

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited

(在香港註冊成立之有限公司)
股份代號：00816

2022 年度報告

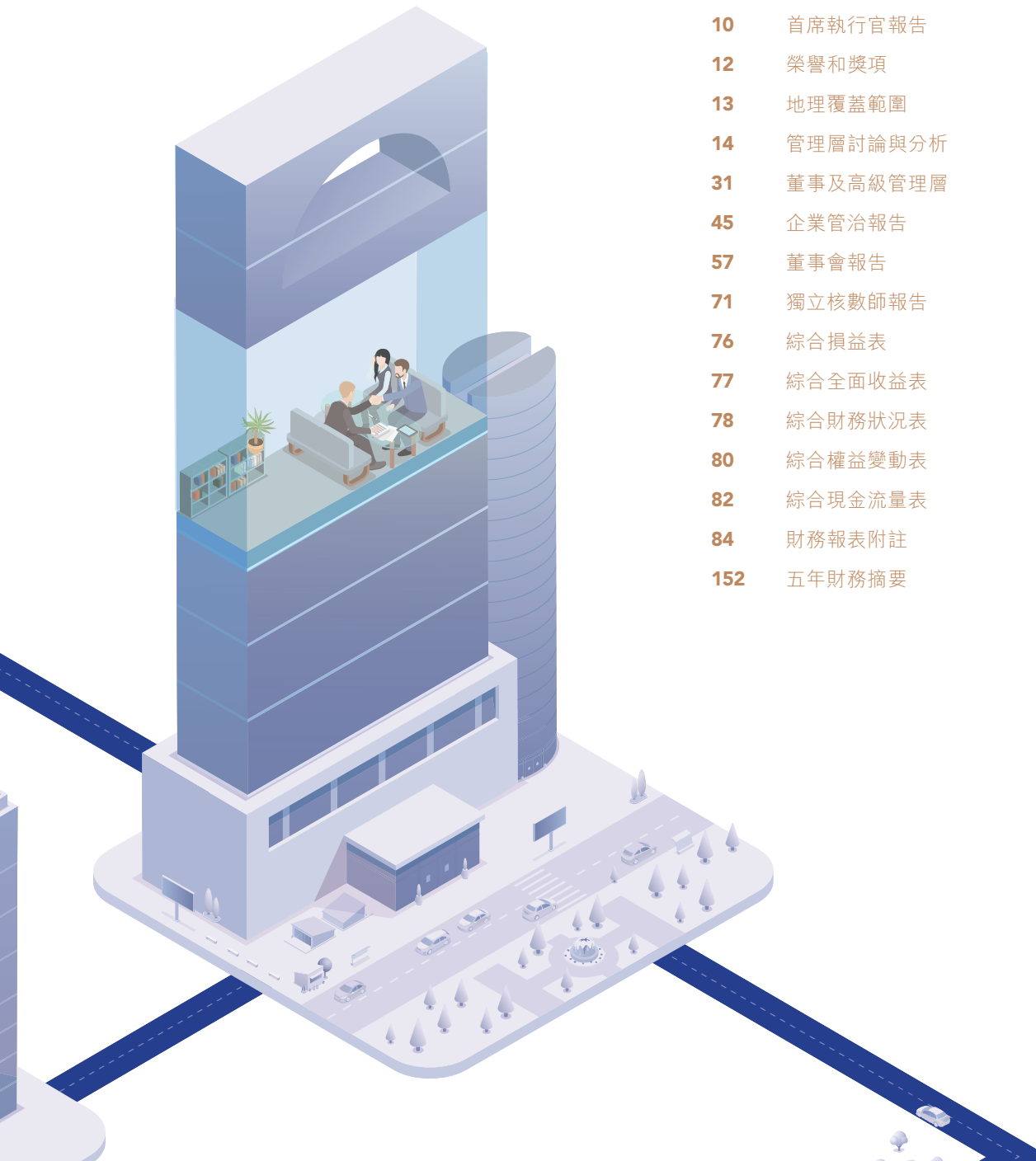


以恒心 · 致恒长
Think Far Grow Further



目錄

2	公司概覽
4	大事記
6	公司資料
7	財務摘要
8	主席報告
10	首席執行官報告
12	榮譽和獎項
13	地理覆蓋範圍
14	管理層討論與分析
31	董事及高級管理層
45	企業管治報告
57	董事會報告
71	獨立核數師報告
76	綜合損益表
77	綜合全面收益表
78	綜合財務狀況表
80	綜合權益變動表
82	綜合現金流量表
84	財務報表附註
152	五年財務摘要

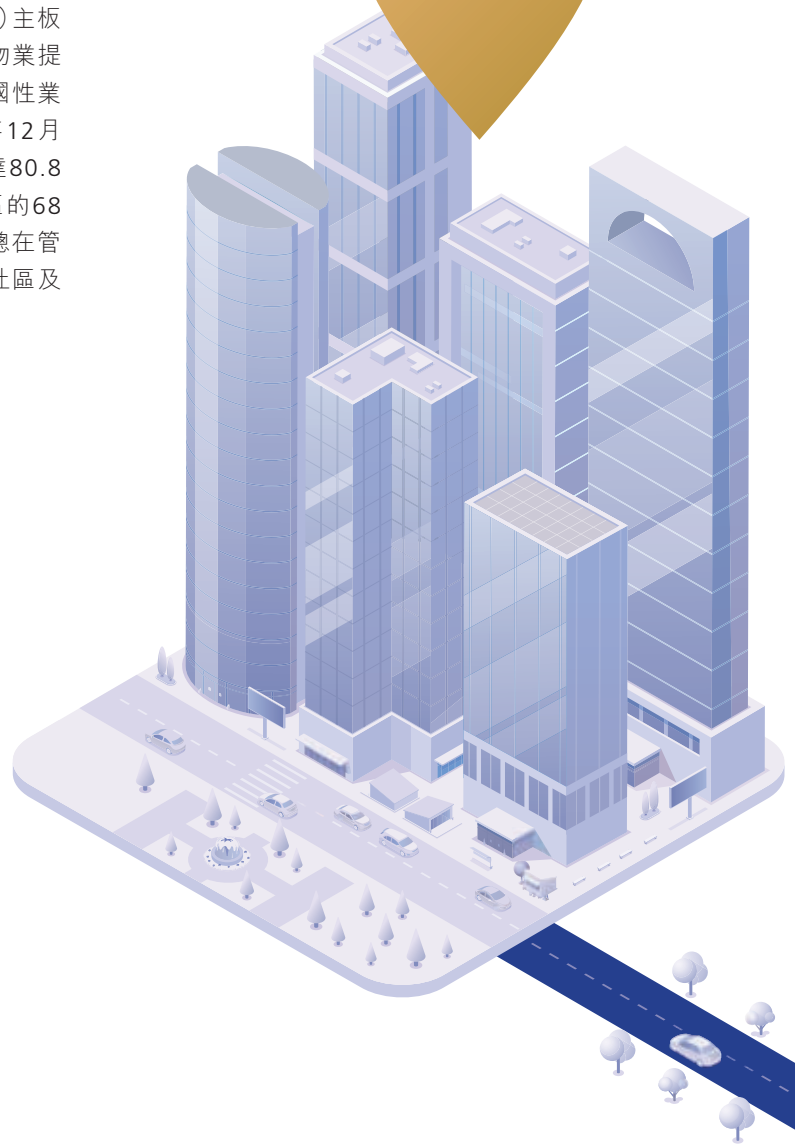


公司概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司。根據中指研究院的資料，於**2022**年我們按綜合實力位列中國物業服務百強企業第**15**名，並獲認可為中國高端物業服務領先企業及中國智慧城市服務領先企業。根據克而瑞研究的資料，我們位列**2022**物業上市公司領先企業發展速度第一名。

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「中化集團」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」）的前身及其附屬公司（「金茂集團」）開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2022年12月31日，我們的總合約建築面積（「建築面積」）約達80.8百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的68個城市，同時我們在中國管理382個物業項目，總在管建築面積約達56.9百萬平方米，包括241個住宅社區及141個非住宅物業。

服務
68
個城市

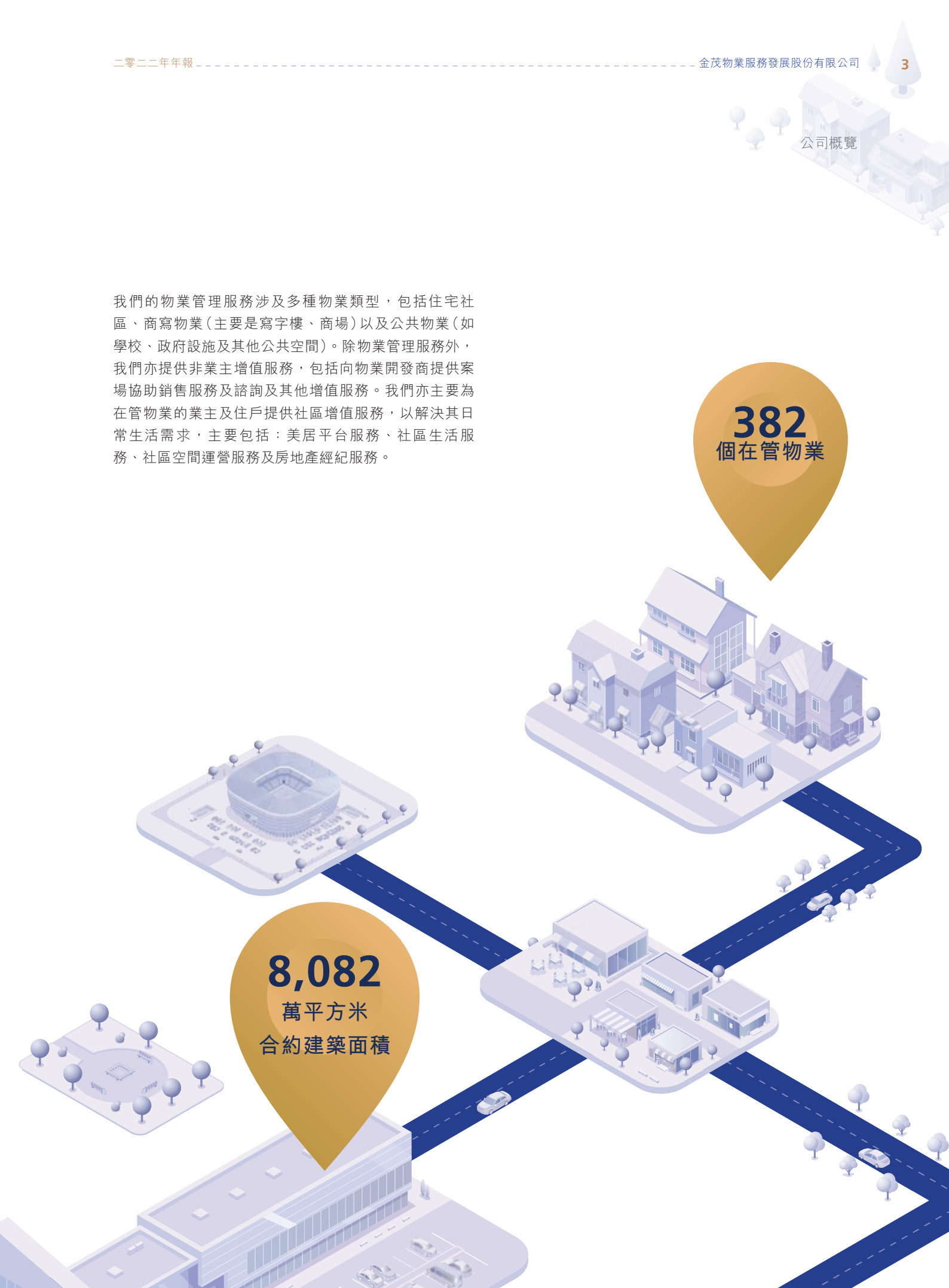


公司概覽

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務及諮詢及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。

382
個在管物業

8,082
萬平方米
合約建築面積



大事記

2022年1月，中化金茂物業管理(北京)有限公司(「**金茂物管**」)與江西贛江中醫藥科創城建設投資有限公司正式簽署城市物業服務戰略合作協議，助力提升贛江新區城市管理效能，推動城市空間管理與運營升級，打造贛江新區新名片。



2022年3月10日，金茂物業服務發展股份有限公司(「**金茂服務**」)在香港聯合交易所主板掛牌上市，成為2022年度首個完成上市的物管公司。砥礪發展29年，金茂服務以嶄新面貌開啟市場化發展新征程。



2022年3月，金茂物管與金華市金東城市資產經營有限公司簽署城市物業服務戰略合作協議，以經營城市的理念，將高端服務滲透至金華未來科學城的景觀公園、文化館、商務辦公等城市功能模塊，致力於打造功能完善、業態豐富、運營智能的省級全域城市標桿。



2022年5月，金茂物管聯合平陽縣新鰲城市建設有限公司共同成立溫州市鰲茂產業運營服務有限公司，雙方致力促進產業發展城鎮化進程的融合，為鰲江打造共同富裕示範區鎮域樣板注入更多動力。





2022年6月，金茂服務全資附屬公司金茂物管以人民幣4.5億元投得首置物業服務有限公司（「首置服務」）100%的股權，進一步擴大公司業務規模及在管物業組合，實現合作雙方的雙向賦能與提速發展。



服務平台，打通中國金茂多業態豐富會員特權、積分消費服務實現會員分級成長管理，提升會員服務體驗的同時，推動金茂服務圍繞「金瑣」積分進入用戶分層精細化運營階段。



2022年11月，金茂物管與山東博政集團下屬山東中博產業發展有限公司正式簽署城市物業服務戰略合作協議，為淄博博山區域提供「精細化網格治理、智慧化民生配套、定制化產業賦能」的城市服務運營新模式。



2022年12月，金茂物管與徐州經濟技術開發區管委會簽署戰略合作協議，立足經開區CBD和產業園聚集地資源優勢，以產業園「招商運營+園區服務」為切入點，整合片區資源統籌運營，力圖打造成江蘇省乃至全國城市運營服務發展的範本，以高品質演繹「產業聚人，服務留人」。



2022年11月，金茂物管協同中國金茂整合開發「大會員體系」重磅上線，基於「金茂薈」與「回家」APP整合業主

公司資料

公司法定名稱

金茂物業服務發展股份有限公司

股票代號

00816

上市日期

2022年3月10日

中國主要營業地點

中國
北京
豐台區
西鐵營中路2號院
佑安國際大廈6樓

註冊辦事處

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
47樓4702-03室

執行董事

謝煒先生(首席執行官)
周立燁女士

非執行董事

江南先生(主席)
賀亞敏女士
喬曉潔女士

獨立非執行董事

陳杰平博士
韓踐博士
黃誠思先生

審計委員會

陳杰平博士(主席)
黃誠思先生
喬曉潔女士

薪酬及提名委員會

韓踐博士(主席)
陳杰平博士
賀亞敏女士

戰略及ESG委員會

江南先生(主席)
謝煒先生
周立燁女士
黃誠思先生

公司秘書

何詠紫女士

授權代表

周立燁女士
何詠紫女士

股份過戶登記處

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

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

法律顧問

瑞生國際律師事務所
所有法律責任合夥
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座18樓

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行
中國銀行香港分行

投資者及傳媒關係

電子郵件：ir_jmservices@sinochem.com
網站：www.jinmaowy.com

財務摘要

財務概要 綜合業績

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	變動
收入	2,436,035	1,515,525	60.7%
毛利	733,870	470,034	56.1%
毛利率(%)	30.1%	31.0%	-0.9pts
年內利潤	341,421	179,011	90.7%
淨利潤率(%)	14.0%	11.8%	2.2pts
母公司擁有人應佔利潤	336,002	177,977	88.8%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.38	0.22	72.7%

綜合財務狀況

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	變動
資產總值	3,003,528	1,359,052	121.0%
權益總額	1,360,226	203,981	566.8%
歸屬於母公司擁有人權益	1,343,173	195,397	587.4%
現金資源 ¹	1,020,607	554,897	83.9%
資產負債比率 ²	—	—	—
流動比率(倍)	1.59	1.11	0.48

附註：

1. 包括受限制現金。
2. 計息借貸(不包括租賃負債)除以權益總額，乘以100%。



主席報告



物業服務始於信任、成於品質，終於價值。金茂服務將堅持以客戶為中心、持續提升服務品質，持續提高運營管理質效，為股東、客戶及社會各界創造更大價值。

主席兼非執行董事
江南

尊敬的各位股東：

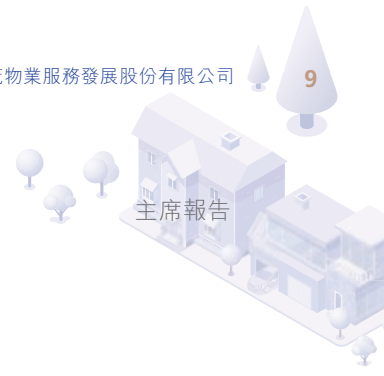
本人謹代表公司董事會（「**董事會**」）提呈金茂物業服務發展股份有限公司（「**金茂服務**」或「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」）2022年全年業務回顧及未來業務展望。

2022年回顧

2022年，國際局勢複雜動盪，新冠疫情幾乎貫穿全年，國內經濟發展經歷了諸多挑戰。本集團積極踐行央企擔當，保持「高、全、新、快」戰略定力，一手抓疫情防範，一手抓企業經營，各項經營業績均實現逆勢增長，高端服務力、企業成長力均保持行業領先。

堅持以客戶為中心。物業服務企業打造核心競爭力高度依賴於品牌和口碑，金茂服務的品牌形象是長期優質服務的口碑積累。2022年，金茂服務持續在客戶研究和服務力打造方面進行「強投入」，通過搭建VOC客戶之聲體系、服務創新研發體系、客戶體驗管理體系、客戶體驗官計劃、茂lin里美好生活計劃，升級全業態品質管控標尺，持續提升客戶服務體驗和社區氛圍。公司管理規模快速增長同時，實現了品質和客戶滿意度的高位穩定。

堅持高質量增長。2022年，我們通過體系建設、系統平台建設、人員隊伍建設等措施，進行了積極的市場實



踐，全面提升了公司的市場拓展能力。城市服務方面，聚焦城市公共服務、城市經營服務及城市治理服務三大核心業務，錨定高能級城市，進一步拓展了城市運營服務規模；收併購方面，我們完成了對首置服務的併購，快速完成了屬地融合，管理業態得到了進一步豐富，管理效率得到了有效提升；單盤拓展方面，我們積極發揮在管項目品牌影響力，獲取了多個符合公司高品質定位要求的優質項目，進一步提升了項目管理密度，為更多用戶提供了優質物業服務。

堅持服務生態建設。2022年，我們加大了社區增值服務創新，堅持以客戶需求為導向，聚焦四項核心業務，不斷進行產品迭代升級。我們不斷豐富社區生活服務品類和商業企業服務內容，有效滿足了疫情期間客戶的多元服務需求；美居、資產、空間資源業務進行了積極的創新實踐，升級了中後台管理系統，建立了「敏捷小組」賦能模式，大幅提升了服務響應效率，實現了社區增值服務業績的快速增長。

堅持數字化發展。業務賦能方面，我們完成了投拓輔助平台、美居業務系統、租售業務系統、空間資源業務系統開發上線，賦能公司規模拓展及社區增值業務發展；運營賦能方面，我們完成了主數據平台、電商招採平台、前介案例庫平台上線，穩步推進業財一體化項目建設，推動公司運營管理效率持續提升。

堅持組織能力提升。2022年，我們開展了精益管理專項行動。進一步優化公司組織架構和權責流程，強化對標和標尺管理體系落位，加強組織和員工激勵力度，落實

國資委關於提高上市公司質量的綱領要求，各項人效指標同比提升，組織活力得到進一步釋放，為全年業績實現提供了堅實的組織保障。

展望

黨的二十大報告提出，增進民生福祉，提高人民生活品質，不斷實現人民對美好生活的嚮往。物業行業作為最貼近人民生活、生產的服務行業，隨着宏觀經濟向上向好積極因素的持續釋放，政府對物業服務行業的積極引導將持續增強，物業管理行業穩定健康增長的趨勢更加明確。同時，人民高品質生活需求、企業高質量發展需求、城市精細化管理需求將進一步拓展物業管理邊界，多元化、全業態、高品質的服務將進一步受到市場青睞。

本集團將堅持以客戶為中心，保持品質領先的「高、全、新、快」發展戰略，主動作為、搶抓機遇，充分發揮品質服務和城市運營服務優勢，深挖客戶需求，高質量推動管理規模穩步增長和增值業務快速發展。同時，本集團將大力推進精益管理工程，強化基層治理和數字化建設投入，為公司發展提供可持續的組織能力保障。本人謹代表董事會，對公司股東、客戶及社會各界的信任與支持表示誠摯的感謝。

金茂物業服務發展股份有限公司

主席兼非執行董事

江南



首席執行官報告



金茂服務將堅守服務客戶、服務城市、服務社會的初心，堅守高品質服務，貼心打造服務體驗，聚焦核心客戶、核心市場及核心賽道，圍繞客戶需求，拓展服務範圍，強基固本，奮楫篤行。

執行董事兼首席執行官
謝煒

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2022年12月31日止年度業績。

2022年業績

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣2,436.0百萬元，同比增長60.7%，毛利約人民幣733.9百萬元，同比增長56.1%。全年經調整淨利潤（不計及上市開支及匯兌損失的年內利潤）約為人民幣380.4百萬元，同比增長95.0%，實現淨利潤率14.0%。年內利潤由2021年約人民幣179.0百萬元增至2022年的約人民幣341.4百萬元，同比增長90.7%。每股盈利為人民幣0.38元，同比增長72.7%。

截至2022年12月31日，本集團在管建築面積及合約建築面積分別為56.9百萬平方米及80.8百萬平方米，較2021年12月31日分別增長56.3%及40.3%，遍及中國24個省、直轄市及自治區的68個城市。截至2022年12月31日，來自第三方的在管建築面積近21.4百萬平方米，第三方在管建築面積佔比由2021年底的34.1%提升至37.7%。

在客戶服務方面，我們堅守物業服務的本質與初心，以長期主義理念和可持續的品質服務，為客戶打造美好生活體驗。2022年，我們持續深化品質管理標尺，升級「客戶體驗官計劃」，穩定品質提升投入，建立客戶體

驗指標管理體系，保持了服務品質和客戶體驗的高位穩定。年度客戶滿意度整體得分94分，持續保持行業第一梯隊領先水平。

在市場拓展方面，我們堅持規模與質量兼顧的高質量發展策略，公司管理規模穩步提升、公司管理業態更加完善、公司管理效率和盈利能力進一步提升。全年市場化拓展簽約面積超2,000萬平方米，轉化面積近1,000萬平方米。成功併購首置服務，新增合約面積超700萬平方米，商辦業態管理能力得到進一步夯實，城市項目密度得到有效提升。我們持續深耕城市運營服務業務，開展城市服務產品力專項研究，存量城市服務項目新增轉化合同25份，新增簽約城市服務項目4個，城市運營服務內容涵括基礎物業管理、資產經營服務、應急管理服務、城市治理服務等多個領域。

在增值服務方面，我們堅定打造和豐富多元服務生態，聚焦客戶需求，實現客戶體驗和經營業績雙提升。應對疫情挑戰，我們研發和豐富了生活服務、企業服務產品，有效保障了C端客戶和企業客戶的正常生活、生產品質；我們搶抓增量和存量市場機遇，創新美居業務模式和品類、加大資產業務門店投放、提高空間資源點位利用效率。同時，我們加強增值業務線上系統的敏捷開發，有效提升產品訂單、銷售、合同、回款、核算的全過程效率。2022年，社區增值服務業務實現收入人民幣644.6百萬元，同比增長247.3%，實現毛利人民幣260.1百萬元，同比增長186.8%。

在組織建設方面，我們通過精益管理專項行動，持續提升組織效能。業財一體化建設穩步推進，大盤運營模式在多個項目落位實踐，數字化建設深度持續加強，集約化招採有效節降供應鏈成本。通過效能激勵、人單合一、同心共創等機制，進一步提升組織活力和人均效能；全面貫徹標尺管理體系，通過運營干系人管理機制、投運一體機制和價值創造機制，有效推動經營業績達成。

2023年展望

在疫情期間，物業行業全體從業人員積極保障民生、服務業主，社會認同度和行業價值均得到顯著提升。展望2023年，我們將堅守服務客戶、服務城市、服務社會的初心，圍繞客戶需求，堅持高品質服務；我們將更加關注客戶體驗，加強與客戶的溝通並精準研判客戶需求，加大服務創新研究力度。我們將持續做好大客戶服務，不斷進行服務模式優化與創新，挖掘新的業務機會。我們將持續聚焦核心城市加大資源投入，積極進行核心客戶、核心市場及核心賽道的探索與實踐。與此同時，我們將積極通過機制牽引、數字化賦能、組織變革等管理手段，加強基層治理，強基固本，持續提升組織效能，激發全體員工幹事創業熱情，鍛造精益高效，紀律嚴明的組織。為客戶、股東、社會持續創造穩定價值增長。

金茂物業服務發展股份有限公司

執行董事兼首席執行官

謝煒



榮譽和獎項



憑藉在高端服務領域的標桿地位，服務質量、客戶滿意度、城市運營服務、數字化建設等方面的卓越表現，金茂服務獲得多個行業權威機構的認可，於2022年新獲數十項榮譽。

下圖顯示截至2022年12月31日止年度我們分別按(i)在管建築面積及(ii)合約建築面積計的在管物業的地理覆蓋範圍，及我們的合約物業及在管物業所位於的中國城市：

地理覆蓋範圍

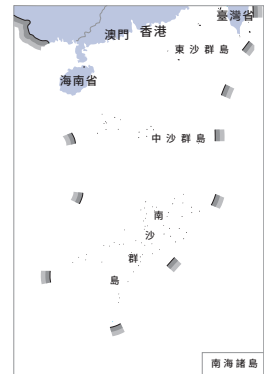


東部地區

- 常州 廈門
- 滁州 上海
- 福州 紹興
- 贛州 蘇州
- 杭州 台州
- 合肥 泰州
- 湖州 威海
- 濟南 濰坊
- 嘉興 溫州
- 金華 無錫
- 連雲港 徐州
- 臨沂 煙台
- 南昌 鹽城
- 南京 棗莊
- 南通 鎮江
- 寧波 舟山
- 青島 淄博
- 泉州

審圖號：GS(2022)4312號

自然資源部 監制



	北部地區	中部地區	南部地區	西南地區	西北地區	東北地區
	保定	長沙	北海	成都	蘭州	瀋陽
	北京	懷化	東莞	貴陽	西安	
	石家莊	武漢	佛山	昆明		
	太原	岳陽	廣州	麗江		
	唐山	鄭州	南寧	重慶		
	天津	株洲	三亞			
	張家口	鄂州	汕頭			
	邯鄲		深圳			
			珠海			
			萬寧			

管理層討論與分析

本集團截至2022年12月31日止年度的討論與分析如下：

業務回顧

業務概覽

我們經營三項業務，分別為物業管理服務，非業主增值服務，及社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。

物業管理服務

我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域運作設施的維保等服務。

我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）及公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。

於截至2022年12月31日止年度，我們基本按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。

非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，及主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務，如交付前及諮詢服務。

社區增值服務

我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括室內裝修平台服務，社區生活服務，如家政、新零售及餐飲服務，社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及房地產經紀服務。

此外，我們提供多種形式的城市運營服務，協助政府和企業優化、創新和配置城市資源，為市民提供增值公共服務。我們的城市運營服務涵蓋三大業務線。



物業管理服務

堅持快速發展，實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2022年12月31日，我們的合約建築面積約為80.8百萬平方米，在管建築面積約為56.9百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約40.3%及約56.3%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，約為23.9百萬平方米，為本集團未來的穩定增長提供了堅實基礎。

聚焦一線、新一線及二線城市多元業態，高端商寫領域優勢凸顯。我們多元化的物業管理組合延伸至越來越多的寫字樓、購物中心、工業園區以及公共物業（如政府設施、國際學校及其他公共空間）。我們全方位的物業組合最大程度發揮了我們管理的不同物業類型之間的協同效應，增強我們提供的多維服務的活力。特別是在高端商寫及大型公建領域擁有包括上海金茂大廈、北京凱晨世貿中心、北京西城金茂中心、蘭州亞歐國際大廈、長沙梅溪湖北塔寫字樓、國家網球中心等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2022年及2021年12月31日止年度按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	38,674	776,856	64.4	23,460	482,537	58.6
非住宅物業	18,189	430,003	35.6	12,960	340,692	41.4
總計	56,863	1,206,859	100.0	36,420	823,229	100.0

以存量帶動增量，繼續挖掘獨立市場規模潛力。在得到中國金茂及其最終控股股東中國中化控股有限責任公司（「中化控股」）大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升。

同時，持續挖掘投資併購潛在機會，積極跟進優質標的。2022年6月17日，我們以人民幣4.5億元收購首置服務100%股權，由此獲取包括住宅、奧特萊斯商業綜合體、城市核心綜合體在內的53個合約及鎖定項目，進一步鞏固金茂服務高端物業服務領域的競爭優勢，有效補充公司業務規模及管理能力。詳情請見「董事會報告－有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售」。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2022年及2021年12月31日止年度按項目來源劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2022年				2021年			
	在管建築面積 千平方米	%	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%	收入 人民幣千元	%
— 金茂集團及中化控股和其 附屬公司(以及彼等各自的 合營企業及聯營公司)開發 的物業	35,453	62.3	1,026,595	85.1	24,004	65.9	756,251	91.9
— 獨立第三方開發的物業	21,410	37.7	180,264	14.9	12,416	34.1	66,978	8.1
總計	56,863	100.0	1,206,859	100.0	36,420	100.0	823,229	100.0

作為中國城市運營服務行業的先驅，我們迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務。憑藉我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。截至2022年12月31日，我們已為金茂集團的23個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津、無錫、寧波等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中18個項目已在提供服務。

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域的未來市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務管理機制。截至2022年12月31日，我們與嘉興、舟山、南京、溫州、淄博、南昌、徐州政府建立了合作關係。

截至2022年12月31日我們的項目遍佈中國境內24個省、市及自治區的68個城市，且集中在核心城市的高檔物業，在管建築面積中一線、新一線及二線城市佔比達到94.0%。我們於華東地區和華北地區優勢顯著，同時建立了全國範圍的業務。截至2022年12月31日，華東地區、華北地區、華中地區、西南地區、華南地區、西北地區及東北地區的在管建築面積分別佔在管總建築面積的63.3%、12.9%、9.5%、7.5%、5.7%、0.9%及0.2%。

下表載列於所示日期我們按地理位置劃分的在管建築面積明細，以及截至2022年及2021年12月31日止年度的物業管理服務分別產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
華東地區 ⁽¹⁾	35,994	588,850	48.8	24,670	402,195	48.9
華北地區 ⁽²⁾	7,317	326,625	27.1	3,953	238,731	29.0
華中地區 ⁽³⁾	5,410	151,218	12.5	3,442	100,203	12.2
西南地區 ⁽⁴⁾	4,242	74,536	6.2	1,851	44,868	5.5
華南地區 ⁽⁵⁾	3,275	49,541	4.1	2,244	35,695	4.3
西北地區 ⁽⁶⁾	526	14,415	1.2	260	1,537	0.1
東北地區 ⁽⁷⁾	99	1,674	0.1	–	–	–
總計	56,863	1,206,859	100.0	19,877	823,229	100.0

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省、江西省、山東省、福建省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、河北省及內蒙古中部地區（呼和浩特、包頭及烏蘭察布）；
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省；
- (4) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省、貴州省及西藏；
- (5) 「華南地區」指廣西壯族自治區、廣東省及海南省；
- (6) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區西部地區（阿拉善盟、巴彥淖爾、烏海及鄂爾多斯）；及
- (7) 「東北地區」指遼寧省、吉林省、黑龍江省及內蒙古自治區東部地區（呼倫貝爾市、通遼市、赤峰市、興安盟及錫林郭勒盟）。

管理層討論與分析

根據2022年第一財經城市分類，截至2022年12月31日，我們項目主要所在的不同城市層級的在管建築面積如下表：

	在管建築面積 千平方米	%
一線城市 ⁽¹⁾	9,516	16.7
新一線城市 ⁽²⁾	30,717	54.0
二線城市 ⁽³⁾	13,168	23.2
其他城市	3,462	6.1
總計	56,863	100.0

附註：

- (1) 一線城市包括上海、北京、廣州及深圳。
- (2) 新一線城市包括成都、重慶、杭州、西安、武漢、蘇州、鄭州、南京、天津、長沙、東莞、寧波、佛山、合肥、青島。
- (3) 二線城市包括昆明、瀋陽、濟南、無錫、廈門、福州、溫州、金華、貴陽、南寧、泉州、石家莊、南昌、常州、嘉興、徐州、南通、太原、保定、珠海、蘭州、臨沂、濰坊、煙台、紹興。

質效並舉謀增長，保持高收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，不斷優化我們的在管服務項目。截至2022年12月31日，在管住宅項目平均物業管理費約為人民幣3.37元／平方米／月，在管非住宅項目平均物業管理費約為人民幣17.63元／平方米／月。

2022年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，業主黏性及滿意度不斷提升。根據賽惟諮詢（一間專注於房地產客戶關係的獨立研究所）的資料，於2022年，我們的客戶滿意度為94%，高於行業平均滿意度。同時，本集團倡導質價相符的質量管理理念，年內對部分項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入一線、新一線及二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化。

非業主增值服務

2022年，金茂服務從組織團隊、服務流程、產品標準等維度，標準化服務模式，不斷提升服務水平。於截至2022年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收入為約人民幣584.6百萬元，同比增加約15.4%，佔本集團總收入的約24.0%。

	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	265,273	45.4	234,429	46.3
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	319,346	54.6	272,295	53.7
總計	584,619	100.0	506,724	100.0

社區增值服務

2022年，金茂服務持續完善社區增值服務團隊，不斷優化服務產品，建立標準化服務體系，核心經營業務收入不斷提升。於截至2022年12月31日止年度，我們自社區增值服務產生的收入為約人民幣644.6百萬元，同比增長約247.3%，佔本集團總收入的約26.5%，較上一年同比增長約14.2個百分點。

	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 ¹	184,708	28.7	111,278	60.0
社區生活服務	172,802	26.8	24,924	13.4
房地產經紀服務	153,765	23.8	38,147	20.6
室內裝修平台服務	133,282	20.7	11,223	6.0
總計	644,557	100.0	185,572	100.0

附註：

- 1 包括投資物業經營租賃的租金收入。

未來展望 未來發展計劃

美好生活生生不息，新型城鎮蓬勃生長，棲居於大地，勃興於大地，人民對美好生活的嚮往離不開物業服務，城市的繁榮生長離不開物業服務。在持之以恆的業務實踐與行業思考中，我們堅信：物業服務的終極目標就是通過高品質服務，實現未來人居和城市夢想。

展望2023年，宏觀經濟向上向好的積極因素加快釋放，高品質生活服務需求、專業化商企服務需求、精細化城市管理需求將得到穩步增長，核心城市群和新一、二線城市的增長趨勢將更為突出。本集團已在核心城市佈局社區生活服務、商業企業服務和城市運營服務，並以品質領先的突出特色，奠定了良好的客戶口碑和市場基礎。

2023年，本集團將堅持「高、全、新、快」的戰略定力，充分發揮品質服務和城市運營服務的護城河優勢，認真做好每一單合同、每一個許諾，持續提升自身治理能力，兌現高質量發展承諾。首先，我們將堅持以客戶為中心，持續推行「高位循環」發展邏輯，進一步發揮公司在客戶研究、服務設計、客戶體驗管理、服務產品創新方面的優勢，不斷夯實客戶體驗管理體系和品質管理體系，向社區、企業、商業、城市、政府客戶穩定輸出高品質物業管理服務。第二，我們將堅持高質量市場外拓，持續構築差異化競爭壁壘，聚焦核心城市、核心市場、核心賽道，加大市場投入，充分發揮在管項目的口碑優勢，進一步提高區域項目密度，進一步提高商企服務和城市服務規模，進一步加強與中化集團、中國金茂的資源協同，擇優進行優質標的併購以快速補充集



團能力、擴大管理規模。第三，我們將堅持以客戶需求為導向，持續構建增值服務生態，延伸生活服務、美居服務、資產服務邊界，為上游房企、商業企業、政府部門和終端用戶提供更加便捷、高效的多元服務需求解決方案，通過豐富服務內涵、提升服務標準、完善業務模式，推動公司增值業務收入穩定增長。第四，我們將堅持品牌建設投入，持續構築金茂服務口碑護城河，持續優化產品品牌體系，進一步夯實公司在高品質服務、城市運營服務、商業企業服務方面的品牌優勢，深耕已進駐城市的客戶口碑，提升口碑影響力、競爭力和品牌溢價能力。第五，我們將堅持以人為本，實現員工與企業共同成長，公司將啟動「人力資源供應鏈、人力資源價值鏈、人力資源生態鏈」三項系統工程，進一步強化人才培養和儲備，加大管理人才、技能人才、專業人才、新業務人才的能力密度，強化員工的文化認同，持續提高人效；進一步提升客戶界面的員工忠誠度和服務力，持續為員工創造廣闊的發展空間，推動員工與企業共擔、共創、共成長。第六，堅持向管理要效益，持續推

動基層治理能力提升。公司將延續精益管理專項行動，持續開展業財一體、流程優化、運營標尺管理等工作，強化供應鏈管理和建設，通過持續的數字化投入和管理創新，進一步降低業務成本和銷管費用。開展基層治理專項行動，以「問題導向、系統思維、精益高效、紀律嚴明」為主題，刀刃向內、上下貫通、對標對表，聚焦基層服務能力和問題解決能力提升，將永找不足的高績效文化沉澱在每一個最小經營單元，確保各項關鍵戰略舉措精準落實。

本集團將ESG管理作為公司長期戰略工作，公司已設立由董事會、戰略及ESG委員會、ESG工作組及各部門、各單位組成的ESG管理架構，ESG工作已完全融入公司治理體系。2023年，公司將與合作夥伴共同承擔企業社會責任，推動環境、社會和管治的可持續發展目標落實，堅持長期主義，為客戶、股東、社會、員工創造長久的價值。

財務回顧

收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2022年及2021年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2022年		2021年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	1,206,859	49.5	823,229	54.3	46.6
非業主增值服務	584,619	24.0	506,724 ⁽²⁾	33.4 ⁽²⁾	15.4 ⁽²⁾
社區增值服務 ⁽¹⁾⁽²⁾	644,557	26.5	185,572 ⁽²⁾	12.3 ⁽²⁾	247.3 ⁽²⁾
總計	2,436,035	100.0	1,515,525	100.0	60.7

附註：

- (1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。
- (2) 2022年，因公司管理結構發生改變，將停車位銷售代理服務納入社區增值版塊管理，若干比較資料已重新分類，以與截至2022年12月31日止年度的財務資料的呈列一致。

物業管理服務收入由2021年的約人民幣823.2百萬元增加至2022年的約人民幣1,206.9百萬元，增幅約46.6%。該增加主要原因是我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2021年12月31日的約36.4百萬平方米增加至截至2022年12月31日的約56.9百萬平方米。

非業主增值服務收入由2021年的約人民幣506.7百萬元增加至2022年的約人民幣584.6百萬元，增幅約15.4%。該增加主要原因是(i)隨著我們在管面積的擴大，來自交付後服務的收入增加，及(ii)隨着在管物業數目增加，由截至2021年12月31日的175個增至截至2022年12月31日的382個，來自案場服務的收入也隨之增加。

社區增值服務收入由2021年的約人民幣185.6百萬元增加至2022年的約人民幣644.6百萬元，增幅約247.3%。該增加主要是由於(i)隨著業務規模擴張，在管物業數目增加，社區生活服務收入由2021年的約人民幣24.9百萬元增加約594.0%至2022年的約人民幣172.8百萬元；(ii)本年重點打造美居平台服務團隊，挖掘存量業務，圍繞美居平台服務拓展多種產品類型，室內裝修平台服務較2021年的約人民幣11.2百萬元實現同比增長約1,090.2%至2022年的約人民幣133.3百萬元；及(iii)房地產經紀服務收入增加，由2021年的約人民幣38.1百萬元增加至2022年的約人民幣153.8百萬元，增幅約303.7%。

銷售成本

銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,045.5百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,702.2百萬元，增幅約62.8%。該增加與年內收入增長趨勢一致，主要是由於在管物業數目增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣470.0百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣733.9百萬元，增幅56.1%。我們的整體毛利率由截至2021年12月31日止年度的約31.0%降低至截至2022年12月31日止年度的約30.1%，主要由於本年大力拓展社區增值業務，產品開發及推廣相關支出增加所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2022年		2021年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	203,248	16.8	149,941	18.2
非業主增值服務	270,499	46.3	229,358 ⁽²⁾	45.3 ⁽²⁾
社區增值服務 ⁽¹⁾	260,123	40.4	90,735 ⁽²⁾	48.9 ⁽²⁾
總計	733,870	30.1	470,034	31.0

附註：

- (1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。
- (2) 2022年，因公司管理結構發生改變，將停車位銷售代理服務納入社區增值版塊管理，若干比較資料已重新分類，以與截至2022年12月31日止年度的財務資料的呈列一致。

截至2022年12月31日止年度的物業管理服務毛利率約16.8%，與截至2021年12月31日止年度的約18.2%相比下降1.4個百分點，主要由於本年國內疫情反覆，防疫措施相關投入增加所致。

非業主增值服務毛利率由截至2021年12月31日止年度的約45.3%增加至截至2022年12月31日止年度的約46.3%，主要是因為前期規劃和設計服務以及交付後服務等收入增加，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

社區增值服務毛利率由截至2021年12月31日止年度的約48.9%降低至截至2022年12月31日止年度的約40.4%，主要是因為本年社區增值服務規模顯著擴大，由此導致的人員配置及資源配置的支出增加。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)公允價值變動收益；(ii)銀行利息收入；(iii)貸款利息收入；(iv)增值稅稅收優惠；(v)政府補助；(vi)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣45.5百萬元增加約人民幣0.6百萬元或1.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元。該增加主要是由於本年度投資物業評估增值產生公允價值變動收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣14.7百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣54.0百萬元，增幅267.3%。大幅增加乃由於銷售及分銷員工人數由截至2021年12月31日的65人增加約103.1%至截至2022年12月31日的132人，相關人工成本及行政費用支出增加，這與我們2022年持續大力擴展獨立第三方開發的物業服務業務一致。

行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣209.4百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣239.5百萬元，增幅約14.4%。該增加主要是由於我們的業務擴張導致員工成本增加。

融資成本

融資成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣33.7百萬元下降約95.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.6百萬元。該下降主要由於2021年我們償還了於2018年簽訂的資產抵押證券安排。

所得稅開支

所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣69.1百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣104.9百萬元，增幅約51.8%。該增加主要由於除稅前利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣248.1百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣446.3百萬元。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣179.0百萬元增加約90.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣341.4百萬元，淨利潤率由截至2021年12月31日止年度的約11.8%增加至截至2022年12月31日止年度的約14.0%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及傢俱及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2021年12月31日的約人民幣54.7百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣90.5百萬元，乃主要由於租賃物業裝修及為業務運營購買電子設備、辦公設備及物聯網設備所致。

投資物業

我們的投資物業包括由我們全資擁有的附屬公司南京寧高國際物業顧問有限公司（「南京寧高」）所擁有的停車位及由我們非全資持有的附屬公司南京新茂資產管理有限公司（「南京新茂」）所擁有的商業物業。我們的投資物業由截至2021年12月31日的約人民幣9.4百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣94.2百萬元，乃主要由於(i)本年南京新茂租入商業物業，形成投資物業約人民幣85.8百萬元，及(ii)南京寧高租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致投資物業的公平值減少所致。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2021年12月31日的約人民幣32.5百萬元降低至截至2022年12月31日的約人民幣28.3百萬元，乃主要由於使用權資產的折舊所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。我們的無形資產由截至2021年12月31日的約人民幣6.4百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣91.7百萬元，主要是由於我們於報告期內完成的收購所產生的合約權利。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2022年12月31日及2021年12月31日分別約為人民幣4.4百萬元及人民幣4.5百萬元，該減少主要為存貨正常損耗所致。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其賬面總值由截至2021年12月31日的約人民幣281.1百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣401.6百萬元，我們的非業主增值服務收入亦上漲。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其賬面總值由截至2021年12月31日的約人民幣139.2百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣393.2百萬元，主要是由於截至2022年12月31日止年度業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及租賃付款有關的預付款項，(iii)合約表現、招投標及租賃押金，(iv)向僱員墊款，(v)代住戶及租戶付款，及(vi)其他。

截至2021年及2022年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣270.0百萬元及約人民幣612.7百萬元。該增加主要由於房地產經紀服務規模增加，支付的履約保證金增加。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。應付第三方貿易款項由截至2021年12月31日的約人民幣166.5百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣451.5百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加。應付關聯方貿易款項與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)與員工在自助餐廳使用的儲值卡有關的其他應付款項。截至2022年12月31日及截至2021年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣664.3百萬元及約人民幣629.8百萬元。

或有負債

截至2022年12月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

資產抵押

截至2022年12月31日，本集團的資產概無用於抵押。

外匯風險

本集團主要業務於中國進行。除於2022年3月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2022年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔及資本開支

截至2022年12月31日，本集團並無任何重大承擔。

本集團截至2023年12月31日止年度的資本開支預期將主要由全球發售（定義見下文）所得款項及本集團經營活動所得的營運資金撥資。

流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2022年12月31日，本集團並無未償還借款（2021年12月31日：無）。

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,019.0百萬元（2021年12月31日：人民幣553.6百萬元），該增加主要是由於全球發售（定義見下文）所得款項所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣347.4百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣154.1百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

於2022年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣2,442.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,248.7百萬元增加約95.6%。2022年12月31日的流動比率約為1.59倍，較2021年12月31日的1.11倍有所上升。

全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日（「上市日期」）於聯交所主板上市（「上市」），並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，該兩種發售的價格均為每股股份8.14港元（統稱「全球發售」）。於2022年4月1日，全球發售的國際包銷商部分行使超額配股權，因此，本公司按每股8.14港元發行及配發合共2,777,500股股份。經扣除包銷費用及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）約為781.9百萬港元。我們已經並將繼續按本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）所載相同方式使用該所得款項：

用途	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 計劃分配	直至本報告		悉數動用 結餘的 預期時間表
			日期的 已動用 所得款項 淨額	日期的 未動用 所得款項 淨額	
		百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位，包括：					
(i) 收購、投資適合且與我們業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作；及	50%	391.0	391.0 ¹	—	已悉數動用 ²
(ii) 收購或投資提供與我們互補的社區產品及服務的公司。	5%	39.1	—	39.1	2024年年底前
(B) 升級我們的智慧管理服務體系以及開發我們智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為我們業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22%	172.0	14.3	157.7	2024年年底前
(C) 開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13%	101.6	78.1	23.5	2024年年底前
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	—	78.2	2024年年底前

未動用所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將繼續以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。於本報告日期，所得款項淨額的實際用途與計劃用途並無重大變動。

附註1： 相當於人民幣315百萬元。

附註2： 該款項已悉數用於年內收購首置服務100%股權，詳見「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售」一節。

僱員及薪酬政策及僱員多元化

截至2022年12月31日，本集團有2,614名全職僱員（截至2021年12月31日：2,658名全職僱員）。我們明白性別多元化的重要性，在招聘方面，不因性別、性取向、婚姻狀況等社會身份差異而區別對待，確保招聘流程公平、公正、公開，並將繼續採取措施在本公司的各層面促進和加強性別多元化。下表載列於本年報日期本集團員工的性別比例：

	女性	男性
管理者	28.94% (90人)	71.06% (221人)
整體員工	37.26% (974人)	62.74% (1,640人)

報告期內，董事會並不知悉有任何減輕因素或情況，使實現全體員工（包括高級管理層）的性別多元化更具挑戰性或相關性降低。有關本集團僱員性別比例的進一步詳情及相關數據，請參閱本公司的ESG報告。

截至2022年12月31日止年度，員工成本總額為約人民幣5億元（2021年：約人民幣4億元）。

本集團根據本集團盈利狀況、市場慣例及相關僱員的表現釐定和定期審閱其僱員的薪酬及福利。本集團已深化人力資源制度改革，探索建立與競聘相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系的可能性。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的不同激勵計劃。根據相關規定，本集團須代其僱員繳交社會保險及住房公積金。

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。公司制定《員工培訓管理標準》等相應制度，建立針對員工不同業務領域、不同發展時期、不同崗位特性的多維度培訓體系，鼓勵員工多渠道發展，致力於人才發展梯隊建設。2022年，員工受訓總人數2,614人，員工培訓覆蓋率100%，保障了基層員工的履職能力、提升了各級管理幹部的管理水平，為公司業務發展提供了及時有效的支撐。



管理層討論與分析

本公司將持續完善人才管理體系，為公司創新轉型提供人才支持和機制保障，為員工成長提供全面的職業發展通道和廣闊的發展空間，致力於企業價值與員工價值的共同提升。



董事及高級管理層

董事



江南先生

江南先生，1973年4月生，為非執行董事兼董事會主席。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

江南先生於1995年取得中國金融學院（現稱為對外經濟貿易大學金融學院）金融學學士學位。其後，彼於2003年取得中央財經大學金融學碩士學位。彼於1999年5月取得中華人民共和國人事部會計師資格證書，並於2008年9月及2020年5月分別成為國際會計師公會附屬會員及會員。

江南先生於1995年8月加入中化集團，並於1995年至2002年期間任職於中化集團有限公司財務部。彼於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）司庫，負責處理財務管理和投資事務及中化集團有限公司境外資金運作事宜。

江南先生於2006年1月加入中國金茂，擔任首席財務官。江南先生於2007年至2011年擔任中國金茂執行董事，並於2015年8月再次獲委任為中國金茂執行董事。彼負責中國金茂的會計與財務、預算評估、資本市場及投資者關係。彼亦兼任金茂資本控股有限公司董事長，以及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（一家股份合訂單位於2020年10月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為6139）非執行董事。



謝煒先生

謝煒先生，1974年3月生，為本公司執行董事兼首席執行官。彼於2021年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的日常營運、制定整體策略、業務規劃及經營決策。

謝煒先生於2012年12月在中國天津取得南開大學高級工商管理碩士學位(EMBA)。

加入本集團及金茂集團前，彼自2001年至2015年，於北京萬科物業管理有限公司(中國房地產服務供應商)擔任董事長兼總經理。謝煒先生於2015年7月加入金茂集團並自2015年10月至2022年3月擔任中國金茂集團副總裁，負責客戶關係及物業管理業務。彼自2015年10月起同時兼任金茂物管董事及主席，並自2016年11月起獲委任為金茂物管總經理，負責物業管理業務的整體營運及管理。彼於2021年4月獲委任為金茂(上海)物業服務有限公司董事。

謝煒先生自2008年起出任北京物業管理行業協會副會長，自2011年4月起出任中國物業管理協會常務理事，並自2016年4月起出任副秘書長。

董事及高級管理層

**賀亞敏女士**

賀亞敏女士 (曾用名賀麗媛)，1972年3月生，為非執行董事。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

賀亞敏女士於1994年7月在中國北京取得北京師範大學政治教育專業教育學學士學位。其後，彼亦於2005年10月在北京師範大學修完應用心理學研究生課程。

加入本集團及金茂集團前，賀亞敏女士於1994年9月至1995年7月任職於中國人民解放軍總參謀部管理局。彼於1995年8月至1996年8月就職於香港萬國商貿城公司。彼於1996年9月至1997年9月任職於北京小秘書電子集團。彼於1997年9月至2005年2月於聯想集團有限公司(一家股份於聯交所上市的跨國科技公司，股份代號992)人力資源部工作。彼於2005年2月至2010年12月任職於中化集團人力資源部。

賀亞敏女士於2010年12月加入金茂集團，歷任人力資源部總經理、人力資源總監兼人力資源中心總經理。賀亞敏女士於2013年2月獲委任為金茂物管董事。



喬曉潔女士

喬曉潔女士（曾用中文名喬曉杰），1973年10月生，為非執行董事。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

喬曉潔女士於1995年7月在中國北京取得北方工業大學會計學學士學位。其後，彼於2006年12月取得中央財經大學會計學碩士學位。

彼於2007年2月自中國北京市高級專業技術資格評審委員會取得高級會計師資格，於1999年5月成為中國註冊會計師協會會員及於2011年9月成為美國管理會計師協會的註冊管理會計師協會會員。

加入本集團及中國金茂前，喬曉潔女士於1995年7月至1997年8月任職於北京三峽經濟開發集團，擔任財務部會計主管。於1997年8月至2008年2月，彼於華潤置地（北京）股份有限公司財務部擔任會計主管及副總經理。

喬曉潔女士於2008年2月加入中國金茂，於2013年1月之前擔任中國金茂財務管理部總經理。其後，彼於2013年1月加入中化集團，先後於2013年1月至2014年2月擔任會計管理部副總經理；於2014年2月至2015年5月擔任分析評價部副總經理，負責日常營運；於2015年5月至2016年12月擔任分析評價部總經理；以及於2016年12月至2017年9月擔任戰略執行部副總監。彼其後於2017年9月再次加入中國金茂，出任中國金茂財務副總監，並於2021年5月兼任財務資本中心總經理。



周立燁女士

周立燁女士，1974年2月生，為本公司的執行董事兼首席財務官。彼於2021年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團整體財務及成本管理、納稅籌劃及資本市場相關事宜。

周立燁女士於2001年3月在中國北京獲得中央財經大學會計學研究生碩士學位。其後，彼於2008年6月取得中央財經大學會計學研究生博士學位。彼於2002年8月成為中國註冊會計師協會會員（現為非執業會員），並於2008年2月自北京市高級專業技術資格評審委員會取得高級會計師資格。

自2001年4月至2006年10月，周立燁女士任職於中化化肥有限公司（一家主要在中國從事化肥生產及貿易的公司）財務部。自2006年11月至2008年2月，彼任職於中化集團會計管理部。

周立燁女士於2008年4月加入金茂集團。彼自2008年4月至2016年9月就職於中國金茂資本市場部，歷任副總經理、總經理、資本市場總監。自2016年9月至2021年5月，彼歷任金茂資本（一家中國金茂的附屬公司）總經理，金茂資本控股有限公司副總經理並兼任金茂資產（一家中國金茂的附屬公司）總經理。周立燁女士於2021年5月加入本集團，擔任金茂物管的財務總監。



陳杰平博士

陳杰平博士，1953年8月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

陳杰平博士於1990年8月自美國德克薩斯州休斯頓大學取得酒店與餐廳管理專業理學學士學位及酒店管理學碩士學位。其後，彼於1992年5月及1995年8月先後取得休斯頓大學工商管理碩士學位及工商管理博士學位。

陳杰平博士擁有逾20年的會計經驗。自1995年9月至2008年8月，彼擔任香港城市大學會計學系教員，於2005年11月至2008年8月期間擔任系主任。自2008年8月至2018年12月，彼於中歐國際工商學院擔任會計學教授，現為榮譽退休教授。

陳杰平博士分別自2014年7月及2017年9月起擔任華發物業服務集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號982）及卓郎智能技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號600545）獨立非執行董事。彼亦自2021年9月24日起擔任密爾克衛化工供應鏈服務股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司股份代號603713）擔任獨立董事。彼亦分別自2013年9月至2019年10月、2016年4月至2019年10月以及2014年3月至2020年10月擔任深圳世聯行地產顧問股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號2285）、新疆拉夏貝爾服飾股份有限公司（前稱為上海拉夏貝爾服飾股份有限公司，一家於聯交所及上海證券交易所上市的公司，股份代號分別為6116及603157）以及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（一家股份合訂單位於2020年10月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為6139）的獨立非執行董事。



韓踐博士

韓踐博士，1972年9月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

韓踐博士於1995年7月在中國北京取得中國人民大學英語語言文學學士學位。其後，彼於2005年1月獲得美國紐約州康奈爾大學工業與勞動系學院人力資源管理方向哲學博士學位。

韓踐博士自2008年起擔任中歐國際工商學院管理學教授。韓踐博士自2015年6月至2018年6月擔任深圳市傑恩創意設計股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號300668）的外部董事。彼自2018年9月起擔任美的集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號000333）獨立董事。彼亦自2022年4月起擔任常州星宇車燈股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601799）獨立董事。彼亦自2022年8月起擔任達達集團有限公司（一家於美國納斯達克上市的公司，股票代號：DADA）獨立董事。



黃誠思先生

黃誠思先生，1964年7月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

黃誠思先生於1986年12月取得香港中文大學社會科學學士學位。彼於1990年7月於英國伍爾弗漢普頓理工學院(Wolverhampton Polytechnic) (現稱伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton)) 通過英國法律專業共同考試(Common Professional Examination)，並於1991年10月以一級榮譽通過英格蘭和威爾士律師協會的律師期末考試(Solicitors' Final Examination)。其後，彼分別於1993年10月及1994年2月獲得香港高等法院事務律師以及英格蘭及威爾士最高法院事務律師資格。黃誠思先生在2022年9月取得粵港澳大灣區律師資格。

黃誠思先生自1996年9月至2005年1月擔任和記黃埔集團(一家主要從事港口及相關服務、物業及酒店、零售、基礎設施、能源及電信的跨國企業集團)內部法律顧問，參與集裝箱碼頭營運商的跨境收購及日常商業交易。自2005年2月至2006年11月，彼擔任華潤創業有限公司(現稱華潤啤酒(控股)有限公司，一家股份於聯交所上市的公司，股份代號291，其業務重心為生產、銷售及分銷啤酒產品)內部法律顧問。自2006年11月至2010年6月，彼擔任瑞安建業有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號983，其業務重心為中國、香港及澳門的建築及物業業務)的首席法務官。自2010年7月至2011年5月，彼擔任賽得利控股有限公司(一家全球特種纖維生產商，後更名為Bracell Limited，其股份曾於聯交所上市，2016年10月私有化及退市前股份代號為1768)法務部副總裁兼公司秘書。

自2011年8月至2016年4月，彼任職於香港交易及結算所有限公司上市部，離職時擔任副總裁，主要負責首次公開發售申請審查及向上市委員會提供建議。於2016年5月，彼成為黃香沈律師事務所(前稱為黃誠思律師事務所)的創始合夥人。黃誠思先生分別自2017年8月、2018年9月及2020年8月起擔任甘肅銀行股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2139)、譽宴集團控股有限公司(現稱網譽科技有限公司，一家於聯交所上市的公司，股份代號1483)及福祿控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2101)的獨立非執行董事。自2019年1月至2020年3月，彼亦擔任MOS House Group Limited(香港及澳門的外國製瓷磚零售商及供貨商，其股份於聯交所上市，股份代號1653)的非執行董事。

高級管理層

高級管理層

王永利先生，1963年6月生，自2015年5月起擔任金茂物管副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團工程技術、健康、安全與環境管理以及智慧社區的營運及管理。

王永利先生於2005年7月在中國北京畢業於北京財經管理幹部學校企業管理專業。

加入本集團前，王永利先生自1979年3月至2000年11月於北京香山飯店擔任前廳部經理。自2000年11月至2001年11月，彼擔任華海房地產開發有限公司旗下海航賓館的副總經理，負責管理海航賓館的日常營運。

王永利先生於2003年2月加入本集團，於其晉升至現任職位前，彼於金茂物管擔任項目經理、客戶關係部總監及副總經理等多個職務。

李玉龍先生，1986年9月生，自2016年5月起擔任金茂物管的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的創新客研、戰略運營、基礎物管及技術開發。

李玉龍先生分別於2009年6月及2009年7月在中國山西取得山西農業大學農林經濟管理及計算機科學與技術學士學位，並於2021年7月在中國北京取得北京大學工商管理學研究生碩士學位。彼於2014年11月自北京市人力資源和社會保障局取得中級工商管理經濟師資格。加入本集團前，李玉龍先生自2009年7月至2016年5月擔任北京萬科物業服務有限公司（一家中國物業管理公司）合作開發部總監，負責市場擴張、投資併購及股權合作。

李玉龍先生於2016年5月加入本集團，此後一直於金茂物管擔任現職。

魏東先生，1968年12月生，自2017年5月起擔任金茂物管的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的行政事務管理。

魏東先生於1999年7月在中國北京畢業於中共北京市委黨校，取得經濟貿易文憑。其後，彼於2006年8月在中國北京首都經濟貿易大學修完工商管理培訓課程。

加入本集團前，魏東先生自1987年9月至2002年12月於北京喜來登長城飯店擔任客房部的助理經理。自2002年12月至2006年6月，彼於賽特飯店擔任客房部經理。

自2006年8月至2011年8月，彼擔任王府井飯店管理有限公司（一家中國酒店公司）營運總監。自2011年8月至2013年8月，彼於北京怡生園國際會議中心有限公司（中化集團附屬公司，經營怡生園（一家酒店及會議中心）的住宿及其他設施）擔任客房部經理。

魏東先生於2013年8月加入本集團，彼於晉升至現任職位前先後擔任金茂物管總經理助理及副總經理，負責健康、安全與環境管理以及智慧社區管理。

蔡雲先生，1978年8月生，自2020年1月起擔任金茂物管的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團於上海、南京及長沙地區業務的營運以及商辦業務的營運。

蔡雲先生於2001年7月在中國上海畢業於上海工程技術大學，取得現代建築電氣學士學位。其後，彼於2017年6月在中國上海取得上海外國語大學工商管理研究生碩士學位。

加入本集團前，蔡雲先生自2001年8月至2003年4月擔任港力物業管理(上海)有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，協助項目經理營運及管理物業管理項目。自2003年4月至2004年5月，彼擔任上海聯洋港力物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，負責物業管理項目的營運及管理。自2004年5月至2005年5月，彼於和記物業服務(上海)有限公司(現稱為家利物業管理(上海)有限公司，一家中國物業管理公司)擔任工程部項目主管，負責物業的工程管理。自2005年5月至2006年5月，彼擔任上海世茂房地產有限公司(一家中國房地產公司)工程部項目副

經理，負責管理該公司的工程部業務。自2006年5月至2006年11月，彼於第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司(一家中國綜合物業服務提供商)擔任工程經理。

自2006年11月至2010年6月，彼任職於上海招商局物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)，擔任質量管理部的工程經理。自2010年8月至2013年6月，彼於長江實業(上海)企業管理有限公司(一家中國物業管理及諮詢公司)擔任物業部工程經理。自2013年6月至2016年12月，彼於上海萬科物業服務有限公司(一家中國物業管理公司及物業服務提供商)擔任總經理助理兼商寫管理中心總經理，負責非住宅業務的營運及管理。

蔡雲先生於2016年12月加入本集團，彼於晉升至現任職位前於金茂物管擔任多個職務，包括擔任區域總經理，負責上海地區業務的整體營運及管理；擔任總經理助理及副總經理，負責上海、南京及長沙地區業務的營運及管理。彼自2021年4月起亦擔任金茂(上海)物業服務有限公司董事，負責其整體營運及管理。

占玉先生，1982年9月生，自2021年3月起擔任金茂物業的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的投資與市場開發。

占玉先生於2004年1月畢業於北方工業大學，取得法學學士學位。其後，彼於2007年7月在中國北京取得北京交通大學經濟法研究生碩士學位。加入本集團前，占玉先生自2007年7月至2012年5月於山西證券股份有限公司（一家中國證券公司，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號002500）董事會辦公室任職，負責推進公司上市進程及企業管治。彼自2012年5月至2016年4月擔任山證投資有限責任公司（一家在中國從事投資及資產管理的公司）投資部總經理，負責股權投資與基金管

理。自2016年4月至2019年9月，彼於中民未來控股集團有限公司（中國民生投資集團旗下，一家中國物業管理行業的社區增值服務提供商及資源整合商）擔任執行董事及投資總監職務，負責物業公司的投資併購及社區增值項目投資。自2019年9月至2021年3月，彼於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（一家中國物業管理服務提供商，其股份於聯交所上市，股份代號2606）擔任投資發展中心總經理，負責物業公司的投資併購及市場擴張。

占玉先生於2021年3月加入本集團，此後一直於金茂物業擔任現職。

趙美華女士，1978年12月生，自2015年6月起擔任金茂物管總經理助理，並自2021年8月起擔任本公司總裁助理。彼主要負責本集團的人力資源管理以及本集團於北京、青島、重慶、廣州及福州地區業務的營運及管理。

趙美華女士於1999年7月在中國北京取得中國人民大學企業管理專業經濟學學士學位。其後，彼亦於2010年1月取得中國人民大學管理學研究生碩士學位。彼於2010年11月自中國北京市人力資源和社會保障局取得中級人力資源管理經濟師資格，以及分別於2011年3月及2013年12月自人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心取得企業人力資源管理一級資質及企業培訓師一級資質。彼亦於2022年3月自中國中化控股有限責任公司職稱評審委員會取得高級經濟師資格。

加入本集團及金茂集團前，彼自1999年7月至2002年7月於北京彥隆諮詢有限責任公司（一家中國信息及企業管理諮詢以及人才培養公司）的行政部擔任行政及人力資源經理。自2002年7月至2004年10月，彼擔任廣州市智仁諮詢服務有限公司（一家中國企業管理及人力

資源諮詢公司）北京分公司助理顧問，負責人力資源諮詢。自2004年11月至2005年9月，彼於金銀島（北京）網路科技股份有限公司（一家中國電商公司）擔任人力資源部經理。自2005年10月至2006年12月，彼於王府井飯店管理有限公司擔任人力資源部經理助理。自2006年12月至2008年3月，彼於先達華網通信技術有限公司擔任人力資源部經理。於2008年4月，彼再次加入王府井飯店管理有限公司，擔任人力資源部總監直至2013年2月止。

趙美華女士於2013年2月加入金茂集團，於2015年6月前擔任中國金茂人力資源部的高級經理。其後，彼於2015年6月加入本集團，此後一直於金茂物管擔任現職。

楊和興先生，1979年12月生，自2022年3月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團社區增值業務的營運及管理。

楊和興先生於2001年7月在中國西安畢業於西安電子科技大學，取得工業自動化學士學位。其後，彼於2011年7月在中國北京取得北京理工大學工商管理研究生碩士學位。

加入本集團前，楊和興先生自2004年9月至2015年12月擔任聯想(北京)有限公司(一家中國信息產業內多元化發展集團公司)銷售商務部總監，負責聯想北方及西部大區域銷售管理、中國區訂單中心管理以及電子商務戰略項目運營管理等。自2015年12月至2018年12月，彼擔任鏈家自如生活服務有限公司(一家中國房屋經紀服務管理公司)家裝家修保潔服務部總經理，負責裝修配置、維修、保潔等生活服務業務的營運及管理。自2019年2月至2022年2月，彼於龍湖智慧服務集團有限公司(一家中國物業管理服務提供商)擔任到家社區生活服務部總經理，負責室內裝修平台服務業務的營運管理。

公司秘書

何詠紫女士為本公司的公司秘書且其委任於上市日期起生效。彼亦為卓佳專業商務有限公司(專注於提供商業、企業及投資者綜合服務的全球性專業服務提供商)企業服務部執行董事。

何詠紫女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。彼現時擔任多家聯交所上市公司的公司秘書或聯席公司秘書。

何詠紫女士為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會(「香港公司治理公會」)及英國特許公司治理公會(前稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會士。彼為香港公司治理公會理事會成員。彼於2019年9月取得香港理工大學工商管理碩士學位。



企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至2022年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治常規 企業管治承諾

自其成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司企業管治的原則為促進有效的內部控制措施和加強董事會對全體股東的透明性和問責。本公司將持續改進其企業管治常規，專注於維持及加強董事會管理質素、內部控制及對股東的高透明度，從而增強股東對本公司的信心。本公司相信良好的企業管治對於維持長期健康及可持續的發展而言至關重要，以及對股東利益必不可少。

遵守企業管治守則的情況

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司自上市日期起至2022年12月31日止的期間內應用及遵守企業管治守則的原則及守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為其自身董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢且全體董事已確認彼等自上市日期起至2022年12月31日止一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。上市日期起至2022年12月31日止的期間內，本公司並無發現有關僱員不遵守該等指引的事件。

企業文化

董事會已確立本集團的宗旨、價值觀及策略，並確信該等目標與本集團的文化一致。所有董事必須誠信行事，以身作則，致力於推廣企業文化。董事會應向本公司宣貫有關文化，並持續強化本公司的價值觀，即以合法、道德及負責任的方式行事。

本集團建立健全的企業文化，包括誠信及問責，對本公司實現其可持續增長的願景及使命至關重要。董事會的職責是培養具備核心原則的企業文化，以指導其僱員的行為，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與其一致。

董事會

董事會對股東負責，並負責本集團的整體戰略、內部控制及風險管理系統。為履行其職責，董事會已建立並堅持明確的經營政策及程序、匯報等級及分派許可權。管理層獲授權處理本集團的日常經營。

董事會職責

董事會負責管理本公司的整體業務及監督下轄專業委員會的職能履行情況，主要包括：

- 管理及監察本集團的資產、負債、收入及支出，同時在對本集團表現而言屬重要的方面作出變更建議；
- 財務及經營表現 — 通過整體戰略規劃，實施及維持有效的財務管理系統以及改進以表現為導向的經營監察系統；

- 管理與本公司持份者的關係 — 通過頻繁與在本公司業務擁有合法權益的合作夥伴、政府、客戶及其他方溝通；
- 風險管理 — 通過審閱來自風險管理及審計部門的報告識別、評估及合理管理本公司所面臨的風險，從而進行持續的風險管理；及
- 企業管治 — 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規；審閱及監察董事及高級管理層的培訓和持續專業發展情況；審閱及監察本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規；制定、審閱及監察僱員及董事的行為守則；以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況及在《企業管治報告》中的披露。

董事會成員多元化政策

我們已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），當中載列了達致及維持董事會成員多元化以加強董事會有效性的目標及方針。董事會成員多元化政策規定本公司應盡力確保董事會成員擁有支持我們業務策略執行所需的均衡的技能、經驗及多元觀點。根據董事會成員多元化政策，我們力求通過考慮多項因素（包括但不限於天賦、技能、性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識和服務時長）來達致董事會成員多元化。我們的薪酬及提名委員會不時審閱董事會成員多元化政策及其實施情況以確保其持續有效，且我們將每年在企業管治報告中披露有關董事會成員多元化政策執行的情況。

董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事擁有均衡的經驗組合，包括整體管理及戰略發展、業務及風險管理和財務及會計經驗。董事會成員年齡跨幅頗大，介乎48歲至69歲。此外，我們明白性別多元化的特別重要性，已設立性別多元化的目標，我們的合共八名董事會成員中有四名為女性董事及四名為男性董事（各佔董事會人數50%）。

我們目前已達成董事性別多元化的目標，並將繼續採取措施在本公司的各層面促進和加強性別多元化，包括但不限於董事會和高級管理層層面。經過審慎考慮後，董事會相信基於董事的精英領導，董事會的組成符合董事會成員多元化政策。

董事會的組成如下：

執行董事：

謝煒先生
周立燁女士

非執行董事：

江南先生(主席)
賀亞敏女士
喬曉潔女士

獨立非執行董事：

陳杰平博士
韓踐博士
黃誠思先生



提名政策及程序

本公司已落實董事選舉提名政策及程序，為董事會提名和任命本公司董事提供指引。在評估建議候選人的合適程度和可能對董事會作出的貢獻時，薪酬及提名委員會可能參考若干篩選標準，如廉潔聲譽、專業資格和技能、業內成就和經驗、承諾和相關貢獻，同時恪守本公司的董事會成員多元化政策，和考慮本公司所面臨的戰略、商業挑戰和機遇，以及本公司在未來需要的技能和專長。薪酬及提名委員會將向董事會匯報其發現，並就任命合適的董事候選人向董事會作出建議，以供其決策和納入繼任計劃。挑選和任命董事的最終職責由整個董事會承擔。

資料及資源的提供及途徑

董事會獨立性評估機制載列本公司擬確保董事會獲得獨立意見及信息的原則及指引。全體董事均可及時獲得所有相關資料以及本公司公司秘書及高級管理層的意見及服務，以確保遵守董事會程序及所有適用法律及法規。任何董事均可在適當情況下向董事會提出合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司已投購合適的保險涵蓋董事在企業事務中產生的責任。保險範圍每年進行檢討。於截至2022年12月31日止年度，董事會已檢討董事會獨立性機制，並認為該等機制的實施屬有效。

持續發展

董事應瞭解董事職責及本公司的行為、業務活動及發展，並與時俱進。

本公司新委任的每名董事已在其首次獲委任時接受了一次全面、正式及量身定制的入職培訓，且其後本公司亦在需要時提供相關簡報及專業發展，以確保董事對本公司的經營及業務有適當的瞭解，以及確保董事完全知悉其根據成文法和普通法、上市規則、適用法律規定及其他監管規定以及本公司的業務及管治政策承擔的職責。

根據企業管治守則中所載的適用守則條文，所有董事應參加持續專業發展以發展及更新其知識及技能。此舉是為了確保他們能夠在具備全面資訊及切合所需的情況下持續向董事會作出知情及相關的貢獻。

全體董事均已知悉有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保合規及提高彼等對良好企業管治常規的意識。此外，如有需要，我們會安排向董事提供持續簡報及專業發展。

根據董事提供的資料，各董事於截至2022年12月31日止年度所接受的培訓記錄概要如下：

董事	培訓類型
江南先生	B、C
謝煒先生	A、C
周立煒女士	A、C
賀亞敏女士	B、C
喬曉潔女士	B、C
陳杰平博士	A、C
韓踐博士	A、C
黃誠思先生	A、C

備註

- A. 出席物業行業相關之研討會及／或會議及／或論壇
- B. 出席房地產行業相關之研討會及／或會議及／或論壇
- C. 閱讀有關經濟、物業管理或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料

董事會會議

本公司採用至少每年定期舉行四次董事會會議（現場或通過電子通訊手段）的慣例，且大概每季舉行一次。所有常規董事會會議須發出不少於十四天的通知，以便全體董事得到出席機會和載有常規董事會會議議程中的事項。

對於其他董事會會議和董事委員會會議，一般須發出合理通知。會議紀錄由本公司保存，同時向全體董事傳閱副本，以供其瞭解資訊和記錄。

2022年度，董事會共舉行6次董事會會議，2次書面傳簽決議，審議及批准的事宜主要包括公司2021年度報告及公司2022年度中期報告、公司2021年可持續發展報告、公司2022年度預算及戰略規劃、收購新項目、變更戰略及投資委員會為戰略及ESG委員會、提報股東週年大會的議案、修訂與中國金茂的《物業管理服務框架協議》、修訂與中化控股的《物業管理服務及增值服務框架協議》、簽訂與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的《金融服務框架協議》、提升企業管治水平及董事會權責落實方案等議題。

此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事宜，包括對公司總部各部門、各成員單位工作報告和經營計劃進行質詢，檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、僱員及董事的操守準則、公司遵守企業管治守則的情況等。2022年度，各董事就舉行之董事會及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席會議次數	會議出席率	總決策次數	總決策參與率
非執行董事	江南	6/6	100%	8/8	100%
非執行董事	賀亞敏	6/6	100%	8/8	100%
非執行董事	喬曉潔	6/6	100%	8/8	100%
執行董事	謝煒	6/6	100%	8/8	100%
執行董事	周立燁	6/6	100%	8/8	100%
獨立非執行董事	陳杰平	6/6	100%	8/8	100%
獨立非執行董事	韓踐	6/6	100%	8/8	100%
獨立非執行董事	黃誠思	6/6	100%	8/8	100%

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新資訊予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。



主席及首席執行官

本公司全面支持劃分董事會主席與首席執行官之間的職責，以確保權力及許可權平衡。董事會主席與首席執行官各自的職責界定清晰。根據良好的企業管治常規，主席帶領董事會並負責董事會有效履行職能。首席執行官專注於執行經董事會批准及委派的目標、政策及策略。於本報告日期，本公司的主席及首席執行官職務分別由江南先生及謝煒先生擔任，且兩者之間權力和職責劃分清晰。

獨立非執行董事

自上市日期至本報告日期，董事會在所有時候均符合上市規則第3.10條及第3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會人數不少於三分之一，且其中一名須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長）的規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引就其獨立性發出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

委任及膺選連任

董事會可能不時委任任何人士擔任董事以填補暫時空缺或新增董事。任何如此委任的董事的任期僅至其獲委任後本公司的首屆股東週年大會為止，並將合資格膺選連任。

根據本公司於2022年2月18日採納並於上市日期生效的組織章程細則（「組織章程細則」），在每屆股東週年大會上當時三分之一人數的董事（或如人數並非三的倍數，則為最接近但大於三分之一的人數）須輪流退任，且每名董事（包括有固定任期的董事）須至少每三年輪流退任一次。

各董事（包括非執行董事）均已與本公司訂立委任函。執行董事及非執行董事的任期為獲董事會委任日期後三年，而獨立非執行董事的任期為上市日期後三年。根據上述組織章程細則規定，他們須退任和膺選連任。

董事委員會

董事會已成立審計委員會、薪酬及提名委員會和戰略及ESG委員會，以監督其事務的主要方面。

為履行彼等專責職能，我們的各董事委員會可在必要時尋求專業意見，並將獲得足夠資源，費用由本公司承擔。

下文列出審計委員會、薪酬及提名委員會和戰略與ESG委員會的成員組成及職責。

審計委員會

董事會已成立審計委員會，自上市日期起生效。

成員組成及職責

我們的審計委員會目前包括兩名獨立非執行董事，陳杰平博士（審計委員會主席）及黃誠思先生，及一名非執行董事喬曉潔女士。陳杰平博士具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當的會計專業資格或相關財務管理專長。概無審計委員會成員為本公司先前或現有核數師中的一員。

審計委員會的職權範圍載列了其權限、職責、成員組成及會議舉行頻率，該等職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載，並符合企業管治守則。審計委員會的主要職責包括（其中包括）(i)協助董事會確保本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統有效且符合上市規則；(ii)監督本集團財務報表的完整性；(iii)選擇本公司外聘核數師並評估其獨立性及資格；(iv)確保董事與本公司內部及外部核數師之間的有效溝通；(v)向董事會提供意見及建議；及(vi)履行董事會可能委派的其他職責。

2022年度，審計委員會曾進行的監控審閱包括以下各項：

- 審閱本公司2021年年報、2022年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2022年工作報告、2023年工作計劃，確認內審內控功能的有效性，並針對加強內審團隊能力建設、提升內審工作回饋能力等方面深入溝通及討論；及
- 審閱2022年年審計劃及其他屬於審計委員會職權範疇內的重大事項。

審計委員會於2022年度共召開了3次會議，各委員參會及決策情況如下：

職位	姓名	親身出席 會議次數	會議出席率	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事（審計委員會主席）	陳杰平	3/3	100%	3/3	100%
非執行董事	喬曉潔	3/3	100%	3/3	100%
獨立非執行董事	黃誠思	3/3	100%	3/3	100%

本公司財務總監、合資格會計師以及核數師均列席該等會議。

薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會，自上市日期起生效。

成員組成及職責

薪酬及提名委員會現由兩名獨立非執行董事韓踐博士（薪酬及提名委員會主席）及陳杰平博士，及一名非執行董事賀亞敏女士組成，符合上市規則第3.25及3.27A條的規定。

薪酬及提名委員會的職權範圍載列其職權、職責、成員及會議頻率，並已於本公司網站及聯交所網站登載，符合企業管治守則。薪酬及提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式及透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標與宗旨，檢討及批准績效薪酬；(iv)審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；(v)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的建議變更向董事會提供建議；(vi)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，並確保董事會成員多元化；(vii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(viii)就委任、調任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

薪酬及提名委員會於2022年度履行其職權範圍，評估執行董事的表現並簽署了1項書面決議，建議高級管理層人選及薪酬並提請董事會審批，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事(薪酬及提名委員會主席)	韓踐	1/1	100%
非執行董事	賀亞敏	1/1	100%
獨立非執行董事	黃誠思	1/1	100%

高級管理層(不包括執行董事，其履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層」一節)於年內的薪酬範圍如下：

薪酬	人數
一百萬港元以上	4
一百萬港元以下	3

關於薪酬及提名委員會年內採納的提名董事的政策及程序、執行的董事薪酬政策及僱員多元化分別請見「企業管治報告－提名政策及程序」、「董事會報告－董事及高級管理人員薪酬」及「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」。

戰略及ESG委員會

我們於2022年6月2日通過董事會的決議案將戰略及投資委員會變更為戰略及環境、社會與管治委員會（「**戰略及ESG委員會**」）。

成員組成及職責

戰略及ESG委員會目前包括一名非執行董事江南先生（戰略及ESG委員會主席）、一名獨立非執行董事黃誠思先生，及兩名執行董事謝煒先生及周立燁女士。

戰略及ESG委員會的主要職責包括：(i)負責制定本集團的發展戰略，制定及定期檢討公司的ESG願景、目標、策略及政策；(ii)審議涉及設立、收購及出售開展實質業務的物業管理公司和上下游業務的投資項目；(iii)審議增值類業務的重資產投資項目；(iv)審議智能管理相關的科技系統資本化支出事項和單項支出達到或超過人民幣1,000萬元的事項；(v)研究重大戰略合作項目；(vi)負責監察公司ESG風險管理、重大性議題、目標進度，負責利益相關方溝通等；(vii)審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露；及(viii)履行董事會分派的其他職責和責任。

戰略及ESG委員會於2022年度共簽署了2項書面決議，召開了一次會議，包括審議新業務的授權申請，新設合資公司，審議投資項目等隸屬於戰略及ESG委員會職責範圍的事項。各委員參會及決策情況如下：

職位	姓名	親身出席 會議次數	會議出席率	總決策次數	總決策參與率
非執行董事	江南	1/1	100%	3/3	100%
獨立非執行董事	黃誠思	1/1	100%	3/3	100%
執行董事	謝煒	1/1	100%	3/3	100%
執行董事	周立燁	1/1	100%	3/3	100%

外聘核數師及核數師薪酬

安永會計師事務所（香港執業會計師）獲委聘為本公司截至2022年12月31日止年度的外聘核數師。過去三年內，本公司的核數師並無發生變化。外聘核數師可向本集團提供若干非審計服務，前提是該等服務不涉及任何為及代表本集團履行的管理或決策職能，或作為顧問為本集團執行自我評估或採取行動。在聘請任何外聘核數師提供非審計服務前，外聘核數師必須遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則項下的獨立性規定。本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於本報告的獨立核數師報告。

截至2022年12月31日止年度，就審計及非審計服務已支付或應付會計師事務所的薪酬載列如下：

	人民幣千元
審計服務	2,450
非審計服務：	
審閱和其他服務	2,800
顧問諮詢服務	1,472
總計	6,722



反洗錢政策

本公司已實施反洗錢政策打擊洗錢及恐怖融資活動，並將該等程序及制度手續化。內部控制部門遵守該政策的情況由風險管理及審計部門進行監督管理。

內部控制及風險管理 風險管理及內部監控

本公司認為有效的風險管理和內部監控系統，是實現公司長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。該等系統設計為管理而非消除導致無法實現業務目標的風險，因此僅可提供合理但不是絕對的無重大錯誤陳述或遺漏的保證。

2022年度公司持續開展高效、獨立的內部監控工作，優化治理環境，提高監控水準，推動公司運營管理，以滿足公司整體戰略目標的要求。

董事會有全面責任評估及釐定為達致本公司的戰略目標其所願意接受的風險的性質和程度，並建立及維持適當有效的風險管理和內部控制系統。董事會確認其對風險管理及內部監控系統負責，並有責任審閱本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審計委員會協助董事會領導管理層，並監督管理層設計、實施及監察風險管理及內部控制系統。

公司風險管理結構

本公司全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括公司總經理、公司總部各職能部門及下屬公司、風控審計部。

總經理（決策層面）負責領導本公司全面風險管理工作，確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。

公司總部各職能部門及下屬公司（執行層面）負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險。

風控審計部（監督層面）負責建立健全全面風險管理監督評價體系，開展監督與評價。

本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度例行審計、離任審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、成本、招標採購、工程品質、戰略運營、HSE管理等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2022年內，本公司內部審計部門進行經濟責任審計2次，專項審計2次，運營審計1次及各項培訓3次。

內部控制

本公司制定了完善的內部管理相關制度，由總部各職能部門分條線牽頭負責修訂及更新，包括行政管理、法務管理、品牌管理、採購管理、計劃管理、HSE管理、體系管理、財務管理、數據管理、黨群管理、人力管理、前介管理、前期管理、工程管理、環境管理、客服管理、秩序管理、示範區管理、會所管理、市場管理、經營管理、風控管理、公司治理、創新客研24類，共370項管理制度、738項記錄清單。2022年度累計新增／修訂文件123份，新增／修訂記錄243份，新增／修訂附錄34份。

2022年度，本公司修訂《風險管理辦法》，該辦法用於辨認、評估及管理重大風險，檢討風險管理及內控系統的有效性，及解決嚴重的內控缺失問題。對風險管理職責、術語、方法與過程控制及附錄均進行了全面修訂，新增了支持性文件、風險管理文化理念、風險管理執行表單。優化風險識別主體至項目和管理中心，明確各條線、各單位的職責，公司各管理層級、各職能板塊、各業務條線應根據自身經營與管理的實際情況確定風險管理重點內容；重點風險管理內容應隨內、外部環境變化適時調整。重點管理的風險應包括戰略風險、投資風險、財務風險、資金風險、信用風險、市場風險、法律合規風險、HSE風險、客戶滿意度風險、服務品質風險、勞動用工風險、資產管理風險、工程管理風險、品牌風險、信息安全風險、運營風險等內容。另外，本公司修訂《法規和其他要求及合規性評價管理程序》，進一步明確合規性評價的概念，以及合規性評價報告的必備內容，要求公司級合規性評價報告應包括以下內容：

- a) 獲取行政許可的情況；
- b) 識別、獲取法律法規及其他要求的總體情況；
- c) 法律法規及其他要求的轉化情況和執行情況；
- d) 存在的合規問題、原因分析及整改措施；
- e) 上一次合規性評價問題的跟蹤驗證情況；
- f) 評價結論等。

特別地，董事會下設戰略及ESG委員會協助及監察公司發展並落實ESG工作，確認所評估及識別的公司ESG相關風險、機遇等ESG管理重大事項；監察ESG管理風險、重要議題及目標進度、與利益相關方溝通等。對風險進行持續監控及管理，提高公司風險管理的效率及標準。

截至2022年12月31日止年度，管理層已向董事會及審計委員會確認風險管理及內部控制系統的有效性和充足性。

董事會每年進行一次年度審閱，該審閱涵蓋風險管理（包括ESG風險）及內部控制系統、財務報告及內部審計職能和員工資質、經驗及相關資源。董事會得到審計委員會以及管理層報告和內部審計發現的支持，已審閱截至2022年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統，包括財務、經營及合規控制，並認為該等系統屬有效及充足。

內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施，訂有《金茂服務內幕消息披露管理標準》，於內幕消息未公開披露前，應採取嚴格保密措施，包括確保凡接觸到內幕消息的人員熟知其負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料，以及與聘請的顧問、中介機構簽訂嚴格的保密協議等，以確保內幕消息得到妥善處理；同時，任何構成內幕消息的事宜，應經相關董事審閱批准同意後方可進行交易及在聯交所網站上正式披露。



股息政策

股息政策載有董事會用以釐定是否派發股息及將予派發股息金額的指引。一般而言，本公司政策允許其股東分佔本公司的利潤，但須保留足夠的盈餘以供未來增長。

正常情況下，本公司每年派發一次股息，即末期股息。除該等股息外，董事會亦可在其認為合適的情況下宣派特別股息。該政策亦載有董事會在釐定任何財政年度／期間任何股息的頻率、金額及形式時須考慮的多項因素，包括本集團的實際及預期財務表現、經濟狀況及其他內部或外部因素、本集團的業務策略及營運、現時及未來的流動資金狀況及資本需求等。董事會亦可能考慮按適用法律法規所允許的基準發行紅利股份。建議派發股息由董事會全權酌情決定，而年內宣派任何末期股息將須待股東批准。

董事會將繼續不時於適當時候檢討及修訂股息政策。

董事對財務報表的責任

董事瞭解他們編製本公司截至2022年12月31日止年度財務報表的責任。董事並不知悉任何與可能對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的事件或狀況相關的重大不確定性。

本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於第71至第75頁的獨立核數師報告。

公司秘書

何詠紫女士已獲委任為本公司的公司秘書。何女士為卓佳專業商務有限公司（一家專注於提供商業、企業及投資者綜合服務的全球性專業服務提供商）企業服務部的執行董事。

所有董事均可獲得公司秘書就企業管治及董事會常規和事宜給出的意見和提供的服務。執行董事周立燁女士已獲任命為本公司的主要聯絡人，她與何女士在本公司的企業管治及秘書和行政事務方面一起工作及進行溝通。

周立燁女士及何詠紫女士亦擔任本公司根據上市規則第3.05條委任的授權代表，作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。

截至2022年12月31日止年度，何女士已接受不少於15個小時的相關專業培訓，符合上市規則第3.29條的規定。

股東溝通／投資者關係

本公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解本集團業務、動向及戰略，以合理評估本公司價值及增強投資人信心。本公司已採納股東通訊政策，以確保股東及一般投資人士均可適時獲得本公司資料（包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展及企業管治），以使股東可在知情情況下行使權利及加強股東、投資人士及本公司之間的溝通。

為促進有效溝通，本公司在公司網站（www.jinmaowy.com）上發佈本公司最新的業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾查閱。本集團的最新資料（包括年度及中期報告、公告、新聞稿和主要企業管治政策）及時地在本公司網站上更新。本公司也根據上市規則的要求在聯交所網站上及時披露相關信息。本公司亦舉行股東週年大會及其他股東會議。同時，為促進股東及潛在投資人士和公司之間的雙向交流，公司開設投資者關係信箱 ir_jmservices@sinochem.com，以回應股東及公眾人士的查詢。

2022年，我們通過業績發佈會與路演，積極與分析師和投資者進行溝通，管理層同樣積極參與各方的溝通工作。2021年業績發佈會及2022年中期業績發佈會通過線上平台直播，獲得多名投資人報名及觀看，獲得了良好的回饋。

董事會同樣努力保持與股東進行持續對話，特別是通過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵他們參加該等大會。載有上市規則規定的所有充足資料的所有股東週年大會材料（包括但不限於通函、通知及代表委任表格）將適時發送給股東。截至2022年12月31日止年度，公司於2022年6月2日舉行股東週年大會，2022年12月12日舉行股東特別大會。股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。除了非執行董事喬曉潔女士因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2022年6月2日舉行的股東週年大會。除了非執行董事江南先生、賀亞敏女士、喬曉潔女士，執行董事謝焯先生因公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2022年12月12日舉行的股東特別大會。

我們將繼續增加與投資人的溝通，爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。本公司每年會結合投資者及資本市場關於投資者關係工作的評價反饋，對股東通訊政策進行檢討。

本公司年內已檢討股東通訊政策，認為本公司已向投資者提供了多個讓投資者瞭解本集團業務及營運的途徑，以及讓投資者發表意見及評論的渠道。本公司亦積極回應了投資者的反饋信息。基於此，本公司認為年內所執行的股東通訊政策充分及有效。

股東權利

為保障股東權益及權利，股東大會上每一項提呈的獨立決議案都對應一項待考慮的事宜，包括選舉個別董事。所有在股東大會上提呈的決議案將根據上市規則進行投票表決，而投票結果將在每次股東大會後於本公司網站及聯交所網站上發佈。股東可參閱組織章程細則了解有關股東權利的進一步詳情。

股東召開股東大會的程序

如佔所有有權在股東大會上投票的股東投票權總數至少5%的本公司股東要求召開股東大會，或股東根據香港

法例第622章公司條例（「公司條例」）第566及568節要求召開股東大會（視情況而定），董事會可應要求召開股東大會。股東應遵循公司條例中所載有關召開股東大會的規定和程序。

於股東大會上提呈決議案的程序

根據公司條例第580及615節，佔所有股東投票權總數至少2.5%的股東或至少50名有權在相關股東大會上投票的股東（視情況而定）可通過向本公司發送書面請求在股東大會上提呈決議案以供考慮。股東應遵循公司條例中所載有關分發股東大會決議案的規定和程序。

股東查詢

如股東對其持股情況有任何疑問，該股東應直接向本公司的股份過戶登記處查詢。股東及投資界可隨時請求獲得本公司的資料，但前提是該等資料可公開查閱。股東亦可通過致信本公司向董事會查詢，收件人地址為本公司的香港註冊辦事處（即香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室）或本公司的中國主要營業地點（即中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓）。

憲章文件

為籌備上市，本公司已根據2022年2月18日股東通過的一項特別決議案採納組織章程細則。此後，本公司未曾對其組織章程細則作出任何變更。本公司組織章程細則的最新版本同樣可於本公司網站及聯交所網站上查閱。

承董事會命

主席

江南



董事會報告

董事會謹此提呈其報告連同本集團截至2022年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主營業務為投資控股。其主要附屬公司的業務為在中國提供物業管理服務，詳情載於綜合財務報表附註1。本集團經營三條業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會（「**2022年股東週年大會**」）將於2023年6月5日（星期一）舉行，而2022年股東週年大會通告將根據上市規則所規定的方式適時刊發並寄發予股東。

本公司將於2023年5月31日（星期三）至2023年6月5日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓。為確定合資格出席2022年股東週年大會並於會上投票之人士，股東須最遲於2023年5月30日（星期二）下午4時30分之前將所有過戶文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

業績及股息

本集團截至2022年12月31日止年度的業績載於本報告綜合損益表。

本集團於2022年12月31日的狀況載於本報告綜合財務狀況表。

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.17港元。末期股息須待本公司股東在2022年股東週年大會上批准，預期將於2023年8月21日（星期一）當天或前後派付予於2023年6月14日（星期三）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2023年6月12日（星期一）至2023年6月14日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓，以確定有權收取所建議的末期股息的股東名單。股東如欲收取所建議的末期股息，最遲須於2023年6月9日（星期五）下午4時30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

截至本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於2022年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

於本公司的股份或相關股份的權益

於本公司的權益

本公司董事／最高行政人員的姓名	身份／權益性質	持有股份數目	於本公司的股權權益 概約百分比
江南	實益持有人	54,380(L)	0.006%

於我們相聯法團的權益

本公司董事／最高行政 人員的姓名	相聯法團名稱	身份／權益 性質	於相聯法團 持有的股份數目	於相聯法團 持有的相關 股份數目 ⁽¹⁾	於相聯法團的 股權權益概約 百分比 ⁽²⁾
江南	中國金茂	實益持有人	4,100,000(L)	3,500,000(L)	0.057%
謝煒	中國金茂	實益持有人	–	2,500,000(L)	0.019%
周立燁	中國金茂	實益持有人	–	1,618,000(L)	0.012%
賀亞敏	中國金茂	實益持有人	–	2,202,000(L)	0.017%
喬曉潔	中國金茂	實益持有人	–	1,334,000(L)	0.010%

附註：

字母「L」代表實體於股份中的好倉。

1. 這指根據中國金茂購股權計劃授出的購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
2. 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於2022年12月31日的已發行股份總數的百分比。

除上述所披露外，於本報告日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上述所披露外，截至2022年12月31日止年度，概無董事或其配偶或未滿18周歲的子女獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利，亦無行使任何該等權利。

與中國金茂的不競爭契據及董事於競爭業務的權益

為保護本集團未來免受與我們提供物業管理業務相關的潛在競爭，中國金茂（為其本身及作為本集團各成員公司的受託人）已於2022年2月21日以本公司為受益人訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」）。有關詳情，請參閱招股章程「與中國金茂的關係－不競爭契據」一節。

根據不競爭契據，中國金茂已經就其遵守不競爭契據的情況作出年度確認。此外，我們的獨立非執行董事已經就不競爭契據的執行情況進行年度審查及確認並未發現中國金茂不遵守不競爭契據中的承諾事項。截至2022年12月31日，本公司並不知悉任何與遵守不競爭契據中的承諾相關的其他事項須提請本公司股東垂注。年內，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，但不包括在中國金茂擔任重疊職務（具體而言，江南先生擔任中國金茂的執行董事及首席財務官；賀亞敏女士擔任中國金茂的人力資源總監；及喬曉潔女士擔任中國金茂的財務副總監及財務資本中心總經理）。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於本報告日期，就董事所知，以下人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份的 概約百分比
中國金茂	實益持有人	608,319,969(L)	67.28%(L)
中化香港	受控制法團權益 ⁽²⁾	608,319,969(L)	67.28%(L)
	實益持有人	67,616,133(L)	7.48%(L)
中國中化股份有限公司（「中化股份」）	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)
中化集團	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)
中化控股	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)

附註：

- (1) 字母「L」代表實體於股份中的好倉。
- (2) 中化控股持有中化集團的全部股權，而中化集團持有中化股份的全部股權。中化股份持有中化香港的全部股權，而截至2022年12月31日中化香港持有中國金茂的約36.4%的股權。就證券及期貨條例而言，中化控股、中化集團、中化股份及中化香港均被視為於中國金茂所實益擁有的本公司股份中擁有權益，且中化控股、中化集團及中化股份均被視為於中化香港所實益擁有的股份中擁有權益。
- (3) 計算乃基於本公司的已發行股份總數（即904,189,000股股份）進行。

除上述所披露外，於2022年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的權益登記冊，概無任何人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的任何權益或淡倉。

購股權計劃及股份獎勵計劃

於本報告日期，本公司並無採納任何購股權計劃及股份獎勵計劃。

股權掛鈎協議

截至2022年12月31日止年度，本公司概無訂立任何股權掛鈎協議且本公司於2022年12月31日概無存續任何股權掛鈎協議，以致將會導致或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會導致或可能導致本公司發行股份的協議。

儲備及可供分派儲備

截至2022年12月31日止年度，本公司儲備變動的詳情載於本報告綜合財務報表附註34。於2022年12月31日，根據公司條例第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達約人民幣143.6百萬元。

捐贈

截至2022年12月31日止年度，本集團作出總額為人民幣32,170元（2021年：人民幣18,297元）的慈善捐贈及其他捐贈。

審計委員會

本公司的審計委員會包括陳杰平博士（主席）、黃誠思先生（委員）及喬曉潔女士（委員），（在管理層參與的情況下）已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論了包括審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審計財務報表在內的審計及財務報告事宜。

僱員及薪酬政策

參見本報告「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」。

退休金計劃

本公司的全職員工享有政府支持的各種退休金計劃，即享每月按照某些公式計算的退休金。這些政府機構有責任向已退休員工支付退休金。本公司每月為全職員工向這些退休金計劃支付相應款額。上述政府支持的退休金計劃在支付時即全部歸屬於本公司員工，本公司無法沒收已繳納款項。

附屬公司

於2022年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於財務報表附註1。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

收購首置服務

於2022年6月17日，本公司全資附屬公司金茂物管透過北京產權交易所有限公司舉辦的公開掛牌程序以人民幣4.5億元的代價投得標的首置服務100%的股權（「收購事項」）。於同日，金茂物管（作為買方）與首創置業有限公司（「首創置業」）就收購事項簽訂產權交易合同。於收購事項完成後，首置服務成為本公司的間接全資附屬公司。

首置服務主要於中國從事提供物業管理及相關服務的業務。首置服務在管及合約管理項目主要為高端住宅及高端商業項目，較為匹配本集團管理高端項目的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分佈重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。首創置業為大型地產綜合運營商，土儲面積可觀，首置服務在管及合約管理的多個商業及寫字樓項目將有助於本集團在商業項目物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，通過收購事項，本集團可拓展與首創置業的合作機會，以進一步擴大本集團的業務規模及在管物業組合。收購事項的代價中人民幣3.15億元的部分已利用全球發售籌集的所得款項淨額中分配予收購物業管理公司之部分以現金支付，剩餘部分由本集團以自有資金撥付。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2022年6月17日的公告。

除本報告所披露外，截至2022年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產購入的未來計劃

本集團已經並將繼續根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售所得款項淨額。於本報告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。

本公司與其控股股東訂立的合約

中國金茂為本公司的控股股東，而中化控股為中國金茂的最終控股股東。中國中化或其附屬公司與本公司或其附屬公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易，詳情載於下文「關連交易」及「持續關連交易」。除本報告所披露外，於截至2022年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或控股股東的任何附屬公司訂立任何重大合約（不論是為提供服務或其他目的）。

債務

於2022年12月31日，我們並無未償還的借款。我們於2022年12月31日擁有約人民幣100.5百萬元的租賃負債。

或有負債

於2022年12月31日，我們並無任何未償付擔保或其他重大或有負債。

物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註13。截至2022年12月31日止年度，本集團並無抵押任何資產。

主要物業

截至2022年12月31日止年度，本集團並無持有任何物業用於百分比率超過5%的開發及／或銷售或投資。

管理合約

截至2022年12月31日止年度，除勞動合約外，本集團並無訂立或存在任何涉及整體或任何重大部分業務的管理及行政合約。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

有關本公司與其僱員、客戶及供應商的主要關係的詳情，載於本報告「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」及「董事會報告－主要客戶及供應商」段落。

股本

有關本公司截至2022年12月31日止年度股本變動的詳情載於財務報表附註25。

董事

於截至2022年12月31日止年度內及截至本報告日期，董事會共有八名董事，其中兩名為執行董事，三名為非執行董事以及三名為獨立非執行董事，彼等的姓名如下：

	委任日期
執行董事	
謝煒先生	2021年8月26日
周立燁女士	2021年8月26日
非執行董事	
江南先生(主席)	2021年8月26日
賀亞敏女士	2021年8月26日
喬曉潔女士	2021年8月26日
獨立非執行董事	
陳杰平博士	2022年3月10日
韓踐博士	2022年3月10日
黃誠思先生	2022年3月10日

董事名單(按類別劃分)亦披露於本公司根據上市規則不時刊發的所有公司通訊中。

就本公司所深知，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／關聯關係)。

根據本公司的組織章程細則，陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

概無獲推薦於應屆股東週年大會上膺選連任的董事已與本公司或其任何附屬公司訂立須支付賠償(法定賠償除外)方可在一年內終止的服務合約。

於截至2022年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情請登錄本公司網站www.jinmaowy.com。

董事及高級管理層的履歷

有關本集團董事及高級管理層的履歷詳情，載於本報告「董事及高級管理層」一節。

董事及高級管理人員薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬由薪酬及提名委員會在參照本公司的經營業績、市場費率及個人表現後釐定。薪酬及提名委員會會特別考慮以下因素：(i)可資比較的公司所支付的薪酬、時間投入及職責，以及本集團的僱用條件；(ii)董事及高級管理人員的委任及終止職務條款，確保條款內容公允；(iii)因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，確保有關賠償合理適當；(iv)企業文化及其他非財務關鍵績效指標；及(v)獨立非執行董事的薪酬待遇是否會影響其客觀性和獨立性。概無董事獲許參與決定其本身的酬金。

截至2022年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員薪酬的詳情載於財務報表附註8及30。截至2022年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

董事於合約中的權益

除本報告所披露外，於2022年12月31日或截至2022年12月31日止年度內的任何時間，概無董事（或與其有關連的實體）於任何對於本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約一方的交易、安排或合約中擁有任何直接或間接的重大權益。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條的披露要求，於截至2022年12月31日止年度內及至本報告日為止，本公司董事資料的更新如下：

- 本公司獨立非執行董事韓踐博士自2022年4月15日起，獲委任為常州星宇車燈股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601799）獨立董事。彼亦自2022年8月31日起，獲委任為達達集團有限公司（一家於美國納斯達克上市的公司，股票代號：DADA）獨立董事。
- 本公司獨立非執行董事黃誠思先生在2022年9月取得粵港澳大灣區律師資格。

公眾持股量的充足性

基於本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，董事會確認於本報告日期本公司已按上市規則規定維持公眾持股量。

董事認購股份之權利

除本報告所披露外，於2022年12月31日或截至2022年12月31日止年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何附屬公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除本公司的招股章程及日期為2022年4月3日的公告所述本公司全球發售（包括部分行使超額配股權）外，截至2022年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

主要客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶基礎，主要包括(i)使用我們物業管理及社區增值服務的業主及住戶；(ii)使用我們非業主增值服務及物業管理服務的物業開發商；及(iii)使用我們社區增值服務的其他客戶，如廣告公司。

截至2022年12月31日止年度，本集團的五大客戶約佔總收入的42.6%，而最大客戶約佔總收入的38.8%。

就上市規則而言，中國金茂為本公司的控股股東。中化控股為中國金茂的間接控股股東，並將中國金茂及其附屬公司賬目併入其財務報表。當計算我們截至2022年12月31日止年度的五大客戶時，我們合併計算受共同控制客戶及其附屬公司、合營企業及聯營公司的收入貢獻。

因此，我們截至2022年12月31日止年度的單一最大客戶為中化控股及其附屬公司、合營企業及聯營公司，其中包括中國金茂及其附屬公司(不包括本集團)、合營企業及聯營公司。有關進一步詳情，請參閱本報告財務報表附註30。

除上述披露者外，本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或股東(就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%)概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

截至2022年12月31日止年度，我們五大供應商的大多數為提供清潔服務及安保服務的次級分包商。

截至2022年12月31日止年度，本集團的五大供應商約佔總購買額的19.9%，而最大供應商約佔總購買額的12.1%。

概無本公司董事或彼等的任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%)在本集團的五大供應商中擁有任何實益權益。

業務回顧

本集團截至2022年12月31日止年度之業務回顧，本集團可能面臨之主要風險及不確定性之描述，有關本集團未來業務發展之討論及採用主要財務表現指標對本集團於截至2022年12月31日止年度內之表現之分析載於本報告「管理層討論與分析」及「董事會報告－主要風險及不確定性」。

環境政策及表現

本集團始終踐行綠色低碳的可持續發展理念，全方位落實生態環境保護工作。為最大限度地減小本集團業務對環境及自然資源的影響，本集團制定《節能減排作業指

導書》《垃圾管理作業指導書》《環境保護管理辦法》《化學品安全管理標準》《固體廢棄物管理》等相關文件，持續完善環境管理體系。根據地域、季節對園區綠植開展養護，進行道路清掃和四害消殺。本集團在其辦公室及分支物業(包括其辦公室)大範圍實施資源回收及節能舉措。本集團亦積極宣導低碳生活的理念與行為，組織開展多類型的環保公益活動，並利用公司官網、官方微信公眾號等社交媒體平台發佈相關節日文章、海報及視頻傳遞低碳知識，宣導節能理念。

一份單獨的截至2022年12月31日止年度的環境、社會及管治報告已根據上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引與本報告同時適時登載在本公司及聯交所的網站上。

相關法律及法規的遵守情況

本集團就資料披露及企業管治等事項一直遵守公司條例、上市規則、證券及期貨條例的規定。本集團亦一直遵守其他對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。本公司亦組織面向員工的普法宣傳培訓，介紹公司在各方面須重點關注的主要風險及提出法律風險防控建議，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規、相關主要風險及解決方案，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。截至2022年12月31日止年度，就本公司所知，本集團概無重大違反或未遵守適用法律及法規的情況，以致對本集團的業務及經營造成重大影響。

獲准許的彌償條文

於本報告日期及截至2022年12月31日止年度內，以董事為受益人的獲准許彌償條文一直有效。根據本公司的組織章程細則，本公司的每名董事、公司秘書或其他高級職員應有權就其在執行和履行其職責時或與之相關的其他事務所產生的所有成本、費用、損失、開支和負債（在公司條例允許的最大範圍內）從本公司獲得彌償。本公司已為所有與抗辯可能針對本公司董事及其他高級職員的法律程序相關的所有損失及負債投購保險。

關聯方交易

有關日常業務過程中進行的關聯方交易的詳情載於本報告綜合財務報表附註30。

除下文所披露者外，於報告期內，概無關聯方交易構成一項關連交易或持續關連交易，因而須遵守上市規則第十四A章的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定。

關連交易

根據上市規則第十四A章，本集團成員公司與本公司關連人士之間的交易已成為本公司的關連交易或持續關連交易。有關非獲豁免持續關連交易的詳情載列如下：

物業管理服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」）（經日期為2022年10月25日的補充協議所修訂）。據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中國金茂及其聯繫人（「金茂關連人士」）提供物業管理服務，包括(i)為金茂關連人士開發的已售出但尚未向買方交付的物業單位以及由金茂關連人士擁有、使用或營運的物業向金茂關連人士提供的物業管理服務，以及(ii)向已通過兌換從中國金茂制定的獎勵計劃賺取的獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的該等服務。我們向金茂關連人士收

取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似物業管理服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。對於向已通過兌換獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的服務，金茂集團將按等額基準以現金向本集團償付該等物業管理費的等值金額。

物業管理服務框架協議（經日期為2022年10月25日的補充協議所修訂）於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就物業管理服務收取的費用年度上限分別為人民幣200百萬元及人民幣250百萬元。物業管理服務框架協議（經日期為2022年10月25日的補充協議所修訂）項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣147百萬元。

案場服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立案場服務框架協議（「案場服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意就金茂關連人士開發的物業向金茂關連人士提供案場服務，協助彼等於售樓處及樣板間開展銷售及營銷活動。

我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似案場服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

案場服務框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就案場服務應收取的費用年度上限分別為人民幣330百萬元及人民幣390百萬元。案場服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣215百萬元。

物業代理服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立物業代理服務框架協議（「物業代理服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意就(i)金茂關連人士新開發的物業及(ii)金茂關連人士開發但未售出的停車位，通過尋找潛在買家並協助與買家簽訂銷售合約，向金茂關連人士提供物業代理服務。

對於新開發的物業，本集團將按照相關物業售價的固定百分比計算收取佣金。對於停車位，本集團將收取(a)按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或相關停車位的售價加固定金額，或(b)買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額。

物業代理服務框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，(i)本集團就新開發物業的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣10百萬元及人民幣20百萬元；及(ii)本集團就停車位的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣150百萬元及人民幣200百萬元。物業代理服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額：(i)就新開發物業的物業代理服務收取的費用約人民幣0百萬元；(ii)就停車位的物業代理服務收取的費用約人民幣119百萬元。

諮詢及其他增值服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立諮詢及其他增值服務框架協議（「諮詢及其他增值服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向金茂關連人士提供若干諮詢及其他增值服務，包括但不限於(i)從物業管理角度就物業開發項目的選址、定位、初步規劃及設計、工程及施工等方面提供的諮詢服務，(ii)交付前服務，例如進行場地清理、協助開展準備工作以及秩序維護以及交付前檢查及評估，(iii)交付後服務，主要包括交付後質保期內的維保服務，(iv)智慧化管理硬件升級的工程服務，以及(v)金茂關連人士可能不時要求的社區增值服務，例如對金茂關連人士擁有的停車位提供的管理及運營服務。

我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似增值服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

諮詢及其他增值服務框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就諮詢及其他增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣536百萬元及人民幣615百萬元。諮詢及其他增值服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣405百萬元。

中化框架協議

於2022年2月21日，本公司與中化控股訂立框架協議（「中化框架協議」）（經日期為2022年11月18日的補充協議所修訂），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中化控股及其聯繫人（「中化關連人士」）提供若干服務，包括(i)物業管理服務，所提供服務的物業為由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓，以及中化關連人士所使用的辦公空間，及(ii)中化關連人士可能不時要求的社區增值服務，例如對中化關連人士所使用的停車位的管理服務。

我們向中化關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），我們向中化關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

中化框架協議（經日期為2022年11月18日的補充協議所修訂）於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，(i)本集團就物業管理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣60百萬元及人民幣78百萬元；及(ii)本集團就增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣10百萬元及人民幣15百萬元。中化框架協議（經日期為2022年11月18日的補充協議所修訂）項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額：(i)就物業管理服務收取的費用約人民幣53百萬元；(ii)就增值服務收取的費用約人民幣6百萬元。

中化財務金融服務框架協議

於2022年11月16日，本公司與中化財務訂立金融服務框架協議（「中化財務金融服務框架協議」），據此，本集團將於其認為有必要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括存款服務、貸款服務、委託貸款、結算服務、提供擔保、非融資性保理服務、網上銀行服務，及中國銀保監會批准的任何其他金融服務。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時頒佈的基準利率或市價釐定，結算服務屬免費服務。

中化財務金融服務框架協議於簽訂日期起生效並將於2024年12月31日屆滿。截至2024年12月31日止三個年度，本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高餘額（包括應計利息）均為人民幣120百萬元。中化財務金融服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際最高餘額（包括應計利息）約人民幣115百萬元。

由於中國金茂為本公司的控股股東，而中化控股為中國金茂的最終控股公司，因此根據上市規則第十四A章，中國金茂及中化控股各為本公司的關連人士。由於中化財務為中化控股的附屬公司，因此也為本公司的關連人士。

本公司截至2022年12月31日止年度進行的持續關連交易，已遵守上市規則第十四A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。

獨立非執行董事及核數師的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2022年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團在日常業務中進行的交易；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司截至2022年12月31日之持續關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2022年12月31日止年度的上限。

核數師

本公司截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審核。董事會建議重新委任安永會計師事務所為本公司2023年的核數師，有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於2022年股東週年大會上提呈。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受眾多風險及不確定性的影響。本集團已識別的主要風險及不確定性載列如下：

- 1. 截至2022年12月31日止年度，我們在管物業的很大一部分是由金茂集團所開發的**
由於我們對金茂集團的管理策略、中國政府可能採取的任何進一步規管房地產市場的舉措或可能影響金茂集團的業務經營及前景的宏觀因素或其他因素並無控制權，因此金茂集團的經營或其開發新物業的能力的任何不利發展可能影響我們獲得物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務相關新服務合約的能力。我們不能保證金茂集團將繼續聘請我們為其開發的物業提供物業管理服務、非業主增值服務或社區增值服務，特別是因為委任同一物業管理區域的住宅及非住宅物業的前期物業管理服務合約的物業管理公司一般須經過《物業管理條例》（2018年修訂）及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》規定的招投標程序。

展望未來，我們計劃(i)與地方政府訂立更多的合作安排以擴大我們的管理規模及多樣化我們的城市運營組合和服務內容；(ii)與其他獨立第三方開發商建立戰略聯盟以在物業管理及相關服務領域展開全面合作並利用他們的資源；(iii)憑藉我們的品牌聲譽及往績記錄，繼續確保通過參加招投標程序及商業談判獲得新合約；及(iv)使用全球發售所得款項收購及投資合適的物業管理公司。因此，我們預期將繼續從獨立第三方獲得新合約，且我們在管的由獨立第三方開發的物業的建築面積及向獨立第三方提供服務所得的收入將持續增長。

2. 我們的業務經營及財務表現已經或可能繼續受新型冠狀病毒疫情的影響

儘管我們的經營所在地中國的新型冠狀病毒疫情狀況有所好轉，但我們不確定新型冠狀病毒疫情是否將繼續受遏制，且我們亦不能預測影響是否將長時間持續。此外，概無保證未來將不會發生另一次重大的新型冠狀病毒或其他疾病疫情。此狀況可能對整體商業情緒造成重大不利影響，導致我們的業務遭受我們無法預測的狀況以及影響我們的業務、財務狀況及經營業績。長遠來看，如疫情持續並影響更廣泛經濟，某些業主可能在履行我們物業管理合約項下的支付義務時遇到困難。如上述任何一則事件發生，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

3. 物業管理及商業經營服務市場的增長取決於整體經濟及市場狀況

整體經濟及市場狀況變動包括國際、國家、地區及地方經濟狀況變動、市場波動、住宅或商業房地產需求下滑、房地產價值下跌、全球資本或信用市場干擾，這亦可能對中國物業管理及商業經營服務市場造成負面影響，進而對中國物業管理及商業經營服務市場造成重大不利影響，而這進一步可能對本集團造成重大不利影響。

報告期後重要事項

於2022年12月31日後及直至本報告日期，概無其他影響本集團的重要事項發生。

承董事會命

主席

江南



獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立核數師報告

致金茂物業服務發展股份有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審計刊載於第76頁至第151頁的金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於2022年12月31日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、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，有關綜合財務報表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」)真實及公平地反映了本集團於2022年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥善編製。

意見基礎

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。本核數師在該等準則下承擔之責任在本報告書「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節中進一步闡述。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專業道德責任。本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審計憑證，足以為本核數師之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據本核數師的專業判斷，認為對本期內綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項乃在本核數師審計綜合財務報表全文及出具意見時處理，本核數師不會對該等事項提供單獨的意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

本核數師已履行本報告書核數師就審計綜合財務報表承擔之責任一節所述包括與該等事項有關之責任。相應地，本核數師之審計工作包括執行旨在回應評估綜合財務報表重大錯誤風險之程序。本核數師審計程序之結果，包括為處理以下事項所執行之程序，為本核數師就隨附之綜合財務報表作出之審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

該關鍵審計事項在審計中是如何處理的

商譽及合約權利之減值測試

於2022年12月31日，因企業合併形成的商譽及其他無形資產的賬面淨值分別約為人民幣249,122,000元及人民幣82,323,000元。貴集團因業務合併而產生的其他無形資產包括具有有限可使用年期的合約權利。

根據香港會計準則第36號*資產減值*（「香港會計準則第36號」），貴集團每年對獲分配商譽的現金產生單位（「現金產生單位」）進行減值測試。此外，根據香港會計準則第36號，對於一項可使用年期有限的合約權利，貴集團亦需於各報告期末評估是否存在任何跡象表明無形資產可能出現減值，及倘存在任何有關減值跡象，則需對無形資產進行減值測試。管理層對減值的評估複雜，涉及重大管理層判斷及估計，以釐定現金產生單位的可收回金額，例如預測現金流量、預算毛利率及貼現率，均會受預期未來市況及現金產生單位的實際表現所影響。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3、16及17。

我們的審核程序包括分析管理層於評估自業務合併產生的合約權利是否出現減值跡象時所採用的證據的合理性及客觀性。倘存在任何減值跡象，則將進一步評估合約權利是否發生任何減值虧損。

就商譽及出現減值跡象的自業務合併產生的合約權利而言，我們對包括與預測現金流量、預算毛利率及所應用貼現率有關的假設進行評估。我們亦以外部行業信息作為基準評估主要假設。

執行審核程序時，我們的內部估值專家以獨立數據作為基準評估所用的假設。

我們審閱業務單位的過往財務表現並與原預測進行比較，以評估管理層的預算流程。

我們亦就貴集團商譽及合約權利的相關披露的充分性進行評估。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

該關鍵審計事項在審計中是如何處理的

貿易應收款項之減值評估

於2022年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額為人民幣794,750,000元，根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模式作出的減值撥備為人民幣16,188,000元。

管理層基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。管理層於報告期末根據貴集團的過往歷史、應收款項的賬齡情況、現行市場狀況以及前瞻性估計作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據時，需要運用重大判斷及估計。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及20。

針對管理層對貿易應收款項進行的減值評估，我們採取的程序包括通過考慮過往現金收款表現及貿易應收款項的賬齡變動情況並計及現行市況以評估管理層採用的信貸虧損撥備方法及預計信貸虧損率。我們亦抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析表，重新計算虧損撥備及評估貴集團於綜合財務報表披露的充足性。

本年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師之核數師報告。

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鑑證結論。

結合本核數師對綜合財務報表之審計，本核數師之責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。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，本核數師須報告該事實。在此方面，本核數師並無任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之綜合財務報表。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須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，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有本核數師意見之核數師報告。本報告乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向閣下（作為整體）報告而不作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘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，則有關錯誤陳述被視為重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審計憑證，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，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，以及根據所取得之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，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性，則須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。若有關披露不足，則本核數師應當出具保留意見。本核數師結論乃基於截止本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。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師須負責 貴集團審計之方向、監督及執行。本核數師僅對審計意見承擔全部責任。

本核數師與審計委員會溝通了(其中包括)計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現，包括本核數師在審計中識別之內部監控之任何重大缺陷。

本核數師亦向審計委員會提交聲明，說明本核數師已遵守有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地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(倘適用)為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

從與審計委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中提述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告之審計項目合夥人為黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2023年3月24日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	2,436,035	1,515,525
銷售成本		(1,702,165)	(1,045,491)
毛利		733,870	470,034
其他收入及收益	5	46,074	45,512
銷售及分銷開支		(54,028)	(14,688)
行政開支		(239,513)	(209,351)
其他開支淨額		(38,509)	(9,665)
融資成本	7	(1,583)	(33,707)
除稅前利潤	6	446,311	248,135
所得稅開支	10	(104,890)	(69,124)
年內利潤		341,421	179,011
以下各方應佔：			
母公司擁有人		336,002	177,977
非控股權益		5,419	1,034
		341,421	179,011
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	人民幣0.38元	人民幣0.22元

綜合全面收益表


截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	341,421	179,011
其他全面收益		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	39,580	254
年內其他全面收益，扣除稅項	39,580	254
年內全面收益總額	381,001	179,265
以下各方應佔：		
母公司擁有人	375,582	178,231
非控股權益	5,419	1,034
	381,001	179,265

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	90,507	54,704
投資物業	14	94,207	9,379
使用權資產	15(a)	28,330	32,473
商譽	16	249,122	–
無形資產	17	91,713	6,392
遞延稅項資產	18	6,111	4,708
其他應收款項及其他資產	21	1,238	2,693
非流動資產總值		561,228	110,349
流動資產			
存貨	19	4,391	4,523
貿易應收款項	20	778,562	414,477
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	611,460	267,293
預付稅項		27,280	7,513
受限制現金	22	1,649	1,278
現金及現金等價物	22	1,018,958	553,619
流動資產總值		2,442,300	1,248,703
流動負債			
貿易應付款項	23	456,084	170,944
其他應付款項及應計費用	24	664,286	629,830
合約負債	5	370,373	313,937
租賃負債	15(a)	15,664	8,972
應付稅項		26,185	4,359
流動負債總額		1,532,592	1,128,042



綜合財務狀況表
2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產淨值		909,708	120,661
資產總值減流動負債		1,470,936	231,010
非流動負債			
租賃負債	15(a)	84,875	25,342
遞延稅項負債	18	25,835	1,687
非流動負債總額		110,710	27,029
資產淨值		1,360,226	203,981
歸屬於母公司擁有人的權益			
股本	25	839,529	66,947
儲備	26	503,644	128,450
		1,343,173	195,397
非控股權益		17,053	8,584
權益總額		1,360,226	203,981

謝煒
董事

周立燁
董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	外匯儲備*	留存利潤*	總計	非控股 權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 附註26(b)	人民幣千元 附註26(c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	66,947	(76,268)	20,070	5,400	254	178,994	195,397	8,584	203,981
年內利潤	-	-	-	-	-	336,002	336,002	5,419	341,421
年內其他全面收益：									
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	39,580	-	39,580	-	39,580
年內全面收益總額	-	-	-	-	39,580	336,002	375,582	5,419	381,001
母公司的注資(附註25)	101,538	-	-	-	-	-	101,538	-	101,538
發行普通股(附註25)	684,533	-	-	-	-	-	684,533	-	684,533
股份發行開支(附註25)	(13,489)	-	-	-	-	-	(13,489)	-	(13,489)
轉撥至中國法定盈餘公積金	-	-	-	40,184	-	(40,184)	-	-	-
非控制股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	3,050	3,050
直接控股公司的出資	-	-	(388)	-	-	-	(388)	-	(388)
於2022年12月31日	839,529	(76,268)	19,682	45,584	39,834	474,812	1,343,173	17,053	1,360,226

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的儲備，於2022年12月31日及2021年12月31日分別為人民幣503,644,000元及人民幣128,450,000元。

綜合權益變動表
截至2022年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	外匯儲備*	留存利潤*	總計	非控股 權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 附註26(a)	人民幣千元 附註26(b)	人民幣千元 附註26(c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	-	25,000	16,087	6,268	-	1,779	49,134	-	49,134
年內利潤	-	-	-	-	-	177,977	177,977	1,034	179,011
年內其他全面收益：									
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	254	-	254	-	254
年內全面收益總額	-	-	-	-	254	177,977	178,231	1,034	179,265
轉撥至合併儲備	-	1,630	-	(1,630)	-	-	-	-	-
視為就收購受共同控制的附屬 公司作出的分派(附註26(a))	-	(21,484)	-	-	-	-	(21,484)	-	(21,484)
發行普通股(附註25)	66,947	(66,947)	-	-	-	-	-	-	-
轉撥至中國法定盈餘公積金	-	-	-	762	-	(762)	-	-	-
非控制股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	7,550	7,550
向母公司作出的分派	-	(14,467)	-	-	-	-	(14,467)	-	(14,467)
直接控股公司的出資	-	-	3,983	-	-	-	3,983	-	3,983
於2021年12月31日	66,947	(76,268)	20,070	5,400	254	178,994	195,397	8,584	203,981

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前利潤		446,311	248,135
調整：			
融資成本	7	1,583	33,707
銀行利息收入	5	(12,068)	(3,433)
貸款利息收入	5	—	(32,408)
投資物業公平值虧損／(收益)	6	(18,356)	1,211
貿易應收款項減值虧損	6	10,695	2,262
其他應收款項(減值虧損撥回)／減值虧損	6	(2,411)	1,831
存貨減值	6	48	467
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	6	274	510
物業、廠房及設備折舊	6	18,121	9,631
使用權資產折舊	6	10,972	9,253
無形資產攤銷	6	10,968	3,102
以權益結算的購股權開支	30(a)	(388)	1,646
由直接控股公司承擔的管理層薪酬	30(a)	—	2,337
		465,749	278,251
存貨減少		84	209
貿易應收款項增加		(345,270)	(213,026)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		(336,366)	149,506
其他非流動資產減少／(增加)		(2,023)	1,908
受限制現金增加		(371)	(1,278)
貿易應付款項增加		260,917	58,908
合約負債增加		53,241	107,546
其他應付款項及應計費用增加		124,287	59,407
外匯匯率變動影響淨額		33,717	—
經營所得現金		253,965	441,431
已收利息		12,068	3,433
已付所得稅		(111,950)	(97,430)
經營活動所得現金流量淨額		154,083	347,434

綜合現金流量表
截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
已收貸款利息收入		–	32,408
購買物業、廠房及設備項目		(59,859)	(34,510)
購買無形資產項目		(10,694)	(2,723)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		8	280
關聯方還款		–	1,080,992
收購一間附屬公司	27	(289,044)	–
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		(359,589)	1,076,447
融資活動所得現金流量			
償還計息借貸		–	(1,080,992)
支付租賃的本金部分	28(b)	(9,214)	(7,848)
已付利息		(1,583)	(34,677)
已付股息		(99,853)	(5,255)
發行股份所得款項	25	684,533	–
股份發行開支	25	(13,489)	–
直接控股公司的出資	25	101,538	–
非控制股東的出資		3,050	7,550
收購受共同控制的附屬公司		–	(19,858)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		664,982	(1,141,080)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		553,619	270,818
外匯匯率變動影響淨額		5,863	–
年末現金及現金等價物		1,018,958	553,619
現金及現金等價物分析			
綜合財務狀況表及現金流量表列示的現金及銀行結餘	22	1,018,958	553,619

財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」, 前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司)為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。年內, 本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司董事認為, 本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」), 其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限公司(「中化控股」), 其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

附屬公司資料

本公司附屬公司的詳情載列如下:

名稱	註冊地點及 營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化金茂物業管理(北京)有限公司 (「金茂物管」)*	中國/中國內地 2007年1月16日	人民幣100,000,000元	100	-	物業管理
金茂(上海)物業服務有限公司**	中國/中國內地 1995年9月18日	人民幣6,630,000元	-	100	物業管理
南京寧高國際物業顧問有限公司**	中國/中國內地 2004年4月23日	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理
創茂科技(北京)有限公司**	中國/中國內地 2020年2月14日	人民幣10,000,000元	-	100	技術開發及服務



財務報表附註
2022年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

一般資料(續)

名稱	註冊地點及日期及 營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
悅鄰(杭州)房地產經紀有限公司**	中國/中國內地 2020年7月29日	人民幣1,000,000元	-	100	房地產經紀服務
嘉善嘉茂城市公共資源管理有限公司**	中國/中國內地 2021年2月9日	人民幣5,000,000元	-	49 [^]	物業管理及城市 運營服務
慧茂樓宇科技(北京)有限公司**	中國/中國內地 2021年3月5日	人民幣20,000,000元	-	100	智慧社區管理
茂同物業管理(上海)有限公司**	中國/中國內地 2021年3月8日	人民幣2,000,000元	-	100	物業管理
舟山東大金茂城市物業服務有限公司**	中國/中國內地 2021年7月19日	人民幣5,000,000元	-	49 [^]	物業管理及城市 運營服務
浙江中藍新茂園區管理有限公司**	中國/中國內地 2021年8月19日	人民幣10,000,000元	-	51	物業管理及城市 運營服務
北京紫金鑫茂物業服務有限公司**	中國/中國內地 2021年9月30日	人民幣1,000,000元	-	51	物業管理
廣東途茂商業物業經營有限公司**	中國/中國內地 2021年12月6日	人民幣5,000,000元	-	70	物業管理
南京新茂資產管理有限公司**	中國/中國內地 2021年12月13日	人民幣5,000,000元	-	90	物業管理及城市 運營服務

財務報表附註
2022年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

一般資料(續)

名稱	註冊地點及日期及 營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂智慧生活服務(重慶)有限公司**	中國/中國內地 2022年4月21日	人民幣50,000,000元	-	100	物業管理
溫州市鰲茂產業運營服務有限公司**	中國/中國內地 2022年5月20日	人民幣5,000,000元	-	49 [^]	物業管理
首置物業服務有限公司**	中國/中國內地 2012年5月8日	人民幣100,000,000元	-	100	物業管理
寧茂物業服務(寧波奉化)有限公司**	中國/中國內地 2022年7月4日	人民幣1,000,000元	-	100	物業管理
金華市東茂城市運營管理有限公司**	中國/中國內地 2022年11月21日	人民幣5,000,000元	-	51	物業管理及城市 運營服務
成都武侯成茂物業服務有限公司**	中國/中國內地 2022年11月28日	人民幣50,000,000元	-	100	物業管理

* 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

** 該等實體根據中國法律登記為有限公司。

[^] 本集團因有權於各自的董事會會議上行使大部分表決權而可控制該等實體的董事會。股東大會的權利全部授予董事會會議，惟若干保護性權利除外，因此本集團有權控制該等實體的營運及融資活動。



財務報表附註
2022年12月31日

2.1 編製基準

該等財務報表乃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」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認的會計原則及香港公司條例編製。除按公平值計量的投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。若本集團具有承擔或享有參與被投資方所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在被投資方的權力（即給予本集團現行能力以指示被投資方相關活動的既有權利）影響該等回報，即屬具有控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司直接或間接擁有被投資方少於大多數的表決權或類似權利，本集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力，包括：

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

附屬公司的財務報表乃與使用與本公司在相同報告期間一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起合併入賬，並持續合併入賬，直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併入賬時悉數抵銷。

如事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者，入賬列為權益交易。

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

2.2 會計政策及披露的變更

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至 2020年年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號(修訂本)

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以2018年6月頒佈的*財務報告概念框架*(「概念框架」)之提述取代先前*財務報表編製及呈列框架*之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對於2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內發生的業務合併所產生的修訂範圍內並無或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現有任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體自物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售在將該資產送至管理層擬定地點並令其達致管理層擬定運作用途所需狀況的過程中所產生項目的任何所得款項。相反，實體於損益內確認出售任何該等項目的所得款項及香港會計準則第2號存貨所釐定該等項目的成本。本集團已對於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於此期間內在物業、廠房及設備可供使用時並無銷售已生產的項目，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現有任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向交易對手收取，否則不予計入。本集團已對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約前瞻性應用該等修訂，且並無識別出虧損性合約。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現有任何影響。

2.2 會計政策及披露的變更(續)

(d) 香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號的隨附示例及香港會計準則第41號的修訂本。適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債的條款是否與原有金融負債的條款重大不同時包括的費用。該等費用僅包括借貸人與貸款人之間已付或已收的費用，當中包括借貸人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起前瞻性應用該修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修訂，因此該修訂並無對本集團的財務狀況或表現有任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1, 5}
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 – 比較資料 ⁶
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ^{2, 4}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

⁴ 作為2022年修訂本的結果，2020年修訂本的生效日期遞後至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，作為2020年修訂本及2022年修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 – 借款人對含有應要求償還條款定期貸款的分類已獲修訂，以統一相應用詞，惟結論未變

⁵ 由於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作修訂，延長暫時性豁免，允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

⁶ 選擇應用該修訂所載列的與分類重疊有關的過渡性選項的實體，應在初始應用香港財務報告準則第17號時應用有關選項

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

有關預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載列如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂將獲前瞻性應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明，賣方－承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。該等修訂本自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)之後簽訂的售後租回交易。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權將清償負債的日期推遲至報告期後至少12個月。負債的分類不受實體行使其推遲清償負債的權利的可能性影響。該等修訂本亦澄清被認為屬清償負債的情況。於2022年，香港會計師公會發佈了2022年修訂本，以進一步澄清，在貸款安排中產生的負債的契約之中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契約才會影響負債被分類為流動或非流動的結果。此外，2022年修訂本規定，倘實體有權延遲結算貸款安排產生的負債而將該等負債分配為非流動負債(惟該實體須於報告期後12個月內遵守未來契約)，則該實體須作出額外披露。該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早採納。然而，提前採納2020年修訂本的實體亦須採納2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響，以及是否須對現有貸款協議作出修訂。根據初步評估，該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)之會計政策披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號的修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號之修訂提供之指引屬非強制性，故該等修訂之生效日期並非必要。本集團目前正在重新審查會計政策披露，以確保與該等修訂保持一致。



財務報表附註
2022年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並應應用於與呈列的最早比較期間開始時的租賃及退役責任有關的交易，任何累計影響均確認為對留存利潤或權益的其他組成部分(如適用)於該日的期初結餘的調整。此外，該等修訂應前瞻性地適用於租賃及退役義務以外的交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，即為本集團在收購日為取換取被收購方的控制權而向被收購方前所有人轉讓的資產、承擔的負債以及發行的股權的公平值總額。每次業務合併，本集團選擇是否對具有所有權權益的被收購方的非控股性權益進行計量以及是否在清盤中按公平值或被收購方可識別淨資產應攤份額給予其控股人淨資產應攤份額。非控股權益的所有其他成分用公平值計量。收購相關成本於發生時列作開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一家企業時，會評估所承擔的金融資產和負債以根據合約條款及收購日的經濟環境和相關條件適當分類命名。其中包括分離被收購方主合約嵌入衍生工具。

倘業務合併分階段實現，先前持有的股權須按其收購日公平值重新計量且由此產生的任何收益或虧損須在損益中確認。

收購方將予轉移的任何或有代價按收購日公平值確認。分類為資產或負債的或有代價按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或有代價無須重新計量且後續結算於權益中入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

商譽初步按成本(即所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前於被收購方持有的股權公平值的總額,超出所收購可識別資產及所承擔負債的部分)計量。如該代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值,差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

初步確認後,商譽按成本減任何累計減值虧損入賬。商譽每年進行減值測試,或如有事件或情況變化表明賬面值可能減值,則更頻繁地進行減值測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言,業務合併中收購的商譽自收購日期起分配至預期受益於合併協同效益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別(不論本集團其他資產或負債是否分配予該等單位或單位組別)。

減值透過評估商譽涉及的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。如現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值,則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

如商譽分配予現金產生單位(或現金產生單位組別),且該單位內部分經營被出售,則與被出售經營有關的商譽在釐定出售收益或虧損時計入經營的賬面值。在該等情況下,被出售的商譽基於所出售經營及所保留現金產生單位部分的相對價值計量。

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行,或如無主要市場,則在資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公平值使用市場參與者於為資產或負債定價時會使用的假設計量(假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途,或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團使用於不同情況屬適當且具備充分數據以供計量公平值的估值方法,以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

所有於財務資料計量或披露公平值的資產及負債基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價 (未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可直接或間接觀察的估值技術
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值技術

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類 (基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據) 以確定各層級間是否發生轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產 (不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業) 出現減值或於資產須進行年度減值測試時，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本中的較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折算為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間損益內與減值資產功能一致的開支類別。

於各報告期末進行評估，以確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否可能不再存在或已減少。倘有相關跡象，則估計可收回金額。資產 (商譽除外) 之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回金額所用的估計出現變動時方會撥回，然而，撥回後金額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值 (已扣除任何折舊 / 攤銷)。有關減值虧損撥回計入產生期間的損益，除非資產按重估金額列賬，於此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的相關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為與本集團有關聯：

(a) 該方為個人或該個人的近親，而該個人

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

或

(b) 該方為實體，而下列任何條件適用：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯實體為僱員利益設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期用途的運作狀況及位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護等，一般於產生期間的損益內扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查開支作為重置成本資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備的重大部分需要定期更換，則本集團將有關部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，使用的主要年度折舊率如下：

廠房及機器	9%至33%
租賃物業裝修	9%至50%
傢俬、固定裝置及辦公設備	9%至20%
汽車	18%至25%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基準分配於各部分，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）在出售時或在預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益內確認的出售或報廢收益或虧損乃為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的（而非用於生產或提供貨品或服務或行政用途或於日常業務過程中銷售）而持有的土地及樓宇的權益（包括原應符合投資物業定義的作為使用權資產持有的租賃物業）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損，列入其產生年度的損益。

投資物業報廢或出售的收益或虧損於報廢或出售年度的損益中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其1至5年的估計年期內按直線法攤銷。

合約權利按成本減任何減值虧損列賬，並於其12年的估計年期內按直線法攤銷。

租賃

本集團於合約開始時評估一份合約是否為或包含一項租賃。倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用以支付租賃款項的租賃負債及代表相關資產使用權利的使用權資產。於一份包含租賃部分及非租賃部分的合約開始或重新評估時，本集團採納不撇除非租賃部分的可行權宜方法並就租賃部分及相關的非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)入賬為單一租賃部分。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產(與辦公物業及員工宿舍有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括移除及拆除相關資產或修復相關資產或恢復其所在地原貌之成本的估計。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法計提折舊及攤銷如下：

辦公物業及員工宿舍	2至5年
辦公設備	2至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予本集團，或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃款項包括固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款 (倘租賃期反映本集團將行使選擇權終止租賃)。並非依賴於指數或利率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，本集團使用在租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期之後，租賃負債的金額增加以反映利息的累增及就已作出的租賃付款作調減。此外，倘出現修訂、因指數或利率變動而導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或對購買相關資產的評估變動，則租賃負債賬面值予以重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對樓宇及設備短期租賃 (即該等自開始日期起計的租賃期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃) 應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租約，本集團視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，本集團於租賃開始 (或於租賃修改) 時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，本集團按照相對獨立售價基準將該合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益中的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

當本集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

於初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需為產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以持有金融資產的目的為收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則以持有目的為收取合約現金流量及銷售兩者兼有的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有一般買賣金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產 (或一項金融資產的一部分或一組相似金融資產的一部分 (如適用)) 主要在下列情況終止確認 (即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔向第三方支付全數已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該項已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益所持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款的其他信用提升措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就信貸風險自初始確認以來未有顯著增加的情況而言，就由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就信貸風險自初始確認以來已顯著增加的情況而言，不論何時發生違約，須就餘下風險年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料(包括過往及前瞻性資料)。

在若干情況下，倘內部或外部資料顯示本集團不大可能悉數收到未償還合約款項(未考慮本集團持有的任何信貸提升措施)，則本集團認為金融資產違約。倘無合理預期可收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須按一般方法進行減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟採用下文所述簡化方法的貿易應收款項除外。

- 階段一 — 信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，並按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段二 — 信貸風險自初始確認以來已顯著增加但並非出現信貸減值的金融資產，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段三 — 於報告日期已出現信貸減值(但並非購入或原生的信貸減值)，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融資產



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團應用不就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已建立基於其過往的信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸或應付款項(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，而倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債及計息借貸。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，按攤銷成本計量的金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項的任何折讓或溢價及構成實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益內計入融資成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債由同一貸款人以大部分條款並不相同的另一項負債所替代，或現有負債的條款大部分被修訂，則這種換置或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，且各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法定強制執行權以抵銷已確認金額且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷且淨額於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購入後三個月內)的投資)，減去須應要求償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)及性質與現金類似但使用不受限制的資產。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，前提是有關債務金額須能可靠估計。

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期須用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增加列作融資成本計入損益。



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要（續）

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益外確認的項目相關的所得稅，於損益外確認，計入其他全面收益或直接計入權益。

本年度及以前年度的即期稅項資產及負債根據各報告期結束時已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，並考慮本集團運營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產和負債稅基與其以財務報告為目的的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額予以確認，惟下列情況除外：

- 首次確認商譽或於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生的遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額而言，可以控制撥回暫時性差額的時間且暫時性差額可能不會在可預見未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。只限於可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，只限於暫時性差額可能在可預見未來撥回及可能有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用所有或部分遞延稅項資產時進行調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債根據於各報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或結算負債期間的稅率計量。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權以抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產，或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債予以抵銷。

政府補助

政府補助於可合理保證將會獲得補助以及將遵守所有附帶條件時按公平值予以確認。倘補助與開銷項目有關，該補助於擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

收入確認

客戶合約收入

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務予物業開發商、業主或租戶、業主委員會或住戶。客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，按本集團就將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額估計代價。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性其後消除而累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入撥回時為止。

倘合約中包含為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉移已承諾貨品或服務間隔期為一年或以下的合約，運用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，不就重大融資成分的影響調整交易價格。



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收入 (續)

- (i) 物業管理服務主要包括為物業業主或租戶提供秩序、保潔、綠化、維保及檔案管理服務。就物業管理服務而言，本集團每月就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入。在客戶同時收到並消耗本集團履行服務帶來的利益的期間內，本集團隨時間推移將其已收或應收服務費確認為其收入。
- (ii) 非業主增值服務主要包括(a)案場服務，主要包括在售樓處及樣板間提供售前準備、營銷、保潔、秩序及維護服務；(b)諮詢服務，包括前期規劃及設計服務、建設諮詢服務、於物業交付前向最終買方提供交付前服務(主要為交樓處的清理、保潔、協助(「啟動服務」)及物業驗收服務及後續整改服務(「驗收及後續服務」))、交付後服務(主要為維保)及其他諮詢服務(主要為有關新開發物業及停車位的銷售代理服務)。本集團事先與客戶協定每次服務價格，再基於服務實際完成水平向客戶開具月度賬單或季度賬單。案場服務、建設諮詢服務、啟動服務及交付後服務的收入將隨著時間的推移按本集團有權開具發票的金額確認，因為客戶同時收取並消耗由本集團提供的利益。前期規劃及設計諮詢服務、驗收及後續服務及銷售代理服務的收入於向物業開發商提供服務並獲其接受時確認。
- (iii) 社區增值服務主要包括社區空間運營服務、社區生活服務(主要為家政、保潔、零售及餐飲服務)、有關二手房銷售或房屋租賃交易的房地產代理服務以及室內裝修平台服務。社區空間運營服務及社區生活服務的收入於提供相關服務時確認。餐飲服務的收入於食物和飲料控制權轉移至客戶時確認，一般是在客戶接受食物和飲料時確認。房地產代理服務及室內裝修平台服務的收入於向客戶提供相關服務並獲其接受時確認。

就按包乾制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團就安排及監控其他供應商向業主提供的服務，確認按代表業主自物業單位已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算的收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他來源收入

租金收入於租期以時間比例確認。並非基於指數或比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法通過應用金融工具的預計年限或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值的利率確認。

合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將其薪資的若干部分向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規則應支付時於損益扣除。

借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。借貸成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於經本公司股東在股東大會上批准後確認為負債。

中期股息同時建議及宣派，原因是本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。



財務報表附註
2022年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

財務報表以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為港元。本集團的各實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目採用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公平值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損處理方法與確認該項目公平值變動產生的收益或虧損一致(即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣資產或非貨幣負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初始交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

於報告期末，本公司的資產及負債及任何境外業務按報告期末的匯率換算為人民幣，而本公司的損益按接近交易當日實行匯率的匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與該特定境外業務相關的其他全面收益部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，本公司及任何境外業務的現金流量按現金流當日的適用匯率換算為人民幣。本公司於年內產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務資料時，管理層須作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文載列於報告期末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式（即按服務類別、客戶類別及評級劃分）的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備矩陣初步為基於本集團的過往觀察違約率。本集團將利用前瞻性資料校準該矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期未來一年的經濟狀況會轉差而可導致物業開發分部的違約數量增加，則有關過往違約率將作調整。於各報告日期，過往觀察違約率會更新並分析前瞻性估計變動。

對過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額易受環境變動及預測經濟狀況影響。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註20及21。

非金融資產減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產（包括使用權資產）是否出現任何減值跡象。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可回收金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者間的較高者）時，則存在減值。公平值減出售成本的計算乃基於按公平基準就類似資產進行的具有約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減資產處置的增量成本。進行使用價值計算時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

租賃－估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內隱含的利率，因此使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境下，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期限及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映本集團「應需支付」的利率，而當無可觀察的利率時(例如，就並無訂立融資交易的附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)則須作出估計。當可取得可觀察輸入數據時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(例如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

投資物業的公平值估計

若無法取得類似租賃物業於活躍市場的現行價格，本集團會考慮基於未來現金流量可靠估算作出的貼現現金流量預測的資料，以任何現有租約及其他合約的條款以及(若可能)外部證據(例如相同地點及狀況的類似物業的現行市值租金)作為支持，並採用反映當時市場對現金流量金額及時間不確定性的評估的貼現率計算。

於2022年12月31日的投資物業賬面值為人民幣94,207,000元(2021年：人民幣9,379,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的關鍵假設)載於財務報表附註14。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層釐定估計可使用年期。有關估計乃基於性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期過往經驗。管理層於可使用年期低於先前估計年期時增加折舊費用，或會撤銷或撤減技術上已過時或已被廢棄或出售的非戰略資產。定期檢討可能導致折舊年限變化，進而影響未來期間的折舊費用。

就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。根據可能宣派的股息，釐定可確認的遞延稅項負債金額需要管理層作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註18。

商譽減值

本集團至少按年基準釐定商譽是否減值。該過程須估計獲分配商譽之現金產生單位的使用價值。本集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2022年12月31日，商譽的賬面值為人民幣249,122,000元(2021年：無)。進一步詳情載於附註16。

4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

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

有關主要客戶的資料

截至2022年12月31日止年度，來自最終控股公司及同系附屬公司的收入為人民幣710,824,000元（2021年：人民幣525,971,000元）。除來自最終控股公司及其附屬公司的收入外，於截至2022年12月31日止年度，向單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得的收入未佔本集團收入的10%或以上（2021年：無）。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收入	2,429,290	1,509,746
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	6,745	5,779
	2,436,035	1,515,525

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

(a) 分類收入資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	1,206,859	823,229
非業主增值服務	584,619	506,724
社區增值服務	637,812	179,793
客戶合約收入總額	2,429,290	1,509,746
確認收入的時間		
隨時間確認的客戶合約收入	1,866,647	1,343,506
於某個時間點確認的客戶合約收入	562,643	166,240
總計	2,429,290	1,509,746

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方	333,148	290,680
關聯方(附註30)	37,225	23,257
合約負債	370,373	313,937

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務而收到來自客戶的預付款項。於2022年12月31日的合約負債有所增加，主要乃由於於年末就提供物業管理服務向客戶收取短期墊款增加所致。

財務報表附註
2022年12月31日

5. 收入、其他收入及收益（續）

客戶合約收入（續）

(a) 分類收入資料（續）

合約負債（續）

下表列示於截至2022年及2021年12月31日止年度確認的與結轉合約負債有關的收入：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債結餘的已確認收入：	303,914	205,447

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

其他收入及收益分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入及收益		
投資物業之公平值收益	18,356	—
銀行利息收入	12,068	3,433
貸款利息收入	—	32,408
增值稅的稅務優惠	8,523	7,042
政府補助*	6,168	2,102
其他	959	527
	46,074	45,512

* 本集團已就於中國大陸若干城市的業務收取相關部門的多項政府補貼。概無與該等補貼有關的未達成條件或然事項。

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已提供服務成本		1,621,060	1,045,491
已售商品成本		81,105	—
物業、廠房及設備折舊	13	18,121	9,631
使用權資產折舊	15(b)	10,972	9,253
無形資產攤銷	17	10,968	3,102
上市開支		12,644	16,048
核數師薪酬		3,200	254
投資物業公平值虧損／(收益)	14	(18,356)	1,211
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額*		274	510
罰款**		42	3,384
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外(附註8))：			
工資及薪金		491,813	385,251
退休金計劃供款		42,912	35,243
以權益結算的購股權開支		(729)	1,237
		533,996	421,731
匯兌虧損*		26,375	—
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)*：			
— 貿易應收款項	20	10,695	2,262
— 其他應收款項	21	(2,411)	1,831
租金開支			
短期租賃及低價值租賃	15(b)	10,845	9,663
存貨減值*		48	467

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支淨額」中。

^ 截至2021年12月31日止年度的罰款為相關地方政府機關就未經授權擅自加收本集團租戶及業主電費而收取的罰款。

財務報表附註
2022年12月31日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他借貸利息	–	32,737
租賃負債利息(附註15(b))	1,583	970
	1,583	33,707

8. 董事及最高行政人員的薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)條例第2部所披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
袍金 董事	516	–
其他薪酬：		
薪金、津貼、實物福利及花紅	3,016	3,345
以權益結算的購股權開支*	341	409
退休金計劃供款	428	57
	3,785	3,811

* 截至2016年12月31日及2019年12月31日止年度，謝煒先生根據中國金茂集團的購股權計劃就其對本集團及中國金茂集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益確認)乃於授出日期釐定及於本年度財務報表中列入的以權益結算的購股權開支包括在上述董事及最高行政人員的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
陳杰平博士	172	–
韓踐博士	172	–
黃誠思先生	172	–
	516	–

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金(2021年：無)。

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事

- (i) 謝煒先生於2021年8月26日獲委任為本公司執行董事兼首席執行官。截至2022年及2021年12月31日止年度，謝煒先生就其向本集團提供的服務獲中國金茂集團支付若干薪酬，並計入本集團的損益。於截至2022年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括費用零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣1,732,000元，以權益結算的購股權開支人民幣228,000元，以及退休金計劃供款人民幣140,000元。於截至2021年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括費用零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣2,311,000元，以權益結算的購股權開支人民幣245,000元，以及退休金計劃供款人民幣26,000元。
- (ii) 周立燁女士於2021年8月26日獲委任為本公司執行董事。周立燁女士獲委任為本公司執行董事前的薪酬由中國金茂集團承擔，原因是其於該期間並無向本集團提供服務。於截至2022年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括費用零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣1,284,000元，以權益結算的購股權開支人民幣113,000元，以及退休金計劃供款人民幣288,000元。於截至2021年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括費用零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣1,034,000元，以權益結算的購股權開支人民幣164,000元，以及退休金計劃供款人民幣31,000元。
- (iii) 本公司首任董事李從瑞先生於2020年9月14日獲委任，並於2021年8月26日辭任。由於李從瑞先生於截至2021年12月31日止年度並無向本集團提供服務，其薪酬由中國金茂集團承擔。

(c) 非執行董事

江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事。截至2022年及2021年12月31日止年度，並無應付非執行董事的薪酬。

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無董事放棄任何薪酬。

財務報表附註
2022年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事(2021年：一名董事)，其薪酬詳情載列於上文附註8。本公司五名最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼、實物福利及花紅	8,916	8,743
以權益結算的購股權開支	513	736
退休金計劃供款	841	242
	10,270	9,721

薪酬位於以下範圍的五名最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員數目	
	2022年	2021年
1,500,001港元至2,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	2
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	–
	5	5

截至2022年12月31日止年度，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬(2021年：無)。

往年，若干並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員根據中國金茂集團的購股權計劃就其對本集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益表內確認)乃於授出日期釐定及截至2022年及2021年12月31日止年度財務報表中列入的金額包括在上述並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬披露中。

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。由於本公司於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

除一間(2021年：無)中國附屬公司位於西部城市並享有15%的優惠所得稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%(2021年：25%)的稅率計算(如適用)，且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期	104,210	71,541
遞延(附註18)	680	(2,417)
年內稅項開支總額	104,890	69,124

按本公司附屬公司所處的司法管轄區適用於稅前利潤的法定稅率計算所得的稅項開支與年內稅費的對賬載列如下：

	2022年			2021年		
	香港 人民幣千元	中國 人民幣千元	總計 人民幣千元	香港 人民幣千元	中國 人民幣千元	總計 人民幣千元
除稅前利潤/(虧損)	(52,654)	498,965	446,311	(15,312)	263,447	248,135
按法定稅率計算的稅項	(8,688)	124,741	116,053	(2,526)	65,862	63,336
優惠稅率的稅務影響	-	(19,937)	(19,937)	-	(587)	(587)
對過往年度即期稅項的調整	-	-	-	-	(201)	(201)
無須納稅收入	(10)	-	(10)	-	-	-
不可扣稅開支	8,698	173	8,871	2,526	2,918	5,444
過往期間已動用的稅項虧損	-	(99)	(99)	-	-	-
未確認稅項虧損	-	12	12	-	1,132	1,132
年內稅費	-	104,890	104,890	-	69,124	69,124

財務報表附註
2022年12月31日

11. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建議末期股息 — 每股普通股17港仙(2021年：無)	133,894	—

本年度建議末期股息須待本公司股東於即將召開的股東週年大會上批准後，方可作實。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股加權平均數884,611,036股(2021年：800,000,000股)計算，並經調整以反映根據於2022年3月9日進行的紅股發行而發行799,999,998股本公司普通股(附註25(c))，猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2022年及2021年12月31日止年度已完成發行。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	336,002	177,977

股份數目

	2022年	2021年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股的加權平均數	884,611,036	800,000,000

截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。



財務報表附註
2022年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	廠房及機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日					
於2022年1月1日：					
成本	20,506	21,246	38,266	1,312	81,330
累計折舊	(4,909)	(4,732)	(16,170)	(815)	(26,626)
賬面淨值	15,597	16,514	22,096	497	54,704
於2022年1月1日，扣除累計折舊	15,597	16,514	22,096	497	54,704
添置	1,799	41,490	9,890	518	53,697
收購一間附屬公司(附註27)	509	—	—	—	509
出售	(205)	—	(58)	(19)	(282)
年內折舊撥備	(4,068)	(6,239)	(7,367)	(447)	(18,121)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	13,632	51,765	24,561	549	90,507
2022年12月31日：					
成本	22,110	62,736	45,901	1,804	132,551
累計折舊	(8,478)	(10,971)	(21,340)	(1,255)	(42,044)
賬面淨值	13,632	51,765	24,561	549	90,507

財務報表附註
2022年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	廠房及機器 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	12,849	9,140	28,988	991	51,968
累計折舊	(2,977)	(2,628)	(12,015)	(733)	(18,353)
賬面淨值	9,872	6,512	16,973	258	33,615
於2021年1月1日，扣除 累計折舊	9,872	6,512	16,973	258	33,615
添置	7,842	13,181	10,132	355	31,510
出售	(28)	(412)	(321)	(29)	(790)
年內折舊撥備	(2,089)	(2,767)	(4,688)	(87)	(9,631)
於2021年12月31日，扣除 累計折舊	15,597	16,514	22,096	497	54,704
2021年12月31日：					
成本	20,506	21,246	38,266	1,312	81,330
累計折舊	(4,909)	(4,732)	(16,170)	(815)	(26,626)
賬面淨值	15,597	16,514	22,096	497	54,704

14. 投資物業

	租賃物業	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	9,379	10,590
添置	66,472	-
公平值調整淨收益／(虧損)(附註6)	18,356	(1,211)
於12月31日的賬面值	94,207	9,379



財務報表附註
2022年12月31日

14. 投資物業(續)

(a) 本集團的估值流程

本集團的投資物業為位於中國內地的停車位及商業物業。本集團以公平值計量其投資。本集團的投資物業於2022年12月31日根據獨立及專業合資格估值師北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值重估為人民幣94,207,000元(2021年:人民幣9,379,000元)。

投資物業根據經營租賃出租予第三方,其進一步概要詳情載於財務報表附註15。

(b) 估值技術

估值採用的估值方法為貼現現金流量法。

根據貼現現金流量法,公平值乃採用有關資產年期內擁有權的利益及負債的假設進行估計(包括退出價值或終端價值)。該方法涉及對物業權益的一系列現金流量的預測。應用市場衍生的貼現率用於預測現金流量,以確定與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨釐定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取損失、租金優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額,連同於預測期終結時預計的終端價值估計金額,貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅增加(減少)。貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅減少(增加)。一般而言,就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動。

財務報表附註
2022年12月31日

14. 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量資料

		2022年	2021年
物業1 停車位	預計租金價值 (每年每平方米人民幣元)	412-442	390-417
	租金年增長率	3%-6%	(12%)-3%
	貼現率	6.2%	6.4%
物業2 商業物業	預計租金價值 (每年每平方米人民幣元)	316-563	—
	租金年增長率	(1%)-11%	—
	貼現率	6.5%	—

(d) 於報告期內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級。

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就多項辦公物業和員工宿舍、辦公設備以及其經營中所使用的其他設備訂立租賃合約。辦公物業及員工宿舍以及辦公設備的租期一般為2至5年。其他設備的租期一般為12個月或12個月以下，及／或其他設備個別價值較低。一般情況下，本集團不得將租賃資產轉讓及轉租予本集團以外人士。



財務報表附註
2022年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產及租賃負債

本集團使用權資產及租賃負債於有關年度的賬面值及變動如下：

	使用權資產 辦公物業及 員工宿舍 及辦公設備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2021年1月1日	15,970	17,796
新租賃	25,756	24,366
折舊費用	(9,253)	-
年內已確認利息增加	-	970
付款	-	(8,818)
於2021年12月31日	32,473	34,314
於2022年1月1日	32,473	34,314
新租賃	6,170	75,085
收購一間附屬公司(附註27)	1,777	1,484
折舊費用	(10,972)	-
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變更修訂	(1,118)	(1,130)
年內已確認利息增加	-	1,583
付款	-	(10,797)
於2022年12月31日	28,330	100,539

財務報表附註
2022年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產及租賃負債(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債分析為：		
流動部分	15,664	8,972
非流動部分	84,875	25,342
總計	100,539	34,314

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債利息(附註7)	1,583	970
使用權資產折舊開支(附註6)	10,972	9,253
與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(附註6)	10,845	9,663
於損益內確認的總額	23,400	19,886

(c) 租賃總現金流出披露於財務報表28(c)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業(即停車位及商業物業)(附註14)。租約條款一般要求承租人根據當時市況定期調整租金。本集團於本年度確認的租金收入為人民幣6,745,000元(2021年：人民幣5,779,000元)，詳情載於財務報表附註5。

16. 商譽

	人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日的成本及賬面淨值	—
收購一間附屬公司(附註27)	249,122
於2022年12月31日的成本及賬面淨值	249,122
於2022年12月31日：	
成本	249,122
累計折舊	—
賬面淨值	249,122



財務報表附註
2022年12月31日

16. 商譽(續)

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽乃分配至以下現金產生單位進行減值測試：

- 首置物業服務有限公司現金產生單位

分配至現金產生單位的商譽賬面值如下：

	首置物業服務 有限公司 現金產生單位 2022年 人民幣千元
商譽賬面值	249,122

首置物業服務有限公司現金產生單位

該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算使用根據高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。應用於現金流量預測的貼現率為11.98%。用於預測五年期以上高檔住宅及商業項目的現金產生單位的現金流量的增長率為3%，此乃與物業管理行業的長期平均增長率相同。

計算該現金產生單位於2022年12月31日的使用價值時已使用假設。以下描述管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預算毛利率 — 分配至預算毛利率之價值乃根據緊接預算年度前之年內已達到之平均毛利率(就預期效率提升及預期市場發展有所增長)釐定。

貼現率 — 所用貼現率為除稅後貼現率，並反映與有關單位相關之特定風險。

分配至市場發展之主要假設的價值及貼現率與外部資料來源一致。

財務報表附註
2022年12月31日

17. 無形資產

	合約權利 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日			
於2022年1月1日：			
成本	–	12,004	12,004
累計攤銷	–	(5,612)	(5,612)
賬面淨值	–	6,392	6,392
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	–	6,392	6,392
添置	–	10,089	10,089
收購一間附屬公司(附註27)	86,200	–	86,200
年內計提攤銷(附註6)	(3,877)	(7,091)	(10,968)
於2022年12月31日	82,323	9,390	91,713
於2022年12月31日：			
成本	86,200	22,093	108,293
累計攤銷	(3,877)	(12,703)	(16,580)
賬面淨值	82,323	9,390	91,713
2021年12月31日			
於2021年1月1日：			
成本	–	9,594	9,594
累計攤銷	–	(2,510)	(2,510)
賬面淨值	–	7,084	7,084
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	–	7,084	7,084
添置	–	2,410	2,410
年內計提攤銷(附註6)	–	(3,102)	(3,102)
於2021年12月31日	–	6,392	6,392
於2021年12月31日：			
成本	–	12,004	12,004
累計攤銷	–	(5,612)	(5,612)
賬面淨值	–	6,392	6,392

18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	投資物業	使用權資產	收購 附屬公司導致 公平值調整	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	2,647	3,322	–	5,969
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	(303)	3,872	–	3,569
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,344	7,194	–	9,538
收購一間附屬公司(附註27)	–	444	21,992	22,436
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	21,208	(357)	(1,411)	19,440
於2022年12月31日	23,552	7,281	20,581	51,414

遞延稅項資產

	減值撥備	集團內 公司間交易 產生的 未實現利潤	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	1,621	576	4,376	6,573
年內於損益計入的遞延稅項	1,140	715	4,131	5,986
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,761	1,291	8,507	12,559
收購一間附屬公司(附註27)	–	–	371	371
年內於損益計入的遞延稅項	2,079	164	16,517	18,760
於2022年12月31日	4,840	1,455	25,395	31,690

18. 遞延稅項資產及負債（續）

遞延稅項資產（續）

為作呈列，若干遞延稅項資產與負債已於財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	6,111	4,708
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(25,835)	(1,687)
遞延稅項資產／(負債)淨額	(19,724)	3,021

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可適用較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2022年12月31日，並無就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的業務，故該等附屬公司不大可能於可預見的未來派付有關盈利。於2022年12月31日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時性差額總額約為人民幣571,524,000元（2021年：人民幣199,025,000元）。

本集團並無就於中國產生的稅項虧損人民幣1,661,000元（2021年：人民幣5,168,000元）確認遞延稅項資產，其將於一至五年內到期，乃由於該虧損產生自處於虧損狀態已有些時日的附屬公司，且認為不可能將有應課稅利潤可用於抵銷稅項虧損。

19. 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
消耗材料及備件	4,120	4,231
一般商品	271	292
總計	4,391	4,523

20. 貿易應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關連方(附註30)	401,597	281,135
第三方	393,153	139,225
貿易應收款項	794,750	420,360
減：貿易應收款項減值撥備	(16,188)	(5,883)
	778,562	414,477

貿易應收款項主要指向物業開發商提供物業管理服務及其他相關服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月或按季收取物業管理費，款項一般於發出繳款通知書時到期。就向物業開發商提供其他服務的貿易應收款項而言，本集團與客戶的交易條款主要為賒銷形式及信貸期一般為90天至180天。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。除應收中化控股及其附屬公司的貿易結餘外，本集團的貿易應收款項與大量的多元化客戶有關，因此不存在重大的信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項為不計息。

應收關聯方款項的信貸期與提供予本集團其他主要客戶的信貸期相若。

於各報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	690,550	377,319
1-2年	74,873	22,743
2-3年	6,267	11,247
3年以上	6,872	3,168
	778,562	414,477

財務報表附註
2022年12月31日

20. 貿易應收款項（續）

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	5,883	3,621
已確認減值虧損(附註6)	10,695	2,262
因無法收回而撇銷金額	(390)	—
於年末	16,188	5,883

於年末，所有貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項的公平值與其賬面價值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型）。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項信貸風險的資料：

於2022年12月31日

	第三方－已逾期					總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上	關連方	
預期信貸虧損率	1.58%	10.43%	26.36%	55.74%	0.12%	2.04%
賬面總值(人民幣千元)	331,605	47,866	7,371	6,311	401,597	794,750
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,249)	(4,993)	(1,943)	(3,518)	(485)	(16,188)

於2021年12月31日

	第三方－已逾期					總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上	關連方	
預期信貸虧損率	1.60%	4.66%	20.30%	73.48%	0.07%	1.40%
賬面總值(人民幣千元)	113,506	16,127	7,356	2,236	281,135	420,360
預期信貸虧損(人民幣千元)	(1,812)	(751)	(1,493)	(1,643)	(184)	(5,883)

考慮到本集團關聯方近期並無違約歷史及重大信貸風險，應收關聯方貿易款項的預期信貸虧損並不重大。

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<i>流動</i>		
應收關聯方款項(附註30)	454,311	160,377
預付款項	59,037	17,780
按金	24,187	11,688
向僱員作出的墊款	2,414	1,531
其他應收款項	43,616	32,315
代表住戶／租戶付款	25,054	41,004
其他	3,811	5,979
	612,430	270,674
減值撥備	(970)	(3,381)
	611,460	267,293
<i>非流動</i>		
其他資產	1,238	2,693
	1,238	2,693

代表住戶／租戶付款為與本集團管理的社區／物業住戶／租戶的往來賬目。應收關聯方款項主要指存放於關聯方的履約保證金和與代表關聯方付款有關的應收款項。本集團評估認為上述結餘中包含的金融資產(除代表住戶／租戶付款和應收關聯方款項外)的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加並按12個月預期信貸虧損計量減值。本集團於計算預期信貸虧損率時考慮過往虧損率並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於2021年及2022年12月31日，本集團根據12個月預期虧損法估計該等應收款項的預期虧損率及虧損撥備甚微。

財務報表附註
2022年12月31日

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

代表住戶／租戶付款和應收關聯方款項的減值撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	3,381	1,550
已於損益確認的減值虧損／(減值虧損撥回)(附註6)	(2,411)	1,831
於年末	970	3,381

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率已作調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供於2021年及2022年12月31日基於估計平均信貸虧損率作集體評估的代表住戶／租戶付款和應收關聯方款項的信貸風險敞口及預期信貸虧損資料。

類別	2022年12月31日			2021年12月31日		
	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
已出現信貸減值	0.21%	471,358	970	1.72%	196,160	3,381

22. 現金及現金等價物以及受限制現金

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,020,607	554,897
減：受限制現金	(1,649)	(1,278)
現金及現金等價物	1,018,958	553,619
以人民幣計值之現金及銀行結餘	1,020,607	554,897

22. 現金及現金等價物以及受限制現金(續)

人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指就履約保證金及財產訴前保全而凍結的銀行現金。

於2022年12月31日，本集團現金及現金等價物中包括存放於中化控股的附屬公司及中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的銀行結餘人民幣115,000,000元(2021年：人民幣369,130,000元)。該等存款按年利率介乎0.35%至1.90%(2021年：0.35%至1.90%)計息。有關存放於中化財務的存款所得利息收入的進一步詳情載於財務報表附註30。

23. 貿易應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註30)	4,629	4,440
— 第三方	451,455	166,504
	456,084	170,944

於各有關報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	433,224	163,366
1-2年	16,578	4,106
2-3年	3,877	532
3年以上	2,405	2,940
	456,084	170,944

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常於90日內結算。

財務報表附註
2022年12月31日

24. 其他應付款項及應計費用

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付關聯方款項(附註30)	(i)	200,557	233,107
代表住戶／租戶收取的款項		187,100	158,326
按金及臨時收入		87,204	69,520
應付工資及福利		58,504	46,844
其他應付稅項		65,571	46,821
其他應付款項	(ii)	65,350	75,212
		664,286	629,830

附註：

- (i) 應付關聯方款項包括2022年12月31日應付關聯方股息人民幣18,549,000元(2021年：人民幣118,402,000元)。
- (ii) 其他應付款項為無抵押、不計息和期限平均為三個月。

25. 股本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足：		
904,189,000股(2021年：2股)普通股	839,529	66,947

本公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2020年12月31日及2021年1月1日	1	-*
新發行(附註(a))	1	66,947
於2021年12月31日及2022年1月1日	2	66,947
母公司注資(附註(b))	-	101,538
向母公司發行紅股(附註(c))	799,999,998	-
首次公開發售及部分行使超額購股權(附註(d))	104,189,000	684,533
股份發行費用	-	(13,489)
於2022年12月31日	904,189,000	839,529

* 金額少於人民幣1,000元。



財務報表附註
2022年12月31日

25. 股本(續)

附註：

- (a) 於2021年4月13日，本公司向中國金茂配發及發行1股繳足普通股，以收購中國金茂在金茂物管的85%股權，由此本公司的已發行股本增加至人民幣66,947,000元。
- (b) 於2022年1月26日，中國金茂向本公司注資125,000,000港元(相當於人民幣101,538,000元)，本公司股本增加相同金額而並無配發及發行任何新股份。
- (c) 於2022年3月9日，本公司無償向中國金茂發行799,999,998股普通股作為紅股發行，紅股發行後本公司已發行普通股數目為800,000,000股。
- (d) 於2022年3月10日，本公司普通股於聯交所上市，且就公開發售而言，本公司101,411,500股普通股(於任何超額配股權獲行使前)透過全球發售按發售價每股8.14港元向公眾及國際投資者發行，扣除開支前的現金所得款項總額為825,490,000港元(相當於人民幣666,170,000元)。

於2022年4月1日，超額配股權獲部分行使，合共2,777,500股股份按發售價每股8.14港元發行，扣除開支前的現金所得款項總額為22,609,000港元(相當於人民幣18,363,000元)。

26. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

本集團的合併儲備指本集團現時旗下附屬公司的繳足股本總額與本集團為同一控制下的業務合併支付的代價之間的差額。

「視為就收購受共同控制的附屬公司作出的分派」乃因收購受共同控制的若干附屬公司(「被收購方」)而產生。截至2021年12月31日止年度，本集團(a)以代價人民幣1,630,000元向中國金茂的全資附屬公司北京凱晨置業有限公司收購金茂物管15%的股權；(b)以代價人民幣7,890,000元向中國金茂全資附屬公司中國金茂有限公司收購金茂(上海)物業服務有限公司100%的股權；及(c)以總代價人民幣11,964,000元分別向北京創茂未來信息服務中心(有限合夥)及金茂慧創企業管理(天津)合夥企業(有限合夥)(均為中國金茂的非全資附屬公司)收購其於創茂科技(北京)有限公司15%及85%的股權。上述交易的已付或應付總代價人民幣21,484,000元被視為向被收購方當時的權益持有人作出的分派。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月25日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。

26. 儲備(續)

(b) 其他儲備

本集團的其他儲備指中國金茂就與中國金茂授予本集團若干僱員及受聘於中國金茂但為本集團工作的若干僱員的購股權相關的以權益結算的購股權開支，以及中國金茂的附屬公司向本公司一名董事就其為本集團提供的服務結算的薪酬作出的出資。

(c) 中國法定盈餘公積金

根據中國公司法及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額10%列入法定盈餘公積金，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的25%。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

27. 業務合併

於2022年6月17日，金茂物管與第三方訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意購買首置物業服務有限公司(「首置服務」)100%股權，現金代價為人民幣450,000,000元，已於年內悉數支付。收購事項為本集團擴大其高檔住宅及商業項目相關物業管理服務策略的一部分。該交易已於2022年6月17日完成，因此，首置服務成為本集團的全資附屬公司。



財務報表附註
2022年12月31日

27. 業務合併（續）

首置服務於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	509
無形資產	17	86,200
使用權資產	15(a)	1,777
其他非流動資產		288
現金及銀行結餘		160,956
貿易應收款項		29,510
預付款項、其他應收款項及其他流動資產		1,579
應付貿易款項		(24,223)
應計費用及其他應付款項		(22,370)
應付稅項		(9,799)
遞延稅項負債		(22,065)
租賃負債	15(a)	(1,484)
按公平值計量之可識別資產淨值總額		200,878
收購產生之商譽	16	249,122
以現金支付		450,000

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(450,000)
已收購現金及銀行結餘	160,956
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(289,044)
計入經營活動產生現金流量之收購交易成本	(958)
	(290,002)

27. 業務合併(續)

本集團商譽於報告期初及期末的賬面值對賬呈列如下：

	人民幣千元
賬面總額及賬面淨值	
於2022年1月1日	—
收購一間附屬公司	249,122
於2022年12月31日	249,122

截至2022年12月31日止年度並無產生商譽減值虧損。

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值合約金額分別為人民幣29,510,000元及人民幣926,000元。預期無法收回的金額為零。

本集團就此收購產生交易成本人民幣958,000元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益表的行政開支。

上述已確認商譽人民幣249,122,000元包括收購方與被收購方之間的整體勞動力及協同效應，該等商譽不會單獨確認，原因是它們不符合根據香港會計準則第38號無形資產確認為無形資產的標準。已確認的商譽預計不可用作抵扣所得稅。

自收購以來，截至2022年12月31日止年度，首置服務為本集團帶來收入人民幣79,382,000元及綜合利潤人民幣23,688,000元。

倘合併於年初進行，本集團於年內的收入及利潤應分別為人民幣2,505,226,000元及人民幣357,625,000元。

28. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於本年度，本集團就樓宇租賃安排錄得使用權資產、投資物業及租賃負債的非現金增加分別約為人民幣5,861,000元(2021年：人民幣24,366,000元)、人民幣66,472,000元(2021年：無)及人民幣75,085,000元(2021年：人民幣24,366,000元)。

28. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

2022年

	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日	34,314
融資現金流量變動	(9,214)
新租賃	75,085
收購一間附屬公司	1,484
利息開支	1,583
分類為融資現金流量的已付利息	(1,583)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃變更	(1,130)
於2022年12月31日	100,539

2021年

	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2021年1月1日	1,080,992	17,796
融資現金流量變動	(1,080,992)	(7,848)
新租賃	—	24,366
利息開支	—	970
分類為融資現金流量的已付利息	—	(970)
於2021年12月31日	—	34,314

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入經營活動內	10,081	10,805
計入融資活動內	10,797	8,818
總計	20,878	19,623

28. 綜合現金流量表附註(續)

- (d) 於本年度，本集團根據中國金茂集團的購股權計劃就本集團管理層及員工向本集團提供的服務錄得非現金開支負人民幣388,000元(2021年：人民幣1,646,000元)以及管理層薪酬(2021年：人民幣2,337,000元)，由本公司的直接控股公司承擔。

29. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔及本集團作為承租人並無於報告期末仍未開始的租賃合約。

30. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

除財務報表其他部分詳述的交易外，於年內，本集團與關聯方訂立以下交易：

- (a) 物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、租賃開支、資訊科技開支、以權益結算的購股權開支、直接控股公司承擔的管理人員薪酬及利息收入。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	131,956	85,228
中國金茂的合營企業	11,720	11,756
中國金茂的聯營公司	3,169	7,262
中化控股的其他附屬公司**	47,144	37,608
中化控股的其他合營企業#	5,024	5,103
中化控股的其他聯營公司#	561	563
	199,574	147,520
非業主增值服務收入：		
中國金茂及其其他附屬公司*	390,860	333,688
中國金茂的合營企業	81,139	88,769
中國金茂的聯營公司	51,719	64,939
中化控股的其他附屬公司**	339	534
	524,057	487,930

30. 關聯方交易（續）

(1) 關聯方交易（續）

(a) （續）

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
社區增值服務收入：			
中國金茂的其他附屬公司*		134,549	66,556
中國金茂的合營企業		45,238	6,353
中國金茂的聯營公司		34,873	4,896
中化控股的其他附屬公司**		5,976	2,357
中化控股的其他合營企業#		46	2
中化控股的其他聯營公司#		8	8
		220,690	80,172
租賃開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		8,988	7,136
資訊科技開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		5,558	5,549
以權益結算的購股權開支：			
中國金茂	(i)	(388)	1,646
直接控股公司承擔的管理人員薪酬：			
中國金茂	(ii)	—	2,337
利息收入：			
中國金茂的其他附屬公司*	(iii)	—	32,408
中化財務	(iv)	154	224
		154	32,632

30. 關聯方交易（續）

(1) 關聯方交易（續）

(a) （續）

附註：

- * 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的實體。
 - ** 中化控股的其他附屬公司為除中國金茂及其附屬公司外，由中國中化控股有限公司控制的實體。
 - # 中化控股的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂的合營企業及聯營公司外，中化控股的合營企業及聯營公司。
- (i) 於過往年度，本集團若干管理人員及謝煒先生根據中國金茂的購股權計劃就彼等對本集團及中國金茂的服務而獲授購股權。周立燁女士根據中國金茂的購股權計劃就其對中國金茂的服務而獲授購股權。彼於2021年5月加入本集團，自此相關的以權益結算的購股權開支由本集團承擔。該等購股權的公平值（已於歸屬期內於本集團損益中確認）乃於授出日期釐定。
- 於本年度，因未能達成與若干購股權有關的服務或非市場表現條件，本集團撥回若干以權益結算的購股權開支，故此等購股權已被沒收。
- (ii) 本集團若干管理人員及謝煒先生的若干薪酬由中國金茂集團支付並就彼等向本集團提供的服務計入本集團損益。
- (iii) 2021年來自中國金茂其他附屬公司的利息收入按年利率4.88%至5.50%釐定。
- (iv) 來自中化財務的利息收入按年利率0.35%至1.90%（2021年：0.35%至1.90%）釐定。
- (v) 上述其他交易的定價乃根據訂約方共同約定的條款釐定。
- (b) 截至2022年及2021年12月31日止年度期間，本集團有權免費使用中國金茂集團的若干商標。

30. 關聯方交易（續）

(2) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	5,316	670
中化控股的合營企業#	1,105	72
中國金茂及其其他附屬公司*	287,294	208,131
中國金茂的合營企業	59,918	46,493
中國金茂的聯營公司	47,964	25,769
	401,597	281,135
預付款項及其他應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	8,220	7,894
中化控股的聯營公司#	60	60
中國金茂的其他附屬公司*	355,354	128,405
中國金茂的合營企業	43,508	20,030
中國金茂的聯營公司	47,169	3,988
	454,311	160,377
現金及現金等價物		
存放於中化財務的存款(附註22)	115,000	369,130
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	852	107
中國金茂的其他附屬公司*	3,777	4,333
	4,629	4,440

財務報表附註
2022年12月31日

30. 關聯方交易(續)

(2) 與關聯方的未償還結餘(續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	14,448	15,462
中化控股的合營企業#	591	643
中化控股的聯營公司#	328	329
中國金茂及其其他附屬公司*	127,213	207,129
中國金茂的合營企業	46,861	7,994
中國金茂的聯營公司	11,116	1,550
	200,557	233,107
租賃負債		
中國金茂的其他附屬公司*	30,948	31,326
合約負債		
中化控股的其他附屬公司**	676	2,601
中化控股的合營企業#	59	61
中國金茂的其他附屬公司*	25,363	11,931
中國金茂的合營企業	5,980	5,097
中國金茂的聯營公司	5,147	3,567
	37,225	23,257

本集團與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、預付款項、租賃負債及合約負債未償還結餘及存放於中化財務的存款屬貿易性質。與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項未償還結餘屬非貿易性質，而該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(3) 本集團主要管理人員的薪酬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼、實物福利及花紅	11,525	11,126
退休金計劃供款	1,376	364
以權益結算的購股權開支	796	1,390
	13,697	12,880

有關董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

30. 關聯方交易（續）

(4) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過其代理機構、聯屬公司或其他組織直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）主導的經濟環境下經營。於報告期間，本集團與其他國有企業進行交易，提供物業管理服務。本公司董事認為，與其他國有企業所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且本集團的交易並未因本集團及其他國有企業最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

31. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	778,562	414,477
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	532,378	239,685
受限制現金	1,649	1,278
現金及現金等價物	1,018,958	553,619
	2,331,547	1,209,059

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	456,084	170,944
租賃負債	100,539	34,314
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	540,211	536,165
	1,096,834	741,423

32. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估認為，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項即期部分、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、租賃負債、計入其他應付款項及應計費用即期部分的金融負債的公平值與其賬面價值相若，主要由於該等工具的短期期限。

計入其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項的金融負債的公平值乃按條款、信貸風險及剩餘期限方面類似的工具的現時可用利率折現預期未來現金流量計算。該等資產及負債所產生的公平值數額接近其於報告期末的賬面值。

33. 金融工具的公平值及公平值層級

公平值層級

於2022年及2021年12月31日，本集團並無持有按公平值計量的金融資產及負債。

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌集資金。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動性風險、利率風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃側重於盡量減低該等具有重大影響的風險對本集團財務表現的潛在不利影響。本公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

(a) 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

本集團預計現金及現金等價物以及受限制現金不存在重大信貸風險，因為其大部分存於中國內地國有銀行、其他大中型上市銀行及其他金融機構。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

本集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內履行合約現金流量責任的能力較強。因此，管理層預期應收關聯方的貿易應收款項和其他應收款項將不會出現任何重大減值。

本集團僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中情況按客戶／對手方分析管理。由於本集團的貿易應收款項及其他應收款項涉及的客戶群廣泛分散，故並無來自第三方的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

最高風險敞口及年末分階段

下表列示於12月31日基於本集團的信貸政策的信貸質素及信貸風險的最高風險敞口（主要基於逾期資料，除非可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得其他資料則除外），及年末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面總值。

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

於2022年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	794,750	794,750
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	508,294	-	-	-	508,294
— 可疑**	-	25,054	-	-	25,054
受限制現金					
— 尚未逾期	1,649	-	-	-	1,649
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,018,958	-	-	-	1,018,958
	1,528,901	25,054	-	794,750	2,348,705

於2021年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	420,360	420,360
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	202,062	-	-	-	202,062
— 可疑**	-	41,004	-	-	41,004
受限制現金					
— 尚未逾期	1,278	-	-	-	1,278
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	553,619	-	-	-	553,619
	756,959	41,004	-	420,360	1,218,323

* 就本集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註20。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於尚未逾期且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增加時視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素視為「可疑」。

財務報表附註
2022年12月31日

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動性風險

流動性風險為本集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。本集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。本集團的目標是透過利用備用信貸融資，維持滿足其營運資金需求及管理項目資本支出的資金持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析基於合約未貼現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

於2022年12月31日

	一年內或應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	456,084	–	–	456,084
租賃負債	17,916	52,254	52,829	122,999
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	540,211	–	–	540,211
	1,014,211	52,254	52,829	1,119,294

於2021年12月31日

	一年內或應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	170,944	–	–	170,944
租賃負債	11,104	27,132	–	38,236
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	536,165	–	–	536,165
	718,213	27,132	–	745,345

(c) 利率風險及外匯風險

由於本集團並無浮動利率的長期債務，因此並無面臨重大利率風險。

由於本集團的業務主要在中國內地進行且幾乎所有交易均以人民幣計值，因此並無面臨重大外匯風險。

33. 財務風險管理目標及政策（續）

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是確保本集團具備持續經營的能力，並維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以流動比率（流動資產總值除以流動負債總額）及資產負債比率（負債總額除以資產總值）監控資本的情況。於各報告期末的流動比率及資產負債比率如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產總值	2,442,300	1,248,703
流動負債總額	1,532,592	1,128,042
資產總值	3,003,528	1,359,052
負債總額	1,643,302	1,155,071
流動比率	1.59	1.11
資產負債比率	0.55	0.85

財務報表附註
2022年12月31日

34. 本公司財務狀況表

本公司截至報告期末的財務狀況表資料如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產		
對附屬公司投資	983,002	68,476
流動資產		
其他流動資產	–	4,832
現金及現金等價物	94,914	–
流動資產總值	94,914	4,832
流動負債		
其他應付款項及應計費用	3,842	21,520
流動資產／(負債)淨值	91,072	(16,688)
淨資產	1,074,074	51,788
權益		
股本	839,529	66,947
儲備(附註)	234,545	(15,159)
權益總值	1,074,074	51,788

董事
謝燁

董事
周立燁



財務報表附註
2022年12月31日

34. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	匯兌儲備	(累計虧損)／ 留存利潤	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	-*	-*	-*
年內全面收益／(虧損)總額	254	(15,413)	(15,159)
於2021年12月31日及2022年1月1日	254	(15,413)	(15,159)
年內全面收益總額	90,689	159,015	249,704
於2022年12月31日	90,943	143,602	234,545

* 金額少於人民幣1,000元。

35. 比較金額

若干比較資料已重新分類，以符合截至2022年12月31日止年度財務資料的呈列方式。

36. 批准財務報表

本財務報表已經董事會於2023年3月24日批准及授權發佈。

五年財務摘要

	2022年 人民幣千元	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
收入	2,436,035	1,515,525	944,210	788,323	574,503
毛利	733,870	470,034	234,789	151,523	115,034
母公司擁有人應佔利潤	336,002	177,977	77,124	22,624	17,487
資產總值	3,003,528	1,359,052	2,135,235	1,986,219	1,940,502
負債總額	1,643,302	1,155,071	2,086,101	1,878,388	1,860,847
歸屬於母公司擁有人的權益	1,343,173	195,397	49,134	107,831	79,655
權益總額	1,360,226	203,981	49,134	107,831	79,655

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited