

# A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.\* 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：3319

呵護一生  
溫暖一城

2022  
年報



\*僅供識別

## 企業使命

呵護一生 溫暖一城

## 價值觀

開放多元 精益求精  
同創共贏 成就價值

## 企業願景

成為中國卓越的  
品質服務運營商



混合產品  
源自負責任的  
森林資源的紙張  
FSC™ C004888

# 公司概覽

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)是定位中高端的全國化綜合性物業管理服務商，位列中指院中國物業服務百強企業TOP 3。本集團以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，以領先全國的全業態、全場景、全鏈條服務能力，致力於為每一座城、每一個人締造幸福生活。目前，本集團擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國31個省、直轄市和自治區，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。截至2022年12月31日止，本集團合約總建築面積已增至約731.5百萬平方米，在管總建築面積已達約545.8百萬平方米。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」)成功分拆，成為中華人民共和國(「中國」)首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。

## 目錄

1	公司概覽	90	監事會報告
2	公司資料	93	獨立核數師報告
5	財務概要	101	綜合收益表
7	2022年度大事記	102	綜合全面收益表
9	主要榮譽及獎項	103	綜合資產負債表
10	主席報告	105	綜合權益變動表
17	管理層討論和分析	107	綜合現金流量表
31	業務發展	109	綜合財務報表附註
34	投資者關係	205	五年財務概要
35	環境、社會及管治表現		
40	董事履歷		
44	監事履歷		
46	高級管理人員履歷		
48	企業管治報告		
71	董事會報告		

## 董事會

陳卓雄先生\* (聯席主席)  
黃奉潮先生\* (聯席主席)  
李大龍先生\* (總裁 (總經理) 及首席執行官)  
魏憲忠先生\*\*  
岳元女士\*\*  
尹錦滔先生#  
王翠萍女士# (於2022年12月15日辭任)  
翁國強先生#  
黎家河先生# (於2023年3月3日獲委任)

\* 執行董事  
\*\* 非執行董事  
# 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審計委員會

尹錦滔先生 (委員會主席)  
王翠萍女士 (於2022年12月15日辭任)  
翁國強先生  
黎家河先生 (於2023年3月3日獲委任)

### 薪酬與考核委員會

翁國強先生 (委員會主席)  
黃奉潮先生  
李大龍先生  
尹錦滔先生  
王翠萍女士 (於2022年12月15日辭任)  
黎家河先生 (於2023年3月3日獲委任)

### 提名委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)  
李大龍先生  
尹錦滔先生  
王翠萍女士 (於2022年12月15日辭任)  
翁國強先生  
黎家河先生 (於2023年3月3日獲委任)

## 風險管理委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)  
陳卓雄先生  
李大龍先生  
尹錦滔先生  
王翠萍女士 (於2022年12月15日辭任)  
黎家河先生 (於2023年3月3日獲委任)

## 監事會

劉劍榮先生 (監事會主席、職工代表監事)  
黃智霞女士 (職工代表監事)  
施征宇先生 (股東代表監事)  
王功虎先生 (外部監事)  
王韶先生 (外部監事)

## 聯席公司秘書

賴娟女士 (於2022年11月23日辭任)  
黃嘉毅先生 (於2022年11月23日獲委任)  
李健威先生 (於2022年11月23日獲委任)

## 授權代表

李大龍先生  
賴娟女士 (於2022年11月23日辭任)  
黃嘉毅先生 (於2022年11月23日獲委任)

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
(於2022年11月24日辭任)  
致同(香港)會計師事務所有限公司  
(於2023年3月3日獲委任)

## 法律顧問

關於香港法律：  
盛德律師事務所

關於中國法律：  
金杜律師事務所



### 主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)  
中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)  
中國工商銀行(陵水支行)  
中國農業銀行(三鄉支行)  
中國農業銀行(廣州珠江支行)  
中國建設銀行(廣州花城支行)

### 中國主要辦事處

中國廣東省  
廣州市天河區  
珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心35樓  
郵編：510623

### 中國註冊辦事處

中國廣東省  
中山市  
三鄉鎮雅居樂花園  
興業路管理大廈

### 香港主要營業地點

香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

### 投資者關係

投資者關係部  
電郵：ir@agileliving.com.cn  
電話：(852) 2740 8921

### 網站

[www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn)

## 上市資料

### 股本證券

公司的普通股僅包括境外上市股份(H股)。

境外上市股份(股份代號:3319)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

### 財務日誌

全年業績公佈 : 2023年3月28日(星期二)

2022年股東周年大會(「2022年股東周年大會」) : 2023年5月30日(星期二)

### 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間:

以釐定有權出席2022年股東周年大會並投票之本公司股東(「股東」)

最後股份過戶日期 : 2023年4月28日(星期五)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記期間 : 2023年4月29日(星期六)至2023年5月30日  
(星期二)(包括首尾兩日)

如欲符合出席2022年股東周年大會並於會上投票,本公司境外上市股份股東須不遲於上述最後股份過戶日期將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 股東周年大會

2022年股東周年大會將於2023年5月30日(星期二)舉行。2022年股東周年大會通告將載於本公司日期為2023年4月28日的通函內,並連同本年報一併寄發給股東。2022年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

### 公司通訊派發

股東將獲寄發本年報(中、英文本)。本年報亦刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

為支持環保,本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本年報內容。

# 財務概要



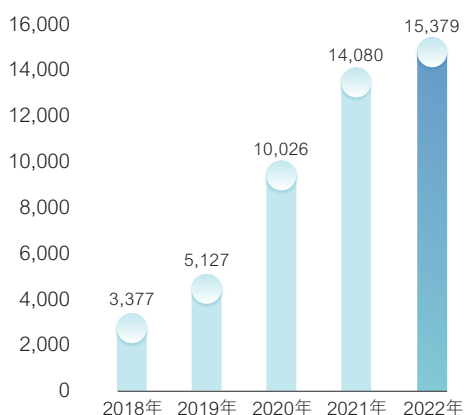
## 綜合收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
營業額(人民幣百萬元)	15,379	14,080
毛利(人民幣百萬元)	3,384	3,869
毛利率	22.0%	27.5%
淨利潤(人民幣百萬元)	1,935	2,566
淨利潤率	12.6%	18.2%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	1,840	2,308
每股基本盈利(人民幣元)	1.30	1.67

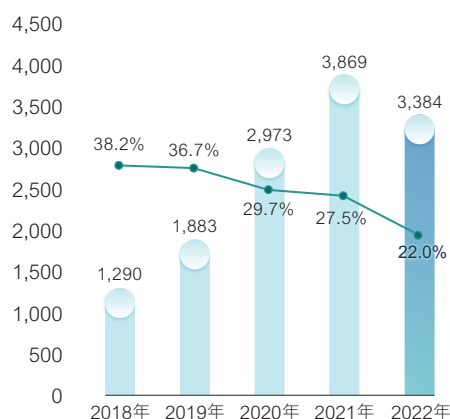
## 綜合資產負債表概要

	於12月31日	
	2022年	2021年
總資產(人民幣百萬元)	22,702	20,181
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	3,799	4,391
股東權益(人民幣百萬元)	14,125	12,911
股東權益回報率	15.6%	24.9%
總負債／總資產	37.8%	36.0%

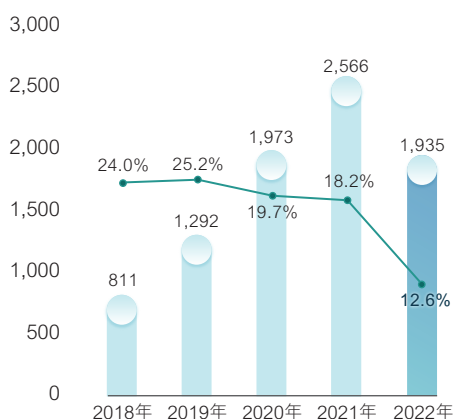
**營業額**  
(人民幣百萬元)



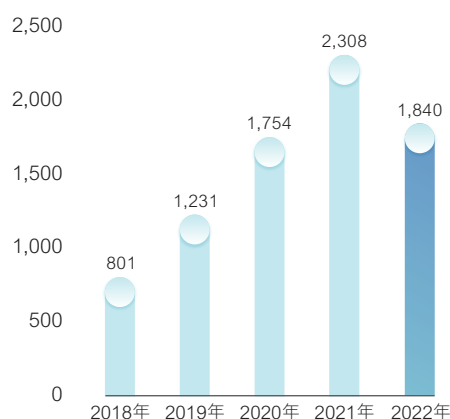
**毛利及毛利率**  
(人民幣百萬元) %



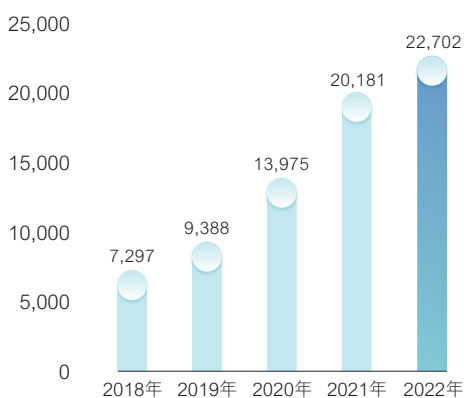
**淨利潤及淨利潤率**  
(人民幣百萬元) %



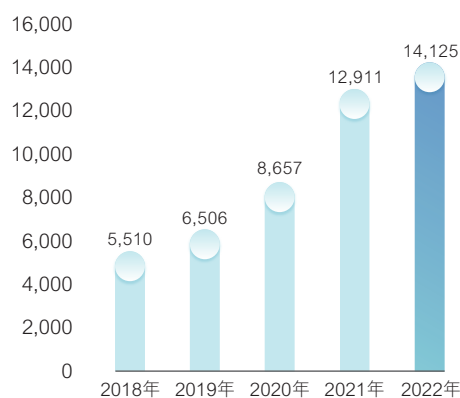
**本公司股東應佔利潤**  
(人民幣百萬元)



**總資產**  
(人民幣百萬元)

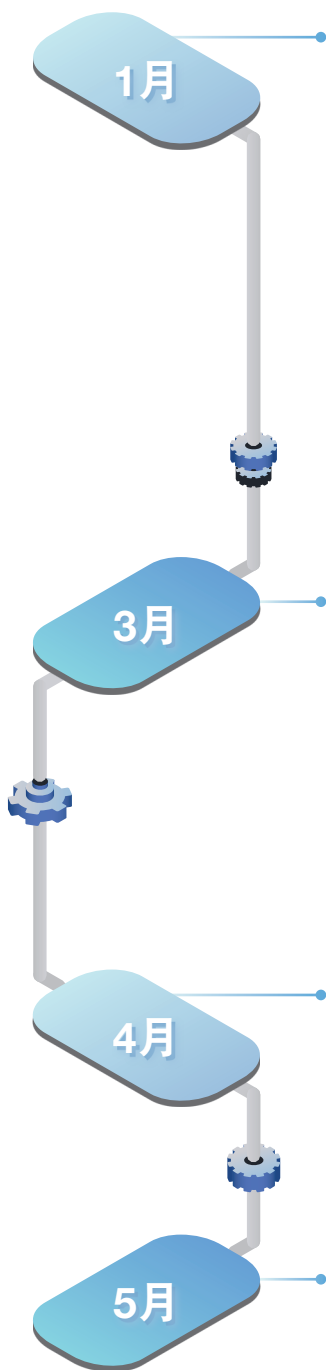


**股東權益**  
(人民幣百萬元)

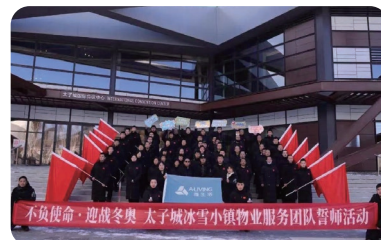




# 2022年度大事記



- 1-3月，雅生活作為冬奧會服務保障企業，服務北京冬奧會及冬殘奧會場館—崇禮太子城冰雪小鎮，展現國際級賽事運營保障服務專業水準，勇擔大企責任。



- 3月，雅生活集團與知名電梯和自動扶梯製造商奧的斯電梯(中國)有限公司達成深度戰略合作意向，進一步聚合服務優勢，提升智慧生活體驗，助力中國智慧城市建設。



- 3-6月，上海遭遇嚴峻疫情，雅生活人始終堅持在抗疫一線，駐守近百個住宅項目，服務超11萬名業主，竭盡全力保障社區生活。

- 4月，雅生活榮膺中指信息技術研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業TOP 3」等13項大獎，綜合實力穩居行業領先地位。



- 4月，雅生活選拔業務骨幹人才標桿的卓越項目經理選拔專項「百一計劃」啟動，共計超過4,000位項目經理參與角逐，歷時4個月通過多輪培訓、評估，科學選才、系統育才。



- 5月，雅生活品質升級的「5分行動」再度煥新，圍繞服務形象、環境保潔、設施修復、秩序維護等維度進行全面升級，提升人居環境舒適感。



5月

7. 5月，華南多地迎來大暴雨，雅生活一線物業人充分應對、連軸奮戰、全力搶險，凝聚起抗汛搶險的磅礴力量，在風雨中築起一道道堤壩，描繪出一幕幕攜手同心保衛家園的動人畫面。



8月

8. 5月，雅生活升級信息化平台，釘釘平台全線上線合同管理系統，進行統一管理和維護，協助推動全國4,000多個項目的有序運行，助力智慧物管、加速組織和物管業務的數字化全面升級。

9. 8月，雅生活與中車城市交通簽署戰略合作協議，雙方將在工業園物業服務、科技智慧服務平台搭建等領域開展全方位合作，助力物業服務專業化、智慧化發展。9月，雙方合作的首個服務項目—中車交通汾湖星艦超級工廠已成功落地。



9月

10. 8月，雅生活旗下龍城服務中標深圳市龍崗區橫崗街道城市管家服務項目，將打造高效能、高品質的環衛一體化服務，實現超一線城市大型城市管家項目突破。

11. 9月，雅生活華東區域與江蘇中農集團子公司中匠地產集團合資成立物業管理公司。雙方將發揮各自優勢，致力於樹立淮安物業服務品質與品牌標桿。

11月

12. 11-12月，全國多地遭遇三年來最複雜嚴峻的疫情，雅生活物業服務團隊「逆行者」們再次挺身而出，堅守工作崗位，為業主切實解決生活所需，守護每一個家庭的幸福。



# 主要榮譽及獎項



## 主要榮譽及獎項

- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| 1 • 2022中國物業服務百強企業TOP 3      | 9 • 2022中國物業服務百強滿意度領先企業    |
| 2 • 2022中國物業服務百強企業經營績效TOP 1  | 10 • 2022中國特色物業服務領先企業—社區商業 |
| 3 • 2022中國物業服務百強企業服務規模TOP 2  | 11 • 2022中國高端物業服務領先企業      |
| 4 • 中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP 2    | 12 • 2022中國住宅物業服務力優秀企業     |
| 5 • 2022中國物業服務ESG發展優秀企業TOP 2 | 13 • 2022公建物業服務力TOP 10企業   |
| 6 • 中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP 3  | 14 • 2022中國醫院物業管理優秀企業      |
| 7 • 中國物業服務上市公司成長潛力TOP 4      | 15 • 2022中國產業園區物業管理優秀企業    |
| 8 • 2022中國物業服務百強服務質量領先企業     | 16 • 2022中國智慧城市服務領先企業      |



**陳卓雄**

董事會聯席主席

**黃奉潮**

董事會聯席主席

致各位股東：

我們欣然報告本集團截至2022年12月31日止年度（「年內」）的經審核綜合業績。

2022年對不少行業而言是艱難而特別的一年，國際政治及經濟形勢複雜嚴峻，受到中國內地疫情反覆等因素影響，宏觀經濟環境充滿挑戰。年內房地產市場持續下行，房地產開發及一手住宅項目供應放緩，新房銷售近

七年首次出現價量齊跌，房地產企業資金流動性危機頻現。年底，儘管多地出台穩定房地產的政策，但需求端復甦緩慢，疊加疫情等因素，房地產行業基本面仍未見明顯復甦。



物業管理行業受到宏觀經濟低迷及上游行業影響，企業經營和增長均遇到不小挑戰，板塊估值出現顯著回調。由於住宅新房供應收縮，物管企業紛紛轉向存量、非住宅市場尋求發展，市場競爭更趨激烈。物業管理企業近五年逐漸脫離依附於房地產企業，走出市場化、品牌化、專業化的獨立發展路徑。資本加持下，物管管理行業經歷過快速的整合與分化，在行業規範化、標準化發展的趨勢下，頭部物管企業已逐漸回歸至服務品質，進一步築牢品質及品牌根基，以應對市場化的競爭格局以及業主日益提升的需求及標準。

本集團積極應對行業及市場的挑戰及變化，回歸服務初心，審視發展過程中的不足，查漏補缺並狠抓服務品質，力求為業主提供更為優質的服務。同時，審時度勢調整業務策略，堅持長期主義思維，追求高質量、可持續發展。本集團年內位列「2022中國物業服務百強企業TOP 3」，穩居行業前三，綜合實力廣受認可。

### 業務回顧

本集團全體員工齊心奮進，克服疫情等客觀困難，三年如一日地守護社區，堅守項目防疫一線，為業主提供優質服務。年內，本集團靈活調整發展策略，聚焦存量市場和週期性波動較小的非住宅服務領域，針對性探索產業鏈上業務延伸機會，物業服務、城市服務及業主增值服務業務板塊仍取得了穩健的增長。得益於多年堅持市場化發展策略，品牌及區域拓展策略更為完善，拓展能力穩居行業第一梯隊，拓展業態及項目類型取得突破。年內為北京冬奧會等國際盛會保駕護航，物業管理規模穩步增長，對服務品質精益求精。

年內，本集團收入為人民幣15,378.6百萬元，較去年同期增長9.2%。毛利為人民幣3,384.0百萬元，同比下降12.5%，毛利率為22.0%。淨利潤為人民幣1,934.9百萬元，同比下降24.6%。淨利潤率為12.6%。股東應佔利潤為人民幣1,839.6百萬元，同比下降20.3%。每股基本盈利為人民幣1.30元。受到房地產市場銷售持續低迷影響，本集團外延增值服務的應收及利潤承壓，利潤同比有所下跌。而本集團物業管理服務、業主增值服務、城市服務之年內收入同比增長21.7%。

截至2022年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為545.8百萬平方米及731.5百萬平方米，新增在管面積和合約面積分別達56.9百萬平方米和68.4百萬平方米，第三方項目佔總合約面積的79.8%。

本集團堅持市場化發展核心戰略，第三方市場拓展是本集團規模增長主要來源。儘管面對新房供應收縮、激烈的市場競爭、疫情及經濟環境疲弱等客觀困難，本集團憑藉「產品品牌」策略鞏固強勢業態優勢，以「城市分級」、「一城一策」等靈活多元的拓展策略，依舊取得不俗的市場拓展成績，在拓展城市、業態及項目質量上均實現突破。年內第三方市場拓展新增合約面積達6,055萬平方米，市場拓展新增面積及合約金額穩居第三方排行榜前三。本集團通過深耕週期性影響較小的存量、非住宅市場，提升重點城市項目密度，超七成新增年化合同金額來自一、二線城市獲取的項目，年內住宅新拓項目超三分之一來自存量項目。此外，進一步擴大公建業態細分賽道優勢，年內獲近40個年化合同額超千萬項目。本集團持續鞏固公建業態優勢，尤其是公眾場館、大型院校、交通樞紐等，中標項目包括杭州亞運會蕭山館、廣州美術館、廣州番禺圖書館新館等文體場館，成都、昆明和常州等地軌道交通項目，汕頭大學、廣西民族師範學院等院校。本集團積極參與國企合資合作，與中城工業集團有限公司(前稱為中車城市交通有限公司)、江蘇中農集團旗下中匠地產集團等實現戰略合作，在大型企業、金融機構、園區綜合服務領域亦獲取了多個超大型標桿項目，包括中車交通汾湖星艦超級工廠、國家開發銀行稻香湖數據中心、武漢國家開發銀行、中廣核上海科技園等。本集團持續完善產品品牌策略，成員單位資源聯動、品牌協同初見成效，本集團通過市場發展中心有效協調資源及提供技術支持，通過成員單位成功聯合獲取十餘個優質項目。

業主增值服務是本集團多元化、可持續發展的重要動力。本集團堅持品牌化、市場化的發展思路，圍繞業主需求，以包括自主孵化、合資合作等多元方式，實現業主增值服務專業化發展，並進一步輸出至周邊社區及項目。儘管空間運營、幼托等部分業務受到疫情客觀影響，本集團迅速調整業務策略和擴張節奏，聚焦業主生活剛需，迅速



推出相應服務產品，如社區零售、住家家政、家裝宅配等業務成功實現逆勢增長。年內進一步整合機構類增值服務業務，成立團膳專業服務合資公司，與公建基礎服務產生強協同，並初步具有獨立市場化外拓能力。

城市服務是本集團產業鏈多元化延伸發展的另一重要業務板塊。2022年，物業管理企業在城市服務領域的擴張和整合趨於審慎，尤其注重現金流管理及風險管控。本集團年內圍繞輕資產發展的思路，投資拓展注重現金流管理，對於部分投入高、回款週期長的項目機會亦做了戰術性調整。通過策略性尋找一二線城市的優質項目機會，城服項目年化合同金額實現穩健增長，並實現超一線城市大型城市管家項目突破，成功中標深圳龍崗區橫崗街道城市管家服務，單項目總合同金額超人民幣6億元。

品質是物業管理企業的生命線，面對日趨激烈的市場競爭，服務的品質及口碑對於物管企業發展甚至生存至關重要。而進入存量時代，項目標準化運營及管理效率是企業長期發展的關鍵。2022年下半年，中國內地疫情急劇變化，作為社區基層服務的主體，本集團肩負「呵護一生」使命，數千名員工駐守項目，無懼危險艱辛，最大程度上保障了業主生活及健康，贏得了政府和業主的廣泛讚譽。本集團年內成立運營管理中心，實現了對於所有經營單位經營的高效統籌及管理，對於項目的品質、回款、標準、風險管控等進行統一跟蹤、分析、管理，將更多的資源切實下沉至項目層面。本集團將提升業主滿意度作為首要工作，持續推進煥新服務體驗的「五分行動」，夯實品質管理體系。年內，本集團開展狠抓項目品質問題的「亮劍行動」，通過管理層巡查、訪談等形式覆蓋近百個重點項目，深入一線全面了解業主需求，切實解決品質管理方面的痛點及難點；通過優化標準化體系建設，推進集團全業態標準架構及項目分級模型搭建，共建立逾百個服務標準、覆蓋五大主要服務業態場景；此外，成功立項國家級住宅物業先進標準體系試點，中華藝術宮、深圳市民中心、海南雅居樂清水灣等多個在管標桿項目入選「2022中國物業服務示範基地」。受到宏觀經濟和疫情影響，項目回款情況較往年吃緊，本集團對於項目經營情況進行全面復盤及精細化提升，通過三級回款機制，摸排重難點項目攻堅克難，著力改善項目現金流。在投後管理方面，本集團已經進入深層融合階段。本集團以融合及賦能為導向，進一步優化成員企業管理體系，制定靈活、適應企業發展需求的「一企一策」精細化管理，助力成員企業的能力躍升，為其特色化、差異化發展護航。

物業管理企業藉助信息化手段可有效提升服務效率，確保管理的標準化落地，為業主提供智慧化的便捷服務體驗。年內，本集團升級一體化信息系統架構，推動經營單位和服務場景之間的打通與融合，提升智慧運營及管理能力，助力運營降本增效。本集團持續建設組織共享平台，包括上線與釘釘(中國)共同打造的組織在線溝通和協同平台，覆蓋生產運營、市場管理、合同管理、線上辦公、資源管理、客戶服務等模塊系統，有效提升集團跨組織溝通協同管控效率和數字化運營能力。在智慧化服務能力建設方面，本集團藉助頭部科技企業力量，通過戰略合作等方式，加強專業服務品質與能力，年內與眾暢科技有限公司合資成立雅暢科技(無錫)有限公司，打造本集團智慧通行和停車系統，實現對於社區車流的統一管理、降本增效，成功提升空間資產使用效率及業主滿意度。

## 展望與策略

過去的五年，物業管理行業在資本助力下，由地產下游附屬行業迅速成長為向市場化、多元化、可獨立發展的公用服務性質行業。房地產行業近年受到宏觀調控和需求端緊縮等衝擊，逐漸走向存量時代，對物業管理企業發展模式帶來深遠影響。物業管理企業在快速發展的過程中，亦有出現擴張過快、忽視服務品質和品牌建設等問題，同質化競爭也愈加嚴重。近五年，民法典的頒布和物業管理法律法規的逐步完善等引導物業管理企業向規範化、標準化良性發展，物業管理企業回歸品質和口碑建設是實現長期、可持續發展的關鍵。

2023年是雅生活上市的五周年。過去五年，本集團抓住行業整合集中窗口期，迅速完善服務能力，實現了跨越式的規模增長和產業鏈延伸，通過全體員工的齊心奮進，成為市場化、多元發展的頭部物業管理企業。面對行業未來發展的新格局、新挑戰，本集團將圍繞「樹品牌、穩發展、強能力、促融合」，堅守服務品質初心，兼顧經營效率，保持領先的市場拓展能力，持續以專業化、市場化策略向產業鏈延伸，挖掘增值服務機會。





始終堅持市場化戰略是本集團可迅速發展和保持行業領先地位的核心優勢之一。儘管宏觀政策寬鬆後，房地產行業正緩慢復甦，然而供應端、需求端恢復仍需時。且房地產市場高周轉、快增長時代已過，物管企業需具備差異化優勢，才可在存量競爭突出重圍。本集團將持續完善及落地「產品品牌」策略，並結合趨勢對拓展重心進行微調，通過「城市分級」策略持續深耕重點佈局城市，綜合提升服務產品的專業度以及服務密度和效率。重點聚焦公建、企業服務業態，及一二線城市的中高端存量產品，進一步提高在以上領域的品牌競爭力。在後疫情時代，部分重點城市及非週期性的業態因疫情產生的服務需求延遞有望集中在2023年釋放，本集團已經做好充分的市場研判，並擁有相應的多元化產品線，將協同成員單位的地緣和業態資源優勢，靈活渠道拓寬項目來源，通過積極參與國企混改、企業深度戰略合作，持續保持市場領先的拓展能力。

物業管理企業的核心競爭力是服務品質，用心做好服務、回歸本質是行業的必然選擇。本集團確立了以業主為中心、價值創造為核心的服務和經營理念，始終致力於為業主提供物有所值、物超所值的服務體驗。2023年，本集團將以守住業主、客戶的滿意度為一切工作的底線，通過三級品質管控機制，以及信息化、多元化的手段進行監督，持續提升業主服務體驗及滿意度。本集團將改善管理模式、下沉資源，重視基層項目經營能力建設，切實解決前線服務問題。目前本集團的管理項目已超過4,500個，若沒有標準化的管理體系，將難以保證品質和服務如一。本集團將推進項目的分級建設，形成差異化的資源配置，從而實現精細化管理，在規模發展的同時重視運營質量，進一步聚焦收繳率、現金流等運營指標，向管理要效益。此外，本集團將持續信息平台建設，打造組織流程共享平台、科技運營平台、數字城市平台三大平台，通過信息化手段全面提升集團跨組織溝通協同管控效率、數字化運營能力及業務創新能力。

多元化發展方面，本集團將積極研判服務需求，堅持輕資產的發展思路，以物業管理服務主業為平台，圍繞社區、企業和公建服務場景，延伸孵化專業化、市場化的增值服務品類。疫情反覆及管控期間，部分增值服務的經營或擴張受到一定的影響，本集團將集中資源聚焦週期性影響較小、需求恢復快的賽道，靈活調整合作及經營模式，著重優化供應鏈，以輕資產、低投入鎖定發展潛力大的產品品類。未來，本集團亦將持續聚焦提升業主生活品質及便捷程度高的家政、社區零售等生活及綜合服務，以及團膳、節能改造等針對企業、政府的機構類增值服務。城市服務市場化趨勢在疫情後將釋放更多機會，本集團將持續發揮公共服務領域的經驗及資源優勢，在高線城市尋找合適的項目機會，平衡發展速度和經營風險。

隨著中國內地疫情形勢受控、防控政策優化，社會生產和人民生活逐步復常，以「放開、恢復、穩增長」為關鍵詞的2023年已經開啟。本集團將堅守初心，與行業共生共榮，用心服務每一位業主、每一座城市，與社區、環境同頻同行，節約資源、保護環境、共建綠色家園。「道阻且長、行則將至」，儘管目前行業充滿競爭與挑戰，本集團對於物業管理行業的長期發展充滿信心。相信有各經營單位及全體員工的共同努力，定會攻堅克難，為業主提供更為優質的服務，為社會、股東、員工創造更大的價值。

## 致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支援及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2023年3月28日

# 管理層討論和分析

## 業務回顧

2022年，在新冠疫情多輪反覆、房地產市場經歷深刻調整等因素影響下，國內宏觀經濟面臨多重下行壓力，物業管理企業的經營環境充滿挑戰。儘管宏觀環境複雜多變，作為民生服務中不可或缺的一環，政府大力引導市場力量發展社區托育等服務業態，鼓勵發展社區物業、維修、家政、零售等生活性服務業。同時，行業聚焦服務品質提升，並不斷突破服務邊界，整體朝著高品質、多元化、智能化的方向穩步邁進。

年內，本集團積極應對經營挑戰，持續夯實專業化服務能力，著力完善並提升服務品質，提升增值服務的精細化運營能力，不斷豐富產品及服務組合。在房地產市場新增住宅供給減少的背景下，本集團充分發揮全業態市場拓展能力，第三方市場拓展在各區域及多個業態市場齊頭並進，繼續保持行業領先地位。

年內，本集團收入為人民幣15,378.6百萬元，較2021年的人民幣14,080.1百萬元增加9.2%。本公司股東應佔利潤為人民幣1,839.6百萬元，較2021年的人民幣2,308.5百萬元下降20.3%。截至2022年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到545.8百萬平方米及731.5百萬平方米。

此外，本集團獲得來自社會及行業的多項認可，行業綜合排名提升至「2022中國物業服務百強企業TOP 3」，並斬獲「2022中國物業服務百強企業經營績效TOP 1」、「中國物業服務上市公司綜合實力TOP 2」等獎項。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣15,378.6百萬元（2021年：人民幣14,080.1百萬元），較去年增加9.2%。

其中，截至2022年12月31日止年度，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣13,663.9百萬元，同比增長21.7%，佔本集團總收入88.9%。

	截至12月31日止年度				
	2022年	收入佔比	2021年	收入佔比	增長率
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	%
物業管理	10,029.2	65.2%	8,658.4	61.5%	15.8%
—住宅物業項目	4,172.0	27.1%	3,667.6	26.1%	13.8%
—非住宅物業項目	5,857.2	38.1%	4,990.8	35.4%	17.4%
業主增值服務	2,320.0	15.1%	1,866.6	13.2%	24.3%
城市服務	1,314.7	8.6%	698.1	5.0%	88.3%
小計：	13,663.9	88.9%	11,223.1	79.7%	21.7%
外延增值服務	1,714.7	11.1%	2,857.0	20.3%	-40.0%
—案場物業管理服務	769.0	5.0%	1,232.6	8.8%	-37.6%
—其他外延增值服務	945.7	6.1%	1,624.4	11.5%	-41.8%
合計	15,378.6	100.0%	14,080.1	100.0%	9.2%

### 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣10,029.2百萬元(2021年：人民幣8,658.4百萬元)，較去年增加15.8%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣4,172.0百萬元(2021年：人民幣3,667.6百萬元)，較去年增加13.8%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣5,857.2百萬元(2021年：人民幣4,990.8百萬元)，較去年增加17.4%。

### 本集團在管總建築面積明細

截至2022年12月31日止，本集團總在管面積為545.8百萬平方米，較2021年12月31日止的488.9百萬平方米增加56.9百萬平方米，增長率為11.6%。其中，來自第三方項目的在管面積約為452.9百萬平方米，佔總在管面積的比重超過83.0%，第三方項目成為集團主要的面積來源。來自雅居樂集團和綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)的在管面積約為92.9百萬平方米。年內，第三方外拓項目轉化的新增在管面積約為42.5百萬平方米。



### 在管面積業態分佈

本集團已在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態建立先發優勢，形成了均衡的全業態佈局。截至2022年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為43.6%（截至2021年12月31日止，42.5%），非住宅類佔比為56.4%（截至2021年12月31日止，57.5%）（公共建築佔比44.4%，商業及其他佔比12.0%）。

### 在管面積區域覆蓋

年內，本集團在管項目達到4,532個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及223個城市。

截至2022年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中33.8%位於長三角城市群，19.6%位於粵港澳大灣區，9.4%位於山東半島城市群，7.6%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

### 收費模式

本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔年內物業管理收入的99.8%（2021年：99.7%）。本集團採用以包乾制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

### 本集團合約總建築面積明細

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積，未轉化的合約面積（即儲備面積）未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

截止2022年12月31日止，合約面積達到731.5百萬平方米，較2021年12月31日止的663.1百萬平方米新增68.4百萬平方米，增長率為10.3%。其中，來自第三方項目的合約面積約為583.5百萬平方米，佔總合約面積的比重超過79.8%，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積約為148.0百萬平方米。年內，得益於均衡且強勁的第三方拓展能力，本集團通過市場拓展獲取的項目新增合約面積約為60.6百萬平方米，顯示出集團穩健的內生增長動力。

### 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

年內，疫情反復對居民生活、家庭和社區等造成深刻影響，服務消費持續受到衝擊，增值服務業務面臨較大挑戰。儘管面對嚴峻的宏觀環境，本集團積極響應政策號召，持續聚焦家庭服務產業，堅持專業化發展戰略，圍繞業主需求不斷提升多元增值服務能力。同時，本集團創新搭建新業務孵化平台，全年完成多個領域的合資合作，初步實現增值服務業務核心場景的佈局。年內，業主增值服務收入達人民幣2,320.0百萬元，較2021年的人民幣1,866.6百萬元增長24.3%，佔總收入約15.1%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區團購、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。

年內，本集團繼續深耕家政、零售、維修及托育等生活服務。疫情挑戰下，家政業務靈活調整產品結構，重點推廣包月類高淨值產品，落地B2C模式，積極進行全域營銷，並優化升級信息化系統，提升客戶使用體驗，充值額逆勢突破至約人民幣1.5億元。零售業務端，本集團與天府聚擎集團搭建合資零售平台，並與生鮮類供應商成立合資公司，打通上下游供應鏈，完善零售業務閉環，2022年實現交易額約人民幣2億元。維修業務方面，本集團與領先維修品牌啄木鳥實現合資合作，推出輻射公區和入戶全場景的業務模式，打造專業的「樂享修」品牌。托育業務受疫情影響，但政策持續鼓勵托育業務發展。本集團於年內與華東龍頭幼托品牌好姑姑達成合作，並持續推動團隊融合，打磨產品，維持業務的穩健經營。

年內，生活及綜合服務收入約為人民幣1,152.9百萬元，較2021年的人民幣850.6百萬元增長35.5%，佔業主增值服務收入的約49.7%。



- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，本集團成立家裝領域合資公司「匯智家」，市場化拎包入住業務快速增長。家裝宅配服務收入約為人民幣348.1百萬元，較2021年的人民幣242.7百萬元增長43.4%，佔業主增值服務收入的約15.0%。
- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。年內，本集團盤活社區空間資源，積極佈局充電樁業務，在公共充電樁領域達成多個戰略合作。空間運營及其他服務收入約為人民幣514.0百萬元，較2021年的人民幣455.6百萬元增長12.8%，佔業主增值服務收入的約22.2%。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。年內，機構類增值服務收入約為人民幣305.0百萬元，較2021年的人民幣317.7百萬元下降4.0%，佔業主增值服務收入的約13.1%。

年內業主增值服務的增長主要由於靈活調整業務策略，深耕家庭生活服務場景，輕資產布局，拎包入住和社區零售等業務收入取得增長。

### 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

本集團的城市服務產業板塊聚焦城市空間管理、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市體系搭建等綜合性服務的探索，致力搭建涵蓋成熟城市、新興城區、鄉鎮三大領域的完整城市服務體系，打造領先的全場景智慧城市服務平台。年內，本集團積極進行市場拓展，獲取年化合同額過億的龍崗區橫崗街道城市管家項目，及多個大型城鄉環衛一體化項目。

年內，城市服務收入達人民幣1,314.7百萬元，較2021年的人民幣698.1百萬元增長88.3%，佔總收入約8.6%。

### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣1,714.7百萬元(2021年：2,857.0百萬元)，較去年減少40.0%，佔總收入約11.1%。其中：

- (1) 案場物業管理服務(佔外延增值服務收入的44.8%)：年內收入達人民幣769.0百萬元，較2021年的人民幣1,232.6百萬元下降37.6%。案場物業管理服務收入減少主要由於房地產開發及銷售處於緩慢復蘇階段，增量市場供給有限，銷售案場服務需求相應減少。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的55.2%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣945.7百萬元，較2021年的人民幣1,624.4百萬元減少41.8%，主要受房地產銷售下滑影響，所提供的營銷代理服務相應減少。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣11,994.6百萬元(2021年：人民幣10,211.3百萬元)，同比增加17.5%，主要原因是集團業務高速發展，隨著營業額的增加及業務更加多元化，各類成本相應增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是收入結構調整，毛利較高的外延增值服務佔比大幅下降。





毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		增長率
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	
(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%		
物業管理服務	1,918.7	19.1%	1,741.9	20.1%	10.1%
業主增值服務	794.3	34.2%	852.7	45.7%	-6.8%
城市服務	253.3	19.3%	154.0	22.1%	64.5%
小計：	2,966.3	21.7%	2,748.6	24.5%	7.9%
外延增值服務	417.7	24.4%	1,120.1	39.2%	-62.7%
合計	3,384.0	22.0%	3,868.7	27.5%	-12.5%

年內，本集團毛利為人民幣3,384.0百萬元，較2021年的人民幣3,868.7百萬元下降12.5%。毛利率從2021年的27.5%下降5.5個百分點至22.0%。

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣2,966.3百萬元，較2021年的人民幣2,748.6百萬元同比增長7.9%；毛利佔比由2021年的71.0%增加至87.7%；整體毛利率為21.7%，同比下降2.8個百分點。

- 物業管理服務的毛利率為19.1%（2021年：20.1%），較2021年下降1.0個百分點，主要是由於(1)收併購帶來無形資產—合同及客戶關係的攤銷成本的增加；(2)主動提升項目品質導致成本增長。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣2,073.9百萬元，毛利率為20.7%。
- 業主增值服務的毛利率為34.2%，（2021年：45.7%），較2021年下降11.5個百分點，主要是由於(1)疫情反覆，影響部分業務開展及推行；(2)佈局新興賽道和改變經營模式使成本結構發生改變，以及部分業務尚在培育階段，毛利率較低。

- 城市服務的毛利率為19.3% (2021年：22.1%)，較2021年下降2.8個百分點，主要是由於(1)應對疫情，為提升一線員工服務質量，加大投入力度；(2)拓展項目前期投入較大。
- 外延增值服務的毛利率為24.4% (2021年：39.2%)，較2021年下降14.8個百分點，主要是由於受宏觀環境影響，開發商服務需求減少，質量要求提升，導致成本投入加大。

#### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣93.4百萬元(2021年：人民幣141.6百萬元)，佔收入比為0.6%，較去年下降0.4個百分點，主要由於受疫情影響，拓展營銷活動減少。

#### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣851.7百萬元，較2021年的人民幣778.1百萬元增加9.5%，佔收入比為5.5%，與2021年持平。

#### 金融資產減值損失淨額

年內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣465.6百萬元(2021年：人民幣160.2百萬元)，同比增加190.7%，主要由於若干客戶信貸風險增加，及收購按金及向第三方貸款增加，導致貿易及其他應收款項減值撥備的增長。

#### 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣232.2百萬元(2021年：人民幣178.1百萬元)，同比增加30.4%，主要是利息收入及政府補助增加。

#### 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣517.0百萬元(2021年：人民幣510.0百萬元)。所得稅稅率為21.1%(2021年：16.6%)。年內所得稅稅率同比增加4.5個百分點，主要由於2021年同期享受了更多稅收優惠政策。

## 利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣1,934.9百萬元，較2021年的人民幣2,565.6百萬元下降24.6%，主要由於業務結構調整，市場化業務佔比提升；積極發展創新業務，部分業務尚在培育階段，利潤率較低；金融資產減值損失準備及人力成本增加所致。淨利潤率為12.6%，較2021年的18.2%下降5.6個百分點。剔除收併購帶來無形資產攤銷及固定資產評估增值的折舊影響的淨利潤率為13.6%。年內，本公司股東應佔溢利為人民幣1,839.6百萬元，相比去年人民幣2,308.5百萬元下降20.3%。每股基本盈利為人民幣1.30元，較去年下降22.2%。

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		增長率
	淨利潤 (人民幣 百萬元)	淨利潤率 %	淨利潤 (人民幣 百萬元)	淨利潤率 %	
物業管理服務	979.8	9.8%	1,022.9	11.8%	
業主增值服務	478.4	20.6%	616.5	33.0%	-22.4%
城市服務	157.8	12.0%	94.1	13.5%	67.7%
小計：	1,616.0	11.8%	1,733.5	15.4%	-6.8%
外延增值服務	318.9	18.6%	832.1	29.1%	-61.7%
合計	1,934.9	12.6%	2,565.6	18.2%	-24.6%

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務業務的淨利潤為人民幣1,616.0百萬元，較2021年的人民幣1,733.5百萬元同比下降6.8%，佔淨利潤總額的比重由2021年的67.6%上升至83.5%，利潤結構進一步優化；對應的淨利潤率為11.8%，同比下降3.6個百分點。

- 物業管理服務的淨利潤率為9.8% (2021年：11.8%)，較2021年下降2.0個百分點，主要是由於疫情及宏觀經濟影響，項目整體回款有所延遲，金融資產減值損失淨額增長。
- 業主增值服務的淨利潤率為20.6% (2021年：33.0%)，較2021年下降12.4個百分點，主要是由於創新業務處於培育階段，團隊建設及業務試點前期有投入需求。

- 城市服務的淨利潤率為12.0% (2021年：13.5%)，較2021年下降1.5個百分點，主要是由於疫情及宏觀經濟影響，項目結算周期增長，金融資產減值損失淨額增長。
- 外延增值服務的淨利潤率為18.6% (2021年：29.1%)，較2021年下降10.5個百分點，主要是由於開發商服務需求減少，集團主動調整業務結構，向開發商提供的增值服務規模減少，結算周期增長，導致金融資產減值損失增加。

#### 流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2022年12月31日止，流動資產達到人民幣15,300.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣13,411.0百萬元增加14.1%。截至2022年12月31日止，本集團的現金及等價物為人民幣3,799.3百萬元，較2021年12月31日止的人民幣4,390.5百萬元下降13.5%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元持有。

截至2022年12月31日止，本集團的總權益為人民幣14,124.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣12,910.9百萬元增加人民幣1,213.7百萬元，增長9.4%，主要是因為年內實現的利潤貢獻及股息宣派。

#### 物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2022年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣602.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣506.8百萬元增加18.9%，主要來自城市服務業務涉及的資產採購。

#### 其他無形資產

截至2022年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,372.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,350.7百萬元增加1.6%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣63.3百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,824.1百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。



### 商譽

截至2022年12月31日止，本集團商譽達到人民幣3,314.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,123.2百萬元增長6.1%。年內，商譽的增加主要來自新併購業務。商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至2022年12月31日止，無發現有重大商譽減值風險。

### 以公允價值計量並計入損益的金融資產

截至2022年12月31日止，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣1,046.8百萬元，較2021年12月31日的人民幣530.3百萬元增加97.4%，主要由於本集團購買若干金融資產以增加其資金回報。

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2022年12月31日止，貿易及其他應收款項以及預付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣10,715.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣5,456.3百萬元增加96.4%。其中貿易應收款項達人民幣6,929.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,947.9百萬元增加75.5%，主要是受地產行業周期性及疫情影響，整體回款有所放緩。其他應收款項達人民幣3,885.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,337.5百萬元增加190.5%，主要是由於本集團應業務需要，應收第三方業務往來款、保證金、項目合作意向金等餘額增加。

### 貿易及其他應付款項

截至2022年12月31日止，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣6,028.8百萬元，較2021年12月31日的人民幣4,843.2百萬元增加24.5%。主要由於物資採購、勞務外包及能耗成本費用因集團業務擴張而上升。

### 借款

截至2022年12月31日止，本集團有長期借款人民幣17.3百萬元，其中5.6百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣87.5百萬元。

### 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2022年12月31日止，資本負債比率為0.7%。

### 即期及遞延所得稅負債

截至2022年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣561.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣547.2百萬元增加2.6%，主要由於年內所得稅稅率同比上升。遞延所得稅負債從截至2021年12月31日的人民幣351.1百萬元下降至人民幣325.5百萬元，主要來源於新併購成員企業的資產評估增值產生的暫時性差異。

### 根據一般授權配售新H股

於2021年5月28日，本公司與Citigroup Global Markets Limited(作為配售代理)簽訂配售協議，據此，本公司已同意委任配售代理，而配售代理已同意出任為本公司代理，並按悉數包銷基準促使承配人按配售價認購總數86,666,800股本公司新H股(「H股」)(「配售股份」)，配售價為每股H股37.60港元(「配售」)。按每股配售股份面值人民幣1.00元計算，配售股份面值總額為人民幣86,666,800元。

配售代理向不少於6名承配人(為專業投資者、機構投資者及／或由配售代理促使的其他投資者)配售配售股份。就本公司所知及合理所信，該等承配人及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。於緊隨配售完成後，並無任何承配人成為本公司的主要股東。

配售價為每股H股37.60港元，相等於(i)較2021年5月27日(即簽署相關配售協議前H股的最後交易日(「最後交易日」))於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)所報收市價每股H股40.25港元折讓約6.58%；(ii)較截至最後連續五個交易日及包括最後交易日於香港聯交所所報之平均收市價每股H股38.11港元折讓約1.34%；及(iii)較截至最後連續十個交易日及包括最後交易日於香港聯交所所報之平均收市價每股H股36.79港元溢價約2.20%。

配售所得款項總額及所得款項淨額(扣減相關開支及費用後)分別為約3,259百萬港元及約3,242百萬港元，即每股配售股份的淨發行價為約37.40港元。配售所得款項淨額計劃用於補充本公司營運資金等一般公司用途。詳情請參閱本公司日期為2021年5月28日之公告。

誠如本公司截至2021年12月31日止年度的年報所披露，配售所得款項淨額約28百萬港元(作本公司營運資金等一般公司用途)仍未使用。年內，配售所得款項淨額已全部按其計劃用途使用完畢，配售所得款項淨額實際用途與計劃用途不存在重大差異。

### 資產抵押

於2022年12月31日，人民幣15.3百萬元的長期銀行借款及其他借款及人民幣51.2百萬元的短期銀行借款以本集團的部分物業、廠房及設備作為抵押。於2022年12月31日，本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註15。

### 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

### 經營目標達成有關哈爾濱景陽收購

茲提述本公司日期為2019年1月23日及2019年2月26日有關收購哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)合共60%股權的公告(「哈爾濱景陽公告」)。根據哈爾濱景陽的經審核財務報表，已經達成截至2021年12月31日止年度的經營目標(載於哈爾濱景陽公告)，對價並未被補償款扣除。

### 或然負債

截至2022年12月31日止，本集團無重大或然負債。

### 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

#### 行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

#### 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(包括人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元和美元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

### 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，集團有95,102名在職員工(2021年12月31日：87,603名)。總員工成本為人民幣5,917.5百萬元，較2021年的人民幣5,267.4百萬元增加12.3%。員工成本的增長主要是由於(i)成員企業帶來的增長；(ii)本集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

### 期後事項

#### 持續關連交易

於2023年2月13日，本公司與雅居樂控股簽訂五份補充協議，以分別修訂及補充本公司與雅居樂控股之間訂立日期為2020年9月23日的(i)拎包入住服務框架協議；(ii)廣告及公關關係服務框架協議；(iii)交房前檢驗服務框架協議；(iv)科技服務框架協議；及(v)諮詢服務框架協議各項下的付款條款。



## 業務發展

本集團秉承「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，不斷夯實服務品質標準，提升業主滿意度。本集團已形成全業態、全產業鏈業務覆蓋，提供物業管理服務、業主增值服務、城市服務、及外延增值服務。

年內，本集團聚焦非週期業務板塊，堅持市場化發展戰略，不斷創新延伸產業鏈佈局，提升品牌口碑及鞏固物業管理規模領先優勢，創新探索業主增值服務、城市服務產業鏈延伸機會，致力成為中國卓越的品質服務運營商。

### 多個項目獲評國家級示範標桿



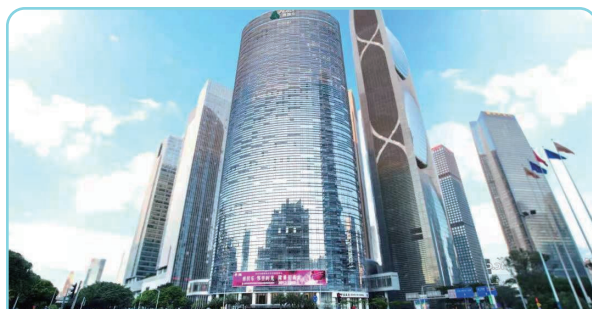
深圳市民中心



中華藝術宮



雅居樂清水灣



雅居樂中心

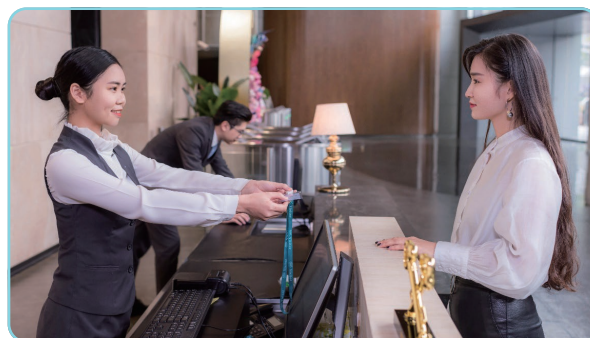


武漢大學

## 業務板塊

### 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等。物業管理服務是本集團核心業務板塊之一及主要收入來源。



### 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。



### 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。



### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。



本集團重視與股東保持有效溝通，致力於建立專業、開放、高效的投資者關係溝通機制，秉持真實、準確、完整、及時、公平的原則，在遵循上市公司規則及法例條規的前提下，向資本市場傳遞經營業績、業務發展及其他合規的信息披露，幫助投資者了解本集團的業務表現及策略。

本集團及通過多元化傳播渠道，定期、全面地與資本市場各方建立有效互動關係，通過召開股東週年大會，舉辦年度及中期業績投資者推介會，並透過參與路演會議和投行峰會、發佈微信公眾號文章及新聞稿等形式，持續與資本市場及公眾保持溝通。

同時，本集團致力提升企業透明度，適時披露本集團發展的信息，並以資本市場的信息需求為導向，加強披露文件和溝通材料的全面性和可讀性。年內，本集團根據《上市規則》刊發有關重要發展之通告、通函，公佈中期報告及年報（該等資料可於本公司網站「投資者關係」閱覽），並以季度企業通訊(Quarterly Newsletter)的形式主動披露本集團第三季度的市場拓展、業務進展、投資、合作等不涉及財務或敏感信息的公司運營發展情況。

此外，本集團投資者關係部門持續完善內外部雙向溝通機制，積極與管理層和各業務部門等進行內部溝通，定期整理股東及投資者關注的主要事項、意見和建議，向董事會和管理層進行反饋，協助集團及時了解和回應資本市場的溝通訴求。

未來，本集團將持續踐行投資者關係工作的專業化、高效化、合規化，提升公眾對公司的理解、認可及信任。本集團相信，與資本市場維持有效、穩定、多元化的溝通機制，有利於市場充分了解公司價值。公司將繼續在符合上市公司規則及法規條例規定的前提下，及時向市場傳遞企業文化、經營理念、戰略規劃等發展信息，持續提升投資者關係，為廣大股東創造價值。



2021年全年業績投資者推介會



2022年中期業績投資者推介會

## 環境、社會及管治表現

作為綜合性物業管理服務商，本集團積極為業主與客戶提供宜居宜業的品質服務，致力於為每一座城、每一個人締造幸福生活，為實現「人民對美好生活的嚮往」而努力。在不斷增強商業價值的同時，本集團始終將創造社會和環境價值視作自身的責任與使命，努力謀求本集團與社會的共同發展。為此，本集團積極將環境、社會及管治（ESG）各要素融入集團業務與運營各環節，並持續提升ESG管理水平、監督ESG實踐進展等，不斷為利益相關方創造長期價值，助力社會與國家的可持續發展。

### 時刻用心，保護環境

本集團持續優化環境管理體系，嚴格遵守國家及運營所在地的環境保護相關法律法規，並落實環境管理制度的具體要求，最大限度地降低生產經營對環境產生的潛在影響。2022年，本集團繼續推進標準化的環境管理體系建設，多個項目已通過環境管理體系ISO14001：2015和能源管理體系ISO50001認證。

本集團倡導綠色運營理念，助力綠色城市的建設。聚焦已制定的節能減排、節水、減廢等環境目標，本集團督促各區域公司及項目嚴格貫徹落實相關措施，包括推廣使用清潔能源、上線能耗管理平台、推廣使用節水器具等，以實際行動推動環境目標的達成，踐行節能環保理念。同時，集團城市服務板塊提供包含垃圾收集及清運、海上環衛、河道生態修復、市政一體化、智慧環衛一體化運營解決方案等服務，多場景助力提升城市環境衛生品質和治理水平。

2022年，本集團進一步加強氣候變化相關信息管理，參考氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）的建議，披露集團氣候變化相關風險及策略，闡明本集團識別的氣候變化風險影響及應對措施，傳遞本集團降低氣候變化影響和抓住綠色低碳轉型機遇的決心，積極響應國家「2030碳達峰、2060碳中和」目標。

### 合規管理，廉潔從業

本集團致力於開展高效的ESG管治，以確保ESG事宜得到充分監督與落實，同時持續完善廉政建設及內部審計制度及機制，保障企業穩健發展。

本集團已設立由董事會為領導核心的可持續發展管治體系，同時建立完善的風險管理架構及機制，並將ESG風險納入企業全面風險管理及內部監控系統中。在董事會領導下，風險管理委員會與其下設的可持續發展督導工作組緊密配合，有序推進本集團ESG各項事宜的落實。

本集團高度重視廉政體系建設，通過嚴格實施廉政制度、設立違紀舉報與舉報人保護機制、執行內部控制與定期審計程序等，及時識別與查處廉政違規行為，以高標準的廉潔要求保障企業合規經營。同時，本集團將廉潔教育活動貫穿到每位員工與董事的日常工作中，通過定期開展反腐敗培訓，強化員工遵紀守法、廉潔從業意識，營造誠實守信、風清氣正的經營環境。

### 堅守匠心，優化服務

本集團堅守「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，堅持建設全方位的標準化服務體系，不斷打磨專業化的優質服務，同時積極探索科技與業務創新融合，進一步推進智慧社區和智慧城市服務的普及，為業主和客戶提供極致生活及服務體驗。

2022年，本集團持續拓展產業鏈佈局，提高市場拓展能力，鞏固在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態的先發優勢；積極佈局多元化業主增值服務，持續豐富增值服務產品，創新升級業務模式，提升業主生活的豐富度及便利度。同時，本集團深化城市服務領域的業務佈局，依托成熟的環衛一體業務體系、創新的服務體系和標準，進一步提升市場拓展和服務能力。

年內，本集團繼續推進服務品質提升與標準化建設，優化住宅物業服務標準工作，加強對一線員工的專業培訓，並開展「五分行動」、「亮劍行動」等品質提升專項工作。此外，本集團充分利用物聯網、人工智能、大數據等多項信息技術，為服務與管理數字化充分賦能，多個在管項目上線生產運營管理系統等數字化工具，有效確保物業服務品質管控，實現對項目整體運行的高效監管。

同時，本集團積極促進社區建設，為社區業主打造同樂共享的生活空間。本集團深入探索社區適老化改造，在社區增添老年食堂、老年活動中心、社區棋牌室等設施，建設「老有所養、老有所樂」的社區；各項目積極打造多彩社區，年內累計舉辦5,339場社區活動，極大促進社區鄰里間的互動交流，營造和諧、溫暖的社區氛圍。本集團以高品質、貼心的服務獲得業主的高度認可，2022年接收客戶建議或表揚2,000餘條。

### 秉持真心，關愛員工

本集團始終珍視員工，踐行人本至上的理念，在落實員工權益、組織發展培訓、保障健康安全、提供福利關懷等方面，不斷為員工打造良好的職場環境。

本集團高度重視人才培養，秉承「一生樂學、追求卓越」的核心理念，持續完善覆蓋全員的培訓體系。年內，雅生活學院體系升級煥新，提出了服務於本集團戰略的五年建設計劃，以優化各類培訓資源的配置與組合。同時，本集團繼續聚焦「人才發展」、「專業賦能」、「學研文宣」三大培訓板塊，完善培訓體系建設，開展系列培訓活動，為員工提供廣闊的成長空間。此外，在職業健康安全建設方面，本集團已設立由集團—區域公司—項目公司構成的三級安全管理架構，並通過安全目標與指標的監督、安全與健康培訓等舉措，為全體員工的健康與安全保駕護航。

本集團繼續構建多元共融的員工文化，設立多種溝通渠道傾聽員工心聲。年內，本集團梳理《溝通零距離：雅生活員工雙向溝通渠道指南》，開展員工滿意度調查，努力將員工需求融入集團經營發展中。此外，本集團推出「樂活職場」員工關懷系列活動，全年累計開展超過300場活動，吸引15,000餘名員工參與，極大促進員工間的互動與交流，傾力打造和諧職場。

### 常懷誠心，合作共贏

本集團注重建立穩定與長遠的供應商合作關係，並積極推動可持續供應鏈建設。本集團在引入評估、綜合評估及動態管理等方面規範供應商全流程管理，在保證供應商服務品質的基礎上，針對安全管理、商業道德、環保資質等要求完善對供應商ESG方面的風險管控，築牢穩健、長期的合作關係，促進雙方互利共贏。

在「強能力•重融合」的發展指引下，本集團高度重視對成員企業的融合及投後賦能工作，持續加強成員企業之間的信息流通、資源共享、組織融合與管理協同，全方面為其發展提質增效。2022年，本集團持續健全對成員企業的管理體系，並在內部管理、財務、人事、信息化、服務品質、供應商管理等方面對成員企業賦能，促進協同發展。

### 永葆熱心，回饋社會

本集團積極開展並落實疫情常態化管理，鼓勵員工、業主積極參與公益慈善、志願服務、社區建設等，促進企業與社會的良性互動，推動社會和諧發展。

2022年，本集團各項目根據國家和地方政府的疫情防控要求，通過成立疫情防控應急小組、制定本集團新型冠狀病毒防控相關指引、規範突發事件與異常情況處理流程、為社區提供抗疫物資等措施，用實際行動支持疫情防控工作，完成超7,000次核酸檢測、超30,000次消殺工作，全力守護業主安全。

本集團通過組織慰問抗戰老兵、「守護美麗海岸線」等社會公益活動，彰顯本集團責任之心，向社會傳遞善意、促進人與自然和諧共生。

本集團致力於推動環境、社會及管治水平的長期提升，嚴格遵守香港聯交所的信息披露要求，根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》發表獨立ESG報告，以全面展示本集團2022年度ESG管理績效。





社區適老化改造



多彩社區文化活動



全體高級管理層參與廉政宣誓



項目經理人才發展培訓



成員企業人力行政系統共創研討會



關愛抗戰老兵活動

**陳卓雄先生**，65歲，由2018年5月31日起獲調任為執行董事兼董事會聯席主席。此前，彼自2017年7月21日起擔任非執行董事。彼自2017年8月27日起擔任董事會聯席主席，亦為董事會風險管理委員會委員。陳先生負責就本集團的整體發展制定戰略及提供指導。其自2005年8月起一直擔任雅居樂控股（香港聯交所股份代號：3383）執行董事。陳先生現為雅居樂控股執行董事兼副總裁，主要負責為雅居樂控股的整體營運提供指導。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生於房地產開發及相關業務領域擁有逾30年經驗。

陳先生曾獲多個獎項，包括於1998年獲中山市個體勞動者協會及中山市私營企業協會授予的先進工作者，及於2000年在國家小康住宅示範小區評比中獲中華人民共和國國家建設部授予的小區建設突出貢獻獎。陳先生亦曾於1999年擔任中山市私營企業協會第二屆理事會及中山市個體勞動者協會第四屆理事會常務理事，及於2004年擔任廣東省房地產業協會理事及常務理事。

**黃奉潮先生**，60歲，自2017年7月21日起擔任本公司執行董事兼董事會主席，及於2017年8月27日起擔任董事會聯席主席。彼亦為董事會提名委員會及風險管理委員會主席、及董事會薪酬與考核委員會委員。黃先生自2018年11月9日起代行本公司總裁（總經理）及首席執行官職責主持工作，及於2019年5月28日獲正式委任及直至2020年7月21日辭任該職位。黃先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團整體戰略發展策略並監督其實施，其在房地產開發及物業管理領域擁有逾23年經驗。黃先生於1999年10月加入雅居樂控股，先後擔任中山市雅居樂房地產開發有限公司總經理、雅居樂控股房地產管理中心總監以及廣州南湖雅居樂房地產開發有限公司及廣州花都雅居樂房地產開發有限公司總經理。黃先生於2005年1月起擔任雅居樂控股副總裁負責全國地產項目拓展，開發物業管理。黃先生於2008年起兼任海南及雲南地區總裁，分管旅遊地產開發管理。黃先生自2014年3月起一直擔任雅居樂控股的執行董事兼副總裁。

黃先生於1983年7月畢業於中國廣東石油學校（現稱廣東石油化工學院）輪機管理專業。



**李大龍先生**，38歲，自2020年7月21日起擔任本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。彼亦為董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼自2016年8月至2020年7月擔任首席財務官，自2017年8月至2020年7月擔任聯席公司秘書，及自2019年11月至2020年5月擔任常務副總裁。李先生負責本集團整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策。李先生亦為本公司的若干附屬公司之董事，其於運營、財務、投資及資本市場領域擁有逾18年經驗。

李先生擁有豐富的管理經驗及具備扎實的行業知識，自本集團上市後，協助董事會制定發展規劃及落實相關策略，令本集團在行業領域及資本市場備受認可。李先生主導執行本集團行業整合戰略，先後完成多個優質收併購，包括對雅生活未來物業管理服務有限公司(前稱中民未來物業服務有限公司)及民瑞物業服務(上海)有限公司收購，使本集團完善業態佈局，確立領先優勢。

加入本集團之前，自2013年11月至2016年6月，李先生擔任羅兵咸永道會計師事務所(香港辦公室)(一家會計師事務所)資本市場部高級經理，主要提供一系列有關資本市場交易的專業服務。自2005年8月至2013年11月，其於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)(上海辦公室)(一家會計師事務所)先後擔任審計員、高級審計員、經理及高級經理。

李先生為中國註冊會計師協會會員，於2005年7月獲得上海交通大學文學學士學位並於2005年6月獲行政管理學學士學位(第二學位)。

**魏憲忠先生**，59歲，自2017年8月21日起擔任本公司非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指導。

自1985年8月至1993年2月，魏先生曾任煤炭工業部西安設計研究院(一家主要從事煤田勘測、礦區建設及工程規劃與設計的公司)工程師，負責工程預算概算及技術經濟分析。自1993年2月至2001年12月，其先後擔任上海佳信房地產開發公司(一家房地產開發公司)辦公室主任、業務部經理及總經理助理，負責項目營銷及公司行政。自2002年1月至2002年12月，魏先生擔任上海中建房產(集團)有限公司(一家房地產開發公司)銷售總監，負責項目營銷。自2003年2月起，魏先生先後擔任綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)事業部營銷總監、副總經理及營銷管理部總經理，負責項目營銷。

魏先生於1985年7月獲中國礦業學院(現稱中國礦業大學)煤礦管理工學學士學位。

魏先生獲綠地控股頒發的「綠地20年功勳人物」稱號。

**岳元女士**，47歲，自2019年5月28日起擔任本公司非執行董事。彼亦為雅居樂控股及其地產集團副總裁兼主席助理。岳女士於2006年加入雅居樂控股。彼主要負責管理雅居樂控股之主席辦公室、運營中心、成本採購中心及人力行政中心之事務。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國中級經濟師、中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。

**尹錦滔先生**，MH，70歲，自2017年8月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會主席、董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。尹先生為羅兵咸永道會計師事務所前合夥人，於審計及財務管理方面擁有豐富經驗。

尹先生現為華潤置地有限公司(香港聯交所股份代號：1109)、大快活集團有限公司(香港聯交所股份代號：52)、KFM金德控股有限公司(香港聯交所股份代號：3816)以及海通國際證券集團有限公司(香港聯交所股份代號：665)的獨立非執行董事。

尹先生於2013年11月至2019年5月期間出任嘉里物流聯網有限公司(香港聯交所股份代號：636)之獨立非執行董事職務；於2010年8月至2019年6月期間出任華能新能源股份有限公司(香港聯交所股份代號：958)之獨立非執行董事職務；於2013年6月至2019年6月期間出任上海醫藥集團股份有限公司(香港聯交所股份代號：2607；上海證券交易所股份代號：601607)之獨立非執行董事職務；於2013年10月至2019年10月期間出任哈爾濱銀行股份有限公司(香港聯交所股份代號：6138)之獨立非執行董事職務；於2014年11月至2021年8月期間出任泰加保險(控股)有限公司(香港聯交所股份代號：6161)之獨立非執行董事職務；以及於2016年11月至2022年11月期間出任中國國際貿易中心股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600007)的獨立董事職務。

尹先生是香港會計師公會、特許會計師公會及香港董事學會的資深會員，並自2019年10月1日起獲委任為會計及財務匯報局的非執行董事。

尹先生於1975年畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)會計學專業，並獲得高級文憑，並於2022年獲香港都會大學頒授榮譽社會科學博士學位。



**翁國強先生**，62歲，自2022年1月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬與考核委員會主席、審計委員會及提名委員會委員。彼在上海物業管理行業擁有超過23年的豐富經驗。翁先生自1999年10月至2008年5月於上海陸家嘴物業管理有限公司擔任總經理，並自2008年5月至2009年12月於無錫東洲物業管理有限公司擔任總經理。自2010年1月起，翁先生曾先後擔任上海同沐物業管理有限公司總經理及執行董事職務。

翁先生自2017年11月起為浦江中國控股有限公司(其股份於香港聯交所上市，股份代號：1417)的獨立非執行董事。

翁先生自2002年至2014年9月曾擔任中國物業管理協會副會長，自2014年10月起擔任中國物業管理協會高級顧問，翁先生自1999年起擔任上海市物業管理行業協會副會長(2016年至2017年期間曾任上海市物業管理行業協會會長)。

翁先生於1982年7月畢業於中國的同濟大學，獲得應用數學學士學位，並於2003年9月獲澳門的澳門大學頒發公共行政碩士學位。

翁先生分別於2003年5月及2004年9月獲上海市職業技能鑒定中心獲認可為國家職業資格二級職業經理人及一級高級職業經理人。翁先生亦於2006年10月獲上海市人事局認可為註冊物業管理師，並於2009年9月獲江蘇省人事廳認可為高級經濟師。

**黎家河先生**，62歲，自2023年3月3日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼擁有逾19年的物業管理相關工作經驗。黎先生自1993年3月至2000年4月於保利發展控股集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600048))([「保利控股」])擔任財務部經理，並自2002年9月至2005年1月於保利控股擔任人力資源部門經理。黎先生自2000年5月至2002年8月於保利物業服務股份有限公司(前稱為保利物業發展股份有限公司)(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：6049))([「保利物業」])擔任副總經理，自2005年1月至2019年4月先後於保利物業擔任總經理、董事及董事長。自2019年5月至2020年8月，黎先生擔任保利物業執行董事及薪酬委員會成員職務。

黎先生於2004年9月自中山大學管理學院獲得企業管理(財務及投資)結業證。黎先生於2005年12月獲得物業管理師資質。

**劉劍榮先生**，43歲，自2020年7月21日起擔任監事兼監事會主席。彼自2018年5月起一直擔任本公司審計監察中心總經理。劉先生於2015年9月加入雅居樂控股，擔任審計監察部的高級監察經理。

加入雅居樂控股之前，自2002年7月至2015年9月，劉先生在廣州市公安局天河區分局歷任棠下派出所科員、法制大隊一級警員(副科級)。

劉先生擁有中國司法部授予的法律職業資格證書，於2002年6月獲得南京大學國際經濟法學士學位。

**黃智霞女士**，40歲，自2017年7月21日起擔任監事。其自2015年4月起一直擔任本公司行政經理，負責行政事宜。黃女士在行政方面擁有逾17年經驗。黃女士於2004年6月加入雅居樂控股，擔任行政經理，負責雅居樂控股的行政及管理事宜。

黃女士於2003年6月畢業於中國廣東農工商職業技術學院電子商務專業，並於2013年7月通過網路教育畢業於中國中山大學商務管理專業。

**施征宇先生**，50歲，自2017年7月21日起擔任監事。自1995年7月至2017年5月，施先生曾任中國農業銀行多個職位，其最後擔任職務為上海分行房地產金融部總經理，負責房地產板塊整體業務發展與規劃及市場拓展。自2017年6月起，其一直擔任綠地金融海外投資集團有限公司的副總經理及財務負責人，負責公司會計管理、財務管理與監督、內控機制建設和重大財務事項監管。

施先生於2005年6月獲中國西安交通大學應用經濟學碩士學位。

**王功虎先生**，48歲，自2020年7月21日起擔任監事。彼為現任中民未來控股集團有限公司總裁、蘇州揚子江新型材料股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：002652)董事長及濱南生態環境集團股份有限公司董事長。彼曾任北京北大方正電子有限公司財務經理、上海和勤軟件技術有限公司財務總監、科比斯鎮江肥業有限公司副總經理及上海矽睿科技有限公司財務總監。

王先生為中國高級會計師及註冊會計師協會會員。

王先生於2002年獲南京大學經濟管理學士學位，於2010年獲上海財經大學會計碩士研究生。



**王韶先生**，51歲，自2017年8月21日起擔任監事。

王先生自1994年10月起一直就職於廣東省房地產行業協會，目前為會長，負責協會全面管理工作，包括戰略規劃、公共關係及主持理事會會議工作。自2003年6月起，其亦在南方房地產雜誌社(廣東省房地產行業協會的附屬單位)擔任多個職位，其目前擔任雜誌社社長，負責雜誌社全面管理工作，包括計劃制定，目標管理及對外交流合作。

王先生現為奧園健康生活集團有限公司(香港聯交所股份代號：3662)的獨立非執行董事。

王先生於1994年6月畢業於中國中山大學房地產經紀及管理專業，並於1999年7月獲同所大學行政管理學士學位。

王先生目前為中國房地產業協會的理事。



## 高級管理人員履歷

**馮欣先生**，51歲，自2017年1月起擔任本集團副總裁。自2017年7月至2020年7月，馮先生為本公司執行董事，負責協助本公司首席執行官進行本集團業務規劃、物業管理業務的整體管理及業務拓展。馮先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。馮先生於物業管理領域擁有逾30年經驗。馮先生於2002年6月加入本公司，擔任南海項目的物業經理，並於2008年3月晉升為佛山地區副總監，於2012年3月升任華南區董事總經理及於2015年4月升任集團物業管理中心總經理。

加入本集團之前，馮先生自1993年2月至1995年4月擔任珠江物業酒店管理有限公司(一家主要從事酒店及物業管理的公司)旗下的廣州世界貿易中心大廈物業管理有限公司的主任。於1995年5月，馮先生晉升為珠江物業酒店管理有限公司旗下一家附屬公司的經理，負責商用物業的管理運營工作。於1997年4月，馮先生進一步晉升為外派項目的副總經理，負責外派項目的全面管理。

馮先生於1992年7月畢業於中國暨南大學漢語言文學專業，於2007年7月畢業於中國北京外事研修學院英語專業。

馮先生被廣東省物業管理行業協會於2016年3月評為傑出人物代表及於2016年9月評為物業管理行業傑出人物。馮先生於2019年7月起擔任中國物業管理協會標準化工作委員會副秘書長、於2019年12月獲得「中國物業經理人100強」獎項、於2020年8月獲得廣州市物業管理行業協會評為「領軍人物」、於2019年12月獲得中國認證認可協會的服務認證審查員通用知識培訓合格證書。馮先生於2021年獲得廣州市物業管理行業協會成立25周年領軍人物、於2021年10月獲得廣東省物業管理行業發展四十周年功勳人物。

**趙昱女士**，43歲，自2007年2月加入雅居樂控股，就職於雅居樂西安城市公司擔任副總經理，於2013年至2020年6月擔任雅居樂控股西部區域副總裁。自2020年7月，趙昱女士調任本集團副總裁，負責協助本集團首席執行官進行戰略管理，並分管集團城市服務業務、人力行政及品牌管理事宜。

趙昱女士擁有中國人力資源管理師(國家職業資格一級)證書，西安理工大學工商管理學士學位。





**王韜先生**，39歲，自2022年7月1日起擔任本集團副總裁及社區商業公司總裁，同時分管投資管理中心，負責統籌集團社區商業業務、投資業務及投後管理工作的開展。彼自2020年10月至2020年12月擔任本集團公共服務公司副總裁，自2021年1月至2021年9月擔任董秘辦總經理，自2021年10月至2021年12月擔任社區商業公司總裁，自2022年1月至2022年6月擔任集團總裁助理兼社區商業公司總裁。

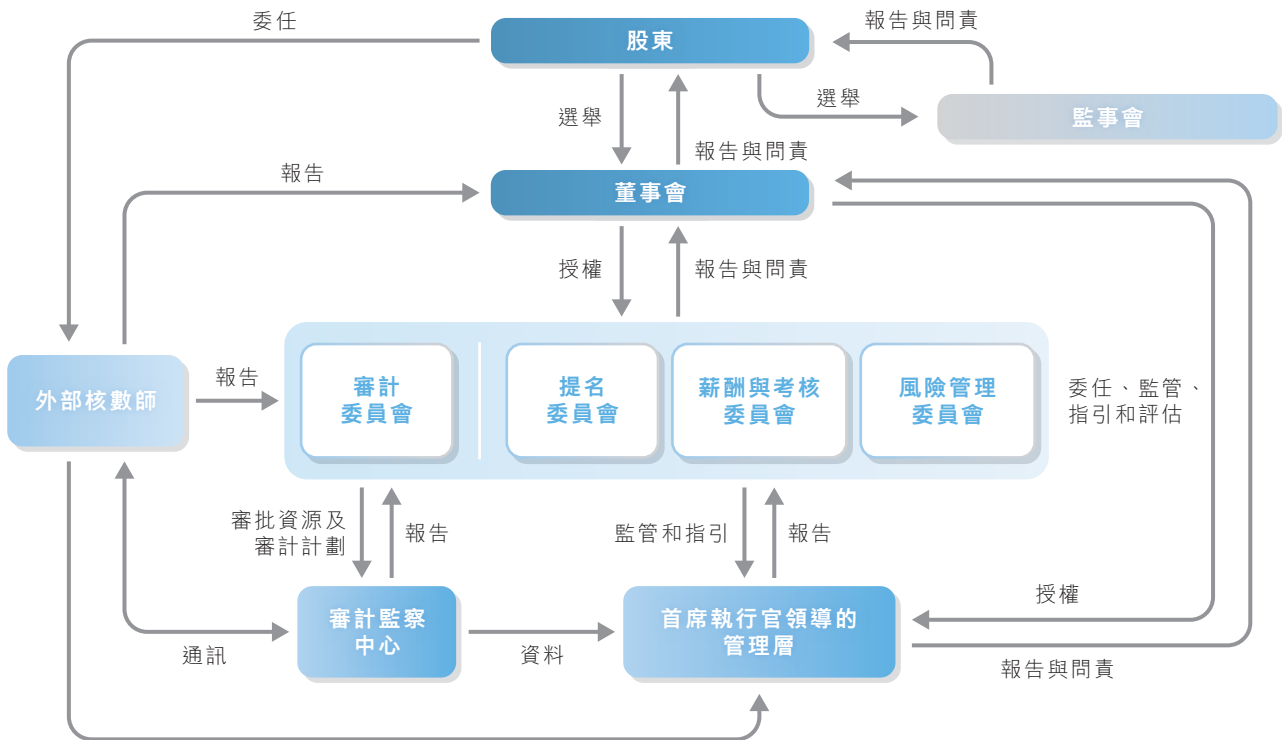
王先生在財務、投資、投後管理及資本市場領域擁有逾17年經驗，主導並完成眾多項目併購、公開招股及資本市場交易。加入本集團之前，彼自2016年10月至2020年9月擔任共青城東興智銘投資管理合夥企業(有限合夥)合夥人，自2015年10月至2016年9月擔任光大控股投資有限公司投資副總裁，自2013年10月至2015年2月擔任羅兵咸永道會計師事務所(香港辦公室)資本市場部高級經理及自2006年8月至2015年9月，先後擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審計部審計員、高級審計員、經理及高級經理。

王先生為中國註冊會計師協會會員，於2006年7月獲得北京大學管理學學士學位及統計學學士學位(第二學位)。

**黃嘉毅先生**，41歲，自2022年6月加入本集團為首席財務官，自2022年11月起擔任聯席公司秘書，負責本集團資本市場、會計及財務管理及公司秘書事務等事宜。加入本集團之前，自2004年9月至2010年1月黃先生於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(上海辦公室)先後擔任審計員、高級審計員及審計經理。自2010年1月至2013年11月於世茂集團控股有限公司(前稱為世茂房地產控股有限公司)(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：813))先後擔任財務經理、高級財務經理及區域財務負責人。自2013年11月至2019年6月於上海遠星寰宇房地產集團(前稱為紅星美凱龍房地產集團)先後擔任集團財務總監、集團財務副總經理並曾兼任紅星愛琴海商業集團首席財務官。自2019年7月至2022年6月，於上海智杖控股集團擔任首席財務官。

黃先生為中國註冊會計師協會會員，於2004年獲得上海交通大學金融學士學位及於2018年完成賓夕法尼亞大學沃頓商學院沃頓及易居(中國)房地產高管項目。

## 企業管治架構



雅生活智慧城市服務股份有限公司（「本公司」及其附屬公司，「本集團」）的董事會（「董事會」）認為健全的管治對於本公司的可持續發展和增長，提升本公司股東（「股東」）的信譽及價值觀至關重要。因此，鑒於監管規定及本公司的需求，董事會已採納並檢討了企業管治實務。本公司致力於維持高水平的企業管治並奉行誠信、透明、問責和獨立的原則。

董事會在監管企業管治以確保本公司維持健全的管治框架及長期可持續的股東價值觀方面發揮主要作用。

## 遵守《企業管治守則》

截至2022年12月31日止年度，本公司完全致力於遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四第二部分中《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載原則及守則條文。



### 董事會和管理層

董事會在促進和維持業務成功發展以取得長期持續的財務回報的過程中，優先考慮股東的利益，且同時顧及本集團的業務合作夥伴及其他人士的利益。董事會負責制定本集團的業務和管理方向，及以可實現本公司目標的方式進行管理。董事會的職責在於制定本集團的企業策略及長期業務模式，及監督和控制經營和財務表現，以實現本集團的策略目標。

董事會將本集團的日常經營委派予本公司的管理層。董事會及管理層已根據各種內部控制及制衡機制明確了其權限和職責。若董事會向董事委員會、執行董事或管理層委派事宜會導致重大阻礙或削減董事會整體履行其職責的能力，則董事會不會作出該等委派。

### 董事會組成

董事會目前由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事會組成詳情如下：

#### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席)

李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)

#### 非執行董事

魏憲忠先生

岳元女士

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生

翁國強先生

黎家河先生

董事履歷資料載列於本年報第40至43頁「董事履歷」一節。董事會成員彼此均無關聯。

### 聯席主席和首席執行官

本公司董事會聯席主席(「聯席主席」)領導董事會，確保董事會履行其職責及責任的效力及本公司建立健全的企業管治實務和程序。聯席主席還負責制定本集團整體發展策略和政策並監督其實施。本公司首席執行官(「首席執行官」)獲董事會授予按照董事會制定的目標、方向及風險管理及內部控制政策領導本公司高級管理層(「高級管理層」)開展本集團日常營運與業務管理的權限。

《企業管治守則》之適用守則條文C.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。董事會聯席主席職位由陳卓雄先生及黃奉潮先生擔任，本公司總裁(總經理)及首席執行官由李大龍先生擔任。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等是財務會計和財務管理等領域經驗豐富的專業人士。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團的可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。尤其是，彼等對本公司的策略、表現和控制措施事項提供了公正的觀點和意見並帶頭解決所發生的潛在利益衝突。董事會認為，其公開和辯論的文化尤其能促進董事、非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之間形成建設性的關係。

於2022年12月15日，王翠萍女士辭任獨立非執行董事之職位。王女士辭任後，董事會僅由兩名獨立非執行董事組成，而獨立非執行董事之人數低於《上市規則》第3.10(1)條所規定三人之最低人數。

本公司已於2023年3月3日獲股東在本公司臨時股東大會上批准委任黎家河先生作為獨立非執行董事。因此，董事會已遵守《上市規則》有關委任至少三名獨立非執行董事及獨立非執行董事至少佔董事會人數的三分之一，且其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的《上市規則》第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。



### 董事的委任及重選連任

《企業管治守則》之適用守則條文B.2.2規定，每名董事(包括按具體任期獲委任之董事)須至少每三年輪席退任一次。

每名董事根據服務協議(就執行董事和非執行董事而言)或委任書(就獨立非執行董事而言)聘用，聘期為三年或截至2023年7月20日止期間。根據本公司的公司章程(「公司章程」)第95條，第二屆董事會的任期將於2023年7月20日屆滿，本公司第三屆董事會董事候選人將提交股東大會進行選舉，載於候選人的履歷詳情的通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

### 董事會及董事委員會會議

董事會按規定每年至少召開四次會議。董事可親身或透過電子通訊方式參與會議。須於年度最後一次董事會會議上向全體董事呈遞下一年度的定期會議安排表，以便董事可作出更好的會議安排。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事發出通知。對於其他董事會和董事委員會會議，將發出合理通知。

本公司的聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)協助聯席主席編製定期董事會會議日程並向全體董事分發董事會會議日程草稿供其審閱和評論。董事受邀在日程中納入彼等認為合適的任何事宜。聯席公司秘書將在納入所有董事評論(如有)後分發董事會會議日程。須在會議召開前至少三天向董事提供有關會議材料，以確保彼等獲提供充足的檢討時間及作好充足的會議準備。

每名董事均可與高級管理層及聯席公司秘書聯繫，且彼等還可以尋求獨立的專業建議，費用由本公司承擔。涉及主要股東或董事利益的任何事宜均須經董事會在實際董事會會議上審議和批准。擁有利益的董事可出席會議，但是不得計作法定人數，且須放棄就有關事宜表決。全體董事可要求聯席公司秘書提供有關方面的建議和服務，包括對確保董事會程序及所有適用規則和條例得到遵守的任何事宜進行跟進或提供支援。

在每次定期董事會會議上，管理層將向董事提交有關報告，作為會議材料組成部分供董事檢討。在向董事進行簡述後，管理層將回答董事作出的任何詢問。董事會可對向其提交供其批准的財務及其他資料作出知情評估。須向董事提供充足的討論時間。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由聯席公司秘書起草和保存。所有會議記錄將詳細載列於會上討論和審議的事宜，其中包括董事作出的任何詢問或表達的任何觀點。聯席公司秘書將向全體董事分發會議記錄草稿供其作出評論，及將在會議召開後的合理時間內向全體董事提供會議記錄的最終版本供其記錄。

董事會於年內共舉辦了五次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議和股東大會的出席記錄載列如下：

**董事會會議**

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
陳卓雄先生(聯席主席)	5	0	5	0
黃奉潮先生(聯席主席)	5	5	0	0
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	5	5	0	0
魏憲忠先生	5	5	0	0
岳元女士	5	5	0	0
尹錦滔先生	5	5	0	0
王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)	5	5	0	0
翁國強先生(於2022年1月21日獲委任)	5	5	0	0

**審計委員會會議**

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
尹錦滔先生(委員會主席)	7	7	0	0
王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)	7	7	0	0
翁國強先生(於2022年1月21日獲委任)	7	7	0	0

薪酬與考核委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
翁國強先生(委員會主席) (於2022年1月21日獲委任)	2	2	0	0
黃奉潮先生	2	2	0	0
李大龍先生	2	2	0	0
尹錦滔先生	2	2	0	0
王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)	2	2	0	0

提名委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
黃奉潮先生(委員會主席)	1	1	0	0
李大龍先生	1	1	0	0
尹錦滔先生	1	1	0	0
王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)	1	1	0	0
翁國強先生(於2022年1月21日獲委任)	1	1	0	0

風險管理委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
黃奉潮先生(委員會主席)	3	3	0	0
陳卓雄先生	3	0	3	0
李大龍先生	3	3	0	0
尹錦滔先生	3	3	0	0
王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)	3	3	0	0

股東大會

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
陳卓雄先生(聯席主席)	2	0	2	0
黃奉潮先生(聯席主席)	2	1	1	0
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	2	2	0	0
魏憲忠先生	2	2	0	0
岳元女士	2	1	1	0
尹錦滔先生	2	2	0	0
王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)	2	2	0	0
翁國強先生(於2022年1月21日獲委任)	1	1	0	0

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均有分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。除了出席董事會及其委員會之會議外，各董事亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的資料。除此之外，審計委員會各委員亦付出了足夠的時間審閱由審計監察中心提供的內審報告。聯席主席亦至少與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事充分了解本集團的運作及業務、他們在法規及普通法、《上市規則》、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務，並加強他們在這方面的認知，以使董事能妥善履行其職責。聯席公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。





年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註)
<b>執行董事</b>	
陳卓雄先生(聯席主席)	A, B
黃奉潮先生(聯席主席)	A, B
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	A, B
<b>非執行董事</b>	
魏憲忠先生	A, B
岳元女士	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
尹錦滔先生	A, B
王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)	A, B
翁國強先生(於2022年1月21日獲委任)	A, B

附註： A. 企業管治  
B. 監管規定

### 董事會成員多元化

為實現董事會成員多元化，本公司已制定政策，在決定董事委任及連任時，應考慮眾多因素。該些考慮因素包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

目前董事會組成的分析列表如下：

### 董事人數

8	女性	獨立非執行董事	61-70歲	財務管理	31年或以上
7	男性				非執行董事
6		執行董事	15至20年		
5				51-60歲	
4		35-50歲			
3					
2					
1					
	<b>性別</b>	<b>職位</b>	<b>年齡組別</b>	<b>技能／行業經驗</b>	<b>經驗</b>

於本報告日期，董事會由八名董事組成，其中一名為女性。本公司希望避免出現單一性別董事會，並將按照本集團之業務發展情況適時檢討董事會之性別多元化程度。日後若有適合人選，董事會將繼續尋求機會增加女性成員的比例。

### 員工性別多元化

於2022年12月31日，本集團有43,731名女性員工，佔比46.0%；51,371名男性員工，佔比54.0%。高級管理人員中（董事除外），3名為男性及1名為女性。

為縮小和消除性別待遇差異，本集團為不同性別員工提供平等的機會與待遇，倡導多元和包容的企業文化。

### 董事會獨立性

年內，董事會亦檢討了為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制的實施與有效性。經考慮以下途徑，提名委員會認為本公司維持有效的機制確保董事會有充足的獨立元素：

- (a) 八名董事中的三名董事為獨立非執行董事，其符合董事會至少三分之一為獨立非執行董事之上市規則規定，且他們都持續向本公司投入足夠時間。
- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。



- (c) 可以應獨立非執行董事的合理要求，向他們提供獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責。
- (d) 所有董事均獲鼓勵在董事會／董事委員會會議上以公開坦誠之方式表達彼等之意見。
- (e) 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行的年度會議，提供了有效平台讓主席就本集團各項議題聽取獨立意見。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)應於批准有關合約、交易或安排之任何董事會決議時放棄投票，且不應計入法定人數。
- (g) 並無向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以股權為基礎之薪酬。

### 股息政策

於2023年3月28日，董事會批准並採納本公司經修訂股息政策，據此，股息的支付及金額(包括末期股息及特別股息，如有)取決於本公司的經營業績、現金流量、財務狀況、對本公司所支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及董事會認為相關的其他因素。

### 提名政策

根據本公司提名政策，提名委員會在向董事會提名合適候選人時將考慮以下主要因素，以供董事會考量及於股東大會向股東推薦參選的董事。

- 性別、年齡、種族、語言、文化和教育背景、行業經驗和專業資格；
- 對董事會的組成和多樣性的影響；
- 候選人是否承諾投入足夠的時間有效履行其職責，就此而言，將考慮候選人在公眾公司或組織中所任職務的數量和性質，以及其他行政任命或重要承諾；
- 倘候選人當選則可能產生的潛在／實際利益衝突；
- 候選人的獨立性；及
- 建議連選連任的獨立非執行董事，彼已在任之服務年期。

### 提名程序

年內，提名委員會在收到董事會成員推薦的董事替任候選人及委任新董事候選人名單後，提名委員會會要求該人選提供其履歷及提名委員會認為需要的其他資料。提名委員會會就有關人選的資料作出評估，並採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事會提交有關提名的建議以供考量及向股東作出推薦批准。

### 董事、監事及高級管理人員的責任保險

本公司已就董事、監事及高級管理人員在履行職責時可能被針對提起的法律行動安排投購適當的保險。

### 董事委員會

本公司已設立四個董事委員會，分別是薪酬與考核委員會、提名委員會、審計委員會以及風險管理委員會。本公司所有董事委員會均以特定書面條款成立，明確規定其權職。各董事委員會的職權範圍已刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))，股東亦可索閱。

各董事委員會主席及成員名單載於本年報第2頁「公司資料」一節內。

### 薪酬與考核委員會

薪酬與考核委員會包括五名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、尹錦滔先生(獨立非執行董事)、翁國強先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。翁國強先生為薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。薪酬與考核委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；以及確保任何董事或其聯繫人不得參與釐定自身薪酬。

薪酬方案包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。在釐定董事及高級管理人員的薪酬時，董事會將考慮多項因素，例如可資比較公司支付的薪金水平、董事及高級管理人員所付出的時間及其責任，以及本集團其他成員公司的僱傭條件、相關董事的個人表現及本公司業績等。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。



年內，薪酬與考核委員會已召開兩次會議，會議議程主要包括：(i)確定2021年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬；(ii)討論及釐定2022年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事薪酬調整的建議；及(iii)討論高級管理人員2022年薪酬建議。

5名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註8(d)。

年內，高級管理層成員的薪酬組別如下：

薪酬範圍(以港元計)	高級管理層 成員人數
500,001港元 – 1,000,000港元	1
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1
7,500,001港元 – 8,000,000港元	1

### 提名委員會

提名委員會包括五名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、尹錦滔先生(獨立非執行董事)、翁國強先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。黃奉潮先生為提名委員會主席。

提名委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。提名委員會的主要職責為檢討董事會的組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議，評核獨立非執行董事之獨立性，及審核本公司董事會多元化政策及提名政策。

在評估董事會組成時，提名委員會將考量諸多方面，以及本公司董事會多元化政策載的有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗等。如有必要，提名委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。

年內，提名委員會已召開一次會議，會議議程主要包括：(i)評估獨立非執行董事的獨立性；及(ii)考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成。

### 審計委員會

審計委員會包括三名獨立非執行董事，即尹錦滔先生、翁國強先生及黎家河先生，尹錦滔先生為審計委員會主席。

審計委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。審計委員會的主要職責為檢討會計政策，監察本公司外聘核數師及審計監察中心的表現，審閱財務資料，監督財務報告系統、風險管理及內部監控系統，考量及審核考慮本公司會計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗是否足夠，並向董事會匯報結果。如有必要，審計委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。

年內，審計委員會已召開七次會議，會議議程主要包括如下：

- 審閱2021年年度業績和2021年年度報告、2022年中期業績和2022年中期報告；
- 審查核數師的審計和審查報告、內部控制和管理建議報告；
- 討論及檢討內部控制管理報告，審核審計監察中心的監督計劃和審計時間表；
- 審核持續關連交易；
- 考慮重新委任本公司外聘核數師事宜，及討論更換外聘核數師事宜；
- 審查本集團會計和財務報告職能的資源；
- 審查本公司內部審計職能的有效性；及
- 審查員工違規行為監測報告。

審計委員會至少每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及外聘核數師有意提出的其他事項；對於重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司作為外聘核數師的建議，審計委員會與董事會之間並無異議。

### 外聘核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)於2022年11月24日辭任本公司核數師。經股東於2023年3月3日舉行的臨時股東大會批准後，致同(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後之空缺。截至2022年12月31日止年度，本公司就審計及非審計服務向外聘核數師支付及應付的薪酬詳情如下：

	2022年 人民幣	2021年 人民幣
審計服務費(包括根據香港會計師香港審閱委聘準則第2410號 對中期業績進行審閱)	3,780,000	14,680,000
非審計服務費用：		
—其他獲准服務	1,200,000	—
	<b>4,980,000</b>	14,680,000

### 風險管理委員會

風險管理委員會包括五名成員，即陳卓雄先生(執行董事)、黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、尹錦滔先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。黃奉潮先生為風險管理委員會主席。

風險管理委員會的主要職責為制定風險管理框架，審核並評估本集團風險管理框架的有效性，監督風險控制的實施並確保其得到有效落實。

年內，風險管理委員會已召開三次會議，會議議程如下：

- 討論及檢討內部控制管理報告，監督審計監察中心的計劃和時間表；及
- 檢討重大風險的性質及程度的變動以及應對措施。

### 企業管治職能

董事會委任的審計委員會履行《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文A.2.1所列明職責。審計委員會的職權範圍包括(1)制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實務，並向董事會提出建議；(2)檢討及監督本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(3)檢討及監督本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務；(4)制定、檢討及監督適用於本公司僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(5)檢討本公司遵守守則和於本公司企業管治報告中的披露情況。

## 風險管理及內部控制

本集團認為，有效的風險管理對本集團實現可持續發展及長期業務成功至關重要。

### 董事會及管理層的責任

董事會深知，其有責任評估及釐定本集團實現戰略目標所面臨的風險性質及水平，並有責任確保本集團確立及維持適用且有效的風險管理及內部監控系統，並監督管理層設計、實施和監察風險管理和內部控制系統。該等系統乃用於管理而非消除未達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

管理層負責設計、實施和監控風險管理系統和內部控制系統，並向董事會提供對風險管理和內部控制有效性的認可意見。

## 風險管理

### 風險管理系統的設計、實施和維護

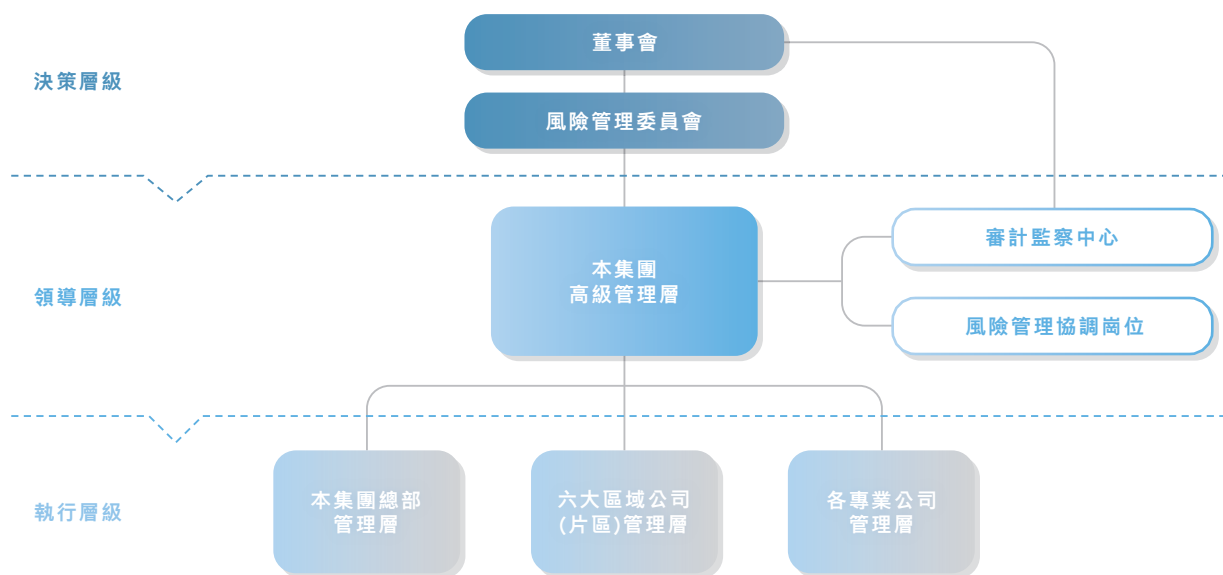
**1) 成立風險管理委員會：**董事會已成立風險管理委員會，負責監督本集團風險管理系統的設計、實施和維護，並已頒佈「風險管理委員會的職權範圍」：

- 授權風險管理委員會並確定其職責：風險管理委員會的風險管理職責及其授權已在「風險管理委員會職權範圍」得以確認；
- 確定風險管理委員會的組織架構：規定其組成和法定人數、出席會議的要求、會議召開的頻次和方式；及
- 釐定向董事會報告的程序：訂明風險管理委員會向董事會報告的時間，包括會議記錄機制。



2) **確立風險管理組織的架構**：建立從集團層面到附屬公司層面的正式風險管理組織結構(見下圖1：本公司風險管理組織架構圖)，確定對風險管理的直接管理義務以及風險資訊報告的程序和頻次，明確風險管理職位的職責，包括將風險管理的要求納入各崗位的職能描述。風險管理組織架構的主要特徵包括：

- 明晰的層級和責任：風險管理組織的層級包括決策層面的風險管理委員會，並細分為領導層級和執行層級，及執行風險管理職責。其確認了直接管理義務以及風險資訊報告程序和頻次；
- 廣泛的層級：風險管理組織的架構從本集團高級管理層再細分至六大區域公司(片區)和專業公司的管理層；及
- 特定溝通機制：規定各級管理層須就其風險管理職責、風險管理報告程序和報告頻率相互溝通。



(圖一：本公司風險管理組織架構圖)

風險管理架構下不同層級的職責與主要責任載於下表：

風險管理架構下的職責	主要責任
董事會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 評估並確定本集團為了實現戰略目的而願意承擔的風險性質與程度</li> <li>- 確保設立並維持有效的風險管理及內部控制系統</li> <li>- 在風險管理及內部控制系統的設計、實施與監控方面監督管理層</li> </ul>
風險管理委員會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 審核並制定風險管理框架</li> <li>- 定期審核並評估本集團風險管理框架的有效性</li> <li>- 協調並協助本集團的高級管理層推進風險管理工作</li> <li>- 監督各業務部門設立與實施風險應對計劃和措施</li> <li>- 向董事會報告任何重大風險管理事宜並建議解決方案</li> <li>- 監控導致對本公司的財務業績或狀況造成或可能造成或將會造成重大影響之不可預見後果或緊急情況的重大控制失效或薄弱環節的發生頻率</li> </ul>
本集團高級管理層(領導組織)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 從本集團的整體視角以及各個業務分部開展風險評估，以制定風險管理措施</li> <li>- 設計、執行以及監控風險管理與內部控制系統</li> <li>- 向董事會確認風險管理體系及內部控制系統的有效性</li> </ul>
本集團總部及其附屬公司管理層(執行組織)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 為其業務分部制定並實施相關風險應對計劃</li> <li>- 推進與實施特定風險管理措施</li> <li>- 監控其業務的各自風險並及時調整風險管理措施</li> </ul>



### 風險管理架構下的職責

### 主要責任

審計監察中心

- 協調啟動風險確認與評估
- 編製週期性風險管理報告以及向風險管理領導部門提供報告摘要
- 組織與協調風險管理培訓與指導
- 作為風險管理監督組織行事，並負責監督和評估本集團及其附屬公司實施的風險管理工作

風險管理協調崗位

- 董事會秘書處負責風險管理協調，包括組織風險管理委員會會議以及編製會議記錄備檔

### 3) 建立系統的風險管理體系架構，包括下列主要元素和特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程式，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及
- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。

**風險管理策略：**

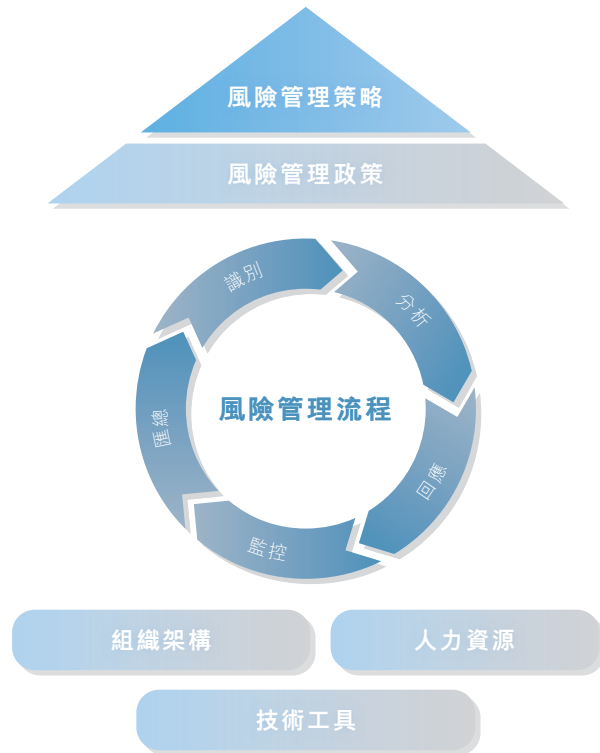
建立高級管理層的風險管理基礎，釐定風險性質及程度的可接受性，以及設立風險管理框架

**風險管理流程：**

設立風險管理的步驟及工具，以監督與匯報流程

**風險管理基礎：**

為支持、促進及推動本集團開展風險管理所需的組織、員工及技術



(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險資訊匯報流程及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的流程，以系統地整合及監控風險。

**2022年度本集團風險評估工作開展**

基於上文所述的本集團風險管理體系，高級管理層在外部諮詢機構的協助下於2022年持續開展了大量的風險管理工作。

管理層已採取系統化的評估方式檢討重大風險的性質及程度的變動，識別了面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會匯報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的變動。其完成了對風險管理系統的檢討，風險管理委員會檢討並將結果彙報董事會，並建議隨著本集團業務規模的快速增長、業務日趨多元化的發展及市場環境的不斷變化，應更廣闊及全面考慮本集團的風險管理體系，並持續優化風險管理框架，聯動本集團各相關部門做好風險管理以配合本集團創新業務的發展。管理層將每半年正式向風險管理委員會匯報重大風險管控、加強風險管理系統的有效性、擴大風險管理範圍以識別其他潛在風險的情況。

### 內部控制

董事會負責為本集團制定適當的內部控制系統，以保障本集團資產及股東權益。審計委員會須定期檢討內部控制系統，以確保系統適當。

本集團審計監察中心直接向審計委員會負責與報告。其負責持續監控本集團各個部門的工作流程與風險評估，以協助董事會和高級管理層遵守監管要求與指引，進而提高內部控制系統的效率。透過不時的持續內部審計和報告，審計監察中心須確保內部控制系統的有效運作。

為規範資訊管理工作，董事會制定了一套信息管理制度(「制度」)。該制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。該制度規定了(包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團持份者保持溝通。

年內，內部審計職能由董事會及審計委員會的領導下執行。審計委員會已就財務、經營、合規以及業務等事宜審核本集團內部控制系統的有效性，並將結果報告董事會。若發現監控中存在重大過失或重大缺陷，則審計監察中心將及時將其報告給審計委員會。

本集團須每年至少兩次審核內部控制系統的效率，以確保其有效性和充分性。

### 舉報制度

本公司已建立舉報制度，員工及第三方可通過電子郵箱、廉政熱線、信件等方式保密地向本集團審計監察中心舉報本集團員工、客戶及供應商的任何涉嫌不當行為、瀆職或違規行為，而審計監察中心定期向審計委員會報告任何發現。

### 廉政制度

本公司已建立廉政制度，明確反貪腐、反賄賂、反洗錢工作在預防、控制及反饋等環節的具體要求。本集團的審計監察中心負責監督本集團的反貪污工作及舉辦反貪污培訓班，並調查對涉嫌貪污行為的投訴。

## 風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並於年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，涵蓋期間為2022年，期間並未出現重大不可控的風險，董事會認為該等系統的操作是合理有效及足夠的。同時，董事會接納風險管理委員會及審計委員會對於本集團風險管理及內部監控系統的檢討結果彙報，認同該等系統應隨著本集團業務規模的快速增長、業務日趨多元化的發展及市場環境的不斷變化而持續檢討及提升。

## 審核會計、財務報告及內部審計職能部門

審計委員會審核了本集團會計、財務報告以及內部審計職能部門的資源充分性、員工資質和經驗、培訓計劃及預算，並對此表示滿意。

## 有關董事於綜合財務報表之責任

董事已知悉彼等就編製本公司截至2022年12月31日止年度綜合財務報表之責任。

董事並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

本公司獨立核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的聲明，乃載於本年報第93至100頁的「獨立核數師報告」一節內。

## 聯席公司秘書

本公司首席財務官黃嘉毅先生擔任本公司聯席公司秘書。卓佳專業商務有限公司(為外部服務供應商)李健威先生已獲本公司委聘為聯席公司秘書，而本公司的主要聯絡人為黃嘉毅先生。彼等已確認彼於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

全體董事均可向本公司聯席公司秘書就企業管治以及董事會常規及事宜尋求建議及服務。



### 股東權利

本公司通過多種溝通渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保其觀點和疑慮得到妥善處理。年內，本公司已檢討現行股東溝通政策，以確保其持續有效。

為保障股東之利益及權利，本公司將於股東大會上就每項基本上獨立之事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議。所有於股東大會上提呈之決議將根據《上市規則》以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

### 召開臨時股東大會

董事會可按照個別或共同持有超過本公司已發行帶有表決權股份10%以上之股東的書面申請召開臨時股東大會。

### 於股東大會上提出建議

本公司召開股東大會時，董事會、監事會以及個別或共同持有超過3%股份的股東可向本公司提出決議。

個別或共同持有超過3%股份的股東可在股東大會召開的10天之前向股東大會召集人提出臨時提案。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

### 向董事會作出查詢

就向董事會作出任何查詢而言，股東可向本公司發送書面查詢至：

地址： 香港夏愨道16號遠東金融中心17樓  
卓佳證券登記有限公司

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司致力與股東保持持續對話，尤其是透過股東周年大會及其他股東大會進行。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。

### 董事及監事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及監事進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於《上市規則》附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2022年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不低於標準守則所訂標準。截至2022年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

### 憲章文件

於年內，本公司並無對公司章程作出任何變動。

公司章程刊載於本公司以及香港聯交所網站上。

於2022年股東周年大會上將提呈公司章程之若干修訂以供股東考慮。詳情將載於本公司2023年4月28日之通函內。



# 董事會報告

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司截至2022年12月31日止年度(「年內」)的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要營業地點

本公司於中華人民共和國(「中國」)成立並設有註冊辦事處。本公司於香港的主要營業地點位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 主要業務

本集團主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。

## 業績及總體表現

本集團截至2022年12月31日止年度的業績載於本年報第5至6頁。

## 業務回顧

本集團年內業務回顧以及有關本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素的討論分別載於本年報第10至16頁「主席報告」一節及本年報第17至30頁「管理層討論及分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團2022年表現的分析載於本年報第205至206頁「五年財務概要」一節。

本集團認為可持續發展對企業發展而言至關重要, 並積極將可持續發展理念實踐至業務營運的各個層面, 從而為社區及企業創造更美好的未來。本公司將根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。

## 綜合財務報表

本集團截至2022年12月31日止年度的溢利以及本集團於2022年12月31日的事務情況載於本年報第101至204頁的綜合財務報表。

## 環境保護及遵守法律法規

本集團主要於中國從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。作為中國物業管理服務供應商, 本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各項法律及法規, 包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律法規。本集團已遵守對本集團營運而言屬重要的法律法規。此外, 相關僱員及相關營運單位會不時關注適用法律、規則及法規的任何變動。

## 與持份者的關係

本集團認為其僱員、客戶及業務夥伴對其可持續發展而言十分重要。本集團致力與僱員保持密切關係，為客戶提供優質服務及加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供公平安全的工作環境，促進員工多元化，根據員工的業績及表現為其提供具有競爭力的薪酬福利及職業發展機會。本集團亦不斷努力為僱員提供充足的培訓及發展資源，使彼等能夠掌握市場及行業的最新發展，同時提高彼等在其職位上的表現及自我實現。

本集團深知與客戶保持良好關係及為其提供滿足其需求的產品的重要性。本集團通過不斷與客戶互動來加強與彼等的關係，從而深入了解市場對有關服務不斷變化的需求，以積極應對有關變化。本集團亦已制定處理客戶投訴的程序，以確保客戶投訴得到迅速及時的處理。

本集團亦致力與作為長期業務夥伴的供應商及承包商建立良好關係，以確保本集團業務的穩定。本集團通過積極有效地與供應商及承包商進行持續溝通來加強與彼等的業務合作關係，以保證質量和及時交付。

## 末期股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：每股人民幣0.41元(稅前))。

## 就2022年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2022年股東周年大會將於2023年5月30日(星期二)舉行，而為釐定股東出席2022年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年4月29日(星期六)至2023年5月30日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席2022年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2023年4月28日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股本

有關本公司截至2022年12月31日止年度及於2022年12月31日股本變動的詳情載於綜合財務報表附註24。

## 儲備及分派儲備

有關本公司及本集團截至2022年12月31日止年度儲備變動的詳情載於綜合財務報表附註37(a)和附註25及本年報「綜合權益變動表」一節第105至106頁。

於2022年12月31日，本公司的可供分派予權益股東的儲備總額約為人民幣902.6百萬元。

## 物業、廠房及設備

有關本集團截至2022年12月31日止年度物業、廠房及設備變動的詳情載於綜合財務報表附註15(a)。

## 無形資產

有關本集團截至2022年12月31日止年度無形資產變動的詳情載於綜合財務報表附註17。

## 借款

截至2022年12月31日止，本集團有長期借款人民幣17.3百萬元，其中5.6百萬元將於1年內償還。本集團亦有期限少於1年之短期借款人民幣87.5百萬元。有關本集團借款的詳情載於綜合財務報表附註26。

## 慈善捐款

截至2022年12月31日止年度，本集團並未作出任何慈善捐款。

## 退休福利計劃

本集團退休福利計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註8。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第205至206頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 有關重大投資或資本資產的未來計劃

除本年報所披露外，於2022年12月31日，本集團概無有關重大投資或資本資產的其他未來計劃。

## 資產抵押

截至2022年12月31日止年度本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註15(a)。

## 優先認購權

根據中國法律及本公司公司章程規定，並無安排優先認購權。

## 董事及監事

於2022年及直至本年報日期，本公司董事及監事(「監事」)如下：

### 董事

#### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席)

李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)

#### 非執行董事

魏憲忠先生

岳元女士

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生

翁國強先生(於2022年1月21日獲委任)

黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)

王翠萍女士(於2022年12月15日辭任)

王鵬先生(於2022年1月21日被罷免)

### 監事

劉劍榮先生(監事會主席、職工代表監事)

黃智霞女士(職工代表監事)

施征宇先生(股東代表監事)

王功虎先生(外部監事)

王韶先生(外部監事)

## 獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條而發出的有關其獨立性的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事及監事服務合約

各執行董事、非執行董事及監事均已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函。

全體董事的委任自其各自委任日期起至第二屆董事會任期屆滿為止。全體監事的委任自其各自委任日期起至第二屆監事會任期屆滿為止。

各董事及監事與本公司的服務合約／委任函概可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償，惟法定賠償除外。

### 董事及監事於重大交易、安排或合約的權益

除綜合財務報表附註38所披露的交易外，於年內，概無董事或監事於本公司或其任何附屬公司為訂約方的對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合同中直接或間接擁有任何重大實益權益。

### 董事及監事於競爭業務中的權益

於年內，概無董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人從事任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務或於該等業務中擁有任何權益。

### 管理合約

年內，本公司並無訂立或存在與其整體或任何重要部分業務的管理及行政有關的合約。

### 獲准許之彌償條文

根據針對董事、監事及高級管理人員的責任保障政策，各董事、監事及高級管理人員有權就因執行職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司亦已為其董事、監事及高級管理人員安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

### 遵守不競爭契據

本公司控股股東(「控股股東」)概無於任何直接或間接與本公司的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據(定義見下文)。

各控股股東均已於2018年1月22日的不競爭及補償契據(「不競爭契據」)中承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與本集團業務(包括為非自有或承租的物業或自行開發的項目提供物業管理服務、物業銷售服務、物業檢驗服務、廣告及旅遊服務(統稱「受限制業務」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其緊密聯繫人於從事與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司(其股份已於香港聯交所或任何其他證券交易所上市)中持有的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

倘控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附帶投票權的股份的50%或以上或股份不再於香港聯交所上市,則不競爭契據將自動失效。

有關以上不競爭契據的詳情,請參閱本公司日期為2018年1月29日的招股章程中「與控股股東的關係」一節。

各控股股東已向本公司提供書面確認,據此,彼等確認,由2022年1月1日至2022年12月13日(「期內」), (1)彼等各自完全遵守不競爭契據的所有條款及規定; (2)彼等各自並無直接或間接參與或進行與受限制業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外); 及(3)彼等各自並無於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有5%以上股份或權益,亦無控制該公司董事會10%或以上成員。

獨立非執行董事已審閱控股股東就遵守不競爭契據所提供的一切必需資料,並確認期內,控股股東已完全遵守不競爭契據的所有條款及規定且並無違反任何該等條款及規定。

於2022年12月13日,中山雅生活企業管理服務有限公司完成出售48,600,000股H股。因此,緊接2022年12月13日完成該出售后,控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附帶投票權的股份的50%或以上,根據不競爭契據第6.2(i)條,不競爭契據已自動終止。

## 董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情分別載於本年報「董事履歷」、「監事履歷」及「高級管理人員履歷」章節。

## 董事、監事及本公司最高行政人員資料變動

根據《上市規則》第13.51B條,董事、監事及本公司最高行政人員的資料自2022年中期報告日期後之變動如下:

1. 尹錦滔先生已辭任中國國際貿易中心股份有限公司(上海證券交易所股份代號:600007)的獨立董事職務,自2022年11月21日起生效。

## 股票掛鈎協議

於2022年,本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事、監事及最高行政人員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的權益及／或淡倉

於2022年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據本年報企業管治報告所界定的證券買賣守則(「證券買賣守則」)須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
黃奉潮先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	19,122,646股(L)	1.35%
李大龍先生 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	19,122,646股(L)	1.35%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%

附註：

- 字母「L」指該人士於股份中的好倉，字母「S」指該人士於股份中的淡倉。
- 陳卓雄先生為家族信託(「陳氏家族信託」，被視為於本公司582,100,521股H股好倉及91,556,229股H股淡倉中擁有權益)的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- 黃奉潮先生為天津奉欣商業中心(有限合夥)(「天津奉欣」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益，天津奉欣為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)及上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的有限合夥人並分別擁有94.96%及95%的權益。黃先生亦分別為上海葆雅及上海秉雅的普通合夥人，可全權控制上海葆雅及上海秉雅。上海葆雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有本公司19,122,646股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。

- (4) 李大龍先生為天津朝泰商業中心(有限合夥)(「天津朝泰」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益。天津朝泰分別為上海焰雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焰雅」)及上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的有限合夥人並擁有47.5%權益。李先生亦分別為上海焰雅及上海澄雅的普通合夥人並擁有2.5%的權益，可全權控制上海焰雅及上海澄雅。上海焰雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海燁雅」)的有限合夥人並擁有50%權益。上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人，可全權控制上海燁雅。上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益。李先生為天津奉欣的普通合夥人，可全權控制天津奉欣。天津奉欣為上海葆雅的有限合夥人並擁有94.96%權益，天津奉欣為上海秉雅的有限合夥人並擁有95%權益。上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%權益。上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益，共青城投資持有本公司19,122,646股H股。李先生為共青城投資的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於其配偶費凡女士所持有的本公司股份中擁有權益。

## (ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	54.75%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.03%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	42,000股(L)	0.00%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。



### 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於2022年12月31日，以下人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及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權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	H股	574,900,521股(L)	40.49%
			40,299,479股(S)	2.84%
旺紀國際有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	H股	574,900,521股(L)	40.49%
			40,299,479股(S)	2.84%
邁高國際(BVI)有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	H股	7,200,000股(L)	0.50%
			受控法團權益	H股
創紀環球發展(BVI)有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	40,299,479股(S)	2.84%
			582,100,521股(L)	40.99%
東萃集團控股有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
雅居樂集團控股有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
富丰投資有限公司 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
Top Coast Investment Limited <sup>(8)</sup>	受控法團權益	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓林先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓賢先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸倩芳女士 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓喜先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓南先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
鄭惠琮女士 <sup>(10)</sup>	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸麗卿女士 <sup>(11)</sup>	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸燕平女士 <sup>(12)</sup>	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳小娜女士 <sup>(13)</sup>	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
Lazard Asset Management LLC	投資經理	H股	84,042,250股(L)	5.92%
梁宏先生	受控法團權益	H股	87,179,500股(L)	6.14%
海南希瓦私募基金管理有限責任公司	投資經理	H股	76,722,250股(L)	5.40%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉，字母「S」指該人士／法團於股份中的淡倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。



- (8) Top Coast Investment Limited為陳氏家族信託的財產授予人，因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團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分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

### 主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，本集團五大客戶及供應商應佔銷售及採購總額分別約佔本集團年內總收入的14.6%及採購總額的5.3%。

於2022年12月31日，雅居樂控股持有本公司已發行股本約47.44%，為本集團五大客戶之一。

除上文所披露者外，各董事、監事及其各自緊密聯繫人或任何股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 控股股東於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」一段所披露者外，於年內或於2022年12月31日，概無本公司或其任何附屬公司作為一方而一名控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重大合約(不論是否向本公司提供服務)。

## 關聯方交易

根據香港財務報告準則，本集團於截至2022年12月31日止年度訂立的所有關聯方交易概要載於綜合財務報表附註36。除下文「持續關連交易」一節所披露的交易外，附註36「租金開支」項下呈報的若干交易符合《上市規則》第十四A章項下「持續關連交易」的定義，但獲完全豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。而附註36「提供服務」項下呈報的交易(本集團與開封國控宋都置業有限公司、中山市盈軒房地產開發有限公司、南京奇雅置業有限公司訂立的交易除外)則符合下文「持續關連交易」一節所披露的「持續關連交易」的定義。其他關聯方交易並不構成《上市規則》第十四A章項下「關連交易」或「持續關連交易」。

除下文所披露之持續關連交易外，董事認為年內概無其他交易構成須遵守《上市規則》項下申報規定的關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守《上市規則》第十四A章有關本集團截至2022年12月31日止年度期間訂立的關連交易及持續關連交易所規定的披露要求。

## 持續關連交易

截至2022年12月31日止年度，本集團與本公司關連人士訂立了《上市規則》所界定的以下持續關連交易。

### (1) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### (i) 物業管理服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團將向雅居樂集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務，以及向雅居樂集團物業案場提供客戶服務；(ii)就未售物業單位提供營運及管理服務；(iii)公共衛生防疫消殺；(iv)雅居樂控股多元化業務的物業管理服務，包括但不限於環保、城市更新及房管；及(v)雅居樂集團擁有的物業需要上述服務。

根據物業管理服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣1,030,000,000元、人民幣1,300,000,000元及人民幣1,530,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據物業管理服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣510,569,000元，在年度上限人民幣1,300,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立股東在本公司於2020年11月9日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准物業管理服務框架協議項下擬進行的交易。

#### (ii) 營銷服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議（「營銷服務框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團提供物業營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務。

根據營銷服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，營銷服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣1,400,000,000元、人民幣1,800,000,000元及人民幣2,350,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據營銷服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣541,506,000元，在年度上限人民幣1,800,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，營銷服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立股東在本公司於2020年11月9日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准營銷服務框架協議項下擬進行的交易。

**(iii) 引薦框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立引薦框架協議(「引薦框架協議」)，據此，本集團將為雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務，包括但不限於(i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供營銷服務；(ii)整理客戶資料；及(iii)引薦客戶。

根據引薦框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，引薦框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣550,000,000元、人民幣735,000,000元及人民幣985,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據引薦框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣345,254,000元，在年度上限人民幣735,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，引薦框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立股東在本公司於2020年11月9日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准引薦框架協議項下擬進行的交易。

**(2) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易****(i) 物業租賃框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，本公司可從雅居樂集團租賃辦公室、俱樂部會所、員工宿舍及停車場等物業。

根據物業租賃框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，物業租賃框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣8,230,000元、人民幣8,830,000元及人民幣9,310,000元。截至2022年12月31日止年度，本公司根據物業租賃框架協議應付雅居樂控股的年度費用約為人民幣2,866,000元，在年度上限人民幣8,830,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業租賃框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。



**(ii) 拎包入住服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立拎包入住服務框架協議(「拎包入住服務框架協議」)，據此，本集團將為雅居樂集團開發的物業提供拎包入住諮詢服務及相關設計、監工、驗收等輔助諮詢服務。

根據拎包入住服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，拎包入住服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣68,000,000元、人民幣82,000,000元及人民幣99,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據拎包入住服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣53,259,000元，在年度上限人民幣82,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，拎包入住服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**(iii) 廣告及公關關係服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立廣告及公關關係服務框架協議(「廣告及公關關係服務框架協議」)，據此，本集團將為雅居樂集團提供服務，如廣告設計、媒介代理及公關關係服務。

根據廣告及公關關係服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，廣告及公關關係服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣120,000,000元、人民幣160,000,000元及人民幣200,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據廣告及公關關係服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣38,888,000元，在年度上限人民幣160,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，廣告及公關關係服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**(iv) 交房前檢驗服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立交房前檢驗服務框架協議(「交房前檢驗服務框架協議」)，據此，本集團將為雅居樂集團提供交房前檢驗服務，包括但不限於在竣工後及將有關物業交付予房主前，對雅居樂集團所開發物業進行房屋檢驗。

根據交房前檢驗服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，交房前檢驗服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣160,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣230,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據交房前檢驗服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣85,768,000元，在年度上限人民幣190,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，交房前檢驗服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**(v) 科技服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立科技服務框架協議(「科技服務框架協議」)，據此，本集團將為雅居樂控股及／或其附屬公司提供科技產品及相關服務，包括但不限於(i)智能產品；(ii)軟件產品；(iii)智能家居及家居配套產品銷售；(iv)軟件開發；(v)信息系統集成服務；(vi)智能設計；(vii)智能工程服務；(viii)軟件平台技術服務；及(ix)相關諮詢服務。

根據科技服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，科技服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣210,000,000元、人民幣230,000,000元及人民幣250,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據科技服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣132,044,000元，在年度上限人民幣230,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，科技服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。





**(vi) 物業前期介入服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業前期介入服務框架協議（「物業前期介入服務框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段提供物業前期介入服務，包括但不限於(i)基於項目建設情況及目標客戶的地位制定物業前期介入服務計劃；(ii)就項目的總體規劃及配套設施的相關設計提供諮詢；(iii)檢查施工進度及質量；(iv)前期部門組建、物料及配合雅居樂集團交付的相關準備工作；及(v)監督返修整改服務。

根據物業前期介入服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，物業前期介入服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣237,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣250,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據物業前期介入服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣96,535,000元，在年度上限人民幣240,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業前期介入服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**(vii) 車位租售業務代理服務框架協議**

於2022年4月22日，本公司與雅居樂控股訂立車位租售業務代理服務框架協議（「車位租售業務代理服務框架協議」），據此，本集團須向雅居樂集團提供代理車位租售服務，包括但不限於(1)車位銷售代理服務；及(2)車位租賃代理服務。

根據車位租售業務代理服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度，車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行的交易的(i)保證金及(ii)代理費預計年度上限將分別不超過(i)人民幣700,000,000元、人民幣700,000,000元及人民幣700,000,000元及(ii)人民幣145,000,000元、人民幣170,000,000元及人民幣170,000,000元。截至2022年12月31日止年度，雅居樂控股根據車位租售業務代理服務框架協議應付本集團的(i)保證金及(ii)代理費年度費用分別為人民幣700,000,000元及約人民幣110,897,000元，在年度上限人民幣700,000,000元及人民幣145,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，車位租售業務代理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 獨立非執行董事之確認

根據《上市規則》第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款訂立；及
- (iii) 根據相關框架協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

### 核數師之確認

本公司的核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑑證業務」及參照第740項應用指引「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團截至2022年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。該核數師已根據《上市規則》第14A.56條發出無保留函件，該函件載有其對持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件的副本送呈香港聯交所。

### 報告期後的事項

於2023年2月13日，本公司與雅居樂控股簽訂五份補充協議，以分別修訂及補充本公司與雅居樂控股之間訂立日期為2020年9月23日的(i)拎包入住服務框架協議；(ii)廣告及公關關係服務框架協議；(iii)交房前檢驗服務框架協議；(iv)科技服務框架協議；及(v)物業前期介入服務框架協議各項下的付款條款。

### 訴訟

截至2022年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2022年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已按《上市規則》規定維持充足公眾持股量。

### 企業管治

本公司已採納《上市規則》附錄十四第二部分中的《企業管治守則》所載原則及守則條文，並於全年內遵守適用守則條文。

### 核數師

執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司已審核本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表，該事務所將於2022年股東周年大會上退任。2022年股東周年大會上將提呈一項決議，以續聘執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司作為本公司核數師。

### 審核委員會

本公司審核委員會已就本年報所載本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表與管理層進行討論，並完成有關審閱工作。

### 對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有的任何稅務寬減或減免。

### 可持續發展

本集團認為，促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團堅持不懈地將其業務維持在較高的可持續發展水平。此外，本集團把握機會了解其經營業務所在社區以及全部其他持份者的需求及期望。本集團致力於加強管理層的工作力度，通過良好的企業管治、環境保護、社區投資及工作場所實踐，推進可持續發展。

為實現對持份者的透明度及問責制承諾，本公司將根據《上市規則》附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》，單獨發佈環境、社會及管治報告。該報告將呈列本公司於回顧年度對可持續發展作出的承諾，並將涵蓋本集團及其合資企業的業務活動所產生的重大經濟、環境及社會成就與影響。

代表董事會

**雅生活智慧城市服務股份有限公司**

董事會聯席主席

**陳卓雄／黃奉潮**

香港，2023年3月28日

## 一、監事會組成

截至2022年12月31日，本公司監事會（「監事會」）設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事（統稱「監事」）。根據本公司的公司章程（「公司章程」）規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可膺選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位	委任日期	職責
劉劍榮先生	監事會主席、職工代表監事	2020年7月21日	主持監事會工作、負責監督本公司董事會（「董事會」）及高級管理層
黃智霞女士	職工代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
施征宇先生	股東代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王功虎先生	外部監事	2020年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王韶先生	外部監事	2017年8月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層

## 二、2022年監事會主要工作情況

於2022年，監事會成員本著對本公司全體股東（「股東」）負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，較好地發揮了監事會監督作用，促進了公司的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。

**(一) 依法召開監事會會議，認真履行監事會職責**

於2022年，監事會共召開了4次監事會會議。

監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並出席監事會會議，認真履行監事職責。監事出席監事會會議情況如下：

姓名	合資格參加			缺席會議 次數
	監事會會議 次數	親自出席會議 次數	委託出席會議 次數	
劉劍榮先生	4	4	0	0
黃智霞女士	4	4	0	0
施征宇先生	4	4	0	0
王功虎先生	4	4	0	0
王韶先生	4	3	1	0

**(二) 監察公司董事及高級管理人員履行職責情況**

於2022年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履行職責情況。

**(三) 監察公司與關連人士的持續關連交易情況**

於2022年，監事會成員通過出席監事會，審閱公司持續關連交易情況。監事會成員亦出席於2022年5月25日舉行的2021年股東周年大會。

**(四) 監督公司的經營**

於2022年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、審閱向董事會提呈的建議，以及審查及監督公司的運營。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程。同時，公司董事及高級管理人員已勤勉履行職責、忠實執行股東大會作出的決議以保護股東權益及公司利益。在審查公司運營及監督董事及高級管理人員履行職責期間，監事會並未發現任何違反任何適用法律法規或公司章程的行為，或任何已損害股東及公司利益的事項。

**(五) 重點關注戰略落地，實施有效監督**

監事會積極支持公司的重點工作，並密切關注公司的重大事項，做好監督推進工作。

**三、監事會的獨立意見****(一) 依法運作**

於2022年，本公司堅持依法合規經營，決策程序符合法律、法規及公司章程的有關規定。董事、高級管理人員認真履行職責，監事會未發現其履行職務時有違反法律、法規及公司章程或損害公司利益的行為。

**(二) 年度報告**

本年度報告的編製和審核程序符合法律、行政法規和監管規定。本年報內容屬真實、準確、完整地反映了本公司實際情況。

**(三) 董事、高級管理人員履職評價結果**

監事會認為，本公司董事及高級管理人員遵紀守法，恪盡職守，務實敬業，勤勉、盡職地履行了本職工作，決策程序合法。

**(四) 持續關連交易**

於2022年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害本公司利益的行為，持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。

**四、2023年度重點工作計劃**

監事會將認真遵守法律、法規、公司章程及公司監事會議事規則等相關規定的要求開展監事會日常議事活動，勤勉盡責地履行職責，當中包括(1)根據公司實際情況召開監事會會議，做好各項議案的審議工作；(2)檢查公司財務情況，通過定期了解和審閱財務報告，對公司的財務運作情況實施監督，防範經營風險；及(3)勤勉盡職，積極參加董事會、股東大會等重要會議，並參與重大事項的決策過程，更好地維護公司和股東的利益。



## 致雅生活智慧城市服務股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

我們已審計雅生活智慧城市服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第101至204頁的綜合財務報表，包括於2022年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

## 關鍵審計事項

### 商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4(a)及17。

於2022年12月31日，貴集團的商譽為人民幣3,314,901,000元，主要與貴集團收購其他物業管理服務集團(「被收購方」)有關。

商譽每年進行減值測試，或倘有事件或環境變化顯示商譽可能減值時進行測試。就減值評估而言，商譽已分配至各資產組。管理層在獨立外部估值師(「外部估值師」)的協助下根據使用價值計算方法採用現金流量預測釐定主要資產組的可回收金額，現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算。所計及的主要假設主要包括(i)收入的複合年增長率；(ii)除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率；(iii)貿易應收款項平均周轉天數；(iv)長期增長率；及(v)稅前貼現率。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已就商譽減值評估執行以下程序：

- 了解、評估及測試對商譽減值評估的內部控制，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險，例如複雜性、主觀性、變動以及對管理層偏向或舞弊的敏感性；
- 評估了外部估值師的勝任能力、專業素質及客觀性；
- 在我們內部評估專家的參與下，我們評估了估值所採用的方法的適當性及主要假設的合理性；





### 關鍵審計事項

我們將商譽減值識別為關鍵審計事項，原因為商譽結餘的重要性及可回收金額的估計涉及估計的高度不確定性。由於減值模式的複雜性及所使用的重大假設的主觀性，與商譽減值評估有關的固有風險被認為屬重大。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 通過以下方式質詢及評估管理層所採用的主要假設的合理性：(i)評估歷史現金流量預測的準確性，例如將上一年度所用預測與本年度的實際業務表現進行比較；(ii)評估現金流量預測所使用的主要假設的合理性，包括預測期間收入的複合年增長率、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率及貿易應收款項平均周轉天數，我們將其與歷史財務數據及經批准預算進行比較；(iii)就長期增長率而言，我們基於我們的獨立研究並經參考長期預期通脹率對其進行評估；(iv)基於我們的行業知識及我們所做的獨立研究，參考可比上市公司對稅前貼現率進行評估；
- 對經批准預算及公開可用市場數據等佐證證據的源數據進行抽樣測試並考慮該等預算的合理性；
- 評估管理層對主要假設進行的敏感性分析的合理性，以了解假設的合理變動對可回收金額的影響；
- 在適用財務申報框架的背景下評估與商譽減值評估有關的披露的充分性；及
- 考慮選擇方法時所作判斷及主要假設是否將引致產生潛在管理層偏向的跡象。

基於以上所述，我們認為商譽減值評估所採用的重大管理層判斷及主要假設均能得到現有證據的支持。

## 關鍵審計事項

### 貿易應收款項預期信貸虧損評估

請參閱綜合財務報表附註3.1.2、4(c)及20。

於2022年12月31日，貿易應收款項總額為人民幣6,929,341,000元，佔貴集團資產總值約30.5%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並就2022年12月31日的貿易應收款項作出人民幣776,135,000元的虧損準備。

管理層應用香港財務報告準則第9號項下的簡化方法計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有信貸風險特徵分組。管理層基於有關違約風險及預期虧損率的估計評估預期信貸虧損，並於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷，包括過往結算記錄、信用評級、客戶財務狀況及影響其還款能力的其他因素。管理層亦考慮現行市況及前瞻性因素。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

就貿易應收款項預期信貸虧損評估，我們已執行以下程序：

- 了解貴集團對貿易應收款項預期信貸虧損的內部控制及評估程序，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素（如複雜性及主觀性）來評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 按抽樣基準評估及驗證與管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估有關的關鍵控制，包括賬齡分析檢查。
- 基於我們對貴集團業務程序的了解評估管理層採用的信貸虧損撥備法的適當性，包括客戶分組的適當性；



### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

由於貿易應收款項結餘的重大性質，貿易應收款項預期信貸虧損評估被認為屬一項關鍵審計事項。此外，與預期信貸虧損評估有關的判斷及估計涉及估計的高度不確定性。由於減值模式的複雜性及所使用的重大假設及數據的主觀性，與預期信貸虧損評估有關的固有風險被認為相對較高。

- 評估所採用的方法的適當性及主要假設的合理性：  
(i)基於我們對 貴集團業務程序、信貸控制程序及貿易應收款項的信貸風險特徵的了解評估客戶分組的適當性；(ii)參考客戶的信用信息及過往結算表現評估用於估計虧損率的重要假設的合理性，並將管理層的闡釋與公開可得信息及佐證證據一併進行研究；(iii)參考對 貴集團業務、行業及外部宏觀經濟數據的了解，質詢及評估管理層對客戶財務狀況、現行市況及前瞻性因素的評估；
- 按抽樣基準測試管理層就佐證文件編製的貿易應收款項的賬齡分析的準確性；
- 檢查計算虧損準備撥備的數學準確度；及
- 評估與貿易應收款項預期信貸虧損評估有關的披露的充分性。

基於以上所述，我們認為管理層就貿易應收款項預期信貸虧損評估作出的主要判斷及估計能得到現有證據的支持。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括2022年年報內的所有信息，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事在審計委員會的協助下須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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



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

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

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

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

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

**致同(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師  
香港特別行政區  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期11樓

2023年3月28日

**吳嘉江**

執業證書編號：P06919

# 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	6	15,378,576	14,080,089
銷售成本	7	(11,994,599)	(10,211,343)
<b>毛利</b>		<b>3,383,977</b>	3,868,746
銷售及營銷開支	7	(93,446)	(141,635)
行政開支	7	(851,665)	(778,131)
金融資產減值損失淨額	3.1.2	(465,623)	(160,181)
其他收入	9	232,246	178,059
其他收益－淨額	10	208,634	102,070
<b>經營利潤</b>		<b>2,414,123</b>	3,068,928
融資費用	11	(18,565)	(24,888)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	12(b)	56,393	31,534
<b>未計所得稅前利潤</b>		<b>2,451,951</b>	3,075,574
所得稅開支	13	(517,019)	(510,005)
<b>年內利潤</b>		<b>1,934,932</b>	2,565,569
以下各方應佔利潤：			
－本公司股東		1,839,601	2,308,458
－非控股權益		95,331	257,111
		<b>1,934,932</b>	2,565,569
<b>每股盈利(以人民幣元／股表示)</b>			
－每股基本及攤薄盈利	14	1.30	1.67

上述綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>年內利潤</b>	<b>1,934,932</b>	2,565,569
<b>其他全面(虧損)/收益</b>		
不會重新分類至損益的項目		
—以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產的公允價值變動， 扣除稅項	<b>(8,357)</b>	3,764
<b>年內全面收益總額</b>	<b>1,926,575</b>	2,569,333
<b>以下各方應佔：</b>		
—本公司股東	<b>1,834,625</b>	2,310,717
—非控股權益	<b>91,950</b>	258,616
	<b>1,926,575</b>	2,569,333

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。



# 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15(a)	602,543	506,831
使用權資產	15(b)	51,716	73,868
投資性物業	16	252,796	88,916
其他無形資產	17	1,372,249	1,350,661
商譽	17	3,314,901	3,123,231
遞延所得稅資產	28	258,961	137,701
使用權益法列賬之投資	12(b)	1,169,571	1,111,141
預付款項	20	362,280	350,952
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	19	12,593	23,868
以公允價值計量並計入損益的金融資產	22	3,238	3,249
		<b>7,400,848</b>	6,770,418
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	10,353,331	5,105,345
存貨	21	46,968	38,533
以公允價值計量並計入損益的金融資產	22	1,043,514	527,043
受限制現金	23	57,791	3,349,493
現金及現金等價物	23	3,799,262	4,390,545
		<b>15,300,866</b>	13,410,959
<b>資產總值</b>		<b>22,701,714</b>	20,181,377
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	24	1,420,001	1,420,001
其他儲備	25	5,687,588	5,614,759
保留盈利		5,356,798	4,156,348
		<b>12,464,387</b>	11,191,108
<b>非控股權益</b>		<b>1,660,207</b>	1,719,820
<b>權益總額</b>		<b>14,124,594</b>	12,910,928

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	27	6,672	35,190
合約負債	6(a)	19,727	84,344
借款	26	11,749	12,445
租賃負債	15(b)	25,298	30,590
遞延所得稅負債	28	325,539	351,060
		<b>388,985</b>	513,629
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	27	6,022,128	4,808,002
合約負債	6(a)	1,340,277	1,180,991
即期所得稅負債		561,434	547,217
借款	26	93,071	66,084
租賃負債	15(b)	26,892	47,168
認沽期權的金融負債	29	144,333	107,358
		<b>8,188,135</b>	6,756,820
<b>負債總額</b>		<b>8,577,120</b>	7,270,449
<b>權益及負債總額</b>		<b>22,701,714</b>	20,181,377

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第101至第204頁的綜合財務報表由董事會於2023年3月28日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄  
董事

黃奉潮  
董事

# 綜合權益變動表

	附註	本公司股東應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元 (附註24)	其他儲備 人民幣千元 (附註25)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
<b>於2022年1月1日的結餘</b>		1,420,001	5,614,759	4,156,348	11,191,108	1,719,820	12,910,928
<b>全面收益</b>							
年內利潤		-	-	1,839,601	1,839,601	95,331	1,934,932
其他全面虧損，扣除稅項		-	(4,975)	-	(4,975)	(3,382)	(8,357)
全面(虧損)/收益總額		-	(4,975)	1,839,601	1,834,626	91,949	1,926,575
<b>與本公司股東的交易</b>							
向本公司股東派付股息	30	-	-	(582,200)	(582,200)	-	(582,200)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(155,439)	(155,439)
收購附屬公司		-	-	-	-	2,115	2,115
非控股權益注資		-	-	-	-	5,395	5,395
以股份支付		-	39,990	-	39,990	-	39,990
與非控股權益的其他交易	25(b)	-	(19,137)	-	(19,137)	(3,633)	(22,770)
轉撥法定儲備	25(a)	-	56,951	(56,951)	-	-	-
		-	77,804	(639,151)	(561,347)	(151,562)	(712,909)
<b>於2022年12月31日的結餘</b>		1,420,001	5,687,588	5,356,798	12,464,387	1,660,207	14,124,594

綜合權益變動表(續)

	本公司股東應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元 (附註24)	其他儲備 人民幣千元 (附註25)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
<b>於2021年1月1日的結餘</b>		1,333,334	3,402,511	2,618,957	7,354,802	1,302,598	8,657,400
<b>全面收益</b>							
年內利潤		-	-	2,308,458	2,308,458	257,111	2,565,569
其他全面收益，扣除稅項		-	2,259	-	2,259	1,505	3,764
全面收益總額		-	2,259	2,308,458	2,310,717	258,616	2,569,333
<b>與本公司股東的交易</b>							
向本公司股東派付股息	30	-	-	(693,334)	(693,334)	-	(693,334)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(191,163)	(191,163)
配售新H股		86,667	2,590,844	-	2,677,511	-	2,677,511
收購附屬公司		-	-	-	-	519,626	519,626
出售附屬公司		-	-	-	-	(101,386)	(101,386)
將出售以公允價值計量並計入其他全面 收益的金融資產的收益轉入保留盈利		-	(134)	223	89	(89)	-
非控股權益注資		-	-	-	-	7,939	7,939
與非控股權益的其他交易		-	(458,677)	-	(458,677)	(76,321)	(534,998)
轉撥法定儲備		-	77,956	(77,956)	-	-	-
		86,667	2,209,989	(771,067)	1,525,589	158,606	1,684,195
<b>於2021年12月31日的結餘</b>		1,420,001	5,614,759	4,156,348	11,191,108	1,719,820	12,910,928

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營(所用)／所得現金	31(a)	(226,156)	3,165,492
已付所得稅		(707,547)	(520,957)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(933,703)	2,644,535
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		(237,191)	(83,421)
購置投資性物業		(10,000)	(8,412)
出售物業、廠房及設備和投資性物業所得款項		11,747	30,766
購置其他無形資產		(2,644)	(3,968)
出售其他無形資產所得款項		–	128
於合資企業及聯營公司的投資		(4,847)	(95,800)
退還／(支付)潛在收購按金		140,915	(290,970)
向關聯方所作貸款		–	(194,725)
向關聯方收取的貸款還款		59,638	–
向第三方所作貸款		(4,840,000)	(426,200)
向第三方收取的貸款還款		4,948,000	406,200
已收利息		40,609	4,230
收購以公允價值計量並計入損益的金融資產	3.3(b)	(3,106,730)	(3,007,440)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產和出售 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產所得款項		1,848,628	3,145,996
已收股息		–	18,038
向關聯方作出的現金墊款		–	(11,409)
收購附屬公司的現金流入／(流出)	34(a)	36,787	(726,569)
出售附屬公司的現金(流出)／流入	35	(1,000,115)	133,376
受限制銀行存款減少／(增加)		3,300,200	(3,300,200)
投資活動所得／(所用)現金淨額		1,184,997	(4,410,380)

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
非控股權益注資		5,349	7,939
自第三方收取的現金墊款		15,743	64,579
向第三方還款		(10,366)	(49,305)
借款所得款項		95,418	20,264
借款還款		(69,127)	(306,439)
支付租賃付款本金部分及利息		(55,812)	(44,640)
已付利息		(3,284)	(1,450)
自關聯方收取的現金墊款		54,139	25,095
已付股東股息		(582,200)	(693,334)
已付非控股權益股息		(159,528)	(181,631)
配售新H股		-	2,677,511
與非控股權益的其他交易		(127,912)	(415,849)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(837,580)	1,102,740
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		(586,286)	(663,105)
年初現金及現金等價物		4,390,545	5,056,976
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(4,997)	(3,326)
<b>年末現金及現金等價物</b>	23	<b>3,799,262</b>	4,390,545

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)，一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣呈列。

## 2. 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明，否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港《公司條例》

本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港法例第622章香港《公司條例》的披露規定編製。

#### (b) 歷史成本法

已按歷史成本法編製綜合財務報表，若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)以及投資性物業以公允價值計量除外。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (c) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

本集團於2022年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本，而該等準則及修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後Covid-19相關租金優惠
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計法

#### (d) 尚未採納的新準則及詮釋

以下新準則、準則修訂本及詮釋已頒佈，惟僅將於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效，且本集團並無提前採納：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂	與來自單一交易的資產及 負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號相關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂及 香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂	會計政策之披露	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司間 之資產出售或注資	待定

採納新準則以及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。





## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 合併原則及權益會計法

#### 2.2.1 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘本集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體活動的指導權力影響上述回報，則本集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面合併，自控制權終止之日起停止合併。

會計收購法用於列賬本集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已視需要作出更改，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表中單獨列示。

#### 2.2.2 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力但並無控制權或並無共同控制權之所有實體公司，重大影響力乃有權參與投資對象之財務及經營政策決定。本集團一般擁有20%至50%的表決權。於聯營公司之投資初步按成本確認後按權益會計法(見下文附註2.2.4)入賬。

#### 2.2.3 合資企業

於合資企業的權益在於綜合資產負債表內按成本初步確認後以權益法(見下文附註2.2.4)列賬。

#### 2.2.4 權益法

根據會計權益法，有關投資按成本初步確認，並其後予以調整，以於損益中確認本集團應佔投資對象的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收入中確認本集團應佔投資對象的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合資企業的股息被確認為有關投資賬面值的減少。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.2 合併原則及權益會計法 (續)

#### 2.2.4 權益法 (續)

當本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其已招致責任或代表其他實體作出付款。

本集團與其聯營公司及合資企業之間交易產生的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬的投資對象的會計政策已視需要作更改，以確保與本集團所採納政策一致。

#### 2.2.5 擁有權權益變動

本集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面價值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按其公允價值計量，賬面價值變動於損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面價值。

### 2.3 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購入權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益



## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.3 業務合併 (續)

- 或然對價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益確認為議價購買。

倘現金對價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新按於收購日期的公允價值計量。該項重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行使沽出認沽權)向部分擁有附屬公司之非控股權益擁有人購入其股份(不屬於業務合併的一部分)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於權益中作出相應支銷。金融負債價值之變動於綜合收益表內融資費用中確認。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

### 2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者內部報告的方式一致。主要經營決策者為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

### 2.6 外幣折算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣人民幣呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於綜合收益表內確認為「其他收益—淨額」。



## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值在更換時終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的報告期間內於損益中列作開支。

折舊乃按估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃物業、廠房及設備，則按較短租賃年期)以直線法將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	5至60年
運輸設備	2至10年
辦公設備	2至10年
機器	2至10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表內「其他收益－淨額」確認。

### 2.8 投資性物業

投資性物業(主要為本集團擁有永久使用權的辦公樓)乃持有以取得長期租賃收入且非由本集團所佔用的物業。投資性物業初步按成本計量，包括相關交易成本及(如適用)借款成本。投資性物業其後按公允價值列賬。公允價值變動於綜合收益表作為「其他收益－淨額」的一部分呈列。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

商譽按附註2.3所披露進行計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。

商譽不予攤銷，但會每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時進行更頻密測試，以及按成本減累計減值虧損進行計量。出售實體產生的損益包含與所售出實體有關的商譽的賬面價值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於該業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即經營分部。

#### (b) 商標

在業務合併中購入的商標按收購日期之公允價值列賬。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，於5至15年的估計可使用年期內攤銷商標的成本。

#### (c) 客戶關係及未完成合同

在業務合併中獲取的客戶關係及未完成合同按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係及未完成合同按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係及未完成合同的預計2至10年年期內計算攤銷。

#### (d) 計算機軟件

購入的計算機軟件許可證按購入及達至可使用特定軟件產生的成本予以資本化。該等成本按估計可使用年期(2至10年)攤銷。



## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.9 無形資產 (續)

#### (e) 研發成本

設計及測試由本集團控制的可識別的獨特軟件產品(如應用程序)直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支確認為已產生開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

### 2.10 非金融資產減值

商譽毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，則對其進行更頻繁的減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

對於以公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於並非持作買賣的股本工具投資，此將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇以公允價值計量並計入其他全面收益的方式將股本投資入賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變更時，本集團方對債務投資進行重新分類。

#### (b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。倘從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，金融資產即終止確認。

#### (c) 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非以公允價值計量並計入損益的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

當釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時，將整體考慮包含嵌入衍生工具的金融資產。





## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產 (續)

#### (c) 計量 (續)

##### **債務工具**

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

**攤銷成本：**持作收取合約現金流量(該等現金流量僅為支付本金及利息)的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同外匯收益及虧損於其他收益－淨額呈列。減值虧損在綜合收益表中以單獨條目呈列。

**以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產：**持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產(資產的現金流量僅為支付本金及利息)以公允價值計量並計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益－淨額。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損於其他收益－淨額呈列，減值費用在綜合全面收益表中以單獨條目呈列。

**以公允價值計量並計入損益的金融資產：**未達攤銷成本或以公允價值計量並計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量並計入損益。後續以公允價值計量並計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在其他收益－淨額內呈列淨額。

##### **股本工具**

本集團後續以公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資公允價值收益及虧損，終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合收益表的「其他收益－淨額」(如適用)確認。以公允價值計量並計入其他全面收益之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開列報。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產 (續)

#### (c) 計量 (續)

##### 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬及以公允價值計量並計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法進行評估，其規定自初步確認應收款項起確認預期存續期虧損，進一步詳情請參閱附註3.1.2。

### 2.12 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於綜合資產負債表內呈報。該法定強制執行權不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行的權利。

### 2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。成本以先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用可變銷售開支。

### 2.14 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務應收客戶的款項。其一般在12個月內到期結算，因此被分類為流動資產。

貿易應收款項按無條件的對價金額進行初步確認，除非其具有顯著的融資成分而按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後將使用實際利率法以攤銷成本對其計量。有關本集團的貿易及其他應收款項會計方法的詳情，請參閱附註20，而有關本集團的減值政策詳情，請參閱附註3.1.2。



## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.15 現金及現金等價物以及受限制現金

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

### 2.16 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

### 2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年內或以下(或如果時間較長,則於正常的業務運營週期內)到期,則將貿易應付款項歸類為流動負債。否則,呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.18 借款

借款以公允價值扣除所產生的交易成本初始確認。其後借款按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間的綜合收益表內確認。

如果很可能會提取部分或全部貸款融通,則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下,費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部分或全部融通,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款,並在有關融通期間攤銷。

除非本集團具有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後最少12個月,否則借款將被分類為流動負債。

### 2.19 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合收益表內確認。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.20 即期和遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期的所得稅開支或抵免乃應就當期應課稅收入按各司法管轄區的適用所得稅率支付的稅款，並根據由於暫時差異及未動用稅損而導致的遞延稅項資產及負債變動作出調整。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異悉數撥備。然而，倘遞延稅負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。



## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.20 即期和遞延所得稅 (續)

#### (b) 遞延所得稅 (續)

##### 外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產就於附屬公司之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

#### (c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

### 2.21 認沽期權安排

本集團就附屬公司權益而發行的認沽期權，由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股份，與其有關的潛在現金付款入賬列作金融負債。於有關期權獲行使時根據期權可能須支付的金額，初步按贖回金額現值確認，並直接計入權益。

該等期權(包括交易成本)其後透過「融資費用」增至有關期權於首次可行使日期的應付贖回金額。倘期權到期時未獲行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.22 僱員福利

#### 短期責任

工資及薪金責任(包括非現金福利, 預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內完全結算)就僱員直至報告期末的服務確認, 並按結算負債時預計將支付的金額計量。負債於綜合資產負債表中列示為當期僱員福利責任。

#### (a) 退休金責任

本集團僅管理界定供款退休計劃。根據中國相關規則及法規, 本集團的中國僱員須參加中國有關市級與省級政府組織的多項界定供款退休福利計劃, 據此, 本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。市級與省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外, 本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有, 並由政府獨立管理的基金保管。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規為其於香港的全體僱員參加一項退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關收入總額的5%及1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。該項強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有, 並由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

#### (b) 住房福利

本集團的全職中國僱員有權參與政府補助的住房公積金。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款。本集團就上述基金的責任限於每個期間的應付供款。對住房公積金的供款於發生時列作開支。



## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.22 僱員福利 (續)

#### 短期責任 (續)

##### (c) 離職福利

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

##### (d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

##### (e) 以股份支付的款項

本公司設立股份獎勵計劃，以對本集團的業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵與回報。本集團僱員(包括董事)以股份支付款項的方式獲取酬金，而僱員則提供服務以取得權益工具(「股權結算交易」)。

僱員進行股權結算交易的成本乃參考授出當日的公允值釐定。

股權結算交易成本將連同權益的相應增加於表現及／或服務條件獲達成的期間於僱員福利開支中確認。於各報告期末至歸屬日期期間就股權結算交易確認的累計支出計算至歸屬期屆滿時，為本集團就最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於該期間在綜合損益表扣除或入賬的數額指該期間開始及終結時所確認累計支出的變動。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.22 僱員福利 (續)

#### 短期責任 (續)

##### (e) 以股份支付的款項 (續)

釐定獎勵的授出日期公允值時並不考慮服務及非市場表現條件，但會評估達成條件的可能性，作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計一部分。市場表現條件反映在授出日期的公允值內。附帶於獎勵中但並無相關服務要求的任何其他條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公允值中，除非同時設有服務及／或表現條件，否則會導致獎勵被即時註銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵，不予確認支出。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則無論市場或非歸屬條件是否達成，

有關交易將被視為歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。若股權結算獎勵的條款有所修訂，且符合原來獎勵條款，則確認開支最少金額，猶如有關條款並無任何變更。此外，倘若修訂導致於修訂當日計算的股份付款交易總公允值增加或使僱員受惠，則須確認開支。

倘註銷股權結算獎勵，則視為於註銷當日已歸屬處理，而任何未確認獎勵的開支均應立即確認。此包括本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，若以新獎勵取代已註銷獎勵，並於授出當日列為代替獎勵，則相關已註銷及新獎勵將按猶如上一段所述原有獎勵的修訂處理。

### 2.23 撥備

對環境復原、重組成本及法律申索之撥備於下列情況下予以確認：本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，償付債項可能須流出資源，且有關金額已可靠估計。未來經營虧損不作撥備確認。

倘若出現多項類似的責任時，則履行該等責任須流出資源的可能性，須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。





## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.24 收入確認

本集團主要從事提供物業管理服務及相關增值服務以及城市衛生及清潔服務。來自提供服務之收入於提供服務的會計期間確認為於本集團履約時客戶同時取得並耗用本集團履約時按履約行為所提供的利益。

就物業管理服務以及城市衛生及清潔服務而言，本集團按每月提供服務的固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。本集團有權獲取按已收或應收物業管理服務以及城市衛生及清潔服務費價值計算的收入。物業管理服務收入主要來自按包乾制管理物業所得的收入。

就非物業管理相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)而言，本集團預先與客戶商定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

就物業管理相關增值服務而言，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

來自出售商品銷售收入於本集團交付相關商品予買家且相關對價的可收回性得到合理保證時予以確認。

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

當一方已按照合約履約時，本集團視乎本集團的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務之對價的權利，而該權利取決於時間流逝之外的其他因素。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.24 收入確認 (續)

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

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

獲取合約而產生的新增成本如可收回，將會資本化及呈列為資產，並隨後在確認相關收入時予以攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則本集團應用可行權宜方法以將獲取合約的新增成本立即確認為開支。

### 2.25 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔利潤(經扣除償還普通股以外之股權的成本)；及
- 除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算，並根據年內發行的普通股的股利調整，且不包括庫存股份。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用數字以計及：

- 與潛在攤薄普通股有關的利息及其他融資成本的所得稅後影響；及
- 假設所有潛在攤薄普通股被轉換後額外已發行普通股的加權平均數。



## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

租賃年期乃按個別基準進行磋商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的保證權益外，租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量；剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；採購權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該權利)；及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及融資費用之間作出分配。融資費用在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

## 2. 重大會計政策概要 (續)

### 2.26 租賃 (續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期内予以折舊。

有關短期租賃及低價值資產租賃的付款以直線法於損益確認為費用。短期租賃是指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括員工宿舍及小型辦公室家具。

### 2.27 股息分派

派發予本公司股東之股息，於本公司股東或董事(如適當)批准股息之期間內在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

### 2.28 政府補助

政府補助於可合理保證補助將收到且本集團將滿足所有附帶條件時按公允價值確認。

牽涉成本的政府補助於將其與擬補償的成本相匹配所需的時期於損益中遞延及確認。

### 2.29 利息收入

按公允價值計入損益的金融資產所產生的利息收入乃計入以贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益(2021年：以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額中)，請參閱下文附註10。任何其他利息收入乃計入其他收入，請參閱下文附註9。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，其後成為信用減值的金融資產除外。信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去損失撥備後的淨額計算得出。



### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：市場風險、信貸風險、流動資金風險及價格風險。本集團的整體風險管理計劃著重金融市場不可預見的情況，並力求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

##### 3.1.1 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟銀行存款及購買若干金融資產的收益乃以港元及美元計值。於2022年12月31日，本集團的主要非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物、其他應收款項及按公允價值計入損益的金融資產。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。

於各結算日本集團外幣計值貨幣資產及負債的賬面價值如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貨幣資產		
– 港元	5,410	35,672
– 美元	2	297,213
	5,412	332,885

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，並在年末就外幣匯率變動5%調整其兌換。若人民幣兌相關貨幣增加／減少5%，則年內利潤(減少)／增加的影響如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣兌港元增加5%	(245)	(1,557)
人民幣兌港元減少5%	245	1,557
人民幣兌美元增加5%	–	(12,409)
人民幣兌美元減少5%	–	12,409

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.1 市場風險 (續)

###### (ii) 利率風險

就若干計息現金及現金等價物、受限制現金、其他應收款項及借款而言，本集團承受利率風險。按浮動利率計息的銀行現金及受限制現金促使本集團承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款及其他應收款項促使本集團承受公允價值利率風險。

於2022年12月31日，管理層認為與現金及現金等價物相關的現金流量利率風險以及與借款及其他應收款項相關的限制性現金及公允價值利率風險乃屬微不足道(2021年12月31日：相同)

##### 3.1.2 信貸風險

本集團就其貿易及其他應收款項(不包括預付款項)、按公允價值計入損益的金融資產及銀行現金存款(包括受限制現金)面對信貸風險。貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面值、按公允價值計入損益的金融資產、受限制現金、現金及現金等價物反映本集團面對的金融資產的最高信貸風險。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

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



### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

##### (a) 銀行現金存款(包括受限制現金)

本集團銀行現金存款(包括受限制現金)主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，本集團認為其不存在重大的信貸風險，管理層預計將不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

##### (b) 貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就貿易應收款項撥備整個存續期內的預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據共同信貸風險特徵進行分類。應收款項各組別的未來現金流量乃基於過往違約率(經調整以反映現有市況的影響)以及影響顧客結付應收款項能力的宏觀經濟因素方面的前瞻性資料予以估計。

已知無力償還的貿易應收款項會進行個別評定，計提減值撥備，並於合理預期無法收回時撇銷。破產指示包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合約付款。並未已知破產的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及整體基準進行評估。

貿易應收款項已根據不同的信用風險特徵以整體基準進行減值評估。貿易應收款項就評估目的分為以下分類：

- 第一組：住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項
- 第二組：非住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項
- 第三組：應收關聯方(不包括綠地控股集團股份有限公司「綠地控股」及其附屬公司及合資企業)的貿易應收款項
- 第四組：應收綠地控股及其附屬公司及合資企業的貿易應收款項

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

###### (b) 貿易應收款項 (續)

就第一及第二組(2021年：第一、第二及第四組)的貿易應收款項而言，預期虧損率乃根據歷史虧損率經過調整以反映當前及前瞻性的宏觀經濟因素的資料，而該等因素影響客戶結算應收款項的能力。本集團已為不同組別客戶識別最相關的因素(如貨幣供應量及人口變動比率)，並根據該等因素的預期變化相應調整過往虧損比率。

就第三組的貿易應收款項而言，與該等貿易應收款項相關的信用風險被認為較低，因為該等實體具有履行其合約現金流量責任的較強能力，且並無過往虧損經驗。於2022年12月31日，經考慮違約概率及違約虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整，第三組的預期信貸虧損率估計為5.47%(2021年：1.74%)。

就於2022年12月31日的第四組的貿易應收款項而言，與該等貿易應收款項有關的信貸風險被視為遠高於過往年度。於2022年12月31日，經考慮違約概率及違約虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整，第四組的預期信貸虧損率估計為39.20%。

- (i) 在此基礎上，於2022年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
<b>貿易應收款項(第一組)</b>					
預期虧損率	6.63%	20.63%	36.98%	66.76%	
總賬面值(人民幣千元)	934,817	236,440	122,963	149,706	1,443,926
損失準備撥備(人民幣千元)	61,980	48,785	45,477	99,941	256,183





### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

##### (b) 貿易應收款項 (續)

##### (i) (續)

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
<b>貿易應收款項(第二組)</b>					
預期虧損率	2.99%	23.63%	34.62%	79.33%	
總賬面值(人民幣千元)	1,763,158	219,751	47,340	30,924	2,061,173
損失準備撥備(人民幣千元)	52,701	51,937	16,391	24,532	145,561

	合計
<b>貿易應收款項(第三組)</b>	
預期虧損率	5.47%
總賬面值(人民幣千元)	2,869,589
損失準備撥備(人民幣千元)	156,967

	合計
<b>貿易應收款項(第四組)</b>	
預期虧損率	39.20%
總賬面值(人民幣千元)	554,653
損失準備撥備(人民幣千元)	217,424

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

###### (b) 貿易應收款項 (續)

- (ii) 於2021年12月31日，貿易應收款項的損失準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
<b>貿易應收款項(第一組)</b>					
預期虧損率	6.09%	17.50%	28.65%	50.97%	
總賬面值(人民幣千元)	553,157	171,257	81,761	104,089	910,264
損失準備撥備(人民幣千元)	33,714	29,963	23,421	53,056	140,154
<b>貿易應收款項(第二組)</b>					
預期虧損率	1.88%	17.59%	57.04%	86.30%	
總賬面值(人民幣千元)	1,359,941	103,508	19,373	30,822	1,513,644
損失準備撥備(人民幣千元)	25,600	18,208	11,051	26,599	81,458
					合計
<b>貿易應收款項(第三組)</b>					
預期虧損率					1.74%
總賬面值(人民幣千元)					975,714
損失準備撥備(人民幣千元)					16,947
<b>貿易應收款項(第四組)</b>					
預期虧損率	9.91%	13.56%	36.82%	38.19%	
總賬面值(人民幣千元)	301,866	130,782	78,957	36,684	548,289
損失準備撥備(人民幣千元)	29,929	17,739	29,075	14,010	90,753



### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

###### (c) 其他應收款項

本集團對其他應收款項的預期信貸虧損模式所依據的假設概述如下：

類別	本集團的類別定義	預期信貸虧損撥備的 確認基準
履行中(「第一階段」)	客戶違約風險為低且有高度能力履行合約現金流量需求	12個月預期虧損。倘一項資產的預期使用期限少於12個月，預期虧損按其預期使用期限計量
呆賬(「第二階段」)	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期超過30日，則推定為信貸風險顯著增加	全期預期虧損
違約(「第三階段」)	利息及／或本金還款逾期超過60日	全期預期虧損

在此基礎上，於2022年及2021年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	履行中	呆賬	合計
<b>於2022年12月31日</b>			
總賬面值(人民幣千元)	3,885,368	—	3,885,368
預期虧損率	1.69%	—	
損失準備撥備(人民幣千元)	65,703	—	65,703
<b>於2021年12月31日</b>			
總賬面值(人民幣千元)	1,331,736	5,737	1,337,473
預期虧損率	1.37%	100.00%	
損失準備撥備(人民幣千元)	18,287	5,737	24,024

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

(d) 於2022年及2021年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的損失準備撥備與該撥備的期初損失準備對賬如下：

	其他應收款項 (不包括 預付款項)		合計 人民幣千元
	貿易應收款項 人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2021年1月1日</b>	155,095	23,683	178,778
收購附屬公司的影響	13,528	849	14,377
損失準備撥備	160,689	(508)	160,181
<b>於2021年12月31日及2022年1月1日</b>	329,312	24,024	353,336
收購附屬公司的影響	<b>18,940</b>	<b>5,374</b>	<b>24,314</b>
損失準備撥備	<b>428,726</b>	<b>36,897</b>	<b>465,623</b>
年內應收款項未能收回而撇銷	<b>(843)</b>	<b>(592)</b>	<b>(1,435)</b>
<b>於2022年12月31日</b>	<b>776,135</b>	<b>65,703</b>	<b>841,838</b>

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

(e) 本集團於報告期末承受的最高信貸風險如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易及其他應收款項(不包括預付款項) (附註20)	9,972,871	4,932,048
受限制現金	57,791	3,349,493
現金及現金等價物	3,799,262	4,390,545
以公允價值計量並計入損益的金融資產 (不包括或然對價及香港上市股本證券) (附註22)	1,041,500	521,537
	<b>14,871,424</b>	<b>13,193,623</b>

##### 3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括短期和長期借款以及股東注資，以滿足其日常經營的營運資金需求。

下表載列本集團於各結算日按相關到期日分類的金融負債。下表所披露之金額為合約未貼現之現金流量。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2022年12月31日</b>					
借款	95,450	8,355	3,394	-	107,199
貿易及其他應付款項*	4,849,243	6,672	-	-	4,855,915
認沽期權的金融負債	144,333	-	-	-	144,333
租賃負債	34,875	12,965	10,714	1,619	60,173
	<b>5,123,901</b>	<b>27,992</b>	<b>14,108</b>	<b>1,619</b>	<b>5,167,620</b>
<b>於2021年12月31日</b>					
借款	67,381	11,572	1,127	-	80,080
貿易及其他應付款項*	3,634,047	35,190	-	-	3,669,237
認沽期權的金融負債	113,560	-	-	-	113,560
租賃負債	48,361	21,845	11,133	553	81,892
	<b>3,863,349</b>	<b>68,607</b>	<b>12,260</b>	<b>553</b>	<b>3,944,769</b>

\* 不包括非金融負債

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.4 價格風險

本集團承受的股本證券價格風險來自於本集團持有並在綜合資產負債表中分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的香港上市股本證券。

於2022年12月31日，管理層認為與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的價格風險乃屬微不足道(2021年12月31日：相同)。

#### 3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

本集團通過將其資產負債比率維持在審慎水平來監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以權益總額計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等價物以及受限制現金總額計算。

於2022年及2021年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

#### 3.3 公允價值估值

##### (a) 公允價值等級

本節闡述釐定於綜合財務報表確認及以公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

經常性公允價值計量			第1級	第3級	合計
於2022年12月31日		附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>					
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產</b>					
理財產品	22	-	1,500		1,500
信託	22	-	1,040,000		1,040,000
香港上市股本證券	22	2,014	-		2,014
或然對價	22	-	3,238		3,238
			2,014	1,044,738	1,046,752
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產</b>					
非上市股本證券	19	-	12,593		12,593
<b>金融資產總額</b>			<b>2,014</b>	<b>1,057,331</b>	<b>1,059,345</b>



### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公允價值估值 (續)

##### (a) 公允價值等級 (續)

##### 經常性公允價值計量

於2021年12月31日

	附註	第1級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產</b>				
理財產品	22	–	511,537	511,537
結構性存款	22	–	10,000	10,000
香港上市股本證券	22	5,506	–	5,506
或然對價	22	–	3,249	3,249
		5,506	524,786	530,292
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益的</b>				
<b>金融資產</b>				
非上市股本證券	19	–	23,868	23,868
<b>金融資產總額</b>		5,506	548,654	554,160

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。本集團使用估計貼現現金流量作出假設。

各等級定義如下：

**第1級：**於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股本證券)的公允價值以報告期末的市場報價列賬。本集團所持金融資產的市場報價為當前出價。該等金融工具計入第1級。

**第2級：**並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術最大限度上利用可觀察市場數據且盡可能少依賴以實體為對象之特定估計。倘以公允價值計量一項工具所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具計入第2級。

**第3級：**倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具計入第3級。理財產品、信託、結構性存款、或然對價和認沽期權即屬此情況。

年內經常性公允價值計量於第1級、第2級及第3級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(b)。

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公允價值估值 (續)

- (b) 本集團以公允價值計量的金融資產包括理財產品、信託、結構性存款、或然對價及非上市股本證券，該等金融資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量並計入損益的金融資產				以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產		合計 人民幣千元
	理財產品 人民幣千元	信託 人民幣千元	機構性存款 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	非上市 股本債券 人民幣千元 (附註19)	認沽期權的 金融負債 人民幣千元	
2022年1月1日期初結餘	511,537	-	10,000	3,249	23,868	(107,358)	441,296
添置	454,730	2,652,000	-	-	-	-	3,106,730
出售	(971,693)	(1,830,935)	(10,000)	-	-	-	(2,812,628)
於損益中確認的收益	6,926	218,935	-	(11)	-	(31,086)	194,764
於其他全面收益中確認的虧損	-	-	-	-	(11,275)	-	(11,275)
融資費用(附註11)	-	-	-	-	-	(5,889)	(5,889)
2022年12月31日的期末結餘	1,500	1,040,000	-	3,238	12,593	(144,333)	912,998
包括於2022年12月31日持有結餘							
應佔於利潤中確認的未變現虧損	-	-	-	(11)	(11,275)	(36,975)	(48,261)



### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公允價值估值 (續)

##### (b) (續)

	以公允價值計量並計入損益的金融資產			以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產		合計 人民幣千元
	理財產品 人民幣千元	機構性存款 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	非上市 股本債券 人民幣千元 (附註19)	認沽期權的 金融負債 人民幣千元	
2021年1月1日期初結餘	576,923	-	2,991	29,122	(94,775)	514,261
添置	2,358,440	649,000	-	-	-	3,007,440
收購附屬公司	8,850	19,000	-	5,025	-	32,875
出售	(2,471,376)	(659,323)	-	(15,297)	-	(3,145,996)
於損益中確認的收益	38,700	1,323	258	-	2,330	42,611
於其他全面收益中確認的收益	-	-	-	5,018	-	5,018
融資費用(附註11)	-	-	-	-	(14,913)	(14,913)
2021年12月31日的期末結餘	511,537	10,000	3,249	23,868	(107,358)	441,296
包括於2021年12月31日持有結餘						
應佔於利潤中確認的未變現 收益/(虧損)	3,347	-	258	4,721	(12,583)	(4,257)

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公允價值估值 (續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的量化資料(第3級)如下：

描述	於2022年12月31日的公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
理財產品	1,500	貼現現金流量	預計年利率	2.7%	預期年利率變動+/- 10% 導致公允價值變動 人民幣4,000元
信託	1,040,000	收入法	預計年利率	7.2%	預期年利率變動+/- 10% 導致公允價值變動 人民幣670,000元
或然對價	3,238	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣42,726,000- 414,960,000元	預期淨利潤變動+/- 10% 導致公允價值變動 人民幣2,914,000元
非上市股本證券	12,593	指引公眾公司法	預計淨利潤	人民幣11,486,000元	預期淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,544,000元
認沽期權的 金融負債	144,333	貼現現金流量	預計貼現率	16.1%-16.3%	預期貼現率變動+/-10% 導致公允價值減少 人民幣28,000元/ 公允價值增加人民幣29,000元



### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公允價值估值 (續)

##### (c) (續)

描述	於2021年12月31日 的公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
理財產品	511,537	貼現現金流量	預計年利率	4.0%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,912,000元
結構性存款	10,000	貼現現金流量	預計年利率	2.8%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,000元
或然對價	3,249	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣 43,953,000- 414,960,000元	預期淨利潤變動+/-10% 導致公允價值減少人民幣 2,950,000元/公允價值增加 人民幣10,796,000元
非上市股本證券	23,868	指引公眾公司法	預計淨利潤	人民幣 21,294,000元	預期淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動人民幣 2,369,000元
認沽期權的 金融負債	107,358	貼現現金流量	預計貼現率	16.1%-16.3%	預期貼現率變動+/-10% 導致公允價值減少人民幣 547,000元/公允價值增加 人民幣559,000元

#### 4. 重大會計估計及判斷

編製財務報表需要使用會計估計，而按其定義，會計估計很少等同於實際結果。管理層在應用本集團的會計政策時亦需要運用判斷。

估計及判斷持續進行評估。彼等乃基於過往經驗及其他因素，包括對可能給實體造成財務影響的未來事件的預測，而該等預測在當時情況下被認為是合理的。

##### (a) 估計商譽減值

根據附註2.10所述會計政策，本集團每年或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁檢測商譽是否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值計算方法釐定。該等計算須作出估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註17。

##### (b) 於業務合併時確認的客戶關係及未完成合同的估計可使用年期

於各收購日期(附註34)業務合併時確認的客戶關係及未完成合同確認為無形資產(附註17)。客戶關係及未完成合同主要與於收購日期被收購方的現有物業管理及城市環衛清潔合約有關。被收購方的現有物業管理合約大多並無具體到期日。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。其餘合約的合約期限為一個月至十七年。根據有關合約的加權平均預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係及未完成合同的攤銷期為五至十年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計年期，此乃取決於被收購方日後取得其與物業開發商的合約及關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

##### (c) 應收款項的預期信貸虧損

本集團基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設計提應收款項撥備。基於本集團的過往記錄，現行市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及損失準備撥備的賬面值。有關所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參見上文附註3.1.2。



## 4. 重大會計估計及判斷 (續)

### (d) 即期和遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

### (e) 金融工具之公允價值計量

於2022年12月31日，以公允價值計量並計入損益的金融資產及以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產分別為人民幣1,044,738,000元(2021年：人民幣524,786,000元)及人民幣12,593,000元(2021年：人民幣23,868,000元)乃按公允價值計量，而公允價值乃根據使用估值技術的不可觀察輸入數據釐定。於確立相關估值技術及其相關輸入數據時須作出判斷及估計。與該等因素有關的假設變動可能影響該等工具的呈報公允價值。有關該等金融資產之公允價值計量的進一步披露載於上文附註3.3。

### (f) 投資物業之公允價值

投資物業於綜合資產負債表按公允價值列賬，而公允價值變動則於損益確認。其至少每年進行一次獨立估值。於作出判斷時，已考慮主要根據於報告日期的現行市況、基於現行市況之未來租賃預期租金及適當資本化比率作出的假設。主觀輸入假設之變動可對公允價值估計造成重大影響。用於釐定本集團物業組合公允價值之估值的主要假設載於綜合財務報表附註16。

## 5. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供(i)物業管理服務，(ii)相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)，及(iii)城市衛生及清潔服務。

## 5. 分部資料 (續)

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務。收購完成後，管理層對所收購附屬公司業務及原有業務的經營業績進行審核，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為，在作出戰略性決策時會用到若干經營分部。

截至2022年12月31日止年度，所有經營分部均註冊於中國且所有收入均來自中國。於2022年12月31日，除銀行存款人民幣439,000元(2021年：人民幣47,584,000元)位於香港外，所有資產均位於中國。因此，並無呈列地區分部。

## 6. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	10,029,210	8,658,423
物業管理相關增值服務			
—其他增值服務	隨時間推移	3,667,730	4,395,219
—出售貨物	於特定時間點	366,920	328,345
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	1,314,716	698,102
		<b>15,378,576</b>	14,080,089

### (a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債		
—物業管理服務	1,179,466	1,061,988
—物業管理相關增值服務	180,538	203,347
	<b>1,360,004</b>	1,265,335
減：合約負債的非流動部分	(19,727)	(84,344)
合約負債流動部分	<b>1,340,277</b>	1,180,991

(i) 本集團按合約訂定的付款安排向客戶收取付款。有關付款通常於根據合約履約前收取，而該等合約主要來自物業管理服務。



## 6. 收入 (續)

### (a) 合約負債 (續)

#### (ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內確認的收入與已結轉的合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
計入年初合約負債結餘的已確認收入	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	977,644	684,916
物業管理相關增值服務	203,347	105,754
	<b>1,180,991</b>	790,670

#### (iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、部分增值服務和城市衛生及清潔服務而言，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的方法以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

就其他物業管理相關增值服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，本集團已選擇實用方法以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

## 7. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
審計師酬金		
— 審計服務	3,780	14,680
— 非審計服務	1,200	—
廣告費用	39,866	65,495
餐飲外包費用	29,339	32,811
清潔費	1,660,176	1,466,545
消耗品成本	446,462	454,578
銷貨成本	489,246	259,731
諮詢費	88,391	73,099
折舊及攤銷費用	351,221	282,125
僱員福利開支(附註8)	5,917,488	5,267,411
綠化及園藝費用	297,724	274,764
IT系統維護費用	27,374	24,607
維護成本	650,186	539,436
辦公費用	111,153	95,638
支付的與短期及低價值租賃有關的租金開支(附註15(b))	97,593	57,184
保安費	1,517,704	1,225,231
公用設施費	524,934	379,661
稅項及附加費	67,941	71,667
差旅及娛樂費用	124,307	141,761
交通及客戶服務費用	72,059	96,580
其他	421,566	308,105
	<b>12,939,710</b>	<b>11,131,109</b>

## 8. 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及紅利	4,987,050	4,385,953
以股份支付(附註(a))	39,990	—
退休金計劃供款(附註(b))	429,420	401,342
住房福利	110,067	107,577
其他僱員福利(附註(c))	350,961	372,539
合計(包括董事及監事酬金)	<b>5,917,488</b>	<b>5,267,411</b>





## 8. 僱員福利費用 (續)

- (a) 於2022年1月20日及2022年7月12日，本公司收到共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」，本公司其中一位股東)的通知，共青城投資分別與本集團13名及23名對本公司發展有突出貢獻的前任及現任高級管理人員(統稱「買方」)訂立股份轉讓協議，據此，共青城投資同意出售，而買方同意按每股H股3.062港元的轉讓價購買本公司合共3,160,058股及2,201,127股境外上市股份(「H股」)，總代價分別約為人民幣28,753,000元及人民幣11,237,000元。

截至2022年12月31日止年度，本集團確認以股份支付費用人民幣39,990,000元。

- (b) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款。

- (c) 其他僱員福利主要包括其他社會保險費用、夥食、差旅及節日津貼。

- (d) 五名最高薪酬人士

截至2022年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名董事(2021年：一名董事)，其酬金已載列於附註38所示之分析內。截至2022年12月31日止年度，向其餘四名個人(2021年：四名個人)支付／應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及非現金利益金額	6,533	6,019
以股份支付	5,422	-
酌情紅利	338	496
退休金計劃供款	121	143
	<b>12,414</b>	<b>6,658</b>

## 8. 僱員福利費用 (續)

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
薪酬範圍(以港元計)		
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	-	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	-
7,500,001港元至8,000,000港元	1	-

## 9. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入：		
—來自存款及向第三方提供的貸款	98,443	72,903
—來自向關聯方提供的貸款(附註36(e))	2,222	2,518
稅項抵減(附註(b))	44,480	47,421
政府補助(附註(a))	84,861	43,795
租賃收入(附註16)	1,015	5,465
逾期付款費用	-	4,085
其他事項	1,225	1,872
	<b>232,246</b>	178,059

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。截至2022年及2021年12月31日止年度，已確認的政府補貼概無附帶任何未滿足的條件或其他條件。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。



## 10. 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
出售使用權益法列賬之投資產生的收益(附註12(b))	403	58,748
以公允價值計量並計入損益的金融資產的 公允價值收益淨額(附註22(a))	-	31,549
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益(附註22(a))	222,358	-
出售附屬公司所得(虧損)/收益(附註35)	(1,301)	22,039
認沽期權的公允價值(虧損)/收益(附註29)	(31,086)	2,330
投資性物業的公允價值收益(附註16)	23,271	595
外匯虧損淨額	(4,997)	(2,110)
出售物業、廠房及設備及投資性物業的虧損	(3,277)	(6,300)
其他事項	3,263	(4,781)
	<b>208,634</b>	<b>102,070</b>

## 11. 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損(附註29)	5,889	14,913
借款的利息開支	3,284	4,686
已付利息及財務支出/應付租賃負債(附註15(b))	6,974	3,507
長期應付款項的利息開支	2,418	1,782
	<b>18,565</b>	<b>24,888</b>

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資

(a) 於2022年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點及法律實體類型	註冊/已發行及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2022年	2021年	2022年	2021年
<b>由本公司直接持有</b>							
廣州雅居樂物業管理服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅信工程諮詢有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供房屋檢驗服務	100%	100%	0%	0%
鄭州市雅生活華茂物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸提供物業管理服務	60%	60%	40%	40%
南京紫竹物業管理股份有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 11,764,705元	在中國大陸提供物業管理服務	51%	51%	49%	49%
河南雅居樂物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 10,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	0%	0%
天津雅居樂企業管理服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供企業管理諮詢服務	100%	100%	0%	0%
哈爾濱景陽物業管理有限公司 (「哈爾濱景陽」)	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	66%	60%	34%	40%
青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)	中國·有限責任公司	人民幣 46,875,000元	在中國大陸提供物業管理服務	90%	90%	10%	10%
開平雅居樂雅生活物業管理有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	0%	0%
佛山市南海區雅居樂物業管理服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市花都雅居樂物業管理服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	0%	0%
海南雅居樂物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	0%	0%

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2022年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2022年	2021年	2022年	2021年
<b>由本公司直接持有(續)</b>							
雅萊格物業服務(上海)有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州雅萊格物業管理服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅天網路科技有限公司(「廣州雅天」)	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供 軟件工程服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅方旅遊有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供 旅遊代理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅韻廣告有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供 廣告服務	100%	100%	0%	0%
雅卓房地產顧問有限公司 (前稱：廣州市雅卓房地產行銷有限公司)	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%
上海綠地物業服務有限公司(「綠地物業服務」)	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
山東雅生活暢博物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 3,600,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	60%	40%	40%
卓森物業管理有限公司 (於2022年9月6日註銷)	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	0%	100%	0%	0%
深圳市京基住宅物業管理有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
湛江市西粵京基城物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
共青城樂享壹投資有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 2,000,000元	在中國大陸從事投資控股	100%	100%	0%	0%

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2022年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權益		非控股權益所持所有權益	
				2022年	2021年	2022年	2021年
<b>由本公司間接持有</b>							
雅生活控股(香港)有限公司(前稱： 雅生活投資控股(香港)有限公司)	香港·有限責任公司	62,115,600港元	於香港從事一般貿易、 業務諮詢服務、 電子商務及投資	100%	100%	0%	0%
天津樂享社區服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 10,000,000元	在中國大陸提供 社區服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅通智能科技有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供 資訊技術諮詢服務	51%	51%	49%	49%
黑龍江雅天網路科技有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸提供 軟件工程服務	80%	80%	20%	20%
南通雅卓房地產行銷有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%
天津雅信工程諮詢有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸提供 工程諮詢服務	100%	100%	0%	0%
珠海橫琴雅恒工程諮詢有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸提供 工程諮詢服務	100%	100%	0%	0%
香港雅卓房地產行銷有限公司	香港·有限責任公司	1,000,000港元	在香港提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%
騰沖雅卓房地產經紀有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2022年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2022年	2021年	2022年	2021年
<b>由本公司間接持有(續)</b>							
烏魯木齊雅生活綠地物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州粵華物業有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 10,300,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	83%	83%	17%	17%
重慶海泰管理服務有限公司(附註(i))	中國·有限責任公司	人民幣 50,500,000元	在中國大陸提供 管理服務	31%	31%	69%	69%
西安錦天物業管理服務有限公司(附註(i))	中國·有限責任公司	人民幣 20,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	31%	31%	69%	69%
上海明華智慧城市運營管理有限公司 (前稱：上海明華物業管理有限公司)	中國·有限責任公司	人民幣 70,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	54%	54%	46%	46%
常州中房物業有限公司(附註(i))	中國·有限責任公司	人民幣 10,800,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	42%	42%	58%	58%
上海銳翔上房物業管理有限公司(附註(i))	中國·有限責任公司	人民幣 12,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	40%	40%	60%	60%
雅生活未來物業管理服務有限公司 (「雅生活未來」)(前稱：中民未來 物業服務有限公司(「中民物業服務」))	中國·有限責任公司	人民幣 1,400,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	60%	40%	40%
龍城城市運營服務集團有限公司 (前稱：深圳市龍城物業管理有限公司) (附註(i))	中國·有限責任公司	人民幣 73,840,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	38%	38%	62%	62%

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2022年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2022年	2021年	2022年	2021年
<b>由本公司間接持有(續)</b>							
民瑞物業服務(上海)有限公司	中國·有限責任公司	人民幣 2,550,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	60%	40%	40%
北京慧豐清軒環境科技集團有限公司 (「北京慧豐」)	中國·有限責任公司	人民幣 8,000,000元	在中國大陸提供 環衛服務	51%	51%	49%	49%
陝西明堂環衛有限公司(「陝西明堂」)	中國·有限責任公司	人民幣 7,000,000元	在中國大陸提供 環衛服務	60%	60%	40%	40%
雅生活明日環境發展有限公司(前稱： 大連明日環境發展有限公司) (「大連明日」)	中國·有限責任公司	人民幣 2,000,000元	在中國大陸提供 環衛服務	51%	51%	49%	49%
山東宏泰物業發展有限公司(「山東宏泰」)	中國·有限責任公司	人民幣 7,400,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	86%	86%	14%	14%
廣州為想互聯網科技有限公司(附註(ii))	中國·有限責任公司	人民幣 10,184,614元	在中國大陸提供 家庭服務	38.8%	38.8%	61.2%	61.2%
天通苑社區服務集團有限公司(「天通苑」)	開曼群島·有限責任公司	10港元	從事投資控股	100%	0%	0%	0%

- (i) 本集團透過層層股權架構間接持有該等公司的股權，且本集團對該等公司的董事會擁有控制權，進而能夠作出多數投票以決定該等公司的主要財務及經營決策。上述所披露的股權比例指本集團應佔實益股權。
- (ii) 本集團未持有該實體或其附屬公司超過50%的權益擁有權。然而，根據與該實體的若干權益擁有人簽訂的協議，本集團通過控制投票權、支配其財務及營運政策、委任或罷免其控制機構的大多數成員職務，以及於該等機構的會議上投大多數票控制該實體。此外，該協議亦將該實體的風險和回報轉移至本集團。因此，彼等被列為本集團的受控實體。



## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

### (b) 使用權益法列賬之投資

董事認為，概無任何聯營公司及合營企業個別對本集團而言屬重大。

下表列示本集團聯營公司個別而言並不重大之綜合財務資料概要：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	56,393	31,534
本集團使用權益法列賬之投資之賬面總值	1,169,571	1,111,141

截至2022年及2021年12月31日止年度，使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>年初</b>	<b>1,111,141</b>	1,105,391
添置	4,847	305,823
業務合併產生的添置	-	662
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	56,393	31,534
已宣派股息	-	(18,038)
因出售一家附屬公司所致之出售	-	(10,746)
出售	(3,147)	(303,485)
其他	337	-
<b>年末</b>	<b>1,169,571</b>	1,111,141

		於相關出售日期	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已收／應收現金對價		3,550	364
轉撥至於附屬公司的投資的公允價值		-	361,869
減：已出售的賬面值	(i)	(3,147)	(303,485)
出售產生的淨收益	10	403	58,748

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

### (b) 使用權益法列賬之投資 (續)

- (i) 截至2022年12月31日止年度，本集團出售聯營公司昆明深龍城物業服務有限公司的30%股權，代價為人民幣3,300,000元。出售事項完成後，已確認出售收益人民幣403,000元，而本集團於該公司並無股權。

截至2022年12月31日止年度，本集團出售聯營公司阜陽建投龍城管理服務有限公司的5%股權，代價為人民幣250,000元。出售事項完成後，出售事項並無收益或虧損，而本集團仍持有該聯營公司35%股權。

### (c) 擁有重大非控股權益的附屬公司

於擁有重大非控股權益的附屬公司的投資的性質

實體名稱	營業地點／註冊成立國家	所有權權益百分比
雅生活未來物業管理服務有限公司 (前稱：中民未來物業服務有限公司)	中國	60%

### (i) 資產負債表概要

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	2,541,434	2,323,858
流動負債	(1,626,876)	(1,407,954)
流動資產淨值	914,558	915,904
非流動資產	1,302,551	1,293,865
非流動負債	(137,055)	(183,878)
非流動資產淨值	1,165,496	1,109,987
資產淨值	2,080,054	2,025,891
累計非控股權益	1,100,777	1,070,094



## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

### (c) 擁有重大非控股權益的附屬公司 (續)

#### (ii) 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4,186,886	4,018,013
年內利潤	228,195	252,556
其他全面(虧損)/收益	(8,357)	3,541
全面收益總額	219,838	256,097
分配予非控股權益的利潤	128,029	156,983
宣派予非控股權益的股息	(96,847)	(17,199)

#### (iii) 現金流量概要

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量	98,847	414,863
投資活動所用現金流量	(73,600)	(41,406)
融資活動所用現金流量	(159,479)	(276,704)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(134,232)	96,753

## 13. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	715,759	615,407
遞延所得稅(附註28)：		
— 中國企業所得稅	(198,740)	(105,402)
	517,019	510,005

### 13. 所得稅開支 (續)

本集團除所得稅前利潤稅款(有別於使用適用於集團實體利潤的各自稅率將產生的理論金額)載列如下:

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	2,451,951	3,075,574
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	500,460	561,198
以下各項稅收效應:		
– 不可扣稅開支	27,474	9,835
– 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	833	1,083
– 即期稅項調整—本公司稅率變化(附註(a))	–	(56,777)
– 遞延稅項重新計量—本公司稅率變化	–	783
– 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(32,951)	(17,526)
– 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	22,178	16,509
– 動用先前未確認的稅項虧損	–	(1,263)
– 確認過往年份未確認的暫時性可扣除差額	–	(2,993)
– 研發成本的額外稅項抵減	(975)	(844)
	517,019	510,005

- (a) 截至2022年12月31日止年度的有效所得稅率為21%(2021年:17%)。於2021年4月,本公司在2020年度報稅前取得高新技術企業證書,有效期為2020年至2022年止3年。據此,本公司2020年至2022年適用的所得稅稅率為15%。截至2021年12月31日止年度適用稅率變化(由2020年25%變更至2021年15%)的影響計入所得稅開支。

#### 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例,按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》,中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%(2021年:25%)。



### 13. 所得稅開支 (續)

#### 中國企業所得稅 (續)

於2020年，廣州雅天取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。如附註(a)所提及，於2021年4月，本公司在2020年度報稅前獲得了高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。截至2022年12月31日止年度，廣州雅天的適用稅率為15% (2021年：15%)。截至2022年12月31日止年度，本公司的適用稅率為15% (2021年：15%)。

本集團於中國的若干附屬公司於西部地區註冊成立，於截至2022年12月31日止年度享有15% (2021年：15%) 的優惠所得稅稅率。本集團若干附屬公司符合小型微利企業減按25%或50%計入應納稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅；本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2022年12月31日止年度享有15% (2021年：15%) 的優惠所得稅稅率。

#### 香港利得稅

截至2022年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。本集團有兩家附屬公司於香港註冊成立，但並無就該兩家附屬公司計提香港利得稅，這是因為截至2022年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤 (2021年：無)。

### 14. 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2022年及2021年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數計算。

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,839,601	2,308,458
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	1,420,001	1,383,435
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利(以人民幣元/股表示)	1.30	1.67

## 15. 物業、廠房及設備及使用權資產

## (a) 變動

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>							
成本	151,711	84,039	32,216	88,103	356,069	79,831	435,900
累計折舊及攤銷	(31,400)	(15,128)	(13,689)	(40,841)	(101,098)	(44,712)	(145,810)
<b>賬面淨值</b>	<b>120,271</b>	<b>68,911</b>	<b>18,527</b>	<b>47,262</b>	<b>254,971</b>	<b>35,119</b>	<b>290,090</b>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	120,271	68,911	18,527	47,262	254,971	35,119	290,090
添置	220	27,884	7,402	47,915	83,421	43,969	127,390
收購附屬公司	80,465	26,953	6,501	207,613	321,532	34,636	356,168
其他出售	(632)	(3,111)	(682)	(2,213)	(6,638)	(70)	(6,708)
出售附屬公司	(57,591)	(3,528)	(314)	(16,183)	(77,616)	(25)	(77,641)
折舊及攤銷費用	(9,491)	(22,464)	(6,684)	(30,200)	(68,839)	(39,761)	(108,600)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>133,242</b>	<b>94,645</b>	<b>24,750</b>	<b>254,194</b>	<b>506,831</b>	<b>73,868</b>	<b>580,699</b>
<b>於2021年12月31日及 2022年1月1日</b>							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊及攤銷	(30,645)	(26,937)	(17,603)	(49,530)	(124,715)	(83,611)	(208,326)
<b>賬面淨值</b>	<b>133,242</b>	<b>94,645</b>	<b>24,750</b>	<b>254,194</b>	<b>506,831</b>	<b>73,868</b>	<b>580,699</b>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
添置	31,547	59,133	17,111	129,400	237,191	29,399	266,590
收購附屬公司(附註34)	-	2,153	729	518	3,400	-	3,400
其他出售	(29,856)	(2,168)	(318)	(19,795)	(52,137)	(6,129)	(58,266)
折舊及攤銷費用	(3,520)	(22,053)	(11,210)	(55,959)	(92,742)	(45,422)	(138,164)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>131,413</b>	<b>131,710</b>	<b>31,062</b>	<b>308,358</b>	<b>602,543</b>	<b>51,716</b>	<b>654,259</b>
<b>於2022年12月31日</b>							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊及攤銷	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
<b>賬面淨值</b>	<b>131,413</b>	<b>131,710</b>	<b>31,062</b>	<b>308,358</b>	<b>602,543</b>	<b>51,716</b>	<b>654,259</b>



## 15. 物業、廠房及設備及使用權資產 (續)

### (a) 變動 (續)

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	101,051	64,421
銷售及營銷開支	991	958
行政開支	36,122	43,221
	<b>138,164</b>	108,600

於2022年12月31日，賬面淨值為人民幣90,706,000元(2021年：人民幣55,039,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品(附註26)。

### (b) 租賃

本附註提供有關本集團作為承租人的租賃資料。

#### (i) 於綜合資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	43,141	56,375
設備	8,575	17,493
	<b>51,716</b>	73,868
<b>租賃負債</b>		
流動	26,892	47,168
非流動	25,298	30,590
	<b>52,190</b>	77,758

## 15. 物業、廠房及設備及使用權資產 (續)

### (b) 租賃 (續)

#### (ii) 於綜合收益表確認的金額

綜合收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊費用			
— 樓宇		(30,541)	(32,150)
— 設備		(14,881)	(7,611)
		(45,422)	(39,761)
利息開支(計入融資費用)	11	(6,974)	(3,507)
與短期租賃及低價值資產租賃有關的 租金開支(計入銷售成本及行政開支)	7	(97,593)	(57,184)

截至2022年12月31日止年度租賃現金流出總額為人民幣153,405,000元(2021年：人民幣101,824,000元)。

#### (iii) 本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團租賃多個辦公室及員工宿舍。租賃合約一般按固定期限3個月至15年訂立(2021年：3個月至15年)。

租賃條款乃根據個別情況磋商釐定，並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。





## 16. 投資性物業

	商業性物業 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>	-
收購一間附屬公司	110,337
添置	8,412
於綜合收益表確認的重估收益(附註10)	595
出售	(30,428)
<b>於2021年12月31日及2022年1月1日</b>	88,916
添置	148,011
於綜合收益表確認的重估收益(附註10)	23,271
出售	(7,402)
<b>於2022年12月31日</b>	252,796

(a) 於綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收益(附註9)	1,015	5,465

(b) 於2022年12月31日，概無投資性物業(2021年12月31日：無)用作本集團借款的抵押品。

(c) 於2022年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約責任(2021年12月31日：無)。

(d) **公允價值等級**

於2022年12月31日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估價是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。年內，第1級、第2級及第3級之間並無轉移(2021年：無)。

## 16. 投資性物業 (續)

### (e) 估值流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於收購日期及2022年12月31日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

投資性物業的公允價值使用直接比較法估算，而直接比較法假設該等物業各自按現況交吉銷售。通過參考相關市場中可獲得的銷售交易，本集團已選擇鄰近的可比較物業並作出調整以將諸如位置及物業規模等因素的差異納入考慮。

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

### (f) 估值輸入數據及與公允價值之關係

描述	於12月31日的公允價值		不可觀察輸入數據	輸入數據的範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元			
辦公樓宇	252,796	88,916	市場價格 (人民幣元/平方米)	15,000-54,000 (2021年：15,000-56,000)	市場價格越高，公允價值越高



## 17. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>						
成本	44,751	28,400	1,079,719	1,152,870	2,181,967	3,334,837
累計攤銷	(14,968)	(15,374)	(161,287)	(191,629)	-	(191,629)
賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
添置	3,968	-	-	3,968	-	3,968
收購附屬公司	3,556	34,942	577,518	616,016	1,027,350	1,643,366
其他出售	(128)	-	-	(128)	-	(128)
出售附屬公司	(127)	-	(56,784)	(56,911)	(86,086)	(142,997)
攤銷	(5,015)	(5,610)	(162,900)	(173,525)	-	(173,525)
年末賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
<b>於2021年12月31日及2022年1月1日</b>						
成本	49,694	63,342	1,592,110	1,705,146	3,123,231	4,828,377
累計攤銷	(17,657)	(20,984)	(315,844)	(354,485)	-	(354,485)
賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
<b>截至2022年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
添置	2,644	-	-	2,644	-	2,644
收購附屬公司(附註(a))	-	-	232,033	232,033	191,670	423,703
其他出售	(32)	-	-	(32)	-	(32)
攤銷	(4,843)	(5,169)	(203,045)	(213,057)	-	(213,057)
年末賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
<b>於2022年12月31日</b>						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累計攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	-	(567,262)
賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150

## 17. 無形資產 (續)

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	208,214	169,850
銷售及營銷開支	-	38
行政開支	4,843	3,637
	<b>213,057</b>	<b>173,525</b>

- (a) 截至2022年12月31日止年度，本集團收購了若干公司(附註34)。本集團應佔該等實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣212,240,000元(2021年：人民幣455,722,000元)，包括本集團確認的已確認客戶關係及未完成合同人民幣232,033,000元(2021年：客戶關係、未完成合同及商標人民幣612,460,000元)。
- (b) 獨立估值師已執行獨立估值，以釐定本集團於截至2022年12月31日止年度確認的客戶關係、未完成合同及商標金額。釐定客戶關係、未完成合同及商標於各個收購日期的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產 預期使用年限
客戶關係	貼現現金流量	12.88%-16.25%	10年
未完成合同	貼現現金流量	14.97%-15.46%	2-8年
商標	版稅減免	15.41%	15年

- (c) 商譽減值測試
- 於2022年12月31日，商譽人民幣3,314,901,000元(2021年：人民幣3,123,231,000元)已分配至各組現金產生單位以進行減值測試。商譽人民幣918,967,000元及人民幣757,271,000元(2021年12月31日：人民幣918,967,000元及人民幣757,271,000元)已分別分配至綠地物業及雅生活未來經營的物業管理業務。其他個別低於人民幣270,000,000元(2021年：人民幣270,000,000元)，被視為並不重大，因此進行綜合分析。

於2022年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。所收購附屬公司經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估並按使用價值計算方法釐定，所採用使用價值計算的貼現現金流量乃根據管理層批准的為期五年或十年的財務預算作出。



## 17. 無形資產 (續)

### (c) 商譽減值測試(續)

下表載列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：

	綠地物業	雅生活未來	其他附屬公司
<b>2022年</b>			
預測期內收入的複合年增長率(%)	22.9%	5.3%	-1.5%~31.9%
預測期內的除利息、稅項、折舊及 攤銷前盈利率(%)	13.3%~13.8%	7.9%~9.0%	-28.0%~32.0%
貿易應收款項平均周轉天數	158~239天	53天	2~200天
長期增長率(%)	3%	3%	3%
除稅前貼現率(%)	22.2%	21.3%	17.1%~25.0%
<b>2021年</b>			
預測期內收入的複合年增長率(%)	31.2%	6.0%	0.0%~31.3%
預測期內的除利息、稅項、折舊及 攤銷前盈利率(%)	10.5%~12.6%	8.1%~8.4%	-30.6%~27.4%
貿易應收款項平均周轉天數	217~303天	72天	1~167天
長期增長率(%)	3%	3%	3%
除稅前貼現率(%)	19.0%	19.4%	16.0%~21.1%

管理層釐定上述價值的各個關鍵假設如下：

假設	用作釐定價值的方法
收入複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的期望。就綠地物業而言，預測收入的同比遞增主要歸因於綠地控股根據投資合作框架協議承擔在管的估計總建築面積。
除利息、稅項、折舊及 攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的期望。
貿易應收款項平均周轉天數	基於過往表現及管理層對未來的期望。
長期增長率	此為用作推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。
除稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

## 17. 無形資產 (續)

### (c) 商譽減值測試(續)

於2022年12月31日，按使用價值計算法計算的綠地物業可收回金額人民幣1,159,251,000元(2021年：人民幣1,286,686,000元)較其賬面值超出人民幣31,649,000元(2021年：人民幣89,294,000元)。按使用價值計算法計算的雅生活未來可收回金額人民幣2,813,281,000元(2021年：人民幣3,041,526,000元)較其賬面值超出人民幣272,046,000元(2021年：人民幣435,284,000元)。

於2022年12月31日，本集團應佔綠地物業及雅生活未來餘量詳情載列如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
雅生活未來	272,046	435,284
綠地物業	31,649	89,294

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2022年及2021年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於綠地物業及雅生活未來的使用價值計算中單獨考慮將剔除餘量的變動：

於2022年12月31日	主要假設的可能變動	
	雅生活未來	綠地物業
收入複合年增長率	-3.06%	-0.94%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-0.87%	-0.46%
貿易應收款項平均周轉天數	+16.06天	+7.64天
長期增長率	-2.95%	-0.72%
除稅前貼現率	+2.22%	+0.57%

於2021年12月31日	主要假設的可能變動	
	雅生活未來	綠地物業
收入複合年增長率	-5.23%	-2.65%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-1.48%	-0.88%
貿易應收款項平均周轉天數	+30天	+17天
長期增長率	-4.83%	-1.46%
除稅前貼現率	+3.87%	+1.07%

## 17. 無形資產 (續)

### (c) 商譽減值測試(續)

本公司董事認為，主要參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

本公司董事經參考獨立估值師或管理層對於2022年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2022年12月31日商譽無須作出減值撥備(2021年12月31日：無)。

## 18. 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
—貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註20)	9,972,871	4,932,048
—現金及現金等價物(附註23)	3,799,262	4,390,545
—受限制現金	57,791	3,349,493
	<b>13,829,924</b>	12,672,086
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產(附註22)</b>	<b>1,046,752</b>	530,292
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產(附註19)</b>	<b>12,593</b>	23,868
	<b>14,889,269</b>	13,226,246
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
借款(附註26)	104,820	78,529
租賃負債(附註15(b))	52,190	77,758
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註27)	4,855,915	3,669,237
	<b>5,012,925</b>	3,825,524
<b>認沽期權的金融負債(附註29)</b>	<b>144,333</b>	107,358
	<b>5,157,258</b>	3,932,882

## 19. 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產

### (a) 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產分類

以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產包括並非持作買賣的股本證券，及本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認的股本證券。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

### (b) 以公允價值計量並計入其他全面收益的股本投資

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
非上市證券	12,593	23,868

### (c) 於損益及其他全面收益中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於其他全面收益中確認的有關股本投資的(虧損)/收益	(11,275)	5,018

於2022年12月31日，以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產均以人民幣計值。





## 20. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a)及(b))		
—關聯方(附註36(d))	<b>3,424,242</b>	1,524,003
—第三方	<b>3,505,099</b>	2,423,908
	<b>6,929,341</b>	3,947,911
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(776,135)</b>	(329,312)
	<b>6,153,206</b>	3,618,599
其他應收款項		
—關聯方(附註(c)及36(d))	<b>896,161</b>	278,178
—第三方(附註(d))	<b>2,989,207</b>	1,059,295
	<b>3,885,368</b>	1,337,473
減：其他應收款項減值撥備	<b>(65,703)</b>	(24,024)
	<b>3,819,665</b>	1,313,449
預付款項		
—關聯方(附註36(d))	<b>300,125</b>	288,788
—第三方	<b>442,615</b>	235,461
	<b>742,740</b>	524,249
小計	<b>10,715,611</b>	5,456,297
減：預付款項非流動部分	<b>(362,280)</b>	(350,952)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<b>10,353,331</b>	5,105,345

## 20. 貿易及其他應收款項以及預付款項 (續)

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

於2022年及2021年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至180天	3,672,465	2,504,546
181至365天	1,906,021	657,041
1至2年	855,678	429,257
2至3年	247,669	188,457
3年以上	247,508	168,610
	<b>6,929,341</b>	<b>3,947,911</b>

- (b) 貿易應收款項人民幣10,000,000元用作附屬公司借款的抵押品(2021年12月31日：人民幣15,620,000元)。該相關抵押借款為人民幣7,092,000元(2021年12月31日：人民幣3,000,000元)(附註26)。
- (c) 於2022年12月31日的其他應收關聯方款項包括(i)就車位租售業務代理服務支付予雅居樂控股的按金人民幣700,000,000元(2021年：無)，該按金以雅居樂控股的若干停車位作抵押；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣16,117,000元(2021年：人民幣197,243,000元)，為無抵押、按年利率1.0%至5.6%(2021年：1.0%至5.6%)計息及須於一年內按要求償還，詳情請參閱附註36(e)；及(iii)須根據相關合約於租期屆滿時償還之租賃按金。
- (d) 其他應收第三方款項主要包括按金、向第三方墊款、代表住戶付款及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的應收款項。

截至2022年12月31日止年度，賬面值為人民幣859,037,000元的以公允價值計量並計入損益的金融資產已按代價人民幣964,000,000元出售，該代價已於報告日期後悉數結清。

於2022年12月31日的其他應收款項包括向第三方墊款人民幣1,052,000,000元，其中墊款人民幣870,000,000元按年利率介乎2%至8%計息及須於一年內償還。餘下結餘人民幣182,000,000元為無抵押、免息及須按要求償還。

- (e) 於2022年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。



## 21. 存貨

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
消費品	45,187	36,172
停車場及店舖	1,648	1,648
食品及飲料	133	713
減：減值撥備	-	-
	<b>46,968</b>	<b>38,533</b>

## 22. 以公允價值計量並計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
或然對價	3,238	3,249
<b>流動資產</b>		
理財產品	1,500	511,537
信託	1,040,000	-
結構性存款	-	10,000
香港上市股本證券	2,014	5,506
	<b>1,043,514</b>	<b>527,043</b>
	<b>1,046,752</b>	<b>530,292</b>

### (a) 於損益確認的金額

年內，下列收益／(虧損)已於損益確認：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	225,861	-
以公允價值計量並計入損益的債務工具的公允價值收益	-	40,023
以公允價值計量並計入損益的股本投資的公允價值虧損	(3,492)	(8,732)
或然對價公允價值(虧損)／收益	(11)	258
	<b>222,358</b>	<b>31,549</b>

### (b) 風險敞口及公允價值計量

有關釐定公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

於2022年12月31日，以公允價值計量並計入損益的金融資產均以人民幣計值，惟香港上市股本證券乃以港元計值。

## 23. 現金及現金等價物以及受限制現金

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
－以人民幣計值	3,798,294	4,359,709
－以港元計值	966	30,166
－以美元計值	2	670
	<b>3,799,262</b>	4,390,545

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

## 24. 股本

	股份數目		股本	
	2022年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日 人民幣千元	2021年12月31日 人民幣千元
已發行及繳足(附註(a))	1,420,000,800	1,420,000,800	1,420,001	1,420,001

### (a) 股本變動

	股份數目	股本 人民幣千元
<b>詳情</b>		
於2021年1月1日	1,333,334,000	1,333,334
配售新H股	86,666,800	86,667
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年 12月31日	<b>1,420,000,800</b>	<b>1,420,001</b>



## 25. 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>	3,138,053	249,196	15,262	3,402,511
重估－總額	－	－	3,012	3,012
遞延稅項	－	－	(753)	(753)
其他全面收益	－	－	2,259	2,259
轉撥至保留盈利	－	－	(178)	(178)
遞延稅項	－	－	44	44
轉撥淨額	－	－	(134)	(134)
轉撥法定儲備(附註(a))	－	77,956	－	77,956
配售新H股	2,590,844	－	－	2,590,844
與非控股權益的其他交易	(458,677)	－	－	(458,677)
<b>於2021年12月31日及2022年1月1日</b>	<b>5,270,220</b>	<b>327,152</b>	<b>17,387</b>	<b>5,614,759</b>
重估－總額	－	－	(6,634)	(6,634)
遞延稅項	－	－	1,659	1,659
其他全面虧損	－	－	(4,975)	(4,975)
轉撥法定儲備(附註(a))	－	56,951	－	56,951
以股份為基礎的付款	－	－	39,990	39,990
與非控股權益的其他交易(附註(b))	(19,137)	－	－	(19,137)
<b>於2022年12月31日</b>	<b>5,251,083</b>	<b>384,103</b>	<b>52,402</b>	<b>5,687,588</b>

### (a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後溢利的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

### (b) 與非控股權益的其他交易

截至2022年12月31日止年度，本集團進一步自非控股權益收購附屬公司的若干股權。所收購非控股權益的賬面值與已付對價之間人民幣19,137,000元的差額計入其他儲備。

## 26. 借款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
長期銀行借款－有抵押(附註(a))	15,198	28,850
長期銀行借款－有抵押(附註(a))	65	–
長期銀行借款－無抵押	2,060	–
	<b>17,323</b>	28,850
減：非流動借款的流動部分	<b>(5,574)</b>	(16,405)
	<b>11,749</b>	12,445
<b>計入流動負債的借款：</b>		
短期銀行借款－有抵押(附註(b))	51,240	49,679
短期銀行借款－無抵押(附註(c))	36,257	–
	<b>87,497</b>	49,679
長期銀行借款的流動部分	<b>5,574</b>	16,405
	<b>93,071</b>	66,084
	<b>104,820</b>	78,529

**(a) 有抵押長期銀行及其他借款**

於2022年12月31日，金額為人民幣15,263,000元(2021年：人民幣28,850,000元)的有抵押長期銀行及其他借款按固定年利率介乎4.05%至7.49%(2021年：3.80%至7.49%)計息，並以一間附屬公司擁有的若干物業、廠房及設備(附註15)作抵押，本金按固定金額每月償還。

**(b) 有抵押短期銀行借款**

於2022年12月31日，有抵押短期銀行借款人民幣51,240,000元(2021年：人民幣49,679,000元)以一間附屬公司擁有的若干物業、廠房及設備以及該附屬公司非控股股東擁有的若干物業、廠房及設備作抵押。該等貸款按固定年利率介乎3.70%至4.90%(2021年：4.10%至5.50%)計息。

**(c) 無抵押短期其他借款**

於2022年12月31日，若干無抵押短期其他借款人民幣29,165,000元由一間附屬公司的董事及控股股東擔保。

**(d) 於2022年及2021年12月31日，所有借款以人民幣計值。**

## 27. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
– 關聯方(附註36(d))	76,942	66,818
– 第三方	2,588,139	1,691,101
	<b>2,665,081</b>	1,757,919
其他應付款項		
– 關聯方(附註36(d))	252,927	107,235
– 第三方	1,820,781	1,676,774
	<b>2,073,708</b>	1,784,009
應付股息	117,126	127,309
應計薪金	1,010,843	1,039,706
其他應納稅項	162,042	134,249
	<b>6,028,800</b>	4,843,192
減：其他應付款項非流動部分	(6,672)	(35,190)
貿易及其他應付款項流動部分	<b>6,022,128</b>	4,808,002

- (a) 於2022年及2021年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	2,492,235	1,656,020
1至2年	120,633	79,110
2至3年	29,424	10,711
3年以上	22,789	12,078
	<b>2,665,081</b>	1,757,919

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若(2021年12月31日：相同)。

## 28. 遞延所得稅項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	180,474	98,683
— 12個月內收回的遞延稅項資產	113,305	49,261
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(34,818)	(10,243)
	258,961	137,701
遞延所得稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	(349,778)	(329,298)
— 12個月內收回的遞延稅項資產	(10,579)	(32,005)
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	34,818	10,243
	(325,539)	(351,060)
	(66,578)	(213,359)



## 28. 遞延所得稅項 (續)

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，截至2022年及2021年12月31日止年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延稅項 資產- 呆賬準備 人民幣千元	遞延稅項 資產- 可扣除稅項 虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產- 應計費用 人民幣千元	遞延稅項 資產-其他 人民幣千元	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項 負債-折舊 確認差額 人民幣千元	合計 人民幣千元
					資產/(負債) -以公允價值 計量並計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元	資產/(負債) -以公允價值 計量並計入 損益的 金融資產 人民幣千元	負債-其他 無形資產 賬面值 超出稅基部分 人民幣千元		
<b>於2021年1月1日</b>	36,930	6,508	17,386	5,890	(310)	(2,235)	(231,736)	(7,477)	(175,044)
於綜合收益表計入/(扣除)(附註13)	26,837	6,878	24,755	(1,706)	-	2,612	42,912	2,331	104,619
遞延稅項重新計量-本公司稅率變化 (附註13(a))	1,102	-	419	-	-	(67)	-	(671)	783
收購附屬公司	23,803	467	335	-	-	-	(172,897)	(536)	(148,828)
扣除其他全面收益	-	-	-	-	(1,254)	-	-	-	(1,254)
出售附屬公司	(1,106)	(861)	(3)	-	-	-	8,335	-	6,365
<b>於2021年12月31日及2022年1月1日</b>	87,566	12,992	42,892	4,184	(1,564)	310	(353,386)	(6,353)	(213,359)
於綜合收益表計入/(扣除)(附註13)	115,027	16,629	6,106	(6)	-	4,671	56,158	155	198,740
收購附屬公司(附註34)	2,289	-	-	-	-	-	(58,008)	-	(55,719)
扣除其他全面收益	-	-	-	-	2,892	-	1,077	-	3,969
出售附屬公司	(209)	-	-	-	-	-	-	-	(209)
<b>於2022年12月31日</b>	204,673	29,621	48,998	4,178	1,328	4,981	(354,159)	(6,198)	(66,578)

倘通過未來應課稅利潤實現相關利益，則遞延所得稅資產確認為稅項虧損結轉。本集團並無就稅項虧損人民幣129,302,000元(2021年：人民幣75,087,000元)確認遞延稅項資產人民幣22,178,000元(2021年：人民幣16,509,000元)，原因為應課稅利潤不大可能用作抵銷可扣減暫時差額。

## 29. 認沽期權的金融負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
認沽期權的金融負債	144,333	107,358
減：流動部分	(144,333)	(107,358)
非流動部分	-	-

於2019年3月，本公司與哈爾濱景陽的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將哈爾濱景陽32%股權售回本公司的權利並將於2022年到期。就哈爾濱景陽非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

於2019年4月，本公司與青島華仁的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將青島華仁餘下全部股權售回本公司的權利並將於2021年至2023年到期。就青島華仁非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

供最初確認的贖回負債的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值乃於退出日期的預期貼現率，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的預計貼現率釐定。贖回負債其後計入「融資費用」。



## 29. 認沽期權的金融負債 (續)

贖回負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初結餘	107,358	94,775
公允價值變動(附註10)	31,086	(2,330)
貼現現值變動(附註11)	5,889	14,913
	144,333	107,358
減：流動部分	(144,333)	(107,358)
非流動部分	-	-

## 30. 股息

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股息	582,200	693,334

- (a) 截至2021年12月31日止年度的每股股份人民幣0.41元的末期股息已於2022年6月17日舉行的股東週年大會上宣派，合計人民幣582,200,000元。該等股息已以本公司保留盈利作出分派，並以現金支付。
- (b) 董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息。

### 31. 現金流量資料

#### (a) 經營現金

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	2,451,951	3,075,574
就以下各項作出調整：		
—物業、廠房及設備折舊(附註15(a))	92,742	68,839
—無形資產攤銷(附註17)	213,057	173,525
—使用權資產攤銷(附註15(b))	45,422	39,761
—金融資產減值損失	465,623	160,181
—出售物業、廠房及設備及投資物業的虧損(附註10)	3,277	6,300
—分佔合資企業及聯營公司除稅後溢利(附註12(b))	(56,393)	(31,534)
—向關聯方提供的貸款的利息收入(附註9)	(2,222)	(2,518)
—向第三方提供的貸款的利息收入	(98,443)	—
—出售使用權益法列賬之投資的收益(附註10)	(403)	(58,748)
—贖回及出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益(附註10)	(222,358)	—
—以公允價值計量並計入損益的金融資產的 公允價值收益(附註10)	—	(31,549)
—認沽期權的公允價值虧損／(收益)(附註10)	31,086	(2,330)
—投資物業所得公允價值收益(附註10)	(23,271)	(595)
—出售附屬公司所得(虧損)／收益(附註10)	1,301	(22,039)
—融資費用(附註11)	18,565	24,888
—外匯虧損	5,063	2,110
—以股份支付(附註8)	39,990	—
營運資金變動：		
—受限制現金	(8,498)	(21,721)
—存貨	(7,327)	15,293
—貿易及其他應收款項	(4,169,603)	(568,604)
—貿易及其他應付款項	942,982	157,444
—合約負債	51,303	181,215
	<b>(226,156)</b>	3,165,492



### 31. 現金流量資料 (續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款 人民幣千元 (附註26)	租賃負債 人民幣千元 (附註15(b))	應付股息 人民幣千元 (附註27)	其他應付 款項-關聯方 人民幣千元 (附註36(d))	其他應付 款項-第三方 (不包括 貿易性質) 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>	233,736	37,088	91,224	82,140	37,497	481,685
現金流量						
— 融資活動流入	20,264	—	—	25,095	64,579	109,938
— 融資活動流出	(306,439)	(44,640)	(874,965)	—	(50,755)	(1,276,799)
非現金變動						
— 租賃負債增加	—	43,969	—	—	—	43,969
— 已確認融資費用(附註11)	—	3,507	—	—	4,686	8,193
— 匯兌收益	—	—	—	—	(1,216)	(1,216)
— 應計股息	—	—	884,497	—	—	884,497
— 收購附屬公司	155,968	37,930	45,475	—	9,122	248,495
— 出售附屬公司	(25,000)	(26)	(18,922)	—	(37,497)	(81,445)
— 出售使用權資產	—	(70)	—	—	—	(70)
<b>於2021年12月31日及於2022年1月1日</b>	78,529	77,758	127,309	107,235	26,416	417,247
現金流量						
— 融資活動流入	95,418	—	—	54,139	15,743	165,300
— 融資活動流出	(69,127)	(55,812)	(741,728)	—	(10,366)	(877,033)
— 經營活動流入	—	—	—	91,553	—	91,553
非現金變動						
— 租賃負債增加	—	29,399	—	—	—	29,399
— 已確認融資費用(附註11)	—	6,974	—	—	—	6,974
— 應計股息	—	—	731,545	—	—	731,545
— 出售使用權資產	—	(6,129)	—	—	—	(6,129)
<b>於2022年12月31日</b>	104,820	52,190	117,126	252,927	31,793	558,856

### 31. 現金流量資料 (續)

#### (c) 非現金交易

- i. 本集團訂立若干租賃合約，其中截至2022年12月31日止年度確認添置使用權資產及租賃負債人民幣29,399,000元(2021年：人民幣43,969,000元)。
- ii. 貿易應收款項人民幣171,139,000元(2021年：無)由借款人通過向本集團轉讓若干物業的方式結清。
- iii. 賬面值為人民幣859,037,000元(2021年：無)的以公允價值計量並計入損益的金融資產，以代價人民幣964,000,000元(2021年：無)出售，該代價已於報告日期後悉數結清。

### 32. 或然事項

於2021年12月31日，本集團已質押定期存款人民幣3,300,200,000元用於業務拓展合作方的銀行借款及授信擔保。如果業務合作夥伴結算銀行借款及授信發生任何違約，相應已抵押存款將由有關銀行執行作為擔保。本集團已撤銷與有關銀行的質押協議，且截至2022年12月31日止年度現金存款質押已全部解除，並無任何違約。

### 33. 承擔

#### (a) 資本承擔

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但未撥備 向非控股權益收購額外股權	212,643	-

#### (b) 經營租賃承擔—作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎1個月至15年(2021年：1個月至15年)。

除短期及低價值租賃外，本集團已就該等租賃確認使用權資產，進一步資料請參閱附註15(b)。



### 34. 業務合併

截至2022年12月31日止年度，本集團完成收購若干物業管理公司的若干股權，主要包括天通苑的100%股權及天津摩瑞思房地產經營服務有限公司的90%股權，總購買代價為人民幣403,910,000元。已確認商譽人民幣191,670,000元及本集團應佔可識別資產淨值總額人民幣212,240,000元。

商譽主要產生自該等公司業務的預期未來發展、提高市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務及提升管理效率等。預期概無已確認商譽可扣減所得稅。

有關購買對價、所收購資產淨值的詳情如下：

	於各收購日期 人民幣千元
購買對價	
現金對價	403,910
<b>購買對價總額</b>	<b>403,910</b>
<b>可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額</b>	
物業、廠房及設備(附註15)	3,400
客戶關係及未完成合同(計入其他無形資產)(附註17)	232,033
遞延所得稅資產(附註28)	2,289
貿易及其他應收款項(附註(b))	27,262
存貨	1,108
現金及現金等價物(附註(a))	325,225
貿易及其他應付款項	(267,445)
合約負債	(43,366)
即期所得稅負債	(8,143)
遞延所得稅負債(附註28)	(58,008)
可識別資產淨值總額	214,355
減：非控股權益	(2,115)
本集團應佔可識別資產淨值	212,240
<b>商譽(附註17)</b>	<b>191,670</b>

### 34. 業務合併 (續)

(a) 截至2022年12月31日止年度的收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金對價公允價值總額	403,910
減：過往年度已付現金對價	(120,000)
加：就過往年度所收購公司支付的現金對價	4,528
年內已付現金對價	288,438
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(325,225)
年內現金流入	(36,787)

(b) **已收購應收款項**

貿易及其他應收款項的公允價值為人民幣27,262,000元。到期應收的貿易應收款項合約總額為人民幣36,484,000元，其中人民幣9,222,000元預期將不可收回。

(c) **收入及利潤貢獻**

收購日期至2022年12月31日止期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣280,984,000元及淨利潤人民幣25,518,000元。

倘收購事項於2022年1月1日發生，則本集團截至2022年12月31日止年度的綜合備考收入及綜合收入將分別為人民幣15,378,576,000元及淨利潤人民幣1,934,932,000元。

截至2022年12月31日止年度，本集團並無就業務合併確認或然負債。

### 35. 出售附屬公司

截至2022年12月31日止年度，本集團出售一間附屬公司(2021年：若干附屬公司)，而未產生現金對價(2021年：人民幣155,000,000元)：

	附註	於各出售日期 人民幣千元
出售對價		
— 已收現金對價		—
— 轉讓出售附屬公司之未結算收購對價		—
		—
減：		
— 附屬公司之資產淨值賬面值		(1,301)
出售附屬公司虧損	10	(1,301)
<b>來自出售的現金所得款項，扣除出售現金</b>		
已收現金對價		—
減：附屬公司的現金及現金等價物		(1,000,115)
出售現金流出淨額		(1,000,115)





## 36. 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司	最終控股公司及其附屬公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東
中山雅生活企業管理服務有限公司	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
綠地控股集團有限公司及其附屬公司	對本公司及其附屬公司擁有重大影響的股東
中民未來控股集團有限公司(「中民」)及其附屬公司	擁有重大影響的非控股股東及其附屬公司
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制
成都雪瓏企業管理有限公司	雅居樂控股的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司

## 36. 關聯方交易 (續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
四川雅燦房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市昌重房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅恆房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
中航美麗城鄉環衛集團有限公司	本集團的聯營公司
重慶衛士物業管理有限公司	本集團的聯營公司
南京海玥物業管理有限公司	本集團的聯營公司
上海尊榮保安服務有限公司	本集團的聯營公司
深圳市匯龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
Square Asset Management Limited.	本集團的聯營公司



### 36. 關聯方交易 (續)

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
天津卓森商業管理有限公司	本集團的聯營公司
廣州市暉邦置業有限公司	綠地控股的合資企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	綠地控股的合資企業
廣州綠地白雲置業有限公司	綠地控股的合資企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
北海雅廣房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
河南雅福置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
威海雅藍投資開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業

## 36. 關聯方交易 (續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
開封豐輝置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
中山市文華房地產有限公司	雅居樂控股的合資企業
貴港市盛和物業服務有限公司	本集團的合資企業
杭州綠宋物業服務有限公司	本集團的合資企業
青島青旅城市服務有限公司	本集團的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的本集團主要關聯方。



### 36. 關聯方交易 (續)

#### (b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務		
由雅居樂控股控制的實體	1,709,635	2,711,655
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	205,084	418,184
綠地控股及由綠地控股控制的實體	244,157	748,652
本集團的合資企業及聯營公司	12,814	13,052
由創辦股東控制的實體	–	776
綠地控股的合資企業	80	305
	<b>2,171,770</b>	<b>3,892,624</b>

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
購買服務		
本集團的聯營公司	92,488	25,606
由雅居樂控股控制	16,047	21,972
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	1,877	2,079
綠地控股及由綠地控股控制的實體	12,076	9,598
中民及由中民控制的實體	517	–
綠地控股的合資企業	79	–
	<b>123,084</b>	<b>59,255</b>

## 36. 關聯方交易 (續)

## (b) 關聯方交易 (續)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方貸款利息收入		
本集團的聯營公司	2,222	2,518

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
支付的與短期及低價值租賃有關的租金開支		
由雅居樂控股控制的實體	2,708	1,097
由創辦股東控制的實體	2,306	2,203
雅居樂控股的創辦股東	223	-
	5,237	3,300

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債利息開支		
由雅居樂控股控制的實體	140	108
雅居樂控股的創辦股東	-	11
本集團合資企業	41	4
	181	123

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
支付租賃負債		
由雅居樂控股控制的實體	1,540	1,295
雅居樂控股的創辦股東	-	429
本集團合資企業	445	47
	1,985	1,771

上述所有交易乃於本集團一般業務過程中按交易方間議定的條款進行。

### 36. 關聯方交易 (續)

#### (c) 主要管理人員薪酬

對主要管理人員的薪酬(附註38中所披露的董事及監事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	4,000	7,583
以股份支付	6,099	–
紅利	–	912
退休計劃供款	82	144
	<b>10,181</b>	<b>8,639</b>

#### (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易應收款項		
由雅居樂控股控制的實體	2,403,254	631,094
綠地控股及由綠地控股控制的實體	551,768	544,532
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	455,060	323,270
本集團的合資企業及聯營公司	7,343	15,882
中民及由中民控制的實體	3,932	5,468
綠地控股的合資企業	2,885	3,757
	<b>3,424,242</b>	<b>1,524,003</b>
其他應收款項		
本集團的合資企業及聯營公司	98,509	208,960
由雅居樂控股控制的實體	726,147	28,291
綠地控股及由綠地控股控制的實體	56,053	19,760
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	13,337	18,090
由創辦股東控制的實體	2,115	2,912
中民及由中民控制的實體	–	165
	<b>896,161</b>	<b>278,178</b>
預付款項		
綠地控股及由綠地控股控制的實體	284,983	285,142
本集團的聯營公司	13,423	2,000
由雅居樂控股控制的實體	–	1,412
雅居樂控股的聯營公司	1,719	203
雅居樂控股的合資企業	–	31
	<b>300,125</b>	<b>288,788</b>
	<b>4,620,528</b>	<b>2,090,969</b>

## 36. 關聯方交易 (續)

## (d) 與關聯方的結餘 (續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易應付款項		
本集團的聯營公司	55,056	42,730
由雅居樂控股控制的實體	3,128	21,439
中民及由中民控制的實體	1,054	2,076
綠地控股及由綠地控股控制的實體	17,704	320
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	-	253
	<b>76,942</b>	66,818
其他應付款項(附註(i))		
由雅居樂控股控制的實體	114,903	92,599
本集團的聯營公司	125,210	7,661
綠地控股及由綠地控股控制的實體	9,098	3,883
雅居樂控股的合資企業	3,573	2,614
雅居樂控股的創辦股東	143	445
雅居樂控股的聯營公司	-	33
	<b>252,927</b>	107,235
合約負債		
由雅居樂控股控制的實體	227	37,382
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	-	8,042
綠地控股及由綠地控股控制的實體	-	3,461
	<b>227</b>	48,885
	<b>330,096</b>	222,938

(i) 應付關聯方的其他應付款項主要指代表業主收取的公共區域收入，該等款項為免息及須於要求時償還。



### 36. 關聯方交易 (續)

#### (e) 應收關聯方貸款和利息

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	197,243	-
添置	-	194,725
向關聯方收取的還款	(63,348)	-
非現金變動(附註34(a))	(120,000)	-
利息收入(附註9)	2,222	2,518
於年末	16,117	197,243

應收關聯方貸款和利息的年利率為1.0%至5.6%(2021年:1.0%至5.6%)·須於一年內或於要求時償還。

### 37. 本公司資產負債表及儲備變動

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	58,257	61,111
使用權資產	7,588	8,417
其他無形資產	680	1,127
使用權益法列賬之投資	617,037	601,258
遞延所得稅資產	21,572	5,632
於附屬公司的投資	3,887,448	3,555,182
預付款項	24,668	20,014
以公允價值計量並計入損益的金融資產	3,238	2,808
	<b>4,620,488</b>	<b>4,255,549</b>
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	8,305,413	6,786,943
存貨	12,093	10,610
以公允價值計量並計入損益的金融資產	2,014	494,043
受限制現金	95	90
現金及現金等價物	275,713	1,916,567
	<b>8,595,328</b>	<b>9,208,253</b>
<b>資產總值</b>	<b>13,215,816</b>	<b>13,463,802</b>

## 37. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
股本	1,420,001	1,420,001
其他儲備(附註(a))	6,118,568	6,021,627
保留盈利	902,643	1,275,466
<b>權益總額</b>	<b>8,441,212</b>	<b>8,717,094</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	3,672	4,269
合約負債	17,797	74,936
	<b>21,469</b>	<b>79,205</b>
<b>流動負債</b>		
合約負債	507,876	375,457
貿易及其他應付款項	4,134,895	4,092,278
即期所得稅負債	33,763	152,300
認沽期權的金融負債	72,450	43,113
租賃負債	4,151	4,355
	<b>4,753,135</b>	<b>4,667,503</b>
<b>負債總額</b>	<b>4,774,604</b>	<b>4,746,708</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>13,215,816</b>	<b>13,463,802</b>

本公司資產負債表由董事會於2023年3月28日批准並代為簽署：

陳卓雄  
董事

黃奉潮  
董事



### 37. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

#### (a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	3,138,053	240,825	(26,051)	3,352,827
轉撥法定儲備(附註25(a))	-	77,956	-	77,956
配售新H股	2,590,844	-	-	2,590,844
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>5,728,897</b>	<b>318,781</b>	<b>(26,051)</b>	<b>6,021,627</b>
轉撥法定儲備(附註25(a))	-	56,951	-	56,951
以股份支付(附註8(a))	-	-	39,990	39,990
於2022年12月31日	<b>5,728,897</b>	<b>375,732</b>	<b>13,939</b>	<b>6,118,568</b>

### 38. 董事及監事的利益及權益

於截至2022年12月31日止年度，董事及監事如下所列：

#### 執行董事

陳卓雄先生(附註(a)(i)、(f))(聯席主席)  
 黃奉潮先生(附註(a)(i)、(f))(聯席主席)  
 李大龍先生(附註(a)(ii)、(f))(總裁(總經理)及首席執行官)

#### 非執行董事

魏憲忠先生(附註(a)(ii))  
 岳元女士(附註(a)(iii))

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生(附註(a)(ii))  
 王翠萍女士(附註(a)(ii))(於2022年12月15日辭任)  
 王鵬先生(附註(a)(ii))(於2022年1月21日被罷免)  
 翁國強先生(於2022年1月21日獲委任)

#### 監事

劉劍榮先生(附註(a)(ii))  
 黃智霞女士(附註(a)(ii))  
 施征宇先生(附註(a)(ii))  
 王功虎先生(附註(a)(ii))  
 王韶先生(附註(a)(ii))

### 38. 董事及監事的利益及權益 (續)

#### (a) 董事及監事酬金

截至2022年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金		以股份支付	紅利	住房津貼及	合計
	人民幣千元	薪金			退休福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款	人民幣千元
					人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>						
李大龍先生(附註(a)(ii)、(f))	-	1,940	-	-	77	2,017
<b>獨立非執行董事</b>						
尹錦滔先生(附註(a)(ii))	516	-	-	-	-	516
王翠萍女士(附註(a)(ii))	457	-	-	-	-	457
翁國強先生	347	-	-	-	-	347
<b>監事</b>						
劉劍榮先生(附註(a)(ii))	-	471	1,136	-	70	1,677
黃智霞女士(附註(a)(ii))	-	303	-	-	27	330
王功虎先生(附註(a)(ii))	-	120	-	-	-	120
王韶先生(附註(a)(ii))	-	120	-	-	-	120
	1,320	2,954	1,136	-	174	5,584

截至2021年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金		薪金	紅利	住房津貼及	合計
	人民幣千元	人民幣千元			退休福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款	人民幣千元
					人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>						
李大龍先生(附註(a)(ii)、(f))	-	2,310	-	-	75	2,385
<b>獨立非執行董事</b>						
尹錦滔先生(附註(a)(ii))	337	-	-	-	-	337
王翠萍女士(附註(a)(ii))	337	-	-	-	-	337
<b>監事</b>						
劉劍榮先生(附註(a)(ii))	-	689	-	-	99	788
黃智霞女士(附註(a)(ii))	-	305	-	-	29	334
王功虎先生(附註(a)(ii))	-	120	-	-	-	120
王韶先生(附註(a)(ii))	-	120	-	-	-	120
	674	3,544	-	-	203	4,421



### 38. 董事及監事的利益及權益 (續)

#### (a) 董事及監事酬金 (續)

(i) 於截至2022年12月31日止年度，執行董事黃奉潮先生及陳卓雄先生獲取合共人民幣5,476,000元(2021年：人民幣9,104,000元)的酬金，相關酬金均由本集團關聯方承擔。於截至2022年12月31日止年度，黃奉潮先生及陳卓雄先生亦擔任雅居樂控股的董事，且由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故彼等酬金並未分配至本集團。

(ii) 截至2022年12月31日止年度，執行董事李大龍先生，獨立非執行董事尹錦滔先生、王翠萍女士、翁國強先生以及監事劉劍榮先生、黃智霞女士、王功虎先生及王韶先生並未自本集團關聯方獲取任何酬金(2021年：無)。

截至2022年12月31日止年度，監事施征宇先生並未自本集團或本集團關聯方獲取任何酬金(2021年：無)。

截至2022年12月31日止年度，非執行董事魏憲忠先生並未自本集團或本集團關聯方獲取任何酬金(2021年：無)。

(iii) 於截至2022年12月31日止年度，非執行董事岳元女士獲取合共人民幣2,303,000元(2021年：人民幣5,315,000元)的酬金，相關酬金均由本集團關聯方承擔。於截至2022年12月31日止年度，岳元女士亦擔任雅居樂控股的管理層，且由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故其酬金並未分配至本集團。

#### (b) 董事及監事的退休福利

截至2022年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的房屋津貼和退休福利計劃供款外，董事及監事並未獲得額外的退休福利(2021年：無)。

#### (c) 董事及監事的離職福利

截至2022年12月31日止年度，董事及監事並未獲得離職福利(2021年：無)。

### 38. 董事及監事的利益及權益 (續)

**(d) 就獲得董事及監事服務向第三方提供的對價**

截至2022年12月31日止年度，概無支付對價以獲得本公司董事或監事的服務(2021年：無)。

**(e) 以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人實體及與其有關連的實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的相關資料**

截至2022年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以董事及監事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易(2021年：無)。

**(f) 董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益**

陳卓雄先生為本公司的最終控股公司雅居樂控股的創辦股東兼執行董事之一。陳卓雄先生為一隻家族信託基金的受益人之一，於2022年12月31日，其間接持有雅居樂控股54.75%的股本權益(於2021年12月31日：62.63%)。有關本集團與雅居樂控股及關聯實體的交易載於附註36。

共青城投資乃根據中國法律成立。於2017年7月26日，本公司與共青城投資訂立增資協議，據此，共青城投資以人民幣200,000,000元的現金對價認購本公司8,000,000股股份。於2022年12月31日，共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、黃奉潮先生、李大龍先生和馮欣先生為其有限合夥人。

除上文所述外，截至2022年及2021年12月31日止年度或截至2022年及2021年12月31日止年度內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事或監事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

# 五年財務概要

## 綜合收益表

	截至12月31日止年度				
	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
<b>收入</b>	<b>15,378,576</b>	14,080,089	10,026,147	5,127,293	3,376,749
銷售成本	<b>(11,994,599)</b>	(10,211,343)	(7,053,112)	(3,244,433)	(2,086,808)
<b>毛利</b>	<b>3,383,977</b>	3,868,746	2,973,035	1,882,860	1,289,941
銷售及營銷開支	<b>(93,446)</b>	(141,635)	(77,139)	(43,103)	(45,951)
行政開支	<b>(851,665)</b>	(778,131)	(548,295)	(294,976)	(302,246)
金融資產(減值損失)/損失撥回	<b>(465,623)</b>	(160,181)	(97,406)	(12,236)	2,750
其他收入	<b>232,246</b>	178,059	198,515	131,126	100,469
其他收益—淨額	<b>208,634</b>	102,070	17,136	24,484	31,317
<b>經營利潤</b>	<b>2,414,123</b>	3,068,928	2,465,846	1,688,155	1,076,280
融資費用	<b>(18,565)</b>	(24,888)	(40,358)	(16,348)	(917)
應佔合資企業及聯營公司稅後利潤	<b>56,393</b>	31,534	62,261	22,635	—
<b>未計所得稅前利潤</b>	<b>2,451,951</b>	3,075,574	2,487,749	1,694,442	1,075,363
所得稅開支	<b>(517,019)</b>	(510,005)	(515,015)	(402,854)	(264,484)
<b>年內利潤</b>	<b>1,934,932</b>	2,565,569	1,972,734	1,291,588	810,879
<b>下列各方應佔利潤：</b>					
—本公司擁有人	<b>1,839,601</b>	2,308,458	1,754,411	1,230,764	801,045
—非控股權益	<b>95,331</b>	257,111	218,323	60,824	9,834
	<b>1,934,932</b>	2,565,569	1,972,734	1,291,588	810,879
<b>每股盈利(以人民幣元/股表示)</b>					
—每股基本及攤薄盈利	<b>1.30</b>	1.67	1.32	0.92	0.62

## 綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	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
<b>資產</b>					
非流動資產	7,400,848	6,770,418	4,874,828	2,563,948	1,307,867
流動資產	15,300,866	13,410,959	9,100,125	6,823,567	5,988,682
<b>資產總值</b>	<b>22,701,714</b>	20,181,377	13,974,953	9,387,515	7,296,549
<b>權益及負債</b>					
<b>權益總額</b>	<b>14,124,594</b>	12,910,928	8,657,400	6,505,685	5,510,037
<b>負債</b>					
非流動負債	388,985	513,629	452,383	191,678	60,218
流動負債	8,188,135	6,756,820	4,865,170	2,690,152	1,726,294
<b>負債總額</b>	<b>8,577,120</b>	7,270,449	5,317,553	2,881,830	1,786,512
<b>權益及負債總額</b>	<b>22,701,714</b>	20,181,377	13,974,953	9,387,515	7,296,549