



於開曼群島註冊成立的有限公司
股份代號：3913

合景悠活 集團 控股 有限公司

無處
不悠活

2022 年度報告



2	公司資料及財務日誌	59	董事及高級管理層個人資料
3	公司簡介	66	獨立核數師報告
4	財務摘要	72	合併財務報表
5	榮譽及獎項	164	五年財務概要
8	主席報告		
16	管理層討論與分析		
29	企業管治報告		
41	董事會報告		

公司資料及 財務日誌

公司資料

董事會

執行董事

孔健楠(行政總裁)
楊靜波
王躍(於2022年5月31日辭任)

非執行董事

孔健岷(主席)

獨立非執行董事

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴

審核委員會

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴(主席)

薪酬委員會

孔健楠
馮志偉
伍綺琴(主席)

提名委員會

孔健岷(主席)
馮志偉
伍綺琴

公司秘書

陳靜雅

法定代表

孔健楠
陳靜雅

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律：盛德律師事務所
開曼群島法律：康德明律師事務所

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司

網站

www.kwgliving.com

股份代號

3913

財務日誌

全年業績公佈：2023年3月30日

暫停辦理股份過戶登記手續(為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東)：
2023年5月29日至2023年6月1日(首尾兩天包括在內)

股東周年大會：2023年6月1日

公司簡介

合景悠活集團控股有限公司（「合景悠活」或「本公司」，連同附屬公司，總稱「本集團」、「合景悠活集團」或「我們」）的歷史可追溯至2004年。其股份（「股份」）於2020年10月30日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（聯交所主板上市（「上市」）（股份代碼：3913）。

本集團為中華人民共和國（「中國」）領先的全業態智慧服務運營商。經過20多年的經營發展，本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心的區域佈局，服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校、機關、城市服務等多元業態。同時，本集團積極構建標準化、科技化服務體系，不斷通過科技賦能提升服務效率和服務品質，市場地位和綜合競爭力逐年提升，並於2021年被中國指數研究院評為「中國物業服務百強企業TOP15」。



展望未來，本集團將充分把握行業機遇，通過積極的開發商合作、第三方市場外拓及收併購策略，實現全業態高質量發展，進一步鞏固本集團的規模效應和市場地位。另一方面，本集團通過高效的投後管理、精細化運營及數字化領先管理能力，實現多元業態的相互協作和有機融合，構建企業高質高速發展的正循環。



財務摘要

截至12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	變動 %
主要財務資料			
收入	4,025,711	3,255,446	23.7
毛利	1,240,560	1,226,108	1.2
年內利潤	59,851	684,317	(91.3)
以下各方應佔：			
— 母公司擁有人	3,412	674,843	(99.5)
— 非控股權益	56,439	9,474	495.7
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	—	33	(100.0)

於12月31日

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	變動 %
資產總額	6,944,691	5,002,071	38.8
負債總額	3,516,172	1,486,185	136.6
權益總額	3,428,519	3,515,886	(2.5)

重大獎項與國際認可規範

獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
2022年4月12日	2022物業企業服務力卓越表現 — TOP8	觀點指數研究院
2022年4月12日	2022物業服務上市企業卓越財務表現 — TOP7	觀點指數研究院
2022年4月26日	2022中國智慧城市服務領先企業	中指研究院
2022年4月26日	2022中國物業服務ESG發展優秀企業	中指研究院
2022年4月26日	2022中國物業服務年度社會責任感企業	中指研究院
2022年5月20日	2022中國物業服務上市公司成長潛力 — TOP10	北京中指信息技術研究院
2022年5月20日	2022中國物業服務上市公司非住宅物業服務 — TOP3	北京中指信息技術研究院
2022年5月20日	2022中國物業服務上市公司規模 — TOP9	北京中指信息技術研究院
2022年5月26日	2022物業服務企業上市公司20強 — TOP12	上海易居房地產研究院 克而瑞物管
2022年5月26日	2022物業上市公司領先企業發展速度TOP5	上海易居房地產研究院 克而瑞物管
2022年5月26日	2022物業上市公司領先企業發展潛力TOP5	上海易居房地產研究院 克而瑞物管
2022年7月21日	亞洲企業社會責任獎 — 綠色領導獎	亞洲企業商會
2022年7月21日	亞洲企業社會責任獎 — 企業治理獎	亞洲企業商會



榮譽及獎項

獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
2022年7月28日	特殊貢獻獎	廣東省物業管理行業協會
2022年7月29日	2022高端物業服務力 TOP 10企業	上海易居房地產研究院 克而瑞物管
2022年7月29日	2022商業物業服務力 TOP 20企業	上海易居房地產研究院 克而瑞物管
2022年8月9日	2022年度影響力物業服務企業	觀點指數研究院
2022年9月16日	2022中國物業企業綜合實力 — TOP 14	億翰智庫
2022年9月16日	2022中國上市物業企業 — TOP 12	億翰智庫
2022年9月16日	2022中國物業服務客戶滿意度模範企業	億翰智庫
2022年9月16日	2022中國物業服務品牌價值領先企業	億翰智庫
2022年9月16日	2022中國物業服務成長性優秀企業	億翰智庫
2022年9月16日	2022中國物業服務華南區域競爭力領先企業	億翰智庫
2022年9月16日	2022中國物業服務公建物業服務領先企業	億翰智庫
2022年9月16日	2022中國上市物業企業長期投資價值十強	億翰智庫
2022年11月1日	2022中國物業服務企業綜合實力500強 — TOP13	克而瑞物管、中物研協
2022年11月1日	2022中國物業服務企業品牌價值100強	克而瑞物管、中物研協



獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
2022年11月1日	2022中國物業服務華南品牌企業30強	克而瑞物管、中物研協
2022年11月1日	2022中國住宅物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
2022年11月1日	2022中國智慧物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
2022年11月22日	2022粵港澳大灣區物業服務力百強企業	克而瑞物管、中物研協
2022年11月22日	2022粵港澳大灣區住宅物業服務力TOP10企業	克而瑞物管、中物研協
2022年11月22日	2022粵港澳大灣區城市服務TOP10企業	克而瑞物管、中物研協
2022年11月30日	2021年度企業文化卓越企業品牌	第二屆全國人力資源創新大賽
2022年12月15日	2022中國物企超級服務力TOP20	2022超級產品力創新大會
2022年12月15日	2022中國物業服務僱主品牌影響力領先企業	2022超級產品力創新大會
2022年12月26日	2022廣東省物業服務綜合發展實力企業	廣東省物業管理行業協會
2022年12月26日	2022粵港澳大灣區物業服務品牌企業	廣東省物業管理行業協會
2022年12月26日	2022年度抗疫先鋒企業	廣東省物業管理行業協會
2022年12月27日	2022年度優秀學習型企業	廣州市物業管理行業協會





主席報告

我們不斷進階城市多元業態的服務能力，關注與合作夥伴經濟生態的構建，聚焦客戶服務體驗的持續優化。通過為客戶提供更加「智美」的樂享體驗，合景悠活將從全業態走向全生態，為股東持續創造價值。





尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的業務回顧與展望。

2022年，國際政治及經濟形勢複雜，新冠疫情多點爆發，全球各國均面臨不同的挑戰。隨疫情常態化，物業管理企業加速融入社會基層治理併成為防控體系中的

重要一環。在戰「疫」前線，物業管理企業的千萬個普通員工勇擔防控重任，以行動守護了客戶及業主的生命財產安全。



隨著房地產行業的價值鏈延伸，物業管理企業釋放多賽道價值已成為趨勢，眾多物管企業逐步擴容至城市服務等新賽道。中國政府積極出台相應規劃及政策引導支持，如「十四五」規劃中肯定了物業管理企業作為城市治理、生活服務的重要地位。於截至2022年12月31日止年度內，住建部、國家市場監督管理總局等亦頒佈文件為城市服務相關業務的進一步規範給出指引，在進一步打開行業發展空間的同時，也對企業提出了更高的市場要求和服務標準。

於截至2022年12月31日止年度內，儘管面對極具挑戰的市場環境，本集團仍積極承擔社會責任，協助客戶和政府復工復產，攻堅克難，實現了穩健、高質量的發展。於截至2022年12月31日止年度內，本集團實現收入

約人民幣4,025.7百萬元，較2021年同期增加23.7%，同時隨著本集團覆蓋業態的不斷豐富及管理效能的不斷提高，最終實現毛利約人民幣1,240.6百萬元，核心淨利潤約人民幣564.6百萬元。

本集團持續夯實物業管理服務與商業運營服務等基石業務的同時，亦加速延伸產業及生態佈局，在服務客戶和滿足城市管理轉型升級的同時，實現了服務內容及規模的進一步擴大。截至2022年12月31日，本集團已進駐全國21個省、自治區與直轄市的132個城市，在管建築面積及合約建築面積分別為215.5百萬平方米（「**平方米**」）及287.0百萬平方米。其中，第三方項目的管理建築面積達189.7百萬平方米，總在管建築面積中佔比達88.0%，且獨立性及品牌號召力進一步提升。



1. 多牌照全生態佈局，實現高質量發展

在房地產增量市場疲軟的市場環境下，本集團積極佈局策略，加速延伸其業態及產業佈局，在非住宅物業管理分部業態深度挖掘服務機會。2022年1月，本集團收購廣東特麗潔環境工程有限公司（「廣東特麗潔」），躬身入局城市服務賽道。截至2022年12月31日，本集團通過市場拓展迅速整合，拓展在管建築面積總增長超過29.7百萬平方米，其中住宅物業佔比51.5%，非住宅物業佔比48.5%，通過均衡業態實現了在房地產弱週期下的逆勢增長。

經過多年的市場化發展及多物業類型發展，本集團持有差異化資質和認證，已形成競爭壁壘及優勢，諸如物業管理、環衛清潔、園林綠化、高空作業、市政環衛、醫療廢物處理及垃圾處理等服務對應的專業資質和認證一應俱全。借助專業能力的打造，本集團不僅能夠提高各業態拓展覆蓋的寬度，更能夠挖掘服務內容深度，加固全週期的服務優勢，提升各業態下多品牌的專業度和影響力。



於截至2022年12月31日止年度內，本集團孵化「優城·悠活」城市賦能體系，全面整合旗下業務板塊優勢，構建智慧化、一體化的城市大運營和生活大服務體系，實現從服務「物業」到服務「城市」。借助本集團的品牌賦能、資金支持和管理升級，旗下城市服務品牌廣東特麗潔從廣東省走向了全國各地，進駐河南省、廣西省和四川省的城市服務市場，並持續深耕大灣區。其中，順德大良街道重點區域的灑水沉降項目是順德區內首個全部車輛使用環保新能源車輛的標桿項目，助力構建「智慧」、「智效」的服務體系，打造無廢城市。

2. 融合成企區域深耕，打造強內生能力

物業管理行業過往經歷了多輪提速，市場逐步進入深度整合階段。本集團通過智慧運營及管理平台建設，優化授權體系，共享中後台資源，實現

內部管理體系化，集成全域資源，提升成員企業的經營效益。同時，本集團梳理並制定跨品牌市場拓展機制，促成各成員企業間資源共享，以機制規範操作流程，創新合作模式，在人員專業技能、路演、標書製作等能力全方位打磨，同時在公司證照、品牌塑造和標桿項目打造等維度充分賦能，實現了市場競爭力的全面提升。

於截至2022年12月31日止年度內，本集團投標多個商業、醫院、公共物業、政府機關等不同業態項目。憑藉既有的商業物業及運營優勢，本集團成功拓展了上海嘉譽雲景、紹興中富大廈、上海永業購物中心等項目。借助特殊領域的深耕優勢，本集團成功續簽廣州婦女兒童醫療中心、佛山南海婦幼醫院等項目，同時成功拓展定海廣華醫院、定海廣華頤養院等醫院業態。本集團砥礪前行，突破了公共交通領域的空白，成功拓展了南寧地鐵5號線、普洱高鐵站等公共物業。源於既有項目



的示範效應及客戶的高滿意度，本集團成功拓展至諸如廣州出入境邊防檢查總站、上海嘉定區綜合辦公樓等政府機關範疇。

同時，本集團堅定地圍繞既定戰略，在深耕城市方面持續發力，從自有項目出發延伸拓展，做大區域內規模和密度。以旗下成員企業上海銀灣管理有限公司（「銀灣」）為例，其項目集中於廣西、江西、江浙等區域，以其自有項目為起點，廣泛向周邊項目複製，實現多個住宅及辦公樓宇的拓展。同時，本集團亦增強區域密度，在既有區域鞏固既有優勢，拓展細分業態。以旗下的公建品牌上海申勤物業管理服務有限公司（「上海申勤」）

為例，疫情期間首次進場上海高級技工學校，憑藉專業的服務，項目備受好評，打開高校市場，於截至2022年12月31日止年度內，還成功拓展了上海工商信息學校等項目。

3. 把握消費復甦機遇，提質增效促經營

2022年，百年變局加速演進，新冠疫情影響深遠，全球貿易及經濟形勢不容樂觀。我國經濟恢復面對供需不平衡和消費力轉弱的雙重壓力，國內居民收入增長放緩，預防性儲蓄傾向偏高。但隨疫情防控進入新階段，市場出現消費復甦的機遇。我國超大規模的市場優勢以及內需主導國民經濟

循環的特徵逐步顯現。中國社會消費品零售值相比疫情前缺口較大，亟需彌補。本集團積極把握消費恢復的有利時機，創新消費場景，主動升級品牌並調整業態，提升經營質量及效能，為商業恢復積極儲備势能。

伴隨中產人群、Z世代及新老年人群的崛起，本集團把握趨勢下的增長機遇，提前佈局旗下商場。在零售端，匹配項目主要客群，始終堅持標誌性品牌的引入，加強消費者對項目的記憶點。在餐飲端，把握連鎖化、品類多元的趨勢，優化品牌刺激周邊客群消費。在生活及配套端，匹配後疫情時代，消費者對健康、寵物、心靈治癒及銀髮經濟等方面的關注日益提升，本集團務求提前滿足人民對美好生活的需求和嚮往。年內，廣州知識城悠方保時保質開業。作為知識城首個體量超10萬平方米的商業項目，項目以構造獨特的場景氛圍打造場景力，以差異化的品牌舉證構築商業力，以本地化的活動體驗營造創新力。

2022年，疫情反覆，本集團持續助力客戶復工復產，回歸實體辦公場景。隨客戶的需求變化，本集團旗下寫字樓在滿足對客戶生命健康和安全的守護需求外，堅實運營，努力追求資產的保值增

值，實現在不同經濟週期下資產都能夠持續經營、抵禦風險。同時，本集團旗下寫字樓亦積極根據國家政策及產業變化，優化客群結構，鎖定優質客戶，提前佈局並主動滿足多元化的潛在客戶需求。於截至2022年12月31日止年度內，有多家金融、5G通訊及智能化科技產業等新興產業的知名企業客戶進駐，為集團商業版圖發展儲備新的增長點。

4. 回歸物業服務本質，精細化管控賦能

市場環境不斷變化，惟物業服務的基因不變。本集團堅守服務品質的生命線，在硬件上持續投入，在軟性服務上持續優化，以精細化運營的能力動態管控，以數字化護航實現運營提效。於截至2022年12月31日止年度內，在智慧服務與科技提升方面，本集團加速對智慧社區平台的打造，攜手科技生態的合作夥伴在前端豐富數字觸點，中樞量化提效，推動組織變革，後端實現業務閉環。

在組織層面，本集團堅守本心，專注修煉內功，持續推進組織優化。精總部，強區域，專項目。在總部集中培育專家型人才、構建虛擬團隊。在區域授權優化、簡政放權，提升管理能力。在項

目則提升人員服務能力，激活其業務創新、創收的動能。以管家為例，本集團依託數字化學習平台，夯實業務能力，打造專業管家、高級管家和資深管家的分級培訓機制，挖掘儲備中堅力量，重點培養保留優質人才，實現業務能力及文化的傳承。於截至2022年12月31日止年度內，該類培訓覆蓋一線基線員工超4,000人次，直播課堂覆蓋專題10餘次，覆蓋2,000餘人次。

在業務層面，本集團始終堅定以智能提效。通過項目工單智能化上線，賦能前台人員，提升其人均管理效能。本集團就具體業務需要，升級技術、優化流程並創新管理實踐，確保穩健運營，管理提效。在產業鏈上，本集團通過對上下游供應商挖掘合作夥伴和新的業務機會，實現增值創收。

5. 未來展望

隨著規模增長及業態延展，本集團的市場定力足、戰略清晰。2023年，本集團將持續鞏固剛性住宅市場，深耕高端住宅及商業市場，擴大非住宅物業業態的市場份額，並加快城市服務賽道佈局，

在核心區域提高市場佔有率，在核心細分業態做強滲透率。其中，進一步融合公建及城市服務業態，緊抓發展機遇，積極尋找優質的市場機會，打磨城市服務產品，保持該業務的健康增長。

本集團亦堅持長期主義，以實現長期價值最大化為目標。2023年，本集團將繼續深化數字化轉型，升級智慧化運營及管理平台，實現業務自驅、人力提效並賦能業務，實現服務品質及經營效益雙提升。



管理層與 討論分析



POP MART

奇妙魔力悠乐园
成都首展

VOGO

VOGO

業務回顧

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並高質量發展的全業態智慧服務運營商。2022年，憑藉前瞻性的全業態市場布局、快速增長的非住宅物業管理服務及專精品牌定位，我們榮獲中指研究院及觀點指數研究院頒發的「2022中國物業服務上市公司規模TOP9」、「2022中國物業服務上市公司非住宅物業服務TOP3」、「2022物業企業服務力卓越表現TOP8」等稱號。

於2022年12月31日，本集團在中國132座城市中提供物業管理服務、商業營運服務及增值服務，合約總建築面積達到約287.0百萬平方米，其中在管總建築面積達約215.5百萬平方米。本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校、政府大樓、醫院、城市服務等）管理服務，商業營運服務以及相關增值服務。

我們秉承「無處不悠活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，研發不同客群、不同空間適配的產品服務體系。在住宅物業項目，我們呈現了「臻享」、「駿享」、「寧享」、「悠享」四大產品體系，為客戶提供更安心、舒心和放心的住宅服務體驗；在商業營運項目，我們在一二線城市的核心地段，著力打造城市名片，構建了以「悠方」、「摩方」、「悠方天地」為主的購物中心品牌體系，以「ifp」、「imp」及「icp」等為標桿的寫字樓品牌體系。截至2022年12月31日止年度，集團的綜合產品力、服務力、品牌力得到市場認可，並獲得億翰智庫頒發的「2022中國物業企業綜合實力TOP14」榮譽。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商（就未交付的物業部分）；及(ii)業主、業主委員會或住戶（就已售及已交付物業），提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及

- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費。其中，非住宅物業管理服務按業態分為：
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

下表列出本集團在所呈報期內按業務分布劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	260,427	6.5	383,669	11.8
物業管理服務	1,283,538	31.9	948,241	29.1
社區增值服務	331,160	8.2	604,681	18.6
小計	1,875,125	46.6	1,936,591	59.5
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	31,397	0.8	30,218	0.9
物業管理服務				
— 商業物管	414,443	10.3	388,765	11.9
— 公建及城市區域	1,451,834	36.1	668,488	20.6
商業營運服務	134,455	3.3	133,860	4.1
其他增值服務	118,457	2.9	97,524	3.0
小計	2,150,586	53.4	1,318,855	40.5
總計	4,025,711	100.0	3,255,446	100.0

業務增長

憑藉「重點區域深耕+第三方拓展+業態延伸」的增長策略，本集團的規模和綜合運營能力均實現了高質量的增長。我們深度聚焦市場容量大、客戶資源優的重點區域，深耕細分市場，在一、二線城市的新增拓展項目在管建築面積於總新增拓展項目中佔比達71.3%。得益於本集團的市場聲譽及服務能力，截至2022年12月31日，本集團第三方項目在管建築面積佔比達88.0%，市場化能力進一步得到印證。

獨立第三方市場拓展是本集團的重要發展戰略。年內，本集團憑藉高質量的服務、專業的市場團隊、多業態覆蓋、多元渠道以及良好的口碑和聲譽，實現了持續的第三方市場拓展。截至2022年12月31日止年度新增第三方拓展項目235個，新增第三方拓展建築面積27.3百萬平方米。

於2022年內，我們通過出色的住宅物業服務品質和品牌影響力，獲得了銀都花園等優質住宅項目，同時，通過高水平的綜合商業物業服務及運營能力，獲得了上海嘉譽雲景、紹興中富大廈及上海永業購物中心等優質商業項目，我們亦通過在公建領域的專業化、精細化和標準化的服務能力獲得了定海廣華醫院、定海廣華頤養院、南寧地鐵5號線、普洱高鐵站、廣州出入境邊防檢查總站及上海嘉定區綜合辦公樓等優質公建項目。

在國家政策的引領下，物業管理行業逐步向智慧城市管理方向延伸，市場不斷擴容。本集團孵化「優城•悠活」城市賦能體系，實現從服務「物業」到服務「城市」。年內，本集團把握市場機遇順，應政策號召，入局城市服務賽道。旗下城市服務品牌廣東特麗潔持續深耕大灣區市場，並從廣東走向了全國，進駐河南省、廣西省和四川省的城市服務市場。

住宅物業管理服務

概覽

本集團為合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」）及其附屬公司（統稱「合景泰富集團」）開發的住宅物業及第三方物業開發商開發的住宅物業提供管理服務。年內，本集團積極通過第三方拓展和收併購擴張其業務規模，為越來越多的由第三方物業開發商發展的住宅物業提供物業管理服務。截至2022年12月31日，第三方住宅物業在管建築面積佔住宅物業總在管建築面積80.1%，同比提高近1個百分點，市場化能力得到進一步的提升，為本集團物業管理規模的穩健發展提供了支持。於截至2022年12月31日止年度，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較去年的約人民幣1,936.6百萬元，同比減少3.2%至約人民幣1,875.1百萬元。

住宅物業管理服務組合的規模增長

於2022年12月31日，本集團住宅物業的合約建築面積約為154.7百萬平方米，較2021年12月31日增長6.0%，於2022年12月31日，本集團住宅物業的在管面積達到了約108.5百萬平方米，較2021年12月31日增長9.4%。

下表列出截至所示日期本集團的住宅合約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
年初	145,940	99,234	39,371	29,121
新增	8,715	9,302	106,569	70,113
年末	154,655	108,536	145,940	99,234

住宅物業管理服務組合的地理布局

於截至2022年12月31日止年度，本集團持續深耕住宅物業管理服務，聚焦現有優勢區域，並在周邊複製成功的項目經驗，優化全國布局。截至2022年12月31日，本集團共管理836項住宅物業。

下表列出按地區劃分，本集團於截至所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)
大灣區	804,068	42.9	24,607	721,521	37.2	24,666
長三角地區 ⁽¹⁾	349,496	18.6	28,168	520,471	26.9	21,875
中西部地區及海南 ⁽²⁾	632,450	33.7	52,163	553,942	28.6	49,220
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	89,111	4.8	3,598	140,657	7.3	3,473
總計	1,875,125	100.0	108,536	1,936,591	100.0	99,234

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅物業管理及商業運營服務

概覽

本集團為非住宅物業(包括商業物業及公建及城市區域等)提供物業管理服務，並為商業物業(包括寫字樓及購物商場等)提供商業營運服務。2022年度，非住宅物業管理及商業營運服務分部實現收入人民幣2,150.6百萬元，同比大幅增長63.1%，佔本集團總收入的53.4%，同比增長12.9個百分點。受益於本集團日益強化的市場化能力，截至2022年12月31日，本集團來自第三方物業開發商的非住宅物業在管建築面積佔非住宅物業總在管建築面積96.1%。

在商業物業管理及營運領域，年內，本集團為235個購物中心及寫字樓等提供物業管理服務，同時，為21個購物中心及寫字樓項目提供商業營運服務。憑藉高辨識度的品牌、數字化運營能力以及綜合管理服務能力，持續挖掘商業營運及物業服務市場空間。

在公建及城市服務領域，本集團為934個項目提供物業管理及城市服務，憑藉差異化的品牌及稀缺的資質壁壘，以標桿項目推動市場拓展，與成員企業互通渠道共享資源，項目獲取潛力得到深度挖掘，已經形成在高校、醫院、機關物業、城市公共設施、軌道及交通物業等多元業態的全國化布局和領先優勢。

非住宅物業管理服務組合的規模增長

於2022年12月31日，本集團非住宅物業的合約建築面積約為132.3百萬平方米，較2021年12月31日增長0.3%，於2022年12月31日，本集團非住宅物業的在管面積達到了約106.9百萬平方米，較2021年12月31日增長0.1%。

下表列出截至所示日期本集團的非住宅合約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
年初	131,946	106,882	14,043	12,450
新增	374	60	117,903	94,432
年末	132,320	106,942	131,946	106,882

非住宅物業管理服務組合的地理布局

於截至2022年12月31日止年度，本集團持續深耕非住宅物業管理及商業營運服務業務，優化優勢區域，同時布局高潛力區域。截至2022年12月31日，非住宅物業已經遍布包括北京、上海、廣州、成都及蘇州等主要城市。截至2022年12月31日，本集團共管理1,169項非住宅物業。

下表載列按地區劃分，本集團於截至所示日期非住宅物業的總在管建築面積及所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)
大灣區	999,739	46.5	50,977	625,965	47.5	51,848
長三角地區 ⁽¹⁾	614,214	28.5	27,073	300,977	22.8	26,170
中西部地區及海南 ⁽²⁾	265,789	12.4	10,486	259,884	19.7	10,492
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	270,844	12.6	18,406	132,029	10.0	18,372
總計	2,150,586	100.0	106,942	1,318,855	100.0	106,882

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部以及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	1,875,125	46.6	1,936,591	59.5
非住宅物業管理及商業營運服務	2,150,586	53.4	1,318,855	40.5
總計	4,025,711	100.0	3,255,446	100.0

住宅物業管理服務

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	260,427	13.8	383,669	19.8
物業管理服務	1,283,538	68.5	948,241	49.0
社區增值服務	331,160	17.7	604,681	31.2
總計	1,875,125	100.0	1,936,591	100.0

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2021年收入約人民幣383.7百萬元，於2022年減至約人民幣260.4百萬元。減少主要因為新冠疫情導致本集團管理的銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務，於2021年收入約人民幣948.2百萬元，於2022年增至約人民幣1,283.5百萬元。增加主要因為在管住宅物業項目數目由2021年12月31日801個，增至2022年12月31日836個，使本集團住宅物業在管建築面積由2021年12月31日約99.2百萬平方米，增至2022年12月31日約108.5百萬平方米。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2021年收入約人民幣604.7百萬元，於2022年減至約人民幣331.2百萬元。此跌幅乃主要由於若干社區增值服務的進展因新冠疫情而有所延誤。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列於所示期間本集團按業務劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	31,397	1.4	30,218	2.3
物業管理服務	1,866,277	86.8	1,057,253	80.2
商業營運服務	134,455	6.3	133,860	10.1
其他增值服務	118,457	5.5	97,524	7.4
總計	2,150,586	100.0	1,318,855	100.0

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2021年約人民幣30.2百萬元稍微上升至2022年約人民幣31.4百萬元。此增幅主要是由於本集團管理的非住宅物業銷售辦事處數目增加。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的物業管理服務收入由2021年約人民幣1,057.3百萬元增至2022年約人民幣1,866.3百萬元。此增加乃主要由於本集團的公建及城市區域在管建築面積有所增加。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的商業營運服務收入由2021年約人民幣133.9百萬元增至2022年約人民幣134.5百萬元。增加主要因為本集團於2022年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務增加。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2021年約人民幣97.5百萬元增至2022年約人民幣118.5百萬元。增加主要因為本集團業務多元化增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於截至2022年12月31日止年度，本集團的總銷售成本為約人民幣2,785.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣2,029.3百萬元增加約人民幣755.9百萬元，增幅為37.2%。該增加主要是由於收入增加及業務組合變動導致相關成本增加所致。本集團銷售成本的增長高於收入的增長，主要是由於更以市場為本、毛利率較低的公共服務佔比增加。

毛利與毛利率

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利由2021年約人民幣1,226.1百萬元增加約人民幣14.5百萬元或1.2%至2022年約人民幣1,240.6百萬元。截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利率為30.8%（2021年：37.7%）。如上文所討論，毛利率下跌主要是由於我們的業務組合變動所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2021年約人民幣26.6百萬元增至2022年約人民幣84.2百萬元，增加約人民幣57.6百萬元，增幅為216.5%，主要包括利息收入、增值稅稅收激勵及政府資助分別約人民幣28.2百萬元、人民幣23.4百萬元及人民幣15.8百萬元。

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣542.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣333.2百萬元，增加約人民幣209.6百萬元，增幅為62.9%。增加主要是由於本集團業務擴展。

其他開支淨額

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他開支淨額從2021年的約人民幣22.8百萬元增加至2022年的約人民幣634.2百萬元，增加了約人民幣611.4百萬元或2,681.6%，其他費用淨額主要包括貿易應收款項減值損失和商譽減值損失，分別約人民幣435.6百萬元及人民幣143.4百萬元。應收賬款減值損失增加主要由於考慮於截至2022年12月31日止年度內地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對應收賬款較截至2021年12月31日止年度計提更多的減值撥備。受2022年地產及物業市場行情變化影響，本集團出於謹慎性原則，於本年度對收併購中產生的商譽計提了合理減值。

所得稅

截至2022年12月31日止年度，本集團的所得稅約人民幣63.6百萬元（2021年：約人民幣208.4百萬元）。跌幅主要是由於應課稅收入減少。

財務狀況和資本結構

資產總額、負債總額及流動比率

於2022年12月31日，本集團的資產總額約人民幣6,944.7百萬元（於2021年12月31日：約人民幣5,002.1百萬元），負債總額約人民幣3,516.2百萬元（於2021年12月31日：約人民幣1,486.2百萬元）。於2022年12月31日，本集團的流動比率為1.48（於2021年12月31日：1.89）。

現金及現金等價物

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,847.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,233.6百萬元增加約49.8%。除約人民幣0.7百萬元及約人民幣0.3百萬元分別以港元及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

借貸及本集團資產抵押

於2022年12月31日，本集團的總借貸約人民幣551.6百萬元，其中約人民幣174.2百萬元將於1年內償還，以及約人民幣377.3百萬元將於2至5年內償還。本集團的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣89.4百萬元之貿易應收款項及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2022年12月31日，除約人民幣511.5百萬元之貸款結餘按固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。

於2021年12月31日，本集團並無任何未償還借貸。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2022年12月31日的貿易應收款項約人民幣2,052.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,062.0百萬元增加約人民幣990.4百萬元或93.3%。

貿易應付款項

於2022年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣575.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣245.8百萬元增加約人民幣329.6百萬元或134.1%。

負債比率

本集團的負債比率乃按借貸淨額（借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金）除以權益總額計算。由於本集團於2022年及2021年12月31日處於淨現金狀況，負債比率對本集團並不適用。

或然負債

於2022年及2021年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於截至2022年12月31日止年度，本集團尚未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障本公司股東（「股東」）的權益及提升企業價值及問責性。於截至2022年12月31日止年度，本公司已應用良好企業管治原則並遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）第二部分的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分第C.1.6條守則條文規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分第F.2.2條守則條文規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼主席孔健岷先生由於有其他事務在身，未克出席本公司於2022年6月2日舉行的股東周年大會。

企業文化

董事會帶領建立企業文化，行事持正不阿、以身作則，並致力推廣本公司的理想企業文化。本公司的企業文化深入本集團各個層面，並不斷加強「行事合乎法律、道德及責任」的理念，且與本公司的使命、企業價值和策略保持一致。

有關本公司願景、使命、企業價值和策略的進一步資料，載於本年度報告的「管理層討論與分析」項內，亦載於本公司網站「企業文化」項下。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其自身關於本公司董事（「董事」）進行證券交易的行為守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2022年12月31日止年度內已遵守標準守則。

董事會

董事會(「董事會」)肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作以及董事會政策及策略的實施與推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。

董事會組成

於本年度報告日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)及楊靜波女士；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。孔健岷先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員之間並無家族或其他重大關係。

現時董事會成員組成分析如下：



董事的個人資料詳情(包括董事會成員之間的關係)載於本年度報告的「董事及高級管理層個人資料」項內，並已載於本公司網站。

董事會多元化

本公司已採納董事會多元化政策。甄選董事會候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。董事會已經審閱截至2022年12月31日止年度董事會多元化政策的實施情況，並確認其有效性。

董事會相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例屬合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及本集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事提出的意見及透過參與董事會及委員會會議，為本集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮及保障。董事會認為，各非執行董事及獨立非執行董事將彼等各自的相關專業知識帶給董事會。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。彼等已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。

董事會亦認識到性別多元化的特別重要性。我們的董事會目前由3位女性董事和3位男性董事組成。此外，截至2022年12月31日止，我們保持全體員工(包括本集團高級管理人員)中47:53的男女比例。董事會認為董事會和全體員工的性別多元化均已達成。有關我們員工招聘及管理過程的詳情，請參閱我們的環境、社會及管治報告。

董事會獨立性

董事會已制定機制以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。董事會應確保委任最少三名獨立非執行董事並佔董事會成員人數至少三分之一，且當中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，而提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策。獨立非執行董事亦將根據上市規則的規定及在可行情況下獲委任加入董事委員會，以確保獲得獨立觀點。

所有董事(包括獨立非執行董事)均有權就於董事會會議上討論的事宜向管理層尋求進一步資料，並如有需要尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

倘董事(包括獨立非執行董事)或其任何緊密聯繫人於任何合約或安排又或任何其他建議中佔有重大權益，彼皆不得就通過該合約或安排又或建議的董事會決議案進行表決，亦不得計入該次會議上出席的法定人數。

於2022年12月31日止年度，董事會已檢討並認為該等機制有效確保董事會獲提供獨立的觀點和意見。

董事會會議及股東大會

董事會定期開會，於2022年3月、6月、8月及12月召開四次定期會議。所有董事均在召開董事會定期會議前至少14天會接獲會議通告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行董事會定期會議及委員會會議前至少3天送交所有相關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於定期董事會會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事會會議。

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保遵守有關董事會會議程序的所有適用規則及條例。每次董事會會議的會議記錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事會會議的詳細會議記錄，該等會議記錄可供所有董事查閱。

於截至2022年12月31日止年度內，本公司召開5次董事會會議(包括4次定期會議)及股東周年大會。董事於董事會會議及股東周年大會的出席記錄如下：

董事	董事會會議 出席／召開次數	股東大會 出席／召開次數
執行董事		
孔健楠	5/5	1/1
楊靜波	5/5	1/1
王躍(於2022年5月31日辭任)	1/1	0/0
非執行董事		
孔健岷	3/5	0/1
獨立非執行董事		
劉曉蘭	5/5	1/1
馮志偉	5/5	1/1
伍綺琴	5/5	1/1

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會負責指引及批准本集團業務之整體策略而執行策略及日常運作的責任則授權予管理層負責。董事會就管理層的權力給予清晰指引，並不時檢討授權予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

主席及行政總裁

企業管治守則第二部分第C.2.1條守則條文規定主席與行政總裁之職務須分開而不得由同一人擔任。

孔健岷先生為董事會主席而彼兄長孔健楠先生為行政總裁。儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

董事會主席負責領導董事會。彼負責確保於董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項；確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；並確保董事會有效地運作，且履行應有職責。主席亦鼓勵董事全力投入董事會事務，以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。

行政總裁負責本集團的日常運作以及領導本集團管理人員。

委任及重選董事

各董事(包括非執行董事)已與本公司簽訂服務合約或委任函，自彼各自委任之日期起計為期3年，惟須根據本公司章程細則(「章程細則」)於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

董事的培訓及支援

所有董事(即孔健岷先生、孔健楠先生、楊靜波女士、劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士)均已遵守企業管治守則第二部分第C.1.4條守則條文以及參加持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於獲委任加入董事會時，所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的運營及業務以及彼等於相關法律、法規及規則的責任有適當程度的了解。

本公司定期向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。此外，本公司會不時邀請外聘專家為董事舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。

根據董事提供的資料，於截至2022年12月31日止年度內，董事參與了以下培訓：

董事	出席 培訓、研討會、 會議或簡報會
執行董事	
孔健楠	√
楊靜波	√
非執行董事	
孔健岷	√
獨立非執行董事	
劉曉蘭	√
馮志偉	√
伍綺琴	√

董事委員會

董事會已設立三個董事委員會，分別為薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。

薪酬委員會

薪酬委員會於2020年10月成立。薪酬委員會由三位成員組成，包括伍綺琴女士(主席)及馮志偉先生，彼等為獨立非執行董事，以及執行董事孔健楠先生。

薪酬委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。薪酬委員會的主要職責包括就本公司董事及高級管理層薪酬政策及架構，及就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇和非執行董事的薪酬以及審閱及／或批准就上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜向董事會提出建議。截至2022年12月31日止年度的應付董事及高級管理層薪酬的詳情載於財務報表附註8及9。

於截至2022年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行2次會議以履行其職責，包括審閱執行董事的薪酬政策及評估執行董事的表現，以及以書面決議案形式審議若干其他事項。會議的出席記錄如下：

薪酬委員會成員	會議 出席／召開次數
伍綺琴(主席)	2/2
馮志偉	2/2
孔健楠	2/2

提名委員會

提名委員會於2020年10月成立。提名委員會的三位成員皆為非執行董事，包括非執行董事孔健岷先生(主席)、伍綺琴女士及馮志偉先生。而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。提名委員會的主要職責包括就檢討董事會的架構、人數及組成，並就物色具備合適資格可擔任董事的人士及就董事委任或連任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。於截至2022年12月31日止年度內，提名委員會根據本公司的提名政策及本公司董事會多元化政策所規定的多元化層面，就選任獲提名的人士續任為董事向董事會提出推薦建議。提名委員會亦考慮彼等各自對董事會的貢獻以及對自身職責的承諾。

於截至2022年12月31日止年度內，提名委員會舉行一次會議，會議的出席記錄如下：

提名委員會成員	會議 出席／召開次數
孔健岷(主席)	1/1
伍綺琴	1/1
馮志偉	1/1

提名政策

本公司已採納一份提名政策列出提名常規，例如董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據該政策，提名委員會在評估潛在候選人時會考慮多項因素，包括彼等誠信上的信譽、成就及經驗、投入時間、對董事會多元化的潛在貢獻，以及與本集團的重大利益衝突(如有)。

審核委員會

審核委員會於2020年10月成立。審核委員會的三位成員皆為獨立非執行董事，包括伍綺琴女士(主席)、馮志偉先生及劉曉蘭女士。

審核委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。審核委員會的主要職責如下：

- 就本集團外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該外聘核數師辭職或辭退該外聘核數師的問題；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱及監察本集團的財務報表以及年度報告及賬目，以及中期報告的完整性；
- 檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統；
- 檢討本集團的內部審計職能；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、外聘核數師向管理層提出的疑問以及管理層所作出的回應；
- 就企業管治守則條文的事宜向董事會匯報；
- 檢討及監察在企業管治守則第二部分第A.2.1條的守則條文下，本集團的企業管治職能；及
- 檢討本集團在上市規則附錄二十七下的環境、社會及管治相關事宜，並向董事會提出建議。

於截至2022年12月31日止年度，審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度的年度業績及年報、截至2022年6月30日止六個月的中期業績及中期報告、風險管理及內部控制系統及本公司內部審核職能的成效。

於截至2022年12月31日止年度內，審核委員會舉行3次會議並以書面決議案形式審議若干其他事項。會議的出席記錄如下：

審核委員會成員	會議 出席／召開次數
伍綺琴(主席)	3/3
馮志偉	3/3
劉曉蘭	3/3

審核及問責

董事知悉彼等有編製截至2022年12月31日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於獨立核數師報告內。

外聘核數師薪酬

截至2022年12月31日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬約人民幣4,528,000百萬元及非核數服務費用(包括其他報告服務)約人民幣20,000元。

公司秘書

公司秘書確認已遵守上市規則第3.29條規定，於截至2022年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控

董事會負責維持完善有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本集團風險管理及內部監控系統的成效，以確保現存的風險管理及內部監控系統為充足。風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，僅可為重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。本集團風控中心服務於內部審計職能，協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效，並至少每年一次匯報任何結果。董事會可定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並實施監控風險應對措施的執行情況，及時向管理層匯報風險管理的工作情況。

第二道防線：本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大風險拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：本集團風控中心主要負責監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，為本集團財務及運營活動提供獨立評估，向有關管理層作出建設性建議，並向董事會匯報。本集團風控中心統籌集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會進行報告。

董事會已檢討及評估本集團截至2022年12月31日止年度風險管理及內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本集團管理層及集團風控中心商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有的風險管理及內部監控系統充分及有效。

本公司已採納舉報政策為員工及與本集團有往來的相關第三方(例如：顧問、承辦商、供應商、代理和客戶)提供機制，通過保密舉報渠道就與本集團事務有關的任何懷疑不當行為、不當行為或舞弊行為提出關注。本公司亦已採納反貪污政策為員工提供有關如何識別及處理賄賂和貪污以及本集團企業捐款及贊助活動的資訊及指引，適用於本集團所有員工(全職和兼職)及與本集團有往來的相關第三方。

披露內幕消息

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

- 已密切留意載於上市規則以及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的《內幕消息披露指引》中的披露要求，處理其事務；
- 已建立其自己的披露義務程序，列出評估潛在內幕消息以及處理和發佈內幕消息的程序及監控。該程序已傳達給本公司高級管理層及員工，並由本公司監督執行情況；及
- 已透過財務報告、公告及其網站等途徑作出廣泛及非獨家披露消息。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據章程細則第58條，任何於交付呈請（「呈請」）當日須持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東（「合資格股東」）應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會」），以處理該呈請指明的任何事務，而該大會應於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

合資格股東可將該呈請交付本公司於香港的主要營業地點，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室。合資格股東必須於彼等的呈請列明彼等的姓名、彼／彼等持有的公司股份、召開股東特別大會的理由、議程及擬處理事項的詳情，該呈請必須由所有合資格股東簽署。

公司將會檢查呈請並將由公司的香港股份過戶登記處核實呈請所列的合資格股東身份及其股份數目。一經確認合資格股東的呈請符合程序，公司秘書將請董事會考慮在呈請及／或包括決議案及擬於股東特別大會上處理的事項遞交後兩(2)個月內舉行股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內呈請董事會未有通知合資格股東不會召開股東特別大會的相關結果及未能籌備召開該股東特別大會，合資格股東本人／彼等可自行根據章程細則召開該股東特別大會；而合資格股東因董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向合資格股東予以補償。

在股東大會上提呈建議

章程細則或開曼群島公司法並無供股東在股東大會上提呈新決議案的條文。有意提呈新決議案的股東可按照上一段「股東召開股東特別大會的程序」所載的程序要求本公司召開股東特別大會。

向董事會提出查詢及關注

股東可將彼等的查詢及關注電郵(cosec@kwgliving.com)或郵寄至香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室予董事會。

股息政策

董事會考慮多項因素酌情決定宣派股息金額，包括本集團的財務業績、股東利益、一般業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮、合約、法定及監管限制及董事會認為相關的任何其他因素。本公司已採納股息政策，旨在從本集團利潤中向股東持續的分派股息。

投資者關係

於截至2022年12月31日止年度內，本公司對現有章程細則作出修訂並採納經修訂及重列章程細則，以反映及符合自2022年1月1日起生效的上市規則修訂本的新規定。該等修訂主要涉及上市規則附錄三所載的股東保障準則及其他內部管理修訂。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年3月28日的公告及本公司日期為2022年4月29日的通函。本公司組織章程大綱及細則的最新綜合版本已載於本公司網站及「披露易」網站。

股東通訊政策

本公司已採納股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)旨在列出確保股東平等及時地透過載於本公司網站及「披露易」網站的公司通訊(包括但不限於：中期及年度報告、公告及通函)、股東周年大會以及其他股東大會(如需要)獲得本公司信息。董事會將定期審閱該政策以確保其成效。

本公司致力與股東及其他持份者保持持續對話。為增進有效的溝通，本公司定期更新的網站為股東提供額外資料(例如：其主要業務活動、業務發展及運營、財務資料、新聞稿、通訊和其他資料)，並作為接收股東及其他持份者查詢的渠道之一。本公司不時安排投資者關係活動、業績簡報會以及與投資者及分析師的電話會議。股東和其他持份者的查詢均得以提供充分資料及適時處理。

本公司認為，於截至2022年12月31日止年度內，股東通訊政策的實施屬有效。

董事會謹此提呈截至2022年12月31日止年度的報告書及本集團合併財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

有關年內本集團業務之中肯審視，包括就本集團表現以財務關鍵表現指標作出的分析、對本集團的主要風險及不確定性的概述、對本集團業務可能的未來發展規劃、以及自2021年12月31日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均載於本年報標題為「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」的章節。本集團的財務風險管理目標及政策載於財務報表附註39。

就董事會及管理層所知，本集團已於所有重大方面全面遵守對本集團業務及營運造成重大影響的相關法律及法規。截至2022年12月31日止年度期間，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

環境政策及表現

本集團致力遵守適用環境保護法律及法規經營業務，並已遵守適用法律及法規的規定標準實施相關環境保護措施。

有關本集團環保政策包括遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規以及本集團與其主要持份者的關係的進一步詳情載於獨立的「環境、社會及管治報告」，該報告可於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)查閱。

主要風險和不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。由於未能盡錄所有因素，除下文所列事項外，亦或存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。投資者在投資本公司證券之前，務請自行判斷或諮詢專業人士的意見。

- 政府監管的政策、法律及法規要求的不利變動；
- 俄烏戰爭、中美貿易戰和全球金融狀況的不確定性，對宏觀經濟環境所造成的負面影響；
- 新型冠狀病毒或未來可能發生的大流行疾病對公共衛生及營運中斷的威脅；

- 中國物業管理行業競爭十分激烈，尋求差異化競爭的優勢更為迫切；
- 物業管理及零售商業運營服務的供求變動；
- 消費者的消費能力降低，可能會導致租戶的銷售額下降或者物業服務的收入減少，進而影響本集團的收益；
- 未來收購或投資其他物業公司未必會成功，且公司在業務整合時或會面臨困難；
- 內部流動資金的籌措能力和外部融資能力。

業績及股息

本集團截至2022年12月31日止年度業績載於第72頁的合併損益表。

董事會不建議派發任何截至2022年12月31日止年度的末期股息（2021年：每股人民幣12分）。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的財務摘要載於第164頁。

物業、廠房及設備

於年內本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註13。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

收購廣東特麗潔

於2022年1月10日，本公司之間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司（作為買方）與侯文卿及程乃珍（作為賣方）訂立股權收購協議，以收購廣東特麗潔的50%股權，現金代價為人民幣165.0百萬元。廣東特麗潔主要從事城市及鄉村環境清潔服務。於本年報日期，收購已完成，廣東特麗潔已成為本集團的非全資附屬公司。其財務業績已經併入本集團之財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月10日的公告。

除上述所披露者外，截至2022年12月31日止年度，概無其他持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，亦無董事會批准之其他重大投資或資本資產增加之計劃。

股本

於年內本公司的股本變動詳情載於合併財務報表附註27。

購買、銷售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2022年12月31日止年度概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。

上市證券持有人的稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而獲得任何稅項減免或豁免。

優先購股權

章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於合併財務報表附註41及29以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於2022年12月31日，本公司根據章程細則第143條計算的可供分派儲備共計約人民幣2,214,499,000元。

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，本集團對五大客戶的交易金額佔本集團總收入的25.9%（2021年：40.1%），而本集團對單一最大客戶（合景泰富集團及其聯繫人）的交易金額佔本集團總收入的21.3%（2021年：36.8%）。

截至2022年12月31日止年度，本集團對五大供應商的交易金額佔本集團採購總額的18.9%（2021年：10.5%），而本集團對單一最大供應商的交易金額佔本集團採購總額的5.7%（2021年：3.4%）。

董事或任何其聯繫人或任何股東（就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%）並未擁有本集團五大客戶及供應商（合景泰富集團及其聯繫人除外）的任何實益權益。

董事

本公司於2022年12月31日年度內及直至本年度報告日期止的董事名單載於本年度報告第2頁，以及彼等的個人資料載於本年度報告第59至64頁內。

根據章程細則第84條，孔健楠先生及楊靜波女士將於2023年股東周年大會上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

本公司已接獲劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引作出的獨立性確認函，並認為彼等於截至2022年12月31日止年度為獨立人士。

擬於2023年股東周年大會上重選連任的董事與本集團概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事及最高行政人員的權益

於2022年12月31日，本公司董事及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(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據上市規則附錄十所載的標準守則另行知會本公司及聯交所如下：

股份及相關股份好倉

董事姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權 股份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益		
孔健岷	2,300,000	849,718,661 ⁽²⁾	219,635,885 ⁽⁴⁾	1,071,654,546	52.90
孔健楠	—	81,827,772 ⁽³⁾	988,977,774 ⁽⁴⁾	1,070,805,546	52.86
楊靜波	29,500 ⁽⁵⁾	—	100,500 ⁽⁶⁾	130,000	0.01

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2022年12月31日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- (2) 晉得顧問有限公司(「晉得」)及英明集團有限公司(「英明」)乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- (3) 和康投資有限公司(「和康」)及通景國際有限公司(「通景」)乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康及通景所擁有的股份的權益。

- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司(「正富」)、卓濤投資有限公司(「卓濤」)、富迅投資有限公司(「富迅」)及和康訂立股東協議(「股東協議」)，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生、孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (5) 此等股份乃根據股份獎勵計劃(定義見下文)授予該董事的第一批33,500股獎勵股份(定義見下文)(於2022年4月19日歸屬)，其中4,000股獎勵股份(定義見下文)已於同一天以平均價3.24港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (6) 該等股份代表本公司依據股份獎勵計劃(定義見下文)授予該等董事的股份權益，該等股份尚未歸屬。

本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權 股份百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已於2021年6月3日(「購股權計劃採納日」)舉行的本公司股東周年大會上獲股東以通過一項普通決議案批准採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

以下為購股權計劃的主要條款概要：

(1) 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的購股權計劃合資格參與者(定義見下文)。購股權計劃將向購股權計劃合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵購股權計劃合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其未來表現效率；及(ii)吸引及挽留購股權計劃合資格參與者或以其他方式與購股權計劃合資格參與者保持持續的業務關係，而該等購股權計劃合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃參與人士

董事會可酌情決定向購股權計劃合資格參與者授出購股權(「購股權」)，以按購股權計劃規則而釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份。

「購股權計劃合資格參與者」指：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；及
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)。

(3) 購股權計劃中可予發行的股份總數

根據購股權計劃購股權及可能授出的購股權所涉及的股份數目上限為201,781,023股股份，佔於本年度報告日期的已發行股份總數約9.96%。

(4) 購股權計劃中每名參與者可獲授權益上限

在任何12個月期間直至授出日期(包括該日)根據購股權計劃及本公司其他計劃向每名購股權計劃合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列購股權計劃合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名購股權計劃合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘購股權計劃合資格參與者為關連人士，則為聯繫人)須放棄投票。將授予該參與者的購股權的數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該購股權計劃合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。

(5) 可根據購股權認購股份的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起10年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計10年。於購股權計劃獲批准當日起10年後不得授出購股權。購股權計劃並無訂明最低期限，原因為購股權必須於其可行使前持有。

(6) 申請或接納期權須付金額以及付款或通知付款的期限或償還申請期權貸款的期限

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件，連同匯款或支付予本公司的1.00港元款項作為授出購股權的代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等匯款或付款於任何情況均不獲退還。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

(7) 行使價的釐定基準

在作出按購股權計劃的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前5個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

(8) 購股權計劃尚餘的有效期

除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自購股權計劃採納日起及於2031年6月2日止10年內生效及有效。

(9) 可供授出的購股權數目

於2022年1月1日及2022年12月31日，根據購股權計劃可供授出的購股權所涉及的股份數目分別為201,187,023股及201,349,023股。

截至2022年12月31日止年度，本公司並無根據購股權計劃授出購股權。於年內已授出予若干合資格參與者(「購股權承授人」)而尚未行使的購股權及其變動的詳情如下：

購股權承授人類別	授出日期	每股行使價(港元)	行使期限 ⁽¹⁾	購股權數目				每股收市價 ⁽²⁾ (港元)	
				於2022年1月1日結餘	於年內授出	於年內行使	於年內註銷/失效		於2022年12月31日結餘
僱員	2021年7月23日	8.964	2022年4月15日至2026年4月14日	594,000	—	—	(162,000)	432,000	8.78
總計				594,000	—	—	(162,000)	432,000	

附註：

- (1) 待歸屬條件(即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額)達成後，購股權的歸屬期如下：購股權於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- (2) 此乃股份於緊接授出購股權之日前之收市價。
- (3) 此等已授出購股權不受任何行使條件或任何表現目標規限。

本公司授予的購股權的公允價值詳情，以及就購股權所採用的會計政策載於合併財務報表附註28。

股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日(「**股份獎勵計劃採納日**」)舉行的董事會會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

(1) 目的及宗旨

計劃之特定宗旨在於：(i)表彰及激勵若干股份獎勵計劃合資格參與者(定義見下文)作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；(ii)吸引有利於進一步推動本集團發展的適合專業人才；及(iii)為若干股份獎勵計劃合資格參與者提供直接經濟利益，以使本集團與該等股份獎勵計劃合資格參與者之間建立長遠關係。

(2) 股份獎勵計劃參與者

根據股份獎勵計劃規則(「**股份獎勵計劃規則**」)，董事會可不時全權酌情挑選任何股份獎勵計劃合資格參與者以入選參與者(「**入選參與者**」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授出之獎勵股份(「**獎勵股份**」)數目。

「**股份獎勵計劃合資格參與者**」指：董事會全權認為將會或一直為本公司及／或本集團任何成員公司作出貢獻的任何僱員(本公司及／或本集團任何成員公司之任何僱員(不論全職或兼職，包括但不限於任何執行董事))(「**僱員**」)及本公司及／或本集團任何成員公司之非執行董事(不包括任何除外參與者(定義見股份獎勵計劃規則))。

(3) 年期

除非董事會根據股份獎勵計劃規則提前終止計劃，否則股份獎勵計劃自採納日期起及於2031年7月22日止生效並於10年內有效。

(4) 最高上限

倘股份獎勵計劃項下授出的股份總數將超過採納日期已發行股份總數之5%，則董事會不得根據股份獎勵計劃進一步授出獎勵股份，即100,890,511股股份，佔於本年報日期已發行股份總數約4.98%。股份獎勵計劃並無規定每名參與者的最高配額，且須符合上市規則。

倘相關認購或購買將導致受託人（「受託人」）達盟信託服務（香港）有限公司或任何新增或替代受託人所持股份總數超過本公司於股份獎勵計劃採納日期的已發行股份總數5%，則受託人不得進一步認購或購買任何股份。

(5) 運作

根據股份獎勵計劃規則，董事會可不時全權酌情挑選任何股份獎勵計劃合資格參與者以入選參與者身份參與計劃，並釐定將予授出的獎勵股份數目。董事會將於考慮本集團所有相關情況及事務（包括但不限於本集團的業務及財務表現）後，釐定董事會從本公司資源中劃撥資金，以在董事會認為合適的情況下根據股份獎勵計劃購買或認購獎勵股份的最高金額。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份的認購或購買價及相關費用。受託人將於公開市場購買或認購相關數量的獎勵股份，並持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃規則歸屬為止。概無代價或歸屬價需獎勵股份承授人於接納或歸屬獎勵股份時支付。

(6) 可供授出的獎勵股份數目

於2022年1月1日及2022年12月31日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份數目分別為99,446,511股及99,953,011股。

截至2022年12月31日止年度，本公司並無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。於年內已授出予若干入選參與者（「股份獎勵承授人」）的獎勵股份及其變動的詳情如下：

股份獎勵承授人類別	授出日期	歸屬期限 ⁽¹⁾	獎勵股份數目				每股收市價 ⁽⁷⁾ (港元)	
			於2022年1月1日結餘	於年內授出	於年內歸屬 ⁽²⁾	於年內註銷/失效		於2022年12月31日結餘
執行董事								
— 楊靜波	2021年7月23日	2022年4月15日至2024年4月15日	134,000	—	(33,500) ⁽³⁾	—	100,500	8.78
— 王躍(於2022年5月31日辭任執行董事)	2021年7月23日	2022年4月15日至2024年4月15日	134,000	—	(33,500) ⁽⁴⁾	(100,500) ⁽⁶⁾	不適用	8.78
本公司若干附屬公司的董事	2021年7月23日	2022年4月15日至2024年4月15日	332,000	—	(83,000) ⁽⁵⁾	—	249,000	8.78
普通僱員	2021年7月23日	2022年4月15日至2024年4月15日	844,000	—	(145,500) ⁽⁵⁾	(406,000) ⁽⁶⁾	292,500	8.78
總計			1,444,000	—	(295,500)	(506,500)	642,000	

附註：

- (1) 待歸屬條件(即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額)達成後，獎勵股份應按以下日期歸屬：(i)於2022年4月15日起可歸屬25%；(ii)於2023年4月15日再歸屬25%；及(iii)於2024年4月15日起可歸屬剩餘50%。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- (2) 於年內相關已歸屬股份的購買價為3.2721港元，緊接獎勵股份歸屬日期前的加權平均收市價為3.43港元。
- (3) 於年內歸屬的此等33,500股獎勵股份當中，4,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃規則以平均價3.24港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (4) 於年內歸屬的此等33,500股獎勵股份當中，4,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃規則以平均價3.23港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (5) 於年內歸屬的此等228,500股獎勵股份當中，20,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃規則以平均價3.23港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (6) 此等尚未歸屬獎勵股份已於該等董事及普通僱員辭任時失效。
- (7) 此乃股份於緊接獎勵股份授出日期前的收市價。
- (8) 此等已授出獎勵股份不受任何行使條件或任何表現目標所規限。

本公司授予的獎勵股份的公允價值詳情，以及就獎勵股份所採用的會計政策載於合併財務報表附註28。

董事於競爭業務的權益

於年內及截至本年度報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益(定義見上市規則)。

董事在交易、安排及合約中的權益

於年度結束或於截至2022年12月31日止年度內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

股票掛鈎協議

除上文披露的購股權計劃外，本公司於年內及於截至2022年12月31日止年度結束時並無訂立任何股票掛鈎協議。

捐款

本集團於年內作出慈善捐款人民幣62,000元。

主要股東及其他人士權益

於2022年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)就其於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉如下：

股份好倉

主要股東姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權 股份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他 權益		
晉得 ⁽⁴⁾	678,390,949	—	390,963,597 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
英明 ⁽⁴⁾	171,327,712	—	898,026,834 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
和康 ⁽⁴⁾	80,376,772	—	988,977,774 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
孔健濤	—	139,259,113 ⁽²⁾	930,095,433 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
正富	136,667,833	—	932,686,713 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
卓濤	2,079,450	—	1,067,275,096 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
富迅	511,830	—	1,068,842,716 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2022年12月31日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。因此，按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生(非執行董事)乃晉得及英明的唯一董事以及孔健楠先生(執行董事)乃和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，董事並不知悉有任何其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉。

不競爭承諾

各控股股東已訂立一份日期為2020年10月14日的不競爭契據(「該承諾」)，詳情披露於日期為2020年10月19日的本公司招股章程(「招股章程」)。各本公司控股股東已向本公司確認，自上市日期起至2022年12月31日止，彼／彼等已遵守該承諾。

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

持續關連交易

以下為構成本集團與合景泰富集團截至2022年12月31日止年度進行的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章申報及年度審閱的規定：

1. 物業租賃框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，合景泰富集團同意向本集團出租(i)若干物業作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)停車位以轉租予最終用戶，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

物業租賃框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣29.6百萬元。物業租賃框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣8.0百萬元。

2. 住宅物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立住宅物業管理服務框架協議(「住宅物業管理服務框架協議」)，據此，本公司同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務，如清潔、保安以及維護服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發且未售或已售但未交付業主的住宅物業提供物業管理服務，如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

住宅物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣596.0百萬元。住宅物業管理服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣352.6百萬元。

3. 物業代理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，本集團同意就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的物業向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

物業代理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣762.4百萬元。物業代理服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣150.1百萬元。

4. 商業物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)訂立商業物業管理服務框架協議(「商業物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務，如清潔、保安及維修服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發(a)未售或已售但未交付予新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及／或其聯繫人擁有作自用的商業物業提供商業物業管理服務，如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

商業物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣225.3百萬元。商業物業管理服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣164.7百萬元。

5. 商業營運及增值服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立商業營運及增值服務框架協議(「商業營運及增值服務框架協議」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人(i)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供商業營運服務，如前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務；及(ii)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業提供其他增值服務，如協助出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

商業營運及增值服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣172.9百萬元。商業營運及增值服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易金額約人民幣147.4百萬元。

6. 宣傳策劃服務框架協議

於2021年12月10日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立宣傳策劃服務框架協議(「**宣傳策劃服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的住宅物業提供宣傳策劃服務，如推廣設計、廣告推廣及公眾號營銷，年期自2022年1月1日至2022年12月31日止。

於宣傳策劃服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣45.0百萬元。宣傳策劃服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣38.9百萬元。

7. 營銷渠道服務框架協議

於2021年12月10日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立營銷渠道服務框架協議(「**營銷渠道服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人所開發的物業的全民營銷計劃提供營銷渠道管理服務，年期自2022年1月1日至2022年12月31日止。憑藉自身於物業代理的管理經驗，本集團將被要求就全民營銷計劃的非僱員參與者提供行政管理服務，包括人力資源管理、獎勵結算、稅務申報及其他行政工作。

於營銷渠道服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣20.0百萬元。營銷渠道服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣4.2百萬元。

於上述持續關連交易協議日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的股東協議，各自為本公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱物業租賃框架協議、住宅物業管理服務框架協議、物業代理服務框架協議、商業物業管理服務框架協議、商業營運及增值服務框架協議、舊宣傳策劃服務框架協議及舊營銷渠道服務框架協議(統稱「**該等協議**」)，各自項下的持續關連交易並確認該等交易已：(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據屬公平合理的該等協議條款並符合本公司及股東的整體利益訂立。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就本公司於截至2022年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲董事會批准；
- (就涉及本集團提供貨品或服務的關連交易而言)在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 在各重大方面沒有根據規管該等持續關連交易的相關協議條款訂立；及
- 超過本公司就截至2022年12月31日止年度的年度上限。

由於該等協議已於2022年12月31日屆滿，而本公司將於屆滿後繼續進行該等協議項下擬進行的交易，於2022年11月21日，本公司與合景泰富訂立新(1)物業租賃框架協議；(2)住宅物業管理服務框架協議；(3)物業代理服務框架協議；(4)商業物業管理服務框架協議；(5)商業運營及增值服務框架協議；(6)宣傳策劃服務框架協議；及(7)營銷渠道服務框架協議(統稱「**新框架協議**」)，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止。有關詳情請參閱本公司日期為2022年11月21日的公告及本公司日期為2022年12月21日的通函。新框架協議已於2023年1月13日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。

關聯方交易

本集團於截至2022年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於合併財務報表附註36。

載於合併財務報表附註36的關聯方交易包括根據會計準則披露之關聯方交易及根據上市規則第14A章亦構成本公司之持續關連交易的關聯方交易。關於本公司董事及最高行政人員之薪酬的關聯方交易已構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。然而，根據上市規則第14A章，該等交易可豁免報告、公告及獨立股東批准規定。關於本公司主要管理人員(董事及最高行政人員除外)薪酬的關聯方交易並不屬於上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易的定義。除本年度報告另有披露外，董事認為，合併財務報表附註36所載所有其他關聯方交易並不屬於上市規則第14A章下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)的定義。本公司確認其於截至2022年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

管理合約

除僱傭合約外，於年內並無就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有約18,000名僱員(2021年：約18,000名僱員)。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司董事、秘書及其他高級人員及每名核數師(不論現任或離任)以及現時或曾經就本公司任何事務行事的清盤人或受託人(如有)，以及每名該等人士及其每位繼承人、遺囑執行人及遺產管理人均可就各自的職務執行其職責或有關其職務之其他方面所蒙受或產生或與此有關之所有損失或責任從本公司的資產獲得彌償。於年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事所知，於刊發本年度報告前的最後實際可行日期，董事確認本公司維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

報告期後事項

於2022年12月，本集團分別與兩間獨立第三方(統稱「**第三方**」)訂立若干物業代理協議(「**協議**」)，據此，本集團同意在一年內以預定價格包銷第三方及其關聯公司擁有的若干可辨認物業(市值超過約人民幣1,960百萬元)。本集團有義務根據協議向第三方支付合共約人民幣1,050百萬元的訂金(「**訂金**」)，本集團有權在出售時賺取超過上述物業的預定價格(如有)的銷售收益部分。於資產負債表日期後，即2023年1月，本集團已根據第三方的付款指示，將訂金支付至由本公司最終控股公司控制的實體(「**關聯方**」)擁有的指定銀行帳戶，而第三方其後已提供書面確認，確認本集團已履行其在協議項下支付訂金的責任。第三方及關聯方通知本公司董事，向關聯方支付的指示款項與第三方與關聯方之間進行的另一筆擬議交易有關，根據該交易，第三方應付給關聯方的款項與訂金相近。本公司董事認為，上述物業代理安排及已繳付的訂金乃於其正常業務過程中作出，以擴展其物業代理業務。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售(定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程(「招股章程」))方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市,籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約2,913.1百萬港元(「港元」)(「所得款項淨額」)。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情,請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日,本集團議決修訂所得款項淨額的分配,以使用未動用及未計劃所得款項淨額如下:(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會,以進一步發展戰略聯盟,擴大其業務規模,並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額;(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統,以進一步提高其營運效率及服務質素;(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務;及(iv)約72.8百萬港元用於一般企業用途及營運資金。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

本集團繼續緊跟市場的最新趨勢,以全面的業務佈局深入挖掘市場機會,不斷拓寬其業務的廣度及深度,在持續為股東創造價值中提升整體競爭力。基於上述考慮以及下述原因,為提高所得款項淨額的使用效率並及時抓住市場機遇進行業務拓展,於2022年1月10日,董事會決定進一步調整所得款項淨額的分配比例。誠如本公司日期為2022年1月10日之公告(「該公告」)所載,未動用及未計劃的所得款項淨額擬分配及使用如下:(i)約250百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會,以進一步發展戰略聯盟,擴大其業務規模,並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額;(ii)約120.6百萬港元用於升級智能服務系統,以進一步提高其營運效率及服務質素;(iii)約36.4百萬港元用於進一步多元化其增值服務;及(iv)約52.7百萬港元用於一般企業用途及營運資金。

於2022年12月31日，動用所得款項淨額分析如下：

於該公告所載的所得款項淨額用途	該公告所述 經修訂分配 百萬港元	於該公告 日期未動用或 暫無計劃 所得款項淨額 百萬港元	於2022年 12月31日 已動用或 已有計劃 所得款項淨額 百萬港元	於2022年 12月31日 未動用或 暫無計劃 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	250.0	250.0	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端設備 及物聯網平台	84.2	84.2	9.1	75.1
— 開發及升級智能服務系統	36.4	36.4	31.8	4.6
豐富增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的公司 合作	36.4	36.4	—	36.4
一般企業用途及營運資金	52.7	52.7	52.7	—
總計	2,913.1	459.7	343.6	116.1

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將於2023年12月31日前根據上述目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。

核數師

自上市日期起來，核數師並無更換。截至2022年12月31日止年度的合併財務報表已獲安永會計師事務所(執業會計師)審核。安永會計師事務所將於2023年股東周年大會上獲提呈續聘。

承董事會命

孔健岷

主席

香港

2023年4月26日

執行董事

孔健楠，57歲，於2019年9月11日獲委任為董事並於2020年6月19日重新調任為執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體管理及營運。彼目前於本集團多間附屬公司擔任董事職位。

孔先生於房地產業擁有逾22年經驗。彼於2004年5月加入本集團為廣州市寧駿物業管理有限公司(「寧駿物業」)的董事，主要負責寧駿物業的整體管理。於加入本集團前，於1984年9月至1997年10月，彼任職於中國廣州東山區司法局，其最後任職科長。於1997年11月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(合景泰富的附屬公司)的董事，而彼主要負責協調及管理人力資源、行政管理及資訊科技管理。自2007年6月起，彼一直為合景泰富的執行董事兼執行副總裁，彼於該公司負責協調及管理人力資源、行政管理、資訊科技管理及法務監察職務。

孔先生自2019年8月起及自2022年3月起，分別為第17屆及第18屆香港工商總會會董會會長以及自2018年9月起為第2屆築福香港基金會常務理事。自2017年3月起，彼亦一直為廣州船說少兒文化基金會的理事。

於1988年10月，孔先生畢業於中國的廣州市廣播電視大學(亦稱國家開放大學(廣州))，主修法律。

孔先生為非執行董事兼董事會主席孔健岷先生的兄長。

根據與本公司訂立的服務協議，孔先生有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

楊靜波，45歲，於2020年6月獲委任為執行董事。楊女士曾為本集團財務管理中心總經理而隨後於2021年3月24日獲晉升為本集團首席財務官，負責本集團的財務資金工作。彼現於本集團若干附屬公司擔任董事職務。

楊女士於房地產業擁有逾21年經驗。彼於2009年9月加入本集團為本集團高級稅務經理。自2009年9月至2020年2月，彼先後擔任高級稅務經理、財務共享中心副總經理，以及財務及稅務總經理。彼於2020年2月獲委任為本集團財務管理中心總經理。於加入本集團前，於2000年7月至2009年9月，彼擔任合生創展集團有限公司廣州地區公司的財務及稅務經理，該公司為物業發展商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0754)，彼於該公司主要負責財務及稅務管理。

楊女士目前為中國房地產開發行業稅法遵從提升委員會的成員。彼自2019年10月起擔任企業稅務總監交流平台的副總裁及華南分部總裁以及自2022年7月29日起獲聘為廣東省房地產行業協會第二屆金融與財稅專業委員會常務副主任委員。於2015年7月至2018年6月，彼為廣東省房地產行業協會財務管理專業委員會的副主任。楊女士為刊物《營改增實務點解構》及《個人所得稅綜合所得滙算清繳實務》的主要作者。

楊女士於2000年6月自中國的廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得審計學士學位，並於2015年12月自中國的暨南大學獲得高級工商管理碩士學位。彼於2006年5月獲中華人民共和國財政部頒授中級會計師資格、於2006年11月獲內部審計師協會頒授註冊內部審計師資格，並於2010年6月獲中國總會計師協會頒授稅務會計師的資格。

根據與本公司訂立的服務協議，楊女士有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

非執行董事

孔健岷，55歲，於2020年6月19日獲委任為非執行董事及董事會主席。彼負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略。

孔先生於物業發展及投資擁有逾27年經驗。於1994年11月，彼創辦合景泰富集團。自1994年11月至1995年4月，彼擔任廣州新恒昌企業發展有限公司(為合景泰富附屬公司)總經理，主要負責制定戰略及營運計劃，以及執行業務計劃。於1995年6月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(為合景泰富附屬公司)董事會主席，負責該公司的戰略規劃及實施、銷售及營銷。自2007年7月起，彼一直為合景泰富的執行董事及董事會主席，負責為合景泰富集團制定發展戰略，並監督項目規劃、業務營運，以及銷售及營銷。於創辦合景泰富集團前，於1985年12月至1993年7月，彼任職於中國工商銀行股份有限公司廣州白雲路支行，彼於該公司擔任信貸專員。

孔先生自2008年3月起一直為廣東省地產商會執行會長，並自2010年11月起一直為中國暨南大學董事會董事。彼自2022年2月起亦擔任中華房地產投資開發商會的董事會董事。

孔先生於1989年6月畢業於中國暨南大學，主修計算機科學。

孔健岷先生為執行董事兼行政總裁孔健楠先生的胞弟。

根據與本公司訂立的委任函，孔先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

獨立非執行董事

劉曉蘭，56歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

劉女士於房地產行業擁有逾10年工作經驗。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。自2005年5月起，彼任職於寶龍地產控股有限公司（一家中國房地產發展商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1238），負責協助總裁處理日常事務、建立項目公司管理系統，以及管理商業物業管理業務，並於2009年8月獲委任為執行董事。彼於2012年4月調任為寶龍地產控股有限公司非執行董事，並於2014年3月辭任。自2012年3月至2012年11月，彼擔任昆山立體之城投資管理有限公司的總經理，該公司主要從事投資管理及諮詢服務，彼主要負責項目的投資管理。自2013年9月起，彼擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，該公司主要從事房地產諮詢服務及投資管理，彼主要負責公司投資及制定策略。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地PMBA課程導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院特別顧問。

劉女士於1988年7月取得中國福建中醫學院的臨床醫學學士學位。

根據與本公司訂立的委任函，劉女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

馮志偉，54歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

馮先生於會計及金融管理方面擁有逾30年經驗。自1992年8月至1999年9月，彼先後擔任德勤•關黃陳方會計師行（為會計師行）的會計人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審核規劃及監控。自1999年10月至2007年8月，馮先生擔任弘陞投資顧問有限公司（為財務諮詢公司）董事，主要負責就企業融資及投資者關係向客戶提供意見。自2008年1月至2010年8月，馮先生擔任金界控股有限公司（柬埔寨的酒店、博彩及休閒營運商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3918））副總裁，主要負責發展投資者關係以及與現有客戶、潛在客戶及分析師繫絡。自2011年1月至2014年8月，馮先生擔任卓爾智聯集團有限公司（前稱為卓爾發展（開曼）控股有限公司）（專注中國

批發購物商場的大型消費品發展商和營運商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2098))首席財務官兼公司秘書，主要負責財務及合規事宜。自2014年7月至2017年4月及自2014年9月至2017年4月，馮先生分別擔任江山控股有限公司(股份於聯交所主板上市的太陽能發電廠投資者及營運商(股份代號：0295))首席財務官及公司秘書，主要負責整體財務營運、公司秘書事宜及投資者關係。自2017年6月至2021年10月，馮先生擔任椰豐集團有限公司(股份於聯交所主板上市的椰子食品製造商及販售商(股份代號：1695))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2017年5月至2022年12月，馮先生擔任北控城市資源集團有限公司(股份於聯交所主板上市的綜合廢物管理解決方案供應商(股份代號：3718))首席財務官，主要負責監督及管理集團財務。自2017年4月起，馮先生擔任富銀融資租賃(深圳)有限公司(股份於聯交所GEM上市的金融服務供應商(股份代號：8452))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2021年11月起，馮先生獲委任為眾安集團有限公司(股份於聯交所主板上市的物業開發商(股份代號：672))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。

馮先生於2001年10月及2005年9月分別獲認許為特許公認會計師公會及香港會計師公會(「香港會計師公會」)資深會員。馮先生現時為香港會計師公會資深會員。

馮先生於1992年10月取得香港理工大學(前稱為香港理工學院)的會計學學士學位。

根據與本公司訂立的委任函，馮先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

伍綺琴，65歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

自2005年9月至2007年11月，彼擔任恒隆地產有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：0101))執行董事。加入恒隆地產有限公司前，彼擔任聯交所的高級副總裁。自2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：2007))首席財務官。伍女士於2015年7月加入謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：417))，目前擔任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書，主要負責集團財務及其他行政職能，以及制定公司策略。

伍女士自2010年7月起，擔任天津發展控股有限公司(股份於聯交所主板上市的公用事業、酒店、機電、策略及其他投資及醫藥公司(股份代號：882))獨立非執行董事，自2019年3月起擔任京信通信系統控股有限公司(股份於聯交所主板上市的無線系統解決方案供應商(股份代號：2342))獨立非執行董事，自2019年9月起擔任中手游科技集團有限公司(股份於聯交所主板上市的手機遊戲發行商(股份代號：302))獨立非執行董事，以及自2019年12月起擔任寶龍商業管理控股有限公司(股份於聯交所主板上市的商業營運及住宅物業管理服務供應商(股份代號：9909))獨立非執行董事。

儘管伍女士如上文所披露目前於六間其他聯交所上市公司擔任董事職務，董事認為，伍女士將能夠投放充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務及職責，原因為：(i)除於謝瑞麟擔任執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書外，彼於其他五家上市公司的職務主要要求彼獨立監督管理層，而非分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)彼於最近期財政年度出席該等上市公司的董事會會議及董事委員會會議，顯示彼有能力投放充分時間履行其對於每間該等上市公司的職務；(iii)如摘錄自該等上市公司年報的資料顯示，彼於任職天津發展控股有限公司獨立非執行董事時出席大部分董事會會議、委員會會議及股東大會，並於任職謝瑞麟執行董事、京信通信系統控股有限公司、中天宏信(國際)控股有限公司、中手游科技集團有限公司及寶龍商業管理控股有限公司獨立非執行董事時出席全部董事會會議、委員會會議及股東大會；(iv)經伍女士確認，彼擔任董事的上市公司概無就彼投放於該等公司的時間提出質疑或投訴；(v)透過於其他上市公司擔任董事職務，彼已累積豐富管理經驗及建立深厚的企業管治知識，預期可促進彼妥善履行作為獨立非執行董事的義務及職責；(vi)伍女士於本集團的角色屬非執行性質，而彼將不會參與本集團業務的日常管理，因此彼獲委聘作為我們的獨立非執行董事將不會要求彼全職參與；及(vii)儘管已於其他六家上市公司擔任董事職務，彼已確認將有充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務。

自2016年5月至2017年5月，伍女士擔任DS Healthcare Group, Inc.(股份於美國納斯達克資本市場上市的護髮及個人護理專有技術及產品開發公司(舊股份代號：DSKX)，但已於2016年12月除牌)董事。自2012年9月至2015年8月，彼擔任中國手遊娛樂集團有限公司(於美國納斯達克全球市場以美國預託股份方式上市的手機遊戲公司)獨立董事。自2013年6月至2019年8月，伍女士擔任中國電力清潔能源發展有限公司(於2019年8月自聯交所主板除牌的清潔能源發展公司(舊股份代號：0735))獨立非執行董事。自2008年9月至2015年7月，伍女士亦擔任香港資源控股有限公司(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：2882))獨立非執行董事，自2011年12月至2013年6月，彼擔任中國金控投資集團有限公司(前稱為從玉農業控股有限公司)(股份於聯交所主板上市主要從事農業業務及放貸業務的公司(股份代號：0875))獨立非執行董事，以及自2019年3月至2022年6月擔任中天順聯(國際)控股有限公司(前稱為中天宏信(國際)控股有限公司及恆誠建築控股有限公司)(股份於聯交所主板上市的建築公司(股份代號：994))獨立非執行董事，

董事及高級管理層個人資料

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學的工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、特許公司治理公會會員、特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及美國註冊會計師協會會員。

彼自2019年2月起為優質旅遊服務協會(零售界別)選任委員。彼亦投身於多項公職，包括自2002年12月至2013年11月擔任醫院管理局審核委員會增選委員。

根據與本公司訂立的委任函，伍女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

高級管理層

王建輝先生，48歲，於2022年6月加入本集團擔任物業管理業務之首席執行官並協助行政總裁全面負責本集團管理工作。

王先生具有豐富的跨行業經驗，具備扎實的房地產開發及運營管理、大型物業集團管理及組織變革、物業數字化轉型底層洞見和方法論及產品落地等的寶貴綜合經驗。

加入本集團前，彼於2001年6月至2021年11月服務於龍湖集團及其相關公司：其中2001年6月至2010年3月服務於重慶龍湖地產發展有限公司歷任土建工程師、研發工程師、主任土建工程師、項目經理、項目總監；2010年4月至2015年2月服務於蘇南龍湖地產發展有限公司歷任工程總監、工程及運營副總、總經理；2015年2月至2017年9月服務於龍湖物業服務集團有限公司任職物業服務集團總經理，全面負責集團管理工作；2017年9月至2021年11月服務於北京千丁互聯科技有限公司任職高級副總裁，負責市場銷售、公司運營及物業基礎服務數字化產品。

王先生於1998年畢業於重慶建築大學建築工程學院工業與民用建築專業，獲取工學學士。彼於2001年畢業於重慶大學建設管理與房地產學院管理科學與工程專業，獲取管理學碩士。王先生於2007年取得工程技術高級工程師職稱。彼曾任中國物業管理協會標準化工作委員會副主任委員、中國品質住宅聯盟第四屆輪值主席，近年發表學術論文6篇，參與省部級科研專案3項，參編普通高等教育「十二五」規劃教材1部，國家級「十一五」規劃教材1部。

張文莉女士，54歲，於2004年6月加入本集團擔任廣州市寧駿物業管理有限公司總經理，於2008年9月擔任合景泰富集團客戶服務部總監，負責合景泰富集團全國客戶關係管理工作，於2020年3月擔任本集團商業物業管理部總經理，負責本集團商業物業管理部的全面管理工作。隨後於2021年3月起擔任本集團副總裁，負責本集團投資拓展及投後企業管理工作。

張女士在地產及物業管理行業深耕逾20年，曾獲「七•一」優秀黨員等榮譽，具備扎實的行業知識，擁有豐富的物業管理及客戶服務工作經驗。於加入本集團前，於1999年1月至2004年6月，彼在廣州番禺麗江花園物業管理有限公司擔任董事總經理，負責公司整體經營工作。

張女士於2002年6月畢業於北京大學法律專業(函授)，並於1987年7月畢業於廣州大學中文秘書專業。

曠曉玲女士，46歲，於2007年3月加入本集團擔任人力資源總監，並於2016年9月獲委任為人力資源總經理。彼自2020年2月起擔任本集團人力資源及行政中心總經理而隨後於2021年3月起擔任本集團副總裁。曠女士主要負責管理本集團的人力資源及行政事宜。

於加入本集團前，於2004年6月至2006年7月，曠女士任職於生產力(廣州)諮詢有限公司，該公司從事提供環境科技諮詢服務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。於2005年8月至2006年3月，彼任職於PricewaterhouseCoopers，彼於該公司擔任高級顧問，負責提供諮詢服務。於2006年4月至2007年3月，彼任職於美世諮詢(中國)有限公司廣州分公司，該公司從事提供企業管理服務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。

曠女士於1998年12月畢業於中國的江西師範大學，主修英文，並於2004年6月在中國的中山大學獲取工商管理碩士學位。曠女士於2021年8月獲取中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

王中琦先生，39歲，於2021年10月加入本集團擔任副總裁，負責本集團整體戰略部署、業務規劃及重大經營決策，帶領服務運營品質提升及業務模式多元化創新，助力本集團高品質發展。

王先生於物業管理行業深耕逾16年，具備多專業、多職能的業務實操實踐及集團化的管理經驗。於2006年7月，彼於龍湖物業服務集團有限公司擔任集團經營拓展經理，負責集團多元化業務創新。於2014年9月，彼於旭輝永升服務集團有限公司擔任集團經營拓展總監，負責集團經營拓展的工作部署及業績達成，全程參與了集團新三板及港股上市的籌備工作。於2018年4月，彼於新城悅服務集團有限公司擔任首席營銷官及區域總經理，負責集團創新戰略研究，BU業務的孵化與創立，區域公司的整體經營管理。擁有豐富的標桿企業從業經歷及上市公司工作經驗。

王先生於2006年7月在西南政法大學獲取管理學、法學雙學士。



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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

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

致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第72至163頁合景悠活集團控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於2022年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的《香港財務報告準則》(「**香港財務報告準則**」)真實而公允地反映了 貴集團於2022年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，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《香港審核準則》(「**香港審核準則**」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核合併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，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併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。就下列各項事宜而言，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」一節所載的責任，包括有關該等關鍵審核事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯報風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述關鍵審核事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

商譽及其他無形資產的減值評估

於2022年12月31日，貴集團的商譽及自業務合併產生的其他無形資產的賬面淨值分別約為人民幣1,599,744,000元及人民幣688,998,000元。貴集團自業務合併產生的其他無形資產包括物業管理合約、客戶關係及競業禁止協議，及所有該等其他無形資產的可使用年期均為有限。

根據香港會計準則第36號資產減值(「香港會計準則第36號」)，貴集團須每年測試商譽減值的金額。此外，根據香港會計準則第36號，對於一項可使用年期有限的無形資產，貴集團亦需於各報告期末評估是否存在任何跡象表明無形資產可能出現減值，及倘存在任何有關減值跡象，則需對無形資產進行減值測試。管理層對減值作出的評估頗為複雜且釐定資產的可收回金額時涉及預測收入、成本、開支及折現率等方面的重大管理層判斷及估計，而該等判斷及估計易受預期未來市場狀況及相關現金產生單位的實際表現所影響。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3、15及16。

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

就商譽及出現減值跡象的自業務合併產生的該等無形資產而言，我們會在我們的估值專家協助下評估貴集團所採用的方法及假設。我們審閱有關各現金產生單位的預測收入、成本、開支及折現率的假設。我們亦關注，貴集團對於有關減值測試的結果影響最為敏感的假設，即對釐定商譽及自業務合併產生的其他無形資產之可收回金額存在重大影響的假設之披露是否足夠。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

貿易應收款項的減值評估

於2022年12月31日，貴集團的貿易應收款項總值為人民幣2,642,910,000元，根據香港財務報告準則第9號金融工具並按照預期信貸虧損方法對此款項總額作出減值撥備人民幣590,461,000元。

管理層基於有關違約風險及預期信貸虧損率相關假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。管理層於根據貴集團的過往歷史、應收款項賬齡情況、現時市況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇減值計算方法輸入數據時涉及重大判斷及估計。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及20。

我們有關管理層對貿易應收款項減值評估的程序包括通過考慮過往現金收款表現及貿易應收款項賬齡變動並根據現時市況評估管理層所採用計提信貸虧損方法的適當性及估計預期信貸虧損率的合理性。我們亦抽樣評估管理層編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性。我們的測試亦包括檢查計提虧損撥備的數字計算準確性。

年報所載的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

就我們對合併財務報表的審核而言，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合併財務報表或我們在審核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，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《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合併財務報表，並對其認為為使合併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。

在擬備合併財務報表時，貴公司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，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併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報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。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《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視為重大。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

在根據《香港審核準則》進行審核的過程中，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合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，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報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估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。根據所獲取的審核憑證，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 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合併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期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理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，已採取減輕威脅的行動或已應用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2023年4月26日

合併損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	4,025,711	3,255,446
銷售成本		(2,785,151)	(2,029,338)
毛利		1,240,560	1,226,108
其他收入及收益	5	84,177	26,606
銷售及分銷開支		(4,598)	(4,795)
行政開支		(542,838)	(333,176)
其他開支淨額		(634,166)	(22,842)
融資成本	7	(22,906)	(261)
應佔利潤及虧損：			
一間合營企業	17	1,164	(836)
一間聯營公司	18	2,040	1,949
稅前利潤	6	123,433	892,753
所得稅開支	10	(63,582)	(208,436)
年內利潤		59,851	684,317
以下各方應佔：			
母公司擁有人		3,412	674,843
非控股權益		56,439	9,474
		59,851	684,317
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
基本(以每股人民幣分列示)	12	—*	33
攤薄(以每股人民幣分列示)	12	—*	33

* 金額少於人民幣1分。

合併全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	59,851	684,317
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	(117,159)	23,473
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	(117,159)	23,473
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算本公司的匯兌差額	203,564	(69,322)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	203,564	(69,322)
年內其他全面收入／(虧損)	86,405	(45,849)
年內全面收入總額	146,256	638,468
以下各方應佔：		
母公司擁有人	89,817	628,994
非控股權益	56,439	9,474
	146,256	638,468

合併財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	87,868	8,762
投資物業		6,300	—
使用權資產	14	14,807	7,363
商譽	15	1,599,744	699,775
其他無形資產	16	698,583	223,353
於一間合營企業的投資	17	2,778	1,614
於一間聯營公司的投資	18	7,438	9,903
遞延稅項資產	19	141,243	18,873
其他金融資產		—	16,500
其他非流動資產		1,725	—
預付收購附屬公司款項	21	—	1,316,000
非流動資產總額		2,560,486	2,302,143
流動資產			
貿易應收款項	20	2,052,449	1,062,032
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	464,843	397,109
受限制現金	22	19,412	7,189
現金及現金等價物	22	1,847,501	1,233,598
流動資產總額		4,384,205	2,699,928
流動負債			
貿易應付款項	23	575,369	245,830
其他應付款項及應計項目	24	1,288,325	857,583
合約負債	5	225,945	101,967
租賃負債	14	8,571	6,137
應付股息	11	109,000	5,560
計息銀行及其他借貸	25	174,244	—
應納稅款		367,044	213,466
按公允價值計入損益的金融負債	26	211,809	—
流動負債總額		2,960,307	1,430,543
流動資產淨額		1,423,898	1,269,385
資產總額減流動負債		3,984,384	3,571,528
非流動負債			
租賃負債	14	6,221	1,393
計息銀行及其他借貸	25	377,306	—
遞延稅項負債	19	172,338	54,249
非流動負債總額		555,865	55,642
資產淨額		3,428,519	3,515,886

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
權益			
股本	27	17,568	17,493
儲備	29	3,124,045	3,449,015
歸屬於母公司擁有人的權益		3,141,613	3,466,508
非控股權益		286,906	49,378
權益總額		3,428,519	3,515,886

孔健楠
董事

楊靜波
董事

合併權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 附註29(a、b)	僱員以股份 為基準的 補償儲備 人民幣千元 附註29(c)	法定盈餘 公積金 人民幣千元 附註29(d)	匯兌儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日	17,499	2,539,041	(26,608)	—	48,442	(73,766)	452,347	2,956,955	36,520	2,993,475
年內利潤	—	—	—	—	—	—	674,843	674,843	9,474	684,317
年內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	—	—	—	(45,849)	—	(45,849)	—	(45,849)
年內全面收入／(虧損) 總額	—	—	—	—	—	(45,849)	674,843	628,994	9,474	638,468
來自一名股東的出資 (附註29(b))	—	—	1,189	—	—	—	—	1,189	—	1,189
以股份為基準的補償 開支(附註28)	—	—	—	3,414	—	—	—	3,414	—	3,414
回購及註銷股份 (附註27)	(6)	(2,969)	—	—	—	—	—	(2,975)	—	(2,975)
收購一間附屬公司 (附註31)	—	—	—	—	—	—	—	—	15,484	15,484
來自一間附屬公司的 一名非控股股東資本 注資的所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	400	400
轉撥至法定盈餘 公積金	—	—	—	—	15,705	—	(15,705)	—	—	—
已宣派2020年末期 股息	—	(121,069)	—	—	—	—	—	(121,069)	—	(121,069)
已付一間附屬公司 的一名非控股股東 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,500)	(12,500)
於2021年12月31日	17,493	2,415,003*	(25,419)*	3,414*	64,147*	(119,615)*	1,111,485*	3,466,508	49,378	3,515,886

合併權益變動表
截至2022年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 附註29(a、b)	僱員以股份 為基準的 補償儲備 人民幣千元 附註29(c)	法定盈餘 公積金 人民幣千元 附註29(d)	匯兌儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日	17,493	2,415,003	(25,419)	3,414	64,147	(119,615)	1,111,485	3,466,508	49,378	3,515,886
年內利潤	-	-	-	-	-	-	3,412	3,412	56,439	59,851
年內其他全面收入： 換算為呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	-	-	86,405	-	86,405	-	86,405
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	86,405	3,412	89,817	56,439	146,256
來自一名股東的出資 (附註29(b))	-	-	1,189	-	-	-	-	1,189	-	1,189
以股份為基準的補償開支 (附註28)	-	-	-	6,555	-	-	-	6,555	-	6,555
收購一間附屬公司 (附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	185,682	185,682
來自一間附屬公司的一名 非控股股東資本 注資的所得款項	-	-	-	-	-	-	-	-	250	250
轉撥至法定盈餘 公積金	-	-	-	-	40,510	-	(40,510)	-	-	-
已宣派2021年末期 股息	-	(242,053)	-	-	-	-	-	(242,053)	-	(242,053)
年內發行為以股代息的 股份(附註27)	75	16,512	-	-	-	-	-	16,587	-	16,587
已付一間附屬公司 的一名非控股股東 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,732)	(4,732)
與非控股權益的交易	-	-	111	-	-	-	-	111	(111)	-
收購一間附屬公司非控股 權益的義務	-	-	(197,101)	-	-	-	-	(197,101)	-	(197,101)
於2022年12月31日	17,568	2,189,462*	(221,220)*	9,969*	104,657*	(33,210)*	1,074,387*	3,141,613	286,906	3,428,519

* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的合併儲備約人民幣3,124,045,000元(2021年：人民幣3,449,015,000元)。

合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		123,433	892,753
調整：			
融資成本	7	22,906	261
應佔利潤及虧損：			
一間合營企業	17	(1,164)	836
一間聯營公司	18	(2,040)	(1,949)
利息收入	5	(28,238)	(6,042)
理財產品收益	5	(1,914)	(2,011)
出售物業、廠房及設備及其他無形資產項目的收益淨額	5, 6	(515)	(134)
物業、廠房及設備折舊	6	22,024	3,797
使用權資產折舊	6	8,624	7,645
其他無形資產攤銷	6	119,730	32,369
金融資產減值虧損淨額	6	426,096	17,527
商譽減值虧損	6	143,415	—
按公允價值計入損益的金融負債的公允價值虧損	6	10,723	—
以股份為基準的付款開支		1,189	1,189
以股份為基準的補償開支		6,555	3,414
		850,824	949,655
貿易應收款項增加		(814,440)	(466,013)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		532,127	852,304
其他非流動資產(增加)/減少		(1,725)	287
受限制現金增加		(9,301)	(1,300)
貿易應付款項(減少)/增加		(185,954)	83,609
其他應付款項及應計項目減少		(33,349)	(1,025,449)
合約負債(減少)/增加		(12,966)	2,752
		325,216	395,845
經營所得現金		325,216	395,845
已收利息		28,238	6,042
已付利息		(408)	(261)
已付所得稅		(119,040)	(127,309)
		234,006	274,317
經營活動所得現金流量淨額		234,006	274,317

合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	13	(22,343)	(4,560)
購買其他無形資產	16	(2,343)	(982)
出售物業、廠房及設備及其他無形資產項目所得款項		2,156	475
於一間合營企業之投資		—	(2,450)
購買理財產品		(323,850)	(228,764)
出售理財產品		323,850	228,764
理財產品收益	5	1,914	2,011
就償還貸款本金及利息收取的現金		620,961	—
向關聯方作出現金墊款		(394,156)	(1,019,674)
關聯方還款		294,664	142,232
收購一間附屬公司的預付款項		—	(1,316,000)
投資其他金融資產		—	(16,500)
收購附屬公司		149,261	(581,026)
收取一間聯營公司股息		4,505	—
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		654,619	(2,796,474)
融資活動所得現金流量			
提取銀行貸款及其他借貸		36,000	—
償還銀行貸款及其他借貸		(154,067)	—
租賃付款的本金部分		(8,431)	(7,195)
來自非控股股東資本注資所得款項		250	400
來自關聯方的現金墊款		—	985,374
償還現金墊款予關聯方		—	(50)
已向一間附屬公司的一名非控股股東分派股息		(4,732)	(12,500)
已付股息		(122,026)	(121,069)
回購股份	27	—	(2,975)
已付利息		(22,498)	—
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(275,504)	841,985
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等價物		1,233,598	2,959,619
匯率變動影響淨額		782	(45,849)
年末現金及現金等價物		1,847,501	1,233,598
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		1,847,501	1,233,598
財務狀況表及現金流量表載列的現金及現金等價物		1,847,501	1,233,598

1. 公司及集團資料

一般資料

合景悠活集團控股有限公司（「**本公司**」）為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。

本公司為投資控股公司。於本年內，本公司及其附屬公司（統稱為（「**本集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立的晉得顧問有限公司（「**晉得**」）。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
Robust Profit Enterprises Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股
Forever Fame Enterprises Limited	英屬處女群島	50,000美元	—	100	投資控股
Ever Thriving Developments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Gorgeous Chance Development Limited	香港	1港元	—	100	投資控股
合景悠活集團(香港)有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
廣州市寧駿物業管理有限公司 (「 寧駿物業 」) [#]	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	—	100	物業管理
廣東省合景悠活控股集團有限公司 (「 廣東合景悠活 」) ^{#^}	中國/中國內地	人民幣2,250,000,000元	—	100	商業服務
廣州市冠力置業代理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	房地產中介業務
廣州市利恒商業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	商業營運服務
眉山市江天樾物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
廣州市利雋物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富馨物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富愉物業服務有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業管理

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
廣東昱昱企業管理有限責任公司 (「 昱昱企業 」) [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	商業服務
廣州宜家創生物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	物業管理
廣州環譽物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	—	60	物業管理
佛山市星譽物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	60	物業管理
台州雲城物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	60	物業管理
廣州潤通物業管理有限公司(「 廣州潤通 」) [#]	中國/中國內地	人民幣11,180,000元	—	80	物業管理
上海申勤物業管理服務有限公司 (「 上海申勤 」) [#]	中國/中國內地	人民幣40,000,000元	—	80	物業管理
廣州駿昌物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業管理
江蘇諾尚置業代理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	置業顧問
廣西曜泰廣告策劃有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	廣告策劃
廣東特麗潔環境工程有限公司 (「 廣東特麗潔 」) [#]	中國/中國內地	人民幣30,010,000元	—	55	城市及鄉村環境清潔服務
悠活智聯科技有限公司 (「 悠活智聯 」) [#]	中國/中國內地	人民幣787,500,000元	—	80	投資控股
上海文化銀灣物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	—	73.6	物業管理
廣州市慶德物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	—	80	物業管理
廣州市君華物業服務有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	80	物業管理
湖南華庭物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	64	物業管理
湖南省家園物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣76,000,000元	—	80	物業管理
舟山市普陀區眾安物業有限責任公司 [#]	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	72	物業管理
廣東宏順物業服務有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣51,800,000元	—	64	物業管理
南京永和物業管理有限責任公司 [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	79.7	物業管理

[#] 所有於中國註冊的集團公司的英文名稱指本公司董事盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無官方英文名稱。

[^] 該實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為，其主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘若列出其他附屬公司詳情會令篇幅過分冗長。

2.1 呈列基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列以及所有價值均約整至最接近的千位數(惟另有所指者除外)。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2022年12月31日止年度本集團的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力指導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

通常，有一種假設即多數投票權產生控制權。當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

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

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收入的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量，將於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並會確認(i)已收代價的公允價值，(ii)任何獲保留投資的公允價值及(iii)因而產生的計入損益的盈餘或虧損。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當情況下重新分類至損益或留存利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務 報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本

下文列出適用於本集團之經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂本以2018年6月所頒佈財務報告的概念框架(「**概念框架**」)的提述取代對先前的編製及呈列財務報表的框架的提述，而並沒大幅度改變其規定。該等修訂本亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於2022年1月1日或之後發生的業務合併提前應用該等修訂本。由於年內發生的業務合併並無產生該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號之修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定可供經營所需的位置與狀況過程中產生的任何銷售項目所得款項。相反，實體將任何該等項目的銷售所得款項及按香港會計準則第2號存貨釐定的該等項目的成本計入損益。本集團已對於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無生產項目銷售，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已就於2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約提前應用該等修訂本，且並無識別任何虧損合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

2.2 會計政策變動及披露(續)

(d) 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載有香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本。適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估新金融負債或經修訂金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起提前應用該修訂本。由於本集團的金融負債於年內並無作修改或交換，該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年) 修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{1, 5}
香港財務報告準則第17號修訂本	首次採納香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則 第9號 — 比較數據 ⁶
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ^{2, 4}
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債(「2022年修訂本」) ²
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號修訂本	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

⁴ 作為2022年修訂本的結果，2020年修訂本的生效日期已遞延至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，作為2020年修訂本及2022年修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁵ 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

⁶ 選擇應用與本修訂本所載分類重疊法有關的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用

下文載述有關預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產兩者規定之不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產構成一項業務時，須確認逆流交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂本已前瞻應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本現時可供採納。

香港財務報告準則第16號之修訂本訂明賣方 — 承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時所用的規定，以確保賣方 — 承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於首次應用香港財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)後訂立的售後租回交易。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權將負債的結算遞延至報告期後至少12個月。負債的分類不受該實體將行使其延遲償還負債權利的可能性所影響。該等修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。於2022年，香港會計師公會頒佈2022年修訂本，以進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂本要求實體作出額外披露，倘實體有權延遲結算該等負債(惟實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾)，則將貸款安排產生的負債分類為非流動。該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響及現有貸款協議是否需要作出修訂。根據初步評估，該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本會計政策的披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號之修訂本將於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本提供非強制性指引，因此該等修訂本的生效日期並無必要。本集團目前正重新審視會計政策披露，以確保與該等修訂本一致。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第8號之修訂本澄清會計估計的變化與會計政策的變化之間的區別。會計估計的定義為在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。該等修訂本亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據來制定會計估計。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，以及適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變化及會計估計變化，並允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號之修訂本確認香港會計準則第12號內首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減臨時差異的交易，例如租賃及退出義務。因此，各實體需要對該等交易產生的臨時性差異確認一項遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)和一項遞延稅項負債。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期生效，並應在所呈列最早的比較期開始時適用於與租賃及退出義務有關的交易，任何累積影響在該日確認為對留存利潤或權益的其他組成部分的期初餘額的調整。此外，該等修訂本應提前應用於除租賃及退出義務以外的交易，並允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司一般為本集團擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務併購(共同控制下的業務併購除外)及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可辨識資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當所購入的業務及資產包括一項投入及實質性流程，其共同對創造產出的能力作出重大貢獻，本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允價值重新計量，所產生任何收益或虧損確認為損益。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允價值計量，其公允價值變動確認為損益。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公允價值的總和超出所購入可辨識資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年進行測試減值，倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能減值時需更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不可撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務併購(共同控制下的業務併購除外)及商譽(續)

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及出售該單位中的一部分業務時，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

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

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

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

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括遞延稅項資產及金融資產)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。於進行現金產生單位減值測試時，一項企業資產(例如：總部大樓)的賬面值的一部分被分配至單獨現金產生單位(如其可按合理及一致基準分配)，否則分配至最小組別的現金產生單位。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關聯方：

- (a) 該方為個人或其家族近親並
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方 (續)

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

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

樓宇(不包括使用權資產)	5%至33%
廠房及機器	9%至33%
傢私及固定裝備	18%至33%
汽車(不包括使用權資產)	9%至50%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度結束時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

無形資產(商譽除外)

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

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其介乎1至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認，並於其2年至4年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認，並於其十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。本集團參照其行業經驗並且考慮過往客戶流失情況以及物業管理合約的預期重續模式，估算客戶關係的可使用年期和斷定攤銷期。

業務合併過程中收購的競業禁止協議

業務合併過程中收購的競業禁止協議於收購日按公允價值確認並於彼等估計可使用年期(9個月至7年)內按直線法進行攤銷。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，使用權資產指使用相關資產的權利。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(涉及樓宇及汽車)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊及攤銷，具體如下：

樓宇	14個月至20年
----	----------

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團訂立有關低價值資產的租賃時,本集團決定是否按逐項租賃基準將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益計量。

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

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入進行分類及計量,需產生純粹為支付本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允價值計入損益進行分類及計量,而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產,或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有,而按公允價值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

按公允價值計入損益之金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除)：

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往經驗及前瞻資料。本集團認為當合同付款超過30天時，信用風險顯著增加。

倘內部或外部資料顯示本集團在未計及本集團持有的任何信貸提升措施前不大可能悉數收到未償還合約金額，則本集團認為金融資產屬違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產根據一般方法須作出減值，且其在下列計量預期信貸虧損階段內分類，惟應用下文所詳述簡化方法之貿易應收賬款除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備

簡化方法

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允價值計入損益的金融資產、貸款及借貸、應付款項(視適用情況而定)。

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

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借貸以及按公允價值計入損益的金融資產。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按公允價值計入損益的的金融負債

按公允價值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融負債。

於初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融負債在初始確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號的標準時獲指定。指定為按公允價值計入損益的負債的收益或虧損於損益表確認，惟本集團自身信貸風險產生的收益或虧損除外，該等收益或虧損於其他全面收入呈列，且其後不會重新分類至損益表。於損益表確認的公允價值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，金融負債隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按公允價值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認金額減(如適用)已確認累計收入金額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

在綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在綜合財務狀況表內，現金及現金等價物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

流動稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率及稅務法例，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的商譽、資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業之投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允價值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

(a) 住宅物業管理服務

本集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，本集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(b) 非住宅物業管理及商業營運服務

本集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關商業物業(包括寫字樓及購物商場)的商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務。

- (i) 本集團與業主或租戶訂立商業物業管理服務合約，本集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及維護服務等商業物業管理服務。

就於商業物業之營運階段向業主或租戶提供商業物業管理服務而言，本集團於客戶同時收取及耗用本集團履行服務所提供的利益時將已收或應收費用確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 本集團與商業物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，本集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

- (iii) 本集團與寫字樓及購物商場的物業發展商或業主訂立商業營運服務合約，本集團據此提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務；及
- 於營運階段的商業營運服務，包括租戶管理服務。

有關提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務的收入於合約期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就於營運階段的商業營運服務而言，本集團按淨額基準收取購物商場服務費，以成本加成方式收取寫字樓服務費。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(b) 非住宅物業管理及商業營運服務 (續)

- (iv) 本集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共區域管理服務。

當本集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。本集團就所提供服務每月收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團將收入(按代表業主向物業單位已收或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

合約負債

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

以股份為基礎付款

本公司營運購股權計劃，旨在向對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎付款的方式收取報酬，而僱員則提供服務以換取權益工具(「以股權結算交易」)。

於2002年11月7日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允價值計量。該公允價值乃由外聘估值師採用二項模式釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註28。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎付款 (續)

以股權結算交易的成本在僱員福利開支中確認，同時在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加權益。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允價值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允價值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允價值內，並將即時支銷回報。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算回報的條款有所更改，則在達致回報原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份為基礎付款的總公允價值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算回報，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認回報的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何回報。然而，若授予新回報代替已註銷的回報，並於授出日期指定為替代回報，則已註銷的回報及新回報，誠如前段所述，均應被視為原回報的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。截至2022年12月31日止年度，本集團並無已沒收供款可供扣減其未來年度的退休金計劃供款。

本集團亦根據強積金計劃條例(「**強積金計劃**」)之規則及規例為其所有香港合資格僱員設立退休金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由受託人控制之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員各自須按規則指定之比率向計劃作出供款。該計劃並無規定沒收供款可用作減低現有供款水平。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

財務報表以人民幣呈列。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允價值計量，與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

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

本公司及其若干香港及海外附屬公司之功能貨幣為港元(「港元」)。於報告期末，該等實體的資產及負債已按報告期末的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按約等於交易日期的現行匯率的匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

於收購境外業務時產生之任何商譽以及就因收購而產生之資產與負債賬面值進行的任何公允價值調整視作境外業務之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，本公司，以及其香港及海外附屬公司之現金流量按於現金流量日期之通行匯率換算為人民幣。本公司及其海外附屬公司於報告期內產生之頻繁循環現金流量按報告期內之加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計不確定性

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

商譽減值

本集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。於2022年12月31日，商譽的賬面淨值約人民幣1,599,744,000元(2021年：約人民幣699,775,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致物業開發領域的違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，本集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料分別披露於財務報表附註20及附註21。

租賃 — 估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，而當並無可觀察的利率時(如對並無訂立融資交易之附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據(如市場利率)可取得時，本集團使用可觀察輸入數據估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各報告期終評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。無限年期的無形資產每年進行減值測試，並於存在減值跡象的其他時間進行減值測試。其他非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允價值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允價值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅溢利抵銷可動用的虧損，未動用稅務虧損被確認為遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷，根據未來應課稅溢利發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。於2022年12月31日，與已確認的稅務虧損有關的遞延稅項資產的賬面價值約人民幣6,158,000元。於2022年12月31日，未確認的稅項虧損金額約人民幣9,151,000元。進一步的詳情載於財務報表附註19。

4. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於此資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

4. 經營分部資料(續)

下列為按經營及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2022年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,875,125	2,150,586	4,025,711
分部業績	477,276	379,510	856,786
對賬：			
利息收入及未分配收入			84,177
未分配開支			(794,624)
融資成本			(22,906)
稅前利潤			123,433
所得稅開支			(63,582)
年內利潤			59,851
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
一間合營企業	—	1,164	1,164
一間聯營公司	—	2,040	2,040
物業、廠房及設備折舊			22,024
其他無形資產攤銷			119,730
使用權資產折舊			8,624
商譽減值虧損			143,415
貿易應收款項減值虧損淨額			435,576
其他應收款項減值虧損撥回淨額			(9,480)
按公允價值計入損益的金融負債的公允價值虧損			10,723
資本開支*	12,282	181,220	193,502
資本開支之未分配金額			520,297
			713,799

4. 經營分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,936,591	1,318,855	3,255,446
分部業績	603,233	353,097	956,330
對賬：			
利息收入及未分配收入			26,606
未分配開支			(89,922)
融資成本			(261)
稅前利潤			892,753
所得稅開支			(208,436)
年內利潤			684,317
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
一間合營企業	—	(836)	(836)
一間聯營公司	—	1,949	1,949
物業、廠房及設備折舊	2,197	1,600	3,797
其他無形資產攤銷			32,369
使用權資產折舊			7,645
貿易應收款項減值虧損淨額	6,288	4,401	10,689
其他應收款項減值虧損淨額	6,367	471	6,838
資本開支*	3,750	98,681	102,431
資本開支之未分配金額			8,276
			110,707

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司的添置)。

地理資料

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

4. 經營分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

截至2022年及2021年12月31日止年度，合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)及其附屬公司及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生約人民幣860,310,000元及人民幣1,201,000,000元的收入。

5. 收入、其他收入及收益及合約負債

於報告期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按分部劃分的服務類別		
住宅物業管理服務		
預售管理服務	260,427	383,669
物業管理服務	1,283,538	948,241
社區增值服務	331,160	604,681
	1,875,125	1,936,591
非住宅物業管理及商業營運服務		
預售管理服務	31,397	30,218
物業管理服務	1,866,277	1,057,253
商業營運服務	134,455	133,860
其他增值服務	118,457	97,524
	2,150,586	1,318,855
客戶合約收入總額	4,025,711	3,255,446
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	3,684,708	2,553,241
客戶合約收入於某個時間點確認	341,003	702,205
總計	4,025,711	3,255,446

5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(a) 分拆收入資料(續)

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方	223,113	100,175
關聯方(附註36(c))	2,832	1,792
合約負債	225,945	101,967

本集團的合約負債主要來自就尚未提供的服務而自收取客戶預付款項。於2022年12月31日的合約負債有所增加乃主要由於於該年末收取客戶有關提供物業管理服務的墊款增加所致。

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
住宅物業管理服務	83,722	58,385
非住宅物業管理及商業營運服務	16,442	13,344
	100,164	71,729

5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入及收益		
利息收入	28,238	6,042
政府補助	15,803	5,856
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	515	134
逾期罰款收入	5,596	1,832
增值稅的稅務激勵	23,359	6,268
理財產品已變現收益	1,914	2,011
其他	8,752	4,463
	84,177	26,606

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已提供服務成本		2,785,151	2,029,338
物業、廠房及設備折舊	13	22,024	3,797
使用權資產折舊	14	8,624	7,645
其他無形資產攤銷	16	119,730	32,369
核數師薪酬		4,528	3,800
出售物業、廠房及設備項目收益淨額		(515)	(134)
按公允價值計入損益的金融負債的公允價值虧損*		10,723	—
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬(附註8)除外)：			
工資及薪金		1,263,601	1,157,952
以股份為基準的補償開支		6,093	2,882
退休金計劃供款		129,908	100,810
		1,399,602	1,261,644
商譽減值虧損*		143,415	—
已確認／(撥回)金融資產減值虧損淨額：			
貿易應收款項*	20	435,576	10,689
其他應收款項*	21	(9,480)	6,838
		426,096	17,527
租金開支：			
短期租賃及低價值租賃	14(b)	11,204	16,087

* 按公允價值計入損益的金融負債的公允價值虧損、商譽減值虧損及貿易應收款項及其他應收款項的減值／減值撥回計入合併損益表「其他開支淨額」。

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息		22,498	—
租賃負債的利息	14	408	261
		22,906	261

8. 董事及最高行政人員的薪酬

根據聯交所證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)節以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
袍金	1,337	1,368
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	2,335	2,775
以股份為基準的補償開支	462	532
退休金計劃供款	65	82
	2,862	3,389
	4,199	4,757

於2021年，根據本公司以股份為基礎的付款計劃，王躍先生及楊靜波女士就彼等向本集團提供之服務獲授以股份為基礎的付款。該付款之公允價值(已於歸屬期內於損益確認)按授出日期釐定，而載於本年度之財務報表之金額已載於上述董事及最高行政人員之薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
劉曉蘭女士	257	249
馮志偉先生	257	249
伍綺琴女士	257	249
	771	747

年內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(2021年：無)。

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以股份 為基準的 補償開支 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2022年					
執行董事及最高行政 人員： 孔健楠先生	128	—	—	—	128
執行董事： 王躍先生(附註) 楊靜波女士	53 128	1,120 1,215	156 306	23 42	1,352 1,691
	181	2,335	462	65	3,043
非執行董事： 孔健岷先生	257	—	—	—	257
	566	2,335	462	65	3,428

截至2022年12月31日止年度，並無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以股份 為基準的 補償開支 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2021年					
執行董事及最高行政 人員： 孔健楠先生	124	—	—	—	124
執行董事： 王躍先生(附註) 楊靜波女士	124 124	1,730 1,045	266 266	46 36	2,166 1,471
	248	2,775	532	82	3,637
非執行董事： 孔健岷先生	249	—	—	—	249
	621	2,775	532	82	4,010

附註：

王躍自2022年5月31日起辭任本公司執行董事職務。

9. 五名最高薪酬僱員

於本年度，五名最高薪酬僱員包括一名董事(2021年：一名董事)，其薪酬詳情載列於上文附註8。於本年度，其餘四名(2021年：四名)最高薪酬僱員(非本公司董事亦非本公司最高行政人員)的薪酬詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	6,266	5,033
以股份為基準的補償開支	611	659
退休金計劃供款	172	142
	7,049	5,834

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	2022年	2021年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	2	4
2,000,001港元至2,500,000港元	2	—
	4	4

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及業務經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團內部實體無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於年內並無於香港產生任何應評稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

本集團在中國經營的若干附屬公司於年內享有15%的優惠企業所得稅率。

10. 所得稅 (續)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期		199,975	216,419
遞延	19	(136,393)	(7,983)
		63,582	208,436

按本公司及其大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
稅前利潤		123,433	892,753
按法定稅率(25%)計算的稅項		30,858	223,188
特定省份的較低稅率		(41,583)	(31,092)
不可扣稅的開支		72,965	16,470
應佔一間合營企業利潤及虧損		(291)	209
應佔一間聯營公司利潤及虧損		(510)	(487)
未確認的稅項虧損		2,143	148
年度稅項開支		63,582	208,436

11. 股息

董事會不建議派發任何截至2022年12月31日止年度的末期股息。

2021年度末期股息每股人民幣12分，合計人民幣242,053,000元已在本公司於2022年6月2日舉行的股東周年大會上獲本公司股東批准。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及截至2022年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數2,020,657,644股(2021年：2,017,611,329股)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤計算，經調整以反映本集團採用的購股權計劃和股份獎勵計劃(如適用)對收益的影響。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目，亦是用於計算每股基本盈利者，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或歸屬為普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤，用於每股基本及攤薄盈利的計算	3,412	674,843
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	2,020,657,644	2,017,611,329
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	485,667	263,638
股份獎勵	1,091,033	640,899
	2,022,234,344*	2,018,515,866*

* 由於購股權的行使價高於本公司股份在本年度的平均市價，計算每股攤薄盈利時並無考慮購股權。因此，每股攤薄盈利基於普通股權益持有人應佔年內利潤約人民幣3,412,000元(2021年：人民幣674,843,000元)，以及年內已發行普通股之加權平均數2,021,748,677股(2021年：2,018,252,228股)進行計算。

13. 物業、廠房及設備

附註	傢俬及				總計
	樓宇	廠房及機器	辦公室設備	汽車	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2022年12月31日					
於2022年1月1日：					
成本	542	3,399	13,989	4,962	22,892
累計折舊	(349)	(1,715)	(8,837)	(3,229)	(14,130)
賬面淨值	193	1,684	5,152	1,733	8,762
於2022年1月1日，扣除					
累計折舊	193	1,684	5,152	1,733	8,762
添置	—	6,966	2,859	12,518	22,343
收購附屬公司	31	5,001	4,950	68,851	80,222
出售	(62)	(315)	(509)	(549)	(1,435)
年內折舊撥備	(61)	(3,672)	(2,796)	(15,495)	(22,024)
於2022年12月31日，扣除					
累計折舊	1,490	9,664	9,656	67,058	87,868
於2022年12月31日：					
成本	1,841	14,722	20,081	81,764	118,408
累計折舊	(351)	(5,058)	(10,425)	(14,706)	(30,540)
賬面淨值	1,490	9,664	9,656	67,058	87,868

13. 物業、廠房及設備 (續)

附註	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	954	2,587	10,961	4,433	18,935
累計折舊	(482)	(508)	(7,478)	(2,227)	(10,695)
賬面淨值	472	2,079	3,483	2,206	8,240
於2021年1月1日，扣除					
累計折舊	472	2,079	3,483	2,206	8,240
添置	—	812	3,087	661	4,560
收購附屬公司	31	—	100	—	100
出售	(279)	—	(62)	—	(341)
年內折舊撥備	—	(1,207)	(1,456)	(1,134)	(3,797)
於2021年12月31日，扣除					
累計折舊	193	1,684	5,152	1,733	8,762
於2021年12月31日：					
成本	542	3,399	13,989	4,962	22,892
累計折舊	(349)	(1,715)	(8,837)	(3,229)	(14,130)
賬面淨值	193	1,684	5,152	1,733	8,762

於2022年12月31日，本集團總賬面淨值約人民幣19,861,000元(2021年：無)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲授銀行及其他借貸的擔保(附註34)。

14. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其業務經營所用樓宇及汽車的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介3個月至20年，而汽車的租期一般介乎1至2年之間且／或單獨作為低價值資產租賃。根據若干協議的條款，本集團在轉讓及分租租賃資產予本集團以外各方一事會受到限制。

(a) 使用權資產及租賃負債

本集團於報告期間使用權資產及租賃負債的賬面值及其變動如下：

	附註	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
		樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2021年1月1日		6,827	—	6,827	6,729
新租賃		8,181	—	8,181	7,996
折舊開支		(7,645)	—	(7,645)	—
年內已確認利息增加 付款	7	—	—	—	261
		—	—	—	(7,456)
於2021年12月31日		7,363	—	7,363	7,530
於2022年1月1日		7,363	—	7,363	7,530
收購附屬公司	31	7,269	84	7,353	7,026
新租賃		8,715	—	8,715	8,667
折舊開支		(8,624)	—	(8,624)	—
年內已確認利息增加 付款	7	—	—	—	408
		—	—	—	(8,839)
於2022年12月31日		14,723	84	14,807	14,792
				2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債分析為：					
流動部分				8,571	6,137
非流動部分				6,221	1,393
				14,792	7,530

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註39(c)披露。

本集團已就年內若干樓宇租約獲出租人授出的所有合資格租金減免應用實際權宜方法。

14. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 於損益中確認的租賃相關金額如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債利息		408	261
使用權資產折舊開支		8,624	7,645
與短期租賃及低價值租賃有關的開支	6	11,204	16,087
於損益內確認的總額		20,236	23,993

(c) 租賃總現金流出於財務報表附註32(c)披露。

15. 商譽

	附註	人民幣千元
於2021年1月1日：		
成本及賬面淨值		260,208
收購附屬公司	31	439,567
於2021年12月31日的成本及賬面淨值		699,775
於2022年1月1日：		
成本及賬面淨值		699,775
收購附屬公司	31	1,043,384
年內減值		(143,415)
於2022年12月31日的成本及賬面淨值		1,599,744
於2022年12月31日：		
成本		1,743,159
累計減值		(143,415)
賬面淨值		1,599,744

截至2022年12月31日止年度，本集團完成向獨立第三方收購悠活智聯及廣東特麗潔，該等公司從事提供物業管理服務以及城市及鄉村環境清潔服務。收購詳情於財務報表附註31披露。

15. 商譽 (續)

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。

現金產生單位的可收回金額基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

於2022年12月31日

現金產生單位	主要業務	獲分配的商譽 人民幣千元	收入年增長率	最終增長率	稅前折現率
罡昱企業	物業管理	134,718	2.0%-3.0%	2.0%	18.8%
廣州潤通	物業管理	125,490	3.5%-6.0%	3.0%	18.6%
上海申勤	物業管理	439,567	3.0%-4.5%	3.0%	18.2%
廣東特麗潔	城市及鄉村環境清潔服務	135,678	3.0%-10.0%	3.0%	12.5%
悠活智聯	物業管理	907,706	2.5%-5.0%	2.5%	18.1%

計算現金產生單位的使用價值時已應用假設。下文描述管理層在進行商譽減值測試時用作其現金流量預測依據的各項關鍵假設：

收入年增長率 — 現金產生單位於評估日期後五年的預測收入年增長率為用於計算使用價值的假設之一。

最終增長率 — 用於推斷現金產生單位於五年期後之現金流量的增長率估計為2.0%至3.0%，已計及現行行業常規。

折現率 — 所用的折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

賦予關鍵假設之價值與外部資料來源一致。

於2022年12月31日

現金產生單位	已分配商譽 人民幣千元	可收回金額 人民幣千元	已確認減值 人民幣千元
上海申勤	439,567	356,986	82,581
悠活智聯	907,706	846,872	60,834
	1,347,273	1,203,858	143,415

本公司董事認為，於2022年12月31日，任何主要假設的任何合理可能變動將不會導致罡昱企業、廣州潤通及廣東特麗潔的現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

16. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	競業禁止協議 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日					
於2022年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353
添置	—	—	2,343	—	2,343
收購附屬公司(附註31)	130,085	455,134	3,100	4,504	592,823
處置	—	—	(206)	—	(206)
年內計提攤銷	(49,762)	(58,767)	(2,007)	(9,194)	(119,730)
於2022年12月31日	114,739	563,162	9,585	11,097	698,583
於2022年12月31日：					
成本	203,872	651,567	16,235	22,872	894,546
累計攤銷	(89,133)	(88,405)	(6,650)	(11,775)	(195,963)
賬面淨值	114,739	563,162	9,585	11,097	698,583
2021年12月31日					
於2021年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
添置	—	—	982	—	982
收購附屬公司(附註31)	19,522	66,518	—	10,844	96,884
年內計提攤銷	(12,675)	(15,763)	(1,350)	(2,581)	(32,369)
於2021年12月31日	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353
於2021年12月31日：					
成本	73,787	196,433	10,998	18,368	299,586
累計攤銷	(39,371)	(29,638)	(4,643)	(2,581)	(76,233)
賬面淨值	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353

17. 於一間合營企業的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔資產淨值	2,778	1,614

詳情如下：

名稱	所持已發行 股份的詳情	註冊地點及 經營地點	百分比			主要業務
			所有權 權益	投票權	溢利分享	
廣州科悅運營管理 有限公司 [#]	每股人民幣1元的 註冊股本	中國／中國內地	49	49	49	物業管理

[#] 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

下表說明個別而言並不重大的本集團合營企業之財務資料：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔合營企業年度利潤／(虧損)及全面收入總額	1,164	(836)
本集團使用權益法入賬之投資於年末之賬面值	2,778	1,614

18. 於一間聯營公司的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔資產淨值	7,438	9,903

詳情如下：

名稱	所持已發行 股份的詳情	註冊地點及 經營地點	本集團應佔 所有權權益百分比	主要業務
廣州官洲物業管理 有限公司 [#]	每股人民幣1元的 註冊股本	中國／中國內地	49	物業管理

[#] 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

18. 於一間聯營公司的投資(續)

下表說明個別而言並不重大的本集團聯營公司之財務資料：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔聯營公司年度利潤及全面收入總額	2,040	1,949
本集團使用權益法入賬之投資於年末之賬面值	7,438	9,903

19. 遞延稅項資產及負債

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

附註	2022年			總計 人民幣千元
	收購附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	金融負債的 重新計量 人民幣千元	
於2022年1月1日	54,249	1,841	—	56,090
收購附屬公司	147,431	1,838	27,623	176,892
年內於損益(計入)/扣除的 遞延稅項	(29,430)	23	(10,333)	(39,740)
於2022年12月31日	172,250	3,702	17,290	193,242

遞延稅項資產

附註	2022年				總計 人民幣千元
	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	應計 負債及未來 可扣稅開支 人民幣千元	金融 資產減值 虧損撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2022年1月1日	3,223	8,325	7,283	1,883	20,714
收購附屬公司	—	3,790	39,234	1,756	44,780
年內於損益計入/ (扣除)的遞延稅項	2,935	(11,660)	105,319	59	96,653
於2022年12月31日	6,158	455	151,836	3,698	162,147

19. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債

	附註	收購附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	2021年 將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日		37,783	1,968	39,751
收購附屬公司	31	24,221	—	24,221
年內於損益計入的遞延稅項		(7,755)	(127)	(7,882)
於2021年12月31日		54,249	1,841	56,090

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	應計 負債及未來 可扣稅開支 人民幣千元	2021年 金融資產減值 虧損撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	—	13,913	4,378	2,322	20,613
年內於損益計入/ (扣除)的遞延稅項	3,223	(5,588)	2,905	(439)	101
於2021年12月31日	3,223	8,325	7,283	1,883	20,714

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

19. 遞延稅項資產及負債(續)

於2022年及2021年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。於2022年及2021年12月31日，對中國內地相關附屬公司之投資(尚未確認遞延稅項負債)的暫時性差異的總額分別約人民幣1,946,763,000元及人民幣1,161,139,000元。

考慮到本集團的股息政策及在中國內地經營業務的營運資金需求，本公司董事認為，從本公司股份溢價賬分派末期股息符合於可預見未來本公司的最佳利益，且開曼群島公司法及本公司組織章程細則均允許分派，惟須經本公司股東在股東周年大會上批准。

本公司董事認為，本公司擁有充裕的可分派儲備(包括本公司股份溢價)可滿足於可預見未來的股息政策，本集團在中國內地成立的附屬公司及合營企業於可預見未來不大可能宣派股息。因此，本集團不會就其在中國內地成立的附屬公司及合營企業之未匯出盈利因分派股息而繳納預扣稅計提額外遞延稅項。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

就呈報目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務呈報目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	141,243	18,873
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(172,338)	(54,249)
遞延稅項負債淨額	(31,095)	(35,376)

本集團自中國內地產生之稅項虧損約人民幣33,783,000元，此稅項虧損將於一到五年內到期並用於抵銷未來應課稅溢利。

其中稅項虧損約人民幣9,151,000元並無獲確認，原因為我們認為不可能會有應課稅溢利將可用於抵銷稅項虧損。

20. 貿易應收款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方	36(c)	1,387,036	540,336
第三方		1,255,874	539,156
貿易應收款項		2,642,910	1,079,492
減：貿易應收款項減值撥備		(590,461)	(17,460)
		2,052,449	1,062,032

貿易應收款項主要指住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的貿易應收款項而言，本集團的交易條款主要為賒賬形式，信用期限一般為三個月至一年。就應收第三方的貿易應收款項而言，通常在發出催繳函後到期付款。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。由於本集團應收第三方的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

於2022年12月31日，貿易應收款項人民幣113,180,000元(2021年：無)已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註34)。

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	1,356,263	1,028,083
一至兩年	579,389	20,612
兩至三年	107,517	12,249
三年以上	9,280	1,088
	2,052,449	1,062,032

20. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初		17,460	12,800
收購附屬公司		141,386	—
已確認減值虧損淨額	6	435,576	10,689
撤銷為無法收回的金額		(3,961)	(6,029)
於年末		590,461	17,460

於報告期末，所有貿易應收款項以人民幣計值。

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

以下載列有關使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	第三方 — 已逾期				關聯方	合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上		
於2022年12月31日						
預期信貸虧損率	5.73%	18.81%	32.68%	83.20%	28.89%	22.34%
賬面總值(人民幣千元)	796,602	244,328	159,709	55,235	1,387,036	2,642,910
預期信貸虧損(人民幣千元)	(45,624)	(45,967)	(52,192)	(45,955)	(400,723)	(590,461)
於2021年12月31日						
預期信貸虧損率	1.90%	7.02%	9.96%	64.39%	0.57%	1.62%
賬面總值(人民幣千元)	500,329	22,168	13,604	3,055	540,336	1,079,492
預期信貸虧損(人民幣千元)	(9,511)	(1,556)	(1,355)	(1,967)	(3,071)	(17,460)

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產以及收購附屬公司的預付款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期：			
應收關聯方款項	36(c)	—	778
預付款項		36,019	65,588
按金		88,286	28,083
向僱員作出的墊款		33,946	4,658
其他應收款項		133,194	128,121
代住戶及租戶墊款	(a)	47,982	32,004
應收附屬公司原股東款項		102,083	143,833
其他		40,967	5,716
		482,477	408,781
減值撥備		(17,634)	(11,672)
		464,843	397,109
非即期：			
收購附屬公司的預付款項	(b)	—	1,316,000

附註：

(a) 代住戶及租戶墊款為與本集團管理的社區及物業之住戶及租戶的往來賬目。

(b) 收購附屬公司的預付款項乃涉及本集團於2021年1月17日訂立的收購協議，以收購悠活智聯的80%股權。

代住戶及租戶墊款、其他應收款項及應收附屬公司原股東款項的減值撥備變動如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初		11,672	4,865
收購一間附屬公司		15,548	—
已於損益(撥回)/確認減值虧損淨額	6	(9,480)	6,838
撤銷為無法收回的金額		(106)	(31)
於年末		17,634	11,672

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產以及收購附屬公司的預付款項 (續)

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

下表提供代住戶及租戶墊款、其他應收款項及應收附屬公司原股東款項的信貸風險敞口及預期信貸虧損，乃基於2022年及2021年12月31日的估計平均信貸虧損率作集體評估。

類別	2022年12月31日			2021年12月31日		
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元
信貸減值	13.6%	129,982	(17,634)	15.4%	75,632	(11,672)

22. 現金及現金等價物及受限制現金

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,866,913	500,787
定期存款	—	740,000
減：受限制現金	1,866,913 (19,412)	1,240,787 (7,189)
現金及現金等價物	1,847,501	1,233,598

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘金額約人民幣1,865,935,000元(2021年：人民幣1,232,336,000元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

22. 現金及現金等價物及受限制現金 (續)

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

受限制現金指為於2022年及2021年12月31日社會保障及投標目的存置的受限制銀行現金。

23. 貿易應付款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方	36(c)	6,665	9,689
第三方		568,704	236,141
		575,369	245,830

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	507,502	229,947
一至兩年	56,755	11,038
兩至三年	7,277	1,891
三年以上	3,835	2,954
	575,369	245,830

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

24. 其他應付款項及應計項目

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付關聯方款項	36(c)	11,951	4,155
應付工資及福利		283,011	174,128
來自業主的按金及臨時收取的款項		346,724	250,500
其他應納稅款		180,660	84,909
應計項目及其他應付款項		144,506	85,625
就收購附屬公司應付原股東的代價		166,630	50,000
代住戶及租戶收取的款項		82,350	72,458
應付附屬公司原股東款項		72,493	135,808
		1,288,325	857,583

其他應付款項為無抵押及不計息。

25. 計息銀行及其他借貸

	2022年			2021年		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.2-5.2	2023年	38,520	—	—	—
其他借貸 — 有抵押	5.3-7.6	2023年	794	—	—	—
長期銀行及其他借貸的 流動部分 — 有抵押	4.2-6.0	2023年	134,930	—	—	—
			174,244			—
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.2-5.3	2026年	376,958	—	—	—
其他借貸 — 有抵押	6.0	2024年	348	—	—	—
			377,306			—
			551,550			—

25. 計息銀行及其他借貸(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：		
銀行貸款：		
一年內	169,404	—
第二年	126,918	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	250,040	—
	546,362	—
其他借貸：		
一年內	4,840	—
第二年	348	—
	5,188	—
	551,550	—

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款及未動用授信額度以本集團金額約人民幣451,316,000元的若干服務合同收入及本集團一間附屬公司的股權作抵押(2021年：無)。
- (b) 本集團若干銀行貸款由一間關聯公司提供擔保(2021年：無)。
- (c) 本集團若干其他借貸以本集團金額約人民幣19,861,000元的物業、廠房及設備作抵押(2021年：無)。
- (d) 所有銀行及其他借貸均以人民幣計值。

26. 按公允價值計入損益的金融負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融負債	211,809	—

根據收購悠活智聯的協議，基於悠活智聯截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的財務表現，本集團將收購悠活智聯的餘下20%股權。更多詳情請參閱財務報表附註31。

按公允價值計入損益的金融負債的估值乃根據收入法使用貼現現金流量釐定。按公允價值計入損益的金融負債的變動載列如下：

	2022年 人民幣千元
於2022年1月1日	—
於收購附屬公司時授出的初步確認金融負債	201,086
金融負債公允價值的變動	10,723
於2022年12月31日	211,809

27. 股本

	2022年 千港元	2021年 千港元
法定：		
10,000,000,000股（2021年：10,000,000,000股）		
每股面值0.01港元的普通股	100,000	100,000

27. 股本(續)

	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 相等於 人民幣千元	2021年 相等於 人民幣千元
已發行及繳足： 2,025,858,916股 (2021年：2,017,110,233 股)每股面值0.01港元的 普通股	20,259	20,171	17,568	17,493

本公司股本之變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股本相等於 人民幣千元
於2020年12月31日及2021年1月1日 回購及註銷股份(附註(a))	2,017,810,233 (700,000)	20,178 (7)	17,499 (6)
於2021年12月31日	2,017,110,233	20,171	17,493
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,017,110,233	20,171	17,493
年內發行為以股代息的股份	8,748,683	88	75
於2022年12月31日	2,025,858,916	20,259	17,568

附註：

- (a) 於2021年9月17日及2021年9月20日，本公司於聯交所合計購回700,000股股份，總代價約3,580,000港元(相等於人民幣2,975,000元)。購回股份已於2021年11月16日註銷。

28. 僱員股份計劃

(a) 購股權計劃

根據本公司於2021年6月3日通過的股東決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），旨在鼓勵及獎勵將對本集團營運成功作出貢獻並已作出貢獻的購股權計劃合資格參與者（定義見下文）。購股權計劃的合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員以及本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）。購股權計劃於生效後將於該日起計十年內有效。

因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的最高股份數目，為採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%。因行使根據購股權計劃可能授出的所有購股權而可能發行的股份總數，於最後實際可行日期並未超過已發行股份的30%。於任何12個月期間內，根據購股權計劃可向每名購股權計劃合資格參與者發行的股份數目上限為本公司任何時間已發行股份的1%。倘進一步授出超出該限額的購股權，則須待本公司刊發通函並經股東於股東大會上批准後，方可作實。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人授出的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何12個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出的任何購股權，若超過本公司任何時間已發行股份的0.1%以及總值（根據授出日期本公司股份的價格計算）超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的其他數額須經本公司刊發通函並經股東於股東大會事先批准後方可作實。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。可行使購股權的期間將由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得於授出後十年後行使購股權。

購股權的行使價由董事釐定，惟不得低於下列最高者：(i)本公司股份於提呈購股權當日的香港聯合交易所有限公司的收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈日期前五個交易日的香港聯合交易所有限公司平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人股息或於股東大會上投票的權利。

於2021年7月23日，本公司向承授人（包括本公司董事會及本集團若干僱員）授予594,000份購股權。

28. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

於2021年7月23日授出的尚未行使購股權的行使價為每股8.964港元。

本公司股份於2021年7月23日(授出日期)的收市價為每股8.240港元。

授予本公司執行董事及本集團僱員的購股權於以下期間可行使：

於2021年7月23日授出的購股權

以下購股權乃於年內購股權計劃項下尚未行使：

- (i) 於2022年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多25%購股權可行使；
- (ii) 於2023年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多50%購股權可行使；及
- (iii) 於2024年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多100%購股權可行使；且無論如何不遲於2026年4月14日。

	2022年		2021年	
	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目 千份	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目 千份
於1月1日	8.964	594,000	—	—
年內已授出	—	—	8.964	594,000
年內已失效	8.964	(162,000)	—	—
年內已行使	—	—	—	—
年內已屆滿	—	—	—	—
於12月31日	8.964	432,000	8.964	594,000

使用以下輸入數據計算授出購股權的公允價值：

	於2021年7月23日 授出的購股權
股息收益率(%)	1.16
預期波幅(%)	60.22
無風險利率(%)	0.35
購股權預期年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	8.964

各承授人接受授出的購股權須支付1.00港元。於2021年7月23日授出的購股權的公允價值於授出日期使用二項模式(「二項模式」)釐定，約人民幣1,968,000元。

28. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

二項模式已用於估計購股權的公允價值。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃根據董事的最佳估計而釐定。變數及假設的變動可能導致購股權的公允價值變動。

於各報告日期，本集團對預期最終歸屬的購股權數目估計作出修訂。估計修訂的影響(如有)於損益表確認，對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

於2022年12月31日，根據購股權計劃已授出且仍未行使的購股權所涉及的股份數目為432,000股(2021年：594,000股)，佔本公司於該日已發行股份的0.0213%(2021年：0.0294%)。倘尚未行使購股權獲悉數行使，則按照本公司目前的資本架構，將導致本公司發行432,000股(2021年：594,000股)額外普通股、額外增加股本4,320港元(2021年：5,940港元)(扣除發行開支前)。

本集團於截至2022年12月31日止年度就本公司授出的購股權確認總開支約人民幣456,000元(2021年：約人民幣485,000元)，並相應增加購股權儲備。

預期將歸屬的購股權數目已減少，以反映管理層對於歸屬期前授出購股權失效的最佳估計，並相應調整購股權開支。於報告期末，本集團對預期最終歸屬的購股權數目作出修訂。

(b) 股份獎勵計劃

董事會於2021年7月23日採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰若干僱員(包括本公司及／或本集團成員公司的若干執行董事(「**股份獎勵計劃合資格參與者**」))的貢獻。在股份獎勵計劃規則(「**計劃規則**」)的規限下，董事會可不時全權酌情選取任何股份獎勵計劃合資格參與者(計劃規則所界定的任何除外參與者除外)作為選定參與者(「**獲選參與者**」)參與股份獎勵計劃，並釐定將授予獲選參與者的股份數目。

股份獎勵計劃自採納日期起計10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人、香港中央證券信託有限公司及任何額外或替任受託人須於公開市場購買或認購相關獲授股份數目，並將以信託形式為獲選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關獲選參與者為止。董事會須透過其授權代表向受託人支付本公司資源中的認購或購買價及有關開支。

董事會不得進一步獎勵將導致根據股份獎勵計劃授出的股份總數超過採納日期本公司已發行股份總數的5%的獎勵股份。倘有關認購或購買將導致受託人合共持有本公司截至採納日期已發行股份總數的5%以上，則受託人不得進一步認購或購買任何股份。

28. 僱員股份計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

於2021年7月23日，董事會議決根據股份獎勵計劃向16名合資格參與者授出合共1,444,000股獎勵股份。獎勵股份將於下列日期分三批歸屬：(i) 25%將於2022年4月15日歸屬；(ii) 25%將於2023年4月15日歸屬；及(iii)餘下50%將於2024年4月15日歸屬，或董事會批准的較早日期歸屬。

股份獎勵計劃於授出日期的公允價值約等於股份的市場價值，計算方法乃根據於獎勵股份授出日期股份的收市價計算。

獎勵股份數目變動如下：

	2022年 獎勵股份數目	2021年 獎勵股份數目
於1月1日	1,444,000	—
已授出	—	1,444,000
已失效	(506,500)	—
已歸屬	(295,500)	—
於12月31日	642,000	1,444,000

根據股份獎勵計劃，截至2022年12月31日止年度，本集團確認以股份為基礎的薪酬開支約人民幣2,323,000元(2021年：約人民幣2,929,000元)。

(c) 一間附屬公司的以股份為基礎獎勵

年內收購的一間本公司附屬公司設有股權激勵計劃，由其非控股股東授予包含2.3年服務歸屬條件的以股份為基礎獎勵(「獎勵」)。與合併前服務應佔基於收購日期公允價值計量相關的獎勵部分被確認為非控股權益，而與任何剩餘合併後服務相關的部分則於本集團合併財務報表中被確認為以股份為基礎補償開支。本集團於收購該附屬公司後並無根據獎勵授出任何以股份為基礎獎勵。

截至2022年12月31日止年度，本集團確認與該附屬公司以股份為基礎獎勵相關的總開支約人民幣3,776,000元(2021年：無)。

於2022年12月31日，概無與該等以股份為基礎獎勵相關的未確認以股份為基礎補償開支。

獎勵的收購日期公允價值乃於收購日期使用近期投資價格模型根據以下假設估計：

缺乏適銷性折讓(%)

20

29. 儲備

本集團於有關本年度及過往年度期間的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

本集團的合併儲備包括根據本集團日期為2020年10月19日招股章程所述之重組產生的本集團現時旗下附屬公司的合併已發行股本。

(b) 資本儲備

於2020年3月，作為重組的一部分，本公司的全資附屬公司廣東合景悠活收購寧駿物業及其附屬公司的100%股權，向寧駿物業注資人民幣63,000,000元及向合景泰富之全資附屬公司皓凱支付現金代價人民幣34,550,000元。由於訂約雙方於合併前後均受合景泰富控制，且該控制並非暫時性，故此合併為涉及共同控制實體的業務合併。(i)現金代價人民幣34,550,000元及(ii)未入賬合併儲備人民幣7,000,000元之間的差額人民幣27,550,000元乃計入資本儲備。

於2020年6月24日，美和(持有本公司一股普通股)當時之唯一股東合景泰富批准將美和的全部已發行股本以代價6,075,000美元轉讓予僱員(「轉讓股份」)。代價已於2020年6月24日悉數結清及由本公司控股股東之一孔健岷先生提供之免息貸款(「貸款」)撥資。於完成上述股份轉讓之後及緊隨合景泰富於2020年6月24日按面值認購本公司35股股份之後，合景泰富及僱員透過美和分別持有本公司97.22%及2.78%股權。向僱員轉讓股份構成香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款項下以股份為基礎的付款安排，及以股份為基礎的付款開支指(i)轉讓股份之公允價值及(ii)代價6,075,000美元之間的差額人民幣320,000元且該款項於緊隨完成股份轉讓之後全數於損益扣除作為一項開支，此導致截至2021年12月31日止年度的資本儲備相應增加約人民幣320,000元。視作支付予僱員的貸款利息開支乃基於尚未償還貸款本金額及整體市場利率(即僱員於截至孔健岷先生與僱員訂立貸款協議當日按公平基準可能自香港金融機構獲得的利率)計算。貸款利息開支於損益扣除(導致截至2022年12月31日止年度資本儲備相應增加約人民幣1,189,000元(2021年：約人民幣1,189,000元))以反映本公司控股股東之一孔健岷先生對本公司的出資。

(c) 僱員以股份為基礎的補償儲備

因購股權計劃和股份獎勵計劃而計入損益表，同時導致截至2022年12月31日止年度的儲備相應增加的金額分別約人民幣456,000元(2021年：約人民幣485,000元)及人民幣2,323,000元(2021年：約人民幣2,929,000元)。有關購股權計劃和股份獎勵計劃的詳情載於財務報表附註28。

29. 儲備(續)

(d) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

30. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	2022年	2021年
非控股權益所持股權百分比：		
悠活智聯	20%	—
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分配至非控股權益的年內利潤：		
悠活智聯	24,739	—
已付非控股權益股息：		
悠活智聯	4,732	—
非控股權益於報告日期的累計結餘：		
悠活智聯	174,172	—

30. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司 (續)

下表說明悠活智聯的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

收購日期至2022年12月31日止期間	悠活智聯 人民幣千元
收入	953,861
開支總額	(830,168)
年內利潤	123,693
年內全面收入總額	123,693

於2022年12月31日	悠活智聯 人民幣千元
流動資產	1,194,876
非流動資產	667,441
流動負債	(872,768)
非流動負債	(27,939)

收購日期至2022年12月31日止期間	悠活智聯 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額	123,723
投資活動所用現金流量淨額	(104,149)
融資活動所用現金流量淨額	(6,012)
現金及現金等價物增加淨額	13,562

於2021年12月31日，本集團無擁有重大非控股權益的附屬公司。

31. 業務合併

收購悠活智聯

於2022年3月，本集團自第三方完成收購悠活智聯(前稱雪松智聯科技集團有限公司)80%股權及其控股公司，代價為人民幣1,316,000,000元。悠活智聯主要從事物業管理業務。此收購為本集團擴大其中國物業管理營運之策略的一部分。

悠活智聯於完成日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	完成時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	9,746
投資物業		6,300
使用權資產	14	7,353
其他無形資產	16	503,962
遞延稅項資產	19	44,780
貿易應收款項		508,852
預付款項及其他應收款項		1,012,403
受限制現金		2,130
現金及銀行結餘		177,685
貿易應付款項		(432,801)
其他應付款項及應計項目		(292,436)
合約負債		(130,956)
計息銀行借貸		(623,100)
租賃負債	14	(7,026)
應納稅款		(71,743)
遞延稅項負債	19	(154,677)
按公允價值計入損益的金融負債		(3,985)
可辨認淨資產公允價值總額		556,487
非控股權益		(148,193)
收購時的商譽		408,294
		907,706
		1,316,000
於截至2021年止年度以現金支付		1,316,000
總代價		1,316,000

31. 業務合併 (續)

收購悠活智聯 (續)

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約為人民幣508,852,000元及人民幣935,257,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約人民幣650,238,000元及人民幣950,805,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將業務經營的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關完成收購悠活智聯的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金及銀行結餘	177,685
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	177,685

自收購以來，悠活智聯為本集團截至2022年12月31日止年度的收入及綜合利潤分別貢獻約人民幣953,861,000元及約人民幣123,693,000元。

倘合併於年初進行，則本集團於年內的收入及利潤將分別為約人民幣4,066,428,000元及約人民幣60,439,000元。

收購廣東特麗潔

於2021年12月31日，本集團持有廣東特麗潔5%的股份權益，代價為人民幣16,500,000元。於2022年1月，本集團以代價人民幣165,000,000元收購廣東特麗潔50%股份權益。本集團完成收購後合共有55%股份權益。廣東特麗潔從事城市及鄉村環境清潔服務業務。此收購為本集團擴大其於中國業務營運之策略的一部分。

31. 業務合併 (續)

收購廣東特麗潔 (續)

廣東特麗潔於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	70,476
其他無形資產	16	88,861
貿易應收款項		102,701
預付款項及其他應收款項		99,446
受限制現金		792
現金及銀行結餘		20,446
貿易應付款項		(82,056)
其他應付款項及應計項目		(141,099)
合約負債		(5,988)
計息銀行及其他借貸		(47,153)
應納稅款		(900)
遞延稅項負債	19	(22,215)
可辨認淨資產公允價值總額		83,311
非控股權益		(37,489)
		45,822
收購時的商譽		135,678
		181,500
於截至2021年止年度以現金支付		16,500
於年內以現金支付		48,870
計入其他應付款項及應計項目的未付金額		116,130
總代價		181,500

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約人民幣102,701,000元及人民幣92,586,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約人民幣102,701,000元及人民幣92,586,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將業務經營的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

31. 業務合併 (續)**收購廣東特麗潔 (續)**

有關收購廣東特麗潔的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金及銀行結餘	20,446
已付現金代價	(48,870)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(28,424)

自收購以來，廣東特麗潔為本集團截至2022年12月31日的收入及綜合利潤分別貢獻約人民幣208,843,000元及約人民幣32,440,000元。

倘合併於年初進行，則本集團於年內的收入及利潤將分別為約人民幣4,039,081,000元及約人民幣61,582,000元。

收購上海申勤

於2021年7月31日，本集團從第三方收購上海申勤80%的股權。上海申勤從事物業管理業務。上述收購事項為本集團於中國內地拓展物業管理業務戰略的一部分。收購事項的購買代價以現金形式進行，於2022年12月31日前已付人民幣448,200,000元。

上海申勤於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	100
其他無形資產	16	96,884
預付款項及其他應收款項		177,867
現金及銀行結餘		2,574
受限制現金		739
貿易應付款項		(7,756)
其他應付款項及應計項目		(160,316)
遞延稅項負債	19	(24,221)
合約負債		(3,520)
應納稅款		(8,434)
可辨認資產淨值公允價值總額		73,917
非控股權益		(15,484)
收購時產生的商譽		58,433
		439,567
		498,000
以現金支付		448,200
計入應付原股東的其他應付款項的未付款項		49,800
總代價		498,000

32. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於年內，本集團有關樓宇及汽車的租賃安排有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別約人民幣8,715,000元(2021年：約人民幣8,181,000元)及約人民幣8,667,000元(2021年：約人民幣7,996,000元)。

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債 人民幣千元	計息借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	7,530	—	7,530
融資現金流量變動	(8,431)	(118,067)	(126,498)
利息開支	408	—	408
分類為經營現金流量的已付利息	(408)	—	(408)
收購附屬公司產生的增加	7,026	669,617	676,643
其他非現金變動	8,667	—	8,667
於2022年12月31日	14,792	551,550	566,342
	其他應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	—	6,729	6,729
融資現金流量變動	985,324	(7,195)	978,129
利息開支	—	261	261
分類為經營現金流量的已付利息	—	(261)	(261)
其他非現金變動	(985,324)	7,996	(977,328)
於2021年12月31日	—	7,530	7,530

32. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入經營活動內	11,204	16,348
計入融資活動內	8,431	7,195
	19,635	23,543

33. 財務擔保

本集團因向若干物業的擁有人或租戶提供物業管理服務而產生及將產生的若干收益及收入，於財務擔保合約期間用於擔保本公司最終控股公司控制的實體(「該實體」)的某些銀行貸款。截至2022年12月31日止年度，本集團該等收益及收入為約人民幣23,177,000元(2021年：無)。本集團評估認為，財務擔保初始確認時的公允價值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

34. 資產抵押

於2022年12月31日，本集團抵押予若干銀行以取得授予本集團的一般銀行及其他借貸融資的資產分別載於財務報表附註13、20及25。

本集團就授予本公司最終控股公司控制的一間實體的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註33。

35. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

36. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他章節詳述之交易之外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司*	545,785	908,424
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司及合營企業	312,077	290,539
其他關聯方**	2,448	2,037
	314,525	292,576
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	8,047	8,579
資訊科技開支：		
合景泰富	2,000	2,000

* 合景泰富由晉得最終控制。

** 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

年內，本集團向合景泰富及其附屬公司及聯營公司提供物業代理服務。根據訂約方之間的協議條款，本集團就物業代理服務向合景泰富的附屬公司及聯營公司支付按金，每日最高按金結餘為人民幣610,000,000元。於2022年12月31日，上述按金已悉數結清並退還予本集團。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

(b) 與關聯方進行的其他交易

本集團就授予本公司最終控股公司控制的一間實體的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註33。

由本公司最終控股公司控制的一間實體就向本集團發放的銀行貸款提供的擔保詳情，已載於財務報表附註25。

36. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的未償還結餘

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	1,387,036	540,336
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	—	778
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	6,665	9,689
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	11,951	4,155
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	1,038	4,290
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營企業	2,832	1,792

本集團未結付與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債及合約負債結餘屬貿易性質，而未結付與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項結餘屬非貿易性質。

36. 關聯方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員的薪酬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	8,241	7,014
以股份為基準的補償	1,073	1,191
退休金計劃供款	219	192
	9,533	8,397

有關董事及最高行政人員酬金的詳情載於財務報表附註8。

37. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	2,052,449	1,062,032
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	360,288	321,147
受限制現金	19,412	7,189
現金及現金等價物	1,847,501	1,233,598
	4,279,650	2,623,966
初始確認為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
其他金融資產	—	16,500
	4,279,650	2,640,466

37. 按類別劃分的金融工具 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	575,369	245,830
租賃負債	14,792	7,530
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	824,654	598,546
應付股息	109,000	5,560
計息銀行及其他借貸	551,550	—
	2,075,365	857,466
按公允價值計入損益的金融負債		
按公允價值計入損益的金融負債	211,809	—
	2,287,174	857,466

38. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團金融工具的賬面值及公允價值，除賬面價值合理接近公允價值的賬面價值外，如下：

	賬面值		公允價值	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產				
其他金融資產	—	16,500	—	16,500
	—	16,500	—	16,500
金融負債				
計息銀行及其他借貸	551,550	—	552,685	—
按公允價值計入損益的金融負債	211,809	—	211,809	—
	763,359	—	764,494	—

管理層已評估，現金及現金等價物、受限制現金、應收貿易款項、應付貿易款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

38. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

本集團財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。

金融資產的公允價值按在自願交易方之間的交易金融工具的金額計算，但在強制或清算出售中除外。以下為估計公允價值時使用的方法和假設：

計息銀行及其他借貸的非即期部分的公允價值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具的現行利率貼現預期未來現金流量計算。於二零二二年十二月三十一日，本集團本身就計息銀行及其他借貸的不履約風險導致的公允價值變動被評定為並不重大。

租賃負債的公允價值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具的現行利率貼現預期未來現金流量計算。

計入其他金融資產的指定為按公允價值計入損益的非上市股本投資之公允價值使用市場基礎估值方法，基於非由可觀察市場價格或利率支持之假定而估計得出。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及戰略釐定可比較的同行上市公司，並就每間已確定的可比較公司計算出合適的價格倍數，如市盈率(「**市盈率**」)倍數。該等比率以可比較公司的股份價格除以盈利指標計算。交易比率其後根據公司具體事實及情況，考慮可比較公司之間的非流動性及規模差異等因素進行折讓。經折讓的比率應用於非上市股本投資的相應盈利指標，以計算公允價值。董事相信，因估值方法產生之估計公允價值(其於合併財務狀況表入賬)以及公允價值的相關變動(其於損益入賬)乃屬合理，且為報告期末之最適合價值。

本集團按公允價值計入損益的金融負債的估值乃使用收入法項下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入數據為於估值日期的使用資本資產定價模型釐定的預期貼現率。按公允價值計入損益的金融負債的公允價值分類為公允價值層級的第三級。

38. 金融工具的公允價值及公允價值層級 (續)

以下為於2022年及2021年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：

於2022年12月31日

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對輸入數據的敏感度
按公允價值計入 損益的金融負債	經折現 現金流量	預期折現率	4.38%	比率增加／減少1%將導致公允價值 減少／增加人民幣2,010,000元／ 人民幣2,049,000元；

於2021年12月31日

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對輸入數據的敏感度
非上市股本投資	估值倍數	同業平均 市盈率倍數	14	倍數增加／減少5%將導致公允價值 增加／減少人民幣836,000元／ 人民幣834,000元
		缺乏流通性折讓*	20.6%	折讓增加／減少5%將導致公允價值 減少／增加人民幣214,000元／ 人民幣216,000元

* 缺乏流通性折讓指市場參與者在釐定投資價格時將會考慮的本集團所釐定的溢價及折讓金額。

公允價值層級

下表呈列本集團金融工具的公允價值層級：

按公允價值計量的資產：

於2021年12月31日

	公允價值計量採用			總計 人民幣千元
	在活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察的 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
其他金融資產	—	—	16,500	16,500

於2022年12月31日，本集團未持有按公允價值計量的金融資產。

38. 金融工具的公允價值及公允價值層級 (續)

公允價值層級 (續)

按公允價值計量的資產：(續)

下表呈列於年內公允價值第三級計量的變動：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	16,500	—
購買	—	16,500
出售	(16,500)	—
損益表內確認之收益總額	—	—
於12月31日	—	16,500

按公允價值計量的負債：

於2022年12月31日

	公允價值計量採用			總計 人民幣千元
	在活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察的輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察的輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融負債	—	—	211,809	211,809

於2021年12月31日，本集團並無任何按公允價值計量的金融負債。

於本年度，第一級與第二級公允價值計量之間並無轉移，就金融資產及金融負債而言亦無轉入或轉出自第三級(2021年：無)。

已披露公允價值的資產：

於2022年及2021年12月31日，本集團金融資產的賬面值於財務狀況表中按公允價值計量或與公允價值相若。

已披露公允價值的負債：

於2022年12月31日

	公允價值計量採用			總計 人民幣千元
	在活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察的輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察的輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行及其他借貸	—	552,685	—	552,685

於2021年12月31日，本集團並無任何按公允價值披露的金融負債。

39. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具由現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項組成，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借貸及租賃負債。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

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

(a) 外幣風險

本集團的業務主要在中國內地進行且所有交易均以人民幣計值，本集團大部分資產及負債以人民幣計值。於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團外幣風險主要來自於以功能貨幣以外的外幣列值的現金、銀行存款、其他應收款項及其他應付款項。

下表顯示在所有其他變數維持不變的情況下，本集團稅前利潤對港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	外幣匯率變動	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
2022年			
倘人民幣兌港元減弱	5%	(7)	45,877
倘人民幣兌港元增強	5%	7	(45,877)
2021年			
倘人民幣兌港元減弱	5%	(7)	50,995
倘人民幣兌港元增強	5%	7	(50,995)

* 不包括留存利潤。

(b) 信貸風險

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

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

39. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險(續)

由於本集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

最高風險敞口及於年末分階段

下表列示基於本集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料(除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於12月31日的年/期末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

2022年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	2,642,910	2,642,910
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	247,940	—	—	—	247,940
— 可疑**	—	129,982	—	—	129,982
受限制現金					
— 尚未逾期	19,412	—	—	—	19,412
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,847,501	—	—	—	1,847,501
就授予本公司最終控股公司 控制的一間實體的銀行 貸款向銀行提供的擔保					
— 銀行貸款已提款及 尚未逾期	23,177	—	—	—	23,177
	2,138,030	129,982	—	2,642,910	4,910,922

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信貸風險 (續)

最高風險敞口及於年末分階段 (續)

2021年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貿易應收款項*	—	—	—	1,079,492	1,079,492	
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產						
— 正常**	300,815	—	—	—	300,815	
— 可疑**	—	32,004	—	—	32,004	
受限制現金						
— 尚未逾期	7,189	—	—	—	7,189	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	1,233,598	—	—	—	1,233,598	
	1,541,602	32,004	—	1,079,492	2,653,098	

* 就本集團所應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註20中披露。

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

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 流動性風險

流動性風險為本集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。本集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。本集團的目標是在持續提供資金以滿足其營運資金需求與資本開支之間保持平衡。

下表分析根據合約未折現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

於2022年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	149,651	425,718	—	—	—	575,369
租賃負債	—	8,912	3,469	1,764	1,475	15,620
計息銀行及其他借貸	17,442	176,635	140,637	261,198	—	595,912
按公允價值計入損益的 金融負債	—	211,809	—	—	—	211,809
計入其他應付款項及 應計項目的金融負債	238,807	513,354	72,493	—	—	824,654
應付股息	109,000	—	—	—	—	109,000
就授予本公司最終控股 公司控制的一間實體 的銀行貸款向銀行 提供的擔保	23,177	—	—	—	—	23,177
	538,077	1,336,428	216,599	262,962	1,475	2,355,541

於2021年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	93,570	152,260	—	—	—	245,830
租賃負債	—	6,274	288	557	840	7,959
計入其他應付款項及 應計項目的金融負債	162,238	300,500	135,808	—	—	598,546
應付股息	5,560	—	—	—	—	5,560
	261,368	459,034	136,096	557	840	857,895

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
2022年		
人民幣	200	(450)
人民幣	(200)	450

本集團於2021年內並無面臨重大利率風險。

(e) 資本管理

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

本集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於截至2022年及2021年12月31日止兩個年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產總額	4,384,205	2,699,928
流動負債總額	2,960,307	1,430,543
資產總額	6,944,691	5,002,071
負債總額	3,516,172	1,486,185
流動比率	1.48	1.89
資產負債比率	0.51	0.30

40. 報告期後事項

於2022年12月，本集團分別與兩間獨立第三方(統稱「**第三方**」)訂立若干物業代理協議(「**協議**」)，據此，本集團同意在一年內以預定價格包銷**第三方**及其關聯公司擁有的若干可辨認物業。本集團有義務根據協議向**第三方**支付合共約人民幣1,050百萬元的訂金(「**訂金**」)，本集團有權在出售時賺取超過上述物業的預定價格(如有)的銷售收益部分。於資產負債表日期後，即2023年1月，本集團已根據**第三方**的付款指示，將訂金支付至由本公司最終控股公司控制的實體(「**關聯方**」)擁有的指定銀行帳戶，而**第三方**其後已提供書面確認，確認本集團已履行其在協議項下支付訂金的責任。**第三方**及關聯方通知本公司董事，向關聯方支付的指示款項與**第三方**與關聯方之間進行的另一筆擬議交易有關，根據該交易，**第三方**應付給關聯方的款項與訂金相近。本公司董事認為，上述物業代理安排及已繳付的訂金乃於其正常業務過程中作出，以擴展其物業代理業務。

41. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物	1,114	8,538
預付款項、按金及其他應收款項	2,336,385	2,247,522
流動資產總額	2,337,499	2,256,060
流動負債		
其他應付款項及應計項目	1,992	47
應付股息	103,440	—
流動負債總額	105,432	47
流動資產淨額	2,232,067	2,256,013
資產總額減流動負債	2,232,067	2,256,013
資產淨額	2,232,067	2,256,013
權益		
股本	17,568	17,493
儲備(附註)	2,214,499	2,238,520
權益總額	2,232,067	2,256,013

41. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	2,539,041	—	(73,807)	(29,890)	2,435,344
年內虧損	—	—	—	(6,878)	(6,878)
年內其他全面虧損： 換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	(69,322)	—	(69,322)
年內全面虧損總額	—	—	(69,322)	(6,878)	(76,200)
以股份為基礎的補償開支	—	3,414	—	—	3,414
回購及註銷股份	(2,969)	—	—	—	(2,969)
已宣派2020年末期股息	(121,069)	—	—	—	(121,069)
於2021年12月31日	2,415,003	3,414	(143,129)	(36,768)	2,238,520
於2022年1月1日	2,415,003	3,414	(143,129)	(36,768)	2,238,520
年內虧損	—	—	—	(4,823)	(4,823)
年內其他全面收入 換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	203,564	—	203,564
年內全面收入／(虧損)總額	—	—	203,564	(4,823)	198,741
以股份為基礎的補償開支	—	2,779	—	—	2,779
已宣派2021年末期股息	(242,053)	—	—	—	(242,053)
發行為以股代息的股份	16,512	—	—	—	16,512
於2022年12月31日	2,189,462	6,193	60,435	(41,591)	2,214,499

42. 批准財務報表

董事會於2023年4月26日批准及授權刊發財務報表。

五年財務概要

以下載列摘錄自經審核財務報表及本公司日期為2020年10月19日的招股章程的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。

	截至12月31日止年度				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
業績					
收入	4,025,711	3,255,446	1,517,227	1,124,878	659,136
銷售成本	(2,785,151)	(2,029,338)	(878,679)	(705,050)	(476,175)
毛利	1,240,560	1,226,108	638,548	419,828	182,961
其他收入及收益	84,177	26,606	11,548	5,180	2,475
銷售及分銷開支	(4,598)	(4,795)	(1,987)	(921)	(499)
行政開支	(542,838)	(333,176)	(193,563)	(164,424)	(75,178)
其他開支淨額	(634,166)	(22,842)	(10,514)	(10,647)	(4,456)
融資成本	(22,906)	(261)	(317)	(351)	(199)
應佔利潤及虧損：					
一間合營企業	1,164	(836)	—	—	—
一間聯營公司	2,040	1,949	1,911	1,939	(796)
稅前利潤	123,433	892,753	445,626	250,604	104,308
所得稅開支	(63,582)	(208,436)	(121,937)	(65,617)	(24,626)
年內利潤	59,851	684,317	323,689	184,987	79,682
以下各方應佔：					
母公司擁有人	3,412	674,843	323,083	184,887	79,682
非控股權益	56,439	9,474	606	100	—
	59,851	684,317	323,689	184,987	79,682

	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
資產、負債及權益					
資產總額	6,944,691	5,002,071	4,228,532	1,962,186	1,216,350
負債總額	3,516,172	1,486,185	1,235,057	1,564,758	1,016,531
權益總額	3,428,519	3,515,886	2,993,475	397,428	199,819



合景悠活集團控股有限公司