



# 越秀服務集團有限公司 YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：6626

用心·成就

# 美好生活

年報 2021





# 目錄

- 2 公司資料
- 3 公司架構
- 4 財務概要
- 5 業績亮點
- 6 全國區域佈局
- 8 二〇二一年大事記
- 10 榮譽與獎項
- 12 主席報告
- 20 管理層討論與分析
- 36 企業管治報告
- 51 董事與高級管理層簡介
- 57 董事會報告
- 72 風險管理報告
- 78 獨立核數師報告
- 83 綜合全面收益表
- 84 綜合資產負債表
- 86 綜合權益變動表
- 87 綜合現金流量表
- 88 綜合財務報表附註

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

林峰先生(主席)  
姚曉生先生  
楊昭煊先生

### 執行董事

張建國先生  
毛良敏先生  
張勁先生

### 獨立非執行董事

洪誠明先生  
許麗君女士  
陳元亨先生

## 董事委員會

### 審核委員會

許麗君女士(主席)  
洪誠明先生  
陳元亨先生

### 薪酬委員會

洪誠明先生(主席)  
林峰先生  
許麗君女士  
陳元亨先生

### 提名委員會

林峰先生(主席)  
張建國先生  
洪誠明先生  
許麗君女士  
陳元亨先生

### 投資委員會

林峰先生(主席)  
張建國先生  
毛良敏先生  
張勁先生  
姚曉生先生  
楊昭煊先生  
洪誠明先生

## 環境、社會及管治委員會

林峰先生(主席)  
張建國先生  
洪誠明先生  
許麗君女士  
陳元亨先生

## 公司秘書

余達峯先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
及註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處及香港主要營業地點

香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈26樓

## 股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 香港法律顧問

金杜律師事務所

## 合規顧問

六福資本(香港)有限公司

## 投資者關係

有關越秀服務集團有限公司的進一步資料，請聯絡：  
萬思蘊女士  
電郵：ir@yuexiuproperty.com

## 股份代號

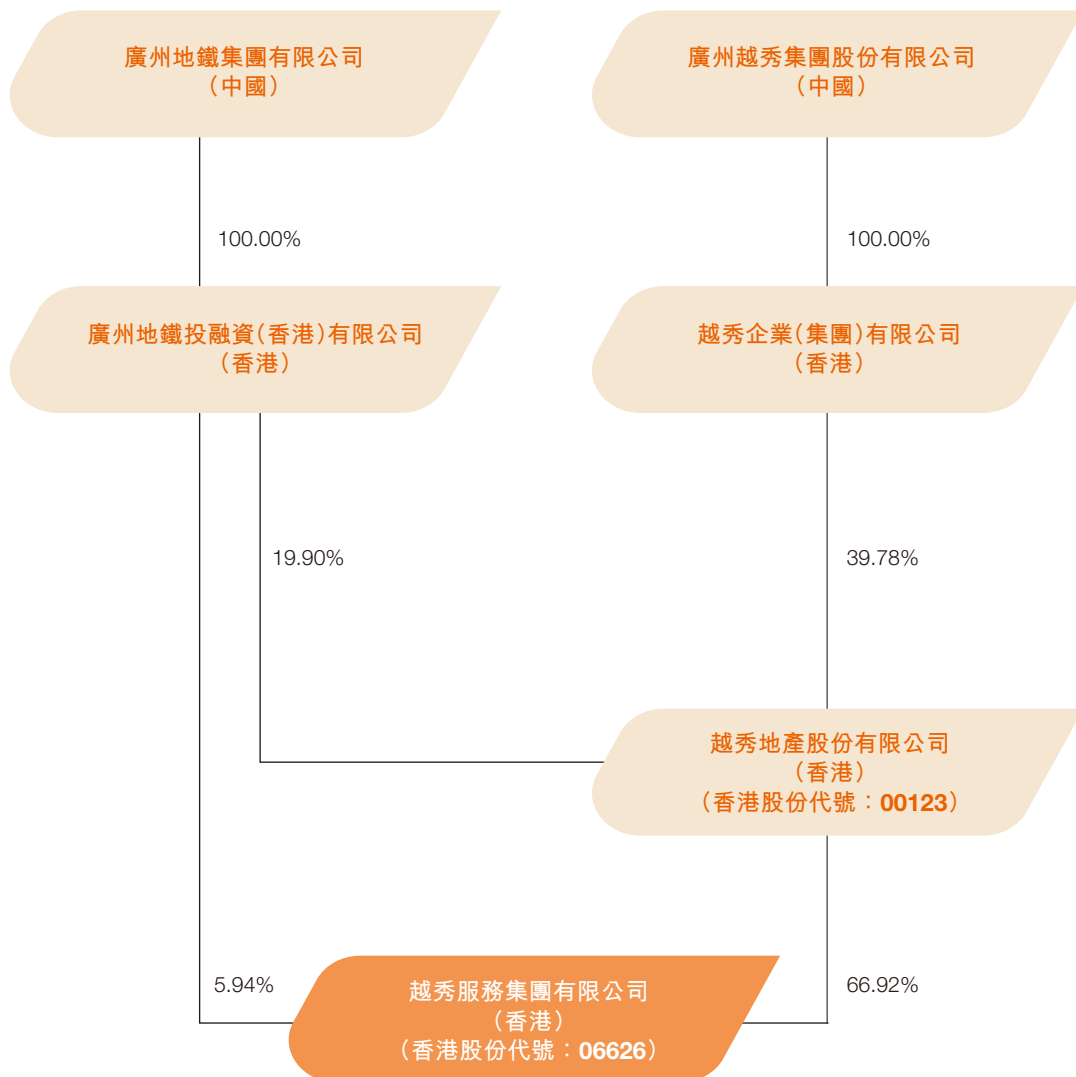
6626

## 公司資料查閱網站

www.yuexiuserVICES.com  
www.irasia.com/listco/hk/yuexiuserVICES/  
www.hkexnews.hk

# 公司架構

(截至二〇二一年十二月三十一日)



## 財務概要

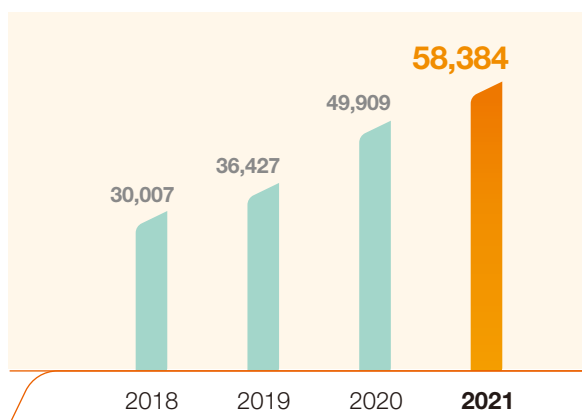
	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年	二〇一八年
總收入(人民幣百萬元)	1,918	1,168	896	763
毛利(人民幣百萬元)	671	403	243	198
毛利率(%)	35.0%	34.5%	27.2%	25.9%
淨利潤*(人民幣百萬元)	370	204	93	47
淨利率*(%)	19.3%	17.4%	10.4%	6.2%
每股盈利(人民幣)	0.27	0.20	0.09	0.04
每股派息(人民幣)	0.083	-	-	-
每股派息(港元)	0.102	-	-	-

\* 淨利潤 = 年內盈利；淨利率 = 年內盈利 / 總收入 \* 100%

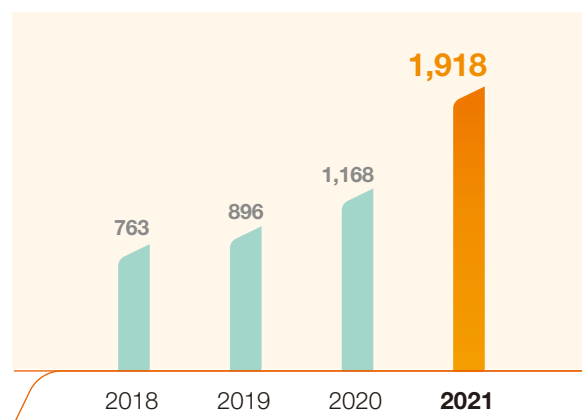
(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日			
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年	二〇一八年
<b>資產</b>				
非流動資產	490	535	211	224
流動資產	4,641	1,876	2,756	2,477
<b>總資產</b>	<b>5,131</b>	<b>2,411</b>	<b>2,967</b>	<b>2,701</b>
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益	2,932	615	259	171
非控股權益	158	146	9	13
<b>總權益</b>	<b>3,090</b>	<b>761</b>	<b>268</b>	<b>184</b>
<b>負債</b>				
非流動負債	498	94	973	1,086
流動負債	1,543	1,556	1,726	1,431
<b>總負債</b>	<b>2,041</b>	<b>1,650</b>	<b>2,699</b>	<b>2,517</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>5,131</b>	<b>2,411</b>	<b>2,967</b>	<b>2,701</b>

## 業績亮點

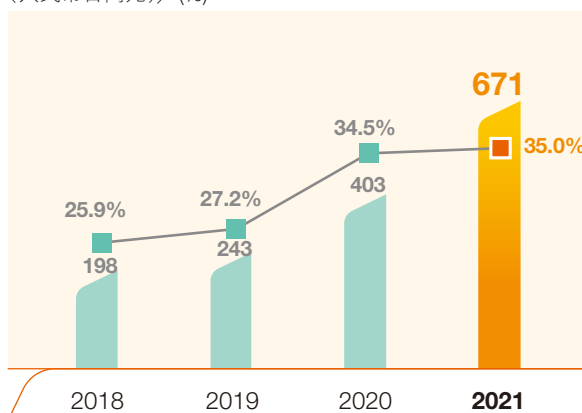
合約面積  
(千平方米)



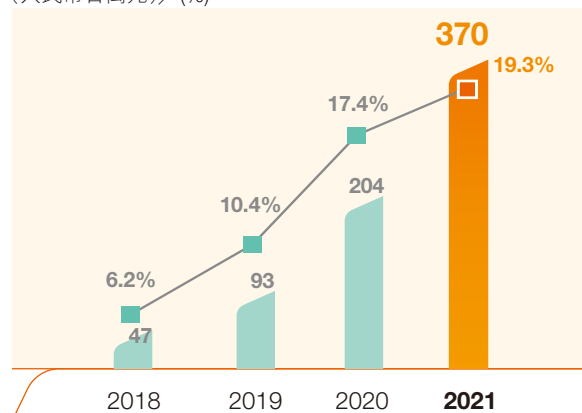
總收入  
(人民幣百萬元)



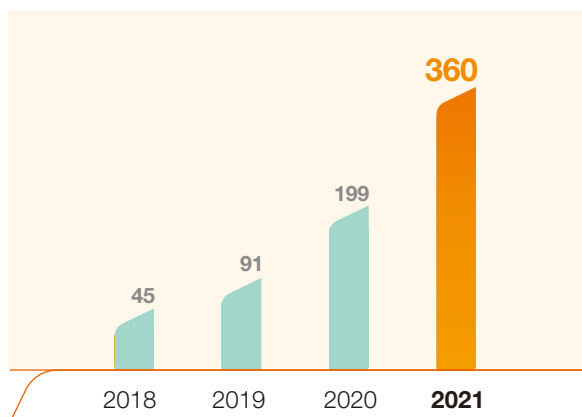
毛利／毛利率  
(人民幣百萬元)／(%)



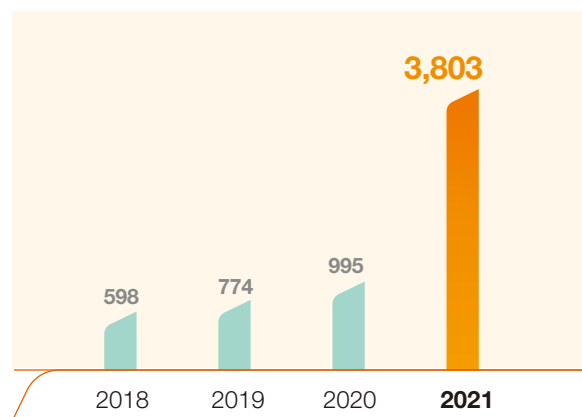
淨利潤\*／淨利率\*  
(人民幣百萬元)／(%)



本公司擁有人應佔盈利  
(人民幣百萬元)



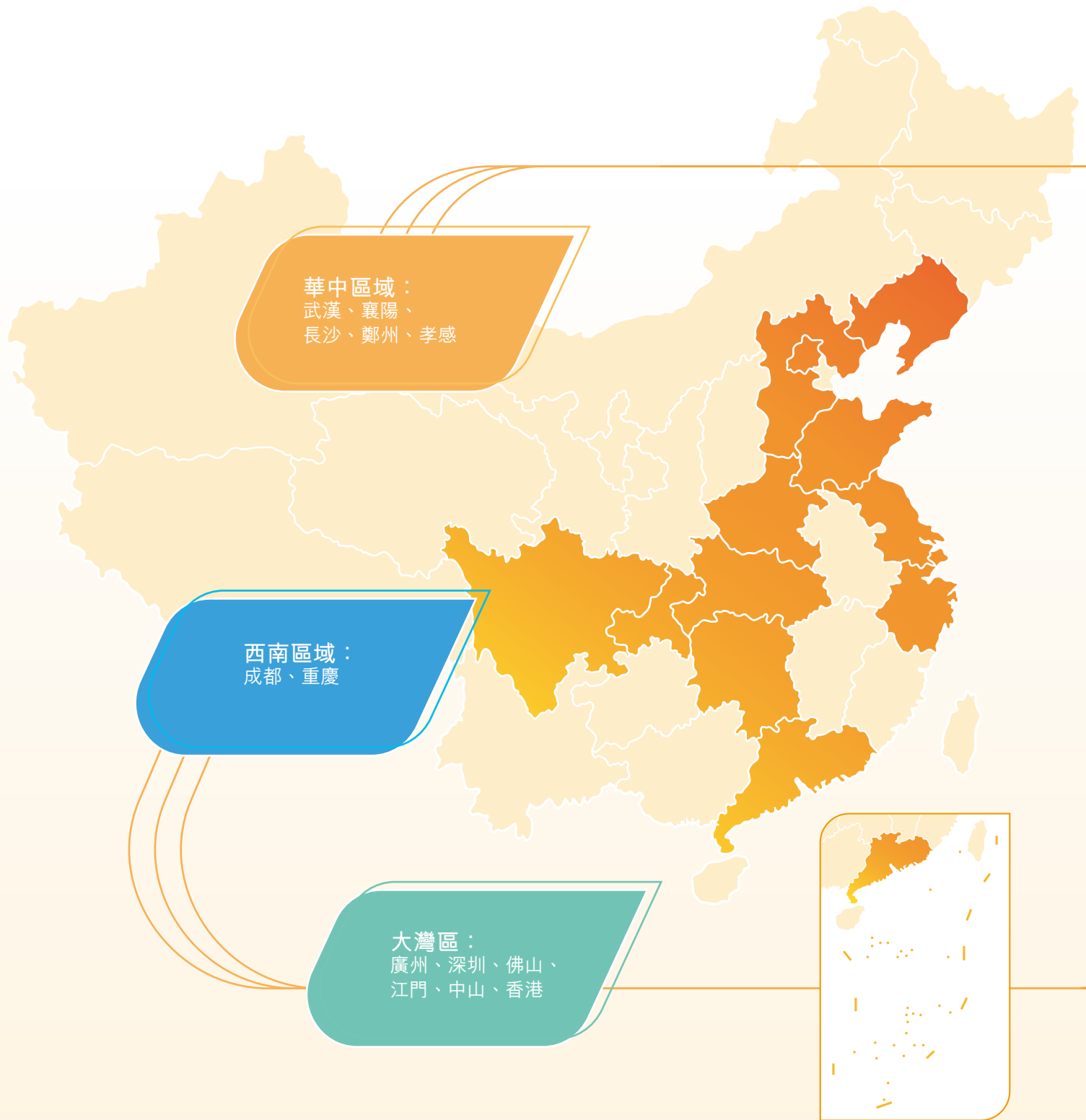
現金及現金等價物  
(人民幣百萬元)



\* 淨利潤 = 年內盈利；淨利率 = 年內盈利／總收入 × 100%

# 全國區域佈局

(截至二〇二一年十二月三十一日)





## 全國區域佈局

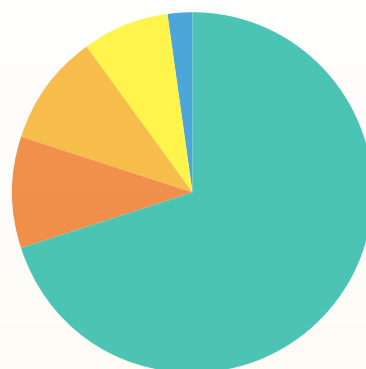
(截至二〇二一年十二月三十一日)

# 26

## 個城市及香港

北方區域：  
北京、滄州、張家口、  
瀋陽、青島、濟南、煙台

華東區域：  
上海、杭州、蘇州、嘉興、  
無錫、南通、寧波



- 大灣區：70%
- 華東：10%
- 華中：10%
- 北方：8%
- 西南：2%

### 合約面積

大灣區：	4,096萬平方米
華東：	612萬平方米
華中：	576萬平方米
北方：	461萬平方米
西南：	93萬平方米

# 合約面積：5,838 萬平方米

## 二〇二一年大事記

### 「強服務」專項行動



- 在全國逾百項目開展為期三個月「強服務」品質提升專項行動，全方位提升物業服務品質

### 拓展全域服務

- 攜手無錫市場名花園，成功整合「物管 + 社商 + 智能化 + X」多方資源，推進「全域服務」模式



### 迭代社商品牌



- 升級「越秀·悅匯時光」社區商業產品線體系，為社區居民提供更為優質便利的商業場景

### 「越+」美好生活服務體系亮相物博會

- 作為廣州市物業管理行業協會會長單位，參加廣州國際智慧物業博覽會（「物博會」），展示越秀服務品牌形象、服務品質和智能技術



## 二〇二一年大事記

## 堅守社區抗疫



- 面對新冠疫情反復，響應政府號召，緊急調集四次，派駐共308位員工前往高風險地區，為客戶提供貼心、安心的抗「疫」服務

## 獲物服百強企業第十六位

- 獲中國指數研究院認可，名列二〇二一中國物業服務百強企業第十六位



## 於聯交所上市



- 本公司股份(「股份」)於二〇二一年六月二十八日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板掛牌上市

## 獲納入恒生物管指數

- 獲恒生指數有限公司納入「恒生物業服務及管理指數」成份股

**越秀服務** 獲納入  
恒生物業服務及管理指數

# 榮譽與獎項



## 榮譽與獎項

2021中國物業服務企業品牌價值100強

2021中國物業服務華南品牌企業20強

2020-2021中國物業企業數字力TOP30

2021物業服務力大灣區TOP100企業第九位

2021大灣區寫字樓物業服務力TOP5企業

2021中國物業服務年度綜合實力品牌企業NO.15

廣東省物業管理行業發展40週年品牌標桿企業

2021年度智慧物業領先企業

## 頒發單位

上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心

上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心、  
克而瑞物管

上海易居房地產研究院、克而瑞物管

中國房地產報社、中國住交會組委會

廣東省物業管理行業協會

博鰲·21世紀房地產論壇

## 榮譽與獎項



## 榮譽與獎項

2021中國物業服務百強企業第十六位  
 2021中國高端物業服務領先企業  
 2021中國物業服務百強服務質量領先企業  
 2021中國商業物業管理優秀企業  
 2021大灣區物業服務市場地位領先企業TOP5

2021中國物業服務企業城市服務十強  
 2021中國物業服務企業客戶滿意度模範企業五十強  
 2021中國物業服務企業華南競爭力十強

## 頒發單位

中國指數研究院

億翰智庫·嘉和家業





# 主席 報告

# 主席報告



林峰先生  
董事會主席

謹致各位股東：

二〇二一年，是越秀服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）「十四五」戰略規劃的開局之年，亦是本集團發展史上具有里程碑意義的一年。二〇二一年六月二十八日，本集團成功於聯交所主板上市（「上市」），成為了廣州市人民政府國有資產監督管理委員會（「廣州市國資委」）下屬的第一家，也是目前唯一一家在中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）上市的物業管理企業。



本集團全面落實「提能增效強服務，多維突破謀發展」的工作主題，克服新冠疫情反覆帶來的不利影響，尤其注重堅持基礎服務提升和新賽道佈局兩手抓，各項經營指標取得快速增長。

### 經營業績快速增長

截至二〇二一年十二月三十一日止年度（「**本年度**」），本集團實現營業收入人民幣1,918.4百萬元，較截至二〇二〇年十二月三十一日止年度（「**上一年度**」）增長64.2%。本年度毛利率為35.0%，較上一年度增長0.5個百分點。本公司擁有人應佔盈利為人民幣359.5百萬元，同比增長80.6%。扣除上市開支人民幣19.8百萬元和匯兌損失人民幣15.8百萬元，本年度本公司擁有人應佔盈利為人民幣395.1百萬元。本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）建議宣派本年度末期股息每股0.102港元（相當於每股人民幣0.083元）。

### 聚焦服務品質 做強基礎物管服務

本集團以「客服貼心、秩序安心、工程放心、環境舒心、案場悅心」的服務為宗旨，不斷夯實物業管理服務基礎。二〇二一年，本集團全面開展「春風行動」以及「強服務」等專項行動，對在管項目的老舊設施設備進行煥新改造，對基礎物業管理的各專業環節進行全方位提升整改；構建物業管理的全面管理體系，升級關鍵服務環節的指引，推動物業管理服務從標準化向精細化發展。

本集團亦整合「全國400集成指揮中心」，全方位24小時關注客戶需求，及時處理客戶的訴求。根據第三方調研機構調查數據，住宅物業的客戶滿意度總體得分88.2分，穩中有升。

二〇二一年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業第16位」等多個獎項。

## 主席報告

### 推進精準拓展 突破新業務領域

本集團通過組建專業的投資拓展團隊，設立市場化的激勵制度，提升對外拓展的能力與管理體系，繼續發展新業務領域，拓展市場。

二〇二一年，本集團新簽約的項目71個，新增合約建築面積(「面積」)10.2百萬平方米，首次進入北京、寧波、南通、重慶、無錫等新城市以及學校、高速公路服務區等新業態，推進若干合資公司成立，促成當地項目承接與發展。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團在管項目251個，總在管面積38.9百萬平方米，合約管理項目315個，合約面積58.4百萬平方米，覆蓋中國粵港澳大灣區(「大灣區」)、華東、華中、北方和西南五大區域的26個城市及香港。

### 發揮獨特優勢 提升全能型服務

本集團是高端寫字樓物業管理引領者，在商業物業管理和運營方面繼續保持優勢。二〇二一年，本集團在現有在管商業規模的基礎上，進一步外拓新增廣州粵傳媒大廈、廣州創維科學城總部大樓及廣州雲享經濟生態園等寫字樓項目，穩步提升商業在管規模。

此外，以公共交通為導向(「TOD」)的物業管理也是本集團的獨特優勢，除了新增廣州地鐵站點和車輛段管理項目外，還積極走出去謀發展。本集團與重慶、長沙、昆明、南寧和青島等城市的地鐵公司建立了業務聯繫，積極推進戰略合作，為本集團TOD物業管理模式在大交通服務領域的全國化發展進一步夯實基礎。此外，二〇二二年初，本集團成功中標福州地鐵2號線物業管理服務項目，這是本集團首次承接廣州市以外的地鐵線路TOD物業管理服務項目。

### 深耕增值服務

本集團圍繞「人的服務」，不斷升級社區增值服務，並根據客戶的生活訴求拓展新業務。二〇二一年，本集團新增美居業務，通過整合線上線下產業鏈資源，為客戶提供「硬裝+軟裝+一步到家+煥新改造」一站式定制化解決方案。

通過本集團旗下的悅秀會會員體系，本集團聯合廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」）旗下廣州越秀食品集團有限公司，升級新零售業務。本集團也是市場上少數能提供社區商業全鏈條服務的物業管理公司之一，為住宅項目的商業街提供市場定位、品牌宣傳及招商服務。

### 未來展望

二〇二二年是本集團成立三十週年，也是上市後的首個完整財年，本集團將站在新起點，積極迎接新挑戰和新機遇。

在而立之年，本集團將會堅持「中國領先的城市綜合服務運營商」的戰略定位，以優質基礎物業管理服務為發展根基，以商業運營和科技賦能為核心競爭力，提供全業態物業管理和增值服務。

**夯實「一個中心」，穩定提升服務品質。**服務品質是物業管理安身立命的發展之基、壯大之魂，本集團將實現由「好服務」向「強服務」升級，通過服務標準精細化、服務模式專業化、服務工具現代化、服務目標效能化、服務品牌可視化等一系列的舉措，實現服務品質穩定提升，打造行業領先的物業管理服務品牌之一。

## 主席報告

**明晰「四大業態」，推動高質量增長。**物業管理行業正處於整合加速期，擴規模仍是戰略優先目標。本集團將以住宅物業管理為基礎，積極拓展商業、大交通和城市服務等業態，全力打造「住宅+商業+大交通+城市服務」四大業態為主的城市綜合服務運營商，通過「內生+外拓+收併購」方式快速擴大規模，提高市場份額。

**聚焦「四大增值」，拓展多元化創收渠道。**除了基礎物業管理服務外，本集團將圍繞社區生活需求和公共區域空間運營，積極探索開發個性化、多元化的增值服務產品，促成社區增值服務收入的高質量快速增長。本集團將升級城市商業空間服務，進一步拓展便民式社區商業業務；提升城市居住空間，全面開拓美居服務；改善城市生活品質服務，拓展租售中介服務、新零售、到家服務等C端業務；升級服務城市智慧管理業務，探索提供智能化解決方案的智慧科技服務。

**提升「五項能力」，加強運營管理體系建設。**本集團將繼續提升投資拓展能力，把握行業窗口期，做好資源深挖及行業調研，爭取在收併購實現突破；提升數字化能力，構建物業管理服務一體化模式，提高運營效率，降低人工成本；提升供應鏈管理能力，建立大供應鏈戰略聯盟，降低採購成本，改善利潤空間；提升組織管理能力，優化人才引入及培養機制，為規模擴張提供人力支持；既注重快速增長，同時亦注重提升風險管控能力。

## 主席報告

同時，本集團將會進一步重視對可持續發展管理，健全本集團的可持續發展治理結構，加強董事會於本集團環境、社會及管治事務的監督及參與力度。

關山初度塵未洗，策馬揚鞭再奮蹄。本集團將立志立行，不斷夯實自己的核心競爭力，向「中國領先的城市綜合服務運營商」的目標奮進。

### 致謝

本集團取得的業績和發展，離不開股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力的支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

林峰先生  
董事會主席





# 管理層 討論與分析

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括(i)非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及(ii)商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

本集團秉承「用心•成就美好生活」的理念，為客戶提供全方位的物業管理服務以及高品質的增值服務，獲得業界高度認可。二〇二一年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業第16位」、「2021中國高端物業服務領先企業」、「2021中國商業物業管理優秀企業」等獎項以及由億翰智庫、嘉和家業頒發的「2021中國物業服務企業城市服務十強」、「2021中國物業服務企業華南競爭力十強」等稱號。同時，本集團於二〇二一年九月六日獲納入恒生物業服務及管理指數成份股。

二〇二一年，廣州及周邊城市經歷了新冠肺炎疫情的反覆。為應對疫情，本集團迅速組建疫情防控應急小組，在受疫情影響的項目中，為業主提供充足的防疫物資和日常用品，協助醫務人員對業主及租戶進行核酸檢測，並派出安保團隊進行高風險區域的管控工作。此外，在TOD物業管理服務方面，本集團亦加強了對地鐵站設施、站內空間及地鐵列車的消毒殺菌工作，為廣大市民提供安全的出行環境。儘管疫情反覆，但並未對本集團本年度的業務和財務業績產生任何重大影響。



## 管理層討論與分析

本年度，本集團實現收入人民幣1,918.4百萬元，較截上一年度的人民幣1,168.0百萬元增長64.2%；本集團於本年度的本公司擁有人應佔盈利為人民幣359.5百萬元，較上一年度的人民幣199.1百萬元增長80.6%。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團在管項目251個，在管總面積38.9百萬平方米(二〇二〇年十二月三十一日：32.6百萬平方米)，增長19.1%；合約項目315個，總合約面積58.4百萬平方米(二〇二〇年十二月三十一日：49.9百萬平方米)，增長17.0%。下表載列本集團於所示年度的合約面積及在管面積的變化。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	合約面積 <sup>(1)</sup>	在管面積 <sup>(2)</sup>	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
截至年初	49,909	32,648	36,427	21,934
新委聘	10,218	7,967	7,025	4,736
收購	-	-	6,462	5,983
終止	(1,743)	(1,743)	(5)	(5)
截至年末	58,384	38,872	49,909	32,648

附註：

(1) 合約面積指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由本集團管理或將由本集團管理的建築面積。

(2) 在管面積指本集團根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積。

## 管理層討論與分析

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團簽約管理的項目覆蓋中國26座城市及香港。下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

	截至十二月三十一日			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
大灣區	40,961	28,513	36,540	25,275
華東地區	6,116	4,225	4,757	3,020
華中地區	5,765	2,587	5,014	1,988
北方地區	4,612	3,184	3,235	2,366
西南地區	930	363	363	—
合計	58,384	38,872	49,909	32,648

### 非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **物業管理服務。**本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(就處於交付前階段的物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。
- **非業主增值服務。**本集團提供非業主增值服務，主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。
- **社區增值服務。**本集團提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

## 管理層討論與分析

一方面，本集團得到本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)的大力支持，使得業務規模得以穩定增長；另一方面，本公司積極以多元化的方式開拓第三方市場，以增加市場份額。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團209個在管非商業項目的在管面積為35.6百萬平方米，較截至二〇二〇年十二月三十一日的29.9百萬平方米增長約19.1%。於本年度，住宅物業平均管理費保持穩定在每月每平方米人民幣2.8元(上一年度：每月每平方米人民幣2.7元)。

### 商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團42個在管商業項目的在管面積為3.3百萬平方米，較截至二〇二〇年十二月三十一日的2.8百萬平方米增長16.9%。於本年度，寫字樓及購物商場的平均管理費分別保持穩定在每月每平方米人民幣22.3元(上一年度：每月每平方米人民幣22.8元)及每月每平方米人民幣36.8元(二〇二〇年：每月每平方米人民幣35.3元)。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

於本年度，本集團的收入為人民幣1,918.4百萬元(上一年度：人民幣1,168.0百萬元)，同比增長64.2%。本集團的收入來自其兩大業務分部，即非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。本集團於本年度的總收入顯著增長主要是兩個業務分部收入增長的綜合影響，詳情如下。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	1,425,142	74.3	811,168	69.4
商業物業管理及運營服務	493,236	25.7	356,880	30.6
<b>總計</b>	<b>1,918,378</b>	<b>100.0</b>	<b>1,168,048</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至所示年度本集團按房地產開發商類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方 <sup>(1)</sup>	1,768,450	92.2	1,046,755	89.6
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	149,928	7.8	121,293	10.4
<b>總計</b>	<b>1,918,378</b>	<b>100.0</b>	<b>1,168,048</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括由本公司控股股東廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業。
- (2) 包括由獨立第三方(並非本公司關連人士的實體或人士，定義見上市規則)房地產開發商開發的物業。

## 管理層討論與分析

本集團於本年度來自於廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的收入較上一年度增加人民幣721.7百萬元，增長率為69.0%，主要原因為於二〇二〇年十一月，本集團從廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）收購廣州地鐵環境工程有限公司及廣州地鐵物業管理有限責任公司，並開始向車輛段、地鐵站線及地鐵網絡沿線的住宅及商業物業提供物業管理及相關服務；及關聯方自二〇二一年起交付的新項目所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國	1,850,641	96.5	1,097,787	94.0
中國香港	67,737	3.5	70,261	6.0
<b>總計</b>	<b>1,918,378</b>	<b>100.0</b>	<b>1,168,048</b>	<b>100.0</b>

#### (I) 非商業物業管理及增值服務

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣1,425.1百萬元（上一年度：人民幣811.2百萬元），同比增長75.7%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 與二〇二〇年十二月三十一日相比，截至二〇二一年十二月三十一日，其在管非商業項目數目從176個增至209個，而在管面積從29.9百萬平方米增加至35.6百萬平方米；以及自於二〇二〇年十一月向廣州地鐵收購後向TOD物業提供物業管理服務及增值服務所得收入增加，導致向非商業物業提供的物業管理服務所得收入增加；
- (ii) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣333.0百萬元增加到本年度的人民幣340.6百萬元，增長2.3%。該增加主要是由於房地產開發商業發展以及前期規劃及設計諮詢服務等收入增加所致；及
- (iii) 社區增值服務是本集團增速最快的業務，由上一年度的人民幣134.4百萬元增加至本年度的人民幣442.0百萬元，增長228.8%。該增長主要是由於本集團的社區增值服務向著更專業、更多元化和更均衡的方向在發展，二〇二一年積極發展社區商業服務、中介業務以及拎包入住服務導致收入增加。

## 管理層討論與分析

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	642,525	45.1	343,735	42.4
非業主增值服務	340,577	23.9	332,988	41.0
社區增值服務	442,040	31.0	134,445	16.6
<b>總計</b>	<b>1,425,142</b>	<b>100.0</b>	<b>811,168</b>	<b>100.0</b>

### (iii) 商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣493.2百萬元(上一年度：人民幣356.9百萬元)，同比增長38.2%。該增長乃主要由於以下因素：

- (i) 與二〇二〇年十二月三十一日相比，截至二〇二一年十二月三十一日，其在管商業項目數目從39個增至42個，而在管面積從2.8百萬平方米增加至3.3百萬平方米，包括但不限於廣州環貿中心寫字樓於二〇二一年開業；及自二〇二〇年八月起，其中一個項目的服務費用模式由酬金制改為包幹制，導致商業運營及管理服務收入增加；及
- (ii) 市場定位及租戶招攬服務的收入由上一年度的人民幣53.6百萬元增加到本年度的人民幣110.6百萬元，同比增長106.3%。於本年度內，本集團新增向廣州環貿中心提供租戶招攬、租戶管理及諮詢服務；向多個新項目提供市場研究及定位服務，導致市場定位諮詢及租戶招攬服務的收入增加。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	382,672	77.6	303,294	85.0
市場定位諮詢及租戶招攬服務	110,564	22.4	53,586	15.0
<b>總計</b>	<b>493,236</b>	<b>100.0</b>	<b>356,880</b>	<b>100.0</b>

## 管理層討論與分析

## 銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括員工成本、分包成本、折舊及攤銷及保養。於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣1,247.5百萬元(上一年度：人民幣764.8百萬元)，同比增長63.1%，與於本年度內本集團業務擴張一致。於本年度內，本集團致力節約成本，不但持續發展智能化管理提升運營效率，同時在保持服務質素的前提下，採取了更嚴謹的成本管控措施。

於本年度內，銷售成本項下的員工成本為人民幣594.5百萬元(上一年度：人民幣389.7百萬元)，同比增加52.5%，與本集團於本年度的業務擴張一致。

## 毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>非商業物業管理及增值服務</b>	<b>494,350</b>	<b>34.7</b>	293,194	36.1
— 物業管理服務	142,467	22.2	74,318	21.6
— 非業主增值服務	148,190	43.5	168,071	50.5
— 社區增值服務	203,693	46.1	50,805	37.8
<b>商業物業管理及運營服務</b>	<b>176,483</b>	<b>35.8</b>	110,097	30.8
— 商業運營及管理服務	122,477	32.0	88,453	29.2
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	54,006	48.8	21,644	40.4
<b>總計</b>	<b>670,833</b>	<b>35.0</b>	403,291	34.5

本集團的整體毛利率主要受其業務組合、就物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力影響。本集團的毛利由上一年度的人民幣403.3百萬元增加至本年度的人民幣670.8百萬元。本集團的整體毛利率由上一年度的34.5%增長至本年度的35.0%。

## 管理層討論與分析

非商業物業管理及增值服務的毛利率由上一年度的36.1%稍降至本年度的34.7%，主要是由於非業主增值服務的業務結構調整導致毛利率下降。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的30.8%增長至本年度的35.8%。該分部毛利率增長乃主要由於(i)本年度內向多個新項目提供的市場研究及定位服務的毛利率較高；及(ii)二〇二一年持續優化人員配置及資源分配，及通過自動化和智能化管理控制成本。

### 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、諮詢費用、折舊及攤銷、差旅及酬酢開支及銀行收費。於本年度，本集團的行政開支為人民幣161.5百萬元，較上一年度人民幣143.9百萬元增長12.2%，主要因為本年度內產生的上市開支及相關諮詢費用。

### 其他收入

本集團的其他收入主要包括政府補助，及有關本集團在生活服務行業的若干附屬公司的額外進項增值稅扣減。於本年度，本集團的其他收入為人民幣14.0百萬元(上一年度：人民幣45.2百萬元)，較上一年度下降69.0%，主要由於與上一年度相比，本年度並無錄得向關聯方貸款產生的利息收入。該等向關聯方提供的貸款已於二〇二〇年六月清償。

### 其他虧損淨額

其他虧損／收益淨額主要包括外匯虧損／收益淨額及出售設備的虧損／收益。於本年度，本集團的其他虧損淨額為人民幣16.0百萬元(上一年度：其他收益淨額人民幣488,000元)。本年度錄得外匯虧損人民幣15.8百萬元，主要由於股份全球發售(「**全球發售**」)所得款項為港元，而本年度年末港元兌人民幣匯率下跌所致。詳情可見以下標題為「上市所得款項」的段落。

### 財務收入淨額

財務收入／費用淨額主要包括來自銀行存款的利息收入以及租賃負債的利息開支。於本年度，財務收入淨額為人民幣20.4百萬元(上一年度：財務費用淨額人民幣22.3百萬元)。本年度財務收入相較上一年度增加人民幣16.8百萬元，乃主要由於銀行存款增加所致。本年度財務費用相較上一年度減少人民幣25.8百萬元，乃主要由於相較上一年度，本年度並無銀行借貸產生的利息開支人民幣23.2百萬元及租賃負債利息開支減少。

### 所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣154.5百萬元(上一年度：人民幣76.5百萬元)，較上一年度增長102.0%，主要由於上文所詳述的本集團持續業務擴張及成本節約措施所導致的除所得稅前盈利的增加。



## 管理層討論與分析

### 本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣369.7百萬元(上一年度：人民幣203.7百萬元)，同比增長81.5%。本年度的淨盈利率為19.3%，較上一年度的17.4%增加1.9個百分點，主要由於上文所詳述的本集團持續業務擴張及成本節約措施。

### 本公司擁有人應佔盈利

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣359.5百萬元(上一年度：人民幣199.1百萬元)，同比增長80.6%。扣除上市開支人民幣19.8百萬元和匯兌損失人民幣15.8百萬元，本年度本公司擁有人應佔盈利為人民幣395.1百萬元。

### 每股基本盈利

於二〇二一年，本公司擁有人應佔每股基本盈利(基於已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.27元(上一年度：人民幣0.20元)。

### 末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股0.102港元，相當於每股人民幣0.083元(上一年度：無)，將向於二〇二二年六月七日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發。待本公司股東(「股東」)於本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇二二年七月六日或該日前後支付。董事會並無就截至二〇二一年六月三十日止六個月派發任何中期股息。

應付予股東的股息將以港元派發。本公司就其應付股息所採用的匯率為派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

### 使用權資產

本集團的使用權資產主要與其在運營中使用的樓宇及停車場租賃合同有關。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團的使用權資產為人民幣53.8百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣100.0百萬元)。使用權資產減少主要是由於隨時間折舊所致。

### 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二一年十二月三十一日，本集團擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產人民幣32.2百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣34.8百萬元)，包括本集團於廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統的開發及安裝並提供信息化服務)的5%股權投資及廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權投資。

## 管理層討論與分析

### 貿易及其他應收款項

本集團的應收賬款由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣446.9百萬元增加至截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣517.0百萬元，增幅為15.7%，主要由於本集團於本年度的收入較上一年度增加所致。

本集團的其他應收款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣399.0百萬元減少至截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣256.6百萬元，降幅為35.7%，主要是由於應收關聯方非貿易性質的款項於本年度結付所致。

### 貿易及其他應付款項

本集團的應付賬款由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元增加至截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣166.6百萬元，增加105.8%，主要是由於本集團持續業務擴張所致。

本集團的其他應付款項主要包括結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣985.6百萬元及人民幣978.1百萬元。本集團的其他應付款項減少主要由於本年度結清應付關聯方非貿易性質的款項和業務擴張導致的其他應付款項增加的綜合影響所致。

### 流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及部分全球發售所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。本集團的淨流動資產狀況大幅改善，由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣319.9百萬元增加至截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣3,098.0百萬元。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,803.4百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣994.6百萬元)，增加的主要原因是收到上市(包括部分行使本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(「招股章程」)所述超額配股權(「超額配股權」))所得款項及廣州地鐵投融資(香港)有限公司於二〇二一年二月認購股份而注資人民幣330.0百萬元。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二〇二〇年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣6.1百萬元)或應付關聯方款項(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣121.2百萬元)。截至二〇二〇年十二月三十一日應付一名關聯方的非貿易性質過往貸款人民幣6.1百萬元已於二〇二一年三月清償。截至二〇二〇年十二月三十一日應付關聯方的非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還過往款項人民幣121.2百萬元已於二〇二一年四月償還。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣55.0百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣109.3百萬元)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

## 管理層討論與分析

## 上市所得款項

股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日」)以全球發售方式在聯交所主板上市。誠如招股章程所述，根據全球發售，於上市日發行369,660,000股股份及根據部分行使超額配股權於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，上市及部分行使超額配股權的所得款項淨額為1,961.3百萬港元(相當於人民幣1,632.0百萬元)。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團已將相關所得款項淨額作以下用途：

類別	所得款項 擬定用途	佔所得款項 總額百分比	截至	截至	擬定用途的 預期時間表
			二〇二一年 十二月 三十一日的 所得款項 實際用途	二〇二一年 十二月 三十一日的 未動用 所得款項	
	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	
策略收購和投資	979,200	60	- (附註1)	979,200	二〇二三年年底前
進一步發展本集團的增值服務	244,800	15	- (附註2)	244,800	二〇二三年年底前
開發信息技術系統和智能社區	244,800	15	- (附註3)	244,800	二〇二三年年底前
補充營運資金和一般公司用途	163,200	10	1,840	161,360	二〇二三年年底前
<b>總計</b>	<b>1,632,000</b>	<b>100</b>	<b>1,840</b>	<b>1,630,160</b>	

附註：

- (1) 本集團仍在透過進行可行性研究及盡職調查物色合適的收購及投資目標。
- (2) 本集團仍在物色潛在增值服務業務合作夥伴及分包商以擴展本集團可提供的增值服務類型。
- (3) 由於本集團系統的複雜性，本集團需要充足時間評估升級現有系統及開發新系統的計劃。

尚未動用的所得款項預計將按招股章程所載用途加以使用，且目前作為銀行存款持有。

## 管理層討論與分析

### 外匯風險

本集團主要經營實體位於中國境內，並以人民幣開展經營活動。外匯風險主要來源於本集團持有的上市（包括部分行使超額配股權）的所得款項。本集團對以港元計值的銀行存款採取平衡型策略以管控其外匯風險，預計部分銀行存款將結匯，以獲取更高的人民幣利息收入並減少外匯風險敞口；而部分銀行存款暫不結匯，以於未來派息現金及作香港和中國境外日常運營資金之用。

### 資產質押

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

### 重大收購及出售

於本年度，本公司概無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

### 重大投資

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

### 或然負債

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

### 資本承擔及資本開支

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二二年度的資本開支。

### 與僱員、客戶及供應商的關係

本集團珍視其僱員為寶貴資產，並致力持續擔當對忠誠僱員有吸引力的僱主。本集團致力以明確的職業路線及培訓激勵僱員進步並提高其技能。於二〇二一年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有11,212名全職僱員。本年度員工成本總額為人民幣698.3百萬元。本集團根據市場慣例及相關僱員表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律為其僱員繳納多項保險（包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險）及住房公積金（於中國），以及強制性公積金（於中國香港）。本集團亦實施多項人才發展及收購政策，以招聘及挽留高質素僱員以及其專長及經驗。例如，「越秀物業培訓發展學院」為僱員提供各種綜合培訓會議及課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

本集團亦明白，與供應商及客戶保持良好關係為實現其近期及長期目標的關鍵。為保持競爭力，本集團致力向其客戶提供優質服務，同時鼓勵客戶積極反饋。於本年度，本集團與其供應商、分包商及／或客戶並無重要及重大爭議。

## 管理層討論與分析

### 環境、社會及管治(「ESG」)政策

董事會高度重視可持續發展管理，根據上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》要求，本公司建立了行之有效的可持續發展管理機制，持續健全本集團的可持續發展治理結構，加強董事會在本集團ESG事務的監督與參與力度。作為本集團最高的管治機構，董事會全面承擔本集團ESG事宜的責任。本集團於二〇二二年三月成立了環境、社會及管治委員會(「ESG委員會」)，由董事會主席擔任主席，本公司行政總裁(「行政總裁」)、獨立非執行董事擔任成員。ESG委員會獲董事會授權，負責本集團ESG願景、目標、策略及架構的設定以及ESG整體表現的管理。同時，在ESG委員會下設ESG領導小組，由行政總裁擔任組長，相關職能部門領導擔任小組成員，負責統籌、監督ESG管理工作，並定期向ESG委員會彙報ESG相關績效表現。





# 企業 管治報告

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司深知擁有健全的企業管治制度的重要性，並致力於不斷改善其企業管治及披露慣例。由上市日至二〇二一年十二月三十一日期間（「有關期間」），本公司已應用上市規則附錄十四企業管治守則所載之原則並遵守所有守則條文及強制披露要求。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。於向每一位董事作出具體查詢後，本公司確認，於有關期間，董事已遵守《標準守則》所載之規定標準。

## 董事會

董事會由林峰先生擔任主席，由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的構成可確保適合本集團業務經營所要求的技能及經驗的平衡以及獨立意見的行使。

於有關期間及截至本報告日期，在職董事如下：

### 非執行董事

林峰先生（董事會主席）  
姚曉生先生  
楊昭煊先生

### 執行董事

吳煒先生（於二〇二二年二月二十三日辭任）  
張建國先生（於二〇二二年二月二十三日獲委任）  
毛良敏先生  
張勁先生

### 獨立非執行董事

洪誠明先生  
許麗君女士  
陳元亨先生



## 企業管治報告

**董事的委任及重選**

吳煒先生於二〇二二年二月二十三日辭任執行董事兼行政總裁，於同日，張建國先生獲委任為執行董事兼行政總裁。

關於執行董事的服務合同詳情，毛良敏先生及張勁先生已分別與本公司訂立服務合同，初步任期為三年，自上市日起計，張建國先生亦已與本公司訂立服務合同，初步固定任期為三年，自二〇二二年二月二十三日起計。

各非執行董事已與本公司訂立委任書，初步固定任期為三年，自上市日起計。

按照上市規則第3.10條及第3.10A條的規定，本公司於整個有關期間已委任三名獨立非執行董事(佔董事會的三分之一)，其中一人擁有會計及財務管理方面的適當專業資格。三位獨立非執行董事均已確認其對於本公司的獨立性，本公司亦根據上市規則第3.13條所載評估獨立性之指引確認彼等之獨立性。每位獨立非執行董事均已與本公司訂立委任書，自二〇二一年二月一日起生效，固定任期自上市日起計為一年。

根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)第110條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為董事會的新增成員。凡以此方式獲委任的任何董事的任期將僅直至本公司下屆股東週年大會舉行日期為止，屆時將合資格於該大會上膺選連任，惟於釐定須在該大會上輪值告退的董事或董事人數時不會考慮以此方式退任的任何董事。

根據組織章程細則第111(a)條，於每一屆股東週年大會上，當時三分之一的董事，或倘其人數並非三或三的倍數，則最接近但高於三分之一的人數，須輪席告退。根據香港法例第622章公司條例(「**公司條例**」)、上市規則及組織章程細則的規定，每年退任的董事應為自上次當選以來任職時間最長的董事，惟對於同一天成為董事者，則須退任的董事可通過抽籤決定(除非彼等之間另有約定)；每一位董事，包括有特定任期的董事，應至少每三年告退一次。

## 企業管治報告

因此，根據組織章程細則之規定，(i)林峰先生、張勁先生及姚曉生先生將於本公司即將舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上輪席告退，並合資格膺選連任；及(ii)張建國先生將任職直至股東週年大會舉行當日，並合資格於股東週年大會上膺選連任。

所有董事均已對本集團的事務付出足夠的時間及關注，尤其是獨立非執行董事曾向董事會提供彼等多樣化的專業知識及專業意見。董事會認為，董事會中的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的構成當屬平衡，而獨立非執行董事能夠提供足夠的監督與制衡，以保障本集團及股東的利益。獨立非執行董事參與董事會及委員會會議，亦為有關戰略、政策、業績、問責、利益衝突及行為標準等問題提供獨立判斷。

董事會成員可及時獲得與本集團業務有關的資料，本公司亦將應其要求提供進一步的文件及資料，以使彼等能夠做出知情決定。應彼等的要求，可以尋求獨立的專業意見以履行其職責，相關費用由本集團承擔。本公司已就董事因企業活動而導致其被採取法律行動的責任購買適當及足夠的保險。

董事會成員之間概無任何關係。

### 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策，監察其業務及財務表現。董事會共同負責領導及監管本公司事務以推動本公司走向成功。董事會對本公司所有重要事項保留其決定，當中包括政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易（特別是可能涉及利益衝突的交易）、財務資料、董事委任及其他重要業務事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責下放予管理層。為監管本公司事務的特定方面，董事會已設立五個董事委員會，包括於上市日前設立的審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及投資委員會（「投資委員會」）以及於二〇二二年三月成立的ESG委員會（統稱「董事委員會」）。董事會已將各種職責委派予相關的董事委員會。所有董事均應保證彼等真誠地履行其職責，遵守適用的法律及法規，並於任何時候均不得損害本公司及股東的利益。

## 企業管治報告

## 董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議，亦可於其他需要的時候舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規控制、風險管理、公司戰略及經營業績。除定期董事會會議外，董事會主席亦已在沒有執行董事出席的情況下與獨立非執行董事進行會面。此外，董事會還舉行股東大會，以與股東保持持續的溝通。

於有關期間，本公司共舉行兩次董事會會議及一次審核委員會會議；同期未舉行薪酬委員會、提名委員會或投資委員會的會議及股東大會。各董事出席相關會議的紀錄見下表：

董事	出席率／會議次數	
	董事會會議	審核委員會會議
林峰先生	2/2	不適用
吳煒先生 <sup>(1)</sup>	2/2	不適用
毛良敏先生	2/2	不適用
張勁先生	2/2	不適用
姚曉生先生	1/2	不適用
楊昭煊先生	2/2	不適用
洪誠明先生	2/2	1/1
許麗君女士	2/2	1/1
陳元亨先生	2/2	1/1

附註：

(1) 吳煒先生已於二〇二二年二月二十三日辭任執行董事。

## 企業管治報告

對於董事會會議及董事委員會會議，本公司通常會向相關董事發出合理的通知。議程及隨附的董事會文件將至少於董事會會議或董事委員會會議舉行前三天提供予相關董事，以確保董事有足夠的時間審閱該等文件，並為董事會會議或董事委員會會議做好充分準備。管理層已向董事會及董事委員會提供充足的資料及解釋，以使彼等能夠對提交予董事會及董事委員會審批的財務及其他資料作出知情評估。當董事或董事委員會成員不能出席會議時，彼等將獲告知將要討論的事項，並有機會於會議前向相關會議之主席提出彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄由公司秘書保存。每次董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄初稿將於舉行會議當日後的合理時間內寄送予董事，供其發表意見。董事會會議的會議紀錄將開放供所有董事查閱。董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄須充分詳細地記錄董事會及董事委員會審議的事項及作出的決定，包括董事提出的任何關注事項。

倘董事與董事會會議上審議的事項存在潛在的利益衝突，組織章程細則亦有條文要求有關董事(除某些例外情況之外)於會議上表決通過涉及其所知其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之交易時，必須放棄表決權，且不得計入會議的法定人數。沒有利益衝突的獨立非執行董事將出席會議以處理此類問題。

### 主席兼行政總裁

於有關期間及截至本報告日期，董事會主席由林峰先生擔任，而行政總裁則由吳煒先生擔任直至二〇二二年二月二十三日，並自二〇二二年二月二十三日起由張建國先生擔任。

董事會主席領導董事會，主要負責確保董事會有效運作，並按照良好的企業管治常規及程序履行其職責。董事會主席亦主要負責起草及批准每次董事會會議的議程。在高級管理層的支持下，董事會主席還負責確保董事及時收到充分、完整及可靠的資料，並就董事會會議上出現的問題進行適當的通報。

行政總裁負責監督本集團的整體管理、制定及實施業務策略(包括收購計劃)。

## 企業管治報告

### 董事培訓

企業管治守則要求所有董事參加持續的專業培訓，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉乃為確保彼等對董事會的貢獻保持知情及關注。

本公司定期向董事介紹相關法律、規則及法規的修訂或更新情況。此外，我們鼓勵所有董事及高級管理層成員參與有關上市規則、公司條例及企業管治常規的持續專業培訓，以不斷更新及進一步提高彼等的相關知識及技能。

此外，每一位新委任的董事於獲委任時均會接受全面、正式及有針對性的入職培訓，接受必要的介紹及專業培訓，以確保其對本公司的運作及業務有正確的瞭解，並充分認識到其於相關法律、上市規則、其他法律及監管規定以及本公司業務及管治政策方面的責任。

根據本公司備存的紀錄，所有董事於有關期間均已參加與彼等在法律、規則及法規以及企業管治事項方面的責任及最新情況有關的培訓及／或研討會。

### 問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則，管理層應向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知、盡悉及確信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

於編製本年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的三個月和兩個月時限內及時公佈其年度及中期業績。

## 企業管治報告

本公司外聘核數師就其財務報表申報責任作出之聲明載於第78至82頁之獨立核數師報告。

於本年度內，本集團就其核數師向本集團提供的審核及非審核服務支付的外聘獨立核數師薪酬分別為約人民幣1.8百萬元及人民幣1.1百萬元。本集團外聘核數師(或其同一國際網絡下的事務所成員)提供的非審核服務包括中期審閱及其他申報服務。

### 風險管理及內部控制

本集團風險管理措施及內部控制系統的進一步詳情載於第72至77頁的風險管理報告。

### 內幕消息

本集團知悉其於香港法例第571章《證券及期貨條例》(「**證券及期貨條例**」)及上市規則之規定下的責任。在處理及發佈內幕消息的程序及內部控制方面，本公司已制定內幕消息管理及披露指引，並提請董事、高級管理層及有關可能接觸敏感信息的僱員注意有關指引，要求其遵守相關程序，監管信息披露及適當回應查詢。本公司亦向本公司董事及高級管理層提供內幕消息培訓課程，以確保及時評估所有可能對本公司股價有重大影響的相關事實及情況，並確保本集團任何一位或以上的高級人員所得悉的任何重大資料均已獲及時發現、評估及(如適當)提請董事會垂注，以決定是否需要作出披露。

### 股息政策

本公司可以現金或其認為合適的其他方式分派股息。本公司擬按年宣派及分派不少於其股東應佔的可供分派淨利潤30%的股息但將視乎多項因素而定，包括本集團的營運及盈利、資金需求及盈餘、財務狀況、營運資金需求及董事會可能認為相關的其他因素。任何股息的宣派、派付及其金額將須符合本公司的章程文件及相關法律。未來的股息宣派可能或未必反映本公司過往的股息宣派情況，並將由董事會酌情決定。董事會將不時檢討及監督上述政策的實施情況，確保其效力與應用。

## 企業管治報告

### 董事委員會及企業管治職能

於有關期間，考慮到本集團的業務發展需求及監督本集團事務的有關方面，董事會於上市日前已成立四個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會。於二〇二二年三月，董事會進一步成立ESG委員會。董事委員會可獲提供充足資源以履行其職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的完整職權範圍可於本公司網站([www.yuexiuserVICES.com](http://www.yuexiuserVICES.com))及聯交所網站查閱。

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- a) 發展及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- c) 審閱及監察符合法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- d) 發展、審閱及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- e) 審閱本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告之披露。

### 審核委員會

審核委員會於二〇二一年二月一日成立，其職權範圍符合上市規則第3.21條及企業管治守則。於有關期間及直至本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事(包括一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事)組成，即許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生。許麗君女士為審核委員會主席。

審核委員會成員概無擔任本公司前任或現任核數師的成員。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。然而，審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

## 企業管治報告

審核委員會已根據企業管治守則確立書面職權範圍。審核委員會的職責包括但不限於：

- 審閱本公司財務資料及其披露情況；
- 監督本公司的財務報告制度及風險管理及內部控制系統；
- 改善內部審計職能與外聘核數師之間的溝通；
- 就建議委任、重新委任或罷免外聘核數師向董事會提供建議；及
- 根據適用準則審閱及監督外聘核數師的獨立性和客觀性以及核數程序的有效性。

審核委員會於有關期間舉行一次會議。於有關期間，審核委員會(i)審閱本集團截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期業績；(ii)與管理層及外聘核數師討論於審閱所有持續關連交易及關連交易時本集團採納的會計原則及政策以及核數師採納的程序；(iii)審閱外聘核數師的審核計劃及重新聘用；(iv)審視本集團的風險管理及內部控制系統；及(v)考慮及識別本集團本年度的風險。

審核委員會亦會每年在沒有管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何核數相關事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

本公司於二〇二二年三月三日刊發的本年度的年度業績公告已由審核委員會審閱。

### 提名委員會

提名委員會於二〇二一年二月一日成立，其職權範圍符合企業管治守則。於有關期間及直至本報告日期，提名委員會由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即林峰先生、吳煒先生(自二〇二二年二月二十三日起不再擔任成員)、張建國先生(自二〇二二年二月二十三日起成為成員)、洪誠明先生、許麗君女士及陳元亨先生。林峰先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)：(i)每年至少檢討一次董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就為補充本公司的公司策略所作的任何建議董事會變動作出建議；及(ii)評估獨立非執行董事之獨立性。



## 企業管治報告

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮本公司所採納的董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)所載的各個方面。董事會多元化政策載列實現董事會多元化以提升其表現水平的方針，其規定，本公司應盡力確保董事會成員具備所需技能、經驗及多元化觀點的適當平衡，以支援其執行業務戰略。根據董事會多元化政策，本公司致力通過考慮多項因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年期)實現董事會多元化。為確保董事會具備與其策略相關的經驗及技能，適應瞬息萬變的地緣政治與經濟環境的能力及思維，提名委員會制定以下可量化目標：性別、年齡、服務年期、專業經驗、技能及知識，審閱董事會的多元化並於必要時向董事會提供意見。董事會將不時檢討及監督政策的實施情況，確保其效力與應用。

自二〇二二年一月一日起及截至本報告日期止，提名委員會舉行一次會議。提名委員會成員(i)審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；(ii)評估董事為履行其職責所投入的時間及所作貢獻；(iii)審閱獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任張建國先生為執行董事向董事會提供建議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二〇二一年二月一日成立，其職權範圍符合上市規則第3.25條及企業管治守則。於有關期間及截至本報告日期，薪酬委員會由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即林峰先生、洪誠明先生、許麗君女士及陳元亨先生。洪誠明先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)：(i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構，以及制定薪酬政策的正式及透明程序向董事會提出建議；(ii)檢討及批准與董事因不當行為而被解僱或免職有關的補償安排，以確保此等安排與合同條款一致，且在其他方面屬合理及適當；(iii)確保並無董事或其任何聯繫人(定義見上市規則)參與決定其本身薪酬；及(iv)考慮董事會不時界定或指派的與本集團已付或應付薪酬有關的其他事項。

自二〇二二年一月一日起及截至本報告日期止，薪酬委員會召開一次會議。薪酬委員會成員檢討董事及高級管理層的薪酬方案及就張建國先生的薪酬待遇向董事會提出建議。

董事的酬金金額(包括任何酌情獎金的授予)由薪酬委員會根據相關董事的經驗、職責、工作量、其個人表現以及為本集團投入的時間、本集團表現及市場慣例及情況進行檢討。

## 企業管治報告

### 投資委員會

投資委員會於二〇二一年六月二日成立，以(其中包括)評估本集團過往投資項目的表現，研究本集團未來發展的潛在投資項目，並據此向董事會提出建議。於有關期間及截至本報告日期止，投資委員會由三名執行董事、三名非執行董事及一名獨立非執行董事組成，即林峰先生、吳煒先生(自二〇二二年二月二十三日起不再擔任成員)、張建國先生(自二〇二二年二月二十三日起成為成員)、毛良敏先生、張勁先生、姚曉生先生、楊昭煊先生及洪誠明先生。林峰先生為投資委員會主席。

於有關期間及截至本報告日期止，因本集團仍在物色合適的投資項目，投資委員會並無舉行任何會議。

### 環境、社會及管治委員會

ESG委員會於二〇二二年三月三日成立。截至本報告日期，ESG委員會由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即林峰先生、張建國先生、洪誠明先生、許麗君女士及陳元亨先生。林峰先生為ESG委員會的主席。

ESG委員會的主要職責包括下列各項：

- (a) 審閱、制定及批准本集團有關環境、社會及管治事宜的願景、目標、策略及管理政策，並就相關環境、社會及管治事宜向董事會提出建議；
- (b) 審視及評估於本集團層面環境、社會及管治事宜管理架構的足夠性及有效性；
- (c) 檢討並監察本集團環境、社會及管治的政策，以確保符合法律及監管要求；及
- (d) 審閱並向董事會報告企業環境、社會及管治的立法、法規的主要國際趨勢，識別及評估對本集團營運產生影響的環境、社會及管治相關風險及機遇。

ESG委員會須每年至少一次向董事會報告其決定或建議。

## 企業管治報告

### 公司秘書

余達峯先生於二〇二一年二月八日獲委任為本公司的公司秘書。彼負責本集團的公司秘書事務。

余先生自二〇〇四年十月起擔任越秀地產及越秀交通基建有限公司(於聯交所上市，股份代號：1052)的公司秘書。彼自二〇〇五年十月及二〇一〇年三月起分別擔任越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房地產投資信託基金(於聯交所上市，股份代號：405)的管理人)的公司秘書及合規經理。余先生自二〇一四年一月及二〇一七年二月起分別擔任控股股東越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)的公司秘書及集團總法律顧問。於擔任上述職位期間，余先生負責就(其中包括)企業管治及合規事宜向各董事會提供意見。

余先生於一九八一年十一月獲香港大學社會科學學士學位。彼於一九八三年十一月通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年四月獲認許為香港最高法院律師。彼於一九九五年二月獲得加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。

余先生確認彼已於本年度接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東及投資者的溝通

本公司認為與股東作有效溝通對增進投資者關係及提升投資者對本集團業務表現及策略的認識十分重要。本公司亦明白到企業資訊的透明度與及時披露的重要性，有助股東及投資者作出知情的投資決定。本公司已採納一項股東溝通政策，旨在確保採取適當措施與股東進行有效溝通。本公司將定期檢討股東溝通政策以確保其有效性。

本公司的股東大會為股東與董事會之間的溝通提供了平台。董事會主席以及各董事委員會主席(如適用)均會出席股東大會回應股東的問題。各重大事項的個別決議案將於股東大會上另行提呈。

本公司持續提升與股東及投資者之間的溝通及關係。本公司會指定高級管理層與機構投資者及分析員保持經常對話，讓他們得悉本公司的最新動態。投資者提出的問題會得到詳盡而及時的回答。

為促進有效溝通，本公司亦設有公司網站[www.yuexiuserVICES.com](http://www.yuexiuserVICES.com)，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規方面的豐富資料及最新動向以及其他信息。

在本公司股東大會上提呈表決的決議案(會議程序及行政事宜除外)，將會按股數投票的方式進行。於每次股東大會開始時，將會向股東說明按股數投票的程序，亦會回答股東提出與投票程序有關的問題。按股數投票方式表決的結果會於同日分別登載於本公司及聯交所的網站。

## 企業管治報告

### 股東召開股東大會及在大會上提呈議案的程序

根據公司條例第566條，股東可請求董事會召開本公司的股東大會。如果本公司接獲佔所有有權在股東大會上投票的股東總表決權至少5%的股東提出請求，則董事必須召開股東大會。該請求必須說明將在會上處理的事務的一般性質，並可包含可在會上恰當地動議及打算動議的決議案的文本。該請求可以複印文件形式或電子形式發送給本公司，並且必須由發出請求的人士進行認證。

根據公司條例第567條，董事會須在其受到此規定所規限日期後的21日內召開股東大會，而該大會須在召開股東大會的通知發出日期後的28日內舉行。倘若董事會未能按照要求召開大會，則要求召開股東大會的股東或佔所有股東的總表決權過半數的成員可自行召開股東大會。該股東大會須於董事受召開大會的規定所規限的日期後的三個月內舉行。

根據公司條例第568條，要求召開股東大會的股東如果因為董事會無法妥為召開股東大會而產生任何合理開支，則此類開支必須由本公司償還。

### 於本公司股東週年大會上提呈決議案

根據公司條例第615條，(a)在全體有權在該要求所關乎的本公司股東週年大會上就該決議案表決的股東的總表決權最少為2.5%；或(b)最少50名有權在該要求所關乎的本公司股東週年大會上就該決議案表決的股東，可就傳閱本公司股東週年大會的決議案提出書面請求。該書面請求：(a)可採用複印文件形式或電子形式送交本公司；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議案；(c)須經提出該要求的人士認證；及(d)於該要求所關乎的本公司股東週年大會舉行前的六個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司)本公司股東週年大會的通知刊發之時送抵本公司。有關進一步詳情，請參閱公司條例第580及615條。

### 章程文件

組織章程細則可於本公司網站及聯交所網站查閱。於有關期間，本公司的章程文件並無作出修訂。

## 董事與高級管理層簡介

### 執行及非執行董事

**林峰先生**，51歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為非執行董事及獲委任為董事會主席。彼負責向董事會提供戰略建議並就業務計劃、戰略發展及管理決策作出推薦意見。

林先生在房地產開發行業相關的整體戰略規劃及企業運營、投融資決策及財務管理方面擁有逾27年經驗。林先生自一九九四年七月起任職於越秀地產間接非全資附屬公司廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)(包括廣州市城市建設開發總公司)，現任董事兼總經理，主要負責財務管理、投資決策及融資管理。彼曾於廣州城建開發擔任會計部及企業管理部副經理、財務部總經理以及投資部總經理。彼亦自二〇一二年一月起任職於越秀地產，現任職越秀地產副董事長、執行董事兼總經理，主要負責整體戰略規劃及企業運營、推動實現經營目標。彼曾於越秀地產擔任總經理助理及副總經理。

林先生於一九九八年五月獲得中華人民共和國財政部會計師資格。

林先生於一九九四年六月獲得中國廣東商學院(現稱廣東財經大學)經濟學專業學士學位。

**張建國先生**，46歲，於二〇二二年二月二十三日獲委任為執行董事兼行政總裁。彼負責監察本集團的整體管理、業務戰略(包括收購計劃)的制定與實施。

張先生於加入本公司前於廣州越秀及越秀地產體系內的人力資源、內控及企業文化建設擁有逾15年高級管理經驗。於二〇一六年七月至二〇二二年一月，彼任職於廣州城建開發，最後擔任紀委書記。自二〇一六年七月起，張先生擔任廣州城建開發的董事。自二〇二二年一月起，彼擔任越秀地產的副總經理，及自二〇二二年二月起，彼亦擔任廣州城建開發的副總經理。

張先生於一九九八年六月獲得中國中山大學行政管理專業法學學士學位。

## 董事與高級管理層簡介

**毛良敏先生**，41歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為執行董事及獲委任為本公司常務副總裁。彼負責本集團的整體管理及物業管理業務。毛先生現任本集團若干成員公司董事。

毛先生在物業管理方面擁有逾20年經驗。毛先生於加入本集團前於物業管理行業內若干公司獲得業務運營、整體管理及運營、戰略規劃、改進業務目標等經驗。彼於二〇一三年八月至二〇一八年八月擔任深圳市之平物業發展有限公司集團副總裁，於二〇一八年九月至二〇一九年一月擔任重慶天驕愛生活服務股份有限公司集團副總經理，並於二〇一九年二月至二〇二〇年二月擔任佳兆業美好集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2168)總裁助理。自二〇二〇年二月起，毛先生擔任本公司附屬公司廣州越秀物業發展有限公司的總經理，負責整體運營、制訂管理戰略及業務決策。

毛先生於二〇一四年十月取得由中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的註冊物業管理師資格。

毛先生於二〇一三年十二月完成由新加坡的新加坡國立大學商學院與中國的重慶大學建設管理與房地產學院開設的中國房地產國際EMBA課程。彼於二〇〇一年六月在中國仲愷農業技術學院完成土地及房地產發展管理(物業管理)的專修課程。

**張勁先生**，50歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為執行董事及獲委任為本公司副總裁。彼負責本集團的整體管理及商業運營。張先生現任本集團若干成員公司董事。

張先生在物業管理及商業運營方面擁有逾24年經驗。彼於一九九七年十一月至二〇一七年一月任職於廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(前稱廣州怡城物業管理有限公司)(「**越秀怡城**」)，最後任職副總經理，於二〇一七年一月至二〇一八年十月擔任廣州白馬商業經營管理有限公司總經理，於二〇一八年十月至二〇二〇年六月擔任廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「**廣州越秀仲量聯行**」)副董事長。張先生分別自二〇二〇年三月及二〇二〇年六月擔任越秀怡城及廣州越秀仲量聯行董事長，負責向董事會提供意見及判斷。

張先生於二〇一二年二月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。

張先生於二〇〇五年三月在中國廣州市廣播電視大學完成市場營銷專業課程。

## 董事與高級管理層簡介

**姚曉生先生**，43歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事並於二〇二一年二月一日調任為非執行董事。彼負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略。

姚先生在企業管理方面擁有逾16年經驗。自二〇〇五年七月起，姚先生在廣州越秀歷任多項職務，負責經營分析及管理、行政管理及財務資金管理。姚先生於二〇一一年十一月至二〇一六年一月，擔任廣州越秀及越秀企業辦公室副總經理；於二〇一六年一月至二〇二〇年七月，擔任廣州越秀及越秀企業財務部副總經理；及於二〇二〇年七月至二〇二一年二月，擔任廣州越秀及越秀企業財務部業務總監，自二〇二一年二月起，彼擔任廣州越秀及越秀企業資本經營部總經理，負責統籌下屬板塊資本運作。

姚先生自二〇一八年八月起為英國特許管理會計師公會所頒發的全球特許管理會計師職銜持有人。彼亦於二〇〇九年一月獲廣州市人事局授予工商管理經濟師資格。

姚先生於二〇〇五年六月獲得中國暨南大學產業經濟學碩士學位。

**楊昭煊先生**，44歲，於二〇二一年二月九日獲委任為非執行董事。彼負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略。

楊先生在會計及金融行業擁有逾16年經驗。於二〇〇五年八月至二〇一七年五月，楊先生歷任廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)若干職務，負責預算規劃、財務戰略、財務分析及融資以及資金管理，最後職務為資金管理經理。於二〇一七年五月至二〇二〇年四月，楊先生擔任廣州鐵路投資建設集團有限公司計劃財務部副總經理。自二〇二〇年四月起，楊先生擔任廣州地鐵運營事業總部副總經理，一直負責戰略規劃、財務管理、績效考核、資源經營及整體管理。

楊先生自二〇〇三年十一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。

楊先生於二〇一三年六月獲得中國華南理工大學工商管理碩士學位。

## 董事與高級管理層簡介

### 獨立非執行董事

**許麗君女士**，51歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。許女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

許女士在會計、財務及諮詢行業方面擁有逾21年經驗。於一九九二年八月至二〇一〇年十二月，許女士在畢馬威會計師事務所任職及最後任職資本市場部高級經理，負責向審計團隊提供上市事宜和招股章程審閱的技術支援。於二〇一四年十二月至二〇一五年十一月，許女士為宏利金融亞洲有限公司區域主管部總監，負責為宏利亞洲區域各業務單位提供管理及業務信息報告以及預算。於二〇一六年五月至二〇一八年二月，許女士為英傑華人壽保險有限公司財務部財務主管，負責會計和財務營運管理、投資管理報告及基金營運。於二〇一八年二月至二〇一八年八月，許女士為雅生萊(香港)有限公司財務總監，負責會計和財務營運管理、確保戰略投資。自二〇一八年九月起，許女士擔任Golden Advice Enterprises Limited顧問，負責財務和業務運營審查、提供公司治理和流程改進的建議。自二〇二一年十月起，許女士擔任有線寬頻通訊有限公司(一家於聯交所上市之公司(股份代號：1097))的業務轉型主管，負責整合及改進運作流程、提升管理及工作效率。

許女士自一九九六年一月起一直為香港會計師公會會員。彼亦根據香港法例第279章《教育條例》第45(1)條註冊為教員，並自二〇一二年十二月起根據《幼兒服務條例》第4(2)(a)條註冊為幼兒工作員／幼兒中心主管。

許女士於一九九二年十二月取得香港大學的經濟學社會科學學士學位。彼亦於二〇一二年十一月及二〇一三年六月分別完成香港浸會大學的幼兒教育學深造文憑課程及香港浸會大學持續教育學院的幼稚園校長證書課程。

**洪誠明先生**，45歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。洪先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

洪先生在投資及商業銀行行業(專注於房地產行業)擁有約19年經驗。於二〇〇七年三月至二〇一四年十二月，洪先生擔任摩根士丹利亞洲有限公司投資銀行執行董事，負責提供企業融資顧問服務。於二〇一四年十二月至二〇一八年九月，洪先生擔任星展銀行香港分行董事總經理兼企業及機構銀行房地產及戰略客戶主管，負責提供商業銀行及企業融資顧問服務。自二〇一八年九月起，洪先生加入凱知樂國際控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：2122))，「凱知樂國際」擔任助理行政總裁兼首席財務官，負責戰略規劃、整體管理及運營及企業融資管理；及自二〇一九年一月起，彼擔任凱知樂國際執行董事，負責戰略發展及企業融資管理。

洪先生於二〇〇二年五月獲得英國劍橋大學哲學碩士學位。彼於一九九九年八月獲得英國倫敦大學學院經濟學理學士學位。



## 董事與高級管理層簡介

**陳元亨先生**，48歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。陳先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

陳先生在法律實務方面擁有約15年經驗。在陳先生獲認許為律師前，彼任職於諮詢公司，包括羅兵咸永道會計師事務所、埃森哲(前稱安盛諮詢(香港)有限公司)及麥肯錫公司，提供商業諮詢服務。自二〇〇七年九月起，彼任職於律師事務所及企業，彼主要職責為提供法律意見。彼於二〇〇七年九月至二〇〇九年四月及二〇〇九年六月至二〇一一年三月分別於富而德律師事務所及孖士打律師行任職律師，其後於二〇一二年二月至二〇一五年六月擔任香港電訊有限公司集團法律顧問，於二〇一五年六月至二〇一七年二月擔任澳聯國際金融服務有限公司高級法律顧問，及自二〇一七年三月起擔任香港賽馬會法律顧問。

陳先生於二〇〇七年十一月獲認許為香港高等法院律師，並於二〇〇八年五月獲認許為英格蘭及威爾斯高等法院律師。

陳先生於一九九六年八月取得英國帝國科技及醫學院電子及電氣工程工程學一級榮譽學士學位，並於獲得英國外交及聯邦事務部頒發的志奮領獎學金後於一九九八年十一月取得英國劍橋大學哲學碩士學位。陳先生亦於二〇〇二年八月通過遙距學習取得倫敦大學法律學士學位。

### 高級管理層

**成茹女士**，44歲，於二〇二一年二月一日獲委任為本公司副總裁。彼負責社區業務及多元化業務，並就營運管理向行政總裁提供協助。

成女士在物業管理業務的企業管理方面擁有逾13年經驗。於二〇〇八年五月至二〇一七年七月，成女士於廣州城建開發物業有限公司(「廣州城建開發物業」)任職，入職時擔任綜合部企業管理主管，最後任職廣州城建開發物業物業服務事業部發展運營部經理，負責相關部門的整體管理及運營。於二〇一七年八月至二〇一九年六月，成女士擔任廣州城建開發物業服務事業部總經理助理。自二〇一九年六月起，成女士擔任廣州城建開發物業服務事業部副總經理，及負責戰略規劃、整體管理及運營以及改進業務目標。

成女士自二〇一〇年一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。彼亦於二〇一〇年二月取得由中國廣州市人事局發出的房地產經濟專業技術中級資格證書。成女士亦於二〇一三年一月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。

成女士於二〇〇〇年七月獲得中國武漢大學貨幣銀行學學士學位。

## 董事與高級管理層簡介

**陳冬鵬先生**，37歲，於二〇二一年二月一日獲委任為本公司財務總監。彼負責財務及預算管理以及資本運作。

陳先生在會計及金融行業擁有逾14年經驗。於二〇〇七年七月至二〇一五年六月，陳先生於德勤(廣州分所)任職，最後任職審計經理。於二〇一五年七月至二〇一七年四月，陳先生擔任廣州越秀財務部高級主管，於二〇一七年一月至二〇一七年五月，彼為廣州城建開發財務部借調人員，及於二〇一九年六月至二〇二〇年六月，擔任廣州越秀地產商業板塊武漢公司副總經理。陳先生於二〇一七年至二〇二一年擔任廣州越秀商業地產投資管理有限公司廣州越秀地產商業板塊財務部總經理助理，負責就戰略規劃、整體管理及運營以及制定新業務目標向總經理提供協助。

陳先生自二〇一四年四月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。彼於二〇一六年三月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳發出的審計專業技術中級資格證書。陳先生亦於二〇一六年五月取得中國證券行業從業資格。

陳先生於二〇二〇年十二月獲得中國中山大學工商管理碩士學位。彼於二〇一九年七月獲比利時安特衛普大學管理學院授予可持續發展與危機管理國際課程結業證書。陳先生亦於二〇〇七年六月取得中國暨南大學日語文學學士學位。

# 董事會報告

董事提呈本集團於本年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 全球發售

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。根據全球發售，本公司於上市日發行369,660,000股股份及於二〇二一年七月二十六日根據超額配股權部分行使發行43,410,500股額外股份，發行價為每股股份4.88港元。所有股份均於聯交所主板上市。有關上市所得款項及其用途的詳情，請參閱第33頁所載「管理層討論與分析—上市所得款項」各段。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。本集團於本年度按主要業務進行的收入分析載於本集團綜合財務報表附註5。

## 業務回顧及未來發展

根據公司條例附表5所規定，對本年度本集團業務表現的回顧、利用關鍵財務表現指標對本集團業績進行的分析、本集團與僱員、客戶及供應商的關係的描述以及本集團業務日後可能發展的指標載於第12至19頁「主席報告」及第20至35頁「管理層討論與分析」。

## 環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境及社區的長期可持續發展。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用法律及法規的規定標準實施有關環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本公司適時刊發的環境、社會及管治報告中披露。

## 遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。於本年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。有關本集團遵守對其有重大影響的相關法律法規的進一步詳情，將披露於本公司適時刊發的環境、社會及管治報告內。

## 董事會報告

### 分部資料

管理層認為根據香港財務報告準則第8號的規定有兩個業務分部。

### 業績及股息

本集團於本年度的業績載於第83頁的綜合全面收益表。

派發股息前的本公司擁有人應佔盈利人民幣359.5百萬元已轉撥至儲備內。儲備的其他變動載於第86頁的綜合權益變動表。

董事會建議就本年度宣派末期股息每股0.102港元，相當於每股人民幣0.083元，將向於二〇二二年六月七日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發。待股東於應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇二二年七月六日(星期三)或該日前後支付。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。董事會並無就截至二〇二一年六月三十日止六個月派發任何中期股息。

### 股東週年大會

股東週年大會將於二〇二二年五月二十六日(星期四)舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定及組織章程細則適時刊載於本公司網站及聯交所網站以及寄發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席於二〇二二年五月二十六日(星期四)舉行的股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二〇二二年五月二十三日(星期一)至二〇二二年五月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於二〇二二年五月二十日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理股份過戶登記手續。

為釐定享有建議末期股息的權利，本公司將於二〇二二年六月六日(星期一)至二〇二二年六月七日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票須於二〇二二年六月二日(星期四)下午四時三十分前交送本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理股份過戶登記手續。

## 董事會報告

### 股本

本公司股本的變動詳情載於綜合財務報表附註22。

### 儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註30及附註23。

### 可供分派儲備

於二〇二一年十二月三十一日，本公司根據公司條例第6部計算的可供分派儲備為人民幣126.2百萬元。

### 主要客戶及供應商

於本年度，本集團向五大供應商所作採購佔本集團總採購額16.1%，而向最大供應商所作採購佔本集團總採購額4.5%。

於本年度，本集團五大客戶產生之收入佔本集團總收入44.8%，而最大客戶產生之收入佔本集團總收入41.8%。

就董事所知，除廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方外，概無董事、其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有已發行股份總數5%以上)於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

### 貸款及借款

本集團於二〇二一年十二月三十一日並無銀行貸款或其他借款。

## 董事會報告

### 董事

於本年度及直至本報告日期的履職董事如下：

#### 董事

羅睿東先生(於二〇二一年一月二十七日辭任)

陳可斌先生(於二〇二一年一月二十七日辭任)

謝彬女士(於二〇二一年一月二十七日辭任)

#### 非執行董事

林峰先生(董事會主席)(於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事及於二〇二一年二月一日

調任為非執行董事及董事會主席)

姚曉生先生(於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事及於二〇二一年二月一日調任為非執行董事)

楊昭煊先生(於二〇二一年二月八日獲委任)

#### 執行董事

吳煒先生(於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事、於二〇二一年二月一日調任為執行董事及於二〇二二年二月二十三日辭任)

張建國先生(於二〇二二年二月二十三日獲委任)

毛良敏先生(於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事及於二〇二一年二月一日調任為執行董事)

張勁先生(於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事及於二〇二一年二月一日調任為執行董事)

#### 獨立非執行董事

許麗君女士(於二〇二一年二月一日獲委任)

洪誠明先生(於二〇二一年二月一日獲委任)

陳元亨先生(於二〇二一年二月一日獲委任)

時任董事羅睿東先生、陳可斌先生及謝彬女士各自於二〇二一年一月二十七日辭任董事，自二〇二一年一月二十七日起生效。該辭任為本公司申請於聯交所上市的部分籌備工作。

## 董事會報告

### 董事輪值退任及膺選連任

根據組織章程細則第110條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或增添董事會成員。獲委任董事的任期僅直至下屆股東週年大會為止，屆時可合資格於該大會上膺選連任，惟任何退任董事不會被計入須在股東週年大會上輪值告退的董事人數內。

根據組織章程細則第111(a)條，於每年舉行的股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘數目並非三或三的倍數，則為最接近但大於三分之一的數目)須輪值退任；在公司條例條文、上市規則及組織章程細則規限下，每年退任的董事須為自上屆當選起計任職最久的董事，惟倘有數位人士於同日出任董事，則(除非彼等之間另有協議)須以抽籤決定；及每名董事(包括獲委任有特定任期的董事)須至少每三年退任一次。

因此，根據組織章程細則，(i)林峰先生、張勁先生及姚曉生先生將輪值退任，並合資格於股東週年大會上膺選連任；及(ii)張建國先生的任期直至股東週年大會為止，屆時可合資格於股東週年大會上膺選連任。

董事會建議續聘所有於下屆股東週年大會上膺選連任的董事。

### 董事履歷

董事履歷詳情載於第51至55頁。

### 根據上市規則第13.51B (1)條披露董事資料

根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

自二〇二一年十月起，獨立非執行董事許麗君女士擔任有線寬頻通訊有限公司(一家於聯交所上市之公司(股份代號：1097))的業務轉型主管。

除本報告所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。

## 董事會報告

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲來自各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提交的獨立性確認，本公司認為全體獨立非執行董事均維持獨立。

### 董事的服務合約及委任書

董事的服務合約及委任函件詳情載於第39至40頁企業管治報告「董事會－董事的委任及重選」一段。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無訂立本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的未屆滿服務合約／委任書。

### 本公司附屬公司的董事

於本年度及直至本報告日期，服務本公司附屬公司董事會的全體董事姓名可於本公司網站([www.yuexiuservices.com](http://www.yuexiuservices.com))查閱。

### 董事於重大交易、安排或合約的重大權益

除本報告所披露者外，概無董事直接或間接地於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立且於本年度末存續，並對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約，或本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司於本年度訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大利益。

### 管理合約

於本年度及直至本報告日期，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政之合約。



## 董事會報告

**董事於競爭業務的權益**

於有關期間，概無董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)被視為直接或間接於任何與本集團業務競爭或可能與本集團業務競爭的任何業務中擁有權益。

**董事及高級管理層酬金以及五名最高薪酬人士**

本公司董事酬金及五名最高薪酬人士的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註31(a)及7(c)。

董事及本公司高級管理層可收取費用、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物利益及／或酌情花紅形式的薪酬，乃經參照同類公司所付薪酬、董事及高級管理層投放的時間及表現，以及本集團的表現釐定。概無董事參與釐定其自身薪酬。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬，且本集團並無向任何董事或任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為其加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

於本年度支付或應付高級管理人員(董事除外)的薪酬按分佈區間載列如下：

薪酬範圍	人員數目
零至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元－人民幣1,500,000元	–
人民幣1,500,001元－人民幣2,000,000元	1

## 董事會報告

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

就董事所知，於二〇二一年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按規定存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司相聯法團中的好倉

股東姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持有相聯法團已發行股份的數目	於相聯法團的概約持股百分比
林峰先生 <sup>(1)</sup>	越秀地產	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	2,557,626	0.08%
吳煒先生 <sup>(2)</sup>	越秀地產	實益擁有人／信託受益人	1,177,149	0.04%
張勁先生 <sup>(3)</sup>	越秀地產	實益擁有人／信託受益人	391,654	0.01%

附註：

- (1) 林峰先生於2,557,626股股份中擁有權益，其中1,308,520股股份乃由其作為實益擁有人擁有，1,229,106股股份乃其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層股份激勵計劃信託(「**越秀地產董事及高級管理層信託**」)的受益人持有，以及20,000股股份乃由其配偶持有。
- (2) 吳煒先生於1,177,149股股份中擁有權益，其中335,227股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及841,922股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (3) 張勁先生於391,654股股份中擁有權益，其中111,872股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及279,782股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。

除上文所披露者外，於二〇二一年十二月三十一日，概無本公司的董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告

## 主要股東於本公司股本的權益

就董事所知，於二〇二一年十二月三十一日，以下人士於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及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持有股份 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
廣州越秀	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,018,600,000 (L)	66.92%
越秀企業	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,018,600,000 (L)	66.92%
越秀地產	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	1,018,600,000 (L)	66.92%
城市建設開發集團(中國)有限公司 (「城建中國」)	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	1,018,600,000 (L)	66.92%
廣州地鐵	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	90,359,677 (L)	5.94%
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (「廣州地鐵投融資」)	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	90,359,677 (L)	5.94%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉。
- (2) 鑒於(i)城建中國由越秀地產全資擁有；(ii)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%權益；及(iii)越秀企業由廣州越秀全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州越秀、越秀企業及越秀地產被視為於城建中國持有的股份中擁有權益。
- (3) 鑒於廣州地鐵投融資由廣州地鐵直接全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州地鐵被視為於廣州地鐵投融資持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二〇二一年十二月三十一日，並無任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

## 董事會報告

### 董事購買股份或債權證的權利

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而取得利益，以及並無董事或彼等各自之配偶或18歲以下的子女獲授予任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

### 主要風險及不確定性

本集團面對的主要風險及不確定性載於第72至77頁的風險管理報告。主要財務風險載於綜合財務報表附註3。

### 慈善捐贈

於本年度，本集團未作出任何慈善捐贈。

### 股票掛鈎協議

本公司或其任何附屬公司於本年度並無訂立或於二〇二一年十二月三十一日並無存續任何股票掛鈎協議。

### 優先購買權

組織章程細則並無對優先購買權作出任何規定，而公司條例並無對優先購買權作出任何限制。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

於有關期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售及贖回本公司任何上市證券。

### 不競爭承諾

為更好地保障本集團免受任何潛在競爭，各控股股東已於二〇二一年六月十一日以本集團為受益人訂立不競爭承諾。有關不競爭承諾的詳情，請參閱招股章程內「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節。

根據控股股東提供的資料及確認，獨立非執行董事已審閱有關期間的不競爭承諾的執行情況，並確認控股股東已遵守不競爭承諾。

## 董事會報告

### 獲准許的彌償條文

根據組織章程細則第166條，於公司條例的條文規定下，本公司各董事、公司秘書或其他高級職員有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切成本、費用、開支、損失及責任從本公司資產中獲得賠償。

本公司已為其董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

### 持續關連交易

廣州越秀、越秀企業、越秀地產及城建中國為控股股東，因而，為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。

廣州地鐵為本公司附屬公司廣州地鐵環境工程有限公司的主要股東，因而，為上市規則第十四A章項下本公司附屬公司層面的關連人士。

創興銀行有限公司(「創興銀行」)為控股股東越秀企業的附屬公司，因而，為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。

於本年度，本集團已訂立下列非豁免持續關連交易：

#### 1. 物業租賃

於二〇二一年六月七日，本公司與越秀地產訂立一份物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日，以規管本集團向越秀地產及其聯繫人短期租賃物業，而這根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。根據物業租賃框架協議，本集團將從越秀地產及其聯繫人租用作提供車位管理及運營服務的若干車位及作自用的其他辦公場所。有關特定租金及其他相關事宜將由特定交易的相關訂約方參考當時通行的市場費率，經真誠協商釐定，並將按照物業租賃框架協議所載原則載於特定的租賃協議內。

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，物業租賃框架協議的年度上限分別為人民幣25,400,000元、人民幣27,940,000元及人民幣30,734,000元。

於本年度，本集團根據物業租賃框架協議支付的租金為約人民幣24,525,000元。

## 董事會報告

### 2. 物業管理服務

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人提供非商業物業的物業管理服務，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，物業管理服務框架協議的年度上限分別為人民幣12,889,000元、人民幣15,703,000元及人民幣18,833,000元。

於本年度，根據物業管理服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣11,394,000元。

### 3. 商業運營及管理服務

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份商業運營及管理服務框架協議（「商業運營及管理服務框架協議」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的商業運營及管理服務，包括但不限於(i)商業物業管理服務；及(ii)車位管理及營運服務，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，商業運營及管理服務框架協議的年度上限分別為人民幣38,652,000元、人民幣41,665,000元及人民幣52,803,000元。

於本年度，根據商業運營及管理服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣35,695,000元。

### 4. 廣州地鐵物業管理及相關服務

於二〇二〇年十一月二十三日，本集團與廣州地鐵訂立一份物業管理及相關服務框架協議（「廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」），據此，本集團同意向廣州地鐵及其聯繫人所擁有、營運及使用物業提供以下服務，包括(i)列車站、車輛段、住宅物業及商業物業的物業管理服務（包括衛生服務）；(ii)車輛段及其他商業物業綠化設施養護和租擺服務；(iii)其他配套服務；及(iv)其他增值服務，為期由二〇二〇年十一月三十日起直至及包括二〇二二年十二月三十一日。

截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度，廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的年度上限分別為人民幣264,000,000元及人民幣316,800,000元。

於本年度，根據廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣207,690,000元。

## 董事會報告

**5. 增值服務(包括非業主增值服務及社區增值服務)**

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份增值服務框架協議(「**增值服務框架協議**」)，據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供增值服務，包括(i)非業主增值服務(如前期規劃及設計諮詢服務，案場及示範單位管理及交付前支持服務、車位銷售協助服務以及配套物業租賃服務等)；及(ii)社區增值服務(如家居生活服務)，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，增值服務框架協議的年度上限分別為人民幣461,125,000元、人民幣569,599,000元及人民幣711,999,000元。

於本年度，根據增值服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣437,515,000元。

**6. 市場定位諮詢及租戶招攬服務**

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議(「**市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議**」)，據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括但不限於市場研究及定位服務(本集團按物業性質、目標客戶組合及物業管理等就如何定位及管理相關物業進行市場研究及可行性分析並提供意見)、租戶招攬、租戶管理及收取租金服務，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議的年度上限分別為人民幣116,880,000元、人民幣166,379,000元及人民幣207,973,000元。

於本年度，根據市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣110,538,000元。

**7. 銀行存款**

於二〇二一年六月十一日，本公司與創興銀行訂立一份銀行存款協議，據此，本集團可以於日常及一般業務過程中按正常商業條款不時向創興銀行及其附屬公司(「**創興銀行集團**」)蓄積銀行存款(「**銀行存款**」)，為期由上市日起直至及包括二〇二二年十二月三十一日，而蓄積任何有關銀行存款須受創興銀行集團對於類似於本集團規模的獨立客戶不時適用的條款及條件所規限。

截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度，銀行存款的每日上限分別為人民幣2,515,000,000元及人民幣2,085,000,000元。

於本年度，本集團於任何一日在創興銀行集團存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)為約人民幣586,576,000元。

## 董事會報告

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱招股章程「關連交易」一節。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱相關框架協議，並確認框架協議乃：

- a) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- b) 按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及
- c) 根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘按照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的核證工作」，並參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，對本集團本年度的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就持續關連交易的核證結果及結論發出無保留意見的函件，確認其並未注意到任何事情可使他們相信本集團的持續關連交易：(i)並未獲董事會批准、(ii)並無在各重大方面按照監管交易的有關協議訂立；及(iii)超逾有關本集團持續關連交易的年度上限。本公司已將核數師函件的副本呈交聯交所。

本公司確認，本年度內本集團作為一方的所有持續關連交易已遵守上市規則第十四A章項下的相關規定。

### 關聯方交易

本集團於本年度進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註29。除上文「持續關連交易」一段所披露者外，概無綜合財務報表附註29所載的該等關聯方交易構成不獲豁免遵守上市規則第十四A章項下獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定的關連交易。

### 報告年度後事項

於二〇二一年十二月三十一日後，概無對本集團於本報告日期的營運及財務表現構成重大影響的重大事項。

### 公眾持股量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於整個有關期間及直至刊發本報告前的最後實際可行日期止維持上市規則規定的充足公眾持股量。



## 董事會報告

### 重大訴訟及仲裁

於有關期間，據董事所知，本公司並未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償事項，亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

### 企業管治

本公司已採納企業管治守則的守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司的企業管治原則及常規載於第36至50頁的企業管治報告內。

### 審核委員會

本公司的審核委員會(由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及陳元亨先生組成)已與本集團的管理層及外聘核數師討論於審閱所有持續關連交易及關連交易時本集團採納的會計原則及政策以及核數師採納的程序，並已審閱本集團於本年度的經審核綜合財務報表。

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所將告退，惟合資格並願意獲續聘。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈以尋求股東批准。

代表董事會

林峰先生

主席

香港，二〇二二年三月三日

# 風險管理報告

## 一、董事會及管理層的職責

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是為了本集團長遠的業務增長和可持續發展。董事會負責評估及確定本集團達到戰略目標時所願意承受的風險性質及程度，確保本公司建立及維持適用且有效的風險管理及內部監控系統，以保證公司資產及股東利益。

本集團管理層負責設計、執行和監督風險管理和內部監控系統，及向董事會確認風險管理和內部監控系統的有效性。

設立風險管理與內部監控系統目的在可接受的程度內降低本集團面臨的各項業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，僅就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、審核委員會、本集團經營管理層、本集團總部及其附屬公司管理層、審計法務部。

## 二、風險管理責任

本集團已搭建雙向互動的風險管理基礎架構，確定對風險管理的直接管理義務以及風險信息報告的程序，明確風險管理流程及職責，並採取積極及結構化的方法促進內部風險管理文化的提升。

## 風險管理報告

風險管理架構下在本集團不同層級的職責與主要責任如下表：

職責	主要責任
董事會(決策制定層級)	<p>評估和確定本集團為達成戰略目標所願意承受的風險性質及程度；</p> <p>確保公司建立並維持合適及有效的風險管理及內部監控系統；</p> <p>監督管理層對於風險管理及內部監控系統的設計、實施與監控。</p>
審核委員會(決策制定層級)	<p>審核並制定風險管理框架；</p> <p>定期檢討與評估風險管理框架的有效性；</p> <p>協調並協助本集團的高級管理層推進風險管理工作；</p> <p>向董事會彙報任何重大風險管理事宜及建議解決方法。</p>
本集團高級管理層(領導組織層級)	<p>從集團整體視角出發，結合公司戰略目標，定期開展風險評估，制定風險管理措施；</p> <p>設計、執行和監督風險管理和內部監控系統；</p> <p>向董事會確認風險管理與內部監控系統的有效性。</p>
本集團總部及附屬公司管理層 (執行組織層級)	<p>負責制定並實施所屬業務的風險應對方案；</p> <p>推進並實施特定風險管理措施；</p> <p>監控其負責業務的各自風險，向高級管理層報告風險資訊。</p>
審計法務部(監督層級)	<p>協調及推進風險管理體系的建設；</p> <p>協調及推動各業務部門開展風險評估；</p> <p>監督各業務單位開展風險應對與監控；</p> <p>通過內審工作對風險管理及內部監控系統進行獨立性評估。</p>

## 風險管理報告

### 三、風險管理流程

本集團已制訂涉及風險管理及內部監控的各項制度，進一步規範了風險管理及內部監控工作流程，對風險進行持續監控及管理。風險管理流程的主要步驟有：

- 風險識別
- 風險分析
- 風險應對
- 風險評價
- 風險跟踪

風險管理以本集團的行業性質、戰略與經營目標為主導，通過識別影響目標達成的風險因素，分析每項具體風險事件的成因，以及評估對應風險發生的可能性及潛在影響，並梳理與記錄當前已識別風險的具體應對措施，持續監督與評估風險變化，及時調整風險應對措施，以獲得切合企業實際的風險評估結果。

## 風險管理報告

## 四、2021年本集團風險管理工作開展

本集團通過以上已建立的風險管理系統，持續運行企業三道防綫機制，有效發揮各部門的風險防控職責。

作為第一道防綫的各部門／各項目，針對可能發生或持續影響公司發展目標的風險因素進行識別與評估，並制定對應的內部控制措施應對風險，以實現防範、減弱、降低風險可能帶來的影響。具體風險管理及內部監控系統運行情況主要內容如下：

1. 為應對新冠疫情所帶來的風險，本集團建立各級疫情防控應急工作小組，完善防疫機制，制定《中高風險區域疫情防控工作指引》，正確引導中高風險區域項目和員工做好疫情防控工作。積極推動員工疫苗接種工作，於2021年度動員並完成員工疫苗接種超過8,000人次，全年抗疫過程中未出現國內員工確診案例。
2. 為加強對人力資源風險的管控，在保障員工職業健康方面，人力資源部遵照廣州市相關法律法規，出台多項指導政策，確保員工職業健康得以保障。在人才培養方面，人力資源部構建多元化多層級的人才培養體系，設立「常青藤」集訓工程，促進高級管理層人員管理思維的全方位提升；持續開展「毓秀生」專項培養項目，甄選高潛能青年人才開展輪崗培訓，儲備高素質全面發展的年輕幹部；建立「紅棉計劃」項目，持續加強優秀項目經理的專業能力，提升項目管理能力塑造；堅持開展覆蓋一綫工作的日常培訓，打造基層員工學習版圖，構築標準化課程體系，提升一綫工作效率。
3. 為了應對社區安全風險，在消防安全方面，嚴格貫徹「預防為主、防消結合」的工作方針，建立安全管理責任制，落實項目消防安全負責人，成立項目義務消防隊，簽訂安全管理責任狀，並在全國範圍內定期在各項目開展消防安全演習及安全教育，邀請政府部門及部分業主全程參與，提升項目基層員工和業主應對消防突發事件的能力。公司堅持「發展決不能以犧牲安全為代價」的安全紅綫和底綫，優化安全管理體系，完成13項安全管理制度修訂完善工作，下發《安全生產典型案例彙編》，實現安全生產標準化管理。

## 風險管理報告

4. 為應對客戶關係風險，提升客戶滿意度，集團組織開展一系列以「客服貼心、秩序安心、工程放心、環境舒心、案場悅心」為主基調的項目品質提升工作，注重現場基礎物業服務品質，高度重視客戶體驗。本集團亦整合「全國400集成指揮中心」，全方位24小時關注客戶需求，及時處理客戶的訴求。在全國各項目開展「春風行動」專項行動，從客戶需求出發，對在管項目的老舊設施設備進行包括環境煥新、車庫煥新、公區設施設備煥新在內的工程改造工作。同時，在社區活動方面，主打「幸福越秀」的核心主題，在全國開展了1444場社區文化活動，豐富業主們的業餘生活，加深社區鄰里交流，構建溫馨美好社區。
5. 為進一步強化物業費收繳清欠工作，根據頒布的《物業費收繳管理辦法》及《物業費收繳作業指導書》兩項收費管理制度，利用收費系統更迭上綫契機，對項目基礎數據進行全面治理，賦能一綫繳費管理工作。各層級加大考核權重，季度收繳目標達成率與各區域管理層成員的績效工資掛鉤，建立歷史欠費追繳獎勵機制，激勵基層員工開展追繳工作，實現正向激勵與負向懲罰相結合。
6. 為應對市場拓展業務帶來的風險，集團修訂《投資併購制度》、《市場拓展制度》及《設立合資公司業務指引》等制度，對項目測算的立項利潤率設定門檻，通過設定多部門聯動的項目評審會機制，排除獲取利潤率低或虧損項目的風險。建立後評估機制，重點監控拓展項目經營目標的實現情況，及時採取糾偏措施。
7. 為提升法律風險防控能力，審計法務部組織編撰《物業管理法律風險防範指引》，梳理本集團管理服務中的法律風險點，提升物業服務過程中法律風險的識別、分析、防範和應對能力。持續強化項目人員的法律意識，常態化開展物業管理法律法規知識培訓，開展訴訟案件分析，加強經驗教訓總結，為本集團合法依規經營提供保障。

風險管控的第二道防綫聚焦於本集團整體的風險識別及風險應對，以實現風險前置管理的預防目標。集團設立風險事件收集及應對機制，要求各單位開展風險評估工作，針對各類為集團帶來直接或潛在的財務損失或非財務損失的事件進行定期報送。識別出相應風險事件後，將由風險管理職能部門對相關風險予以覆核，並啟動整改跟蹤工作，保證風險事件的有效處理。

## 風險管理報告

審計法務部作為風險管控的第三道防線，積極開展事後監督評價工作。集團為規範內部運營管理，防範經營風險，參考《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定要求，梳理出核心業務流程及對應的管控制度。以現行制度為基礎，建立年度合規評審機制，對集團轄下10個單位的制度設計和運行情況開展評審，評審採取樣本抽取和現場評審的形式，對轄下單位的整體內部控制情況進行全面檢查，對經營過程中發現的風險進行識別，並組織開展整改工作，具體整改任務落實到各前線，從設計層面及執行層面落實整改措施。同時，審計法務部履行獨立監控及評價職責，結合年度審計計劃，已實施完成停車場經營專項審計、「春風行動」工程結算審計、租售門店裝修改造專項審計、零星工程業務整合審計，推動問題事項整改處理，提高業務經營合規水平。

### 五、內部監控

董事會負責為本集團制定適當的內部控制系統，以保障本集團資產及股東權益。審計委員會於每半年度檢討當時財政年度的內部控制系統，以確保系統適當。

審計法務部直接向審計委員會負責並報告內控事宜，其負責持續監控本集團各個部門的工作流程與風險評估，以協助董事會和高級管理層遵守監管要求與指引，進而提高內部控制系統的效率。透過不時的持續內部審計，審計法務部將確保內部控制系統的有效運作。

於本年度內，內部審計職能在董事會及審計委員會的領導下執行。審計委員會已就財務、經營、合規以及業務等事宜審核本集團內部控制系統的有效性，並將結果報告董事會。若審計法務部發現監控中存在重大過失或重大缺陷，將及時報告給審計委員會。

### 六、風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

於本年度內，審計法務部每半年提交《風險管理及內部監控報告》至審核委員會審議，董事會已透過審核委員會，審閱有關風險管理及內部監控系統各項報告，對本集團的風險管理及內部監控系統進行了全面檢討，一致認為本集團截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統屬充分且有效，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程序的執行情況。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致越秀服務集團有限公司全體股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

越秀服務集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第83至168頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇二一年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋資料。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二〇二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 獨立性

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。



## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

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

於我們的審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 商譽減值估計
- 應收賬款的預期信貸虧損評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>商譽減值估計</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(c)「重要會計估計及判斷」及附註17「無形資產」。</p> <p>於二〇二一年十二月三十一日，貴集團商譽約人民幣253,332,000元，有關商譽自貴集團於二〇二〇年收購兩間附屬公司（「收購團體」）產生。</p> <p>就商譽減值評估而言，貴公司管理層（「管理層」）將收購團體視為單一現金產生單位（「現金產生單位」）。在獨立外部估值師（「外部估值師」）的協助下，管理層基於使用中價值（「使用中價值」）計算釐定現金產生單位的可收回金額，其要求管理層根據已批准財務預算就未來現金流量作出預測。於使用中價值計算採用的關鍵假設主要包括(1)營業收入年度增長率、(2)毛利率、(3)長期增長率及(4)除稅前貼現率。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 瞭解、評估及測試商譽減值評估的關鍵內部控制因素並透過考量估計不確定性的程度及其他固有風險因素（如估計複雜程度、主觀性、變動及管理層偏向或舞弊的敏感性）的等級評估重大錯誤陳述的固有風險；</li> <li>• 基於貴集團會計政策及我們對貴集團業務的見解評估管理層所識別現金產生單位的合適性；</li> <li>• 評估外部估值師的勝任能力、能力及客觀性；</li> <li>• 透過比較過往年度的現金流量預測與本年度的業績進行追溯審閱以評估管理層預測程序的可靠性及歷史準確性；</li> <li>• 安排我們的內部估值專家，參考可資比較上市公司所採用者，評估減值評估所用方法的適切性及除稅前貼現率的合理性；</li> <li>• 評估管理層所採納下列關鍵假設的合理性： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 通過比較現金流量預測所用關鍵假設（包括營業收入年度增長率及毛利率）與歷史財務數據、經批准預算及行業數據，並參考收購團體的業務計劃評估彼等的合理性；</li> <li>(ii) 參考基於我們獨立研究的長期預期通膨率評估長期增長率；</li> </ul> </li> </ul>

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

我們專注於審計商譽減值估計，此乃由於商譽結餘重大，且使用中價值的估計可能存在很大程度的估計不確定性。有關商譽減值估計的固有風險因所使用重大性假設的主觀性而被視為重大。

### 評估應收賬款的預期信貸虧損

請參閱綜合財務報表附註3.1(b)「信貸風險」、附註4(a)「重要會計估計及判斷」及附註20「貿易及其他應收款項以及預付款項」。

於二〇二一年十二月三十一日，應收賬款總額約為人民幣546,532,000元。截至二〇二一年十二月三十一日，管理層已評估應收賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及就應收賬款確認計提的虧損撥備人民幣29,488,000元。

貴集團已應用批准簡化方法計量其應收賬款的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款乃根據共同信貸風險特徵分組。管理層基於有關違約風險及預期虧損率的估計評估預期信貸虧損，並於作出該等假設及選定減值計算的輸入數據時運用判斷，包括客戶歷史償付記錄、賬齡組合、信用評級、財務狀況及影響彼等償付能力的其他因素。管理層亦考慮當前市況及前瞻性因素。

我們專注於審計應收賬款的預期信貸虧損評估，此乃由於應收賬款結餘重大，且預期信貸虧損評估可能存在很大程度的估計不確定性。有關預期信貸虧損的固有風險因所涉及的重大管理層判斷及估計而被視為重大。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 評估管理層就減值評估所採用關鍵假設所進行敏感度分析的合理性，以評估關鍵假設合理變動對減值評估結果的潛在影響及是否存在管理層偏向的任何跡象；及
- 評估商譽減值評估相關披露的適切性。

基於上文所述，我們發現，商譽減值評估所採用的重大管理層判斷及關鍵假設乃由所取得證據及所執程序所支持。

我們已進行下列程序以處理此關鍵審計事項：

- 瞭解、評估及測試管理層評估應收賬款預期信貸虧損的關鍵控制因素並透過考量估計不確定性的程度及其他固有風險因素（如模型複雜程度、重大假設的主觀性及所使用數據）的等級評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 基於共同信貸風險特徵及賬齡期間評估應收賬款分組以及管理層所採用信貸虧損撥備模式的合適性；
- 參考有關債務人後續償還、財務狀況及償債能力等支持性資料評估管理層對預期信貸虧損率估計的合理性並比較管理層對債務人財務狀況及償債能力的評估與公開可得資料及支持性證據（即信用評級及行業數據等）；
- 按樣本基準就相關支持文件測試管理層備製的應收賬款賬齡分析的準確性；
- 安排我們的內部估值專家，基於我們的行業知識及自獨立研究取得的外部宏觀經濟數據評估管理層對前瞻性因素的評估的合理性；及
- 評估應收賬款預期信貸虧損相關披露的適切性。

基於上文所述，我們發現，管理層就評估應收賬款預期信貸虧損所作出的關鍵判斷及估計乃由所取得證據及所執程序所支持。

## 獨立核數師報告

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們並無作出報告。

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)根據香港公司條例第405節報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

## 獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦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，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是歐智豪先生。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，二〇二二年三月三日

## 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
營業收入	5	1,918,378	1,168,048
銷售成本	6	(1,247,545)	(764,757)
毛利		670,833	403,291
行政開支	6	(161,454)	(143,919)
金融資產減值虧損淨額	3.1(b)	(3,692)	(2,563)
其他收入	8	14,011	45,166
其他(虧損)/收益淨額	9	(16,025)	488
經營盈利		503,673	302,463
財務收入		23,817	6,973
財務費用		(3,421)	(29,225)
財務收入/(費用)淨額	10	20,396	(22,252)
應佔採用權益法入賬的合營企業盈利		188	—
除所得稅前盈利		524,257	280,211
所得稅開支	12	(154,521)	(76,501)
年內盈利		369,736	203,710
下列各方應佔盈利：			
— 本公司擁有人		359,536	199,131
— 非控股權益		10,200	4,579
		369,736	203,710
其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益的項目			
— 換算境外業務所產生的匯兌差額		(2,450)	(1,749)
其後不會重新分類至損益的項目			
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的公允價值變動(除稅後)		(1,972)	(662)
年內其他全面虧損(除稅後)		(4,422)	(2,411)
年內全面收益總額		365,314	201,299
下列各方應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		355,114	196,720
— 非控股權益		10,200	4,579
		365,314	201,299
每股盈利(每股以人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	13	0.27	0.20

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	39,437	41,084
使用權資產	16	53,807	100,017
無形資產	17	345,883	343,908
於合營企業的權益		817	–
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	19	32,202	34,784
遞延所得稅資產	25	10,051	8,635
受限制現金	21	8,127	6,536
		<u>490,324</u>	<u>534,964</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,017	899
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	795,342	861,963
預付所得稅		30,587	11,191
現金及現金等價物	21	3,803,434	994,629
受限制現金	21	10,744	7,061
		<u>4,641,124</u>	<u>1,875,743</u>
<b>總資產</b>		<u><b>5,131,448</b></u>	<u>2,410,707</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	22	2,543,048	581,017
其他儲備	23	(366,854)	(366,346)
保留盈利	23	755,575	399,953
		<u>2,931,769</u>	<u>614,624</u>
<b>非控股權益</b>		<u>158,687</u>	<u>146,056</u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,090,456</b></u>	<u>760,680</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
合同負債	5	<b>425,357</b>	–
遞延所得稅負債	25	<b>53,018</b>	35,765
租賃負債	16	<b>19,529</b>	52,323
其他應付款項	24	<b>–</b>	6,144
		<b>497,904</b>	94,232
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	24	<b>1,301,938</b>	1,272,335
合同負債	5	<b>159,240</b>	163,183
租賃負債	16	<b>35,494</b>	56,929
流動所得稅負債		<b>46,416</b>	63,348
		<b>1,543,088</b>	1,555,795
<b>總負債</b>		<b>2,040,992</b>	1,650,027
<b>總權益及負債</b>		<b>5,131,448</b>	2,410,707

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第83至168頁的財務報表由董事會於二〇二二年三月三日批准，並由以下人士代為簽署

林峰

張建國

## 綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
		股本 人民幣千元 (附註22)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元 (附註23)			總計 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日的結餘		-	359	258,547	258,906	9,389	268,295
全面收益							
年內盈利		-	-	199,131	199,131	4,579	203,710
其他全面虧損		-	(2,411)	-	(2,411)	-	(2,411)
		-	(2,411)	199,131	196,720	4,579	201,299
<b>與本公司擁有人交易</b>							
分派至法定儲備	23	-	14,371	(14,371)	-	-	-
收購附屬公司	11	-	-	-	-	136,305	136,305
與非控股股東(「非控股股東」)交易		-	(5,583)	-	(5,583)	(2,039)	(7,622)
發行普通股	23	581,017	(581,016)	-	1	-	1
視作中間控股公司出資淨額	23	-	207,934	-	207,934	-	207,934
非控股股東出資以成立一家附屬公司		-	-	-	-	330	330
本集團旗下公司宣派或派付股息	14	-	-	(43,354)	(43,354)	(2,508)	(45,862)
		581,017	(364,294)	(57,725)	158,998	132,088	291,086
於二〇二〇年十二月三十一日的結餘		581,017	(366,346)	399,953	614,624	146,056	760,680
於二〇二一年一月一日的結餘		<b>581,017</b>	<b>(366,346)</b>	<b>399,953</b>	<b>614,624</b>	<b>146,056</b>	<b>760,680</b>
<b>全面收益</b>							
年內盈利		-	-	359,536	359,536	10,200	369,736
其他全面虧損		-	(4,422)	-	(4,422)	-	(4,422)
		-	(4,422)	359,536	355,114	10,200	365,314
<b>與本公司擁有人交易</b>							
分派至法定儲備	23	-	3,914	(3,914)	-	-	-
發行普通股	22	1,962,031	-	-	1,962,031	-	1,962,031
非控股股東出資以成立一家附屬公司		-	-	-	-	3,991	3,991
本集團旗下公司宣派或派付股息	14	-	-	-	-	(1,560)	(1,560)
		1,962,031	3,914	(3,914)	1,962,031	2,431	1,964,462
於二〇二一年十二月三十一日的結餘		<b>2,543,048</b>	<b>(366,854)</b>	<b>755,575</b>	<b>2,931,769</b>	<b>158,687</b>	<b>3,090,456</b>

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。



## 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
經營業務所得現金	26(a)	<b>1,172,524</b>	496,400
已付所得稅		<b>(174,402)</b>	(46,129)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>998,122</b>	450,271
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
添置物業、廠房及設備		<b>(14,248)</b>	(14,111)
添置無形資產		<b>(13,935)</b>	(960)
處置物業、廠房及設備所得款項		<b>852</b>	399
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	11	—	(275,486)
應收關聯方款項增加		—	(25,758)
應收關聯方款項減少		<b>164,907</b>	1,316,308
已收給予關聯方貸款利息		—	26,091
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>137,576</b>	1,026,483
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
發行股份所得款項	22	<b>330,000</b>	—
與非控股股東交易		—	(7,622)
非控股股東出資以成立一家附屬公司		<b>3,991</b>	330
首次公開發售(「IPO」)所得款項		<b>1,676,702</b>	—
已扣除權益的上市開支付款		<b>(44,365)</b>	—
視作向中間控股公司分派淨額		—	(44,723)
應付關聯方款項減少	26(c)	<b>(130,667)</b>	(216,696)
應付關聯方款項增加	26(c)	<b>3,321</b>	96,254
償還借貸	26(c)	—	(981,000)
支付予股東及非控股股東的股息	14	<b>(90,203)</b>	(3,851)
租賃付款的本金部分及利息部分	26(c)	<b>(59,752)</b>	(68,376)
已付利息	26(c)	<b>(81)</b>	(27,920)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>1,688,946</b>	(1,253,604)
<b>現金及現金等價物增加淨值</b>		<b>2,824,644</b>	223,150
年初現金及現金等價物		<b>994,629</b>	773,689
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(15,839)</b>	(2,210)
<b>年末現金及現金等價物</b>	21	<b>3,803,434</b>	994,629
非現金投資活動	26(b)		

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料、重組及呈列基準

### 1.1 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)，並於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇二二年三月三日獲董事會批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

本附註載列編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

### 2.1 編製基準

#### (i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《香港公司條例》(「香港公司條例」)(第622章)的規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干財務資產及負債(包括衍生工具)按公允價值入賬除外。

#### (iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二〇二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第16號(修訂)	Covid-19相關的租金減讓

本集團已評估採納此等於本年度首次生效的經修訂準則及詮釋的影響。採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

## 2.1 編製基準(續)

## (iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

以下為已頒佈但於二〇二一年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合同－履行合同成本	二〇二二年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架參照	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂)	延長暫時豁免應用香港財務報告準則第9號	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號(修訂)	對香港財務報告準則第17號的修訂	二〇二三年一月一日
二〇一八年至二〇二〇年香港財務報告準則的年度改進	對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號及香港會計準則第41號的修訂	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
經修訂會計指引第5號	同一控制合併的合併會計法	二〇二二年一月一日
香港詮釋第5號(二〇二〇年)	財務報表呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	二〇二三年一月一日

編製該等綜合財務報表時，並未應用上述於二〇二二年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 2.2 綜合及權益會計法原則

## (i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過指示該實體活動的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起完全綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.2 綜合及權益會計法原則(續)

##### (i) 附屬公司(續)

本集團使用收購會計法為業務合併入賬(請參閱附註2.3)。

本集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策一直變動(如需要)以確保與本集團採納的政策一致。

佔附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內確認。

##### (ii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資乃分類為共同經營或合營企業。有關分類視乎每名投資者的合同權利及責任(而非合營安排的法律結構)而定。本集團已評估其合營安排性質並釐定其為合營企業。於合營企業的投資於初始在綜合資產負債表按成本確認後使用權益法(見下文(iii))入賬。

##### (iii) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後調整以於損益確認本集團應佔被投資公司收購後盈利或虧損並於其他綜合收益確認本集團應佔被投資公司其他綜合收益的變動。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔按權益法入賬的投資虧損等於或超過本集團於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認額外虧損，除非已代表其他實體承擔責任或付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據，按權益法入賬的被投資公司的會計政策已在需要時進行更改，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

按權益法入賬的投資賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合及權益會計法原則(續)

#### (iv) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

本集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人進行的交易。所有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘本集團因為喪失控制權而不再對某項投資綜合入賬，該實體的任何保留權益將按其公允價值重新計量，賬面值的變動則於損益中確認。就隨後入賬列作聯營實體、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允價值指初始賬面值。此外，早前在其他全面收益中確認與該實體有關的任何款項猶如本集團已直接出售相關資產及負債一般入賬。這可能意味著早前於其他全面收益中確認的款項重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

倘於合營企業的擁有權權益減少，惟仍保留共同控制權，則僅有先前於其他全面收益確認金額的部分股份會重新分類至損益(如適用)。

### 2.3 業務合併

本集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務的前擁有人所產生負債
- 本集團所發行股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 該附屬公司任何先前存在股權的公允價值。

在業務合併中所取得的可辨認資產以及所承擔的負債及或然負債(有個別例外情況)，初始按其於收購當日的公允價值計量。本集團按個別收購基準確認於被收購方的任何非控股權益，具體按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的比例計量。

收購相關成本於產生時列支。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 業務合併(續)

- 所轉讓代價，
- 被收購方的任何非控股權益金額，及
- 任何早前於被收購方的權益於收購日期的公允價值

超過所收購可識別淨資產的公允價值時，其差額以商譽入賬。如果上述金額少於所收購業務之可識別淨資產的公允價值，其差額直接在損益中確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付數額一律折現至交換日期，所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的款項隨後按公允價值重新計量，公允價值的變動在損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方早前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量。任何重新計量產生的盈虧於損益中確認。

#### 2.4 獨立財務報表

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

倘於附屬公司的投資所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

#### 2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部呈報一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的執行董事。

#### 2.6 外幣換算

##### (i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所處的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以人民幣呈列，即本公司的功能貨幣兼本集團的呈列貨幣。

## 綜合財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.6 外幣換算(續)****(ii) 交易及結餘**

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，一般於損益賬內確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損在綜合全面收益表內呈列為財務收入或費用。所有其他匯兌收益及虧損在綜合全面收益表內以淨額呈列為其他收益或損失。

按公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公允價值收益或虧損的一部分列報。舉例而言，非貨幣性資產及負債(例如按公允價值計入損益的權益)的換算差額於損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣性資產(例如分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬的權益)的換算差額於其他綜合收益確認。

**(iii) 集團公司**

境外業務(均不採用高通脹經濟體的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算；
- 各全面收益表所列的收支項目按平均匯率換算，除非該匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累計影響，此時收支項目則在交易日期的換算；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益中確認。

在綜合賬目時，換算任何境外實體投資淨額所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。當境外業務被出售，相關的匯兌差額重新歸入損益作為出售收益或虧損的一部分。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本折舊入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

結算日後成本僅在本集團有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。換置部分賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在全面收益表支銷。

以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算的折舊如下：

— 樓宇	25至40年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 租賃物業裝修	3至5年
— 汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以檢討及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益賬。

在建工程以成本減累計減值虧損呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括直接建造成本和建造安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在在建工程轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

#### 2.8 無形資產

##### (i) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽並無攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密測試，且按成本減累計減值虧損列賬。出售實體所產生的收益及虧損包括與所出售實體有關商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽獲分配至現金產生單位。該分配乃向預期將從產生商譽的業務合併中獲益的該等現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層面(即經營分部)確認。



## 綜合財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.8 無形資產(續)****(ii) 客戶關係**

業務合併中收購的客戶關係乃於收購日期按公允價值確認。其有限使用年期為7年至10年，並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列值。

**(iii) 計算機軟件**

所獲得的計算機軟件許可以獲得及使用特定軟件所產生的成本為基準進行資本化。有關成本在預計的2至5年使用期限內進行攤銷。

**2.9 非金融資產的減值**

具無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並且每年接受減值測試，如有事件發生或情況變化顯示減值跡象，減值測試將更加頻繁。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公允價值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，可於每個報告期末考慮回撥。

**2.10 投資與其他金融資產****(i) 分類**

本集團按下列計量類別對金融資產進行分類：

- 其後以公允價值(計入其他全面收益或計入損益)計量；及
- 按攤餘成本計量。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量的特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資而言，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的權益投資。

僅當該等資產的業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重分類。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.10 投資與其他金融資產(續)

##### (ii) 確認及計量

金融資產的定期買賣會於交易日期(即本集團承諾買賣資產的日期)確認。從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時，而本集團已將所有權的所有風險和回報大部分轉讓時，即終止確認金融資產。

##### (iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的費用計入損益。

##### 權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允價值收益及虧損，則當終止確認投資時，不會將公允價值收益及虧損重分類至損益。當本集團有權收取股息時，該等投資之股息才作為其他收入而計入損益。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值損失(及減值損失轉回)不會與公允價值其他變動分開進行呈報。

##### (iv) 減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬的債務工具及按金相關的預計信用損失進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為對金融資產預期年期的信貸損失(即所有現金不足額的現值)的可能性進行的加權估計。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認資產時計量整個存續期的預期信貸虧損。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。

其他應收款項及按金減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認起有否大幅上升。如自初始確認後應收款項信貸風險大幅上升，則按全期預期信貸虧損計量減值。

## 綜合財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.11 抵銷財務工具**

當本集團現時有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

**2.12 存貨**

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本根據加權平均成本分配至存貨個別項目。添置存貨成本於扣除折返及優惠後釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完成生產成本及估計必要銷售成本計算。

**2.13 應收賬款**

應收賬款指於日常業務過程中銷售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘預計在一年或一年內(或仍在正常營運週期中，則為較長)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。

應收賬款初步按有關代價金額確認，除非其包含重大融資成分，並按公允價值確認。本集團持有應收賬款，目的是收取合同現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收賬款會計的進一步資料及有關本集團減值政策之說明，請分別參閱附註20及3.1。

**2.14 現金及現金等價物**

就在綜合現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款，以及其他原定期日為三個月以內、隨時可轉換為已知數額的現金及價值變動風險不大的短期、高度流通投資。

**2.15 股本**

普通股歸類為權益(附註22)。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除稅後)。

**2.16 貿易及其他應付款項**

此類款項指財政年度結束前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。貿易及其他應付款項按流動負債呈列，除非付款於報告期後十二個月內尚未到期，初步按公允價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法權區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債之變動予以調整。

##### (i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末於本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否可能將接受不確定稅務待遇。本集團根據最有可能金額或預期價值，並視乎更佳預測解除不確定性的方法以計量其稅務結餘。

##### (ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債乃由商譽的初步確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債所致，而在交易時並不影響會計或應課稅盈利或虧損且不會產生同等應課稅及可扣減暫時性差異時，不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末頒佈或實質已頒佈的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延所得稅資產。

倘本公司能夠控制暫時性差額撥回的時間，並且在可預見的將來可能不會撥回該差額，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期所得稅資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延所得稅資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期所得稅資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅在損益賬中確認，惟以涉及在其他全面收益或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

## 綜合財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.18 僱員福利****(i) 短期責任**

工資及薪金(包括預期將於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清的非貨幣福利及累計病假)的負債，乃就直至報告期末的僱員服務確認，並按預期當負債結算時將支付的金額計量。負債在資產負債表中列作即期僱員福利。

**(ii) 退休金責任**

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃本集團按僱員薪金的特定百分比向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與即期或過往期間僱員服務有關的福利，本集團亦無法定或推定責任作額外供款。界定福利計劃指並非界定供款計劃的退休金計劃。

本集團按強制、合同或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於出現現金退款或未來供款扣減時予以確認。

概無根據界定供款計劃沒收供款(僱主代表該等供款於悉數歸屬前退出計劃的僱員作出)抵銷現有供款。

**(iii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

本集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，惟受限於若干上限。本集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

**(iv) 離職福利**

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。本集團在下列時間最早者確認離職福利：(a)當本集團不能撤回該等福利的要約；及(b)當實體確認於香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利的重組成本。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在各報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現至現值。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.19 撥備

如本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，承擔該責任可能須動用資源且有關金額能可靠地估計時，則予以確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。因時間流逝而導致的撥備增加確認為利息開支。

#### 2.20 營業收入確認

本集團提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。營業收入於提供服務的會計期間內確認。服務控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。除車位銷售協助服務的酬金收入及諮詢服務營業收入(於某時間點確認)外，本集團的營業收入主要隨時間確認。

本集團分辨在與客戶的交易中本集團是否為主事人或代理。本集團以主事人身份行事時，相關營業收入按總額確認，而當本集團以代理身份行事時，相關營業收入按淨額確認。

##### (i) 非商業物業管理及增值服務

本集團在中國及香港提供非商業物業管理服務及增值服務，包括有關住宅物業、公建物業及產業園的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

就非商業物業管理服務而言，本集團按月／季對所提供服務開具固定金額賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

- 就按包幹制提供的非商業物業管理服務收入而言(當中本集團以主事人身份行事，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費用確認為營業收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。
- 就按酬金制提供的非商業物業管理服務收入而言，本集團以代理身份行事，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。本集團確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

## 綜合財務報表附註

**2 主要會計政策概要(續)****2.20 營業收入確認(續)****(i) 非商業物業管理及增值服務(續)**

非業主增值服務主要包括(i)提供案場及示範單位管理以及交付前支持服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為營業收入；(ii)車位銷售協助服務，在簽訂相關銷售合同時，按淨額基準確認為營業收入；及(iii)前期規劃及設計諮詢服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為營業收入。

社區增值服務營業收入主要包括(i)家居生活服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認；(ii)空間運營服務營業收入，於提供服務時確認；(iii)合同諮詢服務營業收入，於提供服務時在某一時間點確認；(iv)裝修服務營業收入，於提供服務時隨時間確認；及(v)其他社區增值服務營業收入，就所提供每項服務時收取費用，並於提供相關服務時確認。

**(ii) 商業物業管理及運營服務**

本集團與房地產企業或辦公樓、購物商場及批發市場業主訂立商業物業管理及運營服務合同，據此，本集團提供下列服務：

- 向業主、開發商及租戶提供的商業運營及管理服務，包括商業物業管理服務及其他增值服務；及
- 向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

提供予業主、開發商及租戶的商業物業管理服務乃根據包幹制或酬金制提供。當本集團以主事人身份行事時，營業收入於提供相關服務時按總額確認及所有相關管理成本確認為服務成本。當本集團以代理身份行事並主要負責安排及監督其他供應商向業主、開發商及租戶提供的服務時，本集團確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的商業物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

市場定位及管理諮詢服務營業收入乃於交付市場定位報告及管理諮詢服務並獲房地產企業或業主接納時確認。

至於租戶招攬服務及其他增值服務，本集團就所提供服務每月開具一筆固定金額賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.20 營業收入確認(續)

##### (ii) 商業物業管理及運營服務(續)

倘一份合同涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計(視乎是否有可觀察資料而定)。

合同一方履約時，本集團將有關合同於綜合資產負債表呈列作合同資產或合同負債，視乎本集團履約與客戶付款的關係。

##### (iii) 合同資產及合同負債

合同資產為本集團透過轉移予客戶的服務以交換收取代價的權利。

倘於本集團向客戶轉移服務前，客戶支付代價或本集團有權無條件收取某代價款項，則本集團於收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將有關合同呈列作合同負債。合同負債為本集團對客戶轉移服務的責任，而本集團已就此向客戶收取代價(或到期收取代價金額)。

本集團於有無條件權利收取代價時將應收款項入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

#### 2.21 每股盈利

##### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 本公司擁有人應佔盈利(扣除普通股以外償還權益的任何成本)
- 除以截至二〇二一年十二月三十一日止年度發行在外普通股加權平均數計算，並就年內發行的普通股(不包括庫存股)的股利元素作出調整。

##### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 與具潛在攤薄效應的普通股有關的利息及其他財務費用的除所得稅後影響；及
- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行在外的額外普通股的加權平均數。



## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

### 2.23 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團租賃若干物業及停車場。租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可取得供本集團使用當日確認相應負債。

合同可包含租賃及非租賃組成部分。本集團根據彼等相關獨立價格將合同代價分配至租賃及非租賃組成部分。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)

根據合理確定延期選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

租賃付款於本金及財務費用間分配。財務費用於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.23 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。

與短期物業租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

來自本集團為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租期內在收入確認。

#### 2.24 股息分派

撥備用於在報告期末或之前已適當授權且不再由實體釐定但在報告期末未分配的已宣派股息金額。

#### 2.25 政府補助

當能夠合理地保證將可收取補貼及本集團會符合所有附帶條件時，政府補助按其公允價值確認入賬。

有關成本的政府補助均會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助計入非流動負債作為遞延收入以及隨相關資產的預計使用年期按直線法計入損益。附註8提供本集團將政府補助入賬的方法的進一步資料。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理

## 3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量和公允價值利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

## (a) 市場風險

## (i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故本集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬公司的貨幣資產及負債，而該等資產及負債以功能貨幣以外的外幣列值。

本集團以外幣列值的貨幣資產及負債於相關資產負債表日期的賬面值分別如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
貨幣資產		
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	169	—
— 現金及現金等價物	990,390	35,156
	<u>990,559</u>	<u>35,156</u>

下表列示人民幣兌有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末按外匯匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌相關外幣升值/貶值5%，則本集團年內利潤的增加/(減少)如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(41,356)	(1,468)
人民幣兌港元貶值5%	41,356	1,468

## (ii) 價格風險

本集團承受權益證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。本集團並無面對商品價格風險。為管理由投資權益證券而引致的價格風險，本集團將其組合作多元化投資，按照本集團所定的限制，作出多元化的組合。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產主要指中國未上市權益工具，而於二〇二一年十二月三十一日，倘該等權益投資的公允價值增加或減少10%，則本集團的權益即增加或減少約人民幣3,164,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣3,368,000元)。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險

本集團承受有關貿易及其他應收款項以及銀行現金存款的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金賬面值為本集團就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理該種風險，銀行現金已存放於信譽良好的金融機構。管理層預期，概不會因該等對手方的未有履行而蒙受任何重大損失。

就貿易及其他應收款項而言，本集團的管理層已監督程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末審視該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠的減值虧損。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，亦於各報告期間持續評估信貸風險有否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日資產發生壞賬的可能性與初始確認日發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開、合理且具支持性的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況及經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人履行義務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括借款人付款情況的變化及借款人經營業績的變化。

本集團將應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，以及如何釐定各類別的虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (b) 信貸風險(續)

(i) 本集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有強大能力滿足合同現金流量需求	12個月的預期虧損。倘資產的預期使用年期為少於12個月，預期虧損基於其預期的整個存續期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加；若利息及／或本金還款逾期90天則推定為信貸風險顯著增加	整個存續期的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	整個存續期的預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期超過3年且並無合理可收回預期	撇銷資產

本集團通過及時適當就預期信貸虧損作出撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，本集團考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

## (ii) 應收賬款

本集團運用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量應收賬款的預期信貸虧損，其使用整個存續期預期虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，應收賬款根據共同的信貸風險特徵及逾期日數進行分組。各組別的應收款項的未來現金流量按過往壞賬比率估量，經調整以反映目前市況及宏觀經濟因素的前瞻性資料對客戶結付應收款項的能力的影響。

已知破產的應收賬款已就減值撥備進行單獨評估，且於並無合理預期收回時撇銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。

未知破產的應收賬款根據共同的信貸風險特徵按集體基準進行評估。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 應收賬款(續)

於二〇二一年十二月三十一日，本集團經考慮關聯方的財務狀況及信貸記錄後，評估來自關聯方的應收賬款的預期虧損比率為不重大。因此，概無確認來自關聯方的應收賬款的已計提虧損撥備。

以下的預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。於二〇二一年及於二〇二〇年十二月三十一日，第三方應收賬款的已計提虧損撥備釐定如下：

	一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至三年 人民幣千元	三年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	70,119	13,072	6,712	18,704	108,607
已計提虧損撥備	<u>3,506</u>	<u>3,922</u>	<u>3,356</u>	<u>18,704</u>	<u>29,488</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	54,159	12,743	6,261	17,800	90,963
已計提虧損撥備	<u>2,708</u>	<u>3,823</u>	<u>3,131</u>	<u>17,800</u>	<u>27,462</u>

##### (iii) 其他應收款項

經考慮關聯方的財務狀況及信貸歷史，本集團認為，於二〇二一年十二月三十一日來自關聯方的其他應收款項的預期虧損比率為不重大。因此，並無就來自關聯方的其他應收款項計提虧損撥備。

除來自關聯方的其他應收款項外，本集團採用附註(i)所述的預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。於二〇二一年十二月三十一日，本集團評估自初始確認起，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，除若干可收回物業管理費用外，本集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

應收第三方其他應收款項主要包括可向業主及租戶收回的物業管理費用、代表業主及租戶支付的公用服務費及有關提供物業管理服務的保證金。

就保證金而言，本公司董事認為，概無任何重大減值風險，此乃由於該保證金主要代表物業管理項目的履約保證，並將根據相關合同條款退還。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (b) 信貸風險(續)

## (iii) 其他應收款項(續)

就可向中國業主及租戶收回的若干物業管理費用而言，已計提的虧損撥備釐定如下：

	一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至三年 人民幣千元	三年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	39,969	3,902	1,894	3,162	48,927
已計提虧損撥備	<u>1,998</u>	<u>1,171</u>	<u>947</u>	<u>3,162</u>	<u>7,278</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	22,731	3,336	1,560	2,976	30,603
已計提虧損撥備	<u>1,136</u>	<u>1,001</u>	<u>780</u>	<u>2,976</u>	<u>5,893</u>

就餘下其他應收款項而言，其主要包括代表業主及租戶支付的公用服務費，賬齡僅為1年內，其已計提虧損撥備釐定如下：

	人民幣千元
於二〇二一年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	119,281
已計提虧損撥備	<u>1,193</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	91,205
已計提虧損撥備	<u>912</u>

由於在整個年度，客戶群、客戶的過往信貸虧損比率及前瞻性資料並無重大變動，本集團於截至二〇二一年十二月三十一日止年度對貿易及其他應收款項採用相同預期信貸虧損比率。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

於二〇二一年及於二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的已計提虧損撥備與年初已計提相關虧損撥備的對賬如下：

	應收賬款 (不包括應收 關聯方的賬款) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括 應收關聯方的 其他款項及 保證金) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	27,462	6,805	34,267
金融資產減值虧損淨額	2,026	1,666	3,692
於二〇二一年十二月三十一日	<u>29,488</u>	<u>8,471</u>	<u>37,959</u>
於二〇二〇年一月一日	22,484	4,989	27,473
收購附屬公司	4,205	26	4,231
金融資產減值虧損淨額	773	1,790	2,563
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>27,462</u>	<u>6,805</u>	<u>34,267</u>

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面總值分別為人民幣811,585,000元及人民幣880,085,000元，因此，最大虧損風險分別為人民幣773,626,000元及人民幣845,818,000元。



## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (c) 流動資金風險

本集團確保其維持充足現金及信貸限額應付其流動資金需要。管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要金融機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需求。

下表載列各結算日按相關到期組別對本集團的金融負債的分析。表內披露金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資負債及其他應付稅項)	1,144,706	-	-	-	1,144,706
租賃負債	41,480	13,624	2,236	4,226	61,566
	<u>1,186,186</u>	<u>13,624</u>	<u>2,236</u>	<u>4,226</u>	<u>1,206,272</u>

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二〇年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資負債及其他應付稅項)	1,066,795	292	6,606	-	1,073,693
租賃負債	63,203	43,053	10,537	4,171	120,964
	<u>1,129,998</u>	<u>43,345</u>	<u>17,143</u>	<u>4,171</u>	<u>1,194,657</u>

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

##### 風險管理

本集團的資本管理旨在：

- 保障本集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及
- 維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一致，本集團根據負債比率監控資本。該比率按淨負債除以資本總額計算。淨負債以其他應付款項及租賃負債減現金及現金等價物計算。資本總額以權益(如綜合資產負債表所示)加淨負債計算。

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，本集團維持淨現金狀況。

#### 3.3 公允價值估計

##### (a) 金融資產及負債

###### (i) 公允價值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。

**第一級：**在活躍市場買賣的金融工具(例如，公開買賣的衍生工具及權益證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具歸入第一級。

**第二級：**不在活躍市場買賣的金融工具(例如，場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計。倘釐定工具公允價值所需的主要輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.3 公允價值估計(續)

## (a) 金融資產及負債(續)

## (i) 公允價值層級(續)

第三級：如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市權益證券即屬此情況。

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 第三級 人民幣千元	二〇二〇年 第三級 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 (附註19)	<u>32,202</u>	<u>34,784</u>

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，經常性公允價值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

## (ii) 釐定公允價值所用估值方法

對金融工具進行估值所用的具體估值方法包括：

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值乃通過累加法或指引公眾公司法得出。累加法是將資產構成部分的各項價值相加計算資產價值的方法。指引公眾公司法是採用相同或類似行業可比公眾公司同業的適用市場倍數計算資產價值的方法。

## (iii) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)

截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的第三級經常性公允價值計量的變動參見附註19。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 金融資產及負債(續)

##### (iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

本集團按公允價值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。有關採用主要不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)的量化資料如下：

描述	於二〇二一年 十二月 三十一日的 公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察的輸入數據
—非上市權益證券*	29,942	累加法	各資產/負債的價值
—非上市權益證券**	2,260	累加法	各資產/負債的價值

描述	於二〇二〇年 十二月 三十一日的 公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察的輸入數據	加權平均數
—非上市權益證券*	30,358	累加法	各資產/負債的價值	不適用
—非上市權益證券***	4,426	指引公眾公司法	缺乏流動性折扣率， 適用市盈率	27.7%、22.30

\* 有關此權益投資的公允價值不可觀察輸入數據關係為每項資產價值越高或每項負債價值越低，公允價值越高。如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，本集團的權益將會分別上升/下跌約人民幣299,000元及人民幣304,000元。

\*\* 於二〇二一年十二月三十一日，用於該非上市權益證券的估值技術因業務模式變動已由指引公眾公司法改為累加法。如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇二一年十二月三十一日，本集團的權益將會上升/下跌約人民幣17,000元。

\*\*\* 如此權益投資的預期缺乏流動性折扣率上升/下跌100個基點，則本集團於二〇二〇年十二月三十一日的權益將會下跌/上升約人民幣46,000元。如此權益投資的預期適用市盈率上升/下跌10%，則於二〇二〇年十二月三十一日，本集團權益將會上升/下跌約人民幣332,000元。

##### (v) 其他金融資產及負債的公允價值

本集團亦有多項並非於資產負債表按公允價值計量的金融工具。

有關貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、受限制現金及貿易及其他應付款項，由於該等工具大部分為短期性質，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

有關租賃負債，由於該等工具的應付利息接近現行市場費率，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

## 綜合財務報表附註

**4 重要會計估計及判斷**

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦需對應用本集團會計政策作出判斷。

估計及判斷會不斷予以評估，且乃根據過往經驗等因素進行，包括在有關情況下認為合理的未來事件的預期。

**(a) 應收款項預期信貸虧損**

本集團基於有關違約風險及預期虧損比率的假設作出應收款項撥備。本集團基於本集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項及金融資產減值虧損的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1(b)。

**(b) 即期及遞延所得稅**

本集團主要須繳納中國內地及香港的企業所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延所得稅資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延所得稅資產及所得稅的確認構成影響。

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (c) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽是否蒙受任何減值。於二〇二一年及二〇二〇年報告期間，現金產生單位(「現金產生單位」)可收回金額乃根據須運用假設的使用價值(「使用價值」)計算釐定。有關計算所用現金流量預測乃根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算所進行。五年期以外的現金流量乃使用附註17所述估計增長率推斷。此等增長率與現金產生單位所經營行業特定行業報告所載預測一致。所用貼現率為除稅前貼現率，並反映相關行業特定風險。現金流量預測的關鍵假設包括銷量、售價、預算毛利率、其他經營成本、長期增長率及除稅前貼現率。管理層亦考慮到關鍵假設可能變動對商譽減值測試結果的影響。

本集團的商譽來自於二〇二〇年十一月完成的業務合併。於二〇二一年十二月三十一日，經評估後，管理層認為概無商譽減值。

有關減值測試、主要假設及主要假設可能變動影響的詳情於附註17披露。

#### (d) 客戶關係可使用年期估計

納入無形資產(附註2.8)的本集團客戶關係於本集團向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購目標公司的業務合併)中確認。於收購日期，來自廣州地鐵合同的客戶關係金額為人民幣88,273,000元，有限可使用年期為10年。除與廣州地鐵的合同外，客戶關係金額為人民幣4,099,000元，有限可使用年期為7年。

目標公司的營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，包括地鐵物業管理及運營服務。根據目標公司的經驗，就廣州地鐵的地鐵物業管理及運營服務合同而言，甚少發生終止合同的情況。預期目標公司很可能在未來10年為若干項目持續提供服務。至於廣州地鐵以外的客戶合同，經計及過往流失率後，管理層預期該等合同將在未來至少7年帶來營業收入。所有物業管理及運營服務合同將會形成穩固的客戶關係，並於日後繼續帶來營業收入。管理層認為，目標公司客戶關係的估計可使用年期與行業經驗一致。

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料

管理層根據主要經營決策者所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

### — 非商業物業管理及增值服務

本集團提供非商業物業管理及增值服務，涵蓋(a)非商業物業管理服務，包括保潔、安保、園藝以及維修和保養服務；(b)非業主增值服務，包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、車位銷售協助服務、配套物業租賃服務及前期規劃及設計諮詢服務；(c)社區增值服務以滿足本集團在管住宅物業的業主及住戶需要，包括裝修服務、家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

### — 商業物業管理及運營服務

本集團從事提供(a)商業運營及管理服務，涵蓋商業物業管理服務及其他增值服務；(b)市場定位諮詢服務及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

## (a) 分部營業收入及業績

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入、其他收益或損失、財務成本—淨額和所得稅費用。與客戶簽訂的合同於某一時點確認的收入主要為車位銷售協助服務的佣金收入及諮詢服務的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部營業收入總額	1,425,142	493,236	1,918,378
來自外界客戶營業收入	1,425,142	493,236	1,918,378
已確認來自客戶合同的 營業收入			
— 於某個時間點	286,854	18,376	305,230
— 隨着時間	1,138,288	474,331	1,612,619
來自其他來源的營業收入	—	529	529
	1,425,142	493,236	1,918,378
分部業績	377,080	153,759	530,839
其他收入			14,011
其他虧損淨額			(16,025)
未分配經營成本			(24,964)
財務收入淨額			20,396
所得稅開支			(154,521)
年內盈利			369,736
分部業績包括：			
折舊	21,227	43,125	64,352
攤銷	10,927	1,033	11,960
金融資產減值虧損淨額	2,064	1,628	3,692
應佔採用權益法入賬的 合營企業盈利	188	—	188



## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

## (a) 分部營業收入及業績(續)

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部營業收入總額	811,168	356,880	1,168,048
來自外界客戶營業收入	811,168	356,880	1,168,048
已確認來自客戶合同的 營業收入			
— 於某個時間點	165,944	3,214	169,158
— 隨着時間	645,224	347,777	993,001
來自其他來源的營業收入	—	5,889	5,889
	811,168	356,880	1,168,048
分部業績	197,484	64,986	262,470
其他收入			45,166
其他收益淨額			488
未分配經營成本			(5,661)
財務費用淨額			(22,252)
所得稅開支			(76,501)
年內盈利			203,710
分部業績包括：			
折舊	11,412	61,566	72,978
攤銷	1,481	847	2,328
金融資產減值虧損淨額	2,415	148	2,563

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料(續)

#### (a) 分部營業收入及業績(續)

截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>非商業物業管理及增值服務</b>		
— 物業管理服務	<b>642,525</b>	343,735
— 非業主增值服務	<b>340,577</b>	332,988
— 社區增值服務	<b>442,040</b>	134,445
<b>商業物業管理及運營服務</b>		
— 商業運營及管理服務	<b>382,672</b>	303,294
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	<b>110,564</b>	53,586
	<b><u>1,918,378</u></b>	<b><u>1,168,048</u></b>

截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，除最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶且概無有關客戶為本集團營業收入貢獻10%或以上。

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

## (b) 分部資產及負債

分部資產及負債按財務報表所用相同方法計量。該等資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債、流動所得稅負債及借款並非直接因分部產生。

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

於二〇二一年十二月三十一日

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部資產</b>	<b>2,318,404</b>	<b>877,304</b>	<b>3,195,708</b>
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益的 金融資產			32,202
預付所得稅			30,587
遞延所得稅資產			10,051
其他企業資產			1,862,900
<b>總資產</b>			<b>5,131,448</b>
<b>分部負債</b>	<b>1,418,499</b>	<b>520,019</b>	<b>1,938,518</b>
遞延所得稅負債			53,018
流動所得稅負債			46,416
其他企業負債			3,040
<b>總負債</b>			<b>2,040,992</b>
<b>資本支出</b>	<b>26,708</b>	<b>14,618</b>	<b>41,326</b>

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

## (b) 分部資產及負債(續)

於二〇二〇年十二月三十一日

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部資產</b>	1,510,379	843,813	2,354,192
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益的 金融資產			34,784
預付所得稅			11,191
遞延所得稅資產			8,635
其他企業資產			1,905
<b>總資產</b>			<u>2,410,707</u>
<b>分部負債</b>	897,280	646,069	1,543,349
遞延所得稅負債			35,765
流動所得稅負債			63,348
其他企業負債			7,565
<b>總負債</b>			<u>1,650,027</u>
<b>資本支出</b>	14,549	32,578	<u>47,127</u>

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

## (c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
中國內地	<b>1,850,641</b>	1,097,787
香港	<b>67,737</b>	70,261
	<b>1,918,378</b>	1,168,048

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及遞延所得稅資產除外)按地區劃分如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
中國內地	<b>418,511</b>	440,871
香港	<b>29,560</b>	50,674
	<b>448,071</b>	491,545

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

## (d) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方(附註29(d))	37,217	13,656
— 第三方	547,380	149,527
	<b>584,597</b>	<b>163,183</b>

## (i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時支付的預付款。由於本集團業務的增長，截至二〇二一年十二月三十一日此等負債增加。

## (ii) 就合同負債確認的營業收入

下表列示於本報告期間內結轉合同負債所確認的營業收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已計入年初合同負債結餘之已確認營業收入		
非商業物業管理及增值服務	158,164	89,211
商業物業管理及運營服務	5,019	3,824
	<b>163,183</b>	<b>93,035</b>

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

## (e) 未履行的履約責任

就非商業物業管理服務、非業主增值服務及商業物業管理及運營服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。非業主合同年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

對於在短期內提供(通常不足一年)的社區增值服務，本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。

## (f) 因獲得合同的增量成本而確認的資產

於截至二〇二一年十二月三十一日止年度，於獲得合同方面並無重大增量成本。

## 6 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
僱員福利開支(附註7)	698,346	503,469
園藝及保潔	124,198	69,039
裝修成本	117,302	17,568
保養及升級成本	87,486	53,683
折舊及攤銷費用	76,312	75,306
酬金費用	71,612	35,071
公用事業	54,223	46,501
銷貨成本	32,167	10,674
短期租賃付款(附註16)	29,589	27,031
消耗品成本	27,583	18,267
上市開支	19,766	5,906
推廣及廣告	16,694	12,888
稅項及其他徵費	15,055	9,795
諮詢費	14,473	7,103
辦公費用	9,791	6,760
差旅及酬酢開支	7,103	3,916
核數師酬金	2,900	2,043
— 審計服務	1,800	1,664
— 非審計服務	1,100	379
銀行收費	4,030	3,604
其他	369	52
	<b>1,408,999</b>	<b>908,676</b>

## 綜合財務報表附註

## 7 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	<b>547,196</b>	416,053
退休金－界定供款計劃(附註(a))	<b>46,440</b>	12,541
社會保險開支	<b>30,563</b>	20,117
住房福利	<b>28,875</b>	22,870
其他僱員福利(附註(b))	<b>45,272</b>	31,888
	<b>698,346</b>	503,469

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。除每月供款外，本集團向民營機構管理的退休金保險計劃支付供款。

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團概無應用沒收供款以減少其於本年度的供款(二〇二〇年：零)。

- (b) 其他僱員福利主要指僱員福利基金、員工教育基金及工會基金。



## 綜合財務報表附註

## 7 僱員福利開支(續)

## (c) 五名最高薪酬人士

截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士分別包括及2名董事，彼等的酬金反映於附註31所載列分析。截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，應付其餘3名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	4,786	4,688
退休金、住房福利及其他社會保險開支	438	420
	<u>5,224</u>	<u>5,108</u>

酬金屬於以下組別：

	人數 截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年	二〇二〇年
酬金組別(以港元(「港元」)計)		
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	1	2
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

## 綜合財務報表附註

## 8 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
額外進項增值稅扣減(附註(a))	9,458	8,924
政府補助(附註(b))	3,056	8,945
罰金收入	1,497	1,206
應收關聯方貸款的利息收入(附註29(b))	—	26,091
	<b>14,011</b>	<b>45,166</b>

(a) 該等金額指適用於自二〇一九年四月起提供物業管理服務及有關家居服務的增值服務的本集團若干附屬公司的額外增值稅扣減。

(b) 政府補助主要包括為穩定就業而授予本集團的補貼及行業發展的專項資金。該等補助概無未達成的附帶條件亦無其他或然事項。

## 9 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
外匯(虧損)/收益淨額	(15,839)	355
出售物業、廠房及設備虧損	(140)	(20)
其他	(46)	153
	<b>(16,025)</b>	<b>488</b>

## 綜合財務報表附註

## 10 財務收入／(費用)淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	<b>23,817</b>	6,973
<b>財務費用</b>		
銀行借貸利息開支	-	(23,157)
租賃負債利息開支(附註16)	<b>(3,340)</b>	(5,501)
應付關聯方款項利息開支(附註29(b))	<b>(81)</b>	(567)
	<b>(3,421)</b>	(29,225)
<b>財務收入／(費用)淨額</b>	<b>20,396</b>	(22,252)

## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司

## (a) 附屬公司

本公司於二〇二一年十二月三十一日持有直接或間接權益的主要附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 擁有權益		非控股權益所持 擁有權益	
				二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
由本公司直接持有：							
Golden Estates Development Limited	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Zippenes Limited	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Brander Limited	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Richardland Limited	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Greater Rich Group Limited	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
訊與控股有限公司	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
聰盛企業有限公司	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Major Benefit Management Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Ever Famous Investments Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Winner Zone Holding Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
All Plus Enterprises Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
廣州越秀服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣850,000,000元	於中國內地投資控股	100%	不適用	0%	不適用

## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 擁有權權益		非控股權益所持 擁有權權益	
				二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
由本公司間接持有：							
廣州越秀物業發展有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣100,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州城建開發偉城實業 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣955,300元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州市悅冠智能科技有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣20,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州悅秀會信息科技有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣500,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州偉誠物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣600,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州萬聯物業管理經營 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣600,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州市越秀物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行物業管理	60%	60%	40%	40%
越秀地產(山東)物業管理 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
中山市越秀地產物業管理 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
越秀地產(江門)物業管理 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%

## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 擁有權益		非控股權益所持 擁有權益	
				二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
由本公司間接持有：(續)							
江門市越秀濱江物業服務 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	67%	67%	33%	33%
武漢摩登物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣500,000元	於中國內地進行物業管理	70%	70%	30%	30%
武漢越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,010,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越秀怡城商業運營管理 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越秀商業經營管理 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越秀城建仲量聯行物業 服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	80%	80%	20%	20%
廣州白馬商業經營管理 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣19,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州市中港皮具商貿城市市場 經營管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣10,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州康賽經濟信息諮詢 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣10,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州樂熹實業發展有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣50,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越廷國際經濟信息諮詢 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣10,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州聯秀經濟信息諮詢 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣10,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%

## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 擁有權權益		非控股權益所持 擁有權權益	
				二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
由本公司間接持有：(續)							
廣州地鐵環境工程有限公司 (「廣州地鐵環境工程」)①	中國，有限公司	人民幣10,060,000元	於中國內地進行物業管理	67%	67%	33%	33%
廣州地鐵物業管理有限責任公司 (「廣州地鐵物業管理」)①、②	中國，有限公司	人民幣5,010,000元	於中國內地進行物業管理	67%	67%	33%	33%
廣越物業管理(廣州)有限公司①	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行物業管理	60%	60%	40%	40%
浙江越秀物業管理有限公司①	中國，有限公司	人民幣10,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
越秀(武漢)物業服務有限公司①	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
越秀地產(瀋陽)物業管理 有限公司①	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州城濱物業管理有限公司①	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州悅美居實業有限公司①	中國，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	不適用	0%	不適用
無錫越秀物業發展 有限公司①	中國，有限公司	人民幣2,000,000元	於中國內地進行物業管理	51%	不適用	49%	不適用
寧波越秀物業服務有限公司①	中國，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	不適用	0%	不適用
廣州海樾物業服務有限公司①	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	不適用	0%	不適用
廣州越服房地產經紀有限公司①	中國，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	不適用	0%	不適用
廣東越之盾保安服務有限公司①	中國，有限公司	人民幣12,000,000元	於中國內地提供安保服務	100%	不適用	0%	不適用
廣州市悅雲智慧科技有限公司①	中國，有限公司	人民幣8,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	不適用	0%	不適用

## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 擁有權益		非控股權益所持 擁有權益	
				二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
由本公司間接持有：(續)							
湖北越秀工建運營管理 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	51%	不適用	49%	不適用
廣州天河區越服房地產經紀 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	不適用	0%	不適用
杭州越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	不適用	0%	不適用
廣州南沙區越服房地產經紀 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	不適用	0%	不適用
蘇州越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	不適用	0%	不適用
廣州越秀南方智煤商業運營 有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	60%	不適用	40%	不適用
廣州悅興房產諮詢有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地 提供合同諮詢服務	100%	不適用	0%	不適用
江門越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	不適用	0%	不適用
中山越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	不適用	0%	不適用
年卓有限公司	香港，有限公司	10,868,175港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
可福有限公司	香港，有限公司	10,980,906港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
遠大國際有限公司	香港，有限公司	21,299,853港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
丰逸有限公司	香港，有限公司	1,604,782港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
康豐國際有限公司	香港，有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%



## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 擁有權權益		非控股權益所持 擁有權權益	
				二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
由本公司間接持有：(續)							
浚偉有限公司	香港，有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
聯亞投資發展有限公司	香港，有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
越秀亞通停車場有限公司	香港，有限公司	28,010,000港元	於香港進行物業管理	100%	100%	0%	0%
越秀物業管理有限公司	香港，有限公司	10,000港元	於香港進行物業管理	100%	100%	0%	0%
松達有限公司	香港，有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
菱豐有限公司	香港，有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
福昌(中國)有限公司	香港，有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
信興(中國)有限公司	香港，有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%

\* 中國附屬公司英文名稱乃本集團管理層盡其所能對中文名稱的英文翻譯，因為該等公司並無官方英文名稱。

## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

## (i) 重大限制

於亞洲國家(包括中國)所持有的現金及短期存款受限於當地外匯管制法規。該等法規對自該等國家輸出資本造成限制，而不是通過正常股息。

於二〇二一年十二月三十一日，計入綜合財務報表資產適用該等限制的賬面值為人民幣1,897,041,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣963,612,000元)。

## (ii) 廣州地鐵物業管理為廣州地鐵環境工程之全資附屬公司(統稱「廣州地鐵環境工程集團」)。

## (b) 具有重大非控股權益的附屬公司

以下載列具有對本集團而言屬重大非控股權益的各附屬公司財務資料概要。就各附屬公司所披露的金額為在集團內公司間對銷前。

資產負債表	廣州地鐵環境工程集團		廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
流動資產	<b>184,338</b>	157,894	<b>295,124</b>	212,079
流動負債	<b>(58,824)</b>	(62,705)	<b>(254,927)</b>	(179,692)
<b>流動資產淨值</b>	<b>125,514</b>	95,189	<b>40,197</b>	32,387
非流動資產	<b>86,521</b>	97,631	<b>1,969</b>	1,994
非流動負債	<b>(20,572)</b>	(23,473)	<b>-</b>	-
<b>非流動資產淨值</b>	<b>65,949</b>	74,158	<b>1,969</b>	1,994
<b>資產淨值</b>	<b>191,463</b>	169,347	<b>42,166</b>	34,381
累計非控股權益	<b>146,781</b>	137,838	<b>5,346</b>	5,346

## 綜合財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (b) 具有重大非控股權益的附屬公司(續)

全面收益表	廣州地鐵環境工程集團		廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	<b>237,740</b>	21,374	<b>168,352</b>	97,046
年內盈利	<b>27,100</b>	4,645	<b>30,383</b>	20,705
其他全面收益	—	—	—	—
<b>其他全面收益收額</b>	<b>27,100</b>	4,645	<b>30,383</b>	20,705
分配至非控股權益的盈利	<b>8,943</b>	1,533	<b>1,560</b>	2,617
向非控股權益支付的股息	—	—	—	—

現金流量	廣州地鐵環境工程集團		廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二〇年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量	<b>26,902</b>	11,843	<b>74,287</b>	51,619
投資活動產生的現金流量	<b>(827)</b>	83,647	<b>(1,220)</b>	1,009
融資活動產生的現金流量	<b>(2,000)</b>	(503)	<b>(37)</b>	(9,463)
<b>現金及現金等價物增加淨值</b>	<b>24,075</b>	94,987	<b>73,030</b>	43,165

## 綜合財務報表附註

## 12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
即期所得稅	<b>138,074</b>	67,755
企業預扣所得稅	<b>-</b>	7,833
<b>遞延稅項</b>		
遞延所得稅	<b>(2,240)</b>	(392)
未分配盈利公司預扣所得稅	<b>18,687</b>	1,305
	<b>154,521</b>	76,501

使用適用於本集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除所得稅前盈利的稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
除所得稅前盈利	<b>524,257</b>	280,211
按適用企業所得稅率計算的稅項	<b>133,334</b>	70,238
— 若干附屬公司適用的不同稅率的影響	<b>(3,780)</b>	(2,239)
— 不可扣稅開支	<b>1,120</b>	259
— 稅務優惠額外扣減	<b>(63)</b>	(282)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減臨時差異	<b>5,331</b>	376
— 使用過往未確認稅項虧損	<b>(61)</b>	(989)
— 已呈報合營企業業績(經扣減稅項)	<b>(47)</b>	-
— 公司預扣所得稅	<b>18,687</b>	9,138
所得稅開支	<b>154,521</b>	76,501

## 綜合財務報表附註

**12 所得稅開支(續)****香港利得稅**

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二〇一八年三月二十八日簽署為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二一年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

**中國企業所得稅**

本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按有關年度估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國企業所得稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二一年十二月三十一日止年度，應課稅收入在人民幣3百萬元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按20%的所得稅率計稅，並有權按應課稅收入的12.5%或50%計稅。

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。若香港控股公司符合中國與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用5%的較低預扣稅稅率。

廣州市悅冠智能科技有限公司於二〇一九年取得「高新科技企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

## 綜合財務報表附註

### 13 每股盈利

於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，本公司並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
本公司擁有人應佔盈利	359,536	199,131
普通股加權平均數(以千計)	1,308,445	1,018,600
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣列示)	0.27	0.20

### 14 股息

本公司於截至二〇二一年十二月三十一日止年度並無派付或宣派股息。

董事建議就每股普通股派付末期股息0.102港元，總額約為人民幣126百萬元。有關股息待股東於二〇二二年五月二十六日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股0.102港元等值人民幣0.083元 (二〇二〇年：零)	125,838	-
	125,838	-

## 綜合財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇二〇年</b>						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,293	23,732	4,198	813	1,077	35,113
添置	-	7,403	1,000	703	5,005	14,111
收購附屬公司	-	2,443	-	-	-	2,443
轉讓	-	5,698	-	-	(5,698)	-
出售	-	(277)	-	(142)	-	(419)
折舊開支	(397)	(6,661)	(2,921)	(185)	-	(10,164)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>4,896</b>	<b>32,338</b>	<b>2,277</b>	<b>1,189</b>	<b>384</b>	<b>41,084</b>
<b>於二〇二〇年</b>						
十二月三十一日						
成本	6,071	64,738	7,290	6,340	384	84,823
累計折舊	(1,175)	(32,400)	(5,013)	(5,151)	-	(43,739)
<b>賬面淨值</b>	<b>4,896</b>	<b>32,338</b>	<b>2,277</b>	<b>1,189</b>	<b>384</b>	<b>41,084</b>

## 綜合財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備(續)

	傢俱、裝置 及設備					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	及設備 人民幣千元	
截至二〇二一年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	4,896	32,338	2,277	1,189	384	41,084
添置	-	5,378	1,137	228	7,505	14,248
轉讓	-	7,155	-	-	(7,155)	-
出售	-	(955)	-	(37)	-	(992)
折舊開支	(397)	(11,932)	(2,344)	(230)	-	(14,903)
年末賬面淨值	<u>4,499</u>	<u>31,984</u>	<u>1,070</u>	<u>1,150</u>	<u>734</u>	<u>39,437</u>
於二〇二一年 十二月三十一日						
成本	6,071	69,425	8,427	6,206	734	90,863
累計折舊	<u>(1,572)</u>	<u>(37,441)</u>	<u>(7,357)</u>	<u>(5,056)</u>	-	<u>(51,426)</u>
賬面淨值	<u>4,499</u>	<u>31,984</u>	<u>1,070</u>	<u>1,150</u>	<u>734</u>	<u>39,437</u>

折舊開支於綜合全面收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銷售成本	13,266	8,809
行政開支	<u>1,637</u>	<u>1,355</u>
	<u>14,903</u>	<u>10,164</u>

(a) 於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，概無物業、廠房及設備受限制或被質押作為負債的抵押品。



## 綜合財務報表附註

## 16 租賃

(i) 於綜合資產負債表內確認的金額如下：

## 使用權資產

	物業 人民幣千元
<b>截至二〇二〇年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	128,243
添置	32,056
收購附屬公司	2,532
折舊開支	<u>(62,814)</u>
<b>年末賬面淨值</b>	<u>100,017</u>
<b>於二〇二〇年十二月三十一日</b>	
成本	250,934
累計折舊	<u>(150,917)</u>
<b>賬面淨值</b>	<u><u>100,017</u></u>
<b>截至二〇二一年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	100,017
添置	18,131
終止	(14,892)
折舊開支	<u>(49,449)</u>
<b>年末賬面淨值</b>	<u>53,807</u>
<b>於二〇二一年十二月三十一日</b>	
成本	212,164
累計折舊	<u>(158,357)</u>
<b>賬面淨值</b>	<u><u>53,807</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 16 租賃(續)

(i) 於綜合資產負債表內確認的金額如下：(續)

租賃負債

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
租賃負債		
流動	35,494	56,929
非流動	19,529	52,323
	<u>55,023</u>	<u>109,252</u>

(ii) 於綜合全面收益表內確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
使用權資產折舊開支	49,449	62,814
利息開支(列入財務費用)(附註10)	3,340	5,501
短期租賃相關開支(列入銷售成本及行政開支)(附註6)	29,589	27,031

截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額分別為人民幣89,341,000元及人民幣95,407,000元。

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團主要租賃多項寫字樓、車位及宿舍。租賃合同的固定期限一般為3個月至6年。

每份合同的租賃條款均獨立磋商，且包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸用途的擔保。

## 綜合財務報表附註

## 17 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇二〇年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	–	–	4,420	4,420
添置	–	–	960	960
收購附屬公司	248,344	92,372	140	340,856
攤銷	–	(784)	(1,544)	(2,328)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>248,344</b>	<b>91,588</b>	<b>3,976</b>	<b>343,908</b>
<b>於二〇二〇年十二月三十一日</b>				
成本	248,344	92,372	9,858	350,574
累計攤銷	–	(784)	(5,882)	(6,666)
<b>賬面淨值</b>	<b>248,344</b>	<b>91,588</b>	<b>3,976</b>	<b>343,908</b>
<b>截至二〇二一年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	<b>248,344</b>	<b>91,588</b>	<b>3,976</b>	<b>343,908</b>
添置	<b>4,988</b>	–	<b>8,947</b>	<b>13,935</b>
攤銷	–	<b>(9,413)</b>	<b>(2,547)</b>	<b>(11,960)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>253,332</b>	<b>82,175</b>	<b>10,376</b>	<b>345,883</b>
<b>於二〇二一年十二月三十一日</b>				
成本	<b>253,332</b>	<b>92,372</b>	<b>18,805</b>	<b>364,509</b>
累計攤銷	–	<b>(10,197)</b>	<b>(8,429)</b>	<b>(18,626)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>253,332</b>	<b>82,175</b>	<b>10,376</b>	<b>345,883</b>

無形資產攤銷已於綜合全面收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銷售成本	<b>11,960</b>	2,310
行政開支	–	18
	<b>11,960</b>	<b>2,328</b>

## 綜合財務報表附註

### 17 無形資產(續)

- (i) 於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，無形資產並無受到限制或被質押為負債擔保。
- (ii) 於二〇二〇年十一月三十日，本集團以總代價人民幣281.74百萬元(包括應付稅項人民幣5百萬元)向廣州地鐵收購廣州地鐵環境工程集團的67%股權。

於二〇二一年，廣州地鐵申請免除上述稅務義務。本集團向廣州地鐵追加付款人民幣5百萬元，繼而導致總代價增加。因此，本集團確認商譽增加。

#### (iii) 商譽減值測試

商譽作為二〇二〇年的業務合併一部分而產生。管理層於廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理相關非商業物業管理及增值服務現金產生單位層面監察商譽。商譽根據相關現金產生單位評估作減值測試。

下表載列管理層的現金流量預測所基於的各種主要假設，以進行截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日的商譽減值測試：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年	二〇二〇年
營業收入(年度增長率百分比)	10%-20%	10%-20%
毛利率(營業收入百分比)	21%-23%	26%
長期增長率	3%	3%
除稅前貼現率	19.29%	19.33%

管理層已釐定分配予上述各項主要假設的價值如下：

假設	釐定價值所用方法
營業收入	五年預測期間年度增長率；基於過往表現及管理層對市場發展所作預期。
毛利率	基於過往變現及管理層對未來所作預期。
長期增長率	這是用於推斷預算期後現金流的加權平均增長率。該比率與行業報告中的預測一致。
除稅前貼現率	反映與有關現金產生單位相關的特定風險。

## 綜合財務報表附註

**17 無形資產(續)****(iii) 商譽減值測試(續)**

商譽人民幣253,332,000元指所轉讓收購代價及於廣州地鐵環境工程集團的非控股權益金額超過收購日期(即二〇二〇年十一月三十日)所收購可識別淨資產的公允價值的部分。經參照獨立外部估值師於二〇二一年十二月三十一日評估的可收回金額，本公司董事認定無需於二〇二一年十二月三十一日作出商譽減值撥備(二〇二〇年十二月三十一日：無)。現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算而釐定。有關計算要求本集團估計預期將產生於現金產生單位的未來現金流量及用以計算現值的適當貼現率。

**關鍵假設潛在變動影響**

於二〇二一年十二月三十一日，如有關現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌1.10%，則本集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計毛利率較管理層估計下跌0.22%，則本集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計長期增長率較管理層估計下跌0.41%，則本集團將須就商譽確認減值。如適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率較管理層估計上升0.22%，則本集團將須就商譽確認減值。

除上述變動外，管理層認為關鍵參數概無其他合理潛在變動致使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

- (iv)** 已收購客戶關係作為業務合併的一部分，並按收購當日的公允價值確認，隨後於7及10年的估計使用年內按直線法攤銷。

## 綜合財務報表附註

## 18 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
貿易及其他應收款項以及預付款項 (預付款項及其他預付稅項除外)(附註20)	<b>773,626</b>	845,818
現金及現金等價物(附註21)	<b>3,803,434</b>	994,629
受限制現金(附註21)	<b>18,871</b>	13,597
	<b>4,595,931</b>	1,854,044
<b>以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產(附註19)</b>	<b>32,202</b>	34,784
	<b>4,628,133</b>	1,888,828
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
貿易及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外)(附註24)	<b>1,144,706</b>	1,066,503
租賃負債(附註16)	<b>55,023</b>	109,252
	<b>1,199,729</b>	1,175,755

## 綜合財務報表附註

## 19 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

## (i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產分類

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括並非持作買賣的權益證券，而本集團已於初始確認時不可撤回地選擇於此分類確認。此乃策略性投資，故本集團認為此分類更為相關。

## (ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
非上市權益工具		
— 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(「名特」)	2,260	4,426
— 廣州越投商業保理有限公司(「越投商業保理」)	29,942	30,358
	<b>32,202</b>	<b>34,784</b>

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的非上市權益工具佔本集團分別於名特及越投商業保理5%及10%的股權。

## (iii) 於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
年初結餘	34,784	35,558
於其他全面收益確認的虧損	(2,582)	(774)
年末結餘	<b>32,202</b>	<b>34,784</b>

於二〇二一年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產均以人民幣計值。

## 綜合財務報表附註

## 20 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註29(d))	437,925	383,350
— 第三方	108,607	90,963
	<b>546,532</b>	474,313
減：應收賬款減值撥備(附註3.1(b))	(29,488)	(27,462)
	<b>517,044</b>	446,851
其他應收款項		
— 應收關聯方款項	—	177,028
— 可從第三方收回的物業管理成本(附註(b))	55,169	48,360
— 可從關聯方收回的物業管理成本(附註(b))	26,583	37,550
— 代住戶及租戶支付予第三方的款項(附註(c))	73,773	58,392
— 支付予關聯方的保證金(附註(d))	21,553	39,746
— 支付予第三方的保證金(附註(d))	23,349	16,080
— 其他		
— 關聯方	25,360	13,560
— 第三方	39,266	15,056
	<b>265,053</b>	405,772
減：其他應收款項減值撥備(附註3.1(b))	(8,471)	(6,805)
	<b>256,582</b>	398,967
預付款項		
— 關聯方(附註29(d))	—	55
— 第三方	7,236	4,714
	<b>7,236</b>	4,769
其他預付稅項	14,480	9,471
遞延上市開支	—	1,905
<b>總額</b>	<b>795,342</b>	<b>861,963</b>



## 綜合財務報表附註

## 20 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 應收賬款主要產生自物業管理服務。

包幹制下的非商業物業管理及增值服務收入以及商業物業管理及運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
0至30日	221,317	337,572
31至180日	205,092	64,106
181至365日	70,471	17,734
1至2年	17,808	20,011
2至3年	9,643	13,684
3年以上	22,201	21,206
	<b>546,532</b>	<b>474,313</b>

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，分別就應收賬款總額計提撥備人民幣29,488,000元及人民幣27,462,000元(附註3.1(b))。

- (b) 該款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。
- (c) 該款項指代業主及租戶支付的公用服務費。
- (d) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。
- (e) 於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面價值相若。

## 綜合財務報表附註

## 21 現金及現金等價物以及受限制現金

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行及手頭現金結餘(附註a)	<b>3,822,305</b>	1,008,226
減：受限制現金(附註b)	<b>(18,871)</b>	(13,597)
現金及現金等價物	<b><u>3,803,434</u></b>	<u>994,629</u>

(a) 銀行及手頭現金以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
人民幣	<b>2,770,817</b>	973,064
港元	<b>1,051,488</b>	35,162
	<b><u>3,822,305</u></b>	<u>1,008,226</u>

(b) 受限制現金指按業主要求提供物業管理服務的保證金。

## 22 股本

	股份數目	股本 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	<b>1,018,600,000</b>	581,017
向廣州地鐵投融資(香港)有限公司(「廣州地鐵投融資」)發行及配發股份(附註(a))	<b>90,359,677</b>	330,000
就本公司上市發行股份(附註(b))	<b>369,660,000</b>	1,455,988
已發行超額配發股份(附註(c))	<b>43,410,500</b>	176,043
於二〇二一年十二月三十一日	<b><u>1,522,030,177</u></b>	<u>2,543,048</u>

## 綜合財務報表附註

## 22 股本(續)

- (a) 於二〇二一年二月八日，本公司向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)的全資附屬公司廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330百萬元。
- (b) 於二〇二一年六月二十八日，本公司於上市完成後以每股4.88港元的價格發行合共369,660,000股普通股。自募集總額1,803,941,000港元(相當於人民幣1,500,659,000元)扣除資本化上市開支53,706,000港元(相當於人民幣44,671,000元)後，剩餘1,750,235,000港元(相當於人民幣1,455,988,000元)計入股本。
- (c) 於二〇二一年七月二十一日，本公司宣佈，招股章程內所述的超額配股權(「超額配股權」)已獲聯席代表(代表國際包銷商)就合共43,410,500股額外股份(「超額配發股份」)部分行使。本公司已按每股4.88港元(即每股發售價)發行及配發超額配發股份。超額配發股份於二〇二一年七月二十六日於聯交所主板上市。

## 23 儲備

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	其他儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日	9,591	(9,232)	359	258,547	258,906
年內盈利	-	-	-	199,131	199,131
法定儲備劃撥(附註(a))	14,371	-	14,371	(14,371)	-
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	-	(662)	(662)	-	(662)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	(1,749)	(1,749)	-	(1,749)
與非控股權益的交易	-	(5,583)	(5,583)	-	(5,583)
根據重組發行普通股	-	(581,016)	(581,016)	-	(581,016)
來自中間控股公司的視作出資淨額	-	207,934	207,934	-	207,934
已宣派或已付股息	-	-	-	(43,354)	(43,354)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>23,962</u>	<u>(390,308)</u>	<u>(366,346)</u>	<u>399,953</u>	<u>33,607</u>
於二〇二一年一月一日	<b>23,962</b>	<b>(390,308)</b>	<b>(366,346)</b>	<b>399,953</b>	<b>33,607</b>
年內盈利	-	-	-	<b>359,536</b>	<b>359,536</b>
法定儲備劃撥(附註(a))	<b>3,914</b>	-	<b>3,914</b>	<b>(3,914)</b>	-
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	-	<b>(1,972)</b>	<b>(1,972)</b>	-	<b>(1,972)</b>
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	<b>(2,450)</b>	<b>(2,450)</b>	-	<b>(2,450)</b>
於二〇二一年十二月三十一日	<u><b>27,876</b></u>	<u><b>(394,730)</b></u>	<u><b>(366,854)</b></u>	<u><b>755,575</b></u>	<u><b>388,721</b></u>

## 綜合財務報表附註

## 23 儲備(續)

## (a) 法定儲備

根據中國相關規章及法規，在中國註冊成立的公司須於分派除所得稅後盈利前轉撥除稅後盈利不少於10%(根據中國會計準則及法規計算)至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷相應公司的過往年度虧損或增加其資本。

## 24 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註29(d))	13,783	8,760
— 第三方	152,795	72,190
	<b>166,578</b>	80,950
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	—	127,346
— 來自關聯方的物業管理服務墊款(附註(c))	62,378	48,535
— 來自第三方的物業管理服務墊款(附註(c))	257,626	191,204
— 從關聯方收取的保證金(附註(d))	61,142	40,381
— 從第三方收取的保證金(附註(d))	268,955	230,273
— 代住戶或租戶向第三方收款(附註(e))	155,823	134,896
— 代住戶或租戶向關聯方收款(附註(e))	2,158	2,990
— 應付股息	1,560	90,203
— 第三方應計開支	72,374	48,345
— 關聯方應計開支	160	5,121
— 其他	95,952	66,259
	<b>978,128</b>	985,553
應計薪金負債	148,245	190,730
其他應付稅項	8,987	21,246
	<b>1,301,938</b>	1,278,479
減：貿易及其他應付款項非流動部分		
— 來自一名關聯方貸款(附註(b))	—	(6,144)
流動部分	<b>1,301,938</b>	1,272,335

## 綜合財務報表附註

## 24 貿易及其他應付款項(續)

(a) 於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
1年內	146,473	58,637
1至2年	4,389	8,226
2至3年	4,511	6,229
3年以上	11,205	7,858
	<u>166,578</u>	<u>80,950</u>

(b) 於二〇一九年七月十八日，本集團與越秀地產(香港)有限公司(一家同系附屬公司)訂立一份貸款協議，融資金額為17,300,000港元。貸款為無抵押，按固定年利率4%計息，且已於二〇二一年上市前悉數清償(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣6,144,000元)。

(c) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本。

(d) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。

(e) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

(f) 於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款項以下列貨幣列值：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
人民幣	1,298,656	1,269,201
港元	3,282	9,278
	<u>1,301,938</u>	<u>1,278,479</u>

(g) 於二〇二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

## 綜合財務報表附註

## 25 遞延所得稅

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月內收回	<b>10,051</b>	8,635
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月內收回	<b>2,353</b>	—
— 將於超過12個月後收回	<b>50,665</b>	35,765
	<b>(42,967)</b>	(27,130)

於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，在並無計及抵銷同一稅務司法權區內結餘的情況下，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產	貿易及其他 應收款項 減值撥備 人民幣千元	使用權資產 及租賃負債 的淨影響 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	<b>8,420</b>	<b>925</b>	<b>9,345</b>
於損益計入	<b>882</b>	<b>301</b>	<b>1,183</b>
於二〇二一年十二月三十一日	<b>9,302</b>	<b>1,226</b>	<b>10,528</b>
於二〇二〇年一月一日	6,749	1,301	8,050
於損益計入／(扣除)	582	(387)	195
收購附屬公司	1,089	11	1,100
於二〇二〇年十二月三十一日	8,420	925	9,345

## 綜合財務報表附註

## 25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債	重估以公允 價值計量 且其變動計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元	預扣稅影響 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	遞延稅項 負債，扣除 使用權資產 及租賃負債 的淨影響 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	(790)	(12,789)	(22,896)	-	(36,475)
於損益(扣除)/計入	-	(18,687)	2,352	(1,295)	(17,630)
計入其他全面收益	610	-	-	-	610
於二〇二一年十二月三十一日	<u>(180)</u>	<u>(31,476)</u>	<u>(20,544)</u>	<u>(1,295)</u>	<u>(53,495)</u>
於二〇二〇年一月一日	(902)	(11,484)	-	-	(12,386)
於損益(扣除)/計入	-	(1,305)	197	-	(1,108)
計入其他全面收益	112	-	-	-	112
收購附屬公司	-	-	(23,093)	-	(23,093)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>(790)</u>	<u>(12,789)</u>	<u>(22,896)</u>	<u>-</u>	<u>(36,475)</u>

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，根據附註2.17(ii)所載的會計政策，本集團並無就累計稅項虧損人民幣68,228,000元及人民幣36,289,000元確認遞延所得稅資產，原因為不大可能動用未來應課稅盈利對銷虧損。於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，根據中國企業所得稅法，人民幣24,023,000元及人民幣35,920,000元的未動用稅項虧損可分別結轉以與未來應課稅收入對銷，而該等稅項虧損將分別於截至及包括二〇二六年及二〇二五年各個日期屆滿。餘下稅項虧損並無屆滿日期。

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，本集團確認因其中國附屬公司向香港直接控股公司作出未分派盈利而產生的遞延所得稅負債。

## 綜合財務報表附註

## 26 現金流資料

## (a) 經營產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
除所得稅前盈利	524,257	280,211
就以下事項進行調整：		
—物業、廠房及設備折舊(附註15)	14,903	10,164
—使用權資產折舊(附註16)	49,449	62,814
—無形資產攤銷(附註17)	11,960	2,328
—金融資產減值虧損淨額	3,692	2,563
—提供予關聯方的貸款的利息收入(附註29(b))	—	(26,091)
—出售物業、廠房及設備虧損(附註9)	140	20
—出售使用權資產收益	(1,056)	—
—應佔採用權益法入賬的合營企業盈利	(188)	—
—匯兌虧損／(收益)淨額(附註9)	15,839	(355)
—財務費用(附註10)	3,421	29,225
	<b>622,417</b>	<b>360,879</b>
營運資金變動：		
—存貨	(118)	995
—貿易及其他應收款項以及預付款項	(105,057)	(117,209)
—合同負債	421,414	69,961
—受限制現金	(5,274)	(6,852)
—貿易及其他應付款項	239,142	188,626
	<b>1,172,524</b>	<b>496,400</b>

## (b) 非現金投資活動

(i) 於截至二〇二一年十二月三十一日止年度，收購使用權資產的非現金投資活動披露於附註16。



## 綜合財務報表附註

## 26 現金流資料(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬如下：

	其他應付款項		其他應付款項 —應付利息	租賃負債	應付股息	總額	
	於1年內 到期的借貸 人民幣千元	於1年後 到期的借貸 人民幣千元					
於二〇二〇年一月一日	106,000	875,000	574,891	4,196	137,496	48,695	1,746,278
現金流量							
—融資活動流入	-	-	96,254	-	-	-	96,254
—融資活動流出	(106,000)	(875,000)	(219,587)	(27,920)	(68,376)	(3,851)	(1,300,734)
非現金變動							
—新增—租賃	-	-	-	-	32,056	-	32,056
—收購附屬公司	-	-	-	-	2,575	-	2,575
—已確認財務開支	-	-	-	23,724	5,501	-	29,225
—抵銷其他應收款項	-	-	(74,447)	-	-	-	(74,447)
—來自中間控股公司的視作出資淨額	-	-	(249,765)	-	-	-	(249,765)
—本集團成員公司提供股息	-	-	-	-	-	45,359	45,359
於二〇二〇年十二月三十一日	-	-	127,346	-	109,252	90,203	326,801
於二〇二一年一月一日	-	-	127,346	-	109,252	90,203	326,801
現金流量							
—融資活動流入	-	-	3,321	-	-	-	3,321
—融資活動流出	-	-	(130,667)	(81)	(59,752)	(90,203)	(280,703)
非現金變動							
—新增—租賃	-	-	-	-	18,131	-	18,131
—終止—租賃	-	-	-	-	(15,948)	-	(15,948)
—已確認財務開支	-	-	-	81	3,340	-	3,421
—本集團成員公司提供股息	-	-	-	-	-	1,560	1,560
於二〇二一年十二月三十一日	-	-	-	-	55,023	1,560	56,583

## 綜合財務報表附註

### 27 不可撤銷經營租賃

於二〇二一年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租賃應收的未來最低租賃款項如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
一年以內	2,236	7,484
一年以上五年以內	1,064	3,300
	<b>3,300</b>	<b>10,784</b>

### 28 承擔

#### 經營租賃承擔－作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎一個月至六年不等。

除短期及低值租賃外，本集團已就租賃確認使用權資產。

### 29 關聯方交易

#### (a) 關聯方

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司，乃於中國註冊成立的有限公司，其營運地點位於中國內地。下表概述本集團於截至二〇二一年十二月三十一日止年度與其存在重大交易的主要關聯方名稱，以及彼等於二〇二一年十二月三十一日與本公司之間的關係：

主要關聯方	與本集團關係
越秀地產	中間控股公司
城市建設開發集團(中國) 有限公司(「城建中國」)	直接控股公司
廣州地鐵	越秀地產的非控股股東

## 綜合財務報表附註

## 29 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的交易

下文為本集團與其關聯方於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度進行的重大交易摘要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
提供服務(附註(ii))		
—最終控股公司	5	—
—中間控股公司	180	—
—同系附屬公司	553,514	386,710
—越秀地產非控股權益及其附屬公司	207,690	22,500
—越秀地產的聯營公司及合營企業	41,443	39,460
	<u>802,832</u>	<u>448,670</u>
關聯方貸款利息收入		
—一家同系附屬公司	—	26,091
	<u>—</u>	<u>26,091</u>
購買產品及服務		
—同系附屬公司	1,297	1,334
—越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	84
—越秀地產的聯營公司及合營企業	—	116
	<u>1,297</u>	<u>1,534</u>
關聯方貸款利息開支		
—一家同系附屬公司	81	567
	<u>81</u>	<u>567</u>
添置使用權資產		
—同系附屬公司	1,122	1,814
—越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	2,723
—越秀地產的聯營公司及合營企業	—	1,189
	<u>1,122</u>	<u>5,726</u>
租金開支(短期租賃)		
—同系附屬公司	7,835	6,401
—越秀地產非控股權益及其附屬公司	766	133
—越秀地產的聯營公司及合營企業	16,690	16,690
	<u>25,291</u>	<u>23,224</u>

(i) 上文所有交易乃於本集團業務的一般過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 提供服務予關聯方包括提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

## 綜合財務報表附註

## 29 關聯方交易(續)

## (c) 主要管理層酬金

附註31所披露的主要管理層酬金(不包括董事)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<b>2,621</b>	1,561

## (d) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應收賬款(附註(i))		
— 中間控股公司	<b>135</b>	—
— 同系附屬公司	<b>329,864</b>	301,197
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	<b>59,868</b>	58,103
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	<b>48,058</b>	24,050
	<b>437,925</b>	383,350
其他應收款項(附註(ii))		
— 同系附屬公司	<b>24,172</b>	223,752
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	<b>205</b>	25
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	<b>49,119</b>	44,107
	<b>73,496</b>	267,884
預付款項(附註(i))		
— 同系附屬公司	<b>—</b>	55
應付賬款(附註(i))		
— 同系附屬公司	<b>4,409</b>	2,723
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	<b>1,975</b>	2,132
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	<b>7,399</b>	3,905
	<b>13,783</b>	8,760

## 綜合財務報表附註

## 29 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘(續)

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
其他應付款項(附註(iii))		
— 中間控股公司	245	—
— 直接控股公司	—	21,368
— 同系附屬公司	85,513	241,235
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	1	2,029
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	56,527	49,847
	<u>142,286</u>	<u>314,479</u>
合同負債(附註(i))		
— 同系附屬公司	36,731	11,522
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	15	22
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	471	2,112
	<u>37,217</u>	<u>13,656</u>
銀行存款(附註(i))		
— 一家同系附屬公司	583,800	11,786
租賃負債		
— 同系附屬公司	—	20,166
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	439	2,275
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	11,882	19,310
	<u>12,321</u>	<u>41,751</u>

## 綜合財務報表附註

### 29 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘為無抵押及免息。銀行存款的結餘為無抵押，按正常商業條款附帶息率。
- (ii) 於二〇二一年十二月三十一日，應收關聯方的結餘主要為以酬金制提供物業管理服務所產生向業主收回的成本以及無抵押且免息的保證金。

於二〇二〇年十二月三十一日，未結結餘金額亦包括應收關聯方款項人民幣177,028,000元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且須於上市前悉數結清。

- (iii) 於二〇二一年十二月三十一日，應付關聯方的結餘主要為業主預付以酬金制提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押且免息的保證金。

於二〇二〇年十二月三十一日，未結結餘亦包括應收一家同系附屬公司貸款人民幣6,144,000元(該貸款無抵押及按年利率4%計息)以及應付關聯方款項和應付股息人民幣121,202,000元及人民幣90,106,000元(有關款項屬非貿易性質、無抵押及免息)。所有結餘已於上市前悉數結清。

## 綜合財務報表附註

## 30 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<b>601,016</b>	581,016
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		<b>50,655</b>	1,906
應收股息		<b>164,398</b>	—
現金及現金等價物		<b>1,862,731</b>	—
<b>總資產</b>		<b>2,678,800</b>	582,922
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	22	<b>2,543,048</b>	581,017
留存收益／(累計虧損)		<b>126,168</b>	(5,661)
<b>總權益</b>		<b>2,669,216</b>	575,356
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<b>9,584</b>	7,566
<b>總負債</b>		<b>9,584</b>	7,566
<b>總權益及負債</b>		<b>2,678,800</b>	582,922

以上資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

董事會已於二〇二二年三月三日批准第83至168頁的財務報表，並由以下人士代為簽署：

林峰

張建國

## 綜合財務報表附註

## 30 本公司資產負債表及儲備變動(續)

## (a) 本公司儲備變動

	累計虧損 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日	-
年內虧損	(5,661)
於二〇二〇年十二月三十一日	(5,661)
於二〇二一年一月一日	(5,661)
年內利潤	131,829
於二〇二一年十二月三十一日	126,168



## 綜合財務報表附註

## 31 董事利益及權益

## (a) 董事酬金

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，董事所收取的本集團酬金如下：

姓名	因管理本公司或其附屬公司事務而就董事其他服務已收或應收的薪酬							總額
	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利計劃的僱員供款	住房基金、其他津貼及實物福利	就接受董事職務已收或應收酬金	應收的薪酬	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>								
吳煒先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生(附註(iii))	-	600	1,700	-	114	-	-	2,414
張勁先生	-	570	721	50	114	-	-	1,455
<b>非執行董事</b>								
林峰先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生(附註(i)、(iv))	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>								
許麗君女士(附註(v))	198	-	-	-	-	-	-	198
洪誠明先生(附註(v))	198	-	-	-	-	-	-	198
陳元亨先生(附註(v))	198	-	-	-	-	-	-	198
	<u>594</u>	<u>1,170</u>	<u>2,421</u>	<u>50</u>	<u>228</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,463</u>

## 綜合財務報表附註

## 31 董事利益及權益(續)

## (a) 董事酬金(續)

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，董事(就彼等獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員而言)所收取的本集團酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金及工資 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利	住房基金、	就接受董事	因管理	總額 人民幣千元
				計劃的僱員 供款 人民幣千元	其他津貼及 實物福利 人民幣千元	職務已收或 應收酬金 人民幣千元	本公司 或其附屬 公司事務而 就董事其他 服務已收或 應收的薪酬 人民幣千元	
<b>執行董事</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
吳煒先生(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生(附註(iii))	-	511	1,268	-	92	-	-	1,871
張勁先生	-	525	564	50	96	-	-	1,235
<b>非執行董事</b>								
林峰先生(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生(附註(iv))	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>								
許麗君女士(附註(v))	-	-	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生(附註(v))	-	-	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生(附註(v))	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,036</u>	<u>1,832</u>	<u>50</u>	<u>188</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,106</u>

- (i) 截至二〇二一年十二月三十一日止年度，有關吳煒先生、林峰先生、姚曉生先生及楊昭煊先生向本集團提供服務的酬金由本集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予本集團，這是由於本公司管理層認為並無合理分配基準。
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，有關吳煒先生、林峰先生及姚曉生先生向本集團提供服務的酬金由本集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予本集團，這是由於本公司管理層認為並無合理分配基準。
- (iii) 毛良敏先生於二〇二〇年二月加入本集團，並於二〇二一年二月一日獲委任為本公司的執行董事。
- (iv) 楊昭煊先生於二〇二一年二月九日獲委任為本公司的非執行董事。
- (v) 許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生於二〇二一年二月一日獲委任為本公司的獨立非執行董事。



**越秀服務集團有限公司**  
**YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED**