



世茂服務

SHIMAO SERVICE

SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 873



2021 年報
ANNUAL REPORT



目錄

2	公司資料
4	五年財務概要
6	主席報告
12	管理層討論與分析
30	董事會報告
42	企業管治報告
56	董事及高級管理層簡介
60	股東資料
61	獨立核數師報告
68	綜合全面收入報表
70	綜合資產負債表
72	綜合權益變動表
74	綜合現金流量表
75	綜合財務報表附註



公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席)
葉明杰(總裁)
曹士揚
蔡文為
劉羽

非執行董事

湯沸

獨立非執行董事

簡麗娟
顧雲昌
周心怡

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
顧雲昌
周心怡

薪酬委員會

周心怡(委員會主席)
簡麗娟
顧雲昌

提名委員會

顧雲昌(委員會主席)
簡麗娟
周心怡

公司秘書

陳家欣

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港九龍
尖沙咀廣東道30號
新港中心1座801-806室



香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
38樓3820室

總部及中國主要營業地點

中國
上海市
濰坊西路55號
上海世茂大廈
26樓
互聯網址：www.shimaofuwu.com

註冊辦事處

4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

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

主要股份過戶登記處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：873

投資者及傳媒關係

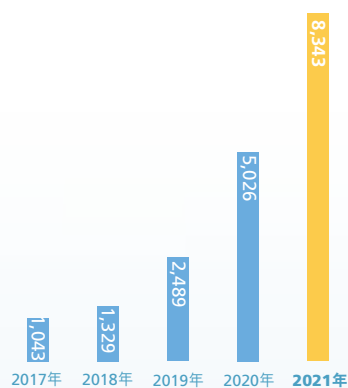
投資者關係部
電郵：ir@shimaowwy.com
電話：(86) 21 3861 1216



五年 財務概要

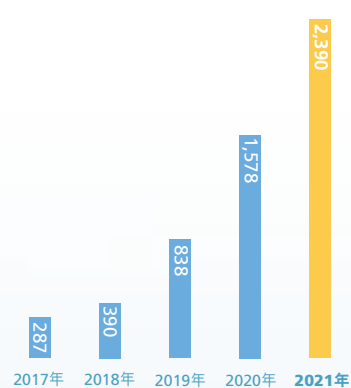
收入

(人民幣百萬元)



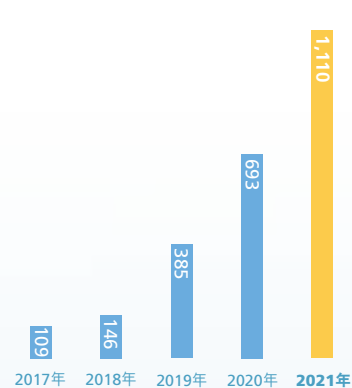
毛利

(人民幣百萬元)



股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



五年財務概要

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	8,343,432	5,025,688	2,489,086	1,329,323	1,042,528
銷售及服務成本	(5,953,343)	(3,447,939)	(1,651,005)	(939,033)	(755,627)
毛利	2,390,089	1,577,749	838,081	390,290	286,901
銷售及營銷開支	(184,342)	(52,444)	(17,823)	(6,416)	(3,189)
行政開支	(688,990)	(562,336)	(303,907)	(192,601)	(125,978)
金融資產減值虧損撥備－淨額	(251,148)	(70,527)	(3,372)	(8,611)	(19,541)
其他收入	75,301	40,873	17,478	4,008	2,412
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	144,746	—	—	—	—
其他收益／(虧損)－淨額	26,492	(24,662)	(2,606)	132	97
其他經營開支	(6,855)	(11,601)	(6,694)	(784)	(470)
經營利潤	1,505,293	897,052	521,157	186,018	140,232
融資收入	30,775	11,407	37,935	76,070	97,744
融資成本	(53,761)	(14,587)	(51,833)	(66,901)	(92,098)
融資(成本)／收入－淨額	(22,986)	(3,180)	(13,898)	9,169	5,646
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	13,396	10,915	(1,208)	—	—
除所得稅前利潤	1,495,703	904,787	506,051	195,187	145,878
所得稅開支	(278,857)	(180,469)	(121,520)	(48,991)	(37,097)
年度利潤	(1,216,846)	724,318	384,531	146,196	108,781
應佔利潤：					
本公司權益持有人	1,110,447	692,952	384,531	146,196	108,781
非控制性權益	106,399	31,366	—	—	—
非流動資產	4,226,524	2,488,113	444,495	56,171	48,188
流動資產	13,933,933	8,416,910	3,130,436	3,138,749	2,073,378
流動負債	7,831,183	4,026,423	3,315,162	1,724,463	1,214,928
流動資產淨值	6,102,750	4,390,487	(184,726)	1,414,286	858,450
資產總值減流動負債	10,329,274	6,878,600	259,769	1,470,457	906,638
非流動負債	1,102,151	137,755	25,974	222,946	505,323
本公司權益持有人應佔權益	8,527,037	6,447,987	233,795	1,247,511	401,315
非控制性權益	700,086	292,858	—	—	—
總權益	9,227,123	6,740,845	233,795	1,247,511	401,315



主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司（「世茂服務」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）截至2021年12月31日止全年業績報告。



市場和行業展望

2021年，房地產市場整體動盪下行，但物業服務行業依然發展迅速，展現出蓬勃生命力。

各級政府發佈多項有關物業服務行業的利好政策，積極鼓勵物業服務企業更好更快發展。2021年1月，住建部等十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業服務企業向養老、托幼、快遞收發等領域延伸。2021年4月，中共中央、國務院發佈《關於加強基層治理體系和治理能力現代化建設的意見》中指出，要開展「新時代新社區新生活」服務品質提升活動，推進社區服務標準化。2021年5月，商務部等十二部委發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，明確城市一刻鐘便民生活圈建設的主要任務，鼓勵物業服務企業補齊設施短板，豐富商業業態。2021年10月，發改委發佈《關於推動生活性服務業補短板上水平提高人民生活品質的若干意見》，明確要加強公益性基礎性服務供給，大力發展社區便民服務。各級政府認可物業服務行業在基層治理和提高人民生活品質上的重要作用，鼓勵促進行業發展。行業頭部企業迎來了更加廣闊的發展機遇和發展空間。

主席報告

2021年，物業服務企業更加注重培養獨立發展的能力。在依託房地產行業承接開發項目的同時，積極地尋求更廣闊的發展空間。

收併購熱度空前，頭部企業積極擴大管理規模，出現了上市公司間的和大中型公司間的收併購案例，行業整合速度明顯加快。收併購標的越發多元化，不再限於住宅類標的。龍頭公司將潛在收併購標的擴展到了專業類服務公司，城市服務公司和多元增值服務公司。頭部企業通過收併購，提升區域管理密度，補強管理業態短板，增強綜合服務能力，積極打造第二增長曲線。

第三方競標拓展發展迅速，越來越多的企業意識到了第三方競標拓展的重要性，紛紛傾斜內部資源，提升實力，積極參與市場招投標，以培養獨立的、可持續的內生增長能力。第三方競標拓展的邊界在不斷延展，從住宅項目，向辦公樓、高校、產業園、公建等細分領域拓展，非住宅項目的廣闊市場成為新的關注方向。

城市服務成為龍頭公司新的發力方向，通過收併購來搭建平台、建立抓手。打破物業服務企業現有的業務範圍，從單個項目走向更為廣闊的城市公共空間，嘗試城市綜合管理運營，探索新業務模式。

2021年，物業服務行業的業務基礎在不斷地擴大，客戶群體變得更加多樣，服務種類持續豐富，新業務機會也不斷湧現。行業經歷40年發展，迎來了最好的發展期。



主席報告

全年業績

本集團全年實現收入人民幣8,343.4百萬元，同比上升66.0%。年度利潤實現人民幣1,216.8百萬元，同比上升68.0%；本公司權益持有人應佔利潤實現人民幣1,110.4百萬元，同比上升60.2%。

在管建築面積實現240.5百萬平方米，同比上升64.6%；合約建築面積實現308.0百萬平方米，同比上升53.2%。

實現「有品質·高增長」

業務規模

2021年，世茂服務面對行業動盪，無懼艱難，砥礪前行，不斷夯實業務基礎，提升運營水準，增強獨立發展能力。

四大業務板塊協同高效，有效支撐本集團實現有品質的高增長。物業管理服務實現收入人民幣4,169.6百萬元，同比增長54.2%，社區增值服務實現收入人民幣2,448.2百萬元，同比增長53.0%；非業主增值服務實現收入人民幣870.5百萬元，同比增長22.1%；城市服務實現收入人民幣855.1百萬元。

四大業務板塊佈局合理，物業管理服務收入佔比50.0%，「壓艙石」作用顯著；社區增值服務收入佔比29.3%，為行業領先，持續貢獻高利潤。

獨立發展

第三方市場競標拓展能力取得長足進步

世茂服務建立起了極具自身特色的市場外拓體系，有效地培養和提升外拓能力。2021年，集團上下齊心，奮力拼搏，實現市場外拓合約建築面積61.6百萬平方米，同比增長162.1%，成績斐然。

與開發商相關的業務收入進一步減少

非業主增值服務佔總收入的比例，從2019年的25.8%，下降到2020年的14.2%，2021年進一步下降到10.4%。車位資產運營業務收入佔總收入的比例，也從2019年的16.4%，下降到2020年的9.0%，再進一步下降到2021年的5.1%。週期性業務對總收入的貢獻比例持續減小，業務結構更加健康，更顯獨立性。



管理運營

建立起「橫向一體化」發展能力，實現規模增長

通過收併購和第三方競標外拓，世茂服務快速擴大了管理面積，豐富了管理業態，扎扎實實做大做強物業管理服務基本盤。

2021年，世茂服務繼續貫徹執行既定的投資收併購策略，在現有的管理半徑內，著力提升管理密度和業務濃度。成功簽約收購6家物業管理公司，有效補充長三角，大灣區和中西部區域內的管理面積。

2021年，世茂服務第三方市場拓展優先發力高能級城市，當年新增合約建築面積中，71%位於一二線城市。同時，向多元業態綜合發力，當年新增合約建築面積中，住宅項目佔比40%，高校項目佔比11%，產業園項目佔比6%，豐富了業態種類，為發展增值服務提供基礎。

建立起「縱向一體化」發展能力，深耕細分領域

通過持續培養專業發展能力，世茂服務在高校物業領域，取得亮眼成績。本集團附屬公司浙大新宇，高校業務規模體量居全國第一，在管項目數量超過240個，服務師生和使用者超過200萬人。2021年，浙大新宇積極開拓新市場，進入江蘇，遼寧和山東三省，中標9所大學綜合管理服務合同。成功獲取北京大學（萬柳校區），北京郵電大學和中央民族大學（豐台校區）等優質標杆項目。

2021年，世茂服務積極佈局新業務。成功收購2家城市服務公司，建立平台，獲得業務抓手，戰略性佈局中國經濟最發達的大灣區和長三角區域的城市服務業務。成功收購1家養老服務公司，佈局輕資產養老業務，發展居家養老服務，社區養老服務等業務。

通過「集中化」策略，提升區域綜合能力

2021年，世茂服務設立五大中心城市，並以此為基礎，執行單城市深耕計畫。在已進入的城市中，不斷提升管理濃度和業務密度，實現單城市規模效應最大化，釋放價值。以杭州單城市為例，合約建築面積從2019年2.3百萬平方米，提升到了2021年的15.4百萬平方米，實現了跨越式發展，大大提升了杭州單城市的業務綜合運營實力。

通過「高品質服務」，提升客戶滿意度和黏性

2021年，世茂服務全面構建「使用者回應型」組織，通過全業態、全場景和全週期三個維度，維護用戶關係，提升使用者體驗，重點提升服務的廣度與深度；通過全管道的用戶滿意度數據監測，理解用戶的重要關切和核心訴求；縮小預期待差；取得了客戶滿意度94.2分的好成績。增強客戶黏性，降低獲客成本，為推廣增值服務創造更多機會。



主席報告

發展「高品質的增長」

公司願景

世茂服務的願景是成為「中國領先的城市全場景生活服務商」，為客戶創造美好生活。定位於「中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供者」並立志在未來邁入物業管理行業頭部梯隊。

形成「三大業務組合」，不斷完善綜合物業管理服務，多元增值服務，城市服務三大業務組合，創新發展數字科技業務內容。

綜合物業管理服務，圍繞住宅物業和非住宅物業，通過「內生+外延」做大規模，做優品質和提升效率。多元增值服務，圍繞使用者和資產佈局高潛力賽道，打造專業化能力。城市服務，面向個人使用者、企業和政府展開業務。通過面向政府的城市服務需求探索向企業使用者和個人用戶提供程度更深的服務。數字科技服務，將以專業公司形式做模式試跑和業務培育。

未來展望

過往三年，世茂服務奮勇爭先，各項業務均取得長足發展，取得了收入年複合增長率83.1%的傲人成績。

2022年，世茂服務將更加關注業務品質，在保持相對高速增長的前提下，深度夯實業務，發掘更多內在價值。將從2021年的「有品質•高增長」轉向2022年的「高品質的增長」：

在業務規模上，兼顧總量、結構和品質指標；在經營能力上，更加關注經營效率，經營性現金流和長期可持續性；在客戶價值上，通過提升服務滿意度和客戶黏性，創造更高價值；在運營管理上，從戰略、運營、組織機制和人才四方面入手，全面實現運營管理的高品質。

社會責任

世茂服務時刻關注企業社會責任的落實，踐行責任與擔當。

2021年，世茂服務作為物業管理行業唯一的公司，受邀與其他19家學術界和產業界單位共同參與指南的編寫《工業互聯網碳達峰碳中和園區指南(2021)》，為實現「雙碳」目標，發展綠色經濟做貢獻。

新冠疫情持續反覆，變幻莫測。世茂服務第一時間加入到社區防疫第一線，為業主提供防疫物資和蔬菜配送、義務跑腿、代購生活用品等線下服務，創新開設親子課堂、心理諮詢、健康問診、健身直播等線上服務，滿足業主宅家抗疫的各項生活所需。投入社區防疫第一線12,000人；為業主免費贈送蔬菜145.7噸；累計服務時長1,267萬小時；免費跑腿460,407次；贈送口罩220,000隻。



致謝

2021年，資本市場表現動盪，本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，致以衷心的感謝和深切的敬意。多謝各位的過去一年來的支持與堅守。

世茂服務也將戮力同心，賡續前行，奮楫爭先。將繼續秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，務實求是，勤勉奮進，持續為股東創造價值。

主席
許世壇

香港，2022年6月22日



管理層 討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團定位於中國領先的綜合物業管理和城市全場景生活服務商。打造綜合物業管理服務、多元增值服務及城市服務三大業務組合，培育數字化服務能力。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

截至2021年12月31日止，世茂服務為830個項目提供種類豐富的服務；客戶類型多樣，包括住宅、高校、產業園及醫院等。

於2021年12月31日，本集團收入達到人民幣8,343.4百萬元，同比增長66.0%；年度利潤達到人民幣1,216.8百萬元，同比增長68.0%。在管建築面積實現240.5百萬平方米，同比上升64.6%；合約建築面積實現308.0百萬平方米，同比上升53.2%。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**50.0%**，佔總毛利**48.1%**

年內，本集團物業管理服務收入達到人民幣4,169.6百萬元，較2020年同期的人民幣2,703.6百萬元增長54.2%，主要原因是來自在管建築面積的快速增長。

物業管理服務毛利為人民幣1,150.0百萬元，較2020年同期的人民幣735.0百萬元增長56.5%，毛利率為27.6%，較2020年同期的27.2%相比，上升0.4個百分點，保持平穩。本集團承接的項目業態更加多元化，第三方項目佔比數量更高，精益化管理能力更強，整體毛利繼續保持行業高水平。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
收入(人民幣百萬元)	4,169.6	2,703.6
毛利(人民幣百萬元)	1,150.0	735.0
毛利率(%)	27.6%	27.2%



管理層討論與分析

- 面積規模持續高速增長

年內，本集團在管建築面積和合約建築面積均取得高速增長，為本集團綜合收入的增長打下堅實基礎，為發展各項增值服務創造了重要基礎。截至2021年12月31日止，本集團在管建築面積為240.5百萬平方米，較2020年同期的146.1百萬平方米，同比增長64.6%，或淨增加94.4百萬平方米。在管項目達到830個，覆蓋了全國107個城市。

截至2021年12月31日止，本集團合約建築面積為308.0百萬平方米，較2020年同期的201.1百萬平方米，同比增長53.2%，或淨增加106.9百萬平方米。

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2021年 面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	2020年 面積 (百萬平方米)	佔比 (%)
在管建築面積	240.5	100%	146.1	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	58.1	24.2%	51.5	35.2%
來自獨立第三方開發商	182.4	75.8%	94.6	64.8%
合約建築面積	308.0	100%	201.1	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	76.1	24.7%	71.0	35.3%
來自獨立第三方開發商	231.9	75.3%	130.1	64.7%



管理層討論與分析

- 多業態的物管組合

本集團管理住宅及非住宅物業等多種業態。2021年，我們擴大對非住宅項目的市場拓展，成績突出，非住宅業態主要涵蓋高校、醫院及工業園區等。

截至2021年12月31日止，本集團的非住宅物業在管建築面積達101.7百萬平方米，佔本集團在管建築面積的42.3%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2020年同期提升1.8個百分點。

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按物業業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	在管建築面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	在管建築面積 (百萬平方米)	佔比 (%)
住宅物業	138.8	57.7%	86.9	59.5%
非住宅物業	101.7	42.3%	59.2	40.5%
合計	240.5	100%	146.1	100%

	合約建築面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	合約建築面積 (百萬平方米)	佔比 (%)
住宅物業	184.8	60.0%	129.3	64.3%
非住宅物業	123.2	40.0%	71.8	35.7%
合計	308.0	100%	201.1	100%



管理層討論與分析

• 第三方競標外拓成績突出

本集團2021年第三方競標外拓成績斐然，新增第三方競標外拓面積達61.6百萬平方米，較2020年同期的23.5百萬平方米，同比增長162.1%。第三方競標外拓面積、年飽和收入等各項指標均有較大提升，取得北京郵電大學，成都大熊貓基地等優質標的。

2022年，世茂服務將繼續大力拓展市場，獲取更多第三方項目，繼續夯實能力，全面升級策略，持續提升戰鬥力：

- (1) 分城市分業態的業務規劃能力。選擇管理半徑區域內的城市來發展第三方市場拓展業務，明確「深耕型城市」、「突破型城市」和「機會型城市」的標準。根據三類城市的特點，匹配公司資源，選擇有效的「主攻」業態；
- (2) 清晰長效的體系化管理能力。明確業務和業態的規劃，進一步完善激勵制度，提升操作方式的有效性；
- (3) 組織的專業度與戰鬥力。進行三級城市評估，形成有效的戰鬥單元，進一步分級分工，在「深耕型城市」安排「前中台」市場拓展人員，形成屬地化管理；
- (4) 項目全生命周期的精細化調度能力。調度更加精細化，設置各項監測和預警與處置機制；明確「重」、「急」項目的跟蹤機制；協調跨經營單元的業務分工；跨職能部門的業務配合；
- (5) 產品方案整合與輸出能力。升級不同部門的類型服務產品體系及規範素材，形成有效的產品輸出和方案輸出；及
- (6) 「多渠道」的資源挖掘和維護能力。豐富信息渠道，充分利用公共平台，付費信息，上門客戶，關係介紹和地方合夥人等多重信息渠道。維護戰略客戶資源，積極與地產公司、商管公司、工商企業以及合資合作單位等的合作。



管理層討論與分析

- 通過收併購提升區域綜合能力，佈局關鍵賽道

2021年，本集團新收購(包括新簽署收購協議)9間公司，其中物業服務類公司6間，城市服務類公司2間，養老服務類公司1間，其中有5家公司在年內完成收併購，剩餘4間公司已在2022年1月完成收併購。透過收併購，本集團有效提升了重點區域內的業務規模和項目濃密度，迅速佈局城市服務的業務網絡，成功卡位增值服務的關鍵賽道，建立起核心能力。

2021年，本集團成功收購深圳深兄環境有限公司(現已更名為深圳世路源環境有限公司(「世路源」))和無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)，佈局城市服務賽道，打造城市全場景綜合業務能力。

2021年下半年，本集團成功收購上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)，佈局居家養老服務細分賽道。椿熙堂以輕資產模式開展居家養老業務和社區養老業務。

世茂服務對所有被收購公司，都實行了一體化整合提升。通過財務一體化、人力一體化、風控一體化和業務信息一體化，使得所有標的公司能夠對齊世茂服務的標準，實行內部市場化機制，實行資源共享，全面賦能，從而實現運營能力提升，服務品質提升，客戶滿意度提升。



管理層討論與分析

➤ 社區增值服務

- 佔總收入**29.3%**，佔總毛利**37.3%**

年內，收入達到人民幣2,448.2百萬元，較2020年同期人民幣1,600.6百萬元，增長53.0%，實現高速增長。

社區增值服務主要圍繞用戶和資產展開佈局，重點關注高潛力賽道，打造核心競爭能力。本集團在管建築面積迅速擴張，覆蓋戶數快速增長，為增值服務的發展創造了良好基礎。與此同時，本集團還積極拓展多種業態增值服務，向高校、醫院、產業園等多種非住宅類項目提供種類豐富多樣的增值服務。

下表載列本集團分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年			
	收入	佔比	收入	佔比	收入變動	佔比變動
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(%)	(百分點)
社區資產管理服務	299.0	12.2%	217.8	13.6%	37.3%	下降1.4個百分點
智慧場景解決方案	610.2	24.9%	451.3	28.2%	35.2%	下降3.3個百分點
車位資產運營服務	428.1	17.5%	454.1	28.4%	-5.7%	下降10.9個百分點
美居服務	190.5	7.8%	147.6	9.2%	29.1%	下降1.4個百分點
新零售服務	433.9	17.7%	99.1	6.2%	337.8%	提升11.5個百分點
校園增值服務	462.2	18.9%	230.7	14.4%	100.3%	提升4.5個百分點
養老服務	24.3	1.0%	不適用	不適用	不適用	不適用
社區增值服務小計	2,448.2	100%	1,600.6	100%	53.0%	不適用

- 社區資產管理服務，收入為人民幣**299.0**百萬元，與去年同期人民幣**217.8**百萬元相比，同比增長**37.3%**

2021年，本集團在管項目和在管建築面積數量增長迅速，為社區增值服務業務的發展，創造了基礎。本集團進一步深挖存量項目的可利用資源。針對新增項目進行資源梳理，利用現有的成熟管理經驗與運營能力，在保持低運營成本的基礎上，積極發掘社區內可利用的場地資源，開發新業務種類。

世茂服務積極與業主分享經營成果，定期公佈各項收入情況，鼓勵業主參與社區事務管理監督，共同建設幸福美好家園。



管理層討論與分析

- **智慧場景解決方案**，收入為人民幣**610.2百萬元**，與去年同期人民幣**451.3百萬元**相比，**同比增長35.2%**
2021年，本集團積極提升業務能力，進行業務多元化升級：

 - (1) 從提供智能單品及單一場景服務，發展成為多產品組合、多場景佈局的綜合解決方案服務商，形成智慧校園、智慧園區、智慧樓宇、智慧酒店、智慧車場等多套綜合解決方案，滿足不同客戶的需求；
 - (2) 打造標杆項目，為各條產品線的業務規模化複製提供實踐和推廣案例；
 - (3) 從提供系統解決方案向後端設計延伸，初步構建起業務生命周期服務能力，支撐業務快速拓展；及
 - (4) 持續在數字科技，智能化領域深耕，獲得高新雙軟企業認證，ISO9000管理體系認證，成功申請專利39項，軟著98項，並獲得智能化領域專業獎項，積極參與行業標準制定，共同編製「智慧雙碳園區指南」。
- **車位資產運營服務**，收入為人民幣**428.1百萬元**，與去年同期人民幣**454.1百萬元**相比，**同比降低5.7%**
2021年，本集團注重非周期性業務的增長。車位資產運營服務收入中有31.8%來自非周期性的車位運營管理服務，是重複性收入。周期性的車位銷售業務收入盡佔總收入的5.1%，業務結構進一步得到優化提升。
- **美居服務**，收入為人民幣**190.5百萬元**，與去年同期人民幣**147.6百萬元**相比，**同比增長29.1%**
世茂服務為業主提供包括精裝、家裝、拎包入住，以及家居產品推介等服務；及為第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務。

世茂服務嚴控品質標準，用心服務用戶。以數字化為驅動，提高服務效率；以平台化為手段，打造高效供應鏈；以家為核心，延伸服務能力，真正實現全維度家裝，為業主創造美好生活。
- **新零售服務**，收入為人民幣**433.9百萬元**，與去年同期人民幣**99.1百萬元**相比，**同比增長337.8%**
世茂服務打造「世集」品牌，定位本地生活服務平台，將客戶定位在「樂享青年」，「高知爹媽」和「慧享祖輩」，為業主提供有差異化和有針對性的產品，建立起高品質和高體驗的銷售能力。



管理層討論與分析

依託「世集」品牌，構建線上平台與線下空間，聚合包括親子、教育、健康、飲品餐食、生活、零售等多種生活服務業態，打造了包含圖書館、匯客廳、X空間等特色服務空間，以活動運營、內容運營、社群運營與用戶運營，為世茂業主及用戶帶來「世集」獨有的人文社區生活。

本集團積極開展線下線上聯動服務，新增「世集」小程序，拓展線上產品銷售渠道，取得良好開局。自2021年8月至2021年12月，「世集」小程序總註冊用戶數量為16萬人，平均客單價為人民幣108元。

2022年，公司將繼續拓寬銷售渠道，建立自身供應鏈體系，增加品牌優勢，提高市場佔有率。

- **校園增值服務，收入為人民幣462.2百萬元，與去年同期人民幣230.7百萬元相比，同比增長100.3%**
依託浙江浙大新宇物業集團有限公司，立足高校，為師生提供包括餐飲服務，住宿服務，商貿服務等多種圍繞校園學習生活的各類增值服務。

未來，本集團將重點發展團餐業務，以高校團餐業務為基礎，抓緊高校後勤社會化改革大趨勢，在擴大規模的同時，提升區域團餐項目密度；以企事業單位、醫院、各類園區等團餐業務作為有效的補充，提高團餐業務的利潤率和行業競爭力。

- **養老服務，年收入為人民幣24.3百萬元**
本集團於2021年8月成功收購椿熙堂，佈局養老服務。椿熙堂以輕資產模式，專注社區居家長期照護養老服務，為客戶提供安全健康照護和生活照料服務。椿熙堂與社區合作，提供社區養老服務，開展集中照料和養生康樂服務業務；輔以機構養老服務，提供失能失智護理和康復專業服務。

目前，椿熙堂業務已覆蓋上海、南京、無錫、蘇州等長三角地區發達城市，一共運營278個社區養老服務站點和8個養老服務機構，服務約10萬老年人。



管理層討論與分析

➤ 非業主增值服務

• 佔總收入 **10.4%**，佔總毛利**10.0%**

年內，收入達到人民幣870.5百萬元，較2020年同期人民幣712.7百萬元，增長22.1%，佔總收入的比例從2020年的14.2%，下降到2021年的10.4%，收入結構更加優化。

年內，本集團繼續加大對外拓展力度，品牌效益初具成效，通過打造區域標杆，來提升行業知名度，吸引客戶關注。打造「M+Service」高端服務團隊，確立行業地位，不斷擴大客戶基礎，拓寬市場，成功外拓蘭州煙草公司，義烏海關大樓，溫州理工學院等多個跨行業的項目。

此外，本集團還成功實現對外管理能力輸出，新簽約北京工體私宴、福州帝封江私宴、石家莊榮鼎項目，提供顧問諮詢服務。產品品質高，戰略戰術優，運營管控強，是非業主增值服務實現成功外拓的前提，在擴大收入來源的同時，也不斷提升了自身的行業話語權。

➤ 城市服務

• 佔總收入 **10.3%**，佔總毛利**4.6%**

2021年，收入達到人民幣855.1百萬元，業務開局良好。

年內，世茂服務成功收購世路源，錨定中國經濟最發達的區域之一，大灣區。世路源是一家深耕於深圳的城鄉環衛一體化服務公司，在管項目獲得殊榮頗多，其中所服務龍城街道項目，連續13次獲得深圳環評指數榜首，公司業態涵蓋城市環衛、垃圾分類處理、路政設施安裝、園林綠化工程、智慧街區等。於2021年8月，本集團成功收購金沙田，鎖定長三角區域。金沙田為客戶提供城市智慧環保整體解決方案服務，業務覆蓋環衛設備的研發製造、城市環衛的運營管理服務，污水處理、再生資源回收利用等領域。

收購後，世茂服務快速構建起城市服務的綜合能力，並進入核心市場，具備了在全國推廣業務的管理基礎和人才隊伍儲備。借助世路源和金沙田在城市服務、環衛業態的優勢地位，世茂服務將擴大市場佔有率，快速匹配本集團的發展戰略，快速做大做強城市服務業務。



2019冠狀病毒病(「新冠病毒」)大流行的影響

2021年，全國多地疫情反復，本集團積極響應政府號召，配合街道社區開展相關檢測工作，為業主提供人性化便利服務，協助配送生活物資等。

本集團各項業務均正常開展，收入和年度利潤都取得了高速的增長，運營資金充足，在業務發展和運營層面沒有受到新冠疫情的影響。

2022年，新冠病毒再次大規模爆發。集團總部所在地上海市，在2022年3月28日至2022年5月31日，靜默「封城」管理。集團克服困難，保障各項業務正常開展；積極調配資源，滿足業主宅家抗疫的各項生活所需。

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣8,343.4百萬元，與2020年同期的人民幣5,025.7百萬元相比，同比增長66.0%。本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。年內：(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣4,169.6百萬元，佔整體收入的50.0%，相較於2020年同期人民幣2,703.6百萬元，同比增長54.2%；(ii)社區增值服務收入達人民幣2,448.2百萬元，佔整體收入的29.3%，相較於2020年同期人民幣1,600.6百萬元，同比增長53.0%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣870.5百萬元，佔整體收入的10.4%，相較於2020年同期人民幣712.7百萬元，同比增長22.1%；及(iv)城市服務收入達人民幣855.1百萬元，主要源於年內新的賽道佈局及收購世路源和金沙田。

銷售及服務成本

本集團銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、停車位銷售成本、智慧社區解決方案成本及其他。年內，銷售及服務成本為人民幣5,953.3百萬元，較2020年同期的人民幣3,447.9百萬元同比增長72.7%，銷售及服務成本的增加主要由於本集團在管建築面積和業務規模及種類的不斷擴大和增加伴隨而來的人員及各項成本的增加。

毛利及毛利率

毛利達到人民幣2,390.1百萬元，較2020年同期的人民幣1,577.7百萬元同比增長51.5%。毛利率為28.6%，較2020年同期的31.4%相比略降了2.8個百分點。四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務27.6%、社區增值服務36.4%、非業主增值服務27.5%及城市服務12.7%。該等板塊的毛利率於2020年全年分別為27.2%、40.1%、28.1%及13.5%。



管理層討論與分析

物業管理服務毛利率27.6%，相比2020年全年27.2%基本持平，主要原因是由於集團在歷年的收購及整合過程中積累了豐富的一體化經驗，通過人員、信息系統等資源共享，2021年度收購的兩家以物業管理服務為主的物業公司在業務及財務上實現平穩過度，避免了毛利的大幅波動。

社區增值服務的毛利率為36.4%，相比2020年全年的40.1%略有下降，主要原因是本集團在2021年中，校園餐飲服務比例增加，同時由於對社區資源的不斷深入挖掘與開發，新零售等低毛利的業務規模較上年引入了校園增值業務及拓展了新零售業務，毛利率水平相對較低。

非業主增值服務毛利率為27.5%，相比2020年全年的28.1%相比，基本持平。

城市服務業務為公司2021年佈局的新業務，年內，毛利率為12.7%，2020年類似業務規模較小，毛利率為13.5%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣184.3百萬元，較2020年全年人民幣52.4百萬元，同比增長251.5%。年內銷售及營銷開支佔收入的比例為2.2%，較2020年的1.0%增長1.2個百分點，增長主要原因是本集團多項社區增值業務(如智慧場景解決方案、新零售、美居業務)的拓展、市場拓展員工成本以及品牌營銷推廣費用的增加。

行政開支

年內，行政開支為人民幣689.0百萬元，2021年行政開支較2020年全年人民幣562.3百萬元，同比增長22.5%，年內行政開支佔收入的比例為8.3%，較2020年的11.2%下降2.9個百分點，主要因為本集團針對收併購公司執行區域集約化管理，產生管理協同效應；及本集團進一步精簡了管理結構，提升管理效率，有效降低了管理費用。

經營利潤

年內，經營利潤為人民幣1,505.3百萬元，較2020年全年人民幣897.1百萬元增長67.8%。經營利潤率為18.0%，較2020年全年的17.8%略有上升。

融資成本－淨額

年內，融資成本－淨額為人民幣23.0百萬元，較2020年全年人民幣3.2百萬元上升了618.8%，主要由於年內銀行貸款餘額增加及可轉換債券按實際利率計提的利息所致。

除所得稅前利潤

年內，除所得稅前利潤達到人民幣1,495.7百萬元，較2020年全年的人民幣904.8百萬元增加人民幣590.9百萬元，同比增長65.3%，主要是由於本集團在管項目及在管建築面積的快速增長及社區增值服務取得較快發展。



所得稅開支

年內，所得稅開支為人民幣278.9百萬元，對比2020年全年的人民幣180.5百萬元，同比增長54.5%。有效稅率為18.6%，與2020年全年的19.9%相比降低了1.3個百分點。

本集團的下屬物聯科技公司，享受「二免三減半」稅收優惠政策，2021年為享受優惠政策第二年；海亮物業總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入之適用所得稅稅率為16.5%。由於從2021年1月1日至2021年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

年度利潤

年度利潤為人民幣1,216.8百萬元，較2020年全年的人民幣724.3百萬元增長68.0%。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣1,110.4百萬元，較2020年同期的人民幣693.0百萬元增長60.2%。

年內淨利率為14.6%，較2020年全年的14.4%相比上升了0.2個百分點。

投資物業、物業、機器及設備

於2021年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣531.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣226.1百萬元，同比增長135.3%，主要原因是由於年內收併購世路源和金沙田而增加了車輛、機器及設備約為人民幣261.7百萬元。

無形資產

於2021年12月31日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣3,276.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,873.3百萬元增加74.9%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商譽確認金額為人民幣2,129.5百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣928.3百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣128.9百萬元；及(iv)部分被客戶關係及軟件攤銷所抵銷。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

於2021年12月31日，本集團商譽達到人民幣2,129.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,213.8百萬元增長75.4%。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

於2021年12月31日，本集團管理層未發現有重大商譽減值風險。



管理層討論與分析

應收貿易賬款

於2021年12月31日，應收貿易賬款達人民幣3,154.9百萬元，較2020年全年的人民幣1,863.2百萬元增加69.3%，主要是因為本集團擴大業務規模及新增業務內容所致。

應付貿易賬款

於2021年12月31日，應付貿易賬款達人民幣1,143.1百萬元，較2020年同期的人民幣679.4百萬元同比增加68.3%，主要是因為本集團擴大業務規模及新增業務內容所致。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2021年12月31日流動資產為人民幣13,933.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣8,416.9百萬元增加65.5%。於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣9,842.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣5,830.0百萬元，同比增長68.8%，增長主要來自於配售股份及發行可轉換債券所得款項金額約為人民幣3,940.9百萬元。

本集團於2021年12月31日的流動資產淨值為人民幣6,102.8百萬元，流動比率為1.78，較於2020年12月31日的流動資產淨值人民幣4,390.5百萬元，處於非常穩健的水平。

資本開支承諾

於2021年12月31日，本集團已簽約但未撥備之資本承諾約為人民幣451.5百萬元，主要用於收併購交易對價的支付。

股份獎勵計劃

本公司董事會已於2021年6月28日（「該採納日期」）採納本公司的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%（即70,919,190股股份）。於截至2021年12月31日止十二個月內，概無根據股份獎勵計劃授出股份獎勵給予本集團的任何僱員。



管理層討論與分析

上市所得款項

本公司於2020年10月30日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣百萬元)	分配 百分比 %	截至2021年 12月31日止的 已動用額度 (人民幣百萬元)	截至2021年 12月31日止的 未動用額度 (人民幣百萬元)	動用餘下 尚未動用 額度的 預期時間表
(1) 用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	3,332	65%	2,139	1,193	2022年
(2) 用於增加用戶和資產為核心的增值 服務種類	769	15%	88	681	2023年
(3) 用於改善信息技術系統及智慧技術	256	5%	73	183	2023年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	22	234	2023年
(5) 用作營運資金及其他一般企業用途	513	10%	213	300	2023年
合計	5,126	100%	2,535	2,591	

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團控股有限公司及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配售股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。



管理層討論與分析

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

根據一般授權發行可轉換債券(「債券發行」)

於2021年10月19日，本公司與發行人Crystal Idea Group Limited(「Crystal Idea」，為本公司之一家全資附屬公司)及Morgan Stanley & Co. International plc(「牽頭經辦人」)就有關發行優先無抵押有擔保可轉換債券(「債券」)訂立協議(「該協議」)，據此，牽頭經辦人同意認購或促使認購人認購Crystal Idea發行本金總額為3,110百萬港元的債券。債券由本公司無條件及不可撤回地擔保。按初始轉換價每股18.22港元計算，假設債券按初始轉換價獲悉數轉換，債券將可轉換成170,691,547股普通股股份。轉換價由本公司與牽頭經辦人參考股份於聯交所的價格，經公平磋商及入標定價程序後釐定。轉換股份的面值為每股0.01港元，及按簽立該協議之日的收市價每股16.82港元計算，市值約為2,871百萬港元。每股轉換股份的淨價格約為18.07港元。債券轉換時可能須予發行的股份將根據一般授權發行。由於債券悉數轉換時將在一般授權限額內，發行債券或轉換股份毋須獲股東批准。有關債券已於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市及報價，其發售通函可於新交所網站查閱。

債券發行的所得款項總額為3,110百萬港元。經扣除相關費用及開支，債券發行所得款項淨額約為3,085百萬港元。本公司擬將所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴張、一般營運資金及一般企業用途。董事認為債券發行是為本公司集資的良機，並為本公司的業務擴張提供足夠資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日、2021年11月2日及2021年11月3日之公告。



管理層討論與分析

有關以上先舊後新配股及債券發行的股本集資活動之所得款項淨額合共約為4,820百萬港元(相等於約為人民幣3,941百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	可供動用 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	分配百分比 %	截至2021年 12月31日止的 已動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2021年 12月31日止的 未動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
(1) 潛在收併購	3,153	80%	—	3,153	2023年
(2) 業務擴展	394	10%	—	394	2022年
(3) 一般營運資金及一般企業用途	394	10%	—	394	2023年
合計	3,941	100%	—	3,941	

載列於上文的所得款項還未動用的主要原因是本集團未能成功收購之前潛在的標的，本集團將繼續尋求合適的收購及投資目標或合作。我們將採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益和發展有效及高效動用所得款項淨額。

重大收購

年內，本集團成功把握市場機會，在現有管理半徑內，篩選細分領域和區域內的龍頭，成功收購5間公司並於2021年12月簽約4家公司(於2022年1月完成收併購)，有效提升了單區域內的項目管理密度，提升了單城市內的市場話語權。同時，通過收併購，有效開拓細分市場。本集團於2021年4月及8月，分別成功收購大灣區和長三角的城市服務領域龍頭品牌，世路源及金沙田，並於2021年9月，成功收購養老領域優秀企業椿熙堂。借助世路源、金沙田及椿熙堂平台，本集團成功進入城市服務和養老服務細分市場。強強聯合，通過整合雙方資源與能力，擴大業務範圍。



管理層討論與分析

下表列載本集團於2021年內收購公司的收購股權比例和交易對價：

簽約時間	公司名稱	收購股權 比例 (%)	交易對價 (人民幣百萬元)
2021年4月	深圳深兄環境有限公司(現已更名為深圳世路源環境有限公司)	67.00	498.64
2021年6月	浙江野風物業服務有限公司	100.00	169.16
2021年8月	無錫市金沙田科技有限公司	60.00	862.80
2021年8月	上海椿祺集養老服務有限公司	56.36	59.68
2021年9月	武漢瑞征新大地物業管理有限公司	60.00	16.43
2021年12月	蘇州市天翔物業管理有限公司	70.00	245.70
2021年12月	湖南吉立物業管理有限公司	70.00	99.65
2021年12月	泉州友達置業管理有限公司	51.00	4.00
2021年12月	浙江新大地物業管理有限公司	100.00	61.14

未來展望

本集團進行收購時，除了重點考慮目標公司與本集團之間的契合度之外，還兼顧對業務規模增長的支撐和佈局新賽道，建立新能力：

- (1) 基本要求：目標公司需要在本集團現有管理半徑之內，是區域或細分領域的龍頭公司，不觸及安全等紅線問題，能夠接受本集團的一體化整合要求，目標公司客戶是當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務；
- (2) 橫向一體化：注重管理規模的擴大，提升重點區域內業務規模和項目濃密度，提升區域綜合成本管控能力和供應鏈輸出能力；及
- (3) 縱向一體化：注重目標公司在細分領域中的專業化運營能力和項目經驗，實現有效賦能和協同。



管理層討論與分析

本集團相信，通過收購及有效的一體化整合，能夠快速有效擴大本集團的業務規模，提升行業話語權，構建核心業務能力，為未來發展提供更大助力。

本集團不會只追求單一的規模擴張，更加注重有質量的能力建設，通過收併購建立起綜合能力，進而減少收併購的比例，最終實現自我有效增長。

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限。但由於2020年在聯交所上市發行成功，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

年內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放的酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定。根據僱員表現支付酌情花紅，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2021年12月31日，本集團有41,643名員工，較2020年同期增長71.1%；總員工成本人民幣2,821.7百萬元，較2020年同期的人民幣1,664.0百萬元增長69.6%。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。



董事會 報告

世茂服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2021年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註15。

業績及股息

本集團於截至2021年12月31日止年度之業績載列於本年報第68頁至172頁。

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息(2020年：每股普通股11港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東可出席於2022年8月18日(星期四)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於2022年8月12日(星期五)至2022年8月18日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2022年8月11日(星期四)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

業務回顧

有關本集團於截至2021年12月31日止年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論以及本集團可能面對的潛在風險及不明朗因素載列於本年報第6頁至11頁之主席報告及第12頁至29頁之管理層討論與分析。本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註3。本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第4頁至5頁之五年財務概要。於報告期後發生並影響本集團之重大事項詳情載列於第172頁之綜合財務報表附註44。上述討論構成董事會報告一部分。

本集團以保護環境作為企業責任，認同環境的可持續發展對本集團日常業務可持續運營的重要性。作為中國物業管理服務提供商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，並致力採取各種措施以降低對環境產生的不利影響。



董事會報告

本集團深信其僱員、客戶及業務夥伴是其可持續發展的關鍵。本集團一向致力與僱員保持密切關係，為客戶提供優質服務，並不斷加強與業務夥伴的合作。此外，本集團認為僱員的專長、經驗及專業發展有助其成長。本集團向僱員提供系統性的廣泛培訓計劃以提升並增進其技術和服務方面的技能，並向其提供行業質量標準和工作場所安全標準的相關知識。

有關本集團之環保政策和表現、本集團是否符合對其有重要影響的相關法律及法規，以及本集團與其持份者的主要關係之進一步資料載於一份獨立的本集團之可持續發展報告內，並已登載於本公司之網站及香港交易及結算所有限公司之網站。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註27和43。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要客戶或供應商之任何權益。

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2021年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註29。

捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣416,948.00元(2020年：人民幣766,529.43元)。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備詳情載列於綜合財務報表附註17。



董事會報告

股本

就有關配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份之事項，本公司於2021年10月22日完成股份配售，並於2021年11月2日配發及發行115,000,000股新股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告，及「管理層討論與分析」一節。

本公司於截至2021年12月31日止年度內股本變動詳情載列於綜合財務報表附註26。

發行可轉換債券

於2021年11月2日，Crystal Idea Group Limited(為本公司之一間全資擁有的附屬公司)發行本金總額為3,110百萬港元於2022年到期的2.25%優先無抵押有擔保可轉換債券(「債券」)，並由本公司無條件及不可撤回地擔保。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日、2021年11月2日及2021年11月3日之公告，及「管理層討論與分析」一節。

於截至2021年12月31日止年度內，概無債券被轉換或於債券項下發行本公司股份。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第5頁。

優先購買權

根據本公司之經修訂及重列之組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

許世壇先生(主席)
葉明杰先生(總裁)
曹士揚先生
蔡文為先生
劉羽先生(於2021年12月13日獲委任)

非執行董事

湯沸女士
孫岩先生(於2021年12月13日辭任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士
顧雲昌先生
周心怡女士



董事會報告

根據組織章程細則第113條，劉羽先生於上屆股東週年大會後獲委任為董事，任期直至應屆股東週年大會為止，而彼符合資格並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

根據組織章程細則第109條，三位董事葉明杰先生、蔡文為先生及湯沸女士將於應屆股東週年大會輪值退任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何本集團不可在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事交易、安排及合約權益

除本年報所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質及於本年度年終或年內任何時間均為有效之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續營運和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。

於截至2021年12月31日止年度內，概無根據股份獎勵計劃授出股份予本集團的任何僱員。

股票掛鉤協議

除上文所披露外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鉤協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。



董事會報告

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2021年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	57,129 (附註1)	0.002%
葉明杰	實益擁有人	1,904,728 (附註2)	0.077%
曹士揚	實益擁有人／配偶權益	227,981 (附註3)	0.009%
蔡文為	實益擁有人	143,062 (附註1)	0.006%
湯沸	實益擁有人	53,418 (附註1)	0.002%

附註：

- 該等披露的權益乃根據世茂集團控股有限公司（「世茂集團控股」）的董事會於2021年5月3日所採納的股份獎勵計劃（「2021年世茂集團股份獎勵計劃」）所授予但尚未歸屬的股份被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益包括根據2021年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的1,104,728股被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益包括根據2021年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的185,981股被視為擁有的權益，以及由曹士揚先生的配偶持有22,000股股份。



董事會報告

(ii) 相聯法團股份的好倉－世茂集團控股

董事姓名	身份／權益性	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 (附註1)	0.100%
葉明杰	實益擁有人	265,086 (附註2)	0.007%
曹士揚	實益擁有人	93,202 (附註3)	0.003%
湯沸	實益擁有人	1,241,103 (附註4)	0.033%

附註：

1. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的董事會於2011年12月30日所採納的股份獎勵計劃(「2011年世茂集團股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的119,493股被視為擁有的權益。
2. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的41,518股被視為擁有的權益。
3. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的7,984股被視為擁有的權益。
4. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的124,003股被視為擁有的權益。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

主要股東權益

於2021年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)	附註1	1,557,352,000	62.822%
世茂集團控股	附註1	1,557,352,000	62.822%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,557,352,000	62.822%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註3	1,589,286,159	64.111%
許榮茂先生	附註4	1,600,142,501	64.549%



董事會報告

附註：

1. 該等披露的權益包括(i)1,550,486,179股股份由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約53.87%權益；及(ii) 6,865,821股股份由Best Cosmos作為受託人以信託形式持有直至該等獎勵股份根據2021年世茂集團股份獎勵計劃歸屬為止。
2. 該等披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於世茂集團控股30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於世茂集團控股股東大會上投票的權利。
3. 該等披露的權益包括(i)31,934,159股股份由Gemfair直接擁有；(ii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iii) 6,865,821股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。
4. 該等披露的權益包括(i)10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；(iii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iv) 6,865,821股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

不競爭契約

於2020年10月16日，世茂集團控股(為本公司之控股股東之一)及許榮茂先生(為本公司之最終控股股東)簽訂以本公司(為本公司本身及本公司各附屬公司)為受益人的不競爭契約(「不競爭契約」)。

世茂集團控股及許榮茂先生(「承諾控股股東」)各自已於不競爭契約中向我們無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行或參與與本集團的業務(即為住宅及其他物業(包括但不限於政府及公共設施)於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(統稱「受限制業務」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於(i)股份在聯交所或任何其他證券交易所上市的公司持有不足30%已發行股本總額；或(ii)任何從事與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的業務的私人公司持有不足30%權益，且無權控制該公司董事會，則作別論。

上述限制並不適用於以下各項：(i)上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)為世茂集團控股之非全資附屬公司)及其附屬公司(統稱「上海世茂集團」)根據世茂集團控股、上海世茂及許榮茂先生所簽訂之不競爭協議(「2007年不競爭協議」)獲准從事的任何業務；(ii)當本集團從事並非受限制業務的新業務且該項新業務開始之時，任何承諾控股股東已進行或參與相關業務，或於當中擁有權益；(iii)於本公司日期為2020年10月20日之招股書(「招股書」)內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)投資於廣州利合」所述的廣州利合物業管理有限公司的投資；及(iv)於招股書內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)上海世茂集團有限住宅物業的物業管理」所述的有限住宅物業的管理及「(c)管理一項住宅項目」所述的住宅項目的管理。各承諾控股股東已承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會在到期後重續與有限住宅物業有關的管理合約。



董事會報告

倘承諾控股股東不再直接或間接持有50%或以上的附有投票權的本公司股份，或倘本公司股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。有關上述不競爭契約及2007年不競爭協議的詳情載於本公司招股書「與控股股東的關係」一節內。

各承諾控股股東已確認於截至2021年12月31日止年度，彼等／其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約及2007年不競爭協議。

根據承諾控股股東所提供或彼等給予的資料及確認，獨立非執行董事已審閱不競爭契約及2007年不競爭協議於報告期內之履行情況，並確認承諾控股股東一直遵守不競爭契約及不察覺任何不遵守2007年不競爭協議的情況。

董事所擁有競爭業務之權益

除上述所披露外，根據上市規則第8.10條，本公司於截至2021年12月31日止年度概無董事或其聯繫人被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務中擁有權益。

董事將於有需要時根據組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則規定，本公司董事、秘書及其他高級人員於其執行職務時可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、賠償及開支，有權獲得由本公司之資產中提供彌償。此外，本公司已就董事面對有關法律訴訟安排適當的董事及高級人員責任保險。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021年12月31日止年度，

(1) 本公司於聯交所以總對價72,302,910港元(未計費用)購回合共10,800,000股股份。有關購回股份之詳情如下：

購回月份	購回的股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	總對價 (未計費用) 港元
2021年9月	500,000	13.68	13.40	6,784,460
2021年11月	2,300,000	12.16	10.06	24,194,920
2021年12月	8,000,000	6.11	4.68	41,323,530
	10,800,000			72,302,910

上述所有購回股份於2022年3月10日已註銷。董事會認為上述購回股份乃符合本公司及其股東之最佳利益，並且可提高本公司之每股股份的資產淨值及／或盈利；及



董事會報告

- (2) 股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總對價約8,327,380港元(未計費用)在市場購入合共500,000股股份。

除上文所披露外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

持續關連交易及關連交易

根據上市規則第14A章，本公司於截至2021年12月31日止年度內的持續關連交易及關連交易之詳情如下：

(i) 持續關連交易

(1) 商標許可協議

於2020年10月16日，本公司、世茂集團控股與輝保投資有限公司(「輝保投資」)訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，輝保投資同意及世茂集團控股同意促使輝保投資不可撤銷且無條件地授予本公司或本集團其他成員公司不可轉讓及非獨家許可，以免專利權費形式自商標許可協議日期開始於中國永久使用若干商標。

輝保投資(作為許可商標的註冊所有人)為世茂集團控股(為本公司之控股股東之一)的間接全資附屬公司，因此，輝保投資及世茂集團控股各自就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於本集團以免專利權費形式獲授許可商標使用權，因此，商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(2) 總推廣服務協議

於2020年10月16日，本公司與世茂集團控股訂立總推廣服務協議(「總推廣服務協議」)，據此，世茂集團控股及其附屬公司(統稱「世茂集團」)同意就家裝業務向本集團提供推廣服務，包括於案場及樣板房提供營銷及推廣服務(「推廣服務」)。總推廣服務協議的期限自2020年10月30日(「上市日期」)起至2022年12月31日止。截至2022年12月31日止三個年度就總推廣服務協議項下的交易之年度建議上限，分別為人民幣36.0百萬元、人民幣66.6百萬元及人民幣108.3百萬元。

世茂集團控股為本公司之控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總推廣服務協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

截至2021年12月31日止年度，本集團並無就推廣服務應付的服務費，因此並無超過年度上限人民幣66.6百萬元。



董事會報告

(3) 總物業管理及相關服務協議

於2020年10月16日，本公司與世茂集團控股訂立總物業管理及相關服務協議（「總物業管理及相關服務協議」），據此，本集團同意於交付前階段向世茂集團及其聯營公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)世茂集團及其聯營公司所擁有或使用物業的物業管理服務；(ii)交付前清潔、園藝及保安服務；(iii)智慧社區解決方案；(iv)於住宅物業及其他物業保修期間的維修保養服務；(v)樣板房及物業案場管理服務；及(vi)前期規劃及設計諮詢服務（「物業管理及相關服務」）。總物業管理及相關服務協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。截至2022年12月31日止三個年度就總物業管理及相關服務協議項下的交易之年度建議上限，分別為人民幣983.0百萬元、人民幣1,237.0百萬元及人民幣1,510.0百萬元。

世茂集團控股為本公司之控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總物業管理及相關服務協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

截至2021年12月31日止年度，物業管理及相關服務應付本集團的服務費為人民幣894.8百萬元，並無超過年度上限人民幣1,237.0百萬元。

(4) 總車位經紀服務協議

於2020年10月16日，本公司與世茂集團控股訂立總車位經紀服務協議（「總車位經紀服務協議」），據此，本集團同意提供車位經紀服務，包括但不限於向世茂集團及其聯營公司所開發停車位提供營銷及銷售服務（「車位經紀服務」）。總車位經紀服務協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。截至2022年12月31日止三個年度就總車位經紀服務協議項下的交易之年度建議上限，分別為人民幣210.0百萬元、人民幣395.0百萬元及人民幣592.0百萬元。

世茂集團控股為本公司之控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總車位經紀服務協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

截至2021年12月31日止年度，本集團就車位經紀服務應收的服務費為人民幣335.7百萬元，並無超過年度上限人民幣395.0百萬元。

有關商標許可協議、總推廣服務協議、總物業管理及相關服務協議以及總車位經紀服務協議之進一步詳情已載列於招股書中「關連交易」一節內。



董事會報告

根據上市規則第14A.55條，本公司的所有獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認上述持續關連交易已：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款；及
- (iii) 根據有關每項持續關連交易協議的條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益簽訂。

按上市規則第14A.56條，本公司外部核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華馬施雲」)已向董事會提呈函件，確認並無發現任何引起彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 並非在所有重大方面均符合本集團的定價政策；
- (iii) 並非在所有重大方面根據交易的有關協議訂立；及
- (iv) 已超過年度上限。

(ii) 關連交易

於2021年12月13日，本公司與上海世茂訂立資產出售協議，據此，本公司有條件同意收購而上海世茂有條件同意出售上海世茂在中國從事的物業管理業務及相關增值服務，代價為人民幣1,653.5百萬元。

上海世茂為本公司控股股東世茂集團控股的附屬公司，因此為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，該收購事項構成本公司的關連交易。

由於有關收購事項的適用百分比率高於5%而低於25%，該收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

上述交易之詳情載列於本公司日期為2021年12月13日、2022年1月5日及2022年3月31日之公告。本公司將於適當時候就有關此交易的進展另行刊發公告。



關連方交易

本集團於截至2021年12月31日止年度內訂立之重大關連方交易載列於綜合財務報表附註40。除本年報所披露外，概無關連方交易構成本公司之關連交易或持續關連交易，且已遵守上市規則第14A章之相關披露規定。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於截至2021年12月31日止年度及截至本報告日期止期間，本公司根據上市規則規定一直保持足夠公眾持股量佔本公司已發行股份25%以上。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報第42至55頁的企業管治報告。

核數師

於2022年4月28日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)辭任本公司核數師職務，而董事會經審核委員會建議後，已決議委任大華馬施雲為本公司的新核數師，以填補羅兵咸辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年4月29日刊載於聯交所及本公司網站的公告。

大華馬施雲已審核本年度的財務報表，其任期即將屆滿，惟符合資格，並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。有關續聘大華馬施雲為本公司核數師的決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈予股東批准。

代表董事會
許世壇
主席

香港，2022年6月22日



企業管治 報告

A. 企業管治常規

世茂服務控股有限公司(「本公司」)致力維持高水平的商業道德標準及企業管治。董事堅信高企業管治水平為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)保障股東利益、提升企業價值、制定業務戰略及政策，以及加強透明度和問責性的關鍵。

於截至2021年12月31日止財政年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「管治守則」)的所有適用守則條文。

B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。於公布本集團中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等於截至2021年12月31日止財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準。

C. 董事

C.1 董事會

於本報告日期，本公司董事會(「董事會」)共有九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會每年舉行至少四次例會(約每季一次)，並於有需要時舉行會議。於截至2021年12月31日止財政年度內，共舉行四次董事會會議，而董事均親身或透過電子通訊方式出席董事會會議。董事出席記錄詳情見載於第47頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜將以傳閱書面決議方式處理。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

C.2 主席及總裁

為確保權責平衡及維持平衡的判斷觀點，主席及行政總裁兩者的角色分明並有明確的職責分工。許世壇先生為本公司主席具有領導地位，負責本集團的整體策略規劃及業務管理。葉明杰先生為本公司之總裁，負責本集團的整體策略規劃及營運。

其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。



C.3 董事會組成

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2021年12月31日止財政年度內及截至本報告日期止董事的姓名臚列如下：

執行董事

許世壇先生(主席)
葉明杰先生(總裁)
曹士揚先生
蔡文為先生
劉羽先生(於2021年12月13日獲委任)

非執行董事

湯沸女士
孫岩先生(於2021年12月13日辭任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士
顧雲昌先生
周心怡女士

所有現任董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會總人數三分之一。彼等提供獨立意見和判斷，對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員只包括獨立非執行董事。

董事會認為所有三名獨立非執行董事均具備獨立的身份及判斷，且符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。本公司接獲所有獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出之確認。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

董事會的成員組合均衡，而董事會的多元化性則以下圖顯示。

董事數目	
職稱	
執行董事	5
非執行董事	1
獨立非執行董事	3
性別	
男性	6
女性	3
年齡	
31-40歲	1
41-50歲	4
51-60歲	2
61-70歲	1
70歲以上	1



企業管治報告

	董事技能、專業知識及經驗				
	行政領導及 戰略／於其他 上市公司擔任 董事的經驗	物業管理	中國內地 市場的經驗	會計專業／ 財務管理 專業知識	監管及合規
執行董事					
許世壇先生(主席)	✓	✓	✓		
葉明杰先生(總裁)	✓	✓	✓		
曹士揚先生	✓	✓	✓		
蔡文為先生	✓	✓	✓	✓	✓
劉羽先生 (於2021年12月13日獲委任)	✓	✓	✓		
非執行董事					
湯沸女士	✓	✓	✓	✓	
獨立非執行董事					
簡麗娟女士	✓		✓	✓	✓
顧雲昌先生	✓	✓	✓		
周心怡女士	✓	✓	✓		
比例(佔全體董事的概約百份比)	100%	89%	100%	33%	22%

C.4 委任、重選和罷免

除劉羽先生外，各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約或委聘函，為期三年。然而，彼等須根據本公司經修訂及重列組織章程細則(「細則」)於股東週年大會輪席告退後獲本公司重新委任。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次輪席告退，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪席告退。細則亦有規定，由董事會委任以填補臨時空缺的任何董事任期僅直至其獲委任後本公司首屆股東大會，並須在該大會上重選連任。由董事會委任以加入現屆董事會的任何董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會，並有資格重選連任。



C.5 提名委員會

本公司已於2020年10月13日成立提名委員會(「提名委員會」)，由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括顧雲昌先生(提名委員會主席)、簡麗娟女士及周心怡女士。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉，如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaofuwu.com。

提名委員會於截至2021年12月31日止財政年度內舉行一次會議，提名委員會成員的出席記錄詳情見載於第47頁的列表。

提名委員會於截至2021年12月31日止財政年度的工作摘要如下：

- (a) 審閱董事會的架構、人數及組成(包括年齡、性別、技能、知識及經驗的多元化組合)；
- (b) 檢討本公司的提名政策(「提名政策」)及本公司的董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)之實施及其有效性；
- (c) 就於本公司之2021年股東週年大會(「2021年股東週年大會」)上退任並膺選連任的董事向董事會提出建議；及
- (d) 向董事會建議批准委任劉羽先生為本公司之執行董事。

提名政策

董事會已採納提名政策，當中載列甄選準則、過程及程序以評估及物色候選人擔任本公司董事。根據提名政策，在評估及甄選候選人擔任董事時，提名委員會應考慮下列準則：

- (a) 個性及品格；
- (b) 資格，包括與本集團企業策略、業務和營運相關的專業資格、技巧、知識及經驗；
- (c) 候選人投入充足的時間且有效地履行其職責的承諾。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- (d) 候選人的獨立性；
- (e) 董事會多元化政策及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；及
- (f) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。



企業管治報告

委任新董事、重新委任董事及股東提名的提名程序及過程已採納及納入提名政策。提名委員會將不時檢討及監察提名政策的實施，以確保該政策行之有效。於2021年12月，提名委員會檢視執行董事候選人的資格、經驗、專業知識及其他因素。根據提名委員會之建議，董事會委任劉羽先生為執行董事，自2021年12月13日起生效。

董事會多元化政策

本公司認為董事會具備適當技巧、知識、經驗及多樣觀點所帶來裨益，為支持本公司實現戰略目標及本公司業務可持續發展。

董事會已採納董事會多元化政策，旨在制定董事會為達致成員多元化而採取的方針，提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應在檢視董事會成員組合時從不同層面考慮董事會成員多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專長、獨立性、知識及服務年期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。甄別候選人將會根據本公司的提名政策進行，並會同時考慮董事會多元化政策。最終的決定將會根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻而作出。

提名委員會認為董事會由多元化的成員組成，並提供了切合本集團業務需要的均衡技能和經驗。目前，本公司有三名女性董事，日後董事會將於有需要時檢視女性董事的比例，以確保董事會在性別方面取得適當平衡。提名委員會將不時檢討及監察董事會多元化政策的實施，並將不時在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。

C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼作為一名董事的法律和其他責任、董事會的角色以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。

每名董事知悉彼須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。



企業管治報告

根據公司秘書存置之記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	閱讀材料
許世壇先生	✓
葉明杰先生	✓
曹士揚先生	✓
蔡文為先生	✓
劉羽先生(於2021年12月13日獲委任)	✓
湯沸女士	✓
孫岩先生(於2021年12月13日辭任)	✓
簡麗娟女士	✓
顧雲昌先生	✓
周心怡女士	✓

於截至2021年12月31日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及2021年股東週年大會的出席記錄如下：

董事	出席次數／會議數目				2021年 股東週年大會
	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
葉明杰先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
曹士揚先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
蔡文為先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉羽先生 (於2021年12月13日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
湯沸女士	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
孫岩先生 (於2021年12月13日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
簡麗娟女士	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
顧雲昌先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
周心怡女士	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1

C.7 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。



企業管治報告

D. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核**D.1 薪酬的水平及組成及披露**

本公司已於2020年10月13日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括周心怡女士(薪酬委員會主席)、簡麗娟女士及顧雲昌先生。

薪酬委員會的主要職能包括但不限於評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaofuwu.com。

薪酬委員會於截至2021年12月31日止財政年度內舉行一次會議，薪酬委員會成員的出席記錄詳情見載於第47頁的列表。

薪酬委員會於截至2021年12月31日止財政年度的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事和高級管理層的薪酬政策和架構；及
- (b) 審閱並向董事會建議採納本公司之股份獎勵計劃。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註9。

E. 問責及核數**E.1 財務匯報**

董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2021年12月31日止財政年度財務報表時：

- (a) 選用合適的會計政策，貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；
- (b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (c) 確保適當應用持續經營的假設。

管理層已向董事會提供足夠的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

按管治守則的守則條文第D.1.3條所述，董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。全體董事每月均獲提供本集團的業務及表現的資料。



本公司認為高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公布全年及中期業績。

E.2 風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理及內部監控對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。本公司已制定風險管理及內部監控系統，以確保根據統一指引來識別、評估、管理、監控及呈報本公司所有重大風險(包括環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)之間的風險)，並於需要時向高級管理層、審核委員會及董事會匯報。該系統旨在維護本集團的資產及本公司股東的整體利益。

本公司亦已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料。本公司亦定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合會計準則及適用的法律和規例。

董事會確認其須對維持足夠風險管理及內部控制系統負責，並透過審核委員會檢討該等系統的有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

高級管理層

高級管理層負責管理本公司的風險管理程序，及負責經考慮環境變化及本公司的風險承受能力後，確保本公司業務營運乃遵照本公司的風險管理政策進行。

除董事會的監管責任外，本公司已制定風險管理程序，以識別、評估及管理重大風險，並解決重大內部監控缺陷(如有)。高級管理層透過本公司的內部審計部負責年度風險呈報程序。內部審計部的成員與高級管理層若干成員會定期召開會議以檢討及評估風險，並探討重大內部監控缺陷(如有)的解決方案，包括有關年度適用的任變動。風險評估結果乃由管理層進行檢討，並提呈審核委員會及董事會以供審閱。

審核委員會及董事會

審核委員會協助董事會履行其於本公司財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。董事會定期獲悉內部審計的結果及因應審核委員會之建議採取相應行動計劃。

風險管理

本公司不斷監察及完善全面風險管理體系，以確保本公司決策和經營行為不會產生嚴重損害經濟、環境和社會價值的影響，以實現可持續的商業成功。



企業管治報告

管理層已向董事會及審核委員會確認截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性。董事會已透過審核委員會就本公司的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本公司的風險管理及內部監控系統完全符合管治守則中各項有關風險管理及內部監控的守則條文，包括符合對本公司有重大影響的法律和規例上的要求。

本公司確認截至2021年12月31日止年度已遵守管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文。董事會對風險管理及內部監控系統進行年度審閱時，已確認本公司在會計、內部審核、財務匯報職能以及環境、社會及管治表現和匯報方面的資源充分水平、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

內部審計部

本集團的內部審計部於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審計部的主要職責是對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審查、定期對本集團進行全面審核，以及檢查有關會計常規的重要事宜及所有重大監控，並向審核委員會提供其發現及提出改進建議。

內幕消息的披露

本公司已制定內幕消息政策，定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。本公司的執行董事及公司秘書負責評估任何不可預計重大事件可能對股份價格或成交量的影響，並決定有關資料是否視為內幕資料，而須根據上市規則第13.09條及13.10條和《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部的內幕資料條文在合理可行情況下儘快披露。

舉報機制

本公司已制定完善的內部舉報機制，讓員工及其他相關方可透過其官網、專線和郵箱等舉報渠道在保密及匿名情況下，就任何與本集團相關事宜所涉及的不當、舞弊或違規行為表達關注。本公司將會對明晰具體的舉報線索追溯徹查，並承諾對舉報者匿名保護和嘉獎。每宗舉報個案都會在保密的情況下處理，並按既定政策及程序作出跟進。

廉潔及職業道德守則

除嚴格遵守國家法律法規、國際道德準則及反舞弊標準外，本公司通過建立《職業道德準則》，從非正當利益、利益衝突、投資、信息保密、公司資產和信息準確性等六大維度作出職業道德規定，以規範員工行為。此外，本公司在《員工手冊》中亦強調《廉潔守則》內容，瞭解及遵守《廉潔守則》是每位員工的責任，並清楚列明嚴禁員工索取及收受利益。為提升員工對廉潔的意識，在辦公場所、銷售場地亦張貼廉政宣傳提示。本公司相信此舉可推動操守文化廉潔自律的工作作風，並促進本公司反貪腐和可持續發展，以及杜絕在工作過程中各種不正當及腐敗行為。



E.3 審核委員會

本公司已於2020年10月13日成立審核委員會，由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括簡麗娟女士（審核委員會主席）、顧雲昌先生及周心怡女士。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計兩年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，簡麗娟女士具有上市規則第3.10(2)條所規定持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaofuwu.com。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

審核委員於截至2021年12月31日止財政年度內共舉行兩次會議。審核委員會成員的出席記錄詳情見載於第47頁的列表。

審核委員會於截至2021年12月31日止財政年度的工作摘要如下：

- (a) 檢討外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交本集團中期及全年綜合財務業績前作出審閱；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- (g) 審閱本公司截至2021年12月31日止之持續關連交易；及
- (h) 檢討截至2021年12月31日止之不競爭契約的合規情況。

審核委員會獲提供足夠的資源（包括外聘核數師的意見）以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度綜合全年業績。



企業管治報告

本公司聘用大華馬施雲會計師事務所有限公司為外聘核數師。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其中申報責任發出之聲明載於本年報第61頁至67頁之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制之情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事（包括審核委員會成員）及管理層接觸。

本公司核數師有關截至2021年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	
一年度及其他核數服務	7,500
非核數服務	2,264
合計	9,764

遵守不競爭契約

獨立非執行董事獲授權每年檢討世茂集團控股有限公司及許榮茂先生（「承諾控股股東」）以本公司（為本公司本身及本公司各附屬公司）為受益人所簽訂日期為2020年10月16日的不競爭契約（「不競爭契約」）。

各承諾控股股東已確認於截至2021年12月31日止財政年度期間，彼等／其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約及於本年報「董事會報告」內所述的2007年不競爭協議。有關不競爭契約及2007年不競爭協議的詳情載於本公司日期為2020年10月20日的招股書中「與控股股東的關係」一節內。

根據承諾控股股東所提供或彼等給予的資料及確認，獨立非執行董事已審閱不競爭契約及2007年不競爭協議於報告期內之履行情況，並確認承諾控股股東一直遵守不競爭契約及不察覺任何不遵守2007年不競爭協議的情況。

F. 董事會權力的轉授

F.1 管理功能

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告及年報、於刊登公告及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施及監察內部監控及風險管理系統、遵守相關法定規定、規則及規例。



F.2 董事會轄下的委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議。

F.3 企業管治職能

董事會負責履行管治守則的守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。年內，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策，以及董事的培訓和持續專業發展；及
- (c) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

G. 股東參與

G.1 股東通訊政策

本公司已採納股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東(統稱「股東」)，及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

G.2 有效溝通

本公司管理人員相信，與股東和廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行簡報、出席投資者論壇及參與路演，讓投資者緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關本集團業務的最新消息、公告及一般資訊登載於本公司網站 www.shimaofuwu.com。本公司網站提供了電郵地址(ir@shimaowu.com)僅供查詢用途，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理人員及外聘核數師均會出席股東大會回答股東問題。



企業管治報告

G.3 股東大會

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東大會的表決必需以投票方式進行，以使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公布和登載。

本公司於2021年5月26日召開2021年股東週年大會。董事於2021年股東週年大會的出席詳情見載於第47頁的列表。本公司外聘核數師亦獲邀出席2021年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。

G.4 股息政策

本公司已制定支付股息的政策，載明釐定本公司股息支付時的因素，其中包括但不限於本集團的整體財務狀況、實際和未來營運及流動資金狀況，以及預期營運資金需求、資本支出需求及未來擴展計劃。該政策將根據本公司的財務狀況持續作出審閱，如果需要修訂，則提交給董事會審批。

H. 公司秘書

陳家欣小姐為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，陳小姐共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

I. 股東權利**I.1 召開股東特別大會之程序**

根據細則第64條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司已繳足股本十分之一、附有於本公司股東大會投票權的一名或以上股東（「股東特別大會呈請人」）應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點（「主要辦事處」），現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶及登記香港分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲本公司之股份過戶及登記香港分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求召開股東特別大會及會通知股東特別大會呈請人。



倘若於交付呈請二十一日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

I.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守細則第64條。有關規定及程序如上述。

I.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第114條，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的股東簽署書面通知，以及一項該位被推選人士簽署表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司於香港之主要辦事處或本公司於香港之股份過戶及登記分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，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事會推選)。提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日止，而向本公司發出該等通知之最短期間須最少為七日。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序登載於本公司的網站。

I.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。本公司的網站(www.shimaofuwu.com)提供了電郵地址(僅供查詢用途)，股東可隨時用以向董事會提出查詢。

J. 憲章文件

於截至2021年12月31日止財政年度內，本公司之經修訂及重列的組織章程大綱及組織章程細則並無重大更改。



董事及高級管理層 簡介

執行董事

許世壇(主席)

許世壇先生，45歲，自2020年6月1日起出任世茂服務控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)主席及執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及業務管理。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾23年經驗。許世壇先生為上海市中國人民政治協商會議委員及香港新家園協會會長。許世壇先生現為本公司之最終控股公司世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，及其附屬公司統稱「世茂集團」)的執行董事、副主席及總裁。許世壇先生亦為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)及世茂集團控股的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間於上海證券交易所上市之公司)的董事。許世壇先生為本公司最終控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。

葉明杰(總裁)

葉明杰先生，44歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。葉先生於2009年7月加盟本集團，並於2020年4月獲委任為本公司總裁。葉先生現為世茂集團控股非執行董事。葉先生於2004年2月加盟世茂集團，並先後出任世茂集團助理總裁及世茂集團工程管理中心負責人，於2018年1月獲晉升為世茂集團副總裁，負責監督世茂集團的工程管理及本集團的業務營運。葉先生畢業於中國同濟大學的工程管理專業，於物業管理及相關行業擁有超過16年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6月年間獲中國房地產協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家，並於2021年3月30日獲當選為中國物業管理協會第五屆理事會的名譽副會長。

曹士揚

曹士揚先生，曾用名曹世楊，47歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，並自2020年1月擔任本集團副總裁。曹先生主要負責本集團於長三角地區的整體營運及管理。曹先生於2009年7月加盟本集團，並於2018年1月至2019年12月出任本集團助理總裁及蘇滬區域總經理。曹先生於物業管理行業有逾15年經驗。曹先生自2009年7月至2019年12月於本集團先後出任多個職位，包括項目負責人、業務管理部負責人以及江蘇省蘇州區域負責人。於加盟本集團前，曹先生曾分別於1995年10月至2003年5月及於2003年5月至2009年7月於上海萬科物業服務有限公司及南京萬科物業管理有限公司(兩者均為萬科企業股份有限公司的全資附屬公司，該公司股份分別於深圳證券交易所及聯交所上市)工作，彼曾出任多個職位，包括業務管理部主管及項目負責人。曹先生於2008年7月在中國北京京橋大學透過函授學習計劃取得工業與民用建築學專科文憑，並於2013年6月在中國的中國人民解放軍陸軍軍官學院取得工程管理(經濟管理學)學士學位。曹先生現正攻讀中國南京大學高級工商管理碩士精選課程。



董事及高級管理層簡介

蔡文為

蔡文為先生，47歲，於2020年9月18日獲委任為本公司執行董事。蔡先生自2020年2月起擔任本集團助理總裁兼首席財務官，負責本集團會計管理、稅務計劃及內部監控管理。蔡先生於會計及財務管理方面擁有逾23年經驗。蔡先生於2020年2月加入本集團，在此之前，他曾擔任安永會計師事務所的核數師及畢馬威會計師事務所的高級經理。蔡先生自2011年7月至2015年10月於濠信節能科技(上海)有限公司工作，其最後職位為首席財務官。蔡先生自2014年9月至2015年10月為香港建屋貸款有限公司的執行董事，並自2016年7月至2019年4月擔任新城悅服務集團有限公司(前稱新城悅控股有限公司)財務總監，該兩間公司均於聯交所主板上市。自2015年10月至2016年6月以及自2019年4月至2020年1月，彼於聯交所主板上市的新城發展控股有限公司的上海分公司任職。蔡先生於1997年7月在中國上海大學國際商學院取得國際金融學學士學位，並於2020年6月在中國上海財經大學取得經濟學碩士學位。彼於2000年12月獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師，並為香港註冊會計師公會的執業會計師。

劉羽

劉羽先生，現年35歲，於2021年12月13日獲委任為本公司執行董事。劉先生自2021年3月加盟本集團，現為本集團助理總裁、投資拓展與創新管理中心負責人，負責本集團投資市場拓展業務和創新業務發展。劉先生於中國清華大學取得微機電專業學士學位及機械工程專業碩士學位，在管理諮詢方面已累積超過11年豐富經驗。

非執行董事**湯沸**

湯沸女士，51歲，於2020年6月1日獲委任為本公司非執行董事，主要負責就本集團整體發展提供指引。湯女士現為世茂集團控股執行董事、世茂集團副總裁及根據《證券及期貨條例》第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)的董事。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過28年經驗。加盟本集團及世茂集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師之一。



董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，67歲，自2020年10月13日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有逾30年經驗。簡女士為BLS Capital Limited的董事和股東及證券及期貨條例項下資產管理的負責人員。簡女士亦為證券及期貨條例項下之認可持牌負責人員。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司出任獨立非執行董事：世茂集團控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、四海國際集團有限公司及映美控股有限公司。簡女士曾於2017年至2019年於茂宸集團控股有限公司及於2008年至2020年於中國航天萬源國際(集團)有限公司出任獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。彼亦於2011年至2020年於中航國際船舶控股有限公司(曾於新加坡證券交易所有限公司凱利版上市的公司，於2020年3月4日私有化及除牌)出任獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。簡女士曾於多間國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

顧雲昌

顧雲昌先生，曾用名顧勇闖，78歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。顧先生於1998年出任中國房地產業協會秘書長，於2005年出任中國房地產及住宅研究會副會長及於2009年出任中國房地產研究會第五屆委員會副會長。彼曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部出任多個職位，包括於1982年及1985年分別出任城市住宅局綜合處副處長及住宅局綜合處處長，以及於1988年至1998年出任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任。顧先生目前於聯交所主板上市的陽光100中國控股有限公司及佳源國際控股有限公司出任獨立非執行董事。顧先生曾於2012年4月至2018年6月出任大悅城控股集團股份有限公司(前稱中糧地產(集團)股份有限公司)獨立董事及於2013年5月至2019年5月出任浙江亞廈裝飾股份有限公司獨立董事，該兩間公司均於深圳證券交易所上市。彼亦於2012年10月至2021年12月於聯交所主板上市的旭輝控股(集團)有限公司出任獨立非執行董事。顧先生於1966年7月畢業於中國同濟大學城市規劃專業。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

周心怡

周心怡女士，曾用名周小榮，59歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。周女士為前海勤博教育科技(深圳)有限公司董事長兼總裁。周女士自1996年8月至2017年10月擔任深圳房地產和物業管理進修學院有限公司院長，並自2017年3月至2018年1月擔任深圳市深投教育有限公司(一間提供教育及職業培訓服務的教育機構)副總經理。周女士現任中國物業管理協會第五屆理事會的名譽駐會副會長。周女士於1984年7月在中國南京大學取得英語語言與文學學士學位，並於1989年6月在美國斯坦福大學取得教育心理學碩士學位。



董事及高級管理層簡介

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自本公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告刊發以來的董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
劉羽先生	於2021年12月13日獲委任為本公司之執行董事
孫岩先生	於2021年12月13日辭任為本公司之非執行董事
簡麗娟女士	不再擔任亞洲資產管理有限公司的負責人員，自2021年10月8日起生效 獲認證為BLS Capital Limited的負責人員，自2022年2月24日起生效
顧雲昌先生	於2021年12月14日辭任為旭輝控股(集團)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。



股東 資料

年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至873-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心54樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

股東週年大會(「股東週年大會」)

2022年股東週年大會將於2022年8月18日(星期四)舉行。2022年股東週年大會通告(刊載於發給股東的通函內)將與本年報分別寄發予股東，2022年股東週年大會通告及代表委任表格將適時登載於本公司網站。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限
暫停辦理股份過戶登記手續

2022年8月11日(星期四)下午4時30分
由2022年8月12日(星期五)至2022年8月18日(星期四)(包括首尾兩天)



獨立核數師報告



MOORE

Moore Stephens CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180
F +852 2375 3828

www.moore.hk

會計師事務所
大華馬施雲
有限公司

致世茂服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計世茂服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第68至172頁的綜合財務報表，包括：於2021年12月31日的綜合資產負債表、截至該日止年度的綜合全面收入報表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對於2021年12月31日及截至該日止年度的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。

應收貿易賬款減值評估

(請參閱綜合財務報表附註2.3(i)、4(b)(c)及22)

關鍵審計事項

於2021年12月31日，貴集團的應收貿易賬款賬面淨值約為人民幣3,154,942,000元，佔貴集團的資產總值約17.37%。貴集團截至2021年12月31日的減值虧損總額約為人民幣313,396,000元。

貴公司管理層定期評估應收貿易賬款的可收回性以及所作出減值虧損的充足度。

為計量獨立第三方的減值虧損，根據共有信貸風險特徵及賬齡期間就應收貿易賬款進行分組。貴集團根據有關違約風險的估計及預期信貸虧損率估計減值虧損。管理層基於債務人的付款狀況(包括觀察期內的銷售額及有關壞賬)計算歷史違約率。減值虧損根據內部歷史數據進行估計並作出調整以反映當前狀況及本地生產總值等前瞻性因素。獨立估值師獲委聘根據關聯方財務狀況及當前經濟與行業狀況計量有關應收關聯方賬款的減值虧損。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：

- (i) 對管理、監控計費及收款流程以及評估應收貿易賬款的可收回性的關鍵控制措施的設計進行評估，並測試有關措施的運作有效性；
- (ii) 通過考慮估計不確定程度以及複雜程度、主觀性程度、變動及對管理層偏見或欺詐的易受影響程度等其他固有風險因素程度，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- (iii) 評估應收貿易賬款減值的前期評估結果，以評估管理層估計過程的有效性；
- (iv) 取得應收貿易賬款的賬齡分析、並與管理層討論其對客戶背景及財務能力的評估、對項目任何不可預見延誤影響的評估及對可收回金額的信貸評估；
- (v) 抽樣測試用於制定撥備矩陣的資料(包括應收貿易賬款賬齡分析)對照相關財務記錄及年結日後結付情況的完整性；
- (vi) 向管理層詢問各筆重大應收貿易賬款於年末的逾期情況，並以證明材料證實管理層所作出的解釋；

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

應收貿易賬款減值評估(續)

(請參閱綜合財務報表附註2.3(i)、4(b)(c)及22)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
由於應收貿易賬款結餘規模以及對有關客戶可收回性的評估涉及管理層作出重大判斷及估計，我們將應收貿易賬款的減值確定為關鍵審計事項。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項(續)： (vii) 根據我們對客戶行業的了解並參考外部數據來源和在內部估值專家的參與下，評估撥備方法的適當性並質疑管理層釐定於2021年12月31日的應收貿易賬款減值虧損時所用的基準及判斷，包括撥備矩陣分組的合理性、歷史違約率及客戶預期信貸虧損率的估計基礎以及前瞻性資料，包括國內生產總值及債務人所在行業增長率； (viii) 評估獨立估值師於計量預期信貸虧損方面的獨立性、勝任能力、專業能力及相關經驗； (ix) 抽樣測試管理層用於確定預期信貸虧損的主要數據的準確性及完整性； (x) 核對信貸虧損撥備計算的數學準確性；及 (xi) 評估綜合財務報表中有關應收貿易賬款減值評估的披露是否充分及恰當。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

業務合併購買價格分攤及或然對價後續計量

(請參閱綜合財務報表附註2.3(b)、4(e)、32及39(a))

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

截至2021年12月31日止年度，貴集團以總對價約人民幣1,586,709,000元完成對數間物業管理服務及城市服務公司的收購，並對每項收購進行購買價格分攤。

已確認因業務合併產生的商譽及無形資產約人民幣915,704,000元及人民幣531,243,000元。

進行購買價格分攤時，貴公司管理層已：

- (a) 評估所收購資產及所承擔負債的識別，以及確認於各收購日期識別的任何額外資產及負債；
- (b) 委聘獨立估值師估計所收購的可識別資產及所承擔的負債公允價值；及
- (c) 按貴集團分佔所收購資產及負債的公允價值淨值對總成本進行購買價格分攤。

截至2021年12月31日止年度，貴集團已確認應付購買對價約人民幣391,590,000元。應付或然對價的公允價值計量涉及對被收購公司未來利潤估計以及其他假設及主要輸入數據。

我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：

- (i) 對業務合併購買價格分攤的關鍵控制措施的設計進行評估，並測試有關措施的運作有效性，包括根據已批准的預算審閱及批准估值所用的假設及輸入數據；
- (ii) 通過考慮估計不確定程度以及複雜程度、主觀性程度、變動及對管理層偏見或欺詐的易受影響程度等其他固有風險因素程度，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- (iii) 與貴公司管理層討論並核實相關收購協議，以了解與收購相關的背景及其他相關重要資料；
- (iv) 取得獨立估值師就所收購的資產及所承擔的負債、各收購日期對價及報告日期或然對價所編製的估值報告；
- (v) 評估獨立估值師對類似行業公司的商業價值進行估值方面的獨立性、勝任能力、專業能力及相關經驗；及

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

業務合併購買價格分攤及或然對價後續計量(續)

(請參閱綜合財務報表附註2.3(b)、4(e)、32及39(a))

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
由於對被收購附屬公司可識別資產淨值公允價值及應付或然對價的評估涉及重大管理層判斷及高度估計不確定性，我們將購買價格分攤及應付或然對價後續計量確定為關鍵審計事項。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項(續)： (vi) 與我們的內部估值專家執行以下程序： (a) 與 貴公司管理層及獨立估值師討論識別任何額外資產及負債的理據及過程； (b) 評估用於確定所收購可識別資產及所承擔負債公允價值的估值方法及假設的適當性，並參考可比公司或交易對比所收購資產估值相關假設中使用的來源及市場數據； (c) 關於或然對價估值中使用的假設，根據我們對業務及行業的了解，與 貴公司管理層及獨立估值師就利潤預測所使用的增長率等假設進行討論，並對關鍵輸入數據的合理性提出質疑，包括在適用情況下根據可比公司的相關市場數據評估貼現率的合理性；及 (d) 核實輸入數據的準確性及相關性以及估值計算及計算所用相關數據的數學準確性。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

商譽減值評估

(請參閱綜合財務報表附註2.3(d)、4(f)及20)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於2021年12月31日，貴集團的商譽約為人民幣2,129,483,000元，其產生自貴集團的業務合併。

商譽減值評估每年或當有事件或情況變化表明可能發生減值時進行。各被收購附屬公司被視為一個現金產生單位(「現金產生單位」)。於獨立估值師的協助下，貴公司管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，以評估商譽減值。使用價值計算基於已批准財務預算以及若干關鍵假設(包括貼現率、終端增長率、預算收入及毛利率等)使用貼現現金流量預測得出。

由於使用假設及輸入數據涉及重大管理層判斷及高度估計不確定性，我們將商譽減值評估確定為關鍵審計事項。

我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：

- (i) 對業務合併收購價格分攤的關鍵控制措施的設計進行評估並測試其運作有效性，包括根據已批准的預算，審閱及批准估值所用的假設及輸入數據；
- (ii) 通過考慮估計不確定程度以及複雜程度、主觀性程度、變動及對管理層偏見或欺詐的易受影響程度等其他固有風險因素程度，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- (iii) 評估獨立估值師於商譽減值評估方面的獨立性、勝任能力、專業能力及相關經驗；
- (iv) 評估所用方法的適當性，並根據貴集團的會計政策及我們對貴集團業務的瞭解，評估貴集團現金產生單位的識別及商譽分配；
- (v) 根據我們對業務及行業的了解，與貴公司管理層討論現金流量預測所用的未來市場狀況、增長率等假設，並對關鍵輸入數據的合理性提出質疑，包括在適用情況下根據可比公司的相關市場數據評估貼現率的合理性；
- (vi) 核實輸入數據的準確性及相關性以及計算的數學準確性；
- (vii) 將本年度的實際業績與上一年度的預算及管理層計劃進行比較，以評估管理層評估的可靠性及歷史準確性；及
- (viii) 評估貴公司管理層根據上述關鍵假設進行的敏感度分析，並評估一系列可能結果的潛在影響。

獨立核數師報告(續)

其他事項

截至2020年12月31日止年度，貴集團的綜合財務報表由另一名審計師審計，該審計師於2021年3月15日對該等報表發表無保留意見。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息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信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對貴公司董事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監控負責。

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

貴公司董事於審核委員會的協助下履行其監督貴集團財務報告過程的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

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

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。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪鑑舫

執業證書編號：P05419

香港，2022年6月22日

綜合全面收入報表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	6	8,343,432	5,025,688
銷售及服務成本	6	(5,953,343)	(3,447,939)
毛利		2,390,089	1,577,749
銷售及營銷開支		(184,342)	(52,444)
行政開支		(688,990)	(562,336)
金融資產減值虧損撥備－淨額	7	(251,148)	(70,527)
其他收入	10	75,301	40,873
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	30	144,746	—
其他收益／(虧損)－淨額	11	26,492	(24,662)
其他經營開支		(6,855)	(11,601)
經營利潤		1,505,293	897,052
融資收入		30,775	11,407
融資成本		(53,761)	(14,587)
融資成本－淨額	12	(22,986)	(3,180)
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	16	13,396	10,915
除所得稅前利潤	7	1,495,703	904,787
所得稅開支	13	(278,857)	(180,469)
年度利潤		1,216,846	724,318
應佔利潤：			
－本公司權益持有人		1,110,447	692,952
－非控制性權益		106,399	31,366
		1,216,846	724,318
年度其他全面虧損			
<u>可重新分類至損益的項目</u>			
－換算海外業務的匯兌差額		(80,841)	(166,508)
年度其他全面虧損總額，扣除稅項		(80,841)	(166,508)
年度全面收入總額		1,136,005	557,810

綜合全面收入報表(續)
截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔全面收入總額：			
— 本公司權益持有人		1,029,606	526,444
— 非控制性權益		106,399	31,366
		1,136,005	557,810
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利	14		
— 基本(人民幣元)		0.46	0.34
— 攤薄(人民幣元)		0.46	0.34

以上綜合全面收入報表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

2021年12月31日

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	511,745	206,143
使用權資產	18	43,942	27,212
投資物業	19	20,177	19,931
無形資產	20	3,276,926	1,873,297
遞延稅項資產	34	95,236	67,533
使用權益法入賬的於聯營公司的投資	16	42,184	34,074
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		—	356
合約資產	23	173,926	—
預付款項	24	62,388	259,567
非流動資產總值		4,226,524	2,488,113
流動資產			
存貨	21	218,469	267,233
應收貿易賬款	22	3,154,942	1,863,164
預付款項、按金及其他應收賬款	24	688,971	454,422
受限制現金	25	29,452	2,045
現金及現金等價物	25	9,842,099	5,830,046
流動資產總值		13,933,933	8,416,910
流動負債			
應付貿易賬款	31	1,143,127	679,403
已收按金、應計款項及其他應付款項	32	2,065,830	2,307,548
合約負債	6(a)	1,550,393	815,334
所得稅負債		390,864	185,729
可轉換債券	30	2,389,029	—
嵌入衍生工具的可轉換債券	30	57	—
借貸	29	270,812	25,600
租賃負債	33	21,071	12,809
流動負債總值		7,831,183	4,026,423
流動資產淨值		6,102,750	4,390,487
總資產減流動負債		10,329,274	6,878,600

綜合資產負債表(續)

2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	29	546,529	4,400
租賃負債	33	10,302	7,896
遞延稅項負債	34	207,389	122,162
其他負債及費用撥備	28	4,796	3,297
其他應付款項	32	333,135	—
非流動負債總值		1,102,151	137,755
資產淨值		9,227,123	6,740,845
權益			
股本	26	21,445	20,499
儲備	27	8,505,592	6,427,488
本公司權益持有人應佔總權益		8,527,037	6,447,987
非控制性權益		700,086	292,858
總權益		9,227,123	6,740,845

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第68至172頁的綜合財務報表已獲董事會批准，並由以下人士代表簽署。

葉明杰
董事

蔡文為
董事

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								
	股本	股份溢價*	法定儲備*	其他儲備*	可轉換 可贖回 優先股*	保留盈利*	總計	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註26(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	-	-	73,131	(28,500)	-	189,164	233,795	-	233,795
全面收入									
年度利潤	-	-	-	-	-	692,952	692,952	31,366	724,318
其他全面收入／(虧損)									
可重新分類至損益的項目									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(166,508)	-	-	(166,508)	-	(166,508)
年度全面收入總額	-	-	-	(166,508)	-	692,952	526,444	31,366	557,810
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易									
重組產生的視作分派(附註27)	-	-	-	(11,510)	-	-	(11,510)	-	(11,510)
重組(附註27)	-	212,275	-	(212,275)	-	-	-	-	-
豁免應付關聯方款項	-	-	-	1,358	-	-	1,358	-	1,358
發行普通股	1	-	-	-	-	-	1	-	1
發行及重新指定為可轉換可贖回 優先股(附註26(ii))	-	-	-	(864,500)	1,729,000	-	864,500	-	864,500
將可轉換可贖回優先股轉換為 普通股(附註26(ii))	-	1,729,000	-	-	(1,729,000)	-	-	-	-
資本化發行(附註26(i)(b))	17,344	-	-	(17,344)	-	-	-	-	-
根據首次公開發售及超額配股權 獲行使發行普通股(附註26(i)(c)(d))	3,154	5,122,715	-	-	-	-	5,125,869	-	5,125,869
牡丹江茂居家居用品有限公司 宣派的股息	-	-	-	-	-	(720)	(720)	-	(720)
迅起有限公司宣派的股息	-	-	-	-	-	(9,745)	(9,745)	-	(9,745)
收購附屬公司(附註39(d))	-	-	-	(282,005)	-	-	(282,005)	251,443	(30,562)
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	-	10,049	10,049
與擁有人的交易總額	20,499	7,063,990	-	(1,386,276)	-	(10,465)	5,687,748	261,492	5,949,240
分配至法定儲備	-	-	39,942	-	-	(39,942)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘	20,499	7,063,990	113,073	(1,581,284)	-	831,709	6,447,987	292,858	6,740,845

綜合權益變動表(續)
截至2021年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本	股份溢價*	法定儲備*	其他儲備*	庫存儲備*	保留盈利*	總計			
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元			
於2021年1月1日的結餘	20,499	7,063,990	113,073	(1,581,284)	-	831,709	6,447,987	292,858	6,740,845	
全面收入										
年度利潤	-	-	-	-	-	1,110,447	1,110,447	106,399	1,216,846	
其他全面收入										
<u>可重新分類至損益的項目</u>										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(80,841)	-	-	(80,841)	-	(80,841)	
年度全面收入總額	-	-	-	(80,841)	-	1,110,447	1,029,606	106,399	1,136,005	
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易										
配售新股份(附註26(i)(e))	946	1,426,772	-	-	-	-	1,427,718	-	1,427,718	
以權益結算的股份支付										
— 股份獎勵計劃(附註35)	-	-	-	33,867	-	-	33,867	-	33,867	
股息及分派(附註36)	-	-	-	-	-	(213,336)	(213,336)	-	(213,336)	
出售一間附屬公司(附註39(b))	-	-	-	-	-	-	-	(12,091)	(12,091)	
收購非控制性權益(附註39(c))	-	-	-	(132,391)	-	-	(132,391)	(102,374)	(234,765)	
收購附屬公司(附註39(a))	-	-	-	-	-	-	-	382,339	382,339	
最終控股公司注資(附註35)	-	-	-	79,571	(79,571)	-	-	-	-	
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	-	32,955	32,955	
購回股份(附註26(i)(g))	-	-	-	-	(66,414)	-	(66,414)	-	(66,414)	
與擁有人的交易總額	946	1,426,772	-	(18,953)	(145,985)	(213,336)	1,049,444	300,829	1,350,273	
分配至法定儲備	-	-	71,417	-	-	(71,417)	-	-	-	
於2021年12月31日的結餘	21,445	8,490,762	184,490	(1,681,078)	(145,985)	1,657,403	8,527,037	700,086	9,227,123	

* 該等儲備賬包括綜合資產負債表中的綜合儲備約人民幣8,505,592,000元(2020年：人民幣6,427,488,000元)。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營業務活動所得現金流量			
經營業務所得現金	37(a)	1,291,094	1,139,800
已收銀行存款利息		30,775	11,407
已付所得稅		(117,166)	(187,078)
經營業務活動所得現金淨額		1,204,703	964,129
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除所收現金	39(a)	(1,147,717)	(980,932)
出售一間附屬公司所得款項，扣除所售現金	39(b)	91,383	14,381
物業、機器及設備付款	17	(119,647)	(94,587)
出售物業、機器及設備所得款項		8,532	4,177
投資物業付款		(789)	—
出售投資物業所得款項		—	130,610
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	(68,789)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		—	121,334
軟件開發成本付款		(73,526)	(56,360)
向關聯方提供貸款	40(b)	—	(366,819)
向關聯方墊款的還款	40(b)	—	1,472,917
來自聯營公司的股息	16	5,336	—
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,236,428)	175,932
融資活動所得現金流量			
於首次公開發售前擁有人的注資		—	1
附屬公司非控制性權益的注資		32,955	3,185
配售新股份所得款項		1,427,718	—
根據首次公開發售及超額配股權行使發行普通股所得款項淨額	26(i)	—	5,125,869
發行可轉換可贖回優先股所得款項	26(ii)	—	864,500
發行可轉換債券所得款項	30	2,536,858	—
購回股份付款	26(i)(g)	(66,414)	—
就向非控制性權益收購浙江新宇的對價付款	24(b)	—	(185,492)
收購非控制性權益的付款	39(c)	(117,274)	—
已付世茂天成當時股東的股息		—	(569,712)
借貸所得款項		682,487	—
償還借貸		(51,175)	(248,489)
重組對價付款	27	—	(851,510)
償還關聯方現金墊款	40(b)	(38,549)	(97,172)
已付借貸利息		(14,143)	(16,289)
已付租賃負債利息	33(b)	(4,860)	(1,348)
租賃負債付款	33(c)	(21,074)	(13,954)
已付股息	36	(213,336)	—
融資活動所得現金淨額		4,153,193	4,009,589
現金及現金等價物增加淨額		4,121,468	5,149,650
年初現金及現金等價物		5,830,046	849,591
現金及現金等價物的匯率變動影響		(109,415)	(169,195)
年末現金及現金等價物		9,842,099	5,830,046

以上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

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所主板上市。本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「許先生」/「最終控股股東」)全資擁有的公司。

2.1 編製基準

綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港《公司條例》及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露要求編製。

除於報告期末按公允價值列賬的若干金融工具外，綜合財務報表按照歷史成本慣例編製。

除另有指明外，該等綜合財務報表以人民幣呈列。除另有說明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

已收按金、應計款項及其他應付款項的比較數字已從「應付貿易賬款及其他應付賬款」重新分類以符合本年度呈列方式。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用若干主要會計估計。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於綜合財務報表附註4披露。

2.2 會計政策的變更及披露

截至2021年12月31日止年度，本集團於編製綜合財務報表使用的主要會計政策及計算方法與截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表採用者一致，惟應用下文所解釋的香港財務報告準則修訂本除外。

應用香港財務報告準則修訂本

於編製截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表時，本集團首次應用以下於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本：

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(修訂本)

利率基準改革—第二階段

另外，本集團提早應用於2021年4月1日或之後開始的年度報告期間強制生效的香港財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日後新冠肺炎相關租金優惠」。

於本年度應用該等香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.2 會計政策的變更及披露(續)

提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日後新冠肺炎相關租金優惠」(「2021年修訂本」)的影響

本集團已於上年度提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「新冠肺炎相關租金優惠」及於本年度提早應用2021年修訂本。2021年修訂本擴展香港財務報告準則第16號第46A段所載對2022年6月30日或之前的租金優惠適用的可行權宜方法的範圍。提早應用2021年修訂本對2021年1月1日的年初保留盈利以及本年度的財務狀況及財務表現並無影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於綜合財務報表提早應用以下任何已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則或準則修訂本：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號 會計指引第5號(修訂本)	保險合約及相關修訂本 共同控制合併之會計指引第5號合併會計法(修訂本)	2023年1月1日 2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)*	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
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號修訂本 (2020年)	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日

* 該等修訂本原計劃於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已遞延。提早應用修訂本仍獲准許。

本集團正評估預期該等發展於首次應用期間的影響。迄今為止，本公司董事認為，應用該等修訂本不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表時應用的重大會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的所有年度貫徹使用。

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2021年12月31日止年度的財務報表。

附屬公司指本公司對其直接或間接擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報的風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額，則本集團擁有控制權。當本集團的現有權力賦予其目前指導有關業務(即大幅影響實體回報的業務)的能力時，則本集團對該實體行使權力。在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權。在持有人有實際能力行使潛在投票權的情況下，方會考慮該權利。

當本公司直接或間接擁有被投資公司少於大多數的投票權或類似權利，本集團於評估其對被投資公司是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (i) 與被投資公司的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (ii) 其他合約安排所產生的權利；及
- (iii) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表按與本公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收入的所有組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制性權益，即使此舉引致非控制性權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損亦會如未變現收益般抵銷，惟以並無減值證據者為限。

非控制性權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益持有人達成任何會令本集團整體上對該等權益產生合約責任使其符合金融負債定義的額外條款。非控制性權益於綜合資產負債表的權益中與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控制性權益在綜合損益及其他全面收入表內，按本公司權益股東與非控制性權益之間年度總損益及全面收入總額的分配呈列。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制權元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。

本集團於附屬公司的權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與擁有人以擁有人身份進行的交易)。控制性 & 非控制性權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相對權益的變動。非控制性權益的調整金額與已付或已收對價公允價值間的差額，直接於權益確認，並撥歸本公司權益持有人。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(a) 綜合基準(續)

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計換算差額；並於損益確認(i)已收對價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)因而產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

除分類為持作出售的投資外，本公司資產負債表內於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列賬(見附註2.3(d))。

(b) 業務合併及商譽

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購的一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值絕大部分集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生的商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。倘未符合測試或倘收購方選擇不應用測試，則本集團應進行評估，以釐定是否存在共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性過程，以釐定該組活動及資產是否為業務。

業務合併使用收購法入賬。所轉讓對價按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權發行的股權的總和。於每項業務合併中，本集團選擇以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現有擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行區分。

倘業務合併分階段達成，先前持有的股權按其於收購日期的公允價值重新計量，由此產生的任何收益或虧損於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然對價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對手方可行使書面協定的認沽期權)向擁有部分權益的附屬公司非控制性權益擁有人購入股份，本集團將贖回金額的公允價值以金融負債入賬。金融負債價值的變動於綜合損益確認為其他收益／(虧損)。

商譽初步按成本計量，即所轉讓對價、就非控制性權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該對價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度**2.3 重大會計政策概要(續)****(b) 業務合併及商譽(續)**

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於12月31日進行商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團的其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則釐定該出售的收益或虧損時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務與現金產生單位保留部分的相對價值計量。

(c) 於聯營公司的投資

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資公司的財務及營運政策的決策，但不能控制或共同控制有關政策。

於聯營公司的投資採用權益法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整，以確認分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入中的本集團分佔收購後損益及其他全面收入變動。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

於被投資公司成為聯營公司當日，於聯營公司的投資採用權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資公司可識別資產及負債公允價值淨額的任何部分確認為商譽，並計入投資的賬面值。

本集團與聯營公司之間因交易產生的未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司的投資為限予以抵銷，除非未變現虧損證明所轉讓資產出現減值。

已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。當本集團分佔以權益法入賬的投資的虧損等於或超過其於該股權(包括任何其他無抵押長期應收款項)的權益，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代其他實體承擔責任或支付款項。

本集團會評估是否存在客觀證據證明於聯營公司的投資可能減值。於存在客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註2.3(d)所述政策進行減值測試。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益，而是將該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力後，本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力時聯營公司的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額於損益內確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(d) 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產及金融資產除外)時，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及公允價值減出售成本的較高者計算，並就個別資產確定，除非該資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額則就資產所屬現金產生單位確定。

在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損在其於該等與減值資產功能一致的開支類別中產生期間自損益扣除。

評估會在各報告期末進行以確定是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在此跡象，則會估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會於其產生期間計入損益。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目的成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途的運作狀況及地點所產生的任何直接應佔成本。

在建工程以成本減去減值虧損列賬。成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在物業、機器及設備項目投入運作後產生的支出(如維修及保養)，一般於產生期間自損益扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置。倘物業、機器及設備的重要部分須定期重置，則本集團會將有關部分確認為具有特定可使用年期的單獨資產並作出相應折舊。

折舊於估計可使用年期或(於租賃物業裝修的情況下)以下期間使用直線法將其成本分配至其餘值計算，詳情如下：

	估計可使用年期
樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
辦公設備	5年
機器及設備	5年
車輛	5年
租賃物業裝修	估計可使用年期及租期的較短期間

倘物業、機器及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末審閱及於適當時作出調整。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度**2.3 重大會計政策概要(續)****(e) 物業、機器及設備(續)**

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

物業、機器及設備項目(包括任何初步確認的重要部分)於出售或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度因出售或報廢於綜合全面收入報表中「其他收益／(虧損)－淨額」確認的任何收益或虧損，為有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

(f) 投資物業

投資物業(即持作租賃的商業物業)為獲得租金收益而持有且並非由本集團佔用。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊按投資物業的估計可使用年期(20至40年)並考慮其估計餘值後以直線法撇銷其成本進行確認。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。

(g) 無形資產

單獨收購的無形資產在初步確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末審閱一次。

(i) 計算機軟件

獲取的軟件牌照按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於其估計可使用年期(5至10年)攤銷。本集團的計算機軟件主要包括為財務系統獲取的軟件牌照。基於軟件現時具備的功能及本集團的日常經營需要，本集團認為在現時的財務報告需要下，5至10年的可使用年期是最佳估計。

(ii) 研發成本

與研發軟件項目相關的成本在產生時確認為開支。本集團所控制可識別及獨有軟件產品的設計及測試直接應佔的開發成本，在滿足以下條件的情況下確認為無形資產：

- 完成有關軟件在技術上可行，因此將可投入使用
- 管理層有意完成有關軟件並加以使用或銷售
- 有使用或銷售有關軟件的能力
- 可證明有關軟件如何可於未來帶來經濟效益
- 具備充足的技術、財務及其他資源以完成軟件開發及使用或銷售，及
- 能夠可靠計量軟件開發期間的支出。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(g) 無形資產(續)

(ii) 研發成本(續)

資本化為軟件部分的直接應佔成本包括僱員成本及相關開支的適當比例。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

不符合上述條件的研究支出及開發支出在產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

(iii) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。合約客戶關係的可使用年期有限，其按成本減累計攤銷的方式入賬。攤銷於客戶關係96至120個月的預計年期使用直線法計算得出。可使用年期為96至120個月的客戶關係是經參考董事基於過往重續模式及行業慣例，就與客戶的物業管理服務預期合約期(包括重續)所作最佳估計後釐定。

(iv) 品牌名稱

於業務合併中獲得的品牌按收購日期的公允價值確認。其具有有限的可使用年期，隨後按成本減累計攤銷及減值列賬。攤銷於預計可使用年期(9年)內採用直線法計算。

(v) 特許經營無形資產

當本集團就參與市政環衛公共基礎設施建設業務與地方政府部門訂立合約服務特許經營權安排時，本集團為授權部門開展市政環衛公共基礎設施的建設或升級工作，並獲得經營相關公共基礎設施的權利作為交換。特許經營無形資產與各特許經營權授予方授予本集團向環衛服務使用者收費的權利相對應，而特許經營權授予方(各地方政府)未就將收回的已產生建築成本金額作出任何合約保證。特許經營無形資產的攤銷於特許經營期間(5至26年)內採用直線法計算。

(h) 租賃

倘合約轉讓於一段期間內使用已識別資產的控制權以換取對價，則合約屬或包含租賃。

就訂立、修訂或業務合併中獲取的合約，本集團在合約開始日、修訂日或收購日期(如適用)按照香港財務報告準則第16號項下的定義評估該合約是否屬或包含租賃。除非合約的條款及條件後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

(i) 本集團作為承租人

將對價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格將合約對價分配至各租賃組成部分。非租賃組成部分以相對獨立價格基準與租賃組成部分區分開來。

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法。本集團就須作出的租賃付款確認租賃負債，而使用權資產指使用相關資產的權利。

2.3 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

使用權資產

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產於租賃開始日(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，本集團應用可行權宜方法的新冠肺炎相關租金優惠導致的租賃負債調整除外。

使用權資產以直線法於有關資產租期與估計可使用年期之間的較短者計提折舊。倘租賃資產的擁有權於租期結束前轉讓予本集團或有關成本反映行使購買選擇權，則折舊按有關資產的估計可使用年期計算。

本集團於綜合資產負債表內將使用權資產呈列為單獨項目。

可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日按租期將予支付租賃付款的現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、隨指數或比率浮動的可變租賃付款及根據餘值保證預期將予支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使的購買選擇權的行使價及(倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃)終止租賃的罰款。並非隨指數或比率浮動的可變租賃付款於觸發付款事項或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團使用於租賃開始日的增量借貸利率，原因為租賃內隱含的利率無法輕易確定。

開始日後，租賃負債按利息增加及租賃付款予以調整。

若發生下述情形，本集團重新計量租賃負債(並相應調整相關的使用權資產)：

- 租期變動或行使購買選擇權的評估結果發生變動時，使用重估日期經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動／有擔保餘值下預期付款變動而出現變動，在該等情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合資產負債表中將租賃負債單獨列示。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備的短期租賃(即租期由開始日起計為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期確認為開支。

可變租賃付款

基於指數或比率的可變租賃付款初步使用開始日的指數或比率計量。本集團無法預測該指數／比率的未來變動；該等變動於租賃付款變動時已考慮在內。未基於指數或比率的可變租賃付款並非租賃負債的一部分，但觸發該等付款的事件或條件出現時，其於綜合全面收入報表確認。

續期及終止選擇權

本集團的若干物業租賃包含續期選擇權和終止選擇權。該等條款用於提高管理合約的操作靈活性至最高程度。所持有的大部分續期選擇權和終止選擇權於達成某一通知期後可予行使。在釐定租期時，管理層考慮產生行使該選擇權的經濟激勵的所有事實和情況。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。

租賃修訂

除本集團已應用可行權宜方法的新冠肺炎相關租金優惠外，倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該修訂通過增加使用一項或以上相關資產的權利使租賃範圍擴大；及
- 租賃對價增加的金額相當於擴大範圍對應的單獨價格，加上為反映特定合約情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額，將經修訂合約中的對價分配至各租賃組成部分。

新冠肺炎相關租金優惠

就新冠肺炎疫情直接導致的租金優惠而言，倘以下所有條件均獲達成，則本集團已選擇應用可行權宜方法，不評估變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃對價修訂，而經修訂的對價大致相等於或低於緊接變動前的租賃對價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法的承租人按猶如租金優惠引致的租賃付款變動並非租賃修訂的相同方式，將該等變動入賬。租賃付款的寬免或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債經調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間在損益中確認相應調整。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

(ii) 本集團作為出租人

當本集團為中介出租人時，其將主租約及分租入賬為兩份獨立合約。分租參考主租約產生的使用權資產(非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

分租(本集團為中介出租人)分類為融資或經營租賃。倘分租條款將主租約所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移給承租人時，合約被分類為融資租賃。所有其他主租約均分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日按相等於租賃淨投資的金額確認為融資租賃應收款項，並使用各租賃中的增量借貸利率計量及於綜合損益中確認使用權資產與分租項下淨投資之間的差額。初步直接成本計入租賃淨投資的初步計量內。利息收入被分配至有關會計期間，以反映本集團有關租賃的餘下淨投資的固定定期回報率。根據租賃安排應收的租賃款項於綜合資產負債表中確認為「其他應收賬款」。

經營租賃的租金收入按有關租賃的租期以直線法於綜合損益中確認。協商及安排經營租賃所產生的初始直接成本加至主租約的賬面值，且該等成本於租期內按直線法確認為開支，與分租項下租賃物業的投資物業一致。

來自本集團日常業務過程的租金收入及融資收入呈列為收入。

(i) 金融資產

金融資產在集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。所有常規途徑買賣的金融資產以交易日作為確認和終止確認基礎。常規途徑買賣是指須按市場規定或慣例設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產的分類及後續計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」)及以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理金融資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或本集團已應用不調整重大融資部分影響的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初步按其公允價值計量金融資產，倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，則加上交易成本。因收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而直接應佔的交易成本即時於損益中確認。並無包含重大融資部分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款，根據下文「收入確認」所載政策按照香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹支付本金及未償還本金利息(「純粹支付本金及利息」)的現金流量。並非為純粹支付本金及利息的現金流量的金融資產，不論其業務模式如何，均按以公允價值計量且其變動計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產則於旨在收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

所有其他金融資產其後以公允價值計量且其變動計入損益，但在首次應用／初步確認金融資產之日，倘該權益投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然對價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列權益投資的其後公允價值變動。

倘符合以下條件，金融資產分類為持作買賣：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於初步確認時，該資產是本集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期獲利模式；或
- 該資產並非指定為對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產為以公允價值計量且其變動計入損益(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

按攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及按相關期間於綜合損益分配及確認利息收入及利息開支的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預期年內將估計未來現金收入或付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至金融資產的賬面總值或金融負債的攤銷成本的利率。於計算實際利率時，本集團透過考慮金融工具的所有合約條款(但不考慮預期信貸虧損)估計預期現金流量。

就其後按攤銷成本計量的債務工具，其以實際利率法確認利息收入。

除其後出現信貸減值的金融資產(見下文)外，利息收入透過就金融資產賬面總值應用實際利率計算。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入將自下個報告期起就金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告期內出現信貸減值的金融工具的信貸風險改善使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起就金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

即使其後金融資產的信貸風險改善使金融資產不再出現信貸減值，計算亦不會回復總值基準。有關按攤銷成本計量的金融資產減值的會計政策於下文載述。

本集團日常業務過程中產生的利息收入呈列為其他收入。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(i) 金融資產(續)

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

就並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於本集團是否於初步確認時作出不可撤回選擇，將權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入列賬。

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入呈列權益投資的公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至綜合損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於綜合損益確認為「其他收入」。

就債務工具投資而言，其隨後按公允價值計量。利息收入使用實際利率法計算。減值以及匯兌收益及虧損均在損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入中確認。於終止確認時，其他全面收入中累計的收益及虧損會重新分類至損益。

終止確認金融資產

在收取資產所產生現金流量的合約權利到期，或將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產的保留權益及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認整項按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收對價總額間的差額於損益中確認。

當終止確認本集團選擇於初步確認時以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量的權益工具投資時，先前於投資重估儲備內積存的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留利潤。

金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損。預期信貸虧損為於金融資產的預計年期內的信貸虧損概率加權估計(即所有現金缺口的現值)。所應用減值方法取決於自初步確認以來信貸風險有否顯著增加。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就應收貿易賬款及合約資產確認全期預期信貸虧損。就所有其他金融資產而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確全期預期信貸虧損，是基於自初步確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

信貸風險顯著增加

本集團於初步確認金融資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信貸風險有否顯著增加。為評估信用風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮可獲得的合理及可靠前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動；
- 預期對債務人履行責任的能力造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期出現重大變動；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 預期債務人表現及行為出現重大變動，包括債務人的付款狀態變動及債務人的經營業績變動。

不論上述評估的結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理可靠的資料證明信貸風險並無增加。

附註3(c)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。本集團定期監察用以識別信貸風險是否已顯著增加的標準的成效，並適時作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

違約

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不計及本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

不論上述情況如何，本集團認為，倘金融資產逾期90天以上，則已發生違約，除非本集團有合理可靠的資料證明更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

出現信貸減值的金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款事件；
- 借款人的放款人因與借款人財政困難有關的經濟或合約理由而給予借款人於一般情況下放款人不會考慮的優惠條件；或
- 借款人很可能面臨破產或進行其他財務重組。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

撤銷政策

本集團於有資料顯示對手方遇到嚴重財政困難，且實際上不可能收回款項時(如對手方處於清盤階段或已進入破產法律程序時)撤銷金融資產。已撤銷金融資產仍可在考慮法律意見(如適當)後根據本集團的收回程序實施強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益內確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率依據經前瞻性資料調整的歷史數據。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的金額，其以發生違約的相應風險作為權重而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量(按初步確認時釐定的實際利率貼現)間的差額。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合尚未取得個別工具證據的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分享類似信貸風險特徵。

就應收貿易賬款及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡易方法，當中規定預期全期虧損須於初步確認資產時確認。應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損根據本集團的內部信貸評級、過往信貸虧損經驗及預期結算日期對有重大結餘的債務人作個別評估，及對其他債務人作集體評估，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期的現況及預測狀況方向(包括貨幣時間價值(如適用))的評估作出調整。

於各報告日期會重新評估估計違約率，並考慮前瞻性估計的變動。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

倘本集團已於過往報告期間以相等於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期以相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(j) 金融負債

分類及其後計量

金融負債於初步確認時分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項或作為指定為實際對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步以公允價值確認，而貸款及借貸則扣除直接應佔的交易成本，所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利率法於損益確認。倘可能將會提取部分或全部融資，則設立貸款融資支付的費用會確認為貸款交易成本。於該情況下，該費用將遞延至提取融資為止。倘無證據證明可能將會提取部分或全部融資，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

其後按攤銷成本計量的金融負債

於初步確認後，金融負債(包括應付貿易賬款、應計款項及其他應付款項、租賃負債、應付股息、銀行借貸及可轉換債券的債務部分)其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債包括(1)業務合併中收購方的或然對價；(2)持作買賣；或(3)指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。此類別亦包括本集團訂立的衍生金融工具，其並非指定為香港財務報告準則第9號定義的對沖關係中的對沖工具。獨立嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣，除非其被指定為有效對沖工具。

於初步確認後，按公允價值計量的金融負債公允價值變動在其產生期間於損益中確認。

終止確認金融負債

當且僅當負債項下責任已獲履行、取消或屆滿，該金融負債方會終止確認。倘重新磋商現有金融負債以透過發行權益工具悉數或部分抵銷該負債，則入賬列為已清償原有金融負債及於發行時按公允價值確認權益工具，而已清償的金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付對價(即已發行權益工具的公允價值)之間的差額於損益確認。

(k) 抵銷金融工具

當本集團當前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷條件的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

(l) 可轉換債券包含債務及衍生工具部分

以定額現金或其他金融資產兌換為本集團本身固定數目的權益工具以外的方式結算的轉換權，屬轉換權衍生工具。

於發行日期，債務部分及衍生工具部分均按公允價值確認。於其後期間，可轉換債券的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公允價值計量，其公允價值變動於損益中確認。

與發行可轉換債券有關的交易成本按其相對公允價值比例分配至債務及衍生工具部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時於損益扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並以實際利率法於可轉換債券期間攤銷。

2.3 重大會計政策概要(續)

(l) 可轉換債券包含債務及衍生工具部分(續)

衍生金融工具

衍生工具於衍生工具合約訂立當日按公允價值初步確認，其後於報告期末按公允價值重新計量。由此產生的收益或虧損即時於損益確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並具有對沖效果則除外，在該情況下，於損益確認的時間取決於對沖關係的性質。

嵌入式衍生工具

嵌入非衍生主合約的衍生工具，如符合衍生工具的定義、其風險及特徵與主合約並非緊密相關，且該等主合約亦非以公允價值計量且其變動計入損益計量，則當作獨立衍生工具。一般而言，單一工具的多項嵌入式衍生工具被當作單一複合嵌入式衍生工具，除非該等衍生工具涉及不同風險並可隨時分離及互相之間獨立，則作別論。

(m) 存貨

(i) 停車位

已採購停車位成本於扣除回扣及折扣後確定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價減落成的估計成本及估計完成銷售的必要成本。

(ii) 其他存貨

其他存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。其他存貨的成本以先進先出法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價減落成的估計成本及估計完成銷售的必要成本。

(n) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、其價值變動風險輕微且期限較短(通常於取得後三個月內到期)的短期高流通性投資，但不包括須按要求償還且構成本集團現金管理必要部分的銀行透支。

(o) 撥備

法律申索撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣時間價值及該項責任特定風險的當前市場評估的除稅前利率計算。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

(p) 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益列值為所得款項扣減(扣除稅項)。

如任何集團公司購買本公司的股本(庫存股份)，所支付的對價(包括任何增加的直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取的對價(扣除任何增加的直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔的權益。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(q) 可轉換可贖回優先股

持有人可於未來若干事件發生時贖回本公司所發行的可轉換可贖回優先股。該等優先股亦可於任何時間由持有人選擇、於本公司首次公開發售後或過半數持有人同意時自動轉換為普通股。

本集團確認可轉換可贖回優先股為權益工具，原因在於贖回責任並非由本公司承擔。該等優先股初步按收取的所得款項確認。任何直接歸屬的交易成本均確認為權益扣減。

(r) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益以外確認的項目的所得稅，於損益以外在其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債根據於報告期末已制定或大致制定的稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在的國家的現行詮釋及慣例，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項按報告期末資產及負債的稅基與其用作財務申報的賬面值之間的所有暫時性差異使用負債法計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項負債於初步確認商譽或業務合併以外交易中的資產或負債時產生，而交易時既不影響會計處理，亦不影響應課稅損益；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，倘暫時性差異撥回的時間為可控，並且可能在可見未來不會撥回有關暫時性差異。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產於可能有應課稅利潤用作抵銷可扣減暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉時確認，惟以下情況除外：

- 倘與可扣減暫時性差異有關的遞延稅項資產於初步確認業務合併以外交易中的資產或負債時產生，而交易時既不影響會計處理，亦不影響應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可扣減暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於可能在可見未來撥回有關暫時性差異及可能有應課稅利潤用作抵銷暫時性差異時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產予以扣減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於報告期末已制定或大致制定的稅率(及稅法)計量。

當且僅當本集團有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與所得稅有關的遞延稅項資產及遞延稅項負債由同一稅務機關就同一應課稅實體或不同應課稅實體徵稅，而該等實體有意於預期將可清償或收回重大數額遞延稅項負債或資產的未來各期間以淨額結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債時，則會將遞延稅項資產與遞延稅項負債相互抵銷。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度**2.3 重大會計政策概要(續)****(s) 政府補助**

政府補助於合理保證將會獲取補助，且本集團將會符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與資產相關的政府補助，是指本集團取得用於購買、建造或收購長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的收入。

與資產相關的政府補助自有關資產的賬面值中扣除，或以遞延收入列賬並在有關資產可使用年期內按系統化基準於損益中確認。與用於補償未來成本、開支或虧損的收入相關的政府補助，以遞延收入列賬並於損益中確認，或自相關成本、開支中扣除；與用於補償已產生的成本、開支或虧損的收入相關的政府補助於損益中確認，或於當前期間直接自相關成本、開支或虧損中扣除。本集團應用的呈列方法與財務報表中類似政府補助所採用者一致。

(t) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方可作其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本作為該等資產成本的一部分撥充資本。其他借貸成本於產生期間支銷。

(u) 僱員福利**(i) 退休金責任**

本集團僅設有固定供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員每月須按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團中國僱員有權參與多項由政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員薪金的若干百分比每月向該等基金供款，其設有上限。本集團對該等基金的責任以各年應付的供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時列作開支。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退任日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及支付離職福利)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後超過12個月到期的福利會貼現至其現值。

(iv) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認

本集團於履約責任獲達成，即特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉移至客戶時，確認收入。

履約責任指明確的商品或服務(或一批商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而客戶於本集團履約時控制該項資產；或
- 本集團履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得明確商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產

合約資產指向客戶轉讓商品或服務而有權收取對價的權利(尚未成為有條件)。倘本集團於客戶支付對價或付款到期之前通過向客戶轉讓商品或服務履約，則就有條件賺取的對價確認合約資產。合約資產須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估，其詳情載於有關金融資產減值的會計政策。相反，應收款項指本集團收取對價的無條件權利，即對價只須待時間推移便到期支付。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關商品或服務之前收取客戶付款或客戶到期付款(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關商品或服務的控制權轉移至客戶)時確認為收入。

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準入賬及呈列。

合約成本

除資本化為物業、機器及設備以及無形資產的成本外，倘符合以下全部標準，則因履行客戶合約而產生的成本資本化為資產：

- 成本與實體能明確識別的合約或預期合約直接相關。
- 成本產生或提升實體將於日後用於履行(或持續履行)履約責任的資源。
- 成本預期可予收回。

資本化合約成本按向客戶轉讓與資產相關的商品或服務一致的系統化基準攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

2.3 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認(續)

合約成本(續)

具有多項履約責任的合約(包括分配交易價格)

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。

有關各履約責任的明確商品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。其指本集團將承諾的商品或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價不可直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分配至任何履約責任的交易價格反映本集團預期將承諾的商品或服務轉讓予客戶而有權收取的對價金額，有關金額基於預期成本加利潤或經調整市場評估法進行估計(取決於是否存在可觀察資料)。

隨時間確認收入：完全履行相關履約責任的進度計量

投入法

完全履行履約責任的進度根據投入法計量，即根據本集團履行履約責任的付出或投入相對履行該履約責任的預期投入總額確認收入，有關方法最能說明本集團於轉移商品或服務控制權方面的履約情況。

產出法

完全履行履約責任的進度根據產出法計量，即根據直接計量迄今已轉讓予客戶的商品或服務價值相對根據合約承諾的餘下商品或服務價值確認收入，有關方法最能說明本集團於轉移商品或服務控制權方面的履約情況。

委託人與代理人

當另一方涉及向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾的性質為自行提供特定商品或服務的履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉移特定商品或服務前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本集團在特定商品或服務轉移至客戶前並無由另一方提供該商品或服務的控制權。當本集團為代理人時，其就安排由另一方提供特定商品或服務而預期有權收取的任何費用或佣金確認收入。

本集團提供物業管理服務、增值服務以及前期及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期就該等服務有權收取的對價，則會確認來自客戶合約的收入。

視乎合約條款及適用於合約的法律，服務或會隨時間或於某個時間點獲確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認(續)

物業管理服務

物業管理服務主要包括作為分包商向建築公司、園藝公司及其他物業管理公司提供保安、清潔、綠化及園藝、保修服務以及向物業業主或租戶提供檔案管理服務。

本集團按包幹制及酬金制確認若干物業管理服務。

由於本集團履約時，客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益，物業管理服務的收入於提供服務的會計期間確認。本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。因此，收入按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行相關服務產生時確認。

對於按包幹制管理的物業所得的物業管理服務收入，本集團作為委託人行事且主要負責由現場員工向業主提供一般物業管理服務，勞工成本由本集團承擔。與一般管理服務相關的其他開支由本集團承擔。倘收取的一般物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主向本集團支付差額。本集團將已收或應收業主費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

對於按酬金制管理的物業所得的物業管理服務收入，一般物業管理服務由現場員工提供，勞工成本由業主承擔，本集團作為代理人行事且主要負責安排及監控勞工及其他供應商向業主提供的服務。與一般管理服務相關的開支由業主支付的一般物業管理費總額扣除應付本集團的佣金後的結餘支付。倘收取的一般物業管理費金額不足以支付所產生的所有相關開支，本集團不負責補足任何差額。所有差額或盈餘均由業主承擔或享有。本集團按已收或應收業主物業管理費總額的特定百分比計算的佣金進行確認。

社區增值服務

社區增值服務主要包括社區資產管理服務、美居服務、車位資產運營服務、智慧社區解決方案、校園增值服務以及透過線上及線下社區向客戶出售商品的新零售服務。

本集團提供社區資產管理服務，即向第三方出租業主擁有的公共空間及公共設施。本集團為業主提供代理服務，並於簽立租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團提供美居服務，主要包括裝飾材料的供應鏈服務以及營銷及推廣服務。對於向第三方家居公司提供的裝飾材料供應鏈服務，由於本集團於該等交易中作為委託人負責在商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故收入按總額確認。對於提供裝修服務予業主的第三方服務供應商獲提供的營銷及推廣服務，本集團收取固定預付費，並於服務供應商有權使用本集團提供的平台的期間確認該等費用為收入。當裝修服務的銷售總額超過一定限額時，本集團有權按業主所獲服務的銷售總額超額部分的某一預定百分比收取可變費用，當符合條件時確認有關收入。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認(續)

社區增值服務(續)

本集團提供車位資產運營服務，主要包括車位經紀服務、停車位銷售業務及公共停車位租賃業務。對於為業主及房地產開發商提供的車位經紀服務，由於本集團並非向業主提供停車位的主要責任人，因此本集團以車位經紀服務的代理人身份行事，且本集團在出售停車位時沒有庫存風險及定價決定權。本集團於停車位交付予業主時按淨額確認佣金，有關佣金按售價的某一百分比計算。對於停車位銷售業務，由於本集團在停車位控制權轉讓予業主前獲得停車位控制權，本集團作為停車位銷售業務的委託人行事。收入於停車位控制權轉讓予業主時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律而定，停車位控制權於某一時間點轉讓。對於公共停車位租賃服務而言，本集團向第三方出租業主的公共停車位。本集團為業主提供代理服務，並於簽立租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團向業主、房地產開發商、科技公司及其他物業管理公司提供智慧社區解決方案及銷售智能硬件設備及軟件，並向其他物業管理公司提供軟件維修服務。本集團通過修改及整合從訂約研發方購買或獲得的軟件模塊，自行開發具有增強特色、功能及更佳用戶界面的軟件解決方案。該等軟件解決方案隨後作為綜合解決方案的一部分出售予客戶。當本集團主要負責履行提供與硬件集成的軟件應用程序的責任並控制特定商品或服務(即註冊為本集團自有知識產權的軟件模塊)時，本集團通常為委託人，因此於商品交付予客戶的時間點按總額基準確認收入。

就軟件維修服務而言，本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。因此，於特定期間按直線法確認收入。

本集團亦提供技術解決方案服務，並為物業及社區用戶提供用於大數據營銷及需求生成的數據分析及APP小程序開發。於提供技術解決方案的業務中，本集團為代理人，原因為本集團將廣告客戶與媒體合作夥伴或線上營銷解決方案提供商聯繫起來，並提供若干增值服務，以通過研究廣告客戶的營銷需求幫助彼等實現更好的營銷效果及代彼等密切監測活動表現。本集團並非主要負責履行提供技術解決方案服務(涵蓋娛樂內容服務及用戶流量獲取服務等)的責任，且於項目中承擔極低風險，因此在向客戶交付服務時按淨額基準確認收入。

本集團提供校園增值服務，主要包括餐飲服務、住宿服務及商貿服務。對於向在校園用餐的教師、學生和員工提供的餐飲服務，本集團將已收或應收客戶付款費用確認為收入，並將所有相關餐飲服務成本確認為服務成本。本集團在提供服務時按總額確認其餐飲服務收入的列報。對於向參加夏令營項目或其他短期課程的學生及人員提供的住宿服務，住宿服務的控制權於客戶收取並使用本集團履約時所提供的利益而隨時間轉移。因此，住宿費於學年或客戶入住期間按比例確認。本集團向若干學校付款以取得學生公寓的經營權。有關付款被視為向客戶的付款並根據有關經營期間於31至42年內按直線法自收入扣除。本集團於提供服務時按總額確認住宿服務收入。對於商貿服務，本集團於校園向客戶銷售各式各樣的產品。由於本集團於該等交易中作為委託人負責履行向客戶提供指定食物的責任，故其按總額確認銷售產品收入。本集團於商品交付予客戶的某一時間點確認收入並確認採購商品的所有相關成本為收入成本。

本集團提供透過線上及線下社區向客戶出售商品的新零售服務。由於本集團於該等交易中作為委託人負責在商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故銷售商品收入按總額確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認(續)

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交付前階段為房地產開發商提供的樣板房及案場服務以及前期規劃及設計諮詢服務，在住宅單位保修期內為房地產開發商提供的維修保養管理服務。本集團預先與房地產開發商協定每項服務的價格，按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。本集團在提供服務時按總額確認該等服務收入的列報。

本集團亦提供工程服務，對建造及工程工作提供全週期管理，包括根據客戶規格制定及控制工作計劃，以及在整個項目期間聯繫客戶與分包商並進行質量管理。由於本集團並非主要負責履行提供建造及工程服務的責任，且於項目中承擔極低風險，因此在向客戶交付服務時按淨額基準確認收入。

城市服務

本集團提供城市服務，即涵蓋清潔服務、垃圾收集服務及廢物處理服務的城鄉環衛一體化服務，並於提供服務時按總額基準確認收入。本集團作為委託人，並主要負責由現場員工向維護不足及服務不足的社區提供有關服務，勞工成本由本集團承擔。城市服務亦涵蓋環衛設備的製造與買賣，由於本集團於該等交易中作為委託人負責在特定商品交付給客戶時履行提供商品的責任，故按總額基準確認設備銷售收入。

本集團亦根據特許經營服務安排提供建築服務。本集團的履約創造或提升伴隨其創造或提升由客戶控制的資產或在建工程，故隨時間確認建築服務的收入。

其他來源的收入

就現金管理目的而持有的金融資產及向關聯方提供貸款所賺取的利息收入列作融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入通過金融資產的賬面總值按適用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，金融資產的賬面淨值(扣除虧損撥備)採用實際利率。

(w) 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的執行及非執行董事已被認為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

(x) 外幣兌換

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於綜合全面收入報表中「其他虧損－淨額」中確認。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(x) 外幣兌換(續)

(iii) 集團公司

海外業務(該等業務概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算
- 各損益表及全面收入報表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支項目則按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

(y) 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

(z) 以股份為基礎的付款

本公司運營受限制股份計劃，以向為本集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的對價(「以權益結算的交易」)。

與僱員的以權益結算的交易成本經參考獲授當日本公司股份的公允價值計量。世茂集團授予的本公司股份被視為權益注資(列入「其他儲備」)。

以權益結算的交易成本連同相應權益增加於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。由各報告期末直至歸屬日期就以權益結算的交易確認的累計開支反映歸屬期的屆滿程度，以及本集團對最終將會歸屬的權益工具數目所作最佳估計。於某期間損益的扣除或列賬指於該期初及期末確認的累計開支變動。

於釐定獎勵於授出日期的公允價值時並無計及服務及非市場表現情況，惟達成條件的可能性會被評估為本集團對最終將會歸屬的權益工具數目所作最佳估計的一部分。

當修訂以權益結算的獎勵條款時，倘符合獎勵的原有條款，則至少會按猶如該等條款未發生修訂的情況確認開支。此外，倘按修訂當日計量，任何修訂導致以股份為基礎的付款公允價值總額增加，或對僱員有利，則會就此確認開支。

當以權益結算的獎勵註銷時，會被視作已於註銷當日歸屬，並即時確認尚未就獎勵確認的任何開支。此包括本集團或僱員所能控制的非歸屬條件未獲達成下的任何獎勵。然而，倘以一項新獎勵替代已註銷獎勵，並於授出當日獲指定為替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如前段所述被視為對原有獎勵的修訂。

以股份為基礎的付款計劃的攤薄影響反映為計算每股盈利時額外的股份攤薄。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

(aa) 關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親及該人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或一間與本集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

(i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；

(ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及

(iii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度**2.3 重大會計政策概要(續)****(ab) 公允價值計量**

本集團於各報告期末按公允價值計量其金融資產。公允價值市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下，則)於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值基於市場參與者對資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者能否以資產的最高水平及最佳用途，或以出售資產予將以資產最高水平及最佳用途使用資產的市場參與者，從而產生經濟效益。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據可用於計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 層級1—基於活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)
- 層級2—基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 層級3—基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策

本集團的業務面臨多種財務風險：外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

(a) 外幣風險

本集團主要集中在中國營運，大部分交易以人民幣計值及結算。本集團面臨的外匯風險主要來自以相關營運功能貨幣以外的貨幣計值的現金及銀行結餘以及可轉換債券。導致該風險的貨幣主要是港元。

於報告期末，以集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的本集團主要金融資產及金融負債的賬面值淨額如下：

	資產		負債	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
港元	2,791,034	—	(2,389,029)	—
美元	56,212	—	—	—

敏感度分析

下表列示假設所有其他風險變量保持不變，當本集團於報告期末承擔重大風險的外匯匯率在該日期有所變動而令本集團除所得稅後利潤及保留利潤產生的概約變動。

	2021年		2020年	
	外匯匯率 上升／(下降)	除所得稅後 利潤及 保留盈利 增加／(減少) 人民幣千元	外匯匯率 上升／(下降)	除所得稅後 利潤及 保留盈利 增加／(減少) 人民幣千元
港元	5% (5%)	20,100 (20,100)	5% (5%)	— —
美元	5% (5%)	2,811 (2,811)	5% (5%)	— —

上表所呈列分析結果顯示本集團各實體除所得稅後利潤及保留盈利按各功能貨幣計量的即時影響總和，以報告期末現行匯率轉換為人民幣以便呈列。

敏感度分析假設外匯匯率變動已應用於重新計量本集團所持使其於報告期末承擔外幣風險的該等金融工具。分析並不包括把海外業務財務報表換算為本集團呈列貨幣將會引致的差異。分析按與2020年相同的基準進行。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度**3. 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 利率風險**

本集團密切監控利率趨勢及其對本集團的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸及可轉換債券以及租賃負債導致本集團面臨公允價值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物以及來自關聯方的計息現金墊款(「計息資產」)外，本集團並無其他重大的計息資產。由於計息資產的利率預計不會出現重大變動，故本公司董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

於2021年12月31日，本集團並無浮息計息負債。

(c) 信貸風險

本集團面臨有關應收貿易賬款、按金及其他應收賬款、合約資產以及現金及現金等價物的信貸風險。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障其金融資產相關信貸風險。

倘對手方於各報告期末未能履行其有關各類已確認金融資產的責任，本集團面臨的最高信貸風險為綜合資產負債表中所列資產的賬面值。管理層已制定信貸政策，對該等信貸風險進行持續監控。其考慮可獲得的合理及可靠的前瞻性資料。

本集團有兩大資產符合預期信貸虧損模型：

- 應收貿易賬款；及
- 按攤銷成本計量的其他金融資產。

(i) 應收貿易賬款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務，並經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化方法計量預期信貸虧損，對所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模型對應收貿易賬款個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，其餘應收貿易賬款(為大量小型客戶)參照過去三年(2020年：三年)的還款記錄及在此期間經歷的相應歷史信貸虧損，根據共同的信貸風險特徵按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。歷史虧損率經調整以反映影響客戶結清應收賬款能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國國內生產總值增長為最相關因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整歷史虧損率。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

(i) 應收貿易賬款(續)

有重大結餘的關聯方及個人客戶就信貸風險及違約風險進行個別評估。本集團已使用對手方逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設計。本集團根據其過往歷史、當前市況以及於各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的應收貿易賬款及應收票據屬違約的假設。

應收貿易賬款及應收票據的虧損撥備釐定如下：

逾期狀況：	第三方						關聯方	
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	1年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日								
預期信貸虧損率	6%	24%	44%	73%	100%	100%	10.0%	9%
賬面總值	2,402,412	340,563	33,261	3,612	2,698	13,354	672,438	3,468,338
預期信貸虧損	132,133	81,007	14,635	2,637	2,698	13,354	66,932	313,396
於2020年12月31日								
預期信貸虧損率	5%	19%	32%	52%	80%	100%	0.5%	6%
賬面總值	1,490,571	70,380	17,604	10,071	7,156	12,465	371,089	1,979,336
預期信貸虧損	71,719	13,575	5,639	5,221	5,698	12,465	1,855	116,172

截至2021年12月31日止年度，概無確認合約資產減值虧損(2020年：無)。

應收貿易賬款在合理預期無法收回時予以撇銷。合理預期無法收回的跡象包括(其中包括)債務人未能對本集團作出還款計劃，以及長時間未能作出合約付款。

應收貿易賬款的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已減值的金額則計入同一項目。

應收貿易賬款減值撥備變動於該等綜合財務報表附註22披露。

除與關聯方的結餘外，信貸集中風險按客戶／對手方的分析進行管理。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分佈廣泛，故本集團內並無重大信貸集中風險。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

就按金及其他應收賬款(與關聯方的結餘除外)而言,其可回收程度及可收回性受到密切監控,本集團與對手方保持密切溝通。本集團使用對手方逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。於報告日期,有關結餘並未逾期,根據歷史經驗,該等結餘中大部分在到期後不久結算,因此相關信貸風險極小。管理層認為,預期信貸虧損模型下的已識別減值虧損並不重大。

關聯方就信貸風險及違約風險進行個別評估。本集團已使用對手方的財務資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據其過往歷史、當前市況以及於各報告期末的前瞻性資料進行判斷,作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時,本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

本集團預期並無有關現金及現金等價物以及定期存款的重大信貸風險,原因為其大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方未履約而產生任何重大虧損。

本集團透過參考本集團的歷史虧損記錄,使用虧損率方法估計預期信貸虧損。虧損率經調整以適當反映現時狀況及未來經濟狀況的預測。下文載列有關本集團其他應收賬款的信貸風險資料:

	於12月31日					
	預期虧損率	2021年 賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	2020年 賬面總值	虧損撥備
按攤銷成本計量的 其他金融資產:						
其他應收賬款						
一向關聯方墊款	10%	303,143	30,314	0.5%	175,639	878
一向僱員墊款	6%	6,552	393	5%	8,483	384
一代業主付款	11%	138,120	15,193	2%	130,898	2,031
一按金	6%	129,049	7,743	1%	34,054	177
一其他	12%	43,463	5,217	4%	24,925	926
		620,327	58,860		373,999	4,396

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬款／	
		合約資產	其他金融資產
履行	對手方存在較低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－無信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	自內部或外部資源取得的資料顯示信貸風險自初步確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損－無信貸減值	全期預期信貸虧損－無信貸減值
不良	有證據顯示資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額

下表詳細說明本集團需進行預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險：

				賬面總值 2021年 人民幣千元	賬面總值 2020年 人民幣千元
附註		內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損		
按攤銷成本計量的金融資產：					
應收貿易賬款	22	履行	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	3,454,984	1,966,871
		不良	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	13,354	12,465
按金及其他應收賬款 (不包括預付款項以及 應收商品及服務稅項)	24	履行	12個月預期信貸虧損	620,327	373,999
現金及現金等價物	25	不適用	12個月預期信貸虧損	9,842,099	5,830,046

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期日的不一致。本集團的目標為保持持續提供資金應付營運資金需求與其開發項目涉及的資本開支之間的平衡，並透過使用備用信貸融資維持靈活性。

下表載列於各資產負債表日期按相關到期日組別劃分的本集團金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，故除可轉換債券外，於綜合資產負債表日期起計十二個月內到期的結餘等於其於資產負債表內的賬面值。

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日					
應付貿易賬款	1,143,127	—	—	—	1,143,127
已收按金、應計費用及其他應付款項*	1,757,176	—	—	—	1,757,176
借貸及利息付款	280,083	9,600	453,841	83,088	826,612
可轉換債券及利息付款	2,617,869	—	—	—	2,617,869
租賃負債	22,485	6,806	3,821	—	33,112
	5,820,740	16,406	457,662	83,088	6,377,896
於2020年12月31日					
應付貿易賬款	679,403	—	—	—	679,403
已收按金、應計費用及其他應付款項*	1,883,528	—	—	—	1,883,528
借貸及利息付款	26,588	4,544	—	—	31,132
租賃負債	13,452	6,462	1,531	—	21,445
	2,602,971	11,006	1,531	—	2,615,508

* 不包括應計薪金的非金融負債及其他應付稅項

(e) 資本管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。截至2021年12月31日止年度，資本管理的目標、政策或過程均無變動。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總權益按綜合資產負債表所示的「權益」加債務淨額計算。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理(續)

於各報告期末的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借貸(附註29)	(817,341)	(30,000)
租賃負債(附註33)	(31,373)	(20,705)
可轉換債券(附註30)	(2,389,029)	—
減：現金及現金等價物(附註25)	9,842,099	5,830,046
現金淨額	6,604,356	5,779,341
權益總額	9,227,123	6,740,845
資產負債比率	附註	附註

附註：截至2021年12月31日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債(2020年：相同)。

(f) 公允價值估計

(i) 並非按公允價值計量的金融工具

除以下情況外，本公司董事認為綜合資產負債表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

(ii) 按公允價值計量的金融工具

下表以估值法分析以公允價值列賬的金融工具。不同的層級定義如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

下表呈列本集團於各報告期末以公允價值計量的金融資產及負債。

	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	-	-	-	-
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付對價 (附註32)	-	-	344,532	344,532
購買對價(附註32)	-	-	464,888	464,888
嵌入衍生工具的可轉換債券(附註30)	-	-	57	57
	-	-	809,477	809,477
於2020年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	-	-	356	356
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付對價 (附註32)	-	-	320,344	320,344
購買對價(附註32)	-	-	320,295	320,295
	-	-	640,639	640,639

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

下表呈列於報告期層級3工具的變動：

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入的 金融資產 人民幣千元	非控股股東 認沽期權 產生的 應付對價 人民幣千元	應付購買對價 人民幣千元	嵌入 衍生工具的 可轉換債券 人民幣千元
於2020年1月1日	-	-	19,997	5,929	-
添置	68,789	-	282,004	320,295	-
付款	-	-	-	(5,929)	-
收購一家附屬公司的添置	50,483	356	-	-	-
於損益確認的公允價值變動	2,062	-	18,343	-	-
出售	(121,334)	-	-	-	-
於2020年12月31日及2021年1月1日	-	356	320,344	320,295	-
添置	-	-	-	391,590	144,803
付款	-	-	-	(246,997)	-
出售	-	(356)	-	-	-
於損益確認的公允價值變動	-	-	24,188	-	(144,746)
於2021年12月31日	-	-	344,532	464,888	57

於報告期間，三個層級之間概無轉移。計量公允價值的方法及估值技術與上一報告期間相比並無變化。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

3. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

金融工具	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
嵌入衍生工具的可轉換債券	二叉樹定價模型	無風險利率	0.24% (2020年：不適用)	無風險利率增加會引致 公允價值減少
		預期波幅	41.15% (2020年：不適用)	波幅增加會引致公允價值 增加
非控股股東認沽期權 產生的應付對價	貼現現金流量	預期貼現率	8.5% (2020年：5.5%–6%)	貼現率增加會引致 公允價值減少
應付購買對價	貼現現金流量	預期收入	人民幣85,928,000元– 人民幣1,327,690,000元 (2020年：人民幣50,546,000元– 人民幣748,570,000元)	預期收入及淨利潤增加會 引致公允價值增加
		預期淨利潤	人民幣96,400,000元 (2020年：人民幣14,300,000元– 人民幣16,020,000元)	

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團至少每報告年度使用估值技術評估一次層級3工具的公允價值。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

4. 主要會計估計及判斷

編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致需要對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

有關未来的主要假設及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源存在導致於下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險，於下文論述。

(a) 收入確認

本集團向其客戶提供若干增值服務，涉及委託人與代理人的評估。本集團遵循有關委託人與代理人考量的會計指引，評估本集團於特定商品及服務轉移至客戶前是否擁有對該特定商品及服務的控制權，有關指標包括但不限於：(a)實體是否主要負責履行提供特定商品及服務的承諾；(b)實體於特定商品及服務轉移至客戶前是否有存貨風險；(c)實體是否能酌情設定特定服務的價格；及(d)實體在甄選供應商時是否具有酌情權。管理層綜合考慮上述因素，是由於並無任何該等因素可被單獨視為具有推定或決定性，並於評估指標時根據不同情況作出判斷。

(b) 與關聯方的結餘的預期信貸虧損撥備

與關聯方的結餘的預期信貸虧損撥備基於對對手方違約風險及信貸風險的假設進行估計，涉及高度估計及不確定性。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能須就損益作出額外撥備。

當信貸風險自初步確認以來顯著增加時，與關聯方的結餘將採用全期預期信貸虧損。於評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮定量及定性的合理及可靠前瞻性資料，包括可得對手方歷史數據以及現有及預測市況。

與關聯方的結餘如無評估為出現信貸減值，其預期信貸虧損根據違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。判斷運用於確定最合適的預期信貸虧損模型及釐定模型所用假設時，包括與信貸風險的主要驅動因素有關者。

有關計入應收貿易賬款、合約資產及其他應收賬款的預期信貸虧損以及本集團與關聯方的結餘的資料，分別於附註3(c)(i)、3(c)(ii)、22及24披露。

(c) 應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備

本集團根據預期信貸虧損模式對應收貿易賬款個別或按撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的客戶個別進行減值評估外，本集團採用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按地域、產品類型、客戶類型及評級，以及信用證及其他形式信用保險的覆蓋範圍)的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步以本集團的過往觀察所得違約率為基礎。本集團將調整矩陣，按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況預期會於下一年惡化，導致違約數目增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將會更新，並分析前瞻性估計的變動。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度**4. 主要會計估計及判斷(續)****(c) 應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備(續)**

過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額容易受到環境及預測經濟狀況的變動影響。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶未來的實際違約情況。倘實際結果或未來預期與原定估計不同，則該等差異將影響估計變動期間應收貿易賬款的賬面值及信貸虧損撥備。有關本集團應收貿易賬款的預期信貸虧損資料，於附註22披露。

(d) 可識別無形資產的公允價值評估及確認業務合併產生的商譽

可識別無形資產的公允價值評估及確認業務合併產生的商譽涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括在估值(主要包括毛利率、除稅後貼現率及客戶關係的預期可使用年期)中採納適當估值方法(貼現未來現金流量法)及使用重要假設。有關業務合併的資料於附註39披露。

(e) 應付或然對價的公允價值計量

就於收購日期收購附屬公司應付或然對價的公允價值計量，按附屬公司不同財務預測的不同情景採用概率法釐定。於報告期末應付或然對價的公允價值亦採用概率法釐定，該方法主要基於附屬公司的財務預測。財務預測或管理賬目的應用要求本集團估計能否實現目標收入及利潤。有關應付或然對價的資料於附註32(a)披露。

(f) 商譽減值

就商譽減值評估而言，管理層視各收購物業管理組別為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)，而商譽已獲分配至各收購附屬公司。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額評估商譽減值。重大判斷及估計涉及商譽減值評估。該等重大判斷及估計包括於估值時採納適當估值方法及使用主要假設，其主要包括年度收入增長率、毛利率及除稅前貼現率。有關商譽減值的資料於附註20(a)披露。

(g) 嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值計量

本集團管理層須就並非於活躍市場報價的金融工具選擇合適估值方法作出判斷。市場參與者普遍使用的估值方法獲選用。對於嵌入衍生工具的可轉換債券，使用二項式模型進行估值，該模型涉及多個主要假設及估計(包括股價波動、股息收益率及無風險利率)。有關可轉換債券的資料於附註30披露。

(h) 存貨的撥備

本集團根據存貨的可變現價值淨額評估其賬面值。當發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法變現時，會作出撥備。是項評估須運用判斷及估計。當預期情況與原來估計不同，該差異將影響估計變動期間的存貨賬面值及自損益扣除的存貨撇減。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

4. 主要會計估計及判斷(續)

(i) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定稅項撥備金額及相關稅項的支付時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算所涉及的最終稅項釐定並不確定。倘該等事項的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，則該等差額將影響作出該等決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產於管理層認為可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時性差異或稅項虧損時確認。實際使用的結果可能有所不同。

(j) 研發成本

根據附註2.3(g)(ii)所載會計政策，與研究活動有關的成本於其產生時在損益中支銷，而倘開發活動直接產生的成本符合所有規定，則其確認為其他無形資產。此要求管理層作出判斷，以區分所承接項目的研究階段及開發階段。研究為所承接的原有及規劃調查，預期可獲得新的科學或技術知識及了解。開發為於開始商業生產或作商業使用前應用研究、結果或其他知識，以規劃或設計生產全新或重大改良物料器具、產品、工序、系統或服務。釐定於損益支銷或予以資本化的金額需要管理層就研發活動的預期進度及結果、資產的未來預期現金產生、將予應用的貼現率及可能未來經濟效益的預期期間作出判斷及假設。

5. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

截至2020年12月31日止年度，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此，本公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

於本年度，本集團開始在中國提供城市服務。主要經營決策者審閱的報告新增城市服務經營業績，以作績效評估及資源分配之用。分部資料的若干比較數字已因此重新分類以符合本年度呈列方式。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔及污水以及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營利潤計量評估經營分部的業績，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益／(虧損)－淨額、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、使用權益法入賬的分佔聯營公司業績及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、使用權益法入賬的於聯營公司的投資、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、可轉換債券、嵌入衍生工具的可轉換債券、借貸及其他公司負債外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2021年12月31日止年度的所有收入均來自中國(2020年：相同)。

於2021年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2020年：相同)。

分部收入及業績如下：

	物業管理及 相關服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度			
可報告分部收入	7,488,378	855,054	8,343,432
可報告分部業績	1,258,395	94,297	1,352,692
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損撥備－淨額	(210,877)	(40,271)	(251,148)
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(27,241)	(33,172)	(60,413)
無形資產攤銷	(102,744)	(14,100)	(116,844)
截至2020年12月31日止年度			
可報告分部收入	5,016,914	8,774	5,025,688
可報告分部業績	948,330	1,183	949,513
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損撥備－淨額	(70,527)	—	(70,527)
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(45,470)	—	(45,470)
無形資產攤銷	(39,348)	—	(39,348)

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部業績	1,352,692	949,513
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	144,746	—
其他收益／(虧損)－淨額	26,492	(24,662)
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	13,396	10,915
融資成本	(53,761)	(14,587)
融資收入	30,775	11,407
未分配開支	(18,637)	(27,799)
除所得稅前利潤	1,495,703	904,787

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

分部資產及負債如下：

	物業管理及 相關服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日			
分部資產	13,189,403	1,580,514	14,769,917
分部負債	4,388,779	729,911	5,118,690
於2020年12月31日			
分部資產	6,308,781	—	6,308,781
分部負債	3,817,822	—	3,817,822

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部資產	14,769,917	6,308,781
遞延稅項資產	95,236	67,533
使用權益法入賬的於聯營公司的投資	42,184	34,074
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	—	356
其他公司資產	3,253,120	4,494,279
總資產	18,160,457	10,905,023
分部負債	5,118,690	3,817,822
遞延稅項負債	207,389	122,162
可轉換債券	2,389,029	—
嵌入衍生工具的可轉換債券	57	—
所得稅負債	390,864	185,729
借貸	817,341	30,000
其他公司負債	9,964	8,465
總負債	8,933,334	4,164,178

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

6. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於報告期間，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入	銷售及服務成本	收入	銷售及服務成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	4,169,630	3,019,608	2,703,621	1,968,668
社區增值服務	474,303	195,652	353,377	201,737
非業主增值服務	870,513	631,542	712,670	512,638
城市服務	855,054	746,166	8,774	7,591
	6,369,500	4,592,968	3,778,442	2,690,634
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	1,973,932	1,360,375	1,247,246	757,305
	8,343,432	5,953,343	5,025,688	3,447,939
總額基準	7,715,477	5,628,670	4,637,224	3,340,388
淨額基準	627,955	324,673	388,464	107,551
	8,343,432	5,953,343	5,025,688	3,447,939

截至2021年12月31日止年度，來自最終控股股東所控制實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入，分別佔本集團物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務收入的8.12%及2.80%(2020年：19.12%及0.66%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有眾多客戶而該等客戶於截至2021年12月31日止年度概無佔本集團收入10%或以上(2020年：無)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

6. 收入以及銷售及服務成本(續)

(a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務	1,004,065	505,147
社區增值服務	522,990	289,647
非業主增值服務	18,819	20,540
城市服務	4,519	—
	1,550,393	815,334
— 關聯方(附註40(d))	54,685	18,142
— 第三方	1,495,708	797,192
	1,550,393	815,334

本集團合約負債主要來自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。本集團業務增長導致相關負債增加。

(b) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉的合約負債確認的收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	505,147	393,709
社區增值服務	289,647	50,170
非業主增值服務	20,540	1,723
	815,334	445,602

合約負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	815,334	445,602
年內收取預售按金及分期款項使合約負債增加	1,550,393	815,334
年內確認收入使合約負債減少	(815,334)	(445,602)
	1,550,393	815,334

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

6. 收入以及銷售及服務成本(續)

(c) 未完成的履約義務

就物業管理服務、部分增值服務及城市服務而言，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

就其他與物業管理有關的增值服務而言，其於短時間(一般少於一年)內提供，故本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

7. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤是在扣除以下費用後計算的：

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)	8	2,821,736	1,664,036
以權益結算的股份支付			
— 董事以外僱員	8	25,456	—
— 董事	9(a)	8,411	—
		33,867	—
金融資產減值虧損撥備—淨額			
— 第三方			
應收貿易賬款減值虧損撥備	22	131,607	75,534
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥備	24	40,661	351
— 關聯方			
應收貿易賬款減值虧損撥備/(撥回)	22	65,077	(705)
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥備/(撥回)	24	13,803	(4,653)
金融資產減值虧損撥備—淨額		251,148	70,527

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

7. 除所得稅前利潤(續)

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊	17	33,125	26,300
計入行政開支的使用權資產折舊	18	26,745	9,541
計入銷售及服務成本的投資物業折舊	19	543	9,629
無形資產攤銷	20	116,844	39,348
		177,257	84,818
不包括審核費用的上市開支		—	27,009
核數師酬金			
—與上市有關的審核服務		—	6,600
—年度及其他審核服務(附註(a))		7,500	2,580
—非審核服務(附註(b))		2,264	6,440
		9,764	15,620
已售存貨成本		975,413	384,710
停車場銷售成本		89,261	138,258
用於餐飲服務的原材料		135,196	65,926

附註：

(a)：截至2021年12月31日止年度，核數師酬金包括分別應付現任及前任核數師的酬金約人民幣3,300,000元及人民幣4,200,000元。

(b)：截至2021年12月31日止年度，非審計服務指由前任核數師就內部監控審查服務及財務盡職審查服務提供的服務等。

8. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,354,034	1,362,276
養老金	185,997	104,682
住房公積金、醫療保險及其他社會保險(附註)	189,204	124,859
以權益結算的股份支付(附註7)	25,456	—
其他僱員福利	67,045	72,219
	2,821,736	1,664,036

附註：本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。本集團對退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。根據中國人力資源和社會保障部發佈的公告，因應新冠疫情，本集團若干實體於2020年2月至12月可豁免繳納僱主對養老、失業及工傷保險計劃的供款。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

8. 僱員福利開支(續)

五名最高薪人士

截至2021年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士包括四名(2020年：兩名)董事，彼等的酬金於附註9分析列示。年內應付餘下一名(2020年：三名)人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,361	3,552
養老金	57	24
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	78	182
以權益結算的股份支付	1,742	—
	3,238	3,758

餘下一名(2020年：三名)人士的酬金的範圍如下：

	人數 截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
酬金範圍		
1,000,001港元至2,000,000港元(相當於人民幣818,000元至人民幣1,635,000元)	1	3

截至2021年12月31日止年度，最高薪非董事人士概無自本集團收到任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵，亦無離開本集團或作為離職補償(2020年：無)。

9. 董事的利益及權益

於本報告日期，以下董事及高級管理人員已獲委任：

執行董事

許世壇先生(附註(a)(i))
葉明杰先生(附註(a)(ii))
曹士揚先生(附註(a)(ii))
蔡文為先生(附註(a)(ii))
劉羽先生(附註(a)(ii))

非執行董事

湯沸女士(附註(a)(i))
孫岩先生(附註(a)(i))

獨立非執行董事

簡麗娟女士(附註(a)(iii))
顧雲昌先生(附註(a)(iii))
周心怡女士(附註(a)(iii))

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

9. 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金

截至2021年12月31日止年度，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	以權益結算 的股份支付 人民幣千元	住房補貼及 退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
許世壇先生	-	-	-	-	-	-
葉明杰先生	-	2,414	-	6,481	135	9,030
曹士揚先生	-	1,237	144	1,091	74	2,546
蔡文為先生	-	971	111	839	135	2,056
劉羽先生	-	90	14	-	8	112
非執行董事						
湯沸女士	-	-	-	-	-	-
孫岩先生	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	294	-	-	-	-	294
顧雲昌先生	294	-	-	-	-	294
周心怡女士	294	-	-	-	-	294
	882	4,712	269	8,411	352	14,626

截至2020年12月31日止年度，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼及 退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
許世壇先生	-	-	-	-	-
葉明杰先生	-	1,857	927	74	2,858
曹士揚先生	-	1,078	350	43	1,471
蔡文為先生	-	864	137	65	1,066
非執行董事					
湯沸女士	-	-	-	-	-
孫岩先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
簡麗娟女士	62	-	-	-	62
顧雲昌先生	62	-	-	-	62
周心怡女士	62	-	-	-	62
	186	3,799	1,414	182	5,581

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

9. 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

- (i) 於本公司上市前，執行董事許世壇先生以及非執行董事湯沸女士及孫岩先生有關截至2020年12月31日止年度向本集團提供服務的酬金由本集團的關聯方承擔，並因本公司管理層認為並無合理攤分基準，故並無攤分至本集團。自本集團上市至2020年12月31日期間，三名董事並無收取本集團的任何酬金。孫岩先生於2021年12月13日辭任非執行董事。
- (ii) 葉明杰先生及曹士揚先生於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，而蔡文為先生則於2020年9月18日獲委任為本公司執行董事。劉羽先生於2021年12月13日獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 簡麗娟女士、顧雲昌先生及周心怡女士於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。

(b) 董事的退休福利

截至2021年12月31日止年度，除當地市政府根據中國規則及條例管理及經營的固定供款退休計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利(2020年：無)。

(c) 董事的離職福利

截至2021年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利(2020年：無)。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的對價

截至2021年12月31日止年度，概無就獲得本公司董事或高級管理層的服務而支付對價(2020年：無)。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料。

截至2021年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以董事為受益人訂立任何貸款、類似貸款及其他交易(2020年：無)。

除上文所述者外，於2021年12月31日(2020年：無)或截至2021年12月31日止年度(2020年：無)的任何時間，概無與本集團業務有關，且本公司為訂約方而本公司董事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

10. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助(附註)	43,728	28,205
可抵扣增值稅	31,573	6,668
租金收入	—	6,000
	75,301	40,873

附註：政府補助主要包括當地政府授出的財政資助。截至2021年12月31日止年度確認的政府補助並無未達成條件或其他附加條件(2020年：相同)。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

11. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股股東認沽期權公允價值虧損淨額(附註32(b))	(24,188)	(18,343)
出售投資物業虧損淨額(附註(a)及40(b)(ii))	—	(13,489)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(虧損)／收益	(13,978)	2,062
出售物業、機器及設備收益淨額	4,796	1,580
出售一家附屬公司收益淨額(附註39(b))	69,059	511
匯兌虧損淨額	(6,422)	(2,690)
其他	(2,775)	5,707
	26,492	(24,662)

(a) 於2020年8月，本集團訂立協議以向世茂集團出售兩項投資物業，總對價為人民幣130,610,000元，為參考一名獨立估值師而釐定。

12. 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	30,775	11,407
融資收入	30,775	11,407
資產擔保證券利息開支	—	(13,239)
可轉換債券利息開支(附註30)	(31,340)	—
就借貸及租賃負債以及其他已付／應付利息及融資費用	(22,421)	(1,348)
融資成本	(53,761)	(14,587)
融資成本－淨額	(22,986)	(3,180)

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

13. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅－中國		
－企業所得稅	317,841	232,087
－預扣稅(附註(e))	—	1,031
－過往年度撥備不足	4,460	—
	322,301	233,118
遞延稅項抵免(附註34)		
－中國企業所得稅	(43,444)	(52,649)
	278,857	180,469

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬維爾京群島所得稅

根據英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何英屬維爾京群島的所得稅。

(c) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於截至2021年12月31日止年度並無產生任何須繳納香港利得稅的收入(2020年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2021年12月31日止年度的法定稅率為25%。

海亮物業管理有限公司於2017年12月19日將其註冊成立地點從上海遷往西藏後，作為西部大開發策略的一部分，於2020年前西藏總部採用15%的優惠稅率。

成都信誼物業有限公司及海亮物業管理有限公司對其西部省份總部採用15%的優惠稅率。

根據財稅[2012]27號通知(「27號通知」)，世茂物聯網符合軟件企業的條件，自2021年起(於抵扣過往年度的全部稅項虧損後)享受5年稅項優惠期(兩免三減半)。世茂物聯網於2020年至2021年的所得稅率為0%，及於2022年至2024年的稅率為12.5%。

年內已收購於中國成立的上海椿祺集養老服務有限公司、深圳深兄環境有限公司及無錫市金沙田科技有限公司符合「高新技術企業」資格，分別自2020年12月1日、2020年12月11日、2019年11月7日起三年可享受15%的優惠所得稅率。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西藏自治區以外中國內地的實體的適用企業所得稅率為25%(2020年：25%)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

13. 所得稅開支(續)

(e) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

於2021年12月31日，本集團中國附屬公司的未分派盈利約為人民幣2,975,583,000元(2020年：人民幣1,296,409,000元)，倘作為股息派付，則接收方將須繳納稅項。應課稅暫時性差異存在，惟概無確認遞延稅項負債，原因為母公司實體能夠控制來自其中國附屬公司分派股息的時間，且預期不會於可見將來分配該等利潤。

(f) 綜合全面收入報表所呈列按適用稅率及除所得稅前利潤計算的所得稅與所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前利潤	1,495,704	904,787
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	373,926	226,197
以下各項的稅務影響：		
— 不可扣稅開支	10,611	6,474
— 毋須納稅收入	(3,199)	(5,586)
— 未確認稅項虧損	1,864	15,975
— 未確認稅項虧損／已動用暫時性差異	(69,765)	(5,950)
— 適用的不同稅率	(39,040)	(57,672)
— 過往年度撥備不足	4,460	—
所得稅開支	278,857	179,438
所分派利潤的預扣所得稅	—	1,031
	278,857	180,469

14. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。截至2021年12月31日止年度，普通股加權平均數相當於年內已發行2,478,973,000股普通股，且包括本公司於2021年11月2日發行的115,000,000股普通股的影響(附註26(i)(e))、未認購的10,800,000股回購普通股(附註26(i)(g))及於2021年5月3日獎勵的4,866,137股未歸屬股份(附註35)。

截至2020年12月31日止年度，普通股加權平均數相當於年內已發行2,363,973,000股普通股，且包括可轉換可贖回優先股的影響。

每股可轉換可贖回優先股在宣派任何非累計股息時較普通股持有人有優先權利收取有關股息。此外，在本公司清算、清盤或解散而分派資產時，可轉換可贖回優先股持有人將較普通股持有人優先收取本公司可供分派資產及資金，以相當於已發行可轉換可贖回優先股總額的金額為限。因此，可轉換可贖回優先股收取股息及資產分派的權利與本公司普通股的權利大致相同。故此，可轉換可贖回優先股入賬列作權益工具，且於計算每股盈利時將包括在內。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

14. 每股盈利(續)

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,110,447	692,952
普通股的加權平均數(千股)*	2,388,262	2,061,866
每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	0.46	0.34

每股攤薄盈利按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外普通股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃(附註35)及可轉換債券(附註30)而產生潛在攤薄普通股。

就股份獎勵計劃而言，假設股份獎勵獲行使而應已發行的股份數目減就相同所得款項總額而可能按公允價值(釐定為每股平均市場價格)發行的股份數目，為無償發行的股份數目。因此產生的無償發行股份數目計入權益股份加權平均數作為計算每股攤薄盈利的分母。假設可轉換債券均已轉換為普通股。可轉換債券節省的利息以自本公司權益持有人應佔利潤扣除的金額作出調整(如適用)。按以上方式計算的股份數目與假設股份獎勵獲行使及可轉換債券獲轉換而應會發行的股份數目作比較。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司普通持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,110,447	692,952
加：可轉換債券節省的利息(人民幣千元)	— [#]	—
本公司擁有人應佔每股攤薄盈利的年度利潤(人民幣千元)	1,110,447	692,952
每股基本盈利的權益股加權平均數(千股)	2,388,262	2,061,866
調整：股份獎勵計劃(千股)	1,842	—
調整：潛在攤薄普通股的影響：轉換可轉換債券(千股)	— [#]	—
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,390,104	2,061,866

* 截至2021年12月31日止年度，由於本公司的未償還可轉換債券對計算每股基本盈利具反攤薄影響，故計算每股攤薄盈利時並無假設轉換上述潛在普通股。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

15. 附屬公司

於報告日期本集團的主要附屬公司(皆為有限公司)名單如下：

實體名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／ 註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務／經營地點
			2021年	2020年	
Shimao Services (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2019年12月4日	1美元	100%	100%	投資控股，英屬維爾京群島
銳純物業服務有限公司	香港 2019年4月18日	10,000美元	100%	100%	投資控股，香港
迅起有限公司	香港 2017年5月16日	1港元	100%	100%	投資控股，香港
上海奧聆企業管理有限公司	中國 2019年6月17日	人民幣 4,305,000,000元	100%	100%	投資控股，中國
世茂天成物業服務集團有限公司	中國 2005年9月16日	人民幣 5,100,000,000元	100%	100%	於上海從事物業管理服務
泉州市世茂三遠物業管理有限公司 (「泉州三遠」)	中國 2003年6月26日	人民幣 5,000,000元	51%	51%	於泉州從事物業管理服務
上海潤尚房地產經紀有限公司	中國 2012年8月9日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	於上海從事房地產代理服務
上海繁英環境工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	於上海從事園林綠化服務
上海世濱電子商務有限公司	中國 2014年12月24日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	於上海從事批發
上海世茂物聯網科技有限公司 (「世茂物聯網」)	中國 2018年12月29日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	於上海從事科技服務
上海茂怡管理諮詢有限公司	中國 2014年3月19日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	於上海從事商務服務
上海世貝智能化工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣 8,000,000元	100%	100%	於上海從事建築裝修及 其他工程
上海光核教育科技有限公司	中國 2019年4月9日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	於上海從事教育
海亮物業管理有限公司 (「海亮附屬集團」)	中國 2014年7月7日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	於拉薩從事物業管理服務
成都信誼物業有限公司(「成都信誼」)	中國 2000年12月14日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	於四川從事物業管理服務
南京海峽物業管理有限公司	中國 2011年10月11日	人民幣 500,000元	100%	100%	於南京從事物業管理服務

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／ 註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務／經營地點
			2021年	2020年	
牡丹江斐夏管理服務有限公司 (「牡丹江斐夏」)	中國 2019年10月25日	人民幣 500,000元	100%	100%	於牡丹江從事物業管理服務
上海茂聲智能科技有限公司	中國 2019年12月30日	人民幣 10,000,000元	51%	51%	於上海從事科技服務
香河萬通房地產管理有限公司 (「香河萬通」)	中國 2011年7月27日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	於河北從事物業管理服務
牡丹江茂居家居用品有限公司 (「牡丹江茂居」)	中國 2018年4月17日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	於牡丹江從事批發及 零售貿易
上海卉觀園林景觀工程有限公司 (「上海卉觀」)	中國 2011年5月6日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	於上海從事批發及零售貿易
綏芬河世福家居用品有限公司 (「綏芬河世福」)	中國 2018年12月10日	2,000,000港元	100%	100%	於綏芬河從事批發及 零售貿易
上海嘉樞企業管理有限公司	中國 2019年7月17日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	於上海從事企業管理諮詢
廣州粵泰物業管理有限公司	中國 1999年6月2日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	於廣州從事物業管理服務
福晟生活服務集團有限公司	中國 2018年7月27日	人民幣 100,000,000元	51%	51%	家居管理服務、批發及 零售貿易
北京冠城酒店物業有限公司 (「北京冠城」)	中國 1998年9月22日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	於北京從事物業管理服務
上海世茂美凱龍家居科技有限公司	中國 2017年4月14日	人民幣 10,000,000元	51%	51%	於上海從事工程建設
上海世集匯企業管理有限公司	中國 2020年3月18日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	於上海從事物業管理服務
浙江浙大新宇物業集團有限公司 (「浙江新宇」)	中國 2001年1月21日	人民幣 50,000,000元	70%	51%	於杭州從事物業管理服務
天津和興物業管理有限公司 (「天津和興」)	中國 2005年8月1日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	於天津從事物業管理及 酒店管理
康橋物業有限公司(「煙台康橋」)	中國 2007年10月31日	人民幣 50,000,000元	80%	80%	於煙台從事物業管理及 酒店管理

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／ 註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務／經營地點
			2021年	2020年	
杭州近湖物業管理有限公司 (「杭州近湖」)	中國 1996年8月26日	人民幣 10,500,000元	100%	100%	於杭州從事物業管理及 酒店管理
西安方瑞物業管理有限公司 (「西安方瑞」)	中國 2001年3月23日	人民幣 50,000,000元	70%	70%	於西安從事物業管理及 酒店管理
浙江野風物業服務有限公司	中國 1996年6月14日	人民幣 10,000,000元	100%*	不適用	於浙江從事物業管理及 酒店管理
深圳世路源環境有限公司	中國 2003年3月18日	人民幣 123,180,000元	67%*	不適用	於深圳提供城鄉環衛一體化 服務
無錫市金沙田科技有限公司 (「無錫金沙田」)	中國 2003年3月14日	人民幣 105,000,000元	60%*	不適用	於無錫提供智慧環保整體 解決方案服務
武漢瑞徵新大地物業管理有限公司	中國 2003年12月10日	人民幣 10,000,000元	60%*	不適用	於武漢從事物業管理及 酒店管理
上海椿祺集養老服務有限公司	中國 2014年12月3日	人民幣 29,411,800元	56%*	不適用	長者支援服務及諮詢服務
湖北世茂雲瑞物業管理有限公司	中國 2020年9月1日	人民幣 5,000,000元	51%	51%	於湖北從事物業管理及 酒店管理
上海茂嘉物業服務有限公司	中國 2020年8月3日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	企業綜合管理服務
蘇州翀天智能化工程有限公司	中國 2020年4月3日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	於蘇州提供房屋及 城市基建服務
浙江翔宇投資有限公司	中國 2009年5月15日	人民幣 20,000,000元	63%	63%	於翔宇提供投資及物業 管理服務
蘇州茂之緣建築裝飾工程有限公司	中國 2020年12月16日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	電力基建及內部裝修服務
江蘇世茂安康城市運營管理服務 有限公司	中國 2020年12月1日	人民幣 10,000,000元	51%	51%	城市公園管理及綠化服務
杭州匯甄供應鏈管理有限公司	中國 2021年7月1日	人民幣 4,000,000元	51%*	不適用	供應鏈管理

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行／ 註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務／經營地點
			2021年	2020年	
安徽世茂鴻順物業服務有限公司	中國 2020年11月18日	人民幣 5,000,000元	51%	51%	於合肥從事物業管理及 酒店管理
海南華茂物業服務有限公司	中國 2021年7月9日	人民幣 5,000,000元	51%*	不適用	家務及清潔服務
泉州世茂友達置業服務有限公司	中國 2021年7月29日	人民幣 1,000,000元	51%*	不適用	物業管理及置業諮詢服務
陝西世茂嘉卉物業服務有限公司	中國 2021年7月19日	人民幣 2,000,000元	51%*	不適用	物業管理及企業管理服務
世茂瑞得(黑龍江)城市建設服務 有限公司	中國 2021年7月12日	人民幣 2,000,000元	51%*	不適用	物業管理及公共基礎 設施管理
蘇州茂康養老服務有限公司	中國 2021年8月20日	人民幣 60,000,000元	100%*	不適用	長者護理服務
晉江世茂金丘物業服務有限公司	中國 2021年10月20日	人民幣 1,000,000元	65%*	不適用	物業管理及物業代理服務
成都世茂天成企業管理有限公司	中國 2021年10月27日	人民幣 500,000,000元	100%*	不適用	企業管理服務及物業管理 服務
宿遷世茂豫豐城市服務有限公司	中國 2021年9月27日	人民幣 4,000,000元	55%*	不適用	節能服務及資訊科技集成 服務
湖北世茂萬泰物業管理有限公司	中國 2021年12月2日	人民幣 5,000,000元	51%*	不適用	於武漢從事物業管理及 酒店管理
湖州新宇教育發展有限公司	中國 2020年1月12日	人民幣 3,200,000元	不適用^	70%	高等教育服務

* 截至2021年12月31日止年度新註冊成立

截至2021年12月31日止年度新收購

^ 截至2021年12月31日止年度出售

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

16. 使用權益法入賬的於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	34,074	3,692
收購附屬公司的添置	50	19,467
應佔利潤	13,396	10,915
股息	(5,336)	—
於年末	42,184	34,074

下文載列本集團的聯營公司：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益百分比		主要業務
		2021年 %	2020年 %	
雲茂互聯智能科技(廈門)有限公司	中國	49	49	人工智能科技發展及技術支援服務
昆明睿信城市運營管理有限公司	中國	33	33	物業管理服務
上海茂源物業管理有限公司	中國	49	49	物業管理服務
浙江新宇貿易有限公司(「浙江新宇貿易」)	中國	40	40	學校超市營運
浙江新宇教育後勤管理有限公司	中國	30	30	學校後勤服務
嘉興隆眾康復輔具服務有限公司	中國	25	—	製造長者支援設備

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

16. 使用權益法入賬的於聯營公司的投資(續)

有關本集團重大聯營公司浙江新宇貿易的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的該聯營公司財務報表所示金額。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於12月31日		
流動資產	170,842	140,866
非流動資產	21,325	13,852
流動負債	(117,698)	(106,157)
非流動負債	-	-
資產淨值	74,469	48,561
本集團所有權權益比例	40%	40%
本集團權益的賬面值	29,788	19,424
截至12月31日止年度		
收入	530,613	365,350
年度利潤及全面收入總額	26,462	5,794
年度已收股息	5,336	-

非個別重大聯營公司的匯總資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本集團應佔年度利潤	2,810	2,695
本集團應佔其他全面收入	-	-
本集團權益的賬面值總額	12,396	14,649

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

17. 物業、機器及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日							
成本	–	13,083	13,882	2,416	1,188	–	30,569
累計折舊	–	(8,619)	(5,538)	(1,724)	(659)	–	(16,540)
賬面淨值	–	4,464	8,344	692	529	–	14,029
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	–	4,464	8,344	692	529	–	14,029
收購附屬公司的添置(附註39(d))	46,945	7,985	14,602	13,432	4,860	58,569	146,393
添置	1,094	8,151	15,101	7,870	49,895	1,802	83,913
折舊費用(附註7)	(841)	(3,658)	(7,127)	(2,841)	(11,833)	–	(26,300)
出售一間附屬公司	–	(8)	–	–	–	–	(8)
出售	–	(3,859)	(2,823)	(5,202)	–	–	(11,884)
年末賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143
於2020年12月31日及2021年1月1日							
成本	48,188	21,144	40,938	16,648	55,284	60,371	242,573
累計折舊	(990)	(8,069)	(12,841)	(2,697)	(11,833)	–	(36,430)
賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143
截至2021年12月31日止年度							
年初賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143
收購附屬公司的添置(附註39(a))	12,883	16,946	55,564	149,236	–	27,049	261,678
添置	483	848	64,516	–	43,251	10,549	119,647
折舊費用(附註7)	(445)	(2,189)	(9,997)	(4,236)	(16,258)	–	(33,125)
出售一間附屬公司(附註39(b))	–	–	–	(38,862)	–	–	(38,862)
出售	–	(1,442)	(165)	(2,129)	–	–	(3,736)
年末賬面淨值	60,119	27,238	138,015	117,960	70,444	97,969	511,745
於2021年12月31日							
成本	61,554	36,382	159,570	124,677	98,535	97,969	578,687
累計折舊	(1,435)	(9,144)	(21,555)	(6,717)	(28,091)	–	(66,942)
賬面淨值	60,119	27,238	138,015	117,960	70,444	97,969	511,745

於2021年12月31日，若干樓宇約人民幣8,387,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2020年：無)(附註29)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

18. 使用權資產

本集團就其於中國及香港用作營運的商業物業訂有租賃合約。租賃條款均單獨商定，包含眾多不同的條款及條件。租期介乎1至5年(2020年：1至5年)，而租賃付款按月或按年支付。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

	土地使用權 人民幣千元	建築 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日			
成本	—	21,784	21,784
累計折舊	—	(5,926)	(5,926)
賬面淨值	—	15,858	15,858
截至2020年12月31日止年度			
年初賬面淨值	—	15,858	15,858
收購一家附屬公司的添置(附註39(d))	2,216	—	2,216
添置	—	18,679	18,679
折舊費用(附註7)	(430)	(9,111)	(9,541)
年末賬面淨值	1,786	25,426	27,212
於2020年12月31日及2021年1月1日			
成本	2,187	40,463	42,650
累計折舊	(401)	(15,037)	(15,438)
賬面淨值	1,786	25,426	27,212
截至2021年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,786	25,426	27,212
收購一家附屬公司的添置(附註39(a))	8,750	12,771	21,521
添置	6,498	25,244	31,742
出售一間附屬公司(附註39(b))	—	(1,385)	(1,385)
出售	(8,333)	(70)	(8,403)
折舊費用(附註7)	—	(26,745)	(26,745)
年末賬面淨值	8,701	35,241	43,942
於2021年12月31日			
成本	9,131	77,023	86,154
累計折舊	(430)	(41,782)	(42,212)
賬面淨值	8,701	35,241	43,942

租賃協議不包含契約條款，但租賃資產不得用作借貸抵押。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

19. 投資物業

	樓宇
	人民幣千元
於2020年1月1日	
成本	108,005
累計折舊	(5,002)
賬面淨值	103,003
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	103,003
收購一家附屬公司的添置(附註39(d))	20,160
出售	(93,603)
折舊費用(附註7)	(9,629)
年末賬面淨值	19,931
於2020年12月31日及2021年1月1日	
成本	21,342
累計折舊	(1,411)
賬面淨值	19,931
截至2021年12月31日止年度	
年初賬面淨值	19,931
添置	789
折舊費用(附註7)	(543)
年末賬面淨值	20,177
於2021年12月31日	
成本	22,131
累計折舊	(1,954)
賬面淨值	20,177

於截至2021年12月31日止年度，投資物業概無產生租金收入(2020年：人民幣6,000,000元，計入其他收入(附註10))。投資物業概無直接經營開支。

投資物業由持有認可專業資格並對所估值投資物業的地點及分部有相關經驗的獨立專業合資格估值師進行獨立估值。投資物業透過直接比較方法進行估值，該方法對可比物業的變現價格或市值進行比較。經審慎權衡規模、特點及位置類似的可比物業各自的所有優缺點，以達至公允的市值比較。

於2021年12月31日，用於釐定投資物業公允價值的若干重大輸入數據為經參考若干重大不可觀察市場數據得出，而本集團投資物業的公允價值被列入公允價值計量層級的層級3(2020年：相同)。於估計投資物業的公允價值時，投資物業的最高及最佳用途為其目前用途。截至2021年12月31日止年度，估值技術並無變動(2020年：相同)。

於2021年12月31日，投資物業的公允價值約為人民幣21,000,000元(2020年：人民幣20,160,000元)。

於2021年12月31日，概無抵押任何投資物業(2020年：相同)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

20. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (附註(a))	客戶關係 人民幣千元 (附註(b))	特許經營 無形資產 人民幣千元 (附註(c))	品牌名稱 人民幣千元 (附註(d))	總計 人民幣千元
於2020年1月1日						
成本	18,983	176,318	95,800	—	—	291,101
累計攤銷	(1,819)	—	(5,988)	—	—	(7,807)
賬面淨值	17,164	176,318	89,812	—	—	283,294
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	17,164	176,318	89,812	—	—	283,294
收購附屬公司的添置 (附註39(d))	3,027	1,037,461	539,000	—	—	1,579,488
添置	49,877	—	—	—	—	49,877
出售	(14)	—	—	—	—	(14)
攤銷費用(附註7)	(4,152)	—	(35,196)	—	—	(39,348)
年末賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	—	—	1,873,297
於2020年12月31日及 2021年1月1日						
成本	71,948	1,213,779	634,800	—	—	1,920,527
累計攤銷	(6,046)	—	(41,184)	—	—	(47,230)
賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	—	—	1,873,297
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	—	—	1,873,297
收購附屬公司的添置 (附註39(a))	185	915,704	436,000	79,058	16,000	1,446,947
添置	73,526	—	—	—	—	73,526
攤銷費用(附註7)	(10,694)	—	(101,320)	(4,163)	(667)	(116,844)
年末賬面淨值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926
於2021年12月31日						
成本	145,659	2,129,483	1,070,800	79,058	16,000	3,441,000
累計攤銷	(16,740)	—	(142,504)	(4,163)	(667)	(164,074)
賬面淨值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

20. 無形資產(續)

(a) 商譽

過往年度業務合併所產生商譽的減值測試

商譽約人民幣1,213,779,000元已獲分配至於過往年度所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2021年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。下表載列管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	於12月31日	
	2021年	2020年
預測期間的收入增長率	2% – 14%	2% – 17%
預測期間的毛利率	12% – 27%	13% – 32%
除稅前貼現率	18% – 22%	15% – 22%

管理層已進行商譽減值測試的敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算法中獨立發生將剔除剩餘限額的變動：

	於12月31日	
	2021年	2020年
收入年增長率	-2% – -16%	-2% – -7%
貼現率	+2% – +8%	+2% – +6%

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

根據管理層對過往年度已收購附屬公司可收回金額的評估，概無對截至2021年12月31日止年度的商譽作出減值撥備(2020年：無)。

本年度業務合併所產生商譽的減值測試

商譽約人民幣915,704,000元已獲分配至於年內所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2021年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。下表載列管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	於2021年 12月31日
預測期間的收入增長率	7% – 22%
預測期間的毛利率	16.8% – 34.6%
除稅前貼現率	15% – 20%

管理層已進行商譽減值測試的敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算法中獨立發生將剔除剩餘限額的變動：

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

20. 無形資產(續)

(a) 商譽(續)

本年度業務合併所產生商譽的減值測試(續)

	於2021年 12月31日
年度收入增長率	-2% – -3%
貼現率	+1% – + 2%

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

根據管理層對過往年度及本年度已收購附屬公司可回收金額的評估，概無對截至2021年12月31日止年度的商譽作出減值撥備(2020年：無)。

(b) 客戶關係

已識別客戶關係源自收購多家物業管理及環衛公司，其指於收購日期被收購公司客戶可使用年期介乎8至10年的有效合約安排。

(c) 特許經營無形資產

截至2021年12月31日止年度，本集團收購環衛公司。所收購可使用年期介乎15至25年的已識別特許經營無形資產指與當地政府訂立的特許經營服務協議，由本集團確認為無形資產。

(d) 品牌名稱

截至2021年12月31日止年度，本集團收購一間養老服務公司(附註39(a))。所收購可使用年期自2030年起計或於2030年終止的已識別品牌名稱有助被收購公司的客戶識別及區分其他公司的服務，由本集團確認為無形資產。

21. 存貨

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
自第三方購買停車位	181,012	263,653
其他存貨	37,457	3,580
	218,469	267,233

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

22. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 關聯方(附註40(d))	528,460	197,094
— 第三方	2,784,809	1,595,208
	3,313,269	1,792,302
應收票據		
— 關聯方(附註40(d))	143,978	173,995
— 第三方	11,091	13,039
	155,069	187,034
減：應收貿易賬款減值撥備	(313,396)	(116,172)
	3,154,942	1,863,164

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單時到期支付。並無授出信貸期(2020年：無)。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日內(2020年：60日)。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若的信貸條款償付。

年末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	2,919,781	1,666,064
1至2年	340,563	76,843
2至3年	33,261	18,909
3至4年	3,612	10,416
4至5年	2,698	7,292
5年以上	13,354	12,778
	3,313,269	1,792,302

於2021年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值，且應收貿易賬款的公允價值與其賬面值相若(2020年：相同)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

22. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	114,317	1,855	38,783	2,560
年內支出／(抵免)(附註7)	131,607	65,077	75,534	(705)
收購附屬公司的添置	540	—	—	—
於年末	246,464	66,932	114,317	1,855

有關本集團應收貿易賬款信貸政策的進一步詳情載於附註3(c)(i)。

於2021年12月31日，應收貿易賬款約人民幣222,500,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2020年：人民幣5,000,000元)(附註29)。

23. 合約資產

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動城市服務 — 第三方	173,926	—

合約資產主要與本集團就城市服務合約項下於報告日期已履約工程收取對價的權利有關。根據特許經營服務協議，本集團不會於施工期間向授予人收取任何款項，而會於經營期間在提供相關服務時收取服務費。工程竣工後，合約資產結餘將轉至特許經營無形資產。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

24. 預付款項、按金及其他應收賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預付款項		
非流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	61,353	74,075
— 收購附屬公司的預付款項(附註(b))	—	185,492
— 其他預付款項	1,035	—
	62,388	259,567
流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	—	257
— 公用事業	32,384	14,342
— 增值服務原材料	12,613	3,996
— 其他預付款項	82,507	66,224
	127,504	84,819
小計	189,892	344,386
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款(附註(c)及40(d))	303,143	175,639
— 向僱員墊款	6,552	8,483
— 代業主付款(附註(d))	138,120	130,898
— 按金	129,049	34,054
— 其他	43,463	24,925
小計	620,327	373,999
總計	810,219	718,385
減：其他應收賬款減值撥備(附註(e))	(58,860)	(4,396)
	751,359	713,989
非流動	62,388	259,567
流動	688,971	454,422
	751,359	713,989

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

24. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

- (a) 向客戶預付款項是向該等學校支付的原始對價，以獲准經營學生公寓。基於有關經營期的攤銷期限為31至42年(2020年：相同)。
- (b) 於2020年12月29日，世茂天成與浙江新宇的第三方少數股東達成協議，以總對價人民幣234,984,000元收購浙江新宇的19%股權。於2020年12月31日，該交易尚未完成，而世茂天成已支付人民幣185,492,000元作為收購事項的預付款項。19%股權的收購事項於2021年1月完成(附註39(c))。
- (c) 來自關聯方的其他應收賬款為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項主要指就銷售車位權向關聯方支付的款項，將於相關停車位售出後退還予本集團。
- (d) 結餘指就物業的主要公用事業及電梯維修費而代業主支付的款項。
- (e) 其他應收賬款減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	3,518	878	3,167	5,531
年內支出／(抵免)(附註7)	40,661	13,803	351	(4,653)
於年末	44,179	14,681	3,518	878

有關本集團其他應收賬款信貸政策的進一步詳情載於附註3(c)(ii)。

25. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
手頭現金	806	4,052
銀行現金	9,870,745	5,828,039
	9,871,551	5,832,091
受限制現金	(29,452)	(2,045)
	9,842,099	5,830,046

現金及現金等價物包括銀行現金及三個月內到期的短期定期存款。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七日至一年不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各短期定期存款利率賺取利息。

受限制現金為於2021年12月31日的履約擔保的現金存款(2020年：無)。

於2021年12月31日，本集團以人民幣計值的定期存款及現金及現金等價物約為人民幣7,024,307,000元(2020年：人民幣1,409,306,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元及美元計值的現金及現金等價物分別約為人民幣2,791,033,000元(2020年：人民幣4,311,331,000元)及人民幣56,211,000元(2020年：人民幣111,454,000元)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

26. 股本

(i) 普通股

	每股面值 0.01港元的 普通股數目	股本 港元	人民幣元
法定			
於2020年1月1日(附註(a))	38,000,000	380,000	340,404
添置(附註(f))	3,462,000,000	34,620,000	30,010,179
於2020年12月31日、2021年1月1日及2021年12月31日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足			
於2020年1月1日(附註(a))	1	—	—
發行股份予當時的控股公司(附註(a))	94,999	950	869
重新指定為可轉換可贖回優先股(「A系列可轉換優先股」) (附註26(ii))	(5,000)	(50)	(45)
A系列可轉換優先股轉換為普通股(附註26(ii))	10,000	100	87
資本化發行(附註(b))	1,999,900,000	19,999,000	17,344,064
根據首次公開發售發行普通股(附註(c))	352,942,000	3,529,420	3,060,877
行使超額配股權(附註(d))	11,031,000	110,310	93,565
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,363,973,000	23,639,730	20,499,417
配售新股份(附註(e))	115,000,000	1,150,000	945,553
於2021年12月31日	2,478,973,000	24,789,730	21,444,970

附註：

- (a) 於2019年12月3日，本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人(為一名獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予Best Cosmos。

於2020年5月7日，Best Cosmos獲配發及發行94,999股普通股，該等股份與當時已發行股份享有同等權益。

- (b) 根據日期為2020年10月14日的股東決議案，本公司將其其他儲備賬的進賬額19,999,000港元(相當於約人民幣17,344,064元)資本化，並將該金額撥作資本，以按本公司當時股東各自於本公司的股權比例為彼等按面值悉數繳足1,999,900,000股普通股。

- (c) 於2020年10月30日，本公司就其全球發售以每股16.60港元發行352,942,000股的新普通股，其股份於同日在聯交所開始上市，所籌集所得款項總額約為5,858,837,000港元(相當於約人民幣5,081,056,000元)。扣除交易成本約人民幣113,596,000元後，超出面值3,529,420港元(相當於約人民幣3,060,877元)的部分已計入股份溢價，金額為人民幣4,967,460,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

26. 股本(續)

(i) 普通股(續)

附註：(續)

- (d) 於2020年11月25日，本公司行使超額配股權以每股16.60港元發行11,031,000股的新普通股，所籌集所得款項總額約為183,114,600港元(相當於約人民幣155,318,000元)。扣除交易成本約人民幣63,000元後，超出面值110,310港元(相當於約人民幣93,565元)的部分已計入股份溢價，金額為人民幣155,255,000元。
- (e) 於2021年10月22日，合共115,000,000股配售股份已根據配售協議的條款及條件以配售價每股配售股份15.18港元配售予不少於六名承配人。配售所得款項總額約為1,745,700,000港元，而所得款項淨額(經扣除所有適用費用及開支後)則約為1,735,000,000港元(相當於約人民幣1,427,718,000元)，當中約人民幣946,000元及人民幣1,426,772,000元分別計入股本及股份溢價。
- (f) 根據於2020年10月14日通過的股東書面決議案，本公司法定股本由380,000港元(分為37,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列可轉換優先股)增加至35,000,000港元(分為3,499,990,000股每股面值0.01港元的普通股及10,000股每股面值0.01港元的A系列可轉換優先股)。透過增設額外3,462,000,000股每股面值0.01港元的普通股，有關股份將與現有普通股於各方面享有同等權益。
- (g) 截至2021年12月31日止年度，本公司自市場購回其10,800,000股股份，有關股份其後於2022年3月10日註銷。該等股份按4.68港元至13.68港元的價格購回，平均價格為每股6.69港元。購回股份支付的總金額約為72,303,000港元(相當於約人民幣66,414,000元)。

(ii) 可轉換可贖回優先股

於2020年4月30日，(i) SCC Growth V 2020-B, L.P.及SCC Growth IV Holdco A, Ltd.及(ii)意像架構投資(香港)有限公司(統稱「首次公開發售前投資者」)與本公司及其若干附屬公司以及Best Cosmos及世茂集團訂立A系列優先股購買協議(「股份協議」)，據此，首次公開發售前投資者同意以總對價人民幣864,500,000元(以美元支付)認購合共5,000股A系列可轉換優先股。進行此認購的同時，首次公開發售前投資者亦以總對價人民幣864,500,000元(以美元支付)向Best Cosmos購買合共5,000股普通股，此等股份將按一股換一股基準重新指定為A系列可轉換優先股。

按股份協議規定，於本公司股份的首次公開發售或A系列可轉換優先股持有人的自願轉換完成後，每股A系列可轉換優先股將按當時有效且適用的轉換價自動轉換為已繳足及不增繳普通股，而毋須支付任何額外對價。

於2020年10月30日，合共10,000股發行在外A系列可轉換優先股於本公司上市後轉換為普通股。超過該等普通股面值100港元(相當於人民幣87元)的部分合共約為人民幣1,729,000,000元，已計入股份溢價。

A系列可轉換優先股變動載列如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日	—
發行A系列可轉換優先股	864,500
重新指定為A系列可轉換優先股的普通股	864,500
轉換為普通股	(1,729,000)
於2020年12月31日、2021年1月1日及2021年12月31日	—

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

27. 儲備

本集團的儲備金額及其年內變動於本集團綜合權益變動表呈列。

股份溢價

本集團的股份溢價賬指已收所得款項超過本公司已發行股份面值的部分。

法定儲備

根據中國《公司法》及於中國的附屬有限責任公司組織章程細則所訂條文，於扣除過往年度累計虧損後的淨利潤，須由該等公司先行撥款予各自的法定盈餘公積金及任意公積金，其後方可分配予擁有人。分配予法定盈餘公積金的百分比為10%。撥入任意公積金的金額由該等公司的權益擁有人決定。當法定盈餘公積金結餘達到註冊資本50%時即毋須撥款。法定盈餘公積金及任意公積金可撥作企業的資本，惟剩餘法定盈餘公積金不得少於實繳註冊資本的25%。

其他儲備

本集團其他儲備賬主要包括合併儲備約人民幣223,785,000元、資本儲備約人民幣1,199,325,000元、購股權儲備約人民幣33,867,000元及匯兌儲備約人民幣247,349,000元。

- 合併儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司根據集團重組交換股份而發行作為其對價的股份面值的差額。詳情請參閱2020年年報綜合財務報表附註1。
- 資本儲備指(a)與非控制性權益進行交易產生及(b)視作股東注資的金額。
- 購股權儲備指授予本集團若干董事及僱員的獎勵股份。於年內，本集團於損益確認與根據股份獎勵計劃所授出獎勵股份有關的以股份為基礎的付款開支約人民幣33,867,000元(2020年：無)(附註7)。
- 匯兌儲備包括換算功能貨幣並非呈列貨幣人民幣的實體的財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註2.3(x)(iii)所載會計政策處理。

庫存儲備

本集團的庫存儲備賬包括(a)本公司已購回但於報告期末尚未註銷的股份金額及(b)視作股東注資。

28. 其他負債及費用撥備

	於12月31日			
	2021年 人民幣千元		2020年 人民幣千元	
	流動	非流動	流動	非流動
索償撥備	—	4,796	—	3,297

於2021年12月31日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已評估可能須計提撥備人民幣4,796,000元(2020年：人民幣3,297,000元)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

29. 借貸

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
—無抵押	20,000	5,000
—有抵押(附註(b))	752,541	—
資產擔保證券(「資產擔保證券」)(附註(a))		
—無抵押	—	—
	772,541	5,000
減：一年內到期的長期銀行借貸部分	(226,012)	(600)
	546,529	4,400
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—有抵押	5,000	9,000
—無抵押	39,800	16,000
非流動借貸即期部分	226,012	600
	270,812	25,600

- (a) 於2015年7月，本集團與第三方融資公司以資產證券化的形式訂立資產擔保證券協議。資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣1,400,000,000元及人民幣110,000,000元。本集團於截至2015年12月31日止年度購回所有次級資產擔保證券。優先級證券由世茂集團控股附屬公司上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)作出擔保。資產擔保證券的名義年利率介乎6.0%至7.1%。該等貸款以同一名義利率向世茂建設墊款，為期一至五年。世茂建設已於2019年12月償還墊款。

於2020年2月12日及2020年5月12日，本集團分別支付資產擔保證券本金額人民幣80,437,158元及人民幣78,688,584元。於2020年8月3日，本集團償還資產擔保證券全部餘額。

- (b) 本集團於2021年12月31日的銀行借貸約為人民幣757,541,000元，主要以一間附屬公司一名董事的兩項物業、若干樓宇、某些城市服務項目的若干應收貿易賬款以及本集團持有的若干附屬公司股權作抵押。於2021年12月31日，已抵押樓宇、應收貿易賬款及股權的賬面淨值分別約為人民幣8,387,000元(附註17)、人民幣222,500,000元(附註22)及人民幣716,990,000元。於2020年12月31日，本集團的銀行借貸約為人民幣9,000,000元，以應收貿易賬款約人民幣5,000,000元作抵押(附註22)。

借貸的到期日分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	270,812	25,600
1至2年	358,230	4,400
2至5年	151,769	—
5年以上	36,530	—
	817,341	30,000

截至2021年12月31日止年度，借貸的加權平均實際利率為5.62%(2020年：9.74%)。

銀行及其他借貸的賬面值以人民幣計值(2020年：相同)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

30. 可轉換債券

於2021年11月2日，本公司發行於2022年10月31日到期的2.25%可轉換債券，本金總額為3,110,000,000港元(相當於約人民幣2,536,858,000元)。可轉換債券已於新加坡證券交易所上市。

可轉換債券的主要條款載列如下：

(1) 轉換權

可轉換債券將按持有人的選擇，於2021年12月13日或之後至到期日前10個交易日，按無固定匯率的初始轉換價每股18.22港元轉換為每股面值0.01港元的已繳足普通股(先前已贖回、轉換或購買並註銷者除外)。轉換價受反攤薄調整及若干事件影響，主要包括：股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、資本分派、供股或授出股份購股權、發行其他證券及按低於當前市價發行。

(2) 贖回

到期時贖回

除非先前已贖回、轉換或購買並註銷，否則本公司將於到期日2022年10月31日按未償還本金額的100%贖回每份可轉換債券。

按本公司選擇贖回

本公司於發出不少於30日但不超過60日的通知後，

- (a) 如原發行的可轉換債券本金額至少90%已被轉換、贖回或購買並註銷，本公司可按本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)贖回當時未償付的全部(但非僅部分)可轉換債券；或
- (b) 在以下情況，本公司可隨時選擇贖回全部但非部分：(i)由於英屬處女群島或(在各情況下)中國或(在任何相關情況下)有關地區任何政治分支機構或有徵稅權的任何當局的法律或法規發生變化或修訂，或該等法律或法規的一般應用或官方詮釋發生變化(該變化或修訂於2021年10月19日或之後生效)，本公司已經或將有義務支付額外款項；及(ii)該義務無法由本公司透過採取合理措施而規避。

按債券持有人選擇贖回

當(a)股份停止於聯交所上市或獲准買賣，或暫停買賣等於或超過連續30個交易日的期間時；或(b)發生控制權變更，持有人可於發生任何相關事件後不遲於30日或(如較遲)本公司發出該事件的通知後30日，要求本公司於該30日期間屆滿後第14日贖回全部或僅部分可轉換債券，贖回價等於其本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)。

可轉換債券包括兩個部分：債務部分及衍生工具部分。由於贖回金額、於到期日應付的本金以港元計值及結算，而港元與本公司的功能貨幣人民幣不同，轉換期權將不會導致以固定現金額(以本公司的功能貨幣)交換固定數量股份，因此轉換期權不符合適用會計準則對權益工具的定義。

衍生工具部分以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。衍生工具部分參考獨立專業估值師公司進行的估值，按公允價值計量。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

30. 可轉換債券(續)

截至2021年12月31日止年度，可轉換債券的債務及衍生工具部分變動載列如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於2021年11月2日發行	2,392,055	144,803
發行時的交易成本(附註)	(19,136)	—
實際利息開支(附註12)	31,340	—
應付利息(附註32)	(9,219)	—
公允價值變動	—	(144,746)
外匯調整	(6,011)	—
於2021年12月31日	2,389,029	57

附註：

初步確認債務部分及其後確認可轉換債券利息開支的實際利率使用實際年利率8.32%計算。

交易成本根據發行日期相應的賬面值於債務部分和衍生工具部分之間分配。與衍生工具部分有關的部分直接自損益扣除。

可轉換債券由本公司擔保。直至2021年12月31日，概無轉換或贖回可轉換債券。

本公司股份自2022年5月3日起於聯交所暫停買賣，根據認購協議的條款，當本公司股份於聯交所暫停買賣等於或超過連續30個交易日，可轉換債券持有人有權向本公司發出通知以贖回彼等持有的全部或部分可轉換債券，贖回價等於其本金額，連同截至指定贖回日期前應計但未付的利息。截至本報告日期，本公司正評估贖回通知的影響，直至通知期結束(即2022年6月29日)方會量化對綜合財務報表的財務影響。

估值師用於計算衍生工具部分公允價值的關鍵輸入數據詳情載於附註3(f)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

31. 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 關聯方(附註40(d))	207	38,756
— 第三方	1,142,920	640,647
	1,143,127	679,403

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2020年: 30至90日)。於2021年12月31日, 應付貿易賬款的賬面值與其公允價值相若(2020年: 相同)。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下:

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	949,747	670,056
1-2年	189,407	6,065
2-3年	2,391	1,826
3-4年	979	723
4-5年	288	733
5年以上	315	—
	1,143,127	679,403

於2021年12月31日, 應付貿易賬款以人民幣計值(2020年: 相同)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

32. 已收按金、應計費用及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應付款項		
— 應付關聯方賬款(附註40(d))	470,616	207,492
— 應計費用	674,958	866,893
— 代業主收款(附註(c))	83,576	542,774
— 非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註(b))	344,532	320,344
— 購買對價(附註(a))	464,888	320,295
— 應付利息(附註30)	9,219	—
— 按金	207,871	25,621
— 其他借貸	66,312	—
— 其他應付款項	76,993	24,129
	2,398,965	2,307,548
非即期	333,135	—
即期	2,065,830	2,307,548
	2,398,965	2,307,548

- (a) 於2021年12月31日，業務合併的尚未結算收購對價約為人民幣464,888,000元(2020年：人民幣320,295,000元)，按公允價值計量。

收購協議規定本集團須視乎被收購附屬公司的稅後收入或利潤是否達到規定目標而定，以現金向非控制性權益或供應商支付額外對價。獨立估價師在各收購日期及各報告期間結束時，使用概率法按不同財務預測下可能出現的情景進行估值，並根據估計貼現率進行調整。應付收購對價公允價值的其後變動將於損益中確認為其他收益／(虧損)。

應付收購對價的公允價值分類為層級3，相關重大不可觀察輸入數據的詳情載於附註3(f)。

- (b) 於2020年12月31日，本集團部分附屬公司的非控股股東有多種認沽期權，彼等有權將剩餘的股權出售予本集團。

於2020年11月，世茂天成與一名第三方訂立收購協議，以收購西安方瑞的70%股權，該收購協議規定，原始股東已獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2023年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售西安方瑞的餘下30%股權。因認沽期權獲行使後收購剩餘股權贖回金額現值的金融負債已獲確認及計入其他應付款項，且隨後以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認。認沽期權初始金額的價值為人民幣82,389,000元，而其公允價值於2021年12月31日為人民幣81,695,000元(2020年：人民幣82,389,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

32. 已收按金、應計費用及其他應付款項(續)

(b) (續)

於2020年7月，世茂天成與浙江翔宇投資有限公司(「浙江翔宇」)及寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥)(「寧波天權」)(兩者均為浙江新宇的原始股東)訂立收購協議，而收購協議規定浙江翔宇原始股東已獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2022年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。因認沽期權獲行使後收購剩餘股權贖回金額現值的金融負債已獲確認及計入其他應付款項，且隨後以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認為其他收益／(虧損)。認沽意見初始金額的價值為人民幣199,615,000元，而認沽期權的公允價值於2021年12月31日為人民幣210,243,000元(2020年：人民幣205,211,000元)。

於2019年，本集團與一名第三方訂立協議，以對價人民幣2,920,000元收購泉州三遠的51%股權，並獲認沽期權合約擔保，據此，賣方有權根據若干算式向本集團出售剩餘的49%股權。本集團認為，實際確定賣方將行使認沽期權，而業務合併就收購會計處理而言將作為實質收購全部股權而入賬。本集團確認總對價人民幣22,917,000元，即上述現金對價人民幣2,920,000元加上認沽期權應付的對價。認沽期權的應付對價以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認為其他收益／(虧損)。於2021年12月31日，認沽期權的價值為人民幣52,594,000元(2020年：人民幣32,744,000元)。

由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股，故有關期權入賬列為金融負債。於期權獲行使時可能應付的金額初步按贖回金額的現值確認。期權隨後按報告日期公允價值計量，年內公允價值變動於損益確認(附註11)。

倘期權到期未獲行使，則終止確認負債，並相應調整權益。

非控股股東認沽期權產生的應付對價的公允價值分類為層級3，相關重大不可觀察輸入數據的詳情載於附註3(f)。

非控股股東認沽期權所產生應付對價的估值根據收入法使用貼現現金流方法確定。重大不可觀察輸入數據為退出日期的預期貼現率，根據管理層所編製的三種財務預測情景下浮動溢價的概率加權平均值釐定，而預期貼現率則使用資本資產定價模型釐定。

(c) 餘額主要包括代表公用事業公司向業主暫時收取的公用事業費用。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

33. 租賃負債

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃營運物業 — 樓宇	31,373	20,705
租賃負債		
流動	21,071	12,809
非流動	10,302	7,896
	31,373	20,705

(b) 於綜合全面收入報表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊費用		
— 土地使用權(附註18)	—	430
— 樓宇(附註18)	26,745	9,111
租賃融資成本	4,860	1,348
	31,605	10,889

(c) 於綜合現金流量表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
租賃負債利息部分付款	4,860	1,348
租賃負債本金部分付款	21,074	13,954
	25,934	15,302

(d) 租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
最低租賃付款(附註3(d))	33,112	21,445
未來融資費用	(1,739)	(740)
租賃負債總額	31,373	20,705

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

34. 遞延稅項

綜合資產負債表的遞延稅項資產分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	122,739	93,265
扣除遞延稅項負債	(27,503)	(25,732)
	95,236	67,533
遞延稅項負債：		
— 將於12個月以後收回的遞延稅項負債	(234,892)	(128,736)
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債	—	(19,158)
扣除遞延稅項資產	27,503	25,732
	(207,389)	(122,162)

遞延稅項賬目的淨變動如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	(54,629)	10,265
收購附屬公司的添置(附註39)	14,186	16,916
收購的添置—業務合併中識別的無形資產超額價值	(115,154)	(134,459)
在綜合全面收入報表計入(附註13)	43,444	52,649
年末	(112,153)	(54,629)

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

34. 遞延稅項(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，於報告期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	可抵扣 稅項虧損 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	認沽期權 公允價值 變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	17,773	2,278	12,667	—	32,718
收購附屬公司的添置(附註39(d))	16,916	—	—	—	16,916
在綜合全面收入報表計入／(扣除)	1,600	(1,604)	39,049	4,586	43,631
於2020年12月31日及2021年1月1日	36,289	674	51,716	4,586	93,265
收購附屬公司的添置(附註39(a))	14,186	—	—	—	14,186
在綜合全面收入報表計入／(扣除)	42,589	5,863	(33,764)	600	15,288
於2021年12月31日	93,064	6,537	17,952	5,186	122,739

可抵扣稅項虧損到期日

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2023年	—	—
2024年	—	263
2025年	134	411
	134	674

遞延稅項負債

	收購附屬公司時 對資產及負債 的公允價值調整 人民幣千元	折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	(22,453)	—	(22,453)
收購附屬公司的添置(附註39(d))	(133,486)	(973)	(134,459)
在綜合全面收入報表計入	8,699	319	9,018
於2020年12月31日及2021年1月1日	(147,240)	(654)	(147,894)
收購附屬公司的添置(附註39(a))	(115,154)	—	(115,154)
在綜合全面收入報表計入	27,836	320	28,156
於2021年12月31日	(234,558)	(334)	(234,892)

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

35. 股份獎勵計劃

世茂集團運作限制性股份獎勵計劃(「世茂集團股份計劃」)，其主要目的為表彰入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。該計劃的承授人包括本公司董事、高級行政人員及僱員。該計劃由董事會於2021年5月3日(「採納日期」)採納，且自採納日期起生效，有效期為十年。可作獎勵的本公司股份之最高數目為本公司於該採納日期已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

世茂集團董事會(「集團董事會」)可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括集團董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加計劃，以及決定獎勵股份數目。

於採納日期，世茂集團與Best Cosmos訂立信託契據，據此，世茂集團委任Best Cosmos為信託人以持有獎勵股份。世茂集團授予本公司股份被視作權益注資(計入「其他儲備」)。

截至2021年12月31日止年度，本集團合共136名董事及僱員(各為「承授人」)獲授合共4,866,137股股份。所有上述股份均無償授予承授人。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前完成服務至授出函內所訂明的指定期間及進行非市場表現評估。於全面達成歸屬條件而轉授予僱員前，已授出股份由Best Cosmos持有。根據計劃，獎勵股份將於2022年4月30日及2023年4月30日分兩批歸屬其中60%及40%。

截至2021年12月31日止年度，上述股份尚未歸屬。

承授人為獲授獎勵股份所提供的服務的公允價值約為97,323,000港元(相當於約人民幣79,571,000元)，參考本公司股份於授予日期的市價計量。股份的其他特徵概無納入公允價值的計量中。

年內，本集團於損益中確認與根據計劃授出股份有關的股份支付開支約人民幣33,867,000元。

截至2021年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為77,801,055港元(相當於人民幣63,610,143元)(2020年：無)。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

36. 股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息(2020年：11港仙)。

截至2020年12月31日止年度股息約為人民幣217,695,000元，已於報告日期後經董事會批准，亦已於本公司在2021年5月26日舉行的股東週年大會上獲批准。相關股息金額約人民幣213,336,000元已按支付日期匯率確認為分派。

37. 現金流量資料

(a) 經營業務活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前利潤	1,495,703	904,787
調整項目：		
— 折舊及攤銷(附註7)	177,257	84,818
— 金融資產減值撥備淨額(附註7)	251,148	70,527
— 出售物業、機器及設備的收益淨額(附註11)	(4,796)	(1,580)
— 出售投資物業的虧損淨額(附註11)	—	13,489
— 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的虧損／(收益)淨額	13,978	(2,062)
— 融資成本(附註12)	53,761	14,587
— 融資收入(附註12)	(30,775)	(11,407)
— 非控股股東認沽期權的公允價值虧損(附註11)	24,188	18,343
— 嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動(附註30)	(144,746)	—
— 出售一間附屬公司的收益淨額(附註11)	(69,059)	(511)
— 匯兌虧損淨額(附註11)	6,422	2,690
— 按權益法入賬的應佔聯營公司業績(附註16)	(13,396)	(10,915)
— 以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃(附註7)	33,867	—
經營資產及負債變動(扣除購買受控制實體的影響)		
— 受限制現金增加	(27,407)	(2,045)
— 存貨減少	73,636	16,922
— 應收貿易賬款增加	(832,584)	(817,266)
— 合約資產增加	(138,212)	—
— 其他經營資產減少	180,592	1,169,414
— 應付貿易賬款減少／(增加)	(168,203)	425,649
— 合約負債增加	735,347	287,053
— 其他經營負債減少	(325,627)	(1,022,693)
	1,291,094	1,139,800

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

37. 現金流量資料(續)

(b) 確認融資活動所產生負債

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中已獲或將獲分類為融資活動所得現金流量的負債。

	借貸 人民幣千元	可轉換債券 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	(239,789)	—	(15,518)	(255,307)
收購事項的添置	(38,700)	—	—	(38,700)
添置租賃負債	—	—	(19,141)	(19,141)
利息開支(附註12)	—	—	(1,348)	(1,348)
現金流量	248,489	—	15,302	263,791
於2020年12月31日及 2021年1月1日	(30,000)	—	(20,705)	(50,705)
收購事項的添置(附註39(a))	(156,029)	—	—	(156,029)
添置租賃負債	—	—	(31,742)	(31,742)
利息開支	(14,143)	(31,340)	(4,860)	(50,343)
應付利息(計入其他應付款項)(附註32)	—	9,219	—	9,219
現金流量	(617,169)	(2,536,858)	25,934	(3,128,093)
匯兌調整	—	6,011	—	6,011
其他變動	—	163,882	—	163,882
衍生工具部分	—	57	—	57
於2021年12月31日	(817,341)	(2,389,029)	(31,373)	(3,237,743)

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

38. 承擔

(a) 經營租賃承擔

租賃承擔－作為承租人

於2021年12月31日，本集團並無任何未確認為使用權資產的重大租賃承擔(2020年：無)。

經營租賃承擔－作為出租人

本集團與承租人就租賃樓宇訂立不可撤銷經營租賃協議。

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應收款總額如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	—	111
一年至五年內	—	18
多於五年	—	—
	—	129

(b) 資本承擔

於報告期末訂約但未確認為負債的重大資本開支如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收購附屬公司：	415,200	—
在建資產債務淨額：	36,300	148,500
	451,500	148,500

39. 收購及出售附屬公司

(a) 截至2021年12月31日止年度的收購概要

- (i) 於2021年4月，世茂天成完成收購深圳世路源環境有限公司(「世路源」)(前稱深圳深兄環境有限公司)的67%股權，總對價為人民幣488,639,000元，其中包括現金對價人民幣439,386,000元及預期可調整對價人民幣49,253,000元。

總對價將分四期支付，最後一期款項包括基於完成日期審核賬目的可調整部分，將於本集團指定的核數師完成對世路源的年度審核並出具無保留意見後，並在下文所述的業績承諾條件達成時支付。

根據收購協議，賣方已就(i)世路源截至2021年12月31日止年度的經審核除稅後淨利潤；及(ii)世路源截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的經審核收入提供擔保。賣方將就上述擔保所產生的任何差額向本集團提供補償。本集團為收購而轉讓的對價包括自或然對價安排所產生的任何資產或負債。本集團已將收購日期的或然對價公允價值確認為就世路源所轉讓對價的一部分。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

39. 收購及出售附屬公司(續)

(a) 截至2021年12月31日止年度的收購概要(續)

- (ii) 於2021年8月，世茂天成完成收購無錫市金沙田科技有限公司(「無錫金沙田」)的60%股權，現金對價為人民幣859,683,000元。

對價將分三期支付，最後一期款項於本集團指定的核數師完成對無錫金沙田截至2021年12月31日止年度的審核後，並在下文進一步詳述的業績承諾條件達成時支付。

根據收購協議，賣方已就(i)無錫金沙田截至2021年12月31日止年度的經審核除稅後淨利潤；及(ii)無錫金沙田截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的經審核收入提供擔保。賣方將就上述擔保所產生的任何差額向本集團提供補償。本集團為收購而轉讓的對價包括自或然對價安排所產生的任何資產或負債。本集團已將收購日期的或然對價公允價值確認為就無錫金沙田所轉讓對價的一部分。

- (iii) 本集團亦於本年度以總對價人民幣238,387,000元收購獨立第三方的其他五家物業管理公司。上述所收購公司已自其各自的收購日期起入賬列為本集團的附屬公司。

已轉讓對價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。

收購對價、所收購可識別資產淨值及商譽的詳情如下：

	世路源 人民幣千元 (附註(i))	無錫金沙田 人民幣千元 (附註(ii))	其他 人民幣千元 (附註(iii))	總計 人民幣千元
收購對價				
— 已付現金	409,608	589,680	195,831	1,195,119
— 應付款項	79,031	270,003	42,556	391,590
	488,639	859,683	238,387	1,586,709

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

39. 收購及出售附屬公司(續)

(a) 截至2021年12月31日止年度的收購概要(續)

	世路源 人民幣千元 (附註(i))	無錫金沙田 人民幣千元 (附註(ii))	其他 人民幣千元 (附註(iii))	總計 人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額				
現金及現金等價物	5,090	22,375	19,937	47,402
應收貿易賬款及應收票據	66,334	553,718	35,826	655,878
預付款項、按金及其他應收賬款	127,510	82,716	99,939	310,165
合約資產	—	35,714	—	35,714
存貨	—	24,209	663	24,872
其他流動資產	4,413	30,855	47,071	82,339
物業、機器及設備(附註17)	96,745	162,887	2,046	261,678
使用權資產(附註18)	3,791	17,730	—	21,521
客戶關係(附註20)	171,000	217,000	48,000	436,000
特許經營無形資產(附註20)	—	79,058	—	79,058
電腦軟件(附註20)	—	185	—	185
品牌名稱(附註20)	—	—	16,000	16,000
遞延稅項資產(附註34)	1,089	13,097	—	14,186
其他非流動資產	510	1,832	1,292	3,634
減：應付貿易賬款及其他應付款項	(80,260)	(422,960)	(133,714)	(636,934)
借貸	(3,392)	(150,637)	(2,000)	(156,029)
其他流動負債	(9,503)	(9,001)	(7,178)	(25,682)
遞延稅項負債(附註34)	(25,650)	(75,504)	(14,400)	(115,154)
所收購可識別資產淨額	357,677	583,274	113,482	1,054,433
減：非控制性權益	(117,674)	(233,527)	(31,138)	(382,339)
加：商譽(附註20)	249,725	509,936	156,043	915,704
所收購資產淨值	489,728	859,683	238,387	1,587,798

商譽歸因於所收購業務的業務前景，其不可扣稅。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

39. 收購及出售附屬公司(續)

(a) 截至2021年12月31日止年度的收購概要(續)

截至2021年12月31日止年度因收購事項而產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金對價公允價值總額	1,586,709
減：於2021年12月31日的應付現金對價	(391,590)
年內已付現金對價	1,195,119
減：於所收購附屬公司的現金及現金等價物	(47,402)
年內現金流出	1,147,717

應收貿易賬款及其他應收賬款的公允價值約為人民幣983,645,000元，包括公允價值約為人民幣655,878,000元的應收貿易賬款。

截至2021年12月31日止年度，所收購業務為本集團貢獻總收入約人民幣846,891,000元(2020年：人民幣996,112,000元)及淨利潤約人民幣102,243,000元(2020年：人民幣88,935,000元)。

倘有關收購事項已於2021年1月1日發生，本集團截至2021年12月31日止年度的綜合備考收入及淨利潤將分別約為人民幣1,539,813,000元及人民幣155,240,000元。

(b) 出售一間附屬公司而失去控制權

截至2021年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售一間附屬公司的股權。該項出售產生現金流入淨額人民幣91,383,000元及收益淨額人民幣69,059,000元。

所出售資產淨值與出售收益及出售時現金流入的對賬如下：

	附註	人民幣千元
物業、機器及設備	17	38,862
使用權資產	18	1,385
現金及現金等價物		3,602
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項		6,463
應付貿易賬款及其他應付款項		(5,007)
合約負債		(288)
可識別資產淨值總額		45,017
減：非控制性權益		(12,091)
本公司權益持有人應佔資產淨值		32,926
出售收益	11	69,059
對價		101,985
減：於所出售實體的現金及現金等價物		(3,602)
減：應收買方對價		(7,000)
		91,383

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

39. 收購及出售附屬公司(續)

(c) 與非控制性權益的交易

截至2020年12月31日止年度，本集團收購附屬公司浙江新宇的額外19%股權，總對價為人民幣234,765,000元，其中部分對價由本集團於截至2020年12月31日止年度支付，已列入預付款項(附註24(b))。

本集團已確認非控制性權益減少人民幣102,374,000元及本公司權益持有人應佔權益減少人民幣132,391,000元。本集團所有權權益變動對本公司權益持有人年內應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
對價：	
去年預付非控制性權益	117,491
本年度已付非控制性權益	117,274
總對價	234,765
所收購非控制性權益的賬面值	(102,374)
於權益確認所得賬面值超額部分	132,391

(d) 截至2020年12月31日止年度的收購概要

- (i) 於2020年7月，世茂天成與浙江翔宇及寧波天權(均為浙江新宇的原始股東)訂立收購協議，分別收購浙江新宇的25%(透過收購浙江翔宇的62.5%股權，其持有浙江新宇的40%股權)及26%股權，對價為人民幣614,704,000元。於2020年8月5日完成收購事項後，本集團通過其對浙江翔宇的控制權以及對浙江新宇股權的直接擁有權控制浙江新宇的51%股權。浙江新宇及浙江翔宇的可識別資產淨值總額為人民幣522,744,000元。已轉讓對價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。

此外，收購協議亦規定浙江翔宇原始股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2022年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。該收購對價基於浙江新宇截至2022年12月31日止年度的財務表現及其於2022年12月31日的財務狀況而釐定。然而，有關金額不得低於按已收購股權比例計算的目前交易金額。倘認沽期權獲行使，本集團將控制浙江新宇的66%股權(附註32(b))。

- (ii) 於2020年11月15日，世茂天成以現金對價人民幣292,000,000元完成收購煙台康橋的80%股權。煙台康橋的可識別資產淨值總額為人民幣81,751,000元。已轉讓對價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。
- (iii) 於2020年12月1日，世茂天成以現金對價人民幣139,825,000元完成收購西安方瑞的70%股權。西安方瑞的可識別資產淨值總額為人民幣103,600,000元。已轉讓對價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。此外，收購協議亦規定西安方瑞原始股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2023年12月31日之後6個月內酌情向本集團出售西安方瑞的餘下30%股權。該收購對價基於西安方瑞截至2023年12月31日止年度的財務表現及其於2023年12月31日的財務狀況而釐定。然而，有關金額不得低於按已收購股權比例計算的目前交易金額。倘認沽期權獲行使，本集團將控制西安方瑞的100%股權(附註32(b))。
- (iv) 本集團亦於本年度以固定現金對價總額人民幣469,301,000元收購第三方的其他七家物業管理公司。上述所收購公司已自其各自的收購日期起入賬列為本集團附屬公司。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

39. 收購及出售附屬公司(續)

(d) 截至2020年12月31日止年度的收購概要(續)

所收購業務自其各自的收購日期起至2020年12月31日止期間為本集團貢獻總收入人民幣996,112,000元及淨利潤人民幣88,935,000元。

收購對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	浙江新宇 人民幣千元	煙台康橋 人民幣千元	西安方瑞 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購對價					
— 已付現金	528,250	233,600	20,580	413,105	1,195,535
— 應付款項	86,454	58,400	119,245	56,196	320,295
	614,704	292,000	139,825	469,301	1,515,830
所收購可識別資產及所承擔負債的 已確認金額					
現金及現金等價物	106,756	2,714	1,888	103,245	214,603
應收貿易賬款	130,014	61,185	55,452	135,623	382,274
預付款項、按金及其他應收賬款	123,568	3,348	8,964	345,135	481,015
其他流動資產	50,482	1,387	—	—	51,869
投資物業(附註19)	20,160	—	—	—	20,160
物業、機器及設備(附註17)	119,606	8,500	3,097	15,190	146,393
使用權資產(附註18)	2,216	—	—	—	2,216
無形資產(附註20)	519	—	—	2,508	3,027
客戶關係(附註20)	195,000	89,000	55,000	200,000	539,000
遞延稅項資產(附註34)	11,383	—	—	5,533	16,916
其他非流動資產	17,139	—	—	2,684	19,823
減：應付貿易賬款及其他應付款項	(170,390)	(56,916)	(31,804)	(632,068)	(891,178)
借貸	—	(4,000)	(31,500)	(3,200)	(38,700)
合約負債	(21,631)	(1,217)	(1,097)	(59,201)	(83,146)
遞延稅項負債(附註34)	(57,559)	(22,250)	(8,250)	(46,400)	(134,459)
非控制性權益	(4,519)	—	—	4,428	(91)
所收購可識別資產淨額	522,744	81,751	51,750	73,477	729,722
減：非控制性權益	(256,142)	(16,350)	(15,525)	36,664	(251,353)
加：商譽(附註20)	348,102	226,599	103,600	359,160	1,037,461
所收購資產淨值	614,704	292,000	139,825	469,301	1,515,830

商譽歸屬於所收購業務的業務前景，其不可扣稅。

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

39. 收購及出售附屬公司(續)

(e) 收購對價－現金流出

截至2021年12月31日止年度

對價	世路源 人民幣千元	無錫金沙田 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購附屬公司的現金流出(扣除所收購現金)				
所收購結餘－現金及現金等價物	5,090	22,375	19,937	47,402
減：已付現金對價	(409,608)	(589,680)	(195,831)	(1,195,119)
收購事項的現金流出淨額	(404,518)	(567,305)	(175,894)	(1,147,717)

截至2020年12月31日止年度

對價	浙江新宇 人民幣千元	煙台康橋 人民幣千元	西安方瑞 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購附屬公司的現金流出(扣除所收購現金)					
所收購結餘－現金及現金等價物	106,756	2,714	1,888	103,245	214,603
減：已付現金對價	(528,250)	(233,600)	(20,580)	(413,105)	(1,195,535)
收購事項的現金流出淨額	(421,494)	(230,886)	(18,692)	(309,860)	(980,932)

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

40. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本集團由世茂集團控股有限公司(於開曼群島註冊成立並擁有本公司62.82%的股份)控制。董事視Gemfair Investments Limited為最終控股公司，而本集團的最終控股股東為許榮茂先生。

(b) 關聯方交易

(i) 持續交易

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向關聯方提供服務		
— 世茂集團	742,772	795,035
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	234,990	198,946
	977,762	993,981
自關聯方獲取服務		
— 世茂集團	—	174
已付關聯方租賃負債利息		
— 世茂集團	523	555
有關與一間關聯公司的租賃的租賃負債付款		
— 世茂集團	7,263	6,713

本集團就本集團關聯方物業訂立若干租賃。本集團根據該等租賃應付的租金約為每月人民幣569,000元(2020年：人民幣673,000元)，租期將於1至3年到期。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

40. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

(ii) 非持續交易

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
自關聯方獲取服務		
— 世茂集團	—	1,072
出售投資物業		
— 世茂集團	—	130,610
分派及視作分派		
— 世茂集團	142,546	10,465
償還關聯方現金墊款		
— 世茂集團	38,549	97,172
向關聯方墊款		
— 世茂集團	—	366,819
收取向關聯方墊款及關聯方利息		
— 世茂集團	—	1,472,917

上述服務費及其他交易的價格根據合約各方互相協定的條款釐定。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員的薪酬(附註9披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	21,508	3,758

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

40. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘－貿易

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方賬款		
應收貿易賬款(附註22)		
— 世茂集團	515,595	322,686
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	156,843	48,403
	672,438	371,089
預付款項、按金及其他應收賬款(附註24)(附註)		
— 世茂集團	273,546	167,011
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	29,597	9,124
	303,143	176,135
應收關聯方賬款總額	975,581	547,224
應付關聯方賬款		
合約負債(附註6)		
— 世茂集團(附註)	48,256	13,589
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	6,429	4,553
	54,685	18,142
應付貿易賬款(附註31)		
— 世茂集團	207	207
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	—	38,549
	207	38,756
已收按金、應計款項及其他應付款項(附註32)		
— 世茂集團	134,769	189,064
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	335,847	28,428
	470,616	207,492
應付關聯方租賃款項		
— 世茂集團	13,643	13,073
應付關聯方賬款總額	539,151	277,463

附註：

金額中包括本集團就停車位銷售權向世茂集團支付的按金約人民幣252,637,000元(2020年：無)。有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣83,036,000元(2020年：人民幣89,471,000元)構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

(e) 關聯方提供的擔保

於2021年12月31日，本集團的銀行借貸包括一項固定年利率為4%於2026年到期的借貸約人民幣157,044,000元，由世茂集團作擔保。

於2020年12月31日，由世茂集團控股附屬公司上海世茂建設有限公司作擔保的本集團資產擔保證券因附註29所述本集團償還資產擔保證券的所有餘額而獲解除。

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

41. 或然事項

於2021年12月31日，本集團並無有關第三方付款責任的任何重大或然負債或未結擔保(2020年：無)。

42. 擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司

擁有重大非控制性權益的本集團附屬公司的財務資料概述如下。所披露金額為扣除任何集團內公司間抵銷前的金額：

非控制性權益百分比		金沙田 40% 於2021年12月31日 人民幣千元
流動資產		838,952
非流動資產		991,362
流動負債		(990,020)
非流動負債		(209,891)
本公司擁有人應佔權益		(378,242)
金沙田非控制性權益		(252,161)
		截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
收入		466,134
銷售成本及開支		(367,583)
年度利潤及全面收入總額		46,586
應佔利潤及全面收入總額：		
— 本公司擁有人		27,952
— 金沙田非控制性權益		18,634
經營業務活動所得現金流量		61,656
投資活動所用現金流量		(26,256)
融資活動所得現金流量		8,001
現金流入淨額		43,401

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

42. 擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司(續)

擁有重大非控制性權益的本集團附屬公司財務資料概述如下。所披露金額為扣除任何集團內公司間抵銷前的金額：

非控制性權益百分比		世路源 33% 於2021年12月31日 人民幣千元
流動資產		275,884
非流動資產		507,514
流動負債		(361,160)
非流動負債		(26,002)
本公司擁有人應佔權益		(265,478)
世路源非控制性權益		(130,758)
		截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
收入		304,274
銷售成本及開支		(216,359)
年度利潤及全面收入總額		39,649
應佔利潤及全面收入總額：		
— 本公司擁有人		26,565
— 世路源非控制性權益		13,084
經營業務活動所用現金流量		(4,878)
投資活動所用現金流量		(3,237)
融資活動所得現金流量		159,066
現金流入淨額		150,951

綜合財務報表附註(續)
截至2021年12月31日止年度

43. 本公司資產負債表及儲備變動

43.1 本公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
預付款項、按金及其他應收賬款		9,188,269	5,802,096
於附屬公司的投資		212,275	212,275
非流動資產總值		9,400,544	6,014,371
流動資產			
現金及現金等價物		298,666	1,899
流動資產總值		298,666	1,899
流動負債			
其他應付款項		43,371	41,200
可轉換債券	30	2,389,029	—
嵌入衍生工具的可轉換債券	30	57	—
流動負債總額		2,432,457	41,200
資產淨值		7,266,753	5,975,070
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	21,445	20,499
儲備	43.2	7,245,308	5,954,571
總權益		7,266,753	5,975,070

本公司之資產負債表已於2022年6月22日經董事會批准並由以下董事簽署。

葉明杰
董事

蔡文為
董事

綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

43. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

43.2 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	—	—	—	(29)	(29)
年度全面虧損總額	—	—	—	(15,271)	(15,271)
重組(附註27)	212,275	(212,275)	—	—	—
發行及重新指定為可轉換 可贖回優先股(附註26(ii))	—	(864,500)	—	—	(864,500)
將可轉換可贖回優先股轉換 為普通股(附註26(ii))	1,729,000	—	—	—	1,729,000
資本化發行(附註26(i)(b))	—	(17,344)	—	—	(17,344)
根據首次公開發售及超額配股權 獲行使發行普通股(附註26(i)(c)(d))	5,122,715	—	—	—	5,122,715
於2020年12月31日及 2021年1月1日的結餘	7,063,990	(1,094,119)	—	(15,300)	5,954,571
年度全面收入總額	—	—	—	109,848	109,848
配售新股份(附註26(i)(e)) 以權益結算的股份支付— 股份獎勵計劃(附註35)	1,426,772	—	—	—	1,426,772
股息分派(附註36)	—	33,867	—	—	33,867
最終控股公司注資(附註35)	—	—	—	(213,336)	(213,336)
購回股份(附註26(i)(g))	—	79,571	(79,571)	—	—
	—	—	(66,414)	—	(66,414)
於2021年12月31日的結餘	8,490,762	(980,681)	(145,985)	(118,788)	7,245,308

44. 報告期後事項

於報告日期後，本集團與多名獨立賣方訂立多份買賣協議，據此，本集團已有條件同事收購若干附屬公司，其主要業務為提供物業管理服務、物業清潔及保養服務以及保安服務。該等收購事項的估計總對價約為人民幣502,127,000元。

董事認為，所有該等收購事項預計將於2022年內完成。



美好生活智造者
BETTER SMART LIFE