

佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1153



2021
年度報告



目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層	16
董事會報告	21
企業管治報告	36
獨立核數師報告	49
合併全面收益表	55
合併財務狀況表	56
合併權益變動表	58
合併現金流量表	59
合併財務報表附註	60
財務摘要	136

董事

執行董事

朱宏戈先生
(主席兼集團總裁)
鮑國軍先生 (於2021年8月9日獲委任)
龐博先生 (於2021年10月8日調任)
牟立園女士 (於2021年8月9日辭任)

非執行董事

黃福清先生

獨立非執行董事

梁蘊旭女士
王惠敏先生
王國賢先生

審核委員會

王國賢先生 (主席)
梁蘊旭女士
王惠敏先生

薪酬委員會

梁蘊旭女士 (主席)
龐博先生
王惠敏先生

提名委員會

朱宏戈先生 (主席)
梁蘊旭女士
王國賢先生

授權代表

朱宏戈先生
梁君慧女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律：
麥振興律師事務所

中國法律：
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

合規顧問

宏博資本有限公司

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國浙江省嘉興市南湖區望湖路899號羅馬都市3樓

總辦事處

香港皇后大道中9號1403室

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

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

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中國銀行

聯席公司秘書*

龐博先生 (於2021年10月8日獲委任)
梁君慧女士 (於2021年10月8日獲委任)

股份代號

1153

公司網址

<http://jy-fw.cn/>

* 陳宇軒先生於2021年10月8日辭任本公司公司秘書。

主席報告

致本公司股東（「股東」）：

本人僅代表佳源服務控股有限公司（「本公司」或「佳源服務」）連同其附屬公司，「本集團」董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2021年12月31日止全年業績報告。

2021年是中國十四五規劃的開局之年，也是在經歷疫情後物管企業重回發展正軌的關鍵之年。服務業主導地位得到進一步鞏固，服務消費已成長為消費增長的核心驅動力，也將促使越來越多的物管企業通過深化改革賦能生活化的服務，基於客戶、產品的靈活賦能機制，不斷改善著現有的行業生態。

新時代賦予新使命，新挑戰激發新擔當。站在「兩個百年」交匯、「兩個大局」交織的歷史新起點上，本集團突破了現有標準的禁錮，清醒判斷「時」與「勢」，準確把握「危」和「機」，加快走出了一條順應時代發展、符合民生物業的高質量發展之路，以「高站位」、「高格局」、「高標準」建設「樂居健康」的幸福社區。本集團聚焦「保長者、保學童」兩項特色服務，塑造民生福祉第一地，深化教育、健康、居家養老等各領域服務，及全面助力城市品質生活提升，建造「三感」園區，不斷提高業主的獲得感、幸福感和滿意感。

從擴容轉型到破繭成蝶，本集團深改革、高賦能，完善生活化服務，形成核心競爭力。一切圍繞「改變自身」來適應行業和公司的發展，將「一切都可以改變」成為自身發展的永動力。以本集團最大的客戶－員工為挖掘點，創新打造「幸福工作」計劃，員工的幸福是本集團傳遞服務溫度的載體，圍繞「幸福成長」、「幸福伴旅」、「幸福互助」為三大主題將全面提升員工的幸福感，滿足員工從物質，精神再到價值的自我實現和多種層級的需求；築力革新，推進「幸福城市」計劃，以「公眾參與、市場運作、公益為民」的模式實現老舊社區的逆齡蝶變，將「物聯網+服務」的邊界不斷拓寬，滿足居民終端生活化消費需求服務，精選高頻、高質，與業主需求匹配的消費服務產品，創建與業主共治、共創、共建、共享的新社區生態；煥新生活，定制「幸福社群」計劃，通過業主主導、物業支持的方式去構建不同主題的興趣社群，讓業主與業主、業主與佳源服務建立新的鏈接，成為「近與熟」的紐帶。在滿足業主一切需求，為業主創造驚喜的過程中，精準挖掘業主個性化的需求，佈局定制化的社區增值服務新業態。

物業服務界面的無限可能性，帶來了市場空間的無盡想像力。過去一年，本集團服務的業態伴隨著本集團的發展不斷增加，本集團也將長期致力於市場界面和產品界面的深度融合，通過企業間的優化重組，強化資源優勢，持續做好市場拓展，深耕區域城市和城市區域，做強優勢板塊和產業，不斷提高華東地區重點城市的市場佔有率，加快培育湘貴城市集群，補齊業態短板的同時錨定業主需求的新風口，形成適配不同業態的產品組合，提前佈局新業態、新賽道。

2021年是佳源服務成功上市後的第一年，在這個變革和重構交織的時代，本集團是勤奮、努力，充滿激情的創新者，也是「用心服務、共築美好、回饋業主」之初心的堅守者。最後，本人謹代表董事會，向全體員工歷年不懈之努力、業務夥伴及各股東給予的長期支持，致以衷心感謝。

佳源服務控股有限公司

董事會

朱宏戈

主席及執行董事

管理層討論及分析

市場回顧

2021年，對物業管理行業來說，是機遇空前的一年，也是歷經磨礪的一年。從中央到地方，政府鼓勵、支持與引導物業管理行業持續健康發展的政策頻出，為物業企業擘畫了生活服務、養老服務、城市服務等業務開拓與業績增長的新藍圖。資本市場上，內地物業企業赴港上市繼續保持快節奏，但受地產信用危機等因素共振影響，物業管理板塊短期內受投資者追捧的熱情驟降，整體估值也隨之跌落至歷史低點。地產行業的持續動盪，將物業管理行業也裹挾進入時代激流，但行業屬性未變、發展邏輯未變，物業管理行業併購金額創歷史新高，行業集中度進一步提升。優秀的物業企業通過自己不斷探索與實踐，已學會了如何在激流中乘風破浪，堅守品質服務為發展根基，不斷夯實自身競爭力，邁著更踏實的腳步堅定前行，共同推動行業快速成長和發展。

業務回顧

於2021年度，本集團實現總收入約人民幣820.5百萬元，同比增長約33.4%。本集團的毛利約為人民幣258.1百萬元，同比增長約37.9%。全年實現淨利潤約人民幣104.2百萬元，同比增長約48.9%，其中本公司擁有人應佔淨利潤達約人民幣100.5百萬元，同比增長約53.6%。每股基本盈利為人民幣0.16元，同比增長約14.3%。主要受益於標準化的運營、有效的成本控制以及規模經濟效應，本集團的盈利能力在2021年得到顯著的增強。本集團整體毛利率較2020年增加約1.1個百分點達到約31.5%。

在物業管理服務業務方面，於2021年度，本集團物業管理服務收入實現約人民幣649.0百萬元，同比增長約27.9%。截至2021年12月31日，本集團擁有332個物業管理項目，合約建築面積約62.7百萬平方米，較2020年擁有251個物業管理項目，合約建築面積約49.7百萬平方米分別增長約32.3%及26.3%。本集團在管建築面積達到約41.9百萬平方米，同比增長約33.0%。合約建築面積及在管建築面積的增加歸因於本集團通過內生增長及收購一間附屬公司上海保集物業管理有限公司（「上海保集」）而進行的業務擴張所致。憑藉著良好的服務品質和市場口碑，本集團通過內生增長、單一項目拓展和合資聯營合作的形式進一步擴張了管理版圖，其中來自於第三方開發商的在管建築面積約為18.0百萬平方米，同比增長約71.0%，約佔整體在管建築面積的43.0%，第三方在管建築面積佔比較於2020年的約33.4%繼續穩步增加。於2021年度，本集團物業管理服務業務的毛利為約人民幣197.1百萬元，同比增長約30.3%，毛利率提升約0.6個百分點，達到約30.4%。物業管理服務業務收入約佔總收入的79.1%，物業管理服務業務毛利約佔整體毛利的76.4%。物業管理服務業務依然是本集團最主要的收入和盈利來源。物業管理服務業務規模的增長主要是由於在管建築面積和平均物業管理費均有所增長。

在物業開發商增值服務業務方面，於2021年度，本集團物業開發商增值服務收入實現約人民幣110.5百萬元，同比增長約51.8%。該服務類型的毛利達約人民幣35.4百萬元，同比增長約62.8%，毛利率較2020年提升約2.2個百分點，達到約32.0%。物業開發商增值服務收入約佔總收入的13.5%，較2020年的約11.9%提升約1.6個百分點，物業開發商增值服務業務毛利約佔整體毛利的13.7%。物業開發商增值服務業務規模的增長主要是由於案場服務項目增加。

在社區增值服務業務方面，於2021年度，本集團社區增值服務收入實現約人民幣61.0百萬元，同比增長約75.8%。該服務類型的毛利潤達約人民幣25.7百萬元，同比增長約81.8%，毛利率較2020年提升約1.4個百分點，達到約42.1%。社區增值服務業務收入約佔總收入的7.4%，較2020年的約5.6%亦有穩定增加，社區增值服務業務毛利約佔整體毛利的10.0%。社區增值服務業務規模的增長主要是由於(i)本集團的在管項目增加；及(ii)隨着不斷深挖物業業主需求，有針對性的提供了多元化的增值服務。

管理層討論及分析

COVID-19疫情的影響

2021年COVID-19疫情點狀爆發，相較於2020年，影響程度已大大降低。為應對COVID-19疫情，本集團根據已積累豐富的經驗，制定了有效的防疫計劃，有序應對點狀突發疫情，做好日常防護措施。截止2021年12月31日止年度，本集團購買的抗疫用品成本人民幣0.39百萬元，同比去年下降了72.1%。加上地方政府的有效防控和補貼政策及社會各界的支持資助達人民幣2.03百萬元，董事會認為其整體成本不會對本集團的財務表現及財務狀況構成重大不利影響。

截止2021年12月31日止年度，本集團在管項目所在區域受COVID-19疫情傳播的影響相對較小，僅有6個項目因受COVID-19影響而延遲交付，故COVID-19疫情對本集團的運營和財務影響甚微。

考慮COVID-19疫情長期存在性和間歇爆發性，一定程度也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及依賴，並持續推動物業公司的增值服務發展，如送貨服務、代購服務、房屋清潔及消毒服務。本集團在COVID-19為需要隔離觀察的業主提供居家隔離之便利，提供協助居家隔離客戶日常生活物資採辦。同時本集團各區域發展計劃及人才招攬計劃仍保持不變，以長三角為主的住宅及商業物業的銷售以及相關物業管理服務前景將樂觀。因此可以推斷COVID-19疫情長期為本集團物業管理業務的快速發展提供契機。

財務回顧

收入

本集團的收入來自以下三個服務類型：(i)物業管理服務；(ii)物業開發商增值服務；及(iii)社區增值服務。本集團收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣615.1百萬元增加約33.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣820.5百萬元。

下表載列本集團於所示年度的收入（按服務類型劃分）詳情：

	2021年		2020年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	649,013	79.1	507,595	82.5	141,418	27.9
物業開發商增值服務	110,507	13.5	72,783	11.9	37,724	51.8
社區增值服務	61,022	7.4	34,718	5.6	26,304	75.8
	<u>820,542</u>	<u>100.0</u>	<u>615,096</u>	<u>100.0</u>	<u>205,446</u>	<u>33.4</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣507.6百萬元增加約27.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣649.0百萬元，主要由於(i)在管建築面積的增加；及(ii)平均物業管理費有所上漲所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣72.8百萬元增加約51.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣110.5百萬元，主要歸因於案場服務項目數量增加以及新交付項目的增加。

社區增值服務

社區增值服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣34.7百萬元增加約75.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣61.0百萬元，主要由於增值服務項增加以及本集團向其提供社區增值服務的居民數目增加所致。

服務及銷售成本

服務及銷售成本包括(i)僱員福利開支；(ii)維護開支；(iii)公用事業開支；(iv)清潔及安保開支；(v)綠化和園藝開支；(vi)稅費及附加費；(vii)辦公及通訊開支；及(viii)其他開支，例如折舊及攤銷。

服務及銷售成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣428.0百萬元增加約31.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣562.4百萬元，主要由於業務擴張而導致僱員及員工人數增加而導致薪金基數增加。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣187.1百萬元增加約37.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣258.1百萬元，主要由於業務規模擴大導致本集團收入增加。

毛利率由截至2020年12月31日止年度的約30.4%增加至截至2021年12月31日止年度的約31.5%。該增加主要由於受益於標準化的運營，有效的成本控制以及規模經濟效益，本集團的盈利能力在2021年得到顯著增強。

下表載列本集團於所示年度的毛利及毛利率（按服務類型劃分）詳情：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	197,094	30.4	151,275	29.8
物業開發商增值服務	35,358	32.0	21,715	29.8
社區增值服務	25,693	42.1	14,136	40.7
總計	258,145	31.5	187,126	30.4

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約29.8%增加至截至2021年12月31日止年度的約30.4%，主要由於(i)業務擴張帶來的規模經濟效益；(ii)實施的成本節約措施，例如應用自動化工具、先進技術以及標準化程序；及(iii)平均物業管理費有所上漲所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約29.8%增加至截至2021年12月31日止年度的約32.0%，主要由於(i)新增案場服務項目數量及服務費的增加；及(ii)前期規劃與設計諮詢服務費增加。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約40.7%增加至截至2021年12月31日止年度的約42.1%，主要由於(i)自本集團為越來越多的項目提供增值服務而達致規模經濟的益處；及(ii)本集團持續努力將服務類型多元化。

其他收入及支出淨額

其他收入淨額由截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣18.3百萬元，主要由於(i)取得了上市補貼及其他政府獎勵及補貼；及(ii)增值稅退稅增加（其由於2019年4月頒佈有關增值稅扣減的稅務法規，該法規允許生活性服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減）。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣10.0百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣12.5百萬元，增加約24.8%，主要由於廣告開支及僱員福利開支增加，與本集團的業務擴張一致。

行政開支

行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣71.0百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣86.8百萬元，增加約22.2%。行政開支增加主要歸因於(i)業務擴張管理人員人數增加及高級管理層平均薪金的穩定增長，導致管理及行政人員僱員福利開支增加；及(ii)業務擴張導致折舊及攤銷增加。

管理層討論及分析

融資成本

融資成本指銀行借款利息開支及因採納香港財務報告準則第16號而產生的租賃負債利息開支。

所得稅開支

截至2021年12月31日止年度的所得稅開支約為人民幣34.5百萬元，由截至2020年12月31日止年度的所得稅約人民幣32.8百萬元增加了約5.2%，與年內除稅前利潤增加一致。

年內利潤及全面收益總額

由於上文所述，年內利潤及全面收益總額由截至2020年12月31日止年度的約人民幣70.0百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣104.2百萬元。

本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額由截至2020年12月31日止年度的約人民幣65.4百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣100.5百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2020年12月31日的約人民幣18.8百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣28.8百萬元，增加約52.7%，主要由於採購與業務擴張一致的辦公設備、運營設備及汽車。

無形資產

本集團的無形資產包括因股權收購而產生的物業管理合約及商譽以及購買的軟件。

本集團的無形資產由截至2020年12月31日的約人民幣34.2百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣154.5百萬元，增加約351.8%，主要由於本年股權收購產生的物業管理合約及商譽。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。本集團的貿易應收款項（扣除減值撥備）由截至2020年12月31日的約人民幣213.3百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣328.8百萬元，增加約54.1%。該增加主要由於本集團管理的物業管理項目數量增加。

其他應收款項主要包括按金及代客戶付款。其他應收款項(扣除減值撥備)由截至2020年12月31日的約人民幣28.0百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣41.6百萬元，主要由於新接管項目的增加導致履約保證金增加。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就在日常業務過程中自分包商購買的貨品及服務付款的責任。貿易應付款項由截至2020年12月31日的約人民幣23.8百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣61.3百萬元，增加約157.2%，該增加主要由於本集團在管物業項目增加導致分包成本增加，與本集團業務擴張一致。

其他應付款項主要指(i)業務合併應付代價；(ii)應付工資；(iii)已收押金(如履約保證金、已收業主保留金、裝修訂金和招標保證金)；及(iv)業主維修基金，該基金指代表業主收取的各類所得款項。其他應付款項由截至2020年12月31日的約人民幣281.7百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣328.5百萬元，主要由於(i)本年新股權收購導致業務合併應付代價增加；及(ii)公用事業費增加。

合約負債

合約負債主要來自截至賬單週期初預收但未確認為收入的物業管理費。合約負債由截至2020年12月31日的約人民幣88.2百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣129.8百萬元，主要由於本集團管理的物業項目增加導致合約負債增加。

流動資金、財務及資本資源

截至2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣351.8百萬元及約人民幣1.3百萬元。截至2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣617.8百萬元及約人民幣1.2百萬元。該減少主要由於本集團將未使用的募集資金中的280.0百萬元存為銀行短期定期存款。於整個相關期間內，受限制銀行存款維持穩定。

於2021年12月31日，本集團的銀行借款約為人民幣52.5百萬元(2020年：無)，其中約人民幣11.4百萬元(2020年：無)須於一年內或按要求償還。於2021年12月31日，本集團所有銀行借款均以人民幣計值及按浮動利率計息(2020年：無)。於2021年12月31日，銀行借款約人民幣52.5百萬元(2020年：無)以上海保集的100%股權作抵押，並由沈先生及沈先生控制的實體共同擔保。

管理層討論及分析

本集團財務狀況良好。截至2021年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣462.4百萬元，而本集團截至2020年12月31日的流動資產淨額則約為人民幣448.1百萬元。截至2021年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為1.85，而本集團截至2020年12月31日的流動比率則約為2.07。

未來計劃及前景

短期的市場動盪不會削弱物業管理行業的優質屬性，也不會改變物業管理行業發展的基本邏輯，更不會動搖本集團對長期成長的堅定信心。

踔厲奮發，篤行不怠，賡續前行，奮楫爭先，強者自強，強者恒強。

本集團將堅持聚焦發展的原則，實行「強直拓、重合作、優併購」的策略，繼續加大在長三角、粵港澳、環渤海、成渝、湖南、貴州等重點區域的專案佈局濃度，盡快實現規模效益與協同效應；持續參與市場競爭，適度提高第三方項目佔比，積極拓展學校、醫院、辦公等類型的專案，補齊管理業態短板，提升收費價格均值；始終秉承「用心服務共築美好」的宗旨，圍繞「強一線」與「能力建設」的主題，以高滿意度、高繳費率為目標，指引專案團隊的服務能力、服務水準與服務品質的不斷提高；樹立品牌發展戰略，深耕增值服務領域，拓展城市服務賽道，探索商業運營模式，深度融合智慧科技，優化收入組成結構，全面強化自身的核心競爭優勢。

資本承擔

於2021年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

資產抵押

於2021年12月31日，除附屬公司上海保集的全部股權抵押作銀行借款的抵押品外，本集團並無抵押其他資產。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運受到中華人民共和國（「中國」）物業管理業監管環境及相關措施影響，尤其是中國政府對物業管理費的任何價格控制政策。中國政府還可能頒佈與本集團的行業其他方面有關的新法律法規，這可能增加本集團的合規及運營成本，從而對本集團的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。本集團大部分業務集中於長江三角洲地區。本集團容易因該地區政府政策或經營環境（包括經濟活動水平及未來地區發展前景）出現任何不利發展而受到影響。本集團的業務表現取決於在管總建築面積及所管理的項目數量。自本集團成立以來，本集團尋求通過有機增長以及收購及投資其他公司來擴大本集團的業務，然而本集團的擴張計劃可能會受到中國整體經濟狀況、市場前景及發展的影響。本集團無法保證本集團可按計劃發展業務。

業務風險

本集團的盈利能力取決於其估計或控制提供物業管理服務成本的能力。本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本、分包成本及其他運營成本增加的重大不利影響。本集團未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團無法保證能按有利條款重續現有物業管理服務合約。本集團無法保證能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合約，或根本不能以任何條款訂立替代物業管理服務合約。

外匯風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國開展，大部分交易以人民幣計值。本集團的主要外匯來源為於2020年12月9日（「上市日期」）成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市後收到的所得款項淨額，其均以港元計值。董事預計人民幣的匯率將不會對本集團的營運造成任何重大不利影響。本集團將緊密監察人民幣匯率的浮動並採取審慎措施以減少潛在的外匯風險。於2021年12月31日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

利率風險

除計息銀行借款外，本集團於2021年12月31日並無直接面臨與市場利率變動有關的重大風險。

管理層討論及分析

所持重大投資

於2021年12月31日，本集團並無持有重大投資。

重大收購及出售事項

除2021年4月收購上海保集（誠如下文所述）外，本集團於截至2021年12月31日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

本集團於2021年4月16日訂立股權轉讓協議，以收購上海保集的全部股權（「收購事項」），現金代價約為人民幣139.2百萬元。於2020年12月31日，上海保集的合約建築面積（就待開發物業而言）約為1.3百萬平方米，在管建築面積約為4.1百萬平方米。有關收購事項的進一步詳情乃於本公司日期為2021年4月16日的公告披露。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團有6,767名全職僱員（2020年12月31日：5,993名）。截至2021年12月31日止年度的總員工成本約為人民幣424.5百萬元（2020年：人民幣332.9百萬元）。員工的薪酬待遇包括薪金、績效獎金以及其他福利補貼。員工薪酬按照本集團薪酬福利政策、員工所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而定。

員工培訓及發展

僱員對本集團的服務品質及客戶體驗至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的專業技能培訓是本集團挽留並激勵人才的長期舉措之一。本集團定期在管理層中提供培訓計劃，為滿足本集團的業務需要及長期戰略而設計。本集團每年會為僱員制定課程，課程涵蓋業務運營的主要領域，包括但不限於企業文化及政策、若干職位所需技術知識、領導技巧及本集團的服務性質常識。本集團利用行業專長，已為僱員開發了多達300門課程，並通過實地培訓及線上平台（如微信及釘釘）提供。本集團的課程由逾60名講師講授，彼等由本集團所聘的管理者及其他行業專家組成。

儘管2021年在COVID-19疫情影響下，本集團仍然積極組織開展各類培訓計劃。截至2021年12月31日止年度，本集團組織開展高層管理人員培訓課程126人次，合計6,048小時，中層管理人員培訓課程1,020人次，共計48,960小時，普通員工培訓課程23,302人次，合計419,436小時。本集團亦不時委聘協力廠商講師，以提升培訓計劃。此外，本集團還根據具體崗位職責派遣員工參加由外部培訓機構組織的專業培訓課程。本集團針對不同的僱傭級別制定了全面的培訓計劃，本集團的人力資源部通常會在每年年底根據「源動力」計劃、入職培訓、在職培訓、後備總經理培訓和晉升培訓計劃下的特定培訓要求制定年度培訓計劃。本集團將導師制、評估、回饋及評估流程等融入培訓計劃中，促進僱員成長與發展。本集團認為，全面的培訓計劃及在職學習能促進僱員發展進步。

主席、執行董事兼集團總裁

朱宏戈先生，61歲，於2020年6月11日獲委任為執行董事、集團總裁兼董事會主席，且為本公司提名委員會主席。彼負責本集團的整體運營管理和戰略規劃。彼自2016年4月至2016年12月擔任浙江佳源物業服務集團有限公司（「浙江佳源服務」）的總經理。自2016年12月以來，彼一直擔任本集團的總裁，主要負責本集團的整體管理及戰略規劃。彼還擔任本集團多個成員公司的董事職務。朱先生於物業管理及房地產開發行業擁有逾10年經驗。2009年11月至2011年1月，其為浙江佳源服務的總經理。2012年11月至2014年4月，朱先生擔任海鹽縣佳源房地產開發有限公司的總經理。2013年9月至2016年3月，彼擔任平湖市佳源旅遊開發有限公司（一家主要從事房地產開發的公司）的總經理，主要負責該公司的日常運營管理。2016年3月至2016年12月，彼在浙江佳源醫養健康管理集團有限公司擔任總裁助理。1987年6月，朱先生通過遠程學習從中國鄭州大學獲得數學專業文憑。

執行董事

鮑國軍先生（曾用名鮑金飛），37歲，於2021年8月9日獲委任為執行董事。鮑先生在物業管理和房地產開發行業擁有超過14年經驗。彼於2007年3月至2011年2月在本公司的間接全資附屬公司浙江佳源服務任職，最後的職位是分公司經理，主要負責項目管理。2011年3月至2016年6月，彼離開本集團，並在廬江縣廣源置業發展有限公司（一家由控股股東之一沈天晴先生（「沈先生」）間接全資擁有並主要從事房地產開發的公司）任職，最後的職位是辦公室主任，主要負責人力資源、行政和物業管理。2016年7月至2016年12月，彼在廬江縣佳源房地產開發有限公司（一家由沈先生間接全資擁有並主要從事房地產開發的公司）任職，最後的職位是辦公室主任兼總經理助理，主要負責向總經理提供協助。彼於2016年12月加入本集團，擔任本集團綜合管理中心副總經理，並於2018年1月獲委任為綜合管理中心總經理，主要負責綜合管理中心的管理。鮑先生現時為本公司間接非全資附屬公司湖南佳源華冠物業服務有限公司的總經理及董事。

鮑先生於2007年6月在中國嘉興學院獲得公共事業管理學學士學位。

董事及高級管理層

龐博先生，39歲，於2020年6月11日獲委任為非執行董事，並為本公司薪酬委員會成員。彼已從非執行董事調任為執行董事以及獲委任為本公司聯席公司秘書之一，自2021年10月8日起生效。彼主要負責為本集團的整體發展提供指導和制定業務戰略。龐先生在資本運作和企業管理方面擁有逾14年的經驗。2006年9月至2010年9月，彼曾在民豐特種紙股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600235））的董事會擔任董事長助理和證券事務代表。2010年9月至2015年6月，龐先生擔任浙江歐迪恩傳動科技股份有限公司的董事會秘書和黨支部書記。2015年6月至2017年4月，彼在江西展宇新能源股份有限公司擔任董事會秘書及投資總監。自2017年4月起，彼在佳源創盛控股集團有限公司（一家由沈先生間接全資擁有的公司）的多個崗位任職，包括資本運營部的上市管理總監、資本運營部的總經理助理、副總經理和總經理。自2019年4月以來，彼一直擔任浙江西谷數字技術股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司（股份代號：836081））的董事。自2019年10月起，彼擔任青島佳源房地產集團有限公司（一家由沈先生間接全資擁有的房地產開發公司）的董事。自2020年8月起，彼在佳源國際控股有限公司（「佳源國際」）（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：2768）及本公司之控股股東）擔任投資發展部總經理。自2021年5月12日起，彼在深圳美麗生態股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000010））擔任董事。

龐先生於2006年6月在中國嘉興學院獲得經濟學學士學位。龐先生於2006年11月獲得上海證券交易所頒發的董事會秘書證書，並於2014年3月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書證書。

非執行董事

黃福清先生，59歲，於2020年6月11日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指導和制定業務戰略。黃先生於房地產開發行業擁有逾16年經驗。2003年12月至2009年12月，彼擔任常州市中創房地產開發有限公司的總經理。2010年1月至2010年12月，黃先生擔任常州天宇房地產開發有限公司的總經理。2011年1月至2014年12月，彼在浙江佳源房地產任職，最後一個職位是執行總經理。2013年9月至2014年12月，彼擔任常州金源房地產開發有限公司的總經理。2014年9月至2018年7月，彼擔任南京新浩寧房地產開發有限公司的總經理。自2014年12月起，黃先生一直擔任香港佳源集團有限公司的總經理。自2018年9月以來，黃先生一直擔任寧港佳源投資諮詢集團有限公司的總裁。黃先生亦分別自2015年7月和2016年8月起擔任佳源國際的執行董事兼董事會副主席。彼還是佳源國際若干附屬公司的董事。

獨立非執行董事

梁蘊旭女士(亦稱梁一萍女士)，59歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，且為本公司薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。彼負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。梁女士在金融和銀行業擁有逾23年的經驗。從1996年6月至2017年11月，梁女士在交通銀行股份有限公司(一家在上海證券交易所上市的公司(股份代號：601328))嘉興分行擔任多個職務，最後擔任嘉興分行行長。自2018年11月以來，彼擔任嘉興銀行的獨立董事兼董事會風險管理委員會主席。自2019年1月起至2021年1月，彼還擔任浙江安吉交銀村鎮銀行的業務顧問。梁女士於2011年1月獲得中國復旦大學工商管理碩士學位。

王惠敏先生，62歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，且為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。王先生於房地產開發行業擁有逾29年經驗。自1992年1月以來，王先生一直於中國房地產協會任職，歷任通訊部主任助理、宣傳培訓部副主任、合作發展部主任兼副秘書長等職務，現任名譽副主席、副秘書長、「廣廈獎」評選辦公室主任兼信用建設辦公室主任，主要負責組織對中國房地產開發商的信用評級和獎勵。

王國賢先生，42歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。彼負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。王先生在投資銀行領域擁有逾15年的經驗。2006年3月至2006年11月，彼在威格斯資產評估顧問有限公司擔任業務評估師。2006年11月至2007年4月，彼擔任百德能管理服務有限公司的主任。2007年4月至2017年6月，彼先後擔任天達融資亞洲有限公司的副經理及聯席董事。自2017年7月以來，他一直任職於鼎珮證券有限公司(一家主要在香港從事證券經紀及企業融資服務的公司，並獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)，目前擔任企業融資部的董事總經理，負責業務發展及監督企業融資部的整體運營。

王先生於2002年12月獲得香港浸會大學應用化學專業理學學士學位。2005年11月，彼亦從香港城市大學獲得會計與信息系統專業文學碩士學位。彼於2015年9月獲接納為英國特許公認會計師公會資深會員。自2006年12月以來，彼是一名持牌代表，並獲得認證可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於2016年11月獲認證為可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼目前為鼎珮證券有限公司的主要保薦人。

董事及高級管理層

高級管理層

芮萍女士，48歲，於2018年1月獲委任為本集團品質運營中心總經理。彼主要負責本集團的質量控制和品質運營中心的管理。彼於2016年12月加入本集團，擔任本集團運營管理中心的副總經理。芮女士在物業管理行業擁有逾15年經驗。加入本集團之前，芮女士於2006年在浙江嘉杭物業管理有限公司（前稱嘉興市嘉業陽光物業管理有限公司）桐鄉分公司任職。2008年3月至2012年3月，彼先後擔任佳源服務的監督部經理及運營管理部經理。2012年4月至2016年12月，彼離開本集團，並在浙江萬博匯投資管理有限公司任職，最後一個職位是運營管理部的經理。芮女士於2008年1月從國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）獲得行政管理專業文憑。

陸鈺萍女士，43歲，於2020年1月獲委任為本集團財務中心副總經理，並主要負責監督本集團的財務事務。彼於2007年4月加入本集團。陸女士在會計和物業管理事務方面擁有逾22年的經驗。加入本集團之前，自1998年10月至2006年7月，彼在浙江東菱股份有限公司擔任會計師。2006年7月至2007年4月，陸女士在東明實業（嘉興）有限公司擔任會計師。2008年6月，陸女士從中國浙江經貿職業技術學院獲得會計學文憑。

張亞琴女士，40歲，於2020年1月獲委任為本集團人力資源管理中心副總經理，主要負責本集團人力資源的整體管理，於2021年4月，同時兼管本集團綜合管理中心，負責行政綜合事務。彼於2007年7月加入本集團，為本集團人力資源和行政部的員工，並於2016年8月擔任人力資源和行政部的助理經理，主要負責監督本集團的行政事務。2017年1月至2019年12月，彼在本集團綜合管理中心擔任行政秘書，主要負責行政管理和內部系統的建立。加入本集團之前，2006年10月至2007年3月，張女士在嘉興市億禾進出口貿易有限公司（一家主要從事商品配送與技術進出口的公司）任職。2004年6月，張女士在中國浙江理工大學獲得藝術設計學士學位。

鄧廣華先生，38歲，於2021年8月加入本集團，擔任本集團投資發展中心總經理，主要負責本集團整體投資發展管理。

鄧廣華先生於工商管理、房地產開發投資及物業管理行業擁有逾12年的經驗。加入本集團之前，彼於2008年12月在浙江朝暉過濾技術股份有限公司擔任總裁秘書及行政部經理，主要負責行政管理。2011年4月，彼在三杭控股集團股份有限公司擔任董事長秘書，主要負責董事會相關事務。2011年6月至2015年1月，彼在嘉興市真才建築材料有限公司（一家沈先生間接全資擁有的房地產開發配套公司）先後擔任綜合計劃部副經理、材料裝飾部經理，主要負責建築材料設備的戰略合作供應商引入與產品集中採供管理。彼於2015年1月至2021年7月在浙江佳源杭城房地產集團有限公司（一家沈先生間接全資擁有的房地產開發公司）先後擔任綜合管理中心總經理、投資發展中心總經理，先後負責公司人力資源、行政管理、投資發展管理及法務風控管理工作。

鄧廣華先生於2006年6月獲得西安財經大學工商管理專業學士學位，於2009年3月獲得浙江財經大學企業管理專業碩士學位。

聯席公司秘書

陳宇軒先生已辭任公司秘書，龐博先生及梁君慧女士於2021年10月8日獲委任為本公司聯席公司秘書。有關龐博先生的履歷資料，請參閱上文「董事及高級管理層 – 執行董事」一節。

梁君慧女士，於2021年10月8日獲委任為本公司聯席公司秘書之一，且現為卓佳專業商務有限公司企業服務部經理，該公司為一間環球性專業服務公司，專門提供綜合商務、企業及投資者服務。梁女士於公司秘書領域擁有逾15年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業企業服務。梁女士為特許秘書、特許企業管治專業人員，以及香港公司治理公會（原稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（原稱特許秘書及行政人員公會）的會士。

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團於截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

主營業務

本公司及其附屬公司的主營業務為於中國提供物業管理服務、增值服務及社區增值服務。本集團主營業務的性質在本年度並無重大變動。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報第55頁的合併收益表。

股利

本公司已採納一項股利政策，旨在載列本公司就宣派、派付或分派其淨利潤予股東作為股利時擬應用的原則及指引。

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股利政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成後，董事會建議向於2022年6月20日名列本公司股東名冊的股東派付每十股普通股79港仙的末期股利（「2021年建議末期股利」）。

2021年建議末期股利須經股東於2022年6月9日舉行的股東週年大會上批准後方可作實。2021年建議末期股息將以港元宣派及派付。

於本年報日期，董事會並不知悉有任何本公司股東放棄或同意放棄任何股利安排。

業務回顧

有關本集團業務的公平回顧、本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況以及可能未來發展相關的重要因素，載於本年報第5至15頁的「管理層討論及分析」一節。有關本集團環保政策及表現的論述詳情載列於「環保政策及表現」一節。對本集團有重大影響的相關法律法規的合規情況則載於下文「遵守法律法規」一節，有關本公司面臨的主要風險及不明朗因素的描述則載於「管理層討論及分析」一節。上述討論構成本董事會報告的一部分。

環保政策及表現

本公司將不遲於2021年12月31日後五個月，分別於本公司及聯交所網站內發佈環境、社會及管治報告。

遵守法律法規

董事會重視本集團有關遵守法律法規要求的政策及慣例。本集團委聘外部法律顧問，以確保交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關僱員及經營單位會不時獲悉適用法律、規則及法規的最新資料。本集團繼續遵守相關法律及條例，例如公司條例（香港法例第622章）、聯交所證券上市規則（「上市規則」）以及其他適用的法律法規。根據可獲取之資料，董事認為，截至2021年12月31日止年度，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司將於2022年6月9日（星期四）舉行之應屆股東週年大會（以下簡稱「股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將於2022年6月6日（星期一）至2022年6月9日（星期四）（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確保有權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須於2022年6月2日（星期四）下午四時三十分前送抵本公司的香港股份過戶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），以辦理登記手續。

本公司將於2022年6月16日（星期四）至2022年6月20日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定獲派發2021年建議末期股利之資格（須待股東於股東週年大會上批准），期間不會辦理股份過戶登記。為符合獲取建議末期股利的資格，尚未登記的本公司股份持有人須確保所有過戶文件連同相關股票，須不遲於2022年6月15日（星期三）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶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），以辦理登記手續。

財務摘要

本集團於最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載於本年報第136頁。

物業及設備

有關本集團截至2021年12月31日止年度物業及設備變動的詳情載於合併財務報表附註17。

銀行借款

有關本集團於截至2021年12月31日止年度銀行借款的詳情載於合併財務報表附註26。

股本

有關本公司截至2021年12月31日止年度股本變動的詳情載於合併財務報表附註23。

稅項寬免

本公司並未獲悉股東因其持有本公司股份而獲得任何稅項寬免。

儲備

本公司及本集團截至2021年12月31日止年度的儲備變動詳情載於合併權益變動表內。

可分派儲備

於2021年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可分派儲備包括股份溢價及保留盈利約人民幣463.9百萬元。

股票掛鈎協議

本公司概無於截至2021年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的任何協議的股票掛鈎協議。

與利益相關者的重要關係

僱員

截至2021年12月31日，本集團合共擁有6,767名員工。於報告期內，本公司與員工的關係始終穩定。本公司並無經歷任何對本公司的業務活動造成重大影響的罷工或其他勞工糾紛。

客戶

本集團明白與客戶保持良好關係至關重要。本集團已制定內部政策及程序，以及時記錄、回應及追蹤客戶投訴及反饋，從而使本集團得以根據用戶體驗擴大本集團的服務範圍、完善其溝通方式及問題處理能力。

供應商

在日常運營與管理中，本公司與供應商保持緊密溝通，了解其意見與訴求並積極回應，從而加強合作供應商的信任及雙方合作關係。

主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔採購額百分比及本集團五大客戶應佔收益百分比均分別少於本集團總採購額及總收益的30%。

董事

於截至2021年12月31日止年度至本年報日期的本公司董事為：

執行董事

朱宏戈先生（主席兼集團總裁）

鮑國軍先生（於2021年8月9日獲委任）

龐博先生（於2021年10月8日由非執行董事調任為執行董事）

牟立園女士（於2021年8月9日辭任）

非執行董事

黃福清先生

獨立非執行董事

梁蘊旭女士

王惠敏先生

王國賢先生

根據組織章程細則及上市規則附錄14所載《企業管治守則》，鮑國軍先生、龐博先生、黃福清先生及梁蘊旭女士將於股東週年大會上退任，均符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載於本年報第16至20頁「董事及高級管理層」一節。

董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2021年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益；截至2021年12月31日止年度亦無董事或彼等的配偶或未滿18歲的子女享有可認購本公司證券的任何權利，亦無行使任何該等權利。

董事的服務合約

執行董事朱宏戈先生已於2020年6月11日與本公司訂立服務合約，由上市日期起計為期三年，而其他兩位執行董事鮑國軍先生及龐博先生已分別於2021年8月9日及2021年10月8日與本公司訂立服務合約，由服務協議日期起計為期三年。有關服務合約可根據服務合約的條款終止。

非執行董事黃福清先生已根據日期為2020年6月11日的委任書獲委任加入董事會，而各獨立非執行董事，即梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生已根據各自日期為2020年10月21日的委任書獲委任加入董事會。各非執行董事及獨立非執行董事的初始任期為自上市日期起計三年，而有關委任可根據委任書的條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司股東週年大會重選連任的董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

各執行董事有權根據彼之服務合約收取基本薪金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。此外，彼有權享有花紅（金額乃由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定）。

黃福清先生無權就其出任非執行董事一職而收取酬金及福利。各獨立非執行董事有權根據彼之委任書收取董事袍金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。除董事袍金外，各獨立非執行董事預期不會就其各自出任獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金及福利。

董事薪酬

有關截至2021年12月31日止年度董事薪酬的詳情載於合併財務報表附註12。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條的要求就其獨立性出具的確認書。根據第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

不競爭契約

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契約（定義見招股章程）向本公司作出的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵守情況，並確認控股股東已於不競爭契約開始直至本報告日期期間遵照不競爭契約項下的所有承諾。

董事於競爭業務的權益

自上市日期起及直至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

董事於重大交易、安排及合約的權益

除本報告所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於年內或年末所訂立且對本集團業務屬重大的任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許彌償條文

根據組織章程細則，本公司不時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級人員，以及不時就本公司任何事宜行事的受託人及其各自的遺囑執行人或遺產管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或應有職責而作出、同意或遺漏的任何作為所須或可能產生或承擔的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均應以本公司的資產補償並獲確保免就此受損。

本公司亦已為本集團董事及高級人員安排合適的董事及高級人員責任保險。

購股權計劃

本公司並無購股權計劃。

管理合約

截至2021年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2021年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊予以記錄的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

(a) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持 普通股數目 ⁽¹⁾	持股概約 百分比
朱宏戈先生	佳源國際	實益擁有人	64,000 (L)	0.002%

附註：

(1) 「L」代表董事於股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於本報告日期，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自的緊密聯繫人概無於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、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

就董事所知，截至2021年12月31日，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的以下權益或淡倉：

主要股東名稱	權益性質	所持股份或 證券數目	佔本公司權益的 概約百分比
創源控股有限公司（「創源控股」）	實益擁有人	450,000,000 (L)	73.56%
佳源投資管理有限公司（「佳源投資」）	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000 (L)	73.56%
佳源國際	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000 (L)	73.56%
明源集團投資有限公司（「明源集團」）	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000 (L)	73.56%
	實益擁有人	3,200,000 (L)	0.52%
中國佳源控股集團有限公司（「中國佳源」）	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	453,200,000 (L)	74.09%
Galaxy Emperor Limited （「Galaxy Emperor」）	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	453,200,000 (L)	74.09%
沈先生	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	453,200,000 (L)	74.09%
王新妹女士	配偶權益 ⁽³⁾	453,200,000 (L)	74.09%
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000 (L)	5.25%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於本公司股份的好倉。
- (2) 於2021年12月31日，創源控股由佳源投資全資擁有，而佳源投資由佳源國際全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%的權益，並由沈先生以個人身份擁有約1.78%的權益。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視為於擁有佳源國際的權益的明源集團中擁有權益。中國佳源擁有明源集團70%的權益。中國佳源由Galaxy Emperor全資擁有，而Galaxy Emperor由沈先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，佳源投資、佳源國際及明源集團均被視為於創源控股擁有權益的股份中擁有權益，且中國佳源、Galaxy Emperor及沈先生均被視為於明源集團擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 王新妹女士為沈先生的配偶。根據證券及期貨條例，王新妹女士被視作於沈先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 於2021年12月31日，本公司已發行股份總數為611,709,000股。

除上述所披露者外，於本報告日期，董事並不知悉任何人士於股份及相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

關連交易

本集團於截至2021年12月31日止年度內與關聯方訂立若干關聯方交易，構成本集團的關連交易或持續關連交易，詳情載列於合併財務報表附註31中。彼等不構成上市規則項下須予公佈的關連交易。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

本集團已訂立構成上市規則第14A章下持續關連交易的若干交易。需在本報告中予以披露的年內所有持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2021年12月31日止年度訂立的持續關聯交易的交易額載列如下：

	關連人士	交易性質	截至2021年 12月31日止年度 交易額 (人民幣千元)
1	佳源創盛控股集團有限公司(「佳源創盛」) ⁽¹⁾	提供物業管理服務	5,894
2	佳源創盛 ⁽²⁾	提供增值服務	2,978
3	佳源創盛 ⁽³⁾	提供銷售管理服務及 其他服務	41,647
4	佳源國際 ⁽⁴⁾	提供物業管理服務	5,930
5	佳源國際 ⁽⁵⁾	提供增值服務	404
6	佳源國際 ⁽⁶⁾	提供銷售管理服務及 其他服務	46,726
7	湖南建鴻達房地產開發有限公司(「湖南建鴻達」) ⁽⁷⁾	提供物業管理服務	543

附註：

(1) 佳源創盛為一家於1995年4月18日在中國成立的有限公司，由沈先生間接全資擁有。

2020年11月21日，本公司與佳源創盛(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「佳源創盛集團」)訂立物業管理服務框架協議(「2020年創盛物業管理協議」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將提供(a)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務。

2021年12月22日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立物業管理及增值服務框架協議以終止2020年創盛物業管理協議及2020年創盛增值服務協議（定義如下），自2022年1月1日生效以及對截至2021年12月31日止年度的年度上限作出修訂，並提供新的持續關連交易安排及截至2024年12月31日止三個年度的年度上限。除修訂截至2021年12月31日止年度的年度上限、提前終止合同及新增服務範圍外，2020年創盛物業管理協議及2020年創盛增值服務協議項下的所有其他主要條款及條件保持不變。

截至2021年12月31日止年度的年度上限約為人民幣7.2百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣12.3百萬元。

- (2) 2020年11月21日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立增值服務框架協議（「2020年創盛增值服務協議」），期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將為佳源創盛集團的員工提供餐飲服務。

2021年12月22日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立物業管理及增值服務框架協議以終止2020年創盛物業管理協議及2020年創盛增值服務協議，自2022年1月1日生效以及對截至2021年12月31日止年度的年度上限作出修訂，並提供新的持續關連交易安排及截至2024年12月31日止三個年度的年度上限。除修訂截至2021年12月31日止年度的年度上限、提前終止合同及新增服務範圍外，2020年創盛物業管理協議及2020年創盛增值服務協議項下的所有其他主要條款及條件保持不變。

截至2021年12月31日止年度的年度上限約為人民幣4.5百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣6.0百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣8.7百萬元。

- (3) 2020年11月21日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立銷售管理及其他服務框架協議（「2020年創盛銷售管理協議」），期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將就佳源創盛集團開發的物業項目(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)在交付予業主前提供一次性清潔服務。

2021年12月22日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立銷售管理及其他服務框架協議以終止2020年創盛銷售管理協議，自2022年1月1日生效、修改截至2021年12月31日止年度的年度上限並提供新的持續關連交易安排及截至2024年12月31日止三個年度的年度上限。除修訂截至2021年12月31日止年度的年度上限及提前終止合同外，2020年創盛銷售管理協議項下的所有其他主要條款及條件保持不變。

截至2021年12月31日止年度的年度上限約為人民幣47.0百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣53.0百萬元、人民幣63.6百萬元及人民幣76.4百萬元。

- (4) 佳源國際為一家於2015年5月5日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，間接持有本公司已發行股本的73.6%。

2020年11月21日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「佳源國際集團」）訂立物業管理服務框架協議（「2020年佳源物業管理協議」），期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將就佳源國際集團開發的物業項目提供(a)未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務。

2021年12月22日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立物業管理及增值服務框架協議以終止2020年佳源物業管理協議及2020年佳源增值服務協議（定義如下），自2022年1月1日生效並提供新的持續關連交易安排及截至2024年12月31日止三個年度的年度上限。除提前終止合同外，2020年佳源物業管理協議及2020年佳源增值服務協議項下的所有其他主要條款及條件保持不變。

截至2021年12月31日止年度的年度上限約為人民幣9.2百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣12.7百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣18.3百萬元。

- (5) 2020年11月21日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立增值服務框架協議（「2020年佳源增值服務協議」），期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將(a)為佳源國際集團的員工提供餐飲服務；及(b)為銷售停車位提供協助服務，包括為佳源國際集團提供營銷及廣告服務。

2021年12月22日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立物業管理及增值服務框架協議以終止2020年佳源物業管理協議及2020年佳源增值服務協議，自2022年1月1日生效並提供新的持續關連交易安排及截至2024年12月31日止三個年度的年度上限。除提前終止合同外，2020年佳源物業管理協議及2020年佳源增值服務協議項下的所有其他主要條款及條件保持不變。

截至2021年12月31日止年度的年度上限約為人民幣1.9百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣4.5百萬元。

- (6) 2020年11月21日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立銷售管理及其他服務框架協議（「2020年佳源銷售管理協議」），期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將就佳源國際集團開發的物業項目(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)在交付予業主前提供一次性清潔服務。

2021年12月22日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立銷售管理及其他服務框架協議以終止2020年佳源銷售管理協議，自2022年1月1日生效、修改截至2021年12月31日止年度的年度上限並提供新的持續關連交易安排及截至2024年12月31日止三個年度的年度上限。除修訂截至2021年12月31日止年度的年度上限及提前終止合同外，2020年佳源銷售管理協議項下的所有其他主要條款及條件保持不變。

截至2021年12月31日止年度的年度上限約為人民幣48.0百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣58.0百萬元、人民幣69.6百萬元及人民幣83.6百萬元。

- (7) 湖南建鴻達為一家於2001年8月29日在中國成立的有限公司，直接持有本公司間接非全資附屬公司湖南華冠物業服務有限公司35%的股權。

2020年11月21日，本公司與湖南建鴻達（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「湖南建鴻達集團」）訂立物業管理服務框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將提供未售或已售但於交付日期之前經湖南建鴻達與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務。

截至2021年12月31日止年度的年度上限約為人民幣2.2百萬元。截至2022年12月31日止年度的年度上限將約為人民幣2.4百萬元。

獨立非執行董事已確認，上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，有關上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已向董事會呈交一份信函，確認並無得悉任何事情致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲本公司董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面未遵守本集團定價政策（倘該等交易涉及本集團提供貨品或服務）；
- (iii) 在所有重大方面並未按照規管交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超過本公司訂立的年度上限。

薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，對本公司就彼等的薪酬政策及薪酬待遇作出建議。

於截至2021年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島的法例並無有關優先購買權的規定，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

公眾持股量的充足性

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本報告日期，本公司一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至2021年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款約為人民幣50,000元。

報告期後事項

本集團於報告期結束後並無重大事項。

本公司首次公開發售所得款項淨額的用途

經扣除包銷費及佣金後，本公司自全球發售及部分行使超額配股權獲得所得款項淨額（「所得款項淨額」）分別約為517.5百萬港元及43.5百萬港元。

下表載列截至2021年12月31日止年度所得款項淨額的擬定及實際使用情況：

於本公司日期為2020年11月27日的招股章程的(「招股章程」)主要類別	招股章程		截至2021年		於2021年12月31日未動用結餘 概約港元 (百萬)	動用未使用所得款項淨額的 預期時間表
	所述所得款項淨額的分配及於2021年1月1日的未動用結餘 概約港元 (百萬)	截至2021年12月31日止年度所得款項淨額的計劃用途 概約港元 (百萬)	截至2021年12月31日止年度所得款項淨額的實際用途 概約港元 (百萬)	於2021年12月31日未動用結餘 概約港元 (百萬)		
尋求選擇性戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略合作	392.7	117.8	75.5	317.2	2023年12月31日	
豐富及拓展我們的服務產品	44.9	18.0	17.9	27.0	2023年12月31日	
投資於智能化運營及內部管理系統以 提升服務質量及客戶體驗	67.3	26.9	7.0	60.3	2023年12月31日	
運營資金及其他一般公司目的	56.1	22.4	22.4	33.7	2023年12月31日	
總計	561.0	185.1	122.8	438.2		

截至2021年12月31日止年度，上市所得款項淨額已動用並預期將按招股章程所披露的方式動用，惟動用截至2021年12月31日止年度的所得款項淨額的時間由於下文所載原因推遲除外。

本公司擬按照招股章程所載方式動用所得款項淨額。然而，截至2021年12月31日止年度的所得款項的實際使用低於截至2021年12月31日止年度的所得款項計劃使用。就選擇性戰略投資及收購而言，於截至2021年12月31日止年度，本集團僅確定有限數量的董事會認為將能為本集團業務開拓新市場或進一步為本集團現有業務創造協同效應以及對本集團及股東整體有利的合適目標公司。截至本年報日期，本集團仍正尋求有利於本集團發展的合適目標公司，並將適時另行刊發公告。此外，鑒於COVID-19零星爆發，智能化運營及內部管理系統的投資計劃推遲。

董事會將持續評估未動用所得款項淨額的用途計劃，並可能為應對不斷變化的市場狀況以及本集團業務發展及需要於必要時修改計劃。

董事會報告

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料於本公司2021年中期報告日期後的變動載列如下：

龐博先生已從非執行董事調任為執行董事及獲委任為本公司的聯席公司秘書之一，自2021年10月8日起生效。

除上述披露外，本公司並不知悉任何其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的變動。

審核委員會

本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績及經審核合併財務報表已由本公司的審核委員會審閱。審核委員會工作及其組成的資料載於本年報第36至第48頁的「企業管治報告」一節。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的本公司行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認截至2021年12月31日止年度彼等均已遵守標準守則。

企業管治

本公司企業管治慣例的詳情載於本年報「企業管治報告」。

核數師

截至2021年12月31日止年度的合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所（應於股東週年大會上退任）審核。將於股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司的核數師。

代表董事會

主席

朱宏戈

香港，2022年3月29日

董事會欣然向股東呈報本公司截至2021年12月31日止年度的企業管治。

企業管治常規

本公司及其管理層致力維持良好的企業管治，著重於對全體股東秉持透明度、問責性及獨立性的原則。本公司相信，良好的企業管治對達致持續增長及提升股東價值實為重要。本公司於截至2021年12月31日止年度已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）規定的原則，並遵守了守則條文，惟本報告下文所釋有關守則條文第A.2.1條除外。

企業管治守則的修訂（「新企業管治守則」）於2022年1月1日生效且新企業管治守則下的規定將應用於本公司截至2022年12月31日止下一個財政年度的企業管治報告。本公司將繼續根據企業管治的最新情況審查其企業管治常規。董事將盡全力促使本公司自2022年1月1日起遵守新企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為很可能擁有本公司未發佈之內幕消息的董事及僱員進行證券交易時的操守守則。

經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認彼等於截至2021年12月31日止年度均已遵守標準守則所規定的標準。

倘本公司獲悉本公司證券的任何受限制交易時段，本公司將提前通知其董事。

董事會

董事會的權力及職責包括召開股東大會及在股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製本公司的年度財政預算及決算報告、制定有關溢利分派方案及行使組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。

董事會組成

於2021年12月31日，董事會由下列董事組成：

執行董事

朱宏戈先生 (主席兼集團總裁)

鮑國軍先生

龐博先生

非執行董事

黃福清先生

獨立非執行董事

梁蘊旭女士

王惠敏先生

王國賢先生

董事的履歷資料載於本年報第16至20頁「董事及高級管理層」一節。

除本報告所披露者外及就董事所深知、盡悉及確信，各董事與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

董事名單(按類別劃分)乃披露於本公司按照上市規則刊發的所有公司通訊中。一份界定董事的角色及職能的名單亦可於本公司網站<http://jy-fw.cn/>及聯交所網站上查閱。

主席兼集團總裁

根據上市規則附錄14所載企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，本公司主席及集團總裁的角色應有區分，且不應由同一人兼任。朱宏戈先生同時兼任本公司的主席及集團總裁。董事會認為，在朱宏戈先生的領導下，董事會高效運作，各司其職，及時討論各項關鍵及適當的事項。此外，由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商後作出，董事會有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為擁有足夠的保障措施的確保董事會權力充分平衡。然而，董事會應依據當時的情況，不時檢討董事會的架構及組成，以令本公司保持高標準的企業管治常規。

董事會將持續檢討並經考慮本集團的整體情況於適當時候考慮拆分主席及集團總裁之職務。

獨立非執行董事

於截至2021年12月31日止年度，本公司始終遵守上市規則的要求，擁有至少三名獨立非執行董事（至少佔董事會的三分之一），而其中至少一名擁有適當的專業資格或審計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事各自己確認其獨立性，且本公司認為按上市規則第3.13條所載獨立性指引彼等均屬獨立人士。

非執行董事及董事重選

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須有指定任期，並須接受重選，而守則條文第A.4.2條規定，所有獲委任填補臨時空缺的董事應在獲委任後的首次股東大會上由股東選任，且每名董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

各董事（包括非執行董事）均按指定任期（三年）獲委任，且須至少每三年輪值退任一次。組織章程細則規定，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事，（或如董事人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，致使每名董事於週年股東大會上須至少每三年輪值退任一次。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司、監督本集團的整體運營管理和戰略規劃、就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略以及集體負責透過指導及監管本公司事務推動其成功發展。董事會成員應以本公司利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多個領域的寶貴業務經驗、知識及專長，確保其高效及有效地運作。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調日常營運及業務管理的職責轉授予管理層。

董事的持續專業發展

董事須時刻了解身為本公司董事的職責並遵守本公司的行為操守、跟進業務活動及本公司發展。

每名新任董事均於首次獲委任時獲提供正式、全面及針對性入職介紹，確保適當了解本公司業務及營運，並充分了解於上市規則及相關法定規定下的董事職責及責任。

董事須參與合適的持續專業發展，以提高及更新其知識及技能。本公司將會於適當時為董事安排內部講座，並就有關主題刊發閱讀材料。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

董事確認，彼等已遵守有關董事培訓的守則條文第A.6.5條規定。於本年度，各董事於2021年9月9日參加培訓課程，內容涉及上市規則相關規定及香港上市公司董事職責，而各董事完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任。

董事於截至2021年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事	培訓類別 ⁽¹⁾
執行董事	
朱宏戈先生	A, B
鮑國軍先生 ⁽²⁾	A, C
龐博先生	A
牟立園女士 ⁽³⁾	A
非執行董事	
黃福清先生	A
獨立非執行董事	
梁蘊旭女士	A
王惠敏先生	A
王國賢先生	A

附註：

(1) 培訓類別：

- A： 出席律師開展的本公司業務相關培訓
- B： 參加政府部門組織的研討會或討論會
- C： 參加課程培訓

(2) 鮑國軍先生已獲委任為執行董事，自2021年8月9日開始生效。

(3) 牟立園女士已辭任執行董事，自2021年8月9日開始生效。

董事會會議及董事出席記錄

所有例行董事會會議通知將於會議舉行前至少十四日送呈全體董事，讓其安排出席會議，並於例行董事會會議議程內載入所要討論的事宜。就其他董事會會議而言，本公司一般將發出合理通知。所有董事委員會會議須發出至少十四日的通知，惟獲有關董事委員會所有成員豁免發出有關通知則除外。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少三日寄予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會／將會詳盡記錄以包括董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本於／將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

企業管治守則的守則條文第A.1.1條規定董事會應定期舉行會議，而每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季舉行一次。於截至2021年12月31日止年度，五場董事會會議已於2021年3月29日（星期一）、2021年8月9日（星期二）、2021年8月25日（星期三）、2021年9月30日（星期四）及2021年12月22日（星期三）舉行。於截至2021年12月31日止年度，董事會主席亦在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

於截至2021年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
朱宏戈先生 ⁽¹⁾	5/5	不適用	不適用	2/2	1/1
鮑國軍先生 ⁽²⁾	3/3	不適用	不適用	不適用	—
龐博先生	5/5	不適用	2/2	不適用	1/1
牟立園女士 ⁽³⁾	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
黃福清先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
梁蘊旭女士 ⁽⁴⁾	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1
王惠敏先生	5/5	2/2	2/2	不適用	1/1
王國賢先生 ⁽⁵⁾	5/5	2/2	不適用	2/2	1/1

附註：

1. 董事會主席及提名委員會主席
2. 鮑國軍先生獲委任為執行董事，自2021年8月9日起生效。
3. 牟立園女士辭任執行董事，自2021年8月9日起生效。
4. 薪酬委員會主席
5. 審核委員會主席

概無上述會議由任何替任董事出席。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司的特定事務。本公司所有董事委員會均制定書面職權範圍。董事委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站登載，並可應股東要求而提供。

各董事委員會的成員大多數為獨立非執行董事，各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2頁的「公司資料」。

審核委員會

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會由三名成員組成，即王國賢先生、梁蘊旭女士及王惠敏先生，彼等均為獨立非執行董事。王國賢先生為審核委員會主席及具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審查及監督本公司的財務申報程序、風險管理及內部控制系統及內部審核職能；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

於截至2021年12月31日止年度，已舉行兩次審核委員會會議以審閱中期及年度財務業績及報告、主要內部審計事宜、重新委聘外部核數師、相關工作範圍及本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下與外部核數師舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

薪酬委員會

於截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會由三名成員組成，即獨立非執行董事梁蘊旭女士及王惠敏先生和執行董事龐博先生。梁蘊旭女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及審查關於董事和高級管理層薪酬的政策和結構並就此向董事會提供建議，並就設立與制定該等薪酬的政策有關的正式、透明程序向董事會提供建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參照董事不時議決的企業目標及宗旨，審查及批准管理人員的薪酬建議。

於截至2021年12月31日止年度，已舉行兩次薪酬委員會會議以審閱董事的薪酬待遇。

提名委員會

於截至2021年12月31日止年度，提名委員會由三名成員組成，即執行董事朱宏戈先生、獨立非執行董事王國賢先生及梁蘊旭女士。朱宏戈先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出推薦意見；(ii)識別、甄選董事候選人或就董事候選人的選擇向董事會提出推薦意見，並確保董事會成員的多樣性；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就與董事的任命、重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的相關事宜向董事會提出推薦意見。

於截至2021年12月31日止年度，已舉行兩次提名委員會會議以審查董事會的結構、規模和組成、物色及甄選合適的董事候選人、考慮獨立非執行董事的獨立性並審查董事會多元化的政策。

董事會多元化政策

本公司承認擁有多元化董事會的好處。本公司已採納董事會多元化政策，旨在根據本集團的情況不時實現董事會成員之間適當程度的多元化。總而言之，董事會多元化政策規定，在考慮提名和任命董事時，在提名委員會的協助下，董事會將考慮多元化的視角，包括但不限於技能、知識、專業經驗和資格、文化和教育背景、年齡、性別以及候選人有望為董事會帶來的潛在貢獻，以便更好地滿足本公司的需求和發展。董事會的所有任命均以用人唯才為原則，根據客觀標準考慮候選人，並會充分考慮多元化對董事會的好處。

提名委員會負責不時審查董事會多元化政策，以確保其持續有效。目前，提名委員會認為董事會的成員多元化程度充足，且董事會尚未制定任何可計量目標。

高級管理層薪酬

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條，高級管理層成員截至2021年12月31日止年度的薪酬載列如下：

薪酬組別(人民幣)	人數
300,000-650,000	4

企業管治職能

董事會(在審核委員會的協助下)負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職能，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告中的披露。

截至2021年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

董事提名標準及程序

董事會已將其挑選及委任董事的職責及權限轉授予本公司提名委員會。

於物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會會考慮候選人的資格、技能、知識、經驗、獨立性及其他相關必要標準，以配合公司戰略及實現董事會多元化。提名委員會的推薦意見隨後將提供予董事會以作出決策。

風險管理及內部控制

本公司於營運期間面臨諸多風險。本公司已經建立風險管理系統，並制定相關政策、程序及計劃，以就實現有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。

本公司風險評估主要經過確立風險管理理念和風險接受程度、目標制定、風險識別、風險分析和風險對策等五個基本程序來進行。本公司會根據風險分析的結果，結合風險發生的原因以及承受度，權衡風險與收益，選擇風險應對方案：規避風險、接受風險、減少風險或分擔風險。本公司會根據風險應對策略，針對各類風險或每一項重大風險制定風險管理方案。方案一般包括風險解決的具體目標、所需的組織領導、所涉及的管理及業務流程、所需的條件及手段等資源、風險事件發生前、中、後所採取的具體應對措施以及風險管理工具。

本公司下屬各分公司為風險管理的第一道防線，是風險管理運行的執行機構，負責風險管理體系的建設、實施及維護工作，並嚴格按照本公司要求開展相應的工作。本公司各職能管理部門與法務部（風控職能）為風險管理的第二道防線。內審部（風控職能）作為風險管理與內部控制工作的歸口管理部門，負責制定風險管理戰略及規劃、編寫風險管理與內部控制工作計劃、組織推動風險管理與內部控制工作的開展、編製年度風險管理報告、檢查評價下屬單位風險管理與內部控制開展情況、跟進本公司高風險業務和重要風險的風險管理措施，並及時向本公司風險管理委員會匯報。本公司內審部（內審職能）為風險管理的第三道防線，獨立地對本公司運營管理進行監督、評價和審計。

本公司已制定合理、有效的內部控制措施，包括：

- (1) 建立內部控制崗位授權制度。對內部控制所涉及的各崗位明確規定授權的對象、條件、範圍和額度等，任何組織和個人不得超越授權做出風險性決定；
- (2) 建立內部控制報告制度。明確規定報告人與接受報告人，報告的時間、內容、頻率、傳遞路線、負責處理報告的部門和人員等；

- (3) 建立內部控制批准制度。對內部控制所涉及的重要事項，明確規定批准的程序、條件、範圍和額度、必備文件以及有權批准的部門和人員及其相應責任；
- (4) 建立內部控制責任制度。按照權利、義務和責任相統一的原則，明確規定各有關部門和業務單位、崗位、人員應負的責任和獎懲制度；
- (5) 建立內部控制審計檢查制度。結合內部控制的有關要求、方法、標準與流程，明確規定審計檢查的對象、內容、方式和負責審計檢查的部門等。

風險管理系統及內部控制措施旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，並僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。

董事會負責持續監察及管理與業務有關的風險，維持本公司充足及有效的風險管理及內部控制系統，並至少每年檢討該等系統的有效性。董事會已透過審核委員會檢討並信納本公司風險管理及內部控制系統的有效性，包括資源的充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司會計及財務申報職能的預算。董事會認為，該等系統整體而言為有效及足夠。

董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司截至2021年12月31日止年度財務報表的職責。本公司高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事會批准。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的聲明載於本年報第49至54頁的獨立核數師報告內。

核數師薪酬

截至2021年12月31日止年度，就獲提供的審核服務及非審核服務而已付或應付本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的薪酬概述如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	2,480
非審核服務	514
總計	2,994

上述非審計服務包括對業績公告、持續關連交易以及環境、社會及管治報告服務履行的協定程序工作。

公司秘書

陳宇軒先生已辭任公司秘書，本公司執行董事龐博先生以及外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的梁君慧女士於2021年10月8日獲委任為本公司聯席公司秘書。龐先生為梁女士的主要聯繫人。

於截至2021年12月31日止年度，每位聯席公司秘書根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜（包括選舉個別董事）於股東大會提呈獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果將於各股東大會結束後分別在本公司及聯交所的網站上刊載。

召開股東特別大會（「股東特別大會」）及提呈決議案

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本（具本公司股東大會的投票權）十分之一的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起計二十一日內，董事會沒有開展召開有關大會的程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會的缺失而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。

向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室
(收件人：董事會)
電郵： jyfw@jy-fw.cn

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢(視情況而定)的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及身份證明文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或彼等的代表(倘適用))可出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。

本公司已就股利派付採納一項股利政策。本公司並無任何預設股利派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務狀況以及股利政策內載列的條件及因素，建議及／或宣派股利，而就任何財政年度宣派的任何末期股利均須於取得股東批准後方可作實。

章程文件

根據本公司唯一股東於2020年10月21日通過的特別決議案，經修訂及重列的組織章程大綱及細則於2020年10月21日採納(於上市日期生效)。

經修訂及重列的組織章程大綱及細則可於本公司網站及聯交所網站閱覽。

本公司的組織章程大綱及細則於截至2021年12月31日止年度概無變動。

獨立核數師報告



致佳源服務控股有限公司之股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

佳源服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第55至135頁的合併財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等合併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日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併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合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 評估貿易應收款項的預期信貸虧損
- 商譽減值評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估貿易應收款項的預期信貸虧損

請參閱合併財務報表附註3.1.2、附註4(a)及附註21(a)。

於2021年12月31日，貿易應收款項總賬面值為人民幣389,945,000元，約佔 貴集團總資產的32%。管理層已估計貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並對貿易應收款項結餘作出虧損撥備人民幣61,154,000元。

管理層已根據估計違約風險和預期信貸虧損率而對貿易應收款項的預期信貸虧損進行估算。在作出有關估計及選擇預期信貸虧損計算採用的數據時，管理層會根據客戶的結算歷史、主要客戶的財務狀況以及前瞻性資料應用判斷。

鑒於貿易應收款項結餘的大小及估計預期信貸虧損時涉及的重大判斷及估計，我們視該領域為關鍵審計事項。

我們了解 貴集團估計貿易應收款項的預期信貸虧損所用的內部控制和程序以及通過考慮估計的不確定性程度和複雜性、客觀性以評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們評估及測試管理層就估計預期信貸虧損的關鍵控制。

我們基於對貿易應收款項信貸風險特徵的了解評估管理層所採納的預期信貸虧損撥備計提方法是否適當。

我們透過追溯銷售發票及收據抽查測試貿易應收款項的賬齡分析的準確性。

我們通過考慮過往收款資料及客戶歷史違約率，評估其估計違約風險及估計預期信貸虧損率是否合理。我們通過檢查相關資料來評估主要客戶的財務狀況。

我們參考 貴集團業務計劃及行業以及外部宏觀經濟數據以評估管理層對前瞻性資料進行評估的適當性。

我們檢查預期信貸虧損計算的準確度。

基於以上所述，我們認為管理層就評估貿易應收款項的預期信貸虧損作出的判斷及估計有適當的證據支持。

關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱合併財務報表附註4(b)及附註18。

於2021年12月31日，貴集團因由收購物業管理公司產生的商譽總額為人民幣106,762,000元。

就商譽減值評估而言，商譽已獲分配至現金產生單位（「現金產生單位」）。管理層在一名外部估值師協助下透過根據使用價值（「使用價值」）計算釐定現金產生單位的可收回金額評估商譽減值。管理層釐定使用價值採納的關鍵假設包括收入增長率、毛利率、終端增長率及貼現率。基於評估，管理層認為，於2021年12月31日的商譽無須減值。

我們重視該領域，乃由於商譽金額重大且管理層於使用價值計算中需作出重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們了解 貴集團評估商譽減值所用的內部控制和程序以及通過考慮估計的不確定性程度和複雜性、主觀性以評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們評估及測試管理層就估計商譽減值的關鍵控制。

我們基於對 貴集團業務模式的了解評估 貴集團識別現金產生單位及分配商譽是否適當。

我們評估 貴集團聘請的外部估值師的勝任能力、能力、客觀性及獨立性。

我們在內部估值專家的協助下，評估管理層採納方法的適當性及使用價值計算使用的關鍵假設的合理性。就收入增長率及毛利率而言，我們將其與 貴集團的相關歷史數據作比較；就終端增長率而言，我們經參考根據我們獨立研究而得出的長期預期通脹率後作出評估。我們在用於選擇可資比較公司的基礎上進行研究及分析，評估貼現率的合理性。

我們評估管理層對關鍵假設進行敏感度分析的合理性。

我們檢查使用價值計算的準確度。

基於以上所述，我們認為管理層就商譽減值評估作出的重大判斷及估計可通過我們獲得的證據支持。

其他信息

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

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

結合我們對合併財務報表的審計，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合併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合併財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯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合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否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，以便對合併財務報表發表意見。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控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理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合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年3月29日

合併全面收益表

	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	820,542	615,096
服務及銷售成本	10	<u>(562,397)</u>	<u>(427,970)</u>
毛利		258,145	187,126
其他收入及支出淨額	8	18,320	4,746
其他收益及虧損淨額	9	(5,367)	434
金融資產減值虧損	3.1	(31,480)	(9,615)
銷售及營銷開支	10	(12,532)	(10,041)
行政開支	10	(86,779)	(71,042)
融資成本	13	(1,546)	(119)
應佔以權益法入賬的投資業績	19	<u>(117)</u>	<u>1,318</u>
除稅前利潤		138,644	102,807
所得稅開支	14	<u>(34,464)</u>	<u>(32,839)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>104,180</u>	<u>69,968</u>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		100,478	65,426
— 非控股權益		<u>3,702</u>	<u>4,542</u>
		<u>104,180</u>	<u>69,968</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣表示)			
— 基本	15	<u>0.16</u>	<u>0.14</u>
— 攤薄	15	<u>0.16</u>	<u>0.14</u>

第60至135頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

合併財務狀況表

	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			
物業及設備	17	28,784	18,847
使用權資產		1,579	2,323
無形資產	18	154,485	34,186
以權益法入賬的投資	19	5,472	1,838
遞延所得稅資產	27	27,607	17,815
		<u>217,927</u>	<u>75,009</u>
流動資產			
存貨		532	501
貿易及其他應收款項	21	375,609	246,483
受限制銀行存款	22	1,276	1,219
短期銀行存款	22	280,000	—
現金及現金等價物	22	351,785	617,771
		<u>1,009,202</u>	<u>865,974</u>
資產總值		<u><u>1,227,129</u></u>	<u><u>940,983</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	23	5,225	5,128
儲備	24	601,353	496,055
		<u>606,578</u>	<u>501,183</u>
非控股權益		<u>20,798</u>	<u>17,056</u>
權益總額		<u>627,376</u>	<u>518,239</u>

第60至135頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		189	384
遞延所得稅負債	27	11,613	4,445
銀行借款	26	41,162	—
		<u>52,964</u>	<u>4,829</u>
流動負債			
合約負債	7	129,848	88,232
貿易及其他應付款項	25	389,742	305,472
租賃負債		1,668	1,707
即期所得稅負債		14,153	22,504
銀行借款	26	11,378	—
		<u>546,789</u>	<u>417,915</u>
負債總額		<u>599,753</u>	<u>422,744</u>
權益及負債總額		<u>1,227,129</u>	<u>940,983</u>

第60至135頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

第55至135頁的合併財務報表已於2022年3月29日獲董事會批准並由以下董事代表簽署。

朱宏戈
董事

龐博
董事

合併權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2021年1月1日的結餘		5,128	496,055	501,183	17,056	518,239
全面收益						
年內利潤		—	100,478	100,478	3,702	104,180
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
已付股利	16	—	(32,596)	(32,596)	(2,800)	(35,396)
發行股份	23	97	37,416	37,513	—	37,513
非控股權益的注資		—	—	—	735	735
收購附屬公司	30	—	—	—	2,105	2,105
與擁有人進行的交易總額		<u>97</u>	<u>4,820</u>	<u>4,917</u>	<u>40</u>	<u>4,957</u>
於2021年12月31日的結餘		<u>5,225</u>	<u>601,353</u>	<u>606,578</u>	<u>20,798</u>	<u>627,376</u>
於2020年1月1日的結餘		—	151,148	151,148	10,157	161,305
全面收益						
年內利潤		—	65,426	65,426	4,542	69,968
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
已付股利		—	(170,000)	(170,000)	(3,500)	(173,500)
資本化發行		3,866	(3,866)	—	—	—
發行股份		1,262	485,702	486,964	—	486,964
股份發行成本		—	(32,355)	(32,355)	—	(32,355)
收購一家附屬公司		—	—	—	5,857	5,857
與擁有人進行的交易總額		<u>5,128</u>	<u>279,481</u>	<u>284,609</u>	<u>2,357</u>	<u>286,966</u>
於2020年12月31日的結餘		<u>5,128</u>	<u>496,055</u>	<u>501,183</u>	<u>17,056</u>	<u>518,239</u>

第60至135頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

	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
經營活動現金流量			
經營所得現金	28	161,371	93,476
已付所得稅		(58,370)	(44,466)
經營活動所得現金淨額		103,001	49,010
投資活動現金流量			
購買物業及設備	17	(12,440)	(9,267)
購買無形資產	18	–	(1,856)
以權益法入賬的投資添置	19	(4,000)	–
收購附屬公司，扣除已付現金	28(d)	(112,764)	(24,665)
出售物業及設備	28(b)	192	488
關聯方還款		–	516,782
向關聯方墊款		–	(277,097)
存放短期銀行存款		(345,000)	–
提取短期銀行存款		65,000	–
一名第三方還款		–	38,542
已收利息		1,452	241
投資活動(所用)／所得現金淨額		(407,560)	243,168
融資活動現金流量			
租賃付款		(1,937)	(2,700)
當時股東出資		–	300,000
償還關聯方款項		–	(300,000)
已付銀行借款利息		(1,370)	–
銀行借款所得款項		58,115	–
償還銀行借款		(5,651)	–
非控股權益注資		735	–
已付當時股東的股利		–	(170,000)
已付股東的股利	16	(32,596)	–
已付非控股權益的股利		(2,800)	(3,500)
發行新股份	23	37,513	486,964
股份發行成本		(10,508)	(21,847)
融資活動所得現金淨額		41,501	288,917
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(263,058)	581,095
年初現金及現金等價物		617,771	37,644
現金及現金等價物的匯兌虧損		(2,928)	(968)
年末現金及現金等價物		351,785	617,771

第60至135頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

1. 一般資料及重組

1.1 一般資料

佳源服務控股有限公司（「本公司」）於2020年3月5日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。於2020年12月9日，本公司股份通過首次公開發售在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務（「上市業務」）。

本公司的中間控股公司佳源國際控股有限公司（「佳源國際」）為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。

本公司的最終母公司為Galaxy Emperor Limited（「Galaxy Emperor」），一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。Galaxy Emperor的最終控制人為沈天晴先生（「沈先生」）。

除非另有說明，截至2021年12月31日止年度的該等合併財務報表均以人民幣（「人民幣」）呈列。該等合併財務報表已於2022年3月29日獲董事會批准刊發。

截至2021年12月31日止年度，本集團在管項目所在區域受COVID-19疫情傳播的影響相對較小，同時因地方政府有效的防控及補貼政策，COVID-19疫情對本集團的經營及財務業績的影響並不重大。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製合併財務報表所採用之主要會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列年度。合併財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）而編製。

2.1 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的合併財務報表。合併財務報表亦遵守香港公司條例第622章的披露規定。合併財務報表已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或估計對合併財務報表屬重大的領域披露於附註4。

2.1.1 新訂及經修訂準則

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已應用於2021年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則並無對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 新訂及經修訂準則(續)

(b) 尚未採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

下文新訂或經修訂會計準則以及現有準則的修訂本及詮釋已頒佈但於本年度尚未生效，而本集團亦未提前採納。

		於下列日期或之後 開始的財政 年度生效
香港財務報告準則第16號之修訂本	2021年之後COVID-19相關的 租金寬減	2021年4月1日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併之合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：用作擬定 用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂本	履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、香港財務 報告準則第9號、香港財務報告 準則第16號及香港會計準則 第41號之修訂本	2018-2020年週期之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表－借款人對包含 按要求償還條款之定期貸款 之分類	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號之修訂本	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂本	由單一交易形成的資產及負債 相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、該等修訂本以及詮釋的影響，當中若干內容與本集團的業務相關。根據本公司董事所作的初步評估，預計該等準則於其生效之時將不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理

2.2.1 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時,本集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併入賬,並於控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團採用收購會計法對業務合併進行入賬(請參閱附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷,惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整,以確保與本集團所採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表中另行列示。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體,通常附帶有20%至50%投票權的股權。對聯營公司的投資初始按成本確認,後續採用權益會計法入賬。

2.2.3 共同安排

對共同安排的投資依據各投資者的合同權利及義務分為共同經營或合營企業。本集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業初始按成本確認,後續採用權益會計法入賬。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

2.2.4 權益法

根據權益會計法，於合營企業及聯營公司的權益初始按成本確認，並隨後作出調整以確認本集團分佔合營企業及聯營公司損益的收購後損益，及本集團分佔合營企業及聯營公司於其他全面收益的其他全面收益的變動。當本集團分佔合營企業及聯營公司的虧損等於或超過其於合營企業及聯營公司的權益(包括實質上構成本集團於合營企業及聯營公司的淨投資一部分的任何長期權益)，除非本集團已產生責任或已代表合營企業及聯營公司付款，否則本集團不會進一步確認虧損。已收或應收聯營公司及合營企業的股利確認為投資賬面值減少。

本集團於各報告日期釐定對合營企業及聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如投資已減值，本集團則會計算減值，金額為合營企業及聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額，並在合併全面收益表中確認於「應佔以權益法入賬的投資業績」旁。

本集團與其合營企業及聯營公司之間的交易所產生的未變現收益，按本集團於合營企業及聯營公司的權益為限對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。對合營企業及聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

2.2.5 附屬公司、合營企業及聯營公司所有權權益變動

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

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益按其公允價值重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，過往於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著過往於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一家合營企業或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則過往於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併

2.3.1 非共同控制下的業務合併

除共同控制下的業務合併外，收購業務按收購會計法入賬。業務合併轉讓代價乃按公允價值計量，即為本集團對被收購方前擁有人所轉讓的資產、本集團所產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日的公允價值總和。收購相關成本通常於產生時在合併全面收益表內確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延所得稅資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎支付的安排或為替代前者而訂立的本集團以股份為基礎支付的安排相關的負債或權益工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）按該準則計量。

商譽以所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值之總和，差額即時於合併全面收益表內確認為折價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益可初步按公允價值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

2.3.2 涉及共同控制下業務的業務合併會計處理

合併財務報表包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已經合併入賬。

合併業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值合併入賬。於發生共同控制合併時，概不確認任何商譽或折價收購收益金額。

合併全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績。

於合併財務報表內呈列可比金額，猶如該等業務已於前一報告期初或業務於首次受共同控制之時(以較短期間為準)已合併入賬。合併財務報表包括於呈列年度內上市業務管理層所管理的實體。該等活動與所有集團內公司間結餘及本集團內對銷的交易合併入賬。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

當收到於附屬公司的投資的股利時，而股利超過附屬公司在宣派股利期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在合併財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者(「首席營運決策者」)負責向經營分部分配資源及評估表現，已確定為作出策略決定的本公司執行董事。本集團客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶(統稱為「客戶」)且彼等均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣呈列，本公司的功能及呈列貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。上述交易結算過程中以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣性資產和負債時出現的匯兌收益及虧損均於合併全面收益表中確認。

匯兌收益及虧損於合併全面收益表內的「其他收益及虧損」中列報。

(c) 集團公司

所有集團實體若其功能性貨幣與呈列貨幣不同(各實體均無極高通脹經濟之貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 呈列於每份財務狀況表之資產及負債均按該財務狀況表結算日之收市匯率換算
- 每份全面收益表之收入及開支項目乃按平均匯率換算(除非其對交易日通行匯率之累計影響並非一個合理的接近匯率；在此情況下，收入及開支乃按交易當日換算)；及
- 所有兌換差異乃於其他全面收益中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 租賃

本集團為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或費率的浮動租賃付款，初步採用開始日期的指數或費率計量；
- 預期將由本集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理明確將行使該選擇權)；及
- 若租期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於合併全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定續期選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

本集團的使用權資產包括各項物業租賃。租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用物業的權利支付的代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於租期內計算，並於合併全面收益表內扣除。

2 主要會計政策概要 (續)

2.8 物業及設備

物業及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產（如適用）。更換部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間內在合併全面收益表內扣除。

物業及設備折舊以直線法計算，按下列估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整（如適用）。

若資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值將實時撇減至其可收回金額。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併全面收益表內「其他收益及虧損」中確認。

2.9 無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年進行減值測試；倘當有事件或情況變化顯示資產有可能減值時，則作更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體產生的收益及虧損計入與出售實體相關的商譽賬面值。

進行減值測試時將商譽分配至現金產生單位（「現金產生單位」），分配對象為預期受益於產生商譽的業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別按進行內部管理時監測商譽的最低水平確定。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 無形資產(續)

(b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期內採用直線法計算。根據歷史續約模式，本集團確定物業管理合約之可使用年期為3至6年。

(c) 軟件

購入的軟件根據購買及使用該特定軟件所引起的成本予以資本化。該等成本按其10年估計可使用年期攤銷。

2.10 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產按有獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量(包括公允價值變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初步確認時是否不可撤銷選擇對權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

本集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日予以確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

(iii) 計量

初始確認時，本集團按金融資產的公允價值加(倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本在合併全面收益表內支銷。

債務工具的后續計量視乎本集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在合併全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)。賬面值變動計入其他全面收益，惟於合併全面收益表確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至合併全面收益表並於「其他收益及虧損」確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分之債務投資的收益或虧損於合併全面收益表內確認，並於產生期間在「其他收益及虧損」列報淨額。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具有關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用的減值方法取決於是否存在信貸風險顯著增加。進一步詳情請參閱附註3.1.2。

2.12 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬按淨值結算，或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於合併財務狀況表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於正常業務過程中及本公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

2.13 存貨

存貨包括商品及消費品，其乃按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按加權平均法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及估計作出銷售所需的成本。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就所提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或如時間更長,則在正常營運週期內),其被分類為流動資產;否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認,除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。本集團持有貿易應收款項以收取合約現金流量,因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團對貿易應收款項及其他應收款項會計處理的進一步資料以及本集團減值政策的說明,請分別參閱附註2.11及附註3.1.2。

2.15 現金及現金等價物

就於合併現金流量表之列報而言,現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資,以及銀行透支。

2.16 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權的增量成本在權益內作為所得款項的扣減項目(除稅後)列示。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或如時間更長,則在業務正常營運週期內)到期,則分類為流動負債。否則,彼等呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2 主要會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅於合併全面收益表確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按於報告期末在司法管轄區(本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的地方)已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於合併財務報表的賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易(不包括業務合併)的資產或負債而產生，且在交易時不影響會計處理或應課稅利潤或損失，及不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則有關遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

僅於可能出現未來應課稅款項可利用暫時差額及虧損時，方會確認遞延所得稅資產。

倘公司能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可執行權利將即期所得稅資產與負債抵銷，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機構時，則遞延所得稅資產與負債可予抵銷。在實體有執行抵銷的法定權利，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，即期所得稅資產與稅項負債會抵銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.19 僱員福利

(a) 短期義務

預計須於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結付的工資及薪金(包括非貨幣福利及累計病假)負債乃就截至報告期末止的僱員服務確認及按負債償還時預期須支付的金額計算。負債於負債表內列為當前僱員福利義務。

(b) 退休金責任

本集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

截至2021年12月31日止年度，概無已沒收供款用於抵銷僱主之供款，以及於2021年12月31日，概無已沒收供款可用於削減未來年度之應付供款。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。本集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時支銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.20 撥備

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能需要資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能需要資源流出。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性較低，仍會確認撥備。

撥備根據履行按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率的責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.21 收入確認

本集團提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價可能之收回性的會計期間確認。

當合約一方已履約時，本集團根據本集團的履約與客戶付款的關係於合併財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為本集團向客戶轉移服務而收取代價的權利。取得合約的增量成本(若可收回)作資本化處理，並於「合約資產」下呈列為資產，隨後於相關收入確認時予以攤銷。

如客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶提供服務前，本集團在收到付款或錄得應收款項時(以較早者為準)，將該金額呈列為合約負債。

當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

2 主要會計政策概要(續)

2.21 收入確認(續)

(a) 物業管理服務

本集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按本集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(本集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務)而言，本集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金(按已收或應收客戶的物業管理費總額之預設比例計算)確認為代理商安排及監控服務的收入。

(b) 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。本集團預先與客戶協議各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

(c) 社區增值服務

社區增值服務包括家居服務、社區服務(如餐飲服務以及向客戶出售商品(主要為雜貨與家電))。就提供家居服務而言，收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務(如商品銷售及餐飲)，在本集團交付商品及向客戶提供餐飲服務時確認收入。

2.22 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.23 政府補助

政府補助在合理保證會收到補助且本集團符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補助的成本相應入賬的期間在合併全面收益表內確認。

2.24 股利分派

向股東分派的股利於股東或董事(如適用)批准股利期間在合併財務報表中確認為負債。

2.25 借款

借款初步按公允價值扣除已發生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；於借款期間所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於損益內確認。

借款分類為流動負債，除非本集團擁有無條件的權利可將負債結算推遲至報告期末後至少12個月。

2.26 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至資本大致上達至其預定可使用或出售狀況為止。

合資格資產產生開支前，特定借款臨時投資賺取的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間於損益內確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之活動承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預測性，務求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團的全部收入均以人民幣收款，且大部分開支亦以人民幣計值。

本集團持有外幣存款，故面對匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於2021年12月31日，本集團持有外幣計值現金及現金等價物，致使本集團面對外幣風險，而敞口主要集中於港元(「港元」)。

本集團以外幣計值的貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以港元計值的現金及現金等價物	<u>147,258</u>	<u>465,040</u>

下表詳述人民幣兌有關外幣升值及貶值5%時本集團的敏感度。5%乃內部向主要管理人員報告外匯風險時所用的敏感度率，且指管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析包括本集團於報告期末的外幣現金及現金等價物。

	年內除稅前利潤 增加／(減少)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
－ 人民幣兌港元升值5%	(7,363)	(23,252)
－ 人民幣兌港元貶值5%	<u>7,363</u>	<u>23,252</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(b) 利率風險

本集團亦面臨與浮動利率銀行結餘及按現行市場利率計息的銀行借款有關的現金流量利率風險。管理層會監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮動利率銀行借款利率風險及規定於財政年度開始時改變並於整個各報告期間保持不變而釐定。內部向主要管理層人員匯報利率風險時會以升跌100個基點(2020年：無)為基準，為管理層對利率可能變動的評估。

截至2021年12月31日止年度，倘銀行借款的浮動利率在所有其他變量保持不變的情況下上升／下降100個基點，則除稅前利潤將發生如下：

	年內除稅前利潤增加／(減少)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
— 增加100個基點	(304)	不適用
— 減少100個基點	304	不適用

3.1.2 信貸風險

信貸風險指由於債務人或者交易對手不能履行合約義務，或者信貸狀況出現不利變動而造成損失的風險。本集團面臨有關其受限制銀行存款、現金及現金等價物、短期銀行存款以及貿易及其他應收款項的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制銀行存款、現金及現金等價物以及短期銀行存款的賬面值是本集團與金融資產有關的最大信貸風險敞口。

本集團預期不會因受限制銀行存款、現金及現金等價物以及短期銀行存款而產生重大信貸風險，因為該等存款主要存放於配有可接受信貸評級的國有銀行及其他中型或大型上市銀行。管理層預期不會因該等交易對手不履約而造成任何重大損失。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

貿易及其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序進行管理。本集團已制定政策，以確保向具有合適信貸記錄的客戶提供服務。就貿易及其他應收款項而言，本集團擁有大量客戶，沒有信貸集中風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。本集團定期審閱每筆獨立應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足減值虧損撥備。

(a) 減值評估

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定，採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型制定受限制銀行存款、現金及現金等價物、短期銀行存款以及貿易及其他應收款項的信貸虧損。

本集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。其考慮可用的前瞻性信息。特別是會納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變化，預計將導致客戶履行義務的能力發生重大變化
- 個別房地產開發商的經營業績出現實際或預期的重大變化
- 客戶的預期表現和行為發生重大變化

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

有關本集團預期信貸虧損模型的假設之概要如下：

類別	本集團的類別定義	預期信貸虧損撥備確認基準
表現良好	客戶的違約風險低，具有穩健的能力滿足合約現金流量	12個月預期虧損。若資產的預期存續期少於12個月，預期虧損按其預期存續期計量
表現欠佳	信貸風險顯著增加的應收款項；若利息及／或本金償還逾期，認為信貸風險顯著增加	全期預期虧損
表現不良	利息及／或本金償還逾期，或客戶很有可能進入破產	全期預期虧損
撇銷	利息及／或本金償還逾期，且不存在收回的合理預期	撇銷資產

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，該方法對貿易應收款項應用全期預期虧損撥備。下表詳述本集團按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估。

	內部信用 評級分類	12個月或全期 預期信貸虧損	總賬面值	
			於12月31日	
			2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
受限制銀行存款	表現良好	12個月預期 信貸虧損	1,276	1,219
短期銀行存款	表現良好	12個月預期 信貸虧損	280,000	—
現金及現金等價物	表現良好	12個月預期 信貸虧損	351,785	617,771
其他應收款項	表現良好	12個月預期 信貸虧損	42,180	28,374

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(i) 受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物

就受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物而言，本集團參考有關銀行的外部信用評級釐定預期信貸虧損。已確認的減值虧損並不重大。

(ii) 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號內的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。本集團採用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。

貿易應收款項分類如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收獨立第三方	268,521	167,896
應收關聯方	106,301	75,317
應收上海保集若干客戶	15,123	—
	<u>389,945</u>	<u>243,213</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(ii) 貿易應收款項(續)

應收獨立第三方的貿易應收款項：

為了計量預期信貸虧損，應收獨立第三方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵和逾期天數進行分類。

預期虧損率乃基於年度結束日期之前60個月期間內服務的付款情況。歷史虧損率已作調整，以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。

應收獨立第三方的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

根據發票日期之賬齡	於2021年12月31日								總計
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期虧損率	6.7%	6.7%	6.7%	34.6%	91.1%	98.6%	99.5%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	54,221	57,118	70,307	58,533	16,358	4,132	4,248	3,604	268,521
虧損撥備(人民幣千元)	<u>3,648</u>	<u>3,843</u>	<u>4,731</u>	<u>20,261</u>	<u>14,903</u>	<u>4,074</u>	<u>4,228</u>	<u>3,604</u>	<u>59,292</u>

根據發票日期之賬齡	於2020年12月31日								總計
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期虧損率	6.6%	6.6%	6.6%	33.8%	90.2%	98.7%	99.7%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	48,092	40,668	40,215	25,714	4,607	4,251	2,066	2,283	167,896
虧損撥備(人民幣千元)	<u>3,152</u>	<u>2,665</u>	<u>2,636</u>	<u>8,696</u>	<u>4,155</u>	<u>4,196</u>	<u>2,059</u>	<u>2,283</u>	<u>29,842</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(ii) 貿易應收款項(續)

應收關聯方的貿易應收款項：

為了計量預期信貸虧損，應收關聯方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵進行分類。本集團釐定預期信貸虧損時參考外部信用評級，並調整評級以反映影響關聯方結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。於截至2021年12月31日止年度確認的應收關聯方的貿易應收款項預期信貸虧損為人民幣1,829,000元(2020年：人民幣33,000元)。

應收上海保集若干客戶貿易款項：

根據上海保集物業管理有限公司(「上海保集」)的收購協議，若自收購日期起18個月內未能收取貿易應收款項人民幣15,123,000元，本集團可從應付賣方的業務合併款項中抵扣(附註30)。因此本公司董事認為該等貿易應收款項的任何預期信貸虧損對財務業績的影響甚微。

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	應收獨立第三方		應收關聯方		總計	
	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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	29,842	20,648	33	-	29,875	20,648
確認的虧損撥備	29,450	9,194	1,829	33	31,279	9,227
於年末	59,292	29,842	1,862	33	61,154	29,875

於2021年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣389,945,000元(2020年：人民幣243,213,000元)，因此最大敞口損失為人民幣328,791,000元及(2020年：人民幣213,338,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(iii) 其他應收款項

就其他應收款項而言，為進行內部信貸風險管理，本集團採用過期資料評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。

本集團採用香港財務報告準則第9號的第三階段方法計量其他應收款項預期信貸虧損。由於其他應收款項均在履行，其他應收款項減值計量為12個月預期信貸虧損，視乎應收款項的信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	388	—
確認的虧損撥備	201	388
於年末	<u>589</u>	<u>388</u>

於2021年12月31日，其他應收款項的總賬面值為人民幣42,180,000元（2020年：人民幣28,374,000元），因此最大敞口損失為人民幣41,591,000元（2020年：人民幣27,986,000元）。

本集團確認的減值虧損總額包括：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收獨立第三方貿易應收款項	29,450	9,194
應收關聯方貿易應收款項	1,829	33
其他應收款項	201	388
	<u>31,480</u>	<u>9,615</u>

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

為了管理流動資金風險，本集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

下表根據截至合同到期日的剩餘期間，將本集團的金融負債分析為相關的到期組別。

	應要求或 少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2021年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	291,700	-	-	291,700	291,700
租賃負債	1,703	200	-	1,903	1,857
銀行借款	13,605	13,068	31,899	58,572	52,540
	<u>307,008</u>	<u>13,268</u>	<u>31,899</u>	<u>352,175</u>	<u>346,097</u>
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	205,155	-	-	205,155	205,155
租賃負債	1,707	380	94	2,181	2,091
	<u>206,862</u>	<u>380</u>	<u>94</u>	<u>207,336</u>	<u>207,246</u>

3 財務風險管理(續)

3.2 公允價值估計

本集團概無按公允價值計量之財務資產及負債。

由於該等金融資產及負債於短期內到期，即期金融資產及即期金融負債的賬面值與其公允價值相若。因非流動銀行借款的公允價值與其賬面值相若，因為貼現影響並不重大。

3.3 資本管理

本集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，以為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股利金額、發行新股份或要求業主供款。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款減現金及現金等價物以及受限制銀行存款計算。資本總額按合併財務狀況表所示的「權益總額」計算。於2021年及2020年12月31日，本集團處於淨現金狀況。

4 關鍵會計估計及判斷

本集團就未來作出估計。顧名思義，所產生會計估計絕少與有關實際結果相同。涉及導致下一個財政年度之資產與負債賬面值作出大幅調整之重大風險之估計論述如下。

(a) 貿易應收款項的預期信貸虧損

本集團根據違約風險估計及預期信貸虧損率就貿易應收款項作出撥備。在作出有關估計及選擇用於預期信貸虧損計算的假設及輸入數據時，本集團會根據本集團的客戶結算歷史及財務狀況以及前瞻性資料(包括行業以及外部宏觀經濟數據)作出判斷。

若預期與初始估計不同，有關差異將影響該等估計變動期間的貿易應收款項的賬面值以及相關減值虧損撥備。有關關鍵假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註3.1.2。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 商譽減值評估

本集團管理層通過確定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，評估商譽的減值。商譽減值評估涉及重大判斷和估計，包括採用估值方法以及估值中使用主要假設。就商譽而言，不論是否有任何減值，其可收回金額均於每年進行估算。當可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。所使用主要假設之詳情載於附註18。

(c) 即期及遞延所得稅

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

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(d) 物業管理合約的可使用年期

本集團管理層就本集團的物業管理合約釐定估計可使用年期及相關攤銷費用，乃以本集團對使用該等資產預計能產生未來經濟利益的估計期間作參考。當可使用年期與先前所估計者不同，管理層將修訂攤銷費用。實際經濟年期可能與預計可使用年期不同。定期審閱可導致可使用年期變動，因此引致未來期間的攤銷費用變動。

現時估計可使用年期載於附註2.9。倘物業管理合約的估計可使用年期增加／減少10%，則截至2021年12月31日止年度的物業管理合約的攤銷費用將減少／增加約人民幣620,000元及人民幣758,000元(2020年：減少／增加約人民幣320,000元及人民幣391,000元)。

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。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確認為本公司的執行董事。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。主要經營決策者將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，主要經營決策者認為只有一個分部用於制定戰略決策。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團的主要經營實體位於中國及本集團年內的所有收入均在中國產生。

截至2021年及2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6 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
服務類型		
物業管理服務	649,013	507,595
物業開發商增值服務	110,507	72,783
社區增值服務	61,022	34,718
	<u>820,542</u>	<u>615,096</u>
與客戶的合約收入確認：		
— 一段時間	804,093	606,104
— 某個時間點	16,449	8,992
	<u>820,542</u>	<u>615,096</u>

截至2021年12月31日止年度，沈先生控制及共同控制的公司收入貢獻本集團收入的12%（2020年：13%）。除該等公司外，年內，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

7 客戶合約

(a) 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	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	<u>129,848</u>	<u>88,232</u>

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務時客戶作出的預付款。由於本集團業務增長，此類負債有所增加。

下表列示當前報告期間確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務	<u>82,718</u>	<u>77,326</u>

(b) 未履行的履約義務

對於物業管理服務，本集團定期按與發票權相等的金額確認收入，該金額與本集團目前為止對客戶履約的價值直接對應。本集團選擇不披露此類合約的剩餘履約義務的實際權宜之計。大部分物業管理服務合約並無固定期限。物業開發商增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。其他增值服務在短時間內提供，在本年度結束時概無重大未履行履約責任。

(c) 自增量成本中確認資產以獲得並履行合約

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無重大增量成本產生以獲得並履行合約。

8 其他收入及支出淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助(a)	13,701	3,660
增值稅退稅	2,613	2,161
停車場手續費收入	330	487
利息收入		
— 銀行存款	1,452	66
— 應收關聯方款項	—	51
滯納金及罰款	(42)	(2,096)
其他	266	417
	<u>18,320</u>	<u>4,746</u>

(a) 2021年政府補助包括本公司股份於聯交所上市所獲獎勵補助人民幣9,000,000元(2020年：零)。

9 其他收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益	(5,366)	350
視作出售合營企業權益之(虧損)/收益	(1)	92
出售物業及設備虧損	—	(8)
	<u>(5,367)</u>	<u>434</u>

合併財務報表附註

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利開支(附註11)	424,496	332,884
清潔及安保開支	61,954	28,337
維護開支	57,036	39,945
公用事業開支	36,459	26,562
折舊及攤銷費	17,039	11,118
辦公及通訊開支	13,337	9,837
綠化和園藝開支	9,556	3,892
差旅及招待開支	8,358	5,280
廣告及推廣開支	7,306	6,210
稅費及附加費	5,329	4,205
已售存貨成本	5,011	3,259
家政和餐飲	4,034	1,170
銀行費用	2,997	3,432
核數師酬金		
— 年度審計服務	2,480	2,280
— 非審計服務	514	100
專業服務費	1,902	1,152
殘疾人就業保障金	1,549	1,049
短期租賃開支	1,501	1,143
上市開支	—	27,085
其他開支	850	113
	<u>661,708</u>	<u>509,053</u>
服務及銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總額		

11 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、薪金和獎金	359,632	286,187
社保及住房公積金供款	38,782	27,358
其他福利	26,082	19,339
	<u>424,496</u>	<u>332,884</u>

中國附屬公司的所有僱員都參與在中國制定的僱員社保計劃，其中包括養老金、醫療及其他福利。該等計劃由政府機構組織和管理。除對該等社保計劃作出供款外，本集團並無其他應付僱員的重大承擔。根據有關規定，本集團支付的供款主要根據僱員基本工資的比例確定，並有一定的上限。該等供款在發生時支銷。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團概無動用已沒收供款扣減本年度供款。

年末應付基金的供款合共為人民幣28,641,000元（2020年：人民幣34,644,000元）。

12 董事酬金

(a) 董事酬金

本公司各董事及集團總裁截至2021年及2020年12月31日止年度的酬金載列如下：

	基本薪金、住房津貼及		退休金計劃供款		酌情花紅		總計	
	其他津貼							
	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	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
執行董事								
朱宏戈先生	1,163	1,193	2	8	528	555	1,693	1,756
龐博先生	172	不適用	4	不適用	224	不適用	400	不適用
鮑國軍先生	381	-	10	-	132	-	523	-
牟立園女士	206	310	6	8	-	127	212	445
非執行董事								
黃福清先生	-	-	-	-	-	-	-	-
龐博先生	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事								
梁蘊旭女士	100	17	-	-	-	-	100	17
王惠敏先生	100	17	-	-	-	-	100	17
王國賢先生	100	17	-	-	-	-	100	17
	<u>2,222</u>	<u>1,554</u>	<u>22</u>	<u>16</u>	<u>884</u>	<u>682</u>	<u>3,128</u>	<u>2,252</u>

- (i) 牟立園女士於2021年8月9日辭任本公司執行董事。鮑國軍先生於2021年8月9日獲委任為本公司執行董事。
- (ii) 龐博先生於2021年10月10日獲委任為本公司執行董事，並不再擔任本公司非執行董事。
- (iii) 朱宏戈先生亦為本公司的集團總裁。

12 董事酬金(續)

(b) 董事的退休福利

於年度，概無向董事就其與本公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務而支付或應付退休福利(2020年：無)。

於年度，概無向董事支付任何款項作為提前終止任用的補償(2020年：無)。

於年度，本公司董事概無放棄任何酬金(2020年：無)。

於年度，本集團概無向董事支付酬金，作為加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償(2020年：無)。

除附註31所披露者外，年度，概無其他有利於董事、由該等董事控制的法團以及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易(2020年：無)。

除附註31披露外，並無有關本集團業務而本集團作為其中一方且本公司董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年底或年度任何時間存續(2020年：無)。

12 董事酬金(續)

(c) 五名最高薪酬人士

於年內，本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事(2020年：一名董事)。於年內，應付予其餘三名人士(2020年：四名人士)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
基本薪金、住房津貼及其他津貼	1,237	1,789
養老金計劃供款	17	26
酌情花紅	314	446
	<u>1,568</u>	<u>2,261</u>

該等人士的酬金介乎下列組別：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人數	2020年 人數
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>4</u>

13 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款利息開支	1,446	—
租賃負債利息開支	100	119
	<u>1,546</u>	<u>119</u>

14 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	45,945	40,191
遞延所得稅	<u>(11,481)</u>	<u>(7,352)</u>
	<u>34,464</u>	<u>32,839</u>

(a) 企業所得稅

根據開曼群島公司法，本公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

由於本集團於年度並無於香港產生估計應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備（2020年：無）。

本集團於中國業務之所得稅撥備乃就年度之估計應課稅利潤按適用稅率（即介乎2.5%至25%）計算。

(b) 年內所得稅開支與除稅前利潤對賬如下：

	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	<u>138,644</u>	<u>102,807</u>
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	34,661	25,702
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的影響	(3,798)	(480)
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	3,197	744
應佔以權益法入賬的投資業績的影響	26	(330)
不可扣稅開支	<u>378</u>	<u>7,203</u>
	<u>34,464</u>	<u>32,839</u>

合併財務報表附註

15 每股盈利 – 基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以相應年度已發行普通股加權平均數計算。就此使用的普通股股份數目乃基於假設上市前重組及資本化股份發行（詳情見附註23）已於2020年1月1日生效。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	<u>100,478</u>	<u>65,426</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>611,549</u>	<u>459,452</u>
每股基本盈利（人民幣元）	<u>0.16</u>	<u>0.14</u>

(b) 每股攤薄盈利

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	<u>100,478</u>	<u>65,426</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>611,549</u>	<u>459,452</u>
根據超額配股權將予發行的股份（千股）	<u>–</u>	<u>6</u>
於計算每股攤薄盈利時用作分母的普通股及潛在普通股加權平均數	<u>611,549</u>	<u>459,458</u>
每股攤薄盈利（人民幣元）	<u>0.16</u>	<u>0.14</u>

16 股利

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內已宣派及已支付的股利	<u>32,596</u>	<u>–</u>

有關截至2021年12月31日止年度的末期股利為每十股普通股79港仙，總額約為48,325,000港元，約人民幣39,450,000元（2020年：每十股普通股64港仙，總額約為39,150,000港元，約人民幣32,596,000元），經計及已發行的611,709,000股普通股（2020年：611,709,000股），已由董事會於2022年3月29日提議，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。建議末期股利並無於該等合併財務報表中確認為負債。

17 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,783	14,689	2,375	18,847
收購附屬公司(附註30)	4,250	1,010	86	5,346
添置	-	11,744	696	12,440
出售	-	(27)	(165)	(192)
折舊	(347)	(6,349)	(961)	(7,657)
年末賬面淨值	<u>5,686</u>	<u>21,067</u>	<u>2,031</u>	<u>28,784</u>
於2021年12月31日				
成本	6,726	39,143	5,083	50,952
累計折舊	<u>(1,040)</u>	<u>(18,076)</u>	<u>(3,052)</u>	<u>(22,168)</u>
賬面淨值	<u>5,686</u>	<u>21,067</u>	<u>2,031</u>	<u>28,784</u>
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,478	10,432	2,723	14,633
收購一家附屬公司	-	295	15	310
添置	357	8,287	623	9,267
出售	-	(466)	(30)	(496)
折舊	(52)	(3,859)	(956)	(4,867)
年末賬面淨值	<u>1,783</u>	<u>14,689</u>	<u>2,375</u>	<u>18,847</u>
於2020年12月31日				
成本	2,476	26,596	4,587	33,659
累計折舊	<u>(693)</u>	<u>(11,907)</u>	<u>(2,212)</u>	<u>(14,812)</u>
賬面淨值	<u>1,783</u>	<u>14,689</u>	<u>2,375</u>	<u>18,847</u>

折舊於合併全面收益表中的「行政開支」扣除。

合併財務報表附註

18 無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
年初賬面淨值	17,547	14,859	1,780	34,186
收購附屬公司(附註30)	35,430	91,903	–	127,333
攤銷	(6,818)	–	(216)	(7,034)
年末賬面淨值	<u>46,159</u>	<u>106,762</u>	<u>1,564</u>	<u>154,485</u>
於2021年12月31日				
成本	56,704	106,762	1,856	165,322
累計攤銷	(10,545)	–	(292)	(10,837)
賬面淨值	<u>46,159</u>	<u>106,762</u>	<u>1,564</u>	<u>154,485</u>
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	20,824	14,859	–	35,683
收購一家附屬公司	240	–	–	240
添置	–	–	1,856	1,856
攤銷	(3,517)	–	(76)	(3,593)
年末賬面淨值	<u>17,547</u>	<u>14,859</u>	<u>1,780</u>	<u>34,186</u>
於2020年12月31日				
成本	21,274	14,859	1,856	37,989
累計攤銷	(3,727)	–	(76)	(3,803)
賬面淨值	<u>17,547</u>	<u>14,859</u>	<u>1,780</u>	<u>34,186</u>

攤銷於合併全面收益表中的「服務及銷售成本」扣除。

18 無形資產(續)

商譽減值測試

截至2021年12月31日止年度，收購上海保集100%股權及湖南亞華物業管理有限公司(「湖南亞華」)51%股權(附註30)使得商譽增加人民幣91,903,000元。

在第三方獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值的協助下，管理層已於2021年12月31日根據香港會計準則第36號「資產減值」對商譽進行減值檢討。本集團對比現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額與其賬面值以進行商譽減值測試。各現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值(「使用價值」)計算釐定。

於2021年12月31日，收購產生的商譽已分配至上海保集、湖南佳源華冠物業服務有限公司(「湖南華冠」)及湖南亞華的現金產生單位，詳情如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
上海保集現金產生單位	83,645	—
湖南華冠現金產生單位	14,859	14,859
湖南亞華現金產生單位	8,258	—
	<u>106,762</u>	<u>14,859</u>

18 無形資產(續)

商譽減值測試(續)

下表載列管理層進行商譽減值測試的現金流量預測所基於的每個關鍵假設：

	於12月31日	
	2021年	2020年
就上海保集現金產生單位而言：		
預測期間收入增長率	1.9%-8.9%	不適用
預測期間毛利率	23.2%-25.8%	不適用
最終增長率	2.0%	不適用
稅前貼現率	17.9%	不適用
就湖南華冠現金產生單位而言：		
預測期間收入增長率	1.0%-20.6%	1.0%-20.1%
預測期間毛利率	19.7%-22.0%	19.9%-22.4%
最終增長率	2.0%	2.6%
稅前貼現率	27.2%	26.5%
就湖南亞華現金產生單位而言：		
預測期間收入增長率	3.8%-91.7%	不適用
預測期間毛利率	20.9%-24.6%	不適用
最終增長率	2.0%	不適用
稅前貼現率	17.9%	不適用

於2021年12月31日，根據使用價值計算，上海保集現金產生單位、湖南華冠現金產生單位及湖南亞華現金產生單位的可收回金額超過其賬面值的金額分別為人民幣4,373,000元、人民幣1,149,000元(2020年：人民幣579,000元)及人民幣551,000元。於2021年12月31日，無需就商業計提減值撥備(2020年：零)。

18 無形資產(續)

商譽減值測試(續)

使用價值計算中運用的關鍵假設如下：

- (a) 收入增長率 – 收入增長率乃基於本集團在管的合約建築面積、預期管理的新項目及定價標準估計。
- (b) 毛利率 – 預測期間毛利率由管理層依據以往表現、目前市況及其對市場發展的預測釐定。
- (c) 最終增長率 – 最終增長率乃參考長期預期通貨膨脹率估計。預測期後的現金流量採用估計最終增長率進行推斷。
- (d) 稅前貼現率 – 所採用的貼現率為除稅前，反映時間價值之市場評估以及與行業有關的特定風險。

董事亦已考慮COVID-19疫情對上述關鍵假設的不利影響。

本集團管理層認為使用價值計算所倚賴的主要假設可能出現的任何合理變動均不會導致賬面值超出各現金產生單位的可收回金額。主要假設變動(包括收入增長率、毛利率、最終增長率及稅前貼現率)對商譽減值產生負面影響的可能性較小。

19 以權益法入賬的投資

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於一家合營企業的權益(a)	-	229
於聯營公司的權益(b)	5,472	1,609
	<u>5,472</u>	<u>1,838</u>

(a) 於一家合營企業的權益

	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	229	4,924
轉至一間附屬公司	(249)	(6,004)
應佔業績	20	1,309
	<u>20</u>	<u>1,309</u>
於年末	-	229

於2020年12月31日，本集團持有浙江星佳物業服務有限公司（「浙江星佳」）（一間於中國註冊及運營的有限責任公司）51%的股權。其主要業務為物業管理。於2021年7月，本集團與浙江星佳另一股東修訂浙江星佳的組織章程，以及本集團取得浙江星佳的控制權。該交易視作一項附屬公司的業務合併（附註30）。

19 以權益法入賬的投資(續)

(b) 於聯營公司的權益

	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	1,609	1,600
添置	4,000	—
應佔業績	(137)	9
於年末	<u>5,472</u>	<u>1,609</u>

聯營公司詳情載列如下：

	註冊成立及 營業地點	主營業務	本集團持有的股權比例 於12月31日	
			2021年	2020年
湖南貝雷德物業管理有限公司(「湖南貝雷德」)(i)	中國	物業管理	8%	8%
重慶保稅港區港佳綜合服務有限公司(「重慶港佳」)	中國	物業管理	40%	40%

(i) 湖南貝雷德因其在董事會有代表，故入賬列作本集團的聯營公司。

本公司董事認為，聯營公司對本集團並無重大意義，因此聯營公司的財務資料未予披露。

於2021年及2020年12月31日，概無與本集團於聯營公司的權益有關的重大或有負債及承擔。聯營公司為非上市公司且沒有報價。

20 按種類劃分的金融工具

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：		
貿易及其他應收款項（不包括預付款項）	370,382	241,324
受限制銀行存款	1,276	1,219
短期銀行存款	280,000	—
現金及現金等價物	351,785	617,771
	<u>1,003,443</u>	<u>860,314</u>

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債：		
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及稅項）	291,700	205,155
銀行借款	52,540	—
租賃負債	1,857	2,091
	<u>346,097</u>	<u>207,246</u>

21 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	328,791	213,338
其他應收款項(b)	41,591	27,986
預付款項	5,227	5,159
	<u>375,609</u>	<u>246,483</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u>375,609</u>	<u>246,483</u>

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	389,945	243,213
減：減值撥備(附註3.1.2)	(61,154)	(29,875)
	<u>328,791</u>	<u>213,338</u>

未向客戶授予信貸期。按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0-60天	93,492	72,868
61-180天	89,275	51,933
181-365天	76,941	62,387
1-2年	89,736	42,304
2-3年	28,001	4,915
3-4年	4,648	4,457
4-5年	4,248	2,066
5年以上	3,604	2,283
	<u>389,945</u>	<u>243,213</u>

合併財務報表附註

21 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應收款項		
— 按金及代客戶付款	36,656	23,329
— 其他	5,524	5,045
	<u>42,180</u>	<u>28,374</u>
減：減值撥備(附註3.1.2)	(589)	(388)
	<u>41,591</u>	<u>27,986</u>

22 受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及手頭現金(a)	633,061	618,990
減：受限制銀行存款(b)	(1,276)	(1,219)
短期銀行存款(c)	(280,000)	—
現金及現金等價物	<u>351,785</u>	<u>617,771</u>
銀行及手頭現金以下列貨幣計值：		
港元	147,258	465,040
人民幣	485,803	153,950
	<u>633,061</u>	<u>618,990</u>

(a) 上述銀行結餘按浮動利率計息，於2021年12月31日的加權平均年利率為0.91%(2020年：0.3%)。

(b) 從客戶收取的房屋裝修保證金根據當地政府部門的規定存入受限制銀行賬戶。

(c) 該存款的期限為六個月且年利率為2.05%。

23 股本

	普通股數目	股份面值 千港元	股份等額面值 人民幣千元
法定			
於2020年12月31日及2021年12月31日	2,000,000,000	20,000	17,195
已發行及繳足			
於2021年1月1日	600,000,000	6,000	5,128
發行股份(c)	11,709,000	117	97
於2021年12月31日	611,709,000	6,117	5,225
於註冊成立日期已發行	1	—	—
因上市前重組而發行	99	—	—
上市後發行(a)	150,000,000	1,500	1,262
因資本化而發行(b)	449,999,900	4,500	3,866
於2020年12月31日	600,000,000	6,000	5,128

- (a) 於2020年12月9日上市後，本公司按每股3.86港元的價格向公眾發行150,000,000股每股面值0.01港元的新普通股股份（「公開發售」），募集所得款項總額為579,000,000港元（相當於約人民幣486,964,000元）。
- (b) 根據於2020年10月21日通過的唯一股東決議案以及待本公司股份溢價賬因根據公開發售發行股份而撥入進賬後，本公司將本公司股份溢價賬內之進賬款額4,499,999港元撥充資本，方法為利用有關金額按面值繳足449,999,900股股份，以發行及配發予其直接控股公司創源控股有限公司（「資本化」）。
- (c) 於2021年1月6日，本公司根據公開發售授出的超額配股權按每股3.86港元的價格向公眾發行11,709,000股每股面值0.01港元的普通股。發行所得款項總額為45,197,000港元（相當於約人民幣37,513,000元）。

合併財務報表附註

24 儲備

	股份溢價	保留盈利	法定儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	449,481	128,560	25,800	(107,786)	496,055
年內利潤	–	100,478	–	–	100,478
轉撥至法定儲備(a)	–	(12,923)	12,923	–	–
已付股利	(32,596)	–	–	–	(32,596)
發行股份(附註23(c))	37,416	–	–	–	37,416
於2021年12月31日	454,301	216,115	38,723	(107,786)	601,353
於2020年1月1日	–	74,089	14,845	62,214	151,148
年內利潤	–	65,426	–	–	65,426
轉撥至法定儲備	–	(10,955)	10,955	–	–
已付股利	–	–	–	(170,000)	(170,000)
資本化發行	(3,866)	–	–	–	(3,866)
於上市後發行新股份(附註23(a))	485,702	–	–	–	485,702
股份發行成本	(32,355)	–	–	–	(32,355)
於2020年12月31日	449,481	128,560	25,800	(107,786)	496,055

(a) 本公司於中國註冊的附屬公司須保留至少10%的稅後利潤(如有)作為彼等的法定儲備，且該等儲備不可用於分派現金股息。

25 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	61,277	23,822
其他應付款項		
– 公用事業費及其他費用(b)	53,027	40,810
– 業主維修基金(c)	41,822	37,836
– 已收按金(d)	87,548	69,320
– 業務合併應付代價	28,839	285
– 應付上市開支及發行股份成本	–	18,743
– 應付工資	83,675	87,515
– 其他應付稅項	14,367	12,802
– 其他	19,187	14,339
	<u>328,465</u>	<u>281,650</u>
	<u>389,742</u>	<u>305,472</u>

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0-60天	42,430	17,307
61-180天	13,424	1,710
181-365天	2,259	1,760
1年以上	3,164	3,045
	<u>61,277</u>	<u>23,822</u>

(b) 該款項指代客戶結算公用事業費和其他費用的收款。

(c) 該款項指代業主收取的用於物業維修的各項款項。

(d) 該款項主要指向客戶收取的房屋裝修按金及供應商履約保證金，將於完成工程後退還。

合併財務報表附註

26 銀行借款

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款		
– 有抵押及有擔保	52,540	–
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	(11,378)	–
列為非流動負債之款項	<u>41,162</u>	<u>–</u>

截至2021年12月31日止年度的銀行借款實際利率為4.75%（2020年：不適用）。

於12月31日，本集團之應償還銀行借款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	11,378	–
1至2年	11,302	–
2至5年	<u>29,860</u>	<u>–</u>
	<u>52,540</u>	<u>–</u>

於2021年12月31日，上海保集100%的股權已抵押，以獲取全部銀行借款餘額。該等銀行借款由沈先生及沈先生控制的實體共同擔保（附註31）。

27 遞延所得稅

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
– 12個月內收回	15,839	12,468
– 12個月後收回	<u>11,768</u>	<u>5,347</u>
	<u>27,607</u>	<u>17,815</u>
遞延所得稅負債：		
– 12個月內收回	2,018	889
– 12個月後收回	<u>9,595</u>	<u>3,556</u>
	<u>11,613</u>	<u>4,445</u>

27 遞延所得稅(續)

當有法定可執行權利將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機構時，則遞延所得稅資產與負債可予抵銷。於年內，概無項目獲抵銷。於年內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	金融資產			總計 人民幣千元
	減值撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2021年1月1日	7,418	8,395	2,002	17,815
計入合併全面收益表	7,982	(1,236)	3,046	9,792
於2021年12月31日	<u>15,400</u>	<u>7,159</u>	<u>5,048</u>	<u>27,607</u>
於2020年1月1日	5,136	6,037	112	11,285
計入合併全面收益表	2,282	2,358	1,890	6,530
於2020年12月31日	<u>7,418</u>	<u>8,395</u>	<u>2,002</u>	<u>17,815</u>

合併財務報表附註

27 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	來自業務合併的 公允價值收益 人民幣千元
於2021年1月1日	4,445
收購一家附屬公司(附註30)	8,857
計入合併全面收益表	<u>(1,689)</u>
於2021年12月31日	<u>11,613</u>
於2020年1月1日	5,207
收購一家附屬公司	60
計入合併全面收益表	<u>(822)</u>
於2020年12月31日	<u>4,445</u>

根據中國所得稅法，須就中國附屬公司賺取的利潤宣派之股利徵收預扣稅。於2021年12月31日，本集團中國附屬公司尚未匯予彼等中國境外註冊成立的海外控股公司的保留盈利(並無就此計提遞延所得稅負債)約為人民幣216,115,000元(2020年：人民幣128,560,000元)。根據管理層對海外資金需求的估計，預期該盈利將由中國附屬公司保留作再投資之用且於可預見未來不會匯予彼等的境外控股公司。

遞延所得稅資產按結轉稅項虧損確認，並以可能用於抵扣未來應課稅利潤之相關稅項利益變現為限。截至2021年12月31日止年度，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣13,063,000元(2020年：本集團並無就虧損人民幣3,441,000元確認遞延所得稅資產)確認遞延所得稅資產。在中國經營業務的集團公司的稅項虧損最多可結轉五年。

28 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	138,644	102,807
除稅前利潤		
就以下各項作出調整		
— 物業及設備折舊	7,657	4,867
— 使用權資產折舊	2,348	2,658
— 無形資產攤銷	7,034	3,593
— 金融資產減值虧損	31,480	9,615
— 利息收入(附註8)	(1,452)	(117)
— 融資成本(附註13)	1,546	119
— 應佔以權益法入賬的投資業績(附註19)	117	(1,318)
— 視作出售於一家合營企業權益之虧損／(收益)	1	(92)
— 匯兌虧損	5,366	968
營運資金變動(不包括收購附屬公司的影響)：		
— 受限制銀行存款(增加)／減少	(57)	340
— 存貨(增加)／減少	(31)	379
— 貿易及其他應收款項增加	(70,738)	(88,900)
— 合約負債增加	17,317	10,906
— 貿易及其他應付款項增加	22,139	47,651
經營所得現金	<u>161,371</u>	<u>93,476</u>

28 現金流量資料(續)

(b) 出售物業及設備

於合併現金流量表中，出售物業及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
賬面淨值(附註17)	192	496
出售虧損	-	(8)
出售所得款項	<u>192</u>	<u>488</u>

(c) 淨債務

本節載列淨債務及融資活動產生的負債變動的分析：

	應付收購款項				總計 人民幣千元
	租賃負債 人民幣千元	已計入應付 關聯方款項 人民幣千元	應付關聯方 其他款項 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	
於2021年1月1日的淨債務	2,091	-	-	-	2,091
現金流量	(1,937)	-	-	51,094	49,157
非現金					
- 利息開支	100	-	-	1,446	1,546
- 收購租賃合約	1,603	-	-	-	1,603
於2021年12月31日的淨債務	<u>1,857</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,540</u>	<u>54,397</u>
於2020年1月1日的淨債務	2,523	4,200	300,000	-	306,723
現金流量	(2,700)	-	(300,000)	-	(302,700)
非現金					
- 利息開支	119	-	-	-	119
- 收購租賃合約	2,149	-	-	-	2,149
- 抵銷其他應收款項	-	(4,200)	-	-	(4,200)
於2020年12月31日的淨債務	<u>2,091</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,091</u>

28 現金流量資料(續)

(d) 收購附屬公司所付現金

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
結清應付代價	(285)	(27,468)
業務合併的現金流量(附註30)	<u>(112,479)</u>	<u>2,803</u>
所付現金	<u><u>(112,764)</u></u>	<u><u>(24,665)</u></u>

29 承擔

經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷短期及低價值經營租賃的租賃承擔如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	<u>582</u>	<u>552</u>

合併財務報表附註

30 業務合併

年內，本集團有以下業務合併：

	代價 人民幣千元	收購事項 現金淨額 人民幣千元	非控股 權益影響 人民幣千元
收購上海保集(a)	139,238	(106,855)	–
收購湖南亞華(b)	10,200	(6,540)	1,866
轉讓浙江星佳(附註19(a))	–	916	239
	<u>149,438</u>	<u>(112,479)</u>	<u>2,105</u>

(a) 於2021年4月，本集團以代價人民幣139,238,000元收購上海保集100%的股權。詳情如下：

	人民幣千元
代價	
於2021年已結算	113,559
於2021年12月31日未支付	<u>25,679</u>
現金代價總額	<u>139,238</u>

所收購可識別資產及所承擔負債的已確認總金額如下：

物業及設備	4,971
無形資產 – 物業管理合約	26,850
貿易及其他應收款項	80,274
現金及現金等價物	6,704
合約負債	(22,839)
貿易及其他應付款項	(29,586)
即期所得稅負債	(4,069)
遞延稅項負債	<u>(6,712)</u>
可識別淨資產總值	55,593
加：商譽	<u>83,645</u>
所收購淨資產	<u>139,238</u>

2021年收購業務的現金流出，扣除所收購現金：

部分結算現金代價	113,559
所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>(6,704)</u>
收購事項現金流出淨額	<u>106,855</u>

30 業務合併(續)

(a) (續)

獨立評估師進行了評估以釐定已識別物業管理合約於收購日期的公允價值。所使用的估值方法是多期間超額收益方法。釐定物業管理合約於收購日期的公允價值所使用主要假設如下文所披露：

毛利率	22.0%-22.9%
稅後貼現率	14.6%

收購產生的商譽主要歸因於綜合本集團與所收購實體的業務預期產生的協同效應。

自收購之日起至2021年12月31日止期間，收購業務向本集團貢獻的總收入為人民幣74,772,000元，淨利潤為人民幣1,891,000元。

若該業務自2021年1月1日起綜合入賬，則截至2021年12月31日止年度本集團全面收入表顯示的備考收入及利潤分別為人民幣855,142,000元及人民幣107,738,000元。

合併財務報表附註

30 業務合併(續)

(b) 於2021年10月，本集團以代價人民幣10,200,000元收購湖南亞華51%的股權。詳情如下：

	人民幣千元
代價	10,200
於2021年已結算	7,040
於2021年12月31日未支付	<u>3,160</u>
現金代價總額	<u><u>10,200</u></u>

所收購可識別資產及所承擔負債的已確認總金額如下：

物業及設備	346
無形資產－物業管理合約	8,580
貿易及其他應收款項	12,023
現金及現金等價物	500
合約負債	(1,341)
貿易及其他應付款項	(14,155)
遞延稅項負債	<u>(2,145)</u>
可識別淨資產總值	3,808
減：非控股權益	(1,866)
加：商譽	<u>8,258</u>
所收購淨資產	<u><u>10,200</u></u>
2021年收購業務的現金流出，扣除所收購現金：	
部分結算現金代價	7,040
所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>(500)</u>
收購事項現金流出淨額	<u><u>6,540</u></u>

30 業務合併(續)

(b) (續)

獨立評估師進行了評估以釐定已識別物業管理合約於收購日期的公允價值。所使用的估值方法是多期間超額收益方法。釐定物業管理合約於收購日期的公允價值所使用主要假設如下文所披露：

毛利率	20.9%-24.6%
稅後貼現率	17.0%

收購產生的商譽主要歸因於綜合本集團與所收購實體的業務預期產生的協同效應。

自收購之日起至2021年12月31日止期間，收購業務向本集團貢獻的總收入為人民幣2,910,000元，淨利潤為人民幣48,000元。

若該業務自2021年1月1日起綜合入賬，則截至2021年12月31日止年度本集團全面收入表顯示的備考收入及利潤分別為人民幣825,739,000元及人民幣104,409,000元。

本集團選擇將其非控股權益按其所收購可識別淨資產所佔份額確認。

合併財務報表附註

31 重大關聯方交易

除合併財務報表其他地方所披露的關聯方交易外，下列交易乃與關聯方開展：

(a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
沈先生控制的實體		
– 提供物業管理服務	11,528	12,970
– 提供物業開發商增值服務	82,199	67,152
– 向本集團提供共同財務擔保	75,000	–
– 結清租賃負債	166	151
– 租賃負債的利息開支	24	20
– 使用權資產添置	1,085	475
沈先生共同控制的實體		
– 提供物業管理服務	296	305
– 提供物業開發商增值服務	8,439	2,379
本集團主要管理人員		
– 已收利息	–	51
沈先生擁有重大影響力的實體		
– 提供物業開發商增值服務	2,510	–
沈先生		
– 向本集團提供共同財務擔保	75,000	–

上述服務及其他交易的價格乃依照相關訂約方相互協定的條款而釐定。

31 重大關聯方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團董事及高級管理層。已付或應付主要管理人員薪酬列示如下：

	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、工資和獎金	4,204	4,399
－ 社保及住房公積金供款	118	160
－ 其他福利	76	74
	<u>4,398</u>	<u>4,633</u>

(c) 與關聯方的結餘

於截至2021年及2020年12月31日止年度，佳源國際若干附屬公司（「物業開發公司」，主要從事物業開發業務）與物業買家訂立銷售合約，當中規定於特定期間銷售物業開發公司開發的物業及由本集團提供物業管理服務。物業開發公司自物業買家取得合約款項並將物業管理服務部分相關的金額定期轉付給本集團。

31 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

與關聯方的結餘計入下列項目：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
沈先生控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	101,283	72,438
－ 按金及代客戶付款	4,953	3,447
－ 貿易應付款項	126	176
－ 公用事業費及其他應付款項	2,641	3,080
－ 合約負債	370	615
－ 租賃負債	1,253	310
沈先生共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	3,549	2,879
－ 公用事業費及其他應付款項	182	103
本集團共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 按金及代客戶付款	–	35
沈先生擁有重大影響力的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	1,469	–
－ 公用事業費及其他應付款項	117	–

附註：

關聯方結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

32 本公司的財務狀況報表

	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			
使用權資產		543	—
於附屬公司的投資	(a)	<u>388,224</u>	<u>100,934</u>
		<u>388,767</u>	<u>100,934</u>
流動資產			
其他應收款項		57,729	50,122
現金及現金等價物		<u>147,088</u>	<u>465,230</u>
		<u>204,817</u>	<u>515,352</u>
資產總值		<u><u>593,584</u></u>	<u><u>616,286</u></u>
權益			
股本		5,225	5,128
儲備	(b)	<u>564,830</u>	<u>572,249</u>
權益總額		<u><u>570,055</u></u>	<u><u>577,377</u></u>
負債			
流動負債			
其他應付款項		22,432	38,909
租賃負債		<u>1,097</u>	<u>—</u>
		<u>23,529</u>	<u>38,909</u>
負債總額		<u><u>23,529</u></u>	<u><u>38,909</u></u>
權益及負債總額		<u><u>593,584</u></u>	<u><u>616,286</u></u>

本公司的財務狀況報表已於2022年3月29日獲董事會批准並由以下董事代表簽署：

朱宏戈先生
董事

龐博先生
董事

32 本公司的財務狀況報表(續)

(a) 投資附屬公司

投資附屬公司指視作於創源發展有限公司(「創源發展」)的投資成本。於2021年3月及6月，本公司通過增資總金額人民幣287,290,000元增加於附屬公司的投資。

(b) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	449,481	100,934	21,834	572,249
期內虧損	—	—	(12,239)	(12,239)
已付股利(附註16)	(32,596)	—	—	(32,596)
發行股份(附註23)	37,416	—	—	37,416
於2021年12月31日	<u>454,301</u>	<u>100,934</u>	<u>9,595</u>	<u>564,830</u>
於2020年3月5日(註冊成立日期)	—	—	—	—
上市前因重組而發行股份所產生的盈餘(i)	—	100,934	—	100,934
期內利潤	—	—	191,834	191,834
已付股利	—	—	(170,000)	(170,000)
發行股份(附註23)	485,702	—	—	485,702
資本化發行(附註23)	(3,866)	—	—	(3,866)
股份發行成本(附註23)	(32,355)	—	—	(32,355)
於2020年12月31日	<u>449,481</u>	<u>100,934</u>	<u>21,834</u>	<u>572,249</u>

(i) 該金額指本公司所收購附屬公司的資產淨值與本公司為換取附屬公司而發行之股本的面值之間的差額。

33 附屬公司

下文乃附屬公司清單，該等公司均為有限公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊／ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務／ 營業地點
			2021年	2020年	
由本公司直接持有：					
創源發展	英屬處女群島	1美元	100%	100%	於香港從事投資控股
由本公司間接持有：					
佳源物業管理有限公司	香港	1港元	100%	100%	於香港從事投資控股
浙江禾源物業服務有限公司(i)	中國	100,000,000美元	100%	100%	於中國從事投資控股
浙江佳源物業服務集團有限公司	中國	人民幣500,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
安徽崇源物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
浙江美源家庭服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事社區增值服務
重慶中農國信物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
新疆佳源都市物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
杭州佳源民安物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理

合併財務報表附註

33 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2021年	2020年	
由本公司間接持有：(續)					
揚州盛源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
安徽佳源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
杭州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
嘉興佳源智想物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
嘉興佳源星洲物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
湖南華冠	中國	人民幣5,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
湖南華澤物業服務有限公司 (「湖南華澤」)(a)	中國	人民幣2,000,000元	41%	41%	於中國從事物業管理
湖南佳源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
貴州華弘物業服務有限公司 (「貴州華弘」)(b)	中國	人民幣5,000,000元	46%	46%	於中國從事物業管理

33 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2021年	2020年	
由本公司間接持有：(續)					
吉林佳源中北物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	57%	57%	於中國從事物業管理
重慶及第有佳房地產經紀有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事社區增值服務
長沙及第有佳房地產經紀有限公司	中國	人民幣1,000,000元	65%	65%	於中國從事社區增值服務
桐鄉佳源文蘊物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
重慶佳寶物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
貴州佳致物業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
嘉興佳源律動物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
新疆佳源彩紅物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
余姚佳源宏盛物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理

合併財務報表附註

33 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2021年	2020年	
由本公司間接持有：(續)					
邵陽佳寧源物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	67%	不適用	於中國從事物業管理
襄陽佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
上海保集物業管理有限公司	中國	人民幣13,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
揚州保集物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
宜興市神龍物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
青島佳源德潤物業服務 有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元	65%	不適用	於中國從事物業管理
佳源服務商標有限公司	香港	1港元	100%	不適用	於香港從事投資控股
廣州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
衢州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理

33 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2021年	2020年	
由本公司間接持有：(續)					
重慶佳源佳優物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	不適用	於中國從事社區增值服務
撫順佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
紹興昌源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
湖南美源家庭服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	65%	不適用	於中國從事社區增值服務
明光崇源物業有限公司	中國	人民幣500,000元	60%	不適用	於中國從事物業管理
沿河佳源物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	不適用	於中國從事物業管理
湖南亞華物業管理有限公司	中國	人民幣8,800,000元	51%	不適用	於中國從事物業管理
婁底佳源華冠物業服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	65%	不適用	於中國從事物業管理

33 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2021年	2020年	
由本公司間接持有：(續)					
浙江星佳物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	不適用	於中國從事物業管理
佳源物業管理(香港)有限公司	香港	1港元	100%	不適用	於香港從事物業管理

(i) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(ii) 重大限制

於中國持有的現金及銀行存款受當地外匯管制條例所規管。該等條例對資本匯出中國(正常派息除外)作出限制。合併財務報表內適用該等限制的現金及銀行存款賬面值為人民幣485,634,000元(2020年：人民幣153,696,000元)。

(a) 湖南華澤由湖南華冠擁有63%。

(b) 貴州華弘由湖南華冠擁有70%。

業績

	截至12月31日止年度				
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	<u>209,804</u>	<u>331,258</u>	<u>454,891</u>	<u>615,096</u>	<u>820,542</u>
除稅前利潤	25,109	48,542	68,304	102,807	138,644
所得稅開支	<u>(6,760)</u>	<u>(12,766)</u>	<u>(18,090)</u>	<u>(32,839)</u>	<u>(34,464)</u>
年內利潤及全面收益總額	<u>18,349</u>	<u>35,776</u>	<u>50,214</u>	<u>69,968</u>	<u>104,180</u>
下列人士應佔利潤及全面收益總額：					
－ 本公司擁有人	18,349	35,776	50,214	65,426	100,478
－ 非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,542</u>	<u>3,702</u>
	<u>18,349</u>	<u>35,776</u>	<u>50,214</u>	<u>69,968</u>	<u>104,180</u>

淨資產及權益總額

	於12月31日				
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
總資產	176,159	652,326	849,478	940,983	1,227,129
總負債	<u>180,215</u>	<u>551,392</u>	<u>688,173</u>	<u>422,744</u>	<u>599,753</u>
淨資產	<u>(4,056)</u>	<u>100,934</u>	<u>161,305</u>	<u>518,239</u>	<u>627,376</u>
本公司擁有人應佔權益	(4,056)	100,934	151,148	501,183	606,578
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,157</u>	<u>17,056</u>	<u>20,798</u>
權益總額	<u>(4,056)</u>	<u>100,934</u>	<u>161,305</u>	<u>518,239</u>	<u>627,376</u>