

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CIFI Ever Sunshine Services Group Limited

### 旭輝永升服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

## 截至2021年12月31日止年度全年業績

### 摘要

1. 2021年收入約為人民幣4,702.8百萬元，較2020年約人民幣3,119.6百萬元增長50.8%。
2. 本集團2021年的毛利約為人民幣1,299.9百萬元，較2020年的約人民幣979.5百萬元增長32.7%。
3. 2021年的年內溢利約為人民幣692.5百萬元，較2020年約人民幣442.6百萬元增長56.5%。與此同時，2021年的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣617.0百萬元，較2020年約人民幣390.4百萬元增長58.0%。
4. 於2021年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為270.8百萬平方米，較2020年12月31日約181.2百萬平方米增長約49.4%。
5. 董事會建議派付截至2021年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股0.1299港元(2020年：每股0.0838港元)。

旭辉永升服务集团有限公司(「本公司」或「我們」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2021年12月31日止年度經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字。有關全年業績經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 綜合損益及其他全面收益表

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	5	<b>4,702,816</b>	3,119,563
服務成本		<b>(3,402,951)</b>	(2,140,056)
<b>毛利</b>		<b>1,299,865</b>	979,507
其他收入及其他收益及虧損		<b>122,196</b>	(10,278)
行政開支		<b>(382,121)</b>	(271,613)
銷售開支		<b>(82,799)</b>	(61,065)
金融資產的預期信貸虧損		<b>(62,220)</b>	(32,148)
財務成本		<b>(3,486)</b>	(1,498)
其他開支		<b>(22)</b>	(4,786)
<b>除稅前溢利</b>		<b>891,413</b>	598,119
所得稅開支	8	<b>(198,878)</b>	(155,503)
<b>年內溢利及全面收益總額</b>		<b>692,535</b>	442,616

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
附註	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利及全面收益總額		
以下人士應佔：		
本公司擁有人	617,014	390,372
非控股權益	75,521	52,244
	<u>692,535</u>	<u>442,616</u>
每股盈利(人民幣)		
每股基本盈利	9 <u>0.3663</u>	<u>0.2426</u>

## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	2021年	2020年
附註	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	112,264	86,201
投資物業	58,970	55,119
無形資產	371,687	91,049
商譽	1,343,707	470,952
遞延稅項資產	38,196	20,620
物業、廠房及設備之預付款項	367	12,448
遞延合約成本	12,663	—
	<u>1,937,854</u>	<u>736,389</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	3,549	—
遞延合約成本	4,474	—
貿易應收款項及應收票據	6 788,316	458,628
預付款項及其他應收款項	536,134	264,688
其他金融資產	—	30,000
受限制現金	11,119	6,873
銀行結餘、存款及現金	3,985,046	3,170,589
	<u>5,328,638</u>	<u>3,930,778</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	7	586,364	362,848
應計費用及其他應付款項		1,106,347	693,319
銀行貸款		1,400	—
合同負債	5(c)	597,347	387,825
租賃負債		11,250	13,828
稅項撥備		135,072	124,874
		<u>2,437,780</u>	<u>1,582,694</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,890,858</u>	<u>2,348,084</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,828,712</u>	<u>3,084,473</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		9,179	15,508
其他長期應付款項		20,787	4,928
遞延稅項負債		107,008	46,602
		<u>136,974</u>	<u>67,038</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,691,738</u>	<u>3,017,435</u>
<b>權益</b>			
股本		15,519	14,830
儲備		4,428,294	2,878,604
本公司擁有人應佔權益		4,443,813	2,893,434
非控股權益		247,925	124,001
<b>權益總額</b>		<u>4,691,738</u>	<u>3,017,435</u>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

旭輝永升服務集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為林中先生、林峰先生及林偉先生。於2020年6月30日本公司股東完成銷售及購買本公司股份及簽署投票權委託協議後，Spectron Enterprises Limited(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立)成為本公司的直接控股公司，而旭輝控股(集團)有限公司(於開曼群島註冊成立，其股份在聯交所上市)成為本公司的最終控股公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本集團由本公司及其附屬公司組成，主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)和香港公司條例要求之適用披露。

於各報告期末，除若干物業及金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

### 3 應用香港財務報告準則(修訂本)

#### 於本年度強制生效之香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之以下於2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關的租金優惠
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－第二期

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會於2021年6月發佈的議程決定，該決定澄清實體在確定存貨的可變現淨值時應包括作為「進行銷售所需的估計成本」的成本。

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂並無對本年度及過往年度的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露造成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	對概念框架的提述 <sup>2</sup>
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公司之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	2021 年 6 月 30 日之後的 Covid-19 相關的租金優惠 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號相關修訂(2020 年) <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號(修訂本)	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2021 年 4 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於一個待定的日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。



## 香港財務報告準則第3號(修訂本)概念框架之提述

該等修訂：

- 更新了香港財務報告準則第3號「企業合併」中的參考，並引用2018年6月發佈之《2018年財務報告概念框架》(「**概念框架**」)，取代《財務報表的編製及呈報框架》(由2010年10月發佈之2010年報告《財務概念框架》取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號規定，或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21取代用概念框架來確定其在企業合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在企業合併中收購的或然資產。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

## 4 分部資料

就資源分配及評估而向本公司執行董事(及主要經營決策者)所呈報的資料主要針對收入分析。除本集團整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

### 有關主要客戶的資料

截至2021年12月31日止年度，來自旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司(「旭輝集團」)的收入佔本集團收入的17.1%(2020年：17.6%)。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2021年12月31日止年度概無貢獻本集團收入的10%或以上(2020年：無)。

### 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2021年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國(2020年：所有)。

於2021年12月31日，所有非流動資產位於中國(2020年：所有)。

## 5 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的所得款項。本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約收入	<b>4,701,850</b>	3,118,873
其他	<b>966</b>	690
總計	<b><u>4,702,816</u></b>	<b><u>3,119,563</u></b>

來自客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

截至2021年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	對非業主的 增值服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類別</b>					
<u>物業管理服務</u>					
包幹制	2,651,157	—	—	—	2,651,157
酬金制	3,268	—	—	—	3,268
	<u>2,654,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,654,425</u>
<u>社區增值服務</u>					
家居生活服務	—	570,044	—	—	570,044
停車位管理及租賃服務	—	124,176	—	—	124,176
物業經紀服務	—	321,913	—	—	321,913
公用區域增值服務	—	83,351	—	—	83,351
	<u>—</u>	<u>1,099,484</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,099,484</u>
<u>對非業主的增值服務</u>					
協銷服務	—	—	353,668	—	353,668
額外專項定制服務	—	—	310,021	—	310,021
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	96,961	—	96,961
房修服務	—	—	67,437	—	67,437
交付前檢驗服務	—	—	39,275	—	39,275
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>867,362</u>	<u>—</u>	<u>867,362</u>
<u>城市服務</u>					
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,579</u>	<u>80,579</u>
	<u>2,654,425</u>	<u>1,099,484</u>	<u>867,362</u>	<u>80,579</u>	<u>4,701,850</u>
<b>確認收入時間</b>					
於某一時間點	—	431,445	21,513	—	452,958
隨時間	2,654,425	668,039	845,849	80,579	4,248,892
	<u>2,654,425</u>	<u>1,099,484</u>	<u>867,362</u>	<u>80,579</u>	<u>4,701,850</u>

截至2020年12月31日止年度

貨品及服務類別	物業管理服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	對非業主的增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<u>物業管理服務</u>				
包幹制	1,754,248	—	—	1,754,248
酬金制	3,050	—	—	3,050
	<u>1,757,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,757,298</u>
<u>社區增值服務</u>				
家居生活服務	—	454,534	—	454,534
停車位管理及租賃服務	—	104,266	—	104,266
物業經紀服務	—	191,632	—	191,632
公用區域增值服務	—	39,463	—	39,463
	<u>—</u>	<u>789,895</u>	<u>—</u>	<u>789,895</u>
<u>對非業主的增值服務</u>				
協銷服務	—	—	330,480	330,480
額外專項定制服務	—	—	103,171	103,171
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	79,593	79,593
房修服務	—	—	33,474	33,474
交付前檢驗服務	—	—	24,962	24,962
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>571,680</u>	<u>571,680</u>
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>
<u>確認收入時間</u>				
於某一時間點	—	245,638	—	245,638
隨時間	1,757,298	544,257	571,680	2,873,235
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>

**(b) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格**

物業管理服務及城市服務合約通常為長期且本集團就所提供服務按月出具固定金額的賬單。本集團透過本集團有權開具發票金額確認收益，選擇採取實際權宜之計。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配予該等未履行合約的交易價格將不予披露。

社區增值服務及對非業主的增值服務的期限通常低於一年。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配予該等未履行合約的交易價格將不予披露。

**(c) 合約負債詳情**

本集團已確認以下收入相關之合約負債：

	<b>2021年</b>	2020年
	<b>12月31日</b>	12月31日
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
合約負債	<u><b>597,347</b></u>	<u>387,825</u>

**(i) 合約負債重大變動**

本集團合約負債來自客戶墊款，而尚未提供物業管理服務或增值服務。有關負債因本集團業務增長及收購附屬公司而有所增加。

**(ii) 就合約負債確認收入**

下表列示於本報告期內結轉合約負債所確認收入金額：

	<b>截至12月31日止年度</b>	
	<b>2021年</b>	2020年
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
已計入年初合約負債結餘之已確認收入	<u><b>363,125</b></u>	<u>313,095</u>

## 6 貿易應收款項及應收票據

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	136,322	80,507
— 第三方	761,313	428,697
	<u>897,635</u>	<u>509,204</u>
應收票據	1,598	5,618
	<u>899,233</u>	<u>514,822</u>
總額	899,233	514,822
減：信貸虧損撥備	(110,917)	(56,194)
	<u>788,316</u>	<u>458,628</u>

於2020年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項及應收票據約為人民幣342,006,000元。

本集團收到的票據的到期期間均少於一年。

貿易應收款項主要來自包幹制下的物業管理服務收入，對非業主的增值服務以及城市服務。

包幹制下的物業管理服務收入以及城市服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。來自物業管理服務的服務收入乃根據相關物業服務協議條款收取。

本集團於2021年及2020年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2021年及2020年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

於2021年及2020年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1年以內	628,043	373,521
1至2年	118,452	66,424
2至3年	33,549	15,730
3至4年	6,726	2,874
4至5年	1,546	79
	<u>788,316</u>	<u>458,628</u>

#### 7 貿易應付款項

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	20,955	5,900
—第三方	565,409	356,948
	<u>586,364</u>	<u>362,848</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2021年及2020年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1年以內	538,777	342,139
1至2年	35,453	20,025
2至3年	11,621	684
3至4年	513	—
	<u>586,364</u>	<u>362,848</u>

## 8 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
中國企業所得稅：		
即期稅項	220,393	175,254
過往年度超額撥備	(635)	(2,735)
	<u>219,758</u>	<u>172,519</u>
遞延稅項		
計入年內損益	(20,880)	(17,016)
	<u>198,878</u>	<u>155,503</u>



根據中國的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為 i) 25%，ii) 倘註冊或從事政策鼓勵行業及在中國西部地區註冊，則為 15% 或 iii) 倘被地方稅務局視為先進技術企業，則為 15% 或 iv) 倘於海南自由貿易港註冊及經營，則為 15%。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息應繳納 10% 的預扣稅。

根據英屬處女群島及開曼群島的法律及法規，本集團於英屬處女群島及開曼群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團並無於香港產生或自香港產生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

## 9 每股盈利

本公司權益擁有人每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>617,014</u>	<u>390,372</u>
	截至 12 月 31 日止年度	
	2021 年 千股	2020 年 千股
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	<u>1,684,301</u>	<u>1,609,258</u>

由於該兩個年度均無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 10 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
2020年末期－每股普通股0.0838港元		
(2019年末期－0.0479港元)	<u>117,228</u>	<u>73,083</u>

緊隨報告期末後，本公司董事會已於截至2021年12月31日止年度建議宣派本公司末期股息每股普通股0.1299港元(2020年：截至2020年12月31日止年度末期股息0.0838港元)，總金額為227,654,000港元(2020年：139,980,000港元)，並須獲本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的綜合型物業管理服務商。2021年4月，我們榮獲中指研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2020年提升1位至第11位。於2021年12月31日，我們於中國124座城市提供物業管理服務、增值服務以及城市服務，總合約建築面積（「**建築面積**」）約為270.8百萬平方米，其中在管總建築面積約為171.0百萬平方米，為逾600,000個家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業，非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭），以及提供其他專項優質的定制服務。

我們秉承「用心構築美好生活」的理念，圍繞「讓用戶省心、放心、開心」的核心價值觀，用科技創新帶動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們致力於為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並致力於成長為客戶首選的智慧城市服務品牌。

## 我們的業務模式

我們擁有四大業務，即 (i) 物業管理服務，(ii) 社區增值服務，(iii) 對非業主的增值服務，及 (iv) 城市服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

- 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。
- 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括 (i) 家居生活服務；(ii) 停車位管理及租賃服務；(iii) 物業經紀服務；及 (iv) 公用區域增值服務。
- 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括 (i) 協銷服務；(ii) 額外專項定制服務；(iii) 房修服務；(iv) 交付前檢驗服務；及 (v) 前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。

- 城市服務：我們可以提供多樣的都市服務。該等服務主要包括：(i) 城市環衛；(ii) 垃圾分類處理；(iii) 路政設施安裝；(iv) 園林綠化工程；(v) 老舊社區改造；及(vi) 智慧街區建設等。

## 物業管理服務

### *面積規模持續高質量增長*

本集團把堅持快速擴大管理面積作為戰略目標之一，年內，其通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2021年12月31日，我們的合約建築面積約為270.8百萬平方米，合約項目數量1,409個，分別較2020年12月31日增長約49.4%及43.0%。於2021年12月31日，在管建築面積達到了約171.0百萬平方米，在管項目數量為1,032個，分別較2020年12月31日增長約68.3%及61.8%。

下表載列分別截至2021年及2020年12月31日止年度我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於年初	181,192	101,625	110,558	65,151
新訂約 <sup>(1)</sup>	76,302	59,138	74,604	40,952
收購 <sup>(2)</sup>	17,975	14,862	3,389	2,417
終止 <sup>(3)</sup>	(4,702)	(4,588)	(7,359)	(6,895)
於年末	<u>270,767</u>	<u>171,037</u>	<u>181,192</u>	<u>101,625</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同，以及我們據以替換前物業管理服務提供商的物業管理服務合同。
- (2) 本年度內的收購包括華熙鑫安(北京)物業管理有限公司(「華熙鑫安」)、上海星悅物業服務有限公司(「上海星悅」)、山東鑫建物業發展有限公司(「山東鑫建」)、湖南美中環境生態科技有限公司(「美中環境」)、上海美凱龍物業管理服務有限公司(「美凱龍物業」)。
- (3) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

## 我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2021年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國124座城市。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
東部地區 <sup>(1)</sup>	97,556	1,731,755	65.2	65,949	1,176,427	66.9
北部地區 <sup>(2)</sup>	26,517	252,836	9.5	8,222	152,967	8.7
中南地區 <sup>(3)</sup>	22,540	264,791	10.0	12,875	194,690	11.1
西部地區 <sup>(4)</sup>	19,654	285,793	10.8	11,364	147,638	8.4
東北地區 <sup>(5)</sup>	4,770	119,250	4.5	3,215	85,576	4.9
總計	<u>171,037</u>	<u>2,654,425</u>	<u>100.0</u>	<u>101,625</u>	<u>1,757,298</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、荷澤、亳州、青島、無錫、江陰、台州、漳州、淮南、溫州、南通、衢州、濟南、濟寧、常州、金華、宜興、張家港、昆山、石獅、濰坊、濱州、煙台、泉州、阜陽、紹興、揚州、蚌埠、池州、臨沂、泰州、威海、宿遷、宣城、淄博、淮安、連雲港、鹽城、黃山、九江、六安、安慶、東營、啟東、寧夏及福清。
- (2) 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特、唐山、滄州、邯鄲、衡水、包頭及赤峰。

- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、益陽、邵陽、衡陽、韶關、鄭州、江門、南寧、東莞、黃岡、中山、岳陽、惠州、南昌、洛陽、南陽、株洲、許昌、漯河、海口、柳州、深圳、常德、婁底、宣城及孝感。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都、貴陽、六盤水、安順、白銀、畢節、銅仁、咸陽、寶雞、晉中、渭南、烏魯木齊、西寧、貴州、蘭州及大同。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括瀋陽、大連、丹東、哈爾濱、長春。

### **多輪驅動促進服務規模的不斷擴大**

#### **與旭輝集團共同成長**

作為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)(聯交所股份代號：00884)及其附屬公司(統稱「旭輝集團」)長期的服務合作夥伴，我們的服務得到其廣泛認可，我們與旭輝集團之間亦建立了穩定的合作關係，也受益於旭輝集團的業務穩定和地產加板塊的多元發展。

根據旭輝控股於2022年1月5日發佈的公告，2021年，旭輝集團錄得累計合同銷售額(包括合營企業及聯營公司的合同銷售額)約人民幣2,472.5億元，合同銷售面積約14.49百萬平方米。



## 抓住獨立第三方市場發展機遇

作為公司四輪驅動戰略最重要的驅動之一，我們一直積極以多元化的方式開拓第三方市場，通過向不同的獨立市場拓展資源以增加我們的市場份額。我們市場拓展的主要對象包括獨立的區域性物業開發商、業主委員會、地方政府等。我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權。於2021年，我們獲取了錦晨黃梅天地、紅星•檀宮臨邑、中海國際大廈等優質一手項目。我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權。於2021年，我們通過公開競標獲得了盛世華府、中梁龍灣首府、汨羅國際家居博覽中心等優質二手項目。我們亦參與政府採購，包括對體育場館、軌道交通、交通樞紐節點、辦公大廈等公建類項目的招投標。於2021年，我們獲得了杭州長河高級中學、嘉善第一人民醫院、榮昌區行政中心等優質公建類項目。

同時，我們積極尋求與不同物業開發商達成戰略合作的機會，並成立合資公司以提供物業管理服務。迄今我們已成功與28家物業開發企業或國有建設投資公司達成戰略合作，將能優先獲取該等戰略夥伴開發的物業的管理權。

憑藉我們的高質量服務、專業的市場團隊、多源渠道以及良好的口碑和聲譽，我們取得來自於第三方物業開發商開發項目的建築面積快速增長。

## 戰略併購

戰略併購已成為我們發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「投前精選標的，投後完善管理」的原則，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。

於本年度內，本集團成功收購華熙鑫安50%股權，其隨後成為本公司一間附屬公司。華熙鑫安的項目華熙Live·五棵松是北京獨樹一幟的文化體育地標，囊括高端商業辦公大樓、大型運動場館等多元業態。

於本年度內，本集團成功收購上海星悅。上海星悅主要從事家居賣場的物業管理服務。其項目主要在上海市以及江蘇省、浙江省所轄發達城市。

於2021年7月，本集團成功收購山東鑫建。此次併購為我們在山東省內的第三次併購，進一步增厚了區域密度及疊化能力。山東鑫建以倉儲、物流公建項目為主營業態，在當地具有一定專業壟斷優勢。此次併購也有效增強了我們在山東非住宅業態的綜合服務能力。

於2021年10月，本集團完成了對美中環境51%股權的收購，補齊了本公司在環衛業態的發展短板。美中環境是一家牌照資質齊全的環衛服務供應商，可在全國化範圍滿足環衛行業的招投標業務。通過對美中環境的併購，擴充了本公司在城市服務領域的能力，順應公司「成為客戶首選的智慧城市服務品牌」的目標。

於本年度下半年，本公司亦成功收購美凱龍物業80%的股權，進一步提升了商辦物業管理模塊的專業能力。繼上半年收購上海星悅後，此次收購美凱龍物業進一步加深我們與紅星美凱龍家居集團股份有限公司的合作。在相互信任及認可基礎上，預期持續合作可以產生令人滿意的協同效應，進一步促進本集團的業務增長。

2021年12月，我們訂立協議收購鄭州錦藝物業服務有限公司(「鄭州錦藝」)。本次收購於2022年1月完成。鄭州錦藝為一間物業管理服務公司，在管項目24個，待交付項目14個，所有項目均高密度集中於鄭州市場，項目品質優異，強經營管理團隊，有利於本集團增強鄭州市場地位，也與本集團區域深耕戰略高度相符。

下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	於12月31日			
	2021年		2020年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	<b>32,051</b>	<b>18.7</b>	21,718	21.4
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	<b>138,986</b>	<b>81.3</b>	79,907	78.6
總計	<b>171,037</b>	<b>100.0</b>	101,625	100.0

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。

(2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

## 轉型為綜合性物業管理服務提供商

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標、擴大市場份額的機會。我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管建築面積的擴大和當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他更多類型的物業。於2021年12月31日，非住宅物業佔我們在管建築面積約34.4%，而於2020年12月31日則為28.6%。

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年12月31日止年度由此產生的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	112,173	1,478,060	55.7	72,552	1,028,651	58.5
非住宅物業	58,864	1,176,365	44.3	29,073	728,647	41.5
<b>總計</b>	<b>171,037</b>	<b>2,654,425</b>	<b>100.0</b>	<b>101,625</b>	<b>1,757,298</b>	<b>100.0</b>

#### **包幹制和酬金制**

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	169,202	2,651,157	99.9	100,117	1,754,248	99.8
酬金制	1,835	3,268	0.1	1,508	3,050	0.2
總計	<u>171,037</u>	<u>2,654,425</u>	<u>100.0</u>	<u>101,625</u>	<u>1,757,298</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務

2021年，來自社區增值服務的收入較2020年約人民幣789.9百萬元大幅增長約39.2%至約人民幣1,099.5百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，所服務家庭數量增長以及我們在提供多樣化的專業增值服務方面的進一步發展所致。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本集團重要戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動我們社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的增加，在社區開展增值服務經驗的成熟和人才的不斷優化升級，我們繼續加深對於社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。2021年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到23.4%，維持較高水平，而本集團將會持續遵循推動社區增值服務收入佔比提升的戰略。

我們堅持「平台」+「生態」的戰略，將不斷成長的專項業務獨立為業務單元（「**業務單元**」）。我們以不斷擴大的社區為平台土壤，給予專業化幫助，實現專項業務單元持續在平台上獨立成長。在社區維修及美居等業務單元取得長足發展的基礎上，2021年我們進一步將物業經紀業務進行獨立業務單元化，加碼戰略重心，引入高量級人才並組建專業化團隊。未來我們將持續推動符合自身業務發展戰略的增值業務成為獨立業務單元。

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列分別截至2021年及2020年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務 <sup>(1)</sup>	<b>570,044</b>	<b>51.8</b>	454,534	57.5
停車位管理及租賃服務 <sup>(2)</sup>	<b>124,176</b>	<b>11.3</b>	104,266	13.2
物業經紀人服務 <sup>(3)</sup>	<b>321,913</b>	<b>29.3</b>	191,632	24.3
公共區域增值服務 <sup>(4)</sup>	<b>83,351</b>	<b>7.6</b>	39,463	5.0
<b>總計</b>	<b><u>1,099,484</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>789,895</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

(1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。

(2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。

(3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售與代理租賃服務。

(4) 其主要包括有關租賃及管理公用區域之服務收入。



## 對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部份為物業開發商。

於2021年度，對非業主的增值服務的收入較2020年的人民幣571.7百萬元大幅增加約51.7%至約人民幣867.4百萬元，主要是由於旭輝集團和合作物業開發商開發的項目增加，以及我們服務的物業開發商的數目增加。在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們已提升專業化水平和服務能力。於向旭輝集團提供服務的同時，更多第三方物業開發商委託我們提供增值服務。於本年內，來源於對非業主的增值服務收入在本集團總收入中的佔比達到18.4%。

下表分別載列截至2021年及2020年12月31日止年度對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	353,668	40.8	330,480	57.8
額外專項定制服務	310,021	35.7	103,171	18.0
前期規劃及設計諮詢服務	96,961	11.2	79,593	13.9
房修服務	67,437	7.8	33,474	5.9
交付前檢驗服務	39,275	4.5	24,962	4.4
<b>總計</b>	<b>867,362</b>	<b>100.0</b>	<b>571,680</b>	<b>100.0</b>

### 城市服務

隨著社會治理的不斷發展、機關後勤服務社會化的推進，同時基於市場的需求及公司「大物業」戰略的發展方向，我們逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住領域進而延伸至城市服務運營層面。2020年開始，通過與上海臨港新城投資建設有限公司、無錫市惠山國有投資控股集團有限公司等區域性城投平台的戰略合作，我們積累城市化服務經驗。通過2021年對美中環境的併購，進一步建立我們在城市服務方面的專業能力。

我們於上市初期提出了「用心構築美好生活」的公司使命，又於2020年首次發佈了公司願景，致力於「成為客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向，分別是(i)城市市政服務管家，側重於環衛綠化、老舊社區改造服務，(ii)城市資產經營助手，服務於城市閒置空間、片區資源管理，及(iii)城市未來發展的合作夥伴，服務於智慧城市建設。

隨著政府政策的鼓勵和物業管理行業自身能力的進化，物業管理行業獲得了更多新業務拓展的機遇。於本年度內，透過採納將城市服務定位為我們的戰略發展方向之一，我們成功與湖南省界首市城鄉建設有限公司及邯鄲市邯山區城市建設投資集團有限公司達成了戰略合作關係，進一步構建了城市服務的綜合能力，致力於成為客戶首選的智慧城市服務品牌。

## 未來展望

新冠疫情的爆發給社會經濟運行帶來了極大的挑戰。作為一家物業管理公司，我們有責任、勇擔當，躬身入局，在保護好員工的基礎上，始終積極參與到抗疫社區一線。本集團亦一直配合地方政府鄰裡治理工作，以保障業主的健康和 safety，並為他們提供生活便利。在此過程中，我們與業主建立的互信關係、口碑及品牌會成為推動我們持續向前成長的力量，成就本集團長遠的發展。面對未來的全新挑戰及機遇，本集團管理層將帶領員工迎難而上，不懼挑戰，按照既定目標快速推進。

### **進一步擴大我們的業務規模及區域密度**

我們計劃增加在管物業的數量及建築面積。我們將進一步擴大及優化我們的專業營銷團隊以從戰略上評估及參與投標、力求通過投標及競標獲取更多的物業管理業務並實現質量提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地區進一步增厚業務佈局及項目密度。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們也將尋求由旭輝集團擴大業務覆蓋範圍及其「同心圓戰略」所帶來的新商機。基於本集團良好的品牌優勢，我們亦通過與地產開發商及城市建設投資公司建立戰略聯盟，為彼等之專案提供物業管理服務，進入具有發展潛力的新市場。此外，我們將抓住行業機遇，通過戰略性並購的方式補齊業態、做深規模，快速拉齊短板增強多種業態的服務能力。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業(如醫院、展覽中心及工業園區)抓住服務社會化的順風機遇，使在管物業組合多樣化。隨著本集團能力的進化和行業展現出的機遇，我們也將逐漸擴大本集團的範圍，抓住城市服務等方面的機遇積極佈局。

### **持續多樣化我們提供的服務**

我們計劃通過增強我們的前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監督服務、交付前檢驗服務、協銷服務及房修服務的能力進一步多樣化我們對非業主的增值服務。我們向物業開發商提供增值服務時，將加強對物業開發、銷售及管理的全產業鏈覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多機會以獲得物業管理項目。我們亦計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務，以拓寬我們的業務並提升我們的品牌知名度。

社區增值服務作為我們一直以來「做大做強平台、做優做透生態」的戰略重心。我們將繼續堅定推行業務單元化，在驗證完成商業邏輯的專項業務獨立化條線運行，更聚焦、更專業、配人才、放重心。寄翼於增大市場滲透率，更優、更廣的觸達至業主的共性需求。

### **持續做好人才引進和組織升級**

我們通過「永動力」校招生計劃持續為集團輸送優質年輕血液。隨著管理規模的擴大、服務產品的升級，我們於2021年進一步擴大校招生人數，為本集團的「一五戰略」及更長久的未來培養勳力同心的人才。針對高級管理層，我們持續踐行「騰籠換鳥」戰略，旨在打造有願景、有共識的真高管團隊。我們亦給予中層幹部充分的成長空間和各項業務的專業能力培訓。分層分類打造全能型組織，激活團隊能動性。

### **進一步投資技術及智慧運營**

我們將進一步投資於技術及智慧運營以提升我們的質量及運營效率。我們於2019年成立了霖久智慧科技有限公司，旨在用數字化建設提升服務品質管理，讓科技驅動物業革命。

我們計劃進一步投資升級內部管理系統。我們擬優化內部企業資源規劃信息系統、辦公自動化系統、財務系統、人力資源系統及合同管理系統。我們將建立大數據信息共享平台，包括如客戶關係管理雲、物業管理雲、賬單管理雲及停車場雲等管理工具，以展開業主、僱員及業務夥伴間的信息互聯。我們計劃建立集中指揮中心以

遠程監控運營、開展數據分析、減少中間物流及提升管理精確度及效率。我們將繼續提升我們標準化、集中化、數字化及自動化水平以確保始終如一地提供優質服務，並減少人為錯誤及有效控制運營成本。

## 財務回顧

### 收入

2021年，由於本集團持續進行多輪驅動的業務發展，錄得收入約人民幣4,702.8百萬元，較2020年約人民幣3,119.6百萬元增加50.8%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>2,654,425</b>	<b>56.4</b>	1,757,298	56.4
社區增值服務	<b>1,099,484</b>	<b>23.4</b>	789,895	25.3
對非業主的增值服務	<b>867,362</b>	<b>18.4</b>	571,680	18.3
城市服務	<b>80,579</b>	<b>1.7</b>	—	—
其他	<b>966</b>	<b>0.1</b>	690	—
總收入	<b><u>4,702,816</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>3,119,563</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2021年，物業管理服務收入達約人民幣2,654.4百萬元，佔本集團總收入56.4%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本年度，我們的管理總建築面積由2020年12月31日約101.6百萬平方米增至2021年12月31日的約171.0百萬平方米。此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎，以及收購其他物業管理服務提供商所致。下表載列按物業開發商類型呈列本年度內本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	<b>1,044,773</b>	<b>39.4</b>	650,181	37.0
第三方物業發展商 <sup>(2)</sup>	<b>1,609,652</b>	<b>60.6</b>	1,107,117	63.0
總收入	<b><u>2,654,425</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,757,298</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。

(2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

本集團一直致力於優化業務結構。本年度，來自增值服務的收入繼續錄得上升趨勢，百分比保持穩定。

社區增值服務的收入從2020年的約人民幣789.9百萬元增加到2021年的約人民幣1,099.5百萬元，增長約39.2%。社區增值服務收入的增長主要由於我們的管理面積的增加，我們所服務的客戶群體的增長，以及我們所提供的專業增值服務的進一步發展，如美居服務及物業經紀服務，以滿足客戶的多元化需求。

對非業主提供的增值服務的收入從2020年的約人民幣571.7百萬元增加到2021年的約人民幣867.4百萬元，增長約51.7%。該增長主要由於我們所服務的項目及房地產開發商的數量增加所致。本年度，我們進一步加強與合作夥伴房地產開發商的合作關係，並為他們提供專業及優質服務。

於2021年，本集團收購知名的環衛服務提供商美中環境，意味著我們正式踏入城市服務業務。本年度，來自城市服務的收入約為人民幣80.6百萬元。

### 服務成本

服務成本由2020年約人民幣2,140.1百萬元增加約59.0%至2021年約人民幣3,403.0百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。服務成本增長率高於收入增長率，主要是因為國家社保減免政策的撤銷所致。我們將繼續投資於智慧營運以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。



## 毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由2020年約人民幣979.5百萬元增加約32.7%至2021年約人民幣1,299.9百萬元。

本集團主要業務的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
物業管理服務	23.1%	25.4%
社區增值服務	44.9%	49.6%
對非業主的增值服務	20.9%	24.6%
城市服務	15.5%	—
<b>總計</b>	<b>27.6%</b>	<b>31.4%</b>

於2021年，本集團的毛利率為27.6%，較2020年的31.4%下降3.8個百分點，主要由於我們的物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的毛利率下降，以及引入毛利率相對較低的城市服務。

物業管理服務的毛利率為23.1%，較2020年的25.4%有所下降。下降的主要原因為2020年政府為減輕新冠疫情對企業的影響而首次出台的國家社保減免政策(此有助於減輕我們當時的負擔)的撤銷。隨著我們物業管理規模擴張，本集團亦致力於推進智慧社區建設及管理系統標準化，為業主提供更好的體驗。

社區增值服務的毛利率為44.9%，較2020年的49.6%有所下降，主要由於新的社區保養及維修業務以及美居業務的發展處於成長階段，因而毛利率相對較低，支出相對較高。

對非業主提供的增值服務的毛利率為20.9%，較2020年的24.6%有所下降，主要由於額外專項定制服務及房修服務的收入比例增加，而該等服務的毛利率相對較低。

### **其他收入及其他收益及虧損**

於2021年，本集團的其他收入及其他收益及虧損錄得淨收益約為人民幣122.2百萬元，而2020年的淨虧損約為人民幣10.3百萬元。此主要由於銀行利息收入及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動收益的增加，以及由港元對人民幣貶值導致的外匯虧損的減少。

### **行政及銷售開支**

於2021年，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣464.9百萬元，較2020年約人民幣332.7百萬元增加約39.8%，主要由於行政及銷售人員的人數有所增長導致人事投資增加以及我們的業務往來增長導致其他開支有所增加所致。本集團相當重視提升管理效率。於年內，本集團的行政及銷售開支增長率遠低於本集團收入增長率。

## 其他開支

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得其他開支約人民幣22,000元，較2020年約人民幣4.8百萬元有所減少。有關減少主要是由於二零二零年或然負債撥備過度計提。

## 除稅前溢利

截至2021年12月31日止年度，除所得稅前溢利約為人民幣891.4百萬元，較2020年約人民幣598.1百萬元增加約49.0%。

## 所得稅開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣198.9百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.3%，而2020年約為人民幣155.5百萬元，佔所得稅開支前溢利的26.0%。本年度所得稅率較低，由於本公司享有15%的優惠稅率的附屬公司的數量增加。

## 本公司擁有人應佔溢利

2021年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣617.0百萬元，較2020年約人民幣390.4百萬元增加約58.0%。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣112.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣86.2百萬元有所增加，主要是由於收購美中環境導致運輸設備的增加所致。

## 投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的停車位及儲存室。於2021年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣59.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣55.1百萬元輕微增加。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及信息技術系統。於2021年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣371.7百萬元，較2020年12月31日的約人民幣91.0百萬元有所增加，主要是由於本集團在年內完成的收購所產生的物業管理合約及客戶關係，以及我們為提高管理能力及向客戶提供更好的服務而對信息技術系統的持續投資。

## 商譽

於2021年12月31日，本集團的商譽約為人民幣1,343.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣471.0百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於本年度向第三方收購附屬公司所致。

## 貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務，對非業主的增值服務，以及城市服務的收入。於2021年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣788.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣458.6百萬元有所增加，主要由於我們的收入增長所致。

## 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，保證金，以及招標按金。於2021年12月31日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣536.1百萬元，較2020年12月31日約人民幣264.7百萬元有所增加，主要由於我們的業務增長所致。

## 銀行結餘、存款及現金

於2021年12月31日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣3,985.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣3,170.6百萬元有所增加。有關增長主要是由於2021年11月1日的認購本公司83,520,000股新股份（「股份」）所得款項淨額所致，有關詳情載列於本公司日期分別為2021年10月24日及2021年11月1日的公告。

## 貿易應付款項

於2021年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣586.4百萬元，較2020年12月31日的約人民幣362.8百萬元有所增加，主要由於我們的業務規模擴大，我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加，以及我們新社區工程及美居業務的發展。

## 應計費用及其他應付款項

於2021年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2020年12月31日約人民幣693.3百萬元增加至約人民幣1,106.3百萬元，主要由於我們的管理規模擴大及業務擴張，導致其他應付款項及應付薪金增加所致。

## 合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收入的服務墊付費用。於2021年12月31日，我們的合同負債約為人民幣597.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣387.8百萬元增加54.0%，主要由於本年度在管總建築面積及客戶群體增加所致。

## 現金流

截至2021年12月31日止年度，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣837.0百萬元，較2020年約人民幣709.1百萬元有所增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

截至2021年12月31日止年度，投資活動產生的現金流出淨額為人民幣917.0百萬元，較2020年約人民幣12.8百萬元有所增加，主要由於收購事項代價付款有所增加所致。

2021年來自融資活動的現金淨流入約為人民幣908.1百萬元，較2020年的約人民幣1,272.3百萬元有所減少，主要由於認購所得款項淨額減少所致。

## 資產負債比率及計算基礎

於2021年12月31日，本集團的資產負債比率為0.03%（2020年12月31日：零）。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

## 資本開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的資本開支約為人民幣59.6百萬元(2020年：人民幣31.3百萬元)。資本開支主要用於投資信息技術系統及軟件，以及業務運營所需的租賃裝修及運輸設備。

## 資本架構

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣持有，而本集團的借款以人民幣計值，並有固定利息。

於2021年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣4,443.8百萬元，而於2020年12月31日約為人民幣2,893.4百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2021年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,890.9百萬元，而於2020年12月31日約為人民幣2,348.1百萬元。

## 流動資金及財務資源

於年內，本集團現金主要用於營運資金及支付收購附屬公司的代價，主要以營運現金流及本公司首次公開發售(「首次公開發售」)以及開展的其他籌資活動籌集所得款項撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售以及開展的其他籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2021年12月31日，本集團借款為人民幣1.4百萬元(2020年12月31日：零)。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2021年年底，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

## 資產抵押

於2021年12月31日，本集團已將賬面價值約為人民幣2.7百萬元(2020年12月31日：無)的自有房產作為授予本集團的一般銀行信貸的抵押品。

## 或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

## 利率風險

由於本集團除銀行存款及銀行貸款外並無重大的計息資產及負債，因此本集團面臨的利率風險僅限於利率變化的市場風險，此主要與浮動利率的銀行結餘有關。我們的管理層監控利率風險並採取審慎措施來降低利率風險。

## 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。若干銀行結餘以港元及美元計值。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。



## 僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

於2021年12月31日，本集團聘有16,709名員工(2020年12月31日：11,263名員工)。

## 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，我們已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如本公司日期為2018年12月4日的供股章程(「供股章程」)所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元將用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元將用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元將用作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。

於2021年12月31日，所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	所得款項淨額					尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供 動用金額 (百萬港元)	2021年內 動用金額 (百萬港元)	(直至2021年 12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2021年 12月31日) 尚未動用 金額 (百萬港元)	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	160.2	375.6	—	不適用
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智能社區	26%	177.6	60.9	79.3	98.3	於2023年 12月31日前
開發一站式服務社區平台及 我們的「悅生活」在線服務平台	9%	61.5	3.8	7.8	53.7	於2022年 12月31日前
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	—	68.3	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>224.9</u>	<u>531.0</u>	<u>152.0</u>	

剩餘的首次公開發售籌集所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

## **2020年配售事項及2020年認購事項**

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development Limited及三名配售代理訂立配售及認購協議（「**2020年配售及認購協議**」），據此，(a) Elite Force Development Limited同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意（按個別基準）作為Elite Force Development Limited的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份11.78港元（「**2020年配售價**」）購買合共134,000,000股現有股份（「**2020年配售事項**」）；及(b) Elite Force Development Limited有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份11.78港元（與2020年配售價相同）向Elite Force Development Limited配發及發行合共134,000,000股新股份（「**2020年認購事項**」）。

2020年配售價為每股股份11.78港元，即較：(i) 於2020年6月3日（即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日（「**2020年最後交易日**」）在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii) 於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii) 於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的2020年配售價配售予不少於六(6)名獨立承配人，而合共134,000,000股新股(相等於根據2020年配售事項成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development Limited以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取2020年認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用2020年認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與一般企業用途。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	所得款項 淨額比例	可供動用金額 (百萬港元)	2020年認購事項所得款項淨額		尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
			(直至2021年 12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2021年 12月31日) 尚未動用金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	1,102.4	149.2	於2023年 12月31日前
信息技術相關發展	5%	78.2	—	78.2	於2025年 12月31日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	234.7	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>1,337.1</u>	<u>227.4</u>	

## 2021年配售事項及2021年認購事項

於2021年10月23日，本公司、Elite Force Development Limited及兩名配售代理訂立配售及認購協議（「**2021年配售及認購協議**」），據此，(a) Elite Force Development Limited已同意委任該等配售代理，而該等配售代理已同意作為Elite Force Development Limited的代理，按若干（但非聯合或共同及個別）基準促使買方按配售價每股15.76港元（「**2021年配售價**」）購買合共83,520,000股現有股份（「**2021年配售事項**」）；及(b) Elite Force Development Limited有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價每股15.76港元（與2021年配售價相同）向Elite Force Development Limited配發及發行合共83,520,000股新股份（「**2021年認購事項**」）。

2021年配售價為每股15.76港元，相當於(i)2021年10月22日（即簽署2021年配售及認購協議前的最後一個交易日（「**2021年最後交易日**」）在聯交所所報收盤價每股17.28港元折讓約8.80%；(ii)較2021年最後交易日（包括該日）之前連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.53港元折讓約4.67%；及(iii) 2021年最後交易日（包括該日）之前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.18港元折讓約2.60%。

2021年配售事項及2021年認購事項已分別於2021年10月27日及2021年11月1日完成。共計83,520,000股現有股份已按2021年配售價每股15.76港元成功配售予不少於六(6)名獨立承配人，而共計83,520,000股新股份（相當於2021年配售事項項下成功配售的現有股份數目）已由Elite Force Development Limited以認購價每股15.76港元認購。

本公司從2021年認購事項收到的所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或招致的所有相關費用、成本及開支)約為1,304,000,000港元，並擬將2021年認購事項的所得款項淨額用於未來出現機會時可能的業務發展或投資以及作為營運資金及一般企業用途。2021年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	所得款項 淨額比例	可供動用金額 (百萬港元)	2021年認購事項所得款項淨額		尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
			(直至2021年 12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2021年 12月31日) 尚未動用金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	65%	847.6	—	847.6	於2025年 12月31日之前
營運資金及一般企業用途	35%	456.4	—	456.4	於2025年 12月31日之前
	<u>100%</u>	<u>1,304.0</u>	<u>—</u>	<u>1,304.0</u>	

## 末期股息

董事會建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.1299港元。末期股息須待本公司股東(「股東」)在本公司即將於2022年6月7日召開及舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，預期將於2022年6月21日派付予於2022年6月15日營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

## 更改公司名稱

於本年，本公司的英文名稱由「Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited」更改為「CIFI Ever Sunshine Services Group Limited」，本公司的中文雙重外文名稱由「永升生活服务集团有限公司」變更為「旭辉永升服务集团有限公司」。

## 遵守企業管治守則

截至2021年12月31日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，董事已確認他們截至2021年12月31日止年度遵守標準守則。

## 審核委員會

審核委員由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林峰先生、馬永義先生及張偉聰先生。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。於截至2021年12月31日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議以審閱於截至2020年12月31日止年度的年度財務業績及報告以及截至2021年6月30日止六個月的中期財務業績及報告，並檢討財務申報及合規程序、內部監控及外聘核數師的獨立性、工作範疇及委任等重大事宜。審核委員會檢討財務申報制度、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及預算是否充足)、風險管理制度及程序以及外聘核數師的續聘及履行上述規定的職責。董事會並無偏離審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議。彼等亦審閱本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度的全年業績以及由外聘核數師所編製有關審計過程中的會計事項及重大發現的審計報告。該委員會為僱員作出適當安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。



## 德勤 • 關黃陳方會計師行之工作範疇

有關本公告所載本集團截至2021年12月31日之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字，已由本集團核數師德勤 • 關黃陳方會計師行與本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對一致。德勤 • 關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行之鑒證工作，因此，德勤 • 關黃陳方會計師行並無就本公告作出保證。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

根據股東於2021年6月2日舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲授一般授權，可行使本公司的權力購回最多167,040,000股股份，佔2021年6月2日已發行股份總數的10%（「購回授權」）。於截至2021年12月31日止年度，根據購回授權，本公司在聯交所購回總計558,000股股份，總代價約為6,951,366港元（不包括佣金及其他開支）。

購回股份的詳情如下：

購回日期	購回 股份數量	每股代價		就購回 已付總代價
		已付最高價 港元	已付最低價 港元	
2021年9月16日	148,000	13.30	13.06	1,949,086
2021年12月17日	2,000	12.34	12.34	24,680
2021年12月20日	408,000	12.20	12.20	4,977,600
<b>總計</b>	<b>558,000</b>			<b>6,951,366</b>

本公司於截至2021年12月31日止年度購回的股份於2021年12月31日並未獲註銷，但隨後於2022年3月3日已獲註銷。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2022年6月7日召開及舉行，大會通告將根據本公司之組織章程細則及上市規則於可行情況下盡快刊發及發送予股東。

## 暫停辦理股東過戶登記手續

本公司股東名冊將於下列期間關閉：

- (i) 於2022年6月1日至2022年6月7日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2022年5月31日下午四時三十分送呈本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及

(ii) 於2022年6月13日至2022年6月15日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息的權利。為符合資格收取建議末期股息，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2022年6月10日下午四時三十分送呈本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 刊發全年業績公告及年報

載有上市規則所要求之所有資料之本公司截至2021年12月31日止年度的年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.cifies.com](http://www.cifies.com) 登載。本公告亦可於上述網站查閱。

## 致謝

本人謹代表董事會，對我們的客戶、供應商及股東一直以來對本集團的支持由衷致謝，亦感謝全體管理人員及員工於年內一直辛勤工作與付出貢獻。

承董事會命  
旭輝永升服務集團有限公司  
主席  
林中

香港，2022年3月22日

於本公告日期，執行董事為林中先生、周洪斌先生及周迪先生；非執行董事為林峰先生；及獨立非執行董事為馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。