

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2022年12月31日止年度全年業績

摘要

1. 2022年收入為約人民幣6,276.5百萬元，較2021年約人民幣4,702.8百萬元增長33.5%。
2. 本集團2022年的毛利為約人民幣1,293.3百萬元，較2021年約人民幣1,299.9百萬元略微減少0.5%。
3. 2022年的溢利為約人民幣575.9百萬元，較2021年約人民幣692.5百萬元減少16.8%。與此同時，2022年的本公司擁有人應佔溢利為約人民幣480.1百萬元，較2021年約人民幣617.0百萬元減少22.2%。
4. 於2022年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積為約303.4百萬平方米，較2021年12月31日約270.8百萬平方米增長約12.0%。
5. 截至2022年12月31日止年度，董事會已派付每股0.074港元的中期股息(2021年：無)。此外，董事會建議派付截至2022年12月31日止年度末期股息每股0.0492港元(2021年：每股0.1299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2022年12月31日止年度經審核綜合業績(「2022年經審核業績」)，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字。2022年經審核業績與本公司日期為2023年4月28日的未經審核全年業績公告所披露者保持一致。2022年經審核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2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	6,276,479	4,702,816
服務成本		(4,983,196)	(3,402,951)
毛利		1,293,283	1,299,865
其他收入及其他收益及虧損		175,476	122,196
行政開支		(463,531)	(382,121)
銷售開支		(100,078)	(82,799)
金融資產的預期信貸虧損		(157,424)	(62,220)
財務成本		(4,014)	(3,486)
其他開支		(2,758)	(22)
除稅前溢利		740,954	891,413
所得稅開支	8	(165,062)	(198,878)
年內溢利及全面收益總額		575,892	692,535

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以下各項應佔年內溢利及全面收益總額：		
本公司擁有人	480,111	617,014
非控股權益	<u>95,781</u>	<u>75,521</u>
	<u>575,892</u>	<u>692,535</u>
每股盈利(人民幣元)		
每股基本盈利	9 <u>0.2742</u>	<u>0.3663</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	129,708	112,264
投資物業	556,684	58,970
無形資產	354,196	371,687
商譽	1,454,656	1,343,707
遞延稅項資產	68,134	38,196
預付款項及其他應收款項	204,456	367
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產	384,440	—
遞延合約成本	10,893	12,663
	<u>3,163,167</u>	<u>1,937,854</u>
流動資產		
存貨	2,985	3,549
遞延合約成本	11,561	4,474
貿易應收款項及應收票據	6 1,771,724	788,316
預付款項及其他應收款項	1,514,438	536,134
按公平值計入損益的金融資產	15,590	—
受限制現金	29,288	11,119
現金及現金等價物	1,534,374	3,985,046
	<u>4,879,960</u>	<u>5,328,638</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	7	1,002,163	586,364
應計費用及其他應付款項		1,228,129	1,106,347
借款		28,106	1,400
合約負債	5(c)	669,185	597,347
租賃負債		11,219	11,250
稅項撥備		104,932	135,072
		<u>3,043,734</u>	<u>2,437,780</u>
流動資產淨值		<u>1,836,226</u>	<u>2,890,858</u>
資產總值減流動負債		<u>4,999,393</u>	<u>4,828,712</u>
非流動負債			
借款		48,057	—
租賃負債		14,943	9,179
其他長期應付款項		13,174	20,787
遞延稅項負債		90,565	107,008
		<u>166,739</u>	<u>136,974</u>
資產淨值		<u>4,832,654</u>	<u>4,691,738</u>
資本及儲備			
股本		15,480	15,519
儲備		4,580,467	4,428,294
本公司擁有人應佔權益		4,595,947	4,443,813
非控股權益		236,707	247,925
權益總額		<u>4,832,654</u>	<u>4,691,738</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2022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3號(修訂本)	概念框架之提述
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相關租金減免
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

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 (包括香港財務報告準則第 17 號 2020 年 10 月及 2022 年 2 月之修訂本)	保險合約 ¹
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 ²
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ³
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) ³
香港會計準則第 1 號(修訂本)	附有契約之非流動負債 ³
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 ¹
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

² 於一個待定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於 2024 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有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。

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2022年12月31日止年度，來自旭輝控股(集團)有限公司及其附屬公司(「旭輝集團」)的收入佔本集團收入的11.1%(2021年：11.4%)。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2022年12月31日止年度概無貢獻本集團收入的10%或以上(2021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2022年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國(2021年：所有)。

於2022年12月31日，所有非流動資產位於中國(2021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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約收入	6,275,653	4,701,850
其他	826	966
總計	<u>6,276,479</u>	<u>4,702,816</u>

來自客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

截至2022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
<u>貨品及服務類別</u>					
<u>物業管理服務</u>					
包幹制	3,883,195	—	—	—	3,883,195
酬金制	4,616	—	—	—	4,616
	<u>3,887,811</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,887,811</u>
<u>社區增值服務</u>					
家居生活服務	—	606,561	—	—	606,561
停車位管理及租賃服務	—	131,771	—	—	131,771
物業經紀服務	—	170,658	—	—	170,658
公用區域增值服務	—	111,073	—	—	111,073
	<u>—</u>	<u>1,020,063</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,020,063</u>
<u>對非業主的增值服務</u>					
協銷服務	—	—	334,013	—	334,013
額外專項定制服務	—	—	394,321	—	394,321
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	70,095	—	70,095
房修服務	—	—	121,203	—	121,203
交付前檢驗服務	—	—	44,797	—	44,797
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>964,429</u>	<u>—</u>	<u>964,429</u>
<u>城市服務</u>					
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>403,350</u>	<u>403,350</u>
	<u>3,887,811</u>	<u>1,020,063</u>	<u>964,429</u>	<u>403,350</u>	<u>6,275,653</u>
<u>確認收入時間</u>					
於某一時間點	—	312,167	—	—	312,167
隨時間	3,887,811	707,896	964,429	403,350	5,963,486
	<u>3,887,811</u>	<u>1,020,063</u>	<u>964,429</u>	<u>403,350</u>	<u>6,275,653</u>

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
貨品及服務類別					
<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>
確認收入時間					
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>

(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定期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：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
合約負債	<u>669,185</u>	<u>597,347</u>

於2021年1月1日，合約負債為人民幣387,825,000元。

(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有關結轉合約負債所確認收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收入	<u>587,966</u>	<u>363,125</u>

6 貿易應收款項及應收票據

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	787,426	136,322
— 第三方	1,212,605	761,313
	<u>2,000,031</u>	<u>897,635</u>
應收票據	1,602	1,598
	<u>1,602</u>	<u>1,598</u>
總額	2,001,633	899,233
減：信貸虧損撥備	(229,909)	(110,917)
	<u>1,771,724</u>	<u>788,316</u>

於2021年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項及應收票據為人民幣458,628,000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、社區增值服務、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、社區增值服務、對非業主的增值服務以及城市服務的收入乃根據相關服務協議條款收取，並於發出繳款通知書時到期支付。

本集團於2022年及2021年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2022年及2021年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

於2022年及2021年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據(扣除預期信貸虧損)賬齡分析如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年以內	1,524,357	628,043
1至2年	164,039	118,452
2至3年	62,037	33,549
3至4年	18,065	6,726
4至5年	3,226	1,546
	<u>1,771,724</u>	<u>788,316</u>

7 貿易應付款項及應付票據

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	63,709	20,955
— 第三方	925,685	565,409
	<u>989,394</u>	586,364
應付票據	12,769	—
	<u>1,002,163</u>	<u>586,364</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2022年及2021年12月31日的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年以內	862,077	538,777
1至2年	110,885	35,453
2至3年	25,677	11,621
3至4年	3,339	513
4至5年	185	—
	<u>1,002,163</u>	<u>586,364</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期稅項	213,171	220,393
過往年度撥備不足(超額撥備)	117	(635)
	<u>213,288</u>	<u>219,758</u>
遞延稅項		
計入年內損益	(48,226)	(20,880)
	<u>165,062</u>	<u>198,878</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%，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

本公司權益擁有人應佔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	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
盈利		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>480,111</u>	<u>617,014</u>
	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 千股	2021 年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,750,727</u>	<u>1,684,301</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

	2022年 人民幣千元	2021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：		
2022年中期－每股普通股0.074港元(2021年中期－無)	113,071	—
2021年末期－每股普通股0.1299港元(2020年末期－0.0838港元)	185,047	117,228
	<u>298,118</u>	<u>117,228</u>

緊隨報告期末後，本公司董事會已於截至2022年12月31日止年度建議宣派本公司末期股息每股普通股0.0492港元(2021年：截至2021年12月31日止年度末期股息0.1299港元)，總金額為86,062,000港元(2021年：227,654,000港元)，並須獲股東於即將舉行的股東大會上批准。

11 報告期後事項

於2022年12月，北京達易天下科技有限公司與第三方訂立關於收購北京航騰物業管理有限公司(「北京航騰」)90%股權的框架協議，代價為人民幣58,124,000元，該款項已計入2022年12月31日的預付款項及其他應收款項。北京航騰主要從事物業管理及其他社區服務。該收購事項已於2023年1月完成。報告期後，本公司確認的收購產生的商譽為人民幣33,516,000元。

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們為一家於中華人民共和國(「中國」)享有良好聲譽並快速成長的綜合型物業管理服務商。2022年5月，我們榮獲中指研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名繼續維持高位。於2022年12月31日，我們於中國內地116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303.4百萬平方米(「**平方米**」)，其中在管總建築面積約為210.0百萬平方米，為逾93萬戶家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業(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)。我們亦提供城市服務及其他高質量的專項定制服務。

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城市服務。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。

物業管理服務

面積規模持續高質量增長

我們秉持城市深耕戰略，堅持把有品質的擴張作為戰略目標之一。截至2022年12月31日止年度，我們通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的高品質增長。

於2022年12月31日，我們的合約建築面積約為303.4百萬平方米，合約項目數量1,542個，分別較2021年12月31日增長約12.0%及9.4%。於2022年12月31日，在管建築面積達到了約210.0百萬平方米，在管項目數量為1,148個，分別較2021年12月31日增長約22.8%及11.2%。

下表載列分別截至2022年及2021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			
	2022年		2021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	270,767	171,037	181,192	101,625
新增 ⁽¹⁾	53,010	46,845	94,277	74,000
終止 ⁽²⁾	(20,342)	(7,928)	(4,702)	(4,588)
於年末	<u>303,435</u>	<u>209,954</u>	<u>270,767</u>	<u>171,037</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新增主要包括由房地產開發商開發的新物業的前期管理合約（我們根據該等合約取代先前的物業管理服務供應商），以及通過收購附屬公司獲得的物業管理合約。

- (2) 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2022年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國116座城市，以區域深耕為目標，追求有效規模擴張。

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2022年及2021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					
	2022年			2021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 ⁽¹⁾	121,874	2,255,671	58.1	97,556	1,731,755	65.2
北部地區 ⁽²⁾	22,249	434,986	11.2	26,517	252,836	9.5
中南地區 ⁽³⁾	35,363	529,937	13.6	22,540	264,791	10.0
西部地區 ⁽⁴⁾	24,070	498,611	12.8	19,654	285,793	10.8
東北地區 ⁽⁵⁾	6,398	168,606	4.3	4,770	119,250	4.5
總計	209,954	3,887,811	100.0	171,037	2,654,425	100.0

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、嘉興、杭州、南京、無錫、廈門、舟山、漳州、日照、聊城、揚州、連雲港、宣城、金華、滁州、湖州、泉州、鎮江、淄博、遵義、淮安、蕪湖、淮南、煙臺、紹興、威海、宿遷、台州、福州、鹽城、濰坊、荷澤、濟寧、溫州、泰州、阜陽、德州、徐州、臨沂、南通、常州、濟南、東營、安慶、寧波、濱州、青島及合肥。

- (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、石家莊、太原、滄州、唐山、廊坊及邯鄲。
- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括深圳、佛山、武漢、鄭州、長沙、南陽、江門、莆田、大理白族自治州、廣州、南昌、黃岡、周口、惠州、桂林、南寧、宜昌、邵陽、株洲、湘潭、中山、商丘、許昌、東莞、黔東南苗族侗族自治州、湘西土家族苗族自治州、怒江傈僳族自治州、岳陽、常德、衡陽、柳州、黔南布依族苗族自治州及洛陽。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括西安、成都、重慶、寶雞、安順、渭南、呂梁、天水、烏魯木齊、襄陽、海東、西寧、棗莊、銀川、呼和浩特市、白銀、貴陽、六盤水、昆明及畢節。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括長春、哈爾濱、瀋陽、大連、盤錦及朝陽。

追求有效規模的不斷擴大

市場化旭輝集團業務往來

作為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)，連同其附屬公司(本集團除外)，統稱「旭輝集團」長期的服務合作夥伴，本集團一直與旭輝集團建有穩定的市場化合作關係。2022年是房地產行業週期調控與競爭格局充滿驟變的一年，物業管理服務行業也受其危機外溢的衝擊。但憑藉我們堅持對旭輝集團「依靠不依賴」的發展原則，此次危機對我們的物業管理服務行業的衝擊影響可控。

根據旭輝控股於2023年1月11日發佈的公告，2022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1,240.3億元，合同銷售面積約8.4百萬平方米。

持續精進獨立第三方市場發展能力

作為公司規模擴張最重要的驅動之一，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，並在建設團隊能力上持續精進，助力賦能。我們市場拓展的主要對象包括區域性物業開發商、業主委員會、地方政府、商企客戶等。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2022年，我們獲取了棗莊有鳳來儀、台州藍灣華庭、荷澤國泰西溪世家等優質一手項目。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2022年，我們通過公開競標獲得了杭州野風山城、上海薔薇九裡、南京騁望麗都等優質二手項目。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2022年，我們獲得了泰州市人民醫院總院、上海虹橋機場貴賓廳服務、西安地鐵5號線保潔等優質公建類項目。此外，我們於公司內部設立了「商用事業部」，寄翼於在商企服務領域有更加專業、精細化的長足發展。於2022年，我們獲得了成都京東亞洲一號天府二三期園區、深圳比亞迪六角樓、中國移動貴州公司等企業總部、辦公園區項目。

憑藉我們的高質量服務、專業的市場團隊、多源管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

戰略併購是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。

近年，我們堅持審慎併購原則，分別收購了如住宅物業鄭州錦藝物業服務有限公司，商場辦公樓青島雅園物業管理有限公司、上海美凱龍物業管理服務有限公司，公建業態江蘇香江物業發展有限公司，物流園區山東鑫建物業發展有限公司，城市環衛湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）以及綜合體華熙鑫安（北京）物業管理有限公司等項目。於2022年，由於外部環境的持續擾動以及公司內部更嚴苛的風險管控要求，我們於全年減少了併購項目的數量。

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			
	2022年		2021年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	42,038	20.0	32,051	18.7
第三方物業開發商 ⁽²⁾	167,916	80.0	138,986	81.3
總計	209,954	100.0	171,037	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及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，例如大型企業總部大樓、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，在非住宅領域有更精細化及專業化的發展。於2022年12月31日，非住宅物業佔我們在管建築面積約36.4%，而於2021年12月31日則為34.4%。

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2022年及2021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					
	2022年			2021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	%
住宅物業	133,609	2,133,744	54.9	112,173	1,478,060	55.7
非住宅物業	76,345	1,754,067	45.1	58,864	1,176,365	44.3
總計	<u>209,954</u>	<u>3,887,811</u>	<u>100.0</u>	<u>171,037</u>	<u>2,654,425</u>	<u>100.0</u>

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2022年及2021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					
	2022年			2021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	%
包幹制	206,802	3,883,195	99.9	169,202	2,651,157	99.9
酬金制	3,152	4,616	0.1	1,835	3,268	0.1
總計	<u>209,954</u>	<u>3,887,811</u>	<u>100.0</u>	<u>171,037</u>	<u>2,654,425</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

2022年，在新冠疫情超預期多點爆發及中國物業市場疲軟的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進。2022年，來自社區增值服務的收入約人民幣1,020.1百萬元，較2021年約人民幣1,099.5百萬元減少約7.2%。

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、管道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。2022年，儘管我們遇到挑戰，各種社區增值服務仍在努力推進。來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到16.3%，維持較高水準，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」戰略，將不斷成長的專項業務獨立為業務單元（「**業務單元**」），以不斷擴大的社區為平台土壤，實現專項業務單元持續在平台上更專業化發展的目標。2022年，在成功發展社區維護與維修、房屋裝修、物業經紀服務等業務單元基礎上，進一步推動到家服務業務的發展，在加碼戰略重心上加大力度，重塑產品及商業模式。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2022年及2021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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務 ⁽¹⁾	606,561	59.5	570,044	51.8
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	131,771	12.9	124,176	11.3
物業經紀服務 ⁽³⁾	170,658	16.7	321,913	29.3
公共區域增值服務 ⁽⁴⁾	111,073	10.9	83,351	7.6
總計	<u>1,020,063</u>	<u>100.0</u>	<u>1,099,484</u>	<u>100.0</u>

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2022年度，對非業主的增值服務的收入較2021年的人民幣867.4百萬元增加約11.2%至約人民幣964.4百萬元，主要由於我們大力發展房屋維修業務。在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們已提升專業化水準和服務能力。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。截至2022年12月31日止年度，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15.4%。

下表分別載列截至2022年及2021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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	334,013	34.6	353,668	40.8
額外專項定制服務	394,321	40.9	310,021	35.7
前期規劃及設計諮詢服務	70,095	7.3	96,961	11.2
房修服務	121,203	12.6	67,437	7.8
交付前檢驗服務	44,797	4.6	39,275	4.5
總計	964,429	100.0	867,362	100.0

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宅領域進而延伸至城市服務運營層面。自2020年以來，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以及通過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。

未來展望

在過去的2022年，新冠疫情的再次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，我們有責任在保障員工安全的基礎上，積極配合當地政府進行鄰里治理工作，以保障業主的健康及生活的便利。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，聚焦百城。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，進一步深耕戰略區域密度。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，為本集團的長足發展培養戮力同心的人才。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，啟動團隊能動性。

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服務質量及運營效率。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。我們將建立大數據資訊共用平台，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、數字化及自動化水準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

2022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6,276.5百萬元，較2021年約人民幣4,702.8百萬元增加33.5%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	3,887,811	61.9	2,654,425	56.4
社區增值服務	1,020,063	16.3	1,099,484	23.4
對非業主的增值服務	964,429	15.4	867,362	18.4
城市服務	403,350	6.3	80,579	1.7
其他	826	0.1	966	0.1
總收入	6,276,479	100.0	4,702,816	100.0

物業管理服務產生的收入仍是本集團的最大收入來源。於2022年，物業管理服務收入達約人民幣3,887.8百萬元，佔本集團總收入61.9%。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增長。我們的管理總建築面積由2021年12月31日約171.0百萬平方米增至2022年12月31日的約210.0百萬平方米。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。下表載列於所示年度按物業開發商類型呈列本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	1,082,755	27.8	768,385	28.9
第三方物業發展商 ⁽²⁾	2,805,056	72.2	1,886,040	71.1
總收入	<u>3,887,811</u>	<u>100.0</u>	<u>2,654,425</u>	<u>100.0</u>

(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)。

截至2022年12月31日止年度，本集團致力於擴大增值服務的收入來源。

社區增值服務的收入從2021年的約人民幣1,099.5百萬元下降至2022年的約人民幣1,020.1百萬元，減少7.2%。社區增值服務收入的減少，主要由於截至2022年12月31日止年度受新冠疫情及中國房地產市場疲軟的影響，物業經紀服務業務的收入減少。

對非業主提供的增值服務的收入從2021年的約人民幣867.4百萬元增加至2022年的約人民幣964.4百萬元，增長約11.2%，該增長主要由額外專項定制服務及房修服務產生的收入增加所推動。本年度，我們進一步加強與合作夥伴地產開發商的合作關係，為他們提供專業及優質服務，同時我們亦進一步發展從2021年下半年開始的裝修業務。

於2021年10月，本集團通過收購美中環境，正式涉足中國的城市服務業務，美中環境為一間聲譽良好的環境衛生服務提供商。截至2022年12月31日止年度，來自城市服務的收入為約人民幣403.4百萬元。

服務成本

服務成本由2021年約人民幣3,403.0百萬元增加約46.4%至2022年約人民幣4,983.2百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。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2021年約人民幣1,299.9百萬元減少約0.5%至2022年約人民幣1,293.3百萬元。

本集團主要業務的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
物業管理服務	19.4%	23.1%
社區增值服務	29.7%	44.9%
對非業主的增值服務	21.3%	20.9%
城市服務	7.6%	15.5%
總計	20.6%	27.6%

於2022年，本集團的毛利率為20.6%，較2021年的27.6%下降7.0個百分點，主要由於我們的物業管理服務及社區增值服務的毛利率下降，以及毛利率相對較低的城市服務收入的增加。

物業管理服務的毛利率為19.4%，較2021年的23.1%有所下降。下降的主要原因為來自公共物業的收入比例增加，而公共物業的毛利率相對較低。

社區增值服務的毛利率為29.7%，較2021年的44.9%有所下降，主要由於毛利率相對較高的物業經紀服務收入比例下降。

對非業主提供的增值服務的毛利率為 21.3%，與 2021 年保持穩定。

2022 年的城市服務毛利率由 2021 年的 15.5% 下降至 7.6%，主要由於城市服務在發展階段的支出相對較高，毛利率較低。

其他收入及其他收益及虧損

於 2022 年，本集團的其他收入及其他收益及虧損錄得淨收益為約人民幣 175.5 百萬元，較 2021 年的約人民幣 122.2 百萬元增長 43.6%。該增長主要由於按公平值計入損益的金融資產的公平值變動的收益增加所致。

行政及銷售開支

於 2022 年，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣 563.6 百萬元，較 2021 年約人民幣 464.9 百萬元增加約 21.2%，主要由於本集團業務量增長導致行政及銷售人員人數增加，從而導致人事投資增加。本集團相當重視提升管理效率。截至 2022 年 12 月 31 日止年度，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 2022 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得其他開支約人民幣 2.8 百萬元，較 2021 年約人民幣 22,000 元有所增加。有關增長乃主要由於 2021 年我們已撥回超額累計的或然負債所致。

除稅前溢利

截至2022年12月31日止年度，除所得稅前溢利約為人民幣741.0百萬元，較2021年約人民幣891.4百萬元減少約16.9%。

所得稅開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的所得稅為約人民幣165.1百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.3%，而2021年的所得稅為約人民幣198.9百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.3%。

本公司擁有人應佔溢利

2022年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣480.1百萬元，較2021年約人民幣617.0百萬元減少約22.2%。

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2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣129.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣112.3百萬元有所增加，主要是由於美中環境業務發展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樓宇、停車位及儲存室。於2022年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣556.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣59百萬元有所增加，主要由於收購賺取租金收入的三座樓房。

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2022年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣354.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣371.7百萬元有所減少，主要由於截至2022年12月31日止年度無形資產攤銷，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2022年12月31日，本集團的商譽約為人民幣1,454.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,343.7百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於截至2022年12月31日止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2022年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣1,771.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣788.3百萬元有所增加，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、根據當地法律要求向地方當局提供物業管理服務的保證金、與公開招標有關的招標按金、為保證停車位、倉庫單位及零售商舖的銷售收集的按金，以及向供應商預付的款項。於2022年12月31日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣1,718.9百萬元，較2021年12月31日約人民幣536.5百萬元有所增加，主要由於我們的業務量增長以及更多投資於物業經紀服務業務所致。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要包括對一個上市實體的投資及對幾個封閉式基金的投資。

於2022年12月31日，本集團按公平值計入損益的金融資產結餘為約人民幣400.0百萬元，主要由於本集團截至2022年12月31日止年度購買金融資產為其閒置資金提供收益。

貿易應付款項及應付票據

於2022年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣1,002.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣586.4百萬元有所增加，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。

應計費用及其他應付款項

於2022年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2021年12月31日約人民幣1,106.3百萬元增加至約人民幣1,228.1百萬元，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。

合約負債

本集團的合約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2022年12月31日，我們的合約負債約為人民幣669.2百萬元，較2021年12月31日約人民幣597.3百萬元增加12%，主要由於截至2022年12月31日止年度在管總建築面積及客戶群體增加所致。

現金流

截至2022年12月31日止年度，本集團經營活動的現金流出淨額為約人民幣1,019.7百萬元，而2021年的現金流入淨額為約人民幣837.0百萬元。現金淨流出主要由於貿易應收款項及應收票據以及預付款項及其他應收款項的增加。

截至2022年12月31日止年度，投資活動的現金流出淨額為人民幣983.6百萬元，較2021年的約人民幣917.0百萬元略有增加。本年度投資活動的現金流出淨額主要由於購買投資物業及按公平值計量的金融資產。

2022年融資活動的現金流出淨額為約人民幣448.5百萬元，而2021年的現金流入淨額為約人民幣908.1百萬元。截至2022年12月31日止年度融資活動的現金流出淨額主要為支付股息。

資產負債比率及計算基礎

於2022年12月31日，本集團的資產負債比率為1.58% (2021年12月31日：0.03%)。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2022年12月31日止年度，本集團的資本開支約為人民幣550.6百萬元(2021年：人民幣59.6百萬元)。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投資物業及運輸設備。

資本架構

於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘以人民幣、港元及美元持有，而本集團的借款以人民幣計值，其中約人民幣13.9百萬元為固定利率，人民幣62.2百萬元為可變利率。

於2022年12月31日，本公司擁有人應佔權益為約人民幣4,595.9百萬元，而於2021年12月31日為約人民幣4,443.8百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2022年12月31日，本集團的流動資產淨值為約人民幣1,836.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣2,890.9百萬元)，而本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.6(2021年12月31日：2.2)。

流動資金及財務資源

截至2022年12月31日止年度，本集團現金主要用於營運資金及支付收購附屬公司、投資物業及按公平值計入損益的金融資產的代價，主要以營運現金流撥支。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所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2022年12月31日，本集團借款為人民幣76.2百萬元(2021年12月31日：人民幣1.4百萬元)。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2022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2022年12月31日，本集團已抵押賬面金額分別約為人民幣26.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣2.7百萬元)的物業、廠房及設備，以及賬面金額約為人民幣193.3百萬元(2021年12月31日：無)的投資物業，作為約人民幣70.2百萬元借款結餘的抵押。

或然負債

於2022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借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及借款有關。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2022年12月31日，本集團聘有26,685名員工(2021年12月31日：16,709名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，本公司普通股(「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約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日的招股章程所述，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2022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	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	(於2022年 1月1日)	(直至2022年 12月31日)		(於2022年 12月31日)	
			尚未動用 金額 (百萬港元)	2022年內 已動用金額 (百萬港元)	已動用金額 (百萬港元)	尚未動用 金額 (百萬港元)	
尋求戰略性收購及投資機會 利用最新的互聯網及 信息技術並建立智能社區	55%	375.6	—	—	375.6	—	不適用 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	26%	177.6	98.3	58.5	137.8	39.8	於2025年 12月31日前
一般企業用途及營運資金	9%	61.5	53.7	2.0	9.8	51.7	12月31日前
	10%	68.3	—	—	68.3	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>152.0</u>	<u>60.5</u>	<u>591.5</u>	<u>91.5</u>	

剩餘的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年配售價每股股份11.78港元較：(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：

	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
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	(於2022年	於2022年	(直至2022年	(於2022年	
			1月1日) 尚未動用金額 (百萬港元)	於2022年 已動用金額 (百萬港元)	12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	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	149.2	149.2	1,251.6	—	不適用
信息技術相關發展	5%	78.2	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>227.4</u>	<u>149.2</u>	<u>1,486.3</u>	<u>78.2</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按個別(但非共同亦非共同及個別)作為Elite Force Development Limited的代理，在最大努力原則下，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，較(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)2021年最後交易日(包括該日)之前最後連續五(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：

	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
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	(於2022年 1月1日) 尚未動用金額 (百萬港元)	於2022年 已動用金額 (百萬港元)	(直至2022年 12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2022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	51.1	51.1	796.5	於2025年12月31日前
營運資金及一般企業用途	35%	456.4	456.4	456.4	456.4	—	不適用
	100%	1,304.0	1,304.0	507.5	507.5	796.5	

憲章文件的變動

根據本公司股東(「股東」)於2022年6月7日舉行的本公司股東週年大會上通過的特別決議案，本公司組織章程大綱(「大綱」)及本公司組織章程細則(「細則」)經修訂及重述，自2022年6月7日起生效。有關修訂大綱及細則以及採納經修訂及重述大綱及細則的詳情，請參閱本公司日期為2022年4月26日的公告、本公司日期為2022年4月26日的通函及本公司日期為2022年6月7日的投票表決結果公告。

大綱及細則的最新副本均可於本公司及聯交所網站查閱。

末期股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股0.0492港元。末期股息須待股東在本公司即將於2023年11月20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2023年12月5日派付予於2023年11月28日營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

報告期後事項

除以下各項所披露者外：(i)本公司日期為2023年3月30日的公告，內容有關(其中包括)延遲刊發本集團截至2022年12月31日止年度之全年業績及暫停股份買賣；(ii)本公司日期為2023年3月31日的公告，內容有關本公司前核數師接獲之匿名信函，當中載有對本公司與旭輝控股進行之若干交易(「指控交易」)之多項指控；(iii)

本公司日期為2023年5月16日的公告，內容有關本公司更換核數師；(iv)本公司日期為2023年6月23日的公告，內容有關(其中包括)聯交所發出的股份恢復買賣指引(「復牌指引」)及本公司對指控交易的響應；(v)本公司日期為2023年6月30日的公告，內容有關復牌狀況的季度更新；及(vi)本公司日期為2023年9月26日的公告，內容有關獨立審查的主要結果、履行復牌指引及股份恢復買賣。於2022年12月31日後直至本公告日期為止，並無發生其他可能對本集團的營運及財務表現構成重大影響而須予以披露的事項。

遵守企業管治守則

截至2022年12月31日止年度，本公司已應用良好企業管治原則，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部所載的企業管治守則所載的守則條文。

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2022年12月31日止年度遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會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2022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2021年12月31日止年度的年度財務業績及報告以及截至2022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2022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。

上會栢誠會計師事務所有限公司之工作範疇

有關本公告所載本集團截至2022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，已由本集團核數師上會栢誠會計師事務所有限公司與本集團截至2022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。上會栢誠會計師事務所有限公司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，上會栢誠會計師事務所有限公司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%（「**2021年購回授權**」）。2021年購回授權已於2022年6月7日舉行的本公司股東週年大會結束時到期，董事們獲授一般授權，可購回最多175,253,600股股份，佔於2022年6月7日已發行股份總數的10%（「**2022年購回授權**」）。於截至2022年12月31日止年度，根據2021年購回授權及2022年購回授權，本公司在聯交所購回總計4,142,000股股份，總代價約為35,715,420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 股份數目	每股代價		就購回 已付總代價 港元
		已付最高價 港元	已付最低價 港元	
2022年1月4日	370,000	11.40	11.34	4,217,160
2022年1月5日	456,000	11.00	10.86	4,987,960
2022年4月1日	194,000	10.20	10.16	1,977,800
2022年4月7日	166,000	11.96	11.92	1,981,800
2022年4月21日	190,000	10.50	10.48	1,994,600
2022年4月22日	194,000	10.24	10.20	1,984,160
2022年4月25日	208,000	9.56	9.55	1,987,800
2022年4月29日	204,000	9.70	9.69	1,978,120
2022年7月12日	500,000	7.41	7.27	3,679,080
2022年7月13日	500,000	7.13	6.99	3,537,140
2022年7月14日	94,000	7.02	7.01	659,820
2022年7月19日	500,000	6.40	6.38	3,198,240
2022年7月20日	316,000	6.39	6.37	2,015,280
2022年7月21日	250,000	6.09	6.02	1,516,460
總計	<u>4,142,000</u>			<u>35,715,420</u>

本公司分別於2021年9月16日、2021年12月17日、2021年12月20日、2022年1月4日及2022年1月5日購回的共計1,384,000股股份已於2022年3月3日獲註銷。

本公司分別於2022年4月1日、2022年4月7日、2022年4月21日、2022年4月22日、2022年4月25日、2022年4月29日、2022年7月12日、2022年7月13日、2022年7月14日、2022年7月19日、2022年7月20日及2022年7月21日購回的共計3,316,000股股份已於2022年12月8日獲註銷。

股東週年大會

股東週年大會將於2023年11月20日召開及舉行，大會通告將根據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2023年11月15日至2023年11月20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2023年11月14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2023年11月24日至2023年11月28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2023年11月23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2022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及本公司網站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。

繼續暫停買賣

應本公司要求，股份已於2023年3月31日(星期五)上午九時正起暫停在聯交所買賣。誠如本公司日期為2023年9月26日內容有關(其中包括)履行復牌指引的公告所披露，本公司已向聯交所申請自2023年9月27日上午九時正起恢復本公司普通股買賣。

警示

本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。如有疑問，建議本公司股東及其他投資者向自身的專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
旭輝永升服務集團有限公司
主席
林中

香港，2023年9月26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。