

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的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

C&D Property Management Group Co., Ltd **建發物業管理集團有限公司**

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

截至2020年12月31日止年度 全年業績公告

摘要

1. 本集團本年度收入約為人民幣1,028.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣801.3百萬元增長28.4%。
2. 本集團本年度毛利約為人民幣251.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣183.4百萬元增加約37.2%。本年度毛利率約為24.5%，而截至2019年12月31日止年度毛利率則約為22.9%，按年提升1.6個百分點。
3. 本集團本年度的溢利約為人民幣106.8萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣68.3百萬元增長約56.4%。與此同時，本年度的本公司股權持有人應佔溢利約為人民幣106.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣68.2百萬元增長約55.6%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積於2020年12月31日約為47.2百萬平方米，較2019年12月31日約34.7百萬平方米增長約36.0%。
5. 本集團本年度來自經營活動之現金流入淨額約為人民幣286.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣155.3百萬元增加約84.6%。
6. 董事會建議就本年度不宣派末期股息。

截至2020年12月31日止年度業績

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2020年12月31日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	1,028,574	801,330
銷售成本		(776,894)	(617,933)
毛利		251,680	183,397
其他收入		26,243	7,943
銷售及營銷開支		(1,716)	(552)
行政及其他經營開支		(136,708)	(114,040)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(259)	(1,663)
融資收入淨額		15,683	20,835
上市相關開支		(9,787)	—
分佔聯營公司業績		(1,262)	(2,257)
除所得稅前溢利		143,874	93,663
所得稅開支	8	(37,036)	(25,378)
年內溢利		106,838	68,285
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表時產生的匯兌差額		207	—
年內全面收益總額		107,045	68,285
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		106,118	68,181
— 非控股權益		720	104
		106,838	68,285
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		106,325	68,181
— 非控股權益		720	104
		107,045	68,285
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本及攤薄	9	0.09	0.06

綜合財務狀況表
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		27,328	9,063
使用權資產		21,415	7,784
於聯營公司的權益		–	13,423
商譽		578	–
其他金融資產		–	34,190
遞延稅項資產		3,874	5,892
		<u>53,195</u>	<u>70,352</u>
流動資產			
存貨		2,139	3,415
貿易及其他應收款項	5	135,087	77,217
應收關聯方款項	7(a)	31	1,344,229
受限制銀行存款		20,219	726
現金及現金等價物		886,159	57,121
		<u>1,043,635</u>	<u>1,482,708</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	446,923	313,488
合同負債	4(a)	178,186	119,353
應付關聯方款項	7(b)	5,333	322
應付所得稅		32,644	30,717
租賃負債		4,914	2,787
		<u>668,000</u>	<u>466,667</u>
流動資產淨值		<u>375,635</u>	<u>1,016,041</u>
總資產減流動負債		<u>428,830</u>	<u>1,086,393</u>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	9,242	4,852
證券化安排的收款	-	902,774
遞延稅項負債	4,935	1,343
	<u>14,177</u>	<u>908,969</u>
資產淨值	<u>414,653</u>	<u>177,424</u>
資本及儲備		
股本	9,982	12
儲備	393,821	176,308
本公司權益持有人應佔權益	403,803	176,320
非控股權益	<u>10,850</u>	<u>1,104</u>
權益總額	<u>414,653</u>	<u>177,424</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 一般資料及重組

1.1 一般資料

建發物業管理集團有限公司(「本公司」,前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)於2016年5月4日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands,其香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室。

本公司為投資控股公司,自其註冊成立以來並無經營任何業務。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務(「上市業務」)。

於2020年12月23日,建發國際投資集團有限公司(「建發國際」)董事會宣派特別股息,以向持有合共1,176,711,106股本公司股份的其當時合資格股東按於2020年12月28日彼等各自於建發國際的股權比例作出實物分派的方式支付(「建發國際分派」)。

於2020年12月31日(「上市日」),本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

建發國際分派於上市時完成。於作出建發國際分派前,本公司的直接控股公司為建發國際(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);於作出建發國際分派後,本公司的直接控股公司為益能國際有限公司(「益能」,於英屬處女群島註冊成立的有限公司);建發房地產集團有限公司(「建發房地產」,於中國註冊成立的有限公司)為本公司的中介控股公司,而本公司董事視廈門建發集團有限公司(「廈門建發」,於中國註冊成立的有限責任國有企業)為本公司的最終控股公司及控制方。

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表獲董事會於2021年3月26日批准刊發。

1.2 重組

於2020年6月29日完成重組(「重組」)前，建發國際間接擁有經營上市業務的公司(「運營公司」)及其他公司，該等公司從事商業資產管理服務及代建服務(「除外公司」)。有關重組的詳情於本公司日期為2020年12月28日的上市文件「歷史、重組及公司架構」一節有更全面闡釋。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，已進行重組，據此，從事上市業務的公司及其附屬公司轉讓予本公司，而除外公司轉讓予建發國際。重組主要涉及以下步驟：

- (a) 於2020年5月25日，全資附屬公司廈門怡悅新管理諮詢有限公司(「廈門怡悅新」)與同系附屬公司廈門品傳置業顧問有限公司(「廈門品傳」)訂立股權轉讓協議，據此，廈門品傳同意出售而廈門怡悅新同意收購成都怡家園物業管理有限公司(「成都怡家園」)5%股權及長沙怡盛物業管理有限公司(「長沙怡盛」)10%股權，總現金代價分別約為人民幣984,000元(「成都怡家園收購事項」)及人民幣545,000元(「長沙怡盛收購事項」)。成都怡家園收購事項及長沙怡盛收購事項已分別於2020年6月11日及2020年6月12日完成，而成都怡家園及長沙怡盛成為全資附屬公司。
- (b) 於2020年5月25日，廈門怡悅新與同系附屬公司上海兆瑞投資發展有限公司(「上海兆瑞」)訂立股權轉讓協議，據此，上海兆瑞同意出售而廈門怡悅新同意收購上海怡祥物業管理有限公司(「上海怡祥」)5%股權，總現金代價約為人民幣48,000元(「上海怡祥收購事項」)。上海怡祥收購事項已於2020年6月18日完成，而上海怡祥成為全資附屬公司。
- (c) 於2020年6月，實體的所有股權包括廈門建發廣悅商業管理有限公司、廈門建發兆誠建設運營管理有限公司、上海建發兆昱資產管理有限公司、廈門兆旭建設發展有限公司、廈門萬鑫聯商業保理有限公司、廈門利和工程管理有限公司、廈門利悅企業管理有限公司、廈門兆陽房屋征遷服務有限公司、廈門建發一品文化發展有限公司、廈門建發家居有限公司(統稱「除外公司」)按總現金代價約人民幣291,301,000元被轉讓予建發國際及廈門建發優客會網絡科技有限公司按總現金代價約人民幣32,000元被轉讓予廈門建發，有關股權轉讓於2020年6月29日完成。

2. 編製基準

2.1 編製基準

根據重組，於緊接重組完成前及緊隨重組完成後，從事上市業務的本集團現時旗下公司受最終控股公司廈門建發共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，就本報告而言，綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」，採用合併會計原則為基準編製，猶如現行集團架構於整個呈列年度內或自該等合併公司首次受廈門建發控制當日起（以較短者為準）一直存在。編製綜合財務報表已假設除外公司的轉讓已於呈列年度開始時（即2019年1月1日）進行。因此，綜合財務報表不包括除外公司年內業績以及與除外公司直接有關的所有資產及負債。

本集團截至2020年及2019年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括現時本集團旗下所有公司由所呈列最早日期起或（如屬較短期間）自附屬公司和／或業務首次受廈門建發共同控制以來的業績及現金流量（除外公司的業績除外）。

本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表已採用廈門建發角度的現有賬面值編製，以呈列合併公司的資產及負債。並無就共同控制權合併時的商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公平值的權益超出成本的部份（以控制方權益持續為限）確認任何金額。

於截至2020年12月31日止年度向第三方收購的公司自收購日期起納入綜合財務報表，並按附註2.3所載以收購法入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

2.2 編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱）及香港公認會計原則而編製。於編製綜合財務報表時，本集團已提早採納所有於2020年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則（包括香港財務報告準則第3號「業務定義」（「香港財務報告準則第3號」）的修訂）。綜合財務報表亦符合香港公司條例的披露規定，並包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

重大會計政策與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟附註3所披露有關採納新訂及經修訂香港財務報告準則相關的會計政策變動及對本集團綜合財務報表的影響(如有)除外。

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產以公平值列示則除外。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，原因為本公司董事認為人民幣為主要經濟環境的功能貨幣，於中國進行的大部分上市業務交易均以人民幣計值及結算，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

謹請注意，編製綜合財務報表需要使用會計估計及假設。儘管有關估計乃基於管理層對現行事件及行動的最佳知識及判斷，實際結果最終可能有別於該等估計。

2.3 綜合基準

綜合財務報表納入本公司及其附屬公司每年截至12月31日的財務報表。

附屬公司為本集團控制的實體。於本集團就其參與實體而對可變回報承擔風險或享有權利且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮有關該實體的實質權利(本集團及其他人士所持者)。

本集團自其取得控制權日期起直至本集團終止控制附屬公司日期止，將該附屬公司的收入及開支計入綜合財務報表。

於附屬公司業績及權益之非控股權益於綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表內獨立呈列。

(i) 共同控制下的業務合併

綜合財務報表納入共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或收購方於收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均予以對銷。

(ii) 非共同控制下的業務合併

本集團採用收購法將非共同控制下業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團發行的股本權益的公平值。業務合併時所收購的可資識別資產以及所承擔負債及或然負債初步以收購日期的公平值計量。

本集團按逐項收購基準確認被收購方的任何非控股權益。屬現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的被收購方非控股權益乃以公平值或現時的擁有權權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。所有其他非控股權益應按其收購日期公平值計量，除非香港財務報告準則另有規定計量基準。收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方非控股權益金額及原先所持被收購方股本權益於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額列賬為商譽。就議價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股權益及已計量原先所持權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，差額重新評估後直接於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公平值重新計量；該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司呈報金額於必要時調整，以符合本集團的會計政策。

(iii) 所有權權益變動

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止將投資合併入賬或進行權益會計時，該實體的任何保留權益均按其公平值重新計量，其賬面值變動於損益確認。就保留權益其後慫伙聯營公司、合營企業或金融資產進行其後會計處理而言，公平值成為初始賬面值。此外，有關該實體先前於其他全面收益確認的任何金額入賬，猶如本集團已直接出售相關資產或負債。這可能意味著先前於其他全面收益中確認的金額被重新分類至損益或轉移至適用的香港財務報告準則所指定或允許的權益另一類別。

本集團將不導致失去控制權的與非控股權益進行的交易入賬列為權益交易——即與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值的差額記錄為權益。向非控股權益的出售的收益或虧損亦記錄於權益。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值虧損列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司根據已收及應收股息列賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務狀況表內的賬面值，則於收到有關股息時須對於附屬公司的投資進行減值測試。

3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「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 ⁴
香港會計準則第1號的修訂	負債的流動或非流動分類 ⁴
香港財務報告準則第3號的修訂	引用概念框架 ⁶
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號的修訂	2019冠狀病毒病相關租金減免 ¹
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履約成本 ³
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的2018年至2020年的年度改進 ³
會計指引第5號(經修訂)	共同控制下合併的合併會計法 ⁶

¹ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期待定

⁶ 對收購／合併日期為2022年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併／共同控制合併生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後的首個期間在本集團會計政策內採用。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益及分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者認定為本集團執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務及增值服務。管理層將審視業務(作為一個經營分部)的經營業績以進行資源分配。因此，本公司主要經營決策者認為本集團僅有一個受監察以作出戰略決定的分部。

收益主要包括來自物業管理服務及增值服務的所得款項。截至2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	578,461	486,314
增值服務		
— 社區增值及協同服務	68,763	51,562
— 非業主增值服務	329,585	234,795
	<u>976,809</u>	<u>772,671</u>
來自客戶及於一個時間點確認的收益		
社區增值及協同服務	51,765	28,659
	<u>1,028,574</u>	<u>801,330</u>

有關主要客戶的資料

截至2020年12月31日止年度，來自受廈門建發及其聯繫人控制的實體的收益佔本集團收益35% (2019年：32%)。除了受廈門建發及廈門建發聯繫人控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

地區資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團全部收益來自中國。於2020年及2019年12月31日，絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產及按公平值計入損益的金融資產除外)位於中國。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收益相關的合同負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	127,248	89,162
社區增值及協同服務	<u>50,938</u>	<u>30,191</u>
	<u>178,186</u>	<u>119,353</u>

本集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於本集團業務的增長，有關負債有所增加。

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至2020年12月31日止年度確認與轉入合同負債相關的收益：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合同負債的已確認收益		
物業管理服務	87,594	37,571
社區增值及協同服務	<u>27,060</u>	<u>18,590</u>
	<u>114,654</u>	<u>56,161</u>

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。就非業主增值服務而言，本集團預期分配予未履行履約義務的大部分合同金額將於下一報告期間確認為提供服務的收入。

就社區增值及協同服務而言，截至2020年12月31日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	14,026	6,847
超過一年	<u>-</u>	<u>5,845</u>
	<u>14,026</u>	<u>12,692</u>

5. 貿易及其他應收款項

	2020年 附註 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	69,229	52,751
— 關聯方	28,242	779
	<u>97,471</u>	<u>53,530</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	(7,266)	(7,483)
	<u>(a) 90,205</u>	<u>46,047</u>
其他應收賬款		
按金	5,568	5,795
預付款項	6,940	3,558
其他應收款項	6,394	4,659
代業主支付的款項	24,263	17,081
應收增值稅	3,401	1,285
	<u>46,566</u>	<u>32,378</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備	(1,684)	(1,208)
	<u>(b) 44,882</u>	<u>31,170</u>
	<u><u>135,087</u></u>	<u><u>77,217</u></u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主應於接收服務時支付到期的物業管理服務收入。

除智慧社區服務外的增值服務的收入乃根據有關服務協議的條款收取，並於發出發票時到期付款。智慧社區服務收入乃根據有關服務協議的條款收取，本集團一般予其客戶信貸期介乎5天至60天。

本集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至180天	51,459	27,141
181至365天	27,769	9,673
1至2年	8,136	5,742
2至3年	2,093	2,081
3至4年	580	1,026
4至5年	168	384
	<u>90,205</u>	<u>46,047</u>

(b) 其他應收款項

結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

6. 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	<u>27,783</u>	<u>17,649</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		85,005	47,287
代業主收取的款項		92,011	63,900
已收按金		96,506	63,153
應付利息		-	9,140
應付增值稅		17,120	9,730
員工成本及福利預提費用		<u>128,498</u>	<u>102,629</u>
		<u>419,140</u>	<u>295,839</u>
		<u>446,923</u>	<u>313,488</u>

- (a) 貿易應付款項的信貸期按不同供應商的條款而有所不同。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至30天	18,729	9,198
31至60天	3,720	4,021
61至90天	2,388	1,595
90天以上	<u>2,946</u>	<u>2,835</u>
	<u><u>27,783</u></u>	<u><u>17,649</u></u>

7. 應收／(付)關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
最終控股公司	-	140
受廈門建發控制的公司	31	1,342,671
廈門建發聯營公司	<u>-</u>	<u>1,418</u>
	<u><u>31</u></u>	<u><u>1,344,229</u></u>

(b) 應付關聯方款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
最終控股公司	2,526	-
受廈門建發控制的公司	508	322
廈門建發的聯營公司	<u>2,299</u>	<u>-</u>
	<u><u>5,333</u></u>	<u><u>322</u></u>

於2020年12月31日，應收／(應付)關聯方金額屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於2019年12月31日，應收／(應付)關聯方的款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，惟應收關聯方款項人民幣812,620,000元除外，有關款項按年利率介乎6.3%至6.8%計息。

8. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	31,735	26,260
遞延稅項	<u>5,301</u>	<u>(882)</u>
所得稅開支總額	<u><u>37,036</u></u>	<u><u>25,378</u></u>

附註：

(a) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(b) 香港利得稅

截至2020年及2019年12月31日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據截至2020年及2019年12月31日止年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。截至2020年及2019年12月31日止年度的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團的若干中國實體符合小型微利企業資格，故於截至2020年及2019年12月31日止年度享有20%優惠稅率。此外，根據《關於小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至2020年及2019年12月31日止年度的全年應課稅收入低於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦可享有20%的應課稅收入稅收減免。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以截至2020年及2019年12月31日止年度已發行或視作已發行普通股加權平均數計算。為作有意義比較，每股盈利乃使用重組時已發行普通股加權平均數約1,176,711,106股計算，猶如重組已於2019年1月1日完成。

	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>106,118</u>	<u>68,181</u>
每股基本盈利(附註)(人民幣)	<u><u>0.09</u></u>	<u><u>0.06</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度並無具攤薄潛力的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 股息

截至2020年12月31日止年度，董事會不建議派付末期股息(2019年：無)。

於2020年1月，本公司附屬公司成都怡家園及長沙怡盛分別建議，批准及派付股息人民幣1,020,000元及人民幣465,000元予當時的股東廈門品傳。

管理層討論與分析

一、市場回顧

於2020年初，新型冠狀病毒肺炎的爆發對中國宏觀經濟以及房地產開發和服務等行業產生了影響。得益於中國政府對疫情的有效控制，中國國內宏觀經濟有序恢復，服務行業的經營環境逐步向好。本年度，新型冠狀病毒肺炎的爆發並未對我們的事業運作及財務狀況造成重大不利影響。為防止新型冠狀病毒肺炎於我們在管物業內傳播，自2020年1月下旬，我們快速成立各級疫情防控領導小組及制定應急預案，採取定時消殺、測量業主／住戶及訪客的體溫、實施嚴格的出入管控、通過我們的手機應用程式「慧生活」推出非接觸式開門功能等一系列防疫措施，以保障我們所管理物業的業主及住戶的安全。我們的防疫工作獲得了業主的廣泛認可及相關政府部門的肯定。同時，我們建立員工健康檔案，並為復工配備足夠的防疫物資，於本年度，在整個防疫工作期間，我們並無任何員工感染新型冠狀病毒肺炎。

2020年隨著人民生活水平的提高，對居住環境和品質要求的不斷提升，物業服務的品質越來越引起人們關注。物業行業已從單純提供房地產的後續服務，介入地產開發行業銷售、售後服務等多個主要環節，成為房產消費的重要組成部分，公司利用在管資源，在智慧社區、社區養老服務、資產管理、在線購物平台等方面均有創新業務。公司亦利用優質的服務口碑吸引更多的合作夥伴，不斷開拓業務規模，促進公司穩步快速的向前發展。

二、業務回顧

(一) 概覽

於2020年5月，我們榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名第36位，較2019年提升5位。我們秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的服務理念，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商，並承諾成為「國內一流的城市空間運營服務商」。

截至2020年12月31日，我們的物業管理組合範圍遍佈中國11個省、直轄市及自治區的26個城市，包括北京、上海、廣州、深圳一線城市，我們的合同建築面積約為47.2百萬平方米，其中在管建築面積達約25.6百萬平方米。截至2020年12月31日，我們向逾160,000個物業單位提供服務。

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

(二) 物業管理服務

我們向我們在管物業的業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維護公共區域秩序、清潔、停車管理、公共設施維修保養服務等。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校等。我們主要按照包乾制收取物業管理服務費，相對較小部分收益按照酬金制收取。

本年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣578.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣486.3百萬元增加約19.0%。物業管理服務收入的增長，主要是由於在管總建築面積的快速增長。

建築面積及項目數目

截至2020年12月31日，我們的合約建築面積約為47.2百萬平方米，合約項目數量330個，分別較2019年12月31日增長約36.0%及23.1%（截至2019年12月31日：約34.7百萬平方米及項目數量268個）；截至2020年12月31日，在管建築面積達約25.6百萬平方米，在管項目數量219個，分別較2019年12月31日增長約23.7%及12.3%（截至2019年12月31日：約20.7百萬平方米及項目數量195個）。

地理覆蓋範圍

截至2020年12月31日，我們的330個合約項目覆蓋中國11個省、直轄市及自治區的26個城市，在管項目219個，覆蓋18個城市，逾160,000個物業單位。

下列地圖列示我們於2020年12月31日分別按(i)合同建築面積；及(ii)在管建築面積劃分的在管物業地理覆蓋範圍：



下表載列截止2020年及2019年12月31日按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積明細：

	於12月31日			
	2020年		2019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
海西(附註1)	23,284	14,066	18,824	12,259
東南地區(附註2)	10,330	5,550	8,061	4,280
華東地區(附註3)	7,255	3,107	3,813	1,942
華中地區(附註4)	4,728	2,813	2,970	2,191
華南地區(附註5)	1,636	105	1,019	—
總計	<u>47,233</u>	<u>25,641</u>	<u>34,687</u>	<u>20,672</u>

附註：

- (1) 截止2020及2019年12月31日，我們在海西的城市包括廈門、龍岩、漳州、泉州及莆田。
- (2) 截止2020年12月31日，我們在東南地區的城市包括福州、南平、三明、寧德及北京；截止2019年12月31日，我們在東南地區的城市包括福州、南平、三明及寧德。
- (3) 截止2020年12月31日，我們在華東地區的城市包括上海、蘇州、寧波、無錫、合肥、杭州、南京及南通；截止2019年12月31日，我們在華東地區的城市包括上海、蘇州、無錫、合肥、南京及湖州。
- (4) 截止2020年12月31日，我們在華中地區的城市包括長沙、成都、武漢及樂山；截止2019年12月31日，我們在華中地區的城市包括長沙、成都及武漢。
- (5) 截止2020及2019年12月31日，我們在華南地區的城市包括南寧、廣州、珠海及深圳。

項目來源

截至2020年12月31日，我們就物業管理服務與廈門建發及其附屬公司、聯營公司及合營公司(不包括本集團) (「廈門建發集團」) 簽訂的合約建築面積約為27.2百萬平方米，較2019年12月31日約19.6百萬平方米增長約38.8%。

在與廈門建發集團保持緊密的業務關係的同時，我們也積極透過多渠道進一步擴大我們的物業管理服務業務規模及增加我們於業內的市場份額。截至2020年12月31日，我們就物業管理服務與獨立第三方簽訂的合約建築面積約為20.0百萬平方米，較2019年12月31日約15.1百萬平方米增長約32.5%。

下表載列截至2020年及2019年12月31日的在管建築面積，分別截至2020年及2019年12月31日止年度各年度按物業開發商類型劃分的由物業項目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					
	2020年			2019年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
廈門建發集團	15,167	340,616	58.9	11,240	293,302	60.3
獨立第三方	10,474 ^(附註)	237,845	41.1	9,432 ^(附註)	193,012	39.7
總計	<u>25,641</u>	<u>578,461</u>	<u>100.0</u>	<u>20,672</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>

附註：在管建築面積包括本集團營運的建發溢佰養老中心（「溢佰中心」）。

在管物業類型

我們過往在專注於向中國的住宅社區提供物業管理服務的同時，亦透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業（包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院及學校等），努力使我們的物業管理組合多樣化。截至2020年12月31日，我們已簽訂的非住宅項目的合約建築面積約為3.3百萬平方米，較2019年12月31日約3.2百萬平方米增長約3.1%。

下表載列截至2020年及2019年12月31日的在管建築面積，分別截至2020年及2019年12月31日止年度各年度按物業類型劃分的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					
	2020年			2019年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
住宅	23,173	425,136	73.5	17,927	348,203	71.6
非住宅	2,468 ^(附註)	153,325	26.5	2,745	138,111	28.4
總計	<u>25,641</u>	<u>578,461</u>	<u>100.0</u>	<u>20,672</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>

附註：2020年12月31日非住宅項目的在管面積較2019年12月31日有所減少主要是存在我們自願不續約若干非住宅物業管理服務合同，以重新分配資源予更有盈利的合同，優化我們的物業管理組合。

收益模式

我們一般基於以下因素來決定物業管理服務的收益模式，包括但不限於(i)管理物業的類型、規模及位置；(ii)提供服務的性質及範圍；(iii)於其人手及材料投入；及(iv)與我們客戶進行的公平磋商。本年度，我們主要按包乾制收取物業管理費，有少量物業管理服務項目按酬金制收費。

下表載列截至2020年及2019年12月31日的在管建築面積，分別截至2020年及2019年12月31日止年度各年度按收入模式劃分的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					
	2020年			2019年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
包乾制	24,944	552,449	95.5	19,965	456,286	93.8
酬金制	697	26,012	4.5	707	30,028	6.2
總計	<u>25,641</u>	<u>578,461</u>	<u>100.0</u>	<u>20,672</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>

(三) 社區增值及協同服務

我們主要自行或透過第三方分包商或服務商提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務，維修及保養服務及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易的服務；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)養老及健康增值服務，主要包括溢佰中心營運；以及(vi)智能社區服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運。

本年度，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣120.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣80.2百萬元增長約50.2%。該增加主要由於管理面積的增加致使客戶群不斷擴大以及不斷提供多樣化服務，例如，透過推出我們的網上購物平台「建發物業臻選」為業主及住戶提供更佳客戶體驗，並提升其滿意度及忠誠度。

下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度各年度提供不同類型社區增值及協同服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
智能社區服務	22,510	18.7	21,245	26.5
家居生活服務	40,798	33.8	22,865	28.5
家居美化服務	11,596	9.6	3,984	5.0
房地產經紀及 資產管理服務	10,238	8.5	5,056	6.3
公共區域增值服務	31,809	26.4	27,071	33.7
養老及健康增值 服務(附註)	3,577	3.0	—	—
總計	<u>120,528</u>	<u>100.0</u>	<u>80,221</u>	<u>100.0</u>

附註：由於廈門市佰睿健康產業有限公司(「廈門佰睿」)(負責溢佰中心的營運附屬公司)於2020年6月29日成為我們的附屬公司，上表不包括收購完成前來自養老及健康增值服務的收益。

(四) 非業主增值服務

我們主要(i)從物業管理及營運及業主要求方面，於物業開發及建造階段向物業開發商及其他非業主提供如項目設計及建築物料等諮詢服務；及(ii)於銷售中心向物業開發商及其他非業主提供接待、秩序維護及清潔服務。

本年度，本集團的非業主增值服務收入約為人民幣329.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣234.8百萬元增長約40.4%。該增加主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。

下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度各年度非業主增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收益		收益	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	
諮詢服務	3,866	1.2	1,790	0.8
接待、秩序維護及 清潔服務	<u>325,719</u>	<u>98.8</u>	<u>233,005</u>	<u>99.2</u>
總計	<u><u>329,585</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>234,795</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

三、財務回顧

收入

本年度，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,028.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣801.3百萬元增加約28.4%。

下表載列截至2020年及2019年12月31日止年度各年度本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	578,461	56.3	486,314	60.7
社區增值及協同服務	120,528	11.7	80,221	10.0
非業主增值服務	329,585	32.0	234,795	29.3
總計	<u>1,028,574</u>	<u>100.0</u>	<u>801,330</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收益來源。本年度，物業管理服務收入達約人民幣578.5百萬元，佔本集團總收益約56.3%。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2019年12月31日約20.7百萬平方米增至2020年12月31日約25.6百萬平方米。此乃由於我們與合作地產開發商的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎。

來自社區增值及協同服務的收入由截止2019年12月31日止年度約人民幣80.2百萬元增至本年度的人民幣120.5百萬元(增加約50.2%)，主要是由於管理面積的增加致使客戶群不斷擴大以及不斷提供多樣化服務。本年度，本集團進一步優化業務結構，來自社區增值及協同服務的收入保持持續增長趨勢。

來自對非業主的增值服務的收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣234.8百萬元增至本年度約人民幣329.6百萬元(增加約40.4%)，乃主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。本年度，本集團持續加強與開發商的合作，創新服務，助力營銷，提供專業及優質服務。

銷售成本

銷售成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣617.9百萬元增加約25.7%至本年度約人民幣776.9百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。銷售成本增長主要由於我們的管理規模擴大。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣183.4百萬元增加約37.2%至本年度約人民幣251.7百萬元，即毛利率分別約為22.9%及24.5%，毛利率上升主要是因為組織架構優化和智能化工作推進，以及因政府新冠疫情減免的社會保險金。我們將繼續積極運用科技和管理手段，提升運營效率及有效控制成本。

其他收入

其他收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣7.9百萬元增加至本年度約人民幣26.2百萬元。主要由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益及出售按公平值計入損益的金融資產收益共約人民幣15.8百萬，該收益乃由於本集團提早贖回證券化安排的收款。

銷售及營銷開支

本年度，本集團的銷售及營銷開支約人民幣1.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣0.6百萬元增加約183.3%，主要是由於廣告費用的增加，這是本集團的銷售和營銷開支的主要組成部分。廣告費用的增加主要由於對業務拓展宣傳的投入增加。

行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支主要包括員工成本，差旅及招待費用、諮詢費用、通訊及水電費用、折舊、辦公開支及其他(主要包括銀行手續費、資產處置損益及保險費用)。

本年度，本集團的行政及其他經營開支總額約為人民幣136.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣114.0百萬元增加約19.9%，主要由於我們業務量的增長，我們行政人員的人數及平均工資均有所增長，以及隨着業務規模擴大所導致的辦公費用、保險費用、業務開拓費用的增加。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額

本集團的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額由截至2019年12月31日止年度約人民幣1.7百萬元減至本年度約人民幣0.3百萬元，主要由於我們採取一系列措施積極收回以前年度貿易應收款。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額主要包括銀行存款利息收入、應收關聯方款項利息收入、證券化安排的收款的利息費用、提早贖回證券化安排的收款的虧損以及與本集團就辦公室的租賃物業所產生租賃負債有關的租賃負債利息。本年度，本集團的融資收入淨額約為15.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣20.8百萬元減少約24.5%，主要由於(1)因提早贖回證券化安排的收款而減少有關利息費用約人民幣19.9百萬元；(2)因償還贖回證券化安排的收款減少了應收關聯方款項，從而減少利息收入約人民幣9.9百萬元；(3)本集團提前贖回證券化安排的收款，產生損失約人民幣15.1百萬元。該損失為證券化安排的收款按攤餘成本計價的賬面價值與償還金額之間的差異，該損失和其他收入中按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益及出售按公平值計入損益的金融資產收益共約人民幣15.8百萬元皆為提早贖回證券化安排的收款產生。

除所得稅前溢利

綜合上述因素影響，本年度除所得稅前溢利約為人民幣143.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣93.7百萬元增加約53.6%。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣25.4百萬元增長至本年度約人民幣37.0百萬元，增長了約45.7%。該增加主要是由於業務增加導致本集團除稅前溢利增加所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本年度本公司權益持有人應佔年內溢利約為人民幣106.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣68.2百萬元增加約55.6%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、電子設備及其他固定資產。於2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣27.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣9.1百萬元增加約200.0%，主要是由於2020年6月29日廈門佰睿成為我們的附屬公司。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款主要來自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務的貿易應收款及我們代業主支付水電暖及維護成本的其他應收款項。於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣135.1百萬元，較2019年12月31日約人民幣77.2百萬元增加約75.0%，主要由於我們的管理規模擴大所致。

現金及現金等價物

於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣886.2百萬元，較2019年12月31日錄得約人民幣57.1百萬元增加約人民幣829.1百萬元。主要由於我們於2020年12月之前結清我們的關聯往來款，收回自有資金。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款主要包括貿易應付款、代業主收取的款項、收取的保證金及應計的員工成本及福利等。於2020年12月31日，我們的貿易及其他應付款項由2019年12月31日約人民幣313.5百萬元增加至約人民幣446.9百萬元(增加約42.6%)，主要由於我們的管理規模擴大及員工人數增加所致。

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益的服務預付款項。於2020年12月31日，我們的合同負債約為人民幣178.2百萬元，較2019年12月31日約人民幣119.4百萬元增加約49.2%，主要由於本年度在管項目增加所致。

流動資金及財務資源

本集團通過經營產生的現金持續滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本年度本集團經營活動現金淨額約人民幣286.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣155.3百萬元大幅增長約84.6%，主要由於我們的運營溢利增加以及我們採取一系列措施加快收款節奏。

於2020年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣375.6百萬元，較2019年12月31日的流動資產淨額約為人民幣1,016.0百萬元減少了約人民幣640.4百萬元，主要由於我們於2020年提早贖回了約為人民幣902.8百萬元的證券化安排的收款。於2020年12月31日，本集團的流動比率約為1.6倍(流動資產總額除於流動負債總額)(2019年12月31日：約3.2倍)。

於2020年12月31日，本集團的資產負債率(流動負債及非流動負債之和除於流動資產除於流動資產之和)降至約62.2%(2019年12月31日：約88.6%)。

於2020年12月31日，本集團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(2019年12月31日：約人民幣902.8百萬元)。

或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團本年度並無重大計息資產及負債，因此本集團不會直接承受與市場利率變動相關之重大風險。

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。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險(若干以港元計值的銀行結餘除外)。本年度，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。

報告期後事項

直至本公告日期，本集團並無重大報告期後事項。

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2020年12月31日，本集團聘有7,488名員工(2019年12月31日：6,557名員工)。

四、展望及前景

受新冠疫情影響，2020年初對中國的宏觀經濟情況及若干行業產生一定影響，在中國政府的有效管控措施下，中國(包括福建省)的經濟環境及物業管理行業均已恢復。本集團預期未來的業務運作不會受到重大的不利影響，新冠疫情的爆發短期內改變了人們的生活和消費習慣，也帶來許多新的商機和客戶的體驗，使得物業管理服務受到了更多的關注。2020年底，住房和城鄉建設部等十部委聯合發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，該政策將全面指引住宅物業市場的高質量發展，構建共建共治共享格局，有利於有成熟管理體系及高服務品質的物業管理企業得到更好的發展。本公司將繼續秉承著「開拓服務新價值，讓生活更美好」的服務理念，不斷自我革新，提高企業核心競爭力，實現持續有質量的增長。

(一) 保持物業管理服務高品質，增強核心競爭力

在物業管理服務品質方面，本集團將持續優化其物業管理服務品質管控工作，保持基礎物業管理服務高品質的競爭優勢。未來，本公司將繼續把握優勢，有質量的推動企業快速發展。

(二) 透過多渠道進一步擴大業務規模，優化物業管理服務組合

在擴展業務規模方面，本集團將繼續深耕福建，布局長三角核心城市，培育華南地區。我們計劃通過公開招投標，提升單盤拓展能力；加強與政府及國企的合作，加強城市服務等領域的拓展；我們亦會尋求與我們的品牌形象及市場定位一致，且能夠豐富及優化我們的服務內容及物業服務組合的其他物業公司進行投資或收購。

(三) 繼續提供多樣化的優質及深入的增值服務

本集團將進一步發展社區增值及協同服務，加大力度發展尾盤銷售代理業務，深耕家居生活服務、房地產經紀及資產管理服務等，積極培育線上零售、養老及健康服務，以滿足業主及住戶不斷變化的需求，增加客戶滿意度及粘性。本集團亦擬將我們的信息技術專業運用於物業管理服務及增值服務，並向其他物業管理公司提供顧問服務，以提升我們的業務開拓能力。

(四) 持續優化信息技術及管理手段，實現最優成本效益

本集團將持續升級信息技術系統的標準化、自動化、智能化，並優化管理手段，包括持續扁平化組織架構，持續向客戶提供優質服務的同時，提高營運效率並有效控制成本。

綜上所述，本集團將持續提高企業核心競爭力，擴大業務規模，提高運營效率及盈利能力，實現有質量的快遞增長，不斷提升企業和股東價值。

末期股息

董事會建議就本年度不宣派末期股息。

股東周年大會

本公司股東周年大會（「股東周年大會」）謹訂於2021年5月21日（星期五）舉行。召開股東周年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東（「股東」）。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由2021年5月17日（星期一）至2021年5月21日（星期五）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2021年5月14日（星期五）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券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」)。本公司已對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於上市日起至本公告日期止一直遵守標準守則所載的所需標準。

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於上市日起至本公告日期止內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告的所有適用原則及守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於上市日起至本公告日期止內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體4名獨立非執行董事，即李卓然先生(委員會主席)、張國鈞先生，太平紳士、李國泰先生及胡一威先生組成)已與管理層審閱本公司於本年度的綜合財務報表。

核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至2020年12月31日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

年度報告

本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

我們僅藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發物業管理集團有限公司
主席兼非執行董事
庄躍凱

香港，2021年3月26日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

非執行董事：

庄躍凱先生(主席)

林偉國先生

獨立非執行董事：

張國鈞先生，太平紳士

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。