

建發物業管理集團有限公司

C&D Property Management Group Co., Ltd

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2156

年度報告

2021

年度報告



國內一流的城市空間運營服務商
a first class urban service operator in the PRC

目錄

頁次

2	公司資料
4	主席報告
9	管理層討論與分析
23	董事及高級管理層的履歷詳情
29	董事會報告
49	企業管治報告
63	環境、社會及管治報告
119	獨立核數師報告
124	綜合損益及其他全面收益表
125	綜合財務狀況表
127	綜合權益變動表
129	綜合現金流量表
131	綜合財務報表附註
206	五年財務概要

本年報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

董事會

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

審核委員會

李卓然先生(委員會主席)
張國鈞先生，太平紳士
李國泰先生
胡一威先生

薪酬委員會

胡一威先生(委員會主席)
庄躍凱先生
張國鈞先生，太平紳士
李卓然先生
李國泰先生

提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)
張國鈞先生，太平紳士
李卓然先生
李國泰先生
胡一威先生

公司秘書

梁晶晶女士(FCG, HKFCG)

授權代表

喬海俠女士
梁晶晶女士(FCG, HKFCG)

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands (「BVI」)

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓3517室

總部及中華人民共和國(「中國」)主要營業地點

中國廈門
環島東路1699號
建發國際大廈
7樓703室

英屬處女群島主要股份過戶登記處

Tricor Services (BVI) Limited
2/F, Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
BVI

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

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

合規顧問

興證國際融資有限公司

關於香港法律的法律顧問

金杜律師事務所

主要往來銀行

中國銀行

公司網址

www.cndservice.com

(其內容不構成本年報的一部分)

股份代號

2156

各位股東：

本人欣然提呈建發物業管理集團有限公司(「建發物業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

一、經濟環境形勢回顧

二零二一年，全球政治經濟體系更為紛繁多變，疫情也在動盪中持續反覆，給物業行業帶來了更大的挑戰。雖然外界環境更為複雜，但於政策端，亦能看到政府對於物業行業的支持與呵護：二零二一年初，住建部等十部委發佈《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，釐清了諸多行業癥結及完善方向，並鼓勵物企在養老、家政、托幼等領域延伸增值服務，為行業多元化發展奠定了良好的政策土壤。

面對複雜的外部環境以及良好的政策機遇，本集團不忘初心，積極把握機遇，秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的理念，以高品質高美譽的服務，為客戶、員工、股東和社會持續創造價值。

二、經營業績及股息

本年度，本集團實現營業收益約人民幣1,556.6百萬元，同比增長51.3%。其中，物管服務收益約人民幣758.6百萬元，同比增長31.1%；社區增值及協同服務收益約人民幣254.0百萬元，同比增長110.8%；非業主增值服務收益約人民幣544.0百萬元，同比增長65.0%。本集團收益錄得顯著增長，主要係本集團收益結構不斷優化，增值服務於業績期內取得顯著增長。本集團持續優化管理結構、深化人才培育並注重人均效能提升，結合信息化手段持續降本增效，取得營收利潤雙增長的健康態勢，實現本集團擁有人應佔年內溢利人民幣159.4百萬元，同比增長50.2%。

本公司董事會(「董事會」)建議就本年度宣派末期股息每股本公司股份0.06港元，惟須待股東於股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

三、業務回顧

本年度，在公司董事會的領導下，本集團圍繞「夯基礎，調結構，促增長」的經營方向，持續保持管理規模以及營收利潤的健康增長。

（一）夯實基礎，不斷精進服務品質

本集團堅持以客戶服務為中心，持續推進服務產品升級、服務體系分級和服務價值煥新，不斷夯實服務基礎，精進服務品質，本年度物業服務滿意度91分，位列行業前茅。本集團亦獲得2021中國物業服務百強企業第32位、2021中國物業服務力百強企業第34位、2021中國物業服務企業綜合實力50強第36位、2021中國物業服務企業品牌價值100強等榮譽稱號，品牌知名度進一步提升。

（二）多措並舉，加速管理規模有序增長

本年度，本集團多措並舉，依靠自主拓展、戰略合作、收並購、股權合作等方式繼續加大市場拓展力度。除持續穩固與現有戰略合作供方服務外，本集團亦與各地中小開發商開展合作試點，並通過主動探索收並購市場的優質機會，積極接洽估值合理、協同效應強且具備一定管理規模的潛在標的，於年內完成收購洛陽泉舜物業服務有限公司（「泉舜物業」）的51%股權。

為打造更為多元的業態組合，本集團持續開發學校、醫院、產業園區的物業服務，於本年度內，成功簽約廈門大學翔安校區、龍岩市第三醫院等16個非住宅項目。

截止二零二一年十二月三十一日，本集團合約管理面積約73.9百萬平方米，較去年增加約26.7百萬平方米（包括來自第三方的新增合約管理面積約為9.9百萬平方米，同比增長約102.4%）；在管面積約33.0百萬平方米，同比增長約28.9%；合約儲備面積約40.8百萬平方米，同比增長約89.1%。合約管理面積的增長明顯高於在管面積的增長，使得本集團擁有更多的儲備面積，為未來的增長奠定了基礎。

（三）優化結構，深耕社區增值重點服務

受益於管理規模的快速增長，本集團服務的業主數量也不斷增加，截止二零二一年十二月三十一日，本集團服務的業主及住戶數目超過200,000戶，這也為本集團發展社區增值與協同服務奠定良好的基礎。本年度，本集團深化尾盤銷售及家政業務、推進美居業務全面開展，並對「建發物業臻選」平台進行了持續優化，以上四項重點增值業務對社區增值與協同服務分部的貢獻上升6.3個百分點至29.2%，收益增加約人民幣46.7百萬元，成果顯著。

於智慧科技及養老領域，本公司全資附屬公司廈門兆慧網絡科技有限公司通過「國家高新技術企業」認定，智慧社區、智慧園區、智慧工程三大產品線日益成熟；本公司附屬公司廈門市佰睿健康產業有限公司與弘愛康復醫院開展合作，積極開展醫養結合模式探索。

（四）架構升級，管理效能更提升

二零二零年，本集團完成了三級組織架構的搭建，明確與清晰了各級分工與職責。二零二一年，在進一步優化升級構架的同時，本集團持續強化總部和區域公司的職能建設，並通過梳理項目全生命週期運營標準、搭建項目「紅綠燈」評價體系、幹部評價體系、聚焦關鍵動作、上下統一標準和目標，結合激勵措施，在保證業主滿意度的前提下，進一步提升管理效能。

（五）數字建設，智能化系統支撐業務降本提效

通過數字化流程建設，有效推進電子發票、電子收據、智能POS等智能化系統運用，實現財務收入與銀行自動對賬、核算自動化；完成人力資源系統升級，推動計薪發薪自動化，為一線減負，降本提效。

（六）凝心聚力，踐行國企擔當積極抗疫

二零二一年中秋前夕，廈門發生聚集性COVID-19感染，本集團積極響應號召，承接了政府保障性住房改造為異地隔離點以及隔離點的防疫後勤保障工作。在全體員工日夜奮戰的不懈努力下，實現隔離點順利改造交付、後勤防疫工作「零感染、零事故」的目標，為全市乃至全省抗疫勝利提供了有力保障。

四、策略與展望

隨著行業政策穩中向好，物業管理行業整體景氣度維持高位，未來空間廣闊。本集團戰略篤定，將圍繞「夯基礎，提品質，提效益，促增長」的經營方向，整合優質資源，豐富業務結構，強化盈利能力，精進服務品質，打造品牌口碑，為股東和社會創造更多價值。

（一）精進物業管理服務品質，深化分級服務體系建設

本集團將繼續秉承以客戶滿意度為核心，夯實服務品質，形成常態化的服務品質評價體系，不斷穩定與提升客戶滿意度。本集團將繼續深化分級服務體系，加強標準化建設，在釐清工作界面的同時，加快數字流程梳理，簡化關鍵動作，優化培訓深度，提升可複製性，並將逐步於全國進行推廣。

（二）做好交付工作，多渠道擴大業務規模

面對日益增加的交付面積，本集團將積極做好交付工作，實現平穩過渡，提升客戶交付感受與滿意度。本集團將延續「深耕福建，孵化華中、華東，培育華南、河南」的市場拓展戰略，做實做厚優勢區域在管項目濃度，多渠道擴大業務規模，其中包括：

- 1、 持續加強與政府部門及國有企業的股權合作；
- 2、 積極挖掘市場機會，多參與招投標持續獲取項目；
- 3、 緊密與開發商的合作關係，尋求更多的戰略合作機會；
- 4、 秉承審慎態度，擇機參與收並購市場，重點選擇與自身品牌形象及市場定位一致，有助增加本集團服務內容及管理業態，且估值合理的公司。

（三）深耕重點增值服務，不斷提升滲透率

本集團將持續深耕房地產經紀及資產管理服務、家居美化、家政及零售等重點業務，持續提高滲透率；孵化創新本地生活服務產品線，提升客戶黏性、滿足客戶多樣化生活需求；深化醫養結合，儘快推動弘愛康復溢佰分院の開業；在智能社區服務方面，本集團將提升各系列產品的標準化、市場化程度，加速外部拓展。

(四) 迭代升級信息系統，提升效率，保障安全運營

本集團將通過不斷迭代升級，以搭建標準化、自動化、智能化的數字中後臺系統，為整體運營效率提升提供有力支撐，提高管理效能。運用雲視頻、AI識別、無人值守設備，搭建智能安防體系，保障安全運營。

(五) 建立透明高效的資本市場溝通渠道

本集團將積極建立與境內外投資者的溝通機制，穩固並擴大投資者基礎，搭建與資本市場的高效溝通渠道，維持高透明度的企業管治水平。

五、致謝

本集團業務未來的不斷發展，仰賴所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，特別是在疫情期間堅守崗位，守護家家戶戶的一線員工，本人僅代表董事會衷心致謝。

建發物業管理集團有限公司
庄躍凱
主席兼非執行董事

香港，二零二二年三月二十五日

一、市場回顧

近兩年，隨著中國境內對疫情的逐步控制，整體經濟環境已逐步穩定，中國物業管理行業也逐漸回歸到穩健的發展。中國政府對物業管理行業有較高的關注度，自二零二零年以來，住房和城鄉建設部等六部委聯合發佈的《關於推動物業服務企業發展居家社區養老服務的意見》、《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》以及住房和城鄉建設部等十部委聯合發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，支持物業管理行業質價相符，鼓勵物業管理公司探索各類增值服務，發展創新業務，拓寬服務範圍，為物業管理企業發展帶來更多可能。

於二零二一年，本公司擴大市場拓展和社區增值及協同服務的專業團隊規模以應對擴大及拓新業務的需求，並響應政府政策的指導，大力推廣本公司的在線購物平台「建發物業甄選」。在市場方面，首次完成併購業務，並在學校、醫院、政府公建的物業管理服務有所突破。同時拓展社區增值及協同服務內容，包括但不限於：(1)在社區增值服務方面，積極拓展社商渠道，例如開發商尾盤物業的銷售服務；(2)在智慧社區服務方面，持續打磨智慧社區、智能家居、智慧工程三條產品線，已獲得40多項軟件著作權和專利，順利通過「國家高新技術企業」認定；(3)在養老和健康增值服務方面，我們持續夯實原有優勢，逐步提升護理細節、增加特色養老服務、客戶關懷和醫療服務，提升入住率。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二一年四月，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32位，較二零二零年提升4位。我們亦於二零二一年五月榮獲上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心頒佈的「2021中國物業服務企業品牌價值100強」稱號。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」。

截至二零二一年十二月三十一日，我們的物業管理組合範圍遍佈中國16個省、直轄市及自治區的49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73.9百萬平方米，其中在管建築面積達約33.0百萬平方米。截至二零二一年十二月三十一日，我們向逾200,000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。

於本年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣758.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣578.5百萬元增加約31.1%。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

截至二零二一年十二月三十一日，我們的合約建築面積約為73.9百萬平方米，合約項目數量489個，分別較二零二零年十二月三十一日增長約56.6%及48.2%（截至二零二零年十二月三十一日：約47.2百萬平方米及項目數量330個）；截至二零二一年十二月三十一日，在管建築面積達約33.0百萬平方米，在管項目數量280個，分別較二零二零年十二月三十一日增長約28.9%及27.9%（截至二零二零年十二月三十一日：約25.6百萬平方米及項目數量219個）。

地理覆蓋範圍

截至二零二一年十二月三十一日，我們的489個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的49個城市，在管項目280個，覆蓋26個城市，逾200,000個物業單位。

附註：

- (1) 截至二零二一及二零二零年十二月三十一日，我們在海西的城市包括廈門、龍岩、漳州、泉州及莆田。
- (2) 截至二零二一年十二月三十一日，我們在東南地區的城市包括福州、南平、三明、寧德、北京、南昌、上饒及九江；截至二零二零年十二月三十一日，我們在東南地區的城市包括福州、南平、三明、寧德及北京。
- (3) 截至二零二一年十二月三十一日，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、南通、湖州、淮安、宿遷、蚌埠、宿州、濟南、紹興、溫州、六安及金華；截至二零二零年十二月三十一日，我們在華東地區的城市包括上海、蘇州、無錫、合肥、南京、寧波、杭州及南通。
- (4) 截至二零二一年十二月三十一日，我們在華中地區的城市包括長沙、成都、武漢、常德、衡陽、株洲、益陽、德陽及重慶；截至二零二零年十二月三十一日，我們在華中地區的城市包括長沙、成都、武漢及樂山。
- (5) 截至二零二一年十二月三十一日，我們在華南地區的城市包括南寧、廣州、珠海、深圳、貴陽、佛山及柳州；截至二零二零年十二月三十一日，我們在華南地區的城市包括南寧、廣州、珠海及深圳。
- (6) 截至二零二一年十二月三十一日，我們在河南區域的城市包括洛陽及鄭州。

項目來源

截至二零二一年十二月三十一日，我們就物業管理服務與本公司控股股東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44.0百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約27.2百萬平方米增長約61.8%。

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。截至二零二一年十二月三十一日，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29.9百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約20.0百萬平方米增長約49.5%。

下表載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年			二零二零年		
	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	18,986	443,494	58.5	15,167	340,616	58.9
獨立第三方	14,053	315,124	41.5	10,474	237,845	41.1
總計	33,039	758,618	100.0	25,641	578,461	100.0

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。截至二零二一年十二月三十一日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為4.8百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約3.3百萬平方米增長約45.5%。

下表載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年			二零二零年		
	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	29,813	586,752	77.3	23,173	425,136	73.5
非住宅	3,226	171,866	22.7	2,468	153,325	26.5
總計	33,039	758,618	100.0	25,641	578,461	100.0

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) 預期人手及材料投入；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。

下表載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年			二零二零年		
	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	32,407	734,612	96.8	24,944	552,449	95.5
酬金制	632	24,006	3.2	697	26,012	4.5
總計	33,039	758,618	100.0	25,641	578,461	100.0

(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以及房屋硬裝業務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以及為物業開發商的未售物業提供尾盤銷售服務；(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，主要包括本集團經營的養老中心，建發溢佰養老中心（「溢佰中心」）；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254.0百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣120.5百萬元增長約110.8%。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公司不斷豐富社區增值及協同服務業務，例如，積極發展尾盤銷售代理服務及家政服務、推進家居美化服務，並持續優化網上購物平台「建發物業甄選」；同時，快速發展養老及健康增值服務及智能社區服務。

下表載列分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
智能社區服務	53,990	21.3	22,510	18.7
家居生活服務	72,023	28.4	40,798	33.8
家居美化服務	18,113	7.1	11,596	9.6
房地產經紀及資產管理服務	48,302	19.0	10,238	8.5
公共區域增值服務	39,225	15.4	31,809	26.4
養老及健康增值服務(附註)	22,327	8.8	3,577	3.0
總計	253,980	100.0	120,528	100.0

附註：由於廈門市佰睿健康產業有限公司(「廈門佰睿」)(負責經營溢佰中心的公司)於二零二零年六月二十九日成為我們的附屬公司，因此不包括前期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地產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)於銷售中心向地產開發商及其他非業主提供接待、秩序維護及清潔服務。

於本年度，我們的非業主增值服務收入約為人民幣544.0百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣329.6百萬元增長約65.0%。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。

下表載列分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年度非業主增值服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
諮詢服務	7,358	1.4	3,866	1.2
接待、秩序維護及清潔服務	536,689	98.6	325,719	98.8
總計	544,047	100.0	329,585	100.0

三、財務回顧

收入

由於本集團持續發展業務，本年度錄得收入約人民幣1,556.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣1,028.6百萬元增加約51.3%。

下表載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年度本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	758,618	48.7	578,461	56.3
社區增值及協同服務	253,980	16.3	120,528	11.7
非業主增值服務	544,047	35.0	329,585	32.0
總計	1,556,645	100.0	1,028,574	100.0

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758.6百萬元，佔總收益約48.7%。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二零二零年十二月三十一日約25.6百萬平方米增至二零二一年十二月三十一日約33.0百萬平方米。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至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣120.5百萬元增至本年度的約人民幣254.0百萬元(增加約110.8%)，主要是由於本集團進一步優化業務結構。

來自非業主增值服務的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣329.6百萬元增至本年度約人民幣544.0百萬元(增加約65.0%)，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。

銷售成本

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣776.9百萬元增加約50.3%至本年度約人民幣1,167.3百萬元，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，本集團毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣251.7百萬元增加約54.7%至本年度約人民幣389.4百萬元，即毛利率分別約為24.5%及25.0%，毛利率上升主要由於取得較高毛利率的增值服務收入的大幅增加。

其他收入

其他收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣26.2百萬元減少至本年度約人民幣10.9百萬元。主要由於按公平值計入損益的金融資產於上年同期計入損益的公平值變動收益，而該等次級證券已於二零二零年十一月贖回。

銷售及營銷開支

於本年度，本集團的銷售及營銷開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣1.7百萬元增至本年度約人民幣3.8百萬元，主要是由於策劃推廣費用的增加。

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、辦公開支及其他開支(主要包括銀行手續費、資產處置損益、招聘費用及保險費用)。

於本年度，本集團的行政及其他經營開支總額約為人民幣212.9百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣136.7百萬元增加約55.7%，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，諮詢費用及差旅及招待費的增加。

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二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣0.3百萬元增至本年度約人民幣0.5百萬元，主要由於其他應收款項的增加。

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21.5百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣15.7百萬元增加約36.9%，主要由於銀行存款利息收入的增加。

除所得稅前溢利

綜合上述因素影響，本年度本集團除所得稅前溢利約為人民幣205.1百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣143.9百萬元增加約42.5%。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣37.0百萬元增長至本年度約人民幣44.2百萬元，增長了約19.5%。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

於本年度本公司權益持有人應佔年內溢利約為人民幣159.4百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣106.1百萬元增加約50.2%。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣30.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣27.3百萬元增加約12.5%，主要是由於業務規模增長，對電子設備需求增加。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項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項及我們代業主支付水電暖費用及維護成本的其他應收款項。於二零二一年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣201.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣135.1百萬元增加約49.1%，主要由於我們的物業管理規模擴大所致。

現金及現金等價物

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,261.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日錄得約人民幣886.2百萬元增加約155.2%。主要由於(i)員工股權激勵增加約人民幣56.1百萬元；(ii)配售增發新股增加淨現金流入約人民幣445.3百萬元；以及(iii)預收房屋硬裝業務款項約人民幣552.7百萬元。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、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。於二零二一年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二零年十二月三十一日約人民幣446.9百萬元增加至約人民幣732.8百萬元(增加約64.0%)，主要由於我們的物業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。於二零二一年十二月三十一日，我們的合同負債約為人民幣787.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣178.2百萬元增加約人民幣609.1百萬元，主要由於本年度在管項目增加以及預收房屋硬裝業務款項所致。

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886.5百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣286.7百萬元大幅增長約209.2%，主要由於物業管理規模和業務內容的增加，導致資金回報增加。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣945.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日的流動資產淨額約人民幣375.6百萬元增加了約人民幣569.4百萬元，主要由於配售增發新股增加現金及現金等價物所致。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率（流動資產總額除以流動負債總額）約1.6倍（於二零二零年十二月三十一日：約1.6倍）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產負債率（流動負債及非流動負債之和除以流動資產及非流動資產之和）降至約60.5%（於二零二零年十二月三十一日：約62.2%）。

於二零二一年十二月三十一日，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（於二零二零年十二月三十一日：無）。

主要風險和不確定因素

政府政策風險

本公司的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規的影響。中國政府已繼續出台各種限制措施，抑制房地產市場投機。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，影響我們提供服務的物業交付時間表及佔用率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將繼續豐富業務結構以確保穩定的物業管理收益，從而將影響降到最低。

未來收購或擴張風險

除我們的有機增長外，在合適的機會出現時，本公司亦會擇機投資或收購國內其他物業管理公司。然而，本公司無法保證將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於：潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使有辦法發現合適的機會，本公司仍可能無法及時按照有利或我們能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法發現適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。基於上述原因，本公司將謹慎選擇收購目標。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營公司及聯營公司

於二零二一年七月一日，本公司間接全資附屬公司怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園」)、泉舜集團(廈門)房地產股份有限公司及泉舜物業訂立股權轉讓協議，據此，怡家園同意收購泉舜物業的51%股權，現金代價為人民幣37,393,200元。

除上文所披露者外，本集團於本年度並無持有任何重大投資，亦無其他重大收購或出售任何附屬公司、合營公司及聯營公司。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團於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

直至本報告日期，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。於二零二一年已採納限制性股份激勵計劃以激勵本公司管理層及核心員工。

同一薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有11,057名員工(於二零二零年十二月三十一日：7,488名員工)。

四、展望及前景

物業管理行業持續快速發展，加速了併購業務的發展，行業整體的集中度持續加大。在加快規模擴張的市場壓力下，穩定的服務品質、堅實的客戶基礎、良好的品牌口碑，依然是公司長久發展的前提條件，公司將把握發展與品質的平衡，實現有質量的規模擴張。

(1) 提高品質服務，穩定客戶滿意度

良好的服務品質，為公司奠定堅實的客戶基礎，從而樹立優秀的品牌口碑，當物業管理成為房屋價值的重要組成部分，當物業企業從市場被動需求的角色轉變為市場主動需求的角色，有質量拓展的局面將主動形成。為此，公司將持續優化服務分級體系建設，提高服務品質，穩定客戶滿意度，維持良好的品牌口碑優勢。

(2) 豐富管理業態，繼續推動兼併購

管理規模的擴張是物業管理企業成長必然方式。豐富管理業態，延伸服務範圍，將物業管理逐步融入城市服務和公共服務領域，可以為公司的成長打開更大的空間。故此，公司將順應市場趨勢，繼續推動兼併購業務，探索更多業態的發展。

(3) 拓寬服務邊界，持續優化業務結構

加快增值服務的發展，持續優化業務結構，可以有效提高公司的盈利能力。公司將持續貼合業主及住戶的需求，擴展增值服務內容及方式，擴寬服務邊界，包括開設老年康復中心，實現醫養結合，發展居家養老業務，將養老護理服務帶入社區；亦進一步擴大智能社區服務範圍，豐富系統在工地、社區、園區、家居的應用場景，提升市場化程度。

(4) 優化信息賦能，不斷提升經營效益

持續優化信息系統工具的賦能，可以使得經營結果得到及時反饋，幫助管理者有效糾偏，提升經營效力，提升盈利能力。

綜上，本集團將圍繞著「夯基礎、提品質、提效益、促增長」持續推動公司發展，從而提升企業價值。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事會主席及非執行董事

庄躍凱先生(「庄先生」)，57歲，於二零二零年九月二十二日獲委任為董事直至其於二零二零年九月二十八日調任為本公司非執行董事兼董事會主席。

庄先生於一九八六年七月加入廈門建發並自一九九八年七月起於建發房地產集團有限公司(「建發房產」)任職。庄先生分別自二零零一年八月及二零零一年九月起擔任廈門建發副總經理及黨委委員。庄先生分別自二零零二年十月及二零一二年十月起擔任建發房產董事長及黨委書記。庄先生自二零一五年二月起擔任建發國際投資集團有限公司(「建發國際」，連同其附屬公司統稱「建發國際集團」)董事會主席兼執行董事。庄先生於二零二一年十二月獲委任為合誠工程諮詢集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：603909)董事長。

廈門建發為廈門建發股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房產的控股公司。建發房產為益鴻國際有限公司(「益鴻」)的控股公司，而益鴻為本公司控股股東益能國際有限公司(「益能」)的控股公司。

庄先生於二零零一年十二月獲廈門市工程技術高級職務任職資格評審委員會認可為高級工程師。庄先生自二零一三年二月起為中國國務院特殊政府津貼獲得者。

庄先生於一九八六年獲得福州大學工業與民用建築學士學位。庄先生於二零零一年十二月完成清華大學提供的工商管理課程。

執行董事兼行政總裁

喬海俠女士(「喬女士」)，46歲，於二零二零年九月二十二日獲委任為董事直至其於二零二零年九月二十八日調任為本公司執行董事。彼亦於二零二零年九月二十八日獲委任為本公司行政總裁。

喬女士於物業管理業務擁有逾22年經驗。喬女士自一九九九年十二月至二零零三年五月擔任匯嘉(廈門)物業管理有限公司(「匯嘉」)物業管理人員。自二零零五年二月至二零一五年五月，喬女士任職怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園」)不同職位包括物業管理部門經理、總經理助理、副總經理、總經理，並自二零一五年五月起擔任怡家園的董事長。喬女士亦自二零一五年五月起擔任匯嘉董事長。喬女士自二零一七年九月起擔任建發房產的黨委委員。喬女士自二零一八年二月起擔任建發物業服務集團有限公司(「建發物業服務」)董事長。

喬女士於二零一四年二月獲中國住房和城鄉建設部認可為註冊中級物業管理師。

喬女士於一九九九年獲得東北大學會計(外貿會計)學士學位。

執行董事

黃黨輝先生(「黃先生」)，50歲，於二零二零年九月二十二日獲委任為董事直至其於二零二零年九月二十八日調任為執行董事。

黃先生於物業管理業務擁有逾23年經驗。黃先生自一九九九年四月至二零零五年三月擔任匯嘉項目經理。自二零零五年三月至二零一八年四月，黃先生於怡家園任職不同職位包括服務中心經理、總經理助理、副總經理、總經理及董事。黃先生自二零一八年二月起擔任建發物業服務總經理，並自二零二零年四月起擔任怡家園總經理及董事。

黃先生於一九九三年獲得廈門大學國際金融專業專修證書。

非執行董事

林偉國先生(「林先生」)，43歲，於二零二零年九月二十二日獲委任為董事直至其於二零二零年九月二十八日調任為非執行董事。

林先生自二零零零年三月至二零零七年九月擔任廈門華僑電子股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600870)分公司財務經理、經理及地區銷售總監，彼負責相關公司地區的財務工作及業務管理工作。林先生自二零零七年九月起加入建發房產並自二零一三年七月至二零一六年一月擔任財務總監，及自二零一六年二月至二零一七年一月擔任總經理助理。林先生自二零一七年二月、二零一七年九月及二零一九年四月分別為建發房產副總經理、黨委委員及董事。林先生自二零一五年三月至二零一六年三月擔任建發國際財務總監，其後自二零一六年三月至二零一九年三月擔任建發國際首席運營官。林先生自二零一九年三月起為建發國際執行董事及行政總裁。林先生於二零二一年十二月獲委任合誠工程諮詢集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：603909)董事。

林先生於二零一五年八月獲廈門市經濟專業高級評審委員會認可為高級經濟師及於二零一六年八月獲福建省人力資源和社會保障廳認可為高級會計師。

林先生於二零一零年七月獲得安徽財經大學會計學學士學位。

獨立非執行董事

張國鈞先生，太平紳士(「張先生」)，47歲，於二零二零年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

張先生為香港高等法院執業律師，於法律界有20年的執業經驗。張先生於高露雲律師行開始其事業，自一九九八年八月至二零零零年七月擔任實習律師。彼其後於多家律師行擔任助理律師，包括：(i)自二零零零年十月至二零零一年八月於曾宇佐陳遠翔律師行；(ii)自二零零一年十月至二零零二年十二月於何敦律師行；以及(iii)自二零零二年十二月至二零零三年十一月於顧張文菊、葉成慶律師事務所。張先生自二零零三年十一月至二零零四年四月曾任梁寶儀劉正豪律師行(前稱Jonathan Lau & Co)之顧問。彼自二零零四年四月至二零一二年六月加入張廖律師事務所(前稱Clarence Wong, Cheung & Liu)，擔任顧問一職。彼自二零一二年六月起成為張國鈞楊煒凱律師事務所合夥人，彼亦為婚姻監禮人及香港的中國委託公證人。張先生自二零一八年八月至二零二零年二月期間擔任創陞控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2680)的獨立非執行董事。張先生自二零一八年九月至二零二零年九月擔任恒益控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1894)的獨立非執行董事。

張先生自二零一二年一月至二零一九年十二月當選為中西區區議員，並於二零一四年七月獲委任為太平紳士。張先生自二零一七年七月起獲選為香港行政會議非官守成員。張先生自二零一五年四月至二零二一年三月擔任香港房屋委員會委員，及自二零一六年四月起擔任香港按揭證券有限公司董事。張先生自二零一六年十月起擔任香港立法會議員。

張先生於二零一五年十二月獲中國司法部委任為中國委託公證人，並於自二零一四年十月獲香港入境事務處委任為香港婚姻監禮人。

張先生分別於一九九七年十一月及一九九八年八月獲香港城市大學法律學士學位及法律深造證書。彼於二零零零年九月獲認許為香港高等法院律師。

董事及高級管理層的履歷詳情

李卓然先生，51歲，於二零二零年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

李卓然先生自二零零九年十月以來為金通策略有限公司的董事總經理，該公司從事金融諮詢及投資諮詢服務。李卓然先生自二零零一年九月至二零一零年三月為澳科控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2300）的執行董事；自二零零三年十月至二零零五年八月及自二零零五年八月至二零零九年一月分別為京西重工國際有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2339）的執行董事及非執行董事；及自二零一零年十月至二零一一年十月為雋泰控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：630）的執行董事。

李卓然先生自二零零二年六月為吉利汽車控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：175）的獨立非執行董事及審核委員會主席；自二零一零年九月為天工國際有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：826）的獨立非執行董事及審核委員會主席；自二零一七年六月為民銀資本控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1141）的獨立非執行董事；及自二零二零年六月為華夏視聽教育集團（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1981）的獨立非執行董事。彼自二零一六年六月至二零一九年十月為南方能源控股集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1573）的獨立非執行董事。李卓然先生自二零一七年六月至二零二一年三月為國雙科技有限公司（其美國存託股票於納斯達克證券交易所上市，股份代號：GSUM）的獨立董事。

李卓然先生於一九九二年十月獲美國德州農工大學工商管理學士學位。李卓然先生自一九九六年六月起成為香港會計師公會的會員，自一九九五年四月起成為美國註冊會計師公會會員。李卓然先生於會計及審核界擁有逾27年的經驗。

李卓然先生自二零零五年八月十九日至二零零九年一月十五日為北泰創業集團有限公司（現為京西重工國際有限公司）（「北泰」）（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2339）的非執行董事，在擔任非執行董事期間，彼在所有相關時間概無參與北泰的日常運營或管理。北泰於開曼群島註冊成立及提出清盤呈請，並於二零零九年二月六日委任一名臨時清盤人。該清盤呈請被駁回，二零一四年一月臨時清盤人被解除。根據北泰發佈的公告，北泰曾提出重組債務安排方案，其中代表北泰的債權人將北泰的若干權利及索償轉讓至計劃管理人。於二零一四年六月，向（其中包括）李卓然先生（作為北泰的前董事）發出傳訊令狀（「令狀」）。據本公司所深知及確信，令狀中指稱（其中包括）有各項違反職責、合同及適用法律法規的行為，惟當中並未列出支持指控的依據或具體事件。此外，李卓然先生確認，(i) 彼對令狀指稱的事宜並不知情，及(ii) 彼從未收到過任何訴訟程序或令狀的通知，及根據原告律師向李卓然先生的律師發出的信件，令狀已延期至二零一六年六月二十五日，期限已屆滿，且並無進一步申請延期。鑒於(i) 擔任北泰非執行董事期間，彼並無參與北泰的日常營運及管理，(ii) 原告並未向李卓然先生送達令狀，而令狀期限已屆滿且並無進一步申請延期，以及(iii) 繼續委聘李卓然先生擔任於聯交所上市的其他公司的董事，本公司認為，根據上市規則第3.08及3.09條，李卓然先生仍適合擔任獨立非執行董事。

董事及高級管理層的履歷詳情

李國泰先生，53歲，於二零二零年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

李國泰先生自一九九四年五月至一九九七年一月擔任安永會計師事務所審計部門的會計人員；自一九九八年五月至二零零零年一月擔任安達信會計師事務所環球企業融資部的高級會計師；自二零零零年一月至二零零一年一月擔任星展亞洲融資有限公司的高級經理；自二零零二年九月至二零零六年六月擔任香港交易及結算所有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：388）上市部經理；自二零零六年六月至二零零七年五月擔任法國巴黎銀行資本（亞太）有限公司企業融資部高級經理；自二零零七年五月至二零零八年十二月擔任J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited投資銀行業務部副總裁；自二零零九年四月至二零一零年四月擔任新世界策略投資有限公司（新世界發展有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：17）的附屬公司）副總裁；自二零一零年四月至二零一七年一月擔任銀河一聯昌證券（香港）有限公司（前為聯昌國際證券銀行集團的全資附屬公司聯昌證券有限公司）投資銀行部董事；以及自二零一七年七月至二零一八年五月擔任香江金融集團有限公司董事總經理。李國泰先生自二零一八年六月起擔任上古證券有限公司投資銀行部董事總經理。李國泰先生自二零二零年九月起擔任華盛國際控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1323）的獨立非執行董事。

李國泰先生於一九九零年獲英國利物浦大學工程學士學位；於一九九一年獲英國曼徹斯特大學科學碩士學位；以及於二零零五年獲英國倫敦大學法學學士學位。李國泰先生自一九九九年九月起成為美國註冊會計師協會會員，及自二零零零年三月起成為香港會計師公會會員。李國泰先生自二零一五年二月至二零二一年一月為香港會計師公會的企業融資顧問團的委員。

胡一威先生（「胡先生」），53歲，於二零二零年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

胡先生自一九九二年九月至一九九三年四月擔任香港賽馬會財政部門分析師；自一九九三年四月至一九九五年七月在美國信孚銀行的公司信託部門擔任助理經理及經理；自一九九六年十一月至二零零零年四月，於里昂信貸證券（亞洲）有限公司擔任投資分析師；自二零零零年四月至二零零五年五月，於雷曼兄弟亞洲有限公司香港股票研究部擔任高級副總裁；及自二零零五年五月至二零一六年五月擔任高盛（亞洲）有限責任公司全球投資研究部門的董事總經理。胡先生自二零一七年五月起擔任海通恆信國際融資租賃股份有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1905）的獨立非執行董事。

胡先生於一九九一年於香港浸會學院（現稱為香港浸會大學）獲得工商管理學士學位；並於一九九二年獲得英國倫敦政治經濟學院頒發的會計及金融碩士學位。

高級管理層

有關喬女士及黃先生的履歷詳情，請參閱上文「執行董事兼行政總裁」及「執行董事」。

駱藝女士（「駱女士」），53歲，於二零二零年九月二十八日獲委任為本公司財務總監。

加入本集團前，駱女士自一九九零年二月至二零一二年四月於廈門華僑電子股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600870）擔任工程部技術員、銷售部統計員、財務部綜合部主任及財務部經理，彼負責相關業務及財務工作。

駱女士自二零一二年五月至二零一四年二月於匯嘉擔任財務經理，自二零一四年三月至二零一六年二月及二零一七年三月至二零一八年一月於怡家園分別擔任審計部經理及財務總監，自二零一八年二月至二零一九年三月於建發物業服務擔任財務總監。駱女士自二零一九年四月起擔任建發物業服務的集團總經理助理。

駱女士於二零零六年五月獲中國財政部認可為中級會計師。

駱女士於一九八八年七月獲華南理工大學微電子技術文憑。

公司秘書

梁晶晶女士（「梁女士」），41歲，於二零二零年九月二十八日獲委任為本公司的公司秘書。

梁女士為卓佳專業商務有限公司企業服務分部的高級經理。彼在公司秘書行業擁有逾18年經驗，為私人公司及於聯交所主板上市的公眾公司等客戶提供服務。除本公司外，梁女士現時亦同時為另外五間香港上市公司擔任公司秘書／聯席公司秘書。梁女士為特許秘書，且香港公司治理公會以及特許公司治理公會的資深會員。梁女士畢業於香港中文大學並獲授予社會科學學士學位。彼亦持有香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事欣然向股東提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註29。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第9至22頁的「管理層討論與分析」及本年報第63至118頁的「環境、社會及管治報告」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃的提述。「管理層討論與分析」及「環境、社會及管治報告」兩節相關討論構成本董事會報告的一部分。

業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零二一年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第124至205頁綜合財務報表及隨附附註內。

末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股本公司股份（「股份」）0.06港元，惟須於本公司的股東周年大會上獲批准（二零二零年：無）。按截至二零二一年十二月三十一日已發行股份1,336,261,106股股份計算，預計將派付末期股息約80,176,000港元（相當於約人民幣65,552,000元）。待本公司股東（「股東」）於股東周年大會批准後，末期股息預計將於二零二二年七月八日（星期五）派付予二零二二年五月二十七日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。

股息政策

本公司已於二零二零年十二月採納股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、墊資未來增長以及提升其股東價值。本公司沒有預設的派息比率。根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）、英屬處女群島所有適用法例法規及各項因素，董事會有權宣派及派付股息予股東。

董事會在考慮宣派及派付股息以及有關金額時，應同時考慮有關本集團的各項因素，包括經營業績、現金流、財務狀況、有關本公司派付股息的法定及監管限制、本公司未來前景及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本公司及本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可就一個財政年度或期間建議及／或宣派中期股息、末期股息及特別股息以及董事會可能視為恰當的任何純利分派。任何財政年度的末期股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

股東周年大會

本公司之股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二二年五月二十日(星期五)舉行。

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，本公司將由二零二二年五月十七日(星期二)至二零二二年五月二十日(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二零二二年五月十六日(星期一)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。

為確定股東收取末期股息之權利，本公司將由二零二二年五月二十六日(星期四)至二零二二年五月二十七日(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。股東如欲符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月二十五日(星期三)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，地址同上。

財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第206頁。

股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

稅務減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

借款

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何借款。

儲備

於本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註27及28以及第127至128頁的綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司的可分派儲備(包括股份溢價及累計虧損)約為人民幣495,280,000元(二零二零年：無)。

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於財務報表附註28。

優先購買權

儘管英屬處女群島法律項下並無限制優先購買權，組織章程細則項下並無有關優先購買權的條文。

物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

慈善捐款

於本年度內，本集團並無作出慈善捐款(二零二零年：無)。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額分別佔本集團總收益約39.2%及42.8%。

本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約3.6%及12.0%。

除五大客戶之一的廈門建發集團外，於本年度內，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或本公司任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何權益。

董事會

於本年度內及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

執行董事

喬海俠女士(行政總裁)
黃黨輝先生

非執行董事(「非執行董事」)

庄躍凱先生(主席)^{RN}
林偉國先生

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

張國鈞先生，太平紳士^{A/RN}
李卓然先生^{A/RN}
李國泰先生^{A/RN}
胡一威先生^{A/RN}

附註：

A: 審核委員會成員
R: 薪酬委員會成員
N: 提名委員會成員

喬海俠女士、李卓然先生、李國泰先生將於股東周年大會上輪席退任，並符合資格及願意重選連任。

董事及高級管理人員履歷詳情

董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第23至28頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事張國鈞先生，太平紳士、李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，初步任期由二零二零年九月二十八日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟其中一方可向對方發出不少於兩個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取每年人民幣600,000元董事酬金（由董事會參考其於經驗、知識、資格、本集團內的職責及責任及當前市況釐定），有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議，初步任期由二零二零年九月二十八日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟其中一方可向對方發出不少於兩個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利（可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，初步任期由二零二零年十二月二十三日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟其中一方可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事有權收取每年100,000港元董事酬金。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（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(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持有的已發行股份／相關股份數目	於已發行股本的股權概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	酌情信託的創辦人	60,412,000 (附註2)	4.52%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	4.52%
喬海俠女士	信託受益人	862,442 (附註2)	0.06%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	600,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	32,000	0.002%
黃黨輝先生	信託受益人	574,941 (附註2)	0.04%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	600,000 (附註3)	0.04%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數1,336,261,106股股份計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記，Diamond Firetail為一間在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited（前稱Equity Trustee Limited）（「Tricor Equity Trustee」）的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而庄躍凱先生為該酌情信託的創辦人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士及黃黨輝先生是該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。
3. 本公司的二零二一年限制性股份激勵計劃（「激勵計劃」）在本公司於二零二一年九月二十七日的股東特別大會上獲批准，可配發及發行最多35,300,000股本公司普通股予激勵計劃的受託人（其代表激勵計劃的激勵對象持有本公司普通股）。根據激勵計劃，初步授予28,250,000股，作為激勵計劃激勵對象的喬海俠女士及黃黨輝先生分別於由受託人以信託方式代為持有的600,000股及600,000股本公司普通股（須待歸屬）中擁有權益。

於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份/ 權益性質	所持有的 已發行股份/ 相關股份數目	於已發行 股本 的股權概約 百分比 (附註1)
庄躍凱先生	建發國際	酌情信託的創辦人	65,850,068 (附註2)	4.78%
	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益除外)	330,000 (附註3)	0.02%
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	65,850,068 (附註2)	4.78%
	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益除外)	290,000 (附註3)	0.02%
喬海俠女士	建發國際	信託受益人	940,076 (附註2)	0.07%
	建發國際	實益擁有人	32,000	0.002%
黃黨輝先生	建發國際	信託受益人	626,695 (附註2)	0.05%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於二零二一年十二月三十一日已發行普通股總數 1,377,820,204 股股份計算。
2. 該等建發國際普通股以 Diamond Firetail 的名義登記，Diamond Firetail 為一間在英屬處女群島註冊成立的公司及 Tricor Equity Trustee 的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee 為一項酌情信託的受託人，而庄躍凱先生為該酌情信託的創辦人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士及黃黨輝先生是該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生被視為擁有 Diamond Firetail 所持有建發國際普通股的權益。
3. 建發國際的二零二一年限制性股份激勵計劃在建發國際於二零二一年六月九日的股東特別大會上獲批准，而 35,300,000 股建發國際普通股配發及發行予二零二一年限制性股份激勵計劃的受託人（其代表建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃的激勵對象持有有關股份）。根據建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃，作為建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃激勵對象的庄躍凱先生及林偉國先生分別於由受託人以信託方式代為持有的 330,000 股及 290,000 股建發國際普通股（須待歸屬）中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（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 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有本公司已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本 的概約股權 百分比 (附註1)
益能	實益擁有人	767,191,106	57.41%
益鴻	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
建發房產	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
廈門建發	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
Dawid Krige 先生	受控制的法團權益	93,800,000 (附註3)	7.02%
Cederberg Capital (Cayman) GP	受控制的法團權益	93,800,000 (附註3)	7.02%
Cederberg Capital (Cayman)	受控制的法團權益	93,800,000 (附註3)	7.02%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數 1,336,261,106 股股份計算。
2. 益能是益鴻的全資附屬公司。益鴻是建發房產的全資附屬公司。建發房產分別由廈門建發股份有限公司（一間在上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153）擁有 54.65% 權益及由廈門建發（廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團）擁有 45.35% 權益。廈門建發於廈門建發股份有限公司擁有 47.38% 的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發皆被視為於益能持有的股份中擁有權益。
3. 該等股份以 Cederberg Capital Limited 的名義登記。Cederberg Capital Limited 為 Cederberg Capital (Cayman) 的全資附屬公司，而 Dawid Krige 先生是唯一主要股東。Cederberg Capital (Cayman) GP 是 Cederberg Capital (Cayman) 的普通合伙人。因此，Cederberg Capital (Cayman)，Cederberg Capital (Cayman) GP 及 Dawid Krige 先生被視為擁有 Cederberg Capital Limited 所持有股份的權益。

獲准許的彌償條文

在公司條例(香港法例第622章)及英屬處女群島商業公司法的規限下，根據組織章程細則，每名董事均有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為董事在勝訴或無罪的任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或責任。在法例許可的範圍內，本公司已就本集團旗下公司的董事於本年度及直至本報告日期止可能牽涉之任何訴訟而作出抗辯所產生的相關責任及成本投購保險。

董事購入股份或債權證的安排

除本年報另有披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內及直至本年報日期概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約的權益

除載於本年報第38至43頁的持續關連交易外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或直至本年報日期止內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度內及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

管理合約

於本年度內，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

關聯方交易

本集團於本年度內在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註31，除下文「持續關連交易」一段所披露者外，概無任何交易構成本公司於本年度的關連交易(定義見上市規則)及須遵守申報規定。

訴訟

於本年度內本集團並沒有重大訴訟及責任。

關連交易

於二零二一年七月一日，董事會議決向若干激勵對象(包括董事及本公司高級管理層以及本公司附屬公司的董事及總經理，彼等均為本公司的關連人士)獎勵合共7,280,000股限制性股份。向有關關連人士配發及發行限制性股份構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

限制性激勵份乃根據於二零二一年九月二十七日舉行的股東特別大會上獲得的特別授權配發。於發行及配發限制性股份後，受託人將以信託方式代激勵對象持有限制性股份。

有關激勵計劃的進一步詳情載於本年報董事會報告「限制性股份激勵計劃」一節。

持續關連交易

以下持續關連交易於本年度入賬，該等交易的詳情載列如下：

1. 有關商標許可協議的持續關連交易

於二零二零年十二月二十三日，本公司與廈門建發訂立商標許可協議(「商標許可協議」)。據此，廈門建發同意向本公司(包括其現有或未來本公司持有50%或以上股權或有控股權益的附屬公司)授予不可轉讓許可，以於商標許可協議日期起永久生效免特許權使用費使用於中國註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。倘本公司不再由廈門建發或任何由廈門建發控制的實體控制，商標許可協議將會終止。此外，倘任何許可商標未由廈門建發續新，則本集團不再有許可使用該商標。許可商標的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月二十八日的上市文件附錄四「一般資料 — B. 關於本公司業務的進一步資料 — 2. 本集團知識產權 — (b) 獲許可商標」一段。董事相信，訂立為期超過三年的商標許可協議可確保本集團的經營穩定，並有利於本公司及股東的整體利益。考慮到(i)此類協議的有效期在正常商業慣例之內；(ii)本集團使用該等商標的策略重要性；及(iii)考慮到許可商標的性質，該期限足夠長，以為本集團提供更好的保護，董事認為，商標許可協議的有效期屬正常商業慣例。

本公司訂立商標許可協議乃由於持續使用許可商標將確保本集團的品牌及形象的連續性。

廈門建發(許可商標的註冊所有人)為本公司控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後商標許可協議項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。鑑於使用許可商標的權利按免特許權使用費基準授予我們，該商標許可協議項下擬進行的交易符合上市規則的最低門檻，訂立商標許可協議獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 有關租賃框架協議的持續關連交易

於二零二零年十二月二十三日，本公司與廈門建發訂立租賃框架協議(「租賃框架協議」)，據此廈門建發及其附屬公司及合營公司(不包括建發國際及其附屬公司、本集團及其合營公司)同意自本公司上市日期(即二零二零年十二月三十一日)(「上市日期」)起至二零二二年十二月三十一日將出租予本集團及合營公司(不包括其關連附屬公司)(i)若干物業作營運用途；及(ii)於建發國際大廈的停車位作業用途。

雙方的相關附屬公司及／或合營公司將另行簽訂租賃協議，並根據租賃框架協議規定的原則載列具體條款和條件。有關交易將參照週邊類似物業的當時市場租金，按一般商業條款或更佳條款及經租賃框架協議訂約方公平磋商後訂立，且應不遜於獨立第三方所提供者。

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，預期我們根據租賃框架協議應付租金的年度上限分別為人民幣4.75百萬元、人民幣5.50百萬元及人民幣6.25百萬元。在估算上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團過往訂立的租賃及過往支付予廈門建發的租金金額；(ii)本集團的租賃物業單位租金及同類辦公室單位的單位租金市場水平；(iii)本集團未來擴展對租賃地區的預期需求；及(iv)辦公室單位租金的預期市場租金。年度上限根據本公司預測的與適用租賃相關的新確認使用權資產的估計總價值確定。實際租賃的會計處理將符合香港財務報告準則第16號的適用標準。

租金、物業管理費、公維金、水電及空調費的計算方式及支付原則如下：

- i. 租金按標的物業建築面積乘以單位面積租金計算，應參考相近區域內類似物業的租金及當地市場租金水平釐定，並可由租賃雙方根據標的物業的實際情況協商調整。
- ii. 本集團自行交納標的物業的物業管理費、公維金、水電及空調費。
- iii. 本集團按季度支付租金，具體支付結算可由租賃雙方協商安排。

其訂立租賃框架協議，以確保本集團的營運及業務的一致性(包括在中國租賃若干建發國際大廈的物業)。

廈門建發為本公司控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後租賃框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易，須遵守申報、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

本年度內，本集團根據租賃框架協議應付租金約為人民幣4,007,000元。

3. 有關業務框架協議的持續關連交易

於二零二零年十二月二十三日，本公司與建發房產及建發國際訂立業務框架協議(「業務框架協議」)，據此，本集團及其合營公司同意於上市日期(即二零二零年十二月三十一日)至二零二二年十二月三十一日期間，向(i)廈門建發及其附屬公司(不包括建發國際集團及本集團)及其合營公司及聯營公司(「餘下廈門建發集團」)；及(ii)建發國際集團(不包括本集團的合營公司)提供若干服務。其後，於二零二一年十月四日，本公司、建發房產及建發國際訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂業務框架協議項下經批准的現有年度上限。

根據業務框架協議，本集團向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)建發國際集團提供以下服務：(a)物業管理服務，主要包括向未出售及已出售但未交付的商品房屋及辦公室物業提供綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理及公共設施維修保養服務等；(b)社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共區域增值服務；(v)護老及健康增值服務；及(vi)智能社區服務；及(c)非業主增值服務，主要包括(i)在物業開發及建設階段向物業開發商提供的諮詢服務；及(ii)在售前及售後階段向物業開發商提供的接待、秩序維持、清潔及保安及維護服務。

上述服務定價基準如下：

1. 物業管理服務：計算物業管理費應由雙方公平磋商後釐定，並應參考多項因素，包括：(i)物業類型如住宅及非住宅以及項目位置如城市等級；(ii)所提供的服務範疇及品質；(iii)預期營運開支(其中包括員工成本、材料成本、分包成本及營運行政開支)；(iv)本集團的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)；及(vii)市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費。根據物業管理服務合同，物業管理費按照「面積乘以單價」計算。具體單價按項目所在地當前市價計算及經當地有關部門備案通過(如適用)。
2. 社區增值及協同服務：服務費用應由雙方公平磋商後，並參考公開市場類似服務的現行市場價格及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的歷史收費後釐定。
3. 非業主增值服務：服務費用應由雙方公平磋商後，根據「成本(根據實際發生的成本(如材料成本及勞工成本)計算)+間接管理費(按不含稅收入x 10-15%計算)+税金」計算而釐定。上述稅費將根據有關規定及規例進行調整。

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，預期根據業務框架協議本集團應收收益的年度上限總額分別為人民幣370.0百萬元、人民幣750.0百萬元及人民幣995.0百萬元。截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，預期根據業務框架協議本集團從建發國際集團應收收益的年度上限分別為人民幣270.0百萬元、人民幣550.0百萬元及人民幣745.0百萬元。

下表載列於所示年度按本集團向建發國際集團提供的服務類型劃分的年度上限的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務	6.0	2.2	35.0	6.4	50.0	6.7
社區增值及協同服務	4.0	1.5	55.0	10.0	90.0	12.1
非業主增值服務	260.0	96.3	460.0	83.6	605.0	81.2
總計	270.0	100.0	550.0	100.0	745.0	100.0

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，預期根據業務框架協議本集團從餘下廈門建發集團應收收益的年度上限分別為人民幣100.0百萬元、人民幣200.0百萬元及人民幣250.0百萬元。

下表載列於所示年度按本集團向餘下廈門建發集團提供的服務類型劃分的年度上限的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務	35.0	35.0	50.0	25.0	60.0	24.0
社區增值及協同服務	5.0	5.0	40.0	20.0	60.0	24.0
非業主增值服務	60.0	60.0	110.0	55.0	130.0	52.0
總計	100.0	100.0	200.0	100.0	250.0	100.0

由於本集團一直向建發國際集團及餘下廈門建發集團提供不同服務；及(a)本集團與(b)建發國際集團之間的長期良好合作關係，故簽訂業務框架協議及補充協議。

建發房產及益能各自為本公司的控股股東。益能亦為建發國際的控股股東，因此建發國際為益能的聯繫人。因此，根據上市規則建發房產及建發國際各自為本公司的關連人士。因此，業務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。於二零二一年十二月三十日舉行的股東特別大會上，批准補充協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

於本年度內，餘下廈門建發集團根據業務框架協議應付服務費約為人民幣118,826,000元，其中，(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務項下應付服務費分別約為人民幣36,647,000元、人民幣12,545,000元及人民幣69,634,000元。於本年度，建發國際集團根據業務框架協議應付服務費約為人民幣491,270,000元，其中，(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務項下應付服務費分別約為人民幣34,139,000元、人民幣28,132,000元及人民幣428,999,000元。

4. 有關尾盤包銷協議的持續關連交易

於二零二一年十月四日，本公司與建發國際訂立尾盤包銷協議（「尾盤包銷協議」），據此，本集團將就建發國際所開發第一手住宅物業及／或停車位向建發國際提供尾盤銷售代理服務。本集團將向建發國際支付相當於尾盤包銷協議項下擬銷售尾盤物業市值的全款，以買斷尾盤物業的銷售權利，並獲得就尾盤物業向建發國際提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。

根據尾盤包銷協議，本集團受建發國際委託進行的包銷未售住宅尾盤物業市值每年最高不超過人民幣10億元。在本集團向購買方完成單套物業銷售並由建發國際集團收訖該套物業購房款後，將向本集團退還本集團預付的單套物業購房款（含對應資金成本，暫定年化5%（可調整，但不低於年化5%）計算）。因此，根據本集團將收取的每年最高資金成本人民幣50百萬元計算，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限均為人民幣10.5億元。

本集團訂立尾盤包銷協議，原因為其(i)可透過提供尾盤銷售代理服務，進一步拓展及豐富其社區增值與協同服務內容；(ii)在財務方面因向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務所得收益而受惠；及(iii)透過提供尾盤銷售代理服務，與業主及住戶進一步建立良好的關係。

益能為本公司及建發國際各自的控股股東，故建發國際為益能的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，本集團與建發國際集團之間的尾盤包銷協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。於二零二一年十二月三十日舉行的股東特別大會上，批准尾盤包銷協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

於本年度，根據尾盤包銷協議本集團並無應收的服務費。

本公司獨立非執行董事及核數師之審閱

根據上市規則第 14A.55 條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程進行；
- (2) 按一般或更有利商業條款訂立；及
- (3) 根據規管有關交易的相關協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東的整體利益。

本公司核數師亦已受聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第 3000 號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，並參照《實務說明 740 號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.56 條就本集團披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言：

- a. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易並未獲董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據本集團的定價政策進行；
- c. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
- d. 就各項持續關連交易的總額而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易已超過本公司所訂立的年度上限。

除上文披露者外，本年度內的重大的關聯方交易概要於綜合財務報表附註 31 中披露。如果本集團的關聯方交易構成了上市規則下的關連交易或持續關連交易，本年度內本公司已遵守上市規則第 14A 章中相關規定。

股本掛鈎協議

除於二零二一年採納的限制性股份激勵計劃外，於上市日期起至本年報日期期間或本年度末時，本公司概無訂有將會或可導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可導致本公司發行股份之協議的股本掛鈎協議。

根據一般授權配售新股份(「配售事項」)

由於配售事項乃本公司籌集資金同時擴闊其股東基礎及資金基礎的機會，故其於二零二一年十二月十日訂立配售協議。根據一般授權向兩名獨立第三方 Cederberg Capital Limited 及 Ocean Link Management Ltd. 配售 131,300,000 股新普通股(總面值為 1,313,000 港元)所得款項淨額(經扣除與配售事項有關的實際開支)約為 546 百萬港元(相當於每股配售股份淨配售價約 4.15 港元)，乃按每股配售股份 4.16 港元的配售價計算(二零二一年十二月十日在聯交所報價的收市價為每股 4.15 港元)。有關配售所得款項淨額將根據本公司日期為二零二一年十二月十日的公告所披露的意向動用。下表載列直至二零二一年十二月三十一日的所得款項淨額的計劃應用及實際用途：

所得款項用途	計劃應用 (百萬港元)	佔總配售 所得款項 淨額百分比	於		動用餘下未動用 所得款項淨額的 預計時限 ⁽¹⁾
			直至 二零二一年 十二月三十一日 的實際用途 (百萬港元)	二零二一年 十二月三十一日 的未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	
新項目增聘的有關 員工及僱員的薪金及 福利	191	35%	-	191	於二零二二年十二月三十一日 或之前
購置及維護服務所需 設備及材料	57	10.5%	-	57	於二零二二年十二月三十一日 或之前
支持本集團探索 新業務發展方向及 豐富服務內容	115	21%	-	115	於二零二二年十二月三十一日 或之前
改善本集團目前管理的 項目的人工智能設備， 完善網上購物平台及 增加營運軟硬件的維護	19	3.5%	-	19	於二零二二年十二月三十一日 或之前
收購	164	30%	-	164	於二零二二年十二月三十一日 或之前

附註：

(1) 動用餘下所得款項的預計時限乃基於本集團對未來市況的最佳估計而制定。其將根據當前及未來市況發展而有所改變。

限制性股份激勵計劃

為建立和完善本公司中長期激勵機制，將股東、本公司及本公司核心團隊利益有機結合，充分推動本公司管理層及核心員工的積極性，實現本公司的高質量發展，二零二一年限制性股份激勵計劃（「激勵計劃」）在本公司於二零二一年九月二十七日的股東特別大會上獲批准。根據激勵計劃授予對象的限制性股份（「限制性股份」）數目最多為35,300,000股，相當於本年報日期已發行股份總數約2.64%。根據激勵計劃授予各對象的股份總數不得超過已發行股份總數的1.00%。

根據激勵計劃，本公司可向激勵計劃的受託人（其代表激勵計劃的激勵對象持有股份）配發及發行合共最多35,300,000股新股份，直至限制性股份根據激勵計劃轉讓予相關激勵對象。解除限制性股份須視乎本公司表現目標及於禁售期內對各對象的個人評估而定，在達成有關條件後，對象可按每股2.41港元的價格認購彼等獲分配及發行的股份。有關激勵計劃的詳情於本公司於二零二一年七月二日刊發的公告及本公司於二零二一年九月六日刊發的通函披露。

於本年度，合共授出28,250,000股限制性股份，其中1,200,000份限制性股份已授予董事。7,050,000股乃保留用作授予激勵對象的限制性股份。股份於二零二一年六月三十日（即緊接激勵計劃條款訂定日期前的交易日）的收市價為4.81港元。限制性股份的變動詳情如下：

激勵對象姓名	於本集團的 職位	於 二零二一年 一月一日		期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於 二零二一年 十二月三十一日	
		的限制性 股份數目	授出日期					的限制性 股份數目	歸屬期（附註）
喬海欣女士	執行董事	-	二零二一年十一月四日	600,000	-	-	-	600,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
黃黨輝先生	執行董事	-	二零二一年十一月四日	600,000	-	-	-	600,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
小計				1,200,000				1,200,000	
本集團僱員									
本公司高級管理層、本公司 附屬公司的董事、前董事、 監事及總經理	-	-	二零二一年十一月四日	6,080,000	-	-	-	6,080,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
本集團其他僱員	-	-	二零二一年十一月四日	20,970,000	-	-	-	20,970,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
總計				28,250,000	-	-	-	28,250,000	

附註：所有授予激勵對象的限制性股份均有不同的禁售期。限制性股份將分別自限制性股份授出日期起計24個月、36個月及48個月獲解除；及每期將分別解除40%、30%及30%的限制性股份。

根據激勵計劃收到的所得款項淨額約為68百萬港元(即每股限制性股份淨價約為2.41港元)。有關所得款項淨額擬用作一般營運資金，並已按照本公司於二零二一年七月二日刊發的公告所披露的意向動用。

激勵股份的有效期應在對限制性股份施加的所有禁售限制獲解除或授予激勵對象的所有限制性股份獲回購當日結束，其不得遲於二零三一年九月二十六日。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自收益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。已沒收供款(由我們代表在有關供款悉數歸屬前離開計劃的僱員沒收)將不會由我們用作減低現有供款水平。請參閱本年度的綜合財務報表附註2.21以了解更多資料。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除根據配售及激勵計劃發行股份外，直至本年報日期，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。

企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第49至62頁企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，截至本年報日期，本公司一直維持上市規則第8.08條所規定的足夠公眾持股量(即至少25%的已發行股份由公眾持有)。

審核委員會審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)(由全體四名獨立非執行董事組成，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)與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

獨立核數師

於本年度的本集團綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。致同(香港)會計師事務所有限公司將退任並合資格於股東周年大會上接受續聘。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，續聘致同(香港)會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的任何年度內，概無更換核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事

庄躍凱

香港，二零二二年三月二十五日

董事會謹此向股東呈列截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期間」)的企業管治報告。

企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治標準。董事會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透明度及問責性。

本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄十四內所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)內所載的原則及守則條文為基礎。

董事會認為，於整個報告期間，本公司已經遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司已按照上市規則附錄十四內所載企業管治守則設立企業管治框架並訂立一系列政策及程序。有關政策及程序將可加強董事會執行企業管治及對本公司商業行為及事務行使適當監督的能力。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的標準守則，作為董事及可能擁有本公司未公開的內幕消息的相關僱員買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事具體查詢後，全體董事確認彼等於報告期間已經符合標準守則所載的標準。

於報告期間，本公司並未察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

董事會

本公司由行之有效的董事會領導，董事會會監察本集團的業務、策略方針及表現，並以本公司最佳利益客觀地作出決定。

董事會定期檢討每名董事履行其職責所需對本公司作出的貢獻以評估董事是否有投放充足時間執行職責。

董事會的組成

董事會現由以下董事組成：

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

董事履歷載於本年報第23至28頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事會成員之間並無任何關係。

董事會會議及董事出席記錄

董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

於報告期間，本公司已舉行四次董事會會議、一次股東周年大會及兩次股東特別大會(「股東特別大會」)。董事出席詳情如下：

董事姓名	董事會會議 出席次數	股東周年大會 出席次數	股東特別大會 出席次數
喬海俠女士	4/4	1/1	1/2
黃黨輝先生	4/4	1/1	1/2
庄躍凱先生	4/4	1/1	2/2
林偉國先生	4/4	1/1	2/2
張國鈞先生，太平紳士	4/4	1/1	2/2
李卓然先生	4/4	1/1	2/2
李國泰先生	4/4	1/1	2/2
胡一威先生	4/4	1/1	1/2

除定期董事會會議外，董事會主席(「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會議，以遵守守則條文第C.2.7條。

主席及行政總裁

主席及本公司行政總裁(「行政總裁」)的職位分別由庄躍凱先生及喬海俠女士出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。行政總裁負責本公司業務發展及日常管理及營運。

獨立非執行董事

於報告期間，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，而當中至少一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立指引規定有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的委任及重選連任

本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)的指定任期為彼等各自的委任日期起計三年，可於目前任期屆滿後翌日自動接連重續，每次為期一年，彼等須根據組織章程細則於本公司股東周年大會上輪值告退並重選連任。

根據組織章程細則，於本公司每屆股東周年大會上，三分之一的在任董事(或倘若董事人數非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一)須輪值退任，每位董事(包括獲特定任期的董事)須每三年最少輪值退任一次。惟退任董事有資格重選連任。此外，董事會可不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，獲委任為增添董事的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，而有關董事屆時將有資格於相關大會重選連任。

因此，喬海俠女士、李卓然先生、李國泰先生將於股東周年大會上輪席退任，並符合資格及願意重選連任。除本年報「董事服務合約」所披露者外，待重選連任的董事以及任何其他董事概不存在本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指揮及監督本公司事務。

董事會直接並間接透過其委員會領導管理層及以所制訂策略向其提供指示並監察該等策略的實施狀況、監察本集團的營運狀況及財務表現、以及確保健全的內部控制及風險管理系統均妥善運作。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已具備廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業以協助董事會高效及有效地運作。

獨立非執行董事須負責確保本公司監管報告具有高標準以及就企業行動及運作提供有效的獨立判斷並為董事會帶來平衡。

所有董事均可於任何時間存取本公司所有資料，並可在需要時於適當情況下為履行彼等於本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務的詳情。

董事會保留對政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、主要交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項相關所有重大事項的決定權。執行董事會決定、指示及協調日常運作及本公司管理的相關責任已分派予管理層進行。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。

董事的持續專業發展

董事須緊貼監管發展及變動以有效地履行彼等的職責及以確保彼等對董事會的貢獻可維持有所依據及相關。

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式及全面的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據上市規則及相關法定要求下的責任及義務。該等培訓須輔以本公司主要項目考察以及與本公司高級管理層會面。

董事應參與適當的持續專業發展(「持續專業發展」)，發展並更新其知識及技能。本公司會於適當時為董事安排內部舉辦的簡介會及向董事提供相關題材的讀物。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，而費用由本公司支付。

董事於報告期間所接受董事職責及監管及業務發展相關的持續專業發展記錄概述如下：

董事姓名	培訓種類 ^{附註}
執行董事	
喬海俠女士	A/B
黃黨輝先生	A/B
非執行董事	
庄躍凱先生	A/B
林偉國先生	A/B
獨立非執行董事	
張國鈞先生，太平紳士	A/B
李卓然先生	A/B
李國泰先生	A/B
胡一威先生	A/B

附註：

培訓種類

A: 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及工作坊

B: 閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

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，以監察本公司事務的特定範疇。所有本公司董事委員會均按特定書面職權範圍成立，當中清楚列明彼等的職權及職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍均刊載於本公司網站及聯交所網站以供股東按需閱覽。

各董事委員會的主席及成員名單載於第2至3頁「公司資料」內。

審核委員會

審核委員會包括四名獨立非執行董事，即張國鈞先生，太平紳士、李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。李卓然先生為審核委員會主席。

審核委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師、以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。

於報告期間，審核委員會已舉行兩次會議以審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年財務業績及報告以及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦在執行董事不在場的情況下與外部核數師進行兩次面談。

審核委員會成員的出席情況如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
李卓然先生(主席)	2/2
張國鈞先生，太平紳士	2/2
李國泰先生	2/2
胡一威先生	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會包括五名成員，即非執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事張國鈞先生，太平紳士、李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。胡一威先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責包括就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討及就此等事項向董事會提出建議，並為發展該薪酬政策及架構設立具透明度的程序以確保並無董事或其聯繫人將參與釐定其自身薪酬。

於報告期間，薪酬委員會已舉行一次會議以檢討本公司薪酬政策及架構，執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會成員的出席情況如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
胡一威先生(主席)	1/1
庄躍凱先生	1/1
張國鈞先生，太平紳士	1/1
李卓然先生	1/1
李國泰先生	1/1

本公司董事及高級管理層按範圍劃分的酬金詳情載於截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表附註13。

提名委員會

提名委員會包括五名成員，即非執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事張國鈞先生，太平紳士、李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。庄躍凱先生為提名委員會主席。

提名委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、制訂識別及評估評審董事候選人資格的準則、就董事委任及繼任計劃向董事會作出推薦建議、以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干方面以及本公司董事會多元化政策所載董事會多元化相關因素。提名委員會會討論及協定可計量目標以達到董事會多元化(需要時)，並向董事會就其採納作出推薦建議。

於挑選合適董事候選人時，提名委員會將考慮提名委員會職權範圍及董事會多元化政策所載就配合企業策略及達到董事會多元化而言候選人所須擁有的相關特質，並在隨後向董事會作出推薦建議。

於報告期間，提名委員會已舉行一次會議以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東周年大會獲重選連任的資格。提名委員會就是否可維持董事會多元化的適當平衡作考慮，現時尚未設立任何可計量目標以實行董事會多元化政策。

提名委員會成員的出席情況如下：

提名委員會成員姓名	出席次數
庄躍凱先生(主席)	1/1
張國鈞先生，太平紳士	1/1
李卓然先生	1/1
李國泰先生	1/1
胡一威先生	1/1

董事會多元化政策

本公司訂有董事會多元化政策，當中載列董事會達致成員多元化而採取的方針，並載於本公司網站可供閱覽。本公司一直重視及期待董事會多元化所帶來的好處，並視董事會層面日益多元化為維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

一個真正多元化的董事會將包括並充分利用董事會成員在才能、技能、知識、區域和行業經驗、背景、性別及其他素質方面的差異。在確定董事會的最佳組成時，將考慮該等差異，並在可能情況下取得適當平衡。董事會成員的所有任命均以用人唯才為基準，並考慮到董事會整體所需的才能、技能及經驗，以使其有效運作。

提名委員會檢討及評估董事會的組成，並就任何擬對董事會進行的變動提出建議，以配合本公司的企業戰略。在檢討及評估董事會的組成時，提名委員會將考慮多元化的所有方面的好處，包括但不限於上文所述者，以便於董事會內維持適當人才、技能、知識、經驗及背景並於當中取得平衡。

提名委員會將每年討論及協定達致董事會多元化的所有可衡量目標，並建議董事會採納。董事會於任何時候均可尋求改進其多元化政策的一個或多個方面，並相應衡量進展情況。

提名委員會目前認為董事會組成符合董事會多元化政策，董事會亦無設立任何可量化的目標。

提名委員會將適時審閱董事會多元化政策，以確保其行之有效。

提名委員會挑選和建議董事候選人的標準包括年齡、性別、技能、知識、經驗、誠信及其有充足時間及相關興趣履行作為董事會成員的職責而對董事會作出的潛在貢獻，以及他／她是否能夠展示與其出任董事的職位相稱的能力水平。該建議是在考慮到董事會的組成和董事會多元化政策之後作出，同時充分考慮了董事會全體的整體有效職能。提名委員會的相關成員在考慮他們各自的提名時須放棄投票。

董事提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的責任及權力授予本公司提名委員會。

本公司已採納董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的甄選準則及程序以及董事會繼任計劃所予考慮的因素，旨在確保董事會成員具備切合本公司的技巧、經驗及多元化觀點以及董事會的持續性及維持其領導角色。

董事提名政策載列一系列有關評估候選人合適性及對董事會可能作出的貢獻時所考慮的因素，包括但不限於：

- 品格及誠信；
- 有關本公司業務及企業策略的專業資格、技能、知識及經驗等資格；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 根據上市規則，董事會需要包括獨立非執行董事的規定及建議獨立非執行董事的獨立性；及
- 有關投放可用時間及相關利益以履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員職責的承諾。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序如下：

(i) 委任新董事

- 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。
- 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。
- 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議選任董事向股東提出建議(如適用)。

(ii) 於股東大會上重選董事

- 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選候選人為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規例要求載列候選人的有關資料。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其行之有效。

於報告期間，董事會組成並無變動。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載職能。

於報告期間，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及法規規定的政策及常規、對標準守則及僱員書面指引的遵守情況、及本公司對企業管治守則及本企業管治報告所披露的遵守情況。

風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控系統，以及檢討其成效之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會負責整體評估及釐定本公司就達成策略目標時願意承擔的風險的性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。

本公司已就實施主要業務流程及辦公功能制定及採用各種風險管理程序及指引，包括風險識別、風險分析、風險應對、風險監控及風險報告流程，並列明權責。

本公司的風險管理系統旨在確保本公司運營風險管理系統為有效、為本公司業務部門的日常運營中引入既定的風險管理政策、培養及提倡本集團內部的風險管理意識並衡量不同的風險、有效地監測及控制風險，並確保有效地降低風險及減少風險帶來的影響。

本公司鼓勵其員工採取積極主動的風險管理方法，以進一步加強本集團的風險意識文化。本集團業務部門的業務流程已納入風險管理系統，以透過有效的風險管理政策降低風險帶來的影響。本公司至少每年進行一次評估，以確認風險管理程序及控制政策獲恰當遵守。本公司亦已委聘外部專業公司，就風險管理及內部控制系統是否足夠及其成效進行獨立審查。

本公司具有內部審核職能，專注於其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。

管理層評估風險發生的可能性，提供處理計劃，以及監控風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告有關系統的所有結果及成效。管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零二一年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效。

董事會在審核委員會以及管理層的支持下，審查了截至二零二一年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、經營及合規的監控)，並認為該等系統為有效及充足。年度審查亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關員工處理機密資料、監控資料披露及回應查詢提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權的訪問及使用內部資料。

董事有關財務報表的責任

董事確認其於截至二零二一年十二月三十一日止年度編製本公司財務報表的責任。

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申報財務報表的責任的聲明載於第 119 至 123 頁的「獨立核數師報告」內。

核數師的薪酬

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師已支付及應支付的薪酬分別約為0港元及1,264,000港元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已支付及應支付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	0／1,124,000港元
非審計服務	
—就風險管理檢討及內部控制覆核服務的盡職審查 (支付給致同諮詢服務有限公司)	0／140,000港元
	0／1,264,000港元

公司秘書

梁晶晶女士已獲委任為本公司公司秘書。梁晶晶女士為卓佳專業商務有限公司(提供綜合商務、企業及投資者業務的環球專業服務供應商)企業服務分部的高級經理。

所有董事均可取得公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。本公司財務總監駱藝女士已獲指定為本公司第一聯絡人，彼會就本公司企業管治以及秘書及行政事宜與梁晶晶女士合作及聯繫。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，梁晶晶女士已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業訓練。

股東權利

為保障股東的權益及權利，各重大個別議題應在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括提名個別董事。根據上市規則，所有於本公司股東大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行，而投票表決結果將於本公司各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據組織章程細則第 10.3 條，董事會可於其認為適當的時候召開股東特別大會。任何於提請要求當日持有不少於本公司已發行股份數目(附有權利在本公司股東大會投票)十分之一的本公司股東向本公司香港主要營業地點(倘本公司不再設置主要營業地點，則為註冊辦事處)發出書面要求後亦可召開股東大會，有關書面提請須列明大會事項並由提請人簽署。倘董事會並未於存放請求書之日起二十一天內正式召開一個將於額外的二十一天內舉行的會議，提請人本身或他們當中任何超過一半總投票權的人士，可以同樣的方式(盡可能接近董事會可召開會議的方式)召開股東大會，惟如此召開的任何大會不得在存放請求書之日起三(3)個月期滿後舉行，以及所有因董事會未能召開大會而對提請人造成的合理費用應由本公司向請求人作出賠償。

本公司香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東 213 號胡忠大廈 35 樓 3517 室。

於股東大會上提出議案的程序

組織章程細則並無條文准許股東於本公司股東大會上提呈新決議案。然而，有意於本公司股東大會上提出議案的股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會。

向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可將書面查詢送交至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址： 香港灣仔皇后大道東 213 號胡忠大廈 35 樓 3517 室
(註明收件人為董事會)
傳真： (852) 2525 7890
電話： (852) 2525 7922

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

股東提名個別人士參選董事的程序

以下程序受組織章程細則及適用法例法規所限。

倘合資格出席本公司股東大會並於會上投票的股東(獲提名人士除外)，有意於該股東大會上提名個別人士參選董事，彼可寄送一份書面通知至以下任一地址：

本公司的中國總部
中國廈門
環島東路 1699 號
建發國際大廈
7樓 703 室

本公司的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

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第 13.51(2) 條所規定的履歷資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選以及有關刊登其個人資料的同意書。

與股東及投資者溝通

本公司認為與股東的有效溝通對增強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東周年大會及其他股東大會。於股東周年大會上，董事(或彼等的代表(如適用))可與股東會面並回答彼等的查詢。

組織章程細則已修訂及重述，自上市日期起生效。於本年度，本公司並無對組織章程細則作出任何更改。組織章程細則的最新版本可到本公司網站及聯交所網站瀏覽。

有關股東的政策

本公司已訂有股東通訊政策，以確保股東的意見及關注能得到適當處理。本公司將定期審閱有關政策，以確保其行之有效。

本公司已就派發股息採取股息政策。本公司並無預定派息比率。視乎本公司及本集團的財務狀況及股息政策所載條件及因素，董事會可能會在一個財政年度內建議及／或宣派股息，而該財政年度的任何末期股息須經股東批准。有關詳情已於本年報內披露。

憲章文件

於本年度，本公司的章程細則並無變動。

一、關於環境、社會及管治報告

1. 報告簡介

本報告為本集團發布的第二份環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 以下簡稱「ESG」)報告(以下簡稱「本報告」)。本報告旨在向利益相關方充分展示本集團二零二一年度在ESG方面的理念、管理、行動和成效。本集團董事會負責對報告內容進行監督,並確保其不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

2. 報告範圍及邊界

本報告所載資料的時間範圍為二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日,內容覆蓋本集團物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務等業務。有關本公司業務策略、營運及財務表現的詳細內容,請查看本公司二零二一年度報告。

3. 報告編制標準

本報告已遵守香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「香港聯交所」)頒布的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(以下簡稱「ESG報告指引」)載列的所有「不遵守就解釋」條文。《ESG報告指引》內容索引載於本報告附錄三,可供讀者快速查詢。

本報告依照重要性、量化、平衡及一致性四大原則進行編制,力求充分體現本集團在ESG方面的管理狀況與工作成效。

報告原則	定義	本集團回應
重要性	報告所涵蓋的議題應反映本集團對經濟、環境及社會的重大影響，或影響利益相關方評估及決定的範疇。	通過與利益相關方持續的溝通交流，並結合本集團戰略發展和業務運營情況，識別當前的重大可持續發展議題，並披露本集團的ESG風險和管理舉措。
量化	報告應以可以計量的方式披露關鍵績效指標。	對本集團的環境和社會關鍵績效指標進行量化披露，同時針對量化信息予以文字闡釋。
平衡性	報告應不偏不倚地反映本集團整體的可持續發展表現。	本集團已詳盡闡釋業務中有重大影響的可持續發展事宜，當中包括工作成果及所面對的挑戰。
一致性	本集團應確保報告採用一致的信息披露原則。	本集團將確保報告的披露範圍與匯報方法每年均能保持大體一致，以便利益相關方對本集團績效進行比較。

4. 報告信息及數據來源

本報告所披露的資料來自本集團的正式文件、報告或有關公開資料，本報告所用全部數據均來自本公司及其選定附屬公司的相關職能部門。除另有說明外，本報告數據均以人民幣列值。

5. 報告發布方式

本報告有中英文兩個版本，以電子版形式發布，若本報告的中英文版本有歧義，請以中文版為準。您可訪問本集團官方網站(<http://www.cndservice.com>)或香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲取本報告電子文稿。

二、可持續發展理念及管理

1. 可持續發展理念

本集團始終貫徹可持續發展理念，將經濟發展、社會和諧與環境可持續發展作為企業發展的重要參考指標。在日常經營決策中，積極融入可持續發展理念並付諸實現，持續為股東、業主、員工、供應商與環境創造價值。

企業使命

圍繞客戶不斷變化的需求，不斷改善和提升自身的服務質量，不斷開拓新的服務領域，讓客戶過上更有質量的生活。

企業願景

從住宅到商企，再到更廣闊城市空間的管理和運營，連接人與空間，構建涵蓋居住、娛樂消費、生活、辦公、養老等核心場景的服務網絡，並成為行業標桿是本集團的願景和奮鬥目標。

企業價值觀

主動發現客戶需求，不斷超越客戶期望，打造高質量現代物業管理服務，與員工、客戶、供貨商協同合作，共同築建幸福人生。

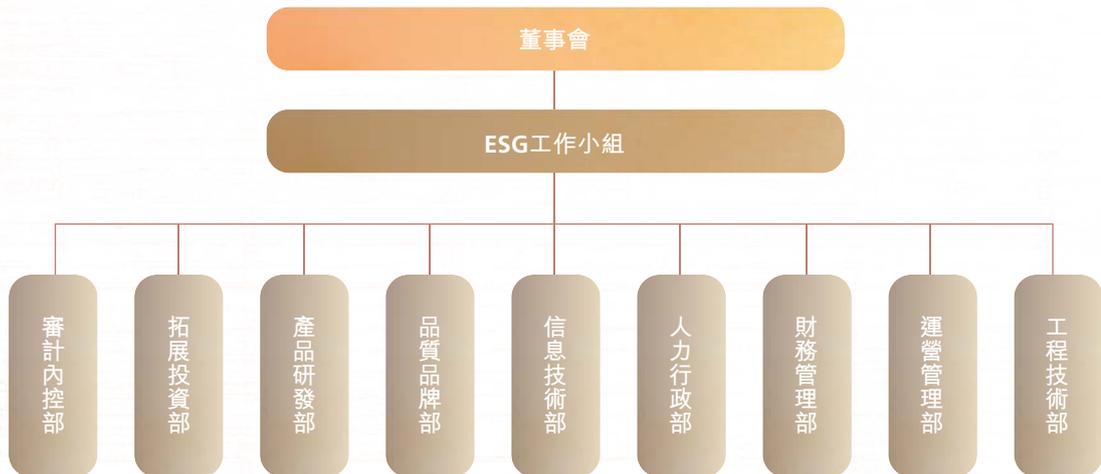
2. 可持續發展管理

本集團高度重視ESG管理工作，深知服務品質提升、僱傭管理、環境影響管理等事宜對本集團財務表現和可持續發展的潛在影響。

本集團已制定ESG管治架構，並明確各層級的職責及義務。董事會作為ESG管治架構的最高決策層，對本集團ESG策略及匯報承擔全部責任，負責監督本集團ESG相關策略的修訂與落實，調配資源確保ESG風險管理工作的有效運行，並負責審閱和正式簽批年度ESG報告工作。董事會下設ESG工作小組，並授權ESG工作小組在職權範圍內履行董事會的ESG監管職責，包括評估及釐定ESG相關風險與機遇；制定本集團ESG管理方針、策略、優次及目標，通過制定指標等方式就ESG相關目標檢討本集團的表現等。ESG工作小組定期就上述ESG事宜的進展與建議向董事會匯報。各業務部門負責人作為ESG工作小組核心成員，負責執行落實ESG管理策略，並持續跟進ESG管理目標達成進度。

本集團建立並持續完善風險管理及內部監控系統，已將ESG風險納入企業全面風險管理體系中。本集團定期開展風險評估與應對工作，對風險管理政策的執行情況進行監管，並定期向董事會匯報重大風險管控情況。有關風險管理及內部監控更多詳情，請參見本集團《企業管治報告》。

ESG管治架構



三、利益相關方溝通

本集團持續完善與股東、投資者、員工、客戶／業主及供貨商等利益相關方的溝通機制，努力打造豐富且靈活的多層次溝通渠道，確保溝通渠道公開、透明且有效，以更好聆聽各利益相關方的意見與建議，並作出針對性回應。

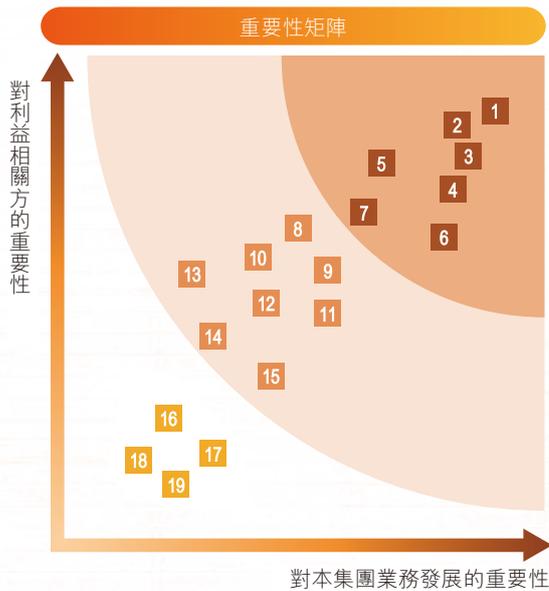
利益相關方	溝通渠道	主要關注	本集團回應
股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 年度股東大會 • 本集團官方網站 • 投資者聯繫電話 • 訪談及會議 	<ul style="list-style-type: none"> • 財務表現 • 經營透明度 • 風險管控 • 投資者權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 提高盈利能力 • 定時披露經營信息 • 風險控制管理 • 召開股東大會
員工	<ul style="list-style-type: none"> • 問卷調查及訪談 • 員工敬業度調查 • 意見反饋平台 • 員工培訓 	<ul style="list-style-type: none"> • 職業發展前景 • 薪酬福利 • 健康安全的工作環境 • 公平晉升和發展機會 	<ul style="list-style-type: none"> • 搭建人才發展通道 • 保障有競爭力的薪資與福利 • 完善健康安全管理體系 • 員工溝通與申訴機制
客戶／業主	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶滿意度問卷及訪談 • 客戶溝通熱線 • 社區活動 	<ul style="list-style-type: none"> • 產品質量 • 客戶服務品質 • 客戶隱私安全 • 客戶權益保障 	<ul style="list-style-type: none"> • 保障服務品質 • 客戶隱私保護 • 合規營銷 • 完善客戶溝通機制
供貨商	<ul style="list-style-type: none"> • 供貨商定期評估 • 供貨商大會 • 供貨商招募考察 • 供貨商技能交流／培訓會 	<ul style="list-style-type: none"> • 誠信合作 • 商業道德與信譽 • 合作共贏 • 經驗分享 	<ul style="list-style-type: none"> • 完善供應商合作機制 • 促進日常溝通 • 打造責任供應鏈 • 依法履行合同

利益相關方	溝通渠道	主要關注	本集團回應
合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 專家培訓 線上／線下溝通交流會 合作夥伴調研 	<ul style="list-style-type: none"> 市場協同 資源共享 提高管理效能 	<ul style="list-style-type: none"> 建立市場協同資源庫 積極對接集團資源 持續完善內部管理
政府／監督部門	<ul style="list-style-type: none"> 合作項目 訪談 稅務信息報送 	<ul style="list-style-type: none"> 遵紀守法 依法納稅 支持地方發展 	<ul style="list-style-type: none"> 依法合規經營 按時足額納稅 積極落實相關政策
社區／街道辦	<ul style="list-style-type: none"> 社區活動 公開信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> 保護社區環境 促進社區發展 	<ul style="list-style-type: none"> 實踐綠色運營 宣傳社區文化
公益機構／組織	<ul style="list-style-type: none"> 社區活動 新聞報道 	<ul style="list-style-type: none"> 支持社會公益 促進社會進步 	<ul style="list-style-type: none"> 開展公益項目 投身慈善事業

四、ESG 重要性議題評估

本集團重視 ESG 重要性議題評估工作，通過開展重要性議題評估工作，及時、全面地了解各項 ESG 議題對本集團業務發展的重要性以及受利益相關方的關注度，並採取積極應對措施，以進一步促進本集團 ESG 信息的披露及相關事宜管理水平的持續提升。

本年度 ESG 重要性議題評估具體步驟如下：



重要性	排序	重要性議題
非常重要	1	服務質量和客戶滿意度
	2	客戶健康與安全
	3	推動智慧物業發展
	4	員工健康與安全
	5	員工招聘與晉升
	6	廉潔文化建設
	7	員工培訓與發展
重要	8	客戶隱私與信息安全
	9	員工權益與關懷
	10	資源與能源使用效益
	11	綠色辦公與環保宣傳
	12	多元化及平等機會
	13	應對氣候變化
	14	供應鏈環境及社會風險管理
	15	污水及廢棄物管理
次重要	16	廢氣及溫室氣體排放管理
	17	促進社區發展
	18	合理的營銷及推廣
	19	知識產權維護及保障

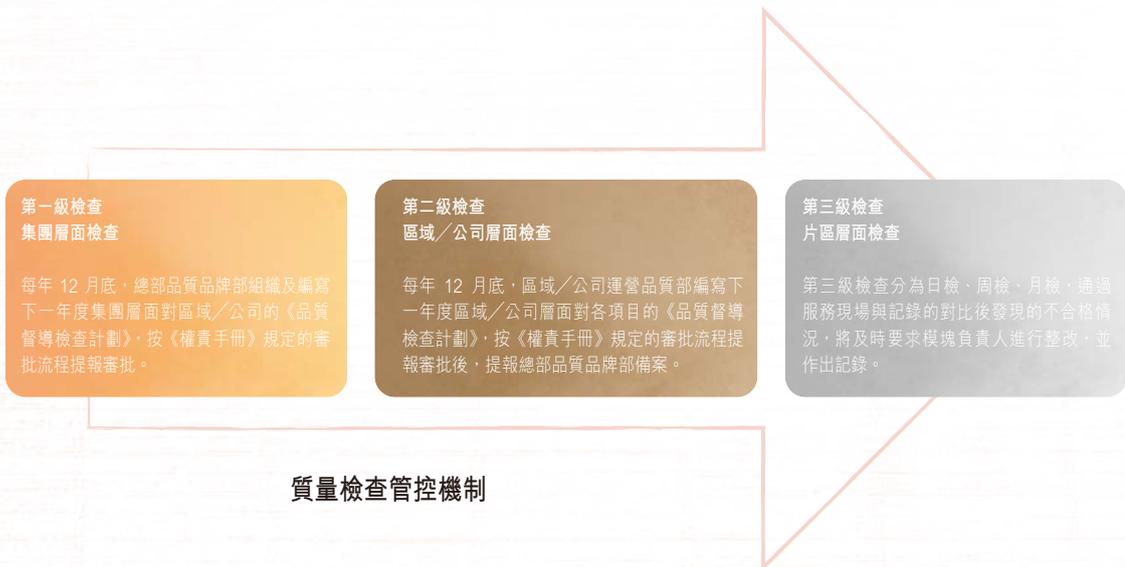
本年度的重要性評估結果顯示，利益相關方的關注重點主要集中在服務質量和客戶滿意度、客戶健康與安全、推動智慧物業發展、員工健康與安全等方面。我們十分重視利益相關方的意見，將在本報告中對相關議題進行重點披露以回應各方的訴求，並以此結果作為本集團下一年度可持續發展規劃的重要參考依據。

五、品質服務，打造美好生活

本集團以「禮」為核心，秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的企業使命，堅守「品質為先，客戶至上」理念，努力為業主提供極致的服務體驗。我們嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》《中華人民共和國城市房地產管理法》及《物業管理條例》等法律法規的要求進行日常經營管理，採取多重措施為業主提供品質服務，致力於成為值得信賴的城市服務運營商。

1. 服務質量保障

本集團制定並實施《前期介入質量管理指導手冊》及《重點推行項考核標準(修訂)》等內部政策，搭建「集團—區域/公司—片區」三級服務品質管控機制，以實現對服務質量的分層監管。同時，我們通過制定品質類、工程類及秩序類等各模塊的作業指引，定期展開服務質量考核及評比，並根據實際情況採取改進和管控舉措，確保物業服務品質。



截至二零二一年十二月三十一日，本集團物業管理組合範圍遍布中國16個省、直轄市及自治區的49個城市，在管總建築面積達約33.0百萬平方米，向逾200,000個物業單位提供服務，所提供服務包括物業管理服務、小區增值及協同服務、非業主增值服務等。本集團已獲得物業管理一級資格，並通過ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系及ISO 45001職業健康安全管理体系等認證。本年度，本集團榮獲2021中國物業服務百強企業第32位、2021中國物業服務力百強企業第34位、2021中國物業服務企業品牌價值100強等榮譽獎項，充分彰顯市場對本集團物業服務品質的認可與肯定。



ISO 9001 質量管理體系



ISO 14001 環境管理體系



ISO 45001 職業健康安全管理体系

2. 智慧物業管理

隨著物聯網等科技的發展，智慧物業、智慧社區等概念逐漸得到行業與業主的重視和期待。本集團不斷加強信息化運營與智慧社區投入，積極探索科技賦能物業服務場景，創新物業服務模式，為業主打造智慧化服務體驗，便利業主生活。

本年度，本集團結合互聯網、物聯網、雲計算等技術的發展，在「慧生活」一站式社區服務平台基礎上，新增手機開門、線上物業、線上資訊、鄰里圈等功能，進一步優化物業服務品質和提升用戶體驗，推進智慧社區建設。同時，我們通過智能車場、智能化雲視頻監控等智慧物業平台和APP，引進多功能智能設備，包括掃地車、洗地機、樓層清洗車、門崗平板等，在提升物業服務效率的同時，為業主提供更優質的服務體驗。

	手機開門	實現手機開門、二維碼訪客、藍牙開門(部分)、人臉識別功能，改變進出方式，使業主和訪客進出更便捷
	線上物業	提供全方位物業服務，如實現實時報修、實時投訴、線上快速查詢和繳納物業費，高效處理業主的物業服務問題
	線上資訊	將原有的小區活動、通知公告、最新消息從線下轉至線上操作，讓業主實時接收最新資訊消息，參與最新活動
	鄰里圈	促進業主溝通交流，並發展二手閒置物品交易平台，增強鄰里聯繫，使閒置資源合理運用

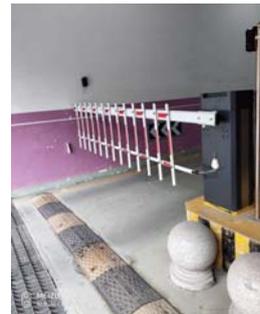
「慧生活」部分功能展示

案例分享：天啟平台和智能車場

為實現對物業項目停車場進行實時監管以保障物業安全，本集團升級智能車場系統，將其對接天啟平台，車輛數據同步上傳至天啟平台，實現數據統一歸類、匯總、統計、分析與存儲管理。本年度，天啟平台已覆蓋本集團116個項目，覆蓋率達46.96%。



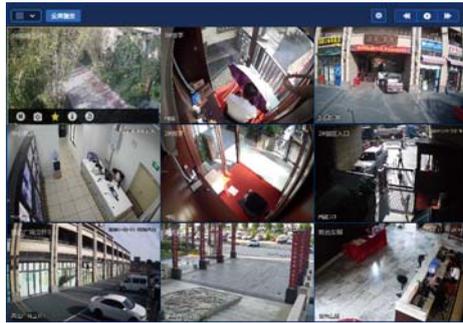
天啟平台系統界面截圖



智能車場實景圖

案例分享：智能化雲視頻監控

本集團引入智能化雲視頻監控系統，可對人員離崗、人員聚集、車道佔用等行為進行AI分析和預警，便於及時處理項目安全隱患，實現監控線上化、管理集中化、監管統一化，為業主提供更安全的智能化小區管理。



智能化雲視頻監控系統界面截圖

案例分享：智能清潔設備

本年度，本集團引進智能清潔設備，實現了自動掃地、自動吸塵、自動灑水、自動收放滾刷等功能，超高的清掃效率，解決了繁重的車庫和地面衛生工作，更方便樓層拖洗，實現傳統物業向科技、智慧物業的轉變。



洗地機



掃地車

3. 多元化增值業務

在努力提供高品質物業服務的同時，本集團始終圍繞業主需求，以內需拉動社區經濟發展，為業主提供家政業務、團購業務、空間運營業務、無接觸配送業務、美居業務及租售業務等全方位貼合業主需求的多元化增值業務，並持續了解業主生活需求，不斷創新產品與服務類型。

家居生活服務

家政業務包含日常保潔、家電清洗、深度清潔、搬家、保姆等多樣化服務，提高家庭生活質量。



公共區域增值服務

以「鯉樂薈」為代表的空間運營服務提供優質和諧的空間場所，為滿足社區兒童活動、親子互動、社區交流等。



智能社區服務

臻選優質產品和服務，共築品質生活；投放無接觸外賣櫃，解決外賣無防護堆放及配送接觸問題，保障業主及客戶的健康安全。



家居美化服務

本集團通過整合涉及房屋裝修及家具配套的全國供應商，為業主及客戶提供一站式美居服務。



房地產經紀及資產管理服務

本集團在全國小區開展二手房租售中介業務，為業主及客戶快速匹配客源與房源。



案例分享：建發物業臻選

建發物業臻選是本集團總部、區域分店統一運營管理的連鎖商城，聚焦區域微店管理，為小區居民和企業客戶提供優質的日常所需商品及服務，並通過APP、微商城、微信公眾號、小程序多種方式銷售推廣，滿足多點多端購買需要。截至二零二一年十二月三十一日，分店覆蓋14個區域，日均訪客超500人，每日瀏覽量近9千人次，累計客戶數8.7萬人，月均成交額超150萬，效益顯著，並獲得多方好評。



「建發物業臻選」頁面展示

案例分享：兒童成長空間

「鯉樂薈」是本集團打造的社區兒童成長空間品牌。本年度，本集團廈門央著及壘樾項目的會所空間已引進「鯉樂薈」，其設計不僅重視孩子的精神需求，還注重孩子的運動需求，因獨特的空間造型給業主帶來了新鮮的體驗感，開放後獲得業主的一致好評。



廈門央著及壘樾會所空間實景圖

4. 業主健康與安全

本集團高度重視業主的健康與安全，採取了一系列措施提升社區的安全指數，努力營造和諧安全的社區環境。

社區安全管控措施

本集團制定並執行《建發物業公共區域隱患排查制度》《建發物業安全底線督導紅黃牌制度》等內部制度，定期開展安全管理檢查，對發現的問題及時跟進與整改，並建立獎懲機制，將檢查和整改結果與項目負責人績效考核相掛鉤以明確各層級的管理責任。同時，本集團制定了針對火災、治安事件處理、燃氣泄漏、停水停電、自然災害、業主急救送醫等突發事件的應急預案，進一步保障業主的健康與生命安全，確保緊急情況下能夠及時有序地實施應急措施，將事故損失降至最低。

本年度，本集團持續完善社區「九重防範」的安全責任體系，利用項目的安全防範智能設備+物防+人防進行全面結合，以「人防為主、技防為輔、全面防範」的安全防範預案管理模式，建立全方位、立體式的安全「九大體系」，確保零安全責任事件。

人防

門崗檢查甄別、來訪人員登記、24 小時巡查、可疑人員追蹤

採用「外緊內鬆、預防為主」的原則，建立專業化、高素質的維序團隊，主要出入口實行 24 小時值守及園區 24 小時巡查，嚴格落實外來人員的登記制度；同時夜間對圍牆、園區及重點部位武裝巡邏。

技防

門禁系統管理、閉路監控系統管理、安防報警系統

充分發揮項目配套的監控、紅外周界、樓宇對講、電子巡更系統等智能化安防設施設備，運用消防監控中心的科學管理，構築多重技防體系，確保治安防控工作無缺失。

應急管理

安全事項提醒，建立安全應急預案

全面梳理可能發生安全事件的各種不利因素，制定一套預防治安突發事件的應對處理預案，加強培訓，員工人人熟練掌握，確保發生突發治安事件時能及時、有效的處置。

同時，為了有效降低高空拋物事件的發生概率，本集團通過下發《關於高空拋物防範指引手冊》，要求各單位按法規要求正確應對和防範高空拋物事件，確保本集團不發生因高空拋物管理不當造成的責任安全事件風險；在小區內張貼《關於禁止高空拋物的通知》，使業主充分認識高空拋物的危害性，努力營造乾淨、舒適、安全的居住（或工作）環境。

此外，本集團積極通過豐富的安全管理培訓、消防應急演練等措施，進一步強化物業工作人員的安全事件應急處理能力，如向物業工作人員解讀《物業服務安全與應急處置》及《物業管理術語》等國家物業管理標準。本報告期內，共計開展 1,512 次消防、電梯、防颱防汛等安全演練，累計 15,083 人次參與。

案例分享：電梯安全演練

二零二一年九月，本集團中泱天成項目進行電梯安全演練，演練內容包括工作人員維護現場秩序、安撫受困人員情緒、配合電梯維保單位進行人員施救等。本次演練強化了業主的電梯安全使用知識，並提高了物業工作人員的應急處理能力。



中泱天成項目電梯安全演練現場

案例分享：消防安全演練

本集團廈門建發悅享中心於2021年6月開展火災應急撲救及疏散演練。演練內容主要包含初期火災撲救、人員疏散、消防設施設備聯動、傷員救護及財產保護、滅火實操演練等。通過此演練，進一步提高了商場員工及顧客的安全消防意識和消防自救技能，協助其正確掌握消防器材和火災逃生方法。



消防器材的實操演練



商場人員快速疏散撤離

新冠疫情防控措施

2021年9月，福建廈門本土疫情爆發，本集團迅速成立疫情防控小組，下發《關於新型冠狀病毒防控的重要提醒》《關於加強落實疫情防控管理要求的通知》《關於疫情防控工作部署升級的通知》等文件，積極響應當地政府部門的新型冠狀病毒疫情(以下簡稱「新冠疫情」或「疫情」)防控指示，堅守社區抗疫最前線，用實際行動捍衛業主的健康與安全。

在本次疫情中，我們7小時，從全國15個城市跨度1,800多公里，籌備40,000多件生活物資；經過140小時的日夜奮戰，完成4個隔離點(翔安林前綜合體，洋唐三期、新店地鐵二期、海滄新陽二期)4,600多套隔離間的軟裝施工，對物業工作人員進行培訓、演練，實現即刻上崗服務，連續堅守30多個日夜，圓滿完成密切/次密切接觸者的隔離生活保障工作。

疫情期間，本集團通過智慧物業服務實現對社區安全情況的有效監控，360度嚴密防護，全面打擊疫情阻擊戰，守護社區安全。主要措施包括：

- 疫情網格化管理，實時監控疫情管控工作，做好預判預警；
- 開展健康碼查驗、進出入登記、門崗測體溫等，保障業主的健康與安全；
- 寫字樓項目門崗增設紅外熱成像測溫設備、人臉識別門禁設備，降低檢查的等待時間，避免人多擁堵，確保人員快速通行，減少聚集情況的發生。



對小區進行消殺



為業主測量體溫



抗疫工作人員合影

案例分享：開展外賣快遞上戶、防疫小禮包、蔬菜派送活動

由於防疫期間出行受限，居民的生活便利度受到不同程度的影響。本集團悉心洞察到業主的這一需求，積極聯合品質蔬菜供應商，組織了「同戰疫，菜到家」的活動，由管家們挨家挨戶為業主們免費派送新鮮蔬菜。在充分做好菜品及包裝的消毒工作的前提下，生鮮食材當日採購、當日配送，實行全程「零接觸式」配送；針對特殊客戶開展外賣及快遞上戶、垃圾定時代扔、防疫小禮包贈送等系列服務動作，保障業主居家生活的正常運轉。



管家派送蔬菜

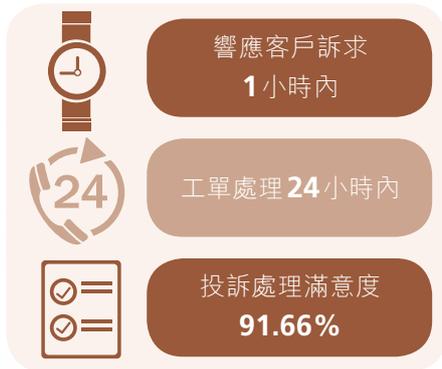
5. 客戶權益保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保障法》《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國廣告法》等法律法規，貫徹與客戶權益、消費者信息安全和隱私保護、合規營銷等方面的要求，堅持營銷底線，確保對外輸出信息的真實準確性，保障客戶合法權益，不斷提升客戶滿意度。

客戶訴求處理及滿意度提升

本集團制定並執行《客戶訴求處理作業指導書》，以規範客戶訴求處理工作程序，改善服務質量，確保客戶的訴求能及時、合理地得到解決，有效提高客戶訴求處理及時率，從而提升客戶物業服務滿意度。

客戶可通過服務中心日常接待、服務熱線、「慧生活」APP、管家手機、投訴信箱／電子郵箱等渠道進行問題反饋，所有投訴均被錄入系統，由指定客服人員在1個小時內對客戶訴求進行響應。響應客服人員在時限內填工單至處理人員，處理人需在24小時內處理完成，對於暫時不能解決的問題，主動溝通積極跟進，直至訴求處理完畢。訴求處理完畢，24小時內對客戶進行回訪。本報告期內，投訴滿意度達91.66%。



為持續提升服務品質，以滿足業主各方面的服務需求，本集團積極開展客戶滿意度調研，及時了解業主心聲，不斷完善服務質量。在集團內部，我們通過「客戶滿意度調查表」及時了解客戶需求，聆聽客戶意見及建議，並積極採取改進措施。將項目責任人(片區總經理、項目經理)任職評價與客戶滿意度掛鉤，以有效提升物業服務滿意度。同時，我們聘請第三方專業機構開展全年度的客戶滿意度調研，根據調研結果進行全面分析，提出整改方案並組織實施，由各層級負責人對計劃的落地情況進行監督與跟進，確保服務質量的有效提升。本年度，集團全年度的客戶滿意度調研覆蓋8,223名業主，客戶滿意度結果為91.1%。

信息安全與隱私保護

本集團嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》等法律法規，針對系統權限、網絡使用、電腦使用、數據安全、電子文檔安全、帳號安全、郵件安全等事項，已制定《建發物業服務集團有限公司信息化管理制度》《建發物業服務集團有限公司員工信息安全指導手冊》等規範，並通過以下措施加強信息安全的規範化管理，以降低信息安全與隱私泄露風險。

權限管理

- 根據職位及職責對員工按進行角色權限，避免將不兼容職責授予同一用戶；
- 定期檢查系統日志，記錄系統用戶的行為，以進一步確保信息安全。

應急演練

- 設立信息安全應急機制，專人專項負責，定期開展應急演習，完善信息管理系統；
- 組織年度信息資產綜合風險評估，並調整信息風險控制及安全管理策略。

誠信推廣和營銷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》《中華人民共和國商標法》等相關法律法規，規範集團自媒體信息發布流程和日常管理，充分發揮官方自媒體矩陣的對外宣傳和信息交流作用，推動新時期下集團物業品牌影響力的提升。

集團制定並執行《自媒體管理指引》等內部管理制度，明確自媒體賬號開設、使用管理規範及獎懲機制等，具體要求包括：

- 各區域公司須使用經由集團品質品牌部統一下發的宣傳數據模板及宣傳口徑進行日常宣傳推廣工作；
- 各區域公司對外使用的標誌、商標等視覺設計須與集團總部規定的設計風格統一；
- 集團各部門、各項目使用的宣傳材料，均須由品質品牌部統一對其真實性、合規性、合理性進行嚴格審核，以確保對外宣傳信息的真實可靠，杜絕任何形式的違規宣傳。



6. 知識產權保護

本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國商標法》等法律法規，規範本集團已註冊商標、專利、軟件著作權等知識產權的管理流程。為避免侵權風險，集團要求員工卸除所有未授權軟件、對員工的工作計算機進行全面檢查等，禁止員工使用無版權或權屬不明的軟件或素材，以避免產生侵權風險。

六、以人為本，攜手成就未來

本集團堅持「以人為本，關愛員工」的宗旨，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》以及《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定並執行《人才培育與發展管理指引》等內部管理制度，不斷加強人力資源管理體系建設，維護員工的合法權益。我們高度重視員工的發展與成長，積極關愛員工的身心健康，認真傾聽員工心聲，將員工需求融入集團業務發展中，力求實現員工與集團的共同成長和進步。

1. 吸納優秀人才

本集團制定並執行《人才推薦獎勵管理辦法》《員工離職管理指引》等內部制度，努力為員工提供平等發展機會和廣闊發展平台，建立公平、公正的招聘體系。集團通過校招、社招、內部推薦等形式擇優錄用人才，確保招聘過程不受種族、國籍、年齡、性別、政治觀點、婚姻狀況、宗教信仰及社會出身等因素的影響，杜絕任何形式的歧視行為。對於有離職需求的員工，本集團亦建立了完善的離職審批流程和管理程序，規範處理職工的薪資結算、勞動關係等事項。

截至2021年12月31日，本集團僱員總數達11,057人。

案例分享：校園招聘

2021年10-11月期間，集團走進西南科技大學、福建師範大學、廈門理工學院、廣西民族大學、成都理工大學等多所省內外知名高校，共舉辦13場校園招聘宣講會，通過宣講企業文化、校招崗位、職業生涯發展及培養模式等內容，吸引了近800名學生參與宣講及面試，受到了在校大學生和學校的良好反響，推進對高校學生的就業支持。



校園招聘現場



宣講會現場

2. 引領員工成長

本集團重視員工的培養及人才梯隊建設，制定並執行《員工考證管理辦法》《內訓師管理制度》等內部管理制度，持續完善培訓發展體系，鼓勵員工考取與行業技能相關的多種證照及職稱，如中控證、電梯安全員證、保安證，會計初/中/高級職稱等，並給予員工考級、考證相關的獎勵內容，激勵員工不斷學習和提升自我。

集團以入職年限、業務經驗為導向，開展人才梯隊訓練營系統培訓，設立菁苗班、菁才班、菁幹班、菁英班、領袖班共五個層級的培訓，對各層級的優秀儲備人才進行差異化培養，為集團的快速發展提供人才保障。同時，集團持續完善線上學習平台「職行力」APP的功能，通過線上線下相結合的方式，實現員工培訓靈活化、便捷化。

人才梯隊訓練營系統培訓

菁苗班

針對優秀應屆生，通過輪崗等方式培養業務知識和管理能力。本年度，菁苗班共覆蓋三屆管培生 170 人。

菁才班

針對主管層級，聚焦標準執行和落地問題解決能力培養。本年度，菁才班累計培訓員工 412 人。

菁幹班

針對職能部門 / 片區 / 項目責任人，聚焦制度流程的系統落地和解決問題能力培養。本年度，菁幹班共識別出儲備人選 152 人。

菁英班

針對區域片區 / 職能責任人，專注管理及專業能力，做好項目管理能力的綜合提升。本年度，菁英班共培養了 159 人。

領袖班

針對區域和城市班子助總以上人員及集團職能負責人，聚焦管理能力和專業能力的夯實提升。本年度，領袖班共覆蓋 58 人。

案例分享：線下：2021屆菁苗班集訓

2021年7月16日至18日，本集團為總部的2021屆校招管培生組織了菁苗集訓，內容涵蓋企業文化、專業知識、信息系統等方面，共計122人參訓，參訓率達98.97%。此外，本次集訓還增設了拓展活動，助力新員工快速了解、融入集團文化氛圍，迅速適應崗位工作。



2021年度管培生合影



管培生培訓現場

同時，本集團繼續通過線上培訓「職行力」平台，為員工提供線上課程體系，根據員工崗位為其精準匹配必學課程，高效賦能員工，有效激活員工及組織潛力。於本年度，該平台生效賬號數為7,674個，全員學習時長為63,996小時，課程完成率達87.36%，其中，物業課程平均分9.39(滿分10分)。



「職行力」平台頁面截圖

此外，本集團採用面授TTT賦能課程、混合式學習等方式打造內訓師團隊的綜合技能，提升內訓師講課技能，助力集團人才培養。在2021年教師節，集團舉辦內訓師評比活動，評選出傳道授業獎、滿腹經綸獎、網紅講師獎、風采講師獎等40位獲獎者，樹立優秀內訓師典型，打造良好的學習氛圍。本報告期內，集團共有內訓師140人。

3. 保障員工權益

本集團嚴格遵守《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》《禁止使用童工規定》等法律法規，促進公平就業，保障員工合法權益。我們在招聘環節通過身份證嚴格審查員工的年齡，嚴禁僱用童工，如發現應聘人員身份不實、年齡不符或發現強制勞工等現象，集團將及時開展相應調查，落實內部整改，並對失職人員進行問責。集團亦參考國際勞動準則與規範，確保員工集體談判權益。同時，我們不強制員工加班，加班員工可獲得相應調休，以保障員工應有的權益。本報告期內，集團未出現任何僱傭童工和強制勞工的情況。

薪酬福利與考核晉升

本集團結合崗位特點及市場水平確定員工固定部分薪資，並按員工實際業績核算發放獎金，確保員工薪酬與其能力及績效相匹配。此外，我們為員工提供涵蓋五險一金、商業保險、防暑防寒費補貼、年假、法定假期等福利體系，並每年對薪酬情況進行市場調研，根據調研結果進行薪酬標準調整，確保為員工提供有競爭力的薪酬及福利待遇，以增強員工的幸福感和歸屬感。

法定福利



醫療保險



失業保險



生育保險



工傷保險



養老保險



公積金

公司福利

根據不同
崗位設置，
補貼分為
以下幾類：



公務交通補貼



異地工作補貼



通訊補貼



管培生補貼



授課補貼



特殊崗位補貼



節日補貼



高溫/防寒補貼



生日補貼



企業年金



員工團體商業險



員工健康管理

為激發員工積極性，充實戰略發展人才儲備，本集團制定並執行《建發物業市場拓展人員2021年度績效考核辦法》《怡家園秩序部績效考核管理辦法》等內部管理制度，建立完善的員工績效考核及晉升體系，針對各層級、不同崗位的員工設定考核指標及考核細則，並定期進行考核。績效考核的結果將與員工績效工資／獎金掛鉤，並作為年度評優、職務晉升及內部競聘等的參考依據。

員工溝通與關懷

本集團始終提倡員工的參與和民主溝通，積極搭建多樣化的員工溝通渠道，聆聽員工的寶貴意見並做出改善。集團設立的工會，定期開展與員工的溝通交流活動，積極聆聽員工心聲。

本年度，集團下發並落實《關於加強員工溝通落地要求的說明》，要求各區域公司將單位總經理、人力行政部的聯繫方式在各組織層級對應辦公區、員工宿舍等區域進行全員公示，進一步拓寬與員工溝通的渠道，切實解決員工關心的問題。同時，在2021年11月，本集團以不記名線上問卷形式開展員工滿意度調研，通過企業文化、團隊協作、人才培訓及發展、工作氛圍及人際關係等維度收集員工意見和建議，員工整體滿意度達99%。

本集團倡導員工工作與生活的平衡，通過舉辦節假日慶祝活動、夏日防暑慰問等關懷活動，增進員工健康及福祉，促進員工間的融洽共處，營造更加和諧的團隊氛圍。

案例分享：歡度六一，「與你童行」

2021年6月1日，為慶祝兒童節，本集團工會舉辦了「與你童行」活動，設立了許多懷舊小遊戲，以創新的活動方式，吸引員工參與的積極性，活躍員工文化生活，增強員工歸屬感和企業凝聚力。



六一兒童節「與你童行」系列活動現場

案例分享：歡度婦女節活動

2021年3月8日，本集團總部組織了「三八婦女節」活動。活動特別為女性員工製作了專屬卡片，並準備了精美禮物，將溫暖傳遞，使女性員工感受到公司的貼心關懷。



「三八婦女節」員工禮品

案例分享：夏日炎炎，「暑」你最美

2021年7月，本集團組織開展主題為「暑你最美」的防暑降溫慰問活動，為一線員工送去如水果、飲品、粗糧等降溫禮品。

除此之外，活動還針對一線員工開展防暑知識培訓，就中暑急救知識、防暑降溫措施等進行宣傳教育，進一步提高員工在高溫天氣下的自我防護能力。



夏日送清涼禮品

4. 守護員工健康安全

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病法》等相關法律法規，持續關注員工身心健康，全力於為員工打造健康安全的辦公環境。

本集團高度重視疫情防控工作。在疫情肆虐時期，集團及時下發並落實《關於新冠疫情病毒防控的重要提示》等指引文件，過配備充足的防疫物資、開展防疫宣傳、設置防疫課程、日常測溫消殺等措施，切實保障員工的健康與安全，

配備充足的防疫物資

各項目做好疫情防控物資的儲備，如測溫槍、手套、防護服等，醫用口罩、消毒水存量確保一個月以上的用量，每七天進行盤點並補充。

開展防疫宣傳

張貼個人防疫指南、佩戴口罩提示等防疫宣傳海報，覆蓋疫情地區各樓層和工作間，增強員工的防疫安全意識。

設置防疫課程

「職行力」平台上線集團自主拍攝的10門防疫課程，組織疫情地區員工日常培訓，做好個人防護。

日常測溫消殺

疫情地區對前台、辦公室、員工宿舍等公共區域實施每日消殺，每人每日進行體溫監測及健康碼檢查並提交數據。



防疫物資派送



防疫宣傳海報

本集團持續關注員工的職業健康與安全，明確各單位的安全管理職責，嚴格執行監督檢查，並積極通過開展安全培訓與演練、為員工配備安全防護設備等措施，加強對員工的健康與安全保障，持續提升員工的自我保護意識與能力，嚴防安全事故發生。

制定安全作業標準

- 制定安全用電、消防、登高作業等方面的標準指導文件，並在相應場所配置醒目警示語，提升員工安全意識。

安全專項檢查

- 區域公司定期開展安全生產自查，對發現的安全隱患及時整改，並由集團總部對在管重點項目進行抽查。

安全培訓與演練

- 定期開展安全生產培訓、技能競賽、消防及防颱防汛等應急演練，提升員工面對突發或危險事件的處理能力。

安全防護設備

- 集團為特殊崗位員工發放工作服、工作鞋、安全帽等防護用具，保障員工作業安全；
- 為員工提供安全防護用具使用手冊，並開展相關培訓。

降暑降溫慰問

- 定期慰問在高溫下作業的一線員工，送上防暑降溫慰問品；
- 對員工進行有關防暑降溫、中暑急救的知識宣傳，提高員工的自我保護能力。

健康體檢與保險

- 每年定期為員工安排健康體檢，記錄員工身體健康狀況；
- 為員工購入商業保險，主動防範員工發生意外的風險。

保障員工職業健康與安全相關措施



安全作業相關標準宣傳海報

七、協同發展，建設廉潔文化

本集團牢固樹立合規風險防控意識，有序開展廉潔文化建設工作，營造廉潔從業的文化氛圍。同時，我們不斷加強供應鏈環節的環境及社會風險管理，積極維護與供應商的良好合作關係，致力實現互利共贏。

1. 廉潔文化建設

本集團高度重視廉潔文化建設工作，嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，制定並執行《廈門建發集團有限公司關於員工廉潔自律的若干規定》等內部管理制度，積極承擔合規管理的責任，持續完善有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等方面的政策及措施，督促全體員工遵紀守法、廉潔從業，營造誠實守信、風清氣正的經營環境。

集團通過對公司董事及全體員工開展反腐倡廉建設培訓、觀看廉政教育影片、參觀紅色基地等活動，增強公司董事及員工對貪腐、洗錢、賄賂、弄虛作假等職業紅線的警惕意識，逐步深化集團內部的廉政建設意識。

我們設立郵箱、信件郵寄等匿名舉報接收渠道，在接到舉報後，集團將按照內部制度要求，區分事件性質及嚴重程度，對舉報線索進行調查和嚴格處理。此外，集團還定期開展專項檢查，如疫情物資專項檢查、信訪投訴專項檢查等，完善廉潔合規治理體系，深化員工的反貪腐意識。本報告期內，未發生對集團或員工提出並已審結的貪污訴訟案件。

案例分享：董事及員工反貪腐廉潔培訓

2021年，本集團組織公司董事學習《集團公司反貪腐廉潔實施要求和案例分享》，強調幹部的廉潔自律意識，要求做到守紀律、講規矩、知敬畏、存戒懼，在廉潔自律上自覺追求高標準。

同時，集團向全體員工開展反貪腐廉潔培訓。培訓內容包括宣傳廉潔自律行規、解讀公司內部違反廉潔規範實例等，以預防國有企業職務犯罪。通過對案例的生動形象解讀，該培訓極大地推動了公司員工對廉潔教育工作的認知，有利於營造廉潔自律的文化氛圍。



董事反貪腐案例分享



員工反貪腐廉潔培訓

2. 供應鏈管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招投標法》等法律法規的要求，踐行與供應商互利共贏的合作理念，持續加強供應商考察、評分、入庫評審及履約評估等全流程管理，以保障供應商引進的公平公正以及產品的供應質量，並積極維護與供應商的良好合作關係。

供應商管理流程

本集團制定並執行《採購策劃管理手冊》《招標採購管理手冊》《供方管理手冊》等內部管理制度，規範供應商全流程管理，並定期評估、考核供應商資質，保證供應商提供優質的服務與產品。具體流程包括：

供應商尋源

- 通過發布尋源信息、市場搜尋、內外部推薦、媒介等渠道收集意向合作供應商資料；

供應商考察

- 成立考察小組，對供應商信息進行覆核，如供應商的經營許可證、生產許可證、榮譽證書、技術鑑定文件、資質等級證明等資料；
- 同步了解供應商服務水平、產品質量、物流供應、業界口碑等情況，

供應商評分

- 完成考察後，考察小組根據考察內容進行打分評估，並填寫《供方考察評估表》，推薦合格的供應商進入集團的供應商庫；

供應商入庫評審

- 考察小組根據評估情況，發起線上供應商入庫申請，經各級審批後，將供應商信息及價格進行入庫；

供應商履約評估

- 展開階段評估和完工評估，並根據評估得分情況對供應商進行定級；對評審不合格的供應商列入黑名單，自公示日起兩年內不得參與集團任何招標採購活動。

供應商環境及社會風險管理

本集團按照《採購策劃管理手冊》《招標採購管理手冊》《供方管理手冊》等內部管理制度，加強對供應鏈環境及社會風險的管理，在供應商考察、評分等各環節充分納入對其環境、社會相關表現的考量，優先考慮獲得環境管理體系認證、質量管理體系認證和職業健康安全管理体系認證的供應商，以保障所使用產品與材料符合或高於國家環保和健康要求標準，提高服務和產品品質；對供應商是否為其員工繳納醫療保險、社會保險等進行評估打分，有效加強對供貨商環境及社會風險的評估。

同時，本集團不斷深入推廣綠色、環保採購理念，優先選擇綠色、環保的材料與用品，提高資源的再循環和再利用，在採購環節切實減少對環境的不利影響。

推動陽光採購

本集團嚴格遵從《中華人民共和國招投標法》等招投標和採購相關的法律法規，規範招投標和採購的流程，杜絕暗箱操作。集團秉持公開透明原則，公開招標信息流程，以保證招標決策的公平、公正、公開。同時，我們要求供應商簽署《廉潔協議》，督促供應商貫徹並落實廉潔採購，杜絕任何形式的貪污、賄賂、腐敗行為。對於存在違規操作的供貨商，集團將根據情節嚴重性進行處理，嚴重者將追究其賠償及法律責任。

八、低碳環保，建設綠色物業

本集團始終踐行綠色低碳的可持續運營方式，積極響應國家提出的「3060碳達峰、碳中和」目標，進一步推動基於ISO 14001環境管理體系標準化進程，貫徹落實節能減排、節水、減廢相關的管理制度與措施，減輕對環境及天然資源的可能影響，積極在物業管理服務中融入可持續發展理念，倡導利益相關方共同參與綠色環保行動，助力生態文明建設。

1. 環境管理目標

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規，採取多種舉措以提升日常辦公及業務運營過程中的資源使用效率，不斷關注氣候變化為業務帶來的風險與機遇，積極履行企業可持續發展的環境責任。

為打造綠色物業服務，加強對環境管理效益的追蹤與管控，本集團制定排放物管理、廢棄物管理、能源管理及水資源管理四大發展目標，並從綠色社區、綠色辦公兩大維度制定行動計劃，推動目標達成。

減排目標		<ul style="list-style-type: none"> 減少不必要的能耗使用，並進行節能技術改造，為本世紀末將全球氣溫升幅控制在 1.5℃ 做出貢獻
減廢目標		<ul style="list-style-type: none"> 倡導辦公垃圾分類，加強辦公物料循環使用，減少廢棄物產生 分類回收辦公區域固體廢棄物，並將有害廢棄物合法化處理
節能目標		<ul style="list-style-type: none"> 繼續深化能耗的統計分析，探索節能減排量化目標方向 發展低能耗辦公設備及日常電器，降低辦公耗電量
節水目標		<ul style="list-style-type: none"> 積極宣導節水意識，迭代更換節水器具，減少水資源浪費的情況發生

2. 綠色社區

本集團制定並執行《建發物業服務集團有限公司水電能耗管理辦法》《工程技術〔2020〕2號公區節能管控標準》等內部管理制度，對能源及各項資源的節約使用進行明確規定，努力降低能源消耗並減少碳排放，推動綠色物業服務建設。集團的水源主要來自市政管網用水，部分項目會利用附近河道水作為綠化灌溉用水，在求取適用水源上不存在任何問題。

本集團積極通過能耗分析系統對在管項目的水電等能耗情況進行數據採集及同比、環比分析，科學制定節能節水策略，持續提升能源和資源的使用效率，以降低集團經營活動對環境及天然資源的潛在影響。本年度，集團採取的節能環保措施及取得的成效包括但不限於以下內容：

公區照明	加裝路燈遠程時控器，合理控制開關時間，每月節能超 1.2 萬 KWH
地下車庫	通過車庫 LED 燈改造，普通燈具升級為聲控燈或感應節能燈，每月節約超 2 萬 KWH
空調系統	對空調系統進行節能改造，安裝溫控開關，每月節能超 3.2 萬 KWH
精準噴灌	對綠化進行微灌改造，網格化精準噴灌系統同比平均節水 28%
垃圾分類	垃圾分類裝置覆蓋率 86% ，有效降低垃圾對環境的污染

案例分享：碧湖雙壘採用噴灌技術

本集團漳州建發碧湖雙壘採項目用噴灌技術取代原有人工澆灌，既不破壞土壤團粒結構又增加了灌溉面積，實現節約用水的目的。同時，噴灌技術提高了澆灌機械化程度，有效節約勞動力成本，該項目在同等情況下，噴灌技術比人工澆灌節水 30%-50%。



噴灌效果圖

案例分享：小區垃圾分類裝置

本集團積極通過宣傳等方式增強業主垃圾分類意識，業主高度配合垃圾分類舉措，按照分類投放垃圾，以減少廢棄物對環境的污染。本報告期內，集團在管理項目的垃圾分類裝置覆蓋率為86%，並得到業主的一致支持和認可。



小區垃圾分類裝置

3. 綠色辦公

本集團倡導綠色環保理念，努力將綠色環保意識貫穿到公司日常經營管理中，持續優化公司內部的資源管控措施。本年度，集團主要通過以下措施實現綠色辦公運營：

- ✓ 使用成本管理系統、人力資源管理系統等線上辦公系統，減少紙質文件打印；
- ✓ 在各文印區增設二次紙回收站，提倡雙面打印，鼓勵使用二次用紙；
- ✓ 定期巡樓檢查各辦公工位，對可循環使用的辦公用品及時回收，重複利用；
- ✓ 燈源、水源開關做節約標識，宣導日常節能節水意識；
- ✓ 根據工作時段的的不同，錯時設置公共辦公區域各類燈源的自動開閉時間，以節約用電。



4. 應對氣候變化

隨著氣候變化的影響在全球範圍內日趨顯著，主動建立氣候變化風險管理體系、積極採取氣候變化應對措施越發成為國家與企業的共識。本集團ESG工作小組負責制訂及檢討氣候變化相關政策，監督集團在營運過程中有效地管理氣候變化風險，從而減緩氣候變化對業務的影響，適應氣候環境變化，以加強集團抗禦氣候變化的能力。

本集團定期審閱業務經營活動的氣候風險與影響，從實體風險與轉型風險兩大維度識別可能對集團產生重大影響的氣候變化事宜。其中，實體風險包括但不限於極端強降雨、颱風、地震、極寒極熱天氣、氣候變暖等導致資產擱淺的風險，轉型風險包括但不限於碳排放相關政策風險等。同時，本集團深知在國家「3060碳達峰、碳中和」目標的機遇下，全社會將積極向綠色低碳、零碳的路徑轉型升級，故本集團積極響應，多項措施並舉踐行，努力將氣候變化風險帶來的負面影響降至最低並且抓住因此帶來的機遇。

本集團制定並執行《建發物業集團各類突發應急預案模板》等內部制度，尋求自身應對氣候變化風險的方式。針對颱風、暴雨、冰雪等突發性災害天氣，集團從應急管理、應急預案、應急演練等方面作出具體規定，並製作防颱防汛的專項檢查單，以減緩和抵禦氣候變化對業務產生的可能影響。

案例分享：廈門悅享中心防颱防汛演練

2021年5月，本集團廈門悅享中心項目為應對暴雨及颱風，開展防颱防汛應急演練，包括地下室出入口擋水板安裝演練、電梯防水措施演練、大門固定安裝演練等。通過對極端天氣應急演練的方式，我們積累處置突發事件的實戰經驗，提高部門之間的配合度。在演練結束後，集團對其進行複盤，為日後處置極端天氣問題打下堅實基礎。



防颱防汛演練

九、回饋社會，傳遞愛心力量

1. 公益活動

本集團遵守《中華人民共和國慈善法》等相關規定，積極參與社會公益，以實際行動回饋社會。本年度，集團通過為疫情隔離區提供物資、舉辦重陽義診、開展「愛心結對幫扶工作」等措施，切實履行企業社會責任，與人民共克時艱，促進企業與社會的良性互動，致力於推動社會和諧發展。

案例分享：疫情期間為隔離區提供物資

本年度，集團管理層深入一線，了解隔離區防疫工作人員物品購買需求，並緊急溝通各項渠道進行物資採買。集團共為防疫人員送出1,199雙運動鞋，表達了集團對防疫工作的支持和對一線工作人員的慰問，為全民抗疫貢獻了力量。



為隔離區提供物資

案例分享：關愛老人，重陽義診活動

2021年重陽節，本集團在小區內開展義診活動，為業主進行身體檢查和科學指導。醫務志願者通過常規檢查、測量血壓及號脈針灸等，了解業主身體狀況。此次義診活動讓受診居民進一步意識到「無病早預防、有病早發現」的重要性，使業主在家門口就能享受到健康便民服務。



為業主進行身體檢查

案例分享：「愛心結對幫扶工作」

本集團黨支部開展「愛心結對幫扶工作」，對同安區兩位困難人員開展結對幫扶工作，通過節日贈送慰問品和慰問金，傾聽生活困難戶的心聲和期盼，平時及時與幫扶對象溝通聯繫。集團充分發揮自身優勢，不斷豐富多元化幫扶方式，注重幫扶實效，充分發揮基層黨組織的戰鬥堡壘作用。



為困難人員送上慰問品和慰問金

2. 社區活動

為營造睦鄰友好的人文社區，本集團積極開展社區活動，打造有溫度的和諧社區，營造陪伴式的居住體驗，努力實現共治共享。本年度我們通過開展國風少年、高考助力等活動，積極關注社區內的多元文化建設，為業主提供更全面的服務。

案例分享：國風少年，弘揚傳統

2021年9月3日，集團開展以「少年中國禮+少年中國行+少年中國作+少年中國音」為主題的第二屆國風少年計劃，近千名小業主參並提交了相關才藝視頻，有效促進小區居民以更積極的心態學習和弘揚中華民族傳統文化，營造積極向上的小區文化。



部分參賽業主視頻截圖

案例分享：及第計劃，助力高考考生

2021年高考期間，本集團組織開展「及第計劃」高考加油系列活動，助力社區高考考生。活動內容包括：

- 6月1日起發起降噪倡議為夢想「靜音」加油；
- 6月6日在園區裏派發高考狀元包，貼心護航；
- 6月4-6日徵集7-8日愛心送考車；
- 6月7-8日在各小區出入口設立愛心加油站，準備急救箱、綠豆湯、抽紙、消毒紙巾、考生服務袋、熱水、瓶裝水、紅糖水、一次性雨衣、紙杯等。

本次活動共有近3,000名高考生收穫物業準備的物資及送考服務，獲得業主一致好評。



工作人員為高考學子助力



高考狀元包

附錄一：2021年度集團榮譽表

序號	榮譽與獎項名稱	頒獎單位
1	2021中國物業服務百強企業第32位	中國指數研究院
2	2021中國物業服務力百強企業第34位	上海易居房地產研究院、 中國房地產測評中心
3	2021中國物業服務企業品牌價值100強	上海易居房地產研究院、 中國房地產測評中心
4	2021藍籌物業百強企業	經濟觀察報
5	2021年中國物業服務行業示範基地公建公司在管項目「嘉晟物流園」	中國指數研究院
6	2021年中國物業服務行業示範基地怡家園在管項目「半山御景」	中國指數研究院
7	2021中國物業服務企業綜合實力50強—36位	上海易居房地產研究院、 中國房地產測評中心
8	2021中國醫院物業服務領先企業	上海易居房地產研究院、 中國房地產測評中心



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

附錄二：2021年度環境及社會關鍵績效指標

環境關鍵績效指標

ESG 指標	單位	使用／排放量
A1.2 溫室氣體排放量		
能源間接溫室氣體排放(範圍2)	噸	108.30
A1.3 所產生有害廢棄物		
有害廢棄物重量	噸	0.01
A1.4 所產生無害廢棄物		
無害廢棄物重量	噸	8.72
A2：資源使用		
A2.1 能源總耗量及密度		
用電量	千瓦時	136,817.00
間接能耗量	千瓦時	136,817.00
總能耗量	千瓦時	136,817.00
能耗強度	千瓦時／平方米	0.49
A2.2 水資源消耗量及密度		
用水量	立方米	2,665.30
用水強度	立方米／平方米	0.01

2021年度環境數據相關說明：

- (1) 數據時間範圍：二零二一年一月一日至十二月三十一日。
- (2) 數據項目範圍：披露本集團總部、廈門區域、下屬滙豐家園及金山國際項目的辦公區域、物業管理區域的能源及資源消耗情況(不包括由住戶承擔費用的資源消耗量和廢棄物產生量)。
- (3) 溫室氣體排放量(範圍二)產生於外購電力；由於本集團並未涉及其他燃料的使用，故本集團不涉及直接廢氣及溫室氣體(範圍一)的排放。
- (4) 外購電力的溫室氣體排放係數參考國家生態環境部發布的《2019年度減排項目中國區域電網基線排放因子》；其他排放因子參考香港聯交所《ESG報告指引》。
- (5) 無害廢棄物主要為辦公垃圾；有害廢棄物主要為廢棄電池、廢棄燈管燈泡、廢棄墨盒／硒鼓。
- (6) 本集團能耗類型為外購電力。
- (7) 能耗強度=能耗總量／在管面積、用水強度=用水量／在管面積；其中，在管面積統計範圍和環境數據收集範圍保持一致。
- (8) 基於本集團的業務性質，我們不涉及包裝材料的使用。

社會關鍵績效指標

ESG 指標		單位	數據
B1. 僱傭			
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數			
僱員總數		人	11,057
性別	男性	人	6,498
	女性	人	4,559
僱傭類型	業務類	人	10,418
	職能類	人	281
	管理類	人	358
年齡	30歲及以下	人	4,292
	31-40歲	人	2,850
	41-50歲	人	2,298
	50歲以上	人	1,617
地區	中國內地	人	11,057
	海外地區	人	0
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率			
僱員總流失率		百分比	37.68
性別	男性	百分比	38.41
	女性	百分比	36.61
年齡	30歲及以下	百分比	45.10
	31-40歲	百分比	34.68
	41-50歲	百分比	28.68
	50歲以上	百分比	30.87
地區	中國內地	百分比	37.68
	海外地區	百分比	0

ESG 指標		單位	數據
B2. 健康與安全			
B2.1 過去三年每年因工亡故的人數及比率			
因工作關係死亡人數			
	2021 年	人	0
	2020 年	人	0
	2019 年	人	0
因工作關係死亡人數的比率			
	2021 年	百分比	0
	2020 年	百分比	0
	2019 年	百分比	0
B2.2 因工傷損失工作日數			
因工傷損失工作日數		天	1,635
B3. 發展與培訓			
B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
受訓僱員百分比		百分比	92.04
性別	男性受訓僱員百分比	百分比	91.83
	女性受訓僱員百分比	百分比	92.34
僱員類別	高級管理層受訓百分比	百分比	80.36
	中級管理層受訓百分比	百分比	98.52
	普通員工受訓百分比	百分比	91.77
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數			
全體僱員平均受訓時長		小時	398.04
性別	男性僱員平均受訓時長	小時	324.14
	女性僱員平均受訓時長	小時	502.79
僱員類別	高級管理層受訓時長	小時	447.96
	中級管理層受訓時長	小時	485.18
	普通員工受訓時長	小時	392.97

ESG 指標	單位	數據
B5. 供應商管理		
B5.1 按地區劃分供應商數目		
供應商總數	個	1,450
地區		
東部地區	個	1,213
中部地區	個	127
東北地區	個	0
西部地區	個	110
B6：產品責任		
B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目		
客戶投訴次數	次	1,214
B7. 反貪污		
B7.1 貪污訴訟案件的數目		
對集團或員工提出並已審結的貪污訴訟案件	件	0
B8. 社區投資		
B8.2 在專注範疇所動用資源		
投入時間	小時	604
公益活動參與志願者人次	人次	5,868

2021年度社會數據相關說明：

- (1) 員工人數為全職員工。
- (2) 員工流失率僱員流失率=2021年全年該類別僱員的離職人數／(2021年全年該類別僱員總數+2021年全年該類別僱員的離職人數)*100%。
- (3) 相關類別員工平均受訓百分比=特定類別員工的總受訓人數／特定類別員工的總人數*100%。
- (4) 相關類別員工平均受訓時數=特定類別員工的總受訓時數／特定類別的受訓員工人數。
- (5) 供應商按地區劃分詳情：
 - 東部地區：北京市、天津市、河北省、上海市、江蘇省、浙江省、福建省、山東省、廣東省、海南省
 - 中部地區：山西省、安徽省、江西省、河南省、湖北省、湖南省
 - 東北地區：遼寧省、吉林省、黑龍江省
 - 西部地區：內蒙古自治區、廣西壯族自治區、重慶市、四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區、陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區

附錄三：《ESG 報告指引》內容索引

ESG 指標		披露情況	對應章節
範疇：環境			
A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：		
	(a) 政策；及	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	不適用	本集團未使用公務車及氣體燃料。
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	附錄二之 環境關鍵績效指標
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	附錄二之 環境關鍵績效指標
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	附錄二之 環境關鍵績效指標
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業

ESG 指標		披露情況	對應章節
A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	附錄二之 環境關鍵績效指標
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	附錄二之 環境關鍵績效指標
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用	本集團為非生產型企業，無包裝材料的使用
A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業

ESG 指標		披露情況	對應章節
A4：氣候變化			
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	已披露	低碳環保， 建設綠色物業
範疇：社會			
B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	已披露 已披露	以人為本， 攜手成就未來 以人為本， 攜手成就未來
B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標

ESG 指標		披露情況	對應章節
B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：		
	(a) 政策；及	已披露	以人為本， 攜手成就未來
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	已披露	以人為本， 攜手成就未來
B2.1	過去三年(包括彙報年度)每年因工亡故的人數及比率。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標
B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	以人為本， 攜手成就未來
B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	已披露	以人為本， 攜手成就未來
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標

ESG 指標		披露情況	對應章節
B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：		
	(a) 政策；及	已披露	以人為本， 攜手成就未來
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	已披露	以人為本， 攜手成就未來
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	以人為本， 攜手成就未來
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	以人為本， 攜手成就未來
B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	協同發展， 建設廉潔文化
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	已披露	協同發展， 建設廉潔文化
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	協同發展， 建設廉潔文化
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	協同發展， 建設廉潔文化

ESG 指標		披露情況	對應章節
B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：		
	(a) 政策；及	已披露	品質服務， 打造美好生活
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	已披露	品質服務， 打造美好生活
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	/
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	品質服務， 打造美好生活 附錄二之社會關鍵績效 指標
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	品質服務， 打造美好生活
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用	/
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	品質服務， 打造美好生活
B7：反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的：		
	(a) 政策；及	已披露	協同發展， 建設廉潔文化
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	已披露	協同發展， 建設廉潔文化

ESG 指標		披露情況	對應章節
B7.1	於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	協同發展， 建設廉潔文化
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	協同發展， 建設廉潔文化
B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	已披露	回饋社會， 傳遞愛心力量
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	回饋社會， 傳遞愛心力量
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	附錄二之 社會關鍵績效指標



致建發物業管理集團有限公司全體股東
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第124至205頁建發物業管理集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該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，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該綜合財務報表已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」)真實而公允地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。根據該等準則，我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審計整體綜合財務報表處理此事項及就此形成意見，不會就此事項單獨發表意見。

貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

請見綜合財務報表附註2.10、4(b)及20。

關鍵審計事項

審計時的處理方法

於二零二一年十二月三十一日，貴集團貿易應收款項為人民幣133,152,000元，已扣除預期信貸虧損撥備人民幣6,922,000元。

貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及過往逾期情況分類。貴集團根據違約風險及預期虧損率評估釐定預期信貸虧損撥備。進行評估時，貴集團透過考慮過往支付紀錄、賬齡組合、財務狀況及其他因素考慮客戶的信貸質量，並考慮各報告日期的現行市況及前瞻性資料。

我們識別貿易應收款項的預期信貸虧損撥備為關鍵審計事項，原因為根據預期信貸風險模式評估信貸風險時會應用一定數量的判斷及估計。該等判斷及估計包括但不限於債務人的付款紀錄及信貸質素、過往違約率以及前瞻性宏觀經濟因素。

我們就預期信貸虧損撥備進行的審計程序包括：

- 了解管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損撥備所作評估，參照我們的行業知識及市場資料，透過考慮過往付款紀錄及賬齡組合、根據現行市況及前瞻性資料而對過往虧損率作出的經評估調整評估其合理性；
- 讓我們的外部估值專家參與評估管理層於評估估值方法時作出的判斷；
- 抽樣測試管理層所編製貿易應收款項的賬齡分析對比佐證文件的準確性；及
- 檢查預期信貸虧損撥備的數學準確性。

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二一年年報所有資料，但不包括綜合財務報表及此核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

審計綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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編製及提供真實而公允的綜合財務報表，並負責其認為屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，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。

董事在審核委員會協助下負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有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。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘於合理預期情況下個別或整體錯誤可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

作為香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得足夠及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策是否恰當以及所作會計估計和相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營會計基礎是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確認是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得足夠及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審計工作的計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們於審計期間識別出內部監控的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德規定，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與他們溝通。

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期

11樓

二零二二年三月二十五日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	5	1,556,645	1,028,574
銷售成本		(1,167,289)	(776,894)
毛利		389,356	251,680
其他收入	6	10,921	26,243
銷售及營銷開支		(3,796)	(1,716)
行政及其他經營開支		(212,870)	(136,708)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(468)	(259)
融資收入淨額	7	21,509	15,683
上市相關開支		–	(9,787)
分佔聯營公司業績		400	(1,262)
除所得稅前溢利	8	205,052	143,874
所得稅開支	10	(44,150)	(37,036)
年內溢利		160,902	106,838
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		323	207
年內全面收益總額		161,225	107,045
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		159,374	106,118
— 非控股權益		1,528	720
		160,902	106,838
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		159,697	106,325
— 非控股權益		1,528	720
		161,225	107,045
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	12	0.13	0.09

第131至205頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益持有人應佔年度溢利的股息詳情載於附註11。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	30,659	27,328
使用權資產	15	21,035	21,415
於聯營公司的權益	16	1,870	–
商譽	17	30,705	578
無形資產	18	10,069	–
遞延稅項資產	25	7,113	3,874
		101,451	53,195
流動資產			
存貨	19	12,260	2,139
貿易及其他應收款項	20	201,467	135,087
應收一名關聯方款項	23(a)	–	31
可收回所得稅		178	–
受限制銀行存款	21	35,887	20,219
現金及現金等價物	21	2,261,445	886,159
		2,511,237	1,043,635
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	732,752	446,923
合同負債	5(a)	787,299	178,186
應付關聯方款項	23(b)	1,775	5,333
應付所得稅		38,093	32,644
租賃負債	24	6,284	4,914
		1,566,203	668,000
流動資產淨值		945,034	375,635
總資產減流動負債		1,046,485	428,830

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	24	7,886	9,242
遞延稅項負債	25	7,341	4,935
		15,227	14,177
資產淨值		1,031,258	414,653
資本及儲備			
股本	26	11,286	9,982
儲備	27	1,000,123	393,821
本公司權益持有人應佔權益		1,011,409	403,803
非控股權益		19,849	10,850
權益總額		1,031,258	414,653

喬海俠
董事

黃黨輝
董事

第 131 至 205 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔						非控股	
	股本	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計	權益	權益總額
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27(b))	人民幣千元 (附註27(a))	人民幣千元 (附註27(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	12	(26,898)	21,515	-	181,691	176,320	1,104	177,424
全面收益總額								
年內溢利	-	-	-	-	106,118	106,118	720	106,838
其他全面收益								
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	207	-	207	-	207
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	207	106,118	106,325	720	107,045
與擁有人的交易								
— 宣派及派付股息	-	-	-	-	(1,485)	(1,485)	-	(1,485)
— 非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	490	490
— 就除外公司轉讓股權予餘下 集團收取及視為重組產生的 視作出資的代價	-	289,756	-	-	-	289,756	-	289,756
— 就除外公司註冊資本支付及 視為重組產生的視作分派的 代價	-	(227,200)	-	-	-	(227,200)	-	(227,200)
— 自除外公司收取及視為重組 產生的視作出資的股息	-	48,653	-	-	-	48,653	-	48,653
— 購回股份(附註26)	(12)	-	-	-	-	(12)	-	(12)
— 配發股份(附註26)	9,982	-	-	-	-	9,982	-	9,982
— 附屬公司擁有權益變動而 並無控制權變動(附註29)	-	1,464	-	-	-	1,464	8,536	10,000
— 分配至法定儲備	-	-	6,131	-	(6,131)	-	-	-
	9,970	112,673	6,131	-	(7,616)	121,158	9,026	130,184
於二零二零年十二月三十一日 的結餘	9,982	85,775	27,646	207	280,193	403,803	10,850	414,653

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	就限制性 股份激勵 計劃持有		以股份 為基礎的		法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計	非控股權益	權益總額	
	股本	的股份*	股份溢價*	付款儲備*							其他儲備*
	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	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	
	(附註26)	及34	(附註27(e))	(附註27(f))	(附註27(b))	(附註27(a))	(附註27(c))				
於二零二一年一月一日的結餘	9,982	-	-	-	85,775	27,646	207	280,193	403,803	10,850	414,653
全面收益總額											
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	159,374	159,374	1,528	160,902
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	323	-	323	-	323
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	323	159,374	159,697	1,528	161,225
與擁有人的交易											
— 配售新股份所得款項 (附註26)	1,071	-	444,673	-	-	-	-	-	445,744	-	445,744
— 配售新股份的發行開支 (附註26)	-	-	(442)	-	-	-	-	-	(442)	-	(442)
— 根據限制性股份激勵計劃發 行限制性股份(附註26)	233	(56,086)	55,853	-	-	-	-	-	-	-	-
— 非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	490
— 確認以股份為基礎的付款， 扣除稅項	-	-	-	2,607	-	-	-	-	2,607	-	2,607
— 收購一間附屬公司(附註33(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,981	6,981
— 分配至法定儲備	-	-	-	-	-	34,589	-	(34,589)	-	-	-
	1,304	(56,086)	500,084	2,607	-	34,589	-	(34,589)	447,909	7,471	455,380
於二零二一年十二月三十一日的 結餘	11,286	(56,086)	500,084	2,607	85,775	62,235	530	404,978	1,011,409	19,849	1,031,258

* 於各報告日期，該等金額的總計指綜合財務狀況表內的「儲備」。

第 131 至 205 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利		205,052	143,874
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	8	7,290	4,720
使用權資產折舊	8	5,852	5,586
無形資產攤銷	8	1,417	–
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益		–	(14,660)
出售按公平值計入損益的金融資產收益		–	(1,150)
撤銷物業、廠房及設備	8	258	381
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	8	468	259
利息開支	7	604	51,522
利息收入	7	(22,113)	(67,205)
重新計量過往持有聯營公司權益的收益		–	(2,993)
分佔聯營公司業績		(400)	1,262
以股份為基礎的付款開支	8	2,607	–
營運資金變動前經營現金流量		201,035	121,596
存貨(增加)/減少		(10,121)	1,276
貿易及其他應收款項增加		(62,414)	(56,874)
貿易及其他應付款項增加		216,604	135,806
合約負債增加		599,955	58,833
受限制銀行存款(增加)/減少		(15,668)	5,861
其他金融資產減少		–	50,000
經營所得現金		929,391	316,498
已付所得稅		(42,865)	(29,812)
經營活動所得現金淨額		886,526	286,686

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備	14	(10,426)	(7,867)
購買無形資產	18	(121)	–
於聯營公司的投資		(1,470)	(7,350)
應收一名關聯方款項減少		31	1,344,198
已收利息		22,113	67,205
收購一間附屬公司的現金流出淨額	33(a)	(13,625)	(20,811)
除外公司股權轉讓所得款項		–	289,756
就除外公司註冊資本支付及視為重組產生的視作分派的代價		–	(227,200)
自除外公司收取及視為重組產生的視作出資的股息		–	48,653
出售附屬公司擁有權益而並無失去控制權的所得款項		–	10,000
投資活動(所用)／所得現金淨額		(3,498)	1,496,584
融資活動現金流量			
非控股權益出資		490	490
購回股份		–	(12)
發行股份		–	9,982
配售股份所得款項	26	445,744	–
根據限制性股份激勵計劃發行限制性股份所得款項	26	56,086	–
支付發行開支	26	(442)	–
向關聯方還款	32	(3,558)	(62)
關聯方墊款		–	5,073
已付股息		–	(1,485)
已付利息	32	(604)	(43,323)
租賃負債付款	32	(5,458)	(4,895)
償還證券化安排的收款		–	(920,000)
融資活動所得／(所用)現金淨額		492,258	(954,232)
現金及現金等價物增加淨額		1,375,286	829,038
年初現金及現金等價物		886,159	57,121
年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示		2,261,445	886,159

第 131 至 205 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

1. 一般資料及呈列基準

1.1 一般資料

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)於二零一六年五月四日在英屬處女群島(「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, BVI，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。

於二零二零年十二月三十一日(「上市日期」)，本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

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(「建發房產」，於中國註冊成立的有限公司)為本公司的間接控股公司，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(「控制方」)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表獲董事會於二零二二年三月二十五日批准刊發。

1.2 呈列基準

根據本集團於二零二零年六月二十九日完成的與上市有關的重組(「重組」，詳見本公司所刊發日期為二零二零年十二月二十八日的本公司上市文件)，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團旗下公司在重組前及重組後均受控制方的共同控制。因此，由重組所產生的本公司及其附屬公司組成的本集團被視為一個持續經營實體。

本集團的綜合財務報表乃猶如本公司一直為本集團的控股公司且採用合併會計原則按現行集團架構於截至二零二零年十二月三十一日止年度或彼等各自的註冊成立／成立日期以來(以較短期間為準)一直存在的假設編製。

本集團於二零二零年十二月三十一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。

就於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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，並以附註2.2所載使用收購法入賬。

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. 重大會計政策概要

2.1 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」)及詮釋及香港公認會計原則而編製。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。

重大會計政策與編制本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，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。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主要經營活動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。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作重大假設和估計的範疇乃於附註4中披露。

2.2 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十二月三十一日的財務報表。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

(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被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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

(ii) 非共同控制下的業務合併(續)

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。就保留聯營公司、合營公司或金融資產權益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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與投資對象財務及經營政策決定的權力，而非對該等政策的控制權或共同控制權。

在綜合財務報表中，於聯營公司的投資初始按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超出本集團應佔於收購日期所確認該等聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值的任何數額會確認為商譽。商譽計入投資的賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本按交易當日所給予資產、所產生或承擔的負債以及本集團已發行權益工具的公平值總額，另加投資直接應佔的任何成本計量。重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值超出收購成本的任何數額，即時於損益確認，以釐定收購有關投資期間本集團應佔聯營公司的溢利或虧損。

按照權益法，本集團於聯營公司的權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司的資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後的變動作出調整，惟分類為持作出售者(或計入分類為持作出售的出售組別者)則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司的收購後及除稅後業績及年內已確認於聯營公司的投資的減值虧損。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將予抵銷，以本集團於聯營公司的權益為限。

倘聯營公司所採用會計政策並非本集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司之財務報表時作出必要調整，以使聯營公司之會計政策與本集團所採用者一致。

當本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於聯營公司的權益時，除非其已產生法定或推定責任或代表聯營公司付款，否則本集團不會確認進一步虧損。就此而言，本集團於聯營公司的權益為根據權益法計算投資的賬面值，連同實質構成本集團於聯營公司的投資淨額的長期權益部分。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

應用權益法後，本集團釐定是否有需要就本集團於聯營公司的投資確認額外減值虧損。本集團於報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。倘識別出有關跡象，本集團計算減值金額，即聯營公司可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

本集團自其不再對聯營公司有重大影響力當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司之保留權益為金融資產，該保留權益則根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)，按公平值計量，該公平值被視作其初始確認為金融資產之公平值。(i)任何保留權益及出售該聯營公司部分權益之任何所得款項之公平值與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間之差額，於損益內確認。此外，本集團會將過往於其他全面收益確認有關該聯營公司的所有金額入賬，基準與有關聯營公司直接處置相關資產或負債所規定基準相同。因此，倘過往由投資對象於其他全面收益中確認之收益或虧損將於處置相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的個別財務報表所列項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於損益內確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算(即僅按交易日的匯率進行換算)。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣換算(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- 財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的期末匯率換算；
- 損益及其他全面收益表內的收入和開支按平均匯率換算(除非該平均匯率並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及開支乃按交易日的匯率換算)；及
- 所有由此產生的貨幣換算差額於其他全面收益確認並於權益內「匯兌儲備」中分別累計。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(見附註2.20)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

物業、廠房及設備項目折舊乃計提撥備，按估計可使用年期以直線法攤銷成本，使用之年率如下：

租賃裝修	12.50% 至 33.33%
傢具、固定裝置及辦公設備	20% 至 50%
汽車	12.50% 至 33.33%

資產的折舊方法及可使用年期於報告日期予以檢討，並(如適當)作出調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(若適用)。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他成本(如維修及保養)在其發生的財務期間內於損益扣除。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 商譽

業務合併所產生商譽於獲得控制權日期(收購日期)確認為資產。商譽按所轉讓代價的公平值、收購對象的任何非控股權益的金額及本集團過往持有的收購對象股本權益(如有)的公平值總和，超出本集團於收購對象的可識別資產及負債的公平值淨值的權益的金額計量。

倘於重新評估後，本集團於收購對象可識別資產及負債的公平值淨值的權益超出所轉讓代價、收購對象的任何非控股權益金額及收購方過往所持收購對象股權的公平值(如有)的總和，則超額部分即時在損益確認為議價購買收益。

商譽是按成本減累計減值虧損列賬(見附註2.20)。業務合併所產生商譽分配至預期可從合併的協同效益中獲利的每個現金產生單位或現金產生單位組別，並且至少每年進行減值測試。就聯營公司而言，商譽賬面值計入於聯營公司的權益的賬面值(見附註2.3)。於出售現金產生單位或聯營公司時，商譽的任何應佔金額將計入出售收益或虧損的計算中。

2.7 無形資產(商譽除外)

所收購無形資產根據購買及使用該特定無形資產所引起的成本予以資本化。初始確認後，可使用年期有限的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註2.20)。

可使用年期有限的無形資產按估計可使用年期以直線法作攤銷撥備。無形資產一旦可供使用即開始攤銷。應用的可使用年期如下：

電腦軟件	5年
客戶關係	2至5年

資產攤銷方法及可使用年期須於各報告日期檢討及調整(如適用)。

無形資產按下文附註2.20所述方式進行減值測試。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產於對其現金流的合約權利屆滿時，或於金融資產及其絕大部分風險及回報轉移時終止確認。金融負債於終絕、解除、註銷或屆滿時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初始計量

除不包含重大融資成分且按照香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(「香港財務報告準則第15號」)按交易價計量的貿易應收款項外，所有金融資產初始按公平值計量；如屬並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產，則加上收購該金融資產的直接應佔交易成本。按公平值計入損益的金融資產的交易成本乃於綜合損益及其他全面收益表內支銷。

金融資產(指定及有效作為對沖工具者除外)分類為以下類別：

- 攤銷成本；或
- 按公平值計入損益。

分類按以下兩者釐定：

- 實體管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流特徵。

於損益確認的與金融資產有關的所有收入及開支乃於「融資收入淨額」呈列，惟於綜合損益及其他全面收益表內單獨呈列的計提貿易及其他應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備除外。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的其後計量

債務工具

按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合約現金流，並設有合約條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算(附註2.18)。

於初步確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入損益內的「融資收入淨額」。折現如影響不重大，則會省略。本集團的現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收一名關聯方款項以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項、應收增值稅及其他可收回稅項)以及本公司應收一間附屬公司款項均屬於此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項(不包括應付增值稅、其他應付稅項及與限制性股份激勵計劃有關的應付款項)、應付關聯方款項以及租賃負債。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(除租賃負債外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債按公平值計入損益則除外。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟並非被指定及有效用作對沖工具的衍生工具以及指定為按公平值計入損益的金融負債則除外，該等項目其後按公平值計量，有關收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註2.22)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.14。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項及應付關聯方款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 抵銷金融工具

當有合法可強制執行權利可抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表列報其淨額。合法可強制執行權利不得依賴未來事件，且在一般業務過程中以及倘若本集團或對手方一旦出現違約、清算或破產時，可強制執行。

2.10 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用前瞻性資料確認預期信貸虧損 — 「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產以及貿易應收款項。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，包括影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 自初步確認以來其信貸質量未有重大惡化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 自初步確認以來其信貸質量出現重大惡化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」涵蓋於各報告日期出現客觀減值證據的金融資產。

「12個月預期信貸虧損」於第一階段類別下確認，而「全期預期信貸虧損」於第二階段類別下確認。

預期信貸虧損的計量乃按對於金融資產預計存續期的預計信貸虧損的概率加權估計釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化法，並已於報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合同現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據其具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期情況分類。

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產的減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團將其他應收款項的虧損撥備計量為等同於十二個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。有關是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融資產於各報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟條件或技術環境的現有或預測不利變動；及
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過365日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

儘管如此，如果債務工具於報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(不計及本集團所持任何抵押品)時，即發生違約事件。

有關貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註35.2。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 存貨

(a) 存貨

存貨(包括製成品及建築材料)乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

當存貨售出時，該等存貨的賬面值於確認有關收入的期間確認為開支。將存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損於撇減或虧損發生期間確認為開支。存貨撇減的任何撥回金額乃於撥回產生期間確認為已確認為開支的存貨金額的減少。

(b) 其他合約成本

其他合約成本指履行與客戶訂立合約尚未資本化為存貨(附註2.11(a))、物業、廠房及設備(附註2.5)或無形資產(附註2.7)的成本。

倘成本直接與現有合約或特定可識別預計合約有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則履行合約的成本將予以資本化。直接與現有合約或特定可識別預計合約有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。履行合約的其他成本(未資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，則會確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益扣除。收益確認的會計政策載於附註2.17。

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下且可即時轉換為已知金額現金及所承擔價值變動風險不重大的短期高流動性投資。現金及現金等價物按附註2.10所載政策進行預期信貸虧損評估。

2.13 合同負債

合同負債於本集團確認相關收益前，在客戶支付代價時確認(見附註2.17)。如本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，則確認合同負債。在有關情況下，亦會獲確認相應收款項(見附註2.8)。就客戶付款至轉讓所承諾的貨品或服務的期限為一年或以下的合約而言，交易價格並無就重大融資組成部分的影響採用香港財務報告準則第15號中的可行權宜方式作出調整。

2.14 租賃

租賃的定義及本集團作為承租人

本集團作為承租人簽訂新合約時，本集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「一份合約或合約一部分，賦予他人在一段時間內使用一項已識別資產(相關資產)的權力，以換取代價」。為應用該定義，本集團評估合約是否滿足以下三個關鍵條件：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供本集團使用時識別以暗示方式指定；
- 本集團是否有權利於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，計及其權利為合約界定的範圍內；及
- 本集團是否有權利於整個使用期內主導使用已識別資產。本集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

2. 重大會計政策概要(續)

2.14 租賃(續)

租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額、本集團產生的任何初始直接成本、於租賃結束時拆除及移除相關資產的任何估計成本及於租賃開始日期前預付的任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確定可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租賃付款的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用本集團的增量借貸利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變付款及預期根據剩餘價值擔保應付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則包括終止租賃所需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃付款而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。並非基於指數或利率的可變付款於出現事件或情況產生付款的期間確認為開支。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

本集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.15 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)，且結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有相關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值屬重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

2.16 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。與發行股份相關的任何交易成本自股份溢價賬扣除(扣除任何相關所得稅利益)，以權益交易直接應佔增量成本為限。

2.17 收益確認

本集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。

為確定是否確認收益，本集團遵循5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

倘本集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 收益確認(續)

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業業主的已收或應收物業管理費總額或物業業主產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區增值及協同服務

社區增值及協同服務主要包括(i)向業主及住戶提供家居生活服務，如家政及清潔服務及維修及保養服務及團購服務，按每項服務收費，並於提供有關服務時確認；(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，在提供該等服務時確認；(iii)來自房地產經紀及資產管理服務以銷售及出租二手物業及停車位的佣金收入，於提供服務時立即向業主及第三方收取，並按當時淨額確認；(iv)來自公共區域增值服務的收益，例如出租公共區域及廣告位及臨時停車管理等，在提供該等服務時確認；(v)透過經營護老中心提供的護老及健康增值服務的收益，根據與客戶及交易方簽訂的合約所規定的詳細交易條款，按時間確認；(vi)智能社區服務主要包括設計、建造、運營、智慧物業管理系統維護、銷售智能設備及軟件作為部分智慧物業管理系統的設計及建造服務。智慧社區服務的收益是在本集團的業績創造或提升客戶控制的資產時按時間確認。完全履行履約義務的進度按產出法計量，即根據最能反映本集團轉讓服務控制權的業績，直接計量截至目前已向客戶轉讓的服務價值相對於合約承諾的剩餘服務，確認收益。迄今向客戶轉讓的服務價值乃根據進度證明(參照客戶或其代理人證明的工程)計量。銷售智能硬件設備及軟件的固定費用收益在本集團將資產控制權轉移予客戶時確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 收益確認(續)

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括(i)接待、維持秩序及清潔服務，如探訪接待、保安及維持秩序、日常水電及維護服務及於銷售中心的售前活動協助，該等服務按每月收費，收益於客戶同時獲得並消費本集團履行職責所提供利益時予以確認；及(ii)諮詢服務，該等服務按估計成本加法計算的預定價格收費，收益於提供該等服務時予以確認。

2.18 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。

2.19 政府補助

當能夠合理地保證將可收取政府補助且本集團將會符合所有附帶條件時，則按其公平值確認政府補助。

政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。

與收入有關之政府補助於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收入」項下以總額列示。

2.20 非金融資產減值

本公司財務狀況表內的物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、無形資產以及於一間附屬公司的權益須進行減值測試。

不論是否出現任何減值跡象，商譽須至少每年進行一次減值測試。所有其他資產在有跡象顯示資產賬面值未必可收回時進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支。可收回金額為反映市場狀況的公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢之時間價值及有關資產特有風險之評估。

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 非金融資產減值(續)

為評估減值，凡資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生者，可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別進行減值測試，部分則按現金產生單位層面進行測試。當可識別合理而貫徹的基準時，公司資產會分配至個別現金產生單位，否則分配至可識別合理而貫徹的基準的最小現金產生單位組別。商譽尤其分配至預期從相關業務合併的協同效應中受益的現金產生單位，屬本集團就內部管理目的監控商譽的最低級別，且不大於經營分部。

就已獲分配商譽的現金產生單位確認的減值虧損初步計入商譽賬面值。任何剩餘減值虧損按比例從現金產生單位內其他資產扣除，惟資產賬面值將不會調低至低於資產的個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽的減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回金額的估計發生有利改變，則撥回減值虧損，惟資產的賬面金額不得超過倘無確認減值虧損則原應釐定的賬面值(扣除折舊及攤銷)。

2.21 僱員福利

退休福利

根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府組織的各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一定百分比向該等計劃作出供款，惟設有一定上限。

市政府及省政府承諾保證根據上述計劃應付所有現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團並無向其僱員的退休及其他退休後福利付款的其他責任。該等計劃的資產獨立於本集團的資產，由中國政府管理的獨立管理基金持有。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

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各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團與上述基金有關的責任限於報告日期的應付供款。

對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時支銷。

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

2.22 借貸成本

由於本集團於年內並無合資格資產，因此所有借貸成本於其產生期間在綜合損益及其他全面收益表中確認。

2.23 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，乃基於業績記錄期間應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅項抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅項抵免為限。

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 所得稅會計處理(續)

倘由商譽或由首次確認(業務合併除外)交易之資產及負債產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

本集團就於附屬公司及聯營公司的投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時差額之撥回及於可預見將來可能不會撥回者則除外。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產之期間適用稅率計算(不作出折現)，惟有關稅率必須為於各報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中之項目或直接計入權益中之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

- (a) 本集團有可合法強制執行權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及結付負債。

本集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有可合法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於未來期間(而預期於有關期間內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 分部報告

經營分部按照向負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即執行董事)提供之內部報告一致之方式呈報。

2.25 股息分派

本公司股東的股息分派乃於有關股息獲本公司股東或董事會批准期間(視乎適用情況而定)確認為負債。

2.26 以股份為基準的僱員報酬

本集團實施限制性股份激勵計劃(「限制性股份激勵計劃」)，該計劃為以權益結算以股份為基礎的補償計劃，根據該計劃向本集團的僱員(包括董事)授出限制性股份作為其薪酬待遇的一部分。

以股份為基礎的付款所支銷的金額參照所授出限制性股份的公平值並計及於授出日期所有與授出相關的非歸屬條件而釐定。總開支乃按直線法於有關歸屬期內入賬，並相應撥入權益項下以「股份為基礎的付款儲備」。

就該等於歸屬期內攤銷的限制性股份而言，本集團根據各呈報期末的歸屬條件修訂其預期最終歸屬的限制性股份的估計數字。過往年度已確認的累計公平值若因此而需作任何調整，概計入當前年度的以股份為基礎的付款／從該項目內扣除，並對以股份為基礎的付款儲備作相應調整。

就授出限制性股份而言，由本集團信託持有的股份披露為「就限制性股份計劃持有的股份」，並於權益內扣除。

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 關聯方

就歷史財務資料而言，倘符合以下條件，該名人士將被視為與本集團有關聯：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，且倘該自然人：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之成員。
- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
 - (i) 該實體及本集團屬同一集團之成員。
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合資公司(或為某一集團成員公司的聯營公司或合資公司，而該另一實體為此集團之成員)。
 - (iii) 該實體與本集團皆為相同第三方的合資公司。
 - (iv) 一個實體為第三實體之合資公司及另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理人員之成員。
 - (viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動

於二零二一年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二一年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬免
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

採納經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式構成重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的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	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁴
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資公司之間出售或 提供資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	於二零二一年六月三十日後的Covid-19相關 租金寬免 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋第5號的 相關修訂本(二零二零年) ²
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)	披露會計政策 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
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 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期 之年度改進 ¹
會計指引第5號(經修訂)	共同控制下合併的合併會計法 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

⁴ 於收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後的首個年度期間開始時或之後的業務合併／共同控制合併生效

⁵ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

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開始的首個期間在本集團會計政策內採用。預期會對本集團的會計政策構成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則於下文載列。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

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)「披露會計政策」

香港會計準則第1號(修訂本)規定實體須於其財務報表中披露重要會計政策資料而非其主要會計政策。該等修訂本亦就如何識別重要政策資料提供若干指引並舉例說明會計政策資料何時可能為重要。

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則實務報告第2號「作出有關重要性之判斷」，就實體根據香港財務報告準則編製一般目的財務報表時如何作出重要性判斷為實體提供非強制指引。香港財務報告準則實務報告第2號隨後進行修訂，就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供指引及例子。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效並作前瞻性應用，且允許提前應用。除綜合財務報表附註2之會計政策所披露可能需予修訂以順應上述變動之外，董事預期該等修訂本對綜合財務報表概無其他重大影響。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

(a) 關鍵會計判斷

即期及遞延所得稅

如附註10所詳述，本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分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和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤將可用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，則會確認涉及與暫時差異和稅項虧損有關的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。於二零二一年十二月三十一日，遞延稅項資產賬面值為人民幣7,113,000元(二零二零年：人民幣3,874,000元)。有關遞延稅項資產的詳情載於附註25。

於二零二一年十二月三十一日，概無就中國附屬公司於二零零七年後的未分派溢利的相關暫時差異約人民幣445,312,000元(二零二零年：人民幣268,325,000元)確認遞延稅項負債，原因為本公司控制該等附屬公司的股息政策且認為可能不會於可見將來分派該等溢利。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 關鍵會計判斷(續)

對漳州怡家園城投物業服務有限公司(前稱漳州怡家園月港物業服務有限公司)(「漳州怡家園城投」)的控制權

儘管本集團僅持有漳州怡家園城投的50%股權，但根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免漳州怡家園城投董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層認為，本集團有充分的主導投票權益以指導漳州怡家園城投的相關活動，因此擁有漳州怡家園城投的控制權。因此，漳州怡家園城投分類為本公司的附屬公司。

對客戶關係公平值估計及確認業務合併產生的商譽

對客戶關係的公平值評估以及業務合併產生的商譽的確認涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採用適當的估值方法及估值中使用關鍵假設(主要包括收益平均年度及長期增長比率、利潤率、貼現率及物業管理合同及客戶關係的預計使用期限)。有關該等因素的假設變動可能導致對客戶關係及商譽的賬面值作出重大調整。更多詳情請分別參閱附註17及18。

(b) 估計不確定性的主要來源

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計按定義甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

屬於香港財務報告準則第9號預期信貸虧損範圍內貿易及其他應收款項(不包括預付款項、應收增值稅及其他可收回稅項)以及應收一名關聯方款項減值的估計

本集團遵循香港財務報告準則第9號的指引根據違約風險假設及預期虧損率就包括貿易及其他應收款項(不包括預付款項、應收增值稅及其他可收回稅項)及應收一名關聯方款項的預期信貸虧損項目計提撥備。本集團於作出假設及選取減值計算所用輸入數據時，會按照本集團過往經驗、現行市況及各報告日期的前瞻性估計數字(載於附註2.10)運用判斷。倘預期有別於原來的估計，有關差額將影響於該估計出現變動的期間的貿易及其他應收款項的賬面值以及應收一名關聯方款項及減值撥備。

於二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項、應收增值稅及其他可收回稅項)及應收一名關聯方款項的賬面值分別為人民幣185,526,000元(二零二零年：人民幣124,746,000元)及人民幣零元(二零二零年：人民幣31,000元)。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備及應收一名關聯方款項的詳情分別載於附註20及附註23。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 估計不確定性的主要來源(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產的估計減值

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產按成本減累計折舊或攤銷及減值虧損(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用的日後現金流量預測淨現值造成重大影響。物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產於報告日期的賬面值分別載於綜合財務報表附註14、15及18。

商譽的估計減值

本集團按照附註2.20所述會計政策每年測試商譽有否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定。有關計算須使用附註17所述的估計及假設。此等有關未來事件及情況的估計及假設可能與實際結果有所不同，並可能導致下一個財政年度內的商譽賬面值出現重大調整。於二零二一年十二月三十一日，商譽的賬面淨額為人民幣30,705,000元(二零二零年：人民幣578,000元)。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，概無作出減值撥備(附註17)。

物業、廠房及設備的折舊費用

物業、廠房及設備乃計及估計剩餘價值(如有)後，於資產的預計可使用年期按直線法折舊。本集團定期審閱資產的可使用年期，以確定年內應予入賬的折舊開支的數額。可使用年期乃以本集團就類似資產的過往經驗為基準，並考慮到預期發生的技術變化。於各報告日期，物業、廠房及設備的賬面值載於綜合財務報表附註14。

釐定租賃合約的租期

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況。延期選擇權(或終止選擇權後的期間)僅會在合理肯定租約將會延長時(或不終止時)計入租期，從而影響計及物業、廠房及設備的租賃負債的賬面值。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，租賃辦公物業、停車場及員工宿舍的延期選擇權未計入租賃負債的計算當中。

5. 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。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，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)的經營業績以作出資源分配。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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	758,618	578,461
增值服務		
— 社區增值及協同服務	131,845	68,763
— 非業主增值服務	544,047	329,585
	1,434,510	976,809
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	122,135	51,765
	1,556,645	1,028,574

有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自受廈門建發及其聯營公司控制的實體的收益佔本集團收益39%(二零二零年：35%)。除了受廈門建發及廈門建發聯營公司控制的實體以外，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。

5. 收益及分部資料(續)

地區資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團全部收益來自中國。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產除外)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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業管理服務	184,140	127,248
社區增值及協同服務	603,159	50,938
	787,299	178,186

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。由於本集團社區增值及協同服務的業務規模的增長，有關負債有所增加。

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認與轉入合同負債相關的收益：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	127,248	87,594
社區增值及協同服務	50,007	27,060
	177,255	114,654

5. 收益及分部資料(續)

地區資料(續)

(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，截至二零二一年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	80,343	14,026
超過一年	588,263	—
	668,606	14,026

6. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	10,137	6,930
重新計量過往持有聯營公司權益的收益	—	2,993
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益	—	14,660
出售按公平值計入損益的金融資產收益	—	1,150
雜項收入	784	510
	10,921	26,243

附註：

該等金額指自中國地方政府機關收到的增值稅退稅、社會福利退稅的補貼及養老中心營運補助。領取補貼時不存在未滿足的條件和其他意外情況。

7. 融資收入淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款利息收入	22,113	563
應收一名關聯方款項利息收入	–	66,642
融資收入	22,113	67,205
證券化安排的收款的利息費用	–	(35,593)
提早贖回證券化安排的收款的虧損	–	(15,050)
租賃負債的利息費用	(604)	(879)
融資成本	(604)	(51,522)
融資收入淨額	21,509	15,683

8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審核服務	830	757
— 非審核服務	116	84
存貨成本(附註)	40,433	15,322
物業、廠房及設備折舊(附註14)	7,290	4,720
使用權資產折舊(附註15)	5,852	5,586
無形資產攤銷(附註18)	1,417	–
物業、廠房及設備撇銷	258	381
政府補貼收入	(10,137)	(6,930)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	468	259
短期租賃的租賃費用	15,598	7,948
提早贖回證券化安排的收款的虧損	–	15,050
以權益結算以股份為基礎的付款	2,607	–

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本約為人民幣23,777,000元(二零二零年：人民幣12,517,000元)。

其他合同成本於確認收益的年度在綜合損益及其他全面收益表中確認為開支及計入「銷售成本」。截至二零二一年十二月三十一日止年度，在損益中確認的資本化成本金額為人民幣16,656,000元(二零二零年：人民幣2,805,000元)。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，資本化的成本並無減值。

9. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	778,663	541,012
以權益結算以股份為基礎的付款	2,607	—
退休福利計劃供款(附註)	69,019	23,343
	850,289	564,355

附註：

受COVID-19疫情影響，政府於自二零二零年二月起至二零二零年十二月頒佈社會保險減免等多項政策，以促進經濟活動復甦，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度若干界定供款計劃的供款減免。

10. 所得稅開支

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		48,585	31,735
過往年度超額撥備		(810)	—
		47,775	31,735
遞延稅項	25	(3,625)	5,301
所得稅開支總額		44,150	37,036

10. 所得稅開支(續)

綜合損益及全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	205,052	143,874
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的除所得稅前利得稅	44,526	34,308
不可扣減開支的稅務影響	2,495	4,361
毋須課稅收入的稅務影響	(2,519)	(4,701)
未確認的稅項虧損的稅務影響	634	806
動用先前未確認的稅項虧損	(195)	(637)
過往年度超額撥備	(810)	-
確認本年度的預扣稅(附註25)	19	2,899
所得稅開支	44,150	37,036

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，本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，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二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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，故於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度享有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》，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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。

11. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.06港元，合共約80,176,000港元(相當於約人民幣65,552,000元)(二零二零年：無)。於報告日期後的建議末期股息尚未確認為報告日期的負債。

於二零二零年一月，本公司附屬公司成都怡家園物業管理有限公司及長沙怡盛物業管理有限公司已分別建議、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置業顧問有限公司。

12. 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二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數計算。每股盈利乃使用年內已發行普通股加權平均數1,184,437,681(二零二零年：1,176,711,106)股計算如下：

	二零二一年	二零二零年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	159,374	106,118
已發行普通股加權平均數(千股)	1,184,438	1,176,711
每股基本盈利(人民幣)	0.13	0.09

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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。

13. 董事及最高行政人員的薪酬及最高薪酬人士

(a) 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及最高行政人員的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	基本薪金及 津貼 人民幣千元	酌情花紅 (附註vi) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以權益結算 以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年 十二月三十一日止年度							
執行董事：							
喬海俠女士	(i), (ii), (iii)	600	687	304	27	52	1,670
黃黨輝先生	(ii), (iii)	600	657	111	27	52	1,447
		1,200	1,344	415	54	104	3,117
非執行董事：							
庄躍凱先生	(iv)	-	-	-	-	-	-
林偉國先生	(iv)	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：							
張國鈞先生	(v)	83	-	-	-	-	83
李卓然先生	(v)	83	-	-	-	-	83
李國泰先生	(v)	83	-	-	-	-	83
胡一威先生	(v)	83	-	-	-	-	83
		332	-	-	-	-	332
截至二零二零年 十二月三十一日止年度							
執行董事：							
喬海俠女士	(i), (ii), (iii)	-	638	570	4	-	1,212
黃黨輝先生	(ii), (iii)	-	606	493	4	-	1,103
		-	1,244	1,063	8	-	2,315
非執行董事：							
庄躍凱先生	(iv)	-	-	-	-	-	-
林偉國先生	(iv)	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：							
張國鈞先生	(v)	-	-	-	-	-	-
李卓然先生	(v)	-	-	-	-	-	-
李國泰先生	(v)	-	-	-	-	-	-
胡一威先生	(v)	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

13. 董事及最高行政人員的薪酬及最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪酬(續)

附註：

- (i) 喬海俠女士亦為本集團最高行政人員。
- (ii) 本集團執行董事喬海俠女士及黃黨輝先生於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度為本集團提供服務的酬金由建發房產承擔，彼等的酬金已部分分配予本集團。
- (iii) 於二零二零年九月二十二日獲委任為本集團董事及於二零二零年九月二十八日調任為本集團執行董事。
- (iv) 於二零二零年九月二十二日獲委任為本集團董事及於二零二零年九月二十八日調任為本集團非執行董事。
- (v) 於二零二零年十二月二十三日獲委任為本集團獨立非執行董事。
- (vi) 酌情花紅乃參考董事個人表現及本集團整體表現而釐定。

上文所示的酬金指諸位董事於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度作為本集團旗下公司的董事／僱員而獲得的酬金。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無任何本公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

13. 董事及最高行政人員的薪酬及最高薪酬人士(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括2名(二零二零年：2名)董事，彼等的酬金於附註13(a)呈列的分析內顯示。年內，支付予餘下3名(二零二零年：3名)人士的酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
基本薪金及津貼	1,614	1,347
酌情花紅	1,970	1,226
退休福利計劃供款	63	9
以權益結算以股份為基礎的付款	115	-
	3,762	2,582

酬金介乎以下範圍：

	二零二一年 人數	二零二零年 人數
酬金範圍		
零至1,000,000港元	-	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	-
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
	3	3

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入本集團或於加入本集團時的獎金或離職補償。

(c) 高級管理人員

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

	二零二一年 人數	二零二零年 人數
酬金範圍		
零至1,000,000港元	-	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-
	1	1

14. 物業、廠房及設備

	傢具、固定裝置			總計 人民幣千元
	租賃裝修 人民幣千元	及辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	
於二零二零年一月一日				
成本	1,309	17,960	744	20,013
累計折舊	(884)	(9,663)	(403)	(10,950)
賬面淨值	425	8,297	341	9,063
截至二零二零年十二月三十一日 止年度				
期初賬面淨值	425	8,297	341	9,063
添置	3,263	4,438	166	7,867
通過業務合併進行的收購	14,079	1,420	–	15,499
撇銷	–	(303)	(78)	(381)
折舊	(1,584)	(3,016)	(120)	(4,720)
期末賬面淨值	16,183	10,836	309	27,328
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日				
成本	18,651	21,316	557	40,524
累計折舊	(2,468)	(10,480)	(248)	(13,196)
賬面淨值	16,183	10,836	309	27,328
截至二零二一年十二月三十一日 止年度				
期初賬面淨值	16,183	10,836	309	27,328
添置	1,598	8,580	248	10,426
通過業務合併進行的收購(附註33(a))	–	415	38	453
撇銷	–	(227)	(31)	(258)
折舊	(3,207)	(3,980)	(103)	(7,290)
期末賬面淨值	14,574	15,624	461	30,659
於二零二一年十二月三十一日				
成本	20,249	28,870	823	49,942
累計折舊	(5,675)	(13,246)	(362)	(19,283)
賬面淨值	14,574	15,624	461	30,659

14. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支於綜合損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
行政及其他經營開支	7,290	4,720

15. 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及截至二零二一年十二月三十一日止年度的變動如下：

	樓宇 人民幣千元	停車位 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	–	6,084	1,700	7,784
添置	–	–	6,595	6,595
透過業務合併進行的收購	12,622	–	–	12,622
折舊	(357)	(2,028)	(3,201)	(5,586)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	12,265	4,056	5,094	21,415
添置	4,259	–	1,213	5,472
折舊	(551)	(1,958)	(3,343)	(5,852)
於二零二一年十二月三十一日	15,973	2,098	2,964	21,035

使用權資產指中國的辦公室、停車位、樓宇及員工宿舍租賃。中國的辦公室、停車位、樓宇及員工宿舍租賃通常初步為期2至20年。本集團與當地政府部門訂立協議，以經營一間護老中心，為期20年，其中出租人提供於首15年免租，而自第17年直至租期完結，租金將逐步增加，固定每年百分比為3%。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合同期限結束後將租賃續期的額外選擇權。本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

15. 使用權資產(續)

折舊開支於綜合損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售成本	2,666	2,481
行政及其他經營開支	3,186	3,105
	5,852	5,586

16. 於聯營公司的權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非上市股份，按成本	2,450	980
分佔收購後業績	(580)	(980)
	1,870	-

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的聯營公司之詳情載列如下：

公司名稱	業務架構形式	註冊成立／成立及 經營國家／地點		已註冊資本詳情	所持實際權益	
		以及日期			比例	主要活動
張家港市和璽物業服務有限公司 (「張家港和璽」)(附註(a))	註冊成立	中國		人民幣1,000,000元	49%	物業管理服務 (二零二零年： 49%)
南平市匯禾物業管理有限公司 (「南平匯禾」)	註冊成立	中國		人民幣5,000,000元	49%	物業管理服務 (二零二零年： 49%)
福州新投怡家園物業管理有限公司 (「福州新投」)(附註(b))	註冊成立	中國		人民幣6,000,000元	49%	物業管理服務 (二零二零年： 無)

16. 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立合作協議(「合作協議」)，以成立張家港和璽提供物業管理服務。本集團以現金代價人民幣490,000元認購張家港和璽註冊股本的49%，有關款項已於截至二零二一年十二月三十一日止年度支付。根據合作協議，張家港和璽董事會由五名董事組成，其中兩名由本集團提名，另外三名由餘下投資者提名。按照合作協議規定，張家港和璽的若干主要公司事宜須由大多數董事(親身出席董事會會議)投票通過。因此，本集團對張家港和璽有重大影響力，故張家港和璽分類為聯營公司並使用權益法於綜合財務報表入賬。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立合作協議，以成立福州新投提供物業管理服務。本集團已向福州新投注資人民幣980,000元，認購福州新投註冊資本人民幣2,940,000元，佔其總註冊資本的49%。根據合作協議，福州新投的董事會由五名董事組成，其中兩名由本集團提名，三名由其餘投資者提名。按照合作協議規定，福州新投的若干關鍵公司事宜須由大多數董事(親自出席董事會會議)投票通過。因此，本集團對福州新投有重大影響，故歸類為聯營公司，並使用權益法於綜合財務報表入賬。

單獨而言屬不重大的聯營公司的匯總資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大的聯營公司的賬面值	1,870	-
本集團分佔該等聯營公司下列項目的金額：		
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	400	(1,262)

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或然負債或其他承擔。

於二零二一年十二月三十一日，未確認的累計虧損為人民幣2,116,000元(二零二零年：人民幣2,316,000元)。

17. 商譽

人民幣千元

成本	
於二零二零年一月一日	-
透過業務合併進行收購產生(附註b)	578
<hr/>	
於二零二零年十二月三十一日	578
透過業務合併進行收購產生(附註a)	30,127
<hr/>	
於二零二一年十二月三十一日	30,705
<hr/>	
賬面值	
於二零二一年十二月三十一日	30,705
<hr/>	
於二零二零年十二月三十一日	578

附註：

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團完成收購一間附屬公司(見附註33(a))。於其相關的收購日期該公司的可識別資產淨值總額約為人民幣14,247,000元。所轉讓代價及於收購中非控股權益的金額超過所收購可識別資產淨值公平值的金額入賬列作商譽。
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購廈門市佰睿健康產業有限公司(「廈門佰睿」)的股權(見附註33(b))。因此，商譽分配至廈門佰睿的現金產生單位(「現金產生單位」)(扣除任何減值虧損)。

商譽人民幣30,705,000元分配至所收購各附屬公司的兩個現金產生單位以進行減值測試。管理層於報告日期就商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額乃根據以五年財務預算的使用價值計算釐定。下表載列管理層對兩個現金產生單位進行商譽減值測試所依據現金流量預測的主要假設：

	二零二一年	二零二零年
預測期間的收益增長率	6%–14%	10%
稅前貼現率	12.5%	13%

根據管理層對附屬公司可收回金額所作評估，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日毋須作出減值撥備。

18. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日			
成本	-	-	-
累計攤銷	-	-	-
賬面淨值	-	-	-
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	-	-	-
添置	121	-	121
透過業務合併進行收購產生(附註33(a))	-	11,365	11,365
攤銷	(12)	(1,405)	(1,417)
期末賬面淨值	109	9,960	10,069
於二零二一年十二月三十一日			
成本	121	11,365	11,486
累計攤銷	(12)	(1,405)	(1,417)
賬面淨值	109	9,960	10,069

攤銷於綜合損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售成本	1,405	-
行政開支	12	-
	1,417	-

19. 存貨

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
製成品	6,678	102
其他合約成本	5,582	2,037
	12,260	2,139

製成品主要指智能硬件裝置、軟件產品及建築材料。

其他合約成本與產生或增強本集團將用於履行履約義務的資源且預期將收回的履約成本有關。

20. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 第三方		86,443	69,229
— 關聯方		53,631	28,242
		140,074	97,471
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(6,922)	(7,266)
	(a)	133,152	90,205
其他應收款項			
按金		13,369	5,568
預付款項		11,804	6,940
其他應收款項		7,310	6,394
代業主支付的款項		34,191	24,263
應收增值稅		3,994	3,401
其他可收回稅項		143	—
		70,811	46,566
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(2,496)	(1,684)
	(b)	68,315	44,882
		201,467	135,087

20. 貿易及其他應收款項(續)

(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。

來自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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至180天	97,933	51,459
181至365天	21,056	27,769
1至2年	11,723	8,136
2至3年	1,780	2,093
3至4年	533	580
4至5年	127	168
	133,152	90,205

(b) 其他應收款項

有關結餘主要指按金、預付款項以及就物業的水電費及維護成本代業主支付的款項。

本集團信貸政策以及貿易及其他應收款項所產生信貸風險的進一步詳情載於附註35.2。

21. 現金及現金等價物

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及手頭現金	2,297,332	906,378
減：受限制銀行存款(附註)	(35,887)	(20,219)
	2,261,445	886,159

附註：於二零二一年十二月三十一日，受限制銀行存款主要指作為根據地方政府部門規定代住戶持有維修基金的銀行存款以及護老中心營運的指定銀行賬戶。

於二零二一年十二月三十一日，計入本集團的現金及現金等價物人民幣1,747,053,000元(二零二零年：人民幣877,515,000元)乃以人民幣計值並存放於中國多間銀行。

人民幣並非可於國際市場自由兌換的貨幣，其匯率由中國人民銀行釐定。人民幣兌換成外幣及將人民幣匯出中國須受中國政府頒佈之外匯管制規則及法規規限。

22. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	90,970	27,783
— 關聯方		340	—
		91,310	27,783
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		86,686	85,005
代業主收取的款項		112,971	92,011
已收按金		124,785	96,506
應付增值稅		75,784	17,120
其他應付稅項		3,464	—
員工成本及應計福利		181,666	128,498
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項(附註34)		56,086	—
	(b)	641,442	419,140
		732,752	446,923

(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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30天	43,996	18,729
31至60天	8,839	3,720
61至90天	1,951	2,388
90天以上	36,524	2,946
	91,310	27,783

(b) 其他應付款項

有關結餘主要包括應計開支、已收按金及自業主暫時收取將支付予相關服務供應商的款項。

23. 應收／(應付)關聯方款項

(a) 應收一名關聯方款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	-	31

(b) 應付關聯方款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最終控股公司	3	2,526
受廈門建發控制的公司	1,769	508
廈門建發聯營公司	3	2,299
	1,775	5,333

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

本公司財務狀況表內的應收一間附屬公司款項屬無抵押、免息及須按要求償還。

24. 租賃負債

下表顯示本集團租賃負債的餘下合同到期情況：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最低租賃款項總額：		
一年內	6,381	5,651
於1年後但於2年內	1,533	4,416
於2年後但於5年內	836	531
5年後	10,618	10,087
	19,368	20,685
租賃負債的未來財務費用	(5,198)	(6,529)
租賃負債現值	14,170	14,156
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最低租賃款項的現值：		
一年內	6,284	4,914
於1年後但於2年內	1,499	3,945
於2年後但於5年內	817	253
5年後	5,570	5,044
	14,170	14,156
減：流動負債項下於一年內到期的部分	(6,284)	(4,914)
非流動負債項下於一年後到期的部分	7,886	9,242

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為人民幣21,660,000元（二零二零年：人民幣13,609,000元）。

25. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	7,113	3,874
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	(7,341)	(4,935)
遞延稅項負債淨額	(228)	(1,061)

遞延稅項負債淨額的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	(1,061)	4,549
於損益內計入／(扣除)(附註10)	3,625	(5,301)
通過業務合併進行的收購(附註33(a))	(2,792)	(309)
年末	(228)	(1,061)

不計及同一徵稅司法權區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	稅務虧損 人民幣千元	貿易及其他 應收款項的 減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	3,719	2,173	—	5,892
於損益內(扣除)／計入	(3,810)	65	—	(3,745)
通過業務合併進行的收購	1,727	—	—	1,727
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1,636	2,238	—	3,874
於損益內計入	2,501	43	620	3,164
通過業務合併進行的收購(附註33(a))	—	75	—	75
於二零二一年十二月三十一日	4,137	2,356	620	7,113

25. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	業務合併產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 資產的公平值 變動 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	–	(1,343)	–	(1,343)
於損益內計入/(扣除)	–	1,343	(2,899)	(1,556)
通過業務合併進行的收購	(2,036)	–	–	(2,036)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	(2,036)	–	(2,899)	(4,935)
於損益內計入/(扣除)	480	–	(19)	461
通過業務合併進行的收購	(2,867)	–	–	(2,867)
於二零二一年十二月三十一日	(4,423)	–	(2,918)	(7,341)

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須徵繳10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則較低的預扣稅率可能適用。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就該等於中國成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零二一年十二月三十一日，由於本集團控制中國附屬公司的股息政策，而暫時差異不大可能於可見將來撥回，故並無就該等附屬公司自二零零七年後賺取的溢利有關的暫時差異約人民幣445,312,000元(二零二零年：人民幣268,325,000元)確認遞延稅項負債。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並未就稅項虧損確認遞延稅項資產約人民幣1,979,000元(二零二零年：人民幣1,540,000元)。未確認稅務虧損總額當中約人民幣7,916,000元(二零二零年：人民幣6,160,000元)可以用以抵銷自產生虧損年度起5年之累計未來溢利。由於無法預測未來溢利來源，故並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

26. 股本

	附註	股份數目	股份面值		
			0.01 港元	1 美元	
法定					
於二零二零年一月一日	(a)	50,000	-	50,000	
法定股本增加	(b)	3,000,000,000	30,000,000	-	
普通股變動	(c)	(50,000)	-	(50,000)	
<hr/>					
於二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日		3,000,000,000	30,000,000	-	
<hr/>					
	附註	股份數目	股份面值		股份面值等額 人民幣千元
			0.01 港元	1 美元	
已發行及繳足					
於二零二零年一月一日	(a)	2,000	-	2,000	12
於二零二零年九月二十五日配發股份	(b)	1,560,000	15,600	-	13
購回及註銷普通股	(b)	(2,000)	-	(2,000)	(12)
於二零二零年十一月二十三日配發股份	(c)	1,175,151,106	11,751,511	-	9,969
<hr/>					
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日		1,176,711,106	11,767,111	-	9,982
於配售時發行股份	(d)	131,300,000	1,313,000	-	1,071
就限制性股份激勵計劃發行股份 (附註 34)	(e)	28,250,000	282,500	-	233
<hr/>					
於二零二一年十二月三十一日		1,336,261,106	13,362,611	-	11,286

26. 股本(續)

附註：

- (a) 本公司於二零一六年五月四日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。於註冊成立之日，2,000股普通股按面值發行予本公司的唯一股東。
- (b) 根據本公司唯一股東於二零二零年九月二十五日的書面決議案，(i)本公司授權發行的股份數目上限變更為3,000,050,000股，其中50,000股每股面值1美元及3,000,000,000股每股面值0.01港元；(ii)本公司按每股0.01港元之面值配發及發行1,560,000股股份予唯一股東以換取現金；及(iii)唯一股東原本持有之2,000股本公司每股面值1.00美元之普通股已由本公司購回及註銷。
- (c) 根據本公司唯一股東於二零二零年十一月二十三日的書面決議案，(i)本公司獲授權發行之股份數目上限改為3,000,000,000股每股面值0.01港元的單一類別股份；及(ii)本公司按每股0.01港元之面值進一步配發及發行1,175,151,106股股份予唯一股東。
- (d) 於二零二一年十二月十日，本公司與中國國際金融香港證券有限公司(作為配售代理，其獨立於本公司且與其概無關連)訂立配售協議。根據配售協議，配售代理同意以每股配售股份4.16港元向本公司的獨立第三方配售最多131,300,000股配售股份。扣除配售股份的發行開支542,000港元(相當於人民幣442,000元)後，配售股份的所得款項淨額約為545,666,000港元(相當於約人民幣445,302,000元)。面值與配售價之間的差額544,353,000港元(相當於人民幣444,231,000元)已確認為股份溢價。配售事項已於二零二一年十二月二十三日完成。
- (e) 於二零二一年十一月四日，本公司以每股2.41港元的價格發行28,250,000股限制性股份，並記入向參與者收取的68,083,000港元(相當於人民幣56,086,000元)，計入與限制性股份激勵計劃有關的其他應付款項。

27. 儲備

(a) 法定儲備

根據本集團旗下目前在中國註冊成立的各公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%（經抵銷任何過往年度虧損後）至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損（如有）及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

(b) 其他儲備

其他儲備主要包括自上市文件所述於重組前由建發國際投資集團有限公司間接擁有的公司（「除外公司」）收取的股息、除外公司股權轉讓的所得款項超出除外公司股本的金額以及投資成本超出共同控制實體股本的金額。其亦來自出售一間附屬公司的所有權權益而並無控制權變動，即已收代價公平值與向非控股權益出售附屬公司所有權權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣之海外經營業務之財務報表時所產生之全部匯兌差額。該賬戶的變動載列於綜合權益變動表。

(d) 就限制性股份激勵計劃持有的股份

就限制性股份激勵計劃持有的股份乃使用已發行限制性股份的授出價格釐定，有關股份由本集團受託人持有。

(e) 股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

(f) 以股份為基礎的付款儲備

以股份為基礎的付款儲備指授予僱員的限制性股份於授出日期的價格與公平值之間的差額，並根據附註2.26所載的會計政策處理。

28. 本公司的財務狀況表

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於一間附屬公司的權益		2,448	—
流動資產			
按金及預付款項		169	—
應收一間附屬公司款項		973	1,010
現金及現金等價物		507,036	8,819
		508,178	9,829
流動負債			
應計開支及其他應付款項		(57,112)	(621)
		(57,112)	(621)
流動資產淨值		451,066	9,208
資產淨值		453,514	9,208
權益			
股本	26	11,286	9,982
儲備(附註)		442,228	(774)
權益總額		453,514	9,208

於二零二二年三月二十五日獲董事會批准及授權發佈。

喬海俠
董事

黃黨輝
董事

28. 本公司的財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動

	就限制性股份 激勵計劃持 有的股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	以股份為 基礎的 付款儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	-	-	-	-	(7)	(7)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(729)	(729)
貨幣換算差額	-	-	-	(38)	-	(38)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	-	-	(38)	(736)	(774)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(4,068)	(4,068)
貨幣換算差額	-	-	-	592	-	592
配售新股份的所得款項	-	444,673	-	-	-	444,673
配售新股份的發行開支	-	(442)	-	-	-	(442)
根據限制性股份激勵計劃發行 限制性股份(附註34)	(56,086)	55,853	2,480	-	-	2,247
於二零二一年十二月三十一日	(56,086)	500,084	2,480	554	(4,804)	442,228

29. 附屬公司詳情

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，主要附屬公司(均為有限公司)詳情如下：

公司名稱	註冊成立/成立及經營的 國家/地點及日期	法定實體種類	已發行及 繳入股本/ 註冊資本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
本公司直接持有					
利馳(香港)有限公司	香港/ 二零一六年六月六日	有限公司	10,000港元	100% (二零二零年： 100%)	投資控股
本公司間接持有					
廈門利融投資管理有限公司	中國/ 二零一六年七月四日	有限公司	人民幣30,000,000元	100% (二零二零年： 100%)	企業管理諮詢服務

29. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立及經營的 國家/地點及日期	法定實體種類	已發行及 繳入股本/ 註冊資本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
本公司間接持有					
廈門益睿投資管理有限公司	中國/ 二零一六年七月十九日	有限公司	人民幣 100,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	企業管理諮詢服務
建發物業服務集團有限公司	中國/ 二零一八年三月一日	有限公司	人民幣 50,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
廈門兆慧網絡科技有限公司	中國/ 二零一五年九月七日	有限公司	人民幣 10,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	提供社區增值及協同 服務
廈門佰睿	中國/ 二零一八年七月二十日	有限公司	人民幣 50,000,000 元	80% (二零二零年: 80%)	提供護老及健康增值 服務
廈門建發公建物業管理 有限公司	中國/ 二零一八年六月二十九日	有限公司	人民幣 50,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務、提供 社區增值及協同 服務以及非業主增 值服務
怡家園(廈門)物業管理 有限公司	中國/ 二零零五年二月十七日	有限公司	人民幣 50,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務、提供 社區增值及協同 服務以及非業主增 值服務
上海怡祥物業管理有限公司	中國/ 二零零六年五月十一日	有限公司	人民幣 11,300,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
成都怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零一零年三月五日	有限公司	人民幣 3,100,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
湖州市怡晟物業管理有限公司	中國/ 二零一八年十月十一日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
莆田怡瑞物業管理有限公司	中國/ 二零一九年三月六日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務

29. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立及經營的 國家/地點及日期	法定實體種類	已發行及 繳入股本/ 註冊資本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
本公司間接持有					
武漢怡然物業管理有限公司	中國/ 二零一八年八月十四日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
莆田市怡信物業管理有限公司	中國/ 二零一八年十月二十三日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
武夷山怡辰物業管理有限公司	中國/ 二零一九年一月二十四日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
廣州怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零一八年八月三日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
南平市延平區怡家園物業管理 有限公司	中國/ 二零一九年八月二十三日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
漳州怡卓物業管理有限公司	中國/ 二零一九年十月十五日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
杭州怡興物業管理有限公司	中國/ 二零一九年六月二十六日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
深圳市怡家園物業管理 有限公司	中國/ 二零一九年八月六日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
上杭怡誠物業管理有限公司	中國/ 二零一九年十月十五日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
寧德怡順物業管理有限公司	中國/ 二零一九年六月二十七日	有限公司	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務

29. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立及經營的 國家/地點及日期	法定實體種類	已發行及 繳入股本/ 註冊資本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
本公司間接持有					
永泰怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零一九年八月二十六日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
珠海市怡欣物業管理有限公司	中國/ 二零一八年八月二十七日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
漳州怡家園物業服務有限公司	中國/ 二零一九年十二月六日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
漳州怡平物業服務有限公司	中國/ 二零一八年五月八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
長沙怡盛物業管理有限公司	中國/ 二零零六年七月二十日	有限公司	人民幣3,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
漳州怡家園城投	中國/ 二零一九年四月三十日	有限公司	人民幣2,000,000元	50% (二零二零年: 50%)	物業管理服務
閩侯怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零二零年六月八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
匯嘉(廈門)物業管理有限公司	中國/ 一九九五年六月二日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務、提供 社區增值及協同 服務以及非業主增 值服務
南平匯嘉物業管理有限公司	中國/ 二零一八年五月十八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務
南安匯嘉物業管理有限公司	中國/ 二零一八年七月二十三日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理服務

29. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立及經營的 國家/地點及日期	法定實體種類	已發行及 繳入股本/ 註冊資本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
本公司間接持有					
廈門怡悅新管理諮詢有限公司	中國/ 二零一八年二月一日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業管理諮詢服務
廈門在家怡居信息科技有限公司	中國/ 二零一五年四月二十八日	有限公司	人民幣4,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	提供社區增值及協同 服務
貴陽怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零二零年八月二十八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年:100%)	物業管理諮詢服務
北京怡創物業管理有限公司	中國/ 二零二零年八月二十日	有限公司	人民幣2,000,000元	51% (二零二零年:51%)	物業管理諮詢服務
廈門信佳工程管理有限公司#	中國/ 二零二一年五月二十四日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年:零)	家居美化服務
莆田信誠裝修工程有限公司#	中國/ 二零二一年四月十九日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年:零)	家居美化服務
石獅信誠裝修工程有限公司#	中國/ 二零二一年四月十九日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年:零)	家居美化服務
杭州品悅行裝修工程有限公司#	中國/ 二零二一年五月二十七日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年:零)	家居美化服務
龍岩美優雅軒裝修工程 有限公司#	中國/ 二零二一年六月四日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年:零)	家居美化服務
廈門迦善居建築裝修工程 有限公司#	中國/ 二零二一年九月十日	有限公司	人民幣5,000,000元	65% (二零二零年:零)	家居美化服務

29. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立及經營的 國家/地點及日期	法定實體種類	已發行及 繳入股本/ 註冊資本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
本公司間接持有					
廈門蒼凌居建築裝修工程 有限公司#	中國/ 二零二一年九月十日	有限公司	人民幣5,000,000元	73% (二零二零年:零)	家居美化服務
佛山怡家園物業管理有限公司#	中國/ 二零二一年二月七日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年:零)	物業管理服務
柳州怡家園物業管理有限公司#	中國/ 二零二一年四月八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年:零)	物業管理服務
溫州怡兆物業管理有限公司#	中國/ 二零二一年五月三十一日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年:零)	物業管理服務
湖南怡悅物業管理有限公司#	中國/ 二零二一年六月二日	有限公司	人民幣2,000,000元	100% (二零二零年:零)	物業管理服務
龍岩怡家園南祥物業管理 有限公司#	中國/ 二零二一年六月七日	有限公司	人民幣2,000,000元	51% (二零二零年:零)	物業管理服務
義烏怡錦物業管理有限公司#	中國/ 二零二一年八月五日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年:零)	物業管理服務
洛陽泉舜物業服務有限公司 (附註33(a))	中國/ 二零二零三年七月二十三日	有限公司	人民幣5,000,000元	51% (二零二零年:零)	物業管理服務以及 提供社區增值及 協同服務

於截至二零二一年十二月三十一日止年度註冊成立的公司。

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

29. 附屬公司詳情(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，個別附屬公司的非控股權益對本集團而言並不重大，因此並無披露該等附屬公司的個別財務資料。

於二零二零年五月，本公司以現金代價人民幣7,350,000元收購廈門佰睿的49%股權。於二零二零年六月二十九日，本集團向獨立第三方上海佰仁健康產業有限公司(「上海佰仁」)以現金代價人民幣24,000,000元收購廈門佰睿的餘下51%股權。是項收購完成後，廈門佰睿(本公司擁有49%權益的前聯營公司)成為本公司的全資附屬公司。有關交易的進一步詳情載於附註33(b)。

於二零二零年十一月十八日，本集團與上海佰仁的關聯公司訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣10,000,000元出售廈門佰睿的20%股權(「股權轉讓」)。由於進行股權轉讓，本集團於廈門佰睿的持股由100%減少至80%，而控制權則未有變動。股權轉讓入賬為股權交易，據此進行調整以反映非控股權益增加約人民幣8,536,000元及其他儲備增加約人民幣1,464,000元。

30. 承擔

(a) 租賃承擔 — 作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	288	4,087

(b) 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已就聯營公司的認購資本訂約但未撥備	-	1,960

31. 重大關聯方交易

本集團有關關聯方的會計政策披露於附註2.27。除該等綜合財務報表其他地方披露的交易／資料之外，本集團曾進行下列重大關聯方交易。

- (a) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，與本集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自提供物業管理服務的收益		
最終控股公司	3,363	3,357
受廈門建發控制的公司	62,700	35,552
廈門建發聯營公司	4,723	440
來自提供社區增值及協同服務的收益		
最終控股公司	3,866	1,240
受廈門建發控制的公司	32,974	7,200
廈門建發聯營公司	3,837	7
來自向非業主提供增值服務的收益		
受廈門建發控制的公司	433,720	264,838
廈門建發聯營公司	64,913	44,607
已收關聯方利息收入		
受廈門建發控制的公司(附註7)	-	66,642
已付短期租賃租金		
最終控股公司	125	1,407
已付租賃負債租金		
最終控股公司	3,716	2,143
租賃負債利息		
最終控股公司	166	327

上述服務費及其他交易的價格乃根據合同雙方共同商定的條款釐定。

31. 重大關聯方交易(續)

- (b) 除附註23所載與關聯方的結餘外，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團亦有下列關聯方結餘：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債		
最終控股公司	3,938	7,450

(c) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
袍金	1,200	-
薪金及津貼	1,733	1,589
酌情花紅	835	1,369
退休福利計劃供款	81	12
以權益結算以股份為基礎的付款	123	-
	3,972	2,970

32. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬

下表載列融資活動所產生負債之對賬：

	應付關聯方款項	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初	5,333	322
現金流量：		
— 還款	(3,558)	(62)
— 新增	-	5,073
於年末	1,775	5,333

32. 綜合現金流量表附註(續)

融資活動所產生負債之對賬(續)

	證券化安排的收款	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初	-	902,774
現金流量：		
— 還款	-	(920,000)
非現金：		
— 利息開支	-	2,176
— 提前贖回虧損	-	15,050
於年末	-	-

	租賃負債	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初	14,156	7,639
現金流量：		
— 已付租賃款項的資本部分	(5,458)	(4,895)
— 已付租賃款項的利息部分	(604)	(766)
非現金：		
— 利息開支(附註7)	604	879
— 簽訂新租約	5,472	6,595
— 通過業務合併進行的收購	-	4,704
於年末	14,170	14,156

33. 業務合併

(a) 收購洛陽泉舜物業服務有限公司(「泉舜物業」)

於二零二一年七月一日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，收購泉舜物業的51%股權，該公司的主要業務是在中國提供住宅物業的物業管理服務及其他增值服務。收購的總現金代價約為人民幣37,393,000元。收購旨在提升本集團的業務規模，擴大本集團物業管理服務的市場範圍。收購事項已於二零二一年七月完成。

上述於收購日期確認的非控股權益乃參照被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例份額計量。

於收購日期，泉舜物業可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	泉舜物業 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	453
遞延稅項資產(附註25)	75
無形資產(附註18)	11,365
貿易及其他應收款項	4,434
現金及現金等價物	23,768
貿易及其他應付款項	(13,462)
合同負債	(9,158)
應付所得稅	(361)
遞延稅項負債(附註25)	(2,867)
所收購資產淨值	14,247
減：非控股權益	(6,981)
	7,266
減：現金代價	(37,393)
商譽(附註17)	30,127
已付現金代價	(37,393)
已收購現金及現金等價物	23,768
通過業務合併進行收購產生的現金流出	(13,625)

33. 業務合併(續)

(a) 收購洛陽泉舜物業服務有限公司(「泉舜物業」)(續)

自收購日期以來，泉舜物業於本年度為本集團貢獻收益及溢利分別為人民幣22,129,000元及人民幣2,160,000元。倘收購事項於二零二一年一月一日發生，截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合備考收益及溢利將分別約為人民幣1,586,847,000元及人民幣160,879,000元。

(b) 收購廈門佰睿

於二零二零年六月二十四日，本集團訂立一項協議以收購廈門佰睿的額外51%股權，代價為人民幣24,000,000元，收購已於二零二零年六月二十九日完成。廈門佰睿曾為本集團的聯營公司。收購後，本集團持有廈門佰睿的100%實際股權。

因此，本集團重新計量其過往於廈門佰睿持有的權益於收購日期的公平值，並確認重新計量本集團過往持有的廈門佰睿權益至收購日期公平值所產生的收益人民幣2,993,000元。

於收購日期，本集團過往持有的廈門佰睿權益的賬面值及公平值詳情概述如下：

	人民幣千元
分佔資產淨值	19,511
減：過往所持有權益的公平值	(22,504)
重新計量過往持有聯營公司權益的收益	(2,993)

收購泉舜物業及廈門佰睿產生的商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

34. 以權益結算以股份為基礎的交易

本公司股東(「股東」)於二零二一年九月二十七日批准二零二一年限制性股份激勵計劃(「限制性股份激勵計劃」)。其後，於二零二一年十一月四日(「授出日期」)，28,250,000股限制性股份已獲發行及配發予受託人，為經選定激勵對象持有限制性股份，直至限制性股份歸屬。經選定激勵對象有權獲得發行限制性股份日期至限制性股份歸屬日期(包括首尾兩天)期間相關限制性股份產生的有關分派。然而，限制性股份只可在經選定激勵對象於歸屬日期滿足限制性股份歸屬條件時方可歸屬。

經選定激勵對象包括若干本公司董事、本集團若干高級管理人員及僱員，根據限制性股份激勵計劃條款以每股2.41港元(「認購價」)認購限制性股份。

根據限制性股份激勵計劃條款，倘達成歸屬條件：即(a)本公司業績目標及(b)激勵對象個人績效考核要求達成，限制性股份應分別於各歸屬期歸屬40%、30%及30%。

至於未達歸屬條件的經選定限制性股份激勵對象，激勵計劃完結時的餘下未歸屬限制性股份會沒收。

	限制性 股份數目
年內授出	28,250,000
於二零二一年十二月三十一日發行在外	28,250,000

已發行限制性股份的公平值乃根據授出日期本公司股份的市場價格評估。於評估限制性股份的公平值時，已考慮歸屬期間的預期紅利和貨幣時間價值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度授予的限制性股份的加權平均公平值約為每股1.69港元(相當於每股約人民幣1.41元)。

於二零二一年十一月四日，由於發行新股份，本公司股本(附註26)及股份溢價分別增加人民幣233,000元及人民幣55,853,000元。因此，本公司就限制性股份激勵計劃持有的股份增加人民幣56,086,000元。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認與限制性股份激勵計劃有關的開支人民幣2,607,000元(二零二零年：人民幣零元)。

35. 財務風險管理及公平值計量

本集團因在日常業務過程及投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括利率風險及外匯風險)。

本集團的整體風險管理策略尋求將對本集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由本集團的高級管理層進行並經董事會批准。

35.1 金融資產及負債的類別

在綜合財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及金融負債有關：

本集團

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	185,526	124,746
— 應收一名關聯方款項	—	31
— 受限制銀行存款	35,887	20,219
— 現金及現金等價物	2,261,445	886,159
	2,482,858	1,031,155
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	597,418	429,803
— 應付關聯方款項	1,775	5,333
— 租賃負債	14,170	14,156
	613,363	449,292

35. 財務風險管理及公平值計量(續)

35.2 信貸風險

信貸風險指金融工具對手方未能履行其於金融工具條款的責任，並對本集團造成財務虧損的風險。本集團須就其現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及應收一名關聯方款項承擔信貸風險。本集團就金融資產承擔的最大信貸風險不超過其賬面值(披露於附註35.1)。

(i) 貿易應收款項 — 第三方

本集團有多名客戶，概無信貸風險集中情況。信貸風險主要來自無信貸期的業主及第三方非業主客戶的信貸風險，惟信貸期介乎5天至60天的智慧社區服務客戶以及無信貸期的關聯方客戶則除外。本集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期債項。內部風險控制乃通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質素。此外，本集團於報告日期根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性，並調整前瞻性資料，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式計提預期信貸虧損，該準則允許所有貿易應收款項均採用整個貸款周期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共通信貸風險特徵及逾期情況分類。預期信貸虧損模式亦融入前瞻性資料。

(ii) 貿易應收款項 — 關聯方

經考慮附註2.10所載的因素，本集團預期與應收一名關聯方款項有關的信貸風險偏低，原因為關聯方具有強勁實力，可履行其近期的合同現金流量責任。因此，預期信貸虧損對綜合財務報表的影響不大。

(iii) 應收一名關聯方款項以外的其他應收款項

就應收一名關聯方款項以外的其他應收款項而言，管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對其他應收款項的可收回性進行集體評估。董事認為，本集團其他應收款項的未收回結餘並無重大固有信貸風險。因此，所呈列年內確認的預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為限，預期信貸虧損模式亦納入前瞻性資料。

35. 財務風險管理及公平值計量(續)

35.2 信貸風險(續)

(iii) 應收一名關聯方款項以外的其他應收款項(續)

本集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數。其會考慮可用的合理可靠前瞻性資料。特別結合以下指標：

- 基於歷史資料的內部信貸評級；
- 預期導致債務人履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動；
- 債務人的預期表現及行為的重大變動，包括債務人於本集團付款狀況的變動及債務人經營業績的變動。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，第三方貿易應收款項虧損撥備根據到期日釐定如下：

	預期 虧損率	於二零二一年十二月三十一日			於二零二零年十二月三十一日		
		總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨賬面值 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨賬面值 人民幣千元
貿易應收款項 — 第三方							
1年內	5%	68,876	(3,309)	65,567	54,675	(2,734)	51,941
1至2年	10%	13,300	(1,600)	11,700	8,088	(808)	7,280
2至3年	30%	2,505	(752)	1,753	2,956	(887)	2,069
3至4年	50%	1,018	(509)	509	1,019	(510)	509
4至5年	80%	417	(334)	83	820	(656)	164
5年以上	100%	327	(327)	-	1,671	(1,671)	-
		86,443	(6,831)	79,612	69,229	(7,266)	61,963

於二零二一年十二月三十一日，本集團於賬面總值人民幣54,870,000元(二零二零年：人民幣36,225,000元)的其他應收款項採用平均預期虧損率5%(二零二零年：5%)。於二零二一年十二月三十一日的虧損撥備為人民幣2,496,000元(二零二零年：人民幣1,684,000元)。

35. 財務風險管理及公平值計量(續)

35.2 信貸風險(續)

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	7,266	7,483
預期信貸虧損撥備撥回	(344)	(217)
年末	6,922	7,266

本集團的其他應收款項按 12 個月預期信貸虧損的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	1,684	1,208
預期信貸虧損撥備	812	476
年末	2,496	1,684

就現金及現金等價物以及受限制銀行存款而言，本集團已評估該等款項乃存置於獲國際信貸評級機構授予較高信貸評級的銀行。根據市場資料，違約風險偏低，本集團認為信貸風險不大。

35.3 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、租賃負債及證券化安排的收款以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的目標是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

以下為本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的非衍生金融負債的剩餘合同到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾付款的最早期間。

35. 財務風險管理及公平值計量(續)

35.3 流動資金風險(續)

	1年內 或按要求 人民幣千元	1年以上 但2年內 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總未貼現 合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	597,418	-	-	-	597,418	597,418
應付關聯方款項	1,775	-	-	-	1,775	1,775
租賃負債	6,381	1,533	836	10,618	19,368	14,170
	605,574	1,533	836	10,618	618,561	613,363
於二零二零年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	429,803	-	-	-	429,803	429,803
應付關聯方款項	5,333	-	-	-	5,333	5,333
租賃負債	5,651	4,416	531	10,087	20,685	14,156
	440,787	4,416	531	10,087	455,821	449,292

35.4 利率風險

本集團分別就其銀行存款及租賃負債承擔現金流量利率風險及公平值利率風險。兩者均主要集中於銀行的市場利率波動。由於董事認為浮息銀行存款及租賃負債分別產生的現金流量利率風險及公平值利率風險於不久將來並不重大，故並無呈列敏感度分析。

35.5 外匯風險

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。

本集團主要於中國經營，大部分交易以本集團內各實體的功能貨幣人民幣計值及結算。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的經營並無重大外幣風險。

35. 財務風險管理及公平值計量(續)

35.6 金融工具的公平值計量

於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及負債可分為三個公平值層級。三個層級基於計量的輸入參數的可觀察程度及重大性，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：除第一級內包含的報價以外的輸入參數，就資產或負債而直接或間接可觀察並不使用重大不可觀察的輸入參數的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的重大不可觀察輸入參數。

金融資產所屬公平值層級乃完全根據對公平值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。

本集團分類為公平值層級第三級的金融工具之賬面值對賬如下：

	次級證券 人民幣千元
於二零二零年一月一日	34,190
於損益確認的公平值收益	14,660
出售	(48,850)
於二零二零年十二月三十一日	-

次級證券的公平值收益於損益確認，並計入「其他收入」。

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級。

35.7 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值之間並無重大差異。

36. 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營的能力，以為股東提供回報並為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按證券化安排的收款減現金及現金等價物計算。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息金額、發行新股及募集新債務融資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團監察其資本架構的策略為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，本集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

本公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	1,556,645	1,028,574	801,330	608,618	447,051
毛利	389,356	251,680	183,397	140,891	116,996
除所得稅前溢利	205,052	143,874	93,663	66,451	44,273
年內溢利	160,902	106,838	68,285	48,483	32,459
本公司權益擁有人應佔年內溢利	159,374	106,118	68,181	47,835	30,750

資產、負債及權益

	於十二月三十一日				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產	101,451	53,195	70,352	46,897	39,052
流動資產	2,511,237	1,043,635	1,482,708	1,393,007	1,558,061
非流動負債	15,227	14,177	908,969	1,027,200	1,230,417
流動負債	1,566,203	668,000	466,667	353,627	315,816
流動資產淨值	945,034	375,635	1,016,041	1,039,380	1,242,245
權益總額	1,031,258	414,653	177,424	59,077	50,880