

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

# 2023

## 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
25	董事及高級管理層的履歷詳情
30	董事會報告
56	企業管治報告
73	環境、社會及管治報告
153	獨立核數師報告
158	綜合損益及其他全面收益表
159	綜合財務狀況表
161	綜合權益變動表
163	綜合現金流量表
165	綜合財務報表附註
232	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

林偉國先生(主席)  
許伊旋先生

### 獨立非執行董事

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)  
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)  
林偉國先生  
李卓然先生  
李國泰先生

### 提名委員會

林偉國先生(委員會主席)  
李卓然先生  
李國泰先生  
胡一威先生

### 公司秘書

甘美霞女士(FCG, HKFCG)

## 授權代表

喬海俠女士  
甘美霞女士(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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 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](http://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(「建發物業集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二三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

回顧二零二三年，受全球經濟復蘇乏力的影響，中國經濟雖然持續回升，但需求不足的制約仍然明顯，結構性問題比較突出，回升的基礎還需要鞏固。

與此同時，受房地產下行預期以及消費降級的雙重影響，物業行業增幅下滑。在這種情況下，只有堅持長期主義，堅定「以客戶為中心」的發展戰略，才能突破重圍，穿越周期，最終實現以客戶滿意驅動業績增長的高質量發展路徑。

## 二、業績及股息

本年度，本集團實現營業收入約人民幣3,569.3百萬元，同比增長55.8%。其中：物業管理服務收入約人民幣1,418.0百萬元，同比增長36.8%；社區增值及協同服務收入約人民幣1,374.8百萬元，同比增長189.0%；非業主增值服務收入約人民幣707.1百萬元，同比下降6.3%；商業運營管理服務收入約人民幣69.3百萬元，同比增長188.3%。

本集團收入取得顯著增長，主要系：(1)本年度隨著管理規模增加基礎物管服務收入不斷增長；(2)多元化戰略持續推進並取得突破，承接房屋硬裝業務，隨項目的交付社區增值及協同服務收入於業績期內取得顯著增長。

本集團通過持續優化管理結構、加強精細化管理、擁抱智能服務，取得營收利潤雙增長的健康態勢，實現本公司權益所有人應佔年內溢利人民幣467.3百萬元，同比增長89.0%。

本公司董事會(「董事會」)建議宣派末期股息每股0.16港元及為慶祝本公司上市三周年宣派特別股息每股0.1港元，惟須待股東於應屆股東周年大會(「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、提品質、提效益、促增長」的工作思路，始終堅持「以客戶為中心」，強基固本，聚力啟新，持續提升服務力，提供高品質的生活空間，引領美好生活。

### （一）保持標桿服務水準，提供有溫度的高品質服務

本集團聚焦為客戶提供優質的服務，年內通過二十四節氣活動，弘揚民俗文化，營造與中式產品相吻合的服務場景，提升業主的居住體驗。對內持續強化基層崗位培訓，提供及時、準確、專業化的服務，持續推進精細管理，提升客戶滿意度。本年度賽惟物業服務滿意度93分，維持行業標桿水平。

本年度，憑藉優質的基本面和服務力，本集團獲得「2023中國物業服務力百強企業25位」、「2023物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP10第6位」、「2023中國國有物業服務領先企業綜合實力10強第7位」、「2023中國高端物業服務力TOP20企業」等榮譽稱號，品牌知名度進一步提升。

### （二）合約面積邁入億平大關，由住轉非初顯成效

截止二零二三年十二月三十一日，本集團物業管理合約管理面積101.8百萬平方米，同比增長12.4%；物業管理在管面積61.4百萬平方米，同比增長33.0%。

在外拓方面，面對競爭日益激烈的外拓市場，本集團秉承「利潤與規模兼備」的拓展原則，通過走出舒適區域，突破拓展邊界，積極探索福建省外的優質非住拓展機會，中標了江蘇儒商科技大廈、深圳珺睿大廈、杭州雲尖產業園、成都人工智能(東區)研發中心等多個優質非住項目。

在新業態方面，本集團積極尋求突破口，與廈門新垵村經濟合作社，達成城市服務領域的全方位合作。在商管外拓方面，通過培育輕資產輸出的關鍵能力，充分挖掘國資背景優勢，本集團成功拓展開放式街區漳州「T-one」項目，整體管理規模首破百萬方。

本年度，本集團實現新增外拓合同金額達人民幣827.9百萬元，同比增長7.8%，其中非住外拓合同金額首次超過住宅外拓合同金額。

### (三) 持續深挖客戶需求，提升增值服務收入貢獻

本集團圍繞客戶需求持續深挖，本年度社區增值及協同服務收入佔總收入比重達38.5%，同比提升17.7個百分點，成為營收增長的重要驅動力：

在家政服務方面，通過與優質供應商合作共建，圍繞業主從入住清掃、日常保潔和收納的各方面需求，提供專業的服務體驗。在零售業務方面，順應消費趨勢，優化選品打造高性價比的自營產品，不斷豐富產品矩陣。在美居方面，開啟自營業務陽臺封包及定制衣櫃試點運營，贏得業主好評。

海滄溢佰養老中心(「海滄溢佰養老中心」)正式開業，建發溢佰養老中心(「建發溢佰養老中心」)入住率進一步提升到88.9%。同時，在智能社區方面，廈門兆慧網絡科技有限公司本年度新增14件軟件著作權，申請15件專利，以技術創新為助力，推動智慧工程、智慧社區、智能家居三大板塊持續增長。在房地產經紀及資產管理業務方面，不斷打磨提升團隊專業化水平，持續優化商業模式。

### (四) 多措並舉促收繳，保持「有現金」的利潤

面對行業整體收繳難的困境，本年度本集團持續梳理應收款制度，規範收款標準動作，不斷優化收繳激勵機制。針對部分收繳難的項目，制定專項收繳計劃，定期進行評估和總結，及時調整方案和措施，多措並舉之下，本年度本集團保持了較好的收繳水平，經營更加穩健健康。

## (五) 加強信息化建設，實現降本提效

本集團不斷迭代升級各類信息化平台及工具，圍繞「預算、收入、成本、主數據、人力、大運營」打造「6+X」全方位信息化管理平台，不斷提升內部管理效率，為降本增效奠定紮實基礎。

在項目上，通過保潔工單數字化，優化不同場景下的人機結合模式，實現保潔工單量化和平台監管，降低保潔管理難度並實現增效降本。在消防智能化改造方面，本集團共完成20個老舊項目消防智能化改造，實現24小時實時監測，並能即時預警異常情況，有效降低了消防安全隱患，為業主提供安全放心的居住環境。

## 四、未來發展展望

二零二四年，本集團將以「創造高品質的生活空間，引領美好生活」為使命，堅持「夯基礎、提品質、提效益、促增長」的經營策略，為業主、股東和社會創造更多價值。

### (一) 持續打磨服務品質，為業主創造高品質的生活空間

本集團堅持以客戶為中心，持續優化工作標準與檢查標準，夯實基礎服務品質。通過「提升觀感、提供便利、打造特色、激發動能」四個維度落地「天天好」系列專項行動，樹立服務口碑，為業主創造高品質的生活空間，提升業主滿意度。

### (二) 推進拓展結構優化，積極探索新業態機會

本集團將重點聚焦一二線及強三線城市的拓展機會，在堅守「利潤及安全底線要求」的前提下，積極開展外拓工作。堅持「有價有量」的拓展原則，在深耕住宅優勢賽道的前提下，推進結構優化「由住轉非」，重點關注非住領域中寫字樓、產業園等優質業態的拓展機會。

### (三) 持續挖掘客戶需求，創新業務模式，積極推動增值服務發展

針對社區增值及協同服務，本集團將不斷挖掘客戶的真實需求，創新業務模式，打通內部資源，為業主提供更多更好的產品和服務；在智能社區服務板塊，積極擁抱新技術，聚焦技術應用能力，提升商業化能力；在養老板塊，不斷優化完善標準，形成操作性強、可複製、可衡量的標準化服務制度，並積極推動海滄溢佰養老中心入住率提升。

### (四) 持續推動技術創新與應用，助力人效與滿意度雙提升

新的一年，本集團將持續推動技術創新與應用，深化科技賦能，解決業主難點，提升居住體驗，打造科技感與溫度感兼備的社區；通過制度、標準和信息化系統，打通日常工作標準和檢查評價的一致性，聚焦目標，提升管理效率。

二零二四年，面對更加複雜的外部環境，本集團將不忘服務初心，為實現廣大業主美好生活的願望持續奮鬥，以高品質服務陪伴每一位業主，恒久守護，不負信賴！

## 致謝

本人借此機會向董事會同仁及全體員工致以衷心的感謝，感謝他們竭誠努力的專業精神、專業敬業的職業素質以及不斷進取的決心，並向業主、股東及合作夥伴的鼎力支持與信任致以衷心的感謝！

建發物業管理集團有限公司

林偉國

主席兼非執行董事

香港，二零二四年三月二十一日

## 一、市場回顧

二零二三年物業服務企業積極擁抱市場變化，以品質服務為抓手，謀求長期合作及穩定的發展。目前市場競爭已從「增量」市場逐漸轉向「存量」市場，併購市場也回歸理性，物業服務企業不再一味追求絕對的「量」大，而是更加注重有質量有盈利的規模增長。同時，對於「拖後腿」的項目，主動選擇「割捨」策略，從而「穩住」收益，為可持續發展奠定基礎。物業服務企業只有積極提升業務水平和服務質量，堅持長期主義，堅定「以客戶為中心」的發展戰略，從業主需求出發，提升客戶滿意度，才能突破重圍，尋得更多發展機會，實現可持續的穩定健康增長。

## 二、業務回顧

### （一）概覽

於二零二三年四月，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，且排名第25位，較二零二二年提升5位。我們秉承「提供高品質的生活空間，引領美好生活」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。

截至二零二三年十二月三十一日，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63個城市，包括北京、上海、廣州、深圳等一線城市，我們的合同建築面積約為101.8百萬平方米，其中在管建築面積達約61.4百萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，我們向逾375,000戶家庭提供服務。

我們有四條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；(iii)非業主增值服務及(iv)商業物業運營管理服務，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1,418.0百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,036.2百萬元增加約36.8%。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。

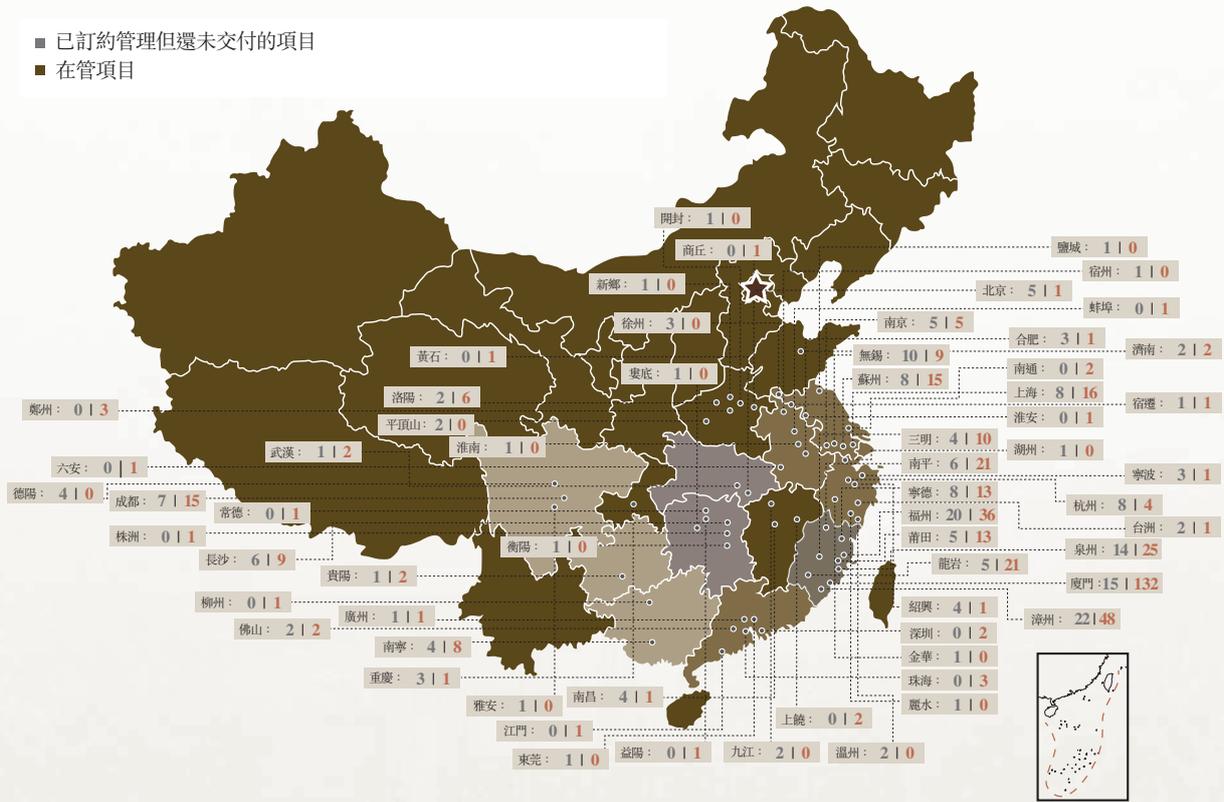
#### 建築面積及項目數目

截至二零二三年十二月三十一日，我們的合約建築面積約為101.8百萬平方米，合約項目數量659個，分別較截至二零二二年十二月三十一日增長約12.4%及12.8%（截至二零二二年十二月三十一日：約90.6百萬平方米及584個項目）；截至二零二三年十二月三十一日，在管建築面積達約61.4百萬平方米，在管項目數量445個，分別較截至二零二二年十二月三十一日增長約33.0%及26.1%（截至二零二二年十二月三十一日：約46.2百萬平方米及353個項目）。

#### 地理覆蓋範圍

截至二零二三年十二月三十一日，我們的659個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的63個城市，在管項目445個，覆蓋46個城市，逾375,000戶家庭。

下列地圖列示我們於二零二三年十二月三十一日分別按(i)合同建築面積；及(ii)在管建築面積劃分的在管物業地理覆蓋範圍：



下表載列於二零二三年及二零二二年十二月三十一日按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積明細：

	於十二月三十一日			
	二零二三年		二零二二年	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
海西集群(附註1)	58,795	38,313	52,379	28,898
華東集群(附註2)	22,280	12,222	18,891	8,208
東南集群(附註3)	20,722	10,914	19,288	9,098
<b>總計</b>	<b>101,797</b>	<b>61,449</b>	<b>90,558</b>	<b>46,204</b>

附註：

- 截至二零二三年十二月三十一日，我們在海西集群的城市包括龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、佛山、廣州、江門、深圳、珠海、東莞、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、婁底、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽、雅安及重慶；截至二零二二年十二月三十一日，我們在海西集群的城市包括龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、佛山、廣州、江門、深圳、珠海、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、婁底、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽、雅安及重慶。
- 截至二零二三年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、淮南、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、商丘、新鄉、開封、鄭州、黃石、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、徐州、鹽城、濟南及上海；截至二零二二年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、淮南、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、商丘、新鄉、鄭州、黃石、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、徐州、鹽城、濟南及上海。
- 截至二零二三年十二月三十一日，我們在東南集群的城市包括福州、寧德、南平、三明、杭州、湖州、金華、寧波、紹興、台州、麗水及溫州；截至二零二二年十二月三十一日，我們在東南集群的城市包括福州、寧德、南平、三明、杭州、湖州、金華、寧波、紹興、台州及溫州。

## 項目來源

截至二零二三年十二月三十一日，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61.6百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約54.8百萬平方米增長約12.4%。

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。截至二零二三年十二月三十一日，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40.2百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約35.8百萬平方米增長約12.4%。

下表載列於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二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／截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年			二零二二年		
	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	39,556	857,853	60.5	27,937	587,667	56.7
獨立第三方	21,893	560,149	39.5	18,267	448,508	43.3
總計	61,449	1,418,002	100.0	46,204	1,036,175	100.0

### 在管物業類型

我們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。截至二零二三年十二月三十一日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為7.8百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約5.5百萬平方米增長約40.7%。

下表載列於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二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／截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年			二零二二年		
	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	56,703	1,112,349	78.4	41,952	788,948	76.1
非住宅	4,746	305,653	21.6	4,252	247,227	23.9
總計	61,449	1,418,002	100.0	46,204	1,036,175	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。於本年度，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。

下表載列於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二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／截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年			二零二二年		
	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	60,294	1,389,006	98.0	45,572	1,012,208	97.7
酬金制	1,155	28,996	2.0	632	23,967	2.3
總計	61,449	1,418,002	100.0	46,204	1,036,175	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，維修及保養服務及商品零售服務；(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；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。

於本年度，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣1,374.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣475.8百萬元增長約189.0%。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。本集團自二零二一年起承接一手房的房屋硬裝業務（屬於家居美化服務），本年度已交付三個項目，因此本年度的房屋硬裝業務產生收入約人民幣683.6百萬元，較上年度約人民幣26.9百萬元增長約24倍。房屋硬裝業務規模取決於本集團當年度的承接項目數量，市場需求、政策環境等因素變化影響其業務是否可能連續，未來存在減少的情況。

## 管理層討論與分析

下表載列分別截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
智能社區服務	223,221	16.2	118,622	24.9
家居生活服務	207,109	15.1	144,337	30.4
家居美化服務	748,944	54.5	69,089	14.5
房地產經紀及資產 管理服務	74,898	5.5	49,505	10.4
公共區域增值服務	76,303	5.5	57,000	12.0
養老及健康增值服務	44,371	3.2	37,231	7.8
總計	1,374,846	100.0	475,784	100.0

#### (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707.1百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣754.5百萬元減少約6.3%。該減少主要由於合作地產開發商出於成本節約考量，所需銷售中心有所減少。

下表載列分別截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
接待、秩序維護及 清潔服務	701,747	99.2	747,660	99.1
諮詢服務	5,402	0.8	6,811	0.9
總計	707,149	100.0	754,471	100.0

### (五) 商業物業運營管理服務

為推動優勢互補，使本集團成為一家「物業管理+商業運營」的輕資產服務商，拓寬並豐富業務基礎，我們自二零二二年九月起開展商業物業運營管理服務。我們向寫字樓、購物中心等各類商業物業的業主提供商業物業運營管理服務。我們提供以下商業物業運營管理服務：(i) 向開業前階段的商業物業提供例如定位、規劃及設計顧問服務等；及(ii) 向已建成的商業物業提供例如租戶及租賃管理、運營管理以及規劃及營銷服務。

於本年度，我們的商業物業運營管理服務收入約為人民幣69.3百萬元。截至二零二三年十二月三十一日，我們向21個商業項目提供服務，而本集團在管商業物業的建築面積為1.05百萬平方米。

## 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3,569.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣2,290.5百萬元增加約55.8%。

下表載列截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>1,418,002</b>	<b>39.7</b>	1,036,175	45.3
社區增值及協同服務	<b>1,374,846</b>	<b>38.5</b>	475,784	20.8
非業主增值服務	<b>707,149</b>	<b>19.8</b>	754,471	32.9
商業物業運營管理服務	<b>69,327</b>	<b>2.0</b>	24,043	1.0
總計	<b>3,569,324</b>	<b>100.0</b>	2,290,473	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1,418.0百萬元，佔總收益約39.7%。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，我們的在管建築面積由二零二二年十二月三十一日約46.2百萬平方米增至二零二三年十二月三十一日約61.4百萬平方米。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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣475.8百萬元增至本年度的約人民幣1,374.8百萬元(增加約189.0%)，主要是由於本集團承接的房屋硬裝業務(屬於家居美化服務)交付產生收入約人民幣683.6百萬元，較上年度約人民幣26.9百萬元增長約24倍。房屋硬裝業務規模取決於本集團當年度的承接項目數量，市場需求、政策環境等因素變化影響其業務是否可能連續，未來存在減少的情況。

來自非業主增值服務的收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣754.5百萬元減少至本年度約人民幣707.1百萬元(減少約6.3%)，主要由於合作地產開發商出於成本節約考量，所需銷售中心有所減少。

為拓寬並豐富業務基礎，我們自二零二二年九月起開展商業物業運營管理服務。於本年度，來自商業物業運營管理服務的收入約為人民幣69.3百萬元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣24.0百萬元)。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,753.5百萬元增加約46.4%至本年度約人民幣2,567.9百萬元，主要由於業務規模擴大。

### 毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣537.0百萬元增加約86.5%至本年度約人民幣1,001.5百萬元，即毛利率分別約為23.4%及28.1%，毛利率上升主要由於本年度房屋硬裝業務交付，房屋硬裝業務規模取決於本集團當年度的承接項目數量，市場需求、政策環境等因素變化影響其業務是否可能連續，未來存在減少的情況。剔除該業務影響，本集團本年度毛利率與上年度基本持平。

### 其他收入

其他收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣16.5百萬元增加至本年度約人民幣17.3百萬元。主要由於無需支付的款項增加。

### 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣7.6百萬元增加至本年度約人民幣8.0百萬元，主要是由於推廣費用增加。

### 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(包括二零二一年及二零二三年限制性股份激勵計劃成本)，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355.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣287.2百萬元增加約23.9%，主要由於我們業務量的增長，我們行政人員的人數及平均工資均有所增長，以及隨着業務規模擴大所導致的辦公費用，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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣4.6百萬元減少至本年度約人民幣3.2百萬元，主要由於其他應收款項期末預期信貸風險降低。

### 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人民幣75.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣71.1百萬元增加約6.6%，主要由於本集團對資金的有效管理利用提升了資金收益率。

### 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727.5百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣324.7百萬元增加約124.0%。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣73.4百萬元增長至本年度約人民幣180.2百萬元，增長了約145.5%。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467.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣247.2百萬元增加約89.0%。

### 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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣51.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣35.6百萬元增加約44.5%，主要是由於本年度新增養老服務機構裝修改造項目驗收。

### 貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款主要來自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務的貿易應收款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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣541.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣358.1百萬元增加約51.3%，主要由於我們的業務規模擴大所致。

### 現金及現金等價物

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,952.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日錄得約人民幣2,703.1百萬元增加約9.2%。有關增加乃主要由於本年度我們的業務規模增加。本集團持有的現金及銀行結餘中，約99%以人民幣計值，約1%以港元計值。

### 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。於二零二三年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二二年十二月三十一日約人民幣941.2百萬元增加至約人民幣1,282.3百萬元(增加約36.2%)，主要由於我們的物業管理規模擴大、應付第三方款項增加、計提員工薪酬及代收款增加所致。

### 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。於二零二三年十二月三十一日，我們的合同負債約為人民幣446.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣990.1百萬元減少約人民幣543.7百萬元，主要由於本年度房屋硬裝業務交付，確認收入所致。

### 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185.5百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣495.7百萬元減少約62.6%，主要由於本年度支付房屋硬裝業務成本導致資金流出增加。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,700.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日的流動資產淨額約人民幣1,151.5百萬元增加了約人民幣548.7百萬元，主要由於業務規模增加，應收賬款同步增加導致。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產總額除以流動負債總額)約1.9倍(於二零二二年十二月三十一日：約1.6倍)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣2,968.3百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,736.0百萬元)。

於二零二三年十二月三十一日，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)約為51.8%(於二零二二年十二月三十一日：約61.5%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的計息借款為約人民幣19.6百萬元，以人民幣計值及按浮動利率計息(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣10.0百萬元以人民幣計值)。

### 本集團資產的押記

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的資產並無押記。

## 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

本集團於本年度並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合的一部分，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

於二零二三年十二月三十一日，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，本集團並無使用任何金融工具以對沖其外匯風險，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

截至本年報日期，本集團並無重大報告期後事項。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

### 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。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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有 15,087 名員工（於二零二二年十二月三十一日：13,897 名員工）。

## 四、展望及前景

2024年，受宏觀環境和地產行業下行的影響，物業管理行業將以更加審慎的新姿態穩步前行。堅持高質量增長，堅守高品質服務，深化以客戶為中心的經營模式將成為標杆物業服務企業的重要課題。

### (1) 夯實基礎服務，為業主創造高品質的生活空間

面對新的市場形勢和客戶預期，物業管理企業的戰略方向更加穩健，並通過做精做優基礎服務品質，提升客戶粘性和滿意，以維持穩定的現金流和業務基本盤。

因此，本公司將從「提升觀感、提供便利、打造特色、激發動能」四個維度，開展系列專項行動，持續強化基礎服務的觸達，為業主創造高品質的生活空間，並保持較高客戶滿意度的核心競爭優勢。

### (2) 優化拓展結構，強化非居業態競爭優勢

現階段，標杆物業服務企業持續深入推進「住轉非」結構化轉型，不斷強化和深耕非居賽道的服務布局。為此，本公司將聚焦「有價有量」的拓展原則，在堅守「利潤及安全」的前提條件下，踏准一二綫及強三綫城市的拓展機會，推進服務結構優化，提升寫字樓、產業園等優質業態的服務能力，強化非居業態的競爭優勢。

### (3) 挖掘客戶需求，基於生活場景推動增值服務增長

在市場不斷迭代變化的趨勢下，催生出越來越多專業細分的增值服務機會，物業服務的邊界也隨著客戶的多元生活場景而不斷擴充。本公司將不斷挖掘客戶的真實需求，基於客戶的生活場景，整合內外部優質資源，創新業務模式，不斷探索各細分市場的布局機會，以滿足客戶日益增長的高品質服務需求。

### (4) 鼓勵技術創新，實現人效與滿意度雙贏

擁抱智能化的浪潮，堅定科技賦能、管理提效，本集團將進一步優化內部管理機制，鼓勵小微創新的落地和推廣，充分調動全體員工的主觀能動性，推動「人人改善、事事精益」的管理模式，持續迭代服務的科技力和組織力，實現人效與滿意度的雙贏。

綜上，本集團將以「創造高品質的生活空間，引領美好生活」為使命，夯基礎、提品質、提效益、促增長，持續鞏固「服務力、組織力、科技力」三位一體的服務體系優勢，為業主、股東和社會創造更多價值，實現本公司長期穩定發展。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 董事會主席及非執行董事

林偉國先生(「林先生」)，45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，並於二零二二年八月二十五日獲委任為董事會主席(「主席」)。

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地產集團有限公司(「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，自二零一六年二月至二零一七年一月擔任總經理助理，自二零一七年二月至二零二二年十二月擔任副總經理。林先生自二零一九年四月、二零二二年十二月、二零二三年三月及二零二三年二月起分別為建發房產董事、總經理、黨委副書記及廈門建發集團有限公司黨委委員。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投資集團有限公司(「建發國際」，一間於聯交所上市的公司，股份代號：1908)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。彼現任建發房產及本集團部分附屬公司的董事及法定代表人。林先生於二零二一年十二月獲委任為建發合誠工程諮詢股份有限公司(前稱「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)董事並於二零二二年八月獲委任為董事長。

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。

### 執行董事兼行政總裁

喬海俠女士(「喬女士」)，48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23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。喬女士亦擔任本集團多家附屬公司董事長、董事或總經理。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

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」)**，52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25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二零二二年六月，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。彼現任本集團多家附屬公司董事。

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

**許伊旋先生(「許先生」)**，45歲，自二零二二年八月二十五日起獲委任為非執行董事。

許先生於二零零四年加入建發房產工作，歷任設計管理中心副總經理、工程管理中心總經理、廈門事業部總經理、東南區域公司總經理等職務。彼現任建發房產副總經理、建發房產東南集群董事長，以及建發房產及建發國際部分附屬公司的董事及法定代表人。

許先生畢業於福州大學，獲文學學士學位，為工藝美術師。

### 獨立非執行董事

**李卓然先生**，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。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

李卓然先生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，及自二零零二年六月至二零二二年五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；及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。李卓然先生自二零二三年五月二十五日獲委任為聯泰控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：311)獨立非執行董事。

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28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**，55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至二零二三年四月擔任上古證券有限公司投資銀行部董事總經理及自二零二零年九月至二零二四年三月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。李國泰先生自二零二三年三月起擔任力盟科技集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2405）的獨立非執行董事及審核委員會主席。

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」）**，55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。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 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」各段。

**駱藝女士（「駱女士」）**，55歲，於二零二零年九月二十八日獲委任為本公司財務總監及於二零二四年四月三日辭任財務總監職務。

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至二零二一年一月擔任建發物業服務的集團總經理助理，自二零二一年二月起擔任建發物業服務的集團副總經理。

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。

**李婷女士（「李女士」）**，40歲，自二零二四年四月三日起獲委任為本公司財務總監。

李女士從事財務工作近十八年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本集團前，李女士曾於二零一一年四月至二零一四年九月於ABB（中國）有限公司廈門分公司擔任會計及數據分析員，於二零一四年十月至二零二一年二月於廈門龍湖德嘉置業有限公司歷任項目會計、總帳會計、項目財務經理、會計經理、稅政經理等職務。李女士自二零二一年三月加入本集團，歷任建發物業服務集團有限公司財務管理部、財務運營部及財務投資中心部門總經理，現任建發物業服務集團有限公司的集團財務總監。

李女士於二零零六年七月獲廈門大學金融學學士學位。

### 公司秘書

**甘美霞女士（「甘女士」）**，56歲，自二零二二年九月九日起獲委任為本公司的公司秘書。甘女士為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事。甘女士為特許秘書以及香港公司治理公會（「香港公司治理公會」，前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）之資深會士。彼亦持有由香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。彼擁有逾25年的公司秘書專業工作經驗，並負責為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業的企業服務。自二零二四年二月一日起，甘女士獲香港財政司司長委任成為公司法改革常務委員會（常委會）委員，委任為期兩年。

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，且本集團主要在中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。

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24頁的「管理層討論與分析」及本年報第73至152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二零二三年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第158至231頁綜合財務報表及隨附附註內。

## 末期股息及特別股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股0.16港元(二零二二年：每股0.1港元)及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.1港元(二零二二年：無)，惟須於股東周年大會上獲批准。按截至二零二三年十二月三十一日已發行股份1,408,264,016股計算，預計將支付末期股息及特別股息約366,149,000港元(相當於約人民幣331,811,000元)。待本公司股東(「股東」)於股東周年大會批准後，末期股息及特別股息預計將於二零二四年六月七日(星期五)派付予二零二四年五月三十一日(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

股東周年大會謹訂於二零二四年五月二十四日(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，本公司將由二零二四年五月二十一日(星期二)至二零二四年五月二十四日(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二零二四年五月二十日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定有權收取本年度建議末期股息及特別股息之股東名單，本公司將由二零二四年五月三十日(星期四)至二零二四年五月三十一日(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及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年五月二十九日(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232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27。

## 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

本年度本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註24。

## 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28及29以及第161至162頁的綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，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461,820,000元(二零二二年：約人民幣419,776,000元)。

有關截至二零二三年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註29。

## 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(二零二二年：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33.1%及34.7%。

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5.9%及20.8%。

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」)

林偉國先生(主席)<sup>RN</sup>  
許伊旋先生

### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

李卓然先生<sup>A/RN</sup>  
李國泰先生<sup>A/RN</sup>  
胡一威先生<sup>A/RN</sup>

附註：

A: 本公司審核委員會成員  
R: 本公司薪酬委員會成員  
N: 本公司提名委員會成員

喬海俠女士、李卓然先生及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25至29頁。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

喬海俠女士自二零二三年三月二十二日起不再擔任匯嘉(廈門)物業管理有限公司主席。

李卓然先生已自二零二三年五月二十五日起獲委任為聯泰控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：311)獨立非執行董事的職位。

李國泰先生於二零一八年六月至二零二三年四月擔任上古證券有限公司投資銀行部董事總經理及於二零二零年九月至二零二四年三月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。

除上文及本年報所披露的資料外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條於本報告披露。

## 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，初步任期為期三年，可連續自動續期一年，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，初步任期為期三年，可連續自動續期一年，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，初步任期為期三年，可連續自動續期一年，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。各獨立非執行董事自二零二三年一月一日起有權收取每年150,000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

於二零二三年十二月三十一日，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)
林偉國先生	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.83%
喬海俠女士	信託受益人	831,147 (附註2)	0.06%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	960,000 (附註3)	0.07%
	實益擁有人	272,000	0.02%
黃黨輝先生	信託受益人	554,116 (附註2)	0.04%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	960,000 (附註3)	0.07%
	實益擁有人	240,000	0.02%
許伊旋先生	信託受益人	1,662,349 (附註2)	0.12%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於二零二三年十二月三十一日已發行股份總數1,408,264,016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(「Tricor Equity Trustee」)的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生是該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生各自作為信託受益人被視為實益擁有Diamond Firetail所持有股份中對應其受益部分的權益。
3. 35,300,000股股份已配發及發行予二零二一年限制性股份激勵計劃(「二零二一年激勵計劃」)的受託人，其代表激勵對象持有股份。作為二零二一年激勵計劃的激勵對象，喬海俠女士及黃黨輝先生各自透過二零二一年激勵計劃的受託人以信託方式持有的360,000股及360,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。37,230,000股股份已配發及發行予二零二三年限制性股份激勵計劃(「二零二三年激勵計劃」)的受託人，其代表激勵對象持有股份。作為二零二三年激勵計劃的激勵對象，喬海俠女士及黃黨輝先生各自透過二零二三年激勵計劃的受託人以信託方式持有的600,000股及600,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

## 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)
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	33,289,340 (附註2)	1.76%
	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益除外)	924,000 (附註3)	0.05%
	建發國際	實益擁有人	116,000	0.01%
喬海俠女士	建發國際	信託受益人	513,155 (附註2)	0.03%
	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	342,115 (附註2)	0.02%
許伊旋先生	建發國際	信託受益人	1,026,344 (附註2)	0.05%
	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益除外)	848,000 (附註3)	0.04%
	建發國際	實益擁有人	112,000	0.01%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於二零二三年十二月三十一日已發行普通股總數 1,895,684,126 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，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生是該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生被視為擁有 Diamond Firetail 所持有建發國際普通股的權益。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生作為信託受益人被視為擁有 Diamond Firetail 所持有股份中對應其受益部分的權益。
3. 35,300,000 股建發國際普通股配發及發行予受託人(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)。作為該計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別於由受託人以信託方式代為持有該計劃項下的 174,000 股及 168,000 股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。  
  
100,000,000 股建發國際普通股已配發及發行予受託人(其代表建發國際二零二二年限制性股份激勵計劃的激勵對象持有有關股份)。作為該計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別於該計劃項下由受託人以信託方式代為持有的 600,000 股及 530,000 股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。  
  
49,870,000 股建發國際普通股已配發及發行予受託人(其代表建發國際二零二三年限制性股份激勵計劃的激勵對象持有有關股份)。作為該計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別於該計劃項下由受託人以信託方式代為持有的 150,000 股及 150,000 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，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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)
建發國際	實益擁有人	536,932,364	38.13%
益能	實益擁有人	308,106,030 (附註2)	21.88%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	845,038,394 (附註2)	60.01%
建發房產	受控制法團的權益	845,038,394 (附註2)	60.01%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	845,038,394 (附註2)	60.01%
廈門建發	受控制法團的權益	845,038,394 (附註2)	60.01%
Cederberg Capital(Cayman)	受控制法團的權益	91,189,000 (附註3)	6.48%
Cederberg Capital(Cayman) GP	受控制法團的權益	91,189,000 (附註3)	6.48%
Dawid Krige 先生	受控制法團的權益	91,189,000 (附註3)	6.48%
Michelle Beatrice Wright Bowie Krige 博士	受控制法團的權益	91,189,000 (附註3)	6.48%
Richard Li 先生	受控制法團的權益	86,271,000 (附註4)	6.13%
OLP Capital Management Limited	投資經理	86,271,000 (附註4)	6.13%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	86,271,000 (附註4)	6.13%
Shen Di Fan 先生	受控制法團的權益	86,271,000 (附註4)	6.13%

附註：

1. 百分比按本公司於二零二三年十二月三十一日已發行股份總數 1,408,264,016 股股份計算。
2. 於二零二三年十二月三十一日，建發國際持有 536,932,364 股股份，而建發國際由益能持有 55.83% 權益。因此，根據證券及期貨條例，益能被視為於建發國際所持股份中擁有權益。根據日期為二零二二年三月二十九日的投票權委託協議，益能委託建發國際行使由益能直接持有的 219,945,505 股股份的投票權，約佔本公司已發行股本的 15.62%，而益能則繼續實益擁有上述股份及享有收取股息及分派的權利以及其附帶的一切其他權利及利益。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（其股份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 45.15% 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. Cederberg Capital Limited 持有 91,189,000 股股份。Cederberg Capital Limited 為 Cederberg Capital (Cayman) 的全資附屬公司，而 Dawid Krige 先生及 Michelle Beatrice Wright Bowie Krige 博士為唯一主要股東。Cederberg Capital (Cayman) GP 為 Cederberg Capital (Cayman) 的普通合夥人。因此，Cederberg Capital (Cayman)、Cederberg Capital (Cayman) GP、Dawid Krige 先生及 Michelle Beatrice Wright Bowie Krige 博士各自被視為於 Cederberg Capital Limited 所持有股份中擁有權益。
4. OceanLink Partners Fund, LP 及 Cassini Partners, L.P. 分別持有 58,731,382 股及 27,539,618 股股份。OLP Capital Management Limited 為 OceanLink Partners Fund, LP 及 Cassini Partners, L.P. 的投資經理。OLP Capital Management Limited 由 Shen Di Fan 先生及 RCWL Inc. 分別擁有 65% 及 35% 權益。RCWL Inc. 由 Richard Li 先生全資擁有。因此，Shen Di Fan 先生、Richard Li 先生、RCWL Inc. 及 OLP Capital Management Limited 各自被視為於 OceanLink Partners Fund, LP 及 Cassini Partners, L.P. 所持有股份中擁有權益。

## 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

除二零二一年激勵計劃及二零二三年激勵計劃外，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

除下文「關連交易」及「持續關連交易」各段所披露者外，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(定義見公司條例(第622章)第543條)。

## 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32，除下文「關聯交易」及「持續關連交易」兩段所披露者外，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

於本年度，本公司曾進行下列關連交易：

### 二零二一年激勵計劃之預留權益授予

於二零二二年十二月十五日，董事會議決根據二零二一年激勵計劃向不超過 105 名本集團僱員激勵對象授出合共 7,050,000 股限制性股份（「預留授予」）。於 7,050,000 股所授出預留股份中，2,630,000 股限制性股份建議配發及發行予若干本公司關連人士（即 25 名本公司附屬公司的董事、監事及總經理）。根據上市規則第 14A 章，建議向本公司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、通函及獨立股東批准規定。

於評估預留授予的公平性及合理性時，本公司已考慮（其中包括）各激勵對象的角色、過往表現及服務年期。預留授予旨在認可激勵對象過往對本集團業務表現的貢獻，並旨在獲得其對本集團的長期持續支持及承諾，這對本集團的未來發展及業務擴張而言至關重要。

於本公司二零二三年二月十日舉行的股東特別大會上，批准根據二零二一年激勵計劃向 25 名本公司附屬公司董事、監事及總經理授出 2,630,000 股限制性股份的決議案獲獨立股東通過。於二零二三年三月二十八日，本公司已完成配發及發行 7,050,000 股限制性股份。

有關二零二一年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」一段。

## 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. 租賃框架協議

於二零二二年十二月二十三日，本公司與廈門建發訂立租賃框架協議（「租賃框架協議」），自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年，據此廈門建發及其附屬公司及合營公司（不包括建發國際集團及其合營公司、本集團及其合營公司）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務用途。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，預期我們根據租賃協議應付租金的年度上限分別為人民幣7.70百萬元、人民幣8.75百萬元及人民幣10百萬元。在估算年度上限時，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。

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，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5.2百萬元。

## 2. 業務框架協議

於二零二二年十月十九日，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」），自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。根據業務框架協議，本集團及其合營公司同意向(i)建發房產集團及其關聯公司（不包括建發國際集團及本集團）及其合營公司（「餘下建發房產集團」）；及(ii)建發國際集團（不包括本集團及其合營公司）（「餘下建發國際集團」）提供若干服務。

根據業務框架協議，本集團向(i)餘下建發房產集團；及(ii)餘下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)智能社區及智能工地服務；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及交房前預驗房及業主交房現場的佈置和資料準備服務。

上述服務定價基準如下：

### 1. 物業管理服務：

物業管理費由訂約方按照取得物業管理權時簽訂的「前期物業管理服務合同」中約定的物業管理費單價經公平協商後釐定。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。物業管理費的具體單價考慮以下因素，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)所提供的服務範圍及品質；(iii)預期營運開支；(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物業類型的物業管理費（通過市場調研獲取至少兩家可比交易的收費水平（如適用）進行參考）。

### 2. 社區增值及協同服務：

服務費用將按每項服務收費或根據與客戶及交易方簽訂的合同來釐定詳細交易條款，經過下列程序後，原則上應參考公開市場類似服務的現行市場價格及過往交易（如有）的收費後，經公平磋商後釐定。

- (i) 視每項服務的具體情況，根據其內容及要求、項目規模、所處地區等劃定類似可比服務範圍；
- (ii) 通過公開信息、各類互聯網銷售平台、與其他市場參與者及同業的來往以及通過本集團的業務網絡取得的市場情報，對現行市場價格做出分析判斷(在可行的情況下獲取至少兩個可比交易的收費情況)；
- (iii) 結合(ii)獲取的情報，相關業務部門將根據本集團內部的測算得出合理價格建議，並提出建議價格，經本集團有關負責人審批後釐定價格。

### 3. 非業主增值服務：

服務費用應經公平磋商後釐定。一般而言，向開發商提供接待、秩序維護及清潔服務的費用將按成本加成機制計算，而應收服務費(即本集團的含稅收入)將按下列公式計算：

成本(根據實際產生的成本(如材料成本及勞工成本)計算)+間接管理費(按不含稅收入x10%至15%計算)+税金

另一方面，為開發商提供如項目設計、預驗房等諮詢服務；針對開發商需求的定制化服務的費用將按固定單價計算(特別是當物業開發商委託本集團為交房前的預驗房時)，價格將根據當時的市場價格(含各項稅費)乘以交付面積釐定。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，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1,200百萬元、人民幣1,408百萬元及人民幣1,665百萬元。截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，根據業務框架協議餘下建發國際集團向本集團應付服務費的年度上限分別為人民幣1,050百萬元、人民幣1,250百萬元及人民幣1,500百萬元。截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，根據業務框架協議餘下建發房產集團向本集團應付服務費的年度上限分別為人民幣150百萬元、人民幣158百萬元及人民幣165百萬元。

由於本集團一直向餘下建發房產集團及餘下建發國際集團提供不同服務；及彼此之間的長期良好合作關係，故簽訂業務框架協議。

建發房產、益能及建發國際各自為本公司的控股股東。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，須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於本年度內，本集團根據業務框架協議取得收益約人民幣1,132.8百萬元；餘下建發房產集團根據業務框架協議應付服務費約為人民幣118.4百萬元，餘下建發國際集團根據業務框架協議應付服務費約為人民幣1,014.4百萬元。

### 3. 尾盤包銷協議

於二零二一年十月四日，建發國際與本公司訂立尾盤包銷協議（「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。於本年度內，本集團根據尾盤包銷協議應收的資金成本為人民幣45.0百萬元。

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。

訂立尾盤包銷協議之時，建發國際為本公司控股股東益能的聯繫人。於二零二二年五月二十三日，建發國際完成收購益能所持有的部分股份，且益能委託建發國際就其持部分股份行使表決權的委託協議於二零二二年五月二十四日起生效，而建發國際就此已成為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，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。於本公司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通過。

由於尾盤包銷協議於二零二三年十二月三十一日屆滿，且預計本集團其後將繼續訂立類似交易，於二零二三年十一月十六日，本公司與建發國際訂立經續訂尾盤包銷協議（「經續訂尾盤包銷協議」），據此本集團將就建發國際集團所開發第一手住宅物業及／或停車位向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務，協議年期應自二零二四年一月一日（或獲股東批准當日）（以較後者為準）起至二零二六年十二月三十一日止。於本公司二零二四年一月十二日舉行的股東特別大會上，批准經續訂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通過。

## 4. 提供商業物業運營管理服務

於二零二二年九月七日，本公司全資附屬公司廈門悅發商業管理有限公司(後更名為「廈門建發商業管理有限公司」，簡稱「建發商業」)與建發房產及建發國際訂立框架協議(「商業服務框架協議」)，據此，建發商業將會在二零二二年九月七日至二零二四年十二月三十一日期間向建發房產及其附屬公司、其合營企業及聯營公司(不包括建發國際集團)(「餘下建發房產集團」)及建發國際集團(不包括本集團)(「餘下建發國際集團」)之各類商業資產項目提供商業物業運營管理服務。

建發商業將提供的商業物業營運管理服務主要包括：

- (i) 前期定位及設計諮詢：為尚未開業的商業項目提供前期定位、規劃及設計諮詢服務；及
- (ii) 營運管理：為已開業商業項目提供投資管理、營運管理、營銷策劃等服務。

上述各項服務的商業物業營運管理服務費如下：

- (i) 前期定位及設計諮詢管理費按每年每平方米項目管理面積(包括停車場)人民幣50元計算。費用按上述費率乘以向建發商業介紹項目至項目正式動工的實際時間計算；及
- (ii) 商業物業營運管理服務費乃根據所收取的費用類型計算，包括：
  - (1) 商業物業營運管理服務費，其中基本管理服務費率按「全口徑項目營運收入」(即項目租金收入及其他商業收入總和)的3%計算，佣金管理服務費率按「項目營運利潤」(即「全口徑項目營運收入」減營業稅及項目營運成本(不包括佣金管理服務費))的5%計算；
  - (2) 品牌費，就管理面積(包括停車場)超過50,000平方米及低於50,000平方米的項目而言，分別為每年人民幣1百萬元及人民幣500,000元；

- (3) 平台輸出管理服務費，按「全口徑項目營運收入」的0.5%費率計算；及
- (4) 商業項目營運期酬金，按每月每平方米管理面積(包括停車場)人民幣1.2元計算。

經雙方協商一致，可根據項目的實際情況調整商業物業營運項目管理服務費。

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年商業服務框架協議項下建發商業向餘下建發房產集團收取的商業物業運營管理服務費用的年度上限分別為人民幣1,600萬元、人民幣5,500萬元及人民幣6,000萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年商業服務框架協議項下建發商業向餘下建發國際集團收取的商業物業運營管理服務費用的年度上限分別為人民幣300萬元、人民幣900萬元及人民幣1,200萬元。

於釐定年度上限時，已考慮以下主要因素：(i)截至二零二四年十二月三十一日止三個年度建議委託的商業項目的營商環境及市況；(ii)擬委託商業項目的地點、數量及管理面積；(iii)未來可能收購的新商業項目及對商業物業營運管理服務的需求；(iv)可資比較市場商業物業營運管理服務的定價及收費水平；及(v)同行業代表性企業商業物業營運管理業務的營運模式及收入和成本結構。

由於本公司有意將業務範圍拓展至同樣為輕資產服務領域的商業物業運營管理服務，訂立商業服務框架協議將使本公司擴張商業資產管理業務，成為一家「物業管理+商業運營」的輕資產服務商。

建發房產及建發國際各自為本公司之控股股東，因此，根據上市規則第14A章，商業服務框架協議項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於本年度內，根據商業服務框架協議餘下建發房產集團應付本集團的服務費約為人民幣38.9百萬元，餘下建發國際集團應付本集團的服務費約為人民幣8.2百萬元。

## 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》（經修訂）「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，且董事會確認已收到日期為二零二四年三月二十一日的核數師確認函。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，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信：

- a. 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，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. 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，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 32 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

除二零二一年激勵計劃及二零二三年激勵計劃外，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

為於擴大本公司股東基礎及資本基礎的同時為本公司籌集資金，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訂立配售協議。根據一般授權向兩名獨立第三方Cederberg Capital Limited及OceanLink 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。下表載列直至二零二三年十二月三十一日的所得款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
			直至 二零二三年 十二月三十一日 的實際用途 (百萬港元)	二零二三年 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	-	-
購置及維護服務所需 設備及材料	57	10.5%	57	-	-
支持本集團探索 新業務發展方向及 豐富服務內容	115	21%	115	-	-
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	-	-
收購	164	30%	52	112	於二零二四年十二月三十一日 或之前 <sup>(附註)</sup>

附註：鑑於市況及本公司堅持對併購目標的嚴格標準，謹守審慎的併購策略，本公司於本年度並無全數動用收購所得款項。本公司將於機會出現時考慮可提升主要城市的集中性及格局，並與其本身文化相符的合適收購目標。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。

## 二零二一年激勵計劃

二零二一年激勵計劃已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。二零二一年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。主要條款如下：

### (i) 目的

建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展。

### (ii) 激勵對象

對本公司中長期業績發展具有重要作用的本集團董事、高級管理人員及對本公司經營業績和持續發展有直接影響的本集團的核心骨幹(不包括獨立董事、單獨或合計持有本公司5%以上已發行股份的股東或本公司實際控制人及其各自的配偶、父母或子女)。

### (iii) 二零二一年激勵計劃項下可供授予的股份

二零二一年激勵計劃項下授予激勵對象的最高限制性股份數目為35,300,000股股份，相當於二零二二年十二月三十一日已發行股份總數的約2.64%。

### (iv) 每名參與者可獲授予之最高股份數目

根據二零二一年激勵計劃授予每名激勵對象的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。

### (v) 有效期

二零二一年激勵計劃的有效期為自批准當日(即二零二一年九月二十七日)起至激勵對象獲授予的限制性股份全部解除限售或失效完畢之日止，最長不超過十年(不遲於二零三一年九月二十六日)。於本報日期，二零二一年激勵計劃剩餘期限約為七年六個月。

### (vi) 限售期

二零二一年激勵計劃的限售期分別為配發及發行限制性股份日期(即二零二一年十一月四日或二零二三年三月二十八日)起計24個月、36個月及48個月，而於各三個限售期屆滿後將分別解除限售40%、30%及30%的限制性股份，惟須達成二零二一年激勵計劃的條件。限制性股份在限售期內不得轉讓、用於擔保或償還債務。

## (vii) 授予價格

二零二一年激勵計劃的授予價格為每股2.41港元。根據二零二一年激勵計劃，限制性股份的授予價格將不低於股份面值，且不低於下列價格之較高者：

- (i) 股份於價格基準日期(即緊接該公告日期前的交易日)在聯交所所報收市價的50%；及
- (ii) 股份於緊接價格基準日期(即緊接該公告日期前的交易日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價的50%(以較高者為準)。

授出價已參照《關於進一步做好中央企業控股上市公司股權激勵工作有關事項的通知》(國資發考分規[2019]102號)及《中央企業控股上市公司實施股權激勵工作指引》(國資考分[2020]178號)釐定。

在本公司規定期限內，激勵對象將繳付認購獲授予的限制性股份的資金按照本公司要求繳付予指定賬戶。於申請或接受獲獎勵的限制性股份時無需支付額外款項。

## (viii) 完成授出

於二零二一年十一月四日，本公司根據二零二一年激勵計劃完成配發及發行28,250,000股限制性股份(「首次授予」)。股份收市價於緊接授予日前為每股4.17港元。已預留合共7,050,000股股份供授予激勵對象。

於二零二二年十二月十五日，董事會議決根據二零二一年激勵計劃向不超過105名本集團僱員激勵對象授出合共7,050,000股限制性股份。於7,050,000股所授出預留股份中，2,630,000股限制性股建議配發及發行予若干本公司關連人士(即25名本公司附屬公司的董事、監事及總經理)。授予的詳情於本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告及本公司日期為二零二三年一月十七日的通函披露。

於二零二二年十二月三十一日，尚未配發及發行限制性股份。

於本公司二零二三年二月十日舉行的股東特別大會上，批准根據二零二一年激勵計劃向25名本公司附屬公司董事、監事及總經理授出2,630,000股限制性股份的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。於二零二三年三月二十八日，本公司完成配發及發行7,050,000股限制性股份。自此，二零二一年激勵計劃項下的股份已全部授出完畢，本公司於二零二一年激勵計劃項下再無剩餘可授出的權益。

## 二零二三年激勵計劃

由於二零二一年激勵計劃項下權益已全部授出完畢(其中7,050,000股限制性股份於二零二三年三月二十八日完成配發及發行,詳情見二零二一年激勵計劃(viii)完成授出),於二零二三年一月一日,本公司並無可根據任何股權激勵計劃向僱員授出任何股份(二零二一年激勵計劃除外)。

於二零二三年十一月七日,本公司採納二零二三年激勵計劃,並於二零二三年十二月二十一日舉行的本公司股東特別大會上獲批准。二零二三年激勵計劃的詳情已於本公司日期為二零二三年十一月七日及二零二三年十二月二十一日的公告以及本公司日期為二零二三年十二月四日的通函披露。主要條款如下:

### (i) 目的

建立和完善本公司中長期激勵約束機制,將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益結合,充分調動本公司核心管理骨幹的積極性,實現本公司的高質量發展。

### (ii) 激勵對象

對本公司中長期業績發展具有重要作用的本集團董事、高級管理人員及核心骨幹(不包括獨立非執行董事、單獨或合計持有5%以上已發行股份的股東或本公司實際控制人及其各自的配偶、父母或子女)。

### (iii) 根據二零二三年激勵計劃可獲得的股份

二零二三年激勵計劃擬向激勵對象配發及發行最多40,000,000股限制性股份(確切數目以實際認購為準),相當於二零二三年十一月七日已發行股份總數的2.92%。

於二零二三年十二月二十八日,本公司根據二零二三年激勵計劃完成配售及發行37,230,000股限制性股份。自此,二零二三年激勵計劃項下的股份已全部授出完畢。股份於緊接授出日期前的收市價為每股3.21港元。

### (iv) 每名參與者可獲授權益上限

二零二三年激勵計劃中授予每位激勵對象的限制性股份總數及根據本公司所有股份計劃授予該人士的所有購股權及獎勵(不包括根據計劃條款失效的任何購股權及獎勵)不超過本公司股本總額的1.00%。

### (v) 有效期

本激勵計劃的有效期自批准當日(即二零二三年十二月二十一日)起至解除限售條件全部滿足或激勵對象獲授的限制性股份全部回購完畢之日止,最長不超過10年(不晚於二零三三年十二月二十日)。於本年報日期,二零二三年激勵計劃剩餘期限約為九年九個月。

### (vi) 禁售期

二零二三年激勵計劃的禁售期為自配發及發行限制性股份日期(即二零二三年十二月二十八日)起計24個月、36個月及48個月,而40%、30%及30%的限制性股份將分別於三個禁售期屆滿後解鎖及歸屬,惟須達成二零二三年激勵計劃項下的條件。

### (vii) 授出價格

二零二三年激勵計劃項下的授出價為每股股份 1.87 港元。根據二零二三年激勵計劃，限制性股份將按不低於股份面值且不低於以下較高者的價格授出：

- (i) 股份於定價基準日(即二零二三年十一月七日公告當日)在聯交所所報收市價的 50%；及
- (ii) 緊接定價基準日前連續 5 個交易日股份於聯交所所報平均收市價的 50%；

授出價格參考《關於進一步做好中央企業控股上市公司股權激勵工作有關事項的通知》(國資發考分規[2019]102 號)及《中央企業控股上市公司實施股權激勵工作指引》(國資考分[2020]178 號)釐定。

激勵對象應當在本公司規定的期限內，將獲授的限制性股份認購款項(即獲授限制性股份數目乘以授予價格)支付至本公司指定賬戶。申請或接納已授出的限制性股份並無額外應付款項。

於本報告日期，本公司於二零二三年激勵計劃項下及任何其他股份計劃項下已再無剩餘的可授出權益。

於年內就本公司所有計劃項下的購股權及獎勵可予發行及授予的股份數目除以年內已發行相關類別股份的加權平均數的值約為 3.6%。

二零二一年激勵計劃及二零二三年激勵計劃採納的會計準則及政策的詳情載於本報告綜合財務報表附註 2「2.26 以股份為基準的僱員報酬」。激勵計劃項下以股份為基礎的付款詳情載於本報告綜合財務報表附註 9「僱員福利開支(包括董事酬金)」。

於本年度內，限制性股份的變動詳情如下：

激勵對象名稱	於本集團的職位	於二零二三年		年內授出	年內歸屬 (附註4)	年內註銷	年內失效 (附註5)	於二零二三年	
		一月一日的 未歸屬限制性 股份數據	授出日期 (即發行限制性 股份的日期)					十二月三十一日的 未歸屬限制性 股份數目	歸屬期
喬海俠女士	執行董事及 本公司行政總裁	600,000	2021年11月4日	-	240,000	-	-	360,000	附註1
		-	2023年12月28日	600,000	-	-	-	600,000	附註2
小計		600,000	-	600,000	240,000	-	-	960,000	-
黃黨輝先生	執行董事	600,000	2021年11月4日	-	240,000	-	-	360,000	附註1
		-	2023年12月28日	600,000	-	-	-	600,000	附註2
小計		600,000	-	600,000	240,000	-	-	960,000	-
董事小計		1,200,000	-	1,200,000	480,000	-	-	1,920,000	-
年內五名薪酬最高人士(不含上述兩名董事)		760,000	2021年11月4日	-	304,000	-	-	456,000	附註1
		-	2023年3月25日	190,000	-	-	-	190,000	附註3
		-	2023年12月28日	1,490,000	-	-	-	1,490,000	附註2
年內五名薪酬最高人士小計		760,000	-	1,680,000	304,000	-	-	2,136,000	
本集團其他僱員		25,140,000	2021年11月4日	-	9,976,000	-	200,000	14,964,000	附註1
		-	2023年3月25日	6,860,000	-	-	100,000	6,760,000	附註3
		-	2023年12月28日	34,540,000	-	-	-	34,540,000	附註2
其他僱員小計		25,140,000	-	41,400,000	9,976,000	-	300,000	56,264,000	-
總計		27,100,000	-	44,280,000	10,760,000	-	300,000	60,320,000	-

附註：

- 為根據首次授予所授出的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自限制性股份授出日期(即二零二一年十一月四日)起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售40%、30%及30%的限制性股份，惟須達成二零二一年激勵計劃項下的條件。
- 為本集團根據二零二三年激勵計劃授出的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自限制性股份授出日期(即二零二三年十二月二十八日)起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售40%、30%及30%的限制性股份，惟須達成二零二三年激勵計劃項下的條件。
- 為根據二零二一年激勵計劃預留(「預留授予」)的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自限制性股份授出日期(即二零二三年三月二十五日)起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售40%、30%及30%的限制性股份，惟須達成二零二一年激勵計劃項下的條件。
- 由於首次授予項下第一個解除限售期的解除限售條件均已獲達成，經薪酬委員會和董事會審議及批准，本公司於本年度內根據首次授予向合資格激勵對象歸屬合計10,760,000股限制性股票。本年度內概無根據預留授予及二零二三年激勵計劃歸屬限制性股份。
- 本年度內，因激勵對象離職或退休而失效的限制性股份合共300,000股。

## 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。本公司的附屬公司須按其薪資成本之若干比例向退休金計劃作出供款。本公司對退休金計劃的唯一責任為作出所規定的供款。

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

除根據二零二一年及二零二三年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56至72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」)(由全體三名獨立非執行董事組成，即李卓然先生(委員會主席)、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。

截至二零二三年十二月三十一日止前三年度的任何年度內，概無更換核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事  
林偉國

香港，二零二四年三月二十一日

董事會謹此向股東呈列截至二零二三年十二月三十一日止年度(「報告期間」)的企業管治報告。

## 企業管治文化及價值觀

本公司致力確保其事務按照高道德標準進行。此舉反映本公司的信念，在實現其長遠目標的同時，必須以誠信、透明及問責的方式行事。透過以誠信、透明及問責的方式行事，本公司相信，股東財富將長期實現最大化，而其僱員、與本公司有業務往來的人士及本公司營運所在社區均將受益。

企業管治乃董事會指示本集團管理層處理其事務之程序，以確保其目標得以達成。董事會致力維持及發展健全的企業管治常規，旨在確保：

- 為股東帶來令人滿意及可持續的回報；
- 保障與本公司有業務往來的人士的利益；
- 了解及平衡管理整體業務風險；
- 提供令客戶滿意的優質產品及服務；及
- 維持高道德標準。

## 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C1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C1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C3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。

董事會具備就本公司業務而言所需的技巧、經驗及多元化的觀點與角度，並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。董事會以執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)均衡地組成，使董事會具備強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

### 董事會的組成

於報告期間，董事會由以下董事組成：

#### 執行董事

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

#### 非執行董事

林偉國先生(主席)

許伊旋先生

#### 獨立非執行董事

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25至29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(約每個季度舉行一次)，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

除定期董事會會議外，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。

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	2/2
黃黨輝先生	4/4	1/1	2/2
林偉國先生	4/4	1/1	2/2
許伊旋先生	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	2/2

## 主席及行政總裁

主席及本公司行政總裁(「行政總裁」)的職位分別由林偉國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。

## 董事會獨立性評估

本公司已於年內設立董事會獨立性評估機制，當中載列程序以確保董事會具備強大的獨立元素，使董事會能有效地作出獨立判斷，以更好地保障股東權益。

評估旨在提高董事會的效率，發揮最大的優勢，並確定需要改進或進一步發展的領域。評估程序亦釐清本公司須採取何種行動以維持及改善董事會表現，例如解決各董事的個人培訓及發展需要。

根據董事會獨立性評估機制，董事會將對其獨立性進行年度檢討。董事會獨立性評估報告將提呈董事會，而董事會將共同討論結果及改進行動計劃(如適用)。

於報告期間，全體董事均已以個別問卷形式完成獨立性評估，亦輔以個別訪談。董事會獨立性評估報告已提呈董事會，而評估結果令人滿意。

於報告期間，董事會已檢討董事會獨立性評估機制的實施及成效，而評估結果令人滿意。

## 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、李卓然先生及李國泰先生將於應屆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 <sup>(1)</sup>
<b>執行董事</b>	
喬海俠女士(行政總裁)	A/B
黃黨輝先生	A/B
<b>非執行董事</b>	
林偉國先生(主席)	A/B
許伊旋先生	A/B
<b>獨立非執行董事</b>	
李卓然先生	A/B
李國泰先生	A/B
胡一威先生	A/B

附註：

(1) 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頁「公司資料」內。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即李卓然先生、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二零二二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二零二三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
李國泰先生	2/2
胡一威先生	2/2

## 薪酬委員會

薪酬委員會包括四名成員，即非執行董事林偉國先生以及獨立非執行董事李卓然先生、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、批准執行董事服務合約的條款；及審閱及／或批准與股份計劃有關的事宜。於二零二三年，薪酬委員會審閱並批准本公司之二零二三年限制性股份激勵計劃，包括(i)上述計劃的條款，(ii)激勵對象的資格，(iii)根據每名激勵對象的資格分配予彼限制性股份數目，及(iv)禁售條件；及審閱及批准所有現有股份計劃項下因激勵對象辭任或退休而失效的限制性股份。

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
林偉國先生	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二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表附註13。

## 提名委員會

提名委員會包括四名成員，即非執行董事林偉國先生以及獨立非執行董事李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。林偉國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以檢討董事會多元化政策董事提名政策。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
林偉國先生(主席)	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。董事會著重於本集團各個層級的多元化(包括性別多元化)。截至二零二三年十二月三十一日，本集團的員工性別比例為9,324名男性：5,763名女性。本集團認為，本集團的性別比例相對令人滿意。

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。董事會的目標為至少維持現時的女性成員比例，並以達致性別平等為最終目標。日後若有適合人選，董事會將繼續尋求機會增加女性成員的比例。

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。

## 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二零二三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，審查了截至二零二三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。

本公司已制定舉報政策供本公司僱員及其他與本公司有業務往來的人士可以保密及匿名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本公司的不當事宜的關注。

本公司亦已制定反貪污政策，以防止本公司內出現貪污及賄賂。本公司設有公開及可供本公司僱員舉報任何涉嫌貪污及賄賂的內部舉報渠道。僱員亦可向內部審核部門作出匿名舉報，而內部審核部門負責調查所舉報的事件並採取適當措施。本公司持續開展反貪污、反賄賂活動，培育廉潔文化，並積極組織反貪污培訓及檢查，以確保反貪污、反賄賂工作的有效性。

本公司已就廉潔從業方面採取了多方面的舉措。一方面本集團建章立制，強化黨風廉政建設。集團與下屬單位逐級簽訂《廉政建設工作責任書》，集團各級幹部及成本招採相關人員等人員簽署了《廉潔自律承諾書》，要求各級幹部要帶頭堅持踐行「一崗雙責」，要嚴要求、嚴管理、嚴監督，讓這種責任意識形成自覺化、常態化。其次，在制度中明確紅線、底線及廉潔自律要求，並加大宣導；加強幹部員工廉潔自律教育工作，做好幹部任前廉政教育，以身邊事教育警示身邊人，通過觀看廉政影片、廉政知識學習及測試等多種教育形式，強化公司幹部員工的廉潔自律底線要求，築牢廉潔從業的意識。另一方面本集團提高信息化的建設力度，使業務流程化和標準化，規範各項業務運行，進一步做好廉潔風險防控。

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

董事確認其於截至二零二三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 153 至 157 頁的「獨立核數師報告」內。

## 核數師的薪酬

截至二零二三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	0/1,150,000 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)	70,000/60,000 港元
	70,000/1,210,000 港元

## 公司秘書

甘美霞女士已獲委任為本公司公司秘書。甘美霞女士為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事，該公司為一間專注於綜合商業、企業及投資者服務的全球專業服務供應商。

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甘美霞女士合作及聯繫。截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至二零二四年四月二日，駱藝女士擔任本公司財務總監；而李婷女士自二零二四年四月三日起擔任本公司財務總監。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，甘美霞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

夏慤道 16 號

遠東金融中心 17 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。

### 有關股東的政策

本公司已制定股東通訊政策。該政策旨在促進與股東及其他利益相關方的有效溝通，鼓勵股東積極參與本公司事務，並使股東能夠有效地行使其作為股東的權利。根據上市規則第2.07A條，本公司以電子通訊方式向股東發佈本公司日後的企業通訊（「企業通訊」），並僅應股東要求向其寄發印刷本形式的企業通訊。本公司將於其網站([www.cndservice.com](http://www.cndservice.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上發佈企業通訊。

本公司檢討二零二三年股東通訊政策的實施情況及成效以及與股東的通訊活動，並對股東通訊政策的實施及成效表示滿意，該政策使股東能夠積極與本公司溝通。

### 憲章文件

於報告期間，本公司已修訂其組織章程細則。修訂詳情載於二零二三年四月二十七日致股東的通函。本公司組織章程細則的最新版本亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

## 一、關於環境、社會及管治報告

### 1. 報告簡介

本報告為本集團發佈的第四份環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 以下簡稱「ESG」)報告。本報告旨在向利益相關方充分展示本集團二零二三年度在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2023年1月1日至2023年12月31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、商業物業運營管理服務等業務。有關本集團業務策略、營運及財務表現的詳細內容，請查看本集團二零二三年度財務報告。

### 3. 報告編製標準

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」)頒佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的《環境、社會及管治報告指引》(以下簡稱「《ESG報告指引》」)載列的所有強制披露規定及「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。

本報告遵循《ESG報告指引》中提及的重要性、量化、一致性及平衡四大匯報原則，力求充分體現本集團在ESG方面的管理狀況與工作成效。本報告通過重要性議題分析評估回應「重要性」原則；以量化數據列表回應「量化」原則；並確保報告的披露範圍與匯報方法每年保持大體一致，以回應「一致性」原則，確保歷史數據具有良好的可比性；同時通過對負面議題及不良績效的檢討，回應「平衡」原則。

#### 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為貨幣單位。

#### 5. 報告發佈方式

本報告有中英文兩個版本，以電子版形式發佈，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](http://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，本集團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。

#### 品牌定位

美好生活共建者

#### 品牌願景

成為國內一流的城市空間運營服務商

#### 核心價值觀

發現需求、超越期望、共築幸福

#### 品牌使命

提供高品質的生活空間，引領美好生活

## 2. 可持續發展管理

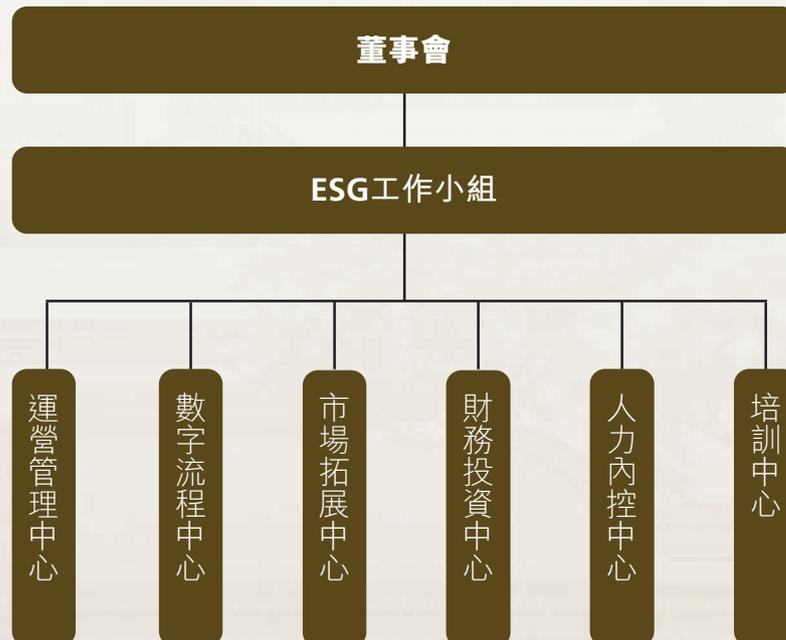
本集團高度重視 ESG 管理工作，深知服務品質提升、僱傭管理、環境影響管理等事宜對本集團財務表現和可持續發展的潛在影響，已建立以董事會為核心的多層級 ESG 管治架構，並明確其決策、執行、監督等方面的職責權限。

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。同時，董事會適時監督並檢討 ESG 相關目標的進展，並評估 ESG 相關目標與集團業務發展的契合度。

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。

各職能中心負責人作為 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。

### ESG管治架構



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》。

## 三、利益相關方溝通

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

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

## 四、ESG 重要性議題評估

本集團高度重視 ESG 重要性議題評估工作，並通過開展重要性議題評估工作，及時、全面地了解各項 ESG 議題對集團業務發展的重要性、相關的風險和機遇以及受利益相關方的關注度，並根據 ESG 重要性議題評估結果採取積極應對措施，以進一步促進集團 ESG 信息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：

## 步驟1 重要性議題識別

根據香港聯交所《ESG 報告指引》，結合集團業務發展情況、市場熱點及政策環境，識別出 19 項重要性議題。

## 步驟2 利益相關方溝通

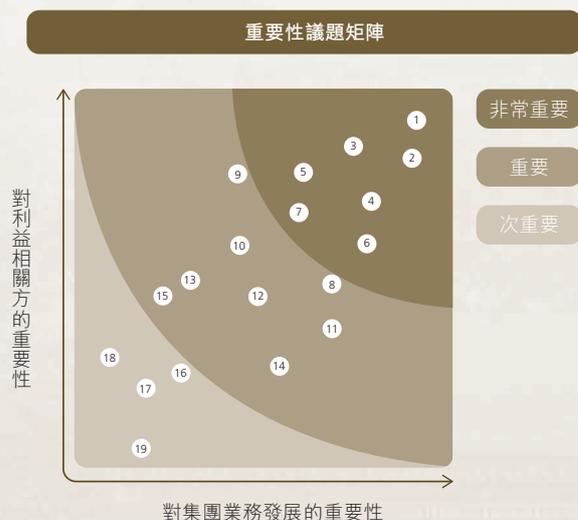
通過訪談等多種渠道與利益相關方進行溝通，並收集其對集團 2023 年度 ESG 表現的反饋與期望。

## 步驟3 重要性議題評估

集團管理層對分析結果進行評估，按照各項重要性議題的優先度進行排序，並編製 ESG 重要性議題矩陣。

## 步驟4 重要性議題響應

集團管理層結合利益相關方溝通與重要性議題分析結果，確認本報告披露重點，並在報告中做出針對性回應。



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

本年度重要性議題評估結果顯示，利益相關方的關注重點繼續集中在服務質量和客戶滿意度、推動智慧物業發展、客戶健康與安全、員工招聘與晉升等方面。本集團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，並以此作為本集團下一年度可ESG發展規劃的重要參考依據。

## 五、真誠服務，堅守卓越品質

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，深入洞察客戶的美好生活需求，聚焦服務品質優化，以精益求精的服務力迭新品質運營、價值創造，致力於營造美好生活場景，以期成為一流的城市空間運營服務商。

### 1. 打造品質服務

本集團始終關注客戶對美好生活的嚮往，持續優化服務體系，重視服務質量管理，並不斷尋求創新和突破，竭力為客戶提供品質服務、真誠服務。

#### 精研服務體系

本集團構建「4C美好生活服務體系」，聚焦可持續、關懷、舒適、社群四大特質，致力於為客戶提供源源不斷的品質和溫情服務。同時，本集團完善服務標準建設，結合集團戰略方向及各單位執行反饋情況，修訂《建發物業項目運營制度》，更新項目全週期管理的細化要求，持續優化項目全週期管理體系。

#### 4C美好生活服務體系





項目全週期管理體系

同時，本集團建立由集團、集群物業部、物業事業部、物業片區／項目構成的四級項目運營管理機制，並細化各層級的管理要點和工作職責，實現對服務質量的分層管理與監督，保障服務質量的落地實施，助力提升客戶滿意度與品牌美譽度。

物業集團	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責制定項目運營管理相關制度及標準</li> <li>檢查制度的執行情況、評價各經營單位的運營管理工作、監督制度標準有效落地、不斷優化提升運營管理水平</li> <li>重難點項目(含虧損)做好識別和預警、指導並跟進落實轉化</li> </ul>
集群物業部	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責品質、工程、安全、滿意度及經營情況的監督指導</li> <li>負責監督首進首交項目的標準孵化及交付籌備工作</li> <li>根據物業集團制定的標準做好物業事業部和片區/項目的檢查評價工作</li> </ul>
物業事業部	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>作為經營生產的主體，負責組織召開月度經營分析會，並完成各項指標及重難點項目的糾偏</li> <li>幫扶、監管、檢查各項標準制度的有效落地</li> <li>輿情、突發事件處理</li> </ul>
物業片區/項目	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責組織項目生產經營全週期的各項活動，並做好一圖一表建立和月度分析回顧，確保回款、營業收入淨利等關鍵指標的完成</li> <li>負責各項目的維序、環境、工程、客服、增值及人力行政等日常工作</li> <li>落地執行物業集團各項標準、保證項目運營安全</li> </ul>

項目運營管理機制

截至2023年12月31日，本集團物業管理組合範圍遍佈中國16個省、直轄市及自治區63個城市，合約項目達659個，合約建築面積約為101.8百萬平方米，在管建築面積約為61.4百萬平方米，向逾375,000個戶家庭提供優質服務，包括物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務等。本集團已獲得物業管理一級資歷，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。



ISO 9001 質量管理體系



ISO 14001 環境管理體系



ISO 45001 職業健康  
安全管理體系

本年度，集團榮獲「2023中國物業服務力百強企業25位」、「2023物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP 10第6位」、「2023中國國有物業服務領先企業綜合實力10強第7位」、「2023中國高端物業服務力TOP 20企業」等多項榮譽，彰顯市場對本集團物業管理服務的充分認可。

## 嚴控質量檢查

本集團持續完善品質管控檢查機制，細化對服務質量的分層監管與考核，以保障服務品質。

### 物業集團／集群物業部

- ✓ 集團負責組織第三方對常規項目進行暗訪及滿意度調研，實施評比，並作為考核的重要依據。
- ✓ 集群物業部按季度對標計劃指標及執行，檢查差距及工作標準的落地，每季度重難點項目覆蓋1次，其他項目全年覆蓋率不少於10%
- ✓ 組織建發系案場和常規項目的第三方檢查評價，原則上年度覆蓋1次。

### 物業事業部

- ✓ 按月對標計劃指標及執行，檢查差距及標準的落地。

### 品質常態化檢查機制

本集團亦積極開展現場暗訪和飛行檢查工作，並就檢查結果及時復盤、開展專項整改、專業跟進重難點項目，全方位保障物業服務質量。截至2023年12月31日，本集團已完成198個自有項目和119個外接項目的暗訪檢查，以及80個項目的飛行檢查。

## 探索服務創新

隨著社會老齡化結構的加深，保潔人員用工年齡與管理壓力同步上升，設備提效代替人工的傳統作業，將會成為行業未來發展的方向。在此背景下，本集團積極發展保潔新模式：基於作業場景，選擇清潔設備與人的人機結合方式，或多台機器協作的作業方式，在降低人員用工風險的同時，實現現場工作的量化管理，提升服務品質和效能。同時，本集團對保潔作業工單進行信息化管理，明確週期性專項工作與日常工作，且現場設備可根據運行實際效能制定符合現場作業的路線，以實現系統監控作業時長、覆蓋路線與頻次等，著力把控現場作業品質。

為促進保潔新模式有效落地，2023年，本集團面向環境模塊負責人及作業人員開展12場專項培訓，以提升其對保潔新模式的認識和理解。

- ✓ 針對環境模塊負責人，從邏輯原理、設備與系統的管理等內容進行宣貫，同時結合試點現場的走場學習，使其更深度的理解新模式的運行；
- ✓ 針對環境模塊作業人員，開展保潔設備新思路 and 綠化養護標準的專業培訓，使作業人員了解設備使用的新思路。



專項培訓現場

## 2. 推行智慧物業

本集團推崇以智能科技引領生活，致力打造綠色、科技、空間、人文為一體的人居環境。本集團依託互聯網和物聯網應用等先進技術，優化智能運營建設，創新探索智慧社區，升級傳統業務能力，旨在為客戶帶來全新的智能化、數字化服務體驗。

### 社區大腦平台

本年度，本集團繼續推動社區大腦平台的建設和應用，該平台集「人、企、事、物、財」於一體，將智能化設備設施與智慧社區平台相融合，實現社區項目管理的統一、標準化和運營管理體系的線上化、可視化、數據化及智能化，有效提升服務體驗。

## 智慧電梯

- 通過AI等技術實現機房遠程控制電梯溫度，並自動預警電動車入梯、長時間擋梯、電梯坑底水浸等風險，及時通知物業幹預相關事件，避免安全隱患，保障業主乘梯安全。

## 智慧人行

- 新增遠程開門功能，業主可通過手機app自助通行，並結合人臉識別、常規門禁卡開門途徑，多渠道提升業主通行體驗、提高維修人員工作效率。

## 智慧車行

- 業主可通過手機app為訪客進行車行預約，同時可查詢停車位信息、車位遠程落鎖、車位是否停車等情況，實現業主訪客無感通行及車位便捷管理。
- 將天啟平台和智能車場系統相對接，實現車流量情況、臨停車繳費信息、場內車輛明細等數據的可視化，並據此提供總覽、財務、工程等詳細分析，實現車輛統一管理，以智能化手段為業主提供安全便捷的車行服務。

## 智慧視頻

- 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，便於及時發現並處理項目安全隱患，實現監控線上化、管理集中化、監管統一化，有效提升小區安全性能。

## 智慧給排水

- 對生活水泵運行狀態、故障狀態、電源狀態、手自動狀態、管網壓力、溫濕度值等實時數據進行監測，並設置預警閾值，及時處理異常情況，保證設施設備正常運行。

## 智慧消防

- 對消防屋面末端最不利點的管網壓力值進行實時監測，對消防主機溫度、煙感、手報等消防點位火警、故障信號推送警告，實現遠程、多級消防管理，以智慧化手段確保消防安全。

社區大腦平台功能(部分展示)



社區大腦平台界面

### 智慧機器人

本年度，本集團繼續通過香薰機器人、導覽機器人、測溫機器人、清潔機器人等智慧機器人輔助物業服務人員，提升服務品質及效率。



香薰機器人利用超聲波霧化技術定時定點擴散噴香



導覽機器人通過語音指令及觸碰面板實現智能引導避障



清潔機器人自助完成充電、給排水循環高效執行洗地任務

同時，本集團精準洞察客戶需求，推出快遞及外賣配送機器人，為業主提供取快遞和外賣配送到家服務，有效延伸服務邊界，為客戶構築美好生活能量場。



**業主下單**

**下單：**業主在手機端填寫送貨地址和取件碼完成下單



**物業管家放物**

**電話確認：**物業管家先給業主電話，確保業主在家；

**下單放物：**物業管家在手機端或者機器人操作界面填寫送貨地址，放入快遞，完成下單；

**開始送物：**機器人開始送物。



**業主取物**

**電話確認：**機器人到達後，主動電話通知業主已送到家門口請取物，並發送取貨碼短信給業主；

**輸入密碼：**業主在機器人操作屏上輸入取貨碼；

**完成取物：**驗證完後業主取貨。

### 「慧生活」一站式社區服務平台

為提升智慧服務水平，本集團持續優化「慧生活」一站式社區服務平台，在提供生活服務、線上客服、手機訪問控制及鄰裡社交多樣化服務的基礎上，不斷豐富其模塊功能，包括在基礎服務板塊新增「雲視頻」模塊、在物業服務板塊新增「建發甄選」模塊等，切實滿足客戶日益增長的多樣化智能需求，並提升客戶的生活舒適度和幸福感。

## 生活服務

- 通知公告、報事維修、投訴、表揚、家政、裝修、房屋中介、在線繳費等功能全部收錄，細緻深入生活點滴，讓業主足不出戶體驗物業貼心服務。

## 線上客服

- 通過app與專屬管家即時聯繫，管家全程跟進、協調處理需求，直至問題解決，為客戶打造全新體驗。

## 手機訪問控制

- 手機開門功能，節約進出拿門禁卡時間，同時具備便捷的訪客碼功能，省去訪客門崗核對信息步驟，提高效率。

## 鄰裡社交

- 為業主在線下搭建集學習、交流、生活服務為一體的平台，通過線上線下互通協作，共建有愛、有分享、共同成長的新型鄰裡關係，進一步提升業主的居住幸福感及社交溢價。

「慧生活」部分功能



「慧生活」手機app操作界面

## 3. 耕耘多元業務

本集團圍繞客戶核心需求，優化資源配置和業務佈局，不斷拓寬並豐富業務類型，以此打造完善的物業服務生態。

### 社區增值及協同服務

本集團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，主要包括家居生活服務、家居美化服務、房地產經紀及資產管理服務、公共區域增值服務、養老及健康增值服務及智能社區服務，涵蓋生活服務、空間服務、資產服務等多種類別。

01



**家居生活服務**  
家政及清潔服務、  
維修及保養服務及  
零售業務。

02



**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。

03



**房地產經紀及  
資產管理服務**  
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。

04



**公共區域增值服務**  
出租公共區域及  
廣告位。

05



**養老及健康增值服務**  
建發溢佰養老中心  
營運，提供社區  
護老服務及  
機構護老服務。

06



**智能社區服務**  
智慧物業管理服務的  
設計及建造服務，  
運營「慧生活」  
手機應用程序

### 案例：「新居開荒 — 搬家還原」一站式無憂入住服務

在新房交付期間，本集團管家、事業部及供應商團隊可為業主提供「新居開荒 — 搬家還原」一站式無憂入住服務。具體而言，服務團隊安排收納師上門，對舊家物品進行分類打包、新家戶內進行空間規劃，同時根據業主的反饋及時調整工作重點。此外，開荒服務結束後，由收納團隊銜接進行搬家還原服務，將各類家具及生活用品擺放有序美觀，改善居住空間，提升家居生活質感，使得業主真實體驗到無憂搬家、拎包入住式服務。



搬家收納



新居開荒

#### 非業主增值服務

非業主亦是本集團服務的重要對象。本集團傾力為非業主提供類型豐富、覆蓋各階段的全面細緻服務，以滿足社區各類客戶的多元化需求，具體包括：

- 從物業管理、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；
- 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。

## 商業運營管理服務

為推動優勢互補，打造集「物業管理+商業運營」於一體的輕資產服務商，本集團向寫字樓、購物中心等各類商業物業的業主提供商業物業運營管理服務，具體包括：

- 向開業前階段的商業物業，提供例如定位、規劃及設計顧問服務等；
- 向已建成的商業物業，提供例如租戶及租賃管理、運營管理以及規劃和營銷服務。

憑藉專業的服務能力，本集團榮獲商業地產金坐標「年度商業地產優秀運營商」、「年度最具影響力會員運營標桿企業TOP10」、CCFA中國連鎖經營協會「購物中心企業TOP100」、第六屆金燈獎「總部管理大獎」等多項榮譽，贏得市場高度認可。截至2023年12月31日，本集團提供服務的商業項目21個，本集團在管商業物業的面積為1.05百萬平方米。

## 4. 保障客戶權益

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，通過加強社區安全管控、及時回應客戶訴求、完善信息安全與隱私保護制度、遵守誠信營銷原則等多項舉措，全力保障客戶權益，不斷提升客戶滿意度。

### 守護業主安全

本集團將社區安全管理視為工作的重中之重。本集團制定並執行《建發物業公共區域隱患排查制度》《建發物業集團安全底線督導紅黃牌制度》《對物業有限空間施工作業管理要求》等內部制度，設立零消防、電梯、人身傷害安全責任事故的安全生產目標，並舉辦「安全生產月」活動，強化安全管控。同時，本集團依託智能化技術，構建智能入戶安防體系「五道防線」，並持續完善社區「九重防範」安全責任體系，全面保障業主安全。

## 第一道防線：出入口及邊界

採用周界入侵報警和小區大門人臉、車牌識別系統，以電子圍欄為主，紅外對射為輔，閉合防護小區周界。

## 第二道防線：公共區域

安裝視頻安防監控系統和智能巡更系統，實現社區 24 小時、200 萬像素高清監控，時刻保護小區安全。

## 第三道防線：單元樓出入口

配置單元樓棟門禁和對講系統，實現樓棟門廳人臉識別，確保樓棟安全。

## 第四道防線：電梯轎廂

在電梯機房佈設一條 6 芯屏蔽線到消控中心，實現五方通話。

## 第五道防線：戶內報警

安裝入戶大門智能門鎖系統與室內報警系統，具有人臉識別、二維碼、門禁 IC 卡、手機線上 app 開門、報警接口等功能，並具備智能家居拓展功能。

智能入戶安防體系「五道防線」



門崗甄別檢查



來訪人員登記



閉路監控系統



門禁管理系統



安全事項提醒



可疑人物跟蹤



24小時巡查



安防報警系統



安全應急預案

「九重防範」安全責任體系

為保障安全管理的有效性和及時性，本集團每月開展一次安全隱患檢查，每月召開一次安全工作会议。其中，安全隱患排查重點針對消防安全、電梯安全、泳池安全、水景安全、防跌設施(含兒童遊樂設施)安全、高空拋物等開展隱患排查，全方位保障社區基礎設施的安全運行。同時，本集團積極組織安全培訓與考核，確保工程負責人持證上崗。此外，本集團通過開展現場安全教育，告知作業人員在作業現場和工作崗位存在的危險危害因素、防範措施及事故應急措施，並確保安全培訓覆蓋項目的所有成員及流程，以避免安全教育缺位，切實保障業主安全。本集團亦面向業主開展禁止高空拋物宣傳和電梯安全知識普及，以提升業主的安全意識。



禁止高空拋物宣傳海報



電梯安全小知識海報

同時，本集團通過制定年度安全生產計劃，組織事業部簽署安全生產目標責任書，定期開展安全管理檢查，並將檢查和整改結果與項目負責人績效考核相掛鉤等措施，進一步強化各層級的安全管理責任。此外，本集團通過制定全面完善的安全事故應急救援預案，並組織電梯困人應急救援、消防火災演練、防汛演練等應急演練活動，在鍛煉員工安全應急處理能力的同時，提升業主的風險防範意識，以實際行動護航業主安全。本年度，本集團共計開展913場消防應急演練活動。

### 案例：電梯困人應急救援演練

2023年5月，本集團書香印翠府項目開展電梯困人應急救援演練。本次演練以模擬電梯突發困人情況為主要場景，充分鍛煉電梯使用單位和維保單位的應急處置和快速反應能力，同時提升業主對電梯突發事件的應急處理意識。



監控人員實時溝通現場情況

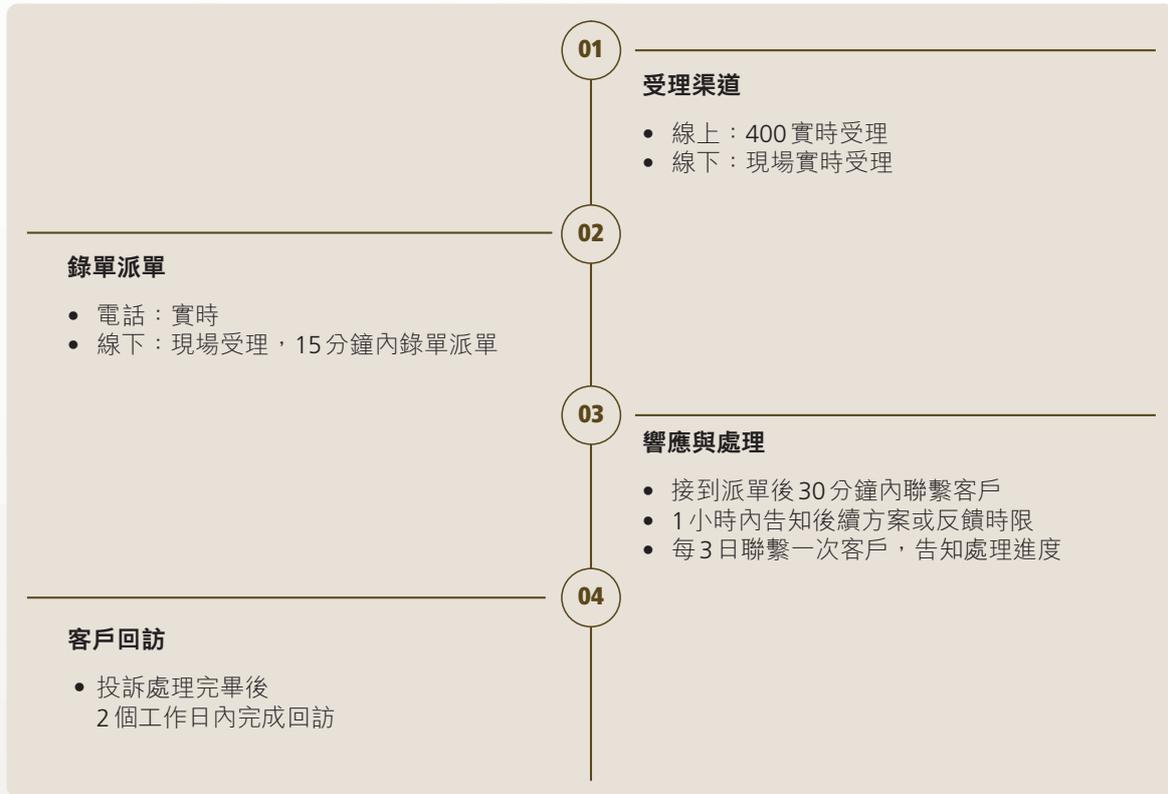


維保人員實施救援

#### 客戶投訴處理及滿意度提升

本集團以客戶體驗與需求為導向，制定並執行《客戶投訴處理作業指導書》，明確客戶投訴信息的收集、傳遞、處理、分析及反饋流程，定期分析客戶投訴處理情況和業主滿意度，致力提高客戶投訴處理的及時性、準確性、全面性、有效性和透明度。

本集團已建立包括400全國服務熱線、建發物業企業微信、鑽石會小程序及公眾號報修投訴功能、項目前台雲坐席電話等投訴渠道。在接獲客戶投訴時，本集團根據投訴內容、投訴類型及嚴重程度等，對投訴進行分級處理，以保證在最短時間內安撫和穩定客戶情情緒，並及時處理和解決。



客戶投訴處理流程

為持續提升客戶滿意度，本集團通過聘請第三方專業機構每月開展客戶滿意度調研，調研內容涵蓋安保管理、停車管理、衛生清潔、綠化養護、社區文化氛圍、物業入戶維修等指標，調研結果將應用於項目人員及各經營單位考核中。同時，各事業部針對滿意度較低的項目，開展客戶訴求點梳理與整改，以持續優化服務質量和客戶體驗。



## 關鍵績效

調研數量：**12**次

調研樣本量：**11,140**份

客戶滿意度：**93**分

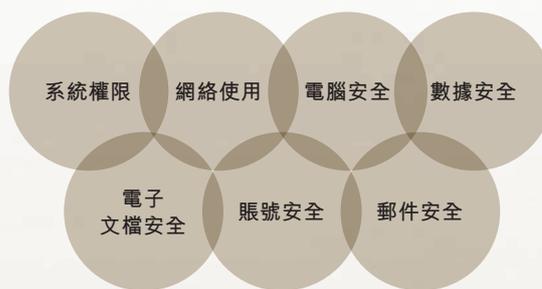
## 信息安全與隱私保護

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，制定並執行《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》等制度，明確規範信息安全管理舉措和員工信息安全責任，致力保障客戶和企業內部的信息及隱私安全。截至2023年12月31日，本集團官網、辦公OA系統、房介通系統、智慧出行管理平台、售後呼叫中心客服系統，均獲得二級信息安全等級保護備案證明。



### 信息安全管理舉措

- 信息技術部保障集團投資建設的軟件、硬件和網絡安全穩定運行，並重點做好安全教育，加強員工安全意識。
- 堅持「軟件正版化」原則，降低使用非正版軟件帶來的信息洩露風險。
- 信息技術部每季度通過排查接入內網電腦非法安裝未經授權軟件的情況，各區域公司提交自查報告。
- 用戶應妥善保管賬號及密碼，並定期更改，不得交予他人使用或使用他人賬號。
- 對外提供的敏感數據必須進行脫敏處理。
- 信息技術部每月檢查各系統日誌的完整性，並確認日誌可以正常使用。



員工信息安全重點管理行為

為加強信息系統和網絡的安全性，本集團建立專人專項負責的信息系統應急機制，由對應人員跟進主責分管事務，實現快速預警和及時響應。本集團每年開展一次故障演練，通過模擬系統、數據庫、網絡等多維度的故障，提升應對突發情況的處理能力。本年度，本集團參與廈門市護網行動(網絡安全攻防演練活動)，通過對攻擊進行監測、分析和應對，順利防守住各類網絡攻擊和滲透。

在客戶隱私保護方面，本集團通過建立嚴格的客戶保密制度及客戶保密策略，對客戶信息進行專項存儲，嚴格審批客戶信息的收發、傳遞及外出攜帶，築牢客戶隱私安全底線。

## 負責任營銷

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，持續修訂《建發物業服務品牌管理制度》等內部管理制度，更新並細化品牌標準管理、宣傳推廣管理、品牌輿情管理、商標管理、客戶關係管理等相關規定，為集團對外推廣和營銷提供統一參考。

品牌標準管理	宣傳推廣管理	品牌輿情管理	商標管理	客戶關係管理
<ul style="list-style-type: none"><li>• 品牌標識規範</li><li>• 標準宣傳包使用標準</li><li>• 品牌落地工作</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 廣告宣傳規範</li><li>• 視頻製作規範</li><li>• 媒體平台規範</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 網絡負面輿情分級標準</li><li>• 新聞發言人管理</li><li>• 媒體採訪管理</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 商標註冊要求</li><li>• 商標使用要求</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 樹立「以客戶為中心」的基本原則</li><li>• 客戶關係管理</li><li>• 業務處理流程</li></ul>

品牌管理制度內容

同時，為了提升集團品牌影響力，加強誠信推廣與合規營銷，本集團新增《品牌管理底線要求》，明確宣傳底線，進一步降低違規營銷的風險。

## 《品牌管理底線要求》內容要點

- 嚴禁違反品牌標識系統應用規範，輸出錯誤。
- 嚴禁鼓吹權貴、崇洋媚外、畫面低俗有損國企形象。
- 嚴禁宣傳中涉及各級政府黨政機關、政策解讀(除非確定且為國家倡導的)、蹭熱點。
- 嚴禁內容含糊不清、錯別字、錯誤信息、虛假宣傳。
- 嚴禁違反廣告法，素材侵權。
- 嚴禁未經集團審批，直接對外宣傳集團層面數據。
- 嚴禁在園區主動線露出不符合規範的標識、廣告。

此外，本集團執行集團一事業部的兩級品牌檢查機制，針對項目出街海報、視頻、主動線標識、宣傳物料等營銷內容，每月開展常態化檢查，並沉澱正負面案例集，通過監督手段確保品牌落地的合規性。本集團亦針對新進城市、重難點項目及基層關鍵崗位開展品牌專題培訓，有效提升項目人員對品牌制度及合規要求的理解和應用。

## 5. 保護知識產權

本集團重視知識產權保護工作，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使用和管理流程，切實保障集團知識產權權益。此外，本集團通過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，並禁止員工使用無版權或權屬不明的軟件或素材等舉措，規避知識產權侵權風險。

截至2023年12月31日，本集團累計獲得59項軟件著作權、7項專利、12個商標；其中，本年度新增14項軟件著作權及1項專利。

## 六、平等包容，打造活力職場

本集團將員工視為企業發展的寶貴財富，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》《中華人民共和國促進就業法》《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定並執行《建發物業服務集團有限公司人力資源制度》等內部制度，致力為員工提供公平公正的僱傭機會、健康安全的工作環境以及民主和諧的工作氛圍。同時，本集團不斷完善人力資源管理體系，重視員工的發展與成長，竭力打造優秀的專業團隊。此外，本集團高度關心員工的身心健康與安全，通過開展豐富多彩的員工關懷活動，主動傾聽員工心聲，實現員工與集團的互促共進。

### 1. 建設人本職場

本集團高度重視人本職場建設，不斷優化人力資源管理制度體系，落實員工招聘、離職、薪酬福利等方面的相關規定，力求全面保障員工合法權益。同時，本集團為員工提供平等的發展機會和有競爭力的薪酬與福利，不斷促進優秀人才的引進與保留。

#### 合規僱傭

本集團制定並執行《建發物業服務集團有限公司人力資源制度》《人才推薦獎勵管理辦法》《員工離職管理指引》等內部制度，明確僱傭各環節的要求、流程與規範，持續加強人才隊伍建設。本集團每年度開展人才盤點，根據業務需求制定招聘計劃，通過外部招聘、內部競聘、內部推薦及離職返聘等方式進行多渠道招聘，持續吸納符合集團業務發展需求的優秀人才，為公司的快速發展提供人才保障。同時，本集團支持殘障人士就業和退伍軍人轉業發展，結合用工需求為其提供合適的就業崗位。

### 案例：校園招聘

本年度，本集團開展主題為「創無限、建未來」的校園招聘活動，提供項目管理類、工程技術類、社商經營類及市場拓展類四大類別崗位，並開展線上空中宣講直播、線下校園宣講會等多渠道招聘活動。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，招聘活動加深了學生們對公司整體情況的了解，吸引眾多學生投遞簡歷，順利推進集團年度校園招聘計劃的執行，為公司的人才儲備庫注入大批新鮮血液。



校園宣講會現場



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。本集團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影響，杜絕任何形式的歧視行為。同時，本集團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，本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。本集團亦參考國際勞動準則與規範，保證員工集體談判權益。本年度，集團未出現任何僱傭童工或強制勞工的情況。

此外，本集團不提倡員工加班，加班員工可獲得相應調休或報酬，以保障員工應有的權益。對於有離職需求的員工，本集團亦建立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2023年12月31日，本集團僱員總數達15,087人。

## 薪酬福利

本集團制定並執行《建發物業服務集團有限公司人力資源制度》等內部制度，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。同時，本集團提供完善的福利政策，包含法定福利及節日、生日、喪、生病、生育、結婚、退休離崗慰問等公司自有福利。此外，本集團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。

同時，本集團積極順應性別平等的時代趨勢，嚴格遵守國家關於女性職工休假管理規定，明確女性員工享受產檢假、產假、哺乳假等，並為配偶分娩的男性員工提供護產假，持續構建女性員工福利保障體系。

### 法定福利

- 基本養老保險、工傷保險、失業保險、生育保險、基本醫療保險、住房公積金
- 國家法定節假日、婚假、產假、喪假、年假等帶薪假期

### 公司福利

- 崗位補貼：公務交通補貼、租房補貼、異地工作補貼、通訊補貼、職稱／證書補貼、授課補貼、兼職補貼、管培生補貼、高溫／防寒補貼、誤餐補貼、節日補貼、特殊崗位補貼（如夜間補貼）
- 其他福利：員工團體商業險、企業年金、員工體檢等健康管理、工會團體活動

## 2. 心系員工成長

本集團高度重視人才的職業發展與成長，持續加強員工培養及人才梯隊建設，並提供多樣化的職業晉升通道以及多層次的培訓發展體系，致力為員工搭建廣闊的成長平台，支持員工釋放自我潛能、實現人生追求與價值。

## 考核晉升

為完善績效考核及激勵約束機制，本集團制定並執行《建發物業服務集團有限公司績效考核管理辦法》等內部績效管理制度，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或獎金掛鉤，並作為年度評優、職務晉升及內部競聘等的參考依據。同時，本集團制定並執行《建發物業 2022 年市場拓展專項獎罰辦法》《建發物業服務集團有限公司社商經營業務獎勵制度》等內部激勵政策，明確市場拓展獎勵和業務提成獎勵，鼓勵符合業務需求、能有效發揮員工能動性的跨區域員工的調配，進一步完善員工績效考核及晉升體系。

本年度，為拓寬員工發展通道，本集團實施「賽馬制」考核晉升方式，即組織新交付項目關鍵崗位的內聘，將競聘者統一納入儲備人才池並進行培訓，培訓考核通過後方可正式上崗。

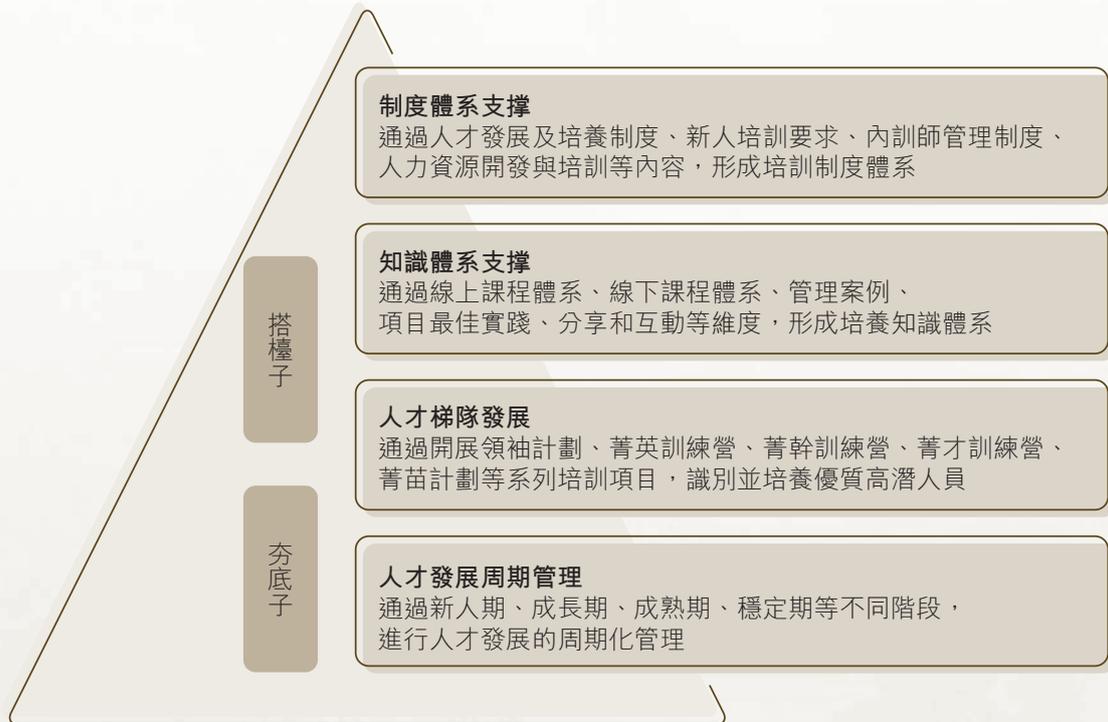


「賽馬制」人才選拔流程

## 員工培訓

人才培養是推動企業長期發展和持續繁榮的重要力量。本集團制定並執行《員工考證管理辦法》《內訓師管理制度》等內部管理制度，並持續修訂《建發物業服務有限公司培訓管理制度》《建發物業服務有限公司培訓作業手冊》等內部管理制度，細化教材與題庫、講師、學員、新人指導師、學習平台等管理工作的要求，明確培訓工作實施規範，為新業態、新需求下的培訓發展提供制度保障。

在員工培訓體系方面，本集團採用「搭臺子」和「夯底子」雙管齊下的策略，結合平台、機制、標準與實施的具體要求，構建並充實培訓體系。在「搭臺子」方面，通過線上、線下、案例、實踐、分享等系列動作，架設各級員工學習通道；在「夯底子」方面，通過開展菁苗、菁才、菁幹、菁英領袖計劃等培訓項目，輸送各層級潛在培養對象進行學習，對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。



人才發展系統規劃

本年度，本集團圍繞新項目幫扶、新員工培訓、業務痛點難點等重點需求，聚焦「兩新」、「兩崗」、「兩師」專項培訓，以培訓對象為主要抓手，針對性提升崗位所需、員工所求的核心技能，有效實現培訓內容與業務實踐的緊密結合。本集團創新開展「送課到一線」培訓項目，選拔經驗豐富的優秀內訓師前往一線講解企業文化、業務情況、实操要點等內容，輸出項目開展的方法論、案例实操等先進經驗，通過「老帶新」的培訓模式，幫助新事業部和新城市負責人快速適應崗位。



### 案例：「送課到一線」培訓

本年度，本集團完成寧德、莆田、廣州、濟南四站「送課」培訓，累計參訓188人，綜合考試通過率達80%。針對各事業部不同業務痛點，集團針對性設計不同課程方案，並對未達標項進行專項輔導提升，有效提升新團隊問題解決能力。



為一線員工講解業務要點

### 案例：賽馬制 — 菁幹班培訓

2023年5月，本集團開展賽馬制 — 菁幹班第1階段培訓，內容聚焦新交付項目的專題課程，共計66人參與，培訓滿意度達9.97分。通過訓前思維導圖製作、課程邏輯順序優化、講授技巧輔導、學習手冊製作，打造邏輯和內容更加規範的精品課程，為員工提供更為優質的培訓資源，助力員工快速形成項目管理思維、提升項目實踐能力。



賽馬制 — 菁幹班培訓現場

## 案例：內訓師培訓及認證

為推進內訓師隊伍建設，本集團於2023年2月-3月開展年度第一期「師道匠心薪火相傳」主題內訓師培訓及認證項目，共計46名學員參與，其中42名學員通過認證，認證通過率達90%。通過傳授開發課程的技巧、個人呈現與互動控場要點，本次培訓有效地將知識、技能交付給學員，以促進知識與經驗的沉澱和傳承。



內訓師培訓現場

本集團鼓勵員工積極學習專業知識，考取與行業技能相關的多種證書及職稱，如全國房地產經紀人資格證、中控證、電梯安全員管理證、保安證、會計初/中/高級職稱等，並為員工報銷考取證書產生的費用（如課程、報名、評審、教材、物料等費用）。員工通過考試並取證後，本集團將根據各地政策每月發放證書補貼，激勵員工不斷學習和提升自我。



「職行力」app 界面

本年度，本集團繼續優化「職行力」線上培訓平台，為員工提供多元的線上課程。在內容上，本集團關聯建發集團培訓界面以引入更多培訓課程，豐富學習資源；在功能上，本集團新增手機端創建培訓班、手機端抽查培訓的功能，以提升培訓開展與核查的效率，保障培訓效果。

## 線下培訓關鍵績效

培訓場次：**5,754**次  
 培訓人次：**75,986**人次  
 培訓總時長：**6,561**小時

## 「職行力」平台關鍵績效

培訓場次：**101**次  
 培訓人次：**20,787**人次  
 培訓總時長：**142,326**小時

### 3. 傾注溫暖關懷

本集團認真傾聽並重視員工的想法和需求，將員工溝通與關懷視為團隊建設的重點環節，通過搭建多樣化溝通渠道、開展豐富多彩的員工活動，為員工謀福祉，促進員工的融洽共處，營造和諧的團隊氛圍。

#### 傾聽員工心聲

本公司始終提倡員工參與和民主溝通，力求創造平等、透明、互信的溝通環境，建立多樣化的員工溝通渠道，包括但不限於溝通會、培訓、交流與學習、投訴與建議、滿意度／敬業度調研、網絡交流平台等，以切實解決員工問題。

本集團開展管理層 — 員工溝通機制，根據員工入職後的不同階段，適時採取針對性的溝通管理措施，包括入職面談、調動面談、離職面談、績效反饋面談、評優及其他工作面談等，並通過《員工面談記錄表》記錄員工的想法與意見，及時做出相應改善措施，以滿足員工合理需求。同時，本集團定期開展與員工的溝通交流活動，如員工生日會、骨幹團建、新老員工座談會等，充分聆聽員工心聲。

同時，本集團開通企業微信 — 美好創「建」社 — 「聽建聲音」欄目，公示、宣導所在單位投訴或建議接收人的郵箱或聯繫方式，確保員工訴求和建議能夠直接傳達接收人。針對員工投訴，本集團將在受理後3個工作日內將有關情況反饋至員工本人，針對被採納的合理化建議，本集團將根據實際情況及造成的影響給予建議人一定獎勵。



美好創「建」社界面

本集團每年通過無記名問卷開展員工滿意度調研，涵蓋集團全體員工，且各單位可根據實際需求自行開展專項調研。本年度，員工整體滿意度為4.7分（總分5分），維持高位水平。

## 工作生活平衡

本集團倡導員工勞逸結合，支持員工組建各類興趣協會，並積極開展形式多樣、內容豐富的文化類、體育類娛樂活動，讓員工在工作之餘得到放鬆，享受多彩生活。

### 文體活動

籃球、羽毛球、游泳、健身活動、插花活動、戶外拓展等。

### 支持工作生活平衡的舉措

### 文藝比賽

歌唱比賽、誦讀比賽等。

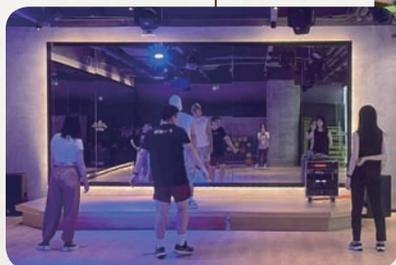
### 生活福利

電影票、生日蛋糕券等。

健身活動



誦讀比賽



游泳活動



羽毛球活動



籃球活動

## 案例：「家•嚮往的生活」主題團隊活動

2023年12月，本集團工會開展「家•嚮往的生活」主題團隊活動。本次活動組織了戶外拓展、美食盛宴、團體遊戲等各類趣味項目，讓員工在繁忙的工作之餘盡情享受溫馨與歡樂。



主題團隊活動現場圖

## 案例：「踐行傳承 生生不息」誦讀比賽

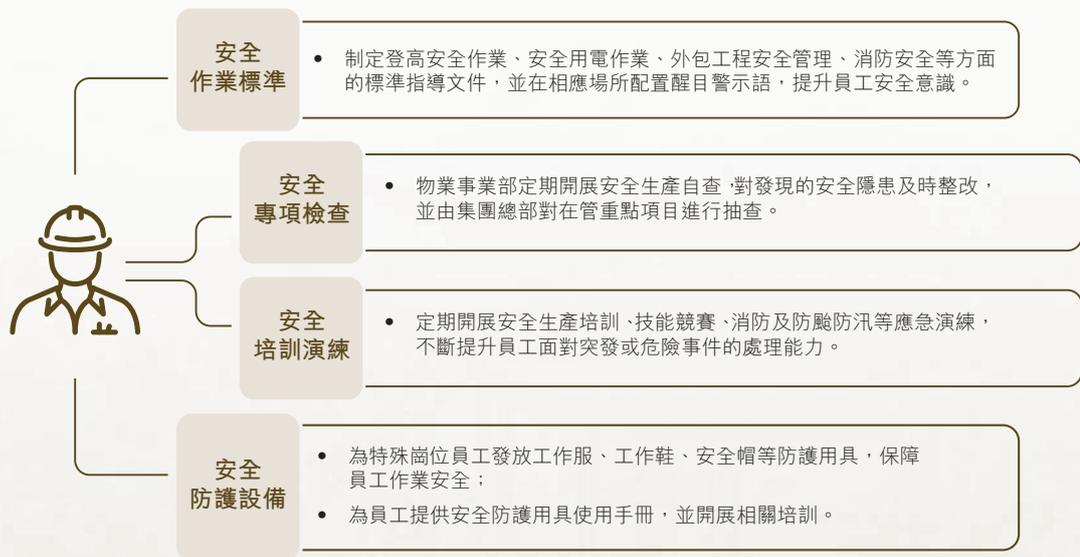
2023年11月，本集團舉辦2023建發物業誦讀比賽，給予員工展示自我才華的舞台和放鬆休閒的空間。比賽期間，選手們在舞台上自信誦讀經典文學作品，提高自身文化素養和語言表達能力，同時為觀眾提供沉浸式文化體驗，讓大家在繁忙的工作之餘陶冶情操、感受文字魅力。

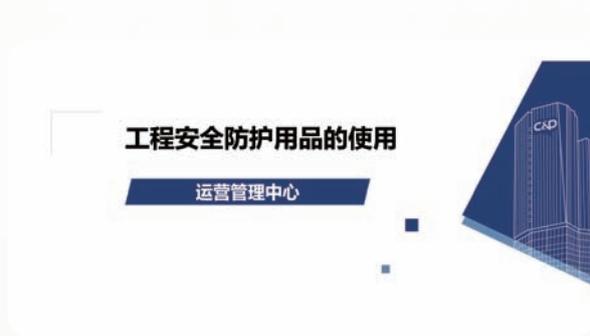


誦讀大賽活動現場圖

## 4. 保障健康安全

本集團始終將保障員工的健康安全作為要務，嚴格遵循《中華人民共和國安全生產法》和《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定並執行《物業安全管理作業手冊》《對物業有限空間施工作業管理要求》等內部制度，明確各單位的安全管理職責以及施工人員的作業要求，並通過嚴格的監督檢查，防範安全事故發生。同時，本集團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，提升員工自我保護意識和麵對突發或危險事件的應急處理能力，致力達成零消防、電梯、人身傷害安全責任事故的安全目標。





工程安全防护用品使用手冊



泄壓閥使用培訓材料

## 案例：消防培訓及演練活動

2023年6月，本集團建發央譽服務中心組織消防培訓及演練活動，全體工作人員參與。演練前，安全員就應急演練程序、危險因素識別及防範舉措、消防器材使用規範等向工作人員進行培訓。演練時，全體工作人員順利做到快速有序撤離以及正確使用各類消防設施撲滅各處火源等。本次演練使得員工熟悉消防設備使用和應急程序，切實增強員工應對火災事故的快速反應能力、應急處理能力。



演練前培訓

使用消防水帶滅火



同時，本集團關心員工的身心健康，為員工定期安排健康體檢、購入商業保險，並組織心理健康講座。此外，本集團亦在茶水間為辦公室職員準備夏季消暑飲品，為一線人員提供消暑降溫慰問等關懷，並開設員工食堂以提供營養膳食，以此增強員工的幸福感和歸屬感。

## 01

### 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。

## 02

### 消暑降溫慰問

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

## 03

### 營養膳食

- 開設食堂，為員工準備營養均衡、種類豐富、新鮮可口的健康工作餐，通過膳食調節保障員工職業健康。

### 案例：心理健康講座

2023年11月，本集團廈門事業部開展心理健康講座，邀請廈門大學特聘講師講授《深度溝通心理學原理及技巧》課程。本次講座通過心理繪畫小遊戲、心理學理論講授、實踐運用等方式，幫助員工學會自我心理疏導及調節工作和生活中的壓力，並保持健康心理和愉悅心境。



心理健康講座培訓現場

### 案例：防暑降溫關愛活動

為關護員工健康安全，本集團開展2023年度夏季防暑降溫關愛活動，將菊花茶等助於降溫消暑的清涼禮包分發給一線員工，體現了本集團在炎炎夏日對員工的關懷，切實提升員工的幸福感和滿足感。本年度，集團累計為25個事業部的11,475名員工送去清涼禮包。



為員工送去清涼禮包

## 七、協同共進，倡導誠信經營

本集團始終堅守廉潔底線，積極推動廉潔文化建設，弘揚清風正氣，致力營造公正、透明的經營環境。同時，本集團堅定倡導誠信合作，持續加強供應商管理和溝通，竭力與供應商建立互信互利的共贏關係，攜手供應商共同成長。

### 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《廉潔自律手冊》等內部管理制度，對維護公司利益、員工禁止行為、財務資金、信息管理、人力行政等規範做出明確規定，並在《入職承諾書》中加入反舞弊反貪污相關條款，進一步規範員工廉潔行為。

在日常工作中，本集團通過開展廉潔自律專題講座、組織觀看廉潔自律影片、面向新入職員工開展廉潔自律專題課程等活動強化廉潔自律教育，以此不斷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。此外，本集團在重要節假日前均會發佈《紀律要求通知》，提醒全體員工恪守廉潔底線，營造誠實守信、風清氣正的經營環境。

在投訴與舉報方面，本集團開通多樣化的貪腐行為舉報渠道，並在收到相關舉報後，第一時間安排人員對舉報事項進行核查，如確實存在貪污問題，將根據情節進行處罰，情節嚴重者移交司法機關處理。核查完畢後，通過舉報途徑反饋給舉報人，匿名投訴則反饋給轉辦單位。本年度，未發生對本集團或員工提出並已審結的貪污訴訟案件。



本集團通過面授、線上自學、視頻展示等多種形式開展反貪腐培訓，對董事及全集團各層級人員進行廉潔自律教育，培訓內容涵蓋集團廉潔自律手冊規定、國有企業領導人員廉潔從業若干規定、國有企業常見職務犯罪等內容，以此加強全員的反貪腐意識。本年度，本集團共開展34場反貪腐培訓，參訓人數共計12,031人，受訓時長共計40,715小時，考試通過率100%。

### 案例：新進員工廉潔自律專題教育

2023年8-9月，本集團開展新員工廉潔自律專題教育，共計39人參訓。本次培訓緊密圍繞「紀律要求」與「工作作風」兩大核心主題展開，深入剖析了工作中的行為規範和準則，將廉潔教育向一線穿透，為新員工打好廉潔從業預防針，共同構建風清氣正的工作氛圍。



廉潔自律培訓現場

### 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，持續優化供應商准入、評估與淘汰等全流程管理，加強供應商環境與社會風險把控，並注重供應商廉潔管理，致力於構建可持續的供應鏈。同時，本集團積極與供應商保持穩定密切的交流和溝通，力求與供應商建立穩定長遠的合作關係，旨在實現共贏共榮。

## 供應商管理流程

本集團制定並執行《供方管理手冊》《招標採購管理手冊》《採購合同管理手冊》《非招標採購管理手冊》等內部制度，持續完善供應商准入、評估和淘汰機制，確保供應商管理工作的規範化、標準化。本年度，本集團面向合作的所有供應商執行以下供應商管理流程。



## 供應商管理全流程

## 供應商環境及社會風險管理

本集團高度重視供應商環境及社會風險管理，在供應商准入考察和評估上設置多項環境及社會相關指標，引導供應商不斷提升 ESG 履責能力，以促進供應鏈的可持續發展。



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



優先考慮繳納社會保險、購買商業醫療保險的供應商



增加綠色新產品、綠色工藝作為供應商加分項



增加人員超齡考核作為必須項，確保供應商人員年齡不超過合同年齡

同時，本集團積極落實綠色採購，在採購過程中優選使用環保、低碳產品，如要求使用電動保潔、綠化機械，選購EO環保級板材等，並加強資源的循環利用，推動集團朝著綠色採購方向邁進。

### 推動陽光採購

本集團制定並執行《採購策劃管理手冊》，秉持集中採購、透明公正、充分競爭、擇優選擇、保密、可追溯等採購管理原則，嚴格規範招投標和採購流程，杜絕暗箱操作，推動陽光採購。

本集團規定關鍵崗位採購人員需簽署《廉潔承諾書》，做到公開、公平、公正和誠實，不得濫用職權，不得以不正當手段牟取私利，如有違反，將根據情況處予警告、通報批評、撤職降職、解除勞動合同等處罰，以確保採購過程的陽光透明。同時，本集團實行嚴格的供應商廉潔管理，在招標文件中設置監督電話，要求供應商簽署《廉潔合作協議》及《誠信守法承諾書》，並對供應商行為進行嚴格監督，杜絕任何形式的貪污、賄賂及腐敗行為。如發生供應商違規操作行為，本集團將對供應商採取收取違約金、中止合同履行等措施，努力打造負責任的供應鏈。此外，本年度，本集團通過開展採購規範性自查工作，明確檢查標準，進一步確保採購過程的合法合規，積極踐行負責任採購。

## 供應商溝通與交流

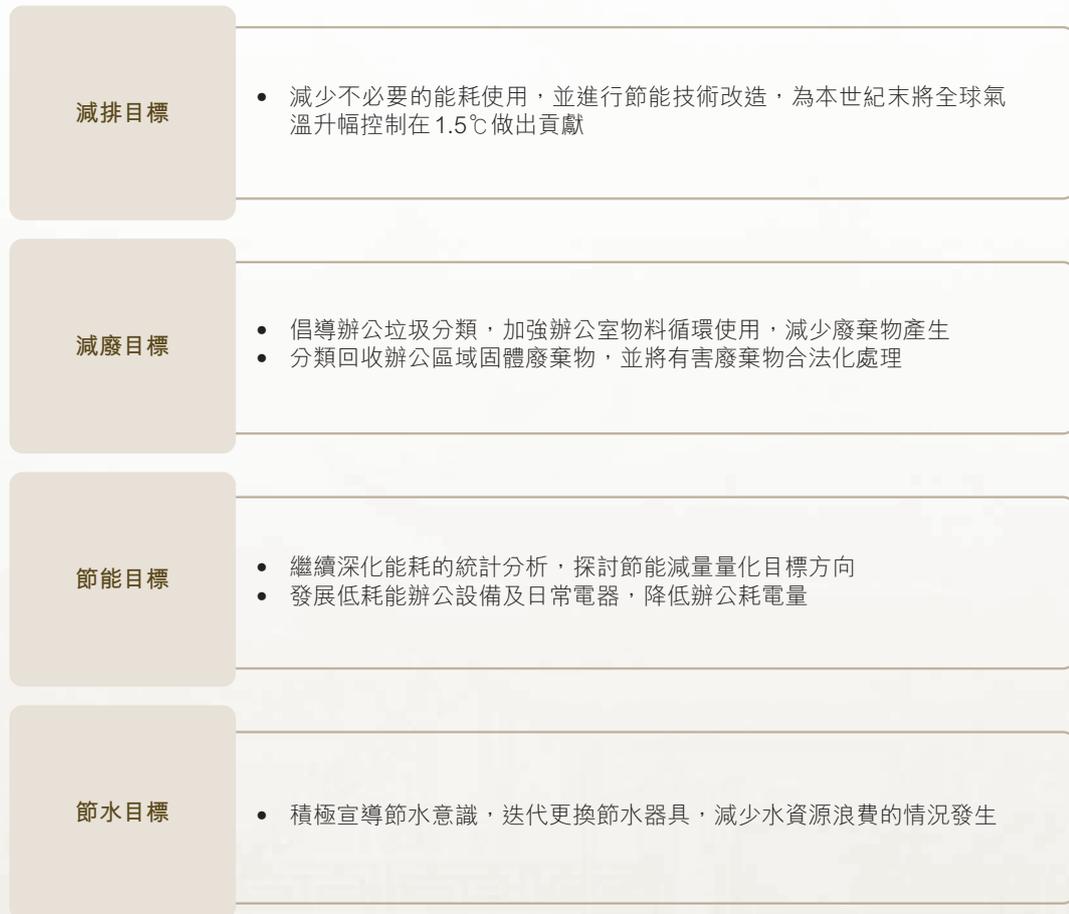
本集團積極開展與供應商相關的培訓、會議等活動，加強與供應商的溝通和交流，不斷完善供應商溝通機制，以增強雙方的信任和合作，並逐步構建成熟穩定的戰略合作關係。

## 八、低碳環保，護佑綠水青山

本集團將環保理念貫穿於企業經營活動中，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國水污染防治法》等法律法規，並積極優化節能、節水、減廢等相關管理制度。同時，本集團持續加強綠色社區建設，推行綠色辦公，通過節水節能、垃圾分類等多維措施，減少業務運營對環境的可能影響。此外，本集團主動應對氣候變化，不斷提升氣候風險抵禦力，並提倡員工參與綠色減碳行動，助力生態文明建設。本集團是以服務為主的經營性企業，不存在重污染、高排放的生產型活動，未對環境及自然資源產生重大影響。

### 1. 環境管理目標

為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共四大發展目標，並積極落實節能減排、減廢、節水等多項行動，以此促進目標實現並踐行企業的環境保護責任。



## 2. 綠色物業

本集團倡導綠色物業，制定並執行《工程技術[2020]2號公區節能管控標準》《工程技術[2020]9號建發物業服務集團有限公司水電能耗管理辦法》等內部能耗管理制度，明確規定各公共區域的用水用電要求，不斷提升資源和能源使用效率，逐步推進綠色社區建設。本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。

本年度，本集團持續要求各區域項目嚴格落地《公區節能管控標準》及《節能降耗管理作業指導》，並指定部分項目加強落實節電、節水及垃圾分類等環保舉措，以此降低集團經營活動對環境及天然資源的可能影響。本年度，集團採取的節能降耗措施包括但不限於以下內容：



## 節約用電

- 將地庫照明燈具更換成雙亮度雷達感應燈具，實現有人車時高亮度照明，無人車時低亮度照明，達到高效節能；
- 對設備房空調進行溫控等技術改造，實現節能。



## 節約用水

- 將人工灌溉方式改成自動噴灌方式，減少人為造成的用水浪費，並實現均勻澆灌；
- 利用高效率的二次供水淨化設備，減少廢水的排放；
- 通過調整景觀水系的換水次數，並將替換出來的水用於周圍綠化灌溉；
- 優化和更換保潔用水的水龍頭，並增加醒目的節約用水提示。



## 垃圾分類

- 積極於在管項目中推行垃圾分類裝置設置，截至2023年12月31日，覆蓋率約為100%。

### 案例：綠化自動噴灌改造

2023年，本集團瓏玥灣一期項目進行綠化自動噴灌改造，以替代原人工灌溉的方式，進而節省水資源和勞動力。該自動噴灌系統可實現定時、按澆灌區域、或根據天氣等環境因素自動開關，在保證綠化澆灌需求的同時實現有效的節水效果。



自動噴灌系統

### 案例：地庫節能燈具改造

2023年，本集團將地庫普通的LED燈具更換成雙亮度雷達感應的LED燈具。該燈具能夠根據人車通行情況自動調節亮度，在無人車時保持低亮度照明，同時具備物聯網功能，實現分通行情況、分區域的有效管控，在保證業主通行亮度需求的同時達到節能效果。



雙亮度雷達感應LED燈具

### 案例：垃圾分類科普活動

2023年9月，本集團半山御景項目積極在小區開展見「圾」行事、分「投」行動——垃圾分類「應分盡分」宣傳活動。本次活動通過科普宣傳垃圾種類、垃圾分類的好處以及分類技巧，增強小區業主的環保意識，切實提升小區垃圾分類的參與度和準確率，共建美好家園。



垃圾分類科普活動

### 3. 綠色辦公

本集團注重減耗增效，積極倡導員工在工作中開展節電、節水等綠色運營舉措，致力營造低碳環保的綠色辦公氛圍。本年度，集團主要通過以下措施持續推行綠色辦公：

	推行無紙化辦公，減少紙張和油墨浪費，並實現工作效率提升
	倡導全體員工樹立節水意識，鼓勵養成節水習慣，愛護用水器具，用水時儘量減少用水量，縮短用水時間，杜絕「水長流、水白流」的嚴重浪費現象
	縮短公共辦公區域各類燈帶的自動照明時段；明確規定辦公區域空調設定溫度及使用時段；優化空調溫濕傳感器、優化末端風機盤管或空調分機的自動開關時間和溫度，並在空調開關處張貼節電標識，提高員工節能意識
	減少使用電池，多利用可充電使用的資源、設備
	各文印區增設二次紙回收站，提倡雙面打印、鼓勵二次用紙；每日定期巡樓，及時調整可循環使用的辦公用品，提高回收利用率

## 4. 應對氣候變化

本集團深刻認識氣候變化對全球環境和經濟發展的影響，積極採取多項措施以應對和適應氣候變化。本集團的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對氣候變化風險的管理，以減緩氣候變化的影響，持續加強集團抵禦氣候變化的能力。

本集團定期審閱業務經營活動面臨的氣候變化風險，並從實體風險與轉型風險兩大維度出發，識別並評估可能對集團產生重大影響的氣候變化事宜。其中，包括強降水、颱風、洪澇、高溫、極寒等極端天氣在內的實體風險可能會影響本集團的正常運營，並致使收入下降。同時，綠色物業技術提升、環境政策收緊、碳排放管控趨嚴等轉型風險，可能造成本集團的運營成本上升。

此外，本集團深知在國家「3060 碳達峰、碳中和」目標的趨勢背景下，全社會將積極向綠色低碳、零碳的路徑轉型升級，本集團亦將積極採取多項措施，努力將氣候變化風險帶來的負面影響降至最低並抓住因此帶來的機遇。

為有效應對氣候變化相關風險，本集團採取的措施包括但不限於：

- 制定並實施《防颱防汛應急預案》，明確颱風／暴雨等極端天氣的預防和處置方法，以提升集團的風險抵禦能力；
- 針對極端天氣推送《防颱防汛專項檢查》工單，並要求事業部、項目相關負責人進行極端天氣來臨前的專項檢查；
- 開展防颱防汛相關培訓和演練活動，引導員工掌握正確高效的防汛方法；
- 針對強降水天氣，要求各項目開展樓棟天台排水口排查與清理，園區險樹進行加固，設備、輸電線路安全距離檢查與處理等。

### 案例：積極應對超強颱風「杜蘇芮」

2023年7月，在超強颱風「杜蘇芮」登入泉州的前一周，本集團已發佈颱風應急預警至相關事業部，並組織事業部、各項目按照集團《防颱防汛應急預案》要求進行專項檢查和物資準備。通過嚴密的颱風防範工作，本集團在管項目有效減少地庫進水、樹木倒塌等情況。



提前佈局防颱工作

### 案例：積極應對超強颱風「蘇拉」

2023年9月，為應對超強颱風「蘇拉」，本集團第一時間成立防颱防汛應急小組，開展多渠道安全宣導、防汛應急物資準備、樹木加固、易被吹動物品搬離等工作，並在颱風登陸期間落實每2小時安全巡邏，如發現項目異常情況立即處置對應，當好防颱「安全員」。在颱風過境後，項目工作人員快速啟動扶正樹木、修剪樹枝、清理路障、清潔淤泥雜物等工作，有序按下園區的「恢復鍵」。



樹木加固



安全巡查

## 九、回饋社會，共創美好未來

本集團始終牢記企業的社會責任，發揮「取之於社會，用之於社會」的企業精神，以實際行動回饋社會大眾。本集團積極投身公益慈善事業，致力打造多彩和諧社區，持續向社會傳遞正向價值。

### 1. 貢獻公益能量

本集團積極關注社會公益事業，全面參與社會建設，用心描繪美麗文明城市畫卷，竭力為鄉村振興建言獻策，並通過慈善捐款助力孩童教育，為社會和諧發展貢獻力量。

#### 共建文明城市

本集團響應政府號召，積極投身全國文明城市創建工作最前沿。本集團身體力行，以行動為媒，影響並帶動更多人關注、參與到文明城市建設中，賦予城市美好人居價值。

#### 案例：文明創城，共築美好城市

本集團黨員同志以身作則，帶動廣大居民和集團志願者們投入文明城市創建中，通過文明出行、街道清掃、樓道消防安全整改等志願活動，美化城市環境，並提高居民的素質和安全意識，有助於營造文明、和諧的城市氛圍。



志願者清掃街道

### 案例：交通督導，維護城市秩序

2023年3月，本集團組織黨員同志於建發國際大廈周邊路口開展交通督導志願活動，協助維護交通秩序，引導車輛有序停放，對行人、非機動車隨意橫穿馬路、闖紅燈等不文明行為進行勸阻，守護城市文明風貌。



開展交通督導

### 助力鄉村振興

本集團支持鄉村的可持續發展，充分發揮自身產業優勢，與當地政府和村民開展緊密、深度合作，挖掘鄉村產業資源與旅遊資源，推動鄉村經濟轉型升級。同時，本集團積極到鄉村開展植樹活動，讓鄉村更加美麗宜居。

### 案例：深化幫扶，助力雲洋發展

2023年7月，本集團前往廈門市同安區雲洋村開展「黨建引領深化幫扶，校企合助鄉村振興」主題黨日活動。活動中，黨員們聽取雲洋村「鄉村振興」進展情況報告並進行交流，同時考察手工麵線作坊、農家樂等雲洋村特色鄉村振興項目，為打造雲洋村鄉村文旅經濟共商計策，助力建設產業興旺、生態宜居的美麗鄉村。



考察雲洋村特色鄉村振興項目

### 案例：清風植樹，共建綠色鄉村

2023年11月，本集團組織黨員前往廈門市同安區白交祠村開展「清風植樹活動」，號召黨員同志們參與美化生活環境、共建生態鄉村的綠色實踐，並讓更多人關注綠化和環保問題，為改善鄉村生態環境貢獻自身力量。



黨員們同志們齊心植樹

### 築夢少年成長

本集團心系教育事業，深知教育對個人和社會的深遠影響，積極通過慰問和捐款活動為家庭困難的學生提供更好的教育機會，助力他們實現夢想。

### 案例：讓夢前行，資助慰問學子

2023年8月，本集團前往廈門市思明區梧村街道開展「讓夢前行」在校大學生資助慰問活動，為兩位品學兼優但家庭困難的在校大學生送去書籍和慰問金，鼓勵他們堅定信心、努力學習。集團代表亦與兩位學生進行深入交談，不僅為兩位學生送去物質上的幫助，更為他們帶來溫暖和希望。



慰問活動現場

## 案例：關愛生命，萬人共獻愛心

2023年9月，本集團組織「萬人獻愛心」公益捐贈活動，共號召5,047人捐款，捐款總額達人民幣181,957元。本次活動以「關愛生命·守望相助」為宗旨，以救災扶貧和困難救助為重點，將善款捐贈至公益組織，為貧困地區的希望小學增設「建發愛心圖書室」，積極向貧困地區的孩子們提供寶貴的學習資源。

## 2. 打造和諧社區

本集團積極打造多彩社區，通過豐富多樣的文活動，為社區注入文化底蘊和人文關懷。報告期內，本集團策劃國風少年計劃、二十四節氣等創意活動，激發人們對中華文化的興趣。同時，各類主題活動有效增進鄰裡間的友誼與互動，推動社區成為溫馨和諧的大家庭。

## 案例：博物致知，培養國風少年

國風少年計劃是本集團面向青少年業主打造的品牌IP活動。本年度，第四屆國風少年計劃以「博物致知」為主題，精選7大博物研學路線，通過引人入勝的講解與豐富多彩的國風體驗活動，讓國風少年近距離感受人文歷史，在遊嬉中走進中國傳統文化，收穫沉浸式國風研學新體驗，增強文化自信和民族自豪感。



非遺金縷體驗活動現場



雅歌投壺活動現場

### 案例：廣續文化，賦能生活儀式

本年度，本集團推出具特色的二十四節氣社區活動。該活動以新中式空間為載體，通過豐富的節氣講解、時令美食、社群活動，與業主共沐時節清歡，營造溫情而富有活力的人文生活圖景，拉近業主間的距離。2023年，全國聯動的節氣主題活動累計落地7場，充分加深業主對傳統節氣的理解，使其深入感受集團濃厚的人文關懷。



活動現場

## 附錄一：2023年度集團榮譽表

### 2023榮譽證書

序號	榮譽與獎項名稱	頒獎單位
1	2023中國物業管理上市公司領先企業發展潛力TOP10	上海克而瑞信息技術有限公司 克而瑞物管
2	2023中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP10	上海克而瑞信息技術有限公司 克而瑞物管
3	2023中國IFM服務優秀企業	北京中指信息技術研究院
4	2023中國國資上市物企10強第7名	中物研究院中物智庫
5	2023中國行政辦公物業服務領先企業	中物研協克而瑞物管
6	2023中國上市物企增長速度TOP3	中物研究院中物智庫
7	2023中國物業服務百強企業	北京中指信息技術研究院
8	2023中國物業管理行業上市物企20強第18名	中物研究院中物智庫
9	2023中國物業管理行業市場化運營領先企業	北京中指信息技術研究院
10	2023中國物業管理上市公司20強	上海克而瑞信息技術有限公司 克而瑞物管
11	2023中國住宅物業服務領先企業	中物研協克而瑞物管
12	2023中國國有物業服務企業綜合實力10強	中物研協克而瑞物管

---

13	2023中國物業服務企業華東20強	中物研究院中物智庫
14	2023中國物業服務綜合實力百強企業第24名	中物研究院中物智庫
15	2023中國物業高品質服務力百強企業	中物研究院中物智庫
16	2023中國物業國有企業50強	中物研究院中物智庫
17	2023中國住宅物業服務領先企業	中物研究院中物智庫
18	2023中國高端物業服務力TOP20企業	中物研協克而瑞物管
19	2023中國物業服務華東品牌企業30強	中物研協克而瑞物管
20	2023中國物業服務力百強企業第25名	中物研協克而瑞物管
21	2023中國物業服務企業品牌價值100強	中物研協克而瑞物管
22	2023中國住宅物業服務力TOP20企業	中物研協克而瑞物管
23	2023中國物業服務企業綜合實力50強第32名	中物研協克而瑞物管
24	2023中國房地產ESG競爭力評測物管品牌TOP30第9名	風財訊ESG指數頻道
25	2023中國紅色物業服務優秀企業	北京中指信息技術研究院

---



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25

## 附錄二：2023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
<b>A1.2 溫室氣體排放量</b>		
能源間接溫室氣體排放(範圍二)	噸	121.16
<b>A1.3 所產生有害廢棄物</b>		
有害廢棄物重量	噸	0.04
<b>A1.4 所產生無害廢棄物</b>		
無害廢棄物重量	噸	9.71
<b>A2：資源使用</b>		
<b>A2.1 能源總耗量及密度</b>		
用電量	千瓦時	212,445.62
間接能耗量	千瓦時	212,445.62
總能耗量	千瓦時	212,445.62
能耗強度	千瓦時／平方米	0.45
<b>A2.2 水資源消耗量及密度</b>		
用水量	立方米	3,325.44
用水強度	立方米／平方米	0.01

2023年度環境數據相關說明：

- (1) 數據時間範圍：2023年1月1日至12月31日。
- (2) 數據項目範圍：披露本集團總部、廈門事業部、下屬匯豐家園、金山國際、半山御景B03及文瀾和著二期項目的辦公區域。
- (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系數參考中國生態環境部發佈的最新全國電網平均排放因子；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，本集團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
<b>B1. 僱傭</b>			
<b>B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數</b>			
僱員總數		人	15,087
性別	男性	人	9,324
	女性	人	5,763
僱傭類型	非管理層	人	14,226
	中級管理層	人	716
	高級管理層	人	145
年齡	30歲及以下	人	5,563
	31-50歲	人	7,353
	50歲以上	人	2,171
地區	安徽省	人	232
	北京市	人	125
	福建省	人	9,155
	廣東省	人	348
	廣西壯族自治區	人	392
	貴州省	人	102
	河南省	人	280
	湖北省	人	161
	湖南省	人	641
	江蘇省	人	1,529
	江西省	人	185
	山東省	人	80
	上海市	人	564
	四川省	人	608
	浙江省	人	604
	重慶市	人	81
港澳台及海外	人	0	

ESG 指標		單位	數據
<b>B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率</b>			
僱員總流失率		百分比	28.60
性別	男性	百分比	30.23
	女性	百分比	25.79
年齡	30歲及以下	百分比	35.27
	31–50歲	百分比	25.25
	50歲以上	百分比	19.53
地區	中國內地	百分比	28.60
	港澳台及海外	百分比	0

**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			
	2023年	人	0
	2022年	人	0
	2021年	人	0
因工作關係死亡人數的比率			
	2023年	百分比	0
	2022年	百分比	0
	2021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	2,403
-----------	---	-------

**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	100%
性別	男性受訓僱員百分比	百分比	100%
	女性受訓僱員百分比	百分比	100%
僱員類別	高級管理層受訓百分比	百分比	100%
	中級管理層受訓百分比	百分比	100%
	非管理層受訓百分比	百分比	100%

ESG 指標		單位	數據
<b>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</b>			
全體僱員平均受訓時長		小時	43.25
性別	男性僱員平均受訓時長	小時	39.42
	女性僱員平均受訓時長	小時	49.44
僱員類別	高級管理層平均受訓時長	小時	54.03
	中級管理層平均受訓時長	小時	65.13
	非管理層平均受訓時長	小時	42.03
<b>B5. 供應商管理</b>			
<b>B5.1 按地區劃分供應商數目</b>			
供應商總數		個	2,224
地區	東部地區	個	1,876
	中部地區	個	210
	東北地區	個	0
	西部地區	個	138
<b>B6：產品責任</b>			
<b>B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目</b>			
客戶投訴次數		次	1,918
<b>B7. 反貪污</b>			
<b>B7.1 貪污訴訟案件的數目</b>			
對集團或員工提出並已審結的貪污訴訟案件		件	0
<b>B8. 社區投資</b>			
<b>B8.2 在專注範疇所動用資源</b>			
投入時間		小時	240
公益活動參與志願者人次		人次	5,047

2023年度社會數據相關說明：

- (1) 員工人數為全職員工，包含4家股權公司僱員人數。
- (2) 員工流失率僱員流失率=2023年全年該類別僱員的離職人數／(2023年全年該類別僱員總數+2023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
<b>範疇：環境</b>			
<b>A1：排放物</b>			
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， 護佑綠水青山
	(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， 護佑綠水青山
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， 護佑綠水青山
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， 護佑綠水青山

ESG 指標		披露情況	對應章節
<b>A2：資源使用</b>			
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， 護佑綠水青山
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， 護佑綠水青山
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， 護佑綠水青山
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

ESG 指標		披露情況	對應章節
<b>A3：環境及天然資源</b>			
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， 護佑綠水青山
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， 護佑綠水青山
<b>A4：氣候變化</b>			
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， 護佑綠水青山
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， 護佑綠水青山

ESG 指標		披露情況	對應章節
<b>範疇：社會</b>			
<b>B1：僱傭</b>			
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	已披露	平等包容， 打造活力職場
	(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	平等包容， 打造活力職場
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
<b>B2：健康與安全</b>			
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	平等包容， 打造活力職場
	(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	平等包容， 打造活力職場
B2.1	過去三年(包括匯報年度)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	平等包容， 打造活力職場
<b>B3：發展及培訓</b>			
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	平等包容， 打造活力職場
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
<b>B4：勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：		
	(a) 政策；及	已披露	平等包容， 打造活力職場
	(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	平等包容， 打造活力職場
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	平等包容， 打造活力職場
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	平等包容， 打造活力職場
<b>B5：供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	互利共贏， 攜手夥伴同行
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	協同共進， 倡導誠信經營
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	協同共進， 倡導誠信經營
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	協同共進， 倡導誠信經營

ESG 指標		披露情況	對應章節
<b>B6：產品責任</b>			
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	真誠服務， 堅守卓越品質
	(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	真誠服務， 堅守卓越品質
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	真誠服務， 堅守卓越品質 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	真誠服務， 堅守卓越品質
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	真誠服務， 堅守卓越品質

ESG 指標		披露情況	對應章節
<b>B7：反貪污</b>			
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	協同共進， 倡導誠信經營
	(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	協同共進， 倡導誠信經營
B7.1	於匯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	協同共進， 倡導誠信經營
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	協同共進， 倡導誠信經營
<b>B8：社區投資</b>			
一般披露	有關以社區參與來了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， 共創美好未來
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， 共創美好未來
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

## 附錄四：遵守的主要法律法規及內部政策列表

ESG 指標	遵守法規及規例	建發物業內部政策
<b>A. 環境</b>	<p>《中華人民共和國環境保護法》</p> <p>《中華人民共和國噪聲污染防治法》</p> <p>《中華人民共和國大氣污染防治法》</p> <p>《中華人民共和國水污染防治法》</p> <p>《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》</p>	<p>《工程技術[2020]2號公區節能管控標準》</p> <p>《工程技術[2020]9號建發物業服務集團有限公司水電能耗管理辦法》</p> <p>《公區節能管控標準》</p> <p>《節能降耗管理作業指導》</p> <p>《防颱防汛應急預案》</p>
<b>B1. 僱傭</b>	<p>《中華人民共和國勞動法》</p>	<p>《建發物業服務集團有限公司人力資源制度》</p>
<b>B2. 健康與安全</b>	<p>《中華人民共和國勞動合同法》</p>	<p>《人才推薦獎勵管理辦法》</p>
<b>B3. 發展與培訓</b>	<p>《中華人民共和國就業促進法》</p>	<p>《員工離職管理指引》</p>
<b>B4. 勞工準則</b>	<p>《中華人民共和國社會保險法》</p> <p>《中華人民共和國職業病防治法》</p> <p>《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》</p> <p>《禁止使用童工規定》</p> <p>《中華人民共和國安全生產法》</p> <p>《中華人民共和國消防法》</p> <p>《中華人民共和國工傷保險條例》</p>	<p>《物業安全管理作業手冊》</p> <p>《對物業有限空間施工作業管理要求》</p> <p>《建發物業公共區域隱患排查制度》</p> <p>《建發物業集團安全底線督導紅黃牌制度》</p> <p>《建發物業服務集團有限公司績效考核管理辦法》</p> <p>《建發物業2022年市場拓展專項獎罰辦法》</p> <p>《建發物業服務集團有限公司社商經營業務獎勵制度》</p> <p>《人才培育與發展管理指引》</p> <p>《建發物業服務有限公司培訓管理制度》</p> <p>《建發物業服務有限公司培訓作業手冊》</p> <p>《員工考證管理辦法》</p> <p>《內訓師管理制度》</p>

ESG 指標	遵守法規及規例	建發物業內部政策
<b>B5. 供應鏈管理</b>	《中華人民共和國招標投標法》	《供方管理手冊》 《招標採購管理手冊》 《採購合同管理手冊》 《採購策劃管理手冊》 《非招標採購管理手冊》
<b>B6. 產品責任</b>	《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》 《物業管理條例》 《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》 《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國專利法》 《中華人民共和國著作權法》	《物業項目運營全週期指導手冊》 《建發物業項目運營制度》 《建發物業公共區域隱患排查制度》 《建發物業集團安全底線督導紅黃牌制度》 《客戶投訴處理作業指導書》 《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》 《建發物業服務品牌管理制度》 《宣傳規範》 《自媒體平台管理規範》
<b>B7. 反貪腐</b>	《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》	《廉潔自律手冊》
<b>B8. 社區投資</b>	《中華人民共和國慈善法》	《廈門市慈善總會建發集團救助資金管理辦法》 《廈門建發集團有限公司對外捐贈管理規定》



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 158 至 231 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二零二三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，包括重大會計政策資料。

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 貴集團於二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，貴集團貿易應收款項為人民幣 390,733,000 元，已扣除預期信貸虧損撥備人民幣 14,274,000 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。該等判斷及假設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；
- 讓我們的內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。其他資料包括刊載於 貴公司二零二三年年報所有資料，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

二零二四年三月二十一日

韓佩瑜

執業牌照號碼：P07101

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	5	<b>3,569,324</b>	2,290,473
銷售成本		<b>(2,567,858)</b>	(1,753,477)
毛利		<b>1,001,466</b>	536,996
其他收入	6	<b>17,326</b>	16,516
銷售及營銷開支		<b>(7,965)</b>	(7,574)
行政及其他經營開支		<b>(355,823)</b>	(287,176)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		<b>(3,234)</b>	(4,591)
融資收入淨額	7	<b>75,782</b>	71,071
分佔聯營公司業績		<b>(57)</b>	(533)
除所得稅前溢利	8	<b>727,495</b>	324,709
所得稅開支	10	<b>(180,151)</b>	(73,391)
年內溢利		<b>547,344</b>	251,318
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		<b>11,135</b>	34,020
年內全面收益總額		<b>558,479</b>	285,338
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		<b>467,347</b>	247,212
— 非控股權益		<b>79,997</b>	4,106
		<b>547,344</b>	251,318
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		<b>478,482</b>	281,232
— 非控股權益		<b>79,997</b>	4,106
		<b>558,479</b>	285,338
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	12	<b>0.35</b>	0.19
攤薄	12	<b>0.34</b>	0.18

第165至231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

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>51,388</b>	35,572
使用權資產	15	<b>45,159</b>	21,527
於聯營公司的權益	16	<b>1,280</b>	1,337
商譽	17	<b>59,634</b>	59,634
無形資產	18	<b>14,390</b>	16,564
遞延稅項資產	26	<b>25,787</b>	15,023
		<b>197,638</b>	149,657
<b>流動資產</b>			
存貨	19	<b>44,992</b>	39,602
貿易及其他應收款項	20	<b>541,757</b>	358,102
應收關聯方款項	23(a)	<b>50,500</b>	23,164
受限制銀行存款	21	<b>15,895</b>	32,929
現金及現金等價物	21	<b>2,952,395</b>	2,703,119
		<b>3,605,539</b>	3,156,916
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	<b>1,282,329</b>	941,180
合同負債	5(a)	<b>446,421</b>	990,085
應付關聯方款項	23(b)	<b>1,565</b>	126
應付所得稅		<b>165,588</b>	68,963
計息借款	24	<b>1,353</b>	1,500
租賃負債	25	<b>8,073</b>	3,607
		<b>1,905,329</b>	2,005,461
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,700,210</b>	1,151,455
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,897,848</b>	1,301,112

# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息借款	24	<b>18,250</b>	8,500
租賃負債	25	<b>34,712</b>	11,972
遞延稅項負債	26	<b>13,222</b>	7,937
		<b>66,184</b>	28,409
<b>資產淨值</b>		<b>1,831,664</b>	1,272,703
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	<b>11,941</b>	11,286
儲備	28	<b>1,714,200</b>	1,234,471
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<b>1,726,141</b>	1,245,757
非控股權益		<b>105,523</b>	26,946
<b>權益總額</b>		<b>1,831,664</b>	1,272,703

喬海俠  
董事

黃黨輝  
董事

第 165 至 231 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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 本公司權益持有人應佔

	股本 人民幣千元 (附註27)	就限制性 股份激勵 計劃持有 的股份* 人民幣千元 (附註28(d) 及36)	股份溢價* 人民幣千元 (附註28(e))	以股份 為基礎的 付款儲備* 人民幣千元 (附註28(f))	其他儲備* 人民幣千元 (附註28(b))	法定儲備* 人民幣千元 (附註28(a))	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註28(c))	保留溢利* 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘	11,286	(56,086)	500,084	2,607	85,775	62,235	530	404,978	1,011,409	19,849	1,031,258
全面收益總額											
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	247,212	247,212	4,106	251,318
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	34,020	-	34,020	-	34,020
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	34,020	247,212	281,232	4,106	285,338
與擁有人的交易											
— 出售限制性股份激勵計劃 所持股份	-	2,449	1,673	-	-	-	-	-	4,122	-	4,122
— 非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,468	2,468
— 確認以股份為基礎的付款， 扣除稅項	-	-	-	15,536	-	-	-	-	15,536	-	15,536
— 批准及派發二零二一年 末期股息	-	-	(68,565)	-	-	-	-	-	(68,565)	-	(68,565)
— 向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(847)	(847)
— 一間附屬公司擁有權益變動 而並無失去控制權	-	-	-	-	2,023	-	-	-	2,023	1,370	3,393
	-	2,449	(66,892)	15,536	2,023	-	-	-	(46,884)	2,991	(43,893)
於二零二二年十二月三十一日的 結餘	11,286	(53,637)	433,192	18,143	87,798	62,235	34,550	652,190	1,245,757	26,946	1,272,703

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 本公司權益持有人應佔

	股本 人民幣千元 (附註27)	就限制性 股份激勵 計劃持有 的股份* 人民幣千元 (附註28(d) 及36)	股份溢價* 人民幣千元 (附註28(e))	以股份 為基礎的 付款儲備* 人民幣千元 (附註28(f))	其他儲備* 人民幣千元 (附註28(b))	法定儲備* 人民幣千元 (附註28(a))	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註28(c))	保留溢利* 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	11,286	(53,637)	433,192	18,143	87,798	62,235	34,550	652,190	1,245,757	26,946	1,272,703
全面收益總額											
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	467,347	467,347	79,997	547,344
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	11,135	-	11,135	-	11,135
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	11,135	467,347	478,482	79,997	558,479
與擁有人的交易											
— 出售限制性股份激勵計劃 所持股份	-	663	384	-	-	-	-	-	1,047	-	1,047
— 就限制性股份激勵計劃 發行股份(附註27)	400	(78,138)	77,738	-	-	-	-	-	-	-	-
— 確認以股份為基礎的付款， 扣除稅項	-	-	-	11,926	-	-	-	-	11,926	-	11,926
— 根據限制性股份激勵計劃 歸屬獎勵股份	-	23,792	-	-	-	-	-	-	23,792	-	23,792
— 批准及派發二零二二年 末期股息	-	-	(123,712)	-	-	-	-	-	(123,712)	-	(123,712)
— 就以股代息發行股份(附註27)	255	-	88,594	-	-	-	-	-	88,849	-	88,849
— 向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,420)	(1,420)
— 轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	18,630	-	(18,630)	-	-	-
	655	(53,683)	43,004	11,926	-	18,630	-	(18,630)	1,902	(1,420)	482
於二零二三年十二月三十一日的 結餘	11,941	(107,320)	476,196	30,069	87,798	80,865	45,685	1,100,907	1,726,141	105,523	1,831,664

\* 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165至231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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利		<b>727,495</b>	324,709
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	8	<b>11,177</b>	8,537
使用權資產折舊	8	<b>11,152</b>	9,254
無形資產攤銷	8	<b>4,378</b>	3,321
撤銷物業、廠房及設備	8	<b>1,103</b>	381
撤銷無形資產		–	24
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	8	<b>3,234</b>	4,591
提早終止租賃的虧損／(收益)	8	<b>763</b>	(75)
利息開支	7	<b>2,617</b>	645
利息收入	7	<b>(78,399)</b>	(71,716)
分佔聯營公司業績	16	<b>57</b>	533
以股份為基礎的付款開支	8	<b>12,550</b>	15,039
營運資金變動前經營現金流量		<b>696,127</b>	295,243
存貨增加		<b>(5,390)</b>	(27,334)
貿易及其他應收款項增加		<b>(186,889)</b>	(154,108)
貿易及其他應付款項增加		<b>297,314</b>	231,583
合約負債(減少)／增加		<b>(543,664)</b>	200,475
受限制銀行存款減少		<b>17,034</b>	2,958
經營所得現金		<b>274,532</b>	548,817
已付所得稅		<b>(89,005)</b>	(53,066)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>185,527</b>	495,751

# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(28,096)	(13,664)
購買無形資產		(2,204)	(3,476)
應收關聯方款項增加		(27,336)	(23,164)
已收利息		78,399	71,716
收購一間附屬公司的現金流出淨額		-	(25,504)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>20,763</b>	5,908
<b>融資活動現金流量</b>			
非控股權益出資		-	2,468
沒收限制性股份所得款項		1,047	4,122
計息借款所得款項	33	10,000	10,000
償還計息借款	33	(397)	-
根據限制性股份激勵計劃發行限制性股份所得款項		78,138	-
就以股代息發行股份所得款項	27	88,849	-
來自關聯方所得款項	33	1,564	-
向關聯方還款	33	(125)	(1,649)
已付股息	11	(123,712)	(68,565)
向非控股權益支付股息		(1,420)	(847)
已付利息	33	(2,617)	(645)
租賃負債付款	33	(8,341)	(8,262)
出售附屬公司擁有權益而並無失去控制權的所得款項		-	3,393
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>42,986</b>	(59,985)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>249,276</b>	441,674
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>2,703,119</b>	2,261,445
<b>年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示</b>		<b>2,952,395</b>	2,703,119

第 165 至 231 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

## 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、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。

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

本公司的直接控股公司為建發國際投資集團有限公司(「建發國際」，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市)；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(「控股股東」)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表獲董事會於二零二四年三月二十一日批准刊發。

## 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。

編制該等綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除非另有指明者外，否則該等政策與所列的所有年度貫徹一致，惟附註3所披露有關採納已刊發經修訂但尚未生效的香港財務報告準則及對該等綜合財務報表的影響(如有)除外。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

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透過其對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮有關該實體的實質權利(本集團及其他人士所持者)。

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

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

#### (i) 共同控制下的業務合併

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

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或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。

## 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(續)

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。

所轉讓代價(作為業務合併一部分)並不包括與結算既有關係有關的款項。結算任何既有關係的收益或虧損於損益中確認。

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

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

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

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以對銷。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以對銷。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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合基準(續)

#### (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。

### 2.3 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司(續)

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，本集團將預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式應用於該等其他長期權益後(如適用)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其他長期權益部分。

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. 重大會計政策概要(續)

### 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)。

#### (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. 重大會計政策概要(續)

### 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，並作出適當調整。

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於損益內扣除。

### 2.6 商譽

業務合併所產生商譽於獲得控制權日期(即收購日期)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. 重大會計政策概要(續)

### 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，具有有限可使用年期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)。

具有有限可使用年期的無形資產按估計可使用年期以直線法作攤銷撥備。無形資產於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。

### 2.8 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。金融負債於其消除、解除、取消或到期終止確認。

#### 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及初始計量(續)

金融資產(惟獲指定及有效作為對沖工具者除外)分類為以下類別：

- 按攤銷成本計量；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撥備除外。

#### 金融資產的期後計量

##### 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)以及本公司應收附屬公司款項均屬於此類金融資產。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 金融工具(續)

#### 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、租賃負債及計息借款。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。

#### 計息借款

計息借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。計息借款按攤銷成本後續列賬,所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額採用實際利率法在計息借款期間確認為損益。

計息借款分類為流動負債,除非本集團擁有無條件的權利在報告日期後至少十二個月延遲清償負債。

#### 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。

### 2.9 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. 重大會計政策概要(續)

### 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。

#### 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。

## 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(續)

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，違約事件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)時發生。

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37.2。

## 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。

### 2.12 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. 重大會計政策概要(續)

### 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，賦予他人的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」。

#### *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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.14 租賃(續)

#### 作為承租人的租賃的計量及確認(續)

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。

### 2.15 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. 重大會計政策概要(續)

### 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、非業主增值服務以及商業物業運營管理服務。

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。

#### 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.17 收益確認(續)

#### 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，在提供該等服務的時間點確認；(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。

#### 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。

#### 商業物業運營管理服務

本集團每年按每平方米項目管理面積的固定費率收取開業前管理服務費。本集團就提供開業後運營管理服務收取費用，一般為相關項目管理面積的每平方米運營溢利的若干百分比/費率。商業物業管理服務的收入按本集團有權開具發票的金額確認，該金額與已完成的履約價值直接相關，收入於提供服務時隨時間確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 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。

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)。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.20 非金融資產減值(續)

商譽的減值虧損不會於往後期間撥回。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。

#### 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. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 借貸成本

借貸成本於產生時入賬。

### 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。

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且不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，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。

對於租賃負債應進行稅項扣減的租賃交易，本集團分別對租賃負債及相關資產應用香港會計準則第12號「所得稅」(「香港會計準則第12號」)的規定。本集團將以可能獲得用以抵扣可扣減暫時差額的應課稅溢利為限，確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.23 所得稅會計處理(續)

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。

### 2.24 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，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」。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.26 以股份為基準的僱員報酬(續)

就該等於歸屬期內攤銷的限制性股份而言，本集團根據各呈報日期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「就限制性股份獎勵計劃持有的股份」，並於權益內扣除。

從本公司的角度來說，向附屬公司僱員授出的權益工具乃為換取該等僱員為附屬公司提供的服務。因此，以股份為基礎的付款開支被視為本公司的財務狀況表內「於一間附屬公司的權益」的一部分。

### 2.27 關聯方

就綜合財務報表而言，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

#### (i) 於二零二三年一月一日開始的年度期間生效的新訂及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二零二三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
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 8 號 (修訂本)	會計估計之定義
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
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	國際稅務改革 — 第二支柱範本規則

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對所編製及呈列的本期間或過往期間本集團之業績及財務狀況有重大影響。

#### 香港會計準則第 12 號 (修訂本)「與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項」

該等修訂澄清香港會計準則第 12 號之遞延稅項初步確認豁免規定不適用於會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如會導致確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約及會導致確認解除責任及相應已確認為資產金額的合約。相反，實體須在初步確認時確認相關遞延稅項資產及負債，且確認任何遞延稅項資產須受香港會計準則第 12 號之可收回性標準所規限。

本集團自二零二三年一月一日起採納該等修訂，並須確認來自於二零二二年一月一日或之後發生的租賃的相關遞延稅項資產及負債。該等修訂本對本集團綜合財務報表並無任何影響。

#### (ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則：

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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第 21 號 (修訂本)	缺乏可交換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

董事預期，所有經修訂香港財務報告準則將於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。該等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。

## 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*

如綜合財務報表附註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。於二零二三年十二月三十一日，遞延稅項資產賬面值為人民幣25,787,000元(二零二二年：人民幣15,023,000元)。有關遞延稅項資產的詳情載於綜合財務報表附註26。

於二零二三年十二月三十一日，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1,216,014,000元(二零二二年：人民幣704,553,000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。

#### *對漳州怡家園城投物業服務有限公司(「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。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (a) 關鍵會計判斷(續)

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關聯方款項及減值撥備。

於二零二三年十二月三十一日，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)及應收關聯方款項的賬面值分別為人民幣504,135,000元(二零二二年：人民幣314,658,000元)及人民幣50,500,000元(二零二二年：人民幣23,164,000元)。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備及應收關聯方款項的詳情分別載於附註20及附註23(a)。

## 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。於二零二三年十二月三十一日，商譽的賬面淨額為人民幣59,634,000元(二零二二年：人民幣59,634,000元)。截至二零二三年及二零二二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以及無形資產攤銷

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。無形資產在資產的估計可使用年限內按直線法折舊。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及攤銷開支的數額。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、廠房及設備以及無形資產的賬面值載於綜合財務報表附註14及18。

#### 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。截至二零二三年及二零二二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。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (b) 估計不確定性的主要來源(續)

#### 存貨的估計可變現淨值

管理層於各報告日期檢討存貨的可變現淨值，並於事件或情況變動顯示存貨結餘可能無法變現時就該等項目作出撥備。撥備金額的評估涉及管理層經考慮過往消耗量及近期市況後作出的判斷及估計。倘實際結果與原估計不同，則該等差額將影響有關估計變動期間的存貨賬面值及撥備支出／撥回。

於二零二三年十二月三十一日，存貨的賬面值為人民幣44,992,000元(二零二二年：人民幣39,602,000元)(附註19)。

## 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。

截至二零二三年及二零二二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、商業物業運營管理服務及增值服務。管理層將審視業務(作為一個營運分部)的經營業績以進行資源分配。因此，本公司主要經營決策者認為本公司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、商業物業運營管理服務及增值服務的所得款項。截至二零二三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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>來自客戶及在一段時間內確認的收益</b>		
物業管理服務	<b>1,418,002</b>	1,036,175
商業物業運營管理服務	<b>69,327</b>	24,043
增值服務		
— 社區增值及協同服務	<b>405,222</b>	281,943
— 非業主增值服務	<b>707,149</b>	754,471
	<b>2,599,700</b>	2,096,632
<b>來自客戶及於一個時間點確認的收益</b>		
社區增值及協同服務	<b>969,624</b>	193,841
	<b>3,569,324</b>	2,290,473

### 有關主要客戶的資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自受廈門建發及其聯繫人控制的實體的收益佔本集團收益33.1%(二零二二年：37.5%)。除了受廈門建發及廈門建發聯繫人控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收益的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，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團全部收益來自中國。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業管理服務	384,226	262,506
社區增值及協同服務	56,748	722,625
非業主增值服務	5,074	4,713
商業物業運營管理服務	373	241
	<b>446,421</b>	<b>990,085</b>

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。由於計入截至二零二二年十二月三十一日止年度或之前的社區增值及協同服務款已於本年確認收益，有關負債有所減少。

#### (b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二三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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	262,506	184,030
社區增值及協同服務	703,761	70,690
非業主增值服務	4,713	—
商業物業運營管理服務	241	—
	<b>971,221</b>	<b>254,720</b>

## 5. 收益及分部資料(續)

### (c) 未履行的履約義務

就物業管理服務及商業物業運營管理服務而言，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益。

就社區增值及協同服務而言，於二零二三年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	136,192	775,793
超過一年	74,454	92,225
	<b>210,646</b>	868,018

## 6. 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	11,976	13,763
雜項收入	5,350	2,678
提前終止租賃的收益	—	75
	<b>17,326</b>	16,516

附註：

該等金額指自中國地方政府機關收到的增值稅退款、失業保險退款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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 融資收入淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自一名關聯方的利息收入(附註32)	44,964	46,166
銀行存款利息收入	33,435	25,550
<b>融資收入</b>	<b>78,399</b>	71,716
租賃負債的利息費用	(2,065)	(622)
計息借款的利息費用	(552)	(23)
<b>融資成本</b>	<b>(2,617)</b>	(645)
<b>融資收入淨額</b>	<b>75,782</b>	71,071

### 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審核服務	1,035	1,010
— 非審核服務	117	112
存貨成本(附註)	456,318	115,226
物業、廠房及設備折舊(附註14)	11,177	8,537
使用權資產折舊(附註15)	11,152	9,254
無形資產攤銷(附註18)	4,378	3,321
物業、廠房及設備撇銷	1,103	381
無形資產撇銷	—	24
政府補貼收入	(11,976)	(13,763)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	3,234	4,591
提早終止租賃的虧損／(收益)	763	(75)
短期租賃的租賃費用	3,535	9,649
以權益結算以股份為基礎的付款(附註36)	12,550	15,039

附註：

截至二零二三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441,982,000元(二零二二年：人民幣109,987,000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」。截至二零二三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約人民幣14,336,000元(二零二二年：人民幣5,239,000元)。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，資本化的成本並無減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 9. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	1,343,317	1,162,242
以權益結算以股份為基礎的付款	12,550	15,039
退休福利計劃供款	94,012	72,496
	<b>1,449,879</b>	1,249,777

### 10. 所得稅開支

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		185,081	82,196
過往年度撥備不足/(超額撥備)		1,173	(2,548)
		<b>186,254</b>	79,648
遞延稅項	26	(6,103)	(6,257)
所得稅開支總額		<b>180,151</b>	73,391

## 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>727,495</b>	324,709
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	171,849	74,353
不可扣減開支的稅務影響	3,790	1,032
毋須課稅收入的稅務影響	(1,452)	(150)
未確認的稅項虧損的稅務影響	5,466	1,524
動用先前未確認的稅項虧損	(675)	(820)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,173	(2,548)
<b>所得稅開支</b>	<b>180,151</b>	73,391

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，本集團於截至二零二三年及二零二二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

截至二零二三年及二零二二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二零二三年及二零二二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。截至二零二三年及二零二二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，故自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日，享有20%（二零二二年：20%）優惠稅率。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，就年度應納稅所得額不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元（含人民幣3,000,000元）的部分而言，小型微利企業分別享有75%及50%的應納稅所得額稅項減免。

## 11. 股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.16港元及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.1港元，合共366,149,000港元(相當於人民幣331,811,000元)(二零二二年：末期股息每股0.1港元，合共134,331,000港元(相當於約人民幣119,994,000元))。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。於報告日期後的建議股息於報告日期尚未確認為負債。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息合共人民幣123,712,000元已於二零二三年七月部分以本公司新股份及部分以現金派付。作為以股代息結算及發行的普通股股數為27,722,910股，以股代息支付的股息總額為人民幣88,849,000元，而現金股息為人民幣34,863,000元。

## 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二零二三年及二零二二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1,324,417,273(二零二二年：1,308,321,298)股計算如下：

	二零二三年	二零二二年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	467,347	247,212
已發行普通股加權平均數(千股)	1,324,417	1,308,321
每股基本盈利(人民幣)	0.35	0.19

### (b) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具潛在攤薄影響。每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換(合共組成計算每股攤薄盈利的分母)。

	二零二三年	二零二二年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	467,347	247,212
已發行普通股加權平均數(千股)	1,324,417	1,308,321
就限制性股份的調整(千股)	50,165	34,150
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,374,582	1,342,471
每股攤薄盈利(人民幣)	0.34	0.18

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
<b>截至二零二三年 十二月三十一日止年度</b>							
<b>執行董事：</b>							
喬海俠女士	(i), (ii)	600	661	1,415	82	182	2,940
黃黨輝先生	(ii)	600	651	630	81	182	2,144
		1,200	1,312	2,045	163	364	5,084
<b>非執行董事：</b>							
林偉國先生		-	-	-	-	-	-
許伊旋先生	(iii)	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>							
李卓然先生		135	-	-	-	-	135
李國泰先生		135	-	-	-	-	135
胡一威先生		135	-	-	-	-	135
		405	-	-	-	-	405
<b>截至二零二二年 十二月三十一日止年度</b>							
<b>執行董事：</b>							
喬海俠女士	(i),(ii)	600	694	803	35	326	2,458
黃黨輝先生	(ii)	600	678	542	35	326	2,181
		1,200	1,372	1,345	70	652	4,639
<b>非執行董事：</b>							
林偉國先生		-	-	-	-	-	-
許伊旋先生	(iii)	-	-	-	-	-	-
庄躍凱先生	(iv)	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>							
張國鈞先生	(v)	51	-	-	-	-	51
李卓然先生		103	-	-	-	-	103
李國泰先生		103	-	-	-	-	103
胡一威先生		103	-	-	-	-	103
		360	-	-	-	-	360

## 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行政總裁。
- (ii) 本集團執行董事喬海俠女士及黃黨輝先生於截至二零二三年及二零二二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) 許伊旋先生於二零二二年八月二十五日獲委任為本集團非執行董事。
- (iv) 於二零二二年八月二十五日辭任本集團非執行董事。
- (v) 於二零二二年六月二十四日辭任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二零二三年及二零二二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。

截至二零二三年及二零二二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(二零二二年：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(二零二二年：3名)人士的酬金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本薪金及津貼	2,006	1,821
酌情花紅	2,878	2,042
退休福利計劃供款	195	100
以權益結算以股份為基礎的付款	407	669
	<b>5,486</b>	<b>4,632</b>

酬金介乎以下範圍：

	二零二三年 人數	二零二二年 人數
酬金範圍		
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	–	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	2
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	–
	<b>3</b>	<b>3</b>

截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 人數	二零二二年 人數
酬金範圍		
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 人民幣千元	傢具、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二二年一月一日</b>				
成本	20,249	28,870	823	49,942
累計折舊	(5,675)	(13,246)	(362)	(19,283)
<b>賬面淨值</b>	<b>14,574</b>	<b>15,624</b>	<b>461</b>	<b>30,659</b>
<b>截至二零二二年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
期初賬面淨值	14,574	15,624	461	30,659
添置	2,930	9,861	873	13,664
通過業務合併進行的收購 (附註34(a))	–	149	18	167
撇銷	–	(359)	(22)	(381)
折舊	(3,041)	(5,370)	(126)	(8,537)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>14,463</b>	<b>19,905</b>	<b>1,204</b>	<b>35,572</b>
<b>於二零二二年十二月三十一日及</b>				
<b>二零二三年一月一日</b>				
成本	23,179	38,521	1,692	63,392
累計折舊	(8,716)	(18,616)	(488)	(27,820)
<b>賬面淨值</b>	<b>14,463</b>	<b>19,905</b>	<b>1,204</b>	<b>35,572</b>
<b>截至二零二三年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
期初賬面淨值	<b>14,463</b>	<b>19,905</b>	<b>1,204</b>	<b>35,572</b>
添置	<b>18,355</b>	<b>9,203</b>	<b>538</b>	<b>28,096</b>
撇銷	–	<b>(1,047)</b>	<b>(56)</b>	<b>(1,103)</b>
折舊	<b>(4,005)</b>	<b>(6,939)</b>	<b>(233)</b>	<b>(11,177)</b>
<b>期末賬面淨值</b>	<b>28,813</b>	<b>21,122</b>	<b>1,453</b>	<b>51,388</b>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>				
成本	<b>41,534</b>	<b>42,554</b>	<b>1,784</b>	<b>85,872</b>
累計折舊	<b>(12,721)</b>	<b>(21,432)</b>	<b>(331)</b>	<b>(34,484)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>28,813</b>	<b>21,122</b>	<b>1,453</b>	<b>51,388</b>

## 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售及營銷開支	193	158
行政及其他經營開支	10,984	8,379
	<b>11,177</b>	8,537

## 15. 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及截至二零二三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
於二零二二年一月一日	15,973	2,098	2,964	21,035
添置	4,401	–	5,686	10,087
折舊	(5,293)	(2,098)	(1,863)	(9,254)
提前終止	(341)	–	–	(341)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>14,740</b>	–	<b>6,787</b>	<b>21,527</b>
添置	<b>26,094</b>	<b>4,867</b>	<b>6,635</b>	<b>37,596</b>
折舊	<b>(7,706)</b>	<b>(1,619)</b>	<b>(1,827)</b>	<b>(11,152)</b>
提前終止	<b>(2,245)</b>	–	<b>(3,034)</b>	<b>(5,279)</b>
租賃修訂	<b>1,979</b>	<b>61</b>	<b>427</b>	<b>2,467</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>32,862</b>	<b>3,309</b>	<b>8,988</b>	<b>45,159</b>

使用權資產指中國的樓宇、停車位及員工宿舍租賃。中國的樓宇、停車位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，經營護老中心，出租人提供若干免租期，租金從協議規定的年份開始按固定比例遞增，直至租期結束。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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售成本	3,756	4,004
行政及其他經營開支	7,396	5,250
	<b>11,152</b>	9,254

## 16. 於聯營公司的權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本	2,450	2,450
分佔收購後業績	(1,170)	(1,113)
	<b>1,280</b>	1,337

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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 以及日期		已註冊資本詳情	所持實際權益		主要活動
		比例	比例				
張家港市和璽物業服務有限公司 (「張家港和璽」)	註冊成立	中國	二零二零年 十一月十三日	人民幣1,000,000元	49%	(二零二二年： 49%)	物業管理服務
南平市匯禾物業管理有限公司 (「南平匯禾」)	註冊成立	中國	二零一九年 十月十六日	人民幣5,000,000元	49%	(二零二二年： 49%)	物業管理服務
福州新投怡家園物業管理有限公司 (「福州新投」)	註冊成立	中國	二零二一年 三月三日	人民幣6,000,000元	49%	(二零二二年： 49%)	物業管理服務

## 16. 於聯營公司的權益(續)

單獨而言屬不重大的聯營公司的匯總資料：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	1,280	1,337
本集團分佔該等聯營公司下列項目的金額： 年內虧損及全面開支總額	(57)	(533)

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。

於二零二三年十二月三十一日，未確認的累計虧損為人民幣2,427,000元(二零二二年：人民幣3,078,000元)。

## 17. 商譽

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零二二年一月一日	30,705
透過業務合併進行收購產生(附註)	28,929
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	59,634
<b>賬面值</b>	
於二零二三年十二月三十一日	59,634
於二零二二年十二月三十一日	59,634

## 17. 商譽(續)

附註：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團完成收購一間附屬公司(詳情請參閱附註34(a))。於其收購日期，該公司的可識別淨資產總值約為人民幣10,211,000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。

商譽人民幣59,634,000元分配至所收購各附屬公司的現金產生單位(「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：

	二零二三年	二零二二年
預測期間的收益增長率	5%–19%	5%–19%
稅前貼現率	8.65%–12.65%	12.8%
終端增長率	2%	2%

根據管理層對現金產生單位可收回金額所作評估，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日毋須作出減值撥備。

管理層相信，主要假設的任何合理可能變動不會導致於二零二三年及二零二二年十二月三十一日現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 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
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	109	9,960	10,069
添置	3,476	–	3,476
撇銷	(24)	–	(24)
透過業務合併進行收購產生(附註34(a))	–	6,364	6,364
攤銷	(75)	(3,246)	(3,321)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>3,486</b>	<b>13,078</b>	<b>16,564</b>
<b>於二零二三年一月一日</b>			
成本	3,573	17,729	21,302
累計攤銷	(87)	(4,651)	(4,738)
<b>賬面淨值</b>	<b>3,486</b>	<b>13,078</b>	<b>16,564</b>
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	<b>3,486</b>	<b>13,078</b>	<b>16,564</b>
添置	<b>2,204</b>	–	<b>2,204</b>
攤銷	<b>(766)</b>	<b>(3,612)</b>	<b>(4,378)</b>
<b>期末賬面淨值</b>	<b>4,924</b>	<b>9,466</b>	<b>14,390</b>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>			
成本	<b>5,777</b>	<b>17,729</b>	<b>23,506</b>
累計攤銷	<b>(853)</b>	<b>(8,263)</b>	<b>(9,116)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>4,924</b>	<b>9,466</b>	<b>14,390</b>

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售成本	<b>3,612</b>	3,246
行政開支	<b>766</b>	75
	<b>4,378</b>	3,321

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 19. 存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
製成品	19,260	11,016
其他合約成本	25,732	28,586
	<b>44,992</b>	39,602

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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>			
— 第三方		229,641	169,563
— 關聯方		175,366	81,561
		<b>405,007</b>	251,124
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		<b>(14,274)</b>	(10,301)
	(a)	<b>390,733</b>	240,823
<b>其他應收款項</b>			
按金		23,781	17,787
預付款項		32,775	34,587
其他應收款項		24,923	29,113
應收非控股權益款項		32,400	—
代業主支付的款項		35,267	30,643
應收增值稅		4,847	8,857
		<b>153,993</b>	120,987
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		<b>(2,969)</b>	(3,708)
	(b)	<b>151,024</b>	117,279
		<b>541,757</b>	358,102

## 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管理的物業管理服務以及商業物業運營管理服務及增值服務。

包乾制下的物業管理服務及商業物業運營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及商業物業運營管理服務收入。

除智慧社區服務外的增值服務的收入乃根據有關服務協議的條款收取，並於發出發票時到期付款。智慧社區服務收入乃根據有關服務協議的條款收取，本集團一般給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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至180天	283,359	185,661
181至365天	69,300	34,226
1至2年	31,348	16,597
2至3年	4,966	3,301
3至4年	1,573	755
4至5年	187	283
	<b>390,733</b>	<b>240,823</b>

### (b) 其他應收款項

結餘主要指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37.2。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 21. 現金及現金等價物

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及手頭現金	2,968,290	2,736,048
減：受限制銀行存款(附註)	(15,895)	(32,929)
	<b>2,952,395</b>	2,703,119

附註：於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二三年十二月三十一日，計入本集團的現金及現金等價物人民幣2,917,727,000元(二零二二年：人民幣2,384,359,000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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>			
— 第三方		348,189	152,897
— 關聯方		5,687	938
	(a)	<b>353,876</b>	153,835
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他應付款項		68,960	95,227
代業主收取的款項		176,917	133,264
已收按金		211,211	156,144
應付增值稅		68,689	94,846
其他應付稅項		7,164	3,380
員工成本及應計福利		281,993	235,177
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項(附註36)		113,519	69,307
	(b)	<b>928,453</b>	787,345
		<b>1,282,329</b>	941,180

## 22. 貿易及其他應付款項(續)

- (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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	205,034	88,057
31至60天	56,121	12,380
61至90天	22,216	6,608
90天以上	70,505	46,790
	<b>353,876</b>	153,835

- (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) 應收關聯方款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	50,500	23,164

### (b) 應付關聯方款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	1,565	126

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方金額屬無抵押、免息及須按要求償還。

於本公司財務狀況表中，應收附屬公司款項屬無抵押、免息及須按要求償還。

## 24. 計息借款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行借款，無抵押	<b>18,250</b>	8,500
<b>流動</b>		
銀行借款，無抵押	<b>1,353</b>	1,500
	<b>19,603</b>	10,000

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團須償還的銀行借款如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬面值(附註)		
一年內	<b>1,353</b>	1,500
第二年	<b>1,278</b>	3,000
第三年至第五年	<b>4,367</b>	5,500
第五年後	<b>12,605</b>	—
賬面總值	<b>19,603</b>	10,000
減：一年內到期的金額	<b>(1,353)</b>	(1,500)
非流動負債項下的賬面金額	<b>18,250</b>	8,500

附註：根據貸款協議所載的預定還款日期金額。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，銀行借款由本集團的間接控股公司建發房產提供擔保。

於二零二三年十二月三十一日，銀行借款的實際年利率為3.1%至3.4%（二零二二年：年利率3.5%）。

## 25. 租賃負債

下表顯示本集團租賃負債的餘下合同到期情況：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>最低租賃款項總額：</b>		
一年內	9,206	3,827
於一年後但於兩年內	7,382	3,012
於兩年後但於五年內	3,899	2,190
五年後	34,710	11,931
	<b>55,197</b>	20,960
租賃負債的未來財務費用	<b>(12,412)</b>	(5,381)
	<b>42,785</b>	15,579
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>最低租賃款項的現值：</b>		
一年內	8,073	3,607
於一年後但於兩年內	7,262	3,082
於兩年後但於五年內	3,603	1,803
五年後	23,847	7,087
	<b>42,785</b>	15,579
減：流動負債項下於一年內到期的部分	<b>(8,073)</b>	(3,607)
	<b>34,712</b>	11,972

截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為人民幣13,941,000元(二零二二年：人民幣18,533,000元)。

## 26. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	<b>25,787</b>	15,023
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	<b>(13,222)</b>	(7,937)
遞延稅項資產淨額	<b>12,565</b>	7,086

遞延稅項資產淨額的變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	<b>7,086</b>	(228)
於損益內計入(附註10)	<b>6,103</b>	6,257
通過業務合併進行的收購(附註34(a))	-	433
於權益變動表內(扣除)／計入	<b>(624)</b>	624
年末	<b>12,565</b>	7,086

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	以股份為 基礎的 付款及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	4,137	2,356	620	7,113
於損益內計入／(扣除)	(1,065)	1,146	5,181	5,262
通過業務合併進行的收購 (附註34(a))	2,024	-	-	2,024
於權益變動表內計入	-	-	624	624
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>5,096</b>	<b>3,502</b>	<b>6,425</b>	<b>15,023</b>
於損益內計入／(扣除)	<b>(778)</b>	<b>834</b>	<b>11,332</b>	<b>11,388</b>
於權益變動表內扣除	-	-	<b>(624)</b>	<b>(624)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>4,318</b>	<b>4,336</b>	<b>17,133</b>	<b>25,787</b>

26. 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	使用權資產 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	(4,423)	-	(2,918)	(7,341)
於損益內計入	995	-	-	995
通過業務合併進行的收購 (附註34(a))	(1,591)	-	-	(1,591)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	(5,019)	-	(2,918)	(7,937)
於損益內計入/(扣除)	<b>1,007</b>	<b>(6,292)</b>	-	<b>(5,285)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>(4,012)</b>	<b>(6,292)</b>	<b>(2,918)</b>	<b>(13,222)</b>

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。

於二零二三年十二月三十一日，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1,216,014,000元(二零二二年：人民幣704,553,000元)確認遞延稅項負債。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並未就稅項虧損約人民幣12,837,000元(二零二二年：人民幣10,603,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損總額當中約人民幣53,787,000元(二零二二年：人民幣42,411,000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。

27. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定 於一月一日及十二月三十一日	3,000,000,000	30,000	3,000,000,000	30,000
	附註	股份數目	股份面值 港元	股份面值等額 人民幣千元
<b>已發行及繳足</b>				
於二零二二年一月一日、二零二二年 十二月三十一日及二零二三年一月一日		1,336,261,106	13,363,000	11,286
就以股代息發行股份	(a)	27,722,910	277,000	255
根據限制性股份激勵計劃發行股份 (附註36)	(b)	44,280,000	443,000	400
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>		<b>1,408,264,016</b>	<b>14,083,000</b>	<b>11,941</b>

附註：

- (a) 於二零二三年三月三十日，董事會宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股0.1港元(相當於每股約人民幣0.093元)。股東可選擇按以股代息方式收取末期股息。於二零二三年七月七日，27,722,910股股份按發行價每股3.48港元發行予根據以股代息計劃選擇收取股份代替現金股息的股東，合共96,476,000港元(相當於人民幣88,849,000元)。
- (b) 於二零二三年三月二十八日及二零二三年十二月二十八日，本公司分別按2.41港元及1.87港元的價格發行7,050,000股及37,230,000股限制性股份，並錄得自參與者收取的款項86,611,000港元(相當於人民幣78,138,000元)，該款項計入其他應付款項，作為有關限制性股份激勵計劃的應付款項。

## 28. 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（「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授出限制性股份的授出價值釐定，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市場價值與授出價值之間的差額，並根據附註2.26所載的會計政策處理。

## 29. 本公司的財務狀況表

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於一間附屬公司的權益		<b>30,037</b>	17,487
<b>流動資產</b>			
按金及預付款項		<b>187</b>	184
應收附屬公司款項		<b>499,239</b>	172,813
現金及現金等價物		<b>34,621</b>	318,714
		<b>534,047</b>	491,711
<b>流動負債</b>			
應計開支及其他應付款項		<b>115,230</b>	74,824
		<b>115,230</b>	74,824
<b>流動資產淨值</b>		<b>418,817</b>	416,887
<b>資產淨值</b>		<b>448,854</b>	434,374
<b>權益</b>			
股本	27	<b>11,941</b>	11,286
儲備(附註)		<b>436,913</b>	423,088
<b>權益總額</b>		<b>448,854</b>	434,374

於二零二四年三月二十一日獲董事會批准及授權發佈。

喬海俠  
董事

黃黨輝  
董事

29. 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
於二零二二年一月一日	(56,086)	500,084	2,480	554	(4,804)	442,228
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(8,612)	(8,612)
貨幣換算差額	-	-	-	38,876	-	38,876
批准及派發二零二一年末期股息	-	(68,565)	-	-	-	(68,565)
根據限制性股份激勵計劃發行 限制性股份(附註36)	-	-	15,039	-	-	15,039
沒收限制性股份	2,449	1,673	-	-	-	4,122
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>(53,637)</b>	<b>433,192</b>	<b>17,519</b>	<b>39,430</b>	<b>(13,416)</b>	<b>423,088</b>
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(960)	(960)
貨幣換算差額	-	-	-	12,914	-	12,914
批准及派發二零二二年末期股息	-	(123,712)	-	-	-	(123,712)
就以股代息發行股份	-	88,594	-	-	-	88,594
根據限制性股份激勵計劃發行 限制性股份(附註36)	<b>(78,138)</b>	<b>77,738</b>	-	-	-	<b>(400)</b>
以股份為基準的僱員付款	-	-	12,550	-	-	12,550
根據限制性股份激勵計劃 歸屬獎勵股份	<b>23,792</b>	-	-	-	-	<b>23,792</b>
沒收限制性股份	<b>663</b>	<b>384</b>	-	-	-	<b>1,047</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>(107,320)</b>	<b>476,196</b>	<b>30,069</b>	<b>52,344</b>	<b>(14,376)</b>	<b>436,913</b>

30. 附屬公司詳情

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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% (二零二二年： 100%)	投資控股
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% (二零二二年： 100%)	企業管理諮詢服務

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 30. 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
<b>本公司間接持有</b>					
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% (二零二二年: 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% (二零二二年: 100%)	物業管理服務
廈門兆智智能科技有限公司	中國/ 二零二零年十二月十四日	有限公司	人民幣50,000,000元	75% (二零二二年: 75%)	提供社區增值及協同 服務
廈門市佰睿健康產業有限公司	中國/ 二零一八年七月二十日	有限公司	人民幣50,000,000元	80% (二零二二年: 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% (二零二二年: 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% (二零二二年: 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
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% (二零二二年: 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% (二零二二年: 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% (二零二二年: 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
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% (二零二二年: 100%)	提供社區增值及協同 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% (二零二二年: 65%)	家居美化服務
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% (二零二二年: 73%)	家居美化服務

## 30. 附屬公司詳情(續)

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。

截至二零二三年及二零二二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。

## 31. 承擔

### 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	12,228	6,286

## 32. 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) 截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>來自提供物業管理服務的收益</b>		
最終控股公司	<b>3,123</b>	3,120
受直接控股公司控制的公司	<b>90,145</b>	27,233
受廈門建發控制的公司	<b>55,309</b>	55,047
廈門建發的聯營公司	<b>8,307</b>	4,311
<b>來自提供社區增值及協同服務的收益</b>		
最終控股公司	<b>8,208</b>	7,634
受直接控股公司控制的公司	<b>252,225</b>	81,964
受廈門建發控制的公司	<b>31,673</b>	7,404
廈門建發的聯營公司	<b>19,048</b>	7,025
<b>來自向非業主提供增值服務的收益</b>		
受直接控股公司控制的公司	<b>558,900</b>	523,255
受廈門建發控制的公司	<b>16,957</b>	37,373
廈門建發的聯營公司	<b>88,888</b>	87,634
<b>來自提供商業物業運營管理服務的收益</b>		
受直接控股公司控制的公司	<b>8,210</b>	1,454
受廈門建發控制的公司	<b>38,853</b>	14,537
<b>已收關聯方利息收入</b>		
直接控股公司(附註7)	<b>44,964</b>	46,166

## 32. 重大關聯方交易(續)

- (a) 截至二零二三年及二零二二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(續)：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已付租賃負債租金		
最終控股公司	5,175	3,938

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。

### (b) 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
袍金	1,200	1,200
薪金及津貼	1,798	1,866
酌情花紅	2,419	1,839
退休福利計劃供款	202	107
以權益結算以股份為基礎的付款	405	767
	6,024	5,779

33. 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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	126	1,775
現金流量：		
— 還款	(125)	(1,649)
— 所得款項	1,564	—
於年末	1,565	126

	租賃負債	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	15,579	14,170
現金流量：		
— 已付租賃款項的資本部分	(8,341)	(8,262)
— 已付租賃款項的利息部分	(2,065)	(622)
非現金：		
— 利息開支(附註7)	2,065	622
— 簽訂新租約	37,596	10,087
— 修訂	2,467	—
— 提前終止	(4,516)	(416)
於年末	42,785	15,579

	計息借款	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	10,000	—
現金流量：		
— 計息借款所得款項	10,000	10,000
— 償還計息借款	(397)	—
— 已付計息借款的利息部分	(552)	(23)
非現金：		
— 利息開支(附註7)	552	23
於年末	19,603	10,000

### 34. 業務合併

#### (a) 收購廈門豪億物業管理有限公司(「廈門豪億」)

於二零二二年二月，本集團已訂立股份轉讓協議，以收購廈門豪億100%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。收購的代價約為人民幣39,140,000元而收購事項已於二零二二年三月三十日完成。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。

於收購日期，廈門豪億可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	廈門豪億 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	167
遞延稅項資產(附註26)	2,024
無形資產(附註18)	6,364
存貨	8
貿易及其他應收款項	7,130
現金及現金等價物	13,636
貿易及其他應付款項	(11,374)
合同負債	(2,311)
應付所得稅	(3,842)
遞延稅項負債(附註26)	(1,591)
所收購資產淨值	10,211
減：現金代價	(39,140)
商譽(附註17)	28,929
已付現金代價	(39,140)
已收購現金及現金等價物	13,636
通過業務合併進行收購產生的現金流出	(25,504)

自收購日期以來，廈門豪億於截至二零二二年十二月三十一日止年度為本集團貢獻收益及溢利分別為人民幣12,821,000元及人民幣311,000元。倘收購事項於二零二二年一月一日發生，截至二零二二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2,301,385,000元及人民幣253,430,000元。

收購廈門豪億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。

### 35. 附屬公司擁有權權益變動而並無失去控制權

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司廈門益睿投資管理有限公司（「廈門益睿」）與本公司同系附屬公司廈門益悅置業有限公司（「益悅」）訂立股權轉讓協議，以出售廈門兆慧網絡科技有限公司（「廈門兆慧」）的25%股權，現金代價約為人民幣3,393,000元。出售事項完成後，廈門兆慧及其附屬公司將分別由廈門益睿及益悅持有75%及25%的股權。因此，廈門兆慧及其附屬公司將仍為本公司間接附屬公司，其財務業績將繼續於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

### 36. 以權益結算以股份為基礎的付款交易

根據二零二一年限制性股份激勵計劃（「二零二一年限制性股份激勵計劃」）及二零二三年限制性股份激勵計劃（「二零二三年限制性股份激勵計劃」），於二零二一年、二零二二年及二零二三年，分別向選定參與者授予28,250,000股、7,050,000股及37,230,000股限制性股份。

選定參與者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，限制性股份只可在選定參與者於歸屬日期滿足限制性股份歸屬條件時方可歸屬。

選定參與者包括若干本公司董事、本集團若干高級管理人員及僱員，根據二零二一年限制性股份激勵計劃條款以每股2.41港元及根據二零二三年限制性股份激勵計劃條款以每股1.87港元認購限制性股份。

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%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於若干歸屬條件未獲達成，300,000股（二零二二年：1,150,000股）未歸屬限制性股份已沒收，而10,760,000股限制性股份於達成歸屬條件後獲歸屬（二零二二年：無）。

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。

	二零二三年	二零二二年
<b>限制性股份數目</b>		
於一月一日	<b>34,150,000</b>	28,250,000
年內授出	<b>37,230,000</b>	7,050,000
年內沒收	<b>(300,000)</b>	(1,150,000)
年內歸屬	<b>(10,760,000)</b>	—
於十二月三十一日	<b>60,320,000</b>	34,150,000

## 36. 以權益結算以股份為基礎的付款交易(續)

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。截至二零二三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1.86港元(相當於每股人民幣1.67元)(二零二二年：每股2.13港元(相當於每股人民幣1.83元))。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團受託人於獎勵股份獲歸屬後向股份獎勵對象轉讓10,760,000股本公司普通股(二零二二年：無)。

本集團於截至二零二三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12,550,000元(二零二二年：人民幣15,039,000元)。

## 37. 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。

### 37.1 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
— 貿易及其他應收款項	504,135	314,658
— 應收關聯方款項	50,500	23,164
— 受限制銀行存款	15,895	32,929
— 現金及現金等價物	2,952,395	2,703,119
	<b>3,522,925</b>	<b>3,073,870</b>
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
— 貿易及其他應付款項	1,092,957	773,647
— 應付關聯方款項	1,565	126
— 租賃負債	42,785	15,579
— 計息借款	19,603	10,000
	<b>1,156,910</b>	<b>799,352</b>

## 37. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 37.2 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37.1)。

#### (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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已就與關聯方的貿易應收款項作出預期信貸虧損撥備人民幣零元(二零二二年：人民幣零元)。

#### (iii) 應收關聯方款項以外的其他應收款項

就應收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。

37. 財務風險管理及公平值計量(續)

37.2 信貸風險(續)

(iii) 應收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。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，第三方貿易應收款項虧損撥備根據到期日釐定如下：

	於二零二三年 十二月三十一日				於二零二二年 十二月三十一日			
	預期 虧損率	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	預期 虧損率	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	3%	183,992	(4,878)	179,114	5%	146,597	(7,315)	139,282
1至2年	16%	35,104	(5,503)	29,601	7%	16,794	(1,137)	15,657
2至3年	24%	6,460	(1,559)	4,901	22%	4,240	(939)	3,301
3至4年	51%	3,193	(1,620)	1,573	32%	1,099	(355)	744
4至5年	80%	892	(714)	178	51%	566	(288)	278
5年以上	不適用	-	-	-	100%	267	(267)	-
		229,641	(14,274)	215,367		169,563	(10,301)	159,262

於二零二三年十二月三十一日，本集團於賬面總值人民幣116,371,000元(二零二二年：人民幣77,543,000元)的其他應收款項採用平均預期虧損率3%(二零二二年：5%)。於二零二三年十二月三十一日的虧損撥備為人民幣2,969,000元(二零二二年：人民幣3,708,000元)。

### 37. 財務風險管理及公平值計量(續)

#### 37.2 信貸風險(續)

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	10,301	6,922
預期信貸虧損撥備	3,973	3,379
年末	14,274	10,301

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	3,708	2,496
預期信貸虧損(撥備撥回)/撥備	(739)	1,212
年末	2,969	3,708

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。

#### 37.3 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、租賃負債及計息借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。

以下為本集團於二零二三年及二零二二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。

### 37. 財務風險管理及公平值計量(續)

#### 37.3 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
於二零二三年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	1,092,957	-	-	-	1,092,957	1,092,957
應付關聯方款項	1,565	-	-	-	1,565	1,565
租賃負債	9,206	7,382	3,899	34,710	55,197	42,785
計息借款	1,969	1,870	5,896	13,014	22,749	19,603
	1,105,697	9,252	9,795	47,724	1,172,468	1,156,910
於二零二二年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	773,647	-	-	-	773,647	773,647
應付關聯方款項	126	-	-	-	126	126
租賃負債	3,827	3,012	2,190	11,931	20,960	15,579
計息借款	1,502	3,009	5,500	-	10,011	10,000
	779,102	6,021	7,690	11,931	804,744	799,352

#### 37.4 利率風險

本集團就其銀行存款、計息借款及租賃負債承擔現金流量利率風險及公平值利率風險。兩者均主要集中在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。

## 37. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 37.5 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。截至二零二三年及二零二二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。

### 37.6 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。

## 38. 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。

截至二零二三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				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	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
收益	<b>3,569,324</b>	2,290,473	1,556,645	1,028,574	801,330
毛利	<b>1,001,466</b>	536,996	389,356	251,680	183,397
除所得稅前溢利	<b>727,495</b>	324,709	205,052	143,874	93,663
年內溢利	<b>547,344</b>	251,318	160,902	106,838	68,285
本公司權益擁有人應佔年內溢利	<b>467,347</b>	247,212	159,374	106,118	68,181

## 資產、負債及權益

	於十二月三十一日				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	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
非流動資產	<b>197,638</b>	149,657	101,451	53,195	70,352
流動資產	<b>3,605,539</b>	3,156,916	2,511,237	1,043,635	1,482,708
非流動負債	<b>66,184</b>	28,409	15,227	14,177	908,969
流動負債	<b>1,905,329</b>	2,005,461	1,566,203	668,000	466,667
流動資產淨值	<b>1,700,210</b>	1,151,455	945,034	375,635	1,016,041
權益總額	<b>1,831,664</b>	1,272,703	1,031,258	414,653	177,424