

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

2022

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
55	企業管治報告
71	環境、社會及管治報告
140	獨立核數師報告
145	綜合損益及其他全面收益表
146	綜合財務狀況表
148	綜合權益變動表
150	綜合現金流量表
152	綜合財務報表附註
226	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)(附註1)
許伊旋先生(附註1)
庄躍凱先生(附註1)

獨立非執行董事

李卓然先生
李國泰先生
胡一威先生
張國鈞先生，太平紳士(附註2)

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
張國鈞先生，太平紳士(附註2)

薪酬委員會

胡一威先生(委員會主席)
林偉國先生(附註1)
李卓然先生
李國泰先生
庄躍凱先生(附註1)
張國鈞先生，太平紳士(附註2)

提名委員會

林偉國先生(委員會主席)(附註1)
李卓然先生
李國泰先生
胡一威先生
庄躍凱先生(附註1)
張國鈞先生，太平紳士(附註2)

公司秘書

甘美霞女士(FCG, HKFCG)(附註3)
梁晶晶女士(FCG, HKFCG)(附註3)

授權代表

喬海俠女士
甘美霞女士(FCG, HKFCG)(附註3)
梁晶晶女士(FCG, HKFCG)(附註3)

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

附註：

- 於二零二二年八月二十五日，(i)庄躍凱先生辭任本公司非執行董事(「非執行董事」)、本公司董事會(「董事會」)主席(「主席」)、董事會提名委員會主席及薪酬委員會成員；(ii)林偉國先生獲委任為董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員；及(iii)許伊旋先生獲委任為非執行董事。
- 於二零二二年六月二十四日，張國鈞先生，太平紳士辭任本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，並不再為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。
- 於二零二二年九月九日，梁晶晶女士辭任本公司的公司秘書，並不再擔任本公司授權代表，及甘美霞女士獲委任為本公司的公司秘書及授權代表。

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

(於二零二二年八月十五日更改地址)

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

(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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

一、經濟環境形勢回顧

二零二二年對物業行業而言，是跌宕起伏、充滿挑戰的一年。一方面，政策紅利持續釋放，國家積極推進物企融入基層服務治理，鼓勵多元化發展，服務邊界不斷擴大；另一方面，地產行業銷售下滑，供給側持續出清，使得物企發展受限；同時，物業行業自身也面臨服務創新難、人力成本攀升、盈利增速慢、拓展難度大等共性痛點。與此同時，行業的經營邏輯正在發生深刻變革：由追求規模轉變為追求質量，由傳統物業管理服務轉變為多元精細運營，由單向的服務提供轉變為與業主雙向的共建共享。如何堅持長期主義，堅定「以客戶為中心」的發展戰略，將成為未來本集團行穩致遠的關鍵因素。

二、經營業績及股息

本年度，本集團實現營業收入約人民幣2,290.5百萬元，同比增長約47.1%。其中：基礎物管服務收入約人民幣1,036.2百萬元，同比增長約36.6%；社區增值及協同服務收入約人民幣475.8百萬元，同比增長87.3%；非業主增值服務收入約人民幣754.5百萬元，同比增長約38.7%；此外，本集團於年內成功引入商業物業運營管理服務，形成「住宅+商業」雙輪驅動的發展主航道，本年度商業物業運營管理服務實現收入約人民幣24.0百萬元。本集團收入取得顯著增長，主要係：(1)物業管理服務項目儲備面積充沛，隨著交付規模增加，驅動基礎物管服務收入不斷增長；及(2)多元化戰略初顯成效，增值服務收入於業績期內取得顯著增長。

本集團堅持以客戶為中心，以高質量發展為核心，持續優化管理結構、加強標準化體系搭建、打造智慧物業降本增效，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約人民幣247.2百萬元，同比增長約55.1%。

董事會建議就本年度宣派末期股息每股股份0.1港元，附帶以股代息選擇，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」的經營方向，持續保持管理規模以及營收利潤的健康增長。

（一）品質引領，保持標桿服務品質

本集團聚焦為客戶提供高品質的服務，年內，不斷試點推廣分級服務體系，打通客戶原聲渠道，傾聽客戶需求，讓每一位業主能感受到「有溫度的建發服務」。本年度物業服務滿意度93分，維持行業標桿水平。年內，本集團獲得「2022中國物業服務百強企業30位」、「2022物業服務力百強企業29位」、「2022中國國有物業服務企業綜合實力50強第11位」、「2022中國住宅物業服務領先企業」、「2022中國物業服務企業品牌價值100強第34位」等榮譽稱號，品牌知名度進一步提升。

（二）深化拓展，管理規模持續提升

截止二零二二年十二月三十一日，本集團物業管理合約管理面積約90.6百萬平方米，同比增長約22.6%；物業管理在管面積約46.2百萬平方米，同比增長約39.8%。隨著儲備面積中高品質，高物業管理費項目陸續交付，使得本集團的平均物管費水平得以進一步提升，基礎物管的收入增長更加有保障。

本集團不斷深化拓展戰略，持續精進拓展內功，聚焦重點區域濃度提升，堅持有質量的拓展原則，年內新增來自第三方的合約面積約8.4百萬平方米，涵蓋住宅、寫字樓、產業園等多種業態；對於併購機會，本集團以審慎負責的態度，積極開展接洽工作，尋求能夠提升重點城市濃度佈局，且與自身文化及戰略相契合的標的。

(三) 多元深耕，增值服務強勁增長

截止二零二二年十二月三十一日，本集團服務的住戶數量超280,000戶，且主要以中高端客戶為主，為社區增值與協同服務奠定良好的發展基礎。本集團堅持以客戶需求為導向，多元深耕，重點打造社區增值與協同服務，來滿足業主美好居住生活的需要。

本年度，本集團對美居服務及家政服務開展自營模式嘗試，加強標準化體系搭建，不斷提升服務體驗；豐富家居生活服務下零售業務的產品線；於養老及健康增值服務，本集團於年內取得一間位於廈門海滄的養老服務機構的經營權，預期該機構將於二零二三年展開運營。本集團亦於二零二二年取得湖里街道濠頭社區日間照料中心的經營權，該中心向老人提供用餐、娛樂及復康等日間服務。於本年度，弘愛溢佰康復中心順利開業，溢佰養老院入住率進一步由截至2021年末的約51.3%提升至截至2022年末的約77.7%；廈門兆慧網絡科技有限公司技術實力不斷精進，年內入選「福建省科技小巨人」，並獲得廈門市科技成果轉化獎勵；於房地產經紀及資產管理業務，不斷打磨提升專業化能力，持續做深做透。

(四) 資源整合，「住宅+商業」雙輪驅動

通過資源整合，本年度成功引入商業物業運營管理服務，形成「住宅+商業」雙輪驅動的發展新模式；截至二零二二年十二月三十一日，我們向20個商業項目提供服務，管理面積約0.93百萬平方米。通過培育輕資產輸出的關鍵能力，充分挖掘國資背景優勢，本集團年內實現龍岩工人文化宮、龍岩京華購物中心和順昌中山城市廣場等3個輕資產商業物業運營管理項目拓展，進一步豐富商管佈局版圖。

(五) 緊盯收繳，實現「有現金」的利潤

在收繳方面，本集團錨定目標、提早鋪排、強化執行，通過優化績效考核方式和專項獎勵機制，掛鉤績效與回款，激發員工主觀能動性，快收快繳，截至二零二二年十二月三十一日實現收繳率約94%。本集團本年度實現經營性現金淨流入約人民幣495.7百萬元，覆蓋本公司權益擁有人應佔年內溢利達2.01倍，經營更加穩健健康。

(六) 智慧賦能，數智驅動降本增效

本集團通過不斷提升數據開發能力，強化數據治理能力，以智慧科技賦能經營管理，為降本增效打下紮實基礎。年內，本集團通過流程重構、平台打通、數據分析和智能化改造等手段，打造本集團管理的住宅物業廈門靈樾的智能物業系統「社區大腦」核心駕駛艙；初步實現收費系統、財務系統、人力系統的「業財一體化」；上線主數據系統，保證項目基礎數據準確及時，實現「決策數據化」；以保潔智能化工具、雲視頻、智能門禁等設備實現小區管理的「服務智能化」。

四、策略與展望

二零二三年，本集團將以更為積極的戰略態度，以「高質量服務」為使命，堅持「夯基礎、提品質、提效益、促增長」的經營方向，為業主、股東和社會創造更多價值，恆久守護，不負信賴。

(一) 緊抓服務品質，深化分級服務體系落地

本集團將緊抓服務品質，持續優化保潔、綠化、客服、安保及工程崗位的核心職責、任務清單、動作標準，並將相關流程及考核體系線上化；強化品牌形象輸出，深化分級服務體系落地，為業主提供高品質的服務。

(二) 深耕重點城市，不斷提升拓展質量

本集團將聚焦核心重點城市，在堅守「利潤及安全底線要求」的前提下，積極開展三方拓展工作，做到：

- 1、 在深耕一手盤物業管理優勢賽道的前提下，調整結構，提升二手盤及非住物業領域的物業管理拓展力度；
- 2、 堅持「有價有量」的拓展原則，保證新外拓物業管理項目的單價及利潤率水平；
- 3、 直面競爭，強化外拓團隊建設，組建一支能打敢拼的外拓隊伍；
- 4、 秉承審慎態度，擇機參與收併購市場，重點選擇與自身品牌形象及市場定位一致，服務品質出色，規模合適且估值合理的公司。

(三) 洞察客戶需求，把握多元發展機遇

針對社區增值及協同服務，本集團將不斷洞察客戶需求，持續優化提升業務深度，把握多元發展機遇。本集團將加大房地產經紀及資產管理業務的推進力度，提升滲透率及轉化率；積極做好內外部資源的協同拉通。就其他服務而言，本集團將打造更多自有品牌，豐富零售業務產品線；做好自營業務的模式探索、創新，推動提升美居、家政業務的自營化程度；在智能社區服務方面，提升研發團隊的人才寬度與厚度，聚焦研發及商業化能力提升；於養老及健康增值業務，搭建更好的服務體系，並積極推動廈門海滄的養老服務機構開業。

(四) 堅定科技賦能，加碼科技投入

本集團將強化內部智慧運營平台建設，將主數據、收支系統、預算系統、財務系統等相關核心系統連通整合，並對數據進行挖掘與統一分析，實現經營結果能「線上化、數字化、流程化」；利用廈門靈樾項目落地社區大腦的成功經驗，持續升級完善相關核心系統數據的集成，推動更多社區大腦落地，智慧賦能社區，降本增效。

(五) 打造資本市場標籤，建立高效的溝通渠道

本集團將積極建立與境內外投資者的溝通機制，打造建發物業獨有的資本市場標籤，穩固並擴大投資者基礎，加強與券商的溝通交流，維持高透明度的企業管治水平。

致謝

本集團業務未來的不斷發展，仰賴所有客戶、股東、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人僅代表董事會衷心致謝。

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，二零二三年三月三十日

一、市場回顧

物業管理作為與人民生活最為息息相關的行業，以及政府的「社區治理基層抓手」，物業管理行業近年來持續得到政策的呵護與支持。於二零二二年，從中央到地方各級政府陸續出台了許多政策，為行業健康有序發展護航：於一月份，國務院辦公廳印發《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃》，鼓勵有條件的地方引進專業化物業管理服務，建立健全業主和物業管理服務企業雙向選擇機制。於七月份，國家發展改革委員會印發《「十四五」新型城鎮化實施方案》，提出提高物業管理服務覆蓋率，開展物業管理服務標準化試點，為行業規範化發展打開空間。政策暖風不斷，但另一方面，行業的經營邏輯也在發生變化。由於地產行業動盪，使得物業管理企業發展受限，同時行業也面臨著人力成本攀升、盈利增速緩慢、拓展難度大等共性痛點。在追求發展規模的同時維持有質量的發展，成為當前物業管理公司需要平衡的首要挑戰。

在機遇與挑戰面前，於二零二二年，本集團圍繞「夯基礎、提品質、提效益、促增長」開展經營管理工作，以實現「有質量」的增長。通過不斷夯實提升基礎服務品質，深化服務分級，為業主提供有溫度的高品質服務；開展多模式的市場拓展，同時積極探索併購市場機會，推動管理規模進一步增長；堅持多元深耕，根據業主美好生活的需求，不斷優化創新社區增值及協同服務的發展模式，並於二零二二年九月開展商業物業運營管理服務，形成「住宅+商管」雙輪驅動的發展新航道。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二二年四月，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30位，較二零二一年提升2位。我們亦於二零二二年七月榮獲上海易居房地產研究院及克而瑞物管頒佈的「2022物業服務力百強企業」稱號。我們秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的服務理念，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商，並承諾成為「國內一流的城市空間運營服務商」。

截至二零二二年十二月三十一日，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60個城市，包括北京、上海、廣州、深圳一線城市，我們的合同建築面積約為90.6百萬平方米，其中在管建築面積達約46.2百萬平方米。截至二零二二年十二月三十一日，我們向逾280,000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1,036.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣758.6百萬元增加約36.6%。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

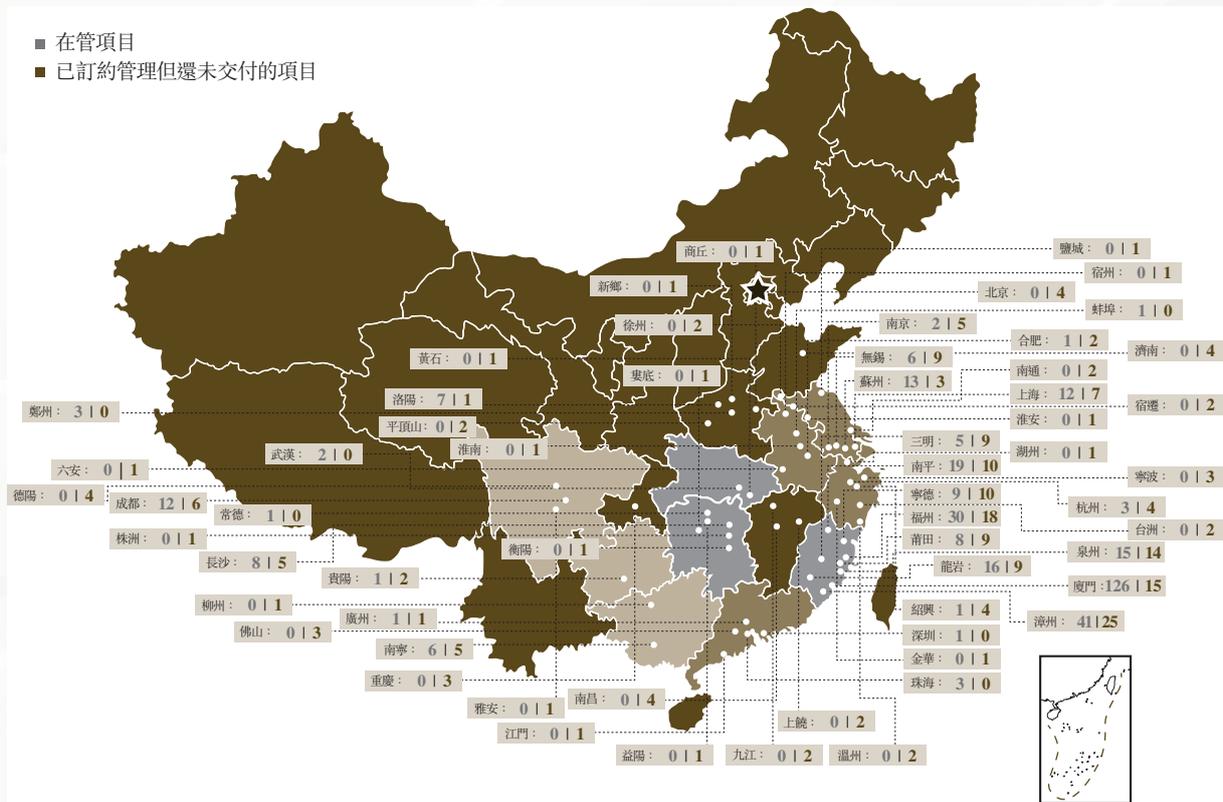
截至二零二二年十二月三十一日，我們的合約建築面積約為90.6百萬平方米，合約項目數量584個，分別較截至二零二一年十二月三十一日增長約22.6%及19.4%（截至二零二一年十二月三十一日：約73.9百萬平方米及項目數量489個）；截至二零二二年十二月三十一日，在管建築面積達約46.2百萬平方米，在管項目數量353個，分別較截至二零二一年十二月三十一日增長約39.8%及26.1%（截至二零二一年十二月三十一日：約33.0百萬平方米及項目數量280個）。

地理覆蓋範圍

截至二零二二年十二月三十一日，我們的584個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的60個城市，在管項目353個，覆蓋28個城市，逾280,000戶家庭。

管理層討論與分析

下列地圖列示我們於二零二二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：



下表載列截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	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)	52,379	28,898	42,580	21,180
華東集群(附註2)	18,891	8,208	15,275	5,162
東南集群(附註3)	19,288	9,098	16,016	6,697
總計	90,558	46,204	73,871	33,039

附註：

- 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；截至二零二一年十二月三十一日，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、深圳、珠海、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽及重慶。
- 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；截至二零二一年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、六安、宿州、北京、洛陽、鄭州、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、濟南及上海。
- 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；截至二零二一年十二月三十一日，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、紹興及溫州。

項目來源

截至二零二二年十二月三十一日，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54.8百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日約44.0百萬平方米增長約24.4%。

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。截至二零二二年十二月三十一日，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35.8百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日約29.9百萬平方米增長約19.9%。

下表載列截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年度按物業開發商類型劃分的由物業項目產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	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	27,937	587,667	56.7	18,986	443,494	58.5
獨立第三方	18,267	448,508	43.3	14,053	315,124	41.5
總計	46,204	1,036,175	100.0	33,039	758,618	100.0

在管物業類型

我們過往在專注於向中國的住宅社區提供物業管理服務的同時，亦透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業（包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院及學校等），努力使我們的物業管理組合多樣化。截至二零二二年十二月三十一日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為5.5百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日約4.8百萬平方米增長約15.5%。

下表載列截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年度按物業類型劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	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	41,952	788,948	76.1	29,813	586,752	77.3
非住宅	4,252	247,227	23.9	3,226	171,866	22.7
總計	46,204	1,036,175	100.0	33,039	758,618	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。

下表載列截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年度按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	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	45,572	1,012,208	97.7	32,407	734,612	96.8
酬金制	632	23,967	2.3	632	24,006	3.2
總計	46,204	1,036,175	100.0	33,039	758,618	100.0

(三) 社區增值及協同服務

我們主要自行或透過第三方分包商或服務商提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務，維修及保養服務及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝以及房屋硬裝業務等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易的服務以及為物業開發商的未售物業提供尾盤銷售服務；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)養老及健康增值服務，主要包括本集團經營的養老中心，建發溢佰養老中心；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475.8百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣254.0百萬元增長約87.3%。該增加主要由於管理面積的增加致使客戶群不斷擴大以及公司不斷豐富社區增值及協同服務業務，例如對於家居生活服務，通過整合資源，豐富網上購物平台「建發物業臻選」，在食品、酒類及日用剛需板塊為客戶提供更高品質的產品。同時，本集團正在嘗試以自營模式開展到家服務，完善服務內容，提升客戶滿意度；智能社區服務方面，因擴大服務應用場景，極大拓寬了訂單及收入來源；同時，隨着推廣力度的加強以及物業管理新交付項目的增加，快速提升了家居美化服務的收入。

下表載列分別截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
智能社區服務	118,622	24.9	53,990	21.3
家居生活服務	144,337	30.4	72,023	28.4
家居美化服務	69,089	14.5	18,113	7.1
房地產經紀及資產 管理服務	49,505	10.4	48,302	19.0
公共區域增值服務	57,000	12.0	39,225	15.4
養老及健康增值服務	37,231	7.8	22,327	8.8
總計	475,784	100.0	253,980	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754.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣544.0百萬元增長約38.7%。該增加主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對接待、秩序維護及清潔服務需求的增加。

管理層討論與分析

下表載列分別截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
諮詢服務	6,811	0.9	7,358	1.4
接待、秩序維護及 清潔服務	747,660	99.1	536,689	98.6
總計	754,471	100.0	544,047	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24.0百萬元。截至二零二二年十二月三十一日，我們向20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0.93百萬平方米。

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2,290.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,556.6百萬元增加約47.1%。

下表載列截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,036,175	45.3	758,618	48.7
社區增值及協同服務	475,784	20.8	253,980	16.3
非業主增值服務	754,471	32.9	544,047	35.0
商業物業運營管理服務	24,043	1.0	—	—
總計	2,290,473	100.0	1,556,645	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1,036.2百萬元，佔總收益約45.3%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本年度，我們的在管建築面積由二零二一年十二月三十一日約33.0百萬平方米增至二零二二年十二月三十一日約46.2百萬平方米。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二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣254.0百萬元增至本年度的約人民幣475.8百萬元(增加約87.3%)，主要是由於本集團進一步優化業務結構。

來自非業主增值服務的收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣544.0百萬元增至本年度約人民幣754.5百萬元(增加約38.7%)，主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對接待、秩序維護及清潔服務需求的增加。

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24.0百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣零元)。

銷售成本

銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,167.3百萬元增加約50.2%至本年度約人民幣1,753.5百萬元，主要由於業務規模擴大。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣389.4百萬元增加約37.9%至本年度約人民幣537.0百萬元，即毛利率分別約為25.0%及23.4%，毛利率下降主要由於人工成本有所增長。

其他收入

其他收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣10.9百萬元增加至本年度約人民幣16.5百萬元。主要由於取得政府補貼收入增加。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣3.8百萬元增至本年度約人民幣7.6百萬元，主要是由於廣告費用的增加。

行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支主要包括員工成本(包括本公司於二零二一年採納的限制性股份激勵計劃(「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287.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣212.9百萬元增加約34.9%，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二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣0.5百萬元增至本年度約人民幣4.6百萬元，主要由於貿易應收款項的增加。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額主要包括銀行存款利息收入、應收關聯方款項利息收入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71.1百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣21.5百萬元增加約230.4%，主要由於根據本公司與建發國際投資集團有限公司(「建發國際」)於二零二一年十月四日訂立的尾盤包銷協議下由本公司收取的預付釐定價格所產生的資金成本。

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324.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣205.1百萬元增加約58.4%。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣44.2百萬元增長至本年度約人民幣73.4百萬元，增長了約66.2%。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247.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣159.4百萬元增加約55.1%。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣35.6百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣30.7百萬元增加約16.0%，主要是由於業務規模增長，對電子設備需求增加。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項主要來自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務的貿易應收款項及我們代業主支付水電暖費用及維護成本的其他應收款項。於二零二二年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣358.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣201.5百萬元增加約77.7%，主要由於我們的業務規模擴大所致。

現金及現金等價物

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,703.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日錄得約人民幣2,261.4百萬元增加約19.5%。有關增加乃主要由於本年度我們的業務規模增加及合同負債的增加。

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。於二零二二年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二一年十二月三十一日約人民幣732.8百萬元增加至約人民幣941.2百萬元(增加約28.4%)，主要由於我們的物業管理規模擴大及員工人數增加所致。

合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務預付款項。於二零二二年十二月三十一日，我們的合同負債約為人民幣990.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣787.3百萬元增加約人民幣202.8百萬元，主要由於本年度在管項目增加以及家居美化服務預收房屋硬裝業務款項所致。

流動資金及財務資源

本集團通過經營產生的現金持續滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本年度本集團經營活動現金淨額約人民幣495.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣886.5百萬元減少約44.1%，主要由於本年度家居美化服務預收房屋硬裝業務款項較上一財政年度減少，導致資金流入減少。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,151.5百萬元，較二零二一年十二月三十一日的流動資產淨額約人民幣945.0百萬元增加了約人民幣206.5百萬元，主要由於業務規模增加，應收賬款同步增加導致。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率（流動資產總額除以流動負債總額）約1.6倍（於二零二一年十二月三十一日：約1.6倍）。

於二零二二年十二月三十一日，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61.5%（於二零二一年十二月三十一日：約60.5%）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團借款為人民幣10.0百萬元（於二零二一年十二月三十一日：無）。除本文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款（於二零二一年十二月三十一日：無）。

主要風險和不確定因素

政府政策風險

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

未來收購或擴張風險

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

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營公司及聯營公司

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

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

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險(若干以港元計值的銀行結餘除外)。本年度，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

報告期後事項

截至本報告日期，本集團並無重大報告期後事項。

僱傭及薪酬政策

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘有 13,897 名員工(於二零二一年十二月三十一日：11,057 名員工)。

四、展望及前景

物業管理服務企業擴規模仍將持續，但整體增速將有所放緩，物業管理服務企業正在經歷以規模擴張為主向有質量增長的轉變，聚焦服務品質提升、重點城市深耕和品牌價值提升以實現持續穩健、進而有質的規模增長，依然是公司發展不變的主題。

(1) 做優基礎物業服務，打造高質量發展的基本盤和根據地

物管行業以面積擴張為支撐的高增長時期將逐漸達峰，聚焦高質量發展才能基業長青，因此公司提出以「堅持品質立命，推進服務升級，構築護城河、鞏固基本盤」的新策略，聚焦服務品質，在基礎物業服務上結合不同的作業工具（設備及人）、不同的服務場景及不同的作業時段，精細化標準。優化崗位核心職責、任務清單、動作標準，並輔以科技賦能，管理創新。通過管理模式的持續創新，可以極大地提高人員效能和服務效率，保障項目整體服務品質，為客戶服務滿意度保持高位運行提供強有力保障。

(2) 深耕優質區域，質價並舉推動規模化發展

現階段，頭部物業管理服務企業紛紛開啟城市聚焦戰略，不斷提升所在單城市的項目密度，已經成為行業發展趨勢。

故此，本公司提出要做好物業管理服務和社區增值及協同服務業務，強化存量資源挖掘和精細化運營，加強業務屬地化深耕、提升項目濃密度，大力拓展有質量、有結構、可持續的增量業務，同時對收並購標的堅持嚴苛標準，堅持審慎的收並購策略，在確保利潤、品質與滿意度基礎上，專注運營管理，通過降本增效以全力實現業務高速增長。

(3) 挖掘客戶需求，延伸服務邊界，把握多元發展機遇

在市場環境快速變化的過程中，物業管理服務企業需要給客戶提供定制化、趨於個性化及多元化的服務體驗，包括：加大房地產經紀及資產管理業務的推進力度；豐富家居生活服務下的社區團購服務產品線；做好自營業務的模式探索、創新，推動提升美居、家政業務的自營化程度；於養老板塊，健全服務體系，完善養老及健康增值服務標準，延伸養老及健康增值全鏈條業務；不斷夯實商業物業運營管理業務的服務品質，努力提升顧客、商家及業主的滿意度，並充分發揮國有背景及自身的經驗優勢，以尋求更多的輕資產商業物業運營管理項目的拓展機會。因此物業管理服務內容從基礎服務到生活服務的延伸是大勢所需，對本公司來說，也是發展的機會。

(4) 堅定科技賦能，加碼科技投入，全面支撐戰略落地

持續加大智慧化平台建設投入，將主數據、收支系統、預算系統、財務系統等相關核心系統聯通整合，並對數據進行挖掘與統一分析，實現經營結果能「線上化、數字化、流程化」，有助於提升服務運營質效，降低運營成本，深化服務質量，以及減輕拓展壓力。

綜上，本集團將以服務品質為支撐，積極把握行業發展趨勢，不斷加強服務品質與多元化發展建設，持續提高精細化運營能力，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」)，44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(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1908)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」)，47歲，於二零二零年九月二十二日獲委任為董事直至其於二零二零年九月二十八日調任為本公司執行董事。彼亦於二零二零年九月二十八日獲委任為本公司行政總裁。

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

喬女士於二零一四年二月獲中國住房和城鄉建設部認可為註冊中級物業管理師。

喬女士於一九九九年獲得東北大學會計(外貿會計)學士學位。

董事及高級管理層的履歷詳情

執行董事

黃黨輝先生（「黃先生」），51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24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」），44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。

董事及高級管理層的履歷詳情

獨立非執行董事

李卓然先生，52歲，於二零二零年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

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

李卓然先生自二零一零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；李卓然先生自二零一七年六月至二零二一年三月為國雙科技有限公司（其美國存託股票於納斯達克證券交易所上市，股份代號：GSUM）的獨立董事。

李卓然先生於一九九二年十月獲美國德州農工大學工商管理學士學位。李卓然先生自一九九六年六月起成為香港會計師公會的會員，自一九九五年四月起成為美國註冊會計師公會會員。李卓然先生於會計及審核界擁有逾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，54歲，於二零二零年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

李國泰先生自一九九四年五月至一九九七年一月擔任安永會計師事務所審計部門的會計人員；自一九九八年五月至二零零零年一月擔任安達信會計師事務所環球企業融資部的高級會計師；自二零零零年一月至二零零一年一月擔任星展亞洲融資有限公司的高級經理；自二零零二年九月至二零零六年六月擔任香港交易及結算所有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：388）上市部經理；自二零零六年六月至二零零七年五月擔任法國巴黎銀行資本（亞太）有限公司企業融資部高級經理；自二零零七年五月至二零零八年十二月擔任J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited投資銀行業務部副總裁；自二零零九年四月至二零一零年四月擔任新世界策略投資有限公司（新世界發展有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：17）的附屬公司）副總裁；自二零一零年四月至二零一七年一月擔任銀河一聯昌證券（香港）有限公司（前為聯昌國際證券銀行集團的全資附屬公司聯昌證券有限公司）投資銀行部董事；以及自二零一七年七月至二零一八年五月擔任香江金融集團有限公司董事總經理。李國泰先生自二零一八年六月起擔任上古證券有限公司投資銀行部董事總經理。李國泰先生自二零二零年九月起擔任華盛國際控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1323）的獨立非執行董事，並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」），54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」。

駱藝女士（「駱女士」），54歲，於二零二零年九月二十八日獲委任為本公司財務總監。

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

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

公司秘書

甘美霞女士（「甘女士」），55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。

董事欣然向股東提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註30。

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71至139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二零二二年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第145至225頁綜合財務報表及隨附附註內。

末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股0.1港元(二零二一年：每股0.06港元)，於二零二三年六月八日(星期四)名列本公司股東名冊的本公司股東(「合資格股東」)將可選擇以新股份形式收取部分或全部末期股息以代替現金(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待於股東周年大會上批准有關派付末期股息的決議案；及聯交所批准根據此項計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二三年六月九日(星期五)或前後寄予合資格股東。倘獲股東批准，預計末期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二三年七月七日(星期五)或前後分派及發送給合資格股東。

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二零二三年五月三十日(星期二)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，本公司將由二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十日(星期二)(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二零二三年五月二十三日(星期二)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。

為確定股東收取末期股息之權利，本公司將由二零二三年六月五日(星期一)至二零二三年六月八日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年六月二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址同上。

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226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148至149頁的綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，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419,776,000元(二零二一年：約人民幣495,280,000元)。

有關截至二零二二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(二零二一年：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37.5%及39.8%。

本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約4.3%及13.8%。

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)^{RN}(於二零二二年八月二十五日獲委任為主席)
許伊旋先生(於二零二二年八月二十五日獲委任)
庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

李卓然先生^{A/RN}
李國泰先生^{A/RN}
胡一威先生^{A/RN}
張國鈞先生，太平紳士(於二零二二年六月二十四日辭任)

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

林偉國先生、黃黨輝先生、胡一威先生及許伊旋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。

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

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

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，初步任期由二零二零年十二月二十三日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟其中一方可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事自二零二二年一月一日起有權收取每年120,000港元董事酬金。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

於二零二二年十二月三十一日，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	52,412,000 (附註2)	3.92%
喬海俠女士	信託受益人	770,561 (附註2)	0.06%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	600,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	32,000	0.002%
黃黨輝先生	信託受益人	513,690 (附註2)	0.04%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	600,000 (附註3)	0.04%
許伊旋先生	信託受益人	1,541,070 (附註2)	0.12%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於二零二二年十二月三十一日已發行股份總數1,336,261,106股股份計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited (「Diamond Firetail」) 的名義登記，Diamond Firetail為一間在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited (「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. 激勵計劃在本公司於二零二一年九月二十七日的股東特別大會上獲批准，可配發及發行最多35,300,000股本公司普通股予激勵計劃的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有本公司普通股)。根據激勵計劃，初步授予28,250,000股，作為激勵計劃激勵對象的喬海俠女士及黃黨輝先生分別於由受託人以信託方式代為持有的600,000股及600,000股股份(須待歸屬)中擁有權益。

於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持有的 已發行股份／ 相關股份數目	於已發行 股本 的股權概約 百分比 (附註1)
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	51,484,506 (附註2)	2.96%
	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益除外)	890,000 (附註3)	0.05%
喬海俠女士	建發國際	信託受益人	756,924 (附註2)	0.04%
	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	504,599 (附註2)	0.03%
許伊旋先生	建發國際	信託受益人	1,513,798 (附註2)	0.09%
	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益除外)	810,000 (附註3)	0.05%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於二零二二年十二月三十一日已發行普通股總數 1,738,020,891 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激勵計劃的受託人(其代表建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃的激勵對象持有有關股份)。作為建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃激勵對象的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二零二一年限制性股份激勵計劃項下的 290,000 股及 280,000 股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。100,000,000 股建發國際普通股配發及發行予二零二二年限制性股份激勵計劃的受託人(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)。作為建發國際二零二二年限制性股份激勵計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別於二零二二年限制性股份激勵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。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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	506,652,388	37.92%
益能	實益擁有人	299,499,718 (附註2)	22.41%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	806,152,106 (附註2)	60.33%
建發房產	受控制法團的權益	806,152,106 (附註2)	60.33%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	806,152,106 (附註2)	60.33%
廈門建發	受控制法團的權益	806,152,106 (附註2)	60.33%
Richard Li 先生	受控制法團的權益	93,630,000 (附註3)	7.01%
OLP Capital Management Limited	投資經理	93,630,000 (附註3)	7.01%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	93,630,000 (附註3)	7.01%
Shen Di Fan 先生	受控制法團的權益	93,630,000 (附註3)	7.01%
Cederberg Capital(Cayman)	受控制法團的權益	91,189,000 (附註4)	6.82%
Cederberg Capital(Cayman) GP	受控制法團的權益	91,189,000 (附註4)	6.82%
Dawid Krige 先生	受控制法團的權益	91,189,000 (附註4)	6.82%
Michelle Beatrice Wright Bowie Krige 博士	受控制法團的權益	91,189,000 (附註4)	6.82%

附註：

1. 百分比按本公司於二零二二年十二月三十一日已發行股份總數 1,336,261,106 股股份計算。
2. 於二零二二年十二月三十一日，建發國際持有 506,652,388 股股份，而建發國際由益能持有 55.99% 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 213,801,777 股股份的投票權，佔本公司已發行股本的 16%，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. 於二零二二年十二月三十一日，OceanLink Partners Fund, LP 及 Cassini Partners, L.P. 分別於 63,212,108 股及 30,417,892 股股份中擁有權益。於二零二二年十二月三十一日，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. 為 Richard Li 先生全資擁有的公司。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。
4. Cederberg Capital Limited 於 91,189,000 股股份中擁有權益。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。

獲准許的彌償條文

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

董事購入股份或債權證的安排

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

董事及控股股東於重大交易、安排或合約的權益

除載於本年報第40至48頁的持續關連交易外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或直至本年報日期止內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務的權益

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

管理合約

於本年度內，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

關聯方交易

本集團於本年度內在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註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：

1. 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）。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，本公司已完成配發及發行7,050,000股限制性股份。

有關激勵計劃的進一步詳情載於本年報董事會報告「限制性股份激勵計劃」一節。

2. 向建發國際出售廈門兆慧網絡科技有限公司（「廈門兆慧」）25% 股權

於二零二二年十二月二十二日，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」）與廈門益悅置業有限公司（「益悅」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此（其中包括）廈門益睿同意出售及益悅同意購買廈門兆慧的25% 股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣3,393,475元。出售事項完成後，廈門兆慧將分別由廈門益睿及益悅持有75% 及25% 的股權。因此，廈門兆慧將仍為本公司間接附屬公司。

由於益悅為建發國際的間接全資附屬公司而建發國際為本公司控股股東，故益悅為本公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關通函及獨立股東批准的規定。

由於廈門兆慧的智能社區服務業務的成功取決於其最大程度滿足物業發展商不斷轉變的需求及要求的能力，故出售事項有利於廈門兆慧獲得更多上游產業鏈的資訊，優化和提升為地產開發商提供的定制化服務，從而推動有關業務的進一步發展。

持續關連交易

以下持續關連交易於本年度入賬，該等交易的詳情載列如下：

1. 有關商標許可協議的持續關連交易

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

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

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

2. 有關租賃框架協議的持續關連交易

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

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

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

租金、物業管理費、公維金、水電及空調費的計算方式及支付原則如下：

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

其訂立租賃框架協議，以確保本集團的營運及業務的一致性(包括在中國租賃若干建發國際大廈的物業)。於二零二二年十二月二十三日，本公司與廈門建發訂立經重續租賃框架協議以重續已將於二零二二年十二月三十一日到期的租賃框架協議，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。

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

本年度內，本集團根據租賃框架協議應付租金約為人民幣3,938,000元。

3. 有關業務框架協議的持續關連交易

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

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

上述服務定價基準如下：

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

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據業務框架協議(經補充協議補充)本集團應收收益的年度上限總額分別為人民幣370.0百萬元、人民幣750.0百萬元及人民幣995.0百萬元。截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據業務框架協議(經補充協議補充)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270.0百萬元、人民幣550.0百萬元及人民幣745.0百萬元。

下表載列於所示年度按建發國際集團向本集團應付服務費的年度上限的明細：

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

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據業務框架協議餘下廈門建發集團向本集團應付服務費的年度上限分別為人民幣100.0百萬元、人民幣200.0百萬元及人民幣250.0百萬元。

下表載列於所示年度餘下廈門建發集團向本集團應付服務費的年度上限的明細：

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

由於本集團一直向餘下廈門建發集團及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及補充協議。

於與各方訂立業務框架協議及補充協議訂立之時，建發房產及益能各自為本公司的控股股東。益能亦為建發國際的控股股東，因此建發國際為本公司的聯繫人。於二零二二年五月二十三日，建發國際完成向益能收購35%股份，且益能委託建發國際行使16%股份表決權的委託協議於二零二二年五月二十四日起生效，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（經補充協議補充）項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。於本公司二零二一年十二月三十日舉行的股東特別大會上，批准補充協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

於本年度內，餘下廈門建發集團根據業務框架協議（經補充協議補充）應付服務費約為人民幣117,273,000元，其中，(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務項下應付服務費分別約為人民幣58,167,000元、人民幣15,039,000元及人民幣44,067,000元。於本年度，建發國際集團根據業務框架協議（經補充協議補充）應付服務費約為人民幣724,727,000元，其中，(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務項下應付服務費分別約為人民幣31,544,000元、人民幣88,988,000元及人民幣604,195,000元。

為保持業務的連貫穩定及本集團與餘下廈門建發集團及建發國際集團的長期良好合作關係，於二零二二年十月十九日，建發房產、建發國際集團及本公司訂立經重續業務框架協議以重續已於二零二二年十二月三十一日到期的業務框架協議，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。於本公司二零二二年十二月二十日舉行的股東特別大會上，批准重續業務框架協議的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

4. 有關尾盤包銷協議的持續關連交易

於二零二一年十月四日，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。

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。

與建發國際訂立尾盤包銷協議之時，益能為本公司及建發國際各自的控股股東，故建發國際為本公司的聯繫人。於二零二二年五月二十三日，建發國際完成向益能收購本公司35%股份，且益能委託建發國際行使本公司16%股份表決權的委託協議於二零二二年五月二十四日起生效，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，建發國際集團與本集團之間的尾盤包銷協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。於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以投票表決方式通過。

於本年度，根據尾盤包銷協議本集團應收的服務費約為人民幣46,166,000元。

5. 有關提供商業物業運營管理服務的持續關連交易

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」(定義見下文)的3%計算，佣金管理服務費率按「項目營運利潤」(定義見下文)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。

「全口徑項目營運收入」指項目租金收入及其他商業收入的總和，而「項目營運利潤」指「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)。

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建議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建議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。

於釐定建議年度上限時，已考慮(其中包括)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。

本公司以傳統物業管理服務為主業，但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。

與各方訂立商業服務框架協議之時，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，須遵守上市規則第14A章項下的申報、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建發商業的服務費約為人民幣14,537,000元，餘下建發國際集團應付建發商業的服務費約為人民幣1,454,000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》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.56 條就本集團披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言：

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

除上文披露者外，本年度內的重大的關聯方交易概要於綜合財務報表附註 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

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。下表載列直至二零二二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	直至 二零二二年 十二月三十一日 的實際用途 (百萬港元)	於 二零二二年 十二月三十一日 的未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	動用餘下未動用 所得款項淨額的 預計時限
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%	44	120	於二零二三年十二月三十一日 或之前 ^(附註)

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。

限制性股份激勵計劃

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（「股東特別大會」）上獲批准。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（「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) 激勵計劃項下可供授予的股份

激勵計劃項下可供授予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

激勵計劃的有效期為自股東特別大會通過該計劃之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）。

(vi) 限售期

激勵計劃的限售期分別為配發及發行限制性股份日期起計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

激勵計劃的授予價格為每股2.41港元。根據激勵計劃，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。

根據激勵計劃及本公司與各激勵對象訂立的協議，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帳戶。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，本公司根據激勵計劃完成配發及發行28,250,000股限制性股份。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。

7,050,000股限制性股份擬根據本公司於二零二二年五月二十日舉行的股東周年大會上批准的一般授權配發及發行。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。

透過配發及發行7,050,000股限制性股份收取的所得款項淨額約為17百萬港元(相當於每股限制性股份約2.41港元的淨價格)。有關所得款項淨額擬將用作一般營運資金，並已根據本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告所披露的擬定用途悉數動用。

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：

激勵對象姓名	於本集團的 職位	於						於	歸屬期(附註1)
		二零二二年 一月一日 的限制性 股份數目	授出日期	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效	二零二二年 十二月三十一日 的限制性 股份數目	
喬海欣女士	執行董事	600,000	-	-	-	-	-	600,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
黃黨輝先生	執行董事	600,000	-	-	-	-	-	600,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
小計		1,200,000		-				1,200,000	
本集團僱員									
本公司高級管理層、本公司 附屬公司董事、前董事、 監事及總經理(附註4)	-	7,280,000	-	-	-	-	270,000	7,010,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
本集團其他僱員	-	19,770,000	-	-	-	-	880,000	18,890,000	二零二一年十一月四日至 二零二六年十一月三日
總計		28,250,000		-	-	-	1,150,000 (附註2)	27,100,000	

附註：

- 所有授予激勵對象的限制性股份均有不同的禁售期。限制性股份將分別自限制性股份授出日期起計24個月、36個月及48個月獲解除；及每期將分別解除40%、30%及30%的限制性股份。
- 本年度內，因激勵對象離職而失效的限制性股份合共1,150,000股。
- 於二零二二年十二月三十一日，概無歸屬激勵計劃項下的限制性股份。
- 本年度內，由於本集團內部人事調整，本集團僱員類別組成有所變動。因此，上文呈列的相關組成乃參考本公司日期為二零二一年九月六日及二零二三年一月十七日的通函。

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

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除根據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55至70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。

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的任何年度內，概無更換核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事
林偉國

香港，二零二三年三月三十日

董事會謹此向股東呈列截至二零二二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；及
- 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十四內所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)內所載的原則及守則條文為基礎。

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

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

證券交易的標準守則

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

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

於報告期間，本公司並未察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

董事會

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

董事會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

庄躍凱先生⁽¹⁾

林偉國先生(主席)⁽²⁾

許伊旋先生⁽³⁾

獨立非執行董事

張國鈞先生，太平紳士⁽⁴⁾

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

附註：

- (1) 庄躍凱先生已辭任非執行董事及主席，自二零二二年八月二十五日起生效。
- (2) 林偉國先生已獲委任為主席，自二零二二年八月二十五日起生效。
- (3) 許伊旋先生已獲委任為非執行董事，自二零二二年八月二十五日起生效。
- (4) 張國鈞先生，太平紳士已辭任獨立非執行董事，自二零二二年六月二十四日生效。

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一次股東特別大會(「股東特別大會」)。董事出席詳情如下：

董事姓名	董事會會議 出席次數	股東周年大會 出席次數	股東特別大會 出席次數
喬海俠女士	4/4	1/1	1/1
黃黨輝先生	4/4	1/1	1/1
庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)	2/2	1/1	不適用
林偉國先生	4/4	1/1	1/1
許伊旋先生(於二零二二年八月二十五日獲委任)	2/2	不適用	1/1
張國鈞先生，太平紳士 (於二零二二年六月二十四日辭任)	2/2	1/1	不適用
李卓然先生	4/4	1/1	1/1
李國泰先生	4/4	1/1	1/1
胡一威先生	4/4	1/1	0/1

主席及行政總裁

主席及本公司行政總裁(「行政總裁」)的職位分別由庄躍凱先生及喬海俠女士出任。庄躍凱先生已辭任主席，自二零二二年八月二十五日起生效。林偉國先生已獲委任為主席。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，黃黨輝先生、林偉國先生及胡一威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。

本公司組織章程細則亦規定，所有為填補臨時空缺或作為董事會新成員而獲委任的董事任期應持續至其獲委任後的首屆股東周年大會。退任董事將有資格重選連任。

於二零二二年八月二十五日，許伊旋先生已獲委任為非執行董事。根據本公司組織章程細則第14.2條，許伊旋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 ⁽¹⁾
執行董事	
喬海俠女士	A/B
黃黨輝先生	A/B
非執行董事	
庄躍凱先生 ⁽²⁾	A/B
林偉國先生(主席) ⁽³⁾	A/B
許伊旋先生 ⁽⁴⁾	
獨立非執行董事	
張國鈞先生，太平紳士 ⁽⁵⁾	A/B
李卓然先生	A/B
李國泰先生	A/B
胡一威先生	A/B

附註：

(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

(2) 庄躍凱先生已辭任非執行董事及董事會主席，自二零二二年八月二十五日起生效。

(3) 林偉國先生已獲委任為董事會主席，自二零二二年八月二十五日起生效。

(4) 許伊旋先生已獲委任為非執行董事，自二零二二年八月二十五日起生效。

(5) 張國鈞先生，太平紳士已辭任獨立非執行董事，自二零二二年六月二十四日生效。

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。

於二零二二年六月二十四日，張國鈞先生，太平紳士已辭任審核委員會成員。

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二零二一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二零二二年六月三十日止六個月的中期業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦在執行董事不在場的情況下與外部核數師進行兩次面談。

審核委員會成員的出席情況如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
李卓然先生(主席)	2/2
張國鈞先生，太平紳士(於二零二二年六月二十四日辭任)	1/2
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。

於二零二二年六月二十四日，張國鈞先生，太平紳士已辭任薪酬委員會成員。於二零二二年八月二十五日，庄躍凱先生已辭任薪酬委員會成員，而林偉國先生已獲委任為薪酬委員會成員。

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。

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

薪酬委員會成員的出席情況如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
胡一威先生(主席)	1/1
庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)	1/1
林偉國先生(於二零二二年八月二十五日獲委任)	不適用
張國鈞先生，太平紳士(於二零二二年六月二十四日辭任)	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二零二二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。

於二零二二年六月二十四日，張國鈞先生，太平紳士已辭任提名委員會成員。於二零二二年八月二十五日，庄躍凱先生已辭任提名委員會主席。林偉國先生已獲委任為提名委員會主席，自二零二二年八月二十五日起生效。

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
庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)	1/1
林偉國先生(主席)(於二零二二年八月二十五日獲委任)	不適用
張國鈞先生，太平紳士(於二零二二年六月二十四日辭任)	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)。截至二零二二年十二月三十一日，本集團的員工性別比例為1名男性：0.66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，董事會亦無設立任何可量化的目標。

提名委員會將適時審閱董事會多元化政策，以確保其行之有效。

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

董事提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的責任及權力授予本公司提名委員會。

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

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

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

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序如下：

(i) 委任新董事

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

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

(ii) 於股東大會上重選董事

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

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

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其行之有效。

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二零二二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，審查了截至二零二二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

董事確認其於截至二零二二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 140 至 144 頁的「獨立核數師報告」內。

核數師的薪酬

截至二零二二年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師已支付及應支付的薪酬分別約為70,000港元及1,210,000港元。

截至二零二二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

於二零二二年九月九日，梁晶晶女士已辭任本公司公司秘書，甘美霞女士已獲委任以填補梁晶晶女士辭任的空缺。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。本公司財務總監駱藝女士已獲指定為本公司第一聯絡人，彼會就本公司企業管治以及秘書及行政事宜與甘美霞女士合作及聯繫。

截至二零二二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。本公司將定期檢討有關政策，以確保其行之有效。本公司已檢討於二零二二年的股東通訊活動，並對股東通訊政策的實施及有效性感到滿意。該政策使股東能夠積極與本公司互動。

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

憲章文件

於報告期間，本公司的組織章程細則並無變動。本公司網站及聯交所網站上載有本公司組織章程細則的最新版本。

一、關於環境、社會及管治報告

1. 報告簡介

本報告為本集團發布的第三份環境、社會及管治(Environment, 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二零二二年度在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2022年1月1日至2022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,請查看本集團二零二二年度報告。

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

本報告遵循《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,以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列值。

5. 報告發布方式

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

二、可持續發展理念及管理

1. 可持續發展理念

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

品牌定位

美好生活共享者

品牌願景

打造美好生活共享圈

核心價值觀

發現需求、超越期待、共築幸福

2. 可持續發展管理

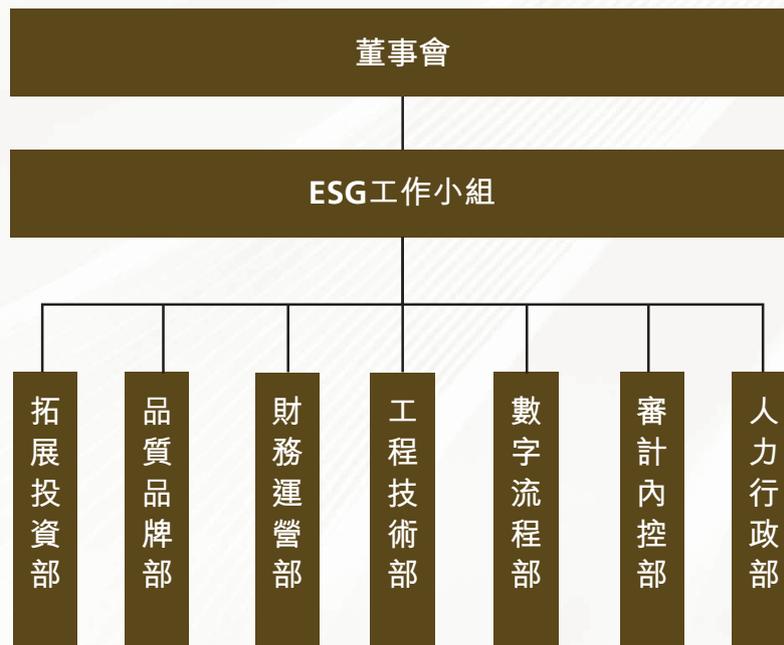
本集團高度重視 ESG 管理工作，深知服務品質提升、僱傭管理、環境影響管理等事宜對本集團財務表現和可持續發展的潛在影響，已建立以董事會為核心的多層級 ESG 管治架構，並明確其決策、執行、監督等方面的職責權限。

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。

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。

各職能部門負責人作為 ESG 工作小組核心成員，負責執行落實 ESG 管理策略，並持續跟進 ESG 管理目標達成進度。

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

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

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

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

四、ESG 重要性議題評估

本集團重視 ESG 重要性議題評估工作，通過開展重要性議題評估工作，及時、全面地了解各項 ESG 議題對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

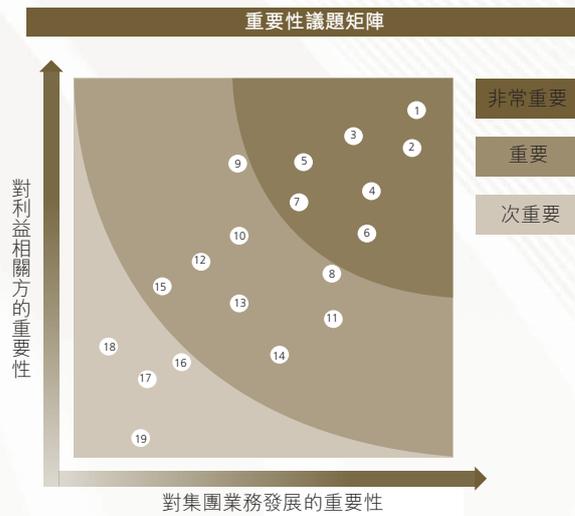
通過訪談等多種渠道與利益相關方進行溝通，並收集其對集團2022年度ESG表現的反饋與期望。

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	多元化及平等機會
	13	應對氣候變化
	14	供應鏈環境及社會風險管理
	15	促進社區發展
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

本年度的重要性議題評估結果顯示，利益相關方的關注重點仍然主要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。本集團十分重視業務活動和商業關係對經濟、社會、環境等的影響，並且積極聆聽利益相關方的意見，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ESG重要性議題評估結果作為本集團下一年度可持續發展規劃的重要參考依據。

五、匠心服務，創造品質生活

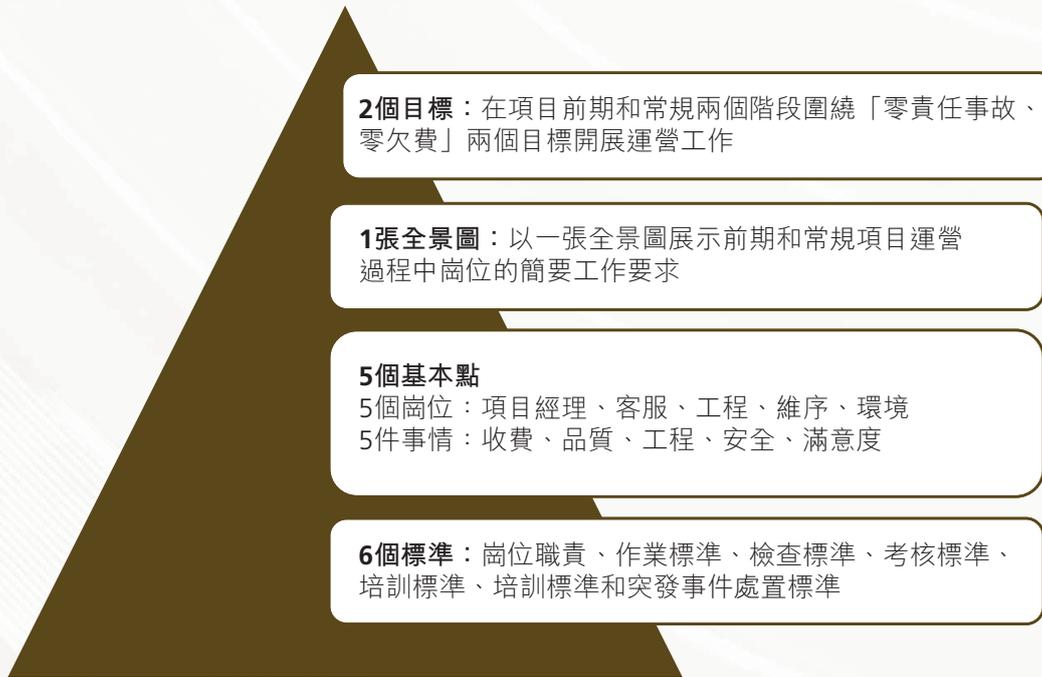
本集團以「禮」為核心，秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的企業使命，堅守「品質為先，客戶至上」理念，致力於成為一流的城市空間運營服務商。本集團嚴格依據《中華人民共和國產品質量法》《中華人民共和國城市房地產管理法》《物業管理條例》等法律法規的要求進行日常經營管理，持續完善服務質量體系，注重服務關懷。本集團不斷推動物業智能化、信息化轉型，並拓展多元社區增值及協同業務，以專業能力提升促進服務品質升級。同時，本集團充分保障客戶權益，重視業主的健康安全與隱私保護，傾聽業主心聲，致力於提供全面便捷、可靠可信的匠心服務。此外，本集團積極採取多項舉措保護知識產權，維護集團及他方知識產權權益，推動物業行業健康發展。

1. 堅守服務質量

本集團秉持匠心服務和品質生活的理念，通過完善服務質量體系、深化品質檢查、賦能專業培訓、優化客戶關懷等維度為客戶提供全方位的極致服務體驗。

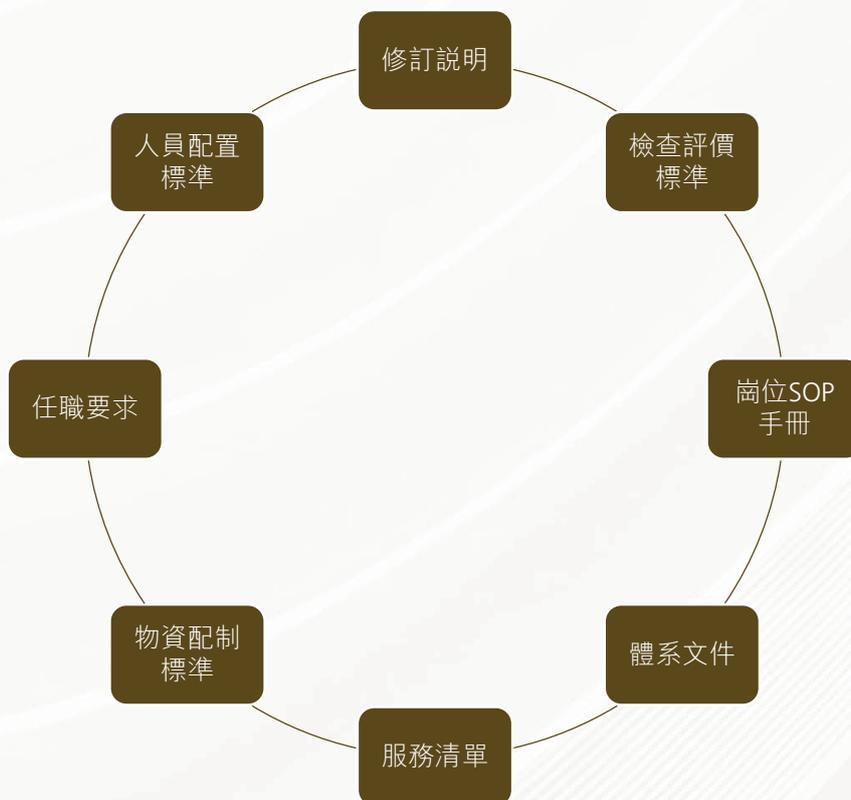
服務體系建設

本集團持續完善服務質量管理體系，着力打造更適用、更明確、更便利的服務管理標準。我們制定並實施《物業項目運營全周期指導手冊》《物業項目運營制度》等內部制度，搭建了項目全周期運營體系。該體系涵蓋項目全周期運營各階段要求、關鍵任務、工作標準及作業手冊，包含2個目標、1張全景圖、5個基本點、6個標準（簡稱「2156」），並明確了項目在物業全周期運營的關鍵節點和管理要求以及規範化的項目運營流程，以保障物業服務的效率和質量。此外，我們重點開發崗位賦能工具，根據項目運營目標和運營階段梳理重要工作內容和要求，形成崗位指導文件和工具圖，以便於一線基層崗位員工快速學習掌握服務方法和技巧，並以此督促各關鍵崗位員工為客戶提供更加細緻周到的服務。



項目全週期運營體系

同時，本集團不斷深化服務分級體系建設，積極落地各服務等級試點項目並復盤，從八方面入手不斷優化服務分級體系及標準。為確保分級標準落地，我們努力打造標桿項目，通過標準培訓、方案執行及執行情況跟蹤等方面保障試點標桿項目順利運行，並將試點成功經驗逐步推廣到其他項目。此外，我們計劃啟動服務方案年度更新計劃，按服務分級全面落地服務標準和細節，旨在打造質價相符的服務內容。



服務分級體系建設的八大方面

本年度，本集團加速打造城市綜合服務生態閉環，積極拓展產業園區、醫院、學校等公建新業態服務布局，並補充了專業細分的業態服務標準體系。該體系涵蓋崗位職責和作業標準、檢查和評價標準等具體細則，旨在全面提升新業態服務質量管控。

截至2022年12月31日，本集團物業管理組合範圍遍布中國16個省、直轄市及自治區的60個城市，合約項目達584個，合約建築面積約為90.6百萬平方米，在管建築面積約為46.2百萬平方米，向逾280,000個物業單位提供優質社區服務，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。本年度，集團榮獲2022中國物業服務百強企業排名第30位、2022物業服務力百強企業29位、2022學校物業服務力TOP 10企業、2022中國住宅物業服務領先企業、2022中國寫字樓物業服務領先企業等多項榮譽，彰顯了市場對本集團物業管理服務的充分認可。



ISO 9001 質量管理體系



ISO 14001 環境管理體系



ISO 45001 職業健康安全
安全管理體系

服務品質控制檢查機制

本集團以「集團／集群」和「區域／城市」為維度搭建品質管控檢查機制，對項目進行常態化檢查，通過對服務質量的分層監管與考核，確保服務品質。

集團／集群

- ✓ 集團組織第三方對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。
- ✓ 集群根據集團標準和要求，按月對標品質、工程、安全、滿意度專業工作標準進行檢查，並輸出檢查評價報告，原則上重點項目一季度檢查一次，其餘項目年度抽查10%；組織第三方按月對建發系案場、常規項目進行檢查評價，原則上年度覆蓋1次。

區域／城市

- ✓ 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

此外，我們開展現場暗訪工作，對項目的綠化養護、公區觀感、成品保護、安防設施、消防安全、電梯共六大模塊進行飛行檢查，並積極採取措施跟進落實檢查結果，全方位保障物業服務質量。截至2022年12月31日，本集團已完成131個自有項目和78個外接項目的暗訪檢查，以及80個項目的飛行檢查。

專業培訓賦能

本集團高度重視物業服務人員的技能提升，通過開設服務制度及品牌標準解讀、服務方案介紹等培訓，積極打造模塊化溝通機制，以專業技能優化賦能服務水平升級。

案例：服務技能課程培訓

2022年9月，本集團組織線上線下雙渠道的服務技能課程培訓，19個區域的品質條線職能部門和各項目經理共98人參與該培訓。本次培訓的內容涵蓋服務管理全方面，包括滿意度復盤、滿意度及暗訪優秀做法、服務分級介紹、項目運營制度解讀、現有信息化工具梳理、品牌重要性宣導等，培訓考核通過率達100%，有效提升了物業服務人員的品牌意識和技能水平。



服務技能課程培訓現場

客戶關懷

為提升服務質量和客戶滿意度，本集團持續關注客戶關懷工作。我們積極為老人、小孩群體業主提供最急需的幫助，致力於打造溫暖舒適、兼具人文情懷和生活氣息的社區環境。

案例：悉心幫助身體不適老人，用心服務好業主家人

2022年6月，本集團管理的福州永泰山外山小區物業中控室收到緊急電話，一位老人因身體不適需要支援。項目經理到達現場後立即撥打120緊急電話，但因路途擁堵，項目經理立即用私家車將老人緊急送至醫院，並馬不停蹄為老人掛號就診，陪伴老人做一系列檢查，直到家屬從外地趕來。2022年11月，老人順利康復出院，其家屬第一時間趕來服務中心，為項目經理送上一面錦旗表示感謝。



家屬為項目經理送上錦旗



項目經理陪同老人就診

案例：溫暖陪伴，感動人心

2022年8月，本集團管理的廈門建發中央天悅項目經理在下班過程中發現一名3歲小女孩獨自哭泣。在小女孩無法準確說出家庭地址、家長姓名等信息的情況下，項目經理陪伴其在原地等候半小時，天暗後又將孩子帶回中控室，並迅速上報110。同時，項目經理對周圍居民樓逐家逐戶進行詢問、在業主群中發布尋人啟事，最終聯繫上孩子家長，將孩子安全送回家。項目經理陪伴、幫助孩子回家的故事在業主群迅速傳開，獲得業主一致好評。



項目經理陪伴落單孩子

2. 打造智慧物業

隨著移動互聯網技術的升級迭代，物業行業的信息化、智能化轉型步伐也需不斷加快。本集團高度重視信息技術與物業服務的融合，積極引入智慧機器人，持續完善社區大腦平台和「慧生活」一站式社區服務平台的建設，竭力打造智能、便利的智慧社區生態。

社區大腦平台

本年度，本集團積極拓展社區大腦平台應用場景，集成智慧人行、智慧電梯、智慧門禁、智慧視頻、智慧車行、智慧給排水、智慧消防、智慧巡檢、社區資產管理、社區運營管理等多維度、多層級管理平台，實現社區項目統一的標準化管理及運營管理體系的線上化、可視化、數據化及智能化，並形成「人、企、事、物」的數智化運營，著力提升服務體驗。

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，及時通知物業干預相關事件，避免安全隱患，保障業主乘梯安全。

智慧門禁

- 匯聚人臉識別開門、手機二維碼開門、遠程一鍵開門、常規門禁卡開門等多種開門方式，在保護業主隱私信息的前提下，提供高效便捷的門禁服務。

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。

智慧車行

- 實現天啟平台和智能車場系統的對接，可視化車場車流量情況、臨停車繳費信息、場內車輛明細等數據，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。

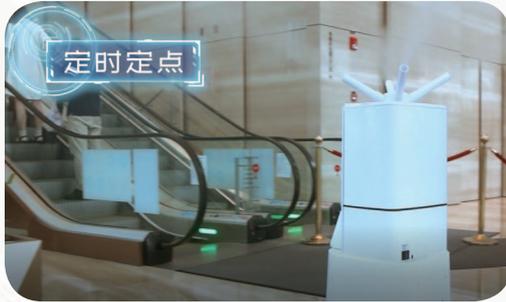
智慧消防

- 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(部分展示)

智慧機器人

本集團積極引入香薰機器人、導覽機器人、測溫機器人、清潔機器人等智慧機器人以輔助物業服務人員，有效提升物業服務的效率和品質。



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



測溫機器人紅外快速感應測溫
智能識別佩戴口罩



清潔機器人自助完成充電、給排水
循環高效執行洗地任務

「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，致力於打造集便捷的物業基礎服務、鄰裡交流與其他增值服務於一體的信息平台，以滿足用戶不斷升級的生活服務需求，並實現智慧社區的全面覆蓋。

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，細致深入生活點滴，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。

手機開門

- 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. 深化多元業務

在努力提供高品質物業服務的同時，本集團始終圍繞業主需求，提供全方位的社區增值及協同服務，以此打造完善的社區服務生態，竭力讓客戶的社區生活更加便利與美好。本集團的社區增值及協同服務主要包括家居生活服務、房地產經紀及資產管理服務、公共區域增值服務、家居美化服務、智能社區服務和護老及健康增值服務，涵蓋生活服務、空間服務、資產服務等多種類別。

- 家政及清潔服務、維修及保養服務及社區團購服務。

家居生活服務 

- 一手房代理、二手房屋、商鋪、車位租賃、及尾盤車位元銷售等服務。

房地產經紀及資產管理服務 

- 出租公共區域及廣告位。

公共區域增值服務 

- 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。

家居美化服務 

- 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序「慧生活」的營運。

智能社區服務 

- 為長者提供膳食、衛生、協助日常生活、健康管理、社交娛樂活動等社區養老服務。

護老及健康增值服務 

社區增值及協同服務

本年度，本集團重點拓展在家業務，為業主提供日常保潔、深度清洗、家電清洗、日式收納、搬家服務、保姆轉介、家裝服務等一系列上門服務，力求覆蓋業主日常全生活場景，不斷為業主提供高品質、高標準的多元化增值服務。同時，我們持續優化「建發物業甄選」線上商城，為社區居民和企業客戶提供日常所需商品及服務的購買渠道，全方位打造便捷生活服務圈。

案例：建發家裝服務

建發家裝服務由建發物業美居中心為業主提供。美居中心為業主提供房屋裝修、家居建材、家具家電、智能設備、軟裝配飾、定製精裝等一系列服務，讓業主「一站式」解決家裝問題，快速入住新房，體驗高效便利的家裝服務。



家裝服務上門現場

案例：建發物業臻選

建發物業臻選是集團總部、區域分店統一運營管理的連鎖商城，其聚焦區域微店管理，為小區居民和企業客戶提供優質的商品及服務。建發物業臻選通過APP、微商城、微信公眾號、小程序等多種方式銷售推廣，以滿足多點多端購買需要。截至2022年12月31日，分店覆蓋20個區域，日均訪客超572人，每日瀏覽量近1,298人次，累計客戶數10.1萬人，月均成交額超16.69萬，效益顯著，並獲得多方好評。



建發物業臻選APP界面

4. 保障客戶權益

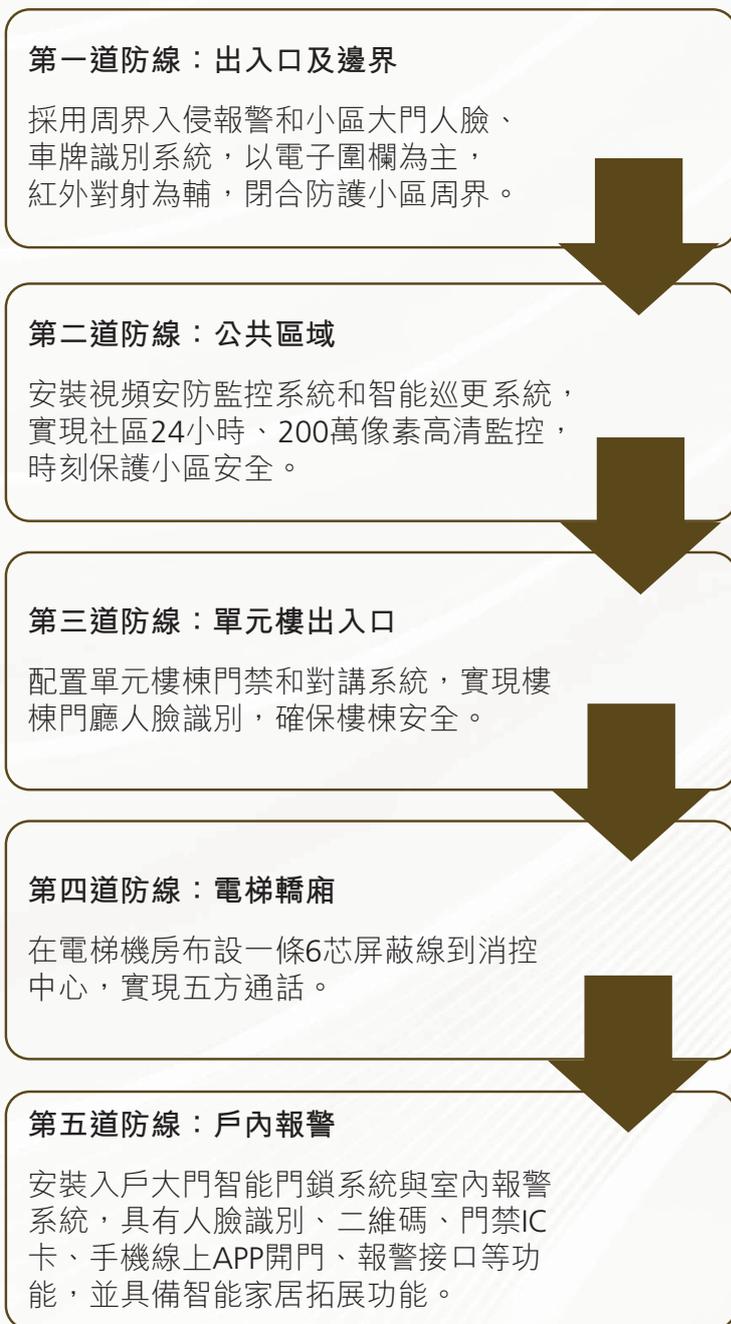
本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保障法》《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國廣告法》等法律法規，通過加強社區安全管控、落實新冠疫情防控、及時回應客戶訴求、完善信息安全與隱私保護制度、遵守誠信營銷原則等多方舉措，全力保障客戶的健康安全、隱私信息安全、知情權等多方面權益，不斷提升客戶滿意度。

業主健康與安全

本集團持續完善社區安全體系，並升級智能化安防措施，以充分守護業主的健康與安全。同時，集團積極配合政府落實防疫政策，並全力保障業主的物資供應，竭力營造安全的社區環境。

a) 社區安全管控

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》等內部制度，對項目安全問題的排查、判定和督導等作出明確規定，以規範社區安全管理。同時，本集團依托智能化技術，構建智能入戶安防體系「五道防線」，並持續完善社區「九重防范」安全責任體系，全面保障業主安全。



智能入戶安防體系「五道防線」



「九重防範」安全責任體系

本集團定期開展消防安全、電梯安全、泳池安全、水景安全、防跌設施(含兒童遊樂設施)安全等項目和設施隱患排查工作，全方位保障社區基礎設施的安全運行。同時，我們積極組織安全培訓與考核，確保工程負責人持證上崗。我們亦開展現場安全教育，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。

此外，本集團制定年度安全生產計劃，定期開展安全管理檢查，對發現的問題及時跟進與整改，並建立獎懲機制，將檢查和整改結果與項目負責人績效考核相掛鉤，以強化各層級的安全管理責任。

案例：川渝區域技能培訓及實操演練

本年度，本集團川渝區域組織技能實操培訓演練，通過對系統實物圖、電工實訓台、消防系統及智能化系統的講解，以實操加理論的方式提升工程人員的實操技能及維修水平，實現員工專業技能方面的「一專多能」，提高後備人才的專業水平，為業主提供更加迅速、高效、有序地處置現場問題的方案。



技能培訓及實操演練現場

b) 新冠疫情防控

2022年，新冠疫情持續呈現多點散發、局部聚集的態勢，本集團積極配合當地疫情防控要求，堅持落實常態化防疫政策。對於疫情局部爆發之地，我們及時啟動疫情防控應急措施，包括對項目主通道張貼場所碼、對進入小區人員查驗三碼、及時更新政府防疫通告及風險區域、電梯每2小時消毒一次、公共區域每天消毒兩次等。此外，我們至少儲備1個月以上防疫物資，包括口罩、手套、防護服、隔離服、酒精、消毒液等，並實行每日自檢，確保社區安全和物資供應，全力保障業主健康。

同時，我們使用智能化手段監控和預防疫情，利用多人紅外掃描儀測溫，對溫度異常人員進行報警提醒，並通過實時監控降低異常行為發生風險。本年度，針對疫情隔離出現的複雜情況，本集團開發一系列隔離定點小區防疫課程，內容涵蓋污水處理、個人防護培訓、日常消毒、垃圾清理、入戶維修等12個方面，課程總時長達6小時，旨在高效迅速提升物業人員處理複雜隔離工作的能力。

此外，自2022年12月起，本集團根據國家《關於進一步優化落實新冠肺炎疫情防控措施的通知》，靈活調整疫情防控措施以應對「後疫情」時代防控挑戰，通過發布精準防護指南、出行防護指南、常備藥品指南、重點人群防護指南、居家隔離人員指南等溫馨提示，幫助業主科學有效應對新冠疫情。



精準防護指南

案例：外賣快遞入戶，打通「最後一公里」

2022年3月，在福建泉州疫情艱難時期，為了能讓身處封控區的業主們拿到新鮮蔬菜、領到應急藥物，本集團瓏璟灣小區物業工作人員不捨晝夜、不辭辛勞，努力打通服務「最後一公里」，每日負責將生活物資送上門，以保障業主的生活質量，並獲得業主的一致好評。

案例：派送蔬菜藥品，保障物資供應

2022年4月，上海疫情爆發後，本集團央璽小區業主反映「買菜難」問題。對此，本集團專項工作組緊急協調食材採購，從青浦蔬菜基地直採600多份新鮮蔬菜套裝，並靜置通風消毒後，陸續將蔬菜包送至業主手中。此外，本集團還為業主派發連花清瘟顆粒等防疫藥品，竭盡所能地為每一位業主的健康生活保駕護航。



蔬菜派送現場

客戶訴求處理及滿意度提升

本集團梳理並制定《客戶投訴處理作業指導書》，以規範客戶訴求處理工作程序。該指導書規定項目管家需要在《客訴日常信息記錄表》上登記業主投訴，並根據《雲坐席月報》統計每周和每月客訴信息，用於分析客訴處理情況和業主滿意率，持續提高客訴處理效率。同時，我們通過聘請第三方專業機構和內部調研相結合的方式開展全年度的客戶滿意度調研，輸出分析報告20餘份，並根據服務薄弱之處進行專項整改，確保服務質量的有效提升。本年度，集團客戶滿意度調研覆蓋23,003名業主，客戶滿意度結果為93分。

為及時處理業主投訴問題，本集團持續完善客戶投訴處理機制，強化客戶訴求渠道建設及運營。我們採用管家企業微信、400呼叫系統、物業管理系統等客訴渠道，通過智能化和信息化手段，對業主訴求進行及時反饋和處理，以保障客戶合理權益，並有效提升客戶服務滿意度。

管家企業微信

- ◇ 實施前置管家服務，在項目交付前三個月添加業主微信，提前介入面客工作，維護客戶關係；
- ◇ 工作時間十五分鐘內回覆業主訴求，非工作時間訴求第一時間回覆；
- ◇ 發送節日祝福，為業主送上溫馨關懷；
- ◇ 對管家進行監管，了解業主心聲，獲取負面消息預警；
- ◇ 截至2022年12月31日，已在107個項目上線，涉及廈門、漳州、無錫、蘇州等17個區域。

400呼叫系統

- ◇ 物業類投訴受理流程為登記受理，並做到實時錄單、100%派單；
- ◇ 處理人需在24小時之內進行回覆，如遇業主二次催促，將新增派單，並根據業主反饋情況，同步實時點選預警等級；對於多次進線催單或情緒較大業主，轉接服務中心或物業經理處理。

物業管理系統

- ◇ 前台收到業主反饋投訴問題後，下發工單，通過派單(15分鐘內)、接單(30分鐘內)、處理(24小時內)、審核、回訪(48小時內)環節進行客戶訴求處理。

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，並制定《建發物業服務信息化管理制度》《建發物業服務員工信息安全指導手冊》等內部規範，對系統權限、數據安全、電子文檔安全及帳號安全等事項作出明確規範。同時，我們建立嚴格的客戶保密制度並打造完善的客戶保密策略，對客戶信息進行專項存儲，做到收發、傳遞、外出攜帶等信息流轉全過程審批，確保信息安全滲透每一個環節。

本年度，我們統一採用易軟系統進行業主信息收集和存儲，並僅限收費員、項目經理等部分崗位人員使用，同時對業主信息清單進行脫敏處理，最大程度降低業主信息洩露的風險。此外，系統管理員每月對易軟系統進行審查和確認，進一步降低業主信息洩露的可能性。

為加強信息系統和網絡的安全性，本集團開展護網系統安全演練，並針對網絡入侵情況，建立網絡安全等級保護情況清單，規範化處理服務器入侵情況。對於遭電腦病毒入侵的主機，進行物理隔離和訪問控制；對於未受侵害的主機，安裝最新殺毒軟件，對系統應用服務及時進行補丁更新，並關閉高危端口，加強網絡安全防護能力。

誠信推廣和營銷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》《中華人民共和國商標法》等相關法律法規，制定並執行《建發物業服務品牌管理制度》等內部管理制度，在品牌標準管理、宣傳推廣管理、媒體輿情管理、客戶關係管理等方面做出嚴格規定，為集團對外推廣和營銷提供統一參考。



同時，為了提升集團品牌影響力，加強誠信推廣與合規營銷，本集團制定並執行《宣傳規範》《自媒體平台管理規範》等內部規範，對推廣和營銷中的具體事項予以詳細說明，內容涵蓋措辭規範、宣傳要點、自媒體平台審批和執行要求，以規範集團對自媒體平台信息發布內容和流程的日常管理。

措辭規範

- 避免使用過於高調的極限詞彙
- 避免自誇和過度誇大
- 避免使用特權和敏感字眼

宣傳要點

- 對於產品信息的表述準確、清楚、明白，避免模稜兩可和誤導、容易引起歧義的用法
- 避免「比較廣告」，不以片面、不客觀的用於貶低同行
- 避免「人群區分」，不以購買我司產品與否區別人群身份
- 避免使用過於誇張、絕對的措辭

自媒體平台審批和執行要求

- 廣告內容不製作、不複製、不傳播、任何國家法規及微信平台高度敏感內容
- 所用素材(包括但不限於字體、圖片、照片、視頻、音樂等)不得存在侵權問題
- 不得傳播未經證實的相關公司的臆測信息
- 嚴格執行內外有別的信息發布原則，未經批准不得通過自媒體及外部平台發布消息

5. 保護知識產權

本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國商標法》等法律法規，規範本集團已註冊商標、專利、軟件著作權等知識產權的使用和管理流程，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2022年12月31日，本集團累計獲得44項軟件著作權、7項專利、5個商標；其中，本年度新增6項軟件著作權、6項專利、1個商標。

六、包容發展，匯聚多元優才

本集團堅持「以人為本，關愛員工」的宗旨，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《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《人才培育與發展管理指引》等內部管理制度，不斷吸納優秀人才，加強人才隊伍建設，並持續完善員工成長與發展體系。同時，本集團高度關注員工身心健康與合法權益，努力將員工需求融入集團業務發展中，力求實現員工與集團的共同成長和進步。

1. 吸納優秀人才

本集團制定並執行《建發物業服務人力資源制度》《人才推薦獎勵管理辦法》《員工離職管理指引》等內部制度，對招聘全流程進行規範化管理，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，不斷引進優秀人才。

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

此外，我們不強制員工加班，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2022年12月31日，本集團僱員總數達13,897人。

案例：「創建生」校園招聘宣講會

本年度，集團走進福建師範大學、西南科技大學等多所知名院校，共舉辦近20場校園宣講會。在宣講會中，集團通過企業文化、校招崗位、職業生涯發展及培養模式等內容的介紹，加深學子們對集團整體情況的了解，並有效推廣「創建生」校招品牌。本年度，集團通過招聘網站、校園宣講等線上線下方式，共招聘「創建生」110名，吸納了大量儲備人才，也推進了對高校學生的就業支持。



校園招聘現場



宣講會現場

2. 保障員工權益

本集團高度重視員工權益保障，為員工提供完備的薪酬福利制度，與員工保持良好的溝通與交流，並開展形式多樣的文娛活動，致力於平衡員工工作與生活的關係，提升員工的幸福感和滿足感。

薪酬福利與考核晉升

本集團制定並執行《建發物業服務人力資源制度》等內部人力資源管理制度，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，我們提供完善的福利政策，包含五險一金和帶薪年假等法定福利，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，我們每年對薪酬情況進行市場調研，根據調研結果進行薪酬標準調整，確保為員工提供有競爭力的薪酬及福利待遇，以增強員工的幸福感和歸屬感。

- 法定福利：醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險、養老保險、公積金
- 公司福利

崗位補貼：公務交通補貼、異地工作補貼、通訊補貼、管培生補貼、授課補貼、特殊崗位補貼、節日補貼、生日補貼、高溫 and 防寒補貼、誤餐補貼、租房補貼、職稱／證書補貼、兼職補貼

其他福利：員工團體商業險、企業年金、員工健康管理、工會團體活動

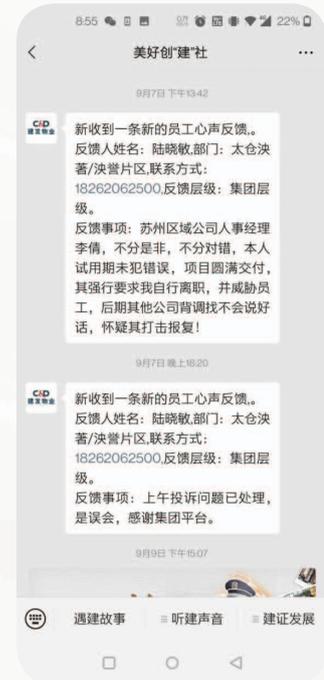
為完善績效考核及激勵約束機制，本集團制定並執行《建發物業服務集團有限公司績效考核管理辦法》等內部績效管理制度，針對各層級、不同崗位的員工設定考核指標及考核細則，並定期進行考核。績效考核的結果將與員工績效工資或獎金掛鉤，並作為年度評優、職務晉升及內部競聘等的參考依據。同時，集團制定《物業2022年市場拓展專項獎罰辦法》《建發物業服務集團有限公司社商經營業務獎勵制度》等內部激勵政策，明確市場拓展獎勵和業務提成獎勵，鼓勵符合業務需求、能有效發揮員工能動性的跨區域員工的調配，進一步完善員工績效考核及晉升體系。

員工溝通與關懷

本集團提倡員工的交流參與和民主溝通，積極搭建多樣化的員工溝通渠道，聆聽員工的寶貴意見並做出改善。我們開展管理層-員工溝通機制，管理層根據員工不同階段，採取針對性溝通方式，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，集團工會定期開展與員工的溝通交流活動，充分聆聽員工心聲。

本年度，集團持續豐富溝通渠道，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。同時，本集團開通企業微信——美好創「建」社——「聽建聲音」欄目，並公示、宣導所在單位投訴或建議接收人的郵箱或聯繫方式，保障溝通渠道通暢，以確保員工訴求和建議能夠直接傳達接收人，並得到有效解決。本年度，本集團通過無記名線上問卷的形式開展員工滿意度調研，員工整體滿意度達99%。

本集團倡導員工工作與生活的平衡，為員工開展形式多樣的活動。本年度，我們舉辦了節假日慶祝活動、夏日防暑慰問、趣味運動會等一系列關懷和文娛活動，不僅豐富員工的業餘生活，提升員工的幸福感，還能促進員工間的融洽共處，營造更加和諧的團隊氛圍。此外，本集團亦為員工提供年度體檢，給予員工充分的健康關懷。



美好創「建」社界面

案例：女性職工關愛活動

2022年3月為女性職工關愛月，本集團開展「三八婦女節」關愛活動，特別定製專屬禮物和烘培蛋糕為女性員工準備驚喜。本次活動旨在關愛女性員工健康，緩解女性員工工作壓力，讓其感受到公司的溫暖與關懷。



「三八婦女節」活動現場



「三八婦女節」定製禮物

案例：「樂運動，趣無限」運動會

2022年7月，本集團舉辦「樂運動，趣無限」為主題的運動會，該運動會包含乒乓球、趣味冰壺等多項活動。本次運動會旨在促進員工健身運動，增強員工體質；同時，活躍員工業餘文化生活，讓員工感受到公司「關注健康、快樂工作」的企業文化。



乒乓球活動現場



趣味冰壺活動現場

3. 引領員工成長

本集團重視員工的培養及人才梯隊建設，制定並執行《員工考證管理辦法》《內訓師管理制度》等內部管理制度，不斷優化員工培訓工作。同時，本集團於本年度新增《建發物業服務有限公司培訓管理制度》，對基本原則、職責分工、培訓具體管理規定、檢查評價等培訓工作要求做出明確規定，進一步規範化員工培訓發展體系。

本年度，集團完善人才發展系統規劃，實施人才發展周期管理，通過「搭台子」和「夯底子」的方式，以及平台、機制、標準、實施的有機結合，共同構建和充實培訓體系。在「搭台子」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，我們開展菁才星火特訓營、管家學院特訓營、創建生培訓、新員工培訓等形式多樣的培訓活動，並鼓勵員工考取與行業技能相關的多種證照及職稱，如中控證、電梯安全員證、保安證，會計初／中／高級職稱等，並給予員工考級、考證相關的獎勵內容，激勵員工不斷學習和提升自我。

案例：菁才星火特訓營

2022年2月-9月，本集團開展9場菁才星火特訓營，培訓內容主要涵蓋服務客服禮儀標準、設施設備運維、工程安全底線、滿意度重難點分析和解決、消防安全、項目環境管理方案等核心課程，旨在通過理論課程和實踐環節的學習，讓學員在課程中統一業務認識標準。



菁才星火特訓營現場

案例：管家學院特訓營

2022年6月，本集團開展管家學院特訓營第1期集訓。集訓內容主要涵蓋客戶訴求處理、客戶關係維護、禮儀要點、管家微信使用要點、滿意度提升、收繳率提升、現場巡查、常見法律問題、客訴及群訴技巧等方面。本次培訓共38人參加，學員考試平均分為91.75分，有效提升了基層管理人員的物業服務能力。

案例：創建生培訓

2022年7月，本集團開展為期5天的創建生特訓營，實際參訓106人，考試參與率100%，通過率99.06%。本次特訓營通過2天素質拓展、3天企業文化和業務基礎課程介紹，有效增強學員的凝聚力及歸屬感，並全面夯實創建生對崗位標準和底線風險要求的認知以及對制度標準流程的熟悉程度。



創建生培訓現場

案例：新員工培訓

2022年4月和7月，本集團分別組織了集團新員工培訓，共計50人參與，參訓學員為各單位新入職副經理以上人員，以及各單位提報的需要集團給予培訓的相關領導幹部。本次培訓的內容涵蓋企業文化、公司概況及品牌介紹、業務條線應知應會等內容，逐步增強新員工對公司業務和文化的了解。



新員工培訓現場

2022年度，本集團共組織4,141場線下培訓，總時長合計約4,211小時，共培訓50,589人次，培訓主要內容涵蓋業務管理知識、崗位作業標準、企業文化、公司介紹、底線紅線宣導等方面，學員考試均值94.79分，培訓滿意率平均9.6分。

同時，本集團繼續通過線上培訓「職行力」平台，為員工提供豐富多元的線上課程，內容涉及制度文件、崗位操作標準、社區防疫工作、內訓師技能提升等方面，以此提升員工軟性及硬性技能，有效激活員工及組織潛力。本年度，線上培訓總計開展70場次，共44,191人次參與學習。

4. 守護員工健康安全

本集團高度重視員工的職業健康安全，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》等相關法律法規，持續關注員工身心健康，努力為員工打造健康安全的辦公環境。

施工作業安全

本集團持續關注員工的職業健康與安全，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。本集團亦通過嚴格的監督檢查，嚴防安全事故發生，為員工打造安全可靠的施工作業環境。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，加強對員工的健康與安全保障，提升員工面對突發或危險事件的處理能力。

安全作業標準	安全專項檢查	安全培訓與演練	安全防護設備
<ul style="list-style-type: none">制定登高安全作業、安全用電作業、外包工程安全管理、消防安全等方面的標準指導文件，並在相應場所配置醒目警示語，提升員工安全意識。	<ul style="list-style-type: none">區域公司定期開展安全生產自查，對發現的安全隱患及時整改，並由集團總部對在管重點項目進行抽查。	<ul style="list-style-type: none">定期開展安全生產培訓、技能競賽、消防及防台防汛等應急演練，不斷提升員工面對突發或危險事件的處理能力。	<ul style="list-style-type: none">為特殊崗位員工發放工作服、工作鞋、安全帽等防護用具，保障員工作業安全；為員工提供安全防護用具使用手冊，並開展相關培訓。

保障員工職業健康與安全相關措施



安全作業相關標準宣傳海報

案例：領第片區消防器材使用培訓

2022年7月，本集團福建省領第片區開展消防器材使用培訓，為員工講解滅火器、水帶、室外消火栓等消防器材的介紹和使用方法，讓員工掌握常見消防器材的實操技能，並有效提升員工應對突發狀況的自救能力及增強員工安全意識。



消防器材使用培訓現場

案例：集團年度安全培訓

2022年9月，本集團組織全國各區域44名責任人參加為期三天的安全培訓。此次培訓詳細介紹了安全類行業法律法規解讀、項目安全隱患排查要點、項目消防安全管理要點、突發事件處理、安全生產管理規定、重大事件報告制度、安全底線紅黃牌制度、安全飛檢標準等8大安全模塊內容，且學員考核通過率達100%。本次安全培訓有助於前線人員更清楚的了解集團安全管理制度和流程，並增強員工的自我保護意識和能力。



安全培訓現場

此外，本集團高度關注員工個人身體健康，為一線施工作業人員提供降暑降溫慰問等關懷，同時為員工定期安排健康體檢，並購入商業保險，全方位守護員工的身體健康與安全。

降暑降溫慰問

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

健康體檢與保險

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

抗擊新冠疫情

本集團高度重視新冠疫情防控工作，積極落實常態化防疫政策，包括配備充足的防疫物資、開展防疫宣傳、設置防疫課程、並做好日常測溫消殺等。同時，針對突發疫情，本集團啟動疫情防控應急措施，對項目主通道張貼場所碼，對進入小區人員查驗三碼，並及時更新政府防疫通告及風險區域，切實保障員工的健康與安全。



疫情常態化防控措施



防疫宣傳欄



電梯日常消殺

此外，隨著進入「後疫情時代」以及各地疫情政策的優化，本集團亦積極調整自身疫情防控政策和措施。我們強化涉疫安全保障，為正常到崗員工提供醫用防護口罩、免洗洗手液等防疫物資，並做好員工日常測溫工作和辦公場所消殺工作，確保到崗人員健康安全；同時，我們為所有員工提供抗原檢測試劑盒及退燒藥、感冒藥等必要防疫藥品，並普及新冠疫情基本知識，包括發布精準防護指南、出行防護指南、常備藥品指南、重點人群防護指南、居家隔離人員指南等溫馨提示，科學精準落實疫情防控措施。

七、協同共進，建設廉潔文化

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

1. 廉潔文化建設

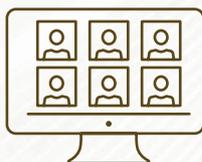
本集團高度重視廉潔文化建設工作，嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，制定並執行《廉潔自律手冊》等內部管理制度，對維護公司利益、員工禁止行為、財務資金、信息管理、人力行政等規範做出明確規定，並在《入職承諾書》中加入反舞弊反貪污相關條款，進一步規範員工廉潔行為。

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、對管培生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，集團在重要節假日前均會發布《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。

完善的監督機制是廉潔文化的有力保障。本集團開通了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。



市長熱線舉報轉辦



媒體輿論



400 電話熱線



美好創「建」社員工
投訴頻道

貪腐行為舉報渠道

本年度，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，對全集團各層級人員進行廉潔自律教育，培訓內容涵蓋中央八項規定精神方面的規定、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。截止2022年12月31日，本集團參與反貪腐培訓共計13,621人，受訓時長共計40,484小時。

案例：向董事及支部黨員開展廉潔自律培訓

2022年11月4日，本集團組織董事會成員及支部黨員共同學習黨的二十大報告及廉潔自律專題課程，共持續4個課時，參訓30人，參訓率100%。培訓組織觀看了黨的二十大報告和反腐敗題材專題紀錄片《圍獵：行賄者說》，以生動形象的形式傳遞反腐工作的必要性，並通過案例警示傳遞反腐敗和自律約束的重要性。本次培訓有效提高董事及黨員幹部們對廉潔自律的認識，並借此機會督促董事及黨員幹部以身作則貫徹廉潔自律要求。



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》等法律法規的要求，踐行與供應商互利共贏的合作理念，持續加強供應商考察、評分、入庫評審及履約評估等全流程管理，並在採購中充分考慮其環境及社會風險因素，不斷完善綠色供應鏈建設。同時，我們積極維護與供應商的良好合作關係，與供應商保持穩定密切的交流和溝通，努力實現互利共贏。

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》、《採購策劃管理手冊》等採購相關的內部管理制度，建立供應商准入、評估和淘汰機制，從供應商尋源、考察、評分、履約評估等方面進行考察和評價，促進供應商管理的公開、公平及公正，保障產品及服務的質量。



供應商管理全流程

供應商環境及社會風險管理

本集團關注供應商在環境和社會方面的履責情況，持續加強對供應鏈環境及社會風險的管理，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，鼓勵供應商積極承擔社會責任，攜手供應商共同建設綠色和諧社會。



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，確保供應商方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，引入無人清潔設備，並計劃採購智能垃圾分類屋等一系列環保產品，推動集團朝著綠色採購方向邁進。

推動陽光採購

本集團秉持集中採購、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，將處予警告、通報批評、撤職降職、解除勞動合同等嚴重處罰，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，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，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。

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意識，並逐步構建成熟穩定的戰略合作關係。

八、綠色環保，踐行低碳理念

本集團倡導低碳環保理念，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，積極響應國家提出的「3060碳達峰、碳中和」目標。本集團持續優化和健全節能減排、節水及減廢等相關管理制度，並推行綠色社區運營，踐行綠色辦公，努力推進環境管理目標的達成。同時，本集團積極應對氣候變化，結合自身實際情況制定應急預案以減輕氣候變化帶來的影響，並提倡員工參與綠色減碳行動，助力生態文明建設。

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，並從綠色社區、綠色辦公兩大方面落實節能減排、減廢、節水的行動計劃，積極落實多項節能降耗舉措，以踐行企業的環境保護責任。

減排目標

減少不必要的能耗使用，並進行節能技術改造，
為本世紀末將全球氣溫升幅控制在1.5°C做出貢獻。

減廢目標

倡導辦公垃圾分類，加強辦公物料循環使用，減少廢棄物產生；
分類回收辦公區域固體廢棄物，並將有害廢棄物合法化處理。

節能目標

繼續深化能耗的統計分析，探索節能減排量化目標方向；
發展低能耗辦公設備及日常電器，降低辦公耗電量。

節水目標

積極宣導節水意識，迭代更換節水器具，減少水資源浪費的
情況發生。

2. 綠色社區

本集團制定並執行《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，不斷提升業務運營過程中的資源和能源使用效率，以降低能耗支出，逐步深化綠色物業建設。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。

本集團持續要求各區域項目嚴格落地《公區節能管控標準》，並指定部分項目強落實節電、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及相關成效包括但不限於以下內容：

節約用電

- 通過對設備房空調進行溫控等技術改造以及對園區道路、地庫照明燈具的更換、開關方式和時間進行優化，可實現每月節約用電約14.73萬度。

節約用水

- 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。
- 用更耐用的取水閥替換綠化灌溉原有閥門，並將人工灌溉方式改為自動噴灌方式等，可實現每月節約用水約308噸。

垃圾分類

- 積極於在管項目中推行垃圾分類裝置設置，截至2022年12月31日，覆蓋率約為90%。

案例：長沙中央公園採用噴灌技術實現水資源節約

本集團的管理物業長沙中央公園採用噴管技術取代人工灌溉，以節約水資源。該技術增加灌溉面積，不產生深層滲透和地表徑流，能有效減少管道輸水損失。同時，該技術能保持水土，使水分深入土層，避免水土流失，相比人工灌溉，可實現節水30%-50%。另外，噴管技術的利用能提高澆灌機械化程度，節省勞動力。



噴灌效果圖

案例：集團規範垃圾處理

本集團倡導垃圾分類，並針對管轄項目的實際情況制定對應管理措施。在建發國際大廈的管理中，本集團根據廈門市發布的《廈門市城市市容和環境衛生管理辦法》和《廈門市城市生活垃圾管理辦法》以及建發國際大廈本身含辦公和商業綜合體屬性，制定了相關的垃圾管理措施，比如，大廈要求在指定區域進行垃圾分類、回收和中轉；設置宣傳和提示標牌，並通過廣播定時進行垃圾分類宣傳等。通過以上要求和宣導，本集團員工和大廈辦公人員的環保意識水平不斷提升。



垃圾分類指南



垃圾分類宣傳欄

3. 綠色辦公

本集團積極踐行綠色環保理念，推行綠色辦公，倡導全體員工共同營造綠色、健康、環保的辦公環境。本年度，集團主要通過以下措施持續推行綠色辦公：



- 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。



- 縮短公共辦公區域各類燈帶的自動照明時段。



- 推行打印紙二次利用，並在打印機旁張貼二次用紙提示語，設置二次用紙回收框；要求員工事先核實檢查打印內容以避免重新打印；大力推行電子化辦公流程，減少紙質申請流程。



- 倡導廢舊電池、鼠標等廢舊電子辦公用品的回收。



張貼節水提示



提倡二次用紙

4. 應對氣候變化

當今，氣候變化已成為全人類面臨的共同挑戰，亦是企業必須解決的重大風險之一。為應對氣候變化對公司業務及運營造成的可能影響，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，持續加強集團抵御氣候變化的能力。

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，包括台風、暴雨、洪澇、高溫等極端天氣在內的實體風險可能對本集團的業務運營造成干擾，並致使收入下降。同時，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：

- 本集團制定並實施《建發物業集團各類突發應急預案模板》《物業設施設備防台防汛分級及應急措施》，明確極端天氣及自然災害的應急方法，以提升集團的風險抵御能力；
- 集團工程技術部針對極端天氣推送專項工單模板，並要求項目相關負責人進行極端天氣來臨前的專項檢查；
- 針對強降水天氣，項目工作人員及時發布預警通知，引導社區居民排查陽台花盆、窗戶、燃氣等風險點；
- 本集團開展防台防汛演練活動，引導員工掌握正確高效的防汛方法。

案例：公園首府 — 積極應對台風、強降水等極端天氣

本集團運營的公園首府項目，在台風、強降水等極端天氣來臨之際，物業人員提前通知業主防台防汛要點，安排相關部門排查社區在防台防汛上潛在的安全隱患並及時進行整改。通過前述舉措，當台風和暴雨天氣來臨時，有效避免社區出現道路積水、電梯停梯、地下車庫進水、牆面漏水等情況。



防台防汛溫馨提示



社區安全隱患排查

九、溫情善意，傳遞愛心力量

1. 參與公益活動

本集團專注自身運營與發展的同時，積極參與社會公益互動，為建設和諧、安全、有凝聚力的現代化社區貢獻力量。本年度，本集團通過築牢抗「疫」健康防線、社區慰問送溫暖、推動文明城市發展等措施，積極踐行企業社會責任。

抗擊新冠疫情

面對嚴峻的新冠疫情，本集團積極響應和落實政府防疫政策，全力投身抗疫行動，築造抗擊新冠疫情的溫暖防線。

案例：廈門區域林前綜合體隔離點暖心服務

2022年8月-9月，為配合廈門政府新冠疫情防控要求，本集團迅速啟用當地林前隔離點，調派有經驗的工作人員完成房間清理、隔離點圍擋搭建、隔離物資採購等準備工作，供轉運密接與次密接人員。同時，本集團為隔離點人員提供生活物資、心理疏導等身心關懷，並對兒童、老人、孕婦、病人等特殊人員給予個性化服務，獲得大家的真摯感謝與一致好評，為疫情防控、人民健康貢獻力量。

廈門海洋職業技術學院

感謝信

林前綜合體隔離點各位領導、全體工作人員：

8月28日是我校秋季開學返校日，上午一陣急促電話鈴聲在校園響起，“有4位同學在返校動車上與陽性病例密接，需馬上流調”。最終67人密接、次密接學生被轉運至林前綜合體隔離點。

隔離點收到的感謝信

社區慰問送溫暖

本集團用心關懷項目運營所在社區存在經濟困難的人員或家庭，為其提供物資幫扶和精神慰藉，認真傾聽其心聲並助力解決生活訴求，以點滴力量傳遞人間溫暖。

案例：慰問社區低保戶

2022年12月，本集團聯合廈門市翔安區金海街道鼓岩社區居委會組織「新春慈善年夜飯」活動，對社區低保戶家庭進行慰問，為其送去新春年夜飯禮包，並了解其生活情況和需求，給予己所能及的幫扶，以實際行動，讓他們感受到溫暖和關愛。



為社區低保戶送上慰問品

參與文明城市建設

本集團積極投身文明城市創建工作，以身作則帶動集團員工和社區居民志願者投入到廈門市文明城市的創建工作中，通過文明出行、街道清掃、分發文明城市宣傳單等志願活動提升城市形象，用心繪就城市文明風景線。

案例：「未成年人潔淨家園」活動，助力文明城市創建

2022年8月，為響應廈門市文明城市創建號召，本集團聯合廈門集美區杏林街道開展「未成年人潔淨家園」活動，小區內共計20餘位小朋友參與。本次活動中，小朋友們通過對小區內外、周邊街道等進行垃圾清掃，有效提升小區的環境衛生，並以此形成「愛護環境，人人有責」的良好氛圍，助力廈門市文明城市創建。



小朋友清掃小區垃圾

案例：「潔淨家園·共創文明」志願服務活動

2022年9月，本集團與中央美的項目社區居委會共同開展「潔淨家園·共創文明」志願服務活動，組織黨員志願者對小區及道路的樹葉、垃圾進行清掃，清潔道路兩旁綠化帶，做到「發現一處，清理一處」，以提升社區人居環境。此外，黨員志願者動員市民參與公園綠地、旅遊景區等生態環境治理，共同守護廈門干淨衛生的市容市貌。



志願者清掃樹葉、垃圾

2. 打造人文社區

本集團重視社區文化建設，並關切社區內老人、青少年等群體的生活福祉與身心健康，通過各物業項目工作人員精心策劃的形式多樣的節慶活動，不斷豐富社區居民的文化生活，拉近鄰裡關係，竭力營造和諧共融的社區環境。

案例：「強國有我」國防知識學習活動

2022年8月，本集團長沙市志願者服務隊在小區內舉辦以「強國有我」為主題的國防知識學習培訓。培訓會上，本集團黨群紀檢部、轉業軍人衣勇臻從普及建軍節知識和槍械介紹兩個方面為小區內青少年孩子們講授了一堂生動的國防教育課，讓青少年對國防科學知識和安全形勢有更深刻的認識，培養青少年的愛國主義精神和國防意識。

案例：「送元宵，猜燈謎，福運到」元宵賀新春系列活動

2022年2月，本集團管理的物業舉辦「冰墩墩湯圓DIY」活動。在快樂輕鬆的活動氛圍中，小朋友們通過參與湯圓製作，充分感受中國傳統文化的魅力。同時，本集團管理的物業同步舉辦了以「送元宵，猜燈謎，福運到」為主題的元宵節專場活動，為業主送上節日祝福，並以此增強社區凝聚力。



元宵節活動現場

案例：「歡度國慶，愛在重陽」雙節特別活動

2022年10月，為慶祝國慶、重陽雙節，本集團福州區域舉辦愛國貼畫、紙杯蛋糕製作、觀看愛國主題電影等系列活動，讓業主們在趣味環節中抒發愛國情懷。同時，在九九重陽節來臨之際，我們為長者們準備精美的禮物，並組織健康檢查、義務剪髮、包餃子、智能手機疑難解答等活動，從衣食住行出發，為長者們打造一個充滿歡樂的重陽節，獲得業主們的高度贊揚。



愛國貼畫DIY



身體健康檢查



觀看愛國主題電影



義務剪髮活動

雙節社區活動圖片

附錄一：2022年度集團榮譽表

序號	榮譽與獎項名稱	頒獎單位
1	2022中國物業服務百強企業30位	中國指數研究院
2	2022藍籌物業百強企業	經濟觀察報
3	2022中國物業服務企業綜合實力50強第34位	克而瑞物管中物研協
4	2022物業服務力百強企業29位	克而瑞物管上海易居房地產研究院
5	2022中國國有物業服務企業綜合實力50強第11位	克而瑞物管中物研協
6	2022中國物業服務企業品牌價值100強第34位	克而瑞物管中物研協
7	2022中國住宅物業服務領先企業	克而瑞物管中物研協
8	2022學校物業服務力TOP 10企業	克而瑞物管上海易居房地產研究院
9	2022中國寫字樓物業服務領先企業	克而瑞物管中物研協
10	2022卓越投資價值企業	經濟觀察報



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

附錄二：2022年度環境及社會關鍵績效指標

環境關鍵績效指標

ESG 指標	單位	使用／排放量
A1.2 溫室氣體排放量		
能源間接溫室氣體排放(範圍二)	噸	148.09
A1.3 所產生有害廢棄物		
有害廢棄物重量	噸	0.03
A1.4 所產生無害廢棄物		
無害廢棄物重量	噸	8.62
A2：資源使用		
A2.1 能源總耗量及密度		
用電量	千瓦時	186,959.27
間接能耗量	千瓦時	186,959.27
總能耗量	千瓦時	186,959.27
能耗強度	千瓦時／平方米	0.47
A2.2 水資源消耗量及密度		
用水量	立方米	3,486.94
用水強度	立方米／平方米	0.01

2022年度環境數據相關說明：

- (1) 數據時間範圍：2022年1月1日至12月31日。
- (2) 數據項目範圍：披露本集團總部、廈門區域、下屬匯豐家園、金山國際及半山御景B03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國家生態環境部發布的《2019年度減排項目中國區域電網基線排放因子》；其他排放因子參考香港聯交所《ESG報告指引》。
- (5) 無害廢棄物主要為辦公垃圾；有害廢棄物主要為廢棄電池、廢棄燈管燈泡、廢棄墨盒/硒鼓。
- (6) 本集團能耗類型為外購電力。
- (7) 能耗強度=能耗總量/在管面積、用水強度=用水量/在管面積；其中，在管面積統計範圍和環境數據收集範圍保持一致。
- (8) 基於本集團的業務性質，我們不涉及包裝材料的使用。

社會關鍵績效指標

ESG 指標		單位	數據
B1. 僱傭			
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數			
僱員總數		人	13,897
性別	男性	人	8,382
	女性	人	5,515
僱傭類型	非管理層	人	5,819
	中級管理層	人	7,347
	高級管理層	人	731
年齡	30歲及以下	人	5,188
	31-50歲	人	6,628
	50歲以上	人	2,081
地區	安徽省	人	152
	北京市	人	40
	福建省	人	8,846
	廣東省	人	268
	廣西省	人	340
	貴州省	人	74
	河南省	人	366
	湖北省	人	133
	湖南省	人	583
	江蘇省	人	1,492
	江西省	人	119
	山東省	人	107
	上海市	人	560
	四川省	人	628
	浙江省	人	189
	港澳台及海外	人	0

ESG 指標		單位	數據
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率			
僱員總流失率		百分比	30.83
性別	男性	百分比	32.02
	女性	百分比	28.95
年齡	30歲及以下	百分比	40.26
	31–50歲	百分比	24.87
	50歲以上	百分比	19.53
地區	中國內地	百分比	30.83
	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			
	2022年	人	0
	2021年	人	0
	2020年	人	0
因工作關係死亡人數的比率			
	2022年	百分比	0
	2021年	百分比	0
	2020年	百分比	0
B2.2 因工傷損失工作日數			
因工傷損失工作日數		天	1,923
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	100.00
性別	男性受訓僱員百分比	百分比	100.00
	女性受訓僱員百分比	百分比	100.00
僱員類別	高級管理層受訓百分比	百分比	100.00
	中級管理層受訓百分比	百分比	100.00
	非管理層受訓百分比	百分比	100.00

ESG 指標		單位	數據
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數			
全體僱員平均受訓時長		小時	403.35
性別	男性僱員平均受訓時長	小時	386.41
	女性僱員平均受訓時長	小時	429.64
僱員類別	高級管理層平均受訓時長	小時	39.20
	中級管理層平均受訓時長	小時	60.06
	非管理層平均受訓時長	小時	865.93
B5. 供應商管理			
B5.1 按地區劃分供應商數目			
供應商總數		個	1,450
地區	東部地區	個	1,272
	中部地區	個	173
	東北地區	個	0
	西部地區	個	5
B6. 產品責任			
B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目			
客戶投訴次數		次	1,362
B7. 反貪污			
B7.1 貪污訴訟案件的數目			
對集團或員工提出並已審結的貪污訴訟案件		件	0
B8. 社區投資			
B8.2 在專注範疇所動用資源			
投入時間		小時	360
公益活動參與志願者人次		人次	6,651

2022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=2022年全年該類別僱員的離職人數／(2022年全年該類別僱員總數+2022年全年該類別僱員的離職人數)*100%。
- (3) 相關類別員工平均受訓百分比=特定類別員工的總受訓人數／特定類別員工的總人數*100%。
- (4) 相關類別員工平均受訓時數=特定類別員工的總受訓時數／特定類別的受訓員工人數。
- (5) 供應商按地區劃分詳情：
 - 東部地區：北京市、天津市、河北省、上海市、江蘇省、浙江省、福建省、山東省、廣東省、海南省
 - 中部地區：山西省、安徽省、江西省、河南省、湖北省、湖南省
 - 東北地區：遼寧省、吉林省、黑龍江省
 - 西部地區：內蒙古自治區、廣西壯族自治區、重慶市、四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區、陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區

附錄三：《ESG 報告指引》內容索引

ESG 指標		披露情況	對應章節
範疇：環境			
A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：		
	(a) 政策；及	已披露	綠色環保， 踐行低碳理念
	(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	綠色環保， 踐行低碳理念
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 環境及關鍵績效指標
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	綠色環保， 踐行低碳理念
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	綠色環保， 踐行低碳理念

ESG 指標		披露情況	對應章節
A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	已披露	綠色環保， 踐行低碳理念
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	綠色環保， 踐行低碳理念
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	綠色環保， 踐行低碳理念
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用	本集團為非生產型企業，無包裝材料的使用
A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露	綠色環保， 踐行低碳理念
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	綠色環保， 踐行低碳理念

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

ESG 指標		披露情況	對應章節
B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：		
	(a) 政策；及	已披露	包容發展， 匯聚多元優才
	(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	包容發展， 匯聚多元優才
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	包容發展， 匯聚多元優才
B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	已披露	包容發展， 匯聚多元優才
B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	已披露	附錄二之社會 關鍵績效指標
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	附錄二之社會 關鍵績效指標

ESG 指標		披露情況	對應章節
B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：		
	(a) 政策；及	已披露	包容發展， 匯聚多元優才
	(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	包容發展， 匯聚多元優才
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	包容發展， 匯聚多元優才
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	包容發展， 匯聚多元優才
B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	協同共進， 建設廉潔文化
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	附錄二之社會 關鍵績效指標
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	已披露	協同共進， 建設廉潔文化
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	協同共進， 建設廉潔文化
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	協同共進， 建設廉潔文化

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

ESG 指標		披露情況	對應章節
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， 建設廉潔文化
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	協同共進， 建設廉潔文化
B8：社區投資			
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	溫情善意， 傳遞愛心力量
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	溫情善意， 傳遞愛心力量
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	附錄二之社會 關鍵績效指標

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
A. 環境	<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>
B1. 僱傭	<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>
B2. 健康與安全	<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>
B3. 發展與培訓	<p>《中華人民共和國就業促進法》</p>	<p>《員工離職管理指引》</p>
B4. 勞工準則	<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綫督導紅黃牌制度》</p> <p>《建發物業集團績效考核管理辦法》</p> <p>《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>《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
B5. 供應鏈管理	《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》 《廉潔承諾書》 《廉潔合作協議》 《誠信守法承諾書》
B6. 產品責任	《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》	《物業項目運營全周期指導手冊》 《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綫督導紅黃牌制度》 《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》 《建發物業服務集團有限公司品牌管理制度》 《宣傳規範》 《自媒體平台管理規範》
B7. 反貪腐	《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》
B8. 社區投資	《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 145 至 225 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二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，貴集團貿易應收款項為人民幣240,823,000元，已扣除預期信貸虧損撥備人民幣10,301,000元。

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

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

我們就預期信貸虧損撥備進行的審計程序包括：

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

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二二年年報所有資料，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

二零二三年三月三十日

韓佩瑜

執業牌照號碼：P07101

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	2,290,473	1,556,645
銷售成本		(1,753,477)	(1,167,289)
毛利		536,996	389,356
其他收入	6	16,516	10,921
銷售及營銷開支		(7,574)	(3,796)
行政及其他經營開支		(287,176)	(212,870)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(4,591)	(468)
融資收入淨額	7	71,071	21,509
分佔聯營公司業績		(533)	400
除所得稅前溢利	8	324,709	205,052
所得稅開支	10	(73,391)	(44,150)
年內溢利		251,318	160,902
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		34,020	323
年內全面收益總額		285,338	161,225
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		247,212	159,374
— 非控股權益		4,106	1,528
		251,318	160,902
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		281,232	159,697
— 非控股權益		4,106	1,528
		285,338	161,225
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	0.19	0.13
攤薄	12	0.18	0.13

第 152 至 225 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

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	35,572	30,659
使用權資產	15	21,527	21,035
於聯營公司的權益	16	1,337	1,870
商譽	17	59,634	30,705
無形資產	18	16,564	10,069
遞延稅項資產	26	15,023	7,113
		149,657	101,451
流動資產			
存貨	19	39,602	12,260
貿易及其他應收款項	20	358,102	201,467
應收關聯方款項	23(a)	23,164	–
可收回所得稅		–	178
受限制銀行存款	21	32,929	35,887
現金及現金等價物	21	2,703,119	2,261,445
		3,156,916	2,511,237
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	941,180	732,752
合同負債	5(a)	990,085	787,299
應付關聯方款項	23(b)	126	1,775
應付所得稅		68,963	38,093
計息借款	24	1,500	–
租賃負債	25	3,607	6,284
		2,005,461	1,566,203
流動資產淨值		1,151,455	945,034
總資產減流動負債		1,301,112	1,046,485

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
計息借款	24	8,500	–
租賃負債	25	11,972	7,886
遞延稅項負債	26	7,937	7,341
		28,409	15,227
資產淨值			
		1,272,703	1,031,258
資本及儲備			
股本	27	11,286	11,286
儲備	28	1,234,471	1,000,123
本公司權益持有人應佔權益			
非控股權益		26,946	19,849
		1,245,757	1,011,409
權益總額			
		1,272,703	1,031,258

喬海俠
董事

黃黨輝
董事

第 152 至 225 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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	股本	就限制性 股份激勵 計劃持有 的股份*	股份溢價*	以股份 為基礎的 付款儲備*	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28(d) 及36)	人民幣千元 (附註28(e))	人民幣千元 (附註28(f))	人民幣千元 (附註28(b))	人民幣千元 (附註28(a))	人民幣千元 (附註28(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	9,982	-	-	-	85,775	27,646	207	280,193	403,803	10,850	414,653
全面收益總額											
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	159,374	159,374	1,528	160,902
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	323	-	323	-	323
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	323	159,374	159,697	1,528	161,225
與擁有人的交易											
— 配售新股份的所得款項	1,071	-	444,673	-	-	-	-	-	445,744	-	445,744
— 配售新股份的發行開支	-	-	(442)	-	-	-	-	-	(442)	-	(442)
— 根據限制性股份激勵計劃 發行限制性股份	233	(56,086)	55,853	-	-	-	-	-	-	-	-
— 非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	490
— 確認以股份為基礎的付款， 扣除稅項	-	-	-	2,607	-	-	-	-	2,607	-	2,607
— 收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,981	6,981
— 提取法定儲備	-	-	-	-	-	34,589	-	(34,589)	-	-	-
	1,304	(56,086)	500,084	2,607	-	34,589	-	(34,589)	447,909	7,471	455,380
於二零二一年十二月三十一日的 結餘	11,286	(56,086)	500,084	2,607	85,775	62,235	530	404,978	1,011,409	19,849	1,031,258

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	股本	就限制性 股份激勵 計劃持有 的股份*	股份溢價*	以股份 為基礎的 付款儲備*	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28(d) 及36)	人民幣千元 (附註28(e))	人民幣千元 (附註28(f))	人民幣千元 (附註28(b))	人民幣千元 (附註28(a))	人民幣千元 (附註28(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘	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)
— 附屬公司擁有權權益變動而 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

* 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 152 至 225 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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利		324,709	205,052
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	8	8,537	7,290
使用權資產折舊	8	9,254	5,852
無形資產攤銷	8	3,321	1,417
撤銷物業、廠房及設備	8	381	258
撤銷無形資產	8	24	–
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	8	4,591	468
提早終止租賃的收益	8	(75)	–
利息開支	7	645	604
利息收入	7	(71,716)	(22,113)
分佔聯營公司業績		533	(400)
以股份為基礎的付款開支	8	15,039	2,607
營運資金變動前經營現金流量		295,243	201,035
存貨增加		(27,334)	(10,121)
貿易及其他應收款項增加		(154,108)	(62,414)
貿易及其他應付款項增加		231,583	216,604
合約負債增加		200,475	599,955
受限制銀行存款減少／(增加)		2,958	(15,668)
經營所得現金		548,817	929,391
已付所得稅		(53,066)	(42,865)
經營活動所得現金淨額		495,751	886,526

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備		(13,664)	(10,426)
購買無形資產		(3,476)	(121)
於聯營公司的投資		–	(1,470)
應收關聯方款項(減少)/增加		(23,164)	31
已收利息		71,716	22,113
收購一間附屬公司的現金流出淨額	34	(25,504)	(13,625)
投資活動所得/(所用)現金淨額		5,908	(3,498)
融資活動現金流量			
非控股權益出資		2,468	490
沒收限制性股份所得款項		4,122	–
計息借款所得款項	33	10,000	–
配售股份所得款項		–	445,744
根據限制性股份激勵計劃發行限制性股份所得款項		–	56,086
支付發行開支		–	(442)
向關聯方還款	33	(1,649)	(3,558)
已付股息	11	(68,565)	–
向非控股權益支付股息		(847)	–
已付利息	33	(645)	(604)
租賃負債付款	33	(8,262)	(5,458)
出售附屬公司擁有權權益而並無失去控制權的所得款項		3,393	–
融資活動(所用)/所得現金淨額		(59,985)	492,258
現金及現金等價物增加淨額		441,674	1,375,286
年初現金及現金等價物		2,261,445	886,159
年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示		2,703,119	2,261,445

第 152 至 225 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，本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司的直接控股公司為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」)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表獲董事會於二零二三年三月三十日批准刊發。

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主要會計政策概述如下。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。

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

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

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

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

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，本集團於聯營公司的權益為根據權益法計算投資的賬面值，連同實質構成本集團於聯營公司的投資淨額的長期權益部分。

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(如適當)作出調整。

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

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

2.6 商譽

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

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

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

2. 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，可使用年期有限的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註2.20)。

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

電腦軟件	5年
客戶關係	2至5年

資產攤銷方法及可使用年期須於各報告日期檢討及調整(如適用)。

無形資產按下文附註2.20所述方式進行減值測試。

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文的訂約方時確認。

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

金融資產

金融資產的分類及初始計量

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

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(指定及有效作為對沖工具者除外)分類為以下類別：

- 攤銷成本；或
- 按公平值計入損益。

分類按以下兩者釐定：

- 實體管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流特徵。

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

金融資產的其後計量

債務工具

按攤銷成本計量的金融資產

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

於初步確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入損益內的「融資收入淨額」。折現如影響不重大，則會省略。本集團的現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收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，在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(不計及本集團所持任何抵押品)時，即發生違約事件。

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

租賃的定義及本集團作為承租人(續)

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

非業主增值服務

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

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 收益確認(續)

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。

2.18 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. 重大會計政策概要(續)

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)。

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

2. 重大會計政策概要(續)

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税法計算。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，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

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

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

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

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

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

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 所得稅會計處理(續)

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

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

就該等於歸屬期內攤銷的限制性股份而言，本集團根據各呈報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。

2. 重大會計政策概要(續)

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

於二零二二年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二二年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制下合併的合併會計法

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

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或提供資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
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 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間在本集團會計政策內採用。預期會對本集團的會計政策構成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則於下文載列。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「披露會計政策」

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

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

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

4. 關鍵會計估計及判斷

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

(a) 關鍵會計判斷

即期及遞延所得稅

如綜合財務報表附註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。於二零二二年十二月三十一日，遞延稅項資產賬面值為人民幣15,023,000元(二零二一年：人民幣7,113,000元)。有關遞延稅項資產的詳情載於綜合財務報表附註26。

於二零二二年十二月三十一日，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704,553,000元(二零二一年：人民幣445,312,000元)確認遞延稅項負債，原因為本公司控制該等附屬公司的股息政策且認為可能不會於可見將來分派該等溢利。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 關鍵會計判斷(續)

對漳州怡家園城投物業服務有限公司(「漳州怡家園城投」)的控制權

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

對客戶關係公平值估計及確認業務合併產生的商譽

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

(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。

於二零二二年十二月三十一日，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314,658,000元(二零二一年：人民幣185,526,000元)及人民幣23,164,000元(二零二一年：人民幣零元)。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。於二零二二年十二月三十一日，商譽的賬面淨額為人民幣59,634,000元(二零二一年：人民幣30,705,000元)。截至二零二二年及二零二一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攤銷。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。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，租賃辦公物業、停車場及員工宿舍的延期選擇權未計入租賃負債的計算當中。

5. 收益及分部資料

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

截至二零二二年及二零二一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(作為一個經營分部)的經營業績以作出資源分配。因此，本公司主要經營決策者認為本集團僅有一個受監察以作出戰略決定的分部。

收益主要包括來自物業管理服務、商業物業運營管理服務及增值服務的所得款項。截至二零二二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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	1,036,175	758,618
商業物業運營管理服務	24,043	—
增值服務		
— 社區增值及協同服務	281,943	131,845
— 非業主增值服務	754,471	544,047
	2,096,632	1,434,510
來自客戶及於一個時間點確認的收益		
社區增值及協同服務	193,841	122,135
	2,290,473	1,556,645

有關主要客戶的資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自受廈門建發及其聯營公司控制的實體的收益佔本集團收益37.5%(二零二一年：39.2%)。除了受廈門建發及廈門建發聯營公司控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

5. 收益及分部資料(續)

地區資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團全部收益來自中國。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產除外)位於中國。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收益相關的合同負債：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理服務	262,506	184,140
社區增值及協同服務	722,625	603,159
非業主增值服務	4,713	—
商業物業運營管理服務	241	—
	990,085	787,299

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

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二二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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	184,030	127,248
社區增值及協同服務	70,690	50,007
	254,720	177,255

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入。

就社區增值及協同服務而言，截至二零二二年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	775,793	80,343
超過一年	92,225	588,263
	868,018	668,606

6. 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	13,763	10,137
雜項收入	2,678	784
提前終止租賃的收益	75	-
	16,516	10,921

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

7. 融資收入淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
關聯方按金利息收入(附註32)	46,166	—
銀行存款利息收入	25,550	22,113
融資收入	71,716	22,113
租賃負債的利息費用	(622)	(604)
計息借款的利息費用	(23)	—
融資成本	(645)	(604)
融資收入淨額	71,071	21,509

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審核服務	1,010	830
— 非審核服務	112	116
存貨成本(附註)	115,226	40,433
物業、廠房及設備折舊(附註14)	8,537	7,290
使用權資產折舊(附註15)	9,254	5,852
無形資產攤銷(附註18)	3,321	1,417
物業、廠房及設備撇銷	381	258
無形資產撇銷	24	—
政府補貼收入	(13,763)	(10,137)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	4,591	468
提早終止租賃的收益	(75)	—
短期租賃的租賃費用	9,649	15,598
以權益結算以股份為基礎的付款(附註36)	15,039	2,607

附註：

截至二零二二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109,987,000元(二零二一年：人民幣23,777,000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」。截至二零二二年十二月三十一日止年度，在損益中確認的資本化成本金額為人民幣5,239,000元(二零二一年：人民幣16,656,000元)。截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

9. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	1,162,242	778,663
以權益結算以股份為基礎的付款	15,039	2,607
退休福利計劃供款	72,496	69,019
	1,249,777	850,289

10. 所得稅開支

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		82,196	48,585
過往年度超額撥備		(2,548)	(810)
		79,648	47,775
遞延稅項	26	(6,257)	(3,625)
所得稅開支總額		73,391	44,150

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	324,709	205,052
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	74,353	44,526
不可扣減開支的稅務影響	1,032	2,495
毋須課稅收入的稅務影響	(150)	(2,519)
未確認的稅項虧損的稅務影響	1,524	634
動用先前未確認的稅項虧損	(820)	(195)
過往年度超額撥備	(2,548)	(810)
確認本年度的預扣稅	-	19
所得稅開支	73,391	44,150

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，本集團於截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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。截至二零二二年及二零二一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，故自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日，享有20%優惠稅率。年度應課稅收入金額不超過人民幣1,000,000元的部分應按12.5%的減免稅率(適用企業所得稅稅率為20%)計入其應課稅收入。年度應課稅收入超過人民幣1,000,000元但不超過人民幣3,000,000元的部分應按25%的減免稅率(適用企業所得稅稅率為20%)計入其應課稅收入。

11. 股息

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.1港元，合共134,331,000港元(相當於人民幣119,994,000元)(二零二一年：80,176,000港元(相當於人民幣65,552,000元))，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於報告日期後的建議末期股息尚未確認為報告日期的負債。

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二零二二年及二零二一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1,308,321,298(二零二一年：1,184,437,681)股計算如下：

	二零二二年	二零二一年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	247,212	159,374
已發行普通股加權平均數(千股)	1,308,321	1,184,438
每股基本盈利(人民幣)	0.19	0.13

(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)。

	二零二二年	二零二一年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	247,212	159,374
已發行普通股加權平均數(千股)	1,308,321	1,184,438
就限制性股份的調整(千股)	34,150	-
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,342,471	1,184,438
每股攤薄盈利(人民幣)	0.18	0.13

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 人民幣千元 (附註vi)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以權益結算 以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年 十二月三十一日止年度							
執行董事：							
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
非執行董事：							
林偉國先生		-	-	-	-	-	-
許伊旋先生	(iii)	-	-	-	-	-	-
庄躍凱先生	(iv)	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：							
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
截至二零二一年 十二月三十一日止年度							
執行董事：							
喬海俠女士	(i), (ii)	600	687	304	27	52	1,670
黃黨輝先生	(ii)	600	657	111	27	52	1,447
		1,200	1,344	415	54	104	3,117
非執行董事：							
林偉國先生		-	-	-	-	-	-
庄躍凱先生	(iv)	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：							
張國鈞先生	(v)	83	-	-	-	-	83
李卓然先生		83	-	-	-	-	83
李國泰先生		83	-	-	-	-	83
胡一威先生		83	-	-	-	-	83
		332	-	-	-	-	332

13. 董事及最高行政人員的薪酬及最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪酬(續)

附註：

- (i) 喬海俠女士亦為本集團最高行政人員。
- (ii) 本集團執行董事喬海俠女士及黃黨輝先生於截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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。

截至二零二二年及二零二一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(二零二一年：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(二零二一年：3名)人士的酬金如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
基本薪金及津貼	1,821	1,614
酌情花紅	2,042	1,970
退休福利計劃供款	100	63
以權益結算以股份為基礎的付款	669	115
	4,632	3,762

酬金介乎以下範圍：

	二零二二年 人數	二零二一年 人數
酬金範圍		
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	2
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	1
	3	3

截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 人數	二零二一年 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

截至二零二二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
於二零二一年一月一日				
成本	18,651	21,316	557	40,524
累計折舊	(2,468)	(10,480)	(248)	(13,196)
賬面淨值	16,183	10,836	309	27,328
截至二零二一年十二月三十一日 止年度				
期初賬面淨值	16,183	10,836	309	27,328
添置	1,598	8,580	248	10,426
通過業務合併進行的收購	–	415	38	453
撤銷	–	(227)	(31)	(258)
折舊	(3,207)	(3,980)	(103)	(7,290)
期末賬面淨值	14,574	15,624	461	30,659
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日				
成本	20,249	28,870	823	49,942
累計折舊	(5,675)	(13,246)	(362)	(19,283)
賬面淨值	14,574	15,624	461	30,659
截至二零二二年十二月三十一日 止年度				
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
撤銷	–	(359)	(22)	(381)
折舊	(3,041)	(5,370)	(126)	(8,537)
期末賬面淨值	14,463	19,905	1,204	35,572
於二零二二年十二月三十一日				
成本	23,179	38,521	1,692	63,392
累計折舊	(8,716)	(18,616)	(488)	(27,820)
賬面淨值	14,463	19,905	1,204	35,572

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售及營銷開支	158	-
行政及其他經營開支	8,379	7,290
	8,537	7,290

15. 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及截至二零二二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
於二零二一年一月一日	12,265	4,056	5,094	21,415
添置	4,259	-	1,213	5,472
折舊	(551)	(1,958)	(3,343)	(5,852)
於二零二一年十二月三十一日及 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	14,740	-	6,787	21,527

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，以經營一間護老中心，為期20年，其中出租人提供於首15年免租，而自第17年直至租期完結，租金將逐步增加，固定每年百分比為3%。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合同期限結束後將租賃續期的額外選擇權。本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

15. 使用權資產(續)

折舊開支於綜合損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售成本	4,004	2,666
行政及其他經營開支	5,250	3,186
	9,254	5,852

16. 於聯營公司的權益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非上市股份，按成本	2,450	2,450
分佔收購後業績	(1,113)	(580)
	1,337	1,870

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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 比例	主要活動
張家港市和璽物業服務有限公司 (「張家港和璽」)	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% (二零二一年： 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% (二零二一年： 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% (二零二一年： 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	1,337	1,870
本集團分佔該等聯營公司下列項目的金額： 年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(533)	400

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。

於二零二二年十二月三十一日，未確認的累計虧損為人民幣3,078,000元(二零二一年：人民幣2,116,000元)。

17. 商譽

	人民幣千元
成本	
於二零二一年一月一日	578
透過業務合併進行收購產生(附註b)	30,127
於二零二一年十二月三十一日	30,705
透過業務合併進行收購產生(附註a)	28,929
於二零二二年十二月三十一日	59,634
賬面值	
於二零二二年十二月三十一日	59,634
於二零二一年十二月三十一日	30,705

17. 商譽(續)

附註：

- (a) 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。轉讓代價餘額除以收購的可識別淨資產公平值已計入商譽。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團完成收購洛陽泉舜物業服務有限公司(「泉舜物業」)(見附註34(b))。於其相關的收購日期該公司的可識別資產淨值總額約為人民幣14,247,000元。所轉讓代價及於收購中非控股權益的金額超過所收購可識別資產淨值公平值的金額入賬列作商譽。

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：

	二零二二年	二零二一年
預測期間的收益增長率	5%–19%	6%–14%
稅前貼現率	12.8%	12.5%
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，於二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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

截至二零二二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
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	–	–	–
添置	121	–	121
透過業務合併進行收購產生	–	11,365	11,365
攤銷	(12)	(1,405)	(1,417)
期末賬面淨值	109	9,960	10,069
於二零二二年一月一日			
成本	121	11,365	11,486
累計攤銷	(12)	(1,405)	(1,417)
賬面淨值	109	9,960	10,069
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	109	9,960	10,069
添置	3,476	–	3,476
撤銷	(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)
期末賬面淨值	3,486	13,078	16,564
於二零二二年十二月三十一日			
成本	3,573	17,729	21,302
累計攤銷	(87)	(4,651)	(4,738)
賬面淨值	3,486	13,078	16,564

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售成本	3,246	1,405
行政開支	75	12
	3,321	1,417

19. 存貨

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
製成品	11,016	6,678
其他合約成本	28,586	5,582
	39,602	12,260

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	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 第三方		169,563	86,443
— 關聯方		81,561	53,631
		251,124	140,074
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(10,301)	(6,922)
	(a)	240,823	133,152
其他應收款項			
按金		17,787	13,369
預付款項		34,587	11,804
其他應收款項		29,113	7,310
代業主支付的款項		30,643	34,191
應收增值稅		8,857	3,994
其他可收回稅項		—	143
		120,987	70,811
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(3,708)	(2,496)
	(b)	117,279	68,315
		358,102	201,467

20. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務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收入及商業物業運營管理服務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。

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

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

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至180天	185,661	97,933
181至365天	34,226	21,056
1至2年	16,597	11,723
2至3年	3,301	1,780
3至4年	755	533
4至5年	283	127
	240,823	133,152

(b) 其他應收款項

有關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。

21. 現金及現金等價物

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及手頭現金	2,736,048	2,297,332
減：受限制銀行存款(附註)	(32,929)	(35,887)
	2,703,119	2,261,445

附註：於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，受限制銀行存款主要指作為根據地方政府部門規定代住戶持有維修基金的銀行存款以及護老中心營運的指定銀行賬戶。

於二零二二年十二月三十一日，計入本集團的現金及現金等價物人民幣2,384,359,000元(二零二一年：人民幣1,747,053,000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	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方		152,897	90,970
— 關聯方		938	340
	(a)	153,835	91,310
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		95,227	86,686
代業主收取的款項		133,264	112,971
已收按金		156,144	124,785
應付增值稅		94,846	75,784
其他應付稅項		3,380	3,464
員工成本及應計福利		235,177	181,666
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項(附註36)		69,307	56,086
	(b)	787,345	641,442
		941,180	732,752

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至30天	88,057	43,996
31至60天	12,380	8,839
61至90天	6,608	1,951
90天以上	46,790	36,524
	153,835	91,310

- (b) 其他應付款項

有關結餘主要包括應計開支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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	23,164	-

- (b) 應付關聯方款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
最終控股公司	-	3
受廈門建發控制的公司	126	1,769
廈門建發聯營公司	-	3
	126	1,775

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

本公司財務狀況表內的應收附屬公司款項屬無抵押、免息及須按要求償還。

24. 計息借款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動		
銀行借款，無抵押	8,500	—
流動		
銀行借款，無抵押	1,500	—
	10,000	—

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團須償還的銀行借款如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬面值(附註)		
一年內	1,500	—
第二年	3,000	—
第三年至第五年	5,500	—
賬面總值	10,000	—
減：一年內到期的金額	(1,500)	—
非流動負債項下的賬面金額	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。

於二零二二年十二月三十一日，銀行借款的實際年利率為3.5%。

26. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	15,023	7,113
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	(7,937)	(7,341)
遞延稅項資產／(負債)淨額	7,086	(228)

遞延稅項負債淨額的變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	(228)	(1,061)
於損益內計入(附註10)	6,257	3,625
通過業務合併進行的收購(附註34(a))	433	(2,792)
於權益變動表內計入	624	-
年末	7,086	(228)

不計及同一徵稅司法權區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	稅務虧損 人民幣千元	貿易及其他 應收款項的 減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	1,636	2,238	-	3,874
於損益內計入	2,501	43	620	3,164
通過業務合併進行的收購	-	75	-	75
於二零二一年十二月三十一日及 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	5,096	3,502	6,425	15,023

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	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	(2,036)	(2,899)	(4,935)
於損益內計入／(扣除)	480	(19)	461
通過業務合併進行的收購(附註34(b))	(2,867)	—	(2,867)
於二零二一年十二月三十一日及 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	(5,019)	(2,918)	(7,937)

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。

於二零二二年十二月三十一日，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704,553,000元(二零二一年：人民幣445,312,000元)確認遞延稅項負債。

於二零二二年十二月三十一日，本集團並未就稅項虧損確認遞延稅項資產約人民幣10,603,000元(二零二一年：人民幣1,979,000元)。未確認稅務虧損總額當中約人民幣42,411,000元(二零二一年：人民幣7,916,000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

	二零二二年		二零二一年	
	股份數目	港元	股份數目	港元
法定 於一月一日及十二月三十一日	3,000,000,000	30,000,000	3,000,000,000	30,000,000
		附註	股份數目	股份面值 0.01 港元
				股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足				
於二零二一年一月一日			1,176,711,106	11,767,111
發行配售股份	(a)		131,300,000	1,313,000
根據限制性股份激勵計劃發行限制性股份 (附註36)	(b)		28,250,000	282,500
於二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日			1,336,261,106	13,362,611
				11,286

附註：

- (a) 於二零二一年十二月十日，本公司與中國國際金融香港證券有限公司(作為配售代理，其獨立於本公司且與其概無關連)訂立配售協議。根據配售協議，配售代理同意以每股配售股份4.16港元向本公司的獨立第三方配售最多131,300,000股配售股份。扣除配售股份的發行開支542,000港元(相當於人民幣442,000元)後，配售股份的所得款項淨額約為545,666,000港元(相當於約人民幣445,302,000元)。面值與配售價之間的差額544,353,000港元(相當於人民幣444,231,000元)已確認為股份溢價。配售事項已於二零二一年十二月二十三日完成。
- (b) 於二零二一年十一月四日，本公司以2.41港元的價格發行28,250,000股限制性股份，並記入向參與者收取的68,083,000港元(相當於人民幣56,086,000元)，計入為與限制性股份激勵計劃有關的其他應付款項的應付款項。

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公平值釐定，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價格與公平值之間的差額，並根據附註2.26所載的會計政策處理。

29. 本公司的財務狀況表

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於一間附屬公司的權益		17,487	2,448
流動資產			
按金及預付款項		184	169
應收附屬公司款項		172,813	973
現金及現金等價物		318,714	507,036
		491,711	508,178
流動負債			
應計開支及其他應付款項		74,824	57,112
		74,824	57,112
流動資產淨值		416,887	451,066
資產淨值		434,374	453,514
權益			
股本	27	11,286	11,286
儲備(附註)		423,088	442,228
權益總額		434,374	453,514

於二零二三年三月三十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
於二零二一年一月一日	-	-	-	(38)	(736)	(774)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(4,068)	(4,068)
貨幣換算差額	-	-	-	592	-	592
配售新股份的所得款項	-	444,673	-	-	-	444,673
配售新股份的發行開支	-	(442)	-	-	-	(442)
根據限制性股份激勵計劃發行 限制性股份	(56,086)	55,853	2,480	-	-	2,247
於二零二一年十二月三十一日及 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	(53,637)	433,192	17,519	39,430	(13,416)	423,088

30. 附屬公司詳情

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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% (二零二一年： 100%)	投資控股
本公司間接持有					
廈門利融投資管理有限公司	中國/ 二零一六年七月四日	有限公司	人民幣30,000,000元	100% (二零二一年： 100%)	企業管理諮詢服 務

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
本公司間接持有 廈門益睿投資管理有限公司	中國/ 二零一六年七月十九日	有限公司	人民幣100,000,000元	100% (二零二一年: 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% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
廈門兆慧網絡科技有限公司 (「廈門兆慧」)	中國/ 二零一五年九月七日	有限公司	人民幣10,000,000元	75% (二零二一年: 100%)	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% (二零二一年: 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% (二零二一年: 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% (二零二一年: 100%)	物業管理服務、 提供社區增值 及協同 服務以及非業 主增值服務
上海怡祥物業管理有限公司	中國/ 二零零六年五月十一日	有限公司	人民幣11,300,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
成都怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零一零年三月五日	有限公司	人民幣3,100,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
湖州市怡晟物業管理有限公司	中國/ 二零一八年十月十一日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 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% (二零二一年: 100%)	物業管理服務

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
本公司間接持有					
武漢怡然物業管理有限公司	中國/ 二零一八年八月十四日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
莆田市怡信物業管理有限公司	中國/ 二零一八年十月二十三日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
武夷山怡辰物業管理有限公司	中國/ 二零一九年一月二十四日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
廣州怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零一八年八月三日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
南平市延平區怡家園物業管理 有限公司	中國/ 二零一九年八月二十三日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
漳州怡卓物業管理有限公司	中國/ 二零一九年十月十五日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
杭州怡興物業管理有限公司	中國/ 二零一九年六月二十六日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
深圳市怡家園物業管理 有限公司	中國/ 二零一九年八月六日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
上杭怡誠物業管理有限公司	中國/ 二零一九年十月十五日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
寧德怡順物業管理有限公司	中國/ 二零一九年六月二十七日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務

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
本公司間接持有					
永泰怡家園物業管理有限公司	中國/ 二零一九年八月二十六日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
珠海市怡欣物業管理有限公司	中國/ 二零一八年八月二十七日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
漳州怡家園物業服務有限公司	中國/ 二零一九年十二月六日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
漳州怡平物業服務有限公司	中國/ 二零一八年五月八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
長沙怡盛物業管理有限公司	中國/ 二零零六年七月二十日	有限公司	人民幣3,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
漳州怡家園城投(附註4(a))	中國/ 二零一九年四月三十日	有限公司	人民幣2,000,000元	50% (二零二一年: 50%)	物業管理服務
閩侯怡家園物業管理有限公司# (「閩侯怡家園」)	中國/ 二零二零年六月八日	有限公司	人民幣1,000,000元	零 (二零二一年: 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% (二零二一年: 100%)	物業管理服務、 提供社區增值 及協同 服務以及非業 主增值服務
南平匯嘉物業管理有限公司	中國/ 二零一八年五月十八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
南安匯嘉物業管理有限公司	中國/ 二零一八年七月二十三日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務

綜合財務報表附註

截至二零二二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
本公司間接持有					
廈門怡悅新管理諮詢 有限公司	中國/ 二零一八年二月一日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理諮詢 服務
廈門在家怡居信息科技 有限公司	中國/ 二零一五年四月二十八日	有限公司	人民幣4,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	提供社區增值及 協同服務
貴陽怡家園物業管理 有限公司	中國/ 二零二零年八月二十八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理諮詢 服務
北京怡創物業管理有限公司	中國/ 二零二零年八月二十日	有限公司	人民幣2,000,000元	51% (二零二一年: 51%)	物業管理諮詢 服務
廈門信佳工程管理有限公司	中國/ 二零二一年五月二十四日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	家居美化服務
莆田信誠裝修工程有限公司	中國/ 二零二一年四月十九日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	家居美化服務
石獅信誠裝修工程有限公司	中國/ 二零二一年四月十九日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	家居美化服務
杭州品悅行裝修工程 有限公司	中國/ 二零二一年五月二十七日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	家居美化服務
龍岩美優雅軒裝修工程 有限公司	中國/ 二零二一年六月四日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	家居美化服務
廈門迦善居建築裝修工程 有限公司	中國/ 二零二一年九月十日	有限公司	人民幣5,000,000元	65% (二零二一年: 65%)	家居美化服務

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
本公司間接持有					
廈門蒼凌居建築裝修工程 有限公司	中國/ 二零二一年九月十日	有限公司	人民幣5,000,000元	73% (二零二一年: 73%)	家居美化服務
佛山怡家園物業管理 有限公司	中國/ 二零二一年二月七日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
柳州怡家園物業管理 有限公司	中國/ 二零二一年四月八日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
溫州怡兆物業管理 有限公司	中國/ 二零二一年五月三十一日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
湖南怡悅物業管理 有限公司	中國/ 二零二一年六月二日	有限公司	人民幣2,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
龍岩怡家園南祥物業管理 有限公司	中國/ 二零二一年六月七日	有限公司	人民幣2,000,000元	51% (二零二一年: 51%)	物業管理服務
義烏怡錦物業管理 有限公司	中國/ 二零二一年八月五日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業管理服務
洛陽泉舜物業服務有限公司 (附註34(a))	中國/ 二零零三年七月二十三日	有限公司	人民幣5,000,000元	51% (二零二一年: 51%)	物業管理服務以 及提供社區增 值及協同服務
廈門豪億物業管理有限公司 [△] (附註34(a))	中國/ 一九九七年十二月二日	有限公司	人民幣1,000,000元	100% (二零二一年: 零)	物業管理服務
廈門建發商業管理有限公司 (前稱: 廈門悅發商業管理有 限公司)	中國/ 二零二一年三月一日	有限公司	人民幣5,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	商業物業運營 管理服務

[#] 截至二零二二年十二月三十一日止年度, 閩侯怡家園已註銷。

[△] 該等附屬公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度獲收購。

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。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，個別附屬公司的非控股權益對本集團而言並不重大，因此並無披露該等附屬公司的個別財務資料。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	6,286	288

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) 截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自提供物業管理服務的收益		
最終控股公司	3,120	3,363
受直接控股公司控制的公司	27,233	32,203
受廈門建發控制的公司	55,047	30,497
廈門建發的聯營公司	4,311	4,723
來自提供社區增值及協同服務的收益		
最終控股公司	7,634	3,866
受直接控股公司控制的公司	81,964	24,633
受廈門建發控制的公司	7,404	8,341
廈門建發的聯營公司	7,025	3,837
來自向非業主提供增值服務的收益		
受直接控股公司控制的公司	523,255	376,908
受廈門建發控制的公司	37,373	56,812
廈門建發的聯營公司	87,634	64,913
來自提供商業物業運營管理服務的收益		
受直接控股公司控制的公司	1,454	—
受廈門建發控制的公司	14,537	—
已收關聯方利息收入		
直接控股公司(附註7)	46,166	—
已付短期租賃租金		
最終控股公司	—	125

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。

32. 重大關聯方交易(續)

- (a) 截至二零二二年及二零二一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)：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已付租賃負債租金 最終控股公司	3,938	3,716
租賃負債利息 最終控股公司	-	166

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) 除附註23所載與關聯方的結餘外，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團亦有下列關聯方結餘：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃負債 最終控股公司	-	3,938

(c) 主要管理人員薪酬

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
袍金	1,200	1,200
薪金及津貼	1,866	1,733
酌情花紅	1,839	835
退休福利計劃供款	107	81
以權益結算以股份為基礎的付款	767	123
	5,779	3,972

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初	1,775	5,333
現金流量：		
— 還款	(1,649)	(3,558)
於年末	126	1,775

	租賃負債	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初	14,170	14,156
現金流量：		
— 已付租賃款項的資本部分	(8,262)	(5,458)
— 已付租賃款項的利息部分	(622)	(604)
非現金：		
— 利息開支(附註7)	622	604
— 簽訂新租約	10,087	5,472
— 提前終止	(416)	—
於年末	15,579	14,170

	計息借款	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初	—	—
現金流量：		
— 計息借款所得款項	10,000	—
— 已付計息借款的利息部分	(23)	—
非現金：		
— 利息開支(附註7)	23	—
於年末	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，以向一名獨立第三方收購廈門豪億100%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，廈門豪億於本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。

34. 業務合併(續)

(b) 收購洛陽泉舜物業服務有限公司(「泉舜物業」)

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

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

於收購日期，泉舜物業可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

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

34. 業務合併(續)

(b) 收購洛陽泉舜物業服務有限公司(「泉舜物業」)(續)

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

收購廈門豪億及泉舜物業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

於二零二一年九月二十七日，本公司股東批准限制性股份激勵計劃(「限制性股份激勵計劃」)。於二零二一年十一月四日，本公司向選定參與者(「激勵對象」)授予28,250,000股限制性股份。於二零二二年十二月十五日，董事會已向激勵對象授予7,050,000股限制性股份。

激勵對象有權獲得發行限制性股份日期至限制性股份歸屬日期(包括首尾兩天)期間相關限制性股份產生的有關分派。然而，限制性股份只可在經選定激勵對象於歸屬日期滿足限制性股份歸屬條件時方可歸屬。

36. 以權益結算以股份為基礎的付款交易(續)

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

根據限制性股份激勵計劃條款，倘達成歸屬條件：即(a)本公司業績目標及(b)激勵對象個人績效考核要求達成，限制性股份應分別於各歸屬期歸屬40%、30%及30%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於若干歸屬條件未獲達成，1,150,000股未歸屬限制性股份已沒收。

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。

	二零二二年	二零二一年
限制性股份數目		
於一月一日	28,250,000	—
年內授出	7,050,000	28,250,000
年內沒收	(1,150,000)	—
於十二月三十一日	34,150,000	28,250,000

已發行限制性股份的公平值乃根據授出日期本公司股份的市場價格及受限制股份授出價格的差額評估。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。截至二零二二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2.13港元(相當於每股人民幣1.83元)(二零二一年：每股1.69港元(相當於每股人民幣1.41元))。

本集團於截至二零二二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15,039,000元(二零二一年：人民幣2,607,000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：

本集團

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	314,658	185,526
— 應收關聯方款項	23,164	—
— 受限制銀行存款	32,929	35,887
— 現金及現金等價物	2,703,119	2,261,445
	3,073,870	2,482,858
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	773,647	597,418
— 應付關聯方款項	126	1,775
— 租賃負債	15,579	14,170
— 計息借款	10,000	—
	799,352	613,363

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，本集團預期與關聯方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。截至二零二二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(二零二一年：人民幣91,000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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，第三方貿易應收款項虧損撥備根據到期日釐定如下：

	於二零二二年 十二月三十一日				於二零二一年 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	5%	146,597	(7,315)	139,282	5%	68,876	(3,309)	65,567
1至2年	7%	16,794	(1,137)	15,657	12%	13,300	(1,600)	11,700
2至3年	22%	4,240	(939)	3,301	30%	2,505	(752)	1,753
3至4年	32%	1,099	(355)	744	50%	1,018	(509)	509
4至5年	51%	566	(288)	278	80%	417	(334)	83
5年以上	100%	267	(267)	-	100%	327	(327)	-
		169,563	(10,301)	159,262		86,443	(6,831)	79,612

於二零二二年十二月三十一日，本集團於賬面總值人民幣77,543,000元(二零二一年：人民幣54,870,000元)的其他應收款項採用平均預期虧損率5%(二零二一年：5%)。於二零二二年十二月三十一日的虧損撥備為人民幣3,708,000元(二零二一年：人民幣2,496,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	6,922	7,266
預期信貸虧損撥備/(撥回)	3,379	(344)
年末	10,301	6,922

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	2,496	1,684
預期信貸虧損撥備	1,212	812
年末	3,708	2,496

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. 財務風險管理及公平值計量(續)

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。

以下為本集團於二零二二年及二零二一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。

	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
於二零二一年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	597,418	-	-	-	597,418	597,418
應付關聯方款項	1,775	-	-	-	1,775	1,775
租賃負債	6,381	1,533	836	10,618	19,368	14,170
	605,574	1,533	836	10,618	618,561	613,363

37. 財務風險管理及公平值計量(續)

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。

37.5 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。截至二零二二年及二零二一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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。就此目的淨負債按計息借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。

截至二零二二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。

五年財務概要

財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零一八年 人民幣千元
收益	2,290,473	1,556,645	1,028,574	801,330	608,618
毛利	536,996	389,356	251,680	183,397	140,891
除所得稅前溢利	324,709	205,052	143,874	93,663	66,451
年內溢利	251,318	160,902	106,838	68,285	48,483
本公司權益擁有人應佔年內溢利	247,212	159,374	106,118	68,181	47,835

資產、負債及權益

	於十二月三十一日				
	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	二零一八年 人民幣千元
非流動資產	149,657	101,451	53,195	70,352	46,897
流動資產	3,156,916	2,511,237	1,043,635	1,482,708	1,393,007
非流動負債	28,409	15,227	14,177	908,969	1,027,200
流動負債	2,005,461	1,566,203	668,000	466,667	353,627
流動資產淨值	1,151,455	945,034	375,635	1,016,041	1,039,380
權益總額	1,272,703	1,031,258	414,653	177,424	59,077