

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

### **截至二零二一年十二月三十一日止年度 全年業績公告**

#### **摘要**

1. 本集團本年度收入約為人民幣1,556.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣1,028.6百萬元增長約51.3%。
2. 本集團本年度毛利約為人民幣389.4百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣251.7百萬元增加約54.7%。本年度毛利率約為25.0%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度毛利率則約為24.5%，按年提升0.5個百分點。
3. 本集團本年度溢利約為人民幣160.9百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣106.8百萬元增長約50.7%。與此同時，本年度的本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣159.4百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣106.1百萬元增長約50.2%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積於二零二一年十二月三十一日約為73.9百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約47.2百萬平方米增長約56.6%。
5. 本集團本年度來自經營活動之現金流入淨額約為人民幣886.5百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣286.7百萬元增加約209.2%。
6. 董事會建議以現金派發末期股息每股股份0.06港元(二零二零年：無)。

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年業績

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較數字。

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	4	<b>1,556,645</b>	1,028,574
銷售成本		<b>(1,167,289)</b>	(776,894)
毛利		<b>389,356</b>	251,680
其他收入		<b>10,921</b>	26,243
銷售及營銷開支		<b>(3,796)</b>	(1,716)
行政及其他經營開支		<b>(212,870)</b>	(136,708)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		<b>(468)</b>	(259)
融資收入淨額		<b>21,509</b>	15,683
上市相關開支		<b>-</b>	(9,787)
分佔聯營公司業績		<b>400</b>	(1,262)
除所得稅前溢利		<b>205,052</b>	143,874
所得稅開支	8	<b>(44,150)</b>	(37,036)
年內溢利		<b>160,902</b>	106,838
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目： 換算海外業務財務報表時產生的 匯兌差額		<b>323</b>	207
年內全面收益總額		<b>161,225</b>	107,045
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		<b>159,374</b>	106,118
— 非控股權益		<b>1,528</b>	720
		<b>160,902</b>	106,838
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		<b>159,697</b>	106,325
— 非控股權益		<b>1,528</b>	720
		<b>161,225</b>	107,045
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本及攤薄	9	<b>0.13</b>	0.09

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)於二零一六年五月四日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, BVI, 其香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室。

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

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

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

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

## 2. 重大會計政策概要

### 2.1 呈列基準

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

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

本集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表已採用廈門建發角度的現有賬面值編製，以呈列合併公司的資產及負債。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或收購方於被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。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度向第三方收購的公司自收購日期起納入綜合財務報表，並按附註2.3所載以收購法入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

### 2.2 編製基準

該等綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例的披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

重大會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟附註3所披露有關採納新訂及經修訂香港財務報告準則的會計政策變動及對本集團綜合財務報表的影響(如有)除外。

綜合財務報表乃按照歷史成本慣例編製。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」)計值，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活動交易均以人民幣計值及結算，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

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

## 2.3 綜合基準

綜合財務報表納入本公司及其附屬公司每年截至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力透過其對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮有關該實體的實質權利(本集團及其他人士所持有)。

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

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

### (i) 共同控制下的業務合併

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

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

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

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

(ii) 非共同控制下的業務合併

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

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

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

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

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



(iii) 擁有權權益變動

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

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

(iv) 獨立財務報表

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

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

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及會計政策變動

#### (i) 於二零二一年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬免
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	

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。

#### (ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營公司之間
香港會計準則第28號(修訂本)	出售或提供資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後
	Covid-19相關租金寬免 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋
	第5號的相關修訂本(二零二零年) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報	披露會計政策 <sup>2</sup>
告準則實務報告第2號(修訂本)	
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法 <sup>4</sup>

- 1 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 尚未釐定生效日期
- 4 於收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併／共同控制合併生效
- 5 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於本集團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的會計政策獲採納。預期將對本集團會計政策造成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料載列如下。預期其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

*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)要求實體於其財務報表中披露重大會計政策資料而非主要會計政策。該等修訂本亦就如何識別重大政策資料提供部分指引，並舉例說明會計政策資料何時可能為重大。

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「作出重大性判斷」為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重大性判斷提供非強制性指引。香港財務報告準則實務報告第2號隨後進行修訂，以提供有關如何將重大性的概念應用於會計政策披露的指引及示例。

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的年度報告期間生效，可追溯應用，並允許提前應用。除綜合財務報表附註2的會計政策披露可能需作出修訂以符合上述變更外，董事預期該等修訂將不會對綜合財務報表造成其他重大影響。

#### 4. 收益及分部資料

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

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務及增值服務。管理層將審視業務(作為一個營運分部)的經營業績以進行資源分配。因此，本公司主要經營決策者認為本公司僅有一個受監察以作出戰略決定的分部。

收益主要包括來自物業管理服務及增值服務的所得款項。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>來自客戶及在一段時間內確認的收益</b>		
物業管理服務	758,618	578,461
增值服務		
— 社區增值及協同服務	131,845	68,763
— 非業主增值服務	544,047	329,585
	<u>1,434,510</u>	<u>976,809</u>
<b>來自客戶及於一個時間點確認的收益</b>		
社區增值及協同服務	122,135	51,765
	<u>1,556,645</u>	<u>1,028,574</u>

#### 有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自受廈門建發及其聯繫人控制的實體的收益佔本集團收益39% (二零二零年：35%)。除了受廈門建發及廈門建發聯繫人控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

#### 地區資料

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

#### (a) 合同負債

本集團已確認以下與收益相關的合同負債：

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

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

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認與轉入合同負債相關的收益：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入年初合同負債的已確認收益		
物業管理服務	127,248	87,594
社區增值及協同服務	50,007	27,060
	<u>177,255</u>	<u>114,654</u>

(c) 未履行的履約義務

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

就社區增值及協同服務而言，於二零二一年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

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

## 5. 貿易及其他應收款項

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

### (a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下管理的物業管理服務及增值服務。

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

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

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

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

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

(b) 其他應收款項

結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

6. 貿易及其他應付款項

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

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

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

## 7. 應收／(應付)關聯方款項

- (a) 應收一名關聯方款項

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

- (b) 應付關聯方款項

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

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



## 8. 所得稅開支

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

附註：

### (a) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

### (b) 香港利得稅

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

### (c) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團的若干中國實體符合小型微利企業資格，故於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度享有20%優惠稅率。此外，根據《關於小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的全年應課稅收入低於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦可享有20%的應課稅收入稅收減免。

## 9. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數計算。每股盈利乃使用年內已發行普通股加權平均數1,184,437,681 (二零二零年：1,176,711,106)股計算如下：

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

### (b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無具攤薄潛力的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.06港元，合共80,176,000港元(相當於人民幣65,661,000元)(二零二零年：無)。於報告日期後的建議末期股息尚未確認為報告日期的負債。

## 管理層討論與分析

### 一、市場回顧

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

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

## 二、業務回顧

### (一) 概覽

於二零二一年四月，我們榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名第32位，較二零二零年提升4位。我們亦於二零二一年五月榮獲上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心頒佈的「2021中國物業服務企業品牌價值100強」稱號。我們秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的服務理念，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商，並承諾成為「國內一流的城市空間運營服務商」。

截至二零二一年十二月三十一日，我們的物業管理組合範圍遍佈中國16個省、直轄市及自治區的49個城市，包括北京、上海、廣州、深圳一線城市，我們的合同建築面積約為73.9百萬平方米，其中在管建築面積達約33.0百萬平方米。截至二零二一年十二月三十一日，我們向逾200,000個物業單位提供服務。

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

### (二) 物業管理服務

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

於本年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣758.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣578.5百萬元增加約31.1%。物業管理服務收入的增長，主要是由於在管總建築面積的快速增長。

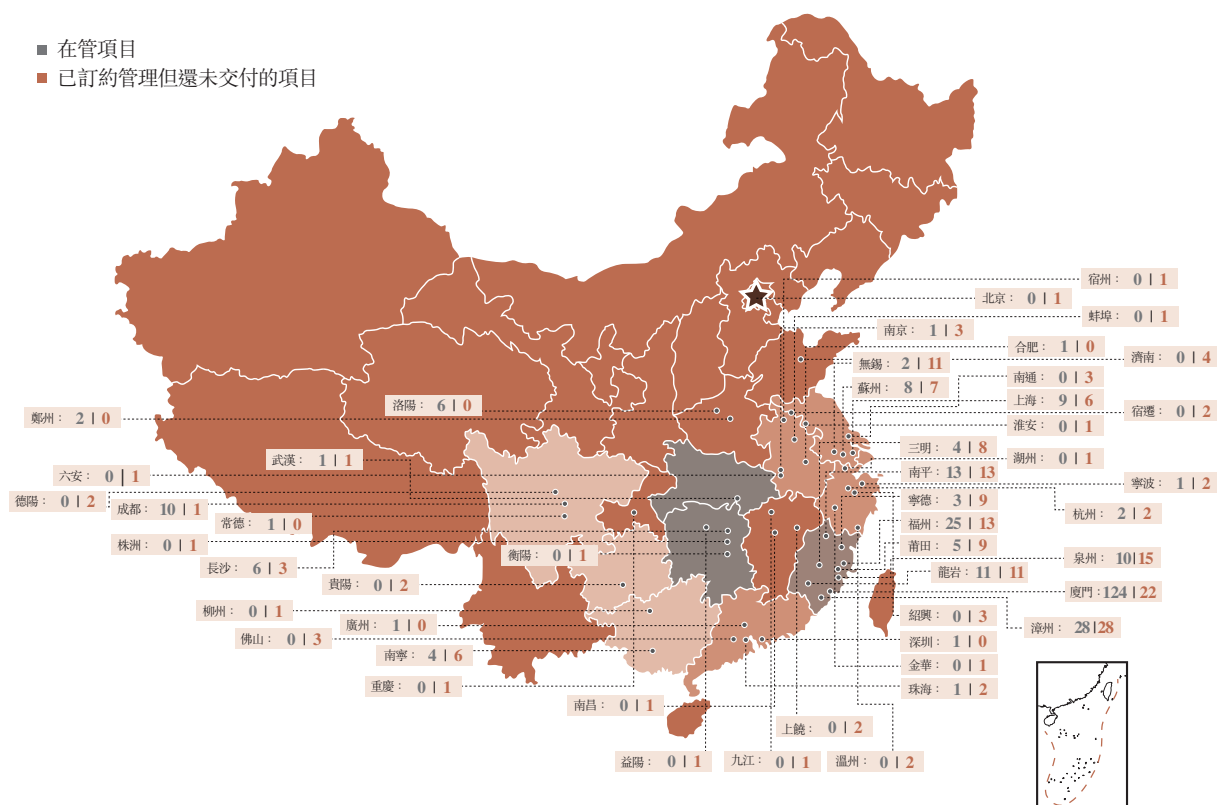
#### *建築面積及項目數目*

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

#### *地理覆蓋範圍*

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

下列地圖列示我們於二零二一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：



下表載列截至二零二一年及二零二零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			
	二零二一年		二零二零年	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
海西(附註1)	30,305	16,893	23,284	14,066
東南地區(附註2)	14,992	6,606	10,330	5,550
華東地區(附註3)	14,617	3,822	7,255	3,107
華中地區(附註4)	8,648	3,950	4,728	2,813
華南地區(附註5)	3,346	445	1,636	105
河南地區(附註6)	1,963	1,323	—	—
<b>總計</b>	<b>73,871</b>	<b>33,039</b>	<b>47,233</b>	<b>25,641</b>

附註：

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

### 項目來源

截至二零二一年十二月三十一日，我們就物業管理服務與本公司控股股東廈門建發及其附屬公司、聯營公司及合營公司(不包括本集團)(「廈門建發集團」)簽訂的合約建築面積約為44.0百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約27.2百萬平方米增長約61.8%。

在與廈門建發集團保持緊密的業務關係的同時，我們也積極透過多渠道進一步擴大我們的物業管理服務業務規模及增加我們於業內的市場份額。截至二零二一年十二月三十一日，我們就物業管理服務與獨立第三方簽訂的合約建築面積約為29.9百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約20.0百萬平方米增長約49.5%。

下表載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年度按物業開發商類型劃分的由物業項目產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年			二零二零年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
廈門建發集團	18,986	443,494	58.5	15,167	340,616	58.9
獨立第三方	14,053	315,124	41.5	10,474	237,845	41.1
總計	<u>33,039</u>	<u>758,618</u>	<u>100.0</u>	<u>25,641</u>	<u>578,461</u>	<u>100.0</u>

#### 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時，亦透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業(包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院及學校等)，努力使我們的物業管理組合多樣化。截至二零二一年十二月三十一日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為4.8百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約3.3百萬平方米增長約45.5%。

下表載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年度按物業類型劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年			二零二零年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
住宅	29,813	586,752	77.3	23,173	425,136	73.5
非住宅	3,226	171,866	22.7	2,468	153,325	26.5
總計	<u>33,039</u>	<u>758,618</u>	<u>100.0</u>	<u>25,641</u>	<u>578,461</u>	<u>100.0</u>



## 收益模式

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

下表載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年度按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年			二零二零年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
包乾制	32,407	734,612	96.8	24,944	552,449	95.5
酬金制	632	24,006	3.2	697	26,012	4.5
總計	<u>33,039</u>	<u>758,618</u>	<u>100.0</u>	<u>25,641</u>	<u>578,461</u>	<u>100.0</u>

### (三) 社區增值及協同服務

我們主要自行或透過第三方分包商或服務商提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務，維修及保養服務及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝以及房屋硬裝業務等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易的服務以及為物業開發商的未售物業提供尾盤銷售服務；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)養老及健康增值服務，主要包括本集團經營的養老中心，建發溢佰養老中心(「溢佰中心」)；以及(vi)智能社區服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運。

本年度，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣254.0百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣120.5百萬元增長約110.8%。該增加主要由於管理面積的增加致使客戶群不斷擴大以及公司不斷豐富社區增值及協同服務業務，例如，積極發展尾盤銷售代理服務及家政服務、推進家居美化服務，並持續優化網上購物平台「建發物業甄選」；同時，快速發展養老及健康增值服務及智能社區服務。

下表載列分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年度提供不同類型社區增值及協同服務的收入明細：

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

附註：由於廈門市佰睿健康產業有限公司(「廈門佰睿」)(負責經營溢佰中心的公司)於二零二零年六月二十九日成為我們的附屬公司，因此不包括前期來自養老及健康增值服務的收益。

#### (四) 非業主增值服務

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

於本年度，我們的非業主增值服務收入約為人民幣544.0百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣329.6百萬元增長約65.0%。該增加主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。

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

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

### 三、財務回顧

#### 收入

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

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

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

物業管理服務仍是本集團的最大收益來源。本年度，物業管理服務收入達約人民幣758.6百萬元，佔總收益約48.7%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本年度，我們的管理總建築面積由二零二零年十二月三十一日約25.6百萬平方米增至二零二一年十二月三十一日約33.0百萬平方米。此乃由於我們與合作地產開發商的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎。

來自社區增值及協同服務的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣120.5百萬元增至本年度的約人民幣254.0百萬元(增加約110.8%)，主要是由於本集團進一步優化業務結構。

來自非業主增值服務的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣329.6百萬元增至本年度約人民幣544.0百萬元(增加約65.0%)，主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣776.9百萬元增加約50.3%至本年度約人民幣1,167.3百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。銷售成本增長主要由於我們的管理規模擴大。

### 毛利

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

### 其他收入

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

### 銷售及營銷開支

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

## 行政及其他經營開支

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

於本年度，本集團的行政及其他經營開支總額約為人民幣212.9百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣136.7百萬元增加約55.7%，主要由於我們業務量的增長，我們行政人員的人數及平均工資均有所增長，以及隨着業務規模擴大所導致的辦公費用，諮詢費用及差旅及招待費的增加。

## 貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額

本集團的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣0.3百萬元增至本年度約人民幣0.5百萬元，主要由於其他應收款項的增加。

## 融資收入淨額

本集團的融資收入淨額主要包括銀行存款利息收入、應收關聯方款項利息收入、證券化安排的收款的利息費用、提早贖回證券化安排的收款的虧損以及與本集團就辦公室的租賃物業所產生租賃負債有關的租賃負債利息。本年度，本集團的融資收入淨額約為21.5百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣15.7百萬元增加約36.9%，主要由於銀行存款利息收入的增加。

## 除所得稅前溢利

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

## 所得稅開支

所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣37.0百萬元增長至本年度約人民幣44.2百萬元，增長了約19.5%。該增加主要是由於業務增加導致本集團除稅前溢利增加所致。

## 本公司權益持有人應佔年內溢利

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

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、電子設備及其他固定資產。於二零二一年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣30.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣27.3百萬元增加約12.5%，主要是由於業務規模增長，對電子設備需求增加。

## 貿易及其他應收款項

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

## 現金及現金等價物

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

## 貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、代業主收取的款項、收取的保證金及應計的員工成本及福利等。於二零二一年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二零年十二月三十一日約人民幣446.9百萬元增加至約人民幣732.8百萬元(增加約64.0%)，主要由於我們的物業管理規模擴大及員工人數增加所致。

## 合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務預付款項。於二零二一年十二月三十一日，我們的合同負債約為人民幣787.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣178.2百萬元增加約人民幣609.1百萬元，主要由於本年度在管項目增加以及預收房屋硬裝業務款項所致。

## 流動資金及財務資源

本集團通過經營產生的現金持續滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本年度本集團經營活動現金淨額約人民幣886.5百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣286.7百萬元大幅增長約209.2%，主要由於物業管理規模和業務內容的增加，導致資金回報增加。

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

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款(於二零二零年十二月三十一日：無)。



## 主要風險和不確定因素

### 政府政策風險

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

### 未來收購或擴張風險

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

### 重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營公司及聯營公司

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

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

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 利率風險

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

## 外匯風險

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

## 報告期後事項

直至本公告日期，本集團並無重大報告期後事項。

## 僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。於二零二一年已採納限制性股份激勵計劃以激勵本公司管理層及核心員工。

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

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

## 四、展望及前景

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

### (1) 提高品質服務，穩定客戶滿意度

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

### (2) 豐富管理業態，繼續推動兼併購

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

### (3) 拓寬服務邊界，持續優化業務結構

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

#### (4) 優化信息賦能，不斷提升經營效益

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

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

#### 末期股息

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

#### 股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二二年五月二十日(星期五)舉行。召開股東周年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予股東。

#### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二二年五月十七日(星期二)至二零二二年五月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月十六日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定有權收取末期股息之股東名單，本公司將由二零二二年五月二十六日(星期四)至二零二二年五月二十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月二十五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址同上。

## 董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於本年度內一直遵守標準守則所載的所需標準。

## 企業管治常規

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

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

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

除配售131,300,000股新股份及根據二零二一年限制性股份激勵計劃發行28,250,000股新股份外，於本年度，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。

有關配售事項及二零二一年限制性股份激勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二日、二零二一年十二月十日、二零二一年十二月十七日及二零二一年十二月二十三日的公告以及本公司日期為二零二一年九月六日的通函。

## 審核委員會審閱業績

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

## 核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

## 年度報告

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

## 致謝

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

承董事會命  
建發物業管理集團有限公司  
主席兼非執行董事  
庄躍凱

香港，二零二二年三月二十五日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

非執行董事：

庄躍凱先生(主席)

林偉國先生

獨立非執行董事：

張國鈞先生，太平紳士

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。