



BUCG

北京京城佳業物業股份有限公司

BEIJING CAPITAL JIAYE PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號 **Stock Code : 2210**



CAPITAL

JIAYE

2022

**ANNUAL REPORT
年度報告**

目錄

	頁次
一、 公司資料	2
二、 財務概要	6
三、 年度大事記及榮譽	7
四、 董事長致辭	14
五、 管理層討論及分析	16
六、 董事、監事及高級管理人員	29
七、 企業管治報告	38
八、 董事會報告	63
九、 監事會報告	81
十、 獨立核數師報告	84
十一、 綜合財務報表附註	96
十二、 五年財務概要	168



CAPITAL JIA YE

一、公司資料

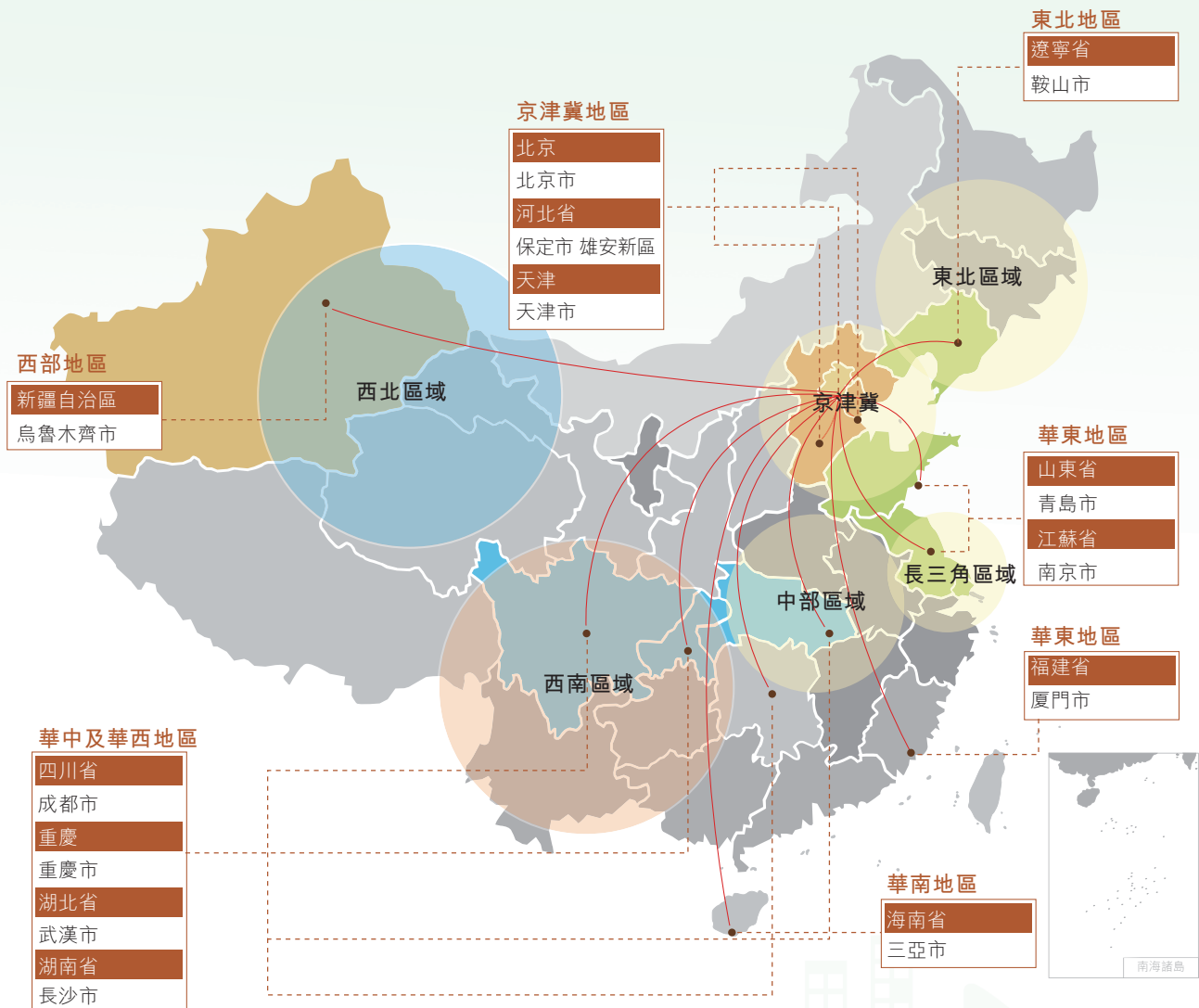
北京京城佳業物業股份有限公司(「京城佳業」、「本公司」或「公司」)由北京城建集團有限責任公司(「城建集團」，與其附屬公司合稱「北京城建集團」)聯合北京東城區屬國企北京天街集團有限公司(「天街集團」)於2020年12月22日共同發起創立，京城佳業於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號2210.HK)，城建集團及所屬北京城建投資發展股份有限公司(「城建發展」)、北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)、天街集團和其他H股股東分別持股26.44%、33.47%、14.24%、0.85%和25%。

京城佳業及其附屬公司(「本集團」或「我們」)擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。截至2022年12月31日止，本集團已經進駐全國13個省、市、自治區，新開闢三亞、長沙、廈門3個城市。本集團具有豐富的資產管理及物業服務經驗，在商業地產資產經營、物業服務等方面形成了完善的科學管理機制。截至2022年12月31日止，本集團在管面積超過36.9百萬平方米，經營業態多元化，涵蓋住宅、商業、胡同、公共及其他，項目類型多樣化，包括寫字樓、公建、科研院校、軍隊營院、醫養公寓、劇院場館、地鐵場站、住宅、黨政機關辦公樓等，代表性項目有國家體育場(鳥巢)、國家京劇院、北京城市副中心辦公樓、北京服裝學院、大型央企總部、北京市東西城胡同。除基礎業務外，增值業務涵蓋房屋經紀、案場服務、施工現場物業管理、餐飲服務、供暖運營、美居服務、社區養老業務等。

作為大型國有企業中較早從事物業服務的專業公司，本集團具有豐富的資產管理及物業服務經驗，在商業地產資產經營、物業服務等方面形成了完善的科學管理機制，是中國物業管理協會會員單位、北京物業管理行業協會副會長單位、北京上市公司協會會員單位、附屬公司為國際金鑰匙聯盟成員單位。本公司連續數年榮獲「中國物業服務百強企業」、「中國特色物業服務領先企業」。2022年，京城佳業位列中國物業服務百強企業第21名，先後榮獲中指院、克而瑞和中物研協頒發的社會責任、特色服務、滿意度、服務力領先企業等稱號，獲評「2022華北區域物業服務力TOP50企業」、「2022北京市物業服務力TOP50企業」、「2022華北區域城市服務TOP5企業」、「2022中國物業服務年度社會責任感企業」、「2022中國物業服務專業化運營領先品牌企業」等稱號；京城佳業董事長張偉澤獲「2022華北區域國有物業企業領軍人物」榮譽稱號。

一、公司資料

作為保障有力、精準運維、追求卓越的首都「紅色管家」，京城佳業積極融入國家發展戰略，立足首都、輻射全國，朝着區域深耕型、特色服務型的發展方向，致力打造成為「全國知名的城市服務和美好生活服務提供商」，為建設新時代美好生活貢獻力量！



一、公司資料

董事會

執行董事

張偉澤先生(董事長)
楊軍先生
羅周先生
姚昕先生

非執行董事

謝平先生(於2022年10月28日不再擔任)
蔣鑫女士(於2022年10月28日獲委任)
毛磊先生

獨立非執行董事

程鵬先生
孔偉平先生
江智武先生

董事會委員會

審計委員會

江智武先生(主席)
謝平先生(於2022年10月28日不再擔任)
孔偉平先生
蔣鑫女士(於2022年10月28日獲委任)

薪酬與考核委員會

程鵬先生(主席)
楊軍先生(於2022年3月29日不再擔任)
孔偉平先生
謝平先生(於2022年3月29日獲委任；於2022年10月28日不再擔任)
蔣鑫女士(於2022年10月28日獲委任)

提名委員會

張偉澤先生(主席)
孔偉平先生
程鵬先生

戰略投資與ESG委員會

(於2022年3月29日更名)

張偉澤先生(主席)
楊軍先生
羅周先生
毛磊先生
孔偉平先生(於2022年10月28日不再擔任)
程鵬先生(於2022年10月28日獲委任)

風險合規管理委員會

楊軍先生(主席)
張偉澤先生
謝平先生(於2022年10月28日不再擔任)
蔣鑫女士(於2022年10月28日獲委任)
姚昕先生
孔偉平先生

監事會

劉鳳元先生(主席)
王偉先生
劉芳女士

聯席公司秘書

許祿德先生(於2022年8月8日辭任)
陳爽先生(於2023年3月15日獲委任)
莫明慧女士

授權代表

張偉澤先生
莫明慧女士

核數師

畢馬威會計師事務所
根據會計及財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
香港中環遮打道10號太子大廈8樓

一、公司資料

法律顧問

香港律師
貝克•麥堅時律師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座14樓

中國律師
北京合川律師事務所
中國北京市石景山區石景山路54號院4號樓7層

合規顧問

英高財務顧問有限公司
香港中環康樂廣場8號交易廣場二座40樓

主要往來銀行

中國建設銀行北京北環支行
中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座1層

註冊辦事處

中國北京市東城區法華南里34號樓三層301室

總部及中國主要營業地點

中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座8層

香港主要營業地點

香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓
(於2022年8月15日變更)

H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

投資者關係

郵箱：jcjy@bcjps.com

公司網站

www.bcjps.com

香港聯交所股份代號

02210

二、財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	1,567.2	1,224.6
毛利(人民幣百萬元)	347.3	272.6
毛利率	22.2%	22.3%
年內溢利(人民幣百萬元)	115.2	84.1
淨利率	7.4%	6.9%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	114.2	82.8
每股基本盈利(人民幣元)	0.78	0.72
股東權益回報率(加權平均)	15.5%	15.0%

綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2022年	2021年
資產總值(人民幣百萬元)	2,179.5	1,831.1
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	1,140.7	1,087.3
權益總額(人民幣百萬元)	782.4	704.2

三、年度大事記及榮譽

年度大事記

2022年1月，為滿足公司業務發展需要，優化組織管控模式，公司總部部門調整為十部一室。

2022年2月，京城佳業中標北京城市副中心A5、C6工程運維服務項目。

2022年2月，京城佳業首次開闢湖南長沙區域市場，順利承接北辰三角洲項目專項物業服務，為深耕湖南區域，拓展外埠市場打下堅實基礎。

2022年3月，本集團順利完成2022年北京冬奧會及冬殘奧會開閉幕式現場設備設施運維保障服務，順利完成北京冬奧村廣場區基礎設施(VNI)運維保障任務。

2022年3月，召開京城佳業2021年度經濟活動分析會，主動適應北京城建集團戰略發展新要求，積極應對行業和市場競爭格局新變化，正視自身問題，對標找差距，對表找不足，持續提升企業盈利能力。

2022年3月，為進一步提升上市公司資本市場形象，全面傳導企業價值，探索構建良好的投資者關係，講好「紅色管家」故事，京城佳業召開上市後首次年度業績發佈會。

2022年4月，京城佳業所屬單位中標國家京劇院辦公樓、人民劇場項目，這是公司首個服務劇院場館類物業項目。

三、年度大事記及榮譽

2022年4月，為提升資本市場競爭力，打造京城佳業服務品牌，根據公司戰略部署，京城佳業收購了北京卓聯物業經營管理有限公司60%的股權。

2022年5月，京城佳業與海南省三亞市屬企業三亞旅文集團商業運營管理有限公司共同出資設立佳業旅文（海南）城市服務有限責任公司，進一步拓展全國服務版圖，向旅遊產業、酒店管理等領域延展。

2022年5月，京城佳業建立增值服務平台「佳享薈」，開展業主社區團購項目試點工作。「佳享薈」小程序的建立，是京城佳業在增值服務領域的全新嘗試，致力於為業主提供豐富、質優的產品以及極速到家的配送服務。

2022年5月，京城佳業所屬單位臨危受命，正式進駐北京市通州台湖應急保障隔離點項目，打響了京城佳業應急保障項目戰「疫」的第一「槍」。該項目為公司承接的首個疫情防控隔離點應急服務保障任務。

2022年5月，京城佳業新拓中關村科技園區平谷園管理委員會綜合服務項目，為服務領域多元化再添新翼。

2022年5月，京城佳業召開上市後首次股東周年大會。會上審議並批准了2021年度董事會報告、2021年度監事會報告、2021年度報告等議案。

2022年7月，京城佳業所屬公司中標北京服裝學院項目，項目建築面積為19.3萬平方米。該項目為本集團首個學校業態項目，也是市場開發戰略中高校物業新業態的拓展與創新。

2022年8月，京城佳業所屬公司為《2022全球數字經濟大會——首屆全國企業數字化轉型高峰論壇》提供會議服務。這是一個致力於打造數字經濟領域國際化大會，本次會議服務得到了主辦方的高度認可。

三、年度大事記及榮譽

2022年8月，在2022年工程建設行業文化大會上，京城佳業主辦的《嘉葉》雜誌，以鮮明的行業特色和文化內涵、圖文並茂的版面設計等，榮獲中國施工企業管理協會頒發的2022年工程建設企業文化作品競賽「精品期刊」獎。

2022年9月，京城佳業所屬單位成功中標北京地鐵10號線場區綜合物業服務項目，這是京城佳業首個地鐵項目。

2022年10月，由京城佳業與北京市建築業聯合會、北京物業管理行業協會共同主編的《綜合建築與設備設施編碼標準》在全國團體標準信息平台正式發佈。該標準為北京物業管理行業首個建築與設備設施編碼標準。

2022年11月，京城佳業投入北京方艙醫院運維服務保障，自2022年5月以來，陸續承接了北京台湖、金盞、西集、興航、臨河隔離點和新國展方艙醫院應急保障工作，累計投入管理和服務人員近3,000人，接待集中隔離人員3萬餘人、方艙醫院患者2.2萬餘人。北京市政府對城建集團及京城佳業在疫情防控工作中展現出的國企擔當予以充分肯定，並贈送「夜以繼日挑重擔，使命必達戰疫情」的錦旗和獎章。

2022年11月，京城佳業申報的《深耕細作，以服務為核心，打造「京城佳業城市服務+N」模式》課題獲第36屆北京市企業管理現代化創新成果一等獎。

2022年12月，京城佳業與北京懷柔科學城建設發展有限公司共同出資設立北京懷柔科學城物業服務有限公司，共同開闢國家級科學園區、產業園區、科研實驗室等科技物業服務新業態。

三、年度大事記及榮譽

企業榮譽



4月，北京京城佳業物業股份有限公司榮獲「2022中國物業服務百强滿意度領先企業」。



4月，北京京城佳業物業股份有限公司榮獲「2022中國物業服務年度社會責任感企業」。

三、年度大事記及榮譽



4月，北京京城佳業物業股份有限公司榮獲「2022中國特色物業服務領先企業—— 施工現場物業化」。



9月，北京京城佳業物業股份有限公司榮獲「2022中國物業服務特色品牌企業—— 施工現場物業化」的研究成果鑑定書。

三、年度大事記及榮譽



9月，北京京城佳業物業股份有限公司被評定為「2022中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，品牌價值研究結果為人民幣叁拾肆億元。



9月，由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2022中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十九屆中國房地產品牌發展高峰論壇」在北京隆重召開。本公司附屬公司北京城承物業管理有限責任公司榮獲「2022中國物業服務特色品牌企業－京城佳業特色案場服務」。

三、年度大事記及榮譽



12月，北京京城佳業物業股份有限公司榮獲「2022北京市物業服務力TOP50企業」。



12月，北京京城佳業物業股份有限公司榮獲「2022華北區域城市服務TOP 5企業」。

四、董事長致辭

謹致各位股東：

本人欣然提呈截至2022年12月31日止年度（「**本年度**」）之本公司年度報告：

2022年，在各位股東和社會各界朋友的大力支持下，作為在聯交所上市的省級國資物管企業，本集團管理團隊及全體員工奮勇搏擊、攻堅克難，克服經濟下行壓力加大和新冠疫情跌宕起伏的不利影響，在疫情應急保障和首都服務的任務中，出色地完成冬奧會、冬殘奧會、二十大的後勤服務，打贏了疫情防控攻堅戰，本集團各項經營指標實現穩步增長，展現了「召之即來、來之能戰、戰之必勝」的鐵軍精神，擦亮了「紅色管家」品牌。本集團在2022中國物業服務百強企業評選中位列第21名，榮獲中指院、克而瑞物管和中物研協頒發的「2022中國物業服務年度社會責任感企業」等稱號。

2022年，本集團的總收入約為人民幣1,567.2百萬元，同比增長約28.0%；本集團毛利約為人民幣347.3百萬元，同比增長27.4%；本集團淨利潤約為人民幣115.2百萬元，同比增長37.0%。截至2022年12月31日，本集團管理面積達到36.9百萬平方米，同比增長16.7%；簽約面積達到39.2百萬平方米，同比增長15.02%；在管項目共計226個，已進駐全國13個省、直轄市和自治區。實現科研院校、產業園區、劇院場館、地鐵場站、醫養公寓等業態的新突破。完成北京卓聯物業經營管理有限公司（「**卓聯物業**」）60%股權收購工作，進一步擴展了亞洲金融大廈等高端商業物業業態。合資合作工作持續推進，先後成立佳業旅文（海南）城市服務有限責任公司（「**佳業旅文**」）以及北京懷柔科學城物業服務有限公司（「**懷柔科學城物業**」）。加快推進信息化和數字化進程，建立服務平台「佳享薈」，實現線上線下融合發展。

2023年，本集團將繼續推進「經營規模化、管理智能化、發展網格化、服務品牌化」，將國企優勢、區域優勢、北京城建集團全產業鏈協同發展優勢有效轉化為市場競爭優勢。

多措並舉推動規模化發展是公司的首要任務。在區域選擇上，以京津冀為主戰場，加大區域密度；在項目選擇上，精選區域補強、業態補強的項目，樹立標桿示範項目；在拓展方式上，通過收併購、合資合作實現新區域突破和上下游產業鏈突破。加大對To C、To B、To G（客戶、企業、政府）三類業務格局的研究。重點培育「工程+服務」、城市空間運營、社區養老等新業務和新模式，加快形成新的經濟增長點。

四、董事長致辭

持續提升物業服務品質是公司堅守的價值追求。以北京市打造全球數字經濟標桿城市建設為契機，從應用場景和智慧化結合的發展大趨勢上着手，通過科技賦能提升公司運營效率，讓物業服務兼具「智慧」和「溫度」。通過「基礎服務的標準化、增值服務的個性化、品牌定位的差異化」，增加企業品牌辨識度，為打造「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」戰略目標而不懈奮鬥。

最後，本人謹此衷心感謝本集團各位股東及業務夥伴的支持和信任，感謝管理團隊及全體僱員的堅守和奮進！

北京京城佳業物業股份有限公司

董事長

張偉澤

中國•北京

2023年3月15日

五、管理層討論及分析

行業分析

從物業行業來看，行業發展基本面沒有變化，呈現新特點，市場容量依舊巨大，輕資產模式依舊清晰，創新服務的子賽道依舊很多，服務創造價值的邏輯依舊存在，發展前景和潛力依然巨大。

行業層面：行業回歸理性，整體邏輯從重規模成長轉向發展質量優先，強調基礎物業服務帶來的業務可持續。大多數物企的第三方與整體實際物業費單價穩中有升。

業務層面：業務佈局基本完成，特色業務發展方向塵埃落定，企業分化進入新階段。物企主動依託自身優勢調整細分業務發力點，特色業務方向基本成形，在專業業務、生活服務、城市綜合服務等多賽道多領域差異化發展，業務稀缺性顯現。

財務層面：同質化業務毛利率趨同，賬齡結構改善，獨立性持續增強。多數物企在基礎物業服務、非業主增值服務等同質化程度較高的業務毛利率逐漸趨同。

五、管理層討論及分析

業務回顧

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

物業管理服務：佔總收入約**59.7%**

截至2022年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入取得約人民幣935.4百萬元，較2021年同期上升約15.9%，主要由於本集團在管物業項目和管理面積的增長。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的合同管理面積的變化情況：

項目來源	截至12月31日止					
	2022年		2021年		本期 新增面積 千平方米	增長率 %
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %		
北京城建集團及其合營 企業或聯營公司	22,416	57.2	21,427	62.9	989	4.6
第三方	16,779	42.8	12,651	37.1	4,128	32.6
合計	39,195	100.0	34,078	100.0	5,117	15.0

五、管理層討論及分析

截至2022年12月31日，本集團合同管理面積合計約39.2百萬平方米，同比增長約15%，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司的項目合同管理面積約為22.4百萬平方米，來自第三方的項目合同管理面積約為16.8百萬平方米，來自第三方的合同管理面積同比增長約32.6%。

在投標方面，2022年全年共中標38個服務項目。實現新拓物管面積約5.3百萬平方米；新簽合同額年化約為人民幣350百萬元，新開闢三亞、長沙、廈門3個城市。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至12月31日止					
	2022年		2021年			
	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個
北京城建集團及其合營企業或 聯營公司	20,153	54.6	134	18,762	59.3	124
第三方	16,727	45.4	92	12,875	40.7	66
合計	36,880	100.0	226	31,637	100.0	190

截至2022年12月31日，本集團在管面積約為36.9百萬平方米，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司的在管面積約為20.2百萬平方米，來自第三方在管面積約為16.7百萬平方米。

本集團持續推進多元化、多業態發展戰略，服務業態包括住宅、非住宅（商業、胡同、公共及其他物業）等，其中，截至2022年12月31日止年度，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣488.3百萬元，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣447.1百萬元，總計約為人民幣935.4百萬元，較2021年同期增長約15.9%。

五、管理層討論及分析

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

物業類型	2022年					2021年				
	截至12月31日止年度		截至12月31日止			截至12月31日止年度		截至12月31日止		
	收入		在管面積		在管項目 數量	收入		在管面積		在管項目 數量
人民幣千元	%	千平方米	%	個	人民幣千元	%	千平方米	%	個	
住宅物業	488,293	52.2	24,285	65.8	141	430,415	53.3	22,109	69.9	125
非住宅物業	447,059	47.8	12,596	34.2	85	376,441	46.7	9,528	30.1	65
總計	935,352	100.0	36,880	100.0	226	806,856	100.0	31,637	100.0	190

本集團制定發佈14個業態20項服務標準，2022年內在管項目全面實施物業服務品質提升行動，通過關注服務觸點、規範操作、客戶關係和關注持續保持，做到服務標準常態化落實，全面提升項目管理服務水平和運營效率，穩固服務品質。

針對住宅物業，本集團遵循專業化、親情化和人性化的物業服務理念，致力於和諧社區建設。截至2022年12月31日，本集團住宅物業的在管面積約為24.3百萬平方米，佔總在管面積約65.8%。源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣488.3百萬元，較2021年12月31日增長約13.4%，佔本集團物業管理服務總收入的約52.2%。

針對商業物業，本集團依託多年的商業物業專業管理經驗和對客戶需求的深刻理解，不斷創新服務體驗，加速拓展市場化標桿項目。年內，通過收購卓聯物業，增加亞洲金融大廈、北投投資大廈、北投購物公園等高端商業業態。截至2022年12月31日，本集團商業物業的在管面積約為2.1百萬平方米，較2021年12月31日增長約62.5%。

針對公共及其他物業，本集團結合公建物業高標準、嚴要求和重安全的管理特點，提供一體化後勤保障服務方案。年內，實現了科研院校、產業園區、劇院場館、地鐵場站、醫養公寓等管理業態的新突破。北京城市副中心、軍隊營院均已實現百萬平方米管理規模。截至2022年12月31日，本集團在管公共及其他物業的項目數量為42個，較2021年12月31日增加15個，在管面積約3.9百萬平方米，同期增長約112.8%。

五、管理層討論及分析

針對胡同物業，本集團在胡同物業管理領域經驗豐富。通過持續推動物業服務融入社區治理，充分彰顯了胡同特色。依託街巷物業服務範圍，適時推出院內環境提升、綠化美化、慰老服務、家政服務、鄰里互助等多元服務內容。與屬地政府攜手，建立社區養老服務驛站，實行「物業+養老」服務模式試點。形成政府主導、多元共治、良性互動的治理格局，提高居民安全感與幸福感。

非業主增值服務：佔總收入約19.8%

本集團向非業主提供增值服務，包括(i)應急保障服務(2022年因疫情原因，接管多個疫情保障項目)；(ii)案場和樣板間管理和交付服務；(iii)租戶招攬及管理服務；(iv)工程運營及維護服務；(v)施工物業化及箱式房租賃(承接北京城建集團內外部施工現場的箱式房租賃和現場物業服務)；(vi)其他(包含景觀工程服務、初步規劃及設計諮詢服務)等。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
應急保障服務	95,775	30.8	—	—
案場和樣板間管理和交付服務	63,922	20.6	57,472	39.7
租戶招攬及管理服務	44,360	14.3	54,190	37.4
工程運營及維護服務	38,339	12.3	—	—
施工物業化及箱式房租賃	38,114	12.3	—	—
其他	30,401	9.7	33,129	22.9
總計	310,911	100.0	144,790	100.0

截至2022年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣310.9百萬元，較2021年同期增長約114.7%，主要由於本集團服務的應急保障項目增加、案場和樣板間管理項目增長、工程運營及維護服務增長、施工物業化及箱式房租賃業務收入增長。

五、管理層討論及分析

本集團承擔北京市多個新冠肺炎疫情防控應急建設項目的箱式房搭建、開荒保潔、後勤運維及餐飲服務等工作。積極投身5個方艙和隔離點的運維保障任務。累計接待集中隔離人員3萬餘人、患者2萬餘人，展現了國有企業責任擔當。

本集團案場服務以區域標桿項目為中心，圍繞高端服務類業務開展周邊項目輻射，深耕外部合作單位，2022年成功拓展項目9個，包括外部項目6個，其中2個養老項目，探索了高端養老管家服務領域。2022年深抓服務管理，獲得金鑰匙管理創新獎6S、「金鑰匙中國服務示範企業」稱號以及中國物業服務品牌價值研究成果鑑定書。在高端會務禮儀及酒店服務、養老高端管家服務上打開案場服務的新增收入點。持續專項服務升級，建立專業化、一體化、創新化、人性化的案場專項服務。

本集團通過發揮自身在服務領域的專業優勢，與北京城建集團在工程板塊進行業務聯動，借助北京城建集團在工程板塊的規模優勢，大力推廣施工現場物業化管理業務，為施工單位提供箱式房租賃服務，保安服務、保潔服務等施工現場基礎物業服務，促進北京城建集團全產業鏈協同發展。

社區增值服務：佔總收入約20.5%

本集團提供社區增值服務：包括(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；(iv)其他（包含物業租賃服務、家居裝修管理服務、房產經紀服務等）。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
供熱服務	130,218	40.6	135,082	49.5
車位運營服務	56,752	17.7	61,987	22.7
餐飲服務	70,264	21.9	36,396	13.3
其他	63,667	19.8	39,472	14.5
總計	320,901	100.0	272,937	100.0

五、管理層討論及分析

截至2022年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣320.9百萬元，較2021年同期增長約17.6%，主要由於餐飲服務業務增長、其他服務中維修服務的增長。

本集團目前負責北京地區10個供熱廠、30個管理項目的供熱運營服務，供熱面積約4.1百萬平方米。我們通過供熱設備設施維護更新、供熱管理智能調控等技術改造和科技應用，實現供熱服務節能高效，踐行國家生態環保理念。

本集團運營及管理在管項目物業車位，提供有針對性的秩序管理、經營、收費管理等運營方案。積極運用智能停車系統節省運營和人工成本，提高收費效率，實現降本增效。

本集團專業餐飲管理團隊在市場拓展方面繼續發力，拓展的20個項目主要集中在北京、新疆烏魯木齊等區域。新項目的接管彰顯了「通過現場贏得市場，通過品牌賦能獲取存量優質項目」的市場拓展方針初顯成效，工地領域和應急保障項目的接管體現了餐飲公司在集團協同發展中的優勢。在2022年的抗擊疫情工作中，餐飲團隊還積極響應上級號召，保質保量地完成了重點服務保障項目餐飲服務工作，詮釋了「團隊協作、責任擔當、迎難而上」的使命擔當。

五、管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		增長率
	收入佔比	收入佔比	收入佔比	收入佔比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	935,352	59.7	806,856	65.9	16.0
非業主增值服務	310,911	19.8	144,791	11.8	114.7
社區增值服務	320,901	20.5	272,937	22.3	17.4
合計	1,567,164	100.0	1,224,584	100.0	28.0

截至2022年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,567.2百萬元（2021年：約人民幣1,224.6百萬元），較2021年同期增加約28.0%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團增值服務於年內得到快速發展。

營業成本

截至2022年12月31日止年度，本集團的營業成本約為人民幣1,219.9百萬元（2021年：約人民幣951.9百萬元），較2021年同期上升約28.2%。主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加。

五、管理層討論及分析

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年	2022年	2022年	2021年	2021年	2021年
	毛利	毛利佔比	毛利率	毛利	毛利佔比	毛利率
	(人民幣	%	%	(人民幣	%	%
	千元)			千元)		
物業管理服務	198,897	57.3	21.3	175,190	64.2	21.7
非業主增值服務	100,406	28.9	32.3	52,837	19.4	36.5
社區增值服務	48,002	13.8	15.0	44,622	16.4	16.3
合計	347,305	100.0	22.2	272,649	100.0	22.3

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣347.3百萬元，較2021年同期的約人民幣272.6百萬元增長約27.4%。本集團的毛利率約22.2%，較2021年同期22.3%基本持平。

截至2022年12月31日止年度，本集團源自提供物業管理服務的毛利率約為21.3%（2021年：21.7%），源自提供非業主增值服務的毛利率約為32.3%（2021年：約36.5%），源自提供社區增值服務的毛利率約為15.0%（2021年：約16.3%）。

行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣198.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣163.9百萬元增加約20.8%，主要由於本集團業務發展專項諮詢費用較2021年同期有所增長。

五、管理層討論及分析

其他收入

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他收入約為人民幣12.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣5.8百萬元增加約120.7%。主要歸因於匯兌收益的影響。

年內溢利

截至2022年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣115.2百萬元，較2021年同期的約人民幣84.1百萬元增長約37.0%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣114.2百萬元，較2021年同期的約人民幣82.8百萬元增加約37.9%；淨利率約為7.4%，較2021年的約6.9%上升約0.5個百分點。年內溢利的增長主要由於(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團於年內有效控制成本、費用增長。

流動資產及資本架構

本集團於截至2022年12月31日止年度維持優良財務狀況及充足的流動資金。於2022年12月31日，流動資產約為人民幣1,880.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,561.5百萬元增長約20.4%。於2022年12月31日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約1.5倍（2021年12月31日：約1.5倍）。

截至2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,140.7百萬元，較於2021年12月31日約人民幣1,087.3百萬元增長約4.9%。

截至2022年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣782.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣704.2百萬元增加了約人民幣78.2百萬元，增長約11.1%，主要是由於本年實現的利潤貢獻。

截至2022年12月31日，本集團的資產負債率約為64.1%，相比2021年12月31日的61.5%增加了約2.6個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、租賃作自用的房地產、辦公室及其他設備。於2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣60.7百萬元，較於2021年12月31日約人民幣33.6百萬元，增加約人民幣27.1百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公設備及箱式房、租賃物增加所致。

五、管理層討論及分析

投資物業

本集團的投資物業主要包括我們的房地產物業投資。於2022年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣107.7百萬元，較於2021年12月31日約人民幣105.2百萬元，增加約人民幣2.5百萬元，主要歸因本集團投資房地產物業公允價值變動。

預付款項、應收賬款及其他應收款項

截至2022年12月31日，預付款項、應收賬款及其他應收款項約為人民幣726.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣462.5百萬元增加約人民幣263.7百萬元，主要是本集團業務規模持續擴張的同時應收賬款有所增加。

本集團的其他應收款項主要包括代客戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至2021年12月31日的約人民幣14.7百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣13.2百萬元。

應付賬款及其他應付款項

截至2022年12月31日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣973.7百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣732.1百萬元增加人民幣241.6百萬元，主要是隨着業務規模擴張導致應付供應商款項的增加。

本集團的其他應付款項主要包括應付的房屋維修基金，及應付關聯方款項以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團截至2021年12月31日及2022年12月31日的其他應付款項分別約為人民幣503.4百萬元及人民幣527.0百萬元。

資本開支

我們的資本開支由截至2021年12月31日止年度的約為人民幣16.3百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約為人民幣36.0百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公設備，箱式房及軟件。

借款

於2022年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

五、管理層討論及分析

重大投資、重大收購及出售及未來計劃

本集團於截至2022年12月31日止年度無重大投資、重大收購及出售。但本集團有以下收購和投資事項。

於2022年4月29日，本公司訂立收購卓聯物業股權轉讓協議，以代價人民幣7.8百萬元收購卓聯物業60%的股權。本次收購已在報告期內完成，卓聯物業成為本公司之附屬公司，其財務業績併入本集團的綜合財務報表範圍。詳情請參閱本公司日期為2022年4月29日之公告。

於2022年5月11日，本公司與三亞旅文集團商業運營管理有限公司訂立發起人協議以成立合資公司佳業旅文，註冊資金為人民幣10.0百萬元，其中本公司以貨幣出資人民幣5.1百萬元以持有合資公司51%的股權。詳情請參閱本公司日期為2022年5月11日之公告。

於2022年12月9日，本公司與北京懷柔科學城建設發展有限公司成立合資公司懷柔科學城物業，註冊資本為人民幣30.0百萬元，其中本公司將以貨幣出資人民幣12.0百萬元以持有合資公司40%的股權。

此外，除本公司日期為2021年10月29日招股章程（「招股章程」）中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，截至本報告之日期，董事會並無批准任何其他重大投資或收購重大資本資產，同時本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

上市所得款項

本公司H股（「H股」）於2021年11月10日成功在香港聯交所上市，並發行36,667,200股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項淨額」）約為246.91百萬港元。

截至2022年12月31日，所得款項淨額已按計劃投入使用。所得款項淨額未使用部分已作為計息存款存放於境內募集資金開戶銀行。本公司擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載方式及時間表使用所得款項淨額。

五、管理層討論及分析

於2022年12月31日，所得款項淨額使用詳情如下：

目的	佔總金額的百分比	所得款項淨額計劃用途 百萬港元	截至	截至	截至	悉數動用餘下所得款項的預期時間表
			2022年1月1日 尚未動用的金額 百萬港元	2022年12月31日止 年度實際使用的 所得款項 百萬港元	2022年12月31日 尚未動用的金額 百萬港元	
戰略投資及收購	60%	148.15	148.15	9.33	138.82	2024年12月31日或之前
發展增值服務	25%	61.73	61.73	13.77	47.96	2024年12月31日或之前
— 擴展租戶招攬及管理服務	15%	37.04	37.04	13.77	23.27	2024年12月31日或之前
— 發展多元化社區增值服務	10%	24.69	24.69	—	24.69	2024年12月31日或之前
開發及升級信息技術基礎設施及智能設備	10%	24.69	24.69	4.60	20.09	2024年12月31日或之前
— 升級內部操作系統	4%	9.88	9.88	4.60	5.28	2024年12月31日或之前
— 推廣物聯網技術的應用	3%	7.41	7.41	—	7.41	2024年12月31日或之前
— 升級業主及住戶智能生活服務平台	3%	7.41	7.41	—	7.41	2024年12月31日或之前
營運資金及作一般公司用途	5%	12.35	12.35	12.35	—	不適用
總計	100%	246.91	246.91	40.05	206.86	

或然負債

於2022年12月31日，本集團並無重大或然負債。

外匯風險

本集團以人民幣開展業務。本集團預期不會面臨與匯率波動相關的重大風險。本集團目前並無採用任何外匯對沖政策。儘管如此，本集團將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險，並將於有需要時採取適當行動。

六、董事、監事及高級管理人員

董事

張偉澤先生，53歲，為本公司董事長兼執行董事，並為本公司黨委書記，負責董事會及黨委的全面工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。張先生目前亦擔任本公司提名委員會主席、戰略投資與ESG委員會主席及風險合規管理委員會成員。

加入本公司前，張先生於1992年7月至2011年3月期間，在北京建工國際建設工程有限責任公司先後擔任副總經理、董事等職務，主要負責管理市場開拓、對外經營、境外區域管理、主持非洲大區全面工作；於2011年3月至2011年11月在北京市建築工程設計有限責任公司擔任黨委副書記、董事、總經理，主要負責管理層的全面工作；於2011年9月至2020年12月期間在北京住總集團擔任副總經理，先後負責市場營銷、經營管理、生產、安全、物資與設備集中採購、物業管理及海外業務。

張先生於1992年7月畢業於哈爾濱建築工程學院，獲得學士學位；於2012年1月畢業於清華大學高級管理人員工商管理專業並獲得碩士學位。於2020年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予教授級高級經濟師資格。

楊軍先生，54歲，為本公司執行董事、總經理兼黨委副書記。彼負責本集團的整體業務經營工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。楊先生目前亦擔任本公司風險合規管理委員會主席及戰略投資與ESG委員會成員。

楊先生自2003年至2021年在本公司之附屬公司北京城建置業有限公司先後擔任副總經理、總經理及董事長，主要負責該公司的房地產開發、物業管理及全面工作。楊先生亦自2011年12月至2021年11月先後擔任第十五屆及第十六屆北京市海淀區人大代表。加入本公司前，楊先生於1991年7月至1998年10月期間在北京城建建設工程有限公司房地產部擔任總工程師、副經理，主要負責項目管理及經營工作；於1997年11月至2003年2月期間在北京城建房地產開發有限公司擔任項目經理，主要負責房地產開發工作。

楊先生於2004年6月畢業於首都經濟貿易大學區域經濟專業，獲研究生學歷；於2015年1月畢業於北京交通大學工商管理專業，獲得學士學位。楊先生於2006年12月獲中國國土資源部評估委員會授予高級工程師資格。

六、董事、監事及高級管理人員

羅周先生，50歲，為本公司執行董事兼副總經理。彼負責本集團戰略發展及質量控制工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。羅先生目前亦擔任本公司戰略投資與ESG委員會成員。

羅先生於2007年3月至2012年11月期間在本公司之附屬公司北京城承物業管理有限責任公司擔任董事及總經理，且自2019至2021年擔任董事長，主要負責該公司的生產經營管理工作。

羅先生於1998年7月畢業於北京工業大學企業管理專業，獲得學士學位；於2004年12月畢業於對外經濟貿易大學工商管理專業，獲得碩士學位。羅先生於2012年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格；於2020年10月獲北京市物業服務評估監理協會授予綜合類專家資格。

姚昕先生，46歲，為本公司執行董事兼副總經理。彼負責本集團安全運營工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。姚先生目前亦擔任本公司風險合規管理委員會成員。

姚先生自2013年至2021年在本公司之附屬公司北京住總北宇物業服務有限責任公司擔任黨委書記，並先後擔任副經理、董事及董事長，主要負責該公司的全面工作。

加入本公司前，姚先生於2015年4月至2019年7月期間在北京利康集團公司擔任總經理，主要負責該公司全面工作。

姚先生於1999年7月畢業於首鋼工學院建築工程專業，獲得本科學歷；於2015年7月畢業於中共中央黨校研究生院黨的建設專業。姚先生於2010年3月及2020年12月分別獲北京市人力資源和社會保障局授予一級建造師及高級經濟師資格。

六、董事、監事及高級管理人員

蔣鑫女士，46歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制訂及主要運營決定的意見。蔣女士於2022年10月28日經本公司2022年第二次臨時股東大會審議通過後擔任目前職務。蔣女士目前亦擔任本公司審計委員會成員、薪酬與考核委員會成員及風險合規管理委員會成員。

蔣女士自2020年8月起在城建集團擔任企業管理部副部長，主要參與該公司改革改制、組織機構管理、規章制度管理。於2021年8月至今，蔣鑫女士擔任城建集團之附屬公司北京城建新材料有限公司之董事。於1998年7月至2020年7月，蔣鑫女士歷任北京城建道橋建設集團有限公司經營幹事、宣傳幹事、經理辦主任、董事會秘書、副總經理。

蔣女士於1998年6月畢業於蘭州大學國民經濟管理學專業，獲經濟學學士學位；於2014年6月畢業於香港中文大學工商管理專業並獲得工商管理碩士學位。蔣女士於2008年11月獲得北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師（企業管理）資格。

毛磊先生，44歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制訂及主要運營決定的意見。毛先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。毛先生目前亦擔任本公司戰略投資與ESG委員會成員。

毛先生自2001年7月至今在城建發展任職，期間曾先後擔任企業發展部副部長及部長，主要負責戰略規劃、績效考核、內控建設及計劃統計。

毛先生於2001年6月畢業於中央財經大學投資經濟系，獲投資經濟學士學位。毛先生於2011年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格。

六、董事、監事及高級管理人員

程鵬先生，48歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。程先生目前亦擔任本公司薪酬與考核委員會主席、提名委員會成員及戰略投資與ESG委員會成員。

程先生自2020年10月起在第一服務控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：02107）擔任獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見；自2011年7月起在北京林業大學擔任經濟管理學院物業管理系的副教授，目前擔任系主任，主要負責教學及管理工作。程先生自2019年9月起在住房城鄉建設部科學技術委員會擔任房地產市場服務專業委員會委員，主要負責向住房城鄉建設部提供房地產市場服務的專業決策諮詢；自2019年12月起在中國物業管理協會產學研專業委員會擔任副主任委員，主要負責物業管理行業產學研領域的研究。

程先生於1998年7月畢業於吉林財經大學經濟信息管理系，獲得學士學位；於2005年6月畢業於吉林大學工商管理專業，獲得碩士學位；於2009年6月畢業於吉林大學管理科學與工程專業，獲得博士學位。程先生於2009年9月獲吉林省人力資源和社會保障廳授予電商專業副教授職稱。

孔偉平先生，53歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。孔先生目前亦擔任本公司審計委員會成員、提名委員會成員、薪酬與考核委員會成員及風險合規管理委員會成員。

孔先生自2017年7月起在眾泰汽車股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：000980）擔任獨立董事；自2018年12月起在北京北辰實業集團有限責任公司擔任外部董事；自2020年1月起在北京天橋盛世投資集團有限責任公司擔任外部董事；自2020年4月起在北京華方投資有限公司擔任外部董事。自2021年6月起在北京同仁堂股份有限公司擔任外部監事。自2022年6月起在北青傳媒股份有限公司（股份代號：01000.HK）擔任獨立非執行董事。孔先生目前為北京德恒律師事務所合夥人，是北京市國資委常年法律顧問，西城區區委、區政府法律顧問，主要負責法律服務工作。

加入本公司前，孔先生於2013年4月至2019年4月期間在國投中魯果汁股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600962）擔任獨立董事；於2014年4月至2020年5月期間在中礦資源集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：002738）擔任獨立董事。

六、董事、監事及高級管理人員

孔先生於1996年7月畢業於北京師範大學教育系教育管理學專業，獲得碩士學位。孔先生目前持有獲中國司法部授予的律師執業資格。

江智武先生，CESGA®、FSA、FCCA、CPA、FCG、HKFCG、FHKIoD及MHKSI，47歲，為本公司獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及指引。江先生於2021年10月加入本公司，擔任目前職位。江先生亦為董事會審計委員會主席。

江先生在會計及審計、企業融資、投資者關係、公司秘書事務及管治方面擁有逾二十年經驗，並關注企業可持續發展。江先生目前於多個上市公司擔任董事職位，包括於愛康醫療控股有限公司(股份代號：01789)擔任獨立非執行董事及審核委員會主席，於新希望服務控股有限公司(股份代號：03658)擔任獨立非執行董事及審計委員會主席，於傑地集團有限公司(股份代號：08313)擔任獨立非執行董事及審計委員會主席。上述全部上市公司均於香港聯交所上市。

加入本公司前，江先生於1997年6月至1998年3月期間在和記電訊(香港)有限公司(其為和記電訊香港控股有限公司，股份代號：00215)的間接全資附屬公司)任職財務實習生。江先生於1998年3月至1999年10月期間在羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)擔任稅務顧問，並於1999年10月至2007年12月期間於畢馬威會計師事務所(另一家國際會計師事務所)工作，期間於畢馬威會計師事務所擔任的最後職位是審計高級經理。江先生於2008年5月至2020年3月期間任職於中國鈦磁鐵礦業有限公司(股份代號：00893)，受僱期間先後擔任執行董事、首席財務官、公司秘書及授權代表。江先生於2013年5月至2021年12月期間擔任華章科技控股有限公司(股份代號：01673)的獨立非執行董事，並於2013年6月至2021年3月期間擔任奧威控股有限公司(股份代號：01370)的獨立非執行董事。上述全部上市公司均於香港聯交所上市。

江先生獲認可為(i)歐洲金融分析師聯合會(EFFAS)認證的環境、社會及管治分析師(香港首個國際認可ESG專業認證)及(ii)永續會計準則委員會(SASB)永續會計基礎證書持有人。

除前述ESG及可持續發展的相關專業資格外，在會計、公司秘書事務及管治方面，江先生亦獲認可為(i)英國特許公認會計師公會(ACCA)資深會員；(ii)香港會計師公會(HKICPA)執業會計師；(iii)英國特許公司治理公會(CGI)及香港公司治理公會(HKCGI)資深會員，被任命為特許秘書及特許企業管治師；(iv)香港董事學會(HKIoD)資深會員；及(v)香港證券及投資學會(HKSI)普通會員。江先生畢業於香港中文大學，於1997年12月取得工商管理學士學位。

監事

劉鳳元先生，58歲，為本公司監事會主席兼股東代表監事。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

六、董事、監事及高級管理人員

劉先生自2004年10月起在城建集團先後擔任五棵松文化體育中心工程總承包部副經理、經營管理部副部長及部長，並自2020年9月至今擔任城建集團副總經濟師；自2018年6月至今在北京城建十建設工程有限公司擔任集團派出董事。劉先生亦自2018年3月至今在北京市建設工程造價管理協會擔任北京市建設工程造價專家委員會造價信息化委員會副主任委員，自2021年1月至今在北京市人力資源和社會保障局擔任評標專家。

加入本公司前，劉先生於1983年7月至2004年11月期間在北京城建遠東建設投資集團有限公司擔任經營部部長兼副總經濟師。

劉先生於2011年3月獲得加拿大魁北克大學席庫提米分校項目管理碩士學位。劉先生於1999年6月獲中國人事部和建設部授予註冊造價工程師資格，於2016年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格，於2021年11月獲北京市高級職稱評審委員會授予正高級經濟師資格。

王偉先生，54歲，為本公司股東代表監事。於2021年6月加入本公司，擔任目前職務。

王先生自2022年8月至今在北京新北方旅遊產業發展有限責任公司擔任副總經理。

加入本公司前，王先生於1992年2月至1996年8月期間在北京市東開城市建設綜合開發公司擔任開發部經理；於1996年9月至2017年3月期間在北京東方容和物業管理有限責任公司擔任總經理；於2017年4月至2018年7月期間在北京王府井旅遊車觀光服務有限公司擔任總經理，主要負責該公司的整體運營；於2018年8月至2019年3月期間在天街集團擔任房屋管理中心主任；於2019年4月至2020年6月期間在天街集團擔任企業管理部經理，於2020年7月至2022年8月在北京東方容和物業管理有限責任公司擔任總經理。

王先生於1998年7月畢業於北京輕工業學院投資經濟專業，完成專科課程。王先生於1995年11月獲北京市初級專業技術職務評審委員會評定為工民建助理工程師；於2001年9月獲建設部人事教育司及住宅與房地產業司授予全國物業管理企業經理資格；於2006年3月獲勞動和社會保障部職業技能鑑定中心授予註冊物業管理師資格。

六、董事、監事及高級管理人員

劉芳女士，40歲，為本公司職工代表監事。劉女士於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

劉女士於2010年7月至2015年8月期間在北京城建北苑大酒店有限公司擔任綜合辦公室主任。2015年9月至2021年2月，在北京城建置業有限公司擔任綜合辦公室主任。

劉女士於2010年7月畢業於北京師範大學文學院比較文學與世界文學專業，獲碩士學位。

劉女士於2014年5月獲企業人力資源管理師一級資格，於2017年4月獲北京市人力資源和社會保障局授予中級經濟師資格。

高級管理人員

有關楊軍先生、羅周先生及姚昕先生的履歷詳情，請參閱上文「董事」一節。

徐艷女士，46歲，為本公司副總經理。於2022年8月8日加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，徐女士自1998年至2001年在北京市工商管理學校擔任教師；於2001年3月至2005年3月任北京市貿促會北京國際經濟技術公司項目經理；2005年3月至2007年1月任城建集團房地產經營部一類科員；2007年1月至2010年7月任北京城建置地公司經營部部長；2010年7月至2013年6月在北京長青國際老年公寓有限公司擔任副經理；2013年6月至2016年8月在城建集團投資置地事業部擔任副經理；2016年8月至2021年8月擔任北京城建置業有限公司副總經理、北京長青國際老年公寓有限公司總經理；2021年8月至今擔任北京城建置業有限公司董事長兼北京長青國際老年公寓有限公司總經理（正處級待遇）。

徐女士於1998年7月畢業於北京工商大學經貿系貿易經濟專業，獲得本科學歷，經濟學學士；於2009年6月至2011年6月就讀於中國人民大學經濟學院區域經濟專業。徐女士於2013年6月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予的企業管理專業高級經濟師資格。

六、董事、監事及高級管理人員

陳爽先生，46歲，為本公司副總經理、董事會秘書及聯席公司秘書。於2022年8月8日加入本公司，擔任副總經理兼董事會秘書職務。於2023年3月15日擔任聯席公司秘書職務。

加入本公司前，陳先生於2000年2月至2022年3月期間在城建發展先後擔任團委幹事；總經理辦公室秘書、副主任；商業地產事業部黨支部書記、副經理、經理；經理助理，主要負責商業地產策劃、出租經營、辦公室日常事務管理、綜合性文字材料起草、相關會議籌備等工作；於2010年3月至2012年8月期間擔任北京城建成都公司黨支部書記、副經理，負責黨建、籌備董事會會議、成都龍樾灣項目營銷策劃、物業管理等工作；於2017年11至2022年3月擔任北京城建興合房地產開發有限公司董事、總經理，北京駿泰置業有限公司董事，負責商業地產策劃、出租經營等工作；於2022年3月至2022年8月擔任北京駿泰置業有限公司董事，協助公司領導分管客戶關係管理及行政保衛管理工作。

陳先生於1998年7月畢業於中國人民大學經濟學院經濟系，獲得本科學歷；於2004年7月畢業於中國人民大學商學院，獲得工商管理碩士學位。陳先生於2009年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予的高級經濟師資格。

李鵬女士，49歲，為本公司總會計師。李女士於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

李女士自2020年5月至今在本公司附屬公司北京城建置業有限公司擔任董事及總會計師，主要負責該公司的整體財務管理工作。

李女士於1997年5月獲中國財政部註冊會計師考試委員會授予中國註冊會計師資格；於2006年2月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級會計師資格。

馬素艷女士，50歲，自2021年2月開始擔任本公司總法律顧問。

加入本公司前，馬女士自2011年起任職城建集團法律事務部。

馬女士於2005年2月獲司法部授予法律職業資格；於2008年12月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格。

六、董事、監事及高級管理人員

呂昊先生，40歲，為本公司營銷總監。呂先生於2021年4月加入本公司，擔任目前職務。

呂先生自2013年7月起在本公司附屬公司北京城建重慶物業管理有限公司擔任經理，並自2015年8月至2019年3月擔任該公司董事。呂先生亦自2015年至2021年在本公司附屬公司北京城承物業管理有限責任公司擔任副總經理，主要負責管理北京城承物業管理有限責任公司的若干分公司及項目。

加入本公司前，呂先生於2012年8月至2015年4月期間在北京城建重慶地產有限公司擔任副總經理及董事會秘書，主要負責客戶服務及董事會秘書相關工作。

呂先生於2003年6月畢業於天津大學電子科學與技術專業，獲得學士學位。呂先生於2017年4月獲北京市人力資源和社會保障局授予中級經濟師資格。

聯席公司秘書

陳爽先生，自2023年3月15日擔任本公司的聯席公司秘書，其履歷請參閱上文「高級管理人員」。

莫明慧女士，本公司的聯席公司秘書。莫女士現為卓佳專業商務有限公司的上市公司秘書服務主管。莫女士擁有逾25年的專業及內部公司秘書工作經驗。莫女士於2011年12月成為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員。

七、企業管治報告

董事會謹此提呈截至2022年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治架構

董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司股東大會、監事會、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的公司章程（「**公司章程**」）及各自的工作細則，建立了清晰的管治架構。董事會及五個董事會專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高公司企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據香港聯交所證券上市（「**上市規則**」）規則的規範運作。

本公司已採納上市規則附錄十四所載的新企業管治守則（於2022年1月1日修訂及生效）（「**企業管治守則**」），作為其自身之企業管治守則。企業管治守則修訂主要包括：本公司文化應與其目的、價值及策略一致、反貪污及舉報政策制定、董事會獨立性及其成員多元化、與股東溝通，以及環境、社會及管治報告須與年報同步刊發等。為加強及提升最高水平的企業管治常規及操守，於本年度，本公司已採納並遵守企業管治守則內的全部適用守則條文。

企業文化及策略

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。作為一間擁有多元化業務之集團，我們深明持份者對董事會及本集團整體而言相當重要，並致力於提供高質素及可靠之產品服務，及透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

本集團是秉持「重信興利、服務社會」的企業宗旨，以「文化引領、社會責任、提升品質」為方向，弘揚企業核心價值觀，匯聚正能量，營造團結奮進氛圍，不斷健全文化體系，創新活動載體，提升公司知名度和美譽度。

七、企業管治報告

董事會已載列以下價值觀以就員工之操守及行為以及業務活動提供指導，並確保將該等價值觀融入本公司之願景、理念、方針及企業作風：

企業願景：企業強大 職工幸福
價值理念：創新 激情 誠信 擔當 感恩
企業精神：同心圖治 唯實創新 追求卓越
企業宗旨：重信興利 服務社會
企業作風：團結拼搏 令行禁止 嚴謹求是 艱苦奮鬥

遵守證券交易的標準守則

本公司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」），作為本公司董事及監事（「監事」）進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事及監事作出具體查詢後，且彼等已確認，彼等截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事會

董事會組成

董事會目前由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。於截至2022年12月31日止年度期間及截至本報告日期，董事會組成詳情如下：

執行董事

張偉澤先生（*董事長*）
楊軍先生
羅周先生
姚昕先生

非執行董事

謝平先生（*於2022年10月28日不再擔任*）
蔣鑫女士（*於2022年10月28日獲委任*）
毛磊先生

獨立非執行董事

程鵬先生
孔偉平先生
江智武先生

董事的個人簡歷資料載列於本年報的「六、董事、監事及高級管理人員」一節。各董事會成員與本公司其他董事、監事及高級管理人員之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

七、企業管治報告

董事長及總經理

企業管治守則之守則條文C.2.1規定，主席及行政總裁的職責應有區分，不應由同一人擔任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀。於截至2022年12月31日止年度內，本公司董事長由張偉澤先生擔任，而本公司總經理則由楊軍先生擔任。董事長主持董事會工作，負責本集團發展戰略的制定，訂立本公司總體業務目標等。總經理對董事會負責，負責本集團發展戰略的實施、運營管理，確保本公司良好的企業管治及流程運轉。

董事會職責

董事會對股東大會負責，負責本集團統管，制定本集團業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會職責包括但不限於召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；執行股東大會的決議；決定本公司經營計劃和投資方案，制訂本公司發展戰略；制訂本公司年度財務預算方案、決算方案；制訂本公司利潤分配方案和彌補虧損方案；決定本公司內部機構的設置；制定本公司基本管理制度；聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；聽取總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；及履行有關法律、法規及公司章程所賦予的其他職責及權力等。與本集團日常營運及管理相關的事務由董事會授權管理層負責處理。董事會就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引，所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。

獨立非執行董事

本公司致力於建立高效的董事會，當中成員具備適合我們業務規模、複雜程度及策略定位所需要的能力。鑑於此，本公司獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。

彼等在不同領域擁有豐富經驗，並具備所需正直、廉潔的品格，擁有商業遠見，能夠妥為履行作為獨立非執行董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事透過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為我們各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。透過積極參與，彼等的技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及所出任的委員會有所裨益。

報告期內，董事會已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)委任至少三名獨立非執行董事（其中至少一名必須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長）的規定。

七、企業管治報告

董事會的獨立性

本公司認為董事會獨立性對良好企業管治及董事會效率至關重要。董事會已設立機制，以確保任何董事之獨立意見均可傳達予董事會，以加強決策之客觀性及成效。

董事會擁有強烈的獨立元素，能針對策略性及表現的事宜有獨立及客觀的監察。目前董事會的組成包括佔董事會超過三分之一的獨立非執行董事，本公司審計委員會和薪酬與考核委員會均由獨立非執行董事擔任主席。

本公司已收到各獨立非執行董事按上市規則第3.13條確認彼之獨立性之年度書面確認書。董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並無知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性的事件。

董事須申報彼等於董事會會議上審議的提案或交易中的直接或間接權益（如有），並放棄投票（倘適用）。倘視為必要，包括獨立非執行董事在內的全體董事均可獲得外部獨立專業意見。獨立非執行董事一直展現強力承擔，並有能力投入足夠的時間履行彼等於董事會的職責。本公司亦透過正式及非正式的方式建立渠道，據此獨立非執行董事能夠以公開的方式表達意見，並在需要時以保密方式表達。

本公司已檢討與董事會獨立性有關的機制執行情況，並認為其於報告期內屬有效。

董事的委任

企業管治守則之管治原則B.2規定，所有董事均應每隔若干時距即重新選舉；企業管治守則守則條文B.2.2規定，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

每名董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）任期為三年或至第一屆董事會任期屆滿時為止（2023年12月22日）。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和公司章程的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守公司章程的條文。

提名政策

提名委員會物色具備合適資格的人選並向董事會推薦提名擔任董事，確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技能、經驗及多元觀點。提名委員會在評估人選時將根據公司的業務模式和具體需要，參考以下因素，包括但不限於公司章程規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。

七、企業管治報告

本公司董事的提名程序如下：

在公司章程規定的董事會人數範圍內，有權提名的人士按照擬選人數可提出董事候選人。

- (i) 為進行提名，提名委員會主席應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選（如有）供提名委員會開會前考慮。提名委員會可提名未獲董事會成員提名的人選。
- (ii) 提名委員會對董事候選人的任職資格和條件進行初步審核，合格人選提交董事會審議；經董事會審議通過後，以書面提案方式向股東大會提出董事候選人；提名委員會或董事會授權的其他機構負責董事選舉具體事宜。
- (iii) 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料及邀請股東提名人選，本公司將會向股東發出通函，列出股東遞交提名的期限。候選人的資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- (iv) 在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

本公司董事的甄選標準如下：

提名委員會及董事會於評估及甄選董事候選人時須考慮以下標準：

- (a) 品格及誠信；
- (b) 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (c) 是否願意投放足夠時間履行身為董事會成員的職責，以及其他董事職務及重大承擔；
- (d) 候選人現任董事職位數目及可能需其關注的其他責任；
- (e) 上市規則有關董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及根據上市規則所載的獨立性指引，候選人是否被視為獨立；
- (f) 本公司的董事會多元化政策及提名委員會為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；及

七、企業管治報告

(g) 對本公司業務而言屬適當的其他方面。

報告期內，提名委員會建議董事會提名蔣鑫女士為非執行董事。該提名已根據董事提名政策及董事會多元化政策進行考慮，已經過嚴格的提名程序及確保董事會具備符合本公司策略的必要技能、經驗和知識。

提名委員會及董事會將會定期檢討董事提名政策，以確保其有效性。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策。董事會多元化政策規定，本公司致力確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達致適當平衡，以提高其履職表現。根據董事會多元化政策，本公司於設計董事會之組成時，董事會成員多元化已從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化背景及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識及服務年期，以及董事會可能不時認為相關及適用之任何其他因素。確保董事會內技能及經驗的平衡為重點強調，以提供一系列觀點、見解及經驗，使董事會能有效履行其職責、支持本集團核心業務及策略的良好決策及董事會的繼任計劃及發展。為達致理想的董事會，本集團或會不時制定及檢討額外可計量目標及特定多元化目標，以確保其恰當性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄別董事人選會根據本公司的提名政策進行，並同時考慮董事會多元化政策。最終決定將會根據相關人選的長處及其可為董事會作出的貢獻，當中會考慮對董事會成員多元化的裨益以及董事會的需要，不會只側重單一的多元化層面。

董事會將會藉着甄別及推舉適當董事人選時的機會逐步提高女性董事的比例。董事會將因應持份者的期望及參考國際和本地的建議最佳常規以確保董事會男女成員組合取得適當平衡，並以董事會邁向性別均等為最終目標。董事會亦期望有適當比例的董事（於本集團的核心市場有直接經驗），並反映本集團的策略。

監察與檢討

提名委員會獲授權全面負責落實、監察及定期檢討董事會多元化政策。於評估加入董事會的潛在候選人時，提名委員會將考慮上文所載的多元化因素。截至本年報日期，董事會包括九名董事。下表列示於本年報日期根據可衡量目標對目前董事會組成多元化的分析列表如下：

七、企業管治報告

專業資格及行業經驗

董事 專業資格及行業經驗

執行董事

張偉澤先生	工程項目管理、市場營銷、物業管理、企業管治
楊軍先生	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
羅周先生	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
姚昕先生	物業管理、企業管治

非執行董事

蔣鑫女士	企業管治、戰略規劃、經濟活動分析
毛磊先生	企業管治、戰略規劃、內控建設

獨立非執行董事

程鵬先生	物業行業領域專家
孔偉平先生	法律領域專家
江智武先生	財務會計領域專家

年齡

年齡組別	41-45歲	46-50歲	51-55歲
董事	2	4	3
張偉澤先生			√
楊軍先生			√
羅周先生		√	
姚昕先生		√	
蔣鑫女士	√		
毛磊先生	√		
程鵬先生		√	
孔偉平先生			√
江智武先生		√	

性別

性別組別	男性	女性
董事人數	8	1
佔比	88.89%	11.11%

七、企業管治報告

董事會成員擁有平衡的經驗組合，包括經營管理、市場營銷、法律、行政管理及會計領域。此外，董事會成員的年齡介乎44歲至54歲之間。本公司非執行董事蔣鑫女士、監事劉芳女士、本公司高級管理人員李鵬女士及馬素艷女士，以及本公司聯席公司秘書莫明慧女士於各自的領域內擁有豐富的實踐經驗，對本公司管理團隊的性別多元化做出了貢獻並從女性視角為董事會管理本公司帶來寶貴意見。考慮到性別多元化的重要性，提名委員會將持續通過內部晉升、推舉、委聘職業介紹機構或其他合理方式致力物色合適的女性董事候選人，並向董事會進行推薦以供考慮，以建立一個可以達到性別多元化的潛在董事繼任人通道。

本公司於日期為2021年10月29日的招股章程中作出承諾，本公司將於自上市日期起一年內(即2022年11月9日之前)委任至少一名女性董事，以確保政策行之有效。鑑於此，經本公司2022年10月28日召開的2022年第二次臨時股東大會審議通過，聘任蔣鑫女士為非執行董事，同時免去謝平先生非執行董事一職。蔣鑫女士的非執行董事任期自該股東大會批准有關董事變更之日起生效，至第一屆董事會任期屆滿為止。

同時，本公司已採納以下可計量目標：

- 至少有1名獨立非執行董事通常居於香港；
- 至少1名獨立非執行董事具有大型企業財務負責人的工作經歷或者是企業財務會計方面的專家；
- 獨立非執行董事人數不低於董事會成員的三分之一，獨立非執行董事和外部非執行董事人數要超過董事會成員的半數；
- 成員的專業背景和從業經驗應當與公司業務發展密切相關，董事了解公司所處行業情況，具有基礎設施建設、物業管理、企業管理、會計、經濟、法律、金融等專業知識或相關從業經驗，且大多數董事具有大型企業經營管理決策的經歷和經驗。

截至2022年12月31日止年度，本公司已實現上述可計量目標。

有關本公司全體員工及高級管理層的性別比例，請參閱本年報「七、企業管治報告－員工多元化」部份。

提名委員會及董事會將每年一次檢討董事會多元化政策，以確保政策切合本公司的需要，並反映監管規定和良好企業管治常規。截至2022年12月31日止年度，提名委員會及董事會認為，本公司的董事會多元化政策在本年度得到了有效實施，目前董事會已具備均衡及多元化(包括性別多元化)的組成。

七、企業管治報告

董事會委員會

本公司已設立五個董事會專門委員會，分別是審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會、戰略投資與ESG委員會及風險合規管理委員會。董事會專門委員會均以特定書面條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的工作細則已刊登於本公司網站(www.bcjps.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

審計委員會

目前審計委員會由三名成員組成，即江智武先生（獨立非執行董事）、蔣鑫女士（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。於2022年10月28日，經董事會決議，非執行董事蔣鑫女士獲委任為審計委員會成員，任期自2022年10月28日起至第一屆董事會任期屆滿之日止；謝平先生不再擔任審計委員會成員，自2022年10月28日起生效。江智武先生為審計委員會主席，其具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。

審計委員會的主要職責包括：

- (i) 提議委任、重新委任或罷免外部審計機構，向董事會提供建議、批准外部審計機構的薪酬及聘用條款；
- (ii) 審查及監察外部審計機構是否獨立客觀及審計程序是否有效，於審計工作開始前先與審計機構討論審計性質、審計範疇、審計方法及有關申報責任，就聘用外部審計機構提供非審計服務制定政策，並予以執行；
- (iii) 監察本公司財務報表、年度報告及賬目、中期報告及季度報告（如有）的真實性、準確性和完整性，並審閱財務報表及報告所載有關財務報告的重大意見；
- (iv) 審查本公司財務監控系統、負責內部審計部門與外部審計機構之間的溝通、擔任本公司與外部審計機構之間的主要代表，並監察二者之間的關係；
- (v) 負責本公司關連人士名單的確定、關連交易的總體審核以及本公司關連交易總體情況的定期審查；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2022年12月31日年度，審計委員會共召開2次會議，研究、審議了《2021年度財務決算報告》、《2021年度利潤分配預案及宣派股息建議》、《2021年度業績公告及2021年度報告》、《截至2022年6月30日止六個月中期業績公告及2022年中期報告》等議案，並向董事會建議予以批准。

七、企業管治報告

薪酬與考核委員會

目前薪酬與考核委員會由三名董事組成，即程鵬先生（獨立非執行董事）、蔣鑫女士（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。程鵬先生擔任薪酬與考核委員會主席。於2022年3月29日，經董事會決議，彼時非執行董事謝平先生獲委任為薪酬與考核委員會成員，任期自2022年3月29日起至第一屆董事會任期屆滿之日止；楊軍先生不再擔任薪酬與考核委員會成員，自2022年3月29日起生效。於2022年10月28日，經董事會決議，非執行董事蔣鑫女士獲委任為薪酬與考核委員會成員，任期自2022年10月28日起至第一屆董事會任期屆滿之日止；謝平先生不再擔任薪酬與考核委員會成員，自2022年10月28日起生效。

薪酬與考核委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (ii) 制定全體執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償），並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iii) 擬定本公司高級管理層績效考核管理辦法，制定考核方案，確定考核目標；
- (iv) 審查有關董事及高級管理層履行職責的情況並對其進行年度績效考評；
- (v) 討論本公司工資、福利、獎懲政策和方案，向董事會提出建議，並對有關政策和方案執行情況進行監督；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2022年12月31日年度，薪酬與考核委員會共召開3次會議，研究、審議了《2021年度董事酬金及五位最高薪酬人士薪酬》、《總部薪酬管理辦法（試行）》、《2021年度高級管理人員業績考核情況和薪酬方案》、《所屬單位負責人2021年度經營業績考核情況和薪酬方案》等議案，並向董事會建議予以批准。

提名委員會

目前提名委員會由三名董事組成，即張偉澤先生（執行董事）、程鵬先生（獨立非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。張偉澤先生擔任提名委員會主席。

七、企業管治報告

提名委員會的主要職責包括：

- (i) 訂立本公司董事及高級管理層的選擇標準、程序及方法，提交董事會審議；
- (ii) 至少每年定期審查董事會架構、人數及人員組成以及相關資質（包括技能、知識及經驗等方面），並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (iii) 物色合資格擔任董事的人士，就董事候選人、總經理人選、董事會秘書人選及管理層其他成員的人選進行審查並提出建議；
- (iv) 綜合評估董事和高級管理層的技能、知識及經驗，審查獨立非執行董事的獨立性；
- (v) 檢討董事會多元化政策及董事會為實施政策而制定的可計量目標和達標進度；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2022年12月31日止年度，提名委員會共召開3次會議，研究、審議了公司《更換公司副總經理兼董事會秘書》、《聘任公司高級管理人員》、《調整董事會成員》等議案，並向董事會建議予以批准。

提名委員會年度內也檢討了董事會的架構、人數及組成；檢討了董事提名政策、評核獨立非執行董事的獨立性董事會成員多元化政策等。

戰略投資與ESG委員會（於2022年3月29日由戰略與投資委員會更名為戰略投資與ESG委員會）

目前戰略投資與ESG委員會由五名董事組成，即張偉澤先生（執行董事）、楊軍先生（執行董事）、羅周先生（執行董事）、毛磊先生（非執行董事）及程鵬先生（獨立非執行董事）。張偉澤先生擔任戰略投資與ESG委員會主席。於2022年10月28日，經董事會決議，獨立非執行董事程鵬先生獲委任為戰略投資與ESG委員會成員，任期自2022年10月28日起至第一屆董事會任期屆滿之日止；孔偉平先生不再擔任戰略投資與ESG委員會成員，自2022年10月28日起生效。

七、企業管治報告

戰略投資與ESG委員會的主要職責包括：

- (i) 對本公司長期發展戰略規劃進行研究並提出建議；
- (ii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大投資、融資方案進行研究並提出建議；
- (iii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大資本運作、資產經營項目進行研究並提出建議；
- (iv) 對其他影響本公司發展的重大事項進行研究並提出建議；
- (v) 協助董事會制定及審核本公司可持續發展願景、策略、具體目標及整體方向；
- (vi) 執行董事會對可持續發展工作的決策部署；
- (vii) 制定及執行可持續發展相關管理政策及具體措施；
- (viii) 針對ESG重要性評估得出的重大議題、策略及方針，細化和落實ESG相關工作；
- (ix) 統籌每年環境、社會及管治(ESG)報告工作；
- (x) 對以上事項的實施進行檢查；
- (xi) 檢討並批准與本公司可持續發展框架，目標及年度報告應當所載的相關業績有關的披露；及
- (xii) 法律、法規、公司章程、本公司股票上市地證券監督管理機構規定的以及董事會授權的其他事宜。

截至2022年12月31日止年度，戰略投資與ESG委員會共召開4次會議，研究、審議了《與海南省三亞市屬企業旅文集團運營公司成立合資公司》、《2021年環境、社會及管治(ESG)報告》、《所屬單位增資》、《收購北投集團下屬卓聯物業60%股權》、《與懷柔科學城建設公司成立科技物業公司》等議案，並向董事會建議予以批准。

七、企業管治報告

風險合規管理委員會

目前風險合規管理委員會由五名董事組成，即楊軍先生（執行董事）、張偉澤先生（執行董事）、姚昕先生（執行董事）、蔣鑫女士（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。楊軍先生擔任風險合規管理委員會主席。於2022年10月28日，經董事會決議，非執行董事蔣鑫女士獲委任為風險合規管理委員會成員，任期自2022年10月28日起至第一屆董事會任期屆滿之日止；謝平先生不再擔任風險合規管理委員會成員，自2022年10月28日起生效。

風險合規管理委員會的主要職責包括：

- (i) 為董事會履行其風險管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括建立本公司全面風險管理體系；獲董事會授權，為董事會履行其風險管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括建立本公司全面風險管理體系、對重大決策進行風險評估及審議本公司年度風險管理報告；
- (ii) 為董事會履行其內部控制職責，進行研究並提供諮詢意見，其中包括與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- (iii) 為董事會履行合規管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括批准企業合規管理戰略規劃、基本制度和年度報告以及推動完善合規管理體系；獲董事會授權，獨立履行合規管理職責，其中包括定期召開會議，討論合規管理重大事項，協調、組織、領導風險、內控、合規管理等體系融合；及
- (iv) 為董事會履行其法律合規工作職責進行研究並提供諮詢意見。

截至2022年12月31日止年度，風險合規管理委員共召開2次會議，研究、審議了《2021年度內控管理報告》、《2021年度風險管理報告及2022年度工作計劃》、《修改公司章程》等議案，並提交董事會審議通過。

風險合規管理委員會至少每年一次定期檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性。通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。

七、企業管治報告

股東大會、董事會及董事委員會會議

股東大會為本公司的最高權力機構，為本公司股東與董事會、高級管理層的直接溝通並建立良好的關係提供機會，本公司高度重視股東大會。截至2022年12月31日止年度，本公司共召開三次股東大會，包括一次股東周年大會和二次臨時股東大會，分別是：於2022年1月28日召開的本公司2022年第一次臨時股東大會、於2022年5月31日召開本公司2021年度股東周年大會，於2022年10月28日召開本公司2022年第二次臨時股東大會。上述三次股東大會共審議通過議案13項。各次股東大會的召集、召開、表決程序均合法有效，所有提交股東大會的議案均獲得通過。

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事和監事發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

企業管治守則之守則條文C.5.8條規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前（或協定的其他時間內）送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

截至2022年12月31日止年度，董事會於年內召開了七次會議，共審議通過議案34項。

七、企業管治報告

下表載列了各董事於截至2022年12月31日止年度之董事會會議、各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數						股東大會
	董事會	審計委員會	提名委員會 (附註2)	薪酬與 考核委員會	戰略投資與 ESG委員會	風險合規 管理委員會 (附註2)	
張偉澤先生	7/7	不適用	3/3	不適用	4/4	2/2	3/3
楊軍先生 (附註1)	7/7	不適用	不適用	1/1	4/4	2/2	3/3
羅周先生	7/7	不適用	不適用	不適用	4/4	不適用	3/3
姚昕先生	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2	3/3
謝平先生 (附註2)	6/6	2/2	不適用	2/2	不適用	2/2	3/3
蔣鑫女士 (附註3)	1/1	0/0	不適用	0/0	不適用	0/0	0/0
毛磊先生	7/7	不適用	不適用	不適用	4/4	不適用	3/3
程鵬先生 (附註4)	7/7	不適用	3/3	3/3	0/0	不適用	3/3
孔偉平先生	7/7	2/2	3/3	3/3	4/4	2/2	3/3
江智武先生	7/7	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3

附註：

1. 執行董事楊軍先生於2022年3月29日不再擔任薪酬與考核委員會委員職務。截至楊軍先生卸任之日（即2022年3月29日），公司共召開1次董事會薪酬與考核委員會會議。
2. 彼時非執行董事謝平先生於2022年10月28日辭任公司董事，同日辭任公司審計委員會、薪酬與考核委員會、風險合規管理委員會委員等職務。截至謝平先生辭任之前，公司共召開董事會會議6次、審計委員會會議2次、薪酬與考核委員會會議2次、風險合規管理委員會會議2次。
3. 非執行董事蔣鑫女士於2022年10月28日獲委任為公司董事，同日獲委任為審計委員會、薪酬與考核委員會、風險合規管理委員會成員。自蔣鑫女士委任之日（即2022年10月28日）至2022年12月31日，公司召開1次董事會會議；未召開其他相關董事會專門委員會會議。
4. 獨立非執行董事程鵬先生於2022年10月28日獲委任為戰略投資與ESG委員會委員。自程鵬先生委任之日（即2022年10月28日）至2022年12月31日，公司未召開戰略投資與ESG委員會會議。

董事培訓

董事參與適當的持續專業發展以提升及更新其知識和技能。本公司為董事安排培訓，並向董事提供相關課題的閱讀材料。每名獲委任新董事於首次委任時均已獲提供正式及全面的就任須知，以確保其充分理解本公司業務及營運情況。所有董事均已接受正式及全面的培訓，內容有關董事在上市規則及相關法律規定下的責任及義務。全體董事均已就董事之職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

七、企業管治報告

截至2022年12月31日止年度，董事接受的培訓情況：

董事	培訓類型 ^{附註}
張偉澤先生	A、B
楊軍先生	A、B
羅周先生	A、B
姚昕先生	A、B
謝平先生	A、B
蔣鑫女士	A、B
毛磊先生	A、B
程鵬先生	A、B
孔偉平先生	A、B
江智武先生	A、B

附註： 培訓類型

A： 參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座、會議。

B： 閱覽相關新聞重點、報章、期刊、雜誌及相關刊物。

高級管理人員的薪酬

截至2022年12月31日止年度，董事及監事酬金及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註8及9。

截至2022年12月31日止年度，本公司高級管理人員（不包括董事）的薪酬等級載列如下：

酬金等級（人民幣）	人數
0-500,000	1
500,001-1,000,000	5

企業管治職能

截至2022年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會已履行企業管治守則之守則條文A.2.1條所載的職能，並已制定及檢討發行人的企業管治政策及常規；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察發行人在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討發行人遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

七、企業管治報告

董事及高級職員保險

針對董事及高級職員因本公司業務而招致的任何法律訴訟責任，本公司已安排為董事及高級職員作出適當投保，投保範圍將每年進行檢討。

風險管理及內部控制

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部份。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、合規風險與法律風險等六大類風險，是本集團風險管理的主要對象，也是內部控制體系構建的引導和方向。

風險管理及內部監控安排

董事會是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對本集團風險管理的有效性負責。

董事會風險合規管理委員會負責本集團的風險管理系統和內部監控系統的建設管理；該委員會、戰略投資與ESG委員會與管理層一起討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。董事會對企業經營活動的合規性、合法性和效益性進行獨立的評價和監督。

本集團分別設置了風險管理與內部控制、合規管理評價監督管理職能部門，開展風險管理的識別、評估、分析報告及應對；按照制衡原則制定內部控制制度及內部控制評價制度，開展監督與評價，對內部監控系統安排稽核、審計，出具監督評價報告。

七、企業管治報告

本集團風險管理結構

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、風險合規管理委員會、本集團經營管理層、本集團風控部門、本集團總部及其附屬公司管理層以及內部審計崗。

董事會（決策制定層級）是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。

風險合規管理委員會（決策制定層級）負責監管本集團的風險管理系統和內部監控系統，與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。

本集團經營管理層（領導組織層級）根據董事會的授權，決策一般風險管理事項，初審重大風險管理事項。

本集團風控部門（監督執行層級）負責建立健全全面風險管理監督評價體系。

本集團總部及附屬公司管理層（執行組織層級）負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，具體業務由本公司風控部門負責；負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險，及時向本集團總部經營管理層報告風險信息。

內部審計崗（監督層級）針對本集團各中心及附屬公司制定監督評價相關制度，開展監督與評價，出具監督評價審計報告及對內部監控系統安排稽核、審計，通過內審工作進行獨立性評估。

風險管理程序

本公司依據本集團內部審計制度對主要業務風險進行識別、評估、處理，法律合規部為本公司制定風險評估標準，評估可能影響實現業務目標的主要風險，並根據風險的重要性水平，確定內部審計範圍和內容。業務單位同時對現有監控措施和管理方法進行評估，對經營管理中存在的潛在風險制定處理方案。

七、企業管治報告

內部審計崗根據本公司業務開展情況，通過常規審計、專項審計、舉報調查審計等方式，對經營管理中的主要業務環節進行審計監督，對審計發現的各項風險事項要求業務單位進行整改，並對整改情況和措施進行跟蹤，確保各項風險事項得到有效控制，並定期組織本公司業務單位進行培訓，分享內控經驗與風險信息，提升本公司風險管理水平。

本年度本公司風險管理及內部監控工作情況

年內，本集團組織公司機關各部室及所屬各單位進行重大風險識別，2022年2月發佈本公司《重大風險清單》，提示本公司及所屬企業未來風險管控的重點。本集團組織京城佳業及所屬單位對2021年度內控管理工作進行自查整改，關注內部審批、執行等關鍵環節的管理，強化部門崗位責任監督，強化內部流程控制。

本集團在對集團及所屬企業、其他國企合規體系建設情況調研的基礎上，開展合規、內控體系建設工作，初步擬寫了本公司《合規體系建設工作方案》、《內控體系建設工作方案》並廣泛徵集意見，於2022年11月11日召開合規、內控體系建設啟動大會，總經理作工作動員。

針對香港聯交所對上市公司關連交易的「強監管」要求，本集團組織相關部門啟動關連交易專項合規管理機制建設。發佈本公司《關連交易合規管理工作規程》及信息化程序的初步搭建工作，進一步明確各方責任，強化本公司關連交易合規工作。

本集團強化對所屬單位法治建設工作的監督和指導，印發《法治建設及風控管理考核指標》，並開展對所屬單位相關工作考核，形成考核結果。通過審閱考核資料，深度了解所屬單位法治風控工作現狀，對所屬單位進行有針對性的監督和指導。發揮考核的導向作用，切實加強所屬單位落實法治建設第一責任人職責、總法律顧問制度、法律事務機構及法律人員隊伍建設、內控建設、案件管理等方面的管理提升。

七、企業管治報告

風險管理及內部監控檢討

董事會對風險管理及內部監控系統負責，確認至少每年一次檢討該風險管理及內部監控的有效性。通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理及內部監控系統的執行有效，運行有序。

董事會就截至2022年12月31日止年度檢討了(其中包括)(i)本集團會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源是否充分、員工資歷及經驗是否匹配，以及培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)風險管理、內部控制體系及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部控制體系是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程是否適應經營管理的要求和本公司快速發展的需要。

此外，董事會及審計委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部控制設計及運行中的缺陷並提出適當的改進意見。

董事會亦對本集團各項內幕信息、關連交易、其他重大事項的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規程序的有效性進行了充分評估。

通過上述對內部監控的檢討，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統屬有效及充足，總體風險水平在本集團可承受範圍內。本集團還將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證本公司運營高效合規，確保本公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現本公司發展戰略。

處理及發放內幕消息的程序

本公司參照香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《內幕消息披露指引》，備有內幕消息披露政策。該政策載有以適當及時的方式處理及發放內幕消息的程序及內部監控，例如，採取步驟以確定足夠細節，對該事項及其對本公司的可能影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。在消息完全向公眾披露之前，任何掌握有關消息的任何人士必須確保嚴格保密，不得買賣任何本公司的證券。

七、企業管治報告

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2022年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團狀況以及本集團業績及現金流量。

經營管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2022年12月31日止年度，本公司就2022年度向外部核數師畢馬威會計師事務所支付的酬金總金額為人民幣3.19百萬元。

於年內的審計服務及非審計服務向核數師支付的酬金具體分析如下：

	金額 人民幣百萬元
核數師提供的服務類型	
— 2022年中期財務報告審閱服務	0.80
— 2022年度財務報表審計服務	2.38
— 香港利得稅申報服務	0.01
總數	3.19

聯席公司秘書

莫明慧女士（外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的上市公司秘書服務主管）為本公司聯席公司秘書。

許祿德先生（彼時同時兼任本公司副總經理及董事會秘書），於2022年8月8日起不再擔任本公司聯席公司秘書。

陳爽先生（本公司副總經理及董事會秘書）於2023年3月15日起獲委任為本公司聯席公司秘書。

陳爽先生獲指定為本公司主要聯絡人就本公司企業管治事務與莫明慧女士進行合作及溝通。

陳爽先生及莫明慧女士均確認彼等於截至2022年12月31日止年度已遵照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

七、企業管治報告

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

召開臨時股東大會

根據公司章程67條，單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到請求後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會的，應在作出董事會決議後的五(5)日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會的，或者在收到請求後十(10)日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出請求。

監事會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求五(5)日內發出召開股東大會的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。

監事會未在規定期限內發出臨時股東大會或者類別股東會議通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續九十(90)日以上單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東可以自行召集和主持。

在股東大會決議公告前，召集股東持股比例不得低於百分之十(10%)。

根據公司章程第68條，股東依本規定自行召集並舉行會議的，應書面通知董事會並按適用的規定向公司所在地有關證券監督管理機構和相應證券交易所備案；董事會和董事會秘書應對會議予以配合，董事會應提供股權登記日的股東名冊；其會議所發生的合理費用由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

七、企業管治報告

於股東大會提出議案

根據公司章程第70條，單獨或者合計持有公司百分之三(3%)以上股份的股東，可以在股東大會召開十(10)日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩(2)日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

向董事會作出查詢

本公司設有網站(www.bcjps.com)可供公眾人士瀏覽有關業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的信息。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座8層

電郵：jcjy@bcjps.com

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司已制定《股東通訊政策細則》並於本公司網站(www.bcjps.com)刊發並每年至少一次檢討其實施及有效性。

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析員舉行會議、簡報及路演。本公司不時邀請投資者、業務相關者到本公司管理現場參觀，讓他們有機會與本地的管理人員見面，並目睹公司的設施。本公司在參觀活動中同時收集來訪者對本公司表現的意見以及理解他們的期望。

根據《股東通訊政策細則》，股東可隨時向本公司做出提問，及向董事或管理層提供意見和建議。收到股東的書面查詢後，本公司將盡快做出實質回應。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的更新資料。本公司致力於股東保持持續對話。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。

截至2022年12月31日止年度，董事會已檢討《股東通訊政策細則》的實施和有效性，考慮上述投資者的溝通渠道、本公司已採取的措施及舉辦的活動，本公司認為2022年度股東通訊政策已得到有效實施。

七、企業管治報告

股息政策

本公司目標乃為股東帶來穩定而可持續的回報。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，任何年度末期股息的宣派須待股東批准後，方可作實。本公司現時並無預先釐定派息率。經考慮經營業績、財務狀況、現金流量、經營及資本開支需求、未來業務發展策略及估計以及其他可能視為相關的因素，董事會可宣派且本公司可派付股息。

截至2022年12月31日止年度的股息派發，詳見「八、董事會報告」之末期股息。

員工多元化

本集團在招聘中堅持公平自願的原則，不對性別、民族、國籍、地區等條件提出限制性要求。為避免童工及強制勞工的情況，我們嚴格依照《中華人民共和國勞動法》第十五條規定，禁止用人單位招用未滿十六歲的未成年人，並以檢查身份證件等形式嚴格審核候選人的實際年齡是否符合錄用標準。

下表列出截至2022年12月31日止年度本集團員工（包括董事會和高級管理層）的性別比例：

	女性	男性
董事會	11.11%	88.89%
高級管理層	40%	60%
員工	41.39%	58.61%

董事會的目標是實現並已實現至少10%的女性董事，至少40%的女性高級管理層和至少40%的女性員工，並滿意目前的性別多元情況。

七、企業管治報告

2022年度本集團員工相關指標如下：

指標名稱	2022年期末 (人)	佔2022年末 總人數百分比
男性員工	1,222	58.61%
女性員工	863	41.39%
30歲及以下員工	415	19.90%
31歲—50歲員工	1,257	60.29%
51歲以上員工	413	19.81%

截至2022年12月31日，本集團共有員工2,085人。其中女性員工（包括高級管理層）863人，約佔41.39%。本集團認為本集團的總體多元化（包括性別多元化）在整體上屬於平衡，及有意將整體員工的性別多元化維持相若水平，並將透過培訓計劃、員工網絡、公平僱傭及招聘實踐，繼續促進多元化。

公司章程

截至2022年12月31日止年度，本公司共修訂2次公司章程，相關修訂如下：

經2022年5月31日召開的本公司2021年股東周年大會審議通過，為拓寬物業服務領域和業務邊界，推動開展多種經營業務，增強本公司市場競爭力，考慮到本公司的經營發展需要和實際情況，結合本公司戰略發展規劃，同時根據北京市市場監督管理局關於貫徹落實《市場主體登記管理條例》全面推行經營範圍規範化工作要求，董事會建議對原登記的本公司經營範圍進行規範，並結合本公司實際情況，本公司對公司章程部份條款進行若干修訂，自2022年5月31日起生效。有關修訂詳情可參閱本公司日期為2022年3月29日的公告以及2022年4月28日的通函。

經2022年10月28日召開的本公司2022年第二次臨時股東大會審議通過，以根據法律法規、規範性文件及上市規則的最新修訂，並結合本公司實際情況，本公司對公司章程部份條款進行若干修訂，自2022年10月28日起生效。有關修訂詳情可參閱本公司日期為2022年10月10日的公告以及2022年10月11日的通函。

公司章程的最新版本可於本公司網站(www.bcjps.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

八、董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2022年12月31日止年度的董事會報告及經審計綜合財務報表。

一般資料及首次公開發售

本公司為於2020年12月22日在中國成立，現為股份有限公司。本公司每股面值為人民幣1.0元的36,667,200股H股於2021年11月10日在香港聯交所主板上市，發行價為每股H股港幣8.28元。

主要業務

本集團提供基礎物業服務、非業主增值服務和社區增值服務。

業務回顧

本集團於2022年之業務回顧與就本公司未來業務發展載於本年報「四、董事長致辭」及「五、管理層討論及分析」等章節。

本年度報告「五、管理層討論及分析」部份列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關本公司與員工、客戶和供貨商的主要關係的說明，請參閱本章節相關部份。

該等討論構成董事會報告的一部份。

綜合財務報表

本集團於2022年12月31日的綜合財務狀況表、本集團截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表登載於本年報第89至95頁的綜合財務報表。

末期股息

董事會建議就截至2022年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.2175元(含稅)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約30%，有關股息方案須經股東於2023年5月12日(星期五)召開的本公司股東周年大會(「2022年度股東周年大會」)上批准，有關股息預計將於2023年6月16日(星期五)或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣派發，其匯率採用建議末期股息宣佈當日之前一個公曆星期中國人民銀行公佈的兌換匯率的中間價的平均值。

截至本年報日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

2022年度股東周年大會

2022年度股東周年大會將於2023年5月12日(星期五)召開。2022年度股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載於本公司網站(www.bcjps.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並向股東寄發。

八、董事會報告

股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。境外非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

八、董事會報告

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2022年度股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年5月9日(星期二)至2023年5月12日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認股東符合資格出席2022年度股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2023年5月8日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股股東而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座8層(就內資股股東而言)，以供登記。於2023年5月12日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2022年度股東周年大會並於會上投票。

待股東於2022年度股東周年大會上批准後，為釐定股東享有截至2022年12月31日止年度之末期股息的資格，本公司將於2023年5月18日(星期四)至2023年5月25日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為釐定股東享有上述末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2023年5月17日(星期三)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股股東而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座8層(就內資股股東而言)，以供登記。於2023年5月25日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權領取上述末期股息。

股本

本公司於2021年11月10日按每股8.28港元發行36,667,200股H股。

截至2022年12月31日止年度，本公司股本變動結果的詳情載於綜合財務報表附註24(b)。

債權證

截至2022年12月31日止年度，本公司未有發行任何債權證。

八、董事會報告

環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和社區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本集團截至2022年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告已按上市規則規定與本年報同步發佈。

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響的有關法律法規。截至2022年12月31日止年度，本集團無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

儲備及可分派儲備

截至2022年12月31日止年度，本集團的儲備變動詳情載於本年報「十、獨立核數師報告－綜合權益變動表」中。

於2022年12月31日，我們可供分派予本公司權益股東的儲備金總額約為人民幣379.9百萬元。

投資物業

於2022年12月31日，本集團持作投資的重大物業詳情載於綜合財務報表附註11。

物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

無形資產

截至2022年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註13。

借款

於2022年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

董事酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2022年12月31日止年度董事酬金以及本公司五名最高薪人士薪酬載列於本集團綜合財務報表附註8及附註9中。

八、董事會報告

截至2022年12月31日止年度，概無訂立任何涉及本公司董事、監事或高級管理人員放棄或同意放棄收取任何薪酬的安排。

本公司董事及高級管理人員的薪酬經本公司薪酬與考核委員會確認，本公司董事及高級管理人員薪酬均嚴格履行本公司相關標準及制度要求。董事薪酬（包括薪金及其他福利）乃由本公司薪酬與考核委員會經參考本公司的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

退休福利計劃

(1) 基本養老保險

所有本集團的全職員工均按國家政策參與政府制訂的基本養老保險。本集團於截至2022年12月31日止年度，按員工基本工資的最高20%（2021年：20%）及不超過政府部門規定上限部份繳納基本養老保險費，職工按照政府規定的本人工資的比例繳納基本養老保險費。職工達到法定退休年齡後，按月領取基本養老金。本集團2022年度繳納基本養老保險費約人民幣35.20百萬元（2021年：人民幣28.78百萬元）。除上述每月繳存費用外，本集團不再承擔進一步支付義務。相應的支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本。此外，本集團建立了企業年金計劃。企業年金所需費用由企業和職工個人共同繳納。職工可以自願選擇加入或者不加入本公司企業年金計劃。本公司於截至2022年12月31日止年度企業年金費用總額約為人民幣5.93百萬元（2021年：人民幣5.70百萬元）。該支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本中。於2022年12月31日，本集團無沒收供款可供用於遞減其於未來年度向本集團管理的定額供款退休金計劃所作供款。

(2) 界定福利退休計劃

於截至2022年12月31日止年度，本集團設有界定福利退休計劃向本集團若干退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向彼等支付離職後福利。該界定福利退休計劃未進行預先的資產提撥安排，本公司計劃使用日常運營資金支付有關計劃款項並確認不存在重大不足。界定福利退休計劃現值的精算評估由獨立精算師事務所韜睿惠悅（中國精算師協會會員）使用預期累計福利單位法進行，其重要的精算假設包括折現率、年離職率、醫療福利年增長率、死亡率。於2022年12月31日，該界定福利責任的現值為人民幣69,663千元（2021年12月31日：人民幣66,342千元）。

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註22。

八、董事會報告

五年財務概要

本集團過往五個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「十二、五年財務概要」一節。

購買、出售或購回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

優先購買權

根據中國法律及公司章程的規定，並無安排優先購買權。

對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務寬減或減免。

股票掛鈎協議

截至2022年12月31日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

董事

截至2022年12月31日止年度至本報告日期，本公司的董事包括：

董事姓名	職位
張偉澤先生(董事長)(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
楊軍先生(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
羅周先生(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
姚昕先生(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
謝平先生(因其他工作安排，於2022年10月28日辭任)	非執行董事
蔣鑫女士(於2022年10月28日獲委任)	非執行董事
毛磊先生(於2020年12月22日獲委任)	非執行董事
程鵬先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事
孔偉平先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事
江智武先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事

確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事(即程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生)發出的有關獨立性的年度確認書，而本公司認為該等董事於截至2022年12月31日止年度均為獨立人士。

八、董事會報告

董事和監事的服務合約

每位董事和監事都與公司簽訂了服務合約，董事及監事服務合約的主要內容為：(a)各合約期自彼等各自獲委任日期起至2023年12月22日止；及(b)各合約隨各董事及監事任期終止而終止。服務合約可根據公司章程及適用規則予以續期。

本屆董事會和本屆監事會的任期均至2023年12月22日止。除上文所披露者外，截至2022年12月31日，概無董事或監事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2022年12月31日止年度，概無本公司的董事、監事或與董事、監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本公司業務的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大權益。

董事在競爭業務中的權益

截至2022年12月31日止年度，董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）概無於任何與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份中擁有的權益及／或淡倉

於2022年12月31日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益及／或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

截至2022年12月31日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

八、董事會報告

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2022年12月31日，以下人士（董事、監事及本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份數目 (股) ^(註1)	佔有關 股份類別之 百分比(%) ^(註2)	佔股份總數之 百分比(%) ^(註3)
北京城建集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	38,779,865(L)	35.25	26.44
		受控制法團權益	69,973,674(L)	63.61	47.71
北京城建投資發展股份有限公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	49,092,189(L)	44.63	33.47
北京住總集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	20,881,485(L)	18.98	14.24
華安基金管理有限公司 (代表華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃及 華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃) ^(註5)	H股	資產管理人	7,438,400(L)	20.29	5.07
北京城建六建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
北京城建長城建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
魯商(香港)有限公司 ^(註6)	H股	實益擁有人	5,002,800(L)	13.64	3.41
HWABAO TRUST CO., LTD ^(註7)	H股	受託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
北京城建北方集團有限公司 ^(註7)	H股	委託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
胡軍省 ^(註8)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃 ^(註8)	H股	受託人	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通證券股份有限公司 ^(註9)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
廣聯達科技股份有限公司 ^(註10)	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50
Keltic Investment (HK) Limited	H股	實益擁有人	8,065,200(L)	22.00	5.50

八、董事會報告

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
2. 以本公司於2022年12月31日已發行內資股110,000,000股或H股36,667,200股為基準計算。
3. 以本公司於2022年12月31日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
4. 城建發展由城建集團持有41.86%股權；北京住總集團由城建集團直接全資擁有。
5. 根據華安基金管理有限公司於2021年11月12日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，華安基金管理有限公司為(1)華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃及(2)華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃此兩項QDII資產管理計劃產品之資產管理人。根據北京城建六建設集團有限公司於2021年11月11日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，北京城建六建設集團有限公司為上述華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃的委託人。根據北京城建長城建設集團有限公司於2021年11月12日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，北京城建長城建設集團有限公司為上述華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃的委託人。
6. 根據魯商（香港）有限公司於2021年11月19日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，魯商（香港）有限公司以實益擁有人身份持有本公司5,002,800股H股。
7. 根據北京城建北方集團有限公司於2021年11月12日及HWABAO TRUST CO., LTD於2021年11月18日呈交的股份權益申報表（載述的有關事件的日期均為2021年11月10日），北京城建北方集團有限公司（以資產委託人身份）透過HWABAO TRUST CO., LTD（作為受託人）的華實境外市場投資2號系列45-15期QDII單一資金信託的投資產品持有本公司3,686,000股H股。
8. 根據胡軍省於2021年11月15日及財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃於2021年11月12日（載述的有關事件的日期均為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，該等股份是透過北京城建遠東建設投資集團有限公司持有。北京城建遠東建設投資集團有限公司由北世投資集團有限責任公司持有55%股權，北世投資集團有限責任公司由胡軍省持有51.35%股權。北京城建遠東建設投資集團有限公司（以資產委託人身份）透過財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃持有本公司3,617,600股H股。
9. 根據財通證券股份有限公司於2021年11月12日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，該等股份是透過財通基金管理有限公司持有。財通基金管理有限公司由財通證券股份有限公司持有40%股權。
10. 根據廣聯達科技股份有限公司於2021年11月12日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，該等股份是透過其直接全資附屬公司Glodon (Hong Kong) Software Limited持有。廣聯達科技股份有限公司由刁志中間接控制16%之股權。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

獲准許的彌償條文

本公司已為董事、監事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

八、董事會報告

管理合約

於截至2022年12月31日止年度，概無訂立有關本公司全部業務或任何重大部份業務的管理及行政的合約或存在有關合約。

遵守不競爭協議

本公司與控股股東城建集團已訂立日期為2021年10月11日以本公司為受益人的不競爭協議，更多詳情載於本公司日期為2021年10月29日招股章程內「與控股股東的關係－不競爭協議」。

截至2022年12月31日止年度，控股股東城建集團已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2022年12月31日止年度城建集團已遵守不競爭承諾之確認函。

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，本集團來自的前五大供應商的採購總額少於本集團採購總額的30%，來自前五大客戶的收入總額亦低於本集團總收入的30%。

控股股東於重要合約的權益

截至2022年12月31日止年度，除「持續關連交易」披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

持續關連交易

截至2022年12月31日止年度，本集團已與以下關連人士訂立多項非豁免持續關連交易，本集團已根據上市規則的規定作出相關披露如下：

1. 商標許可

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商標許可框架協議（「**商標許可框架協議**」），據此，城建集團及其聯繫人同意不可撤回及無條件地授予本集團不可轉讓及非獨家許可按免除特許權使用費基準使用若干在中國或香港註冊的商標（「**許可商標**」），期限由商標許可框架協議日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

2. 城建集團物業租賃框架協議

於2021年10月11日，本公司與城建集團訂立一份物業租賃框架協議（「**城建集團物業租賃框架協議**」），據此，(i) 本集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位）；及(ii) 城建集團及其聯繫人同意向本集團租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位），期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城建集團物業租賃框架協議的本集團向城建集團及其聯繫人租賃年度上限（指估計租金開支及對若干物業租賃使用權資產的確認）分別為人民幣11.0百萬元（其中約人民幣7.1百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣3.9百萬元將確認為租金開支）、人民幣13.8百萬元（其中約人民幣2.6百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣11.2百萬元將確認為租金開支）及人民幣12.9百萬元（其中約人民幣0.5百萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣12.4百萬元將確認為租金開支），城建集團及其聯繫人向本集團租賃年度上限分別為人民幣6.1百萬元、人民幣20.8百萬元及27.4百萬元。截至2022年12月31日止年度，根據城建集團物業租賃框架協議的本集團向城建集團及其聯繫人租賃產生的總交易額為人民幣4.1百萬元（其中約人民幣0.3百萬元確認為物業租賃的使用權資產，人民幣3.8百萬元確認為租金開支），城建集團及其聯繫人向本集團租賃產生的總交易額為人民幣17.0百萬元。

3. 天諾物業租賃框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司（北京天諾物業管理有限責任公司（「**天諾物業**」）除外）與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份物業租賃框架協議（「**天諾物業租賃框架協議**」），據此，本集團（天諾物業除外）與天諾物業同意向彼此租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位），期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，天諾物業租賃框架協議的本集團（天諾物業除外）向天諾物業租賃年度上限（指估計租金款項，因為該等租賃預期將為短期租賃且獲豁免根據國際財務報告準則第16號於資產負債表確認為使用權資產）分別為人民幣0.09百萬元、人民幣0.11百萬元及人民幣0.14百萬元，天諾物業向本集團（天諾物業除外）租賃年度上限分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.12百萬元及人民幣0.15百萬元。截至2022年12月31日止年度，根據天諾物業租賃框架協議的本集團（天諾物業除外）向天諾物業租賃產生的總交易額為人民幣0.10百萬元，天諾物業向本集團（天諾物業除外）租賃未產生總交易額。

八、董事會報告

4. 森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司（北京森齊綠化工程有限責任公司（「森齊綠化」）除外）與森齊綠化（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議」），據此，森齊綠化同意向本集團提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於諮詢服務、小型綠化工程服務，以及綠化養護服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議的本集團（森齊綠化除外）支付的服務費總額年度上限分別為人民幣6,200千元、人民幣6,973千元及10,459千元。截至2022年12月31日止年度，根據森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議的本集團（森齊綠化除外）支付的服務費產生的總交易額為人民幣6,962千元。

5. 物業管理服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(i)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(ii)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，物業管理服務框架協議的城建集團及其聯繫人支付的服務費總額年度上限分別為人民幣98.4百萬元、人民幣126.1百萬元及人民幣146.7百萬元。截至2022年12月31日止年度，根據物業管理服務框架協議的城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣124.7百萬元。

6. 城建集團商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**城建集團商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的城建集團及其聯繫人支付的服務費總額年度上限分別為人民幣115.0百萬元、人民幣165.5百萬元及人民幣177.1百萬元。截至2022年12月31日止年度，根據城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣147.7百萬元。

7. 天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司（天諾物業除外））與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，天諾物業與本集團（天諾物業除外）同意互相提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的本集團（天諾物業除外）支付的服務費總額年度上限分別為人民幣0.13百萬元、人民幣0.14百萬元及人民幣0.15百萬元，天諾物業支付的服務費總額年度上限分別為人民幣0.72百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣2.8百萬元。截至2022年12月31日止年度，根據天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的本集團（天諾物業除外）支付的服務費產生的總交易額為人民幣0.11百萬元，天諾物業支付的服務費產生的總交易額為人民幣0.18百萬元。

八、董事會報告

8. 工程及用工服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份工程及用工服務框架協議（「**工程及用工服務框架協議**」），據此，城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括但不限於(i)工程設計、建設及用工服務（如大型設備或重型機器安裝及置換等）；及(ii)提供設備或機器供我們使用及運營（如供熱廠）等，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，工程及用工服務框架協議的本集團支付的服務費總額年度上限分別為人民幣48.3百萬元、人民幣53.1百萬元及人民幣56.4百萬元。截至2022年12月31日止年度，根據工程及用工服務框架協議的本集團支付的服務費產生的總交易額為人民幣53.0百萬元。

9. 物業配套服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業配套服務框架協議（「**物業配套服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務，包括但不限於(i)餐飲服務；及(ii)供熱服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，物業配套服務框架協議的由城建集團及其聯繫人支付的服務費總額年度上限分別為人民幣27.6百萬元、人民幣42.7百萬元及人民幣58.7百萬元。截至2022年12月31日止年度，根據物業配套服務框架協議的由城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣31.4百萬元。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

八、董事會報告

核數師發出的確認書

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師畢馬威會計師事務所已獲董事會聘用，根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參照實務說明第740號（經修訂）「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。根據所執行的工作，本公司核數師向董事會確認上述持續關連交易：

- (1) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易未獲董事會批准；
- (2) 就涉及本集團提供商品或服務的交易而言，核數師概無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易在所有重大方面並未根據本集團定價政策訂立；
- (3) 核數師概無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (4) 就上述持續關連交易的總金額而言，核數師並無注意到任何事項令彼等相信上文所披露的持續關連交易已超出本公司設定的年度上限。

本公司已將有關核數師函件的副本送交香港聯交所。

關聯方交易

本集團於截至2022年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註28。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。本公司已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露要求。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團有2,085名僱員（於2021年12月31日：2,051名僱員）。截至2022年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣428.2百萬元（於2021年12月31日：約人民幣427.9百萬元）。本集團參照市場水平及僱員表現及貢獻，建立市場化、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

八、董事會報告

員工培訓與發展

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過打造高管、項目經理、項目基層人員、校招生、專業人才等五支關鍵人才隊伍供應鏈，為員工提供更全面的崗位培訓。

報告期後事項

除本年報之綜合財務報表附註30，本集團於2022年12月31日後並至本報告日期期間並無發生可能對經營及財務表現造成重大影響的重大事項須予披露。

重大訴訟

截至2022年12月31日止年度，本集團並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本集團面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

核數師

本公司之股份於2021年11月10日起在香港聯交所上市，自上市日期以來，並無核數師變動。本公司於2022年5月31日召開的2021年度股東周年大會審議通過，批准聘任畢馬威會計師事務所為本公司2022年度國際會計準則審計機構並授權董事會或審計委員會釐定其酬金。截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其將於即將舉行的股東周年大會上獲提名重新委任。

審閱賬目

本公司審計委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及實務，風險管理及內部監控及財務匯報等事宜。

八、董事會報告

遵守法律法規

本公司須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》、《特種設備安全監察條例》等法律法規。

截至2022年12月31日止年度，本公司的業務已於各重大方面遵守相關法律法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本公司的法律及法規，致使會對本公司的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2022年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

與利益相關者的關係

本公司深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。本公司致力於員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本公司重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本公司提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本公司管理其僱員健康及安全管理系統，確保本公司採納各項原則落實執行。本公司為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外部專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所了解。

本公司非常重視客戶的意見，透過日常溝通等調查了解他們的想法。此外，本公司亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本公司會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速做出反應。

本公司深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

環境政策及表現

本公司一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

八、董事會報告

環境社會及管治報告

本公司相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本公司持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本公司將致力加強推動本公司之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本公司及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
董事長
張偉澤

中國·北京·
2023年3月15日

九、監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的監事會報告。

於2022年內，監事會根據上市規則、公司章程及監事會議事規則等規定，本着對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及公司章程的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2022年內，本公司嚴格按照上市規則等相關法律法規及公司章程等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及公司章程規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

監事會成員及報告期內成員變動情況

截至2022年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：

劉鳳元先生(主席)
劉芳女士
王偉先生

九、監事會報告

2022年監事會主要工作情況

依法召開監事會會議，認真履行監事職責

本報告期內，本公司監事會共召開了2次監事會會議，分別審核了公司監事會議事規則，以及公司2021年監事會工作報告。監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責，具體如下：

姓名	監事類別	出席會議次數／ 會議舉行次數	出席率
劉鳳元(主席)	股東代表監事	2/2	100%
劉芳	職工代表監事	2/2	100%
王偉	股東代表監事	2/2	100%

本報告期內，監事會成員還通過列席股東大會和董事會會議，對會議的程序和內容實施監督，並有效監督公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於公司日常經營中的職務行為，較好地維護了公司和股東的合法權益。

對2022年董事會、高級管理人員行為的評價

於2022年內，董事會及高級管理人員勤勉盡職、依法經營，全面深入了解本公司運營情況，並充分討論，集體決策本公司有關事項，推進董事會通過的各項決議的執行。

於2022年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，公司董事、高級管理人員能夠嚴格遵守國家法律法規及公司章程的有關規定和股東大會及董事會各項決議，兢兢業業、開拓進取地履行職責；監事會並未發現本公司董事、高級管理人員有關違反法律法規、公司章程或損害股東及公司利益的行為。

九、監事會報告

監事會對本公司運作的獨立意見

本公司依法運作情況

公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

本公司的財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2022年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為；審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

監事會2023年度重點工作

2023年，監事會將依據上市規則、公司章程、監事會議事規則等有關規定，勤勉誠信，對本公司董事及高級管理人員實施有效監督，且密切關注公司的營運及管理情況，並關注本公司的任何重大發展，以促進本公司的持續發展，並忠實維護全體股東及本公司的利益。同時，監事會將進一步整合監督資源，促進管理提升，助力和保障本公司2023年度各項工作目標的順利實現。

十、獨立核數師報告

致北京京城佳業物業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第89至167頁的北京京城佳業物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括截至2022年12月31日的綜合財務狀況報表，截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、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，包括重大會計政策摘要。

我們認為，根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則，該等綜合財務報表真實而公平地反映了貴集團截至2022年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現以及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在我們的報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)以及與我們在中華人民共和國綜合財務報表的審計相關的任何道德要求，我們獨立於貴集團，並已根據該等要求及守則履行了我們其他的道德責任。我們認為，我們所獲得的審計證據能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該事項已在我們對綜合財務報表進行整體審計並形成審計意見背景下得到解決，我們不就該事項單獨發表意見。

應收賬款預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註17及附註26(a)以及附註2(j)會計政策。

關鍵審計事項

截至2022年12月31日，貴集團的應收賬款及預期信貸虧損撥備金額分別為人民幣739.0百萬元及人民幣84.0百萬元。

貴集團的應收賬款主要包括應收物業擁有人（主要為第三方）及物業開發商（主要為關聯方）的賬款。

管理層根據不同類別客戶的損失模式、應收賬款賬齡及歷史損失率，並考慮當前市場狀況及前瞻性信息，按相當於應收賬款整個存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

我們將應收賬款預期信貸虧損撥備確認為關鍵審計事項，因為應收賬款盈餘對貴集團綜合財務報表而言具有重大意義，且確定虧損撥備的水平本質上是主觀的，需要進行重大管理層判斷。

在審計中如何處理該事項

我們評估應收賬款預期信貸虧損撥備的審計程序包括以下：

- 了解和評估與信用控制、應收賬款分類、賬齡分析審查、預期信貸虧損估計及作出相關撥備有關的關鍵內部控制的設計、實施及運作效力；
- 參考現行會計準則的要求，評估貴集團估計信貸虧損撥備的政策；
- 了解管理層採用的預期信貸虧損模式的關鍵數據及假設，包括根據信貸虧損特徵、歷史違約數據及管理層預計損失率所用的假設，對應收賬款進行分類的依據；
- 通過審查管理層用以得出此類估計的信息，評估管理層對虧損撥備估計的適當性，包括測試歷史違約數據的準確性及評估歷史損失率是否需要在考慮當前市場狀況及前瞻性信息後進行適當調整；
- 通過與即期票據或銷售發票比較，抽樣評估應收賬款賬齡報告中的項目是否分類至適當的賬齡類別；及
- 基於貴集團的信貸虧損撥備政策重新計算於2022年12月31日的虧損撥備。

十、獨立核數師報告

綜合財務報表及有關核數師報告以外的資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並負責董事認為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所必需的內部控制。

在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。

審計委員會協助董事履行職責，監督貴集團的財務申報流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出包括我們意見的核數師報告。本報告僅向閣下（作為整體）作出，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能被發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以處理這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以於有關情況下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。
- 評估所採用會計政策的適當性及董事所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑惑。如果我們認為存在重大不確定性，則我們須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則須修改我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團終止持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容（包括披露資料），以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們對審計意見承擔全部責任。

十、獨立核數師報告

除其他事項外，我們與審計委員會就計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等（包括我們在審計中所識別內部控制的任何重大缺陷）進行溝通。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，從而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們的報告中通報某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中通報該事項。

發出本獨立核數師報告的核數工作合夥人是張子頌。

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2023年3月15日

綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	1,567,164	1,224,584
營業成本		(1,219,859)	(951,935)
毛利		347,305	272,649
其他收入	5	12,844	5,750
行政開支		(197,974)	(163,886)
銷售開支		(9,737)	(10,021)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	(22,405)	(9,697)
經營盈利		130,033	94,795
財務收入	6(a)	22,245	18,524
財務費用	6(b)	(2,194)	(2,480)
除稅前盈利	6	150,084	110,839
所得稅	7(b)	(34,917)	(26,692)
年內溢利		115,167	84,147

96頁至167頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內溢利		115,167	84,147
年內其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任	22(b)	(1,409)	(2,665)
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		352	666
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額	26(d)	(23,147)	1,317
與以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額有關的所得稅		5,786	(329)
年內其他全面收入		(18,418)	(1,011)
年內全面收入總額		96,749	83,136
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		114,200	82,753
非控股權益		967	1,394
		115,167	84,147
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		95,782	81,741
非控股權益		967	1,395
		96,749	83,136
每股盈利(人民幣元)	10	0.78	0.72

96頁至167頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日
(以人民幣呈列)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	107,710	105,230
物業、廠房及設備	12	60,739	33,637
無形資產	13	14,002	2,849
其他金融資產	15	72,580	95,727
遞延稅項資產	23(b)	44,027	32,239
		<u>299,058</u>	<u>269,682</u>
流動資產			
存貨	16	5,844	5,645
預付款項、應收賬款及其他應收款項	17	726,229	462,465
受限制現金	18(a)	7,592	6,052
現金及現金等價物	18(a)	1,140,733	1,087,296
		<u>1,880,398</u>	<u>1,561,458</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	973,682	732,113
合同負債	20	305,567	273,682
租賃負債	21	646	3,428
即期稅項	23(a)	12,716	16,558
		<u>1,292,611</u>	<u>1,025,781</u>
流動資產淨值		<u>587,787</u>	<u>535,677</u>
資產總值減流動負債		<u>886,845</u>	<u>805,359</u>
非流動負債			
租賃負債	21	490	1,469
遞延稅項負債	23(b)	34,323	33,341
界定福利責任	22	69,663	66,342
		<u>104,476</u>	<u>101,152</u>
資產淨值		<u>782,369</u>	<u>704,207</u>

96頁至167頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日
(以人民幣呈列)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	24	146,667	146,667
儲備	24	606,730	534,136
本公司權益股東應佔權益總額		753,397	680,803
非控股權益		28,972	23,404
權益總額		782,369	704,207

96頁至167頁的附註構成本財務報表的一部分。

由董事會於2023年3月15日批准並授權發佈。

姓名：張偉澤
職位：董事長

姓名：楊軍
職位：董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔									
	股本	資本儲備	法定盈餘	界定福利	公允價值	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額	
	人民幣千元 附註24(b)	人民幣千元 附註24(d)(i)	人民幣千元 附註24(d)(ii)	責任重新 計量儲備 人民幣千元 附註24(d)(iii)	儲備 人民幣千元 附註24(d)(iv)					
於2021年1月1日的結餘	110,000	74,133	-	(2,861)	1,999	208,842	392,113	22,009	414,122	
2021年的權益變動：										
年內溢利	-	-	-	-	-	82,753	82,753	1,394	84,147	
其他全面收入	-	-	-	(2,000)	988	-	(1,012)	1	(1,011)	
全面收入總額	-	-	-	(2,000)	988	82,753	81,741	1,395	83,136	
股份發行	24(b)	36,667	170,282	-	-	-	206,949	-	206,949	
向法定公積撥款		-	-	49	-	(49)	-	-	-	
於2021年12月31日的結餘		146,667	244,415	49	(4,861)	2,987	291,546	680,803	23,404	704,207

96頁至167頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔								
	股本	資本儲備	法定盈餘	界定福利	公允價值	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註24(b)	人民幣千元 附註24(d)(i)	人民幣千元 附註24(d)(ii)	責任重新 計量儲備 人民幣千元 附註24(d)(iii)	儲備 人民幣千元 附註24(d)(iv)				
於2022年1月1日的結餘	146,667	244,415	49	(4,861)	2,987	291,546	680,803	23,404	704,207
2022年的權益變動：									
年內溢利	-	-	-	-	-	114,200	114,200	967	115,167
其他全面收入	-	-	-	(1,057)	(17,361)	-	(18,418)	-	(18,418)
全面收入總額	-	-	-	(1,057)	(17,361)	114,200	95,782	967	96,749
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	1,960	1,960
就過往年度宣派的股息 向附屬公司	24(c)	-	-	-	-	(23,188)	(23,188)	-	(23,188)
非控股股東派發	-	-	-	-	-	-	-	(2,556)	(2,556)
向法定公積撥款	-	-	2,662	-	-	(2,662)	-	-	-
收購一間附屬公司	25	-	-	-	-	-	-	5,197	5,197
於2022年12月31日的 結餘	146,667	244,415	2,711	(5,918)	(14,374)	379,896	753,397	28,972	782,369

96頁至167頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	18(b)	161,190	5,662
已付所得稅	23(a)	(45,093)	(91,717)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		116,097	(86,055)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(31,868)	(4,071)
購買無形資產		(4,115)	(204)
向關聯方償還墊款		–	220,000
出售物業、廠房及設備的所得款項		70	408
收購一間附屬公司之現金流出淨額	25	(2,168)	–
已收利息		–	4,252
已收非上市權益投資股息		500	–
投資活動(所用)／所得現金淨額		(37,581)	220,385
融資活動			
發行股份所得款項		–	227,435
已付租賃租金的資本部分	18(c)	(1,188)	(4,906)
已付租賃租金的利息部分	18(c)	(94)	(281)
非控股股東注資		1,960	–
已付上市開支		(4,876)	(15,306)
已付本公司權益股東的股息	24(c)	(23,188)	–
向附屬公司非控股股東派發		(2,556)	–
投資活動(所用)／所得現金淨額		(29,942)	206,942
現金及現金等價物增加淨額		48,574	341,272
於1月1日的現金及現金等價物	18(a)	1,087,296	747,044
匯率變動的影響	5	4,863	(1,020)
於12月31日的現金及現金等價物	18(a)	1,140,733	1,087,296

96頁至167頁的附註構成本財務報表的一部分。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

1 公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」)於2020年12月22日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家股份有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國北京市東城區法華南里34號樓301室。本公司H股於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國提供物業管理及相關服務。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。廣義上的國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則中適用的披露規定。本集團所採用的重大會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已發佈對國際財務報告準則的若干修訂，並可在本集團當前會計期間首次生效或提前採納。附註2(c)提供了於該等財務報表內反映的當前會計期間首次採用與本集團有關的進展所導致的會計政策任何變更的相關資料。

(b) 編製財務報表的基準

截至2022年12月31日止年度綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

本公司及其附屬公司的功能貨幣為人民幣，因為本集團的所有業務均在中國大陸開展。

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下文所載的會計政策所述下列按其公允價值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業(見附註2(g))
- 投資權益證券(見附註2(f))

2 重大會計政策(續)

(b) 編製財務報表的基準(續)

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源中容易得出的資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3討論。

(c) 會計政策變更

本集團當前會計期間的該等財務報表採用國際會計準則理事會發佈的對國際財務報告準則進行的以下修訂：

- 國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 國際會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合同－履行合同的成本

該等發展概無對本集團於本財務報告中編製或呈列本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式造成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指由本集團控制的實體。倘本集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並擁有能力影響該等回報，則本集團控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮本集團及其他各方所持有的實質性權利。

於附屬公司的投資自獲得控制權當日起併入綜合財務報表中，直至控制權結束當日為止。集團內公司間的結餘、交易以及從集團內公司間交易產生的現金流量及任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時悉數對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

非控股權益指於一間附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於本公司權益股東應佔權益。本集團業績中的非控股權益在綜合損益及其他全面收入表中呈列，以作為本公司非控股權益與權益股東之間的年內損益總額及全面收入總額的分配。

不引致本集團失去控制權而於附屬公司的權益的變動乃列作權益交易入賬，並對綜合權益內控股及非控股權益的金額作出調整以反映相關權益之變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

當本集團失去對一間附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公允價值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本。

在本公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j)(ii))。

2 重大會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併乃採用合併會計原則入賬，據此，綜合財務報表綜合在共同控制下的業務合併的情況取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，視同該等財務業績及財務狀況自其最早呈報日期或該等綜合實體或業務首次受控制方控制當日起(以較短者為準)已綜合計算。

就控制方而言，綜合實體或業務的資產淨值乃使用現有賬面值進行綜合。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽的代價或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益及全面收入表包括各綜合實體或業務自最早呈列日或首次受共同控制日(以較短者為準，不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及綜合實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

(e) 無形資產

本集團所購入無形資產乃按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期為有限期)及減值虧損(見附註2(j)(ii))列賬。有關內部產生的商譽及品牌的開支乃於產生期間確認為開支。

具有有限可使用年期的無形資產攤銷按直線法於資產的估計可使用年期自損益扣除。以下具有有限可使用年期的無形資產自可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

— 軟件	3至10年
— 客戶關係	35個月

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(e) 無形資產(續)

攤銷的期限及方法於每年審閱。

倘無形資產的可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產的可使用年期為無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件或情況繼續支持該項資產的無限可使用年期評估。倘並無任何該等事件或情況，可使用年期評估由無限期轉為有限期時，則自變動日期起就其預期情況及根據上文所載攤銷有限期無形資產的政策列賬。

(f) 於債務及權益證券的其他投資

本集團有關投資於債務及權益證券的政策(於附屬公司的投資除外)於下文載列。

於債務及權益證券的投資乃於本集團承擔買／賣投資當日確認／終止確認。投資初步以公允價值加直接應佔交易成本入賬，惟有關該等以公允價值計量且其變動計入損益的投資除外，其交易成本直接於損益確認。有關本集團釐定金融工具的公允價值方法之解釋，見附註26(d)。隨後，該等投資視乎分類列賬如下。

(i) 權益投資以外的投資

本集團持有的非權益投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合同現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註2(t)(vii))。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入－可撥回，倘投資的合同現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合同現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收入確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及外匯損益於損益確認。當投資被終止確認，於其他全面收入累計的金額從權益劃撥至損益。
- 以公允價值計量且其變動計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(可撥回)的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益確認。

2 重大會計政策(續)

(f) 於債務及權益證券的其他投資(續)

(ii) 權益投資

於權益投資的投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益，除非權益投資並非持作買賣用途，且於初始確認投資時，本集團作出不可撤回選擇歸類投資為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入，以致公允價值的後續變動於其他全面收入確認。有關選擇乃按個別工具基準作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收入累計的金額繼續保留於公允價值儲備，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備累計的金額轉撥至保留盈利，而非透過損益轉撥。來自投資於權益投資(不論分類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入)的股息，均根據附註2(t)(vi)中所載的政策於損益確認為其他收入。

(g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇(見附註2(i))。當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及在建或發展作未來投資物業用途的物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠計量者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益內確認。投資物業的租金收入按附註2(t)(v)所述方式入賬。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括租賃相關廠房和設備所產生的使用權資產(見附註2(i)))按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(j)(ii))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、(如相關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產經常開支及借款成本(見附註2(v))。

在使物業、廠房及設備項目達到能夠按管理層擬定方式運作之必要地點及狀態時可產生有關項目。出售任何該等項目的所得款項及相關成本於損益確認。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊是以直線法於以下估計可使用年期內撇銷其成本(已扣除估計剩餘價值(如有))計算：

— 樓宇	5-70年
— 汽車	5-12年
— 辦公室及其他設備	3-12年

倘物業、廠房及設備項目的各部分擁有不同的可使用年期，則該項目的成本會以合理基準在各部分之間分配，且各部分獨立計算折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)均會每年審閱。

(i) 租賃資產

本集團在簽訂合同時對合同進行評估，確定該合同是否屬一項租賃或者包含一項租賃。倘一份合同在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產控制權，則該合同是一項租賃或包含一項租賃。若客戶不但擁有主導可識別資產使用的權利，還有權獲得使用可識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

(i) 作為承租人

如合同包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分，而將所有租賃的各租賃部分及任何有關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，但租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產(就本集團而言，主要為筆記本電腦及辦公傢具)租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團釐定是否將租賃逐項資本化。與上述租賃有關的未資本化租賃付款於租期內系統化確認為開支。

2 重大會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(ii) 作為承租人(續)

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率(或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率)折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，因此在產生付款的會計期間於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始金額加開始日期當日或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。如適用，使用權資產成本也包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，折現至其現值，減任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(h)及2(j)(ii))列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產按照附註2(g)以公允價值列賬除外。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，或本集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或重新評估本集團是否合理確定行使購買、延期或終止選擇權有變，將對租賃負債予以重新計量。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期限，使用經修訂的貼現率於修改生效日重新計量。惟由COVID-19疫情直接導致的租金優惠，並符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段載列的條款除外。在此種情況下，本集團利用實際權宜之計不評估租金優惠是否為租賃修改，且在觸發租金優惠的事件或條件發生期間對價變動於損益確認為負可變租賃付款。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二個月內到期結算的合同付款的現值。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人

如本集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(t)(v)確認。

如本集團為出租中介，則參考主租賃產生的使用權資產將分租賃分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為本集團採用附註2(i)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將分租賃分類為經營租賃。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信貸虧損

本集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款項)；
- 國際財務報告準則第15號定義的合同資產(見附註2(l))；
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務證券(可撥回)；及
- 租賃應收款項。

以公允價值計量的其他金融資產，包括以公允價值計量且其變動計入損益的權益及債務證券以及指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資(不可撥回)，均不受限於預期信貸虧損評估。

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值(即按照合同應付本集團的現金流量與本集團預期收取現金流量的差額)計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收賬款及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所使用的貼現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收賬款及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，(i)如借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

2 重大會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信貸虧損(續)

利息收入計算基準

根據附註2(t)(vii)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款項或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 非流動資產的減值

本集團會於各報告期末審閱內部及外界所得資料，以確定下列資產(商譽除外)是否出現減值或先前已確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；及
- 本公司財務狀況表所列於附屬公司的投資。

倘出現任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

- 可收回金額計算

資產的可收回金額乃指公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘某項資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產產生的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。公司資產(例如，總部大樓)的部分賬面價值分配給單個現金產生單位(如果分配能夠在合理和一致的基礎上進行)，或者分配給最小現金產生單位組別(若另有說明)。

- 減值虧損確認

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損而言，其首先用作減少已分配至現金產生單位(或單位組別)的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值；惟資產的賬面值將不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如能計量)或使用價值(如能計算)。

- 減值虧損撥回

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則須撥回減值虧損。

減值虧損撥回僅限於資產在過往期間並無確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。減值虧損撥回於確認有關撥回的期間計入損益內。

2 重大會計政策(續)

(k) 存貨

存貨為持作於日常業務過程出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬如下：

- 成本根據加權平均成本公式計算，包括所有採購成本以及使存貨達至現址及現況所產生的轉換成本及其他成本。
- 可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關營業收入的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。

(l) 合同資產及合同負債

根據合同所載列的付款條款有權無條件獲取代價前，於本集團確認營業收入(見附註2(t))時確認合同資產。合同資產乃根據附註2(j)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(m))。

合同負債於客戶在本集團確認相關營業收入(見附註2(t))前支付不可退回代價時確認。倘本集團於本集團確認相關營業收入前擁有無條件收取不可退回代價的權利，亦確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(m))。

就與客戶的單一合同而言，只以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。對於多份合同，不相關的合同資產及合同負債不以淨額列報。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息(見附註2(t)(vii))。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(m) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件收取代價的權利時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團獲得無條件收取代價的權利前確認收入，則該款項呈列為合同資產(見附註2(l))。

不包含重大融資成份的應收賬款初步按交易價格計量。包含重大融資成份的應收賬款以及其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收款項後續均採用實際利率法以攤銷成本列賬，且須計提信貸虧損撥備(見附註2(j)(i))。

保險報銷根據附註2(s)予以確認和計量。

(n) 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、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及於購入時至到期日為三個月以內的可輕易轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(j)(i)所載的政策進行預期信貸虧損評估。

(o) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於此情況下則按發票金額列賬。

(p) 計息借款

計息借款初步按公允價值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借款成本的會計政策(見附註2(v))確認。

2 重大會計政策(續)

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、向界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利的成本均於僱員提供相關服務的年內預提。倘付款或結算被遞延且影響重大，則該等款項按其現值列賬。

(ii) 界定福利退休計劃責任

本集團有關界定福利退休計劃的責任淨額是按僱員於現時及過往期間所提供的服務估計其賺取的未來福利金額就各計劃獨立計算；該福利以折現計算其現值並扣減任何計劃資產的公允價值。有關計算由合資格的精算師以預計單位貸記法進行。如計算結果顯示對本集團有盈餘，已確認的資產金額將不超過可用之經濟利益的現值，而經濟利益的形式為計劃未來可退回的金額或可扣減的未來供款。

界定福利負債(資產)淨額的服務成本及利息支出(收入)淨額於損益確認，並按其作用劃撥為「行政開支」的一部分。當期服務成本是按照當期僱員的服務所產生的界定福利責任的現值增加額計量。期內利息支出(收入)淨額是將於報告期初計量界定福利責任所採用的折現率應用於界定福利負債(資產)淨額而釐定。折現率是根據到期日與本集團所承擔責任期限相若的優質公司債券於報告期末的收益率。

當計劃的福利出現變動或計劃有所縮減時，與僱員過往提供服務有關的福利變動部分的當期服務成本或就縮減錄得的損益，會在計劃改變或縮減發生時及確認相關重組成本或確認終止僱傭福利時(以較早者為準)，於損益內確認為開支。

界定福利退休計劃產生的重新計量於其他全面收入中確認並即時於權益內反映。重新計量包括精算損益、計劃資產的回報(不包括已計入界定福利負債(資產)淨額的淨利息金額)及資產上限影響的任何變動(不包括已計入界定福利負債(資產)淨額的淨利息金額)。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(q) 僱員福利(續)

(iii) 終止僱傭福利

當本集團不能再取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止僱傭福利的重組成本時(以較早者為準)，則確認終止僱傭福利。

(r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與業務合併及於其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在此情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項是按年內應課稅收入根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算的預期應付稅項，加上往年應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生。暫時差額是指資產及負債在財務報表上的賬面值與該等資產及負債的稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅收抵免產生。

除了若干有限的特殊情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以很可能獲得未來應課稅溢利以供有關資產使用者為限)均會確認。可支持確認由可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差額而產生的金額；但該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差額預計轉回的同一期間或於遞延稅項資產所產生時稅項虧損可向前或向後結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差額是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期能在使用稅項虧損及抵免的同一期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況，包括初始確認不影響會計或應課稅溢利的資產或負債(如屬業務合併一部分則除外)所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司的投資的暫時差額。惟就有關於附屬公司的投資的應課稅差額而言，其應課稅差額的轉回時間乃由本集團控制，而有關差額可能不會在可預見的將來轉回；或就有關於附屬公司的投資的可抵扣差額而言，除非該可抵扣差額可能在將來轉回。

2 重大會計政策(續)

(r) 所得稅(續)

倘投資物業按照附註2(g)所載的會計政策以公允價值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益(而非銷售)的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，確認的遞延稅項金額採用於報告期末已實施或實質上已實施的稅率，按照資產及負債賬面值的預期變現或償還方式計量。遞延稅項資產及負債並無貼現。

本集團於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以動用相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

因分派股息而產生的額外所得稅乃於支付相關股息的負債確認時予以確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動會分開列示，並且不予抵銷。倘本集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，即期稅項資產與遞延稅項資產方會分別與即期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(s) 撥備及或然負債

當本集團須就過往事件承擔法定或推定責任，而履行該義務預期會導致經濟效益外流，且能就此作出可靠估計，本集團便會確認撥備。倘貨幣時間價值重大，有關撥備則按預計清償責任所需開支的現值列賬。

倘經濟效益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，但經濟效益外流的可能性極低的情況除外。倘本集團的責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低的情況除外。

倘支付撥備所需的部分或全部開支預期將由另一方償付，則任何預期償付款項於大致上可確定時另行確認為資產。償付款項的確認金額不超過有關撥備的賬面金額。

(t) 收入及其他收入

於本集團日常業務過程中，本集團將出售貨品、提供服務或供他人使用本集團租賃資產所產生的收入分類為收入。

本集團為其收入交易當事人的，按總額基準確認收入。於釐定本集團是否為當事人或代理人時，應慮及本集團是否於產品轉讓給客戶前獲得其控制權。該控制權是指本集團主導產品的使用並獲得幾乎全部剩餘利益的能力。

當產品或服務控制權轉讓予客戶或承租人有權使用有關資產時，收入乃按本集團預期將有權收取的承諾代價(不包括代表第三方收取的金額)予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，且須扣除任何貿易折扣。

如合同包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成份，則收入按應收金額的現值計量，並使用與客戶進行的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。利息收入按實際利率法單獨累計。如合同包含為本集團提供重大融資利益的融資成份，則根據該合同確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜之計，當融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成份的任何影響調整代價。

2 重大會計政策(續)

(t) 收入及其他收入(續)

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情列示如下：

(i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就所提供的服務收取固定費用，並按本集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。

就本集團作為主事人且按包乾制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團有權按已收或應收的物業管理服務費價值獲得收入。就本集團作為業主代理且按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團有權按業主須支付的物業管理服務費的預定百分比或固定金額獲得收入。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的租戶招攬及管理服務、案場及樣板間管理和交付前支持服務、景觀工程服務、工程運營及維護服務以及初步規劃及設計諮詢服務。本集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

(iii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括供熱服務、停車位運營服務、餐飲服務及物業租賃服務。就供熱服務而言，本集團每月就所提供的服務收取固定費用，並按本集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。就其他增值服務而言，本集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

倘合同涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘無法直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(t) 收入及其他收入(續)

(iv) 銷售停車位

在日常業務過程中出售的停車位所得收入於合法轉讓完成時(當客戶有能力直接使用停車位並獲得該停車位的絕大部分剩餘利益的某個時間點時)確認。收入確認當日之前就已售停車位所收的保證金及分期付款計入財務狀況表合同負債項下(見附註2(l))。

(v) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(vi) 股息

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(vii) 利息收入

利息收入使用實際利率法於應計時確認。就按攤銷成本計量且未發生信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於該資產的總賬面值。就發生信貸減值的金融資產而言，實際利率則適用於該資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)(見附註2(j)(i))。

(viii) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並符合該補助的附帶條件時，即於財務狀況表初始確認政府補助。用於彌補本集團已產生開支的補助是於有關開支發生期間系統地在損益確認為相關開支的扣減。用於補償本集團資產成本的補助初始確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

2 重大會計政策(續)

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易當日公佈的外匯匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債，按報告期末公佈的外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債，按交易當日公佈的外匯匯率換算。本公司初始確認此類非貨幣資產或負債的日期為交易日期。

海外業務的業績按與交易日的外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按報告期末的外匯收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

(v) 借款成本

與收購、建造或生產需要大量時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借款成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

作為合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本宣告暫停或停止資本化。

(w) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重大會計政策(續)

(w) 關聯方(續)

- (b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(x) 分部報告

經營分部及綜合財務報表所報告的各分部項目的款項乃識別自為分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

3 會計判斷及估計

本集團根據歷史經驗及其他因素，包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期，持續對估計及判斷進行評估。

附註11、22及26(d)所載資料涉及有關投資物業估值、界定福利退休責任及其他權益投資公允價值的假設及風險因素。編製綜合財務報表的估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

應收賬款及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團根據本集團的往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註26(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證據及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及各報告期末的市況或估值方法(如適用)，當中涉及(其中包括)若干估計(包括同一地點及狀況的可比較物業的市場價格、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

3 會計判斷及估計(續)

(iii) 指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的估值

非上市股本工具的投資乃按「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」入賬，並以公允價值列賬。金融資產的公允價值乃利用估值技術按重大不可觀察輸入數據釐定。建立相關技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素的假設若發生變動，則可能影響投資的呈報公允價值。進一步披露請參閱附註26(d)。

(iv) 退休及其他補充福利責任

退休及其他補充福利責任乃基於多項因素作出估計，並需按精算基準採用多個假設予以釐定(如附註22所披露)。估計的準確性主要取決於精算假設與實際情況的偏離程度。本集團的精算假設主要包括但不限於以下各項：

- 人口假設：
 - 死亡率；
 - 年提取率。
- 財務假設：
 - 折現率；
 - 醫療福利年增長率；
 - 基本薪金及社會保險、住房公積金及企業年金供款年增長率。

該等假設的任何變動將對退休及其他補充福利責任的賬面值產生影響。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

4 收入及分部報告

本集團的主要業務為提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

(a) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收入

就物業管理服務而言，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額於提供服務時確認收入。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其於短期內提供及於報告期末並無重大的未履約義務。

(b) 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層分配分部資源及評估其表現時定期審閱的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務（而非透過單條業務線或地理區域）進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

由於本集團的所有收入來自中國境內的業務及客戶，且本集團的所有資產均位於中國，故未列示地域分部分析。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

按收入確認時間劃分的客戶合同收入及按主要服務項目劃分的收入列示如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入		
按收入確認時間劃分		
— 於一段時間內確認的收入	1,537,886	1,203,305
— 於某個時間點確認的收入	1,543	4,919
其他來源的收入		
— 租金收入	27,735	16,360
	1,567,164	1,224,584
按服務項目劃分		
— 物業管理服務	935,352	806,856
— 非業主增值服務	310,911	144,791
— 社區增值服務	320,901	272,937
	1,567,164	1,224,584

截至2022年12月31日止年度，來自北京城建集團有限責任公司(「城建集團」)及其附屬公司(統稱為「北京城建集團」)的收入佔本集團收入的20.3%(2021年：18.3%)。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2022年12月31日止年度彼等概無佔本集團收入的10%或以上(2021年：零)。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

5 其他收入

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資物業的公允價值收益(附註11)		2,480	1,650
出售物業、廠房及設備的虧損淨額		(89)	-
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	(i)	5,191	5,097
外匯收益／(虧損)淨額		4,863	(1,020)
其他		399	23
		<u>12,844</u>	<u>5,750</u>

附註：

- (i) 根據財稅[2019]87號《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》，允許生活性服務業納稅人按照於截至2021年及2022年12月31日止年度可抵扣進項增值稅額加計15%，抵減應納稅額。

6 除稅前盈利

除稅前盈利已計入／扣除：

(a) 財務收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	22,245	16,397
應收關聯方款項的利息收入	-	2,127
	<u>22,245</u>	<u>18,524</u>

(b) 財務費用

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
界定福利責任的利息(附註22(b))	2,100	2,199
租賃負債的利息(附註12)	94	281
	<u>2,194</u>	<u>2,480</u>

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

6 除稅前盈利(續)

(c) 員工成本

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		383,935	384,349
就界定福利退休計劃確認的開支(附註22(b))		1,853	3,842
向界定供款退休計劃供款	(i)	42,444	39,721
		428,232	427,912

附註：

- (i) 本集團在中國的附屬公司的僱員須參與當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團在中國的附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

(d) 其他項目

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產攤銷成本(附註13)	1,349	488
折舊費用(附註12)		
— 自有物業、廠房及設備	12,523	6,040
— 按成本列賬租作自用的其他物業	1,879	5,112
銀行費用	2,243	2,042
存貨成本(附註16)	1,374	1,424
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款(附註17(b))	22,448	9,697
— 其他應收款項	(43)	—
核數師酬金		
— 審核服務	3,557	2,630
上市開支	—	2,537

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

7 綜合損益及其他全面收入表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表內的稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
年內撥備(附註23(a))	41,149	29,557
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回(附註23(b)(i))	(6,232)	(2,865)
	<u>34,917</u>	<u>26,692</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前盈利		<u>150,084</u>	<u>110,839</u>
就除稅前盈利按適用於所涉司法權區盈利的稅率計算的 名義稅項	(i)	<u>37,521</u>	27,710
中國優惠稅率的稅務影響	(ii)	(973)	(939)
不可扣稅開支的稅務影響		108	19
非應課稅溢利的稅務影響		(1,747)	(8)
其他		<u>8</u>	<u>(90)</u>
實際稅項開支		<u>34,917</u>	<u>26,692</u>

附註：

- (i) 於截至2022年及2021年12月31日止年度為中國企業所得稅計提的撥備按年內預計應課稅收入的25%計算。
- (ii) 北京城建重慶物業管理有限公司(「重慶物業」)作為在西部地區設立的從事鼓勵類產業的企業，根據2021年財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》及公告[2012]12號《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》按15%的優惠企業所得稅率納稅。於2022年，重慶物業已獲批為小型微利企業並於報告期內享有5%的優惠所得稅率。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

8 董事及監事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及監事的薪酬如下：

截至2022年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事長及執行董事					
張偉澤	-	344	826	96	1,266
執行董事					
楊軍	-	344	828	96	1,268
姚昕	-	317	632	95	1,044
羅周	-	317	610	96	1,023
非執行董事					
孔偉平	120	-	-	-	120
程鵬	120	-	-	-	120
江智武	120	-	-	-	120
謝平(於2022年10月28日辭任)	-	-	-	-	-
毛磊	-	-	-	-	-
蔣鑫(於2022年10月28日獲委任)	-	-	-	-	-
監事					
劉鳳元	-	-	-	-	-
王偉	-	-	-	-	-
劉芳	-	274	478	87	839
	360	1,596	3,374	470	5,800

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

8 董事及監事薪酬 (續)

截至2021年12月31日止年度	薪金及		酌情花紅	退休計劃	總計
	董事袍金	其他津貼		供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長及執行董事					
張偉澤	–	228	204	26	458
執行董事					
楊軍	–	235	512	26	773
姚昕	–	219	388	26	633
羅周	–	226	676	26	928
非執行董事					
孔偉平 (於2021年10月11日獲委任)	30	–	–	–	30
程鵬 (於2021年10月11日獲委任)	30	–	–	–	30
江智武 (於2021年10月11日獲委任)	30	–	–	–	30
謝平	–	–	–	–	–
毛磊	–	–	–	–	–
監事					
劉鳳元	–	–	–	–	–
卞曉冬 (於2021年6月28日辭任)	–	–	–	–	–
王偉 (於2021年6月28日獲委任)	–	–	–	–	–
劉芳	–	98	348	26	472
	90	1,006	2,128	130	3,354

於截至2022年及2021年12月31日止年度，謝平先生、毛磊先生、蔣鑫女士及劉鳳元先生就向擴大集團（包括本集團）提供服務向本集團的控股公司收取薪酬，而非直接向本集團收取。由於彼等向本集團提供的合資格服務乃為與彼等對擴大集團所承擔職責的附帶服務，故並無分攤有關薪酬。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵，或作為離任的賠償。於報告期間，概無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

9 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，四名(2021年：三名)為董事，彼等的酬金於附註8中披露。另一名(2021年：兩名)人士的酬金總額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他津貼	317	327
酌情花紅	647	814
退休計劃供款	94	53
	1,058	1,194

上述最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	2022年	2021年
零至1,000,000港元(「港元」)	-	2
1,000,001港元－1,500,000港元	1	-

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股持有人應佔盈利人民幣114,200,000元(2021年：人民幣82,753,000元)及年內已發行普通股的加權平均數146,667,000股(2021年：115,224,000股)計算如下：

普通股加權平均數

	2022年 千股	2021年 千股
於1月1日已發行普通股	146,667	110,000
發行普通股的影響	-	5,224
於12月31日的普通股加權平均數	146,667	115,224

截至2021年12月31日止年度，115,224,000股普通股的加權平均數包括於緊隨配售完成後36,667,200股已發行普通股的加權平均數，加上110,000,000股普通股(即於2020年12月22日本公司成立時已發行股份數目)。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，因為本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度概無任何攤薄潛在股。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

11 投資物業

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
公允價值			
於1月1日		105,230	103,580
公允價值變動	5	2,480	1,650
於12月31日		107,710	105,230

下表呈列於報告期末按經常基準計量的本集團物業的公允價值，其根據國際財務報告準則第13號公允價值計量分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入數據的可觀察性及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

- 第一層級估值：僅以第一層級輸入數據（即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價）計量的公允價值
- 第二層級估值：以第二層級輸入數據（即不符合第一層級輸入數據的可觀察輸入數據）但未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察的輸入數據為並無市場數據可作參考的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
位於中國北京的投資物業：		
— 住宅 — 第三層級	3,150	3,130
— 商業 — 第三層級	104,560	102,100
	107,710	105,230

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

11 投資物業(續)

截至2022年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(2021年：零)。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的報告期末確認該等轉移。

於2022年及2021年12月31日，所有本集團的投資物業已重估。獨立公司戴德梁行按其對估值物業地點及類別的近期經驗進行估值。本集團管理層已與測量師討論估值假設及估值。

下表載列該等投資物業公允價值如何確定(特別是所採用估值技術及輸入數據)的資料。

綜合財務狀況表中本集團持有的投資物業	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
住宅	市場法 主要輸入數據為： — 市場價格	每平方米市場價格： 人民幣47,400元 (2021年： 人民幣47,100元)	市場價格越高，市場價值越高
商業	收益法 主要輸入數據為： — 資本化率 — 個別單位的單位租金	資本化率：5.5%至6.0% (2021年： 5.5%至6.0%) 每月每平方米個別單位的單位租金： 人民幣112元至人民幣187元(2021年： 人民幣54元至人民幣178元)	資本化率越高，市場價值越低 單位租金越高，市場價值越高

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

11 投資物業(續)

投資物業的公允價值乃基於收益法或市場法釐定。根據收益法，投資物業的公允價值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金作出。根據市場法，公允價值乃根據地點、交通、樓齡、質量、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃的初始期限通常為1至5年，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。

本集團將於未來期間應收的於報告日期已存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	6,981	8,816
1年後但2年內	3,108	5,393
2年後但3年內	1,313	3,883
3年後但4年內	-	1,989
	11,402	20,081

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

12 物業、廠房及設備

附註	按成本				總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	自用的物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 及其他設備 人民幣千元	
成本：					
於2021年1月1日	16,571	51,560	3,594	22,325	94,050
添置	–	5,935	23	16,033	21,991
出售	(2,033)	(45,609)	–	(1,580)	(49,222)
於2021年12月31日	14,538	11,886	3,617	36,778	66,819
收購一間附屬公司	25	–	–	2,732	2,732
添置	1,869	341	94	39,541	41,845
出售	–	(8,927)	(245)	(1,966)	(11,138)
於2022年12月31日	16,407	3,300	3,466	77,085	100,258
累計折舊：					
於2021年1月1日	(9,734)	(44,780)	(2,035)	(12,527)	(69,076)
年內支出	(1,581)	(5,112)	(373)	(4,086)	(11,152)
出售時撥回	1,717	43,841	–	1,488	47,046
於2021年12月31日	(9,598)	(6,051)	(2,408)	(15,125)	(33,182)
年內支出	(1,270)	(1,879)	(291)	(10,962)	(14,402)
出售時撥回	–	6,024	232	1,809	8,065
於2022年12月31日	(10,868)	(1,906)	(2,467)	(24,278)	(39,519)
賬面值：					
於2022年12月31日	5,539	1,394	999	52,807	60,739
於2021年12月31日	4,940	5,835	1,209	21,653	33,637

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

12 物業、廠房及設備(續)

(a) 使用權資產－租作自用的物業

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：		
－ 租作自用的物業	<u>1,879</u>	<u>5,112</u>
租賃負債的利息	94	281
與短期租賃有關的開支	<u>4,328</u>	2,905

截至2022年及2021年12月31日止年度，使用權資產的添置主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

租賃的現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註18(d)及26(b)。

本集團租賃辦公室及商業物業，租賃期為2至5年。租賃概不包含可變租賃付款。

(b) 作為出租人租賃

本集團根據經營租賃出租若干設備。租賃的初始期限通常為12至18個月，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。租賃概不包含可變租賃付款。本集團將於未來期間應收的於報告日期已存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	<u>7,374</u>	<u>3,426</u>

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

13 無形資產

	附註	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2021年1月1日		4,401	–	4,401
添置		204	–	204
於2022年1月1日		4,605	–	4,605
添置		6,337	–	6,337
收購一間附屬公司	25	281	5,884	6,165
於2022年12月31日		11,223	5,884	17,107
累計攤銷：				
於2021年1月1日		(1,268)	–	(1,268)
年內支出		(488)	–	(488)
於2022年1月1日		(1,756)	–	(1,756)
年內支出		(600)	(749)	(1,349)
於2022年12月31日		(2,356)	(749)	(3,105)
賬面淨值：				
於2022年12月31日		8,867	5,135	14,002
於2021年12月31日		2,849	–	2,849

年內攤銷支出計入綜合損益及其他全面收入表內的「營業成本」及「行政開支」。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

14 對附屬公司的投資

以下清單僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的主要附屬公司的詳情。除非另有說明，否則所持有的股份類別為普通股。

公司名稱	成立及 經營地點	註冊／實繳資本明細	所有權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
北京城建置業有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元／ 人民幣50,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京住總北宇物業服務有限責任公司 (「北宇物業」)(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣30,300,000元	100%	100%	-	物業管理
北京城承物業管理有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣15,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京城建重慶物業管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣15,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京卓聯物業經營管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣2,500,000元	60%	60%	-	物業管理
北京北宇餐飲服務有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣2,000,000元／ 人民幣2,000,000元	100%	-	100%	餐飲服務
北京北方昌宇供熱服務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣2,000,000元／ 人民幣2,000,000元	100%	-	100%	供熱服務
北京天諾物業管理有限責任公司(「天諾物業」) (附註(i)、(ii)及(iii))	中國	人民幣10,600,000元／ 人民幣10,600,000元	50%	-	50%	物業管理

附註：

- (i) 該等實體乃根據中國法律及法規註冊的境內有限責任公司。
- (ii) 該等實體的英文譯名僅供參考，其官方名稱為中文。
- (iii) 根據與持有天諾物業50%股權的其他股東訂立的協議，該股東在股東大會上行使投票權時將與北宇物業保持一致行動，且該股東所提名董事將與北宇物業所提名董事在董事會會議上行使投票權時保持一致行動。北宇物業有權享有因其參與天諾物業業務而產生的可變回報並有能力通過其對天諾物業的權力而影響該等回報。因此，天諾物業併入本集團綜合財務報表中列作附屬公司。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 其他金融資產

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資			
— 非上市權益投資	26(d)	<u>72,580</u>	<u>95,727</u>

非上市權益投資主要指北京金第房地產開發有限責任公司(「金第房地產」)的股權。本集團持有金第房地產9.09%股權。本集團將其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資指定為持作戰略目的的投資。

16 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
原材料	702	602
低值消耗品	99	—
待售停車位	<u>5,043</u>	<u>5,043</u>
	<u>5,844</u>	<u>5,645</u>

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨的賬面值	<u>1,374</u>	<u>1,424</u>

於2022年12月31日，預計將於一年後收回的待售停車位金額為人民幣5,043,000元(2021年：人民幣5,043,000元)。所有其他存貨預計將於一年內收回。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

17 預付款項、應收賬款及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方(附註28(c))	206,548	114,900
— 第三方	532,493	296,641
	739,041	411,541
減：應收賬款撥備(附註26(a))	(84,030)	(61,582)
	655,011	349,959
其他應收關聯方款項(附註28(c))	1,988	2,274
應收股息(附註28(c))	1,050	1,550
保證金	6,399	2,190
其他應收款項	4,842	9,797
減：其他應收款項撥備	(1,030)	(1,073)
	13,249	14,738
按攤銷成本計量的金融資產	668,260	364,697
預付款項		
— 關聯方(附註28(c))	19,290	19,288
— 第三方	30,034	68,548
待抵扣增值稅進項稅額	8,645	9,932
	726,229	462,465

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

17 預付款項、應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款主要與物業管理以及提供予業主及物業開發商的相關服務所產生的收入有關。

於2022年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項詳情載於附註28(c)。

所有應收賬款及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，基於收入確認日期(與到期日相同)於扣除應收賬款減值撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	445,399	248,649
1至2年	134,928	71,331
2至3年	58,265	16,620
3至4年	10,354	6,284
4至5年	2,418	3,123
5年以上	3,647	3,952
	<u>655,011</u>	<u>349,959</u>

應收賬款於確認應收款項時到期。有關本集團信貸政策及應收賬款產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

(b) 應收賬款的預期信貸虧損

於報告期間與應收賬款有關的虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	61,582	51,885
已確認預期信貸虧損	<u>22,448</u>	<u>9,697</u>
於12月31日	<u>84,030</u>	<u>61,582</u>

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

本集團

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
手頭現金	78	37
銀行現金	1,148,247	1,093,311
減：受限制現金(附註)	7,592	6,052
	<u>1,140,733</u>	<u>1,087,296</u>

本公司

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金	<u>938,785</u>	<u>946,311</u>

附註：於2022年及2021年12月31日，受限制現金主要指存放於銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，主要包括本集團按酬金制自項目收取的物業管理費。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(b) 除稅前盈利與經營所得現金對賬：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前盈利		150,084	110,839
就以下各項調整：			
應收關聯方款項的利息收入	6(a)	-	(2,127)
財務費用	6(b)	2,194	2,480
物業、廠房及設備折舊	12	14,402	11,152
無形資產攤銷	13	1,349	488
投資物業的公允價值變動	11	(2,480)	(1,650)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	22,405	9,697
出售物業、廠房及設備的虧損	5	89	-
收購一間附屬公司收益	25	(15)	-
外匯(收益)/虧損	5	(4,863)	1,020
營運資金變動：			
存貨(增加)/減少		(182)	1,279
預付款項、應收賬款及其他應收款項增加		(247,469)	(125,355)
受限制現金增加		(1,540)	(1,136)
合同負債增加		30,852	25,065
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)		196,552	(28,119)
界定福利責任(減少)/增加		(188)	2,029
經營所得現金		161,190	5,662

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (續)

(c) 融資活動產生的負債對賬

租賃負債	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	4,897	5,636
融資現金流量變動：		
已付租賃租金的資本部分	(1,188)	(4,906)
已付租賃租金的利息部分	(94)	(281)
融資現金流量的變動總額	(1,282)	(5,187)
其他變動：		
租賃負債(減少)/增加	(2,573)	4,167
財務費用(附註6(b))	94	281
其他變動總額	(2,479)	4,448
於12月31日	1,136	4,897

(d) 租賃的現金流出總額

就租賃計入現金流量表的金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於經營現金流量內(附註12(a))	(4,328)	(2,905)
於融資現金流量內	(1,282)	(5,187)
	(5,610)	(8,092)

該等金額與以下項目有關：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已付租賃租金	(5,610)	(8,092)

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

19 應付賬款及其他應付款項

本集團

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方(附註28(c))	77,215	47,637
— 第三方	369,441	181,040
	<u>446,656</u>	<u>228,677</u>
應付關聯方款項(附註(i))	48,518	25,323
應計工資及其他福利	21,303	21,338
其他應付稅項及收費	40,111	16,278
保證金(附註(ii))	72,020	77,431
應付業主款項	1,589	14,378
代業主及租戶收款(附註(iii))	72,254	58,847
應付房屋維修基金(附註(iv))	214,229	216,332
應付物業開發商款項	3,812	13,812
其他應付款項及應計費用	53,190	59,697
	<u>527,026</u>	<u>503,436</u>
	<u>973,682</u>	<u>732,113</u>

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

19 應付賬款及其他應付款項(續)

本公司

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	42,269	—
— 第三方	25,522	19,535
	<u>67,791</u>	<u>19,535</u>
應付附屬公司款項	718,845	685,010
應計工資及其他福利	292	87
其他應付稅項及收費	2,899	290
其他應付款項及應計費用	1,165	114
	<u>723,201</u>	<u>685,501</u>
	<u>790,992</u>	<u>705,036</u>

附註：

- (i) 自2020年起，本集團代表城建集團的同系附屬公司向一名租戶收取翻新付款，該附屬公司為該租戶提供了翻新服務。因此，於2022年12月31日應付關聯方款項包括人民幣16,624,000元的翻新付款(2021年：人民幣16,624,000元)。
- (ii) 保證金主要指業主及租戶就物業管理及翻新支付的保證金。
- (iii) 代業主及租戶收款主要指代公用事業公司自住戶收取的公用事業費以及代業主收取的公共設施的營業收入。
- (iv) 應付房屋維修基金主要指北宇物業向北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)收取的房屋維修基金。根據北京住總集團的相關規定及指示，北宇物業就轉讓若干住宅物業(指在採納相關政府機關於上世紀九十年代發出的公共房屋維修基金政策前建造的物業)的物業管理服務而自北京住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據北京住總集團的相關規定及指示進行修理及檢修時使用。
- (v) 所有應付賬款及其他應付款項(包括應付關聯方款項)預期將於一年內結清或按要求償還。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

19 應付賬款及其他應付款項(續)

截至報告期末，基於發票日期對應付賬款所作的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	362,842	200,715
1至2年	70,320	7,814
2至3年	246	3,611
3年以上	13,248	16,537
	446,656	228,677

20 合同負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提前付款		
— 關聯方	1,892	1,974
— 第三方	303,675	271,708
	305,567	273,682

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

20 合同負債(續)

合同負債變動

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	273,682	248,617
確認計入年初合同負債結餘的收入	(273,349)	(248,129)
因收到現金而增加	305,234	273,194
於12月31日的結餘	305,567	273,682

本集團合同負債主要產生自客戶在相關服務尚未提供時預付的款項。

預期將於超過一年後確認為收入的合同負債金額為人民幣1,262,000元(2021年：人民幣333,000元)。

21 租賃負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	646	3,428
1年後但2年內	490	997
2年後但5年內	-	472
	490	1,469
	1,136	4,897

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

22 界定福利退休計劃

本集團在其若干退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向彼等支付離職後福利。此外，本集團承諾向若干不在職僱員支付終止僱傭福利。該等福利僅適用於合資格僱員。

界定福利責任於2022年及2021年12月31日的現值的精算評估由獨立精算師事務所韜睿惠悅(中國精算師協會會員)使用預期累計福利單位法進行。

該計劃使本集團面臨精算風險，例如利率風險及長壽風險。下文披露有關該計劃的資料：

(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
界定福利責任的現值	69,663	66,342

上述部分負債預期將於超過一年後結算。然而，由於未來付款亦將與未來提供的服務以及精算假設及市場狀況的未來變動有關，因此不適宜將該筆款項與未來十二個月的應付款項分開處理。本集團預期將於2023年向界定福利退休計劃支付人民幣2,719,000元。

(b) 界定福利責任的現值變動

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	66,342	59,449
重新計量：		
— 財務假設變動產生的精算虧損	1,409	2,665
本集團支付的福利	(2,041)	(1,813)
當期服務成本	1,853	3,842
利息成本	2,100	2,199
於12月31日	69,663	66,342

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

22 界定福利退休計劃(續)

(c) 於綜合損益及其他全面收入表中確認的金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
當期服務成本	1,853	3,842
界定福利責任的利息	2,100	2,199
於損益確認的總額	3,953	6,041
精算虧損	1,409	2,665
於其他全面收入確認的總額	1,409	2,665
界定福利成本總額	5,362	8,706

當期服務成本及界定福利責任的利息於綜合損益及其他全面收入表中的以下項目中確認：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
行政開支	1,853	3,842
財務費用	2,100	2,199
	3,953	6,041

(d) 重要的精算假設(以加權平均值表示)及敏感度分析如下：

	2022年	2021年
貼現率－離職後福利	3.00%	3.25%
年提取率	3.00%	3.00%
醫療福利年增長率	6.00%	6.00%
死亡率	CL5/CL6 (2010年至2013年)	CL5/CL6 (2010年至2013年)

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

22 界定福利退休計劃(續)

(d) 重要的精算假設(以加權平均值表示)及敏感度分析如下:(續)

於報告期內，界定福利責任的離職後福利及終止僱傭福利的加權平均年期分別為18年及3年。

以下敏感度分析乃基於報告期末發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素保持不變。

	界定福利責任的增加／(減少)	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貼現率		
－ 上升0.25%	(2,698)	(2,700)
－ 下降0.25%	2,888	2,891
年提取率		
－ 上升1%	(2,064)	(1,792)
－ 下降1%	2,398	2,073
醫療福利年增長率		
－ 上升1%	9,513	8,588
－ 下降1%	(7,164)	(6,518)

23 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	16,558	78,718
自損益扣除	41,149	29,557
收購一間附屬公司(附註25)	102	–
年內付款	(45,093)	(91,717)
於12月31日	12,716	16,558

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

23 綜合財務狀況表中的所得稅(續)

(b) 確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動情況

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分以及年內的變動情況如下：

遞延稅項產生自：	信貸虧損	界定福利	稅項虧損	應計費用	使用權資產	重估投資	重估金融	物業、廠房及 設備以及無形 資產的公允價 值調整以及相 關折舊及攤銷	總計
	撥備	責任			折舊費用	物業	資產		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	13,071	14,863	384	-	(195)	(31,761)	(666)	-	(4,304)
計入／(扣除自)損益	2,480	1,057	(282)	-	23	(413)	-	-	2,865
計入／(扣除自)其他全面收入	-	666	-	-	-	-	(329)	-	337
於2021年12月31日及 2022年1月1日	15,551	16,586	102	-	(172)	(32,174)	(995)	-	(1,102)
收購一間附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	(1,564)	(1,564)
計入／(扣除自)損益	5,533	478	16	618	(27)	(620)	-	234	6,232
計入其他全面收入	-	352	-	-	-	-	5,786	-	6,138
於2022年12月31日	21,084	17,416	118	618	(199)	(32,794)	4,791	(1,330)	9,704

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	44,027	32,239
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	(34,323)	(33,341)
	9,704	(1,102)

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

24 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分年初及年末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。本公司年初至年末個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	110,000	772,500	-	-	(459)	882,041
2021年的權益變動：						
年內溢利	-	-	-	-	950	950
其他全面收入	-	-	-	(167)	-	(167)
全面收入總額	-	-	-	(167)	950	783
向法定公積撥款	-	-	49	-	(49)	-
於首次公開發售時發行普通股，扣除發行成本(附註24(b))	36,667	170,282	-	-	-	206,949
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	146,667	942,782	49	(167)	442	1,089,773
2022年的權益變動：						
年內溢利	-	-	-	-	26,621	26,621
其他全面收入	-	-	-	(407)	-	(407)
全面收入總額	-	-	-	(407)	26,621	26,214
向法定公積撥款	-	-	2,662	-	(2,662)	-
就過往年度宣派的股息(附註24(c))	-	-	-	-	(23,188)	(23,188)
於2022年12月31日的結餘	146,667	942,782	2,711	(574)	1,213	1,092,799

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

24 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

(b) 股本

	股份數目 千股	人民幣千元
已發行並悉數繳足的普通股		
於2021年1月1日	110,000	110,000
於首次公開發售時發行普通股	36,667	36,667
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	146,667	146,667

本公司於2020年12月22日於中國成立為股份有限公司，註冊股本為人民幣110,000,000元。

於2021年11月10日，本公司通過首次公開發售以每股8.28港元的價格向香港及海外投資者發行面值為人民幣1.00元的36,667,200股H股。本次發行所得款項淨額為252,107,000港元（相當於人民幣206,949,000元），其中44,668,000港元（相當於人民幣36,667,000元）和207,439,000港元（相當於人民幣170,282,000元）分別計入股本和資本儲備。

(c) 股息

(i) 本公司應向權益股東派付的年度股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
報告期結束後之建議末期股息每股普通股人民幣21.75分 (2021年：人民幣15.81分)	31,900	23,188

於報告期結束後提交股東批准的建議末期股息於報告期結束時未確認為負債。

(ii) 於年間批准及支付的應向本公司權益股東派付的上一財政年度股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年間批准及支付的上一財政年度末期股息每股普通股 人民幣15.81分(2021年：零)	23,188	-

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

24 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(d) 儲備的性質及目的

(i) 資本儲備

資本儲備結餘主要指：

- 本公司成立時若干附屬公司的資產淨值及前擁有人轉讓予本公司的現金減去發行予前擁有人的普通股面值的差額；
- 本公司為收購附屬公司的非控股權益而支付的代價與所購入資產淨值之間的差額；及
- 首次公開發售後所得款項淨額與所發行普通股的面值差額。

(ii) 法定盈餘公積

法定公積乃按照相關中國規則及規例以及在中國註冊成立的公司的組織章程細則設立，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備作出轉撥後方可向權益持有人分派股息。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加資本，並且除清盤外不可予以分派。

於2022年及2021年12月31日，由本公司附屬公司作出的盈餘公積撥款分別為人民幣58,841,000元及人民幣53,894,000元，計入本公司權益股東應佔綜合保留盈利。

(iii) 界定福利責任重新計量儲備

界定福利責任重新計量儲備指界定福利計劃根據經驗而調整以及精算假設的變動產生的稅後精算收益及虧損。

(iv) 公允價值儲備

公允價值儲備指指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的公允價值累計淨變動。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

24 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(e) 非控股權益(「非控股權益」)

下表載列與本集團擁有重大非控股權益的附屬公司天諾物業有關的資料。下表所呈列的財務資料概要指任何公司間對銷之前的金額。

	2022年	2021年
非控股權益比例	50%	50%
流動資產	99,084	74,438
非流動資產	14,357	15,591
流動負債	(70,479)	(47,764)
非流動負債	(1,238)	(1,921)
資產淨值	41,724	40,344
非控股權益的賬面值	20,862	20,172
收入	164,393	130,875
年內溢利	2,450	3,396
全面收入總額	2,450	3,398
分配予非控股權益的溢利	1,225	1,698
派付予非控股權益的股息	535	—

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得成本合理的融資，繼續為股東及其他利益相關者提供回報及利益。本集團的總體戰略於整個報告期間保持不變。

本集團積極定期審閱及管理其資本架構，以維持可能伴隨較高借貸水平的較高股東回報與穩健的資本狀況所帶來的優勢及保障之間的平衡，並根據經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本公司及其任何附屬公司均不受外部施加的資本要求所限。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

25 收購一間附屬公司

於2022年4月，本公司與兩家第三方訂立股權轉讓協議，據此本集團以現金代價人民幣7,780,000元收購北京卓聯物業經營管理有限公司(以下簡稱「卓聯物業」)60%股權。卓聯物業主要從事提供物業管理服務。收購事項已於2022年5月完成。交易完成後，卓聯物業成為本集團的附屬公司。

卓聯物業於收購日期的可識別資產及負債的已確認公允價值載列如下：

	卓聯物業 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,732
無形資產	6,165
存貨	17
預付款項、應收賬款及其他應收款項	41,535
現金及現金等價物	5,612
應付賬款及其他應付款項	(40,370)
合同負債	(1,033)
即期稅項	(102)
遞延稅項負債	(1,564)
可識別資產淨值總額	12,992
非控股權益	(5,197)
本集團所收購資產淨值的股份	7,795
代價總額	7,780
減：本集團所收購資產淨值的股份	7,795
收購收益	(15)
代價－以現金支付：	7,780
減：所收購現金及現金等價物	(5,612)
現金流出淨額	2,168

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

25 收購一間附屬公司(續)

自收購以來，卓聯物業於截至2022年12月31日止年度已為本集團收入貢獻人民幣47,839,000元及為本集團利潤貢獻人民幣547,000元。倘收購於2022年1月1日發生，管理層估計截至2022年12月31日止年度綜合收入將為人民幣1,600,076,000元，而截至2022年12月31日止年度綜合利潤將為人民幣115,567,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設倘業務合併於2022年1月1日發生，則於業務合併日期產生的暫時釐定的公允價值調整將為相同。

26 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團的日常業務過程中會產生信貸、流動資金及利率風險。本集團面臨的該等風險以及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例如下所述。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合同責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要歸因於銀行現金以及應收賬款及其他應收款項。本集團所面臨來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層所指定具有高信用評級的銀行及金融機構，就此而言，本集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、應收股息、保證金及預付款項、應收利息以及計入其他應收款項的應收員工款項而言，本集團已評估，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，除已計提撥備人民幣1,030,000元(2021年：人民幣1,073,000元)外，於報告期間概無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就應收賬款而言，本集團基於歷史結算記錄及前瞻性資料按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動以追回逾期債款。本集團認為，當服務費催繳率大幅下降時，即屬發生違約事件，並估計報告期間的預期信貸虧損率。本集團一般不會獲得客戶的抵押品。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2022年及2021年12月31日面臨的信貸風險及應收賬款預期信貸虧損的資料。

	2022年			2021年		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 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
關聯方	0.10%	206,548	(207)	0.10%	114,900	(115)
第三方						
1年以內	7.00%	338,052	(23,650)	7.13%	174,478	(12,444)
1至2年	17.65%	105,353	(18,598)	19.75%	63,839	(12,606)
2至3年	26.87%	52,188	(14,022)	31.98%	21,332	(6,822)
3至4年	46.75%	15,483	(7,239)	53.52%	10,689	(5,721)
4至5年	73.90%	4,226	(3,123)	72.67%	8,888	(6,459)
5年以上	100.00%	17,191	(17,191)	100.00%	17,415	(17,415)
		739,041	(84,030)		411,541	(61,582)

預期虧損率根據過去5年內的實際虧損經驗計算。該等比率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

應收第三方賬款的預期虧損率通常較高。於2022年12月31日，應收第三方賬款佔應收賬款總額的72.1% (2021年：72.1%)。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映報告期間應收第三方賬款的增加。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團旗下的個別經營實體負責其各自的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌集貸款以足以應付預期現金需求，惟當借款高於若干預先釐定的權限水平時須獲董事會批准。本集團的政策為定期監察其流動資金需求及是否符合借貸契諾，以確保能維持足夠的現金儲備及易於變現的有價證券以及從主要金融機構取得充足的承諾融資額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示於報告期末本集團非衍生金融負債的剩餘合同年期，該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率或(如屬浮息)報告期末的現行利率計算的利息付款)及本集團可能須償付的最早日期釐定。

合同未貼現現金流出	2022年					2021年				
	合同未貼現現金流出					合同未貼現現金流出				
	於1年以內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	於12月31日 總計	於12月31日 的賬面值	於1年以內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	於12月31日 總計	於12月31日 的賬面值
應付賬款及其他應付款項	973,682	-	-	973,682	973,682	732,113	-	-	732,113	732,113
租賃負債	681	504	-	1,185	1,136	3,566	1,034	485	5,085	4,897
	974,363	504	-	974,867	974,818	735,679	1,034	485	737,198	737,010

(c) 利率風險

利率風險是金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團面臨的利率風險並不重大。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 公允價值計量

(i) 以公允價值計量的金融資產及負債

於報告期間，本集團的非上市權益投資已根據各項投資的賬面值進行重估。估值報告由外部估值師於各中期及年度報告日期編製，並由總會計師審閱及批准。每年與總會計師就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

	公允價值層級	於12月31日的公允價值	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經常性公允價值計量			
其他金融資產			
— 指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資	第三層級	72,580	95,727

截至2022年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(2021年：零)。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的各報告期末確認該等轉移。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 公允價值計量(續)

(i) 以公允價值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公允價值計量的資料

	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
非上市權益投資，主要指於金第房地產的股權。金第房地產為一家持有土地及物業以供開發租售項目的物業開發公司。金第房地產的主要土地及物業已於每年年末重新估值。	收益法及市場法 主要輸入數據為： — 資本化率； — 個別單位的單位租金； — 市場價格	資本化率：5.7%-7.2% (2021年：5.80%-7.30%) 每月每平方米單位租金：人民幣74元至人民幣111元(2021年：人民幣92元至人民幣130元) 每平方米市場價格：人民幣22,300元至人民幣76,800元(2021年：人民幣21,000元至人民幣80,000元)	資本化率越高，市場價值越低 單位租金越高，市場價值越高 市場價格越高，市場價值越高

該等第三層級公允價值計量的結餘於期內的變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
公允價值		
於1月1日	95,727	94,410
公允價值變動	(23,147)	1,317
於12月31日	72,580	95,727

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 公允價值計量(續)

(i) 以公允價值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公允價值計量的資料(續)

以下敏感度分析乃基於各報告期末發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素保持不變。

	其他金融資產的增加／ (減少)－指定以公允價值 計量且其變動計入其他 全面收入的權益投資	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資本化率		
－上升0.25%	(1,550)	(1,707)
－下降0.25%	1,620	1,742
每月每平方米單位租金		
－上升1%	65	593
－下降1%	(65)	(593)
每平方米市場價格		
－上升1%	863	1,218
－下降1%	(936)	(1,218)

(ii) 並非以公允價值計量的金融資產及負債的公允價值

於2022年及2021年12月31日，本集團以攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

27 或然資產及負債

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或然資產或負債(2021年：零)。

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

28 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員酬金(包括已支付予本公司董事(如附註8所披露)及若干最高薪僱員(如附註9所披露)的款項)如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	9,672	4,649
離職後福利	929	230
	10,601	4,879

總酬金計入「員工成本」(見附註6(c))。

(b) 重大關聯方交易

於日常業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務		
— 北京城建集團	301,279	221,660
— 北京城建集團的聯營公司	4,529	2,550
接收服務		
— 北京城建集團	52,957	45,236
— 北京城建集團的聯營公司	-	3,153
利息收入		
— 北京城建集團	-	2,127
租金收入		
— 北京城建集團	16,952	2,634
租金開支		
— 北京城建集團	4,282	3,456
保證金提取		
— 北京城建集團	-	220,000

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

28 重大關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易性質		
預付款項及應收賬款		
— 北京城建集團	225,027	133,148
— 北京城建集團的聯營公司	811	1,040
應付賬款		
— 北京城建集團	65,979	44,952
— 北京城建集團的聯營公司	11,236	2,685
合同負債		
— 北京城建集團	1,892	1,974
租賃負債		
— 北京城建集團	909	4,425
非貿易性質		
其他應收款項		
— 北京城建集團	3,038	3,804
— 北京城建集團的聯營公司	—	20
其他應付款項		
— 北京城建集團	48,518	25,315
— 北京城建集團的聯營公司	—	8

於2022年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

28 重大關聯方交易 (續)

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於報告期間，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建集團有限責任公司	本公司控股股東
北京住總集團有限責任公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京城建投資發展股份有限公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京住總房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建成都地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興華地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興泰房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京衡其投資管理有限責任公司	城建集團控制的公司
北京世紀鴻城置業有限公司	城建集團控制的公司
天津京城投資開發有限公司	城建集團控制的公司
北京住總京房房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司
北京住總通成房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司
北京城建成都置業有限公司	城建集團控制的公司

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列·除非另有說明)

28 重大關聯方交易 (續)

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建重慶地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建新城投資開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興合房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興瑞置業開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興勝置業有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興順房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京住總第六開發建設有限公司	城建集團控制的公司
天津京寶置地有限公司	城建集團控制的公司
北京城建(青島)投資發展有限公司	城建集團控制的公司

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

28 重大關聯方交易 (續)

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建青島興華地產有限公司	城建集團控制的公司
北京住總第三開發建設有限公司	城建集團控制的公司
北京城建智控科技股份有限公司	城建集團控制的公司
北京金都園林綠化有限責任公司	城建集團控制的公司
北京住總第二開發建設有限公司	城建集團控制的公司
北京城志置業有限公司	城建集團控制的公司
北京祥之源置業有限公司	城建集團控制的公司
北京市東湖房地產有限公司	城建集團控制的公司
北京雙城通達房地產開發有限公司	北京城建集團的聯營公司
成都銳革新業房地產開發有限公司	北京城建集團的聯營公司

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

29 公司級財務狀況表

	附註	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資於附屬公司	14	849,320	829,500
物業、廠房及設備		41,704	12,883
無形資產		3,665	68
遞延稅項資產		1,271	280
		895,960	842,731
流動資產			
現金及現金等價物	18(a)	938,785	946,311
預付款項、應收賬款及其他應收款項		53,514	8,383
		992,299	954,694
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	790,992	705,036
即期稅項		647	381
		791,639	705,417
流動資產淨值		200,660	249,277
資產總值減流動負債		1,096,620	1,092,008
非流動負債			
界定福利責任		3,821	2,235
資產淨值		1,092,799	1,089,773
資本及儲備			
股本	24	146,667	146,667
儲備		946,132	943,106
權益總額		1,092,799	1,089,773

由董事會於2023年3月15日批准並授權發佈。

姓名：張偉澤
職位：董事長

姓名：楊軍
職位：董事

十一、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

30 報告期後非調整事項

2023年3月15日，本公司董事提出派發末期股息。進一步詳情見附註24(c)。

31 直接及最終控股公司

於2022年12月31日，本公司董事認為本集團的直接及最終控股公司為城建集團，其為一家在中國成立的國有企業。城建集團不編製可供公眾使用之財務報表。

32 自2022年1月1日起年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

直至刊發該等財務報表之日，國際會計準則理事會已頒佈多項於2022年1月1日開始的年度尚未生效且並未於該等財務報表中採納的新訂或經修訂準則。該等發展包括以下可能與本集團有關的發展。

	於以下日期或以後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第17號， <i>保險合同</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本) <i>會計政策的披露</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)， <i>會計估計的定義</i>	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)， <i>單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>附有契約的非流動負債</i>	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>售後租回中的租賃負債</i>	2024年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)， <i>投資者與其聯營或合營企業之間的資產轉讓或投入</i>	有待於未來日期釐定

本集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。迄今為止，結論是，採納該等新訂或經修訂準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

十二、五年財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截止12月31日止年度				
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	917,872	1,045,413	1,090,554	1,224,584	1,567,164
營業成本	(726,592)	(838,255)	(864,080)	(951,935)	(1,219,859)
毛利	191,280	207,158	226,474	272,649	347,305
年內溢利	41,377	51,119	68,757	84,147	115,167
當年其他綜合收益(不含稅)	(5,253)	5,421	916	(1,011)	(18,418)
當年綜合收益總計	36,124	56,540	69,673	83,136	96,749
以下各方應佔盈利：					
本公司權益股東	36,868	37,932	57,504	82,753	114,200
非控股權益	4,509	13,187	11,253	1,394	967
稀釋基本每股收益(人民幣元)	不適用	不適用	0.56	0.72	0.78

綜合財務狀況表

	於12月31日				
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產					
非流動資產	371,188	427,401	254,415	269,682	299,058
流動資產	1,076,017	1,141,461	1,327,816	1,561,458	1,880,398
總資產	1,447,205	1,568,862	1,582,231	1,831,140	2,179,456
權益與負債					
總權益	445,942	489,688	414,122	704,207	782,369
非流動負債	120,038	121,149	94,540	101,152	104,476
流動負債	881,225	958,025	1,073,569	1,025,781	1,292,611
負債總計	1,001,263	1,079,174	1,168,109	1,126,933	1,397,087
權益與負債總計	1,447,205	1,568,862	1,582,231	1,831,140	2,179,456

