

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

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

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

摘要

1. 本集團本年度收入約為人民幣2,290.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,556.6百萬元增長約47.1%。
2. 本集團本年度毛利約為人民幣537.0百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣389.4百萬元增加約37.9%。本年度毛利率約為23.4%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度毛利率則約為25.0%，較上一財政年度下降1.6%。
3. 本集團本年度溢利約為人民幣251.3百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣160.9百萬元增長約56.2%。與此同時，本年度的本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣247.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣159.4百萬元增長約55.1%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積於二零二二年十二月三十一日約為90.6百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約73.9百萬平方米增長約22.6%。
5. 本集團本年度來自經營活動之現金流入淨額約為人民幣495.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣886.5百萬元減少約44.1%。
6. 董事會建議派付末期股息每股0.1港元，將以現金派付，惟合資格股東將可選擇以新股份形式收取末期股息以代替部分或全部末期股息現金。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	2,290,473	1,556,645
銷售成本		(1,753,477)	(1,167,289)
毛利		536,996	389,356
其他收入		16,516	10,921
銷售及營銷開支		(7,574)	(3,796)
行政及其他經營開支		(287,176)	(212,870)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(4,591)	(468)
融資收入淨額		71,071	21,509
分佔聯營公司業績		(533)	400
除所得稅前溢利		324,709	205,052
所得稅開支	8	(73,391)	(44,150)
年內溢利		251,318	160,902
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目： 換算海外業務財務報表時產生的 匯兌差額		34,020	323
年內全面收益總額		285,338	161,225
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		247,212	159,374
— 非控股權益		4,106	1,528
		251,318	160,902
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		281,232	159,697
— 非控股權益		4,106	1,528
		285,338	161,225
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本	9	0.19	0.13
攤薄	9	0.18	0.13

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,572	30,659
使用權資產		21,527	21,035
於聯營公司的權益		1,337	1,870
商譽		59,634	30,705
無形資產		16,564	10,069
遞延稅項資產		15,023	7,113
		<u>149,657</u>	<u>101,451</u>
流動資產			
存貨		39,602	12,260
貿易及其他應收款項	5	358,102	201,467
應收關聯方款項	7(a)	23,164	–
可收回所得稅		–	178
受限制銀行存款		32,929	35,887
現金及現金等價物		2,703,119	2,261,445
		<u>3,156,916</u>	<u>2,511,237</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	941,180	732,752
合同負債	4(a)	990,085	787,299
應付關聯方款項	7(b)	126	1,775
應付所得稅		68,963	38,093
計息借款		1,500	–
租賃負債		3,607	6,284
		<u>2,005,461</u>	<u>1,566,203</u>
流動資產淨值		<u>1,151,455</u>	<u>945,034</u>
總資產減流動負債		<u>1,301,112</u>	<u>1,046,485</u>

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

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

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

本公司的直接控股公司為建發國際投資集團有限公司(「建發國際」，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市)；建發房地產集團有限公司(「建發房產」，於中國註冊成立的有限公司)為本公司的間接控股公司，而本公司董事視廈門建發集團有限公司(「廈門建發」，於中國註冊成立的有限責任國有企業)為本公司的最終控股公司及控制方(「控股股東」)。

* 於中國成立的公司名稱之英文翻譯僅供參考。有關公司的正式名稱為中文。

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

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

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

重大會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟附註3所披露有關採納新訂及經修訂香港財務報告準則的會計政策變動及對本集團綜合財務報表的影響(如有)除外。

綜合財務報表乃按照歷史成本慣例編製。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)計值，原因為本公司董事認為人民幣為主要經濟環境的功能貨幣，於中國進行的大部分主要活動交易均以人民幣計值及結算，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

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

2.2 綜合基準

綜合財務報表納入本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日的財務報表。

附屬公司為本集團控制的實體。於本集團就其參與實體而對可變回報承擔風險或享有權利且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮有關該實體的實質權利(本集團及其他人士所持者)。

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

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

(i) 共同控制下的業務合併

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

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

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

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

(ii) 非共同控制下的業務合併

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

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

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

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

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

(iii) 擁有權權益變動

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

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

(iv) 獨立財務報表

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

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

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及會計政策變動

(i) 於二零二二年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

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

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

採納經修訂香港財務報告準則並無對所編製及呈列的本期間或過往期間之業績及財務狀況有重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售 或提供資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	披露會計政策 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

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

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

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

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

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

4. 收益及分部資料

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

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、商業物業運營管理服務及增值服務。管理層將審視業務(作為一個營運分部)的經營業績以進行資源分配。因此，本公司主要經營決策者認為本公司僅有一個受監察以作出戰略決定的分部。

收益主要包括來自物業管理服務、商業物業運營管理服務及增值服務的所得款項。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

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

有關主要客戶的資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自受廈門建發及其聯繫人控制的實體的收益佔本集團收益37%(二零二一年：39%)。除了受廈門建發及廈門建發聯繫人控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

地區資料

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

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收益相關的合同負債：

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

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

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認與轉入合同負債相關的收益：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計入年初合同負債的已確認收益		
物業管理服務	184,030	127,248
社區增值及協同服務	70,690	50,007
	<u>254,720</u>	<u>177,255</u>

(c) 未履行的履約義務

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

就社區增值及協同服務而言，於二零二二年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

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

5. 貿易及其他應收款項

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

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下管理的物業管理服務以及商業物業運營管理服務及增值服務。

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

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

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

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

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

(b) 其他應收款項

結餘主要指就物業的水電費及維護成本代業主支付的款項。

6. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方		152,897	90,970
— 關聯方		938	340
		<u>153,835</u>	<u>91,310</u>
其他應付款項	(a)		
應計費用及其他應付款項		95,227	86,686
代業主收取的款項		133,264	112,971
已收按金		156,144	124,785
應付增值稅		94,846	75,784
其他應付稅項		3,380	3,464
員工成本及應計福利		235,177	181,666
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項		69,307	56,086
		<u>787,345</u>	<u>641,442</u>
		<u>941,180</u>	<u>732,752</u>

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

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

7. 應收／(應付)關聯方款項

- (a) 應收關聯方款項

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

- (b) 應付關聯方款項

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

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

8. 所得稅開支

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

附註：

(a) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(b) 香港利得稅

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團的若干中國實體符合小型微利企業資格，故自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日，享有20%優惠稅率。年度應納稅所得額不超過人民幣1,000,000元，減按12.5%的折扣計算，並按20%繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣1,000,000元但低於人民幣3,000,000元，減按25%的折扣計算，並按20%繳納企業所得稅。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數計算。每股盈利乃使用年內已發行普通股加權平均數1,308,321,298(二零二一年：1,184,437,681)股計算如下：

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

(b) 每股攤薄盈利

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

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

10. 股息

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.1港元，合共約134,331,000港元(相當於約人民幣119,994,000元)，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。(二零二一年：每股0.06港元，合共80,176,000港元(相當於約人民幣65,552,000元))。於報告日期後的建議末期股息尚未確認為報告日期的負債。

管理層討論與分析

一、市場回顧

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

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

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二二年四月，我們榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名第30位，較二零二一年提升2位。我們亦於二零二二年七月榮獲上海易居房地產研究院及克而瑞物管頒佈的「2022物業服務力百強企業」稱號。我們秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的服務理念，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商，並承諾成為「國內一流的城市空間運營服務商」。

截至二零二二年十二月三十一日，我們的物業管理組合範圍遍佈中國16個省、直轄市及自治區的60個城市，包括北京、上海、廣州、深圳一線城市，我們的合同建築面積約為90.6百萬平方米，其中在管建築面積達約46.2百萬平方米。截至二零二二年十二月三十一日，我們向逾280,000戶家庭提供服務。

我們有四條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；(iii)非業主增值服務及(iv)商業物業運營管理服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

(二) 物業管理服務

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

於本年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣1,036.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣758.6百萬元增加約36.6%。物業管理服務收入的增長，主要是由於在管總建築面積的快速增長。

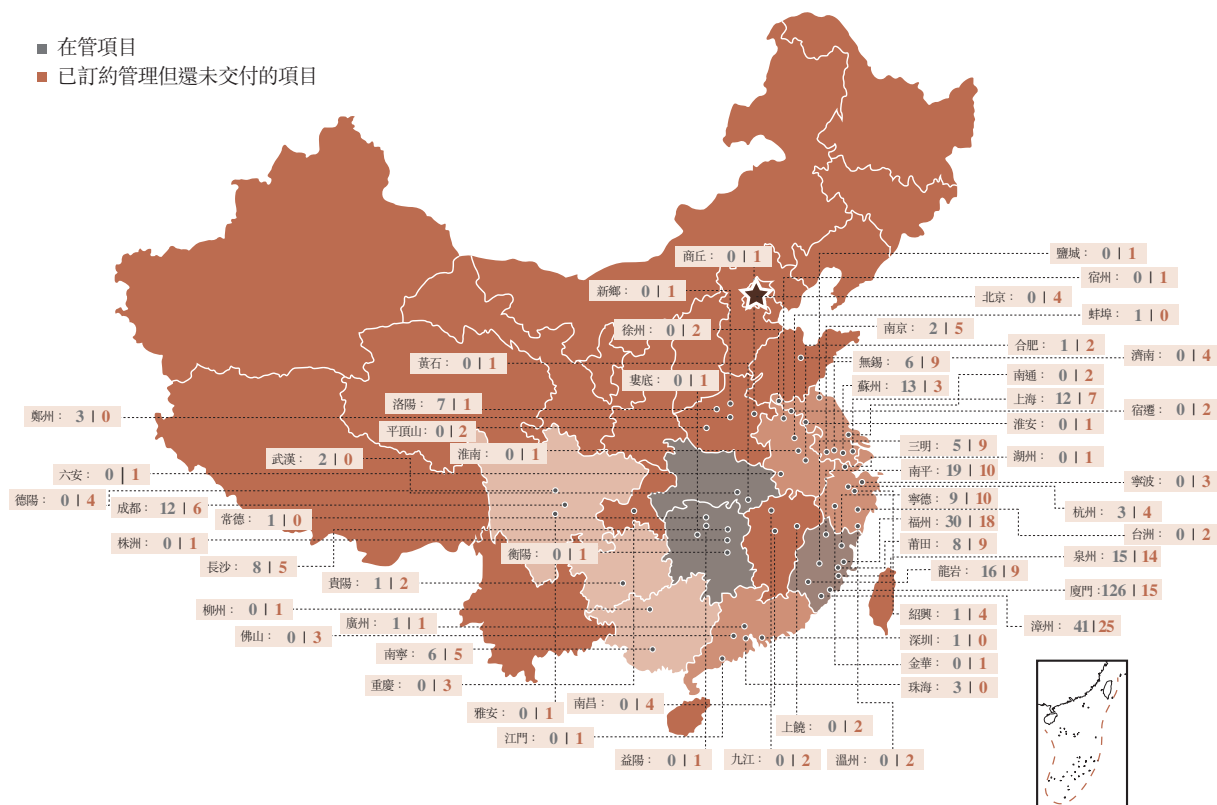
建築面積及項目數目

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

地理覆蓋範圍

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

下列地圖列示我們於二零二二年十二月三十一日分別按(i)合同建築面積；及(ii)在管建築面積劃分的在管物業地理覆蓋範圍：



下表載列截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積明細：

	於十二月三十一日			
	二零二二年		二零二一年	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
海西集群(附註1)	52,379	28,898	42,580	21,180
華東集群(附註2)	18,891	8,208	15,275	5,162
東南集群(附註3)	19,288	9,098	16,016	6,697
總計	<u>90,558</u>	<u>46,204</u>	<u>73,871</u>	<u>33,039</u>

附註：

1. 截至二零二二年十二月三十一日，我們在海西集群的城市包括龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、佛山、廣州、江門、深圳、珠海、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、婁底、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽、雅安及重慶；截至二零二一年十二月三十一日，我們在海西集群的城市包括龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、佛山、廣州、深圳、珠海、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽及重慶。
2. 截至二零二二年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、淮南、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、商丘、新鄉、鄭州、黃石、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、徐州、鹽城、濟南及上海；截至二零二一年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、六安、宿州、北京、洛陽、鄭州、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、濟南及上海。
3. 截至二零二二年十二月三十一日，我們在東南集群的城市包括福州、寧德、南平、三明、杭州、湖州、金華、寧波、紹興、台州及溫州；截至二零二一年十二月三十一日，我們在東南集群的城市包括福州、寧德、南平、三明、杭州、湖州、金華、寧波、紹興及溫州。

項目來源

截至二零二二年十二月三十一日，我們就物業管理服務與本公司控股股東廈門建發及其附屬公司、聯營公司及合營公司(不包括本集團)(「廈門建發集團」)簽訂的合約建築面積約為54.8百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日約44.0百萬平方米增長約24.4%。

在與廈門建發集團保持緊密的業務關係的同時，我們也積極透過多渠道進一步擴大我們的物業管理服務業務規模及增加我們於業內的市場份額。截至二零二二年十二月三十一日，我們就物業管理服務與獨立第三方簽訂的合約建築面積約為35.8百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日約29.9百萬平方米增長約19.9%。

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

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
廈門建發集團	27,937	587,667	56.7	18,986	443,494	58.5
獨立第三方	18,267	448,508	43.3	14,053	315,124	41.5
總計	<u>46,204</u>	<u>1,036,175</u>	<u>100.0</u>	<u>33,039</u>	<u>758,618</u>	<u>100.0</u>

在管物業類型

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

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

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
住宅	41,952	788,948	76.1	29,813	586,752	77.3
非住宅	4,252	247,227	23.9	3,226	171,866	22.7
總計	<u>46,204</u>	<u>1,036,175</u>	<u>100.0</u>	<u>33,039</u>	<u>758,618</u>	<u>100.0</u>

收益模式

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

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

	於十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年			二零二一年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
包乾制	45,572	1,012,208	97.7	32,407	734,612	96.8
酬金制	632	23,967	2.3	632	24,006	3.2
總計	<u>46,204</u>	<u>1,036,175</u>	<u>100.0</u>	<u>33,039</u>	<u>758,618</u>	<u>100.0</u>

(三) 社區增值及協同服務

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

於本年度，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣475.8百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣254.0百萬元增長約87.3%。該增加主要由於管理面積的增加致使客戶群不斷擴大以及公司不斷豐富社區增值及協同服務業務，例如對於家居生活服務，通過整合資源，豐富網上購物平台「建發物業臻選」，在食品、酒類及日用剛需板塊為客戶提供更高品質的產品。同時，本集團正在嘗試以自營模式開展到家服務，完善服務內容，提升客戶滿意度；智能社區服務方面，因擴大服務應用場景，極大拓寬了訂單及收入來源；同時，隨着推廣力度的加強以及物業管理新交付項目的增加，快速提升了家居美化服務的收入。

下表載列分別截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年度提供不同類型社區增值及協同服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年		二零二一年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
智能社區服務	118,622	24.9	53,990	21.3
家居生活服務	144,337	30.4	72,023	28.4
家居美化服務	69,089	14.5	18,113	7.1
房地產經紀及資產 管理服務	49,505	10.4	48,302	19.0
公共區域增值服務	57,000	12.0	39,225	15.4
養老及健康增值 服務	37,231	7.8	22,327	8.8
總計	<u>475,784</u>	<u>100.0</u>	<u>253,980</u>	<u>100.0</u>

(四) 非業主增值服務

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

於本年度，我們的非業主增值服務收入約為人民幣754.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣544.0百萬元增長約38.7%。該增加主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對接待、秩序維護及清潔服務需求的增加。

下表載列分別截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年度非業主增值服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年		二零二一年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
諮詢服務	6,811	0.9	7,358	1.4
接待、秩序維護及 清潔服務	<u>747,660</u>	<u>99.1</u>	<u>536,689</u>	<u>98.6</u>
總計	<u>754,471</u>	<u>100.0</u>	<u>544,047</u>	<u>100.0</u>

(五) 商業物業運營管理服務

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

於本年度，我們的商業物業運營管理服務收入約為人民幣24.0百萬元。截至二零二二年十二月三十一日，我們向20個商業項目提供服務，而本集團在管商業物業的建築面積為0.93百萬平方米。

三、財務回顧

收入

由於本集團持續發展業務，本年度錄得收入約人民幣2,290.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,556.6百萬元增加約47.1%。

下表載列截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年度本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,036,175	45.3	758,618	48.7
社區增值及協同服務	475,784	20.8	253,980	16.3
非業主增值服務	754,471	32.9	544,047	35.0
商業物業運營 管理服務	24,043	1.0	—	—
總計	<u>2,290,473</u>	<u>100.0</u>	<u>1,556,645</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收益來源。本年度，物業管理服務收入達約人民幣1,036.2百萬元，佔總收益約45.3%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本年度，我們的在管建築面積由二零二一年十二月三十一日約33.0百萬平方米增至二零二二年十二月三十一日約46.2百萬平方米。此乃由於我們與合作地產開發商的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎。

來自社區增值及協同服務的收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣254.0百萬元增至本年度的約人民幣475.8百萬元(增加約87.3%)，主要是由於本集團進一步優化業務結構。

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

為拓寬並豐富業務基礎，我們自二零二二年九月起開展商業物業運營管理服務。於本年度，來自商業物業運營管理服務的收入約為人民幣24.0百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣零元)。

銷售成本

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

毛利

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

其他收入

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

銷售及營銷開支

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

行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支主要包括員工成本(包括二零二一年限制性股份激勵計劃成本)，差旅及招待費用、諮詢費用、通訊及水電費用、折舊、辦公開支及其他開支(主要包括銀行手續費、資產處置損益、招聘費用及保險費用)。

於本年度，本集團的行政及其他經營開支總額約為人民幣287.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣212.9百萬元增加約34.9%，主要由於我們業務量的增長，我們行政人員的人數及平均工資均有所增長，以及隨着業務規模擴大所導致的辦公費用，諮詢費用及差旅及招待費的增加。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額

本集團的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣0.5百萬元增至本年度約人民幣4.6百萬元，主要由於貿易應收款項的增加。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額主要包括銀行存款利息收入、應收關聯方款項利息收入以及與本集團就辦公室的租賃物業所產生租賃負債有關的租賃負債利息。本年度，本集團的融資收入淨額約為人民幣71.1百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣21.5百萬元增加約230.4%，主要由於根據本公司與建發國際於二零二一年十月四日訂立的尾盤包銷協議下由本公司收取的預付釐定價格所產生的資金成本。

除所得稅前溢利

綜合上述因素影響，本年度本集團除所得稅前溢利約為人民幣324.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣205.1百萬元增加約58.4%。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣44.2百萬元增長至本年度約人民幣73.4百萬元，增長了約66.2%。該增加主要是由於業務增加導致本集團除稅前溢利增加所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

於本年度本公司權益持有人應佔年內溢利約為人民幣247.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣159.4百萬元增加約55.1%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、電子設備及其他固定資產。於二零二二年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣35.6百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣30.7百萬元增加約16.0%，主要是由於業務規模增長，對電子設備需求增加。

貿易及其他應收款項

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

現金及現金等價物

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

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、代業主收取的款項、收取的保證金及應計的員工成本及福利等。於二零二二年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二一年十二月三十一日約人民幣732.8百萬元增加至約人民幣941.2百萬元(增加約28.4%)，主要由於我們的物業管理規模擴大及員工人數增加所致。

合同負債

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

流動資金及財務資源

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

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產負債率(流動負債及非流動負債之和除以流動資產及非流動資產之和)約為61.5%(於二零二一年十二月三十一日：約60.5%)。

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

主要風險和不確定因素

政府政策風險

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

未來收購或擴張風險

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

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營公司及聯營公司

本集團於本年度並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合的一部分，亦無其他重大收購或出售任何附屬公司、合營公司及聯營公司。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

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

外匯風險

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

報告期後事項

截至本公告日期，本集團並無重大報告期後事項。

僱傭及薪酬政策

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

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

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

四、展望及前景

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

(1) 做優基礎物業服務，打造高質量發展的基本盤和根據地

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

(2) 深耕優質區域，質價並舉推動規模化發展

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

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

(3) 挖掘客戶需求，延伸服務邊界，把握多元發展機遇

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

(4) 堅定科技賦能，加碼科技投入，全面支撐戰略落地

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

綜上，本集團將以服務品質為支撐，積極把握行業發展趨勢，不斷加強服務品質與多元化發展建設，持續提高精細化運營能力，實現本公司長期穩定發展。

末期股息

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

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

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

股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二三年五月三十日(星期二)舉行。召開股東周年大會之通告及所有其他相關資料將於適當時候刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年五月二十三日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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

董事進行的證券交易的標準守則

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

企業管治常規

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

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，即李卓然先生(委員會主席)、李國泰先生及胡一威先生組成)已與管理層審閱本集團於本年度的綜合財務報表。

核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

年度報告

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

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

承董事會命
建發物業管理集團有限公司
主席兼非執行董事
林偉國

香港，二零二三年三月三十日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

非執行董事：

林偉國先生(主席)

許伊旋先生

獨立非執行董事：

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。