



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)

(A joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

股份代號 **Stock Code : 2210**



2021 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	10
五、 管理層討論及分析	13
六、 董事、監事及高級管理人員	23
七、 企業管治報告	31
八、 董事會報告	47
九、 監事會報告	66
十、 獨立核數師報告	69
十一、 綜合財務報表附註	81
十二、 四年財務摘要	152





一、公司資料

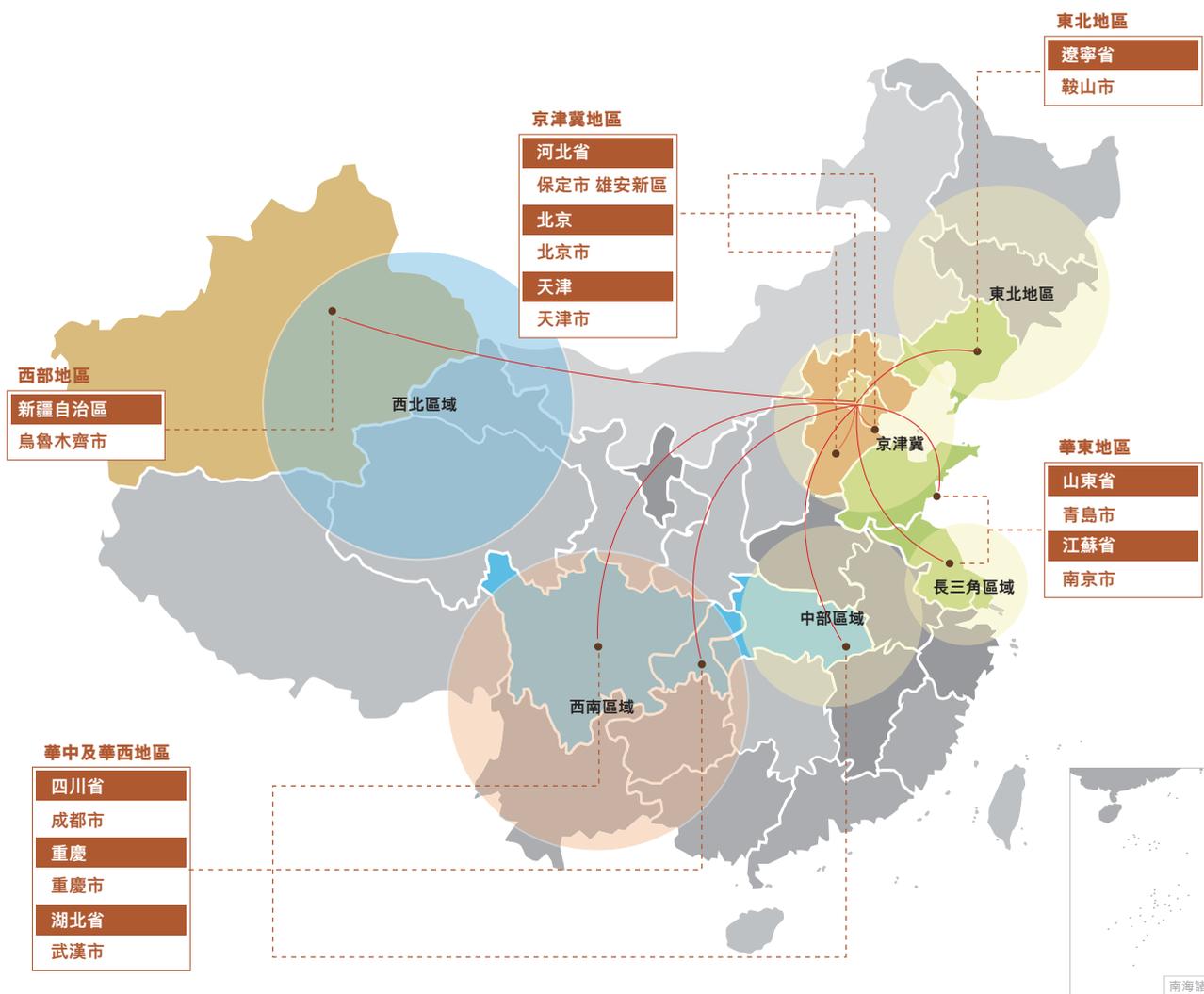
北京京城佳業物業股份有限公司（「**京城佳業**」或「**本公司**」）由北京城建集團有限責任公司（「**北京城建集團**」）聯合北京東城區屬國企北京天街集團有限公司（「**天街集團**」）於2020年12月22日共同發起創立，京城佳業於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（股票代號2210.HK），北京城建集團及所屬北京城建投資發展股份有限公司（「**城建發展**」）、北京住總集團有限責任公司（「**北京住總集團**」）、天街集團和其他H股股東分別持股26.44%、33.47%、14.24%、0.85%和25%。

京城佳業及其附屬公司（「**本集團**」）總在管物業面積超過31.6百萬平方米，經營業態多元化，包括寫字樓、公建、醫院、住宅、黨政機關辦公樓等，代表性項目有國家體育場（鳥巢）、城市副中心辦公樓、大型央企總部、北京市東西城胡同等。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、北京物業管理協會副會長單位，附屬公司為國際金鑰匙聯盟成員單位，連續數年榮登中國指數研究院發佈的「中國物業服務百強企業」、「中國特色物業服務領先企業」、獲得《中國物業管理》評選的「中國物業管理最具成長潛力企業」等稱號。位列2021中國主要城市物業服務優秀企業「北京TOP10」第3名，位列2021中國物業服務百強企業第24名。

一、公司資料

新時代，在全面建設社會主義現代化國家第二個百年奮鬥目標的新發展機遇下，作為保障有力、精準運維、追求卓越的首都「紅色管家」，京城佳業將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，致力打造一家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
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
孔偉平先生

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)

提名委員會

張偉澤先生(主席)
孔偉平先生
程鵬先生

戰略與投資委員會

(於2022年3月29日更名為戰略投資與ESG委員會)

張偉澤先生(主席)
楊軍先生
羅周先生
毛磊先生
孔偉平先生

風險合規管理委員會

楊軍先生(主席)
張偉澤先生
謝平先生
姚昕先生
孔偉平先生

監事會

劉鳳元先生(主席)
王偉先生(於2021年6月28日獲委任)
卞曉冬女士(於2021年6月28日辭任)
劉芳女士

聯席公司秘書

許祿德先生
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

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
中國北京市海澱區北太平莊路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

中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈A座8層

香港主要營業地點

香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓

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	
	2021年	2020年
收入(人民幣百萬元)	1,224.6	1,090.6
毛利(人民幣百萬元)	272.6	226.5
毛利率	22.3%	20.8%
年內溢利(人民幣百萬元)	84.1	68.8
淨利率	6.9%	6.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	82.8	57.5
每股基本盈利(人民幣元)	0.72	0.56
股東權益回報率(加權平均)	15.0%	15.2%

綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2021年	2020年
資產總值(人民幣百萬元)	1,831.1	1,582.2
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	1,087.3	747.0
權益總額(人民幣百萬元)	704.2	414.1
資產負債率	61.5%	73.8%



三、 年度大事記及榮譽

年度大事記

2021年1月，自主研發「為民服務接訴即辦管理系統」

1月，京城佳業自主研發為民服務接訴即辦管理系統，該系統採用PC客戶端+手機微信小程序並行的方式，大大提高工單處理時效，做到7×24小時隨時隨地「單單必跟蹤、有單及處理、派單即監督、回覆即統計」。

2021年2月，成立安全生產管理委員會

2月，京城佳業成立安全生產管理委員會，按照「管業務必須管安全，管生產經營必須管安全」要求，構建公司「大安全格局」。

2021年4月，加入金鑰匙國際聯盟

4月，京城佳業附屬單位加入金鑰匙國際聯盟，促進公司案場服務進一步與國際標準接軌，提升公司專業服務水平。

2021年6月，召開首屆「十佳物管項目經理」、「十佳服務之星」表彰暨事跡報告會

6月，京城佳業召開首屆「十佳物管項目經理」、「十佳服務之星」表彰暨事跡報告會。表彰一線職工在工作中的突出貢獻，引導和激勵廣大員工積極性幹事創業。

2021年7月，京城佳業與北京市平谷區人民政府簽訂戰略合作框架協議

7月，京城佳業與北京市平谷區政府簽約戰略合作，在推動政企兩級聯合「助農愛農」上做出有益的探索和實踐，進一步拓寬增值服務領域。

2021年7—8月，北京物業管理行業協會副會長單位、北京市建築業聯合會會員單位

7月，京城佳業被評為「北京物業管理行業協會副會長單位」；8月，京城佳業被評為「北京市建築業聯合會會員單位」，為進一步加強行業溝通，促進業務發展提供新的交流平臺。

2021年11月，京城佳業在香港聯合交易所主板成功掛牌上市

11月，京城佳業在香港聯合交易所主板成功掛牌上市，成為北京城建集團打造的第三家上市公司，是近五年來首個北京市屬國企H股IPO，更是香港市場第一家省級國有物管上市公司，全面提升北京市物管業務品牌形象，為國企改革樹立標桿。



三、 年度大事記及榮譽

2021年12月，京城佳業與延慶區屬國有企業成立北京佳業慶隆物業管理有限責任公司

12月，京城佳業與延慶區屬企業共同出資設立北京佳業慶隆物業管理有限責任公司，在城市公共服務和物業延伸服務實現新突破。

企業榮譽

2021年1月，「北京市青年突擊隊」

1月，京城佳業的胡寶玉突擊隊被共青團北京市委員會評選為「北京市青年突擊隊」。

2021年1月，「2021年度運營標桿項目」

1月，京城佳業的城建大廈項目被全聯房地產商會寫字樓分會評選為「2021年度運營標桿項目」。

2021年1月，「2021年度金融地產創新獎」

1月，京城佳業的中關村資本大廈項目被全聯房地產商會寫字樓分會評選為「2021年度金融地產創新獎」。

2021年1月，「2021年度品牌價值寫字樓獎」

1月，京城佳業的城科大廈項目被全聯房地產商會寫字樓分會評選為「2021年度品牌價值寫字樓獎」。

2021年2月，「全國百家宣傳示範單位」

2月，京城佳業的附屬單位被住房城鄉建設部評選為「全國百家宣傳示範單位」。

2021年4月，「2021中國物業服務百強企業」

4月，京城佳業被中國指數研究院評選為「2021中國物業服務年度社會責任感企業」、「2021中國物業服務特色品牌企業－施工現場物業化」。在2021中國物業服務百強企業綜合實力排名第24。

2021年4月，「全國工人先鋒號」

4月，京城佳業附屬單位的東城城市服務中心被全國總工會評選為「全國工人先鋒號」。

2021年7月，「安定循環經濟園區項目－施工現場物業化標桿項目」

7月，京城佳業安定循環經濟園區項目被中國指數研究院評選為「施工現場物業化標桿項目」。

2021年7月，「國家四鑽級酒家」

7月，京城佳業附屬單位被全國酒家酒店等級評定委員會評選為「國家四鑽級酒家」。



三、 年度大事記及榮譽

2021年9月，「2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「北京京城佳業物業股份有限公司的品牌價值：人民幣貳拾柒億元」

9月，京城佳業被中國指數研究院評選為「2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「北京京城佳業物業股份有限公司的品牌價值：人民幣貳拾柒億元」。

2021年11月，「最美物業集體」、「最美物業個人」

11月，京城佳業附屬單位的東城城市服務中心被住房城鄉建設部精神文明建設辦公室「最美物業集體」榮譽稱號。公司員工孫秀玲、王薇被評選為「最美物業個人」。

2021年12月，「智能物業達標項目」

12月，京城佳業重慶龍樾灣項目被重慶市物業管理協會評選為「智能物業達標項目」。

2021年12月，「2020-2021年度北京市青年文明號」

京城佳業的城市副中心項目、通州副中心A3項目、上河灣客服中心等被共青團北京市委員會評選為「2020-2021年度北京市青年文明號」。



四、 董事長致辭

謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績。

回顧2021

2021年，是「十四五」規劃的開局之年，是公司創立後首個完整的運營之年，更是公司成功登陸資本市場的關鍵之年。面對百年變局和世紀疫情，在社會各界同仁的鼎力支持下，在全體員工的勇毅拼搏下，公司做到政治上同向、思想上同心、步調上同頻、行動上同力。聚焦主業，深度融合發展取得新成績，綜合實力提升取得新突破。

發展指標保持穩健增長

全面完成年初計劃的經濟指標。實現營業收入約為人民幣1,224.6百萬元，較2020年同期增加約12.3%；毛利約為人民幣272.6百萬元，較2020年同期增加約20.4%；實現年內溢利約為人民幣84.1百萬元，較2020年同期增長約22.4%；本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣82.8百萬元，較2020年同期增長約43.9%。董事會建議派發2021年年度股息為每股人民幣0.1581元（含稅）。實現本集團「十四五」規劃良好開局。

綜合實力保持多維提升

高效完成年初擬定的工作目標。2021年2月正式啟動全球發售，2021年11月在聯交所主板成功上市，成為香港市場第一家省級國有H股物管上市公司。躋身「2021中國物業服務百強企業」第二十四位，榮獲「中國物業服務年度社會責任感企業」、「中國物業服務特色品牌企業—施工現場物業化」等稱號。成為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。展示了「國匠」風采和集團實力，樹立了國企改革和融合發展的標桿。

市場拓展保持多向發力

全力完成年初籌劃的營銷坐標。在深耕京津冀的基礎上，立足首都、輻射全國，截止2021年12月31日，公司規模版圖擴展至重慶、青島、成都、烏魯木齊等全國9個省市，在管面積31.6百萬平方米，在管物業項目共有190個。服務業態再添新格局，新中標了政府行政辦公樓、部隊後勤營院、城市公園、城市街區等多個項目。大力推進「案場服務」、「房屋經紀」、「美居服務」、「少兒看護」、「工程服務」等。在奠定胡同物管領跑者和標準制定者的基礎上，新拓施工現場物業化管理新模式。



四、 董事長致辭

協同社會治理多元聯動

繼續完成政府擬定的戰略航標。積極融入國家重大發展戰略，始終站在與國家政策同頻共振的角度，和北京市東城區簽訂戰略協議，升級胡同物業管理，協助做好小巷管家。與北京市延慶區區屬國企成立合資公司，探索老城改造和城市公共服務。與北京市平谷區簽訂戰略協議，開展農副產品進社區等活動。繼續高效協同各級政府構建網格防疫陣線，用使命和責任守護社區家園，以專業力量保障客戶運營生產。全力以赴做好北京市垃圾分類工作，營造環保家園、打造綠色北京，實現可持續性發展。

展望未來

本集團將圍繞打造「全國知名的城市服務和美好生活服務提供商」的戰略目標，堅持「以首善標準鑄造品牌，以首善標準科技賦能，以首善標準創造價值」。搶抓城市化革命、科技化革命、資本化革命帶來的機遇，清晰發展定位，承擔職責使命。保持清醒頭腦，認清優勢和短板。堅定發展信心，加強緊迫感和責任感。始終聚焦「擴規模、增效益、強管理、築品牌」。在繪好「路線圖」和明確「任務書」的同時，列出「時間表」和指定「責任人」，確保「施工圖」變成「實景圖」，推動公司高質量發展開新局。

穩中求進、多措並舉，持續推動規模增長

打好規模擴張的「組合拳」，科學落實募集資金使用計劃，高效推進投資收併購工作，積極尋求優質標的公司。加大外拓市場力度，形成新突破。落實大客戶、大區域、大項目營銷策略。繼續跟進部隊營院、政府公建、醫院、學校、產業園區等領域，實現城市運營、城市更新等新業態的突破。加大推廣施工現場物業化管理的工作力度，持續擴展服務範圍，打造標桿性試點項目，建立管理標準、服務模式、套餐式、菜單式的服務清單，形成業務規模。拓展場景謀劃增值服務佈局，緊緊圍繞業主生活服務、城市運營、產業鏈協同發展的新需求培育新業務。

深化改革、強化管理，持續提升治理水平

完善公司治理結構，提升管控能力。加強基礎管理、法人治理、合規管理，加強公司總部引領能力建設。加強內部融合，提升平台公司管控力。適時成立相關事業部。推進所屬公司資源整合和融合發展，提升企業管控能力，壓縮管理層級，減少低效企業數量。認真履行信息披露義務，做到及時、準確、完整、真實。持續做好投資者關係工作，順暢溝通渠道，加強公司的透明度，提升公司在資本市場的形象，增強公司在資本市場的認可度和投資價值。



四、 董事長致辭

對標對表、創新驅動，持續促進提質增效

主動對標行業頭部企業和上市物管企業的關鍵指標，找到效率與品質的平衡點，打造長遠可持續的盈利能力。加強成本管控，夯實經營基礎實現提質增效。抓好以項目為中心的經營管理，強化項目創效的價值導向。通過科技賦能，提升運營效率實現提質增效。推進公司數字化轉型整體方案落地，全力打造智慧物業。通過「業務數字化、數字業務化」，制定重點數字化轉型項目，實現業財一體化技術下的數據共享，實現降低人工成本，提升服務能力和管控效率。適時推出股權激勵計劃，打造企業和人才發展共同體，提升企業人才效能。

強化理念、提升能力，持續擦亮北京服務品牌

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」增加京城佳業辨識度。以客戶需求為導向，紮實推進社區生活服務，為業主創造服務價值；將業務做大做強，用業績為股東創造價值。打造標準化、專業化、精細化、人性化的物業服務。充分發揮國企背景、區位優勢，圍繞胡同物業、大都市運營服務、城市更新和老舊小區改造提升等資源稟賦打造我們的經營差異化和特色化，並在京津冀地區形成領先的競爭優勢。當好「紅色管家」，做好「北京服務」，構築京城佳業物業服務價值高地，提升京城佳業品牌價值。

「開局就是決戰，起步就是衝刺」，我們將持續推動公司高質量發展，致力於打造一個清晰的公司、一個健康有活力的公司、一個行業影響力大的公司，一個受尊重的公司。最後，本人代表本集團謹此衷心感謝本集團股東、客戶及供應商的支持和信任，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
2022年3月29日



五、 管理層討論及分析

行業分析

受政策、需求、供給和資本市場等因素驅動，物管行業總體保持良好發展趨勢，呈現出規模化、專業化、標準化和智能化，以及「規模為王、強者恆強」的行業特點。

行業屬性未變，物企長期投資價值仍可期

物管行業正向現代服務業轉型升級，未來市場空間巨大。規模大、成長性好、盈利能力強的物企依然具有長期投資價值。

擴規模仍將持續，市場分化加劇

物業行業市場集中度顯著提升，行業「馬太效應」凸顯，市場分化加劇。大企業仍在高速增長，中小型物企需彎道超車。

多種經營服務場景更多元，業務模式更成熟

物業行業連接着諸多的「最後一公里」，是社會基層治理的基石，傳統的「四保」服務和多元化增值服務更能有效滿足人們「日益增長的美好生活需要」。

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65.9%

截至2021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806.9百萬元，較2020年同期上升約10.1%，主要由於本集團在管物業項目管理面積的增長。

下表載列於所示期間本集團合同管理面積的變化情況：

項目來源	截止12月31日止					
	2021年		2020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 %		
關聯方	21,427	62.9	19,005	61.4	2,422	12.7
第三方	12,651	37.1	11,954	38.6	697	5.8
合計	34,078	100.0	30,959	100.0	3,119	10.1

五、 管理層討論及分析

作為全國領先的龍頭建築企業，本公司控股股東北京城建集團及城建發展以及北京住總集團的穩健發展和支持為本集團帶來了持續的業務增量。截至2021年12月31日，來自北京城建集團及其關聯方的合同管理面積約為21.4百萬平方米，較2020年12月31日的合同管理面積增長約2.4百萬平方米。

在招投標方面，年內本集團加大市場開拓力度，提升服務品質，樹立品牌形象，積極參與市場競爭，實現新簽約第三方合同項目10個，對應單年合同額約為人民幣53.2百萬元（不含續簽項目）。

下表載列於所示期間或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					
	2021年		在管 項目數量	2020年		在管 項目數量
	在管面積 千平方米	%		在管面積 千平方米	%	
關聯方	18,762	59.3	124	17,944	61.7	118
第三方	12,875	40.7	66	11,132	38.3	57
合計	31,637	100.0	190	29,076	100.0	175

截至2021年12月31日，本集團在管面積約為31.6百萬平方米，其中來自北京城建集團及其關聯方的項目在管面積約為18.8百萬平方米，來自第三方項目在管面積約為12.9百萬平方米。

本集團加速推進多元化、多業態發展戰略，在住宅管理規模穩健增長基礎上，進一步推進非住宅業態增長。截至2021年12月31日，非住宅業態在管面積約9.5百萬平方米，在管理規模中的比重為30.1%。年內，非住宅物業的管理收入所得約人民幣376.4百萬元，佔物業管理服務總體收入的約46.7%，較2020年同期增長8.4%。

五、 管理層討論及分析

下表載列於所示期間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：

項目來源	截至12月31日止									
	2021年				2020年					
	收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%	在管 項目數量	收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%	在管 項目數量
住宅物業	430,415	53.3	22,109	69.9	125	385,596	52.6	20,509	70.5	118
非住宅物業	376,441	46.7	9,528	30.1	65	347,390	47.4	8,567	29.5	57
總計	806,856	100.0	31,637	100.0	190	732,986	100.0	29,076	100.0	175

針對住宅物業，本集團以現代化、人性化、專業化和親情化的物業服務理念，致力於將業主精神文化需求與建設和諧社區相融合，年內本集團通過標準化服務、定制化增值服務體系提升運營效率，穩固服務品質。截至2021年12月31日，本集團住宅物業的在管面積約為22.1百萬平方米，佔總在管面積約69.9%。截至2021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430.4百萬元，較2020年同期增長約11.6%，佔本集團物業管理服務總收入的約53.3%。

針對商業物業，本集團依託多年的商業物業專業管理經驗，深刻理解客戶服務需求，不斷創新商業物業服務體驗。年內，本集團加速拓展市場化標桿項目。截至2021年12月31日，本集團商業物業的在管面積約為1.3百萬平方米，較2020年同期增長約12.9%。

針對公共及其他物業，本集團結合公建物業講政治、重安全、嚴要求和高標準的管理特點，提供一體化後勤保障服務方案。不斷擴大包括高校及教研物業、城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施、施工現場物業服務等多重業態的全國化版圖。截至2021年12月31日止年度，本集團在管公共及其他物業的項目數量為27個，較2020年年底增加6個，在管面積增加約56.4萬平方米。

針對胡同物業，本集團是胡同物業管理領域的領跑者和標準制定者。本集團以黨建引領，推動物業服務融入社會治理，充分彰顯了胡同特色，以管理服務為手段，尋找胡同幸福生活密碼，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。截至2021年12月31日止年度，本集團在管胡同物業的項目數量為7個，共335條，在管面積約6.4百萬平方米。

五、 管理層討論及分析

非業主增值服務：佔總收入約11.8%

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
租戶招攬及管理服務	54,190	37.4	52,856	47.0
案場和樣板間管理和交付服務	57,472	39.7	36,109	32.1
其他	33,129	22.9	23,454	20.9
總計	144,791	100.0	112,419	100.0

截至2021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144.8百萬元，較2020年同期增長約28.8%，主要由於本集團服務的案場和樣板間管理項目有所增加及工程運營及維護服務收入增長。

本集團案場和樣板間管理和交付服務通過十餘年的經驗積累，先後為知名地產銷售案場提供高品質服務，加盟國際金鑰匙聯盟組織，植入金鑰匙極致服務理念，給客戶帶來「滿意加驚喜」的高品質服務體驗。案場服務根據項目特色採取個性化定制服務、以優質的現場服務，營造未來美好生活服務場景，給客戶帶來舒適的購房體驗，促進業務成交。

社區增值服務：佔總收入約22.3%

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
供熱服務	135,082	49.5	121,673	49.6
車位運營服務	61,987	22.7	56,456	23.0
餐飲服務	36,396	13.3	25,572	10.4
其他	39,472	14.5	41,448	17.0
總計	272,937	100.0	245,149	100.0



五、 管理層討論及分析

截至2021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272.9百萬元，較2020年同期增長約11.3%，主要由於本集團供暖服務、車位運營服務收入增長及餐飲服務規模的擴大。

本集團目前負責北京地區10個供熱廠（30個項目）的供熱運營服務，供熱面積達4.1百萬平方米，供熱能力為285.9兆瓦，為約42,000戶服務。我們通過供熱設備燃燒器更新、供熱管理智能調控等先進技術改造和科技應用，不斷降低碳排放量，踐行國家生態環保理念，實現供熱服務節能高效，做溫暖萬家的服務商。

本集團為首家進駐北京城市副中心的餐飲服務團隊和首批進入雄安新區的餐飲團隊，曾提供保障建國七十年慶典人員方陣供餐服務和疫情防控期間保障小湯山戰備醫院供餐服務。本集團擁有一支強勁專業的項目餐飲管理團隊，嚴格遵守國家食品安全管理制度，與時俱進，推陳出新，不斷創新研究各類菜品，為客戶提供潔淨、舒適的用餐環境。

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				
	2021年		2020年		增長率
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	806,856	65.9	732,986	67.2	10.1
非業主增值服務	144,791	11.8	112,419	10.3	28.8
社區增值服務	272,937	22.3	245,149	22.5	11.3
合計	1,224,584	100.0	1,090,554	100.0	12.3

截至2021年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,224.6百萬元（2020年：約人民幣1,090.6百萬元），較2020年同期增加約12.3%。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。



五、 管理層討論及分析

營業成本

截至2021年12月31日止年度，本集團的營業成本約為人民幣951.9百萬元（2020年：約人民幣864.1百萬元），較2020年同期上升約10.2%。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。

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：

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度					
	2021年 毛利 (人民幣 千元)	2021年 毛利佔比 %	2021年 毛利率 %	2020年 毛利 (人民幣 千元)	2020年 毛利佔比 %	2020年 毛利率 %
物業管理服務	175,190	64.2	21.7	148,578	65.6	20.3
非業主增值服務	52,837	19.4	36.5	38,587	17.0	34.3
社區增值服務	44,622	16.4	16.3	39,309	17.4	16.0
合計	272,649	100.0	22.3	226,474	100.0	20.8

截至2021年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣272.6百萬元，較2020年同期的約人民幣226.5百萬元增長約20.4%。本集團的毛利率從2020年同期約20.8%增至約22.3%。

截至2021年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為21.7%（2020年：20.3%）。本集團非業主增值服務的毛利率約為36.5%（2020年：約34.3%）。本集團社區增值服務的毛利率約為16.3%（2020年：約16.0%）。本集團各業務毛利率較上年持續上升。

行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣163.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣143.6百萬元增加約14.1%，主要由於(i)本集團業務發展，增聘僱員帶來的薪酬福利以及相關支出較2020年同期有所增長；及(ii)2021年上市後的審計費、諮詢費增加。



五、 管理層討論及分析

其他收入

截至2021年12月31日止年度，其他收入約為人民幣5.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣13.6百萬元減少約57.7%。主要歸因於投資性房地產公允價值變動影響。

年內溢利

截至2021年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣84.1百萬元，較2020年同期的約人民幣68.8百萬元增長約22.4%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣82.8百萬元，較2020年同期的約人民幣57.5百萬元增加約43.9%；淨利率約為6.9%，較2020年的約6.3%上升約0.6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)本集團於年內控制成本。

流動資產及資本架構

本集團於截至2021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2021年12月31日，流動資產約為人民幣1,561.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣1,327.8百萬元增長約17.6%。於2021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（2020年12月31日：約1.2倍）。

截止2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,087.3百萬元，較於2020年12月31日約人民幣747.0百萬元增長約45.5%，主要是由於本公司發行本公司H股（「H股」）所增加的募集資金，以及收回關聯方款項。

截止2021年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣704.2百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣414.1百萬元增加了約人民幣290.1百萬元，增長約70.0%，主要是由於本公司發行H股所得募集資金致使本集團權益的增加及本年實現的利潤貢獻。

截止2021年12月31日，本集團的資產負債率約為61.5%，相比2020年12月31日的73.8%減少了約12.3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2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣33.6百萬元，較於2020年12月31日約人民幣25.0百萬元，增加約人民幣8.6百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公用電子設備、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2021年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣105.2百萬元，較於2020年12月31日約人民幣103.6百萬元，增加約人民幣1.6百萬元，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

截止2021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462.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣568.9百萬元減少約人民幣106.4百萬元，主要是本集團加大力度清收以前年度款項。

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2020年12月31日的約人民幣233.2百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣14.7百萬元，主要是收回存在關聯方的款項。

應付賬款及其他應付款項

截止2021年12月31日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣732.1百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣743.1百萬元基本持平。

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2020年12月31日及2021年12月31日的其他應付款項分別約為人民幣579.2百萬元及人民幣503.4百萬元，該減少主要是由於2021年支付關聯方款項。

資本開支

我們的資本開支由截止2020年12月31日止年度的約為人民幣4.8百萬元增加至2021年12月31日止年度的約為人民幣16.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。

借款

於2021年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

重大投資、重大收購及出售

本集團於截至2021年12月31日止年度概無任何重大投資、收購及出售。本公司於2021年12月28日與北京慶隆建設管理有限公司訂立發起人協議以成立合資公司，合資公司註冊資金為人民幣10.0百萬元，其中本公司計劃以現金出資人民幣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2021年12月28日公告。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，本集團並無重大投資或收購重大資本資產的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

五、 管理層討論及分析

上市所得款項淨額用途

本公司H股於2021年11月10日（「上市日期」）成功在聯交所上市，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2021年12月31日止，本公司並未使用所得款項淨額。所得款項淨額已作為計息存款存放於香港的持牌銀行。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。

於2021年12月31日，本集團的所得款項淨額詳情如下：

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	悉數動用餘下 所得款項的預期時間表
			2021年 12月31日 實際使用的 所得款項 百萬港元	2021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	2024年12月31日或之前
發展增值服務	25%	61.73	-	61.73	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	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	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	2024年12月31日或之前
— 升級內部操作系統	4%	9.88	-	9.88	2024年12月31日或之前
— 推廣物聯網技術的應用	3%	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	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	不適用
總計	100%	246.91	-	246.91	



五、 管理層討論及分析

或然負債

於2021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。外幣交易主要來自上市的所得款項以及支付以港幣計值的專業費用。於2021年12月31日，主要的非人民幣資產為現金及現金等價物港幣276.8百萬元（相當於人民幣226.3百萬元）。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，52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自2021年7月至今在北京物業管理行業協會擔任副會長。

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，53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月至今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，49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。

自2019年12月至今在中國物業管理協會產學研專業委員會擔任副主任委員。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有限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，45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。

謝平先生，51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。謝先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。謝先生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、風險合規管理委員會成員。

謝先生自2002年7月起在北京城建集團工作，先後擔任企業管理部副部長及部長，主要參與該公司戰略規劃制定、經濟活動分析、績效考核與薪酬管理。



六、 董事、監事及高級管理人員

謝先生於1995年7月畢業於中國人民大學，獲得學士學位；於2003年8月畢業於中國科學院研究生院管理科學與工程專業，獲得碩士學位。謝先生於2005年1月及2005年12月分別獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師及高級工程師資格。

毛磊先生，43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。

程鵬先生，47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及提名委員會成員。

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。



六、董事、監事及高級管理人員

孔偉平先生，52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、戰略投資與ESG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。孔先生目前在北京市鑫諾律師事務所擔任律師，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。

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，46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，自2017年11月至今，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，自2022年2月至今，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，自2017年12月至今，於杰地集團有限公司（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。



六、董事、監事及高級管理人員

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，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，並於2017年5月至2019年5月期間在星光文化娛樂集團有限公司(股份代號：01159)擔任獨立非執行董事。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)價值報告基金會(VRF)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，57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。

劉先生自2004年10月起在北京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月至今擔任北京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。



六、董事、監事及高級管理人員

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。

王偉先生，53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。

王先生在北京東方容和物業管理有限責任公司自2020年7月至2021年11月擔任總經理。

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。

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。

劉芳女士，39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。



六、 董事、監事及高級管理人員

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。

許祿德先生，53歲，為本公司副總經理、董事會秘書及聯席公司秘書。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，許先生於1999年10月至2021年1月期間在城建發展先後擔任業務經理、投資部副部長及部長，主要負責投資管理工作；於2015年4月至2021年1月期間在北京城建（蕪湖）股權投資管理有限公司擔任總經理，主要負責投資管理工作；於2018年3月至2021年1月期間在深圳市中科招商創業投資有限公司擔任董事及董事長，主要負責投資管理工作。

許先生於1999年7月畢業於天津大學投資經濟專業，獲得本科學歷。許先生於1999年9月獲北京市中級專業技術協會職務評審委員會授予工程師（計算機應用）資格。

李鵬女士，48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，49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年起任職北京城建集團有限責任公司法律事務部。

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，39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

許祿德先生，本公司的聯席公司秘書，其履歷請參閱上文「高級管理層人員」。

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企業服務執行董事。莫女士擁有逾22年的專業及內部公司秘書工作經驗。莫女士於2011年11月獲得香港浸會大學應用會計與金融理學碩士學位。莫女士於2011年12月成為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會的資深會員。



七、 企業管治報告

董事會謹此提呈自上市日期至2021年12月31日期間的企業管治報告。

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，以保障本公司股東（「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企業管治守則（截至2021年12月31日的版本）（「企業管治守則」），作為其自身之企業管治守則。自上市日期至2021年12月31日期間，本集團已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

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，彼等自上市日期至2021年12月31日期間一直遵守標準守則。

董事會

董事會組成

於2021年12月31日，董事會由九名董事組成，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。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
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



七、 企業管治報告

董事的個人簡歷資料載列於本年報的「董事、監事及高級管理人員」一節。各董事會成員與其他董事、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。

董事長及總經理

企業管治守則之守則條文A.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2021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

獨立非執行董事憑借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。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。

自上市日期至2021年12月31日期間，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（其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長）的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的上市規則第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。



七、 企業管治報告

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；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）。

每名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巧、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。

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。



七、 企業管治報告

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，本公司旨在透過考慮多項因素（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業或其他經驗、獨立性、技能及知識）實現董事會多元化。本公司亦將不時考慮本公司自身的業務模式及特定需求。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。

目前董事會組成多元化的分析列表如下：

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	
謝平先生	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
董事人數	2	3	4

性別

性別組別	男性	女性
董事人數	9	0



七、 企業管治報告

董事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42歲至53歲之間。本公司監事之一劉芳女士、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之一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。本公司已於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，亦在有需要時就政策的任何修訂向董事會提出建議。

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。本公司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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

審計委員會

自上市日期起至2021年12月31日期間，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）、謝平先生（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。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；



七、 企業管治報告

- (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。

自上市日期至2021年12月31日期間，審計委員會共召開1次會議，審議通過了《聘用2021年度會計師事務所》的議案。

薪酬與考核委員會

自上市日期起至2021年12月31日期間，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）、楊軍先生（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，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；執行董事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。

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。

自上市日期起至2021年12月31日期間，薪酬與考核委員會共召開1次會議，審議通過了《推行經理層成員任期制和契約化管理工作方案》的議案。



七、 企業管治報告

提名委員會

自上市日期起至2021年12月31日期間，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。

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。

自上市日期起至2021年12月31日期間，公司未發生董事的人選或提名政策的變更，因此提名委員會並無舉行任何會議。

戰略與投資委員會（於2022年3月29日更名為戰略投資與ESG委員會）

自上市日期起至2021年12月31日期間，戰略與投資委員由五名董事組成，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）及孔偉平先生（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。

戰略投資與ESG委員會的主要職責包括：

- (i) 對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；



七、 企業管治報告

- (iv) 對其他影響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、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。

自上市日期起至2021年12月31日期間，戰略投資與ESG委員會共召開1次會議，審議通過了《京城佳業與延慶區屬企業慶隆公司成立物管合資公司》的議案、《京城佳業「十四五」總體發展規劃》的議案。

風險合規管理委員會

自上市日期起至2021年12月31日期間，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)、謝平先生(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。

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，獨立履行風險管理職責，其中包括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；



七、 企業管治報告

- (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；
- (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。

自上市日期起至2021年12月31日期間，風險合規管理委員會並無舉行任何會議。

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。年內，本公司共召開了四次股東大會，包括一次股東周年大會和三次臨時股東大會，分別是：於2021年2月9日召開的本公司2021年第一次臨時股東大會、於2021年4月23日召開的本公司2021年第二次臨時股東大會、於2021年6月28日召開的本公司2020年度股東大會及於2021年10月11日召開的本公司2021年第三次臨時股東大會。除2021年第一次臨時股東大會在北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈三層第一會議室召開外，其他會議均在北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室召開。

上述四次股東大會共審議通過議案24項（含分項表決），議案內容主要包括本公司H股上市事宜、董事選舉、修訂公司章程等。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。

董事會於年內召開了八次會議，共審議通過議案86項。議案內容主要涉及本公司H股上市事宜、董事會及董事會下屬各專門委員會委員選舉、修訂公司章程等。

七、 企業管治報告

下表載列了各董事於年內之董事會會議及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	8/8	不適用	0/0	不適用	1/1	0/0	4/4
楊軍先生	8/8	不適用	不適用	1/1	1/1	0/0	4/4
羅周先生	7/8	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用	4/4
姚昕先生	8/8	不適用	不適用	不適用	不適用	0/0	4/4
謝平先生	8/8	1/1	不適用	不適用	不適用	0/0	4/4
毛磊先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用	4/4
程鵬先生(附註1)	1/2	不適用	0/0	1/1	不適用	不適用	1/1
孔偉平先生(附註1)	2/2	1/1	0/0	1/1	1/1	0/0	1/1
江智武先生(附註1)	2/2	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1

附註：

1. 程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生獲委任為獨立非執行董事，自2021年10月11日起正式生效。
2. 由於本公司提名委員會及風險合規管理委員會於2021年11月10日成立，故於本年內上述董事會專門委員會並無舉行任何會議。

董事培訓與職業發展

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。此外，為籌備全球發售，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2021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
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2021年12月31日止年度，董事及主要行政人員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9。

截至2021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	3
500,001-1,000,000	1

企業管治職能

董事會有責任履行企業管治守則之守則條文A.2.1條所載的職能。

自上市日期起至2021年12月31日期間及截至本報告日期，董事會已制定及檢討發行人的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；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《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

本集團圍繞「十四五」戰略規劃及年度經營發展目標，首先由本公司各部門及子公司（下稱各單位）分別收集風險信息，進行風險識別、分析與評估；其次，上述各單位的風險評估結果匯總至本公司風險管理牽頭部門，經過排序整理後形成本集團的重大風險清單（或稱重大風險庫），報總經理批准後作為本集團內部控制的重點。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。在風險管理策略方面，按風險程度從重大到輕微，本集團分別採取迴避、管控和接受的策略。

本集團通過內部控制體系的運行來管控企業運營中的採用管控與接受策略來管理的風險。本公司各業務部門及所屬子公司，是上述風險管理的第一道防線，在業務處理、操作中落實風險管控措施。本公司法律合規部作為風險管理綜合職能部門，與其他職能部門共同組成第二道防線，開展專業風險管理工作，既賦能又監督，發揮風控的查漏補缺作用。本公司還建立風險管理的內審機制，同時也是內部控制監督評價機制，即由審計部門（現為董事會秘書部的審計崗）來執行對風險管理與內部控制的監督評價。這是本集團風險管理的第三道防線。

就財務風險，本公司通過制定並執行財務報告管理制度、採取內部審批、外部審計等一系列控制措施，合理地保證了財務報告內部控制的有效，使得財務報告風險可控。就運營方面的安全生產管理風險，通過建立安全生產管理體系，制定安全事故防控措施，嚴格落實企業主體責任；對於物業管理服務的不合規風險，通過建立服務標準體系來明確合規義務，實現合規運營。

董事會認為，本集團2021年度風險管理及內部監控系統運行良好，總體風險水平在本集團可承受範圍內。

董事會確認對本集團風險管理及內部監控系統負責，並定期檢討該等制度的有效性；承認該風險管理及內部監控系統旨在管理與達成業務目標相關的風險，而非消除未能達成業務目標的風險；且只能就不會由重大失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。



七、 企業管治報告

處理及發放內幕消息的程序

本公司參照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。

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2021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2021年12月31日止年度，本公司就2021年度就審計服務向外部核數師畢馬威會計師事務所的酬金為人民幣2.3百萬元。除此外，本公司外部核數師於年內沒有向本公司提供其他審核或非審計服務。

聯席公司秘書

許祿德先生（本公司副總經理及董事會秘書）及莫明慧女士（外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的企業服務執行董事）已獲委任為本公司聯席公司秘書。

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

於截至2021年12月31日止年度，許祿德先生及莫明慧女士已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業培訓。

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聯交所網站刊登。



七、 企業管治報告

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。

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。



七、 企業管治報告

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》並於公司網站(www.bcjps.com)刊發並已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最新資料。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。

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2021年12月31日止年度的股息派發，詳見「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。截至2021年12月31日，本集團共有員工2,051人。



七、 企業管治報告

2021年度本集團員工相關指標如下：

指標名稱	2021年期末(人)	佔2021年末 總人數百分比
男性員工	1,172	57.15%
女性員工	879	42.85%
30歲及以下員工	376	18.33%
31歲-50歲員工	1,261	61.48%
51歲以上員工	414	20.19%

公司章程

現行公司章程經2021年4月23日的臨時股東大會上審議批准後採納，並於上市日期起生效。自上市日期至2021年12月31日期間，公司章程無變動。公司章程的最新版本可於本公司網站(www.bcjps.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。



八、董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2021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2021年之業務回顧與就本公司未來業務發展載於本年報「董事長致辭」及「管理層討論和分析」等章節。

本年度報告「管理層討論和分析」部分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，請參閱本年報「董事會報告」部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

綜合財務報表

本集團截至2021年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及於2021年12月31日之綜合財務狀況表登載於本年報第74至80頁的綜合財務報表。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.1581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2022年5月31日（星期二）召開的本公司股東周年大會（「**2021年度股東周年大會**」）上批准，有關股息預計將於2022年7月29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。

2021年度股東周年大會

2021年度股東周年大會將於2022年5月31日（星期二）召開舉行。2021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。

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2021年度股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年5月26日(星期四)至2022年5月31日(星期二)(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2021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2022年5月25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(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(內資股股東而言)，以供登記。於2022年5月31日(星期二)名列本公司股東名冊的股東有權出席2021年度股東周年大會並於會上投票。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2022年6月7日(星期二)至2022年6月14日(星期二)(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。為釐定股東享有建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2022年6月6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(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(內資股股東而言)，以供登記。於2022年6月14日(星期二)名列本公司股東名冊的股東有權領取建議末期股息。

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2021年12月31日止年度，本公司股本變動結果的詳情載於財務報表附註24(b)。

債權證

截至2021年12月31日止年度，本公司未有發行任何債權證。

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2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將按上市規則規定適時發佈。



八、 董事會報告

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2021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2021年12月31日止年度，本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2021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291百萬元。

投資物業

於2021年12月31日，本集團持作投資的重大物業詳情如下：

物業地址	概況及年期	佔用詳情	於2021年12月31日 現況下的市值
1. 中國 北京市 昌平區 回龍觀鎮 龍華園小區 35號樓 5單元201室	該物業包括於1995年竣工的七層住宅樓宇第2層的一個住宅單位，總建築面積約66.44平方米。 該物業位於北京市昌平區回龍觀西路以南、育知西路以西。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。 該物業計劃作住宅用途；概無環境問題和訴訟糾紛；並無裝修或改變該物業用途的計劃。 已獲授土地使用權作住宅用途，並未指定土地使用年期	於估值日期（2021年12月31日），該物業已出租，月租人民幣4,000元，現時已訂立新租約，月租人民幣4,200元，屆滿日期為2022年。	人民幣3,130,000元

八、 董事會報告

於2021年12月31日
現況下的市值

物業地址	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 北京市 朝陽區 翠成馨園小 區 甲406號樓 1及2層 112室	<p>該物業包括於2008年竣工的兩層樓宇第1及第2層的一個單位，總建築面積約214.06平方米。</p> <p>該物業位於北京市朝陽區武基路以西、南湖路以北。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。</p> <p>該物業計劃作配套公建用途；概無環境問題和訴訟糾紛；並無裝修或改變該物業用途的計劃。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期40年，於2047年4月4日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期（2021年12月31日），該物業已出租，月租人民幣25,000元，屆滿日期為2022年。</p>	人民幣4,670,000元
3. 中國 北京市 海淀區 恩濟里小區 1號樓1層	<p>該物業包括於1993年竣工的七層商業樓宇第1層，總建築面積約833.89平方米。</p> <p>該物業位於北京市海淀區恩濟里幼兒園以東、玲瓏路以南。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。</p> <p>該物業計劃作商業用途；概無環境問題和訴訟糾紛並無裝修或改變該物業用途的計劃。</p> <p>持有土地使用權，並未指定土地使用年期。</p>	<p>於估值日期（2021年12月31日），該物業已根據多份租約全部出租，月租總額人民幣120,000元，最遲屆滿日期為2022年。</p>	人民幣25,440,000元



八、 董事會報告

物業地址	概況及年期	佔用詳情	於2021年12月31日 現況下的市值
4. 中國 北京市 海淀區 恩濟里小區 27號樓 1及2層	該物業包括於1993年竣工的七層商業樓宇第1及第2層，總建築面積約2,393.57平方米。 該物業位於北京市海淀區西八里莊路以北、六一小學以南。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。 該物業計劃作商業用途；概無環境問題和訴訟糾紛；並無裝修或改變該物業用途的計劃。 持有土地使用權，並未指定土地使用年期。	於估值日期（2021年12月31日），該物業已根據多份租約出租，月租總額人民幣350,000元，最遲屆滿日期為2024年。	人民幣71,990,000元

有關本集團持作投資的物業的其他詳情載於財務報表附註11。

物業、廠房及設備

截至2021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2021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2021年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2021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2021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。

有關截至2021年12月31日止年度，概無訂立任何涉及董事、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2021年12月31日止年度，按員工基本工資的最高20%(2020年：20%)及不超過政府部門規定上限部分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2021年度繳納基本養老保險費約人民幣28.78百萬元(2020年：人民幣4.74百萬元)。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2021年12月31日止年度企業年金費用總額約為人民幣5.70百萬元(2020年：人民幣5.24百萬元)。該支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本中。於2021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2021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2021年12月31日，該界定福利責任的現值為人民幣66,342千元(2020年12月31日：人民幣59,449千元)。

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

四年財務概要

本集團過往四個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「四年財務概要」一節。

購買、出售或購回本公司上市證券

本公司於2021年11月10日以每股8.28港元發行36,667,200股新H股後，本公司已發行總股份數為146,667,200股，其中內資股110,000,000股，H股36,667,200股。

除上文所披露者外，自上市日期至2021年12月31日期間，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2021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。

董事及監事

截至2021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(於2020年12月22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2021年12月31日止年度均為獨立人士。

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2021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2021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2021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2021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；或根據證券買賣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2021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

主要股東與本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

2021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／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，字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
2. 以本公司於2021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2021年12月31日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
4. 城建發展由北京城建集團持有41.86%股權；北京住總集團有限責任公司由北京城建集團有限責任公司直接全資擁有。
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－金靈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－金盈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－金靈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）的華寶境外市場投資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2021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2021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分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

本公司的控股股東北京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2021年12月31日止年度，控股股東北京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2021年12月31日止年度北京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2021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2021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

自上市日期至截止2021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。

截止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。截止2021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5.4百萬元（其中約人民幣5.4百萬元確認為物業租賃的使用權資產，人民幣0百萬元確認為租金開支），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2.6百萬元。

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（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。

截止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0.15百萬元。截止2021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0.09百萬元，天諾物業向本集團（天諾物業除外）租賃未產生總交易額。

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（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。



八、 董事會報告

截止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6.2百萬元、人民幣7.0百萬元及10.5百萬元。截止2021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5.8百萬元。

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。

截止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146.7百萬元。截止2021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92.6百萬元。

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。

截止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177.1百萬元。截止2021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111.1百萬元。

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。

截止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2.8百萬元。截止2021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0.11百萬元，天諾物業支付的服務費產生的總交易額為0.36百萬元。

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。

截止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56.4百萬元。截止2021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45.2百萬元。

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。



八、 董事會報告

截止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58.7百萬元。截止2021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20.5百萬元。

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。

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鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，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，本公司核數師向本公司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上述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上述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上述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2021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27。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2021年12月31日，本集團有2051名僱員（於2020年12月31日：2035名僱員）。截至2021年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣427.9百萬元（於2020年12月31日：人民幣391.4百萬元）。參照市場水平及僱員表現及貢獻，建立市場化的、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。

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29，本集團於2021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事項須予披露。

重大訴訟

截至2021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1月28日召開的臨時股東大會審議通過，批准聘任畢馬威會計師事務所為本公司二零二一年度國際會計準則審計機構，及批准續聘大華會計師事務所（特殊普通合伙）為本公司二零二一年度中國企業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2021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（「審計委員會」）遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其工作細則。審計委員獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報及風險管理及風險監控系統，協助董事會履行其對本公司的審計職責。審計委員會已審閱本集團截至2021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

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（截至2021年12月31日的版本），作為其自身之企業管治守則。自上市日期至2021年12月31日期間，本集團已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。本公司企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

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2021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2021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。



八、 董事會報告

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。

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，
2022年3月29日



九、 監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的監事會報告。

於2021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2021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2021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⁽ⁱ⁾

卞曉冬女士⁽ⁱⁱ⁾

註：

(i) 王偉先生於2021年6月28日經本公司2020年度股東大會批准，獲委任為本公司監事。

(ii) 卞曉冬女士於2021年6月28日辭去本公司監事職務。



九、 監事會報告

2021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2020年監事會工作報告及提名公司非職工監事的議案；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(於2021年6月28日獲委任)	股東代表監事	0	不適用
卞曉冬(於2021年6月28日辭任)	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2021年董事會、高級管理人員行為的評價

於2021年內，本公司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2021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。

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。



九、 監事會報告

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2021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2022年度重點工作

2022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2022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74頁至第80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2021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益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策摘要。

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允地反映了貴集團截至2021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職業道德守則(「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審計意見提供基礎。



十、獨立核數師報告

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2(j)會計政策、附註17及附註25(a)。

關鍵審計事項

截至2021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411.5百萬元及人民幣61.6百萬元。

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

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編製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2021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。



十、獨立核數師報告

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、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

2022年3月29日

綜合損益及其他全面收入表

截至2021年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	1,224,584	1,090,554
營業成本		(951,935)	(864,080)
毛利		272,649	226,474
其他收入	5	5,750	13,600
行政開支		(163,886)	(143,581)
銷售開支		(10,021)	(9,228)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	6(d)	(9,697)	(6,343)
經營盈利		94,795	80,922
財務收入	6(a)	18,524	12,476
財務費用	6(b)	(2,480)	(2,338)
除稅前盈利	6	110,839	91,060
所得稅	7(b)	(26,692)	(22,303)
年內盈利		84,147	68,757

81頁至151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2021年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內盈利		84,147	68,757
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)	(2,665)	2,408
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		666	(602)
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		1,317	(1,187)
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		(329)	297
年內其他全面收入		(1,011)	916
年內全面收入總額		83,136	69,673
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		82,753	57,504
非控股權益		1,394	11,253
		84,147	68,757
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		81,741	58,343
非控股權益		1,395	11,330
		83,136	69,673
每股盈利(人民幣元)	10	0.72	0.56

81頁至151頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2021年12月31日
(以人民幣呈列)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	105,230	103,580
物業、廠房及設備	12	33,637	24,974
無形資產	13	2,849	3,133
其他金融資產	15	95,727	94,410
遞延稅項資產	23(b)	32,239	28,318
		269,682	254,415
流動資產			
存貨	16	5,645	6,924
預付款項、應收賬款及其他應收款項	17	462,465	568,932
受限制現金	18(a)	6,052	4,916
現金及現金等價物	18(a)	1,087,296	747,044
		1,561,458	1,327,816
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	732,113	743,067
合同負債	20	273,682	248,617
租賃負債	21	3,428	3,167
即期稅項	23(a)	16,558	78,718
		1,025,781	1,073,569
流動資產淨值		535,677	254,247
資產總值減流動負債		805,359	508,662
非流動負債			
租賃負債	21	1,469	2,469
遞延稅項負債	23(b)	33,341	32,622
界定福利責任	22	66,342	59,449
		101,152	94,540
資產淨值		704,207	414,122

81頁至151頁的附註構成本財務報表的一部分。



綜合財務狀況表

於2021年12月31日
(以人民幣呈列)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	24	146,667	110,000
儲備	24	534,136	282,113
本公司權益股東應佔權益總額		680,803	392,113
非控股權益		23,404	22,009
權益總額		704,207	414,122

81頁至151頁的附註構成本財務報表的一部分。

由董事會於2022年3月29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2021年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	本公司權益股東應佔								非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	股本	資本儲備	界定福利 責任重新 計量儲備	公允價值 儲備	保留盈利	總計			
		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)(iii)	人民幣千元 附註24(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2020年1月1日的結餘		-	91,576	(4,590)	2,889	341,892	431,767	57,921	489,688	
2020年權益變動：										
年內盈利		-	-	-	-	57,504	57,504	11,253	68,757	
其他全面收入		-	-	1,729	(890)	-	839	77	916	
全面收入總額		-	-	1,729	(890)	57,504	58,343	11,330	69,673	
視作分派	11	-	(2,241)	-	-	(179,854)	(182,095)	-	(182,095)	
股份發行	24(b)	110,000	(57,000)	-	-	-	53,000	-	53,000	
向前擁有人宣派的股息	24(c)	-	-	-	-	(10,700)	(10,700)	-	(10,700)	
向非控股權益宣派的股息	24(c)	-	-	-	-	-	-	(5,444)	(5,444)	
收購非控股權益	24(e)	-	41,798	-	-	-	41,798	(41,798)	-	
於2020年12月31日的結餘		110,000	74,133	(2,861)	1,999	208,842	392,113	22,009	414,122	

81頁至151頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2021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	法定盈餘公積	界定福利 責任重新計 量儲備	公允價值 儲備	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)	人民幣千元 附註24(d)(iii)	人民幣千元 附註24(d)(iv)	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日的結餘	110,000	74,133	-	(2,861)	1,999	208,842	392,113	22,009	414,122
2021年權益變動：									
年內盈利	-	-	-	-	-	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
向法定儲備撥款		-	-	49	-	(49)	-	-	-
於2021年12月31日 的結餘		146,667	244,415	49	(4,861)	2,987	680,803	23,404	704,207

81頁至151頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	18(b)	5,662	243,232
已付所得稅	23(a)	(91,717)	(11,709)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(86,055)	231,523
投資活動			
購置物業、廠房及設備		(4,071)	(4,161)
購置無形資產		(204)	(597)
向關聯方償還墊款		220,000	183,053
出售物業、廠房及設備的所得款項		408	388
已收利息		4,252	13,353
投資活動所得現金淨額		220,385	192,036
融資活動			
發行股份所得款項		227,435	53,000
已付股息		–	(16,144)
已付租賃租金的資本部分	18(c)	(4,906)	(6,748)
已付租賃租金的利息部分	18(c)	(281)	(271)
已付上市開支		(15,306)	–
融資活動所得現金淨額		206,942	29,837
現金及現金等價物增加淨額		341,272	453,396
於1月1日的現金及現金等價物	18(a)	747,044	293,648
匯率變動的影響	5	(1,020)	–
於12月31日的現金及現金等價物	18(a)	1,087,296	747,044

81頁至151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2021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。

在本公司成立前，本集團的主要業務是由北京城建集團有限責任公司(「城建集團」)及北京住總集團有限責任公司(「住總集團」)控制的若干附屬公司開展。城建集團及住總集團均在北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京國資委」)的監督和監管下運營。住總集團於2019年11月被城建集團合併，成為城建集團的全資附屬公司。

根據為精簡企業架構以籌備本公司股份在聯交所上市而進行的集團重組(「重組」)，本公司成為現組成本集團的公司的控股公司。重組主要涉及：

- 於2020年12月22日成立本公司；
- 城建集團的全資附屬公司住總集團以其於北京住總北宇物業服務有限責任公司(「北宇物業」)的100%股權及現金人民幣43,000,000元認購本公司20,881,485股普通股；



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)

(b) 編製財務報表的基準(續)

- 城建集團以其於北京城建置業有限公司(「城建置業」)的100%股權認購本公司38,779,865股普通股；
- 北京城建投資發展股份有限公司(「城建發展」，一家中國A股上市公司及城建集團擁有41.86%權益的附屬公司)以其於北京城承物業管理有限責任公司(「城承物業」)及北京城建重慶物業管理有限公司(「重慶物業」)的100%股權認購本公司49,092,189股普通股；及
- 北京天街集團有限公司(一家由北京市東城區人民政府國有資產監督管理委員會持有的國有企業)以現金人民幣10,000,000元認購本公司1,246,461股普通股。

組成本集團的所有公司於緊接重組前後均由城建集團及最終由北京國資委所共同控制。該控制並非暫時或因果性質，而重組乃被視為在共同控制下的業務合併。因此，截至2021年及2020年12月31日止年度的綜合財務報表，乃作為目前組成本集團的公司財務資料的延續而編製及呈列，從城建集團的角度使用現有賬面值確認及計量資產及負債。

重組完成前，城承物業及重慶物業的資產淨值及業績的58.14%權益由城建集團通過其擁有41.86%的附屬公司城建發展間接持有，在歷史財務資料中呈列為非控股權益。重組完成後，城承物業及重慶物業的非控股權益由本公司收購，此後城承物業和重慶物業由本公司100%擁有。

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))
- 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金融工具(見附註2(f))



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)

(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：

- 國際財務報告準則第9號修訂、國際會計準則第39號修訂、國際財務報告準則第7號修訂、國際財務報告準則第4號修訂及國際財務報告準則第16號修訂，*利率基準改革 – 第二階段*
- 國際財務報告準則第16號修訂，*2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓*

上述相關進展均未對本財務報告中所編製及呈列的本集團當前或之前期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新標準或解釋。

(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。



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(續)

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表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。

本集團未失去控制權而於附屬公司的權益有所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))。

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，綜合實體或業務的淨資產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。



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(續)

共同控制下的業務合併(續)

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 10年

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) 於債務及權益投資的其他投資

本集團有關投資於債務及權益投資的政策(於附屬公司的投資除外)於下文載列。

於債務及權益投資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25(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))。



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)

(f) 於債務及權益投資的其他投資(續)

(i) 權益投資以外的投資(續)

- 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。

(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。

2 重大會計政策(續)

(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(ii)))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))。

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。



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)

(i) 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月內到期結算的合同付款的現值。

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。

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。



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)

預期信貸虧損計量(續)

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。



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)

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。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷(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撤銷的金額。

隨後收回先前撤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。



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)

(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分時，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))。

不包含重大融資成分的應收賬款初步按交易價格計量。包含重大融資成分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。



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

(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或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)。

(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。

2 重大會計政策(續)

(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年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年間內轉回。

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。

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是按照資產及負債賬面值的預期變現或償還方式，根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率計量。遞延稅項資產及負債並無貼現。



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)

(r) 所得稅(續)

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。

(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份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。



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

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。

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分，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分，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分的任何影響調整代價。

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，本集團將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幹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。



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)

(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。

(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))。

2 重大會計政策(續)

(t) 收入及其他收入(續)

(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。

(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。



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

- (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。
- (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。

2 重大會計政策(續)

(x) 分部報告(續)

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25(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25(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) 遞延稅項資產及所得稅的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅盈利作出估計，當中涉及本集團的經營環境的多項假設，並需董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來期間淨盈利。

本集團須向多個稅務機關繳付所得稅。在確定稅項撥備時須作出判斷。於日常業務過程中若干交易和計算的最終稅項並不確定。當有關事項的最終稅務結果有別於初始記錄金額時，有關差異將影響產生差異期間的即期所得稅和遞延所得稅撥備。



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) 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價、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。

(iv) 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25(d)。

(v) 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且客戶及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：

	2021年 人民幣千元	2020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	1,203,305	1,039,803
— 於某個時間點確認的收入	4,919	22,909
其他來源的收入		
— 租金收入	16,360	27,842
	1,224,584	1,090,554
按服務項目劃分		
— 物業管理服務	806,856	732,986
— 非業主增值服務	144,791	112,419
— 社區增值服務	272,937	245,149
	1,224,584	1,090,554

截至2021年12月31日止年度，來自城建集團及其附屬公司（「北京城建集團」）的收入佔本集團收入的18.3%（2020年：16.6%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2020年及2021年12月31日止年度彼等概無佔本集團收入的10%或以上。

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業的公允價值收益(附註11)		1,650	7,310
出售物業、廠房及設備的收益淨額		-	92
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	(i)	5,097	5,073
外匯虧損淨額		(1,020)	-
其他		23	1,125
		5,750	13,600

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2020年及2021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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	16,397	2,103
應收關聯方款項利息收入	2,127	10,373
	18,524	12,476

(b) 財務費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
界定福利責任的利息(附註22(b))	2,199	2,067
租賃負債的利息(附註12)	281	271
	2,480	2,338

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		384,349	379,617
就界定福利退休計劃確認的開支(附註22(b))		3,842	2,210
向界定供款退休計劃供款	(i)	39,721	9,566
		427,912	391,393

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。為降低COVID-19疫情對企業的影響，中國若干地區的政府於2020年逐步減免社會保險金供款。

(d) 其他項目

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無形資產攤銷成本(附註13)		488	420
折舊費用(附註12)			
— 自有物業、廠房及設備		6,040	5,666
— 按成本列賬租作自用的其他物業		5,112	6,704
銀行費用		2,042	1,892
存貨成本(附註16)		1,424	21,818
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))		9,697	6,414
— 其他應收款項		—	(71)
核數師酬金			
— 審核服務		2,630	351
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：

	2021年 人民幣千元	2020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))	29,557	22,207
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回(附註23(b)(i))	(2,865)	96
	<u>26,692</u>	<u>22,303</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前盈利		110,839	91,060
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)	27,710	22,765
中國優惠稅率的稅務影響	(ii)	(939)	(487)
不可扣稅開支的稅務影響		19	84
免稅收入		(8)	(59)
未確認暫時差異的稅項影響		(90)	-
實際稅項開支		<u>26,692</u>	<u>22,303</u>

附註：

- (i) 於截至2021年及2020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) 根據財稅[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》，重慶物業作為在西部地區從事西部地區鼓勵類產業的企業於2021年按15%的優惠企業所得稅率納稅。

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2021年12月31日止年度	薪金及		酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	董事袍金	其他津貼			
	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	30	-	-	-	30
程鵬	30	-	-	-	30
江智武	30	-	-	-	30
謝平	-	-	-	-	-
毛磊	-	-	-	-	-
監事					
劉鳳元	-	-	-	-	-
卞曉冬	-	-	-	-	-
王偉	-	-	-	-	-
劉芳	-	98	348	26	472
	<u>90</u>	<u>1,006</u>	<u>2,128</u>	<u>130</u>	<u>3,354</u>

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2020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	-	-	-	-	-
執行董事					
楊軍	-	211	574	24	809
姚昕	-	363	341	24	728
羅周	-	133	770	24	927
非執行董事					
謝平	-	-	-	-	-
毛磊	-	-	-	-	-
監事					
劉鳳元	-	-	-	-	-
卞曉冬	-	-	-	-	-
劉芳	-	76	363	24	463
	-	783	2,048	96	2,927

上述董事及監事於2020年12月22日獲委任。上述薪酬指董事及監事於截至2021年及2020年12月31日止年度以本集團僱員身份自本集團收取的薪酬。

於2021年10月11日，程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

於2021年6月28日，卞曉冬先生辭任且王偉先生獲委任為本公司監事。

截至2020年12月31日止年度，張偉澤先生並無由本集團直接支付薪酬，但從本集團的控股公司收取。於截至2021年及2020年12月31日止年度，謝平先生、毛磊先生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2021年及2020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，三名(2020年：三名)為董事，彼等的酬金於上述附註8中披露。其他兩名(2020年：兩名)人士的酬金總額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他津貼	327	268
酌情花紅	814	890
退休計劃供款	53	48
	<u>1,194</u>	<u>1,206</u>

上述最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	2021年	2020年
零至1,000,000港元(「港元」)	<u>2</u>	<u>2</u>

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82,753,000元(2020年：人民幣57,504,000元)及年內已發行普通股的加權平均數115,224,000股(2020年：103,427,000股)計算如下：

普通股的加權平均數

	2021年 千股	2020年 千股
於1月1日已發行普通股	110,000	—
發行普通股的影響	<u>5,224</u>	<u>103,427</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>115,224</u>	<u>103,427</u>

截至2021年12月31日止年度，115,224,000股普通股的加權平均股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，詳情見附註2(b))。

為計算2020年每股基本及攤薄盈利，在上述110,000,000股普通股中，103,393,756股普通股(被視為於2020年全年已發行)換取北宇物業、城建置業、城承物業及重慶物業的股權。以現金換取的6,606,244股普通股，從已收現金之日起計入加權平均股份數目。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，因為本集團於截至2021年及2020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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
公允價值			
於1月1日		103,580	271,360
公允價值變動		1,650	7,310
視作分派	(i)	<u>—</u>	<u>(175,090)</u>
於12月31日		105,230	103,580

附註：

- (i) 就附註2(b)詳述的重組而言，賬面值為人民幣175,090,000元及人民幣2,859,000元的若干投資物業以及物業、廠房及設備已按零對價轉讓予住總集團。本集團將有關轉讓及相關稅務影響反映為對住總集團的視作分派。

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值）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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
位於中國北京的投資物業：		
— 住宅 — 第三層級	3,130	3,030
— 商業 — 第三層級	102,100	100,550
	105,230	103,580

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2021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(2020年：無)。本集團的政策為於出現轉撥的報告期末確認公允價值層級之間的轉撥。

於2021年及2020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	市場法及收益法	每平方米市場價： 人民幣47,100元 (2020年： 人民幣45,600元)	市場價格越高，市 場價值越高
		主要輸入數據為： — 市場價格 — 資本化率 — 個別單位的單位資金	資本化率越高，市 場價值越低
		每月每平方米個別單位 的單位租金：2021 年12月31日：不適 用(2020年：人民幣 58.9元)	單位租金越高，市 場價值越高
商業	收益法 主要輸入數據為： — 資本化率 — 個別單位的單位資金	資本化率：5.5%至6.0% (2020年：5.5%至 6.0%) 每月每平方米個別單位 的單位租金：人民幣 54元至人民幣178元 (2020年：人民幣54 元至人民幣168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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	8,816	14,548
1年後但2年內	5,393	10,722
2年後但3年內	3,883	5,309
3年後但4年內	1,989	3,335
4年後但5年內	-	1,313
	20,081	35,227

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

	按成本				總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	列賬租作 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2020年1月1日	24,032	45,564	3,365	21,298	94,259
添置	802	5,996	229	3,130	10,157
出售	(5,233)	-	-	(2,103)	(7,336)
視作分派(附註11)	(3,030)	-	-	-	(3,030)
於2020年12月31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
累計折舊：					
於2020年1月1日	(12,878)	(38,076)	(1,631)	(11,332)	(63,917)
年內支出	(2,463)	(6,704)	(404)	(2,799)	(12,370)
出售時撥回	5,436	-	-	1,604	7,040
視作分派時撥回(附註11)	171	-	-	-	171
於2020年12月31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)
賬面值：					
於2021年12月31日	4,940	5,835	1,209	21,653	33,637
於2020年12月31日	6,837	6,780	1,559	9,798	24,974

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：		
－ 租作自用的物業	<u>5,112</u>	<u>6,704</u>
租賃負債利息(附註6(b))	281	271
與短期租賃有關的開支	<u>2,905</u>	<u>9,592</u>

截至2021年及2020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25(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) 其他租賃

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	<u>3,426</u>	<u>—</u>
	<u>3,426</u>	<u>—</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

	2021年 軟件 人民幣千元	2020年 軟件 人民幣千元
成本：		
於1月1日	4,401	3,804
添置	204	597
於12月31日	4,605	4,401
累計攤銷：		
於1月1日	1,268	848
年內支出	488	420
於12月31日	1,756	1,268
賬面淨值：		
於12月31日	2,849	3,133

年內攤銷支出計入綜合損益及其他全面收入表內的「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50,000,000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(附註(i)及(ii))	中國	人民幣30,300,000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15,000,000元／ 人民幣5,000,000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3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京城建京通工程運維管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	-	100%	運營管理
北京北宇停車服務有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣350,000元／ 人民幣350,000元	100%	-	100%	停車管理服務
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
北京森齊綠化工程有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	82%	-	82%	綠化工程

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 (續)

公司名稱	成立及 經營地點	註冊／實繳資本明細	所有權權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
北京北宇騰安物業服務有限公司(「北宇騰安」) (附註(i)、(ii)及(iii))	中國	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	50%	-	50%	物業管理
北京天諾物業管理有限責任公司(「天諾物業」) (附註(i)、(ii)及(iv))	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) 根據與持有北宇騰安23%股權的其他股東訂立的協議，該股東在股東大會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北宇騰安業務而產生的可變回報並有能力通過其對北宇騰安的權力而影響該等回報。因此，北宇騰安併入本集團綜合財務報表中列作附屬公司。
- (iv) 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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
指定為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	25(d)	<u>95,727</u>	<u>94,410</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。截至2021年12月31日止年度，並無就該等投資收取股息(2020年：零)。

16 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
原材料	602	282
低值消耗品	–	175
待售停車位	<u>5,043</u>	<u>6,467</u>
	<u>5,645</u>	<u>6,924</u>

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售停車位的賬面值	<u>1,424</u>	<u>21,818</u>

於2021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。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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方(附註27(c))	114,900	93,078
— 第三方	<u>296,641</u>	<u>239,567</u>
	411,541	332,645
減：應收賬款撥備(附註25(a))	<u>(61,582)</u>	<u>(51,885)</u>
	<u>349,959</u>	<u>280,760</u>
應收關聯方款項(附註27(c))		
— 計息應收款項	—	220,000
— 應收利息	—	2,125
— 其他應收關聯方款項	2,274	2,003
應收股息(附註27(c))	1,550	1,594
保證金	2,190	2,831
其他應收款項	9,797	5,674
減：其他應收款項撥備	<u>(1,073)</u>	<u>(1,073)</u>
	<u>14,738</u>	<u>233,154</u>
按攤銷成本計量的金融資產	364,697	513,914
預付款項		
— 關聯方(附註27(c))	19,288	19,335
— 第三方	68,548	31,746
待抵扣增值稅進項稅額	<u>9,932</u>	<u>3,937</u>
	<u>462,465</u>	<u>568,932</u>

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社區及非業主的服務所產生的收入有關。

於2021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27(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	248,649	221,258
1至2年	71,331	33,657
2至3年	16,620	15,073
3至4年	6,284	6,326
4至5年	3,123	2,422
5年以上	3,952	2,024
	<u>349,959</u>	<u>280,760</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25(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	51,885	45,471
已確認預期信貸虧損	<u>9,697</u>	<u>6,414</u>
於12月31日	<u>61,582</u>	<u>51,885</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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
手頭現金	37	101
銀行現金	1,093,311	751,859
減：受限制現金(附註)	6,052	4,916
	<u>1,087,296</u>	<u>747,044</u>

本公司

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行現金	<u>946,311</u>	<u>53,000</u>

附註：

於2021及2020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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前盈利		110,839	91,060
就以下各項調整：			
應收關聯方款項的利息收入	6(a)	(2,127)	(10,373)
財務費用	6(b)	2,480	2,338
物業、廠房及設備折舊	12	11,152	12,370
無形資產攤銷	13	488	420
投資物業的公允價值變動	11	(1,650)	(7,310)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	9,697	6,343
出售物業、廠房及設備的收益	5	-	(92)
外匯虧損	5	1,020	-
營運資金變動：			
存貨減少／(增加)		1,279	(5,887)
預付款項、應收賬款及其他應收款項(增加)／減少		(125,355)	43,241
受限制現金(增加)／減少		(1,136)	37,314
合同負債增加		25,065	24,030
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加		(28,119)	50,474
界定福利責任增加／(減少)		2,029	(696)
經營所得現金		5,662	243,232

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	5,636	6,388
融資現金流量變動：		
已付租賃租金的利息部分	(281)	(271)
已付租賃租金的資本部分	(4,906)	(6,748)
融資現金流量的變動總額	(5,187)	(7,019)
其他變動：		
租賃負債增加	4,167	5,996
財務費用(附註6(b))	281	271
其他變動總額	4,448	6,267
於12月31日	4,897	5,636

(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於經營現金流量內	(2,905)	(9,592)
於融資現金流量內	(5,187)	(7,019)
	(8,092)	(16,611)

該等金額與以下項目有關：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已付租賃租金	(8,092)	(16,611)



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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	47,637	29,009
— 第三方	<u>181,040</u>	<u>134,842</u>
	<u>228,677</u>	<u>163,851</u>
應付關聯方款項(附註(i))	25,323	95,307
應計工資及其他福利	21,338	19,803
其他應付稅項及收費	16,278	25,796
保證金(附註(ii))	77,431	71,129
應付業主款項	14,378	14,378
代業主及租戶收款(附註(iii))	58,847	50,692
應付房屋維修基金(附註(iv))	216,332	235,105
應付物業開發商款項	13,812	13,812
其他應付款項及應計費用	<u>59,697</u>	<u>53,194</u>
	<u>503,436</u>	<u>579,216</u>
	<u>732,113</u>	<u>743,067</u>

本公司

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	—	250
— 第三方	<u>19,535</u>	<u>—</u>
	<u>19,535</u>	<u>250</u>
應付附屬公司款項	685,010	—
應計工資及其他福利	87	—
其他應付稅項及收費	290	—
其他應付款項及應計費用	<u>114</u>	<u>—</u>
	<u>685,501</u>	<u>—</u>
	<u>705,036</u>	<u>250</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)

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翻新服務。因此，於2021年12月31日應付關聯方款項亦包括人民幣16,624,000元的翻新付款(2020年：人民幣79,547,000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住總集團收取的房屋維修基金。根據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住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據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。

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	200,715	131,319
1至2年	7,814	5,635
2至3年	3,611	1,574
3年以上	16,537	25,323
	228,677	163,851



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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提前付款		
— 關聯方	1,974	5,515
— 第三方	<u>271,708</u>	<u>243,102</u>
	<u>273,682</u>	<u>248,617</u>

合同負債變動

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的結餘	248,617	224,587
確認計入年初合同負債結餘 的收入	(248,129)	(224,017)
因收到現金而增加	<u>273,194</u>	<u>248,047</u>
於12月31日的結餘	<u>273,682</u>	<u>248,617</u>

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333,000元(2020年：人民幣1,179,000元)。

21 租賃負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	3,428	3,167
1年後但2年內	997	1,051
2年後	<u>472</u>	<u>1,418</u>
	<u>1,469</u>	<u>2,469</u>
	<u>4,897</u>	<u>5,636</u>

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2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
界定福利責任的現值	66,342	59,449

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2022年向界定福利退休計劃支付人民幣2,641,000元。

(b) 界定福利責任的現值變動

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	59,449	60,486
重新計量：		
— 財務假設變動產生的精算虧損／(收益)	2,665	(2,408)
	62,114	58,078
本集團支付的福利	(1,813)	(2,906)
當期服務成本	3,842	2,210
利息成本	2,199	2,067
於12月31日	66,342	59,449



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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期服務成本	3,842	2,210
界定福利責任的利息	2,199	2,067
於損益確認的總額	<u>6,041</u>	<u>4,277</u>
精算虧損／(收益)	2,665	(2,408)
於其他全面收入確認的總額	<u>2,665</u>	<u>(2,408)</u>
界定福利成本總額	<u>8,706</u>	<u>1,869</u>

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
行政開支	3,842	2,210
財務費用	2,199	2,067
	<u>6,041</u>	<u>4,277</u>

(d) 重要的精算假設(以加權平均值表示)及敏感度分析如下：

	2021年	2020年
貼現率－離職後福利	3.25%	3.75%
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17年及3年。

以下敏感度分析乃根據報告期末發生的各個假設的合理可能變動而釐定，同時將所有其他因素保持不變。

	界定福利責任的增加／(減少)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貼現率		
－ 上升0.25%	(2,700)	(2,289)
－ 下降0.25%	2,891	2,442
年提取率		
－ 上升1%	(1,792)	(1,375)
－ 下降1%	2,073	1,586
醫療福利年增長率		
－ 上升1%	8,588	7,022
－ 下降1%	(6,518)	(5,386)

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	78,718	68,220
自損益扣除(附註7)	29,557	22,207
年內付款	(91,717)	(11,709)
於12月31日	16,558	78,718

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 撥備 人民幣千元	界定福利 責任 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	使用權資產 折舊費用 人民幣千元	重估投資 物業 人民幣千元	重估金融 資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	11,561	15,122	463	(153)	(58,548)	(963)	(32,518)
計入／(扣除自)損益	1,510	343	(79)	(42)	(1,828)	-	(96)
(扣除自)／計入其他全面收入	-	(602)	-	-	-	297	(305)
視作分派的影响	-	-	-	-	28,615	-	28,615
於2020年12月31日及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	15,551	16,586	102	(172)	(32,174)	(995)	(1,102)

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2021年 人民幣千元	2020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	32,239	28,318
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	(33,341)	(32,622)
	(1,102)	(4,304)

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	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月22日(成立日期)的結餘	-	-	-	-	-
2020年的權益變動：					
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	(459)	(459)
發行股份(附註24(b))	110,000	772,500	-	-	882,500
於2020年12月31日及 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
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日的結餘	146,667	942,782	(167)	491	1,089,773



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2020年12月22日(成立日期)	—	—
發行股份(附註2(b))	110,000	110,000
於2020年12月31日及 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	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：

	2021年	2020年
	人民幣千元	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15.81分 (2020年：零)	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) 本公司自其成立以來並無派付任何股息。

(iii) 2020年，北宇物業及城承物業已向前擁有人宣派及派付股息人民幣10,700,000元。2020年，天諾物業、北宇騰安及城承物業已向非控股權益宣派及派付股息人民幣5,444,000元。



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：

- 於各日期及本公司成立前，本集團旗下所有實體的實繳資本及資本儲備總額；
- 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2020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53,894,000元及人民幣48,482,000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」)

於2021年及2020年12月31日，非控股權益主要與天諾物業有關，其詳情如下。

	2021年	2020年
非控股權益持有的股權比例：		
— 天諾物業	<u>50%</u>	<u>50%</u>

重組完成前，城承物業及重慶物業的資產淨值及業績的58.14%權益由城建集團通過其擁有41.86%權益的附屬公司城建發展間接持有，在本集團綜合財務報表中呈列為非控股權益。重組完成後，本公司收購城承物業及重慶物業的非控股權益(佔其股權的58.14%)，自此，城承物業及重慶物業由本公司全資擁有。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分配予非控股權益的年內溢利：		
— 城承物業	—	8,842
— 重慶物業	—	1,476
— 天諾物業	1,698	812

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
報告期非控股權益的累計結餘：		
— 天諾物業	<u>20,172</u>	<u>18,473</u>

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」)(續)

下表說明上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額乃於公司間對銷之前：

(i) 城承物業

	2020年 人民幣千元
收入	389,277
年內溢利	15,209
全面收入總額	15,339
分配予非控股權益的溢利	8,842
派付予非控股權益的股息	5,128

(ii) 重慶物業

	2020年 人民幣千元
收入	21,109
年內溢利	2,538
全面收入總額	2,538
分配予非控股權益的溢利	1,476
派付予非控股權益的股息	-

(iii) 天諾物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	130,875	128,088
年內溢利	3,396	1,624
全面收入總額	3,398	1,627
分配予非控股權益的溢利	1,698	812
派付予非控股權益的股息	-	314
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	74,438	80,479
非流動資產	15,591	19,225
流動負債	(47,764)	(60,177)
非流動負債	(1,921)	(2,581)
資產淨值	40,344	36,946
非控股權益的賬面值	20,172	18,473

24 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(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。

25 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1,073,000元(2020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，當報告期間的服務費收繳率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，即屬發生違約事件。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)

25 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2020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。

	2021年			2020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%	114,900	(115)	0.10%	93,078	(93)
第三方						
1年以內	7.13%	174,478	(12,444)	7.26%	143,029	(10,386)
1至2年	19.75%	63,839	(12,606)	22.48%	40,393	(9,082)
2至3年	31.98%	21,332	(6,822)	34.06%	22,857	(7,784)
3至4年	53.52%	10,689	(5,721)	48.22%	12,218	(5,892)
4至5年	72.67%	8,888	(6,459)	64.49%	6,820	(4,398)
5年以上	100.00%	17,415	(17,415)	100.00%	14,250	(14,250)
		411,541	(61,582)		332,645	(51,885)

預期虧損率根據過去4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2021年12月31日，應收第三方賬款佔應收賬款總額的72.1% (2020年：72.0%)。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)

25 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	2021年				2020年					
	於1年內 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1年內 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	
				的賬面值						
應付賬款及其他應付款項	732,113			732,113	732,113	743,067	-	-	743,067	743,067
租賃負債	3,566	1,034	485	5,085	4,897	3,356	1,157	1,481	5,994	5,636
	<u>735,679</u>	<u>1,034</u>	<u>485</u>	<u>737,198</u>	<u>737,010</u>	<u>746,423</u>	<u>1,157</u>	<u>1,481</u>	<u>749,061</u>	<u>748,703</u>

(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)

25 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年末編製，並由總會計師審閱及批准。每年於報告日期與總會計師討論估值過程及結果。

	公允價值層級	於12月31日的公允價值	
		2021年 人民幣千元	2020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	95,727	94,410

截至2021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(2020年亦無)。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)

25 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：5.80%-7.30% (2020年：5.91%-7.41%)	資本化率越高，市值越低
		每月每平方米的單位租金：人民幣92元至人民幣130元 (2020年：人民幣92元至人民幣130元)	單位租金越高，市值越高
		每平方米市場價格：人民幣21,000元至人民幣80,000元 (2020年：人民幣24,000元至人民幣80,000元)	市場價格越高，市值越高

該等第三層級公允價值計量的結餘於期內的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
公允價值		
於1月1日	94,410	95,597
公允價值變動	1,317	(1,187)
於12月31日	95,727	94,410

十一、 綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

25 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可能發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素均保持不變。

	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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資本化率		
－上升0.25%	(1,707)	(1,725)
－下降0.25%	1,742	1,725
每月每平方米單位租金		
－上升1%	593	591
－下降1%	(593)	(591)
每平方米市場價格		
－上升1%	1,218	840
－下降1%	(1,218)	(840)

(ii) 並非以公允價值計量的金融資產及負債的公允價值

於2021年及2020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。

26 或然資產及負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2020年亦無)。

十一、 綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	4,649	4,713
離職後福利	230	169
	4,879	4,882

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供服務		
— 北京城建集團	221,660	181,332
— 北京城建集團的聯營公司	2,550	3,696
接收服務		
— 北京城建集團	45,236	43,889
— 北京城建集團的聯營公司	3,153	1,136
購買停車位		
— 北京城建集團	—	46,654
利息收入		
— 北京城建集團	2,127	10,373
租金收入		
— 北京城建集團	2,634	—
租金開支		
— 北京城建集團	3,456	11,244
保證金提取		
— 北京城建集團	220,000	183,053

十一、 綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 重大關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘：

	2021年 人民幣千元	2020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	133,148	111,357
— 北京城建集團的聯營公司	1,040	1,056
應付賬款		
— 北京城建集團	44,952	27,873
— 北京城建集團的聯營公司	2,685	1,136
合同負債		
— 北京城建集團	1,974	5,500
— 北京城建集團的聯營公司	—	15
租賃負債		
— 北京城建集團	4,425	4,355
非貿易性質		
其他應收款項		
— 北京城建集團	3,804	225,722
— 北京城建集團的聯營公司	20	—
其他應付款項		
— 北京城建集團	25,315	95,307
— 北京城建集團的聯營公司	8	—

於2021年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。



十一、 綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 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
北京城建二建設工程有限公司	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
北京城建興雲房地產有限公司	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
北京金第房地產開發有限責任公司	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



十一、 綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 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
天津京寶置業有限公司	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
北京首城置業有限公司	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
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



十一、 綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 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
北京城建興業置地有限公司	城建集團控制的公司
北京住興房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
青島雙城房地產有限公司	城建集團控制的公司
北京新城金郡房地產開發有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建鍋爐管道安裝有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建安裝集團有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建亞泰金典建設工程有限公司	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)

28 公司級財務狀況表

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資於附屬公司	14	829,500	829,500
物業、廠房及設備		12,883	–
無形資產		68	–
遞延稅項資產		280	153
		842,731	829,653
流動資產			
現金及現金等價物	18(a)	946,311	53,000
預付款項、應收賬款及其他應收款項		8,383	14
		954,694	53,014
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	705,036	250
即期稅項		381	–
		705,417	250
流動資產淨值		249,277	52,764
資產總值減流動負債		1,092,008	882,417
非流動負債			
界定福利責任		2,235	376
資產淨值		1,089,773	882,041
資本及儲備			
股本	24	146,667	110,000
儲備		943,106	772,041
權益總額		1,089,773	882,041

此財務狀況表於2022年3月29日獲董事會批准並授權發佈。

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)

29 報告期後非調整事項

2022年3月29日，本公司董事提出派發末期股息。進一步詳情見附註24(c)。

30 直接及最終控股公司

於2021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。

31 截至2021年12月31日止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2021年12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修訂本、新準則、國際財務報告準則第17號、保險合同。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2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本)，對概念框架的提述	2022年1月1日
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	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)，繁重合同－履行合同的成本	2022年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合同	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)，會計政策披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)，單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項	2023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)，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	有待於未來日期釐定
國際財務報告準則第4號(修訂本)，擴大暫時豁免應用國際財務報告準則第9號	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，採納該等修訂本及準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

十二、 四年財務摘要

綜合收益合併報表

	截止12月31日止年度			2021年 人民幣千元
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
收入	917,872	1,045,413	1,090,554	1,224,584
營業成本	(726,592)	(838,255)	(864,080)	(951,935)
毛利	191,280	207,158	226,474	272,649
年內溢利	41,377	51,119	68,757	84,147
當年其他綜合收益／(損失)(不含稅)	(5,253)	5,421	916	(1,011)
當年綜合收益總計	36,124	56,540	69,673	83,136
歸屬於：				
公司所有者	36,868	37,932	57,504	82,753
非控股權益	4,509	13,187	11,253	1,394
稀釋基本每股收益(人民幣元)	-	-	0.56	0.72

資產、權益與負債合併報表

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

