

Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股票代號：6666

2023年度報告







目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
主席報告書	6
管理層討論及分析	11
董事及高級管理層	29
企業管治報告	34
董事會報告	54
獨立核數師報告	70
綜合損益及其他全面收益表	79
綜合財務狀況表	80
綜合權益變動表	82
綜合現金流量表	83
綜合財務報表附註	84
五年財務概覽	172

公司資料

董事會

執行董事

段勝利先生(主席)
韓超先生
胡旭先生

非執行董事

桑權先生
林五昌先生

獨立非執行董事

彭燎原先生
文豔紅女士
董心怡先生

審核委員會

文豔紅女士(主席)
彭燎原先生
董心怡先生

薪酬委員會

董心怡先生(主席)
文豔紅女士
韓超先生

提名委員會

段勝利先生(主席)
彭燎原先生
董心怡先生

授權代表

段勝利先生
鄭程傑先生

聯席公司秘書

胡旭先生
鄭程傑先生

總部及中國主要營業地點

中國廣東省
廣州市
天河區
黃埔大道西78號
3101房之三

香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道38號
萬通保險中心22樓2201室

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands



香港股份過戶登記分處

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 室

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板的股份代號

6666

公司網站

www.evergrandeservice.com

獎項及榮譽

(部分節選)



2023 中國物業服務綜合實力百強企業第4名



2023 中國物業高品質服務力百強企業



2023 中國物業品牌影響力百強企業



2023 中國住宅物業服務企業TOP10



2023 中國物業增值服務運營領軍企業



2023 中國物業服務企業華南30強

2023年8月，恒大物業集團有限公司(「恒大物業」或「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」)榮獲北京中物智匯信息科技股份有限公司、中物研究院頒發的「2023中國物業服務綜合實力百強企業第4名」、「2023中國物業高品質服務力百強企業」、「2023中國物業品牌影響力百強企業」、「2023中國住宅物業服務企業TOP10」、「2023中國物業增值服務運營領軍企業」、「2023中國物業服務企業華南30強」等多項大獎。



「愛心助農」榮譽



助力鄉村振興愛心企業

在推動本公司高質量發展的同時，恒大物業一直將履行社會責任視為企業可持續發展的重要一環。在洪澇中開展「抗洪搶險」、在鄉村振興下實施「愛心助農」、在甘肅地震中組織「愛心捐贈」等，我們在穩健的發展中持續回饋社會，並榮獲多項榮譽：

- 安遠縣果業發展服務中心授予恒優選商城「愛心助農」榮譽
- 安遠縣果業發展服務中心授予金碧物業「2023年贛南臍橙宣傳推廣大使」
- 百色市商務局授予恒優選商城「2023年百色芒果宣傳推廣大使」
- 河南省蘭考縣鄉村振興局授予金碧物業「助力鄉村振興愛心企業」

於2024年3月4日，恒大物業獲恒生指數有限公司納入恒生綜合指數、恒生綜合行業指數、恒生綜合大中型股指數、恒生物業服務及管理指數及恒生滬深港通大灣區綜合指數等，並於同日被納入港股通標的。

主席報告書

謹致各位股東：

本人代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度之年度業績。

2023年，隨著物業行業風險逐步出清，物業企業積極尋求獨立發展，處於再發展、再起步、再上台階的階段。本集團立足新發展階段，回歸到物業服務力本質，進一步結合自身優勢，求真務實、蓄力向新，以「固根本、提效能、穩增長、尋突破」為指導，將實施精益運營同深化服務創新有機結合，以增值服務驅動物業管理向高品質和多樣化升級，強化客戶黏性，助力多元社區建設，更好地滿足業主日益增長的美好生活需要；同時，堅持市場化發展，推動公司實現高質量、可持續發展。

經過全體員工的共同努力，2023年本集團業績表現穩健，總體回升向好，高質量發展扎實推進。於2023年12月31日，本集團總合約面積約800百萬平方米，在管面積約532百萬平方米，本年度新簽約第三方合約面積約2,309萬平方米。本集團致力於滿足客戶多樣化多層次的居住生活需求，有效提升服務價值，促使本集團業績回升向好。截至2023年12月31日止年度，本集團實現營業收入約人民幣12,486.5百萬元，同比增長約5.7%；其中社區生活服務表現亮眼，實現收入約人民幣809.3百萬元，同比增長約29.7%；資產管理服務穩步推進，實現收入約人民幣740.4百萬元，同比增長約4.6%。利潤方面呈韌性增長，2023年度本集團利潤較2022年度有明顯提升，其中，毛利潤約人民幣3,108.4百萬元，同比增長約14.3%，毛利率約為24.9%，同比增加約1.9個百分點；淨利潤約人民幣1,563.8百萬元，同比增長約5.8%，淨利率約為12.5%，與2022年度基本持平。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,541.2百萬元，每股基本盈利約人民幣0.14元。



2023年本集團在大力發展的同時，始終堅持回饋社會，致力於實現客戶、員工、社會、投資者和合作方等多方共贏。我們始終以服務好客戶作為發展主心骨，搭建社區、業主、物業多方溝通平台，合力解決社區居民「急難愁盼」問題。此外，我們主動承擔社會責任，用行動書寫擔當，積極開展擁軍優屬、助農扶農、解決就業、救援賑災、關懷老人、便民服務等多項社會公益活動，收穫了各級政府及廣大業主的廣泛讚譽。

本集團堅持固本開新，求變應變，以品質提升作為發展關鍵點，持續增強內生動力，加強產品力，通過不斷改進與創新來提高服務品質。本集團將繼續保持戰略定力，發揚創新思維，堅持穩中求進，以進固穩，確保公司既有量的合理增長，更有質的有效提升，務實踐行高質量獨立發展新模式。

堅持為客戶提供有感服務，築牢公司穩健發展基石。我們堅信「服務是立身之本」，始終秉持「向客戶、向一線」的服務理念，圍繞「精品質、提效能、抓落實、強引領、塑品牌」的目標指引，從客戶滿意出發，深入洞察不同客群需求，捕捉客戶完整動線關鍵觸點，針對性地制定服務策略和操作流程，並適當創造服務驚喜，增強服務質感，優化客戶體驗。同時，構建品質評價體系，從客戶視角進行品質管控，強化服務品質與關鍵流程監督，並不斷完善培訓及考核激勵機制，通過及時激勵、內部協作、全域支撐等措施，逐步形成內驅提升的良好氛圍，進一步確保高質服務落地執行。本集團將持續開展品質提升行動，讓服務更加顆粒化、立體化、規範化，推動物業服務不斷向「高品質、可觸達、有溫度」迭新，助力客戶滿意度和品牌美譽度的雙重提升。

持續打造「金碧家」美好生活服務體系，推動物業服務提質升級。我們以滿足客戶美好生活期待為出發點，聚焦社區團購、到家服務、家裝美居等核心賽道做深做精，通過持續完善社區商業網點佈局，廣泛彙聚內外部優質服務資源，精心構建「線上+線下」一體化便捷消費環境，大力促進業務融合協同發展，進一步提升社區覆蓋的廣度和深度。同時，為確保客戶體驗，本集團秉承「品質就是生命線」的業務理念，逐步調整業務商業模式，從合作經營轉為自營，通過引進行業人才，培育專業服務團隊，系統性搭建質量管理、業務培訓、過程把控、服務評估、優勝劣汰機制，提升垂直化運營能力，並逐步形成特色專業品牌，推動業務走出社區，服務社會。本集團將持續探索更多適配客戶需求且具發展潛力的新產品及新模式，有序構建美好生活服務新生態，為公司長期增長提供持續動能。

持續深耕資產管理服務，依託社區臨場優勢助力業主實現資產快速盤活。本集團依託物業服務的天然優勢，以專業、敬業、誠信、守諾為服務準則，圍繞業主資產的全生命週期，為業主提供資產諮詢、評估、租售、託管、代辦等一體化運營服務，助力不同需求的業戶維護資產價值，讓資產運營持續煥發生機。本集團大力發展租售業務，按照「試點帶動、典型引路、全面推開」的路徑，加速業務自營，通過升級門店、統一服務標準、搭建專業團隊等，不斷提升專業服務能力，用高質量和貼心專業型經紀服務，協助業主實現資產的優化整合和保值增值。



進一步強化市場化拓展能力，高質量實現規模擴張。我們以「金碧」品牌為核心，聯動旗下三個獨立品牌公司(亞太、福田、傑佰利)，聚焦重點城市及存量市場，實行區域深耕、業態深耕、客戶深耕及項目深耕，打造不同區域、細分業態的標杆項目，提升公司品牌影響力，由點及面實現公司全業態快速擴張，推進公司規模效益穩定增長。本集團持續優化投拓團隊，通過適當資源傾斜，調整考核機制，加大獎勵力度，充分調動投拓團隊積極性；並通過「城市合夥人」計劃，深度整合二、三線城市資源，拓寬標的項目儲備渠道，建立招投標資料庫，實現高效、精準拓展項目；同時對項目實施精細運營，快速提升項目利潤，提升公司效益，實現高質量的規模壯大。

全面推行「向一線」文化，上下同心助力企業韌性成長。秉持「人才是第一資源」的理念，本集團以戰略需求為導向，持續健全人才培養、引進、使用、評價、激勵全鏈條工作運行機制，著力打造一支積極向上、富有朝氣與凝聚力的優秀團隊，使基層員工參與管理，群策群力，與企業共同發展，更好地提供優質高效的服務。同時，貫徹「落到實處、聚焦問題、加強學習」三點工作要求，推動各級管理幹部持續深入一線，關注業主熱點難點痛點問題，通過實地問診把脈，真正把問題找准、把對策提實，在實踐中不斷創新工作思路，提升服務水平。本集團將堅持向內尋求發展力量，向外打破服務邊界，以好的人才團隊作為業務發展支撐，確保高品質的服務輸出和企業的可持續經營。

持續深化黨建引領，推動物業管理融入基層治理。本集團將持續探索「黨建+物業」模式，積極打造社區議事廳、黨員活動室、便民服務站、黨員先鋒崗等紅色陣地，實現「議事有陣地、休閒有去處、服務有人管」，搭建物業、社區與居民之間的橋樑，推進「紅色物業」與基層治理深度融合，攜手共建美好家園。同時，號召全體員工學黨史、上黨課，讓「紅色精神」內化於心，外化於行，始終將居民服務問題放在心中、抓在手中，真正做到辦實事、破難題、增能效，持續提升居民的幸福感與滿足感。

當前，外部環境壓力及關聯方風險依然存在，本集團在高質量發展的道路上仍需不斷磨煉內功，深化服務品質，加大市場化發展力度，持續提升運營能效，同時把控經營風險，強化管理效能，不斷鞏固穩中向好的基礎，確保穩健經營。新徵程上，我們將繼續以推動高質量發展為主題，堅持穩中求進、以進促穩，讓發展的步伐走得更加堅實、更有力量，更可持續。

段勝利

董事長

香港，2024年3月27日



管理層討論及分析

業務回顧

堅守品質，築牢物業發展根基

本集團始終秉持「向客戶、向一線」的服務理念，對服務質量常抓不懈，不斷強化客戶體驗。年內，本集團選派管理人員到項目交流鍛煉，在實踐中不斷提升服務意識和服務水平，通過研討會、信息簡報、案例集錦等多種形式，及時總結推廣各項目的有效做法和典型經驗，選樹優秀服務工作者，不斷提升高質量服務力，贏取客戶口碑。同時，本集團從服務高頻場景出發，圍繞安全、秩序、維修、保潔、綠化、管家等序列深化服務驚喜設計，持續升級服務品質，並通過「恒幸福社區 CARE 計劃」增設及翻新社區設施，促進社區逆齡生長；組織開展「悅動」、「花young」、「孝悌」、「暖冬」四大友鄰節系列人文活動，激發社區活力，多舉措、多路徑賦能業主美好生活。

精準聚焦，發力社區生活服務

本集團以服務業主為根本出發點，深刻洞察業主「衣食住行」等方面的多元化生活需求，不斷優化和完善「金碧家」美好生活服務體系，目前已深度佈局社區團購、到家服務、家裝美居等細分賽道，致力於為客戶提供全鏈條、全方位、多元化的社區生活服務。

年內，本集團通過深度整合及協同資源，構築更完整的專業化能力，系統性改善服務質量，不斷加強客戶口碑，實現客戶轉化率及複購率的提升。本集團大力發展社區團購業務，組建源頭產地選品團隊，深化節日營銷模式，充分利用「商城+社群+門店」立體服務網絡，形成爆品「短、平、快」銷售打法，有效推動社區團購業務快速擴張，年內收入較2022年增長約138.7%。本集團深度打造「金碧到家」生活服務品牌，通過組建專業家政團隊和完善業務閉環運營體系，實現家政自營業務「從0到1」的孵化，顯著提升了服務品質，年內收入較2022年增長約46.8%。此外，本集團逐步將家裝美居轉變為自營模式，以電器銷售為切入點，打造「恒優選家電節」、「智能鎖秒殺日」等活動，大力推動了家居產品銷售。

同時，我們圍繞客戶全生命週期、家庭成長週期的多樣化需求，積極跨界合作探索多元發展，已佈局社區康養、社區旅遊等新興業務，進一步豐富社區生活服務矩陣，構建功能完善、服務優質的便民服務圈。

服務升級，提升資產管理服務滿意度

本集團發揮物業臨場服務優勢，精準把握客戶資產管理的核心需求，持續優化資產管理業務流程及標準，提升車位租賃、房屋租售等業務服務能力，為業主提供專業、高效、透明、安心的一站式資產價值管理全覆蓋閉環服務。年內，本集團積極佈局房屋租售業務，加速擴大自營規模，通過持續的知識技能培訓，不斷提升租售團隊專業性，為客戶提供完善的房產交易全流程服務保障，實現客戶資產的快速盤活。通過專業化、規範化運營，年內本集團房屋租售業務實現較快增長，收入較2022年增長約97.1%。



多品牌聯動，推動公司市場化發展

本集團始終將市場化拓展作為提升管理規模及效益的主要增長方式。圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，本集團深度整合各品牌公司服務優勢，積極挖掘存量盤及非居業態等資源，為公司的規模增長提供穩定保障。年內，本集團市場拓展成效顯著，新簽約面積約2,550萬平方米，其中來自第三方的合約面積佔比約91%。同時，本集團不斷提升外拓團隊素質，深化招投標能力建設，運用靈活多樣的合作模式，推進集團多元化業態佈局。年內，本集團累計對外拓展項目339個，年飽和收入超人民幣7億元，成功拓展大批地標性項目，涉及公建、軌道交通、醫院、產業園及城市公共服務等多種業態。

多措並舉，鍛造高素質人才隊伍

本集團始終視人才為發展基石，堅持以優秀人才引領企業發展。年內，我們持續完善多元評價及激勵考核機制，廣泛開展基層各業務條線及集團骨幹的評優活動，營造「與優秀者同行，與奮鬥者共進」的良好氛圍，以標杆榜樣帶動人才隊伍整體素質的提升。同時我們始終秉持「躬身實幹，服務一線」的管理理念，持續開展各級幹部深入一線項目交流調研行動，傾聽員工及客戶心聲，解決項目難題，分享優秀服務經驗，不斷推動一線項目創新發展，上下同心聚力推動公司高質量發展。

未來發展及規劃

堅持精益求精，厚植「向一線」文化，專注提升客戶滿意度

本集團將繼續以客戶滿意度為核心驅動力，緊密圍繞一線高頻服務場景，基於時間維度和空間維度創新服務方式，以超出預期的驚喜服務回饋客戶新期待，通過「抓細節、抓標準、抓規範、抓質量」，增強服務能力，加強服務協同，推動高質量服務水平再上新台階。在強化服務硬實力的基礎上，本集團將更加重視社區人文生活構建，廣泛開展面向不同客戶群體的系列客戶關係提升活動，加強與屬地公益、慈善組織的跨界合作，提升客戶幸福體驗，進一步鞏固服務軟實力。同時，我們將充分發揮「金碧+」多元品牌的服務優勢，在全國範圍內打造不同業態的服務標杆項目，形成可複製、可推廣的示範經驗，以高標準引領高質量發展，不斷提升品牌形象，助力品牌升級煥新。

鏈接客戶需求，推進社區生活業務提質擴容，促進增值服務品牌化發展

本集團將繼續以客戶體驗為核心，深化客群精細管理，因地制宜優化及擴充個性化生活服務產品，進一步豐富「金碧家」服務產品矩陣。同時，本集團將著力提升售前、售中、售後的服務質量及效率，從產品、銷售、商家管理三大體系著手，全面增強產品競爭力，為客戶創造更多的價值。社區團購方面，我們將以優勢產品作為突破口，積極拓展更具規模的客戶基礎，優化供應鏈並加大補充地區選品，務必嚴選品質，實現創收創利；到家服務方面，我們將於重點城市實施「城市雲團」計劃，通過優秀項目的示範效應，以點帶面地覆蓋周邊項目，推進業務有效擴張；家裝美居方面，我們將以家電大單品作為切入口，併發力陽台封裝、牆面翻新等家裝自營服務，為客戶提供一站式家裝、家具、家電解決方案，力爭實現業務規模的穩步提升。



盤活存量資產，強化全週期資產管理能力，助力業主資產價值持續增長

本集團致力於成為客戶信賴的資產守護者，以助力客戶資產保值、增值為核心目標。我們將圍繞「房源、客戶、團隊」三大核心要素，不斷提升資產管理服務能力，為客戶提供一站式全週期資產管理服務。本集團將持續深耕租售業務，充分發揮就近、熟悉、可靠的服務優勢，以「資產增值、快速成交、安全省心」為目標，對社區房源進行精細化管理，通過實地調研和信息整合，構建詳細的房源圖譜，為客戶精準匹配理想居所。同時，根據項目特點和市場需求，制定差異化發展規劃，有序鋪開自營門店建設，提升項目運營效率。此外，我們將通過搭建培養體系、完善考評機制等措施，快速提升團隊素質，優化租售服務質感，並增強與其他業務的聯動，做好房屋的延伸服務，讓客戶切實體驗到便捷、高效、全面的優質服務。

聚焦有效增長，堅定市場化拓展策略，為長期發展開闢更多成長空間

本集團將繼續圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，綜合考量發展需要、品牌定位、利潤及增值空間等要素，憑藉專業服務、資源整合及區域協同優勢，針對性實施「巷戰計劃」，以在管項目為圓心，向外拓展周邊項目，持續擴大區域密度及服務濃度；同時深耕重點城市，完善「城市合夥人」機制，深挖潛在客戶群體，在第三方市場持續發力。憑藉對住戶的高密度覆蓋，本集團有望疊加更多社區生態服務，推動增值服務的開展及孕育，進一步打開公司的發展空間。

點燃人才引擎，激發團隊競爭力和創造力，為企業可持續發展注入長遠動力

本集團堅定推進人才強企戰略，通過彙聚優秀人才、優化人才配置、激發人才潛力，為企業高質量發展注入強大動力。本集團將堅持內部培養和外部引進相結合的人才策略，貫徹適度超前的用人機制及容錯機制，持續完善激勵與約束並重的選人育人體系，實現能者上、優者獎、庸者讓、劣者汰的良性循環；同時通過崗位練兵、技能比賽等方式，發揮榜樣效應，營造比擔當、比貢獻、比作為的良好氛圍，全面激發人才隊伍活力。此外，本集團將進一步構建層次分明、銜接緊密的培養體系，確保人才培養的連續性和針對性，打造薪火相傳生力軍，為企業可持續發展提供堅實的人才保障。

財務回顧

年內利潤

年內，本集團淨利潤約人民幣1,563.8百萬元，較2022年度約人民幣1,478.6百萬元增長約5.8%，淨利率約為12.5%，與2022年度基本持平。主要由於(i)在公司董事會及管理層的努力下，及時調整業務發展策略，專注於「物業服務+生活服務」模式為廣大業主和住戶提供高質量的社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務等增值服務，公司總體收入穩步提升；(ii)通過實施嚴格預算、靈活用工、集中採購、信息化建設等措施，有效降低運營成本；及(iii)公司管理層為確保公司健康運營和持續發展，通過階段性嚴控幹部人員編製及薪酬、持續壓降行政辦公費用等措施，有效降低管理費用，使管理費率維持較低水平。

年內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,541.2百萬元，較2022年度約人民幣1,422.7百萬元增長約8.3%。



收入

本集團收入主要來自四項業務板塊：(i) 物業管理服務；(ii) 社區生活服務；(iii) 資產管理服務；及(iv) 社區運營服務。截至2023年12月31日止年度，本集團總收入約人民幣12,486.5百萬元，同比增長約5.7%。

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的收入明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	
物業管理服務	10,318,518	82.6	9,528,653	80.7	8.3
—基礎物業管理服務	10,227,388	81.9	9,440,560	80.0	8.3
—非業主增值服務	91,130	0.7	88,093	0.7	3.4
社區生活服務	809,252	6.5	624,159	5.3	29.7
資產管理服務	740,369	5.9	707,779	6.0	4.6
社區運營服務	618,405	5.0	948,585	8.0	-34.8
合計	12,486,544	100.0	11,809,176	100.0	5.7

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入約人民幣10,318.5百萬元，同比增長約8.3%。其中：

1. 基礎物業管理服務收入約人民幣10,227.4百萬元，同比增長約8.3%，主要由於本集團在管面積增加所致。

截至2023年12月31日，本集團總在管面積約532百萬平方米，較2022年度總在管面積約500百萬平方米增加約3,200萬平方米。

下表為所示期間，按照本集團業態劃分的基礎物業管理服務收入變化情況：

項目來源	截至2023年12月31日		截至2022年12月31日		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	
住宅／商業等	8,494,959	83.1	7,824,452	82.9	8.6
公建項目	1,559,236	15.2	1,475,017	15.6	5.7
城市公服	173,193	1.7	141,091	1.5	22.8
合計	10,227,388	100.0	9,440,560	100.0	8.3

2. 年內，非業主增值服務收入約人民幣91.1百萬元。

2023年度，因關聯方流動性危機，基於穩健性原則，本集團年內物業管理服務收入剔除了與關聯方有關的空置物業管理等基礎物業管理服務收入約人民幣420.8百萬元^註。若不剔除該部分收入，物業管理服務收入約人民幣10,739.3百萬元。

註： 詳細情況請見綜合財務報表附註36(a)有關連人士交易。



(二) 社區生活服務

年內，社區生活服務收入約人民幣809.3百萬元，同比增長約29.7%，主要由於(i)本集團深挖業主高頻剛需業務，重點發力社區團購服務，聚焦核心品類，秉承「源頭甄選、服務到家、售後無憂」的經營理念，組建專業選品、營銷團隊，因地制宜引入業主日常高頻消費品，保持地區社群運營活躍度，打造地區特色團購單品及爆品，擴大經營收入；及(ii)重點發力家政自營，通過嚴控服務品質，贏得業主的信任，逐步培養業主「要家政，找物業」的消費習慣，贏取客戶良好口碑，在大幅提升經營收入的同時，實現與業主的「雙向奔赴」。

(三) 資產管理服務

年內，資產管理服務收入約人民幣740.4百萬元，同比增長約4.6%，主要由於：(i)本集團積極擴大租售自營規模，通過搭建專業團隊、強化業務宣傳、優化激勵方案等，提升業務專業性及客戶滿意度，業務收入大幅提升；及(ii)受關聯方資產處置影響，車位租賃業務模式發生變更，導致收入水平增長速度較2022年度有所放緩。

(四) 社區運營服務

年內，社區運營服務收入約人民幣618.4百萬元，同比下降約34.8%，主要由於受市場大環境不及預期的影響，商家對廣告點位投放意願及場地租賃需求下降，致使本集團相關業務收入減少。

下表載列本集團於所示期間按收入來源劃分的收入明細：

收入來源	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度	
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)
有關連人士	113,712	0.9	140,523	1.2
第三方	12,372,832	99.1	11,668,653	98.8
總計	12,486,544	100.0	11,809,176	100.0

銷售成本

本集團銷售成本包括員工成本、綠化保潔成本、設施設備維修保養成本、能耗成本、稅項及其他徵費等。

年內，本集團銷售成本由2022年度約人民幣9,090.1百萬元增長約3.2%至2023年度約人民幣9,378.1百萬元，主要由於：(i)本集團可收費在管面積不斷擴大及業務多元化發展，相應各類成本也隨之增長；及(ii)本集團大力開展社區生活服務，相應採購成本增加所致。



毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	2,199,937	21.3	1,811,737	19.0
—基礎物業管理服務	2,190,394	21.4	1,803,140	19.1
—非業主增值服務	9,543	10.5	8,597	9.8
社區生活服務	201,585	24.9	136,031	21.8
資產管理服務	419,289	56.6	341,418	48.2
社區運營服務	287,637	46.5	429,897	45.3
合計	3,108,448	24.9	2,719,083	23.0

年內，本集團整體毛利約人民幣3,108.4百萬元，毛利率約為24.9%，同比增加約1.9個百分點。

1. 物業管理服務方面，毛利率由2022年度約19.0%增加約2.3個百分點至2023年度約21.3%。其中，基礎物業管理服務毛利率由2022年度約19.1%增加約2.3個百分點至2023年度約21.4%，主要由於本集團聚焦有質量的規模擴張，主動退出經營效益不佳的項目，同時加大成本管控，提升運營效率。

2. 社區生活服務方面，毛利率由2022年度約21.8%增加約3.1個百分點至2023年度約24.9%，主要由於：(i)本集團持續優化盈利模式，(ii)信息化技術有效降低運營成本；及(iii)隨著業務口碑及團隊專業性提升，有效降低營銷及宣傳成本。
3. 資產管理服務方面，毛利率由2022年度約48.2%增加約8.4個百分點至2023年度約56.6%，主要由於：(i)房屋租售業務擴大自營規模，搭建專業團隊，提高人均效能，從而提高毛利率；及(ii)優化社區文娛綜合樓運營模式，擴大出租規模，在提升租金收入的同時，有效降低運營成本。
4. 社區運營服務方面，毛利率由2022年度約45.3%增加約1.2個百分點至2023年度約46.5%。業務經營趨向穩定，毛利基本持平。

行政及營銷開支

年內，本集團行政及營銷開支由2022年度約人民幣777.4百萬元增長約17.0%至2023年度約人民幣909.4百萬元，主要由於本集團的三家附屬公司於2021-2023年度就人民幣134億元質押執行款確認了壞賬損失並進行部分稅前抵扣，本集團於2024年1月26日收到主管稅務機關通知，認為本集團未能就壞賬損失提供足夠佐證材料，存在少繳企業所得稅風險並由此產生相關滯納金約人民幣111.9百萬元，計入本期行政及營銷開支。有關該事項詳情，請參閱本公司日期為2024年1月26日的自願性公告。



其他收入

年內，其他收入約人民幣206.7百萬元，較2022年度約人民幣156.8百萬元增加約31.8%。主要由於：(i)部分被收購子公司未完成業績保證，根據相關股權轉讓協議條款應扣減的對價款，在本年度確認為其他收入；(ii)本集團銀行存款平均餘額高於2022年同期水準，利息收入增加；及(iii)增值稅及其他稅務優惠政策的補貼相比2022年度減少。

其他損失

截至2023年12月31日止年度，本集團其他損失淨額約人民幣151.3百萬元，而2022年度其他損失淨額約人民幣3.8百萬元。其他損失淨額增加主要由於年內商譽及無形資產減值增加約人民幣145.2百萬元。

按公允值計入損益的金融資產的公允值收益

年內，按公允值計入損益的金融資產的投資收益約人民幣48.5百萬元，較2022年度約人民幣7.1百萬元增加約人民幣41.4百萬元。主要由於根據本集團與被收購子公司簽訂的股權轉讓補充協議，本期沖回前期預估的交易性金融負債約人民幣48.5百萬元。

所得稅開支

年內，本集團的所得稅開支約人民幣541.6百萬元，較2022年度約人民幣458.4百萬元增長約18.2%，主要由於年內實現的經營利潤較2022年度穩步增長。

使用權資產

本集團的使用權資產主要包括集團租賃的辦公室、員工宿舍、經營性租賃資產等。於2023年12月31日，本集團的租賃資產約人民幣28.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣69.3百萬元減少約人民幣40.8百萬元，主要由於經營性租賃資產的剩餘租賃期限減少所致。

無形資產

本集團的無形資產包括物業合同、客戶關係、軟件及商譽。

於2023年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,646.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,987.0百萬元減少約人民幣340.4百萬元，主要由於被收購子公司確認的商譽、客戶關係及物業管理合同於年內產生約人民幣341.1百萬元的減值及攤銷所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

於2023年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣3,046.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣2,739.0百萬元增加約人民幣307.6百萬元，主要由於本集團收入總額的增長及年內新拓展業務帶來的應收賬款增加。

本集團的其他應收款項，由2022年12月31日約人民幣460.3百萬元增加約人民幣1.7百萬元至2023年12月31日約人民幣462.0百萬元。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項包括應付貿易賬款及其他應付款項，其中其他應付款項包括暫時代收款、應付押金、收並購應付對價款、應付工資及福利、應付股利、應交稅費及預計負債等。

於2023年12月31日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,415.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,913.4百萬元減少約人民幣498.0百萬元(約26.0%)，主要由於本集團加大力度清理存量負債所致。

其他應付款項由2022年12月31日約人民幣3,011.9百萬元減少約人民幣311.7百萬元(約10.3%)至2023年12月31日約人民幣2,700.2百萬元(其中長期應付款項約人民幣177.9百萬元，即期應付款項約人民幣2,522.3百萬元)，主要由於本集團支付過往年度收購交易的應付對價款項所致。



合約負債

合約負債主要產生自客戶就尚未提供的基礎物業管理服務及社區增值類服務等相關服務作出的預付款。於2023年12月31日，本集團合約負債約人民幣2,649.4百萬元，與2022年度基本持平。

即期稅項負債

於2023年12月31日，本集團即期稅項負債約人民幣1,187.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣278.1百萬元增加約人民幣909.4百萬元。主要由於(i)本集團的三家附屬公司於2021-2023年度就人民幣134億元質押執行款確認了壞賬損失並進行部分稅前抵扣，本集團於2024年1月26日收到主管稅務機關通知，認為本集團未能就壞賬損失提供足夠佐證材料，要求本集團對2021年度、2022年度進行稅務更正申報，涉及補繳企業所得稅合計約人民幣650百萬元；及(ii)當期的經營利潤增加所產生的相應所得稅負債。

流動資金及財務資源

於2023年12月31日，本集團的銀行存款和現金(包括本集團的現金及現金等價物和受限制現金)總額約人民幣2,006.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,656.0百萬元增加約人民幣350.5百萬元，主要由於本集團年內經營活動產生的淨現金流入有所增加。

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣125.7百萬元，主要為恒大保險經紀有限公司的行業監管資金、根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金、僅限用於按酬金制管理的項目的現金及部分子公司訴訟保全資金。

於2023年12月31日，本集團的流動負債淨值約人民幣1,907.3百萬元(2022年12月31日：流動負債淨值約人民幣3,321.4百萬元)。本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約0.8倍。

年內，本集團已償還截至2022年12月31日的短期借款約人民幣183.0百萬元及長期借款約人民幣66.7百萬元，借款較年初下降約人民幣249.7百萬元。

截至2023年12月31日，本集團沒有任何借款。因此，於2023年12月31日的資本負債比率(按所示日期的總借款減租賃負債除以權益總額計算)為零(2022年12月31日：不適用)。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運可能受到行業監管環境及相關措施影響，主要為物業管理公司就管理服務收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督；本集團的業務表現取決於合約面積、可收費在管面積及所管理的物業項目數量，但業務增長受到及將可能繼續受到中華人民共和國(「中國」)政府有關本集團所屬行業的法規影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於能否維持或提高當前規模及能否有效控制運營成本。本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按照計劃或按合適進度、價格獲得新物業管理服務合同；本集團可能無法從客戶收回物業管理費等相關收入，致使可能產生應收款項減值虧損；受控股股東清盤及其資產處置進度的影響，本集團可能面臨部分前期物業管理服務合同終止，可能無法及時有效轉化已簽約面積，關聯方延期交付亦可能影響本集團收繳費率的提升，部分與關聯方相關的業務盈利模式發生變更可能導致相關業務的利潤水平下滑；同時控股股東清盤可能導致公司控股權變更，這可能影響公司經營團隊的穩定性。以上因素均可能對本集團業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



匯兌風險

本集團業務主要位於中國，除以外幣計值的銀行存款外，並未面對任何重大直接匯率波動風險。年內，董事成員預期人民幣匯率不會對本集團營運造成重大不利影響；目前，本集團並未訂立合約對沖所承受的外匯風險，但管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低可能存在的匯兌風險。

持續性經營風險

本集團因人民幣 134 億元存款質押（「**存款質押**」）被相關銀行強制執行而出現了重大損失（「**該等損失**」）。本集團維持持續經營取決於能否擁有充足運營資金以應付未來十二個月內到期的財務責任。如本集團綜合財務報表附註 2 所述，本集團已採取若干措施以解決持續經營不確定性，包括嚴控管理層編製及薪酬、精簡本集團營運成本、與供貨商及收並購公司洽談應付款展期協議，及提升內部控制以保障公司持續穩健經營等。上述措施已有效緩解本集團經營現金流動性壓力。除此之外，本集團已對中國恒大集團及相關責任方就該等損失的追償事宜向中國廣東省廣州市中級人民法院提起訴訟並獲得法院受理，但受限於關聯方流動性危機，本集團追回該等損失尚存在重大不確定性，公司將及時通過進一步公告的方式向市場通報任何進展。

資產質押

於 2023 年 12 月 31 日，本集團以其附屬公司寧波市雅太酒店物業服務有限公司 80% 的股權作為銀行借款質押。本集團已於 2023 年 12 月償還所欠銀行貸款，風險已實際解除，但未於 2023 年 12 月 31 日及之前完成質押解除手續。

截至本報告日期，本集團已完成上述質押解除手續。

或有負債

於2023年12月31日，本集團存在股權轉讓協議中約定業績保證獎勵及保證期雙方利潤分成的或有負債。

僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團有91,482名僱員。年內，員工總成本約人民幣5,627.7百萬元。

僱員乃根據本集團薪酬福利政策，並結合僱員所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而制定薪酬。

本集團須參與地方政府組織的社會保險繳納計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

員工培訓及發展

依託「總部－地區－項目」三級培訓機制，堅持落實校招管培生三年培養計劃、新入職僱員培訓及關鍵人才培養等項目，並結合業務發展需求及員工職業規劃，組織實施各類專業技能、通用素質、管理能力及企業文化等培訓，以提高僱員的綜合素質及工作能力。

年內，全體員工均參與培訓，總受訓時間達137.5萬小時，人均受訓時數為15.0小時。

重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2023年12月31日止年度，本集團概無任何重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。



董事及高級管理層

執行董事

段勝利先生，41歲，於2022年7月22日獲委任為執行董事。彼亦為本公司董事會主席及提名委員會（「提名委員會」）主席。彼主要負責就本集團整體發展提供指引及制定整體策略。

段先生於房地產項目開發、經營及管理擁有逾18年經驗。段先生於2005年7月加入中國恒大集團，曾擔任不同職務，包括恒大地產集團北京公司董事長、恒大地產集團河南公司董事長、童世界創意設計集團董事長等。段先生現任本集團董事長。

段先生於2005年7月取得清華大學學士學位。

韓超先生，35歲，於2023年6月21日獲委任為執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。

韓先生於2015年1月加入本集團，曾任金碧物業廣州分公司項目總經理助理、物業管理中心質量管理部副總監、物業管理中心總經理助理、本集團總經理助理及本集團副總經理。韓先生現任本集團總經理。

韓先生於2011年7月取得復旦大學學士學位。

胡旭先生，36歲，於2023年6月21日獲委任為執行董事。

胡先生於2010年8月加入本集團，曾擔任不同職務，包括本集團總部法務合同中心總經理及本集團總經理助理等。胡先生現任本集團副總經理、董事會辦公室主任及本公司聯席公司秘書。

胡先生於2009年7月取得黃山學院學士學位。

非執行董事

桑權先生，34歲，於2023年6月21日獲委任為非執行董事。

桑先生於2013年7月加入恒大地產集團，曾擔任不同職務，包括恒大地產集團管理及監察中心計劃管理工程師、恒大地產集團人事行政中心常務副總裁秘書、恒大地產集團珠三角公司廣州番禺項目總經理及恒大汽車產業園集團廣東公司常務副總經理等。桑先生現任恒大地產集團廣東公司副總經理。

桑先生於2013年7月取得華中科技大學學士學位。

林五昌先生，48歲，於2023年6月21日獲委任為非執行董事。

林先生於2010年1月加入恒大地產集團，曾擔任不同職務，包括恒大地產集團廣東公司工程部經理、恒大地產集團深圳公司各項目工程部副經理及經理、城市更新公司工程總監、江門項目副總經理等。林先生現任恒大地產集團深圳公司城市更新公司工程總監。

林先生於2000年7月取得長安大學學士學位。



獨立非執行董事

彭燦先生，55歲，於2022年2月9日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會（「**審核委員會**」）及提名委員會的成員。彭先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

彭先生為中國執業律師，於法律事務擁有逾30年經驗，現為廣東連越律師事務所高級合夥人。彭先生目前還獲委任廣東省廣晟控股集團有限公司、廣州珠江實業集團有限公司及廣州輕工工貿集團有限公司外部董事。彭先生曾擔任廣東省環保集團有限公司外部董事、大業信託有限責任公司獨立董事、深圳市普路通供應鏈管理股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股票代碼：002769））獨立董事及萬聯證券股份有限公司獨立董事。

彭先生於1992年取得華南師範大學政法系學士學位。

文豔紅女士，55歲，於2021年11月19日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。文女士負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

文女士為中國註冊會計師，擁有逾20年會計及審計經驗。文女士曾參與多家在中國首次公開發售公司的審計工作。文女士於2012年11月至2020年7月先後於廣州而翔會計師事務所及天健會計師事務所廣東分所擔任合夥人，並曾於大華會計師事務所（特殊普通合夥）擔任合夥人。文女士亦為中國註冊稅務師，彼自2017年2月起一直擔任廣州衡運稅務師事務所有限公司法定代表人兼主任稅務師，並自2021年6月起一直擔任廣東股權交易中心股份有限公司財務專家。文女士亦自2023年9月起擔任北京大華國際會計師事務所（特殊普通合夥）合夥人。

文女士於1990年7月畢業於桂林電子工業學院工業財務專業，並於2015年8月畢業於中山大學行知優才學院總裁班。

董心怡先生，53歲，於2023年9月27日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。董先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

董先生為經濟師，擁有逾30年的投資銀行、金融管理和資產管理經驗。董先生於1990年9月至1999年11月期間任職於中國銀行廣東省分行，曾擔任不同職務，包括風險管理處副科長。於1999年12月至2011年12月期間董先生任職於中國東方資產管理公司廣東省分公司，曾擔任不同職務，包括市場開發部及風險管理部高級經理。於2012年1月至2019年2月期間董先生任職於東銀發展(控股)有限公司(中國東方資產管理公司在香港的全資子公司)，曾擔任董事副總經理。董先生亦曾於廣州大學擔任經濟與統計學院客座教授，並自2020年10月起在廣東白雲學院擔任應用經濟學院客座教授。董先生目前是廣東省港航集團有限公司和廣東粵海資本集團有限公司的外部董事。

董先生於2010年7月取得華南理工大學軟件工程碩士學位。

高級管理層

方舜先生，36歲，於2015年11月加入本集團，並自2020年3月起擔任本集團副總經理。彼主要負責社區增值業務。

方先生於2011年7月加入恒大集團，曾先後擔任物料及設備供貨商廣州恒大材料設備有限公司採購主管、恒大園林規劃及監理中心質量監理經理、物業管理中心副總經理。

方先生於2011年6月取得中山大學高分子材料與工程學士學位。



聯席公司秘書

胡旭先生履歷詳情載於本年報第 29 頁。

鄭程傑先生，36 歲，於 2024 年 3 月 22 日獲委任為本公司聯席公司秘書。

鄭先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(一家專業的企業服務提供商)之副總監，於企業秘書服務範疇擁有逾十一年經驗。彼為香港公司治理公會以及英國特許公司治理公會之會士。此外，彼持有澳洲昆士蘭大學商學士(金融)學位及香港大學法學碩士(中國法)學位。

企業管治報告

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。董事會盡力遵守良好的企業管治原則，以符合法例及商業準則及規定，專注於內部監控、風險管理、公平披露及對本公司股東負責等範疇。

董事認為截至2023年12月31日止年度，本公司一直按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則進行業務，並已遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事會組成

於截至2023年12月31日止年度及截至本年報日期內，董事會由下列成員組成：

執行董事

段勝利先生(主席)

韓超先生(總經理，於2023年6月21日獲委任)

胡旭先生(於2023年6月21日獲委任)

胡亮先生(於2023年6月21日辭任)

呂沛美先生(於2023年6月21日辭任)

王震先生(於2023年6月21日辭任)

余芬女士(於2023年6月21日辭任)

非執行董事

桑權先生(於2023年6月21日獲委任)

林五昌先生(於2023年6月21日獲委任)

獨立非執行董事

彭燎原先生

文豔紅女士

董心怡先生(於2023年9月27日獲委任)

郭朝暉先生(於2023年9月27日辭任)

當前董事會成員的履歷詳情載於本年報第29至32頁。除身為董事會成員外，董事會成員之間並無任何關係(包括財務、業務、家庭或其他重要關係)。



韓超先生、胡旭先生、桑權先生及林五昌先生於2023年6月21日獲委任為本公司董事，彼等已於2023年6月21日取得上市規則第3.09D條所述法律意見，彼等已確認明白其作為上市發行人董事的責任。董心怡先生於2023年9月27日獲委任本公司董事，彼已於2023年9月27日取得上市規則第3.09D條所述法律意見，彼已確認明白其作為上市發行人董事的責任。

截至2023年12月31日止年度，本公司已作出適當投保安排，就其董事及高級管理人員因本公司企業活動面臨之任何法律訴訟，為董事及高級管理人員之責任投保。

董事會及管理層之角色及職能

董事會負責制定本集團業務發展策略、檢討及監察本集團的業務表現、批准主要撥款及投資建議以及編製及批准本集團財務報表。董事會亦會就授予管理層管理本集團及行政功能方面的權力發出清晰指示。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，上市公司主席及行政總裁的職務應加以區分，不應由同一人兼任。本公司已根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條將主席與行政總裁的角色分開。目前，段勝利先生為董事會主席，主要負責就本集團整體發展提供指引及制定整體策略，而韓超先生為本公司總經理，主要負責本集團日常營運、制定業務策略、業務規劃及營運決策。

獨立非執行董事

於截至2023年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10及3.10A條所載有關(i)最少委任三名獨立非執行董事；(ii)所委任的獨立非執行董事佔董事會最少三分之一；及(iii)最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出有關其獨立性的年度確認書。參考上市規則第3.13條所載因素，董事會信納獨立非執行董事的獨立性。

董事會亦已制定機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會及個別董事應有自行接觸本公司高級管理人員的途徑以查閱有關本公司的信息及作出查詢。董事會將每年檢討上述機制的實施情況及有效性，以確保董事會不時可獲得充分且獨立的觀點和意見。

委任及重選董事

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。該等委任須遵守本公司組織章程細則(「細則」)項下董事輪值退任之條文。根據細則，於本公司每屆股東周年大會(「股東周年大會」)，按當時在任董事人數計三分之一(或倘董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)的董事須輪值退任，而每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年於股東周年大會輪值退任一次。

董事出席會議的記錄

董事會定期會晤以討論及制訂本集團之整體策略以及營業及財務表現。董事或會親自或委任代表出席或透過電子通訊方式參與會議。

截至2023年12月31日止年度，本公司曾召開9次董事會會議。董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦會發出合理通知。



個別董事出席於截至2023年12月31日止年度舉行的董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數				
	股東大會	董事會會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
段勝利先生	2/2	8/9	–	–	2/2
韓超先生(附註1)	2/2	5/5	–	1/1	–
胡旭先生(附註2)	2/2	5/5	–	–	–
桑權先生(附註3)	2/2	2/5 (附註8)	–	–	–
林五昌先生(附註3)	2/2	2/5 (附註8)	–	–	–
彭燎原先生	2/2	8/9	8/10	–	2/2
文豔紅女士	2/2	8/9	10/10	2/2	–
董心怡先生(附註4)	2/2	2/2	1/1	0/0	0/0
胡亮先生(附註5)	0/0	3/4	–	0/1	–
呂沛美先生(附註6)	0/0	3/4	–	–	–
王震先生(附註6)	0/0	3/4	–	–	–
余芬女士(附註6)	0/0	3/4	–	–	–
郭朝暉先生(附註7)	0/0	5/7	9/9	1/2	1/2

附註：

- (1) 韓超先生於2023年6月21日獲委任執行董事及薪酬委員會成員。
- (2) 胡旭先生於2023年6月21日獲委任執行董事。
- (3) 桑權先生及林五昌先生於2023年6月21日獲委任為非執行董事。
- (4) 董心怡先生於2023年9月27日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。
- (5) 胡亮先生於2023年6月21日辭任執行董事及薪酬委員會成員。
- (6) 呂沛美先生、王震先生及余芬女士於2023年6月21日辭任執行董事。
- (7) 郭朝暉先生於2023年9月27日辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。
- (8) 為良好企業管治，桑權先生及林五昌先生因存在潛在利益衝突於年內三次董事會會議中避席會議。

董事培訓

董事應參與適當的持續專業發展，發展並更新自身知識及技能。截至2023年12月31日止年度，本公司已安排董事參加由其法律顧問開展的培訓課程並閱讀與最新監管規定及合規事宜相關的材料。新上任董事履新時均接受了正式及全面的就職培訓，以確保彼對本公司的宗旨有適當瞭解。於回顧年內，本公司全體董事均已遵照企業管治守則的守則條文第C.1.4條出席持續專業發展培訓班。

截至2023年12月31日止年度，本公司的時任公司秘書方家俊先生亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

企業管治職能

董事會負責履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(b)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及(e)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本公司年報內的企業管治報告內的披露事項。董事會亦可將企業管治職責指派予旗下的委員會負責。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護合適及有效的風險管理和內部監控系統，及向董事會提供有關系統有效性的確認。穩健的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。



風險管理

本年度，本集團通過以下工作在集團層面持續改善所搭建的風險管理體系架構，指引風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- ✓ **提升現有的風險管理組織架構**—設立以本集團董事會為決策層，董事長和各中心分管總經理及各級管理人員為具體執行層的組織架構，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線。

風險管理體系的主要角色及職責如下：

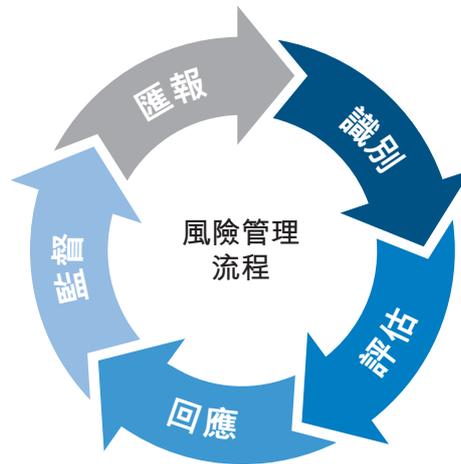
角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 評估及釐定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現• 自上一年度檢討後，持續檢討有關重大風險性質及嚴重程度的變化、以及本集團應對業務及外部環境變化的能力• 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統• 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施及監察
審核委員會(決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 審核風險管理的架構及職責並持續監控其有效性，審核風險管理基本制度• 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施及監察• 監察年內發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響

角色	主要職責
本集團高級管理層(領導層)	<ul style="list-style-type: none"> 負責推動風險管理體系建設，定期審議本公司風險管理相關的政策和制度 設計、實施及監督本集團風險管理工作，定期向審核委員會報告風險管理情況，並向審核委員會匯報及揭示重大風險信息 向審核委員會提供有關風險管理體系是否有效的確認
本集團總部管理層、 下屬地區公司功能 部門管理層(執行層)	<ul style="list-style-type: none"> 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作 制定並實施所屬業務的風險應對方案 負責具體風險管理措施的執行及實施 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理領導層報告風險信息 開展風險管理的其他相關工作
內審職能	<ul style="list-style-type: none"> 為風險管理監督機構，負責監督評價集團及下屬地區公司風險管理工作

- ✓ **更新風險評估標準**—本年度，本集團根據內外部經營環境變化、業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，更新本集團適用的風險評估標準，並運用共同確認的評估方法與評估標準，從風險發生的可能性、風險的影響程度兩個維度，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估、排序。本年度所評估的風險包括但不限於戰略風險、財務風險、經營風險、合規及監管風險等。



- ✓ **完善風險管理工作流程**—完善了包括識別、評估、回應、監控、匯報為主要步驟的風險管理程序（詳見以下圖一：風險管理流程），以系統地整理、減輕以及監控風險。本集團以經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體的風險發生可能性及潛在影響；針對識別的風險採取具體的應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。



（圖一、風險管理流程）

- ✓ **按照已制定之檢討頻次進行風險管理檢討**—按照本集團風險管理評估及報告的頻率（至少每年一次）及本集團《風險管理手冊》對上述關鍵元素進行檢討。

年內，董事會通過審核委員會，對集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並在外部諮詢機構的協助下，持續深化風險管理工作，對業務所面臨的潛在風險進行了識別，更新了2023年度十大風險，並作出了應對措施的梳理，明確了風險主責部門和下一步應對措施及改善方向，並向審核委員會就評估結果進行了匯報。

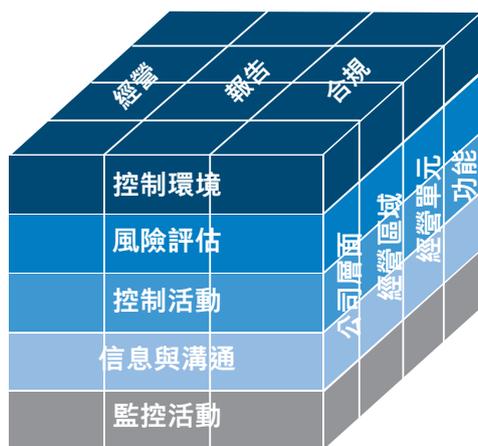
內部監控

本集團參照COSO(Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)內部控制管理框架(參見圖二：COSO內部控制管理框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、信息與溝通及監控活動。

本集團的內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本集團面臨的各項風險為基礎而形成。集團總部管理層、下屬地區公司管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規相關的流程，設計、實施了一系列的政策及程序，並監察有關政策及程序的執行情況及效果。

本集團已制訂保護其資產免受不法盜用的程序，妥善保存會計記錄以提供可靠的財務資料作內部或刊發用途，並確保本集團遵守適用法律、規則及法規。然而，該等系統僅旨在就不會有失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

2023年度，公司亦在外部諮詢機構的協助下，對內部監控的控制流程進行覆核，並針對過程中所發現的漏洞及弱點提出了改善方案。本公司相關部門管理層隨後及時跟進落實，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報內部控制覆核及跟進結果。



(圖二：COSO內部控制管理框架)



內部審計

本集團設置了內審職能，負責獨立監督。管理層已對內審發現的漏洞及弱點制訂了改善方案，並由綜合監察中心定期作出跟進，以確保有關改善措施得以及時執行。

風險管理及內部監控系統檢討

年內，董事會透過審核委員會，對本集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，工作包括開展本年度重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制覆核及檢討。本次檢討期間覆蓋截至2023年12月31日止財政年度，對主要重大的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了評估及檢討，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務轉變的能力。

審核委員會已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，並認為是足夠的。

經考慮內部監控檢討的結果，審核委員會及董事會認為，於本年報日期，本集團之內部監控系統屬充足及有效。

反欺詐系統

本公司已訂有舉報程序，讓僱員、客戶及供應商可匿名報告與本公司有關的不當行為或其他事宜。

本集團嚴禁一切形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。本集團設有監督職能，以統籌建立本公司的反欺詐系統。該監督職能負責對任何舉報開展調查，向本集團總部、職員及單位提供指引，宣傳誠信。

披露內幕消息的框架

本公司已遵守證券及期貨條例，就處理及披露內幕消息設置了框架。該框架載列適時處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，包括(但不限於)建立監察業務及公司發展及事務的監控以即時識別並增加任何潛在內幕消息，按是否有需要知悉的基準限制有限數目的僱員閱覽內幕消息，以及確保持有內幕消息的僱員完全熟知其保密責任，從而讓全體股東及利益相關者評估本集團的最新狀況。

審核委員會

審核委員會目前包括三名成員，分別為文豔紅女士(委員會主席)、彭燎原先生及董心怡先生，全部均是獨立非執行董事。審核委員會已採納大致與企業管治守則的守則條文第D.3.3條所載者相同的書面職權範圍。審核委員會主要負責(其中包括)下列職責：

- 就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事會提供推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭任或辭退的事宜；
- 根據適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定及實施政策；
- 監察本公司財務報表、年度報告及帳目以及中期報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務申報判斷；
- 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效的內部監控及風險管理制度；



- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；及
- 審閱外聘核數師致管理層函件、核數師就會計記錄、財務帳目或監控制度向管理層提出的任何重大詢問及管理層的回應。

於截至2023年12月31日止年度，審核委員會共舉行10次會議。各成員的出席會議次數載於上文「董事出席會議的記錄」一節。審核委員會進行了下列重大工作，包括建議更換核數師、審閱截至2021年12月31日止年度之年度業績及年度報告、截至2022年6月30日止期間之中期業績及中期報告、截至2022年12月31日止年度之年度業績及年度報告、截至2023年6月30日止期間之中期業績及中期報告，審閱本集團合規程序、關連交易、外聘核數師薪酬等事項，討論並檢討本公司於會計、內審及財務報告職能方面的資源、員工資格及經驗以及其員工的培訓計劃和預算等事項，並確認上述方面均屬充分。審核委員會與董事會於甄選本公司外聘核數師方面概無意見分歧。

於截至2023年12月31日止年度，本集團外聘核數師年度審核本公司財務報表的酬金為人民幣4.9百萬元。於截至2023年12月31日止年度，外聘核數師提供非核數服務的酬金約為人民幣2.0百萬元。非核數服務為2023年中期財務報告審閱服務，約為人民幣2.0百萬元。

薪酬委員會

薪酬委員會目前包括三名成員，分別為董心怡先生(委員會主席)、文豔紅女士及韓超先生，大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會已採納大致與企業管治守則的守則條文第E.1.2條所載者相同的書面職權範圍。薪酬委員會主要負責(其中包括)下列職責：

- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就制訂有關薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事會提出建議；
- 透過參照董事會不時議決的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；

- 獲董事會轉授責任釐定個別執行董事及高級管理人員的特定薪酬組合；
- 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
- 檢討及批准向執行董事支付與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保有關合約條款及該賠償乃屬公平並不會對本公司造成過重負擔；
- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的安排，以確保該等安排是按有關合約條款制定，且有關賠償屬合理恰當；及
- 確保董事或其任何聯繫人不涉及釐定本身薪酬。

於截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會共舉行2次會議。各成員的出席會議次數載於上文「董事出席會議的記錄」一節。薪酬委員會已審閱董事及高級管理人員的薪酬待遇，審批執行董事、非執行董事的服務協議及獨立非執行董事委任函條款。

截至2023年12月31日止年度，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。

董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，截至2023年12月31日止年度高級管理人員(不包括董事)的薪酬範圍載列如下：

年度薪酬範圍	人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1
零港元至 1,000,000 港元	1

附註：方家俊先生辭任高級管理層職務，自2024年3月22日起生效。



提名委員會

提名委員會目前包括三名成員，分別為段勝利先生(委員會主席)、彭燎原先生及董心怡先生，大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會已採納大致與企業管治守則的守則條文第B.3.1條者相同的書面職權範圍。提名委員會主要負責(其中包括)下列職責：

- 定期檢討董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)，並就任何為配合公司的企業戰略而擬對董事會組成作出的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選或提名有關人士出任董事或就此向董事局提供建議；
- 根據適用法律、規則及規例的規定，評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就本公司委任、續聘及罷免董事以及董事繼任計劃有關事宜向董事會提出建議。

於截至2023年12月31日止年度，提名委員會共舉行2次會議。各成員的出席會議次數載於上文「董事出席會議的記錄」一節。提名委員會已審議董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)、就董事委任向董事會提出建議、就提呈於股東周年大會上重選的董事向董事會作出推薦建議、評核獨立非執行董事的獨立性。

提名政策及程序

在提名新董事加入董事會時，提名委員會將不時公開審議可能的新人選，並考慮本公司及董事會的策略需要。潛在的候選人包括(但不限於)本地及海外學術界、香港及海外上市公司的董事、行政人員及相關領域的專家。

提名委員會將根據經驗、技能及專業知識方面的優勢以及董事會整體多元化考慮候選人，並於適當時向董事會作出建議。

董事會多元化政策

董事會亦已採納「董事會多元化政策」，以確保董事會具備提高董事會效力及保持高標準企業管治所需的適當技能、經驗及觀點多元化之平衡。董事會候選人的甄選應以一系列觀點多元化為基礎，參考本公司的業務模式及具體需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。

提名委員會於適當時檢討董事會多元化政策，以確保董事會的持續效力。

董事會現由八名董事組成，當中一名為女性，七名為男性，年齡介乎 34 至 55 歲。參照董事的資歷、工作經驗及背景，董事會認為其已達致性別、年齡、教育背景、行業經驗及專業經驗等方面的多元化。提名委員會將不時監督董事會多元化政策及所有可計量目標的落實，以確保政策的效力，並於必要時就政策的任何修訂向董事會作出建議。

董事會旨在至少維持目前的女性成員比例。本公司將確保在招聘中、高層人員時，考慮性別多元化，並確保有足夠資源提供合適培訓及職能發展，為潛在董事繼任人管道保持性別多元化。

員工多元化

截至二零二三年十二月三十一日，本集團員工(包括高級管理層)的性別比例如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日	
	佔員工總數 人數	百分比
男性員工	56,056	61.3%
女性員工	35,426	38.7%



董事會認為本集團員工層面的性別比例有適當平衡。本集團提倡平等多元的人力資源管理，鼓勵各工作層面性別多元化。本集團已設立培訓計劃以培養企業人才，發展廣泛多元及具備技能和經驗的員工。本集團將繼續尋找契機提升女性員工比例。

於截至2023年12月31日止年度，董事會並無獲悉任何因素或情況令員工(包括高層管理人員)達到性別多元化更具挑戰或較不相干的因素及情況。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券交易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2023年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

董事有關財務報表之責任

董事瞭解彼等有責任按照法定規定及適用會計準則編製本集團之綜合財務報表，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。董事亦瞭解彼等有責任確保適時刊發本集團之綜合財務報表。

除本年報「管理層討論及分析」的「持續性經營風險」一節所披露者外，董事並不知悉有任何重大不確定因素可能對本公司持續經營業務的能力構成重大質疑。

核數師有關其對本公司財務報表之申報責任的聲明載於本年度第70至78頁的獨立核數師報告。

股息政策

本公司已採取股息政策(「股息政策」)，於情況允許下，本公司每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議宣派股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團在年內所產生的可派發利潤、本集團的財務狀況及流動資金、投資需求及應預留用於未來發展目的的保留利潤。在與股東分享利潤的同時，本公司亦將維持足夠的儲備，以償還負債，並確保實施本集團未來發展戰略。股息的宣派亦受到開曼群島法律、香港法律及細則所規限。

與控股股東之關係

於2020年11月19日，許家印博士、鑫鑫(BVI)有限公司、中國恒大集團、安基(BVI)有限公司、盛建(BVI)有限公司及CEG Holdings (BVI) Limited(合稱為「承諾控股股東」)各自以本公司為受益人訂立不競爭契據，其詳情載於本公司日期為2020年11月23日的招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一節。根據董事所知所信，各承諾控股股東於截至2023年12月31日止年度均已遵守契據。

對本公司章程文件的修訂

本公司的組織章程細則經2023年11月16日舉行的2022年股東周年大會審議批准後修訂，有關文件的最新版本可於本公司網站(www.evergrandeservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。



股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)的權利(包括於股東特別大會上提出建議／動議決議案的權利)

任何一名或多名在遞交請求當日持有本公司不少於十分之一的附帶本公司股東大會投票權的已繳足股本的股東(「合資格股東」)有權隨時向董事會或聯席公司秘書遞交書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求所指明的任何事項(包括於股東特別大會上提出建議或動議決議案)。有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經相關合資格股東簽署的書面請求(「請求」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號萬通保險中心22樓2201室)，收件人為聯席公司秘書。

倘董事會未有在請求遞交後21天內通知合資格股東且未能召開有關股東特別大會，則合資格股東有權根據細則自行召開股東特別大會，對於合資格股東因董事會未有行事而產生的所有合理費用，本公司應當向有關合資格股東進行補償。

於股東大會上提名董事人選的權利

倘股東有意提名非本公司董事的人士參選董事，則該股東必須將一份書面通知(「通知」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號萬通保險中心22樓2201室)，或本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，收件人為聯席公司秘書。通知必須清楚列明股東姓名及其股權、擬為選舉董事提名的人選的全名，包括上市規則第13.51(2)條要求有關該人士的履歷詳情，並由相關的股東(而非所提名的人選)簽署。

通知亦必須附有經所提名參選的人士簽署關於其願意競選董事的同意書。遞交通知的期限將從不早於本公司寄發選舉本公司董事的相關股東大會通知翌日開始並在不遲於有關股東大會日期前七(7)天結束。

通知將由本公司股份過戶登記分處驗證，於確認請求乃屬適當及符合議事規程後，聯席公司秘書將請求本公司的提名委員會及本公司的董事會考慮將決議案納入提呈該人士參選董事的股東大會的議程中。

免責聲明

本報告「股東權利」一節的內容僅供參考及為遵從披露規定而作出，並不代表亦不應被視為向股東作出的法律或其他專業意見，股東對其作為本公司股東的權利如有疑問，應自行徵詢獨立法律或其他專業意見。本公司不會就股東因依賴「股東權利」一節中任何內容而招致的一切責任及損失承擔責任。

股東通訊政策

本公司已設立股東通訊政策，以確保股東平等及時地獲得公司信息。公司信息將通過公司的公司通訊、周年股東大會和其他可能召開的股東大會，以及提交給聯交所的披露信息傳達給股東。股東可透過聯交所網站(www.hkexnews.com)或本公司網站(www.evergrandeservice.com)的投資者關係板塊查看公司發佈的信息。股東亦可透過以下「投資者關係」一節所述的渠道向本公司作出查詢，並向董事會提供意見及建議。在接獲股東查詢後，本公司將在切實可行的情況下儘快作出回應。根據上述，董事會認為本公司的股東通訊政策於年內維持有效。



投資者關係

本公司重視與機構投資者的溝通，藉以提高本公司透明度，並注重收集與回應機構投資者意見的途徑。

於回顧年內，本公司通過召開股東周年大會、公司通訊、於聯交所網站及公司網站刊發公告、回應股東查詢等多種方式與股東及投資者進行多渠道溝通和聯繫。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

電話：(852) 2287 9283

郵遞：香港灣仔告士打道38號萬通保險中心22樓2201室

電郵：IR@evergrandeservice.com

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司是中國最大和增長最快的綜合物業管理服務企業之一。本公司乃全方位的物業管理企業，在管項目業態多元化佈局，包括高端住宅物業、寫字樓、商用物業、公建、軌道交通、產業園、城市公服等，在提供基礎物業管理服務的同時，公司亦向客戶提供社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務等增值服務。

業務回顧

一般事項

有關本集團於截至2023年12月31日止年度業務的回顧、對本集團業務未來發展的論述及本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第6至10頁的主席報告書及第11至28頁的管理層討論及分析。於本年報第11至28頁的管理層討論及分析闡述了本集團的主要財務表現指標分析及所面對的行業風險、業務風險、匯兌風險及持續性經營風險，而綜合財務報表附註5載述本集團的財務風險管理目標及政策。有關截至2023年12月31日止財政年度結束以來發生影響本集團之重大事項之詳情載於本年報第68頁。

遵守法律及法規

本集團已建立相應程序，以確保其業務符合適用法律、規則及法規。董事會負責監督本集團實現遵守法律及其他監管規定的政策及常規，有關政策及常規將被定期審閱。適用法律、規則及法規的任何變動均會在必要時提請相關員工及相關經營單位注意。

據本公司所知，本集團於所有重大方面均遵守對本集團的業務及經營有重大影響的法律及法規。



環境政策及表現

本集團致力於其經營所處的環境及社區之長期可持續發展。本集團遵守適用環境保護法律法規經營業務，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情將載於獨立刊發的截至2023年12月31日止年度環境、社會及管治報告。

與權益持有人的關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供有質量的服務，並提升與業務夥伴的合作。本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等提供有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。進一步詳情載於本年報11至28頁的管理層討論及分析。

本集團致力於與作為長期業務夥伴的供應商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。透過積極有效的持續溝通，其與供應商的業務關係得到加強。

客戶對服務及產品的滿意度，對本集團盈利能力產生深遠的影響。本集團通過隨時待命的24小時管家，打造了安全、便利、健康和關愛的社區。以客戶為中心的文化引領本集團開拓進取，探索為客戶提供更佳服務的新途徑。例如：本集團推行智能信息平台，利用資訊和智能技術促進我們的客戶與管家的線上互動，提升了客戶體驗、減少倚賴人手勞動並提升運營效率。

財務報表

本集團年內的業績載於第79頁之綜合損益及其他全面收益表。

本集團於2023年12月31日的財務狀況載於第80至81頁之綜合財務狀況表。

本集團年內的現金流量表載於第83頁之綜合現金流量表。

股本

本公司年內的股本變動詳情載於第 152 頁之綜合財務報表附註 26。

股息

董事會不建議就截至 2023 年 12 月 31 日止年度派付任何末期股息。於 2023 年 12 月 31 日，概無本公司股東放棄或同意放棄任何股息或未來股息。

儲備

本公司年內的儲備變動詳情載於第 152 至 153 頁之財務報表附註 27。

於 2023 年 12 月 31 日，本公司的可供分派儲備約人民幣 -474.6 百萬元，不建議派發本年度股息。

物業及設備

物業及設備於年內的變動載於第 137 至 138 頁之財務報表附註 17。

主要客戶及供應商

本集團的最大客戶及五大客戶分別佔本公司截至 2023 年 12 月 31 日止年度的收入約 0.4% 及 1.3%。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本公司向最大及五大供應商作出的總採購額分別佔本公司年內的總額約 1.5% 及 4.1%。

就本公司所知，各董事、彼等的聯繫人及擁有本公司股本 5% 以上的股東概無在上述五大供應商及客戶中擁有任何權益。



董事

於截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期仍在任的董事如下：

執行董事

段勝利先生(主席)

韓超先生(總經理，於2023年6月21日獲委任)

胡旭先生(於2023年6月21日獲委任)

胡亮先生(於2023年6月21日辭任)

呂沛美先生(於2023年6月21日辭任)

王震先生(於2023年6月21日辭任)

余芬女士(於2023年6月21日辭任)

非執行董事

桑權先生(於2023年6月21日獲委任)

林五昌先生(於2023年6月21日獲委任)

獨立非執行董事

彭燎原先生

文豔紅女士

董心怡先生(於2023年9月27日獲委任)

郭朝暉先生(於2023年9月27日辭任)

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，按當時在任董事人數計三分之一人數(或倘董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近且不少於三分之一的數目)的董事應輪值退任，惟每名董事應至少每三年於股東周年大會上退任一次。因此，胡旭先生、桑權先生及林五昌先生須在應屆股東周年大會上退任，惟符合資格並願意在股東周年大會上膺選連任。

獲准許的彌償條文

細則訂明，每位董事均有權獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因彼就各自之職務或信託履行其職責或假定職責作出、同意或遺漏之任何行為而招致或蒙受之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損失，惟因(如有)彼等各自本身故意疏忽或失職而招致或蒙受者除外。

於截至2023年12月31日止年度，本集團已購買董事責任保單，為董事作適當保障。以董事為受益人訂立之獲准許彌償條文於截至2023年12月31日止年度一直生效且於本年報日期仍有效力。

管理合約

於截至2023年12月31日止年度，概無訂立或存在有關管理本公司任何業務整體或重要部分的管理或行政的合約。

董事的服務合約

於應屆股東周年大會上擬重選連任的董事，概無與本公司訂有本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事於合約的權益

本集團任何成員公司概無訂有於本年度結束時或於年內任何時間仍存續，而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益的與本集團業務有重大關係之合約。

董事於競爭業務的權益

概無董事及彼等各自的聯繫人在與本集團所從事業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。



購股權計劃

本公司股東已於2021年5月10日舉行的本公司股東特別大會上決議採納本公司購股權計劃(「**購股權計劃**」)。

購股權計劃旨在令本公司能向選定合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為購股權計劃將激勵合資格參與者對本集團的發展作出貢獻。購股權計劃的形式為授出可認購股份的購份權，將令本集團能招攬、激勵及保留高質素人才。董事認為，對本集團的合資格參與者(其中包括作出貢獻的本集團及本公司任何相聯法團的全職或兼職僱員、行政人員、高級人員或董事以及任何顧問、諮詢顧問、代理、供應商或合營企業夥伴)授予獎勵，使其利益及目標與本集團一致，乃符合現代商業慣例。

購股權計劃並無訂明行使購股權前須持有的最短期限或須達到業績目標的規定。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可於授出購股權時全權酌情釐定有關條款及條件但並無購股權可於授出後超過10年行使。

按照於股東特別大會日期已發行的10,810,811,000股本公司股份(「**股份**」)計算，於根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可發行的最大股份數目為1,081,081,100股，即於採納購股權計劃日期及本年報日期本公司已發行股本的10%。

就根據購股權計劃可向任何合資格參與者授出的購股權所發行的最大股份數目不得超過於任何十二個月期間已發行股份的1%。

當構成接納購股權的要約文件副本經承授人正式簽署，且本公司收到承授人向本公司匯款的作為授出購股權代價的1.00港元，則將視為已授出購股權要約並獲承授人接納。

董事會全權酌情釐定購股權的行使價，並將不低於於授出日期在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價、於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價的平均值，以及本公司股份面值中的最高者。

於截至2023年12月31日止年度的年初及年末，根據購股權計劃可授出的全部購股權及根據本公司其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使時，可予發行的股份總數為1,081,081,100股。

購股權計劃自其採納日期起至2031年5月9日止十年內有效及生效。於本年報日期，購股權計劃的剩餘期限約為7年1個月。自其採納日期起至2023年12月31日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

權益掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於截至2023年12月31日止年度概無訂立且於年末概無存續權益掛鈎協議。

董事從收購股份或債券的權利中所得利益

除購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其任何控股公司或其任何子公司概無參與任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。



董事於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2023年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	持有權益的身份	所持股份數目	股權概約百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	實益擁有人	3,550,000	0.03%
胡旭先生 ⁽²⁾	實益擁有人	3,500	0.00%
桑權先生 ⁽³⁾	實益擁有人	1,000	0.00%

附註：

1. 該百分比乃按於2023年12月31日已發行的股份總數計算。
2. 胡旭先生於2023年6月21日獲委任為執行董事。
3. 桑權先生於2023年6月21日獲委任為非執行董事。

(ii) 於本公司相聯法團的股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	所持股份數目	股權概約百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	中國恒大集團	實益擁有人	10,000	0.00%
	中國恒大新能源汽車集團有限公司	實益擁有人	2,420,000	0.02%
桑權先生 ⁽²⁾	中國恒大新能源汽車集團有限公司	實益擁有人	55,500	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2023年12月31日已發行的股份總數計算。
2. 桑權先生於2023年6月21日獲委任為非執行董事。

(iii) 於本公司相聯法團購股權的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	股份或 相關股份數目	股權概約 百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	中國恒大集團	實益擁有人	20,600,000	0.16%
韓超先生 ⁽²⁾	中國恒大集團	實益擁有人	40,000	0.00%
胡旭先生 ⁽²⁾	中國恒大集團	實益擁有人	80,000	0.00%
桑權先生 ⁽³⁾	中國恒大集團	實益擁有人	150,000	0.00%
林五昌先生 ⁽³⁾	中國恒大集團	實益擁有人	70,000	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2023年12月31日已發行的股份總數計算。
2. 韓超先生及胡旭先生於2023年6月21日獲委任為執行董事。
3. 桑權先生及林五昌先生於2023年6月21日獲委任為非執行董事。

除上文披露者外，於2023年12月31日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。



主要股東的權益及淡倉

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於2023年12月31日，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	持有權益的身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽²⁾
許家印博士	受控制法團權益	5,590,229,000 ⁽³⁾	51.71%
鑫鑫(BVI)有限公司	受控制法團權益	5,590,229,000 ⁽⁴⁾	51.71%
中國恒大集團	受控制法團權益及 實益擁有人	5,590,229,000 ⁽⁵⁾	51.71%
安基(BVI)有限公司	受控制法團權益	5,383,074,000 ⁽⁶⁾	49.79%
盛建(BVI)有限公司	受控制法團權益	5,383,074,000 ⁽⁶⁾	49.79%
CEG Holdings (BVI) Limited	實益擁有人	5,383,074,000 ⁽⁶⁾	49.79%

附註：

1. 該等持有股份數目的披露根據截至2023年12月31日止最後申報之權益披露通知作出。
2. 該百分比乃按於2023年12月31日已發行的股份總數計算。
3. 該等股份由中國恒大集團及其子公司持有。許家印博士(「許博士」)為中國恒大集團的控股股東，故根據證券及期貨條例被視為於該等股份中擁有權益。
4. 鑫鑫(BVI)有限公司為一間由許博士全資擁有的公司，亦為中國恒大集團的直接控股股東。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司被視為於中國恒大集團所持有本公司股份中擁有權益。
5. 在5,590,229,000股股份中，5,383,074,000股股份由中國恒大集團透過其子公司持有，而207,155,000股股份由中國恒大集團直接持有。
6. CEG Holdings (BVI) Limited由中國恒大集團及盛建(BVI)有限公司分別直接擁有50%及50%權益。盛建(BVI)有限公司由安基(BVI)有限公司全資擁有，而後者由中國恒大集團全資擁有。根據證券及期貨條例，盛建(BVI)有限公司、安基(BVI)有限公司及中國恒大集團被視為於CEG Holdings (BVI) Limited所持有的股份中擁有權益。

子公司

本公司於2023年12月31日的主要子公司詳情載於第169至171頁之財務報表附註39。

持續關連交易

於年內，本集團與關連人士(定義見上市規則)有以下交易及安排而構成本公司的持續關連交易，須遵照上市規則第14A章的披露規定在本年報內披露。

1. 車位租賃

於2022年12月30日，本公司與中國恒大集團續訂車位租賃總協議(「**2023年車位租賃總協議**」)，據此，本集團將向中國恒大集團附屬公司、合營企業及聯營公司(「**恒大聯繫人**」)租賃位於由恒大聯繫人開發並由本集團管理的住宅及商業物業內的若干車位(「**車位**」)，用於分租給住戶及租戶，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止，為期3年。

本集團就租賃車位支付的租金乃參考(其中包括)位於類似地點及類似物業的車位的現行市場租金以及本集團向恒大聯繫人所租賃車位的數目及出租率，經公平磋商釐定。

截至2025年12月31日止三個年度，2023年車位租賃總協議項下擬進行的交易之各年上限分別約為人民幣477.8百萬元、人民幣488.4百萬元及人民幣493.7百萬元。

截至2023年12月31日止年度，2023年車位租賃總協議項下的交易總額約為人民幣108.3百萬元，該金額並無超過上限約人民幣477.8百萬元。



2. 物業管理及相關服務

於2022年12月30日，本公司與中國恒大集團續訂物業管理及相關服務總協議（「**2023年物業管理及相關服務總協議**」），據此，本集團同意向恒大聯繫人提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)未售物業及恒大聯繫人所擁有物業的物業管理服務；(ii)交付前服務，包括施工現場、樣板間及物業銷售中心的管理及維護服務，交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務，交付前保潔服務及交付前檢驗服務；及(iii)於恒大聯繫人開發的住宅及商用物業的質保期內提供的維修及保養服務（「**物業管理及相關服務**」），期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止，為期3年。

就物業管理及相關服務收取的費用乃參考現行市場價格（已考慮物業的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本）、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格，經公平磋商後釐定。

截至2025年12月31日止三個年度，2023年物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易之各年上限分別為約人民幣478.5百萬元、人民幣457.5百萬元及人民幣487.1百萬元。

截至2023年12月31日止年度，2023年物業管理及相關服務總協議項下的交易總額約為人民幣109.2百萬元，該金額並無超過上限約人民幣478.5百萬元。

中國恒大集團為本公司的控股公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，(i)2023年車位租賃總協議；及(ii)2023年物業管理及相關服務總協議各自項下的交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

確認

根據上市規則第 14A.55 條，所有獨立非執行董事已審閱以上持續關連交易，並確認該等交易：

1. 在本集團日常及一般業務過程中訂立；
2. 按正常或更佳商業條款訂立；及
3. 依據規管上述持續關連交易的各自的協議訂立，而該等協議的條款誠屬公平合理，並且符合股東的整體利益。

此外，根據上市規則第 14A.56 條，本集團已委聘核數師就本集團的持續關連交易作出報告。

本集團核數師已向董事會發出函件，確認並無注意到有關事項會使彼等認為上述持續關連交易：

1. 未經董事會批准；
2. 在該等交易涉及本集團提供貨品或服務的情況下，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
3. 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
4. 超逾有關年度上限。

有關連人士交易

本集團於截至 2023 年 12 月 31 日止年度的有關連人士交易詳情，在本集團的綜合財務報表附註 36 披露。除上文披露者外，於回顧年度內，概無有關連人士交易構成根據上市規則第 14A 章須遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定之關連交易或持續關連交易。

控股股東於重大合約之權益

除本年報所披露者外，截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本公司及其子公司均無與本公司或其任何子公司的控股股東訂立任何重大合約。



僱員及酬金政策

於2023年12月31日，本集團聘用合共91,482名僱員。本集團乃按個別人士的在職表現及發展潛力招聘及擢升員工。全體員工(包括董事)所獲的酬金待遇乃參考彼等的表現及市場當時的薪金水平而釐定。本公司亦已採納購股權計劃，以獎勵經選定合資格參與者(包括(其中包括)本集團之僱員及董事)對本集團作出的貢獻或潛在貢獻。購股權計劃之詳情載於上文「購股權計劃」一節。

承諾

承諾的詳情載於第161頁之財務報表附註33。

獨立確認

本公司已收到各獨立非執行董事的獨立性確認書。參考上市規則第3.13條所載因素，董事會信納各獨立非執行董事均具獨立性。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治。本公司企業管治常規的進一步資料載於第34至53頁之企業管治報告內。

外匯風險

外匯風險的詳情載於第112頁之財務報表附註5.1.1(i)。

購買、出售及贖回股份

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何子公司概無購買或贖回本公司任何上市證券。

根據上市規則第13.20條作出的披露

就董事所知，並無出現會導致上市規則第13.20條項下有關於本公司向實體墊款的披露責任之情況。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自2023年12月31日後直至本報告日期，本集團概無發生其他重大期後事項。

法律訴訟

有關本集團存款質押被相關銀行強制執行一事，董事會謹此通知股東，本公司之全資附屬公司已向中國廣東省廣州市中級人民法院提起相關訴訟，要求中國恒大集團及相關方償還存款質押款項及暫計利息。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2023年2月15日、2023年11月28日及2024年1月26日的公告。

控股股東清盤

本公司控股股東中國恒大集團，於2024年1月29日被香港高等法院頒令清盤，詳情請參閱本公司日期為2024年1月29日有關恢復買賣之內幕消息公告。

變更香港主要營業地點的地址

自2024年3月1日起，本公司之香港主要營業地點的地址已由香港灣仔告士打道38號萬通保險中心15樓遷往香港灣仔告士打道38號萬通保險中心22樓2201室，有關詳情請參閱本公司日期為2024年2月29日的公告。

公司秘書及授權代表辭任、委任聯席公司秘書及授權代表

方家俊先生已辭任本公司公司秘書、上市規則第3.05條項下本公司授權代表及根據公司條例(香港法例第622章)第16部所規定在香港代本公司接收法律程序文件或通知之授權代表(統稱「授權代表」)職位，自2024年3月22日起生效，同時委任胡旭先生及鄭程傑先生(「鄭先生」)為本公司的聯席公司秘書及委任鄭先生為本公司授權代表，自2024年3月22日起生效。詳情請參閱本公司日期為2024年3月22日的公告。



優先購買權

細則或開曼群島法例中並無優先購買權的規定，以規定本公司於發行新股時須向本公司現有股東按其各自的股權比例發售新股份。

財務概要

本集團過往五個年度的業績、資產及負債概要載於第172頁。

稅務寬免

董事會並不知悉本公司股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務寬免或豁免。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公眾資料及就董事於本報告日期所知，本公司已維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

核數師

於2023年1月16日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)應本公司的建議辭任本公司核數師。同日，董事會委任上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)為本公司新核數師，以填補羅兵咸辭任後之臨時空缺，詳情請參閱本公司日期為2023年1月16日有關變更核數師之公告。除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度或前三個年度任何一年，本公司概無更換核數師。本公司2021年度、2022年度及2023年度的核數師均為上會栢誠，並將於應屆股東周年大會上提呈決議案以續聘上會栢誠為本公司核數師。

代表董事會

董事長

段勝利

香港，2024年3月27日

獨立核數師報告



致恒大物業集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核第79至171頁所載之恒大物業集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度之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，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實、公允地反映了貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們按該等準則下的責任在我們報告的「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節中進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(該「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據該守則履行其他道德責任。我們相信，我們所取得的審計證據是充分及適當的，為我們的意見提供基礎。



與持續經營相關的重大不確定性

我們提請貴公司注意綜合財務報表附註2關於採用持續經營基礎編製綜合財務報表。於2023年12月31日，貴集團截至該日期的淨流動負債和淨資產分別為約人民幣1,907,269,000元及約人民幣19,211,000元(於2022年12月31日：淨流動負債及淨負債分別為約人民幣3,321,357,000元及約人民幣1,512,765,000元)。這些情況加上綜合財務報表附註2所載的其他事項，表明存在可能影響貴集團持續經營能力的重大不確定性。貴集團正在實施各種措施來改善其流動性。在所有這些措施能成功實施的基礎上，貴公司董事認為貴集團將有足夠的營運資金來償還到期的財務債務，因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。就此事項，我們的意見未作修改。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們之專業判斷，認為對審計本期間綜合財務報表而言最為重要之事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理。我們不會對該等事項提供單獨之意見。除於「與持續經營相關的重大不確定性」一節所述的事項外，我們已確定下述事項為我們的報告中將予討論的關鍵審計事項。

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
<p>1. 貿易應收款項及其他應收款項減值評估</p> <p>參閱綜合財務報表附註21及第99至100頁的會計政策。</p> <p>於2023年12月31日，貿易應收款項及其他應收款項的賬面值為人民幣3,508,637,000元，而截至2023年12月31日止年度，信貸虧損撥備人民幣140,172,000元於損益中確認。</p>	<p>就管理層在評估貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損時所使用的判斷及估計，我們已執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">瞭解貴集團對貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損的內部控制及評估程序，並根據估計不確定性的等級及其他固有風險因素(如複雜性及主觀性)來評估重大錯誤陳述的固有風險；

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

由於在評估貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備涉及重大管理估計，我們已將貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損識別為關鍵審核事項。

- 通過以下方式評估所採用的方法的適當性及主要假設的合理性：(i) 基於我們對貴集團業務程序、信貸控制程序及貿易應收款項及其他應收款項的信貸風險特徵的瞭解評估債務人分組的適當性；(ii) 參考債務人的信用信息及過往結算表現評估用於估計虧損率的重要假設的合理性，並將管理層的闡釋與公開可得信息及佐證證據一併進行佐證；及(iii) 參考對貴集團業務、行業及外部宏觀經濟數據的瞭解，質詢及評估管理層對債務人財務狀況、現行市況及前瞻性因素的評估；



關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

誠如綜合財務報表附註21所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損，而撥備率乃根據各債務人的賬齡釐定，其乃被認為具類似虧損模式並考慮到過往違約率及前瞻性資料。就其他應收款項而言，管理層衡量的虧損撥備等於12個月的預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險有重大增加，貴集團確認全期預期信貸虧損。對是否應確認全期預期信貸虧損的評估基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

- 按抽樣基準測試管理層根據佐證文件對貿易應收款項進行的賬齡分析的準確性；
- 檢查計算虧損撥備的數學準確度；及
- 評估與貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損有關的披露的充分性。

基於以上所述，我們發現管理層就貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損評估作出的主要判斷及估計能得到現有證據的支持。

2. 商譽及物業管理合約及客戶關係減值評估

參閱綜合財務報表附註 18 及第 97 頁的會計政策。

於 2023 年 12 月 31 日，貴集團的商譽及物業管理合約及客戶關係分別為人民幣 998,670,000 元及人民幣 636,609,000 元。

誠如綜合財務報表附註 18 所披露，管理層透過估計已獲分配商譽及物業管理合約及客戶關係的現金產生單位的可收回金額評估商譽及物業管理合約及客戶關係減值。使用價值計算要求貴集團估計現金產生單位預期未來現金流量、長期增長率及合適的貼現率。貴集團聘請獨立估值師協助估計。編製預期未來現金流量所涉及的主要估計包括 (i) 預期收入增長率；(ii) 最終增長率；及 (iii) 稅前貼現率。

我們已識別商譽及物業管理合約及客戶關係減值為關鍵審計事項，原因為結餘對綜合財務報表之整體重要性，以及貴集團就獲分配至商譽及物業管理合約及客戶關係之現金產生單位的可收回金額作出重大程度的估計。

就管理層在商譽及物業管理合約及客戶關係的減值評估中所使用的判斷及估計，我們已執行的程序包括：

瞭解並評估商譽及物業管理合約及客戶關係的減值評估，並根據估計的不確定性程度及其他因素的水平，如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估重大錯誤陳述的固有風險；

評估外部估值師的資質、能力及客觀性；

通過以下方式質詢及評估管理層所採用的主要假設和輸入數據的合理性：(i) 評估歷史現金流量預測的準確性，例如將上一年度所用預測與本年度的實際業務表現進行比較；(ii) 通過與過往財務數據及經批准預算進行比較，評估現金流量預測中使用的關鍵假設的合理性，包括預期收入增長率；(iii) 就最終增長率而言，我們基於我們的獨立研究並經參考長期預期通脹率對其進行評估；及 (iv) 基於我們的行業知識及獨立研究，參考可比上市公司對稅前貼現率進行評估；



關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

- 對經批准預算及公開可用市場數據等來源數據進行抽樣測試並考慮其合理性；
- 評估管理層對主要假設進行的敏感性分析的合理性，以了解假設的合理變動對可回收金額的影響；及
- 評估選擇方法時所作判斷及所選取的主要假設是否將引致產生潛在管理層偏向的跡象。

年報內所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，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鑑證結論。

關於我們對綜合財務報表的審計，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瞭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。如果基於我們已執行的工作，我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

貴公司董事及負責管理的人就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對貴公司董事認為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需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表方面，貴公司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，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或除這樣做外並無其他實際的替代方案。

管理層協助貴公司董事履行監督貴集團綜合財務報告過程的責任。



核數師對綜合財務報表的審計責任

我們的目的是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鑑證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照我們的委聘條款向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他用途。我們不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理鑑證是高水平的鑑證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，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合併計算可能影響使用者依據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，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，擬定及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分且適當的審計憑證，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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對貴公司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慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則應修改我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 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。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與治理層溝通了(其中包括其他事項)計劃的審計範圍及時間、重大審計發現等，包括我們在審計中識別的內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已遵從有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，所採取減輕威脅的措施或應用的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如合理預期在我們報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李國麟先生。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2024年3月27日



綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	8	12,486,544	11,809,176
銷售成本		(9,378,096)	(9,090,093)
毛利		3,108,448	2,719,083
其他收入	9	206,650	156,763
其他損失	10	(151,294)	(3,791)
金融資產減值損失		(140,172)	(108,832)
投資物業公允值(損失)/收益		(2,433)	232
行政及營銷開支		(909,429)	(777,358)
經營利潤		2,111,770	1,986,097
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益		48,455	7,102
財務成本	13	(54,768)	(56,202)
除所得稅利潤		2,105,457	1,936,997
所得稅開支	14	(541,645)	(458,423)
年內利潤		1,563,812	1,478,574
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		1,541,199	1,422,679
— 非控股權益		22,613	55,895
		1,563,812	1,478,574
其他全面收益			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額		518	2,849
年內全面收益總額		1,564,330	1,481,423
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		1,541,717	1,425,528
— 非控股權益		22,613	55,895
		1,564,330	1,481,423
每股盈利			
— 基本及攤薄	15	人民幣 0.14 元	人民幣 0.13 元

以上綜合損益及其他全面收益表應與隨附的附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

		於 12 月 31 日	
	附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	17	58,643	57,680
使用權資產	29	28,507	69,255
無形資產	18	1,646,599	1,986,971
投資物業	19	5,220	40,253
以權益法入賬的投資	20	39,615	32,532
遞延稅項資產	31	498,164	65,836
非流動資產總值		2,276,748	2,252,527
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	21	3,508,637	3,199,307
預付款項	22	31,495	36,734
存貨	23	2,365	–
按公允值計入損益的金融資產		420,654	3,180
受限制現金	25	125,667	88,044
現金及現金等價物	24	1,880,850	1,567,979
流動資產總值		5,969,668	4,895,244
資產總值		8,246,416	7,147,771
權益			
股本	26	7,060	7,060
儲備	27	(6,082,397)	(6,305,377)
保留盈利		5,607,762	4,290,073
本公司擁有人應佔權益		(467,575)	(2,008,244)
非控股權益	35	486,786	495,479
權益(虧絀)總額		19,211	(1,512,765)



	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	30	–	66,667
其他應付款項	34	177,852	–
租賃負債	29	18,181	124,784
應付或然代價	34	2,753	51,208
遞延稅項負債	31	151,482	201,276
非流動負債總額		350,268	443,935
流動負債			
合約負債	8	2,649,350	2,688,029
應付貿易賬款及其他應付款項	28	3,937,708	4,925,270
即期稅項負債		1,187,544	278,068
租賃負債	29	102,335	142,201
借款	30	–	183,033
流動負債總額		7,876,937	8,216,601
負債總額		8,227,205	8,660,536
權益及負債總額		8,246,416	7,147,771

以上綜合財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

第79至171頁的綜合財務報表已於2024年3月27日獲董事會批准並代為簽署。

段勝利
董事

韓超
董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					
	股本	儲備	保留盈利	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年12月31日的結餘	7,060	(6,824,318)	2,950,707	(3,866,551)	364,021	(3,502,530)
於2022年1月1日的結餘	7,060	(6,824,318)	2,950,707	(3,866,551)	364,021	(3,502,530)
年內利潤	-	-	1,422,679	1,422,679	55,895	1,478,574
外幣換算差額	-	2,849	-	2,849	-	2,849
	-	2,849	1,422,679	1,425,528	55,895	1,481,423
與本公司擁有人進行的交易						
視作出售子公司股權	-	-	-	-	75,563	75,563
轉撥至法定儲備	-	83,313	(83,313)	-	-	-
與最終控股公司股權交易的稅務影響	-	402,000	-	402,000	-	402,000
其他	-	30,779	-	30,779	-	30,779
於2022年12月31日的結餘	7,060	(6,305,377)	4,290,073	(2,008,244)	495,479	(1,512,765)
於2023年1月1日的結餘	7,060	(6,305,377)	4,290,073	(2,008,244)	495,479	(1,512,765)
年內利潤	-	-	1,541,199	1,541,199	22,613	1,563,812
外幣換算差額	-	518	-	518	-	518
	-	518	1,541,199	1,541,717	22,613	1,564,330
與本公司擁有人進行的交易						
非控股權益注資	-	-	-	-	7,700	7,700
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(39,006)	(39,006)
轉撥至法定儲備	-	223,510	(223,510)	-	-	-
其他	-	(1,048)	-	(1,048)	-	(1,048)
於2023年12月31日的結餘	7,060	(6,082,397)	5,607,762	(467,575)	486,786	19,211

以上綜合權益變動表應與隨附的附註一併閱讀。



綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金淨額	32	1,435,912	974,700
已付中國企業所得稅		(114,291)	(218,262)
經營活動所得現金淨額		1,321,621	756,438
投資活動的現金流量			
購置物業及設備	17	(31,027)	(32,837)
出售物業及設備所得款項		3,640	19,127
購置無形資產		(5,473)	(1,359)
過往年度收購子公司應付代價的付款淨額		(176,831)	(180,508)
出售合營企業所得款項		844	5,100
向聯營公司注資		(2,600)	(5,500)
購買按公允值計入損益的金融資產		(783,712)	–
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項		366,238	–
來自聯營公司的股息收入		3,294	–
按公允值計入損益的投資的股息收入		324	–
已收利息		16,228	9,082
投資活動所用現金淨額		(609,075)	(186,895)
融資活動的現金流量			
借款所得款項		–	49,700
償還借款		(249,700)	(100,000)
租賃付款的本金部分		(100,207)	(67,683)
非控股權益注資		7,700	–
向非控股權益分派的股息		(39,006)	–
已付利息		(10,869)	(14,450)
租賃負債已付利息		(8,111)	–
融資活動所用現金淨額		(400,193)	(132,433)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		1,567,979	1,130,154
現金及現金等價物的匯兌收益		518	715
年末現金及現金等價物		1,880,850	1,567,979

以上綜合現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

恒大物業集團有限公司(「本公司」)為一家於2020年3月13日根據開曼群島《公司法》(1961年第3號法例第22章)(經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司的最終控股公司為中國恒大集團，其為在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司，本公司及其子公司(「本集團」)主要從事提供物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。

除另有列明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的人民幣千元。

2. 編製綜合財務報表的基準

(i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)

本公司的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟於各報告期末按公允值計量的投資物業、按公允值計入損益的金融資產及應付或然代價除外。

綜合財務報表乃遵照香港財務報告準則編製，須運用若干關鍵會計估計。其亦須要管理層於應用本集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較高度判斷或較大複雜性的範疇，或當中的假設及估計對綜合財務報表而言屬重要的範疇在附註6披露。



2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iii) 持續經營假設

於2023年12月31日，本集團之淨流動負債及淨資產分別為約人民幣1,907,269,000元及約人民幣19,211,000元(於2022年12月31日：淨流動負債及淨負債分別為約人民幣3,321,357,000元及約人民幣1,512,765,000元)。上述事項表明本集團將需確保於可見未來取得大量資金以撥付各合約及其他安排項下的有關財務責任。

鑒於上述情況，本公司已檢討本集團自2023年12月31日起計不少於12個月期間的現金流量預測。董事認為，考慮到截至2023年12月31日止年度已採取的以下行動及將實施的計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其直至2024年12月31日的財務責任。

- 本集團已與若干債權人(包括應付貿易賬款及關聯方)達成協議，同意自2023年12月31日起的未來12個月內，在負債到期時不要求立即償還；
- 本集團與業務合併應付對價的債權人積極磋商，修訂還款計劃；及
- 本公司董事目前並將繼續進一步實施營運及其他開支方面的成本控制，以改善本集團之經營及財務狀況。

在所有該等措施均能成功實施的基礎上，本公司認為，本集團將有足夠營運資金來履行其到期的財務責任，因此，截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表按持續經營基礎編製。

2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iii) 持續經營假設(續)

倘本集團無法持續經營業務，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額淨額，就可能產生的任何額外負債計提撥備並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表內。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2023年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則第17號 於2020年10月及2022年2月的修訂)	保險合約
香港會計準則第8號的修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際稅收改革—支柱二立法模版
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。



3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 應用香港會計準則第8號的修訂「會計估計之定義」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂將會計估計定義為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定以涉及計量不明朗因素的方式對財務報表的項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號的修訂澄清了會計估計變更與會計政策變更及錯誤更正之間的區別。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

3.2 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂「會計政策的披露」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號「財務報表列報」的修訂為以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「**實務報告**」)亦經已修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂並無對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但已影響綜合財務報表附註4所載之本集團會計政策之披露。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的修訂

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的銷售或資產注資 ¹
香港會計準則第16號的修訂	售後租回中的租賃負債 ²
香港會計準則第1號的修訂	分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂 ²
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商的融資安排 ²
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。



4. 重大會計政策資料概要

4.1 綜合及權益會計法原則

4.1.1 子公司

子公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構實體)。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。子公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。子公司的會計政策一直變動(如需要)以確保與本集團採納的政策一致。

估子公司業績及權益的非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表內確認。

4.1.2 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其擁有重大影響力但無控制權或聯合控制權的實體。一般情況下，本集團持有20%至50%投票權。於聯營公司的投資於初步按成本確認後採用權益會計法(見下文4.1.4)入賬。

4.1.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業。該分類視乎各投資者的合同權利及義務而定，而並非合營安排的法律結構。本集團僅擁有一間合營企業。

合營企業

於綜合財務狀況表內，於合營企業的權益初步按成本確認後採用權益法(見下文4.1.4)入賬。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.1 綜合及權益會計法原則(續)

4.1.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益內確認本集團分佔投資對象的收購後利潤或虧損並於其他全面收益確認本集團分佔投資對象其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

本集團分佔權益入賬投資的虧損(包括任何其他無抵押長期應收款項)相當於或超出其於該實體的權益時，本集團不會進一步確認虧損，除非其已經產生責任或代表其他實體作出付款。本集團與其聯營公司及合營企業間交易所產生未變現收益的對銷，只限於本集團於該等實體的應佔權益。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。以權益法入賬的投資對象的會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。權益入賬投資之賬面值乃根據附註4.9所述政策作減值測試。

4.1.5 子公司擁有權權益變動而控制權不變

本集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於子公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.2 業務合併

本集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購子公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允值
- 被購買業務前擁有人所產生負債
- 本集團所發行股本權益(如有)
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允值，及
- 子公司任何早已存在股本權益的公允值。

在有限例外情況下，業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按其於收購日的公允值計量。本集團按個別收購基準以公允值或非控股權益佔被收購實體可識別淨資產的股份比例，確認在被收購實體的任何非控股權益。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.2 業務合併(續)

購買相關成本在產生時支銷。

- 轉讓的代價，
- 被收購實體任何非控股權益金額，以及
- 被收購實體任何之前股本權益於收購日的公允值

超過所收購可識別淨資產公允值的數額乃列為商譽。如該等金額較所收購業務可識別淨資產公允值低，則該差額會直接在損益表內確認為議價購買。

倘遞延結算現金代價任何部分，未來應付款項將按交換日期的現值貼現。所用貼現率為實體的增量借款利率，即根據可比較條款及條件下可自獨立融資人獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量至公允值，而公允值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值為按收購日期的公允值重新計量；該重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益內確認。

4.3 獨立財務報表

在本公司的財務狀況表中，投資子公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將子公司的業績按已收及應收股息的基準入賬。

倘投資子公司收取的股息超過子公司於股息宣派期間的全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則須於從該等投資收到股息時對投資子公司進行減值測試。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.4 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

4.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表包括的項目乃按該等實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損一般在損益確認。

與借款有關的匯兌收益及虧損在損益表中的財務成本呈列。所有其他匯兌收益及虧損均在損益表中按淨額基準列報在其他損失。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.5 外幣換算(續)

(c) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各財務狀況表所示資產及負債，按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 集團實體各損益及其他全面收益表所示收入及開支，按平均匯率換算(除非這並非於交易日期現行匯率的累計影響的合理概約值，在此情況下，收入及開支於交易日期換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

於綜合賬目時，換算於海外業務的淨投資所產生的匯兌差額，均列入權益持有人的權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

4.6 物業及設備

物業及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值損失列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入本集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.6 物業及設備(續)

以直線法按以下估計可使用年期或(如屬租賃改善工程及若干租賃物業)租期兩者間較短者分配成本至剩餘價值計算折舊：

—自有物業	20年
—機器	3-10年
—車輛	3-10年
—傢俱、固定裝置及設備	3-10年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末審視，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在全面收益表內的「其他收入」中確認。

4.7 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由本集團佔用的物業，分類為投資物業。現時在建或開發中以供日後用作投資物業的物業及土地使用權，均會分類為投資物業。

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

初步確認後，投資物業按公允值列賬。當在建投資物業的公允值不能可靠地計量時，該物業按成本計量，直至建設完成之日或公允值能可靠地計量之日(以較早者為準)為止。公允值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整(如需要)活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，本集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.7 投資物業(續)

只會在與項目有關的日後經濟利益將有可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間在損益確認。

投資物業的公允值變動於損益中確認。

倘投資物業成為業主自用或開始進一步開發以作銷售，則重新分類為物業、廠房及設備及土地使用權或開發中物業，其於用途改變當日的公允值就會計處理而言成為其成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面值與公允值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公允值收益撥回過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益內確認。

4.8 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註4.2所述計量。收購子公司產生的商譽列入無形資產。商譽不進行攤銷，但每年進行減值測試，或在事件或情況變化表明其可能減值時更頻繁地進行測試，並按成本減去累計減值損失列報。出售實體產生的收益和虧損包括與所售實體有關的商譽的賬面價值。

為進行減值測試，商譽被分配到現金產生單位(「現金產生單位」)。該等現金產生單位或現金產生單位組別預期會從產生商譽的企業合併中獲益。就內部管理而言，該等單位或單位組別是在商譽監查的最低層次，即經營分部。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.8 無形資產(續)

(b) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併中獲得的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公允值確認。物業管理合約及客戶關係有限定的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合約的預計使用年期內採用直線法進行計算。客戶關係的預計使用年期為10年。

(c) 電腦軟件

購入的電腦軟件程式根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(2至3年)按直線法攤銷。

4.9 非金融資產減值

有不限定可使用年期的商譽及無形資產不進行攤銷，但每年進行減值測試，或在事件或情況變化表明其可能減值時更頻繁地進行測試。其他資產則會於有任何事件或情況有變顯示須折舊或攤銷資產的賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值損失按資產賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減出售成本與使用價值兩者之較高者。

就評估減值而言，資產按當中大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入量的可獨立識別現金流入量的最低水平(現金產生單位)分類。倘非金融資產(商譽除外)出現減值，則會於各報告期末審視撥回減值的可能性。

倘非金融資產(商譽除外)出現減值，則會於各報告期末審視撥回減值的可能性。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.10 投資及其他金融資產

4.10.1 分類

本集團將金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允值計量(計入其他全面收益或計入損益)的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公允值計量的資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於債務工具投資，這將會視乎所持投資業務模式而定。對於權益工具投資，這取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇將其入賬為按公允值計入其他全面收益的權益工具。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

4.10.2 確認及終止確認

一般金融資產的買賣乃於本集團承諾買賣該資產之日，即交易日確認。倘收取來自金融資產的現金流量的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.10 投資及其他金融資產(續)

4.10.3 計量

於初始確認時，本集團按金融資產的公允值另加(倘金融資產並非透過損益按公允值列賬)直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公允值列賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。

本集團僅持有按攤銷成本分類為金融資產的債務工具。

倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表中進行確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

4.10.4 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)進行前瞻性評估。所應用減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸損失為對金融資產預期年期的信貸損失(即所有現金不足額的現值)的可能性進行的加權估計。

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自初始確認資產起予以確認。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.10 投資及其他金融資產(續)

4.10.4 減值(續)

其他應收款項減值按12個月預期信貸損失或全期預期信貸損失計量，視乎信貸風險自初始確認起有否大幅上升。如自初始確認後應收款項信貸風險大幅上升，則按全期預期信貸損失計量減值。

4.11 金融工具抵銷

當擁有法定可執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債將互相抵銷，並以淨額列報於綜合財務狀況表內。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦須可強制執行。

4.12 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

4.13 應收貿易賬款

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出商品或所提供服務應收客戶的款項。倘預期在一年或以內(倘屬較長期間，須在正常業務營運週期中)收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

倘應收貿易賬款初始按無條件代價金額確認，但當其包含重大融資部分時，則按公允值進行初始確認。本集團持有應收貿易賬款，目標為收取合約現金流量，因而其後使用實際利率法按攤銷成本計量該等應收貿易賬款。

4.14 現金及現金等價物

就現金流量表列報而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.15 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

4.16 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項指就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任，而有關金額將由本集團向其對手方償還。如果付款期限為12個月或以內，則該等金額被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

4.17 借款

借款初步按公允值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間的任何差額，於借款期間採用實際利率法在損益內確認。倘有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬，直至提取貸款為止。

倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資，則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於與其有關的融資期間攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自財務狀況表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔負債)之間的差額，在損益中確認為財務成本。

除非本集團有無條件權利延遲清償負債的時間至報告期後最少12個月，否則借款乃分類為流動負債。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.18 借款成本

所有借款成本於產生期間於綜合全面收益表內確認。

4.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於綜合全面收益表確認為「所得稅開支」，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按在本公司子公司經營及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日期已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施。其在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，如遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不會確認遞延稅項負債。倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時差額，則不會將遞延所得稅入賬。

遞延所得稅按財務狀況表日期前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅在日後將有應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.19 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外部基準差異

遞延所得稅負債就於子公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由本集團控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

遞延所得稅資產就於子公司投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

4.20 僱員福利

(a) 養老金責任

本集團僅營運定額供款養老金計劃。根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金的某個百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除該等每月供款外，本集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產在由政府管理的獨立管理基金中與本集團的資產分開持有。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.20 僱員福利(續)

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，惟受限於若干上限。本集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期的較早者確認離職福利：(a) 本集團不可撤回提供該等福利時；及(b) 實體確認香港會計準則第37號範圍內的重組成本，並涉及支付離職福利時。就鼓勵自願離職而提供離職福利而言，離職福利乃根據預期將接納的僱員人數計量。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

(d) 短期責任

直至報告期末的僱員服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

4.21 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時可能需要資源流出，且該金額能可靠地估計，則確認法律申索、服務保證及妥善履行責任的撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.21 撥備(續)

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層就於報告期末履行責任所需開支的最佳估算的現值計量。釐定現值所用的貼現率為稅前貼現率，反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現有市場評估。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

4.22 收入確認

本集團提供物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。

當(或於)履行履約責任時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，本集團確認收入。

履約責任指大致相同的獨特貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列獨特的貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則，收入於客戶獲得獨特貨品或服務控制權的時間點確認。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.22 收入確認(續)

主事人對代理人

倘向客戶提供商品或服務涉及另一方，本集團會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定商品或服務的履約責任(即本集團為主事人)，抑或是安排另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團於向客戶轉移指定商品或服務前控制該商品或服務，則為主事人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定商品或服務，則為代理人。在這一情況下，本集團於指定商品或服務轉讓予客戶之前，不控制由另一方提供的該商品或服務。倘本集團作為代理人行事，其所確認收入的金額為就安排另一方提供指定商品或服務作為交換應收取的任何費用或佣金。

當本集團以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當本集團以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

物業管理服務

物業管理服務包括基礎物業管理服務及非業主增值服務。就基礎物業管理服務而言，本集團按月對所提供的服務開具固定金額帳單，並按本集團有權開具帳單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。本集團收入主要來自按包乾制管理物業所得的基礎物業管理服務收入，本集團有權獲取按已收或應收物業管理服務費價值計算的收入。

非業主增值服務主要包括(i)前期物業管理服務，包括保潔、綠化及維修和保養服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為收入；及(ii)為物業開發商提供房屋檢查和交付前清潔服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為收入。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.22 收入確認(續)

社區生活服務

社區生活服務收入主要包括：(i) 社區團購服務，向第三方供應商採購商品，並銷售給第三方客戶，於第三方客戶取得相關商品控制權按總額確認收入；(ii) 家政服務，為第三方提供家居清潔、衣物洗護及入戶維修等服務，於提供服務及獲客戶接納時確認收入；(iii) 美居家裝，指為客戶提供局部改造、牆面處理、全屋整裝等房屋裝修相關服務及拎包入住服務，當提供服務及獲客戶接納時確認收入；及(iv) 其他社區便利服務收入，包括直飲水、充電樁服務等，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

資產管理服務

資產管理服務收入主要包括：(i) 從物業開發商租賃車位並向業主分租有關車位所得租金收入；(ii) 房屋租售服務，集團提供房屋租賃、買賣等交易居間服務，向客戶收取按照合同約定的居間服務費；及(iii) 運動文娛綜合樓管理服務，運營主要位於在管物業內的運動文娛綜合樓，按酬金制(根據綜合樓收入的某個百分比計算)收取服務費。本集團就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

社區運營服務

社區運營服務收入主要包括：(i) 公共資源管理服務佣金，於提供服務期間隨時間確認；其他活動所得收入，於提供服務時隨時間確認；及(ii) 其他社區運營服務收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.22 收入確認(續)

社區運營服務(續)

倘合約涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計(視是否有可觀察資料而定)。

合約一方履約時，本集團將有關合約於財務狀況表呈列作合約資產或合約負債，視乎本集團履約與客戶付款的關係。

合約資產為本集團以代價交換為本集團已轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或本集團有權無條件獲得某代價款項，則本集團向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將有關合約呈列作合約負債。合約負債為本集團對客戶轉移服務的責任，而本集團已就此自客戶收取代價(或某代價款項已到期)。

於本集團有權無條件獲得代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需度過時間，獲得代價的權利方為無條件。

獲取合約所產生增量成本(如可收回)會於確認相關收入時資本化及列作資產，並在其後攤銷。

倘向客戶轉移已承諾商品或服務與客戶付款之間被視為存在重大差異，且某些合約中存在隱含財務成分，本集團調整交易價格以反映金錢的時間值。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.23 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方式，是將：

- 本公司擁有人應佔利潤(不包括除普通股外的服務性權益的任何成本)除以
- 財政年度內發行在外的普通股加權平均數(就年內已發行普通股的紅利成分作調整，且不包括庫存股份)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對釐定每股基本盈利所使用的數字作調整，以計及以下因素：

- 具攤薄潛力的普通股相關的利息及其他財務成本的除所得稅後影響，及
- 假設在所有具攤薄潛力普通股獲轉換情況下應發行在外的額外普通股的加權平均數。

4.24 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項

4. 重大會計政策資料概要(續)

4.24 租賃(續)

- 購買選擇權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該選擇權)，及
- 倘若租賃期反映承租人行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

倘若能夠釐定該利率或本集團的增量借款利率，租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。

租賃付款在本金及財務成本之間分配。財務成本於租期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額的固定定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租約。低價值資產包括辦公室設備小物件。

來自本集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法確認。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租金收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入財務狀況表。



4. 重大會計政策資料概要(續)

4.25 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派的任何股息金額(已經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

4.26 政府補助

倘合理確定將會收到補助且本集團將符合所有附帶條件，來自政府的補助乃按公允值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間在綜合全面收益表中確認。

4.27 存貨

製成品按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。購買存貨的成本經扣除回扣及折讓後釐定。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減估計後續生產完成成本及出售存貨所需之估計成本。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

5.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故本集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干子公司以功能貨幣以外的外幣列值的貨幣資產。於2023年及2022年12月31日，本集團於各自的財務狀況表所示以外幣計值的貨幣資產如下：

貨幣資產	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
— 港元	41,554	39,235
— 美元	844	13
	42,398	39,248

於2023年及2022年12月31日，倘人民幣兌有關外幣升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則截至2023年及2022年12月31日止年度的除稅後利潤應分別增加／減少約人民幣1,590,000元及人民幣1,472,000元。

(ii) 現金流量及公允值利率風險

本集團因若干計息銀行存款而面臨利率風險。按浮動利率計息的銀行存款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率獲取的借款令本集團面臨公允值利率風險。

於2023年及2022年12月31日，倘銀行存款及受限制現金利率上升／下降0.5%，而所有其他變數保持不變，則本集團年內除稅後利潤將因按浮動利率計息的銀行存款利息增加／減少而增加／減少人民幣7,508,000元及增加／減少人民幣6,195,000元。



5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.2 信貸風險

本集團就應收貿易賬款、其他應收款項及銀行現金存款而面臨信貸風險。應收貿易賬款、其他應收款項及銀行現金存款的賬面金額指本集團有關金融資產而面臨的最高信貸風險。

(i) 風險管理

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，本集團管理層設有監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團檢討該等應收款項的可收回性，確保已就呆賬作出足夠減值損失。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅降低。

(ii) 減值

本集團考慮資產初始確認後違約可能性以及各報告期的信貸風險是否在整個期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，本集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期的違約風險作對比。其認為有可用的合理及可支撐前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況發生實際或者預期的重大不利變動而預期導致債務人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或債務人財務狀況的實際或者預期重大變化
- 債務人預期表現及行為的重大變化，包括債務人及個別業主付款情況的變化

5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

於無法合理預期收回金融資產情況下，將撇銷金融資產，例如債務人未能參與公司還款計劃。

支持本集團預期信貸損失模型的假設概要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸損失撥備的基準
正常	客戶違約風險較低，並且具有滿足合約現金流量的強大實力	12個月預期損失，倘資產的預期全期少於12個月，則預期損失按其預期全期計量
關注	應收賬款涉及的信貸風險顯著增加；在利息及本金還款逾期超過180天的情況下假定信貸風險大幅增加	全期預期損失
不良	利息及本金還款逾期超過365天	全期預期損失

本集團通過及時適當就預期信貸損失作出撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸損失比率時，本集團考慮各類應收賬款的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。



5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

銀行現金存款

本集團預期，由於銀行現金存款大部分存放於具有高信貸評級的銀行，故與此有關的信貸風險並不重大。管理層預期將不會因該等對手方未能還款而造成任何重大虧損。

應收貿易賬款

本集團應用簡化模型為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失進行撥備，允許應收貿易賬款使用全期預期損失撥備。為計量預期信貸損失，應收貿易賬款根據共同的信貸風險特徵及賬齡進行分組。預期信貸損失亦納入影響客戶結清應收賬款能力的宏觀經濟因素前瞻性資料。本集團已認定中國貨幣供應總量及國內生產總值為對個別業主及第三方公司客戶作前瞻調整的最相關因素，並認定中國總人口及國內生產總值所佔貨幣總體供應的百分比為對有關連人士作前瞻調整的最相關因素，因此根據該等因素的預期變動調整過往損失率。

5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

應收貿易賬款(續)

截至2023年及2022年12月31日，應收個別業主及第三方公司客戶的貿易賬款的已計提損失撥備分別釐定如下。下列預期信貸損失亦包含前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
應收個別業主及 第三方公司客戶 的貿易賬款							
於2023年12月31日							
預期損失率	3.23%	17.86%	35.38%	100.0%	100.0%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	2,243,187	695,317	461,272	205,317	26,904	29,639	3,661,636
已計提損失撥備 (人民幣千元)	72,364	124,208	163,206	205,317	26,904	29,639	621,638
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
應收個別業主的 貿易賬款							
於2022年12月31日							
預期損失率	4%	16%	42%	100%	100%	100%	
賬面總值 (人民幣千元)	1,933,929	550,981	229,058	31,359	16,515	18,872	2,780,714
已計提損失撥備 (人民幣千元)	77,357	88,157	96,204	31,359	16,515	18,872	328,464



5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

應收貿易賬款(續)

於2023年及2022年12月31日，本集團使用外部數據方法評估應收有關連人士(主要為物業發展商)的賬款的預期信貸損失。應收有關連人士的貿易賬款的預期信貸損失率為99%(2022年：99%)。於2023年12月31日的已計提損失撥備為人民幣2,251,242,000元(2022年：人民幣2,455,691,000元)。

於2023年12月31日，第三方公司客戶的預期信貸損失連同個別業主的預期信貸損失，已按賬齡狀況進行評估。因此，上表包括已計提的損失撥備。

於2022年12月31日，考慮到外部數據方法可為財務資料使用者提供更有效信息，故本集團使用外部數據方法評估應收總賬面值為人民幣304,240,000元的第三方公司客戶賬款的預期信貸損失。應收該等第三方公司客戶的貿易賬款的預期信貸損失率為8.5%。於2022年12月31日的已計提損失撥備為人民幣25,869,000元)。

其他應收款項

本集團採用上述預期信貸損失模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。於2023年及2022年12月31日，本集團評估各類其他應收款項的預期信貸損失。

為計量預期信貸損失，已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對其他應收款項進行了分組。

5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

其他應收款項(續)

於2023年及2022年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的已計提損失撥備與年初就該等款項計提的損失撥備對賬如下：

	應收貿易賬款		其他應收款項	總計
	12個月預期 信貸損失 人民幣千元	全期預期 信貸損失 人民幣千元	全期預期 信貸損失 人民幣千元	
於2022年1月1日	54,955	2,650,877	72,723	2,778,555
金融資產減值損失	22,402	81,790	4,640	108,832
於2022年12月31日	77,357	2,732,667	77,363	2,887,387
金融資產(撥回)減值損失	(77,357)	140,213	77,316	140,172
於2023年12月31日	-	2,872,880	154,679	3,027,559



5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為本集團營運提供資金及緩減現金流量波動影響的水平。

下表按於各報告期末至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析本集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日					
租賃負債	112,078	5,630	11,231	3,478	132,417
應付貿易賬款及其他應付款項 (應計薪金負債及其他應付 稅項除外)	3,245,044	177,852	-	-	3,422,896
	3,357,122	183,482	11,231	3,478	3,555,313

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日					
借款	193,492	72,801	-	-	266,293
租賃負債	151,751	71,906	46,997	14,307	284,961
應付貿易賬款及其他應付款項 (應計薪金負債及其他應付 稅項除外)	4,135,756	-	-	-	4,135,756
	4,480,999	144,707	46,997	14,307	4,687,010

5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.4 金融工具的公允值計量

(a) 公允值層級

下表根據在計算公允值的估值方法中所運用到的輸入數據的層級，分析按公允值入賬或列示的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除了第1級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3級)。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益 (「按公允值計入 損益」)的金融資產	-	-	420,654	420,654
金融負債				
應付或然代價	-	-	2,753	2,753
於2022年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的 金融資產	-	-	3,180	3,180
金融負債				
應付或然代價	-	-	51,208	51,208



5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.4 金融工具的公允值計量(續)

(b) 有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允值的資料

金融資產／金融負債	於2023年	於2022年	公允值層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	12月31日 的公允值 人民幣千元	12月31日 的公允值 人民幣千元			
金融資產					
理財產品	417,474	—	第3級	一間中國內地的金融機構提供的報價。	不適用，原因是本集團並未量化不可觀察輸入數據。
非上市實體投資	3,180	3,180	第3級	經調整資產淨值法。	缺乏市場可銷性的貼現系數：20%（2022年：20%）。貼現系數愈大，公允值愈低。
金融負債					
應付或然代價	2,753	51,208	第3級	採用貼現現金流量法根據適當貼現率計算本集團因或然代價將流出的預計未來經濟利益的現值。	貼現率：6.65%（2022年：6.65%）。貼現率愈高，公允值愈低。

5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.4 金融工具的公允值計量(續)

(c) 下表顯示截至2023年及2022年12月31日止年度第3級金融工具的變動：

	金融資產		金融負債
	理財產品 人民幣千元	非上市 實體投資 人民幣千元	應付或然代價 人民幣千元
於2022年1月1日	2,309	3,180	58,310
於損益內確認的公允值變動	(2,309)	–	(7,102)
於2022年12月31日	–	3,180	51,208
添置	783,712	–	–
於損益內確認的公允值變動	–	–	(48,455)
出售	(366,238)	–	–
於2023年12月31日	417,474	3,180	2,753

5.2 資金管理

本集團管理資金的目標是保障本集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為股東和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。



6. 重大會計估計及判斷

財務報表的編製需要使用會計估計，而根據定義，該等會計估計很少會與實際結果相同。管理層亦需在應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷經不斷評估。估計及判斷乃建基於過往經驗及其他因素，當中包括對實體產生財務影響且在有關情況下認為屬合理的未來事件。

(a) 應收賬款的預期信貸損失

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項撥備。本集團基於本集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情在附註21內披露。

(b) 商譽及物業管理合約和客戶關係減值估計

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則更頻繁地進行減值測試。釐定商譽是否減值須估計獲分配有關商譽的現金產生單位的可收回金額，即使用價值或公允價值減出售成本兩者的較高者。計算需要本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合用作計算現值的折現率作出估計。倘實際未來現金流量少於預期之金額或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。

6. 重大會計估計及判斷(續)

(b) 商譽及物業管理合約和客戶關係減值估計(續)

本集團根據綜合財務報表附註 4.9 所披露的會計政策評估物業管理合約及客戶關係是否存在任何減值跡象。於釐定資產是否出現減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，管理層須評估是否出現可影響資產價值之事件，或該影響資產價值之事件是否不再存在。倘有跡象存在，資產可收回金額按公允值減出售成本與使用價值之較高者釐定，而有關計算涉及作出估計。由於未來現金流量及公允值減出售成本之時間及數額估計涉及固有風險，故該資產之估計可收回金額或會與實際收回金額有所不同，而此估計之準確度可能對損益造成影響。

(c) 業務合併中識別的客戶關係的可使用年期估計

於相關收購日期業務合併中識別的客戶關係確認為無形資產。客戶關係主要與收購日期被收購方的現有合約有關。被收購方的現有合約中有很一部分並無具體的到期日。根據過往經驗，與物業發展商或業主協會終止或不重續物業管理合約的情況並不常見。因此，根據有關物業管理合約的預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為 10 年。

(d) 即期及遞延稅項

本集團須繳付中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)，須就釐定稅項撥備及相關稅項付款時間作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。



6. 重大會計估計及判斷(續)

(d) 即期及遞延稅項(續)

關於向最終控股公司提供的財務擔保被強制執行是否單獨採用不確定稅務處理方法，本集團考慮可確定能更佳地預測不確定因素之解決方案之方法的若干因素。倘作為所作判斷或估計之基礎之事實及狀況有變或有新資料影響所作判斷或估計，則本集團或會重新評估該等判斷或估計。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

7. 分部資料

管理層根據主要營運決策人所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認為為本公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團主要從事在中國內地提供物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，因為不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

本集團的主要經營實體位於中國，於截至2023年及2022年12月31日止年度，大部分收入均在中國內地取得。

於2023年及2022年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

8. 收入

收入主要包括物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務的所得款項。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務		
— 基礎物業管理服務	10,227,388	9,440,560
— 非業主增值服務	91,130	88,093
	10,318,518	9,528,653
社區生活服務	809,252	624,159
資產管理服務	740,369	707,779
社區運營服務	618,405	948,585
	12,486,544	11,809,176
收入確認時間		
— 於一段時間內	11,779,227	11,255,221
— 於某一時點	707,317	553,955
	12,486,544	11,809,176



8. 收入(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶類別		
— 有關連人士(附註36)	113,712	140,523
— 第三方	12,372,832	11,668,653
	12,486,544	11,809,176

本年度，本集團重組其內部報告架構，因此收入類別有所變動。上一年度收入披露已重列，以與本年度的呈列保持一致。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團向同系子公司及中國恒大集團的合營企業提供服務所得收入分別佔本集團收入的0.9%及1.2%。

除同系子公司及中國恒大集團的合營企業外，本集團擁有大量客戶，於截至2023年及2022年12月31日止年度概無客戶為本集團帶來10%或以上收入。

(a) 合約負債

i. 本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日		於1月1日
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債			
— 基礎物業管理服務	2,582,650	2,654,505	2,891,673
— 社區生活服務	13,535	9,918	17,341
— 資產管理服務	19,072	6,043	79,945
— 社區運營服務	34,093	17,563	91,190
	2,649,350	2,688,029	3,080,149

8. 收入(續)

(a) 合約負債(續)

ii. 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收入金額。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初計入合約負債餘額的已確認收入		
— 基礎物業管理服務	2,330,815	2,397,850
— 社區生活服務	9,918	17,341
— 資產管理服務	6,043	79,945
— 社區運營服務	17,563	91,190
	2,364,339	2,586,326

(b) 未履行的履約責任

就基礎物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分基礎物業管理服務合約並無固定期限。非業主合約年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務於短期內提供，通常不足一年，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2023年及2022年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。



9. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助(附註a)	92,216	119,653
彌補未完成業績保證收入(附註b)	29,216	–
滯納金收益	15,801	4,258
利息收入	16,228	9,082
應佔聯營公司及合營企業利潤	8,621	2,892
其他	44,568	20,878
	206,650	156,763

附註：

- (a) 政府補助主要包括額外進項增值稅扣減、就聘用退伍軍人的退稅，以及已繳失業保險退款。補助並無附帶尚未達成的條件或或然情況。
- (b) 由於部分收購的目標公司未能完成業績保證，根據股權轉讓協議的條款應從代價付款中扣除約人民幣29,216,000元，該款項於本年度確認為其他收入。

10. 其他損失

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
匯兌收益淨額	(213)	(2,328)
商譽減值虧損	145,602	–
其他無形資產減值虧損	5,736	6,119
出售投資物業的損失	169	–
	151,294	3,791

11. 按性質劃分的開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支(附註12)	5,627,747	5,329,374
綠化及保潔開支	1,756,609	1,758,697
維護成本	790,811	777,346
公用設施	539,045	522,792
短期及低值租賃開支	169,421	172,306
稅項及其他徵費	58,658	71,417
辦公費用	92,899	128,780
差旅及酬酢開支	58,923	43,578
保安費用	54,553	66,268
折舊及攤銷費用	222,470	355,073
社區活動開支	51,661	38,558
銀行收費	25,521	22,609
制服成本	14,792	13,356
核數師酬金	4,850	4,500
服務費用	167,533	224,115
專業費用	64,185	39,144
罰款及滯納金	147,160	41,724
已售貨品成本	387,814	199,880
其他	52,873	57,934
	10,287,525	9,867,451

12. 僱員福利開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	5,211,783	4,870,730
養老金計劃供款(附註a)	415,964	458,644
	5,627,747	5,329,374



12. 僱員福利開支(續)

附註：

(a) 本集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國子公司按地方市政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

(b) 董事及最高行政人員酬金

截至2023年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	薪金及		酌情花紅 人民幣千元	養老金	
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元		計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
韓超先生(v)	95	965	135	42	1,237
胡旭先生(v)	95	657	105	40	897
胡亮先生(vi)	86	986	179	43	1,294
王震先生(vi)	86	-	-	-	86
余芬女士(iii)	-	887	35	43	965
段勝利先生(iii)	-	20	2	-	22
呂沛美先生(iii)	-	-	-	-	-
非執行董事					
桑權先生(vii)	95	-	-	-	95
林五昌先生(vii)	95	-	-	-	95
獨立非執行董事					
郭朝暉先生(viii)	333	-	-	-	333
文豔紅女士	449	-	-	-	449
彭燎原先生(ii)	449	-	-	-	449
董心怡先生(viii)	117	-	-	-	117

12. 僱員福利開支(續)

(b) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2022年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
甄立濤先生(iv)	101	560	134	19	814
趙長龍先生(iv)	101	560	100	25	786
胡亮先生	180	960	279	42	1,461
安麗紅女士(iv)	101	405	–	–	506
王震先生	180	–	–	–	180
余芬女士(iii)	–	840	41	42	923
段勝利先生(iii)	–	–	–	–	–
呂沛美先生(iii)	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
陳鎮洪先生(i)	44	–	–	–	44
郭朝暉先生(viii)	412	–	–	–	412
彭燎原先生(ii)	368	–	–	–	368
文豔紅女士	412	–	–	–	412

(i) 陳鎮洪先生於2022年2月9日辭任本公司獨立非執行董事。

(ii) 彭燎原先生於2022年2月9日獲委任為本公司獨立非執行董事。

(iii) 余芬女士、段勝利先生及呂沛美先生於2022年7月22日獲委任為本公司執行董事。余芬女士及呂沛美先生於2023年6月21日辭任本公司執行董事。

(iv) 甄立濤先生、趙長龍先生及安麗紅女士於2022年7月22日辭任本公司執行董事。

(v) 韓超先生及胡旭先生於2023年6月21日獲委任為本公司執行董事。

(vi) 胡亮先生及王震先生於2023年6月21日辭任本公司執行董事。

(vii) 桑權先生及林五昌先生於2023年6月21日獲委任為本公司非執行董事。

(viii) 董心怡先生於2023年9月27日獲委任為本公司獨立非執行董事。郭朝暉先生於2023年9月27日辭任本公司獨立非執行董事。



12. 僱員福利開支(續)

(c) 五名最高薪人士

截至2023年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士包括零名(2022年：1名)董事，其酬金已反映於上述分析內。應付予其餘人士的酬金如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他酬金	5,660	3,560
酌情花紅	15,063	1,248
養老金計劃供款	157	146
	20,880	4,954

本集團其餘人士的酬金屬於以下組別：

	2023年 人數	2022年 人數
酬金組別		
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	—	4
2,000,001 港元至 3,000,000 港元	—	—
3,000,001 港元至 4,000,000 港元	2	—
4,000,001 港元至 5,000,000 港元	2	—
5,000,001 港元至 6,000,000 港元	—	—
6,000,001 港元至 7,000,000 港元	1	—

(d) 董事退休及終止服務福利

於截至2023年及2022年12月31日止年度，概無董事就彼等提供與本公司或其子公司業務管理相關的其他服務而獲支付或應收取任何退休福利。於截至2023年及2022年12月31日止年度，董事概無獲支付款項作為提早終止任期的補償。

在本年度，概無發生促使有關高薪人士加盟或在該高薪人士加盟本集團時已支付或應付予該高薪人士款項的情況。

12. 僱員福利開支(續)

(e) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價

於截至2023年及2022年12月31日止年度，概無就本公司董事及前任董事提供董事服務而向彼等任何前僱主支付款項。

(f) 以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易之資料

於截至2023年及2022年12月31日止年度，概無以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的其他貸款、準貸款或其他交易。

(g) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年末或截至2023年及2022年12月31日止年度內任何時間，本公司董事概無於本集團已訂立與本集團業務有關的重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

13. 財務成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借款利息	10,869	14,450
租賃負債利息	987	7,124
應付代價利息	3,705	9,521
其他財務成本(附註a)	39,207	25,107
	54,768	56,202

附註a： 其他財務成本指本集團就個人業主預付物業管理費而向其提供的一次性折扣內所包含的財務開支。



14. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項	621,767	428,098
遞延稅項	(80,122)	30,325
	541,645	458,423

本公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）的子公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

就本年度的香港業務而言，香港利得稅乃基於估計應課稅利潤，按稅率 16.5% 計提撥備。

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的法定稅率為 25%。本集團在中國的若干子公司及分公司位於西部城市，該等公司於截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度內按優惠所得稅率 15% 繳稅。本集團位於海南省的子公司及分公司自 2020 年 1 月 1 日起可享有 15% 的優惠所得稅率。

14. 所得稅開支(續)

使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團稅前利潤的稅項差異如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,105,457	1,936,997
按適用企業所得稅率25%計算的稅項	526,364	484,249
無需徵稅收入的稅項影響	(17,950)	(31,734)
不可扣稅開支的稅項影響	59,598	26,958
適用於若干子公司的不同稅率的稅項影響	(26,367)	(21,050)
	541,645	458,423

15. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2023年及2022年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤除以普通股加權平均數計算。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司並無任何發行在外的潛在普通股。

	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,541,199	1,422,679
已發行普通股加權平均數(千股)	10,810,811	10,810,811
每股基本及攤薄盈利	人民幣0.14元	人民幣0.13元

16. 股息

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司並無宣派或派付股息。



17. 物業及設備

	物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2023 年 1 月 1 日					
成本	4,391	51,150	47,169	142,812	245,522
累計折舊	(850)	(39,556)	(32,910)	(114,526)	(187,842)
年初賬面淨值	3,541	11,594	14,259	28,286	57,680
添置	3,238	7,006	7,502	13,281	31,027
出售	(1,894)	(447)	(159)	(1,211)	(3,711)
折舊支出	(1,067)	(3,341)	(8,014)	(13,931)	(26,353)
年終賬面淨值	3,818	14,812	13,588	26,425	58,643
於 2023 年 12 月 31 日					
成本	7,629	58,156	54,671	156,093	276,549
累計折舊	(3,811)	(43,344)	(41,083)	(129,668)	(217,906)
賬面淨值	3,818	14,812	13,588	26,425	58,643

17. 物業及設備(續)

	物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日					
成本	3,605	45,048	36,810	127,222	212,685
累計折舊	(249)	(31,782)	(17,894)	(92,088)	(142,013)
年初賬面淨值	3,356	13,266	18,916	35,134	70,672
添置	786	6,102	10,359	15,590	32,837
出售	—	(3,371)	(6,387)	(9,369)	(19,127)
折舊支出	(601)	(4,403)	(8,629)	(13,069)	(26,702)
年終賬面淨值	3,541	11,594	14,259	28,286	57,680
於2022年12月31日					
成本	4,391	51,150	47,169	142,812	245,522
累計折舊	(850)	(39,556)	(32,910)	(114,526)	(187,842)
賬面淨值	3,541	11,594	14,259	28,286	57,680

折舊支出於以下綜合損益及其他全面收益表的類別中扣除：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	17,648	17,792
行政開支	8,705	8,910
	26,353	26,702

於2023年及2022年12月31日，概無物業及設備受限制或質押為擔保。



18. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2023 年 1 月 1 日				
成本	21,724	1,195,199	1,738,218	2,955,141
累計攤銷及減值虧損	(11,101)	(363,123)	(593,946)	(968,170)
賬面淨值	10,623	832,076	1,144,272	1,986,971
截至 2023 年 12 月 31 日 止年度				
年初賬面淨值	10,623	832,076	1,144,272	1,986,971
添置	5,473	–	–	5,473
攤銷	(4,776)	(189,731)	–	(194,507)
減值	–	(5,736)	(145,602)	(151,338)
年終賬面淨值	11,320	636,609	998,670	1,646,599
於 2023 年 12 月 31 日				
成本	27,197	1,195,199	1,738,218	2,960,614
累計攤銷及減值虧損	(15,877)	(558,590)	(739,548)	(1,314,015)
賬面淨值	11,320	636,609	998,670	1,646,599

18. 無形資產(續)

	電腦軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日				
成本	20,365	1,195,199	1,755,428	2,970,992
累計攤銷及減值虧損	(6,347)	(165,422)	(593,946)	(765,715)
賬面淨值	14,018	1,029,777	1,161,482	2,205,277
截至2022年12月31日 止年度				
年初賬面淨值	14,018	1,029,777	1,161,482	2,205,277
添置	1,359	–	–	1,359
計量期間調整	–	–	(17,210)	(17,210)
攤銷	(4,754)	(191,582)	–	(196,336)
減值	–	(6,119)	–	(6,119)
年終賬面淨值	10,623	832,076	1,144,272	1,986,971
於2022年12月31日				
成本	21,724	1,195,199	1,738,218	2,955,141
累計攤銷及減值虧損	(11,101)	(363,123)	(593,946)	(968,170)
賬面淨值	10,623	832,076	1,144,272	1,986,971



18. 無形資產(續)

(a) 無形資產攤銷已在綜合損益及其他全面收益表內從以下類別中扣除：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	189,731	191,582
行政開支	4,776	4,754
	194,507	196,336

(b) 於2023年及2022年12月31日，概無無形資產受限制或質押為負債抵押。

(c) 商譽和物業管理合約及客戶關係

於進行減值測試時，上文所載因業務合併產生的商譽和物業管理合約及客戶關係已於收購時分配至11(2022年：11)個現金產生單位。

根據管理層評估結果，截至2023年12月31日止年度就物業管理合約及客戶關係確認減值撥備人民幣5,736,000元(2022年：人民幣6,119,000元)，而截至2023年12月31日止年度已就商譽確認減值撥備人民幣145,602,000元(2022年：零)。

現金產生單位的可收回金額乃按使用價值利用根據高級管理層批准的五年期財政預算的現金流量預測計算。管理層考慮根據當前狀況進行計算。財務預算乃根據五年業務計劃而編製，當中已考慮過往表現、中長期增長目標的達成情況。財務預算亦已計及中國物業管理業務的發展，包括客戶組合的變化以及所導致的預計成本及利潤率的變動。獨立專業估值師漢華評值(上海)資產評估有限公司已審閱使用價值的計算。計算中使用的關鍵假設如下：

	截至2023年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度
預期收入增長率	-50%-34%	-56.1%-4%
稅前貼現率	18%-24%	14%-17%
最終增長率	2%	2%

19. 投資物業

	商業物業 人民幣千元	車位 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	35,901	4,120	40,021
投資物業的公允值收益／(損失)	290	(58)	232
於2022年12月31日	36,191	4,062	40,253
投資物業的公允值損失	(2,433)	—	(2,433)
出售	(32,600)	—	(32,600)
於2023年12月31日	1,158	4,062	5,220

(a) 本集團之估值程序

本集團按公允值計量其投資物業。本集團投資物業的公允值根據獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。管理層與估值師至少每六個月進行一次估值程序及結果的討論，與本集團之中期及年度報告日期一致。

估值乃採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售而作出。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出會計調整。



19. 投資物業(續)

(b) 有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允值的資料

物業類別	公允值 層級	於2023年 12月31日 的公允值 人民幣千元	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允值的關鍵 輸入數據與 重大不可觀察 輸入數據 之間的關係
商業物業	第3級	1,158	市場比較法—參考 類似物業的近期 平均成交價，並就 性質、所在位置及 物業面積作出調整	每平方米 經調整價格 (人民幣/平方米)	1,300-1,550	市場單價 越高，公 允值越高
停車位	第3級	4,062	市場比較法—參考 類似物業的近期 平均成交價，並就 所在位置作出調整	每平方米 經調整價格 (人民幣/平方米)	15,000	市場單價 越高，公 允值越高

19. 投資物業(續)

(b) 有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允值的資料(續)

物業類別	公允值 層級	於2022年 12月31日 的公允值 人民幣千元	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允值的關鍵
						輸入數據與 重大不可觀察 輸入數據 之間的關係
商業物業	第3級	36,191	市場比較法—參考 類似物業的近期 平均成交價，並就 性質、所在位置及 物業面積作出調整	每平方米 經調整價格 (人民幣/平方米)	30,969-33,539	市場單價 越高，公 允值越高
停車位	第3級	4,062	市場比較法—參考 類似物業的近期 平均成交價，並就 所在位置作出調整	每平方米 經調整價格 (人民幣/平方米)	15,000	市場單價 越高，公 允值越高

(c) 已於綜合損益及其他全面收益表確認以下金額：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租金收入	14	1,319
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	-	(252)
	14	1,067



19. 投資物業(續)

(d) 不可撤銷經營租約項下的未來最低應收租金總額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
不超過1年	14	1,319
超過1年但不超過5年	–	5,597
超過5年	–	4,623
	14	11,539

20. 以權益法入賬之投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於聯營公司的投資	37,065	29,138
於合營企業的投資	2,550	3,394
	39,615	32,532

於損益中確認的金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔聯營公司全面收益總額	8,621	3,003
應佔合營企業全面開支總額	–	(111)
	8,621	2,892

(a) 於聯營公司的投資

於聯營公司之投資變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	29,138	20,635
添置	2,600	5,500
應佔聯營公司全面收益總額，扣除已收取／宣派的股息	5,327	3,003
於12月31日	37,065	29,138

20. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司的投資(續)

於報告期末的主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	實體形式	註冊成立及 運營地點	已發行及繳足股本 ／註冊資本詳情	本集團持有 擁有權權益 的比例	主要業務
上饒市亞太物業服務 有限公司	有限公司	中國	人民幣 5,000,000 元	35%	提供物業管理服務
寧波市景勝城市綜合 物業服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 50,000,000 元	35%	提供物業管理服務
臨海市昱誠物業服務 有限公司	有限公司	中國	人民幣 5,000,000 元	49%	提供物業管理服務
寧波春江物業服務 有限公司	有限公司	中國	人民幣 10,000,000 元	40%	提供物業管理服務
江西泰心康護理服務 有限公司	有限公司	中國	人民幣 2,000,000 元	49%	提供物業管理服務

該等聯營公司於綜合財務報表中採用權益法入賬。

並無個別重要聯營公司對本集團於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日的業績及資產淨值產生重大影響。



20. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業的投資

於合營企業之投資變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	3,394	8,605
出售	(844)	(5,100)
應佔合營企業稅後利潤	—	(111)
於12月31日	2,550	3,394

於報告期末的主要合營企業詳情如下：

公司名稱	實體形式	註冊成立 及運營地點	已發行及繳足股本 ／註冊資本詳情	本集團持有 擁有權益 的比例	主要業務
海南恒辰物業服務 有限公司	有限公司	中國	人民幣5,000,000元	51%	提供物業管理服務

該合營企業於綜合財務報表中採用權益法入賬。

並無個別重要合營企業對本集團於2023年及2022年12月31日的業績及資產淨值產生重大影響。

21. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註i)	3,046,591	2,739,020
可收回增值稅	34,810	22,985
其他應收款項(附註ii)	427,236	437,302
	3,508,637	3,199,307

(i) 應收貿易賬款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款		
有關連人士(附註36)	2,257,835	2,464,090
第三方	3,661,636	3,084,954
應收貿易賬款總額	5,919,471	5,549,044
減：應收貿易賬款減值撥備		
— 有關連人士(附註36)	(2,251,242)	(2,455,691)
— 第三方	(621,638)	(354,333)
	3,046,591	2,739,020



21. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(ii) 其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
最終控股公司		
— 融資擔保	13,400,000	13,400,000
減：		
— 融資擔保質押被強制執行	(13,400,000)	(13,400,000)
	—	—
其他關連人士(附註36)	11,716	11,770
第三方		
— 代業主付款(附註c)	395,058	296,749
— 按金	115,957	153,044
— 其他	59,184	53,102
其他應收款項總額	581,915	514,665
減：其他應收款項的減值撥備		
— 第三方	(154,679)	(77,363)
其他應收款項總額	427,236	437,302

21. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(ii) 其他應收款項(續)

附註：

(a) 應收貿易賬款主要來自包幹制基礎物業管理服務收入。基礎物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。

(b) 於2023年及2022年12月31日，按收入確認日期劃分並已扣除減值撥備的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至180日	1,563,624	1,543,731
181至365日	613,792	546,284
1至2年	571,109	505,592
2至3年	298,066	142,722
3年以上	—	691
	3,046,591	2,739,020

(c) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。

(d) 於2023年及2022年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項以人民幣計值，而應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

22. 預付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向供應商預付款項		
有關連人士(附註36)	1,439	1,581
第三方	30,056	35,153
	31,495	36,734

23. 存貨

於報告期末，存貨人民幣2,365,000元(2022年：零)指於在線購物平台銷售的製成品及電梯維修及保養所用零部件，於2023年12月31日並無作出撥備(2022年：無)。



24. 現金及現金等價物

現金及現金等價物指按基於每日銀行存款利率之浮動利率計息的銀行現金及手頭現金。現金及現金等價物的賬面值與其公允值相若。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款	1,876,438	1,563,871
手頭現金	4,412	4,108
	1,880,850	1,567,979

(a) 現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣計值：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	1,856,860	1,528,731
美元	844	13
港元	23,146	39,235
	1,880,850	1,567,979

(b) 在中國的銀行存放的人民幣計值存款轉換為外幣，以及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，均受到中國政府頒佈的外匯管制相關規例及條例所規限。

25. 受限制現金

受限制現金主要指(i) 恒大保險經紀有限公司的行業監管資金；(ii) 根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金；(iii) 僅限用於按酬金制管理的項目的現金；及(iv) 部分子公司訴訟保全資金。

26. 股本

	普通股數目	普通股面值 千美元	普通股 等值面值 人民幣千元
法定：			
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及 2023年12月31日	100,000,000,000	10,000	70,000
已發行：			
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及 2023年12月31日	10,810,811,000	1,081	7,060

27. 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	5,944,185	504,384	(12,756,202)	2,256	(6,305,377)
轉撥至法定儲備(附註a)	-	223,510	-	-	223,510
外幣換算差額	-	-	-	518	518
其他	-	-	(1,048)	-	(1,048)
結餘於2023年12月31日	5,944,185	727,894	(12,757,250)	2,774	(6,082,397)



27. 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	5,944,185	421,071	(13,188,981)	(593)	(6,824,318)
轉撥至法定儲備(附註a)	-	83,313	-	-	83,313
與最終控股公司權益交易 的稅項影響	-	-	402,000	-	402,000
外幣換算差額	-	-	-	2,849	2,849
其他	-	-	30,779	-	30,779
結餘於2022年12月31日	5,944,185	504,384	(12,756,202)	2,256	(6,305,377)

附註a：法定儲備

根據中國相關規則及規例以及本公司組織章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後利潤不少於10%（根據中國會計準則及規例計算）至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相應公司的資本。

28. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註a)		
有關連人士(附註36)	375,003	267,345
第三方	1,040,364	1,646,059
	1,415,367	1,913,404
應計薪金	521,055	574,926
其他應付款項		
暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註b)	350,663	348,124
按金	405,714	337,690
其他應付稅項	171,609	214,588
業務合併應付代價	595,394	772,225
其他	655,758	764,313
	2,179,138	2,436,940
	4,115,560	4,925,270
減：非流動部分	(177,852)	—
流動部分	3,937,708	4,925,270



28. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

附註：

(a) 於2023年及2022年12月31日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	1,106,311	1,661,300
1至2年	232,988	209,330
2至3年	62,917	35,599
3年以上	13,151	7,175
	1,415,367	1,913,404

(b) 有關金額主要指暫時向業主收取的公用事業費用以向相關服務供應商付款以及將退還予業主的承租人租金收入。

(c) 於2023年及2022年12月31日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值與其公允值相若。

29. 租賃

(a) 使用權資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日		
成本	346,955	418,681
累計折舊	(277,700)	(230,258)
賬面淨值	69,255	188,423
於12月31日		
年初賬面淨值	69,255	188,423
添置	9,693	63,573
終止	(48,831)	(50,706)
折舊	(1,610)	(132,035)
年終賬面淨值	28,507	69,255
於12月31日		
成本	307,817	346,955
累計折舊	(279,310)	(277,700)
賬面淨值	28,507	69,255

於兩個年度，本集團租賃辦公室、宿舍、停車位及商舖以作經營之用。所簽訂的大部分租賃合約的租期為2至5年(2022年：2至5年)。租賃條款根據個別情況協商確定，其中包含不同的條款和條件。本集團在確定租期和評估不可撤銷期限的時長時，採用合約的定義並確定合約可強制執行的期限。

(b) 租賃負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動	102,335	142,201
非流動	18,181	124,784
	120,516	266,985



29. 租賃(續)

(c) 於綜合損益及其他全面收益表內確認之金額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊		
— 物業	1,610	132,035
利息開支(列入財務成本)	987	7,124
短期及低價值租賃相關開支(列入銷售成本及行政開支)	169,421	172,306

截至2023年及2022年12月31日止年度，租賃現金流出總額分別為人民幣277,739,000元及人民幣122,434,000元。

30. 借款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期	—	183,033
非即期	—	66,667
	—	249,700

於2022年12月31日，本集團之銀行借款人民幣249,700,000元乃以本集團於若干子公司的股權作抵押及由非控股權益擔保。截至2023年12月31日止年度，本集團之銀行借款已悉數償還。風險已實際解除，但未於2023年12月31日及之前完成質押解除手續。本集團已於2024年3月18日完成上述質押解除手續。

30. 借款(續)

借款到期日如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	-	183,033
1-2年	-	66,667
	-	249,700

實際利率如下：

	2023年 人民幣千元	2023年 實際加權 平均利率	2022年 人民幣千元	2022年 實際加權 平均利率
銀行借款	-	-	249,700	6.11%

31. 遞延所得稅

遞延稅項分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
將於12個月內收回	451,702	27,890
將於超過12個月後收回	46,462	37,946
	498,164	65,836
遞延稅項負債：		
將於12個月內變現	(88,682)	(40,788)
將於超過12個月後變現	(62,800)	(160,488)
	(151,482)	(201,276)



31. 遞延所得稅(續)

	遞延稅項				總計
	遞延稅項 資產－ 呆賬撥備 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 稅務虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 其他 人民幣千元	遞延稅項 負債－ 無形資產 攤銷 人民幣千元	
於2022年1月1日	66,523	80,618	825	(253,081)	(105,115)
於綜合損益及其他全面收益表 (扣除)/入賬	(38,920)	(42,651)	(559)	51,805	(30,325)
於2022年12月31日	27,603	37,967	266	(201,276)	(135,440)
於綜合損益及其他全面收益表 入賬/(扣除)	20,834	9,577	(83)	49,794	80,122
與最終控股公司股權交易的稅項影響	402,000	-	-	-	402,000
於2023年12月31日	450,437	47,544	183	(151,482)	346,682

根據企業所得稅法，當中國境外直接控股公司的中國子公司於2008年1月1日後各自就所賺取的利潤宣派股息，則對其徵收10%預扣所得稅。若中國子公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則可按5%的較低稅率繳納預扣所得稅。

於2023年12月31日，本集團有因本集團中國子公司對其直接控股公司的未分配利潤引起的未確認遞延所得稅負債。由於董事已確認於可預見將來不會分配該等利潤，故並無就有關預扣稅計提撥備。相關未匯返盈利為人民幣6,140,633,000元(2022年：人民幣3,049,872,000元)。

32. 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,105,457	1,936,997
就以下各項調整：		
— 財務成本	54,768	24,435
— 物業及設備折舊(附註17)	26,353	26,702
— 使用權資產折舊(附註29a)	1,610	132,035
— 其他無形資產攤銷(附註18)	194,507	196,336
— 金融資產減值虧損	140,172	108,832
— 出售物業及設備虧損	71	—
— 出售投資物業的虧損	169	—
— 分佔以權益法入賬的投資的利潤	(8,621)	(2,892)
— 按公允值計入損益的金融資產的公允值收益	—	2,309
— 應付或然代價的公允值變動	(48,455)	(7,102)
— 投資物業公允值變動	2,433	(232)
— 就商譽、物業管理合約及客戶關係確認減值虧損	151,338	6,119
— 利息收入	(16,228)	(9,082)
— 商譽計量期間調整	—	17,210
— 來自聯營公司的股息收入	(3,294)	—
— 來自按公允值計入損益的投資的股息收入	(324)	—
營運資金變動		
— 應收貿易賬款及其他應收款項	(446,208)	(598,243)
— 合約負債	(38,679)	(392,120)
— 預付款項	5,239	(2,358)
— 應付貿易賬款及其他應付款項	(644,408)	(412,798)
— 受限制現金	(37,623)	(51,448)
— 存貨	(2,365)	—
	1,435,912	974,700



32. 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	300,000	321,569	621,569
租賃添加	-	63,573	63,573
應計利息開支	-	7,124	7,124
終止	-	(57,598)	(57,598)
現金流量	(50,300)	(67,683)	(117,983)
於2022年12月31日	249,700	266,985	516,685
於2023年1月1日	249,700	266,985	516,685
租賃添加	-	9,693	9,693
應計利息開支	-	987	987
終止	-	(48,831)	(48,831)
現金流量	(249,700)	(108,318)	(358,018)
於2023年12月31日	-	120,516	120,516

33. 承諾

資本承諾

就於2023年及2022年12月31日已訂約但未完成的向非控股權益收購子公司股權而將予支付的代價如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
5年內	300,000	300,000
	300,000	300,000

34. 其他長期負債

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
其他應付款項	177,852	–
應付或然代價(附註a)	2,753	51,208
	180,605	51,208

附註a：應付或然代價為無抵押及免息。於2023年12月31日，應付或然代價結餘為人民幣2,753,000元(2022年：人民幣51,208,000元)。應付或然代價指賣方就業務合併作出的業績擔保。應付或然代價已於初步確認時指定為金融負債，並於報告期末按公允值計量。倘收購企業於指定期限內達到彼等各自按若干預先釐定基準計算的基本年度收入及利潤目標，則應付或然代價將予變現。



35. 非控股權益

非控股權益的變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	495,479	364,021
年內利潤	22,613	55,895
視作出售子公司股權	—	75,563
注資	7,700	—
股息分派	(39,006)	—
於12月31日	486,786	495,479

下表載列擁有非控股權益且對本集團而言屬重要的各子公司的財務資料概要。所披露有關各子公司的金額乃於集團內公司間抵消前金額。

財務狀況表概要	武漢傑佰利 物業管理有限公司		寧波市雅太酒店 物業服務有限公司	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	60,419	62,554	885,797	938,373
流動負債	10,035	13,317	724,116	854,587
流動資產淨值	50,384	49,237	161,681	83,786
非流動資產	126,305	185,551	404,514	532,437
非流動負債	31,813	—	85,140	—
資產淨值	144,876	234,788	481,055	616,223

損益及其他全面 收益表概要	武漢傑佰利物業 管理有限公司		寧波市雅太酒店 物業服務有限公司	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	138,278	171,274	2,290,930	2,330,292
年內利潤	(117)	14,731	70,423	80,891

36. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易：

除綜合財務報表其他地方詳列的交易外，本集團與有關連人士訂有以下交易。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	77,847	93,169
— 本集團最終控股公司的合營企業	35,865	47,354
	113,712	140,523
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	8,000	83,539
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	108,260	30,910

上述所有交易均於本集團日常業務過程中按各交易方協定的條款進行。

從2021年9月開始，由於中國恒大集團流動性困難，集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益具有高度不確定性。由於物業服務客戶包括全體業主並涉及社區的各個方面，其作為一個整體具有整體性及不可分割性，將中國恒大集團從向該等閒置物業提供物業管理服務中撇除並不可行。且該服務不會產生額外的成本，因此，本集團繼續向中國恒大集團提供物業管理服務。本集團預計截至2023年12月31日止年度的服務收入金額約人民幣420,813,000元。本集團並無就其向中國恒大集團提供的物業管理服務確認收入，同時本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。



36. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘：

本集團與有關連人士有以下結餘

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款		
—由本集團最終控股公司控制	2,083,525	2,354,584
—本集團最終控股公司的合營企業	174,310	109,506
	2,257,835	2,464,090
減：應收貿易賬款減值撥備(自損益中扣除)	(2,251,242)	(2,455,691)
	6,593	8,399

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應收賬款		
—由本集團最終控股公司控制	11,716	11,770

36. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘：(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	1,439	1,581
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	372,122	267,055
— 本集團最終控股公司的合營企業	2,881	290
	375,003	267,345
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	176,371	158,555
— 本集團最終控股公司的合營企業	7,135	621
	183,506	159,176

(i) 上述應收貿易賬款、預付款項以及應付貿易賬款為貿易性質、不計息及按合約條款還款。



36. 有關連人士交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

附註 12 所披露董事以外的主要管理人員薪酬載列如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	2,552	1,984
養老金計劃供款開支	114	104
	2,666	2,088

37. 期後事項

本集團於報告期末結束後有以下事項：

- (i) 關於融資擔保質押被強制執行(「質押存款」)，本公司的全資子公司已向中國廣東省廣州市中級人民法院提起訴訟，要求中國恒大集團及責任方償還質押存款及估計利息。有關該事項的進一步詳情載於本公司日期為 2024 年 1 月 26 日的公告。
- (ii) 於 2024 年 1 月 29 日，香港高等法院頒佈命令中國恒大集團(本公司的最終控股公司)清盤。有關該事項的進一步詳情載於本公司日期為 2024 年 1 月 29 日的公告。

38. 本公司的財務狀況表

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於子公司的投資	(a)	—	—
流動資產			
應收有關連人士款項		16,713	—
其他應收款項		7,083	6,965
預付款項		686	676
現金及現金等價物		3,407	4,798
流動資產總值		27,889	12,439
資產總值		27,889	12,439
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		7,060	7,060
儲備	(b)	9,233,219	9,233,219
累計損失		(9,230,303)	(9,331,607)
權益(虧絀)總額		9,976	(91,328)
負債			
非流動負債			
一間子公司貸款		13,016	—
流動負債			
其他應付款項及應計款項		4,897	103,767
權益及負債總額		27,889	12,439

附註：

- (a) 於2023年12月31日，於子公司的投資按成本約人民幣9,102,506,000元(2022年：人民幣9,102,506,000元)減去有關於子公司的投資減值虧損人民幣9,102,506,000元(2022年：人民幣9,102,506,000元)列賬。



38. 本公司的財務狀況表(續)

附註：(續)

(b) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	重整儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日的結餘	5,944,185	3,289,034	9,233,219

39. 本公司主要子公司的詳情

本集團於2023年及2022年12月31日以及本報告日期的主要子公司的詳情載列如下：

公司名稱	成立/註冊及 運營地點	企業 結構形式	已發行普通股 股本的面值	本公司應佔股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				2023年	2022年	2023年	2022年	
Eagle Investment (BV) Limited	英屬維爾京群島	有限公司	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
Knight Honour Global Limited	英屬維爾京群島	有限公司	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
東欣集團有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	1美元	-	-	100%	100%	投資控股
雅立集團有限公司	香港	有限公司	1,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
升裕物業管理有限公司	香港	有限公司	1港元	-	-	100%	100%	物業管理服務
金碧物業有限公司	中國	有限公司	人民幣10,000,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務

39. 本公司主要子公司的詳情(續)

公司名稱	成立/註冊及 運營地點	企業 結構形式	已發行普通股 股本的面值	本公司應佔股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				2023年	2022年	2023年	2022年	
武漢金碧嘉園物業管理有限公司	中國	有限公司	人民幣20,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
貴陽中渝物業管理有限責任公司	中國	有限公司	人民幣3,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
重慶同景物業服務有限公司	中國	有限公司	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
貴陽新生活物業服務有限公司	中國	有限公司	人民幣5,010,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
寧波市雅太酒店物業服務有限公司	中國	有限公司	人民幣66,370,000元	-	-	80%	80%	物業管理服務
福田物業發展有限公司	中國	有限公司	人民幣60,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
浙江金都物業管理有限公司	中國	有限公司	人民幣60,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
武漢傑佰利物業管理有限公司	中國	有限公司	人民幣20,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理服務



39. 本公司主要子公司的詳情(續)

公司名稱	成立/註冊及 運營地點	企業 結構形式	已發行普通股 股本的面值	本公司應佔股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				2023年	2022年	2023年	2022年	
南昌市天翔物業管理有限公司	中國	有限公司	人民幣82,700,000元	-	-	70%	70%	物業管理服務
太原藍潔仕物業管理有限公司	中國	有限公司	人民幣5,180,000元	-	-	65%	65%	物業管理服務
重慶泰廣物業管理有限公司	中國	有限公司	人民幣500,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
恒大恒康物業有限公司	中國	有限公司	人民幣2,850,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
廣州市金碧恒盈物業服務有限公司	中國	有限公司	人民幣1,010,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
廣州市金碧世家物業服務有限公司	中國	有限公司	人民幣1,010,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務
廣州市金碧華府物業服務有限公司	中國	有限公司	人民幣1,010,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理服務

40. 批准財務報表

綜合財務報表已於2024年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概覽

綜合業績

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	7,332,722	10,781,578	13,193,464	11,809,176	12,486,544
除所得稅前利潤／(虧損)	1,229,185	3,497,528	(218,904)	1,936,997	2,105,457
所得稅費用	(298,661)	(851,060)	(169,880)	(458,423)	(541,645)
本年度利潤／(虧損)	930,524	2,646,468	(388,784)	1,478,574	1,563,812
利潤／(虧損)歸屬於：					
本公司股東	930,232	2,647,099	(316,294)	1,422,679	1,541,199
非控股權益	292	(631)	(72,490)	55,895	22,613
	930,524	2,646,468	(388,784)	1,478,574	1,563,812
本公司股東應佔利潤的 每股盈利／(虧損) (以人民幣元／股表示)					
基本	0.09	0.26	(0.03)	0.13	0.14
攤薄	0.09	0.26	(0.03)	0.13	0.14

綜合財務狀況

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產	149,752	287,887	2,681,599	2,252,527	2,276,748
流動資產	7,306,903	16,820,652	3,920,529	4,895,244	5,969,668
流動負債	5,669,448	7,225,728	9,370,698	8,216,601	7,876,937
流動資產／(負債)淨值	1,637,455	9,594,924	(5,450,169)	(3,321,357)	(1,907,269)
總資產減流動負債	1,787,207	9,882,811	(2,768,570)	(1,068,830)	369,479
非流動負債	12,750	26,201	733,960	443,935	350,268
本公司股東應佔權益	1,761,607	9,845,648	(3,866,551)	(2,008,244)	(467,575)
非控股權益	12,850	10,962	364,021	495,479	486,786
權益總額／(權益虧絀)	1,774,457	9,856,610	(3,502,530)	(1,512,765)	19,211

