

# 鑫苑物業服務集團有限公司

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1895





# 目錄

公司資料	2
榮譽及獎項	4
主席報告	6
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	35
企業管治報告	43
董事會報告	62
獨立核數師報告	97
綜合損益及其他全面收益表	107
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	111
綜合財務報表附註	113
財務概要	234





## 公司資料

### 執行董事

申元慶先生(董事會主席)  
馮波先生  
王勇先生(首席財務官)

### 非執行董事

田文智先生

### 獨立非執行董事

李軼梵先生  
凌晨凱先生  
藍燁先生  
趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)

### 審核委員會

李軼梵先生(主席)  
藍燁先生  
趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)  
凌晨凱先生(於2024年4月8日不再為成員)

### 薪酬委員會

凌晨凱先生(主席)  
李軼梵先生  
申元慶先生

### 提名委員會

申元慶先生(主席)  
藍燁先生  
凌晨凱先生

### 公司秘書

曹炳昌先生  
*FCCA, FCCA, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)*

### 授權代表

申元慶先生  
曹炳昌先生  
*FCCA, FCCA, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)*

### 開曼群島註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘金鐘道95號  
統一中心17樓B室

### 集團總部

中國河南省  
鄭州市  
金水區  
鑫苑路18號  
鑫苑名家國際生活俱樂部3樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
Third Floor, Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Grand Cayman, KY1-1103  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 法律顧問

有關香港法律：  
盛德律師事務所  
香港中環  
國際金融中心二期39樓







## 公司資料

### 主要往來銀行

中國光大銀行(鄭州東風支行)  
中國河南省  
鄭州市  
金水區經三路58號

中國銀行(鄭州棉紡東路支行)  
中國河南省  
鄭州市  
二七區棉紡東路66號  
鑫苑國際城市花園1樓

中國光大銀行(鄭州鄭汴路支行)  
中國河南省  
鄭州市  
鄭汴路與英協路交叉口

鄭州銀行(鄭州緯二路支行)  
中國河南省  
鄭州市  
金水區緯二路8-3號

華夏銀行(鄭州分行)  
中國河南省  
鄭州市  
商務外環路29號

華夏銀行(鄭州農業路支行)  
中國河南省  
鄭州市  
農業路與東明路交叉口

### 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
九龍尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心1座801-806室

### 境外銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司(皇后大道中分行)  
香港中環  
皇后大道中122-126號  
地庫至一樓

### 股份代號

1895

### 公司網頁地址

[www.xypm.hk](http://www.xypm.hk)





# 榮譽及獎項





榮譽及獎項





致全體股東：

感謝各位股東對鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」或「鑫苑服務」，連同其附屬公司統稱「本集團」)一直以來的支持，本人謹代表董事會(「董事會」)提呈2023年全年業績報告。

過去的一年，是鑫苑服務蓄勢發力的一年，我們完成了公司未來五年10XIN5的戰略發展規劃、由單中心經營到多中心發力的組織變革，並創新性解決關聯方歷史遺留問題，為行業內類似問題的處理提供了樣板。我們以規模發展為基礎、以多經、科技為助力，三大發展曲線更加清晰和成熟，公司重回穩健成長的軌道。

2023年鑫苑服務以高質量為基點，以「規模成長、合規發展、科技賦能、生態構建」為核心，立足「管理服務拼規模、場景服務建生態、場景科技論價值」三大發展維度，在行業形勢普遍回調的情況下，整體業績實現了穩健成長，充分體現了公司發展的韌性。

**在規模發展方面**，立足高質量的成長，在傳統全委拓展優勢的基礎上，進一步對投拓隊伍進行了組織調整和升級，聚化了「合資合作、市場化投標、全員拓展、屬地深耕」「四輪驅動」模式，並優化了投拓市場化漏斗模型，全年市場化拓展規模同比提升42%。

**在合規發展方面**，一方面董事會及獨立調查委員會以合規發展為核心底線，積極的解決和處理遺留問題，通過關聯方資產等方式抵償公司資金損失；同時結合專業機構意見，積極進行公司內控體系整改和優化，經過一年的努力，公司的運作更加獨立、公司的內控體系更加完善，專業機構評估內控缺陷已全部整改到位。

**在科技賦能方面**，我們致力於成為大物管產業元宇宙生態建設的美好生活服務商，聚焦核心科技能力的打造，我們自主研發的鑫Meta產業元宇宙平台，突破零代碼三維建模技術，讓物業一線人員也能建模，完成數字孿生與業務平台的完美融合。在2023年10月份物博會上，我們關於產業元宇宙平台的案例分享獲得了同行廣泛關注和認可。





迄今為止，我們獲得創新型中小企業、國家科技型中小企業、雙軟認證、高新技術企業等資質，榮獲國家產權局頒發的13項軟著權和20項發明專利，這些軟硬的實力為我們新質生產力的轉型奠定了堅實的基礎。

**在生態構建方面**，我們在長期沉澱的業務模式上持續創新，2023年，在社區增值方面，我們重點聚焦在數據驅動運營，突破傳統多經數據不能有效支撐業務的瓶頸，聚焦物業+生活服務，利用數字化技術重新定義傳統直飲水機經營模式，持續挖掘社區消費潛力，探索出「鑫市集」的社區「樓下經濟」、線上平台與社區商戶聯營「線上線下」結合新模式，完成了從傳統的「人找貨」到以數據驅動的「貨找人」模式轉變。

此外，我們在經營業績、基礎服務、品牌建設等方面也保持了穩健的成長，並在發展過程中不斷地創新和突破。

**在經營業績方面**，儘管面臨地產持續下行對行業影響和部分關連交易壞賬撥備的雙重壓力，但我們業績已經重回穩健成長，在管規模同比提升9.4%、經營收入同比提升9.2%、毛利同比提升5.2%；尤其是基礎物業服務收入，更是表現了持續的韌性，同比增長7.2%，自上市以來儘管收到疫情、行業發展環境變化等影響，但我們基礎物業服務收入始終保持正向的穩健成長。

**在基礎服務方面**，2023年，本集團持續推進鑫服務4.0的落地實施，進一步提升多業態服務能力。我們堅持高品質、有溫度、講人文的服務理念，通過「春風行動」、「夏季繽紛」、「情滿金秋」、「冬日暖陽」四大主題專項品質提升管理和4,000+場陽光文化活動組織，贏得93.2的業主滿意度。

**在品牌建設方面**，2023年，我們的品牌矩陣得到了進一步的聚化，各品牌的特點更加的鮮明和突出。管理服務更聚焦於服務口碑和經營效率、場景服務聚焦在便捷和質量、場景科技聚焦於新質生產力的轉化賦能。







同時，我們的黨建引領模式的特點更加鮮明、行業影響力進一步擴大。我們聚焦社區治理痛點難點，創新開展「黨建引領+網格化管理+元宇宙賦能+精準服務」同鑫圓服務模式，打造了「鑫苑社區元宇宙管理平台」，以「鑫火社區」為載體，開創黨建引領網格化基層治理新局面。

2023年，鑫苑服務黨組織覆蓋率100%、創建黨員示範崗200個、設立黨員責任區1,000個，結對幫扶獨居老人8,000餘人、開展志願服務1.1萬次、舉辦紅色文化活動參與人次達1.2萬，完成小區人車分流、新能源汽車充電樁安裝、小區市政河道整治、小區閒置場地改居民休閒活動園地等便民實事工程127件。紅色溫暖精準覆蓋到千家萬戶，助力社區治理提質升級。

在經歷資本化快速發展之後，伴隨著發展環境的變化，物業行業重回品質發展的主題，夯實基礎、穩健成長已經成為行業發展的主旋律。同時，國家提出的新質生產力轉型升級也會深遠著未來行業發展的格局，在新質生產力的驅動下，每個行業都會經歷發展質的飛躍。

本集團將會在持續堅持高質量發展，保持管理服務規模穩健成長、做好場景服務生態佈局、同時場景科技為行業新質生產力發展賦能，緊密圍繞我們的三條曲線、保持定力、穩健成長。

**第一曲線：**管理服務拼規模，只有保持規模的穩健、快速成長，做大基礎盤，才能實現管理的規模效應，才能不斷的進行服務創新和經營創新，保持業務的良性成長，才能持續保證優質服務的連續性，實現業主居住體驗提升和公司經營業績提升的雙贏。

**第二曲線：**場景服務建生態，圍繞社區生活服務場景做賦能，打通牆內牆外生態。圍繞「資產+空間+人」三大維度做社區垂直服務領域深度佈局，由傳統的業務驅動向數據驅動轉換，在生活服務方面，實現由「人找貨」到「貨找人」的轉變。





2023 年報

## 主席報告

**第三曲線：**場景科技論價值，在內部經營效率賦能的基礎上，立足於行業新質生產力賦能，建立行業級科技產業賦能平台，提供技術平台到運營支撐全系列服務，為行業提供數據驅動運營全套解決方案。

最後，本人謹代表董事會，向各位董事、管理層和全體員工在充滿挑戰的發展環境中團結協作、努力付出致以誠摯的謝意。亦向長期以來給予本集團信任和支持的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及合作夥伴表達衷心的感謝！

董事會主席

申元慶

2024年3月28日







## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是一家具有廣泛影響力且業務穩健的物業管理綜合服務商，2023年，本集團圍繞「管理服務拼規模、場景服務建生態、場景科技論價值」的三條增長曲線，升級戰略規劃、重塑組織架構、優化人才結構、強化拓展隊伍、創新業務佈局、開展數字變革，整體業績實現了穩健成長。

管理服務立足於高質量的規模成長，重塑投拓組織陣型、細化激勵標準、完善投拓漏斗模型，在住宅、商寫、公建、城市服務等多業態同時發力。2023年，本集團新增合約面積520萬平方米，新增在管面積325萬平方米；於2023年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋中國50座城市，為逾20萬個家庭提供服務，簽約建築面積55.3百萬平米，較2022年12月31日50.7百萬平米同比提升9.1%，在管面積34.4百萬平米，較2022年12月31日的31.4百萬平米提升9.4%。

場景服務立足自身優勢和社區生活服務場景，在牆內做深做透，並逐步向牆外輻射和延伸，探索生態合作，打造數據驅動的由傳統人找貨到貨找人模式轉變。從資產運營、空間運營、零售服務、到家服務多維發力，通過線上化的場景應用結合數字運營精準解決客戶需求，圍繞業主全生命週期、社區全生活場景的剛需高頻業務重點佈局。如打造千萬寶貝系列產品，探索直飲水機研發、自營業務模式，孵化存多億品牌業務，純水銷售同比提升24%。

場景科技致力於打造泛地產、大物管的數字化建設和智慧化的城市服務營運。創新性搭建鑫Meta產業元宇宙社區平台，完成數字孿生與平台的融合，持續推進大物管場景下的應用系統迭代升級，將數字化與業務深度融合，賦能業務降本增效。完成直飲水研發上線、17個項目智慧停車改造、11個項目智能電錶改造、31個項目





充電樁上線，充電收入同比提升31%，臨停收入同比提升17%；打造科技核心能力，獲得創新型中小企業、國家科技型中小企業、雙軟認證、高新技術企業等資質，榮獲國家產權局頒發的13項軟著權和20項發明專利。

同時，本集團創新開展「黨建引領+網格化管理+元宇宙賦能+精準服務」工作模式，打造了「鑫苑社區元宇宙管理平台」，開創黨建引領網格化基層治理新局面。

2023年，本集團先後榮獲中國指數研究院評選的「2023中國物業服務百強企業(TOP 15)」[「中國物業服務滿意度優秀品牌企業」]；中物智庫、中物研究院評選的「2023中國物業服務綜合實力百強企業」[「2023中國物業品牌影響力百強企業(TOP 14)」]；克而瑞、中物研協評選的「2023中國物業服務力百強企業」等榮譽，品牌影響力持續提升。

### 物業管理服務

#### 堅持有品質發展

本集團堅持穩健的有品質成長策略。2023年，本集團完善拓展模型，優化拓展隊伍，通過合資合作、市場化投標、全員拓展、屬地深耕「四輪驅動」的拓展模式，從住宅向非住類公建、商辦、城服等業態持續延伸，全年實現全委拓展45個項目，合約面積520萬平方米，同比提升42%。

截至2023年12月31日，我們為中國50座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約55.3百萬平方米，合約項目數量288個；在管建築面積為約34.3百萬平方米，在管項目數量218個。





下表載列於所示日期我們的合約建築面積與在管建築面積：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米
於年初	50,705	31,399	63,036	37,410
新增 <sup>(1)</sup>				
鑫苑置業集團	127	1,340	160	504
第三方	5,073	1,908	3,501	2,750
終止 <sup>(2)</sup>	563	302	15,992	9,265
於年末	55,342	34,345	50,705	31,399

附註：

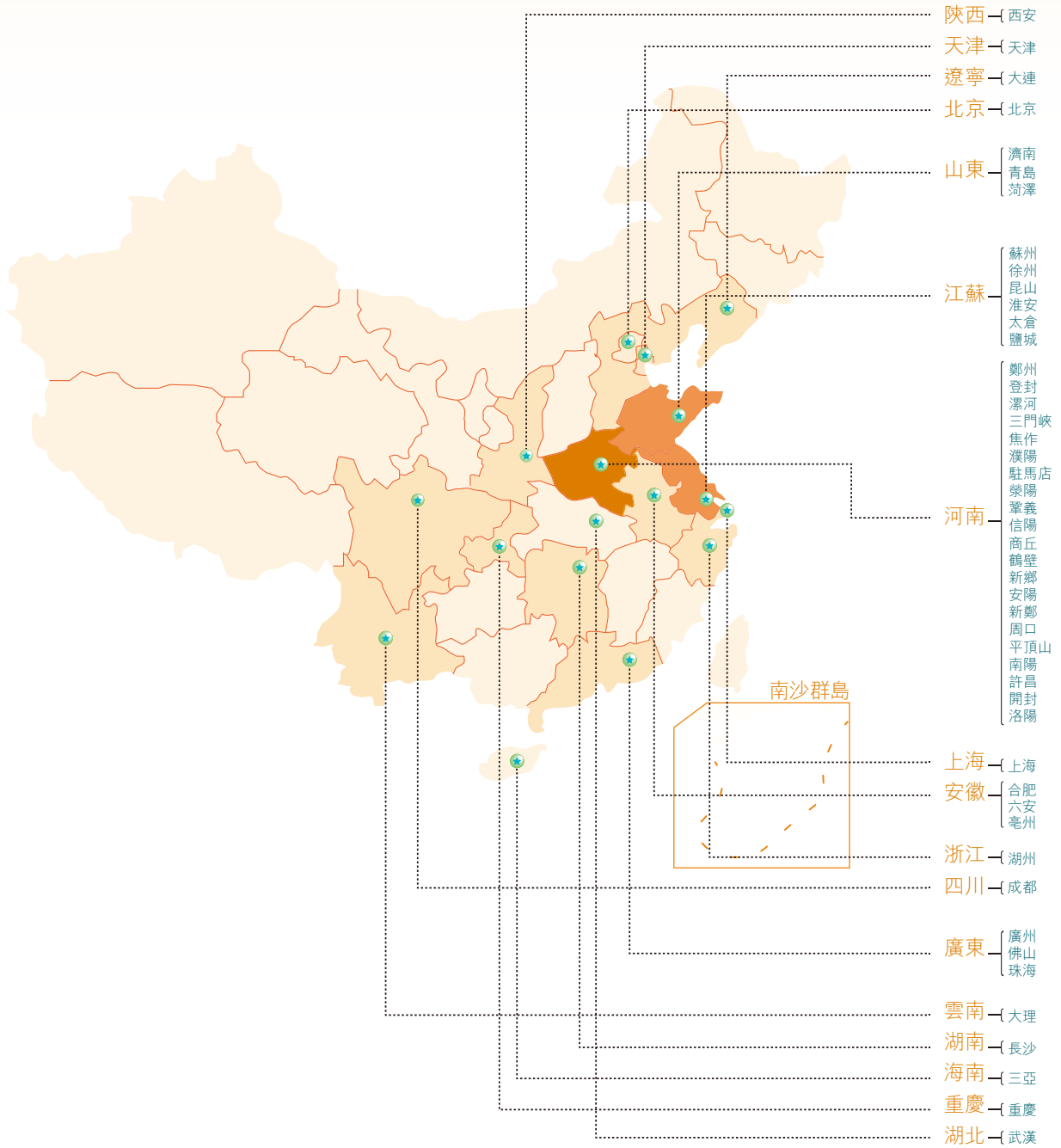
- (1) 該等新定約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同及股權收併購新增。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約的物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。





### 我們的地理分佈

2023年，我們持續優化「1+4+N」的區域佈局，深耕華中，發力長三角、環渤海，突破西南、華南等區域，截至2023年12月31日，我們的地理分佈已從鄭州擴展至全國50座城市。





下表載列截至所示日期的在管面積，以及截至2023年及2022年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
華中 <sup>(1)</sup>	1,903	282,941	53	1,717	276,228	55
長三角 <sup>(2)</sup>	377	128,530	24	360	116,763	24
大西南 <sup>(3)</sup>	795	69,015	13	736	70,143	14
環渤海 <sup>(4)</sup>	337	18,074	3	311	14,872	3
大灣區 <sup>(5)</sup>	23	36,231	7	16	18,444	4
<b>總計</b>	<b>3,435</b>	<b>534,791</b>	<b>100</b>	<b>3,140</b>	<b>496,450</b>	<b>100</b>

附註：

這樣的區域劃分在嚴格的地理劃分上有重疊。

- (1) 包括位於河南省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於山西省、遼寧省、河北省的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省、湖南省及廣東省的城市。





### 穩健的規模成長

本集團堅持穩健高質的成長策略，2023年，在一體兩翼的拓展策略驅動下，以市場化發展為本體，以品質服務、信息化為兩翼，通過多樣化合作模式如合資合作、市場化投標、全員拓展、屬地深耕等，以及依託紅色物業建設強化與存量項目的業委會、政府以及企事業單位進行合作，實現規模發展由增量向存量、由居住業態向非居業態延伸。

在拓展方式上，本集團設置華中、華南、華東、華北四大戰區，開展屬地化深耕，並通過在管標桿項目打造形成區域服務口碑和品牌影響力，加強對周邊的合作力度，取得了良好的效果。截至2023年12月31日，本集團在管面積中第三方佔比53%，合約面積中第三方佔比60%。

截至2023年12月31日按物業開發商類別劃分的在管面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
鑫苑置業集團 <sup>(1)</sup>	1,617	369,735	69	1,483	345,517	70
第三方 <sup>(2)</sup>	1,818	165,056	31	1,657	150,933	30
總計	3,435	534,791	100	3,140	496,450	100

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(本公司之最終控股公司)及其附屬公司統稱【鑫苑置業集團】。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業。
- (2) 指由獨立與鑫苑置業集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及政府、企事業單位以及業委會等主體。





### 多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們目前管理非住宅物業覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等。雖然住宅物業收入已佔並將持續佔據我們收入的較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型物業。

2023年，我們在非居業態拓展領域實現鄭州市航空港區太格裏項目、鄭州市鄭東新區富士康新事業總部、安陽市湯陰江浙中央廣場、南陽機場項目、晉美太行旅遊度假區一期、申通物流園項目、南陽新野智慧能源產業園等非居業態，多業態的管理能力進一步彰顯。

截至2023年及2022年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
住宅	2,421	423,336	79	2,233	399,616	80
非住宅	1,014	111,455	21	907	96,834	20
總計	3,435	534,791	100	3,140	496,450	100

### 增值服務

2023年本集團圍繞資產運營、空間運營、零售服務、到家服務進行深度的業務調整和佈局，通過線上化的場景應用結合數字運營方式精準分析客戶需求，進行諸多業務模式的創新並已取得初步的成效。





## 管理層討論與分析

在房屋裝修業務上，成立居舒裝飾，圍繞生活家居、新居軟裝宅配、硬裝施工、老房換新服務和適老化改造，緊貼業主需求，打造「一站式泛家居綜合服務商」。到家服務借助鑫怡美好生活品牌，依託「小鑫商城」線上運營搭建，與居舒裝飾信息共用，打造專業、規範、高效的家政服務全產業鏈生態體系。零售服務聚焦業主生活服務，鏈接周邊資源，純水業務從優質水源選擇，到高質量水質生產，快捷物流配送，再到以社區智能水站為中心，實現最後一公里的送水上門，全程電子化一鍵搞定；小鑫集市圍繞居民的「衣食住行用」，聯動廠家／產地，去掉中間商，讓利於業主，實現服務經營雙效益。

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

增值業務	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入 <sup>(1)</sup>	17,090	15	17,167	16
空間資源管理 <sup>(2)</sup>	54,544	47	53,086	49
家居生活服務 <sup>(3)</sup>	44,218	38	37,292	35
總計	115,852	100	107,545	100

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們通過我們的小鑫優選移動應用程式銷售必需品及日用品，提供居家生活服務、定製服務(如地暖維護服務及電動汽車充電站應用及安裝服務)從而獲得溢利。

### 交付前及諮詢服務

依託本集團25年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。



交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早起及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供仲介及管理服務。

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度交付前及諮詢服務的收入明細：

交付前及諮詢服務	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	14,835	61	38,396	80
第三方	9,497	39	9,805	20
總計	24,332	100	48,201	100

### 物業工程服務

物業工程服務包含提供消防、智能化施工、園林綠化景觀施工、項目建設階段的智慧社區規劃施工和建設等服務以及圍繞存量項目開展的電梯加裝、外立面改造和其他更新改造工程施工及服務等。

2023年本集團工程施工業務整體收入同比提升118%。

物業工程服務	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	55,657	75	32,711	95
第三方	18,974	25	1,591	5
總計	74,631	100	34,302	100





## 展望

本集團致力於成為大物管產業元宇宙加持下的美好生活服務商，在業務發展過程中，我們將持續聚焦於大物管領域，以數據驅動運營，將科技與業務深度融合，通過數字孿生打造數字化賦能物業的新場景，圍繞管理服務、場景服務、場景科技三大發展曲線持續升級，持續優化自身發展特色，實現公司經營效率和業務規模的持續成長。

### 一、 管理服務

管理服務以規模發展為基礎，在物業服務領域，實現由住宅業態向非居業態、城市服務等服務維度延伸，並逐步實現由物業服務領域向商管服務、資產服務領域延伸，系統搭建大物管服務體系。

在基礎服務能力上，圍繞客戶真需求，夯實服務基礎，持續提升服務體驗，不斷強化服務口碑和品牌；同時不斷豐富服務的內涵和外延、完善多業態、多領域服務標準，強化精細化管理與服務能力，提升運營和管理效率。在規模拓展能力上，優化拓展模型，強化拓展隊伍，在現有全委拓展模式的基礎上創新多樣化合作模式，由增量向存量、由住宅向非居延伸，在開發商合作的基礎上向政府城市改造、國企存量業務、企事業單位公建、園區合作領域延伸，拓展合作管道，構建拓展的多輪驅動模式。

### 二、 場景服務

場景服務逐步構建社區服務生態，圍繞社區生活服務場景做賦能，圍繞「資產+空間+人」三大維度做社區垂直服務領域深度佈局，由傳統的業務驅動向數據驅動轉換，在生活服務方面，實現由「人找貨」到「貨找人」的轉變。

在資產運營管理方面，重點發力存量資產運營及去化能力，創新運營模式，整合內外部資源，實現資產持續溢價和變現。





在空間運營方面，通過數字化技術賦能，加大空間資源整合利用的效率，並在傳統空間運營模式的基礎上持續實現經營模式的創新，提高資源利用的效率。

在人的服務方面，圍繞業主全生命週期社區服務需求，面向不同客戶群體提供私域化定制服務，重點發力社區養老、家庭服務、生活服務、零售、餐飲、充電等領域，構建社區服務生態。

### 三、 場景科技

由內部賦能向外部賦能延伸，探索科技+大物管新業務融合模式。在內部業務賦能的同時，快速打造產業賦能能力，由內部解決方案提供者向產業解決方案提供者角色轉換。

在傳統的降本提效的基礎上，重點著眼於具體社區場景，通過與科技的結合以及科技賦能等方式，對紛繁複雜的數據脫敏後，進行分析提煉洞察，從而發現新的需求和場景，並在科技賦能的幫助下滿足業主的多樣化需求，為基礎服務及社區生活服務賦能。

在內部業務賦能的同時，逐步形成自身特色產業化發展路徑，圍繞泛地產產品、社區產業元宇宙、物聯網設備、城市服務、產業服務等做深度業務佈局，在整合自身資源和能力同時，積極和細分領域頭部企業合作，共同拓展新的業務市場。



## 管理層討論與分析

## 財務回顧

## 收益

截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣749.6百萬元(2022年同期：約人民幣686.5百萬元)，較去年同期上升約9.2%。

本集團收入來自四個主要業務，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)物業工程服務：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收益 人民幣千元	百分比 %	收益 人民幣千元	百分比 %
物業管理服務	534,791	71.3	496,450	72.3
增值服務	115,852	15.5	107,545	15.7
交付前及諮詢服務	24,332	3.2	48,201	7.0
物業工程服務	74,631	10.0	34,302	5.0
總計	749,606	100.0	686,498	100.0

## 毛利及毛利率

下表載列於記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	156,118	29.2	148,667	29.9
增值服務	64,002	55.2	61,331	57.0
交付前及諮詢服務	4,915	20.2	17,569	36.4
物業工程服務	16,239	21.8	1,753	5.1
	241,274	32.2	229,320	33.4



年內，本集團毛利為人民幣241.3百萬元，較2022年的人民幣229.3百萬元提升5.2%。毛利率從2022年的約33.4%下降至32.2%。

物業管理服務的毛利率為29.2%，較2022年的29.9%下降0.7個百分點。物業管理服務之毛利率降低乃主要由於新增公建類物業管理服務業務毛利率相對較低影響。

增值服務的毛利率為55.2%，較2022年的57.0%下降約1.8個百分點，主要是由於家居生活服務推廣及人員成本投入增加。

交付前及諮詢服務的毛利率為20.2%，較2022年的36.4%下降約16.2個百分點，交付前及諮詢服務毛利率較低乃由於車位等資產協銷業務減少，該業務毛利率相對較高。

物業工程服務的毛利率約為21.8%，較2022年的約5.1%增加約16.7個百分點。物業工程服務之毛利率增加乃主要由於工程施工成本的有效控制。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣100.2百萬元，較2022年的人民幣69.9百萬元提升43.3%，佔收入13.4%（2022年佔收入10.2%）。該增加主要由於上市復牌費增加。

### 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣8.0百萬元，較去年人民幣27.8百萬元下降71.2%，該減少乃主要歸因於當期利息收入減少。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣40.8百萬元，較去年人民幣36.9百萬元增加3.9百萬元。年內所得稅增加乃主要歸因於當期確認的遞延所得稅資產減少。

### 利潤

年內，本集團年內淨利潤為人民幣28.4百萬元，主要由於與關聯方相關的金融資產及合約資產減值撥備計提減少。





## 管理層討論與分析

年內，本公司股東應佔溢利為人民幣28.1百萬元，較去年虧損人民幣334.3百萬元增加362.2百萬元。每股基本盈利為人民幣4.96分。

### 流動資產、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2023年12月31日止，流動資產達到人民幣945.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣901.2百萬元增長4.9%。

截至2023年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣541.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣513.3百萬元增加了人民幣28.4百萬元，提升5.5%，主要是由於金融及合約資產減值計提下降。

### 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣10.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣8.7百萬元提升16.1%，主要由於本年本集團為拓展規模而添購新的辦公設備、機器設備等所致。

### 其他無形資產

截至2023年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣3.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣3.3百萬元同比减少9.1%。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控伺服器開票系統；(iv)帆軟報表軟體；及(v)費用管理系統。

### 貿易應收款項

截至2023年12月31日止，貿易應收款項達人民幣228.6百萬元，較2022年12月31日人民幣198.6百萬元增長15.1%。主要是由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長，以及若干第三方及關聯方結算款項較慢。

### 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付款項；(ii)支付關聯方款項；(iii)按金；及(iv)其他應收款項。於2023年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣422.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣456.9百萬元減少約人民幣34.5百萬元，相關減少乃主要由於減值撥備計提增加。







### 貿易應付款項

截至2023年12月31日止，貿易應付款項達人民幣106.7百萬元，較2022年12月31日人民幣112.5百萬元減少5.2%。相關減少乃主要由於本期暫未支付貨款減少所致。

### 其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2023年12月31日，本集團的其他應付款項及應計費用(不包括合約負債)約人民幣214.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣212.8百萬元提升約0.8%，相關增加乃主要歸因於年內於業務增加。

### 合約負債

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2023年12月31日，我們的合約負債約為人民幣106.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣109.4百萬元下降2.7%，主要由於本年度本集團的年末重點提升業主服務品質，物業費預存活動放緩。

### 借款

截至2023年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

### 資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2023年12月31日，資本負債比率為零。

### 資產抵押

於2023年12月31日，概無本集團資產作抵押。

### 重大收購

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購事項。

### 重大出售

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大出售事項。

### 重大投資

截至2023年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。





## 管理層討論與分析

### 或然負債

截至2023年12月31日，本集團無重大或然負債。

### 外匯風險

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

### 僱傭及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團聘有1,741名員工（於2022年12月31日：約1,543名員工）。本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水準釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。此外，本公司於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權計劃，讓董事向本集團人僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。於本年度並無授予相關的購股權。

## 審計保留意見的詳情及本公司的答覆

### 審計保留意見的詳情

誠如日期為2024年3月12日的獨立核數師報告（內容有關本集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關披露（統稱「**相關2022年報表**」））中所述，核數師無法就於2021年12月31日的財務擔保及銀行結餘的虧損撥備，以及截至該日止年度的本集團綜合財務報表附註的相關披露取得充分且適當的審計憑證。對本集團於2021年12月31日及2022年1月1日的綜合財務狀況表進行任何必要的調整，都會對相關2022年報表產生相應的影響（「**2022年保留意見**」）。

核數師對截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表（「**相關2023年報表**」）的意見亦非無保留，是由於該事宜對截至2023年12月31日止年度數字的可比性可能產生影響（「**保留意見**」），核數師並無就相關2023年報表發表意見。





### 審核保留意見對本集團財務狀況之實際或潛在影響

保留意見本身不會對相關2023年報表有任何實際影響。誠如獨立核數師報告所載，除2022年保留意見所述的事宜可能對相應比較數字構成影響之外，相關2023年報表已按國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，並已根據香港《公司條例》的披露規定公平地反映本集團於2023年12月31日的財務狀況與截至2023年12月31日止年度的財務表現及現金流量。

### 管理層之立場

管理層明白，將2022年保留意見中的事項結轉至相關2023年報表的比較數字，乃為一項技術要求。

管理層認為2022年保留意見中所提述的事宜於2022年12月31日已得到解決，所執行的措施披露於相關2023年報表附註2.1。管理層有信心保證今後經營的合規性，確保財報及年報今後的合規和無保留意見出具。

### 審核委員會意見

本公司審核委員會（「審核委員會」）已審查並認同管理層關於處理上述保留意見的行動計劃的立場。審核委員會亦與管理層及核數師進行討論，了解出具保留意見的原因以及董事會及核數師的觀點。審核委員會認同管理層對保留意見的立場和觀點，認同本集團於截至2023年12月31日止年度已經解決之前的問題，對未來管理層合規、規範運營充滿信心，並同意管理層將實施的行動。

### 解決審核保留意見的建議計劃

在未來業務發展的過程中，本公司將會以合規為基礎，按合規、公開、透明的方式處理關聯方交易。本公司在德勤諮詢（香港）有限公司的指導下，已經對內控管理體系進行了全面強化，並將會持續加強自身運作的獨立性和加大內控管理要求，確保業務獨立、經營獨立、發展合規。本公司有信心於截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表獲審核時取消保留意見。

### 上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主機板上市（「上市」）。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元（「上市所得款項淨額」）。



## 管理層討論與分析

直至2022年6月23日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，而約人民幣117.9百萬元仍未動用（「未動用上市所得款項淨額」）。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項淨額之用途	上市所得款項淨額之擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起		自2022年		未動用上市所得款項淨額的預期使用時間表
		至2021年 12月31日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	1月1日起至 2022年 6月23日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2022年 6月23日之 未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	
擴展物業管理服務、 尋求戰略收購及投資機會	118.3	22.2	96.1	0.8	95.3	預期於2023年9月 30日或之前悉數 動用
拓展增值服務業務線 所提供的服務類型	29.6	22.8	6.8	2.0	4.8	預期於2023年9月 30日或之前悉數 動用
升級及發展自有資訊 技術及智慧系統	29.6	6.6	23	5.2	17.8	預期於2023年9月 30日或之前悉數 動用
營運資金需求及其他一般 企業目的提供資金	19.7	19.7	-	-	-	
總計	197.2	71.3	125.9	8.0	117.9	

## 附註：

- 約人民幣8.2百萬元及約人民幣14.8百萬元已分別用於支付(i)物業管理服務規模發展、市場推廣費用及(ii)重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司全資收購。誠如招股章程(定義見下文)所披露，本集團擬透過戰略收購或投資擁有區域性業務經營規模的優質物業管理服務提供者積極擴展本集團的物業管理服務。2022年以來，本集團仍在謹慎物色值得收購或投資之合適物業管理服務供應商，以為本公司及股東帶來最大回報。



2. 約人民幣24.8百萬元用於經營現場軟硬體、空間裝修、智慧化經營設備的投入、新業務培育、推廣、產品及業務孵化的投入等等，本集團仍在物色增值服務業務提供商及分包商以擴展本集團可提供的增值服務類型，並已就增值服務業務線市場及意向合作方進行反復調研和討論。
3. 約人民幣11.8百萬元已用於硬體端(即伺服器、即時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成數字化發展整體規劃，2022年是本集團數字化升級的關鍵一年。本集團將完成內部ERP升級、HER建設、業財一體化的全面貫通等核心系統建設，資料中台、物聯平台將全面建設完成，進一步提升公司內部運營和管理效率及核心競爭力。
4. 約人民幣19.7百萬元已獲悉數動用以支付本集團僱員之工資與薪金。

### 2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「2020年配售公告」)。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本證券有限公司(「2020年配售代理」)訂立了配售協議(「配售協議」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「2020年承配人」)根據配售協定所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共50,000,000股普通股(「2020年配售事項」)。2020年配售事項下的配售股份的最高面值總額為500港元。配售股份的市價為於2020年7月3日(即配售協議日期)聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大本公司的股東群，並符合本公司及股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協定促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。



## 管理層討論與分析

2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元(「2020年配售事項所得款項淨額」)。直至2022年6月23日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

	2020年 配售事項 款項淨額之 擬定用途 之金額 人民幣百萬元	自上市日期起 至2021年 12月31日止 期間實際 動用之2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 未動用2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	自2022年 1月1日起至 2022年 6月23日止 期間實際 動用之2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2022年 6月23日之 未動用2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	未動用2020年配售 事項所得款項 淨額的預期使用 時間表
業務發展，主要關於(a) 多元化提供予客戶的 服務種類及(b)升級及 發展本集團的智慧系統	69.0	-	69.0	-	69.0	預期於2024年6月 30日或之前悉數 動用
與本集團主要業務有關的 業務或目標的策略投資	34.5	-	34.5	-	34.5	預期於2024年6月 30日或之前悉數 動用
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-	
總計	115.0	11.5	103.5	-	103.5	



### 認購事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「**賣方**」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司普通股(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予2021年承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為本公司主要股東。





## 管理層討論與分析

認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「認購事項所得款項淨額」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「未動用認購事項所得款項淨額」)。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

認購事項所得款項 淨額之用途	認購事項 所得款項 淨額擬定 動用之金額 人民幣百萬元	直至2021年	直至2021年	自2022年	直至2022年
		12月31日 實際動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	12月31日 尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	2022年 1月1日至 2022年 6月23日 期間實際動用 之認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	6月23日 尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元
約75%用作與物業管理服務有關的業務或 目標的策略投資	23.4	-	23.4	-	23.4
約25%用作本集團一般營運資金	7.8	7.8	-	-	-
總計	31.2	7.8	23.4	-	23.4

### 所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用上市所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額之用途，合共達約人民幣244.8百萬元（「尚未動用所得款項總額」）（「尚未動用所得款項總額之經修訂用途」）。直至2023年12月31日，本集團根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途已動用尚未動用所得款項總額用途當中約人民幣75.3百萬元。直至2023年12月31日，根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途，尚未動用所得款項總額用途之詳情如下：

	尚未動用 所得款項總額	於2022年		自2023年		尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日	12月31日	12月31日止 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額	12月31日止 尚未動用之 所得款項總額	
尚未動用所得款項總額的 經修訂用途	分配百分比 %	已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購， 以及進一步發展戰略聯盟及 擴大本集團物業管理、增值服務 及物業工程業務規模，其中包括 收購或投資從事物業管理、 增值服務或物業工程相關業務 的公司，或與該等公司合資 合作，以及與業務合作夥伴 共同投資相關產業基金	30	73.4	73.4	-	73.4	2024年9月30日





管理層討論與分析

	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	於2022年	於2022年	自2023年	直至2023年	尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日止 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	12月31日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	
進一步開拓本集團的增值服務， 其中包括開拓社區、商辦、 城市管理等服務場景相關及 資產相關的增值產品及服務， 升級軟件、硬體以及開拓智慧 社區及商業設施運營服務， 以及開拓寫字樓、產業園等 商業運營相關增值服務	20	49.0	46.5	5.0	41.5	2024年9月30日





	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	於2022年	於2022年	自2023年	直至2023年	尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日止 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	12月31日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	
升級本集團的數字化及智慧化 管理系統，其中包括購買、 升級及研發軟件、硬體和相關 服務以搭建智慧終端設備及 物聯網平台，構建及開發資訊 共用平台及數據庫、招聘及 培養專業及技術人員以及資訊 管理團隊、投資從事技術產業 相關業務的公司、以及開展與 本集團業務相關的創新應用 研發等	30	73.4	70.2	15.6	54.6	2024年9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	-	-	-	
總計	100.0	244.8	190.1	20.6	169.5	

於2023年12月31日，尚未動用所得款項總額未動用部分存放於中國持牌銀行。董事並不知悉亦不預期自尚未動用所得款項總額之經修訂用途之所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估尚未動用所得款項總額未動用部分擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。



## 董事及高級管理層

### 執行董事

**申元慶先生**(「申先生」)，59歲，於2022年4月13日獲委任為獨立非執行董事，並於2022年8月29日獲委任為董事會副主席及本公司授權代表。彼於2022年9月19日獲調任為本公司執行董事、辭任本公司審核委員會成員、由董事會副主席獲調任為董事會主席，以及獲委任為本公司行政總裁。申先生亦為本公司薪酬委員會成員及提名委員會主席。

自2020年5月至2022年9月，申先生擔任世紀互聯集團(一間於納斯達克上市的公司，股票代碼X:VNET)之行政總裁及互聯科技集團(世紀互聯集團之全資附屬公司)之執行董事長。自2018年5月至2022年9月，申先生擔任鑫苑地產控股有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：XIN)之獨立非執行董事。自2018年1月至2020年1月及自2016年1月至2021年7月，申先生亦分別擔任金蝶國際軟件集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：0268)及浙大網新科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600797)之獨立董事。自2017年9月至2020年1月，申先生擔任京東雲(中國最大的線上零售商京東旗下的雲事業部)之總裁。自2012年9月至2018年3月，申先生擔任浪潮國際有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：596)之非執行董事。在此之前，申先生曾於微軟公司擔任多個高級職務。

申先生於加利福尼亞大學獲得計算機科學碩士學位。申先生擁有5年中國互聯網公司及23年跨國公司工作經驗。

**馮波先生**(「馮先生」)，45歲，於2022年8月29日獲委任為執行董事。

馮先生於企業管治、房地產行業及科技行業具有豐富經驗。彼自2000年7月至2006年12月擔任武漢廣場管理有限公司物業管理部助理工程師。彼自2006年12月至2008年8月先後擔任河南鑫苑物業管理服務有限公司總經理助理及行政人事部經理。馮先生自2008年8月至2015年10月先後擔任鑫苑地產控股有限公司人力資源中心行政



經理、董事長秘書、秘書辦主任及董事會辦公室主任。彼自2015年10月至2017年11月擔任北京愛接力科技發展有限公司人力副總裁。彼自2017年11月至2022年5月先後擔任鑫苑地產控股有限公司董事會辦公室主任、董事長助理及鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」)副總裁。馮先生自2022年5月至今擔任本公司副總裁。

馮先生自華中科技大學獲取機械工程自動化學士學位及工商管理碩士學位。

**王勇先生**(「**王先生**」)，46歲，於2022年10月21日獲委任為執行董事及首席財務官。

王先生具備19年財務管理、產品研發管理、投資併購、股權融資及上市經驗，擅於向資本市場傳遞平台及生態價值。

王先生擁有美國西北大學凱洛格商學院的工商管理碩士學位，及北京郵電大學資訊工程學院碩士學位。

王先生自2021年10月至2022年10月，在世紀互聯集團(一間於納斯達克上市的公司，股票代碼：VNET)旗下之全資附屬公司互聯科技集團擔任首席財務官，負責全盤財務工作、融資及分拆上市工作。自2021年5月至10月，王先生在國美在線(國美零售控股有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：0493)營運的線上電商平台)擔任首席財務官，負責財務管理及融資上市工作。於2019至2021年，王先生在CDP Group(一家人力科技SaaS及服務公司)擔任首席財務官，負責財務管理，股權融資及美股上市工作。自2017年9月至2019年2月，王先生曾在尚德機構(一間於紐約證券交易所上市的公司，股票代碼：STG)(一家成人學歷線上教育機構)擔任戰略副總裁，負責資本市場及上市工作。自2010年至2017年，王先生分別在摩根士丹利、德意志銀行及摩根大通的香港公司從事企業金融及資產管理工作。自2003年至2008年，王先生在英特爾中國軟體研發事業群，擔任研發工程師及研發組主管。





## 董事及高級管理層

### 非執行董事

田文智先生(「田先生」)，53歲，於2022年10月21日獲委任為非執行董事。

田先生具備超過20年大型企業的高級管理職位經驗。田先生曾於多家跨國管理諮詢公司工作，從事企業戰略及組織人才諮詢，具有超過14年的管理諮詢經驗。田先生亦具備豐富的上市公司治理經驗，曾任職多家上市公司的外部董事，擔任薪酬績效委員及提名委員會職位。

田先生於1995年獲得青島大學會計系管理學學士學位，並分別於1998年及2020年獲得清華大學經濟管理學院管理工程專業工商管理碩士學位，及清華五道口金融學院金融高級管理人員工商管理碩士學位。田先生為資深英國特許公共會計師及美國項目管理協會項目管理專業人員。

田先生自2016年6月至今擔任鑫苑地產控股有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：XIN)及鑫苑(中國)集團之歷任外控股公司總裁、執行董事(亦為薪酬績效委員及提名委員)及外部董事(亦為績效薪酬委員)。田先生目前擔任鑫苑集團董事會專職顧問。自2014年2月至2016年5月，田先生曾任光輝國際(美國)之全球高級合夥人，中國企業戰略與領導力諮詢業務負責人。自2008年3月至2014年2月，田先生曾任怡安諮詢集團(美國)之中國區副總裁及華北區總經理。自2006年8月至2008年3月，田先生曾任埃森哲諮詢公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：ACN)之組織人才變革諮詢高級總監。自2003年3月至2006年8月，田先生曾任翰威特諮詢公司(現更名為怡安翰威特諮詢公司)(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：HEW)之華北區業務發展總監及首席顧問。自1997年12月至2003年3月，田先生曾任美國朗訊科技公司一貝爾實驗室之產品經理／產品總監。





## 獨立非執行董事

**藍燁先生**(「藍先生」)，54歲，於2022年10月21日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及提名委員會成員。

藍先生擁有29年大型企業管理工作經驗，並持有清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。藍先生自2019年6月至今擔任聯想集團有限公司(「**聯想集團**」，一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：992)高級副總裁、數據智能業務集團總裁，領導及管理數據智能業務，該業務立足於中國工業數字化轉型，支撐聯想集團行業智能戰略方向的重點業務，包括面向工業互聯網的企業級自研軟件平台和滿足工業應用集成與開發需求的定制化服務。

自2011年11月至2019年6月，藍先生曾任職京東集團股份有限公司(「**京東**」，一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：9618；並於納斯達克上市的公司，股份代號：JD)執行副總裁，並曾先後擔任京東集團首席營銷官、首席公共事務官，負責集團全部採購與銷售工作，以及營銷系統的運營管理。自2009年至2011年，藍先生曾任方正科技有限公司總裁兼行政總裁，負責公司全面經營管理工作。自1993年至2008年，藍先生曾任聯想集團副總裁，全面負責中國區銷售業務。

**李軼梵先生**(「李先生」)，56歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會成員。

李先生為方達控股公司(股份代號：1521)及雲頂新耀有限公司(股份代號：1952)之獨立非執行董事(該等公司於香港聯合交易所有限公司上市)。李先生亦為趣店集團(股份代號：QD)及尚德機構(股份代號：STG)的獨立董事(該兩間公司於紐約證券交易所上市)，以及36氦控股公司(股份代號：KRKR)(一間於納斯達克上市的公司)之獨立董事。李先生自2017年2月23日起獲委任為鑫苑地產控股(股份代號：XIN)(一間於紐約證券交易所上市的公司)的獨立董事。彼自2021年4月起擔任華人運通集團公司的首席財務官。李先生先後於2021年5月13





## 董事及高級管理層

日及2021年9月15日辭任上海證券交易所上市公司黑龍江國中水務股份有限公司(股份代號：600187)及上海國際港務(集團)股份有限公司(股份代號：600018)之董事。彼於2021年4月16日辭任浙江天鐵實業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：300587))之獨立董事，並於2021年7月20日辭任眾安在線財產保險股份有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司(股份代號：6060))之獨立非執行董事。於2014年10月至2021年4月期間，李先生兼任浙江吉利控股集團有限公司董事及副總裁。

李先生於1989年7月獲得中國復旦大學世界經濟經濟學學士學位。於1994年5月獲得美國達拉斯德州大學管理和行政科學理學碩士學位及於2000年6月獲得美國芝加哥大學工商管理碩士學位。

李先生於1995年4月於The State of Texas State Board of Public Accountancy註冊為執業會計師，並於1995年9月及2015年1月分別獲准成為美國註冊會計師公會的會員及註冊為美國註冊會計師公會的全球特許管理會計師。

**凌晨凱先生**(「**凌先生**」)，47歲，於2022年10月21日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席，以及提名委員會成員。

凌先生擁有超過20年廣泛工作經驗。彼於1998年6月於上海理工大學獲得系統工程學士學位，及於2000年6月於同濟大學獲得信息管理系統碩士學位。凌先生亦於2008年6月於達特茅斯大學塔克商學院獲得工商管理碩士學位，並榮獲塔克商學院獎學金。

凌先生自2021年至今擔任太盟亞洲資本之董事總經理。凌先生曾於京東出任多個職位，於2016年至2021年期間出任集團副總裁；於2019年至2021年期間出任零售子集團戰略和投資負責人及零售子集團行政總裁特別助理／綜合管理部(含公共事務)負責人；於2019年亦為零售解決方案總經理；於2016年至2019年期間亦為集團戰略和投資負責人；於2018年至2019年期間為國際業務負責人。



於2020年至2021年，凌先生曾為北京易車互聯信息技術有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股票代碼：BITA)之董事。於2017年至2021年，凌先生曾為易鑫集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：2858)之非執行董事。凌先生於2008年至2016年期間先後於貝恩公司(貝恩諮詢)出任多個職位，而最後出任的職位是全球副董事，專著領域包含戰略、營運提升、數字化轉型及私募股權投後管理。於2002年至2006年，凌先生曾任職於上海粼波信息技術有限公司聯合創始人及總經理，主要設計業務模式並制定發展戰略。於2000年至2002年，凌先生為微軟公司工程師，為微軟北美桌面用戶提供技術支持，也為微軟亞洲服務器用戶提供技術諮詢。

**趙霞女士(「趙女士」)**，43歲，於2024年4月8日獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。

趙女士持有(i)西北政法學院法學學士學位；(ii)武漢大學法學(民商法)碩士學位；(iii)香港大學普通法碩士學位；及(iv)中國人民大學法學博士學位。趙女士曾於2016年9月至2020年3月擔任中華人民共和國(「中國」)最高法院中國應用法學研究所博士後及助理研究員，並於2002年7月至2019年6月擔任深圳市中級人民法院四級高級法官。自2020年3月，彼亦擔任中國政法大學副教授兼碩士生導師。

## 高級管理層

**王彥濤先生(「王彥濤先生」)**，44歲，為鑫苑科技副總裁，負責本集團物業管理板塊業務發展。王彥濤先生於2003年2月作為客服專員加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技之業務總監，且彼自2016年6月起獲委任為鑫苑科技的副總裁，2023年4月起獲委任為鑫苑科技物管事業部總裁。

王彥濤先生於2003年7月取得中國河南商業高等專科學校物業管理文憑及於2015年12月取得中國鄭州大學的工商管理碩士學位。



## 董事及高級管理層

**湯宇操先生**(「**湯先生**」)，44歲，為鑫苑科技多經事業部總裁，負責本集團多經業務管理，過往長期從事戰略、投資併購業務，先後擔任互聯科技人事及投資負責人、京東雲集團雲與AI事業部戰略投資負責人、星河互聯集團併購投資部總經理，銳思銳拓諮詢董事合夥人，湯宇操先生自2022年9月委任鑫苑科技副總裁，2023年4月委任鑫苑服務多經事業部總裁。

湯宇操先生於2007年取得清華大學水利水電工程本科文憑，於2009年取得美國德州大學奧斯汀分校碩士學位。

**武心民先生**(「**武先生**」)，46歲，為鑫苑科技投發管理中心副總裁，負責本集團物業投拓業務管理，曾先後任職龍湖智慧服務物業工程專家，旭輝永升服務集團戰略合作部總經理，萬達地產集團物業運營管理部總經理，中梁控股集團物業集團公司聯盟執行總裁，雨潤集團物業集團董事長，國銳集團澳西物業總經理。武心民先生自2023年10月委任鑫苑科技投發管理中心副總裁。

武心民先生於2000年7月取得北京興華大學暖通工程本科文憑，於2012年3月取得北京化工大學自動化本科文憑，於2021年取得法國IPAG高等商學院EMBA文憑。

**劉哲先生**(「**劉先生**」)，39歲，為鑫苑科技組織體系總經理，負責本集團人力行政管理，長期專業從事人力資源管理工作，先後就職於萬達集團商業總部、美國鄧白氏中國合資機構、海信集團，於2014年加入鑫苑，於2022年1月獲委任鑫苑集團科技人力行政總監，於2022年8月獲委任鑫苑科技鑫智享北京公司人力行政總監，於2023年4月委任鑫苑科技組織體系總經理。

劉哲先生於2008年取得中國青年政治學院本科文憑。



**張蓉女士**(「張女士」)，53歲，為鑫苑科技的運營總經理，彼負責監督業務營運及績效考核。張女士於2006年8月作為鑫苑科技的質控主任加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技的行政總監，且彼自2017年4月起獲委任為鑫苑科技的營運總經理。

自1991年9月至2002年8月，張女士擔任信陽港口運輸機械廠辦公室經理。自2002年8月至2006年8月，彼擔任鄭州新世紀物業服務有限公司的管理代表兼項目經理。

張女士於1991年6月取得中國鄭州大學的圖書館學大學學歷及於2001年6月取得中國第二炮兵指揮學院法學學士學位。彼自2001年4月起於信陽市人民政府註冊為檔案專處成員及自2010年10月起於鄭州市人力資源和社會保障局註冊為房地產經理人。此外，彼於1999年6月於中國完成河南財經學院的國有或中型企業管理人員工商管理培訓。彼自2012年12月起於中國人力資源和社會保障部註冊為一級企業人力資源管理師。

**黃金甫先生**(「黃先生」)，44歲，為鑫苑科技董辦規劃中心總經理，負責公司董辦及戰略規劃業務，先後任職於東北製藥總廠、鑫苑物業、魯商服務、恒大物業，於2012年加入鑫苑科技，彼於2015年4月獲委任為鑫苑科技的運營總監，後歷任信息總監、戰略總監、董辦主任，且彼自2023年4月起獲委任為鑫苑科技的董辦規劃中心總經理。

黃金甫先生於2003年取得哈爾濱理工大學經濟學本科文憑。



## 企業管治報告

本公司致力實現高水平的企業管治。本公司董事(「**董事**」)認為，良好及合理的企業管治常規對本集團持續增長以及保障及提升股東權益至關重要。

### 企業管治常規

本公司已採納香港聯合交易所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其企業管治之守則。於2023年全年內，本公司已遵守企業管治守則第2部所載的所有守則條文，惟下文所列除外：

根據企業管治守則的守則條文第D.3.3(e)(i)條，審核委員會成員應與董事會及高級管理層保持聯繫，且審核委員會必須至少每年跟本公司核數師舉行兩次會議。於截至2023年12月31日止年度，由於延遲刊發截至2022年12月31日止年度的年度業績以及截至2023年6月30日止六個月的中期業績，審核委員會並無舉行任何會議。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管偏離企業管治守則有關守則條文，但董事會認為申元慶先生熟知本公司業務營運，本公司董事會主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行、促進其營運效率及提升本公司整體戰略規劃之效率。在董事會的監督下，它確保董事會具備適當之權力制衡架構並提供足夠制約以保障本公司及其股東之利益。

### 董事會

#### 職責

本公司董事會(「**董事會**」)負責整體領導本集團、監督本集團的策略決定及監察業務和表現。董事會已將本集團的日常管理和營運的權力及責任轉授本集團的高級管理層。為監督本公司事務的具體方面，董事會已成立三個董事會委員會，包括提名委員會(「**提名委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及審核委員會(「**審核委員會**」)(統稱「**董事會委員會**」)。董事會已將各自職權範圍所載的職責轉授董事會委員會。



本公司支持將主席與行政總裁之職責分開，以確保權力得以制衡並保持意見判斷平衡。董事會主席負責領導董事會，提供有關發展的重要策略性意見，並監察本公司制定本集團企業管治的規管計劃。行政總裁則負責領導本公司高級管理層，提供策略方向，設定業務目標，監督日常管理以及本集團的業務運作和發展。

所有董事須確保其履行職務時時刻刻真誠行事、遵守適用法例及規例、符合本公司及其股東利益。

### 董事會成員組成

於本年報日期，董事會由八位董事組成，包括三位執行董事、一位非執行董事及四位獨立非執行董事，詳列如下：

#### 執行董事：

申元慶先生(主席)  
馮波先生  
王勇先生

#### 非執行董事：

田文智先生

#### 獨立非執行董事：

藍燁先生  
李軼梵先生  
凌晨凱先生  
趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)

所有董事均於其專長領域表現傑出，並展出高水平的個人及專業道德和誠信。董事的履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。





本公司已遵守上市規則第3.10A條有關所委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

各獨立非執行董事已確認彼根據上市規則第3.13條的獨立性，且本公司認為彼等各自在本集團仍維持其獨立性。

趙霞女士於2024年4月8日獲委任為獨立非執行董事，彼已於2024年4月8日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並已確認彼明白彼身為本公司董事肩負的職責。

所有董事與任何其他董事並無任何個人關係(包括財務、商業、家庭或其他重大／相關關係)。

就企業管治守則條文規定董事向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，以及其名稱及涉及的時間而言，董事已同意會及時向本公司披露其承擔。

### 入職培訓及持續專業進修

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資訊，以確保彼妥善了解本公司的營運和業務以及彼根據相關職位、法例、規則及規例的責任。

董事應參與適當的持續專業進修計劃，以對彼等的知識和技能溫故知新。本公司會適時為董事安排內部舉行的簡報會，並向董事提供相關議題的閱讀資料。本公司鼓勵所有董事參與相關培訓課程，費用由本公司承擔。

本公司亦安排定期講座，不時為董事提供上市規則及其他相關法定及監管規定的最新發展及變動的最新消息。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的最新消息，以使董事會整體及各董事能履行職務。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條，董事須適當參與持續專業發展，以增進並更新其知識及技能，旨在確保各董事在知情情況下對董事會作出切合需要的貢獻。



下述為截至2023年12月31日止年度，董事就有關董事職務及責任、最新規管資料及本集團之業務、財務及營運事項的持續專業發展計劃的參與記錄。

	參加研討會／ 會議／ 論壇	閱讀資料
<b>執行董事</b>		
申元慶先生	✓	✓
馮波先生	✓	✓
王勇先生	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
田文智先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
藍燁先生	✓	✓
李軼梵先生	✓	✓
凌晨凱先生	✓	✓

### 委任及重選董事

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止（惟須遵守合約之終止條款），並須按照本公司組織章程大綱及細則（「組織章程大綱及細則」）於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，除非任何一方向另一方事先發出三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。







概無董事具有本公司不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止之服務合約。

根據組織章程大綱及細則的條文，每位董事(包括有特定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至其獲委任後本公司下一屆股東週年大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。

任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)的程序及過程載於組織章程大綱及細則。提名委員會負責檢討董事會的組成及監察任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)。

### 董事會會議

本公司已採納定期舉行董事會會議的慣例，每年至少舉行四次，並約於每一季舉行一次。為使所有董事能出席定期會議，並提呈事項納入議程，所有定期董事會會議均會發出不少於14日的通知。

就其他董事會及董事會委員會會議，一般會發出合理的通知期。議程及隨附董事會文件會於舉行會議前七日(惟無論如何不少於三日)寄送至董事或委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱文件及為會議做足準備。如董事或委員會成員未克出席會議，彼等將獲告知將予討論的事宜，並可於舉行會議前向主席提出意見。

董事會會議及董事會委員會會議的記錄將充分詳細記錄董事會及委員會考慮的事宜以及所達致決定，包括董事提出的任何問題。每場董事會會議及董事會委員會會議的記錄草稿將於舉行會議日期後合理時間內送交董事批閱。





## 確保獲得獨立觀點及投入的機制

董事會定期審查各項機制的執行情況及有效性，以確保董事會能夠獲得獨立觀點及投入。經計及以下渠道後，董事會認為本公司已設立的機制仍然有效，能夠確保董事會擁有強大的獨立元素：

- 擁有足夠數量的獨立非執行董事(三名)，其人數至少佔董事會人數的三分之一，而全體獨立非執行董事都繼續為本公司投放足夠的時間；
- 獨立非執行董事與其他董事會成員享有平等地位；
- 全體獨立非執行董事透過定期會議發表觀點和意見；
- 主席與全體獨立非執行董事在其他董事缺席的情況下舉行年度會議，以為主席提供一個有效平台，就與本集團有關的各項議題聽取獨立觀點；
- 應董事要求，在會議室外與管理層及包括主席在內的其他董事會成員進行交流；及
- 當獨立非執行董事提出合理要求時，會向彼等提供獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。

## 證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄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」)內載列的規定準則。經向所有董事作出具體查詢，所有董事已確認，於截至2023年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。





## 董事會授權

董事會就本公司所有重大事項(包括批准及監察所有政策事項、整體策略及預算案、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事項)保留決定權。董事於履行職務時可動用資源尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司鼓勵董事獨立諮詢本公司的高級管理層。

本集團的日常管理、行政及運作已轉授本集團高級管理層。所轉授的職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須獲取董事會同意。

## 企業管治職能

董事會亦負責本公司的企業管治職能，以履行以下企業管治職務：

- (a) 制定及檢討本公司關於企業管治的政策及常規；
- (b) 檢討及監察本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業進修；
- (c) 檢討及監察本公司關於遵守法定及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、審查及監察適用於本公司僱員和董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則及於本公司的企業管治報告作出的披露。

## 董事及高級管理層的薪酬

本公司已訂立正式和透明的程序，以制定有關本集團董事及高級管理層薪酬的政策。有關各董事截至2023年12月31日止年度的薪酬的詳情載於本年報的綜合財務報表附註9。





董事和高級管理層的履歷披露於本年報「董事及高級管理層」一節。截至2023年12月31日止年度支付高級管理層(不包括董事)的薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	僱員人數
零至1,000,000港元	3

### 董事責任保險

本公司已安排適當保險，保障針對董事的法律行動。

### 董事會委員會

#### 提名委員會

提名委員會於2019年9月16日成立，提名委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站。

提名委員會由申元慶先生(執行董事)、藍燁先生(獨立非執行董事)及凌晨凱先生(獨立非執行董事)三名成員組成。申元慶先生為提名委員會主席。

提名委員會將針對如誠信、經驗、技能及投入時間和精力履行職務及職責的能力等標準評核候選人或現任董事。提名委員會的建議將於其後提交董事會作決定。

提名委員會的主要職務包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成；
- 制定及維持董事會成員的提名政策；
- 制定及維持有關董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)；





- 審閱本公司董事會成員多元化政策；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 向董事會提呈下列事項的建議：(i)作為董事會成員所應有的角色、責任、能力、技術、知識、經驗及多元化觀點；(ii)委聘非執行董事的政策；(iii)審核委員會、薪酬委員會及本公司其他董事會委員會的組成；(iv)董事會的架構、人數及組成擬作出的變動；(v)具備合適資格擔任董事的人士；(vi)挑選被提名人士出任董事；(vii)輪值退任董事的重新委任；(viii)在任多於九年的獨立非執行董事的去留問題；(ix)董事委任或重新委任；(x)董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃；及(xi)有關董事會成員多元化的政策以及落實該政策的可計量目標。

於截至2023年12月31日止年度，提名委員會並無舉行任何會議。提名委員會成員透過電郵及其他電子方式履行上述職務。

於截至2023年12月31日止年度，為符合上市規則第13.92條的多元化規定，提名委員會已採取積極措施去物色符合相關要求(包括但不限於為董事會帶來新觀點、擁有金融、審計、會計或法律方面的專業知識及工作經驗，並能夠促進董事會的多樣性)的合適人選。

#### 提名董事政策

本公司遵照正式、經審慎考慮並具透明度的程序委任新董事，以使董事會具備適當所需技能、經驗及多樣化觀點，以配合本公司策略重點及具體業務需要。本公司明白董事會成員多元化的重要性，故採納董事會成員多元化政策。

提名委員會定期檢討董事會架構、人數及組成，並向董事會作出建議，以配合本公司的企業策略。委任每名新董事乃董事會的集體決定，須遵照股東提名候選人參選本公司董事的程序及董事會成員多元化政策。董事會認為其組成人員的變動不會帶來不適當的干擾，並繼續保持執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。





### 董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列實現董事會成員多元化的方針，冀提升董事會表現質素。根據董事會成員多元化政策，本公司藉於遴選董事會成員候選人時考慮不同因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化和教育背景、種族及服務年期)尋求實現董事會成員多元化。

提名委員會負責審閱及監察董事會多元化政策的執行情況以確保董事會多元化政策的成效。

於本年報日期，董事會由八名董事組成，其中一名為女性。經參考本公司現況，董事會認為，董事會現時的組成為本公司提供技術與經驗方面的良好平衡及多元化，以符合本公司業務的要求，並使來自不同性別及背景人士的意見可被聽取及加以討論，故本公司已達致董事會成員多元化(包括性別多元化)。董事會的目標是保持目前董事會至少一名女性董事的狀況。董事會將持續審視其架構，確保可符合業務要求並支持本集團的發展。如情況繼續發展且董事會認為有需要增補或替換董事以達致性別多元化或符合業務要求及支持本集團發展，則本公司將參照董事會多元化政策所載的多元化觀點範圍，採用多種途徑物色合適的董事人選，包括但不限於來自本公司管理層、股東及顧問的推薦，或者內部晉升。

於2023年12月31日，本集團共有1,741名僱員，當中有841名女僱員及900名男僱員，分別佔工作團隊(包括高級管理層)的48.3%及51.7%。本集團的目標是隨時間進一步提高現有女性僱員比例。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於2019年9月16日成立，薪酬委員會經修訂書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及聯交所網站。

薪酬委員會由凌晨凱先生(獨立非執行董事)、申元慶先生(執行董事)及李軼梵先生(獨立非執行董事)三名成員組成。凌晨凱先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職務包括：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制訂薪酬政策，向董事會提出建議；





- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任釐定或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，此應包括非金錢利益、退休金、權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的任何賠償)；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任所須支付的賠償；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定彼之薪酬。

於截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會並無舉行任何會議。薪酬委員會成員透過電郵及其他電子方式履行上述職務。

於截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會履行了以下主要工作：

- 討論董事及高級行政人員薪酬的合理性；及
- 審閱薪政政策，以釐定是否有需要修訂政策。

### 審核委員會

審核委員會於2019年9月16日成立，審核委員會經修訂書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及聯交所網站。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即李軼梵先生、藍燁先生、凌晨凱先生(於2024年4月8日不再為成員)及趙霞女士(於2024年4月8日獲委任為成員)，當中李軼梵先生具有上市規則第3.10(2)條項下規定的適當會計及財務管理專長。李軼梵先生為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司外聘核數師的前任合夥人。





審核委員會的主要職務包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 監察本公司的財務報表以及年度報告、賬目及中期報告的完整性並審閱報表及報告所載有關財務申報判斷的重大意見；
- 在向董事會提交批准前審閱本公司的年度報告及賬目及中期報告；
- 與核數師討論中期評審及年度審核所遇上問題及作出的保留、及核數師認為應當討論的其他事項(管理層可能按情況而須避席此等討論)；
- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應外聘核數師於《審核情況說明函件》中提出的事宜；及
- 就上述事宜向董事會彙報。

於截至2023年12月31日止年度，審核委員會並無舉行任何會議。審核委員會成員透過電郵及其他電子方式履行上述職務。





於截至2023年12月31日止年度，審核委員會履行了以下主要工作：

本年度以審核委員會為核心組成之獨立調查委員會，繼續就德勤團隊對抵押事項開展獨立調查和內控審查及整改，並組織3次獨立調查委員會會議，對獨立調查的進度以及內控審查及整改的進度跟進，並全力推動公司內控管理系統的升級。

本公司各控股股東已向本公司提交有關彼等遵守於不競爭契據項下承諾的確認書。審核委員會已審閱確認書，並注意到於截至2023年12月31日止年度，本公司各控股股東均已遵守不競爭契據。審核委員會並不知悉可對企業管治措施的效能造成不利影響的任何重大問題。

### 董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄

各董事及本公司董事會委員會各成員於截至2023年12月31日止年度所舉行有關會議的出席記錄如下：

	實際出席記錄／董事有權出席會議次數				
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東大會
年內舉行會議次數	4	0	0	0	0
<b>執行董事</b>					
申元慶先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
馮波先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
王勇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>					
田文智先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
藍燁先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
李軼梵先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
凌晨凱先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用



## 董事就財務報表承擔的財務報告責任

董事知悉彼等須就編製截至2023年12月31日止年度之財務報表及確保按照法定規定及適用會計準則編製賬目承擔責任。

董事並不知悉有任何與事件或情況相關並可能對本集團持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。

本公司的核數師就其對本公司綜合財務報表承擔的報告責任的聲明載於本年報第97至106頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監控

本集團一直維持內部監控系統及內部審核功能，並由董事負責監察實行內部監控措施並檢討其效能。為管理本集團的業務和營運風險、確保運作順暢及避免過往違規事件重演，本集團已委聘獨立內部監控顧問協助本集團就本集團的內部監控系統進行檢討及提供改善建議，包括企業管治、企業風險評估、內部審核、合規諮詢及相關業務程序(包括收入、採購、開支及成本管理、固定資產管理、人力資源、財務管理及資訊科技)。審計委員會最少每年一次會在其會議上審閱獨立內部監控顧問及高級管理人員對風險管理及內部監控系統的審查結果及建議，並向董事會匯報審閱情況。

德勤諮詢(香港)有限公司(「德勤諮詢」)即獨立內部監控審查人，已參考本公司應遵守的上市規則，審查及驗證本公司的系統及監控。德勤於2022年1月1日至2023年3月31日期間完成對相關事宜的審查，包括於2023年10月進行的跟進審查，並於2023年8月15日出具其內部監控審查報告(「內部監控報告」)。在內部監控報告的背景下，尤其自完成內部監控報告後，本公司已採取強化及補救措施，以處理內部監控報告的審查結果及建議。

此外，本公司已向其全體財務人員強調，彼等必須嚴格遵守本公司的財務管理體系，其中要求彼等(其中包括)獨立核實銀行交易記錄中的每項記錄，作為對賬程序的一部分，而非僅僅交叉檢查年終結餘。本公司亦向其財務人員強調，有關檢查及結餘對於確保及時記錄所有現金收支而言極為重要。





本公司將繼續持續監察其內部監控系統。值得注意的是，為測試及評估其經強化的系統，本公司已於2023年10月自願要求德勤諮詢進行額外審查，以核實及評估補救行動的執行情況。

經進一步審查後，德勤諮詢認為本公司現時的內部監控系統充分及行之有效。

為進一步加強內部監控環境，本公司將採納以下預防／偵測措施，以避免日後出現潛在違反上市規則的情況：

- (a) 為確保本公司嚴格遵守經強化的內部監控系統，本公司將委任獨立內部監控顧問負責進行年度內部監控審查；
- (b) 定期審查主要內部監控要點及定期進行內部審計；
- (c) 確保內部審計的申報乃匯報給審核委員會，且內部監控系統及強化措施的實施情況具有充足透明度；
- (d) 根據上市規則的規定，定期提醒本公司董事、高級管理層及相關(財務)人士，讓彼等注意遵守內部監控程序的重要性並就有關方面提高警覺；及
- (e) 為本公司全體董事、高級管理層及相關(財務)人士提供定期培訓及進修課程。

風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除業務風險；協助保障本集團的資產不受欺詐及其他違規情況損害；以及就重大財務錯報或損失提供合理但非絕對的保障。此外，其應為維持恰當、公平的會計記錄提供基準，並協助履行相關規則及法規。

於截至2023年12月31日止年度，董事會在審核委員會及管理層的支持下，檢討本集團風險管理及內部控制系統的整體有效性，涵蓋財務、營運以及合規控制及風險管理職能，包括資源充足性、會計及財務申報職能員工的資質及經驗以及其培訓計劃及預算。





本公司亦已制定披露政策，指導本公司董事、高級職員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管資料披露及回應查詢。本公司已落實監控程序，以防止內部資料在未獲授權的情況下被存取及使用。

本公司已制定舉報程序，以便本公司僱員能夠就不當行為(如刑事罪行或財務行為不當)或本公司的其他事項作出匿名舉報。

本公司已制定證券交易限制及處理機密內部資料方面的書面措施及程序，以為董事、高級職員及相關僱員提供指導。

董事已確認本集團已採納德勤諮詢提議的所有內部監控措施及政策，且於本年報刊發日期，其內部監控系統並無任何主要或重大的不足之處。董事認為本集團的風險管理及內部監控系統有效並充分。

### 核數師酬金

於截至2023年12月31日止年度，就年度審計及其他審計服務已付或應付本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司的酬金總額為人民幣2,510,000元。非審計服務與履行2023年中期業績的協定程序有關。

已付或應付大華馬施雲會計師事務所有限公司的酬金分析載列如下：

所提供服務簡述	金額 人民幣千元
審計及鑒證服務	2,003
非審計服務	507
總計	2,510

董事會及審核委員會已同意續聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本集團截至2024年12月31日止年度的外部核數師，有關建議將於2024年5月24日(星期五)舉行的股東週年大會上提呈股東批准。





## 公司秘書

本公司委聘一名外部服務提供者提供公司秘書服務。曹炳昌先生(「曹先生」)於2019年4月19日獲委任為本公司聯席公司秘書之一。繼許倚濱先生於2021年5月20日辭任另一名聯席公司秘書之後，曹先生成為本公司之公司秘書。曹先生協助本公司處理公司秘書事務。曹先生在本公司內就公司秘書事務而言的主要聯絡人為鑫苑科技董辦規劃中心總經理黃金甫先生。於截至2023年12月31日止年度，曹先生已遵守上市規則第3.29條的規定，參加不少於15小時的相關專業培訓。由於曹先生為外部服務提供者，根據守則條文第C.6.1條，曹先生可聯絡的本公司負責人為董事會主席申元慶先生。

## 與股東溝通及投資者關係

本集團認同透明和及時披露企業資訊甚為重要，能使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，有效地與股東溝通對提升投資者關係及投資者對本集團的業務表現及策略的了解至關重要。

本公司於www.xypm.hk維持網站作為與股東及投資者溝通的平台，公眾可於該網站查閱有關本公司的公告資料、財務資料及其他資料。股東及投資者可致函本公司公司秘書以作書面查詢或要求，並寄至本公司的香港主要營業地點，地址為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

此外，股東大會亦提供董事會與股東之間溝通的機會。董事會成員及本集團適當高級職員將出席大會，以回應股東提出的任何問題。

本公司亦已制定一套股東通訊政策以確保股東可隨時、同等地及適時獲提供有關本公司不偏不倚及易於理解的資料。該政策將定期進行檢討以確保其成效及可向本公司公司秘書書面要求索取。

經計及現有的多種溝通及參與渠道，本公司認為於截至2023年12月31日止年度，其股東溝通政策有效並充分。本公司將繼續透過股東從上述渠道提供的反饋意見，審閱有關政策的執行情況及有效性。





## 股東的權利

### 由股東召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程大綱及細則，董事會可應持有不少於本公司股本中按一股投一票計算的權利十分之一的任何兩位或以上股東的要求召開股東特別大會（「股東特別大會」），或在股東大會議程中加入決議案。董事會亦可應持有不少於本公司股本中按一股投一票計算的權利十分之一的任何屬於認可結算所（或其代名人）的一位股東召開股東特別大會，或在股東大會議程中加入決議案。股東應向董事會或公司秘書提交書面請求，內容指明有關股東的股權資料、其聯絡資料以及有關任何特定交易／業務之建議及其證明文件，並將書面請求寄存於本公司的香港主要營業地點。

倘董事會並未於寄存有關書面請求後21日內召開股東特別大會，則請求人本身或其任何一名人士可以同樣的方式召開股東特別大會，而所有因董事會未履行而對請求人造成的合理費用應當由本公司向請求人作出補償。

### 向董事會作出查詢

股東如對其股權有任何疑問，應向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）作出查詢。

## 股息政策

本公司於2020年3月27日採納股息政策。根據本公司的股息政策，派息比率由董事會不時釐定。餘下的淨溢利將用於本集團的經營及發展。於決定是否建議分派股息及釐定股息金額時，董事會應計及（其中包括）下列因素：

- (a) 本公司的當前及未來經營、實際及預期財務表現；
- (b) 任何企業發展計劃；
- (c) 本集團的流動資金狀況、營運資本及資本開支要求及未來預期資本需求；
- (d) 本集團的債務股本比率水平、股本回報率及相關財務約定事項；





- (e) 本集團的貸款方或其他第三方就派付股息可能施加的任何限制；
- (f) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (g) 整體經濟狀況、本集團的業務週期以及對本公司業務、財務表現及狀況構成影響的其他內部及外部因素；及
- (h) 董事會視為妥當及相關的任何其他因素。

建議派付股息須由董事會釐定，且宣派一個財政年度的任何末期股息須獲得本公司股東批准。股息的宣派及派付亦須受開曼群島公司法、任何適用法律、規則及規例(包括上市規則)以及本公司的組織章程細則項下之任何限制約束。

### 憲章文件

最新版本的組織章程大綱及細則乃經本公司股東於2022年5月27日舉行的股東週年大會上藉通過特別決議案採納，其可於本公司網站([www.xypm.hk](http://www.xypm.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。





## 董事會報告

鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的董事會報告，連同其經審核綜合財務報表。

### 公司資料及全球發售

本公司於2018年12月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已進行全球發售(「全球發售」)，涉及每股2.08港元之125,000,000股本公司股份(「股份」)，而股份則於2019年10月11日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。有關所得款項用途之詳情，請參閱本年報「上市所得款項用途」一節。

### 主要業務

本公司為投資控股公司。本公司透過其附屬公司提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。有關本公司附屬公司主要業務的詳情載於本年報綜合財務報表附註1。

### 業務回顧及表現

本集團的業務回顧包括以下資料，載於本年報第6至第34頁的主席報告及管理層討論與分析：

- (a) 對本集團業務的公正回顧；
- (b) 本集團主要風險管理策略的概述；
- (c) 使用財務關鍵績效指標進行的分析；及
- (d) 本集團業務未來可能發展的跡象。

### 業績

本集團於截至2023年12月31日止年度及截至該日的業績及財務狀況載於本年報第107頁及第109頁的綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表。







## 末期股息

董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度之任何股息(2022年：無)。

截至2023年6月30日止六個月的特別股息每股普通股3.8港仙，合計約為21,565,000港元(按建議股息日期匯率計算相當於人民幣20,000,000元)，已於2024年3月12日經董事會建議。特別股息將於2024年4月5日(星期五)派付予於2024年3月28日(星期四)名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)預期將於2024年5月24日(星期五)舉行。為釐定出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將於2024年5月21日(星期二)至2024年5月24日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2024年5月20日(星期一)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

## 儲備

有關本集團及本公司的儲備於年內的變動的詳情載於本年度綜合權益變動表及綜合財務報表附註30。

## 可供分派儲備

於2023年12月31日，本公司的可供分派儲備按開曼公司法條文計算約為人民幣490.5百萬元，惟本公司須於緊接分派或建議分派後將有能力在日常業務過程中償付債務。

## 財務概要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年報第234頁。





## 主要風險及不確定性

我們營運所在的行業及我們的表現受整體經濟及行業監管要求所影響。我們亦可能受合同續約、市場拓展等日常營運風險，以及自然災害、公共衛生事件、政府政策及規例等外在情況所影響。

## 與客戶、供應商及僱員的重要關係

本集團明白與其僱員、客戶及供應商維持良好關係對達成長短期業務目標的重要性。於截至2023年12月31日止年度，本集團與其僱員、客戶及供應商根無任何重要及重大糾紛。

## 環保政策及表現

本集團致力於履行社會責任，推進僱員福利和發展，保護環境，回饋社會及實現可持續發展。本集團努力遵守環保方面的相關法律及法規，並採取有效的措施實現資源的有效利用，實現節能減排。

根據上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告指引》第13.91條，本公司的社會、環境及管治報告將於本年報刊發之同時登載本公司網站。

## 遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及法規。於截至2023年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規的情況。

## 主要供應商及客戶

截至2023年12月31日止年度，本集團最大客戶鑫苑地產控股有限公司（「**鑫苑地產控股**」）及其附屬公司（統稱「**鑫苑置業集團**」）及五大客戶的合共收入佔本集團年度總銷售額分別約為10.9%及2.7%。鑫苑置業集團為本集團關連人士。除鑫苑置業集團外，截至2023年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益）於任何前五大客戶中擁有任何權益。





截至2023年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商的合共採購額佔本集團總採購額分別約為10.3%及27.8%。除鑫苑置業集團外，截至2023年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益）於任何五大供應商中擁有任何權益。

## 股本

有關本公司的股本於截至2023年12月31日止年度的變動的詳情載於本年報的財務報表附註29。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2023年12月31日止年度購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券。

## 借款

於2023年12月31日，本集團概無任何借款。

## 董事

於截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，董事為：

### 執行董事

申元慶先生(主席)  
馮波先生  
王勇先生(首席財務官)

### 非執行董事

田文智先生

### 獨立非執行董事

藍燁先生  
李軼梵先生  
凌晨凱先生  
趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)

根據本公司組織章程大綱及細則（「組織章程大綱及細則」）的條文，每位董事（包括有特定任期的董事）須最少每三年輪值退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至其獲委任後本公司下一屆股東週年大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。





根據組織章程大綱及細則第16.19條，申元慶先生、田文智先生及藍燁先生將輪值退任，且合資格且願意於股東週年大會上膺選連任。

有關將於股東週年大會重選連任的董事的詳情載於致股東的通函。

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司確認已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的獨立性的年度確認書，且仍認為所有獨立非執行董事在本集團仍維持其獨立性。

### 董事服務合約

每位執行董事已與本公司訂立為期三年的服務合約，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止（惟須遵守合約之終止條款），並須按照組織章程大綱及細則於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立初步為期三年的委任函，除非任何一方向另一方事先發出不少於三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。

概無董事具有本集團不可於一年內在不作賠償（法定賠償除外）的情況下予以終止之服務合約。

### 董事於對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約的重大權益

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註34所披露者外，於截至2023年12月31日止年度之年末或於年內任何期間，概無存續對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約，乃本公司或其任何附屬公司為訂約方且任何本公司董事或與任何董事關連的實體直接或間接擁有重大權益。





## 與控股股東的重大合約

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註34所披露者外，於年內，本公司或其任何附屬公司並無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何重大合約。

## 董事及高級管理層酬金

董事及本集團高級管理層的酬金乃由董事會經參考薪酬委員會提供的建議並考慮到本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據而釐定。

有關董事及高級管理層酬金的詳情載於本年報的財務報表附註9及10。

年內，本集團概無向任何董事或主要行政人員支付任何酬金，以作為加入本集團或於加盟本集團後的獎勵，或作為離職補償，且概無董事於年內放棄任何酬金。

## 獲准彌償條文

根據組織章程大綱及細則，每位董事均有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為本公司董事在勝訴或無罪的任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或法律責任。於年內，本公司已為董事及本集團高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險，有關保險維持生效。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第35至第42頁「董事及高級管理層」一節。





## 與股票掛鈎的協議

### (a) 首次公開發售前股份獎勵計劃

首次公開發售前股份獎勵計劃(「**首次公開發售前股份獎勵計劃**」)於2019年1月31日獲採納(「**採納日期**」)並於2019年3月15日修訂。首次公開發售前股份獎勵計劃主要目的為(i)反映鑫苑科技服務集團有限公司於2018年3月17日就本公司層面(其為本集團於上市後的最終控股公司)採納的股份獎勵計劃的內容並根據現有情況對其修改；(ii)表揚承授人所作出的貢獻；(iii)鼓勵及挽留承授人與本集團合作；及(iv)通過股份擁有權直接將承授人的權益與股東相連繫。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃及緊接全球發售前，本集團總計十名董事及僱員(各為「承授人」)於授出日期獲授總計56,250股股份(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後及並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。於2019年3月21日，所有上述獎勵股份已由本公司根據彼等要求配發及發行予承授人的代名人公司(即Galaxy Team Holdings Limited及Glory Eternity Holdings Limited)。在首次公開發售前股份獎勵計劃項下發行在外的獎勵的詳情載於本年報綜合財務報表附註31。



根據首次公開發售前股份獎勵計劃已獲授股份的承授人概要載列如下：

承授人姓名	代價 人民幣元	獲授股份數目	股權百分比 (附註1)
<b>高級管理層成員</b>			
王彥濤先生	840,000	5,625,000	0.99%
張蓉女士	560,000	3,750,000	0.66%
黃金甫先生	280,000	1,875,000	0.33%
<b>其他承授人</b>			
張立洲先生(附註2)	2,800,000	18,750,000	3.30%
王研博女士(附註4)	1,680,000	11,250,000	1.98%
黃波先生(附註3)	840,000	5,625,000	0.99%
杜祥艷女士	560,000	3,750,000	0.66%
張小飛先生	280,000	1,875,000	0.33%
安廣甫先生	280,000	1,875,000	0.33%
總計		56,250,000	9.91%

附註：

- 該等百分比以於2023年12月31日之已發行股份567,500,000股為基準計算得出。
- 張立洲先生於2018年12月13日獲委任為董事並於2019年4月19日調任為執行董事。張立洲先生於2019年6月30日辭任董事，以將更多時間投入其他個人事業中。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，張立洲先生之辭任構成沒收獲授股份的觸發事件及本公司有權要求張立洲先生轉讓或促使其代名人(即Glory Eternity Holdings Limited)轉讓根據首次公開發售前股份獎勵計劃配發及發行予彼或其代名人公司的所有股份(「標的股份」)中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人。於2019年8月14日，本公司、鑫苑地產有限公司、張立洲先生及Glory Eternity Holdings Limited訂立安排協議，據此，(i) Glory Eternity Holdings Limited應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓所有標的股份予鑫苑地產有限公司；及(ii)鑫苑地產有限公司應使用其貸款予本公司的部分股東貸款人民幣2,800,000元結算標的股份的代價。於2019年8月20日完成標的股份轉讓後，張立洲先生不再為本公司股東。

3. 於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。
4. 於2022年8月29日，王研博女士辭任本公司執行董事兼行政總裁。

除上述者外，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份，亦並無於上市日期或之後根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份。

於截至2023年12月31日止年度，概無獎勵歸屬、失效或被註銷。

首次公開發售前股份獎勵計劃於採納日期開始生效，並於採納日期起有效及維持效力，為期三年。儘管有前文所述且不會影響任何承授人的任何存續權利，本公司或會於任何時間終止首次公開發售前股份獎勵計劃。根據首次公開發售前股份獎勵計劃各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件及禁售規定。有關沒收獲授股份的觸發事件及禁售規定之進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年9月25日之招股章程附錄五。

首次公開發售前股份獎勵計劃已於2021年12月31日屆滿。

#### (b) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃(「首次公開發售後購股權計劃」)藉股東於2019年9月16日通過的書面決議案採納，目的在於讓本集團能向選定參與者授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要載列如下：

##### 參與者

董事可全權酌情邀請屬於下列任何參與者類別的任何人士接納可供認購股份的購股權：

- (a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有其股本權益的任何實體(「被投資實體」)的任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供貨品或服務的任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；







- (e) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支持的任何人士或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或由本集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問(不論是否專業人士)或諮詢人；及
- (h) 已經以合營企業、商業聯盟或其他商業安排的方式對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他組別或類別之參與者；

而就首次公開發售後購股權計劃而言，授出購股權之要約可向屬於上述任何參與者類別的一名或多名人士所全資擁有的任何公司作出。

#### 首次公開發售後購股權計劃項下可予發行的股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的最高股份數目為50,000,000股，即不超過於上市日期已發行股份的10%〔**一般計劃限額**〕。

一般計劃限額可隨時藉於本公司股東大會上尋求股東事先批准予以更新。然而，更新後的一般計劃限額不得超過於獲得該批准日期已發行股份的10%，而就計算最新更新限額而言，根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃先前授出的購股權(包括根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不會計算在內。

因行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已經授出但有待行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目最高合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於本年報日期，概無購股權根據首次公開發售後購股權計劃獲授出、協議將予授出、獲行使、遭註銷或告失效，因此根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數為50,000,000股，佔於本年報日期本公司已發行股本的8.81%。



#### 每名參與者之限額

除非經股東於本公司股東大會上批准，否則於任何12個月期間內，於行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)後已發行及須予發行予各承授人的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%。

#### 接納及行使購股權的時間

參與者可於授出購股權要約當日起計21日內接任何納購股權。

購股權持有人可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間隨時行使購股權，而該期間乃由作出授出購股權的要約當日開始，惟無論如何均須在不遲於授出購股權當日起計10年屆滿，並受有關提早終止的條文所規限。

除非董事另有決定及授予承授人購股權的要約中另有列明，否則首次公開發售後購股權計劃並無規定購股權可予行使前須持有的最短期限。

#### 表現目標

除非董事於向承授人授出購股權之要約中另行釐定及載述，否則承授人毋須於可行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權前達成任何表現目標。

#### 股份的認購價及購股權的代價

首次公開發售後購股權計劃項下股份的認購價將為由董事釐定的價格，惟不得少於下列之最高者：(i)股份於授出購股權要約當日(須為營業日)在聯交所每日報價表中所列買賣一手或以上股份的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份面值。

於接納授出的購股權時須繳付1港元的名義代價。





#### 首次公開發售後購股權計劃的期限

首次公開發售後購股權計劃的有效期限自首次公開發售後購股權計劃採納日期起計為期10年。於本年報日期，首次公開發售後購股權計劃的餘下年期約為5.5年。

首次公開發售後購股權計劃的條款披露於本公司日期為2019年9月25日之招股章程。年內，本公司概無首次公開發售後購股權計劃項下之購股權獲授出、行使、已屆滿或告失效。於2023年12月31日及直至本年報日期，本公司概無任何未獲行使之購股權、認股權證及可換股工具。

#### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2023年12月31日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份(「股份」)、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記於本公司須存置之登記冊的權益或淡倉，或(c)根據上市規則附錄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」)須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

#### 董事購買股份或債權證的權利

除於本年報另有披露者外，截至2023年12月31日止年度，並無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女授出權利，致使彼等可藉購買股份或本公司的債權證而獲益，彼等亦無行使任何有關權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女可獲取任何其他法團之有關權利。



## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2023年12月31日，就董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的權益及／或淡倉：

名稱	身份／權益性質 <sup>(1)</sup>	股份數目	概約股權百分比 <sup>(5)</sup>
鑫苑地產有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	300,000,000	52.86%
鑫苑地產控股有限公司 <sup>(2, 3)</sup>	受控制法團的權益	300,000,000	52.86%
Galaxy Team Holdings Limited <sup>(4)</sup>	實益擁有人	37,500,000	6.61%
Xingtai Capital Management Limited	投資經理	77,000,000	13.57%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	34,000,000	5.99%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股有限公司被視為於鑫苑地產有限公司擁有權益的300,000,000股股份中擁有權益。
3. 鑫苑地產控股有限公司(其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))分別由張勇先生擁有27.42%、由Spectacular Stage Limited擁有24.98%及由其他及公眾股東擁有47.60%。
4. Galaxy Team Holdings Limited分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生擁有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%。
5. 持股比例乃根據於2023年12月31日發行的567,500,000股股份數目計算。

除上文披露者外，於2023年12月31日，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下存置之登記冊及就董事所深知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，乃根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予以披露。





## 董事及控股股東於競爭業務的權益

誠如日期為2019年9月25日的招股章程所披露，本公司控股股東鑫苑地產控股及鑫苑地產有限公司(統稱「**該等承諾人**」，且各自為一名「**承諾人**」)各自已於2019年9月16日以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)作出不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)，據此，該等承諾人各自已(其中包括)不可撤銷地共同及個別向我們承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，該等承諾人各自應並應促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 不得直接或間接在中國及／或本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時開展上述業務的任何其他國家或司法權區從事或即將從事與本集團當前及不時從事的業務(包括但不限於提供招股章程所述之(i)物業管理服務、(ii)增值服務、(iii)交付前及諮詢服務、(iv)物業營銷服務、(v)活動策劃服務及(vi)智能工程服務)直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務(「**受限活動**」)擁有相關權益或參與或從事任何業務或收購或持有任何權利或利益(在各情況下為以溢利、回報或其他為目的的股東、合夥人、代理或其他人士)；
- (ii) 不得招攬本集團任何現有僱員，作為其或其聯繫人(不包括本集團)的僱員；
- (iii) 未經本公司同意，不得將其作為控股股東而可能知悉的與本集團業務相關的任何資料用於從事、投資或參與任何受限活動；
- (iv) 倘有任何與受限活動相關的項目或新業務機會，須將相關項目或新業務機會呈報予本集團以供考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限活動；及
- (vi) 應促使其聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限活動的任何項目或業務機會。





上述第(i)至(vi)項承諾的例外情況為，倘受限活動或任何項目或業務機會的主要條款相關資料已向本公司及董事披露，且本公司在由董事(包括獨立非執行董事)(其於鑫苑地產控股並無任何董事職位及於該項目或業務機會並無任何權益)組成的董事會委員會審閱及批准後確認本公司拒絕經營或從事或參與相關受限活動，且承諾人的相關緊密聯繫人或由承諾人投資控制之公司、參與或從事受限活動的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者，則承諾人的任何緊密聯繫人及／或由承諾人控制之公司(不包括本集團)有權投資、參與及從事本集團已獲提供或有機會從事的任何受限活動或任何項目或業務機會(不論價值)。在以上規限下，倘承諾人的相關緊密聯繫人或承諾人控制之公司決定經營、從事或參與相關受限活動(不論直接或間接)，則相關經營、從事或參與的條款須以盡快切實可行的方式向本公司及董事披露。

就上文而言，「有關期間」指上市日期起至以下日期中較早者為止之期間：

- (a) 承諾人及其緊密聯繫人(各自或作為整體)不再擁有本公司當時已發行股本的30%(不論直接或間接)或根據上市規則不再被視為本公司控股股東且無權控制董事會多數席位之日期；及
- (b) 股份停止於聯交所上市之日期。

本公司控股股東確認，彼等於截至2023年12月31日止年度已遵守不競爭契據。於2023年12月31日，控股股東並無呈報任何新的業務機會。

並無於鑫苑地產控股擔任董事職位的本公司獨立非執行董事(李軼梵先生除外)已就截至2023年12月31日止年度進行審核，亦已審閱相關承諾，並信納不競爭契據獲全面遵守。

除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司直接競爭的任何業務持有任何權益。





## 關連交易

本公司於截至2023年12月31日止年度之相關關連交易或持續關連交易之詳情如下：

### (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 商標使用許可協議

於2019年9月16日，本公司與河南鑫苑物業服務有限公司(「河南鑫苑」)及北京愛接力科技發展有限公司(「北京愛接力」)(統稱「許可人」)訂立一份商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，許可人同意不可撤回及無條件授權本公司不可轉讓許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國以許可人名義註冊的若干商標。商標使用許可協議不可由許可人單方面終止。

多年來，就本集團所提供的服務及免特許權使用費基準下的相關營銷及推廣活動而言，本公司一直於本集團業務中使用上述許可商標。董事相信，訂立為期超過三年的商標使用許可協議能確保本集團經營的穩定性，且符合本公司及股東的整體利益。

河南鑫苑及北京愛接力(作為許可商標的註冊所有人)分別為鑫苑地產控股(本公司的控股股東)的間接全資附屬公司及鑫苑地產控股的間接非全資附屬公司，故根據上市規則皆為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商標使用許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予本公司，故商標使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。







(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 現有鑫苑地產控股協議

於2023年10月13日，香港國際仲裁中心已頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，鑫苑(中國)置業有限公司(「**鑫苑中國**」)有責任向鑫苑科技及本公司支付所蒙受損失以及所產生的成本開支，而鑫苑中國須向本集團轉讓若干非現金資產，以償付該等責任。於2023年10月31日，鑫苑中國向本公司轉讓於北京鑫苑弘晟商業管理有限公司的全部權益，藉以結清部分的仲裁裁決(「**股權轉讓**」)。北京鑫苑弘晟商業管理有限公司擁有(i)河南鑫苑優晟商業管理有限公司(「**河南鑫苑優晟**」)；(ii)河南鑫苑弘晟商業管理有限公司(「**河南鑫苑弘晟**」)；(iii)廣州鑫苑弘晟商業管理有限公司(「**廣州鑫苑弘晟**」)；及(iv)湖南盈懷商業管理有限公司(「**湖南盈懷**」)(統稱「**承租人**」)100%權益。

於進行股權轉讓前，承租人曾訂立以下協議(「**該等協議**」)，據此，承租人向出租人(「**出租人**」)租用若干位於中國的物業，為出租人營運有關項目，並與出租人分佔該等項目所產生收入：

- (i) 河南鑫苑優晟作為承租人與鄭州嘉晟置業有限公司(「**鄭州嘉晟**」)作為出租人訂立的日期為2023年2月29日的協議，據此，鄭州嘉晟同意將位於中國鄭州市二七區大學路與南四環路交匯處西南側，總建築面積35,863.14平方米的鑫苑都匯廣場租予河南鑫苑優晟，並將上述項目之營運及管理交託河南鑫苑優晟，為期三年，由2023年1月1日開始並於2025年12月31日屆滿。河南鑫苑優晟將每季度向鄭州嘉晟支付項目租金收入總額中50%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由河南鑫苑優晟保留，作為營運及管理服務的服務費。





- (ii) 廣州鑫苑作為承租人與廣州黃龍作為出租人訂立的日期為2023年1月31日的協議(「廣州黃龍協議」)，據此，廣州黃龍信息科技有限公司(「廣州黃龍」)同意將位於中國廣州市海珠區芳園路283號，總建築面積38,911.3985平方米的環球夢項目的若干物業租予廣州鑫苑，並將上述項目之營運及管理交託廣州鑫苑，為期一年，由2023年1月1日開始並於2023年12月31日屆滿。廣州鑫苑將每月向廣州黃龍支付項目租金收入總額中60%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由廣州鑫苑保留，作為營運及管理服務的服務費。
- (iii) 河南鑫苑弘晟作為承租人與鄭州鑫振麟置業有限公司(「鄭州鑫振麟」)作為出租人訂立的日期為2023年3月31日的協議(「鄭州鑫振麟協議」)，據此，鄭州鑫振麟同意將位於中國鄭州市金水區商務外環路26號，總建築面積79,053平方米的鄭州鑫苑•國際中心租予河南鑫苑弘晟，並將上述項目之營運及管理交託河南鑫苑弘晟，為期一年，由2023年1月1日開始並於2023年12月31日屆滿。河南鑫苑弘晟將每季度向鄭州鑫振麟支付項目租金收入總額中60%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由河南鑫苑弘晟保留，作為營運及管理服務的服務費。
- (iv) 河南鑫苑優晟作為承租人與滎陽鑫苑置業有限公司(「滎陽鑫苑」)作為出租人訂立的日期為2023年1月15日的協議，據此，滎陽鑫苑同意將位於中國滎陽市鄭上路與廣武路交叉口西南側，總建築面積25,527.74平方米的滎陽鑫苑•鑫都匯項目租予河南鑫苑優晟，並將上述項目之營運及管理交託河南鑫苑優晟，為期三年，由2023年1月1日開始並於2025年12月31日屆滿。河南鑫苑優晟將每季度向滎陽鑫苑支付項目租金收入總額中60%的租金，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由河南鑫苑優晟保留，作為營運及管理服務的服務費。

- (v) 湖南盈懷作為承租人與長沙鑫苑萬卓置業有限公司(「長沙鑫苑」)作為出租人訂立的日期為2023年1月31日的協議，據此，長沙鑫苑同意將位於中國長沙市岳麓區梅溪湖街道東方紅路369號，總建築面積12,187.38平方米的長沙鑫苑鑫都匯項目的若干物業租予湖南盈懷，並將上述項目之營運及管理交託湖南盈懷，為期三年，由2023年1月1日開始並於2025年12月31日屆滿。湖南盈懷將每季度向長沙鑫苑支付項目每月租金收入總額中人民幣67,274.34元，乃經參考市場慣例及項目自身狀況後釐定。餘下的項目租金收入由湖南盈懷保留，作為營運及管理服務的服務費。

自2023年10月31日(承租人成為本公司附屬公司之日期)至2023年12月31日期間，承租人已付或將付出租人租金總額人民幣3,370,000元。

出租人為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司。鑫苑地產控股為間接持有本公司已發行股本中52.86%的本公司控股股東，故根據上市規則第14A章，出租人屬於本公司關連人士的聯繫人，亦屬於本公司關連人士。於股權轉讓落實後，承租人已成為本公司附屬公司，根據上市規則第14A章，於該等協議項下擬與出租人進行之交易已成為本公司持續關連交易。根據上市規則第14A.60(1)條，本公司須遵守上市規則第14A章項下年度審閱及披露規定，包括就該等協議刊發公告及年度匯報。本公司已於2023年12月26日就該等協議刊發公告。





(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(訂立一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團及／或其聯繫人同意向鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由本集團以外的鑫苑置業集團(「餘下鑫苑置業集團」)開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務(「鑫苑置業物業管理服務」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

物業管理服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)及與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立物業管理服務框架，自2022年1月1日起為期三年(「2022年物業管理服務框架協議」)。本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務。就交付後已售出部分的物業，如果餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人代業主向本集團及／或其聯繫人承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作2022年物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分。

根據2022年物業管理服務框架協議收取的物業管理服務費應根據中國政府頒佈的規例，並經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。



根據2022年物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供物業管理服務的建議年度上限(「**2022年物業管理服務年度上限**」)預計將分別不超過人民幣48,677,000元、人民幣63,872,000元及人民幣85,222,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2022年物業管理服務協議年度上限所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且有關建議年度上限總額超過1千萬港元，故2022年物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於截至2023年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業管理服務協議向本集團支付總租金人民幣12,655,000元，並未超過人民幣63,872,000元的年度上限。

## 2. 交付前及諮詢服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份交付前及諮詢服務框架協議(「**交付前及諮詢服務框架協議**」)，據此，本集團同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於協銷服務、前期介入服務、未售出物業的轉介及管理服務及維修及智能工程服務(統稱「**鑫苑置業交付前及諮詢服務**」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。





交付前及諮詢服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)及與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立交付前及諮詢服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年交付前及諮詢服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於(i)協銷服務，主要涉及於有關物業的交付前階段或物業推出市場銷售時向物業開發商提供案場管理服務及案場「暖場」服務；(ii)前期介入服務，主要涉及於有關物業處於早期建設階段時向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以優化物業；及(iii)未售出物業的轉介及管理服務。

根據2022年交付前及諮詢服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供交付前及諮詢服務的建議年度上限(「**2022年交付前及諮詢服務年度上限**」)預計將分別不超過人民幣166,623,000元、人民幣190,182,000元及人民幣218,711,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年交付前及諮詢服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率超過25%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關年度申報、公告及獨立股東批准的規定。

於截至2023年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年交付前及諮詢服務框架協議向本集團支付總金額人民幣13,318,000元，並未超過人民幣190,182,000元的年度上限。



### 3. 增值服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份增值服務框架協議(「**增值服務框架協議**」)，據此，本集團及／或其聯繫人同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400CS中心」服務及其他增值服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

增值服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立增值服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年增值服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人須向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400CS中心」服務及其他增值服務。

根據2022年增值服務框架協議收取的增值服務費應經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

根據2022年增值服務框架協議，截至2024年12月31日三個年度各年提供增值服務的建議年度上限(「**2022年增值服務年度上限**」)預計將分別不超過人民幣44,900,000元、人民幣56,082,000元及人民幣66,446,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增值服務框架協議及2022年增值服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。



由於2022年增值服務年度上限所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且有關建議年度上限總額超過1千萬港元，故2022年增值服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於截至2023年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年增值服務框架協議向本集團支付總金額人民幣5,374,000元，並未超過人民幣56,082,000元的年度上限。

#### 4. 2022年物業工程服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了物業工程服務框架協議(「**2022年物業工程服務框架協議**」)，據此本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務，包括但不限於(i)維修工程服務，其涉及提供開發項目保修期內的維修服務及項目質量改善及維護服務；(ii)智能工程服務，其涉及提供智能系統工程服務；(iii)園林景觀工程服務；(iv)消防施工工程服務；(v)裝飾裝修工程服務；(vi)電梯工程服務；及其他零星施工工程服務(統稱「**鑫苑置業物業工程服務**」)，期限為2022年1月1日起至2024年12月31日。

將就鑫苑置業物業工程服務收取的費用應計及各項有關合約項下服務範圍、預計營運成本(包括勞工成本和材料成本以及向設備製造商索取報價以釐定工程預算)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團將根據2022年物業工程服務框架協議提供的鑫苑置業物業工程服務應付的最高年度費用(「**物業工程服務年度上限**」)預計將分別不會超過人民幣178,242,000元、人民幣204,979,000元及人民幣235,725,000元。



鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年物業工程服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於就2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率超過25%，故2022年物業工程服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於截至2023年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業工程服務框架協議向本集團支付總金額人民幣49,830,000元，並未超過人民幣204,979,000元的年度上限。

對於2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議及2022年增值服務框架協議及2022年物業工程服務框架協議而言，根據上市規則第14A.105條，本公司已向聯交所申請及聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下公告及獨立股東批准規定，惟(其中包括)各財政年度的持續關連交易之總額不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額後方可作實。

就商標使用許可協議而言，本公司已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.52條設定不超過三年期限的規定。

#### (D) 獨立非執行董事及核數師進行審閱

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認，該等持續關連交易乃按以下原則訂立：

- (i) 於本集團的正常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常或更佳商業條款；及
- (iii) 根據有關協議之公平合理且符合本公司股東整體利益的條款進行。







根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易進行匯報。

核數師已發出函件，當中載有上述持續關連交易的調查結果及結論披露如下：

- (1) 其並無注意到任何事項致使其認為董事會並未批准所披露的持續關連交易：
- (2) 就涉及本集團提供商品或服務的交易，其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照本集團的定價政策進行：
- (3) 其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照規管有關交易的相關協議進行：及
- (4) 就所附持續關連交易清單中列出的每項持續關連交易的總金額而言，其並無注意到任何事項致使其認為所披露的持續關連交易已超出本公司規定的年度上限。

### (C) 關連交易

1. 於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「協議」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意以現金支付可退還款項約人民幣206,783,000元(相當於車位底價總額)，作為成為該獨家銷售夥伴的按金。於2021年12月23日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立了日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議(「車位獨家銷售合作協議」)之補充協議(「補充協議」)，兩項協議的訂約方保持相同。根據補充協議，本公司及鑫苑地產控股同意車位獨家銷售合作協議中訂明之合作期限截止日期自2021年12月31日延長至2023年12月31日，惟須待若干先決條件獲達成後方可作實。



於補充協議日期，鑫苑地產控股於本公司已發行股份中間接擁有52.86%的權益，為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人為本公司之關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過5%，故車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告的及獨立股東批准規定。

於2022年6月7日，本公司獨立股東正式通過了普通決議案，以批准、確認及追認以及落實補充協議及其項下擬進行的交易。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年12月23日、2022年2月24日、2022年4月12日、2022年5月16日及2022年6月7日的公告。

2. 於2022年1月12日，董事會宣佈，於2020年12月至2021年2月期間，本集團陸續向河南鑫苑廣晟置業有限公司(「**鑫苑廣晟**」)、鄭州鑫南置業有限公司(「**鄭州鑫南**」)、名苑園林工程有限公司(「**名苑園林**」)及長沙鑫苑萬卓置業有限公司(「**鑫苑萬卓**」)就一系列車位獨家銷售合作協議(統稱「**車位獨家銷售合作子協議**」)支付預付款項。根據車位獨家銷售合作子協議，本集團可就指定車位的銷售與相關買家分別簽署相關服務協議，並直接向該等買家收取服務費。





誠如本公司日期為2021年10月27日之公告所述，本集團此前的理解為，上述車位獨家銷售合作子協議均從屬於本公司與鑫苑地產控股所簽定之日期為2020年9月17日的車位獨家銷售合作協議（「**框架協議**」），而框架協議已於2020年11月9日獲本公司獨立股東之批准。然而，經外部顧問評核，本公司了解到上述車位獨家銷售合作子協議並不從屬於框架協議，因為有關車位並非框架協議所轉載之指定車位。於了解上述情況後，本公司開始逐步退還車位預付款項及終止相應交易。相關程序已全部完成。

3. 於2022年3月29日，董事會公佈，於2020年6月28日至2021年2月24日期間，本公司及其附屬公司與鑫苑地產控股及其附屬公司進行多筆交易，構成上市規則項下之關連交易。該等交易不符合上市規則第14.34(2)、14.38A、14.40、14A.34、14A.35及14A.36條的規定，違反上市規則第14章及第14A章相關條文的規定。該等規則特別要求於須予披露交易或關連交易的條款敲定後立即發佈公告；向股東及聯交所寄發通函，說明本公司重大交易或關連交易的詳情，該等交易須經股東批准，僅於經股東批准後並就任何關連交易訂立書面協議方可進行交易。

截至該公告日，相關款項已悉數歸還，未對本公司股東利益造成重大不利影響。有關上述交易之詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

誠如本年報「風險管理及內部監控」一節所進一步披露，本公司已委聘德勤諮詢(香港)有限公司擔任本集團之獨立內部監控顧問，於其協助下採納相關補救措施以完善本公司之內部監控程序。本公司將繼續加強其內部監控管理及嚴格管控有關其業務合規及風險監控事宜之審計，以避免再次發生同類事件。展望未來，本公司將繼續遵守上市規則項下之規定，執行相關企業管治程序以及及時作出適當披露，確保遵守上市規則。



4. 於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司(「**鄭州晟道**」)訂立了車位獨家銷售合作協議(「**先前協議**」)，據此，四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(「**四川嘉寶**」)同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

誠如本公司日期為2023年9月22日及2023年10月11日的公告所披露，鄭州晟道、四川嘉寶及鑫苑科技(本公司間接全資附屬公司)訂立了三方協議(「**三方協議**」)，據此，(i)鄭州晟道及四川嘉寶同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向四川嘉寶支付人民幣9,416,272元的終止費(「**終止費**」)；及(iii)鑫苑科技同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位，並代表鄭州晟道向四川嘉寶支付終止費。

此外，於2023年9月22日，鑫苑科技與鄭州晟道訂立車位獨家銷售合作協議(「**車位獨家銷售合作協議**」)，據此，鄭州晟道同意指定鑫苑科技作為自2022年7月22日開始，直至所有有關車位銷售完畢為止期間內總共798個指定車位的獨家銷售合作方，並授權鑫苑科技執行獨家銷售合作工作。根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑科技須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元，作為保證金。

於2023年10月11日(交易時段後)，鄭州晟道與鑫苑科技訂立車位獨家銷售合作協議之補充協議，將合作期限之年期修訂為自車位獨家銷售合作協議簽訂之日開始至2028年9月21日止為期五年。

鄭州晟道為鑫苑地產控股之附屬公司，而鑫苑地產控股則間接持有本公司已發行股份約52.86%權益，並為本公司控股股東。鄭州晟道為鑫苑地產控股的聯繫人，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，故訂立三方協議及車位獨家銷售合作協議構成本公司關連交易。





## 關聯方交易

有關本集團於截至2023年12月31日止年度的關聯方交易的詳情載於本年報所載財務報表附註34。

除於「關連交易」一節所披露者外，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准、年度審核及所有披露規定的關連交易或持續關連交易。

## 有關董事的資料變動

除本報告披露者外，自本公司刊發截至2022年12月31日止年度的年報日期以來，董事及高級管理層成員的資料概無發生須根據上市規則第13.51B(1) 條予以披露的變動。

## 根據上市規則的持續披露規定

除於本年報所披露者外，本公司概無任何根據上市規則第13.20條、第13.21條及第13.22條的任何其他披露責任。

## 退休福利計劃

本公司於中國成立的附屬公司的僱員屬於中國政府營運的國家管理退休計劃的成員。有關計劃項下並無任何被沒收供款可用於減低未來年度應付的供款。

## 管理合約

於年內，概無訂立或存續任何有關本公司所有或任何重大部分業務的管理及／或行政的合約。

## 足夠公眾流通量

基於截至年報告日期本公司可公開獲得的資料以及就董事所知，本公司已發行股份已維持上市規則規定之足夠公眾流通量。





## 優先購買權

組織章程大綱及細則或公司法並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團聘有約1,741名員工(於2022年12月31日：約1,543名員工)。

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

本公司設立薪酬委員會，結合本公司經營業績，董事、監事及高級管理人員的個人表現，以及可資比較市場慣例，審議本公司董事、監事及高級管理人員的薪酬政策和薪酬結構。

截至2023年12月31日止年度，本集團產生的總薪酬成本為人民幣171.6百萬元。

截至2023年12月31日止年度，本集團未面臨任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大勞資糾紛或罷工，亦未在招聘員工方面遇到任何困難。

## 稅項寬減及豁免

董事並不知悉股東藉持有本公司證券而有任何可用的稅項寬減及豁免。





## 慈善捐款

於截至2023年12月31日止年度，本集團作出總額為人民幣3.6萬元的慈善捐款及其他捐款。

## 企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治慣例。有關本公司所採納的企業管治慣例的資料載於本年報43至第61頁的企業管治報告。

## 審核委員會

審核委員會已與管理層及外聘核數師進行溝通，並已審閱本集團採用之會計原則及政策以及本公司截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 董事進行證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於標準守則所載的規定準則。

已向全體董事作出特定查詢，且董事已確認，彼等於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 報告期後事項

### 有關車位獨家銷售合作協議的抵銷協議

茲提述本公司日期為2024年3月22日的公告。根據鑫苑地產控股與本公司於2020年9月17日訂立的車位獨家銷售合作協議(詳情載於財務報表附註21(b))，作為成為有關若干車位的獨家銷售合作方及持有有關車位的獨家銷售權的保證金，本集團已向鑫苑地產控股之若干附屬公司支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,200元。





於2024年3月22日，鑫苑地產控股應向本公司退還的到期未償還合作誠意金為人民幣197,552,187元。為清償未償還合作誠意金，於同日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議（「抵銷協議」），據此，訂約方同意，由鑫苑置業集團擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑置業集團持作銷售的2,181個車位（「車位」）的所有現金銷售所得款項（如售出）將由本集團保留，並用於清償等額的未償還合作誠意金。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還合作誠意金，則鑫苑地產控股將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。倘銷售所得款項超過未償還合作誠意金，超出部分將由本公司保留。

由鑫苑置業集團擁有的車位包括(i)本集團物業管理區域範圍內的位於中國鄭州市二七區鑫苑都匯廣場項目的355個車位；及(ii)本集團物業管理區域範圍內現由本集團代鑫苑置業集團銷售的位於鑫苑置業集團於中國若干城市開發的住宅物業的1,826個車位。

根據獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，並參考市場上可比較銷售交易，於2023年12月31日車位的市值經評估為人民幣197,600,000元。

### 收購六間會所經營權

茲提述本公司日期為2024年1月3日及2024年1月22日之公告。

為償還於2023年10月13日由香港國際仲裁中心頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決項下未償還款項，於2024年1月3日，鑫苑科技（本公司的間接全資附屬公司）作為承讓人與河南鑫苑置業有限公司（「河南鑫苑」，本公司控股股東鑫苑地產控股的間接全資附屬公司）作為轉讓人訂立了一份協議，據此，河南鑫苑同意向鑫苑科技轉讓經營權（即經營位於中國河南省鄭州市，由河南鑫苑開發及擁有的六項住宅項目的六間會所及獲取該等會所產生收入的獨家權利），為期30年。

根據一名獨立估值師河南興源資產評估事務所有限責任公司於2023年11月30日採用收入法進行的估值，經營權的價值被釐定為人民幣43,881,100元。







### 有關廣州黃龍協議及鄭州鑫振麟協議之延後協議

茲提述本公司日期為2024年2月6日及2024年3月15日的公告。

於2024年2月5日，(i)廣州鑫苑與廣州黃龍訂立延後協議，以將廣州黃龍協議的期限延後三個月(由2024年1月1日開始，並於2024年3月31日屆滿)；及(ii)河南鑫苑弘晟)與鄭州鑫振麟訂立延後協議，以將鄭州鑫振麟協議的期限延後三個月(由2024年1月1日開始，並於2024年3月31日屆滿)，以及將兩份延後協議亦各自於2024年1月1日至2024年3月31日期間的租金收入上限設定為人民幣3,500,000元(「**過渡上限**」)。過渡上限乃經訂約方參考於2024年1月1日至2024年3月31日期間，相關承租人已付及預期應付出租人的租金後進行公平磋商而釐定。

### 2022年物業管理服務框架協議之結算協議

茲提述本公司日期為2024年1月4日的公告。

根據2022年物業管理服務框架協議，鑫苑科技(本公司的間接全資附屬公司)向該等地產公司提供了若干管理服務，而在提供有關管理服務的過程中，鑫苑科技代表該等地產公司出售了若干位於中國的停車位及儲物室，並收取了銷售所得款項。

為與該等地產公司結算有關銷售所得款項，於2024年1月4日，鑫苑科技訂立了以下協議：

- (i) 鑫苑科技與河南鑫苑訂立的日期為2024年1月4日的結算協議，據此，鑫苑科技向河南鑫苑支付了合共人民幣2,280,000元，即鑫苑科技代表河南鑫苑出售位於中國鄭州市二七區鑫苑景園小區的38間地庫儲物室的銷售所得款項；
- (ii) 鑫苑科技與河南鑫苑訂立的日期為2024年1月4日的結算協議，據此，鑫苑科技向河南鑫苑支付了合共人民幣480,000元，即鑫苑科技代表河南鑫苑出售位於中國鄭州市二七區鑫苑國際城市花園小區的五個停車位的銷售所得款項；





- (iii) 鑫苑科技與河南鑫苑訂立的日期為2024年1月4日的結算協議，據此，鑫苑科技向河南鑫苑支付了合共人民幣290,000元，即鑫苑科技代表河南鑫苑出售位於中國鄭州市二七區鑫苑現代城小區的兩個停車位及兩間儲物室的銷售所得款項；
- (iv) 鑫苑科技與徐州鑫苑置業有限公司(「徐州鑫苑」)訂立的日期為2024年1月4日的結算協議，據此，鑫苑科技向徐州鑫苑支付了合共人民幣29,800元，即鑫苑科技代表徐州鑫苑出售位於中國徐州市泉山區鑫苑景城小區的一間儲物室的銷售所得款項；
- (v) 鑫苑科技與蘇州鑫苑置業發展有限公司(「蘇州鑫苑」)訂立的日期為2024年1月4日的結算協議，據此，鑫苑科技向蘇州鑫苑支付了合共人民幣4,074,000元，即鑫苑科技代表蘇州鑫苑出售位於中國蘇州市虎丘區鑫苑國際城市花園及中國蘇州市姑蘇區鑫苑景園小區的56個停車位的銷售所得款項。

## 核數師

由於本公司未能就審計本公司截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表的審計費用與安永會計師事務所(「安永」)達成共識，安永已辭任本公司核數師，自2021年11月8日起生效。大華馬施雲會計師事務所有限公司已獲委任為本公司核數師，自2021年11月8日起生效。除上文披露者外，於過去三年，本公司核數師概無變動。

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度之財務報表由大華馬施雲會計師事務所有限公司審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意接受續聘。

應屆股東週年大會上將提呈決議案重聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本公司核數師及授權本公司董事釐定其薪酬。

代表董事會

主席  
申元慶

香港，2024年3月28日



# 獨立核數師報告



大華馬施雲會計師事務所有限公司

香港九龍  
尖沙咀廣東道30號  
新港中心第1座801室至806室

電話 +852 2375 3180  
傳真 +852 2375 3828

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

大  
華  
馬  
施  
雲  
會  
計  
師  
事  
務  
所  
有  
限  
公  
司

致鑫苑物業服務集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 保留意見

我們已審核列載於第107頁至第233頁鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和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，除於我們的報告內「保留意見的基準」一節所述對於有關事項的相應數字可能構成影響之外，綜合財務報表已按國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則真實公平地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流，並已根據香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

## 保留意見的基準

誠如吾等於2024年3月12日發出有關 貴公司截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告(內容有關截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表附註2.1所述事宜)中所述，吾等無法就導致 貴集團產生未披露已抵押銀行存款及未記錄財務擔保的未授權已抵押銀行存款而言取得充分且適當的審計憑證。





## 保留意見的基準(續)

鑒於上述限制，吾等無法就於2021年12月31日的財務擔保合約及銀行結餘的虧損撥備，以及截至該日止年度的 貴集團綜合財務報表的相關附註取得充分且適當的審計憑證。對 貴集團於2021年12月31日及2022年1月1日的綜合財務狀況表進行任何必要的調整，都會對 貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關披露產生相應的影響。

吾等對截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表的意見亦非無保留，是由於該事宜對本年度數字與相應數字的可比性可能產生影響。

吾等根據香港會計師公會(「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。吾等於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節進一步闡述。吾等根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)獨立於 貴集團，且吾等根據守則履行吾等的其他道德責任。吾等相信，吾等取得的審核憑證屬足夠及適當，且為吾等的保留意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，認為於本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理，據此形成對 貴集團綜合財務狀況的意見時，我們不會對該等事項提供獨立的意見。除於「保留意見的基準」一節所述事項之外，我們確定下文所述事項為我們的報告應傳達的關鍵審計事項。





## 關鍵審計事項(續)

### 關聯方交易之識別及披露及應收關聯方款項或應付關聯方之減值 (請參閱綜合財務報表附註2.1、2.4(d)、7、20、22及34)

#### 關鍵審計事項

貴集團已與若干關聯方按雙方協定的條款進行多項交易。誠如綜合財務報表附註20及22所披露，該等交易包括提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務、貸款、該等貸款的利息等等。此外，由於綜合財務報表附註2.1所披露事項，貴集團於截至2022年12月31日止年度確認了「其他應收款項－與抵押事項有關的應收款項」人民幣398,847,000元，並就該等結餘計提減值撥備約人民幣200,565,000元。

#### 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

我們已針對此關鍵審計事項進行下列程序：

- (i) 對關聯方識別和會計處理、關聯方交易的啟動、批准、記錄及披露等控制的設計和運行有效性進行評估和測試；
- (ii) 向貴公司管理層取得具有關係性質的關聯方名單，並追溯關聯方至貴公司董事的聲明；
- (iii) 對重大關聯交易與標的合同及其他證明文件進行抽樣測試，以獲得適當的授權及批准，並就交易的目的和實質向公司管理層詢問，特別是正常業務過程之外的重大關聯方交易；





## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

於2023年12月31日，應收關聯方款項或應付關聯方款項(計入授予一名關聯方貸款、貿易應收款項、合約資產、向關聯方付款及其他應收款項)之總結餘約為人民幣951,000,000元。於2023年12月31日，貴集團就該等結餘之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)總額約為人民幣39,946,000元。於本年度於損益確認了人民幣475,823,000元的撥備。貴公司管理層根據對關聯方集團財務資源的分析、與該等關聯方以若干非金融資產作結算安排以及當前經濟狀況，評估該等結餘的可收回程度。

由於與關聯方的交易規模以及發生了綜合財務報表附註2.1所披露事項，我們將綜合財務報表附註所載所有可能關聯方交易的記錄及其披露確定為關鍵審計事項。貴集團正常業務過程之外的關聯方交易可能對綜合財務報表構成錯報風險。

### 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

- (iv) 透過 貴集團旗下實體賬目所維持的銀行賬戶與直接向銀行索取相關銀行開戶清單，檢查該集團實體的銀行賬戶是否完整；
- (v) 通過交叉核對集團實體賬簿及直接從銀行或網上銀行系統獲取的銀行對賬單，抽樣檢驗與關聯方發生重大資金劃撥等交易是否存在及完整；
- (vi) 對重大債務人或債權人，提供或取得的貸款進行測試以評估是否存在任何關聯方關係；測試交易基於 貴公司董事提供的聲明；
- (vii) 透過抽樣審閱直接向銀行或互聯網銀行系統索取的 貴集團旗下實體之信用報告以及鑫苑地產控股有限公司(「**最終控股公司**」)及其附屬公司之信用報告，檢查 貴集團就關聯方所提供融資或擔保的披露是否完整；
- (viii) 抽樣索取並檢查有關最終控股公司及其附屬公司的貸款項目及抵押合同，識別 貴集團其他資產有否抵押予最終控股公司及其附屬公司；
- (ix) 索取外部法律意見，識別 貴集團是否涉及任何與最終控股公司及其附屬公司相關的重大訴訟；





## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

由於結餘的規模以及可收回程度的評估涉及管理層作出的重大判斷和估計，我們亦將與關聯方的結餘減值確定為關鍵審計事項。

### 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

- (x) 索取並檢查最終控股公司旗下主要附屬公司的銀行確認書，識別 貴集團是否為最終控股公司及其附屬公司提供抵押；
- (xi) 向最終控股公司索取確認書，確認於報告日期的結餘及為我們的審計工作提供予我們的資料是否完整；
- (xii) 評估應收關聯方集團款項的可收回程度並檢查確鑿的證據，包括取得關聯方集團確認及 貴集團編製的關聯方集團財務分析，並評估信用損失計提方法的適當性以及用於估計信用損失的關鍵輸入值的合理性；
- (xiii) 與我們的內部估值專家一同檢驗關鍵輸入數據，評估其是否準確及完整，對於確定關聯方預期信貸虧損撥備所使用假設(包括過往及前瞻性資料)提出質疑；及
- (xiv) 評估綜合財務報表中披露的內容是否充分及恰當。





## 關鍵審計事項(續)

### 應收第三方的貿易及其他應收款項及合約資產 (請參閱綜合財務報表附註2.4(h)、20、21及22)

#### 關鍵審計事項

於2023年12月31日，貴集團應收第三方貿易款項、合約資產及其他款項淨額分別約為人民幣94,008,000元、人民幣14,757,000元及人民幣5,636,000元，分別佔貴集團總資產約9%、1%及3%。於2023年12月31日，貴集團貿易應收款項、合約資產及其他應收款項的預期信貸虧損總額分別約為人民幣67,335,000元、人民幣8,409,000元及人民幣2,173,000元。於本年度於損益確認了撥備人民幣20,546,000元。

貴公司管理層對貿易應收款項及合約資產的可收回程度以及預期信貸虧損撥備是否充足進行定期評估及個別評估。

#### 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

我們已針對此關鍵審計事項進行下列程序：

- (i) 評估設計及測試控制管理、監控開票及收款過程以及評估貿易應收款項、合約資產及其他應收款項的可收回程度方面的運行有效性；
- (ii) 透過考慮估計的不確定程度和其他固有風險因素水平，如複雜性、主觀性、變動和管理層的偏向或欺詐的可能性評估重大錯報的固有風險；
- (iii) 取得貿易應收款項、合約資產及其他應收款項的賬齡分析，並與管理層討論其對客戶背景及財務能力的評估、對項目任何不可預見延誤所構成影響的評估及可收回金額的信貸評估；
- (iv) 抽樣測試用於制定撥備矩陣的資料(包括貿易應收款項的賬齡分析)相對相關財務記錄及年末結算的完整性；







## 關鍵審計事項(續)

## 關鍵審計事項

管理層對應收第三方的貿易及其他應收款項及合約資產的預期信貸虧損金額的估計乃基於各項貿易應收款項及合約資產的信貸風險而作出，當中考慮相關客戶的信用狀況，賬齡分析，歷史虧損經驗以及與之維持的貿易關係。管理層亦考慮可能影響客戶償還未償結餘能力的前瞻性資料。

由於應收貿易款項及合約資產結餘的規模以及對客戶可收回性的評估涉及管理層做出的重大判斷和估計，我們將應收第三方的貿易及其他應收款項及合約資產的減值確定為關鍵審計事項。

## 我們在審計中如何處理關鍵審計事項

- (v) 向管理層查詢於年末(i)各項已逾期重大貿易及其他應收款項的狀況及(ii)各項重大合約資產的賬單狀況，並以支持憑證核實管理層之解釋；
- (vi) 評估撥備方法的適當性，並就管理層用於釐定截至2023年12月31日的貿易應收款項、合約資產及其他應收款項的信貸虧損撥備的基準及判斷提出質疑，包括就貿易應收款項而言撥備矩陣所作分組的合理性、估計客戶虧損率的基準及前瞻性資料，以及就合約資產及其他應收款項而言的虧損率及前瞻性資料的合理性；
- (vii) 抽樣測試管理層用於釐定預期信貸虧損的關鍵數據的準確性及完整性；
- (viii) 檢查計提信貸虧損撥備之數字計算準確；及
- (ix) 評估綜合財務報表所披露貿易應收款項、其他應收款項及合約資產減值評估資料是否充分適當。





## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，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信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息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。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何事項需報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備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。

在擬備綜合財務報表時，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公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。





## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，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報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為一個整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水準的保證，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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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。
- 評價所採用會計政策的恰當性及本公司董事作出的會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。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，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於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。





## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅為審計意見承擔責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們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，為消除威脅而採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。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，如果合理預期在我們報告中溝通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溝通該事項。

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師

洪縉舫  
執業證書編號：P05419

2024年3月28日



# 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	5	749,606	686,498
銷售成本		(508,332)	(457,178)
毛利		241,274	229,320
其他收入及收益	6	8,036	27,828
行政開支		(100,234)	(69,891)
金融資產及合約資產減值撥備淨額(關聯方除外)	7	(20,546)	(39,685)
金融資產及合約資產減值撥備淨額(關聯方)	7	(11,781)	(232,241)
預付款項減值撥備	7	(14,261)	–
與抵押事項有關的虧損	7	(790)	(200,565)
租賃負債利息	15(b)	(258)	(112)
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產的 公允價值變動	23	(30,891)	(9,912)
其他開支	8	(1,379)	(2,248)
分佔溢利：			
聯營公司	18	74	287
除所得稅前溢利／(虧損)	7	69,244	(297,219)
所得稅開支	11	(40,831)	(36,912)
年內全面收益／(虧損)總額		28,413	(334,131)
以下人士應佔年內全面收益／(虧損)總額：			
本公司權益持有人		28,126	(334,265)
非控股權益		287	134
		28,413	(334,131)
		人民幣分	人民幣分
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)			
— 基本	13	4.96	(58.90)
— 攤薄		4.96	(58.90)



## 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	10,105	8,742
商譽	32	3,090	3,090
使用權資產	15(a)	11,419	3,893
其他無形資產	16	3,022	3,327
於一間合營企業之投資	17	–	–
於聯營公司之投資	18	476	402
預付一名關聯方款項	22	74,812	89,073
遞延稅項資產	28	27,090	21,954
		<b>130,014</b>	<b>130,481</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	53,600	–
向關聯方付款	22	102,324	117,445
授予一名關聯方貸款	22	–	24,465
貿易應收款項及應收票據	20	228,614	198,637
合約資產	21	46,525	45,551
按金、預付款項及其他應收款項	22	245,298	225,895
按公允價值計入損益之金融資產	23	10,101	30,992
現金及現金等價物	24	258,957	258,237
		<b>945,419</b>	<b>901,222</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	25	106,683	112,485
其他應付款項及應計費用	26	214,370	212,805
合約負債	27	106,502	109,359
租賃負債	15(b)	3,611	1,868
應付稅項		89,584	72,211
		<b>520,750</b>	<b>508,728</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>424,669</b>	<b>392,494</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>554,683</b>	<b>522,975</b>





## 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	15(b)	7,613	2,115
遞延稅項負債	28	5,344	7,547
<b>總非流動負債</b>		<b>12,957</b>	9,662
<b>資產淨值</b>		<b>541,726</b>	513,313
<b>股權</b>			
股本	29	5	5
儲備	30	538,627	510,501
本公司擁有人應佔股權		538,632	510,506
非控股權益		3,094	2,807
<b>股權總額</b>		<b>541,726</b>	513,313

載列於第107至233頁的綜合財務報表於2024年3月28日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事  
申元慶

董事  
王勇



## 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔							
	股本	股份溢價*	其他儲備*	中國		總計	非控股權益	股權總額
				公積金*	保留盈利*			
人民幣千元	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	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2022年1月1日	5	594,403	(122,925)	25,197	414,858	911,538	3,354	914,892
年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	(334,265)	(334,265)	134	(334,131)
出售一間附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	(681)	(681)
歸屬獎勵股份(附註31)	-	34,400	(34,400)	-	-	-	-	-
股息(附註12)	-	-	-	-	(66,767)	(66,767)	-	(66,767)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	5	628,803	(157,325)	25,197	13,826	510,506	2,807	513,313
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	28,126	28,126	287	28,413
於2023年12月31日	5	628,803	(157,325)	25,197	41,952	538,632	3,094	541,726

\* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣538,627,000元(2022年：人民幣510,501,000元)。



# 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅前溢利／(虧損)		<b>69,244</b>	(297,219)
調整：			
利息收入	6	<b>(4,753)</b>	(13,363)
分佔聯營公司溢利	18	<b>(74)</b>	(287)
出售物業、廠房及設備之虧損	7	<b>129</b>	32
出售一間聯營公司之虧損	18	–	244
出售一間附屬公司之虧損	33	–	58
折舊及攤銷	7	<b>5,305</b>	4,127
金融資產及合約資產減值撥備淨額(關聯方除外)	7	<b>20,546</b>	39,685
金融資產及合約資產減值撥備淨額(關聯方)	7	<b>11,781</b>	232,241
預付款項減值撥備	7	<b>14,261</b>	–
與抵押事項有關的虧損	7	<b>790</b>	200,565
撇銷存貨	7	<b>672</b>	–
租賃負債利息	15(b)	<b>258</b>	112
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	23	<b>30,891</b>	9,912
匯兌差額，淨額	6	<b>(1,201)</b>	(7,790)
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>		<b>147,849</b>	168,317
貿易應收款項增加		<b>(67,944)</b>	(83,031)
合約資產增加		<b>(3,153)</b>	(18,569)
按金、預付款項及其他應收款項(增加)／減少		<b>(24,728)</b>	296,982
合約負債減少		<b>(2,857)</b>	(29,433)
貿易應付款項(減少)／增加		<b>(5,802)</b>	9,585
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		<b>1,565</b>	(36,517)
經營所得之現金		<b>44,930</b>	307,334
已付所得稅		<b>(30,797)</b>	(51,257)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>14,133</b>	256,077



綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		2,425	9,523
購置按公允價值計入損益之金融資產	23	(10,000)	–
購置物業、廠房及設備	14	(3,806)	(1,538)
購置無形資產	16	(110)	(1,400)
銀行定期存款之投資		–	(267,185)
贖回銀行定期存款之投資		–	265,660
銀行執行之抵押		–	(263,801)
出售聯營公司所得款項	18	–	1,164
出售一間附屬公司之現金流出淨額	33	–	(1,266)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(11,491)</b>	<b>(258,843)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
租賃負債本金部分付款	15(b)	(3,119)	(1,743)
本公司派付之股息	12	–	(66,767)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(3,119)</b>	<b>(68,510)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(477)</b>	<b>(71,276)</b>
年初現金及現金等價物		258,233	321,719
匯率變動的影響		1,201	7,790
<b>年末現金及現金等價物</b>	24	<b>258,957</b>	258,233





# 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 1. 公司及集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司股份自2022年11月16日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands之辦事處。本公司的主要營業地點為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務
- 物業工程服務

本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「最終控股公司」)，其為一間於開曼群島成立且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

## 2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)會計準則(此包括國際會計準則理事會頒佈及批准的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)詮釋)、香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具乃按報告期末的公允價值計量。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，與本公司及其附屬公司之功能貨幣相同。除另有說明外，所有金額均調整至最接近人民幣千元。





## 2.1 編製基準(續)

編製符合國際財務報告準則之綜合財務報表需要運用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對綜合財務報表具有重大意義的領域於附註3披露。

### 暫停買賣本公司股份

自2022年11月16日起，本公司股份於聯交所暫停買賣。根據日期為2022年11月15日的公告，本公司董事發現本集團若干銀行結餘被抵押(「抵押事項」)，以就鑫苑(中國)置業有限公司(「鑫苑中國」，最終控股公司之附屬公司)以及不屬於本集團一部分的若干公司取得貸款融資(「事件交易I」)。事件交易I涉及四筆已抵押的銀行結餘，於2021年及2022年12月31日金額分別約為人民幣267,330,000元及人民幣135,050,000元。

於2022年11月18日，本公司宣佈成立由本公司兩名執行董事申元慶先生及王勇先生及全體獨立非執行董事組成的獨立調查委員會(「獨立調查委員會」)。成立獨立調查委員會的目的乃(其中包括)：

- (i) 就事件交易I導致的事項開展獨立調查及確定有關交易相關之事件；
- (ii) 考慮就調查委任及聘用獨立調查員及／或獨立專業顧問；
- (iii) 根據調查的結果及發現，就本集團將採取的任何行動向本集團提供意見及建議；及
- (iv) 積極與聯交所合作。





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

### 2.1 編製基準(續)

#### 本公司的上市地位

聯交所透過日期為2022年11月24日的函件，對本公司作出以下復牌指引(「復牌指引」)：

- (a) 對事件交易展開獨立法證調查(「調查」)工作、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果、並採取適當的補救措施；
- (b) 證明並無有關管理層誠信及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的合理監管問題，乃可能為投資者帶來風險及損害市場信心；
- (c) 進行獨立內部控制審查(「內部控制審查」)，證明本公司已有適當內部監控及程序以遵守上市規則之規定；及
- (d) 向市場告知所有重要資料，以供本公司股東及投資者評估本公司的狀況。

聯交所要求本公司於本公司證券獲准恢復買賣前，必須符合所有復牌指引、糾正導致其暫停買賣之問題，並全面遵守上市規則以令聯交所信納。

聯交所對本公司作出額外復牌指引(「額外復牌指引」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年11月24日、2023年4月24日、2023年6月21日、2023年11月15日、2023年12月4日以及2024年2月15日的公告。





## 2.1 編製基準(續)

### 本公司的上市地位(續)

聯交所要求本公司於本公司證券獲准恢復買賣前，必須解決造成暫停買賣的問題及全面遵守上市規則以令聯交所信納，並且就此而言，本公司須為制訂有關復牌的行動計劃承擔主要責任。倘若本公司狀況有變，聯交所亦表示可能會修訂或補充復牌指引。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可將已連續停牌18個月的任何證券除牌。就本公司之情況而言，18個月期間將於2024年5月15日屆滿。倘本公司未能於2024年5月15日之前補救導致停牌之問題、履行復牌指引及全面遵守上市規則以令聯交所信納以及復牌，則聯交所上市科將建議聯交所上市委員會展開本公司之除牌程序。根據上市規則第6.01及6.10條，聯交所亦有權施加較短之特定補救期(視乎適用情況而定)。

### 調查

一名獨立調查顧問(「顧問」)於2023年1月10日獲獨立調查委員會任命為獨立法證調查顧問，負責進行調查，並擔任有關內部控制審查的獨立內部控制審查員，以滿足「本公司的上市地位」中披露的復牌要求。

顧問已就2023年8月15日的調查結果出具一份報告。本公司分別於2023年8月15日及2023年11月15日公佈調查及內部控制審查的主要結果。

### 調查的範疇

調查的主要範疇包括識別、保存及審查以事件交易I為中心的證據。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 2.1 編製基準(續)

## 調查(續)

## 重大調查結果

事件交易I乃於本公司現任執行董事不知情或未經同意的情況下作出。根據鑫苑中國的書面確認函，抵押事項由本集團與鄭州豫晟園林設計有限公司(本公司最終控股公司之附屬公司)及其兩名業務合作夥伴(統稱「**借款人I**」)簽訂。由於銀行貸款未有於截至2022年12月31日止年度及該年度之後的相關到期日償還，致使本集團的銀行存款已被相關銀行根據未經授權的財務擔保安排強制執行。抵押事項的詳情如下：

銀行	借款人	於2021年	截至2022年	截至2022年	於2022年
		12月31日之	12月31日	12月31日	12月31日後之
		已抵押	已抵押	已強制	已強制執行
		銀行存款	銀行存款	執行銀行存款	銀行存款
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄭州銀行緯二路支行 (「鄭州銀行WE」)	強牛(附註1)	172,800	-	(169,271)	-
華夏銀行農業路支行 (「華夏銀行NY」)	森瑞(附註2)	94,530	-	(94,530)	-
鄭州銀行未來路支行 (「鄭州銀行WL」)	強牛(附註1)	-	73,170	-	(73,170)
鄭州銀行WL	豫晟園林(附註3)	-	61,880	-	(61,876)
		267,330	135,050	(263,801)	(135,046)



## 2.1 編製基準(續)

### 調查(續)

#### 重大調查結果(續)

附註：

1. 鄭州強牛貿易有限公司(「強牛」)，一間中國私營企業，並為鑫苑中國的業務夥伴。
2. 濟源市森瑞實業有限公司(「森瑞」)，一間中國私營企業，並為鑫苑中國的業務夥伴。
3. 鄭州豫晟園林設計有限公司，最終控股公司之附屬公司及本公司之同系附屬公司。

除與事件交易I有關的存款之外，二十八筆存款屬歷史性質(於2019年9月底至2022年8月期間所設)，已於2022年12月31日之前到期，當中二十筆存款被抵押(「額外抵押事項」)，惟並無作任何撥款及被相關銀行強制執行。換言之，所識別的三十二筆存款中有二十八筆已於2022年12月31日之前安全歸還予本公司及其相關附屬公司。

額外抵押事項(「事件交易II」)的執行涉及本集團若干前僱員及董事、鑫苑中國前僱員及本集團以外的第三方(統稱「涉事方」)。該等安排乃於現任執行董事不知情或未經同意的情況下作出。







## 2.1 編製基準(續)

### 調查(續)

#### 重大調查結果(續)

基於調查，顧問強調，本公司內部控制政策或程序執行方面存在若干薄弱環節，並證明須就財務交易的授權、管理及監督以及對公司印鑒及法定代表人印章的監控的若干方面加以改善。該等問題有關：

- (a) 關連交易管理；
- (b) 資金庫務管理；
- (c) 財務投資管理；
- (d) 信貸及貸款程序管理；
- (e) 提供抵押品、擔保及保證；
- (f) 公司印鑒及法定代表人印章管理；及
- (g) 一般記錄存置及文件管理。

#### 獨立調查委員會就調查報告的意見

獨立調查委員會已審閱及接納重大調查結果，當中涵蓋2019年10月1日至2022年12月31日期間的本集團附屬公司。考慮到，

- (i) 本集團及鑫苑中國的涉事方已自彼等職位辭任；
- (ii) 本集團在職人員對抵押事項及額外抵押事項詳情的認知非常有限；及
- (iii) 除調查報告中揭露的額外抵押事項外，本集團並無獲悉涉及本集團先前未知的其他方的任何其他類似交易。

獨立調查委員會認為調查範疇屬充足。董事會認同獨立調查委員會就調查報告的結果和範疇的意見。





## 2.1 編製基準(續)

### 調查(續)

#### 獨立調查委員會就調查報告的意見(續)

於編製本公司截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的期間，董事會對相關資料及可用支持性證據予以斟酌，並盡最大努力估計調查中所確定事項的相關財務影響。經考慮下文「自事件交易I挽回損失」所披露的補救措施，緊隨調查後的間接影響(如「事件交易I及II的財務影響」所披露)乃於2022年12月31日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及現金流量中反映。

#### 內部控制審查

顧問已審查並驗證本公司與關連交易(與關連方資金貸款、有抵押信貸及債務融資)、資金的集中管理(內部轉讓)、票據管理、有抵押信貸管理、財富產品管理、融資管理、檔案管理及印章管理有關的系統及監控，並已完成對2022年1月1日至2023年3月31日期間相關事宜的審查(「內部控制審查」)。內部控制審查後提出了若干加強內部監控的建議。顧問於2023年10月進行了一次跟進審查，以核實本公司於2023年4月1日至2023年10月15日期間所採取的補救措施的實施情況。顧問認為，除下文所載其他要點外，本公司已全面採納及實施建議的補救措施，這些措施充分有效地解決了內部控制審查中發現的不足之處。

- (a) 進一步明確整理及更新本集團關連人士資料的機製；
- (b) 改進本公司政策的版本控制，跟蹤政策的相關更新及生效日期；
- (c) 加強印章使用及管理方面的相關培訓，並對印章的使用作出更嚴格的規定；及
- (d) 建立檔案銷毀記錄。





## 2.1 編製基準(續)

### 自事件交易I挽回損失

誠如本公司於2023年4月18日所宣佈，本公司及其董事會一直在與其法律顧問合作，以採取一切必要及適當的措施執行其權利，並收回有關抵押事項拖欠的未償還金額，以補救該情況及保障本公司股東的利益。

於2023年4月17日，本公司的一間附屬公司及本公司(統稱「**索賠人**」)已就抵押事項產生的爭議，向香港國際仲裁中心(「**香港國際仲裁中心**」)提交針對鑫苑中國(作為被申請人)的仲裁通知(「**仲裁通知**」)。在仲裁中，本公司要求收回本公司就抵押事項而蒙受的任何損失及／或損害。

香港國際仲裁中心已就仲裁作出日期為2023年10月13日的最終且具法律約束力的仲裁裁決。具體而言，仲裁裁決指示，鑫苑中國：

- 有責任立即向本集團支付蒙受的損失，包括存款本金總額人民幣402,380,000元、定期存款本金的利息損失約人民幣24,438,000元，以及本集團因(其中包括)審核及調查事宜而產生的成本及開支合共約3,593,000港元；
- 應向本集團轉讓若干非現金資產，並立即向本集團以現金方式支付上述款項與仲裁庭所宣告的提供的非現金資產的價值之間的差額；及
- 應承擔仲裁費用。

### 事件交易I及II的財務影響

事件交易I項下於2021年12月31日的定期存款約人民幣267,330,000元已在已刊發於2021年12月31日的綜合財務狀況表中列為「定期存款」。概無對截至2022年12月31日止年度之期初結餘作調整或額外披露。

有關銀行於2022年11月及截至2022年12月31日止年度之後強制執行事件交易I項下的定期存款，導致「抵押事項的虧損」約人民幣398,847,000元，已於截至2022年12月31日止年度的損益中入賬為「與抵押事項有關的虧損」(附註7)。





## 2.1 編製基準(續)

### 事件交易I及II的財務影響(續)

同時，鑫苑中國在2022年11月30日給予本公司的書面回覆中，確認將與事件交易I有關的銀行融資用於自身經營用途，並承諾以自身資產(包括但不限於現金)補償本集團。本公司董事經考慮該書面回覆後，相應地於損益中的「與抵押事項有關的虧損」確認「收回抵押事項的虧損」(附註7)及「其他應收款項－與抵押事項有關的應收款項」(附註22(f))。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)於截至2023年12月31日止年度之財務報表。

附屬公司為本集團控制的實體。當本集團具有承擔或享有參與實體所得的可變回報的風險或權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，即屬對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，只會考慮(由本集團及其他人士持有)實質權利。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃自本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。





## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧損結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。集團內公司間的交易所產生的任何未變現虧損亦會如未變現收益般撇銷，惟倘無減值證據則例外。

非控股權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團整體上對該等權益產生合約性責任，使其符合金融負債的定義。非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表內呈列為於非控股權益與本公司權益股東之間分配年度總溢利或損失及全面收益總額。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

本集團於附屬公司之權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與擁有人以擁有人身份進行之交易)。控股及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值間之差額，直接於權益確認，歸本公司權益股東。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值；及(iii)因而於損益產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，在適當之情況下重新分類至損益或保留溢利。

除分類為持作銷售的投資外，本公司財務狀況表內於附屬公司的投資，乃按成本減減值虧損列賬(見附註2.4(f))。





## 2.2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團編製截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表時所使用之主要會計政策及計算方法與編製截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表所採納者一致，惟下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則除外。

### 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用了下列由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(修訂本)，該等修訂本對本集團於2023年1月1日開始的會計期間的綜合財務報表強制生效：

國際財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月國際財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約及相關修訂
國際會計準則第1號(修訂本)「呈列財務報表」及國際財務報告準則實務報告第2號	作出重大判斷：披露會計政策
國際會計準則第8號(修訂本)	會計政策、會計估計更改及錯誤更正—會計估計之定義
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅—與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本





## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

應用國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「披露會計政策」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。國際會計準則第1號「呈列財務報表」經修訂，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，會計政策資料可合理預期將影響通用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。

該等修訂本亦澄清，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。

國際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。實務報告已新增指引及實例。

應用該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響，惟對綜合財務報表附註2.4所載本集團會計政策之披露構成影響。根據該等修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括國際財務報告準則要求的會計政策資料，視之為非重大會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免掩蓋綜合財務報表附註中披露的重大會計政策資料。





## 2.3 尚未生效的新訂國際財務報告準則或其修訂本

以下為已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則或其修訂本，惟本集團未有提前採納。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待釐定
國際財務報告準則 第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第1號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日

本集團已開始評估首次採納與本集團有關的上述新訂準則或修訂本對本集團產生的相關影響。根據本公司董事作出的初步評估，管理層預計本集團的財務狀況及經營業績不會受到任何重大影響。







## 2.4 重大會計政策資料

編製該等綜合財務報表所用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列之所有年度貫徹應用。

### (a) 於聯營公司及合營企業的投資

對聯營公司及合營企業的投資採用權益法入賬。根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後進行調整，以確認計入綜合損益表和綜合其他全面收益中之本集團分佔收購後損益及其他全面收益變動。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

於被投資方成為聯營公司及合營企業當日，對聯營公司及合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司及合資企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允價值淨額之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團與聯營公司及合營企業之間因交易產生的未變現收益及虧損，在本集團於聯營公司及合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未變現虧損屬於所轉讓資產之減值。

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。當本集團分佔以權益法入賬的投資的虧損等於或超過其在以權益法入賬的投資的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團須向以其他實體承擔責任或已代其支付款項。

本集團會評估是否存在客觀證據證明於聯營公司及合營企業的投資將會減值。於存在客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註2.4(f)所述政策進行減值測試。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (a) 於聯營公司及合營企業的投資(續)

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益，而是將該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。

### (b) 業務合併

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。倘未符合測試或倘收購方選擇不應應用測試，則本集團應進行評估，以釐定是否存在共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性過程，以釐定該組活動及資產是否為業務。

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團發行換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益時的非控股權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (b) 業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其於收購日期的公允價值重新計量，及由此導致的任何盈虧應於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於12月31日進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務及現金產生單位的被保留部分的相關價值計量。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (c) 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其金融資產。公允價值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達至最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達至最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (d) 關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親及該人士符合以下條件

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體、或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (d) 關聯方(續)

一名人士的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

### (e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途之運作狀況及地點所產生之任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生期間自損益內扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則本集團會將有關部分確認為具有特定的使用年限的單獨資產並作出相應折舊。

折舊以直線基準於物業、廠房及設備各個項目的估計可使用年內撇銷其成本至其餘值計算。就此所採用之主要可使用年期如下：

建築	3至10年
運輸設備	5至10年
辦公設備	3至5年
機械設備	3至10年
物業裝修	3年





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (f) 無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產在初始確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

就此所採用的主要評估使用年期如下：

計算機軟件	10年
-------	-----

無形資產會按綜合財務報表下文所述進行減值測試。

誠如附註22所述，本集團從抵償協議獲得車位使用權。使用權乃本集團於正常業務過程中持作出售的特定無形資產，因此，根據國際會計準則第38號，國際會計準則第2號「存貨」應適用於有關使用權。

存貨按成本與可變現淨值之間的較低者入賬。可變現淨值為正常業務過程中的估計售價減估計完成成本及銷售所需的估計成本。

出售存貨時，存貨的賬面值於確認相關收益的期間確認為開支。

將存貨撇減至可變現淨值及存貨的所有虧損之金額，於進行撇減或產生虧損的期間確認為開支。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (f) 無形資產(不包括商譽)(續)

#### 非金融資產的減值(續)

內部及外部資料來源於各報告期末審閱，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或就商譽而言，過往確認的減值虧損不再存在或可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 對本公司財務狀況表中的附屬公司的投資；
- 對聯營公司的投資。

如存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流按反映當時市場對貨幣時間價值之評估及資產特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並不產生大致獨立於其他資產的現金流入時，可收回金額按獨立產生現金流入的最小組別的資產(即現金產生單位)釐定。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額，則會在損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損獲分配，以按比例減少該單位(或單位組別)中的資產的賬面值，惟資產的賬面值不會被調減至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。







## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (f) 無形資產(不包括商譽)(續)

#### 非金融資產的減值(續)

##### — 撥回減值虧損

就資產而言，倘用於釐定可收回金額的估算出現有利變動，則會撥回減值虧損。

減值虧損之撥回限於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益中。

### (g) 租賃

#### 本集團作為承租人

於合約開始時，本集團會評估合約是否屬於租賃或包含租賃。倘合約在一段時間內為換取代價而授出一項可識別資產使用的控制權，則該合約是一項租賃或包含一項租賃。倘客戶有權從可識別資產的使用中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則控制權已予授出。

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。本集團亦應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

作為實務中的簡易處理方法，當本集團合理預期以組合為基礎計量對綜合財務報表的影響與組合內的獨立租賃並無重大分別時，則擁有類似特點的租賃以組合為基礎計量。

#### (a) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期自開始日期為12個月或以下且並不包含購買選擇權的手提電腦及辦公室傢具的租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線基準或其他有系統基準確認為開支。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (g) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (b) 使用權資產

於資本化租賃時確認之使用權資產初步時按成本計量，當中包括租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前已支付之任何租賃付款，以及所產生之任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在場所而產生之估計成本，按其現值貼現並扣除任何已收之租賃優惠。

使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，本集團應用可行權宜法之Covid-19相關租金寬減導致的租賃負債調整除外。

使用權資產以直線法按租期與有關資產估計可使用年期之間的較短者計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

##### (c) 可退還租賃按金

已付可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)入賬並初始按公允價值計量。初始確認時對公允價值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

##### (d) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期期間將予支付租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、隨指數或利率浮動的租賃付款、及根據殘餘值保證預期將予支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使的購買權的行使價以及(倘租期反映本集團行使終止權)終止租賃之罰款。並非隨指數或利率浮動的租賃付款於觸發付款事項或條件發生之期間確認為開支。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (g) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### (d) 租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，本集團使用於租賃開始日期之遞增借款率，原因為租賃內隱含的利率不可簡易地確定。

開始日後，租賃負債按利息增量及租賃付款額予以調整。

若發生下述情形，本集團重新計量租賃負債，並相應調整相關的使用權資產：

- 租賃期變化或行使購買選擇權的評估結果發生變化時，使用重估日經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在合併財務狀況表中將租賃負債單獨列示。

#### (e) 租賃的修訂

除本集團已應用可行權宜方法的與Covid-19有關的租金優惠外，倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該修訂通過增加使用一項或以上相關資產的權利使租賃範圍增大；及
- 租賃代價增加的金額相當於擴大範圍對應的單獨價格，加上以反映特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (g) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### (e) 租賃的修訂(續)

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額，將經修訂合約中的代價分配至各租賃組成部分。

#### (f) Covid-19相關租金寬減

就COVID-19疫情直接導致的租金寬減而言，倘以下所有條件均獲達成，則本集團已選擇應用可行權宜方法，不評估變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂的代價大致相等於或低於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2023年6月30日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動列賬的承租人將使用同一方式(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (h) 投資及其他金融資產

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及後續計量

金融資產乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有正常途徑買賣的金融資產以交易日作為確認和終止確認基礎。正常途徑買賣是指須按一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)及按公允價值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵，以及本集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行不調整重大融資組成部分影響的權宜措施外，本集團最初按其公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則加上交易成本。因收購按公允價值計入損益之金融資產而直接產生之交易成本即時於損益中確認。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行權宜措施乃根據下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生未償還本金的純粹支付本金及利息(「SPPI」)的現金流量。並非為SPPI的現金流量的金融資產，不論其業務模式如何，均以公允價值計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產在一種旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收益的金融資產則在一種旨在收取合約現金流量及出售的業務模式持有。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (h) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及後續計量(續)

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益計量，但在初步採用／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在國際財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公允價值變動。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於首次確認時，該資產是本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期出售獲利；或
- 該資產並非指定為有效對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可能不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益的金融資產為按公允價值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

##### 按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時將估計日後現金收入及付款(包括所有構成整體實際利率之已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)準確貼現至賬面淨值之利率。

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括授予一名關聯方、貿易應收款項、按金及付款以及其他應收款項。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (h) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及後續計量(續)

按公允價值計入損益的金融資產

不符合標準按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量或指定為按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益之金融資產按各報告期末之公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「按公允價值計入損益的金融資產之公允價值變動」一欄。

##### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分(倘適用))，主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤地支付所收取現金流量之責任；且(a)本集團已經將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其評估是否保留該資產的風險及回報以及保留程度。倘其沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦無轉讓資產之控制權，本集團會以其持續參與的程度為限繼續確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

對已轉讓資產擔保的形式作出的持續參與乃按資產原賬面值及本集團可能被要求償還的最高代價金額的較低者計量。







## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (h) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值

本集團按前瞻性基準，評估其按攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。預期信貸虧損為於金融資產的預計年內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。所應用減值方法取決於自初始確認以來信貸風險有否顯著增加。

存續期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團通常就貿易應收款項及合約資產確認存續期預期信貸虧損。就所有其他金融資產而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

##### 信貸風險大幅增加

本集團於初步確認金融資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信用風險有否大幅增加。為評估信用風險有否大幅增加，本集團比較資產於報告日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮可獲得的合理而具理據支持的前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動；
- 預期對債務人履行責任的能力導致造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人的經營業績預期或實際出現重大變動；







## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (h) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### 信貸風險大幅增加(續)

- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 預期債務人表現及行為出現重大變動，包括債務人的付款狀態變動及債務人的經營業績變動。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明信貸風險並無增加。

附註35(a)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。本集團定期監察用以確定信貸風險曾否大幅增加的標準的成效，並適時作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險大幅增加。

#### 違約

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

不論上述情況如何，本集團認為，倘金融資產逾期90天以上，則已發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明更滯後的違約標準更為合適則另作別論。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (h) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款事件；
- 借款人的放款人因與借款人遇到財政困難有關的經濟或合約理由而給予借款人於一般情況下放款人不會考慮的優惠條件；或
- 借款人很可能面臨破產或進行其他財務重組。

#### 撇銷政策

本集團於有資料顯示對手方遇到嚴重財政困難，且實際上不可能收回款項時(如對手方處於清盤階段或已進入破產法律程序時)撇銷金融資產。經考慮法律意見(如適當)後，已撇銷金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益內確認。

#### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險暴露之函數。評估違約概率及違約損失率乃依據經前瞻性資料調整之歷史數據。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量(按初步確認時釐定之實際利率貼現)間之差額。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (h) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### 信貸減值金融資產(續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用國際財務報告準則第9號所准許的簡易方法，當中規定預期全期虧損須於初始確認資產時確認。貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損乃根據本集團的內部信貸評級，過往信貸虧損經驗及預期結算日期，並就債務人的特定因素、一般經濟狀況及於報告日期的現況及預測條件方向(包括貨幣時間值(如適用))的評估作出調整，對有重大結餘的債務人作個別評估，並對其他債務人作共同評估。

於各報告日期會重新評估估計違約比率，並考慮前瞻性估計的變動。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

倘本集團已於過往報告期間以相等於整期預期信貸虧損金額計量一項金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合整期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期以相等於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (i) 金融負債

#### 分類及其後計量

金融負債於初步確認時分類為按公允價值計入損益之金融負債、貸款及借款、應付款項或作為指定為實際對沖內之對沖工具之衍生品(視乎適用)。

所有金融負債於初步確認時以公允價值計量，而貸款及借款以及應付款項則另減直接應佔的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及租賃負債。

於初始確認後，金融負債其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率(「**實際利率**」)組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會作為融資成本計入損益。

#### 終止確認金融負債

當且僅當負債之義務已被履行、取消或屆滿，該金融負債會予以終止確認。

倘重新磋商現有金融負債以透過發行權益工具悉數或部分抵銷該負債，則入賬列為已清償原有金融負債及於發行時按公允價值確認權益工具，而已清償之金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付代價(即已發行權益工具之公允價值)之間的差額於損益確認。

### (j) 金融工具的抵銷

倘目前存在可行使合法權利將確認的金額抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額在財務狀況表中呈報。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (k) 現金及現金等價物以及定期存款

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大且期限較短(一般於購入後三個月內到期)之短期高流動性投資，並扣除須應要求償還及構成本集團現金管理其中部分之銀行透支。

初步為期超過三個月的銀行存款從現金及現金等價物中區分開來，計入綜合財務狀況表之「定期存款」。

### (l) 撥備

倘若由於歷史事項產生現有法定或推斷責任，而解除責任可能需要未來資源流出，且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，就撥備確認的金額為預期解除責任所需的未來支出於報告期末的現值。隨時間流逝而產生的貼現現值增加將計入損益的融資成本內。

### (m) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (m) 所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間乃屬可控制及暫時性差異於可預見之將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產的確認以存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)的資產或負債所產生之可扣減暫時性差額有關；及
- 就附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認以暫時性差異可能於可見將來撥回而且存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的暫時性差額為限。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被收回時方可確認。

遞延稅項以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計算(不進行貼現)，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (m) 所得稅(續)

當遞延稅項資產及負債與由同一稅務機關徵收的所得稅有關，且本集團有意按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可予抵銷。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團會首先釐定稅項扣減是否適用於使用權資產或租賃負債。

### (n) 政府補助

政府補助在合理確信可收取補助及一切附帶條件均可達成的情況下按其公允價值予以確認。倘補助有關一項支出，則於其擬補償的成本支銷期間，按系統基準確認為收入。

### (o) 來自客戶合約的收益

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即當特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為有條件)。倘本集團於客戶支付代價前或到期付款前將貨品或服務轉移予客戶，則就附帶條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估，其詳情載於有關金融資產減值之會計政策。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

#### 合約負債

合約負債乃於本集團轉移貨品或服務之前收取相關款項或應收客戶之相關款項到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收益。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準列賬。

#### 合約成本

除撥充物業、廠房及設備以及無形資產資本之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- 成本與合約或實體能具體識別的預計合約直接有關。
- 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。
- 成本預期可予收回。

撥充資本之合約成本按向客戶轉移與資產相關之貨品或服務一致之系統化基準攤銷自損益表扣除。其他合約成本於產生時列為支出。







## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 合約成本(續)

*具有多項履約責任的合約(包括分配交易價格)*

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。

有關各履約責任的不同貨品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。其指本集團將承諾的貨品或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價無法直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任的交易價格反映本集團預期將承諾的貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

*按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量*

#### 投入法

完全履行履約責任的進度乃根據投入法為基準計量，此方法乃根據本集團履行履約責任所付出或投入(相對預期付出或投入總額)，此為最能描述本集團於貨品或服務控制權轉移之履約情況的方法。

#### 產量法

已完成履約責任的進度乃根據產量法為基準計量，此方法乃根據至今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對根據合約承諾之餘下貨品或服務之直接計量而確認收入，此為最能描述本集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 合約成本(續)

##### 委託人與代理人

當另一方參與向客戶提供商品或服務時，本集團確定其承諾的性質是以自身提供特定商品或服務(即本集團為委託人)或安排另一方向客戶提供商品或服務(即本集團為代理人)的履約義務。

如果本集團在將特定商品或服務轉移給客戶之前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

如果履約義務是安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。該情況下，本集團在特定商品或服務轉移給客戶前不擁有由另一方提供的商品或服務的控制權。當本集團為代理人時，其應當將因安排另一方向客戶提供特定商品或服務而預期有權獲得的手續費和佣金確認為收入。

本集團提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期於交換該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

根據合約條款及適用於合約的法律，服務或會隨時間的推移或於某個時間點被確認。

##### 物業管理服務

物業管理服務主要包括為業主或租戶提供安保、清潔、綠化、維修保養及檔案管理服務。

本集團按包乾制及酬金制確認若干物業管理服務。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 物業管理服務(續)

由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，物業管理服務的收益於提供服務的會計期間確認。本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。因此，收益按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責由現場員工向業主提供一般物業管理服務，人工成本由本集團承擔。其他與一般管理服務相關的費用由本集團承擔。倘收取的一般物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主向本集團支付差額。本集團將已收或應收業主費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，一般物業管理服務由現場員工提供，人工成本由業主承擔，本集團作為代理人，主要負責安排及監督勞工及其他供應商向業主提供的服務。與一般管理服務相關的費用由業主支付的一般物業管理費總額扣除應付本集團的佣金後的結餘支付。倘收取的一般物業管理費金額不足以支付所產生的所有相關開支，本集團概不負責差額。所有差額或盈餘均由業主承擔或享有。本集團確認佣金按已收或應收業主物業管理費總額的若干百分比計算。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 增值服務

增值服務主要包括社區資源管理服務、物業裝修服務及公用事業費收取服務。該等交易付款於向業主提供增值服務時即時到期。

本集團提供社區資源管理服務，即將業主擁有的公共空間及公共設施出租予第三方且提供公共區域資源維護及管理服務，由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，收益於提供相關服務時按時間確認。

就物業裝修服務而言，收益乃使用投入法計量完成服務之進度按時間確認，原因是本集團履約即提升某一項資產，而在提升該資產時其受有關客戶控制。投入法乃按所產生實際成本相對達成物業裝修服務之估計成本總額的比例確認收益。由於本集團在該等交易中作為委託人，並負責在向客戶交付貨物時履行提供指定貨品的責任，因此收益按總額基準確認。

就公用事業費收取服務而言，本集團作為代理人向物業住戶收取公用事業費並返還予相關政府機構。手續費收入乃按預先釐定的成本加利潤法計算已支付的公用事業費，於收取公用事業費並返還予相關政府機構的時間點按淨額基準予以確認。

其他增值服務，包括家政服務、房屋設施設備維護以及零售服務。家政及維護服務所得收益於提供相關服務時確認。為網上平台提供的處理服務所得收益，按預先釐定的成本加利潤法計算已付零售價，於貨品控制權轉移至客戶的時間點予以確認。於提供家政服務及房屋設施設備維護服務的過程中，本集團對服務有完全控制權，並須對服務質素負責。就零售服務而言，本集團首先從第三方購買產品(純淨水、日用品等)，再於線上售給居民，本集團對產品有完全控制權，並須對產品質素負責。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 交付前及諮詢服務

交付前服務包括於交付前階段提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務主要包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議；及(ii)向物業開發商提供中介及管理服務。本集團與前期客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具月度或季度賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，案場管理及案場「暖場」服務之收益按本集團有權開具發票的金額隨時間予以確認。

就向物業開發商提供的轉介及管理服務而言，由於本集團並非向業主提供物業的主要責任人，且本集團不存在物業存貨風險，故本集團作為銷售代理服務之代理人。佣金收入按售價百分比計算，於物業交付予業主的時間點按淨額基準予以確認。

#### 工程物業服務

工程物業服務包括向物業發展商提供建築服務。

來自建築服務的收益使用產出法隨時間確認，以估算在一段時間內履行每項履約責任的進度，當中經參考迄今已完成的建築工程價值(經外部測量師認證或內部項目經理評估)佔相關建築合約總價值的比例。

#### 來自其他來源的收益

利息收入以實際利率法按累計基準確認，方法為採用將金融工具之預計年期或較短期間(如適用)之估計未來現金收款準確貼現至金融資產之賬面淨值之比率。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。





## 2.4 重大會計政策資料(續)

### (p) 其他僱員福利

#### 中華人民共和國(「中國」)供款計劃

根據相關中國法律及法規，本集團各中國附屬公司均須參與當地市政府設立的退休福利計劃，據此，本集團須就其僱員薪酬的特定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃的唯一責任為持續支付所須的供款。向定額供款退休福利計劃作出的供款乃於作出時於損益中扣除。

### (q) 股息

末期股息於獲股東於股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息披露於綜合財務報表附註。

中期股息同時獲建議及宣派，原因是本公司的大綱及章程細則授予董事權利宣派中期股息。因此，中期股息於獲建議及宣派時立即確認為負債。

### (r) 外幣換算

綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。本集團各實體決定其本身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日彼等各自現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益內確認。

按歷史成本計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用首次交易當日的匯率換算。按公允價值計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧作一致處理(即公允價值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。





### 3. 重大會計判斷及估計

編製綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及彼等隨附披露及或然負債之披露。此等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定性

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未来的主要假設及於報告期末其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。

#### 與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備

與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備基於對合作方違約風險及信貸風險的假設進行估計，涉及高度估計及不確定性。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能須就損益作出額外撥備。

當信貸風險自初始確認後顯著增加時，與關聯方的結餘將採用存續期預期信貸虧損。於評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮定量及定性合理且可支持的前瞻性資料，包括可用合作方的歷史數據以及現有及預測市況。

對並無評估為信貸減值的與關聯方結餘之預期信貸虧損乃根據違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。於確定最合適的預期信貸虧損模型以及釐定模型所用假設時運用判斷，包括該等相關信貸風險之主要驅動因素。







### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備(續)

就與事件交易有關提供予借款人的未經授權財務擔保合約而言，本集團經參考鑫苑中國的書面回覆及預期收款計劃，從而計量財務擔保合約的預期信貸虧損。有關該等預期信貸虧損的詳細披露載於附註7。本公司董事已評估根據仲裁同意轉讓給本集團的非金融資產的合法性及可執行性。在可以解除法律不確定性之前，與抵押事項有關的應收款項都不能被終止確認。截至批准該等綜合財務報表日期，本集團正在跟鑫苑地產控股合作辦理相關資產的相關合法所有權的過戶手續。

有關計入貿易應收款項、合約資產及其他應收款項之預期信貸虧損及本集團與關聯方的結餘之資料分別於附註20、21及22披露。

##### 有關貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團在預期信貸虧損模型下對貿易應收款項及應收票據以及合約資產單獨或按撥備矩陣進行減值評估。

除具有重大結餘及信貸減值之客戶單獨進行減值評估外，本集團就貿易應收款項及應收票據以及合約資產使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式(即地理、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍)的客戶分部組別的逾期天數而定。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史可觀察違約率而定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。







### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 有關貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損撥備(續)

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。當未來實際結果或預期與原本估計不同時，該等差異將影響估計有所變動的期內貿易應收款項及合約資產的賬面值以及信貸虧損撥備。有關本集團貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註20及21中披露。

##### 金融工具的公允價值

當計入財務狀況表的金融資產的公允價值不能從活躍市場取得時，則使用估值方法(包括折現現金流量估值模式)釐定。該等模式的輸入數據盡量取自可觀察市場，倘不可行，則須於確定公允價值時作出一定程度的判斷。該判斷包括考慮流動資金風險、信貸風險及波動性等輸入數據。有關該等因素假設的變動或會影響金融工具的呈報公允價值。

##### 遞延稅項資產

在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷可動用的虧損時，會就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。重大管理層判斷須在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，根據未來應課稅溢利可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出。

### 4. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為本公司主要行政人員。

於年內，本集團主要從事在中國向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的經營分部。





#### 4. 經營分部資料(續)

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於年內本集團的全部收益均來自中國(2022年：相同)。

於2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2022年：相同)。

#### 5. 收益

收益主要指本集團向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務及物業工程服務預期有權收取的代價。本集團按類別劃分之收益分析如下：

##### (1) 收益分拆

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內 來自客戶合約之收益</b>		
物業管理服務	<b>534,791</b>	496,450
增值服務	<b>115,852</b>	107,545
交付前及諮詢服務	<b>24,332</b>	48,201
物業工程服務	<b>74,631</b>	34,302
	<b>749,606</b>	686,498



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 5. 收益(續)

## (1) 收益分拆(續)

按收益確認時間劃分之國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：

	物業管理服務		增值服務		交付前及諮詢服務		物業工程服務		總計	
	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	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	2023年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元
於某一時間點	-	-	33,584	27,761	2,641	8,987	-	-	36,225	36,748
隨時間	534,791	496,450	82,268	79,784	21,691	39,214	74,631	34,302	713,381	649,750
	534,791	496,450	115,852	107,545	24,332	48,201	74,631	34,302	749,606	686,498

截至2023年12月31日止年度，來自最終控股公司控制之實體所得收益約為人民幣12,655,000元、人民幣5,374,000元、人民幣13,493,000元及人民幣49,830,000元(2022年：人民幣21,377,000元、人民幣6,097,000元、人民幣33,364,000元及人民幣19,926,000元)，分別佔本集團來自物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務之總收益的1.69%、0.72%、1.80%及6.65%(2022年：3.11%、0.81%、4.45%及2.90%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團亦擁有大量客戶，而彼等並無對本集團於本年度收益貢獻10%或以上(2022年：無)。

## (2) 合約負債

下表列示本年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	109,359	138,815

## (3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即直接與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。

## 5. 收益(續)

### (3) 履約責任(續)

大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務(不包括建造服務)的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及建造服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收益之解釋進行披露。

## 6. 其他收入及收益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	4,753	13,363
政府補助(附註(a))	484	4,706
匯兌差額，淨額	1,201	7,790
其他(附註(b))	1,598	1,969
	<b>8,036</b>	<b>27,828</b>

附註：

- (a) 政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。
- (b) 根據國家稅務總局於2019年10月9日頒佈的關於「延續實施組合式稅費支持政策——生產、生活性服務業增值稅加計抵減」的公告，自2019年10月1日至2022年12月31日，允許生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計15%抵減應納稅額。此外，於2023年1月28日，國家稅務總局將有關政策延後至2023年12月31日。於截至2023年12月31日止年度，可抵扣進項稅額約為人民幣1,251,000元(2022年：人民幣1,823,000元)。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 7. 除所得稅前溢利／(虧損)

本集團除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所提供服務成本		508,332	457,178
僱員福利開支(附註(c))(不包括董事及主要行政人員薪酬)計入：			
薪金及工資(附註9)		148,278	129,275
退休金計劃供款(附註(d))		20,252	14,258
		168,530	143,533
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值			
— 第三方			
計提貿易應收款項減值撥備	20	23,021	28,657
(撥回)／計提合約資產減值撥備	21	(454)	8,025
(撥回)／計提計入預付款項及其他應收款項之金融資產減值撥備	22(e)	(2,021)	3,003
		20,546	39,685
— 關聯方			
貿易應收款項減值撥備	20	14,946	113,824
合約資產減值撥備	21	2,633	27,098
計入付款之金融資產減值撥備	22(b)	21,393	68,937
其他應收款項之減值撥備	22(e)	184	2,876
(撥回)／計提授予一名關聯方貸款之減值撥備	22(g)	(27,375)	19,506
		11,781	232,241
預付款項減值撥備	22(a)	14,261	—
與抵押事項有關的虧損			
— 抵押事項之虧損		—	398,847
— 收回抵押事項之虧損		—	(398,847)
— 計提其他應收款項減值撥備			
— 與抵押事項有關的應收款項	22(f)	790	200,565
		790	200,565

7. 除所得稅前溢利／(虧損)(續)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
存款減值虧損(計入銷售成本)	22(d)	1,097	3,083
撇減存貨	19	672	–
折舊及攤銷：			
物業、廠房及設備折舊(附註(e))	14	2,314	2,362
使用權資產折舊	15(a)	2,576	1,495
無形資產攤銷	16	415	270
		5,305	4,127
核數師酬金(附註(a))		2,844	2,004
調查及內部控制審查的專業費用(附註(f))		11,533	–
與短期租賃有關的開支	15(c)	651	555
匯兌差額淨額(附註(b))		(1,201)	(7,790)
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損	23	30,891	9,912
出售物業、廠房及設備之虧損		129	32

綜合財務報表中的銷售成本指本集團所提供服務之成本。

附註：

- (a) 金額計入就截至2023年6月30日止六個月之中期業績提供的商定程序服務約人民幣536,000元(2022年：人民幣282,000元)，以及出具中國法定賬戶的審計費用約人民幣334,000元(2022年：人民幣314,000元)。
- (b) 匯兌收益計入「其他收入及收益」。
- (c) 截至2023年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣113,066,000元及人民幣55,464,000元(2022年：人民幣102,619,000元及人民幣40,914,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (d) 根據中國人力資源和社會保障部發佈的公告，鑒於新冠疫情，本集團若干實體於2022年2月至12月期間獲豁免向養老、失業及工傷保險計劃作出僱主供款。
- (e) 截至2023年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣1,481,000元及人民幣833,000元(2022年：人民幣1,571,000元及人民幣791,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (f) 調查及內部控制審查的專業費用主要包括與事件交易I及II有關的仲裁費、律師費及調查費。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 8. 其他開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
撇減存貨(附註19)	672	—
其他(附註)	707	2,248
	<b>1,379</b>	<b>2,248</b>

附註：「其他」主要指日常營運產生的罰款、賠償及附加稅。

## 9. 董事及主要行政人員薪酬

年內董事及主要行政人員薪酬根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部作出以下披露：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
酬金	432	239
薪金、津貼及實物福利	2,485	1,409
酌情花紅	—	326
退休金計劃供款(附註7(d))	195	159
	<b>3,112</b>	<b>2,133</b>

於截至2023年12月31日止年度，本集團概無向董事支付任何薪酬，以作為加入本集團或於加盟本集團後的獎勵，或作為離職補償(2022年：零)。於截至2023年12月31日止年度，概無主要行政人員或任何董事放棄或同意放棄任何薪酬(2022年：零)。

支付予執行董事或為其支付的薪金、津貼及實物福利一般指為彼等人士就管理本公司及其附屬公司事務而提供之其他服務之薪酬。



## 9. 董事及主要行政人員薪酬(續)

### 執行董事及非執行董事

	酬金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以權益結算的 股份基礎付款 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2023年</b>						
<b>執行董事</b>						
馮波先生(附註iii)	-	259	-	-	65	324
申元慶先生(附註iv)	-	1,573	-	-	65	1,638
王勇先生(附註v)	-	653	-	-	65	718
	-	2,485	-	-	195	2,680
<b>非執行董事</b>						
田文智先生(附註vii)	108	-	-	-	-	108
李軼梵先生	108	-	-	-	-	108
申元慶先生(附註iv)	-	-	-	-	-	-
藍燁先生(附註ix)	108	-	-	-	-	108
凌晨凱先生(附註ix)	108	-	-	-	-	108
	432	-	-	-	-	432
<b>2022年</b>						
<b>執行董事</b>						
王研博士(附註i)	-	664	326	-	18	1,008
黃波先生(附註ii)	-	68	-	-	18	86
馮波先生(附註iii)	-	207	-	-	61	268
申元慶先生(附註iv)	-	377	-	-	37	414
王勇先生(附註v)	-	93	-	-	25	118
	-	1,409	326	-	159	1,894
<b>非執行董事</b>						
張勇先生(附註vi)	-	-	-	-	-	-
楊玉岩女士(附註vi)	-	-	-	-	-	-
田文智先生(附註vii)	23	-	-	-	-	23
李軼梵先生	103	-	-	-	-	103
付少軍先生(附註viii)	30	-	-	-	-	30
申元慶先生(附註iv)	45	-	-	-	-	45
藍燁先生(附註ix)	19	-	-	-	-	19
凌晨凱先生(附註ix)	19	-	-	-	-	19
羅輯先生(附註x)	-	-	-	-	-	-
	239	-	-	-	-	239





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

### 9. 董事及主要行政人員薪酬(續)

#### 執行董事及非執行董事(續)

附註：

- (i) 於2022年8月29日，王研博士辭任本公司執行董事及行政總裁。
- (ii) 於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。
- (iii) 於2022年8月29日，馮波先生獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 於2022年4月13日，申元慶先生獲委任為本公司獨立非執行董事。於2022年9月19日，申元慶先生獲調任為執行董事，並於2022年10月21日獲委任為本公司董事會主席。
- (v) 於2022年10月21日，王勇先生獲委任為本公司執行董事及首席財務官。
- (vi) 於2022年8月29日，張勇先生及楊玉岩女士辭任本公司非執行董事。
- (vii) 於2022年10月21日，田文智先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (viii) 付少軍先生於2021年7月27日獲委任本公司獨立非執行董事，並於2022年4月13日辭任。
- (ix) 藍燁先生及凌晨凱先生於2022年10月21日獲委任本公司獨立非執行董事。
- (x) 於2022年10月21日，羅輯先生辭任為本公司獨立非非執行董事。



## 10. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩位董事(包括一位董事兼行政總裁)(2022年：兩位董事包括一位董事兼行政總裁)，其薪酬詳情載於上文附註9。年內餘下三位(2022年：三位)非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,503	1,930
退休金計劃供款	116	78
	<b>1,619</b>	<b>2,008</b>

非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員之人數及薪酬範圍如下：

	2023年 人數	2022年 人數
零至1,000,000港元	3	3

截至2023年12月31日止年度，五位最高薪酬僱員概無就吸引加入或加入本集團後、離開本集團或離職補償收取本集團任何酬金(2022年：零)。





## 11. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅—中國：		
企業所得稅	41,493	45,057
預扣稅	6,677	4,335
	48,170	49,392
遞延所得稅—中國：		
已確認遞延稅項資產(附註28)	(5,136)	(9,921)
已確認遞延稅項負債(附註28)	(2,203)	(2,559)
	(7,339)	(12,480)
年內稅項支出總額	40,831	36,912

## (a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅。

## (b) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

## (c) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備(2022年：相同)。





## 11. 所得稅開支(續)

### (d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的四間中國實體於年內須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅(2022年：相同)。

除上文提述的中國實體之外，本集團及其附屬公司的其他中國實體獲確認為小型微利企業，其年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按25%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅；而年度應課稅收入超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按50%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

### (e) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。上述中國預扣稅已根據本公司中國內地附屬公司計劃分派的年度純利及適用稅率10%撥備。





## 11. 所得稅開支(續)

適用本集團現時旗下公司所在司法權區的法定稅率計算的除所得稅前(虧損)/溢利的所得稅開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)	69,244	(297,219)
按中國法定稅率25%計算的稅項	17,311	(74,305)
於其他司法權區經營的附屬公司的不同稅率的稅務影響	2,623	2,109
分佔聯營公司稅項	(18)	(72)
預扣所得稅	6,677	4,335
(不可扣稅)/毋須課稅項目之淨調整	14,238	104,845
按本集團實際稅率計算的稅項開支	40,831	36,912

## 12. 股息

截至2023年6月30日止六個月的特別股息每股普通股3.8港仙，合計約為21,565,000港元(按建議股息日期匯率計算相當於人民幣20,000,000元)，已於2024年3月12日經董事會建議。

本公司董事概無建議就截至2022年及2023年12月31日止年度宣派末期股息。

截至2021年12月31日止年度的股息每股普通股13.8港仙，合計約為78,315,000港元(按建議股息日期匯率計算相當於人民幣63,660,000元)，已於報告日期後經董事會批准，其已於本公司於2022年10月舉行的股東週年大會上獲批准。截至2022年12月31日止年度，相關股息金額人民幣66,767,000元按派息日期匯率計算並自綜合權益變動表扣除。



### 13. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

截至2023年12月31日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益持有人年內應佔盈利(2022年：虧損)除以年內已發行普通股加權平均數567,500,000(2022年：567,500,000)計算。由於年內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄虧損之間並無差額。

### 14. 物業、廠房及設備

#### 截至2023年12月31日止年度

	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日：						
成本	3,236	2,750	8,830	5,885	1,059	21,760
累計折舊	(898)	(2,240)	(5,961)	(3,176)	(743)	(13,018)
賬面淨值	2,338	510	2,869	2,709	316	8,742
於2023年1月1日，扣除累計折舊	2,338	510	2,869	2,709	316	8,742
添置	-	111	1,169	813	1,713	3,806
撤銷	-	(129)	-	-	-	(129)
於年內計提撥備(附註7)	(92)	(9)	(722)	(826)	(665)	(2,314)
於2023年12月31日，扣除累計折舊	2,246	483	3,316	2,696	1,364	10,105
於2023年12月31日：						
成本	3,236	2,666	9,999	6,698	2,772	25,371
累計折舊	(990)	(2,184)	(6,683)	(4,001)	(1,408)	(15,266)
賬面淨值	2,246	482	3,316	2,697	1,364	10,105



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備(續)

截至2022年12月31日止年度

	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日：						
成本	3,236	2,752	8,555	5,622	890	21,055
累計折舊	(813)	(2,191)	(5,460)	(2,565)	(418)	(11,447)
賬面淨值	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608
於2022年1月1日，扣除累計折舊	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608
添置	-	78	694	597	169	1,538
撇銷	-	(4)	(11)	(17)	-	(32)
出售一間附屬公司(附註33)	-	-	(10)	-	-	(10)
已计提折舊撥備(附註7)	(85)	(125)	(899)	(928)	(325)	(2,362)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	2,338	510	2,869	2,709	316	8,742
於2022年12月31日：						
成本	3,236	2,750	8,830	5,885	1,059	21,760
累計折舊	(898)	(2,240)	(5,961)	(3,176)	(743)	(13,018)
賬面淨值	2,338	510	2,869	2,709	316	8,742



## 15. 租賃

本集團就其營運所用的中國及香港辦公室訂有租賃合約。有關租期介乎2至5年(2022年：3至5年)，每月或每年支付一次租賃付款。公寓及清潔機器租期為12個月或以下或價值較低，並未確認為使用權資產及租賃負債。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外的實體。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

### (a) 使用權資產

本集團使用權資產於期內的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2022年1月1日	1,859
添置	3,529
折舊開支(附註7)	(1,495)
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>3,893</b>
添置	<b>10,102</b>
折舊開支(附註7)	<b>(2,576)</b>
於2023年12月31日	<b>11,419</b>







## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 15. 租賃(續)

## (b) 租賃負債

年內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2022年1月1日的賬面值	2,085
添置	3,529
年內利息增加	112
付款	(1,743)
於2022年12月31日的賬面值	3,983
分析為：	
即期部分	1,868
非即期部分	2,115
	3,983
於2023年1月1日的賬面值	3,983
添置	10,102
年內利息增加	258
付款	(3,119)
於2023年12月31日的賬面值	11,224
分析為：	
即期部分	3,611
非即期部分	7,613
	11,224





## 15. 租賃(續)

### (b) 租賃負債(續)

租賃負債的到期日分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	4,071	2,014
超過一年但於兩年內	2,277	1,266
超過兩年但於五年內	8,301	949
租賃付款總額	14,649	4,229
減：融資費用	(3,425)	(246)
	11,224	3,983

### (c) 於損益確認的租賃金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	258	112
使用權資產折舊開支(附註15(a))	2,576	1,495
與短期租賃有關的開支(附註7)	651	555
於損益確認的總額	3,485	2,162





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 16. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元
於2023年1月1日之成本，扣除累計攤銷	3,327
添置	110
已計提攤銷撥備(附註7)	(415)
於2023年12月31日	3,022
於2023年12月31日：	
成本	4,546
累計攤銷	(1,524)
賬面淨值	3,022
於2022年1月1日之成本，扣除累計攤銷	2,197
添置	1,400
已計提攤銷撥備(附註7)	(270)
於2022年12月31日	3,327
於2022年12月31日：	
成本	4,437
累計攤銷	(1,110)
賬面淨值	3,327



## 17. 於一間合營企業之投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分佔資產淨值	-	10,406
於一間合營企業之投資減值	-	(10,406)
	-	-

本集團合營企業之詳情如下：

名稱	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
河南青檸公寓管理有限公司 （「青檸公寓」）	人民幣 10,000,000元	中國	物業租賃	無 （2022年： 51%）

根據青檸公寓之組織章程細則，實體所有重大或相關事宜需超過三分之二以上的股東投票批准，以致本集團不能控制青檸公寓的相關活動，因此，青檸公寓作為本集團之合營企業入賬。



## 17. 於一間合營企業之投資(續)

投資協議規定合營企業合作方根據青檸公寓的經審核收益是否達到規定目標，給予最高人民幣24,460,000元的補償。本集團有權要求合營企業合作方以現金或其於青檸公寓之股權償付補償。結算隨後，根據市況，本集團與合營企業合作方達成共識豁免有關溢利保證條款，合營企業合作方毋需再作出任何補償。

於2023年12月31日，概無本集團於合營企業之權益有關之重大或然負債(2022年：零)。

管理層已重新評估於報告日期應收青檸公寓款項的預期信貸虧損，且由於金額並不重大，故未就應收青檸公寓款項確認減值撥備(2022年：無)。

鑒於青檸公寓經營虧損顯示有減值跡象，本公司董事就減值測試而言釐定於青檸公寓投資之可收回金額。於青檸公寓投資之可收回金額乃按照使用價值計算方法(使用根據管理層批准之財務預算作出的現金流預測)(2022年：相同)釐定。於青檸公寓的投資已於2022年12月31日悉數撇銷，且本年度並未考慮撥回減值。

本集團並無產生任何法定或推定義務，亦並無代表合營企業作出付款。因此，一旦本集團於青檸公寓的投資淨額賬面值減至零，本集團概不確認分佔合營企業虧損(2022年：無)。

於2023年8月16日，本集團與北京瑞卓喜創科技發展有限公司(最終控股公司的聯營公司，持有33.33%股權)訂立了股權轉讓協議(「**股權轉讓**」)，據此，由於青檸公寓於轉讓日期處於負債淨額狀況，本集團同意以零代價轉讓其於青檸公寓的全部股權(相當於其於青檸公寓的51%股權)。

有關交易已於2023年8月17日(「**出售日期**」)完成，緊隨完成股權轉讓後，本集團不再持有青檸公寓的任何權益，而青檸公寓亦不再為本集團合營企業。



## 17. 於一間合營企業之投資(續)

下表列示青檸公寓之財務資料概要，該等資料已就會計政策之任何差異作出調整，並與綜合財務報表之賬面值對賬：

	於2022年 12月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	499
其他流動資產(附註(a))	71,155
<b>流動資產</b>	<b>71,654</b>
非流動資產，不包括商譽	670
商譽	38,510
<b>非流動資產</b>	<b>39,180</b>
<b>流動負債</b>	<b>(36,646)</b>
<b>非流動負債(附註(b))</b>	<b>(65,156)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>9,032</b>
<b>負債淨值，不包括商譽</b>	<b>(29,478)</b>
與本集團於合營企業之權益對賬：	
本集團所有權比率	51%
本集團分佔合營企業之負債淨值，不包括商譽	(15,034)
加：未確認分佔合營企業之虧損	5,800
收購產生之商譽	19,640
<b>分佔資產淨值</b>	<b>10,406</b>
<b>於合營企業之投資減值</b>	<b>(10,406)</b>
<b>投資賬面值</b>	<b>-</b>



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 17. 於一間合營企業之投資(續)

附註：

- (a) 於出售日期，青檸公寓之其他流動資產包括應收最終控股公司所控制實體的貸款合共人民幣70,000,000元(2022年：人民幣70,000,000元)，於2023年12月31日到期(2022年：2022年12月31日)，並按年利率6厘計息(2022年：年利率6厘)。

管理層評估了該等應收貸款的預期信貸虧損，並已於1月1日至出售日期確認人民幣零元(2022年：人民幣2,290,000元)的減值虧損，使應收貸款的賬面額減少至人民幣62,943,000元。

- (b) 此外，於出售日期，青檸公寓之非流動負債包括一項銀行貸款人民幣65,000,000元(2022年：人民幣65,000,000元)，於2025年4月13日到期(2022年：2025年4月13日)，按貸款最優惠利率加0.25厘年利率計息(2022年：最優惠利率加0.25厘年利率計息)。該銀行貸款由最終控股公司擔保，自2022年6月起分多期償還(2022年：相同)。

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
收益	1,261
銷售成本	(5,860)
銷售支出	(72)
行政開支	(198)
融資(費用)/收入淨額	(3,296)
其他營運開支	(3,208)
<b>年內虧損及全面虧損總額</b>	<b>(11,373)</b>
分佔一間合營企業虧損	(5,800)
未確認分佔一間合營企業之虧損	(5,800)

於合營企業投資之減值撥備之變動如下：

	2022年 人民幣千元
於年初	10,406
年內支出	-
於年末	10,406



## 18. 於聯營公司之投資

本集團於聯營公司之權益採用權益法入賬，確認之金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	402	1,523
分佔溢利	74	287
出售於聯營公司之投資	-	(1,408)
於12月31日	476	402

本集團主要聯營公司之詳情如下：

名稱	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
邯鄲市鋼城物業服務有限公司 (「鋼城」)(附註a)	人民幣 3,333,300元	中國	物業管理及 相關服務	無
河南頤城鑫苑物業服務有限公司 (附註b)	人民幣 5,000,000元	中國	物業管理及 相關服務	49% (2022年： 49%)







## 18. 於聯營公司之投資(續)

附註：

- (a) 於2020年4月30日，本集團以約人民幣1,385,000元的代價收購了鋼城40%股本權益。本集團於鋼城的董事會佔有三席之中的一席並擁有40%股權之投票權，故本集團有能力對鋼城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將鋼城視為聯營公司入賬。

於2022年8月10日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議(「股權轉讓」)，據此，本集團同意轉讓其於鋼城的全部股權，佔鋼城40%的股權。股權轉讓的代價為人民幣1,164,000元。

該交易於2022年9月28日完成，緊隨股權轉讓完成後，本集團不再持有鋼城的任何權益，而鋼城亦不再屬本集團聯營公司。本集團就出售其於鋼城的全部股權確認虧損約人民幣244,000元，其計入截至2022年12月31日止年度損益的「其他開支」項下。

- (b) 於2020年4月17日，本集團以約人民幣2,450,000元的代價收購了河南頤城鑫苑物業服務有限公司(「頤城」)49%股本權益。本集團於頤城的董事會佔有兩席並擁有49%股權之投票權，故本集團有能力對頤城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將頤城視為聯營公司入賬。

下表列示本集團之個別非重大之聯營公司之財務資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分佔聯營公司之年度利潤	74	287
分佔聯營公司之全面收入總額	74	287
本集團於聯營公司之投資賬面值	476	402





## 19. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
停車位	54,272	—
減：撇銷存貨	(672)	—
	53,600	—

附註：存貨主要包括最終控股公司根據附註22(g)詳述的抵償協議向本集團轉讓的546個停車位。根據青島當地政策，經考慮本公司律師的意見後，該等停車位為具有使用權的停車位。有關使用權可根據相關法例轉讓。

於2023年12月31日，本集團評估了該等停車位的可變現淨值，並於其他開支確認了人民幣672,000元(2022年：人民幣零元)的減值，以將存貨撇減至可變現淨值。

## 20. 貿易應收款項及應收票據

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	265,222	234,523
— 第三方	161,343	123,230
	426,565	357,753
減：貿易應收款項減值撥備(附註37(a)(i))(附註(b))	(200,212)	(162,245)
	226,353	195,508
應收票據(附註(c))	2,261	3,129
	228,614	198,637





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 20. 貿易應收款項及應收票據(續)

附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2022年：無)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2022年：30日至90日)到期應付。

應收關聯方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 年內，已於損益確認撥回貿易應收款項撥備人民幣1,017,000元。其與最終控股公司根據附註22(g)所詳述的抵償協議向本集團轉讓的546個停車位有關。
- (c) 結餘指總額為人民幣2,261,000元(2022年：人民幣3,129,000元)之若干銀行承兌票據。鑒於該等客戶並無違約歷史且有良好的償還記錄，本公司董事認為該等票據預期信貸虧損並不重大。

有關本集團貿易應收款項及應收票據的信貸政策之更多詳情載於附註37(a)(i)。

於年末，根據收益確認日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	124,409	91,721
1至2年	40,032	87,848
2至3年	57,374	14,811
3至4年	6,799	4,257
總計	228,614	198,637





## 20. 貿易應收款項及應收票據(續)

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2023年		2022年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	44,314	117,931	15,657	4,107
年內支出(附註7)	23,021	14,946	28,657	113,824
於年末	67,335	132,877	44,314	117,931

## 21. 合約資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
交付前及諮詢服務		
— 關聯方	64,156	59,171
— 第三方	23,166	24,998
	87,322	84,169
減：合約資產減值撥備(附註37(a)(i))	(40,797)	(38,618)
	46,525	45,551

合約資產主要有關本集團就交付前及諮詢服務合約產生之已完成但於報告期尚未出賬單之工程收取代價的權利。合約資產於有關權利成為無條件時轉至應收款項。





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 21. 合約資產(續)

於本年度的變動披露如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	45,551	62,105
合約資產因本年度確認收益而增加	74,631	34,302
合約資產因收取代價的權利於本年度變為無條件而減少	(73,657)	(50,856)
於12月31日	46,525	45,551

合約資產減值撥備之變動如下：

	2023年		2022年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	8,863	29,755	838	2,657
年內支出(附註7)	(454)	2,633	8,025	27,098
於年末	8,409	32,388	8,863	29,755

有關本集團合約資產信貸政策的更多詳情載於附註37(a)(i)。

於報告期末，預計合約資產賬面值之大部分將於一年以內變現(2022年：相同)。





22. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
預付款項		
— 關聯方(附註(a)及34(e))	89,073	89,073
減：預付款項減值撥備	(14,261)	—
	<b>74,812</b>	89,073
<b>流動</b>		
付款		
— 關聯方(附註(b)及34(e))	206,646	200,374
減：支付款項減值撥備(附註37(a)(ii))	(104,322)	(82,929)
	<b>102,324</b>	117,445
應收貸款(附註(g))	—	51,840
減：應收貸款減值撥備(附註37(a)(ii))	—	(27,375)
	—	24,465





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 22. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項		
— 關聯方(附註(e)及附註34(e))	593	868
— 第三方(附註(c))	11,751	11,654
	<b>12,344</b>	12,522
按金(附註(d))	22,758	15,970
減：按金減值撥備(附註37(a)(ii))	(4,180)	(3,083)
	<b>18,578</b>	12,887
其他應收款項		
— 關聯方(附註(e)及(g))	16,129	5,504
— 關聯方—與抵押事項有關的應收款項(附註(f))	398,847	398,847
— 第三方(附註(e))	7,809	5,591
	<b>422,785</b>	409,942
減：以下項目的減值撥備(附註37(a)(ii))：		
— 應收關聯方的其他款項	(4,881)	(4,697)
— 與抵押事項有關的應收款項	(201,355)	(200,565)
— 應收第三方的其他款項	(2,173)	(4,194)
	<b>214,376</b>	200,486
	<b>245,298</b>	225,895





## 22. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：

- (a) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付的全部代價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。

截至2023年12月31日止年度，物業建設已完成，但本集團是於該年度之後方取得相關移交證明，因此於2023年12月31日，有關結餘獲分類為預付款項。

本公司董事認為，於2023年12月31日需計提約人民幣14,261,000元(附註7)減值撥備，原因是預付款項的可收回金額(即公允價值減去出售物業的成本)經評估後低於其賬面值(2022年：無)。

- (b) 人民幣195,419,000元(2022年：人民幣200,374,000元)的結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司若干附屬公司支付的款項。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「該協議」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意以現金支付可退還款項約人民幣206,783,000元(相當於車位底價總額)，作為成為該獨家銷售夥伴的按金。該協議自協議條件達成及於2020年的股東特別大會上獲股東(控股股東除外)批准後生效。

付款將按照約定的車位銷售里程碑，分期退還予本集團。

期數	銷售里程碑	退還金額
第一期	車位總數之40%	獨家銷售權支付款項之40%
第二期	車位總數之70%	獨家銷售權支付款項之30%
第三期	車位總數之90%	獨家銷售權支付款項之30%

於2021年12月23日，本集團與最終控股公司訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方同意將合作期限延後至2023年12月31日。該補充協議在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

於2022年5月16日，本集團與最終控股公司訂立第二份補充協議(「補充協議II」)，據此，雙方協定，銷售指定車位所得款項總額擬由本集團代表最終控股公司之附屬公司收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。最終控股公司將於本集團達致銷售里程碑並於協議屆滿時結清餘下未償還款項時，退還上述指定金額(扣除本集團迄今代收的付款後)。有關補充協議II將在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。







## 22. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

於截至2023年12月31日止年度，本集團已根據上述協議進行若干銷售活動，但截至2023年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，於年內銷售指定車位產生約人民幣6,582,000元(2022年：人民幣12,991,000元)的款項。人民幣4,789,000元(2022年：人民幣5,087,000元)的款項已根據補充協議II抵銷所支付的款項。截至2023年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣1,793,000元(2022年：人民幣8,303,000元)，其已計入交付前及諮詢服務費收入。

根據該協議，倘最終控股公司未能如期退還支付款項，則應按中國人民銀行公佈的同期(自本集團實際支付相關款項日期起直至最終控股公司實際退還按金日期)1年期貸款優惠利率向本集團支付利息。

本公司董事評估該等付款的預期信貸虧損，並於截至2023年12月31日止年度計提約人民幣98,655,000元(2022年：人民幣82,929,000元)的撥備。

於2023年12月31日，結餘亦包括與最終控股公司一間附屬公司的另一項安排人民幣11,227,000元(2022年：無)。於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司(「鄭州晟道」，最終控股公司的間接全資附屬公司)訂立了先前協議(「先前協議」)，據此，一名從事提供物業管理、車位管理及仲介服務等業務的獨立第三方同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、獨立第三方及本集團訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及獨立第三方同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向獨立第三方支付終止費；及(iii)本集團同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位(「指定車位」)，並代表鄭州晟道向獨立第三方支付終止費人民幣9,416,000元。





## 22. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

於2023年9月22日，本集團與鄭州晟道訂立一份協議，據此，鄭州晟道同意指定本集團作為2023年9月22日至2028年9月21日之合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方。根據協議，本集團將負責相關工作，包括指定車位的初始銷售策劃及宣傳工作，以及在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂及指定車位交付。根據協議，本集團須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,227,000元作為按金，即全部指定車位的最低銷售價的總和。第一期及第二期的合作誠意金分別為人民幣9,417,000元及人民幣1,810,000元(即三方協議項下的終止費)，須支付予獨立第三方；合作誠意金餘額則支付予鄭州晟道。終止費人民幣9,417,000元包括未售718個停車位的金額人民幣8,022,000元，以及80個原先同意由其自身擁有的停車位的金額人民幣894,174元，而終止補償金人民幣1,000,000元(已扣除按金人民幣500,000元)尚未向獨立第三方支付。

據此，訂約雙方同意，銷售指定車位產生的所有款項將由本集團代表鄭州晟道收取，而有關款項將直接用作已付款項的退款，直至有關付款獲全數退還為止。於2023年12月31日，概無車位獲成功售出。本公司董事對付款的預期信貸虧損進行評估，並於2023年12月31日計提了約人民幣5,667,000元的撥備。

更多詳情披露於本公司日期為2023年9月22日及2023年10月11日的公告。

- (c) 結餘主要指預付公用事業費及預付若干分包商的建造服務費，分別約人民幣5,280,000元及人民幣6,471,000元(2022年：人民幣5,998,000元及人民幣5,656,000元)。
- (d) 結餘主要指就公用事業、建造專案及物業管理服務專案招標而支付的按金，分別約人民幣6,658,000元、人民幣847,000元及人民幣11,073,000元(2022年：人民幣3,672,000元、人民幣893,000元及人民幣8,322,000元)。

本公司董事評估已付按金的減值(附註37(a)(ii))，並於截至2023年12月31日止年度計提約人民幣1,097,000元(附註7)的撥備(2022年：人民幣3,083,000元)。





## 22. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

- (e) 應收關聯方的其他款項均為非貿易性質、無擔保、免息且須按要求償還。

所有按金、預付款項及其他應收款項的流動部分預期將於一年內收回或確認為開支。

本公司董事已評估應收關聯方的其他款項的預期信貸虧損，並於截至2023年12月31日止年度計提約人民幣184,000元(附註6)的撥備(2022年：人民幣2,876,000元)。

本公司董事已評估應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損，並於截至2023年12月31日止年度撥回約人民幣2,021,000元(附註7)的撥備(2022年：虧損人民幣3,003,000元)。

結餘人民幣6,461,000元(2022年：人民幣零元)指附註(g)所詳述自應收貸款重新分配的應收款項。

- (f) 結餘主要指借款人取得銀行借款的未經授權已抵押銀行存款(附註2.1－收回事件交易I的虧損)，其因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。於截至2022年12月31日止年度，最終控股公司已確認該等結餘為彼等應付款項，並會負責以現金結清有關結餘。

本公司董事已評估與未經授權抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損，並於截至2023年12月31日止年度計提約人民幣790,000元(附註7)的撥備(2022年：人民幣200,565,000元)。

- (g) 應收貸款由最終控股公司擔保，按8%的年利率計息並須於2023年8月16日償還。

於2023年8月16日(到期日)之後，最終控股公司之附屬公司(即河南鑫苑)未能償還貸款。於2023年10月31日，河南鑫苑與本集團訂立抵銷債務協議，據此，位於中國青島的青島靈山灣龍壘C2及R3的611個車位以及河南鑫苑的附屬公司青島慧據智慧城市產業發展有限公司(「青島慧據」)所擁有該等車位的所有權益，均已轉讓予本集團，以抵銷應收貸款。於轉讓日期，該等車位的公允價值總額約為人民幣60,733,400元。多出的金額人民幣8,341,000元用於抵銷本集團與最終控股公司部分附屬公司之間的其他結餘。有關公允價值由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司估算，該公司為獨立專業合資格估值師，持有獲認可的相關專業資格且在所估值物業所處地段及分部有近期估值經驗。



## 22. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

(g) (續)

根據法律意見，C2的65個車位所在的相應土地由青島慧據抵押，以換取多筆貸款。根據抵償協議，倘河南鑫苑日後無法成功向最終客戶轉讓車位使用權，則河南鑫苑應作出賠償，金額由本集團與河南鑫苑另外協定。隨後，管理層繼續將該筆貸款中的人民幣6,461,000元確認為來自關聯方的其他款項。根據外部律師的意見，R3的其他546個車位不存在合法性及強制執行風險，且董事計劃於日後將有關車位出售予個人客戶，故管理層終止確認了應收貸款人民幣45,931,000元及來自附屬公司的結餘人民幣8,341,000元(相當於估值師釐定的車位公允價值)，並於附註19中將有關車位確認為存貨。於本年度，已於損益確認撥回貿易應收款項撥備人民幣1,017,000元，以及授予關聯方的貸款人民幣27,375,000元(附註7)。

本公司董事評估預期信貸虧損後，於截至2023年12月31日止年度撥回撥備約人民幣27,375,000元(附註6)(2022年：虧損人民幣19,506,000元)。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	2023年		2022年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	4,194	288,191	1,191	15,813
於年內扣除(附註7)	(2,021)	22,367	3,003	272,378
於年末	2,173	310,558	4,194	288,191



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 23. 按公允價值計入損益之金融資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非上市基金掛鈎票據(附註(a))	–	30,992
其他非上市投資(附註(b))	10,101	–
總計	10,101	30,992

附註：

- (a) 於截至2021年12月31日止年度，本集團購買了由一間金融機構(「發行人」)發行的賬面值為6,305,000美元(相等於約人民幣41,453,000元)的非上市基金掛鈎票據。該基金掛鈎票據與越秀基金獨立投資組合公司(向開曼群島金融管理局註冊的非上市第三方投資基金)的獨立投資組合掛鈎。該獨立投資組合包括但不限於上市股權及債務證券、結構性產品以及其他私募投資基金。

該金融機構為一家國有企業的子子公司，其控股公司於深圳證券交易所上市，因此本公司董事認為其信貸風險極低。

基金掛鈎票據可於收購日期後1年鎖定內按基金掛鈎票據於贖回日期之公允價值贖回。

本公司管理層經參考基金經理提供的業績報告，估算非上市基金掛鈎票據於報告期末的公允價值。

於2023年8月，本集團重新評估了當前經濟環境，並根據認購協議的相關條款向發行人發出贖回通知。據發行人所告知，由於相關投資資產的公允價值降至零，基金掛鈎票據的贖回價值也被視為零。

- (b) 於2023年5月及9月，本集團投資了其他非上市投資項目，總面值為人民幣10,000,000元，為招商銀行於中國所發行理財產品，相關獨立投資組合主要包括固定收入資產，包括但不限於國家債券及定期存款。

其他非上市投資可於購入日期超過7日之後隨時無條件贖回。

本公司管理層經參考銀行理財經理提供的業績報告，估算其他非上市投資於報告期末的公允價值。

於截至2023年12月31日止年度，按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損約人民幣30,891,000元(2022年：人民幣9,912,000元)(附註7)，已於損益確認為「按公允價值計入損益之金融資產的公允價值變動」。

公允價值估算的詳情載於附註36。

## 24. 現金及銀行結餘

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已抵押存款		
— 作為借款人銀行融資擔保抵押的定期存款(附註2.1)		
— 於3個月內到期	—	135,050
減：銀行扣除的已抵押存款(附註)	—	(135,046)
	—	4
現金及銀行結餘	<b>258,957</b>	258,233
	<b>258,957</b>	258,237

附註：基於附註2.1所述原因，本公司前任董事向ZZ Bank WE、HX Bank NY及ZZ Bank WL(「該等銀行」)分別提供存款抵押合共人民幣172,800,000元、人民幣94,530,000元及人民幣135,050,000元，作為提供予借款人的銀行融資的擔保。銀行融資已由借款人悉數動用。然而，由於彼等未能償還應該等銀行的款項，該等銀行就拖欠的銀行融資自本集團已抵押定期存款(i)於截至2022年12月31日止年度扣減了人民幣263,801,000元及(ii)於本年度扣減了人民幣135,046,000元。

於2022年12月31日，定期存款為期限介乎3至12個月的銀行存款，按介乎1.54%至2.10%之現行存款年利率計息。

於2023年12月31日，除於2023年1月及2月遭有關銀行強制執行的人民幣135,046,000元之外，概無開立任何其他定期存款。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮息利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七天至一年不等，視乎本集團對即時現金的需求而定，並按照相應的短期定期存款利率賺取利息。

於2023年12月31日，本集團以人民幣計值的定期存款以及現金及現金等價物約為人民幣217,351,913元(2022年：人民幣144,119,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元及美元計值的現金及現金等價物分別約為人民幣41,541,801元(2022年：人民幣109,193,000元)及人民幣63,027元(2022年：人民幣9,000元)。





## 25. 貿易應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註34(e))	1,040	673
— 第三方	105,643	111,812
	<b>106,683</b>	<b>112,485</b>

於2023年12月31日，貿易應付款項之賬面值與其公允價值相若(2022年：相同)。

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2022年：30至90天)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	84,692	48,462
1至2年	10,745	62,245
2至3年	10,657	885
3年以上	589	893
	<b>106,683</b>	<b>112,485</b>





## 26. 其他應付款項及應計費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應付款項		
— 關聯方(附註34(e))	20,558	19,037
— 來自業主的按金及暫收款項	118,225	108,321
— 其他	30,062	44,889
	<b>168,845</b>	172,247
應付職工薪酬	42,772	38,300
其他應付稅項	2,753	2,258
	<b>214,370</b>	212,805

按金主要指雜項按金，包括於各服務期向業主收取的管理按金及物業裝修按金。暫收款項指代公用事業公司向業主收取的公用事業費。

其他應付關聯方款項為無抵押、免息且須按要求償還。







## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 27. 合約負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債		
—物業管理服務	71,210	76,944
—增值服務	35,068	32,383
—交付前及諮詢服務	224	32
	<b>106,502</b>	109,359
以下人士應佔：		
—關聯方(附註34(e))	—	90
—第三方	106,502	109,269
	<b>106,502</b>	109,359

合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。結餘主要指年末就提供得物業管理服務向客戶收取短期墊款。合約負債之變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	109,359	138,815
因確認收益而導致計入年初結餘的合約負債減少	(109,359)	(138,815)
因年內收取銷售按金及分期款項而產生的合約負債增加	360,822	258,774
因確認年內收益而產生的合約負債減少	(254,320)	(149,392)
透過出售一間附屬公司減少(附註33)	—	(23)
於12月31日	<b>106,502</b>	109,359





## 28. 遞延稅項資產／負債

於年內遞延所得稅資產及負債(並無計及相同稅務司法權區結餘的抵銷)之變動如下：

遞延稅項資產：

	金融資產及合約 資產減值撥備 人民幣千元
於2022年1月1日	12,033
於損益內確認(附註11)	9,921
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>21,954</b>
於損益內確認(附註11)	<b>5,136</b>
於2023年12月31日	<b>27,090</b>

本集團就累計稅項虧損未確認的遞延稅項資產約為人民幣29,438,000元(2022年：人民幣21,035,000元)，原因為相關稅務司法權區及實體不大可能擁有可用以抵銷虧損的未來應課稅溢利。根據現時之稅務法例，稅項虧損將自其產生之時起計5年內到期。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 28. 遞延稅項資產／負債(續)

遞延稅項負債：

	中國預扣稅 人民幣千元	確認折舊後 之差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	9,249	857	10,106
於損益內確認(附註11)	(1,954)	(605)	(2,559)
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>7,295</b>	<b>252</b>	<b>7,547</b>
於損益內確認(附註11)	<b>(2,482)</b>	<b>279</b>	<b>(2,203)</b>
於2023年12月31日	<b>4,813</b>	<b>531</b>	<b>5,344</b>

於2023年12月31日，本公司尚未就若干中國內地附屬公司派發保留盈利時應付的預扣稅計提的遞延稅項負債撥備為人民幣68,193,000元(2022年：人民幣63,993,000元)，其釐定基準為於2023年12月31日該等附屬公司不大可能派發的保留盈利人民幣681,927,000元(2022年：人民幣639,927,000元)。本公司董事認為，本公司控制中國內地附屬公司之股息政策及本公司董事確定該等保留溢利將於可預見未來分派。

## 29. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份	<b>380</b>	380



## 29. 股本(續)

本公司股本的變動概要如下：

	已發行 股份數目	繳足股本 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	567,500,000	5

## 30. 儲備

本集團的儲備金額及其於年內的變動載於綜合權益變動表內。

### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指已收所得款項高於本公司已發行股份面值的差額。

### 其他儲備

本集團其他儲備賬項包括合併儲備及資本儲備，分別約為人民幣72,732,000元及人民幣230,057,000元(借方)(2022年：人民幣72,732,000元及人民幣230,057,000元(借方))。

- 因集團重組時換股所產生之合併儲備，乃指所收購之附屬公司股份面值與本公司因重組而發行之股份面值之差額。
- 資本儲備指已付代價之公允價值與所收購附屬公司之賬面值之差額。

### 中國儲備基金

根據中國有關規則及法規及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司將其稅後溢利的10%劃撥至法定儲備基金，直至基金累計總額達到各自註冊資本的50%。





### 31. 股份獎勵計劃

本公司運營受限制股份獎勵計劃(「計劃」)，其主要目的為反映鑫苑科技所採納的股份激勵計劃之實質，並鼓勵及挽留承授人(「承授人」)與本集團共事。計劃承授人包括本公司董事、高級行政人員及員工。計劃於2019年1月31日(「採納日期」)由董事會採納，並自採納日期起計三年內可行且有效。

根據該計劃，本集團合共十名董事及僱員(各為一名「承授人」)獲授合共56,250股受限制股份，佔本公司於授出日期之股本的15%(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。

所有上述受限制股份於2019年3月21日授予承授人，代價總額為人民幣8,400,000元。該代價於受限制股份配發及發行後以現金悉數結付。

於計劃項下獎勵股份之詳情如下：

	於2019年 3月21日 獎勵的股份
獎勵受限制股份的數目：	
— 董事	16,875,000
— 高級行政人員	13,125,000
— 員工	7,500,000
— 最終控股公司(附註)	18,750,000
	56,250,000

附註：於2019年6月30日，張立洲先生(其中一名承授人)辭任執行董事。根據計劃，於張立洲先生辭任後，其5%部分(即18,750,000股股份)轉至最終控股公司，代價為退還張立洲先生通過訂立安排協議支付的人民幣2,800,000元，該等股份即刻歸屬。因此，本公司股本之10%獎勵授予餘下董事、高級行政人員及員工，代價總額為人民幣5,600,000元。



### 31. 股份獎勵計劃(續)

根據該計劃，餘下受限制股份將根據若干歸屬條件分三期歸屬，於2020年1月1日、2021年1月1日及2022年1月1日分別歸屬2%、18%及80%受限制股份。

各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件。倘承授人因辭職或因不當行為被本集團終止聘用而不再擔任本集團董事或僱員或其他合資格人士(「喪失資格」)，承授人須應本公司要求(i)轉讓或促使其代名人轉讓配發及發行予彼之所有受限制股份中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人，概不附帶任何產權負擔；(ii)悉數退還彼於喪失資格當日之沒收股份的所有已收取股息；而本公司須退還(a)承授人就被沒收股份支付的代價或(b)於喪失資格當日的每股收市價(以較低者為準)。

本公司的年內歸屬及沒收獎勵股份如下：

#### 截至2023年12月31日止年度

承授人類別	授出日期	於2023年 1月1日 之結餘	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收 獎勵總額	於2023年 12月31日 之結餘
其他(附註)	2019年3月21日	16,875,000	—	—	16,875,000
高級行政人員	2019年3月21日	13,125,000	—	—	13,125,000
員工	2019年3月21日	7,500,000	—	—	7,500,000
		<b>37,500,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>37,500,000</b>





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 31. 股份獎勵計劃(續)

截至2022年12月31日止年度

承授人類別	授出日期	於2022年	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收 獎勵總額	於2022年
		1月1日 之結餘			12月31日 之結餘
董事(附註)	2019年3月21日	3,375,000	13,500,000	–	16,875,000
高級行政人員	2019年3月21日	2,625,000	10,500,000	–	13,125,000
員工	2019年3月21日	1,500,000	6,000,000	–	7,500,000
		7,500,000	30,000,000	–	37,500,000

附註：該等股份的持有人已於2022年2月15日及2022年8月29日辭任本公司董事。

承授人服務的公允價值可獲授予獎勵受限制股份約人民幣34,400,000元而乃經參考鑫苑科技於授出日期之市價約人民幣40,000,000元，並扣除承授人已付代價約人民幣5,600,000元計量。有關市價乃由本公司董事經參考獨立估值師採用名為貼現現金流量法之收益法技術進行的估值而釐定。納入估值模型的重大輸入數據如下：

	於2019年 3月21日 獎勵的股份
增長率	13.3%
貼現率	18.0%
對缺乏可銷售性的貼現	20.0%

概無受限制股份的其他特徵納入公允價值之計量。

估計購股權公允價值使用的可變因素及假設乃基於董事的最佳估計。主觀輸入假設的變動可能對公允價值構成重大影響。

由於根據受限制股份獎勵計劃授予的所有受限制股份均已於2021年歸屬，故未確認股份基礎付款開支。





## 32. 商譽

商譽金額產生自過往年度之業務合併。本集團向重慶通用機械工業有限公司收購了重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司(「重慶鴻企」)100%股權。重慶鴻企從事為客戶提供物業管理及相關服務。

### 現金產生單位之可收回金額

重慶鴻企於2023年12月31日之可收回金額已根據使用價值計算(2022年：使用價值計算)釐定約為人民幣14,587,000元(2022年：人民幣19,470,000元)。有關使用價值計算採用基於管理層批准涵蓋5年期間的最近期財務預算之現金流量預測。超過預測年期之現金流量使用估計增長率0.48%(2022年：3.8%)推斷。用於貼現預測現金流量之稅前貼現率為12.39%(2022年：12.0%)。

貼現現金流量法之主要假設為關於稅前貼現率、收入增長率及預算毛利率之假設。本集團利用可反映目前市場對貨幣時間值之評估及重慶鴻企特有風險之估計稅前貼現率。收入增長率乃基於重慶鴻企業務經營所在地區的長期平均經濟增長率及市場發展預期計算。預算毛利率乃基於重慶鴻企的歷史平均毛利率計算。

根據評估，重慶鴻企的使用價值高於總賬面值，因此管理層認為，截至2023年12月31日止年度，本集團商譽並無減值(2022年：相同)。

管理層認為就重慶鴻企之主要假設出現合理可能變動，而管理層乃根據有關假設而釐定可收回金額不會引致減值虧損。







## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 33. 出售一間附屬公司

截至2023年12月31日止年度概無出售附屬公司。

截至2022年12月31日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約人民幣965,000元出售其於一家間接擁有的附屬公司60%的股權(「出售附屬公司」)，該附屬公司主要於中國從事物業管理及相關服務。代價已於年內悉數結付。

出售已於2022年8月31日(「出售日期」)完成，自此，本集團不再持有出售附屬公司的任何股權，並失去對出售附屬公司的控制權，出售附屬公司的業績、資產及負債亦不再與本集團的業績、資產及負債綜合入賬。

出售附屬公司於出售日期的資產／(負債)賬面淨值如下：

	2022年8月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	10
貿易及其他應收款項及預付款項	65
現金及現金等價物	2,231
合約負債	(23)
其他應付款項	(568)
應付稅項	(11)
所出售淨資產	1,704
出售日期非控股權益	(681)
出售一間附屬公司之虧損	(58)
現金代價	965
現金及現金等價物變動：	
現金代價	965
減：出售附屬公司出售所得現金淨額	(2,231)
出售一間附屬公司現金流出淨額	(1,266)





### 34. 關聯方交易

(a) 名稱及與一名關聯方的關係

截至2023年12月31日，最終控股公司持有本集團約52.86%(2022年：52.86%)的股權。

(b) 與關聯方之重大交易

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	3,847	12,241
—最終控股公司之聯營公司	8,808	9,136
增值服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	5,286	5,881
—最終控股公司之聯營公司	84	28
—最終控股公司之合營企業	4	188
交付前及諮詢服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	11,940	27,838
—最終控股公司之聯營公司	175	1,911
—最終控股公司之合營企業	1,378	3,615
物業工程服務		
—最終控股公司之附屬公司	49,023	13,609
—最終控股公司之聯營公司	—	1,891
—最終控股公司之合營企業	807	4,426
利息收入		
—最終控股公司之附屬公司	2,332	3,623





### 34. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方之重大交易(續)

上述相關關聯方交易亦構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露載於董事報告「持續關連交易」一節。

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。

除綜合財務報表其他部分及前述所披露者外，本集團的定期存款約人民幣零元(2022年：人民幣135,050,000元)(附註24)已抵押予鑫苑地產控股的一間附屬公司及其業務合作夥伴，作為銀行融資的擔保。

(c) 於截至2022年及2023年12月31日止年度概無重大關聯方轉賬事項。

#### (d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(附註9披露之董事薪酬除外)載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,503	1,930
退休金計劃供款	116	78
	1,619	2,008



### 34. 關聯方交易(續)

#### (e) 與關聯方之結餘

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方款項(扣除減值)：		
應收貸款		
— 最終控股公司之附屬公司	—	24,465
貿易應收款項		
— 最終控股公司之附屬公司	111,936	100,719
— 最終控股公司之聯營公司	16,513	11,216
— 最終控股公司之一間合營企業	3,892	4,653
— 本集團之一間合營企業	4	4
合約資產		
— 最終控股公司之附屬公司	28,882	25,120
— 最終控股公司之一間聯營公司	1,219	2,434
— 最終控股公司之一間合營企業	1,667	1,770
— 本集團之一間聯營公司	—	92
其他應收款項(包括向關聯方付款)		
— 向關聯方付款	102,324	117,445
— 與抵押事項有關的應收款項	197,492	198,282
— 其他	11,248	807
預付款項(非流動)		
— 最終控股公司之一間附屬公司	74,812	89,073
預付款項(流動)		
— 最終控股公司之附屬公司	593	868
應付關聯方款項：		
貿易應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司	1,040	673
其他應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司(附註(a))	19,816	18,801
— 本集團之一間聯營公司	742	236
合約負債		
— 最終控股公司之附屬公司	—	90

附註：

(a) 應付最終控股公司之附屬公司之其他款項為無抵押、免息，並須按要求償還。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 35. 按類別劃分之金融工具

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量之金融資產：</b>		
貿易應收款項及應收票據	228,614	198,637
計入按金、預付款項及其他應收款項之金融資產	335,278	330,818
授予一名關聯方貸款	—	24,465
現金及現金等價物	258,957	258,237
	<b>822,849</b>	812,157
<b>按公允價值計入損益之金融資產</b>	<b>10,101</b>	30,992
	<b>832,950</b>	843,149
<b>按攤銷成本計量之金融負債：</b>		
貿易應付款項	106,683	112,485
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	168,845	172,247
租賃負債	11,224	3,983
	<b>286,752</b>	288,715



### 36. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除下文外，管理層已評估，定期存款、現金及現金等價物、授予關聯方貸款、貿易應收款項及應收票據、合約資產、計入按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項之貿易應付款項及金融負債以及應計費用之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期日較短。

#### 公允價值層級

下表呈列根據國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三個層級公允價值等級架構以公允價值計量之本集團金融工具之賬面值，各金融工具之公允價值以對公允價值計量而言關係重大之最低層級輸入數據為依據進行整體分類。

- 第一級估值：公允價值使用第一級輸入數據(即於計量日期，相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價)計量
- 第二級估值：公允價值使用第二級輸入數據(即不符合第一級的可觀察輸入數據，且不使用重大不可觀察輸入數據)計量。不可觀察輸入數據為無法獲得市場數據的輸入數據
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察輸入數據計量

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2023年12月31日</b>				
其他非上市投資(附註23)	-	-	10,101	10,101
<b>於2022年12月31日</b>				
非上市基金掛鈎票據(附註23)	-	-	30,992	30,992

於年內，第一級及第二級之間並無轉移，亦沒有轉往或轉自第三級(2022年：零)。本集團之政策為於發生公允價值層級轉移之報告期末確認轉移。

基金掛鈎票據及其他非上市投資之公允價值採用經調整資產淨值法釐定。根據經調整資產淨值法，基金總價值乃基於相關投資總價值計算。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 36. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

## 公允價值層級(續)

年內，第三級公允價值計量的結餘變動如下：

	非上市基金 掛鈎票據 人民幣千元	其他非上市投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	-	-	-
購買非上市基金掛鈎票據	40,904	-	40,904
公允價值虧損－計入損益	(9,912)	-	(9,912)
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>30,992</b>	-	<b>30,992</b>
購買其他非上市投資	-	10,000	10,000
公允價值(虧損)/收益－計入損益	<b>(30,992)</b>	101	<b>(30,891)</b>
於2023年12月31日	-	10,101	10,101





### 37. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括定期存款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團業務籌資。本集團擁有多種直接因營運而產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項之貿易應付款項及金融負債以及應計費用。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各類風險的政策，概述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、合約資產、按金及其他應收款項及支付予／授予關聯方貸款／應收關聯方款項。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級措施以覆蓋與其金融資產相關的信貸風險。

倘對手方未能於各報告期末履行彼等的責任，則本集團就各類已確認金融資產的最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表內的賬面值。管理層已制定信貸政策，並持續監察及控制此等信貸風險。其考慮現有的合理及支持性前瞻性資料。

本集團有三類資產須遵守預期信貸虧損模式：

- 貿易應收款項及應收票據；
- 合約資產；及
- 按攤銷成本計量之其他金融資產。







## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化法計量預期信貸虧損，對所有貿易應收款項及應收票據以及合約資產採用全期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項及應收票據以及合約資產個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，其餘貿易應收款項及應收票據以及合約資產(大量小客戶)根據共同的信貸風險特徵，並參考過去三年的還款記錄及在此期間經歷的相應過往信貸虧損，按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國國內生產總值增長及失業率為最關鍵因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整過往虧損率。

結餘金額巨大的關聯方及個人客戶將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的貿易應收款項及應收票據屬違約的假設。



### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產(續)

貿易應收款項已計提虧損撥備釐定如下：

	第三方					關聯方		總計
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	
於2023年12月31日								
預期信貸虧損率	12.19%	36.57%	52.60%	67.62%	100%	100%	50.10%	
總賬面值	68,164	12,065	41,574	20,994	9,307	9,239	265,222	426,565
預期信貸虧損	8,312	4,412	21,869	14,196	9,307	9,239	132,877	200,212
於2022年12月31日								
預期信貸虧損率	8.78%	28.16%	39.93%	58.78%	100.00%	100.00%	50.28%	
總賬面值	20,907	57,122	24,227	10,327	5,067	5,580	234,523	357,753
預期信貸虧損	1,835	16,087	9,675	6,070	5,067	5,580	117,931	162,245

鑒於該等客戶並無違約歷史且還款記錄良好(2022年：相同)，故本公司董事認為於2023年12月31日的應收票據之預期信貸虧損並不重大。

合約資產的風險特性與貿易應收款項基本相同。因此，本集團認為貿易應收款項的預期虧損率及前瞻性資料為合約資產虧損率的合理近似值，並將上述確定的前瞻性資料納入合約資產虧損撥備的估算範圍。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

## (a) 信貸風險(續)

## (i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產(續)

合約資產已計提虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
<b>2023年</b>			
第三方	<b>36.30%</b>	<b>23,166</b>	<b>(8,409)</b>
關聯方	<b>50.48%</b>	<b>64,156</b>	<b>(32,388)</b>
		<b>87,322</b>	<b>(40,797)</b>
<b>2022年</b>			
第三方	35.45%	24,998	(8,863)
關聯方	50.28%	59,171	(29,755)
		84,169	(38,618)

貿易應收款項及應收票據以及合約資產在無法合理預期收回時予以撇銷。無法合理預期收回的指標包括(其中包括)債務人未能對本集團作出還款計劃，以及長期未能支付合約款項。

貿易應收款項及應收票據以及合約資產的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已減值的金額於則計入表內的同一項目。

貿易應收款項及應收票據以及合約資產減值撥備變動分別於該等綜合財務報表附註20及21披露。

除與關聯方集團之結餘外，信貸集中風險乃按照客戶／對手方之分析進行管理。由於本集團貿易應收賬項及合約資產之客戶基礎分佈廣泛，故本集團內並無重大信貸集中風險。



## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

除與關聯方之結餘外，就按金及其他應收款項而言，其可回收程度及可收回性受到密切監控，本集團與交易對手保持密切溝通。本集團使用對手方逾期資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。於報告日期，有關結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中的大部分在到期後不久結算，因此相關的信貸風險極小。管理層認為，預期信貸虧損模式下的已確認減值虧損並不重大。

關聯方將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

本集團預期並無有關於現金及現金等價物及已抵押存款之重大信貸風險，乃由於其大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。



## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

## (a) 信貸風險(續)

## (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

本集團透過運用虧損率法經參照本集團的歷史虧損記錄估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及未來經濟情況預測。下表載列本集團其他應收款項之信貸風險資料：

	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2023年12月31日</b>			
預期信貸虧損率	<b>20.78%</b>	<b>49.96%</b>	
總賬面值	<b>30,567</b>	<b>621,622</b>	<b>652,189</b>
預期信貸虧損	<b>6,353</b>	<b>310,558</b>	<b>316,911</b>
<b>於2022年12月31日</b>			
預期信貸虧損率	33.75%	45.21%	
總賬面值	21,561	604,725	626,286
預期信貸虧損	7,277	288,191	295,468

除其他應收款項外，本集團向最終控股公司之附屬公司提供總額為人民幣48,000,000元的貸款。有關款項已於年內到期(附註22(g))。

董事認為，應收貸款的風險特性與來自關聯方的其他應收款項基本相同。因此，本集團認為來自關聯方的其他應收款項的預期虧損率及前瞻性資料為應收貸款虧損率的合理近似值，並將上述確定的前瞻性資料納入應收貸款虧損撥備的估算範圍。



### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

下表載列本集團應收貸款之信貸風險資料：

	關聯方 人民幣千元
<b>於2023年12月31日</b>	
預期信貸虧損率	不適用
總賬面值	不適用
預期信貸虧損	不適用
<b>於2022年12月31日</b>	
預期信貸虧損率	57.03%
總賬面值	51,840
預期信貸虧損	27,375





## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

## (a) 信貸風險(續)

(iii) 本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項及 應收票據／合約資產	其他金融資產
正常	對手方存在較低至中等違約風險， 且並無任何逾期款項	存續期預期信貸虧損－ 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
欠佳	內部或外部資源來源所得信息顯示 信貸風險自初始確認以來顯著 增加	存續期預期信貸虧損－ 未發生信貸減值	存續期預期信貸虧損－ 未發生信貸減值
不良	有證據顯示資產已發生信貸減值	存續期預期信貸虧損－ 發生信貸減值	存續期預期信貸虧損－ 已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困 難且本集團收回款項的希望渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額



### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

(iv) 下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月或存續期 預期信貸虧損	總賬面值	
				2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：					
貿易應收款項及應收票據	20	正常	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	417,326	352,173
		不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	9,239	5,580
應收貸款	22	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	-	51,840
按金及其他應收款項， 不包括預付款項以及貨品及 服務應收稅項	22	正常	12個月預期信貸虧損	445,543	425,912
		不良	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	206,646	200,374
已抵押存款	24	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	-	135,046
現金及現金等價物	24	不適用	12個月預期信貸虧損	258,957	258,237
其他項目：					
合約資產	21	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	15,396	15,396
		不良	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	71,926	68,773





## 37. 財務風險管理目標及政策(續)

## (b) 流動資金風險

流動資金風險即本集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。本集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期的不一致。本集團的目標為透過使用備用信貸融資保持為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析於年末本集團金融負債之到期狀況，其乃基於合約未貼現付款。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金額須按要求或於一年內償還		
貿易應付款項	106,683	112,485
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	168,845	172,247
租賃負債	14,649	4,229
	<b>290,177</b>	<b>288,961</b>

## (c) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃保障本集團持續經營的能力，並維持健康的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

本集團資本架構包括應付關聯方之非貿易款項、現金及現金等價物淨額及本公司權益股東應佔股權(包括股本、儲備及保留溢利)。

本集團管理其資本架構，並應對經濟狀況之變動及相關資產之風險特性作出調整。為保持或調整其資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息、向股東退回資本或發行新股份。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。於截至2023年12月31日止年度，資本管理之目的、政策及過程均無變動。





### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (d) 外幣風險

由於本集團的營運及客戶位於中國，大部分營運資產及交易以人民幣計值及結算，故本集團並無重大外匯風險。本集團的唯一外匯風險來自其對以美元計值的非上市基金掛鈎票據的投資，且非上市基金掛鈎票據概無外幣風險，因為其已於年內贖回(附註23)。管理層認為美元貨幣風險微乎其微。

#### (e) 公允價值風險

本集團因投資按公允價值計入損益計量之非上市投資而面臨公允價值風險。於2023年12月31日，非上市基金掛鈎票據概無風險，因為其已於年內贖回，而其他非上市投資的公允價值風險被視為微乎其微。於2022年12月31日，非上市基金掛鈎票據風險約為人民幣10,101,000元。非上市基金業績減少10%將對本集團應佔除稅後溢利(及保留溢利)及其他全面收益產生約人民幣7,576,000元的負面影響。非上市基金業績增加10%將對本集團表現帶來相若金額之正面影響。





## 38. 報告期後事項

### 有關車位獨家銷售合作協議的抵銷協議

根據最終控股公司於2020年9月17日訂立的車位獨家銷售合作協議(詳情載於附註22(b))，作為成為有關目標車位的獨家銷售合作方及持有有關目標車位的獨家銷售權的保證金，本集團已向最終控股公司之若干附屬公司支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,000元。

於2024年3月22日，最終控股公司應向本公司退還的到期未償還合作誠意金約為人民幣197,552,000元。為清償未償還合作誠意金，於同日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議(「**抵銷協議**」)，據此，訂約方同意，由最終控股公司及其附屬公司(「**鑫苑置業集團**」)擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑置業集團持作銷售的2,181個車位(「**車位**」)的所有現金銷售所得款項(如售出)將由本集團保留，並用於清償等額的未償還合作誠意金。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還合作誠意金，則最終控股公司將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。倘銷售所得款項超過未償還合作誠意金，超出部分將由本公司保留。

根據獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，並參考市場上可比較銷售交易，於2023年12月31日車位的市值經評估為人民幣197,600,000元。





## 38. 報告期後事項(續)

### 收購六間會所經營權

茲提述本公司日期為2024年1月3日之公告。

為償還於於2023年10月13日由香港國際仲裁中心頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決項下未償還款項，於2024年1月3日，鑫苑科技服務集團有限公司(「鑫苑科技」，本公司的間接全資附屬公司)作為承讓人與河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑」，最終控股公司的間接全資附屬公司)作為轉讓人訂立了一份協議，據此，河南鑫苑同意向鑫苑科技轉讓經營權(即經營位於中國河南省鄭州市，由河南鑫苑開發及擁有的六項住宅項目的六間會所及獲取該等會所產生收入的獨家權利)，為期30年。

根據一名獨立估值師河南興源資產評估事務所有限責任公司於2023年11月30日採用收入法進行的估值，經營權的價值被釐定為人民幣43,881,100元。

## 39. 現金流量資料

### (a) 主要非現金交易

誠如附註2.1所披露，於截至2022年12月31日止年度，抵押事項產生之虧損包括但不限於銀行扣減的已抵押存款(附註24)，其被鑫苑中國透過轉讓非現金資產補償，有關結餘將被重新分類為應收關聯方的其他款項(附註22(f))。

截至2023年12月31日止年度，本集團概無重大非現金交易。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 39. 現金流量資料(續)

## (b) 融資活動產生之負債之對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生之負債乃為現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表已分類或將分類為融資活動所得之現金流量之負債：

	租賃負債 (附註15(b)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	2,085	2,085
融資現金流量變動：		
租賃負債本金部分付款	(1,743)	(1,743)
其他變動：		
租賃負債利息	112	112
新訂租賃合約	3,529	3,529
其他變動總額	3,641	3,641
於2022年12月31日及2023年1月1日	3,983	3,983
融資現金流量變動：		
租賃負債本金部分付款	(3,119)	(3,119)
其他變動：		
租賃負債利息	258	258
新訂租賃合約	10,102	10,102
其他變動總額	9,729	9,729
於2023年12月31日	11,224	11,224



#### 40. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	(a)	6,880	6,880
應收附屬公司款項		410,039	413,427
<b>非流動資產總額</b>		<b>416,919</b>	420,307
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		9,035	4,853
<b>總流動資產</b>		<b>9,035</b>	4,853
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項		35,784	25,397
<b>總流動負債</b>		<b>35,784</b>	25,397
<b>淨流動負債</b>		<b>(26,749)</b>	(20,544)
<b>總資產減流動負債及淨資產</b>		<b>390,170</b>	399,763
<b>股權</b>			
股本	29	5	5
儲備	(b)	390,165	399,758
<b>股權總額</b>		<b>390,170</b>	399,763

財務報表乃由董事會於2024年3月28日批准，並由以下董事代表簽署：

董事  
申元慶

董事  
王勇



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 40. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 於附屬公司之投資

於2023年12月31日，本公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限責任公司，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地點	註冊及發行資本	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	
Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.	英國處女群島， 2019年1月2日	-	100%	100%	-	-	投資控股
Xinyuan Property Management Service (HK) Limited (「鑫苑香港」)	香港，2019年1月8日	1港元	-	-	100%	100%	投資控股
鑫苑科技服務集團有限公司 (「鑫苑科技」)	中國，1998年12月28日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
北京鑫享滙成物業服務有限公司	中國，2013年10月18日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業裝修服務
河南誠至行物業服務有限公司	中國，2017年12月15日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫苑物業服務有限公司	中國，2016年12月1日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司	中國，2015年7月30日	人民幣1,000,000元	-	-	100%	100%	房地產營銷
江蘇鑫苑物業服務有限公司	中國，2022年5月30日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	-	物業管理及相關服務
河南鑫鮮生商貿有限公司	中國，2022年5月20日	人民幣1,000,000元	-	-	100%	-	貿易



## 40. 本公司財務狀況表(續)

### (a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地點	註冊及發行資本	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	
河南悅晟行物業服務有限公司	中國·2016年4月15日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
濮陽中房鑫苑物業服務有限公司	中國·2017年11月29日	人民幣5,000,000元	-	-	65%	65%	物業管理及相關服務
鹽城鑫苑華芳物業服務有限公司	中國·2017年6月12日	人民幣2,680,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南裕宸文化傳媒有限公司	中國·2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	活動策劃執行
鄭陽市鑫之晟物業服務有限公司	中國·2019年4月9日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南省盈晟機電工程有限公司	中國·2019年4月10日	人民幣20,000,000元	-	-	51%	51%	智能工程
內黃縣實瑞物業服務有限公司	中國·2014年9月19日	人民幣500,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
鄭州市迅簡智能化工程有限公司	中國·2022年7月18日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	智能工程
江蘇晟遠智能化工程有限公司	中國·2022年7月5日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	智能工程
河南鑫嘉晟電梯工程有限公司	中國·2019年10月22日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	電梯安裝、維修及保養服務





## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 40. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地點	註冊及發行資本	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	
淮安康陽物業服務有限公司	中國·2013年12月4日	人民幣200,000元	-	-	70%	70%	物業管理及相關服務
河南璟雅園林工程有限公司	中國·2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	園林工程及相關服務
河南鑫智享電子科技有限公司	中國·2019年5月20日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	網絡科技服務
合肥鑫苑物業服務有限公司	中國·2019年6月1日	人民幣1,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫怡美好生活服務有限公司	中國·2020年8月8日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	家政服務
河南晟家公寓管理有限公司	中國·2020年8月25日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
廣州悅晟聯行商務服務有限公司	中國·2020年9月10日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	商務服務
濟南晟遠智能化工程有限公司	中國·2022年8月1日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	智能工程
鄭州市鑫之夢物業服務有限公司	中國·2022年7月8日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫苑鑫都市物業服務有限公司	中國·2020年10月13日	人民幣5,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理及相關服務

#### 40. 本公司財務狀況表(續)

##### (a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地點	註冊及發行資本	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	
重慶重慶汽車集團鴻企物業有限責任公司	中國，2008年10月16日	人民幣5,350,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
北京聚合房地產經紀有限公司	中國，2017年8月2日	人民幣10,000,000元	-	-	70%	70%	房地產代理
河南融肴餐飲服務有限公司	中國，2021年9月23日	人民幣1,000,000元	-	-	51%	51%	暫無業務
鄭州晟欣園林綠化工程有限公司	中國，2021年11月10日	人民幣10,000,000元	-	-	51%	51%	暫無業務
六安鑫苑物業服務有限公司	中國，2022年10月19日	人民幣3,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
鑫達物管(北京)科技有限公司	中國，2023年1月20日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	-	物業管理及相關服務
河南貝馬騰商貿有限公司	中國，2023年11月10日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	-	貿易服務

\* 本年度新成立附屬公司。

附註：於2022年12月31日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立了買賣協議，以出售其於一間間接擁有的附屬公司60%的股權。該公司主要於中國從事物業管理及相關服務。有關詳情，請參閱附註33。

所有於中國成立之附屬公司之英文譯名僅供識別用途。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 40. 本公司財務狀況表(續)

## (b) 儲備

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	594,403	34,400	(158,236)	470,567
年度虧損及全面虧損總額	–	–	(4,042)	(4,042)
歸屬獎勵股份	34,400	(34,400)	–	–
股份(附註12)	–	–	(66,767)	(66,767)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	<b>628,803</b>	–	<b>(229,045)</b>	<b>399,758</b>
年度虧損及全面虧損總額	–	–	<b>(9,593)</b>	<b>(9,593)</b>
於2023年12月31日	<b>628,803</b>	–	<b>(238,638)</b>	<b>390,165</b>

## 41. 批准財務報表

該等綜合財務報表獲董事會於2024年3月28日批准及授權發佈。

下表為摘錄自本公司已刊發綜合財務報表之本集團財務資料：

集團經營業績

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	<b>749,606</b>	686,498	770,176	653,702	533,954
毛利	<b>241,274</b>	229,320	266,157	257,672	201,789
母公司擁有人應佔溢利	<b>28,126</b>	(334,265)	122,570	131,152	81,319

集團資產、負債及權益

	於12月31日				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產	<b>130,014</b>	130,481	350,983	116,234	106,792
流動資產	<b>945,419</b>	901,222	1,141,792	1,134,473	797,534
總資產	<b>1,075,433</b>	1,031,703	1,492,775	1,250,707	904,326
流動負債	<b>520,750</b>	508,728	567,085	442,563	338,041
流動資產淨額	<b>424,669</b>	392,494	574,707	691,910	459,493
總資產減流動負債	<b>554,683</b>	522,975	925,690	808,144	566,285
非流動負債	<b>12,957</b>	9,662	10,798	10,257	3,198
淨資產	<b>541,726</b>	513,313	914,892	797,887	563,087
資本及儲備					
股本	<b>5</b>	5	5	5	4
儲備	<b>538,627</b>	510,501	911,533	796,028	561,932
非控股權益	<b>538,632</b> <b>3,094</b>	510,506 2,807	911,538 3,354	796,033 1,854	561,936 1,151
總權益	<b>541,726</b>	513,313	914,892	797,887	563,087