



彩生活服務集團有限公司

股票代碼：1778



勢在 · 必燃



2023 年報



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽及獎項	4
主席報告	10
管理層討論及分析	17
董事及高級管理層履歷	29
董事會報告	34
企業管治報告	54
獨立核數師報告	64
綜合損益及其他全面收益表	71
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	74
綜合現金流量表	76
財務報表附註	79



公司 資料

董事會

執行董事

劉宏才先生 (執行總裁)

楊瀾女士 (首席財務官)

非執行董事

朱晉東先生 (主席)

Timothy David Gildner先生

陳文堅先生

獨立非執行董事

李恩輝先生

張玥先生

俞珊女士

審核委員會

李恩輝先生 (主席)

張玥先生

俞珊女士

薪酬委員會

張玥先生 (主席)

李恩輝先生

俞珊女士

提名委員會

朱晉東先生 (主席)

張玥先生

俞珊女士

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

楊瀾女士

羅舒宇女士

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點及總部 地址

中國深圳市

福田區

泰然七路1號

博今商務中心

B座10樓

香港主要營業地點

香港

中環干諾道中64號

中華廠商會大廈21樓

上市資料

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司

註冊公眾利益實體核數師

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman)

Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港證券登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17M樓

主要往來銀行

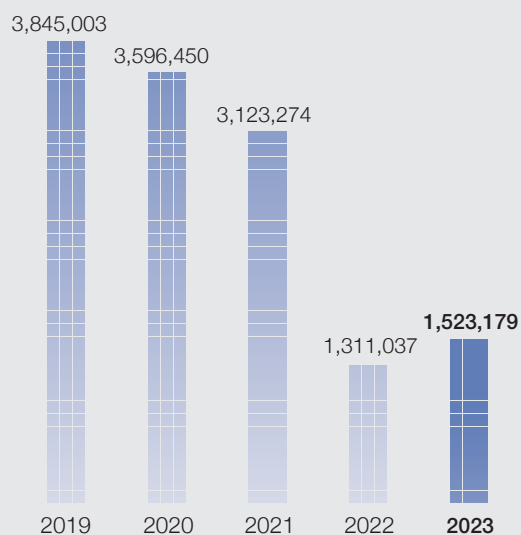
(依英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

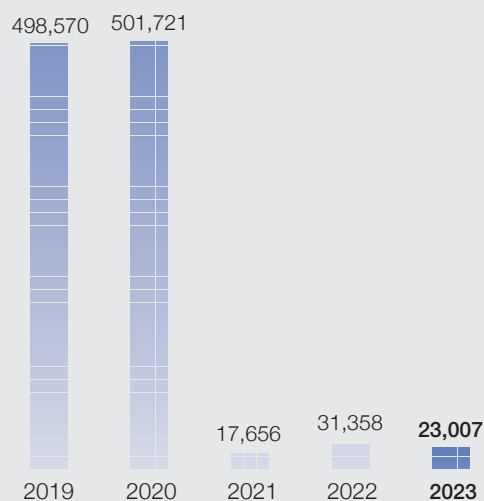
收入

(人民幣千元)



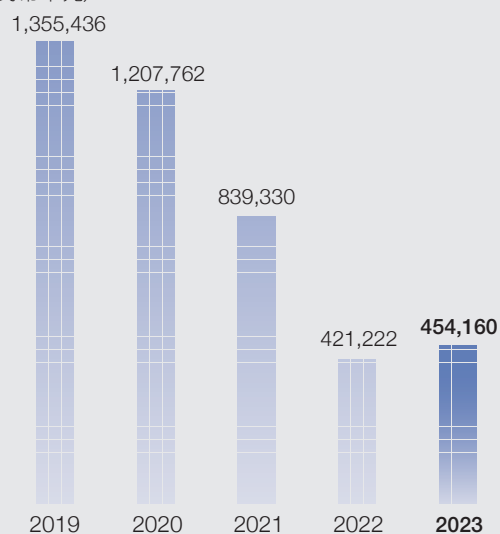
本公司擁有人應佔利潤

(人民幣千元)



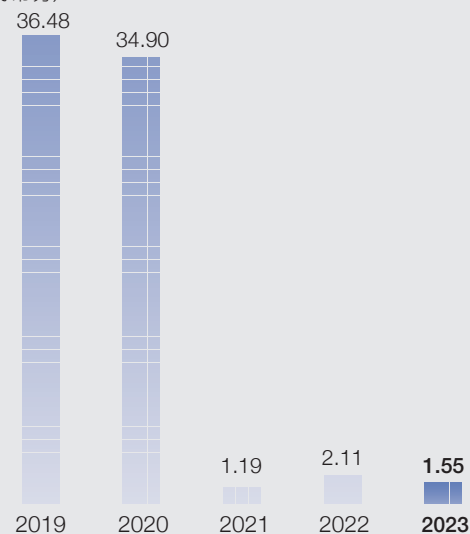
毛利

(人民幣千元)



每股基本盈利

(人民幣分)



	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
收入	3,845,003	3,596,450	3,123,274	1,311,037	1,523,179
毛利	1,355,436	1,207,762	839,330	421,222	454,160
本公司擁有人應佔利潤	498,570	501,721	17,656	31,358	23,007
每股基本盈利 (人民幣分)	36.48	34.90	1.19	2.11	1.55
資產總值	9,375,943	10,296,437	5,744,889	5,825,269	5,849,370
負債總額	5,323,947	5,742,015	1,335,290	1,384,387	1,386,047
銀行結餘及現金	1,721,228	2,458,579	600,079	757,116	947,904

榮譽及 獎項

- 2023年2月黃愛如被深圳市物業管理行業協會評定為2022年度優秀通訊員；



- 2023年3月，彩生活服務集團有限公司在2023觀點物業大會獲得由觀點指數研究院頒發的「2023物業服務企業卓越表現」榮譽；

序号	企业名称	总分
1	碧桂园服务	87.59
2	万物云	86.57
3	保利物业	86.48
4	中海万象生活	86.30
5	融创服务	85.19
6	龙湖物业服务集团	84.49
7	德生活集团	84.15
8	绿城服务	83.34
9	中海物业	83.17
10	金地智慧服务	82.94
11	招商积余	82.89
12	旭辉永升服务	82.04
13	世茂服务	81.90
14	合景悠逸	81.58
15	远洋服务	81.03
16	金科服务	80.06
17	新城悦服务	79.57
18	彩生活	79.37
19	建业新生活	78.48
20	越秀服务	78.38
21	光大安	77.44
22	中颐企业服务	77.28
23	时代邻里	76.67
24	金隆服务	76.13
25	宝龙商业	75.89

排名	公司名称	综合得分	排名	公司名称	综合得分
1	碧桂园服务	82.83	51	碧桂园物业	83.32
2	融创服务	80.64	52	华侨城物业	83.03
3	绿城服务	80.52	53	富力物业	82.69
4	龙湖物业服务	80.52	54	第一服务集团	82.64
5	保利物业	80.45	55	融创物业	82.23
6	万科服务	80.24	56	光大物业	82.18
7	德业服务	80.22	57	同泽物业	81.07
8	中颐万象生活	80.17	58	广物物业服务	81.05
9	万科物业	80.05	59	绿城物业	81.04
10	金科服务	80.03	60	星河智地生活	80.89
11	招商积余	80.02	61	美的服务	80.83
12	越秀服务	80.00	62	融创悦生活	80.66
13	绿城物业	80.28	63	宝龙商业	80.53
14	绿城物业	80.30	64	世纪金源服务	80.56
15	融创服务	80.05	65	绿城生活服务	80.32
16	合景悠逸	82.82	66	李俊到家	80.26
17	远洋服务	82.66	67	光大安	80.11
18	绿城生活	82.56	68	绿城物业服务	82.08
19	时代邻里	82.49	69	绿城物业	80.03
20	阳光旭逸服务	82.32	70	秀茂现代生活	80.01
21	融创悦生活	82.23	71	中颐物业	79.98
22	金地智慧	80.68	72	绿城生活服务	79.86
23	越秀物业	80.42	73	融创物业	79.82
24	中颐服务	80.51	74	祥生生活服务	79.76
25	融创悦生活	80.38	75	星河智地生活	79.73
26	融创服务	80.28	76	海康物业	79.71
27	中海物业	80.23	77	海康物业	79.53
28	融创悦生活	80.22	78	融创物业服务	79.05
29	融创物业	80.25	79	融创物业	78.53
30	融创悦生活	80.09	80	远奥物业	78.52
31	中颐服务	80.54	81	融创产业	78.48
32	万科服务	80.48	82	金生活	78.34
33	弘阳服务	80.46	83	北平智盛	78.37
34	融创悦生活	80.41	84	融创第一生活	78.03
35	融创服务	80.40	85	绿城服务	77.95
36	融创服务	80.32	86	绿城物业	77.80
37	融创服务	80.26	87	光大安	77.73
38	融创服务	80.09	88	德业服务	77.59
39	融创悦生活	80.52	89	阳光智慧服务	77.55
40	融创服务	80.43	90	太东物业	77.53
41	宝壹物业	80.35	91	宝壹商业	77.49
42	建发物业	80.63	92	幸福里	77.36
43	建发新生活	80.56	93	深金物业	77.32
44	星河智地	80.49	94	宝壹商业	77.17
45	万科服务	80.45	95	兴业物业	76.85
46	合景悠逸生活	80.30	96	合景生活	76.46
47	佳兆业美好	80.08	97	海康物业	76.43
48	阳光智安	82.88	98	中颐服务	76.42
49	融创悦生活	82.28	99	融创物业	76.32
50	融创物业	80.58	100	融创物业	76.23

- 2023年在樂居財經推出的2023中國物業服務滿意度百強企業排名中，彩生活排名第18名；

- 2023年3月，彩生活服務集團有限公司在2023觀點物業大會獲得由觀點指數研究院頒發的「2023物業服務企業品牌價值卓越表現」榮譽；

榮譽及 獎項

5. 2023年3月，彩生活服務集團有限公司在2023觀點物業大會獲得由觀點指數研究院頒發的「2023物業服務企業品牌價值卓越表現」榮譽；



卓越指數
2023物業服務企業
品牌價值卓越表現

序号	企业名称
1	龙湖物业服务集团
2	万物云
3	中商万喜生活
4	融信服务
5	碧桂园服务
6	中海物业
7	绿城服务
8	保利物业
9	金地物业运营
10	招商积余
11	雅生活服务
12	合景集团
13	碧桂园服务
14	绿城服务
15	金地服务
16	金茂服务
17	远洋服务
18	彩生活
19	建发新生活
20	越秀服务

观点指数
观点指数研究院编制



6. 2023年4月，彩生活服務集團有限公司在2023中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十六屆中國物業服務百強企業家論壇上獲得由北京中指信息技術研究院頒發的「2023中國物業服務百強企業」榮譽；



7. 2023年4月，彩生活服務集團有限公司在2023中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十六屆中國物業服務百強企業家論壇上獲得由北京中指信息技術研究院頒發的「2023中國物業科技賦能領先企業」榮譽；



8. 2023年4月，彩生活服務集團有限公司在2023中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十六屆中國物業服務百強企業家論壇上獲得由北京中指信息技術研究院頒發的「2023中國專項物業服務力優秀企業-住宅物業服務力」榮譽；

榮譽及 獎項



9. 2023年5月，彩生活服務集團有限公司在由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2023中國房地產上市公司研究成果發佈會暨第二十一屆產城融合投融資大會」上獲得「2023中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10」榮譽；



10. 2023年8月由觀點地產機構舉辦的「2023博鰲房地產論壇」在海南拉開帷幕，現場隆重發佈了「影響力指數·2023博鰲風尚企業表現」。彩生活服務集團斬獲「2023年度成長力物業服務企業」；

11. 2023年8月由觀點地產機構舉辦的「2023博鰲房地產論壇」在海南拉開帷幕，現場隆重發佈了「影響力指數·2023博鰲風尚企業表現」。彩生活服務集團斬獲「2023年度創新力養老產業模式」榮譽；



12. 2023年9月「2023中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第二十屆中國房地產品牌發展論壇」在北京隆重召開。彩生活憑藉卓越的服務品質、強大的創新能力及穩健的成長速度，攬獲「2023中國物業市場化運營領先品牌企業」；



榮譽及 獎項



13. 2023年9月「2023中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第二十屆中國房地產品牌發展論壇」上攬獲「彩生活品牌價值：105億」榮譽；

14. 2023年9月「2023中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第二十屆中國房地產品牌發展論壇」在北京隆重召開。彩生活憑藉卓越的服務品質、強大的創新能力及穩健的成長速度，攬獲「2023中國物業服務特色品牌企業—社區運營領先」榮譽；



15. 2023年9月彩生活被樂居授予「2023年物業高質量發展典範企業」；



16. 2023年12月，由樂居財經主辦的「2023（第七屆）中國地產／家居／物業經理人評選」發佈會在線上隆重舉行。彩生活服務集團執行董事兼執行總裁劉宏才獲得「2023中國十大物業年度CEO」榮譽稱號；



17. 2023年12月，由樂居財經主辦的「2023（第七屆）中國地產／家居／物業經理人評選」發佈會在線上隆重舉行。彩生活服務集團副總裁寶勇志獲得「2023中國物業經理人100強」稱號；

榮譽及 獎項



18. 2023年12月，由樂居財經主辦的「2023（第七屆）中國地產／家居／物業經理人評選」發佈會在線上隆重舉行。彩生活服務集團助理總裁王彬才獲得「2023中國物業經理人100強」稱號；



19. 2023年12月，由樂居財經主辦的「2023（第七屆）中國地產／家居／物業經理人評選」發佈會在線上隆重舉行。彩生活服務集團重慶事業部總經理謝明東獲得「2023中國物業經理人100強」稱號；



20. 2023年12月由樂居財經主辦的「2023（第七屆）中國地產／家居／物業經理人評選」在線上隆重舉行。會上，2023年物業英雄名單正式發佈，彩生活服務集團蘇北事業部書香苑項目經理丁峰獲頒2023年「物業英雄」榮譽稱號；



21. 2023年12月由廣東省物協授予彩生活服務集團2023年度廣東省物業管理行業協會優秀會員單位；



22. 2023年12月由廣東省物協授予彩生活服務集團2022-2023年廣東省物業管理行業誠信標杆企業；



榮譽及 獎項



23. 2023年12月由廣東省物協
授予彩生活服務集團2023
年廣東省物業服務綜合發
展實力企業；



24. 2023年12月由廣東省物協授予彩
生活服務集團2023大灣區物業服
務品牌企業；



25. 2023年，彩生活在深圳市物業管理
行業協會舉辦的物業好聲音種榮獲
「最佳主題獎」。



26. 2023年12月彩生活服
務集團有限公司在經濟
觀察報主辦的「2023藍
籌物業百強企業」研究
成果發佈榮獲「2023藍
籌物業百強企業」稱號。



27. 2023年12月彩生活服務
集團有限公司在經濟觀
察報主辦的「2023藍籌
物業百強企業」研究成
果發佈榮獲「品質社區價
值典範企業」稱號。

主席 報告



尊敬的各位股東：

2023年，是理性回歸和擁抱市場變化的一年，更是充滿挑戰和機遇並存的一年。是被大時代痛打過後休養生息、萬物復甦的一年，是全民「過緊日子」的一年。2023年城市更新的政策方針總結為配套設施和政策規範雙螺旋模式。國務院提到要加大保障性住房建設和供給；城市開始推出規範住宅物業服務收費政策；社區養老鼓勵政策延續；社區增值服務進入高質量發展時期。這是物業管理行業的共同課題，也是彩生活一直思考的問題。

彩生活理性對待行業「風口」，把握形勢走勢，著眼行業特點，運用政策空間，努力實現企業升級；同時，加強修練內功，借勢而為，從服務、成本、效率、科技等多方面的提升，爭創里程碑式的發展。

截至2023年12月31日，本集團實現主營業務收入人民幣1,523.2百萬元，淨利潤約為人民幣33.0百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤為23.0百萬元。截至2023年12月底，彩生活的合約管理總建築面積為3.56億平方米，為1,987個社區提供服務，遍佈全國122個城市，為超過800萬業主提供服務。

緊跟政策順勢而為實現高質量服務發展

近年來，我國陸續出臺《中共中央國務院關於加強基層治理體系和治理能力現代化建設的意見》《關於深入推進智慧社區建設的意見》等系列政策文件，明確了智慧社區建設的原則、目標和任務，持續推動著我國智慧社區建設的步伐。「十四五」規劃和2035年遠景目標綱要中提出，要「推進智慧社區建設，依託社區數字化和線下社區服務機構，建設便民惠民智慧服務圈，提供線上線下融合的社區生活服務、社區治理及公共服務、智能小區等服務」。

物業管理行業是勞動密集型行業，人力成本在其總營業成本中份額較大。當下人力成本持續攀升是各行各業都面臨著的共同難題，物業管理企業面臨更大壓力。通過在業務中融入數位化、科技化、智慧化等智能系統和智能設備賦能發展，這種發展趨勢也契合了彩生活一直以來業務的發展思路。



物業管理業務的核心競爭力是服務效率的提升。特別是當前，面對管理費提升難度大、勞動力成本攀升的情況下，打造一套提升客戶滿意度的高效解決方案，將成為企業安身立命之本。基於多年的自主研發及持續探索，彩生活搭建了強大的「物業數位化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修等工單化作業體系，以及包含投訴、報修、停車、繳費等的客服平台，通過對物業管理服務全流程進一步的細化拆分，提升本集團的工作效率。

為提高工作效率，節省人力成本，彩生活圍繞創新型系統建設，研發並上線彩生活數位化員工，目前已上崗6名數位化員工，實現7個業務場景工作智能化、自動化流轉，通過運行對比分析，在這些場景中數位化員工比普通員工減少90%的工作時長，數據准確性可以達到99.99%。一個數位化員工可以完成3個員工3天的工作量，在某些範圍更大的工作場景中，一個數位化員工甚至能完成6-10個普通員工的工作量，工作效率提升75%，成本降低50%，解放45%勞動力。而以客戶服務為中心，基於企業微信研發全集團統一房客管理平台SCRM，通過員工記錄與整合相關業務系統數據，形成房屋資產和客戶360°視圖，讓員工更了解房客動態；流程化數據治理規範，避免人為干涉數據，保障基礎數據準確；基於SCRM提供更多的客戶線上服務，如客戶自助裝修辦理、社區活動、滿意度調查、報事報修等，客戶可更多的通過線上自助辦事，系統智能自動化處理工作引擎，為員工「減負」、提升客戶辦事效率及滿意度。

而為了更科學管理人才，提高員工工作效率，彩生活在上半年研發及投入使用智能考勤用工系統鷹眼平台。彩生活鷹眼平台是基於雲計算、大數據、LBS定位、AI分析等技術以員工考勤打卡與項目電子圍欄數據為基礎，結合作業工單、項目天眼、門禁、車場等軟硬件數據多維度運行分析而形成的員工在崗管理綜合平台，通過鷹眼平台可以準確清晰獲取員工上班時間內是否真實、有效在崗作業，從而提升員工單人工作效率。

主席 報告

隨著行業向高質量精進，行業深刻認識到滿意度的重要性，物企發展回歸到通過高質量發展夯實品牌根基，實現市場份額擴張及提高收繳率維持穩定現金流和企業利潤。彩生活提出持續打造「普惠、共享、綠色、美麗」社區生態，提高專案服務品質截止至上半年，本集團在北京、上海、深圳、武漢、重慶等23座城市打造標杆項目，涉及安全、環境、車場、工程、品質、設施設備等164項；並對全國各地專案進行集中品質整改提升，截止至2023年12月底，彩生活累計投入3,222.58萬元，對618個項目進行品質提升改造；同時提升客服服務質量，對超過119萬戶業主進行訪問，包括入戶拜訪、電話訪問以及線上調查回訪等渠道；365天風雨不動早安與晚安，陪伴您每一個清晨與如夢；發佈了超過600萬次條日常問候、天氣預警、溫馨提示、節假日祝福及工作匯報，守護業主平安度過嚴寒與酷暑、狂風與暴雨，給予業主暖心關懷；解決業主服務需求約6.5萬條，讓彩生活服務品質不斷進步，業主滿意度持續提升。

全年共取得榮譽27項，包括「2023物業服務企業卓越表現」；「2023物業服務企業品牌價值卓越表現」「2023中國物業服務百強企業」「2023中國物業科技賦能領先企業」「2023中國專項物業服務力優秀企業—住宅物業服務力」「2023中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10」「2023年度成長力物業服務企業」「2023年度創新力養老產業模式」「2023中國物業市場化運營領先品牌企業」「2023中國物業服務特色品牌企業—社區運營領先」「2023年物業高質量發展典範企業」；執行總裁劉宏才榮獲「2023中國十大物業年度CEO」榮譽稱號；彩生活服務集團蘇北事業部書香苑項目經理丁峰獲頒2023年「物業英雄」榮譽稱號；廣東省物協授予彩生活服務集團「2023年度廣東省物業管理行業協會優秀會員單位」、「物業管理行業誠信標杆企業」、「2023年廣東省物業服務綜合發展實力企業」、「2023大灣區物業服務品牌企業」；「2023藍籌物業百強企業」；藍籌物業品質社區價值典範企業等。

多元佈局細分賽道，全方位賦能多彩社區

近年來移動互聯網技術快速發展，彩生活順勢而為，圍繞業主在衣食住行等方面的需求積極創新增值業務，讓更多的資源和福利回歸業主。

如推出了家財險、燃氣險、電動自行車險等保險產品的花樣保，洞察到了社區業主日常生活中高頻率使用場景中存在的潛在風險，創新性地打造出相應的產品，為業主提供多樣化、差異化服務，提高社區保險服務品質。

本集團曾探索出多種基於社區場景的創新商業模式，以尋找合適彩生活的發展之路。本集團聯手供應鏈龍頭企業怡亞通星鏈打造了社區線上購物平台—彩優選，平台涵蓋糧油、日用百貨、農副產品、生鮮等全品類精選商品，以優惠實在的價格把優質產品從田間地頭、生產車間直達送到業主手中。除了提供全品類產品滿足人們日常所需，平台還開闢了助農專區，打通鄉村和城市之間的管道，推進鄉村經濟振興之餘，把新鮮、優質、實惠的農副特產送到每一個彩生活業主的餐桌上。此外，彩優選還在社區招募業主成為社區團長，為其提供零成本、輕創業的機會，備貨、物流、配送及售後等工作均由平台承擔。隨著社區業主的購物需求越來越高，不僅注重細分，還追求管道多元化，這也導致了企業之間的無邊界競爭，彩生活積極探索社區零售新模式，將直播帶貨帶到了社區，與彩優選購物平台相輔相成，由彩優選商城篩選及提供優質產品，直播帶貨給予社區業主更直觀便捷的購物體驗。彩優選還推出爆品活動，由不同城市負責人擔任當地特色產品推薦官，以城市名片打開產品知名度，提高創收。我們相信，企業要不斷發展並保持勃勃生機，必須步履不停，時刻敏感，持續創新，探尋未來更多可能。

主席 報告

2023年政府工作報告指出，我們切實保障和改善民生，加快社會事業發展，積極應對人口老齡化，推動老齡事業和養老產業發展。發展社區和居家養老服務，豐富人民群眾精神文化生活。深化群眾性精神文明創建。為響應積極應對人口老齡化國家戰略，貫徹落實健康養老戰略，彩生活始終堅持構築民生福祉的柔性保障。今年與光大養老健康產業發展有限公司形成戰略合作，雙方計劃共同打造社區居家養老服務、智慧養老服務、適老化改造服務等多領域應用場景，未來共建醫康養服務中心，為客戶提供康復、理療、體檢等健康服務。融入民生，提升價值。在未來，彩生活也將持續挖掘整合優質資源，積極參與健康養老服務佈局，推動公司養老服務體系不斷完善，造福民眾。

隨著人民生活水平的提高，業主對於生活的便捷性和高效率提出了更高的要求，為了滿足業主日益增長的個性化需求，彩生活積極推進形式豐富的到家服務，從上門家政到入戶清洗，從維修安裝到家庭安全與健康，從物流快遞到家娛樂，彩生活不斷利用自身綜合資源精細管理、擴大規模、服務好業主剛需，成為業主生活的好幫手，不斷提高業主生活質量。

持續打造平等有實，自由豐潤的煙火氣社區

深耕二十一載，我們越來越意識到，紮根社區基層服務是企業賴以生存的核心。在基礎業務上，我們逐漸實現從管理物到服務人的改變，綜合配套設施等硬體為業主提供基本保障和基礎，同時提升服務意識，繼續以「溫度社區為核心」，基於業主視角，將溫度和情感融入服務中。

例如，本集團打破常規，在今年315消費者權益日期間推出第二期「你投訴我買單」活動，直面全國服務專案的社區業主的投訴，並積極解決，在7天的活動期間內，處理3,360單有效投訴，平均5分鐘處理1單。本集團通過此活動希望能借機讓每一位物業人員回歸初心，用自身百分百的行動換業主百分百的滿意，攜手業主共創家園新風貌。

5月，開展了第二屆專屬彩生活業主的IP活動—彩誕節，以「真、惠、彩」三大系列活動為主線，邀請業主參觀物業工作場景，並當面接受業主們的意見和建議；為業主送食用油、生活紙巾的惠民活動；舉辦的「多彩芳鄰節」，涵蓋老青少人群的系列社區體驗式互動。截至年底，本集團共策劃大型社群活動12場，活動開展1,400+場次，覆蓋業主人數100萬+。

6月，在高考期間，本集團聯手齊心集團開展高考助力活動，為高考學子送上文具包、組織護考接送車隊、拍攝鼓勵宣傳片、張貼靜音倡議書為全體考生保駕護航，成為了每年業主最喜愛的社區活動之一。

今年是本集團成立21周年，在此之際，彩生活全體彩子家人共同詮釋了什麼是「愛」，以「21愛你」為主題，表白公司與業主，承諾愛在日復一日的服務裡、愛在煙火繚繞的多彩社區生活裡、愛在智能便民的智慧煥新時、愛在互幫互助傳播善意的微光細流裡。

進入寒冷的冬季，彩生活全國社區開展暖冬活系列活動，為業主打造好玩又有料的遊園活動，把吃喝玩樂及便民活動搬進遊園會，同時為業主送姜茶、開展攝影比賽活動、豐富多彩又福利滿滿的年貨節，成為業主喜聞樂見的冬季活動。

與此同時，彩生活進行了品牌煥新。堅持平等有實、自由豐潤的品牌理念，秉承「把社區服務做到家」的精神，致力於成為一個平等有實、自由豐潤的生活服務引領者，給億萬家庭創造安居樂業、豐富多彩的生活服務體驗。

市場聚焦區域發力，人才強軍擎畫新篇

今年行業正經歷嚴寒考驗，對物業企業帶來了極大的挑戰，同時也伴隨著機遇。專業實力和靈活的市場應變能力影響著物企能否在眼前的驚濤駭浪中穩定持續發展。發展思維決定了企業的發展潛力，為了市場的穩定發展，彩生活大刀闊斧對市場策略進行調整，集中資源及人才力量進行排兵佈陣，取消區域行政管理，聚焦地方，著力一線，由負責人作為領頭羊親自掛帥開展市場業務，以各事業部為基點，以點帶面，輻射全國，實現全面可持續發展。

兵馬未動糧草先行，為了補足一線作戰的糧草，持續為市場一線人員輸出子彈，集團積極備戰，完成體系認證、信用等級證書、商務資質等54項，其中信用等級全為3A證書；申請知識產權專利證書及著作權62項，包含物業智能管理系統、智能收費軟體、人臉識別、防高空拋物裝置等智慧智能專利，為彩生活持續長遠開疆拓土保駕護航。

主席 報告

同時集團總部成為為一線輸送子彈的強大後盾，全力培養一線市場能夠帶兵打仗的人，核心幹部作用在基層，發揮將才作用，提升執行管理能力；審計監察全面介入品質提升，打擊貪污腐敗，保證投入產出；法務全流程介入業務，提供為全方位法律支持；數智化賦能業財融合，自動化操作100%覆蓋，數據全面互通，賦能業務拓展。

未來展望

奮勇前行戰風雨，回首征程複考思。二零二三年是彩生活整裝再出發的一年，回顧過去，本集團一直堅守服務初心，不斷夯實基礎服務，提升服務品質，以勢在必燃的心態砥礪前行。展望未來，彩生活將保持戰略定力，增強發展韌性，勇於拼搏，進而有為。堅持高質量的增長，奮勇當先緊抓市場機遇；聚焦增值服務多元發展，持續以客戶為本，探索前瞻性業務，打造源源不斷的增長曲線；構建高效精幹的組織體系，打造無懼變化、靈活創新的精兵強將，逐步夯實企業發展根基。

在充滿不確定性的宏觀背景下，我公司將回顧物業管理專業價值，抓品質、提收繳、促增值，躬身入局，實事求是，開拓創新，以贏而戰，堅信唯有經年累月，日復一日的勤懇與堅韌，一步一個腳印，穩紮穩打，全力以赴，定能穿越週期，贏得未來。我公司將一如既往，致力於成為平等有實、自由豐潤的生活服務引領者，給億萬家庭創造自在溫暖、多彩豐富的生活服務體驗，為業主、合作夥伴、員工、投資人、股東持續提供價值。持續造福社會民生。

業務模式

本集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

社區是城市最基層的社會組織細胞，而物業管理提供的服務，對社區居民生活的安定、便捷，以及對社會的發展都具有重要意義。本集團通過提供基礎的四保服務（即保潔、保綠、保安、保修服務），保障業主的基本生活，為社區服務體系奠定堅實的基石。

在保障社區居民的基本生活的同時，本集團亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智慧等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升本集團服務效率，為業主提供高質量的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，本集團在把原有的「北斗七星」系統升級為「物業數位化管控平台」，新增了智慧客戶服務功能，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台。通過對物業管理服務全流程的細化拆分，進一步提升本集團的服務效率。

為了細化基礎業務，本集團將旗下管理專案，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同專案客戶的性價比需求，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

除了追求服務增效，本集團更致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，也能夠促進本集團的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

本集團積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與本集團線上平台的聯繫。此外，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和回饋，一方面確保線下社區的基礎服務品質，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

管理層討論 及分析

業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「合約管理的總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分管理的總建築面積又稱為「產生收益的總建築面積」。合約管理總建築面積與產生收益的總建築面積的差額為「儲備的總建築面積」，未來將會轉化為產生收益的總建築面積。

為延伸本集團的覆蓋範圍，向更多受眾展示本集團的服務及能力，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

本集團專注於通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張。憑藉出色的物業管理經驗與外拓能力。截至2023年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到356.03百萬平方米，對應的社區數量達到1,987個。其中，於2023年12月31日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到182.64百萬平方米。

本集團在積極拓展服務面積的同時，同步努力打造升級社區服務平台，滿足業主日常生活所需，為業主提供高質高效的物業管理服務。並在溫度社區的土壤上，進行消費場景探索、產品創新、業態探索的實踐。為業主提供各類附加服務，讓物業真正進入業主生活。

本集團亦持續探索社區場景的增值服務類型與，深入物業場景，結合市場需求及業主需求，為業主提供定制化產品與服務。例如結合本集團廣泛的業主基礎和停車場管理場景，本集團積極探索車險產品的銷售業務，通過與保險公司建立總對總溝通機制，提高服務效率，降低業主選擇成本及採購成本。且本集團對線上平台技術的持續打造專研，為與保險公司的系統對接奠定了基礎，能夠實現即時回饋業務與理賠數據，動態監測社區產品品質，為業主提供高水準的客服及理賠服務。以及本集團聯手供應鏈龍頭企業怡亞通星鏈打造社區線上購物平台一彩優選，為業主提供全品類商品服務、輕創業平台。在此過程中，提升物業與業主的互動頻率，提高物業與業主的黏性，提升業主對物業基礎服務及增值服務的認可度。

管理層討論 及分析

截至2023年12月31日，本集團所管理及提供顧問服務的社區所在區域如下：



東北地區

- 1葫蘆島市
- 2鐵嶺市

華北地區

- 3廊坊市
- 4保定市
- 5北京市
- 6滄州市
- 7承德市
- 8秦皇島市
- 9石家莊市
- 10太原市
- 11天津市
- 12邢臺市
- 13呼和浩特市

華東地區

- 14東營市
- 15福州市
- 16撫州市
- 17阜陽市
- 18贛州市
- 19高郵市
- 20杭州市
- 21淮安市
- 22吉安市
- 23濟南市
- 24嘉興市
- 25江陰市

26景德鎮

- 27九江市
- 28句容市
- 29昆山市
- 30臨沂市
- 31龍岩市
- 32南昌市
- 33南通市
- 34青島市
- 35泉州市
- 36三明市
- 37廈門市
- 38上海市
- 39上饒市
- 40蘇州市
- 41宿遷市
- 42泰安市
- 43泰州市
- 44濰坊市
- 45無錫市
- 46新餘市
- 47徐州市
- 48煙臺市
- 49鹽城市
- 50宜春市
- 51常州市
- 52鷹潭市
- 53棗莊市
- 54漳州市
- 55鎮江市
- 56南京市
- 57濟寧市
- 58常熟市

華南地區

- 59崇左市
- 60東莞市
- 61佛山市
- 62廣州市
- 63貴港市
- 64桂林市
- 65河源市
- 66惠州市
- 67柳州市
- 68南寧市
- 69清遠市
- 70汕頭市
- 71韶關市
- 72陽江市
- 73肇慶市
- 74中山市
- 75珠海市
- 76北海市

華中地區

- 77郴州市
- 78鄂州市
- 79恩施州
- 80黃岡市
- 81黃石市
- 82荊州市
- 83劉陽市
- 84婁底市
- 85南陽市

86邵陽市

- 87十堰市
- 88隨州市
- 89武漢市
- 90湘潭市
- 91襄陽市
- 92宜昌市
- 93張家界市
- 94長沙市
- 95鄭州市
- 96株洲市
- 97洛陽市

深圳

- 98深圳市

西北地區

- 99寶雞市
- 100蘭州市
- 101西安市
- 102咸陽市
- 103銀川市
- 104榆林市
- 105漢中市

西南地區

- 106成都市
- 107大理市
- 108德陽市
- 109都勻市
- 110廣安市
- 111廣元市
- 112貴陽市
- 113昆明市
- 114綿陽市
- 115內江市
- 116黔南州
- 117清鎮市
- 118重慶市
- 119資陽市
- 120遵義市
- 121個舊市
- 122南充市

管理層討論 及分析

於2023年12月31日，下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目：

	於2023年12月31日				於2022年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目
深圳	5,211	84	41	1	4,775	90	41	1
華南 (不包括深圳)	61,360	420	-	-	68,906	447	-	-
華東	99,836	660	-	-	98,122	701	-	-
西南	61,345	267	-	-	74,726	283	92	1
東北	9,100	53	-	-	11,451	59	-	-
西北	13,024	64	-	-	12,907	64	-	-
華北	19,378	87	-	-	22,681	85	-	-
華中	86,730	351	-	-	106,318	376	-	-
總計	355,984	1,986	41	1	399,886	2,105	133	2

附註：

(1) 於2023年12月31日，本集團合約管理總建築面積達到356.03百萬平方米。

截至2023年12月31日，本集團管理1,986個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為355.98百萬平方米，並與1個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排的總建築面積合共約為0.041百萬平方米。本集團將主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

	於2023年12月31日				於2022年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築面積 (千平方米)	社區數目
年初	399,886	2,105	133	2	414,619	2,189	8,874	31
新委任 ⁽¹⁾	15,086	93	-	-	9,620	68	-	-
收購 ⁽²⁾	274	7	-	-	1,466	11	-	-
終止 ⁽³⁾	(59,262)	(219)	(92)	(1)	(25,819)	(163)	(8,741)	(29)
年末	355,984	1,986	41	1	399,886	2,105	133	2

管理層討論 及分析

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委聘主要包括更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘，而較小部分則為物業發展商興建的新物業發展專案的服務委聘。就本集團提供顧問服務的社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團通過收購，以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

業務概覽

本集團擁有兩個主營業務：

- 物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；及
- 增值服務，主要包括：(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助服務；(iii)工程服務；(iv)其他增值服務；

物業管理服務的服務範圍

截至2023年12月31日，本集團聘用超過26,887駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工）以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包干制管理的社區的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2023年12月31日		於2022年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)	根據酬金制 (人民幣/ 平方米/月)	根據包干制 (人民幣/ 平方米/月)
深圳	0.4-11.4	1.8-16.9	0.4-11.4	1.8-16.9
華南 (不包括深圳)	0.5-6.0	0.7-16.9	0.5-6.0	0.7-16.9
華東	0.4-17.0	1.1-16.0	0.4-17.0	1.1-16.0
西南	0.5-6.1	0.3-25.0	0.5-6.1	0.3-25.0
東北	0.4-3.3	2.0-18.0	0.4-3.3	2.0-18.0
西北	0.5-4.0	1.4-22.7	0.5-4.0	1.4-22.7
華北	0.7-5.5	1.2-25.0	0.7-5.5	1.2-25.0
華中	0.6-5.3	0.9-16.9	0.6-5.3	0.9-16.9

管理層討論 及分析

物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向地區物業管理公司提供顧問服務。

按包干制物業管理服務

根據包干制，本集團有權將向業主收取的全部物業管理費確認為收益，並從物業管理費中支付與物業管理相關的開支。因此，相關成本確認為本集團的銷售成本。

按酬金制物業管理服務

根據酬金制，本集團本質上是擔當業主的代理。本集團有權保留業主按相關地方機關規定需支付物業管理費的約定百分比（一般為10%）為本集團的收益。剩餘的物業管理費則用作運營資金，以補足與物業管理有關的開支。

交付前服務

本集團可能於物業發展初期獲物業發展商委任為物業管理公司。本集團就物業發展商籌備交付前活動向彼等提供交付前服務，並根據收取的費用確認收益。而有關費用乃按本集團部署的員工數目及職位計算，所產生的相關員工成本為就提供服務產生的銷售成本。

顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。根據該等安排，物業管理公司訂約為相關社區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善其自身多個方面（如物業管理、品質控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關社區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。

增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為社區業主提供多元化的增值業務服務。通過二十一年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的線上+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與社區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理及提供顧問服務的社區住戶的深入了解，本集團與第三方專業的商家及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

本集團的增值服務主要包括(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助；(iii)工程服務；及(iv)其他增值服務。

管理層討論 及分析

網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的線上平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理及顧問服務的專案提供系統或軟件，並收取一定的資訊系統軟件使用費。

銷售及租賃協助

本集團(i)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成物業的租賃及出售。本集團就每宗來自物業代理的成功轉介收取費用，亦自授予物業代理使用我們的線上租賃數據平台產生收益；(ii)根據彩生活車位模式協助物業發展商代銷其車位，並根據代銷協議收取傭金；(iii)協助社區出租實體宣傳空間（如升降機內牆或公共空間）和額外存儲空間，並收取傭金作為回報。

工程服務

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務和能源管理服務的附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「**深圳市開元同濟**」）、深圳市安彩華能源管理有限公司（「**深圳市安彩華**」），為物業發展商（主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團）及本集團所管理的社區提供工程服務。

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動集團所服務社區的整體智能化變革，落地「物業數位化管控平台」戰略奠定了硬體基礎條件。

近年來，本集團持續對所管理的專案持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造，從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬體改造，包含電梯遠程監控、二維碼／人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務品質。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面即時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部即時下達整改任務並跟進處理結果。

其他增值服務

其他增值服務包括(i)購物協助；(ii)能源管理服務；(iii)保險經紀服務；及(iv)其他增值服務。

管理層討論 及分析

回顧及分析

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)增值服務。截至2023年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣1,311.0百萬元增加16.2%至約人民幣1,523.2百萬元。

收益增長主要由於本集團物業管理服務收益的增長，2023年度物業管理服務較上年增長18.3%。

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
物業管理服務	1,427,599	93.7%	1,206,350	92.0%	221,249	18.3%
增值服務	95,580	6.3%	104,687	8.0%	(9,107)	(8.7%)
總收益	1,523,179	100.0%	1,311,037	100.0%	212,142	16.2%

物業管理服務

截至2023年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣1,206.4百萬元增長18.3%至約人民幣1,427.6百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
按包干制計算的物業管理服務收費	1,309,741	86.0%	1,066,635	81.4%	243,106	22.8%
交付前服務	12,956	0.9%	10,740	0.8%	2,216	20.6%
按酬金制計算的物業管理服務收費	102,814	6.7%	122,408	9.3%	(19,594)	(16.0%)
物業管理顧問服務費	2,088	0.1%	6,567	0.5%	(4,479)	(68.2%)
物業管理服務費總額	1,427,599	93.7%	1,206,350	92.0%	221,249	18.3%

管理層討論 及分析

有關變動主要源於：

- (a) 按包干制提供物業管理服務的收益增長約人民幣243.1百萬元，主要由於本年業務拓展承接新委任的社區及按包干制管理的社區增加所致；
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益減少約人民幣19.6百萬元，主要由於若干酬金制服務合同終止所致；
- (c) 交付前服務收益增長約人民幣2.2百萬元；
- (d) 顧問服務項下物業管理服務收益減少約人民幣4.5百萬元。

增值服務

截至2023年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣104.7百萬元減至約人民幣95.6百萬元，減幅為8.7%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
網上推廣服務	36,464	2.4%	43,943	3.4%	(7,479)	(17.0%)
銷售及租賃協助	27,840	1.8%	28,010	2.1%	(170)	(0.6%)
工程服務	22,710	1.5%	16,680	1.3%	6,030	36.2%
其他增值服務	8,566	0.6%	16,054	1.2%	(7,488)	(46.6%)
增值服務費總額	95,580	6.3%	104,687	8.0%	(9,107)	(8.7%)

增值服務收益較去年減少主要由於：

- (a) 網上推廣服務收益減少約人民幣7.5百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益減少約人民幣0.2百萬元；
- (c) 工程服務收益增長約人民幣6.0百萬元；
- (d) 其他增值服務收益減少約人民幣7.5百萬元。

管理層討論 及分析

服務成本

服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本（主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他）、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。截至2023年12月31日止年度，服務成本約為人民幣1,069.0百萬元，較去年約人民幣889.8百萬元增加約人民幣179.2百萬元或約20.1%。

毛利及毛利率

截至2023年12月31日止年度，整體毛利為約人民幣454.2百萬元，較去年約人民幣421.2百萬元增加約人民幣33.0百萬元或約7.8%。

截至2023年12月31日止年度的整體毛利率約29.8%，相對去年32.1%下降2.3個百分點。

(i) 物業管理服務

截至2023年12月31日止年度，物業管理服務的毛利為約人民幣384.9百萬元，較去年約人民幣346.8百萬元增長約人民幣38.1百萬元，本年毛利率27.0%，較去年毛利率28.8%下降1.8個百分點。

(ii) 增值服務

截至2023年12月31日止年度，增值服務的毛利為約人民幣69.3百萬元，較去年約人民幣74.4百萬元減少約人民幣5.1百萬元，及毛利率由去年71.1%增長1.4個百分點至72.5%。

其他收益及虧損

本集團截至2023年12月31日止年度的其他收益及虧損為虧損約人民幣43.4百萬元，較去年虧損約人民幣10.9百萬元增加虧損約人民幣32.5百萬元。主要由於(i)本集團本年出售附屬公司增加虧損約人民幣8.7百萬元；及(ii)本年提前終止租賃增加虧損約人民幣22.0百萬元。

其他收入

截至2023年12月31日止年度，本集團其他收入約人民幣29.7百萬元，較去年約人民幣34.7百萬元減少約人民幣5.0百萬元，主要由於政府補助減少約人民幣3.3百萬元。

銷售及分銷開支

截至2023年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣4.7百萬元，較去年約人民幣11.0百萬元減少約人民幣6.3百萬元。主要是本期業務開展減少，導致與之相關的銷售及分銷開支減少。

行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團行政開支約人民幣255.7百萬元，較去年約人民幣220.9百萬元增加約15.8%。

管理層討論 及分析

融資成本

截至2023年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣1.9百萬元，較去年約人民幣5.5百萬元減少約65.5%。該減少主要由於本集團2022年已全額償還有息借款及本年融資成本來自租賃負債。

所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，本集團所得稅開支約人民幣19.6百萬元，較去年約人民幣18.5百萬元增加約人民幣1.1百萬元。

無形資產

於2023年12月31日，無形資產賬面值為零，較2022年12月31日約人民幣1.4百萬元減少約人民幣1.4百萬元。減少為本年無形資產攤銷所致。

商譽

於2023年12月31日，商譽的賬面值約人民幣906.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣890.9百萬元增加約人民幣16.0百萬元。增加主要為本集團本年收購公司所致。

銀行結餘及現金

於2023年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣947.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣757.1百萬元增加約25.2%。

貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自包干制計算的物業管理服務收益、預售服務的物業管理服務收益、顧問服務的物業服務收益、工程服務收益及增值服務收益。

於2023年12月31日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約人民幣651.8百萬元，較2022年12月31日約人民幣565.3百萬元增加約人民幣86.5百萬元。貿易應收款增長與服務收益增長相若。

於2023年12月31日，本集團其他應收款項及預付款項約人民幣1,460.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,755.5百萬元減少約人民幣295.0百萬元。減少主要為本集團本年收回2021年出售主要附屬公司應收股權款。

代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制所管理住宅社區的物業管理處的流動賬目。由於此等住宅社區的物業管理辦事處並無獨立法人身份地位，故一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理辦事處的日常管理而言，該等管理處的所有交易（包括收集物業管理費及結付日常開支）乃透過本集團的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指本集團代表住宅社區支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付的開支。

管理層討論 及分析

貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項主要包括分包服務的應付款項、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項、退休福利供款撥備及收購附屬公司的應付代價。

於2023年12月31日，貿易應付款項約人民幣378.9百萬元（2022年12月31日：人民幣305.3百萬元）。主要為業務規模增長，期末應付供應商款項增加。

於2023年12月31日，其他應付款項及應計款項約人民幣211.0百萬元（2022年12月31日：人民幣153.9百萬元）。

股本

於2023年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2022年12月31日：約1,487,526,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2022年12月31日：約人民幣120.8百萬元）。

現金狀況

於2023年12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）約人民幣998.2百萬元，較2022年12月31日約人民幣791.9百萬元增加約26.1%。其中約人民幣50.3百萬元（2022年12月31日：約人民幣34.8百萬元）限制用途。

於2023年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.1倍（2022年12月31日：約3.0倍）。

資本負債淨比率

資本負債淨比率由債務淨額除以權益總額計量。於2023年12月31日，銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款總額約為人民幣998.2百萬元，有息負債已清償完畢，故於2023年12月31日並無呈列資產負債淨比率。於2022年12月31日亦無資產負債淨比率。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務，並無重大直接外匯波動風險。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團約有11,156名僱員（2022年12月31日：約10,465名僱員）。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理退休金計劃（就國內僱員而言）供款以及酌情花紅計劃。

董事及 高級管理層履歷

執行董事

劉宏才先生（「劉先生」），48歲，於2021年12月24日獲委任為本公司執行董事。彼為深圳市彩生活服务集團有限公司（「深圳彩生活」）的執行總裁，負責本集團項目的整體營運。劉先生於2012年加入本集團，擔任本集團深圳東區事業部總經理。彼於2013年至2020年期間擔任本集團廣州事業部總經理，於2020年至2021年期間擔任深圳彩生活副總裁。加入本集團前，彼於2008年至2010年期間擔任深圳市花樣年物業管理有限公司片區總監，於2007年至2008年期間擔任深圳市花樣年物業管理有限公司（康橋分公司）項目經理。彼於1998年至2007年期間於中海物業管理有限公司擔任多個職務，最後職位為項目經理。

劉先生於2005年獲得北京國際商務學院房地產與物業管理本科學位。彼獲選2020中國物業經理人100強及廣東省物業管理行業發展四十周年功勳人物。

楊瀾女士（「楊女士」），47歲，於2018年3月加入本集團。彼現為本集團之首席財務官，負責本集團的財務管理。加入本集團前，楊女士曾於1998年7月至2018年2月於TCL多媒體科技控股有限公司工作，最後職務為財務總監。楊女士於會計及財務管理方面擁有約25年經驗。

楊女士於1998年7月於西安交通大學取得經濟學學士學位、於2010年12月於北京大學取得經濟學碩士學位及於2020年8月獲得北京大學滙豐商學院企業管理碩士學位。彼擁有高級會計師職稱。

董事及 高級管理層履歷

非執行董事

朱晉東先生（「朱先生」），43歲，於2023年9月11日獲委任為本公司非執行董事、董事會主席及提名委員會主席。朱先生為花樣年控股（控股股東及主要股東，其股份自2021年起於聯交所主板上市（股份代號：1777））助理總裁。朱先生於2004年7月加入花樣年集團，曾擔任項目管理、銷售及營運管理等多個職位。自2015年起，朱先生擔任花樣年集團管理職務。彼於房地產行業擁有近19年經驗。

朱先生於2003年7月獲得哈爾濱工業大學土木工程學士學位。

Timothy David Gildner（「Gildner先生」），54歲，於2023年9月11日獲委任為本公司非執行董事。彼亦為花樣年控股集團有限公司（股份代號：1777）執行董事及副總裁，該公司為本公司之主要股東及控股股東，其股份於聯交所主板上市。於加入花樣年集團前，彼於2012年1月至2022年4月擔任高德投資顧問有限公司董事。彼亦於2017年1月至2019年6月擔任香港城市大學訪問學者，研習中國房地產投資及房地產融資的研究生課程；及於2015年6月至2017年1月在香港科技大學研習金融科技相關課程。彼於金融及管理方面擁有豐富知識及經驗。

Gildner先生獲得密歇根州立大學新聞學文學士學位，於2002年獲得哥倫比亞大學國際事務碩士學位以及工商管理碩士學位。

陳文堅先生（「陳先生」），40歲，於2023年9月11日獲委任為本公司非執行董事。彼現為三六零（北京）私募基金管理有限公司（「三六零基金管理」）高級總監。於加入三六零基金管理前，陳先生曾於多家金融機構任職，並於一家深圳證券交易所上市公司擔任董事會秘書。彼擁有逾10年證券、投資研究及投資銀行業務經驗。

陳先生分別於2006年及2010年獲得廈門大學統計學學士學位及西方經濟學碩士學位。

董事及 高級管理層履歷

獨立非執行董事

李恩輝先生（「李先生」），40歲，於審計、會計及企業融資領域擁有逾16年的經驗。彼於逾10年間任職於若干會計師事務所，並自2015年8月至2018年12月及自2015年9月至2018年12月分別擔任聯交所主板上市公司比速科技集團國際有限公司（股份代號：1372）及順龍控股有限公司（股份代號：361）的財務總監。彼自2017年2月起一直擔任永拓富信會計師事務所有限公司的董事總經理。李先生現任TS Wonders Holding Limited（股份代號：1767）的獨立非執行董事。

李先生於2008年1月取得英國龍比亞大學會計學士學位，隨後於2018年9月取得香港理工大學專業會計碩士學位。李先生為香港執業會計師、香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會會員。

張玥（「張先生」），47歲，於2023年9月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼在信貸投資、私募股權、投資銀行及資本市場擁有逾15年經驗。彼為鐘山金融控股有限公司行政總裁。張先生於2015年12月至2017年2月期間曾出任鼎珮投資集團合夥人。於2005年1月至2015年11月期間，張先生曾任職於多家投資銀行，最後職務為德意志銀行亞太區投資銀行部董事總經理。目前，張先生擔任中國獨立非執行董事協會副秘書長、香港有限合伙基金副會長、香港國際經貿合作協會金融合作委員會主席、一帶一路總商會專業服務委員會副主任、CCG全球化智庫常務理事、香港應用科技研究院技術評審委員會委員及香港數碼港創業導師。

張先生於2000年10月取得悉尼大學商學學士學位，並於2005年7月取得麥格理大學應用金融學碩士學位。彼現正於長江商學院攻讀首席執行官課程。

俞珊女士（「俞女士」），46歲，於2024年3月15日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為澳洲會計師公會會員、香港獨立非執行董事協會會員及中國獨立非執行董事協會副秘書長。彼於香港及海外之財務管理、審計、合併及收購方面擁有逾20年工作經驗。俞女士自2015年7月至今擔任中國企業服務中心（牌照TC006107）之董事；自2004年8月至今於富勤國際集團先後擔任董事、副總裁等職務，負責其香港及海外財務管理、審計、合併及收購等工作。

俞女士於1998年7月獲得北京理工大學國際貿易專業專科畢業證書；於2000年12月完成中國政法大學法律專業學位；2001年8月獲得國家會計學院主辦的國際稅務籌劃專業進修結業證書；及2009年10月獲得長江商學院家族企業管理課程項目證書。

董事及 高級管理層履歷

高級管理層

竇勇志先生（「竇先生」），53歲，於2018年加入本集團。彼現為深圳彩生活副總裁兼華北區域總裁，負責華北區域項目的整體運營管理。加入本集團前，竇先生曾於北京達爾文國際酒店物業管理有限公司任職，最後職務為董事總經理。竇先生獲得武漢理工大學工程碩士學位，擁有註冊物業管理師職稱。竇先生擁有25年物業管理經驗，為北京市政府採購專家庫評標專家、北京市朝陽區物業管理糾紛人民調解委員會人民調解員。

于海華女士（「于女士」），44歲，於2011年3月加入本集團。彼現為深圳彩生活副總裁，負責本集團人力資源管理、行政管理、品牌運營及投資者關係部的整體工作。加入本集團前，他曾擔任深圳市大興汽車集團有限公司董事長助理。于女士擁有20年的人力資源及行政管理經驗。于女士於2014年獲得中山大學應用心理學專業研究生結業證書；2015年完成長江商學院高管課程的學習，及已完成中歐國際商學院總經理課程的學習。

王彬才先生（「王先生」），42歲，於2007年加入本集團。彼現為深圳彩生活助理總裁，負責基礎服務事業部整體管理工作。王先生擁有23年物業管理經驗。加入本集團前，彼於2000年至2007年期間在深圳市蓮塘物業管理有限公司任職，最後職務為鹽田和亨廣場項目主任。王先生獲得北京郵電大學工商管理本科學位，擁有物業管理企業經理職稱。

黃榮彬先生（「黃先生」），41歲，於2021年加入本集團。彼現為深圳彩生活助理總裁，分管社區資產管理部工作，負責本集團的資產類業務。加入本集團前，彼於2014年至2020年期間在花樣年中國任職，最後職務為小貸板塊負責人。黃先生於暨南大學取得管理學學士學位。

董事及 高級管理層履歷

劉鑾喜先生（「劉先生」），48歲，於2005年加入本集團，彼現為深圳彩生活助理總裁兼華南區域總裁，負責本集團華南區域項目的整體運營管理。劉先生擁有18年物業管理經驗。劉先生於2019年於南開大學取得工商管理本科學位。彼於2022年榮獲全國物業經理人百強榮譽，現為深圳市羅湖區物業服務行業協會會長。

徐君先生（「徐先生」），50歲，於2015年加入本集團，彼現為深圳彩生活助理總裁兼西南區域總裁。加入本集團前，於2004年至2015年服務於成都合力物業服務有限公司，先後擔任副總經理、總經理。彼擁有25年物業管理從業經驗。徐先生於1995年6月畢業於成都理工大學，2023年1月取得電子科技大學工商管理本科學位。彼持有註冊物業管理師及經濟師職稱。2015年擔任成都市物業管理行業專家；2016年至2023年連續擔任四川省住房和城鄉建設廳專家。

劉美鵠女士（「劉女士」），39歲，於2006年加入本集團，彼現為深圳彩生活助理總裁兼西北區域總裁。劉女士擁有17年物業管理經驗。劉女士於2013年獲得中南大學會計學本科學位。

董事會 報告

董事會（「董事會」）欣然提呈年度報告及彩生活服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註43。

業績及業務回顧

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於第71頁的綜合損益及其他全面收益表。有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第10至16頁及第17至28頁的主席報告及管理層討論及分析章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第10至16頁的主席報告。此外，本年報第54至63頁的企業管治報告以及將會單獨刊發的環境、社會及管治報告（「ESG報告」）亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。

股息

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於2024年5月22日（星期三）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票之本公司股東，本公司將於2024年5月17日（星期五）至2024年5月22日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以本公司股東身份出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2024年5月16日（星期四）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

股本

於2023年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2022年12月31日：1,487,526,000股），股本為人民幣120,750,000元（2022年12月31日：人民幣120,750,000元）。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

本公司的可供分派儲備

於2023年12月31日，根據開曼群島公司法計算本公司的可供分派儲備為人民幣1,880百萬元（2022年：人民幣1,882百萬元），包括股份溢價人民幣1,739百萬元及保留盈利人民幣141百萬元。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

潘軍先生 (主席及署理首席執行官) (於2023年9月11日退任)
 陳新禹先生 (於2023年6月23日辭任)
 朱國剛先生 (於2023年6月21日辭任)
 劉宏才先生
 楊瀾女士 (於2023年6月21日獲委任)

非執行董事：

吳慶斌先生 (副主席) (於2023年9月11日辭任)
 鄭宏彥先生 (於2023年9月11日退任)
 孫冬妮女士 (於2023年9月11日退任)
 朱晉東先生 (於2023年9月11日獲委任)
 Timothy David Gildner先生 (於2023年9月11日獲委任)
 陳文堅先生 (於2023年9月11日獲委任)

獨立非執行董事：

許新民先生 (於2023年12月18日辭任)
 朱武祥先生 (於2023年9月25日辭任)
 李恩輝先生 (於2023年6月14日獲委任)
 張玥先生 (於2023年9月25日獲委任)
 俞珊女士 (於2024年3月15日獲委任)

於2023年6月14日，李恩輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事。於2023年6月21日，楊瀾女士獲委任為本公司執行董事。於2023年9月11日召開之股東週年大會上，朱晉東先生、Timothy David Gildner先生及陳文堅先生獲委任為非執行董事。於2023年9月25日，張玥先生獲委任為本公司獨立非執行董事。於2024年3月15日，俞珊女士獲委任為本公司獨立非執行董事。

根據現有章程細則第83條，Timothy David Gildner先生、陳文堅先生、張玥先生及俞珊女士將任職至股東週年大會，合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事會 報告

根據現有章程細則第84條，當時為數三分之一的董事須於每屆股東周年大會上輪值退任，劉宏才先生及楊瀾女士將輪值退任並符合資格膺選連任。

概無擬於股東週年大會重選的董事與本公司或其任何附屬公司訂有不可由聘任公司於一年內毋須支付賠償（一般法定賠償除外）而終止的服務合約。

高級管理層酬金

根據守則條文第B.1.5條，截至2023年12月31日止年度，高級管理層成員（董事除外）的年度薪酬按範圍分類載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	3
1,000,000港元至2,000,000港元	4
2,000,000港元至3,000,000港元	—
3,000,000港元至4,000,000港元	—
4,000,000港元以上	—
	7

各董事截至2023年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益

於2023年12月31日，本公司董事（「董事」）及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「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」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	所持相關 股份數目	總額	已發行股本 概約百分比
劉宏才先生	實益擁有人	-	291,150 ⁽¹⁾	291,150	0.00%

附註：

(1) 相關權益為根據本公司購股權計劃授出之非上市以實物交收期權。

(2) 於2023年12月31日，本公司已發行股份總數為1,487,525,754股。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會 報告

主要股東於本公司證券之權益

於2023年12月31日，據董事所知，及根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	已發行股本 概約百分比
曾寶寶女士	於受控法團之權益 (附註2)	1,013,643,318 (L) (附註1)	68.14%
Ice Apex Limit	於受控法團之權益	782,407,472 (L)	52.60%
Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)	於受控法團之權益	780,104,676 (L)	52.44%
	實益擁有人	2,302,796 (L)	0.15%
花樣年	實益擁有人	780,104,676 (L)	52.44%
Jovial New Limited	於受控法團之權益	231,235,846	15.54%
Delight Vision Holdings Limited	於受控法團之權益	231,235,846	15.54%
Splendid Fortune Enterprise Limited	實益擁有人	231,235,846 (L)	15.54%

附註：

- (1) 該等股份包括(i)花樣年持有的780,104,676股股份；(ii) Fantasy Pearl實益擁有的2,302,796股股份；(iii) Splendid Fortune Enterprise Limited實益擁有的231,235,846股股份。
- (2) 本公司由花樣年擁有52.44%的權益。花樣年由Fantasy Pearl擁有57.41%的權益，而Fantasy Pearl由Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%的權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶女士被視為於花樣年在本公司持有的股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Delight Vision Holdings Limited及Colour Success Limited分別擁有67.36%及32.64%的權益。Delight Vision Holdings Limited由Jovial New Limited全資擁有，而Jovial New Limited由曾寶寶女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶女士被視為於Splendid Fortune在本公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司按於2014年6月11日通過的股東書面決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文。

購股權計劃為股份激勵計劃，乃為表揚、感謝及獎勵對本集團有貢獻的合資格參與者（定義見本節）並鼓勵彼等為增加本公司價值作出貢獻而設立。購股權計劃的合資格參與者包括本集團董事及僱員，以及任何顧問、諮詢人、分銷商、供應商、代理商、客戶及其他人士，而董事會全權酌情認為彼等曾經或將會對本集團作出貢獻。

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃及本公司其他購股權計劃項下可予授出的購股權所涉及股份最高數目不得超過緊隨本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%。於本年報日期，購股權計劃項下可供發行的股份總數為約45,532,000股，佔本公司已發行股份總數3.06%。除非獲本公司股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於截至授出日期的任何12個月期間，根據購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目總數不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發行的股份(i)合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii)總值超過5百萬港元（按股份的收市價計算），則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式事先批准，方可授出購股權。

根據購股權計劃授出購股權的建議於自授出日期起計30日內可供接納。於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1港元（或人民幣等值款額）作為授出的代價。認購價將由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份面值。購股權可根據購股權計劃條款於購股權被視作已獲授出及接納當日後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可獲行使的期間由董事會全權酌情決定，惟概無購股權可於獲授出超過十年後行使。於批准購股權計劃後超過十年不得授出購股權。購股權計劃於採納日期後十年內有效及生效，惟可由本公司於股東大會或由董事會提前終止。

董事會 報告

截至2023年12月31日止年度，購股權計劃項下購股權的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	購股權數目				於2023年 12月31日 的結餘	附註
			於2023年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷 /失效		
董事								
劉宏才先生	2014年9月29日	6.66	450	-	-	-	450	(1)
			300	-	-	-	300	(2)
	2015年4月30日	11.00	168,400	-	-	-	168,400	(3)
	2016年3月18日	5.764	122,000	-	-	-	122,000	(4)
小計			291,150	-	-	-	291,150	
本集團僱員								
	2014年9月29日	6.66	5,850,440	-	-	(1,143,890)	4,706,550	(1)
			6,908,771	-	-	(1,179,595)	5,729,176	(2)&(5)
	2015年4月30日	11.00	9,852,635	-	-	(1,285,316)	8,567,319	(3)
	2016年3月18日	5.764	10,409,000	-	-	(1,035,700)	9,373,300	(4)
	2018年11月27日	4.11	17,364,720	-	-	(500,000)	16,864,720	(6)
小計			50,385,566	-	-	(5,144,501)	45,241,065	
總計			50,676,716	-	-	(5,144,501)	45,532,215	

附註：

- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。
- 向曾李青先生(於2015年4月21日辭任非執行董事)授出的150,000份購股權的行使期已由董事會酌情延展。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

股份獎勵計劃

本公司於2016年7月4日採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），鼓勵或獎勵對本集團作出貢獻的本集團若干僱員及顧問。

股份獎勵計劃自採納日期起計為期五年。根據股份獎勵計劃，本公司將委任一名獨立受託人（「受託人」）從公開市場購入現有股份，並根據本公司的整體薪酬獎勵規劃將該等股份獎勵予選定參與者。受託人將以信託形式代相關選定參與者持有該等股份，直至該等股份按獎勵的歸屬條件及股份獎勵計劃規則歸屬予相關選定參與者為止。

截至2023年12月31日止年度，受託人並無根據股份獎勵計劃收購任何股份。截至2023年12月31日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出股份獎勵。有關年內股份獎勵計劃的詳情載於本公司綜合財務報表附註35。

股票掛鈎協議

本公司並無於截至2023年12月31日止年度訂立或於2023年12月31日存續的任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售

於2021年9月28日，本公司（作為賣方）、深圳市彩生活服务集團有限公司（「深圳彩生活」）（作為擔保人）、碧桂園物業香港控股有限公司（「碧桂園」）（作為買方）及鄰里樂控股集團有限公司（「鄰里樂」）就銷售鄰里樂的全部已發行股本（「銷售股份」）訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」），總代價為人民幣3,300百萬元。代價第一期付款人民幣2,300百萬元已由碧桂園於訂立股份轉讓協議時償付。

隨後，本公司（作為借款人）、深圳彩生活（作為擔保人）及碧桂園（作為貸款人）訂立日期為2021年9月30日的貸款協議（「貸款協議」）。根據貸款協議，碧桂園向本公司提供一筆人民幣700百萬元的貸款（「貸款」）。貸款所得款項已用作一般營運資金及償還本集團債務。作為償還貸款的保證金，銷售股份已質押予碧桂園。

貸款於2021年10月4日到期時未獲償還。碧桂園已強制執行對銷售股份的質押。隨後，股份轉讓協議各訂約方展開磋商訂立股份轉讓協議補充協議，其中計及強制執行轉讓銷售股份。

董事會 報告

於2022年3月28日，本集團及（其中包括）碧桂園訂立補充協議，以對股份轉讓協議的條款作出補充。根據補充協議，股份轉讓協議項下代價的餘額將按以下方式支付：

- (i) 人民幣700百萬元之款項將以碧桂園根據貸款協議已向本集團提供的貸款人民幣700百萬元抵銷。於抵銷之後，本公司將被視作已悉數解除其於貸款協議項下的付款義務；及
- (ii) 人民幣300百萬元之餘額將分兩期支付（惟須受若干先決條件規限）。

由於有關股份轉讓協議項下轉讓銷售股份的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於75%，故轉讓構成上市規則第14章項下本公司的一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。一份載有關於股份轉讓協議項下轉讓股份之進一步資料的通函將寄發予股東。股東特別大會已於2023年9月11日舉行以批准及追認股份轉讓協議及補充協議項下擬進行交易。

於2023年12月22日，出售事項所有條件已獲達成。

有關轉讓銷售股份之進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月26日、2022年3月28日及2023年12月22日的公告。

本集團未來作重大投資或購入資本資產的計劃詳情，並預計在未來一年如何就上述計劃融資

本公司將根據戰略目標及業務規定作重大投資計劃。

收購股份的權利

除授予董事的購股權外，於年內任何時間，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無作為任何安排的訂約方，以致董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除「關連交易」及「持續關連交易」等段所披露的該等交易外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於年終或本年度任何時間仍然生效而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

管理合約

於回顧財政年度概無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部分的合約持續存在。

重大合約

回顧年內，除本年報「持續關連交易」一段中所披露事項外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東（定義見上市規則）或其任何附屬公司之間並無訂立任何重大合約。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，本集團五大客戶所涉及銷售合共佔本集團於本年度的總銷售額少於30%。

截至2023年12月31日止年度，本集團五大供應商所涉及採購合共佔本集團總採購額少於30%。

概無董事、其緊密聯繫人士或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）於本集團五大客戶或供應商中擁有任何權益。

持續關連交易

截至2023年12月31日止年度，本集團已訂立以下持續關連交易。交易詳情載於綜合財務報表附註44及下文：

1. 深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「深圳市開元同濟」）向花樣年集團提供工程服務

於2014年6月11日，本公司間接全資附屬公司深圳市開元同濟與花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國集團」）及深圳市花樣年地產集團有限公司（「深圳市花樣年」）（各為花樣年控股的間接全資附屬公司）訂立工程服務框架協議（「2014年工程服務協議」），據此，深圳市開元同濟同意向花樣年集團就各方發展的若干物業提供工程服務（包括但不限於安裝及配置電力系統、節能燈光及其他相關服務）（「工程服務」），年期自上市日期起至2016年12月31日止。

董事會 報告

花樣年中國集團及深圳市花樣年各為本公司控股股東花樣年控股的間接全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2014年工程服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。2014年工程服務協議詳情載於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「關連交易」一節。

2014年工程服務協議於2016年12月31日屆滿。於2016年12月29日，花樣年中國集團、深圳市花樣年及深圳市開元同濟訂立2017年工程服務協議，據此，深圳市開元同濟同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供工程服務，為期三年，自2017年1月1日起至2019年12月31日止，且截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣40.0百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣41.0百萬元。

2017年工程服務協議於2019年12月31日屆滿。於2019年12月31日，深圳市花樣年及深圳市開元同濟訂立2020年工程服務協議，據此，深圳市開元同濟同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供工程服務，為期三年，自2020年1月1日起至2022年12月31日止，且2020年、2021年及2022年各年之年度上限分別不得超過人民幣60.0百萬元、人民幣70.0百萬元及人民幣75.0百萬元。

於2023年12月29日，深圳市花樣年及深圳市開元同濟訂立2023年工程服務協議，據此，深圳市開元同濟同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供工程服務，為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，且2023年、2024年及2025年各年之年度上限分別不得超過人民幣7百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣8.6百萬元。

截至2023年12月31日止年度，提供工程服務的款項為人民幣6.2百萬元（2022年12月31日：人民幣1.0百萬元），屬於同期年度上限人民幣7.0百萬元（2022年12月31日：人民幣75.0百萬元）的範圍內。

2. 深圳市彩生活物業管理有限公司（「深圳市彩生活物業管理」）向花樣年集團提供交付前物業管理服務

於2014年6月11日，本公司間接全資附屬公司深圳市彩生活物業管理與花樣年中國集團及深圳市花樣年（各為花樣年集團的間接全資附屬公司）訂立交付前物業管理服務框架協議（「2014年交付前物業管理服務協議」），據此，深圳市彩生活物業管理同意提供交付前物業管理服務，而有關服務可分為將於預售及交付前階段提供的服務，包括但不限於(i)於預售階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務以及將向花樣年集團物業銷售中心提供的客戶服務，例如禮賓服務及客戶泊車指導；及(ii)於交付前階段為花樣年集團旗下物業發展項目中未售部分提供營運及管理服務（「交付前物業管理服務」），年期自上市日期起至2016年12月31日止。

花樣年中國集團及深圳市花樣年各為本公司控股股東花樣年控股的間接全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2014年交付前物業管理服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。2014年交付前物業管理服務協議詳情載於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「關連交易」一節。

2014年交付前物業管理服務協議於2016年12月31日屆滿。於2016年12月29日，花樣年中國集團、深圳市花樣年及深圳市彩生活物業管理訂立2017年交付前物業管理服務協議，據此，深圳市彩生活物業管理同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供交付前物業管理服務，為期三年，自2017年1月1日起至2019年12月31日止，且截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣23.0百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣28.0百萬元。

2017年交付前物業管理服務協議於2019年12月31日屆滿。2019年交付前期物業管理服務協議於2023年12月31日屆滿。於2023年12月29日，深圳市花樣年及深圳市彩生活物業管理訂立2023年交付前物業管理服務協議，據此，深圳市彩生活物業管理同意按不遜於獨立第三方向花樣年集團提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供交付前物業管理服務，為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，且截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣10.0百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣12.0百萬元。

截至2023年12月31日止年度，就提供交付前物業管理服務已付／應付本集團的款項為人民幣3.0百萬元（2022年12月31日：人民幣4.7百萬元），屬於同期年度上限人民幣10.0百萬元（2022年12月31日：人民幣100.0百萬元）的範圍內。

3. 架構合約

根據《外商投資產業指導目錄》（2011年修訂），增值電信服務須遵守外商投資限制，其中外商投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%之股權。互聯網內容供應服務或ICP服務屬於增值電信服務的子類別。本公司中國法律顧問（「法律顧問」）告知，深圳市彩生活網絡服務透過本公司網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且任何有關外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗（「資質規定」）。

董事會 報告

根據工信部和廣東省通信管理局負責批准增值電信服務的相關人員的諮詢，法律顧問告知，為證明符合資質規定，外商投資者須向中國主管機關提供由其註冊地點所在的相關部門發出的電信服務業務經營牌照（相當於中國工業和信息化部（「工信部」）發出的ICP牌照）及其最近三年的財務報告。然而，工信部並無於法律顧問諮詢期間表明何等事宜會構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」，且並無有關此方面，或在外國投資者提供相關電信服務的司法權區或國家並無電信服務業務營業執照的機制的情況下，就是否須建立必要憑證或使用何種文件建立必要憑證的具體書面指引。

就合約安排的合法性而言，本公司中國法律之法律顧問於採取合理行動及步驟（包括諮詢工信部，而其代表表明工信部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規）後達致其法律意見，認為各份架構合約個別及共同並無違反任何適用中國法律及法規。法律顧問亦認為，工信部乃提供有關保證及詮釋架構合約的主管監管機關。

基於上述相關中國法律及法規的限制，本集團無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「深圳市彩之雲網絡」）的股本權益。為令本集團可繼續管理及經營深圳市彩之雲網絡的線上業務，並可享有自深圳市彩之雲網絡有關線上業務所產生的所有經濟利益，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡、潘軍先生於2014年6月16日訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書（統稱「架構合約」），據此，本集團有權享有深圳市彩之雲網絡自線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生之所有經濟利益（「合約安排」）。架構合約之初步年期為10年，可重續連續10年。本公司正探索於海外經營社區租賃、銷售及其他服務業務的各項機遇，務求盡早於相關中國法規對外資經營增值電信企業的限制消除時，符合資格收購深圳市彩之雲網絡全部股權。有關架構合約的詳情，請參閱本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為本公司之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由於簽訂架構合約時為執行董事的潘軍先生（於2023年9月11日退任本公司董事）持有70%，因此，就上市規則而言，潘軍先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司，猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲本公司之中國法律顧問確認。本集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向本集團所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2023年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元及截至2023年12月31日的約人民幣10.0百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

董事會 報告

潘軍先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接（不論是其親身或透過任何自然人或法定實體）參與或從事、收購或持有（在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務（包括但不限於其股東）之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突（深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突），則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥善落實執行，本公司並採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，董事會定期檢討架構合約的執行及履約情況，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局就合規及監管查詢（如有）的事宜，不少於每季度一次；
- (c) 本集團的相關業務單位及經營分部定期向本公司高級管理層呈報架構合約項下合規及履約狀況及其他相關事宜，不少於每月一次；
- (d) 本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘軍先生就有關合約的合規情況；及
- (e) 根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶乃通過其公司印鑑及一名深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人印鑑運作。公司印鑑目前由總裁辦保管。

董事會確認，合約安排及／或其採納狀況以及對本集團的影響並無重大變動。董事會亦確認，概無解除架構合約或未能於採納架構合約所依循限制被移除時予以解除。

本公司獨立非執行董事李恩輝先生、張玥先生及俞珊女士已審閱架構合約並確認，(i)有關年度內進行的交易乃根據架構合約相關條文訂立，以致本集團保留深圳市彩之雲網絡及旗下附屬公司的大部分收益；(ii)深圳市彩之雲網絡概無向其股東派付股息或作出其他分派；及(iii)深圳市彩之雲網絡與本集團於年內訂立、重續或重複應用的任何新架構合約屬公平合理或對本公司有利，且符合本公司股東整體利益。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已就上述持續關連交易的協議與本公司的高級管理層討論，並審閱持續關連交易，並確認上述持續關連交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或較佳的條款訂立；及
- (iii) 根據相關協議所載屬公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行已向董事會發函確認其並無注意到任何事宜，致使其相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 倘交易涉及本集團提供商品及服務，則未有在一切重大方面遵守本集團的定價政策；
- (iii) 並非在一切重大方面根據規管交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超逾年度上限。

其他

上文所披露持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下的關連方交易。年內進行的重大關連方交易概要於綜合財務報表附註44披露。當中(c)項亦構成上市規則第14A章界定的關連／持續關連交易，而其他關連方交易並不構成關連交易（定義見上市規則第14A章）。

董事會確認，本公司已就上述關連交易或持續關連交易遵守上市規則要求的披露規定。

董事會 報告

不競爭契據

於2014年6月11日，花樣年控股以本公司為受益人簽立不競爭契據（「現有不競爭契據」），據此，花樣年控股承諾（其中包括）於2014年6月30日起至(i)本公司股份終止於港交所上市當日；或(ii)花樣年控股不再持有（不論直接或間接）30%或以上的本公司股份當日（以較早者為準）止期間：

- (i) 花樣年集團將不會參與任何涉及下列活動的業務：
- 集中於住宅社區的物業管理；
 - 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務、(ii)維修及保養服務及(iii)透過本公司的設備租賃提供的自動化及其他設備升級服務；或
 - 以住宅社區居民及業主為目標的社區租賃、銷售及其他服務，主要包括(i)公共空間租賃協助、(ii)購物協助及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。
- (ii) 就花樣年集團發展的住宅社區而言，花樣年集團將不會參與有關物業的物業管理，惟將透過招標程序挑選物業管理公司，而本集團將獲邀參與招標；及
- (iii) 倘花樣年集團已覓得或獲提供任何項目或新商機以參與住宅社區的物業管理或收購從事上述業務的公司，其將向本公司提供（在可能適用的保密規定規限下）所擁有該等與住宅社區物業管理有關的項目或新商機的一切資料及文件，讓本公司可評估有關項目或新商機的好處。

本公司與花樣年控股簽立現有不競爭契據已有五年，在此期間，本集團專注於住宅社區物業管理，而花樣年集團繼續經營物業開發商業務，涉及主要純商業物業的物業管理。

在此期間，中國物業管理市場格局快速發展，因此影響現有不競爭契據的適用性及可行性，因其已不再通用。中國的許多物業項目（尤其是大型項目）已由附帶有限配套支持的純住宅或商業用途發展為混合用途綜合體物業。此類混合用途綜合體物業（即通常包含住宅物業、寫字樓、購物商場、休閒設施、SOHO及服務式公寓等多種不同類型物業的大型綜合體或區域）亦可能包含政府以及學校、醫院、銀行及公共交通終端等公共設施。此類混合用途綜合體物業的性質及用途與訂立現有不競爭契據時原先設想的被形容為「混合用途物業」的住宅社區截然不同。董事認為，現有不競爭契據不再能夠涵蓋中國物業開發行業不斷發展的形勢及所提供的相關物業管理服務。

為應對物業管理行業日趨激烈的競爭及緊握不斷變化的商機，本公司及花樣年控股認為應修訂現有不競爭契據以迎合現行業務及行業趨勢。

於2020年4月1日，花樣年控股及本公司同意修訂現有不競爭契據，並簽訂經修訂契據（「經修訂不競爭契據」）。根據經修訂不競爭契據，現有不競爭契據的範圍修訂為涵蓋以下花樣年集團承諾不會涉足的額外業務：

- 專注於包含住宅部分的混合用途綜合體物業的物業管理，包括但不限於花樣年集團開發的物業，惟於經修訂不競爭契據日期已由花樣年集團管理的混合用途綜合體項目除外。

此外，當中亦加入花樣年集團管理的住宅社區及混合用途綜合體項目的若干分拆項目。

經修訂不競爭契據於本公司在2020年4月24日舉行的股東特別大會上獲得本公司獨立股東批准。

為確保遵守經修訂不競爭契據，本公司將繼續貫徹自上市以來實施的企業管治措施。此外，本公司及花樣年控股將採取額外內控措施，以確保嚴格遵守經修訂不競爭契據所載的規定及限制。有關企業管治措施的進一步詳情於本公司日期為2020年4月3日的通函內披露。

獨立非執行董事已審閱控股股東的遵守情況及所提供的確認書，作為年度審閱過程的一部分。基於：(i)本公司已自花樣年接獲有關不競爭契據的確認書；(ii)據控股股東所報告，概無競爭業務；及(iii)並無特定情況使全面遵守不競爭契據受到質疑，獨立非執行董事認為不競爭契據已獲遵守，而本公司已根據條款強制執行有關不競爭契據。

遵守法律及法規

本公司具備合規程序，確保適用法律、規則及法規得以遵守，尤以對本集團造成重大影響者為要，如上市規則及經修訂香港財務報告準則。本公司審核委員會由董事會委任，監察本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱有關政策。適用法律、規則及法規如有任何變動，將不時提請相關僱員及相關營運單位注意。盡本公司所悉，本公司在各重大方面已遵守對其業務及營運構成重大影響的相關法律及法規。

董事於競爭業務的權益

除所披露者外，截至2023年12月31日止年度，概無董事或其各自任何聯繫人士從事與本集團業務競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何其他利益衝突。

董事會 報告

酬金政策

本集團的酬金政策旨在吸引、挽留及鼓勵人才為業務成功作出貢獻。本集團的僱員酬金政策乃由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）根據彼等的功績、資格及能力制訂及審閱。

董事酬金由薪酬委員會經參考本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後向董事會提供建議。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為全體香港僱員設立強積金計劃。本集團全體香港僱員均須參與強積金計劃。供款按僱員薪金的某一百分比作出，並於強積金計劃規則規定應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開處理，並由一個獨立管理的基金持有。向強積金計劃供款時，本集團的僱主供款將全數歸屬於僱員所有。截至2023年12月31日，概無沒收供款可供來年扣減應付供款之用。

僱員成本人民幣523百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣4百萬元為董事酬金，而人民幣519百萬元為其他員工薪金及津貼。

本集團於中國的附屬公司遵照中國適用法規參與一項國家管理並由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃承擔的唯一責任為作出指定供款。於回顧年內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除的成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付的供款額。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立所在地）適用法例並無有關優先購買權的條文，要求本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四（自2023年12月31日起改稱為附錄C3）所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文。

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報之企業管治報告內。

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、財務狀況、流動資金充裕程度、投資需求，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受開曼群島法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

足夠公眾持股量

基於本公司所得公開資料及據董事所知，於截至2023年12月31日止年度及截至本年報發佈前的最後實際可行日期為止，本公司已按上市規則規定於整個期間一直維持足夠公眾持股量。

獲准彌償條文

本公司在整個年度均有為董事及高級職員投購責任保險，為本公司董事及高級職員提供適當保障。

核數師

自2022年7月28日起，上會栢誠會計師事務所有限公司（前身為尤尼泰·栢淳（香港）會計師事務所有限公司）獲委任為本公司的新核數師。

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由上會栢誠會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任上會栢誠會計師事務所有限公司為本公司核數師。

除上文所披露者外，過往三年內核數師概無其他變動。

代表董事會
主席
朱晉東先生

香港，2024年3月28日

企業管治 報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平企業管治，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一直深明對股東保持透明度及問責的重要性。董事會相信良好企業管治可為股東帶來最大回報。本公司已採納上市規則附錄C3所載企業管治守則的守則條文。

自2023年12月19日，許新民先生辭任本公司之獨立非執行董事。自彼辭任後，本公司未能遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21及3.27A條。自2024年3月15日，俞珊女士已獲委任為本公司之獨立非執行董事。本公司已重新遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21及3.27A條。

除上文及本年報其他章節所披露者外，於截至2023年12月31日止年度本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規以確保符合企業管治守則的規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10（自2023年12月31日起改稱為C1）所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為其本身有關董事及僱員進行證券交易的操守守則（「證券交易守則」）。本公司已就董事於截至2023年12月31日止年度有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2023年12月31日止年度均遵守標準守則及證券交易守則。

本公司並不知悉有僱員不符合證券交易守則規定的情況。

董事會

年內及直至本報告日期本公司董事會為：

執行董事：

潘軍先生 (主席及署理首席執行官) (於2023年9月11日退任)

陳新禹先生 (於2023年6月23日辭任)

朱國剛先生 (於2023年6月21日辭任)

劉宏才先生

楊瀾女士 (於2023年6月21日獲委任)

非執行董事：

吳慶斌先生 (副主席) (於2023年9月11日辭任)

鄭宏彥先生 (於2023年9月11日退任)

孫冬妮女士 (於2023年9月11日退任)

朱晉東先生 (於2023年9月11日獲委任)

Timothy David Gildner先生 (於2023年9月11日獲委任)

陳文堅先生 (於2023年9月11日獲委任)

獨立非執行董事：

許新民先生 (於2023年12月18日辭任)
朱武祥先生 (於2023年9月25日辭任)
李恩輝先生 (於2023年6月14日獲委任)
張玥先生 (於2023年9月25日獲委任)
俞珊女士 (於2024年3月15日獲委任)

董事的履歷資料載於本年報第29至33頁「董事及高級管理層履歷」一節。董事會成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

主席

朱晉東先生於2023年9月11日獲委任為董事會主席，潘軍先生於2023年9月11日召開之股東周年大會上退任。

獨立非執行董事

自2023年12月19日，許新民先生辭任本公司獨立非執行董事。自彼辭任後，本公司未能遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。自2024年3月15日起，俞珊女士獲委任為獨立非執行董事後，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事，獨立非執行董事佔董事會人數超過三分之一，本公司已重新遵守上市規則第3.10、第3.10A、3.21及3.27A條。

獨立非執行董事具備金融會計、業務策略及物業管理方面的相關專業資格及相關管理經驗，並已向董事會提供彼等的專業意見。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的年度獨立性確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立。

重選董事

企業管治守則的守則條文第B.2.2條規定，所有非執行董事須按特定任期委任，並須重選連任。

各董事按服務協議（就執行董事而言）或委任函（就非執行董事及獨立非執行董事而言）獲委聘，任期為3年。

根據本公司的組織章程細則，全體董事須至少每三年於股東週年大會上輪值退任及接受重選，而任何獲董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事的任期直至其獲委任後本公司首屆股東大會或下一屆股東週年大會（視情況而定）為止，屆時須於會上接受重選。

企業管治 報告

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司的事務推動其成功發展。董事會應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來不同領域的寶貴業務經驗、知識及專業，使其以有效益及有效率的方式運作。

全體董事均可充分及時地獲取本公司的全部資料。董事履行其對本公司的職責時，可在適當情況下要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務的詳情，而董事會定期檢討各董事履行職責時須對本公司作出的貢獻。

董事會有權決定所有重要事宜，包括有關政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(尤其是可能會涉及利益衝突的交易)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指示及協調本公司日常營運及管理的職責均授予管理層。

董事的持續專業發展

董事須不時瞭解作為本公司董事的責任以及本公司操守、業務活動及發展。

各新任董事將於其首次獲委任時接獲度身訂造的正式全面入職指引，以確保彼等適當瞭解本公司的業務及營運，並充份知悉上市規則及相關法定規定項下董事的職責及責任。

董事應參與合適的持續專業發展以增進及重溫彼等的知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。本公司將為董事安排內部簡報會。

本公司不時向全體董事提供相關閱讀材料(包括相關法例、規則及規例的修訂或最新資料)作參考及研究。

於回顧年度內，本公司舉行4次董事會會議及2次股東大會，各董事出席會議情況載於下文「董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄」。

董事委員會

董事會已設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，負責監察本公司特定方面的事務。本公司於成立所有董事委員會時均有訂明書面職權範圍。董事委員會的職權範圍刊登於本公司及聯交所網站，可應要求提供予股東。

審核委員會全體成員以及薪酬委員會及提名委員會大多數成員為獨立非執行董事。

審核委員會

審核委員會現時由全體三名獨立非執行董事李恩輝先生（審核委員會主席）、張玥先生及俞珊女士組成。概無委員會成員為本公司現任外聘核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控以及風險管理制度，並就委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議以及審視讓本公司僱員可以保密形式就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現的不當行為提出疑問的安排。審核委員會亦負責執行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載本公司的企業管治職能。

審核委員會於截至2023年12月31日止年度舉行2次會議。審核委員會建議委任本公司外聘核數師並檢討下列各項，包括：

- (a) 本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 本公司就遵守法律及規例規定的政策及常規；
- (d) 標準守則及證券交易守則的合規情況；及
- (e) 本公司就企業管治守則的合規情況及本企業管治報告所載披露。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事，即張玥先生（主席）、李恩輝先生及俞珊女士組成。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議、就個別執行董事及高級管理層的薪酬組合向董事提供建議以及確保董事或其任何聯繫人士並無參與決定本身薪酬。

薪酬委員會於截至2023年12月31日止年度舉行1次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事及高級管理層的薪酬組合。本集團的薪酬政策載於董事會報告內「酬金政策」一節。

企業管治 報告

提名委員會

提名委員會現時由一名非執行董事，即朱晉東先生（主席）；以及兩名獨立非執行董事，即張玥先生及俞珊女士組成。

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的成員具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所瞭解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；
- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的潛在貢獻；
- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；
- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層（尤其是主席及最高行政人員）之繼任計劃向董事會提供建議，當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；

- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
- (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；
 - (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；
 - (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；
- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

提名委員會的主要職責包括檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識、經驗及多元化觀點）、研究及制訂提名及委任董事的相關程序、就董事（特別是主席及最高行政人員）的委任及繼任計劃向董事會提供建議以及評估獨立非執行董事的獨立性。

董事會已採納「董事會多元化政策」以確保董事會就提升董事會效率及維持高水平企業管治在技能、經驗及多元化觀點維持合適平衡。挑選董事會候選人須根據本公司的業務模式及特定需求以多方觀點為基準，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。提名委員會至少每年及於適當時候檢討董事會多元化政策及可計量目標，以確保董事會持續有效。

企業管治 報告

提名委員會於截至2023年12月31日止年度舉行1次會議。會上，提名委員會於提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2020年股東週年大會重選的董事、檢討董事會多元化政策及可計量目標，並檢討董事會的架構、規模及組成。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

下表載列截至2023年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的記錄：

董事姓名	任期內出席／會議舉行次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事：					
潘軍先生 (主席及署理首席執行官) (於2023年9月11日退任)	0/4	不適用	不適用	0/1	0/2
陳新禹先生 (於2023年6月23日辭任)	1/4	不適用	不適用	不適用	不適用
朱國剛先生 (於2023年6月21日辭任)	1/4	不適用	不適用	不適用	不適用
劉宏才先生	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
楊瀾女士 (於2023年6月21日獲委任)	2/4	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事：					
吳慶斌先生 (副主席) (於2023年9月11日辭任)	1/4	不適用	不適用	不適用	2/2
鄭宏彥先生 (於2023年9月11日退任)	1/4	不適用	不適用	不適用	0/2
孫冬妮女士 (於2023年9月11日退任)	1/4	不適用	不適用	不適用	0/2
朱晉東先生 (於2023年9月11日獲委任)	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用
Timothy David Gildner先生 (於2023年9月11日獲委任)	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用
陳文堅先生 (於2023年9月11日獲委任)	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事：					
許新民先生 (於2023年12月18日辭任)	4/4	1/2	1/1	1/1	2/2
朱武祥先生 (於2023年9月25日辭任)	2/4	1/2	1/1	1/1	2/2
李恩輝先生 (於2023年6月14日獲委任)	2/4	1/2	1/1	不適用	2/2
張玥先生 (於2023年9月25日獲委任)	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用
俞珊女士 (於2024年3月15日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

主席亦於截至2023年12月31日止年度在執行董事避席的情況下與非執行董事 (包括獨立非執行董事) 舉行會議。

董事就財務報表承擔的責任

董事確認彼等有責任編製本公司截至2023年12月31日止年度的財務報表。

本公司的獨立核數師就彼等對財務報表的申報責任所作聲明載於本年報第68頁的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2023年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付本集團核數師上會栢誠會計師事務所有限公司的酬金分別為人民幣4.2百萬元及人民幣1.8百萬元。非核數服務包括截至2023年12月31日止年度之財務業績中期審閱。

內部監控

董事會負責維持充足的內部監控系統以保障本公司及股東利益，並透過審核委員會按年檢討有關系統的成效。於回顧年度，審核委員會已檢討並與本集團的內部審計團隊及高級管理層討論本公司內部監控系統（包括財務、營運及合規監控，以及風險管理）是否充足有效；亦考慮了資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司預算的會計及財務報告職能是否足夠。審核委員會進一步向董事會提出建議，確保財務報告可靠以及適用的法定會計及匯報規定、法律及監管規定、董事會批核的內部規則及程序均得以遵守，並識別及管理本集團的潛在風險。此外，審核委員會及董事會亦會對本集團的表現及內部監控系統進行定期檢討，以便確保有行之有效的措施落實以保障重要資產及識別本集團的業務風險。

截至2023年12月31日止年度，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且足夠。於截至2023年12月31日止年度，並無發現可能對股東構成影響的重大方面。

公司秘書

截至2023年12月31日止年度，為遵守上市規則第3.28條規定，本公司之公司秘書為本公司的全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出意見，藉此協助本集團應對不斷轉變的監管環境及滿足各種商業需求。

截至2023年12月31日止年度，本公司之公司秘書遵照上市規則第3.29條規定，已接受不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治 報告



股東權利

為保障股東的權益及權利，本公司將於股東大會就每項大致獨立的事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以按股數投票方式表決，而投票結果將於各股東大會結束後刊登於本公司及聯交所的網站。

股東召開股東特別大會的權利

根據本公司的組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有本公司繳足股本（附帶權利可於本公司股東大會上投票）不少於十分之一的一名或多名股東有權隨時向董事會或本公司的秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈要求後二十一日內，董事會未有行動召開有關大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償要求人因董事會未能召開股東特別大會而產生的所有合理開支。

於股東大會提呈建議

本公司的組織章程細則或開曼群島公司法並無有關股東於股東大會提呈新決議案的條文。股東如欲提呈決議案，可根據上段所載程序要求本公司召開股東大會。

就提名本公司董事人選方面，請參閱本公司網站上刊載的「股東提名董事人選的程序」。

向董事會作出查詢

向本公司董事會作出任何查詢時，股東可向本公司發送書面查詢。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。



聯絡詳情

股東可將上述彼等的查詢或要求郵寄至以下地址：

香港
中環干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓
董事會收

本公司鼓勵股東提供（其中包括，尤其是）電郵地址以促成及時有效的溝通。

本公司網站(www.colourlife.hk)設有投資者關係的專屬頁面。本公司定期更新網站資料。

為免疑慮，股東必須遞呈及寄送正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢（視情況而定）的正本至上述地址，並提供全名、聯絡詳情及身份證明文件，方告生效。本公司深明股東私隱的重要性，除非法例有所規定，否則不會於未經同意下披露股東資料。

與股東及投資者溝通／投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略相當重要。本公司致力維持與股東的持續溝通，尤其是透過財務報告、股東週年大會、其他可能召開的股東大會以及於聯交所及本公司網站作出的一切披露。董事或其代表（如適用）將於股東週年大會與股東會面並解答查詢。

章程文件

於回顧年度，本公司的組織章程大綱及細則並無作出任何改動。本公司組織章程大綱及細則的最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

獨立核數師 報告



致彩生活服務集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(「吾等」)已審核載於第71至168頁彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括2023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其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

吾等認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「道德守則」),吾等獨立於貴集團,並已履行道德守則中的其他專業道德責任。吾等相信,吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，吾等不會對這些事項個別提供意見。

關鍵審核事項

評估商譽減值

吾等已將因收購附屬公司而收購業務產生之商譽減值評估識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之整體重要性，加上貴集團管理層就獲分配商譽之現金產生單位可收回金額作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層通過估計已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額（為使用價值與公平價值減出售成本的較高者）評估商譽減值。使用價值計算要求貴集團根據貴集團管理層批准的五年財務預算及合適貼現率估計現金產生單位預期產生的未來現金流量。貴集團聘請獨立估值師（「估值師」）協助估計。貴集團的估值團隊與估值師緊密合作，以建立適當的估計模型及模型的輸入值。編製於核准財務預算所涵蓋期間現金流量預測所涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。誠如綜合財務報表附註21所披露，於2023年12月31日，商譽賬面值為人民幣906,944,000元（經扣除商譽累計減值虧損人民幣870,000元），而截至2023年12月31日止年度，貴集團管理層並無確認減值虧損。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就商譽減值評估之程序包括：

- 與管理層商討，了解管理層對商譽減值評估作出之關鍵估計，包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率；
- 評估估值師的才幹、能力及客觀性；
- 經參照貴集團歷史財務業績及可資比較上市公司，評估收益增長率、估計毛利及估計除稅前溢利是否合理；
- 根據行業知識及在外部專員的協助下進行的獨立研究的基礎上將預測應用之貼現率與經濟及行業數據以及可資比較上市公司進行比較，評估其是否合適；
- 評估外部專員的才幹、能力及客觀性；及
- 將該等現金產生單位之實際業績與商譽減值評估使用之先前預測結果比較，評估管理層批准之財務預算是否合理。

獨立核數師 報告



關鍵審核事項

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

貿易應收款項之可收回性

吾等已將貿易應收款項之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之重要性，加上於估計貿易應收款項之預期信貸虧損(可能影響貴集團於報告期末貿易應收款項之賬面值)時，貴集團管理層作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損，而撥備率乃根據各債務人按賬齡分類的內部信貸評級計算，其乃認為屬類似的虧損模式並考慮到過往違約率及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註24所披露，於2023年12月31日，貿易應收款項賬面值為人民幣651,808,000元(經扣除信貸虧損撥備人民幣206,514,000元後)，於截至2023年12月31日止年度的損益內確認信貸虧損撥備人民幣4,248,000元。

吾等就評估貿易應收款項之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評估貿易應收款項之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製撥備矩陣的資料的完整性，包括按抽樣基準對來源文件(包括發票及繳款單)進行賬齡分析；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料評估所用預期平均虧損率的適當性。



關鍵審核事項**代表住戶付款之可收回性**

吾等已將代表住戶付款之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之重要性，加上貴集團管理層於估計代表住戶付款之預期信貸虧損（可能影響於報告期末之賬面值）時作出重大程度之估計。

誠如綜合財務報表附註4披露，管理層使用集體基準計算代表住戶付款的預期信貸虧損且撥備率乃根據內部信貸評級（按具類似虧損模式的債務人分類）計算。集體基準評估乃基於貴集團過往違約率並考慮前瞻性資料進行編製。誠如綜合財務報表附註28披露，於2023年12月31日，代表住戶付款之賬面值為人民幣756,830,000元（扣除信貸虧損撥備人民幣406,605,000元後），及於截至2023年12月31日止年度之信貸虧損撥備人民幣18,539,000元於損益內確認。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估代表住戶付款之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評定代表住戶付款之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製集體基準評估的資料的完整性，包括內部信貸評級及減值指標，包括社區的物業管理協議是否已終止或預期將予終止、過往撇銷經驗、住宅社區物業管理辦事處的財務表現及住宅社區管理辦事處的預期未來現金流量；
- 按抽樣基準，核查貴集團所收取的管理服務終止通知書，並與管理層確認若干社區的管理服務是否已經終止或將會終止；
- 按抽樣基準，核查相關住宅社區物業管理辦事處的最新管理賬目以評估向住戶收取的管理費是否足以涵蓋貴集團代表物業管理處所支付的多項開支，從而評估社區住戶代表物業管理辦事處的財務表現；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料，評估所用預期平均虧損率的適當性。

獨立核數師 報告

其他資料

貴公司之董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此之核數師報告。

吾等有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦並不就此發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此事實。吾等就此並無須報告事項。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據吾等所協定的委聘條款僅向閣下（作為整體）出具包括吾等意見的核數師報告，除此以外，吾等的報告書不作其他用途。吾等不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審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，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能合理預期影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師 報告

吾等根據香港審計準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。吾等亦：

- 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該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。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因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘吾等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對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審計。吾等僅對吾等之審計意見承擔責任。

吾等與治理層溝通了（其中包括）計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括吾等在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向治理層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施（倘適用）。

獨立核數師 報告

從與治理層溝通的事項中，吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在吾等的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為李國麟。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2024年3月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 (經重列)
服務收益	5&6	1,523,179	1,311,037
服務成本		(1,069,019)	(889,815)
毛利		454,160	421,222
其他收入	7	29,696	34,723
其他收益及虧損	7	(43,366)	(10,868)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	8	(130,530)	(146,668)
銷售及分銷開支		(4,658)	(10,961)
行政開支		(255,681)	(220,936)
融資成本	9	(1,889)	(5,458)
投資物業的公平值變動		(1,501)	(897)
分佔聯營公司業績		1,538	493
分佔合營公司業績		4,842	6,408
除稅前溢利		52,611	67,058
所得稅開支	10	(19,645)	(18,540)
年內溢利	11	32,966	48,518
其他全面 (開支) 收益			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益 (「指定按公平值計入其他全面收益」) 的權益工具公平值變動		(5,933)	(350)
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響		1,483	88
年內其他全面開支，扣減所得稅		(4,450)	(262)
年內全面收益總額		28,516	48,256
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		23,007	31,358
非控股權益		9,959	17,160
		32,966	48,518
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		18,557	31,096
非控股權益		9,959	17,160
		28,516	48,256
每股盈利—基本 (人民幣分)	14	1.55	2.11
每股盈利—攤薄 (人民幣分)	14	1.55	2.11

綜合 財務狀況表

於2023年12月31日



	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	42,940	34,837
使用權資產	16	207,109	263,803
投資物業	17	19,561	22,325
於聯營公司的權益	18	42,526	38,601
於合營公司的權益	19	115,990	112,846
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	20	13,282	25,139
商譽	21	906,944	890,870
無形資產	22	-	1,378
其他應收款項	24	6,007	86,524
遞延稅項資產	26	129,421	120,327
就潛在收購附屬公司支付的按金	27	121,776	122,174
		1,605,556	1,718,824
流動資產			
合約資產	23	32,328	39,878
貿易應收款項	24	651,808	565,309
其他應收款項及預付款項	24	1,454,450	1,669,008
應收貸款	25	141,939	143,710
代表住戶付款	28	756,830	838,208
應收關連方款項	44(b)	208,286	58,446
受限制銀行存款	29	50,269	34,770
銀行結餘及現金	29	947,904	757,116
		4,243,814	4,106,445
流動負債			
貿易應付款項	30	378,876	305,269
其他應付款項及應計款項	30	211,003	153,895
合約負債	31	253,342	182,678
代表住戶收款	28	180,185	295,204
一年內到期的租賃負債	32	8,093	2,711
應付關連方款項	44(b)	40,501	146,255
稅項負債		294,141	289,049
		1,366,141	1,375,061
流動資產淨值		2,877,673	2,731,384
總資產減流動負債		4,483,229	4,450,208



綜合 財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	26	248	592
一年後到期的租賃負債	32	19,658	8,734
非流動負債總額		19,906	9,326
資產淨值		4,463,323	4,440,882
資本及儲備			
股本	33	120,750	120,750
儲備		4,150,390	4,132,636
本公司擁有人應佔權益		4,271,140	4,253,386
非控股權益		192,183	187,496
權益總額		4,463,323	4,440,882

第71至168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，並由下列董事代為簽署：

劉宏才先生
董事

楊瀾女士
董事

綜合 權益變動表

截至2023年12月31日止年度



本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	法定儲備	股份支付 儲備	就股份 獎勵計劃 持有的股份	按公平值 計入其他 全面收益 之儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	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	120,750	1,738,865	253,499	243,034	(6,795)	17,388	(420,656)	2,273,341	4,219,426	190,173	4,409,599
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	31,358	31,358	17,160	48,518
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動	-	-	-	-	-	(350)	-	-	(350)	-	(350)
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	88	-	-	88	-	88
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(262)	-	-	(262)	-	(262)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(262)	-	31,358	31,096	17,160	48,256
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,758)	(11,758)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,079)	(8,079)
出售指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 轉撥	-	-	6,880	-	-	(8,592)	-	11,456	2,864	-	2,864
	-	-	-	-	-	-	-	(6,880)	-	-	-



綜合 權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	法定儲備	股份支付 儲備	就股份 獎勵計劃 持有的股份	按公平值 計入其他 全面收益 之儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年12月31日	120,750	1,738,865	260,379	243,034	(6,795)	8,534	(420,656)	2,309,275	4,253,386	187,496	4,440,882
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	23,007	23,007	9,959	32,966
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動	-	-	-	-	-	(5,933)	-	-	(5,933)	-	(5,933)
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	1,483	-	-	1,483	-	1,483
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(4,450)	-	-	(4,450)	-	(4,450)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(4,450)	-	23,007	18,557	9,959	28,516
派予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,042)	(16,042)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(803)	-	(803)	9,248	8,445
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,522	1,522
出售指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 轉撥	-	-	22,419	-	-	30	-	(30)	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	(22,419)	-	-	-
於2023年12月31日	120,750	1,738,865	282,798	243,034	(6,795)	4,114	(421,459)	2,309,833	4,271,140	192,183	4,463,323

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑：
- 其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
 - 本公司確認花樣年控股集團有限公司向本公司合資格董事及僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備。

綜合 現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	52,611	67,058
就下列項目調整：		
投資物業的公平值變動	1,501	897
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	130,530	146,668
物業、廠房及設備折舊	16,350	19,401
使用權資產折舊	19,007	19,871
無形資產攤銷	1,378	8,428
利息收入	(12,651)	(10,476)
融資成本	1,889	5,458
分佔合營公司業績	(4,842)	(6,408)
分佔聯營公司業績	(1,538)	(493)
外匯收益淨額	(970)	(165)
出售附屬公司的虧損淨額	14,512	5,820
營運資金變動前的經營現金流量	217,777	256,059
貿易應收款項增加	(90,747)	(137,263)
其他應收款項及預付款項增加	(93,027)	(54,034)
代表住戶付款／收款變動	(110,650)	57,800
合約資產 (增加)／減少	(16,962)	49,758
合約負債增加	70,664	24,180
貿易應付款項增加	73,607	115,329
其他應付款項及應計款項增加	57,111	36,808
應收關連方款項減少	1,649	—
經營所得現金	109,422	348,637
已付所得稅	(23,242)	(21,263)
經營活動所得現金淨額	86,180	327,374

綜合 現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資活動		
已收利息	5,152	10,476
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	(20,100)	(2,740)
收取出售附屬公司應收的代價	299,673	1,823
出售聯營公司及合營公司	611	16,993
按金及購買物業、廠房及設備及投資物業之付款	(29,639)	(20,550)
按金及使用權資產之付款	–	(55,981)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	1,263	5,079
出售使用權資產之所得款項	38,997	–
向聯營公司及合營公司注資及收購該等公司	(500)	(3,436)
受限制銀行存款增加	(36,241)	(13,204)
受限制銀行存款減少	20,742	42,777
墊付應收貸款	(4,000)	(58,001)
償還應收貸款	8,032	8,000
向關連方墊款	(58,271)	(31,603)
關連方還款	8,503	42,058
投資活動所得(所用)現金淨額	234,222	(58,309)

綜合 現金流量表

截至2023年12月31日止年度



	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動		
已付利息	-	(4,157)
償還銀行借款	-	(164,669)
償還租賃負債	(8,880)	(8,437)
關連方墊款	3,657	96,299
向關連方還款	(108,349)	(19,306)
向附屬公司的非控股股東派付股息	(16,042)	(11,758)
融資活動所用現金淨額	(129,614)	(112,028)
現金及現金等價物淨增加	190,788	157,037
年初現金及現金等價物	757,116	600,079
年末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	947,904	757,116



財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 一般資料

彩生活服務集團有限公司（「本公司」）於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「港交所」）主板上市。本公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」）。該公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於港交所主板上市。其最終控股公司Ice Apex Limited為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，而最終控股方為曾寶寶小姐。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址於年報中公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要業務的詳情載於附註43。

綜合財務報表以本公司及其主要附屬公司的功能貨幣人民幣呈列。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則修訂本，該等修訂於2023年1月1日或之後開始之本集團年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號（包括2020年10月及 2022年2月之香港財務報告準則第17號之修訂本）	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策之披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅制改革—第二支柱模型規則

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本會計政策之披露的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號財務報表的呈列已予以修訂，以「重大會計政策資料」取代「重要會計政策」一詞的所有實例。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響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。該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷（「實務報告」）亦已作修訂，以闡述實體如何將「四步重要性流程」應用至會計政策披露及判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指引及例子。

應用該等修訂對本集團的財務業績及狀況並無重大影響，惟已影響綜合財務報表附註3所載的會計政策披露。

已頒佈但未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號（修訂本） 香港會計準則第1號（修訂本）	售後回租中的租賃責任 ¹ 負債的流動或非流動分類及相關香港詮釋第5號之修訂 （2020年） ¹
香港會計準則第1號（修訂本） 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債 ¹ 供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可交換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事認為應用所有香港財務報告準則修訂本對於可預見未來之綜合財務報表並無重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期影響主要使用者所作決策，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括港交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定的適用披露資料。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟投資物業及金融資產於各報告期末乃按公平值計量，如下文載列會計政策所述。

歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範疇內的以股份支付的款項的交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值。

非金融資產的公平值計量參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產出售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

就按公平值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據的估值技術而言，估值技術會作出調整以使估值技術結果與交易價格相等。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

綜合財務報表編製基準 (續)

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性劃分為第1、2或3級，其可描述如下：

- 第1級輸入數據為實體可於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場上的報價 (未經調整)；
- 第2級輸入數據為除第1級計入的報價以外，可直接或間接觀察資產或負債所得出的輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

重大會計政策資料

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體 (包括結構性實體) 以及其附屬公司的財務報表。倘本公司有以下情況，即已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 可自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 可使用其權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

重大會計政策 (續)

合併基準 (續)

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，惟倘投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定（包括先前股東會議上之投票模式）時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司的控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支乃由本集團取得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。

如需要，將就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團會計政策貫徹一致。

集團內公司間所有資產及負債、股權、收入及開支及有關本集團成員公司之間交易的現金流量於綜合時全部對銷。

附屬公司非控股權益與本集團在當中的權益分開呈列，即賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

本集團對現有附屬公司的權益變動

倘本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則會作為權益交易入賬。本集團的股權相關部分及非控股權益的賬面值經調整，以反映各自於附屬公司的相對權益變動，包括根據本集團及非控股權益的相關權益比例在本集團與非控股權益之間重新分配相關儲備。

非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司及非控股權益的資產及負債(如有)。收益或虧損作為損益確認，並以下列兩者間的差額計算：(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和；及(ii)本公司擁有人應佔的附屬公司的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收益確認的全部金額予以入賬，猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債(即重新分類至損益或轉撥至適用的香港財務報告準則列明/許可的另一權益分類下)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，將根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)於往後會計處理中視為初步確認於聯營公司或合營公司的投資的公平值，或(如適用)初步確認時的成本。

業務合併

可選集中度測試

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以及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公平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無須作進一步評估。

業務為活動與資產的綜合組合，包括投入及實質過程以共同為創造產出的能力作重大貢獻。若收購過程對持續生產產出的能力屬重要，包括有必要技能、知識或經驗的有組織的勞動力執行相關過程，或其對持續生產產出的能力有重大貢獻，且被認為是獨特的或稀有，或在持續生產產出能力方面於並無重大成本、努力或延誤的情況下不能被替代，則有關過程被視為實質性。

業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公平值計量，而公平值乃按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔負債必須符合編製及呈列財務報表之框架(被於2010年10月頒佈的財務報告概念框架所取代)下資產及負債之定義。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

業務合併 (續)

業務合併 (續)

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，或訂立以取代被收購方的以股份為基礎的付款安排的本集團以股份為基礎的付款安排，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見以下會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見香港財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃則除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽是以轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方股本權益的公平值（如有）的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的金額計量。倘經重新評估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債的淨值高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值（如有）的總和，則超出的金額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且其持有人於清盤時有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平值計量。

當本集團在業務合併中轉入的代價包括或然代價安排，該或然代價應按其在收購日的公平值計量並作為業務合併中轉讓的代價一部分。符合計量期間調整條件的或然代價的公平值變動應當予以追溯調整。計量期間調整是指源自在「計量期間」（計量期間自收購日起不得超過一年）獲得的關於收購日存在的事實和情況的額外資訊的調整。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

業務合併 (續)

業務合併 (續)

倘或然代價公平值變動的其後會計處理方式不符合計量期間調整的條件，則有關其後會計處理須視乎或然代價如何分類而定。分類為權益的或然代價於其後報告日不獲重新計量，而有關其後結算於權益列賬。分類為資產或負債的或然代價於其後報告日期重新計量為公平值，而相應損益則於損益確認。

商譽是以轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方股本權益的公平值 (如有) 的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的金額計量。倘經重新評估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債的淨值高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值 (如有) 的總和，則超出的金額即時於損益內確認為議價收購收益。

如果業務合併是分階段進行的，本集團之前已經持有的被收購方的股權，乃按照收購日 (即本集團取得控制權之日) 的公平值進行重新計量，產生的利得或損失 (如有)，酌情計入損益或其他綜合收益。收購日之前已經計入其他綜合收益且根據香港財務報告準則第9號計量的在被收購方中的權益金額按如同本集團直接處置之前已持有權益的相同基準核算。

倘在發生業務合併的報告期末，業務合併的初始會計處理尚未完成，則本集團對尚未完成會計處理的項目報告臨時金額。在計量期間 (參見上文)，本集團應追溯調整臨時金額，確認額外的資產或負債，以反映所獲取的關於收購日期存在的事實及情況的新資料 (即如果已知該等新資料將對收購日期已確認的金額產生影響)。

商譽

收購業務產生的商譽乃按於收購業務當日 (見上述會計政策) 確立的成本減累計減值虧損 (如有) 列賬。

就減值測試而言，商譽獲分配到本集團各現金產生單位 (或現金產生單位組別)，預期從合併的協同效應中受益，並代表就內部管理目的監測商譽的最低水平，而不大於營運分部。

獲分配商譽的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻繁的測試。對於報告期內因收購產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損將首先分配以減少任何商譽的賬面值，然後按比例根據有關單位 (或現金產生單位組別) 內各項資產的賬面值分配至其他資產。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

商譽 (續)

在處置相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，所佔分攤商譽均計入處置損益中。當本集團處置現金產生單位 (或現金產生單位組別內的現金產生單位) 內的一項經營時，處置的商譽金額基於處置的經營 (或現金產生單位) 相關價值和留存的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 部分進行計量。

本集團就收購聯營公司及合營公司產生的商譽而制定的政策載述於下文。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃擁有參與被投資方財政及營運政策決定的權力，而非控制或共同控制該等政策的權力。

合營公司指一項共同安排，據此，對安排有共同控制權的訂約方有權享有合營安排的資產淨值。共同控制乃指按照合約約定對某項安排所共有的控制，其僅於當相關活動要求共同擁有控制權的各方作出一致同意決定時存在。

聯營公司或合營公司的業績及資產與負債以會計權益法計入綜合財務報表。就權益會計法入賬的聯營公司及合營公司的財務報表，乃使用本集團有關類似情況下類似交易及事件的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益而作出調整。於該聯營公司或合營公司的資產淨值 (損益及其他全面收益除外) 的變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。倘本集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司的權益時 (包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團終止確認其所佔的進一步虧損。進一步虧損僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營公司支付款項的情況下，方會予以確認。

於聯營公司或合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營公司的投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方的可識別資產及負債的公平值淨額的任何數額確認為商譽，並計入該投資的賬面值。本集團所佔的可識別資產及負債的公平值淨額超出投資成本部分，在重新評估後，即時於收購該投資期間在損益內確認。

本集團評估是否存在客觀證據表明於聯營公司或合營公司之權益發生減值。倘存在客觀證據，投資的全部賬面值 (包括商譽) 將根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額 (使用價值及公平值減銷售成本的較高者) 與其賬面值。任何確認減值虧損並無分配至構成投資賬面值一部分的任何資產 (包括商譽)。減值虧損的任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以隨後增加投資可收回金額為限。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

倘本集團對聯營公司或合營公司失去重大影響力時，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘根據香港財務報告準則第9號的範圍，本集團保留於前聯營公司或合營公司的權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時的公平值。於聯營公司或合營公司的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營公司的相關權益的所得款項公平值之間的差額計入釐定出售聯營公司或合營公司的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營公司先前已於其他全面收益確認的收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於出售或部分出售相關聯營公司或合營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益 (作為重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為於合營公司的投資或於合營公司的投資成為於聯營公司的投資時，本集團將繼續使用權益法。該等所有權權益出現變動時，不會重新計量公平值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營公司的所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減所有權權益有關的收益或虧損部分重新分類至損益。

當集團實體與聯營公司或合營公司進行交易時，與聯營公司或合營公司交易產生的損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

於結構性實體的投資

本集團控制一間結構性實體－僱員股份獎勵信託 (「僱員股份信託」)，其成立目的僅旨在為僱員股份獎勵計劃購買、管理及持有本集團股份。由於本集團有權指示僱員股份信託的相關活動，並有能力對僱員股份信託行使其權力影響其承受的回報風險，因此僱員股份信託的資產及負債計入綜合財務狀況表，而由僱員股份信託持有的本集團股份則呈列作為就股份獎勵計劃持有的股份的權益扣減。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

客戶合約收入

本集團於完成履約責任時(或就此) 確認收入, 即與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的商品及服務(或一組商品或服務) 或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準, 則控制權隨時間轉移, 而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認:

- 於本集團履約時, 客戶同時取得並消耗本集團履約所提供的利益;
- 於本集團履約時, 本集團的履約產生或加強一項客戶控制的資產; 或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產, 且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則, 收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的商品或服務收取代價尚未成為無條件的權利。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反, 應收款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。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或收取已到期代價), 而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準入賬及呈列。

按時間確認收入: 計量完全達成履約責任的進度

輸出法

就物業管理服務、增值服務(包括網上推廣服務及其他增值服務) 而言, 完成履約責任的進度乃根據輸出法計量, 即透過直接計量迄今相對根據合約承諾提供的餘下商品或服務而言, 已轉移至客戶的商品或服務的價值, 並以此為基準確認收入, 有關方法最能反映本集團於轉移商品或服務控制權方面的履約情況。

投入法

就與設備安裝服務相關的工程服務而言, 完全達成履約責任的進度按投入法計量, 該投入法根據本集團為達成履約責任所作的努力或投入與達成該履約責任的預期總投入相比較確認收入, 是描述本集團轉移商品或服務控制權的履約情況的最佳方式。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

客戶合約收入 (續)

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務時，本集團釐定其承諾之性質是否為本身提供指定商品或服務（即本集團為委託人）或安排由另一方提供該等商品或服務（即本集團為代理人）之履約責任。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

租賃

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期（視適合者而定）評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之辦公物業、公寓及商用物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免，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之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除分類為投資物業並按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬及按公平值初步計量。按初步確認之公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質固定付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，初始採用於租賃開始日期的該指數或比率計量；
- 預期本集團根據剩餘價值擔保應予支付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則有關選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債 (並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在有關情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值項下預期付款變動而出現變動，在有關情況下，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。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為單獨項目。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就並未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃獎勵的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的絕大部分風險及報酬轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業則除外。

來自本集團日常業務過程的利息及租金收入呈列為其他收入。

將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益 (「香港財務報告準則第15號」) 將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨售價而有別於租賃部分。

可退回租賃按金

已收取之可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公平值初步計量。於初步確認時對公平值進行之調整被視為承租人的額外租賃付款。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

租賃修改

不屬於原始條款及條件的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

本集團將經營租賃的修改自該修改生效日期起作為新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

外幣

於編製各個別集團實體財務報表時，採用該實體功能貨幣 (外幣) 以外貨幣進行的交易，乃以交易日現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目以當日現行匯率重新換算。按公平值列賬的非貨幣項目以外幣計值，按釐定公平值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目概不重新換算。

因貨幣項目結算產生的匯兌差額，於產生期內於損益確認。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產 (即必須經相當長時間方可達到其擬定用途或出售的資產) 直接有關之借貸成本，均撥入該等資產的成本，直至資產大致可作其擬定用途或可供銷售時為止。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益中確認。

政府資助

除非能合理確定本集團將遵守政府資助附帶的條件及將獲發有關資助，否則不會確認政府資助。

政府資助乃於本集團將擬用作補償相關成本的資助確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

作為已產生開支或虧損的補償，或用於向本集團提供即時財務援助而沒有未來相關成本的應收收入相關政府資助，乃於成為應收款項期間在損益確認。有關資助於「其他收入」下呈列。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

員工福利

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的付款，於僱員提供服務而可收取該等供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟其他香港財務報告準則要求或容許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員的累計福利(如工資及薪金、年假及病假) 確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按預期由本集團就截至報告日期僱員提供的服務而作出的估計未來現金流出現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟其他香港財務報告準則要求或容許將其計入資產成本除外。

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

股份／購股權計劃

向僱員作出之以權益結算並以股份支付的款項是以權益工具於授出當日之公平值計量。

於授出當日(並無考慮非市場性質的歸屬條件)釐定的以權益結算並以股份支付的款項之公平值，按本集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷，並於權益中(股份支付儲備)作相應增加。於報告期末，本集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估，修正其預計最終歸屬購股權數量之估算。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計)，並對股份支付儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公平值即時於損益列為開支。

購股權獲行使時，先前於股份支付儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，則過往於股份支付儲備確認之金額將繼續於股份支付儲備持有。

當授出的股份歸屬時，先前於股份支付儲備中確認的金額將轉移至股本及股份溢價。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

股份支付 (續)

以權益結算並以股份支付之交易 (續)

股份獎勵計劃

倘股份獎勵計劃的受託人於公開市場收購本集團股份，於公開市場收購股份的總代價(包括任何直接應佔的附加成本)呈列為就股份獎勵計劃持有的股份並自權益總額中扣除。

於授出日期的獎勵股份公平值按直線基準於預計歸屬期內列作開支，有關歸屬期即僱員所提供服務伴隨相應的權益(就股份獎勵計劃持有的股份)增長的期間。

於股份歸屬及轉予承授人時，股份的相關成本由就股份獎勵計劃持有的股份中撥回，而股份的相關開支由計入儲備的「就股份獎勵計劃持有的股份」撥回。該轉撥產生的差額借記／貸記至保留溢利。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。倘可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣減暫時差額，則一般就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘初步確認一項交易的資產及負債(業務合併除外)所產生的暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。此外，倘初步確認商譽產生暫時差額，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則除外。與有關投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產及負債按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率 (及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按本集團預期的方式於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項時，除非所作假定被駁回，否則假設該等物業之賬面值可從出售中全數收回。當投資物業可以折舊，且該物業以隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益為目標之業務模式所持有，而非透過出售收回，則此假設被駁回。倘此假設被駁回，該等投資物業之遞延稅項則依照上文香港會計準則第12號所載一般原則 (即根據將如何收回物業之預期方式) 計量。

就內含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計量而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。由於應用首次確認豁免，首次確認相關使用權資產及租賃負債的臨時性差異並無予以確認。由於重新計量租賃負債及租賃修訂而於其後修訂使用權資產及租賃負債的賬面值所產生的臨時性差異，並不屬於首次確認豁免範圍，乃於重新計量或修訂之日予以確認。

遞延稅項資產及負債於有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關，可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘自業務合併的初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響列入業務合併的會計處理。

於評估所得稅處理的不確定性時，本集團慮及所用的不確定稅務處理是否可能獲相關稅務機關接納，或建議由個別集團實體於其所得稅申報中使用。倘有可能，即期與遞延稅項的釐定應與所得稅申報中的稅務處理一致。倘相關稅務機關不可能接納不確定的稅務處理，各項不確定性的影響將使用最有可能的金額或預計的價值反映。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途(下述在建物業除外)的有形資產。物業、廠房及設備乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後,於綜合財務狀況表列賬。

生產、供應或行政用途的在建物業,按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到使其能夠按管理層擬定的方式運行所需的位置及狀況的任何直接應佔成本,及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策的資本化借貸成本。該等資產的折舊於資產可作擬定用途時開始計提,與其他物業資產的基準相同。

當本集團就其中包括租賃土地及樓宇成份的物業所有權權益支付款項時,全部代價在租賃土地與樓宇成份之間按比例於初始確認時分配至相關公平值。在相關付款能夠可靠分配的情況下,入賬列作經營租賃的於租賃土地的權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(如有),惟根據公平值模式分類及入賬列作投資物業者則除外。當代價不能於非租賃樓宇成份及相關租賃土地的未劃分權益之間可靠分配時,全部物業將被分類為物業、廠房及設備。

折舊乃於可使用年期以撇銷資產(在建物業除外)的成本減去剩餘價值後,以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱,而任何估計變動的影響於日後入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定,並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本升值的物業(包括就此目的之在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地,並將此視為就資本升值目的而持有。

投資物業初步以成本計量,包括任何直接應佔開支。於初步確認後,投資物業乃按其公平值計量,並作出調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

投資物業 (續)

投資物業於出售或被永久終止使用且預期於出售時再無日後經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何收益或虧損 (按資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額計算) 於該項目終止確認期間計入損益。

業務合併收購的無形資產

業務合併收購的無形資產與商譽分開確認，初步按其於收購日期的公平值 (被視為其成本) 確認。

初步確認後，業務合併所收購可使用年期有限的無形資產以與另行收購的無形資產相同的基準按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

無形資產於出售或預期不會自使用或出售有關資產獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認無形資產所產生收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者間的差額計量，於資產取消確認時在損益中確認。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (商譽除外) 的減值

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產以及具有有限使用年期的無形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損的跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損 (如有) 的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額進行個別估計。當未能個別估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時，公司資產在可確立合理及一致之分配基準情況下分配至相關現金產生單位，或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。對公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額進行釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產 (或現金產生單位) 的特定風險評估的稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流並未被調整。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (商譽除外) 的減值 (續)

倘估計資產 (或現金產生單位) 的可收回金額將少於其賬面值，則資產 (或現金產生單位) 的賬面值將調減至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，本集團將比較一組現金產生單位的賬面值 (包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值 (如適用)，然後按比例根據該單位或現金產生單位組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可計量) 及零三者中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘減值虧損其後逆轉，資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回撥即時於損益中確認。

金融工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時，金融資產及金融負債會被確認。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日基準確認及終止確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產購買或銷售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約產生之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債 (按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外) 直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從公平值扣除 (如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息支出的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預計使用年期或 (如適用) 較短期間內，將估計未來現金收入及付款 (包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分的所有已付或已收費用) 準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產

金融資產的分類及後續計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有的金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 目的為出售及收取合約現金流量的業務模式內所持有的金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於金融資產首次確認時除外，倘股本投資並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

倘符合下列條件，金融資產為持作買賣：

- 購入有關資產的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初步確認時其為本集團一併管理的已識別金融工具組合其中一部分，且具備近期實際短期獲利的模式；或
- 其為非指定及並非有效用作對沖工具的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產按公平值計入損益計量。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及後續計量 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公平值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或發起的信用減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

按公平值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於按公平值計入其他全面收益儲備累計；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售權益投資之損益，並將繼續於按公平值計入其他全面收益儲備持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入」的項目中。

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量的金融資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就須進行減值評估之金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項、代表住戶付款、應收貸款、應收關連方款項、受限制銀行存款及銀行結餘)及合約資產以預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團就貿易應收款項、合約資產及代表住戶付款確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損使用具有適當分組的提列矩陣或集體基準而進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

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，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

儘管如此，如果債務工具於報告日被認為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。倘存在以下情況，債務工具具有較低之信貸風險：(a)其違約風險較低，(b)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務及(c)經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級別」(按全球公認定義)時，債務工具信貸風險較低。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 因財務困難，導致金融資產無法在活躍市場繼續交易。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(iv) 撤銷政策

資料顯示交易對手處於嚴重財務困難及無實際收回可能時(如交易對手被清盤或進入破產程序),或如為貿易應收款項、應收貸款及代表住戶付款,有關金額已逾期超過兩年(以較早發生者為準),本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適),遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 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、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額,以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用實際權宜方法使用撥備矩陣估計應收賬款的預期信貸虧損,當中考慮歷史信貸虧損經驗,並就無需付出不必要的成本或努力而可得之前瞻性資料作出調整。

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期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

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,則金融工具按適當基準歸類,當中已考慮以下情況:

若干貿易應收款項、代表住戶付款及合約資產的存續期預期信貸虧損乃按集體基準進行考慮,當中慮及逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料。

就集體評估而言,本集團於制定分組時會考慮以下特徵:

- 逾期狀態;
- 交易對手的性質、規模及行業;及
- 可用之外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討,以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、合約資產、應收貸款、代表住戶付款及應收一間合營公司款項透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認於該資產之保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額乃於損益內確認。

於終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號時選擇初步按公平值計入其他全面收益確認的權益工具投資時，以往於按公平值計入其他全面收益儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但轉撥至保留溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。

股權工具

股權工具是證明扣除所有負債後實體資產剩餘權益之合約。本公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

本公司自身權益工具的購回於權益直接確認及扣減。概無就購買、出售、發行或註銷本公司自身的權益工具於損益確認收益或虧損。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

金融負債 (包括貿易應付款項、其他應付款項、代表住戶收款、應付關連方款項以及借款) 其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認／修改金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

於金融負債之合約條款予以修改時，本集團評估經修改條款是否導致原有條款發生重大變更，當中計及所有相關事實及情況 (包括定性因素)。倘定性評估不具決定性，則本集團認為，如果新條款項下現金流 (包括扣除任何已收費用後並使用原實際利率折現的任何已付費用) 的折現現值與原金融負債剩餘現金流的折現現值至少有10%的差異，則存在重大差異。因此，這種條款的修改被視為終止，所產生的任何成本或費用被確認為終止時損益的一部分。當差異小於10%時，交換或修改被視為非重大修改。

就並無導致終止確認的金融負債非重大修改而言，相關金融負債的賬面值將以按金融負債原實際利率折現的經修改合約現金流量現值計算。已產生的交易成本或費用乃調整至經修改金融負債的賬面值，並於剩餘年內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修改日期在損益中確認。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，本公司管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂會於修訂估計的期間確認。倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則將於修訂期間及未來期間確認。

商譽的估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位組別（或現金產生單位組別）的可收回金額（為使用價值及公平值減出售成本中的較高者）。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位（或現金產生單位組別）產生的未來現金流量及適當貼現率。本集團委聘獨立估值師協助估值。本集團估值團隊與獨立估值師緊密合作，為模型建立適當的估計模式及輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。於五年期間的現金流量乃使用零增長率推斷。詳情載於附註21。倘實際未來現金流較預期為少，或因不利因素導致事實及環境的變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。於2023年12月31日，商譽扣除累計減值虧損的賬面值為人民幣906,944,000元（2022年：人民幣890,870,000元）。

無形資產的估計減值

無形資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘已分配無形資產的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（即其公平值減出售成本及其使用價值的較高者），則存在減值。使用價值計算要求本集團估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。倘實際未來現金流量少於預期，可能出現重大減值虧損。於2023年12月31日，扣除累計減值虧損及攤銷後的無形資產賬面值為人民幣零元（2022年：人民幣1,378,000元）。

就貿易應收款項計提預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據各債務人按賬齡分類的內部信貸評級釐定，其乃認為具類似虧損模式。撥備矩陣乃根據本集團過往違約率，並經計及可在毋須付出繁重成本或努力下獲得合理及有理據的前瞻性資料。於各報告期末，歷史觀察違約率將重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料於附註24及37披露。

4. 估計不確定性的主要來源 (續)

就代表住戶付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產計提預期信貸虧損撥備

本集團使用集體基準計算代表住戶付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各債務人分類的內部信貸評級而作出。集體基準評估乃根據本集團過往違約率，並經計及可在毋須付出繁重成本或努力下獲得合理及有理據的前瞻性資料編製。於各報告期末，歷史觀察違約率將重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團代表住戶的付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產的資料分別於附註28、24、44(b)、23及37披露。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團估計物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用。此估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗及參考相關行業標準作出。倘資產的實際可使用年期因商業及科技環境轉變而短於原估計可使用年期，有關差異將影響餘下期間的折舊費用。於2023年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣42,940,000元（2022年：人民幣34,837,000元）。

竣工投資物業的公平值

本集團的竣工投資物業乃按獨立專業估值師所進行的估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已採用計及相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據的估值方法。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並信納該估值方法能反映市場現況。倘市場狀況導致假設改變，投資物業的公平值將於日後出現變動。於2023年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣19,561,000元（2022年：人民幣22,325,000元）。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

5. 服務收入

- (i) 來自客戶合約收益明細
截至2023年12月31日止年度

貨品及服務類型	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業管理服務			
包干制	1,309,741	-	1,309,741
交付前服務	12,956	-	12,956
酬金制	102,814	-	102,814
顧問服務費	2,088	-	2,088
	1,427,599	-	1,427,599
增值服務			
網上推廣服務	-	36,464	36,464
銷售及租賃協助	-	27,840	27,840
工程服務	-	22,710	22,710
其他增值服務	-	8,566	8,566
	-	95,580	95,580
	1,427,599	95,580	1,523,179
確認收益時間			
於某時刻	-	27,840	27,840
隨時間	1,427,599	67,740	1,495,339
	1,427,599	95,580	1,523,179

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(i) 來自客戶合約收益明細 (續) 截至2022年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
貨品及服務類型			
<i>物業管理服務</i>			
包干制	1,066,635	–	1,066,635
交付前服務	10,740	–	10,740
酬金制	122,408	–	122,408
顧問服務費	6,567	–	6,567
	1,206,350	–	1,206,350
<i>增值服務</i>			
網上推廣服務	–	43,943	43,943
銷售及租賃協助	–	28,010	28,010
工程服務	–	16,680	16,680
其他增值服務	–	16,054	16,054
	–	104,687	104,687
	1,206,350	104,687	1,311,037
確認收益時間			
於某時刻	–	28,010	28,010
隨時間	1,206,350	76,677	1,283,027
	1,206,350	104,687	1,311,037

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任

物業管理服務主要包括根據包干制及酬金制提供的物業管理服務、交付前服務及顧問服務協議。就物業管理服務而言，本集團按月／定期就所提供服務收取固定費用，並按本集團有權開具發票並直接對應已完成履約的價值的金額確認收益。

就來自以包干制管理的物業的物業管理服務收入而言，當中本集團作為委託人行事，主要負責向業主提供物業管理服務，由於業主於本集團履約的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收業主費用為收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就來自以酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團就向居民社區的物業管理辦公室提供物業管理服務確認佣金(根據向物業擁有人收取物業管理費總額的若干百分比計算)。由於居民社區的物業管理辦公室於本集團提供物業管理服務的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收居民社區的物業管理辦公室的費用為其收益及所有相關物業管理成本為其服務成本。

就交付前服務的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業發展商提供物業管理服務，由於物業開發商於本集團履約的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收物業開發商的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就顧問服務安排項下的住宅社區的顧問服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業管理公司提供顧問服務，由於物業管理公司於本集團履約的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團提前與物業管理公司協定服務費，並隨時間確認已收或應收物業管理公司的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

增值服務主要包括網上推廣服務的使用費、銷售及租賃協助、工程服務以及其他增值服務。本集團與客戶預先協定服務的固定費率，並按月／定期向客戶發出賬單，該等賬單將因應該月／期間所完成的實際服務水平而有所不同。

5. 服務收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任 (續)

就網上推廣服務及其他增值服務而言，由於客戶同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此收益在完成履約責任時隨時間確認。交易付款於完成履約責任時開具發票後到期。

就銷售及租賃協助服務而言，本集團向物業開發商及社區相關服務提供商提供代理服務。代理佣金於買方／承租人及賣方／出租人執行具有法律約束力的協議並完成履約責任時確認。交易付款於完成履約責任時立即到期。

工程服務主要包括設備安裝服務、維修及保養服務以及節能服務。就工程服務而言，本集團的履約產生或提升由客戶控制的資產或在建工程，由於產生或提升資產，因此本集團隨時間完成履約責任並確認收益，當中參照達致履約責任的完成情況。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

於2023年及2022年12月31日，就物業管理服務及工程服務分配至餘下履約責任(未達致或部分未達致)的交易價預期於一年內確認為收益。

6. 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)所審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責資源分配及經營分部表現評估，已確認為本公司之執行董事。

截至2023年12月31日止年度，本集團主要於中國提供物業管理服務及相關服務。管理層按單一經營分部審閱業務的經營業績，蓋因不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無向單一客戶的銷售額佔本集團收益的10%或以上。

有關地域的資料

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。

於2023年及2022年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國。

主要服務的收益及業績

本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務。下表提供按業務類型對本集團收益及業績的分析：

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度			
主要服務收益	1,427,599	95,580	1,523,179
主要服務溢利	132,726	8,886	141,612
	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度			
主要服務收益	1,206,350	104,687	1,311,037
主要服務溢利	87,508	22,478	109,986

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
— 應收貸款	7,499	7,000
— 銀行	4,970	3,476
— 向員工提供墊款	182	—
退回增值稅	140	36
無條件政府補助	15,010	18,348
其他	1,895	5,863
	29,696	34,723
其他收益及虧損		
出售附屬公司的虧損淨額(附註)	(14,512)	(5,820)
終止租賃合約的虧損	(21,984)	—
匯兌收益	970	165
其他	(7,840)	(5,213)
	(43,366)	(10,868)

附註：於截至2022年12月31日之年度，本集團以人民幣8,848,000元之代價出售一間附屬公司，經計及所出售淨資產及非控制權益之影響後，出售該附屬公司之淨虧損為約人民幣5,820,000元。

於截至2023年12月31日之年度，本集團出售若干附屬公司，經計及所出售淨資產及非控制權益之影響後，出售附屬公司之淨虧損為約人民幣14,512,000元。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

8. 預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就以下各項 (確認) 撥回減值虧損		
— 貿易應收款項 (附註24)	(4,248)	(62,086)
— 其他應收款項 (附註24)	(113,571)	(23,413)
— 合約資產 (附註23)	(24,513)	(847)
— 代表住戶付款 (附註28)	(18,539)	(39,738)
— 應收關連方款項 (附註37(b))	20,071	(20,452)
— 應收貸款 (附註25)	10,270	(132)
	(130,530)	(146,668)

減值評估之詳情載於附註37(b)。

9. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 借款	—	(4,157)
— 租賃負債	(1,889)	(1,301)
	(1,889)	(5,458)

10. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項		
— 企業所得稅	(27,610)	(38,274)
遞延稅項 (附註26)		
— 計入損益	7,965	19,734
	(19,645)	(18,540)

由於本集團並無收入於香港產生或獲得，故未有在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

10. 所得稅開支 (續)

根據中國企業所得稅法律及法規(「企業所得稅法」)，中國附屬公司的稅率於兩個年度均為25%，惟下文附註(b)所披露之獲豁免及優惠稅率除外。

由於本公司可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額不大可能於可見將來撥回，故並未就本公司於中國成立的附屬公司的累計未分派盈利所產生暫時差額人民幣2,214,770,000元(2022年：人民幣2,196,926,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	52,611	67,058
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2022年：25%)	13,153	16,765
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	7,758	12,674
非應課稅收入的稅務影響	(11,719)	(3,828)
未確認稅務虧損的稅務影響	10,389	883
動用過往未確認稅務虧損	(19,221)	(8,402)
未確認可扣稅暫時差額的稅務影響	31,133	6,613
分佔聯營公司業績的稅務影響	(384)	(123)
分佔合營公司業績的稅務影響	(1,211)	(1,602)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	(2,288)	(1,671)
其他	(7,965)	(2,769)
所得稅開支	19,645	18,540

附註：

- (a) 不可扣稅開支主要指以股份支付的款項開支、離岸公司產生的專業費用及福利以及接待開支，有關開支超出企業所得稅法下的稅項扣減限額。
- (b) 不同的稅率主要源於(i)一間中國公司，其於深圳註冊及於在當地稅務局每年註冊為節能環保企業的條件下，可就每份合約的盈利年度享有前三年的所得稅豁免及後三年的減免一半，及(ii)若干中國公司，其於中國西部地區從事鼓勵發展之產業，因而有權於截至2023年及2022年12月31日止兩個年度按優惠稅率15%繳納中國所得稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅務規例，本集團已選擇就物業管理實體提交合併報稅表，按酬金制將與物業管理實體及若干由物業管理實體管理的社區有關的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團通過合併虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

11. 年內溢利

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	4,481	1,658
其他員工薪金及其他福利	459,880	340,476
退休福利計劃供款	58,203	47,548
員工成本總額	522,564	389,682
核數師酬金	4,200	4,800
無形資產攤銷(附註22)	1,378	8,428
物業、廠房及設備折舊(附註15)	16,350	19,401
使用權資產折舊(附註16)	19,007	19,871

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內，已付／應付本公司董事及主要行政人員的酬金詳情如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
董事袍金	951	480
其他酬金		
—薪金及其他福利	3,381	1,083
—退休福利計劃供款	149	95
	4,481	1,658

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

根據適用上市規則及公司條例，董事及主要行政人員的酬金披露如下：

	附註	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度							
執行董事							
潘軍先生	iv	-	-	-	-	-	-
朱國剛先生	ii	240	-	-	-	-	240
陳新禹先生	iii	-	-	-	-	-	-
劉宏才先生		-	641	1,755	98	-	2,494
楊瀾女士	vi	-	326	659	51	-	1,036
		240	967	2,414	149	-	3,770
非執行董事							
吳慶斌先生	v	-	-	-	-	-	-
鄭宏彥先生	viii	-	-	-	-	-	-
孫冬妮女士	ix	-	-	-	-	-	-
陳文堅先生	vii	-	-	-	-	-	-
朱晉東先生	x	148	-	-	-	-	148
Timothy David Gidner先生	xi	-	-	-	-	-	-
		148	-	-	-	-	148
獨立非執行董事							
許新民先生	xiii	232	-	-	-	-	232
朱武祥先生	xii	180	-	-	-	-	180
李恩輝先生	xiv	91	-	-	-	-	91
張玥先生	xv	60	-	-	-	-	60
		563	-	-	-	-	563
總計		951	967	2,414	149	-	4,481

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度						
執行董事						
潘軍先生	-	-	-	-	-	-
朱國剛先生	-	-	-	-	-	-
陳新禹先生	-	-	-	-	-	-
劉宏才先生	-	1,083	-	95	-	1,178
	-	1,083	-	95	-	1,178
非執行董事						
吳慶斌先生	-	-	-	-	-	-
鄭宏彥先生	-	-	-	-	-	-
孫冬妮女士	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許新民先生	240	-	-	-	-	240
朱武祥先生	240	-	-	-	-	240
	480	-	-	-	-	480
總計	480	1,083	-	95	-	1,658

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

附註：

- i 酌情花紅由董事會根據本集團各財政年度的表現釐定。
- ii 朱國剛先生於2023年6月21日辭任。
- iii 陳新禹先生於2023年6月23日辭任。
- iv 潘軍先生於2023年9月11日退任。
- v 吳慶斌先生於2021年3月26日獲委任為非執行董事，並於2023年9月11日辭任。
- vi 楊瀾女士於2023年6月21日獲委任為執行董事。
- vii 陳文堅先生於2023年9月11日獲委任為非執行董事。
- viii 鄭宏彥先生於2023年9月11日退任。
- ix 孫冬妮女士於2023年9月11日退任。
- x 朱晉東先生於2023年9月11日獲委任為非執行董事。
- xi Timothy David Gildner先生於2023年9月11日獲委任為非執行董事。
- xii 朱武祥先生於2023年9月25日辭任。
- xiii 許新民先生於2023年12月18日辭任。
- xiv 李恩輝先生於2023年6月14日獲委任為獨立非執行董事。
- xv 張玥先生於2023年9月25日獲委任為獨立非執行董事。

上文所示的執行董事酬金為彼等向本公司及本集團管理事務提供服務的酬金。

上文所示的非執行董事酬金為彼等作為本公司及其附屬公司董事所提供服務的酬金。

上文所示的獨立非執行董事酬金為就彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

朱晉東先生為本公司首席執行官，彼等於上文披露的酬金包括彼等就擔任首席執行官所提供服務的酬金。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

截至2023年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括2名董事（2022年：1名董事）。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪酬人士中餘下3名（2022年：4名）的酬金載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員		
— 薪金及其他福利	3,982	3,131
— 退休福利計劃供款	276	297
	4,258	3,428

彼等的酬金介乎以下界別：

	2023年 僱員人數	2022年 僱員人數
500,001港元至1,000,000港元	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團概無向本公司任何董事或五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）支付酬金，作為招攬彼加入或於彼加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

此外，概無董事於截至2023年及2022年12月31日止年度放棄收取任何酬金。

13. 股息

截至2023年12月31日止年度，概無就截至2022年12月31日止年度宣派及派付股息。

本公司董事不建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息（2022年：零）。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2023年	2022年
盈利 (人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	23,007	31,358
股份數目 (千股)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	1,487,526	1,487,526

截至2023年及2022年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權的行使價高於每股平均市價。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2022年1月1日	3,292	64,840	216,010	3,723	287,865
添置	273	13,184	6,708	385	20,550
出售	-	(1,977)	(377)	-	(2,354)
於2022年12月31日	3,565	76,047	222,341	4,108	306,061
添置	-	17,846	7,330	311	25,487
出售	(233)	(267)	(4,317)	(136)	(4,953)
於2023年12月31日	3,332	93,626	225,354	4,283	326,595
累計折舊					
於2022年1月1日	1,525	48,315	198,895	3,645	252,380
年內撥備	706	11,251	7,372	72	19,401
出售時對銷	-	(272)	(285)	-	(557)
於2022年12月31日	2,231	59,294	205,982	3,717	271,224
年內撥備	102	11,627	4,556	65	16,350
出售時對銷	(196)	-	(3,630)	(93)	(3,919)
於2023年12月31日	2,137	70,921	206,908	3,689	283,655
賬面值					
於2023年12月31日	1,195	22,705	18,446	594	42,940
於2022年12月31日	1,334	16,753	16,359	391	34,837

上述物業、廠房及設備項目減其剩餘價值乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

租賃土地及樓宇	租約年期或50年 (以較短者為準)
租賃物業裝修	租約年期或3至10年 (以較短者為準)
傢俱、固定裝置及設備	3至5年
汽車	5至10年

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

16. 使用權資產

	辦公物業及公寓 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日			
賬面值	207,109	-	207,109
於2022年12月31日			
賬面值	202,058	61,745	263,803
截至2023年12月31日止年度			
折舊費用	18,243	764	19,007
截至2022年12月31日止年度			
折舊費用	17,518	2,353	19,871
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日期起計12個月內結束的短期租賃及其他租賃有關的開支		173	1,382
與低價值資產租賃 (不包括租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日期起計12個月內結束的短期租賃及其他租賃) 有關的開支		309	884
租賃現金流出總額		9,358	10,703
添置使用權資產		23,297	233
終止租賃合約的虧損		60,981	-

本集團於兩個年度租賃辦公物業用於運營。租賃合約以固定租期2年至20年訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度



16. 使用權資產 (續)

本集團並未於若干辦公物業及公寓的租賃中擁有展期及／或終止選擇權。該等選擇權就管理本集團業務經營所用的資產上有助盡可能提升經營的靈活性。持有的展期及終止選擇權大部分僅可經本集團及相關出租人同意方可行使。由於本集團並無將租賃展期或終止的強制權利及義務，因此，本集團於評估租期時並未慮及有關租期超過初始不可撤回期間，及並未慮及不可撤回期間內的提前終止選擇權。

上述使用權項目乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

辦公物業及公寓 2至20年

17. 投資物業

	人民幣千元
於2022年1月1日	26,504
出售	(3,282)
於損益確認的公平值變動淨額	(897)
<hr/>	
於2022年12月31日	22,325
出售	(1,263)
於損益確認的公平值變動淨額	(1,501)
<hr/>	
於2023年12月31日	19,561

本集團竣工投資物業於2023年及2022年12月31日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司分別於上述日期進行的估值而得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據 (倘適用) 後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。



17. 投資物業 (續)

投資物業並非以目的為隨時間流逝大量消耗投資物業所包含的全部經濟利益的業務模式持有。因此，並無推翻透過出售而悉數收回的假設。本集團已確認投資物業公平值變動的遞延稅項(已計及出售時的土地增值稅)。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本升值的全部物業權益乃按公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

該等投資物業於2023年及2022年12月31日的公平值以直接比較法釐定，有關方法乃基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及所在位置的差異。

下表提供有關釐定該等投資物業於2023年及2022年12月31日的公平值(特別是所使用的估值技術及輸入數據)的方法，以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度分類公平值計量所屬公平值層級為第3級。

本集團所持 投資物業	於2023年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大可觀察/ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	19,561	惠州、天津、成都、 荊州及九江	第3級	直接比較法—基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及位置。	市場單位售價(人民幣/平方米): 4,600至22,300	市場單位售價大幅上升/下降導致公平值大幅增加/減少。
					就所處位置不同作出的調整: 2%至9%	調整大幅上升/下降導致公平值大幅減少/增加。
本集團所持 投資物業	於2022年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大可觀察/ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	22,325	惠州、天津、成都、 荊州及九江	第3級	直接比較法—基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及位置。	市場單位售價 (人民幣/平方米): 5,500至 23,900	市場單位售價大幅上升/下降導致公平值大幅增加/減少。
					就所處位置不同作出的調整: 1%至9%	調整大幅上升/下降導致公平值大幅減少/增加。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資成本，非上市	37,761	35,311
分佔收購後業績，扣除已收股息	4,765	3,290
	42,526	38,601

於報告期末，本集團於主要聯營公司的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	經營地點	本集團應佔權益		本集團 所持投票權比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
青島西發物業發展有限公司 (「青島西發」) (附註d)	中國	中國	10%	10%	10%	10%	中國物業管理

附註：

- (a) 截至2023年12月31日止年度，本集團為成立及收購若干聯營公司作出投資總額人民幣2,450,000元（2022年：人民幣3,436,000元）。該等聯營公司主要作為投資控股公司，並投資於社區相關服務。
- (b) 截至2022年12月31日止年度，本集團已按代價總額人民幣5,901,000元向獨立第三方出售其於若干聯營公司的權益，而於綜合損益及其他全面收益表中確認的收益並不重大。
- (c) 截至2022年及2023年12月31日止年度，並無自聯營公司收取股息。
- (d) 根據股東協議，本集團於青島西發股東大會及董事會（指示可重大影響回報的相關活動的規管團體，由七名董事組成，當中本集團及其他兩名股東可分別委任兩名董事、四名董事及一名董事）上擁有10%投票權。相關活動須經簡單大多數董事通過投票表決批准，因此青島西發作為本集團的聯營公司核算。

根據香港財務報告準則編製的有關本集團並不重大聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
並不重大聯營公司之資料：		
本集團分佔溢利及其他全面收益	760	493

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

19. 於合營公司的權益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資成本，非上市	100,121	102,020
分佔收購後業績，扣除已收股息	15,869	10,826
	115,990	112,846

於報告日期，本集團於主要合營公司的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	經營地點	本集團		主要業務
			本集團應佔權益	所持投票權比例	
			2023年及2022年	2023年及2022年	
深圳懿軒科技有限公司 (「深圳懿軒」) (附註a)	中國	中國	46%	46%	提供停車服務

附註：

- (a) 根據經修訂股東協議，本集團於深圳懿軒的股東大會 (指示可重大影響深圳懿軒回報的相關活動的規管團體) 上擁有46%票數投票權。除本集團外，深圳懿軒另有兩名股東，分別持有深圳懿軒44%及10%權益。相關活動須於股東大會上獲三分之二的投票權批准，故深圳懿軒由本集團及擁有44%權益的股東共同控制。
- (b) 截至2023年12月31日止年度，本集團已按代價總額人民幣200,000元 (2022年：人民幣16,993,000元) 向獨立第三方出售其於若干合營公司的權益，而於綜合損益及其他全面收益表中確認的收益並不重大。
- (c) 截至2022年及2023年12月31日止年度，並無自合營公司收取股息。

根據香港財務報告準則編製的有關本集團並不重大合營公司的財務資料概要載於下文：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
並不重大合營公司之資料：		
本集團分佔 (虧損) 溢利及其他全面 (開支) 收益	(603)	6,408

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

20. 指定按公平值計入其他全面收益的權益工具

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非上市股本投資	(a)	13,282	25,139

附註：

- (a) 該等非上市股本證券指於若干私人實體之投資，即於2023年及2022年12月31日於被投資方的權益介乎1%至20%之間。被投資方主要從事物業管理服務。該等投資未被視作本集團聯營公司或合營公司，蓋因本集團根據有關投資安排無權委任董事。投資之公平值計量詳情載於附註37(c)。

21. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2022年1月1日	887,140
收購附屬公司(附註a)	4,600
於2022年12月31日	891,740
收購附屬公司(附註a)	20,968
出售附屬公司	(4,894)
於2023年12月31日	907,814
減值	
於2022年1月1日、2022年及2023年12月31日	870
賬面值	
於2023年12月31日	906,944
於2022年12月31日	890,870

附註：

- (a) 於截至2023年12月31日之年度，本集團收購若干附屬公司，該等公司於中國從事物業管理服務，總代價為人民幣45,003,000元。於計及所收購並不重大淨資產後，上述收購事項產生商譽約人民幣20,968,000元。

於截至2022年12月31日止年度，本集團收購若干附屬公司，該等公司於中國從事物業管理服務，總代價為人民幣4,600,000元。於計及所收購並不重大淨資產後，上述收購事項產生商譽約人民幣4,600,000元。

21. 商譽 (續)

就減值測試而言，上述商譽分配至若干現金產生單位組別，包括深圳區、華南、華東、西南、西北、東北、華北及華中。於2022年及2023年12月31日，分配至該等現金產生單位組別的商譽賬面值 (扣除累計減值虧損) 如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
深圳區	9,707	9,707
華南	199,331	199,331
華東	302,213	302,213
西南	248,512	251,394
西北	13,827	13,827
東北	5,650	7,662
華北	71,099	69,257
華中	56,605	37,479
	906,944	890,870

截至2023年12月31日止年度，本集團管理層認為，因收購業務及／或受共同控制的業務合併而產生的任何該等現金產生單位組別 (包括商譽) 並無出現減值。

於2023年及2022年12月31日，上述現金產生單位組別的可收回金額乃按使用價值釐定，根據經管理層批准涵蓋五年期的財務預算所得出的現金流量預測、收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率而計算。

預算期間各現金產生單位組別的現金流量預測乃根據管理層對未來現金流 (包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率) 作出的主要估計。

貼現率反映有關現金產生單位組別的特定風險。五年期內的增長率已根據過往經驗及管理層對市場發展的預期而釐定。超出五年期的現金流量以增長率0%推算。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度



21. 商譽 (續)

	2023年	2022年
貼現率	15.3%	14%
五年期內增長率	2% – 8%	2% – 8%

本集團管理層相信，計算使用價值的主要估計的任何合理可能變動將不會導致賬面值超過其可收回金額。

22. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元
成本	
於2022年1月1日、2022年及2023年12月31日	168,686
攤銷	
於2022年1月1日	158,880
年內撥備	8,428
於2022年12月31日	167,308
年內撥備	1,378
於2023年12月31日	168,686
賬面值	
於2023年12月31日	–
於2022年12月31日	1,378

物業管理合約及客戶關係乃透過收購附屬公司及／或受共同控制的業務合併自第三方購入。

無形資產具有有限可使用年期，經考慮先前物業管理合約續期模式經驗於5年至15年按直線法攤銷。



財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

23. 合約資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
設備安裝服務的未開票收入	63,102	46,139
減：信貸虧損撥備	(30,774)	(6,261)
	32,328	39,878

於2022年1月1日，合約資產為人民幣90,483,000元。

合約資產主要指設備安裝服務的未開票收入。設備安裝服務的未開票收入與為本集團管理的社區安裝節能照明系統有關。本集團允許客戶於48個月免息期內結算安裝費用。根據本集團與客戶訂立的協議，該等住宅社區安裝節能系統，本集團將於48個月期間內於每月底向住宅社區提交賬單。於設備安裝服務代價的權利成為無條件後，有關金額將自合約資產轉撥至貿易應收款項。

信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日之結餘	3,053	2,361	5,414
減值虧損，扣除撥回	847	–	847
轉撥至信貸減值	(2,495)	2,495	–
於2022年12月31日之結餘	1,405	4,856	6,261
減值虧損，扣除撥回	24,513	–	24,513
轉撥至信貸減值	(15,238)	15,238	–
於2023年12月31日之結餘	10,680	20,094	30,774

減值評估詳情載於附註37(b)。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	858,322	767,575
減：信貸虧損撥備	(206,514)	(202,266)
	651,808	565,309
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	962,790	980,747
向員工墊款	93,215	88,025
向供應商預付款項	242,867	217,367
出售附屬公司及其他股本投資應收代價	102,438	396,402
代表客戶就住宅及商業單位租賃 協助服務應收款項	47,234	6,694
其他	168,748	110,160
	1,617,292	1,799,395
減：信貸虧損撥備	(156,835)	(43,863)
	1,460,457	1,755,532
	2,112,265	2,320,841
分類為：		
非流動		
其他應收款項	6,007	86,524
流動		
貿易應收款項	651,808	565,309
其他應收款項及預付款項	1,454,450	1,669,008
	2,106,258	2,234,317
	2,112,265	2,320,841

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

貿易應收款項主要來自包干制社區物業管理服務收入、交付前服務及顧問服務安排、增值服務收入及工程服務收入。

來自包干制社區物業管理服務的收入乃於發出繳款通知書後由業主支付，收款模式一般為於向住戶發出繳款通知書後30天至1年內支付。

交付前服務的物業管理服務的收入乃根據與物業開發商訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

有關顧問服務安排的物業管理服務收入乃根據與物業管理公司訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

工程服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於付款要求發出後30至90日內收取。

以下為於報告期末按發票日期或繳款通知書日期 (該等發票日期或繳款通知書日期為付款到期日) 呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30日	122,044	90,198
31至90日	101,165	88,967
91至180日	117,186	108,682
181至365日	119,626	103,986
1年以上	191,787	173,476
	651,808	565,309

於2023年及2022年12月31日，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

有關貿易應收款項的信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日之結餘	4,243	135,937	140,180
減值虧損，扣除撥回	5,029	57,057	62,086
轉撥至信貸減值	(6,067)	6,067	-
於2022年12月31日之結餘	3,205	199,061	202,266
減值虧損，扣除撥回	573	3,675	4,248
轉撥至信貸減值	(36)	36	-
於2023年12月31日的結餘	3,742	202,772	206,514

當有資料顯示債務人有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期或當貿易應收款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團會將貿易應收款項撇銷。

減值評估詳情載於附註37(b)。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

25. 應收貸款

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供定息貸款予			
— 線上平台及社區相關服務公司	(a)	194,737	205,988
— 物業管理公司		—	790
		194,737	206,778
減：信貸虧損撥備		(52,798)	(63,068)
		141,939	143,710

附註：

- (a) 於2023年12月31日，本集團已就提供資金人民幣194,737,000元（2022年：人民幣205,988,000元）與若干從事提供線上平台及社區相關服務的獨立協力廠商訂立貸款協議。該等貸款年利率介乎5%至15%，將於一年內到期，並分類為流動資產。

有關應收貸款的存續期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元
於2022年1月1日之結餘	62,936
減值虧損，扣除撥回	132
於2022年12月31日之結餘	63,068
減值虧損，扣除撥回	(10,270)
於2023年12月31日之結餘	52,798

減值評估詳情載於附註37(b)。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

26. 遞延稅項

以下為於截至2023年及2022年12月31日止年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	信貸虧損 撥備 人民幣千元	合約 資產及其他 的暫時差額 人民幣千元	物業公平值 調整 人民幣千元	指定 按公平值計入 其他全面收益 的權益工具 公平值調整 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	88,308	22,621	(5,633)	(5,796)	(2,451)	97,049
於損益計入	30,054	(12,651)	224	-	2,107	19,734
出售指定為按公平值計入其他全面收益的 股本工具	-	-	-	2,864	-	2,864
於其他全面收益扣除	-	-	-	88	-	88
於2022年12月31日	118,362	9,970	(5,409)	(2,844)	(344)	119,735
於損益計入	3,377	3,869	375	-	344	7,965
出售指定為按公平值計入其他全面收益的 股本工具	-	-	-	(10)	-	(10)
於其他全面收益扣除	-	-	-	1,483	-	1,483
於2023年12月31日	121,739	13,839	(5,034)	(1,371)	-	129,173

就綜合財務報表的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債被抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產	129,421	120,327
遞延稅項負債	(248)	(592)
	129,173	119,735

本集團的未動用稅項虧損為人民幣128,560,000元(2022年：人民幣163,888,000元)。由於難以預計未來溢利流，故並無就此等稅項虧損確認遞延稅項資產。

本集團的可扣減暫時差額為人民幣989,896,000元(2022年：人民幣851,856,000元)，而已確認遞延稅項資產為人民幣486,956,000元(2022年：人民幣473,448,000元)。由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並無就餘額人民幣502,940,000元(2022年：人民幣378,408,000元) 確認遞延稅項資產。

27. 就潛在收購附屬公司支付的按金

於2023年12月31日，本集團已就擬透過自獨立第三方收購若干物業管理公司而進行的收購事項作出按金人民幣121,776,000元（2022年：人民幣122,174,000元）。根據該等買賣協議，倘上述收購未能完成，則賣方將向本集團悉數退還按金。

28. 代表住戶付款／收款

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
代表住戶付款	(a)		
— 按酬金制	(c)	1,084,062	1,090,690
— 按包干制	(d)	79,078	135,584
— 按顧問服務安排	(e)	295	—
		1,163,435	1,226,274
減：信貸虧損撥備		(406,605)	(388,066)
		756,830	838,208
代表住戶收款	(b)		
— 按酬金制	(c)	164,612	288,372
— 按包干制	(d)	15,573	6,832
		180,185	295,204

附註：

- 此等結餘為與本集團所管理社區的物業管理處（社區業主代表）的經常賬目。由於該等社區物業管理處並無獨立法定身份，故一般並無獨立銀行賬戶。就該等社區物業管理處的日常管理而言，有關物業管理處的所有交易（包括收取物業管理費及繳付日常開支）均透過集團實體的司庫職能結付。
- 結餘指與本集團管理之社區個人住戶往來賬戶。
- 結餘指酬金制服務安排項下與物業管理公司往來賬戶，包括本集團就社區管理提供的司庫職能。
- 應收結餘淨額指本集團代表社區、個人住戶及物業管理公司支付的開支超出向該社區住戶收取的物業管理費／償還款。應付結餘淨額指向該社區住戶收取的物業管理費／償還款超出本集團代表社區、個人住戶或物業管理公司支付的開支。
- 該結餘指顧問服務管理下的物業管理公司的往來賬戶，包括本集團為其社區管理提供的財務職能。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

28. 代表住戶付款／收款 (續)

有關代表住戶付款的存續期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	11,023	337,305	348,328
減值虧損，扣除撥回	5,040	34,698	39,738
轉撥至信貸減值	(7,618)	7,618	—
於2022年12月31日的結餘	8,445	379,621	388,066
減值虧損，扣除撥回	1,254	17,285	18,539
轉撥至信貸減值	(684)	684	—
於2023年12月31日的結餘	9,015	397,590	406,605

當有資料顯示社區有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，本集團會撇銷代表住戶對社區的付款。

減值評估詳情載於附註37(b)。

29. 受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

截至2023年及2022年12月31日止兩個年度，本集團已抵押銀行存款及銀行結餘分別按年利率0.20%至1.25%計息。

於2023年12月31日，受限制銀行結餘為就未完結法律訴訟根據法院通告凍結的結餘人民幣50,269,000元（2022年：人民幣34,770,000元）。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

30. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	378,876	305,269
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	44,844	21,513
應計員工成本	118,833	92,308
社會保險供款撥備	20,970	17,004
其他應付稅項	8,462	10,700
其他應付款項及應計款項	17,894	12,370
	211,003	153,895
總計	589,879	459,164

供應商授予本集團的信貸期介乎30至180日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至60日	166,870	137,464
61至180日	156,228	94,892
181至365日	45,885	63,563
1年以上	9,893	9,350
	378,876	305,269

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

31. 合約負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶墊款：		
物業管理服務	249,366	179,734
工程服務	3,976	2,944
	253,342	182,678

於2022年1月1日，合約負債為人民幣159,200,000元。

下表列示於兩個報告期間與結轉合約負債有關的已確認收入數額。

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入截至2023年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	177,815	2,944	180,759

	物業管理服務 人民幣千元	工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入截至2022年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	155,513	3,687	159,200

31. 合約負債 (續)

影響確認合約負債金額的一般還款條款如下：

當本集團提前收到客戶之每月物業管理服務費用時，將會產生合約負債，直至提供物業管理服務後就有關合約確認的收益，預期將於客戶作出預付款日期起一年內達成。

當本集團於設備安裝開始前收到按金時，將會於合約開始時產生合約負債，直至就相關合約確認的收益超過按金金額為止，預計將於客戶作出預付款日期起兩年內達成。

本集團已應用香港財務報告準則第15號內實際權宜方案，且並無考慮預期自客戶付款日期起一年內提供的服務內合約的融資部分。

32. 租賃負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	8,093	2,711
超過一年但不超過兩年	7,820	1,076
超過兩年但不超過五年	8,447	3,452
超過五年	3,391	4,206
	27,751	11,445
減：於流動負債下列示於一年內到期並須結清的金額	(8,093)	(2,711)
於非流動負債下列示於一年後到期並須結清的金額	19,658	8,734

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度



33. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2022年1月1日、2022年及2023年12月31日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2022年1月1日、2022年及2023年12月31日	1,487,526	148,753
		金額 人民幣千元
於綜合財務狀況表列示：		
於2023年12月31日		120,750
於2022年12月31日		120,750

34. 購股權計劃

根據於2014年6月11日通過的決議案，本公司採納購股權計劃（「彩生活計劃」），主要目的為向本公司董事、本集團若干僱員及若干附屬公司的非控股股東（「合資格人士」）提供獎勵。根據彩生活計劃，本公司董事會獲授權以每份購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以認購本公司股份。

在未經股東批准前，根據彩生活計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權（「彩生活購股權」）獲行使後可予發行的股份最高數目，合共不得超過本公司任何時間已發行股份的10%。倘授予主要股東或獨立非執行董事的彩生活購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，必須經由本公司股東事先批准。



34. 購股權計劃 (續)

股權的可行使期間由董事酌情釐定。購股權的到期日可由本公司董事會釐定，惟不得遲於彩生活計劃的屆滿日期。

行使價由本公司董事釐定，將不低於下列各項的最高者：(i)本公司於提呈日期的收市價；(ii)本公司股份緊接提呈購股權前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司每股股份面值。

於2023年12月31日，根據彩生活計劃授出的所有購股權獲行使後將予發行的股份總數為45,532,000股（2022年：50,677,000股），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本3.06%（2022年：3.4%）。

根據彩生活計劃所授出購股權的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	可行使期間
董事	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2015	29/9/2015 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2016	29/9/2016 – 28/9/2024
	2015年4月30日	11.00港元	29/9/2014 – 28/9/2017	29/9/2017 – 28/9/2024
			30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
			18/3/2016 – 17/3/2017	18/3/2017 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2018	18/3/2018 – 17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	18/3/2016 – 17/3/2019	18/3/2019 – 17/3/2026
			27/11/2018 – 26/11/2019	27/11/2019 – 26/11/2029
			27/11/2018 – 26/11/2020	27/11/2020 – 26/11/2029
			27/11/2018 – 26/11/2021	27/11/2021 – 26/11/2029
僱員及若干附屬公司的 非控股股東	2014年9月29日	6.66港元	不適用	29/9/2014 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2015	29/9/2015 – 28/9/2024
			29/9/2014 – 28/9/2016	29/9/2016 – 28/9/2024
	2015年4月30日	11.00港元	29/9/2014 – 28/9/2017	29/9/2017 – 28/9/2024
			30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
			18/3/2016 – 17/3/2017	18/3/2017 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2018	18/3/2018 – 17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	18/3/2016 – 17/3/2019	18/3/2019 – 17/3/2026
			27/11/2018 – 26/11/2019	27/11/2019 – 26/11/2028
			27/11/2018 – 26/11/2020	27/11/2020 – 26/11/2028
			27/11/2018 – 26/11/2021	27/11/2021 – 26/11/2028

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

34. 購股權計劃 (續)

下表披露截至2023年及2022年12月31日止年度本公司董事、本集團僱員及若干附屬公司的非控股股東所持本公司購股權的變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2022年			於2022年			於2023年		
			1月1日 尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	12月31日 尚未行使 千份	年內授出 千份	年內失效 千份	年內行使 千份	12月31日 尚未行使 千份
董事	2014年9月29日	不適用	375	-	(13)	-	362	-	(362)	-	-
		29/9/2014 - 28/9/2015	869	-	(32)	-	837	-	(366)	-	471
		29/9/2014 - 28/9/2016	870	-	(32)	-	838	-	(366)	-	472
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	344	-	(13)	-	331	-	(66)	-	265
		30/4/2015 - 29/4/2016	222	-	(43)	-	179	-	(130)	-	49
		30/4/2015 - 29/4/2017	221	-	(42)	-	179	-	(130)	-	49
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	340	-	(65)	-	275	-	(205)	-	70
		18/3/2016 - 17/3/2017	332	-	(60)	-	272	-	(231)	-	41
		18/3/2016 - 17/3/2018	331	-	(60)	-	271	-	(231)	-	40
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	333	-	(60)	-	273	-	(232)	-	41
		27/11/2018 - 26/11/2019	901	-	(30)	-	871	-	(125)	-	746
		27/11/2018 - 26/11/2020	900	-	(30)	-	870	-	(125)	-	745
		27/11/2018 - 26/11/2021	933	-	(30)	-	903	-	(127)	-	776
			6,971	-	(510)	-	6,461	-	(2,696)	-	3,765
僱員及若干附屬公司的非控股股東	2014年9月29日	不適用	2,065	-	(444)	-	1,621	-	(782)	-	839
		29/9/2014 - 28/9/2015	4,440	-	(954)	-	3,486	-	(127)	-	3,359
		29/9/2014 - 28/9/2016	4,440	-	(954)	-	3,486	-	(127)	-	3,359
	2015年4月30日	29/9/2014 - 28/9/2017	2,292	-	(493)	-	1,799	-	(127)	-	1,672
		30/4/2015 - 29/4/2016	3,348	-	(218)	-	3,130	-	(273)	-	2,857
		30/4/2015 - 29/4/2017	3,347	-	(218)	-	3,129	-	(273)	-	2,856
	2016年3月18日	30/4/2015 - 29/4/2018	3,347	-	(218)	-	3,129	-	(273)	-	2,856
		18/3/2016 - 17/3/2017	3,650	-	(411)	-	3,239	-	(113)	-	3,126
		18/3/2016 - 17/3/2018	3,650	-	(411)	-	3,239	-	(114)	-	3,125
	2018年11月27日	18/3/2016 - 17/3/2019	3,648	-	(411)	-	3,237	-	(114)	-	3,123
		27/11/2018 - 26/11/2019	4,922	-	(15)	-	4,907	-	(42)	-	4,865
		27/11/2018 - 26/11/2020	4,922	-	(15)	-	4,907	-	(42)	-	4,865
		27/11/2018 - 26/11/2021	4,922	-	(15)	-	4,907	-	(42)	-	4,865
			48,993	-	(4,777)	-	44,216	-	(2,449)	-	41,767
總計			55,964	-	(5,287)	-	50,677	-	(5,145)	-	45,532
於年末可行使							50,677				45,532
加權平均行使價 (港元)							6.46				6.36

附註：截至2023年12月31日止年度，授予僱員的5,145,000份（2022年：5,287,000份）購股權已失效。

34. 購股權計劃 (續)

股份於授出日期的收市價分別為2014年9月29日的6.66港元、2015年4月30日的10.88港元、2016年3月18日的5.76港元及2018年11月27日的4.11港元。二項式期權定價模式獲採納以估計購股權的公平值。計算購股權公平值所用變數及假設乃基於本公司的最佳估計。購股權價值隨若干主觀假設的不同變數而變化。模式所用的輸入數據如下：

	2018年 11月27日	2016年 3月18日	2015年 4月30日	2014年 9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.11港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	50.79%	46.2%	46.26%	48.82%
預期可使用年限	10年	10年	10年	10年
無風險利率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	3.65%	1.55%	0.83%	0.01%

預期波幅乃按可資比較公司的每日股價過往波幅而釐定。

購股權於授出日期的估計公平值分別為人民幣114,820,000元(於2014年9月29日)、人民幣104,714,000元(於2015年4月30日)、人民幣72,023,000元(於2016年3月18日)及人民幣24,625,000元(於2018年11月27日)。截至2023年12月31日止年度，並無就本公司授出的購股權確認開支(2022年：無)。

35. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及顧問採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，鼓勵或獎勵其對本集團作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無獎勵就股份獎勵計劃持有的股份。截至2023年及2022年12月31日，共計1,802,000股本公司收購股份尚未授予合資格僱員或顧問。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

36. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。本集團的資本架構包括淨債務、應付關連方的款項（於附註44(b)披露，已扣除現金及現金等價物），以及本公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。於管理本集團資本架構時，管理層亦將監察借款之使用，以確保符合財務契約。

本集團管理層定期檢討資本架構及考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。根據管理層的建議，本公司董事將透過發行新股及派付股息以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

37. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產	3,892,676	3,647,857
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具	13,282	25,139
金融負債		
攤銷成本	683,009	777,781

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項及其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項、指定按公平值計入其他全面收益的股本工具、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、代表住戶收款／付款、貿易應付款項及其他應付款項及應付關連方款項。有關該等金融工具的詳情於相關附註內披露。

本集團管理層透過內部風險評估，分析所面臨風險的程度及幅度，以監控及管理與本集團營運相關的金融風險。該等風險包括市場風險（包括貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

37. 金融工具 (續)**(b) 金融風險管理目標及政策 (續)****市場風險****(i) 貨幣風險**

本集團有以相關集團實體的外幣計值的銀行結餘，故承擔匯率波動的風險。

本集團於有關報告期間按外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
美元	30	423
港元	9,583	2,086

本集團目前並無訂立任何衍生合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

敏感度分析

本集團主要受港元及美元兌人民幣的波動影響。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值10%（2022年：10%）的敏感度。10%（2022年：10%）乃本年度就匯率合理可能變動所用敏感度比率。敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並就10%匯率變動調整有關項目於年末的換算。敏感度分析包括銀行結餘及銀行借款。負數表示人民幣兌相關貨幣升值10%時年內溢利減少。倘人民幣兌相關貨幣貶值10%，將對溢利構成同等但相反的影響，而下列結餘將為正數。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

外幣敏感度分析

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
港元		
年內溢利減少	(958)	-
美元		
年內溢利減少	(3)	(42)

由於年末風險並不反映年內風險，故管理層認為，敏感度分析不代表固有的外匯風險。

(ii) 利率風險

由於受限制銀行存款及銀行結餘的現行市場利率波動不定，本集團面臨現金流量利率風險。本集團的政策旨在保持其借款於浮動利率，盡量降低公平值利率風險。本集團面臨的金融負債利率風險於本附註的流動資金風險管理一節內詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於主要銀行就借款所報的基準利率的波動。

本集團就租賃負債、應收同系附屬公司的款項及應收定息貸款面臨公平值利率風險（見附註32、44(b)、25）。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

銀行結餘及受限制銀行存款

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘及受限制銀行存款的利率風險為基準而釐定。截至2023年12月31日止年度採用25個基點（2022年：25個基點）的增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於年內利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於年內的溢利將增加／減少人民幣1,980,000元（2022年：人民幣1,481,000元）。

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估

於2023年及2022年12月31日，因交易對手未能履行責任，導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

客戶合約產生之貿易應收款項

為減少信貸風險，本集團適時根據合約條款使用債務人賬齡評估客戶能力以結算應收款項並監督流程確保採取後續措施收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式基於撥備矩陣進行貿易應收款項減值評估。為此，本公司董事認為本集團信貸風險大大降低。

本集團並無有關貿易應收款項的重大集中的信貸風險，而是將信貸風險分散至眾多客戶。

代表住戶付款及合約資產

為減少信貸風險，本集團適時就代表住戶付款及合約資產對客戶應用內部信用評級，並監督流程確保採取後續措施收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式基於集體基準就代表住戶付款及合約資產進行應減值評估。為此，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低。

本集團並無有關代表住戶付款及合約資產的重大集中的信貸風險，而是將信貸風險分散至眾多交易對手。各交易對手貢獻的代表住戶付款及合約資產少於於報告期末代表住戶付款及合約資產的10%。

其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項以及銀行結餘

其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項的信貸風險透過內部程序管理。各交易對手之信貸質素於作出墊款前進行調查。本集團亦積極監督各債務人拖欠的尚未償還款項並適時確認任何信貸風險以減少信貸相關虧損的風險。而且，本集團密切監督關連方（包括同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及其它關連方）之財務表現。

已信貸減值之應收貸款及應收合營公司款項單獨進行預期信貸虧損評估。

本集團流動資金之信貸風險有限，因為交易對手乃於中國及香港成立之具有較高信貸等級及良好信譽的銀行。

此外，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且具理據資料（包括過往經驗及前瞻性資料）審閱及評估本集團現有金融資產的減值。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表闡明本集團金融資產及合約資產面對的信貸風險，須受預期信貸虧損評估規限：

	外部信貸 評級	內部信貸 評級	附註	12個月或 存續期預期信貸虧損	2023年 賬面總值 人民幣千元	2022年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產						
—貿易應收款項	不適用	(i)	24	存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	226,951	182,370
				存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	631,371	585,205
					858,322	767,575
—代表住戶付款	不適用	(ii)	28	存續期預期信貸虧損 (集體基準)	509,420	491,410
				存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及集體基準)	654,015	734,864
					1,163,435	1,226,274
—應收貸款	不適用	(v)	25	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	138,000	100,000
					56,737	106,778
					194,737	206,778
—應收關連方款項	不適用	(iv)	44(b)	存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	479,818	294,278
—其他應收款項、應收關連方 剩餘款項	不適用	(vi)	24/44(b)	12個月預期信貸虧損	1,118,208	1,310,872
—受限制銀行結餘以及銀行結餘	AAA	不適用	29	12個月預期信貸虧損	998,173	789,758
合約資產	不適用	(iii)	23	存續期預期信貸虧損 (集體基準)	41,950	41,027
				存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及集體基準)	21,152	5,112
					63,102	46,139

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：

(i) 貿易應收款項

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團以應收賬款的賬齡應用貿易應收款項的內部信貸評級評估客戶減值，原因為該等客戶由眾多具有共同風險特徵的個人客戶組成，而有關特徵足以反映客戶根據合約條款償付所有到期款項的能力。下表提供於2023年及2022年12月31日根據撥備矩陣經集體評估的貿易應收款項所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2023年			2022年			
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	
0至30日	無信貸減值	0.5%	122,657	613	0.5%	90,651	453
31至90日	無信貸減值	3.0%	104,294	3,129	3.0%	91,719	2,752
91至180日	已信貸減值	6.0%	124,666	7,480	6.0%	115,619	6,937
181至365日	已信貸減值	15.0%	140,736	21,110	15.0%	122,336	18,350
一至兩年	已信貸減值	35.0%	295,057	103,270	35.0%	266,886	93,410
兩年以上	已信貸減值	100.0%	70,912	70,912	100.0%	80,364	80,364
			858,322	206,514		767,575	202,266

估計預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團適時就代表住戶付款對客戶應用內部信貸評級。本集團因應信貸風險將該等應收款項分為四類。

類別	類別分組定義
第一類	本集團已終止或計劃終止或不重續相關物業管理合約的社區，原因是其財務表現不符合本集團期望、款項已產生信貸減值及並無實際收回款項的可能性。
第二類	本集團於物業交付至業主前提供交付前物業管理服務的社區並與物業開發商結算，與個別住戶相比，物業開發商之違約風險較低，符合合約現金流量之能力較強。
第三類	管理辦事處應收住戶物業管理費超出相關社區代表住戶付款的社區。社區住戶分散，違約風險較低。
第四類	代表住戶付款超出管理辦事處應收住戶物業管理費的社區，表示代表住戶付款產生信貸減值。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(ii) 代表住戶付款 (續)

下表提供於2023年及2022年12月31日根據集體基準評估的代表住戶付款所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2023年			2022年			
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 虧損撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	
第一類	已信貸減值	95.0%	355,716	337,930	95.0%	310,198	294,688
第二類	無信貸減值	5.0%	98,020	4,901	5.0%	88,283	4,414
第三類	無信貸減值	1.0%	411,400	4,114	1.0%	403,127	4,031
第四類	已信貸減值	20.0%	298,299	59,660	20.0%	424,666	84,933
			1,163,435	406,605		1,226,274	388,066

預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(iii) 合約資產

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團適時就合約資產對客戶應用內部信用評級。本集團因應信貸風險將該等合約資產分為三類。

類別	類別分組定義
第一類	本集團認為有違約低風險的社區，原因是安裝工程設備的表現符合本集團預期且確認無財政困難。
第二類	本集團提供設備安裝服務及在物業交付予業主前與物業開發商清算的社區。與個別物業管理辦公室相比，物業開發商之違約風險較低，符合合約現金流量之能力較強。
第三類	本集團認為無可收回款項實際前景的社區，原因是安裝工程設備的表現不符合本集團預期或確認物業管理辦公室有財務困難。該等金額已信貸減值且無實質恢復前景。

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(iii) 合約資產 (續)

下表提供於2023年及2022年12月31日根據集體基準評估的合約資產所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別	2023年			2022年			
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	
第一類	無信貸減值	5.0%	27,647	1,383	3.0%	37,536	1,126
第二類	無信貸減值	65.0%	14,303	9,297	8.0%	3,491	279
第三類	已信貸減值	95.0%	21,152	20,094	95.0%	5,112	4,856
			63,102	30,774		46,139	6,261

預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(iv) 應收合營公司款項 (計入應收關連方款項)

截至2023年12月31日止年度，合營公司於分租業務蒙受損失，並處於財務困境。本公司董事認為，合營公司違約風險已下降，而本集團於截至2023年12月31日止年度按存續期預期信貸虧損已撥回人民幣20,071,000元 (2022年：計提撥備人民幣20,452,000元) 的信貸虧損撥備。

於2023年12月31日，存續期預期信貸虧損項下的累計信貸虧損撥備為人民幣271,532,000元 (2022年：人民幣291,603,000元)。

(v) 應收貸款

為進行內部信貸風險管理，本集團根據歷史結算記錄、過往經驗以及為合理及有理據的前瞻性資料的定量及定性資料，對應收貸款進行內部信貸評級。本公司董事認為，截至2023年12月31日止年度，該等交易方的違約風險下降，並撥回人民幣10,270,000元 (2022年：計提撥備人民幣132,000元) 的信貸虧損撥備。

(vi) 其他應收款項

為進行內部信貸風險管理，本集團根據歷史結算記錄、過往經驗以及為合理及有理據的前瞻性資料的定量及定性資料，對其他應收款項進行內部信貸評級。本公司董事認為，截至2023年12月31日止年度，該等交易方的違約風險大幅增加，故本集團計提人民幣112,972,000元 (2022年：人民幣23,413,000元) 的信貸虧損撥備。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

就管理流動資金風險，本集團的管理層監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物的水平，為本集團的經營提供資金，並緩減現金流量波動的影響。管理層監控借款的使用，以及確保符合相關契約。

本集團依賴借款為流動資金的主要來源。

流動資金及利息風險列表

下表詳列本集團按協定還款條款的金融負債的餘下合約到期日。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。下表包括利息及本金現金流量。未貼現金額來自各報告期末的利率曲線。

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或少於三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2023年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	434,572	-	-	-	434,572	434,572
代表住戶收款	-	180,185	-	-	-	180,185	180,185
應付關連方款項							
- 免息	-	40,501	-	-	-	40,501	40,501
租賃負債	6.16	2,407	7,221	19,174	3,777	32,579	27,751
		657,665	7,221	19,174	3,777	687,837	683,009
於2022年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	336,322	-	-	-	336,322	336,322
代表住戶收款	-	295,204	-	-	-	295,204	295,204
應付關連方款項							
- 免息	-	146,255	-	-	-	146,255	146,255
租賃負債	7.97	905	2,715	6,929	4,925	15,474	11,445
		778,686	2,715	6,929	4,925	793,255	789,226

倘浮動利率變動與報告期末釐定的估計利率不同，則上述非衍生金融負債的浮動利率工具金額會變動。

37. 金融工具 (續)**(c) 公平值**

按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而分類的公平值計量所屬公平值層級水平(1至3級)的資料。

第1級公平值計量來自相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第2級公平值計量來自第1級內報價之外的資產或負債的直接(即作為價格)或間接(即自價格得出)可觀察輸入數據。

第3級公平值計量來自包含並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)資產或負債輸入數據的估值技巧。

	於12月31日之公平值		於12月31日之公平值層級	
	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
指定按公平值計入其他全面收益 的股本工具	13,282	25,139	第3級	第3級

於2023年及2022年12月31日，指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具的公平值乃由獨立估值師根據貼現現金流量分析(涉及預期未來財務表現及貼現率的關鍵估計)透過應用公認定價模式估計。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

38. 收購附屬公司

截至2023年12月31日止年度

所收購的附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購權益	主要業務
長沙觀瀾湖物業管理有限公司 (「長沙觀瀾湖」)	22,500	2023年12月31日	60%	提供物業管理服務

於2023年12月12日，本公司附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購長沙觀瀾湖（於收購事項完成前為本集團的聯營公司）的60%股權。於該收購事項完成後，長沙觀瀾湖成為本集團的非全資附屬公司，本集團持有長沙觀瀾湖80%股權。

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務及增值服務，而收購的目的為拓展本集團的物業管理服務及增值服務。

轉移總代價

	長沙觀瀾湖 人民幣千元
現金	-
過往年度已付款項	22,500
	<hr/>
	22,500

收購相關成本並不重大，並已被排除於收購成本外，並於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」項目下確認為該年招致的費用。

38. 收購附屬公司 (續)

截至2023年12月31日止年度 (續)

於收購日期確認的資產及負債如下：

	長沙觀瀾湖 人民幣千元
物業、廠房及設備	77
貿易應收款項	13,619
其他應收款項及預付款項	18,226
銀行結餘及現金	3,964
合約負債	(3,037)
貿易應付款項	(5,794)
其他應付款項及應計費用	(9,687)
稅項負債	(3,825)
	13,543

於截至2023年12月31日止年度，所收購的貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣31,845,000元，與合約總金額相若，並無預期無法收回的重大合約現金流。

於業務合併中收購的無形資產的公平值由獨立估值師採用收益法估算。該方法估算被收購方的物業管理合約及客戶關係所帶來的未來經濟利益及成本。經考慮損耗率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本則在預期存續期內進行預測。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

截至2023年12月31日止年度 (續)

收購事項所產生的商譽

	長沙觀瀾湖 人民幣千元
已轉移的代價	22,500
加：非控股權益	2,709
加：指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	7,460
減：所收購的可識別資產淨值公平值	(13,543)
	19,126

因收購各附屬公司而產生的非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產淨值／負債淨額的應佔比例進行計量。

於截至2023年12月31日止年度內，因收購附屬公司而產生商譽，原因為合併成本包括控制溢價。此外，就合併所實際支付的代價包括與預期協同效應、收益增長、未來市場發展及業務集合員工的利益相關的金額。

本集團並無確認與收購物業管理服務項下附屬公司有關的無形資產。

預計收購所產生的商譽均不可抵扣稅款。

收購事項所產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	-
減：所收購銀行結餘及現金	(3,964)
	(3,964)

於2023年9月30日，本集團附屬公司深圳市彩生活物業管理有限公司與獨立第三方就透過注資人民幣15,043,000元取得北京豪城（「北京豪城」）65%股權訂立收購協議。於注資當日，北京豪城可識別資產淨值公平值為人民幣20,309,000元。上述收購事項產生商譽約人民幣1,842,000元。

39. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債的變動（包括現金及非現金變動）。融資活動所產生的負債指融資活動的現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表分類的負債。

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註32)	應付 關連方款項 (非貿易 性質) 人民幣千元 (附註44(b))	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	-	11,445	146,255	-	157,700
融資現金流量 產生的融資成本	-	(8,880)	(105,754)	(16,042)	(130,676)
宣派股息	-	1,889	-	-	1,889
租約開始	-	-	-	16,042	16,042
	-	23,297	-	-	23,297
於2023年12月31日	-	27,751	40,501	-	68,252
於2022年1月1日	184,834	18,348	69,262	-	272,444
融資現金流量 產生的融資成本	(168,826)	(8,437)	76,993	(11,758)	(112,028)
外匯匯兌	4,157	1,301	-	-	5,458
出售附屬公司	(165)	-	-	-	(165)
派付股息	(20,000)	-	-	-	(20,000)
租約開始	-	-	-	11,758	11,758
	-	233	-	-	233
於2022年12月31日	-	11,445	146,255	-	157,700

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度



40. 主要非現金交易

截至2023年12月31日止年度，本集團就使用辦公物業訂立若干新租賃協議，年期為二至六年。於租賃開始時，本集團就使用權資產及租賃負債分別確認人民幣23,297,000元（2022年：人民幣233,000元）及人民幣23,297,000元（2022年：人民幣233,000元）。

41. 資本及其他承擔

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就收購附屬公司已訂約但未於綜合財務報表入賬的已承擔代價	22,883	22,775
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表入賬的資本開支	27,282	29,112

42. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃。按有關薪金成本的某個百分比向強積性公積金計劃作出供款，而僱員亦須作出等額供款。

中國實體的員工為中國政府營辦並由國家管理的退休福利計劃的成員。本集團須投入其現有員工的基本月薪總額的10%至24%至退休福利計劃作為福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

截至2023年12月31日止年度，計入綜合損益及其他全面收益表的總開支人民幣58,203,000元（2022年：人民幣47,643,000元）為計劃供款。



43. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 本公司的重大附屬公司

於各報告日期，本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊/營運 地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本 人民幣千元	本集團所持實際權益		主要業務	法定形式
			2023年	2022年		
直接持有： 遠源控股有限公司	英屬處女群島	828,880	100%	100%	投資控股	有限責任公司
間接持有： 深圳市彩生活服務集團有限公司	中國	1,050,000	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司	中國	290,000	100%	100%	提供增值服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司	中國	5,000	100%	100%	提供工程服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司	中國	1,050,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
重慶泓山物業管理有限公司	中國	7,500	97%	97%	提供物業管理服務	有限責任公司
成都宏鵬物業管理有限公司	中國	7,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市安彩華能源投資有限公司	中國	1,000	100%	100%	提供工程服務	有限責任公司
上海同沐物業管理有限公司	中國	50,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
杭州卓盛物業管理有限公司	中國	5,000	80%	80%	提供物業管理服務	有限責任公司
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司	中國	11,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司

上表所列的本公司附屬公司，乃董事認為對本集團的業績或資產具重大影響的附屬公司。董事認為，一併列出其他附屬公司的詳情將會使有關資料過於冗長。

附屬公司於年末並無發行債務證券。

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

43. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2023年	2022年
投資控股	開曼群島	2	2
	英屬處女群島	2	3
	香港	3	4
	中國	6	1
提供物業管理服務	中國	121	148
	新加坡	1	1
	香港	1	1
提供增值服務	中國	20	26
提供工程服務	中國	-	2
		156	188

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情

於2023年及2022年12月31日，本集團非全資附屬公司概無擁有重大非控股權益。

44. 關連方的披露

(a) 關連方交易

除綜合財務報表其他部分所披露的關連方交易外，本集團亦與關連方訂立以下重大交易：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
交付前服務收入		
同系附屬公司	2,752	4,685
花樣年控股的一間聯營公司	235	-
節能服務收入		
其他關聯方	50	-
設備安裝服務收入		
同系附屬公司	6,242	1,044

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

44. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘

於報告期末，本集團與關連方的重大結餘如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	15,194	9,173
應收附屬公司非控股股東款項	–	2,077
應收聯營公司款項	50,966	8,522
應收合營公司款項	88,910	2,675
應收其他關連方款項	53,216	35,999
	208,286	58,446
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	6,885	9,173
貿易性質	8,309	–
	15,194	9,173
應收附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質	–	2,077
應收聯營公司款項		
非貿易性質	50,774	8,522
貿易性質	192	–
	50,966	8,522
應收合營公司款項		
非貿易性質	88,910	2,675
應收其他關連方款項		
非貿易性質	53,205	35,999
貿易性質	11	–
	53,216	35,999

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

44. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項	16,226	27,896
應付附屬公司非控股股東款項	–	1,082
應付聯營公司款項	21,316	25,341
應付合營公司款項	2,164	78,335
應付其他關連方款項	795	13,601
	40,501	146,255

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項 非貿易性質	16,226	27,896
應付附屬公司非控股股東款項 非貿易性質	–	1,082
應付聯營公司款項 非貿易性質	21,316	25,341
應付合營公司款項 非貿易性質	2,164	78,335
應付關連方款項 非貿易性質	795	13,601

(c) 主要管理人員薪酬

截至2023年及2022年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期福利	7,226	2,043
退休後福利	486	145
	7,712	2,188

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

45. 本公司財務狀況及儲備報表

本公司財務狀況報表

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	553,032	553,032
應收附屬公司款項	1,879,879	1,941,127
	2,432,911	2,494,159
流動資產		
其他應收款項及預付款項	5,979	2,848
應收一名關連方款項	1	1
銀行結餘及現金	6,078	2,417
	12,058	5,266
流動負債		
其他應付款項	3,594	3,869
應付附屬公司款項	204,691	256,631
	208,285	260,500
流動負債淨額	(196,227)	(255,234)
總資產減流動負債	2,236,684	2,238,925
資產淨值	2,236,684	2,238,925
資本及儲備		
股本	120,750	120,750
儲備	2,115,934	2,118,175
權益總額	2,236,684	2,238,925

財務 報表附註

截至2023年12月31日止年度

45. 本公司財務狀況及儲備報表 (續)

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	股份 支付儲備 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	1,738,865	243,034	(6,795)	109,921	2,085,025
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	33,150	33,150
於2022年12月31日	1,738,865	243,034	(6,795)	143,071	2,118,175
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(2,241)	(2,241)
於2023年12月31日	1,738,865	243,034	(6,795)	140,830	2,115,934

46. 比較數字

若干比較數字經已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

COLOURLIFE



中華人民共和國公司總部

地址: 中國深圳市福田區泰然七路1號博今國際B座10樓
郵編: 518000 傳真: 86-755-3393 0881
電話: 1010-1778 網站: <http://gw.colourlife.com>