

新希望服务

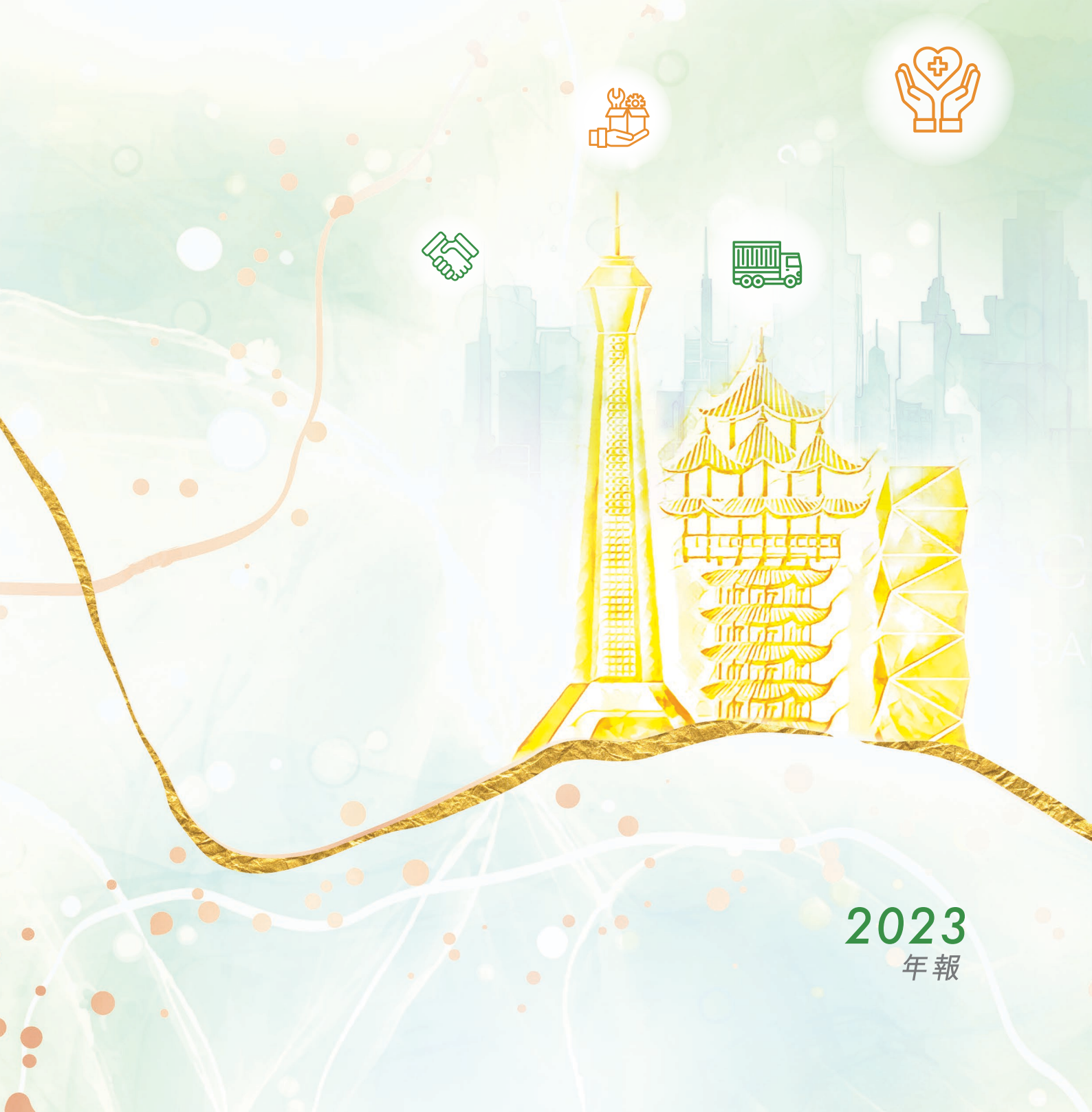
NEWHOPE SERVICE

新希望服務控股有限公司

NEW HOPE SERVICE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

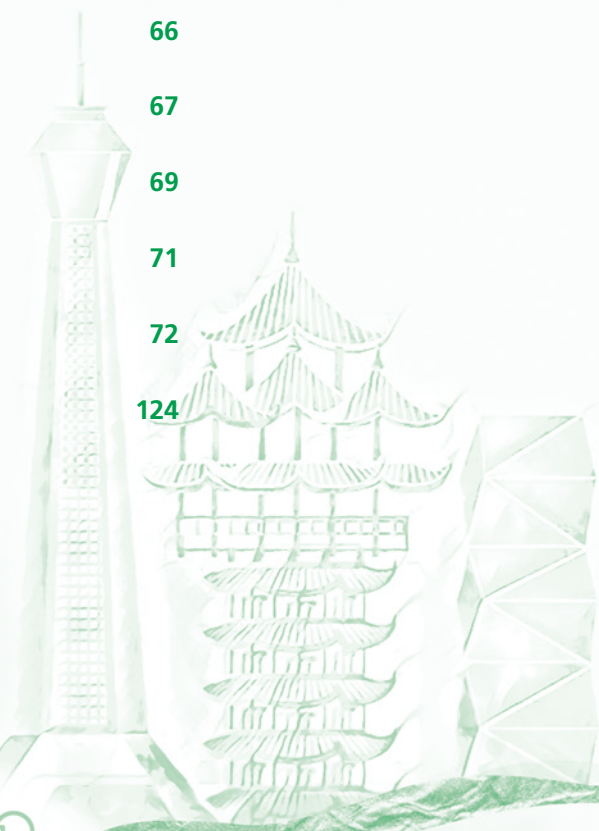
股份代號：3658



2023
年報

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	6
董事及高級管理層簡歷	22
企業管治報告	28
董事會報告	45
獨立核數師報告	61
綜合損益及其他全面收入表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	69
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	72
財務摘要	124



董事會

執行董事

劉栩先生(於2024年3月6日由非執行董事調任)
陳靜女士

非執行董事

姜孟軍先生(主席)(於2023年3月22日獲委任為主席)
武敏女士(聯席主席)(於2023年3月22日獲委任
為聯席主席)(於2024年3月6日由執行董事調任)
李巍女士(於2024年3月6日獲委任)
張薇女士(於2023年3月22日獲委任)
黃坤女士(於2023年3月22日辭任)
張明貴先生(於2023年3月22日辭任)
董李先生(於2024年3月6日辭任)

獨立非執行董事

曹麒麟先生
李正國先生
江智武先生

審核委員會

江智武先生(主席)
李正國先生
張薇女士(於2024年3月6日獲委任)
劉栩先生(於2024年3月6日辭任)
姜孟軍先生(於2023年3月22日辭任)

薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)
李正國先生
武敏女士(於2023年3月22日獲委任)
黃坤女士(於2023年3月22日辭任)

提名委員會

姜孟軍先生(主席)(於2023年3月22日獲委任)
李正國先生
曹麒麟先生
張明貴先生(於2023年3月22日辭任)

聯席公司秘書

李紅佳先生(於2023年3月22日獲委任)
劉國賢先生
趙曉星女士(於2023年3月22日辭任)

香港法律顧問

盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
39樓

授權代表

陳靜女士
劉國賢先生

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited
71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

公司資料

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
根據《會計及財務匯報局條例》註冊的
公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

招商銀行
成都錦官城支行
中國
四川省
成都市
航空路8號
時代陽光花園
5棟

註冊辦事處

71 Fort Street, PO Box 500
George Town, Grand Cayman, KY1-1106
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部

中國
四川省成都市
錦江區
金石路366號
新希望中鼎國際
2號樓16層

股份代號

3658

公司網站

newhopeservice.com.cn

主席報告

尊敬的各位股東，本人謹代表新希望服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「我們」、「新希望服務」或「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）向各股東提呈本公司截至2023年12月31日止年度（「報告期」）的主席報告。

2023年，是資本市場全面深化改革開放的關鍵一年，房地產市場進入了深度調整週期，物業管理行業也經歷了充滿競爭與挑戰的一年，逐漸告別過往高增速、高毛利，重回現金流模式、回歸服務本質、做有質量的增長已成為行業共識。當前，我國城市發展進入城市更新重要時期，老舊小區改造、存量工業用地轉型升級等城市更新工作，推進城市空間功能佈局持續優化，小體量商業重新成為熱點，存量商業進入爆改高峰期，蘊含著商業運營的新機會。在內外部經濟環境複雜多變的同時，本集團依據自身實際、堅持戰略引領，通過物業+商業實現「資產增值保值」，物業+生活服務滿足「生活安心美好」，致力於成為「民生服務」特色定位下的綜合物業管理標桿企業。

報告期內，本集團錄得收入約人民幣1,260.7百萬元，較去年同期增長10.7%，實現股東應佔淨利人民幣215.0百萬元，較去年同期增長5.9%。本集團持續優化運營管理能力，報告期內進一步降低了管理費效比0.5個百分點至13.4%，公司錄得報告期內股東應佔淨利潤率為19.1%。報告期內，本集團在管樓面面積（「樓面面積」）為3,225.8萬平方米（「平方米」），較去年同期增長11.9%，合約面積為3,817.2萬平方米，較去年同期增長5.6%。區域深耕方面，本集團作為一家紮根成都，深耕西南和華東區域的物業企業，本集團於成都市的在管樓面面積為1,064.2萬平方米，佔總在管樓面面積的33%。同時，為進一步提高股東回報率，本公司董事會建議將全年總派息率提升至60%，連同中期股息，2023年全年派息總額為每股0.158元（其中末期股息人民幣0.091元／股，中期股息人民幣0.067元／股）。

未來展望

數字賦能，堅守服務品質，實現持續創利

隨著物業企業所處環境的變化，行業從追求規模增長逐漸轉變為質量增長，物業企業更清醒的認識到，有質量的發展更為重要。報告期內，本集團通過數字化建設賦能高品質服務，構建了項目全週期在線化運營，實現品質任務的指令式執行以及AI解析和質檢預警，以確保項目全週期運營服務品質的提升，使得期內綜合滿意度達90分，運營管理層面實現作業服務完成率提升98%，全流程審批時效提升59.6%，崗位違規率降低55%，超期投訴情況降低24%，使得公司管理費效比進一步降低，在管項目結構更加優化。未來，我們將持續通過加強數字化建設，以賦能高品質服務和管理效能提升，通過數字賦能強化單項目的效能指標評估，進而實現公司的持續創利。此外，本集團將進一步提高服務

品質，夯實高端住宅項目服務標桿效應，以高端服務標準賦能其他項目，並在市場化外拓過程中形成強大助力。非住業務方面，以公司企業服務全景藍圖為依據，為B端客戶提供豐富的企服內容，精準涵蓋企業不同發展階段的各項需求。

以區域深耕夯實市場競爭力

截至2023年，成都作為新一線城市及西部地區的國家中心城市，常住人口數量已超2100萬，物業管理市場存量超5.93億平方米，全口徑物業管理覆蓋率72.7%，星級物業平均單價2.34元/平方米/月。本集團作為成都本地唯一具備「物業+商業+生活服務及團餐」服務能力的集團化公司，未來將充分把握成都新型城鎮化發展契機，通過「調結構 — 提升商業運營資產促活能力」，「補短板 — 團餐進階，生活服務增速提振」，「穩根基 — 培育高端服務，跳出紅海」，「尋併購 — 探索低週期下外延增長機會」，以成都「1+5+2+2一體化」、溫州 — 聚焦中高端住宅、昆明 — 凸顯金融標籤優勢等市場競爭策略，做深城市濃度、做透核心資源，實現區域聚焦、業務聚焦。同時，我們將堅持市場化拓展和投資併購齊步走的發展方向，精細市場拓展准入標準、人員考核標準、戰略合作夥伴、戰略合作模式、投資併購標準等，讓公司發展跑出「加速度」。

進一步鏈接集團發揮集團優勢

隨著近年物業相關政策不斷出台，一方面從政策端強調了物業民生屬性的基因，另一方面為物業企業提供了更加標準化的發展指引。對於物業管理公司而言，讓居民有幸福體驗是物業管理工作的出發點和落腳點。作為民生屬性較強的新希望集團成員，期內，公司與新希望集團的鏈接進一步加深，與新希望集團的集採供應鏈收入較去年同期1,122.4%，其中新希望集團上線公司數量較去年提升146.1%，同時，非地產關連交易佔比進一步提升至14.6%，較去年提升6.5個百分點，非地產關連交易收入為4,197萬元，較去年提升59.6%。未來，在保證服務品質、做精做深物業管理服務的同時，我們將進一步深度鏈接新希望集團，深度挖掘新希望民生的品牌優勢，探索包括新希望六和、新希望乳業、草根知本等公司的產品供應及合作機會，為客戶創建多樣化的「物業+團餐、物業+零售、物業+集採」等民生服務綜合解決方案，做實「物業服務+生活服務」。

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本公司的主要附屬公司新希望物業服務集團有限公司是一家四川本土、西部領先、深耕成都的提供民生服務解決方案的綜合物業管理企業。本集團背靠世界500強企業新希望集團有限公司及其附屬公司(「**新希望集團**」)，重點圍繞「資產增值保值」與「生活安心美好」，為中高端住宅、企業總部、醫療機構、商寫辦公樓、政府公建、金融機構等多種業態場景，提供物業管理服務、生活服務及商業運營服務等積木式服務。

作為一家重視可持續發展的企業，新希望服務憑藉持續精研的服務體系進一步提升服務品質，用不斷提升的客戶口碑在競爭愈加激烈的物管行業持續穩健發展。本集團已連續4年被中指研究院(「**中指院**」)評為「中國物業服務百強企業」，企業綜合實力排名提升至第25位(2022年第30位)、西部區域市場力排名提升至第6位(2022年第10位)。同時，基於「新希望」的品牌影響力和本集團深耕成都的清晰戰略，2023年我們獲得「2023年中國物業服務成都市服務力優質企業TOP1」「2023成都市物業服務企業綜合實力50強TOP5」等。

2023年，是資本市場全面深化改革開放的關鍵一年，也是物業服務板塊深度調整的一年，重回現金流模式、回歸服務本質、做有質量的增長已成為行業共識。新希望服務堅定地選擇聚焦高能級城市、深耕核心城市，為客戶提供涵蓋物業服務、餐飲服務、會務服務、採購服務、資產管理等綜合解決方案，持續聚焦優勢區域、突出服務品質、多舉措穩紮穩打，實現了核心業績的高質量增長。報告期內，本集團錄得收入約人民幣1,260.7百萬元，較去年同期增長10.7%，實現本公司權益股東應佔淨利人民幣215.0百萬元，較去年同期增長5.9%。本集團持續優化運營管理能力，報告期內進一步降低了管理費效比0.5個百分點至13.4%，公司錄得期內權益股東應佔淨利潤率為17.1%。

管理層討論與分析

作為一家紮根成都，深耕西南和華東區域的物業企業，新希望服務繼續秉持區域深耕的戰略目標，截至2023年12月31日，本集團項目分佈在中國境內14個省、自治區及直轄市的33個城市，在管樓面面積（「樓面面積」）為3,225.8萬平方米，較去年同期增長11.9%，合約面積為3,817.2萬平方米，較去年同期增長5.6%。其中，本集團在西南地區的在管樓面面積為1,691.8萬平方米（較去年提升6.1%），佔總在管樓面面積佔比為52.4%；華東區域的在管樓面面積為1,062.8萬平方米（較去年提升15.4%），佔總在管樓面面積佔比為32.9%。成都市作為西部地區國家中心城市，巨大的市場空間將助力本集團業績增長。在管樓面面積中，成都市為1,064.2萬平方米，佔總在管樓面面積的33%。同時，本集團不斷強化市場化拓展能力，在管樓面面積前三的區域中獨立第三方在管樓面面積平均達到44.7%。報告期內，獨立第三方開發商管理的簽約樓面面積佔總樓面面積約40%，較去年同期增長6.2%。本集團基於篤定區域深耕戰略和堅持中高端項目品質，報告期內每平方米物業費為人民幣2.95元。

當前，我國城市發展進入城市更新重要時期，老舊小區改造、存量工業用地轉型升級等城市更新工作，推進城市空間功能佈局持續優化。同時，小體量商業重新成為熱點，存量商業進入爆改高峰期，蘊含著商業運營的新機會。為匹配業務發展需求，本集團成立商業運營公司，圍繞「融投管退」來進行組織設置。報告期內，本集團的商業運營項目佈局於成都、昆明等城市，覆蓋專業市場、商業街區、產業園區、寫字樓等消費場景，服務內容主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃等。本集團在營商業項目管理樓面面積約53.9萬平方米，平均出租率87.8%，毛利率達60.2%，在管商戶1,270戶。本集團通過「物業+商業」的模式，以運營服務能力助推資產增值保值。一方面，通過資產租售能力提升資產交易價值，可助力二手房溢價約27%，客戶滿意度達100%。另一方面，通過物業服務和房屋品質、景觀品質的打造，助力資產保值甚至增值。生活服務業務的疊加，不僅令業主擁有了更高的便利指數，亦能夠為本集團創造單項目收入和利潤。

本集團的業務模式

在報告期內，本集團的收入主要來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；及(iv)非業主增值服務。

物業管理服務

物業管理服務作為本集團的基礎核心業務，圍繞「每天，讓幸福發生」的企業願景，堅持區域深耕戰略，聚焦西南、紮根成都、精耕昆明、發力溫州。下表載列本集團在管及合約總樓面面積增長明細：

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日	增長率
在管物業數目	230	191	20.4%
本集團已定約管理的物業數目	253	235	7.7%
在管樓面面積(萬平方米)	3,225.8	2,882.6	11.9%
合約樓面面積(萬平方米)	3,817.2	3,614.9	5.6%

區域深耕情況

深耕區域市場，深挖本土需求，憑藉品質服務滲透關鍵區域，提升區域市場競爭力已是業內絕大多數同行的共同選擇。鑒於此，新希望服務持續加大對以成渝和長三角為核心的西南和華東區域高能級城市的深耕力度。截至2023年12月31日，本集團項目分佈在中國境內14個省、自治區及直轄市的33個城市。物業管理收入方面，西南區域的物業管理收入為人民幣30,665.4萬元，佔總物業管理收入的47.4%，同比增長17.7%，華東區域的物業管理收入為人民幣24,505.2萬元，佔總物業管理收入的37.9%，同比增長60.2%，該兩區域的物業管理收入合計佔物業管理總收入的85.3%。本集團於西南區域和華東區域的在管樓面面積為2,754.5萬平方米，同比增長約10%，佔總在管樓面面積的85.3%，區域密度優勢持續顯現。

區域分佈	截至2023年12月31日止年度/於該日				截至2022年12月31日止年度/於該日				樓面 面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (萬元)	佔比 (%)	樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (萬元)	佔比 (%)	樓面面積 (萬方)	佔比 (%)		
西南區域	30,665.4	47.4	1,691.8	52.5	26,062.8	53.4	1,594.3	55.3	6.1	17.7
華東區域	24,505.2	37.9	1,062.8	32.9	15,292.7	31.3	921.2	32.0	15.4	60.2
華南區域	4,754.7	7.3	257.1	8.0	4,250.0	8.7	199.7	6.9	28.8	11.9
華北區域	4,375.5	6.8	180.3	5.6	3,203.3	6.6	131.0	4.5	37.7	36.6
華中區域	402.2	0.6	33.8	1.0	18.9	0.0	36.4	1.3	-7.1	2,028.0
合計	64,703.0	100.0	3,225.8	100.0	48,827.7	100.0	2,882.6	100.0	11.9	32.5

管理層討論與分析

聚焦高能級城市

截至2023年12月31日，本集團95.1%的物業管理項目位於中國一線、新一線及二線城市，而93.8%的物業管理收入來自本集團於中國一線、新一線及二線城市的在管項目。

下表載列截至所示日期我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及收入的明細：

城市能級	截至2023年12月31日止年度／於該日				截至2022年12月31日止年度／於該日				樓面 面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (萬元)	佔比 (%)	樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (萬元)	佔比 (%)	樓面面積 (萬方)	佔比 (%)		
一線	1,331.8	2.1	18.0	0.6	1,108.3	2.3	23.1	0.8	-22.1	20.2
新一線	29,231.2	45.2	1,625.8	50.4	21,139.3	43.3	1,253.0	43.5	29.8	38.3
二線	30,104.6	46.5	1,423.0	44.1	23,542.7	48.2	1,319.7	45.8	7.8	27.9
其他	4,035.4	6.2	159.0	4.9	3,037.4	6.2	286.8	9.9	-44.6	32.9
合計	64,703.0	100.0	3,225.8	100.0	48,827.7	100.0	2,882.6	100.0	11.9	32.5

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、杭州、蘇州、瀋陽、青島、南京等。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、南寧、昆明、寧波、嘉興、溫州、無錫、長春等。
- (4) 我們提供物業管理服務的其他城市包括南充等。

持續擴大獨立外拓優勢

本集團堅持質量與規模兼顧的外部拓展，秉承靈活開放的市場化合作態度，報告期內持續通過招投標、合資、戰略合作等多渠道市場拓展，於2023年內新增外拓項目20餘個，包含陽光城檀悅、濱江九里等高端住宅項目，廣發銀行昆明分行、建設銀行四川分行新津、大邑支行等金融業態項目、產投江南產業園、唯品會廣西總部等產業園業態項目。本集團2023年新增簽約項目中，通過市場化拓展獲得的項目數大於自關聯人士獲得的項目數，獨立第三方開發商管理的合約樓面面積佔總合約樓面面積約40%，較去年同期增長6.2%，來自於關連人士的合約樓面面積佔比較去年同期下降0.2%。

2023年內，新希望服務分別與「成都市武侯國有資本投資運營集團有限責任公司」及「成都經開園區投資有限公司」簽署戰略合作協議，分別成立合資公司，並成功簽約雙華數字產業園、鐵佛公園等項目。

受益於新希望集團各業務板塊的持續成長，尤其是新希望五新實業集團有限公司（「新希望五新實業」，連同其附屬公司及聯營合營公司統稱為「新希望五新實業集團」）的穩健發展，報告期內，新希望五新實業在全國16城如期交付，40個項目共計交付近37,000套新家，提前交付超11,000套，客戶滿意度近90分，體現了新希望五新實業較強的履約能力，為本集團在管樓面面積保持持續增長帶來了確定性的支撐。

下表載列本集團按物業開發商類型劃分的在管樓面面積及收入明細：

開發商類型	截至2023年12月31日止年度/於該日				截至2022年12月31日止年度/於該日				樓面面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (萬元)	佔比 (%)	在管樓面面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (萬元)	佔比 (%)	在管樓面面積 (萬方)	佔比 (%)		
新希望五新實業 ⁽¹⁾	26,380.4	40.8	1,238.1	38.3	23,378.1	47.8	1,092.2	37.9	13.4	12.8
新希望五新實業 聯營合營公司 ⁽²⁾	10,770.2	16.6	676.6	21.0	5,303.5	10.9	412.8	14.3	63.9	103.1
最終實控人及 其連絡人 ⁽³⁾	2,651.1	4.1	33.9	1.1	2,539.3	5.2	36.8	1.3	-7.9	4.4
獨立第三方	24,901.3	38.5	1,277.2	39.6	17,506.8	36.1	1,340.8	46.5	-4.7	42.2
合計	64,703.0	100.0	3,225.8	100.0	48,827.7	100.0	2,882.6	100.0	11.9	32.5

附註：

- (1) 指新希望五新實業集團獨自開發的物業以及新希望五新實業集團與其他物業開發商共同開發而新希望五新實業集團持有控制權益的物業。
- (2) 指新希望五新實業集團的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望五新實業集團於該等物業中並無持有控股權益）。
- (3) 指我們最終控股股東（即劉永好先生及劉暢女士）的其他連絡人開發的物業。

生活服務

報告期內，新希望服務秉持「民生新服，始於煙火成都」的理念，致力於為客戶帶來富於生活煙火氣的安心服務。本集團所提供的生活服務業務包括(i)社區生活服務；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。生活服務作為構成本集團收入的重要來源之一，正以高速發展的態勢成為助力公司發展的重要增長極之一。報告期內，本集團實現生活服務板塊收入人民幣290.6百萬元，較去年減少4.2%。下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比	
社區生活服務	145,188.5	50.0%	156,661.0	51.7%	-7.3
社區資產管理服務	33,879.3	11.7%	40,281.0	13.3%	-15.9
線上及線下零售服務及 餐飲服務	111,499.2	38.3%	106,342.0	35.0%	4.8
總計	290,567.0	100.0%	303,284.0	100.0%	-4.2

非週期業務穩步增長

報告期內，受地產行業結構調整的影響，疊加經濟環境下行、消費降級等因素影響，美居服務、資產服務等房地產開發關聯業務市場需求收縮。本集團依託於新希望集團產業背景，憑藉物業服務自身的觸客屬性，與本集團食品、乳製品、調味品、快消品等板塊密切聯動，通過團餐、線上及線下零售服務等非週期性業務，使得零售團餐板塊取得了穩定的業績增長。

線上線下新零售

本集團背靠世界500強新希望集團，依託其在供應鏈體系、品牌口碑、產品品類等方面的優勢，圍繞居民「食、住、行、遊、購」等需求，將本集團各板塊產品於新希望服務進行深度融合。報告期內，本集團進一步鏈接新希望集團旗下的草根知本、新希望乳業、新希望味業、徽記食品等板塊，持續聚焦產品創意設計、履約交付、品質把控等環節，在滿足企業標品採購方面積累了較為成熟的經驗，持續滿足B端企業客戶需求。2023年新希望服務實現B端零售收入4,735萬人民幣，達成66.1%的B端復購率，共計為企業客戶提供個性定制禮盒超11萬份，定制研發設計24款商品，禮盒收入較去年同期增長56.4%。

面對C端客戶，本集團選取希望系爆款產品(如牛奶)和季節性爆品(如大閘蟹)開展定制奶和週期購等活動，為客戶提供更多物美價廉的產品。同時，圍繞本集團「煙火成都」的戰略標籤，打造「希望小站」社區市集，通過在本集團在管項目內的成熟社區／商業街區，開展常態化擺放(花車擺放)及定期的展銷活動，向客戶提供牛奶、調味品、水果、菜品等貼合居民生活的希望系產品，受到客戶好評，期內實現月銷牛奶10,000箱(單價低於38%的電商)，社區集市覆蓋14,000戶，實現19%的毛利率。

新食主義

本集團依託新希望集團人民幣千億級食品安全體系和供應鏈體系，一方面在已中標的B端物業服務項目，深入挖掘客戶需求，進行團餐服務的業務推薦，提供「物業+團餐」積木式組合服務。另一方面，通過成熟的團餐市場化團隊，不斷擴展業務範圍並開拓新的優質客戶。報告期內，本集團成功獲得「中國人壽廣西分公司機關食堂服務、產投江南產業園桂林電子科技大學南寧研究院食堂」等物業+團餐項目。

本集團為醫療機構、學校、寫字樓、大型企業園區等，提供包括「全委服務、勞務服務、配餐服務以及食材配送服務」的全場景服務。截至2023年12月31日，本公司團餐業務運營項目22個(2022年：14個)，其中50%的項目佔比屬「物業+團餐」綜合類後勤服務，實現42%的中標率。

商業運營服務

地產下行週期下，新開發項目數量與速度顯著下降，行業增量放緩。不斷變化的市場環境促使我們主動進行產品規劃設計迭代升級、升級場景與消費者體驗、修煉運營內功。為匹配業務發展需求，本集團成立商業運營公司，圍繞「融投管退」來進行組織設置。本集團向商務物業提供商業運營服務，覆蓋專業市場、商業街區、產業園區、寫字樓等消費場景，服務內容主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃等。

報告期內，本集團的商業運營項目佈局於成都、昆明等城市，覆蓋專業市場、商業街區、產業園區、寫字樓等消費場景，服務內容主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃等。本集團在營商業項目管理樓面面積約53.9萬平方米，平均出租率87.8%，毛利率達60.2%，在管商戶1,270戶。

管理層討論與分析

下表載列所示年度我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比	
市場研究及定位與開業準備 服務	9,313.3	6.1%	2,170	1.8%	329.2
商業運營服務	144,324.1	93.9%	115,888	98.2%	24.5
總計	153,637.4	100.0%	118,058	100.0%	30.1

新增項目中，中鼎316街區項目樓面面積約2萬平方米，新希望服務參與了前期籌備、開業運營及後期管理的全生命週期商業運營服務，是工業產權下少有的兩年內跑通證照流程的項目，為本集團品牌引進、招商運營、商業孵化、運營分析等商業運營服務能力再添標桿項目。

非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要服務於新希望五新實業的開發項目。我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。由於房地產下行週期的影響，報告期內，本集團非業主增值服務收入為人民幣169.5百萬元，較去年同期下降26.1%。同時，得益於本集團收入結構持續優化，非業主增值服務佔本集團總收入的佔比較去年同期下降6.7個百分點，使本集團獨立性進一步提升。下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比	
案場管理服務	64,438.2	38.0%	94,926.0	41.4%	-32.12%
初步規劃及設計諮詢、交付 前及維修與保養服務	102,045.8	60.2%	100,939.0	44.0%	1.10%
其他服務	3,004.8	1.8%	33,405.0	14.6%	-91.00%
總計	169,488.8	100.0%	229,270.0	100.0%	-26.07%

未來展望

數字賦能，堅守服務品質，實現持續創利

隨著物業企業所處環境的變化，行業從追求規模增長逐漸轉變為高質量增長。本公司認為，企業的高質量發展以服務力為基石，優秀的服務力意味著高收繳率、高續約率、高滿意度。報告期內，本集團通過數字化建設賦能高品質服務，構建了項目全週期在線化運營，實現品質任務的指令式執行以及AI解析和質檢預警，以確保項目全週期運營服務品質的提升，使得期內綜合滿意度達90分。同時，通過數字化賦能運營管理，推動管理更「精」，人員更「輕」，業務更「清」，運營管理層面實現作業服務完成率提升98%，全流程審批時效提升59.6%，崗位違規率降低55%，超期投訴情況降低24%，使得本公司管理費效比進一步降低，在管項目結構更加優化。

未來，我們將持續通過加強數字化建設，以賦能高品質服務和管理效能提升，通過數字賦能強化單項目的效能指標評估，進而實現本公司的持續創利。此外，本集團將進一步提高服務品質，夯實高端住宅項目服務標桿效應，以高端服務標準賦能其他項目，並在市場化外拓過程中形成強大助力。非住業務方面，以本公司企業服務全景藍圖為依據，為B端客戶提供豐富的企服內容，精準涵蓋企業不同發展階段的各項需求。

以區域深耕夯實市場競爭力

截至2023年，成都作為新一線城市及西部地區的國家中心城市，常住人口數量已超2,100萬，物業管理市場存量超5.93億平方米，全口徑物業管理覆蓋率72.7%，星級物業平均單價2.34元/平方米/月。我們作為成都本地唯一具備「物業+商業+生活服務及團餐」服務能力的集團化公司，未來將充分把握成都新型城鎮化發展契機，通過「調結構 — 提升商業運營資產促活能力」，「補短板 — 團餐進階，生活服務增速提振」，「穩根基 — 培育高端服務，跳出紅海」，「尋併購 — 探索低週期下外延增長機會」，以成都「1+5+2+2一體化」策略、溫州 — 聚焦中高端住宅、昆明 — 凸顯金融標籤優勢等市場競爭策略，做深城市濃度、做透核心資源，實現區域聚焦、業務聚焦。同時，我們將堅持市場化拓展和投資併購齊步走的發展方向，精細市場拓展准入標準、人員考核標準、戰略合作夥伴、戰略合作模式、投資併購標準等，讓本公司發展跑出「加速度」。

進一步鏈接集團發揮本集團優勢

隨著近年物業相關政策不斷出台，一方面從政策端強調了物業民生屬性的基因，另一方面為物業企業提供了更加標準化的發展指引。對於物業管理公司而言，讓居民有幸福體驗是物業管理工作的出發點和落腳點。作為民生屬性較強的新希望集團成員，期內，本公司與新希望集團的鏈接進一步加深，與新希望集團的集採供應鏈收入較去年同期提升1,122.4%，其中新希望集團上線公司數量較去年提升146.1%，同時，非地產關連交易佔比進一步提升至14.6%，較去年提升6.5個百分點，非地產關連交易收入為人民幣4,197萬元，較去年提升59.6%。未來，在保證服務品質、做精做深物業管理服務的同時，我們將進一步深度鏈接新希望集團，深度挖掘新希望民生的品牌優勢，探索包括新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司、草根知本集團等公司的產品供應及合作機會，為客戶創建多樣化的「物業+團餐、物業+零售、物業+集採」等民生服務綜合解決方案，做實「物業服務+生活服務」。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務，(ii)生活服務，(iii)商業運營服務，及(iv)非業主增值服務。本集團的收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣1,138.9百萬元增加人民幣121.8百萬元或約10.7%至截至2023年12月31日止年度的人民幣1,260.7百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積及項目增加導致物業管理服務收入的增加；及(ii)商業運營服務收入的增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年	佔總收入	2022年	佔總收入
	(人民幣千元)	百分比%	(人民幣千元)	百分比%
物業管理服務	647,029.8	51.3	488,277.0	42.9
生活服務	290,567.0	23.1	303,284.0	26.6
商業運營服務	153,637.3	12.2	118,058.0	10.4
非業主增值服務	169,488.8	13.4	229,270.0	20.1
總計	1,260,722.9	100.0	1,138,889.0	100.0

物業管理服務為最大的收入來源。截至2023年12月31日止年度，物業管理服務收入為人民幣647.0百萬元，佔本集團總收入的51.3%。在管項目和樓面面積增加，主要是由於(i)新希望五新實業集團開發的物業於報告期內持續交付我們管理；(ii)本集團於第三方市場的擴張。

生活服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣303.3百萬元減少4.2%（佔本集團總收入的26.6%）至截至2023年12月31日止年度的約人民幣290.6百萬元（佔本集團總收入的23.1%）。其中：

- (1) 社區生活服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣156.7百萬元減少7.3%至截至2023年12月31日止年度的人民幣145.2百萬元，主要由於受經濟下行週期，本集團經紀業務及營銷推廣業務收縮。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣40.3百萬元減少15.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣33.9百萬元，主要由於社區空間服務及場地使用業務減少。
- (3) 在線及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣106.3百萬元增長4.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣111.5百萬元，主要原因為本集團於報告期內項目數量增加，持續拓展生活服務業務。

非業主增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣229.3百萬元減少26.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣169.5百萬元，主要由於地產業務下行，報告期內所承接案場等業務減少。

商業運營服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣118.1百萬元增加30.1%至截至2023年12月31日止年度的人民幣153.6百萬元，主要是由於報告期內新增承接及積極拓展商業運營服務業務。

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本總額約為人民幣820.5百萬元，相較於2022年同期的約人民幣707.8百萬元增加約人民幣112.7百萬元或約15.9%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，毛利率相對其他業務線較低。

管理層討論與分析

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的人民幣431.1百萬元增加人民幣9.1百萬元或2.1%至截至2023年12月31日止年度的人民幣440.2百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣千元)	毛利率%	2022年 (人民幣千元)	毛利率%
物業管理服務	174,990	27.0	142,390	29.2
生活服務	111,837	38.5	116,319	38.4
商業運營服務	92,445	60.2	74,879	63.4
非業主增值服務	60,942	36.0	97,546	42.5
總計／合計	440,214	34.9	431,134	37.9

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利率相較於去年同期減少3個百分點。

物業管理服務的毛利率減少2.2%，主要由於報告期積極對外拓展，第三方物業收入貢獻提升。

非業主增值服務的毛利率減少6.5%，主要由於受內地房地產行業下行週期影響。

商業運營服務的毛利率減少3.2%，主要由於經濟下行部分項目出租率有所下降。

生活服務的毛利率增加0.1%，主要由於積極調整業務模式，縮減部分低毛利率業務。

其他淨收入／開支

本集團的其他淨收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣-7.1百萬元增加人民幣10.7百萬元或150.7%至截至2023年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元，主要由於報告期內政府補助增長。

行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)稅項開支；及(vi)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣168.5百萬元，由截至2022年12月31日止年度的約人民幣158.4百萬元增加約人民幣10.1百萬元或約6.4%，主要是由於信息化持續推進，折舊及攤銷，系統維護支出增加。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元減少人民幣2.3百萬元或63.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元。開支減少主要是由於持續降本提效，減少支出。

財務收入淨額

本集團的財務淨收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣19.5百萬元減少人民幣3.8百萬元或19.5%至截至2023年12月31日止年度的財務淨收益人民幣15.7百萬元，主要由於銀行基準利率下調。

所得稅開支

於截至2023年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣43.3百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣44.1百萬元)。

報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣222.3百萬元增加約人民幣18.3百萬元或約8.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣240.6百萬元。

母公司擁有人應佔淨利潤

本公司股東應佔利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣203.0百萬元增加約5.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣215.0百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、家具及固定裝置。於2023年12月31日，本集團的物業及設備約為人民幣15.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣14.0百萬元增加約人民幣1.1百萬元，相較於去年同期基本持平。

管理層討論與分析

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2023年12月31日的貿易應收款項約為人民幣317.6百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣324.8百萬元減少約人民幣7.2百萬元或2.2%，主要由於報告期內加大應收賬款的回收管理。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項由於2022年12月31日的人民幣78.8百萬元增加11.7%至於2023年12月31日的人民幣88.0百萬元，相較於去年同期基本持平。

貿易應付款項

本集團於2023年12月31日的貿易應付款項約為人民幣194.7百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣161.9百萬元增加約人民幣32.8百萬元或20.3%，主要由於業務擴展。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2022年12月31日的人民幣223.7百萬元增加4.4%至於2023年12月31日的人民幣233.6百萬元，與業務增長趨勢一致。

財務狀況及資本架構

截至2023年12月31日止年度，本集團維持良好的財務狀況。

於2023年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.4倍（2022年12月31日：2.5倍）。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團概無資產作抵押（2022年12月31日：無）。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2022年12月31日：無）。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要於中華人民共和國（「中國」）經營業務，其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中以港元計值的金額為人民幣0.83百萬元，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

本集團持有的重大投資

於2023年12月31日，本公司並無重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

2023年11月3日，本集團通過訂立購買銷售股權協議以人民幣8,233,940元購買成都錦官新城物業管理有限責任公司80%的股權，以擴大本集團的業務規模和範圍。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年11月3日的公告。

除上述披露外，本公司在報告期內無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置。

重大資本資產投資的未來計劃

於2023年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的實時計劃。

報告期後重大事項

除有關截至2023年12月31日止年度的建議末期股息所披露外，於本報告日期，本集團並無任何其他於2023年12月31日後發生的重大事項。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團擁有約4,309名僱員（2022年12月31日：4,031名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣371.9百萬元（截至2022年12月31日止年度：約人民幣411.6百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

上市所得款淨額用途

本公司股份（「股份」）於2021年5月25日（「上市日期」）於聯交所上市（「上市」），超額配股權（「超額配股權」）於2021年6月11日獲部分行使。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）及本公司日期為2021年6月15日之公告。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市及超額配發所得款項淨額。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額（包括部分行使超額配股權）約為790.0百萬港元（相等於約人民幣648.7百萬元）。本集團將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝城市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，透過市場擴展、持續尋求投資機遇及發展生活服務，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。基於上述考量及以下原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理地平衡資金使用安排，董事會於2022年5月25日決議更改該等所得款項的擬定用途。誠如本公司日期為2022年5月25日的公告所載，「戰略收購及投資」下的子類別已合併，原本分配至「戰略收購及投資」的79百萬港元及39.5百萬港元分別重新分配至新類別「發展生活服務」及現有類別「營運資金」。於2023年12月31日，上市所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	子類	佔所得款項		截至2023年	截至2023年	截至2023年	預計使用計劃
		金額	總額的百分比	1月1日 未使用金額 (百萬港元)	12月31日 實際使用金額 (百萬港元)	12月31日 未使用金額 (百萬港元)	
戰略收購及投資		434.5	55%	429.0	0.0	429.0	2024年12月31日或之前
升級信息系統及設備	中台系統	23.7	3%	17.1	7.3	9.8	2024年12月31日或之前
	物業管理支持系統	2.37	0%	1.0	1.0	0.0	—
	生活服務支持系統	15.01	2%	8.1	8.1	0.0	—
	企業基礎運營系統	11.06	1%	2.3	2.3	0.0	—
	智能社區試點項目	42.66	5%	30.2	0.6	29.6	2024年12月31日或之前
	為支持信息技術升級 投放的人力資源	23.7	3%	11.2	11.2	0.0	—
人才招募及團隊建設		39.5	5%	1.5	1.5	0.0	—
發展生活服務		79.0	10%	37.4	36.7	0.7	2024年12月31日或之前
營運資金		118.5	15%	23.9	14.2	9.7	2024年12月31日或之前
合計		<u>790.0</u>	<u>100%</u>	<u>561.7</u>	<u>82.9</u>	<u>478.8</u>	

尚未動用的上市籌集剩餘所得款項淨額存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。由於本集團(i)在經濟放緩的背景下對選擇收購目標更加謹慎；(ii)使用營運資金的速度減慢；及(iii)根據需要推遲升級信息系統，因此，部分上市所得款項於報告期內的使用計劃已被推遲。未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見的情況，並可按照本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

董事及高級管理層簡歷

執行董事

劉栩先生，43歲，於2024年3月6日調任為執行董事。彼於2023年3月22日至2024年3月6日擔任為非執行董事。彼自2020年1月起擔任新希望投資集團有限公司副總裁至今，主要負責就資產組合及業務策略向董事會主席提供協助以及孵化新業務。自2017年8月至2019年10月，彼擔任亞洲漿紙業有限公司的全球首席戰略官以及企業卓越及轉型部總經理，負責中長期全球戰略規劃和實施關鍵業務轉型。自2015年1月至2017年7月，彼擔任西門子中國有限公司的副總裁及西門子管理諮詢的大中華區主管合夥人，負責規劃及實施大中華地區的重點戰略項目。自2010年2月至2014年12月，彼擔任西門子中國有限公司的項目經理。

自2007年7月至2009年12月，彼於麥肯錫諮詢公司擔任合夥人。自2004年11月至2007年6月，彼擔任帝國理工學院的研究助理。劉先生於2002年7月取得清華大學的工程學士學位。彼於2004年9月取得帝國理工學院理學碩士學位。彼於2006年6月取得倫敦政治經濟學院經濟學碩士文憑。彼於2007年6月取得帝國理工學院哲學博士學位。

陳靜女士，39歲，自2020年11月5日起擔任董事。於2020年12月29日，彼調任為執行董事及獲委任為本集團首席執行官。彼主要負責執行本集團的戰略及經營管理。於2018年8月，彼加入本集團擔任新希望服務的總經理。彼亦擔任不同附屬公司的董事職務。

加入本集團前，自2011年至2015年，彼擔任成都龍湖物業服務有限公司的智能服務區域負責人，主要負責項目管理。自2015年6月至2016年10月，彼擔任福州融僑物業管理有限公司福州分公司的副總經理，主要負責業務管理。自2016年9月至2018年8月，彼擔任廣州市寧駿物業管理有限公司成都分公司的總經理，主要負責該公司整體管理。

陳女士於2020年8月獲得由經濟觀察報頒發的「2020年度百強物業年度卓越貢獻經理」的獎項。彼於2008年6月取得中國四川大學高分子材料與工程專業學士學位。

非執行董事

姜孟軍先生，49歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事並於2023年3月22日獲委任為董事會主席。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

自2000年7月起，姜先生擔任新希望五新實業集團有限公司(前稱為：四川新希望房地產開發有限公司)(「**新希望五新**」，連同其附屬公司統稱「**新希望五新集團**」)集團公司多個職位，包括自2000年7月至2004年12月擔任成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司策劃部經理；自2004年12月至2008年1月擔任新希望五新營銷部副總監；自2005年11月至2008年1月擔任成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司的營銷部總監；自2008年1月至2013年8月擔任新希望五新的營銷部總監及總裁助理以及自2013年9月至2017年2月擔任永嘉萬新恒錦置業有限公司的總經理。姜先生於2016年8月獲晉升為新希望五新的副總裁，主要負責投資發展、營銷、設計及產品發展。自2020年9月起，姜先生成為新希望五新的執行總裁，主要負責新希望五新的整體經營管理。

彼亦於2010年6月通過遠程學習完成中國四川大學商學院的工商管理學課程。

武敏女士，51歲，於2024年3月6日調任為非執行董事並於2023年3月22日獲委任為董事會聯席主席。彼於2020年12月29日至2024年3月6日擔任執行董事。彼主要負責本集團整體財務、成本管理、內部控制及資本市場相關事宜。

自2002年11月至2007年8月，武女士在攀鋼集團有限公司(一家主要從事金屬製造的公司)擔任稅務管理部稅務主管，主要負責稅項管理及稅項規劃。自2007年2月至2014年4月，彼就職於新希望集團公司，擔任的最後職位為經營及管理部部長，主要負責整體管理。自2011年11月至2015年4月，武女士擔任新希望六和股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000876))的監事。自2012年12月至2015年4月，彼擔任華創陽安股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600155.SH))的非獨立董事。自2013年9月至2014年8月，彼擔任深圳市燃氣集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601139.SH))的監事。自2014年2月起，武女士一直擔任新希望五新的執行副總裁及首席財務官，一直主要負責協助總裁處理包括財務、資本及經營等在內的公司整體管理工作。

武女士取得中國四川大學的材料製備及性能測試文憑。武女士亦於2018年6月取得中國四川大學的工商管理學的行政碩士學位。武女士於2002年8月獲中國四川省人事廳認可為註冊稅務師。武女士亦分別於2002年12月及2005年3月獲中國財政部認可為中國註冊會計師及獲攀鋼集團有限公司授予高級會計師職稱。

李巍女士，1952年生，於2024年3月6日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務策略。李女士為劉暢女士的母親及劉永好先生的妻子，劉暢女士及劉永好先生為本公司控股股東。

李女士於1978年至1988年從事執業醫師。李女士於90年代開始從商，在業務營運及商業策略方面擁有豐富經驗。彼於1996年創辦西昌天然色素有限公司。隨後，彼於1996年創辦成都好吃街餐飲娛樂有限公司及於2001年創辦成都楓蘭科技有限公司。

李女士熱衷於社會公益事業，並已創辦多個公益組織。彼於2011年創辦李巍教育基金會，並於2014年創辦上海愛心樹生命關愛中心。李女士連續四屆擔任中國女企業家協會副會長，並連續三屆擔任雲南省婦聯常務委員。彼現任李巍教育基金會會長、上海愛心樹生命關愛中心主席、中國飯店協會顧問及聯合國開發計劃署可持續發展創新示範項目顧問委員會成員。

李女士於1978年畢業於四川大學華西醫科學院。

張薇女士，38歲，於2023年3月22日獲委任為非執行董事。彼自2022年3月起擔任新希望投資集團有限公司財務總經理至今，主要負責財務管理及分析。自2021年3月至2022年3月，彼擔任新希望集團有限公司的財務分析師，負責投資項目的財務分析。自2020年2月至2021年2月，彼擔任前程投資股份有限公司的董事會辦公室主任，負責協調董事會會議及與主要股東溝通。自2017年11月至2020年1月，彼擔任新希望集團有限公司的財務經理，負責財務分析及資產管理。自2010年9月至2017年10月，彼於德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)任職，彼於離職時的職位為審計經理。

張女士分別於2007年7月及2010年6月取得北京工業大學的管理學學士學位及管理學碩士學位。張女士自2013年8月起擁有中國註冊會計師資格。

獨立非執行董事

江智武先生，*CESGA*®、*FSA*、*FCCA*、*CPA*、*FCG*、*HKFCG*、*FHKIoD*及*MHKSI*，48歲，於2022年2月16日任命為本公司獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及指引。江先生亦為董事會審核委員會主席。

江先生在會計及審計、企業融資、投資者關係、公司秘書事務及管治方面擁有逾二十年經驗，並關注企業價值及企業可持續發展。江先生目前於多個上市公司擔任董事職位，包括於愛康醫療控股有限公司(股份代號：01789)擔任獨立非執行董事及審核委員會主席，於北京京城佳業物業股份有限公司(股份代號：02210)擔任獨立非執行董事及審核委員會主席，於傑地集團有限公司(股份代號：08313)擔任獨立非執行董事及審核委員會主席。上述全部上市公司均於香港聯交所上市。

加入本公司前，江先生於1997年6月至1998年3月期間在和記電訊(香港)有限公司(其為和記電訊香港控股有限公司，股份代號：00215)的間接全資附屬公司)任職財務實習生。江先生於1998年3月至1999年10月期間在羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)擔任稅務助理，並於1999年10月至2007年12月期間於畢馬威會計師事務所(另一家國際會計師事務所)工作，期間於畢馬威會計師事務所擔任的最後職位是審計高級經理。江先生於2008年5月至2020年3月期間任職於中國鈦磁鐵礦業有限公司(股份代號：00893)，受僱期間先後擔任執行董事、首席財務官、公司秘書及授權代表。上述全部上市公司均於香港聯交所上市。

江先生獲頒(i)歐洲金融分析師協會聯合會(EFFAS)認證ESG分析師(香港首個國際認可的ESG專業認證)及(ii)可持續發展會計準則委員會(SASB)可持續發展會計基礎證書持有者。

除上述ESG及可持續發展相關資格外，在會計、公司秘書事務及管治方面，江先生亦獲認可為(i)英國特許公認會計師公會(ACCA)資深會員，(ii)香港會計師公會(HKICPA)註冊會計師，(iii)英國特許公司治理公會(CGI)及香港特許公司治理公會(HKCGI)資深會員，並擁有特許秘書及特許管治專業人士稱號，(iv)香港董事學會(HKIoD)資深會員，及(v)香港證券及投資學會(HKSI)普通會員。江先生於1997年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理學士學位。

曹麒麟先生，50歲，於2021年4月30日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

曹先生於1997年7月在中國四川大學開始從事教育及研究工作。自2015年3月至2021年4月，彼擔任四川華體照明科技股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事電子機械及設備製造，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：603679.SH)。自2019年6月起，彼擔任成都紅旗連鎖股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事連鎖便利店業務，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002697.SZ)。自2014年7月至2020年7月，曹先生擔任帝歐家居股份有限公司(其股份在深圳證券交易所上市，股份代號：002798.SZ)的獨立董事，該公司主要從事衛浴製造等業務。

自2020年6月起至今，彼擔任中自環保科技股份有限公司獨立董事，該公司主要從事環保催化劑的研發生產與銷售，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：688737.SH)。

自2020年9月起至今，彼擔任四川路橋建設集團股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事交通基礎設施的設計、投資、建設和運營，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：600039.SH)。

曹先生分別於1997年7月、2004年6月及2011年6月取得中國四川大學的經濟學學士學位、管理學碩士學位及管理學博士學位。彼於2011年8月獲上海證券交易所頒授獨立董事的資格證書。

李正國先生，52歲，於2021年4月30日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

自1996年7月至2003年8月，李先生擔任四川君合律師事務所的律師。自2003年8月起，彼擔任四川恒和信律師事務所的主任兼首席合夥人。彼於2013年8月獲委任為四川省律師協會的副會長，且彼於2020年7月獲委任為成都市破產管理人協會的會長。彼於2010年5月獲四川省司法廳及四川省律師協會評為四川省優秀律師。彼於2016年2月獲中華全國律師協會評為「2011至2014年度全國優秀律師」。彼亦於2018年12月獲中共四川省委統戰部、四川省經濟和信息化廳、四川省人力資源和社會保障廳、四川省市場監督管理局、四川省工商業聯合會授予「第三屆四川省優秀中國特色社會主義事業建設者」榮譽稱號。

李先生於1996年6月取得中國四川教育學院中文系學士學位。彼於2016年12月取得中國西南財經大學法律碩士學位。彼於1996年8月獲頒法律職業資格證書及擁有律師執業證。

除已披露外，概無根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B條須予披露的董事及本公司最高行政人員資料變動。

董事及高級管理層簡歷

高級管理層

陳江先生，36歲，於2020年11月16日加入本集團擔任本集團首席財務官。彼主要負責本集團財務管理。

加入本集團前，自2010年10月至2013年10月，陳先生就職於KPMG Corporate Advisory (China) Limited（一家財務諮詢公司），主要負責提供審計服務，最後擔任的職位為助理經理。自2014年4月至2015年10月，彼就職於四川信託有限公司（一家信託公司），最後擔任的職位為信託經理。自2015年10月至2019年4月，彼就職於中信建投證券股份有限公司（一家投資銀行及經紀公司，其股份於聯交所（股份代號：6066）及上海證券交易所（股份代號：601066.SH）上市），最後擔任的職位為創新融資部副總裁。自2019年4月至2020年11月，彼就職於四川藍光發展股份有限公司（一家股份於上海證券交易所上市（股份代號：600466.SH）的物業開發公司）。

陳先生於2010年7月在中國西南財經大學取得市場營銷學文憑。彼目前在中國北京大學光華管理學院攻讀工商管理碩士(MBA)學位。陳先生於2014年11月獲得四川省註冊會計師協會授予的註冊會計師（非執業會員）資格。

李紅佳先生，37歲，於2023年3月22日獲委任為我們的聯席公司秘書。李先生於2023年2月1日獲委任為本公司副總經理，主要負責本公司的董事會及資本市場、品牌事務、投資併購事務、法律審計事務。李先生於企業法律及合規方面擁有逾10年的經驗。自2011年7月至2016年3月以及自2016年3月至2018年3月，李先生分別於中國恒大集團及華夏幸福基業股份有限公司擔任法律顧問，負責企業管治、法律訴訟及合規運營。自2018年3月至2023年1月，李先生擔任新希望五新的法務合規中心總經理，負責投資及財務、風險管理及合規工作以及爭端解決。

李先生於2008年7月取得中南財經政法大學法學學士學位及於2011年6月取得中國人民大學法學碩士學位。李先生持有中國司法部頒發的法律專業資格證書及中國企業家協會頒發的企業合規師資格證書。

聯席公司秘書

李紅佳先生，37歲，於2023年3月22日獲委任為我們的聯席公司秘書。詳情請參閱上文簡歷。

劉國賢先生，38歲，於2020年12月獲委任為聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司（前稱信永方圓企業服務集團有限公司）的總監。彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有逾13年經驗。彼持有香港大學工商管理學（會計及財務）學士學位。劉先生為香港會計師公會會員、特許金融分析師特許資格持有人、香港公司治理公會及特許公司治理公會資深會員。

企業管治報告

董事會欣然提呈企業管治報告，以供載入本公司截至2023年12月31日止年度的年報內。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東（「股東」）的利益及加強企業價值及問責制度。

本公司已採納上市規則附錄十四（已修訂為附錄C1並於2023年12月31日生效）所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基準，及企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

於截至2023年12月31日止年度及直至本報告日期，就董事所知，本公司已符合企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作以及董事會政策及策略的實施與推行委託予本公司執行董事及管理人員負責。

全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。董事可於履行職務及職責時尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會組成

董事會現時由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

企業管治報告

於2023年12月31日及直至本報告日期的董事會成員載列如下：

董事會成員

執行董事

劉栩先生⁽¹⁾
陳靜女士

非執行董事

姜孟軍先生(主席)⁽²⁾
董李先生⁽⁵⁾
武敏女士(聯席主席)⁽³⁾
張薇女士
李巍女士⁽⁴⁾

獨立非執行董事

曹麒麟先生
李正國先生
江智武先生

附註：

- (1) 劉栩先生於2024年3月6日由非執行董事調任為執行董事。
- (2) 姜孟軍先生於2023年3月22日獲委任為董事會主席。
- (3) 武敏女士於2023年3月22日獲委任為董事會聯席主席及於2024年3月6日由執行董事調任為非執行董事。
- (4) 李巍女士於2024年3月6日獲委任為非執行董事。
- (5) 董李先生於2024年3月6日辭任非執行董事。

新委任的董事李巍女士已於上任之初獲就任須知，以確保適當了解本公司的業務及營運，以及理解於上市規則及相關法律規定項下的董事責任及義務。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛且寶貴之業務經驗、知識及專業技術，務求有效率及有效地履行董事會之職能。全體董事均時刻本著真誠態度及依從適用法律及法規履行其職責，並於任何時間以符合本公司及股東的利益行事。

董事名單載於本年報「董事會報告」一節。董事之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡歷」一節，並可於本公司網站上查閱。除本年報所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家庭及其他重大關係。

董事根據第3.09D條作出的確認

李巍女士於2024年3月6日獲委任為非執行董事，並已取得第3.09D條所述的法律意見，且了解上市規則項下其作為上市發行人董事的義務。

責任

董事會負責本集團的整體領導、監督本集團的戰略決定以及監察業務及表現。董事須以本公司的利益作出客觀的決定。董事會已成立三個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會直接及通過其委員會間接領導管理層，並通過制定戰略及監督戰略實施向管理層提供指導，監督本集團的經營及財務表現，並確保建立健全內部監控及風險管理體系。董事會亦向董事委員會轉授其各自職權範圍所載的職責。本公司管理層將負責本集團的日常營運。

全體董事均確認彼等本著真誠態度及依從適用法律及法規履行其職責，並於任何時間以符合本公司及其股東的利益行事。

主席及首席執行官

企業管治守則守則條文第C.2.1條訂明，主席及首席執行官的角色應有區分，不應由同一人擔任。

於截至2023年12月31日止年度，董事會主席姜孟軍先生主要負責本集團投資戰略及業務發展的整體管理。首席執行官陳靜女士負責本集團日常業務及管理。此等責任劃分有助增強兩者之獨立性及確保在權力及授權上取得平衡。

獨立非執行董事

截至2023年12月31日止年度，本公司有三名獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。獨立非執行董事人數超過董事會成員人數的三分之一。

根據上市規則第3.13條，本公司獨立非執行董事已於截至2023年12月31日止年度向本公司確認彼等的獨立身份。根據獨立非執行董事的確認，本公司認為彼等各自於截至2023年12月31日止年度均屬獨立。

委任及重選董事

企業管治守則守則條文第B.2.2條指出，每位董事（包括按指定任期委任之董事）須至少每三年輪換卸任一次。

所有非執行董事及獨立非執行董事之任期均為三年。委任、重選及罷免董事之程序及流程載於本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）。

董事培訓及持續專業發展

根據企業管治守則守則條文第C.1.4條，所有董事均應參與持續的專業發展，以發展及更新其知識及技能，以確保其對董事會的貢獻保持知情及相關。

每位新獲委任的董事均已獲提供必要的介紹及資料，以確保彼適當了解本公司的運營及業務以及彼於相關法規、法律、規則、規例項下的責任。

所有相關董事均已獲提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展資料，以確保合規並提高彼等對良好企業管治常規的認識。此外，如有需要，亦會為董事安排持續簡報及專業發展。

根據本公司保存的記錄，截至2023年12月31日止年度，本公司已為董事安排有關上市規則、董事責任及反貪污的最新資料及相關閱讀材料的培訓課程，而董事已按下列方式參與持續專業發展：

董事姓名	出席培訓、研討會、 會議或簡報的次數
執行董事	
武敏女士	1
陳靜女士	1
非執行董事	
姜孟軍先生	1
董李先生 ⁽¹⁾	1
劉栩先生(於2023年3月22日獲委任)	1
張薇女士(於2023年3月22日獲委任)	1
張明貴先生(於2023年3月22日辭任)	1
黃坤女士(於2023年3月22日辭任)	1
獨立非執行董事	
曹麒麟先生	1
李正國先生	1
江智武先生	1

附註：

1. 董李先生於2024年3月6日辭任非執行董事。

董事對財務報表的責任

董事會已確認其負責編製截至2023年12月31日止財政年度的本公司財務報表。

董事負責監察本公司財務報表之編製，以確保該等財務報表真實及公平地反映本集團之事務狀況，並符合相關法定及監管規定以及適用會計準則。

於2023年12月31日，董事會並不知悉任何可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮的事件或狀況有關的重大不確定性。

外聘核數師負責根據其審核結果，對董事會編製的綜合財務報表發表獨立意見，並向股東匯報其意見。外聘核數師畢馬威會計師事務所就本集團綜合財務報表作出的申報責任聲明載於本年報獨立核數師報告一節。

董事會會議及股東大會

企業管治守則守則條文第C.5.1條規定，每年至少召開四次定期董事會會議，約每季度至少召開一次，且大多數董事須積極參加會議（無論親身或通過電子通訊方式）。截至2023年12月31日止年度，本公司舉行1次股東週年大會，召開4次董事會會議，董事會成員出席情況記錄載於下表：

董事姓名	出席／合資格出席 股東大會	出席／合資格出席 董事會會議
武敏女士 ⁽¹⁾	1/1	4/4
陳靜女士	1/1	4/4
姜孟軍先生 ⁽²⁾	1/1	4/4
董李先生	1/1	4/4
張明貴先生 ⁽³⁾	不適用	1/1
黃坤女士 ⁽⁴⁾	不適用	1/1
劉栩先生 ⁽⁵⁾	1/1	4/4
張薇女士 ⁽⁶⁾	1/1	4/4
曹麒麟先生	1/1	4/4
李正國先生	1/1	4/4
江智武先生	1/1	4/4

企業管治報告

附註：

1. 武敏女士於2023年3月22日獲委任為董事會聯席主席。
2. 姜孟軍先生於2023年3月22日獲委任為董事會主席。
3. 張貴明先生於2023年3月22日辭任非執行董事及董事會主席。
4. 黃坤女士於2023年3月22日辭任非執行董事。
5. 劉翔先生於2023年3月22日獲委任為非執行董事。
6. 張薇女士於2023年3月22日獲委任為非執行董事。

舉行會議次數乃基於董事任期而定。

本公司已採納定期舉行董事會會議的慣例。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體董事，以便所有董事有機會出席會議及於例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事會委員會會議而言，一般會發出合理時間的通知。會議議程及隨附董事會文件在會議日期前至少三天寄發予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事／董事委員會提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的記錄草擬本和最終版本會於會議舉行日期後的合理時間內寄送至各董事／董事委員會，以分別供提出意見及存檔。董事會會議記錄可供董事查閱。所有董事將適時收到有關董事會決議之詳盡資料，任何董事均可向董事會提呈合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各董事會委員會的書面職權範圍清楚載列各自的權利及職責。該等董事會委員會主席將於每次會議後向董事會報告其發現及推薦意見。

下表載列截至2023年12月31日止年度各董事會成員任職的該等委員會的組成。

董事姓名	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事			
武敏女士 ⁽¹⁾	—	M	—
陳靜女士	—	—	—
非執行董事			
姜孟軍先生 ⁽²⁾	—	—	C
董李先生	—	—	—
劉栩先生 ⁽⁵⁾	M	—	—
張薇女士	—	—	—
張明貴先生 ⁽³⁾	—	—	—
黃坤女士 ⁽⁴⁾	—	—	—
獨立非執行董事			
曹麒麟先生	—	C	M
李正國先生	M	M	M
江智武先生	C	—	—

C: 相關董事會委員會主席

M: 相關董事會委員會成員

附註：

- 武敏女士於2023年3月22日獲委任為薪酬委員會成員。
- 姜孟軍先生於2023年3月22日辭任審核委員會成員並獲委任為提名委員會主席。
- 張明貴先生於2023年3月22日辭任提名委員會主席。
- 黃坤女士於2023年3月22日辭任薪酬委員會成員。
- 劉栩先生於2023年3月22日獲委任為審核委員會成員。

審核委員會

董事會已於2021年4月30日成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四（已修訂為附錄C1並於2023年12月31日生效）所載企業管治守則第C.3段制訂書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(newhopeservice.com.cn)。

審核委員會現時由三名成員（包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事）組成，即江智武先生、劉栩先生及李正國先生。審核委員會主席江智武先生，其具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的專業資格或相關財務管理專業知識。審核委員會的主要職務包括但不限於(i)審閱及監督本集團的財務報告流程以及內部控制及風險管理系統；(ii)向董事會提供意見及建議；及(iii)履行董事會可能指派的其他職務及職責。

於截至2023年12月31日止年度，審核委員會共召開2次會議。下表載列出席記錄詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數
江智武先生	2/2
劉栩先生 ⁽¹⁾	2/2
李正國先生	2/2
姜孟軍先生 ⁽²⁾	1/1

附註：

1. 劉栩先生於2023年3月22日獲委任為審核委員會成員。
2. 姜孟軍先生於2023年3月22日辭任審核委員會成員。

舉行會議次數乃基於董事任期而定。

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已審閱審計規劃範圍及時間、有關本集團財務報告、內部控制及風險管理系統以及本集團關連交易的重大事宜，並已與本公司董事會、管理層及核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績並已與本公司核數師就此達成一致意見。

審核委員會已審閱截至2024年12月31日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任畢馬威會計師事務所擔任本公司截至2024年12月31日止年度的核數師，惟須經股東於本公司將於2024年5月13日舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）上批准。

薪酬委員會

本公司已於2021年4月30日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四（已修訂為附錄C1並於2023年12月31日生效）第二部份所載企業管治守則守則條文第E.1條制定書面職權範圍。薪酬委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(newhopeservice.com.cn)。

薪酬委員會現時由三名成員（包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事）組成，即曹麒麟先生、武敏女士及李正國先生。曹麒麟先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職務包括但不限於(i)制定、審閱並就董事及高級管理層的薪酬相關政策及架構以及設立正規及透明的程序制訂有關薪酬政策向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層成員的具體薪酬待遇條款；及(iii)經參考董事不時決議的公司宗旨及目標審閱及批准績效薪酬；及(iv)審閱及／或批准上市規則第十七章股份計劃有關事宜。

於截至2023年12月31日止年度，提名委員會共召開1次會議。下表載列出席記錄詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數
曹麒麟先生	1/1
武敏女士 ⁽¹⁾	1/1
李正國先生	1/1
黃坤女士 ⁽²⁾	1/1

附註：

1. 武敏女士於2023年3月22日獲委任為薪酬委員會成員。
2. 黃坤女士於2023年3月22日辭任薪酬委員會成員。

舉行會議次數乃基於董事任期而定。

在上述會議上，薪酬委員會已討論及檢討(i)董事會的薪酬政策及架構、規模及組成；(ii)董事及高級管理層成員的薪酬待遇條款；及(iii)董事及高級管理層成員的績效薪酬。

提名委員會

董事會已於2021年4月30日成立提名委員會（「**提名委員會**」），並根據上市規則附錄十四（已修訂為附錄C1並於2023年12月31日生效）第二部份所載企業管治守則守則條文第B.3條制訂書面職權範圍。提名委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(newhopervice.com.cn)。

提名委員會現時由三名成員（包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事）組成，即姜孟軍先生、李正國先生及曹麒麟先生。姜孟軍先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職務包括但不限於(i)定期審閱董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會作出建議；(ii)物色、挑選或就挑選個別提名董事人選向董事會作出建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及辭退董事以及接任董事計劃向董事會作出建議。

於截至2023年12月31日止年度，提名委員會共召開1次會議。下表載列會議出席詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數
姜孟軍先生 ⁽¹⁾	1/1
李正國先生	1/1
曹麒麟先生	1/1
張貴明先生 ⁽²⁾	1/1

附註：

1. 姜孟軍先生於2023年3月22日獲委任為提名委員會主席。
2. 張明貴先生於2023年3月22日辭任提名委員會主席。

舉行會議次數乃基於董事任期而定。

在上述會議上，提名委員會已討論及檢討(i)董事會的架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)檢討提名政策；(iv)檢討董事會成員多元化政策；及(v)考慮重新委任退任董事。

提名委員會於2024年3月6日審閱並通過關於委任李巍女士為非執行董事的相關決議案。

提名政策

本公司已採納一份提名政策列出提名常規，例如董事的甄選、委任及重續委任的準則與程序。根據該政策，提名委員會在評估潛在候選人時，會考慮多項因素，包括彼等誠信上的信譽、成就及經驗、投入時間、對董事會多元化的潛在貢獻，以及與本集團的重大利益衝突(如有)。倘有任何適合的人選，提名委員會將向董事會作出推薦建議以供其考慮及委任。

董事會多元化政策

本公司已採用董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，該政策列出實現董事會多元化的目標及方法。本集團認識到擁有多元化董事會的益處，並認為董事會層面日益多元化乃為支持實現本集團戰略目標及可持續發展的基本要素。本集團通過考慮多項因素尋求實現董事會的多元化，包括但不限於專業經驗、技術、知識、教育背景、性別、年齡及種族。董事會的所有委任將以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。提名委員會不時審閱董事會多元化政策及其實施情況，以確保其得以實施並監控其是否持續有效。

董事會由九名成員組成，包括三名女性董事。董事亦具備均衡的知識、技術及經驗組合，包括整體管理、物業管理、業務發展、人力資源、稅項管理、營銷、法律、金融、審核及會計經驗。我們擁有三名獨立非執行董事，彼等具備不同行業背景，佔董事會成員三分之一。此外，董事年齡介乎38歲至51歲。董事教育背景涵蓋經濟及業務管理乃至法律，授予學位的教育機構分佈於中國及海外。

上市後，提名委員會將不時審閱董事會多元化政策及其實施情況，以確保其得以實施並監控其是否持續有效，且董事會多元化政策及其實施情況將根據上市規則於企業管治報告中披露，包括為實施董事會多元化政策而制定的任何可衡量目標以及每年達成該等目標的進展。

截至2023年12月31日止年度，董事會已檢討並討論上述可計量目標，包括但不限於專業資格、技能、知識、教育背景、性別、年齡及種族，並同意該等可計量目標有助實現董事會多元化，從而改善公司策略及促進本公司業務發展。

於2023年12月31日，董事會在性別及年齡段方面的多元化情況載列如下：

性別	數量
男	6
女	3

企業管治報告

董事會合共9名成員中有3名為女性成員，佔董事會的三分之一。董事會認為已達致性別多元化並旨在至少維持目前女性比例的水平。本公司亦已採取並將繼續採取措施，促進本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及管理層，從而使其日後具備女性高級管理層及董事會潛在繼任人。本公司將參照董事會多元化政策，繼續採用擇優錄用原則。董事會將參考持份者的期望以及國際和當地推薦的最佳做法，努力實現性別多元化的適當平衡，最終目標是使董事會實現性別平等。

僱員性別多元化

於2023年12月31日，本集團合共有4,309名僱員，僱員的男女性別比例約為1.2：1（就高級管理層而言：1.7：1）。提名委員會認為當前男女僱員的比例相對平衡。本集團堅持男女平等的用人宗旨，積極增加女性員工數量，保障女職工的合法權益，在招聘、培訓、晉升、職業發展等環節為女性員工提供平等的機會，積極營造尊重、開放、包容的企業文化。此外，本集團致力於為員工打造一個專業、包容及不受歧視的工作場所以發揮其潛力。在工作場所中，大家可理解、欣賞及鼓勵差異。我們不論宗教、年齡、性別或性別認同、殘疾、性取向，向各員工提供於本集團的多元化平台的平等機會。

企業管治職能

董事會負責執行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載之職能。

截至2023年12月31日止年度，董事會已召開兩次會議審議本公司的企業管治政策及常規、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律和監管要求、遵守標準守則的政策及做法，以及本公司遵守企業管治守則的情況和於企業管治報告中的披露。

董事責任保險

本公司已為本公司董事購買責任保險，就彼等履行職責過程中可能引起的若干法律責任提供保障。

聯席公司秘書

本公司已委任李紅佳先生及劉國賢先生為聯席公司秘書。劉國賢先生為外部服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總監，協助李紅佳先生履行本公司公司秘書的職責。劉國賢先生為李紅佳先生於本公司的主要聯絡人。李紅佳先生及劉國賢先生均已確認，截至2023年12月31日止年度，彼等已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。李紅佳先生及劉國賢先生的簡歷載於本報告第27頁「董事及高級管理層簡歷」一節。

股息政策

根據本公司的股息政策，本公司可依據開曼公司法不時於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，但董事會不得宣派超過建議金額的股息。

董事會有權酌情向股東宣派股息，但須遵守組織章程細則及所有適用法律法規，並考慮下列因素：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務條件及策略；
- (iv) 未來運營及盈利；
- (v) 資本需求及開支計劃；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 對股息支付的任何限制；及
- (viii) 董事會認為相關的任何其他因素。

有關本公司宣派任何股息的支付亦須受到開曼公司法、任何適用法律、規則和法規及組織章程細則的限制。

核數師酬金

截至2023年12月31日止年度，就審計服務及非審計服務已支付／應付本公司外聘核數師的費用載列如下：

	截至2023年 12月31日止年度 人民幣百萬元
審計及審閱服務：	2.55
其他服務	0.14
總計：	2.69

高級管理層酬金

截至2023年12月31日止年度，除本集團董事外的高級管理層成員酬金按範圍劃分如下：

	高級管理層成員人數
人民幣零元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制體系並檢討其有效性。

本公司繼續為風險管理及內部控制採用最佳慣例及行業標準。本集團的風險管理及內部控制體系包括一個完善的組織架構，清楚界定職責及權力。該體系旨在管理而並非消除失誤風險，以達致業務目標，並僅可合理但並非絕對保證並無重大失實陳述或損失。

內部監控系統的架構和程序

為確保內部監控及風控管理工作的有序開展，本集團設有內部監控系統架構(包括內部審計職能)，對風險管理工作實施分級管理，該架構包括董事會 — 審核委員會 — 本集團風控管理委員會(包括法務風控部) — 總部各職能中心 — 各站區/經營單元。日常部門運營委託予個別部門，而各部門對其自身行為及表現負責並須在獲授權範圍內經營其自身部門業務及實施與嚴格遵守本公司不時設定的策略及政策。各部門亦須定期知會董事會部門業務的重大發展情況及董事會所設定政策及策略的執行情況。

- 董事會是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構。
- 審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。
- 本集團風控管理委員會(包括法務風控部)根據董事會及審核委員會的授權，初審重大風險管理事項，負責日常風控事務的決策，是風控事務的統籌、管理部門。
- 總部各職能中心負責各職能領域的風險監督及管理，負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險(包括ESG風險)，及時向本集團總風控管理委員會報告風險資訊。

- 各戰區／經營單元為風險管理的責任及執行部門，各戰區／經營單元負責評估其職責範圍內的個別風險類型，並將已識別相關風險會彙報予總部各職能中心。

本集團除去設有內部監控系統架構(包括內部審計職能)，亦委任了外部專業諮詢公司負責識別及評估有關本集團日常營運之風險及內部監控，並定期向審核委員會及／或董事會匯報評估結果及後續行動。2024年1月，本公司委任該外部專業諮詢公司開展了2023年年度的內部控制評估工作，評估期間覆蓋了2023年會計年度，全面評估內部控制的設計和運行情況，對關鍵控制要點實施控制評估，旨在揭示和防範經營風險，且於2024年2月底完成內部控制自評估工作，認為本公司在經營管理活動中的風險管控能夠得到有效控制。本年度的內控情況已提交審核委員會審議，董事會已透過審核委員會審閱了有關專項報告，本集團於截至2023年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統及程序屬有效及足夠，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程序及執行情況。

此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。董事會預期將對內部控制及風險管理體系進行年度審閱。

獨立性評估機制

董事會已決議採用董事會獨立性評估機制，以確保董事會能獲得獨立的觀點及意見。董事會獨立性評估機制包括各種措施，以確保董事會能夠獲得獨立的觀點及意見。

董事會須於任何時候由至少三名獨立非執行董事組成，佔董事會人數至少三分之一，以確保董事會始終具備強大的獨立性，可有效地作出獨立判斷。每位獨立非執行董事須向本公司提供其獨立性的年度確認書，本公司的提名委員會負責至少每年評估每位獨立非執行董事的獨立性。

全體董事(包括獨立非執行董事)均獲平等機會及渠道與董事會溝通及表達彼等的意見，並可個別及獨立接觸本集團管理層，以作出知情決定。全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料及可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。董事會主席將在沒有其他董事參與的情況下至少每年與獨立非執行董事舉行會議，以討論任何事宜及關注事項。

倘任何董事或其聯繫人於董事會將予考慮的事項中有利益衝突，則須以實際董事會會議而非書面決議案方式處理。該董事須於會議前申報其權益並放棄投票，且不計入有關決議案的法定人數。於該事項中並無權益的獨立非執行董事及其聯繫人應出席董事會會議。董事會已審閱並認為董事會獨立性評估機制能有效確保於截至2023年12月31日止年度向董事會提供獨立觀點及意見。

披露內幕消息

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。具體而言，本集團：

- 處理事務時已密切留意上市規則項下之披露要求以及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定本公司的披露責任程序，當中列出評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序及監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公佈及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十(已修訂為附錄C3並於2023年12月31日生效)所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為相關董事及僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體詢問後，彼等均確認，截至2023年12月31日止年度，均已遵守標準守則所載之規定準則。

截至2023年12月31日止年度，本公司並不知悉任何董事或相關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決，而投票結果將在各股東大會結束後及時刊載於本公司及聯交所網站。

為促進有效溝通，本公司設有網站(newhopeservice.com.cn)，並於該網站上刊載有關其業務營運及發展、企業管治常規、投資者關係聯絡資料的最新消息及更新情況以及其他資料，以供公眾人士查閱。

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則第64條，任何一名或多名於提請要求(「該要求」)當日持有不少於本公司繳足股本(賦予權利在本公司股東大會上投票)十分之一的股東，可隨時向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理有關要求所指明的任何事項，且有關大會須於提請該要求後兩個月內舉行。倘提請後21天內董事會未有召開大會，則提請人可自行以相同方式召開大會，而本公司須向提請人補償提請人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

於股東大會提呈決議案之程序

組織章程細則及開曼群島公司法並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意提呈決議案的股東可按組織章程細則第64條要求召開股東特別大會並於該會議上提呈決議案。細則第64條的要求及程序載於上文。

股東向董事會作出查詢之程序及股東溝通政策

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略至為重要。本公司亦深信透明及時地披露資料以供股東及投資者作出最佳投資決策的重要性。

閣下如就閣下的持股權有任何疑問，請致函或按以下方法聯絡本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司：

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2119 9137

網址：<https://www.computershare.com>

閣下如對本公司有任何疑問，請聯繫本公司，聯繫方式如下：

電話：(86) 028-65724993

電郵地址：ir_nhs@newhope.cn

地址：中國四川省成都市錦江區金石路366號新希望中鼎國際2號樓16層

董事會歡迎股東的意見，並鼓勵彼等出席股東大會以直接就其對董事會或管理層的任何疑慮作出提問。董事會成員及本集團相關高級職員會出席大會，解答股東提出的任何提問。

董事會已經審閱股東溝通政策並確認其有效性。

更改組織章程文件

本公司組織章程細則已於2023年6月16日經股東大會審議及批准後作出修訂。有關文件的最新版本可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(newhopeservice.com.cn)查閱。

除上述披露者外，截至2023年12月31日止年度，本公司並無對其章程文件作出任何重大變動。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的年報連同經審核綜合財務報表。

公司資料及全球發售

本公司於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands。

本公司股份於2021年5月25日在聯交所主板上市。

主要業務

本集團的主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報綜合財務報表附註15。截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本年報內的本集團綜合全面收入表。本集團的業務回顧及未來業務發展載於本年報「主席報告」一節。運用財務關鍵績效指標對本集團表現進行的分析載於本年報「管理層討論與分析」一節。

末期股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度以現金派付末期股息每股本公司股份人民幣0.091元(「末期股息」)(截至2022年12月31日止年度：人民幣0.12元)，惟須待本公司股東(「股東」)於股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。倘建議末期股息的決議案於股東週年大會通過，預期建議末期股息將於2024年5月30日(星期四)或之前向於2024年5月22日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付。據本公司所知，並無股東已放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於2024年5月8日(星期三)至2024年5月13日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票(統稱「股份過戶文件」)須不遲於2024年5月7日(星期二)下午4時30分送交本公司的香港股份過戶登記處(「香港股份過戶登記處」)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)。

為確定股東有權獲派末期股息，本公司將於2024年5月20日(星期一)至2024年5月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格獲派末期股息，股份過戶文件須不遲於2024年5月17日(星期五)下午4時30分送交至上述地址的香港股份過戶登記處。

借款

於2023年12月31日，本集團並無任何尚未償還的計息借款。

儲備

本集團截至2023年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表。於2023年12月31日，本公司的可分派儲備為約人民幣765.1百萬元。

物業及設備

本集團截至2023年12月31日止年度的物業及設備變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註13。

股本

本公司股本變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註26。

財務報表

本集團截至2023年12月31日止年度的業績及本集團於該日的財務狀況表載於本年報第67至68頁的綜合財務報表。

主要客戶及供應商

本集團的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及企業。

截至2023年12月31日止年度，本集團五大客戶的交易額佔本集團總收入的22.6% (2022年：30.0%)，而本集團的單一最大客戶的交易額佔本集團總收入的19.2% (2022年：25.6%)。

截至2023年12月31日止年度，本集團五大供應商的交易額佔本集團總採購額的3.0% (2022年：5.8%)，而本集團的單一最大供應商的交易額佔本集團總採購額的1.7% (2022年：1.7%)。

概無董事、任何彼等聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司的已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益(除本集團及其聯營公司外)。

捐贈

本集團截至2023年12月31日止年度的捐贈為人民幣0.01百萬元。

董事會報告

董事

於截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期的董事為：

董事姓名

武敏女士(聯席主席)⁽¹⁾

陳靜女士

姜孟軍先生(主席)⁽²⁾

董李先生⁽³⁾

劉栩先生⁽⁴⁾

張薇女士⁽⁵⁾

李巍女士⁽⁶⁾

曹麒麟先生

李正國先生

江智武先生

張明貴先生⁽⁷⁾

黃坤女士⁽⁸⁾

附註：

(1) 武敏女士於2023年3月22日獲委任為聯席主席，並於2024年3月6日由執行董事調任為非執行董事。

(2) 姜孟軍先生於2023年3月22日獲委任為主席。

(3) 董李先生因有意在其其他商業及個人事務上投入更多時間而於2024年3月6日辭任非執行董事。

(4) 劉栩先生於2023年3月22日獲委任為非執行董事及於2024年3月6日由非執行董事調任為執行董事。

(5) 張薇女士於2023年3月22日獲委任為非執行董事。

(6) 李巍女士於2024年3月6日獲委任為非執行董事。

(7) 張明貴先生於2023年3月22日因有意在其之其他商業及個人事務上投入更多時間辭任非執行董事。

(8) 黃坤女士於2023年3月22日因有意在其之其他商業及個人事務上投入更多時間辭任非執行董事。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡歷」一節。

根據組織章程細則第108(a)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三或三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格獲重選及連任，惟每位董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。此外，本公司組織章程細則第111條規定，董事會委任以填補董事會臨時空缺的董事將一直留任，直至委任後首次舉行的股東大會為止，並可於該股東大會膺選連任，而獲董事會委任為現有董事會新增成員的任何董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將具資格膺選連任。

因此，根據組織章程細則第108(a)條，陳靜女士、武敏女士及姜孟軍先生須於股東週年大會上退任。李巍女士須根據組織章程細則第111條於股東週年大會上退任及重選連任。上述所有董事均符合資格且願意於股東週年大會上重選連任。

獨立非執行董事獨立性的確認

根據上市規則第3.13條，本公司已收到各獨立非執行董事有關其獨立性的年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自委任日期起計為期三年。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自彼等委任日期起計為期三年。

董事任命受組織章程細則下的董事退任及輪席條文所規限。

除上文所述者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約）。

董事於競爭業務的權益

於截至2023年12月31日止年度，概無董事、管理層、本公司股東或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

不競爭承諾

本集團之最終控股股東劉永好先生及劉暢女士（「最終控股股東」）已訂立一份日期為2021年5月6日的不競爭契據（「該承諾」），詳情於本公司日期為2021年5月11日之招股章程中所披露。最終控股股東已向本公司確認，截至2023年12月31日止年度，彼等已遵守該承諾。

獨立非執行董事已審閱遵守情況及各控股股東提供的確認函作為年度審閱程序的一部分。基於：(i)本公司已接獲彼等就該承諾的確認函；(ii)彼等並無匯報競爭業務；及(iii)概無特殊情況使全面遵守該承諾受到質疑，獨立非執行董事認為該承諾已被遵守以及由本公司按其條款執行。

董事會報告

董事酬金及五大最高薪酬人士

有關截至2023年12月31日止年度的本集團已付董事及五大最高薪酬人士的薪酬的詳情載於本年報之本集團綜合財務報表附註8及附註9。

截至2023年12月31日止年度，概無董事放棄其酬金或同意放棄其酬金。

退休福利計劃

本集團於香港沒有任何僱員需參與強積金。中國附屬公司的僱員均為中國政府運作的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司的僱員須按其薪酬的若干百分比向退休福利計劃供款，以撥付福利。就此退休福利計劃而言，本集團的唯一責任乃根據該計劃作出規定的供款。本集團不得使用已沒收供款以降低現有供款水平。

獲准許的彌償條文

各董事有權就其在履行職責時可能遭受或產生的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司因企業活動所產生有關法律訴訟安排適當的保險。

管理合約

除董事的服務合約及委任函外，於年末或截至2023年12月31日止年度的任何時間內，概無訂立或存在與本集團整體或任何重大部分業務的管理及行政事務有關的合約。

購股權計劃

本公司透過於2021年4月30日的股東書面決議案有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

購股權計劃旨在肯定及嘉許合資格參與者對本集團作出或可能已作出的貢獻。董事認為，購股權計劃將令本集團能夠向其僱員、董事及其他獲選參與者就彼等對本集團的貢獻作出獎勵。

參與

本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

股份數目上限

根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數合共不得超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%，而該10%上限相當於80,000,000股股份，佔於本報告日期發行股份總數之9.83%。

各參與者的權益上限

於任何12個月期間，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃已授予及將予授予各參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使後已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%。

購股權的接納及行使期

在不違反授出購股權條款及條件（包括購股權可能行使的期間或歸屬期）的情況下，承授人可按董事會可能不時決定的形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及股份數目，以行使全部或部分購股權。

股份價格

在任何調整的情況下，根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價由董事會全權酌情決定，惟無論如何不得低於下列最高者：

- (i) 股份於以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日（須為聯交所進行證券交易的日子）在聯交所每日報價表所示正式收市價；
- (ii) 股份於緊接以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及
- (iii) 股份面值。

授出要約函及授出購股權通知

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不可退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及股份數目可少於要約授出購股權所涉及股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

購股權計劃期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。購股權計劃並無規定可行使購股權前必須持有的最短期限。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。不得於上市日期起計超過10年後授出購股權。購股權計劃自上市日期起計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。於本報告日期，購股權計劃的剩餘年期約為7年1個月。

董事會報告

自採納購股權計劃日期起至本報告日期，購股權計劃項下購股權並無獲授出、行使、註銷或失效且購股權計劃項下並無任何尚未行使之購股權。有關購股權計劃的詳情，請參閱招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節。於2023年1月1日及2023年12月31日，根據購股權計劃可予授出的購股權數目為80,000,000股股份。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2023年12月31日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比
武敏女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
陳靜女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
姜孟軍先生 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
李巍女士 ⁽³⁾	配偶權益	544,800,000 (L)	66.92%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) 新引力發展有限公司（「新引力」）、New Mistry Development Limited（「New Mistry」）、New Conception Development Limited（「New Conception」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新引力、New Mistry及New Conception各自分別由武敏女士、陳靜女士及姜孟軍先生為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳靜女士、武敏女士及姜孟軍先生各自以彼等作為僱員福利信託受益人及作為董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

(3) 李巍女士為劉永好先生的配偶。根據證券及期貨條例，李巍女士被視為於劉永好先生的股份權益中擁有權益。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司所知，於2023年12月31日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比
Adventure Way Pte. Ltd. ⁽²⁾	全權信託的保護人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉暢女士 ⁽²⁾	全權信託的委託人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉永好先生 ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Medea Investments Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited ⁽²⁾	全權信託的受託人	544,800,000 (L)	66.92%
Sea Glory Developments Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
新晟發展有限公司 ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Golden Rose Developments Limited ⁽²⁾	實益擁有人	544,800,000 (L)	66.92%
達盟信託服務(香港)有限公司 ⁽³⁾	於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
新遠發展有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	40,848,000 (L)	5.02%
張明貴先生 ⁽³⁾	全權信託的委託人及受益人以及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
黃坤女士 ⁽³⁾	全權信託的受益人以及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) Golden Rose Developments Limited的全部已發行股本由新晟發展有限公司全資擁有，而新晟發展有限公司由Sea Glory Developments Limited間接全資擁有，Sea Glory Developments Limited是由Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited (Cathaya Trust的受託人)全資擁有的特殊目的控股公司。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。Cathaya Trust的保護人為Adventure Way Pte. Ltd.，而Adventure Way Pte. Ltd.由劉永好先生及劉暢女士通過Medea Investments Limited直接及間接全資擁有。根據一致行動契約，劉永好先生及劉暢女士均根據證券及期貨條例被視為於Adventure Way Pte. Ltd.以其Cathaya Trust保護人身份持有的股份中擁有權益。Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited根據證券及期貨條例被視為於Cathaya Trust以其Cathaya Trust受託人身份持有的股份中擁有權益。因此，劉永好先生、劉暢女士、Medea Investments Limited、Adventure Way Pte. Ltd.、Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited、Sea Glory Developments Limited、新晟發展有限公司根據證券及期貨條例各被視為於Golden Rose Developments Limited所持股份中擁有權益。

(3) 張明貴先生為僱員福利信託的委託人，該信託是一項全權信託，其受益人為新啟力發展有限公司(「新啟力」)及New Grace Development Limited(「New Grace」)，而其受託人為達盟信託服務(香港)有限公司。新遠發展有限公司由達盟信託服務(香港)有限公司100%控制。新啟力及New Grace各自分別由張明貴先生及黃坤女士為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張明貴先生以其作為僱員福利信託的委託人及受益人的身份被視為於僱員福利信託持有的股份擁有權益，而根據證券及期貨條例，黃坤女士以其作為僱員福利信託受益人的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除本報告所披露者外，概無由本公司、其控股公司或附屬公司所訂立且董事或其關聯實體直接或間接於其中擁有重大權益之重大交易、安排或合約於年末或截至2023年12月31日止年度的任何時間存續。

重大合約

除本報告所披露者外，概無由本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)所訂立(i)與本集團業務有關；或(ii)涉及控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務之重大合約於截至2023年12月31日止年度內或年末存續。

關連交易

截至2023年12月31日止年度，本公司已就其關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下列明的規定。誠如本公司日期為2023年11月3日的公告所披露，於2023年11月3日，本集團與成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司(「**岷江花園**」)及成都市民用建築統一建設辦公室訂立協議，以收購成都錦官新城物業管理有限責任公司的80%股權，總代價為人民幣8,233,940元。岷江花園為本公司控股股東之一劉永好先生所控制的公司。持續關連交易的詳情如下：

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

1. 奶類產品採購總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望乳業股份有限公司(「**新希望乳業**」)訂立奶類產品採購總協議(「**奶類產品採購總協議**」)，據此，本公司同意自新希望乳業及其附屬公司及/或聯營公司(「**新希望乳業集團**」)採購奶類產品，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。本公司將向本集團所管理物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程序或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。由於奶類產品採購總協議項下的原有年度上限可能不足，為使本集團繼續通過線上手機應用程序或其管理的線下便利店轉售奶類產品，於2021年12月13日，本公司與新希望乳業訂立補充協議以修訂奶類產品採購總協議項下的年度上限。由於奶類產品採購總協議將於2023年12月31日屆滿，而本集團預期於其屆滿後繼續其項下擬進行的交易，於2023年12月15日，新希望服務與新希望乳業訂立2024年奶產品採購總協議。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度，本集團根據奶類產品採購總協議應付費用的經修訂年度上限分別為人民幣16百萬元及人民幣24百萬元。於截至2023年12月31日止年度涉及的奶類產品採購總協議項下交易金額為人民幣2.19百萬元。

於本報告日期，新希望乳業由本公司控股股東之一劉暢女士間接控制。因此，新希望乳業為劉暢女士的聯繫人，並為本公司的關連人士。

2. 採購總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股有限公司（「**新希望控股**」）訂立採購總協議（「**採購總協議**」），據此，本集團同意自新希望控股、其附屬公司及聯營公司（「**新希望控股集團**」）採購肉類產品及調味料，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。本公司將向本集團所管理物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程式或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。本公司亦將少量該等產品贈送予僱員，作為本集團僱員福利的一部分，同時若干份量調味料在我們在管食堂使用。由於採購總協議項下的原有年度上限可能不足，為使本集團繼續通過線上手機應用程式或其管理的線下便利店轉售肉類產品及調味料，於2021年12月13日，本公司與新希望控股訂立補充協議以修訂採購總協議項下截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度的年度上限。由於採購總協議將於2023年12月31日屆滿，而本集團預期於其屆滿後繼續其項下擬進行的交易，於2023年12月15日，新希望服務與新希望控股訂立2024年採購總協議。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度本集團根據採購總協議應付費用的經修訂年度上限分別為人民幣20百萬元及人民幣26百萬元。於截至2023年12月31日止年度涉及的採購總協議項下交易金額為人民幣1.97百萬元。

於本報告日期，新希望控股由本公司控股股東之一劉永好先生間接全資擁有。因此，新希望控股為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

3. 銷售總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股訂立銷售總協議（「**銷售總協議**」），據此，新希望控股集團同意自本集團採購若干產品，包括但不限於加工食品（「**該等產品**」），將提供予其僱員作為僱員福利或將用於新希望控股集團的營銷推廣活動，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。為進一步發展生活服務，於2021年12月13日，本公司與新希望控股訂立補充協議以修訂銷售總協議項下的年度上限，並將該等產品的現有範圍擴大至包括加工食品、禮品、酒類及其他農副產品。由於銷售總協議將於2023年12月31日屆滿，而本集團預期於其屆滿後繼續其項下擬進行的交易，於2023年12月15日，新希望服務與新希望控股訂立2024年集採供應鏈服務框架協議，範圍已擴大至涵蓋銷售總協議項下過往擬定的產品。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度本集團根據銷售總協議應付費用的經修訂年度上限分別為人民幣23.0百萬元及人民幣25.3百萬元。於截至2023年12月31日止年度涉及的銷售總協議項下交易金額為人民幣9.76百萬元。

於本報告日期，新希望控股由本公司控股股東之一劉永好先生間接全資擁有。因此，新希望控股為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

4. 廣告及活動籌辦服務框架總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望五新實業集團有限公司（前稱四川新希望房地產開發有限公司）（「新希望五新」，連同其附屬公司統稱「新希望五新集團」）訂立廣告及活動籌辦服務框架總協議（「廣告及活動籌辦服務框架總協議」），據此，本集團同意向新希望五新集團及其聯繫人提供如廣告設計及活動籌辦服務等服務，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。

截至2021年12月31日止年度，新希望五新集團根據廣告及活動籌辦服務框架總協議應付費用的年度上限為人民幣5.6百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年，應付費用的年度上限分別為人民幣6.8百萬元及人民幣8.2百萬元。於截至2023年12月31日止年度涉及的廣告及活動籌辦服務框架總協議項下交易金額為人民幣0.04百萬元。

於本報告日期，新希望五新由本公司控股股東之一劉永好先生間接控制。因此，新希望五新為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

5. 集採供應鏈服務框架協議

於2022年5月24日，新希望服務與新希望控股訂立集採供應鏈服務框架協議（「集採供應鏈服務框架協議」），據此，新希望控股集團已同意在新希望服務集團的供應鏈平台上下達若干產品訂單，而新希望服務集團已同意供應有關產品，期限為自2022年5月24日至2023年12月31日。由於集採供應鏈服務框架協議及銷售總協議將於2023年12月31日屆滿，而本集團預期於其屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，於2023年12月15日，新希望服務與新希望控股訂立2024年集採供應鏈服務框架協議。

截至2023年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣20.7百萬元及20.7百萬元。截至2023年12月31日止年度的實際交易額為人民幣15.64百萬元。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易**1. 物業管理及相關服務總協議**

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股訂立物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向新希望控股集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)交付前服務（包括但不限於(a)初步規劃及設計諮詢服務；(b)售樓處及示範單位管理服務；(c)驗房；(d)交付前清潔服務；及(e)交付前準備）；(ii)交付後房屋及配套設施維修及保養服務；(iii)新希望控股集團所擁有或使用物業（包括但不限於未售住宅物業單位、停車場、辦公樓及商務物業）的物業管理服務；及(iv)其他增值服務，如提供予新希望控股集團僱員的餐飲服務。物業管理及相關服務總協議年期由上市日期起直至2023年12月31日為止。由於物業管理及相關服務總協議將於2023年12月31日屆滿，而本集團預期於其屆滿後繼續其項下擬進行的交易，於2023年12月15日，新希望服務與新希望控股訂立2024年物業管理及相關服務總協議。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度，新希望控股集團根據物業管理及相關服務總協議應付費用的年度上限分別為人民幣406.6百萬元及人民幣486.9百萬元。於截至2023年12月31日止年度涉及的物業管理及相關服務總協議項下交易金額為人民幣199.3百萬元。

於本報告日期，新希望控股由本公司控股股東之一劉永好先生間接全資擁有。因此，新希望控股為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

2. 商業營運及相關服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望五新訂立商業營運及相關服務總協議（「商業營運及相關服務總協議」），據此，本集團同意就新希望五新集團及其聯繫人所開發／擁有／出租商務物業（包括辦公樓、購物中心、商業綜合樓及住宅社區內或附近的運營空間）向新希望五新集團及其聯繫人提供商業營運服務，包括但不限於初步規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務及其他相關服務。商業營運及相關服務總協議年期由上市日期起直至2023年12月31日為止。由於商業營運及相關服務總協議將於2023年12月31日屆滿，而本集團預期於其屆滿後繼續其項下擬進行的交易，於2023年12月15日，新希望服務與新希望五新訂立2024年商業營運及相關服務總協議。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度，新希望五新集團根據商業營運及相關服務總協議應付費用的年度上限分別為人民幣53.0百萬元及人民幣76.3百萬元。於截至2023年12月31日止年度涉及的商業營運及相關服務總協議項下交易金額為人民幣53.7百萬元。

於本報告日期，新希望五新由本公司控股股東之一劉永好先生間接控制。因此，新希望五新為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

3. 物業經紀服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望五新訂立物業經紀服務總協議（「物業經紀服務總協議」），據此，本集團同意就新希望五新集團及其聯繫人擁有／開發的未售商務物業（包括停車位）提供物業經紀服務。物業經紀服務總協議年期由上市日期起直至2023年12月31日為止。由於物業經紀服務總協議將於2023年12月31日屆滿，而本集團預期於其屆滿後繼續其項下擬進行的交易，於2023年12月15日，新希望服務與新希望五新訂立2024年物業經紀服務總協議。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度，新希望五新集團根據物業經紀服務總協議應付費用的年度上限分別為人民幣12.5百萬元及人民幣14.9百萬元。於截至2023年12月31日止年度涉及的物業經紀服務總協議項下交易金額為人民幣9.4百萬元。

於本報告日期，新希望五新由本公司控股股東之一劉永好先生間接控制。因此，新希望五新為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

獨立非執行董事確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(i)於本集團日常業務過程中；(ii)按照一般商業條款或更佳條款；及(iii)根據規管上述持續關連交易且條款屬公平合理並符合股東整體利益的相關協議訂立。

核數師確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團的核數師已向董事會發出函件，確認其並無注意到任何事情，可使其認為上述持續關連交易(i)未獲董事會批准；(ii)並無於所有重大方面符合本集團的定價政策；(iii)並非於所有重大方面根據規管有關交易的相關協議訂立；及(iv)已超出其各自的年度上限。

關聯方交易

本集團截至2023年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註29。

除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第14A章申報、公告、獨立股東批准、年度審核及所有披露規定的關連交易或持續關連交易。本公司確認其已根據上市規則第14A章遵守所有披露規定。

股票掛鈎協議

截至2023年12月31日止年度，除購股權計劃外，本公司於本年度終結日並無訂立或仍然存續任何股票掛鈎協議。

購買股份或債券的安排

除購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時候概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份（或包括債券在內之債務證券）而獲益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立之司法權區）法例並無優先購買權條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

訴訟

於2023年12月31日，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團各成員公司概無尚未了結或提出或面臨重大訴訟或索償。

持有的重大投資

截至2023年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資。

上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉任何因持有本公司證券而提供予股東的稅務寬減或減免。

業務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團的業務回顧包括有關本集團所面臨主要風險及不確定因素的討論、採用關鍵財務表現指標對本集團業績的分析、於報告期間所發生影響本集團的重大事件詳情以及本集團業務未來可能發展的指向，載於本年報「主席報告」、「管理層討論與分析」及「企業管治報告」章節。審閱及討論構成本董事會報告的一部分。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第124頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

充足的公眾持股量

根據本公司可得的公開資料及董事所知，截至2023年12月31日止年度及截至本報告日期，公眾人士持有本公司的股數一直符合聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值及問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（已修訂為附錄C1並於2023年12月31日生效）所載之企業管治守則，作為其本身之企業管治守則。

董事認為，本公司自上市日期至2023年12月31日已符合企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續審閱並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守法律及法規

本公司於開曼群島註冊成立，而股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司主要於中國註冊成立。本集團之業務主要由本集團之中國附屬公司進行。

因此，其成立及營運須遵守開曼群島、中國及香港的相關法律及法規。截至2023年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團已遵守開曼群島、中國及香港的所有對本集團有重大影響的相關法律及法規。

與持份者之關係

本集團將僱員視為重要持份者及合作夥伴。本集團亦已制定有效的激勵機制以將僱員的表現與本集團的企業目標掛鉤，進一步使我們雙方利益共贏。本集團亦持續致力為僱員提供充足的培訓及發展資源，使彼等能緊貼市場及行業的最新發展，同時提升彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

本集團的供應商主要是位於中國的分包商，其提供清潔、安保、園藝、若干維修及維護服務，以及為我們線上及線下零售服務及餐飲服務的第三方供應商。本集團致力於與作為長期業務夥伴的供應商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。本集團的客戶主要為物業開發商、業主、業主委員會、商戶、住戶及租戶。客戶對本集團服務的滿意度對盈利能力產生深遠影響。本集團重視客戶的服務反饋，本集團持續與客戶及潛在客戶溝通，發現客戶的痛點，同時把握市場趨勢，幫助本集團及時調整經營策略以適應市場需求。

環境及社會事宜

本公司於截至2023年12月31日止財政年度遵守上市規則附錄二十七（已修訂為附錄C2並於2023年12月31日生效）所載《環境、社會及管治報告指引》相關條文的情況載於本年報內的環境、社會及管治報告。

報告期後重大事項

於本報告日期，本集團並無任何其他於2023年12月31日後發生的重大事項。

根據上市規則第14.36B條的規定進行披露

2022年4月11日，本集團通過訂立買賣股權協議以代價人民幣180.1百萬元購買成都明宇環球商業管理有限公司（「成都明宇」）51%的股權，以擴大本集團的業務規模和範圍。誠如本公司日期為2022年4月11日的公告（「該公告」）所披露，供應商及相關擔保人應就成都明宇的保證收入或保證利潤的各自目標的任何差額支付補償金額（如該公告所進一步詳述）。根據可得資料，截至2023年12月31日止年度，成都明宇的實際業績已達到相關擔保的要求。

核數師

本公司股份於2021年5月25日方在聯交所上市，自上市日期起概無核數師變動。本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已經畢馬威會計師事務所審核，而畢馬威會計師事務所將於2024年股東週年大會上退任。畢馬威會計師事務所符合資格且願意續聘。2024年股東週年大會上將提呈續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案。

承董事會命
新希望服務控股有限公司
主席
姜孟軍

香港，2024年3月25日

獨立核數師報告



致新希望服務控股有限公司股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第66至123頁的新希望服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2023年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及附註，包括重要會計政策資料及其他說明資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則真實及中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善擬備。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們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》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行這些要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表會計政策附註2(j)和附註28。

關鍵審計事項

於2023年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額及預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備分別為人民幣341.3百萬元及人民幣23.7百萬元。

貴集團的貿易應收款項主要包括業主及物業開發商的應收款項。

管理層根據不同客戶的估計虧損率按等同於貿易應收款項全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。估計虧損率計及貿易應收款項的賬齡、歷史違約率、現行市況及前瞻性資料。有關評估涉及重大管理層判斷。

我們將貿易應收款項的預期信貸虧損撥備確定為一項關鍵審計事項，原因為貿易應收款項的結餘對貴集團綜合財務報表而言屬重大，而虧損撥備水平的釐定需要管理層行使判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們評估貿易應收款項預期信貸虧損撥備的審核程序包括下列各項：

- 了解及評估與信貸控制、貿易應收款項細分、賬齡分析檢討、信貸虧損撥備估計有關的關鍵內部監控的設計、實施及運作成效；
- 參照現行會計準則的規定，評估貴集團信貸虧損撥備估計的政策；
- 了解管理層採用的預期信貸虧損模式的關鍵數據及假設，包括按信貸虧損特徵細分貿易應收款項的基準及管理層估計虧損率所使用的歷史違約數據；
- 評估管理層對虧損撥備估計的合理性，並檢查管理層得出有關估計所用的資料，包括測試歷史違約數據的準確性，並根據當前經濟狀況及前瞻性資料評估歷史虧損率是否經妥善調整；
- 通過以抽樣方式比較個別項目與催款單及銷售發票，評估項目是否在貿易應收款項賬齡報告中被歸類於適當的賬齡範圍內；及
- 根據貴集團的信貸虧損撥備政策，重新計算於2023年12月31日的虧損撥備。

綜合財務報表以外的資料及我們就此發出的核數師報告

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未考慮其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的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我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露規定，編製及真實而公允地列報綜合財務報表，並負責董事認為編製綜合財務報表所必需的有關內部控制，以確保所編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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。

董事獲審核委員會協助履行其監督 貴集團財務報告流程的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體而言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，並發出包含我們意見的核數師報告。本報告僅為 閣下（作為整體）而編製，並無其他用途。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或負上任何責任。

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據《香港審計準則》進行的審核工作總能發現所存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們根據《香港審計準則》進行審核的工作之一，是運用專業判斷，在整個審核過程中保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應這些風險設計及執行審核程序，以及獲得充足及適當的審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成重大錯誤陳述的風險比未能發現由於錯誤而導致重大錯誤陳述的風險更高。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，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。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料進行關注。假若有關披露資料不足，則修改我們的意見。我們的結論是基於截至我們的核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行 貴集團審核。我們僅對我們的審核意見承擔責任。

我們就既定審核範圍、時間安排、重大審核結果等事項，包括我們在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷與審核委員會進行了溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們會在核數師報告中描述該等事項，除非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，若有合理預期在我們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，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是文肇基。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2024年3月25日

綜合損益及其他全面收入表

截至2023年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	1,260,723	1,138,889
銷售成本		(820,509)	(707,755)
毛利		440,214	431,134
其他收入／(開支)淨額	5	3,577	(7,148)
銷售開支		(1,263)	(3,571)
行政開支		(168,472)	(158,442)
金融資產預期信貸虧損		(6,009)	(15,071)
經營溢利		268,047	246,902
財務開支		(5,259)	(4,941)
財務收入		20,929	24,446
財務收入淨額	6(a)	15,670	19,505
分佔聯營公司溢利減虧損		217	13
除稅前溢利		283,934	266,420
所得稅	7(a)	(43,300)	(44,141)
年內溢利及全面收入總額		240,634	222,279
以下人士應佔：			
本公司權益股東		214,967	203,033
非控股權益		25,667	19,246
年內溢利及全面收入總額		240,634	222,279
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	10	0.264	0.249

第72至123頁所載附註構成本財務報表的一部分。有關年內溢利應佔的應付本公司權益股東股息的詳情載於附註26(b)。

綜合財務狀況表

於2023年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	97,129	104,609
商譽	12	133,415	133,415
物業及設備	13	15,140	13,962
無形資產	14	137,818	115,330
於聯營公司的權益	16	4,545	2,148
股本證券投資	17	10,030	30
遞延稅項資產	25(b)	11,406	6,742
		409,483	376,236
流動資產			
存貨		366	363
預付款項、按金及其他應收款項	18	87,992	78,827
貿易應收款項	19	317,595	324,759
現金及現金等價物	20	1,145,270	1,039,740
		1,551,223	1,443,689
流動負債			
貿易應付款項	21	194,676	161,864
其他應付款項及應計費用	22	233,617	223,675
合約負債	23	194,455	158,298
應付關聯公司款項	29(c)	4,135	4,135
即期稅項	25(a)	6,126	16,124
租賃負債	24	11,956	4,903
		644,965	568,999
流動資產淨值		906,258	874,690
總資產減流動負債		1,315,741	1,250,926
非流動負債			
租賃負債	24	45,342	60,807
遞延稅項負債	25(b)	13,703	16,286
		59,045	77,093
資產淨值		1,256,696	1,173,833

綜合財務狀況表

於2023年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備			
股本	26(c)	6,741	6,741
儲備		<u>1,153,928</u>	<u>1,091,406</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,160,669	1,098,147
非控股權益		<u>96,027</u>	<u>75,686</u>
權益總額		<u>1,256,696</u>	<u>1,173,833</u>

於2024年3月25日獲董事會批准及授權刊發。

武敏
董事

陳靜
董事

第72至123頁所載附註構成本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	35,673	(23)	205,168	952,849	1,510	954,359
2022年的權益變動：									
年內溢利	—	—	—	—	—	203,033	203,033	19,246	222,279
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	203,033	203,033	19,246	222,279
業務合併	—	—	—	—	—	—	—	55,330	55,330
收購非控股權益	—	—	—	—	—	323	323	(625)	(302)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	225	225
撥至法定儲備	—	—	—	20,306	—	(20,306)	—	—	—
就上一年度批准的股息	26(b)	—	—	—	—	(58,058)	(58,058)	—	(58,058)
於2022年12月31日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	55,979	(23)	330,160	1,098,147	75,686	1,173,833

第72至123頁所載附註構成本財務報表的一部分。

綜合權益變動表
截至2023年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	55,979	(23)	330,160	1,098,147	75,686	1,173,833
2023年的權益變動：									
年內溢利	—	—	—	—	—	214,967	214,967	25,667	240,634
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	214,967	214,967	25,667	240,634
撥至法定儲備	—	—	—	21,821	—	(21,821)	—	—	—
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	6,000	6,000
就上一年度批准的股息	26(b)	—	—	—	—	(97,695)	(97,695)	—	(97,695)
就本年度宣派的股息	26(b)	—	—	—	—	(54,750)	(54,750)	—	(54,750)
對非控股權益的股息分派		—	—	—	—	—	—	(11,326)	(11,326)
於2023年12月31日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	77,800	(23)	370,861	1,160,669	96,027	1,256,696

第72至123頁所載附註構成本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	20(b)	395,326	209,607
已付所得稅	25(a)	(60,545)	(30,799)
經營活動所得現金淨額		334,781	178,808
投資活動			
已收利息		20,929	24,446
出售物業、廠房及設備的所得款項		312	227
購買物業、廠房及設備		(5,036)	(10,658)
收購非控股權益		—	(302)
購買無形資產		(27,642)	(35,519)
收購附屬公司產生的現金流出淨額		(24,995)	(150,293)
對一間聯營公司注資		(2,450)	—
就購買金融資產付款		(10,000)	—
出售一間附屬公司的所得款項		—	2,000
投資活動所用現金淨額		(48,882)	(170,099)
融資活動			
非控股權益注資		6,000	225
已付本公司權益股東股息		(152,445)	(58,078)
已付非控股權益股息		(11,326)	—
已付租金的資本部分	20(c)	(19,250)	(11,304)
已付租金的利息部分	20(c)	(3,348)	(3,351)
償還來自關聯方的墊款		—	(1,991)
融資活動所用現金淨額		(180,369)	(74,499)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		105,530	(65,790)
於1月1日的現金及現金等價物	20(a)	1,039,740	1,105,530
於12月31日的現金及現金等價物	20(a)	1,145,270	1,039,740

第72至123頁所載附註構成本財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

1 公司資料

新希望服務控股有限公司(「本公司」)於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

本集團的直接母公司為Golden Rose Developments Limited，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士(統稱「最終擁有人」)。

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有國際財務報告準則會計準則編製。該等財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。本集團採用的重要會計政策載列如下。

國際會計準則理事會已頒佈若干經修訂的國際財務報告準則會計準則，該等準則於本集團的本會計期間首次生效或可供提早採納。首次應用該等經修訂國際財務報告準則所引致本集團的本會計期間的任何會計政策變動已於此等財務報表內反映，有關資料載於附註2(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於一間聯營公司的權益。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按公平值列賬(說明見下文所載會計政策)：

- 投資物業包括持作投資物業的租賃樓宇的權益，而本集團為該物業權益的登記擁有人(見附註2(h))
- 股本證券投資(見附註2(g))

編製符合國際財務報告準則會計準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

2 重要會計政策 (續)

(b) 財務報表的編製基準 (續)

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於採用對財務報表構成重大影響的國際財務報告準則會計準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

(c) 會計政策變動

本集團已將下列國際會計準則理事會頒發的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則應用至當前會計期間的綜合財務報表：

- 國際財務報告準則第17號，*保險合約*
- 國際會計準則第8號(修訂本)，*會計政策，會計估計的變更以及差錯：會計估計的定義*
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈列*及國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)，*作出有關重要性之判斷：披露會計政策*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：與產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革 — 支柱二規則範本*

該等變動並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。

本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。於本集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮(本集團及其他方所持有的)實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止併入綜合財務報表。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數撤銷。集團內交易所產生的未變現虧損按與未變現收入相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

2 重要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與本公司權益股東應佔的權益分開呈報。

非控股權益所佔本集團業績的部分在綜合損益及其他全面收入表中呈報為非控股權益與本公司權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額分配。

如本集團於一間附屬公司的權益變動不會導致控制權喪失，則按權益交易列賬，並在綜合權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認收入或虧損。

當本集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收入或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或(如適用)在初次確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

在本公司的財務狀況表內，於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(e))列賬。

(e) 商譽

商譽指以下之差額：

- (i) 已轉讓代價之公平值、被收購方任何非控股權益的數額及本集團先前所持被收購方股權的公平值之總和；減
- (ii) 於收購日被收購方可辨別的資產及負債之公平值淨值。

如(ii)項之數額大於(i)項，則有關差額即時於損益中確認為議價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損入賬。業務合併所得之商譽會被分配至各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，並須每年作減值測試(見附註2(l)(ii))。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽之數額會於計算出售交易之盈虧時計入其中。

2 重要會計政策(續)

(f) 股本證券投資

本集團的股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)政策載於下文。

股本證券投資於本集團承諾購買/出售該投資當日確認/終止確認。該等投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬。

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)(不得轉回)，由此，隨後公平值的變動於其他全面收入內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收入內累計的金額仍將保留在公平值儲備(不得轉回)內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備(不得轉回)內累計的金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。根據附註2(r)所載之政策，股本證券投資產生的股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入)作為其他收入於損益內確認。

(g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而擁有或於租賃權益項下持有的樓宇(見附註2(i))，其中包括現時持有的未確定未來用途的土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展且其公平值於當時無法可靠計量，否則其按公平值列賬。投資物業公平值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均於損益確認。投資物業所得租金收入如附註2(r)(ii)所述入賬。

(h) 物業及設備

物業及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(j)(ii))。

自建物業及設備項目成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)及適當比例的生產經常費用及借貸成本。

項目能夠生產，並可使物業及設備項目達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件。銷售任何該等項目產生的所得款項及相關成本於損益內確認。

2 重要會計政策(續)

(i) 租賃資產

本集團於合同開始時評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分區分開來，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產(就本集團而言主要為設備)租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與並無資本化的租賃有關的租賃付款於租期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租期內按應付租賃款現值初步確認，並使用租賃所隱含的利率貼現，而倘無法即刻釐定利率，則使用相關增量借款利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額另加開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所處場所而產生的估計成本，已貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(h)及2(j)(ii))列賬。

根據適用於按攤銷成本列賬的債務證券投資的會計政策，可退回租金按金的初始公平值與使用權資產分開列賬。按金的初始公平值與面值的任何差額入賬列作額外租賃付款並計入使用權資產成本。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

2 重要會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或因重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而發生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

倘租賃範圍或租賃合約(並非作單獨租賃入賬)中原來並無規定的租賃代價出現變動(「租賃修訂」)，租賃負債亦予以重新計量。於此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款及租賃期，使用經修訂貼現率在修訂生效日期重新計量。唯一例外情況為因COVID-19大流行直接產生且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載條件的租金優惠。於該等情況下，本集團利用實際權宜方法不評估該等租金優惠是否屬於租賃修訂，並於導致產生該等租金優惠的事件或情況發生期間於損益內將代價變動確認為負可變租賃付款。

於綜合財務狀況表，長期租賃負債的即期部分乃按於報告期後十二個月內到期結付的合約付款現值釐定。

本集團於「物業及設備」項下呈列並不符合投資物業定義的使用權資產，並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

倘若本集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。若非如此，租賃分類為經營租賃。

倘若合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(r)(ii)確認。

倘本集團為出租中介，則參考前端租賃產生的使用權資產將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。如果前端租賃為本集團採用附註2(k)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將轉租賃分類為經營租賃。

2 重要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項)確認預期信貸虧損(預期信貸虧損)的虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回))毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短欠額(即根據合同應付本集團的現金流量與本集團預期收到的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現的影響重大，就定息金融資產、貿易及其他應收款項而言，預期現金短缺使用於初次確認時釐定的實際利率或相似利率貼現。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃本集團面臨信貸風險的最長合同期。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮在無需付出過多成本或努力的情況下可獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的相關資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月(或較短期間(倘有關工具的預期期限少於12個月))內潛在違約事件預期可能導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預計年內所有潛在違約事件預期可能導致的虧損。

貿易應收款項之虧損撥備總是按全期預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並就債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團按12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險已大幅上升，在此情況下，虧損撥備會按全期預期信貸虧損金額計量。

2 重要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行此項重新評估時，本集團認為於(i)本集團不進行變現抵押品(如持有)等追索行動時，借款人大可能悉數履行其對本集團的信貸責任；或(ii)金融資產逾期滿1年時，即構成違約事件。本集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗以及在無需付出過多成本或努力的情況下可獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按約定的到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如可獲得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變化對債務人履行對本集團責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性质，對信貸風險有否大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具會基於共同的信貸風險特徵(例如逾期情況及信貸風險評級)分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等的賬面值作相應調整。

2 重要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

利息收入計算基準

根據附註2(w)(ii)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

本集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。倘發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合同，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財務困難導致抵押品的活躍市場消失。

撤銷政策

金融資產(租賃應收款項)的賬面總值於不存在收回的實際可能性時部分或全部撤銷。本集團通常在確定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流量用以償還待撤銷款項時進行撤銷。

先前所撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

2 重要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團會檢討非金融資產(按重估金額列賬的物業、投資物業、存貨及其他合約成本、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值，以確定是否有任何減值跡象。若存在任何有關跡象，則估計資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產被分組至通過持續使用產生現金流入並在很大程度上獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入的最小資產組別。業務合併產生的商譽被分配至預期將從合併的協同效益中受益的現金產生單位或現金產生單位組別。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公平值減處置成本之間的較高者。使用價值基於估計的未來現金流量，使用反映貨幣時間價值的當前市場評估以及資產或現金產生單位特定風險的稅前貼現率貼現至現值。

若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減損虧損。

減值虧損於損益確認。其首先被分配以減少分配予現金產生單位的任何商譽的賬面值，然後按比例減少現金產生單位中其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，減值虧損僅在最終賬面值不超過在未確認減值虧損時應予釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)的情況下撥回。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團必須遵照國際會計準則第34號中期財務報告之規定編製每個財政年度首六個月的中期財務報告。在中期期間結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時所採用者一致(見附註2(j)(i)及(ii))。

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會在後續期間撥回。即使倘若僅在與中期期間相關的財政年度結束時評估減值而不會確認虧損或確認較小金額的虧損，情況亦如此。

2 重要會計政策 (續)

(k) 合同負債

倘客戶於本集團確認相關收益(見附註2(r))前支付不可退還代價，則確認合同負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取不可退還代價，則亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(l))。

與客戶訂立的單一合同將以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。就多重合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不以淨額基準呈列。

倘合同包含重大融資成分，則合同餘額包括根據實際利率法計算的應計利息(見附註2(r)(ii))。

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。

並不包含重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價格計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加上交易價格計量。所有應收款項隨後以實際利率法按攤銷成本列賬，並計入信貸虧損撥備(見附註2(j)(i))。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額的現金、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(j)(i)所載政策評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。於初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按發票金額列賬。

2 重要會計政策 (續)

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

短期僱員福利在提供相關服務時支銷。若本集團因僱員過去提供的服務而有支付該金額的現時法律或推定義務，並且該義務能夠可靠估計，則按預期支付的金額確認負債。

有關定額供款退休計劃供款的義務於提供相關服務時支銷。

(p) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益確認，惟其與業務合併或直接在權益或其他全面收入內確認的項目相關的情況除外。

即期稅項包括本年度應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅項以及對過往年度應付或應收稅項的任何調整。應付或應收即期稅項的金額為對預期支付或收取稅項金額的最佳估計，反映與所得稅相關的任何不確定性。其使用報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括因股息而產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅在滿足若干標準的情況下進行抵銷。

遞延稅項根據用於財務報告目的的資產及負債的賬面值與用於稅務目的的金額之間的暫時差額確認。以下情況不確認遞延稅項：

- 在並非業務合併且並不影響會計或應課稅損益亦不會引致等額應課稅及可扣減暫時差額的交易中的資產或負債初始確認時的暫時差額；
- 與附屬公司、聯營公司及合營企業投資有關而本集團能夠控制暫時差額的撥回時間且其可能不會於可見將來撥回的暫時差額；
- 因商譽的初始確認而產生的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織所公佈的支柱二規則範本而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

2 重要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產就未動用稅項損失、未動用稅項抵免及可扣減暫時差額確認，前提是未來很可能有供其抵銷的應課稅利潤。未來應課稅利潤乃基於相關應課稅暫時差額的撥回而釐定。若應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據集團內各附屬公司的業務計劃，考慮經就現有暫時差額撥回作出調整的未來應課稅利潤。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並在不再可能實現相關稅項優惠的情況下調減；有關調減在未來應課稅利潤的可能性提高時撥回。

倘投資物業根據附註11(b)按公平值列賬，除非該物業可以折舊及以目的是隨時間(而並非透過出售)消耗該物業所含絕大部分經濟利益的業務模式持有，否則已確認遞延稅項的金額使用於報告日期按賬面值出售該等資產所應用的稅率計量。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映集團於報告日期所預期對回收或償還其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

遞延稅項資產及負債僅在滿足若干條件的情況下進行抵銷。

(q) 收入及其他收入

當於本集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產產生收入時，本集團將有關收入分類為收入。

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 客戶合約收入

本集團為其收入交易的委託人並以毛額為基準確認收入。於釐定本集團是作為委託人還是代理人時，本集團會考慮在產品轉讓予客戶之前是否獲得產品的控制權。控制權是指本集團指導使用產品並從產品中獲得絕大部分餘下利益的能力。

收入於客戶獲得產品或服務的控制權時按本集團預期有權收取之承付代價金額(不包括代表第三方收取之金額，如增值稅或其他銷售稅)確認。

2 重要會計政策 (續)

(q) 收入及其他收入 (續)

(i) 客戶合約收入 (續)

(a) 物業管理服務及商業運營服務

就與物業管理服務及商業運營服務有關的管理服務而言，本集團根據已完成的履約價值每月按有權開具發票的金額確認收入。

就來自包幹制管理物業的物業服務管理收入而言，本集團作為委託人，有權按已收或應收的物業服務管理費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的物業服務管理收入而言，本集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業服務管理費收取收入。

(b) 非業主增值服務

增值服務主要包括初步規劃及交付前檢驗服務、交付後質保服務以及於已提供相關服務時確認的為物業開發商量身定製的其他定製服務。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘不能直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

(c) 商品銷售

收益於客戶擁有及接受商品時確認。

(ii) 其他來源收入及其他收入

(a) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有另一基準更能代表使用租賃資產產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或比率的可變租賃付款於賺取租金的會計期間確認為收入。

2 重要會計政策(續)

(q) 收入及其他收入(續)

(ii) 其他來源收入及其他收入(續)

(b) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)(參閱附註2(j))。

(c) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且本集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償本集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

(r) 外幣換算

於年內進行的外幣交易按交易日通行的匯率進行換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的匯率換算。匯兌盈虧則於損益內確認。

按歷史成本以外幣為單位計量的非貨幣資產及負債，按交易日通行的匯率換算。交易日期乃本公司初始確認該等非貨幣資產或負債之日期。按公平值列賬並以外幣計值的非貨幣資產及負債，則按計量公平值當日通行之匯率換算。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與本集團有關聯：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

2 重要會計政策(續)

(s) 關聯方(續)

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關聯：

- (i) 實體與本集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為某集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(t) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報的各分部項目金額按就向本集團不同業務線及地理位置分配資源及評估其表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

3 會計判斷及估計

本集團根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下認為對未來事件屬合理的預測)持續對估計及判斷作出評估。

編製財務報表的估計不確定性因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團於作出該等假設及選擇預期信貸虧損計算輸入數據時，根據本集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出判斷。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註28(a)。該假設及估計的變動會嚴重影響評估結果及須於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適用)所涉及的估值方法。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末當時市況。

4 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

(i) 收入分列

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	1,027,478	892,197
— 某一時間點	216,997	225,345
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	16,248	21,347
總計	1,260,723	1,138,889

除附註29(b)所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本集團的客戶群多元化且概無其他客戶佔本集團收入的10%或以上(2022年：無)。

4 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、商業運營服務及非業主增值服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者(「主要經營決策者」)認為，本集團有四個經營及可呈報分部(乃基於內部組織及呈報結構劃分)，乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 生活服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位及租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助(包括分享資產及技術專長)並無按各自經營分部計量。

呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業管理服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	非業主 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					
分部收入	<u>647,030</u>	<u>290,567</u>	<u>153,637</u>	<u>169,489</u>	<u>1,260,723</u>
分部毛利	<u>174,990</u>	<u>111,837</u>	<u>92,445</u>	<u>60,942</u>	<u>440,214</u>
未分配企業開支					<u>(156,280)</u>
除稅前溢利					<u>283,934</u>

	物業管理服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度					
分部收入	<u>488,277</u>	<u>303,284</u>	<u>118,058</u>	<u>229,270</u>	<u>1,138,889</u>
分部毛利	<u>142,390</u>	<u>116,319</u>	<u>74,879</u>	<u>97,546</u>	<u>431,134</u>
未分配企業開支					<u>(164,714)</u>
除稅前溢利					<u>266,420</u>

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

5 其他收入／(開支)淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助(附註)	13,770	2,260
投資物業估值虧損	(17,231)	(17,659)
出售物業及設備的虧損淨額	(25)	(227)
其他	7,063	8,478
總計	3,577	(7,148)

附註：政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附帶任何未達成條件或未來責任。

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)／扣除下列各項後計算：

(a) 財務收入淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	(20,929)	(24,446)
租賃負債利息	3,353	3,352
外匯虧損淨額	1,506	538
其他	400	1,051
總計	(15,670)	(19,505)

(b) 員工成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	348,217	388,820
界定供款退休計劃供款	23,716	22,798
總計	371,933	411,618

6 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註14)	14,917	8,862
折舊費用(附註13)		
— 自有物業及設備	6,820	7,652
— 使用權資產	1,429	3,291
金融資產預期信貸虧損		
— 貿易應收款項(附註19)	5,334	13,760
— 預付款項、按金及其他應收款項(附註18)	675	1,941
外匯虧損淨額	1,506	538
核數師酬金 — 審核及中期服務	2,550	2,950
核數師酬金 — 其他服務	140	287
投資物業租金收入減直接支出人民幣6,940,000元 (2022年：人民幣6,710,000元)	9,308	14,637
短期租賃有關開支	2,602	2,788

7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅 年內撥備	50,547	49,573
遞延稅項 暫時差異的產生及撥回	(7,247)	(5,432)
	<u>43,300</u>	<u>44,141</u>

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>283,934</u>	<u>266,420</u>
除稅前溢利的名義稅項，按於有關司法權區溢利的適用稅率 計算(附註(i))	70,983	66,605
中國優惠稅的影響(附註(ii)及(iii))	(31,004)	(23,593)
不可扣稅開支的影響	354	595
動用先前未確認稅項虧損的影響	—	(581)
未獲確認稅項虧損的影響	2,112	448
其他	<u>855</u>	<u>667</u>
實際稅項開支	<u>43,300</u>	<u>44,141</u>

附註：

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的稅務規則及法規，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。
- 由於本集團於2023年概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備(2022年：無)。
- 中國即期所得稅就根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利按25%的法定稅率計提撥備。
- (ii) 根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)、《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。
- (iii) 若干附屬公司已獲認為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按5%的優惠所得稅稅率繳稅。

8 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事酬金如下：

董事姓名	截至2023年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	
執行董事					
武敏	—	—	—	—	—
陳靜	—	840	1,386	32	2,258
非執行董事					
張明貴 (於2023年3月22日辭任)	—	—	—	—	—
姜孟軍	—	—	—	—	—
董李	—	—	—	—	—
黃坤 (於2023年3月22日辭任)	—	—	—	—	—
劉栩 (於2023年3月22日獲委任)	—	—	—	—	—
張薇 (於2023年3月22日獲委任)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
江智武	220	—	—	—	220
李正國	220	—	—	—	220
曹麒麟	220	—	—	—	220
	660	840	1,386	32	2,918

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

8 董事酬金(續)

董事姓名	截至2022年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元		
執行董事						
武敏	—	—	—	—	—	—
陳靜	—	829	1,400	12		2,241
非執行董事						
張明貴	—	—	—	—	—	—
姜孟軍	—	—	—	—	—	—
董李	—	—	—	—	—	—
黃坤	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
殷立基 (於2022年2月16日辭世)	28	—	—	—	—	28
江智武 (於2022年2月16日獲委任)	192	—	—	—	—	192
李正國	220	—	—	—	—	220
曹麒麟	220	—	—	—	—	220
	<u>660</u>	<u>829</u>	<u>1,400</u>	<u>12</u>		<u>2,901</u>

9 最高薪酬人士

五大最高薪酬人士中，有一名(2022年：一名)為董事，其酬金於附註8披露。截至2023年12月31日止年度，其他四名(2022年：四名)人士的酬金如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,716	3,609
酌情花紅	2,834	2,460
退休計劃供款	148	61
	<u>6,698</u>	<u>6,130</u>

上述最高薪酬人士的酬金處於以下範圍：

	2023年	2022年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>

10 每股盈利

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<u>214,967</u>	<u>203,033</u>

	2023年 千股	2022年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>814,126</u>	<u>814,126</u>

由於本集團於2023年並無潛在攤薄股份(2022年：無)，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

11 投資物業

	停車場及 企業財產 — 自有 人民幣千元	商業物業 — 已出租 人民幣千元	總計 人民幣千元
公平值			
於2022年1月1日	29,418	67,250	96,668
添置	25,600	—	25,600
公平值變動	(184)	(17,475)	(17,659)
於2022年12月31日及2023年1月1日	54,834	49,775	104,609
添置	—	10,626	10,626
出售	(875)	—	(875)
公平值變動	(1,402)	(15,829)	(17,231)
於2023年12月31日	52,557	44,572	97,129

(a) 使用權資產

於2023年，本集團自業主租賃位於中國溫州及成都的若干商務物業並通過經營租賃分租予租戶以賺取租金收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。

(b) 物業公平值

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準分三級公平值層級（定義見國際財務報告準則第13號公平值計量）計量的物業公平值。公平值計量分類的級別是根據可觀察性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值。
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

11 投資物業(續)

(b) 物業公平值(續)

		於2023年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2022年 12月31日 的公平值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	97,129	104,609

於截至2023年12月31日止年度，在第1級與第2級之間並無出現公平值轉移，亦無任何公平值轉入第3級或自第3級轉出(2022年：無)。本集團的政策為於報告期末確認該期間內在各級公平值層級之間出現的轉移。

本集團全部投資物業已於2023年12月31日重新估值。於2023年12月31日的估值由最近於估值物業的位置及類別方面擁有經驗的兩家獨立公司中威正信(北京)資產評估有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(其員工中有香港測量師學會資深會員或中國資產評估協會會員)進行。本集團管理層已於各中期及年度報告日期進行估值時與測量師討論有關估值假設及估值方法。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料。

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
— 停車場	市場法	市場交易價格	每平方米市場價格， 2023年12月31日： 人民幣1,175元至 人民幣2,507元 2022年12月31日： 人民幣1,088元至 人民幣2,453元
— 商務物業	市場法/收入法	市場交易價格/資本化率	每平方米市場價格， 2023年12月31日： 人民幣7,789元 2022年12月31日： 人民幣7,789元 資本化率 2023年12月31日：6% 2022年12月31日：6%

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

11 投資物業(續)

(b) 物業公平值(續)

投資物業的公平值基於收入法或市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率、單位租金及剩餘租期估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據具有相似地點、交通、樓齡、質素、面積物業的可資比較交易估計。

本集團根據經營租賃出租投資物業。該等租賃的初始期限一般為4至10年，並附帶選擇權可在重新協商所有條款的日期後續租。

於報告日期，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由本集團於以下未來期間收取：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	20,854	18,827
1年後但於2年內	4,465	19,632
2年後但於3年內	4,637	3,605
3年後但於4年內	5,142	3,771
4年後但於5年內	5,664	3,945
5年後	15,180	13,346
	<u>55,942</u>	<u>63,126</u>

12 商譽

	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	—
收購附屬公司而產生	133,415
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	<u>133,415</u>

現金產生單位(包含商譽)減值

為進行商譽減值測試，商譽會分配至現金產生單位(即在收購中收入的附屬公司，主要於物業服務領域)。該等現金產生單位代表本集團就內部管理目的監察商譽之最低層次。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於物業服務之附屬公司	<u>133,415</u>	<u>133,415</u>

現金產生單位之可收回金額乃按照其使用價值計算釐定。本集團已聘請一名獨立專業估值師協助進行計算。該等計算使用的現金流量推算基於管理層批准的五年期財務預算。估計可收回金額時所用的主要假設如下：

	2023年	2022年
毛利率	42%	40%
預測期後的增長率	2%	2%
除稅前貼現率	13.23%	13.69%

根據上述評估結果，本集團確定，截至2023年12月31日，商譽不存在減值。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

13 物業及設備

	汽車 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	傢具及 固定裝置 人民幣千元	使用權資產 — 租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於2022年1月1日	1,115	12,313	13,714	5,024	32,166
添置	142	6,596	3,847	2,622	13,207
處置	(127)	(2,535)	(1,837)	(1,007)	(5,506)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	1,130	16,374	15,724	6,639	39,867
添置	276	6,041	2,780	667	9,764
處置	(202)	(1,688)	(117)	(4,302)	(6,309)
於2023年12月31日	1,204	20,727	18,387	3,004	43,322
累計折舊：					
於2022年1月1日	(813)	(7,020)	(8,557)	(2,157)	(18,547)
年內支出	(159)	(4,114)	(3,379)	(3,291)	(10,943)
處置時撥回	117	1,551	946	971	3,585
於2022年12月31日及 2023年1月1日	(855)	(9,583)	(10,990)	(4,477)	(25,905)
年內支出	(90)	(4,061)	(2,669)	(1,429)	(8,249)
處置時撥回	185	1,376	109	4,302	5,972
於2023年12月31日	(760)	(12,268)	(13,550)	(1,604)	(28,182)
賬面值：					
於2023年12月31日	444	8,459	4,837	1,400	15,140
於2022年12月31日	275	6,791	4,734	2,162	13,962

租賃的現金流出總額及租賃負債的到期情況分析的詳情分別載於附註20(c)及附註24。該等租賃的初始期限通常為1至10年。租金通常每年上調以反映市場租金。部分租賃並不包含在合約期限結束後額外續租一段時間的選擇權。在可行情況下，本集團尋求納入可供本集團行使的相關延期選擇權，以提供營運靈活性。

14 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2022年1月1日	30,168	—	30,168
收購附屬公司而產生	—	63,700	63,700
購入	35,654	—	35,654
於2022年12月31日及2023年1月1日	65,822	63,700	129,522
收購一間附屬公司而產生	—	695	695
購入	36,710	—	36,710
於2023年12月31日	102,532	64,395	166,927
累計攤銷：			
於2022年1月1日	(5,330)	—	(5,330)
年內支出	(4,084)	(4,778)	(8,862)
於2022年12月31日及2023年1月1日	(9,414)	(4,778)	(14,192)
年內支出	(8,541)	(6,376)	(14,917)
於2023年12月31日	(17,955)	(11,154)	(29,109)
賬面淨值：			
於2023年12月31日	84,577	53,241	137,818
於2022年12月31日	56,408	58,922	115,330

計入綜合損益及其他全面收入表中「行政開支」的年內攤銷支出為人民幣14,693,645元(2022年：人民幣8,650,000元)及計入「銷售成本」的年內攤銷支出為人民幣222,760元(2022年：人民幣212,000元)。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

15 於附屬公司的投資

下表僅包括主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份類別皆為普通股。

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	註冊及 繳足股本詳情	所有權權益比例		主要業務
			由本公司持有	由附屬公司持有	
新輝發展有限公司	英屬處女群島	—	100%	—	投資控股
鼎晟發展有限公司	香港	—	—	100%	投資控股
新希望物業服務集團有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣53,304,900元	—	100%	物業管理
南寧匯商物業服務有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理
瀋陽新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣500,000元	—	100%	物業管理
大連新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣2,000,000元	—	100%	物業管理
雲南新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理
蘇州鼎晟物業管理有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
雲南大商匯商業發展有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣40,000,000元	—	100%	商業業務管理
成都明宇環球商業管理有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元	—	51%	物業管理

附註：

- (i) 該等實體根據中國法律法規註冊為有限責任公司。
- (ii) 名稱的英文翻譯僅供識別。該等實體的官方名稱為中文。

15 於附屬公司的投資(續)

下表呈列有關本集團唯一附屬公司成都明宇環球商業管理有限公司(擁有重大非控股權益(「NCI」))之資料。以下所呈列財務資料概要乃指於任何公司間抵銷前的金額。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
NCI百分比	49%	49%
流動資產	162,069	109,811
非流動資產	81,629	91,471
流動負債	(51,038)	(49,288)
非流動負債	(9,456)	(10,385)
資產淨值	183,204	151,910
NCI賬面值	89,770	74,436
收入	167,039	117,499
持續經營活動溢利	48,525	38,992
全面收入總額	48,525	38,992
分配至NCI之溢利	24,366	19,106
已付NCI之股息	(11,326)	—

16 於聯營公司的權益

於聯營公司的權益指本集團於未上市企業實體成都經開希望優服商務服務有限公司的49%股權及福建省福州市國新瑞美好城市運營管理有限公司的49%股權。

個別並不重大的聯營公司的綜合資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綜合財務報表內個別非重大聯營公司的賬面總值	4,545	2,148
本集團應佔該等聯營公司以下各項的總額		
持續經營活動溢利	217	13
全面收入總額	217	13

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

17 股本證券投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的股本證券	30	30
按公平值計入損益的股本證券(附註)	10,000	—
	<u>10,030</u>	<u>30</u>

附註：

於2023年2月2日，本集團及其他投資者訂立合作協議(「合作協議」)以組成一間有限合夥企業(「合夥企業」)，而本集團為其中一名有限合夥人。根據合作協議，合夥企業的註冊股本為人民幣175,000,000元，其中人民幣25,000,000元將由本集團出資，佔合夥企業註冊股本總數的14.29%。合夥企業於北京註冊成立，並從事互聯網產業投資。於2023年12月31日，本集團的實際注資為人民幣10,000,000元。

董事認為，本集團對投資並無重大影響力或控制權，並指定投資為按公平值計入損益的股本證券。投資並非持作買賣用途。

18 預付款項、按金及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收租戶及僱員款項	4,556	4,858
按金	20,706	19,792
其他應收款項	18,687	14,239
減：其他應收款項撥備	(3,042)	(2,367)
	<u>40,907</u>	<u>36,522</u>
按攤銷成本列賬的金融資產	39,523	28,857
預付款項	7,562	13,448
可扣減增值稅	—	—
	<u>87,992</u>	<u>78,827</u>

19 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項(附註29(c))	119,953	106,678
應收外來客戶貿易款項	221,355	236,460
減：貿易應收款項撥備	(23,713)	(18,379)
	<u>317,595</u>	<u>324,759</u>

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	292,687	303,785
1至2年	22,888	19,087
2至3年	1,978	1,832
3至4年	42	55
	<u>317,595</u>	<u>324,759</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。有關本集團的信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註28(a)。

(b) 貿易應收款項減值

於有關年度，貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	18,379	4,619
已確認預期信貸虧損	<u>5,334</u>	<u>13,760</u>
於12月31日	<u>23,713</u>	<u>18,379</u>

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

20 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金	1,145,162	1,039,356
手頭現金	108	52
其他金融機構存款	—	332
	<u>1,145,270</u>	<u>1,039,740</u>

(b) 除稅前溢利與經營活動所得現金的對賬：

	附註	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
除稅前溢利		283,934	266,420
就以下各項作出調整：			
利息收入	6	(20,929)	(24,446)
利息開支	6	3,353	3,352
物業及設備折舊	13	8,249	10,943
無形資產攤銷	14	14,917	8,862
投資物業估值虧損	5	17,231	17,659
金融資產預期信貸虧損		6,009	15,071
處置物業及設備虧損淨額	5	25	227
分佔聯營公司溢利	16	(217)	(13)
營運資金變動：			
存貨(增加)/減少		(3)	180
貿易應收款項減少/(增加)		7,164	(106,127)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(9,165)	(10,543)
合同負債增加/(減少)		36,157	(46,427)
貿易應付款項增加		32,812	80,414
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		15,789	(5,965)
經營活動所得現金		<u>395,326</u>	<u>209,607</u>

20 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動所產生的負債對賬

下表詳細列出本集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指其現金流量已經或未來現金流量將在本集團的綜合現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日	68,828
融資現金流量變動：	
已付租金的資本部分	(11,304)
已付租金的利息部分	(3,351)
融資現金流量變動總額	(14,655)
年內訂立新租約導致租賃負債增加 利息開支	8,185 3,352
於2022年12月31日及2023年1月1日	65,710
融資現金流量變動：	
已付租金的資本部分	(19,250)
已付租金的利息部分	(3,348)
融資現金流量變動總額	(22,598)
年內訂立新租約導致租賃負債增加 利息開支	10,833 3,353
於2023年12月31日	57,298

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

21 貿易應付款項

截至報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付由最終擁有人控制的公司的款項(附註29(c))	3,551	5,425
應付第三方款項	191,125	156,439
	<u>194,676</u>	<u>161,864</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	181,311	137,450
1至2年	3,344	22,532
2至3年	9,860	1,466
3年以上	161	416
	<u>194,676</u>	<u>161,864</u>

所有貿易應付款項(包括應付由最終擁有人控制的公司的款項)預期均按要求結算。

22 其他應付款項及應計費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應付稅項及支出	24,921	19,313
應計薪資及其他福利	50,437	44,636
按金	87,821	68,555
代表住戶/租戶收取的款項	60,935	62,953
應付代價	—	18,014
其他應付款項及應計費用	9,503	10,204
	<u>233,617</u>	<u>223,675</u>

所有其他應付款項及應計費用預期均按要求結算或償還。

23 合同負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
履約預付款		
— 關聯公司	4,054	12,619
— 外部客戶	190,401	145,679
	<u>194,455</u>	<u>158,298</u>

合同負債的變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	158,298	195,772
年初已計入合同負債結餘的已確認收入 已收現金增加	(156,824) 192,981	(192,738) 155,264
於12月31日的結餘	<u>194,455</u>	<u>158,298</u>

本集團已於提供該等服務前收取按金。於合約開始時將會產生合同負債，直至就該項目確認的收入超過按金金額為止。

於2023年12月31日，預計於超過一年後確認為收入的合同負債金額為人民幣1,280,000元(2022年12月31日：人民幣1,474,000元)。

24 租賃負債

於2023年12月31日，租賃負債的償付情況如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	11,956	4,903
超過1年但於2年內	23,645	21,676
超過2年但於5年內	11,129	30,141
超過5年	10,568	8,990
	<u>57,298</u>	<u>65,710</u>

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

25 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	16,124	(2,650)
扣自損益(附註7)	50,547	49,573
年內付款	(60,545)	(30,799)
於12月31日	6,126	16,124

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各個部分的變動

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債的組成部分，以及於報告期間的變動如下：

遞延稅項來源：	信貸虧損 撥備 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	收購產生的 無形資產 人民幣千元	累計稅項 虧損 人民幣千元	將予分派 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	(866)	1,460	13,059	(12,488)	—	(1,583)	5,131	4,713
業務合併 (計入)/扣自損益	— (2,449)	— 32	— (2,892)	— 146	11,827 (1,526)	— 362	— (669)	11,827 (6,996)
於2022年12月31日及2023 年1月1日	(3,315)	1,492	10,167	(12,342)	10,301	(1,221)	4,462	9,544
(計入)/扣自損益	(1,408)	(145)	(3,517)	232	(989)	—	(1,420)	(7,247)
於2023年12月31日	(4,723)	1,347	6,650	(12,110)	9,312	(1,221)	3,042	2,297

25 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨值	11,406	6,742
在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨值	(13,703)	(16,286)
	<u>(2,297)</u>	<u>(9,544)</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未確認的稅項虧損	<u>21,564</u>	<u>4,420</u>

根據附註2(p)所載的會計政策，截至2023年12月31日，本集團尚未就累計稅項虧損人民幣21,564,000元(2022年12月31日：人民幣4,420,000元)確認遞延稅項資產，此乃由於在相關稅務司法權區及實體中不太可能獲得可用於抵銷虧損的未來應課稅溢利。

根據中國的相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2023年	—	2
2024年	2	2
2025年	848	848
2026年	1,741	1,741
2027年	1,827	1,827
2028年	17,146	—
	<u>21,564</u>	<u>4,420</u>

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

26 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益構成變動

本集團合併權益中各個部分的期初及期末餘額之間的對賬載於合併權益變動表中。本公司於年初至年末期間個別權益組成部分的變動詳情列載如下。

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	6,741	750,036	5,567	762,344
2022年的權益變動：				
現金股息及應付溢利	—	(52,963)	—	(52,963)
於2023年1月1日的結餘	6,741	697,073	5,567	709,381
2023年的權益變動：				
年內全面收入總額	—	—	208,114	208,114
就上一年度批准的股息	—	—	(97,695)	(97,695)
就本年度宣派的股息	—	—	(54,750)	(54,750)
於2023年12月31日的結餘	6,741	697,073	61,236	765,050

(b) 股息

(i) 於本年度應付本公司權益股東之股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
宣派及支付中期股息每股0.073港元 (相當於人民幣0.067元)(2022年：零)	54,750	—
於報告期末後建議派付末期股息每股普通股 人民幣0.091元(2022年：人民幣0.12元)	74,230	97,695
	128,980	97,695

於報告期末後待股東批准之建議末期股息並無於報告期末確認為負債。

26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(b) 股息(續)

(ii) 屬於上一財政年度，並於年內批准及支付的應付本公司權益股東股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年內批准及支付的上一財政年度的末期股息 每股人民幣0.12元(2022年：每股人民幣0.071元)	<u>97,695</u>	<u>58,058</u>

(c) 股本

法定股本

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

	股份數目	人民幣元
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日的已發行及繳足普通股	<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價指代價與本公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。根據開曼群島公司法，只要於緊隨建議分派股息之日後，本公司的財務狀況足以償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司的股份溢價賬可供分派予本公司股東。

26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(d) 儲備的性質及用途(續)

(ii) 資本儲備

資本儲備結餘指：

- 本公司一間附屬公司的實收資本、資本溢價及其他資本儲備於相應日期的總金額；及
- 於過往年度就認購激勵股份向相關管理人員收取的現金代價。

(iii) 法定盈餘儲備

按照中國相關法律，於中國成立的附屬公司須分配其除稅後溢利之10%至法定盈餘儲備，直至此儲備達到公司註冊資本之50%。當取得相關授權批准時，保證法定儲備資金保持不少於公司註冊資本25%，該資金可被使用抵銷累計虧損或增加附屬公司註冊資本。

(e) 資本管理

本集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務釐定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障本集團持續經營能力，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於年內，本集團的整體策略保持不變。

本集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及安全之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本公司及其附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

27 業務合併

於2022年4月，本集團自第三方收購了成都明宇51%的股權（「收購事項」），並取得成都明宇的控制權。成都明宇從事提供物業管理服務。業務合併為本集團於中國擴展物業管理運營市場份額的戰略之一。

以下概述於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	附註	公平值 人民幣千元
投資物業		25,600
物業及設備		858
無形資產	(i)	63,835
於聯營公司的權益		805
遞延稅項資產		414
存貨		276
預付款項、按金及其他應收款項		12,804
貿易應收款項		44,417
現金及現金等價物		11,833
貿易應付款項		(9,663)
其他應付款項及應計費用		(25,978)
合同負債		(8,953)
即期稅項		(2,765)
租賃負債		(564)
遞延稅項負債		(10,864)
已收購可辨別資產淨值總額		102,055
非控股權益	(ii)	(55,330)
已收購可辨別資產淨值的公平值，扣除非控股權益		46,725
商譽		133,415
代價總額		180,140

附註：

- (i) 於收購事項後，本集團確認無形資產，即已識別客戶關係約人民幣63,700,000元（附註14）。
- (ii) 本集團按非控股權益佔已收購實體可辨別資產淨值的比例確認於已收購實體的非控股權益。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

28 財務風險管理

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。

本集團面臨的該等風險及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易應收款項、按金及其他應收款項。本集團所承受的來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，本集團認為信貸風險較低。經計及租賃按金所涵蓋的剩餘租期及期間，本集團所承受的來自可退回租賃按金的信貸風險較低。

就應收關聯方款項、應收租戶及員工款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的按金及其他應收款項而言，本集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。

就貿易應收款項而言，本集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。除附註4所披露者外，本集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。此外，本集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團認為服務費收繳率大幅下降時即存在違約事件並估計報告期間的預期信貸虧損率。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

本集團按全期預期信貸虧損金額計量貿易應收款項之虧損撥備，此乃使用撥備矩陣進行計算。

下表提供有關本集團於2023年及2022年12月31日面臨應收第三方的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

28 財務風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

	於2023年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	2.08%	298,902	(6,215)
1至2年	32.11%	33,711	(10,823)
2至3年	70.05%	6,605	(4,627)
3至4年	96.99%	1,397	(1,355)
4年以上	100.00%	693	(693)
		<u>341,308</u>	<u>(23,713)</u>

	於2022年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	1.56%	308,592	(4,807)
1至2年	33.77%	28,819	(9,732)
2至3年	53.24%	3,918	(2,086)
3至4年	95.58%	1,244	(1,189)
4年以上	100.00%	565	(565)
		<u>343,138</u>	<u>(18,379)</u>

預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見之間的差異。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

28 財務風險管理 (續)

(b) 流動資金風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。本集團的政策旨在定期監控流動資金需求及其遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示本集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息付款)以及本集團須支付的最早日期釐定。

	於2023年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以下 人民幣千元	兩年以上 但五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項	194,676	—	—	—	194,676	194,676
其他應付款項及應計費用	233,617	—	—	—	233,617	233,617
租賃負債	12,454	26,177	13,036	12,691	64,358	57,298
應付關聯公司款項	4,135	—	—	—	4,135	4,135
	<u>444,882</u>	<u>26,177</u>	<u>13,036</u>	<u>12,691</u>	<u>496,796</u>	<u>489,726</u>

	於2022年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以下 人民幣千元	兩年以上 但五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項	161,864	—	—	—	161,864	161,864
其他應付款項及應計費用	223,675	—	—	—	223,675	223,675
租賃負債	5,107	23,784	32,987	11,588	73,466	65,710
應付關聯公司款項	4,135	—	—	—	4,135	4,135
	<u>394,577</u>	<u>26,784</u>	<u>32,087</u>	<u>9,692</u>	<u>463,140</u>	<u>455,384</u>

28 財務風險管理(續)

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率的變動而波動的風險。本集團於報告期間並無遭受利率風險。

(d) 貨幣風險

本集團中國附屬公司的功能貨幣為人民幣且彼等之業務主要以人民幣進行。本集團認為貨幣風險不重大。

29 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的本公司董事及附註9所披露的若干最高薪酬僱員支付的金額)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	6,550	8,299
離職後福利	15	73
	<u>6,565</u>	<u>8,372</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

29 重大關聯方交易 (續)

(b) 重大關聯方交易

本集團的最終控股擁有人為劉永好先生及劉暢女士(統稱「最終擁有人」)。本集團於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 最終擁有人控制的公司	215,359	220,319
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	72,403	71,381
購買商品、獲取服務及成本分攤		
— 最終擁有人控制的公司	4,163	11,397

(c) 與關聯方的結餘

綜合財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 最終擁有人控制的公司	119,953	106,678
貿易應付款項		
— 最終擁有人控制的公司	3,551	5,425
合同負債		
— 最終擁有人控制的公司	4,054	12,619
應付關聯公司款項		
— 最終擁有人控制的公司	4,135	4,135

於2023年12月31日，應付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息。

30 公司財務狀況表

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		114,803	114,803
非流動資產總值		114,803	114,803
流動資產			
應收附屬公司款項		647,473	589,124
現金及現金等價物		2,774	5,454
流動資產總值		650,247	594,578
資產淨值		765,050	709,381
資本及儲備			
股本	26(c)	6,741	6,741
儲備		758,309	702,640
權益總額		765,050	709,381

31 直接母公司及最終控制方

於2023年12月31日，董事認為本集團的直接母公司為於英屬處女群島註冊成立的Golden Rose Developments Limited及本集團的最終控制方為於英屬處女群島註冊成立的Medea Investments Limited。該等實體並無編製可供公眾使用的財務報表。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

32 截至2023年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈下列截至2023年12月31日止年度尚未生效且於該等財務報表中未獲採納的若干新訂準則或修訂本。該等發展包括以下可能與本集團有關者。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：將負債分類為流動或非流動 (「2020年修訂本」)	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債 (「2022年修訂本」)	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回中的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及國際財務報告準則第7號(修訂本) 金融工具：披露：供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)，匯率變動的影響：缺少可交換性	2025年1月1日

本集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。本集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

財務摘要

	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	380,543	588,263	924,970	1,138,889	1,260,723
毛利	159,504	247,372	376,690	431,134	440,214
毛利率	41.90%	42.10%	40.70%	37.9%	34.9%
稅前利潤	77,157	132,598	202,212	266,420	283,934
所得稅費用	13,116	22,828	36,333	44,141	43,300
本年度利潤	64,041	109,770	165,879	222,279	240,634

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產	55,191	103,636	139,375	376,236	409,483
流動資產	1,262,635	487,540	1,351,592	1,443,689	1,551,223
流動負債	372,337	396,996	468,760	568,999	644,965
流動資產淨值	890,298	90,544	882,832	874,690	906,258
總資產減流動負債	954,489	194,180	1,022,207	1,250,926	1,315,741
非流動負債	522,255	48,882	67,848	77,093	59,045
本公司權益總額	423,234	145,298	954,359	1,173,833	1,256,696