

A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.* 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：3319

呵護 一生 溫暖 一城

2023 年報



*僅供識別

企業使命

呵護一生 溫暖一城

企業願景

成為中國卓越的
品質服務運營商

價值觀

開放多元 精益求精
同創共贏 成就價值



混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC® C176382

公司概覽

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)是定位中高端的全國化綜合性物業管理服務商，位列中指院中國物業服務百強企業TOP2。本集團以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，致力為業主提供高品質、全場景服務，業務不斷延伸覆蓋全產業鏈，積極創新和探索增值服務生態圈。目前，本集團擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國31個省、直轄市和自治區，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。截至2023年12月31日止，本集團合約總建築面積及在管總建築面積已分別達到約766.6百萬平方米及約590.5百萬平方米。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」)成功分拆，成為中華人民共和國(「中國」)首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。

目錄

1	公司概覽	43	高級管理人員履歷
2	公司資料	45	企業管治報告
6	財務概要	68	董事會報告
8	2023年度大事記	94	監事會報告
10	主要榮譽及獎項	98	獨立核數師報告
11	主席報告	106	綜合收益表
17	管理層討論和分析	107	綜合全面收益表
28	業務發展	108	綜合資產負債表
31	投資者關係	110	綜合權益變動表
32	環境、社會及管治表現	112	綜合現金流量表
36	董事履歷	114	綜合財務報表附註
41	監事履歷	207	五年財務概要

董事會

陳卓雄先生* (聯席主席)
黃奉潮先生* (聯席主席)
李大龍先生* (總裁 (總經理) 及首席執行官)
陳思揚先生* (副總裁)
徐永平先生**
王功虎先生#
翁國強先生#
黎家河先生#

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事

董事委員會

審計委員會

王功虎先生 (委員會主席)
翁國強先生
黎家河先生

薪酬與考核委員會

翁國強先生 (委員會主席)
黃奉潮先生
李大龍先生
王功虎先生
黎家河先生

提名委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)
李大龍先生
王功虎先生
翁國強先生
黎家河先生

風險管理委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)
陳卓雄先生
李大龍先生
王功虎先生
黎家河先生

監事會

劉劍榮先生 (監事會主席、職工代表監事)
黃智霞女士 (職工代表監事)
張媯婷女士 (股東代表監事)
鄭健程先生 (外部監事)
王韶先生 (外部監事)

聯席公司秘書

黃嘉毅先生
李健威先生

授權代表

李大龍先生
黃嘉毅先生

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所

關於中國法律：

金杜律師事務所



主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)
中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)
中國工商銀行(陵水支行)
中國農業銀行(三鄉支行)
中國農業銀行(廣州珠江支行)
中國建設銀行(廣州花城支行)

中國主要辦事處

中國廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心35樓
郵編：510623

中國註冊辦事處

中國廣東省
中山市
三鄉鎮雅居樂花園
興業路管理大廈

香港主要營業地點

香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

投資者關係部
電郵：ir@agileliving.com.cn
電話：(852) 2740 8921

網站

www.agileliving.com.cn

上市資料

股本證券

公司的普通股僅包括境外上市股份(H股)。

境外上市股份(股份代號：3319)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

財務日誌

全年業績公佈	:	2024年3月25日(星期一)
2023年股東周年大會(「2023年股東周年大會」)	:	2024年5月29日(星期三)

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

以釐定有權出席2023年股東周年大會並投票之本公司股東(「股東」)

最後股份過戶日期	:	2024年5月23日(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2024年5月24日(星期五)至2024年5月29日 (星期三)(包括首尾兩日)

以釐定獲派末期股息(「末期股息」)之股東

末期股息除淨日	:	2024年5月31日(星期五)
最後股份過戶日期	:	2024年6月3日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2024年6月4日(星期二)至2024年6月7日 (星期五)(包括首尾兩日)
記錄日期	:	2024年6月7日(星期五)

如欲符合出席2023年股東周年大會並於會上投票以及獲派末期股息的資格，本公司境外上市股份股東須不遲於上述最後股份過戶日期將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

在取得股東於2023年股東周年大會批准後，擬派末期股息將於2024年7月12日(星期五)或前後向於2024年6月7日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派付。



股東周年大會

2023年股東周年大會將於2024年5月29日(星期三)舉行。2023年股東周年大會通告將載於本公司日期為2024年4月26日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2023年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

公司通訊派發

股東將獲寄發本年報(中、英文本)。本年報亦刊登於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本年報內容。

綜合收益表概要

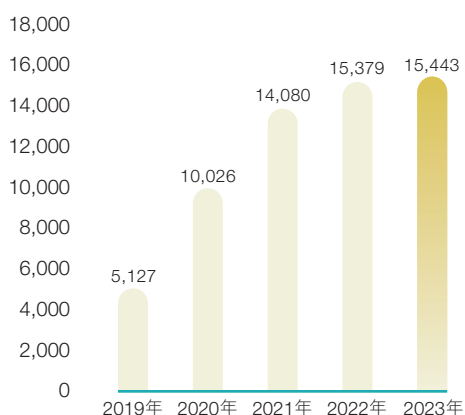
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
營業額(人民幣百萬元)	15,443	15,379
毛利(人民幣百萬元)	2,646	3,384
毛利率	17.1%	22.0%
淨利潤(人民幣百萬元)	699	1,935
淨利潤率	4.5%	12.6%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	461	1,840
每股基本盈利(人民幣元)	0.32	1.30

綜合資產負債表概要

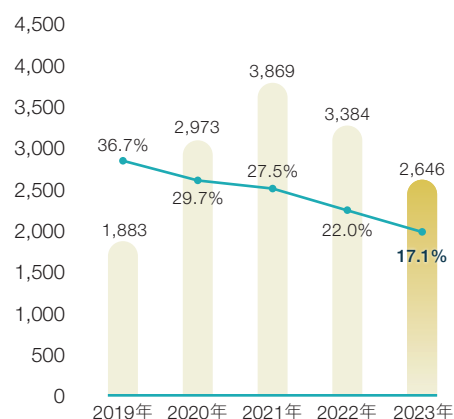
	於12月31日	
	2023年	2022年
總資產(人民幣百萬元)	24,051	22,702
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	4,075	3,799
股東權益(人民幣百萬元)	14,449	14,125
股東權益回報率	3.6%	15.6%
總負債／總資產	39.9%	37.8%



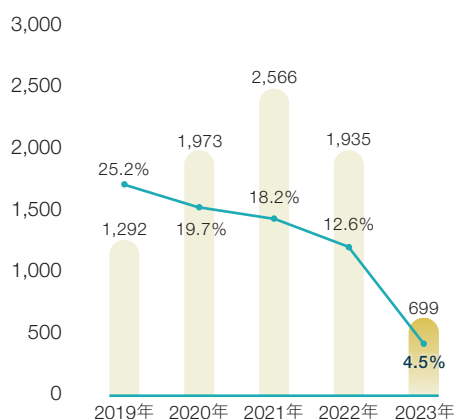
營業額
(人民幣百萬元)



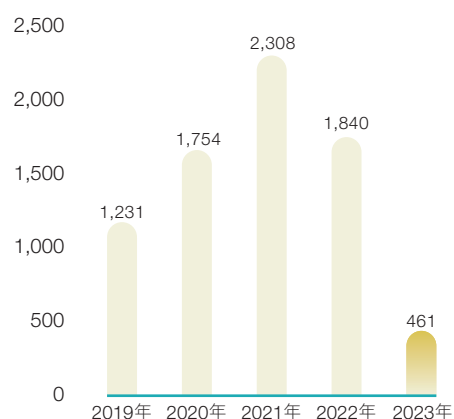
毛利及毛利率
(人民幣百萬元) / %



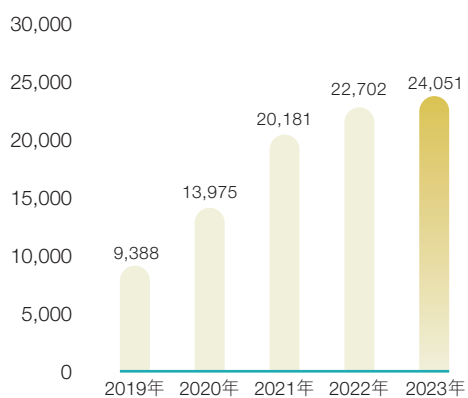
淨利潤及淨利潤率
(人民幣百萬元) / %



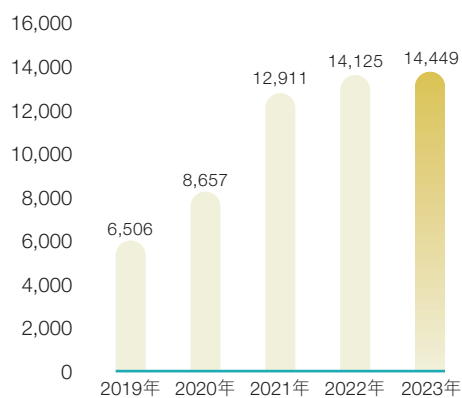
本公司股東應佔利潤
(人民幣百萬元)



總資產
(人民幣百萬元)



股東權益
(人民幣百萬元)



1月

1. 1月，雅生活旗下龍城服務中標深圳市龍崗區園山街道城市管家服務項目，再次獲得超一線城市億元級城市管家項目，進一步鞏固區域優勢。



3月

2. 3月，雅生活與朗新科技集團舉行了戰略合作簽約儀式，雙方將充分發揮各自優勢，於能源管理數字化、「雙碳」產業佈局、城市和社區的智慧運營及服務、數字城市建設及城市服務等領域開展深度合作。



4月

3. 4月，憑藉穩健的業績表現、卓越的運營能力和良好的服務口碑，雅生活榮膺中指院頒發的「2023中國物業服務百強企業」等多項榮譽，位列行業TOP2，再創行業排名新高。



6月

4. 6月，雅生活旗下成員公司蘭石雅生活護航蘭州國際馬拉松賽事，精心部署百人團隊負責部分路段安全保衛工作，讓參賽選手和觀眾們感受到了專業、暖心的安保服務。



7月

5. 7月，面對「泰利」等多個颱風、暴雨等極端天氣，雅生活啟動應急預案，提前全面排查，逆風而行進行現場救援，極端天氣侵襲後迅速修復，有效保障社區安全，獲得業主的高度贊譽。



6. 7月，由中指院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「中房指數2023房地產市場趨勢報告會」中，雅生活五大優秀項目獲評標桿項目、示範基地，以服務標準和品質影響力引領行業。

7. 7月，雅生活推出「雅心赤城」紅色物業服務品牌，持續落實共治共建共享成果，深化基層黨建治理模式。





8月

- 8. 8月，雅生活攜手烏魯木齊安保(集團)有限公司開展合資合作，充分實現優勢互補、聚力共贏，有利於鞏固雅生活多元化業態優勢，進一步提升公建項目服務能力。



9月

- 9. 9月，雅生活獲中指院頒發「2023中國物業專業化運營領先品牌企業」。憑藉卓越的品牌影響力，品牌價值評估再創新高，達到人民幣212億元。



- 10. 9-10月，中秋、國慶雙節來臨，全國多個在管的文旅服務項目迎來訪客高峰，例如，中華藝術宮節日期間接待超8萬名游客。雅生活憑藉高標準的服務和充分準備，順利完成各項服務和保障任務，獲得政府和游客的一致好評。



- 11. 9月起，雅生活社區商業旗下新零售品牌樂享薈開展雙節系列主題活動，為業主們帶來各類精彩紛呈的線上線下活動。通過直播等創新形式，樂享薈商城平台單日銷售額破160萬元。



10月

- 12. 10月，年內啟動的雅生活國家級住宅物業服務標準化試點——凱茵新城梵登項目通過中期評估。雅生活優質的服務水平和管理能力，得到國家級標準化試點專家組的一致認可，未來將充分發揮試點示範作用，助力行業標準化建設與發展。



- 13. 雅生活攜手國內領先的數字團餐平台美餐，強強聯手打造團餐業務全新平台——樂美膳。10月，樂美膳服務的國家級產業園廣州益雲科創中心的智慧員工餐廳正式運營。樂美膳以先進科技滿足用餐及管理需求，用優質服務與嚴苛營運標準保障產品與服務質量，得到廣大客戶的充分認可。



主要榮譽及獎項



主要榮譽及獎項

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 1 • 2023中國物業服務百強企業TOP2 | 9 • 2023中國高端物業服務領先企業 |
| 2 • 2023中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP1 | 10 • 2023中國住宅物業服務力優秀企業 |
| 3 • 2023中國物業服務百強企業經營績效TOP2 | 11 • 2023中國產業園區物業管理優秀企業TOP1 |
| 4 • 2023中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP2 | 12 • 2023中國公建物業服務優秀品牌 |
| 5 • 2023中國物業服務百強企業服務規模TOP3 | 13 • 2023中國辦公物業管理優秀企業 |
| 6 • 2023中國物業服務專業化運營領先品牌企業 | 14 • 2023中國智慧城市服務領先企業 |
| 7 • 2023中國物業服務滿意度優秀品牌 | 15 • 2023中國特色物業服務領先企業—社區商業 |
| 8 • 2023中國物業服務ESG發展優秀企業 | 16 • 2023中國上市物企銳意創新企業—智慧節能 |



陳卓雄
董事會聯席主席

黃奉潮
董事會聯席主席

致各位股東：

我們欣然報告本集團截至2023年12月31日止的經審核綜合業績。

2023年中國經濟整體呈先升後穩的態勢，疫情後居民消費動能釋放，國內生產總值同比增長穩健。但是受到地緣政治緊張、貨幣政策收緊影響，全球經濟分化加劇、增長放緩而前景不明朗，中國經濟復甦仍面臨諸多挑

戰。過去房地產行業經歷了高速增長、政策調控而逐漸回穩的過程，中央政治局會議明確了房地產市場供求關係發生了重大變化，政策不斷放寬促進行業有序發展。然而2023年房地產的開發與銷售仍低迷，各項數據均有不同程度的下降，恢復需時。

儘管物業管理行業在過去幾年受到宏觀經濟波動、新冠疫情、上游房地產市場深度調整等疊加影響，物管企業的管理規模仍不斷增長、服務內容逐漸延伸，展現出了一定的發展韌性。然而房地產增量市場緊縮，於存量市場、非住宅的競爭加劇，物管企業的服務同質化，令物業管理企業的增長速度整體放緩，正探尋高質量的發展模式。在新的形勢和競爭格局下，回歸服務、回歸品質是行業的共識。

業務回顧

年內，本集團秉承「樹品牌、穩發展、強能力、促融合」的發展戰略，回歸服務和經營本質，圍繞非週期業務核心，追求有質量的增長。儘管宏觀環境波動，行業競爭帶來挑戰，本集團全體員工齊心奮進，築牢品質根基，切實提升業主服務體驗。同時，審時度勢調整策略，聚焦經營效益，狠抓回款及現金流，以精細化運營提升管理效率。年內，本集團持續獲得行業與市場的認可，榮獲「2023中國物業服務百強企業TOP 2」，市場拓展穩居第三方排名第一梯隊，綜合實力行業領先，雅生活品牌價值突破人民幣212億元。

儘管宏觀環境及行業波動帶來挑戰，本集團經營情況整體穩健，管理規模穩步增長。年內，本集團收入為人民幣15,443.4百萬元，較去年同期增長0.4%。毛利為人民幣2,645.6百萬元，毛利率為17.1%。淨利潤為人民幣698.7百萬元，淨利潤率為4.5%。股東應佔利潤為人民幣460.9百萬元。每股基本盈利為人民幣0.32元。截至2023年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為590.5百萬平方米及766.6百萬平方米，第三方項目佔總合約面積的80.8%。

回歸服務品質初心是本集團2023年的戰略核心。年內資源持續集中下沉至項目一線，推動服務分類分級，提升各項服務標準和積極參與行業認證，切實提升業主滿意度。本集團心繫社會及業主，踐行企業社會責任，提升基層服務品質，黨建引領深化「五方共建」的基層治理型模式，不斷提升業主滿意度及社區體驗。年內，面對多個颱風、暴雨等極端天氣和自然災害，本集團一線同事逆風前行，啟動各項應急預案，提前佈局、高效落地各項保護措施，守護社區平安。2023年疫情恢復後，本集團管理的多個旅遊景區及文體場館迎來客流高峰，憑藉豐富的管理經驗及充分部署，保障重大節假日各文旅項目的平穩運行，獲得政府、業主與遊客的高度評價。年內，本集團狠抓服務品質和標準，持續通過400服務中心、線上線下巡查、服務滿意度調查等常規或專項工作，聚焦前線品質



專業能力賦能，切實解決項目問題，排查重大風險及安全隱患，確保服務品質始終如一。2023年，本集團在管理定位的基礎上，基於差異化的服務需求，完成超過600個項目的服務定級，完善住宅項目的「管理定位+服務定級」的分級體系構建。此外，本集團助力行業標準化、高質量發展，彰顯頭部企業優勢。年內，雅生活中山凱茵新城梵登項目國家級住宅物業服務先進標準體系試點順利通過中期評估，持續發揮標桿示範作用。本集團牽頭行業標準化研究，完成團體標準《住宅物業服務管理規範》申報，預計該規範將於2024年發佈。

本集團一直以來踐行市場化發展戰略，持續鞏固於物管存量市場和非住宅市場的先發優勢，年內多月於第三方市場拓展排名位列前茅。目前市場競爭日漸激烈，市場拓展機會增多但難度亦有所增加。通過堅持輕資產拓展策略，完善市場拓展體系搭建，兼顧規模及效益嚴選項目，年內本集團在全國各大戰略深耕城市中標多個優質服務項目，覆蓋高端住宅、商寫辦公、交通樞紐、政府機關、學校等細分業態。在住宅領域，深化高線城市深耕策略，在粵港澳大灣區、海南等佈局成熟的市場，連續獲得多個中高端、大型的增量、存量住宅項目，持續發揮當地的品牌影響力。在非住宅領域，本集團擴大既有優勢，例如接連獲取上海軌道交通9號線及10號線項目，進一步完善高線城市的軌道交通服務網絡。在企業服務方面，連續中標多個大型企事業單位優質項目，包括中國移動全國多地項目，以及獲取中海油天津分公司項目、中國鐵建臨港大廈、中國郵政儲蓄銀行福建省閩通大廈項目等。

在產業鏈發展方面，年內本集團仔細梳理業務思路，細化業務佈局和架構，集中發展投入少、回款好、效益佳、可持續的優質產業。在增值服務領域，持續踐行市場化、專業化發展路徑，平衡成本投入和價值回報，持續調整業務佈局，深耕家庭生活服務、機構類增值服務和節能管理三大業務。其中，機構類增值服務與物業管理主業產生強協同，旗下團餐品牌—樂美膳外拓獲取首個高端總部商寫項目，落地廣州益雲科技園智慧員工餐廳。在城市服務領域，本集團更為重視現金流及風險管控，全力回款改善現金流。同時，優化區域佈局，集中資源尋找能與

公共服務產生協同效應的高線城市機會，年內於粵港澳大灣區、山西等優勢區域持續獲取了優質項目，並推進智慧公廁等城市便民服務。本集團發揮經驗優勢，年內再次中標年化合同過億的大型城市管家項目，初步形成深圳區域規模效應。與此同時，夯實城市服務品牌體系，進一步提升智能化設備應用，有效提升效率控制成本。

在數字化運營及管理方面，本集團以運營為核心，持續夯實主數據系統，規範項目運營及管理，強化品質、風險及安全管控。持續推進業財一體化系統覆蓋，有效提升收費效率以及對於成本及預算的管控。通過信息化手段持續推進融合，例如成員企業廣泛應用跨組織流程，顯著提升工作流程效率及控制成本，並可保證外包人員的有效管理。在組織融合方面，本集團保持高效組織力，以文化為引領，持續優化資源配置，增質提效，深化融合，求同存異，互惠共贏。本集團持續推進大區融合，夯實城市公司的經營能力，一切服務於高效的品質管理及提升經營效益。在投後管理方面，本集團各經營單位基本實現在管理及經營方面的深度融合，年內進一步深化股權合作，實現利益高度統一。同時，根據企業的不同發展現狀和需求，一企一策地予以賦能及調整，提升經營管理的質量。

展望與策略

2024年，國家經濟回升向好，政府以「穩中求進、以進促穩、先立後破」為經濟基調，為各行業的復甦增長奠定基礎。房地產政策經過多輪調整，目前已接近十年前的寬鬆度，待風險出清後，未來將進入新的平穩發展階段。過往在資本熱潮加持下，物管企業高速增長的同時亦出現了不少問題。隨著上游行業的巨大變化，板塊估值的深度回調，物管企業需要積極擁抱市場、探尋核心競爭力、重塑自身獨特價值。

面對新形勢、新格局，本集團將全面回歸「服務本質、經營本質、管理本質、成長本質」的回歸。在市場化、專業化的發展基礎上，聚焦及深耕可持續核心業務，專注主業做精做透，形成高質量、可持續的發展模式。



物業管理是本集團業務的基本盤。在新經濟週期，存量市場的競爭必然激烈，只有品質經得住考驗方可穿越週期。服務品質是一切業務的根基，本集團將一切圍繞業主，聚焦業主需求，深入項目一線，聆聽基層心聲，資源向基層傾斜，扎扎實實以初心做好服務，贏得業主的信賴和支持。未來，本集團將圍繞提升專業力和運營力兩大核心，進一步完善服務標準體系，管理精益求精，守住紅線與底線，細化成本管控及供應商管理，杜絕跑冒滴漏。物業管理行業是服務性質行業，需要做好精細運營及高效管理，形成高品質服務、高業主滿意度、高收繳率的正向循環。本集團在市場拓展方面將更加注重項目質量和轉化，深耕高線城市佈局，鞏固區域、業態優勢，持續打造標桿性項目。

本集團上市以來積極佈局產業鏈，已經形成初步規模和特色發展模式。未來將錨定長期目標，堅持輕資產模式，平衡投入與回報，有選擇地發展創新型業務。業主增值服務將圍繞社區服務場景及政企服務場景，聚焦生活服務產品提升盈利能力，持續推進市場化拓展機構類增值服務，以團餐業務為切入點，試點政企後勤一體化服務。同時，進一步加強信息化應用，搭建數據中台，支撐業務高效運營，挖掘經濟效益。在城市服務方面，堅持輕資產模式，進一步改善現金流及控制回款風險，穩健為先而選擇性的獲取優質項目，並與現有公共服務產生業務協同。

在組織管理和融合方面，本集團堅持開放多元的價值觀，將進一步優化組織架構，提升管理效率，使得各經營單位可充分發揮自身專業優勢、品牌優勢和地緣優勢。既要「集團軍」作戰，集中優勢，又要「百花齊放」，保留特色，持續落實「一區一策」、「一企一策」。此外，資源將切實落地至一線，精簡管理層級，輕裝上陣扁平管理。本集團將持續打造智慧服務能力，落地信息化工具，加快數字化建設，提升管理效率。未來將逐步完善及升級各項業務、財務信息系統，建設數據中台，夯實數據治理，有效實現成本管控。數字化服務能力提升將圍繞業主需求，聚焦基礎服務品質，優化生產運營數據的監管效率，以及進一步完善業主的數字化應用功能，帶來更便捷的數字服務體驗。

「春種一粒粟，秋收萬顆子」。物業管理行業面臨著變革及重塑，需要有足夠的戰略定力，專注做難而正確的事，以時間為沉澱深耕核心業務，方能穿越週期。2024年，本集團將持續圍繞，以實幹開局，用實效說話。本集團將秉承行業使命，回歸服務初心，以更優質的標準滿足民生需求，積極融入基層社會治理，夯實品牌與團隊根基，實現企業價值與社會價值的共同提升。本集團將堅持長期主義，堅守初心，共同奮進，助力社會發展，踏實做好服務，為客戶、員工、股東、合作夥伴創造長期價值。

致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支援及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)衷心致謝。

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2024年3月25日

管理層討論和分析



業務回顧

2023年，全球經濟整體復甦態勢較弱，中國房地產市場供求關係發生重大變化，物業管理企業的經營環境仍充滿挑戰。本集團積極應對市場變化，追求有質量的發展，著力聚焦服務品質，全面提升項目的品質管控和服務標準；加強回款和現金流管理，圍繞經營效益，提升風險管控能力；持續發揮市場化優勢，深耕核心業務，實現可持續發展。

年內，本集團收入為人民幣15,443.4百萬元，較2022年的人民幣15,378.6百萬元增加0.4%。本公司股東應佔利潤為人民幣460.9百萬元，較2022年的人民幣1,839.6百萬元下降74.9%。截至2023年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到590.5百萬平方米及766.6百萬平方米。

此外，本集團持續獲得來自社會及行業的認可，在中指院評選的行業綜合排名中位居「2023中國物業服務百強企業TOP 2」，品牌價值提升至超過200億元，並榮獲「2023中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2023中國物業服務上市公司綜合實力TOP 2」、「2023中國物業服務上市公司ESG實踐優秀企業」等獎項。

財務回顧

收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣15,443.4百萬元（2022年：人民幣15,378.6百萬元），較去年增加0.4%。

其中，截至2023年12月31日止年度，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣14,528.6百萬元，同比增長6.3%，佔本集團總收入94.1%。

	截至12月31日止年度		2022年 收入佔比 %	2022年 收入佔比 %	增長率 %
	2023年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %			
物業管理	10,806.7	70.0%	10,029.2	65.2%	7.8%
–住宅物業項目	4,544.2	29.4%	4,172.0	27.1%	8.9%
–非住宅物業項目	6,262.5	40.6%	5,857.2	38.1%	6.9%
業主增值服務	2,334.5	15.1%	2,320.0	15.1%	0.6%
城市服務	1,387.4	9.0%	1,314.7	8.6%	5.5%
小計：	14,528.6	94.1%	13,663.9	88.9%	6.3%
外延增值服務	914.8	5.9%	1,714.7	11.1%	-46.6%
–案場物業管理服務	458.3	3.0%	769.0	5.0%	-40.4%
–其他外延增值服務	456.5	2.9%	945.7	6.1%	-51.7%
合計	15,443.4	100.0%	15,378.6	100.0%	0.4%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣10,806.7百萬元(2022年：人民幣10,029.2百萬元)，較去年增加7.8%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣4,544.2百萬元(2022年：人民幣4,172.0百萬元)，較去年增加8.9%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣6,262.5百萬元(2022年：人民幣5,857.2百萬元)，較去年增加6.9%。

本集團在管總建築面積明細

截至2023年12月31日止，本集團總在管面積為590.5百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約83.3%，第三方項目已成為集團主要的面積來源。

在管面積業態分佈

本集團已在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態建立先發優勢，形成了全業態均衡佈局。截至2023年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為42.4%(截至2022年12月31日止，43.6%)，非住宅類佔比為57.6%(截至2022年12月31日止，56.4%)(公共建築佔比46.0%，商業及其他佔比11.6%)。



在管面積區域覆蓋

截至2023年12月31日止，本集團在管項目達到4,600個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及206個城市。

按照區域劃分，本集團在管面積的33.7%位於長三角城市群，18.9%位於粵港澳大灣區，9.0%位於山東半島城市群，7.7%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

收費模式

本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

本集團合約總建築面積明細

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積(即儲備面積)，儲備面積未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

截止2023年12月31日止，本集團的合約面積達到766.6百萬平方米。來自第三方項目的合約面積佔比約80.8%。

業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

年內，業主增值服務收入達人民幣2,334.5百萬元，較2022年的人民幣2,320.0百萬元增長0.6%，佔總收入約15.1%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區零售、節能管理、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。年內，本集團圍繞業主需求，優選供應鏈，以直播、線上社群、物業管家宣傳、線下活動等多元化渠道促進流量轉化。年內，生活及綜合服務收入約為人民幣1,342.5百萬元，較2022年的人民幣1,152.9百萬元增長16.4%，佔業主增值服務收入的約57.5%。

- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，家裝宅配服務收入約為人民幣171.1百萬元，較2022年的人民幣348.1百萬元下降50.8%，佔業主增值服務收入的約7.3%。
- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。年內，空間運營及其他服務收入約為人民幣509.9百萬元，較2022年的人民幣514.0百萬元下降0.8%，佔業主增值服務收入的約21.9%。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。年內，本集團打造團餐平台「樂美膳」，通過市場拓展獲取美的科創中心、東莞市公安局等多個項目，並打造廣州白雲益雲產業園專業化標杆項目，與園區物業服務項目聯動，獲得業主的高度認可。機構類增值服務收入約為人民幣311.0百萬元，較2022年的人民幣305.0百萬元增長1.9%，佔業主增值服務收入的約13.3%。

城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

本集團的城市服務業務以「智慧驅動，同生共享」為理念，搭建涵蓋成熟城市、新興城區、鄉鎮三大領域的完整城市服務體系，聚焦鄉村人居環境提升、縣鎮全域服務、城市一體化服務等多元內容，業務範圍貫穿城市運營全生命週期。

年內，城市服務收入達人民幣1,387.4百萬元，較2022年的人民幣1,314.7百萬元增長5.5%，佔總收入約9.0%。



外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣914.8百萬元(2022年：1,714.7百萬元)，較去年減少46.6%，佔總收入約5.9%。其中：

- (1) 案場物業管理服務(佔外延增值服務收入的50.1%)：年內收入達人民幣458.3百萬元，較2022年的人民幣769.0百萬元下降40.4%。案場物業管理服務收入減少主要由於房地產市場銷售持續走低，市場增量供應有限，銷售案場服務需求相應減少。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的49.9%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣456.5百萬元，較2022年的人民幣945.7百萬元減少51.7%，主要由於開發商新增交付有限及新房銷售低迷，相關服務需求減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣12,797.9百萬元(2022年：人民幣11,994.6百萬元)，同比增加6.7%，主要原因是本集團為提升服務口碑，於年內加強品質投入，相關的支出有所增加；以及隨著業務規模的逐漸增長和市場化業務的開展，各項投入相應增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是收入結構變化，毛利率較高的業務佔比下降。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2023年		2022年		增長率
	毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	
物業管理服務	1,769.5	16.4%	1,918.7	19.1%	-7.8%
業主增值服務	499.9	21.4%	794.3	34.2%	-37.1%
城市服務	231.9	16.7%	253.3	19.3%	-8.4%
小計：	2,501.3	17.2%	2,966.3	21.7%	-15.7%
外延增值服務	144.3	15.8%	417.7	24.4%	-65.5%
合計	2,645.6	17.1%	3,384.0	22.0%	-21.8%

年內，本集團毛利為人民幣2,645.6百萬元，較2022年的人民幣3,384.0百萬元下降21.8%。毛利率從2022年的22.0%下降4.9個百分點至17.1%。

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣2,501.3百萬元，較2022年的人民幣2,966.3百萬元同比下降15.7%；毛利佔比由2022年的87.7%增加至94.5%。

- 物業管理服務的毛利率為16.4%（2022年：19.1%），較2022年下降2.7個百分點，主要是由於(1)提升服務品質，加大設備維護、修繕工程等支出；(2)項目人力成本，能耗有所上升。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,912.5百萬元，毛利率為17.7%。
- 業主增值服務的毛利率為21.4%（2022年：34.2%），較2022年下降12.8個百分點，主要是由於(1)調整業務結構，部分毛利率較高但受房地產週期影響的業務佔比降低，聚焦與物理管理服務具有強關聯的生活及綜合服務；(2)客戶獲取成本提升。
- 城市服務的毛利率為16.7%（2022年：19.3%），較2022年下降2.6個百分點，主要是由於(1)隨著業務規模的提升，相應的設備維護和折舊等成本上升，及拓展優質項目的前期投入成本；(2)重視項目質量，退出部分回款不佳但毛利率較高的項目。



- 外延增值服務的毛利率為15.8% (2022年：24.4%)，較2022年下降8.6個百分點，主要是由於受房地產行業下行影響，開發商服務需求及業務規模下降，但相關業務成本投入仍較高。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣101.4百萬元 (2022年：人民幣93.4百萬元)，佔收入比為0.7%，較去年增加0.1個百分點。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣841.1百萬元，較2022年的人民幣851.7百萬元下降1.2%，佔收入比為5.4%，較2022年下降0.1個百分點。

金融資產減值損失淨額

年內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣534.8百萬元 (2022年：人民幣465.6百萬元)，同比增加14.9%，主要由於若干客戶信貸風險增加。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣191.0百萬元 (2022年：人民幣232.2百萬元)，同比下降17.8%，主要是稅項抵減及政府補助變動。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣349.8百萬元 (2022年：人民幣517.0百萬元)。所得稅稅率為33.4% (2022年：21.1%)。年內所得稅稅率同比增加12.3個百分點，主要是商譽減值的會計處理對所得稅的影響。

利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣698.7百萬元，較2022年的人民幣1,934.9百萬元下降63.9%，主要由於(i)業務結構調整，非周期業務佔比提升及運營成本上升；(ii)出於謹慎性原則，對貿易及其他應收項及商譽計提減值撥備。淨利潤率為4.5%，較2022年的12.6%下降8.1個百分點。

經調整核心淨利潤為人民幣1,551.8百萬元，較2022年的人民幣2,226.8百萬元下降30.3%，經調整核心淨利潤率10.0%，較2022年的14.5%下降4.5個百分點。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的經調整核心淨利潤為人民幣1,458.2百萬元，較2022年人民幣1,835.3百萬元下降20.5%，經調整核心淨利潤率10.0%，較2022年的13.4%下降3.4個百分點。

年內，本公司股東應佔溢利為人民幣460.9百萬元，相比去年人民幣1,839.6百萬元下降74.9%。每股基本盈利為人民幣0.32元，較去年下降75.4%。

流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2023年12月31日止，流動資產達到人民幣16,488.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣15,300.9百萬元增加7.8%。截至2023年12月31日止，本集團的現金及等價物為人民幣4,074.9百萬元，較2022年12月31日止的人民幣3,799.3百萬元增加7.3%。於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣、港元、美元及澳元持有。

截至2023年12月31日止，本集團的總權益為人民幣14,449.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣14,124.6百萬元增加人民幣324.5百萬元，增長2.3%，主要是因為年內實現的利潤貢獻。

物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2023年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣632.8百萬元，較2022年12月31日的人民幣602.5百萬元增加5.0%。

其他無形資產

截至2023年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,170.2百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,372.2百萬元減少14.7%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣63.8百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,824.1百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

商譽

商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

於本年度，本集團作出人民幣427.9百萬元的商譽減值，主要由於以往年度收併購的部分附屬公司業務拓展未能如預期開展，本集團對該部分業務進行調整，導致其收入及利潤下降。扣除上述減值後，截至2023年12月31日止，本集團商譽為人民幣2,887.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,314.9百萬元減少12.9%。



以公允價值計量並計入損益的金融資產

截至2023年12月31日止，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣2,003.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,046.8百萬元增加91.4%，主要由於本集團購買若干金融資產以增加其資金回報。

貿易及其他應收款以及預付款項

截至2023年12月31日止，貿易及其他應收款項以及預付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣11,130.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣10,715.6百萬元增加3.9%。其中貿易應收款項達人民幣7,707.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣6,929.3百萬元增加11.2%，主要是業務拓展帶來應收款項的增長，以及受市場環境下行影響，存量項目回款放緩。其他應收款項達人民幣3,350.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,885.4百萬元減少13.8%，主要是由於第三方業務往來款的回收。

貿易及其他應付款項

截至2023年12月31日止，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣6,686.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣6,028.8百萬元增加10.9%。主要由於物資採購、勞務外包及能耗成本費用因集團業務擴張而上升。

借款

截至2023年12月31日止，本集團有長期借款人民幣196.7百萬元，其中人民幣81.3百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣100.1百萬元。

資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2023年12月31日止，資本負債比率為2.1%。

即期及遞延所得稅負債

截至2023年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣576.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣561.4百萬元增加2.6%。遞延所得稅負債從截至2022年12月31日的人民幣325.5百萬元下降至人民幣313.2百萬元。

資產抵押

於2023年12月31日，人民幣93.7百萬元的長期借款及人民幣52.1百萬元的短期借款以本集團的部分物業、廠房及設備、投資性物業以及貿易應收款項作為抵押。於2023年12月31日，本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註15、16及20。

所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

年內，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

或然負債

截至2023年12月31日止，本集團無重大或然負債。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於本集團能否控制運營成本(包括人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元、美元和澳元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，集團有96,018名在職員工(2022年12月31日：95,102名)。總員工成本為人民幣6,183.9百萬元，較2022年的人民幣5,917.5百萬元增加4.5%。員工成本的增長主要是由於本集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。



本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

報告日期後重大事項

於本報告日期，本集團於2023年12月31日後並無任何其他重大事項。

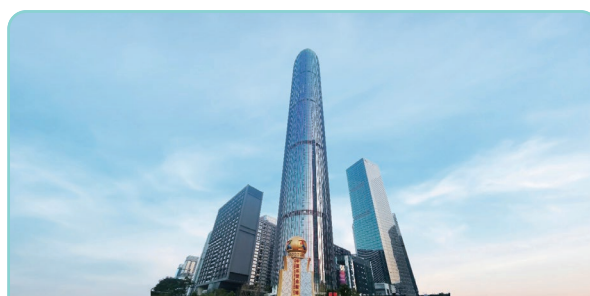
本集團秉承「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，以服務品質 核心，提升業主滿意度，已形成全業態、全產業鏈的業務覆蓋，提供物業管理服務、業主增值服務、城市服務、及外延增值服務。

年內，本集團聚焦非週期業務板塊，重視服務品質和經營質量，加強於住宅和非住宅領域的服務能力，切實提升業主的服務體驗。本集團堅持輕資產發展策略，穩步進行產業佈局，以高質量的發展模式深耕可持續業務，致力成為中國卓越的品質服務運營商。

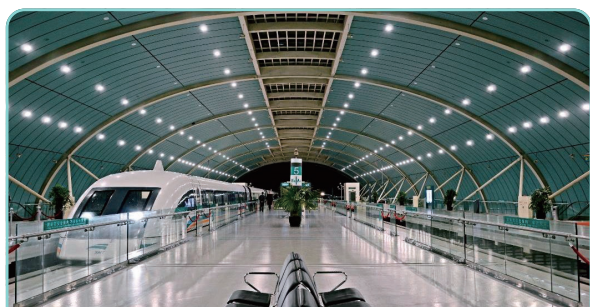
多個項目獲評行業示範標桿



廣州雅居樂富春山居



南寧富雅國際金融中心



上海磁浮列車示範運營線龍陽路站



深圳市龍崗區橫崗街道城市管家服務項目



業務板塊

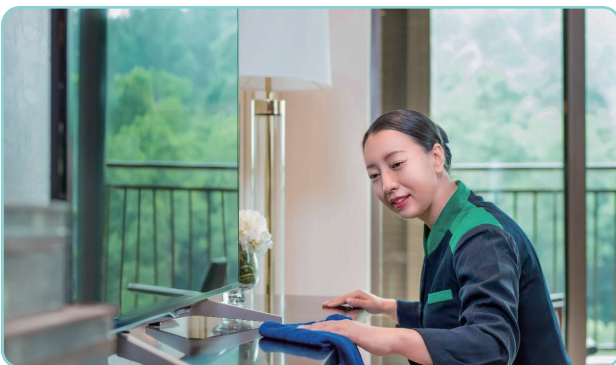
物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等。物業管理服務是本集團核心業務板塊之一及主要收入來源。



業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。



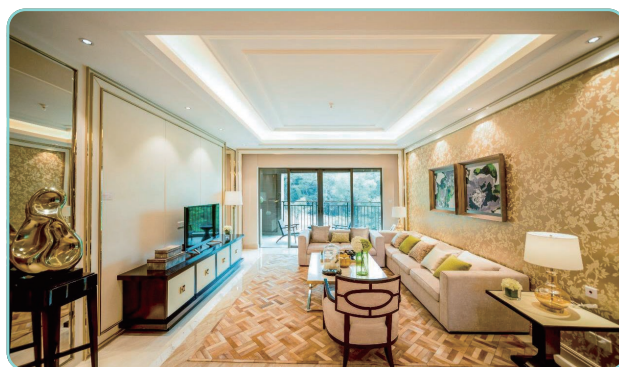
城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。



外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。



投資者關係



本集團重視與股東保持有效溝通，致力於專業、開放、高效的投資者關係溝通機制，秉持真實、準確、完整、及時、公平的原則，在遵循上市公司規則及法例條規的前提下，通過專業的投資者關係團隊，向資本市場傳遞經營業績、業務發展及其他合規的信息披露，幫助投資者了解本集團的業務表現及策略。

在後疫情時代，本集團順應溝通習慣的改變，積極擁抱數字化溝通方式，通過網絡直播、郵件通訊、微信公眾號推送等多元化傳播渠道，採取靈活多樣的溝通方式，與資本市場各方建立有效互動關係，拓展溝通覆蓋面，確保信息的及時傳達和共享。

2023年，本集團通過召開股東周年大會、年度及中期業績投資者推介會，並透過參與路演會議、投行峰會和一對一溝通，積極與股東、潛在投資者及買賣方分析師保持緊密聯繫，同時聽取持份者的反饋意見，及時回應市場關注的問題，確保投資者對公司業務發展有清晰的了解。

本集團一直致力遵守相關法律及監管規定，維持高水準的信息披露。本集團的主要企業管治政策、財務報告及公告等，均登載於香港聯合交易所的披露易平台或於本集團網站。

本集團亦努力提升資訊披露的透明度和及時性，為投資者和所有持份者提供全面準確的信息。通過優化內部溝通與協作，加強各部門之間的資訊共享和協調，對披露內容進行嚴格核查，確保資訊披露的一致性、準確性和可靠性。

未來，本集團將持續踐行投資者關係工作的專業化、高效化、合規化，提升公眾對公司的理解、認可及信任。本集團相信，與資本市場維持有效、穩定、多元化的溝通機制，有利於市場充分了解企業價值。本集團將繼續在符合上市公司規則及法規條例規定的前提下，及時向市場傳遞企業文化、經營理念、戰略規劃等發展信息，持續優化投資者關係管理工作，為廣大股東創造價值。

本集團全面貫徹「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，致力於為業主打造宜居宜業的優質環境。在追求商業價值增長的同時，本集團堅守社會責任，將環境、社會與管治(ESG)的核心理念深植於集團的業務運營中。本集團不斷提升ESG管理標準，嚴格監督實踐成果，確保為所有利益相關方持續創造價值，推動社會與國家邁向可持續發展。

規範運作，經營廉潔有序

本集團持續完善由董事會為領導核心的ESG管治體系，確保ESG相關事項得到充分監督和落實。董事會通過定期會議審閱並檢討ESG目標達成進度，確保ESG管理有效運作。同時，本集團將ESG風險納入企業全面風險管理及內部監控系統中，由風險管理委員會負責風險管理框架的制定，定期審核並評估該框架有效性，監督ESG風控措施得到有效落地執行。此外，持續完善利益相關方常態化溝通機制，通過了解利益相關方期望和訴求，不斷提升本集團ESG管理。

本集團堅持規範運作，確保企業經營的廉潔有序。通過嚴格實施廉政相關制度、設立違紀舉報與舉報人保護機制、執行內部管控和定期審計等，本集團持續完善內部監督體系，以及時識別與查處廉政違規行為。此外，本集團持續將廉潔文化貫穿到日常工作中，對董事及全體員工進行廉潔規範的教育，宣貫本集團廉政管理要求，引導員工加強廉潔自律，營造風清氣正的經營氛圍。

精益求精，打造卓越服務

本集團以「品質為生命線，躬耕服務」為行動指引，堅持「以客戶為中心」的服務理念，旨在為客戶提供超越期待的服務體驗。本集團通過構建全面的服務標準化體系，確保服務流程的規範化和服務質量的穩定性。截至本年度末，全集團已累計打造69個物業服務標桿項目。在物業管理服務方面，本集團不僅注重基礎服務的標準化建設，且通過引入智能科技，如智能安防系統、自動化設施管理，以及物聯網技術，實現服務的智慧化和信息化。此外，本集團持續完善客戶訴求處理工作流程與要求，保障客戶訴求得到及時、有效的處理，本年度，客戶投訴解決率達到95%，投訴處理滿意度得分高達98%。在社區文化建設方面，截至2023年底，本集團已累計舉辦超過6,000場多樣化的社區活動，如節日慶典、環保公益、藝術節活動、健康科普等，旨在豐富業主的文化生活，增強社區的凝聚力和活力。



真誠關懷，凝聚員工力量

本集團深知員工是企業發展的基石。本集團為員工提供全面的培訓體系和豐富的培訓資源，包括新員工入職培訓、在職員工技能提升培訓以及管理層領導力培訓，助力員工與企業共同成長。本集團亦持續完善員工職業發展渠道，鼓勵內部晉升，為員工提供廣闊的職業發展空間。在員工福利方面，本集團提供有競爭力的薪酬體系，以及豐富的員工福利，如健康保險、節日福利、團建活動等，並推出「樂活職場」員工關懷系列活動，以提高員工的滿意度和融入感。本集團已建立符合ISO 45001的職業健康與安全管理體系，確保員工的健康與工作安全。同時，本集團注重營造良好的工作環境，通過建立員工溝通機制，如員工建議箱、定期座談會等，傾聽員工的聲音，及時解決員工困難和問題。

多措並舉，推動綠色發展

本集團嚴格遵守國家及運營所在地的環境保護相關法律法規，將綠色環保理念貫穿於企業運營的各個環節。本集團多個在管的物業項目已建立符合ISO 14001的環境管理體系和ISO 50001的能源管理體系。本集團倡導綠色運營，通過實施節能改造項目，如高效節能設備的引入、能源管理系統的建立，有效降低能源消耗。在水資源管理上，本集團採用節水器具，實施雨水收集和循環利用系統，減少水資源浪費。在廢棄物處理方面，推行垃圾分類，建立廢棄物回收體系，提高廢棄物的回收利用率。此外，本集團開展環保知識普及活動，積極參與環保公益活動，如植樹造林、海洋保護等，以實際行動踐行企業社會責任，為保護地球環境貢獻力量。

2023年，本集團進一步加強對氣候變化相關信息的管理，參考氣候相關財務信息披露框架，公開披露本集團面臨的氣候變化相關風險及其應對策略，明確展示本集團對氣候變化風險的識別、影響評估以及採取的應對措施，彰顯本集團減少對於氣候變化影響和把握綠色低碳轉型機遇的決心，支持國家實現「雙碳」目標。

竭誠合作，攜手共同發展

2023年，本集團繼續深化與供應商的合作關係，致力於構建穩定、健康、長久的合作生態。本集團通過嚴格的供應商准入與評估流程，確保供應商的服務質量和履約能力，確保供應鏈的穩定性和健康性。本集團積極推動可持續供應鏈建設，在供應商全生命周期評估供應商的ESG表現，並在合同中明確環境與社會責任條款，以約束供應商充分履行相關責任。本集團亦推動陽光採購，要求所有供應商簽署《廉政協議書》，並通過設立供應商舉報途徑，嚴控貪腐行為，確保採購工作的合法合規。此外，本集團還通過舉辦供應商大會，加強與供應商的溝通與交流，共同維護廉潔、有序的供應商體系。在成員企業賦能方面，本集團通過資源共享、信息化輸出、管理賦能等方式，為成員企業提供全方位的支持，促進業務、資源、人才的充分整合，以實現企業高質量發展。

熱心公益，持續回饋社會

本集團積極履行社會責任，通過參與和組織各類社區服務和志願者活動，傳遞企業的溫暖和愛心，為社會和諧發展貢獻力量。2023年，本集團通過打造「五方共建」新時代社區模式，組織黨員志願者參與社區共建活動，以加強基層自治和社區現代化建設；通過建立「小雅便民服務站」，為業主提供便捷的生活服務，如愛心義診、家電維修等，打造社區和諧氛圍。同時，本集團積極響應國家養老服務需求，推動適老化社區的建設，為老年業主提供豐富的文娛活動和關懷服務。此外，本集團通過愛心義賣等公益活動，籌集善款支持教育事業，充分體現企業社會價值和責任擔當。

本集團追求不斷提升環境、社會及管治的長期表現，嚴格遵守香港聯合交易所的信息披露規定，依據《上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》發布獨立ESG報告，全面呈現和展示集團2023年度的ESG管理成效。



簽署《員工廉政承諾書》



「兒童藝術節」活動現場



「樂活π青藍計劃」管培生合影



華南區域員工運動會



豐富的老年文娛活動



專業醫護人員走進社區

陳卓雄先生，66歲，由2018年5月31日起獲調任為執行董事兼董事會聯席主席。此前，彼自2017年7月21日起擔任非執行董事。彼自2017年8月27日起擔任董事會聯席主席，亦為董事會風險管理委員會委員。陳先生負責就本集團的整體發展制定戰略及提供指導。其自2005年8月起一直擔任雅居樂控股（香港聯交所股份代號：3383）執行董事。陳先生現為雅居樂控股執行董事兼副總裁，主要負責為雅居樂控股的整體營運提供指導。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生於房地產開發及相關業務領域擁有逾31年經驗。

陳先生曾獲多個獎項，包括於1998年獲中山市個體勞動者協會及中山市私營企業協會授予的先進工作者，及於2000年在國家小康住宅示範小區評比中獲中華人民共和國國家建設部授予的小區建設突出貢獻獎。陳先生亦曾於1999年擔任中山市私營企業協會第二屆理事會及中山市個體勞動者協會第四屆理事會常務理事，及於2004年擔任廣東省房地產業協會理事及常務理事。

陳卓雄先生為執行董事陳思揚先生之父親。

黃奉潮先生，61歲，自2017年7月21日起擔任本公司執行董事兼董事會主席，及於2017年8月27日起擔任董事會聯席主席。彼亦為董事會提名委員會及風險管理委員會主席、及董事會薪酬與考核委員會委員。黃先生自2018年11月9日起代行本公司總裁（總經理）及首席執行官職責主持工作，及於2019年5月28日獲正式委任及直至2020年7月21日辭任該職位。黃先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團整體戰略發展策略並監督其實施，其在房地產開發及物業管理領域擁有逾24年經驗。黃先生於1999年10月加入雅居樂控股，先後擔任中山市雅居樂房地產開發有限公司總經理、雅居樂控股房地產管理中心總監以及廣州南湖雅居樂房地產開發有限公司及廣州花都雅居樂房地產開發有限公司總經理。黃先生於2005年1月起擔任雅居樂控股副總裁負責全國地產項目拓展，開發物業管理。黃先生於2008年起兼任海南及雲南地區總裁，分管旅遊地產開發管理。黃先生自2014年3月起一直擔任雅居樂控股的執行董事兼副總裁。

黃先生於1983年7月畢業於中國廣東石油學校（現稱廣東石油化工學院）輪機管理專業。



李大龍先生，39歲，自2020年7月21日起擔任本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。彼亦為董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼自2016年8月至2020年7月擔任首席財務官，自2017年8月至2020年7月擔任聯席公司秘書，及自2019年11月至2020年5月擔任常務副總裁。李先生負責本集團整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策。李先生亦為本公司的若干附屬公司之董事，其於運營、財務、投資及資本市場領域擁有逾19年經驗。

李先生擁有豐富的管理經驗及具備扎實的行業知識，自本集團上市後，協助董事會制定發展規劃及落實相關策略，令本集團在行業領域及資本市場備受認可。李先生主導執行本集團行業整合戰略，先後完成多個優質收併購，包括對雅生活未來物業管理服務有限公司(前稱中民未來物業服務有限公司)及民瑞物業服務(上海)有限公司收購，使本集團完善業態佈局，確立領先優勢。

加入本集團之前，自2013年11月至2016年6月，李先生擔任羅兵咸永道會計師事務所(香港辦公室)(一家會計師事務所)資本市場部高級經理，主要提供一系列有關資本市場交易的專業服務。自2005年8月至2013年11月，其於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(上海辦公室)(一家會計師事務所)先後擔任審計員、高級審計員、經理及高級經理。

李先生為中國註冊會計師協會會員，於2005年7月獲得上海交通大學文學學士學位並於2005年6月獲行政管理學學士學位(第二學位)。

陳思楊先生，39歲，自2023年7月21日起擔任本公司執行董事，及於2023年5月起擔任本集團副總裁，分管本集團運營管理中心及市場發展中心。陳先生對企業管治，運營管理以及市場資源開拓具有豐富經驗。

陳先生於2010年加入雅居樂控股，彼於雅居樂控股及旗下多個產業集團擔任重要職務。自2010年6月至2016年7月，先後擔任雅居樂控股成本專員、成本經理及成本總監。自2016年8月至2017年2月，陳先生於本集團分管投資運營業務。自2017年3月至2023年5月，陳先生先後擔任雅居樂控股建設集團副總裁、房管集團聯席董事長及資本集團副總裁。

陳思楊先生為本公司執行董事兼聯席主席陳卓雄先生之兒子。

徐永平先生，58歲，自2023年7月21日起擔任本公司非執行董事。自2013年6月起，擔任龍城城市運營服務集團有限公司(本公司間接非全資附屬公司及一家物業管理公司)黨委書記及董事長。徐先生亦為本公司的若干附屬公司之董事及監事。徐先生於物業管理領域擁有逾26年經驗。

自2021年10月起，徐先生擔任深圳市龍崗區政協委員、自2019年12月起擔任中共深圳市龍崗區非公黨委委員、自2019年9月起擔任深圳市龍崗區工商聯常委、自2015年8月起擔任深圳市龍崗區物業管理協會會長及自2012年11月起擔任深圳市物業管理行業協會副會長。

彼現為中國註冊物業管理師、企業人力資源管理師及建築工程高級工程師。

徐先生於1986年畢業於中國安徽機電學院(現稱安徽工程大學)，獲得應用電子技術工學學士學位，於2004年獲得中國復旦大學區域經濟學專業研究生學歷。

王功虎先生，49歲，自2023年7月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會主席、董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼自2020年7月至2023年7月擔任本公司監事。

彼為現任天能控股集團戰略資本管理中心副總經理。王先生自2021年1月至2022年12月擔任蘇州揚子江新型材料股份有限公司(「蘇州揚子」)(一家於中國註冊成立的公司，其股份目前於深圳證券交易所上市，股份代號：002652)董事長，自2018年1月至2020年12月擔任董事。自2014年7月至2022年12月，他曾先後擔任中民未來控股集團有限公司的財務總監、首席財務官、董事長及總裁，該公司為本集團附屬公司層面的主要股東。自1997年7月至2014年6月，他曾分別任北京北大方正電子有限公司財務經理、上海和勤軟體技術有限公司財務總監、科比斯鎮江肥業有限公司副總經理及上海矽睿科技有限公司財務總監等。



王先生現為中國高級會計師及註冊會計師協會會員。

王先生於2002年獲中國南京大學經濟管理學士學位，於2010年獲中國上海財經大學會計碩士研究生。

於2023年11月14日，董事會獲悉，中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)向蘇州揚子以及蘇州揚子若干董事及高級管理人員，包括王先生，就違反證券法律及法規發出行政處罰決定書[2023]75號(「行政處罰決定書」)。根據行政處罰決定書，由2018年至2020年，蘇州揚子存在重大遺漏，在2018年至2020年年度報告中虛增營收及虛假記載。王先生於2019年9月至2022年10月擔任蘇州揚子的董事長，並以蘇州揚子董事長的身份簽署2019年及2020年年度報告的確認書，是直接負責的主管人員。中國證監會決定，對王先生給予警告，並處以人民幣50萬元罰款。

經董事會作出一切合理查詢後所知及所信，行政處罰決定書與本集團並無關連，及本集團的財務及經營狀況不會受到行政處罰決定書的影響。鑒於王先生主動報告相關問題並配合中國證監會的調查，本公司認為不存在任何情況表明行政處罰決定書會影響其擔任獨立非執行董事的合適性。

有關更多詳情，請參見本公司於2023年11月14日發佈的公告。

翁國強先生，63歲，自2022年1月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬與考核委員會主席、審計委員會及提名委員會委員。彼在上海物業管理行業擁有超過24年的豐富經驗。翁先生自1999年10月至2008年5月於上海陸家嘴物業管理有限公司擔任總經理，並自2008年5月至2009年12月於無錫東洲物業管理有限公司擔任總經理。自2010年1月起，翁先生曾先後擔任上海同涑物業管理有限公司總經理及執行董事職務。

翁先生自2017年11月起為浦江中國控股有限公司(其股份於香港聯交所上市，股份代號：1417)的獨立非執行董事。

翁先生自2002年至2014年9月曾擔任中國物業管理協會副會長，自2014年10月起擔任中國物業管理協會高級顧問，翁先生自1999年起擔任上海市物業管理行業協會副會長(2016年至2017年期間曾任上海市物業管理行業協會會長)。

翁先生於1982年7月畢業於中國的同濟大學，獲得應用數學學士學位，並於2003年9月獲澳門的澳門大學頒發公共行政碩士學位。

翁先生分別於2003年5月及2004年9月獲上海市職業技能鑒定中心獲認可為國家職業資格二級職業經理人及一級高級職業經理人。翁先生亦於2006年10月獲上海市人事局認可為註冊物業管理師，並於2009年9月獲江蘇省人事廳認可為高級經濟師。

黎家河先生，63歲，自2023年3月3日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼擁有逾20年的物業管理相關工作經驗。黎先生自1993年3月至2000年4月於保利發展控股集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600048))([「保利控股」])擔任財務部經理，並自2002年9月至2005年1月於保利控股擔任人力資源部門經理。黎先生自2000年5月至2002年8月於保利物業服務股份有限公司(前稱為保利物業發展股份有限公司)(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：6049))([「保利物業」])擔任副總經理，自2005年1月至2019年4月先後於保利物業擔任總經理、董事及董事長。自2019年5月至2020年8月，黎先生擔任保利物業執行董事及薪酬委員會成員職務。

黎先生於2004年9月自中山大學管理學院獲得企業管理(財務及投資)結業證。黎先生於2005年12月獲得物業管理師資質。

監事履歷



劉劍榮先生，44歲，自2020年7月21日起擔任監事兼監事會主席。彼自2018年5月起一直擔任本公司審計監察中心總經理。劉先生亦為本公司的附屬公司之監事。劉先生於2015年9月加入雅居樂控股，擔任審計監察部的高級監察經理。

加入雅居樂控股之前，自2002年7月至2015年9月，劉先生在廣州市公安局天河區分局歷任棠下派出所科員、法制大隊一級警員(副科級)。

劉先生擁有中國司法部授予的法律職業資格證書，於2002年6月獲得南京大學國際經濟法學士學位。

黃智霞女士，41歲，自2017年7月21日起擔任監事。其自2015年4月起一直擔任本公司行政經理，負責行政事宜。黃女士亦為本公司的若干附屬公司之董事或監事。黃女士在行政方面擁有逾18年經驗。黃女士於2004年6月加入雅居樂控股，擔任行政經理，負責雅居樂控股的行政及管理事宜。

黃女士於2003年6月畢業於中國廣東農工商職業技術學院電子商務專業，並於2013年7月通過網路教育畢業於中國中山大學商務管理專業。

張娉婷女士，47歲，自2023年7月21日起擔任監事。彼自2011年加入雅居樂控股，現擔任雅居樂控股人力行政中心高級人力資源總監。加入雅居樂控股之前，彼曾任廣汽豐田汽車有限公司綜合管理部人事科系長級。張女士在人力資源領域擁有逾20年的經驗。

張女士於1997年畢業於中國湖南人文科技學院(前稱中國湖南婁底師範高等學校)，並於2006年畢業於中國華南師範大學人力資源管理專業。

鄭健程先生，43歲，自2023年7月21日起擔任監事。彼自2021年起擔任廣東卓冠實業投資有限公司法定代表人。彼自2015年至2021年擔任中山市翠亨新區政府項目管理中心主任。自2009年至2015年，其於中山市三鄉鎮城市建設和管理局擔任常務副局長。

鄭先生擁有建築工程管理高級工程師職稱，於2009年1月獲得中國廣州大學資源環境與城鄉規劃管理學士學位。

王韶先生，52歲，自2017年8月21日起擔任監事。

王先生自1994年10月起一直就職於廣東省房地產行業協會，目前為會長，負責協會全面管理工作，包括戰略規劃、公共關係及主持理事會會議工作。自2003年6月起，其亦在南方房地產雜誌社(廣東省房地產行業協會的附屬單位)擔任多個職位，其目前擔任雜誌社社長，負責雜誌社全面管理工作，包括計劃制定，目標管理及對外交流合作。

王先生現為星悅康旅股份有限公司(前稱為奧園健康生活集團有限公司)(香港聯交所股份代號：3662)的獨立非執行董事。

王先生於1994年6月畢業於中國中山大學房地產經紀及管理專業，並於1999年7月獲同所大學行政管理學士學位。

王先生目前為中國房地產協會的理事。

高級管理人員履歷



趙昱女士，44歲，自2007年2月加入雅居樂控股，就職於雅居樂西安城市公司擔任副總經理，於2013年至2020年6月擔任雅居樂控股西部區域副總裁。自2020年7月，趙昱女士調任本集團副總裁，負責協助本集團首席執行官進行戰略管理，並分管集團城市服務業務、人力行政及品牌管理事宜。

趙昱女士擁有中國人力資源管理師(國家職業資格一級)證書，中國西安理工大學工商管理學士學位。

王韜先生，40歲，自2022年7月1日起擔任本集團副總裁及社區商業公司總裁，同時分管投資管理中心，負責統籌集團社區商業業務、投資業務及投後管理工作的開展。彼自2020年10月至2020年12月擔任本集團公共服務公司副總裁，自2021年1月至2021年9月擔任董秘辦總經理，自2021年10月至2021年12月擔任社區商業公司總裁，自2022年1月至2022年6月擔任集團總裁助理兼社區商業公司總裁。王先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。

王先生在財務、投資、投後管理及資本市場領域擁有逾18年經驗，主導並完成眾多項目併購、公開招股及資本市場交易。加入本集團之前，彼自2016年10月至2020年9月擔任共青城東興智銘投資管理合夥企業(有限合夥)合夥人，自2015年10月至2016年9月擔任光大控股投資有限公司投資副總裁，自2013年10月至2015年2月擔任羅兵咸永道會計師事務所(香港辦公室)資本市場部高級經理及自2006年8月至2015年9月，先後擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審計部審計員、高級審計員、經理及高級經理。

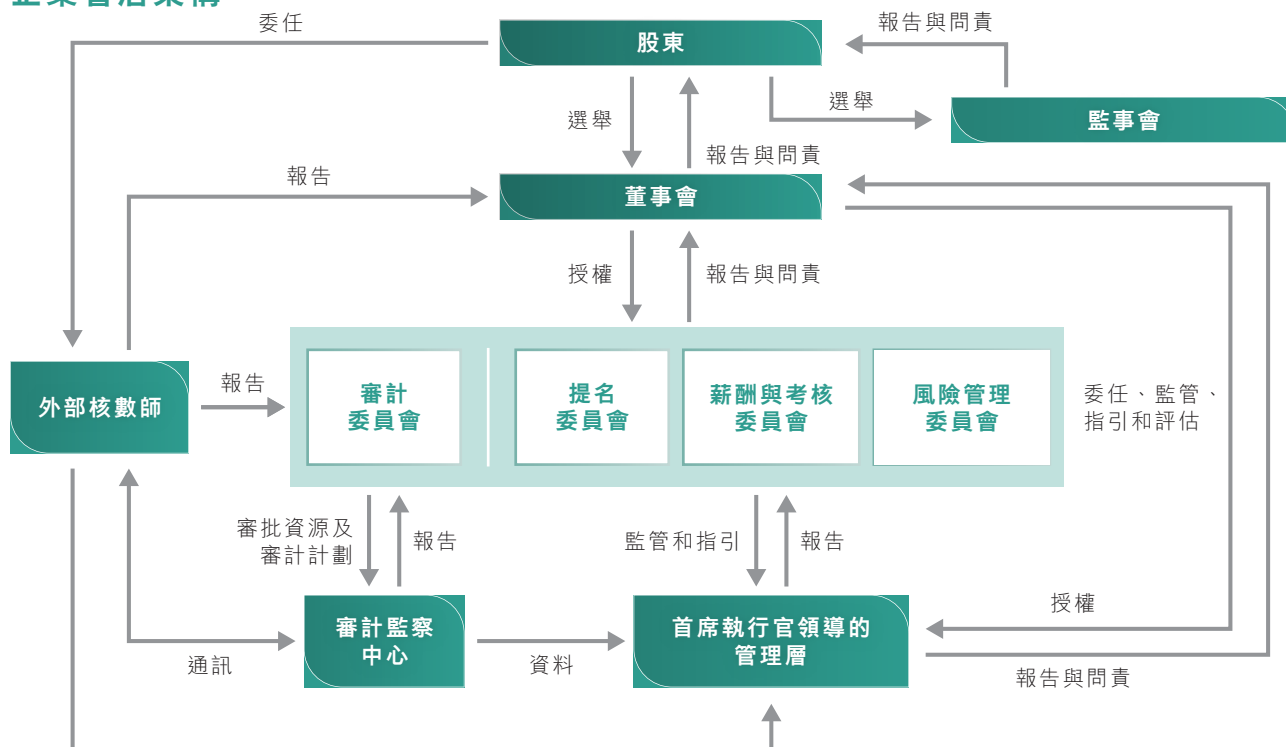
王先生為中國註冊會計師協會會員，於2006年7月獲得中國北京大學管理學學士學位及統計學學士學位(第二學位)。

黃嘉毅先生，42歲，自2022年6月加入本集團為首席財務官，自2022年11月起擔任聯席公司秘書，負責本集團資本市場、會計及財務管理及公司秘書事務等事宜。加入本集團之前，自2004年9月至2010年1月黃先生於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(上海辦公室)先後擔任審計員、高級審計員及審計經理。自2010年1月至2013年11月於世茂集團控股有限公司(前稱為世茂房地產控股有限公司)(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：813))先後擔任財務經理、高級財務經理及區域財務負責人。自2013年11月至2019年6月於上海遠星寰宇房地產集團(前稱為紅星美凱龍房地產集團)先後擔任集團財務總監、集團財務副總經理並曾兼任紅星愛琴海商業集團首席財務官。自2019年7月至2022年6月，於上海智杖控股集團擔任首席財務官。

黃先生為中國註冊會計師協會會員，於2004年獲得中國上海交通大學金融學士學位及於2018年完成賓夕法尼亞大學沃頓商學院沃頓及易居(中國)房地產高管項目。



企業管治架構



雅生活智慧城市服務股份有限公司（「本公司」及其附屬公司，「本集團」）的董事會（「董事會」）認為健全的管治對於本公司的可持續發展和增長，提升本公司股東（「股東」）的信譽及價值觀至關重要。因此，鑒於監管規定及本公司的需求，董事會已採納並檢討了企業管治實務。本公司致力於維持高水平的企業管治並奉行誠信、透明、問責和獨立的原則。

董事會在監管企業管治以確保本公司維持健全的管治框架及長期可持續的股東價值觀方面發揮主要作用。

遵守《企業管治守則》

截至2023年12月31日止年度，本公司完全致力於遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄C1第二部分中《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載原則及守則條文。

董事會和管理層

董事會在促進和維持業務成功發展以取得長期持續的財務回報的過程中，優先考慮股東的利益，且同時顧及本集團的業務合作夥伴及其他人士的利益。董事會負責制定本集團的業務和管理方向，及以可實現本公司目標的方式進行管理。董事會的職責在於制定本集團的企業策略及長期業務模式，及監督和控制經營和財務表現，以實現本集團的策略目標。

董事會將本集團的日常經營委派予本公司的管理層。董事會及管理層已根據各種內部控制及制衡機制明確了其權限和職責。若董事會向董事委員會、執行董事或管理層委派事宜會導致重大阻礙或削減董事會整體履行其職責的能力，則董事會不會作出該等委派。

董事會組成

董事會目前由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事會組成詳情如下：

執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席)

李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)

陳思楊先生(副總裁)

非執行董事

徐永平先生

獨立非執行董事

王功虎先生

翁國強先生

黎家河先生

董事履歷資料及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第36至40頁「董事履歷」一節。

聯席主席和首席執行官

本公司董事會聯席主席(「聯席主席」)領導董事會，確保董事會履行其職責及責任的效力及本公司建立健全的企業管治實務和程序。聯席主席還負責制定本集團整體發展策略和政策並監督其實施。本公司首席執行官(「首席執行官」)獲董事會授予按照董事會制定的目標、方向及風險管理及內部控制政策領導本公司高級管理層(「高級管理層」)開展本集團日常營運與業務管理的權限。



《企業管治守則》之適用守則條文C.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。董事會聯席主席職位由陳卓雄先生及黃奉潮先生擔任，本公司總裁(總經理)及首席執行官由李大龍先生擔任。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等是財務會計和財務管理等領域經驗豐富的專業人士。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團的可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。尤其是，彼等對本公司的策略、表現和控制措施事項提供了公正的觀點和意見並帶頭解決所發生的潛在利益衝突。董事會認為，其公開和辯論的文化尤其能促進董事、非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之間形成建設性的關係。

於2022年12月15日，王翠萍女士辭任獨立非執行董事之職位。王女士辭任後，董事會僅由兩名獨立非執行董事組成，而獨立非執行董事之人數低於《上市規則》第3.10(1)條所規定三人之最低人數。

本公司已於2023年3月3日獲股東在本公司臨時股東大會上批准委任黎家河先生作為獨立非執行董事。因此，董事會重新遵守《上市規則》有關委任至少三名獨立非執行董事及獨立非執行董事至少佔董事會人數的三分之一，且其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

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

黎家河先生已獲委任為獨立非執行董事，自2023年3月3日起生效。彼於2023年3月7日已取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認明白其作為董事的責任。陳思楊先生、徐永平先生及王功虎先生已分別獲委任為執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，自2023年7月21日起生效。彼等於2023年7月31日已取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認明白彼等作為董事的責任。

董事的委任及重選連任

《企業管治守則》之適用守則條文B.2.2規定，每名董事(包括按具體任期獲委任之董事)須至少每三年輪席退任一次。

每名董事根據服務協議(就執行董事和非執行董事而言)或委任書(就獨立非執行董事而言)聘用，聘期為三年，且彼等須根據本公司的章程(「公司章程」)條文重選，故概無董事需要在本公司即將舉行的股東周年大會上重選。

董事會及董事委員會會議

董事會按規定每年至少召開四次會議。董事可親身或透過電子通訊方式參與會議。須於年度最後一次董事會會議上向全體董事呈遞下一年度的定期會議安排表，以便董事可作出更好的會議安排。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事發出通知。對於其他董事會和董事委員會會議，將發出合理通知。

本公司的聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)協助聯席主席編製定期董事會會議日程並向全體董事分發董事會會議日程草稿供其審閱和評論。董事受邀在日程中納入彼等認為合適的任何事宜。聯席公司秘書將在納入所有董事評論(如有)後分發董事會會議日程。須在會議召開前至少三天向董事提供有關會議材料，以確保彼等獲提供充足的檢討時間及作好充足的會議準備。

每名董事均可與高級管理層及聯席公司秘書聯繫，且彼等還可以尋求獨立的專業建議，費用由本公司承擔。涉及主要股東或董事利益的任何事宜均須經董事會在實際董事會會議上審議和批准。擁有利益的董事可出席會議，但是不得計作法定人數，且須放棄就有關事宜表決。全體董事可要求聯席公司秘書提供有關方面的建議和服務，包括對確保董事會程序及所有適用規則和條例得到遵守的任何事宜進行跟進或提供支援。

在每次定期董事會會議上，管理層將向董事提交有關報告，作為會議材料組成部分供董事檢討。在向董事進行簡述後，管理層將回答董事作出的任何詢問。董事會可對向其提交供其批准的財務及其他資料作出知情評估。須向董事提供充足的討論時間。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由聯席公司秘書起草和保存。所有會議記錄將詳細載列於會上討論和審議的事宜，其中包括董事作出的任何詢問或表達的任何觀點。聯席公司秘書將向全體董事分發會議記錄草稿供其作出評論，及將在會議召開後的合理時間內向全體董事提供會議記錄的最終版本供其記錄。



董事會於年內共舉辦了四次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議和股東大會的出席記錄載列如下：

董事會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
陳卓雄先生(聯席主席)	4	2	2	0
黃奉潮先生(聯席主席)	4	4	0	0
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	4	4	0	0
陳思楊先生(副總裁)				
(於2023年7月21日獲委任)	2	2	0	0
徐永平先生(於2023年7月21日獲委任)	2	2	0	0
魏憲忠先生(自2023年7月21日起卸任)	2	2	0	0
岳元女士(自2023年7月21日起卸任)	2	2	0	0
王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)	2	2	0	0
尹錦滔先生(自2023年7月21日起卸任)	2	2	0	0
翁國強先生	4	4	0	0
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)	4	4	0	0

審計委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
王功虎先生(委員會主席)				
(於2023年7月21日獲委任)	1	1	0	0
尹錦滔先生(委員會主席)				
(自2023年7月21日起卸任)	1	1	0	0
翁國強先生	2	2	0	0
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)	2	2	0	0

薪酬與考核委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
翁國強先生(委員會主席)	1	1	0	0
黃奉潮先生	1	1	0	0
李大龍先生	1	1	0	0
王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)	0	0	0	0
尹錦滔先生(自2023年7月21日起卸任)	1	1	0	0
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)	1	1	0	0

提名委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
黃奉潮先生(委員會主席)	1	1	0	0
李大龍先生	1	1	0	0
王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)	0	0	0	0
尹錦滔先生(自2023年7月21日起卸任)	1	1	0	0
翁國強先生	1	1	0	0
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)	1	1	0	0

風險管理委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
黃奉潮先生(委員會主席)	2	1	1	0
陳卓雄先生	2	0	2	0
李大龍先生	2	2	0	0
王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)	1	1	0	0
尹錦滔先生(自2023年7月21日起卸任)	1	1	0	0
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)	2	2	0	0



股東大會

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
陳卓雄先生(聯席主席)	4	1	3	0
黃奉潮先生(聯席主席)	4	4	0	0
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	4	4	0	0
陳思楊先生(副總裁)				
(於2023年7月21日獲委任)	1	1	0	0
徐永平先生(於2023年7月21日獲委任)	1	1	0	0
魏憲忠先生(自2023年7月21日起卸任)	3	3	0	0
岳元女士(自2023年7月21日起卸任)	3	0	3	0
王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)	1	1	0	0
尹錦滔先生(自2023年7月21日起卸任)	3	3	0	0
翁國強先生	4	2	2	0
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)	3	3	0	0

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均有分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。除了出席董事會及其委員會之會議外，各董事亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的資料。除此之外，審計委員會各委員亦付出了足夠的時間審閱由審計監察中心提供的內審報告。聯席主席亦至少與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事充分了解本集團的運作及業務、他們在法規及普通法、《上市規則》、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務，並加強他們在這方面的認知，以使董事能妥善履行其職責。聯席公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
陳卓雄先生(聯席主席)	A, B
黃奉潮先生(聯席主席)	A, B
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	A, B
陳思楊先生(副總裁)(於2023年7月21日獲委任)	A, B
非執行董事	
徐永平先生(於2023年7月21日獲委任)	A, B
魏憲忠先生(自2023年7月21日起卸任)	A, B
岳元女士(自2023年7月21日起卸任)	A, B
獨立非執行董事	
王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)	A, B
尹錦滔先生(自2023年7月21日起卸任)	A, B
翁國強先生	A, B
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)	A, B

附註： A. 企業管治
B. 監管規定

董事會成員多元化

為實現董事會成員多元化，本公司已制定政策，在決定董事委任及連任時，應考慮眾多因素。該些考慮因素包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。



目前董事會組成的分析列表如下：

董事人數

8	男性	獨立非執行董事	61-70歲	財務管理	31年或以上
7					非執行董事
6		執行董事	35-50歲	10至20年	
5					
4					
3					
2					
1					
	性別	職位	年齡組別	技能／行業經驗	經驗

於本報告日期，董事會由八名董事組成，全部為男性。根據上市規則第13.92條，董事會成員多元化可透過考慮多項因素達致，由單一性別組成的董事會並不被視為董事會多元化。本公司希望避免出現單一性別董事會，本公司建議委任岳元女士為非執行董事，惟須待股東於本公司即將舉行的股東周年大會上審議及批准。日後若有適合人選，董事會將繼續尋求機會增加女性成員的比例。

員工性別多元化

於2023年12月31日，本集團有44,028名女性員工，佔比45.85%；51,990名男性員工，佔比54.15%。高級管理人員中(董事除外)，2名為男性及1名為女性。

為縮小和消除性別待遇差異，本集團為不同性別員工提供平等的機會與待遇，倡導多元和包容的企業文化。

董事會獨立性

年內，董事會亦檢討了為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制的實施與有效性。經考慮以下途徑，提名委員會認為本公司維持有效的機制確保董事會有充足的獨立元素：

- (a) 八名董事中的三名董事為獨立非執行董事，其符合董事會至少三分之一為獨立非執行董事之上市規則規定，且他們都持續向本公司投入足夠時間。

- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 可以應獨立非執行董事的合理要求，向他們提供獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責。
- (d) 所有董事均獲鼓勵在董事會／董事委員會會議上以公開坦誠之方式表達彼等之意見。
- (e) 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行的年度會議，提供了有效平台讓主席就本集團各項議題聽取獨立意見。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)應於批准有關合約、交易或安排之任何董事會決議時放棄投票，且不應計入法定人數。
- (g) 並無向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以股權為基礎之薪酬。

股息政策

於2023年3月28日，董事會批准並採納本公司經修訂股息政策，據此，股息的支付及金額(包括末期股息及特別股息，如有)取決於本公司的經營業績、現金流量、財務狀況、對本公司所支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及董事會認為相關的其他因素。

提名政策

根據本公司提名政策，提名委員會在向董事會提名合適候選人時將考慮以下主要因素，以供董事會考量及於股東大會向股東推薦參選的董事。

- 性別、年齡、種族、語言、文化和教育背景、行業經驗和專業資格；
- 對董事會的組成和多樣性的影響；
- 候選人是否承諾投入足夠的時間有效履行其職責，就此而言，將考慮候選人在公眾公司或組織中所任職務的數量和性質，以及其他行政任命或重要承諾；



- 倘候選人當選則可能產生的潛在／實際利益衝突；
- 候選人的獨立性；及
- 建議連選連任的獨立非執行董事，彼已在任之服務年期。

提名程序

年內，提名委員會在收到董事會成員推薦的董事替任候選人及委任新董事候選人名單後，提名委員會會要求該人選提供其履歷及提名委員會認為需要的其他資料。提名委員會會就有關人選的資料作出評估，並採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事會提交有關提名的建議以供考量及向股東作出推薦批准。

董事、監事及高級管理人員的責任保險

本公司已就董事、監事及高級管理人員在履行職責時可能被針對提起的法律行動安排投購適當的保險。

董事委員會

本公司已設立四個董事委員會，分別是薪酬與考核委員會、提名委員會、審計委員會以及風險管理委員會。本公司所有董事委員會均以特定書面條款成立，明確規定其權職。各董事委員會的職權範圍已刊登於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)網站(www.hkex.com.hk)，股東亦可索閱。

各董事委員會主席及成員名單載於本年報第2頁「公司資料」一節內。

薪酬與考核委員會

薪酬與考核委員會包括五名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、王功虎先生(獨立非執行董事)、翁國強先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。翁國強先生為薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。薪酬與考核委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；以及確保任何董事或其聯繫人不得參與釐定自身薪酬。

薪酬方案包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。在釐定董事及高級管理人員的薪酬時，董事會將考慮多項因素，例如可資比較公司支付的薪金水平、董事及高級管理人員所付出的時間及其責任，以及本集團其他成員公司的僱傭條件、相關董事的個人表現及本公司業績等。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。

年內，薪酬與考核委員會已召開一次會議，會議議程主要包括：(i)確定2022年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬；(ii)討論及釐定2023年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事薪酬調整的建議；及(iii)討論高級管理人員2023年薪酬建議。

5名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註8(d)。截至2023年12月31日止年度，概無董事及最高行政人員，或任何非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

年內，高級管理層成員的薪酬組別如下：

薪酬範圍(以港元計)	高級管理層成員人數
500,001港元 – 1,000,000港元	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1
2,000,001港元 – 2,500,000港元	2

提名委員會

提名委員會包括五名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、王功虎先生(獨立非執行董事)、翁國強先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。黃奉潮先生為提名委員會主席。

提名委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。提名委員會的主要職責為檢討董事會的組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議，評核獨立非執行董事之獨立性，及審核本公司董事會多元化政策及提名政策。

在評估董事會組成時，提名委員會將考量諸多方面，以及本公司董事會多元化政策載的有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗等。如有必要，提名委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。



年內，提名委員會已召開一次會議，會議議程主要包括：(i)評估獨立非執行董事的獨立性；及(ii)考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成。

審計委員會

審計委員會包括三名獨立非執行董事，即王功虎先生、翁國強先生及黎家河先生，王功虎先生為審計委員會主席。

審計委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。審計委員會的主要職責為檢討會計政策，監察本公司外聘核數師及審計監察中心的表現，審閱財務資料，監督財務報告系統、風險管理及內部監控系統，考量及審核考慮本公司會計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗是否足夠，並向董事會匯報結果。如有必要，審計委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。

年內，審計委員會已召開兩次會議，會議議程主要包括如下：

- 審閱2022年年度業績和2022年年度報告、2023年中期業績和2023年中期報告；
- 審查核數師的審計和審查報告、內部控制和管理建議報告；
- 討論及檢討內部控制管理報告，審核審計監察中心的監督計劃和審計時間表；
- 審核持續關連交易；
- 考慮重新委任本公司外聘核數師事宜，及討論更換外聘核數師事宜；
- 審查本集團會計和財務報告職能的資源；
- 審查本公司內部審計職能的有效性；及
- 審查員工違規行為監測報告。

審計委員會至少每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及外聘核數師有意提出的其他事項；對於重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司作為外聘核數師的建議，審計委員會與董事會之間並無異議。

外聘核數師

於本公司2022年度股東周年大會上，股東批准重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司為本集團核數師。截至2023年12月31日止年度，本公司就審計及非審計服務向致同(香港)會計師事務所有限公司支付及應付的薪酬詳情如下：

	2023年 人民幣	2022年 人民幣
審計服務費	5,550,000	3,780,000
非審計服務費用：		
—其他獲准服務	30,000	1,200,000
	5,580,000	4,980,000

風險管理委員會

風險管理委員會包括五名成員，即陳卓雄先生(執行董事)、黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、王功虎先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。黃奉潮先生為風險管理委員會主席。

風險管理委員會的主要職責為制定風險管理框架，審核並評估本集團風險管理框架的有效性，監督風險控制的實施並確保其得到有效落實。

年內，風險管理委員會已召開兩次會議，會議議程如下：

- 討論及檢討內部控制管理報告，監督審計監察中心的計劃和時間表；及
- 檢討重大風險的性質及程度的變動以及應對措施。

企業管治職能

董事會委任的審計委員會履行《上市規則》附錄C1所載《企業管治守則》之守則條文A.2.1所列明職責。審計委員會的職權範圍包括(1)制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實務，並向董事會提出建議；(2)檢討及監督本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(3)檢討及監督本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務；(4)制定、檢討及監督適用於本公司僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(5)檢討本公司遵守守則和於本公司企業管治報告中的披露情況。

風險管理及內部控制

本集團認為，有效的風險管理對本集團實現可持續發展及長期業務成功至關重要。



董事會及管理層的責任

董事會深知，其有責任評估及釐定本集團實現戰略目標所面臨的風險性質及水平，並有責任確保本集團確立及維持適用且有效的風險管理及內部監控系統，並監督管理層設計、實施和監察風險管理和內部控制系統。該等系統乃用於管理而非消除未達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

管理層負責設計、實施和監控風險管理系統和內部控制系統，並向董事會提供對風險管理和內部控制有效性的認可意見。

風險管理

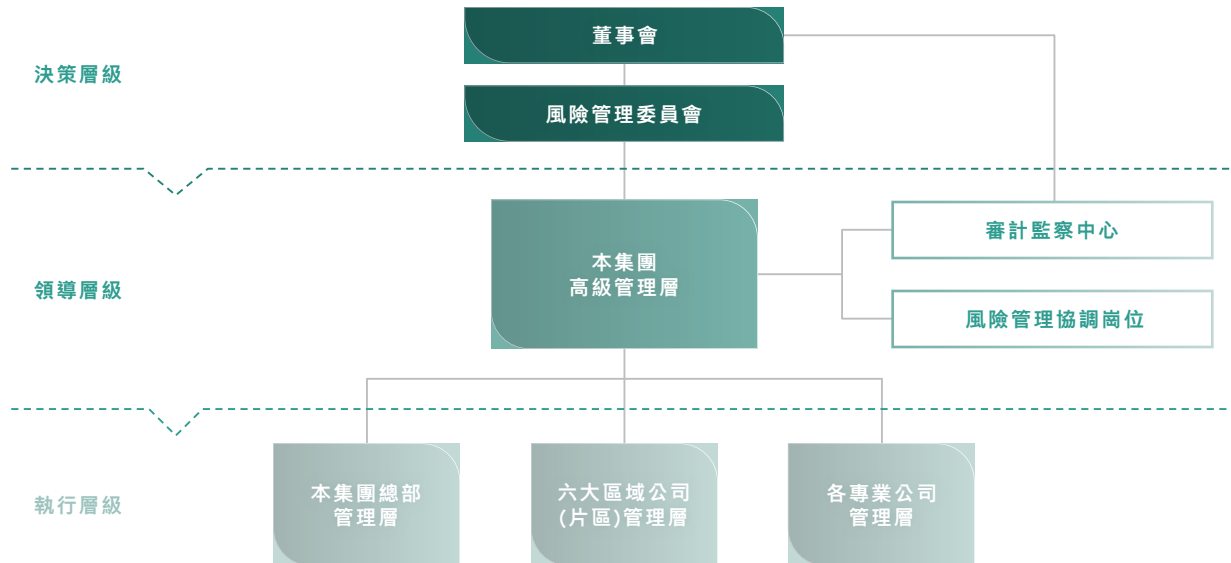
風險管理系統的設計、實施和維護

1) 成立風險管理委員會：董事會已成立風險管理委員會，負責監督本集團風險管理系統的設計、實施和維護，並已頒佈「風險管理委員會的職權範圍」：

- 授權風險管理委員會並確定其職責：風險管理委員會的風險管理職責及其授權已在「風險管理委員會職權範圍」得以確認；
- 確定風險管理委員會的組織架構：規定其組成和法定人數、出席會議的要求、會議召開的頻次和方式；及
- 釐定向董事會報告的程序：訂明風險管理委員會向董事會報告的時間，包括會議記錄機制。

2) **確立風險管理組織的架構：**建立從本集團層面到附屬公司層面的正式風險管理組織結構(見下圖1：本公司風險管理組織架構圖)，確定對風險管理的直接管理義務以及風險資訊報告的程序和頻次，明確風險管理職位的職責，包括將風險管理的要求納入各崗位的職能描述。風險管理組織架構的主要特徵包括：

- 明晰的層級和責任：風險管理組織的層級包括決策層面的風險管理委員會，並細分為領導層級和執行層級，及執行風險管理職責。其確認了直接管理義務以及風險資訊報告程序和頻次；
- 廣泛的層級：風險管理組織的架構從本集團高級管理層再細分至六大區域公司(片區)和專業公司的管理層；及
- 特定溝通機制：規定各級管理層須就其風險管理職責、風險管理報告程序和報告頻率相互溝通。



(圖一：本公司風險管理組織架構圖)



風險管理架構下不同層級的職責與主要責任載於下表：

風險管理架構下的職責	主要責任
董事會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none">- 評估並確定本集團為了實現戰略目的而願意承擔的風險性質與程度- 確保設立並維持有效的風險管理及內部控制系統- 在風險管理及內部控制系統的設計、實施與監控方面監督管理層
風險管理委員會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none">- 審核並制定風險管理框架- 定期審核並評估本集團風險管理框架的有效性- 協調並協助本集團的高級管理層推進風險管理工作- 監督各業務部門設立與實施風險應對計劃和措施- 向董事會報告任何重大風險管理事宜並建議解決方案- 監控導致對本公司的財務業績或狀況造成或可能造成或將會造成重大影響之不可預見後果或緊急情況的重大控制失效或薄弱環節的發生頻率
本集團高級管理層(領導組織)	<ul style="list-style-type: none">- 從本集團的整體視角以及各個業務分部開展風險評估，以制定風險管理措施- 設計、執行以及監控風險管理與內部控制系統- 向董事會確認風險管理體系及內部控制系統的有效性
本集團總部及其附屬公司管理層(執行組織)	<ul style="list-style-type: none">- 為其業務分部制定並實施相關風險應對計劃- 推進與實施特定風險管理措施- 監控其業務的各自風險並及時調整風險管理措施

風險管理架構下的職責

主要責任

審計監察中心	<ul style="list-style-type: none"> - 協調啟動風險確認與評估 - 編製週期性風險管理報告以及向風險管理領導部門提供報告摘要 - 組織與協調風險管理培訓與指導 - 作為風險管理監督組織行事，並負責監督和評估本集團及其附屬公司實施的風險管理工作
風險管理協調崗位	<ul style="list-style-type: none"> - 董事會秘書處負責風險管理協調，包括組織風險管理委員會會議以及編製會議記錄備檔

3) 建立系統的風險管理體系架構，包括下列主要元素和特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程式，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及
- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。



風險管理策略：

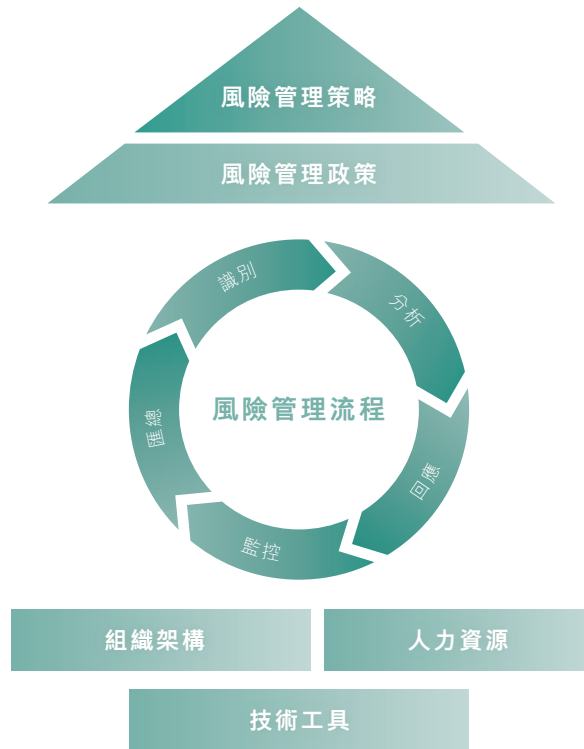
建立高級管理層的風險管理基礎，釐定風險性質及程度的可接受性，以及設立風險管理框架

風險管理流程：

設立風險管理的步驟及工具，以監督與匯報流程

風險管理基礎：

為支持、促進及推動本集團開展風險管理所需的組織、員工及技術



(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險資訊匯報流程及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的流程，以系統地整合及監控風險。

2023年度本集團風險評估工作開展

基於上文所述的本集團風險管理體系，高級管理層在外部諮詢機構的協助下於2023年持續開展了大量的風險管理工作。

管理層已採取系統化的評估方式檢討重大風險的性質及程度的變動，識別了面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會匯報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的變動。其完成了對風險管理系統的檢討，風險管理委員會檢討並將結果彙報董事會，並建議隨著本集團業務規模的快速增長、業務日趨多元化的發展及市場環境的不斷變化，應更廣闊及全面考慮本集團的風險管理體系，並持續優化風險管理框架，聯動本集團各相關部門做好風險管理以配合本集團創新業務的發展。管理層將每半年正式向風險管理委員會匯報重大風險管控、加強風險管理系統的有效性、擴大風險管理範圍以識別其他潛在風險的情況。

內部控制

董事會負責為本集團制定適當的內部控制系統，以保障本集團資產及股東權益。審計委員會須定期檢討內部控制系統，以確保系統適當。

本集團審計監察中心直接向審計委員會負責與報告。其負責持續監控本集團各個部門的工作流程與風險評估，以協助董事會和高級管理層遵守監管要求與指引，進而提高內部控制系統的效率。透過不時的持續內部審計和報告，審計監察中心須確保內部控制系統的有效運作。

為規範資訊管理工作，董事會制定了一套信息管理制度(「制度」)。該制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。該制度規定了(包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團持份者保持溝通。

年內，內部審計職能由董事會及審計委員會的領導下執行。審計委員會已就財務、經營、合規以及業務等事宜審核本集團內部控制系統的有效性，並將結果報告董事會。若發現監控中存在重大過失或重大缺陷，則審計監察中心將及時將其報告給審計委員會。

本集團須每年至少兩次審核內部控制系統的效率，以確保其有效性和充分性。

舉報制度

本公司已建立舉報制度，員工及第三方可通過電子郵箱、廉政熱線、信件等方式保密地向本集團審計監察中心舉報本集團員工、客戶及供應商的任何涉嫌不當行為、瀆職或違規行為，而審計監察中心定期向審計委員會報告任何發現。

廉政制度

本公司已建立廉政制度，明確反貪腐、反賄賂、反洗錢工作在預防、控制及反饋等環節的具體要求。本集團的審計監察中心負責監督本集團的反貪污工作及舉辦反貪污培訓班，並調查對涉嫌貪污行為的投訴。



風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並於年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，涵蓋期間為2023年，期間並未出現重大不可控的風險，董事會認為該等系統的操作是有效及足夠的。同時，董事會接納風險管理委員會及審計委員會對於本集團風險管理及內部監控系統的檢討結果彙報，認同該等系統應隨著本集團業務規模的快速增長、業務日趨多元化的發展及市場環境的不斷變化而持續檢討及提升。

審核會計、財務報告及內部審計職能部門

審計委員會審核了本集團會計、財務報告以及內部審計職能部門的資源充分性、員工資質和經驗、培訓計劃及預算，並對此表示滿意。

有關董事於綜合財務報表之責任

董事已知悉彼等就編製本公司截至2023年12月31日止年度綜合財務報表之責任。

董事並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

本公司獨立核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的聲明，乃載於本年報第98至105頁的「獨立核數師報告」一節內。

聯席公司秘書

本公司首席財務官黃嘉毅先生擔任本公司聯席公司秘書。卓佳專業商務有限公司(為外部服務供應商)李健威先生已獲本公司委聘為聯席公司秘書，而本公司的主要聯絡人為黃嘉毅先生。彼等已確認彼於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

全體董事均可向本公司聯席公司秘書就企業管治以及董事會常規及事宜尋求建議及服務。

股東權利

本公司通過多種溝通渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保其觀點和疑慮得到妥善處理。年內，本公司已檢討現行股東溝通政策，以確保其持續有效。

為保障股東之利益及權利，本公司將於股東大會上就每項基本上獨立之事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議。所有於股東大會上提呈之決議將根據《上市規則》以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

召開臨時股東大會

董事會可按照個別或共同持有超過本公司已發行帶有表決權股份10%以上之股東的書面申請召開臨時股東大會。

於股東大會上提出建議

本公司召開股東大會時，董事會、監事會以及個別或共同持有超過3%股份的股東可向本公司提出決議。

個別或共同持有超過3%股份的股東可在股東大會召開的10天之前向股東大會召集人提出臨時提案。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

向董事會作出查詢

就向董事會作出任何查詢而言，股東可向本公司發送書面查詢至：

地址： 香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
卓佳證券登記有限公司

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司致力與股東保持持續對話，尤其是透過股東周年大會及其他股東大會進行。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。



董事及監事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及監事進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於《上市規則》附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2023年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不低於標準守則所訂標準。截至2023年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

憲章文件

股東於2023年5月30日舉行的本公司股東周年大會上批准修訂公司章程，相關更改主要反映增加經營範圍及當時上市規則附錄三之修訂。

公司章程刊載於本公司以及香港聯交所網站上。

於2023年股東周年大會上將提呈公司章程之若干修訂以供股東考慮。詳情將載於本公司2024年4月26日之通函內。

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司截至2023年12月31日止年度(「年內」)的年報及經審核綜合財務報表。

主要營業地點

本公司於中華人民共和國(「中國」)成立並設有註冊辦事處。本公司於香港的主要營業地點位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

主要業務

本集團主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。

業績及總體表現

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本年報第6至7頁。

業務回顧

本集團年內業務回顧以及有關本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素的討論分別載於本年報第11至16頁「主席報告」一節及本年報第17至27頁「管理層討論和分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團2023年表現的分析載於本年報第207至208頁「五年財務概要」一節。

本集團認為可持續發展對企業發展而言至關重要, 並積極將可持續發展理念實踐至業務營運的各個層面, 從而為社區及企業創造更美好的未來。本公司將根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C2所載《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。

綜合財務報表

本集團截至2023年12月31日止年度的溢利以及本集團於2023年12月31日的事務情況載於本年報第106至206頁的綜合財務報表。

環境保護及遵守法律法規

本集團主要於中國從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。作為中國物業管理服務供應商, 本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各項法律及法規, 包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律法規。本集團已遵守對本集團營運而言屬重要的法律法規。此外, 相關僱員及相關營運單位會不時關注適用法律、規則及法規的任何變動。



與持份者的關係

本集團認為其僱員、客戶及業務夥伴對其可持續發展而言十分重要。本集團致力與僱員保持密切關係，為客戶提供優質服務及加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供公平安全的工作環境，促進員工多元化，根據員工的業績及表現為其提供具有競爭力的薪酬福利及職業發展機會。本集團亦不斷努力為僱員提供充足的培訓及發展資源，使彼等能夠掌握市場及行業的最新發展，同時提高彼等在其職位上的表現及自我實現。

本集團深知與客戶保持良好關係及為其提供滿足其需求的產品的重要性。本集團通過不斷與客戶互動來加強與彼等的關係，從而深入了解市場對有關服務不斷變化的需求，以積極應對有關變化。本集團亦已制定處理客戶投訴的程序，以確保客戶投訴得到迅速及時的處理。

本集團亦致力與作為長期業務夥伴的供應商及承包商建立良好關係，以確保本集團業務的穩定。本集團通過積極有效地與供應商及承包商進行持續溝通來加強與彼等的業務合作關係，以保證質量和及時交付。

末期股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.06元(稅前)(「末期股息」)，派息比率相當於18.5%，該金額須經股東於2024年5月29日召開的股東周年大會(「2023年股東周年大會」)上批准。應付本公司內資股股東的末期股息將以人民幣支付，而應付H股股東的末期股息將以人民幣宣派並以港元支付(通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機製成為本公司H股股東除外，其末期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2023年股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經股東於2023年股東周年大會批准後，末期股息將於2024年7月12日(星期五)或前後支付。概無股東已放棄或同意放棄任何股息。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業向境外H股非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派末期股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994]020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

港股通投資者的末期股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者(包括企業和個人)投資香港聯交所上市H股(統稱「港股通」)，本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《港股通H股股票現金紅利派發協議》，中國證券登記結算有限責任公司上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為港股通投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關港股通投資者。港股通投資者的現金紅利以人民幣派發。



根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的規定，對內地個人投資者、內地證券投資基金和內地企業投資者取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過港股通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及
- (iii) 對內地企業投資者通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股股東一致。

就2023年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2023年股東周年大會將於2024年5月29日(星期三)舉行，而為釐定股東出席2023年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年5月24日(星期五)至2024年5月29日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席2023年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2024年5月23日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

就有關獲派末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2023年股東周年大會上批准後，末期股息將派付予於2024年6月7日(星期五)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取末期股息的H股股東名單，本公司將於2024年6月4日(星期二)至2024年6月7日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2024年6月3日(星期一)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股本

有關本公司截至2023年12月31日止年度及於2023年12月31日股本變動的詳情載於綜合財務報表附註24。

儲備及分派儲備

有關本公司及本集團截至2023年12月31日止年度儲備變動的詳情載於綜合財務報表附註37(a)和附註25及本年報「綜合權益變動表」一節第110至111頁。

於2023年12月31日，本公司的可供分派予權益股東的儲備總額約為人民幣806.2百萬元。

物業、廠房及設備

有關本集團截至2023年12月31日止年度物業、廠房及設備變動的詳情載於綜合財務報表附註15(a)。

無形資產

有關本集團截至2023年12月31日止年度無形資產變動的詳情載於綜合財務報表附註17。



借款

截至2023年12月31日止，本集團有長期借款人民幣196.7百萬元，其中81.3百萬元將於1年內償還。本集團亦有期限少於1年之短期借款人民幣100.1百萬元。有關本集團借款的詳情載於綜合財務報表附註26。

慈善捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團並未作出任何慈善捐款。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註8。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第207至208頁。

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，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2023年12月31日，本集團概無有關重大投資或資本資產的其他未來計劃。

資產抵押

截至2023年12月31日止年度本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註15、16及20。

優先認購權

根據中國法律及本公司公司章程規定，並無安排優先認購權。

董事及監事

於2023年及直至本年報日期，本公司董事及監事(「監事」)如下：

董事

執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席)

李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)

陳思楊先生(副總裁)(於2023年7月21日獲委任)

非執行董事

徐永平先生(於2023年7月21日獲委任)

魏憲忠先生(自2023年7月21日起卸任)

岳元女士(自2023年7月21日起卸任)

獨立非執行董事

王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)

尹錦滔先生(自2023年7月21日起卸任)

翁國強先生

黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)

監事

劉劍榮先生(監事會主席、職工代表監事)

黃智霞女士(職工代表監事)

張娉婷女士(股東代表監事)(於2023年7月21日獲委任)

施征宇先生(股東代表監事)(自2023年7月21日起卸任)

鄭健程先生(外部監事)(於2023年7月21日獲委任)

王功虎先生(外部監事)(自2023年7月21日起卸任)

王韶先生(外部監事)

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條而發出的有關其獨立性的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及監事服務合約

各執行董事、非執行董事及監事均已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函。



全體董事的委任自其各自委任日期起至第三屆董事會任期屆滿為止。全體監事的委任自其各自委任日期起至第三屆監事會任期屆滿為止。

各董事及監事與本公司的服務合約／委任函概可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償，惟法定賠償除外。

董事及監事於重大交易、安排或合約的權益

除綜合財務報表附註38所披露的交易外，於年內，概無董事或監事於本公司或其任何附屬公司為訂約方的對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合同中直接或間接擁有任何重大實益權益。

董事及監事於競爭業務中的權益

於年內，概無董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人從事任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務或於該等業務中擁有任何權益。

管理合約

年內，本公司並無訂立或存在與其整體或任何重要部分業務的管理及行政有關的合約。

獲准許之彌償條文

根據針對董事、監事及高級管理人員的責任保障政策，各董事、監事及高級管理人員有權就因執行職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司亦已為其董事、監事及高級管理人員安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情分別載於本年報「董事履歷」、「監事履歷」及「高級管理人員履歷」章節。

董事、監事及本公司最高行政人員資料變動

除本報告所披露者外，根據《上市規則》第13.51B條，董事、監事及本公司最高行政人員的資料自2023年中期報告日期後並無任何變動。

股票掛鈎協議

於2023年，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2023年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據本年報企業管治報告所界定的證券買賣守則(「證券買賣守則」)須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事／監事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 ⁽²⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
黃奉潮先生 ⁽³⁾	受控法團權益	H股	12,288,972股(L)	0.87%
李大龍先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	12,288,972股(L)	0.87%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%
陳思楊先生	實益擁有人	H股	1,622,453股(L)	0.11%
劉劍榮先生	實益擁有人	H股	50,000股(L)	0.01%

附註：

- 字母「L」指該人士於股份中的好倉，字母「S」指該人士於股份中的淡倉。
- 陳卓雄先生為家族信託(「陳氏家族信託」)，被視為於本公司668,136,750股H股好倉及91,556,229股H股淡倉中擁有權益的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。



- (3) 黃奉潮先生為天津奉欣商業中心(有限合夥)(「天津奉欣」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益，天津奉欣為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)及上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的有限合夥人並分別擁有94.96%及95%的權益。黃先生亦分別為上海葆雅及上海秉雅的普通合夥人，可全權控制上海葆雅及上海秉雅。上海葆雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有本公司12,288,972股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為為共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 李大龍先生為天津朝泰商業中心(有限合夥)(「天津朝泰」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益。天津朝泰分別為上海焯雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焯雅」)及上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的有限合夥人並擁有47.5%權益。李先生亦分別為上海焯雅及上海澄雅的普通合夥人並擁有2.5%的權益，可全權控制上海焯雅及上海澄雅。上海焯雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海燁雅」)的有限合夥人並擁有50%權益。上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人，可全權控制上海燁雅。上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益。李先生為天津奉欣的普通合夥人，可全權控制天津奉欣。天津奉欣為上海葆雅的有限合夥人並擁有94.96%權益，天津奉欣為上海秉雅的有限合夥人並擁有95%權益。上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%權益。上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益，共青城投資持有本公司12,288,972股H股。李先生為共青城投資的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為為共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為為其配偶費凡女士所持有的本公司股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之 概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	48.61%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.03%
徐永平先生	龍城城市運營服務集團有限公司	實益擁有人	2,658,240股(L)	3.60%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於2023年12月31日，以下人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

於本公司股份或相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	H股	570,012,271股(L)	40.14%
			40,299,479股(S)	2.84%
旺紀國際有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	H股	570,012,271股(L)	40.14%
			40,299,479股(S)	2.84%
邁高國際(BVI)有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	H股	7,200,000股(L)	0.51%
			受控法團權益	H股
創紀環球發展(BVI)有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	40,299,479股(S)	
			受控法團權益	H股
東萃集團控股有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	H股	40,299,479股(S)	
			受控法團權益	H股
雅居樂集團控股有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	H股	91,556,229股(S)	
			受控法團權益	H股
富丰投資有限公司 ⁽⁷⁾	信託受託人	H股	91,556,229股(S)	
			受控法團權益	H股
Top Coast Investment Limited ⁽⁸⁾	受控法團權益	H股	91,556,229股(S)	
			受控法團權益	H股
			91,556,229股(S)	



股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓林先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓賢先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸倩芳女士 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓喜先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓南先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
鄭惠琮女士 ⁽¹⁰⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸麗卿女士 ⁽¹¹⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸燕平女士 ⁽¹²⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳小娜女士 ⁽¹³⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
BNP PARIBAS SA	持有股份的保證權益的人	H股	108,552,792股(L)	7.64%
Standard Chartered PLC	受控法團權益	H股	105,667,250股(L)	7.44%
HSBC Holdings plc	受控法團權益	H股	104,626,338股(L)	7.36%
The Bank of East Asia, Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,513,000股(L)	7.08%
			513,000股(S)	0.04%
United Overseas Bank Limited	受控法團權益	H股	100,100,000股(L)	7.05%
Central Huijin Investment Ltd.	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China CITIC Bank Corporation Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China CITIC Bank International Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China Construction Bank Corporation	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China Minsheng Banking Corp., Ltd.	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
CITIC Group Corporation	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
CITIC Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Dah Sing Bank, Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	估本公司 已發行股本之 概約百分比
李玉馨	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
廖澤雲	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Luso International Banking Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Macao Development Bank Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Shanghai Pudong Development Bank Co., Ltd., Hong Kong Branch	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
UOB-Kay Hian Holdings Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
廣州越秀集團股份有限公司	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Lazard Asset Management LLC	投資經理	H股	84,042,250股(L)	5.92%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉，字母「S」指該人士／法團於股份中的淡倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。



- (8) Top Coast Investment Limited為陳氏家族信託的財產授予人，因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，本集團五大客戶及供應商應佔銷售及採購總額分別約佔本集團年內總收入的8.97%及採購總額的9.03%。

於2023年12月31日，雅居樂控股持有本公司已發行股本約47.05%，為本集團五大客戶之一。

除上文所披露者外，各董事、監事及其各自緊密聯繫人或任何股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

控股股東於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」一段所披露者外，於年內或於2023年12月31日，概無本公司或其任何附屬公司作為一方而一名控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重大合約(不論是否向本公司提供服務)。

關聯方交易

根據香港財務報告準則，本集團於截至2023年12月31日止年度訂立的所有關聯方交易概要載於綜合財務報表附註36。除下文「持續關連交易」一節所披露的交易外，附註36「租金開支」項下呈報的若干交易符合《上市規則》第十四A章項下「持續關連交易」的定義，但獲完全豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。而附註36「提供服務」項下呈報的交易(本集團與開封國控宋都置業有限公司、中山市盈軒房地產開發有限公司訂立的交易除外)則符合下文「持續關連交易」一節所披露的「持續關連交易」的定義。其他關聯方交易並不構成《上市規則》第十四A章項下「關連交易」或「持續關連交易」。

除下文所披露之持續關連交易外，董事認為年內概無其他交易構成須遵守《上市規則》項下申報規定的關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守《上市規則》第十四A章有關本集團截至2023年12月31日止年度期間訂立的關連交易及持續關連交易所規定的披露要求。

持續關連交易

截至2023年12月31日止年度，本集團與本公司關連人士訂立了《上市規則》所界定的以下持續關連交易。

(1) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(i) 物業管理服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業管理服務框架協議(「2021年物業管理服務框架協議」)，據此，本集團將向雅居樂集團提供物業管理服務，包括(i)於交房前階段提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務，以及向雅居樂集團物業案場提供客戶服務；(ii)就未售物業單位提供營運及管理服務；(iii)公共衛生防疫消殺；(iv)雅居樂控股多元化業務的物業管理服務，包括但不限於環保、城市更新及房管；及(v)雅居樂集團擁有的物業需要上述服務。



根據2021年物業管理服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣1,030,000,000元、人民幣1,300,000,000元及人民幣1,530,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年物業管理服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣318,839,000元，在年度上限人民幣1,530,000,000元之內。

於2023年8月28日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年物業管理服務框架協議項下的付款條款。

由於2021年物業管理服務框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂物業管理服務框架協議（「2024年物業管理服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年物業管理服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣420,000,000元、人民幣570,000,000元及人民幣700,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年物業管理服務框架協議及2024年物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(ii) 營銷服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議（「2021年營銷服務框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團提供物業營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務。

根據2021年營銷服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年營銷服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣1,400,000,000元、人民幣1,800,000,000元及人民幣2,350,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年營銷服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣330,187,000元，在年度上限人民幣2,350,000,000元之內。

於2023年8月28日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年營銷服務框架協議項下的付款條款。

由於2021年營銷服務框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂營銷服務框架協議（「2024年營銷服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年營銷服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年營銷服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣600,000,000元、人民幣700,000,000元及人民幣900,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年營銷服務框架協議及2024年營銷服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(iii) 引薦框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立引薦框架協議（「2021年引薦框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務，包括但不限於(i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供營銷服務；(ii)整理客戶資料；及(iii)引薦客戶。

根據2021年引薦框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年引薦框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣550,000,000元、人民幣735,000,000元及人民幣985,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年引薦框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣229,067,000元，在年度上限人民幣985,000,000元之內。

於2023年8月28日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年引薦框架協議項下的付款條款。



由於2021年引薦框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂引薦框架協議（「2024年引薦框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年引薦框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年引薦框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣300,000,000元、人民幣400,000,000元及人民幣500,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年引薦框架協議及2024年引薦框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

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

(i) 物業租賃框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本公司可從雅居樂集團租賃辦公室、俱樂部會所、員工宿舍及停車場等物業。

根據物業租賃框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，物業租賃框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣8,230,000元、人民幣8,830,000元及人民幣9,310,000元。截至2023年12月31日止年度，本公司根據物業租賃框架協議應付雅居樂控股的年度費用約為人民幣2,216,000元，在年度上限人民幣9,310,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業租賃框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(ii) 拎包入住服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立拎包入住服務框架協議（「2021年拎包入住服務框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團開發的物業提供拎包入住諮詢服務及相關設計、監工、驗收等輔助諮詢服務。

根據2021年拎包入住服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年拎包入住服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣68,000,000元、人民幣82,000,000元及人民幣99,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年拎包入住服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣16,788,000元，在年度上限人民幣99,000,000元之內。

於2023年2月13日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年拎包入住服務框架協議項下的付款條款。

由於2021年拎包入住服務框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂拎包入住服務框架協議（「2024年拎包入住服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年拎包入住服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年拎包入住服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣20,000,000元、人民幣21,500,000元及人民幣30,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年拎包入住服務框架協議及2024年拎包入住服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。



(iii) 廣告及公關關係服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立廣告及公關關係服務框架協議（「2021年廣告及公關關係服務框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團提供服務，如廣告設計、媒介代理及公關關係服務。

根據2021年廣告及公關關係服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年廣告及公關關係服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣120,000,000元、人民幣160,000,000元及人民幣200,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年廣告及公關關係服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣23,095,000元，在年度上限人民幣200,000,000元之內。

於2023年2月13日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年廣告及公關關係服務框架協議項下的付款條款。

由於2021年廣告及公關關係服務框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂廣告及公關關係服務框架協議（「2024年廣告及公關關係服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年廣告及公關關係服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年廣告及公關關係服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣37,000,000元、人民幣40,000,000元及人民幣45,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年廣告及公關關係服務框架協議及2024年廣告及公關關係服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(iv) 交房前檢驗服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立交房前檢驗服務框架協議（「2021年交房前檢驗服務框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團提供交房前檢驗服務，包括但不限於在竣工後及將有關物業交付予房主前，對雅居樂集團所開發物業進行房屋檢驗。

根據2021年交房前檢驗服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年交房前檢驗服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣160,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣230,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年交房前檢驗服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣35,858,000元，在年度上限人民幣230,000,000元之內。

於2023年2月13日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年交房前檢驗服務框架協議項下的付款條款。

由於2021年交房前檢驗服務框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂交房前檢驗服務框架協議（「2024年交房前檢驗服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年交房前檢驗服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年交房前檢驗服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣37,500,000元、人民幣45,000,000元及人民幣60,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年交房前檢驗服務框架協議及2024年交房前檢驗服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。



(v) 科技服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立科技服務框架協議(「2021年科技服務框架協議」)，據此，本集團將為雅居樂控股及／或其附屬公司提供科技產品及相關服務，包括但不限於(i)智能產品；(ii)軟件產品；(iii)智能家居及家居配套產品銷售；(iv)軟件開發；(v)信息系統集成服務；(vi)智能設計；(vii)智能工程服務；(viii)軟件平台技術服務；及(ix)相關諮詢服務。

根據2021年科技服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年科技服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣210,000,000元、人民幣230,000,000元及人民幣250,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年科技服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣30,319,000元，在年度上限人民幣250,000,000元之內。

於2023年2月13日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年科技服務框架協議項下的付款條款。

由於2021年科技服務框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂科技服務框架協議(「2024年科技服務框架協議」)，期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年科技服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年科技服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣100,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣200,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年科技服務框架協議及2024年科技服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(vi) 物業前期介入服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業前期介入服務框架協議（「2021年物業前期介入服務框架協議」），據此，本集團將為雅居樂集團物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段提供物業前期介入服務，包括但不限於(i)基於項目建設情況及目標客戶的地位制定物業前期介入服務計劃；(ii)就項目的總體規劃及配套設施的相關設計提供諮詢；(iii)檢查施工進度及質量；(iv)前期團隊組建、物料及配合雅居樂集團交付的相關準備工作；及(v)監督返修整改服務。

根據2021年物業前期介入服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年物業前期介入服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣237,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣250,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據2021年物業前期介入服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣29,930,000元，在年度上限人民幣250,000,000元之內。

於2023年2月13日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議，以修訂2021年物業前期介入服務框架協議項下的付款條款。

由於2021年物業前期介入服務框架協議於2023年12月31日到期，並且本集團預計在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2023年10月20日與雅居樂控股簽訂物業前期介入服務框架協議（「2024年物業前期介入服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度。根據2024年物業前期介入服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年物業前期介入服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣45,000,000元、人民幣47,000,000元及人民幣50,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年物業前期介入服務框架協議及2024年物業前期介入服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。



(vii) 車位租售業務代理服務框架協議

於2022年4月22日，本公司與雅居樂控股訂立車位租售業務代理服務框架協議（「車位租售業務代理服務框架協議」），據此，本集團須向雅居樂集團提供代理車位租售服務，包括但不限於(1)車位銷售代理服務；及(2)車位租賃代理服務。

根據車位租售業務代理服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度，車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行的交易的(i)保證金及(ii)代理費預計年度上限將分別不超過(i)人民幣700,000,000元、人民幣700,000,000元及人民幣700,000,000元及(ii)人民幣145,000,000元、人民幣170,000,000元及人民幣170,000,000元。截至2023年12月31日止年度，雅居樂控股根據車位租售業務代理服務框架協議應付本集團的(i)保證金及(ii)代理費年度費用分別為人民幣700,000,000元及約人民幣15,327,000元，在年度上限人民幣700,000,000元及人民幣170,000,000元之內。

於2023年8月28日，本公司已與雅居樂控股簽訂補充協議（「補充協議」），以修訂車位租售業務代理服務框架協議項下的付款條款。於2023年12月22日，雙方簽訂解除協議，彼此同意解除補充協議，於補充協議項下約定的權利義務均終止。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，車位租售業務代理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

獨立非執行董事之確認

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，並確認該等交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款訂立；及
- (iii) 根據相關框架協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

核數師之確認

本公司的核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑑證業務」及參照第740項應用指引(修訂版)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團截至2023年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。該核數師已根據《上市規則》第14A.56條發出無保留函件，該函件載有其對持續關連交易的發現及結論。

報告日期後重大事項

於本年報日期，本集團於2023年12月31日後並無任何其他重大事項。

訴訟

截至2023年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2023年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已按《上市規則》規定維持充足公眾持股量。

企業管治

本公司已採納《上市規則》附錄C1第二部分中的《企業管治守則》所載原則及守則條文，並於全年內遵守適用守則條文。

核數師

執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司已審核本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表，該事務所將於2023年股東周年大會上退任。2023年股東周年大會上將提呈一項決議，以續聘執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司作為本公司核數師。

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)於2022年11月24日辭任本公司核數師。經股東於2023年3月3日舉行的2023年第一次臨時股東大會批准後，致同(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後之空缺。

除上文所披露者外，於過去三年概無其他核數師變更。

審核委員會

本公司審核委員會已就本年報所載本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表與管理層進行討論，並完成有關審閱工作。



對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有的任何稅務寬減或減免。

可持續發展

本集團認為，促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團堅持不懈地將其業務維持在較高的可持續發展水平。此外，本集團把握機會了解其經營業務所在社區以及全部其他持份者的需求及期望。本集團致力於加強管理層的工作力度，通過良好的企業管治、環境保護、社區投資及工作場所實踐，推進可持續發展。

為實現對持份者的透明度及問責制承諾，本公司將根據《上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》，單獨發佈環境、社會及管治報告。該報告將呈列本公司於回顧年度對可持續發展作出的承諾，並將涵蓋本集團及其合資企業的業務活動所產生的重大經濟、環境及社會成就與影響。

代表董事會

雅生活智慧城市服務股份有限公司

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2024年3月25日

一、監事會組成

截至2023年12月31日，本公司監事會（「監事會」）設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事（統稱「監事」）。根據本公司的公司章程（「公司章程」）規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可膺選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位	委任日期	職責
劉劍榮先生	監事會主席、職工代表監事	2020年7月21日	主持監事會工作、負責監督本公司董事會（「董事會」）及高級管理層
黃智霞女士	職工代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
張娉婷女士	股東代表監事	2023年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
鄭健程先生	外部監事	2023年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王韶先生	外部監事	2017年8月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層

二、2023年監事會主要工作情況

於2023年，監事會成員本著對本公司全體股東（「股東」）負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，較好地發揮了監事會監督作用，促進了公司的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。



(一) 依法召開監事會會議，認真履行監事會職責

於2023年，監事會共召開了4次監事會會議。

監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並出席監事會會議，認真履行監事職責。監事出席監事會會議情況如下：

姓名	合資格參加 監事會 會議次數	親自出席 會議次數	委託出席 會議次數	缺席 會議次數
劉劍榮先生	4	4	0	0
黃智霞女士	4	4	0	0
張娉婷女士 (於2023年7月21日 獲委任)	2	2	0	0
施征宇先生 (自2023年7月21日 起卸任)	2	2	0	0
鄭健程先生 (於2023年7月21日 獲委任)	2	2	0	0
王功虎先生 (自2023年7月21日 起卸任)	2	2	0	0
王韶先生	4	4	0	0

(二) 監察公司董事及高級管理人員履行職責情況

於2023年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履行職責情況。

(三) 監察公司與關連人士的持續關連交易情況

於2023年，監事會成員通過出席監事會，審閱公司持續關連交易情況。監事會成員亦出席於2023年5月30日舉行的2022年股東周年大會。

(四) 監督公司的經營

於2023年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、審閱向董事會提呈的建議，以及審查及監督公司的運營。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程。同時，公司董事及高級管理人員已勤勉履行職責、忠實執行股東大會作出的決議以保護股東權益及公司利益。在審查公司運營及監督董事及高級管理人員履行職責期間，監事會並未發現任何違反任何適用法律法規或公司章程的行為，或任何已損害股東及公司利益的事項。

(五) 重點關注戰略落地，實施有效監督

監事會積極支持公司的重點工作，並密切關注公司的重大事項，做好監督推進工作。

三、監事會的獨立意見

(一) 依法運作

於2023年，本公司堅持依法合規經營，決策程序符合法律、法規及公司章程的有關規定。董事、高級管理人員認真履行職責，監事會未發現其履行職務時有違反法律、法規及公司章程或損害公司利益的行為。

(二) 年度報告

本年度報告的編製和審核程序符合法律、行政法規和監管規定。本年報內容屬真實、準確、完整地反映了本公司實際情況。

(三) 董事、高級管理人員履職評價結果

監事會認為，本公司董事及高級管理人員遵紀守法，恪盡職守，務實敬業，勤勉、盡職地履行了本職工作，決策程序合法。

(四) 持續關連交易

於2023年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害本公司利益的行為，持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。



四、2024年度重點工作計劃

監事會將認真遵守法律、法規、公司章程及公司監事會議事規則等相關規定的要求開展監事會日常議事活動，勤勉盡責地履行職責，當中包括(1)根據公司實際情況召開監事會會議，做好各項議案的審議工作；(2)檢查公司財務情況，通過定期了解和審閱財務報告，對公司的財務運作情況實施監督，防範經營風險；及(3)勤勉盡職，積極參加董事會、股東大會等重要會議，並參與重大事項的決策過程，更好地維護公司和股東的利益。



致雅生活智慧城市服務股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計雅生活智慧城市服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第106至206頁的綜合財務報表，包括於2023年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行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。這些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。我們不會對這些事項提供單獨的意見。



關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4(a)及17。

於2023年12月31日，貴集團的商譽為人民幣2,887,011,000元，主要與貴集團收購其他物業管理服務集團(「被收購方」)有關。管理層已評估商譽減值，並於本年度確認商譽減值虧損人民幣427,890,000元。

商譽每年進行減值測試，或倘有事件或環境變化顯示商譽可能減值時進行測試。就減值評估而言，商譽已分配至各資產組。管理層在獨立外部估值師(「外部估值師」)的協助下根據使用價值(「使用價值」)計算方法採用現金流量預測釐定主要資產組的可回收金額，現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算。所計及的主要假設主要包括(i)收入的複合年增長率；(ii)除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)率；(iii)貿易應收款項平均周轉天數；(iv)長期增長率；及(v)稅前貼現率。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已就商譽減值評估執行以下程序：

- 了解、評估及測試對商譽減值評估的內部控制，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險，例如複雜性、主觀性、變動以及對管理層偏向或舞弊的敏感性；
- 評估了外部估值師的勝任能力、專業素質及客觀性；
- 在我們內部評估專家的參與下，我們評估了估值所採用的方法的適當性及主要假設的合理性；
- 通過以下方式質詢及評估管理層所採用的主要假設的合理性：(i)評估歷史現金流量預測的準確性，例如將上一年度所用預測與本年度的實際業務表現進行比較；(ii)評估現金流量預測所使用的主要假設的合理性，包括預測期間收入的複合年增長率、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率及貿易應收款項平均周轉天數，我們將其與歷史財務數據及經批准預算進行比較；(iii)就長期增長率而言，我們基於我們的獨立研究並經參考長期預期通脹率對其進行評估；(iv)基於我們的行業知識及我們所做的獨立研究，參考可比上市公司對稅前貼現率進行評估；

關鍵審計事項

我們將此範圍識別為關鍵審計事項，原因為商譽結餘的重要性及管理層在進行商譽減值評估時作出重大判斷及估計。由於減值模式的複雜性及所使用的重大假設的主觀性，與商譽減值評估有關的固有風險被認為屬重大。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 對經批准預算及公開可用市場數據等佐證證據的源數據進行抽樣測試並考慮該等預算的合理性；
- 評估管理層對主要假設進行的敏感性分析的合理性，以了解假設的合理變動對可回收金額的影響；
- 在適用財務申報框架的背景下評估與商譽減值評估有關的披露的充分性；及
- 考慮選擇方法時所作判斷及主要假設是否將引致產生潛在管理層偏向的跡象。

基於以上所述，我們認為商譽減值評估所採用的重大判斷及估計均能得到現有證據的支持。



關鍵審計事項

貿易應收款項預期信貸虧損評估

請參閱綜合財務報表附註3.1.2、4(c)及20。

於2023年12月31日，貿易應收款項總結餘為人民幣7,707,525,000元，佔 貴集團資產總值約32.0%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並就2023年12月31日的貿易應收款項作出人民幣1,053,795,000元的虧損準備。

管理層應用香港財務報告準則第9號項下的簡化方法計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有信貸風險特徵分組。管理層基於有關違約風險及預期虧損率的估計評估預期信貸虧損，並於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷，包括過往結算記錄、信用評級、客戶財務狀況及影響其還款能力的其他因素。管理層亦考慮現行市況及前瞻性因素。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就貿易應收款項預期信貸虧損評估，我們已執行以下程序：

- 了解 貴集團對貿易應收款項預期信貸虧損的內部控制及評估程序，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素（如複雜性及主觀性）來評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 按抽樣基準評估及驗證與管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估有關的關鍵控制，包括賬齡分析檢查；
- 基於我們對 貴集團業務程序的了解評估管理層採用的信貸虧損撥備法的適當性，包括客戶分組的適當性；

關鍵審計事項

由於貿易應收款項結餘的重大性質，我們將此範圍識別為關鍵審計事項。此外，與預期信貸虧損評估有關的判斷及估計涉及估計的高度不確定性。由於減值模式的複雜性及所使用的重大假設及數據的主觀性，與預期信貸虧損評估有關的固有風險被認為相對較高。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 評估所採用的方法的適當性及主要假設的合理性：(i)基於我們對 貴集團業務程序、信貸控制程序及貿易應收款項的信貸風險特徵的了解評估客戶分組的適當性；(ii)參考客戶的信用信息及過往結算表現評估用於估計虧損率的重要假設的合理性，並將管理層的闡釋與公開可得信息及佐證證據一併進行研究；(iii)參考對 貴集團業務、行業及外部宏觀經濟數據的了解，質詢及評估管理層對客戶財務狀況、現行市況及前瞻性因素的評估；
- 按抽樣基準測試管理層就佐證文件編製的貿易應收款項的賬齡分析的準確性；
- 檢查計算虧損準備撥備的數學準確度；及
- 評估與貿易應收款項預期信貸虧損評估有關的披露的充分性。

基於以上所述，我們認為管理層就貿易應收款項預期信貸虧損評估作出的主要判斷及估計能得到現有證據的支持。



其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括2023年年報內的所有信息，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事在審計委員會的協助下須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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



我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或應用的防範措施。

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

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師
香港特別行政區
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期11樓

2024年3月25日

吳嘉江

執業證書編號：P06919

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	6	15,443,449	15,378,576
銷售成本	7	(12,797,899)	(11,994,599)
毛利		2,645,550	3,383,977
銷售及營銷開支	7	(101,377)	(93,446)
行政開支	7	(841,140)	(851,665)
金融資產減值損失淨額	3.1.2	(534,820)	(465,623)
商譽減值虧損		(427,890)	—
其他收入	9	190,994	232,246
其他收益—淨額	10	92,418	208,634
經營利潤		1,023,735	2,414,123
融資費用	11	(20,128)	(18,565)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	12(b)	44,937	56,393
未計所得稅前利潤		1,048,544	2,451,951
所得稅開支	13	(349,811)	(517,019)
年內利潤		698,733	1,934,932
以下各方應佔利潤：			
—本公司股東		460,875	1,839,601
—非控股權益		237,858	95,331
		698,733	1,934,932
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
—每股基本及攤薄盈利	14	0.32	1.30

上述綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表



	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	698,733	1,934,932
其他全面收益／(虧損)		
不會重新分類至損益的項目		
—以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產的公允價值變動， 扣除稅項	—	(8,357)
—分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	2,199	—
年內全面收益總額	700,932	1,926,575
以下各方應佔：		
—本公司股東	463,074	1,834,625
—非控股權益	237,858	91,950
	700,932	1,926,575

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15(a)	632,800	602,543
使用權資產	15(b)	82,511	51,716
投資性物業	16	262,995	252,796
其他無形資產	17	1,170,180	1,372,249
商譽	17	2,887,011	3,314,901
遞延所得稅資產	28	385,182	258,961
使用權益法列賬之投資	12(b)	1,202,285	1,169,571
預付款項	20	923,797	362,280
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	19	12,593	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產	22	3,238	3,238
		7,562,592	7,400,848
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	10,206,581	10,353,331
存貨	21	38,518	46,968
以公允價值計量並計入損益的金融資產	22	2,000,112	1,043,514
受限制現金		167,912	57,791
現金及現金等價物	23	4,074,865	3,799,262
		16,487,988	15,300,866
資產總值		24,050,580	22,701,714
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	24	1,420,001	1,420,001
其他儲備	25	5,625,031	5,687,588
保留盈利		5,768,108	5,356,798
		12,813,140	12,464,387
非控股權益		1,635,991	1,660,207
權益總額		14,449,131	14,124,594

綜合資產負債表(續)



	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	27	2,891	6,672
合約負債	6(a)	83,631	19,727
借款	26	115,369	11,749
租賃負債	15(b)	42,069	25,298
遞延所得稅負債	28	313,152	325,539
		557,112	388,985
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	6,683,371	6,022,128
合約負債	6(a)	1,567,840	1,340,277
即期所得稅負債		576,025	561,434
借款	26	181,386	93,071
租賃負債	15(b)	35,715	26,892
認沽期權的金融負債	29	—	144,333
		9,044,337	8,188,135
負債總額		9,601,449	8,577,120
權益及負債總額		24,050,580	22,701,714

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第106至第206頁的綜合財務報表由董事會於2024年3月25日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄
董事

黃奉潮
董事

綜合權益變動表

	附註	本公司股東應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留盈利	小計		
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘		1,420,001	5,687,588	5,356,798	12,464,387	1,660,207	14,124,594
全面收益							
年內利潤		-	-	460,875	460,875	237,858	698,733
其他全面收益		-	2,199	-	2,199	-	2,199
全面收益總額		-	2,199	460,875	463,074	237,858	700,932
與本公司股東的交易							
向本公司股東派付股息	30	-	-	(35,500)	(35,500)	-	(35,500)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(161,253)	(161,253)
收購附屬公司	32	-	-	-	-	759	759
出售附屬公司	35	-	-	-	-	(4,718)	(4,718)
非控股權益注資		-	-	-	-	23,742	23,742
以股份支付		-	10,560	-	10,560	-	10,560
行使認沽期權		-	25,413	-	25,413	(25,413)	-
與非控股權益的其他交易	34	-	(114,794)	-	(114,794)	(95,191)	(209,985)
轉撥法定儲備	25	-	14,065	(14,065)	-	-	-
		-	(64,756)	(49,565)	(114,321)	(262,074)	(376,395)
於2023年12月31日的結餘		1,420,001	5,625,031	5,768,108	12,813,140	1,635,991	14,449,131

綜合權益變動表(續)



	本公司股東應佔						權益總額 人民幣千元
	附註	股本	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	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		1,420,001	5,614,759	4,156,348	11,191,108	1,719,820	12,910,928
全面收益							
年內利潤		-	-	1,839,601	1,839,601	95,331	1,934,932
其他全面虧損，扣除稅項		-	(4,975)	-	(4,975)	(3,382)	(8,357)
全面(虧損)/收益總額		-	(4,975)	1,839,601	1,834,626	91,949	1,926,575
與本公司股東的交易							
向本公司股東派付股息	30	-	-	(582,200)	(582,200)	-	(582,200)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(155,439)	(155,439)
收購附屬公司		-	-	-	-	2,115	2,115
非控股權益注資		-	-	-	-	5,395	5,395
以股份支付		-	39,990	-	39,990	-	39,990
與非控股權益的其他交易		-	(19,137)	-	(19,137)	(3,633)	(22,770)
轉撥法定儲備	25	-	56,951	(56,951)	-	-	-
		-	77,804	(639,151)	(561,347)	(151,562)	(712,909)
於2022年12月31日的結餘		1,420,001	5,687,588	5,356,798	12,464,387	1,660,207	14,124,594

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金	31(a)	1,472,380	(226,156)
已付所得稅		(474,738)	(707,547)
經營活動所得／(所用)現金淨額		997,642	(933,703)
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備		(214,682)	(237,191)
購置投資性物業		-	(10,000)
出售物業、廠房及設備和投資性物業所得款項		63,451	11,747
購置其他無形資產		(1,064)	(2,644)
出售其他無形資產所得款項		104	-
於合資企業及聯營公司的投資		(2,701)	(4,847)
退還潛在收購按金		140,000	140,915
向關聯方所作貸款		(84,140)	-
向關聯方收取的貸款還款		5,362	59,638
向第三方所作貸款		(4,938,765)	(4,840,000)
向第三方收取的貸款還款		4,567,460	4,948,000
已收利息		62,778	40,609
收購以公允價值計量並計入損益的金融資產	3.3(b)	(2,125,750)	(3,106,730)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產和出售以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產所得款項		2,168,713	1,848,628
已收股息		2,793	-
收購附屬公司的現金流入		1,772	36,787
出售附屬公司的現金流入／(流出)	35	1,248	(1,000,115)
受限制銀行存款減少		-	3,300,200
投資活動(所用)／所得現金淨額		(353,421)	1,184,997

綜合現金流量表(續)



	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		23,742	5,349
自第三方收取的現金墊款		6,875	15,743
向第三方還款		(6,988)	(10,366)
借款所得款項		339,035	95,418
借款還款		(147,100)	(69,127)
支付租賃付款本金部分及利息		(47,035)	(55,812)
已付利息		(13,367)	(3,284)
自關聯方收取的現金墊款		–	54,139
已付股東股息		–	(582,200)
已付非控股權益股息		(195,215)	(159,528)
支付賣出認沽期權負債	29	(33,207)	–
與非控股權益的其他交易		(300,743)	(127,912)
融資活動所用現金淨額		(374,003)	(837,580)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		270,218	(586,286)
年初現金及現金等價物		3,799,262	4,390,545
匯率變動對現金及現金等價物的影響		5,385	(4,997)
年末現金及現金等價物	23	4,074,865	3,799,262

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)，一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣呈列。

2. 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明，否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

2.1(i) 編製基準

該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)及香港公認會計原則編製。

該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註2.1(ii)披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融資產及負債(包括衍生金融工具)以及按公允價值計量之投資性物業除外。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.1(ii) 編製基準 (續)

務請注意，編製綜合財務報表時已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認識及判斷，惟實際結果最終可能與該等估計不同。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於附註4披露。

2.1(ii) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

於2023年1月1日開始的年度期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團於2023年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與來自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—第二支柱模型規則

除下文所述者外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂「會計政策披露」

香港會計準則第1號之修訂要求實體於其財務報表中披露重大會計政策資料而非重大會計政策。該等修訂亦就如何識別重大政策資料提供若干指引，並提供會計政策資料何時可能屬重大的示例。

於2021年3月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則實務報告第2號「作出重要性判斷」，就實體根據香港財務報告準則編製一般用途財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。香港財務報告準則實務報告第2號隨後進行修訂，以就如何將重要性的概念應用於會計政策披露提供指引及示例。

香港會計準則第1號之修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並前瞻性應用。該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.1(ii) 本集團所採納的新準則及經修訂準則 (續)

於2023年1月1日開始的年度期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」

該等修訂澄清實體應如何通過引入會計估計的定義，將會計政策的變動與會計估計的變動區分開來，目前會計估計的定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。

此外，該等修訂亦釐清會計政策與會計估計之間的關係，指明實體制定會計估計以達致會計政策所載的目標。會計估計一般涉及使用基於最新可得可靠資料的判斷或假設。新資料或新發展導致的會計估計變動並非對錯誤的更正。因此，倘用於制定會計估計的輸入數據或計量技術變動並非因糾正過往期間錯誤而導致，其影響為會計估計變動。此外，增加兩個說明性示例以說明如何應用會計估計的新定義。

該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並前瞻性應用。該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第12號之修訂「與來自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項」

該等修訂澄清，香港會計準則第12號「所得稅」中遞延稅項的初步確認豁免不適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如產生確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約以及產生確認退役責任及相應金額確認為資產的合約。相反，實體須於初步確認時確認相關遞延稅項資產及負債，而確認任何遞延稅項資產須符合香港會計準則第12號「所得稅」的可收回性標準。

本集團自2023年1月1日起採納該等修訂，並須確認於2022年1月1日或之後自最早呈列比較期間開始時發生的租賃產生的相關遞延稅項資產及負債，任何累計影響確認為對該日保留溢利的調整。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.1(ii) 本集團所採納的新準則及經修訂準則 (續)

於2023年1月1日開始的年度期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第12號之修訂「與來自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項」(續)

於應用該等修訂前，本集團已按淨額基準確認租賃產生的遞延稅項資產及負債。根據該等修訂的規定，本集團已於2022年1月1日就其租賃負債確認獨立遞延稅項資產及就其使用權資產確認遞延稅項負債。由於結餘符合香港會計準則第12號第74段的抵銷條件，因此該等修訂對2022年1月1日的期初保留溢利並無重大影響。本集團的主要影響與綜合財務報表附註28中遞延稅項資產及負債組成部分的披露有關。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於該等綜合財務報表日期，若干經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納

		於以下日期或之後 開始的年度生效
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號相關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂	供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日

董事預計，所有公告將於公告生效日期或之後開始的首個期間在本集團的會計政策中採用。本集團正在評估該等發展於首次應用期間預期產生的影響。到目前為止，本集團認為採納該等準則不大可能對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.2 合併原則及權益會計法

2.2.1 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘本集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體活動的指導權力影響上述回報，則本集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面合併，自控制權終止之日起停止合併。

會計收購法用於列賬本集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已視需要作出更改，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表中單獨列示。

2.2.2 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力但並無控制權或並共同控制權之所有實體公司，重大影響力乃有權參與投資對象之財務及經營政策決定。本集團一般擁有20%至50%的表決權。於聯營公司之投資初步按成本確認後按權益會計法(見下文附註2.2.4)入賬。

2.2.3 合資企業

於合資企業的權益在於綜合資產負債表內按成本初步確認後以權益法(見下文附註2.2.4)列賬。

2.2.4 權益法

根據會計權益法，有關投資按成本初步確認，並其後予以調整，以於損益中確認本集團應佔投資對象的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收入中確認本集團應佔投資對象的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合資企業的股息被確認為有關投資賬面值的減少。

當本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其已招致責任或代表其他實體作出付款。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.2 合併原則及權益會計法 (續)

2.2.4 權益法 (續)

本集團與其聯營公司及合資企業之間交易產生的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬的投資對象的會計政策已視需要作更改，以確保與本集團所採納政策一致。

本集團根據附註2.10所述政策，檢測股權列賬投資的賬面值有否出現減值。

2.2.5 股本權益變動

本集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面價值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按其公允價值計量，賬面價值變動於損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面價值。

2.3 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購入權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或然對價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.3 業務合併 (續)

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值，及
- 超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益確認為議價購買。

倘現金對價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新按於收購日期的公允價值計量。該項重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行使沽出認沽權)向部分擁有附屬公司之非控股權益擁有人購入其股份(不屬於業務合併的一部分)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於權益中作出相應支銷。金融負債價值之變動於綜合收益表內融資費用中確認。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者內部報告的方式一致。主要經營決策者為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.6 外幣折算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於綜合收益表內確認為「其他收益—淨額」。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值在更換時終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的報告期間內於損益中列作開支。

折舊乃按估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃物業、廠房及設備，則按較短租賃年期)以直線法將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	5至60年
運輸設備	2至10年
辦公設備	2至10年
機器	2至10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表內「其他收益－淨額」確認。

2.8 投資性物業

投資性物業(主要為本集團擁有永久使用權的辦公樓)乃持有以取得長期租賃收入且非由本集團所佔用的物業。投資性物業初步按成本計量，包括相關交易成本及(如適用)借款成本。投資性物業其後按公允價值列賬。公允價值變動於綜合收益表作為「其他收益－淨額」的一部分呈列。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.3所披露進行計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，但會每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時進行更頻密測試，以及按成本減累計減值虧損進行計量。出售實體產生的損益包含與所售出實體有關的商譽的賬面價值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於該業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次。

(b) 商標

在業務合併中購入的商標按收購日期之公允價值列賬。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，於5至15年的估計可使用年期內攤銷商標的成本。

(c) 客戶關係及未完成合同

在業務合併中獲取的客戶關係及未完成合同按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係及未完成合同按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係及未完成合同的預計2至10年可使用年期內計算攤銷。

(d) 計算機軟件

購入的計算機軟件許可證按購入及達至可使用特定軟件產生的成本予以資本化。該等成本按估計可使用年期(2至10年)攤銷。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.9 無形資產 (續)

(e) 研發成本

設計及測試由本集團控制的可識別的獨特軟件產品(如應用程序)直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支確認為已產生開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

2.10 非金融資產減值

商譽毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，則對其進行更頻繁的減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

對於以公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於並非持作買賣的股本工具投資，此將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇以公允價值計量並計入其他全面收益的方式將股本投資入賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變更時，本集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。倘從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非以公允價值計量並計入損益的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

當釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時，將整體考慮包含嵌入衍生工具的金融資產。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(c) 計量 (續)

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本：持作收取合約現金流量(該等現金流量僅為支付本金及利息)的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同外匯收益及虧損於「其他收益－淨額」呈列。減值虧損在綜合收益表中以單獨條目呈列。

以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產：持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產(資產的現金流量僅為支付本金及利息)以公允價值計量並計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為「其他收益－淨額」。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損於「其他收益－淨額」呈列，減值費用在綜合全面收益表中以單獨條目呈列。

以公允價值計量並計入損益的金融資產：未達攤銷成本或以公允價值計量並計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量並計入損益。後續以公允價值計量並計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收益－淨額」內呈列淨額。

股本工具

本集團後續以公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資公允價值收益及虧損，終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合收益表的「其他收益－淨額」(如適用)確認。以公允價值計量並計入其他全面收益之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開列報。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(d) 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬及以公允價值計量並計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法進行評估，其規定自初步確認應收款項起確認預期存續期虧損，進一步詳情請參閱附註3.1.2。

2.12 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於綜合資產負債表內呈報。該法定強制執行權不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行的權利。

2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。成本以先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用可變銷售開支。

2.14 貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務應收客戶的款項。如果貿易及其他應收款項預計將於一年或以內(或如果時間較長，則於正常運營周期內)收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項按無條件的對價金額進行初步確認，除非其具有顯著的融資成分而按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後將使用實際利率法以攤銷成本對其計量。有關本集團的貿易及其他應收款項會計方法的詳情，請參閱附註20，而有關本集團的減值政策詳情，請參閱附註3.1.2。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.15 現金及現金等價物以及受限制現金

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下、可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的其他短期高流動性投資。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。現金及現金等價物不包括受限制現金。

2.16 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年內或以下(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)到期，則將貿易應付款項歸類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款以公允價值扣除所產生的交易成本初始確認。其後借款按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間的綜合收益表內確認。

除非本集團具有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.19 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合收益表內確認。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.20 即期和遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期的所得稅開支或抵免乃應就當期應課稅收入按各司法管轄區的適用所得稅率支付的稅款，並根據由於暫時差異及未動用稅損而導致的遞延稅項資產及負債變動作出調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異悉數撥備。然而，倘遞延稅負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額(包括現有應課稅暫時差額)而確認，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。當實體有法定可執行權利進行抵銷且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將當期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.21 認沽期權安排

本集團就附屬公司權益而發行的認沽期權，由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股份，與其有關的潛在現金付款入賬列作金融負債。於有關期權獲行使時根據期權可能須支付的金額，初步按贖回金額現值確認，並直接計入權益。

該等期權(包括交易成本)其後透過「融資費用」增至有關期權於首次可行使日期的應付贖回金額。倘期權到期時未獲行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

2.22 僱員福利

短期責任

工資及薪金責任(包括非現金福利，預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內完全結算)就僱員直至報告期末的服務確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。負債於綜合資產負債表中列示為當期僱員福利責任。

(a) 退休金責任

本集團僅管理界定供款退休計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關市級與省級政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。市級與省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房福利

本集團的全職中國僱員有權參與政府補助的住房公積金。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款。本集團就上述基金的責任限於每個期間的應付供款。對住房公積金的供款於發生時列作開支。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.22 僱員福利 (續)

短期責任 (續)

(c) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬《香港會計準則》第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

(e) 以股份支付的款項

就本公司一名股東向對本公司發展有突出貢獻的本集團前任及現任僱員(包括董事)授出股份而言，將作為以股份為基礎的薪酬開支支銷的金額乃參考所授出股份的公允價值釐定。每股已授出股份的公允價值乃根據本公司股份的市價與每股已授出股份於授出日期的授出價之間的差額釐定，並計及所有非歸屬條件。已授出股份於授出日期自動歸屬。以股份為基礎的薪酬開支連同權益的相應增加於僱員福利開支中確認。

2.23 撥備

對環境復原、重組成本及法律申索之撥備於下列情況下予以確認：本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，償付債項可能須流出資源，且有關金額已可靠估計。未來經營虧損不作撥備確認。

倘若出現多項類似的責任時，則履行該等責任須流出資源的可能性，須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.24 收入確認

本集團主要從事提供物業管理服務及相關增值服務以及城市衛生及清潔服務。來自提供服務之收入於提供服務的會計期間確認為於本集團履約時客戶同時取得並耗用本集團履約時按履約行為所提供的利益。

就物業管理服務以及城市衛生及清潔服務而言，本集團按每月提供服務的固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。本集團有權獲取按已收或應收物業管理服務以及城市衛生及清潔服務費價值計算的收入。物業管理服務收入主要來自按包乾制管理物業所得的收入。

就非物業管理相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)而言，本集團預先與客戶商定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

就物業管理相關增值服務而言，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

來自出售商品銷售收入於本集團交付相關商品予買家且相關對價的可收回性得到合理保證時予以確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當一方已按照合約履約時，本集團視乎本集團的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務之對價的權利，而該權利取決於時間流逝之外的其他因素。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.24 收入確認 (續)

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或本集團擁有無條件收取對價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債是本集團因已向客戶收取對價(或應收客戶的對價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團有無條件權利收取對價時予以記錄。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

獲取合約而產生的新增成本如可收回，將會資本化及呈列為資產，並隨後在確認相關收入時予以攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則本集團應用可行權宜方法以將獲取合約的新增成本立即確認為開支。

2.25 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔利潤(經扣除償還普通股以外之股權的成本)；及
- 除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算，並根據年內發行的普通股的股利調整，且不包括庫存股份。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用數字以計及：

- 與潛在攤薄普通股有關的利息及其他融資成本的所得稅後影響；及
- 假設所有潛在攤薄普通股被轉換後額外已發行普通股的加權平均數。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

租賃年期乃按個別基準進行磋商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的保證權益外，租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量；剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；採購權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該權利)；及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及融資費用之間作出分配。融資費用在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。



2. 重大會計政策概要 (續)

2.26 租賃 (續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期内予以折舊。

有關短期租賃及低價值資產租賃的付款以直線法於損益確認為費用。短期租賃是指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括員工宿舍及小型辦公室家具。

2.27 股息分派

派發予本公司股東之股息，於本公司股東或董事(如適當)批准股息之期間內在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.28 政府補助

政府補助於可合理保證補助將收到且本集團將滿足所有附帶條件時按公允價值確認。

牽涉成本的政府補助於將其與擬補償的成本相匹配所需的時期於損益中遞延及確認。

2.29 利息收入

以公允價值計量並計入損益的金融資產所產生的利息收入乃計入以贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益，請參閱下文附註10。任何其他利息收入乃計入其他收入，請參閱下文附註9。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，其後成為信用減值的金融資產除外。信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去虧損撥備後的淨額計算得出。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：市場風險、信貸風險、流動資金風險及價格風險。本集團的整體風險管理計劃著重金融市場不可預見的情況，並力求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

外幣風險指外匯匯率變動導致金融工具公允價值或未來現金流量出現波動的風險。本集團面臨的外匯風險主要來自以港元(「港元」)、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)計值的金融資產與負債。該等貨幣並非與該等交易有關的集團實體的功能貨幣。由於以港元、美元及澳元計值的金融資產與負債並不重大，外匯風險被視為甚微。

(ii) 利率風險

本集團承受的利率變動風險主要來自其借款。按浮動利率計息的借款使本集團承受現金流量利率風險，而按固定利率計息的借款促使本集團承受公允價值利率風險。

本集團目前並無使用任何利率掉期來對沖其利率風險。然而，如有需要，本集團將考慮對沖重大利率風險。

於2023年及2022年12月31日，管理層認為本集團承受的利率風險並不重大。

3.1.2 信貸風險

本集團就其貿易及其他應收款項(不包括預付款項)、以公允價值計量並計入損益的金融資產、銀行現金存款及受限制現金面對信貸風險。貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面值、以公允價值計量並計入損益的金融資產、受限制現金、現金及現金等價物反映本集團面對的金融資產的最高信貸風險。



3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

(a) 銀行現金存款(包括受限制現金)

本集團銀行現金存款(包括受限制現金)主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，本集團認為其不存在重大的信貸風險，管理層預計將不會產生因對方單位違約而導致的任何重大虧損。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(b) 貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就貿易應收款項撥備整個存續期內的預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據共同信貸風險特徵進行分類。應收款項各組別的未來現金流量乃基於過往違約率(經調整以反映現有市況的影響)以及影響顧客結付應收款項能力的宏觀經濟因素方面的前瞻性資料予以估計。

已知無力償還的貿易應收款項會進行個別評定，計提減值撥備，並於合理預期無法收回時撇銷。破產指示包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合約付款。並未已知破產的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及整體基準進行評估。

貿易應收款項已根據不同的信用風險特徵以整體基準進行減值評估。貿易應收款項就評估目的分為以下分類：

- 第一組：** 住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項
- 第二組：** 非住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項
- 第三組：** 應收關聯方(不包括綠地控股集團股份有限公司「綠地控股」及其附屬公司及合資企業)的貿易應收款項
- 第四組：** 應收綠地控股及其附屬公司及合資企業的貿易應收款項

就第一及第二組的貿易應收款項而言，預期虧損率乃根據歷史虧損率經過調整以反映當前及前瞻性的宏觀經濟因素的資料，而該等因素影響客戶結算應收款項的能力。本集團已為不同組別客戶識別最相關的因素(如貨幣供應量及人口變動比率)，並根據該等因素的預期變化相應調整過往虧損比率。



3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(b) 貿易應收款項 (續)

就第三組及第四組的貿易應收款項而言，預期信貸虧損率乃經考慮違約概率及違約虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整後估計。

- (i) 在此基礎上，於2023年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
貿易應收款項(第一組)					
預期虧損率	7.29%	20.78%	36.07%	61.75%	
總賬面值(人民幣千元)	788,889	311,131	156,478	217,538	1,474,036
虧損準備撥備(人民幣千元)	57,501	64,650	56,438	134,335	312,924

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
貿易應收款項(第二組)					
預期虧損率	2.92%	18.00%	48.33%	89.50%	
總賬面值(人民幣千元)	1,961,245	414,622	86,945	46,354	2,509,166
虧損準備撥備(人民幣千元)	57,317	74,642	42,021	41,488	215,468

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(b) 貿易應收款項 (續)

(i) (續)

貿易應收款項(第三組)	
預期虧損率	10.55%
總賬面值(人民幣千元)	3,387,830
虧損準備撥備(人民幣千元)	357,557

貿易應收款項(第四組)	
預期虧損率	49.88%
總賬面值(人民幣千元)	336,493
虧損準備撥備(人民幣千元)	167,846

於2022年12月31日，貿易應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
貿易應收款項(第一組)					
預期虧損率	6.63%	20.63%	36.98%	66.76%	
總賬面值(人民幣千元)	934,817	236,440	122,963	149,706	1,443,926
虧損準備撥備(人民幣千元)	61,980	48,785	45,477	99,941	256,183



3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(b) 貿易應收款項 (續)

(i) (續)

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
貿易應收款項(第二組)					
預期虧損率	2.99%	23.63%	34.62%	79.33%	
總賬面值(人民幣千元)	1,763,158	219,751	47,340	30,924	2,061,173
虧損準備撥備(人民幣千元)	52,701	51,937	16,391	24,532	145,561
貿易應收款項(第三組)					
預期虧損率					5.47%
總賬面值(人民幣千元)					2,869,589
虧損準備撥備(人民幣千元)					156,967
貿易應收款項(第四組)					
預期虧損率					39.20%
總賬面值(人民幣千元)					554,653
虧損準備撥備(人民幣千元)					217,424

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(c) 其他應收款項

本集團對其他應收款項的預期信貸虧損模式所依據的假設概述如下：

類別	本集團的類別定義	預期信貸虧損撥備的確認基準
履行中(「第一階段」)	客戶違約風險為低且有高度能力履行合約現金流量需求	12個月預期虧損。倘一項資產的預期使用期限少於12個月，預期虧損按其預期使用期限計量
呆賬(「第二階段」)	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期超過30日，則推定為信貸風險顯著增加	全期預期虧損
違約(「第三階段」)	利息及／或本金還款逾期超過60日	全期預期虧損

在此基礎上，於2023年及2022年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	履行中	呆賬	違約	合計
於2023年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)	3,033,390	296,709	20,000	3,350,099
預期虧損率	2.34%	59.25%	100.00%	7.97%
虧損準備撥備(人民幣千元)	(71,088)	(175,800)	(20,000)	(266,888)
於2022年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)	3,885,368	-	-	3,885,368
預期虧損率	1.69%	-	-	1.69%
虧損準備撥備(人民幣千元)	(65,703)	-	-	(65,703)



3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(d) 於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	其他應收款項 (不包括 預付款項)		合計 人民幣千元
	貿易應收款項 人民幣千元	人民幣千元	
於2023年1月1日	776,135	65,703	841,838
虧損準備撥備	330,488	204,332	534,820
年內應收款項未能收回而撇銷	(52,828)	(3,147)	(55,975)
於2023年12月31日	1,053,795	266,888	1,320,683
於2022年1月1日	329,312	24,024	353,336
收購附屬公司的影響	18,940	5,374	24,314
虧損準備撥備	428,726	36,897	465,623
年內應收款項未能收回而撇銷	(843)	(592)	(1,435)
於2022年12月31日	776,135	65,703	841,838

(e) 本集團於報告期末承受的最高信貸風險如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易及其他應收款項(不包括預付款項) (附註20)	9,736,941	9,972,871
受限制現金	167,912	57,791
現金及現金等價物(附註23)	4,074,865	3,799,262
以公允價值計量並計入損益的金融資產 (不包括或然對價及香港上市股本證券) (附註22)	1,999,014	1,041,500
	15,978,732	14,871,424

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括短期和長期借款以及股東注資，以滿足其日常經營的營運資金需求。

下表載列本集團於各結算日按相關到期日分類的金融負債。下表所披露之金額為合約未貼現之現金流量。

	少於一年	一至兩年	兩至五年	超過五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年12月31日					
借款	193,965	61,937	58,508	–	314,410
貿易及其他應付款項*	5,483,095	2,891	–	–	5,485,986
租賃負債	39,045	25,720	17,224	2,202	84,191
	5,716,105	90,548	75,732	2,202	5,884,587
於2022年12月31日					
借款	95,450	8,355	3,394	–	107,199
貿易及其他應付款項*	4,849,243	6,672	–	–	4,855,915
認沽期權的金融負債	144,333	–	–	–	144,333
租賃負債	34,875	12,965	10,714	1,619	60,173
	5,123,901	27,992	14,108	1,619	5,167,620

* 本分析中的貿易及其他應付款項不包括應計工資及其他應付稅項。

3.1.4 價格風險

本集團承受的股本證券價格風險來自於本集團持有並在綜合資產負債表中分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的香港上市股本證券。

於2023年及2022年12月31日，管理層認為與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的價格風險乃屬微不足道。



3. 財務風險管理 (續)

3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

本集團通過將其資產負債比率維持在審慎水平來監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以權益總額計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等價物以及受限制現金總額計算。

於2023年及2022年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

3.3 公允價值估值

(a) 公允價值等級

本節闡述釐定於綜合財務報表確認及以公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

經常性公允價值計量			第1級	第3級	合計
於2023年12月31日			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註				
金融資產					
以公允價值計量並計入損益的金融資產					
理財產品	22	-	3,000		3,000
信託	22	-	1,996,014		1,996,014
香港上市股本證券	22	1,098	-		1,098
或然對價	22	-	3,238		3,238
			1,098	2,002,252	2,003,350
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產					
非上市股本證券	19	-	12,593		12,593
金融資產總額			1,098	2,014,845	2,015,943

3. 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估值 (續)

(a) 公允價值等級 (續)

經常性公允價值計量

於2022年12月31日

	附註	第1級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產				
以公允價值計量並計入損益的金融資產				
理財產品	22	–	1,500	1,500
信託	22	–	1,040,000	1,040,000
香港上市股本證券	22	2,014	–	2,014
或然對價	22	–	3,238	3,238
		2,014	1,044,738	1,046,752
以公允價值計量並計入其他全面收益的				
金融資產				
非上市股本證券	19	–	12,593	12,593
金融資產總額		2,014	1,057,331	1,059,345

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。本集團使用估計貼現現金流量作出假設。

各等級定義如下：

第1級：於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股本證券)的公允價值以報告期末的市場報價列賬。本集團所持金融資產的市場報價為當前出價。該等金融工具計入第1級。

第2級：並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術最大限度上利用可觀察市場數據且盡可能少依賴以實體為對象之特定估計。倘以公允價值計量一項工具所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具計入第2級。

第3級：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具計入第3級。理財產品、信託、或然對價和認沽期權即屬此情況。

年內經常性公允價值計量於第1級、第2級及第3級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(b)。



3. 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估值 (續)

(b) 本集團以公允價值計量的金融資產包括理財產品、信託、結構性存款、或然對價及非上市股本證券，該等金融資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量並計入損益的金融資產					
					以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	
	理財產品 人民幣千元	信託 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	非上市股本證券 人民幣千元	認沽期權的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
2023年1月1日期初結餘	1,500	1,040,000	3,238	12,593	(144,333)	912,998
添置	1,190,750	935,000	-	-	-	2,125,750
於損益中確認的收益	15,463	21,014	-	-	14,976	51,453
融資費用(附註11)	-	-	-	-	(312)	(312)
出售	(1,204,713)	-	-	-	-	(1,204,713)
於行使後轉撥至其他應付款項	-	-	-	-	129,669	129,669
2023年12月31日的期末結餘	3,000	1,996,014	3,238	12,593	-	2,014,845
包括於2023年12月31日持有結餘應佔於利潤中確認的未變現收益/(虧損)	-	21,014	-	-	(312)	20,702

3. 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估值 (續)

(b) (續)

	以公允價值計量並計入損益的金融資產						
					以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產		合計
	理財產品 人民幣千元	信託 人民幣千元	結構性存款 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元	認沽期權的 金融負債 人民幣千元	
2022年1月1日期初結餘	511,537	-	10,000	3,249	23,868	(107,358)	441,296
添置	454,730	2,652,000	-	-	-	-	3,106,730
於損益中確認的收益	6,926	218,935	-	(11)	-	(31,086)	194,764
於其他全面收益中確認的虧損	-	-	-	-	(11,275)	-	(11,275)
融資費用(附註11)	-	-	-	-	-	(5,889)	(5,889)
出售	(971,693)	(1,830,935)	(10,000)	-	-	-	(2,812,628)
2022年12月31日的期末結餘	1,500	1,040,000	-	3,238	12,593	(144,333)	912,998
包括於2022年12月31日持有結餘應佔							
於利潤中確認的未變現虧損	-	-	-	(11)	(11,275)	(36,975)	(48,261)



3. 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估值 (續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的量化資料(第3級)如下：

描述	於2023年	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
	12月31日 的公允價值 人民幣千元			(可能性加權平均數)	
理財產品	3,000	貼現現金流量	預計年利率	1.7%	預期年利率變動+/-10%導致公允價值變動人民幣5,000元
信託	1,996,014	收入法	預計年利率	6.2%	預期年利率變動+/-10%導致公允價值變動人民幣4,702,000元
或然對價	3,238	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣414,960,000元	預期淨利潤變動+/-10%導致公允價值減少人民幣2,914,000元
非上市股本證券	12,593	指引公眾公司法	預計淨利潤	人民幣4,518,000元	預期淨利潤變動+/-10%導致公允價值變動人民幣1,493,000元

3. 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估值 (續)

(c) (續)

描述	於2022年	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
	12月31日的 公允價值 人民幣千元				
理財產品	1,500	貼現現金流量	預計年利率	2.7%	預期年利率變動+/-10%導致公允價值變動人民幣4,000元
信託	1,040,000	收入法	預計年利率	7.2%	預期年利率變動+/-10%導致公允價值變動人民幣670,000元
或然對價	3,238	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣42,726,000- 414,960,000元	預期淨利潤變動+/-10%導致公允價值減少人民幣2,914,000元
非上市股本證券	12,593	指引公眾公司法	預計淨利潤	人民幣11,486,000元	預期淨利潤變動+/-10%導致公允價值變動人民幣1,544,000元
認沽期權的金融負債	144,333	貼現現金流量	預計貼現率	16.1%-16.3%	預期貼現率變動+/-10%導致公允價值減少人民幣28,000元/ 公允價值增加人民幣29,000元



4. 重大會計估計及判斷

編製財務報表需要使用會計估計，而按其定義，會計估計很少等同於實際結果。管理層在應用本集團的會計政策時亦需要運用判斷。

估計及判斷持續進行評估。彼等乃基於過往經驗及其他因素，包括對可能給實體造成財務影響的未來事件的預測，而該等預測在當時情況下被認為是合理的。

(a) 估計商譽減值

根據附註2.10所述會計政策，本集團每年或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁檢測商譽是否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值計算方法釐定。該等計算須作出估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註17。

(b) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於各收購日期業務合併時確認的客戶關係及未完成合同確認為無形資產(附註17)。客戶關係及未完成合同主要與於收購日期被收購方的現有物業管理及城市環衛清潔合約有關。被收購方的現有物業管理合約大多並無具體到期日。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。其餘合約的合約期限為一個月至十七年。根據有關合約的加權平均預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係及未完成合同的攤銷期為五至十年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計年期，此乃取決於被收購方日後取得其與物業開發商的合約及關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

(c) 應收款項的預期信貸虧損

本集團基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設計提應收款項撥備。基於本集團的過往記錄，現行市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及虧損準備撥備的賬面值。有關所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參見上文附註3.1.2。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

(d) 即期和遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

(e) 金融工具之公允價值計量

於2023年12月31日，以公允價值計量並計入損益的金融資產及以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產分別為人民幣2,002,252,000元(2022年：人民幣1,044,738,000元)及人民幣12,593,000元(2022年：人民幣12,593,000元)乃按公允價值計量，而公允價值乃根據使用估值技術的不可觀察輸入數據釐定。於確立相關估值技術及其相關輸入數據時須作出判斷及估計。與該等因素有關的假設變動可能影響該等工具的呈報公允價值。有關該等金融資產之公允價值計量的進一步披露載於上文附註3.3。

(f) 投資性物業之公允價值

投資性物業於綜合資產負債表按公允價值列賬，而公允價值變動則於損益確認。其至少每年進行一次獨立估值。於作出判斷時，已考慮主要根據於報告日期的現行市況、基於現行市況之未來租賃預期租金及適當資本化比率作出的假設。主觀輸入假設之變動可對公允價值估計造成重大影響。用於釐定本集團物業組合公允價值之估值的主要假設載於綜合財務報表附註16。

5. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供(i)物業管理服務，(ii)相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)，及(iii)城市衛生及清潔服務。



5. 分部資料 (續)

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務。收購完成後，管理層對所收購附屬公司業務及原有業務的經營業績進行審核，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為，在作出戰略性決策時會用到若干經營分部。

截至2023年12月31日止年度，所有經營分部均註冊於中國且所有收入均來自中國。於2023年12月31日，本集團資產主要位於中國。因此，並無呈列地區分部。

6. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	10,806,749	10,029,210
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	2,615,206	3,667,730
— 出售貨物	於特定時間點	634,067	366,920
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	1,387,427	1,314,716
		15,443,449	15,378,576

(a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	1,488,936	1,179,466
— 物業管理相關增值服務	162,535	180,538
	1,651,471	1,360,004
減：合約負債的非流動部分	(83,631)	(19,727)
合約負債流動部分	1,567,840	1,340,277

(i) 本集團按合約訂定的付款安排向客戶收取付款。有關付款通常於根據合約履約前收取，而該等合約主要來自物業管理服務。

6. 收入 (續)

(a) 合約負債 (續)

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內確認的收入與已結轉的合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
計入年初合約負債結餘的已確認收入	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	1,159,739	977,644
物業管理相關增值服務	180,538	203,347
	1,340,277	1,180,991

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、部分增值服務和城市衛生及清潔服務而言，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的方法以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

就其他物業管理相關增值服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，本集團已選擇實用方法以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。



7. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
審計師酬金		
— 審計服務	5,550	3,780
— 非審計服務	30	1,200
廣告費用	55,494	39,866
餐飲外包費用	26,808	29,339
清潔費	1,615,247	1,660,176
消耗品成本	459,137	446,462
銷貨成本	620,100	489,246
諮詢費	77,684	88,391
折舊及攤銷費用	392,182	351,221
僱員福利開支(附註8)	6,183,903	5,917,488
綠化及園藝費用	265,485	297,724
IT系統維護費用	43,030	27,374
維護成本	727,849	650,186
辦公費用	90,826	111,153
支付的與短期及低價值租賃有關的租金開支(附註15(b))	127,814	97,593
保安費	1,653,647	1,517,704
公用設施費	635,871	524,934
稅項及附加費	73,595	67,941
差旅及娛樂費用	165,192	124,307
交通及客戶服務費用	64,391	72,059
其他	456,581	421,566
	13,740,416	12,939,710

8. 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及紅利	5,201,749	4,987,050
以股份支付(附註(a))	10,560	39,990
退休金計劃供款(附註(b))	525,335	429,420
住房福利	105,539	110,067
其他僱員福利(附註(c))	340,720	350,961
合計(包括董事及監事酬金)	6,183,903	5,917,488

8. 僱員福利費用 (續)

- (a) 於2023年7月21日，本公司收到共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」，本公司其中一位股東)的通知，共青城投資與本集團27名對本公司發展有突出貢獻的本集團前任及現任高級管理人員(統稱「買方」)訂立股份轉讓協議，據此，共青城投資同意出售，而買方同意按每股H股0.33港元的轉讓價購買本公司合共3,100,470股境外上市股份(「H股」)。

截至2023年12月31日止年度，與本集團高級管理層及僱員有關的以股份支付為人民幣10,560,000元(2022年：人民幣39,990,000元)。

- (b) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款。

- (c) 其他僱員福利主要包括其他保險費用、夥食、差旅及節日津貼。
- (d) 五名最高薪酬人士

截至2023年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名董事(2022年：一名董事)，及該等董事酬金已載列於附註38所示之分析內。截至2023年12月31日止年度，向其餘四名個人(2022年：四名個人)支付／應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及非現金利益金額	4,355	6,533
以股份支付	2,623	5,422
酌情紅利	-	338
退休金計劃供款	105	121
	7,083	12,414



8. 僱員福利費用 (續)

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
薪酬範圍(以港元計)		
1,000,001港元至1,500,000港元	–	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	–
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
2,500,001港元至3,000,000港元	–	–
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
7,500,001港元至8,000,000港元	–	1

9. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入：		
–來自存款及向第三方提供的貸款	110,061	98,443
–來自向關聯方提供的貸款(附註36(e))	766	2,222
稅項抵減(附註(b))	20,246	44,480
政府補助(附註(a))	58,414	84,861
租賃收入(附註16)	889	1,015
其他事項	618	1,225
	190,994	232,246

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。截至2023年及2022年12月31日止年度，已確認的政府補貼概無附帶任何未滿足的條件或其他條件。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

10. 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售使用權益法列賬之投資產生的收益	-	403
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額 (附註22(a))	20,098	-
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益 (附註22(a))	15,463	222,358
收購一間附屬公司之議價收購收益(附註32)	186	-
出售附屬公司所得收益／(虧損)(附註35)	16,655	(1,301)
認沽期權的公允價值收益／(虧損)(附註29)	14,976	(31,086)
投資性物業的公允價值(虧損)／收益(附註16)	(10,100)	23,271
外匯收益／(虧損)淨額	5,385	(4,997)
出售物業、廠房及設備及投資性物業的收益／(虧損)	26,183	(3,277)
其他事項	3,572	3,263
	92,418	208,634

11. 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損(附註29)	312	5,889
借款的利息開支	13,367	3,284
已付利息及財務支出／應付租賃負債(附註15(b))	5,753	6,974
長期應付款項的利息開支	696	2,418
	20,128	18,565



12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資

(a) 於2023年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2023年	2022年	2023年	2022年
由本公司直接持有							
廣州雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅信工程諮詢有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 房屋檢驗服務	100%	100%	0%	0%
南京紫竹物業管理股份有限公司	中國，有限責任公司	人民幣11,764,705元	在中國大陸提供 物業管理服務	51%	51%	49%	49%
哈爾濱景陽物業管理有限公司 (「哈爾濱景陽」)	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	99%	66%	1%	34%
青島華仁物業股份有限公司 (「青島華仁」)	中國，有限責任公司	人民幣46,875,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	90%	0%	10%
開平雅居樂雅生活物業管理有限公司	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
佛山市南海區雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市花都雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
雅生活智慧物業服務有限公司 (前稱：海南雅居樂物業服務有限公司)	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
雅萊格物業服務(上海)有限公司	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州雅萊格物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%

12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2023年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2023年	2022年	2023年	2022年
由本公司直接持有(續)							
廣州市雅天網路科技有限公司 (「廣州雅天」)	中國，有限責任公司	人民幣10,000,000元	在中國大陸提供 軟件工程服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅方旅遊有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 旅遊代理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅韻廣告有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 廣告服務	100%	100%	0%	0%
雅卓房地產顧問有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%
上海綠地物業服務有限公司 (「綠地物業服務」)	中國，有限責任公司	人民幣50,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
山東雅生活暢博物業服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,451,500元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	60%	40%	40%
深圳市京基住宅物業管理有限公司	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
湛江市西粵京基城物業服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
由本公司間接持有							
雅生活控股(香港)有限公司	香港，有限責任公司	62,115,600港元	於香港從事一般貿易、 商業諮詢服務、 電子商務及投資	100%	100%	0%	0%
廣州市雅通智能科技有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 資訊技術諮詢服務	51%	51%	49%	49%
黑龍江雅天網路科技有限公司	中國，有限責任公司	人民幣6,400,000元	在中國大陸提供 軟件工程服務	100%	80%	0%	20%
南通雅卓房地產行銷有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%
香港雅卓房地產營銷有限公司	香港，有限責任公司	1,000,000港元	在香港提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%



12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2023年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2023年	2022年	2023年	2022年
由本公司間接持有(續)							
廣州粵華物業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣10,300,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	83%	83%	17%	17%
重慶海泰管理服務有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣20,000,000元	在中國大陸提供 管理服務	31%	31%	69%	69%
西安錦天物業管理服務有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣20,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	31%	31%	69%	69%
上海明華智慧城市運營管理有限公司	中國，有限責任公司	人民幣70,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	59.4%	54%	40.6%	46%
常州中房物業有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣10,800,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	42%	42%	58%	58%
上海銳翔上房物業管理有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣12,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	40%	40%	60%
雅生活未來物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,400,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	60%	40%	40%
龍城城市運營服務集團有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣73,840,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	38%	38%	62%	62%
上海科瑞物業管理發展有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣20,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	31%	31%	69%	69%
北京慧豐清軒環境科技集團有限公司	中國，有限責任公司	人民幣80,000,000元	在中國大陸提供 環衛服務	51%	51%	49%	49%
陝西明堂環衛有限公司	中國，有限責任公司	人民幣30,000,000元	在中國大陸提供 環衛服務	60%	60%	40%	40%
雅生活明日環境發展有限公司	中國，有限責任公司	人民幣99,900,000元	在中國大陸提供 環衛服務	51%	51%	49%	49%

12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2023年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2023年	2022年	2023年	2022年
由本公司間接持有(續)							
天通苑社區服務集團有限公司	開曼群島，有限責任公司	10港元	從事投資控股	100%	100%	0%	0%
山東宏泰物業發展有限公司	中國，有限責任公司	人民幣74,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	86%	86%	14%	14%
廣州為想互聯網科技有限公司(附註(ii))	中國，有限責任公司	人民幣10,184,614元	在中國大陸提供 家庭服務	39%	39%	61%	61%
大連意美企業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣11,784,652元	在中國大陸提供 環衛服務	56%	56%	44%	44%

- (i) 本集團透過層層股權架構間接持有該等公司的股權，且本集團對該等公司的董事會擁有控制權，進而能夠作出多數投票以決定該等公司的主要財務及經營決策。上述所披露的股權比例指本集團應佔實益股權。
- (ii) 本集團未持有該實體或其附屬公司超過50%的權益擁有權。然而，根據與該實體的若干權益擁有人簽訂的協議，本集團通過控制投票權、支配其財務及營運政策、委任或罷免其控制機構的大多數成員職務，以及於該等機構的會議上投大多數票控制該實體。此外，該協議亦將該實體的風險和回報轉移至本集團。因此，彼等被列為本集團的受控實體。



12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(b) 使用權益法列賬之投資

董事認為，概無任何聯營公司及合營企業個別對本集團而言屬重大。

下表列示本集團聯營公司個別而言並不重大之綜合財務資料概要：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	44,937	56,393
本集團使用權益法列賬之投資之賬面總值	1,202,285	1,169,571

截至2023年及2022年12月31日止年度，使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	1,169,571	1,111,141
添置	2,701	4,847
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	44,937	56,393
已宣派股息	(17,423)	-
轉撥自附屬公司(附註35)	300	-
出售	-	(3,147)
其他	2,199	337
年末	1,202,285	1,169,571

(c) 擁有重大非控股權益的附屬公司

於擁有重大非控股權益的附屬公司的投資的性質

實體名稱	營業地點／註冊成立國家	所有權權益百分比
雅生活未來物業管理服務有限公司	中國	60%

12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(c) 擁有重大非控股權益的附屬公司 (續)

(i) 資產負債表概要

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	2,557,069	2,541,434
流動負債	(1,689,883)	(1,626,876)
流動資產淨值	867,186	914,558
非流動資產	1,271,592	1,302,551
非流動負債	(131,050)	(137,055)
非流動資產淨值	1,140,542	1,165,496
資產淨值	2,007,728	2,080,054
累計非控股權益	1,053,469	1,100,777

(ii) 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4,305,965	4,186,886
年內利潤	241,924	228,195
其他全面虧損	-	(8,357)
全面收益總額	241,924	219,838
分配予非控股權益的利潤	122,073	128,029
宣派予非控股權益的股息	(79,749)	(96,847)

(iii) 現金流量概要

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動所得現金流量	281,415	98,847
投資活動所用現金流量	(32,278)	(73,600)
融資活動所用現金流量	(296,071)	(159,479)
現金及現金等價物減少淨額	(46,934)	(134,232)



13. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	491,616	715,759
遞延所得稅(附註28)：	(141,805)	(198,740)
所得稅開支	349,811	517,019

本集團除所得稅前利潤稅款(有別於使用適用於集團實體利潤的各自稅率將產生的理論金額)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	1,048,544	2,451,951
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	228,845	500,460
以下各項稅收效應：		
— 不可扣稅開支	104,582	27,474
— 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	23,035	833
— 遞延稅項的稅率變動	(15,368)	—
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(10,812)	(32,951)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	21,206	22,178
— 動用先前未確認的稅項虧損	(1,677)	—
— 研發成本的額外稅項抵減	—	(975)
年內已扣除所得稅	349,811	517,019

中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%(2022年：25%)。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納。

13. 所得稅開支 (續)

中國企業所得稅 (續)

於2021年4月，本公司取得高新技術企業證書，享受15%的優惠所得稅稅率，有效期為2020年至2022年止三年。本公司並無重續該證書，於截至2023年12月31日止年度適用於本公司的稅率為25% (2022年：15%)。

於2020年，廣州雅天取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2023年，廣州雅天重續證書並繼續享有優惠所得稅稅率，有效期為三年。截至2023年12月31日止年度，廣州雅天適用的稅率為15% (2022年：15%)。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團若干附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享有優惠政策，企業所得稅稅率為15%。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於截至2023年及2022年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2023年及2022年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團若干附屬公司享有小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並合資格按其應課稅利潤的25%或50%計算稅項。

香港利得稅

由於本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就該等年度計提香港利得稅撥備。

14. 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2023年及2022年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數計算。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	460,875	1,839,601
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	1,420,001	1,420,001
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利(以人民幣元/股表示)	0.32	1.30



15. 物業、廠房及設備及使用權資產

(a) 變動

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊及攤銷	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
截至2023年12月31日止年度							
年初賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
添置	4,576	36,965	8,498	164,643	214,682	79,279	293,961
其他出售	(24,221)	(1,528)	(5,300)	(59)	(31,108)	(12,403)	(43,511)
收購附屬公司	-	177	-	-	177	-	177
出售附屬公司	-	(358)	(57)	(7)	(422)	-	(422)
折舊及攤銷費用	(8,677)	(46,342)	(10,277)	(87,776)	(153,072)	(36,081)	(189,153)
年末賬面淨值	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311
於2023年12月31日							
成本	135,721	199,663	45,032	560,770	941,186	144,040	1,085,226
累計折舊及攤銷	(32,630)	(79,039)	(21,106)	(175,611)	(308,386)	(61,529)	(369,915)
賬面淨值	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311
於2022年1月1日							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊及攤銷	(30,645)	(26,937)	(17,603)	(49,530)	(124,715)	(83,611)	(208,326)
賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
截至2022年12月31日止年度							
年初賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
添置	31,547	59,133	17,111	129,400	237,191	29,399	266,590
收購附屬公司	-	2,153	729	518	3,400	-	3,400
其他出售	(29,856)	(2,168)	(318)	(19,795)	(52,137)	(6,129)	(58,266)
折舊及攤銷費用	(3,520)	(22,053)	(11,210)	(55,959)	(92,742)	(45,422)	(138,164)
年末賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
於2022年12月31日							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊及攤銷	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259

15. 物業、廠房及設備及使用權資產 (續)

(a) 變動 (續)

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	135,052	101,051
銷售及營銷開支	1,412	991
行政開支	52,689	36,122
	189,153	138,164

於2023年12月31日，賬面淨值為人民幣89,455,000元(2022年：人民幣90,706,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品(附註26)。

(b) 租賃

本附註提供有關本集團作為承租人的租賃資料。

(i) 於綜合資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產		
樓宇	55,675	43,141
設備	26,836	8,575
	82,511	51,716
租賃負債		
流動	35,715	26,892
非流動	42,069	25,298
	77,784	52,190



15. 物業、廠房及設備及使用權資產 (續)

(b) 租賃 (續)

(ii) 於綜合收益表確認的金額

綜合收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊費用			
— 樓宇		(26,701)	(30,541)
— 設備		(9,380)	(14,881)
		(36,081)	(45,422)
利息開支(計入融資費用)	11	(5,753)	(6,974)
與短期租賃及低價值租賃有關的租金 開支(計入銷售成本及行政開支)	7	(127,814)	(97,593)

截至2023年12月31日止年度租賃現金流出總額為人民幣174,849,000元(2022年：人民幣153,405,000元)。

(iii) 本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團租賃多個辦公室及員工宿舍。租賃合約一般按固定期限3個月至15年訂立(2022年：3個月至15年)。

租賃條款乃根據個別情況磋商釐定，並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。

16. 投資性物業

	商業性物業 人民幣千元
於2022年1月1日	88,916
添置	148,011
於損益確認的重估收益(附註10)	23,271
出售	(7,402)
於2022年12月31日及2023年1月1日	252,796
添置	26,459
於損益確認的重估虧損(附註10)	(10,100)
出售	(6,160)
於2023年12月31日	262,995

(a) 於綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收益(附註9)	889	1,015

(b) 於2023年12月31日，市值為人民幣15,965,000元的若干投資性物業用作本集團借款的抵押品(2022年：無)(附註26)。

(c) 於2023年及2022年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約責任。

(d) **公允價值等級**

於2023年及2022年12月31日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估價是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。年內，第1級、第2級及第3級之間並無轉移。



16. 投資性物業 (續)

(e) 估值流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於收購日期及2023年12月31日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

投資性物業的公允價值使用直接比較法估算，而直接比較法假設該等物業各自按現況交吉銷售。通過參考相關市場中可獲得的銷售交易，本集團已選擇鄰近的可比較物業並作出調整以將諸如位置及物業規模等因素的差異納入考慮。

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

(f) 估值輸入數據及與公允價值之關係

描述	於12月31日的公允價值		不可觀察輸入數據	輸入數據的範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
	2023年	2022年			
	人民幣千元	人民幣千元			
辦公樓宇	262,995	252,796	市場價格 (人民幣元/平方米)	14,500-53,000 (2022年：15,000-54,000)	市場價格越高， 公允價值越高

17. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累計攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	-	(567,262)
賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
截至2023年12月31日止年度						
年初賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
添置	604	460	-	1,064	-	1,064
其他出售	(104)	-	-	(104)	-	(104)
攤銷	(5,373)	(3,596)	(194,060)	(203,029)	-	(203,029)
減值虧損	-	-	-	-	(427,890)	(427,890)
年末賬面淨值	24,933	34,053	1,111,194	1,170,180	2,887,011	4,057,191
於2023年12月31日						
成本	51,276	63,802	1,824,143	1,939,221	3,314,901	5,254,122
累計攤銷	(26,343)	(29,749)	(712,949)	(769,041)	-	(769,041)
累計減值	-	-	-	-	(427,890)	(427,890)
賬面淨值	24,933	34,053	1,111,194	1,170,180	2,887,011	4,057,191
於2022年1月1日						
成本	49,694	63,342	1,592,110	1,705,146	3,123,231	4,828,377
累計攤銷	(17,657)	(20,984)	(315,844)	(354,485)	-	(354,485)
賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
截至2022年12月31日止年度						
年初賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
添置	2,644	-	-	2,644	-	2,644
收購附屬公司	-	-	232,033	232,033	191,670	423,703
其他出售	(32)	-	-	(32)	-	(32)
攤銷	(4,843)	(5,169)	(203,045)	(213,057)	-	(213,057)
年末賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
於2022年12月31日						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累計攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	-	(567,262)
賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150



17. 無形資產 (續)

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	198,393	208,214
行政開支	4,636	4,843
	203,029	213,057

商譽減值測試

過往年度業務合併產生的商譽人民幣2,887,011,000元已分配至過往年度所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2023年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。商譽的賬面淨值按以下方式分配至現金產生單位：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綠地物業服務	776,623	918,967
雅生活未來物業管理	757,271	757,271
其他(附註)	1,353,117	1,638,663
	2,887,011	3,314,901

附註：其他個別低於人民幣270,000,000元，被視為並不重大，因此進行總共分析。

於2023年12月31日，所有現金產生單位的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估，其乃根據使用價值法釐定。所有現金產生單位的使用價值均基於管理層批准的五年期或七年期財務預測的貼現現金流量釐定。由於高端家居服務行業經營的現金產生單位目前處於發展階段，並預期隨著時間的推移趨於穩定，因此對該現金產生單位採用更長的預測期。於2023年12月31日，現金產生單位(不包括於2017年收購的綠地物業及計入「其他」類別的四個現金產生單位(包括分別於2018年及2020年收購的兩個現金產生單位涉及於非住宅物業管理服務、於2021年收購的一個現金產生單位涉及於城市服務及於2021年收購的一個現金產生單位涉及於高端家政服務))的使用價值結果被評估為超過其賬面值。

本公司董事經參考獨立估值師或管理層於2023年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2023年12月31日商譽須作出減值撥備人民幣427,890,000元。

17. 無形資產 (續)

過往年度業務合併產生的商譽減值測試

於2023年12月31日，管理層重新評估綠地物業服務商譽減值測試的主要假設，並認為由於宏觀經濟環境的影響，業務擴張並未如期進行，且該等項目的利潤率低於預期。根據管理層在獨立估值師協助下對該等現金產生單位可收回金額的估計，綠地物業服務已確認商譽減值約人民幣142,344,000元，導致綠地物業服務商譽的賬面值減少至人民幣776,623,000元。

於2023年12月31日，管理層重新評估主要涉及非住宅物業管理服務的兩個現金產生單位及主要涉及城市服務的一個現金產生單位的商譽減值測試的關鍵假設。由於宏觀經濟環境的影響，該等現金產生單位所服務的政府及企業客戶的現金流量緊縮，導致新項目的利潤率下降及過往項目的收款難度增加。根據管理層在獨立估值師協助下對該等現金產生單位可收回金額的估計，(i)就非住宅物業管理服務的兩個現金產生單位確認商譽減值約人民幣161,437,000元，導致兩個現金產生單位的商譽總賬面值減少至人民幣8,042,000元；及(ii)就城市服務的現金產生單位確認商譽減值約人民幣43,581,000元，導致現金產生單位的商譽賬面值減少至人民幣126,347,000元。

於2023年12月31日，管理層重新評估經營高端家居服務的現金產生單位的商譽減值測試的關鍵假設，並認為由於宏觀經濟環境的影響，消費者對高端家居服務的需求萎縮，對現金產生單位的業務發展產生負面影響。該等負面影響預計將維持較長時間。根據管理層對現金產生單位可收回金額的估計，已確認商譽減值約人民幣80,528,000元，導致現金產生單位商譽的賬面值減少至人民幣74,247,000元。

於2023年12月31日，管理層已重新評估其他現金產生單位商譽減值測試的主要假設。根據該評估，本集團認為無須對商譽進行額外減值。



17. 無形資產 (續)

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	雅生活		
	綠地物業服務	未來物業管理	其他
2023年			
預測期內收入的複合年增長率(%)	17.3%	4.7%	0.1%~24.0%
預測期內的除利息、稅項、折舊及攤銷前(「EBITDA」) 盈利率(%)	11.9%~12.0%	8.2%~8.7%	-26.9%~27.4%
貿易應收款項平均周轉天數	158~180天	74天	2~270天
長期增長率(%)	2.5%	2.5%	2.5%
除稅前貼現率(%)	21.4%	20.4%	16.4%~23.4%
2022年			
預測期內收入的複合年增長率(%)	22.9%	5.3%	-1.5%~31.9%
預測期內的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(%)	13.3%~13.8%	7.9%~9.0%	-28.0%~32.0%
貿易應收款項平均周轉天數	158~239天	53天	2~200天
長期增長率(%)	3%	3%	3%
除稅前貼現率(%)	22.2%	21.3%	17.1%~25.0%

管理層釐定上述價值的各個關鍵假設如下：

假設	用作釐定價值的方法
收入複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的期望。就綠地物業服務而言，預測收入的同比遞增主要歸因於綠地控股根據投資合作框架協議承擔在管的估計總建築面積。
除利息、稅項、折舊及攤銷前 盈利率	基於過往表現及管理層對未來的期望。
貿易應收款項平均周轉天數	基於過往表現及管理層對未來的期望。
長期增長率	此為用作推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。
除稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

17. 無形資產 (續)

於2023年12月31日，本集團應佔綠地物業服務及雅生活未來物業管理餘量(可收回金額超過賬面值的部分)詳情載列如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
雅生活未來物業管理	338,307	272,000
綠地物業服務	不適用	31,649

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2023年及2022年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於綠地及雅生活未來物業管理的使用價值計算中單獨考慮將剔除餘量的變動：

於2023年12月31日	主要假設的可能變動	
	雅生活 未來物業管理	綠地物業服務
收入複合年增長率	-4.59%	不適用
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-1.22%	不適用
貿易應收款項平均周轉天數	+23.59天	不適用
長期增長率	-4.44%	不適用
除稅前貼現率	3.36%	不適用

於2022年12月31日	主要假設的可能變動	
	雅生活 未來物業管理	綠地物業服務
收入複合年增長率	-3.06%	-0.94%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-0.87%	-0.46%
貿易應收款項平均周轉天數	+16.06天	+7.64天
長期增長率	-2.95%	-0.72%
除稅前貼現率	2.22%	0.57%



18. 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產		
— 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註20)	9,736,941	9,972,871
— 現金及現金等價物(附註23)	4,074,865	3,799,262
— 受限制現金	167,912	57,791
	13,979,718	13,829,924
以公允價值計量並計入損益的金融資產(附註22)	2,003,350	1,046,752
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產(附註19)	12,593	12,593
	15,995,661	14,889,269
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債		
借款(附註26)	296,755	104,820
租賃負債(附註15(b))	77,784	52,190
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註27)	5,485,986	4,855,915
	5,860,525	5,012,925
認沽期權的金融負債(附註29)	—	144,333
	5,860,525	5,157,258

19. 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產

(a) 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產分類

以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產包括並非持作買賣的股本證券，及本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認的股本證券。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

(b) 以公允價值計量並計入其他全面收益的股本投資

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
非上市證券	12,593	12,593

(c) 於損益及其他全面收益中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於其他全面收益中確認的有關股本投資的虧損	-	11,275

於2023年及2022年12月31日，以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產均以人民幣計值。



20. 貿易及其他應收款以及預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方(附註36(d))	3,387,830	3,424,242
—第三方	4,319,695	3,505,099
	7,707,525	6,929,341
減：貿易應收款項減值撥備	(1,053,795)	(776,135)
	6,653,730	6,153,206
其他應收款項		
—關聯方(附註(b)及36(d))	875,453	896,161
—第三方(附註(c))	2,474,646	2,989,207
	3,350,099	3,885,368
減：其他應收款項減值撥備	(266,888)	(65,703)
	3,083,211	3,819,665
預付款項		
—關聯方(附註36(d))	287,396	300,125
—第三方	1,110,757	442,615
	1,398,153	742,740
減：預付款項減值撥備	(4,716)	—
	1,393,437	742,740
小計	11,130,378	10,715,611
減：預付款項非流動部分	(923,797)	(362,280)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	10,206,581	10,353,331

20. 貿易及其他應收款以及預付款項 (續)

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

於2023年及2022年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至180天	2,679,194	3,672,465
181至365天	1,333,028	1,906,021
1至2年	2,802,837	855,678
2至3年	565,314	247,669
3年以上	327,152	247,508
	7,707,525	6,929,341

貿易應收款項人民幣65,422,000元(2022年12月31日：人民幣10,000,000元)用作附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣44,167,000元(2022年12月31日：人民幣7,092,000元)(附註26)。

- (b) 於2023年12月31日的其他應收關聯方款項包括(i)就車位租售業務代理服務支付予雅居樂控股的按金人民幣700,000,000元(2022年：人民幣700,000,000元)，該按金以雅居樂控股的若干停車位作抵押；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣79,544,000元(2022年：人民幣16,117,000元)，為無抵押、按年利率0%至0.5%(2022年：1.0%至5.6%)計息及須於一年內按要求償還，詳情請參閱附註36(e)；及(iii)須根據相關合約於租期屆滿時償還之租賃按金。
- (c) 其他應收第三方款項主要包括按金、向第三方墊款及代表住戶付款。

於2023年12月31日的其他應收款項包括向第三方墊款人民幣1,223,040,000元(2022年：人民幣1,052,000,000元)，按年利率介乎2%至7%計息(2022年12月31日：2%至8%)及須於一年內償還。

- (d) 於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。



21. 存貨

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
消費品	37,721	45,187
停車場及店舖	-	1,648
食品及飲料	797	133
	38,518	46,968

22. 以公允價值計量並計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
或然對價	3,238	3,238
流動資產		
理財產品	3,000	1,500
信託	1,996,014	1,040,000
香港上市股本證券	1,098	2,014
	2,000,112	1,043,514
	2,003,350	1,046,752

(a) 於損益確認的金額

年內，下列收益已於損益確認：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	15,463	225,861
於其他收益淨額確認的以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益／(虧損)	20,098	(3,492)
或然對價公允價值虧損	-	(11)
	35,561	222,358

(b) 風險敞口及公允價值計量

有關釐定公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

於2023年及2022年12月31日，以公允價值計量並計入損益的金融資產均以人民幣計值，惟香港上市股本證券乃以港元計值。

23. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
－以人民幣計值	4,066,843	3,798,294
－以港元計值	301	966
－以美元計值	2,094	2
－以澳元計值	5,627	—
	4,074,865	3,799,262

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

24. 股本

	股份數目		股本	
	於12月31日		於12月31日	
	2023年	2022年	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已發行及繳足	1,420,000,800	1,420,000,800	1,420,001	1,420,001



25. 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日	5,270,220	327,152	17,387	5,614,759
重估－總額	—	—	(6,634)	(6,634)
遞延稅項	—	—	1,659	1,659
其他全面收益	—	—	(4,975)	(4,975)
轉撥法定儲備(附註)	—	56,951	—	56,951
以股份為基礎的付款	—	—	39,990	39,990
與非控股權益的其他交易	(19,137)	—	—	(19,137)
於2022年12月31日及2023年1月1日	5,251,083	384,103	52,402	5,687,588
分佔聯營公司及合營企業的其他 全面收益	—	—	2,199	2,199
其他全面開支	—	—	2,199	2,199
轉撥法定儲備(附註)	—	14,065	—	14,065
以股份為基礎的付款	—	—	10,560	10,560
行使認沽期權	—	—	25,413	25,413
與非控股權益的其他交易(附註(34))	—	—	(114,794)	(114,794)
於2023年12月31日	5,251,083	398,168	(24,220)	5,625,031

附註：根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後利潤的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

26. 借款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債：		
— 有抵押	40,056	9,689
— 無抵押	75,313	2,060
	115,369	11,749
流動負債：		
— 有抵押	105,778	56,814
— 無抵押	75,608	36,257
	181,386	93,071
銀行及其他借款總額	296,755	104,820

本集團於2023年12月31日的借款人民幣145,834,000元(2022年：人民幣66,503,000元)主要以本集團賬面淨值為人民幣89,455,000元(2022年：人民幣90,706,000元)的若干自用物業、廠房及設備作抵押、以市值為人民幣15,965,000元(2022年：無)的若干投資性物業及貿易應收款項人民幣65,422,000元(2022年：人民幣10,000,000元)作抵押。

於2023年12月31日，本集團之銀行及其他借款須於以下期間償還：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	181,386	93,071
1年以上及2年以內	57,980	8,354
2年以上及5年以內	57,389	3,395
	296,755	104,820

截至2023年12月31日止年度的加權平均年利率為4.98%(2022年：年利率5.25%)。

銀行及其他借款的賬面值乃以人民幣計值。



27. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註36(d))	57,824	76,942
— 第三方	2,886,533	2,588,139
	2,944,357	2,665,081
其他應付款項		
— 關聯方(附註36(d))	104,052	252,927
— 第三方	2,318,913	1,820,781
	2,422,965	2,073,708
應付股息	118,664	117,126
應計薪金	1,047,219	1,010,843
其他應納稅項	153,057	162,042
	6,686,262	6,028,800
減：其他應付款項非流動部分	(2,891)	(6,672)
貿易及其他應付款項流動部分	6,683,371	6,022,128

於2023年及2022年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	2,624,448	2,492,235
1至2年	264,720	120,633
2至3年	35,482	29,424
3年以上	19,707	22,789
	2,944,357	2,665,081

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若。

28. 遞延所得稅項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延所得稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	194,613	180,474
— 12個月內收回的遞延稅項資產	216,476	113,305
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(25,907)	(34,818)
	385,182	258,961
遞延所得稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(324,131)	(349,778)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(14,928)	(10,579)
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	25,907	34,818
	(313,152)	(325,539)
	72,030	(66,578)



28. 遞延所得稅項 (續)

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，截至2023年及2022年12月31日止年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延稅項 資產- 呆賬準備 人民幣千元	遞延稅項 資產-可扣除 稅項虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產- 應計費用 人民幣千元	遞延稅項 資產- 租賃負債 人民幣千元	遞延稅項 資產-其他 人民幣千元	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項 負債-其他 無形資產 賬面值超出 稅基部分 人民幣千元	遞延稅項 負債- 使用權資產 人民幣千元	遞延稅項 負債-折舊 確認差額 人民幣千元	合計 人民幣千元
						資產/(負債) -以公允價值 計量並計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元	資產/(負債) -以公允價值 計量並計入 損益的 金融資產 人民幣千元				
於2022年1月1日	87,566	12,992	42,892	-	4,184	(1,564)	310	(353,386)	-	(6,353)	(213,359)
於綜合收益表計入/(扣除)											
(附註13)	115,027	16,629	6,106	-	(6)	-	4,671	56,158	-	155	198,740
收購附屬公司	2,289	-	-	-	-	-	-	(58,008)	-	-	(55,719)
扣除其他全面收益	-	-	-	-	-	2,892	-	1,077	-	-	3,969
出售附屬公司	(209)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209)
於2022年12月31日及2023年1月1日	204,673	29,621	48,998	-	4,178	1,328	4,981	(354,159)	-	(6,198)	(66,578)
會計政策變更	-	-	-	12,929	-	-	-	-	(12,929)	-	-
於綜合收益表計入/(扣除)											
(附註13)	113,559	(11,568)	8,403	6,517	(4,178)	-	(13,940)	50,316	(7,699)	395	141,805
出售附屬公司	(2,094)	(1,277)	-	-	-	-	-	-	-	174	(3,197)
於2023年12月31日	316,138	16,776	57,401	19,446	-	1,328	(8,959)	(303,843)	(20,628)	(5,629)	72,030

倘通過未來應課稅利潤實現相關利益，則遞延所得稅資產確認為稅項虧損結轉。本集團並無就稅項虧損人民幣133,804,000元(2022年：人民幣129,302,000元)確認遞延稅項資產人民幣21,206,000元(2022年：人民幣22,178,000元)，原因為應課稅利潤不大可能用作抵銷可扣減暫時差額。

29. 認沽期權的金融負債

若干認沽期權已向本集團若干附屬公司的非控股股東擔保，彼等有權向本集團出售餘下股權。

於2019年3月，本公司與哈爾濱景陽的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將哈爾濱景陽32%股權售回本公司的權利並將於2022年到期。就哈爾濱景陽非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

於2019年4月，本公司與青島華仁的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將青島華仁餘下全部股權售回本公司的權利並將於2022年至2023年到期。就青島華仁非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

於2023年7月，本公司以人民幣106,463,000元完成向一名少數股東收購哈爾濱景陽餘下32%股權。代價將分期支付。截至2023年12月31日，已支付人民幣10,000,000元。

於2023年9月，本公司以人民幣23,207,000元完成向11名少數股東收購青島華仁餘下10.31%股權，該收購已於截至2023年12月31日止年度悉數結清。

供最初確認的贖回負債的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值乃於退出日期的預期貼現率，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的預計貼現率釐定。贖回負債其後計入「融資費用」。



29. 認沽期權的金融負債 (續)

贖回負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初結餘	144,333	107,358
公允價值變動(附註10)	(14,976)	31,086
貼現現值變動(附註11)	312	5,889
於行使後轉撥至其他應付款項	(129,669)	-
	-	144,333
減：流動部分	-	(144,333)
非流動部分	-	-

30. 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東的股息

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
擬派末期股息每股人民幣0.06元(2022年：無)	85,200	-
已宣派中期股息每股人民幣0.025元	35,500	-
	120,700	-

本公司董事會建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.06元，合計人民幣85,200,000元，惟須待將於2024年5月29日舉行的應屆股東周年大會上批准。該等股息將以本公司的保留盈利作出分派。該等綜合財務報表未有反映應付擬派股息。

每股人民幣0.025元的中期股息已於2023年12月8日舉行的臨時股東大會上獲批准，合計人民幣35,500,000元，並於2024年1月以現金支付。

(ii) 年內已批准及派付的本公司權益股東應佔上一財政年度的應付股息

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內並無已批准及支付的上一財政年度末期股息 (2022年：每股人民幣0.41元)	-	582,200

31. 現金流量資料

(a) 經營現金

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	1,048,544	2,451,951
就以下各項作出調整：		
—物業、廠房及設備折舊(附註15(a))	153,072	92,742
—無形資產攤銷(附註17)	203,029	213,057
—使用權資產攤銷(附註15(b))	36,081	45,422
—金融資產減值虧損	534,820	465,623
—商譽減值虧損	427,890	—
—預付款項減值虧損	4,716	—
—出售物業、廠房及設備及投資性物業的(收益)/虧損 (附註10)	(26,183)	3,277
—應佔合營企業及聯營公司稅後利潤(附註12(b))	(44,937)	(56,393)
—向關聯方提供的貸款的利息收入(附註9)	(766)	(2,222)
—向第三方提供的貸款的利息收入	(110,061)	(98,443)
—出售使用權益法列賬之投資產生的收益(附註10)	—	(403)
—贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的 收益(附註10)	(15,463)	(222,358)
—以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值 收益(附註10)	(20,098)	—
—認沽期權的公允價值(收益)/虧損(附註10)	(14,976)	31,086
—投資性物業的公允價值虧損/(收益)(附註10)	10,100	(23,271)
—收購一間附屬公司之議價收購收益(附註10)	(186)	—
—出售附屬公司所得(收益)/虧損(附註10)	(16,655)	1,301
—股息收入	(921)	—
—融資費用(附註11)	20,128	18,565
—外匯(收益)/虧損	(5,385)	5,063
—以股份支付(附註8)	10,560	39,990
營運資金變動：		
—受限制現金	(110,121)	(8,498)
—存貨	8,469	(7,327)
—貿易及其他應收款項	(1,529,589)	(4,169,603)
—貿易及其他應付款項	618,845	942,982
—合約負債	291,467	51,303
	1,472,380	(226,156)



31. 現金流量資料 (續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	租賃負債	應付股息	其他應付款項-關聯方	其他應付款項-第三方 (不包括 貿易性質)	合計
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註15(b))	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註36(d))	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	78,529	77,758	127,309	107,235	26,416	417,247
現金流量						
— 融資活動流入	95,418	-	-	54,139	15,743	165,300
— 融資活動流出	(69,127)	(55,812)	(741,728)	-	(10,366)	(877,033)
— 經營活動流入	-	-	-	91,553	-	91,553
非現金變動						
— 租賃負債增加	-	29,399	-	-	-	29,399
— 已確認融資費用	-	6,974	-	-	-	6,974
— 應計股息	-	-	731,545	-	-	731,545
— 出售使用權資產	-	(6,129)	-	-	-	(6,129)
於2022年12月31日及於2023年1月1日	104,820	52,190	117,126	252,927	31,793	558,856
現金流量						
— 融資活動流入	339,035	-	-	-	6,875	345,910
— 融資活動流出	(147,100)	(47,035)	(195,215)	-	(6,988)	(396,338)
— 經營活動流出	-	-	-	(148,875)	-	(148,875)
非現金變動						
— 租賃負債增加	-	79,279	-	-	-	79,279
— 已確認融資費用(附註11)	-	5,753	-	-	-	5,753
— 應計股息	-	-	196,753	-	-	196,753
— 出售使用權資產	-	(12,403)	-	-	-	(12,403)
於2023年12月31日	296,755	77,784	118,664	104,052	31,680	628,935

31. 現金流量資料 (續)

(c) 非現金交易

- i. 本集團訂立若干租賃合約，其中截至2023年12月31日止年度確認添置使用權資產及租賃負債人民幣79,279,000元(2022年：人民幣29,399,000元)。
- ii. 貿易應收款項人民幣590,798,000元(2022年：人民幣171,139,000元)由債務人透過向本集團轉讓若干物業結清。

32. 業務合併

截至2023年12月31日止年度，本集團收購一間非重大附屬公司。收購代價為人民幣155,000元，所收購資產淨值、非控股權益及已確認議價收購收益的公允價值分別為人民幣1,100,000元、人民幣759,000元及人民幣186,000元。

所收購附屬公司自收購日期起期間為本集團貢獻的收益及業績並不重大。倘收購事項已於2023年1月1日發生，本集團於本年度的收益及業績將不會有重大差異。

33. 承擔

(a) 資本承擔

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已訂約但未撥備 向非控股權益收購額外股權	136,508	212,643

(b) 經營租賃承擔—作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎1個月至15年(2022年：1個月至15年)。

除短期及低價值租賃外，本集團已就該等租賃確認使用權資產，進一步資料請參閱附註15(b)。



34. 與非控股權益的其他交易

截至2023年12月31日止年度，本集團分別收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣209,985,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣95,191,000元及本公司權益持有人應佔權益增加人民幣114,794,000元。

35. 出售附屬公司

截至2023年12月31日止年度，本集團向獨立第三方出售若干附屬公司，總代價為人民幣7,255,000元。於出售後，該等實體不再為本集團的附屬公司。出售交易的詳情如下：

	附註	於相關出售日期 人民幣千元
出售代價		
— 已收現金		5,649
— 未償還及計入其他應收款項		1,606
		7,255
加：附屬公司的淨負債總額		4,382
加：轉撥至按權益法入賬的投資(附註12)		300
加：非控股權益		4,718
出售附屬公司收益	10	16,655

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	於相關出售日期 人民幣千元
來自出售的現金所得款項	5,649
減：附屬公司的現金及現金等價物	(4,401)
出售現金流出淨額	1,248

36. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司	最終控股公司及其附屬公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東
中山雅生活企業管理服務有限公司	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
綠地控股集團有限公司及其附屬公司(附註)	對本公司及其附屬公司擁有重大影響的股東
中民未來控股集團有限公司(「中民」)及其附屬公司	擁有重大影響的非控股股東及其附屬公司
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制
成都雪瓏企業管理有限公司	雅居樂控股的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司



36. 關聯方交易 (續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
佛山市昌重房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅恆房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
中航美麗城鄉環衛集團有限公司	本集團的聯營公司
重慶衛士物業管理有限公司	本集團的聯營公司
南京海玥物業管理有限公司	本集團的聯營公司
上海尊榮保安服務有限公司	本集團的聯營公司
深圳市匯龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
Square Asset Management Limited.	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司	本集團的聯營公司
廣州市暉邦置業有限公司(附註)	綠地控股的合資企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司(附註)	綠地控股的合資企業
廣州綠地白雲置業有限公司(附註)	綠地控股的合資企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業

36. 關聯方交易 (續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
北海雅廣房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
河南雅福置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
威海雅藍投資開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
開封豐輝置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
貴港市盛和物業服務有限公司	本集團的合資企業
杭州宋雅物業服務有限公司	本集團的合資企業
青島青旅城市服務有限公司	本集團的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的本集團主要關聯方。

附註：

由於一名董事對本集團有重大影響力，並為綠地控股的主要管理人員，根據香港會計準則第24號關聯方披露，於2022年12月31日，綠地控股及其附屬公司及合資企業被視為本集團的關聯方。該董事於2023年7月退任後，該等實體不再被視為本集團的關聯方。



36. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務		
由雅居樂控股控制的實體	918,840	1,709,635
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	123,968	205,084
綠地控股及由綠地控股控制的實體	93,218	244,157
本集團的合資企業及聯營公司	11,021	12,814
由創辦股東控制的實體	626	–
綠地控股的合資企業	864	80
	1,148,537	2,171,770

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
購買服務		
本集團的聯營公司	113,910	92,488
由雅居樂控股控制	14,766	16,047
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	3,375	1,877
綠地控股及由綠地控股控制的實體	5,520	12,076
中民及由中民控制的實體	–	517
綠地控股的合資企業	–	79
由創辦股東控制的實體	808	–
	138,379	123,084

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
關聯方貸款利息收入		
本集團的聯營公司	766	2,222

36. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易 (續)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
支付的與短期及低價值租賃有關的租金開支		
由雅居樂控股控制的實體	1,376	2,708
由創辦股東控制的實體	2,741	2,306
雅居樂控股的創辦股東	-	223
	4,117	5,237

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息開支		
由雅居樂控股控制的實體	85	140
雅居樂控股的創辦股東	11	-
本集團合資企業	-	41
	96	181

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
支付租賃負債		
由雅居樂控股控制的實體	1,039	1,540
雅居樂控股的創辦股東	445	-
本集團合資企業	-	445
	1,484	1,985

上述所有交易乃於本集團一般業務過程中按交易方間議定的條款進行。



36. 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

對主要管理人員的薪酬(附註38中所披露的董事及監事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	3,470	4,000
以股份支付	2,112	6,099
退休計劃供款	120	82
	5,702	10,181

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方款項		
<i>貿易應收款項</i>		
由雅居樂控股控制的實體	2,911,642	2,403,254
綠地控股及由綠地控股控制的實體*	–	551,768
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	467,196	455,060
本集團的合資企業及聯營公司	8,741	7,343
中民及由中民控制的實體	–	3,932
綠地控股的合資企業*	–	2,885
由創辦股東控制的實體	251	–
	3,387,830	3,424,242
<i>其他應收款項</i>		
本集團的合資企業及聯營公司	80,771	98,509
由雅居樂控股控制的實體	775,475	726,147
綠地控股及由綠地控股控制的實體*	–	56,053
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	15,563	13,337
由創辦股東控制的實體	3,644	2,115
	875,453	896,161
<i>預付款項</i>		
綠地控股及由綠地控股控制的實體*	–	284,983
本集團的聯營公司	2,153	13,423
由雅居樂控股控制的實體(附註(i))	282,757	–
雅居樂控股的聯營公司	2,486	1,719
	287,396	300,125
	4,550,679	4,620,528

36. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付關聯方款項		
<i>貿易應付款項</i>		
本集團的聯營公司	37,399	55,056
由雅居樂控股控制的實體	17,943	3,128
中民及由中民控制的實體	–	1,054
綠地控股及由綠地控股控制的實體*	–	17,704
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	1,329	–
由創辦股東控制的實體	1,153	–
	57,824	76,942
<i>其他應付款項(附註(ii))</i>		
由雅居樂控股控制的實體	96,476	114,903
本集團的聯營公司	6,576	125,210
綠地控股及由綠地控股控制的實體*	–	9,098
雅居樂控股的合資企業	980	3,573
雅居樂控股的創辦股東	–	143
由創辦股東控制的實體	20	–
	104,052	252,927
<i>合約負債</i>		
由雅居樂控股控制的實體	5,421	227
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	1,000	–
本集團的合資企業及聯營公司	53	–
	6,474	227
	168,350	330,096

(i) 結餘主要指雅居樂控股的相關物業，預期將用於結算本集團應付第三方供應商的款項、向第三方銷售或出租物業。

(ii) 應付關聯方的其他應付款項主要指代表業主收取的公共區域收益，該等款項為免息及須於要求時償還。

* 由於一名董事對本集團有重大影響力，並為綠地控股的主要管理人員，根據香港會計準則第24號關聯方披露，於2022年12月31日，綠地控股及其附屬公司及合資企業被視為本集團的關聯方。該董事於2023年7月退任後，該等實體不再被視為本集團的關聯方。



36. 關聯方交易 (續)

(e) 應收關聯方貸款和利息

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	16,117	197,243
添置	84,140	-
向關聯方收取的還款	(5,302)	(63,348)
非現金變動	(16,177)	(120,000)
利息收入(附註9)	766	2,222
於年末	79,544	16,117

應收關聯方貸款和利息的年利率為0%至0.5%(2022年:1.0%至5.6%),須於一年內或於要求時償還。

37. 本公司資產負債表及儲備變動

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	56,045	58,257
使用權資產	7,780	7,588
其他無形資產	344	680
使用權益法列賬之投資	616,937	617,037
遞延所得稅資產	47,489	21,572
於附屬公司的投資	3,787,728	3,887,448
預付款項	77,958	24,668
以公允價值計量並計入損益的金融資產	3,238	3,238
	4,597,519	4,620,488
流動資產		
貿易及其他應收款項	9,292,252	8,305,413
存貨	10,355	12,093
以公允價值計量並計入損益的金融資產	1,098	2,014
受限制現金	60,259	95
現金及現金等價物	273,396	275,713
	9,637,360	8,595,328
資產總值	14,234,879	13,215,816

37. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	1,420,001	1,420,001
其他儲備(附註(a))	6,143,193	6,118,568
保留盈利	806,225	902,643
權益總額	8,369,419	8,441,212
負債		
非流動負債		
租賃負債	2,788	3,672
合約負債	77,854	17,797
遞延所得稅負債	3,477	–
	84,119	21,469
流動負債		
合約負債	494,130	507,876
貿易及其他應付款項	5,214,326	4,134,895
即期所得稅負債	67,683	33,763
認沽期權的金融負債	–	72,450
租賃負債	5,202	4,151
	5,781,341	4,753,135
負債總額	5,865,460	4,774,604
權益及負債總額	14,234,879	13,215,816

本公司資產負債表由董事會於2024年3月25日批准並代為簽署：

陳卓雄
董事

黃奉潮
董事



37. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日	5,728,897	318,781	(26,051)	6,021,627
轉撥法定儲備 以股份支付	-	56,951	-	56,951
	-	-	39,990	39,990
於2022年12月31日及2023年1月1日	5,728,897	375,732	13,939	6,118,568
轉撥法定儲備 以股份支付	-	14,065	-	14,065
	-	-	10,560	10,560
於2023年12月31日	5,728,897	389,797	24,499	6,143,193

38. 董事、最高行政人員及監事薪酬

於截至2023年12月31日止年度，董事及監事如下所列：

執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)
黃奉潮先生(聯席主席)
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)
陳思揚先生(副總裁)(於2023年7月21日獲委任)

非執行董事

魏憲忠先生(於2023年7月21日退任)
岳元女士(於2023年7月21日退任)
徐永平先生(於2023年7月21日獲委任)

獨立非執行董事

尹錦滔先生(於2023年7月21日退任)
翁國強先生
王功虎先生(於2023年7月21日獲委任)
黎家河先生(於2023年3月3日獲委任)

監事

劉劍榮先生
黃智霞女士
施征宇先生(於2023年7月21日退任)
王功虎先生(於2023年7月21日退任)
王韶先生
張媯婷女士(於2023年7月21日獲委任)
鄭健程先生(於2023年7月21日獲委任)

38. 董事、最高行政人員及監事薪酬 (續)

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事、最高行政人員及監事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
袍金	934	1,320
其他酬金：		
—薪金	2,079	2,954
—以股份支付	2,113	1,136
—住房津貼及退休福利計劃供款	169	174
	5,295	5,584

截至2023年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	以股份支付 人民幣千元	紅利 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計 人民幣千元
					人民幣千元	
執行董事						
李大龍先生	-	881	-	-	67	948
陳思楊先生	-	340	1,943	-	4	2,287
獨立非執行董事						
尹錦滔先生	200	-	-	-	-	200
翁國強先生	240	-	-	-	-	240
黎家河先生	200	-	-	-	-	200
王功虎先生	108	-	-	-	-	108
監事						
劉劍榮先生	-	553	170	-	71	794
黃智霞女士	-	305	-	-	27	332
王功虎先生	66	-	-	-	-	66
王韶先生	93	-	-	-	-	93
鄭健程先生	27	-	-	-	-	27
	934	2,079	2,113	-	169	5,295



38. 董事、最高行政人員及監事薪酬 (續)

截至2022年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	以股份支付 人民幣千元	紅利 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事						
李大龍先生	-	1,940	-	-	77	2,017
獨立非執行董事						
尹錦滔先生	516	-	-	-	-	516
王翠萍女士	457	-	-	-	-	457
翁國強先生	347	-	-	-	-	347
監事						
劉劍榮先生	-	471	1,136	-	70	1,677
黃智霞女士	-	303	-	-	27	330
王功虎先生	-	120	-	-	-	120
王韶先生	-	120	-	-	-	120
	1,320	2,954	1,136	-	174	5,584

附註：

- (i) 於截至2023年12月31日止年度，執行董事黃奉潮先生及陳卓雄先生獲取合共人民幣3,776,000元(2022年：人民幣5,476,000元)的酬金，相關酬金均由本集團關聯方承擔。於截至2023年12月31日止年度，黃奉潮先生及陳卓雄先生亦擔任雅居樂控股的董事，且由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故彼等酬金並未分配至本集團。

於截至2023年12月31日止年度，非執行董事岳元女士獲取合共人民幣3,000,000元(2022年：人民幣2,303,000元)的酬金，相關酬金均由本集團關聯方承擔，而岳元女士自2023年7月21日起退任。於截至2023年12月31日止年度，岳元女士亦擔任雅居樂控股的管理層，且由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故其酬金並未分配至本集團。

除上文所述外，截至2023年及2022年12月31日止年度，概無就董事及監事有關管理本公司或其附屬公司事務的其他服務而已付或應收的其他酬金。

38. 董事、最高行政人員及監事薪酬 (續)

附註：(續)

- (ii) 截至2023年及2022年12月31日止年度，除上文所披露的退休福利計劃歸屬外，董事及監事並未獲得額外的退休福利。

截至2023年及2022年12月31日止年度，董事及監事並未獲得離職福利。

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無支付對價以獲得本公司董事或監事的服務。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以本公司董事及監事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易。

- (iii) 陳卓雄先生為本公司的最終控股公司雅居樂控股的創辦股東兼執行董事之一。陳卓雄先生為一隻家族信託基金的受益人之一，於2023年12月31日，其間接持有雅居樂控股48.61%的股本權益(於2022年12月31日：54.75%)。有關本集團與雅居樂控股及關聯實體的交易載於附註36。

共青城投資乃根據中國法律成立。於2017年7月26日，本公司與共青城投資訂立增資協議，據此，共青城投資以人民幣200,000,000元的現金對價認購本公司8,000,000股股份。於2023年12月31日，共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、黃奉潮先生、李大龍先生和馮欣先生為其有限合夥人。

除上文所述外，於年內或年內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事或監事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

五年財務概要



綜合收益表

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	15,443,449	15,378,576	14,080,089	10,026,147	5,127,293
銷售成本	(12,797,899)	(11,994,599)	(10,211,343)	(7,053,112)	(3,244,433)
毛利	2,645,550	3,383,977	3,868,746	2,973,035	1,882,860
銷售及營銷開支	(101,377)	(93,446)	(141,635)	(77,139)	(43,103)
行政開支	(841,140)	(851,665)	(778,131)	(548,295)	(294,976)
金融資產減值損失淨額	(534,820)	(465,623)	(160,181)	(97,406)	(12,236)
商譽減值虧損	(427,890)	–	–	–	–
其他收入	190,994	232,246	178,059	198,515	131,126
其他收益—淨額	92,418	208,634	102,070	17,136	24,484
經營利潤	1,023,735	2,414,123	3,068,928	2,465,846	1,688,155
融資費用	(20,128)	(18,565)	(24,888)	(40,358)	(16,348)
應佔合資企業及聯營公司稅後利潤	44,937	56,393	31,534	62,261	22,635
未計所得稅前利潤	1,048,544	2,451,951	3,075,574	2,487,749	1,694,442
所得稅開支	(349,811)	(517,019)	(510,005)	(515,015)	(402,854)
年內利潤	698,733	1,934,932	2,565,569	1,972,734	1,291,588
下列各方應佔利潤：					
—本公司擁有人	460,875	1,839,601	2,308,458	1,754,411	1,230,764
—非控股權益	237,858	95,331	257,111	218,323	60,824
	698,733	1,934,932	2,565,569	1,972,734	1,291,588
每股盈利(以人民幣元／股表示)					
—每股基本及攤薄盈利	0.32	1.30	1.67	1.32	0.92

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產					
非流動資產	7,562,592	7,400,848	6,770,418	4,874,828	2,563,948
流動資產	16,487,988	15,300,866	13,410,959	9,100,125	6,823,567
資產總值	24,050,580	22,701,714	20,181,377	13,974,953	9,387,515
權益及負債					
權益總額	14,449,131	14,124,594	12,910,928	8,657,400	6,505,685
負債					
非流動負債	557,112	388,985	513,629	452,383	191,678
流動負債	9,044,337	8,188,135	6,756,820	4,865,170	2,690,152
負債總額	9,601,449	8,577,120	7,270,449	5,317,553	2,881,830
權益及負債總額	24,050,580	22,701,714	20,181,377	13,974,953	9,387,515