



越秀服務集團有限公司

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：6626

用心成就
美好生活



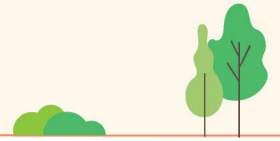
年度報告

2023



目錄

公司資料	2
公司架構	3
財務概要	4
業績亮點	5
業務範圍	6
全國區域佈局	12
二〇二三年大事記	14
榮譽與獎項	16
主席報告	18
管理層討論與分析	27
企業管治報告	44
董事與高級管理層簡介	61
董事會報告	67
風險管理報告	89
獨立核數師報告	95
綜合利潤表	102
綜合全面收益表	103
綜合資產負債表	104
綜合權益變動表	106
綜合現金流量表	107
綜合財務報表附註	108





公司資料

董事會

非執行董事

林峰先生(主席)
姚曉生先生
楊昭煊先生

執行董事

張建國先生
張成皓先生
張勁先生

獨立非執行董事

洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

董事委員會

審核委員會

許麗君女士(主席)
洪誠明先生
梁耀文先生

薪酬委員會

洪誠明先生(主席)
林峰先生
許麗君女士
梁耀文先生

提名委員會

林峰先生(主席)
張建國先生
洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

投資委員會

林峰先生(主席)
張建國先生
張成皓先生
張勁先生
姚曉生先生
楊昭煊先生
洪誠明先生

環境、社會及管治委員會

林峰先生(主席)
張建國先生
洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

公司秘書

余達峯先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
廣州銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
中信銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
創興銀行有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏愨道16號
遠東金融中心17樓

投資者關係

有關越秀服務集團有限公司的進一步資料，
請聯絡：萬思蘊女士
電郵：ir@yuexiuproperty.com

股份代號

6626

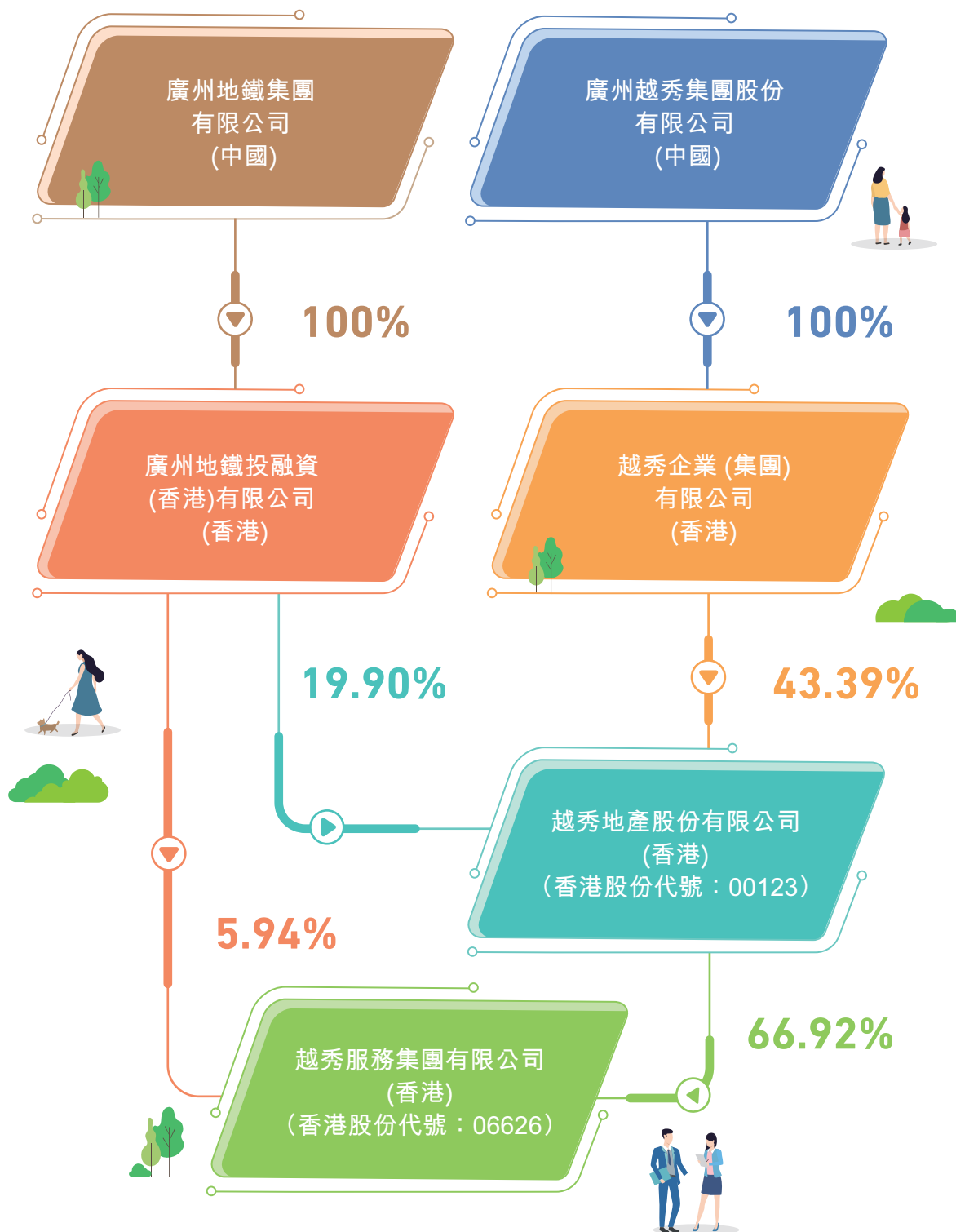
公司資料查閱網站

www.yuexiuserVICES.com
www.irasia.com/listco/hk/yuexiuserVICES/
www.hkexnews.hk

* 林峰先生於二〇二四年四月二十四日辭任越秀服務集團有限公司董事長及非執行董事。更多詳情請參閱越秀服務集團有限公司日期為二〇二四年四月二十四日的公告。

公司架構

(截至二〇二三年十二月三十一日)





財務概要

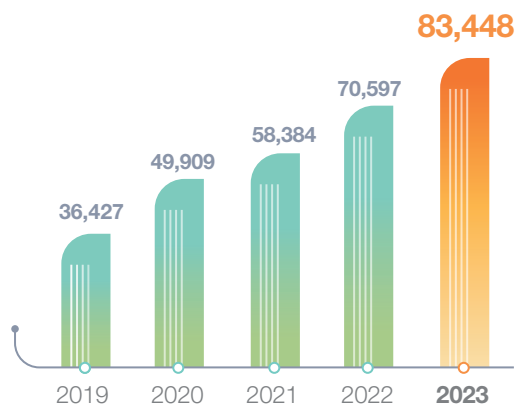
	截至十二月三十一日止年度				
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年
總收入(人民幣百萬元)	3,224	2,486	1,918	1,168	896
毛利(人民幣百萬元)	857	679	671	403	243
毛利率(%)	26.6%	27.3%	35.0%	34.5%	27.2%
淨利潤*(人民幣百萬元)	500	424	370	204	93
淨利潤率*(%)	15.5%	17.1%	19.3%	17.4%	10.4%
每股盈利(人民幣)	0.32	0.27	0.27	0.20	0.09
每股派息(人民幣)	0.160	0.096	0.083	—	—

* 淨利潤 = 年內盈利；淨利潤率 = 年內盈利 / 總收入 * 100%

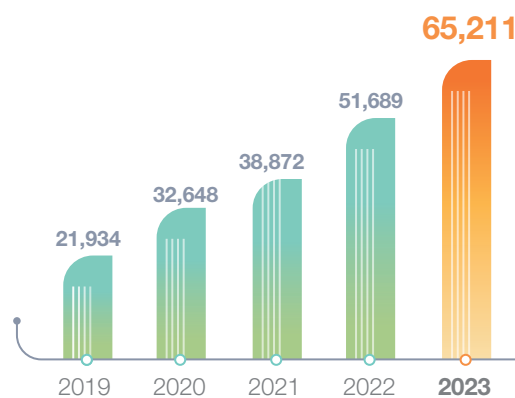
(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日				
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年
資產					
非流動資產	533	530	490	535	211
流動資產	5,874	5,418	4,641	1,876	2,756
總資產	6,407	5,948	5,131	2,411	2,967
權益					
本公司擁有人應佔權益	3,444	3,223	2,932	615	259
非控股權益	176	168	158	146	9
總權益	3,620	3,391	3,090	761	268
負債					
非流動負債	122	536	498	94	973
流動負債	2,665	2,021	1,543	1,556	1,726
總負債	2,787	2,557	2,041	1,650	2,699
總權益及負債	6,407	5,948	5,131	2,411	2,967

業績亮點

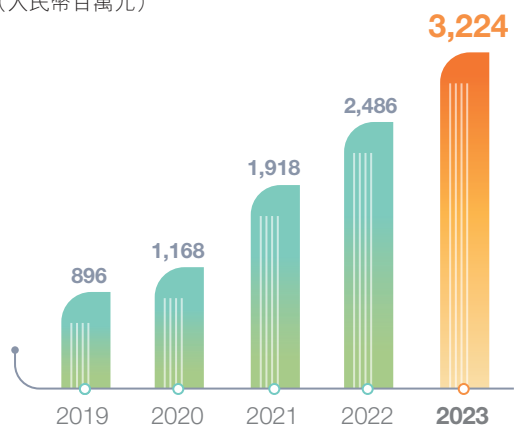
合約面積
(千平方米)



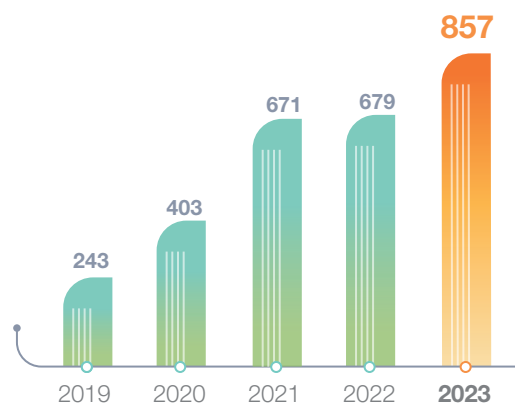
在管面積
(千平方米)



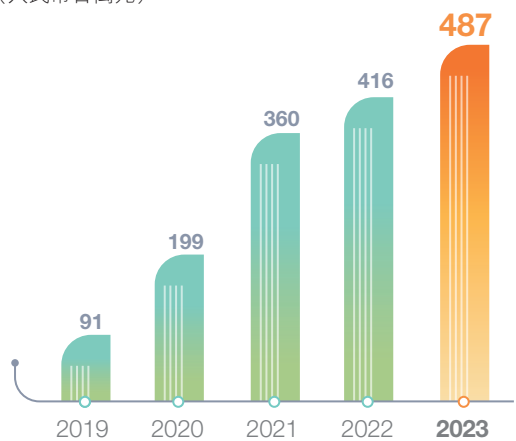
總收入
(人民幣百萬元)



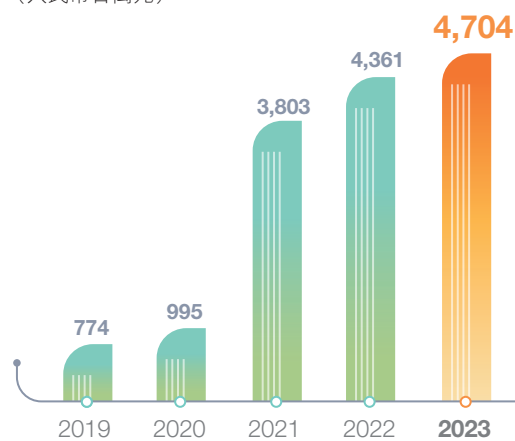
毛利
(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔盈利
(人民幣百萬元)



現金及定存
(人民幣百萬元)





業務範圍

四大業態

住宅業態：

越秀服務集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱(「本集團」)以客戶需求為導向，依託專業物業管理經驗，嵌入房地產開發和運營全價值鏈觸點，持續提升「產品+客戶+運營」體驗，為廣大客戶提供全流程、有溫度的服務，打造和諧社區氛圍。

基於「物業費差異化、住戶需求差異化、服務場景差異化」，本集團打造「臻越、鉑越、享越」三大住宅產品體系，依託全系列產品方案及先進管理理念，為客戶提供定制化方案。



截至二〇二三年十二月三十一日，本集團住宅在管面積為41.21百萬平方米，服務超28萬戶業主。



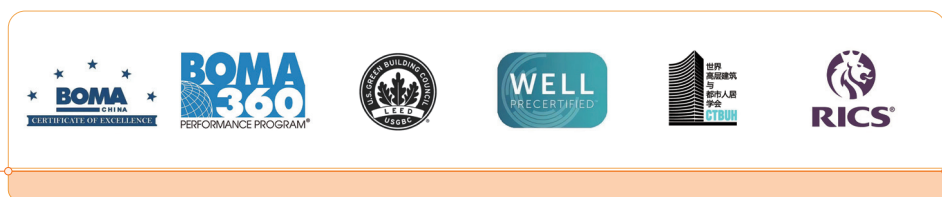
業務範圍

商業及產業園：

作為中國領先的商業物業運營管理專家、超高層物業管理領航者，本集團將「資產+服務+運營」相融合，為多個城市核心地標及高端商業項目提供物業資產管理服務，涵蓋商業、寫字樓、專業市場等多種業態。標誌性項目廣州國際金融中心是全國唯一一個同時獲得包括LEED、BOMA、RICS三大國際權威認證的商業項目。

本集團具備豐富的綜合設施設備管理(IFM)、物業服務(PM)及資產運營(AM)管理經驗及國際化視野，從規劃設計、建設施工、預售預租、交付售樓、接管運營等階段，構建全生命週期資產經營管理解決方案，提升各業態融合與資源協同，助推資產保值增值。

國際化業務管理標準



本集團亦圍繞產業園區打造綜合性企業服務能力，構建「基礎物管+產業服務+智慧城市(數智化服務)」的業務模式，在管產業園區項目涉及電科、重工、汽貿和物流等多種業態。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團商業及產業園在管面積為10.41百萬平方米。





業務範圍

TOD 業態

本集團構建「蓋下軌交空間+蓋上物業+公共空間+產業服務」的S-TOD四維城市服務體系與TOD軌交一體化服務。在地鐵列車淚痕處理、車架大修清潔、列車清潔、地鐵新線開荒、高空作業、防疫消毒等已形成軌交特有設備保潔的核心技術，並在機電維護、秩序維護、公寓管理等專項服務方面擁有獨特的管理模式。



截至二〇二三年十二月三十一日，本集團TOD在管面積達7.04百萬平方米，業務覆蓋廣州、長沙、福州、青島、鄭州、麗江六個城市，發展腳步邁向全國。

城市服務及公建

全域治理服務：本集團以「老舊小區改造一體化、數字化導入、存量資源自營盤活、精細化物業服務」四大核心能力，致力為城市構建智慧、活力的現代街區。

公建物業：在提供基礎物業服務的同時，本集團打造專業優質的會所管理、餐飲及金牌講解等各項服務，為廣大政府、事業單位提供全面、貼心、專業的後勤保障。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團城市服務及公建在管面積達6.55百萬平方米。



五大增值服務平台

本集團根據市場發展空間，結合自身資源稟賦，全力打造五大增值業務平台，持續優化高品質和高附加值的增值業務佈局，全面滿足人們對生活日益豐富多樣的追求，提升一站式生活服務體驗。

新零售：挖掘客戶需求，打造差異化產品服務

本集團深入研究C(客戶)端、B(企業)端和G(政府)端客戶需求，利用日常運營建立的客戶信任度，打造便利、實惠、品質保障的增值服務拳頭產品，擁有「越福禮」商品銷售自有品牌和「越福到家」家庭生活服務自有品牌。

本集團提供社區經營服務，以住戶的衣食住行為中心，涵蓋商品零售、社區旅遊等服務及到家服務、家電清洗、車後服務等家庭生活服務。

此外，本集團的企業專業服務涵蓋企業福利禮品服務、開荒保潔服務、會務管理服務、活動承接服務等。



企業福利禮品

社區市集

經紀業務：打造房地產全方位資產服務平台

基於社區居民的資產管理需求，為客戶提供一站式資產服務解決方案，打造全能型、專業化的資產運營管理平台，業務涵蓋二手房產租售、車位銷售、公寓運營管理等領域，助力業主資產保值增值。



車位銷售

房屋租售

公寓託管



業務範圍

悅美居：提供更好居住環境的整裝服務商

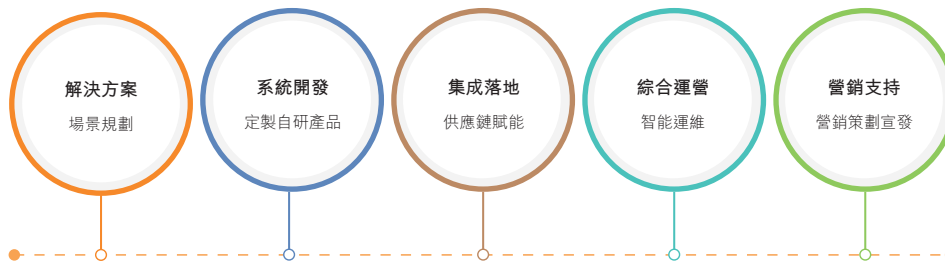
悅美居公司圍繞房屋全生命週期三大階段(開發、交付、存量)，通過前置基於開發商和客戶等多維度的需求及痛點，通過對供應鏈資源整合優勢，提供拎包入住及工程改造業務。



智能化：以物聯網為核心的智能化應用服務運營商

依託物聯網、大數據、雲計算等數字科技對物理空間進行智慧化改造，專注為智慧住宅及社區、智慧商業及寫字樓、智慧街區及康養、智慧公寓酒店、智慧校園、智慧園區等業態，提供從解決方案、系統開發、集成落地、綜合運營，到營銷支持的全鏈條全場景數字化與科技運營專業服務。

全鏈條服務



社區商業：專注空間全生命週期商業運營的專業服務

以活躍社區為理念培育「越秀·悅匯時光」社區商業品牌，集聚超2,000家戰略商家聯盟資源，聚焦多元商業空間、社區公共空間和城市公共空間，為各類空間提供包含研究策劃、招商代理、運營代理、品牌推廣、基礎物業的全維度空間商業運營服務。



蘇州悅匯時光

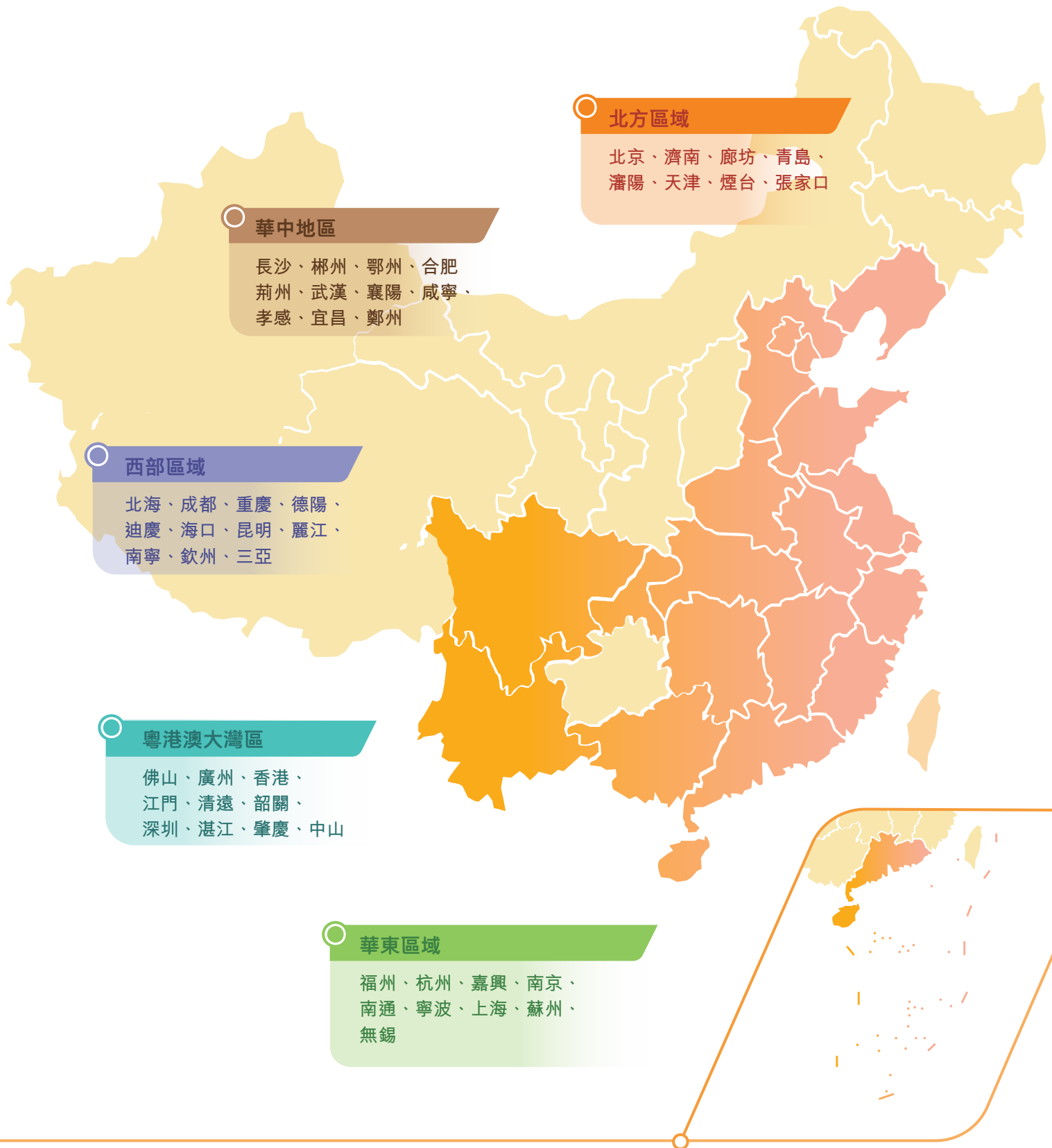


廣州星圖TOD



全國區域佈局

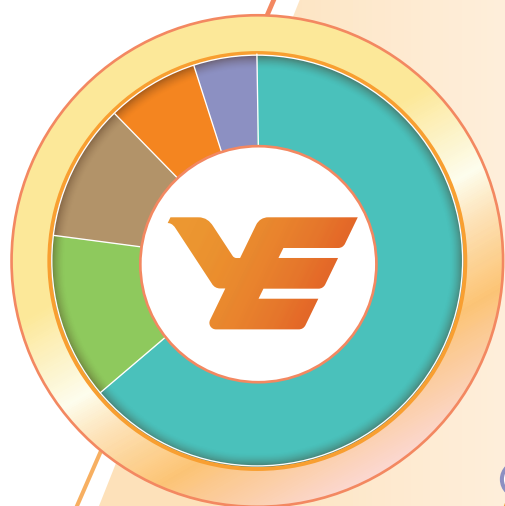
(截至二〇二三年十二月三十一日)



全國區域佈局

(截至二〇二三年十二月三十一日)

49 個城市(含香港)



○ 大灣區： **46.79**百萬平方米 **56%**

○ 華東地區： **10.82**百萬平方米 **13%**

○ 華中地區： **11.00**百萬平方米 **13%**

○ 北方地區： **9.10**百萬平方米 **11%**

○ 西部地區： **5.74**百萬平方米 **7%**

合約面積

83.45 百萬平方米





二〇二三年大事記



落地首個「臻越系」高端項目



- 打造高端服務體系「臻越系」，落地首個標杆項目—番禺和樾府，高端服務成效顯現

社商品牌「悅匯時光」邁向全國

- 蘇州「悅匯時光」開業，打造優質普惠的商業設施集成空間，為「悅匯時光」落地華東地區的首個社區商業體



悅美居全國首個城市展廳啟幕



- 設立悅美居全國首個城市展廳，使客戶從多角度、全方位體驗產品性能和品質，打造理想家居空間

舉辦首屆全國業主運動會

- 開展「越動的夏天」首屆全國業主運動會，超3,000名業主參與53場競技比賽，推動全民健身，打造活動融洽的社區氛圍



中標TOD新項目



- 中標鄭州市12號線一期河西車輛段，TOD版圖再下一城，全國化佈局穩步推進

與奧的斯電梯成立合資公司

- 與奧的斯電梯成立合資公司，拓寬FM業態，電梯維修服務更加專業化



與中國科學院廣州能源所合作

- 與中國科學院廣州能源研究所(「廣州能源所」)簽訂合作協議，探索「雙碳」產品的開發與服務模式，打造綠色物業



與百勝中國簽署合作協議

- 與百勝中國簽署全國策略聯盟合作協議，加強市場拓展和渠道合作，戰略合作資源不斷擴大



獲物服百強企業TOP14

2023中国物业服务百强企业TOP14

越秀服务集团有限公司

- 獲中國指數研究院認可，名列2023中國物業服務百強企業TOP14

ESG 評級獲國內物管公司最高評級水平

- MSCI ESG 評級從「BBB」上調至「A」級，是目前中國內地物管公司的最高評級水平

MSCI
ESG RATINGS

A

CCC B BB BBB A AA AAA



榮譽與獎項



獎項名稱

頒發單位

- 2023 中國物業服務百強企業TOP14
- 2023 中國高端物業服務領先企業
- 2023 中國物業服務質量領先企業
- 2023 中國特色物業服務領先企業－社區運營服務
- 2023 廣州市物業服務企業綜合實力TOP1
- 2023 年中國物業服務上市公司綜合實力TOP10
- 2023 中國物業服務 ESG 發展優秀企業TOP7
- 2023 中國物業服務上市公司非住宅物業服務TOP8

北京中指數字信息技術研究院

榮譽與獎項



2023中国物业服务上市公司 ESG实践优秀企业(按音序排列)

股票代码	企业名称	股票代码	企业名称
000719.HK	顺丰控股	02278.HK	招商局
000836.HK	新华保险	02885.HK	招商局
02082.HK	新华二高教	01918.HK	招商局
01911.HK	弘阳地产	02207.HK	招商局
01509.HK	融创中国	00873.HK	招商局
08083.HK	招商局港口	02388.HK	招商局
08085.HK	招商局港口	02388.HK	招商局
01922.HK	招商局港口	01822.HK	招商局港口
02219.HK	招商局港口	00028.HK	招商局港口



獎項名稱

頒發單位

2023 廣東省物業服務綜合發展實力企業

2023 大灣區物業服務品牌企業

2023 年度廣東省物業管理行業協會最佳會員

廣東省物業管理行業協會

2023 物業服務數智力卓越表現

觀點指數研究院

卓越 ESG 管治表現大獎(小市值組別)

卓越社會表現大獎(小市值組別)

《明報》

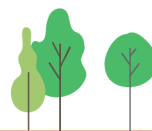
2023 中國物業服務上市公司 ESG 實踐優秀企業

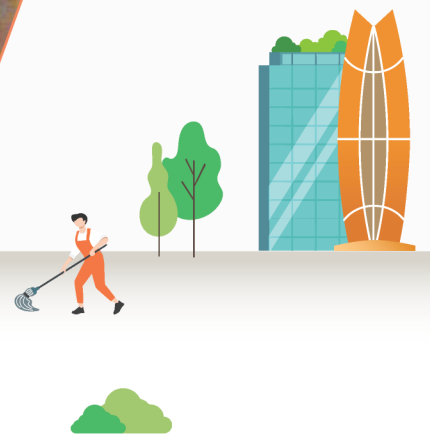
北京中指數字信息技術研究院

國有企業上市公司 ESG · 先鋒 100 指數

國資國企社會責任藍皮書(2023)課題組

主席報告







主席報告



林峰先生
董事長

謹致各位股東：

二〇二三年，越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)圍繞「成為讓客戶信賴的服務企業」的願景，緊扣「基礎做優、增值做強、投拓做活」的年度主題，客戶滿意度進一步提升，市場拓展步伐越發穩健、增值服務經營能力持續增強，取得了穩健的全年業績。



行業回顧

經歷三年新冠疫情後，全球經濟逐漸恢復，然而受地緣政治、高通脹等因素影響，全球經濟增長仍然緩慢且不均衡。面對新的下行壓力，中國通過加大宏觀調控力度，推動經濟運行持續好轉，完成全年經濟社會發展主要目標；二〇二三年國內生產總值同比上升5.2%。

二〇二三年，房地產行業持續經歷深刻調整，部分房地產企業風險尚未完全出清，業務發展放緩，行業格局出現較大變化。物業管理行業逐步告別高增長、高毛利的階段。物業管理公司積極擁抱市場變化，以服務品質為抓手，更加注重外拓項目質量，通過多元業務尋突破，行業回歸高質量穩健發展軌道。

此外，鑒於物業管理服務的民生屬性，中央和地方政府不斷完善物業管理行業有關的政策，為行業的規範化、專業化發展奠定了基礎。二〇二三年七月，商務部、住房和城鄉建設部等十三部門發佈《全面推進城市一刻鐘便民生活圈建設三年行動計劃(2023-2025)》，明確到二〇二五年，在全國有條件的地級以上城市全面推開一刻鐘便民生活圈建設，支持大型物業管理公司向民生領域延伸，拓展「物業服務+生活服務」。同月，住建部等七部門印發《關於印發完整社區建設試點名單的通知》，進一步推動完整社區試點建設，核心是完善社區設施及配套，打造美好居住社區。

業務回顧

經營業績穩健增長

截至二〇二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團營業收入達人民幣3,223.6百萬元，較截至二〇二二年十二月三十一日止年度(「上一年度」)增長29.7%。本年度，本集團毛利率為26.6%，同比基本持平。本公司擁有人應佔盈利為人民幣487.0百萬元，同比增長17.0%。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議宣派本年度末期股息每股本公司股份(「股份」)0.087港元(相當於每股人民幣0.079元)。連同中期股息，二〇二三年全年派息總額為每股0.176港元(相當於每股人民幣0.160元)。全年總派息率為50%。





主席報告

基礎做優，聚焦品質提升

二〇二三年，本集團堅守服務初心，以客戶需求為導向，做精標準體系，針對不同業態提供專業化、精細化和個性化的服務。住宅業態方面，本集團選取優質項目，打造高端服務體系「臻越系」，落地首個標杆項目—番禺和樾府，高端服務成效顯現。本集團亦就場館、商寫園等細分業態搭建專業服務體系；同時開展服務設計研究，制定全生命服務週期服務細節標準，打造專業競爭優勢，增強客戶粘性。

本集團致力於提升高附加值的專業能力，成立自營專業化團隊，向專業服務型企業邁進。本年度，本集團與奧的斯電梯(中國)有限公司成立合資公司，以全面提升電梯管理專業水平，並探討進一步發展樓宇智能化業務；本集團試點綠化自營，將專業性較強的綠化業務進行整合管理，以降本增效；同時，本集團與中國科學院廣州能源研究所簽署合作協議，以共同促進綠色物業管理，開發基於低碳空間及環境治理應用場景的解決方案。

此外，本集團圍繞客戶訴求，針對運營重難點進行剖析，開展品質提升專項行動。本年度，本集團開展「訴求治理」行動，管家全面使用企業微信，並縮短回應時間，整體響應率達91%，同比提升11個百分點；此外，本集團亦開展「潔淨社區」行動，組織環境培訓和聯合巡查，全面優化環境品質管理水平，清潔專項投訴率大幅下降。

本集團持續完善智能化系統，圍繞提升客戶體驗，已完成主要業務場景的功能線上化，進一步優化業務效能。同時，本集團完善項目考核綜合評價體系，進一步強化品質和滿意度考核權重，以更科學客觀的視角審視項目品質運營質量。

根據第三方調研機構調查數據，本集團住宅物業的客戶滿意度總體得分維持在91分高位；商業物業的客戶滿意度總體得分99.9分。

增值做強，深化多元業務發展

本年度，本集團聚焦社區經營，打造產品力，發揮業務間協同效應，推動「新零售、經紀、社商、美居、智能化」五大增值服務的多元化、專業化發展，增值業務經營能力持續增強，於本年度取得大幅增長。

新零售業務方面，本集團持續圍繞客戶需求，完善產品供應，通過直播、業主運動會等形式開拓新渠道，落地主題市集、生活館等創新社區業態，戶均銷售額大幅提升。

經紀業務方面，本集團持續強化渠道建設，門店覆蓋率和社區滲透率進一步提升，本年度存量租售業務大幅提升，市佔率和運營效率持續提高；本集團亦推出「無憂系」產品，拓展公寓託管業務。

社商業務方面，本集團致力提升存量物業的經營管理水平，在管面積、出租率和租金水平逆市提升；本集團通過開展會所、社群、人文活動等多元業務，豐富社區運營模式。

美居業務方面，本集團強化推廣模式，根據標準戶型進行升級研發，打造實景樣板房；拎包入住業務亦持續擴大。

智能化業務方面，本集團著力提升交付和服務品質，優化供應鏈，提升項目管理水平，打造多個標杆智能化項目，提高客戶滿意度。

投拓做活，錨定有質量的規模發展

本年度，本集團進一步優化市場投標體系，加強前置審核把關，規範投後管理；明確「住宅+商業+大交通+城市服務」核心賽道標準，完善資質要求，發佈標準操作程序和運營手冊；聚焦核心城市，優化城市拓展準則；通過打造外拓標杆項目，建立系統化評價體系，提升拓展項目質量。除了市場拓展外，本集團亦深化渠道建設，加強與合作夥伴交流，持續完善合資公司合作模式，促成優質項目落地。

本年度，本集團成功中標福州地鐵4號線和鄭州地鐵12號線等TOD物業管理服務項目，TOD全國化佈局穩步推進。此外，本集團亦於本年度中標多個標誌性項目，如廣州孫中山大元帥府紀念館、佛山廣東農信數據中心、鄂州國際會展中心等，進一步夯實核心業態優勢，有力塑造品牌形象。

二〇二三年，本集團新簽約項目113個，新增合約建築面積15.4百萬平方米。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團在管項目408個，總在管面積65.2百萬平方米，合約管理項目476個，合約面積83.4百萬平方米，逐步深化以中國粵港澳大灣區（「大灣區」）為核心的全國化佈局，合約管理項目覆蓋49個城市（含香港）。



主席報告

除了物業管理業務外，本集團的增值服務亦積極外拓，進一步拓寬業務覆蓋範圍。本年度，社區商業業務成功拓展廣州同德廣場、蘇州蘇胥坊等項目，商業策劃能力得到市場驗證，「悅匯時光」品牌邁向全國；智能化業務亦通過外拓，實現智慧校園、智慧醫院、智慧商業綜合體等多業態突破。

獎項與認可

二〇二三年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2023中國物業服務百強企業第14位」和「2023中國物業服務上市公司綜合實力第10位」。憑藉在ESG管理方面的優秀表現，本集團ESG評級獲摩根士丹利資本國際公司（「MSCI」）上調至A級，是目前中國內地物業管理公司的最高評級水平；本年度亦獲香港明報「卓越ESG管治表現大獎」和「卓越ESG社會表現大獎」等多項認可。

未來展望

展望未來，隨著客戶需求日益提高，物業管理公司回歸服務本質，致力提升客戶滿意度，構建品牌信任感，延伸服務空間，打造差異化競爭，以謀求多元業務突破。物業管理行業發展前景廣闊，預期將維持穩步高質量發展。

二〇二四年，本集團將以「用心服務提品質、精益管理創效益」為年度主題，加強對核心服務的投入，增強市場化競爭力，爭取更大的發展空間。

夯實服務品質，強化客戶認同

本集團將落地高端項目服務體系，提高客戶的服務感知度，及時響應客戶訴求，組織專項提升行動；並通過數智化提升業務效能，實現服務品質與經濟效益的平衡。同時，本集團將持續完善不同業態的產品體系和服務標準，建立一體化解決方案，強化服務品牌效應。

二〇二三年底，廣州市相關監管機構發佈《關於進一步規範廣州市住宅物業服務收費等有關問題的通知》（以下稱「通知」），強調物業管理服務收費根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價，並明確超過物業服務收費標準申請的不同情形。本集團認為，該通知有利於規範行業的收費標準以及行業的健康發展，本集團將會根據政策指導進行規範管理，提供質價相符的物業管理服務。

聚焦深耕，追求有質量的規模發展

本集團將全面提升投拓能力建設，圍繞「住宅+商業+大交通+城市服務」四大業態，強化競爭優勢；貫徹城市深耕戰略，提升規模效應，堅持有質量的拓展。同時，本集團將嚴選合作對象，審慎推進收併購項目，追求有質量的規模發展。

強化增值服務能力，實現經營創新

本集團將深入研究C(客戶)端、B(企業)端和G(政府)端客戶需求，利用日常運營建立的客戶信任度，構建社區經營和到家服務體系，提升客戶便捷性，加快發展政企客戶所需的專業能力和綜合設施管理(Integrated Facility Management, [IFM])服務能力，探索孵化新賽道，促成「物業+」多元業務模式落地。

本集團經營穩健，經營現金流保持淨流入，手頭現金持續增加。本集團除了保持穩健的現金管理策略外，也將積極探索業務創新和拓展，進一步提高資金使用效率。

本集團在推進高質量發展的同時，亦重視可持續發展管理，積極承擔企業的社會責任，履行國企擔當，尋求實現經濟、社會和環境的最大化綜合價值。

本集團將堅持長期主義，持續通過優質的服務和產品，提升客戶滿意度和品牌認可度，不斷夯實核心競爭力，向「成為讓客戶信賴的服務企業」的目標奮進。

致謝

本集團取得的業績和發展，有賴於股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

林峰先生
董事長



管理層討論與分析





管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅物業、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括：

- (i) 非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及
- (ii) 商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團：

- 合約項目 476 個(二〇二二年十二月三十一日：387 個)，總合約面積 83.4 百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：70.6 百萬平方米)，合約面積同比增長 18.2%；及
- 在管項目 408 個(二〇二二年十二月三十一日：323 個)，總在管面積 65.2 百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：51.7 百萬平方米)，在管面積同比增長 26.2%。

下表載列本集團於截至所示日期的合約項目和在管項目的變化。

	截至二〇二三年 十二月三十一日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
總項目	476	408	387	323

管理層討論與分析

下表載列本集團於所示期間的合約面積及在管面積的變化。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	合約面積 ⁽¹⁾ (以千平方米計)	在管面積 ⁽²⁾	合約面積	在管面積
截至年初	70,597	51,689	58,384	38,872
新委聘	15,377	16,048	12,300	13,245
收購	46	46	787	446
終止	(2,572)	(2,572)	(874)	(874)
截至年末	83,448	65,211	70,597	51,689

附註：

(1) 合約面積指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由本集團管理或將由本集團管理的建築面積。

(2) 在管面積指本集團根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團合約管理的項目覆蓋中華人民共和國（「中國」）49個城市（含香港）。下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

	截至二〇二三年 十二月三十一日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約面積 (以千平方米計)	在管面積	合約面積	在管面積
大灣區	46,790	35,899	44,946	32,316
華東地區	10,815	8,384	9,111	7,848
華中地區	11,005	8,873	8,039	5,592
北方地區	9,101	7,823	5,098	3,786
西部地區	5,737	4,232	3,403	2,147
合計	83,448	65,211	70,597	51,689



管理層討論與分析

非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **物業管理服務。**本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(就處於交付前階段的住宅物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。
- **非業主增值服務。**本集團提供非業主增值服務，包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務及智能化服務。
- **社區增值服務。**本集團提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團：

- 385個(二〇二二年十二月三十一日：327個)合約非商業項目的合約面積為75.7百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：64.8百萬平方米)；及
- 331個(二〇二二年十二月三十一日：269個)在管非商業項目的在管面積為59.3百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：47.6百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的非商業合約項目和管理項目的變化。

	截至二〇二三年 十二月三十一日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
非商業項目	385	331	327	269

管理層討論與分析

下表載列本集團截至所示日期的非商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二三年 十二月三十一日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約面積 (以千平方米計)	在管面積	合約面積 (以千平方米計)	在管面積
非商業項目	75,660	59,271	64,799	47,588

於本年度，住宅項目平均物管費保持穩定，為每月每平方米人民幣2.7元(上一年度：每月每平方米人民幣2.7元)。

下表載列本集團於所示期間住宅項目的平均物管費的情況。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 (人民幣元/ 平方米/月)	二〇二二年 (人民幣元/ 平方米/月)
住宅項目	2.7	2.7

商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團：

- 91個(二〇二二年十二月三十一日：60個)合約商業項目的合約面積為7.8百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：5.8百萬平方米)；及
- 77個(二〇二二年十二月三十一日：54個)在管商業項目的在管面積為5.9百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：4.1百萬平方米)。



管理層討論與分析

下表載列本集團於截至所示日期的合約商業項目和在管商業項目數目的變化。

	截至二〇二三年 十二月三十一日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
商業項目	91	77	60	54

下表載列本集團截至所示日期的商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二三年 十二月三十一日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約面積 (以千平方米計)	在管面積	合約面積 (以千平方米計)	在管面積
商業項目	7,788	5,940	5,798	4,101

於本年度，寫字樓及購物商場的平均管理費保持穩定，分別為每月每平方米人民幣19.7元(上一年度：每月每平方米人民幣21.0元)及每月每平方米人民幣35.7元(上一年度：每月每平方米人民幣37.0元)。

下表載列本集團於所示期間商業項目的平均物管費的情況。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 (人民幣元/ 平方米/月)	二〇二二年 (人民幣元/ 平方米/月)
寫字樓	19.7	21.0
購物商場	35.7	37.0

財務回顧

收入

於本年度，本集團的收入為人民幣3,223.6百萬元(上一年度：人民幣2,486.2百萬元)，同比增長29.7%。本集團於本年度的收入增長主要是由於非商業物業管理及增值服務收入增長，詳情如下。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	2,630,117	81.6	1,941,105	78.1
商業物業管理及運營服務	593,514	18.4	545,100	21.9
總計	3,223,631	100.0	2,486,205	100.0

下表載列截至所示年度本集團按最終付費客戶類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀、越秀地產及 彼等各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方 ⁽¹⁾	1,298,583	40.3	1,041,609	41.9
獨立第三方 ⁽²⁾	1,925,048	59.7	1,444,596	58.1
總計	3,223,631	100.0	2,486,205	100.0

附註：

- (1) 包括本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方。
- (2) 包括並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體或人士(「獨立第三方」)。



管理層討論與分析

於本年度，本集團通常於房地產開發商(即廣州越秀及越秀地產以及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方或獨立第三方)交付物業後，向業主、住戶、租戶、業主委員會及房地產開發商等獨立第三方客戶提供物業管理服務。本集團於本年度自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方收取的收入為人民幣1,298.6百萬元，較上一年度人民幣1,041.6百萬元增加人民幣257.0百萬元，增長率為24.7%。有關增加主要是合作地產開發商業務不斷擴張，且持續由本集團提供服務所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	3,136,431	97.3	2,411,562	97.0
香港	87,200	2.7	74,643	3.0
總計	3,223,631	100.0	2,486,205	100.0

(I) 非商業物業管理及增值服務

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣2,630.1百萬元(上一年度：人民幣1,941.1百萬元)，同比增長35.5%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 與二〇二二年十二月三十一日相比，截至二〇二三年十二月三十一日，其在管非商業項目數目從269個增至331個，而在管面積從47.6百萬平方米增加至59.3百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣479.4百萬元增加到本年度的人民幣669.3百萬元，增長39.6%。該增加主要是伴隨合作房地產開發商業務持續擴張，前期規劃及設計諮詢服務等收入增加，及於二〇二二年推出的智能化服務亦穩步增加所致；及
- (iii) 社區增值服務是本集團增速最快的業務，收入由上一年度的人民幣650.0百萬元增加至本年度的人民幣931.8百萬元，增長43.3%。該增加主要是由於非商業物業在管面積擴張帶來服務用戶的增長，以及向客戶提供的社區用戶服務類型多樣化所致。

管理層討論與分析

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,029,024	39.1	811,692	41.8
非業主增值服務	669,295	25.5	479,370	24.7
社區增值服務	931,798	35.4	650,043	33.5
總計	2,630,117	100.0	1,941,105	100.0

(II) 商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣593.5百萬元(上一年度：人民幣545.1百萬元)，同比增長8.9%。該增長主要由於與二〇二二年十二月三十一日相比，截至二〇二三年十二月三十一日，其在管商業項目數目從54個增至77個，而在管面積從4.1百萬平方米增加至5.9百萬平方米。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	486,174	81.9	423,475	77.7
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	107,340	18.1	121,625	22.3
總計	593,514	100.0	545,100	100.0



管理層討論與分析

銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括員工成本、分包成本、銷貨成本、保養成本及折舊及攤銷。於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣2,367.0百萬元(上一年度：人民幣1,806.8百萬元)，同比增長31.0%。銷售成本的增加主要由於本年度內在管面積和業務規模擴大，以及隨著增值服務的多元化發展，各類成本亦有所增加。

於本年度內，銷售成本項下的員工成本為人民幣827.6百萬元(上一年度：人民幣776.5百萬元)，同比增加6.6%。

毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
非商業物業管理及增值服務				
— 物業管理服務	165,397	16.1	133,405	16.4
— 非業主增值服務	198,547	29.7	153,926	32.1
— 社區增值服務	304,587	32.7	213,709	32.9
小計	668,531	25.4	501,040	25.8
商業物業管理及運營服務				
— 商業運營及管理服務	143,023	29.4	125,501	29.6
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	45,073	42.0	52,900	43.5
小計	188,096	31.7	178,401	32.7
總計	856,627	26.6	679,441	27.3

管理層討論與分析

本集團的整體毛利率主要受其業務組合、就物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力影響。本集團的毛利由上一年度的人民幣 679.4 百萬元增加至本年度的人民幣 856.6 百萬元。本集團的整體毛利率由上一年度的 27.3% 下降至本年度的 26.6%。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由上一年度的 25.8% 小幅下降至本年度的 25.4%，主要是由於本集團積極拓展業務規模和發展多樣化的增值服務，而部分增值服務業務尚處於成長期，導致此分部的整體毛利率小幅降低。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的 32.7% 下降至本年度的 31.7%，主要由於市場定位及管理諮詢服務的定價參考出租率及租金等因素。隨著新開業項目的出租率趨於穩定，本年度的平均毛利率略微下降。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、諮詢費、折舊及攤銷費用、差旅及酬酢開支以及銀行收費。於本年度，本集團的行政開支為人民幣 279.3 百萬元，較上一年度人民幣 210.9 百萬元增長 32.4%。

其他收入

本集團的其他收入主要包括增值稅的加計扣除和政府補助。於本年度，本集團的其他收入為人民幣 19.6 百萬元（上一年度：人民幣 24.8 百萬元）。

其他（虧損）／收益淨額

本集團的其他收益淨額主要包括外匯收益淨額。於本年度，本集團的其他虧損淨額為人民幣 4.3 百萬元（上一年度：其他收益淨額人民幣 14.4 百萬元）。本年度錄得外匯虧損人民幣 5.1 百萬元。



管理層討論與分析

財務收入淨額

本集團的財務收入淨額包括來自銀行存款的利息收入以及租賃負債的利息開支。於本年度，財務收入淨額為人民幣102.0百萬元(上一年度：財務收入淨額人民幣71.7百萬元)，同比增長42.4%，主要由於本集團對現金的有效管理利用提升了收益率。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣187.3百萬元(上一年度：人民幣151.6百萬元)，同比增長23.6%，與除所得稅前盈利的增長一致。

本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣499.9百萬元(上一年度：人民幣424.4百萬元)，同比增長17.8%。本年度的淨盈利率為15.5%，較上一年度的17.1%減少1.6個百分點，主要系由於本集團業務結構調整及匯兌損益變動所致。

本公司擁有人應佔盈利

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣487.0百萬元(上一年度：人民幣416.1百萬元)，同比增長17.0%。

每股基本盈利

於本年度，本公司擁有人應佔每股基本盈利(基於已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.32元(上一年度：人民幣0.27元)。

末期股息

董事會建議派發本年度末期股息每股0.087港元，相當於每股人民幣0.079元(二〇二二年：每股0.109港元，相當於每股人民幣0.097元)。連同中期股息每股0.089港元，相當於每股約人民幣0.081元計算，截至二〇二三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.176港元，相當於約每股人民幣0.16元。本公司股東(「股東」)獲付末期股息資格的記錄日期為二〇二四年六月二十日(星期四)，末期股息的派發日期為二〇二四年七月五日(星期五)當天或前後，有待股東於本公司應屆股東週年大會上批准。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二三年十二月三十一日，本集團擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產人民幣 33.6 百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣 32.2 百萬元)，包括本集團於以下各項的投資：

- (i) 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統及信息化管理系統的開發及安裝並提供相關服務)的5%股權；
- (ii) 廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權；及
- (iii) 廣州越邦企業管理有限公司(主要從事提供人力資源服務、勞務派遣服務及其他相關服務)的10%股權。

應收賬款

本集團的應收賬款由截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣 603.6 百萬元減少至截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣 573.5 百萬元，降低 5.0%，主要由於本集團於本年度持續發展業務同時積極加強回款管控。

其他應收款項

本集團的其他應收款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣 336.5 百萬元增加至截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣 393.2 百萬元，增加 16.8%，主要是由於業務規模的發展所致。

應付賬款

本集團的應付賬款由截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣 353.1 百萬元增加至截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣 399.3 百萬元，增加 13.1%，主要是由於本集團持續業務擴張所致。



管理層討論與分析

其他應付款項

本集團的其他應付款項主要包括結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金、應計薪金負債以及其他應付稅項。本集團截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣1,233.5百萬元及人民幣1,362.6百萬元。本集團其他應付款項增加主要是由於本年度業務擴張所致。

流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及部分全球發售(定義見下文)所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣3,208.5百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣3,397.1百萬元)，降低5.6%，主要是由於伴隨持續業務擴張，本集團綜合管控支付節奏，貿易及其他應付款項增加所致。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,695.2百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣4,360.8百萬元)，增加主要是由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二〇二二年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二二年十二月三十一日：零)或應付關聯方款項(二〇二二年十二月三十一日：零)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

全球發售所得款項

股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日期」)以全球發售(「全球發售」)方式在聯交所主板上市。誠如本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(「招股章程」)所述，根據全球發售，於上市日期發行369,660,000股股份及根據部分行使超額配股權(「超額配股權」)於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。

管理層討論與分析

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，全球發售及行使超額配股權的所得款項淨額為1,961.3百萬港元（相當於人民幣1,632.0百萬元）。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略後，已議決變更未動用所得款項的用途。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團相關所得款項淨額用途詳情如下：

類別	所得款項 擬定用途 人民幣千元	佔所得 款項總額 百分比 %	截至	截至	截至	擬定 用途的 預期時間表
			二〇二三年 十二月 三十一日的 所得款項 實際用途 人民幣千元	二〇二三年 十二月 三十一日的 未動用 所得款項 人民幣千元	二〇二三年 十二月 三十一日的 未動用 所得款項 人民幣千元	
策略收購和投資	979,200	60	15,476 (附註1)	963,724	505,028	二〇二六年 年底前
進一步發展本集團 的增值服務	244,800	15	53,343	191,457	288,587	二〇二六年 年底前
開發信息技術系統 和智能社區	244,800	15	19,781	225,019	216,441	二〇二六年 年底前
補充營運資金和 一般公司用途	163,200	10	100,463	62,737	288,587	二〇二六年 年底前
促進 ESG 發展	—	—	—	—	144,294	二〇二六年 年底前
總計	1,632,000	100%	189,063	1,442,937	1,442,937	

附註：

(1) 本集團於本年度內一直積極尋求合適的收購機會，並使用了部分資金，用於接洽推進行性研究和對潛在收購目標進行盡職調查。

尚未動用的所得款項預計將按變更後決議所載用途加以使用，且目前已基本結匯作為人民幣銀行存款持有。



管理層討論與分析

資產質押

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

重大收購及出售

於本年度，本公司概無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

重大投資

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二四年度的資本開支。

與僱員、客戶及供應商的關係

本集團珍視其僱員為寶貴資產，並致力持續擔當對忠誠僱員有吸引力的僱主。本集團致力以明確的職業路線及培訓激勵僱員進步並提高其技能。於二〇二三年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有 13,743 名全職僱員。本年度員工成本總額為人民幣 1,028.2 百萬元。

本集團根據市場慣例及相關僱員表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律為其僱員繳納多項保險（包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險）及住房公積金（於中國），以及強制性公積金（於中國香港）。本集團亦實施多項人才發展及收購政策，以招聘及挽留高質素僱員以及其專長及經驗。例如，「越秀物業培訓發展學院」為僱員提供各種綜合培訓會議及課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

本集團亦明白，與供應商及客戶保持良好關係為實現其近期及長期目標的關鍵。為保持競爭力，本集團致力向其客戶提供優質服務，同時鼓勵客戶積極反饋。

於本年度，本集團與其供應商、分包商及／或客戶並無重要及重大爭議。

環境、社會及管治(「ESG」)政策

董事會高度重視可持續發展管理，根據上市規則附錄C2(前稱附錄二十七)所載《環境、社會及管治報告指引》要求，本公司建立了行之有效的可持續發展管理機制，持續健全本集團的可持續發展治理結構，加強董事會在本集團ESG事務的監督與參與力度。

作為本集團最高的管治機構，董事會全面承擔本集團ESG事宜的責任。本公司ESG委員會(「**ESG委員會**」)於二〇二二年三月成立，由董事會主席擔任主席，本公司行政總裁(「**行政總裁**」)及獨立非執行董事擔任成員。ESG委員會獲董事會授權，負責本集團ESG願景、目標、策略及架構的設定以及ESG整體表現的管理。同時，在ESG委員會下設ESG領導小組，由行政總裁擔任組長，相關職能部門領導擔任小組成員，負責統籌、監督ESG管理工作，並定期向ESG委員會匯報ESG相關績效表現。

企業管治報告







企業管治報告

企業管治常規

本公司深知擁有健全的企業管治制度的重要性，並致力於不斷改善其企業管治及披露慣例。於本年度，本公司已遵守上市規則附錄C1（前稱附錄十四）第二部分所載之所有守則條文。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3（前稱附錄十）所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。於向每一位董事作出具體查詢後，本公司確認，於本年度，董事已遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事會

董事會於本年度由林峰先生擔任主席，由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的構成可確保適合本集團業務經營所要求的技能及經驗的平衡以及獨立意見的行使。

除下文另有指明外，於本年度及直至本報告日期（二〇二四年三月十八日）的履職董事如下：

非執行董事

林峰先生（董事會主席）
姚曉生先生
楊昭煊先生

執行董事

張建國先生
毛良敏先生（於二〇二三年八月二十八日辭任）
張成皓先生（於二〇二三年八月二十八日獲委任）
張勁先生

獨立非執行董事

洪誠明先生
許麗君女士
陳元亨先生（於二〇二三年八月二十八日辭任）
梁耀文先生（於二〇二三年八月二十八日獲委任）

於本年度及直至本報告期日期董事的委任及重選

毛良敏先生於二〇二三年八月二十八日辭任執行董事，於同日，張成皓先生獲委任為執行董事。

陳元亨先生於二〇二三年八月二十八日辭任獨立非執行董事，於同日，梁耀文先生獲委任為獨立非執行董事。

關於執行董事的服務合同詳情，張勁先生已與本公司訂立服務合同，初步任期為三年，自上市日起計。張建國先生與張成皓先生亦已分別與本公司訂立服務合同，初步任期為三年，分別自二〇二二年二月二十三日及自二〇二三年八月二十八日起計。

各非執行董事已與本公司訂立委任書，初步固定任期為三年，自上市日起計。

按照上市規則第 3.10 條及第 3.10A 條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事（佔董事會的三分之一），其中一人擁有會計及財務管理方面的適當專業資格。各獨立非執行董事均已 (i) 確認其對於本公司的獨立性，本公司亦根據上市規則第 3.13 條所載評估獨立性之指引確認彼等之獨立性；及 (ii) 與本公司訂立委任書，固定任期為一年並可自動續期，惟須遵守上述委任書規定的若干情況及本公司組織章程細則（「組織章程細則」）有關罷免董事及董事輪值退任的條文。

根據組織章程細則第 110 條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為董事會的新增成員。凡以此方式獲委任的任何董事的任期將僅直至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」）舉行日期為止，屆時將合資格於該大會上膺選連任，惟於釐定須在該大會上輪值退任的董事或董事人數時不會考慮以此方式退任的任何董事。

根據組織章程細則第 111(a) 條，於每一屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（不包括根據組織章程細則第 110 條合資格於該大會上膺選連任的董事），或倘其人數並非三或三的倍數，則最接近但高於三分之一的人數，須輪值退任。根據香港法例第 622 章公司條例（「公司條例」）、上市規則及組織章程細則的規定，每年退任的董事應為自上次當選以來任職時間最長的董事，惟對於同一天成為董事者，則須退任的董事可通過抽籤決定（除非彼等之間另有約定）；每一位董事，包括有特定任期的董事，應至少每三年告退一次。

因此，根據組織章程細則之規定，(i) 張勁先生（執行董事）及楊昭煊先生（非執行董事）將於應屆股東週年大會上輪值退任，並合資格膺選連任；及 (ii) 朱輝松先生*、張成皓先生及梁耀文先生將任職直至應屆股東週年大會舉行當日，並合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。

所有董事均已對本集團的事務付出足夠的時間及關注，尤其是獨立非執行董事曾向董事會提供彼等多樣化的專業知識及專業意見。董事會認為，董事會中的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的構成當屬平衡，而獨立非執行董事能夠提供足夠的監督與制衡，以保障本集團及股東的利益。獨立非執行董事參與董事會及委員會會議，亦為有關戰略、政策、業績、問責、利益衝突及行為標準等問題提供獨立判斷。

* 朱輝松先生於二〇二四年四月二十四日獲委任為本公司董事長及非執行董事。更多詳情請參閱本公司日期為二〇二四年四月二十四日的公告。



企業管治報告

董事會成員可及時獲得與本集團業務有關的資料，本公司亦將應其要求提供進一步的文件及資料，以使彼等能夠做出知情決定。應彼等的要求，可以尋求獨立的專業意見以履行其職責，相關費用由本集團承擔。本公司已就董事因企業活動而導致其被採取法律行動的責任購買適當及足夠的保險。

就董事會所知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策，監察其業務及財務表現。董事會共同負責領導及監管本公司事務以推動本公司走向成功。董事會對本公司所有重要事項保留其決定，當中包括政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、董事委任及其他重要業務事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責下放予管理層。為監管本公司事務的特定方面，董事會已設立五個董事委員會，包括審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)、提名委員會(「**提名委員會**」)、投資委員會(「**投資委員會**」)以及環境、社會及管治委員會(「**ESG 委員會**」)(統稱「**董事委員會**」)。董事會已將各種職責委派予相關的董事委員會。所有董事均應保證彼等真誠地履行其職責，遵守適用的法律及法規，並於任何時候均不得損害本公司及股東的利益。

董事會獨立性

本公司深知，董事會獨立性對良好企業管治及董事會效能至關重要。董事會已設立機制，以確保董事會可提供獨立觀點及意見，以增強決策的客觀性及有效性。

董事會透過提名委員會每年檢討以下機制，以確保其有效性：

1. 九名董事當中有三名為獨立非執行董事，符合上市規則的規定，即董事會須至少有三名獨立非執行董事且獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。
2. 於候選人獲提名委任為新獨立非執行董事前，提名委員會將評估其獨立性、資格及投入的時間，亦會每年評估現有獨立非執行董事的持續獨立性。

董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議，亦可於其他需要的時候舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規控制、風險管理、公司戰略及經營業績。此外，董事會還舉行股東大會，以與股東保持溝通。

於本年度，本公司共舉行四次董事會會議、兩次審核委員會會議、一次薪酬委員會會議、一次提名委員會會議、一次 ESG 委員會會議以及兩次股東大會。各董事出席相關會議的紀錄見下表：

董事	董事會會議	出席／會議次數				股東大會
		審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	ESG 委員會會議	
林峰先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1	2/2
張建國先生	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1	2/2
毛良敏先生(附註1)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
張成皓先生(附註1)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
張勁先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
姚曉生先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
楊昭煊先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
洪誠明先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	2/2
許麗君女士	3/4	2/2	1/1	1/1	1/1	2/2
陳元亨先生(附註2)	3/3	2/2	1/1	1/1	1/1	2/2
梁耀文先生(附註2)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 毛良敏先生已於二〇二三年八月二十八日辭任執行董事，於同日，張成皓先生獲委任為執行董事。
2. 陳元亨先生已於二〇二三年八月二十八日辭任獨立非執行董事，於同日，梁耀文先生獲委任為獨立非執行董事。

對於董事會會議及董事委員會會議，本公司通常會向相關董事發出合理的通知。議程及隨附的董事會文件將至少於董事會會議或董事委員會會議舉行前三天提供予相關董事，以確保董事有足夠的時間審閱該等文件，並為董事會會議或董事委員會會議做好充分準備。管理層已向董事會及董事委員會提供充足的資料及解釋，以使彼等能夠對提交予董事會及董事委員會審批的財務及其他資料作出知情評估。當董事或董事委員會成員不能出席會議時，彼等將獲告知將要討論的事項，並有機會於會議前向相關會議之主席提出彼等的意見。



企業管治報告

董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄由公司秘書保存。每次董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄初稿將於舉行會議當日後合理時間內寄送予董事，供其發表意見。董事會會議的會議紀錄將開放供所有董事查閱。董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄須充分詳細地記錄董事會及董事委員會審議的事項及作出的決定，包括董事提出的任何關注事項。

倘董事與董事會會議上審議的事項存在潛在的利益衝突，組織章程細則亦有條文要求有關董事(除某些例外情況之外)於會議上表決通過涉及其所知其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之交易時，必須放棄表決權，且不得計入會議的法定人數。沒有利益衝突的獨立非執行董事將出席會議以處理此類問題。

主席及行政總裁

於本年度，董事會主席由林峰先生擔任，而行政總裁則由張建國先生擔任。

董事會主席領導董事會，主要負責確保董事會有效運作，並按照良好的企業管治常規及程序履行其職責。董事會主席亦主要負責起草及批准每次董事會會議的議程。在高級管理層的支持下，主席還負責確保董事及時收到充分、完整及可靠的資料，並就董事會會議上出現的問題進行適當的通報。

行政總裁負責監督本集團的整體管理、制定及實施業務策略(包括收購計劃)。

董事培訓

企業管治守則要求所有董事參加持續的專業培訓，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉乃為確保彼等對董事會的貢獻保持知情及關注。

本公司定期向董事介紹相關法律、規則及法規的修訂或更新情況。此外，我們鼓勵所有董事及高級管理層成員參與有關上市規則、公司條例及企業管治常規的持續專業發展，以不斷更新及進一步提高彼等的相關知識及技能。董事不時獲提供書面培訓材料，以發展及更新彼等的專業知識及技能。於二〇二三年六月，董事接受由本公司香港法律顧問組織的上市後持續合規責任培訓。

此外，每一位新委任的董事於獲委任時均會接受全面、正式及有針對性的入職培訓，接受必要的介紹及專業發展，以確保其對本公司的運作及業務有正確的瞭解，並充分認識到其於相關法律、上市規則、其他法律及監管規定以及本公司業務及管治政策方面的責任。

根據本公司備存的紀錄，董事曾接受以下方面的培訓：

	與在法律、規則及法規、 企業管治事項及反貪污方面的 責任及最新情況有關	
	出席講座/ 閱覽資料	培訓/ 簡報會
非執行董事		
林峰先生(董事會主席)	✓	✓
姚曉生先生	✓	✓
楊昭煊先生	✓	✓
執行董事		
張建國先生	✓	✓
毛良敏先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)	✓	✓
張成皓先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)	✓	✓
張勁先生	✓	✓
獨立非執行董事		
洪誠明先生	✓	✓
許麗君女士	✓	✓
陳元亨先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)	✓	✓
梁耀文先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)	✓	✓

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景編製及提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則，管理層應向董事會提供該等解釋及資料，以使董事會能夠對提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知、盡悉及確信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

於編製本年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的三個月和兩個月時限內及時公佈其年度及中期業績。



企業管治報告

本公司外聘核數師就其財務報表申報責任作出之聲明載於第 95 至 194 頁之「獨立核數師報告」。

於本年度內，本集團就其核數師向本集團提供的審核及非審核服務支付的外聘獨立核數師薪酬為約人民幣 1.9 百萬元及人民幣 1.0 百萬元。已付／應付外聘獨立核數師的非審核服務費，乃就中期審閱及其他申報服務提供意見的費用。

風險管理及內部控制

本集團風險管理措施及內部控制系統的進一步詳情載於第 89 至 94 頁的「風險管理報告」。

內幕消息

本集團知悉其於香港法例第 571 章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)及上市規則之規定下的責任。在處理及發佈內幕消息的程序及內部控制方面，本公司已制定內幕消息管理及披露指引，並提請董事、高級管理層及有關可能接觸敏感信息的僱員注意有關指引，要求其遵守相關程序，監管信息披露及適當回應查詢。本公司亦不時向本公司董事及高級管理層提供內幕消息說明及提醒，以確保及時評估所有可能對本公司股價有重大影響的相關事實及情況，並確保本集團任何一位或以上的高級人員所得悉的任何重大資料均已獲及時發現、評估及(如適當)提請董事會垂注，以決定是否需要作出披露。

股息政策

本公司可以現金或其認為合適的其他方式分派股息。任何建議分派股息均須由董事會擬定，並須經股東批准。日後宣派或派付任何股息的決定，以及任何股息的金額，將視乎多項因素而定，包括本集團的營運及盈利、資金需求及盈餘、財務狀況、營運資金需求及董事會可能認為相關的其他因素。本公司擬按年宣派及分派不少於其股東應佔的可供分派淨利潤 30% 的股息。然而，本公司無法向股東保證本公司將就各個年度或任何年度宣派或派付該等金額或任何金額的股息。任何股息的宣派、派付及其金額將須符合本公司的章程文件及相關法律。未來的股息宣派可能或未必反映本公司過往的股息宣派情況，並將由董事會酌情決定。

董事委員會及企業管治職能

於本年度，董事會在五個委員會(即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及ESG委員會)的協助下持續評估本集團的業務發展需求及監督本集團事務的有關方面。董事委員會已獲提供充足資源以履行其職責。

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- a) 發展及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- c) 審閱及監察符合法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- d) 發展、審閱及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- e) 審閱本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告之披露。

審核委員會

審核委員會於二〇二一年二月一日成立，其職權範圍符合上市規則第3.21條及企業管治守則。於本年度及直至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，即許麗君女士、洪誠明先生、陳元亨先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)及梁耀文先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)。許麗君女士為審核委員會主席。

審核委員會成員概無擔任本公司前任或現任核數師的成員。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。此外，審核委員會可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

審核委員會已根據企業管治守則確立書面職權範圍。審核委員會的職責包括但不限於：

- 審閱本公司財務資料及其披露情況；
- 監督本公司的財務報告制度及風險管理及內部控制系統；
- 改善內部核數師與外聘核數師之間的溝通；
- 建議委任、重新委任或罷免外聘核數師；及
- 根據適用準則檢討及監督外聘核數師的獨立性和客觀性以及核數程序的有效性。



企業管治報告

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，並履行以下職責：

- 1) 審閱本集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度的年度業績；
- 2) 審閱本集團截至二〇二三年六月三十日止六個月的中期業績；
- 3) 審閱外聘核數師的審核結果；
- 4) 審核新任外聘核數師的獨立性及客觀性；及
- 5) 就新任外聘核數師的委任及薪酬向董事會提供建議。

審核委員會亦已審視本集團的風險管理及內部控制系統，並已考慮及識別本集團於二〇二三年十二月三十一日後的風險，並將持續定期監察有關係統。

審核委員會亦會在沒有管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何核數相關事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

本公司於二〇二四年三月十八日刊發的本年度的年度業績公告已由審核委員會審閱。

提名委員會

提名委員會於二〇二一年二月一日成立，其書面職權範圍符合企業管治守則。於本年度及直至本報告日期，提名委員會由五名成員組成，即林峰先生、張建國先生、許麗君女士、洪誠明先生、陳元亨先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)及梁耀文先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)。林峰先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)：(i) 就填補董事會空缺的候選人向董事會提供建議，並定期檢討董事會之架構、人數及組成以及本公司所採納之董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)；及(ii) 評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會多元化政策

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮董事會多元化政策所載的各個方面。董事會多元化政策載列實現董事會多元化以提升其表現水平的方針，其規定，本公司應盡力確保董事會成員具備所需技能、經驗及多元化觀點的適當平衡，以支援其執行業務戰略。根據董事會多元化政策，本公司致力通過考慮多項因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年期)實現董事會多元化。為確保董事會具備與其策略相關的經驗及技能，適應瞬息萬變的地緣政治與經濟環境的能力及思維，提名委員會制定以下可量化目標：性別、年齡、服務年期、專業經驗、技能及知識，審閱董事會的多元化並於必要時向董事會提供意見。

於本年度，提名委員會成員(i)審閱董事會的架構、人數及組成(包括但不限於技能、知識及經驗)；(ii)檢討獨立非執行董事的獨立性；(iii)評估董事為履行其職責所投入的時間及所作貢獻；(iv)評估梁耀文先生作為候任獨立非執行董事的獨立性；及(v)就委任張成皓先生為執行董事及梁耀文先生為獨立非執行董事向董事會提供建議。

於本年度，本公司維持一個由不同性別、專業背景及行業經驗的成員所組成的有效董事會。於本報告日期，董事會由(i)不同年齡層((a) 40至49歲—五名董事；及(b) 50至59歲—四名董事)；(ii)不同行業背景(如房地產開發、物業管理、企業管理、會計及金融、投資及商業銀行)；及(iii)不同居住地(包括中國內地及香港)的成員組成。綜上所述，董事會的組成及多元化使本集團能夠就向董事會提交的議題接獲多元客觀的外部視角的意見，進而從中受益。有關董事履歷詳情，請參閱本報告「董事與高級管理層簡介」一節。

本公司重視性別多元化。於本報告日期，董事會由八名男性董事及一名女性董事組成。提名委員會及董事會將會藉甄選及推薦合適董事人選的機會，逐步提高女性董事在董事會中的比例。在對董事會的組成、專業知識及經驗以及其多元化作出檢討後，提名委員會及董事會認為，當前的董事會組成在性別、技能及經驗方面充分多元化，因此對董事會多元化政策的實施及成效表示滿意。

本集團亦已採取並將繼續採取措施，以促進各級員工的多元化。所有合資格僱員均享有平等的就業、培訓及職業發展機會，不受歧視。目前，本集團員工(包括高級管理層)的男女比例約為8,161:5,582。董事會認為，目前已達致員工的性別多元化。

於本年度，提名委員會舉行一次會議。



企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇二一年二月一日成立，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及企業管治守則。於本年度及直至本報告日期，薪酬委員會由四名成員組成，即林峰先生、許麗君女士、洪誠明先生、陳元亨先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)及梁耀文先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)。洪誠明先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)：(i)檢討、釐定應付予董事及高級管理層的薪酬政策及結構，並就此向董事會提出建議，以及就僱員福利安排提出建議；(ii)檢討及批准與董事因不當行為而被解僱或免職有關的補償安排，以確保此等安排與合同條款一致，且在其他方面屬合理及適當；(iii)確保並無董事或其任何聯繫人(定義見上市規則)參與決定其本身薪酬；(iv)檢討及／或批准與上市規則第十七章項下股份計劃有關的事項；及(v)考慮董事會不時界定或指派的與本集團已付或應付薪酬有關的其他事項。

於本年度，薪酬委員會成員(i)檢討董事及高級管理層的薪酬方案；及(ii)就李慧婷女士、張成皓先生及梁耀文先生的薪酬待遇向董事會提出建議。

於本年度，薪酬委員會舉行一次會議。

執行董事的酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、職責、工作量及為本集團投入的時間釐定。薪酬委員會不時調整全體董事的薪酬。

投資委員會

投資委員會於二〇二一年六月二日成立，以(其中包括)評估本集團過往投資項目的表現，研究本集團未來發展的潛在投資項目，並據此向董事會提出建議。

於本年度及直至本報告日期，投資委員會由三名執行董事、三名非執行董事及一名獨立非執行董事組成，即林峰先生、張建國先生、毛良敏先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)、張成皓先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)、張勁先生、姚曉生先生、楊昭煊先生及洪誠明先生。林峰先生為投資委員會主席。

於本年度，因本集團仍在物色合適的投資項目，投資委員會並無舉行任何會議。

環境、社會及管治委員會

ESG委員會於二〇二二年三月三日成立。於本年度及直至本報告日期，ESG委員會由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即林峰先生、張建國先生、洪誠明先生、許麗君女士、陳元亨先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)及梁耀文先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)。林峰先生為ESG委員會的主席。

ESG委員會的主要職責包括下列各項：

- (a) 審閱、制定及批准本集團有關環境、社會及管治事宜的願景、目標、策略及管理政策，並就相關環境、社會及管治事宜向董事會提出建議；
- (b) 審視及評估於本集團層面環境、社會及管治事宜管理架構的足夠性及有效性；
- (c) 檢討並監察本集團環境、社會及管治的政策，以確保符合法律及監管要求；及
- (d) 審閱並向董事會報告企業環境、社會及管治的立法、法規的主要國際趨勢，識別及評估對本集團營運產生影響的環境、社會及管治相關風險及機遇。

ESG委員會須每年至少一次向董事會報告其決定或建議。

於本年度，ESG委員會舉行一次會議，並討論、檢討及批准本公司二〇二二年環境、社會及管治報告供董事會考慮以及其他相關事項，包括本集團的環境、社會及管治目標及表現。

公司秘書

余達峯先生於二〇二一年二月八日獲委任為本公司的公司秘書。彼負責本集團的公司秘書事務。

余先生自二〇〇四年十月起擔任越秀地產及越秀交通基建有限公司(於聯交所上市，股份代號：1052)的公司秘書。彼自二〇〇五年十月及二〇一〇年三月起分別擔任越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房地產投資信託基金(於聯交所上市，股份代號：405)的管理人)的公司秘書及合規經理。余先生自二〇一四年一月及二〇一七年二月起分別擔任控股股東越秀企業(集團)有限公司(「**越秀企業**」)的公司秘書及集團總法律顧問。於擔任上述職位期間，余先生負責就(其中包括)企業管治及合規事宜向各董事會提供意見。

余先生於一九八一年十一月獲香港大學社會科學學士學位。彼於一九八三年十一月通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年四月獲認許為香港最高法院律師。彼於一九九五年二月獲得加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。

余先生確認彼已於本年度接受不少於15小時的相關專業培訓。



企業管治報告

股東權利

本公司的股東大會為股東與董事會之間的溝通提供了機會。本公司的股東週年大會將每年於董事會釐定的地點舉行。股東週年大會以外的所有股東大會均稱為股東特別大會。

股東召開股東大會及在大會上提呈議案的程序

根據公司條例第 566 條，股東可要求董事會召開本公司的股東大會。如本公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少 5% 的股東的要求，要求召開股東大會，則董事須召開股東大會。要求須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質，並可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議案的文本。要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須經提出該要求的人認證。

根據公司條例第 567 條，董事會須在其受到此規定所規限日期後的 21 日內召開股東大會，而該大會須在召開股東大會的通知發出日期後的 28 日內舉行。倘若董事會未能按照要求召開大會，則要求召開股東大會的股東或佔所有股東的總表決權過半數的成員可自行召開股東大會。該股東大會須於董事受召開大會的規定所規限的日期後的三個月內舉行。

根據公司條例第 568 條，要求召開股東大會的股東如果因為董事會無法妥為召開股東大會而產生任何合理開支，則此類開支必須由本公司償還。

於本公司股東週年大會上提呈決議案

根據公司條例第 615 條，(a) 佔全體有權在該要求所關乎的本公司股東週年大會上就該決議案表決的股東的總表決權最少 2.5% 的股東；或 (b) 最少 50 名有權在該要求所關乎的本公司股東週年大會上就該決議案表決的股東，可就傳閱本公司股東週年大會的決議案提出書面請求。該書面要求：(a) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；(b) 須指出有待發出通知所關乎的決議案；(c) 須經提出該要求的人士認證；及 (d) 須於該要求所關乎的本公司股東週年大會舉行前的六個星期之前；或 (如在上述時間之後送抵本公司) 本公司股東週年大會的通知刊發之時送抵本公司。有關進一步詳情，請參閱公司條例第 580 及 615 條。

提出查詢的程序

為確保董事會與股東之間的有效溝通：

- 1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司的香港股份過戶登記處提出。
- 2) 股東可隨時以書面形式向本公司的資本經營部發出彼等對董事會的查詢及關注事項。其聯絡詳情如下：

越秀服務集團有限公司
資本經營部
香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

- 3) 股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

章程文件

組織章程細則可於本公司網站及聯交所網站查閱。於本年度，本公司的章程文件並無作出修訂。

公司通訊及投資者關係

本集團十分重視與資本市場保持順暢、高效的溝通機制，並設有投資者關係管理團隊作為連接本集團與股東、投資者及分析師的溝通橋樑。

二〇二三年，管理層和投資者關係管理團隊通過線上、線下多種方式舉辦多場投資者關係活動，與境內、境外關注本集團的投資者進行充分、有效的溝通交流，包括以現場+電話會形式舉行業績發佈會、業績後路演、日常一對一會議、小組會議及現場路演等投資者關係活動。同時，本集團踴躍參與各類行業研討會及策略會，主動為投資者全面瞭解本集團經營情況和發展戰略提供便利、有效的溝通渠道，樹立本集團良好的企業形象。

此外，本集團設有投資者關係郵箱、熱線等溝通途徑，與投資者保持順暢的溝通。為使股東有效獲悉本集團的經營及發展狀況，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。同時，為提高透明度，本集團將有關資料公佈於其企業網站，供關注本集團的股東、投資者及分析師等相關人士查閱。



企業管治報告

本集團的股東週年大會亦是與股東交流的主要渠道，董事及外聘獨立核數師皆出席股東週年大會。在股東週年大會上，董事與股東會晤及溝通，並回答股東提出的任何查詢。為保證股東週年大會順利、有效舉行，本集團主席會就將於股東週年大會審議的各項事項提呈單獨決議案，同時，股東週年大會的通告於大會舉行至少 21 天前送交全體股東，當中載有各項擬議決議案的詳情及其他資料。投票結果於本公司及聯交所網站上公佈。

董事會已審閱本年度內與股東的溝通，對已執行的股東通訊政策的實施及成效表示滿意。

二〇二三年主要投資者關係活動

二〇二三年，本集團共參與了 80 余場投資者關係活動，會見投資者共計 500 余人，與資本市場充分溝通行業發展趨勢及本集團經營情況。

本集團於本年度參與的部分投資者關係活動包括：

時間	活動
二〇二三年三月	二〇二二年年業績發佈會 二〇二二年年業績路演 海通證券春季上市公司交流會
二〇二三年四月	上海、北京路演
二〇二三年六月	東吳證券中期策略會 花旗二〇二三年亞太地產投資峰會
二〇二三年八月	二〇二三年中期業績發佈會 二〇二三年中期業績路演
二〇二三年九月	廣發證券秋季資本論壇 深圳路演
二〇二三年十一月	二〇二三年花旗中國投資峰會 中信証券資本市場年會 國泰君安國際投資者交流會
二〇二三年十二月	天風證券年度策略會

研究覆蓋

二〇二三年，本集團受資本市場的關注度不斷提升，新增五家證券機構覆蓋(包括興業證券、廣發證券、東吳證券、中信証券、國泰君安(香港))，截至年底，覆蓋本集團的證券機構數量達到 13 家，研究報告的評級均為「買入／跑贏大市」，表明了分析師們對本集團未來的發展前景持有較強信心。

展望

本集團將繼續加強投資者關係工作的力度，持續加強與投資者的溝通與聯繫，同時向本集團管理層傳達投資者反饋，從而助力本集團提升公司管治水平，為股東創造更大的價值。

董事與高級管理層簡介

董事與高級管理層成員於本報告日期的簡介載列如下。

執行及非執行董事

林峰先生，53歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為非執行董事及獲委任為董事會主席。彼負責向董事會提供戰略建議並就業務計劃、戰略發展及管理決策作出推薦意見。

林先生在房地產開發行業相關的整體戰略規劃及企業運營、投融資決策及財務管理方面擁有逾29年經驗。林先生自一九九四年七月起任職於越秀地產間接非全資附屬公司廣州市城市建設開發有限公司（「廣州城建開發」）（包括廣州市城市建設開發總公司），曾任職董事兼總經理，主要負責財務管理、投資決策及融資管理。彼曾於廣州城建開發擔任會計部及企業管理部副經理、財務部總經理以及投資部總經理。彼亦自二〇一二年一月至二〇二四年四月二十四日任職於越秀地產，於相關期間曾任職越秀地產副董事長、執行董事兼總經理，主要負責整體戰略規劃、客戶資源管理與協同等。彼曾於越秀地產擔任總經理助理及副總經理。

林先生於一九九八年五月獲得中華人民共和國財政部會計師資格。林先生於一九九四年六月獲得中國廣東商學院（現稱廣東財經大學）經濟學專業學士學位。

張建國先生，48歲，於二〇二二年二月二十三日獲委任為執行董事兼行政總裁。彼負責監察本集團的整體管理、業務戰略（包括收購計劃）的制定與實施。

張先生於加入本公司前於廣州越秀及越秀地產體系內的人力資源、內控及企業文化建設擁有逾17年高級管理經驗。於二〇一六年七月至二〇二二年一月，彼任職於廣州城建開發，最後擔任紀委書記。自二〇一六年七月起，張先生擔任廣州城建開發的董事。自二〇二二年一月起，彼擔任越秀地產的副總經理，及自二〇二二年二月起，彼亦擔任廣州城建開發的副總經理。

張先生於一九九八年六月獲得中國中山大學行政管理專業法學學士學位。



董事與高級管理層簡介

張成皓先生，43歲，於二〇二三年八月二十八日獲委任為執行董事及本公司常務副總裁。彼負責本集團的整體策略方向、業務事宜管理及業務決策。

於房地產行業擁有逾20年經驗。於二〇〇三年七月至二〇二〇年四月，張先生任職於萬科企業股份有限公司(「萬科」)，該公司於聯交所主板(股份代號：2202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)雙重上市)，最後於二〇一五年七月至二〇二〇年四月擔任廣州萬科長租公寓事業部的廣州區域首席合夥人。於二〇二〇年四月至二〇二三年七月，張先生擔任越秀地產客戶關係中心總經理。自二〇二三年七月起，張先生擔任廣州越秀物業發展有限公司總經理。

張先生於二〇〇三年六月獲得中國華中科技大學電氣工程及其自動化工學學士學位。

張勁先生，52歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為執行董事及獲委任為本公司副總裁。彼負責本集團的整體管理及商業運營。張先生現任本集團若干成員公司董事。

張先生在物業管理及商業運營方面擁有逾26年經驗。彼於一九九七年十一月至二〇一七年一月任職於廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(前稱廣州怡城物業管理有限公司)(「越秀怡城」)，最後任職副總經理，於二〇一七年一月至二〇一八年十月擔任廣州白馬商業經營管理有限公司總經理，於二〇一八年十月至二〇二〇年六月擔任廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「廣州越秀仲量聯行」)副董事長。張先生分別自二〇二〇年三月及二〇二〇年六月擔任越秀怡城及廣州越秀仲量聯行董事長，負責向董事會提供意見及判斷。自二〇二一年十一月起，張先生擔任越秀地產商業板塊的總裁助理。

張先生於二〇一二年二月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。

張先生於二〇〇五年三月在中國廣州市廣播電視大學完成市場營銷專業課程。

董事與高級管理層簡介

姚曉生先生，45歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事並於二〇二一年二月一日調任為非執行董事。彼負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略。

姚先生在企業管理方面擁有逾18年經驗。自二〇〇五年七月起，姚先生在廣州越秀歷任多項職務，負責經營分析及管理、行政管理及財務資金管理。姚先生於二〇一一年十一月至二〇一六年一月，擔任廣州越秀及越秀企業辦公室副總經理；於二〇一六年一月至二〇二〇年七月，擔任廣州越秀及越秀企業財務部副總經理；及於二〇二〇年七月至二〇二一年二月，擔任廣州越秀及越秀企業財務部業務總監，自二〇二一年二月起，彼擔任廣州越秀及越秀企業資本經營部總經理，負責統籌廣州越秀及下屬板塊資本運作及相關的管理工作。

姚先生自二〇一八年八月起為英國特許管理會計師公會所頒發的全球特許管理會計師職銜持有人。彼亦於二〇〇九年一月獲廣州市人事局授予工商管理經濟師資格。

姚先生於二〇〇五年六月獲得中國暨南大學產業經濟學碩士學位。

楊昭煊先生，46歲，於二〇二一年二月九日獲委任為非執行董事。彼負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略。

楊先生在會計及金融行業擁有逾18年經驗。於二〇〇五年八月至二〇一七年五月，楊先生歷任廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)若干職務，負責預算規劃、財務戰略、財務分析及融資以及資金管理，最後職務為資金管理經理。於二〇一七年五月至二〇二〇年四月，楊先生擔任廣州鐵路投資建設集團有限公司計劃財務部副總經理。自二〇二〇年四月起，楊先生擔任廣州地鐵運營事業總部副總經理，一直負責戰略規劃、財務管理、績效考核、資源經營及整體管理。

楊先生自二〇〇三年十一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。

楊先生於二〇一三年六月獲得中國華南理工大學工商管理碩士學位。



董事與高級管理層簡介

獨立非執行董事

許麗君女士，53歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。許女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

許女士在會計、財務及諮詢行業方面擁有超過25年經驗。於一九九二年八月至二〇一〇年十二月，許女士在畢馬威會計師事務所任職及最後任職資本市場部高級經理，負責向審計團隊提供上市事宜和招股章程審閱的技術支援。於二〇一四年十二月至二〇一五年十一月，許女士為宏利金融亞洲有限公司區域主管部總監，負責為宏利亞洲區域各業務單位提供管理及業務信息報告以及預算。於二〇一六年五月至二〇一八年二月，許女士為英傑華人壽保險有限公司財務部財務主管，負責會計和財務營運管理、投資管理報告及基金營運。於二〇一八年二月至二〇一八年八月，許女士為雅生萊(香港)有限公司財務總監，負責會計和財務營運管理、確保戰略投資。於二〇一八年九月至二〇二二年八月，許女士擔任Golden Advice Enterprises Limited顧問，負責財務和業務運營審查、提供公司治理和流程改進的建議。於二〇二一年十月至二〇二二年八月，許女士擔任有線寬頻通訊有限公司(一家於聯交所上市之公司(股份代號：1097))的業務轉型主管，負責整合及改進運作流程、提升管理及工作效率。自二〇二二年八月至二〇二四年一月，許女士擔任i-CABLE Network Operations Limited(為有線寬頻通訊有限公司的全資附屬公司)企業管治及策略總監，負責企業管治及策略發展、ESG合規以及流程優化工作。許女士現為一些初創公司及社企擔任獨立顧問，提供諮詢及顧問服務。

許女士自一九九六年一月起一直為香港會計師公會會員。彼亦根據香港法例第279章《教育條例》第45(1)條註冊為教員，並自二〇一二年十二月起根據《幼兒服務條例》第4(2)(a)條註冊為幼兒工作人員／幼兒中心主管。

許女士於一九九二年十二月取得香港大學的經濟學社會科學學士學位。彼亦於二〇一二年十一月及二〇一三年六月分別完成香港浸會大學的幼兒教育學深造文憑課程及香港浸會大學持續教育學院的幼稚園校長證書課程。

董事與高級管理層簡介

洪誠明先生，47歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。洪先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

洪先生在投資及商業銀行行業擁有約21年經驗。於二〇二三年二月，洪先生重新加入星展銀行香港分行，擔任企業及機構銀行董事總經理兼大型企業主管。

於二〇〇七年三月至二〇一四年十二月，洪先生擔任摩根士丹利亞洲有限公司投資銀行執行董事，負責提供企業融資顧問服務。於二〇一四年十二月至二〇一八年九月，洪先生擔任星展銀行香港分行董事總經理兼企業及機構銀行房地產及戰略客戶主管，負責提供商業銀行及企業融資顧問服務。於二〇一八年九月至二〇二二年十月，洪先生加入凱知樂國際控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：2122)，「凱知樂國際」)擔任助理行政總裁兼首席財務官，負責戰略規劃、整體管理及運營及企業融資管理；自二〇一九年一月至二〇二二年十月，彼擔任凱知樂國際執行董事，負責戰略發展及企業融資管理。

洪先生於二〇〇二年五月獲得英國劍橋大學哲學碩士學位。彼於一九九九年八月獲得英國倫敦大學學院經濟學理學士學位。

梁耀文先生，56歲，於二〇二三年八月二十八日獲委任為獨立非執行董事。梁先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

梁先生在投資、股權分析及企業融資方面擁有逾31年經驗。梁先生於二〇〇一年三月至二〇〇九年十月期間擔任中國國際金融(香港)有限公司的董事總經理及執行董事，於二〇〇九年至二〇一一年期間擔任盛高置地(控股)有限公司(現名為綠地香港控股有限公司，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：0337)的首席投資官，於二〇一一年九月至二〇一五年四月期間擔任摩根士丹利亞洲有限公司的董事總經理。自二〇一七年八月起，梁先生一直擔任鼎豐資產管理有限公司的負責人員及董事，主要從事私募股權資產管理及投資諮詢。

於二〇一五年五月至二〇一七年五月期間，梁先生為卡撒天嬌集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2223)的獨立非執行董事。自二〇二三年三月起，彼亦一直擔任結好控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：0064)的獨立非執行董事。

梁先生持有香港證券及期貨事務監察委員會頒發的第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)牌照。彼為美國特許金融分析師協會的特許金融分析師及香港證券及投資學會會員。

梁先生於一九九〇年獲得香港大學的社會科學學士學位。



董事與高級管理層簡介

高級管理層

成茹女士，46歲，於二〇二一年二月一日獲委任為本公司副總裁。彼負責社區業務及多元化業務，並就營運管理向行政總裁提供協助。

成女士在物業管理業務的企業管理方面擁有逾18年經驗。於二〇〇八年五月至二〇一七年七月，成女士於廣州越秀物業發展有限公司(前稱廣州城建開發物業有限公司)(「越秀物業發展」)任職，入職時擔任綜合部企業管理主管，最後任職越秀物業發展服務事業部發展運營部經理，負責相關部門的整體管理及運營。於二〇一七年八月至二〇一九年六月，成女士擔任越秀物業發展服務事業部總經理助理。自二〇一九年六月起，成女士擔任越秀物業發展服務事業部副總經理，及負責戰略規劃、整體管理及財務運營以及改進業務目標。

成女士自二〇一〇年一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。彼亦於二〇一〇年二月取得由中國廣州市人事局發出的房地產經濟專業技術中級資格證書。成女士亦於二〇一三年一月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。

成女士於二〇〇〇年七月獲得中國武漢大學貨幣銀行學學士學位。

李慧婷女士，45歲，於二〇二三年七月七日獲委任為本公司財務總監。彼負責財務及預算管理以及資本運作。

李女士於加入本集團之前，在越秀地產擁有逾10年的財務管理經驗。於二〇〇一年八月至二〇〇八年一月，李女士於羅兵咸永道會計師事務所廣州分所(當時的名稱)審計部任職，最後任職審計經理。李女士於二〇〇八年十一月加入越秀地產財務部擔任財務經理，於二〇一六年八月晉升為財務部副總經理。彼自二〇二一年五月起一直擔任越秀地產財務管理中心總經理，負責財務報告及數據控制、融資及資本管理以及預算及稅務規劃等多項職能。

李女士自二〇〇三年十二月起為中國註冊會計師協會(「該協會」)的註冊會計師，並自二〇一〇年一月起為該協會的非執業會員。

李女士於二〇〇一年六月獲得中國廣東外語外貿大學文學學士學位，主修英語(國際商務)。

董事會報告

董事會提呈本集團於本年度的年報及經審核綜合財務報表。

全球發售

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。根據全球發售，本公司於上市日發行369,660,000股股份及於二〇二一年七月二十六日根據超額配股權部分行使發行43,410,500股額外股份，發行價為每股股份4.88港元。所有股份均於聯交所主板上市。有關全球發售所得款項及其用途的詳情，請參閱第40頁所載「管理層討論與分析—全球發售所得款項」各段。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，及其附屬公司主要於中國從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。本集團於本年度按主要業務進行的收入分析載於本集團綜合財務報表附註5。

業務回顧及未來發展

根據公司條例附表5所規定，對本年度本集團業務表現的回顧、利用關鍵財務表現指標對本集團業績進行的分析、本集團與僱員、客戶及供應商的關係的描述以及本集團業務日後可能發展的指標載於第18至26頁「主席報告」及第27至43頁「管理層討論與分析」。

環境政策及表現

本集團致力於其經營所在的環境及社區的長期可持續發展。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用法律及法規的規定標準實施有關環境保護措施。

有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，已披露於本報告同日刊發的本公司環境、社會及管治報告內。

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。於本年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

有關本集團遵守對其有重大影響的相關法律法規的進一步詳情，已披露於本報告同日刊發的本公司環境、社會及管治報告內。

分部資料

管理層認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，本公司有兩個業務分部。



董事會報告

業績及股息

本集團於本年度的業績載於第 103 頁的綜合全面收益表。

派發股息前的本公司擁有人應佔盈利人民幣 487.0 百萬元已轉撥至儲備內。儲備的其他變動載於第 106 頁的綜合權益變動表。

董事會建議就本年度宣派末期股息每股 0.087 港元，相當於每股人民幣 0.079 元，將向於二〇二四年六月二十日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發。待股東於應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇二四年七月五日(星期五)或該日前後支付。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。董事會就截至二〇二三年六月三十日止六個月派發中期股息每股 0.089 港元，相當於每股人民幣 0.081 元，並已於二〇二三年九月二十二日派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二〇二四年六月十二日(星期三)舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定及組織章程細則適時刊載於本公司網站及聯交所網站以及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席於二〇二四年六月十二日(星期三)舉行的股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二〇二四年六月六日(星期四)至二〇二四年六月十二日(星期三)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於二〇二四年六月五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓)，以辦理股份過戶登記手續。

為釐定股東享有建議末期股息的權利，本公司將於二〇二四年六月十九日(星期三)至二〇二四年六月二十日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票須於二〇二四年六月十八日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓)，以辦理股份過戶登記手續。

股本

本公司股本的變動詳情載於綜合財務報表附註 22。

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註 30 及附註 23。

可供分派儲備

於二〇二三年十二月三十一日，本公司根據公司條例第6部計算的可供分派儲備為約人民幣225.6百萬元。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團向五大供應商所作採購佔本集團總採購額8.9%，而向最大供應商所作採購佔本集團總採購額3.1%。

於本年度，本集團五大客戶產生之收入佔本集團總收入44.0%，而最大客戶產生之收入佔本集團總收入40.3%。

就董事所知，除廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方外，概無董事、其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有已發行股份總數5%以上)於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

貸款及借款

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無任何銀行貸款或其他借款。

董事

除下文另有指明外，於本年度及直至本報告日期(二〇二四年三月十八日)的履職董事如下：

非執行董事

林峰先生(董事會主席)
姚曉生先生
楊昭煊先生

執行董事

張建國先生
毛良敏先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)
張成皓先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)
張勁先生

獨立非執行董事

許麗君女士
洪誠明先生
陳元亨先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)
梁耀文先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)



董事會報告

董事輪值退任及膺選連任

根據組織章程細則第 110 條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或增添董事會成員。獲委任董事的任期僅直至下屆股東週年大會為止，屆時可合資格於該大會上膺選連任，惟任何退任董事不會被計入須在股東週年大會上輪值退任的董事人數內。

根據組織章程細則第 111(a) 條，於每一屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（不包括根據組織章程細則第 110 條合資格於該大會上膺選連任的董事），或倘其人數並非三或三的倍數，則最接近但高於三分之一的人數，須輪值退任；在公司條例條文、上市規則及組織章程細則規限下，每年退任的董事須為自上屆當選起計任職最久的董事，惟倘有數位人士於同日出任董事，則（除非彼等之間另有協議）須以抽籤決定；及每名董事（包括獲委任有特定任期的董事）須至少每三年退任一次。

因此，根據組織章程細則，(i) 張勁先生（執行董事）及楊昭煊先生（非執行董事）將輪值退任，並合資格於應屆股東週年大會上膺選連任；及 (ii) 朱輝松先生¹、張成皓先生及梁耀文先生將任職直至應屆股東週年大會舉行當日，並合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事會建議重新委任上述於應屆股東週年大會上膺選連任的董事。

董事履歷

董事履歷詳情載於第 61 至 66 頁。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露董事資料

根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露的董事資料變動載列如下：

自二〇二二年八月至二〇二四年一月，許麗君女士擔任 i-CABLE Network Operations Limited（有線寬頻通訊有限公司的全資附屬公司）企業管治及策略總監，負責企業管治及策略發展、ESG 合規以及流程優化工作。許麗君女士現為一些初創公司及社企擔任獨立顧問，提供諮詢及顧問服務。

除本報告所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露。

¹ 朱輝松先生於二〇二四年四月二十四日獲委任為本公司董事長及非執行董事。更多詳情請參閱本公司日期為二〇二四年四月二十四日的公告。

董事的服務合約及委任書

董事的服務合約及委任函件詳情載於第 46 至 48 頁企業管治報告「董事會－董事的委任及重選」一段。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無訂立本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的未屆滿服務合約／委任書。

本公司附屬公司的董事

於本年度及直至本報告日期，服務本公司附屬公司董事會的全體董事姓名可於本公司網站(www.yuexiuserVICES.com)查閱。

董事於重大交易、安排或合約的重大權益

除本報告所披露者外，概無董事直接或間接地於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立且於本年度末存續，並對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約，或本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司於本年度訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大利益。

管理合約

於本年度及直至本報告日期，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政之合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度，概無董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)被視為直接或間接於任何與本集團業務競爭或可能與本集團業務競爭的任何業務中擁有權益。



董事會報告

董事及高級管理層酬金以及五名最高薪酬人士

本公司董事酬金及五名最高薪酬人士的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註 31(a) 及 7(c)。

董事及本公司高級管理層可收取費用、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物利益及／或酌情花紅形式的薪酬，乃經參照同類公司所付薪酬、董事及高級管理層投放的時間及表現，以及本集團的表現釐定。概無董事參與釐定其自身薪酬。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬，且本集團並無向任何董事或任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為其加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

就董事所知，於二〇二三年十二月三十一日，本公司時任董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 352 條須登記於本公司按規定存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部或根據上市規則附錄 C3 (前稱附錄十) 所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持有 本公司已發行 股份的數目	於本公司 的概約持股 百分比 ⁽¹⁾
毛良敏先生 ⁽³⁾ (於二〇二三年八月二十八日辭任本公司執行董事一職)	實益擁有人	1,048,800 ⁽²⁾	0.07%
張勁先生 ⁽³⁾	實益擁有人	1,048,800 ⁽²⁾	0.07%

附註：

- 於二〇二三年十二月三十一日本公司已發行股份總數 1,522,030,177 股，用於計算概約持股百分比。
- 相關權益為根據本期權計劃(定義見下文)授出的非上市實物結算期權。
- 該等權益為根據本期權計劃有條件授予相關董事且於二〇二三年十二月三十一日尚未歸屬的股票期權。

於本公司相聯法團的好倉

股東姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持有相聯法團已發行股份的數目	於相聯法團的概約持股百分比 ⁽⁵⁾
林峰先生 ⁽¹⁾	越秀地產	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	2,102,835	0.05%
張建國先生 ⁽²⁾	越秀地產	實益擁有人／信託受益人	1,977,689	0.05%
張勁先生 ⁽³⁾	越秀地產	實益擁有人／信託受益人	331,173	0.01%
張成皓先生 ⁽⁴⁾	越秀地產	實益擁有人／信託受益人	115,162	0.003%

附註：

- (1) 林峰先生於2,102,835股股份中擁有權益，其中1,401,492股股份乃由其作為實益擁有人擁有，675,343股股份乃其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層股份激勵計劃信託（「越秀地產董事及高級管理層信託」）的受益人持有，以及26,000股股份乃由其配偶持有。
- (2) 張建國先生於1,977,689股股份中擁有權益，其中1,532,856股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及444,833股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (3) 張勁先生於331,173股股份中擁有權益，其中231,936股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及99,237股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (4) 張成皓先生於115,162股股份中擁有權益，其中15,439股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及99,723股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (5) 於二〇二三年十二月三十一日越秀地產已發行股份總數4,025,392,913股，用於計算概約持股百分比。

除上文所披露者外，於二〇二三年十二月三十一日，概無本公司的董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債券中，擁有任何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聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



董事會報告

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

就董事所知，於二〇二三年十二月三十一日，以下人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持有股份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
廣州越秀	受控法團權益 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	66.92%
越秀企業	受控法團權益 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	66.92%
越秀地產	受控法團權益 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	66.92%
城市建設開發集團(中國)有限公司 (「城建中國」)	實益擁有人 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	66.92%
廣州地鐵	受控法團權益 ⁽³⁾	90,359,677 (L)	5.94%
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (「廣州地鐵投融資」)	實益擁有人 ⁽³⁾	90,359,677 (L)	5.94%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉。
- (2) 鑒於(i)城建中國由越秀地產全資擁有；(ii)越秀地產由越秀企業間接擁有約43.39%權益；及(iii)越秀企業由廣州越秀全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州越秀、越秀企業及越秀地產均被視為於城建中國持有的股份中擁有權益。
- (3) 鑒於廣州地鐵投融資由廣州地鐵直接全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州地鐵被視為於廣州地鐵投融資持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二〇二三年十二月三十一日，並無任何其他人士於本公司之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 分部之條文須予披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第 336 條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除本報告披露者外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而取得利益，以及並無董事或彼等各自之配偶或18歲以下的子女獲授予任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

主要風險及不確定性

本集團面對的主要風險及不確定性載於第89至94頁的風險管理報告。

主要財務風險載於綜合財務報表附註3。

慈善捐贈

於本年度，本集團未作出任何慈善捐贈。

股票掛鈎協議

股票期權激勵計劃

根據股東於二〇二三年二月十五日通過的普通決議案，本公司已採納股票期權激勵計劃(「**本期權計劃**」)，根據本期權計劃向合資格參與者(定義見下文)授予股票期權(「**股票期權**」)作為激勵或報酬，表示認可及表彰其等對本集團的貢獻。有關詳情請參閱本公司日期為二〇二三年一月二十六日的通函。

以下為本期權計劃之主要條款的摘要：

1. 目的

本期權計劃旨在通過向合資格參與者授予股票期權作為激勵或報酬，表示認可及表彰其等對本集團的貢獻。具體而言，本期權計劃旨在提供有意義的激勵去吸引、挽留和激勵有才華的僱員及推動彼等達到本集團所定下的業務營運表現目標及其他長遠的表現目標，並激勵彼等為本集團的利益而努力。

2. 本期權計劃的期限

本期權計劃自股東於二〇二三年二月十五日以普通決議案方式採納本期權計劃之日(「**採納日**」)起至緊接採納日第十週年的前一個營業日的下午五時正屆滿的期間內有效，除非由股東在股東大會上提前終止(「**本期權計劃期間**」)。本期權計劃終止後，不得再授予股票期權，但在所有其他方面，本期權計劃的規定應保持完全有效。



董事會報告

3. 參與者

僅合資格參與者可獲授股票期權。根據本期權計劃的條款並受其規限，董事會可憑其絕對的酌情權（且受其認為適當的任何條件的制約，包括但不限於實現任何業績目標及／或行使股票期權前必須持有股票期權的任何最短期限）在本期權計劃期間的營業日以書面形式（以董事會不時決定之形式）向合資格參與者發出授予按行使有關股票期權的行權價格（「行權價格」）認購董事會所決定之股份數目的股票期權之要約。

「合資格參與者」指：除外人士以外之本集團任何成員的任何僱員（無論是全職的或兼職的）或董事。「除外人士」指 (i) 本集團任何成員的任何獨立非執行董事；(ii) 任何單獨或連同其家屬在任何擬作出授予的時候佔已發行股份 5% 或以上的人士；或 (iii) 前述 (i) 或 (ii) 所指人士的配偶、父親、母親或子女且並非本集團任何成員的僱員。

4. 接納授予

任何授予均可在授予列明的日期或以前（或任何其他董事會另行決定的時間和方式，包括但不限於一份合資格參與者與本公司之間就授予股票期權所訂立的協議）接納，但授予不可在本期權計劃期間屆滿後或本期權計劃根據其下的條文終止後獲接納。合資格參與者在接受授予時要支付 1.00 港元。

5. 行權價格

董事會所釐定之行使股票期權時要就每股股份支付的價格，該價格最起碼必須為以下各者中的最高者：

- (a) 在授予日期（必須為營業日）於聯交所每日報價表所列之股份的收市價；及
- (b) 緊接授予日期前五個營業日於聯交所每日報價表所列之股份的平均收市價；

或（如適用）根據本期權計劃不時調整的該等價格。

行使股票期權時應付的總認購價相等於行權價格乘以行使股票期權所涉及的相關股份之數目。

6. 可授出之股票期權的最高股份數目

根據本期權計劃及任何其他期權計劃(即類似上市規則第十七章所述的購股權計劃的計劃或安排)將予授出的全部股票期權獲行使後可予發行的股份總數合共不得超過於採納日已發行股份的10%(152,203,017股股份),而由於本公司截至本報告日期並無採納其他期權計劃,根據本期權計劃下可予發行的股份總數為152,203,017股,佔本公司於本報告日期已發行股份的約10%。

由於本期權計劃在股東於二〇二三年二月十五日通過普通決議案後獲採納並生效,於二〇二三年一月一日並無可根據本期權計劃授出的股票期權。於二〇二三年十二月三十一日可根據本期權計劃授出的股票期權數目為137,216,417股股份,相當於二〇二三年十二月三十一日已發行股份的約9.02%。由於截至二〇二三年十二月三十一日止年度內概無股票期權已歸屬,故截至二〇二三年十二月三十一日止年度內,概無就根據本公司的本期權計劃授出的股票期權可能發行股份。

7. 每名參與者的最高股票期權數目

於任何一段連續十二(12)個月的期間,全部已授予每一名合資格參與者的股票期權(不包括根據本期權計劃條款已失效的任何股票期權)在獲行使後已發行的及將予發行的股份之總數不得超過已發行股份的1%。

在取得股東在股東大會上的批准的前提下,本公司可進一步授出超過前段所載上限的股票期權。涉及的合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘該合資格參與者為關連人士,則其聯繫人)必須在該股東大會上放棄投票表決,且下列條文適用:

- (a) 本公司必須向股東寄發一份通函連同相關股東大會的通告。該通函要載有涉及的合資格參與者的身份、將予授出的股票期權(以及先前於十二個月期間內授予該參與者的股票期權)數目及條款、向合資格參與者授出股票期權之目的,並解釋股票期權條款如何滿足該目的;
- (b) 將授予涉及的合資格參與者的股票期權數目及條款必須在股東大會前決定;及
- (c) 就計算行權價格而言,建議進一步授出股票期權的董事會會議日期應被視為授予日期。

8. 股票期權的行使及歸屬期

在受到本期權計劃的條文以及相關授予的條款及條件制約的前提下,合資格參與者(或在其辭世的情況下,其指定繼承人或法定繼承人,包括其遺產代理人)可在股票期權有效期內的任何時間行使全部或部分股票期權。「股票期權有效期」指由董事會全權酌情決定的(惟該期限無論如何不得超過自授予日期起十(10)年)並由董事會作為股票期權可行使的期限通知合資格參與者的期限(受制於董事會可能對行使股票期權所施加的任何限制)。



董事會報告

為了使股票期權的行使為有效的，本公司的秘書(或董事會可能不時指定的其他職員或部門)必須在股票期權有效期屆滿前收到行使股票期權的書面通知及認購價的全數等。除非本公司與股票期權持有人另有協議，否則有關股票期權的股份將於股票期權行使生效日期後的二十八(28)日內發行。

授予任何合資格參與者的任何股票期權的歸屬期不得少於接受要約之日起的12個月，但倘若合資格參與者屬於：

- (a) 身為董事或本公司特別指明的高層管理人員的僱員參與者，則薪酬委員會將，或
- (b) 既非董事亦非本公司特別指明的高層管理人員的僱員參與者，則董事將有權在下列情況下釐定一個較短的歸屬期：
 - (i) 向新僱員參與者授出「補償性」股票期權，以取代該等僱員參與者離開前僱主時被沒收的獎勵或股票期權；
 - (ii) 授予因身故或殘疾或發生任何不可控事件而被終止僱傭的僱員參與者；
 - (iii) 因行政及合規理由而於一年內分批的授予；
 - (iv) 授予附帶混合或加速歸屬期安排，如有關股票期權可於十二(12)個月期間內均勻地歸屬；
 - (v) 按與表現掛鈎的歸屬條件(而非以時間為歸屬基準)授予；及
 - (vi) 薪酬委員會(或董事(視乎適用者))認為，較短的歸屬期屬適當，並符合本期權計劃的目的。

9. 本期權計劃的剩餘年期

本期權計劃自二〇二三年二月十五日起生效，除非另行取消或修訂，否則由此日起計十年內有效。

本期權計劃的主要條款及條件概要載於本公司日期為二〇二三年一月二十六日的通函附錄一。

截至二〇二三年十二月三十一日止年度內股票期權之詳情及變動

截至二〇二三年十二月三十一日止年度內，根據本期權計劃授出之股票期權詳情及變動如下：

獲授予人士	於二〇二三年		有條件地緊隨 授出日期前				於二〇二三年	
	一月一日 尚未行使股票期權	有條件地 授出日期	每股行權價格 (港元)	每股收市價 (港元)	歸屬期/ 行使期	期內已行使	期內已 失效 (附註5)	十二月三十一日 尚未行使 股票期權
毛良敏(附註1)	1,048,800(附註2)	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註3)	不適用(附註4)	0	1,048,800
張勁	1,048,800(附註2)	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註3)	不適用(附註4)	0	1,048,800
高級管理層成員及 本集團核心僱員	13,122,700(附註2)	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註3)	不適用(附註4)	(233,700)	12,889,000
總計	15,220,300						(233,700)	14,986,600

附註：

1. 毛良敏於二〇二三年八月二十八日辭任公司執行董事一職。
2. 於二〇二三年一月一日，有關股票期權在首次授予條件獲達成之前已有條件地授出。於截至二〇二三年十二月三十一日止年度內，上述條件已獲達成且授出已成為無條件。
3. 在本期權計劃條款及首次授予方案條款(包括下文所載歸屬條件)的前提下，該等有條件地授出的股票期權須按下文所述自有條件地授出日期起計8年分三批予以歸屬並成為可行使的：第一批(佔有條件地授出的股票期權的33%)須於有條件地授出日期起計24個月後的首個交易日(即二〇二四年十二月三十日)歸屬；第二批(佔有條件地授出的股票期權的33%)須於有條件地授出日期起計36個月後的首個交易日(即二〇二五年十二月三十日)歸屬；及第三批(佔有條件地授出的股票期權的34%)須於有條件地授出日期起計48個月後的首個交易日(即二〇二六年十二月三十日)歸屬。

有條件地授出的該等股票期權的歸屬條件如下：

- (i) 歸屬條件：與本公司有關的及就每一批所授予的股票期權而言：
 - (A) 本公司扣非歸母淨資產收益率(I)於二〇二三年不低於12.8%(就第一批而言)、於二〇二四年不低於12.9%(就第二批而言)及於二〇二五年不低於13.0%(就第三批而言)，及(II)應相等於或高於同行企業的平均水平，另加1%；
 - (B) 本公司扣非歸母淨利潤增長率於二〇二三年(就第一批而言)、二〇二四年(就第二批而言)及二〇二五年(就第三批而言)(I)與二〇二一年相比應分別高於32%、52%及75%，及(II)應相等於或高於同行企業的平均水平；
 - (C) 本公司於二〇二三年(就第一批而言)、二〇二四年(就第二批而言)及二〇二五年(就第三批而言)的應收款項週轉率不低於4.2；
 - (D) 現金股息比例不低於本公司最近一個完整財政年度的可供分派淨利潤的30%；及



董事會報告

(E) 概無發生下列情況：

- (I) 本公司最近一個財政年度的財務及會計報告被註冊會計師出具否定意見或者無法表示意見；
- (II) 最近一年內因重大違法違規行為被監管部門予以行政處罰；及
- (III) 監管部門認定不能實行股票期權激勵計劃的其他情形。

(ii) 歸屬條件：與已接受股票期權授予的激勵對象有關及就每一批所授予的股票期權而言：

(A) 高級管理層(包括執行董事)於預定歸屬日期前一年度取得的考核結果為「B」、本集團核心僱員取得的考核結果為「通過」或以上，在此情況下，獲授予的整批股票期權將獲歸屬(為免生疑，倘已接納股票期權授予的激勵對象未能取得上述考核結果，則對其所授予的整批股票期權將會失效)；及

(B) 概無發生下列情況：

- (I) 彼於最近三年內被聯交所公開譴責或宣佈為不適當人選；
- (II) 彼於最近三年內因重大違法違規行為被監管部門處罰；
- (III) 彼因相關法律法規規定不得擔任公司的董事或高級管理層成員；或
- (IV) 彼被董事會認定在其他方面嚴重違反本公司規定。

4. 截至二〇二三年十二月三十一日止年度內，概無有條件地授出的股票期權成為可行使的。

5. 截至二〇二三年十二月三十一日止年度內，概無股票期權獲註銷。

6. 股票期權於授出日期的公允價值以及所使用的方法及假設於綜合財務報表附註23(b)披露。

優先購買權

組織章程細則並無對優先購買權作出任何規定，而公司條例並無對優先購買權作出任何限制。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

不競爭承諾

為更好地保障本集團免受任何潛在競爭，各控股股東已於二〇二一年六月十一日以本集團為受益人訂立不競爭承諾。有關不競爭承諾的詳情，請參閱招股章程內「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節。

根據控股股東提供的資料及確認，獨立非執行董事已審閱本年度的不競爭承諾的執行情況，並確認控股股東已遵守不競爭承諾。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則第166條，於公司條例的條文規定下，本公司各董事、公司秘書或其他高級職員有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切成本、費用、開支、損失及責任從本公司資產中獲得賠償。

本公司已為其董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

持續關連交易

廣州越秀、越秀企業、越秀地產及城建中國為控股股東，因而，為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。

廣州地鐵為本公司附屬公司廣州地鐵環境工程有限公司的主要股東，因而，為上市規則第十四A章項下本公司附屬公司層面的關連人士。

創興銀行有限公司(「創興銀行」)為控股股東越秀企業的附屬公司，因而，為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。

於本年度，本集團已訂立下列非豁免持續關連交易：

1. 物業租賃

於二〇二一年六月七日，本公司與越秀地產訂立一份物業租賃框架協議(「現有物業租賃框架協議」)，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日，以規管本集團向越秀地產及其聯繫人短期租賃物業，而這根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。根據現有物業租賃框架協議，本集團將從越秀地產及其聯繫人租用作提供車位管理及運營服務的若干車位及作自用的其他辦公場所。有關特定租金及其他相關事宜將由特定交易的相關訂約方參考當時通行的市場費率，經真誠協商釐定，並將按照現有物業租賃框架協議所載原則載於特定的租賃協議內。

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，現有物業租賃框架協議的年度上限分別為人民幣25,400,000元、人民幣27,940,000元及人民幣30,734,000元。

於本年度，本集團根據現有物業租賃框架協議支付的租金為約人民幣30,406,000元。



董事會報告

由於現有物業租賃框架協議將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，故於二〇二三年十二月三十一日，本公司、廣州越秀與越秀地產訂立物業租賃框架協議，期限為自二〇二四年一月一日起至二〇二六年十二月三十一日止，以規管本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人租賃物業，而該等物業根據香港財務報告準則第 16 號獲豁免確認為使用權資產（「物業租賃框架協議」）。物業租賃框架協議將持續確保本集團能夠使用廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人的辦公場所，並轉租若干停車位以提供車位管理及運營服務產生額外租金收入。截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度，物業租賃框架協議的年度上限分別為人民幣 54,441,000 元、人民幣 63,361,000 元及人民幣 75,751,000 元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二〇二四年一月二日的公告。

2. 廣州地鐵物業管理及相關服務

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與廣州地鐵訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議（「二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」），據此，本集團可提供，而廣州地鐵及其聯繫人可購買物業管理及相關服務，自二〇二三年一月一日起為期三年。截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度，二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的年度上限分別為人民幣 335,219,000 元、人民幣 420,547,000 元及人民幣 504,657,000 元。

於本年度，根據二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣 187,515,000 元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二〇二二年十一月二十三日的公告。

3. 銀行存款

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與創興銀行訂立二〇二三年銀行存款協議（「二〇二三年銀行存款協議」），據此，本集團可以於日常及一般業務過程中按正常商業條款不時向創興銀行及其附屬公司（「創興銀行集團」）蓄積銀行存款（「銀行存款」），而蓄積任何有關銀行存款須遵守創興銀行集團對類似於本集團規模的獨立客戶不時適用的條款及條件，自二〇二三年一月一日起為期三年。截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度，二〇二三年銀行存款協議項下銀行存款的每日上限分別為人民幣 2,293,500,000 元、人民幣 2,522,850,000 元及人民幣 2,775,135,000 元。

於本年度，本集團於任何特定日期在創興銀行集團存放銀行存款的每日最高餘額（包括應計利息）為約人民幣 985,366,000 元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期分別為二〇二二年十一月二十三日及二〇二二年十二月十二日的公告及通函。

4. 智能化服務

於二〇二二年五月二十日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立智能化服務框架協議(「**智能化服務框架協議**」)，據此，本集團同意自於二〇二二年六月二十九日舉行之股東大會批准之日起至二〇二四年十二月三十一日(包括當日)止期間向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的附屬公司及聯繫人提供智能化服務。

截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度，智能化服務框架協議的年度上限分別為人民幣 271,715,000 元、人民幣 525,259,000 元及人民幣 691,166,000 元。

於本年度，根據智能化服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣 72,815,000 元。

有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二〇二二年五月二十日的公告及日期為二〇二二年六月十三日的通函。

5. 採購產品

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與廣州越秀訂立採購框架協議(「**採購框架協議**」)，據此，於自協議生效日期起至二〇二四年十二月三十一日止期間，本集團可以購買，而廣州越秀及其聯繫人可以提供採購產品。

截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度，採購框架協議的年度上限分別為人民幣 3,633,000 元、人民幣 9,490,000 元及人民幣 17,816,000 元。

於本年度，本集團根據採購框架協議就採購產品支付的總金額為約人民幣 7,589,000 元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二〇二二年十一月二十三日的公告。

6. 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議

A. 物業管理服務

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份物業管理服務框架協議(「**物業管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人提供非商業物業的物業管理服務，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。



董事會報告

B. 商業運營及管理服務

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份商業運營及管理服務框架協議（「**商業運營及管理服務框架協議**」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的商業運營及管理服務，包括但不限於(i)商業物業管理服務；及(ii)車位管理及營運服務，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

C. 增值服務(包括非業主增值服務及社區增值服務)

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份增值服務框架協議（「**增值服務框架協議**」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供增值服務，包括(i)非業主增值服務(如前期規劃及設計諮詢服務，案場及示範單位管理及交付前支持服務、車位銷售協助服務以及配套物業租賃服務等)；及(ii)社區增值服務(如家居生活服務)，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

D. 市場定位諮詢及租戶招攬服務

於二〇二一年六月七日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立一份市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議（「**市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議**」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括但不限於市場研究及定位服務(本集團按物業性質、目標客戶組合及物業管理等就如何定位及管理相關物業進行市場研究及可行性分析並提供意見)、租戶招攬、租戶管理及收取租金服務，為期由上市日起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立物業管理及增值服務框架協議（「**二〇二二年物業管理及增值服務框架協議**」），據此，於自協議生效日期起至二〇二四年十二月三十一日止期間，本集團可提供，而廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人可購買物業管理服務、商業運營及管理服務、增值服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務。二〇二二年物業管理及增值服務框架協議已於二〇二二年十二月三十日舉行之股東大會上獲獨立股東批准，並因此生效；並自生效日期起取代物業管理服務框架協議、商業運營及管理服務框架協議、增值服務框架協議以及市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議。

下表載列截至二〇二四年十二月三十一日止三個年度根據二〇二二年物業管理及增值服務框架協議應付本集團的最高年度服務費：

年度上限：	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二二年 (人民幣千元)	二〇二三年 (人民幣千元)	二〇二四年 (人民幣千元)
(i) 物業管理服務	19,500	60,081	79,420
(ii) 商業運營及管理服務	62,120	195,371	213,923
(iii) 增值服務	630,340	1,001,944	1,363,508
(iv) 市場定位諮詢及租戶招攬服務	166,379	207,973	249,551
總計：	878,339	1,465,369	1,906,402

於本年度，根據二〇二二年物業管理及增值服務框架協議就(i)物業管理服務；(ii)商業運營及管理服務；(iii)增值服務；及(iv)市場定位諮詢及租戶招攬服務向本集團支付的服務費分別為約人民幣39,140,000元、人民幣56,338,000元、人民幣816,783,000元及人民幣125,992,000元。

有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二〇二二年十一月二十三日的公告及日期為二〇二二年十二月十二日的通函。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱相關框架協議，並確認框架協議乃：

- a) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- b) 按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及
- c) 根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。



董事會報告

本公司核數師已獲委聘按照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第 3000 號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的核證工作」，並參照實務說明第 740 號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，對本集團本年度的持續關連交易作出報告。根據上市規則第 14A.56 條，核數師已就持續關連交易的核證結果及結論發出無保留意見的函件，確認其並未注意到任何事情可使他們相信本集團的持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- (iii) 在各重大方面沒有按照監管交易的有關協議訂立；及
- (iv) 超逾有關本集團持續關連交易的年度上限。

關連交易

於二〇二三年十二月十八日，本公司若干全資附屬公司(「**承租人**」)分別與越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)的若干附屬公司(「**出租人**」)訂立四份租賃協議(「**租賃協議**」)，據此，出租人同意向承租人出租物業(包括停車場及辦公室單位)。

本集團按照香港財務報告準則第 16 號將確認的租賃協議項下有關租賃物業的使用權資產價值約為人民幣 48,509,621 元，乃參考租賃協議項下將作租賃付款總額的現值計算得出。用於計算租賃協議項下總租賃付款之現值的折現率約為 4.75%。

由於越秀地產為本公司的控股股東，故根據上市規則，其為本公司的關連人士。於本報告日期，越秀地產擁有越秀房產基金約 37.89% 的基金單位，故根據上市規則，越秀房產基金為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第十四 A 章，本集團與越秀房產基金的若干附屬公司訂立的租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。

有關上述關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二〇二三年十二月十八日的公告。

本公司確認，本年度內本集團作為一方的所有持續關連交易及關連交易已遵守上市規則第十四 A 章項下的相關規定。

關聯方交易

本集團於本年度進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註29。除上文「持續關連交易」及「關連交易」各段所披露者外，概無該等關聯方交易須根據上市規則第十四A章予以披露。

報告年度後事項

於二〇二三年十二月三十一日後，概無對本集團於本報告日期的營運及財務表現構成重大影響的重大事項。

公眾持股量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於整個年度及直至本報告日期止維持聯交所及上市規則規定的充足公眾持股量。

重大訴訟及仲裁

於本年度，據董事所知，本公司並未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償事項，亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

企業管治

本公司已採納企業管治守則的守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司的企業管治原則及常規載於第44至60頁的企業管治報告內。

審核委員會

審核委員會(由許麗君女士(主席)、洪誠明先生、陳元亨先生(於二〇二三年八月二十八日辭任)及梁耀文先生(於二〇二三年八月二十八日獲委任)組成)已與本集團的管理層及外聘核數師討論於審閱所有持續關連交易及關連交易時本集團採納的會計原則及政策以及核數師採納的程序，並已審閱本集團於本年度的綜合財務報表。



董事會報告

核數師

於二〇二四年三月十八日，董事會宣佈羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）將於二〇二四年六月十二日舉行的本公司應屆股東週年大會結束時退任本公司核數師。在審核委員會的推薦建議下，董事會建議委任安永會計師事務所為本公司新任核數師，緊隨羅兵咸永道於股東週年大會結束時退任後生效，惟須經股東於股東週年大會上批准後，方告作實。

自二〇二三年五月十八日起，安永會計師事務所一直擔任本公司控股股東越秀地產的核數師。董事會認為，委任與其控股股東相同的核數師以達致審計工作一致性，將提高本公司審計服務的效率。因此，董事會已議決於股東週年大會上更換核數師。

本公司已接獲來自羅兵咸永道的函件，確認概無任何有關彼等退任的情況須敦請本公司股東或債權人垂注。董事會已確認，羅兵咸永道與本公司之間並無任何分歧，且並無有關建議更換核數師的事宜須敦請股東垂注。

代表董事會

林峰先生

董事長

香港，二〇二四年三月十八日

風險管理報告

風險管理與內部監控

一、董事會及管理層的職責

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是為了本集團長遠的業務增長和可持續發展。董事會負責評估及確定本集團達到戰略目標時所願意承受的風險性質及程度，確保本公司建立及維持適用且有效的風險管理及內部監控系統，以保證公司資產及股東利益。

本集團管理層負責設計、執行和監督風險管理和內部監控系統，及向董事會匯報風險管理和內部監控系統的有效性。

設立風險管理與內部監控系統目的是在可接受的程度內降低本集團面臨的各項業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，僅就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、審核委員會、本集團經營管理層、本集團總部管理層及本公司審計法務部（「審計法務部」）。

二、風險管理責任

本集團已搭建雙向互動的風險管理基礎架構，確定對風險管理的直接管理義務以及風險信息報告的程序，明確風險管理流程及職責，並採取積極及結構化的方法促進內部風險管理文化的提升。

風險管理架構下在本集團不同層級的職責與主要責任如下表：

職責	主要責任
董事會（決策制定層級）	評估和確定本集團為達成戰略目標所願意承受的風險性質及程度； 確保集團建立並維持合適及有效的風險管理及內部監控系統； 監督管理層對於風險管理及內部監控系統的設計、實施與監控。



風險管理報告

職責	主要責任
審核委員會 (決策制定層級)	審核並制定風險管理框架； 定期檢討與評估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； 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法。
本集團高級管理層 (領導組織層級)	從集團整體視角出發，結合集團戰略目標，定期開展風險評估，制定風險管理措施； 設計、執行和監督風險管理和內部監控系統； 向董事會匯報風險管理與內部監控系統的有效性。
本集團總部管理層 (執行組織層級)	負責制定並實施所屬業務的風險應對方案； 推進並實施特定風險管理措施； 監控其負責業務的各自風險，向高級管理層報告風險資訊。
審計法務部 (監督層級)	協調及推進風險管理體系的建設； 協調及推動各業務部門開展風險評估； 監督各業務單位開展風險應對與監控； 通過內審工作對風險管理及內部監控系統進行獨立性評估。

三、風險管理流程

本集團已制訂涉及風險管理及內部監控的各項制度，進一步規範了風險管理及內部監控工作流程，對風險進行持續監控及管理。風險管理流程的主要步驟有：

- 風險識別
- 風險分析
- 風險應對
- 風險評價
- 風險跟蹤

風險管理以本集團經營所屬行業的性質以及本集團的戰略與經營目標為主導，通過識別風險因素，分析每項具體風險事件的成因，評估任何特定風險發生的可能性及潛在影響，評估具體應對措施，持續監督與評估不斷變化的風險因素，及時調整風險應對措施，本集團得以透過有效的風險管理在不斷變化的商業環境中穩步前行。

四、二〇二三年本集團風險管理工作開展

(一) 行業概況

二〇二三年，面對市場變化及挑戰，物業管理行業為謀求長遠可持續發展而更為注重服務質量。同時，相關政策法規陸續出台，為物業管理行業規範發展指明道路，部分物業管理企業開始廣泛運用智能化手段助力降低成本及提升運營效率。

在風險控制策略方面，秉持「基礎做優、投拓做活、增值做強」的經營思路，本集團持續挖掘優質項目及創收業務，保持較高水平的收入與利潤增長率。堅持高質量發展路線，重視業主的核心訴求，提升各環節的服務質量。由於物業管理企業在外拓方面趨於謹慎，本集團更加注重外拓項目的質量，定期從嚴開展復盤與評審，推動健康、穩定的可持續發展。



風險管理報告

(二) 風險應對措施與成效

通過已建立的風險管理系統，本集團各部門有效發揮各自的風險防控職責，針對可能影響公司發展目標的風險因素進行識別與評估，並制定對應的內部控制措施應對風險，以實現防範、減弱、降低風險可能帶來的影響。本集團所採取的風險管理策略及措施如下：

1. 踐行精益管理，推動降本增效，應對成本風險

本集團積極踐行精益管理行動，以「招採程序優化、數智賦能、人效提升」為抓手，全面推動降本增效。

2. 提高收繳率及應收賬款周轉率以降低回款風險

優化系統收費標準的設置，啟動違約金台賬生成功能，強化法務催費力度與訴訟管理，提升年度收繳率至90.01%，遠高於同行平均水平。本集團亦全面評審應收關聯方款項的回款程序，並實施回款計劃以提升應收賬款周轉率。

3. 投拓做活：持續激發市場活力，建立標準化業務體系，應對市場及商業風險

本集團新近開展業務的湛江、鄭州、北海等城市，首次突破業委會住宅項目，拓寬服務賽道，獲得包含標準化等級評價、設備維修保養服務及顧客滿意度評價在內的9大體系認證證書，有效提升市場認同度。

4. 增值做強：規範化運行助力業務健康發展，管理缺乏質量管控的風險

悅科板塊發佈「資源配置基準及盤點手冊」以更好利用閒置資源，提升資源利用率。在經紀板塊，進一步規範系統使用，推行無紙化簽約程序。在悅冠板塊，以「提升項目交付質量」為目標，搭建項目內驗管理體系，保障交付品質。

5. 培養團隊建設，加強職業安全，管理人才風險及職業性危害

在人才留任方面，全面推動關鍵崗位補強，豐富人才培養模式，持續開發內訓課程，提升員工知識及技能。在安全體系建設方面，重點推動外拓項目、老舊項目以及新交付項目的重大安全隱患整治行動，並制定12個場所的設施設備安全綜合清單，管理職業性危害。

6. 強化審計問責與整改，應對審計監督不充分的風險

落實審計整改，把審計整改作為日常監督的重要手段，並加大就審計發現問題對員工的問責力度，引入「失責必問、問責必嚴」的管理理念。為推動風險管控能力提升，審計法務部針對外拓項目開展風險控制研究，編製下發「外拓項目安全風險管控指引」，完善整體管控機制。結合審計發現的典型案列及越秀服務企業價值觀，本集團成功培育合規文化，提升全員合規意識。



風險管理報告

五、內部監控

董事會負責為本集團制定適當的內部控制系統。審計委員會於每半年度檢討各財政年度的內部控制系統，以確保系統適當。

審計法務部直接向審計委員會負責並報告內控事宜，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，審計法務部將確保內部控制系統的有效運作。

於本年度內，內部審計職能在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。本年度審計法務部未發現存在重大過失或重大缺陷。

六、風險管理及內部監控系統的有效性檢討

於本年度內，審計法務部每半年提交《風險管理及內部監控報告》至審核委員會審議，董事會已透過審核委員會，審閱有關風險管理及內部監控系統各項報告，對本集團的風險管理及內部監控系統進行了全面檢討，一致認為本集團本年度的風險管理及內部監控系統屬充分且有效，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程序的執行情況。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致越秀服務集團有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

越秀服務集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第102至194頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇二三年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

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二〇二三年十二月三十一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》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。

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意見提供基礎。

獨立性

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。



獨立核數師報告

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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 商譽減值估計
- 應收賬款的預期信貸虧損評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>商譽減值估計</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(c)「重要會計估計及判斷」及附註17「無形資產」。</p> <p>於二〇二三年十二月三十一日，貴集團商譽約人民幣260,408,000元，有關商譽自貴集團於二〇二〇年收購兩間附屬公司（「二〇二〇年收購團體」）及二〇二二年收購一間附屬公司（「二〇二二年收購附屬公司」）產生。</p> <p>就商譽減值評估而言，貴公司管理層（「管理層」）分別將二〇二〇年收購團體及二〇二二年收購附屬公司視為單一現金產生單位（「現金產生單位」）。在獨立外部估值師（「外部估值師」）的協助下，管理層基於使用價值（「使用價值」）計算釐定現金產生單位的可收回金額，其要求管理層根據已批准財務預算分別就二〇二〇年收購團體及二〇二二年收購附屬公司的未來現金流量作出預測。於使用價值計算採用的關鍵假設主要包括(1)營業收入年度增長率、(2)毛利率、(3)長期增長率及(4)除稅前貼現率。</p>	<p>我們已進行下列程序以處理此關鍵審計事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解、評估及測試商譽減值評估的內部控制並透過考量估計不確定性的程度及其他固有風險因素（如估計複雜程度、主觀性、變動及管理層偏向或舞弊）的等級評估重大錯誤陳述的固有風險； • 基於貴集團會計政策及我們對貴集團業務的了解評估管理層所識別現金產生單位的合適性； • 評估外部估值師的勝任能力、能力及客觀性； • 透過比較過往年度的現金流量預測與本年度的業績進行追溯審閱以評估管理層預測程序的可靠性及歷史準確性； • 安排我們的內部估值專家，參考可比上市公司所採用者，評估減值評估所用方法的合適性及除稅前貼現率的合理性；

關鍵審計事項

我們專注於審計商譽減值估計，此乃由於商譽結餘重大，且使用價值的估計可能存在很大程度的估計不確定性。有關商譽減值估計的固有風險因所使用重大性假設的主觀性而被視為重大。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 評估管理層所採納下列關鍵假設的合理性：
 - (i) 通過比較現金流量預測所用關鍵假設(包括營業收入年度增長率及毛利率)與歷史財務數據、經批准預算及行業數據，並分別參考二〇二〇年收購團體及二〇二二年收購附屬公司的業務計劃評估彼等的合理性；
 - (ii) 參考基於我們獨立研究的長期預期通膨率評估長期增長率；
- 評估管理層就減值評估所採用關鍵假設所進行敏感度分析的合理性，以評估關鍵假設合理變動對減值評估結果的潛在影響及是否存在管理層偏向的任何跡象；及
- 評估商譽減值評估相關披露的充分性。

基於上文所述，我們發現，商譽減值評估所採用的重大管理層判斷及關鍵假設乃由所取得證據及所執行程序所支持。



獨立核數師報告

關鍵審計事項

應收賬款的預期信貸虧損評估

請參閱綜合財務報表附註3.1(b)「信貸風險」、附註4(a)「重要會計估計及判斷」及附註20「貿易及其他應收款項以及預付款項」。

於二〇二三年十二月三十一日，應收賬款總額約為人民幣609,286,000元。截至二〇二三年十二月三十一日，管理層已評估應收賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及就應收賬款確認計提的虧損撥備人民幣35,762,000元。

貴集團已應用批准簡化方法計量其應收賬款的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款乃根據共同信貸風險特徵分組。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定減值計算的輸入數據時運用判斷，包括客戶歷史償付記錄、賬齡組合、信用評級、財務狀況及影響彼等償付能力的其他因素。管理層亦考慮當前市況及前瞻性因素。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已進行下列程序以處理此關鍵審計事項：

- 了解、評估及測試管理層評估應收賬款預期信貸虧損的內部控制並透過考量估計不確定性的程度及其他固有風險因素（如模型複雜程度、重大假設的主觀性及所使用數據）的等級評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 基於共同信貸風險特徵及賬齡期間評估應收賬款分組以及管理層所採用信貸虧損撥備模式的合適性；
- 參考有關債務人後續償還、財務狀況及償債能力等支持性資料評估管理層對預期信貸虧損率估計的合理性並比較管理層對債務人財務狀況及償債能力的評估與公開可得資料及支持性證據（即信用評級及行業數據等）；
- 按樣本基準就相關支持文件測試管理層備製的應收賬款賬齡分析的準確性；

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
我們專注於審計應收賬款的預期信貸虧損評估，此乃由於應收賬款結餘重大，且預期信貸虧損評估可能存在很大程度的估計不確定性。有關預期信貸虧損的固有風險因所涉及的重大管理層判斷及估計而被視為重大。	<ul style="list-style-type: none">• 安排我們的內部專家，基於我們的行業知識及自獨立研究取得的外部宏觀經濟數據評估管理層對前瞻性因素的評估的合理性；及• 評估應收賬款預期信貸虧損相關披露的充分性。 <p>基於上文所述，我們發現，管理層就評估應收賬款預期信貸虧損所作出的關鍵判斷及估計乃由所取得證據及所執行政序所支持。</p>

其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所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。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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》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。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。



獨立核數師報告

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。我們僅按照香港《公司條例》第 405 條向閣下（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：

- 識別及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。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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。

獨立核數師報告

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，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資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是歐智豪先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇二四年三月十八日



綜合利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
營業收入	5	3,223,631	2,486,205
銷售成本	6	(2,367,004)	(1,806,764)
毛利		856,627	679,441
行政開支	6	(279,327)	(210,928)
金融及合同資產減值虧損淨額	3.1(b)	(7,638)	(3,576)
其他收入	8	19,569	24,849
其他(虧損)/收益淨額	9	(4,280)	14,407
經營盈利		584,951	504,193
財務收入		106,925	74,813
財務費用		(4,887)	(3,140)
財務收入淨額	10	102,038	71,673
應佔合營企業業績		153	116
除所得稅前盈利		687,142	575,982
所得稅開支	12	(187,260)	(151,564)
年內盈利		499,882	424,418
下列各方應佔盈利：			
— 本公司擁有人		487,020	416,099
— 非控股權益		12,862	8,319
		499,882	424,418
每股盈利(每股以人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	13	0.32	0.27

上述綜合利潤表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年內盈利		499,882	424,418
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目			
— 換算境外業務所產生的匯兌差額		(938)	7,448
不會重新分類至損益的項目			
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的公允價值變動(除稅後)		1,044	15
年內其他全面收益(除稅後)		106	7,463
年內全面收益總額		499,988	431,881
下列各方應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		487,126	423,562
— 非控股權益		12,862	8,319
		499,988	431,881

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	於十二月三十一日	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	36,613	36,515
使用權資產	16	103,691	76,394
無形資產	17	332,921	344,253
於合營企業權益		2,867	933
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	19	33,624	32,156
遞延所得稅資產	25	12,677	10,858
受限制現金	21	11,001	29,147
		533,394	530,256
流動資產			
存貨		10,280	6,301
合同資產	5	75,674	37,518
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	1,026,956	984,777
預繳所得稅		26,916	24,097
現金及現金等價物	21	4,695,204	4,360,789
受限制現金	21	29,658	4,108
定期銀行存款	21	9,062	—
		5,873,750	5,417,590
總資產		6,407,144	5,947,846
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	22	2,543,048	2,543,048
其他儲備	23	(296,242)	(332,519)
保留盈利	23	1,197,774	1,012,036
		3,444,580	3,222,565
非控股權益		175,875	168,661
總權益		3,620,455	3,391,226

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
合同負債	5	—	439,308
遞延所得稅負債	25	77,795	58,747
租賃負債	16	43,614	38,062
		121,409	536,117
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	1,761,845	1,586,635
合同負債	5	808,732	355,690
租賃負債	16	64,514	40,774
流動所得稅負債		30,189	37,404
		2,665,280	2,020,503
總負債		2,786,689	2,556,620
總權益及負債		6,407,144	5,947,846

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第 102 至 194 頁的財務報表由董事會於二〇二四年三月十八日批准，並由以下人士代為簽署

林峰

張建國



綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註 22)	人民幣千元 (附註 23)	人民幣千元 (附註 23)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇二二年一月一日的結餘	2,543,048	(366,854)	755,575	2,931,769	158,687	3,090,456
全面收益						
年內盈利	—	—	416,099	416,099	8,319	424,418
其他全面收益	—	7,463	—	7,463	—	7,463
	—	7,463	416,099	423,562	8,319	431,881
與本公司擁有人交易						
分派至法定儲備	23(a)	—	26,872	(26,872)	—	—
非控股權益出資		—	—	—	3,215	3,215
本集團旗下公司宣派股息	14	—	—	(132,766)	(1,560)	(134,326)
		—	26,872	(159,638)	1,655	(131,111)
於二〇二二年十二月三十一日的結餘		2,543,048	(332,519)	1,012,036	3,222,565	168,661
於二〇二三年一月一日的結餘		2,543,048	(332,519)	1,012,036	3,222,565	168,661
全面收益						
年內盈利		—	—	487,020	487,020	12,862
其他全面收益		—	106	—	106	—
		—	106	487,020	487,126	12,862
與本公司擁有人交易						
分派至法定儲備	23(a)	—	29,244	(29,244)	—	—
非控股權益出資		—	—	—	7,185	7,185
本集團旗下公司宣派股息	14	—	—	(272,038)	(12,833)	(284,871)
僱員股份計劃	23(b)	—	6,927	—	6,927	6,927
		—	36,171	(301,282)	(265,111)	(270,759)
於二〇二三年十二月三十一日的結餘		2,543,048	(296,242)	1,197,774	3,444,580	175,875

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	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
經營業務所得現金	26(a)	875,298	899,603
已付所得稅		(180,289)	(149,184)
經營業務所得現金淨額		695,009	750,419
投資活動產生的現金流量			
添置物業、廠房及設備		(18,802)	(16,034)
添置無形資產		(2,100)	(4,094)
處置物業、廠房及設備所得款項		3,720	2,831
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	17(ii)	—	(5,172)
於合營企業的投資		(1,781)	—
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產之投資	19(iii)	(200)	—
定期銀行存款增加	21	(9,062)	—
投資活動所用現金淨額		(28,225)	(22,469)
融資活動產生的現金流量			
非控股權益注資		7,185	3,215
支付予股東及非控股權益的股息	26(b)	(273,598)	(135,886)
租賃付款的本金部分及利息部分	26(b)	(60,875)	(51,777)
融資活動所用現金淨額		(327,288)	(184,448)
現金及現金等價物增加淨值		339,496	543,502
年初現金及現金等價物		4,360,789	3,803,434
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(5,081)	13,853
年末現金及現金等價物	21	4,695,204	4,360,789

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



綜合財務報表附註

1 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)並於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

除非另有訂明，該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇二四年三月十八日獲董事會批准刊發。

2 編製基準及會計政策變動

本附註載列編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

2.1 編製基準

(i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(第622章)的規定編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干財務資產及負債按公允價值入賬除外。

2 編製基準及會計政策變動(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二〇二三年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂：

香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅收改革－支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)	會計政策披露
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約

本集團已評估採納此等於本年度首次生效的經修訂準則及詮釋的影響。除下文所述附註2.2外，採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

以下為已頒佈但於二〇二三年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被本集團提早採納的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及修訂概不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債	二〇二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	二〇二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債	二〇二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排	二〇二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性	二〇二五年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(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



綜合財務報表附註

2 編製基準及會計政策變動(續)

2.2 會計政策變動

誠如上文附註 2.1(iii) 所闡釋，本集團已於二〇二三年一月一日採納香港會計準則第 12 號(修訂)「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」，導致就租賃產生的暫時性差異於初始確認時及隨後確認個別遞延所得稅資產及個別遞延所得稅負債。根據過渡條文，本集團通過於所呈列最早比較期間的期初就所有租賃相關暫時性差異確認遞延稅項首次採納該等修訂。因此，於所呈列最早期間的期初(即二〇二二年一月一日)，同時確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債總額的調整金額人民幣 9,721,000 元，且由此產生的遞延所得稅資產及遞延所得稅負債符合抵銷規定，並於綜合資產負債表中以淨額基礎列示。

由於本集團先前已將租賃視作資產及負債緊密相連的單一交易且以淨額基礎確認遞延稅項，故於採納該等修訂後對期初保留盈利並無影響。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險(包括外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故本集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬公司的貨幣資產及負債，而該等資產及負債以功能貨幣以外的港元(「港元」)列值。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團以外幣列值的貨幣資產及負債於相關資產負債表日期的賬面值分別如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
貨幣資產		
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	169	184
— 現金及現金等價物	1,458	131,700
	1,627	131,884
貨幣負債		
— 貿易及其他應付款項	(223)	—
	1,404	131,884

下表列示人民幣兌港元變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末按外匯匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌相關外幣升值／貶值5%，則本集團年內利潤的增加／(減少)如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(59)	(5,506)
人民幣兌港元貶值5%	59	5,506

(ii) 價格風險

本集團承受權益證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。本集團並無面對商品價格風險。為管理由投資權益證券而引致的價格風險，本集團將其組合作多元化投資，按照本集團所定的限制，作出多元化的組合。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產指中國未上市權益工具，而於二〇二三年十二月三十一日，倘該等權益投資的公允價值增加或減少10%，則本集團的權益即增加或減少約人民幣3,312,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣3,175,000元)。



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團承受有關貿易及其他應收款項、合同資產、現金及現金等價物、定期銀行存款以及受限制現金的信貸風險。貿易及其他應收款項、合同資產、現金及現金等價物、定期銀行存款及受限制現金賬面值為本集團就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理該種風險，現金及現金等價物、定期銀行存款以及受限制現金已存放於信譽良好的金融機構。管理層預期，概不會因該等對手方的未有履行而蒙受任何重大損失。

就貿易及其他應收款項及合同資產而言，本集團的管理層已監督程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末審視該等應收款項及合同資產的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠的減值虧損。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，亦於各報告期間持續評估信貸風險有否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日資產發生壞賬的可能性與初始確認日發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開、合理且具支持性的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況及經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人履行義務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括借款人付款情況的變化及借款人經營業績的變化。

本集團將應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，以及如何釐定各類別的虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 本集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有強大能力滿足合同現金流量需求	12個月的預期虧損。倘資產的預期使用年期為少於12個月，預期虧損基於其預期的整個存續期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加；若利息及／或本金還款逾期90天則推定為信貸風險顯著增加	整個存續期的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	整個存續期的預期虧損
撤銷	利息及／或本金還款逾期超過3年且並無合理可收回預期	撤銷資產

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



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 應收賬款及合同資產

本集團運用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量應收賬款及合同資產的預期信貸虧損，其使用整個存續期預期虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，應收賬款及合同資產根據共同的信貸風險特徵及逾期日數進行分組。因此，本集團透過劃分兩個組別來計量應收賬款的預期信貸虧損，即第三方應收賬款及關聯方應收賬款。合同資產涉及未開單的在建工程，與同類合同的應收賬款具有大致相同的風險特徵。因此在合理情況下，本集團認為應收賬款的預期虧損比率與合同資產的虧損比率相若。各組別的應收款項及合同資產的未來現金流量按過往壞賬比率估量，經調整以反映目前市況及宏觀經濟因素的前瞻性資料對客戶結付應收款項及合同資產的能力的影響。

已知破產的應收賬款及合同資產已就減值撥備進行單獨評估，且於並無合理預期收回時撤銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。

未知破產的應收賬款及合同資產根據共同的信貸風險特徵按集體基準進行評估。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團經考慮關聯方的財務狀況及信貸記錄後，評估來自關聯方的應收賬款及合同資產的預期虧損比率為不重大。因此，概無確認來自關聯方的應收賬款及合同資產的已計提虧損撥備。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 應收賬款及合同資產(續)

以下的預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，第三方應收賬款及合同資產的已計提虧損撥備釐定如下：

應收賬款	一年內	一年至兩年	兩年至三年	三年以上	總額
	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
於二〇二三年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	224,979	22,594	3,962	15,754	267,289
已計提虧損撥備	11,249	6,778	1,981	15,754	35,762
於二〇二二年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	130,128	16,173	6,207	16,850	169,358
已計提虧損撥備	6,507	4,852	3,104	16,850	31,313

合同資產	一年內	一年至兩年	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇二三年十二月三十一日			
預期虧損比率	5%	30%	
賬面總值	18,795	1,670	20,465
已計提虧損撥備	940	500	1,440
於二〇二二年十二月三十一日			
預期虧損比率	5%	30%	
賬面總值	5,907	—	5,907
已計提虧損撥備	295	—	295



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項

經考慮關聯方的財務狀況及信貸歷史，本集團認為，於二〇二三年十二月三十一日來自關聯方的其他應收款項的預期虧損比率為不重大。因此，並無就來自關聯方的其他應收款項計提虧損撥備。

除來自關聯方的其他應收款項外，本集團採用附註(i)所述的預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的已計提虧損撥備。於二〇二三年十二月三十一日，本集團評估自初始確認起，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，除若干可向業主及租戶收回的物業管理費用外，本集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

應收第三方其他應收款項主要包括可向業主及租戶收回的物業管理費用、代表業主及租戶支付的公用服務費及有關提供物業管理服務的保證金。

就保證金而言，本公司董事認為，概無任何重大減值風險，此乃由於該保證金主要代表物業管理項目的履約保證，並將根據相關合同條款退還。

就可向中國業主及租戶收回的若干物業管理費用而言，已計提的虧損撥備釐定如下：

	一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至三年 人民幣千元	三年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二三年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	23,677	6,046	3,264	5,445	38,432
已計提虧損撥備	1,185	1,814	1,632	5,445	10,076
於二〇二二年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	15,602	5,328	3,060	4,424	28,414
已計提虧損撥備	780	1,598	1,530	4,424	8,332

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項(續)

就餘下其他應收款項而言，其主要包括代表業主及租戶支付的公用服務費，其已計提虧損撥備釐定如下：

	人民幣千元
於二〇二三年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	189,464
已計提虧損撥備	1,895
於二〇二二年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	159,464
已計提虧損撥備	1,595

由於在整個年度，客戶群、客戶的過往信貸虧損比率及前瞻性資料並無重大變動，本集團於截至二〇二三年十二月三十一日止年度對貿易及其他應收款項採用相同預期信貸虧損比率。

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的已計提虧損撥備與年初已計提相關虧損撥備的對賬如下：

	其他應收款項			總額 人民幣千元
	應收賬款 (不包括應收 關聯方的賬款) 人民幣千元	(不包括 應收關聯方的 其他款項及 保證金) 人民幣千元	合同資產 (不包括應收 關聯方的 合同資產) 人民幣千元	
於二〇二三年一月一日	31,313	9,927	295	41,535
金融資產減值虧損淨額	4,449	2,044	1,145	7,638
於二〇二三年十二月三十一日	35,762	11,971	1,440	49,173
於二〇二二年一月一日	29,488	8,471	—	37,959
金融資產減值虧損淨額	1,825	1,456	295	3,576
於二〇二二年十二月三十一日	31,313	9,927	295	41,535

於二〇二三年十二月三十一日，貿易及其他應收款項以及合同資產的賬面總值為人民幣1,091,528,000元(二〇二二年：人民幣1,019,126,000元)，因此，最大虧損風險為人民幣1,042,355,000元(二〇二二年：人民幣977,591,000元)。



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

本集團確保其維持充足現金及信貸限額應付其流動資金需要。管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要金融機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需求。

下表載列各結算日按相關到期組別對本集團的金融負債的分析。表內披露金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二三年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金負債及其他應付稅項)	1,547,829	—	—	—	1,547,829
租賃負債	60,810	37,166	16,648	187	114,811
	<u>1,608,639</u>	<u>37,166</u>	<u>16,648</u>	<u>187</u>	<u>1,662,640</u>

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二二年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金負債及其他應付稅項)	1,301,637	—	—	—	1,301,637
租賃負債	44,765	19,021	18,449	3,361	85,596
	<u>1,346,402</u>	<u>19,021</u>	<u>18,449</u>	<u>3,361</u>	<u>1,387,233</u>

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

風險管理

本集團的資本管理旨在：

- 保障本集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及
- 維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一致，本集團根據負債比率監控資本。該比率按淨負債除以資本總額計算。淨負債以租賃負債減現金及現金等價物計算。資本總額以權益(如綜合資產負債表所示)加淨負債計算。

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，本集團維持淨現金狀況。

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

(i) 公允價值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(例如，公開買賣的衍生工具及權益證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。市場報價已包含市場對利率及通脹上升等經濟環境變化以及環境、社會及管治風險變化的假設。該等工具歸入第一級。

第二級：不在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，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計的倚賴。倘釐定工具公允價值所需的重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市權益證券以及環境、社會及管治風險會導致重大不可觀察調整的工具即屬此情況。



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(i) 公允價值層級(續)

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 第三級 人民幣千元	二〇二二年 第三級 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產(附註19)	33,624	32,156

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，經常性公允價值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

(ii) 釐定公允價值所用估值方法

對金融工具進行估值所用的具體估值方法包括：

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值乃通過累加法得出。累加法是將資產構成部分的各項價值相加計算資產價值的方法。

估值方法並無變動。

(iii) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)

截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的第三級經常性公允價值計量的變動參見附註19。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

本集團按公允價值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。有關採用主要不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)的量化資料如下：

描述	於二〇二三年 十二月三十一日		
	的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察的輸入數據
— 非上市權益證券*	31,620	累加法	各資產/負債的價值
— 非上市權益證券**	1,804	累加法	各資產/負債的價值
— 非上市權益證券***	200	累加法	各資產/負債的價值

描述	於二〇二二年 十二月三十一日		
	的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察的輸入數據
— 非上市權益證券*	30,530	累加法	各資產/負債的價值
— 非上市權益證券**	1,626	累加法	各資產/負債的價值

有關此權益投資的不可觀察輸入數據與公允價值的關係為每項資產價值越高或每項負債價值越低，公允價值越高。

* 如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，本集團的權益將會分別上升/下跌約人民幣316,000元及人民幣305,000元。

** 如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，本集團的權益將會分別上升/下跌約人民幣14,000元及人民幣12,000元。

*** 如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇二三年十二月三十一日，本集團的權益將會上升/下跌約人民幣2,000元。



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(v) 其他金融資產及負債的公允價值

本集團亦有多項並非於資產負債表按公允價值計量的金融工具。

有關貿易及其他應收款項、合同資產、現金及現金等價物、定期銀行存款、受限制現金及貿易及其他應付款項，由於該等工具大部分為短期性質，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

有關租賃負債，由於該等工具的應付利息接近現行市場費率，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

(vi) 估值程序

本集團委聘外部、獨立及合資格估值師釐定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值。於二〇二三年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值已由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司釐定。

4 重要會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦需對應用本集團會計政策作出判斷。

估計及判斷會不斷予以評估，且乃根據過往經驗等因素進行，包括在有關情況下認為合理的未來事件的預期。

(a) 應收款項預期信貸虧損

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

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項及金融資產減值虧損的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註 3.1(b)。

4 重要會計估計及判斷(續)

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國內地及香港的企業所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延所得稅資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延所得稅資產及所得稅的確認構成影響。

(c) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽是否蒙受任何減值。於二〇二三年報告期間，現金產生單位(「現金產生單位」)可收回金額乃根據須運用假設的使用價值(「使用價值」)計算釐定。有關計算所用現金流量預測乃根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算所進行。五年期以外的現金流量乃使用附註17所述估計長期增長率推斷。此等增長率與現金產生單位所經營行業特定行業報告所載預測一致。所用貼現率為除稅前貼現率，並反映相關行業特定風險。現金流量預測的關鍵假設包括銷量、售價、預算毛利率、長期增長率及除稅前貼現率。管理層亦考慮到關鍵假設可能變動對商譽減值測試結果的影響。

本集團的商譽來自分別於二〇二〇年十一月及二〇二二年十月完成的兩個業務合併。於二〇二三年十二月三十一日，經評估後，管理層認為概無商譽減值。

有關減值測試、主要假設及主要假設可能變動影響的詳情於附註17披露。



綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 客戶關係可使用年期估計

納入無形資產(附註17)的本集團客戶關係於本集團向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購目標公司的業務合併中確認。於收購日期，來自廣州地鐵合同的客戶關係金額為人民幣88,273,000元，有限可使用年期為10年。除與廣州地鐵的合同外，客戶關係金額為人民幣4,099,000元，有限可使用年期為7年。

目標公司的營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，包括地鐵物業管理及運營服務。根據目標公司的經驗，就廣州地鐵的地鐵物業管理及運營服務合同而言，甚少發生終止合同的情況。預期目標公司很可能在未來10年為若干項目持續提供服務。至於廣州地鐵以外的客戶合同，經計及過往流失率後，管理層預期該等合同將在未來至少7年帶來營業收入。所有物業管理及運營服務合同將會形成穩固的客戶關係，並於日後繼續帶來營業收入。管理層認為，目標公司客戶關係的估計可使用年期與行業經驗一致。

5 分部資料

管理層根據主要經營決策者所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

— 非商業物業管理及增值服務

本集團提供非商業物業管理及增值服務，涵蓋(a)非商業物業管理服務，包括保潔、安保、園藝以及維修和保養服務；(b)非業主增值服務，包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、車位銷售協助服務、配套物業租賃服務、前期規劃及設計諮詢服務以及其他非業主增值服務；(c)社區增值服務以滿足本集團在管住宅物業的業主及住戶需要，包括裝修服務、家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

— 商業物業管理及運營服務

本集團從事提供(a)商業運營及管理服務，涵蓋商業物業管理服務及其他增值服務；(b)市場定位諮詢服務及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(a) 分部營業收入及業績

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入、其他收益／(損失)－淨額、未分配經營成本、財務收入－淨額和所得稅開支。與客戶簽訂的合同於某一時間點確認的收入主要為車位銷售協助服務的佣金收入及銷售產品的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	473,753	—	473,753
— 隨着時間	2,154,815	593,014	2,747,829
來自其他來源的營業收入	1,549	500	2,049
總收入	2,630,117	593,514	3,223,631
分部業績	466,245	132,906	599,151
其他收入			19,569
其他虧損淨額			(4,280)
未分配經營成本			(29,336)
財務收入淨額			102,038
所得稅開支			(187,260)
年內盈利			499,882
分部業績包括：			
折舊	32,380	40,560	72,940
攤銷	13,432	—	13,432
金融及合同資產減值虧損淨額	7,237	401	7,638
應佔一間合營企業業績	(153)	—	(153)

5 分部資料(續)

(a) 分部營業收入及業績(續)

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	345,015	—	345,015
— 隨着時間	1,596,090	544,265	2,140,355
來自其他來源的營業收入	—	835	835
總收入	1,941,105	545,100	2,486,205
分部業績	358,360	133,236	491,596
其他收入			24,849
其他收益淨額			14,407
未分配經營成本			(26,543)
財務收入淨額			71,673
所得稅開支			(151,564)
年內盈利			424,418
分部業績包括：			
折舊	31,508	34,550	66,058
攤銷	12,904	—	12,904
金融及合同資產			
減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	3,856	(280)	3,576
應佔一間合營企業業績	(116)	—	(116)



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(a) 分部營業收入及業績(續)

截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務		
— 物業管理服務	1,029,024	811,692
— 非業主增值服務	669,295	479,370
— 社區增值服務	931,798	650,043
商業物業管理及運營服務		
— 商業運營及管理服務	486,174	423,475
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	107,340	121,625
	3,223,631	2,486,205

截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，除最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶，且概無有關客戶為本集團營業收入貢獻10%或以上。

5 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債按綜合財務報表所用相同方法計量。該等資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債、流動所得稅負債並非直接因分部產生。

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

	非商業物業管理 及增值服務		商業物業管理 及運營服務		總計	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
分部資產	3,791,836	3,572,655	968,116	966,418	4,759,952	4,539,073
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益的金融資產					33,624	32,156
預繳所得稅					26,916	24,097
遞延所得稅資產					12,677	10,858
其他企業資產					1,573,975	1,341,662
總資產					6,407,144	5,947,846
分部負債	2,137,562	1,974,319	529,306	475,997	2,666,868	2,450,316
遞延所得稅負債					77,795	58,747
流動所得稅負債					30,189	37,404
其他企業負債					11,837	10,153
總負債					2,786,689	2,556,620
資本支出	25,113	60,033	82,579	32,545	107,692	92,578



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
中國內地	3,136,431	2,411,562
香港	87,200	74,643
	3,223,631	2,486,205

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及遞延所得稅資產除外)按地區劃分如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
中國內地	419,125	461,836
香港	67,968	25,406
	487,093	487,242

5 分部資料(續)

(d) 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
工程合同相關合同資產		
— 關聯方(附註29(d))	56,649	31,906
— 第三方	20,465	5,907
減：合同資產減值撥備	(1,440)	(295)
	75,674	37,518

(i) 合同資產的重大變動

由於本集團於服務合同的協定付款時間之前提供更多服務，合同資產有所增加。採納香港財務報告準則第9號後，本集團亦就合同資產確認虧損撥備。進一步詳情請參閱附註3.1(b)。

(ii) 於二〇二三年十二月三十一日及二〇二二年十二月三十一日，合同資產款項預計將於一年內完成。



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(e) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方(附註29(d))	86,084	31,855
— 第三方	722,648	763,143
	808,732	794,998
減：合同負債非流動部分	—	(439,308)
合同負債流動部分	808,732	355,690

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時支付的預付款。由於本集團業務的增長，截至二〇二三年十二月三十一日此等負債增加。

(ii) 就合同負債確認的營業收入

下表列示於本報告期間內結轉合同負債所確認的營業收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
已計入年初合同負債結餘之已確認營業收入		
非商業物業管理及增值服務	424,090	281,494
商業物業管理及運營服務	14,151	18,571
	438,241	300,065

5 分部資料(續)

(e) 合同負債(續)

(iii) 未履行的長期裝修服務合同

下表列示固定價格裝修服務合同產生的未履行的履約責任：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
分配至於十二月三十一日部分或全部未履行的 長期裝修服務合同的交易價格總額	348,139	539,526

管理層預計截至二〇二三年十二月三十一日分配至未履行的履約責任的交易價格之100%將於下一個報告期間確認為收入(人民幣348,139,000元)。上述披露金額不包括受限制的可變代價。

所有其他裝修服務合同的有效期為一年或更短，或者根據產生的時間計費。如香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合同的交易價格。

(f) 未履行的履約責任

就非商業物業管理服務、非業主增值服務及商業物業管理及運營服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。非業主合同年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

對於在短期內提供(通常不足一年)的社區增值服務(裝修服務除外)，本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(g) 因獲得合同的增量成本而確認的資產

於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，於獲得合同方面並無重大增量成本。

(h) 營業收入確認的會計政策

本集團提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。營業收入於提供服務的會計期間內確認。服務控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。除車位銷售協助服務的酬金收入及銷售產品營業收入(於某時間點確認)外，本集團的營業收入主要隨時間確認。

本集團分辨在與客戶的交易中本集團是否為主事人或代理。本集團以主事人身份行事時，相關營業收入按總額確認，而當本集團以代理身份行事時，相關營業收入按淨額確認。

(i) 非商業物業管理及增值服務

本集團在中國及香港提供非商業物業管理服務及增值服務，包括有關住宅物業、公建物業及產業園的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

就非商業物業管理服務而言，本集團按月／季對所提供服務開具固定金額賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

- 就按包幹制提供的非商業物業管理服務收入而言(當中本集團以主事人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務)，本集團將已收或應收業主費用確認為營業收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。
- 就按酬金制提供的非商業物業管理服務收入而言，本集團以代理身份行事，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。本集團確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

5 分部資料(續)

(h) 營業收入確認的會計政策(續)

(i) 非商業物業管理及增值服務(續)

非業主增值服務主要包括(i)提供案場及示範單位管理以及交付前支持服務，每月開具賬單，並於提供有關服務時隨時間確認為營業收入；(ii)車位銷售協助服務，在簽訂相關銷售合同時，按淨額基準確認為營業收入；(iii)前期規劃及設計諮詢服務，於提供有關服務及獲客戶接納時確認為營業收入；(iv)智能化系統的綜合設計及相關服務，於提供有關服務時確認為營業收入；(v)銷售貨品營業收入於本集團向客戶交付貨品時確認；及(vi)其他增值服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

社區增值服務營業收入主要包括(i)家居生活服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認；(ii)空間運營服務營業收入，於提供服務時確認；(iii)二手房地產經紀服務營業收入，於提供服務時在某一時間點確認；(iv)裝修服務營業收入，於提供服務時隨時間確認；(v)銷售貨品營業收入，於本集團向客戶交付貨品時確認；及(vi)其他社區增值服務營業收入，就所提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

(ii) 商業物業管理及運營服務

本集團與房地產企業或辦公樓、購物商場及批發市場業主訂立商業物業管理及運營服務合同，據此，本集團提供下列服務：

- 向業主、開發商及租戶提供的商業運營及管理服務，包括商業物業管理服務及其他增值服務；及
- 向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。



綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(h) 營業收入確認的會計政策(續)

(ii) 商業物業管理及運營服務(續)

提供予業主、開發商及租戶的商業物業管理服務乃根據包幹制或酬金制提供。當本集團以主事人身份行事時，營業收入於提供相關服務時按總額確認及所有相關管理成本確認為服務成本。當本集團以代理身份行事並主要負責安排及監督其他供應商向業主、開發商及租戶提供的服務時，本集團確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的商業物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

市場定位及管理諮詢服務營業收入乃於交付相關市場定位報告及管理諮詢服務並獲房地產企業或業主接納時確認。

至於租戶招攬服務及其他增值服務，本集團就所提供服務每月開具一筆固定金額賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

倘一份合同涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計(視乎是否有可觀察資料而定)。

合同一方履約時，本集團將有關合同於綜合資產負債表呈列作合同資產或合同負債，視乎本集團履約與客戶付款的關係。

(iii) 合同資產及合同負債

合同資產為本集團透過轉移予客戶的服務以交換收取代價的權利。

倘於本集團向客戶轉移服務前，客戶支付代價或本集團有權無條件收取某代價款項，則本集團於收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將有關合同呈列作合同負債。合同負債為本集團對客戶轉移服務的責任，而本集團已就此向客戶收取代價(或到期收取代價金額)。

本集團於有無條件權利收取代價時將應收款項入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

6 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
僱員福利開支(附註7)	1,028,233	938,048
用於裝修及其他服務的分包商成本	399,693	226,950
園藝及保潔	370,052	259,345
銷貨成本	198,147	91,321
保養成本	180,863	114,886
折舊及攤銷費用	86,372	78,962
公用事業	75,640	57,975
推廣及廣告	61,468	17,981
酬金費用	60,647	74,122
消耗品成本	49,763	38,675
短期租賃付款(附註16)	47,600	43,681
諮詢費	26,664	27,676
稅項及其他徵費	17,735	14,656
辦公費用	17,683	12,202
差旅及酬酢開支	10,818	8,431
銀行收費	4,706	4,009
核數師酬金	2,900	2,850
— 審計服務	1,900	1,850
— 非審計服務	1,000	1,000
其他	7,347	5,922
	2,646,331	2,017,692



綜合財務報表附註

7 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	805,437	744,856
以股份為基礎的付款(附註23(b))	6,927	—
退休金、住房福利及社會保險開支(附註(a))	140,246	130,086
其他僱員福利(附註(b))	75,623	63,106
	1,028,233	938,048

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。除每月供款外，本集團向民營機構管理的退休金保險計劃支付供款。

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，本集團概無應用沒收供款以減少其於本年度的供款(二〇二二年：零)。

- (b) 其他僱員福利主要指僱員福利基金、員工教育基金及工會基金。

- (c) 五名最高薪酬人士

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括3名(二〇二二年：2名)董事，其薪金於附註31的分析中列示。截至二〇二三年十二月三十一日止年度應付餘下2名(二〇二二年：3名)人士的薪金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
基本工資、住房津貼、其他津貼及實物利益	1,318	1,904
酌情花紅	2,688	3,582
以股份為基礎的付款	816	—
退休金計劃供款	68	97
	4,890	5,583

7 僱員福利開支(續)

(c) 五名最高薪酬人士(續)

酬金屬於以下組別：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
酬金組別		
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	3
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	2	—
	2	3

8 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
額外進項增值稅扣減(附註(a))	10,587	10,365
政府補助(附註(b))	6,803	10,191
罰金收入	2,179	3,613
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的股息收入	—	680
	19,569	24,849

(a) 該等金額指適用於自二〇一九年四月起提供物業管理服務及有關家居服務的增值服務的本集團若干附屬公司的額外增值稅扣減。

(b) 政府補助主要包括為穩定就業而授予本集團的補貼及行業發展的專項資金。該等補助概無未達成的附帶條件亦無其他或然事項。

有關成本的政府補助均會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助計入非流動負債作為遞延收入以及隨相關資產的預計使用年期按直線法計入損益。



綜合財務報表附註

9 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
外匯(虧損)/收益淨額	(5,081)	13,853
出售物業、廠房及設備虧損	(27)	(32)
其他	828	586
	(4,280)	14,407

10 財務收入淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	106,925	74,813
財務費用		
租賃負債利息開支(附註16)	(4,887)	(3,140)
財務收入淨額	102,038	71,673

11 附屬公司

(a) 附屬公司

本公司於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	註冊/已發行及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持擁有權權益		非控股權益所持擁有權權益	
				二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
由本公司直接持有：							
Golden Estates Development Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Zippenes Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Brander Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Richardland Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Greater Rich Group Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
訊與控股有限公司	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
聰盛企業有限公司	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Major Benefit Management Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Ever Famous Investments Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
Winner Zone Holdings Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
All Plus Enterprises Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%	0%	0%
廣州越秀服務有限公司 (i)	中國，有限公司	人民幣 850,000,000 元	於中國內地投資控股	100%	100%	0%	0%
由本公司間接持有：							
廣州越秀物業發展有限公司 (i)	中國，有限公司	人民幣 100,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州城建開發偉城實業有限公司 (i)	中國，有限公司	人民幣 955,300 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州市悅冠智能科技有限公司 (i)	中國，有限公司	人民幣 20,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州悅秀會信息科技有限公司 (i)	中國，有限公司	人民幣 500,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州偉誠物業管理有限公司 (i)	中國，有限公司	人民幣 600,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州萬聯物業管理經營有限公司 (i)	中國，有限公司	人民幣 600,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%



綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	註冊/已發行及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持擁有權權益		非控股權益所持擁有權權益	
				二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
由本公司間接持有：(續)							
廣州市越秀物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行物業管理	60%	60%	40%	40%
越秀地產(山東)物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
中山市越秀地產物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
越秀地產(江門)物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
江門市越秀濱江物業服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	67%	67%	33%	33%
武漢摩登物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 500,000 元	於中國內地進行物業管理	70%	70%	30%	30%
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 100,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越秀商業經營管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	80%	80%	20%	20%
廣州白馬商業經營管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 19,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州市中港皮具商貿城市市場經營管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州康賽經濟信息諮詢有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州樂熹實業發展有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 50,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越廷國際經濟信息諮詢有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州聯秀經濟信息諮詢有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州地鐵環境工程有限公司 〔廣州地鐵環境工程〕(i)	中國，有限公司	人民幣 10,060,000 元	於中國內地進行物業管理	67%	67%	33%	33%
廣州地鐵物業管理有限責任公司 〔廣州地鐵物業管理〕(i)、(ii)	中國，有限公司	人民幣 5,010,000 元	於中國內地進行物業管理	67%	67%	33%	33%
廣越物業管理(廣州)有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行物業管理	60%	60%	40%	40%
浙江越秀物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%

11 附屬公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	註冊/已發行及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持擁有權權益		非控股權益所持擁有權權益	
				二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
由本公司間接持有：(續)							
越秀(武漢)物業管理有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
越秀地產(瀋陽)物業管理有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州城濱物業管理有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州悅美居實業有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行室內裝飾	100%	100%	0%	0%
無錫越秀物業發展有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣2,000,000元	於中國內地進行物業管理	51%	51%	49%	49%
寧波越秀物業服務有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州海樾物業服務有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越服房地產經紀有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
廣東越之盾保安服務有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣12,000,000元	於中國內地提供安保服務	100%	100%	0%	0%
廣州市悅雲智慧科技有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣8,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
湖北越秀工建運營管理有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	51%	51%	49%	49%
廣州天河區越服房地產經紀有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
杭州越服房地產經紀有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
廣州南沙區越服房地產經紀有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
蘇州越服房地產經紀有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
廣州越秀南方智煤商業運營有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	60%	60%	40%	40%
廣州悅興房產諮詢有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地提供合同諮詢服務	100%	100%	0%	0%
江門越服房地產經紀有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
中山越服房地產經紀有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%



綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	註冊/已發行及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持擁有權權益		非控股權益所持擁有權權益	
				二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
由本公司間接持有：(續)							
無錫益秀物業發展有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	40.8%	40.8%	59.2%	59.2%
佛山越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
煙台越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
青島越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
武漢樾服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
成都越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
沈陽越服房地產經紀有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%	0%	0%
廣州越秀雲樾物業服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
武漢市越秀漢津城市運營服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	51%	51%	49%	49%
武漢越秀智慧城市運營服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 2,000,000 元	於中國內地進行物業管理	51%	51%	49%	49%
廣州越秀文旅發展有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
海南越秀開維物業服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 2,000,000 元	於中國內地進行物業管理	51%	51%	49%	49%
廣州市秉信物業管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 6,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%	0%	0%
廣州越家房產諮詢有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地提供諮詢服務	100%	100%	0%	0%
廣州越秀怡城南區商業運營管理有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%	0%	0%
廣州悅奧電梯科技有限責任公司(i)	中國，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地提供商業服務	51%	不適用	49%	不適用
廣州越秀望谷城市服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地提供商業服務	51%	不適用	49%	不適用
重慶渝悅物業服務有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地提供商業服務	51%	不適用	49%	不適用
廣州粵陽信息技術有限公司(i)	中國，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	不適用	0%	不適用

11 附屬公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	註冊/已發行及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持擁有權權益		非控股權益所持擁有權權益	
				二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
由本公司間接持有：(續)							
廣州悅順信息科技有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地提供商業服務	100%	不適用	0%	不適用
杭州越辰信息技術有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地提供商業服務	100%	不適用	0%	不適用
廣州南沙悅敏信息科技有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地提供商業服務	100%	不適用	0%	不適用
蘇州悅趣商業物業經營有限公司(i)	中國·有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地提供商業服務	100%	不適用	0%	不適用
年卓有限公司	香港·有限公司	10,868,175港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
可福有限公司	香港·有限公司	10,980,906港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
遠大國際有限公司	香港·有限公司	21,299,853港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
丰逸有限公司	香港·有限公司	1,604,782港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
康豐國際有限公司	香港·有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
浚偉有限公司	香港·有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
聯亞投資發展有限公司	香港·有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
越秀亞通停車場有限公司	香港·有限公司	28,010,000港元	於香港進行物業管理	100%	100%	0%	0%
越秀物業管理有限公司	香港·有限公司	10,000港元	於香港進行物業管理	100%	100%	0%	0%
松達有限公司	香港·有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
菱豐有限公司	香港·有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
福昌(中國)有限公司	香港·有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
信興(中國)有限公司	香港·有限公司	1港元	於香港投資控股	100%	100%	0%	0%
城市物業管理(香港)有限公司	香港·有限公司	100,000港元	於香港進行物業管理	100%	不適用	0%	不適用



綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

(a) 附屬公司(續)

(i) 重大限制

於亞洲國家(包括中國)所持有的現金及短期存款受限於當地外匯管制法規。該等法規對自該等國家輸出资本(通過正常股息除外)造成限制。

於二〇二三年十二月三十一日，計入綜合財務報表資產適用該等限制的賬面值為人民幣3,567,809,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣3,015,436,000元)。

(ii) 廣州地鐵物業管理為廣州地鐵環境工程之全資附屬公司(統稱「廣州地鐵環境工程集團」)。

(b) 具有重大非控股權益的附屬公司

以下載列具有對本集團而言屬重大非控股權益的各附屬公司財務資料概要。就各附屬公司所披露的金額為在集團內公司間對銷前。

綜合資產負債表概要	廣州地鐵環境工程集團	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
流動資產	247,865	220,867
流動負債	(103,627)	(62,509)
流動資產淨值	144,238	158,358
非流動資產	73,183	80,525
非流動負債	(19,182)	(22,749)
非流動資產淨值	54,001	57,776
資產淨值	198,239	216,134
累計非控股權益(「非控股權益」)	151,897	155,932

11 附屬公司(續)

(b) 具有重大非控股權益的附屬公司(續)

綜合全面收益表概要	廣州地鐵環境工程集團	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
營業收入	291,866	291,335
年內盈利	21,933	27,731
其他全面收益	—	—
全面收益總額	21,933	27,731
分配至非控股權益的盈利	7,238	9,151
向非控股權益支付的股息	—	—

現金流量概要	廣州地鐵環境工程集團	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	16,258	31,294
投資活動產生的現金流量	(2,692)	(1,378)
融資活動產生的現金流量	(2,308)	(1,035)
現金及現金等價物增加淨值	11,258	28,881

12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	170,255	134,450
公司預扣所得稅	—	12,131
遞延稅項		
遞延所得稅	(7,190)	(1,162)
未分配盈利公司預扣所得稅	24,195	6,145
	187,260	151,564



綜合財務報表附註

12 所得稅開支(續)

使用適用於本集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除所得稅前盈利的稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
除所得稅前盈利	687,142	575,982
按 25% 的企業所得稅率計算的稅項	171,786	143,996
—若干附屬公司適用的不同稅率的影響	(9,065)	(7,576)
—毋須課稅的收入	(2,144)	(3,687)
—不可扣稅開支	323	596
—未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時性差異	2,558	681
—使用過往未確認稅項虧損	(355)	(693)
—應佔合營企業業績	(38)	(29)
—公司預扣所得稅	24,195	18,276
所得稅開支	187,260	151,564

香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二〇一八年三月二十八日簽署為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

中國企業所得稅

本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按有關年度估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國企業所得稅稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二三年十二月三十一日止年度，應課稅收入在人民幣3百萬元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按20%的所得稅稅率計稅，並有權按應課稅收入的25%計稅。

12 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(續)

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。若香港控股公司符合中國與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用5%的較低預扣稅稅率。

廣州市悅冠智能科技有限公司(「悅冠智能」)於二〇一九年取得「高新科技企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。於二〇二二年十二月十二日，悅冠智能完成高新科技企業資格自二〇二二年一月一日起續期3年的備案。

13 每股盈利

(a) 每股基本盈利

於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
本公司擁有人應佔盈利	487,020	416,099
普通股加權平均數(以千計)	1,522,030	1,522,030
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(每股以人民幣列示)	0.32	0.27

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行在外的額外普通股的加權平均數。

由於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。



綜合財務報表附註

14 股息

董事建議就每股普通股派付末期股息0.087港元，總額約為人民幣119百萬元。有關股息待股東於二〇二四年六月十二日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
已宣派及派付二〇二三年中期股息每股普通股0.089港元等值 人民幣0.081元(二〇二二年：零)	124,411	—
擬派二〇二三年末期股息每股普通股0.087港元等值人民幣0.079元 (二〇二二年：已宣派及派付末期股息每股普通股0.109港元 等值人民幣0.097元)	119,099	147,627
	243,510	147,627

15 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
截至二〇二二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	4,499	31,984	1,070	1,150	734	39,437
添置	—	15,133	477	424	—	16,034
收購一間附屬公司	—	102	—	—	—	102
出售	—	(1,975)	(57)	(97)	(734)	(2,863)
折舊開支	(190)	(14,803)	(871)	(331)	—	(16,195)
年末賬面淨值	4,309	30,441	619	1,146	—	36,515
於二〇二二年十二月三十一日						
成本	6,071	77,825	8,847	4,783	—	97,526
累計折舊	(1,762)	(47,384)	(8,228)	(3,637)	—	(61,011)
賬面淨值	4,309	30,441	619	1,146	—	36,515

	傢俱、裝置					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
截至二〇二三年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	4,309	30,441	619	1,146	—	36,515
添置	—	18,133	70	599	—	18,802
出售	—	(3,484)	—	(263)	—	(3,747)
折舊開支	(190)	(14,033)	(293)	(441)	—	(14,957)
年末賬面淨值	4,119	31,057	396	1,041	—	36,613
於二〇二三年十二月三十一日						
成本	6,071	85,066	6,733	3,201	—	101,071
累計折舊	(1,952)	(54,009)	(6,337)	(2,160)	—	(64,458)
賬面淨值	4,119	31,057	396	1,041	—	36,613



綜合財務報表附註

15 物業、廠房及設備(續)

折舊開支於綜合利潤表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銷售成本	11,559	14,000
行政開支	3,398	2,195
	14,957	16,195

(a) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，概無物業、廠房及設備受限制或被質押作為負債的抵押品。

(b) 重估、折舊方法及可使用年期

以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算的折舊如下：

— 樓宇	25至40年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 租賃物業裝修	3至5年
— 汽車	5年

有關物業、廠房及設備之其他會計政策，請參閱附註32.6。

16 租賃

(i) 於綜合資產負債表內確認的金額如下：

使用權資產

	物業 人民幣千元
截至二〇二二年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	53,807
添置	72,450
折舊開支	(49,863)
年末賬面淨值	76,394
於二〇二二年十二月三十一日	
成本	250,935
累計折舊	(174,541)
賬面淨值	76,394
截至二〇二三年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	76,394
添置	86,790
折舊開支	(57,983)
終止	(1,510)
年末賬面淨值	103,691
於二〇二三年十二月三十一日	
成本	218,021
累計折舊	(114,330)
賬面淨值	103,691



綜合財務報表附註

16 租賃(續)

(i) 於綜合資產負債表內確認的金額如下：(續)

租賃負債

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
租賃負債		
流動	64,514	40,774
非流動	43,614	38,062
	108,128	78,836

(ii) 於綜合利潤表內確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
使用權資產折舊開支	57,983	49,863
利息開支(列入財務費用)(附註10)	4,887	3,140
短期租賃相關開支(列入銷售成本及行政開支)(附註6)	47,600	43,681

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為人民幣108,475,000元(二〇二二年：人民幣95,458,000元)。

16 租賃(續)

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團主要租賃多項寫字樓、車位及宿舍。租賃合同的固定期限一般為3個月至6年。

每份合同的租賃條款均獨立磋商，且包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸用途的擔保。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。

與短期物業租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

來自本集團為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租期內在收入確認。

有關租賃之其他會計政策，請參閱附註32.22。



綜合財務報表附註

17 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二二年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	253,332	82,175	10,376	345,883
添置	—	—	4,094	4,094
收購一間附屬公司(附註(ii))	7,076	—	104	7,180
攤銷	—	(9,413)	(3,491)	(12,904)
年末賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
於二〇二二年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	23,003	375,783
累計攤銷	—	(19,610)	(11,920)	(31,530)
賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
截至二〇二三年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
添置	—	—	2,100	2,100
攤銷	—	(9,413)	(4,019)	(13,432)
年末賬面淨值	260,408	63,349	9,164	332,921
於二〇二三年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	25,103	377,883
累計攤銷	—	(29,023)	(15,939)	(44,962)
賬面淨值	260,408	63,349	9,164	332,921

無形資產攤銷已於綜合利潤表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銷售成本	11,751	12,904
行政開支	1,681	—
	13,432	12,904

17 無形資產(續)

- (i) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，無形資產並無受到限制或被質押為負債擔保。
- (ii) 於二〇二二年十月三十一日，本集團自廣州長隆集團有限公司收購廣州市秉信物業管理有限公司(「秉信物業管理」)的全部股權，總代價為人民幣9.5百萬元。

同日，收購秉信物業管理產生的現金流出淨額為人民幣5,172,000元。

(iii) 客戶關係

業務合併中收購的客戶關係乃於收購日期按公允價值確認。其具有有限使用年期並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列值。

(iv) 攤銷方法及年期

本集團採用直線法按以下年期攤銷具有有限使用期的無形資產：

— 客戶關係	7至10年
— 計算機軟件	2至5年

有關無形資產之其他會計政策請參閱附註32.7，而有關本集團減值之政策請參閱附註32.8。

(v) 商譽減值測試

商譽自二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程集團及二〇二二年收購秉信物業管理而產生。管理層分別於非商業物業管理及增值服務現金產生單位層面監察收購廣州地鐵環境工程集團及秉信物業管理產生的商譽。商譽根據相關現金產生單位評估作減值測試。

下表載列管理層的現金流量預測所基於的各項主要假設，以進行截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日的商譽減值測試：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
廣州地鐵環境工程集團現金產生單位：		
營業收入(年度增長率百分比)	15%-29%	7%-28%
毛利率(營業收入百分比)	15%-17%	16%-18%
長期增長率	2.5%	3%
除稅前貼現率	19.55%	19.85%
秉信物業管理現金產生單位：		
營業收入(年度增長率百分比)	-11%-23%	1%-32%
毛利率(營業收入百分比)	15%-20%	28%-36%
長期增長率	2.5%	3%
除稅前貼現率	18.99%	18.66%



綜合財務報表附註

17 無形資產(續)

(v) 商譽減值測試(續)

管理層已釐定分配予上述各項主要假設的價值如下：

假設	釐定價值所用方法
營業收入	五年預測期間年度增長率；基於過往表現及管理層對市場發展所作預期。
毛利率	基於過往表現及管理層對未來所作預期。
長期增長率	這是用於推斷預算期後現金流量的加權平均增長率。該比率與行業報告中的預測一致。
除稅前貼現率	反映與有關現金產生單位相關的特定風險。

商譽人民幣 253,332,000 元及人民幣 7,076,000 元為所轉讓收購代價及於廣州地鐵環境工程集團的非控股權益金額以及於秉信物業管理的所轉讓收購代價分別超過收購日期所收購可識別淨資產的公允價值的部份。經參照獨立外部估值師於二〇二三年十二月三十一日評估的可收回金額，本公司董事認定無需於二〇二三年十二月三十一日作出商譽減值撥備(二〇二二年十二月三十一日：無)。現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算而釐定。有關計算要求本集團估計預期將產生於現金產生單位的未來現金流量及用以計算現值的適當貼現率。

關鍵假設潛在變動影響

於二〇二三年十二月三十一日，如有關廣州地鐵環境工程集團現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌 12.83% (二〇二二年：15.36%)，則本集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計毛利率較管理層估計下跌 1.74% (二〇二二年：2.64%)，則本集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計長期增長率較管理層估計下跌 5.95% (二〇二二年：6.97%)，則本集團將須就商譽確認減值。如適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率較管理層估計上升 2.60% (二〇二二年：3.50%)，則本集團將須就商譽確認減值。

於二〇二三年十二月三十一日，如有關秉信物業管理現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌 72.00% (二〇二二年：52.84%)，則本集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計毛利率較管理層估計下跌 12.58% (二〇二二年：17.66%)，則本集團將須就商譽確認減值。如適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率較管理層估計上升 40.42% (二〇二二年：46.39%)，則本集團將須就商譽確認減值。現金產生單位的使用價值計算所用的估計長期增長率不會導致商譽減值。

除上述變動外，管理層認為關鍵參數概無其他合理潛在變動致使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

18 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易及其他應收款項以及預付款項(預付款項及其他預付稅項除外) (附註20)	966,681	940,073
現金及現金等價物(附註21)	4,695,204	4,360,789
受限制現金(附註21)	40,659	33,255
定期銀行存款(附註21)	9,062	—
	5,711,606	5,334,117
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產(附註19)	33,624	32,156
	5,745,230	5,366,273
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外)(附註24)	1,547,829	1,301,637
租賃負債(附註16)	108,128	78,836
	1,655,957	1,380,473



綜合財務報表附註

19 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

(i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產分類

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括並非持作買賣的權益證券，而本集團已於初始確認時不可撤回地選擇於此分類確認。此乃策略性投資，故本集團認為此分類更為相關。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非流動資產		
非上市權益工具		
— 廣州越邦企業管理有限公司(「越邦」)	200	—
— 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(「名特」)	1,804	1,626
— 廣州越投商業保理有限公司(「越投商業保理」)	31,620	30,530
	33,624	32,156

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的非上市權益工具指本集團分別於越邦、名特及越投商業保理 10%、5% 及 10% 的股權(於二〇二二年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的非上市權益工具指本集團分別於名特及越投商業保理 5% 及 10% 的股權)。

(iii) 於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年初結餘	32,156	32,202
添置	200	—
於其他全面收益確認的收益/(虧損)	1,268	(46)
年末結餘	33,624	32,156

於二〇二三年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產均以人民幣計值。

20 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註29(d))	341,997	465,515
— 第三方	267,289	169,358
	609,286	634,873
減：應收賬款減值撥備(附註3.1(b))	(35,762)	(31,313)
	573,524	603,560
其他應收款項		
— 可從第三方收回的物業管理成本(附註(b))	83,395	62,966
— 可從關聯方收回的物業管理成本(附註(b)及附註29(d))	26,891	53,600
— 代第三方住戶及租戶支付的款項(附註(c))	105,299	86,249
— 支付予關聯方的保證金(附註(d)及附註29(d))	28,330	27,144
— 支付予第三方的保證金(附註(d))	74,931	34,636
— 其他		
— 關聯方(附註29(d))	47,080	43,182
— 第三方	39,202	38,663
	405,128	346,440
減：其他應收款項減值撥備(附註3.1(b))	(11,971)	(9,927)
	393,157	336,513
預付款項		
— 關聯方(附註29(d))	4,461	601
— 第三方	42,614	23,846
	47,075	24,447
其他預付稅項	13,200	20,257
總額	1,026,956	984,777



綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 應收賬款主要產生自物業管理服務。

包幹制下的非商業物業管理及增值服務收入以及商業物業管理及運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
0至30日	211,835	272,534
31至180日	241,769	229,627
181至365日	70,783	64,069
1至2年	62,321	41,807
2至3年	6,345	7,611
3年以上	16,233	19,225
	609,286	634,873

於二〇二三年十二月三十一日，就應收賬款總額計提撥備人民幣35,762,000元(二〇二二年：人民幣31,313,000元)(附註3.1(b))。

- (b) 該款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。
- (c) 該款項指代第三方業主及租戶支付的公用服務費。
- (d) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。
- (e) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面價值相若。
- (f) 分類為應收賬款

應收賬款指於日常業務過程中銷售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘預計在一年或一年內(或仍在正常營運週期中，則為較長)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。

21 現金及現金等價物、受限制現金及定期銀行存款

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銀行及手頭現金結餘(附註 a)	4,744,925	4,394,044
減：定期銀行存款(附註 a 及附註 c)	(9,062)	—
減：受限制現金(附註 d)	(40,659)	(33,255)
現金及現金等價物	4,695,204	4,360,789

(a) 銀行及手頭現金以及定期銀行存款以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
人民幣	4,673,796	4,262,344
港元	71,129	131,700
	4,744,925	4,394,044

(b) 分類為現金等價物

由於定期存款自收購日期起計三個月或以內到期，並且提前 24 小時通知償還，不會產生利息虧損，其呈列為現金等價物。

(c) 定期銀行存款

定期銀行存款指以港元計值並於三個月以上及一年以內到期之銀行存款，截至二〇二三年十二月三十一日止年度的預期年回報率為 5.00%。

(d) 受限制現金

受限制現金指按業主要求提供物業管理服務的保證金。



綜合財務報表附註

22 股本

	股份數目 二〇二三年 十二月三十一日	股份數目 二〇二二年 十二月三十一日	股本 二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	股本 二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足	1,522,030,177	1,522,030,177	2,543,048	2,543,048

23 儲備及保留盈利

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	其他 儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	27,876	(394,730)	—	(366,854)	755,575
年內盈利	—	—	—	—	416,099
法定儲備劃撥(附註(a))	26,872	—	—	26,872	(26,872)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	15	—	15	—
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	7,448	—	7,448	—
已計提或已派付股息	—	—	—	—	(132,766)
於二〇二二年十二月三十一日	54,748	(387,267)	—	(332,519)	1,012,036
於二〇二三年一月一日	54,748	(387,267)	—	(332,519)	1,012,036
年內盈利	—	—	—	—	487,020
法定儲備劃撥(附註(a))	29,244	—	—	29,244	(29,244)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	1,044	—	1,044	—
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	(938)	—	(938)	—
期權計劃—服務價值(附註(b))	—	—	6,927	6,927	—
已計提或已派付股息	—	—	—	—	(272,038)
於二〇二三年十二月三十一日	83,992	(387,161)	6,927	(296,242)	1,197,774

23 儲備及保留盈利(續)

(a) 法定儲備

根據中國相關規章及法規，在中國註冊成立的公司須於分派除所得稅後盈利前轉撥除稅後盈利不少於10% (根據中國會計準則及法規計算) 至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷相應公司的過往年度虧損或增加其資本。

(b) 期權計劃

以股份為基礎的付款儲備用於確認向兩名執行董事及37名高級管理層成員及本集團核心僱員(「合資格參與者」)發行但未行使的期權於授予日的公允價值。

於二〇二二年十二月三十日，本公司董事會宣佈批准期權計劃，行權價格為每份期權3.334港元(相當於人民幣2.978元)，據此議決本公司有條件地向合資格參與者授出合共15,220,300份期權(「期權總數」)(倘該等期權獲悉數行使)。

期權計劃分為三批。第一批將授出期權總數的33%，並自授予日起計24個月後可予行使。第二批將授出期權總數的33%，並自授予日起計36個月後可予行使。第三批將授出期權總數的34%，並自授予日起計48個月後可予行使。

落實期權計劃的條件為(A)達成若干採納條件；(B)本公司取得股東批准採納期權計劃；及(C)本公司取得廣州市國有資產監督管理委員會批准。於二〇二三年四月二十七日，所有條件均已獲達成。因此，於截至二〇二三年十二月三十一日止年度已向相關經選定參與者授出期權。

考慮到合資格參與者自二〇二三年二月十五日本公司取得股東批准採納期權計劃起開始提供服務，本集團確認以股份為基礎的付款儲備人民幣6,927,000元。上述以股份為基礎的付款儲備乃根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款確認及計量。



綜合財務報表附註

23 儲備及保留盈利(續)

(b) 期權計劃(續)

(i) 該計劃項下授出的期權概要載列如下：

	期權數目
於二〇二三年一月一日	—
年內授出	15,220,300
於二〇二三年十二月三十一日	15,220,300

(ii) 期權計劃的公允價值

截至二〇二三年十二月三十一日止期間，於二〇二三年四月二十七日評估的公允價值為每份期權人民幣1.58元(授予兩名執行董事的期權部分)及人民幣1.34元(授予高級管理層成員及核心僱員的期權部分)。於授予日的公允價值採用二項式樹模型的經調整形式獨立釐定，該模型計及行權價格、期權期限、於授予日的股份價格及相關股份的預期價格波幅、預期股息收益率、提早行權水平以及與期權預期期限相近的無風險利率。期權計劃的主要假設載列如下：

	於授予日
波幅(附註(a))	50.64%
無風險利率(附註(b))	2.96%
股息收益率(附註(c))	2.88%
提早行權水平	3.00/1.50

(a) 波幅是指參照本公司的歷史波動率。

(b) 無風險利率是指參考香港主權債收益率曲線與截至授予日到期時間相近之到期收益率。

(c) 股息收益率基於歷史股息和股價。

24 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註29(d))	15,787	23,315
— 第三方	383,490	329,792
	399,277	353,107
其他應付款項		
— 來自關聯方的物業管理服務墊款(附註(b)及附註29(d))	46,697	48,415
— 來自第三方的物業管理服務墊款(附註(b))	263,526	252,619
— 從關聯方收取的保證金(附註(c)及附註29(d))	93,496	86,313
— 從第三方收取的保證金(附註(c))	382,382	298,305
— 代住戶或租戶向關聯方收款(附註(d)及附註29(d))	5,359	4,076
— 代住戶或租戶向第三方收款(附註(d))	220,033	144,202
— 應付關聯方股息(附註29(d))	11,273	—
— 第三方應計開支	105,156	91,649
— 關聯方應計開支(附註29(d))	569	1,060
— 第三方的其他	20,061	21,891
	1,148,552	948,530
— 應計薪金負債	179,508	201,965
— 其他應付稅項	34,508	83,033
	1,761,845	1,586,635

(a) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
1年內	367,560	331,270
1至2年	15,944	4,140
2至3年	3,017	3,524
3年以上	12,756	14,173
	399,277	353,107



綜合財務報表附註

24 貿易及其他應付款項(續)

- (b) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本。
- (c) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。
- (d) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。
- (e) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項以下列貨幣列值：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
人民幣	1,755,392	1,584,965
港元	6,453	1,670
	1,761,845	1,586,635

- (f) 於二〇二三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

25 遞延所得稅

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 (經重述) 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月內收回	32,867	27,438
— 抵銷	(20,190)	(16,580)
	12,677	10,858
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月內收回	95,632	72,974
— 將於超過12個月後收回	2,353	2,353
— 抵銷	(20,190)	(16,580)
	77,795	58,747

25 遞延所得稅(續)

於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，在並無計及抵銷同一稅務司法權區內結餘的情況下，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產	貿易及其他 應收款項 以及合同資產			總額
	減值撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	人民幣千元	
於二〇二三年一月一日	9,987	17,451	27,438	
計入損益	2,001	3,428	5,429	
於二〇二三年十二月三十一日	11,988	20,879	32,867	
於二〇二一年十二月三十一日	9,302	1,226	10,528	
應用香港會計準則第12號之修訂	—	9,721	9,721	
於二〇二二年一月一日(經重述)	9,302	10,947	20,249	
計入損益	685	6,504	7,189	
於二〇二二年十二月三十一日(經重述)	9,987	17,451	27,438	

遞延所得稅負債	重估以公允 價值計量 且其變動 計入其他 全面收益				總額
	的金融資產 人民幣千元	預扣稅影響 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	
於二〇二三年一月一日	119	37,621	18,190	19,397	75,327
於損益扣除/(計入)	—	24,195	(2,353)	592	22,434
於其他全面收益扣除	224	—	—	—	224
於二〇二三年十二月三十一日	343	61,816	15,837	19,989	97,985
於二〇二一年十二月三十一日	180	31,476	20,543	1,296	53,495
應用香港會計準則第12號之修訂	—	—	—	9,721	9,721
於二〇二二年一月一日(經重述)	180	31,476	20,543	11,017	63,216
於損益扣除/(計入)	—	6,145	(2,353)	8,380	12,172
計入其他全面收益	(61)	—	—	—	(61)
於二〇二二年十二月三十一日(經重述)	119	37,621	18,190	19,397	75,327



綜合財務報表附註

25 遞延所得稅(續)

於二〇二三年十二月三十一日，本集團並無就累計稅項虧損人民幣 77,824,000 元(二〇二二年：人民幣 68,846,000 元)確認遞延所得稅資產，原因為不大可能動用未來應課稅盈利對銷虧損。於二〇二三年十二月三十一日，根據中國企業所得稅法，人民幣 21,545,000 元(二〇二二年：人民幣 21,796,000 元)的未動用稅項虧損可結轉以與未來應課稅收入對銷，而該等稅項虧損將分別於截至及包括二〇二八年及二〇二七年各個日期屆滿。餘下稅項虧損並無屆滿日期。

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，本集團確認因其中國附屬公司向香港直接控股公司作出未分派盈利而產生的遞延所得稅負債。

26 現金流資料

(a) 經營產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
除所得稅前盈利	687,142	575,982
就以下事項進行調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註15)	14,957	16,195
— 使用權資產折舊(附註16)	57,983	49,863
— 無形資產攤銷(附註17)	13,432	12,904
— 金融及合同資產減值虧損淨額	7,638	3,576
— 僱員福利開支—以股份為基礎的付款(附註7)	6,927	—
— 出售物業、廠房及設備虧損(附註9)	27	32
— 應佔合營企業業績	(153)	(116)
— 匯兌虧損/(收益)淨額(附註9)	5,081	(13,853)
— 財務費用(附註10)	4,887	3,140
	797,921	647,723
營運資金變動：		
— 存貨	(3,979)	(5,274)
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(49,610)	(184,092)
— 合同資產	(39,301)	(37,813)
— 合同負債	13,734	210,331
— 受限制現金	(7,404)	(14,384)
— 貿易及其他應付款項	163,937	283,112
	875,298	899,603

26 現金流資料(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	55,023	1,560	56,583
現金流量			
— 融資活動流出	(51,777)	(135,886)	(187,663)
非現金變動			
— 新增—租賃	72,450	—	72,450
— 已確認財務開支	3,140	—	3,140
— 已計提股息	—	134,326	134,326
於二〇二二年十二月三十一日	78,836	—	78,836
於二〇二三年一月一日	78,836	—	78,836
現金流量			
— 融資活動流出	(60,875)	(273,598)	(334,473)
非現金變動			
— 新增—租賃	86,790	—	86,790
— 終止租賃	(1,510)	—	(1,510)
— 已確認財務開支	4,887	—	4,887
— 已計提股息	—	284,871	284,871
於二〇二三年十二月三十一日	108,128	11,273	119,401

27 不可撤銷經營租賃

於二〇二三年十二月三十一日，本集團根據若干不可撤銷租賃應收的未來最低租賃款項如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
一年以內	355	355
一年以上五年以內	354	709
	709	1,064



綜合財務報表附註

28 承擔

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。

除短期及低值租賃外，本集團已就租賃確認使用權資產。

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日的短期租賃組合與截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度確認為開支並披露於附註6的短期租賃組合類似，本集團選擇不披露短期租賃承擔。

除上文所披露者外，於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，概無任何重大資本承擔。

29 關聯方交易

(a) 關聯方

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司，乃於中國註冊成立的有限公司，其營運地點位於中國內地。下表概述本集團於截至二〇二三年十二月三十一日止年度與其存在重大交易的主要關聯方名稱，以及彼等於二〇二三年十二月三十一日與本公司之間的關係：

主要關聯方	與本集團關係
越秀地產	中間控股公司
城市建設開發集團(中國)有限公司 (「城建中國」)	直接控股公司
廣州地鐵	越秀地產的非控股股東

(b) 與關聯方的交易

下文為本集團與其關聯方於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度進行的重大交易摘要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
提供服務(附註(ii))		
— 最終控股公司	880	624
— 中間控股公司	61	61
— 同系附屬公司	931,769	698,297
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	187,515	253,195
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	178,358	89,432
	1,298,583	1,041,609
購買產品及服務		
— 同系附屬公司	9,355	3,556

29 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
添置使用權資產		
— 同系附屬公司	886	12,640
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	3,700	4,850
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,299	4,383
	6,885	21,873
租金開支(短期租賃)		
— 同系附屬公司	6,683	3,949
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	898	1,959
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	23,723	17,286
	31,304	23,194

(i) 上文所有交易乃於本集團業務的一般過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 提供服務予關聯方包括提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

(c) 主要管理層酬金

除附註31所披露的董事之外的主要管理層酬金載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,596	3,171



綜合財務報表附註

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應收賬款(附註(i))		
— 最終控股公司	106	228
— 中間控股公司	32	—
— 同系附屬公司	215,593	361,562
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	56,231	54,310
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	70,035	49,415
	341,997	465,515
合同資產(附註(i))		
— 同系附屬公司	44,791	31,453
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	11,858	453
	56,649	31,906
其他應收款項(附註(ii))		
— 最終控股公司	1,401	1,401
— 中間控股公司	287	—
— 同系附屬公司	31,813	57,582
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	17,125	942
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	51,675	64,001
	102,301	123,926
預付款項(附註(i))		
— 同系附屬公司	4,300	601
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	161	—
	4,461	601
應付賬款(附註(i))		
— 同系附屬公司	10,026	16,263
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	2,182	3,197
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	3,579	3,855
	15,787	23,315
其他應付款項(附註(iii))		
— 最終控股公司	1,576	1,576
— 同系附屬公司	93,572	101,601
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	11,628	170
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	50,618	36,517
	157,394	139,864

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
合同負債(附註(i))		
— 同系附屬公司	74,760	26,826
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	697	2,281
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	10,599	2,748
— 最終控股公司	23	—
— 中間控股公司	5	—
	86,084	31,855
銀行存款(附註(i))		
— 一家同系附屬公司	43,631	80,069
租賃負債		
— 同系附屬公司	13,425	15,080
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	4,332	3,950
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,388	5,074
	20,145	24,104

- (i) 合同資產、應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘為無抵押及免息。銀行存款的結餘為無抵押，按正常商業條款附帶息率。
- (ii) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，應收關聯方的結餘主要為以酬金制提供物業管理服務所產生向業主收回的成本以及無抵押且免息的保證金。
- (iii) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，應付關聯方的結餘主要為業主預付以酬金制提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押且免息的保證金。
- (iv) 截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，本集團就停車場或物業的經營及管理發出擔保函的60,000,000港元銀行融資由越秀地產提供擔保。本集團已動用銀行融資總額的48,132,000港元向香港房屋委員會發出擔保函，以向若干停車場業主租賃停車場。



綜合財務報表附註

30 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		601,016	601,016
流動資產			
其他應收款項及預付款項		713,804	503,347
應收股息		618,313	343,948
現金及現金等價物		1,129,933	1,310,752
總資產		3,063,066	2,759,063
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	22	2,543,048	2,543,048
其他儲備		6,927	—
保留盈利		225,630	202,710
總權益		2,775,605	2,745,758
負債			
流動負債			
其他應付款項		287,461	13,305
總負債		287,461	13,305
總權益及負債		3,063,066	2,759,063

以上資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

董事會已於二〇二四年三月十八日批准第 102 至 194 頁的財務報表，並由以下人士代為簽署

林峰

張建國

30 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備及保留盈利變動

	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二三年一月一日	—	202,710	202,710
年內利潤	—	294,958	294,958
僱員股份計劃			
— 僱員服務價值	6,927	—	6,927
已派付股息	—	(272,038)	(272,038)
於二〇二三年十二月三十一日	6,927	225,630	232,557
於二〇二二年一月一日	—	126,168	126,168
年內利潤	—	209,308	209,308
已派付股息	—	(132,766)	(132,766)
於二〇二二年十二月三十一日	—	202,710	202,710



綜合財務報表附註

31 董事利益及權益

(a) 董事酬金

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，董事所收取的本集團酬金如下：

姓名	因管理本公司或其附屬公司事務而就董事其他服務已付或應收的薪酬								
	袍金 人民幣千元	薪金及工資 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃的 僱員供款 人民幣千元	住房基金、 其他津貼 及實物福利 人民幣千元	期權計劃 人民幣千元	就接受董事 職務已付 或應收酬金 人民幣千元	就董事其他 服務已付或 應收的薪酬 人民幣千元	總額 人民幣千元
執行董事									
張建國先生(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
張成皓先生(於二〇二三年 八月二十八日獲委任)(附註(iii))	—	730	1,350	105	45	—	—	—	2,230
毛良敏先生(於二〇二三年 八月二十八日辭任)	—	400	111	—	89	549	—	—	1,149
張勁先生	—	875	663	50	131	549	—	—	2,268
非執行董事									
林峰先生(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
姚曉生先生(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
楊昭煊先生(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事									
許麗君女士	216	—	—	—	—	—	—	—	216
洪誠明先生	216	—	—	—	—	—	—	—	216
梁耀文先生(於二〇二三年 八月二十八日獲委任)(附註(iii))	75	—	—	—	—	—	—	—	75
陳元亨先生(於二〇二三年 八月二十八日辭任)	144	—	—	—	—	—	—	—	144
	651	2,005	2,124	155	265	1,098	—	—	6,298

31 董事利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二〇二二年十二月三十一日止年度，董事所收取的本集團酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金及工資 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃的 僱員供款 人民幣千元	住房基金、 其他津貼 及實物福利 人民幣千元	就接受董事 職務已付 或應收酬金 人民幣千元	因管理 本公司 或其附屬 公司事務而 就董事其他 服務已付或 應收的薪酬 人民幣千元	總額 人民幣千元
執行董事								
張建國先生(於二〇二二年 二月二十三日獲委任)(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—
吳煒先生(於二〇二二年 二月二十三日辭任)(附註(iii))	—	—	—	—	—	—	—	—
毛良敏先生	—	600	1,918	—	127	—	—	2,645
張勁先生	—	579	509	50	125	—	—	1,263
非執行董事								
林峰先生(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—
姚曉生先生(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—
楊昭煊先生(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事								
許麗君女士	216	—	—	—	—	—	—	216
洪誠明先生	216	—	—	—	—	—	—	216
陳元亨先生	216	—	—	—	—	—	—	216
	648	1,179	2,427	50	252	—	—	4,556



綜合財務報表附註

31 董事利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

- (i) 截至二〇二三年十二月三十一日止年度，有關張建國先生、林峰先生、姚曉生先生及楊昭煊先生向本集團提供服務的酬金由本集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予本集團，這是由於本公司管理層認為並無合理分配基準。
- (ii) 截至二〇二二年十二月三十一日止年度，有關張建國先生、吳煒先生、林峰先生、姚曉生先生及楊昭煊先生向本集團提供服務的酬金由本集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予本集團，這是由於本公司管理層認為並無合理分配基準。
- (iii) 於二〇二三年八月二十八日，張成皓先生獲委任為本公司執行董事，而梁耀文先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

32 可能重大會計政策概要

32.1 綜合及權益會計法原則

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過指示該實體活動的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起完全綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團使用收購會計法為業務合併入賬(請參閱附註32.2)。

本集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已在需要時進行更改，以確保與本集團採納的政策一致。

佔附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合利潤表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內確認。

(ii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資乃分類為共同經營或合營企業。有關分類視乎每名投資者的合同權利及責任(而非合營安排的法律結構)而定。本集團已評估其合營安排性質並釐定其為合營企業。於合營企業的權益於初始在綜合資產負債表按成本確認後使用權益法(見下文(iii))入賬。

32 可能重大會計政策概要(續)

32.1 綜合及權益會計法原則(續)

(iii) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後調整以於損益確認本集團應佔被投資公司收購後盈利或虧損並於其他全面收益確認本集團應佔被投資公司其他全面收益的變動。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔按權益法入賬的投資虧損等於或超過本集團於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認額外虧損，除非已代表其他實體承擔責任或付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。按權益法入賬的被投資公司的會計政策已在需要時進行更改，以確保與本集團採納的政策一致。

按權益法入賬的投資賬面值根據附註 32.8 所述政策進行減值測試。

(iv) 附屬公司擁有權權益變動

本集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘本集團因為喪失控制權而不再對某項投資綜合入賬，該實體的任何保留權益將按其公允價值重新計量，賬面值的變動則於損益中確認。就隨後入賬列作聯營實體、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允價值指初始賬面值。此外，早前在其他全面收益中確認與該實體有關的任何款項猶如本集團已直接出售相關資產或負債一般入賬。這可能意味著早前於其他全面收益中確認的款項重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

倘於合營企業的擁有權權益減少，惟仍保留共同控制權，則僅有先前於其他全面收益確認的分佔比例金額會重新分類至損益(如適用)。



綜合財務報表附註

32 可能重大會計政策概要(續)

32.2 業務合併

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

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務的前擁有人所產生負債
- 本集團所發行股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 該附屬公司任何先前存在股權的公允價值。

在業務合併中所取得的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債(有個別例外情況)，初始按其於收購當日的公允價值計量。本集團按個別收購基準確認於被收購方的任何非控股權益，具體按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的比例計量。

收購相關成本於產生時列支。

- 所轉讓代價，
- 被收購方的任何非控股權益金額，及
- 任何早前於被收購方的股權於收購日期的公允價值

超過所收購可識別淨資產的公允價值時，其差額以商譽入賬。如果上述金額少於所收購業務之可識別淨資產的公允價值，其差額直接在損益中確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付數額一律折現至交換日期的現值，所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的款項隨後按公允價值重新計量，公允價值的變動在損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方早前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量。任何重新計量產生的盈虧於損益中確認。

32 可能重大會計政策概要(續)

32.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。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所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資公司淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

32.4 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)提供內部呈報一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的執行董事。

32.5 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所處的主要經濟環境的通用貨幣(「**功能貨幣**」)為計算單位。綜合財務報表以人民幣呈列，即本公司的功能貨幣兼本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，一般於損益確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損在綜合利潤表內呈列為財務收入或費用。所有其他匯兌收益及虧損在綜合利潤表內以淨額呈列為其他收益或損失。

按公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公允價值收益或虧損的一部分列報。舉例而言，非貨幣性資產及負債(例如按公允價值計入損益的權益)的換算差額於損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣性資產(例如分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬的權益)的換算差額於其他全面收益確認。



綜合財務報表附註

32 可能重大會計政策概要(續)

32.5 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

境外業務(均不採用高通脹經濟體的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算；
- 各收益表及全面收益表所列的收支項目按平均匯率換算，除非該匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累計影響，此時收支項目則在交易日期換算；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益中確認。

在綜合賬目時，換算任何境外實體投資淨額所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。當境外業務被出售，相關的匯兌差額重新歸入損益作為出售收益或虧損的一部分。

收購境外業務產生的商譽及公允價值調整視作境外業務的資產及負債，按收市匯率換算。

32.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

結算日後成本僅在本集團有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。換置部分賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在全面收益表支銷。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以檢討及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註32.8)。

32 可能重大會計政策概要(續)

32.6 物業、廠房及設備(續)

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益。

在建工程以成本減累計減值虧損呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括直接建造成本和建造安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在在建工程轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

32.7 無形資產

(i) 商譽

商譽按附註 32.2 所述計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽並無攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密測試，且按成本減累計減值虧損列賬。出售實體所產生的收益及虧損包括與所出售實體有關商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽獲分配至現金產生單位。該分配乃向預期將從產生商譽的業務合併中獲益的該等現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層面(即經營分部)確認(附註 5)。

(ii) 計算機軟件

所獲得的計算機軟件許可以獲得及使用特定軟件所產生的成本為基準進行資本化。有關成本在其估計可使用年期內進行攤銷。



綜合財務報表附註

32 可能重大會計政策概要(續)

32.8 非金融資產的減值

具無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並且每年接受減值測試，如有事件發生或情況變化顯示減值跡象，減值測試將更加頻繁。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公允價值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，可於每個報告期末考慮回撥。

32.9 投資與其他金融資產

(i) 分類

本集團按下列計量類別對金融資產進行分類：

- 其後以公允價值(計入其他全面收益或計入損益)計量；及
- 按攤餘成本計量。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合同條款。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資而言，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的權益投資。

僅當管理該等資產的業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重分類。

32 可能重大會計政策概要(續)

32.9 投資與其他金融資產(續)

(ii) 確認及終止確認

金融資產的定期買賣會於交易日期(即本集團承諾買賣資產的日期)確認。從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時，而本集團已將所有權的所有風險和回報大部分轉讓時，即終止確認金融資產。

(iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允價值收益及虧損，則當終止確認投資時，不會將公允價值收益及虧損重分類至損益。當本集團有權收取股息時，該等投資之股息才作為其他收入而於損益確認。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值損失及減值損失轉回不會與公允價值其他變動分開進行呈報。



綜合財務報表附註

32 可能重大會計政策概要(續)

32.9 投資與其他金融資產(續)

(iv) 減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬的債務工具及按金相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認應收賬款時計量整個存續期的預期信貸虧損。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。

其他應收款項及按金減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認起有否大幅上升。如自初始確認後應收款項信貸風險大幅上升，則按全期預期信貸虧損計量減值。

32.10 抵銷金融工具

當本集團現時有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

32.11 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本根據加權平均成本分配至存貨個別項目。添置存貨成本於扣除折返及優惠後釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完成生產成本及估計必要銷售成本計算。

32.12 應收賬款

應收賬款初步按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成分，則按公允價值確認。本集團持有應收賬款，目的是收取合同現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收賬款會計的進一步資料及有關本集團減值政策之說明，請分別參閱附註20及3.1。

32 可能重大會計政策概要(續)

32.13 現金及現金等價物

就在綜合現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款，以及其他原定期日為三個月以內、隨時可轉換為已知數額的現金及價值變動風險不大的短期、高度流通投資。

32.14 股本

普通股歸類為權益(附註22)。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除稅後)。

32.15 貿易及其他應付款項

此類款項指財政年度結束前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。貿易及其他應付款項按流動負債呈列，除非付款於報告期後十二個月內尚未到期，初步按公允價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

32.16 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法權區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債之變動予以調整。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末於本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否可能將接受不確定稅務待遇。本集團根據最有可能金額或預期價值，並視乎更佳預測解除不確定性的方法以計量其稅務結餘。



綜合財務報表附註

32 可能重大會計政策概要(續)

32.16 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債乃由商譽的初步確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債所致，而在交易時並不影響會計或應課稅盈利或虧損且不會產生同等應課稅及可扣減暫時性差異時，不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末頒佈或實質已頒佈的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延所得稅資產。

倘本公司能夠控制暫時性差額撥回的時間，並且在可預見的將來可能不會撥回該差額，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期所得稅資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延所得稅資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期所得稅資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅在損益中確認，惟以涉及在其他全面收益或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

32.17 僱員福利

(i) 短期責任

工資及薪金(包括預期將於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清的非貨幣福利及累計病假)的負債，乃就直至報告期末的僱員服務確認，並按預期當負債結算時將支付的金額計量。負債在資產負債表中列作即期僱員福利責任。

32 可能重大會計政策概要(續)

32.17 僱員福利(續)

(ii) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃本集團按僱員薪金的特定百分比向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與即期或過往期間僱員服務有關的福利，本集團亦無法定或推定責任作額外供款。界定福利計劃指並非界定供款計劃的退休金計劃。

本集團按強制、合同或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於出現現金退款或未來供款扣減時確認為資產。

概無根據界定供款計劃沒收供款(僱主代表該等供款於悉數歸屬前退出計劃的僱員作出)抵銷現有供款。

(iii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

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

(iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。本集團在下列時間最早者確認離職福利：(a) 當本集團不能撤回該等福利的要約；及(b) 當實體確認於香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利的重組成本。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。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現至現值。



綜合財務報表附註

32 可能重大會計政策概要(續)

32.18 撥備

如本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，承擔該責任可能須動用資源且有關金額能可靠地估計時，則予以確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。因時間流逝而導致的撥備增加確認為利息開支。

32.19 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的酬金利益乃透過僱員期權計劃及僱員股份計劃、行政人員短期激勵計劃及股票增值提供予僱員。有關該等計劃的資料載於附註23。

僱員期權

根據僱員期權計劃授出的期權公允價值確認為僱員福利開支，權益相應增加。將予支銷的總金額乃參考所授予期權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(如實體的股價)
- 不包括任何服務以及非市場表現歸屬條件的影響(如盈利能力、銷售增長目標及僱員於某特定期間內留任實體)，及
- 包括任何非歸屬條件的影響(如要求僱員於某特定期間內保存或持有股份)。

支銷總金額在歸屬期(即所有特定歸屬條件獲達成的期間)內確認。於各個期間末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂預期歸屬的期權數目的估計。其在損益中確認該修訂對原有估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

32 可能重大會計政策概要(續)

32.20 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 本公司擁有人應佔盈利(扣除普通股以外償還權益的任何成本)
- 除以截至二〇二三年十二月三十一日止年度發行在外普通股加權平均數計算，並就年內發行的普通股(不包括庫存股)的股利元素作出調整。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 與具潛在攤薄效應的普通股有關的利息及其他財務費用的除所得稅後影響；及
- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行在外的額外普通股的加權平均數。

32.21 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

32.22 租賃

本集團作為承租人

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可取得供本集團使用當日確認相應負債。

合同可包含租賃及非租賃組成部分。本集團根據彼等相關獨立價格將合同代價分配至租賃及非租賃組成部分。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項



綜合財務報表附註

32 可能重大會計政策概要(續)

32.22 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)

根據合理確定延期選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款於本金及財務費用間分配。財務費用於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

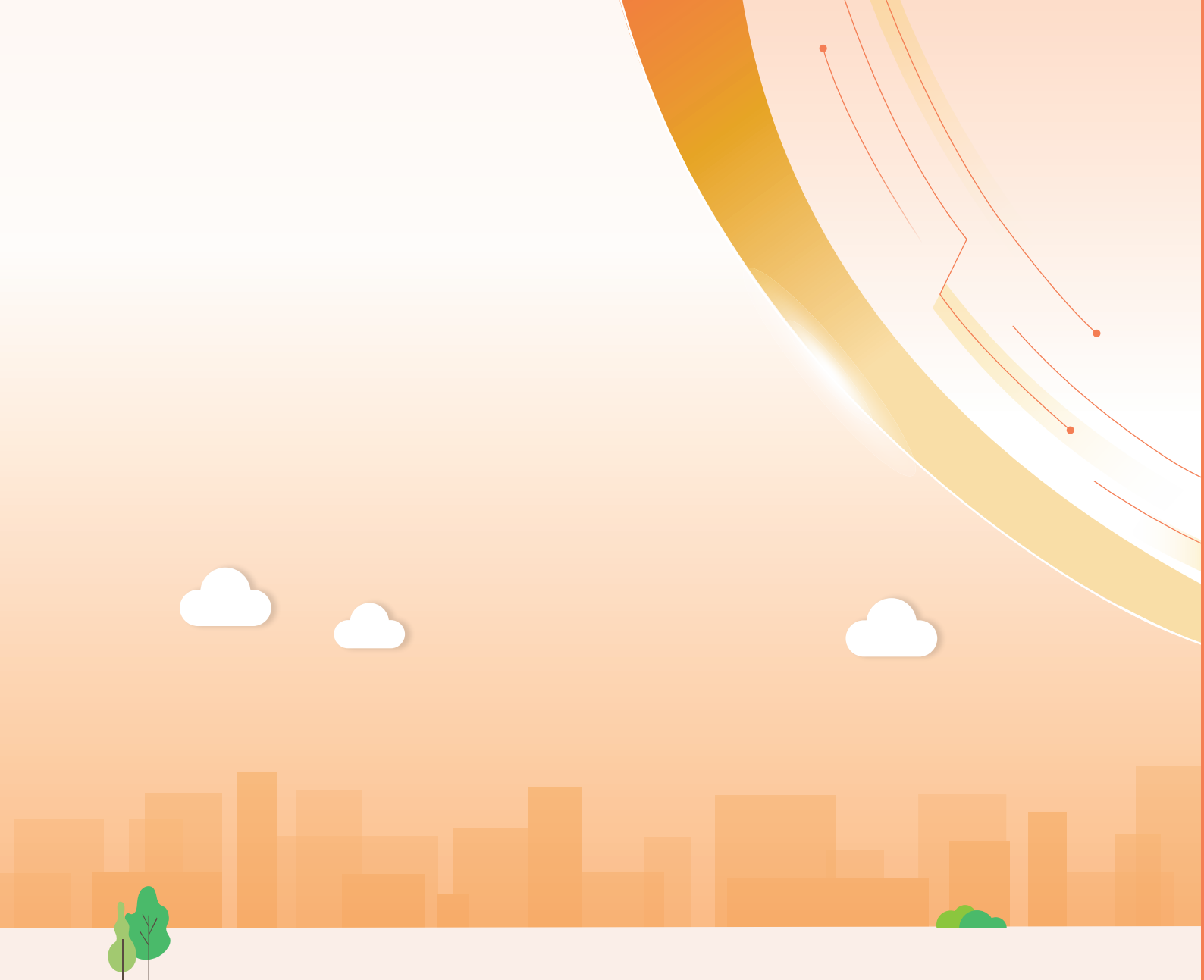
有關本集團租賃政策的特定實體詳情載於附註 16 (iii)。

32.23 股息分派

撥備用於在報告期末或之前已適當授權且不再由實體釐定但在報告期末未分配的已宣派股息金額。

32.24 政府補助

當能夠合理地保證將可收取補貼及本集團會符合所有附帶條件時，政府補助按其公允價值確認入賬。



 **越秀服務集團有限公司**
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

