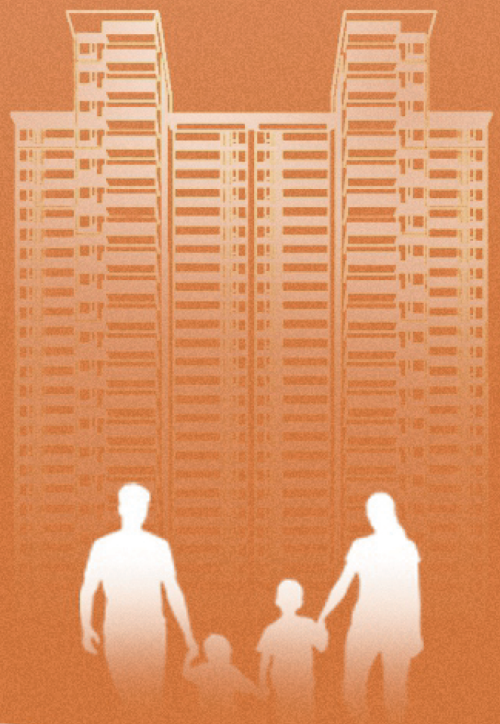
Ling Yue Services Group Limited

領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2165

2023 年度報告



目錄

公司資料	2
詞彙及釋義	4
主席報告	8
管理層討論及分析	11
董事及高級管理層履歷	22
公司治理報告	27
董事會報告	44
獨立核數師報告	60
綜合損益及其他全面收益表	65
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	69
綜合現金流量表	71
財務報表附註	73
五年財務概要	146

董事會

執行董事

劉玉奇先生(*主席*)
(於2024年1月12日獲委任)
劉玉輝先生(*主席*)
(於2024年1月12日辭任)
羅紅萍女士

非執行董事

王濤女士
侯三利女士

獨立非執行董事

羅瑩女士
張倩女士
鄒丹女士

公司秘書

蘇永俊先生
(於2024年2月23日獲委任)
羅紅萍女士
(於2024年2月23日辭任)
鄧景賢女士
(於2024年2月23日辭任)

法定代表

劉玉奇先生
(於2024年1月12日獲委任)
蘇永俊先生
(於2024年2月23日獲委任)
劉玉輝先生
(於2024年1月12日辭任)
鄧景賢女士
(於2024年2月23日辭任)

審核委員會

鄒丹女士(*主席*)
羅瑩女士
張倩女士

薪酬委員會

張倩女士(*主席*)
劉玉奇先生
(於2024年1月12日獲委任)
劉玉輝先生
(於2024年1月12日辭任)
羅瑩女士

提名委員會

劉玉奇先生(*主席*)
(於2024年1月12日獲委任)
劉玉輝先生(*主席*)
(於2024年1月12日辭任)
羅瑩女士
張倩女士

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公共利益實體核數師

香港法律之法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
成都紫荊支行

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

中國總部及主要營業地點

中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座44層

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

股份代號

02165

公司網站

www.lingyue-service.com

在本報告中，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。

「一致行動契據」	指	日期為2021年1月29日且由最終控股股東簽署的一致行動契據
「股東週年大會」	指	本公司將於2024年5月30日召開並舉行的股東週年大會
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂)
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「企業管治守則」	指	具有上市規則附錄C1所載企業管治守則
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本年報及作為地域參考而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	領悅服務集團有限公司(前稱領悅集團有限公司)，於2020年8月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2165)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Fusheng Capital」	指	Fusheng Capital Holding Limited，於2020年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積

「全球發售」	指	具有招股章程中所賦予的涵義
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5日於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資持有，為本公司控股股東之一
「領地集團」	指	領地集團有限公司(前稱眉山地區寶馬房地產開發有限公司)，於1999年4月19日在中國成立的有限公司及領地控股的間接全資附屬公司
「領地控股」	指	領地控股集團有限公司，於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6999)
「領地控股集團」	指	領地控股及其附屬公司
「Linghui Capital」	指	Linghui Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「Linghui Holding」	指	Linghui Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「領悅物業服務」	指	領悅物業服務集團有限公司(前四川滙豐物業服務有限公司)，於2002年1月21日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市日期」	指	2021年7月12日，股份首次開始於聯交所買賣的日期

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「超額配股權」	指	本公司授予的配發和發行與招股章程中披露的本公司全球發售相關的最多額外合共10,500,000股股份的選擇權
「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月29日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Tianyue Capital」	指	Tianyue Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「Tianyue Holding」	指	Tianyue Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「最終控股股東」	指	劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士
「本年度」	指	截至2023年12月31日止年度

「Yuelai Holding」	指	Yuelai Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「%」	指	百分比

2023年，面對整個經濟疲軟大環境的影響，物業管理行業幾經波折，集團積極應對複雜局面，全面系統地規劃企業發展願景，明確企業發展方向，各項工作穩步推進並取得了長足進展，遞交出一份滿意的答卷。我們深信，人們嚮往美好生活的初心沒有改變，我們定不辜負數十萬業主的高品質服務需求及股東與投資者高質量發展要求。

我們始終堅持在「務實、專業、長期」主義的指引下，持續夯實物業管理基石，重塑了標準化體系，制定領悅服務3.0發展戰略。於本年度，本集團實現收入達約人民幣609.1百萬元，較2022年同期增加5.4%，毛利約為人民幣194.7百萬元，同比增長16.5%。實現淨利潤約為人民幣104.6百萬元，較2022年同期增長30.4%。

這一年，本集團堅持「深耕西南、佈局新疆、發展全國」的發展戰略，推動公司形成「四川+新疆」兩個增長極，管理規模實現穩步增長，並深化佈局學校、園區、公建等業態，逐步走向綜合性多元化市場道路。截至2023年12月31日，本集團為中國32座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約項目數量為253個（其中已接管項目249個），於2023年12月31日的簽約建築面積約為36.4百萬平方米，較2022年12月31日減少約3.9 %，其中在管建築面積約為30.1百萬平方米，較2022年12月31日增長約27.7 %。

展望

堅持黨建引領，推動基層治理融合發展。我們始終堅持黨建引領，積極推動基層社會治理的組織化和制度化水平提升，不斷探索與實踐，解決人民群眾急難愁盼問題。關注業主需求，構建以社區居委會、黨組織、物業、業委會組織為主的多方共治基層治理模式，持續深化「星悅」社區品牌。多個項目通過多方聯動機制，高效實現社區共治共建共享，激發基層活動，推動集團高質量服務落地。

堅守品質服務之根本。本集團始終秉承「親善相伴感動在」的核心價值主張，持續優化服務標準，堅持以客戶為中心，提升對客服務能力。堅守品質生命線，樹立城市品質榜樣。充分利用社區環境優勢，超百個項目落地踐行「花園式小區」打造，持續優化業主居住環境與生活體驗。本年度我們還啟動「春曉行動」、「橙色風暴」品質專項提升計劃，並以此構建長效品質管理機制，通過切實強化品質管控體系落地，持續擴大基礎服務優勢，將現有市場做深做透，建立服務品質服務護城河。

構建創新增值服務生態圈。我們在創新增值服務方面不斷探索，聚焦「物業服務+生活服務」兩個增長極，持續深化創新增值服務生態圈的構建，實現真正覆蓋社區居民生活的全週期。圍繞業主多元性需求，我們開拓資產運營全新模式，匹配開設業主生活服務中心、滿足居民快遞驛站、裝修及拎包入住、房屋中介、社區零售、家政服務等需求。社商服務引進優質供應商，打造領悅嚴選商品，產品組合銷售實現突破。我們還深度關注銀髮群體，積極開展適老產品開發與多種養老增值服務，不斷增加業主居住幸福感與安全感。

推動科技賦能與數字化管理。我們持續推動科技賦能物業，借助數字化手段實現精細化管理與運營。近幾年我們積極探索和建設領悅服務智慧物業管理平台，並進行持續迭代，不斷提升管理效能、優化服務流程，進一步提升用戶體驗。

完善人才培養體系，打造精兵強將。我們持續深入組織架構的優化改革，以支持區域的進一步深耕，激發組織活力，聚焦業務重點、輻射重點崗位，重點開展「登悅計劃」、「領軍人才計劃」、「領辰計劃」、「領將計劃」、「悅將計劃」、「悅辰計劃」、「優悅生計劃」專項人才培養計劃，促進內部人才孵化。我們持續開展在崗能力強化，創新微課建設與內部培訓平台搭建，為人才提供廣闊的職業發展空間，多維度完善人才培訓體系，以推動團隊持續釋放及創造優異業績。

以美好鏈接公益，積極踐行社會責任。我們持續多年開展「城市關懷」系列公益行動、建設社區「幸福驛站」，踐行一心一益鏈接美好公益理念，關注城市一線建設者，同時為農民工、本地就業人員創造更多就業及發展機會，亦積極履行納稅義務，為社會的和諧穩定貢獻力量。

展望未來

面對行業快速發展時期的機遇與挑戰，我們將堅定不移地秉持「親善相伴感動在」的服務理念，持續以品質立根基，以有溫度的服務為核心，夯實經營基礎，聚焦客戶價值創造，積極拓寬服務邊界，堅持以長期主義指引企業高質量發展。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團業務模式

本集團擁有三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，為客戶提供涵蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。

- 物業管理服務。本集團為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。本集團的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。本集團管理的物業組合多元化(包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業)。

- 非業主增值服務。本集團向非業主提供增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。

- 社區增值服務。本集團主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

本集團提供全面的物業管理服務組合，以豐富本集團的收益來源並實現快速增長。近年，本集團一直加強社區增值服務組合。憑藉對住戶需求的深入了解，本集團致力進一步豐富社區增值服務。與其他類型的物業管理服務相比，社區增值服務通常可產生更高的溢利率，故社區增值服務一直在提升本集團的財務業績。本集團將繼續獲取更大的市場份額並擴大在中國的業務佈局。

物業管理服務

本集團自2002年成立以來便一直提供物業管理服務。於2023年12月31日，本集團總簽約建築面積約36.4百萬平方米，較去年同期下降3.9%。於2023年12月31日，本集團管理249物業，在管總建築面積為約30.1百萬平方米，較去年同期增長27.7%。

下表載列本集團截至所示日期的在管物業數目及建築面積，以及簽約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	於12月31日	
	2023年	2022年
在管物業數目[1]	**249**	211
簽約管理物業數目[2]	**253**	249
在管建築面積(*千平方米*)	**30,124**	23,592
簽約建築面積(*千平方米*)	**36,372**	37,834
未交付建築面積(*千平方米*)[3]	**6,248**	14,242

附註：

(1) 指已向本集團交付作物業管理的物業。

(2) 指本集團已訂立相關物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給本集團作物業管理的物業。

(3) 未交付建築面積按截至所示日期的簽約建築面積與在管建築面積之差計算。於2023年12月31日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2024年9月至2031年8月。

本集團地區覆蓋範圍

於2023年12月31日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至32個城市、9個省、1個自治區和1個直轄市。下表載列於所示日期按地區劃分的在管項目總數及在管建築面積明細，以及於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益明細如下。

	於12月31日／截至該日止年度							
	2023年				2022年			
	在管項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%	在管項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%
四川省[1]	213	22,809	420,577	81.0	178	18,790	375,030	79.2
新疆維吾爾族自治區[2]	15	4,066	31,352	6.0	14	1,980	36,745	7.8
廣東省[3]	8	1,182	24,142	4.6	8	1,125	24,173	5.1
吉林省[4]	3	598	18,986	3.7	3	598	19,994	4.2
河北省[5]	3	200	3,029	0.6	2	148	3,366	0.7
河南省[6]	3	435	6,624	1.3	2	224	2,378	0.5
湖北省[7]	1	396	6,993	1.3	1	396	6,350	1.3
江蘇省[8]	1	113	1,678	0.3	1	113	2,130	0.5
貴州省[9]	1	240	3,876	0.7	1	132	457	0.1
重慶市	1	85	2,576	0.5	1	86	2,766	0.6
合計	249	30,124	519,833	100.0	211	23,592	473,389	100.0

附註：

(1) 本集團向位於成都、峨眉山、廣元、樂山、瀘州、眉山、綿陽、南充、攀枝花、西昌、雅安、會理、達州、資陽及都江堰的物業提供物業管理服務。

(2) 本集團向位於烏魯木齊及庫爾勒的物業提供物業管理服務。

(3) 本集團向位於佛山、汕尾及惠州的物業提供物業管理服務。

(4) 本集團向位於長春的物業提供物業管理服務。

(5) 本集團向位於承德的物業提供物業管理服務。

(6) 本集團向位於漯河、駐馬店及滎陽的物業提供物業管理服務。

(7) 本集團向位於荊州的物業提供物業管理服務。

(8) 本集團向位於徐州的物業提供物業管理服務。

(9) 本集團向位於凱里的物業提供物業管理服務。

下表載列本集團於所示日期按地理區域劃分的簽約項目、簽約建築面積、未交付建築面積的總數之明細。

	於12月31日					
	2023年			2022年		
	簽約項目數量	**簽約建築面積 *(千平方米)***	**未交付建築面積 *(千平方米)***	簽約項目數量	簽約建築面積 *(千平方米)*	未交付建築面積 *(千平方米)*
四川省[1]	**215**	**27,272**	**4,464**	204	27,940	9,150
新疆維吾爾族自治區[2]	**15**	**4,341**	**274**	22	5,274	3,294
廣東省[3]	**9**	**1,314**	**133**	9	1,314	189
吉林省[4]	**3**	**598**	**—**	3	211	63
河北省[5]	**3**	**211**	**10**	3	829	605
河南省[6]	**3**	**821**	**386**	3	598	—
湖北省[7]	**1**	**396**	**—**	2	1,073	941
江蘇省[8]	**1**	**113**	**—**	1	396	—
貴州省[9]	**1**	**942**	**702**	1	113	—
重慶市	**1**	**85**	**—**	1	86	—
湖南省[10]	**1**	**279**	**279**	—	—	—
總計	**253**	**36,372**	**6,248**	249	37,834	14,242

附註：

(1) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於成都、峨眉山、廣元、樂山、瀘州、眉山、綿陽、南充、攀枝花、西昌、雅安、會理、達州、資陽及都江堰的物業。

(2) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於喀什、庫爾勒及烏魯木齊的物業。

(3) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於佛山、汕尾、深圳及惠州的物業。

(4) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於長春的物業。

(5) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於承德的物業。

(6) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於漯河、駐馬店及滎陽的物業。

(7) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於荊州的物業。

(8) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於徐州的物業。

(9) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於凱裡的物業。

(10) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於張家界的物業。

在管物業來源

本集團主要向領地控股集團開發的物業提供物業管理服務。下表載列本集團於所示日期或所示期間按開發商類型劃分的(i)在管項目總數及在管建築面積，以及物業管理服務收益；及(ii)簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細。

按開發商類型劃分的本集團在管項目總數、在管建築面積及物業管理服務收益明細

	於12月31日／截至該日止年度							
	2023年				2022年			
	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收益人民幣千元	%	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收益人民幣千元	%
領地控股集團[1]	88	15,629	344,435	66.3	77	13,060	307,948	65.0
領地控股集團的合營企業[2]	12	1,609	26,219	5.0	8	886	25,067	5.3
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業[3]	149	12,886	149,179	28.7	126	9,646	140,374	29.7
總計	249	30,124	519,833	100.0	211	23,592	473,389	100.0

按開發商類型劃分的本集團簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細

	於12月31日					
	2023年			2022年		
	簽約項目數量	簽約建築面積（千平方米）	未交付建築面積（千平方米）	簽約項目數量	簽約建築面積（千平方米）	未交付建築面積（千平方米）
領地控股集團[1]	89	18,442	2,813	97	19,624	6,564
領地控股集團的合營企業[2]	15	3,199	1,590	16	3,286	2,400
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業[3]	149	14,731	1,845	136	14,924	5,278
總計	253	36,372	6,248	249	37,834	14,242

附註：

(1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。

(2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。

(3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

在管物業類型

本集團主要管理住宅物業。本集團亦管理其他類型的物業，例如商業物業以及公共及其他物業。下表載列本集團於所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積明細，以及於所示年度按物業類型及項目階段劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2023年				2022年			
	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收益人民幣千元	%	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收益人民幣千元	%
住宅物業	**141**	**24,091**	**374,208**	**72.0**	119	18,416	291,384	61.5
— 前期階段[1]	**116**	**19,733**	**310,598**	**59.8**	102	15,007	225,659	47.6
— 業主委員會階段[2]	**25**	**4,358**	**63,610**	**12.2**	17	3,409	65,725	13.9
商業物業	**6**	**871**	**80,058**	**15.4**	7	729	86,001	18.2
公共及其他物業	**102**	**5,162**	**65,567**	**12.6**	85	4,447	96,004	20.3
總計	**249**	**30,124**	**519,833**	**100.0**	211	23,592	473,389	100.0

附註：

(1) 指於所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。

(2) 指於所示日期已建立業主委員會的住宅物業項目。

非業主增值服務

本集團向非業主提供的增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。

於本年度，非業主增值服務收益較2022年同期約人民幣70.0百萬元減少38.2%至約人民幣43.3百萬元，主要是由於銷售處管理服務和保安支援服務收益減少。於本年度，非業主增值服務收益佔總收益的7.2%。下表載列本集團於所示年度非業主增值服務收益。

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	***%***	*人民幣千元*	*%*
前期規劃及設計諮詢服務	**6,845**	**15.9**	3,745	5.4
銷售處管理服務	**26,624**	**61.5**	50,207	71.7
交付前服務	**2,095**	**4.8**	842	1.2
維修及保養服務	**7,710**	**17.8**	3,601	5.1
物業交易協助服務	**11**	**—**	3,015	4.3
保安支援服務	**—**	**—**	8,592	12.3
總計	**43,285**	**100.0**	70,002	100.0

社區增值服務

本集團為業主及住戶提供社區增值服務，包括(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

於本年度，社區增值服務收益較2022年同期約人民幣34.3百萬元增長34.0%至約人民幣46.0百萬元，主要是由於裝修服務收入增加。於本年度，社區增值服務收益佔總收益的7.5%。

下表載列本集團在所示年度的社區增值服務收益明細。

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	***%***	*人民幣千元*	*%*
社區空間管理服務	**7,424**	**16.1**	8,114	23.7
裝修及拎包入住服務	**24,739**	**53.8**	18,540	54.0
便利生活服務	**13,594**	**29.6**	7,069	20.6
社區零售服務	**222**	**0.5**	588	1.7
總計	**45,979**	**100.0**	34,311	100.0

財務回顧

收益

本集團收益主要來自三大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。於本年度，本集團收益約人民幣609.1百萬元，較2022年同期人民幣577.7百萬元增加約5.4%。

下表載列所示年度各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
		收益百分比		收益百分比
	人民幣千元	**%**	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	**519,833**	**85.3**	473,389	81.9
非業主增值服務	**43,285**	**7.2**	70,002	12.2
社區增值服務	**45,979**	**7.5**	34,311	5.9
總計	**609,097**	**100.0**	577,702	100.0

物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2023年12月31日止年度，物業管理服務收益約為人民幣519.8百萬元，佔本集團總收益的85.3%。該等收益增長歸因於在管建築面積的增加。非業主增值服務產生的收益下降主要由於銷售處管理服務和保安支援服務收益減少。社區增值服務收益增長主要由於裝修及拎包入住服務產生的收益增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)消耗品成本；(iv)公用事業成本；(v)辦公室開支；及(vi)維修及保養費用。

於本年度，本集團銷售成本約為人民幣414.4百萬元，較2022年同期約人民幣410.6百萬元增加約0.9%。本集團銷售成本增長率與收益增長率基本保持一致。

毛利及毛利率

於本年度，本集團毛利由2022年同期的約人民幣167.1百萬元增加約16.5%至約人民幣194.7百萬元。

於本年度，本集團毛利率由2022年同期的28.9%增長3.1個百分點至32.0%，主要是由於收益增長率高於本集團銷售成本增長率。

本集團按業務線劃分的毛利率如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年毛利率 %	2022年毛利率 %	毛利率變動 %
物業管理服務	**30.7**	27.8	2.9
非業主增值服務	**32.5**	29.7	2.8
社區增值服務	**46.1**	43.3	2.8
總計	**32.0**	28.9	3.1

行政開支

於本年度，本集團的行政開支由2022年同期的約人民幣56.4百萬元增加約0.3%至約人民幣56.6百萬元，乃主要由於廣告宣傳費用增加。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支由2022年同期的人民幣15.7百萬元增加約46.4%至約人民幣23.0百萬元。該變動趨勢與本年度內本集團利潤增長趨勢一致所得稅開支增加主要由於成本及費用的增長率少於收益的增長率。

本公司擁有人應佔利潤

於本年度，本公司擁有人應佔本期全面收益總額約人民幣101.4百萬元，較2022年同期人民幣76.6百萬元增加約32.3%。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要與向獨立第三方提供的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所產生的收入有關。於2023年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣121.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣115.4百萬元增加約人民幣5.6百萬元或4.9%。該增加乃由於本集團在管建築面積增加帶來的收益增長所致。

預付款項及其他應收款項

於2023年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約為人民幣48.6百萬元，較於2022年12月31日的人民幣27.1百萬元增加約79.6%。由於業務規模擴展導致在管建築面積增加所致，代表業主預付款項增加。

貿易應付款項

於2023年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣31.4百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣48.3百萬元減少約35.0%。該減少乃主要由於集團減少了外包成本支出。

流動資金及財務資源

本集團針對其庫務政策採取審慎的財務管理辦法。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能夠滿足本集團於可見未來的資金需求。

於本年度，本集團的現金的主要用途為投資、信息建設及營運資金，主要由本公司經營所得款項撥付。

現金狀況

於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣602.9百萬元(2022年12月31日：人民幣361.0百萬元)。

流動比率及資產負債比率

於2023年12月31日，本集團流動比率(流動資產比流動負債)約為2.8(於2022年12月31日：2.6)。資產負債比率按各日期的計息借款總額除以同一日期的總權益再乘以100%計算。於2023年12月31日的資產負債比率並無意義，因為我們在同一日期的計息借款為零(於2022年12月31日：零)。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及清算交易的貨幣主要為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外的股東任何股息的價值產生不利影響。於2023年12月31日，若干銀行結餘及現金乃以港元、美元及澳元計值。由於預期將不會有重大外匯風險，本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯滙率風險的對沖活動。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團並無面臨與市場利率變動直接相關的重大風險。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團已抵押資產為人民幣0.1百萬元(2022年12月31日：人民幣0.1百萬元)。

或有負債

於2023年12月31日，本集團並無或有負債。

附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售

於本年度，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

本集團持有之重大投資

於本年度，本集團並無持有重大投資。

重大投資及資本資產之未來計劃

除招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節所披露者外，本集團並無重大投資及資本資產之計劃。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團有5,644名員工(2022年12月31日：4,405名員工)。於截至2023年12月31日止年度，員工成本總額約為人民幣269.5百萬元，而2022年同期員工成本總額約人民幣257.4百萬元。

本集團將利用內部和外部資源進一步加強其僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

本集團採納與同業類似的薪酬政策。支付予員工的薪酬乃參考其職責及該地區的現行市場水平而釐定。考核後酌情發放績效獎金，以獎勵員工的貢獻。本集團遵從當地政府規定的社會保險費供款計劃或其他退休金計劃，須為員工每月繳納社保基金(涵蓋養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險)以及住房公積金，或代表其僱員定期向強制性公積金計劃供款。於釐定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇時，本集團會考慮同類公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現。

董事

執行董事

劉玉奇先生，56歲，於2024年1月12日獲委任為執行董事、董事會主席、授權代表、薪酬委員會成員及提名委員會主席。自2002年1月以來，劉先生一直擔任本公司間接全資附屬公司領悅物業服務集團有限公司的董事，主要負責整體業務營運及發展策略。自2004年3月至今，劉先生擔任領地集團有限公司(一間於聯交所上市的公司及最終控股股東的30%受控公司(定義見上市規則)領地控股集團有限公司(股份代號：6999)的間接全資附屬公司)的董事。於2000年4月至2004年3月，劉先生曾任四川滙豐房地產開發有限公司的董事長。於1999年9月至2000年4月，劉先生曾任眉山遠大房地開發有限公司的董事長。於1999年4月至1999年9月，劉先生曾任眉山寶馬房地開發有限公司的董事長。

自2021年6月以來，劉先生現正攻讀清華大學五道口金融學院EMBA課程。於2018年5月至2019年12月，劉先生生曾參與長江商學院第十三期課程。自2014年2月以來，劉先生一直為成都眉山商會的會長。

劉玉奇先生為侯三利女士(非執行董事兼最終控股股東之一)的配偶、劉策先生(最終控股股東之一)的父親、劉山先生(非執行董事兼最終控股股東之一王濤女士的配偶)及劉玉輝先生(最終控股股東之一)的兄弟，以及劉浩威先生(最終控股股東之一)的叔父／伯父。

羅紅萍女士，47歲，於2021年1月26日獲委任為執行董事。羅紅萍女士於2017年1月加入本集團，擔任首席財務官，負責本集團的整體財務管理。

於2005年1月年至2010年12月，彼於建築公司中亞建業建設工程有限公司擔任財務經理，主要負責其整體財務管理。於2012年1月至2020年12月，彼於領地控股擔任財務部總經理，主要負責該公司的整體財務管理。

羅紅萍女士分別於2011年6月獲得中國樂山師範學院會計文憑學位。彼於1998年4月獲樂山市財政局頒發會計從業資格證書。彼亦於2004年5月取得財政部的中級會計師證。

非執行董事

王濤女士，51歲，於2021年1月26日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引及制定業務策略。王濤女士於2003年1月加入本集團，一直擔任領悅物業服務董事直至2013年12月。

王濤女士於1994年4月至2003年3月任職於四川建業建築工程有限公司，最後職位為擔任物料設備部門經理。自2003年3月起，彼一直擔任領地控股間接全資附屬公司領地集團的監事。自2016年1月起，彼一直擔任領悅物業服務監督及審核部總經理。

王濤女士於2003年8月在中國透過遙距學習獲得中國科學院心理研究所心理學大專學位。

王濤女士為執行董事劉玉奇先生及非執行董事侯三利女士的小姨子／大姑子。王濤女士已與本公司控股股東劉策先生、劉浩威先生、劉玉輝先生、龍一勤女士及侯三利女士訂立一致行動契據。

王濤女士亦已就於領地控股的權益與劉策先生、劉浩威先生、劉玉輝先生、龍一勤女士及侯三利女士訂立日期為2021年1月29日的一致行動契據。

侯三利女士，54歲，於2021年1月26日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引及制定業務策略。侯三利女士於2002年12月加入本集團，一直擔任領悅物業服務監事直至2013年12月。

自2011年11月起，彼一直為領地集團監事。侯三利女士於2003年8月在中國透過遙距學習獲得中國科學院心理研究所心理學大專學位。

侯三利女士為執行董事劉玉奇先生的配偶及非執行董事王濤女士的嫂子／弟媳。侯三利女士已與本公司控股股東劉策先生、劉浩威先生、劉玉輝先生、王濤女士及龍一勤女士訂立一致行動契據。

侯三利女士亦已就於領地控股的權益與劉策先生、劉浩威先生、劉玉輝先生、王濤女士及龍一勤女士訂立日期為2021年1月29日的一致行動契據。

獨立非執行董事

羅瑩女士，40歲，於2021年6月22日獲委任為獨立非執行董事，負責為本集團的營運及管理提供獨立建議。羅瑩女士為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

羅瑩女士於投資及財務管理方面有超過七年的經驗。於2014年10月至2015年12月，彼於財務諮詢公司四川發展財務諮詢有限公司擔任財務總監，主要負責該公司的日常營運及財務管理。於2016年1月至2016年8月，彼於四川發展控股有限公司工業投資部擔任高級投資經理，主要負責與其他公司的投資及合作。於2016年9月至2017年10月，彼於興科蓉醫藥控股有限公司擔任財務部副總裁，該公司為中國製藥行業的營銷、推廣及渠道管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6833)，彼主要負責市場價值管理、再融資、項目調查及併購、併購基金的設立以及該公司投資者關係的日常管理。於2017年11月至2020年8月，彼於四川省川商總會平台公司四川知川文化有限公司擔任總經理助理及於四川省川商總會擔任創新中心總監，主要負責為全球四川企業家提供項目投資、專案管理等方面的專業服務，以及四川知川文化有限公司的日常運營及財務管理。自2020年9月起，彼擔任四川四凱電腦軟體有限公司副總監，該公司主要提供軟件產品及系統的運營及維護，彼主要負責該公司的財務管理及創新業務發展。自2023年11月17日起，彼為領地控股集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：6999)之獨立非執行董事。領地控股集團有限公司為最終控股股東的30%受控公司(定義見上市規則)。

羅瑩女士於2006年6月獲得中國南京財經大學法律文憑。彼亦於2008年8月獲得澳大利亞悉尼大學國際商務碩士學位。羅女士於2010年11月獲得人力資源社會保障部頒發的中級經濟師資格。彼亦於2011年7月獲得深圳證券交易所頒發的深圳交易所上市公司董事會秘書資格，並於2017年11月獲得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業資格證。

張倩女士，44歲，於2021年6月22日獲委任為獨立非執行董事，負責為本集團的營運及管理提供獨立建議。張倩女士為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

張倩女士於財務投資方面有超過15年的經驗。於2004年12月至2006年2月，彼於投資銀行及金融服務公司瑞銀亞洲(其股份於瑞士證券交易所(股份代碼：UBSG)及紐約證券交易所(股份代碼：UBS)上市)擔任分析師，主要負責為資產管理部門及私人財富管理部門提供諮詢服務，以及實施環球投資並發佈線上財富管理平台。於2007年4月至2009年6月，彼於顧問投資公司Delta Partners LLC擔任證券分析師，主要負責中國及其他新興市場的投資研究。於2011年10月至2017年11月，彼於華夏基金(香港)有限公司擔任私募股權的創辦董事，主要負責在華夏基金開展另類私募股權業務。自2018年1月起，彼一直擔任私募股權公司天際資本有限公司的創辦合夥人，負責該公司的整體管理。

張倩女士於2002年8月在新加坡獲得新加坡國立大學計算機文憑。彼亦於2006年12月獲得美國霍特國際商學院工商管理碩士學位。張倩女士於2010年9月獲得特許金融分析師協會授予的特許金融分析師資格。

鄒丹女士，50歲，於2021年6月22日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。鄒丹女士為審核委員會主席。

鄒丹女士於財務管理方面有超過15年的經驗。於1997年8月至2002年1月，鄒丹女士於會計師行安永華明會計師事務所任職，離職前職位為高級核數師，彼主要負責外資企業年度審核工作及擬上市公司審核工作。於2002年2月至2013年12月，彼於用友網路科技股份有限公司任職，該公司為管理解決方案供應商，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600588)(「**用友網絡**」)，離職前職位為財務部總經理。於2014年1月至2018年5月，彼於暢捷通信息技術股份有限公司擔任高級副總裁兼首席財務官，該公司在中國提供企業軟件及服務，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1588)，彼主要負責整體財務管理。於2018年10月至2019年6月，彼於投資及資產管理公司上海用友產業投資管理有限公司(用友網絡的附屬公司)擔任副總經理，主要負責風險控制及財務管理。自2019年7月起，彼於北京企企科技有限公司擔任共同創辦人兼首席財務官，該公司提供企業軟件及服務，彼主要負責財務管理、人力資源、法律事務及業務營運支援。

鄒丹女士於1995年7月獲得中國人民大學經濟學文憑學位。鄒丹女士於1997年5月獲中國註冊會計師協會頒發註冊會計師資格。彼亦獲英國特許管理會計師公會頒發全球特許管理會計師資格。

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本年報日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事相關資料，亦並無須提請股東注意的任何其他董事相關事項。

高級管理層

羅自欽先生，47歲，於2020年3月獲委任為本集團行政總裁及副總裁。羅自欽先生於2008年3月1日加入本集團，擔任領悦物業服務總經理助理，並於2019年11月晉升為本集團副總經理。

羅自欽先生於2002年7月獲得中國中央廣播電視大學法學大專文憑。彼亦於2014年6月獲得中國電子科技大學的行政管理學文憑。彼於2011年5月獲得中國住房城鄉建設部及人力資源社會保障部授予的物業管理師資格。彼獲樂居財經及中物研協選為百強物業經理人。

公司秘書

蘇永俊先生於2024年1月23日獲委任為公司秘書。蘇永俊先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的經理，該公司為香港公司秘書服務供應商。彼現為領地控股集團有限公司(股份代號：6999)(最終控股股東的30%受控公司(定義見上市規則))及華邦科技控股有限公司(股份代號：3638)之公司秘書，曾任百信國際控股有限公司(股份代號：574)之公司秘書，該等公司均於聯交所主板上市。

蘇先生持有香港樹仁大學工商管理(榮譽)學士學位。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。

公司治理報告

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

企業管治文化

本公司致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映本公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責的態度行事。本公司相信這樣做長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及本公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治實踐

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事和相關僱員進行證券交易的行為守則。經向本公司全體董事及相關僱員作出具體詢問後，彼等均確認於截至2023年12月31日止年度及直至本報告日期，彼等均已遵守標準守則所載規定標準。

於截至2023年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司並不知悉任何董事或相關僱員違反標準守則的任何事件。

遵守企業管治守則

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司已採納企業管治守則所載的原則及適用守則條文。截至2023年12月31日止年度，就董事所知，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用原則及守則條文。

本公司堅信，董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事的培訓

為確保每位董事更好地瞭解本公司的行為和業務活動以履行其作為董事的職責，本公司將安排適當的培訓，包括為董事安排和資助合適的培訓和專業發展計劃。對於新任董事，本公司亦會安排適當的入職培訓，以確保彼等對本集團的業務及營運有適當的瞭解，並充分瞭解其在公司開始擔任董事後在上市規則及相關監管要求下的責任及義務。於截至2023年12月31日止年度，本公司的全體董事及相關高級管理層均已參加本公司安排的適當入職及／或培訓。董事接受的培訓總結如下：

董事	培訓類別*(附註1)*
執行董事	
劉玉奇先生*(主席)*	A
(於2024年1月12日獲委任)	
劉玉輝先生*(主席)*	A
(於2024年1月12日辭任)	
羅紅萍女士	A
非執行董事	
王濤女士	A
侯三利女士	A
獨立非執行董事	
羅瑩女士	A
張倩女士	A
鄒丹女士	A

附註1： A.監管

董事會

董事會現由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及於股東會議上報告董事會工作、擬定本集團業務及投資計劃、編製年度財政預算及年末報告、制定利潤分配方案及行使組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。董事會承擔領導和控制本公司的職責，監督和批准本公司的戰略發展目標、重大經營決策和財務表現，並以本公司的最佳利益客觀地作出決定。

董事會應定期檢討董事為履行其對本公司的責任所需作出的貢獻，以及董事是否投入足夠時間履行其責任。本公司高級管理層負責日常營運及本集團業務管理。本公司執行董事及高級管理層定期會面，檢討本集團整體業務表現，統籌整體資源及作出財務及營運決策。董事會亦就其管理權力作出明確指示，包括管理層應作出匯報的情況，並將定期檢討授權安排，以確保其仍適合本集團的需要。

董事會已成立多個董事委員會，並授予董事委員會多項職責，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「**董事委員會**」)。所有董事委員會根據其各自的職權範圍履行其不同的角色。

董事會構成

執行董事

劉玉奇先生*(主席)*
(於2024年1月12日獲委任)
劉玉輝先生*(主席)*
(於2024年1月12日辭任)
羅紅萍女士

非執行董事

王濤女士
侯三利女士

獨立非執行董事

羅瑩女士
張倩女士
鄒丹女士

劉玉奇先生已於2024年1月11日獲得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認彼明白自身作為本公司董事的責任。

本公司已與各執行董事訂立服務協議，亦與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。有關董事任期的進一步詳情載於本年報第48頁「董事會報告 — 董事服務協議及委任函」一節。

董事各自的履歷資料載於本年報第22至26頁。除所披露者外，董事會成員之間並無任何關係(包括財務、業務、家庭或其他重大關係)。

於截至2023年12月31日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關委任(i)至少三名獨立非執行董事；(ii)佔董事會三分之一的獨立非執行董事；及(iii)最少一名為具備合適專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事的規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的有關其獨立性的年度確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立人士。

主席及行政總裁

截至2023年12月31日止年度，本公司主席和行政總裁的職務分別由劉玉輝先生和羅自欽先生分別擔任。劉玉輝先生辭任主席後，劉玉奇先生擔任本公司主席，自2024年1月12日起生效。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期開會討論及制定本集團的整體策略、營運及財務表現。董事會會議每年至少舉行四次，董事會會議通知於會議召開前十四天送達董事，以使全體董事有機會出席。

截至2023年12月31日止年度，董事會召開了4次董事會會議及2次股東大會，董事對本集團事務作出了積極貢獻。各董事出席情況如下：

董事姓名	出席董事會會議次數／有權出席董事會會議次數	出席審核委員會會議次數／有權出席審核委員會會議次數	出席薪酬委員會會議次數／有權出席薪酬委員會會議次數	出席提名委員會會議次數／有權出席提名委員會會議次數	出席股東大會次數／有權出席股東大會次數
執行董事					
劉玉輝先生*(主席)(附註1)*	4/4	不適用	1/1	1/1	2/2
羅紅萍女士	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事					
王濤女士	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
侯三利女士	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
獨立非執行董事					
羅瑩女士	4/4	2/2	1/1	1/1	2/2
張倩女士	3/4	1/2	1/1	1/1	2/2
鄒丹女士	4/4	2/2	不適用	不適用	2/2

附註1：　劉玉輝先生於2024年1月12日辭任執行董事、主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席等職務。劉玉輝先生辭任後，劉玉奇先生獲委任擔任上述職務，自2024年1月12日起生效。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。各董事委員會均有特定的書面職權範圍，清楚列明其權力及職責。董事委員會主席將在董事委員會每次會議後向董事會報告其調查結果和建議。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21及3.23條及企業管治守則第D.3段，於2021年6月22日成立審核委員會。審核委員會現包括三名獨立非執行董事，即鄒丹女士(審核委員會主席)、羅瑩女士及張倩女士。根據上市規則第3.21條，審核委員會主席具備適當的專業及會計資格。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團財務申報流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責。

截至2023年12月31日止年度，審核委員會已召開兩次會議，以(i)審閱2022年年度業績及2022年年度報告、2023年中期業績及2023年中期報告以提交董事會批准；(ii)審閱本集團的內部控制及風險管理系統；(iii)審閱及監察內部審核職能的有效性和監督審核過程；及(iv)檢討本集團會計及財務報告職能的資源。

審核委員會於2024年3月27日召開會議，檢討了本公司截至2023年12月31日止年度的經審核的綜合業績，包括本集團採用的會計原則及慣例，並提出建議供董事會在將於2024年5月30日舉行的股東週年大會上審議並重新任命安永會計師事務所為本公司的獨立核數師。

審核委員會已審查本集團採用的會計原則及慣例，並討論了審核、內部控制、風險管理及財務報告事宜，包括審查本公司截至2023年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表。審核委員會認為相關財務報表的編製符合適用的會計準則及規定，並已作出充分披露。

薪酬委員會

本公司已於2021年6月22日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及企業管治守則第E.1段制訂書面職權範圍。薪酬委員會現包括三名成員，即張倩女士(薪酬委員會主席)、劉玉奇先生及羅瑩女士。劉玉輝先生於2024年1月12日辭任薪酬委員會成員，劉玉奇先生於同日獲委任為薪酬委員會成員。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)擬定各執行董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)檢討非執行董事的薪酬並建議董事會批准；(iv)參考董事不時議決的公司目標和宗旨，檢討及批准績效薪酬；及(v)根據上市規則第17章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。各董事將於推薦或批准彼自身董事薪酬的事項中避席。

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，以(i)確認董事於2023年的薪酬；(ii)討論及釐定個別執行董事於2024年的薪酬調整；及(iii)檢討非執行董事於2024年的薪酬調整並建議董事會批准。

薪酬委員會於2024年3月28日舉行了一次會議，(i)就本公司之全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構進行討論並向董事會提出建議；及(ii)審查個別董事及高級管理層的薪酬待遇。

提名委員會

本公司已於2021年6月22日成立提名委員會，並根據上市規則附錄C1所載企業管治守則第B.3段制訂書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即劉玉奇先生、羅瑩女士及張倩女士。劉玉奇先生現任提名委員會主席。劉玉輝先生於2024年1月12日辭任提名委員會主席，劉玉奇先生於同日獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會成員的建議變更向董事會提供建議；(ii)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

於截至2023年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及觀點多元化)及重新委任須輪值告退的董事。

於2024年3月28日，提名委員會舉行了一次會議，(i)討論董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)檢討董事會多元化政策及董事提名政策(「**提名政策**」)；及(iv)檢討於應屆股東週年大會上重新委任須輪值退任的董事。

提名政策

本公司已採納一項提名政策，列明提名董事候選人之甄選準則及程序。提名委員會旨在向董事會提名合適的候選人，並在評估提名政策所載候選人的多項因素後，就董事的委任向董事會提供意見並向董事會提出推薦意見。

根據提名政策，提名委員會應在評估候選人的多項因素後，物色合適的董事會人選並向董事會提出建議，包括但不限於：

- 誠信聲譽
- 成就和經驗
- 遵守法律及監管要求
- 對可用時間和相關利益的承諾
- 各個方面多元化，包括但不限於性別、年齡(18週歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限

提名委員會亦可考慮其認為符合本公司及股東整體最佳利益的其他因素。

提名委員會將酌情檢討提名政策，並不時向董事會建議修訂以供審議及批准。

提名政策所載提名程序如下：

委任新董事

(i) 提名委員會及／或董事會可經各種不同途徑招攬董事人選，包括但不限於內部晉升、調職、經管理層其他成員引薦及外部招聘代理推薦。

(ii) 提名委員會及／或董事會應在收到委任新董事的建議及候選人的履歷資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

(iii) 倘程序產生一名或多名理想候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及各候選人的背景調查(如適用)按優先次序排列候選人。

(iv) 提名委員會隨後應適當地向董事會推薦委任合適人選擔任有關董事職位。

於股東大會重選董事

(i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的總體貢獻及服務，以及彼於董事會的參與程度和表現。

(ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討並確定退任董事是否持續符合上述標準。

(iii) 提名委員會及／或董事會隨後應就有關於股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

如董事會於股東大會上提呈選舉或重選候選人為董事的決議案，該候選人的有關資料將根據上市規則及／或適用法律法規於隨附有關股東大會通告的致股東通函及／或說明函件中披露。

董事會多元化政策

為提高董事會的有效性並保持高標準的企業管治，董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的必要因素。本公司通過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會目前由七名成員組成，包括一名女性執行董事、兩名女性非執行董事及三名女性獨立非執行董事，以及一名男性執行董事。董事亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括商業物業營運、整體業務管理、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括會計、心理學、法律、計算機科學及經濟學。我們有三名擁有不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員三分一以上。此外，董事會的年齡範圍很廣，從40歲到56歲不等。我們已採取並將繼續採取措施促進本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層的層級。

提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策及其實施情況，以確保政策得以實施並監控其持續有效性，監管結果將根據上市規則於我們的企業管治報告中披露，包括實施董事會多元化政策的任何可計量目標及在實現該等目標方面取得的年度進展。我們的董事明白性別多元化的特殊重要性。鑒於董事會目前合共有七名董事，其中六名為女性，其性別多元化有待改善。提名委員會將盡最大努力識別及向董事會推薦男性候選人，以供考慮委任為董事。本公司將投入精力，再委任一名男性董事，從而在性別多樣性方面實現平等。

雖然如此，為發展符合目標性別多元化比率的董事會潛在繼承人管綫，本集團將(i)參考董事會整體多元化持續按任人唯賢的原則作出委任；(ii)招聘中高層人員時致力促進性別多元化，著手提高本集團各層級的性別多元化；及(iii)投入更多資源培訓具備我們業務所需的經驗、技能及知識的男性員工，以根據我們的戰略需求及行業協助彼等培養擔任董事會成員所需的品格及能力，目標為於數年內將彼等提拔為董事會成員。

僱員性別多元化

於2023年12月31日，本集團共有5,644名僱員，男女僱員比例約為0.9:1（於2022年12月31日：4:3）。提名委員會認為，目前男女僱員的比例相對平衡。

截至本年報日期，提名委員會正依據客觀條件物色合適的男性候選人加入董事會。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則所載的職能。

於截至2023年12月31日止年度，董事會已審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規、標準守則的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則及於本企業管治報告中披露的情況。

董事會已議決採納董事會獨立性評估機制，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。董事會獨立性評估機制包括多項措施，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。

董事會須於任何時候由至少三名獨立非執行董事組成，佔董事會人數至少三分之一，以確保董事會始終具備强大的獨立元素，能夠有效地行使獨立判斷。各獨立非執行董事須每年向本公司提供其獨立性確認書，而本公司提名委員會負責至少每年評估各獨立非執行董事的獨立性。

全體董事(包括獨立非執行董事)均獲平等機會及渠道與董事會溝通及表達意見，並可個別及獨立接觸本集團管理層，以作出知情決定。全體董事均可全面及及時查閱本公司的所有資料，並可應要求於適當情況下尋求獨立專業意見，以履行彼等對本公司的職責，費用由本公司承擔。

董事會主席將至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事參與的會議，以討論任何事宜及關注事項。任何董事或其聯繫人如在董事會將予考慮的事項中存在利益衝突，將以實體董事會會議而非書面決議案方式處理。該董事須於大會前申報其利益及放棄投票，且不計入有關決議案的法定人數。於該事項中並無權益的獨立非執行董事及其聯繫人應出席董事會會議。

董事會已審閱並認為董事會獨立性評估機制能有效確保於截至2023年12月31日止年度向董事會提供獨立觀點和意見。

應付高級管理層成員的年度薪酬

截至2023年12月31日止年度高級管理層成員的年度薪酬範圍如下：

薪酬範圍(人民幣)	人數
無–1,000,000	1
1,000,001–2,000,000	—

董事薪酬政策

董事薪酬政策載於本年報第21頁「管理層討論及分析 — 僱員及薪酬政策」一節。

核數師薪酬

截至2023年12月31日止年度，本公司已委任安永為其外部核數師。

截至2023年12月31日止年度，安永就其審核服務和非審核服務支付或應付的薪酬分別為人民幣120萬元和無。

問責制和審核

董事確認其有責任編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表所載的所有資料和陳述，以真實和公平地反映年內本集團的狀況以及經營業績和現金流。董事認為，財務報表已按照所有適用會計準則及要求編製，並反映基於董事會及管理層最佳估計、合理資料及審慎判斷的金額。董事並不知悉任何與可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮的事件或情況有關的重大不確定性。因此，董事已按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師關於其對本集團綜合財務報表的申報責任的聲明載於本年報第60至64頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部控制

董事會確認其有責任為本集團持續經營維持充分及有效的風險管理及內部控制系統，並每年檢討公司內部控制及風險管理系統的有效性，以確保實施的內部控制及風險管理系統的充分性。這些系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，並且只能提供合理但非絕對的保證，保證不會出現重大錯誤陳述或損失。

本公司的風險管理架構

本集團相信風險管理對本集團在中國業務的成功至關重要。本集團面臨的主要經營風險包括中國政治和經濟狀況的變化、中國監管環境的變化。

為上市後監察我們的風險管理政策及企業管治措施的持續實施，本集團已採納或將採納風險管理及內部控制措施，主要包括：

- 法務審計部已制定風險管理策略，該等策略已獲董事會審閱及批准。法務審計部負責將風險管理策略實施到公司內部政策及內部程序中，協助各個業務部門完善其營運政策及程序，並檢查及評估風險管理策略的實施和成效。

- 運營管理中心、法務審計部以及財務人員對公司業務計劃及戰略計劃的執行情況進行實時監控，記錄、總結、分析及處理各類相關信息，並保存風險管理記錄。各部門應當向內部審計部門報告其業務風險情況。

- 現有的風險管理策略、政策及程序將根據內部及外部情況的重大變化而及時修訂和調整，以保持其可行性和有效性。

- 我們已建立敏感而有效的風險處理及緊急管理機制，以減少風險損失。對於我們缺乏風險應急計劃的新出現重大風險，法務審計部將立即與有關部門協調，組織相關人員研究制定風險應對計劃，並在實施有關計劃前取得董事會批准。

- 出現風險時，相關單位負責人必須立即向法務審計部報告。法務審計部收到風險報告後，將立即評估風險，並確定該風險是屬於一般內部風險，抑或是對公司聲譽、業務活動及內部管理造成重大負面影響的公司危機。相關單位負責人或相關人員將獲指示處理一般內部風險，而公司危機則必須按照風險危機程序進行處理。

風險管理及內部控制程序

本公司建立了以董事會為主導的內部控制措施，管理層負責協助董事會完成業務系統風險因素的識別和評估，執行公司的政策和程序，並參與內部控制措施的設計和運行符合公司管理要求，為本公司開展業務、防範重大經營風險和損失的發生提供了可靠保證。本集團亦設有內部審計及風險控制職能，主要對其風險管理及內部控制系統的充分性及有效性進行分析及獨立評估，並至少每年向董事會報告其調查結果。

風險管理及內部控制檢討

風險管理及內部控制系統由審核委員會及執行董事持續檢討及評估，並由董事會每年至少進一步檢討及評估一次。

截至2023年12月31日止年度的年度檢討已考慮以下方面，其中包括(i)資源是否充足；(ii)僱員的資格和經驗；(iii)僱員培訓方案；及(iv)本集團會計、內部審計和財務報告職能的預算。董事會還對本公司內幕信息處理和披露程序的及時性、有效性和規範性，以及本公司財務報告和上市規則合規流程的有效性進行了綜合評價。

截至2023年12月31日止年度，該等系統已獲檢討，涵蓋本集團所有重大控制，包括財務、營運及合規控制，並被認為有效及充分。

傳播內幕消息

本集團已參照香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《內幕消息披露指引》制定內幕消息披露框架。該框架規定了以適當和及時的方式處理和傳播內幕消息的程序和內部控制，例如確定足夠細節的步驟，對此事及其對本公司可能產生的影響進行內部評估，尋求所需的專業意見並核實事實。在信息完全向公眾披露之前，任何知道該信息的人必須確保嚴格保密，不得交易本公司的任何證券。

舉報政策

本集團已制定內部政策及建立有效的舉報制度。一方面，建立舉報政策及制度旨在加强內部廉潔管理，確保本集團健康可持續發展；另一方面，與本集團有業務往來的人士(如客戶及供應商)可在保密及匿名的情況下，就與本集團有關的任何事宜中可能存在的不當行為向審核委員會提出關注。

為有效防止舞弊，本集團設立了專門的舉報信箱，鼓勵僱員及其他與本集團打交道的人士通過電郵等方式舉報違紀行為。本集團管理層將定期檢查舉報渠道是否有效，並對舉報事項進行調查和報告。

反貪污政策

本公司亦已制定反貪污政策，以防範本公司內部的貪污及賄賂行為。本公司設有開放的內部舉報渠道，供本公司僱員舉報任何涉嫌貪污及賄賂行為。僱員亦可向內部審計職能匿名舉報，由相關部門負責調查舉報事件並採取適當措施。本公司持續開展反貪反賄賂活動，培育廉潔文化，並積極組織反貪培訓和檢查，確保反貪反賄賂的成效。反貪污政策可於本公司網站查閱。

於截至2023年12月31日止年度，本公司為全體僱員舉辦了3次反貪污培訓及簡報會。沒有涉及賄賂和腐敗的違規案例。

股東權利

召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則的第58條，股東特別大會可在一名或以上於遞呈要求當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求指定的任何事項。且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。若於遞呈當日起二十一(21)日內，董事會沒有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人償付。

在股東大會上提出議案

本公司的組織章程細則沒有規定股東在股東大會上提出議案。擬提出議案的股東，可以按照前款「召開股東特別大會」規定的程序，要求本公司召開股東特別大會。

向董事會提出查詢

如向董事會提出任何查詢，股東可向本公司發出書面查詢。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

股東可將上述查詢或要求發送至以下地址：

地址： 中國四川省成都市高新區天府二街151號領地環球金融中心A座44樓
電子郵件地址： lingyue@lingyue-service.com

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東進行有效溝通對於增進投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至關重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東週年大會及其他股東大會。在即將舉行的股東週年大會上，董事(或其代表(視情況而定))將與股東會面並回答他們的查詢。

股東溝通政策

本公司已制定股東溝通政策。該政策旨在促進與股東及其他持份者的有效溝通，鼓勵股東積極參與本公司事務，並使股東能夠有效行使其作為股東的權利。董事會已檢討股東溝通政策的實施情況及成效，並信納檢討結果。

本公司已建立以下多個渠道與股東保持持續對話：

(a) 公司通訊

上市規則所界定之「公司通訊」指任何曾經或將會由本公司發出以供任何其證券持有人參照或採取行動的文件，包括但不限於以下文件：(a)董事會報告、其年度賬目連同核數師報告及(如適用)其財務摘要報告；(b)中期報告及(如適用)其中期摘要報告；(c)會議通告；(d)上市文件；(e)通函；及(f)代表委任表格。本公司的公司通訊將於聯交所網站(www.hkex.com.hk)按上市規則規定及時刊載。公司通訊將按照上市規則的規定，以中英文或在許可的情況下以單一語言及時提供予股東及本公司證券的非登記持有人。本公司證券的股東及非登記持有人有權選擇收取公司通訊的語言(英文或中文)或方式(印刷形式或電子方式)。

(b) 根據上市規則發佈的公告及其他文件

本公司須根據上市規則及時於聯交所網站刊發公告(有關內幕消息、公司行動及交易等)及其他文件(如組織章程大綱及細則)。

(c) 公司網站

本公司於聯交所網站登載的任何資料或文件亦會登載於本公司網站(www.lingyue-service.com)。有關本公司業務發展、目標及策略、企業管治及風險管理的其他公司資料亦將登載於本公司網站。

(d) 股東大會

本公司股東週年大會及其他股東大會為本公司與其股東溝通的主要平台。本公司應根據上市規則及時向股東提供股東大會上所提呈決議案的相關資料。所提供的資料應為股東就提呈決議案作出知情決定所合理需要的資料。本公司鼓勵股東出席股東大會，或於股東未能出席大會時委任代表代其出席及於會上投票。。在適當或有需要時，董事會主席及其他董事會成員、董事委員會主席或彼等之代表以及外聘核數師應出席本公司股東大會，以回答股東之提問(如有)。任何股東大會上如批准任何關連交易或任何其他須獲得獨立股東批准的其他交易，獨立董事委員會主席(如有)亦應出席大會，回答提問。

(e) 股東查詢

有關股權之查詢

股東查詢其持股情況的方式為：向本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，透過其網上持股查詢服務www.computershare.com/hk/contact，或致電其熱綫(852) 2862 8555，或親臨其位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓的公眾櫃檯。

向董事會及本公司提出有關企業管治或其他事宜之查詢

本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。股東可透過電郵向董事會提出任何查詢：lingyue@lingyue-service.com或郵寄至中國四川省成都市高新區天府二街151號領地環球金融中心A座44層。

(f) 其他投資者關係溝通平台

投資者／分析員簡報會、路演(國內和國際路演)、媒體采訪、投資者營銷活動和專業行業論壇等將在有需求時開展。

本公司已檢討股東溝通政策，並認為本公司已為投資者提供多個了解本集團業務及營運的渠道，以及投資者發表意見及評論的渠道。本公司認為，本年度實施的股東溝通政策屬充分及有效。

公司秘書

蘇永俊先生現任本公司的公司秘書。羅紅萍女士為蘇永俊先生於本公司的主要聯絡人。羅紅萍女士及鄧景賢女士各自於2024年2月23日辭任本公司聯席公司秘書，蘇永俊先生於同日獲委任為本公司的公司秘書。鄧景賢女士為外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的高級經理，協助羅紅萍女士履行其作為本公司公司秘書的職責。截至2023年12月31日止年度，羅紅萍女士為鄧景賢女士在本公司的主要聯絡人。羅紅萍女士及鄧景賢女士均確認，截至2023年12月31日止年度，彼等已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。蘇永俊先生的履歷載於本報告第26頁「董事及高級管理層履歷」部分。

章程文件

本公司的組織章程細則已修訂及重述，自上市日期起生效，可於聯交所及本公司各自網站查閱。

為反映及符合自2022年1月1日起生效的上市規則修訂本的新規定，董事會擬於2023年6月19日召開及舉行的股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案供其批准以修訂本公司組織章程細則，並採納經修訂及重述組織章程細則以取代及剔除組織章程細則。

建議修訂組織章程細則(「**建議修訂**」)主要與上市規則附錄三(現為附錄A1)所載的核心股東保障標準有關。建議修訂的完整版將載於本公司日期為2023年4月28日的通函附錄。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為2023年4月21日及2023年6月19日的公告以及本公司日期為2023年4月28日的通函。

於截至2023年12月31日止年度，除上文所披露者外，本公司並無對其章程文件作出任何重大更改。

董事會欣然呈報本年報連同本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主營業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事於中國為住宅及非住宅物業提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本報告「管理層討論及分析」一節及本報告第65至66頁的本集團綜合損益及其他全面收益表。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的已刊發業績以及資產及負債概要載於本年報第146頁。

物業、廠房及設備

本集團於截至2023年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

股本

本公司於截至2023年12月31日止年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司於截至2023年12月31日止年度的儲備變動及本公司於2023年12月31日可供分派予股東的儲備的詳情載於本年報第69至70頁及第144至145頁。

上市所得款項淨額用途

於2021年7月12日，股份於聯交所上市。就上市而言，以每股4.19港元的價格發行70,000,000股每股面值為0.01港元的新股，扣除包銷費、佣金及相關費用前總現金代價為293.3百萬港元。於2021年8月9日，本公司根據部分行使超額配股權以每股股份4.19港元的認購價進一步配發及發行5,685,000股股份。本公司收到全球發售(包括部分超額配股權獲行使)所得款項淨額(經扣除包銷佣金及相關成本及開支)約278.0百萬港元。

誠如招股章程及本公司日期為2021年8月5日的公告所述，本集團擬將所得款項淨額用作以下用途：(i)約70.0%或194.6百萬港元將用於戰略收購及投資；(ii)約20.0%或55.6百萬港元將用於升級信息系統及設備；及(iii)約10.0%或27.8百萬港元將用於營運資金及一般公司用途。截至本報告日期，本公司已動用上市所得款項淨額約38.0百萬港元。所得款項淨額將根據招股章程所載的用途及時間表分配及動用。

下表載列截至本報告日期所得款項淨額詳情：

	招股章程所述之所得款項淨額的計劃用途，計入部分行使超額配股權而獲得的所得款項淨額		於2023年1月1日未動用所得款項淨額	截至2023年12月31日止年度所得款項淨額的實際用途	於2023年12月31日的未動用所得款項淨額	未動用所得款項淨額預計動用時間表	
	概約百分比	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元* 2024年	*百萬港元* 2025年
戰略收購及投資							
— 收購及投資其他物業管理公司	70.0%	194.6	194.6	1.3	193.3	97.3	96.0
升級信息系統及設備							
— 升級領悅服務智慧物業管理平台	10.0%	27.8	27.1	0.6	26.5	11.1	15.4
— 升級及改善在管社區的設備及設施	10.0%	27.8	24.2	4.0	20.2	11.1	9.1
營運資金	10.0%	27.8	—	—	—	—	—
總計	100.0%	278.0	245.9	5.9	240.0		

於本報告日期，未動用所得款項淨額已用於存放於知名及持牌商業銀行及認可金融機構的短期活期存款。所得款項用途之明細及描述的進一步詳情載於招股章程「未來計劃及所得款項用途」章節。董事並不知悉所得款項的計劃用途於本報告日期有任何重大變動。未動用所得款項淨額及其下列擬定動用時間將按與招股章程所述一致的方式應用。

借款

於2023年12月31日，本公司並無任何借款(2022年12月31日：無)。

債權證

截至2023年12月31日止年度，本公司並無發行任何債券。

股息政策及末期股息

股息政策

企業管治守則第F.1.1條規定，本公司應制定派付股息的政策。本集團並無固定的股息政策，並且在遵守開曼群島有關法律和組織章程細則的前提下，本公司有權宣佈以任何貨幣向股東大會派發給股東的股息，惟並無宣派股息金額可能超過董事會建議的金額。董事會可能會在考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可動用性以及當時認為可能相關的其他因素後，以於日後宣派股息。任何宣派和付款以及股息金額均須遵守組織章程細則及開曼群島相關法律。此外，董事可能會不時支付按董事會認為由我們的利潤和整體財務要求證明合理的中期股息，或按彼等認為合適的金額和日期支付特別股息。除滿足本集團的償付能力測試以及我們的利潤、保留盈利或股份溢價外，不得宣派或支付任何股息。未來的股息分派將由董事會絕對酌情決定。任何股息分配(上述中期股息除外)亦將於股東大會上獲得股東的批准。

末期股息

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息。

於2023年12月31日，概無股東放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

股東週年大會

股東週年大會將於2024年5月30日(星期四)召開。召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則的規定刊載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司網站並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會、於會上發言及投票的資格，本公司將於2024年5月27日(星期一)至2024年5月30日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票股東之身份，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年5月24日(星期五)下午四時三十分前遞交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

主要客戶和供應商

於截至2023年12月31日止年度，來自五大客戶的收益合共佔本集團本年度收益的10.0%以下。

於截至2023年12月31日止年度，來自本集團最大供應商的採購額約佔本集團年內總採購額的18.8%，而來自本集團五大供應商的採購額合共約佔本集團本年度總採購額的28.0%。

除上文所披露者外，董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司超過5%已發行股份的任何股東概無於五大供應商的股本中擁有任何權益。

股票掛鉤協議

除本節「購股權計劃」一段所披露者外，本集團於截至2023年12月31日止年度概無訂立任何股權掛鉤協議，亦無該等協議存在。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事會

於截至2023年12月31日止年度及直至本報告日期的董事為：

執行董事

劉玉奇先生*(主席)*
(於2024年1月12日獲委任)
劉玉輝先生*(主席)*
(於2024年1月12日辭任)
羅紅萍女士

非執行董事

王濤女士
侯三利女士

獨立非執行董事

羅瑩女士
張倩女士
鄒丹女士

董事服務協議及委任書詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，任何一方可通過向另一方發出至少三個月書面通知終止協議。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自委任日期起計為期三年，任何一方可通過向另一方發出至少三個月書面通知終止委任書。

所有董事(包括獨立非執行董事)均須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退。

董事概無與本公司訂立於一年內可由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的特定服務合約；

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的截至2023年12月31日止年度的有關其獨立性的年度確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立人士。

董事酬金及五名最高薪酬僱員

本集團截至2023年12月31日止年度的董事薪酬及五名最高薪酬僱員薪酬的詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

概無董事放棄或同意放棄彼於截至2023年12月31日止年度的薪酬。

董事於交易、安排或合約中的重大權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者及綜合財務報表附註31所載關聯方交易外，於截至2023年12月31日止年度內或於該年度末，概無本公司、其控股公司或附屬公司訂立，而董事或其各自關連實體直接或間接於其中擁有重大權益的重大交易、安排或合約存續。

董事於競爭業務中的權益

於截至2023年12月31日止年度，董事或其各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

管理合約

於截至2023年12月31日止年度，概無訂立涉及本公司全部或絕大部分業務的管理的任何合約，亦無任何該等合約於年末存續。

購買股份或債權證的安排

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，本公司、其控股公司、或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可令董事藉收購權益或債務證券(包括本公司或任何其他法人團體的債權證)獲取利益。

控股股東於重大合約中的權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者及綜合財務報表附註31所載關聯方交易外，於截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無訂立由本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

持續關連交易

於截至2023年12月31日止年度，本公司進行以下交易，該等交易構成持續關連交易(定義見上市規則)，須遵守上市規則第14A章項下申報及年度審閱規定：

1. 領地控股集團物業管理服務框架協議

於2020年11月16日，領悅物業服務(為其本身及代表其附屬公司)與領地控股集團(為其本身及代表其附屬公司)簽訂物業管理服務框架協議(「**領地控股集團物業管理服務框架協議**」)，據此，我們同意向領地控股集團提供工地、樣板間及銷售處現場的現場管理服務(「**現場管理服務**」)及其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為領地控股集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務(統稱「**物業管理服務**」)。於2023年7月28日，本公司與領地控股訂立了物業管理服務框架協議(「**2023年領地控股集團物業管理服務框架協議**」)，以重續領地控股集團物業管理服務框架協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)，經訂約方互相同意後可重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

據董事估計，截至2023年12月31日止年度，2023年領地控股集團物業管理服務框架協議的最高交易金額將不超過人民幣129.0百萬元。截至2023年12月31日止年度的實際交易金額為人民幣68.8百萬元。

領地控股為最終控股股東的30%受控公司(定義見上市規則)。因此，就上市規則而言，領地控股及其附屬公司為本公司的關連人士。

2. 劉先生物業管理服務框架協議

於2021年6月22日，領悅物業服務(為其本身及代表其附屬公司)與劉玉輝先生簽訂物業管理服務框架協議(「**劉先生物業管理服務框架協議**」)，據此，我們同意向劉玉輝先生的聯營公司(不包括領地控股集團)(「**有關聯營公司**」)提供物業管理服務(定義見上文)。於2023年7月28日，本公司與劉玉輝先生訂立了物業管理服務框架協議(「**2023年劉先生集團物業管理服務框架協議**」)，以重續劉先生物業管理服務框架協議，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)，經訂約方互相同意後可重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

據董事估計，截至2023年12月31日止年度，2023年劉先生物業管理服務框架協議的最高交易金額將不超過人民幣32.0百萬元。截至2023年12月31日止年度的實際交易金額為人民幣6.2百萬元。

劉玉輝先生是最終控股股東之一，故根據上市規則，有關聯營公司為本公司的關連人士。

本集團於施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理以及物業及停車場的物業管理方面擁有豐富經驗。本集團與領地控股集團及有關聯營公司擁有長期穩定的合作關係。根據2023年領地控股集團物業管理服務框架協議及2023年劉先生集團物業管理服務框架協議(統稱「**2023年物業管理服務框架協議**」)向領地控股集團及有關聯營公司提供物業管理服務，本集團可促進其物業管理服務業務的穩定增長，從而擴闊本集團的收入基礎，提高盈利能力，並為股東帶來寶貴回報。

有關2023年物業管理服務框架協議的持續關連交易，詳情請參閱本公司日期為2023年7月28日、2023年9月29日、2023年10月31日及2023年12月5日的公告及本公司日期為2023年11月15日的通函。

獨立非執行董事的確認

根據上市規則第14A.55條，全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)基於一般商業或更佳條款訂立；及(iii)按規管上述持續關連交易的各協議訂立，有關協議條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

核數師的確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團核數師已向董事會發出函件，確認彼等並無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易(a)未經本公司董事會批准；(b)對於涉及由本集團提供商品或服務的交易，在所有重大方面未遵照本集團的定價政策；(c)在所有重大方面均未按照規管該等交易的相關協議訂立；及(d)已超過其各自的年度上限。

關聯方交易

本集團於截至2023年12月31日止年度的關聯方交易詳情披露於綜合財務報表附註31。該等關聯方交易概不構成上市規則所界定須予披露的關連交易或持續關連交易，惟上文「持續關連交易」小節所述的交易除外，該等交易已遵循上市規則第14A章的披露規定。

購股權計劃

本公司於2021年6月22日通過股東書面決議案有條件採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)。

購股權計劃的詳情

(1) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者(定義見下文(2)段)對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡力提升工作效率；及

(ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 參與者

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「**合資格參與者**」)授出購股權，以按下文(6)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

(i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及

(iii) 董事會全權認為將對或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

(3) 可予發行的股份數目上限

根據購股權計劃授出的購股權獲悉數行使後可發行的股份總數不得超過股份於聯交所開始買賣之日已發行股份總數的10%，而該10%限額代表28,000,000股股份，相當於本報告日期已發行股份總數的9.80%。

(4) 向任何個別人士授出購股權之數目上限

在截至授出日期的任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使時已發行及可能將發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。如欲另外授出所涉股份超過上述1%限額的購股權，則須取得股東批准。

(5) 接納及行使購股權的時間

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不可退還。

在授出此等購股權所依據的條款及條件的規限下，以董事會不時確定的形式向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，可行使全部或部分購股權。

(6) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份之認購價由董事會全權酌情決定，但必須至少為下列最高者：

(i) 授出該等購股權當日(須為聯交所進行證券交易的日子)在聯交所每日報價表所示正式收市價；

(ii) 授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及

(iii) 股份面值。

(7) 購股權的行使期及購股權計劃期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時賦予和行使。購股權計劃並無指定任何最短持有期，但董事會有權決定可行使前須持有的購股權。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。不得於上市日期起計超過10年後授出購股權。購股權計劃自上市日期起計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。於本報告日期，購股權計劃的剩餘年期約為七年零三個月。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — D.購股權計劃 — 1.購股權計劃」章節。

自購股權計劃採納日期起直至本報告日期，並無購股權根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效，亦無購股權計劃項下尚未行使的購股權。於2023年財政年度開始及結束時，根據購股權計劃可予授出的購股權及獎勵數目為28,000,000股股份。

董事及最高行政人員之權益

於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員持有本公司或其聯營公司(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(i) 於本公司股份或相關股份之權益

董事姓名	權益性質	股份數目[1]	佔本公司權益概約比例[2]
劉玉輝先生[3][4][5]	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
王濤女士[4][6]	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
侯三利女士[4][7]	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%

附註：

(1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。

(2) 按於2023年12月31日已發行285,685,000股股份之基準計算。

(3) 劉玉輝先生辭任執行董事，自2024年1月12日起生效。

(4) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang)均被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang直接持有的全部股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士各自被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang持有的股份中擁有權益。

(5) Yuelai Holding由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為擁有Yuelai Holding所持股份的權益。

(6) Tianyue Capital由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士被視為擁有Tianyue Capital所持股份的權益。

(7) Linghui Capital由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士被視為擁有Linghui Capital所持股份的權益。

(ii) 於本公司之關聯公司股份或相關股份之權益(好倉)

董事姓名	關聯公司名稱	權益性質	股份數目	持股比例
劉玉輝先生[1]	Yuelai Holding	實益擁有人	1	100%
	Jin Sha Jiang	實益擁有人	1	100%
王濤女士	Tianyue Capital	實益擁有人	1	100%
侯三利女士	Linghui Capital	實益擁有人	1	100%

附註：

(1) 劉玉輝先生辭任執行董事，自2024年1月12日起生效。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，就董事所知，根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員概無持有本公司或其關聯公司(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

董事及最高行政人員以外人士之權益

於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊記錄所載，下述人士(本公司董事或最高行政人員除外)持有股份或相關股份中擁有的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	所持股份數目[1]	佔本公司權益概約比例[2]
劉浩威先生[3][4]	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Tianyue Holding[3][4]	實益擁有人	68,960,430 (L)	24.14%
劉策先生[3][5]	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Linghui Holding[3][5]	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.13%
Yuelai Holding[3][6]	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.13%
龍一勤女士[3][7]	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
陳驁驁女士[8]	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
蘭添女士[9]	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
劉玉奇先生[10]	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
劉山先生[11]	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
Hai Yue Holding Limited	實益擁有人	22,781,000 (L)	7.97%

附註：

(1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。

(2) 按於2023年12月31日已發行285,685,000股股份之基準計算。

(3) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang)均被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang直接持有的全部股份中擁有權益。

(4) Tianyue Holding由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生被視為擁有Tianyue Holding所持股份的權益。

(5) Linghui Holding由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生被視為擁有Linghui Holding所持股份的權益。

(6) Yuelai Holding由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為擁有Yuelai Holding所持股份的權益。

(7) Fusheng Capital由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士被視為擁有Fusheng Capital所持股份的權益。

(8) 根據證券及期貨條例，劉浩威先生之配偶陳鰲鰲女士被視為擁有劉浩威先生擁有權益的所有股份的權益。

(9) 根據證券及期貨條例，劉策先生之配偶蘭添女士被視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。

(10) 根據證券及期貨條例，侯三利女士之配偶劉玉奇先生被視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。劉玉奇先生獲委任為執行董事，自2024年1月12日起生效。

(11) 根據證券及期貨條例，王濤女士之配偶劉山先生被視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司5%或以上的權益。

優先購買權及稅務減免

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無關於優先認購權的條文，開曼群島是本公司註冊成立的司法管轄區，該司法管轄區規定本公司有義務按比例向現有股東發行新股。

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務減免。

業務回顧

本集團於本年度的業務回顧及有關本集團未來業務發展的討論分別載於本報告第8至10頁的「主席報告」一節及第11至21頁的「管理層討論及分析」一節。

此外，有關本集團環保政策、表現及與僱員、客戶、供應商及主要利益相關者關係的討論載於本董事報告下文。自截至2023年12月31日的財政年度結束後發生的影響本集團的重要事件詳情載於本報告第145頁的綜合財務報表附註36。使用財務關鍵績效指標對本集團本年度表現的分析載於本報告第11至21頁「管理層討論及分析」一節。

環境保護

本集團的企業及社會責任為促進可持續發展的環保型環境，而且本集團努力將其對環境的影響最小化並遵守適用的環境法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》和《中華人民共和國環境影響評價法》。

本集團致力於實現其經營所在的環境和社區的長期可持續性。本集團遵守適用的環境保護法律法規開展業務，並已按照適用的中國法律法規規定的標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本公司根據上市規則適時刊發的截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露。

遵守法律法規

於截至2023年12月31日止年度，本集團在所有重大方面均遵守規管本集團業務的所有相關及適用中國法律及法規，且本集團已取得所有牌照、許可證和用於經營其業務的證書。

訴訟

截至2023年12月31日止年度，本公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，亦無董事知悉任何未決或對本公司構成威脅的重大訴訟或索賠。

與利益相關者的關係

與僱員的關係

本集團重視人力資本，致力營造環境，讓僱員充分發揮潛能，協助僱員個人及專業發展。本集團提供公平和安全的工作場所，促進僱員的多元化，根據僱員的成就和表現提供有競爭力的薪酬福利和職業發展機會，並不斷努力為僱員提供全面的培訓和發展資源，以吸引和留住熟練和來自中國知名大學的優秀僱員。

與供應商的關係

本集團致力與供應商建立良好的長期業務夥伴關係，以確保本集團業務的穩定。它通過以積極有效的方式持續溝通，加強與供應商的業務夥伴關係。

與客戶的關係

本集團的客戶主要為物業開發商、業主、業主委員會及住戶。客戶對我們的服務和產品的滿意度對我們的盈利能力有著深遠的影響。本集團重視客戶對其產品的反饋，專業的銷售團隊與客戶及潛在客戶保持密切溝通，在把握市場趨勢的同時發現客戶痛點，從而幫助本集團及時調整經營策略以適應市場需求。

主要風險和不確定性

本集團的業務涉及若干風險，部分並非其所能控制。該等風險大致可分為：(i)與其業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；及(iii)與中國有關的風險。

本集團面臨的主要風險和不確定因素包括(i)與中國的經濟狀況表現相關的風險；(ii)與按優惠條款或根本無法獲得新簽物業管理服務合同或續簽我們現有的物業管理服務合同相關的不確定性；(iii)與按包幹制控制物業管理服務成本相關的不確定性；(iv)與所收購業務與我們現有業務整合困難相關的風險；及(v)與業務競爭有關的風險，而我們未必能與現有及新競爭對手成功競爭。

本集團的財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註34。

慈善捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團並無作出任何捐款。

允許的賠償條款

根據組織章程細則，本公司全體董事或其他主要管理人員均有權就其因履行職責而產生或附帶的本公司可能蒙受或招致的所有損失或負債，從本公司的資產和利潤中獲得賠償和保障。

後續事項

於本報告日，本集團於2023年12月31日後無其他重大事項。

公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，在考慮到部分行使超額配售認股權後，本公司必須在上市時及其後任何時間維持本公司已發行股本總額25%的最低公眾持股量。根據本公司可獲得的公開資訊及就董事所知，於本報告日期，公眾持有的本公司股份數目符合聯交所規定的最低公眾持股量。

核數師

本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。自上市日期起及直至本報告日期，本公司並無更換其核數師。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命
領悅服務集團有限公司
主席
劉玉奇先生

Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax傳真: +852 2868 4432
ey.com

致領悅服務集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審閱列載於第65頁至第145頁的領悅服務集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)的綜合財務報表，當中包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

吾等認為，綜合財務報表真實、公允地按照國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)反映了 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況，以及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求妥為編製。

意見基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

吾等已經履行了本報告「*核數師就審計綜合財務報表承擔的責任*」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，吾等的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。吾等執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

商譽減值評估

於2023年12月31日， 貴集團持有的有關 貴集團業務收購的商譽為人民幣18,470,000元。

商譽每年作減值測試。 貴集團管理層進行的商譽減值檢討包括多項重大判斷和估計，包括關於識別現金產生單位(「**現金產生單位**」)、經營利潤預測、年收益增長率和折現率的判斷和估計。

由於商譽結餘的重要性以及管理層對關鍵假設作出估計的不確定性，吾等將此方面事宜確定為關鍵審計事項。

有關商譽減值評估的重大會計估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及附註14。

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

吾等的審計程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助吾等評估 貴集團用於確定可收回金額的方法和折現率。

吾等檢查了所用的相關數據，例如管理層對未來收益及經營業績的預測，方式為調查於2023年該預測是否與每個現金產生單位的財務表現相符；及吾等檢查了各現金產生單位的業務發展計劃和歷史年度增長，以評估各現金產生單位的增長率。吾等評估了 貴集團管理層對關鍵假設變化的影響進行的敏感性分析。

吾等還評估了 貴集團在綜合財務報表中披露商譽減值的充分性。

關鍵審計事項

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

於2023年12月31日，貴集團持有貿易應收款項人民幣121,032,000元(扣除虧損撥備人民幣34,554,000元後)。

管理層根據違約風險和預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。貴集團根據貴集團的過往歷史、應收款項的賬齡狀況、現有市況以及各報告期末的前瞻性估計，在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

吾等將此方面事宜確定為關鍵審計事項，因為貿易應收款項結餘的規模較大，而且對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估涉及管理層做出的重大判斷和估計。

有關貿易應收款項的預期信貸虧損撥備的重大會計估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及附註19。

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

吾等評估貿易應收款項預期信貸虧損撥備的審計程序包括以下事項：

(i) 了解、評估和測試管理層與評估貿易應收款項的預期信貸虧損有關的關鍵控制；

(ii) 評估管理層採用的信貸虧損撥備方法；

(iii) 通過考慮歷史收款表現和貿易應收款項賬齡的變動，並考慮市場狀況，評估前瞻性因素和估計的信貸虧損率；

(iv) 抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析；及

(v) 檢查計算計提的虧損準備的算術準確性。

吾等還評估了貴集團在綜合財務報表中披露貿易應收款項的充分性。

年報所載其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

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

結合吾等對綜合財務報表的審計，吾等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吾等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。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

貴公司董事須在審核委員會的協助下負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標，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，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。吾等不會就本報告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滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於直至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 就　貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等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，包括吾等在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等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。吾等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，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等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劉國華。

執業會計師
香港
2024年3月28日

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	5	**609,097**	577,702
銷售成本		**(414,381)**	(410,596)
毛利		**194,716**	167,106
其他收入及收益	5	**10,622**	9,028
行政開支		**(56,602)**	(56,418)
金融資產減值虧損淨額		**(10,679)**	(24,260)
其他開支		**(11,511)**	(625)
融資成本	7	**—**	(4)
以下公司應佔溢利：			
合營企業	16	**1,030**	1,108
稅前利潤	6	**127,576**	95,935
所得稅開支	10	**(22,955)**	(15,678)
年內利潤		**104,621**	80,257
以下人士應佔：			
母公司擁有人		**101,863**	77,004
非控股權益		**2,758**	3,253
		104,621	80,257
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	12		
基本及攤薄			
— 年內利潤		**人民幣0.36元**	人民幣0.27元

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他全面收益			
不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：			
指定以公平值計入其他全面收益的股權投資：			
公平值變動		**(569)**	(431)
所得稅影響		**85**	65
不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額		**(484)**	(366)
年內其他全面收益的稅後淨額		**(484)**	(366)
年內全面收益總額		**104,137**	79,891
以下人士應佔：			
母公司擁有人		**101,379**	76,638
非控股權益		**2,758**	3,253
		104,137	79,891

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	**5,655**	3,287
商譽	14	**18,470**	22,772
其他無形資產	15	**8,767**	14,981
於合營企業的投資	16	**2,606**	1,125
指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資	17	**4,082**	4,651
遞延稅項資產	25	**5,698**	6,274
非流動資產總值		**45,278**	53,090
流動資產			
存貨	18	**1,040**	1,394
貿易應收款項	19	**121,032**	115,365
應收關聯公司款項	31	**18,710**	144,669
預付款項及其他應收款項	20	**48,632**	27,084
現金及銀行結餘	21	**602,924**	360,987
流動資產總值		**792,338**	649,499
流動負債			
貿易應付款項	22	**31,404**	48,322
其他應付款項及應計費用	23	**120,283**	90,360
合同負債	24	**132,563**	101,037
應付關聯公司款項	31	**225**	436
應付稅項		**2,314**	7,516
流動負債總額		**286,789**	247,671
流動資產淨額		**505,549**	401,828
資產總值減流動負債		**550,827**	454,918

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	25	**1,140**	2,071
非流動負債總額		**1,140**	2,071
資產淨額		**549,687**	452,847
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	26	**2,382**	2,382
儲備	27	**532,244**	430,865
		534,626	433,247
非控股權益		**15,061**	19,600
總權益		**549,687**	452,847

劉玉奇
董事

羅紅萍
董事

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註26	*附註27(a)*	*附註27(b)*	*附註27(c)*	*附註27(d)*	*附註27(e)*				
於2022年1月1日	2,382	250,925	(3,216)	(4,860)	—	11,554	99,811	356,596	19,153	375,749
年內利潤	—	—	—	—	—	—	77,004	77,004	3,253	80,257
年內其他全面收益：										
按公平值計入其他全面收益的股權投資公平值變動稅後淨額	—	—	—	(366)	—	—	—	(366)	—	(366)
年內全面收益總額	—	—	—	(366)	—	—	77,004	76,638	3,253	79,891
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	83	83
收購非控股權益	—	—	—	—	13	—	—	13	(133)	(120)
保留利潤轉入	—	—	—	—	—	9,609	(9,609)	—	—	—
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,756)	(2,756)
於2022年12月31日	2,382	250,925	(3,216)	(5,226)	13	21,163	167,206	433,247	19,600	452,847

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註26	*附註27(a)*	*附註27(b)*	*附註27(c)*	*附註27(d)*	*附註27(e)*				
於2023年1月1日	2,382	250,925	(3,216)	(5,226)	13	21,163	167,206	433,247	19,600	452,847
年內利潤	–	–	–	–	–	–	101,863	101,863	2,758	104,621
年內其他全面收益：										
按公平值計入其他全面收益的股權投資公平值變動稅後淨額	–	–	–	(484)	–	–	–	(484)	–	(484)
年內全面收益總額	–	–	–	(484)	–	–	101,863	101,379	2,758	104,137
非控股權益注資	–	–	–	–	–	–	–	–	245	245
出售一家附屬公司*(附註29)*	–	–	–	–	–	–	–	–	(6,126)	(6,126)
保留利潤轉入	–	–	–	–	–	10,243	(10,243)	–	–	–
向非控股權益宣派股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,416)	(1,416)
於2023年12月31日	2,382	250,925	(3,216)	(5,710)	13	31,406	258,826	534,626	15,061	549,687

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備金額人民幣532,244,000元（2022年：人民幣430,865,000元）。

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
税前利潤：		**127,576**	95,935
經調整：			
融資成本	7	**—**	4
應佔合營企業溢利	16	**(1,030)**	(1,108)
利息收入	5	**(7,392)**	(4,062)
按公平值計入其他全面收益的股權投資股息收入	5	**—**	(310)
出售一家附屬公司虧損	29	**8,128**	—
出售物業、廠房及設備項目收益	5	**—**	(17)
物業、廠房及設備折舊	6,13	**1,509**	858
使用權資產折舊	6	**—**	183
其他無形資產攤銷	6,15	**2,368**	2,513
貿易應收款項減值	6,19	**16,107**	7,388
應收關聯公司款項減值	6, 31	**(8,274)**	13,544
其他應收款項減值	6, 20	**2,952**	3,328
		141,944	118,256
存貨減少		**354**	125
限制性現金增加		**(486)**	(144)
已抵押存款減少		**—**	5
貿易應收款項增加		**(34,899)**	(45,704)
預付款項及其他應收款項(增加)／減少		**(25,337)**	1,204
貿易應付款項減少／(增加)		**(16,339)**	17,652
其他應付款項及應計費用增加		**33,996**	238
合同負債增加		**31,526**	23,605
應收關聯公司款項減少／(增加)		**134,233**	(9,389)
應付關聯公司款項(減少)／增加		**(211)**	11
經營所得現金		**264,781**	105,859
已收利息		**7,392**	4,062
已付利息		**—**	(4)
已付税項		**(27,493)**	(16,373)
經營活動所得現金流量淨額		**244,680**	93,544

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
已收股權投資股息		**—**	310
向一家合營企業收取股息		**450**	256
購買物業、廠房及設備項目	13	**(3,877)**	(2,928)
購買其他無形資產	15	**(560)**	(928)
收購一家附屬公司		**—**	(2,026)
出售附屬公司	29	**1,345**	—
收購一家合營企業		**(900)**	—
其他應收款項減少		**558**	2,400
投資活動所用現金流量淨額		**(2,984)**	(2,916)
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		**245**	83
收購非控股權益		**—**	(120)
租賃付款本金部分	30(b)	**—**	(187)
向非控股權益支付股息		**(490)**	(4,951)
融資活動所用現金流量淨額		**(245)**	(5,175)
現金及現金等價物增加淨額		**241,451**	85,453
年初現金及現金等價物	21	**360,742**	275,289
年末現金及現金等價物	21	**602,193**	360,742
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	21	**602,924**	360,987
減：受限制現金	21	**631**	145
已抵押存款	21	**100**	100
現金流量表所列現金及現金等價物		**602,193**	360,742

1. 公司和集團資料

領悅服務集團有限公司(「**本公司**」)於開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。本公司及其現時組成本集團的附屬公司進行重組，且已於2021年1月21日完成。本公司股份已自2021年7月12日在香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司的最終控股股東為劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士(「**控股股東**」)。

董事認為，本公司的投資控股公司為Yuelai Holding Limited、Linghui Holding Limited、Tianyue Holding Limited、Tianyue Capital Limited、Fusheng Capital Holding Limited、Linghui Capital Limited及Jin Sha Jiang Holding Limited，均為在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並由控股股東控制。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點／註冊及業務	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔股權百分比	主營業務
直接持有：				
Ling Yue Investment Limited*	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
Duyue Investment Limited*	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：				
Ling Yue Capital Limited**	香港	10,000港元	100%	投資控股
Duyue Capital Limited**	香港	10,000港元	100%	投資控股
領悅物業服務集團有限公司**(「**領悅物業服務**」)	中國／中國內地	人民幣60,963,600元	100%	物業管理
四川領匯企業管理有限公司**(「**四川領匯**」)	中國／中國內地	人民幣1,000,000元	100%	物業管理

1. 公司和集團資料(續)

名稱	註冊成立地點／註冊及業務	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔股權百分比	主營業務
間接持有：(續)				
烏魯木齊領匯都能物業服務有限公司**(「**烏魯木齊領匯都能**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	100%	物業管理
綿陽融匯領悅物業管理有限公司**(「**綿陽融匯領悅**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	100%	物業管理
四川滙豐億景物業服務有限公司**(「**四川滙豐億景**」)	中國／中國內地	人民幣1,000,000元	50%	物業管理
吉林省君逸物業服務有限公司**(「**吉林君逸**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	55%	物業管理
眉山領匯延天物業服務有限公司**(「**眉山領匯延天**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	85%	物業管理
資陽市車城佳美物業有限公司**(「**資陽佳美**」)	中國／中國內地	人民幣5,010,000元	53.69%	物業管理
資陽市佳美保安服務有限公司**(「**資陽佳美保安**」)	中國／中國內地	人民幣5,060,000元	53.69%	物業管理
資陽市好佳美電子商務有限公司**(「**資陽好佳美**」)	中國／中國內地	人民幣360,000元	53.69%	物業管理
新地(成都)物業服務有限公司**(「**成都新地**」)	中國／中國內地	人民幣3,210,000元	100%	物業管理
巴州匯悅美湖物業服務有限公司**(「**巴州匯悅美湖**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	52%	物業管理

1. 公司和集團資料(續)

名稱	註冊成立地點／註冊及業務	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔股權百分比	主營業務
間接持有：(續)				
資陽市佳美清潔服務有限公司** (「**資陽佳美清潔**」)	中國／中國內地	人民幣60,000元	53.69%	物業管理
資陽市佳美物業服務管理有限公司** (「**資陽佳美物業**」)	中國／中國內地	人民幣2,060,000元	53.69%	物業管理
喀什合創匯悅物業服務有限公司** (「**喀什合創匯悅**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	65%	物業管理
成都誠悅佳樺物業管理有限公司** (「**成都誠悅佳樺**」)	中國／中國內地	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
四川領居智慧生活服務有限公司** (「**四川領居智慧生活**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	100%	物業管理
西昌融悅物業服務有限公司** (「**西昌融悅**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	100%	物業管理
四川鑫悅匯房地產代理有限公司** (「**四川鑫悅匯**」)	中國／中國內地	人民幣500,000元	100%	物業管理

* 該等公司為本公司之全資附屬公司。

** 該等公司為本公司非全資附屬公司旗下附屬公司，因此，由於本公司對該等非全資附屬公司擁有控制權，故列為附屬公司。

附註：

上表列出董事認為主要影響本年度業績或貢獻本集團淨資產一大部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致資料過於冗長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)批准的所有國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋)以及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資除外。該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有説明外，所有數值均約整至最接近千位。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設大多數投票權導致控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；

(b) 其他合同安排所產生的權利；及

(c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司相同報告期間的財務報表採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起合併，並繼續合併直至該控制權終止之日止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司的擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司之間的交易有關的所有集團內部資產和負債、權益、收入、費用和現金流量在合併時全部對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兑波動儲備；並確認保留的任何投資的公平值及損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益中確認的本集團應佔部分按猶如本集團直接出售有關資產或負債時被要求之相同基礎(如適用)重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團在本年度財務報表中首次採用以下新訂及經修訂的國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	*保險合同*
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本	*會計政策的披露*
國際會計準則第8號修訂本	*會計估計的定義*
國際會計準則第12號修訂本	*單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*
國際會計準則第12號修訂本	*國際稅收改革 — 支柱二立法模板*

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

(a) 國際會計準則第1號修訂本規定實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮時，可以合理地預期將影響一般用途財務報表的主要使用者按該等財務報表的基準作出的決策，則該資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本*作出重大性判斷*為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂本對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無產生任何影響。

2. 會計政策(續)

2.2 會計政策變動及披露(續)

(b) 國際會計準則第8號修訂本闡明會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦闡明實體使用計量技術及輸入數據制定會計估計的方式。由於本集團的方法及政策與該等修訂本一致，故該等修訂對本集團的財務報表並無產生影響。

(c) 國際會計準則第12號修訂本*單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項*縮小了國際會計準則第12號初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及除役義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。

於應用該等修訂本後，本集團已分別釐定使用權資產及租賃負債產生的暫時差額，該等差額已於財務報表附註25披露的對賬中反映。然而，由於相關遞延稅項結餘符合資格根據國際會計準則第12號抵銷，故該等變動對綜合財務狀況表呈列的整體遞延稅項結餘並無產生任何重大影響。

(d) 國際會計準則第12號修訂本*國際稅收改革 — 支柱二示範規則*引入了一項強制性暫時例外，免除確認和披露因實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二示範規則而產生的遞延稅項。該等修訂本亦為受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體所承受的支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效期間分別披露與支柱二所得稅有關的即期稅項，以及於法例已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其所承受的支柱二所得稅風險的已知或合理估計資料。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團不屬於支柱二示範規則的範圍，該等修訂本對本集團並無任何影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則生效時應用該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資*[3]
國際財務報告準則第16號修訂本	*售後回租的租賃負債*[1]
國際會計準則第1號修訂本	*將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)*[1、4]
國際會計準則第1號修訂本	*附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」*[1、4]
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本	*供應商融資安排*[1]
國際會計準則第21號修訂本	*缺乏可交換性*[2]

1 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

4 由於發佈2020年修訂本及2022年修訂本，香港詮釋第5號*財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類*已予修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

有關預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料如下所述。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資方面的規定。該等修訂本規定悉數確認資產出售或出資構成一項業務時下游交易產生的收益或虧損。就涉及不構成業務的資產的交易而言，交易產生的收益或虧損僅在非關聯投資者於該聯營公司或合營企業中的權益範圍內於投資者的損益內確認。該等修訂本將追溯應用。國際會計準則理事會已取消國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本的先前強制生效日期。然而，該等修訂本現時可供採納。

國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方-承租人用於計量售後回租交易產生的租賃負債的規定，以確保賣方-承租人不會確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於初步應用國際財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)後訂立的售後回租交易。且允許提早應用。該等修訂本預期將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延清償權利的含義及報告期末必須存在遞延權利。負債的分類不受實體可能行使延遲清償權利的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以用其自身的股權工具進行結算，僅於可轉換負債的轉換權本身作為股權工具入賬時，負債的條款方不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後12個月內須遵守未來契約的非流動負債，須對有關負債作出額外披露。該等修訂本應追溯應用，並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在幫助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。允許提早應用該等修訂本。該等修訂本就比較資料、於年度報告期初的量化資料及中期披露提供若干過渡寬免。該等修訂本預期將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣可否兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露信息，使財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。且允許提早應用。在應用該等修訂時，實體不得重列比較資料。首次應用該等修訂本的任何累計影響應在首次應用之日確認為對保留溢利期初餘額的調整或於權益單獨組成部分的累計折算差額的調整(如適用)。該等修訂本預期將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益且對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨額擁有權利。共同控制指按照合同協議對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨額減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽作為本集團對聯營公司或合營企業投資的一部分入賬。

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

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽

業務合併以收購法入賬。轉讓的代價以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債以及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所購入一組綜合活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程，則本集團確定其已收購一項業務。

本集團收購業務時，會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，由此產生的任何盈虧於損益確認。

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

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平值的總和，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公平值，於重新評估後其差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽賬面值須每年作減值測試，若任何事件或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團會於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至本集團各現金產生單位或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來的協同效益，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

減值乃按評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間回撥。

倘商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)的部分而該單位業務已出售，則於釐定出售業務收盈或虧損時，將出售業務相關的商譽計入該業務賬面值。在此情況下出售的商譽，乃按出售業務與所保留現金產生單位部分的相對價值計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其按公平值計入損益之金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要市場或最有利市場必須是本集團能夠進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

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

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)

第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術

第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

公平值計量(續)

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，本集團於各報告期間末重新評估分類(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售的出售組別除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。在對現金產生單位進行減值測試時，倘公司資產(例如，總部大樓)賬面值的一部分能夠按合理及一致基準分配，則將其分配至單個現金產生單位，否則，分配至現金產生單位最小組別。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各報告期間末評估是否有跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損撥回於其產生期間計入損益。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的近親，而該人士

(i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團有重大的影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一實體為第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該實體乃向本集團或本集團相關實體的僱員提供的離職後福利計劃；及離職後福利計劃的贊助僱主；

(vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團旗下任一成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

物業、廠房及設備類項目投入運作後產生的維修及保養費等支出通常於產生期間自損益扣除。倘符合確認條件，則主要檢查費用可按撥充資本計入資產的賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則本集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊以直線法計算，按各項物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

機器	20%至33.3%
電子設備	20%至33.3%

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分配，而各部分須單獨計提折舊。本公司至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何主要部分)於出售或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益確認的任何出售或報廢收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。其於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

其他無形資產(商譽除外)

單獨取得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件

所購買軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

客戶關係

業務合併獲得的客戶關係於收購日以公平值確認。客戶關係具有有限使用年期，以成本減累計攤銷及任何減值虧損列示。攤銷乃使用直線法於預期可使用年限(即10年)內計算，當中計及有關物業管理合同續訂模式的過往經驗。

租賃

本集團於合同簽立時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同含有以代價交換在特定時段使用已識別資產的控制權，則屬於或包含租賃的合同。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方式，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團就租賃付款確認租賃負債，而使用權資產則代表使用相關資產的權利。

(a) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備的短期租賃(即租期為自開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免，亦對視為低價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本以公平值計量且其變動計入其他全面收益及以公平值計量且其變動計入損益。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及本集團管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或本集團已就此採用不調整重大融資部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項外，本集團初步以公平值加(倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。不含重大融資部分或本集團已採用實際權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產須就未償還本金產生僅用作支付本金及利息(「**僅用作支付本金及利息**」)的現金流量，方可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式分類及計量。所產生現金流量並非僅用作支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

本集團管理其金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定了現金流量的產生方式，即收取合同現金流量還是出售金融資產，或兩者皆有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合同現金流的業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類及計量的金融資產則按目標為持有以收取合同現金流及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

按照市場規定或慣例須在一般期間內交付資產的金融資產買賣於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其以下分類：

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認後，當符合國際會計準則第32號*金融工具：呈列*的定義且非持作交易時，本集團可選擇將其權益投資不可撤銷地分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損始終不會結轉至損益。股息於付款權確立時於損益中確認為其他收入，惟倘本集團因收回金融資產部分成本而從該等所得款項中獲益，於該情況下，該等收益於其他全面收益中入賬。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資毋須進行減值評估。

終止確認金融資產

倘發生下列情況，金融資產(或(視情況而定)金融資產一部分或一組同類金融資產的一部分)基本上會終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流的權利屆滿；或

- 本集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，本集團會評估有否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘本集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續按本集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及責任為基準計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

終止確認金融資產(續)

倘以已轉移資產提供擔保的方式持續參與，則以該資產原賬面值及本集團或須償還的代價上限中較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同收取的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信貸虧損為未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提撥備。就自初始確認起已經顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期的預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信用風險自初始確認以來有否顯著增加。於作出評估時，本集團會對比報告日期有關金融工具的違約風險與初始確認日期有關金融工具的違約風險，並考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得合理及可充當證明作用的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90日，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收回未償還合同款項，則本集團亦可能認為金融資產已違約。

倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

以公平值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並於計量預期信貸虧損時按以下階段分類，惟應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外，詳情如下。

第一階段 — 金融工具的信用風險自初始確認以來未有大幅上升，其虧損撥備按12個月預期信貸虧損計量

第二階段 — 金融工具的信用風險自初始確認後大幅上升，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期信貸虧損計量

第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按整個存續期的預期信貸虧損計量

簡化法

就並無包含重大融資部分的貿易應收款項及合約資產而言或倘本集團採用不調整重大融資部分影響的可行權宜方法，本集團計算預期信貸虧損時採用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信用風險的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認減值撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗，制定撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項(視情況而定)。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關聯公司款項。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項)

於初始確認後，貿易及其他應付款項隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及構成實際利率一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨按成本及可變現淨額兩者之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值乃根據估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日通常在三個月內的短期高流動性存款，其可隨時轉換為已知金額的現金，價值變動風險極小及為滿足短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成本集團現金管理組成部分的銀行透支。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列作財務費用計入損益及其他全面收益表內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，按預期稅務當局退回或已付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債因首次確認交易(並非業務合併)的商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅損益且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以有應課稅利潤可動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉進行對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅損益且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額於可見將來很有可能撥回以及將有應課稅利潤可動用暫時差額進行對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末檢討遞延稅項資產的賬面值，並相應扣減至不再可能有足夠應課稅利潤可動用全部或部分遞延稅項資產。未確認遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

當及僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補貼

倘可合理保證將獲得政府補貼及符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補貼。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬補償成本產生期間系統地確認為收入。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合同代價包含可變金額，代價估計為本集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合同訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，當時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的時間差不超過一年的合同，交易價不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收益確認(續)

客戶合同收益(續)

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按定期提供服務的固定金額開具賬單，並確認本集團有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。

本集團就物業管理服務按包幹制收取物業管理費。

包幹制下，本集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，本集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、保安及涵蓋公用區域的一般開銷成本的開支。於合同期內，倘本集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，本集團無權要求業主支付不足金額。

因此，於包幹制下，本集團確認本集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額為收益。

該等服務是由在具體期間不確定次數的行動所履行。因此，收益按直線法於具體期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務的收益主要包括向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務的收益、於交付前階段向物業開發商提供清潔、保安、綠化以及維修及保養服務的收益以及保安支援服務的收益。本集團預先與客戶協議各項服務的價格，並確認本集團有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。該等服務產生的收益乃於預定期間按直線法確認，因為客戶同時獲得並消耗本集團提供的利益。

非業主增值服務的收益亦包括向物業開發商提供協銷服務、為非業主量身定製的額外定製服務、房屋維修服務及交付前檢驗服務的收益，於提供有關諮詢服務時確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收益確認(續)

客戶合同收益(續)

(c) 社區增值服務

社區增值服務的收益包括臨時停車服務、量身定製的額外定製服務、房屋維修服務、前期規劃及設計諮詢服務的收益，於提供有關服務時確認。

由於客戶同時獲得及消耗本集團所提供的利益，提供公用事業收集服務、社區公用區域及廣告攤位租賃服務的收益於預定期間按直線法確認。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨額的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利獲確定時確認，與股息有關的經濟利益將可能流向本集團，且股息金額能夠可靠計量。

合同負債

合同負債於本集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。當本集團履約時(即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權)，合同負債確認為收益。

合同成本

除作為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產資本化的成本外，履行與客戶合同所產生的成本，倘符合以下所有條件，則資本化為資產：

(a) 成本直接與合同或實體可以明確確定的預期合同相關。

(b) 成本產生或增強將用於達至(或繼續達至)未來履約責任的實體資源。

(c) 預計成本將會收回。

資本化合同成本按系統化基準攤銷及計入損益表，與向客戶轉移資產相關的貨品或服務的基準一致。其他合同成本於產生時列為開支。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

僱員福利

養老金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)的香港僱員設立定額供款強積金計劃。該等供款按僱員基本薪金的若干百分比作出，並於根據強積金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。強積金計劃的資產與本集團於獨立管理基金中的資產分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃供款時悉數歸屬於僱員。

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。於中國內地營運的附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

本集團對界定供款計劃的供款即時悉數歸屬員工。因此，(i)截至2023年12月31日止年度，各界定供款計劃下的供款未被沒收；及(ii)截至2023年12月31日，本集團沒有沒收供款，可用於減少其對界定供款計劃的現有供款水準。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註中披露。

因本公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

該等財務報表以人民幣(即本公司之功能貨幣)呈列。本集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣列值。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易日各自的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣的匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣資產或與預收代價相關的非貨幣負債時的開支或收入，首次交易日指本集團初步確認非貨幣資產或預收代價產生的非貨幣負債的日期。如有多個預付或預收款項，則本集團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末當時的匯率換算為人民幣，而其損益表則按與交易日期相若的現行匯率換算為人民幣。

所產生之匯兑差額於其他全面收益確認，並於匯兑波動儲備累計，惟非控股權益應佔差額除外。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之儲備累計金額於損益確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的現行匯率換算為人民幣。海外附屬公司全年產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估算

編製本集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致未來須對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整的結果。

估計不明朗因素

於報告期末，可能引致資產與負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下：

商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。本集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2023年12月31日，商譽的賬面價值為人民幣18,470,000元(2022年：人民幣22,772,000元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註14。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶群體組別(即按地理位置、服務類型、客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信貸保險的覆蓋範圍)的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步根據本集團過往觀察違約率而作出。本集團將按前瞻性資料校正矩陣以調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期將於下一年度轉差而可能導致物業管理行業的違約數目增加，則會調整過往觀察違約率。於各報告日期，已更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料披露於綜合財務報表附註19。

3. 重大會計判斷及估算(續)

估計不明朗因素(續)

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於財務報表附註25。

非上市股本投資的公平值

非上市股本投資已根據財務報表附註33詳述的市場估值技術進行估值。該估值要求本集團確定可資比較上市公司(同行)並選擇價格倍數。此外，本集團對流動性不足及規模差異的折讓進行估計。本集團將該等投資的公平值分類為第三層級。於2023年12月31日，非上市股本投資的公平值為人民幣4,082,000元(2022年：人民幣4,651,000元)。進一步詳情載於財務報表附註17。

4. 經營分部資料

管理層監控本集團業務的經營業績，包括按項目地點劃分的物業管理服務收入和增值服務收入，以就資源分配和表現評估作出決策。由於所有地點具有相似的經濟特徵且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或類別以及用於分配物業管理服務和增值服務的方法相似，所有地點合併為一個可報告的經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入僅來自其在中國內地的業務，且本集團的非流動資產並無位於中國境外，因此並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於2023年，來自領地控股集團有限公司及其附屬公司(「**領地控股集團**」)的收益分別佔本集團收益的11.3%(2022年：19.3%)。除領地控股集團的收益外，於本年度向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔本集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	**519,833**	473,389
非業主增值服務	**43,285**	70,002
社區增值服務	**45,979**	34,311
	609,097	577,702

客戶合同收益

(a) 分拆收益資料

截至2023年12月31日止年度

分部	物業管理服務 人民幣千元	非業主增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
服務類型				
提供服務	**519,833**	**43,285**	**45,979**	**609,097**
客戶合同收益總額	**519,833**	**43,285**	**45,979**	**609,097**
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	**519,833**	**40,447**	**8,989**	**569,269**
於某一時間點確認的收益	**—**	**2,838**	**36,990**	**39,828**
客戶合同收益總額	**519,833**	**43,285**	**45,979**	**609,097**

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(a) *分拆收益資料*(續)

截至2022年12月31日止年度

分部	物業開發 *人民幣千元*	非業主增值服務 *人民幣千元*	社區增值服務 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
服務類型				
提供服務	473,389	70,002	34,311	577,702
客戶合同收益總額	473,389	70,002	34,311	577,702
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	473,389	64,964	11,973	550,326
於某一時間點確認的收益	—	5,038	22,338	27,376
客戶合同收益總額	473,389	70,002	34,311	577,702

下表載列於本報告期間計入報告期間初合同負債的已確認收益金額及自過往年度履行履約責任確認的收益淨額：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
於報告期間初計入合同負債的已確認收益：		
物業管理服務	**96,435**	75,332

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(b) 履約責任

有關本集團的履約責任資料概述如下：

物業管理服務

本集團確認金額相當於有權開具發票且與本集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應金額的收益。本集團已選擇可行權宜方法，不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。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務、銷售處管理服務、清潔、保安、綠化、維修及保養服務、保安支援服務、協銷服務、額外定製服務、房屋維修服務及交付前檢驗服務。當交易對手方通知本集團不再需要服務時，協銷服務合同的期限一般會屆滿。交付前和諮詢服務在短時間內提供，各期末不存在未履行的履約責任。

社區增值服務

社區增值服務主要包括臨時停車服務、量身定製的額外定製服務、房屋維修服務、前期規劃及設計諮詢服務。該等服務在短時間內提供，各期末不存在未履行的履約責任。

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(b) *履約責任*(續)

社區增值服務(續)

	2023年 *人民幣千元*	2022年 *人民幣千元*
其他收入		
政府補貼	**2,238**	4,525
按公平值計入其他全面收益的股權投資股息收入	**—**	310
銀行利息收入	**7,392**	4,062
向一家合營企業收取管理諮詢服務費	**—**	73
其他	**992**	41
	10,622	9,011
收益		
出售物業、廠房及設備項目收益	**—**	17
	10,622	9,028

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除以下各項：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務成本		**413,881**	410,596
物業、廠房及設備折舊	13	**1,509**	858
使用權資產折舊		**—**	183
其他無形資產攤銷	15	**2,368**	2,513
核數師薪酬		**1,200**	1,200
貿易應收款項減值淨額	19	**16,107**	7,388
應收關連公司款項減值淨額	31	**(8,274)**	13,544
計入預付款項及其他應收款項的金融資產減值	20	**2,952**	3,328
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：			
工資、薪金及其他津貼		**229,633**	216,034
養老金計劃供款及社會福利		**38,700**	40,178
		268,333	256,212

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	**—**	4

8. 董事及最高行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
袍金	**300**	300
其他酬金：		
工資、津貼及實物福利	**541**	549
績效獎金*	**228**	231
養老金計劃供款及社會福利	**138**	135
	907	915
	1,207	1,215

* 本公司若干執行董事有權收取與本集團稅後利潤有關的獎金。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
羅瑩女士	**100**	100
鄒丹女士	**100**	100
張倩女士	**100**	100
	300	300

年內，概無應付獨立非執行董事其他酬金(2022年：無)。

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	工資、津貼及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金計劃供款及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2023年					
執行董事：					
劉玉輝先生*	—	—	—	—	—
羅紅萍女士*	—	175	71	54	300
	—	175	71	54	300
非執行董事：					
王濤女士*	—	—	—	—	—
侯三利女士*	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
羅自欽先生*	—	366	157	84	607
	—	366	157	84	607
2022年					
執行董事：					
劉玉輝先生*	—	—	—	—	—
羅紅萍女士*	—	175	71	54	300
	—	175	71	54	300
非執行董事：					
王濤女士*	—	—	—	—	—
侯三利女士*	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
羅自欽先生*	—	374	160	81	615
	—	374	160	81	615

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁(續)

* 劉玉輝先生於2021年1月26日獲委任為董事長並調任為執行董事，並於2024年1月12日辭任。

羅紅萍女士於2021年1月26日獲委任為本公司執行董事。

王濤女士及侯三利女士於2021年1月26日獲委任為本公司非執行董事。

羅自欽先生於2021年1月26日獲委任為本公司最高行政人員。

年內，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括零名董事(2022年：無)。董事及最高行政人員的薪酬詳情載於上文附註8。年內，並非本公司董事或最高行政人員的五名(2022年：五名)最高薪酬僱員的薪酬詳情載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	**2,342**	2,523
績效獎金	**1,004**	1,081
養老金計劃供款及社會福利	**421**	405
	3,767	4,009

薪酬位於以下範圍且既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	僱員數目	
	2023年	2022年
零至500,000港元	**—**	—
500,001港元至1,000,000港元	**4**	4
1,000,001港元至1,500,000港元	**1**	—
1,500,001港元至2,000,000港元	**—**	1
總計	**5**	5

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。由於本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2023年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的所有附屬公司均須根據《中華人民共和國企業所得稅法》繳稅。於報告期間內共有三類稅率，包括25%的稅率，以及西部優惠稅率政策項下的15%稅率及小型微利企業優惠稅率。截至2023年12月31日止年度，領悅物業服務及其西部分公司須按15%的所得稅稅率繳稅，若干附屬公司享有小型微利企業的優惠稅率，而餘下附屬公司及分公司則須按25%的所得稅稅率繳稅。

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
即期 — 中國內地：		
年內支出	**22,564**	17,718
遞延稅項*(附註25)*	**391**	(2,040)
年內稅項支出總額	**22,955**	15,678

10. 所得稅(續)

本公司及其附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅前利潤	**127,576**	95,935
按法定稅率計算的稅項	**31,894**	23,984
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算	**(11,320)**	(8,821)
不可扣稅的開支	**347**	139
未確認稅項虧損及可扣稅暫時差額	**927**	725
毋須課稅收入	**—**	(50)
過往年度動用的稅務虧損	**(13)**	(22)
稅項虧損屆滿	**1,378**	—
歸屬於合營企業的損益	**(258)**	(277)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	**22,955**	15,678

於本年度，合營企業應佔的稅項支出為人民幣258,000元。其計入綜合損益及其他全面收益表內中的「應佔合營企業溢利」。

11. 股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息(2022年：無)。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股加權平均數285,685,000股(2022年：285,685,000股)計算。

概無因攤薄而就2023年及2022年呈列的每股基本盈利金額作出調整，因為本集團於該等年度並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤：		
來自持續經營業務	**101,863**	77,004

	股份數目	
	2023年	2022年
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數	**285,685,000**	285,685,000

13. 物業、廠房及設備

	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
2023年12月31日			
於2023年1月1日			
成本	**3,944**	**3,039**	**6,983**
累計折舊	**(1,317)**	**(2,379)**	**(3,696)**
賬面淨額	**2,627**	**660**	**3,287**
於2023年1月1日	**2,627**	**660**	**3,287**
添置	**3,667**	**210**	**3,877**
年內折舊撥備*(附註6)*	**(1,219)**	**(290)**	**(1,509)**
於2023年12月31日，扣除累計折舊	**5,075**	**580**	**5,655**
於2023年12月31日			
成本	**7,611**	**3,249**	**10,860**
累計折舊	**(2,536)**	**(2,669)**	**(5,205)**
賬面淨額	**5,075**	**580**	**5,655**

13. 物業、廠房及設備(續)

	機器 *人民幣千元*	電子設備 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
2022年12月31日			
於2022年1月1日			
成本	1,213	2,842	4,055
累計折舊	(745)	(2,093)	(2,838)
賬面淨額	468	749	1,217
於2022年1月1日	468	749	1,217
添置	2,731	197	2,928
年內折舊撥備*(附註6)*	(572)	(286)	(858)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	2,627	660	3,287
於2022年12月31日			
成本	3,944	3,039	6,983
累計折舊	(1,317)	(2,379)	(3,696)
賬面淨額	2,627	660	3,287

於2023年12月31日，本集團並無質押物業、廠房及設備(2022年：無)以擔保授予本集團的銀行及其他借款。

14. 商譽

	人民幣千元
於2022年1月1日：	
成本	22,772
累計減值	—
賬面淨額	22,772
於2022年1月1日的成本，扣除累計減值	22,772
年內減值	—
於2022年12月31日	22,772
於2022年12月31日：	
成本	22,772
累計減值	—
賬面淨額	22,772
於2023年1月1日的成本，扣除累計減值	**22,772**
出售一家附屬公司*(附註29)*	**(4,302)**
年內減值	**—**
於2023年12月31日的成本及賬面淨額	**18,470**
於2023年12月31日：	
成本	**18,470**
累計減值	**—**
賬面淨額	**18,470**

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽分配至以下現金產生單位：

資陽佳美現金產生單位；及

成都新地現金產生單位

14. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

資陽佳美現金產生單位

資陽佳美現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層批准的五年期財務預算使用現金流量預測進行。現金流量預測採用的税前貼現率為每年17.4%(2022年：18.4%)。用於推斷五年期後現金流量的增長率為2.2%(2022年：3%)。

成都新地現金產生單位

成都新地現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層批准的五年期財務預算使用現金流量預測進行。現金流量預測採用的税前貼現率為每年17.7%(2022年：16.9%)。用於推斷五年期後現金流量的增長率為2.2%(2022年：3%)。

本集團管理層認為，使用價值計算的主要假設的任何合理可能變動將不會導致賬面值超過資陽佳美現金產生單位及成都新地現金產生單位的可收回金額。

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	眉山天富		資陽佳美		成都新地		總計	總計
	2023年	2022年	**2023年**	2022年	**2023年**	2022年	**2023年**	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
商譽賬面值	**—**	4,302	**14,553**	14,553	**3,917**	3,917	**18,470**	22,772

14. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

資陽佳美現金產生單位及成都新地現金產生單位於2023年12月31日的使用價值計算已採用假設。下文描述管理層為進行商譽減值測試而預測現金流量所依據的各項主要假設：

預算收入 — 預算銷售額乃基於過往數據及管理層對未來市場的預期。

預算毛利率 — 用於釐定分配予預算毛利率的價值的基準為緊接預算年度前一年實現的平均毛利率，因預期效率改進及預期市場發展而有所增加。

長期增長率 — 用於釐定分配予年收入增長率的價值的基準為緊接預算年度前一年實現的年收入，因預期效率改進及預期市場發展而有所增加。

稅前貼現率 — 所用稅前貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

分配予資陽佳美及成都新地的年收入增長率及稅前貼現率的主要假設的價值與外部資料來源一致。

15. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
2023年12月31日			
年初：			
成本	**1,750**	**22,295**	**24,045**
累計攤銷	**(574)**	**(8,490)**	**(9,064)**
賬面淨額	**1,176**	**13,805**	**14,981**
年初賬面值	**1,176**	**13,805**	**14,981**
添置	**560**	**—**	**560**
出售一家附屬公司*(附註29)*	**—**	**(4,406)**	**(4,406)**
年內攤銷撥備*(附註6)*	**(571)**	**(1,797)**	**(2,368)**
年末賬面值	**1,165**	**7,602**	**8,767**
年末：			
成本	**2,310**	**13,630**	**15,940**
累計攤銷	**(1,145)**	**(6,028)**	**(7,173)**
賬面淨額	**1,165**	**7,602**	**8,767**

	軟件 *人民幣千元*	客戶關係 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
2022年12月31日			
年初：			
成本	822	22,295	23,117
累計攤銷	(290)	(6,261)	(6,551)
賬面淨額	532	16,034	16,566
年初賬面值	532	16,034	16,566
添置	928	—	928
年內攤銷撥備*(附註6)*	(284)	(2,229)	(2,513)
年末賬面值	1,176	13,805	14,981
年末：			
成本	1,750	22,295	24,045
累計攤銷	(574)	(8,490)	(9,064)
賬面淨額	1,176	13,805	14,981

16. 於合營企業的投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分佔資產淨額	**2,606**	1,125

本集團的合營企業詳情如下：

名稱	所持已發行股份的詳情	註冊及營業地點	以下各項的百分比			主營業務
			所有權	表決權	利潤分享	
石河子市城投領悅物業服務有限公司	人民幣900,000元	中國／中國內地	45%	45%	45%	物業管理
鎮雄領匯物業管理有限公司（「**鎮雄領匯**」）	人民幣500,000元	中國／中國內地	45%	45%	45%	物業管理

上述投資由本公司直接持有。

下表闡釋並非個別重大的本集團合營企業匯總財務資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內應佔合營企業利潤	**1,030**	1,108
應佔合營企業全面收益總額	**1,030**	1,108
本集團於合營企業的投資賬面總值	**2,606**	1,125

17. 指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資		
以公平值計量的非上市股權投資	**4,082**	4,651

上述股權投資不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收益，因為本集團認為該等投資屬戰略性質。

18. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方購買的停車位	**1,040**	1,394

於2023年12月31日，本集團並無質押存貨(2022年：無)以擔保授予本集團的銀行及其他借款。

19. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	**155,586**	133,812
減值	**(34,554)**	(18,447)
	121,032	115,365

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務。本集團與客戶的交易條款以信貸為主，但新客戶除外，一般需要預付款。本集團力求對其未償還的應收款項保持嚴格控制，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。逾期結餘由高級管理層定期審閱，而客戶的信貸額度每月審閱一次。鑑於上述情況以及本集團應收賬款涉及大量不同類型的客戶，不存在重大的信貸風險集中。貿易應收款項不計息。

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於收入確認日期及扣除就減值計提的虧損撥備)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	**97,070**	92,902
1至2年	**14,196**	14,704
2至3年	**7,219**	5,152
超過3年	**2,547**	2,607
	121,032	115,365

19. 貿易應收款項(續)

就貿易應收款項計提的減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	**18,447**	11,059
減值虧損淨額(*附註6*)	**16,107**	7,388
年末	**34,554**	18,447

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的貿易應收款項賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，賬齡超過三年且不受執法活動約束的貿易應收賬款將被撇銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的本集團貿易應收款項的信貸風險資料：

於2023年12月31日

	逾期				
	1年以下	**1至2年**	**2至3年**	**超過3年**	**總計**
預期信貸虧損率	**8.48%**	**31.59%**	**52.96%**	**81.03%**	**22.21%**
總賬面值(*人民幣千元*)	**106,064**	**20,752**	**15,346**	**13,424**	**155,586**
預期信貸虧損(*人民幣千元*)	**8,994**	**6,556**	**8,127**	**10,877**	**34,554**

於2022年12月31日

	逾期				
	1年以下	1至2年	2至3年	超過3年	總計
預期信貸虧損率	6.01%	20.71%	39.71%	66.91%	13.79%
總賬面值(*人民幣千元*)	98,843	18,546	8,546	7,877	133,812
預期信貸虧損(*人民幣千元*)	5,941	3,842	3,394	5,270	18,447

20. 預付款項及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收第三方款項	**5,822**	6,380
代表客戶向公用事業供應商預付款項	**11,641**	2,869
其他預付款項	**8,389**	4,869
僱員墊款	**3,981**	942
按金	**3,286**	2,671
其他可收回稅項	**574**	1,159
其他應收款項	**21,688**	11,991
	55,381	30,881
減值撥備	**(6,749)**	(3,797)
	48,632	27,084

其他應收款項為無抵押且無固定償還期限。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	**3,797**	469
已確認減值虧損淨額*(附註6)*	**2,952**	3,328
年末	**6,749**	3,797

本集團定期根據過往結算記錄及過往經驗對計入應收第三方款項、僱員墊款及按金的其他應收款項進行單獨可收回性評估。

根據本集團的評估結果，計入僱員墊款及按金的該等其他應收款項的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，且預期信貸虧損並不重大。

至於計入代表客戶向公用事業供應商預付款項的其他應收款項及其他應收款項，本集團於考慮其性質及歷史違約率後釐定預期信貸虧損率。年內，本集團就該等其他應收款項應用5%預期信貸虧損率(2022年：5%)。

21. 現金及現金等價物

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及銀行結餘	**602,924**	360,987
減：受限制現金	**631**	145
已抵押存款	**100**	100
現金及現金等價物	**602,193**	360,742

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。現金及銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

於2023年12月31日，受限制現金以及現金及現金等價物的內部信貸評級被視為履約等級。根據本集團的評估結果，受限制現金以及現金及現金等價物的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且基於12個月預期信貸虧損計量減值，且預期信貸虧損並不重大。

22. 貿易應付款項

於報告期末貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	**28,922**	44,837
超過1年	**2,482**	3,485
	31,404	48,322

貿易應付款項為不計息及一般以90日期限結算。

於2023年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

23. 其他應付款項及應計費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
增值稅待轉銷項稅	**7,954**	6,062
應付工資及福利	**28,833**	24,665
已收按金	**32,251**	25,781
就公用事業代表客戶收款	**28,975**	16,955
營業稅及附加費	**4,629**	2,843
應付附屬公司非控股股東款項	**9,562**	10,297
應付附屬公司非控股股東股息	**926**	—
上市開支	**2,365**	2,365
其他	**4,788**	1,392
	120,283	90,360

其他應付款項為無抵押及須按要求償還。其他應付款項於各報告日期的公平值與其相應的賬面值相若。

24. 合同負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已收取客戶的短期墊款		
物業管理服務	**132,563**	101,037
合同負債總額	**132,563**	101,037

本集團按物業管理合同確定的付款安排自客戶收取款項。通常在合同履行之前收取一部分付款，該等付款主要來自物業管理服務。根據本集團的業務模式，就確認提供物業管理服務的收益而言，所有相關收益均自合同負債中結轉。

25. 遞延稅項

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	租賃負債 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值調整 人民幣千元	金融資產減值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	13	1,771	856	1,873	4,513
計入其他全面收益的遞延稅項	—	—	65	—	65
年內(扣除自)／計入損益的遞延稅項*(附註10)*	(13)	331	—	1,378	1,696
於2022年12月31日及2023年1月1日	**—**	**2,102**	**921**	**3,251**	**6,274**
計入其他全面收益的遞延稅項	**—**	**—**	**86**	**—**	**86**
年內(扣除自)／計入損益的遞延稅項*(附註10)*	**—**	**(1,908)**	**—**	**1,247**	**(661)**
出售一家附屬公司*(附註29)*	**—**	**—**	**—**	**(1)**	**(1)**
於2023年12月31日	**—**	**194**	**1,007**	**4,497**	**5,698**

遞延稅項負債

	無形資產攤銷 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	2,405	10	2,415
年內計入損益的遞延稅項*(附註10)*	(334)	(10)	(344)
於2022年12月31日及2023年1月1日	**2,071**	**—**	**2,071**
年內計入損益的遞延稅項*(附註10)*	**(270)**	**—**	**(270)**
出售一家附屬公司*(附註29)*	**(661)**	**—**	**(661)**
於2023年12月31日	**1,140**	**—**	**1,140**

25. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的所作的遞延稅項結餘分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	**5,698**	6,274
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	**1,140**	2,071

並無就該等虧損確認遞延稅項資產，此乃由於該等虧損於一段時間處於虧損狀態的附屬公司產生且認為將不可能有應課稅利潤可供稅項虧損動用。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅項虧損	**5,660**	4,170

上述稅項虧損可無限期抵銷產生虧損的公司的未來應課稅利潤。並無就上述項目確認遞延稅項資產，此乃由於認為將不可能有應課稅利潤可供上述項目動用。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定於2008年1月1日生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所處司法權區存在稅收條約，可採用較低預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須就在中國內地所成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2023年12月31日，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將於中國內地留存以擴大本集團的業務，因此該等附屬公司在可預見的未來不大可能分派該等盈利。

26. 股本

股份

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元的285,685,000（2022年：285,685,000）股普通股	**2,382**	2,382

本公司股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2022年1月1日	285,685,000	2,382
年內股本變動	—	—
於2022年12月31日及2023年1月1日	285,685,000	2,382
年內股本變動	—	—
於2023年12月31日	285,685,000	2,382

年內，本集團概無配發或發行任何股份（2022年：無）。

27. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈列於財務報表第69至70頁的綜合權益變動表。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份的面值與已收代價之間的差額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及本集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。

(c) 以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備

以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備，是指定為以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

(d) 資本儲備

資本儲備主要指收購成本與收購附屬公司額外非控股權益時所收購非控股權益之間的差額。資本儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

(e) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及本公司織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於本集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

28. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	2023年	2022年
非控股權益持有股權比例：		
眉山天富*	**49%**	49%
資陽佳美	**46%**	46%
分配至非控股權益的年內利潤		
眉山天富	**322**	250
資陽佳美	**(714)**	1,672
已付／應付非控股權益的股息		
眉山天富	**490**	—
資陽佳美	**926**	—
非控股權益累計結餘		
眉山天富	**—**	6,294
資陽佳美	**8,404**	10,044

* 本公司於2023年7月出售眉山天富。進一步資料已於附註29披露。

28. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

2023年	資陽佳美 人民幣千元	眉山天富 人民幣千元
收益	**93,395**	**5,087**
開支總額	**(94,937)**	**(4,429)**
年內利潤	**(1,542)**	**658**
年內全面收益總額	**(1,542)**	**658**
流動資產	**55,056**	**—**
非流動資產	**7,454**	**—**
流動負債	**(43,319)**	**—**
非流動負債	**(1,044)**	**—**
經營活動所用現金流量淨額	**(5,440)**	**(1,046)**
現金及現金等價物淨減少	**(5,440)**	**(1,046)**

2022年	資陽佳美 人民幣千元	眉山天富 人民幣千元
收益	106,531	9,588
開支總額	(102,921)	(9,077)
年內利潤	3,610	511
年內全面收益總額	3,610	511
流動資產	37,740	11,638
非流動資產	9,893	4,839
流動負債	(24,709)	(2,907)
非流動負債	(1,233)	(726)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(3,167)	151
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(3,167)	151

29. 出售附屬公司

於2023年7月25日，本集團向一名非控股股東出售其於眉山市天富物業管理服務有限公司(「**眉山天富**」)的全部股權，現金代價人民幣2,550,000元。所出售淨資產及出售虧損與出售之現金流入的對賬如下：

	2023年 人民幣千元
所出售淨資產：	
現金及銀行結餘	1,205
貿易應收款項	13,125
預付款項及其他應收款項	280
其他無形資產	4,406
遞延稅項資產	1
貿易應付款項	(579)
其他應付款項及應計費用	(4,999)
應付稅項	(276)
遞延稅項負債	(661)
非控股權益	(6,126)
小計	6,376
商譽	4,302
	10,678
出售一家附屬公司虧損	(8,128)
總代價	2,550
以下列方式支付：	
現金	2,550

有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物淨流入淨額分析如下：

	2023年 人民幣千元
現金代價	2,550
已處置現金及銀行結餘	(1,205)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	1,345

30. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生之負債變動

	租賃負債 *人民幣千元*
於2022年1月1日	754
融資活動所得現金流量	(187)
利息支出	4
分類為經營現金流量的已付利息	(4)
租賃合同的終止	(567)
於2022年12月31日	—
融資活動所得現金流量	—
於2023年12月31日	—

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2023年 ***人民幣千元***	2022年 *人民幣千元*
於經營活動內	—	1,000
於融資活動內	—	187
	—	1,187

31. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他部分詳述之交易外，本集團年內與關聯方進行的交易如下：

	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
向關聯公司提供物業管理服務及增值服務*(i、ii)*		
控股股東控制的公司	**68,880**	111,572
領地控股集團的合營企業	**5,976**	5,127
領地控股集團的聯營公司	**102**	4,399
	74,958	121,098
支付關聯公司的租金*(i)*		
控股股東控制的公司	**—**	187
管理諮詢服務收入*(i)*		
一家合營企業	**—**	73

附註：

(i) 該等交易根據所涉公司共同協定的條款及條件進行。

(ii) 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章界定的持續關連交易。

31. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	**21,675**	150,986
領地控股集團的合營企業	**1,204**	2,192
領地控股集團的聯營公司	**1,067**	5,033
一家合營企業	**34**	2
	23,980	158,213
減值	**(5,270)**	(13,544)
	18,710	144,669
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	**225**	436
	225	436

於報告期末應收關聯公司款項總額的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	**17,057**	105,420
1至2年	**6,923**	52,793
	23,980	158,213

應收關聯公司款項的減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	**(13,544)**	—
已撥回／(確認)減值虧損淨額*(附註6)*	**8,274**	(13,544)
	(5,270)	(13,544)

31. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘:(續)

授予關聯方的信貸期主要為12個月。本集團已根據存續期預期信貸虧損,通過考慮違約率及調整前瞻性宏觀經濟數據以及實際後續結算,評估該等應收關聯公司款項的信貸風險。

(c) 本集團主要管理層人員薪酬:

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	**523**	671
養老金計劃供款及社會福利	**84**	111
已付主要管理層人員的薪酬總額	**607**	782

有關董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

32. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下:

2023年

金融資產

	按攤銷成本列賬的金融資產 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	**35,688**	—
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資*(附註17)*	—	**4,082**
貿易應收款項*(附註19)*	**121,032**	—
應收關聯公司款項*(附註31)*	**18,710**	—
現金及銀行結餘*(附註21)*	**602,924**	—
	778,354	**4,082**

32. 按類別劃分的金融工具(續)

2023年(續)

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債 *人民幣千元*
計入其他應付款項的金融負債	**78,867**
應付關聯公司款項*(附註31)*	**225**
貿易應付款項*(附註22)*	**31,404**
	110,496

2022年

金融資產

	按攤銷成本列賬的金融資產 *人民幣千元*	以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 *人民幣千元*
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	21,056	—
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資*(附註17)*	—	4,651
貿易應收款項*(附註19)*	115,365	—
應收關聯公司款項*(附註31)*	144,669	—
現金及銀行結餘*(附註21)*	360,987	—
	642,077	4,651

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債 *人民幣千元*
計入其他應付款項的金融負債	56,790
應付關聯公司款項*(附註31)*	436
貿易應付款項*(附註22)*	48,322
	105,548

33. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團的財務部門由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。

金融資產及負債的公平值乃計入自願交易雙方(而非強迫或清盤出售)於當前交易中可互換工具之金額內。於估計公平值時，會使用下列方式及假設：

非上市股權投資的公平值已通過採用市場法進行估計。該估值法使用相同行業若干可資比較公司之市價相對賬面值之比率(「**市賬率**」)，以得出非上市股本權益之指標價值。估值已計及該投資缺乏市場流動性之折讓。董事相信此估值技術產生的估計公平值(於綜合財務狀況表入賬)及相關公平值變動(於其他全面收益入賬)為合理，亦為各報告期末的最恰當價值。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

下文概述金融工具於2023年及2022年12月31日之估值所用之重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據之敏感度
非上市股權投資	估值倍數	缺乏市場流動性之折讓(「**缺乏市場流動性之折讓**」)	25%至30%(2022年：25%至30%)	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%(2022年：5%)將導致公平值減少／增加人民幣281,000元(2022年：人民幣321,000元)

缺乏市場流動性之折讓指本集團釐定市場參與者於有關投資定價時考慮之溢價及折讓金額。

33. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表説明本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2023年12月31日

	公平值計量採用以下基準			
	於活躍市場報價(第一層級)	**重大可觀察輸入數據(第二層級)**	**重大不可觀察輸入數據(第三層級)**	**總計**
	人民幣千元	***人民幣千元***	***人民幣千元***	***人民幣千元***
指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資	**—**	**—**	**4,082**	**4,082**
	—	**—**	**4,082**	**4,082**

於2022年12月31日

	公平值計量採用以下基準			
	於活躍市場報價(第一層級)	重大可觀察輸入數據(第二層級)	重大不可觀察輸入數據(第三層級)	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資	—	—	4,651	4,651
	—	—	4,651	4,651

33. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

按公平值計量的資產：(續)

年內，第三層級的公平值計量變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資		
於1月1日	**4,651**	5,082
於其他全面收益內確認的虧損總額	**(569)**	(431)
於12月31日	**4,082**	4,651

34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及銀行結餘、貿易應收款項及其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項，直接來自其業務、與關聯公司的款項及其他應收款項。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營籌資。

本集團金融工具的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並協定各項風險管理政策，概述如下。

外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。該等風險源自營運單位以該單位功能貨幣以外的貨幣進行的銷售或購買。本集團的銷售(2022年：無)均不以進行銷售的經營單位的功能貨幣以外的貨幣計值，而成本(2022年：無)均不以該單位的功能貨幣計值。

本集團面臨來自其現金及銀行結餘的貨幣風險。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表列示於報告期末，在所有其他變量保持不變的情況下，本集團的税前利潤對港元、美元及澳元匯率合理可能變動的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動)。

	港元匯率上升／(下降) %	除税前溢利增加／(減少) 人民幣千元
2023年		
倘人民幣兑港元貶值	**-5%**	**3**
倘人民幣兑港元升值	**+5%**	**(3)**
倘人民幣兑美元貶值	**-5%**	**258**
倘人民幣兑美元升值	**+5%**	**(258)**
倘人民幣兑澳元貶值	**-5%**	**1**
倘人民幣兑澳元升值	**+5%**	**(1)**
2022年		
倘人民幣兑港元貶值	-5%	30
倘人民幣兑港元升值	+5%	(30)
倘人民幣兑美元貶值	-5%	579
倘人民幣兑美元升值	+5%	(579)
倘人民幣兑澳元貶值	-5%	1
倘人民幣兑澳元升值	+5%	(1)

信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好的第三方進行交易。本集團的政策是所有願意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸核實程序。此外，應收款項結餘受到持續監控，本集團面臨的壞賬風險並不重大。就不以相關經營單位的功能貨幣計值的交易而言，未經信貸控制主管特別批准，本集團不提供信貸條款。

最大風險及年末階段

下表根據本集團信貸政策載列信貸質量及最大信貸風險承擔，主要基於逾期信息(除非無需付出不必要的成本或努力即可取得其他資料)及年末階段分類。呈列的金額為金融資產的總賬面值。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最大風險及年末階段(續)

於2023年12月31日

	12個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項*	—	—	—	155,586	155,586
應收關聯公司款項	—	—	—	23,980	23,980
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	36,615	—	—	—	36,615
— 可疑**	—	5,822	—	—	5,822
現金及銀行結餘					
— 未逾期	602,924	—	—	—	602,924
	639,539	5,822	—	179,566	824,927

於2022年12月31日

	12個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項*	—	—	—	133,812	133,812
應收關聯公司款項	—	—	—	158,213	158,213
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	18,473	—	—	—	18,473
— 可疑**	—	6,380	—	—	6,380
現金及銀行結餘					
— 尚未逾期	360,987	—	—	—	360,987
	379,460	6,380	—	292,025	677,865

* 就本集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於附註19披露。並無重大信貸集中風險。

** 當計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認起信貸風險顯著增加，其信貸質量被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最大風險及年末階段(續)

有關本集團因貿易應收款項而面臨的信貸風險的進一步量化數據於財務報表附註19披露。

流動資金風險

本集團的目標是通過使用貿易應付款項、應付關聯公司款項及其他應付款項於資金的連續性和靈活性之間保持平衡。現金流量正受到持續密切監控。

報告期末按合同未貼現付款計算的本集團金融負債之到期狀況如下：

2023年12月31日

	少於三個月或按要求 *人民幣千元*	多於三個月但一年內 *人民幣千元*	一年以上 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
貿易應付款項*(附註22)*	**31,404**	**—**	**—**	**31,404**
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	**78,867**	**—**	**—**	**78,867**
應付關聯公司款項*(附註31)*	**225**	**—**	**—**	**225**
	110,496	**—**	**—**	**110,496**

2022年12月31日

	少於三個月或按要求 *人民幣千元*	多於三個月但一年內 *人民幣千元*	一年以上 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
貿易應付款項*(附註22)*	48,322	—	—	48,322
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	56,790	—	—	56,790
應付關聯公司款項*(附註31)*	436	—	—	436
	105,548	—	—	105,548

34. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目的是為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本公司或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。本集團不受任何外部施加的資本要求所規限。截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或流程並無出現變動。

本集團採用資產負債比率(即計息借款之和除以權益總額)監控資本。於2023年及2022年12月31日，本集團並無計息借款。資本代表總權益。

35. 本公司財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表的資料如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
於一家附屬公司的投資	**637**	637
非流動資產總值	**637**	637
流動資產		
應收附屬公司款項	**243,307**	236,857
預付款項及其他應收款項	**7**	—
現金及銀行結餘	**5,208**	12,179
流動資產總值	**248,522**	249,036
流動負債		
流動負債總額	**—**	—
流動資產淨額	**248,522**	249,036
資產總值減流動負債	**249,159**	249,673
非流動負債		
非流動負債總額	**—**	—
資產淨額	**249,159**	249,673
權益		
股本	**2,382**	2,382
儲備	**246,777**	247,291
總權益	**249,159**	249,673

35. 本公司財務狀況表(續)

*附註：*本公司儲備概述如下：

	股本 *人民幣千元*	股份溢價 *人民幣千元*	累計虧損 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2022年1月1日的結餘	2,382	250,925	(2,388)	250,919
年內全面虧損總額	—	—	(1,246)	(1,246)
於2022年12月31日及2023年1月1日	**2,382**	**250,925**	**(3,634)**	**249,673**
年內全面虧損總額	**—**	**—**	**(514)**	**(514)**
於2023年12月31日	**2,382**	**250,925**	**(4,148)**	**249,159**

36. 報告期後事項

於2023年12月31日後，本公司並無進行重大其後事項。

37. 批准財務報表

財務報表已由董事會於2024年3月28日批准及授權刊發。

	截至12月31日止年度				
	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
	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*
業績					
收益	**609,097**	577,702	541,174	428,162	279,958
税前利潤	**127,576**	95,935	87,619	84,202	41,550
所得税開支	**(22,955)**	(15,678)	(12,450)	(13,941)	(6,190)
年內利潤	**104,621**	80,257	75,169	70,261	35,360

	於12月31日				
	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
	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*
資產及負債					
資產總額	**837,616**	702,589	587,949	291,205	258,794
負債總額	**(287,929)**	(249,742)	(212,200)	(178,737)	(143,112)
資產淨值	**549,687**	452,847	375,749	112,468	115,682

附註：

上述概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。