

2023

让服务
创造价值

年度报告

融信服务集团股份有限公司
Ronshine Service Holding Co., Ltd
(于开曼群岛注册成立的有限公司)



目錄

2	公司資料
3	釋義
6	主要獎項及榮譽
7	財務摘要
8	主席報告書
9	業務回顧及展望
12	管理層討論及分析
21	董事及高級管理層履歷
25	企業管治報告
39	董事會報告
52	環境、社會及管治報告
90	獨立核數師報告
95	綜合全面收益表
96	綜合資產負債表
98	綜合權益變動表
99	綜合現金流量表
100	綜合財務報表附註
154	五年財務摘要



2024

執行董事

歐宗洪先生(主席)(於2023年9月12日辭任)
歐國飛先生(主席)(於2023年9月12日獲委任)
馬祥宏先生
林怡女士

非執行董事

林麗瓊女士(於2023年9月12日辭任)

獨立非執行董事

葉阿忠先生
陳章旺先生
郭建江先生

審核委員會

郭建江先生(主席)
陳章旺先生
葉阿忠先生

薪酬委員會

陳章旺先生(主席)
歐國飛先生
葉阿忠先生

提名委員會

歐國飛先生(主席)
葉阿忠先生
陳章旺先生

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公共利益實體核數師
香港灣仔
駱克道33號
萬通保險大廈23樓

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港證券登記處

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

註冊辦事處

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

中國主要營業地點及總部

中華人民共和國
上海市
閔行區
盤陽路226弄
6號樓401-3室

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

聯席公司秘書

林怡女士
李謝佩珊女士

授權代表

林怡女士
李謝佩珊女士

主要往來銀行

中國建設銀行

網站

www.rxswwy.com

股份代號

聯交所：2207

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「股東週年大會」	指	本公司將於2024年6月26日召開的股東週年大會(或其任何續會)
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本年報和作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣
「本公司」或「融信服務」	指	融信服務集團股份有限公司，於2020年4月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2207)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指歐宗洪先生、融心一品和福美國際
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14(自2023年12月31日起重新編號為附錄C1)所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「家族信託」	指	歐宗洪先生(作為財產授予人和保護人)於2020年8月18日成立並由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的酌情及不可撤回信託
「福美國際」	指	福美國際有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「大灣區」	指	就本年報而言，粵港澳大灣區，為中國一個地理區域，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區和澳門特別行政區
「本集團」或「我們」	指	本公司和其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市日期」	指	2021年7月16日，股份於聯交所主板首次開始買賣之日
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「標準守則」	指	上市規則附錄10(自2023年12月31日起重新編號為附錄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	本公司提名委員會
「其他地區」	指	除海西地區和長江三角洲地區外的中國經濟區，就本年報而言，主要包括但不限於以下直轄市和城市：天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州
「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月30日的招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「報告期間」	指	截至2023年12月31日止年度
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Rongan Juxiang」	指	Rongan Juxiang Co., Ltd，由家族信託的受託人HSBC International Trustee Limited全資擁有，並於2020年4月28日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的控股有限公司
「融心一品」	指	融心一品有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「融信中國」	指	融信中國控股有限公司，一家於2014年9月11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：3301)
「融信中國集團」	指	融信中國和其附屬公司



釋義

「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，其以港元交易及於聯交所主板上市
「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
「海西地區」	指	就本年報而言，主要包含福建省以及浙江省、江西省和廣東省部分地區的中國經濟區，包括但不限於以下城市：福州、廈門、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩
「長江三角洲地區」	指	就本年報而言，主要包含上海市、浙江省和江蘇省部分地區的中國經濟區，包括但不限於以下直轄市和城市：上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、徐州、常州、蘇州、鎮江、南通和南京
「%」	指	百分比



主要獎項及榮譽



2023年度最佳僱主企業



福建省物業管理協會會員單位榮譽證書



2023華東區域物業服務力百強企業



2023年度上海市物業服務綜合能力星級測評二星級企業

財務摘要

董事會欣然公佈本集團於報告期間的綜合年度業績。

綜合收益表

	截至12月31日止年度		變動百分比 (%)
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
收益	901,187	876,840	2.8%
銷售成本	(728,786)	(703,937)	3.5%
毛利	172,401	172,903	(3.0%)
其他收入及其他收益	4,073	6,595	(38.2%)
除所得稅前溢利	16,740	26,754	(37.4%)
期內溢利	10,658	18,398	(42.1%)
—本公司擁有人應佔	10,658	15,528	(31.4%)
—非控股權益應佔	—	2,870	(100.0%)

	於12月31日		變動百分比 (%)
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
總資產	1,298,040	1,198,023	8.3%
總負債	585,643	496,284	18.0%
總權益	712,397	701,739	1.5%



謹致各位股東：

感謝你們對融信服務的支持與信任。本人謹代表董事會提呈本集團2023年度全年業績報告。

2023年，融信服務的營收趨穩回升，截至2023年12月31日，集團營業收入為人民幣901.2百萬元，較2022年增加約2.8%，淨利潤為人民幣10.7百萬元，較2022年減少約42.1%。2023年全年，集團三條業務主線－物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務營業收入分別實現人民幣712.7百萬元、人民幣125.9百萬元和人民幣62.6百萬元。此外，融信服務全年布局全國68個城市，合約建築面積達40.4百萬平方米，在管建築面積達34.7百萬平方米、為超過40萬業主提供服務。

2023年是融信服務成立的第十九周年，同樣也是我們2023–2025三年戰略規劃的起步之年。為落實「深耕與生長」的戰略主題，我們從黃浦江畔回歸閩江之濱，在歷經疫情、房地產市場下行等諸多挑戰後，我們對於行業的理解以及共識的把握，也隨著應對這些挑戰而發生了變化。

過去從資本市場借力的擴張邏輯，隨著港股低迷、物業管理受到房企連帶影響而變得不可持續。取而代之的是將「跑馬圈地」式的擴張讓位於「真金白銀」的利潤獲取，是把「依靠關聯方交付項目從而增收」調整為「依靠增值服務打造第二曲線」，是從「全國拓展」改變為「區域深耕」。所有的這些調整及變化，無一不說明整個行業的發展再次回到了物業管理的本質，即更好的服務品質、更具效率的管理上來。

「沒有一個冬天不可逾越，沒有一個春天不會來臨」。面對房地產行業持續下行的嚴寒，融信服務已及時就戰略進行調整，將繼續回歸物業服務本質，不竭精進、勇於創新，持續「深耕與生長」。在此基礎上，集團也將繼續朝數智化、全息化方向發展，通過技術升級實現提效、降本、賦能、增收。此外，我們將以基礎服務為依託，充分挖掘客戶資源，立足客戶衣食住行的需求，開展美居服務、生活服務和到家服務等多元增值服務，並將在服務客戶的過程中力爭實現「全生活場景」+「全生命周期」式覆蓋。讓客戶感受到「有品質、有溫度、有愛」的美好社區，在提升客戶滿意度的同時助力本集團的未來發展。

最後，本人謹代表董事會同仁，就全體股東、投資者、合作夥伴和客戶長期以來對融信服務的支持與信任，全體同事為集團發展的拼搏和付出，致以最真摯的感謝。新的一年，我們將堅守「讓服務創造價值」的使命，為股東、投資者和客戶創造更多的價值。

融信服務集團股份有限公司

執行董事兼主席

歐國飛

香港，2024年3月27日

業務回顧及展望

業務概覽

本集團主要於中國從事提供物業管理服務和相關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

本集團是中國一家發展迅速的綜合物業管理服務商，同時具有國家一級資質的大型專業化物業管理服務企業。2023年，本集團榮獲「2023華東區域物業服務力百強企業」、「2023年度上海市物業服務綜合能力星級測評二星級企業」、「2023年度最佳僱主企業」、「2023年度物業服務優秀會員單位」，這既是行業對我們的肯定，也是我們持續增強綜合實力的堅實基礎。截至2023年12月31日，本集團在中國68座城市中提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積和在管建築面積分別約為40.4百萬平方米和34.7百萬平方米。

本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如商務寫字樓、城市綜合體、政府辦公樓、產業園、醫院及銀行），以及涉及專項優質定制服務的其他物業。

截至2023年12月31日止年度，本集團收入實現約人民幣901.2百萬元，較2022年同期的人民幣876.8百萬元增長約2.8%。淨利潤約為人民幣10.7百萬元，較2022年同期的約人民幣18.4百萬元下降約42.1%。

我們的業務模式

我們的業務目前由三個主要分部組成，分別是物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。自2016年起，本集團亦開始向獨立第三方房地產開發商所開發的項目提供物業管理服務。本集團旨在通過三條業務主線涵蓋整個物業管理價值鏈。

物業管理服務

本集團自2014年起一直提供物業管理服務，豐富的行業經驗和優質的服務使得本集團在行業中脫穎而出。成立至今，本集團向房地產開發商、業主和住戶提供多類型物業管理服務，主要包括清潔、安保、綠化、停車場管理和維修保養服務。於期內，本集團的在管物業組合包括住宅和非住宅物業，其主要包括政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和產業園區等。

截至2023年12月31日，本集團的合約項目數量264個，簽約建築面積合計約為40.4百萬平方米，分別較截至2022年12月31日下降約5.7%及11.8%。在管項目數量230個，總在管建築面積達到約34.7百萬平方米，分別較截至2022年年末增長約7.5%及3.0%。

截至2023年12月31日，本集團的地理分佈已擴展至中國68座城市。獲益於「深耕東南，輻射全國」戰略，本集團在海西地區和長江三角洲地區佔據穩固的市場地位。報告期間，本集團於海西地區和長江三角洲地區的物業管理服務的在管建築面積分別約為15.4百萬平方米和10.7百萬平方米，分別佔總在管建築面積的約44.3%和30.9%。

於報告期間，本集團在管項目達到230個，分佈在海西地區、長江三角洲地區及中國其他地區，共68座城市。

非業主增值服務

我們向非業主提供一系列增值服務，主要包括向非業主提供協銷服務、前期規劃、設計諮詢和交付前服務，以及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。

報告期間，非業主增值服務的收益較2022年同期減少約43.2%，為約人民幣125.9百萬元，佔總收益的約14.0%。該減少主要由於房地產市場持續低迷，使得物業開發商對服務的需求減少。

報告期間，協銷服務收益達到約人民幣28.3百萬元，同比下降約72.8%；前期規劃、設計諮詢和交付前服務收益達到約人民幣35.9百萬元，同比下降約30.9%；及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務收益達到約人民幣61.7百萬元，同比下降約6.1%。

社區增值服務

本集團向業主和住戶提供多類社區增值服務。其社區增值服務主要包括社區購物服務(和美生活)、裝修與裝飾服務和家居維修服務(和美易居)、房地產代理服務(和美租售)以及主要包括公用區域廣告和租賃的場地固有資源業務。

報告期間，社區增值服務收益達到約人民幣62.6百萬元，較2022年同期的約人民幣47.6百萬元增長約31.7%，佔總收益的約6.9%，主要由於到家業務擴張導致。

報告期間，和美生活收益達到約人民幣16.9百萬元，較2022年的約人民幣18.0百萬元同比下降約5.9%；和美易居收益達到約人民幣26.9百萬元，較2022年同期的約人民幣5.3百萬元同比增長約403.5%；和美租售收益達到約人民幣1.4百萬元，較2022年的約人民幣15.9百萬元同比下降約91.2%；以及場地固有資源業務在報告期間收益達到約人民幣17.4百萬元，較2022年的約人民幣8.3百萬元同比增長約108.0%。



未來展望

2023年是本公司於聯交所主板上市(「上市」)第三年，站在新的歷史起點，本公司以更清晰的戰略定位及發展方向，利用上市平台的優勢進一步規模化發展，強化本集團的運營管理能力，實現高質量的發展之路。2024年，本集團的重點發展方向載列如下：

1. 深耕核心區域。我們希望通過進行戰略投資和收購，提升本公司現有核心區域的項目密度，從而鞏固並加強本公司在核心區域的競爭力和影響力。由於中國物業管理行業分散、各區域競爭情況不一，我們認為在本公司已經具有一定市場地位的海西地區和長江三角洲地區去進一步獲取項目資源，將能夠有效提升本公司在核心區域內的管理密度，從而可以在增盈降本兩端得到更大的提升空間，並同步加強在區域範圍內的品牌競爭力，從而使本公司在物業管理行業的競爭力和影響力得到全方位的提升。
2. 拓展收益來源。我們將繼續推行「1+N」發展戰略、擴展增值服務，並提供定制服務進一步拓展我們的收益來源。其中，「1」代表傳統物業管理服務，「N」則代表非業主增值服務和社區增值服務。我們以基礎服務為依託，充分挖掘客戶資源，滿足客戶多元化、個性化需求，提升客戶滿意度，在此基礎上，立足客戶衣食住行，開展美居服務、生活服務和到家服務等多元化服務類型，打造「家+社區+生活圈」三大場景，助力本集團利潤增長。
3. 提升服務質量和營運效益。我們將專注於技術創新，並進一步升級我們的智能信息技術系統，從而提高營運效益及提升客戶體驗。通過全息化及數智化帶來的信息技術保障，可以實現服務自動化、任務工單化、業財一體化、流程線上化、管理工具化、考核數據化，並全面實現提效、降本、賦能、增收。
4. 打造高端物業管理品牌融御ROYEEDS。我們將憑藉於中高端物業方面的經驗，進一步將融御ROYEEDS品牌打造成為高端物業的領銜物業管理品牌。我們計劃在中國一線城市推出更多該品牌項目，亦計劃在二線城市及其他全國消費能力相對較高的城市推出試點項目。針對融御ROYEEDS項目的品牌市場推廣也將進行，實現品牌項目設施和設備的升級。為提升融御ROYEEDS品牌知名度，我們計劃招聘和培訓一批能提供優質服務產品的人才骨幹。
5. 聚焦可持續的人才發展戰略。我們非常重視吸引、培訓和保有專業人才的工作。在吸引人才方面，我們計劃更加專注於進行市場橫向招聘。在人才保有方面，我們計劃提供包括內部遴選計劃在內的更多元的晉升機會。同時，我們也將從已收購的公司中留聘出色的員工。

經營業績概要

本集團(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務三條主要業務線的利潤率各不相同。上述三條主要業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的毛利率變化均可能對其整體毛利率產生相應的影響。

物業管理服務

截至2023年12月31日止年度，本集團透過其於海西地區和長江三角洲地區的穩固市場地位在簽約建築面積及在管建築面積方面實現增長。本集團亦快速擴展至海西地區和長江三角洲地區以外的中國經濟區，主要包括(其中包括)以下直轄市和城市，即中國市場的天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州。截至2023年12月31日，本集團有230個在管項目和34個已簽約管理但尚未交付的項目，覆蓋68座城市，在管總建築面積約34.7百萬平方米，總簽約建築面積約40.4百萬平方米。

於2023年12月31日，本集團簽約建築面積約為40.4百萬平方米及簽約項目總數為264個，較截至2022年12月31日分別減少約11.8%及5.7%。截至2023年12月31日止年度，本集團產生收益的在管建築面積達約34.7百萬平方米及在管項目總數為230個，較截至2022年12月31日分別增加約3.0%及7.5%。

本集團於報告期間的平均物業管理費為每平方米人民幣3.2元，較2022年同期每平方米人民幣3.2元維持不變。

下表分別列示本集團截至2023年及2022年12月31日止年度的簽約建築面積和在管建築面積的變動：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度	
	簽約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)	簽約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)
截至期初	45,848	33,707	44,573	28,879
(撤場)/新訂約	(5,417)	1,003	1,275	4,828
截至期末	40,431	34,710	45,848	33,707

本集團的地理分佈

於2023年12月31日，本集團的地理分佈已擴展至中國68座城市。

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度分別按地理區域劃分的本集團的在管總建築面積及產生自物業管理服務的總收益明細：

	截至2023年12月31日止年度			截至2022年12月31日止年度		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%
海西地區	15,384	390,200	54.8%	17,007	380,764	62.7%
長江三角洲地區	10,738	240,185	33.7%	8,783	180,799	29.8%
其他地區	8,588	82,283	11.5%	7,917	45,902	7.5%
	34,710	712,668	100%	33,707	607,615	100%

非業主增值服務

本集團向非業主(主要包括房地產開發商)提供一系列增值服務。本集團的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，在此服務下其會根據相關協議的條款按要求向客戶提供駕駛員與出行調度及日常管理服務。

下表載列所示期間本集團自其非業主增值服務所得收益明細：

	截至以下日期止年度			
	2023年12月31日		2022年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	28,285	22.5%	104,035	47.0%
前期規劃、設計諮詢和交付前服務	35,887	28.5%	51,910	23.4%
車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務	61,724	49.0%	65,713	15.4%
總計	125,896	100%	221,658	100%

社區增值服務

本集團向業主和住戶提供多類社區增值服務。本集團的社區增值服務主要包括(i)社區購物服務(「和美生活」)；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務(「和美易居」)；(iii)房地產代理服務(「和美租售」)；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括本集團在管住宅物業公用區域廣告和租賃。

截至2023年12月31日止年度，社區增值服務所得收益較2022年同期的約人民幣47.6百萬元增加31.7%至約人民幣62.6百萬元，主要是由於和美易居所得收益增加。截至2023年12月31日止年度，社區增值服務所得收益佔總收益的6.9%。

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度社區增值服務所得收益明細：

	截至以下日期止年度			
	2023年12月31日		2022年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
和美生活 ⁽¹⁾	16,942	27.1%	18,012	37.9%
和美易居 ⁽²⁾	26,924	43.0%	5,347	11.2%
和美租售 ⁽³⁾	1,397	2.2%	15,862	33.3%
場地固有資源業務 ⁽⁴⁾	17,360	27.7%	8,346	17.6%
總計	62,623	100%	47,567	100%

附註：

- (1) 本集團主要通過和美生活向本集團在管物業的業主和住戶提供社區購物服務。本集團社區購物服務的主要部分為線下社區購物服務，本集團主要於特定節日於在管住宅物業的指定位置向業主及／或住戶銷售暢銷產品。該等產品一般包括禮籃、月餅和其他迎合業主及／或住戶的節日購物需要的受歡迎的禮物。
- (2) 本集團主要通過和美易居向我們在管住宅物業的業主提供建設陽台護欄等裝修工程。本集團通常通過外包商提供有關服務，並就該工程收取業主與本集團所協定的固定費用。此外，本集團亦提供轉介服務，就其他裝飾工程將業主及／或住戶介紹予合資格承包商，並就促使承包商與業主或住戶就所協定工程達成協議的每項成功介紹收取固定費用。就裝飾服務而言，本集團可能根據業主或住戶的喜好和預算購買室內裝飾、家用電器和配件。
- (3) 和美租售包括房地產代理服務，在該服務下，本集團協助業主尋找買家或租戶、與潛在買家和租戶進行市場營銷和聯絡。一般而言，一旦潛在買家或租戶與業主達成有關物業出售或租賃的協議，本集團將協助指導業主完成交易。
- (4) 本集團提供場地固有資源業務，其主要包括於本集團在管物業的公用區域投放廣告和租賃。

財務回顧

收益

截至2023年12月31日止年度，本集團的收益來自(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。下表載列本集團於所示期間從該等來源確認的收益詳情：

	截至12月31日止年度		變動百分比
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
收益			
物業管理服務	712,668	607,615	17.3%
非業主增值服務	125,896	221,658	-43.2%
社區增值服務	62,623	47,567	31.7%
總計	901,187	876,840	2.8%

本集團的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣876.8百萬元增加約2.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣901.2百萬元。該增加乃主要由於：

- (i) 因新交付項目增加，帶來物業管理服務收入增加；及
- (ii) 由於到家業務的擴張，從而使社區增值服務收益增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化和清潔費、維護成本、安保人員開支、辦公開支、稅務和其他徵費、短期租賃的租賃付款、折舊和攤銷費用以及其他。

於報告期間，本集團的銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣703.9百萬元增加3.5%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣728.8百萬元。

毛利及毛利率

由於前文所述，本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣172.9百萬元減少約3.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣172.4百萬元。

本集團的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約19.7%減少至截至2023年12月31日止年度的約19.1%。本集團按業務線劃分之毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 %	2022年 %
物業管理服務	21.0	23.1
非業主增值服務	7.8	8.0
社區增值服務	20.3	31.2
整體毛利率	19.1	19.7

其他收入

於報告期間，本集團的其他收入主要包括(i)增值稅進項稅額額外抵扣；及(ii)政府補助，主要包括政府就業補貼，以支持當地經濟。本集團的其他收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣6.0百萬元減少約53.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣2.8百萬元。

其他收益或虧損

本集團的其他收益或虧損主要包括(i)來自沒收非住宅物業租戶的定金的收益；及(ii)其他。

本集團的其他收益或虧損由截至2022年12月31日止年度的收益淨額約人民幣0.6百萬元轉變至截至2023年12月31日止年度的收益淨額約人民幣1.3百萬元。

銷售和營銷成本

本集團的銷售和營銷成本主要包括(i)廣告開支，主要為推廣本集團品牌的廣告和營銷活動成本；(ii)與銷售和營銷活動相關的營銷和銷售僱員福利開支；及(iii)其他，主要包括差旅和招待開支。

本集團的銷售和營銷成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元減少約45.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣3.9百萬元，乃主要由於營銷活動減少。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)本集團行政人員的僱員福利開支；(ii)辦公開支；(iii)差旅和招待費；(iv)折舊和攤銷費用；(v)本集團市場定位調查的諮詢費；(vi)短期租賃的租賃付款；及(vii)其他，其主要包括低值消耗品的攤銷、保險和培訓費用。

本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣90.9百萬元減少約18.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣74.2百萬元，乃主要由於本公司實施成本控制措施。

財務(成本)／收入淨額

本集團的財務(成本)／收入淨額主要包括來自銀行存款的利息收入及來自租賃負債的利息開支。

財務成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣0.3百萬元減少約50.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣0.1百萬元。

財務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣2.3百萬元減少約40.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元，乃主要由於利息收入減少。

除所得稅開支前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣26.8百萬元減少約37.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣16.7百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括本公司和其附屬公司於中國的即期和遞延稅項開支。所得稅開支包括就中國企業所得稅(包括遞延所得稅)作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣8.4百萬元減少約27.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣6.1百萬元。

本集團截至2023年12月31日止年度的實際所得稅稅率為36%，而截至2022年12月31日止年度的實際所得稅稅率為31%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資溢利淨額及土地增值稅)計算。

本公司擁有人應佔期內溢利

由於前文所述本集團財務狀況的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣15.5百萬元減少約31.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣10.7百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

本集團的非控股權益應佔期內溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣2.9百萬元減少約100%至截至2023年12月31日止年度的人民幣零元。

貿易應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若貿易和其他應收款項預期可於一年或以內(或於正常業務經營週期，則更長)收回，則分類為流動資產，否則作為非流動資產呈列。貿易應收款項初始以無條件的代價款額確認，惟倘其包含重大融資成份則除外，在此情況下則按公平值確認。本集團持有目的為收取合約現金流量的貿易應收款項，因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。

於2023年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣339.1百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣317.4百萬元增加約人民幣21.7百萬元或約6.8%。該增加乃主要由於第三方的應收款項增加。



貿易應付款項

貿易應付款項主要指本集團於日常業務過程中自供應商購買的商品和服務而應付的款項，包括材料和水電暖採購以及向外包商作出的採購。本集團通常按每月付款期限向其供應商付款。

於2023年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣182.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣146.3百萬元增加約24.9%。該增加乃主要由於對外的業務增加，業務結算周期長導致。

流動資金及財務資源

於2023年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣660.1百萬元(2022年12月31日：約為人民幣670.6百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由2022年12月31日的約人民幣1,163.8百萬元增加約6.8%至2023年12月31日的約人民幣1,243.4百萬元。本集團的流動負債總額由2022年12月31日的約人民幣493.2百萬元增加18.3%至2023年12月31日的約人民幣583.3百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於貿易和其他應收款項增加。

於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣751.8百萬元(2022年12月31日：約為人民幣724.1百萬元)，並無借款(2022年12月31日：無)。

或然負債

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

主要財務比率

流動比率

於2023年12月31日，本集團的流動比率為2.1倍(2022年12月31日：2.4倍)。本集團的流動比率基本持平。流動比率按流動資產除以截至同日的流動負債計算。

資本負債比率

於2023年12月31日，本集團的資本負債比率為0.7%(2022年12月31日：0.8%)，主要由於總權益減少所致。資本負債比率按計息借款總額(包括租賃負債)除以截至相關年／期末的總權益再乘以100%計算。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及結算絕大部分交易的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團並無資產抵押。

僱員和薪酬政策

於2023年12月31日，本集團總共僱用5,342名全職員工(2022年12月31日：4,620名全職員工)。截至2023年12月31日止年度，本集團確認為開支的員工成本約為人民幣404.4百萬元(2022年：人民幣438.8百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅和各項津貼，以吸納和挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位和資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅和晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險和住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統、專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助於提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至2023年12月31日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

首次公開發售所得款項淨額

本公司的股份於2021年7月16日於聯交所上市。扣除包銷佣金及與上市相關的其他估計開支後，本公司所收取的上市所得款項淨額(包括超額配股權的部分行使)約為628.5百萬港元(「**所得款項淨額**」)。有關所得款項淨額明細及實施計劃的進一步詳情載於招股章程「未來計劃和所得款項用途」一節。

誠如本公司日期為2023年8月30日的公告所載，董事會議決重新分配截至2023年8月30日的未動用所得款項淨額515.5百萬港元(「**重新分配**」)。截至2023年12月31日，所得款項淨額約133.6百萬港元已由本集團按日期為2023年8月30日的公告所述擬定用途動用，而未動用所得款項淨額乃透過銀行存款的方式持有。

除上文所披露者外，截至本年報日期，所得款項的擬定用途並無任何其他重大變動。

下表載列本集團截至2023年12月31日所得款項淨額的已動用及擬動用情況明細：

用途	重新分配後 的所得款項 淨額擬定用途 百萬港元	重新分配後	重新分配後	於截至2023年	截至2023年	截至2023年	悉數 動用所得 款項淨額的 預期時間表
		所得款項 淨額的概約 百分比 佔總額百分比	的未動用 所得款項淨額 百萬港元	12月31日 止年度的 已動用 所得款項淨額 百萬港元	12月31日的 已動用 所得款項 淨額總值 百萬港元	12月31日的 未動用所得 款項淨額 百萬港元	
(i) 尋求選擇性戰略 投資和收購機會	158.0	25.1%	158.0	0.0	0.0	158.0	2026年12月 31日或之前
(ii) 多元化本集團的 項目組合及增值服務	206.1	32.8%	165.0	17.9	46.6	159.5	2026年12月 31日或之前
(iii) 開發和升級本集團 運營所使用的硬件 和軟件	130.9	20.8%	111.1	10.4	26.8	104.1	2026年12月 31日或之前
(iv) 進一步發展針對高端 物業提供物業管理 服務的融御ROYEEDS 品牌	58.0	9.3%	46.2	6.7	16.5	41.5	2026年12月 31日或之前
(v) 一般業務運營和 營運資金	75.5	12.0%	35.2	6.8	43.7	31.8	2026年12月 31日或之前
總計	628.5	100%	515.5	41.8	133.6	494.9	

董事及高級管理層履歷

執行董事

歐國飛先生，31歲，於2023年9月12日獲委任為執行董事及董事會主席。歐先生自2015年7月起先後擔任融信中國資本中心總經理、營銷管理中心總經理等多個職位，現任融信中國集團助理總裁兼滬蘇區域公司總裁。彼擁有經濟學學士學位。彼在房地產投資、開發及業務運營管理方面具有豐富經驗。彼為控股股東歐宗洪先生的兒子。

馬祥宏先生，50歲，於2020年9月22日獲委任為執行董事。馬先生於2016年10月8日加入本集團，自此一直擔任行政總裁。馬先生主要負責我們的整體業務運營和管理以及執行董事會的決策。馬先生於中國房地產和物業管理服務行業擁有約22年管理經驗。於加入本集團之前，馬先生於1993年7月至1999年8月間在湖北十堰店子中學任教，期間曾擔任主任和副校長。馬先生於1999年9月至2016年9月在金地(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的物業開發和物業管理公司(股份代號：600383))任職並擔任多個職位，於離職前擔任物業集團助理總經理和其樓宇工程公司總經理職務，主要負責分管物業管理、智能化工程和其他相關業務。

馬先生於2001年6月獲得中國湖北大學漢語言文學學士學位，並於2014年10月獲得香港理工大學工商管理碩士學位。

林怡女士，51歲，於2020年9月22日獲委任為執行董事。林女士於2014年6月10日加入本集團，並於2019年12月獲晉升為首席財務官兼財務資金管理中心總經理。林女士主要負責本集團的財務管理和內部控制。彼於財務運營和管理方面擁有逾26年經驗。於加入本集團之前，林女士於1990年3月至2014年6月在福建同春藥業股份有限公司(一家從事醫藥、醫療用品和保健品生產的公司)擔任多個職位，彼先後在財務管理和投資發展部門以及其運營和管理部門擔任副總經理，主要負責該部門的整體管理，有著豐富的經營管理經驗。

林女士於1995年7月獲得中國福建廣播電視大學財務會計副學士學位，並於2009年6月獲得中國福建農林大學人力資源管理學士學位。彼於1996年12月獲得中國財政部中級會計師資格。

獨立非執行董事

葉阿忠先生，60歲，於2021年6月10日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。葉先生於經濟學研究和教學方面擁有逾31年經驗。葉先生自1988年6月起於福州大學任教，現為該大學教授。彼於2002年5月至2003年1月為復旦大學的訪問學者。

葉先生於1984年10月獲得中國南開大學數學學士學位，並於1988年6月獲得該校數學統計學碩士學位。彼於2002年1月獲得中國清華大學數量經濟學博士學位。葉先生於2003年7月獲得福建省人事廳的經濟學專業教授資格。

陳章旺先生，58歲，於2021年6月10日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。陳先生於經濟學研究和教學方面擁有逾35年經驗。陳先生自1986年7月起在福州大學工作，現為該大學教授。

陳先生於2013年12月至2019年12月擔任中能電氣股份有限公司的獨立董事。該公司為一家於深圳交易所創業板上市的電力設備和解決方案提供商(股票代碼：300062)。陳先生於1986年7月獲得中國杭州商學院(現稱浙江工商大學)工商管理學士學位，並於2000年12月在香港獲得香港公開大學(現稱香港都會大學)工商管理碩士學位。

郭建江先生，47歲，現擔任獨立非執行董事及審核委員會主席，於2021年6月加入本集團。郭先生為香港會計師公會會員，擁有香港中文大學專業會計學士學位。郭先生於2020年12月至2021年11月擔任一家以香港為基地的服裝公司的首席財務官。彼曾於2020年1月至2020年11月擔任暢由聯盟集團有限公司(聯交所股份代號：1039)的首席財務官，於2018年9月至2020年1月在垠壹香港有限公司擔任首席財務官，及於2019年5月至2020年1月為大发地产集团有限公司(聯交所股份代號：6111)的聯席公司秘書。郭先生自2017年5月起獲四川能投發展股份有限公司(聯交所股份代號：1713)委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及風險控制委員會委員。



聯席公司秘書

林怡女士，本公司執行董事，於2020年9月22日獲委任為聯席公司秘書之一。有關林女士的履歷詳情，請參閱本節「執行董事－林怡女士」。

李謝佩珊女士，於2022年3月3日獲委任為聯席公司秘書之一。李女士是方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓企業服務」)的公司秘書行政人員，具有豐富的公司秘書專業經驗。李女士持有會計學士學位，為香港會計師公會的會員，亦是英國特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。在加入方圓企業服務之前，李女士曾任職於安永會計師事務所(香港和北京)，參與多項中資海外上市的工作，也負責多個內控項目，以符合香港和海外上市要求。

高級管理層

馬祥宏先生，於2016年10月8日加入本集團，自此一直擔任行政總裁。有關馬先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事－馬祥宏先生」。

林怡女士，於2019年12月獲晉升為首席財務官兼財務資金管理中心總經理。有關林女士的履歷詳情，請參閱本節「執行董事－林怡女士」。

陳梁先生，50歲，於2021年3月4日獲委任為本公司副總裁，負責川豫區域經營管理。陳先生在管理方面擁有豐富的經驗，陳先生於2006年5月至2014年12月，擔任河南正信物業管理有限公司總經理，負責相關物業管理工作。陳先生於2014年3月至2016年8月，擔任綠城物業管理有限公司發展部經理，負責相關物業管理工作。

陳先生於1995年6月獲得河南大學工商管理學士學位。

陳先生於2006年5月獲得由建設部人事教育司與建設部住宅與房地產業司聯合頒發的全國物業管理企業經理證；於2011年7月獲得由中華人民共和國人力資源和社會保障部及中華人民共和國住房和城鄉建設部聯合頒發的物業管理師證；於2013年3月獲得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的註冊物業管理師證。



劉祺峰先生，38歲，於2022年8月獲委任為本公司副總裁，負責浙贛區域經營管理。劉先生和管理方面擁有豐富的經驗，劉先生於2008年4月至2012年2月，擔任銀城地產南京公司項目工程及報建開發主管，負責現場土建施工管理、前期報批報建。劉先生於2012年2月至2018年3月，擔任華潤置地華東區域公司客服條線負責人，負責客服管理、房修管理、產品質量管控工作。劉先生於2018年3月至2021年6月，擔任融信福建區域集團客戶關係負責人兼尾盤項目總經理，負責統籌福建區域超過四十個項目的客戶關係管理工作。劉先生於2021年6月至2022年7月，擔任融信中國集團客戶關係中心負責人，負責統籌管理集團客戶關係工作。

劉先生於2008年7月獲得河海大學環境工程給排水學士學位。劉先生亦持有二級建造師資格證書。

伍建勇先生，39歲，於2021年11月18日獲委任為本公司助理總裁，負責閩北區域經營管理。伍先生和管理方面擁有豐富的經驗，伍先生於2013年11月至2016年3月，擔任龍湖物業廈門分公司任區域負責人職位，負責區域管理工作。伍先生於2016年3月至2017年10月擔任福州泰禾物業管理有限公司副總經理，負責日常運營和管理工作。

伍先生於2010年1月獲得閩江大學法學學士學位。

伍先生於2010年8月獲得由福建省住房和城鄉建設廳頒發的物業部門經理證書。



企業管治報告

董事會欣然呈列本公司截至2023年12月31日止年度年報的企業管治報告。

文化與價值觀

文化引領

企業願景	企業使命	經營理念	服務理念	人才理念
成為客戶最值得信賴的合作夥伴	讓服務創造價值	正念、同行、進取、共贏	用心讓您滿意，努力讓您感動	人才是第一生產力，德才兼備，以德為先，五湖四海，唯才是舉
匠心品質，贏得信賴	為客戶創造幸福	留存正念，行走正道	全心全意，做好每一件小事，讓客戶滿意	人才是企業最寶貴的財富，英雄不問出處，優秀的人才必須具備良好的品德和卓越的才幹，德行第一
共生共享，共謀發展	為員工創造平台	同心同德，攜手同行	百倍努力，精耕每一處細節，讓客戶感動	
	為股東創造效益	愛拼進取，創新驅動		
	為社會創造美好	以誠相待，合作共贏		

企業管治常規

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納不時生效的企業管治守則的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基礎。除另作說明外，本企業管治報告有關企業管治守則的提述指於截至2023年12月31日止年度及於2023年12月31日生效的條文。

自2023年12月31日止年度至本年報日期，據董事所知，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會

董事會的組成

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會成員

執行董事

歐宗洪先生(主席)(於2023年9月12日辭任)

歐國飛先生(主席)(於2023年9月12日獲委任)

馬祥宏先生(行政總裁)

林怡女士

非執行董事

林麗瓊女士(於2023年9月12日辭任)

獨立非執行董事

葉阿忠先生

陳章旺先生

郭建江先生

董事會任何成員之間，以及董事會主席與本公司行政總裁之間概無財務、業務、家庭或其他關係。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已為董事會的高效及有效運作帶來廣泛而有價值的業務經驗、知識及專業技能。全體董事始終秉持誠信及遵守適用法律法規履行職責，並為本公司及股東的利益行事。

董事履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

責任

董事會負責本集團整體領導、監督本集團戰略決策及監察業務表現。董事須客觀地作出符合本公司利益的決策。董事會已成立三個董事委員會(「**董事委員會**」)，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會直接及間接透過其委員會並透過制定策略及監督其實施，領導管理層及為管理層提供方向，監察本集團的經營及財務表現，並確保落實健全的內部控制及風險管理系統。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理的權力及責任。董事會亦向董事委員會授出載於其各自職責範圍的責任。

全體董事均確保始終秉持誠信及遵守適用法律法規履行職責，並為本公司及其股東的利益行事。



主席及行政總裁

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

歐宗洪先生擔任董事會主席至2023年9月12日。歐國飛先生擔任董事會主席，自2023年9月12日起生效，而馬祥宏先生截至2023年12月31日止年度一直為本公司行政總裁。董事會主席及本公司行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。董事會主席負責領導董事會。彼負責確保於董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項；確保董事及時收到充足的完備可靠資料；並確保董事會有效地運作，且履行應有職責。彼鼓勵董事全力積極投入董事會事務，以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。本公司行政總裁負責本集團的日常運作以及領導本集團管理人員。

獨立非執行董事

於報告期間，本公司有三名獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專長，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少相當於董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。獨立非執行董事人數超過董事會成員人數的三分之一。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載因素就其獨立性發出的確認書。基於獨立非執行董事的確認書，本公司認為彼等各自於報告期間均屬獨立。

委任及重選董事

企業管治守則守則條文第B.2.2條規定，所有董事(包括按指定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於組織章程細則。

各執行董事初步與本公司訂立服務合約，自2020年9月22日開始為期三年，並於屆滿後，彼等各自重續其各自的服務合約，自2023年9月21日開始為期三年，並可由任一方向另一方發出不少於三個曆月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自2021年6月10日開始為期三年，並可由任一方向另一方發出不少於三個曆月的書面通知予以終止。

董事培訓及持續專業發展

根據企業管治守則守則條文第C.1.4條，所有董事應參與持續專業發展以增進及更新其知識及技能，旨在確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

各新獲委任的董事均獲提供必要的入職導引及資料，以確保其對本公司的運作及業務以及其於相關法令、法律、規則及法規項下的責任有正確認識。此外，所有董事已獲提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保合規及提升其良好企業管治常規的意識。本公司亦會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展。

基於董事提供的資料，於截至2023年12月31日止年度，董事已參與下列培訓：

董事	培訓種類 (附註1)	培訓課題 (附註2)
執行董事		
歐宗洪先生(於2023年9月12日辭任)	1、2	A、B
歐國飛先生(於2023年9月12日獲委任)	1、2	A、B
馬祥宏先生	1、2	A、B
林怡女士	1、2	A、B
非執行董事		
林麗瓊女士(於2023年9月12日辭任)	1、2	A、B
獨立非執行董事		
葉阿忠先生	1、2	A、B
陳章旺先生	1、2	A、B
郭建江先生	1、2	A、B

附註1：

1. 出席內部簡介／培訓、研討會、會議或論壇
2. 閱讀報章、期刊及最新資料

附註2：

- A. 有關本公司的業務
- B. 法律、規則及法規、會計準則



董事對財務報表的責任

董事承認彼等有責任編製本公司截至2023年12月31日止財政年度的財務報表。

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

於2023年12月31日，據董事會並不知悉與可能對本集團持續經營能力產生重大質疑的事件或情況有關的重大不明朗因素。

外聘核數師的責任為根據審核就董事會編製的該等綜合財務報表形成獨立意見，並向股東呈報其意見。外聘核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本年報獨立核數師報告中。

於報告期間委任之董事

於截至2023年12月31日止年度，歐國飛先生獲委任為執行董事，自2023年9月12日起生效。彼簽署當時適用的B表格有關董事的聲明及承諾，且彼瞭解根據上市規則上市發行人董事之責任。

董事會會議及股東大會

企業管治守則的守則條文第C.5.1條規定，每年至少舉行四次定期董事會會議，大約每季一次，且大多數董事須積極參與會議(無論親身或通過電子通訊方式)。

截至2023年12月31日止年度，舉行了兩次股東大會及四次董事會會議。董事會成員出席該等董事會會議及股東大會的記錄載於下表：

董事	出席的董事會會議 次數／任期內舉行的 董事會會議次數	出席的股東大會 次數／任期內舉行的 股東大會次數
執行董事		
歐宗洪先生(於2023年9月12日辭任)	3/3	2/2
歐國飛先生(於2023年9月12日獲委任)	1/1	0/0
馬祥宏先生	4/4	2/2
林怡女士	4/4	2/2
非執行董事		
林麗瓊女士(於2023年9月12日辭任)	4/4	2/2
獨立非執行董事		
葉阿忠先生	4/4	2/2
陳章旺先生	4/4	2/2
郭建江先生	4/4	2/2

本公司已採納定期召開董事會會議的慣例。本公司就所有定期舉行的董事會會議發出不少於14天的通知，以給予全體董事出席定期會議及將相關事項納入議程的機會。就其他委員會會議而言，將會發出14天通知。議程及隨附的董事會文件會於舉行會議前最少三天寄發予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱該等文件並作充分準備。當董事或委員會成員未能出席會議，彼等將獲知會有關將予討論的事宜，並有機會在舉行會議前向主席發表意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會記錄有關董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定的充足詳情，包括董事／董事委員會成員提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本及最終版本會於會議舉行日期後的合理時間內分別寄送至董事／董事委員會成員，以供發表意見及作記錄之用。董事會會議的會議記錄可供董事查閱。所有董事應完整並及時獲取有關董事會決議案的資料。任何董事向董事會提出合理請求後均可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

於截至2023年12月31日止年度，本公司已採取以下機制以確保董事會可取得獨立觀點及意見：

- (i) 維持充分的獨立非執行董事人數(三名，不少於董事會人數之三分之一)，且全體成員能持續為本公司貢獻充分的時間；
- (ii) 全體獨立非執行董事可透過定期的季度會議與高級管理層成員交流觀點及意見；
- (iii) 為董事會主席及全體獨立非執行董事安排年度會議而其他董事概不出席，為董事會主席提供有效平台聽取關乎本集團各項事宜的獨立觀點；及
- (iv) 按獨立非執行董事不時之要求安排實地訪問，令彼等了解本公司的新項目及現有項目。

董事會已審閱及認為，截至2023年12月31日止年度，上述機制有效地確保董事會可獲得獨立的觀點及意見。



董事委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各委員會設有特定書面職責範圍，清晰列明其權限及職責。該等委員會主席將於每次會議後向董事會報告其結論及推薦建議。

審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswy.com)。

審核委員會的主要職責為審閱和監察本集團的財務匯報程序、風險管理和內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議和意見，並履行其他可能由董事會指派的職責和責任。審核委員會現時包括三名成員，即郭建江先生、陳章旺先生和葉阿忠先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為郭建江先生，彼具備合適專業資格，自2005年2月起為香港會計師公會成員。

於截至2023年12月31日止年度，本公司採用了一項舉報政策，以允許其僱員秘密向審核委員會提出與本公司有關的可能不當行為的疑慮，或報告與本公司有關的涉嫌瀆職或不當行為。審核委員會全面負責該政策，例如監督及審查政策的運作，並為調查後的行動提供建議。

截至2023年12月31日止年度，審核委員會共召開兩次會議，有關會議出席記錄載於下表：

董事	出席／於任期內 已舉行會議次數
葉阿忠先生	2/2
陳章旺先生	2/2
郭建江先生	2/2

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已審閱有關本集團財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統和內部審計職能以及本公司關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

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

審核委員會已審閱截至2023年12月31日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任開元信德擔任本公司截至2023年12月31日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會於截至2023年12月31日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱本集團的中期及年度綜合財務報表；
- 審閱現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- 檢討本集團風險管理及內部控制系統是否適當及其成效，並就改進本集團的風險管理及內部控制系統向董事會作出建議；
- 檢討本集團內部審核職能是否適當及其成效，並就改進本集團的內部審核職能向董事會作出建議；
- 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
- 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

薪酬委員會

董事會已於2021年6月10日成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswy.com)。

薪酬委員會現時包括三名成員，即獨立非執行董事陳章旺先生及葉阿忠先生以及執行董事歐國飛先生。薪酬委員會主席為陳章旺先生。薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)(i)建立、檢討和就董事和高級管理層的薪酬政策和架構以及就制定薪酬政策訂立正式和透明的程序向董事會提出建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參考董事不時決議的公司目標和目的，審核和批准基於表現的薪酬。

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會召開了兩次會議，就個別董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議並評估執行董事的表現。該等會議的出席記錄載於下表：

董事	出席／於任期內 已舉行會議次數
歐宗洪先生(於2023年9月12日辭任)	2/2
歐國飛先生(於2023年9月12日獲委任)	0/0
葉阿忠先生	2/2
陳章旺先生	2/2

提名委員會

董事會已於2021年6月10日成立提名委員會，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。提名委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswy.com)。

提名委員會現時包括三名成員，即執行董事歐國飛先生、獨立非執行董事陳章旺先生及葉阿忠先生。提名委員會主席為歐國飛先生。提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)定期檢討董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會提出建議；(ii)物色、選擇提名董事的人選或向董事會推薦有關人選的選擇，並確保董事會成員的多元化；(iii)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任、重新委任和罷免以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

本公司已採納載有提名常規(例如選擇、委任及重新委任董事的標準及程序)的提名政策。於該政策下，提名委員會將透過多項因素評估潛在候選人，包括但不限於：

- 誠信的聲譽；
- 成就及經驗；
- 遵守法律及監管規定；
- 可投入本集團事務的時間及相關利益；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；及
- 可能由提名委員會或董事會不時釐定的任何其他相關因素。

委任任何董事會建議候選人或重新委任任何董事會現有成員將根據組織章程細則及其他適用規則及法規作出。董事會應就有關其推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。

截至2023年12月31日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，該等會議的出席記錄載於下表：

董事	出席／於任期內 已舉行會議次數
歐宗洪先生(於2023年9月12日辭任)	2/2
歐國飛先生(於2023年9月12日獲委任)	0/0
葉阿忠先生	2/2
陳章旺先生	2/2

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，其載有實現董事會多元化的方式。本公司認同和接受董事會多元化的好處，並認為董事會日漸多元化乃支持實現本公司戰略目標和可持續發展的重要因素。為尋求達致董事會多元化，本公司會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

為實施董事會多元化政策，本公司已採取以下可計量目標：

- (i) 本公司須遵守上市規則不時載明的有關董事會組成的規定；
- (ii) 獨立非執行董事人數不少於三人及董事會人數三分之一；
- (iii) 至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資質或會計或相關財務管理技能；及
- (iv) 至少一名董事應具備本集團營運所在行業的專業知識或豐富經驗。

董事會目前由六名成員組成，包括一名女性執行董事。董事亦擁有均衡的知識、技能和經驗組合，包括商業物業運營、整體業務管理、融資和投資。彼等已獲得各個專業的大專學歷，包括漢語言文學、財務會計、人力資源管理、經濟學和工商管理。我們擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的一半。

我們已採取並將繼續採取措施推進本公司所有層面(包括但不限於董事會和高級管理層層面)的性別多元化。本公司將確保在招聘中高級職員時考慮性別多元化，並確保有足夠資源提供適當的培訓及職業發展，以發展董事會的潛在繼任者渠道及保持性別多元化。經計及我們的業務模式、具體需求以及在全體六名董事會成員中包括一名女性，我們認為董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

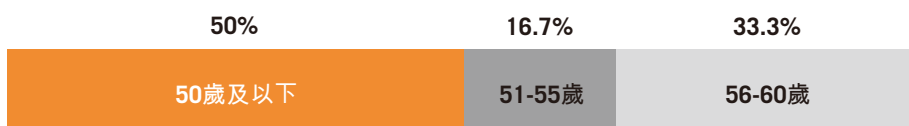
提名委員會負責確保董事會成員的多元化，並負責不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，我們將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

於2023年12月31日，就性別及年齡組別而言的董事會多元化情況載列如下：

性別



年齡組別



全體員工(包括高級管理人員)的性別比例載於環境、社會及管治報告「提供員工關懷」一節。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的職責。

於截至2023年12月31日止年度，董事會已召開兩次會議以審閱本公司的企業管治政策及慣例、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及監管要求、標準守則、書面僱員指引、企業管治守則的政策及慣例，以及企業管治報告的慣例及披露內容。

董事保險

本公司已為本公司董事購買責任保險，就彼等履行職責時引起的若干法律責任提供適當保障。

聯席公司秘書

林怡女士和李謝佩珊女士為本公司聯席公司秘書。李謝佩珊女士是方圓企業服務(一間外部企業服務供應商)的公司秘書行政人員。李女士具有豐富的公司秘書專業經驗，並在公司秘書事務方面協助林怡女士。林怡女士為李謝佩珊女士於本公司的主要公司聯絡人。

林怡女士及李謝佩珊女士各自已確認，截至2023年12月31日止年度，彼等已根據上市規則第3.29條接受不少於15個小時相關專業培訓。

林怡女士及李謝佩珊女士的履歷載於本年報第23頁「董事及高級管理層履歷」一節。

股息政策

根據本公司股息政策，本公司可根據開曼群島公司法(第22章)(「開曼公司法」)，於股東大會上不時向股東以任何貨幣宣派將予派付的股息，惟所宣派股息不得超過董事會所建議的金額。

董事會可根據組織章程細則及所有適用法律及法規並考慮下文所載因素以酌情決定是否向股東宣派股息：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務狀況及策略；
- (iv) 未來營運及盈利；
- (v) 資本要求及開支安排；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 有關派付股息的任何限制；及
- (viii) 董事會可能視作相關的任何其他因素。

本公司宣派任何股息亦須遵守開曼公司法、組織章程細則以及其他適用法律、規則及法規項下的相關限制。

核數師酬金

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

	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
審計及相關服務	1.2
非審計服務(中期報告審閱服務)	0.7
總計	1.9

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

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

日常部門運營委託予個別部門。各部門對其自身行為及表現負責並須在獲授權限範圍內經營其自身部門業務及實施與嚴格遵守本公司不時設定的策略及政策。各部門亦須定期知會董事會部門業務的重大發展情況及董事會所設定政策及策略的執行情況。

本集團亦設立多項系統及程序，以識別、監控及匯報本集團面對的主要風險類型。各部門負責評估其職責範圍內的個別風險類型。已識別相關風險會匯報予董事會進行監察及監控。本集團的風險管理系統由董事會定期進行監察及檢討。

審核委員會及董事會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，並已從財務、運營、合規及風險管理控制角度審閱本集團截至2023年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統。董事會信納現有內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告職能的員工資源、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。董事會預期將對內部控制及風險管理系統進行年度審閱。

內幕消息披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。特別是，本集團根據證券及期貨條例對內幕消息的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕消息的程序及內部控制，以便全體持份者能及時知悉本集團最新情況。此架構及其成效會由董事會定期予以檢討。

內部審核

本集團設有內部審核部。內部審核部的主要責任為協助董事會及本集團高級管理層保護本集團資產、聲譽及可持續性。內部審核部對本公司管理層所制訂及陳述的本集團風險管理、控制及管治程序框架在設計及運行方面的有效性是否充足提供獨立及客觀的確認。本集團內部審核部獨立於本集團風險管理及內部控制系統。

審核工作結果連同整體風險管理及控制框架評估於適當時向審核委員會進行匯報。在正式確認問題整改完成前，內部審核部亦審閱本公司管理層就審核結論提出的整改計劃並核實相關整改措施的充分性和有效性。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至2023年12月31日止年度已遵守標準守則所載指引。

股東權利

為保障股東權益及權利，將於股東大會上就各事項單獨提呈決議案(包括選舉個別董事)。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式表決，而投票結果將於各股東大會後及時於本公司網站及聯交所網站上登載。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(www.rxswy.com)，刊登有關其業務運營及發展、企業管治常規、投資者關係聯絡資料及其他資料的最新資料及情況，以供公眾人士閱覽。

股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第58條，任何一名或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(以一股一票為基礎)(具本公司股東大會的投票權)十分之一的本公司股東於任何時候有權透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會及於會議議程上添加決議案，以處理有關要求中指明的任何事項或決議案；有關大會須於遞交要求後兩個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未能召開有關大會，要求人僅可自行於一個地點(即主要會議地點)召開實體會議，而要求人因董事會未有召開大會而產生的全部合理開支，須由本公司向要求人償付。

於股東大會上提呈建議的程序

組織章程細則及開曼公司法並無條文允許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可根據組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的規定及程序載於上文。

向董事會提出股東查詢的程序

有關本公司的查詢聯繫本公司向董事會提呈或於本公司的股東週年大會或股東特別大會上直接提問。本公司的聯繫詳情(包括其電郵ir@rxwy.cn)載於本公司網站(www.rxswy.com)。

倘股東對其股權有任何疑問，可隨時通過以下方式致函或聯絡本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司：

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2119 9137

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

網站：www.computershare.com

股東通訊政策

本公司設立股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)以確保股東的觀點及關注獲得妥善處理。股東通訊政策亦會定期審閱以確保其有效性。根據股東通訊政策，本公司每年定期舉行股東週年大會；於本公司網站特別設立投資者關係頁面，載有定期更新資訊及資料，如財務報表、業績公告、通函、股東大會通告及相關闡釋性文件，且於本公司網站及聯交所網站同時上傳所有其他公告，以確保及時公佈最新資料供股東及本公司潛在投資者閱覽。

透過上述措施，本公司可確保其與股東及潛在投資者繼續維持長期有效及良好溝通。

年內，本公司已檢討股東通訊政策的實施和有效性。由於採取了上述措施，董事會認為股東通訊政策已有效實施且仍然有效。

章程文件變動

本公司組織章程大綱及細則(「**組織章程大綱及細則**」)可於本公司網站及聯交所網站查閱。於2023年6月29日，本公司修訂組織章程大綱及細則，以(i)令大綱及細則與上市規則之最新規定相符，當中包括已於2022年1月1日生效的對上市規則附錄3(自2023年12月31日起重新編號為附錄A1)之修訂；(ii)為本公司於本公司股東大會上行事及議事提供靈活性；(iii)反映開曼群島適用法律的現行要求；及(iv)併入若干相關及內部的修訂。

除上述以外，於報告期間，組織章程大綱及細則並無其他變動。



董事會報告

董事會欣然提呈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。

公司資料

本公司於2020年4月14日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司股份於2021年7月16日於聯交所主板上市。

主要業務

本集團主要在中國從事提供物業管理服務和相關增值服務。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報綜合財務報表附註30。於截至2023年12月31日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本年報內本集團綜合全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告書」一節提供。使用財務關鍵表現指標就本集團表現的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

股東週年大會

本公司將於2024年6月26日舉行股東週年大會，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會決議不宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

概無股東已放棄或同意放棄任何股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年6月21日(星期五)至2024年6月26日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2024年6月20日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

借款

於2023年12月31日，本公司並無任何借款(2022年：無)。

儲備

本集團截至2023年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表。於2023年12月31日，本公司的可供分派儲備約為人民幣179.8百萬元。

物業、廠房及設備

本集團截至2023年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註14。

股本

於2023年12月31日，本公司共有508,104,000股已發行股份。有關本公司股本變動的詳情載於本年報本集團綜合財務報表附註20。

財務報表

本集團截至2023年12月31日止年度的業績及本集團於該日期的財務狀況表載於本年報第95至154頁的綜合財務報表。

主要客戶及供應商

主要客戶

本集團的客戶群主要包括房地產開發商、業主、住戶及企業。

截至2023年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收益佔本集團總收益約18%，年內，本集團五大客戶合計佔本集團收益少於29%。

主要供應商

本集團的供應商主要為位於中國並提供清潔、安保、綠化、若干維修保養服務和派遣勞工的外包商。

截至2023年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購額佔本集團總採購額約2%，年內，本集團五大供應商合計佔本集團總採購額少於9%。

歐宗洪先生(前執行董事及歐國飛先生(執行董事兼董事會主席)之父親)為控股股東之一，且於2023年12月31日於融信中國(本集團最大客戶)65.17%股權中擁有權益。除披露者外，就董事所知，截至2023年12月31日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商或客戶中擁有任何權益。



與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。

本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。

本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。

本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。

本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應及在建電廠的及時交付。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團作出捐款人民幣22,975元(2022年：人民幣2,500元)。

董事

截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，董事如下：

董事	職位
歐宗洪先生(於2023年9月12日辭任) ¹	執行董事
歐國飛先生(於2023年9月12日獲委任)	執行董事
馬祥宏先生	執行董事
林怡女士	執行董事
林麗瓊女士(於2023年9月12日辭任) ²	非執行董事
葉阿忠先生	獨立非執行董事
陳章旺先生	獨立非執行董事
郭建江先生	獨立非執行董事

附註

1. 歐宗洪先生為專注於彼之其他業務工作而辭任執行董事。
2. 林麗瓊女士為投入更多時間於彼之個人及其他業務承擔而辭任非執行董事。

董事及本公司高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

根據組織章程細則第84(1)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格獲重選及連任，惟每名董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。董事會根據組織章程細則第83(3)條委任的任何董事在根據組織章程細則第84(2)條釐定輪值退任的特定董事或董事數目時不應考慮在內。

根據組織章程細則第83(3)條，所有獲委任填補臨時空缺或增加為董事會成員之董事，其任期直至其委任後首屆股東週年大會止，並屆時合資格膺選連任。

據此，馬祥宏先生及林怡女士須根據組織章程細則第84(1)條於股東週年大會上輪值退任董事，並合資格及願意於股東週年大會上重選連任董事。

此外，由於歐國飛先生於2023年9月12日獲董事會委任為董事，根據組織章程細則第83(3)條，歐國飛先生的任期至股東週年大會止，並合資格及願意於股東週年大會上重選連任董事。

獨立非執行董事的獨立性確認函

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載因素就其獨立性而作出的年度確認函。本公司已評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

董事服務合約

各執行董事初步與本公司訂立服務合約，自2020年9月22日開始為期三年，並於屆滿後，彼等各自重續其各自的服務合約，自2023年9月21日開始為期三年，並可由任一方向另一方發出不少於三個曆月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自2021年6月10日開始為期三年，並可由任一方向另一方發出不少於三個曆月的書面通知予以終止。

董事委任須遵守組織章程細則中有關董事退任及輪值的規定。

概無董事與本公司訂立本公司於一年內尚不支付賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

董事於競爭性業務的權益

於截至2023年12月31日止年度，董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則作出披露。



董事、高級管理層及五名最高薪酬人士酬金

截至2023年12月31日止年度，董事及本集團五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註29。

本集團對執行董事薪酬政策的主要目標是讓本公司通過提供合理薪酬組合反映其個人表現。薪酬組合包括基本薪金，績效和其他福利，獨立非執行董事的薪酬主要包括董事袍金，而該董事袍金乃由董事會經參考獨立非執行董事的職務及職責以及彼等的經驗而釐定。

截至2023年12月31日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。於截至2023年12月31日止年度，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償。

此外，根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，截至2023年12月31日止年度，高級管理層成員年度薪酬按範圍載列如下。

支付予本公司高級管理層成員(包括執行董事馬祥宏先生及林怡女士)的酬金範圍如下：

酬金範圍(以人民幣計)	人數
人民幣500,000元—人民幣1,500,000元	4
人民幣1,500,001元—人民幣3,000,000元	1

退休福利計劃

本集團旗下並無任何僱員須參與香港強制性公積金。本集團中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。本集團中國附屬公司須向退休福利計劃供款一定比例的薪金成本，以就福利提供資金。供款於根據國家管理退休福利計劃規定成為應付款項時自損益表扣除。上述計劃不作任何撥備，而沒收供款可用作減少未來供款。

股份計劃

於報告期間，本公司並無任何股份計劃。

已獲准彌償保證條文

根據細則，一項以董事利益之已獲准彌償保證條文現時正生效並於財政年度內一直生效。本公司已投購董事及高級職員責任保險，為董事依法履職過程中可能產生的賠償責任提供保障。

管理合約

除上文所披露董事訂立的服務合約及委任函外，於年末或截至2023年12月31日止年度任何時間，概無訂立或存在任何有關本集團全部或任何重大部分業務的管理及行政的合約。

股權掛鈎協議

本集團並無訂立任何股權掛鈎協議且於報告期間內不存在任何股權掛鈎協議。

董事和最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份和債券證的權益和淡倉

於2023年12月31日，本公司各董事及最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於2023年12月31日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東	權益性質／身份	股份或 相關股份數目	股權概約 百分比 ^(附註1)
歐宗洪先生 ^(附註2)	信託成立人	375,000,000 (L)	73.80%
HSBC International Trustee Limited ^(附註2)	信託受託人	375,000,000 (L)	73.80%
Rongan Juxiang ^(附註2)	受控法團權益	375,000,000 (L)	73.80%
融心一品 ^(附註2)	實益擁有人	300,000,000 (L)	59.04%
福美國際 ^(附註2)	實益擁有人	75,000,000 (L)	14.76%

附註：

- (1) 乃基於2023年12月31日已發行股份總數508,140,000股計算。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐宗洪先生為家族信託的財產授予人和保護人，而HSBC International Trustee Limited擔任受託人。Rongan Juxiang透過其全資附屬公司控制375,000,000股股份，即融心一品和福美國際分別控制300,000,000股及75,000,000股股份。根據證券及期貨條例，歐宗洪先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，本公司並無獲知會任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

董事重大交易、安排或合約權益

除本年報所披露者外，於年末或截至2023年12月31日止年度任何時間概無由本公司、其控股公司或附屬公司訂立且董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約仍然生效。

重大合約

除本年報所披露者外，於截至2023年12月31日止年度或截至年末及直至本年報日期，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立重大合約，且於截至2023年12月31日止年度或截至年末及直至本年報日期，概無訂立有關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

根據上市規則第14A章規定，以下各項構成本集團於截至2023年12月31日止年度內的持續關連交易：

須遵守申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

茲提述招股章程、本公司日期為2022年11月23日的公告及本公司日期為2023年1月20日的通函。

融信中國集團已委聘本集團就其於預售和交付前階段的物業項目提供交付前物業管理服務。根據與融信中國與融信世歐物業服務集團有限公司(「融信世歐」)於2018年11月23日訂立以修訂和重續日期為2016年11月8日的交付前物業管理總協議的協議(「2018協議」)，本集團同意為融信中國於中國的物業項目在預售和交付前階段提供交付前物業管理服務(包括但不限於安保、清潔、維修服務和其他相關交付前物業管理和維修服務以及停車場管理服務)，自2019年1月1日起至2020年12月31日止續期兩年(包括首尾兩日)。

籌備上市時，於2020年11月3日，本公司(為其本身和代表其附屬公司)與融信中國(為其本身和代表其附屬公司)訂立一份經修訂和重列的物業管理和相關服務總協議(「融信物業管理和相關服務總協議」)以修訂和重列2018協議，據此，本集團同意為融信中國集團於中國擁有或使用的物業提供物業管理和相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)融信中國集團擁有或使用物業(包括未出售單位和停車位)的物業管理服務，(iv)增值服務，主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務及(v)商業運營服務(「融信物業管理和相關服務」)。融信物業管理和相關服務總協議的期限自2020年11月3日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。

就融信物業管理和相關服務收取的費用乃參考現行市價(經計及物業的位置和狀況、服務範圍和預計經營成本(包括但不限於人工成本、行政成本和材料成本))和本集團就向獨立第三方提供類似服務而收取的價格，經公平磋商後釐定。

由於融信物業管理及相關服務總協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向融信中國集團在中國擁有或使用的物業提供物業管理及相關服務，本公司於2022年11月23日按相同定價條款與融信中國訂立一份協議(「**2023年融信物業管理及相關服務總協議**」)，以重續融信物業管理及相關服務總協議，期限自2023年1月1日開始至2025年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年，據此本集團同意向融信中國集團在中國擁有或使用的物業提供融信物業管理和相關服務。

歐宗洪先生為融信中國之控股股東。此外，歐宗洪先生為本公司之控股股東，並曾為執行董事直至2023年9月12日。因此，根據上市規則第14A章，融信中國及其附屬公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本公司與融信中國訂立融信物業管理及相關服務總協議及2023年融信物業管理及相關服務總協議以及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

截至2023年12月31日止年度，有關融信物業管理和相關服務的年度上限金額為人民幣150百萬元。截至2023年12月31日止年度，本集團根據2023年融信物業管理及相關服務總協議向融信中國集團提供融信物業管理和相關服務的交易金額約為人民幣58,092,362元，並無超過年度上限。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年11月23日的公告及本公司日期為2023年1月20日的通函。

2. 車位銷售代理服務

茲提述本公司日期為2022年7月21日及2022年11月23日的公告及本公司日期為2023年1月20日的通函。

於2022年7月21日，融信(福建)投資集團有限公司(「**融信福建投資**」)、融信世歐及上海融茂房地產經紀有限公司(「**上海融茂**」)訂立車位銷售代理服務框架協議(「**車位銷售代理服務框架協議**」)，期限自2022年7月21日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。根據車位銷售代理服務框架協議，融信中國集團應委托本集團就融信中國集團擁有的若干停車位(「**獨家停車位**」)提供獨家銷售代理服務。於車位銷售代理服務框架協議的期限內，上海融茂應為銷售代理服務的獨家服務供應商，除融信世歐及上海融茂書面同意外，融信福建投資不得委托其他第三方就獨家停車位提供該等服務，亦不可向第三方出售、轉讓或以其他方式處置任何獨家停車位(「**獨家銷售代理權**」)。根據車位銷售代理服務框架協議，融信世歐應向相關業主宣傳獨家停車位，並就上海融茂銷售獨家停車位提供幫助措施。

融信福建投資須按獨家停車位銷售價格的3%至5%向上海融茂支付代理服務費，並應於收到第三方客戶的銷售款項後按月向上海融茂結算該等代理服務費。

作為授予獨家銷售代理權的代價，融信世歐已向融信福建投資支付可退還保證金約人民幣50百萬元（「**2022年保證金**」），相當於初始獨家停車位估計價值的15%。2022年保證金應參考未出售獨家停車位的總估計價值按月調整。2022年保證金餘額（如有）應於車位銷售代理服務框架協議屆滿後或融信世歐與上海融茂完成協議項下訂明的所有各自責任後償還予融信世歐（不計利息）。

由於根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務為根據融信物業管理及相關服務總協議進行的交易，融信中國集團應付本集團的代理費應受其項下的相關年度上限所規限。

由於車位銷售代理服務框架協議將於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向融信中國集團提供車位銷售代理服務及向融信中國集團支付保證金以延長獨家銷售代理權的期限，本公司於2022年11月23日按相同定價條款與融信中國訂立一份協議（「**2023年車位銷售代理服務補充協議**」），以重續車位銷售代理服務框架協議，期限自2023年1月1日開始至2025年12月31日止（包括首尾兩日）為期三年。

作為授出自2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）經重續期限獨家銷售代理權的代價，融信世歐支付予融信福建投資的約人民幣50百萬元的保證金（「**保證金**」）為獨家停車位於當時的估計市值的15%。截至2023年12月31日止年度，本集團應向融信中國集團支付保證金的年度上限金額為人民幣50百萬元。於報告期間，保證金的年度上限並未被超逾。

融信福建投資為融信中國的間接全資附屬公司。歐宗洪先生為本公司之控股股東，為本公司之控股股東，並曾為執行董事直至2023年9月12日。由於融信中國及融信福建投資為歐先生的聯繫人，根據上市規則，彼等為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立車位銷售代理服務框架協議及2023年車位銷售代理服務補充協議以及其項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月21日及2022年11月23日的公告及本公司日期為2023年1月20日的通函。

3. 歐先生物業管理服務

茲提述招股章程、本公司日期為2022年11月23日的公告及本公司日期為2023年1月20日的通函。

於2021年6月18日，本公司（為其本身和代表其附屬公司）與歐先生訂立一份物業管理和相關服務總協議（「**歐先生物業管理和相關服務總協議**」），據此，本集團同意向歐先生的聯繫人（不包括融信中國集團）（「**聯繫人**」）就聯繫人於中國擁有或使用的物業提供物業管理和相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)聯繫人擁有或使用物業（包括未出售單位和停車位）的物業管理服務，及(iv)增值服務，主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務（「**歐先生物業管理和相關服務**」）。歐先生物業管理和相關服務總協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止（包括首尾兩日）。

就歐先生物業管理和相關服務收取的費用乃參考現行市價(經計及物業的位置和狀況、服務範圍和預計經營成本(包括但不限於人工成本、行政成本和材料成本))和本集團就向獨立第三方提供類似服務而收取的價格，經公平磋商後釐定。

由於歐先生物業管理和相關服務總協議於2022年12月31日屆滿及預期本集團將繼續向聯繫人提供歐先生物業管理和相關服務，本公司於2022年11月23日按相同定價條款與歐先生訂立一份協議(「**2023年融信物業管理及相關服務總協議**」)，以重續歐先生物業管理和相關服務總協議，期限自2023年1月1日開始至2025年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年。

截至2023年12月31日止年度，有關歐先生物業管理和相關服務的年度上限金額為人民幣50百萬元。截至2023年12月31日止年度，本集團向聯繫人提供歐先生物業管理和相關服務的交易金額約為人民幣18百萬元，並無超過年度上限。

由於融信物業管理和相關服務和歐先生物業管理和相關服務(「**物業管理和相關服務**」)的性質相似，根據上市規則，融信物業管理和相關服務總協議和歐先生物業管理和相關服務總協議項下的交易予以合計。

由於上市規則項下有關物業管理和相關服務合計年度上限的各適用百分比率(利潤率除外)每年超過5%，故有關交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定。

由於歐先生及聯繫人為本公司之關連人士，訂立歐先生物業管理和相關服務總協議及2023年融信物業管理及相關服務總協議以及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年11月23日的公告及本公司日期為2023年1月20日的通函。



年度審核

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按照一般商業條款或更優條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司股東整體利益的有關條款訂立。

本公司的核數師開元信德已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈的「香港核證委聘準則第3000號(經修訂)非審核或審閱過往財務資料的核證委聘」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文披露的持續關連交易向董事會發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論，載明彼並無注意到上文的任何持續關連交易(i)並未經董事會批准；(ii)在所有重大方面並非遵從本集團有關涉及本集團提供貨品或服務的持續關連交易的定價政策；(iii)在所有重大方面並非根據規管有關持續關連交易的有關協議訂立；及(iv)超過截至2023年12月31日止年度的有關上限。

關聯方交易

本集團截至2023年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註28。

除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，綜合財務報表附註28所載關聯方交易並不屬於上市規則第14A章界定的「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)。

本公司確認，彼於截至2023年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章項下的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

優先購買權

組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

訴訟

於2023年12月31日，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無未決或對其構成威脅或被提起的重大訴訟或申索。

所持重大投資

截至2023年12月31日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

未來重大投資或資本資產計劃

本集團將繼續專注於本公司招股章程所載業務策略。於本年報日期，除招股章程所披露者外，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

附屬公司、聯營公司和合營企業的重大收購和出售

截至2023年12月31日止年度，並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司和合營企業。

上市證券持有人的稅項寬免

本公司並不知悉任何因持有本公司證券而提供予股東之稅項寬免。

業務回顧

本集團於年內的業務回顧包括本集團所面對的主要風險及不明朗因素的討論、本集團按財務關鍵表現指標分析的業績、報告期間影響本集團的重大事件的具體訊息、很可能出現的本集團業務未來發展的預示，可參閱本年報「主席報告書」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」各節。回顧及討論構成本董事會報告的一部分。

財務摘要

本集團最近五個財政年度的已公佈業績及資產、負債及非控股權益摘要載於本年報第154頁。本摘要不屬於經審核綜合財務報表的一部分。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及就董事所知，截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，公眾人士所持本公司股份數目符合聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納並應用聯交所不時生效的企業管治守則的原則及守則條文作為其企業管治守則，且據董事所知，於截至2023年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。

於2023年12月31日，就董事會所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的所有相關及適用法律、規則及法規。於報告期間，本集團並無重大違反或未遵守適用法律、規則及法規。



環境及社會事宜

本集團盡力減低本集團現有業務對環境造成之負面影響並遵守適用環保法律及法規，致力於營運時遵守適用環保法規以及保護環境。

本公司於截至2023年12月31日止財政年度遵守上市規則附錄27(自2023年12月31日起重新編號為附錄C2)環境、社會及管治報告指引所載的相關條文的詳情載於本年報第52至89頁的環境、社會及管治報告。

報告期後重大事項

於2023年12月31日後及直至本年報日期，本集團並無任何其他重大事項。

核數師

誠如本公司日期為2022年3月22日及2022年3月23日的公告所披露，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)辭任本公司核數師，自2022年3月21日起生效。其後，開元信德獲委任為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，自2022年3月23日起生效。

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表乃由開元信德審核，其將於股東週年大會上退任。一項重新委任開元信德為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。除上文所披露者外，緊接本年報日期前三年本公司外聘核數師並無變更。

承董事會命

融信服務集團股份有限公司

主席

歐國飛

香港，2024年3月27日



關於本報告

報告簡介

本報告為融信服務集團股份有限公司(以下簡稱「融信服務」、「本公司」)及其附屬公司(「本集團」或「我們」)發佈的第三份《環境、社會及管治報告》(以下簡稱「ESG報告」或「本報告」)，旨在以透明公開的方式展示及總結我們在環境、社會及管治(以下簡稱「ESG」)方面的投入、實踐和績效表現，以響應利益相關方對集團可持續發展及信息披露的期望，增強利益相關方對集團的了解和信心。

報告範圍

本報告的報告期間為2023年1月1日至2023年12月31日(以下簡稱「本年度」或「報告期內」)，為增強報告的可比性和完整性，部分內容向前、後適度延伸。如無另行說明，本報告範圍與本公司2023年度報告一致。

報告標準

本報告遵循香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「香港聯交所」)主板上市規則附錄27(自2023年12月31日起重新編號為附錄C2)《環境、社會及管治報告指引》(以下簡稱「ESG報告指引」)編製，嚴格履行「不披露就解釋」條文的披露責任，並基於本公司的業務性質披露關鍵績效指標。本報告於附錄呈列《ESG報告指引》內容索引，以便讀者概覽本公司ESG績效。

報告原則

匯報原則	定義	本公司的回應
重要性	當董事會釐定有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時，發行人就應作出匯報。	本報告通過與利益相關方進行持續溝通並結合自身業務性質和運營方式來識別重大的可持續發展議題，並對不同的重要性議題進行排序。
量化	有關歷史數據的關鍵績效指標須可予計量，發行人應訂下減少個別影響的目標(可以是實際數字或方向性、前瞻性的聲明)。這樣，環境、社會及管治政策及管理系統的效益可被評估及驗證。量化資料應附帶說明，闡述其目的及影響，並在適當的情況下提供比較數據。	本報告在可行情況下，對環境和社會關鍵績效指標進行量化披露，並做好相關附註，以便讀者更好地理解我們的實踐成果。
平衡	環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈報發行人的表現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本報告以客觀事實為基礎，詳實闡述業務中有重大影響的可持續發展事宜，並披露相關表現。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可做有意義的比較。	報告的披露範圍與披露方法每年將大體保持一致，以便讀者對相關績效數據進行比較。

信息來源

本報告披露信息來自融信服務正式文件、統計數據或公開資料，並經內部監督機制及檢視程序審定。董事會對報告內容的充分性和適當性負責，確保其不存在虛假記錄、誤導性陳述或重大遺漏。

發佈方式

本報告以中、英文兩種文字進行編製，以電子形式發佈，並已上載至香港聯交所網站www.hkexnews.hk及融信服務官方網站www.rxswy.com。若本報告的中英文版本有抵觸或不相符之處，請以中文版為準。

確認及批准

本報告於2024年3月27日獲董事會審議通過。

關於融信服務

企業概況

融信服務集團股份有限公司(02207.HK)，是具有國家一級資質的大型專業化物業管理服務企業，是中國物業管理協會理事單位，公司於2021年7月16日在香港聯合交易所成功掛牌上市。

業務模式

2023年，融信服務以「深耕與生長」為戰略主題，繼續貫徹「深耕東南，輻射全國」的業務發展新佈局，為客戶提供更高效的服務，開啟可持續發展的新篇章。在集團新階段戰略規劃指引下，融信服務以福州為中心，重點深耕東南沿海經濟帶並向全國其他區域輻射，服務項目分佈閩北、閩南、浙贛、滬蘇、川豫五大區域公司的67個城市，並設立融冠信息工程、融鄰貿易、融茂房產、和美海潤、商業管理五大專業公司，傾心打造「美好+」全生活服務體系及「融禦ROYEEDS」高端服務體系，攜手客戶共建「有品質、有溫度、有愛」的美好社區。

企業理念

融信服務始終秉承「用心讓您滿意、努力讓您感動」的服務理念，踐行「正念、同行、進取、共贏」的經營理念，堅守「讓服務創造價值」的企業使命，致力於實現「成為客戶最值得信賴的合作夥伴」的企業願景。



企業榮譽

自創立以來，公司始終堅持將自身豐富的物業管理經驗與對業主內在需求的深度洞察相結合，為廣大客戶量身打造全生命周期的產品及服務，提供更加便捷的生活方式。2023年本公司及公司高管榮獲多項來自政府機構、行業協會等頒發的榮譽和獎項。

獎項名稱	頒發機構
------	------

2023年華東區域物業服務力百強企業

克而瑞物管、中物研協



2023年度上海市物業服務綜合能力星級測評二星級企業

上海市物業管理行業協會



獎項名稱 頒發機構

2023年度最佳僱主企業

中企聯合(CHIRC)



2023年度物業服務優秀會員單位

鄭州市物業管理協會

福建省物業管理協會會員單位榮譽證書

福建省物業管理協會



「最美物業人」第十一屆物業管理行業攝影及微視頻展一作品《紅動物業服務站》

中國物業管理協會



獎項名稱 頒發機構

2023中國物業經理人100強—融信服務集團助理總裁兼閩北物業公司總經理伍建勇、物業總監兼任滬蘇區域物業公司總經理汪力



福建省漳州市龍文區2022年度住宅物業小區所屬物業服務企業信用考評活動— 漳州市龍文區城市管理局
融信服務一品江山、瀾園、未來城、壹號府位列第三名



2023年度服務之星—鄭州張五砦項目客服督辦劉耀威、鄭州城市之窗項目客服管家李娜 鄭州市物業管理協會

2023年度物業服務先進個人—鄭州望湖宸院徐曉芳 鄭州市物業管理協會

2023年度物業服務優秀項目經理—鄭州張五砦/時光之城項目經理王輝 鄭州市物業管理協會

2023年度杰出經理人—和美海潤管理公司總經理徐木青 中企聯合(CHIRC)



董事會聲明

董事會在此欣然提呈本公司2023年度《環境、社會及管治報告》，就本公司於2023年1月1日至2023年12月31日期間關於ESG事宜的相關理念及踐行成果進行匯報。本報告基於重要性、量化、平衡、一致性等匯報原則進行編製。

為了履行我們對可持續發展的承諾，董事會已批准集團成立ESG工作小組，其主要職責是落實和監督各項ESG工作，並向董事會提供建議，以期更有效地發揮可持續發展治理的有效性。董事會承擔所有ESG策略和報告的責任。董事會確認重要ESG議題及重要性評價結果，從而制定ESG策略。董事會相信，促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要，我們持續關注ESG目標實現進度，並在合規質量、員工發展、綠色發展等領域持續推進ESG治理水平的提升。

我們重視企業的合規治理，不斷加強廉政監管，廣泛開展警示教育；持續完善供應體系，對供應商的管理要求與考評方式更加明確，推動廉潔採購與綠色採購；在信息安全保護、維護知識產權等領域也保持警醒，並通過普法宣傳來推動公司全員遵紀守法。

我們重視企業員工的發展機遇，在加強人力資源體系建設的同時，借助融信服務的培訓體系，為員工進一步提升能力素養提供了廣闊的平台。同時，我們也十分注重員工的安全健康，在保障各項基礎權益的同時提供豐富的福利。

我們重視綠色發展，在減少排放物、節約能源、節約用水和減少廢棄物等方面積極實踐，並優化能源管理機制；為了將節能減排落到實處，我們密切審查目標執行進度和目標績效，在有需要時進行檢視及檢討，以更有效地監控和改進我們業務的可持續發展；我們對於排放指標的統計方式較2022年進一步優化。

融信服務披露ESG報告已經來到第三年，ESG理念已經貫徹在企業經營的每一個環節。展望未來，公司講始終秉承「用心讓您滿意、努力讓您感動」的服務理念，踐行「正念、同行、進取、共贏」的經營理念，堅守「讓服務創造價值」的企業使命，致力於實現「成為客戶最值得信賴的合作夥伴」的企業願景。

十九芳華鑄輝煌，以夢為馬再啟航！



可持續發展管治與重點議題識別

ESG管治架構

為有效貫徹並落實本集團的ESG管治工作，我們已建立由董事會、ESG工作小組、各職能部門構成的可持續發展管治構架，以推動我們在ESG管理及信息披露方面的工作。董事會作為我們的最高決策機構，ESG工作小組作為組織層，各職能部門作為執行層。通過各層面的緊密合作，我們深信能把可持續發展的理念與集團的整體策略、政策及業務計劃結合。以下是本集團的ESG管治構架以及管治構架內每個層面的角色和職責：

表：ESG工作小組角色與職責範圍

角色	職責範圍
董事會	<ul style="list-style-type: none"> • 議決和審批本集團ESG管理方針、策略、規劃、目標及年度工作，包括評價、優次排列及管理重大ESG事宜、風險及機遇； • 設立及監督ESG風險管理及內部監控系統； • 審批年度ESG報告內容。
ESG工作小組 (由財務資本管理中心 資本管理組領導， 成員由執行董事、 首席財務官等組成)	<ul style="list-style-type: none"> • 識別、評價、審視及管理重大ESG事宜、風險及機遇； • 負責檢討及監察集團的ESG政策及常規，確保集團符合相關法律及監管要求； • 通過適當的途徑收集、了解及響應利益相關方對重大ESG事宜的意見； • 協調及推動各部門執行各項ESG政策，監察各職能部門的ESG相關工作。
各職能部門代表 (由本集團的相關部門組成， 包括行政、人力、法務、運營、 供應鏈、品牌、信息等部門)	<ul style="list-style-type: none"> • 按照集團ESG管理方針、策略、規劃、年度工作及目標的部署、要求和分工，組織、推進及執行各項ESG相關工作； • 收集及上報ESG內部政策、制度及ESG相關的績效指標； • 遵守各項ESG相關政策及制度。



利益相關方與溝通方式

結合公司實際業務及運營管理特點，我們在2022年ESG報告的基礎上，對環境、社會與管治的利益相關方進行了更加詳細的識別，同時邀請了更多利益相關方人員參與溝通，主要包括政府及監管機構、股東及投資者、客戶和業主、員工(包括基層、中層員工與高級管理人員)、供應商與合作夥伴、媒體與非政府組織、社區等。我們認為，加強與各利益相關方的溝通，了解他們的期望和訴求，能為ESG管治和公司長遠發展奠定基礎。我們對不同的利益相關方，建立有針對性、多樣化的溝通渠道，下表呈列各利益相關方重點關注的議題以及主要溝通方式：

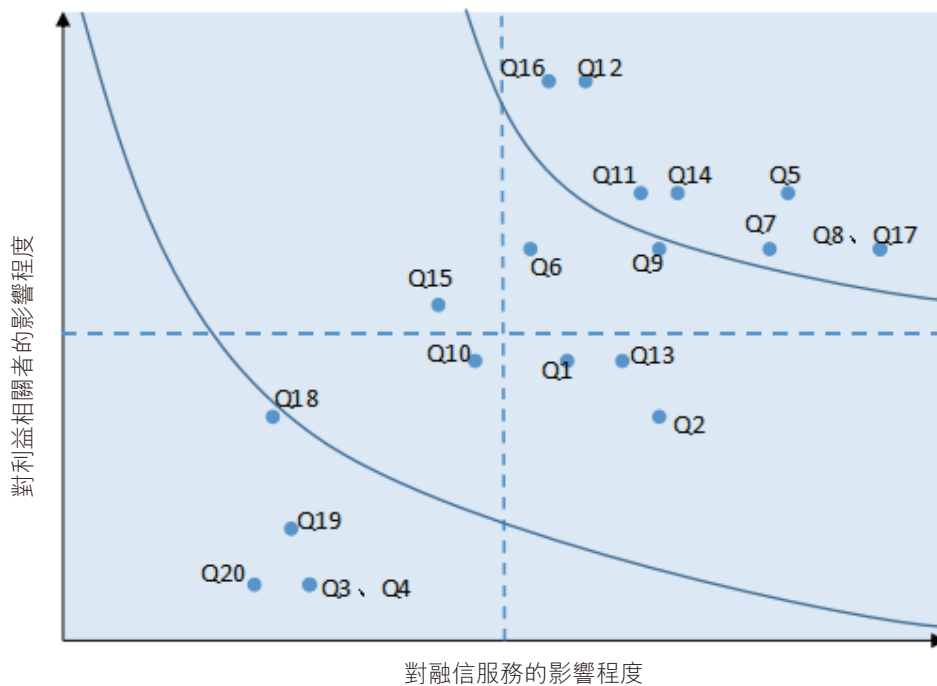
表：利益相關方關注議題與主要溝通方式

主要利益相關方	重點關注的ESG議題	主要溝通方式和渠道
政府及監管機構	客戶／業主健康安全、產品及服務質量、信息安全保護	政策諮詢、工作匯報、信息披露、常規檢查、監管機構會議
股東及投資者	排放物、僱傭、產品及服務質量	日常接待、股東大會、信息披露、投資者熱線及郵箱、官方網站
客戶／業主	客戶／業主健康安全、信息安全保護、產品及服務質量	服務熱線、官方網站、滿意度調查、信息披露、社區活動
員工 (基層與中層員工)	員工僱傭、員工職業發展、員工身心健康、員工權益、信息安全保護	員工代表大會、工會、信訪、直接交流
員工 (高級管理人員)	排放物、氣候變化、員工僱傭、員工權益、客戶／業主健康安全、業務合規及標準化、知識產權保護、反貪污	訪談、問卷、直接交流
供應商／合作夥伴	供應鏈管理、產品及服務質量、信息安全保護、業務合規與標準化	公開招標程序、合同談判、日常業務交流等
媒體與非政府組織	信息安全保護、供應鏈管理、員工僱傭、員工職業發展、員工身心健康、員工權益、社區投資	社交媒體、官方網站、新聞發佈會、交流會議
社區	資源使用、信息安全保護、社區投資	社區教育與宣傳、座談與交流、公益活動、社區活動
行業協會	業務合規及標準化、員工僱傭、反貪污、供應鏈管理	定期交流會、信息披露及社交媒體

ESG重要性議題識別與分析

為進一步評估利益相關方對本公司環境、社會及管治相關議題的關注程度及期望，明確ESG實踐的重點領域，我們通過ESG議題識別、利益相關方調研、議題重要性分析、管理層反饋確認等步驟對2023年的ESG重要性議題進行識別、分析和評估，在2022年的議題基礎上進一步完善了議題表述，同時增加了問卷的樣本量。

按照以上流程開展重要性評估工作，通過分析利益相關方的調研問卷結果，我們繪製出20個ESG議題的重要性矩陣。



圖：2023年度融信服務ESG重要性議題分析矩陣

註：

表中Q1：排放物；Q2：資源使用；Q3：環境及天然資源；Q4：氣候變化；Q5：員工僱傭；Q6：員工職業發展；Q7：員工身心健康；Q8：員工權益；Q9：供應鏈管理；Q10：社區活動及社區文化；Q11：客戶／業主健康安全；Q12：產品及服務質量；Q13：知識產權保護；Q14：信息安全保護；Q15：社區投資；Q16：業務合規及標準化；Q17：反貪污及反洗錢；Q18：董事會監管；Q19：風險識別；Q20：定期溝通。

在以橫軸表示對融信服務的影響程度、縱軸表示對利益相關者的影響程度的矩陣圖中，我們將重要性議題劃分為三個等級，右上角的區域表示重要性程度為「非常重要」，中間區域表示重要性程度為「重要」，左下角的區域表示重要性程度為「次重要」。結果顯示，員工僱傭、員工身心健康、員工權益、反貪污及反洗錢、信息安全保護、產品及服務質量、業務合規及標準化和客戶／業主健康安全等議題的重要性程度最高。我們將根據以上ESG重要性評估結果，對重點議題在對應章節進行詳盡披露，以更好地回應各利益相關方的關注和期望。

實現合規運營

信息安全與隱私管理

本集團一直致力保護客戶資料及隱私，嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》、《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》、《計算機軟件保護條例》、《計算機軟件著作權登記辦法》、《移動互聯網個人隱私政策》、《中華人民共和國個人信息保護法》、《互聯網站從事登載新聞業務管理暫行規定》、《計算信息網絡國際聯網安全保護管理辦法》、《計算信息系統安全保護等級劃分準則》、《計算信息系統安全專用產品分類原則》等相關法律法規。

同時，本集團進一步完善了自身的信息安全規章制度，制定並實施了《信息系統安全管理制度》、《互聯網使用規定》、《日志管理制度》等一系列關於信息保護和信息安全管理的內部政策，並基於公司發展現狀不斷對各項規章制度進行更新與調整，內容涉及系統存取控制、系統問題處理與應急處理、網絡保障、機房管理、數據備份與恢復等多個範疇，從管理層面加強信息安全建設，為員工提供明確指引。於本年度，本集團未接獲任何有關客戶資料外泄或侵犯隱私的投訴。

序號	制度名稱	生效日期	調整方式	修訂內容	備註說明
1	RS-XX-001 基礎信息系統賬號密碼管理指引 (A1)	2022-11-1	修訂	根據系統增加，修訂部分內容	外部審計需要
2	RS-XX-002 日誌管理制度 (A1)	2021-10-1		修訂部分表述	外部審計需要
3	RS-XX-005 辦公軟件安裝管理辦法 (A2)	2022-10-1		根據系統增加，修訂部分內容	外部審計需要
4	RS-XX-008 信息系統安全管理制度 (A1)	2021-10-1		根據系統增加，修訂部分內容	外部審計需要
5	RS-XX-010 互聯網使用規定 (A1)	2021-10-1		修訂部分表述	外部審計需要
6	RS-XX-011 軟件研發管理方法 (A1)	2021-7-1		試運行一年，調整為A1版	外部審計需要
7	RS-XX-015 IT條線管理辦法 (A0)	2022-9-1		試運半年，調整為A1版	/
8	RS-XX-009 網絡安全管理制度 (A0)	2020-6-1	刪除	服務器及數據庫已部署在華為雲，華為雲具有備份、恢復及突發事件處理功能，故建議刪除。	/
9	RS-XX-003 安全事件處理規定 (A0)	2020-6-1			/
10	RS-XX-004 IT突發公共事件應急響應程序 (A0)	2020-6-1			/
11	RS-XX-006 中心機房管理辦法 (A1)	2021-10-1			/
12	RS-XX-007 信息系統數據備份與恢復管理制度 (A0)	2020-6-1			/
13	RS-XX-012 需求變更作業指導書 (A0)	2020-6-1			相關內容合併至《軟件研發管理辦法》，建議刪除。

圖：融信服務信息安全管理制度修訂情況

此外，本集團會嚴格審查信息安全情況，並開放了多個舉報渠道，供業主投訴、舉報或提供建議和反饋，若發現有任何違法違規的行為，將視情節輕重給予相應的處罰，情況嚴重的將移送司法機關追究責任。針對舉報人，我們會嚴格保護舉報人的個人信息，並承諾在查明真相後，會儘快給予審核和回復。

持續推動反腐倡廉

本集團對貪腐現象零容忍，堅決打擊任何形式的貪污、賄賂事件，通過持續加強廉潔建設，強化思想引領，完善管理制度，積極踐行「不敢腐、不能腐、不想腐」的工作思路，在行業中營造廉潔的文化環境和倡廉善治的企業氛圍。我們遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等相關法律法規，制定並嚴格執行《禮品報備制度》、《員工行為準則》、《內部審計制度》等制度，完善廉潔制度。我們同樣嚴厲打擊洗錢與商業賄賂，遵守《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理貪污賄賂刑事案件適用法律若干問題的解釋》、《最高人民法院、最高人民檢察院關於印發〈關於辦理商業賄賂刑事案件適用法律若干問題的意見〉的通知》、《金融機構反洗錢和反恐怖融資監督管理辦法》、《國家工商行政管理局關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》、《市場監管總局關於貫徹落實〈優化營商環境條例〉的意見》。2023年，公司未發生任何涉及貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的訴訟案件。

本集團暢通舉報渠道，已制訂《員工舉報制度》政策，鼓勵員工對發現或獲悉的舞弊或違規行為進行舉報或投訴。本集團設有多樣的舉報途徑，包括電話、短信、微信、電子郵件、傳真或信函的多種舞弊或違規行為舉報渠道，以獲取員工、供應商及其他相關方的「廉潔舉報」。本集團充分保護舉報人的權益，保障舉報人的個人信息和舉報內容的保密性、獨立性，並及時反饋調查情況。若舉報人成功保護公司免受聲譽損害或及時挽回經濟損失，我們會根據情況給予相應的獎賞。我們嚴格保密舉報人信息，嚴厲禁止報復、陷害舉報人的行為，一旦發現，將視情節輕重處罰相關人員。



本年度，本集團進一步加強了對反貪腐培訓的重視。2023年4月9日－10日，本集團在福州開展集團第七期幹部訓練營，並組織開展廉政建設培訓授課，公司良將級及以上管理幹部共參訓65人，培訓滿意度96.4%，通過內部廉政建設培訓，提升了管理幹部廉潔素養和幹部團隊廉潔自律意識。



圖：融信服務集團第七期幹部訓練營－廉政建設培訓



此外，本集團2023年分別於5月、11月開展兩輪廉政建設培訓，共開展區域公司級廉政建設培訓24場，包括區域公司全體職能員工及項目管理序列人員。參訓人數545人，綜合培訓滿意度98.86%，項目層級廉政建設培訓實現全員覆蓋。



圖：融信服務信息工程公司廉政建設培訓

構建品牌宣傳體系

為了杜絕不實或誇大宣傳及維護業主的合法權益，本集團嚴格把關廣告內容，確保廣告的真實、合法、科學、準確，避免嚴重失實的廣告宣傳，遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》等相關法律法規及行業規範。為了提高新媒體平台運營管理效率，確保宣傳信息的權威性、及時性和準確性，加強新媒體平台內容發佈管理，我們制定了《新媒體平台運營管理工作指引》、《〈融譽〉月刊徵稿及獎勵制度》、《融信物業服務集團應知應會手冊(2023版)》、《融信服務規劃品牌工作指引》、《融信服務集團媒體及輿情管理指引》等相關政策，規範信息製作、審核和發佈。我們所有公開發佈的所有營銷信息如產品手冊、宣傳折頁、社交媒體帖文和市場營銷材料，也是經過仔細審查，以保證內容是準確、真實、不誇大、符合法律法規地描述本集團的產品和服務，維護業主的合法權益。在推廣業務及品牌價值時，本集團確保商標得到妥善保護及不被濫用，因此會監督各級單位的媒體管理執行情況。我們通過發表聲明或公告對虛假或具有誤導性的信息予以闢謠，以避免而影響集團聲譽，同時適當時採取法律行動，保護業主和本集團免受侵害。

在品牌的宣傳方式上，我們採用對內宣傳與對外宣傳相結合的方式。對內部的員工，我們通過搭建企業內刊、官微官網等新媒體品牌的聯動宣傳，除圖文宣傳外，增強視頻等全媒體形式，同時聯動全集團員工分享宣傳，有效增強了品牌宣傳的傳播影響力。對外部的客戶與行業機構，我們積極聯動外部媒體，形成緊密合作，保持穩定的對外宣傳合作；密切合作全國及屬地物業協會的關係與連接，參與各級物協所舉辦的活動，並積極投稿發文，形成定期化的專業宣傳。我們對外宣傳的人力、資金投入主要涉及中國物業管理協會及全國區域公司和項目所在地物業協會、全國性媒體機構宣傳報道、全國各大項目社區文化活動落地開展等。

在品牌使用管理體系的搭建方面，我們通過制定新媒體運營平台制度，遵循互聯網廣告管理辦法，保持理性客觀、合情合理、符合實際的內容宣傳；制定融信服務集團VIS視覺識別手冊，統一品牌標識系統，打造獨居融信特色品牌。

同時，我們日常對品牌對外傳播進行嚴格管理，穩步推進集團一區域一項目三級管控體系，規範品牌對外宣傳統一口徑；形成融信服務微信傳播矩陣，擴大對外傳播聲量；繼續推行媒體輿情管理及新聞發言人制度，嚴格管控外部輿情，把握正向輿論風向，保證融信服務良好形象和優質口碑。



尊重知識產權

本集團保護自身知識產權權益的同時，倡導充分尊重和保護他人的知識產權並防止侵犯他人知識產權權益。

我們嚴格遵守《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國知識產權法》等相關法律法規，並通過在企業內部制定《知識產權管理手冊》，規範和加強知識產權管理，保護開發的所有技術，促進產品的開發、保護和應用。

開展優質服務

「物有所依，業有所託」是融信服務自成立以來一直恪守的服務承諾。我們以真誠的服務態度和建設可持續發展社區為目標，通過提高服務質量、保障客戶健康和 safety、重視與客戶的關係、關懷社區以及採取負責任的採購政策來履行企業社會責任，並將這些實踐推廣至供應鏈。

提升客戶滿意度

融信服務秉承「用心讓您滿意，努力讓您感動」的服務理念，持續提供標準化與專業化的優質服務，全方位提升服務從業人員的專業能力，滿足業主和客戶的個性化需求。同時，我們強化服務質量與服務水平，不懈探索新的服務模式，提升服務標準，為業主提供優質服務，滿足業務多元化的需求，全面打造智慧社區和城市服務平台。融信服務制定了《客戶關係管理工作指引》、《裝修管理工作指引》等物業服務工作指引，進一步推進服務標準體系建設，以提升服務質量和標準。

我們致力為業主提供從交付到入住全周期的優質服務體驗，維護高品質的居住環境，有效維護業主權益。我們嚴格規範維客戶投訴、客戶報事工作流程，通過融智管理平台對每個環節都制定了具體的標準和要求，包括客戶工單填報、工單受理反饋、工單處理進度及確認反饋等，以快速響應客戶需求，為客戶高效處理問題。

我們致力於推進標準化建設，為客戶提供更加優質的服務。2023年6月30日，融信服務進一步加強了自身的標準化建設水平，對質量管理體系進行了全面升級，針對以下12項客戶服務工作指引進行更新：《RSI-K01-01客戶關係管理工作指引》、《RSI-K01-02社區文化及社團組織工作指引》、《RSI-K02-01客戶滿意度調查工作指引》、《RSI-K03-01客戶投訴處理工作指引》、《RSI-K03-02客戶物品代收規程》、《RSI-K03-03空置房、智能卡及鑰匙管理工作指引》、《RSI-K03-04客戶檔案／資料管理工作指引》、《RSI-K05-01裝修管理工作指引》、《RSI-K06-01商戶管理服務工作指引》、《RSI-K07-01項目雙金使用管理操作指引》、《RSI-K04-01在管項目退出工作指引》、《RSI-K08-01管家企業微信管理指引》。



融信服務致力於提升客戶滿意度，持續開展第三方客戶滿意度調查，並持續跟進調查結果以，真實有效了解客戶訴求，從而有針對性的提升服務品質。2023年，融信服務委託北京賽惟諮詢有限公司開展第三方滿意度調研，針對融信在管的交付五年期以內項目開展第三方滿意度調查，物業綜合得分為82.5分，遠高於行業平均的67分，保持行業領先水平。此外，2023年2月28日，融信服務組建400客戶管理中心，針對融信在管的交付五年期以上項目以及合作項目，由400客戶管理中心進行內部滿意度調查，物業綜合得分為75.9分。

打造健康安全環境

優質物業服務的根本要素是保障業主健康安全、維護社區秩序。我們將守護業主的安全、打造健康安全的环境視為關鍵議題，致力於為業主提供安心、舒適的居住環境。我們遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》，要求物業人員認真做好火災、盜竊、爆炸事故的防範工作，對各類突發事件及時報告並採取相應措施，定期開展安全教育和檢查，督促制定專項提升計劃，消除各類安全隱患。此外，我們通過張貼安全宣傳海報、定期組織安全講座等方式，引導業主按照標準和說明使用設施設備，有效保障業主安全。

打造可持續供應鏈

為了與供應商建立長遠互利的合作關係，優化供應鏈管理，保證貨品及服務質量，我們嚴格依據《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國招標投法》、《中華人民共和國政府採購法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，並在企業內部制定《供應商管理制度》、《供應鏈管理制度》、《招標工作管理制度》等供應鏈管理及採購等相關制度，嚴格規範供應商識別、註冊、評價、篩選、遴選等流程，秉持公開、公正、公平的原則進行採購工作，維護良好的營商環境。

根據我們的《供應商管理制度》，擬新增入庫的供應商，需按我司要求填寫《供應商信息登記表》、《供應商環境／安全行為調查表》並簽署《環境／職業健康安全管理補充協議》、《廉潔合作協議》，此外還需提供企業營業執照等，我司相關業務經辦人在收到以上回傳的簽章資料後，進行新增供應商的資格預審，通過資格預審的供應商即安排考察。新供方的引入評估包括但不限於商譽審查、資質審查、現場評估三個環節，供方引入評估過程中，商譽調查或資料審查未通過，不得進入下一個評估環節。

我們高度關注與供應商合作過程的合規透明，致力以相互信任和尊重為基礎，通過公正的交易實現共存經營。我們鼓勵並要求供應商保持廉潔自律，杜絕任何違反商業道德的行為，要求供應商需與我們簽署《廉潔合作協議》。2023年6月15日，我們完成了3個供應鏈制度(RS-YY-024供應商管理制度(A3版)、RS-YY-025招標工作管理制度(A3版)、RS-YY-037供應鏈管理制度(A3版))及28個表單修訂、發佈、宣貫及答疑，進一步補充與完善了供應鏈體系中存在漏洞及不足部分。

本年度，融信服務集團供應商總數達1,405家，主要分類委外服務類、物資類及工程維保類，本集團供應商的區域分佈情況如下所示：

表：供應商相關關鍵績效指標

按地區劃分的供應商數目	2023年數據 (單位：家)	2022年數據 (單位：家)	數量變化情況
閩北區域	315	272	43
閩南區域	253	215	38
浙贛區域	296	143	153
滬蘇區域	234	173	61
川豫區域	307	208	99
合計	1,405	1,011	394

與客戶及時溝通

提供卓越的客戶服務是我們企業行為的核心要素之一。融信服務一直致力於保障客戶的合法權益，強調以客戶為中心，提高服務意識，提高投訴處理的主動性、及時性和有效性，嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國物業管理條例》等相關法律和制定客戶服務有關等一系列內部制度，完善客戶投訴管理機制。我們要求員工傾聽客戶聲音、理解客戶需求，確保我們能夠密切與客戶溝通。我們建立了多個與客戶維繫的渠道如業主委員會溝通會、客戶見面會、物業服務開放日、客戶溝通會和社區文化活動等。此外，我們專門設立的物業客戶服務中心定期與客戶溝通，了解客戶需求，為客戶排憂解難，與客戶保持良好關係。

此外，融信服務於2023年2月28日組建集團400客戶管理中心(全國客戶服務熱線400-023-8856)，開通運營每日早上8:00，到晚上20:00，為業主所需，時刻待機為業主所憂，即時解疑。除400熱線以外，我們還為客戶提供了多個暢通的服務投訴管道(物業客戶服務中心24小時服務熱線、項目經理手機管家微信、管家微信、微信群、融智平台)進行投訴，並在本集團《客戶關係管理工作指引》、《客戶投訴處理工作指引》政策中明確了投訴處理流程，設置了專職的部門負責處理服務投訴相關事宜、制定和實施優化方案、指引、標準。我們要求員工積極處理客戶投訴，分析、審查和總結客戶投訴問題，以便在投訴回饋後開展調查，持續跟進客戶意見，有助於提高客戶滿意度。融信服務構建了客訴解決流程、客戶回訪流程及工單處理流程，以高效處理客戶的痛難點需求、推進客戶需求獲得閉環解決，這也成為融信服務品質提升的不懈動能。

為推進客戶需求調研和客戶滿意度調研，我們制定了《客戶滿意度調查與分析程序》等內部制度，獲取客戶滿意度的最新信息，收集客戶的反饋意見。本年度，本集團的客服好評度為82.5%，接到的投訴共5,537宗，處理率為98.50%，較2022年進一步提升了4個百分點。

表：融信服務接獲投訴數量及處理率

接獲投訴的數目	單位	2023年數據	2022年數據
接獲投訴的數目	起	5,537	3341
投訴處理率	百分比	98.5%	94.5%

保護客戶信息隱私

融信服務一直致力保護客戶資料及隱私，嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》、《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》、《計算機軟件保護條例》、《計算機軟件著作權登記辦法》、《移動互聯網個人隱私政策》、《中華人民共和國個人信息保護法》等相關法律法規，制定並實施了《客戶檔案／資料管理工作指引》、《信息系統安全管理制度》、《互聯網使用規定》、《日志管理制度》等一系列關於信息保護和信息安全管理的內部政策，該政策涉及系統訪問控制、系統問題處理與應急處理、網絡保障、機房管理、數據備份與恢復等多個範疇，從管理層面加強信息安全建設，為員工提供明確指引。於本年度，本集團並無接獲任何有關客戶資料外泄或侵犯私隱的投訴。

我們實施各項客戶、員工及業務夥伴數據保護和隱私的舉措，主要包括：

- 定期進行信息安全檢查和滲透測試，加強網絡安全，修復關鍵漏洞；
- 要求各有關部門定期維護提供服務中所需要的軟硬件設備、通信設備和信息系統等基礎設施，採用增量／全量備份規則及實行嚴格的保密制度；
- 建立定期的信息系統風險評估機制和安全監控機制，持續監控信息系統的運行，定期評估風險；
- 建立數據安全規範管理體系，通過培訓和晉升等方式提升員工的安全意識，定期對隱私政策、相關程序和安全措施的有效性進行審計；
- 確保客戶清楚收集個人資料的目的、使用範圍及管理方式，並獲得客戶信息採集存儲和使用的授權方可使用其數據；
- 客戶資料未經許可任何人不得打印、複製、查閱，電腦內的客戶資料須設置密碼保護，電子版客戶資料每季度由項目客服負責人更改1次密碼，且僅供項目管家使用，其它業務條線需客戶資料的，由對應的管家按必要需求、有限度提供，紙質版客戶資料統一存檔至項目檔案室上鎖管理；
- 密碼及資料櫃鑰匙設專人保管，須建立管理制度確保工作時間內可正常查閱客戶資料；
- 建立系統日志跟踪、記錄和審查制度，技術發現和解決安全漏洞，明確責任到指定人員。



此外，融信服務定期審查企業內信息安全情況，並開放了多個舉報渠道，供業主投訴、舉報或提供建議和反饋，若發現有任何違法違規的行為，將視情節輕重給予相應的處罰，情況嚴重的將移送司法機關追究責任。針對舉報人，我們承諾在查明真相後，會儘快給予審核和回復。

提供員工關懷

員工是推動企業可持續發展的重要力量。我們致力於為每一位員工創造平等、安全、健康且舒適的工作環境，遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年人保護法》等地方性勞動和社會保障法律法規，內部制定了一系列清晰的管理制度，充分尊重並保障每一位員工的基本權益，使員工企業共同發展。我們積極打造和諧共融、公平公正及多元化的工作環境，切實保障員工權益。我們具有來自不同背景的員工，實現員工年齡、性別和地域的均衡分佈，未來，我們將不斷完善員工結構及管理制度，持續為本集團發展提供充足人才資源。

於本年度，本集團沒有任何與招聘和勞工權益相關的違法違規事件。截至2023年12月31日，本集團於報告範圍內之運營點共聘用員工5,342人，其中男性員工2,435人，女性員工2,907人，員工總體流失率較2022年有所增加。

表：員工僱傭相關關鍵績效指標

指標	2023年度 員工人數	2022年度 員工人數	2023年 員工流失率	2022年 員工流失率
員工	5,342	4,620	19.65%	18.78%
按性別劃分				
男	2,435	2,435	20.24%	17.68%
女	2,907	2,185	19.14%	19.96%
按年齡組別劃分				
30歲或以下	682	811	27.29%	28.10%
31-50歲	2,425	2,369	16.64%	14.66%
50歲或以上	2,235	1,440	20.21%	19.28%
按僱傭類型劃分的僱員總數				
全職	5,342	4,620	19.65%	18.78%
兼職	0	0	0.00%	0.00%
按地區劃分				
公司本部	53	65	11.67%	16.67%
閩北區域	1,078	1,308	13.83%	11.20%
閩南區域	1,428	1,206	19.09%	14.04%
浙贛區域	686	710	21.78%	22.83%
滬蘇區域	369	417	17.82%	26.46%
川豫區域	902	445	15.78%	20.96%
和美海潤	607	469	32.18%	30.72%
信息工程	219	/	6.81%	/

註：2022年度信息工程管理公司無數據。

遵守僱傭法規

本集團一直致力為每位員工提供平等的機會，確保人才管理全過程公開透明，絕不容忍姑息任何歧視。我們對所有員工一視同仁，嚴格遵守經營所在地的相關法律法規，在《內部競聘管理辦法》、《員工晉升晉級管理辦法》和《招聘管理辦法》中明確規定不論在招聘、薪酬待遇、晉升等方面，不以其民族、政治派別、性取向、年齡、宗教信仰、性別、國籍、種族、婚姻狀況而進行區別對待。其中，2023年6月，我們修訂更新了《員工晉升晉級管理辦法》，主要為了加強公司人才發展管理，規範公司內部人才選拔、任用流程及標準。我們嚴格遵守《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》、《中華人民共和國勞動合同法》及海外各地相應的法律法規與員工建立勞動關係。本年度，本集團沒有發生僱傭童工或強制勞工的情況。

本集團明確禁止強迫勞動及聘用童工，採取零容忍態度，並重視預防工作。我們與所有正式員工簽訂勞動合同，與實習生及臨時工等簽訂實習協議或聘用合同，確保一切簽訂的合同也是仍然生效。在員工招聘、錄用審批和入職報到階段，我們會徹底檢查與應徵者年齡相關的各類文件檔案，並採取有效措施核實其年齡，包括檢查身份證明文件、學歷等，以確保應徵者達到法定勞動年齡，杜絕僱用童工勞動或強迫勞動和其他形式的非法就業。我們禁止任何形式的強迫勞工，確保所有員工都在自願的基礎上工作，不會強迫員工延長工作時間。此外，若發現違反勞工準則的行為，本集團將立即啟動補救措施如停止其工作並將其送至醫院檢查身體的健康狀況，同時通知當地勞動局。

離職方面，本集團及員工雙方也有終止勞動合同的權利。本集團制定的《員工手冊》已清楚列明適當的辭職、終止僱傭關係及解僱程序。當員工提出離職要求時，相關人員會與其進行會面，以了解其離職原因。如員工有需要或其他困難，我們會盡最大努力去支持他們和解決問題，盡量挽留員工。

提供多元福利

本集團制定了《員工手冊》、《福利管理制度》、《績效管理制度》等內部制度，規範本集團的薪酬福利管理工作，實行以績效和貢獻為基礎的全面薪酬管理制度，為員工提供公平、合理、具競爭力的薪酬福利體系。本集團會每年對員工薪酬情況進行評價，參照行業平均薪酬水平和內部薪酬體系制定薪酬標準，為員工提供有行業競爭力的薪酬水平。為了提高員工的積極性，我們將會視乎員工對公司的貢獻、表現、能力給予適當的激勵。

本集團為員工提供多種員工福利，致力吸引和挽留優秀人才。法定福利方面，我們根據國家或地方規定，為全體員工提供法定節假日及社會保險，包括基本養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、住房公積金。基本福利方面，全體員工享有假期福利，包括法定帶薪假期、年假、工傷病假、婚假、產假、哺乳假護理假等。禮金福利方面，全體員工可享有各類禮金福利，如節日禮金、結婚禮金、生日禮金、開門紅禮金等現金福利。專項福利方面，我們亦提供員工體檢、高溫作業補貼等勞動福利。除了以上福利之外，我們還為員工送上了員工關懷及慰問活動，如中秋活動、季度員工生日會、婦女節活動及聖誕節活動等。

對待婦女員工，我們依法向女工提供四期保護，對四期員工(經期、孕期、產期、哺乳期)依法提供相應的假期及福利；經期，女員工可視自身身體情況請假休息；孕期，女員工妊娠期間進行產前檢查，結合當地政策給予產檢假；產期，符合國家生育政策的女員工持醫院證明可申請產假，具體產假天數根據當地政策執行；哺乳期，符合國家生育政策的女員工，嬰兒滿一周歲以內可享受每天1小時的哺乳假。女員工每年三八節享受半天假期，並於三八節當天下午開展小活動：做手工、鮮花花籃等，開展女性健康知識宣講、美妝講堂活動等。

主動溝通關懷

本集團高度重視與員工的溝通，設立多樣化溝通渠道，員工可通過無障礙溝通、員工關係專員、員工懇談會、企業郵箱等渠道，及時了解員工內心真實想法。我們亦設有完善的溝通機制和申訴渠道供員工反映意見、提出投訴或舉報。此外，本集團會不定期舉辦員工大會與高管對話活動，以促進管理層與基層員工的直接溝通，悉心聽取員工要求，及時給予員工反饋，不斷提升員工的滿意度和歸屬感。

為增強員工的歸屬感，搭建員工與公司間的溝通平台，提升企業凝聚力，融信服務設立總經理信箱，用於接收廣大員工對改善企業管理、改進工作流程、提高工作績效、對不良現象投訴等方面的意見或建議，並設置員工關係專員，由員工關係專員每周查閱郵箱並將問題進行整理分類，對於有效申訴扭轉至問題關聯部門協同處理，一周內出具反饋意見或整改方案，並將處理意見反饋給申訴員工。公司員工也可通過400服務熱線與公司進行溝通，由員工關係專員為員工解決相關問題。

我們還會通過定期開展員工懇談會，為慰問一線員工，傾聽員工心聲、了解員工訴求，真正為員工解決問題，提升員工滿意度，創建良好的人際氛圍。

助力人才發展

融信服務高度重視員工成長和發展，建立了「五級融才」培養體系，針對集團公司內部不同層級員工開展針對性賦能提升和人才培養。2023年共開展融才專項培訓13場，共覆蓋參訓人員318人，綜合培訓滿意度98.78%。

表：融信服務2023年度培訓數據匯總(以員工層級統計)

公司各層級員工培訓市場	單位	2023年數據	2022年數據
高層管理人員平均培訓時長	小時/人	11.2	10.1
中層管理人員平均培訓時長	小時/人	14.5	13.6
普通員工平均培訓時長	小時/人	20.1	17.6
員工平均培訓時長	小時/人	19.6	19.6
男性員工平均培訓時長	小時/人	20.0	20.3
女性員工平均培訓時長	小時/人	20.1	18.9
高層管理人員受訓百分比	%	100	100
中層管理人員受訓百分比	%	98.6	98.9
普通員工受訓百分比	%	96.7	96.8
女員工受訓百分比	%	97.5	97.4
男員工受訓百分比	%	96.3	96.5

其中針對新入職員工開展新秀訓練營6場(新入職培訓, 制度文化, 行業基礎, 軟件操作等), 滿意度99.51%; 針對綜合經理、專業經理級員工開展精兵訓練營5場(崗位技能提升, 專業能力拔高, 綜合能力強化), 培訓滿意度98.94%; 集團總部針對新入職員工和專業經理級開展新秀&精兵訓練營1場(應知應會, 制度流程, 崗位技能提升, 素質能力提升), 培訓滿意度98.98%; 開展集團良將級及以上幹部訓練營1場(領導力、管理能力、思維與認知等), 培訓滿意度96%。

為了保證培訓的質量, 融信服務集團融才培養中心也制定了《「融才管理學院」管理辦法》、《培訓管理制度》、《內訓師管理辦法》、《內訓課程管理辦法》、《培訓積分管理辦法》等培訓管理制度, 並持續修訂與更新。我們持續開展內訓師賦能與激勵, 對內訓師開展有效的管理, 內訓師相關證件需報備至集團人力行政管理中心, 由集團統一開展相應管理與激勵; 同時, 階段性招募內訓師完善關鍵崗位課程, 持續完善關鍵崗位培訓課程庫。

2023年4月9日-10日, 融信服務在福州舉行第七期幹部訓練營, 期間邀請了廣州壹企創管理諮詢有限公司一戴鵬老師開展主題為《NLP卓越領導者的思維與發展實踐》的外部專家課程, 課程為期1天, 參訓幹部65人, 培訓滿意度96.38%, 該課程深入淺出, 案例導入, 結合互動與研討, 獲得了參訓幹部的一致好評。



圖：第七期幹部訓練營培訓合影

此外，為了實現無紙化辦公，除必要材料外，我們優先通過在線學習平台開展線上學習與培訓，採用在線分享模式。培訓課件、培訓檔案、培訓測試均通過在線學習平台—融學堂完成，盡可能減少對紙張的浪費，降低環境影響。2023年全年，融信服務共開展在線學習2,236場，在線學習53,712小時。



圖：融學堂學習平台管理頁面

健康和安全工作場所

本集團視員工為寶貴財富，高度重視員工健康安全，致力於為員工創造安全的工作環境，嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國消防法》等相關法律法規。為增強工作人員的安全生產意識，規範公司工作人員人身傷害事故管理，依據國家《工傷保險條例》和相關法規的規定，根據公司《突發事件管理工作指引》、《融信服務集團股份有限公司員工行為規範管理辦法》，結合公司的實際情況，2023年6月1日融信服務新制定《人身傷害事故出險操作指引》，要求各下屬公司在辦公地點醒目位置公示安全工作守則，定期組織安全生產教育和培訓，提高工作人員安全意識；及時為員工購買社保及工傷保險、僱主責任險，明確員工受傷後的一系列處理程序，複盤改進，切實保障員工身體健康。於本年度，本集團並未知悉任何未有遵守有關提供安全工作環境的法律及法規的情況。我們實施多項舉措，從多方面保障員工的健康安全。本年度，本集團因工傷導致損失工作日372天；本年度及過去四個年度未發生工作相關的死亡事故。

表：工傷及因工亡故情況統計

指標	2023年數據
因工傷損失工作日數(天)	372
過去三年每年因工亡故的人數	0
過去三年每年因工亡故的比例	0

公司高度關注員工身心健康，同時每年還會定期舉行安全培訓與演練，以保證員工能夠擁有健康和安全的工作場所。

員工身心健康方面，公司會為員工提供以下福利：

- 每年定期為員工組織體檢和中醫免費義診服務，並要求員工關注自身健康狀況；
- 為在工作中受傷並確定為工傷的員工提供工傷假，並照常提供薪資福利；
- 定期組織豐富多彩的活動，從多方面幫助員工緩解工作壓力，保障身心健康。

安全培訓演練方面，公司會開展以下類別的安全培訓與安全演練：

- 推進安全文明施工檢查、安全教育培訓、消防演練等事宜，保障員工安全；
- 組織安全演練，提高員工自我保護能力和安全意識，幫助員工掌握在突發事件中規避風險的技能，提高應對突發事件的能力；
- 組織開展火災疏散逃生培訓和消防演練，邀請消防員講解防火技能；
- 針對火災、地震、洪澇等突發事件，制定《災害天氣安全措施》等應急預案。

推動綠色辦公

融信服務關注人與自然和諧發展，將綠色環保理念貫穿至物業管理與日常運營過程中，努力打造高質量的綠色物業管理，以努力緊跟國家綠色發展戰略。作為物業管理公司，融信服務對環境和自然資源不存在重大負面影響，我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》、《中華人民共和國節約能源法》等相關法律法規，落實相關內部制度，管理本集團企業運營中的能源資源消耗和廢棄物排放，完善環境管理措施和環境管理體系，以實際行動減緩氣候變化、保護生物多樣性、防治水土污染，維護健康可持續的生態環境。

本年度，本集團未發生違反環境保護相關法律法規之案件。



資源合理使用

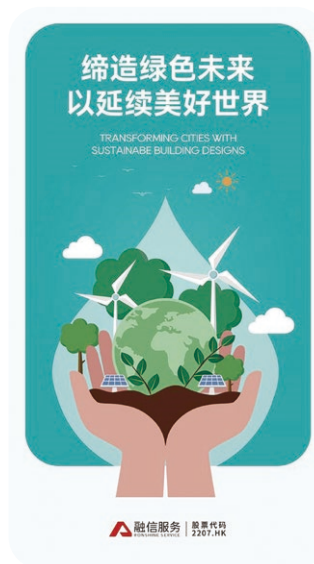
本集團高度重視資源使用的效率，在積極發展業務的同時，亦不忘綠色營運的重要性，持續跟踪在日常運營中能源和資源的使用情況，使資源能夠更有效地利用。我們積極地透過宣傳倡導員工注重環境保護的重要性，提升他們的環保意識，使節能降耗、善用資源及綠色辦公的理念能夠實踐。因此，我們採取了不同措施，如採購節能產品，推行節能改造計劃，應用能耗監測設備，致力將環保理念融入在日常營運中。2023年，公司單位在管面積能源消耗量為20.36兆瓦時／萬平方米，單位在管面積耗水量為37.20立方米／萬平方米。2024年，公司計劃在此基礎上進一步落實節能節水相關舉措，力爭單位面積耗能與耗水量不高於2023年指標。

➤ 節能措施

電力是本集團在經營過程中主要能源消耗的來源。我們合理利用資源能源，以實現節能減排目標，本集團在運營過程中實施了多項措施如發佈節能減排辦法通知，張貼海報，開展節能減排專項行動計劃，提升全員節能減排意識；要求離開辦公室隨手關燈，做到人走燈滅；下班後電腦、打印機等辦公設備及時關機，切斷電源；合理設置辦公室空調溫度，充分利用自然風；倡導綠色低碳的通勤方式，盡量採用騎行及公共交通出行。

➤ 節水措施

本年度內，我們在求取適用水源上未存在任何問題。本集團經營用水全部來自市政管網，主要用於日常服務、物業、辦公及綠化。我們在營運中採取了各樣措施來減少用水量如發佈節約用水的告示，張貼宣傳節水的宣海報；加強用水設備及供水系統的日常維護和維修，杜絕漏水浪費；在宣傳的基礎上控制瓶裝飲用水使用量，做好領取登記台賬；充分利用水資源，提高水的再利用率，減少污水排放。



圖：融信服務綠色節能宣傳海報

減少排放與廢棄物

溫室氣體排放主要來自於在經營過程中的物業管理服務中的能源消耗。為降低對環境的負面影響，本集團節能的政策及流程納入業務全過程，致力於加強對溫室氣體排放的管理。相關節能減碳措施將在ESG報告「資源使用」一節作進一步說明。本年度的溫室氣體排放總量為41,257.79噸二氧化碳當量。單位在管面積溫室氣體排放量為11.88噸／萬平方米，我們計劃在2024年進一步推進減排計劃，爭取將單位在管面積溫室氣體排放量控制在10噸／萬平方米以內。

我們鼓勵綜合利用廢棄物品，完善固體廢棄物管理。針對無害廢棄物，本集團要求根據當地政府有關條例對辦公垃圾、生活垃圾、廚餘垃圾、建築垃圾進行分類回收，通過簽訂《單位生活垃圾收集運處理合同》由相應的第三方合資格垃圾處理承辦商負責收集及回收，直接送往堆填區妥善處理。針對產生的少量有害廢棄物，如本集團在辦公區域及園區產生的廢舊墨盒、碳粉、日光燈管及電池等，本集團對其均進行單獨收集存放，交由有資質的專業公司進行處理。我們設有一系列規範廢棄物處理的內部制度，貫徹3R原則(減量化(Reduce)、再利用(Reuse)及資源化(Recycle))，並合法妥善地處理垃圾，旨在為業主提供舒適的居住環境。

本集團採取的減少廢棄物具體措施如下：

園區內：

- 加強宣傳和教育，讓業主逐漸樹立了垃圾回收意識，以及垃圾分類的習慣；
- 於物業顯眼位置張貼橫額、海報、易拉架和通知公告，向住戶宣傳正確的家居廢物分類方法；
- 在園區內設立垃圾分類站，並派員指導居民進行垃圾分類；
- 設有大件垃圾、裝修垃圾、建築垃圾的指定處置區，與生活垃圾分開處理；
- 每天例行檢查每個垃圾收集點的衛生狀況和分類情況，執行並記錄，若有需要將會進行審查和改進。

辦公室內：

- 通過多種宣傳方式倡導「環保人人有責」的環保理念，鼓勵員工增強環保意識，營造濃厚的環保節能氛圍；
- 推廣無紙化辦公和通過電子郵件或電子形式進行辦公聯繫來減少紙張的使用；
- 鼓勵員工優先更換筆芯，減少整支辦公用筆的消耗；
- 鼓勵員工重複利用信封、活頁夾、檔案卡及其他辦公用品。



表：排放物相關關鍵績效指標

指標	2023年數據
氮氧化物排放量(千克)	4.94
硫氧化物排放量(千克)	0.14
顆粒物排放量(千克)	0.36
溫室氣體排放總量(噸)	41,257.79
單位在管面積溫室氣體排放量(噸/萬平方米)	11.88
直接排放範圍(範圍1)(噸)	20.77
汽油(噸)	20.77
柴油(噸)	0
間接排放(範圍2)(噸)	41,237.02
外購電力(噸)	41,237.02
有害廢棄物棄置總量(千克)	2,093.7
廢棄墨盒(千克)	233.64
廢棄硒鼓(千克)	161.10
廢棄熒光燈管(千克)	1,601.40
廢棄電池(千克)	97.56
單位在管面積有害廢棄物棄置總量(千克/萬平方米)	0.60
無害廢棄物棄置總量(千克)	60,113.09
生活垃圾(千克)	32,052
辦公用紙(千克)	28,061.09
單位在管面積無害廢棄物棄置總量(千克/萬平方米)	17.32

註：

- 2023年度排放物相關績效指標數據披露範圍包括總部+下屬公司(含職能、項目)，2022年ESG報告所披露的排放物相關績效指標數據僅包含總部數據，故兩個年度之間的數據不具備可比性。
- 基於運營特性，氮氧化物、硫氧化物及顆粒物排放物主要來自於公司車輛消耗的汽油、柴油等，排放量根據《如何準備環境、社會及管治報告附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》計算。
- 基於運營特性，本公司溫室氣體排放主要來源於外購電力及車輛燃油，包括二氧化碳、甲烷和氧化亞氮。溫室氣體核算按二氧化碳當量呈列，根據中華人民共和國生態環境部刊發的《2021減排項目中國區域電網基準線排放因子》及政府間氣候變化專門委員會(IPCC)刊發的《IPCC 2006中國溫室氣體清單指南2019修訂》進行核算。
- 本公司運營涉及的有害廢棄物主要包括廢棄墨盒、硒鼓、熒光燈管及電池。
- 本公司運營涉及的無害廢棄物主要包括辦公樓生活垃圾及廢棄辦公用紙，其中生活垃圾按人數及生活垃圾日均產量系數進行估算。

表：能源及資源消耗相關關鍵績效指標

指標	2023年數據
能源消耗總量(兆瓦時)	70,666.86
直接能源消耗量(兆瓦時)	0.09
汽油(兆瓦時)	0.09
柴油(兆瓦時)	0
間接能源消耗量(兆瓦時)	70,666.77
外購電力(兆瓦時)	70,666.77
單位在管面積能源消耗量(兆瓦時／萬平方米)	20.36
耗水量(立方米)	129,131.02
單位在管面積耗水量(立方米／萬平方米)	37.20

註：

1. 2023年度能源與資源消耗相關關鍵績效指標數據披露範圍包括總部+下屬公司(含職能、項目)，2022年ESG報告所披露的能源與資源消耗相關績效指標數據僅包含總部數據，故兩個年度之間的數據不具備可比性。
2. 能源消耗量數據是根據外購電力及車輛燃油的消耗量及《綜合能耗計算通則(GB/T 2589-2008)》提供的相關轉換因子進行計算。
3. 本公司耗水來自市政供水，在求取適用水源上不存在問題。
4. 包裝物數據不適用本公司業務。

應對氣候變化

應對氣候變化及管理碳排放是目前全球最迫切的環境問題之一，也是各界的共同責任。本集團積極識別氣候變化帶來的潛在風險，密切關注國家對氣候變化相關政策的頒佈及動態發展趨勢，促進業務發展。在全球氣候變暖的背景下，強風、氣旋、洪水、暴雨等氣象災害越來越頻繁，隨之而來的供電中斷、城市內澇等一系列連鎖反應將對公司正常運營帶來一定程度上的風險與影響。為應對氣候變化影響，本集團積極開展氣候變化風險和機遇識別，並制定相應的應對措施如定期對設施設備進行檢查。

本集團基於現有的風險管理體系和最新的法律法規，參照國際標準和行業特點及發展趨勢，已識別出以下與氣候變化相關的風險，並制定了相應的應對措施。



表：氣候變化風險識別評估表

風險源	風險等級	風險影響	應對措施
急性風險(如海岸洪水、山火、極端高溫、極端降雨、超級颱風)	高	人身傷害、財產損失、火災、內澇	<ul style="list-style-type: none"> 制定災難應對措施； 向業主及員工提供災難應對培訓及逃生演練；
慢性風險(如極端炎熱天氣、海平面上升)	高	人身傷害、財產損失	<ul style="list-style-type: none"> 積極參加環保公益活動(如植樹)，緩和全球暖化； 加強員工對暑熱壓力相關疾病的意識； 為員工提供更多降溫設施； 制定節水措施，如安裝節水配件、智能水錶、低流量沖水坐廁、漏水探測器等。
政策法規風險	中	企業經營風險	<ul style="list-style-type: none"> 追蹤最新的有關氣候變化的法律法規並將其納入其物業管理策略； 在管理物業時採納最佳實務常規及參照最新指引，加強應對氣候變化能力。
市場風險	中	企業經營風險	<ul style="list-style-type: none"> 降低自身的碳足蹟； 持續關注市場對低碳、綠色、節能建築物業的需求，並及時滿足業主的需求； 考慮與氣候變化相關的風險和機遇。
技術風險	中	企業經營風險	<ul style="list-style-type: none"> 追蹤市場最新的物業管理科技； 定期檢討現有的物業管理策略，並適時引入新物業管理科技。



回饋社區社會 踐行愛國愛黨

2023年，融信服務持續強化黨建引領，推進紅色物業，為美好生活增加一抹紅。中共融信服務集團黨支部緊緊圍繞二十大主題教育，積極響應上級街道組織的各項黨建學習，同時構建公司黨建架構，成立《熔心社》黨建品牌，將「為黨獻愛·熔心同行」系列活動貫穿全年。在建黨節、建軍節、國慶節、感恩節等重要節點，深入挖掘主題思想，結合企業品牌內在關聯，把黨史學習教育與企業公益活動有機融合，在學習中深刻領悟黨的初心使命、性質宗旨、理想信念，夯實黨員「永遠跟黨走」的偉大信念！



主題讀書會



街道聯合學習會



企業公益活動

在日常生活中，融信服務聯合工會開展職工溫暖工程，關心關愛職工工作與生活，積極為職工排憂解難；參觀學習劳模職工之家，合力建設溫暖工程；聯合工會深入摸排一線困難職工情況，開展專項幫扶。



學習培訓



參觀學習



困難職工幫扶

構建溫情社區

融信服務對美好生活的探索與追求一直沒有停下腳步，從客戶切實需求出發，以「美好+」服務體系為基礎，打造「美好+文化」的社區活動，圍繞「和美睦鄰」的文化特色，覆蓋人的全生命周期及全生活場景，形成了「融Shine服務季、睦鄰生活季、和美文化季、融情暖冬季」四季活動，增進鄰里交流，構建和美文化，打造敦親睦鄰社區文化IP，提升客戶滿意度與品牌認知感，讓社區不僅是物理空間的融合，更轉化為社群文化的價值，不斷釋放創造力和生命力。

- 融Shine服務季，以新春送福、除塵行動、元宵喜樂會、馨香女神節、與植物共生長等活動，向客戶傳遞煥新之舉，鏈接與客戶的情感紐帶，強化客戶關懷感知，提升服務滿意度。



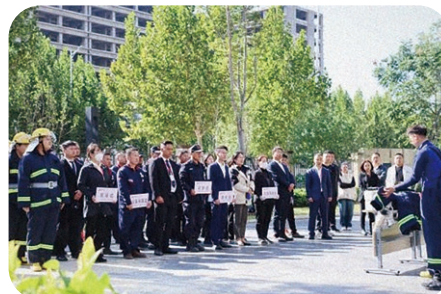
- 睦鄰生活季，通過融情端午、睦鄰集市、媽媽是女神、融趣時光，重返童年、愛心助考等多元活動的開展，聚焦美好生活服務場景，關注少兒成長，關懷長者怡樂，營造和諧友善、溫馨和睦的生活氛圍，提升社區情、鄰里情、物業情。



- 和美文化季，傾情打造陪伴式、互動式、關懷式的親子活動，借助融融的夏日企劃、夏令營、星光電影節、夏日送清涼等趣味活動，重溫兒時回憶，共創和美時刻；同時將傳統文化與熱點節日有機結合，開展啟學之禮、融情家宴、中秋博餅等文化活動，融合溫度服務，深化品牌IP，助力客戶滿意。



- 融情暖冬季，四季度安全事故易發，重點關注安全問題，同時傾力守護業主溫暖過冬，以點滴關懷滿足訴求，舉辦國慶安全檢查、119綜合安全演戲、情暖重陽、暖冬行動等特色活動，引導客戶加強安全防範意識，持續增強客戶安全體驗與節日互動。



守護綠色社區

融信服務持續踐行綠色社區理念，通過「服務微創新」守護綠色社區，更加契合環保理念，也讓業主能夠享受更加綠色、舒適的生活。

- 部分項目主幹道灌木種植密度高，底下草坪得不到光照，導致灌木底部大面積黃土裸露，是很多社區項目存在的問題。在融信服務海寧瀾庭項目負責人的帶領下，融信服務利用麥冬的生長特性，將園區現有的麥冬進行分株地插，在灌木根部急園陰暗區位補植麥冬，有效地防止水土流失，也增加了小區綠化的層次感。同時，種植麥冬可以預防澆水時黃土流入到路面，能夠減少路面清洗頻次，降低保潔工作量。



- 融信服務注意到部分社區的草坪不易養護，導致黃土出現裸露，影響現場品質。為了解決以上問題，成都融信公館項目將黃土裸露的草地清理出來，翻土後撒下格桑花草籽，種下蔥頭並悉心養護。格桑花花期較長，非花期葉子茂密不裸土，花期到時更是開花多，色彩多，美觀且耐高溫，為社區增添了一抹亮色。而小蔥在長出以後，融信服務將收穫的小蔥貼上暖心標籤分發贈送給業主，為社區內的業主傳遞溫情。



積極慈善募捐

融信服務始終重視履行物業企業的社會責任擔當，組織參與了多次慈善募捐活動。融信世歐物業蘇州分公司參2023年度偉業社區居民委員會主辦的「99公益日」慈善捐贈活動，期間昆山玉瀾花園為「2023鹿城大愛」項目樂捐4,000餘元，蘇州文瀾雅苑為「姑蘇美好家園計劃」項目樂捐2,010元，獲偉業社區頒發的「奉獻愛心·助力添彩」企業榮譽證書，以及獲蘇州市慈善基金會頒發的捐贈證書。



圖：融信服務慈善募捐活動榮譽證書

附錄：《環境、社會及管治報告指引》內容索引

範疇	議題	績效指標	採用情況
環境	A1 排放物	一般披露：有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	推動綠色辦公
		A1.1：排放物種類及相關排放數據。	推動綠色辦公
		A1.2：直接(範圍1)及間接能源(範圍2)溫室氣體排放量及(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推動綠色辦公
		A1.3：所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推動綠色辦公

範疇	議題	績效指標	採用情況
環境	A1排放物	A1.4：所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推動綠色辦公
		A1.5：描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推動綠色辦公
		A1.6：描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推動綠色辦公
	A2資源使用	一般披露：有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	推動綠色辦公
		A2.1：按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推動綠色辦公
		A2.2：總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	推動綠色辦公
		A2.3：描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推動綠色辦公
		A2.4：描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	推動綠色辦公
		A2.5：製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用
	A3環境及天然氣	一般披露：減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	推動綠色辦公
		A3.1：描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	推動綠色辦公
	A4氣候變化	一般披露：識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	推動綠色辦公
		A4.1：描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	推動綠色辦公



範疇	議題	績效指標	採用情況
社會	B1僱傭	一般披露：有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對上市公司有重大影響的相關法律及規定的資料。	提供員工關懷
		B1.1：按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	提供員工關懷
		B1.2：按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	提供員工關懷
	B2員工健康與安全	一般披露：有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	提供員工關懷
		B2.1：過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。	提供員工關懷
		B2.2：因工傷損失工作日數。	提供員工關懷
		B2.3：描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	提供員工關懷
	B3發展與培訓	一般披露：有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	提供員工關懷
		B3.1：按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	提供員工關懷
		B3.2：按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	提供員工關懷

範疇	議題	績效指標	採用情況
社會	B4勞工準則	一般披露：有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	提供員工關懷
		B4.1：描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	提供員工關懷
		B4.2：描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	提供員工關懷
	B5供應鏈管理	一般披露：管理供應鏈的環境及社會風險政策。	實現合規運營
		B5.1：按地區劃分的供應商數目。	實現合規運營
		B5.2：描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	實現合規運營
		B5.3：描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	實現合規運營
		B5.4：描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	實現合規運營
	B6產品責任	一般披露：有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	開展優質服務 實現合規運營
		B6.1：已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
		B6.2：接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	開展優質服務
		B6.3：描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	實現合規運營
		B6.4：描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用
		B6.5：描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	實現合規運營



範疇	議題	績效指標	採用情況
社會	B7反貪污	一般披露：有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	實現合規運營
		B7.1：於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	實現合規運營
		B7.2：描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	實現合規運營
		B7.3：描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	實現合規運營
	B8社區投資	一般披露：有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	回饋社區社會
		B8.1：專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	回饋社區社會
		B8.2：在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	回饋社區社會





致融信服務集團股份有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審核載列於第95至154頁融信服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於2023年12月31日之綜合資產負債表，及截至該日止年度之綜合全面收益表、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)。

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2023年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基準

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本核數師在該等準則下之責任已於本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審計憑證能充足及適當地為本核數師的審計意見提供基礎。



關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據本核數師的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要的事項。該等事項於本核數師審計整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本核數師不會對該等事項提供獨立意見。

貿易應收款項的可收回性	本核數師之審計如何處理關鍵審計事項
<p>請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計和判斷」及附註17「貿易和其他應收款項以及預付款項」。</p> <p>於2023年12月31日，貿易應收款項總賬面值為人民幣456,678,000元，佔 貴集團總資產(不包括現金及現金結餘)約84%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，並就2023年12月31日的貿易應收款項作出人民幣117,619,000元的虧損撥備。</p> <p>為評估貿易應收款項的可收回性， 貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損。</p> <p>估計預期信貸虧損時， 貴集團基於具有共同信貸風險特徵的債務人的歷史還款記錄及賬齡概況計算歷史違約率，並進行調整以反映當前市場狀況和前瞻性因素。</p> <p>我們將貿易應收款項的可收回性識別為關鍵審計事項，乃由於該等結餘對綜合財務報表的重要性以及管理層就評估貿易應收款項的預期信貸虧損所作出的估計的重要程度。</p>	<p>本核數師就評估貿易應收款項的可收回性的主要審計程序包括以下內容：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 取得對管理層有關貿易應收款項可收回性的評估程序的了解；2. 抽樣檢查還款記錄及貿易應收款項的賬齡變動，覆核 貴集團債務人的歷史還款情況，以評估管理層經參考上述在估計預期信貸虧損率時所採用計提信貸虧損方法的適當性和重要假設及輸入數據的合理性；3. 抽樣檢查銷售發票或繳款通知書、收款記錄及其他相關文件以測試管理層編製截至2023年12月31日的貿易應收款項賬齡分析的準確性；4. 評估管理層及獨立合資格專業估值師在對應收關聯方的貿易應收款項進行預期信貸虧損評估時所使用估值技術和重要輸入數據的合理性；5. 評估獨立合資格專業估值師的專業素養、業務能力和客觀性，並了解其工作範圍；6. 檢查虧損撥備計算的算術準確性；及7. 抽樣檢查現金收據和相關證明文件以查驗貿易應收款項的後續償付情況。 <p>基於所執行的程序，本核數師發現，管理層就評估貿易應收款項的可收回性作出的重大判斷和估計均有據可循。</p>

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載之全部資料，但不包括綜合財務報表及本核數師就其出具之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之保證結論。

就本核數師對綜合財務報表之審計，本核數師的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所知悉之情況是否存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述。

基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。本核數師就此並無任何事項須報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而公平之綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐及錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

管治層負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

本核數師的目的乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告。根據我們協定的委聘條款，我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。



核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審計準則進行審計其中一環，本核數師於整個審計過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。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出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計在有關情況下屬適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定因素，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師的結論乃基於直至核數師報告日期所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責集團審計之方向、監督及執行。本核數師為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

本核數師與管治層溝通審計之計劃範圍及時間以及重大審計發現等，其中包括本核數師在審計中識別出內部控制的任何重大不足之處。

本核數師亦向管治層提交聲明，表明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項以及(如適用)消除威脅的行動或採取的防範措施。

從與管治層溝通之事項中，本核數師確定對本期間綜合財務報表之審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，合理預期倘於本核數師的報告中註明某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則本核數師決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目主管為梁文健先生，執業證書編號為P07174。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈23樓

2024年3月27日



綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	6	901,187	876,840
銷售成本	10	(728,786)	(703,937)
毛利		172,401	172,903
銷售和營銷開支	10	(3,919)	(7,222)
行政開支	10	(74,218)	(90,919)
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(82,765)	(56,611)
其他收入	7	2,753	5,973
其他收益或虧損	8	1,320	622
經營溢利		15,572	24,746
財務收入		1,312	2,301
財務成本		(144)	(293)
財務收入淨額	9	1,168	2,008
除所得稅前溢利		16,740	26,754
所得稅開支	12	(6,082)	(8,356)
年內溢利及全面收益總額		10,658	18,398
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		10,658	15,528
— 非控股權益		—	2,870
		10,658	18,398
每股盈利(以人民幣元列示)	13		
— 基本		0.02	0.03
— 攤薄		0.02	0.03

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	截至12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	14	12,463	13,805
無形資產	15	5,828	4,379
遞延所得稅資產	24	36,363	16,000
		54,654	34,184
流動資產			
存貨		1,738	1,726
貿易和其他應收款項以及預付款項	17	489,844	437,518
受限制現金	18	1	485
現金和現金等價物	19	751,803	724,110
		1,243,386	1,163,839
總資產		1,298,040	1,198,023
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20.1	4,234	4,234
股份溢價	20.2	663,027	663,027
其他儲備	21	(179,798)	(179,798)
保留盈利		224,934	214,276
總權益		712,397	701,739

綜合資產負債表

	附註	截至12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	23	2,317	3,053
流動負債			
合約負債	6(a)	127,802	95,690
貿易和其他應付款項	22	388,773	346,977
租賃負債	23	2,364	2,451
即期所得稅負債		64,387	48,113
		583,326	493,231
總負債		585,643	496,284
總權益和負債		1,298,040	1,198,023

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2024年3月27日批准及授權刊發載於第95至154頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

馬祥宏
董事

林怡
董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註20.1)	股份溢價 人民幣千元 (附註20.2)	其他儲備 人民幣千元 (附註21)	保留盈利 人民幣千元			
於2022年1月1日之結餘	4,234	663,027	(179,798)	201,086	688,549	6,792	695,341
全面收益 年內溢利	-	-	-	15,528	15,528	2,870	18,398
全面收益總額	-	-	-	15,528	15,528	2,870	18,398
自非控股權益收購附屬公司 之額外權益(附註i)	-	-	-	(2,338)	(2,338)	(9,662)	(12,000)
於2022年12月31日之結餘	4,234	663,027	(179,798)	214,276	701,739	-	701,739
全面收益 年內溢利	-	-	-	10,658	10,658	-	10,658
全面收益總額	-	-	-	10,658	10,658	-	10,658
於2023年12月31日之結餘	4,234	663,027	(179,798)	224,934	712,397	-	712,397

附註：

- (i) 截至2022年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣12,000,000元自一名少數股東進一步收購融信(福建)物業管理有限公司(「融信(福建)物業管理」)之48%股權。收購完成後，融信(福建)物業管理成為本集團間接全資附屬公司。

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金	26	46,959	(1,485)
已收利息	9	1,312	2,301
已付所得稅		(10,171)	(15,964)
經營活動所得／(所用)現金淨額		38,100	(15,148)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房和設備	14	(4,585)	(2,895)
購買無形資產	15	(2,203)	(3,352)
出售物業、廠房和設備所得款項		5	14
投資活動所用現金淨額		(6,783)	(6,233)
融資活動所得現金流量			
租賃付款本金部分和利息部分		(3,663)	(4,580)
自非控股權益收購附屬公司之額外權益		-	(12,000)
融資活動所用現金淨額		(3,663)	(16,580)
現金和現金等價物增加／(減少)淨額		27,654	(37,961)
年初現金和現金等價物		724,110	761,885
現金和現金等價物匯兌收益		39	186
年末現金和現金等價物		751,803	724,110

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

融信服務集團股份有限公司(「本公司」)於2020年4月14日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一家投資公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務和相關增值服務(「上市業務」)。

本公司股份於2021年7月16日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司直接控股公司為融心一品有限公司，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本公司最終控股公司為融悅世紀有限公司(「融悅世紀」)，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司。本集團的最終控股股東為歐宗洪先生(「歐先生」或「控股股東」)。

除另作說明外，此等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 重大會計政策資料

編製綜合財務報表所採用的重大會計政策載列如下。除另有指明者外，該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年份。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表已於各報告期末按歷史成本基準編製。



2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈於2023年1月1日開始的本集團財政年度強制生效的下列新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則第17號 2020年10月及2022年2月之修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號之修訂本	會計政策的披露
香港會計準則第12號之修訂本	因單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革－支柱二立法模板

除下文所述者外，本年度應用新訂香港財務報告準則及修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

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

根據修訂本所載指引，屬於標準化資料的會計政策資料或僅重複或概述香港財務報告準則規定的資料被視為非重大會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免掩蓋綜合財務報表附註所披露的重大會計政策資料。

(d) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之修訂本

此外，本集團並未於綜合財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之修訂本。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業間的資產出售或出資 ²
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號之修訂本	供應商融資安排 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回交易中的租賃負債 ¹
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ³

¹ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

董事預期應用該等經修訂香港財務報告準則不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

2 重大會計政策資料(續)

2.2 附屬公司

附屬公司指本集團對其有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團涉及或有權從參與實體運營中取得不定金額的回報，並有能力透過對該實體的權力影響有關回報時，本集團即對該實體具有控制權。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起悉數綜合入賬。於控制權終止當日取消綜合入賬。

公司間交易、結餘和集團內公司間交易未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績和權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合資產負債表中單獨呈列。

本集團於現有附屬公司之權益變動

並不導致本集團失去附屬公司控制權之本集團於附屬公司之權益變動入賬為股權交易。本集團權益之有關部分及非控股權益之賬面值會被調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動(當中包括根據本集團與非控股的權益比例，在本集團與非控股權益之間重新分配相關儲備)。

非控股權益獲調整之賬面值與已付或已收代價之公平值間之任何差額直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。



2 重大會計政策資料(續)

2.3 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收和應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的總全面收益或該等投資於獨立財務報表內的賬面值超過投資對象的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資所得股息時須對該等投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式一致。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部表現，並已被識別為作出策略決定的執行董事。

2.5 外幣換算

(a) 功能和呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表中列述的項目，採用有關實體運營所處主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以本公司的功能和呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易和結餘

外幣交易按交易當日或項目重新計量的估值日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易和因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債而產生的匯兌收益和虧損，均在綜合全面收益表中「其他收益或虧損」確認。

2 重大會計政策資料(續)

2.6 物業、廠房和設備

物業、廠房和設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。作為單獨資產入賬的任何組成部分的賬面值於置換時終止確認。所有其他維修和保養費用均在其產生的報告期間內於損益中扣除。

折舊的計算使用直線法於其估計可使用年期內或較短租期內(如為租賃物業裝修以及若干租賃廠房和設備)將其成本分配至其剩餘價值如下：

- 汽車	3-5年
- 辦公設備	3-5年
- 機器	3-5年
- 租賃物業裝修	1-3年
- 使用權資產	1-6年

資產剩餘價值和可使用年期於各報告期末檢討，並作出適當調整。

如資產賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益和虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表內確認為「其他收益或虧損」。

2.7 無形資產

軟件

無形資產主要包括電腦軟件，初步按收購有關資產及令其投入使用所產生的成本確認和計量。無形資產於其估計可使用年期內按反映無形資產未來經濟效益預計消耗模式的直線法攤銷。

2 重大會計政策資料(續)

2.8 非金融資產減值

當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，對資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其使用價值兩者的較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流量的最低現金流量水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，可於各報告期末考慮減值回撥的可能性。

2.9 投資和其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收益或損益)計量，及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產和現金流量合約條款的業務模式而定。

就按公平值計量的資產而言，收益和虧損將計入損益或其他全面收益(「其他全面收益」)。就債務工具投資而言，其將取決於持有投資的業務模式而定。就股本工具投資而言，其將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇以入賬列為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的股權投資。

本集團於且僅於管理債務投資的業務模式改變時方會將該等資產重新分類。

(b) 確認和終止確認

常規金融資產買賣於交易日確認，而交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初始確認時，本集團按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益列賬)加收購金融資產的直接交易成本計量金融資產。按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

2 重大會計政策資料(續)

2.9 投資和其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團用以管理資產的業務模式和資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具歸類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金和利息，則該等資產按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益內確認並與外匯收益和虧損一併列為其他收益淨額。減值虧損在綜合全面收益表內以單獨項目呈列。
- 按公平值計入其他全面收益：倘持有資產目的為收取合約現金流量和銷售金融資產，且資產的現金流量僅為支付本金和利息，則該等資產按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入和外匯收益和虧損於損益確認除外。於終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益或虧損。該等金融資產所產生的利息收入乃使用實際利率法計入財務收入。外匯收益和虧損於其他收益或虧損呈列，而減值開支在綜合全面收益表內以單獨項目呈列。
- 按公平值計入損益：未達攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於產生的期間在損益表內確認並呈列為其他收益或虧損。

(d) 抵銷金融工具

倘本集團現有可依法強制執行權利抵銷已確認金額及有意以淨額基準結算或同時變現資產和清償負債，金融資產和負債將互相抵銷，有關款項淨額將於綜合資產負債表內呈報。本集團亦訂有不符抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

2 重大會計政策資料(續)

2.10 金融資產減值

對於按攤銷成本計量的債務工具，本集團就其預期信貸虧損做出前瞻性評估。所採用減值方法取決於其信貸風險有否顯著增加。附註3詳述本集團如何釐定信貸風險有否顯著增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計年內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金差額的現值)。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，其規定初始確認資產時予以確認的預計全期虧損。撥備矩陣乃根據過往觀察所得具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預計年期違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新過往觀察所得違約率，並分析前瞻估計變動。

應收第三方和關聯方其他應收款項的減值視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加，按12個月預期信貸虧損或就全期預期信貸虧損計量。倘若應收款項的信貸風險自首次確認後顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.11 貿易和其他應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若貿易和其他應收款項預期可於一年或以內(或於正常業務經營週期，則更長時間)收回，則分類為流動資產，否則作為非流動資產呈列。

貿易應收款項初始以無條件的代價款額確認，惟倘其包含重大融資成份則除外，在此情況下則按公平值確認。本集團持有目的為收取合約現金流量的貿易應收款項，因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項的會計處理的更多資料和本集團減值政策的描述，請參閱附註17和附註3.1.2。

2.12 現金和現金等價物、受限制現金

綜合現金流量表中呈列的現金和現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款。用途受限制的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」。

2.13 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增量成本乃於權益內呈列為自所得款項扣減(扣除稅項)。

2 重大會計政策資料(續)

2.14 貿易和其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品和服務的未償付負債。貿易和其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。該等款項初始按公平值確認並於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.15 即期和遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，經暫時差額和未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產和負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃按於報告期末在本公司以及其附屬公司和聯營公司經營和產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅法須經詮釋的情況評估稅項返還的狀況。其於適當時按預期將支付予稅務機構的金額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產和負債的稅基與其賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表悉數撥備。然而，若遞延稅項負債來自於對商譽的初始確認，則其不會被確認。若遞延所得稅來自於交易中(業務合併除外)對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實質已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(和稅法)而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額和虧損時予以確認。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債相抵銷。

即期和遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

2 重大會計政策資料(續)

2.16 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅實行定額供款退休金計劃。根據中國相關規則和規例，本集團的中國僱員須參加中國有關省市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省市級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有和未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員的退休和其他退休後福利承擔其他支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險和其他社會保險

本集團中國員工有權參加各種由政府監管的住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪酬的特定百分比向該等基金供款(惟不得超出一定上限)。本集團對該等基金的責任限於每年應繳納供款。住房公積金、醫療保險和其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 辭退福利

辭退福利應於本集團在正常退休日期前終止僱傭關係，或僱員自願接受裁退以換取此等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認辭退福利：(a)本集團無法再撤回提供該等福利；及(b)當實體確認重組成本(香港會計準則第37號範圍內)並涉及支付辭退福利。倘提出一項要約以鼓勵自願遣散，則離職福利將按預期接受要約的僱員數目計量。在報告期末後超過12個月到期應付的福利則貼現至其現值。

(d) 短期責任

工資和薪金負債(包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計年假)就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於資產負債表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員的有薪病假和產假直至僱員休假時方會確認。

2 重大會計政策資料(續)

2.17 撥備

當本集團因過去事件而有現時法律或推定責任，而其在清償責任時有可能令資源流出，且金額能夠可靠地估計時，則就合法要求、服務保證和履行義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，清償需要的資源流出的可能性乃透過考慮整個責任類別釐定。即便在同一責任類別內任何一個項目相關資源的流出可能性可能屬於輕微，亦須確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末償付現有責任所須支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對金錢時間值和負債特定風險的評估的稅前利率。隨著時間流逝增加的撥備乃確認為利息開支。

2.18 收益確認

收益須在貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款和其適用的法律，對貨品和服務的控制權可能會於一段時間或在某個時間點而轉移。

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按月就所提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。提供物業管理服務產生的收益於提供服務的會計期間確認，原因為客戶同時收取和使用本集團履約提供的利益。

就來自按包幹制基準管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，並負責向業主提供物業管理服務，本集團有權按已收或應收物業管理服務費價值收取收益並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就來自按酬金制基準管理的物業的物業管理服務收入而言，在本集團作為業主代理的情況下，本集團確認佣金，按物業已收或應收物業管理費的預定百分比或金額計算。



2 重大會計政策資料(續)

2.18 收益確認(續)

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交房前向房地產開發商提供的協銷服務、前期規劃和設計諮詢服務、清潔、綠化、維修保養服務以及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，價格因該月已完成服務的實際水平而異。收益於提供增值服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括銷售貨品、住戶服務和廣告。收益於提供有關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就銷售貨品而言，本集團在網上和社區向其管物業的業主和住戶銷售商品。銷售貨品的收入於本集團向客戶交貨時確認。

就包括住戶服務、社區公用區域管理和運營以及廣告在內的其他增值服務而言，收益於提供有關其他增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供其他增值服務時立即支付。

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

當合約一方已履約時，本集團視乎其履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

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

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



2 重大會計政策資料(續)

2.19 利息收入

來自按公平值計入損益的金融資產的利息收入計入此等資產的公平值收益/(虧損)淨額。

使用實際利息法計算的按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表內確認為「其他收入」。

如利息收入賺取自持作現金管理目的之金融資產，則呈列為財務收入，請參閱下文附註9。

2.20 租賃

本集團租賃若干物業。租賃合約一般固定期限為1至3年，惟可能有續期權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。除租賃資產不得用作借款的抵押品外，租賃協議並無施加任何契諾。

在租賃資產可供本集團使用之日，本集團將租賃確認為使用權資產和相應租賃負債。每筆租賃付款均在相應負債與財務成本之間分攤。財務成本在租期內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產可使用年期與租期(以較短者為準)內計提折舊。

租賃產生的資產和負債初步按現值計量。

租賃付款額按照租賃內含利率貼現。如果無法確定該利率，則採用本集團的增量借款利率。為釐定增量借款利率，本集團使用累加法，首先就其所持有租賃的信貸風險調整無風險利率。

使用權資產按成本計量。

與租期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產租賃相關的付款於租期內按直線法在損益中確認為開支。



2 重大會計政策資料(續)

2.21 股息分派

對於在報告期末或之前已宣派、經適當授權但實體不再享有自主決定權且未在報告期末分配的股息金額，須就此計提撥備。

2.22 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按：

- 本公司擁有人應佔溢利(不包括除普通股外的服務權益之任何成本)；及
- 除以於該財政年度發行在外的普通股加權平均數計算，並根據年內已發行普通股(不包括庫存股份)的紅股部分作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數字，以計及：

- 與攤薄潛在普通股有關的利息及其他財務成本的除所得稅後影響；及
- 假設所有攤薄潛在普通股已進行轉換，已發行在外的額外普通股加權平均數。

2.23 政府補助

政府補助於可合理確認將可收取補助且本集團將符合所有附帶條件時按公平值確認。

2.24 撥備及或然負債

當本集團因過去事件而有現時法律或推定責任，而其在清償責任時有可能令資源流出，且金額能夠可靠地估計時，則就合法要求、服務保證和履行義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，清償需要的資源流出的可能性乃透過考慮整個責任類別釐定。即便在同一責任類別內任何一個項目相關資源的流出可能性可能屬於輕微，亦須確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末償付現有責任所須支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對金錢時間值和負債特定風險的評估的稅前利率。隨著時間流逝增加的撥備乃確認為利息開支。

2 重大會計政策資料(續)

2.24 撥備及或然負債(續)

或然負債為因過往事件產生之可能責任，而其存在與否須視乎發生或並無發生一項或多項非本集團所能完全控制之未來不確定事項，方能確定。或然負債亦可為因過往事件所產生之現有責任，而此責任因不大可能需要經濟資源外流或此責任金額未能可靠衡量而並不予確認。

或然負債並無予以確認，惟於財務報表附註內予以披露。倘若外流資源之可能性有所改變而導致資源很可能需要外流，則予確認為撥備。

2.25 存貨

存貨按於報告期末成本與可變現淨值中之較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減所有竣工之預計成本及銷售之必要成本。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

本附註說明本集團面臨的金融風險及該等風險可能如何影響本集團的未來財務表現。倘與增加額外內容有關，則載入本年度損益資料。

本集團的業務活動使其面臨各種金融風險：市場風險、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，及尋求降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團主要以本集團的功能貨幣人民幣經營業務。截至2023年12月31日，人民幣以外的資產為以美元計值的現金和現金等價物人民幣1,742,000元(2022年：人民幣2,647,000元)及以港元計值的人民幣29,000元(2022年：人民幣29,000元)。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合約對沖其面臨的外匯風險。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險

本集團因其貿易和其他應收款項及銀行現金存款而面臨信貸風險。貿易和其他應收款項、現金和現金等價物和受限制現金的賬面值代表本集團因金融資產面臨的最高信貸風險。

(a) 銀行現金存款

本集團預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，因該等存款絕大部分存儲於國有銀行和其他中大型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

(b) 貿易和其他應收款項

就貿易和其他應收款項而言，本集團的管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團考慮違約概率，以確定信貸風險是否於各報告期間持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將於報告日期資產的違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮現有合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

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

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(i) 本集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險低，且有強大實力產生合約現金流量	12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月以內的資產，預期虧損基於其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90天，則推定信貸風險顯著增加	全期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期180天	全期預期虧損

本集團通過及時就預期信貸虧損作出適當撥備，將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

截至2023年及2022年12月31日，經考慮關聯方業務、財務及經濟狀況方面的重大不利變動以及經營業績等因素後，本集團評估得出應收關聯方(主要為融信中國控股有限公司及其附屬公司(統稱「融信中國集團」)及歐先生控制的公司)貿易及其他應收款項的信貸風險顯著增加。因此，本集團評估得出截至2023年12月31日止年度應收關聯方貿易及其他應收款項的預期信貸虧損率較高，並因而就應收關聯方的貿易應收款項確認預期信貸虧損人民幣72,944,000元(2022年：人民幣34,231,000元)及就應收關聯方的其他應收款項確認預期信貸虧損人民幣13,971,000元(2022年：人民幣6,717,000元)。

撥備矩陣的預期信貸虧損率乃用於計算主要與我們物業管理服務業務有關的貿易應收款項。由於於該等年度內，物業管理服務業務營運、貿易應收款項實際虧損率、客戶資料和前瞻性宏觀經濟數據的調整並無重大變動，故於該等年度內撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(ii) 貿易應收款項

本集團應用簡化法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

截至2023年及2022年12月31日，應收第三方貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦載有前瞻性資料。

	1年以下	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收第三方貿易應收款項					
於2023年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	171,062	41,588	38,679	13,228	264,557
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	1,710	10,397	19,340	13,228	44,675
於2022年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	118,183	43,374	11,646	3,370	176,573
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	1,182	10,844	5,823	3,370	21,219

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(ii) 貿易應收款項(續)

截至2023年及2022年12月31日，貿易應收款項虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以下	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收關聯方貿易應收款項					
於2023年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	54,729	72,846	62,455	2,091	192,121
預期虧損率	38.42%	37.50%	38.10%	38.42%	
虧損撥備(人民幣千元)	21,028	27,317	23,796	803	72,944
於2022年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	93,060	101,078	2,121	-	196,259
預期虧損率	17.44%	17.44%	17.44%	-	
虧損撥備(人民幣千元)	16,231	17,629	371	-	34,231

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(iii) 其他應收款項及按金

應收第三方其他應收款項及按金主要包括代表業主作出的付款、按金和其他。

本集團使用預期信貸虧損模型以釐定應收第三方其他應收款項及按金的預期虧損撥備。

本集團評估得出自初始確認以來應收第三方其他應收款項及按金的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型評估應收第三方其他應收款項及按金的信貸虧損。

	正常	關注	不良	總計
應收第三方其他應收款項及按金				
於2023年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)	134,952	-	-	134,952
虧損撥備(人民幣千元)	15,362	-	-	15,362
於2022年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)	84,787	-	-	84,787
虧損撥備(人民幣千元)	2,020	-	-	2,020

應收關聯方其他應收款項及按金主要包括就獨家停車位為獲得獨家銷售代理權之關聯方已付按金。

本集團使用預期信貸模型以釐定應收關聯方其他應收款項及按金的預期虧損撥備。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(iii) 其他應收款項及按金(續)

截至2023年12月31日止年度，本集團評估得出應收關聯方其他應收款項及按金的信貸風險顯著增加。因此，本集團使用全期預期信貸虧損模型評估應收關聯方其他應收款項及按金的信貸虧損。

	1年以下	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收關聯方其他應收款項及按金					
於2023年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	-	36,363	-	-	36,363
虧損撥備(人民幣千元)	-	13,971	-	-	13,971
於2022年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	38,514	-	-	-	38,514
虧損撥備(人民幣千元)	6,717	-	-	-	6,717

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

截至2023年及2022年12月31日，貿易和其他應收款項(不包括預付款項)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 第三方 貿易款項) 人民幣千元	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方貿易 應收款項) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付 款項和應收 關聯方其他 應收款項 及按金) 人民幣千元	其他應收 款項及按金 (不包括預付 款項和應收 第三方其他 應收款項 及按金) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	34,231	21,219	2,020	6,717	64,187
減值虧損	38,713	23,456	13,342	7,254	82,765
於2023年12月31日	72,944	44,675	15,362	13,971	146,952
於2022年1月1日	-	5,917	1,659	-	7,576
減值虧損	34,231	15,302	361	6,717	56,611
於2022年12月31日	34,231	21,219	2,020	6,717	64,187

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監督和維持管理層認為足以撥付本集團營運和減低現金流波動影響的現金和現金等價物水平。

下表按照於各報告期末餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析本集團的金融負債和租賃負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日					
金融負債					
貿易和其他應付款項(不包括 應計薪資負債和其他應付稅項)	313,284	-	-	-	313,284
租賃負債(包括利息付款)	2,418	1,878	615	-	4,911
	315,702	1,878	615	-	318,195
截至2022年12月31日					
金融負債					
貿易和其他應付款項(不包括 應計薪資負債和其他應付稅項)	265,628	-	-	-	265,628
租賃負債(包括利息付款)	2,510	1,632	1,733	-	5,875
	268,138	1,632	1,733	-	271,503

3 金融風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團管理資本的目的為保障本集團持續經營的能力以向股東提供回報和向其他持份者提供利益以及維持最佳資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。本集團按資產負債比率監督資本。該比率按總負債除以總資產計算。

截至2023年及2022年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	截至12月31日	
	2023年	2022年
資產負債比率	45%	41%

4 關鍵會計估計和判斷

綜合財務報表的編製要求使用若干關鍵會計估計，該等會計估計正如其定義極少與相關實際結果相符。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計和判斷會持續進行評估，並基於過往經驗和其他因素(包括可能對實體產生財務影響和被認為合理的情況下對未來事件的預期)。

(a) 應收款項呆賬撥備

本集團基於有關違約風險和預期虧損率的假設計提應收款項撥備。基於本集團過往的收款歷史、現有市況和於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設和選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易和其他應收款項作為呆賬開支的賬面值。有關所使用的關鍵假設和輸入數據詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期和遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額和繳納有關稅項的時間須作出判斷。於一般業務過程中，許多交易和計算的最終所得稅釐定並不確定。倘有關事項的最終稅務結果不同於初步入賬金額，有關差額將影響作出釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

與若干暫時差額和稅項虧損相關的遞延稅項資產，在管理層認為未來很可能會有應課稅溢利可用於抵銷暫時差額或稅項虧損時確認。實際動用結果可能有所不同。

5 分部資料

管理層已基於主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，並已被認定為本公司執行董事。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務和有關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一可呈報分部。

截至2023年及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。



6 收益

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務所得款項。截至2023年和2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
服務類型	來自客戶和已確認收益		
物業管理服務	一段時間內	712,668	607,615
非業主增值服務	一段時間內	125,896	221,658
社區增值服務		62,623	47,567
—銷售貨品	一個時間點	16,942	18,012
—其他增值服務	一段時間內	45,681	29,555
		901,187	876,840

於截至2023年和2022年12月31日止年度，收益佔總收益10%以上的客戶載列如下。

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
融信中國集團		6%	17%
客戶集團A*		18%	18%

* 客戶集團A指一個集團旗下公司的組合。

6 收益(續)

(a) 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	124,531	91,636
— 社區增值服務	3,271	4,054
	127,802	95,690

本集團的合約負債主要來自於客戶預付款，但尚未提供相關服務。

(i) 就合約負債確認的收益

下表載列於當前報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
物業管理服務	88,735	83,862
社區增值服務	3,094	2,087
	91,829	85,949

(ii) 未履行的履約義務

就物業管理服務和非業主增值服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際權宜法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內(一般少於一年)提供，本集團已選擇實際權宜法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(iii) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於截至2023年12月31日止年度，並無產生獲得合約的重大增量成本(2022年：相同)。

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
增值稅進項稅額額外抵扣	1,881	3,406
政府補助(附註(a))	853	2,501
其他	19	66
	2,753	5,973

(a) 政府補助主要包括地方政府授出的財務補貼。

8 其他收益或虧損

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
罰款開支	(23)	(195)
出售物業、廠房和設備的虧損	(23)	(48)
出售金融產品的收益	663	—
外匯收益淨額	39	186
其他	664	679
	1,320	622

9 財務收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	1,312	2,301
財務成本		
租賃負債利息開支(附註23)	(144)	(293)
財務收入淨額	1,168	2,008

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支(附註11)	404,384	438,761
綠化和清潔費	141,111	136,891
維護成本	54,239	29,895
辦公開支	7,154	9,199
社區活動費用	6,671	7,055
差旅和招待費	3,147	6,340
諮詢費	10,496	9,470
廣告開支	5,113	8,189
安保費	119,646	100,814
稅務和其他徵費	4,741	4,728
折舊和攤銷費用(附註14及15)	9,349	8,714
銀行手續費	3,114	1,610
核數師酬金		
— 年度審計	1,200	1,200
— 非審計服務	665	700
與短期租賃有關的開支(附註23)	4,287	2,005
已出售貨物成本	17,603	25,757
保險開支	3,259	1,868
其他	10,744	8,882
	806,923	802,078

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金和花紅	342,240	365,454
社會保險開支和住房公積金(附註(a))	52,232	62,089
其他僱員福利(附註(b))	9,912	11,218
	404,384	438,761

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的一定百分比計算。

(b) 其他僱員福利主要包括團建開支、餐補和差旅津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括2名(2022年：2名)董事，彼等的薪酬已載列於附註29所示分析內。截至2023年12月31日止年度，應向其餘3名(2022年：3名)人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資和薪金	1,116	1,393
酌情花紅	758	543
退休成本、住房公積金、醫療保險和其他社會保險	291	371
	2,165	2,307

薪酬處於以下區間內：

	人數	
	截至12月31日止年度 2023年	2022年
薪酬範圍(以港元(「港元」)計)		
零–1,000,000港元	3	3

12 所得稅開支

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島的直接附屬公司乃根據《英屬處女群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團於截至2023年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利(2022年：零)，故並無計提香港利得稅撥備。

本集團就於中國的運作出所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，以預估年內應課稅溢利的適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本集團若干附屬公司獲認定為「小型微利企業」，於2023年及2022年，其應課所得稅稅額將減少至按25%徵收並按優惠稅率20%繳稅。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，以中國境內公司於2008年1月1日後所得溢利向其境外投資者派付的股息，應按10%的稅率繳納預扣所得稅，如中國內地附屬公司直接控股公司在香港註冊成立且符合中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，可適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國內地附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就中國內地附屬公司的該等盈利計提任何預扣所得稅。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅	26,445	22,235
遞延所得稅(附註24)	(20,363)	(13,879)
	6,082	8,356

12 所得稅開支(續)

本集團有關除稅前溢利的稅項與使用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算的理論金額的偏差如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前溢利	16,740	26,754
按適用於各本集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出	4,185	6,688
稅務影響：		
— 不可扣稅開支	1,459	1,715
— 並無確認遞延稅項資產的稅務虧損和可抵扣暫時性差額	444	552
— 附屬公司適用稅率變動的影響	41	37
— 動用先前未確認的稅項虧損的影響	(47)	(636)
所得稅開支	6,082	8,356

截至2023年和2022年12月31日止年度，實際所得稅率分別為36%和32%。

13 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
用以計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	10,658	15,528
股份數目：		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	508,104,000	508,104,000

並無就截至2023年12月31日止年度呈列每股攤薄盈利，原因為年內並無潛在已發行普通股(2022年：相同)。

14 物業、廠房和設備

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年1月1日						
成本	928	4,532	2,109	12,374	18,334	38,277
累計折舊	(651)	(3,142)	(1,522)	(4,931)	(10,389)	(20,635)
賬面淨值	277	1,390	587	7,443	7,945	17,642
截至2022年12月31日止年度						
年初賬面淨值	277	1,390	587	7,443	7,945	17,642
添置	–	212	190	2,493	1,490	4,385
出售	(11)	(36)	(15)	–	–	(62)
折舊	(89)	(486)	(229)	(3,085)	(4,271)	(8,160)
年末賬面淨值	177	1,080	533	6,851	5,164	13,805
截至2022年12月31日						
成本	917	4,708	2,284	14,867	19,824	42,600
累計折舊	(740)	(3,628)	(1,751)	(8,016)	(14,660)	(28,795)
賬面淨值	177	1,080	533	6,851	5,164	13,805
截至2023年1月1日						
成本	917	4,708	2,284	14,867	19,824	42,600
累計折舊	(740)	(3,628)	(1,751)	(8,016)	(14,660)	(28,795)
賬面淨值	177	1,080	533	6,851	5,164	13,805
截至2023年12月31日止年度						
年初賬面淨值	177	1,080	533	6,851	5,164	13,805
添置	26	526	262	3,771	2,696	7,281
出售	–	(16)	(12)	–	–	(28)
折舊	(89)	(530)	(267)	(4,306)	(3,403)	(8,595)
年末賬面淨值	114	1,060	516	6,316	4,457	12,463
截至2023年12月31日						
成本	943	5,218	2,534	18,638	22,520	49,853
累計折舊	(829)	(4,158)	(2,018)	(12,322)	(18,063)	(37,390)
賬面淨值	114	1,060	516	6,316	4,457	12,463

14 物業、廠房和設備(續)

折舊開支計入綜合全面收益表的下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	3,012	1,051
行政開支	5,583	7,109
	8,595	8,160

(a) 截至2023年12月31日，概無物業、廠房和設備受限制或質押作負債抵押品(2022年：無)。



15 無形資產

	軟件 人民幣千元
截至2022年1月1日	
成本	2,503
累計攤銷	(922)
賬面淨值	1,581
截至2022年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,581
添置	3,352
攤銷	(554)
年末賬面淨值	4,379
截至2022年12月31日	
成本	5,855
累計攤銷	(1,476)
賬面淨值	4,379
截至2023年1月1日	
成本	5,855
累計攤銷	(1,476)
賬面淨值	4,379
截至2023年12月31日止年度	
年初賬面淨值	4,379
添置	2,203
攤銷	(754)
年末賬面淨值	5,828
截至2023年12月31日	
成本	8,058
累計攤銷	(2,230)
賬面淨值	5,828

(a) 截至2023年12月31日，概無無形資產受限制或質押作負債抵押品(2022年：相同)。

(b) 截至2023年和2022年12月31日止年度，攤銷支出計入綜合全面收益表的「行政開支」及「銷售成本」。

16 按類別劃分的金融工具

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
貿易和其他應收款項(不包括預付款項)(附註17)	481,041	431,946
受限制現金(附註18)	1	485
現金和現金等價物(附註19)	751,803	724,110
	1,232,845	1,156,541
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易和其他應付款項(不包括應計薪資和其他應付稅項)(附註22)	313,284	265,628
租賃負債(附註23)	4,681	5,504
	317,965	271,132

17 貿易和其他應收款項以及預付款項

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註28(d))	192,121	196,259
— 第三方	264,557	176,573
	456,678	372,832
減：貿易應收款項減值撥備	(117,619)	(55,450)
	339,059	317,382
其他應收款項及按金		
— 關聯方(附註28(d))	36,363	38,514
— 第三方	134,952	84,787
	171,315	123,301
減：其他應收款項減值撥備	(29,333)	(8,737)
	141,982	114,564
預付供應商款項		
— 關聯方(附註28(d))	212	11
— 第三方	8,591	5,561
	489,844	437,518

(a) 貿易應收款項主要來自於物業管理服務和非業主增值服務。

物業管理服務收入根據有關服務協議的條款收取。住戶應在繳款通知書發出時支付到期的物業管理服務的服務收入。

向非業主提供的增值服務的費用通常在結算文件發出時到期應付。

17 貿易和其他應收款項以及預付款項(續)

截至2023年12月31日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以下	225,791	211,243
1至2年	114,434	144,452
2至3年	100,134	13,767
3年以上	15,319	3,370
	456,678	372,832

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備。截至2023年和2022年12月31日，分別對貿易應收款項總額計提撥備人民幣117,619,000元及人民幣55,450,000元(附註3.1.2)。

18 受限制現金

截至2022年12月31日，受限制現金指附屬公司根據若干客戶的要求作為非業主增值服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

截至2023年12月31日，受限制現金指因本集團遭受民事訴訟索賠而存放於銀行，用以結算應付未付款項的受限制銀行結餘。截至2023年12月31日，有關民事訴訟索賠已得到解決。上述受限制現金已於截至2023年12月31日止年度結束後獲解除限制。

19 現金和現金等價物

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行和手頭現金(附註(a))		
—以人民幣計值	750,032	721,434
—以美元計值	1,742	2,647
—以港元計值	29	29
	751,803	724,110

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

銀行結餘按浮動利率計算。

20 股本和股份溢價

本集團及本公司

20.1 股本

	股份數目	千港元	人民幣千元
每股0.01港元的已授權普通股：			
截至2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	3,000,000,000	30,000	24,528
每股0.01港元的已發行及繳足普通股：			
截至2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	508,104,000	5,081	4,234

20.2 股份溢價

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
股份溢價	663,027	663,027



21 其他儲備

本集團

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資本儲備	(179,798)	(179,798)

資本儲備指以下各項之總和：

- (i) 本公司附屬公司融信世歐於2018年自本公司控股股東處收購融信(福建)物業管理有限公司(「融信物業管理」) 52%股權作為一間附屬公司而擬支付的代價。該金額獲視為對權益持有人的視作分派並直接計入儲備；
- (ii) 對本公司股東的視作分派人民幣88,000,000元來源於2020年向當時股東收購融信世歐物業服務集團有限公司；
- (iii) 重組產生的合併儲備人民幣96,798,000元指融信世歐資產淨值總額超出本公司根據本集團2020年重組需支付的代價的部分。

22 貿易和其他應付款項

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註28(d))	979	398
— 第三方	181,792	145,921
	182,771	146,319
其他應付款項		
— 關聯方(附註28(d))	5,727	5,721
— 第三方	124,786	113,588
	130,513	119,309
應計薪資	44,529	61,507
其他應付稅項	30,960	19,842
	388,773	346,977

截至2023年和2022年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

截至2023年和2022年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以下	177,061	139,465
1至2年	4,324	5,536
2至3年	903	786
3年以上	483	532
	182,771	146,319

23 租賃

(a) 於綜合資產負債表確認的金額

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產 物業(附註14)	4,457	5,164
租賃負債		
流動	2,364	2,451
非流動	2,317	3,053
	4,681	5,504

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊費用 物業(附註14)	3,403	4,271
利息開支(計入財務成本)(附註9)	144	293
與短期租賃有關的開支(計入銷售成本和行政開支)(附註10)	4,287	2,005
租賃付款現金流出	7,950	6,585

(c) 於年內租賃負債的到期日分析列示於下表

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年以內	2,364	2,451
一年以上但兩年以內	1,760	1,524
兩年以上但五年以內	557	1,529
	4,681	5,504
減：流動負債項下所示須於12個月內結算的金額	(2,364)	(2,451)
非流動負債項下所示須於12個月後結算的金額	2,317	3,053

截至2023年12月31日止年度，用於租賃負債的增量借款利率為3.45%(2022年：3.65%)。

24 遞延所得稅

遞延稅項資產和遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於超過12個月後收回的遞延稅項資產	36,189	15,773
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	174	227
	36,363	16,000

並無計及同一稅務司法權區內抵銷結餘的情況下，於年內遞延所得稅資產和負債的變動如下：

	遞延稅項資產 — 呆賬撥備 人民幣千元	遞延稅項資產 — 稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年1月1日	1,894	227	2,121
扣除自綜合全面收益表	13,932	(53)	13,879
截至2022年12月31日及2023年1月1日	15,826	174	16,000
扣除自綜合全面收益表	20,412	(49)	20,363
截至2023年12月31日	36,238	125	36,363

截至2023年12月31日，根據附註2.17(b)所載會計政策，由於相關稅務司法權區和實體不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應稅利潤，故本集團並無就累計稅項虧損人民幣4,269,000元(2022年12月31日：人民幣3,825,000元)確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損於產生年期起5年後屆滿。

25 股息

本公司董事並不建議派付截至2023年12月31日止年度的任何末期股息(2022年：相同)。

26 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前溢利	16,740	26,754
調整：		
— 物業、廠房和設備折舊(附註14)	8,595	8,160
— 無形資產攤銷(附註15)	754	554
— 外匯(收益)/虧損淨額	(39)	(186)
— 貿易和其他應收款項減值虧損撥備(附註3.1.2)	82,765	56,611
— 出售物業、廠房和設備虧損(附註8)	23	48
— 財務收入淨額(附註9)	(1,168)	(2,008)
	107,670	89,933
營運資金變動：		
— 存貨	(12)	(8)
— 貿易和其他應收款項以及預付款項	(135,091)	(129,883)
— 合約負債	32,112	(57)
— 貿易和其他應付款項	41,796	33,663
— 受限制現金	484	4,867
經營所得/(所用)現金	46,959	(1,485)

26 現金流量資料(續)

(b) 下表詳載本集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債為現金流量曾於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

	租賃負債 人民幣千元
截至2022年1月1日	8,301
新增租賃負債	1,490
應計利息開支	293
還款	(4,287)
已付利息	(293)
截至2022年12月31日	5,504
截至2023年1月1日	5,504
新增租賃負債	2,696
應計利息開支	144
還款	(3,519)
已付利息	(144)
截至2023年12月31日	4,681

27 承擔

(a) 截至2023年12月31日，本集團並無任何重大經營租賃承擔或資本承擔(2022年：相同)。

(b) 或然事項

截至2023年和2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

28 關聯方交易

(a) 名稱和與關聯方的關係

名稱	與本集團的關係
歐先生	本公司控股股東
融信中國集團	受歐先生控制的集團
秀藝(福建)園林工程有限公司	受歐先生控制的公司
南通融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的非合營企業公司
成都金豐華置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州美生美置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融洽實業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
南通江河置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
蘇州愷星鈺房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
成都浩天房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
福州融興藍房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	融信中國集團的合營企業

28 關聯方交易(續)

(a) 名稱和與關聯方的關係(續)

名稱	與本集團的關係
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
湖州融達房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
金華天璽置業有限公司	融信中國集團的合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
莆田融萬駿房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
上海碧楊置業有限公司	融信中國集團的合營企業
蘇州融樸置業有限公司	融信中國集團的合營企業
天津金銳置業有限公司	融信中國集團的合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業



28 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團與關聯方有以下重大交易。已披露交易金額指於相關訂約方為本集團關聯方的年內本集團與彼等進行的交易。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務		
— 融信中國集團	58,092	147,785
— 融信中國集團的聯營公司	5,358	9,079
— 融信中國集團的合營企業	12,634	21,419
— 受歐先生控制的公司	2	104
	76,086	178,387

上文所有交易乃於本集團業務正常過程中，按照交易各方議定的條款進行。

(c) 主要管理層薪酬

於附註29所披露的除董事以外的主要管理層薪酬載於下文。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,165	2,307

28 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 融信中國集團	180,460	177,381
— 融信中國集團的聯營公司	8,707	1,997
— 融信中國集團的合營企業	2,953	16,879
— 受歐先生控制的公司	1	2
	192,121	196,259
其他應收款項及按金(i)		
— 融信中國集團	36,363	38,514
預付供應商款項		
— 融信中國集團	212	11
貿易應付款項		
— 融信中國集團	979	397
— 受歐先生控制的公司	—	1
	979	398
其他應付款項		
— 融信中國集團	5,725	5,721
— 受歐先生控制的公司	2	—
	5,727	5,721

(i) 其他應收款項及定金主要指向融信中國集團和其他關聯方提供服務的定金，將於服務合約終止後收繳，以及向融信中國集團支付的停車位特許銷售權的定金，其將於相關停車位出售後返還予本集團。餘下結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(ii) 上文應收／應付關聯方的貿易應收款項和貿易應付款項屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項和其他應付款項(履約保證按金除外)為非貿易性質。

應收／應付關聯方的貿易和其他應收款項以及貿易和其他應付款項為無抵押和免息。

29 董事福利和權益

下列為於截至2022年及2023年12月31日止年度期間獲委任及辭任的董事：

執行董事

歐宗洪先生(於2023年9月12日卸任)
馬祥宏先生
林怡女士
歐國飛先生(於2023年9月12日獲委任)

非執行董事

林麗瓊女士(於2023年9月12日卸任)

獨立非執行董事

郭建江先生
葉阿忠先生
陳章旺先生

(a) 董事酬金

截至2023年12月31日止年度，董事從本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金		住房津貼和 退休福利		總計
	薪金	計劃供款	酌情花紅	人民幣千元	
執行董事					
歐宗洪先生	313	-	-	-	313
馬祥宏先生	-	1,560	103	1,040	2,703
林怡女士	-	390	101	255	746
歐國飛先生	136	-	-	-	136
非執行董事					
林麗瓊女士	313	-	-	-	313
獨立非執行董事					
陳章旺先生	135	-	-	-	135
葉阿忠先生	135	-	-	-	135
郭建江先生	135	-	-	-	135
	1,167	1,950	204	1,295	4,616

29 董事福利和權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2022年12月31日止年度，董事從本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼和 退休福利 計劃供款 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
歐宗洪先生	447	-	-	-	447
馬祥宏先生	-	1,721	143	960	2,824
林怡女士	-	529	86	196	811
非執行董事					
林麗瓊女士	447	-	-	-	447
獨立非執行董事					
陳章旺先生	127	-	-	-	127
葉阿忠先生	127	-	-	-	127
郭建江先生	134	-	-	-	134
	1,282	2,250	229	1,156	4,917

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償。於截至2023年及2022年12月31日止年度，概無最高行政人員或任何董事放棄任何酬金。

(b) 董事的退休福利與離職福利

於截至2023年12月31日止年度，概無董事收取任何離職福利或任何額外退休福利，惟根據中國的規則及規例作出的退休福利計劃供款除外(2022年：無)。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

於截至2023年12月31日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價(2022年：無)。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團和關連實體為受益人的貸款、準貸款和其他交易的資料

於截至2023年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款和其他交易(2022年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於截至2023年12月31日或於年內的任何時間，概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益的有關本集團業務的重大交易、安排和合約(2022年：無)。

30 本公司的主要附屬公司

於2023年及2022年12月31日的本公司主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	成立地點	註冊/ 已發行資本	本集團應佔股權		主要業務和運營地點
				12月31日 2022年	2023年	
直接擁有：						
歐氏服務	2020年4月16日	英屬處女群島	-	100%	100%	於英屬處女群島進行投資控股
間接擁有：						
極致融享有限公司	2020年5月20日	香港，有限公司	100港元	100%	100%	於香港進行投資控股
福建融點企業管理諮詢有限公司	2020年8月18日	中國，由香港法人全資擁有	人民幣2,000,000元	100%	100%	於福建進行投資控股
上海歐興途企業發展有限公司	2020年7月2日	中國，由外資企業作為法人全資擁有	人民幣88,000,000元	100%	100%	於上海進行投資控股
融信世歐物業服務集團有限公司	2011年4月29日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣50,000,000元	100%	100%	於福建進行物業管理服務
融信(福建)物業管理有限公司	2004年7月5日	中國，由自然人投資或控股	人民幣5,000,000元	100%	100%	於福建進行物業管理服務
福建世歐商業管理有限公司	2016年9月23日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣5,000,000元	100%	100%	於福建進行物業管理服務
福州和美環境服務有限公司	2015年12月21日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣5,000,000元	100%	100%	於福州進行清潔服務
福建融冠機電工程有限公司	2016年9月2日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣10,000,000元	100%	100%	於福州進行工程施工服務
福建信德物業服務有限公司	2005年11月24日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣30,000,000元	100%	100%	於福建進行物業管理服務
上海融鄰貿易有限公司	2018年10月24日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣2,000,000元	100%	100%	於上海進行銷售服務
上海融茂房地產經紀有限公司	2018年12月3日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣2,000,000元	100%	100%	於上海進行房地產信息諮詢
福州海潤保安服務有限公司	2016年10月10日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣5,000,000元	100%	100%	於福州提供保安服務
綿陽融信世歐物業管理有限公司	2021年1月20日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣1,000,000元	100%	100%	於綿陽進行物業管理服務

截至年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

31 本公司資產負債表

	附註	截至12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		644,435	645,141
流動資產			
其他應收款項		-	5
現金和現金等價物		1,145	5,414
		1,145	5,419
總資產		645,580	650,560
權益			
股本	20.1	4,234	4,234
股份溢價	20.2	663,027	663,027
累計虧損	(a)	(45,144)	(40,453)
總權益		622,117	626,808
負債			
流動負債			
其他應付款項和應計費用		1,862	2,151
應付一家附屬公司款項		21,601	21,601
總負債		23,463	23,752
總權益和負債		645,580	650,560

本公司資產負債表已於2024年3月27日獲董事會批准並由下列人士代表簽署：

馬祥宏
董事

林怡
董事

31 本公司資產負債表(續)

(a) 本公司的儲備變動

	累計虧損 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	(35,008)
年內虧損	(5,445)
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	(40,453)
年內虧損	(4,691)
於2023年12月31日的結餘	(45,144)



五年財務摘要

已刊發過去五個財政年度之本集團業績及資產、負債以及非控股權益摘要乃摘錄自經審核綜合財務報表及招股章程，載列如下：

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	901,187	876,840	990,942	750,425	518,432
銷售成本	(728,786)	(703,937)	(712,498)	(534,114)	(351,195)
毛利	172,401	172,903	278,444	216,311	167,237
銷售和營銷成本	(3,919)	(7,222)	(5,321)	(8,203)	(6,530)
行政開支	(74,218)	(90,919)	(112,396)	(92,257)	(62,992)
金融資產減值(虧損)/收益淨額	(82,765)	(56,611)	1,653	21	(1,341)
其他收入	2,753	5,973	6,265	4,655	1,427
其他收益或虧損	1,320	622	(1,432)	1,087	1,199
經營溢利	15,572	24,746	167,213	121,614	99,000
財務收入	1,312	2,301	1,772	545	150
財務成本	(144)	(293)	(574)	(260)	(101)
財務(成本)/收入淨額	1,168	2,008	1,198	285	49
除所得稅前溢利	16,740	26,754	168,411	121,899	99,049
所得稅開支	(6,082)	(8,356)	(48,900)	(36,828)	(27,544)
年內溢利及全面收益總額	10,658	18,398	119,511	85,071	71,505

	截至12月31日				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
總資產	1,298,040	1,198,023	1,154,545	422,593	382,387
總權益	712,397	701,793	695,341	55,367	108,296
總負債	585,643	496,284	459,204	367,226	274,091