

JINMAO 金茂服务

金茂物業服務發展股份有限公司  
Jinmao Property Services Co., Limited

(在香港註冊成立之有限公司)  
股份代號：00816

2023  
年度報告





以恒心 · 致恒长  
Think Far Grow Further

# · 目錄 ·

2	公司概覽	40	企業管治報告
4	2023年度大事記	57	董事會報告
7	公司資料	74	獨立核數師報告
8	財務摘要	79	綜合損益表
9	榮譽和獎項	80	綜合全面收益表
10	主席報告	81	綜合財務狀況表
12	地理覆蓋範圍	83	綜合權益變動表
13	管理層討論與分析	85	綜合現金流量表
29	董事及高級管理層	87	財務報表附註
		152	五年財務摘要



## 公司概覽


我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中國指數研究院資料中基於經營規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任等多項指標顯示我們是行業領先的公司，並於其發佈的物業行業綜合實力百強企業榜單中榮居前15位，且獲得中國高端物業服務領先企業、中國國有物業服務優秀企業、中國物業服務質量領先企業、中國物業服務成長性領先企業等多項榮譽。根據克而瑞物管資料顯示：我們位列中國物業企業服務力百強企業前15位，且獲得中國高端物業服務力前十企業第一名、物業服務滿意度領先企業、中國物業低碳領先企業等多項認可。

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「中化集團」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」）的前身及其附屬公司（統稱「金茂集團」）開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2023年12月31日止十二個月，我們的總合約建築面積（「建築面積」）約達106.4百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市，501個物業項目，總在管建築面積約達84.2百萬平方米，包括321個住宅社區及180個非住宅物業。



服務  
70  
個城市

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務及諮詢及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。



**106.4**百萬平方米  
合約建築面積



**501**  
個在管物業

黃州市博物館

## 2023年度大事記

2023年2月，金茂物業服務發展股份有限公司（「**金茂服務**」）之全資附屬公司中化金茂物業管理（北京）有限公司（「**金茂物管**」）接管歌爾產業園，為企業提供辦公保障、安全運維、消防管理、會務服務、公寓服務等定製化服務，以高標準專業服務促進園區資源配置容量和效益最大化。



2023年5月，金茂服務在物業行業內率先主導發佈《金茂服務HSE事故事件警示教育白皮書》，以公司和社會新聞2019年至2022年期間物業行業事故數據為基礎樣本，為物業行業安全管理樹立典範和方向，為基層物業工作者做出安全指引，打造公司HSE核心競爭力。



2023年5月，金茂物管接管國家一級博物館－青州博物館，構建更加全面、豐富的業態組合，形成管理多樣化優質物業類型的協同效應，助力公司實現多元化收益，提升品牌影響力。



2023年6月，金茂物管與福建恒升九略商業管理有限公司聯合成立城市綜合運營服務合資公司－恒茂（福州）城市服務有限公司。基於雙方的資源、經驗及優勢，持續深化在城市綜合運營服務領域的探索和佈局，不斷提升所管項目的經濟效益與社會效益，實現合作共贏。



2023年度大事記

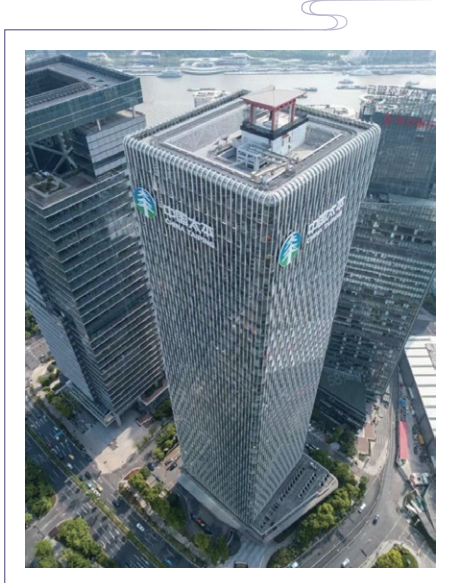
2023年6月，金茂物管與雄安雄州建設投資集團有限公司聯合成立合資公司－河北雄安雄茂城市服務有限公司。公司將以自身成熟的服務能力和管理體系，助力改善雄安城市環境、高效雄安城市運轉，促進雄安不斷釋放城市活力。



2023年7月，金茂物管與華氏達控股集團聯合成立河北華茂物業服務有限公司，在賦能業主美好生活的同時，構建雙方合作發展的新平台、新機制，持續深化在各領域的發展與合作。該合作對公司拓展京津冀尤其是河北省市場亦具有重要意義。



2023年6月，金茂服務正式接管上海太平金融大廈，堅持以前端視野和國際標準與大廈共同成長，以「打造物業新標桿」和「服務體驗新模式」貫穿於上海太平金融大廈的管理服務，以客戶為中心，應需而行，全維度打造定製化特色服務內容，竭力將上海太平金融大廈項目打造為又一超高層寫字樓標桿。



2023年8月，金茂服務「VOC客戶之聲」運營體系經中國電子質量管理協會評選，獲得「2023年全國用戶體驗創新典型案例」，經中國電子工業標準化技術協會－用戶體驗標準工作委員會評選，獲得「2023年用戶體驗最佳實踐」，成為行業協會推選客戶體驗管理創新應用典範。



## 2023年度大事記

2023年11月，金茂服務作為2023上海合作組織傳統醫學論壇的物業服務提供商，為論壇主會場－中國（南昌）中醫藥科創城會議服務中心提供全方位會務服務及後勤保障服務，以精細化、定製化、專業化的高標準服務，全面展現了金茂服務在專項接待、高端會服的深厚積澱及強勁實力，也向世界展示了中國物業服務的專業能力和中國物業人的全新面貌。



2023年12月，金茂服務透過競標方式成功獲得中國化工集團有限公司（「中國化工」）位於北京市海淀區的中昊家園小區出租項目，金茂服務將承租82套住房物業，並進行必要裝修維護後，金茂服務可向中國中化控股有限責任公司（「中化控股」）員工或其他第三方出租，及開展小區增值服務等業務，租賃使用權五年。該業務將為金茂服務帶來穩定的收入及利潤，並進一步促進金茂服務業務的多元化發展。





## 公司資料

### 公司法定名稱

金茂物業服務發展股份有限公司

### 股票代號

00816

### 上市日期

2022年3月10日

### 中國主要營業地點

中國  
北京  
豐台區  
西鐵營中路2號院  
佑安國際大廈6樓

### 註冊辦事處

香港  
灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓  
47樓4702-03室

### 執行董事

宋鏐毅先生(主席)  
李玉龍先生(首席執行官)  
周立燁女士

### 非執行董事

喬曉潔女士  
甘勇先生

### 獨立非執行董事

陳杰平博士  
韓踐博士  
黃誠思先生

### 審計委員會

陳杰平博士(主席)  
黃誠思先生  
喬曉潔女士

### 薪酬及提名委員會

韓踐博士(主席)  
陳杰平博士  
甘勇先生

### 戰略及ESG委員會

宋鏐毅先生(主席)  
李玉龍先生  
周立燁女士  
黃誠思先生

### 公司秘書

何詠紫女士

### 授權代表

周立燁女士  
何詠紫女士

### 股份過戶登記處

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

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

### 法律顧問

瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥  
香港中環  
交易廣場1座18樓

### 合規顧問

第一上海融資有限公司  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

### 主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行  
中國銀行香港分行

### 投資者及傳媒關係

電子郵件：ir\_jmservices@sinochem.com  
網站：www.jinmaowy.com

# 財務摘要

## 財務概要

### 綜合業績

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	變動
收入	2,704,412	2,436,035	11.0%
毛利	746,542	733,870	1.7%
毛利率(%)	27.6%	30.1%	-2.5pts
年內利潤	342,947	341,421	0.4%
淨利潤率(%)	12.7%	14.0%	-1.3pts
母公司擁有人應佔利潤	337,315	336,002	0.4%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.37	0.38	-2.6%

### 綜合財務狀況

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	變動
資產總值	3,613,790	3,003,528	20.3%
權益總額	1,568,017	1,360,226	15.3%
歸屬於母公司擁有人的權益	1,541,794	1,343,173	14.8%
現金資源 <sup>1</sup>	1,254,055	1,020,607	22.9%
資產負債比率 <sup>2</sup>	-	-	-
流動比率(倍)	1.57	1.59	-0.02

#### 附註：

1. 包括受限制現金。
2. 計息借貸(不包括租賃負債)除以權益總額，乘以100%。

# 榮譽和獎項



憑藉在高端服務領域的標桿地位，服務質量、客戶滿意度、城市運營服務、數字化建設等方面的卓越表現，金茂服務獲得多個行業權威機構的認可，於2023年斬獲數十項榮譽。

## 主席報告



物業服務始於信任、成於品質，終於價值。金茂服務將堅持以客戶為中心、持續提升服務品質，持續提高運營管理質效，為股東、客戶及社會各界創造更大價值。

主席兼執行董事  
**宋鏐毅**

尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事(「董事」)會(「董事會」)提呈金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)及附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)2023年全年業務回顧及未來業務展望。

### 2023年回顧

2023年，國際局勢繁雜動盪，國內疫後經濟修復在宏觀層面超預期，但微觀層面仍存風險，居民部門持續縮表，發展動能仍顯不足。物業管理行業整體增速下滑，

地產關聯屬性逐步消退，市場競爭愈發激烈。在此背景下，本集團積極研判行業發展趨勢，保持戰略定力，精進管理能力，經營業績實現穩步增長，高端服務力，企業成長力均保持行業領先。

堅持高品質服務。2023年，我們致力於持續精進我們的客戶服務能力，通過VOC客戶之聲+VOE員工之聲採集體系及「茂lin里」社群運營體系建設，更廣泛且深入的延伸了我們的客戶觸點，強化了客戶需求洞察能力，保障

了服務投入與客戶滿意的有效適配；公司各項品質提升行動和管理標尺的落位，進一步增強了客戶服務體驗，實現了在管項目品質與客戶滿意度高位穩定。

堅持高質量增長。2023年，我們進一步聚焦核心城市的優質項目，堅持「做一成一」的拓展邏輯，在單盤拓展、城市服務、投資併購、戰略合作四個方面均有所斬獲，運營結果超過投模預期，在品牌口碑和經營業績兩個方面持續夯實了公司的戰略定位和市場地位。高品質服務能力進一步獲得了居民和商企客戶認可；「運營+物業」、「產業+物業」的城市服務拓展模式進一步得到了市場驗證；北京市聖瑞物業服務有限公司（「北京聖瑞」）的成功併購，為公司在核心城市注入了優質的項目資源和成熟的運營團隊，城市項目密度得到進一步提升；我們與中化集團、金茂集團、城投公司的戰略合作，為公司可持續發展提供了可持續增長的堅強後盾，進一步增強了公司發展的穩定預期。

堅持增值業務創新。2023年，在宏觀經濟承壓，居民消費減弱的背景下，我們堅持客戶導向，聚焦客戶痛點推動業務創新，不斷豐富社區生活服務品類以及社區零售產品封裝，C端業務佔比同比提升，業務穩定性不斷增強。積極推動社群業務開展，結合社群主題與客群畫像，打造了親子成長、生活藝術等多個品類的甄選業務，實現了增值服務生態的不斷豐富。

堅持數字化發展。2023年，我們持續推進業財一體化建設，完成了公司主營業務業財一體化的階段性工作，顯著提升了核算效率；我們持續開展了公司基礎數據治理，對接第三方企業大數據，實現了合作夥伴風險自動預警，推動公司精益管理能力持續提升；我們繼續加強作業層面的機械化、數字化賦能，客戶服務效率和作業交付效率得以有效提升。

堅持組織能力提升。2023年，我們開展了提質增效系列行動，在組織優化、權責流程優化、供應鏈體系打造、投運一體機制建設、成本管理體系完善等方面持續挖潛再突破，組織活力不斷釋放，各項人效指標均同比提升，為全年業績實現提供堅實的組織保障。

## 2024年展望

展望2024年，隨着國內經濟增速逐步恢復，上游地產行業理性復甦以及政策面聚焦民生服務與社區消費的行業導向，物業管理行業高質量發展的基本面將進一步得以鞏固。服務品質優異，產品差異化明顯、市場拓展能力突出、企業治理高效、創新業務布局領先的物業企業，將隨時間的驗證，進一步受到市場青睞。

2024年，公司站在第四個十年發展的新起點，將全面升級公司戰略，以投拓、服務和運營「三創標」行動，驅動公司治理能力和經營水平再上新台階。金茂服務將以「品質卓越、有質增長、精益高效、市場認可」的行業形象，為客戶、股東、社會、員工創造可持續的價值。本人謹代表董事會，對公司股東、客戶及社會各界的信任與支持表示誠摯的感謝。

金茂物業服務發展股份有限公司

主席兼執行董事

宋鏐毅

## 地理覆蓋範圍

下圖顯示截至2023年12月31日止年度我們分別按(i)在管建築面積及(ii)合約建築面積計的在管物業的地理覆蓋範圍，及我們的合約物業及在管物業所位於的中國城市：



### 華東地區

南京市  
嘉興市  
上海市

寧波市  
蘇州市  
溫州市  
金華市  
杭州市  
常州市  
徐州市  
台州市  
無錫市  
合肥市  
紹興市  
泰州市  
連雲港市  
南通市  
鹽城市  
湖州市  
舟山市  
鎮江市  
滁州市

### 華北地區

青島市  
北京市  
保定市  
濰坊市  
廊坊市

濟南市  
淄博市  
天津市  
唐山市  
太原市  
石家莊市  
運城市  
鄭州市  
棗莊市  
張家口市  
煙台市  
瀋陽市  
威海市  
臨沂市

### 華南地區

佛山市  
廣州市  
福州市  
廈門市  
珠海市  
泉州市  
深圳市  
三亞市  
汕頭市  
東莞市  
南寧市  
萬寧市  
北海市

### 華中地區

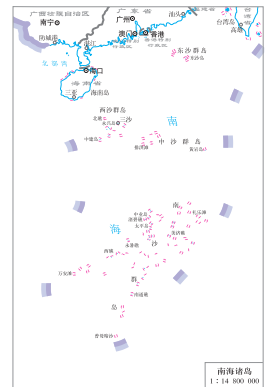
長沙市  
武漢市  
南昌市  
永州市  
九江市  
懷化市  
岳陽市  
株洲市

### 西南地區

重慶市  
昆明市  
西安市  
成都市  
貴陽市  
廣安市  
麗江市  
蘭州市

審圖號：GS(2022)4312號

自然資源部 監制



## 管理層討論與分析

本集團截至2023年12月31日止年度的討論與分析如下：

### 業務回顧

#### 業務概覽

我們經營三項業務，分別為物業管理服務，非業主增值服務，及社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。

#### 物業管理服務

我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域運作設施的維保等服務。

我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）及公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。

於截至2023年12月31日止年度，我們基本按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。

#### 非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，及主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務。

#### 社區增值服務

我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括室內裝修平台服務，社區生活服務，如家政、新零售及餐飲服務，社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及房地產經紀服務。

此外，我們提供多種形式的城市運營服務，協助政府和企業優化、創新和配置城市資源，為市民提供增值公共服務。我們的城市運營服務涵蓋三大業務線。



## 管理層討論與分析

**物業管理服務**

堅持快速發展，實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2023年12月31日，我們的合約建築面積約為106.4百萬平方米，在管建築面積約為84.2百萬平方米，分別較2022年12月31日增長約31.7%及約48.0%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，約為22.2百萬平方米，為本集團未來的穩定增長提供了堅實基礎。

聚焦一線、新一線及二線城市多元業態，高端商寫領域優勢凸顯。我們多元化的物業管理組合延伸至越來越多的寫字樓、購物中心、工業園區以及公共物業（如政府設施、國際學校及其他公共空間）。我們全方位的物業組合最大程度發揮了我們管理的不同物業類型之間的協同效應，增強我們提供的多維服務的活力。特別是在高端商寫及大型公建領域擁有包括上海金茂大廈、北京凱晨世貿中心、北京西城金茂中心、上海太平金融大廈、蘭州亞歐國際大廈、長沙梅溪湖北塔寫字樓、國家網球中心等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2023年及2022年12月31日止年度按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	54,553	1,070,401	68.0	38,674	776,856	64.4
非住宅物業	29,660	504,490	32.0	18,189	430,003	35.6
總計	84,213	1,574,891	100.0	56,863	1,206,859	100.0

以存量帶動增量，繼續挖掘獨立市場規模潛力。在得到中國金茂及其最終控股股東中化控股大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升。



下表載列截至2023年及2022年12月31日我們按項目來源劃分的在管建築面積明細：

	2023年		2022年	
	在管建築面積 千平方米	%	在管建築面積 千平方米	%
— 金茂集團及中化控股和其附屬公司(以及彼等各自的合營企業及聯營公司)開發的物業	45,004	53.4	35,453	62.3
— 獨立第三方開發的物業	39,209	46.6	21,410	37.7
總計	84,213	100.0	56,863	100.0

作為中國城市運營服務行業的先驅，我們迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務。憑藉我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。截至2023年12月31日，我們已為金茂集團的28個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津、無錫、寧波等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中23個項目已在提供服務。

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域的未來市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務管理機制。截至2023年12月31日止，我們與保定、嘉興、金華、廊坊、南昌、南京、溫州、徐州、舟山、淄博政府建立了合作關係，為約117.1平方公里的範圍提供城市運營服務。

於2023年12月31日我們的項目遍佈中國境內24個省、市及自治區的70個城市，且集中在核心城市的高檔物業，在管建築面積中一線、新一線及二線城市佔比達到90%。我們於華東地區和華北地區優勢顯著，同時建立了全國範圍的業務。於2023年12月31日，華東地區、華北地區、華中地區、西南地區及華南地區的在管建築面積分別佔在管總建築面積的44.8%、27.0%、10.7%、9.0%及8.5%。

## 管理層討論與分析

下表載列截至2023年及2022年12月31日我們按地理位置劃分的在管建築面積明細：

	2023年 在管建築面積 千平方米	2022年 在管建築面積 千平方米
華東地區 <sup>(1)</sup>	37,747	26,124
華北地區 <sup>(2)</sup>	22,734	15,277
華中地區 <sup>(3)</sup>	9,047	5,860
西南地區 <sup>(4)</sup>	7,582	4,769
華南地區 <sup>(5)</sup>	7,103	4,833
總計	84,213	56,863

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、山東省、河北省、河南省及遼寧省；
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及江西省；
- (4) 「西南地區」指重慶、四川省、陝西省、貴州省、雲南省及甘肅省；
- (5) 「華南地區」指福建省、廣東省、海南省及廣西壯族自治區。

根據2023年第一財經城市分類，截至2023年12月31日，我們項目主要所在的不同城市層級的在管建築面積如下表：

	在管建築面積	
	千平方米	%
一線城市 <sup>1</sup>	10,773	12.8
新一線城市 <sup>2</sup>	39,943	47.4
二線城市 <sup>3</sup>	25,030	29.7
其他城市 <sup>4</sup>	8,467	10.1
總計	84,213	100.0

附註：

- 1) 一線城市包括上海、北京、廣州及深圳。
- 2) 新一線城市包括成都、重慶、杭州、武漢、蘇州、西安、南京、長沙、天津、鄭州、東莞、青島、昆明、寧波、合肥。
- 3) 二線城市包括佛山、瀋陽、無錫、濟南、廈門、福州、溫州、哈爾濱、石家莊、大連、南寧、泉州、金華、貴陽、常州、長春、南昌、南通、嘉興、徐州、惠州、太原、台州、紹興、保定、中山、濰坊、臨沂、珠海、煙台。
- 4) 其他城市：除上述外所有地級市城市。

質效並舉謀增長，保持高收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，不斷優化我們的在管服務項目。截至2023年12月31日，在管住宅項目平均物業管理費約為人民幣3.19元／平方米／月，在管非住宅項目平均物業管理費約為人民幣16.08元／平方米／月。

2023年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，業主黏性及滿意度不斷提升。根據賽惟諮詢（一間專注於房地產客戶關係的獨立研究所）的資料，於2023年，我們的客戶滿意度為90%，保持行業領先水平。同時，本集團倡導質價相符的質量管理理念，年內對部分項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入一線、新一線及二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化。

## 管理層討論與分析

**非業主增值服務**

2023年，金茂服務從組織團隊、服務流程、產品標準等維度，標準化服務模式，不斷提升服務水平。於截至2023年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收入為約人民幣504.6百萬元，同比下降約13.7%，佔本集團總收入的18.7%。

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	254,160	50.4	265,273	45.4
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	250,476	49.6	319,346	54.6
總計	504,636	100.0	584,619	100.0

**社區增值服務**

2023年，金茂服務持續完善社區增值服務團隊，不斷優化服務產品，建立標準化服務體系。於截至2023年12月31日止年度，我們自社區增值服務產生的收入為約人民幣624.9百萬元，同比下降3.1%，佔本集團總收入的23.1%。

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 <sup>1</sup>	263,942	42.2	184,708	28.7
房地產經濟服務	140,056	22.4	153,765	23.8
社區生活服務	139,402	22.3	172,802	26.8
室內裝修平台服務	81,485	13.1	133,282	20.7
總計	624,885	100.0	644,557	100.0

附註：

- 1 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

## 未來前景 未來發展計劃

展望2024年，隨着宏觀經濟回暖，上游地產行業回歸理性發展，高能級城市高品質生活服務需求、專業化商企服務需求、城市精細化管理需求將持續提升。本集團已在核心城市佈局社區生活服務、商業企業服務與城市運營服務，並以品質領先的突出特色，奠定良好客戶口碑與市場基礎。

2024年，金茂服務站在新的發展起點上，將升級「高、全、新、快」戰略為「1245」戰略，錨定「五年再造新金茂服務」的高質量發展目標，確定行業領先物企與金茂集團第二增長曲線兩個戰略定位；達成「服務品質卓越、規模有質增長、管理精益高效、價值市場認可」四項成功標尺，打造「物業管理、企服IFM、城市服務、智慧物聯、能源管理」五條有市場競爭力的核心業務線，以全新戰略牽引公司高質量發展。

首先，我們將持續秉承以客戶為中心的發展原則，發揮公司在客戶研究、服務設計、客戶體驗管理、服務產品創新方面的優勢，完善客戶體驗管理體系和品質管理體系，持續為客戶穩定輸出高品質服務。

第二，我們將部署推進「三創標」專項工作，着力推動外拓投資創標、產品服務創標和運營管理創標，在市場力、服務力、運營力三個方面極致挖潛，做一成一，實現客戶滿意基礎上的卓越經營。

- 1、投拓創標方面，堅持高質量市場拓展，持續完善投拓管理體系，聚焦高能級城市，核心市場、核心賽道，加大市場投入，提高商企服務及城市服務規模，構築差異化競爭壁壘，通過增量拓展夯實公司高品質定位，強化公司獨立發展能力。同時進一步加強與中國中化、中國金茂的資源協同，擇優進行優質標的併購以快速增強集團管理能力，擴大管理規模。
- 2、產品創標方面，堅持推進服務體系升級，針對不同業態及業務場景，持續鞏固和發展住宅物管產品線的鮮明特色，持續開展企服IFM、城市服務、智慧物聯、能源運維產品線建設，強化細分領域品牌影響力。基礎業務方面，結合客戶需求洞察與項目定位，按照質價相符原則，優化完善分級服務體系和差異化服務模型，以客戶需求導向精準匹配服務資源；增值業務方面，大力開展服務創新，圍繞房屋全生命周期及用戶全生活場景，不斷豐富增值服務生態，為各類型客戶提供多元化服務需求解決方案。

## 管理層討論與分析

3、 運營創標方面，堅定推進提質增效，通過卓越運營體系建設，持續優化市場拓展、增值營銷、投運一體、業財銜接、成本管理、供應鏈建設、考核激勵等關鍵領域的機制迭代，通過長期持續的數字化投入，提升管理和決策效能，持續降低業務成本與銷管費用。

第三，我們將堅持以人為本，一方面持續完善員工崗前培訓和在崗輪訓機制，不斷提升員工能力素質與服務水平，強化員工企業文化認同，確保服務品質穩定輸出；一方面將進一步強化人才梯隊建設，持續為員工創造廣闊發展空間，推動員工與企業共擔、共創、共成長。

第四，本集團將ESG管理作為長期戰略，公司已設立由董事會、戰略及ESG委員會、ESG工作組及各部門、各單位組成的ESG管理架構，將ESG管理融入公司治理體系。2024年，公司將與合作夥伴共同承擔企業社區責任，推動環境、社會與公司治理的可持續發展目標落實，堅持長期主義，為客戶、股東、社會、員工創造長久價值。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2023年及2022年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2023年		2022年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	1,574,891	58.2	1,206,859	49.5	30.5
非業主增值服務	504,636	18.7	584,619	24.0	-13.7
社區增值服務 <sup>(1)</sup>	624,885	23.1	644,557	26.5	-3.1
總計	2,704,412	100.0	2,436,035	100.0	11.0

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由2022年的約人民幣1,206.9百萬元增加至2023年的約人民幣1,574.9百萬元，增幅約30.5%。該增加主要原因是我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2022年12月31日的約56.9百萬平方米增加至截至2023年12月31日的約84.2百萬平方米。

非業主增值服務收入由2022年的約人民幣584.6百萬元下降至2023年的約人民幣504.6百萬元，降幅約13.7%。該變化主要受到市場周期影響，導致來自前期規劃和設計服務以及承接查驗諮詢服務的收入有所下降。

社區增值服務收入由2022年的約人民幣644.6百萬元下降至2023年的約人民幣624.9百萬元，略有降幅約3.1%。該變化主要受裝修開工率、業主消費力影響，社區生活、美居業務收入有所下降。

### 銷售成本

銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,702.2百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,957.9百萬元，增幅約15.0%。該增加基本與收入增長趨勢一致，但由於非業主增值服務佔比降低，導致銷售成本增幅略高於收入增幅。

### 毛利及毛利率

毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣733.9百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣746.5百萬元，增幅約1.7%。我們的整體毛利率由截至2022年12月31日止年度的約30.1%降低至截至2023年12月31日止年度的約27.6%，主要由於非業主增值服務佔比降低所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	248,833	15.8	203,248	16.8
非業主增值服務	224,828	44.6	270,499	46.3
社區增值服務 <sup>(1)</sup>	272,881	43.7	260,123	40.4
總計	746,542	27.6	733,870	30.1

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

## 管理層討論與分析

截至2023年12月31日止年度的物業管理服務毛利率約15.8%，與截至2022年12月31日止年度的約16.8%相比減少1.0個百分點，主要由於公司進一步夯實高品質定位，進行品質提升投入增加所致。

非業主增值服務毛利率由截至2022年12月31日止年度的約46.3%下降至截至2023年12月31日止年度的約44.6%，主要是因為前期規劃和設計服務以及承接查驗諮詢服務等收入下滑，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

社區增值服務毛利率由截至2022年12月31日止年度的約40.4%增加至截至2023年12月31日止年度的約43.7%，主要是因為車位管理服務收入增加，該等服務通常產生較高的利潤率。

### 其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)公允價值變動收益；(ii)銀行利息收入；(iii)增值稅稅收優惠；(iv)政府補助；(v)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元減少約人民幣16.1百萬元或34.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣30.0百萬元。該減少主要是由於本年度投資物業評估增值產生公允價值變動收益減少所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣54.0百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣56.1百萬元，增幅約3.9%。該增加主要是由於廣告及市場開支增加所致。

### 行政開支

行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣239.5百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣253.4百萬元，增幅約5.8%。該增加主要是由於我們的業務擴張導致員工成本增加。

### 融資成本

融資成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.6百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣4.5百萬元，增幅約為181.3%。該增加主要由於租賃負債利息的增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣104.9百萬元降低至截至2023年12月31日止年度的約人民幣103.8百萬元，降幅約1.0%。該降低主要由於遞延所得稅在本年內影響所致。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣341.4百萬元增加約0.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣342.9百萬元，淨利潤率由截至2022年12月31日止年度的約14.0%下降至截至2023年12月31日止年度的約12.7%。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及傢俱及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2022年12月31日的約人民幣90.5百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣95.9百萬元，乃主要由於租賃物業裝修及為業務運營購買電子設備、辦公設備及物聯網設備所致。



## 投資物業

我們的投資物業包括停車位及商業物業。我們的投資物業由截至2022年12月31日的約人民幣94.2百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣128.2百萬元，乃主要由於(i)商業物業的公平值增加約人民幣2.2百萬元，(ii)租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致投資物業的公平值減少約人民幣0.6百萬元，及(iii)新租賃的停車位新增確認為投資物業約人民幣32.3百萬元。

## 使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2022年12月31日的約人民幣28.3百萬元降低至截至2023年12月31日的約人民幣27.8百萬元，乃主要由於使用權資產的折舊所致。

## 無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。我們的無形資產由截至2022年12月31日的約人民幣91.7百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣101.7百萬元，主要是由於我們因業財一體化建設新增購置軟件資產所致。

## 存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2023年12月31日及2022年12月31日分別約為人民幣4.3百萬元及人民幣4.4百萬元，該減少主要為存貨正常損耗所致。

## 貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其賬面總值由截至2022年12月31日的約人民幣401.6百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣361.4百萬元。我們非業主增值服務收入也有所下降。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其賬面總值由截至2022年12月31日的約人民幣393.2百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣566.9百萬元，主要是由於截至2023年12月31日止年度業務拓展及在建建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

## 預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及租賃付款有關的預付款項，(iii)合約表現、招投標及租賃押金，(iv)向僱員墊款，(v)其他應收款項，(vi)代住戶及租戶付款，及(vii)其他。

其中，截至2023年12月31日其他應收款項約為人民幣52.0百萬元，主要包括：(i)代墊勞務外包相關款項等約為人民幣35.0百萬元；(ii)未來可用於抵扣增值稅的預付稅金約為人民幣8.6百萬元；(iii)代支付可獲償付的能源費約為人民幣8.4百萬元。

## 管理層討論與分析

其中，截至2023年12月31日應收關聯方款項約為人民幣564.7百萬元，主要包括：(i)支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金約為人民幣502.0百萬元（詳情請見下文「董事會報告－持續關連交易－物業代理服務框架協議」）；(ii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的能源費約為人民幣30.9百萬元；(iii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的其他成本費用約為人民幣31.8百萬元。

截至2022年及2023年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣612.7百萬元及約人民幣821.4百萬元。該增加主要由於支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金的增加。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。應付第三方貿易款項由截至2022年12月31日的約人民幣451.5百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣597.3百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加。應付關聯方貿易款項與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)應付工會經費等其他應付款項。截至2023年12月31日及截至2022年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣756.5百萬元及約人民幣664.3百萬元。

### 或有負債

截至2023年12月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

### 資產抵押

截至2023年12月31日，本集團的資產概無用於抵押。

### 外匯風險

本集團主要業務於中國進行。除於2022年3月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2023年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

### 資本承擔及資本開支

本集團截至2024年12月31日止年度的資本開支預期將主要由全球發售（定義見下文）所得款項及本集團經營活動所得的營運資金撥資。

### 流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2023年12月31日，本集團並無未償還借款（2022年12月31日：無）。

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,252.0百萬元（2022年12月31日：人民幣1,019.0百萬元），該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨流入所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣154.1百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣450.8百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

於2023年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣2,998.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,442.3百萬元增加約22.8%。2023年12月31日的流動比率約為1.57倍，較2022年12月31日的1.59倍有所下降。

### 全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日（「上市日期」）於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，該兩種發售的價格均為每股股份8.14港元（統稱「全球發售」）。於2022年4月1日，全球發售的國際包銷商部分行使超額配股權，因此，本公司按每股8.14港元發行及配發合共2,777,500股股份。經扣除包銷費用及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）約為781.9百萬港元。

截至2023年12月31日，全球發售所得款項現金淨額781.9百萬港元中約人民幣558百萬元（佔全球發售所得款項淨額的78.76%）已經按照本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）中「未來計劃及所得款項用途」一段所述用途使用。全球發售所得款項用途使用如下：

用途	佔全球發售所得款項淨額百分比	全球發售所得款項淨額用途 百萬港元 (概約)	自2023年1月1日起		
			於2023年1月1日尚未動用全球發售所得款項淨額 百萬港元 (概約)	於2023年12月31日止期間全球發售所得款項淨額 百萬港元 (概約)	於2023年12月31日尚未動用全球發售所得款項淨額 百萬港元 (概約)
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大本集團的業務規模及鞏固本集團的領先行業地位，包括：					
(i) 收購、投資適合且與本集團的業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作；及	50%	391.0 (附註1)	-	-	-
(ii) 收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司。	5%	39.1	39.1	-	39.1
(B) 升級本集團的智慧管理服務體系及開發本集團智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為本集團的業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22%	172.0	157.7	30.7	127
(C) 開發本集團的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13%	101.6	23.5	23.5	-
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	78.2	78.2	-

## 管理層討論與分析

附註1：該款項391.0百萬港元（相當於人民幣315百萬元）已悉數用於收購首置物業服務有限公司（「首置物業」）100%股權，其詳情已於本公司日期為2022年6月17日的公告中披露。

截至2023年12月31日，全球發售中用於上表所述各項用途的未使用所得款項淨額已作為銀行存款方式持有，並預計將於2024年底使用完畢。本公司的招股章程中所述的業務目標及所得款項淨額的計劃用途乃基於本集團於編製招股章程時對未來市場條件的最佳估計。所得款項淨額的實際用途乃根據實際的市場發展情況釐定。截至2023年12月31日，全球發售所得款項淨額已按照招股章程先前所披露的方式使用。

誠如本公司於2024年1月18日發佈的公告，為提高所得款項淨額的使用效率，並使本集團能夠及時把握良機收購可在戰略上支持本集團業務能力的優質目標，以進一步提升本集團的全面服務能力並鞏固其在行業中的地位，董事會決議變更所得款項淨額的建議用途。所得款項淨額的原定及經修訂分配分析概述如下：

所得款項淨額用途	所得款項淨額的原定分配		所得款項淨額的經修訂分配	
	佔全部所得款項淨額的百分比	百萬港元 (概約)	佔全部所得款項淨額的百分比	百萬港元 (概約)
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大本集團的業務規模及鞏固本集團的領先行業地位，包括：				
(i) 收購、投資適合且與本集團的業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作；及	50.0%	391.0	67.8%	530.1 (附註1)
(ii) 收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司。	5.0%	39.1	-	-

## 管理層討論與分析

所得款項淨額用途	所得款項淨額的原定分配		所得款項淨額的經修訂分配	
	佔全部所得 款項淨額 的百分比	百萬港元 (概約)	佔全部所得 款項淨額 的百分比	百萬港元 (概約)
(B) 升級本集團的智慧管理服務體系及開發本集團智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為本集團的業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22.0%	172.0	9.2%	72.0
(C) 開發本集團的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13.0%	101.6 (附註2)	13.0%	101.6
(D) 營運資金及一般企業用途。	10.0%	78.2 (附註2)	10.0%	78.2
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>781.9</b>	<b>100%</b>	<b>781.9</b>

附註：

- 重新分配上文(A)(i)所述用途的所得款項淨額的額外部分已悉數用於支付收購北京市潤物嘉業企業管理有限公司(「潤物嘉業」)100%股權的部分總代價。
- 分配作上文(C)及(D)所述用途的所得款項淨額已於本報告日期悉數動用。

## 管理層討論與分析

**僱員及薪酬政策及僱員多元化**

截至2023年12月31日，本集團有2,098名全職僱員（截至2022年12月31日：2,614名全職僱員）。我們明白性別多元化的重要性，在招聘方面，不因性別、性取向、婚姻狀況等社會身份差異而區別對待，確保招聘流程公平、公正、公開，並將繼續採取措施在本公司的各層面促進和加強性別多元化。下表載列於本報告日期本集團員工的性別比例：

	女性	男性
管理者	26.53% (39人)	73.47% (108人)
整體員工	36.75% (771人)	63.25% (1,327人)

報告期內，董事會並不知悉有任何減輕因素或情況，使實現全體員工（包括高級管理層）的性別多元化更具挑戰性或相關性降低。有關本集團僱員性別比例的進一步詳情及相關數據，請參閱本公司的ESG報告。

截至2023年12月31日止年度，員工成本總額約為人民幣5億元（2022年：約為人民幣5億元）。

本集團根據本集團盈利狀況、市場慣例及相關僱員的表現釐定和定期審閱其僱員的薪酬及福利。本集團已深化人力資源制度改革，探索建立與競聘相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系的可能性。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的不同激勵計劃。根據相關規定，本集團須代其僱員繳交社會保險及住房公積金。

本集團重視組織效能提升與組織隊伍建設工作，助力集團高質量發展，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。結合公司戰略定位，完善優化人效管控標準及舉措，公司核心人效指標均同比提升。持續強化員工賦能，優化針對員工不同業務領域、不同發展時期、不同崗位特性的多維度培訓體系，鼓勵員工多渠道發展，致力於人才發展梯隊建設，保障公司人才供給的同時為員工快速成長提供良好的支撐。年度員工滿意度、敬業度連續三年呈上升趨勢，公司幹事創業的良好氛圍進一步鞏固提升，為公司高質量發展提供堅實保障。

## 董事及高級管理層

### 董事



宋鏐毅先生，1975年11月生，執行董事兼董事會主席。彼於2023年4月起獲委任為本公司非執行董事、董事會主席，並自2023年10月由非執行董事調任為執行董事。彼主要負責本集團的日常營運、制定整體策略、業務規劃及經營決策。

彼於2011年5月加入中國金茂任總裁助理，2013年1月起任中國金茂副總裁，自2017年3月起出任中國金茂高級副總裁，2017年8月至2023年10月出任中國金茂執行董事。宋先生於2001年加入中化集團，曾先後在中化國際(控股)股份有限公司投資事業部、中化集團投資部、辦公廳任職。宋先生在項目投資、房地產開發、企業管理等方面擁有逾20年經驗。

宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料專業碩士學位。

宋鏐毅先生

## 董事及高級管理層



李玉龍先生

李玉龍先生，1986年9月生，執行董事兼首席執行官。彼自2024年4月獲委任為執行董事。

李玉龍先生自2009年7月至2016年5月擔任北京萬科物業服務有限公司合作開發部總監，負責市場擴張、投資併購及股權合作。彼於2016年5月加入本集團，此後一直於金茂物管擔任副總經理，並自2022年10月起擔任董事。彼自2021年8月起擔任本公司副總裁；自2020年2月起擔任創茂科技(北京)有限公司的董事；自2022年7月起擔任首置物業董事及總經理；以及自2024年1月起，擔任北京聖瑞董事及總經理以及北京華瑞和酒店管理有限公司董事長。

李先生分別於2009年6月及2009年7月在中國山西取得山西農業大學農林經濟管理及計算機科學與技術學士學位，並於2021年7月在中國北京取得北京大學工商管理學研究生碩士學位。彼於2014年11月自北京市人力資源和社會保障局取得中級工商管理經濟師資格。





周立燁女士

**周立燁女士**，1974年2月生，執行董事兼首席財務官。彼於2021年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團整體財務及成本管理、納稅籌劃及資本市場相關事宜。

周立燁女士於2001年3月在中國北京獲得中央財經大學會計學研究生碩士學位。其後，彼於2008年6月取得中央財經大學會計學研究生博士學位。彼於2002年8月成為中國註冊會計師協會會員（現為非執業會員），並於2008年2月自北京市高級專業技術資格評審委員會取得高級會計師資格。

自2001年4月至2006年10月，周立燁女士任職於中化化肥有限公司財務部。自2006年11月至2008年2月，彼任職於中化集團會計管理部。

周立燁女士於2008年4月加入金茂集團。彼自2008年4月至2016年9月就職於中國金茂資本市場部，歷任副總經理、總經理、資本市場總監。自2016年9月至2021年5月，彼歷任金茂資本（一家中國金茂的附屬公司）總經理，金茂資本控股有限公司副總經理並兼任金茂資產（一家中國金茂的附屬公司）總經理。周立燁女士於2021年5月加入本集團，擔任金茂物管的財務總監。

## 董事及高級管理層



喬曉潔女士

喬曉潔女士（曾用名喬曉杰），1973年10月生，非執行董事。彼於2021年8月獲委任為本公司非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

喬女士自2008年2月加入中國金茂，擔任財務管理部總經理至2013年1月。其後加入中化集團，於2013年1月至2017年9月期間先後擔任會計管理部副總經理、分析評價部副總經理、總經理及戰略執行部副總監。喬女士於2017年9月再次加入中國金茂任財務副總監，自2021年5月起兼任財務資本中心總經理，並自2023年4月起出任執行董事兼首席財務官。於加入中國金茂前，喬女士自1995年7月至2008年2月間曾先後於北京三峽經濟開發集團、華潤置地（北京）股份有限公司財務部擔任會計主管、副總經理等管理職位。喬女士在企業融資及財務管理方面擁有逾25年經驗。

喬女士於1995年7月取得北方工業大學會計學學士學位，於2006年12月取得中央財經大學會計學碩士學位。喬女士擁有北京市高級會計師資格，並為中國註冊會計師協會會員。喬女士亦為美國管理會計師協會的註冊管理會計師。



甘勇先生

甘勇先生，1982年9月生，非執行董事。彼於2023年6月獲委任為本公司非執行董事。甘先生在人力資源管理領域擁有逾16年經驗，主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

彼於2007年7月加入中化集團，並於2007年至2013年期間任職於中化集團人力資源部。彼於2013年10月至2016年7月期間出任中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）人力資源部經理；於2016年7月加入中國金茂，並於2016年7月至2020年4月期間出任人力資源部副總經理；於2020年4月至2021年7月出任中國金茂福州區域公司副總經理；於2021年7月至2023年1月派駐中國宏泰產業市鎮發展有限公司任職首席人力官。彼其後於2023年1月再次任職於中國金茂人力資源中心副總經理；自2023年9月起出任中國金茂人力資源部（黨委組織部）總經理。

甘先生於2004年7月在中國北京取得北京師範大學管理科學專業學士學位。其後，彼亦於2007年7月取得北京師範大學系統理論專業碩士研究生學位。

## 董事及高級管理層



陳杰平博士

**陳杰平博士**，1953年8月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

陳杰平博士於1990年8月自美國得克薩斯州休斯頓大學取得酒店與餐廳管理專業理學學士學位及酒店管理學碩士學位。其後，彼於1992年5月及1995年8月先後取得休斯頓大學工商管理碩士學位及工商管理博士學位。

陳杰平博士擁有逾20年的會計經驗。自1995年9月至2008年8月，彼擔任香港城市大學會計學系教員，於2005年11月至2008年8月期間擔任系主任。自2008年8月至2018年12月，彼於中歐國際工商學院擔任會計學教授，現為榮譽退休教授。

陳杰平博士分別自2014年7月及2017年9月起擔任華發物業服務集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號982）及卓郎智能技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號600545）獨立非執行董事。彼亦自2021年9月至2023年8月擔任密爾克衛化工供應鏈服務股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號603713）獨立董事。

**韓踐博士**

**韓踐博士**，1972年9月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

韓踐博士於1995年7月在中國北京取得中國人民大學英語語言文學學士學位。其後，彼於2005年1月獲得美國紐約州康奈爾大學工業與勞動系學院人力資源管理方向哲學博士學位。

韓踐博士自2008年起擔任中歐國際工商學院管理學教授。韓踐博士自2015年6月至2018年6月擔任深圳市傑恩創意設計股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號300668）的外部董事。彼自2018年9月起擔任美的集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號000333）獨立董事。彼亦自2022年4月起擔任常州星宇車燈股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601799）獨立董事。彼亦自2022年8月起擔任達達集團有限公司（一家於美國納斯達克上市的公司，股票代號：DADA）獨立董事。

## 董事及高級管理層



黃誠思先生

**黃誠思先生**，1964年7月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

黃誠思先生於1986年12月取得香港中文大學社會科學學士學位。彼於1990年7月於英國伍爾弗漢普頓理工學院(Wolverhampton Polytechnic) (現稱伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton)) 通過英國法律專業共同考試(Common Professional Examination)，並於1991年10月以一級榮譽通過英格蘭和威爾士律師協會的律師期末考試(Solicitors' Final Examination)。其後，彼分別於1993年10月及1994年2月獲得香港高等法院事務律師以及英格蘭及威爾士最高法院事務律師資格。黃誠思先生在2022年9月取得粵港澳大灣區律師資格。

黃誠思先生自1996年9月至2005年1月擔任和記黃埔集團(一家主要從事港口及相關服務、物業及酒店、零售、基礎設施、能源及電信的跨國企業集團)內部法律顧問，參與集裝箱碼頭營運商的跨境收購及日常商業交易。自2005年2月至2006年11月，彼擔任華潤創業有限公司(現稱華潤啤酒(控股)有限公司，一家股份於聯交所上市的公司，股份代號291，其業務重心為生產、銷售及分銷啤酒產品)內部法律顧問。自2006年11月至2010年6月，彼擔任瑞安建業有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號983，其業務重心為中國、香港及澳門的建築及物業業務)的首席法務官。自2010年7月至2011年5月，彼擔任賽得利控股有限公司(一家全球特種纖維生產商，後更名為Bracell Limited，其股份曾於聯交所上市，2016年10月私有化及退市前股份代號為1768)法務部副總裁兼公司秘書。

自2011年8月至2016年4月，彼任職於香港交易及結算所有限公司上市部，離職時擔任副總裁，主要負責首次公開發售申請審查及向上市委員會提供建議。於2016年5月，彼成為黃香沈律師事務所(前稱為黃誠思律師事務所)的創始合夥人。黃誠思先生分別自2018年9月及2020年8月起擔任譽宴集團控股有限公司(現稱網譽科技有限公司，一家於聯交所上市的公司，股份代號1483)及福祿控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2101)的獨立非執行董事。自2017年8月至2023年10月，彼亦擔任甘肅銀行股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2139)的獨立非執行董事。

## 高級管理層

### 高級管理層

#### 趙悅汐女士

**趙悅汐女士**，1982年5月生，自2023年12月起擔任金茂服務副總裁。彼主要負責本集團的黨群建設、人力資源管理、供應鏈管理工作。

趙悅汐女士於2004年6月在中國南京畢業於南京大學，取得電子信息科學與技術學士學位。其後，彼於2007年7月在中國北京取得北京大學微電子學與固體電子學研究生碩士學位。

趙悅汐女士於2011年4月加入中國金茂，先後擔任綜合管理部門副經理、部門經理、公司總經理助理、金茂北京公司副總經理，並於2020年出任金茂教育公司總經理。趙悅汐女士於2007年7月加入中化集團，任職於人力資源部。

#### 趙美華女士

**趙美華女士**，1978年12月生，自2015年6月起擔任金茂物管總經理助理，自2021年8月起擔任本公司總裁助理，並自2024年1月6日起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的綜合管理部以及本集團於北京、青島、及廣州地區業務的營運及管理。

趙美華女士於1999年7月在中國北京取得中國人民大學企業管理專業經濟學學士學位。其後，彼亦於2010年1月取得中國人民大學管理學研究生碩士學位。彼於2010

年11月自中國北京市人力資源和社會保障局取得中級人力資源管理經濟師資格，以及分別於2011年3月及2013年12月自人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心取得企業人力資源管理一級資質及企業培訓師一級資質。彼亦於2022年3月自中國中化控股有限責任公司職稱評審委員會取得高級經濟師資格。

加入本集團及金茂集團前，彼自1999年7月至2002年7月於北京彥隆諮詢有限責任公司（一家中國信息及企業管理諮詢以及人才培養公司）的行政部擔任行政及人力資源經理。自2002年7月至2004年10月，彼擔任廣州市智仁諮詢服務有限公司（一家中國企業管理及人力資源諮詢公司）北京分公司助理顧問，負責人力資源諮詢。自2004年11月至2005年9月，彼於金銀島（北京）網絡科技股份有限公司（一家中國電商公司）擔任人力資源部經理。自2005年10月至2006年12月，彼於王府井飯店管理有限公司擔任人力資源部經理助理。自2006年12月至2008年3月，彼於先達華網通信技術有限公司擔任人力資源部經理。於2008年4月，彼再次加入王府井飯店管理有限公司，擔任人力資源部總監直至2013年2月止。

趙美華女士於2013年2月加入金茂集團，於2015年6月前擔任中國金茂人力資源部的高級經理。其後，彼於2015年6月加入本集團，自2021年8月起擔任本公司總經理助理，並自2024年1月6日起擔任本公司副總裁，此後一直於金茂服務擔任現職。

## 董事及高級管理層

### 蔡雲先生

**蔡雲先生**，1978年8月生，自2020年1月起擔任金茂物業的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團於上海、南京、重慶地區業務的營運以及商辦業務的營運。

蔡雲先生於2001年7月在中國上海畢業於上海工程技術大學，取得現代建築電氣學士學位。其後，彼於2017年6月在中國上海取得上海外國語大學工商管理研究生碩士學位。

加入本集團前，蔡雲先生自2001年8月至2003年4月擔任港力物業管理(上海)有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，協助項目經理營運及管理物業管理項目。自2003年4月至2004年5月，彼擔任上海聯洋港力物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，負責物業管理項目的營運及管理。自2004年5月至2005年5月，彼於和記物業服務(上海)有限公司(現稱為家利物業管理(上海)有限公司，一家中國物業管理公司)擔任工程部項目主管，負責物業的工程管理。自2005年5月至2006年5月，彼擔任上海世茂房地產有限公司(一家中國房地產公司)工程部項目副經理，負責管理該公司的工程部業務。自2006年5月至2006年11月，彼於第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司(一家中國綜合物業服務提供商)擔任工程經理。

自2006年11月至2010年6月，彼任職於上海招商局物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)，擔任質量管理部的工程經理。自2010年8月至2013年6月，彼於長江實業(上海)企業管理有限公司(一家中國物業管理及諮詢公司)擔任物業部工程經理。自2013年6月至2016年12月，彼於上海萬科物業服務有限公司(一家中國物業管理公司及物業服務提供商)擔任總經理助理兼商寫管理中心總經理，負責非住宅業務的營運及管理。

蔡雲先生於2016年12月加入本集團，彼於晉升至現任職位前於金茂物管擔任多個職務，包括擔任區域總經理，負責上海地區業務的整體營運及管理；擔任總經理助理及副總經理，負責上海、南京及長沙地區業務的營運及管理。彼自2021年4月起亦擔任金茂(上海)物業服務有限公司董事，負責其整體營運及管理。



## 公司秘書

**何詠紫女士**為本公司的公司秘書且其委任於上市日期起生效。彼亦為卓佳專業商務有限公司(專注於提供商業、企業及投資者綜合服務的全球性專業服務提供商)企業服務部執行董事。

何詠紫女士於公司秘書領域擁有逾26年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。彼現時擔任多家聯交所上市公司的公司秘書或聯席公司秘書。

何詠紫女士為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會(「香港公司治理公會」)及英國特許公司治理公會(前稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會士。彼為香港公司治理公會理事會成員。彼於2019年9月取得香港理工大學工商管理碩士學位。

## 企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至2023年12月31日止年度的企業管治報告。

### 企業管治常規 企業管治承諾

自其成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司企業管治的原則為促進有效的內部控制措施和加強董事會對全體股東的透明性和問責。本公司將持續改進其企業管治常規，專注於維持及加強董事會管理質素、內部控制及對股東的高透明度，從而增強股東對本公司的信心。本公司相信良好的企業管治對於維持長期健康及可持續的發展而言至關重要，以及對股東利益必不可少。

### 遵守企業管治守則的情況

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於截至2023年12月31日止年度應用及遵守企業管治守則的原則及守則條文。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢且全體董事已確認彼等於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。於截至2023年12月31日止年度，本公司並無發現有關僱員不遵守該等指引的事件。

### 董事會

董事會對股東負責，並負責本集團的整體戰略、內部控制及風險管理系統。為履行其職責，董事會已建立並堅持明確的經營政策及程序、匯報等級及分派權限。管理層獲授權處理本集團的日常經營。

### 董事會職責

董事會負責管理本公司的整體業務及監督下轄專業委員會的職能履行情況，主要包括：

- 管理及監察本集團的資產、負債、收入及支出，同時在對本集團表現而言屬重要的方面作出變更建議；
- 財務及經營表現 — 通過整體戰略規劃，實施及維持有效的財務管理系統以及改進以表現為導向的經營監察系統；
- 管理與本公司持份者的關係 — 通過頻繁與在本公司業務擁有合法權益的合作夥伴、政府、客戶及其他方溝通；
- 風險管理 — 通過審閱來自風險管理及審計部門的報告識別、評估及合理管理本公司所面臨的風險，從而進行持續的風險管理；及

- 企業管治 — 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規；審閱及監察董事及高級管理層的培訓和持續專業發展情況；審閱及監察本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規；制定、審閱及監察僱員及董事的行為守則；以及審閱本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》中的披露。

### 董事會成員多元化政策

我們已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），當中載列了達致及維持董事會成員多元化以加強董事會有效性的目標及方針。董事會成員多元化政策規定本公司應盡力確保董事會成員擁有支持我們業務策略執行所需的均衡的技能、經驗及多元觀點。根據董事會成員多元化政策，我們力求通過考慮多項因素（包括但不限於天賦、技能、性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識和服務時長）來達致董事會成員多元化。我們的薪酬及提名委員會不時審閱董事會成員多元化政策及其實施情況以確保其持續有效，且我們將每年在企業管治報告中披露有關董事會成員多元化政策執行的情況。

董事會由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事擁有均衡的經驗組合，包括整體管理及戰略發展、業務及風險管理和財務及會計經驗。董事會成員年齡跨幅頗大，介乎37歲至70歲。此外，我們明白性別多元化的特別重要性，已設立性別多元化的目標，我們的合共八名董事會成員中有3名為女性董事、5位為男性董事。

我們目前已達成董事性別多元化的目標，並將繼續採取措施在本公司的各層面促進和加強性別多元化，包括但不限於董事會和高級管理層層面。經過審慎考慮後，董事會相信基於董事的精英領導，董事會的組成符合董事會成員多元化政策。

於本報告日期，董事會的組成如下：

#### 執行董事：

宋鏐毅先生(主席)  
李玉龍先生  
周立燁女士

#### 非執行董事：

喬曉潔女士  
甘勇先生

#### 獨立非執行董事：

陳杰平博士  
韓踐博士  
黃誠思先生

就本公司所深知，董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／關聯關係）。

截至2023年12月31日止年度及截至本報告日，本公司董事會成員變動如下：

1. 於2023年4月28日，江南先生辭任本公司非執行董事、董事會主席及戰略及ESG委員會主席，宋鏐毅先生獲委任為本公司非執行董事、董事會主席及戰略及ESG委員會主席。自2023年10月19日起，宋鏐毅先生由非執行董事調任為執行董事。

## 企業管治報告

- 於2023年6月9日，賀亞敏女士辭任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員，甘勇先生獲委任為本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員。
- 於2024年4月1日，謝煒先生辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員，李玉龍先生獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。

宋鏐毅先生、甘勇先生及李玉龍先生分別於2023年5月6日、2023年6月13日及2024年3月27日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認明白他們作為本公司董事的責任。

### 提名政策及程序

本公司已落實董事選舉提名程序，為董事會提名和任命本公司董事提供指引。在評估建議候選人的合適程度和可能對董事會作出的貢獻時，薪酬及提名委員會可能參考若干篩選標準，如廉潔聲譽、專業資格和技能、業內成就和經驗、承諾和相關貢獻，同時恪守本公司的董事會成員多元化政策，和考慮本公司所面臨的戰略、商業挑戰和機遇，以及本公司在未來需要的技能和專長。薪酬及提名委員會將向董事會匯報其發現，並就任命合適的董事候選人向董事會作出建議，以供其決策和納入繼任計劃。挑選和任命董事的最終職責由整個董事會承擔。

### 資料及資源的提供及途徑

董事會獨立性評估機制載列本公司擬確保董事會獲得獨立意見及信息的原則及指引。全體董事均可及時獲得所

有相關資料以及本公司公司秘書及高級管理層的意見及服務，以確保遵守董事會程序及所有適用法律及法規。

任何董事均可在適當情況下向董事會提出合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司已投購合適的保險涵蓋董事在企業事務中產生的責任。保險範圍每年進行檢討。於截至2023年12月31日止年度，董事會已檢討董事會獨立性機制，並認為該等機制的實施屬有效。

### 持續發展

董事應了解董事職責及本公司的行為、業務活動及發展，並與時俱進。

本公司新委任的每名董事已在其首次獲委任時或之前接受了一次全面、正式及量身定製的入職培訓，且其後本公司亦在需要時提供相關簡報及專業發展，以確保董事對本公司的經營及業務有適當的了解，以及確保董事完全知悉其根據成文法和普通法、上市規則、適用法律規定及其他監管規定以及本公司的業務及管治政策承擔的職責。

根據企業管治守則中所載的適用守則條文，所有董事應參加持續專業發展以發展及更新其知識及技能。此舉是為了確保他們能夠持續向董事會作出知情及相關的貢獻。

全體董事均已知悉有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保合規及提高彼等對良好企業管治常規的意識。此外，如有需要，我們會安排向董事提供持續簡報及專業發展。

根據董事提供的資料，各董事於截至2023年12月31日止年度所接受的培訓記錄概要如下：

董事	培訓類型
宋鏐毅先生（於2023年4月28日獲委任）	A B D
周立燁女士	A B D
喬曉潔女士	B C D
甘勇先生（於2023年6月9日獲委任）	B C D
陳杰平博士	A B D
韓踐博士	A B D
黃誠思先生	A B D
江南先生（於2023年4月28日辭任）	A B C
賀亞敏女士（於2023年6月9日辭任）	A B C
謝煒先生（於2024年4月1日辭任）	A C D

備註：

- A. 出席物業行業相關之研討會及／或會議及／或論壇
- B. 出席房地產行業相關之研討會及／或會議及／或論壇
- C. 閱讀有關經濟、物業管理或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料
- D. 參加有關董事義務和責任等的相關培訓。

### 董事會會議

本公司採用至少每年定期舉行四次董事會會議（現場或通過電子通訊手段）的慣例，且大概每季舉行一次。所有常規董事會會議須發出不少於十四天的通知，以便全體董事得到出席機會和載有常規董事會會議議程中的事項。

對於其他董事會會議和董事委員會會議，一般須發出合理通知。會議紀錄由本公司進行保存，同時向全體董事傳閱副本，以供其了解信息和記錄。

2023年度，董事會共舉行5次董事會會議，6次書面傳簽決議，審議及批准的事宜主要包括公司2022年度報告及公司2023年度中期報告、公司2022年可持續發展報告、公司2024年度預算及戰略規劃、委任董事會成員、委任高級管理層成員、提報股東週年大會的議案、續簽與中國金茂、中化控股的一系列持續關連交易協議、提升企業管治水平及董事會權責落實方案等議題。

## 企業管治報告

此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事宜，包括對公司總部各部門、各成員單位工作報告和經營計劃進行質詢，檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、僱員及董事的操守準則、公司遵守《企業管治守則》的情況等。2023年度，各董事就舉行之董事會及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席會議 次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
執行董事	宋鏐毅 <sup>1</sup>	4/4	100%	8/8	100%
執行董事	周立燁	5/5	100%	11/11	100%
非執行董事	喬曉潔	5/5	100%	11/11	100%
非執行董事	甘勇 <sup>2</sup>	3/3	100%	6/6	100%
獨立非執行董事	陳杰平	5/5	100%	11/11	100%
獨立非執行董事	韓踐	5/5	100%	11/11	100%
獨立非執行董事	黃誠思	5/5	100%	11/11	100%
前董事					
非執行董事	江南（於2023年4月28日辭任）	1/1	100%	2/2	100%
非執行董事	賀亞敏（於2023年6月9日辭任）	1/2	50%	3/4	75%
執行董事	謝煒 <sup>3</sup> （於2024年4月1日辭任）	5/5	100%	11/11	100%

附註：

- 1、宋鏐毅先生於2023年4月28日獲委任為本公司非執行董事、董事會主席兼戰略及ESG委員會主席並自2023年10月19日起由非執行董事調任為執行董事。
- 2、甘勇先生於2023年6月9日獲委任為本公司非執行董事兼薪酬及提名委員會委員。
- 3、謝煒先生自2024年4月1日辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 4、李玉龍先生於2024年4月1日獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 5、根據企業管治守則之守則條文C.2.7，董事會主席已於2023年內與獨立非執行董事舉行會議。

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

### 主席及首席執行官

本公司全面支持劃分董事會主席與首席執行官之間的職責，以確保權力及權限平衡。董事會主席與首席執行官各自的職責界定清晰。根據良好的企業管治常規，主席帶領董事會並負責董事會有效履行職能。首席執行官專注於執行經董事會批准及委派的目標、政策及策略。於截止2023年12月31日止年度，本公司的主席及首席執行官職務分別由江南先生（於2023年4月28日辭任）／宋鏐毅先生（於2023年4月28日獲委任）及謝煒先生（於2024年4月1日辭任）擔任；於本報告日期，本公司的主席及首席執行官職務分別由宋鏐毅先生及李玉龍先生（於2024年4月1日獲委任）擔任。主席及首席執行官兩者之間權力和職責劃分清晰。

### 獨立非執行董事

於截至2023年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會均符合上市規則第3.10及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會人數不少於三分之一，且其中一名須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長）的規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引就其獨立性發出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 委任及膺選連任

董事會可能不時委任任何人士擔任董事以填補暫時空缺或新增董事。任何如此委任的董事的任期僅至其獲委任後本公司的首屆股東週年大會為止，並將合資格膺選連任。

根據本公司於2022年2月18日採納並於上市日期生效的組織章程細則（「組織章程細則」），在每屆股東週年大會上當時三分之一人數的董事（或如人數並非三的倍數，則為最接近但大於三分之一的人數）須輪流退任，且每名董事（包括有固定任期的董事）須至少每三年輪流退任一次。

各董事（包括非執行董事）均已與本公司訂立委任函。執行董事及非執行董事的任期為獲董事會委任日期後三年，而獨立非執行董事的任期為上市日期後三年。根據上述組織章程細則規定，他們須退任並可膺選連任。

### 董事委員會

董事會已成立審計委員會、薪酬及提名委員會和戰略及ESG委員會，以監督其事務的主要方面。

為履行彼等專責職能，我們的各董事委員會可在必要時尋求專業意見，並將獲得足夠資源，費用由本公司承擔。

下文列出審計委員會、薪酬及提名委員會和戰略與ESG委員會的成員組成及職責。

## 企業管治報告

### 審計委員會

董事會已成立審計委員會，自上市日期起生效。

#### 成員組成及職責

我們的審計委員會目前包括兩名獨立非執行董事，陳杰平博士（審計委員會主席）及黃誠思先生及一名非執行董事喬曉潔女士。陳杰平博士具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當的會計專業資格或相關財務管理專長。概無審計委員會成員為本公司先前或現有核數師中的一員。

審計委員會的職權範圍載列了其權限、職責、成員組成及會議舉行頻率，該等職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載，並符合企業管治守則。審計委員會的主要職責包括（其中包括）(i)協助董事會確保本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統有效且符合上市規則；(ii)監督本集團財務報表的完整性；(iii)選擇本公司外聘核數師並評估其獨立性及資格；(iv)確保董事與本公司內部及外部核數師之間的有效溝通；(v)向董事會提供意見及建議；及(vi)履行董事會可能委派的其他職責。

2023年度，審計委員會曾進行的財務報告及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2022年年報、2023年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2023年工作報告、2024年工作計劃，確認內審內控功能的有效性，並針對加強內審團隊能力建設、提升內審工作反饋能力等方面深入溝通及討論；及
- 審閱2023年年審計劃及其他屬於審計委員會職權範圍內的重大事項。



審計委員會於2023年度共召開了3次會議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事（審計委員會主席）	陳杰平	3/3	100%
非執行董事	喬曉潔	3/3	100%
獨立非執行董事	黃誠思	3/3	100%

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2022年年報、2023年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的會議。

### 薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會，自上市日期起生效。

#### 成員組成及職責

薪酬及提名委員會現由兩名獨立非執行董事韓踐博士（薪酬及提名委員會主席）及陳杰平博士及一名非執行董事甘勇先生組成，符合上市規則第3.25及3.27A條。

薪酬及提名委員會的職權範圍載列其職權、職責、成員及會議頻率，並已於本公司網站及聯交所網站登載，符合企業管治守則。薪酬及提名委員會的主要職責包括（其中包括）(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式及透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)獲董事會授權，釐定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標與宗旨，檢討及批准績效薪酬；(iv)審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；(v)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的建議變更向董事會提供建議；(vi)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，並確保董事會成員多元化；(vii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(viii)就委任、調任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

## 企業管治報告

2023年度，薪酬及提名委員會的工作包括以下各項：

- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，向董事會提名董事和高級管理人員；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案並評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約條款；及
- 審議人力資源相關制度，並提報董事會審議。

薪酬及提名委員會於2023年度共召開了1次會議，簽署了5項書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事(薪酬及提名委員會主席)	韓踐	6/6	100%
獨立非執行董事	陳杰平	6/6	100%
非執行董事	甘勇 <sup>1</sup>	4/4	100%
<i>前委員會成員</i>			
非執行董事	賀亞敏 <sup>2</sup>	1/1	100%

附註：

- 1、 甘勇先生自2023年6月9日獲委任為本公司非執行董事兼薪酬及提名委員會委員。
- 2、 賀亞敏女士自2023年6月9日辭任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員。

高級管理層（不包括執行董事）於年內的薪酬範圍如下：

薪酬	人數
一百萬港元以下	2
一百萬港元以上	1

關於薪酬及提名委員會年內採納的提名董事的政策及程序、執行的董事薪酬政策及僱員多元化分別請見「企業管治報告－提名政策及程序」、「董事會報告－董事及高級管理人員薪酬」及「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」。

### 戰略及ESG委員會

我們於2022年6月2日通過董事會的決議案將戰略及投資委員會變更為戰略及環境、社會與管治委員會（「**戰略及ESG委員會**」）。

#### 成員組成及職責

戰略及ESG委員會目前包括三名執行董事宋鏐毅先生（戰略及ESG委員會主席）、李玉龍先生及周立燁女士及一名獨立非執行董事黃誠思先生。

戰略及ESG委員會的主要職責包括：(i)負責制定本集團的發展戰略，制定及定期檢討公司的ESG願景、目標、策略及政策；(ii)審議涉及設立、收購及出售開展實質業務的物業管理公司和上下游業務的投資項目；(iii)審議增值類業務的重資產投資項目；(iv)審議智能管理相關的科技系統資本化支出事項和單項支出達到或超過人民幣1,000萬元的事項；(v)研究重大戰略合作項目；(vi)負責監察公司ESG風險管理、重大性議題、目標進度，負責利益相關方溝通等；(vii)審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露；及(viii)履行董事會分派的其他職責和責任。

2023年度，戰略及ESG委員會的工作包括以下各項：

- 審閱公司2022年度ESG報告；及
- 審議投資項目等隸屬於戰略及ESG委員會職責範圍的事項。

## 企業管治報告

戰略及ESG委員會於2023年度共簽署了3項書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	宋鏐毅 <sup>1</sup>	2/2	100%
執行董事	周立燁	3/3	100%
獨立非執行董事	黃誠忠	3/3	100%
<i>前委員會成員</i>			
非執行董事	江南 <sup>2</sup>	1/1	100%
執行董事	謝煒 <sup>3</sup>	3/3	100%

附註：

- 1、 宋鏐毅先生自2023年4月28日獲委任為本公司非執行董事、董事會主席兼戰略及ESG委員會主席並自2023年10月19日起調任為執行董事。
- 2、 江南先生自2023年4月28日辭任本公司非執行董事、董事會主席及戰略及ESG委員會主席。
- 3、 謝煒先生自2024年4月1日辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 4、 李玉龍先生自2024年4月1日獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。

## 外聘核數師及核數師薪酬

安永會計師事務所(香港執業會計師)獲委聘為本公司截至2023年12月31日止年度的外聘核數師。過去四年內，本公司的核數師並無發生變化。外聘核數師可向本集團提供若干非審計服務，前提是該等服務不涉及任何為及代表本集團履行的管理或決策職能，或作為顧問為本集團執行自我評估或採取行動。在聘請任何外聘核數師提供非審計服務前，外聘核數師必須遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則項下的獨立性規定。本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於本報告的獨立核數師報告。

截至2023年12月31日止年度，就審計及非審計服務已支付或應付會計師事務所的薪酬載列如下：

	人民幣千元
審計服務	2,450
非審計服務：	
審閱和其他服務	750
顧問諮詢服務	88
總計	3,288

## 反洗錢政策

本公司已實施反洗錢政策打擊洗錢及恐怖融資活動，並將該等程序及制度手續化。內部控制部門遵守該政策的情況由風險管理及審計部門進行監督管理。

## 內部控制及風險管理

### 風險管理及內部監控

本公司認為有效的風險管理和內部控制系統，是實現公司長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。該等系統設計為管理而非消除導致無法實現業務目標的風險，因此僅可提供合理但不是絕對的無重大錯誤陳述或遺漏的保證。

2023年度公司持續開展高效、獨立的內部控制工作，優化治理環境，提高監控水平，推動公司運營管理，以滿足公司整體戰略目標的要求。

董事會有全面責任評估及釐定為達致本公司的戰略目標其所願意接受的風險的性質和程度，並建立及維持適當有效的風險管理和內部控制系統。董事會確認其對風險管理及內部監控系統負責，並有責任審閱本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審計委員會協助董事會領導管理層，並監督管理層設計、實施及監察風險管理及內部控制系統。

### 公司風險管理結構

本公司全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括公司總經理、公司總部各職能部門及下屬公司、審計法務部。

## 企業管治報告

總經理（決策層面）負責領導本公司全面風險管理工作，確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。

公司總部各職能部門及下屬公司（執行層面）負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險。

審計法務部（監督層面）負責建立健全全面風險管理監督評價體系，開展監督與評價。

本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括經濟責任審計、合規運營審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、成本、招標採購、工程質量、戰略運營、HSE管理等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2023年內，本公司內部審計部門進行經濟責任審計2次，專項審計2次，運營審計1次及各項培訓4次。

### 內部控制

本公司制定了完善的內部控制相關制度，由總部各職能部門分條線牽頭負責修訂及更新，包括行政管理、法務管理、品牌管理、採購管理、計劃運營管理、HSE管理、體系管理、財務管理、資料管理、黨群管理、人力

管理、工程管理、基礎物管業務管理、投資業務管理、經營管理、風控管理、公司治理、創新客研24類，共400項政策及程序、772項記錄清單。2023年度累計新增／修訂制度105份，新增／修訂記錄183份，新增／修訂附錄30份。

2023年度，本公司制定了《合同管理細則》及《常用合同要點審查參考指引》，該細則進一步規範合同管理要求，對合同模板的應用、合同條款的表述、合同審批的要點均進行明確；同時，該細則進一步完善合同訂立、合同履行、合同變更及合同爭議解決等相關事項，進而提高事前風險控制能力。該參考指引明確規定合同審批中相關部門的審批職責，防止合同審批「形式化」，同時該參考指引列舉日常業務中常見的合同審查要點以及相關必備條款示例，為提高合同審核質量，保障業務交易安全提供重要指引。另外，本公司修訂《金茂服務內部控制評價管理辦法》，進一步細化內部控制評價流程，以及內部控制評價報告的必要內容。

特別地，董事會下設戰略及ESG委員會協助及監察公司發展並落實ESG工作，確認所評估及識別的公司ESG相關風險、機遇等ESG管理重大事項；監察ESG管理風險、重要議題及目標進度、與利益相關方溝通等。對風險進行持續監控及管理，提高公司風險管理的效率及標準。

截至2023年12月31日止年度，管理層已向董事會及審計委員會確認風險管理及內部控制系統的有效性和充足性。

董事會每年進行一次年度審閱，該審閱涵蓋風險管理（包括ESG風險）及內部控制系統、財務報告及內部審計職能和員工資質、經驗及相關資源。董事會得到審計委員會以及管理層報告和內部審計發現的支持，已審閱截至2023年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統，包括財務、經營及合規控制，並認為該等系統屬有效及充足，且並無發現重大問題。

### 內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施，訂有《金茂服務內幕消息披露管理標準》，於內幕消息未公開披露前，應採取嚴格保密措施，包括確保凡接觸到內幕消息的人員熟知其負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料，以及與聘請的顧問、中介機構簽訂嚴格的保密協議等，以確保內幕消息得到妥善處理；同時，任何構成內幕消息的事宜，應經相關董事審閱批准同意後方可進行交易及在聯交所正式披露。

### 企業文化

本公司制定有與長遠發展目的、價值和策略協調一致的企業文化，包括企業願景為實現未來人居和城市夢想；企業使命為堅持長期主義，推動長遠的價值成長；企業核心價值觀為誠信合作、客戶導向、創業創新、追求卓越。董事一貫以身作則，並致力於企業文化的推廣宣貫。報告期內，公司各級組織開展了豐富多樣的、結合經營實際的企業文化主題活動，通過各類評優、分享、

知識競答活動，營造艱苦奮鬥、合規經營、積極建功的文化氛圍，有效增強本公司全體員工的凝聚力和戰鬥力。董事會對上述文化的監管涵蓋一系列措施及方式，該等措施及方式包括：

**積極協作：**本集團鼓勵不同業務部門、團隊及層級間展開協作，以深入了解客戶需要、促進合作及多元化思維。此舉有助激發創新及創意，為員工提供一個可充分發揮自身潛力的良好環境，從而為集團的長期業績和可持續發展作出貢獻。

**員工培訓：**董事會監督建設具備合適人才的隊伍，及建立與員工分享集團價值觀及期望的文化相關措施。本集團致力於為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會，持續強化員工賦能，優化針對員工不同業務領域、不同發展時期、不同崗位特性的多維度培訓體系，致力於人才發展梯隊建設，保障公司人才供給的同時為員工快速成長提供良好的支撐。

**嚴格的財務報告：**集團實施嚴格的財務報告制度，為持份者提供準確及透明的財務資料。此承諾有助打造倡導誠信、負責任以及道德操守行為的文化。

經考慮各種情況後，董事會認為上述文化與本集團的宗旨、價值觀及策略一致。

### 股息政策

股息政策載有董事會用以釐定是否派發股息及將予派發股息金額的指引。一般而言，本公司政策允許其股東分佔本公司的利潤，但須保留足夠的盈餘以供未來增長。

## 企業管治報告

正常情況下，本公司每年派發一次股息，即末期股息。除該等股息外，董事會亦可在其認為合適的情況下宣派特別股息。該政策亦載有董事會在釐定任何財政年度／期間任何股息的頻率、金額及形式時須考慮的多項因素，包括本集團的實際及預期財務表現、經濟狀況及其他內部或外部因素、本集團的業務策略及營運、現時及未來的流動資金狀況及資本需求等。董事會亦可能考慮按適用法律法規所允許的基準發行紅利股份。建議派發股息由董事會全權酌情決定，而年內宣派任何末期股息將須待股東批准。

董事會將繼續不時於適當時候檢討及修訂股息政策。

### 董事對財務報表的責任

董事了解他們編製本公司截至2023年12月31日止年度財務報表的責任。董事並不知悉任何與可能對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的事件或狀況相關的重大不確定性。

本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於第74至第78頁的獨立核數師報告。

### 公司秘書

何詠紫女士已獲委任為本公司的公司秘書。何女士為卓佳專業商務有限公司（一家專注於提供商業、企業及投資者綜合服務的全球性專業服務提供商）企業服務部的執行董事。

所有董事均可獲得公司秘書就企業管治及董事會常規和事宜給出的意見和提供的服務。執行董事周立燁女士已獲任命為本公司的主要聯絡人，她與何女士在本公司的

企業管治及秘書和行政事務方面一起工作及進行溝通。周立燁女士及何詠紫女士亦擔任本公司根據上市規則第3.05條委任的授權代表，作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。

截至2023年12月31日止年度，何女士已接受不少於15個小時的相關專業培訓，符合上市規則第3.29條的規定。

### 股東溝通／投資者關係

本公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解本集團業務、動向及戰略，以合理評估本公司價值及增強投資人信心。本公司已採納股東通訊政策，以確保股東及一般投資人士均可適時獲得本公司資料（包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展及企業管治），以使股東可在知情情況下行使權利及加強股東、投資人士及本公司之間的溝通。

為促進有效溝通，本公司維護網站[www.jinmaowy.com](http://www.jinmaowy.com)，並在網站上發佈本公司最新的業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾查閱。本集團的最新資料（包括年度及中期報告、公告和新聞稿）及時地在本公司網站上更新。本公司也根據上市規則的要求在聯交所網站上及時披露相關信息。本公司亦舉行股東週年大會及其他股東會議。同時，為促進股東及潛在投資人士和公司之間的雙向交流，公司設立投資者關係信箱[ir\\_jmservices@sinochem.com](mailto:ir_jmservices@sinochem.com)，以回應股東及公眾人士的查詢。



2023年，我們通過業績發佈會與路演，積極與分析師和投資者進行溝通，管理層同樣積極參與各方的溝通工作。2022年度業績發佈會通過在線平台直播，獲得多名投資人報名及觀看。我們在香港現場舉辦了2023年中期業績發佈會，直面投資人與分析師，獲得了良好的反饋。

董事會同樣努力保持與股東進行持續對話，特別是通過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵他們參加該等大會。載有上市規則規定的所有充足資料的所有股東週年大會材料（包括但不限於通函、通知及代表委任表格）將適時發送給股東。

本公司於2023年6月7日舉行股東週年大會。股東週年大會上，公司審議並批准截至2022年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告；宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息；重選宋鏐毅先生、陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生為本公司董事；授權本公司董事會釐定各董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事賀亞敏女士因其他公務未能出席外，其餘董事均出席了於2023年6月7日舉行的股東週年大會。

本公司於2023年12月22日召開股東特別大會，審議並批准本公司與中國金茂、中化控股開展的持續關連交易框架協議。除執行董事宋鏐毅先生、謝煒先生（已於2024年4月1日辭任），非執行董事喬曉潔女士、甘勇先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2023年12月22日舉行的股東特別大會。

我們將繼續增加與投資人的溝通，爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。

本公司年內已檢討股東通訊政策，認為本公司已向股東及投資者提供了多個讓股東及投資者了解本集團業務及營運的途徑，以及讓股東及投資者發表意見及評論的渠道。本公司亦積極回應了股東及投資者的反饋信息。基於此，本公司認為年內所執行的股東通訊政策充分及有效。

### 股東權利

為保障股東權益及權利，股東大會上每一項提呈的獨立決議案都對應一項待考慮的事宜，包括選舉個別董事。所有在股東大會上提呈的決議案將根據上市規則進行投票表決，而投票結果將在每次股東大會後於本公司網站及聯交所網站上發佈。

股東可參閱組織章程細則了解有關股東權利的進一步詳情。

### 股東召開股東大會的程序

如佔所有有權在股東大會上投票的股東投票權總數至少5%的本公司股東要求召開股東大會，或股東根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第566及568節要求召開股東大會（視情況而定），董事會可應要求召開股東大會。股東應遵循公司條例中所載有關召開股東大會的規定和程序。

## 企業管治報告

### 於股東大會上提呈決議案的程序

根據公司條例第580及615節，佔所有股東投票權總數至少2.5%的股東或至少50名有權在相關股東大會上投票的股東（視情況而定）可通過向本公司發送書面請求在股東大會上提呈決議案以供考慮。股東應遵循公司條例中所載有關分發股東大會決議案的規定和程序。

### 股東查詢

如股東對其持股情況有任何疑問，該股東應直接向本公司的股份過戶登記處查詢。股東及投資界可隨時請求獲得本公司的資料，但前提是該等資料可公開查閱。股東亦可通過致信本公司向董事會查詢，收件人地址為本公司的香港註冊辦事處（即香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室）或本公司的中國主要營業地點（即中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓）。

### 憲章文件

為籌備上市，本公司已根據2022年2月18日股東通過的一項特別決議案採納組織章程細則。此後，本公司未曾對其組織章程細則作出任何變更。本公司組織章程細則的最新版本同樣可於本公司網站及聯交所網站上查閱。

承董事會命  
主席  
宋鏐毅

## 董事會報告

董事會僅此提呈本集團截至2023年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司的主營業務為投資控股。其主要附屬公司的業務為在中國提供物業管理服務，詳情載於綜合財務報表附註1。本集團經營三條業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

### 股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會（「**2023年股東週年大會**」）預計將於2024年6月5日（星期三）舉行，而2023年股東週年大會通告將根據上市規則所規定的方式適時刊發並寄發予股東。

本公司將於2024年5月31日（星期五）至2024年6月5日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓。為確定合資格出席2023年股東週年大會並於會上投票之人士，股東須最遲於2024年5月30日（星期四）下午4時30分之前將所有過戶文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

### 業績及股息

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本報告綜合損益表。

本集團於2023年12月31日的狀況載於本報告綜合財務狀況表。

董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.17港元。末期股息須待本公司股東在2023年股東週年大會上批准，預期將於2024年8月26日（星期一）當天或前後派付予於2024年6月14日（星期五）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2024年6月12日（星期三）至2024年6月14日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓，以確定有權收取所建議的末期股息的股東名單。股東如欲收取所建議的末期股息，最遲須於2024年6月11日（星期二）下午4時30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

截至本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

截至2023年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部份第7及8部份知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事會報告

## 於本公司的股份或相關股份的權益

### 於本公司的權益

本公司董事／最高行政人員的姓名	身份／權益性質	持有股份數目	於本公司的股權權益 概約百分比
宋鏐毅	實益持有人	45,317(L)	0.005%

### 於我們相聯法團的權益

本公司董事／最高行政 人員的姓名	相聯法團名稱	身份／權益 性質	於相聯法團 持有的股份數目	於相聯法團 持有的相關 股份數目 <sup>(1)</sup>	於相聯法團的 股權權益概約 百分比 <sup>(2)</sup>
宋鏐毅	中國金茂	實益持有人	3,500,000	2,000,000(L)	0.041%
謝煒 <sup>(3)</sup>	中國金茂	實益持有人	–	2,000,000(L)	0.015%
周立燁	中國金茂	實益持有人	–	1,000,000(L)	0.007%
喬曉潔	中國金茂	實益持有人	–	1,334,000(L)	0.010%
甘勇	中國金茂	實益持有人	–	500,000(L)	0.004%

附註：

字母「L」代表實體於股份中的好倉。

1. 這指根據中國金茂購股權計劃授出的購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
2. 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於2023年12月31日的已發行股份總數的百分比。
3. 謝煒先生於2024年4月1日辭任本公司執行董事。

除上述所披露外，於2023年12月31日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上述所披露外，截至2023年12月31日止年度，概無董事或其配偶或未滿18周歲的子女獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利，亦無行使任何該等權利。

## 與中國金茂的不競爭契據及董事於競爭業務的權益

為保護本集團未來免受與我們提供物業管理業務相關的潛在競爭，中國金茂（為其本身及作為本集團各成員公司的受託人）已於2022年2月21日以本公司為受益人訂立不競爭契據（「不競爭契據」）。有關詳情，請參閱招股章程「與中國金茂的關係－不競爭契據」一節。

根據不競爭契據，中國金茂已經就其遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。此外，我們的獨立非執行董事已經就不競爭契據的執行情況進行年度審查及確認並未發現中國金茂不遵守不競爭契據中的承諾事項。截至2023年12月31日，本公司並不知悉任何與遵守不競爭契據中的承諾相關的其他事項須提請本公司股東垂注。

年內，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，但不包括在中國金茂擔任重疊職務（具體而言，喬曉潔女士擔任中國金茂的執行董事及首席財務官，甘勇先生擔任中國金茂的人力資源部（黨委組織部）總經理）。

## 主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2023年12月31日，就董事所知，以下人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	佔已發行股份的概約	
		股份數目 <sup>(1)</sup>	百分比
中國金茂	實益持有人	608,319,969(L)	67.28%(L)
中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	608,319,969(L)	67.28%(L)
	實益持有人	67,616,133(L)	7.48%(L)
中國中化股份有限公司（「中化股份」）	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	675,936,102(L)	74.76%(L)
中化集團	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	675,936,102(L)	74.76%(L)
中化控股	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	675,936,102(L)	74.76%(L)

## 董事會報告

## 附註：

- (1) 字母「L」代表實體於股份中的好倉。
- (2) 中化控股持有中化集團的全部股權，而中化集團持有中化股份的98%的權益。中化股份持有中化香港的全部股權，而截至2023年12月31日中化香港持有中國金茂的約37.09%的股權。就證券及期貨條例而言，中化控股、中化集團、中化股份及中化香港均被視為於中國金茂所實益擁有的本公司股份中擁有權益，且中化控股、中化集團及中化股份均被視為於中化香港所實益擁有的股份中擁有權益。
- (3) 計算乃基於本公司的已發行股份總數（即904,189,000股股份）進行。

除上述所披露外，於2023年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的權益登記冊，概無任何人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的任何權益或淡倉。

**購股權計劃及股份獎勵計劃**

於本報告日期，本公司並無採納任何購股權計劃及股份獎勵計劃。

**股權掛鈎協議**

截至2023年12月31日止年度，本公司概無訂立任何股權掛鈎協議且本公司於2023年12月31日概無存續任何股權掛鈎協議，以致將會導致或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會導致或可能導致本公司發行股份的協議。

**儲備及可供分派儲備**

截至2023年12月31日止年度，本公司儲備變動的詳情載於本報告綜合財務報表附註34。於2023年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達人民幣142.9百萬元。

**捐贈**

截至2023年12月31日止年度，本集團作出總額為人民幣150,000元（2022年：人民幣32,170元）的慈善捐贈及其他捐贈。

**審計委員會**

本公司的審計委員會包括陳杰平博士（主席）、黃誠思先生（委員）及喬曉潔女士（委員），（在管理層參與的情況下）已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論了包括審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及經審計財務報表在內的審計及財務報告事宜。

## 僱員及薪酬政策

參考「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」。

## 退休金計劃

本公司的全職員工享有政府支持的各種退休金計劃，即享每月按照某些公式計算的退休金。這些政府機構有責任向已退休員工支付退休金。本公司每月為全職員工向這些退休金計劃支付相應款額。上述政府支持的退休金計劃在支付時即全部歸屬於本公司員工，本公司無法沒收已繳納款項。

## 附屬公司

於2023年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於財務報表附註1。

## 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

### 收購潤物嘉業

於2024年1月18日，本公司全資附屬公司金茂物管與劉文彬、封波及施瑾（統稱為「賣方」）和潤物嘉業及潤物嘉業的非全資附屬公司北京聖瑞訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且金茂物管同意以總現金代價人民幣323,800,000元（可予調整）收購潤物嘉業的全部股權（「收購事項」）。於收購事項交割後，潤物嘉業成為本公司的間接全資附屬公司。

潤物嘉業主要透過北京聖瑞及其附屬公司開展業務，主要於中國從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營業務。潤物嘉業及其附屬公司在管及合約管理項目主要為中高端住宅及商業項目，較為匹配本集團管理高端項目

的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分佈重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。潤物嘉業及其附屬公司在管及合約管理的多個別墅、商業及寫字樓將有助於本集團在核心城市及商業項目的別墅物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，潤物嘉業及其附屬公司業務結構優良，物業管理服務收入佔比高，收購潤物嘉業有利於進一步強化本公司的非周期業務。

收購事項的代價中1.391億港元的部分已利用全球發售籌集的所得款項淨額中重新分配予收購物業管理公司之部分以現金支付，剩餘部分由本集團以自有資金撥付。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2024年1月18日的公告。

除本報告所披露外，截至2023年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

## 有關重大投資或資本資產購入的未來計劃

本集團已經並將繼續根據本報告「管理層討論與分析－全球發售所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售所得款項淨額。除本報告所披露外，於本報告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。

## 董事會報告

### 本公司與其控股股東訂立的合約

中國金茂為本公司的控股股東，而中化控股為中國金茂的最終控股股東。中化控股或其附屬公司與本公司或其附屬公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易，詳情載於下文「關連交易」及「持續關連交易」。除本報告所披露外，於截至2023年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或控股股東的任何附屬公司訂立任何重大合約（不論是為提供服務或其他目的）。

### 債務

於2023年12月31日，我們並無未償還的借款。我們於2023年12月31日擁有約人民幣135.6百萬元的租賃負債。

### 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註13。截至2023年12月31日止年度，本集團並無抵押任何資產。

### 主要物業

截至2023年12月31日止年度，本集團並無持有任何物業用於百分比率超過5%的開發及／或銷售或投資。

### 管理合約

截至2023年12月31日止年度，除勞動合約外，本集團並無訂立或存在任何涉及整體或任何重大部分業務的管理及行政合約。

### 與僱員、客戶及供應商的主要關係

有關本公司與其僱員、客戶及供應商的主要關係的詳情，載於本報告「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」及「董事會報告－主要客戶及供應商」段落。

### 股本

有關本公司截至2023年12月31日止年度股本變動的詳情載於財務報表附註25。



## 董事

於截至2023年12月31日止年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

	委任／辭任日期
<b>執行董事</b>	
宋鏐毅先生* (主席)	2023年4月28日獲委任
李玉龍先生	2024年4月1日獲委任
周立燁女士	2021年8月26日獲委任
江南先生	2023年4月28日辭任
謝煒先生	2024年4月1日辭任
<b>非執行董事</b>	
喬曉潔女士	2021年8月26日獲委任
甘勇先生	2023年6月9日獲委任
賀亞敏女士	2023年6月9日辭任
<b>獨立非執行董事</b>	
陳杰平博士	2022年3月10日獲委任
韓踐博士	2022年3月10日獲委任
黃誠思先生	2022年3月10日獲委任

附註\*：宋鏐毅先生於2023年4月28日獲委任為金茂服務非執行董事、董事會主席兼戰略及ESG委員會主席，並自2023年10月19日起由非執行董事調任為執行董事。

董事名單(按類別劃分)亦披露於本公司根據上市規則不時刊發的所有公司通訊中。

就本公司所深知，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／關聯關係)。

根據本公司的組織章程細則，李玉龍先生、喬曉潔女士、周立燁女士及甘勇先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

概無獲推薦於應屆股東週年大會上膺選連任的董事已與本公司或其任何附屬公司訂立須支付賠償(法定賠償除外)方可在一年內終止的服務合約。

於截至2023年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情請登錄本公司網站 [www.jinmaowy.com](http://www.jinmaowy.com)。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層的履歷

有關本集團董事及高級管理層的履歷詳情，載於本報告「董事及高級管理層」一節。

### 董事及高級管理人員薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬由薪酬及提名委員會在參照本公司的經營業績、市場費率及個人表現後釐定。薪酬及提名委員會會特別考慮以下因素：(i)可資比較的公司所支付的薪酬、時間投入及職責，以及本集團的僱用條件；(ii)董事及高級管理人員的委任及終止職務條款，確保條款內容公允；(iii)因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，確保有關賠償合理適當；(iv)企業文化及其他非財務關鍵績效指標；及(v)獨立非執行董事的薪酬待遇是否會影響其客觀性和獨立性。概無董事獲許參與決定其本身的酬金。

截至2023年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員薪酬的詳情載於財務報表附註8、9及30。截至2023年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

### 董事於合約中的權益

除本報告所披露外，於2023年12月31日或截至2023年12月31日止年度內的任何時間，概無董事（或與其有關連的實體）於任何對於本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約一方的交易、安排或合約中擁有任何直接或間接的重大權益。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條的披露要求，於截至2023年12月31日止年度內及至本報告日為止，本公司董事資料的更新如下：

- 於2023年8月15日，陳杰平博士辭任密爾克衛化工供應鏈服務股份有限公司獨立董事。
- 自2023年9月起，甘勇先生出任中國金茂人力資源部（黨委組織部）總經理。
- 自2023年10月起，宋鏐毅先生不再擔任中國金茂附屬公司上海晨拓投資諮詢有限公司的執行董事。
- 於2023年10月18日，黃誠思先生辭任甘肅銀行股份有限公司獨立非執行董事。

### 公眾持股量的充足性

基於本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，董事會確認於本報告日期本公司已按上市規則規定維持公眾持股量。

### 董事認購股份之權利

除本報告所披露外，於2023年12月31日或截至2023年12月31日止年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何附屬公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲益。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2023年12月31日止年度內，本公司或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。

### 主要客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶基礎，主要包括(i)使用我們物業管理及社區增值服務的業主及住戶；(ii)使用我們非業主增值服務及物業管理服務的物業開發商；及(iii)使用我們社區增值服務的其他客戶，如廣告公司。

截至2023年12月31日止年度，本集團的五大客戶約佔總收入的35.5%，而最大客戶約佔總收入的31.5%。

就上市規則而言，中國金茂為本公司的控股股東。中化控股為中國金茂的間接控股股東，並將中國金茂及其附屬公司賬目併入其財務報表。當計算我們截至2023年12月31日止年度的五大客戶時，我們合併計算受共同控制客戶及其附屬公司、合營企業及聯營公司的收入貢獻。

因此，我們截至2023年12月31日止年度的單一最大客戶為中化控股及其附屬公司、合營企業及聯營公司，其中包括中國金茂及其附屬公司（不包括本集團）、合營企業及聯營公司。有關進一步詳情，請參閱本報告財務報表附註30。

除上述披露者外，本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或股東（就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%）概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

截至2023年12月31日止年度，我們五大供應商的大多數為提供清潔服務及安保服務的次級分包商及電力供應商。

截至2023年12月31日止年度，本集團的五大供應商約佔總購買額的28.6%，而最大供應商約佔總購買額的20.3%。

概無本公司董事或彼等的任何緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%）在本集團的五大供應商中擁有任何實益權益。

### 業務回顧

本集團截至2023年12月31日止年度之業務回顧，本集團可能面臨之主要風險及不確定性之描述，有關本集團未來業務發展之討論及採用主要財務表現指標對本集團於截至2023年12月31日止年度內之表現之分析載於本報告「管理層討論與分析」及「董事會報告－主要風險及不確定性」兩節。

## 董事會報告

### 環境政策及表現

本集團始終踐行綠色低碳的可持續發展理念，全方位落實生態環境保護工作。為最大限度地減小本集團業務對環境及自然資源的影響，本集團制定《節能減排作業指導書》《垃圾管理作業指導書》《環境保護管理辦法》《化學品安全管理標準》《固體廢棄物管理》等相關文件，持續完善環境管理體系。根據地域、季節對園區綠植開展養護，進行道路清掃和四害消殺。本集團在其辦公室及分支物業（包括其辦公室）大範圍實施資源回收及節能舉措。本集團亦積極倡導低碳生活的理念與行為，組織開展多類型的環保公益活動，並利用公司官網、官方微信公眾號等社交媒體平台發佈相關節日文章、海報及視頻傳遞低碳知識，倡導節能理念。

一份單獨的截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告已根據上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引適時登載在本公司及聯交所的網站上。

### 相關法律及法規的遵守情況

本集團就資料披露及企業管治等事項一直遵守公司條例、上市規則、證券及期貨條例的規定。本集團亦一直遵守其他對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。

本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。本公司亦組織面向員工的普法宣傳培訓，介紹公司在各方面須重點關注的主要風險及提出法

律風險防控建議，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規、知曉相關主要風險及解決方案，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。截至2023年12月31日止年度，就本公司所知，本集團概無重大違反或未遵守適用法律及法規的情況，以致對本集團的業務及經營造成重大影響。

### 獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司的每名董事、公司秘書或其他高級職員應有權就其在執行和履行其職責時或與之相關的其他事務所產生的所有成本、費用、損失、開支和負債（在公司條例允許的最大範圍內）從本公司獲得彌償。本公司已為所有與抗辯可能針對本公司董事及其他高級職員的法律程序相關的所有損失及負債投購保險。於本報告日期及截至2023年12月31日止年度內，以董事為受益人的獲准許彌償條文一直有效。

### 關聯方交易

有關日常業務過程中進行的關聯方交易的詳情載於本報告綜合財務報表附註30。

除下文所披露者外，於報告期內，概無關聯方交易構成一項關連交易或持續關連交易，因而須遵守上市規則第十四A章的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定。

## 關連交易

根據上市規則第十四A章，本集團成員公司與本公司關連人士之間的交易已成為本公司的關連交易或持續關連交易。有關非獲豁免持續關連交易和關連交易的詳情載列如下：

## 持續關連交易

2023年度及截至本報告日期，本公司進行的持續關連交易包括：

### 物業管理服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立物業管理服務框架協議（「**原物業管理服務框架協議**」）（經日期為2022年10月25日的補充協議所修訂），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中國金茂及其聯係人（「**金茂關連人士**」）提供物業管理服務，包括(i)為金茂關連人士開發的已售出但尚未向買方交付的物業單位以及由金茂關連人士擁有、使用或營運的物業向金茂關連人士提供的物業管理服務，以及(ii)向已通過兌換從中國金茂制定的獎勵計劃賺取的獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的該等服務。我們向金茂關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似物業管理服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。對於向已通過兌換獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的服務，中國金茂將按等額基準以現金向本集團償付該等物業管理費的等值金額。

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立新物業管理服務框架協議（「**新物業管理服務框架協議**」），新物業管理服務框架協議大部分條款與原物業管理服務框架協議條款大致相同。新物業管理服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

原物業管理服務框架協議於上市日期起生效並於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就物業管理服務收取的費用年度上限分別為人民幣200百萬元及人民幣250百萬元。新物業管理服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，本集團就物業管理服務收取的費用年度上限分別為人民幣280百萬元、人民幣320百萬元及人民幣350百萬元。原物業管理服務框架協議項下於截至2023年12月31日止年度的實際交易金額約人民幣159百萬元。

### 案場服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立案場服務框架協議（「**原案場服務框架協議**」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意就金茂關連人士開發的物業向金茂關連人士提供案場服務，協助彼等於售樓處及樣板間開展銷售及營銷活動。我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似案場服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立新案場服務框架協議（「**新案場服務框架協議**」），新案場服務框架協議大部分條款與原案場服務框架協議條款大致相同。新案場服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

## 董事會報告

原案場服務框架協議於上市日期起生效並於2023年12月31日屆滿，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就案場服務應收取的費用年度上限分別為人民幣330百萬元及人民幣390百萬元。新案場服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，本集團就案場服務收取的費用年度上限分別為人民幣200百萬元、人民幣240百萬元及人民幣270百萬元。原案場服務框架協議項下於截至2023年12月31日止年度的實際交易金額約人民幣182百萬元。

### 物業代理服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立物業代理服務框架協議（「**原物業代理服務框架協議**」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意就(i)金茂關連人士新開發的物業及(ii)金茂關連人士開發但未售出的停車位，通過尋找潛在買家並協助與買家簽訂銷售合約，向金茂關連人士提供物業代理服務。

對於新開發的物業，本集團將按照相關物業售價的固定百分比計算收取佣金。對於停車位，本集團將收取(a)按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或於相關停車位售價上加固定金額，或(b)買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額。若費用根據買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額計算，本集團可能需要向金茂關連人士支付一筆可退還的押金，最高可達項目中擬售停車位的最低總售價，以成為該等停車位物業代理服務的獨家供應商。完成銷售交易後，本集團將從買方收取停車位的實際售價，該價格將涵蓋停車位的相關押金，而其餘部分將確認為從該等物業代理服務收取的佣金。

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立新物業代理服務框架協議（「**新物業代理服務框架協議**」），新物業代理服務框架協議大部分條款與原物業代理服務框架協議條款大致相同。新物業代理服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

原物業代理服務框架協議於上市日期起生效並於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，(i)本集團就新開發物業的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣10百萬元及人民幣20百萬元；及(ii)本集團就停車位的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣150百萬元及人民幣200百萬元。新物業代理服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，本集團就新開發物業的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣50百萬元、人民幣60百萬元及人民幣70百萬元；就停車位的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣200百萬元、人民幣220百萬元及人民幣220百萬元；及向金茂關連人士支付的押金最高每日結餘上限分別為人民幣600百萬元、人民幣600百萬元及人民幣600百萬元。原物業代理服務框架協議項下於截至2023年12月31日

止年度的實際交易金額：(i)就新開發物業的物業代理服務收取的費用約人民幣5.3萬元；(ii)就停車位的物業代理服務收取的費用約人民幣100百萬元。

### 諮詢及其他增值服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立諮詢及其他增值服務框架協議（「**原諮詢及其他增值服務框架協議**」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向金茂關連人士提供若干諮詢及其他增值服務，包括但不限於(i)從物業管理角度就物業開發項目的選址、定位、初步規劃及設計、工程及施工等方面提供的諮詢服務，(ii)交付前服務，例如進行場地清理、協助開展準備工作以及秩序維護以及交付前檢查及評估，(iii)交付後服務，主要包括交付後質保期內的維保服務，(iv)智慧化管理硬件升級的工程服務，以及(v)金茂關連人士可能不時要求的社區增值服務，例如對金茂關連人士擁有的停車位提供的管理及運營服務。我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似增值服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立新諮詢及其他增值服務服務框架協議（「**新諮詢及其他增值服務框架協議**」），新諮詢及其他增值服務框架協議大部分條款與原諮詢及其他增值服務框架協議條款大致相同。新諮詢及其他增值服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

原諮詢及其他增值服務框架協議於上市日期起生效並於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就諮詢及增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣536百萬元及人民幣615百萬元。新諮詢及其他增值服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，本集團就諮詢及增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣730百萬元、人民幣790百萬元及人民幣860百萬元。原諮詢及其他增值服務框架協議項下於截至2023年12月31日止年度的實際交易金額約人民幣344百萬元。

### 中化框架協議

於2022年2月21日，本公司與中化控股訂立框架協議（「**原中化框架協議**」）（經日期為2022年11月18日的補充協議所修訂），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中化控股及其聯係人（「**中化關連人士**」）提供若干服務，包括(i)物業管理服務，所提供服務的物業為由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓，以及中化關連人士所使用的辦公空間，及(ii)中化關連人士可能不時要求的社區增值服務，例如對中化關連人士所使用的停車位的管理服務。

我們向中化關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），我們向中化關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）我們就相同或相似服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

於2023年11月9日，本公司與中化控股訂立新框架協議（「**新中化框架協議**」），新中化框架協議大部分條款與原

## 董事會報告

中化框架協議條款大致相同。新中化框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

原中化框架協議於上市日期起生效並於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，(i)本集團就物業管理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣60百萬元及人民幣78百萬元；及(ii)本集團就增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣10百萬元及人民幣15百萬元。新中化框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，(i)本集團就物業管理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣100百萬元、人民幣160百萬元及人民幣190百萬元；及(ii)本集團就增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣21百萬元、人民幣41百萬元及人民幣80百萬元。原中化框架協議項下於截至2023年12月31日止年度的實際交易金額：(i)就物業管理服務收取的費用約人民幣55百萬元；(ii)就增值服務收取的費用約人民幣11百萬元。

**中化財務金融服務框架協議**

於2022年11月16日，本公司與中化財務訂立金融服務框架協議（「中化財務金融服務框架協議」），據此，本集團將於其認為有必要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括存款服務、貸款服務、委託貸款、結算服務、提供擔保、非融資性保理服務、網上銀行服務，及國家金融監督管理總局（原中國銀保監會）批准的任何其他金融服務。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時頒佈的基準利率或市價釐定，結算服務屬免費服務。

中化財務金融服務框架協議於簽訂日期起生效並將於2024年12月31日屆滿。截至2024年12月31日止三個年度，本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高餘額（包括應計利息）均為人民幣120百萬元。中化財務金融服務框架協議項下於截至2023年12月31日止年度的實際最高存款餘額（包括應計利息）約人民幣115百萬元。

由於中國金茂為本公司的控股股東，而中化控股為中國金茂的最終控股公司，因此根據上市規則第十四A章，中國金茂及中化控股各為本公司的關連人士。由於中化財務為中化控股的附屬公司，因此也為本公司的關連人士。



本公司截至2023年12月31日止年度進行的持續關連交易，已遵守上市規則第十四A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。

### 一次性關連交易

2023年度及截至本報告日期，本公司進行的一次性關連交易包括：

#### 物業租賃協議

於2023年12月13日，本公司之全資附屬公司金茂物管與中國化工訂立租賃協議，據此，金茂物管（作為承租人）同意向中國化工（作為出租人）租賃位於中國北京市海淀區的中昊家園小區內的82套房屋。總建築面積約為8,429平方米，總租金（含稅）約人民幣21.24百萬元。於進行必要裝修維護後，本公司將該等物業用於向中化控股員工或其他第三方出租，及開展社區增值服務等業務。上述租賃期限自2024年1月31日起至2029年1月30日止，為期五年。

中化控股為本公司的最終控股股東，中國化工為中化控股之全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，金茂物管根據租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為本集團收購資產。本集團將確認的使用權資產的估計價值約為人民幣1,816萬元。根據上市規則第十四A章，租賃協議項下的交易構成本公司之關連交易。

本年報「財務報告－30、關聯方交易」提及的以下類別的關聯方交易屬於上市規則十四A章所界定的持續關連交易：

- (a) 存放於中化財務的存款；
- (b) 與關聯方進行的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務交易。

上述交易已經遵守上市規則第十四A章的規定。

#### 獨立非執行董事及核數師的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2023年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團在日常業務中進行的交易；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

## 董事會報告

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司截至2023年12月31日之持續關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2023年12月31日止年度的上限。

### 核數師

本公司截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審計。董事會建議重新委任安永會計師事務所為本公司2024年的核數師，有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

### 主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受眾多風險及不確定性的影響。本集團已識別的主要風險及不確定性載列如下：

1. **截至2023年12月31日止年度，我們在管物業的很大一部分是由金茂集團所開發的**  
由於我們對金茂集團的管理策略、中國政府可能採取的任何進一步規管房地產市場的舉措或可能影響金茂集團的業務經營及前景的宏觀因素或其他因素並無控制權，因此金茂集團的經營或其開發新物業的能力的任何不利發展可能影響我們獲得物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務相關新服務合約的能力。我們不能向閣下保證金茂集團將繼續聘請我們為其開發的物業提供物業管理服務、非業主增值服務或社區增值服務，特別是因為委任同一物業管理區域的住宅及非住宅物業的前期物業管理服務合約的物業管理公司一般須經過《物業管理條例》(2018年修訂)及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》規定的招投標程序。

展望未來，我們計劃(i)與地方政府訂立更多的合作安排以擴大我們的管理規模及多樣化我們的城市運營組合和服務內容；(ii)與其他獨立第三方開發商建立戰略聯盟以在物業管理及相關服務領域展開全面合作並利用他們的資源；(iii)憑借我們的品牌聲譽及往績記錄，繼續確保通過參加招投標程序及商業談判獲得新合約；及(iv)收購及投資合適的物業管理公司。因此，我們預期將繼續從獨立第三方獲得新合約，且我們在管的由獨立第三方開發的物業的建築面積及向獨立第三方提供服務所得的收入將持續增長。

## 2. 物業管理及商業經營服務市場的增長取決於整體經濟及市場狀況

整體經濟及市場狀況變動包括國際、國家、地區及地方經濟狀況變動、市場波動、住宅或商業房地產需求下滑、房地產價值下跌、全球資本或信用市場干擾，這亦可能對中國物業管理及商業經營服務市場造成負面影響，進而對中國物業管理及商業經營服務市場造成重大不利影響，而這進一步可能對本集團造成重大不利影響。

## 報告期後重要事項

除本報告財務報表附註35所述的期後重要事項外，於2023年12月31日後及直至本報告日期，概無其他影響本集團的重要事項發生。

承董事會命

主席

宋鏐毅

## 獨立核數師報告



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

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

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

### 獨立核數師報告

致金茂物業服務發展股份有限公司列位股東

(於香港註冊成立之有限公司)

### 意見

本核數師已審計刊載於第79頁至第151頁的金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於2023年12月31日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、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，有關綜合財務報表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」)真實及公平地反映了 貴集團於2023年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥善編製。

### 意見基礎

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。本核數師在該等準則下承擔之責任在本報告書核數師就審計綜合財務報表承擔之責任一節中進一步闡述。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專業道德責任。本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審計憑證，足以為本核數師之審計意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據本核數師的專業判斷，認為對本期內綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項乃在本核數師審計綜合財務報表全文及出具意見時處理，本核數師不會對該等事項提供單獨的意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

本核數師已履行本報告書核數師就審計綜合財務報表承擔之責任一節所述包括與該等事項有關之責任。相應地，本核數師之審計工作包括執行旨在回應評估綜合財務報表重大錯誤風險之程序。本核數師審計程序之結果，包括為處理以下事項所執行之程序，為本核數師就隨附之綜合財務報表作出之審計意見提供了基礎。

## 關鍵審計事項 (續)

### 關鍵審計事項

### 該關鍵審計事項在審計中是如何處理的

#### 商譽之減值測試

於2023年12月31日，因企業合併形成的商譽的賬面淨值約為人民幣249,122,000元。

根據香港會計準則第36號資產減值(「香港會計準則第36號」)，貴集團每年對獲分配商譽的現金產生單位(「現金產生單位」)進行減值測試。管理層對減值的評估複雜，涉重大管理層判斷及估計，以釐定現金產生單位的可收回金額，例如預測現金流量、預算毛利率及貼現率，均會受預期未來市況及現金產生單位的實際表現所影響。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及16。

我們的審核程序對包括與預測現金流量、預算毛利率及所應用貼現率有關的假設進行評估。我們亦以外部行業信息作為基準評估主要假設。

我們的內部估值專家以獨立數據作為基準評估所用的假設。

我們審閱業務單位的過往財務表現並與原預測進行比較，以評估管理層的預算流程。

我們亦就貴集團商譽的相關披露的充分性進行評估。

## 獨立核數師報告

**關鍵審計事項 (續)**

## 關鍵審計事項

## 該關鍵審計事項在審計中是如何處理的

**貿易應收款項之減值評估**

於2023年12月31日，貿易應收款項作出撥備前的賬面值為人民幣928,279,000元。貴集團根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模式確認減值撥備。預期信貸虧損的計量需要應用重大判斷及估計，如違約風險、預期信貸虧損率及前瞻性因素。於2023年12月31日，就貿易應收款項錄得減值撥備人民幣27,975,000元。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及20。

針對管理層對貿易應收款項進行的減值評估，我們採取的程序包括了解貴集團對貿易應收款項減值撥備的評估過程、通過考慮過往現金收款表現及貿易應收款項的賬齡變動情況並計及現行市況以評估管理層採用的信貸虧損撥備方法及預計信貸虧損率。

我們亦抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析表，重新計算虧損撥備及評估貴集團於綜合財務報表披露的充足性。

**本年報所載之其他資料**

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師之核數師報告。

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鑑證結論。

結合本核數師對綜合財務報表之審計，本核數師之責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。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，本核數師須報告該事實。在此方面，本核數師並無任何報告。

## 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之綜合財務報表。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須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，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有本核數師意見之核數師報告。本報告乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向閣下（作為整體）報告而不作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘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，則有關錯誤陳述被視為重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審計憑證，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，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。

## 獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，以及根據所取得之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，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性，則須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。若有關披露不足，則本核數師應當出具有保留意見。本核數師結論乃基於截止本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。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師須負責 貴集團審計之方向、監督及執行。本核數師僅對審計意見承擔全部責任。

本核數師與審計委員會溝通了(其中包括)計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現，包括本核數師在審計中識別之內部監控之任何重大缺陷。

本核數師亦向審計委員會提交聲明，說明本核數師已遵守有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地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(倘適用)為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

從與審計委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中提述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告之審計項目合夥人為黃文傑。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2024年3月26日



## 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	2,704,412	2,436,035
銷售成本		(1,957,870)	(1,702,165)
毛利		746,542	733,870
其他收入及收益	5	30,032	46,074
銷售及分銷開支		(56,122)	(54,028)
行政開支		(253,399)	(239,513)
其他開支		(15,759)	(38,509)
融資成本	7	(4,500)	(1,583)
除稅前利潤	6	446,794	446,311
所得稅開支	10	(103,847)	(104,890)
年內利潤		342,947	341,421
以下各方應佔：			
母公司擁有人		337,315	336,002
非控股權益		5,632	5,419
		342,947	341,421
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	人民幣0.37元	人民幣0.38元

# 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	342,947	341,421
其他全面收益／(虧損)		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	(2,078)	39,580
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(2,078)	39,580
年內全面收益總額	340,869	381,001
以下各方應佔：		
母公司擁有人	335,237	375,582
非控股權益	5,632	5,419
	340,869	381,001

## 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	95,943	90,507
投資物業	14	128,206	94,207
使用權資產	15(a)	27,844	28,330
商譽	16	249,122	249,122
無形資產	17	101,746	91,713
遞延稅項資產	18	8,109	6,111
其他資產	21	4,641	1,238
非流動資產總值		615,611	561,228
<b>流動資產</b>			
存貨	19	4,255	4,391
貿易應收款項	20	900,304	778,562
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	816,802	611,460
預付稅項		22,763	27,280
受限制現金	22	2,017	1,649
現金及現金等價物	22	1,252,038	1,018,958
流動資產總值		2,998,179	2,442,300
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	23	602,850	456,084
其他應付款項及應計費用	24	756,495	664,286
合約負債	5	486,839	370,373
租賃負債	15(a)	22,325	15,664
應付稅項		40,317	26,185
流動負債總額		1,908,826	1,532,592

綜合財務狀況表  
2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,089,353</b>	909,708
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,704,964</b>	1,470,936
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	15(a)	113,319	84,875
遞延稅項負債	18	23,628	25,835
<b>非流動負債總額</b>		<b>136,947</b>	110,710
<b>資產淨值</b>		<b>1,568,017</b>	1,360,226
<b>歸屬於母公司擁有人的權益</b>			
股本	25	839,529	839,529
儲備	26	702,265	503,644
		<b>1,541,794</b>	1,343,173
<b>非控股權益</b>		<b>26,223</b>	17,053
<b>權益總額</b>		<b>1,568,017</b>	1,360,226

謝煒  
董事

周立燁  
董事

## 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

### 母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定		留存利潤*	總計	非控股	
				盈餘公積金*	外匯儲備*			權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			附註26(b)	附註26(c)					
於2023年1月1日	839,529	(76,268)	19,682	45,584	39,834	474,812	1,343,173	17,053	1,360,226
年內利潤	-	-	-	-	-	337,315	337,315	5,632	342,947
年內其他全面虧損：									
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(2,078)	-	(2,078)	-	(2,078)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(2,078)	337,315	335,237	5,632	340,869
宣派2022年末期股息	-	-	-	-	-	(136,697)	(136,697)	-	(136,697)
轉撥至中國法定									
盈利公積金	-	-	-	30,916	-	(30,916)	-	-	-
非控制股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	3,538	3,538
直接控股公司的出資 (附註30(1)(a)(i))	-	-	81	-	-	-	81	-	81
於2023年12月31日	839,529	(76,268)	19,763	76,500	37,756	644,514	1,541,794	26,223	1,568,017

綜合權益變動表  
截至2023年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔								
	股本	合併儲備	其他儲備	中國法定 盈餘公積金	外匯儲備	留存利潤	總計	非控股 權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註26(b)	附註26(c)						
於2022年1月1日	66,947	(76,268)	20,070	5,400	254	178,994	195,397	8,584	203,981
年內利潤	-	-	-	-	-	336,002	336,002	5,419	341,421
年內其他全面收益：									
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	39,580	-	39,580	-	39,580
年內全面收益總額	-	-	-	-	39,580	336,002	375,582	5,419	381,001
母公司的注資(附註25)	101,538	-	-	-	-	-	101,538	-	101,538
發行股份(附註25)	684,533	-	-	-	-	-	684,533	-	684,533
股份發行開支(附註25)	(13,489)	-	-	-	-	-	(13,489)	-	(13,489)
轉撥至中國法定 盈餘公積金	-	-	-	40,184	-	(40,184)	-	-	-
非控制股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	3,050	3,050
直接控股公司的出資 (附註30(1)(a)(i))	-	-	(388)	-	-	-	(388)	-	(388)
於2022年12月31日	839,529	(76,268)	19,682	45,584	39,834	474,812	1,343,173	17,053	1,360,226

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的儲備，於2023年12月31日及2022年12月31日分別為人民幣702,265,000元及人民幣503,644,000元。

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前利潤		446,794	446,311
調整：			
融資成本	7	4,500	1,583
銀行利息收入	5	(13,090)	(12,068)
投資物業公平值收益	6	(1,670)	(18,356)
貿易應收款項減值虧損	6	11,787	10,695
其他應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)		1,525	(2,411)
存貨減值	6	—	48
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損淨額	6	(12)	274
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變更產生的收益		(281)	—
物業、廠房及設備折舊	6	22,054	18,121
使用權資產折舊	6	10,229	10,972
無形資產攤銷	6	12,281	10,968
以權益結算的購股權開支	30(a)	81	(388)
		<b>494,198</b>	<b>465,749</b>
存貨減少		136	84
貿易應收款項增加		(133,529)	(345,270)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(206,867)	(336,366)
其他非流動資產增加		(3,403)	(2,023)
受限制現金增加		(368)	(371)
貿易應付款項增加		146,766	260,917
合約負債增加		116,466	53,241
其他應付款項及應計費用增加		115,817	124,287
外匯匯率變動影響淨額		(2,122)	33,717
經營所得現金		<b>527,094</b>	<b>253,965</b>
已收利息		13,090	12,068
已付所得稅		(89,403)	(111,950)
經營活動所得現金流量淨額		<b>450,781</b>	<b>154,083</b>

綜合現金流量表  
截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(32,332)	(59,859)
購買無形資產項目		(23,653)	(10,694)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,134	8
收購一間附屬公司		–	(289,044)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(54,851)</b>	<b>(359,589)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
支付租賃的本金部分	28(b)	(9,955)	(9,214)
已付利息		(1,231)	(1,583)
已付股息		(159,249)	(99,853)
發行股份所得款項	25	–	684,533
股份發行開支	25	–	(13,489)
直接控股公司的出資	25	–	101,538
非控股股東的出資		3,538	3,050
外匯匯率變動影響		4,003	–
<b>融資活動(所用)/所得現金流量淨額</b>		<b>(162,894)</b>	<b>664,982</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>233,036</b>	<b>459,476</b>
年初現金及現金等價物		1,018,958	553,619
外匯匯率變動影響淨額		44	5,863
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,252,038</b>	<b>1,018,958</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>			
綜合財務狀況表及現金流量表列示的現金及銀行結餘	22	1,252,038	1,018,958



# 財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料

### 一般資料

金茂物業服務發展股份有限公司（「本公司」，前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司）為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）從事在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」），其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限公司（「中化控股」），其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

### 附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊／登記及 營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化金茂物業管理(北京)有限公司 （「金茂物管」）*	中國／中國內地	人民幣 100,000,000元	100	-	物業管理
金茂(上海)物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 6,630,000元	-	100	物業管理
南京寧高國際物業顧問有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	100	物業管理
創茂科技(北京)有限公司**	中國／中國內地	人民幣 10,000,000元	-	100	技術開發及服務
悅鄰(杭州)房地產經紀有限公司**	中國／中國內地	人民幣 1,000,000元	-	100	房地產經紀服務
嘉善嘉茂城市公共資源管理有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	49 <sup>^</sup>	物業管理及城市運營服務
慧茂樓宇科技(北京)有限公司**	中國／中國內地	人民幣 20,000,000元	-	100	智慧社區管理

財務報表附註  
2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 附屬公司資料(續)

名稱	註冊／登記及 營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
茂同物業管理(上海)有限公司**	中國／中國內地	人民幣 2,000,000元	-	100	物業管理
舟山東大金茂城市物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	49 <sup>^</sup>	物業管理及城市運營服務
北京紫金鑫茂物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 1,000,000元	-	51	物業管理
南京新茂資產管理有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	90	物業管理及城市運營服務
金茂智慧生活服務(重慶)有限公司**	中國／中國內地	人民幣 50,000,000元	-	100	物業管理
首置物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 100,000,000元	-	100	物業管理
金華市東茂城市運營管理有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	51	物業管理及城市運營服務
成都武侯成茂物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 50,000,000元	-	100	物業管理
溫州市鰲茂產業運營服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	49 <sup>^</sup>	物業管理

\* 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

\*\* 該等實體根據中國法律登記為有限公司。

<sup>^</sup> 本集團因有權於各自的董事會會議上行使大部分表決權而可控制該等實體的董事會。股東大會的權利全部授予董事會會議，惟若干保護性權利除外，因此本集團有權控制該等實體的營運及融資活動。

董事認為，上表載列的本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值重大部分。董事認為，倘詳列其他附屬公司的資料，將會使有關資料過於冗長。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策

### 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例編製。除按公平值計量的投資物業外,該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明外,所有金額均約整至最接近的千位數。

#### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。若本集團承擔或有權享有參與被投資方所得之可變回報的風險或權利,並能透過對被投資方的權力(即給予本集團現行能力以指示被投資方相關活動的既有權利)影響該等回報,即屬具有控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司擁有被投資方少於大多數的表決權或類似權利,本集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力,包括:

- (a) 與被投資方的其他表決權持有人之間的合約安排;
- (b) 從其他合約安排產生的權利;及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃與本公司在相同報告期間使用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起合並入賬,並持續合並入賬,直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益,即使此舉引致非控股權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合並入賬時悉數抵銷。

如事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動,本集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者,入賬列為權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權,則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯儲備;並在損益中確認任何保留投資之公平值及由此產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部分,按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準,在適當之情況下重新分類至損益或留存利潤。

財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.2 會計政策及披露的變更

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 支柱二規則範本

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出**重要性判斷**就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。由於本集團的方針及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革 – 支柱二規則範本引入因實施經濟合作及發展組織頒佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項確認及披露之強制暫時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以讓財務報表使用者更好地了解實體有關支柱二所得稅的承擔，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及於立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露已知或可合理估計其有關支柱二所得稅的承擔的資料。本集團已追溯應用該等修訂。本集團於本年度尚未應用臨時例外情況，因為由本集團組成的該等實體在尚未頒佈或實質上尚未頒佈支柱二稅項法的司法權區中經營。於支柱二稅項法已頒佈或實質上已頒佈時，本集團將在綜合財務報表中披露已知或合理估計有關其支柱二所得稅所面臨風險的資料，並於支柱二稅項法生效時，將單獨披露有關支柱二所得稅的即期稅項開支或收入。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團擬於其生效時應用該等經修訂香港財務報告準則 (如適用)。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動 (「2020年修訂本」) <sup>1, 4</sup>
香港會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債 (「2022年修訂本」) <sup>1, 4</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期但可以採納

<sup>4</sup> 作為2020年修訂本及2022年修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 – 借款人對含有應要求償還條款定期貸款的分類已獲修訂，以統一相應用詞，惟結論未變

有關預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載列如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本) 針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂將獲前瞻性應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本) 的以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第16號 (修訂本) 訂明，賣方 – 承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方 – 承租人不確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期 (即2019年1月1日) 之後訂立的售後租回交易。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

2022年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延期清償權的含義及延期清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期清償權的可能性影響。該等修訂亦澄清，負債可以其本身的權益工具清償，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排中產生的負債契約之中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契約才會影響負債被分類為流動或非流動。此外，實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，須就非流動負債作出額外披露。該等修訂本須追溯應用，並允許提早採納。然而，提前採納2020年修訂本的實體亦須同時採納2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響。根據初步評估，該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂本澄清了供應商融資安排的特徵，並規定對該等安排須作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。允許提早應用該等修訂。該等修訂就於年度報告期初的比較資料、定量資料及中期披露提供若干過渡寬免。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第21號的修訂本訂明，當缺乏可兌換性時，實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及如何估計其於計量日的即期匯率。該等修訂規定了披露資料須使財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響。允許提早應用該等修訂。應用該等修訂時，實體不得重述比較資料。首次應用該等修訂的任何累計影響應於首次應用日期確認為對留存利潤的期初結餘或於權益的獨立部分累計的匯兌差額的累計金額的調整(倘適用)。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

### 2.4 重大會計政策

#### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，即為本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購方前所有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購方控制權的總和。每次業務合併，本集團選擇是否對被收購方的非控股性權益按公平值或按被收購方可識別淨資產應攤份額計量。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 業務合併及商譽(續)

當本集團收購一家企業時，會評估所承擔的金融資產和負債以根據合約條款及收購日的經濟環境和相關條件適當分類命名。其中包括分離被收購方主合約嵌入衍生工具。

倘業務合併分階段實現，先前持有的股權須按其收購日公平值重新計量且由此產生的任何收益或虧損須在損益中確認。

收購方將予轉移的任何或有代價按收購日公平值確認。分類為資產或負債的或有代價按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或有代價無須重新計量且後續結算於權益中入賬。

商譽初步按成本(即所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前於被收購方持有的股權任何公平值的總額，超出所收購可識別資產及所承擔負債的部分)計量。如該代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損入賬。商譽每年進行減值測試，或如有事件或情況變化表明賬面值可能減值，則更頻繁地進行減值測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中收購的商譽自收購日期起分配至預期受益於合併協同效益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別(不論本集團其他資產或負債是否分配予該等單位或單位組別)。

減值透過評估商譽涉及的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。如現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

如商譽分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)，且該單位內部分經營被出售，則與被出售經營有關的商譽在釐定出售收益或虧損時計入經營的賬面值。在該等情況下，被出售的商譽基於所出售經營及所保留現金產生單位部分的相對價值計量。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或如無主要市場，則在資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公平值使用市場參與者於為資產或負債定價時會使用的假設計量(假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最高及最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最高及最佳用途的另一市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團使用於不同情況屬適當且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公平值的資產及負債基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可直接或間接觀察的估值技術
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值技術

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)以確定各層級間是否發生轉移。

#### 非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產(不包括存貨、遞延稅項資產及投資物業)出現減值或於非金融資產須進行年度減值測試時，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本中的較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折算為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間損益內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。



財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策（續）

### 2.4 重大會計政策（續）

#### 非金融資產的減值（續）

於各報告期末進行評估，以確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否可能不再存在或已減少。倘有相關跡象，則估計可收回金額。資產（商譽除外）之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回金額所用的估計出現變動時方會撥回，然而，撥回後金額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損撥回計入產生期間的損益，除非資產按重估金額列賬，於此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的相關會計政策入賬。

#### 關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為與本集團有關聯：

(a) 該方為個人或該個人的近親，而該個人

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員中的成員；

或

(b) 該方為實體，而下列任何條件適用：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯實體為僱員利益設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）主要管理人員中的成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期用途的運作狀況及位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護等，一般於產生期間的損益表內扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查開支作為重置成本資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備的重大部分需要定期更換，則本集團將有關部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此而言，使用的主要年度折舊率如下：

廠房及機器	9%至30%
租賃物業裝修	8%至30%
傢俬、固定裝置及辦公設備	9%至30%
汽車	18%至23%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基準分配於各部分，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或在預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益內確認的任何出售或報廢收益或虧損乃為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

#### 投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的而持有的土地及樓宇的權益(包括使用權資產)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損，列入其產生年度的損益。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度的損益中確認。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 無形資產 (商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其1至10年的估計年期內按直線法攤銷。

合約權利按成本減任何減值虧損列賬，並於其12年的估計年期內按直線法攤銷。

#### 租賃

本集團於合約開始時評估一份合約是否為或包含一項租賃。倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

##### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用以支付租賃款項的租賃負債及代表相關資產使用權利的使用權資產。於一份包含租賃部分及非租賃部分的合約開始或重新評估時，本集團採納不撇除非租賃部分的可行權宜方法並就租賃部分及相關的非租賃部分（如物業租賃的物業管理服務）入賬為單一租賃部分。

##### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認。使用權資產（與辦公物業及員工宿舍有關）按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括移除及拆除相關資產或修復相關資產或恢復其所在地原貌之成本的估計。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期（以較短者為準）內以直線法計提折舊及攤銷如下：

辦公物業及員工宿舍	2至6年
辦公設備	2至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予本集團，或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃款項包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映本集團將行使選擇權終止租賃)。並非依賴於指數或利率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，本集團使用在租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期之後，租賃負債的金額增加以反映利息的累增及就已作出的租賃付款作調減。此外，倘出現修訂、因指數或利率變動而導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或對購買相關資產的評估變動，則租賃負債賬面值予以重新計量。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對樓宇及設備短期租賃(即該等自開始日期起計的租賃期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租約，本集團視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期內以直線法確認為開支。

##### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，本集團於租賃開始(或於租賃修改)時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，本集團按照相對獨立售價基準將該合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益中的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為出租人 (續)

當本集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公平值計入損益計量。

於初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於以持有金融資產的目的為收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則於以持有目的為收取合約現金流量及銷售兩者兼有的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

買賣金融資產按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產，於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

##### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

##### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相似金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔向第三方支付全數已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否以及在何種程度上保留資產擁有權風險及回報。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該項已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益所持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款的其他信用提升措施的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就信貸風險自初始確認以來未有顯著增加的情況而言，就由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就信貸風險自初始確認以來已顯著增加的情況而言，不論何時發生違約，須就餘下風險年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料(包括過往及前瞻性資料)。

在若干情況下，倘內部或外部資料顯示本集團不大可能悉數收到未償還合約款項(未考慮本集團持有的任何信貸提升措施)，則本集團認為金融資產違約。倘無合理預期可收回合約現金流量，則撤銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須按一般方法進行減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟採用下文所述簡化方法的貿易應收款項除外。

- 階段一 — 信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，並按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段二 — 信貸風險自初始確認以來已顯著增加但並非出現信貸減值的金融資產，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段三 — 於報告日期已出現信貸減值(但並非購入或原生的信貸減值)，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融資產

#### 簡化方法

就並無重大融資成分或本集團應用不就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已建立基於其過往的信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸或應付款項(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，而倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債及計息借貸。

##### 後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

##### 按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項)

於初始確認後，按攤銷成本計量的貿易及其他應付款項其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項的任何折讓或溢價及構成實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益內計入融資成本。

#### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債由同一貸款人以大部分條款並不不同的另一項負債所替代，或現有負債的條款大部分被修訂，則這種換置或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，且各自賬面值的差額於損益確認。

#### 抵銷金融工具

倘若現時存在法定強制執行權以抵銷已確認金額且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷且淨額於財務狀況表內呈報。

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。



財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策（續）

### 2.4 重大會計政策（續）

#### 現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及期限一般為三個月內的高流通性短期存款（即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及為滿足短期現金承諾而持有的存款）。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行存款及上述定義的短期存款，減去須應要求償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

#### 撥備

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

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期須用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增加列作融資成本計入損益。

#### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益外確認的項目相關的所得稅，於損益外確認，計入其他全面收益或直接計入權益。

本年度及以前年度的即期稅項資產及負債根據各報告期結束時已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，並考慮本集團運營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產和負債稅基與其以財務報告為目的的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額予以確認，惟下列情況除外：

- 首次確認商譽或於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生的遞延稅項負債且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額而言，可以控制撥回暫時性差額的時間且暫時性差額可能不會在可預見未來撥回。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。只限於可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 於交易中(非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損)首次確認資產或負債所產生可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就於附屬公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，只限於暫時性差額可能在可預見未來撥回及可能有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用所有或部分遞延稅項資產時進行調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於各報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或結算負債期間的稅率計量。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權以抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一稅務實體或不同稅務實體(於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產，或同時變現資產及結算負債)徵收的所得稅相關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債予以抵銷。

#### 政府補助

政府補助於可合理保證將會獲得補助以及將遵守所有附帶條件時按公平值予以確認。倘補助與開銷項目有關，該補助於擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務予物業開發商、業主或租戶、業主委員會或住戶。客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，按本集團就將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額估計代價。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性其後消除而累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入撥回時為止。

倘合約中包含為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉移已承諾貨品或服務間隔期為一年或以下的合約而言，運用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，不就重大融資成分的影響調整交易價格。

- (i) 物業管理服務主要包括為物業業主或租戶提供秩序、保潔、綠化、維保及檔案管理服務。就物業管理服務而言，本集團每月就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入。在客戶同時收到並消耗本集團履行服務帶來的利益的期間內，本集團隨時間推移將其已收或應收服務費確認為其收入。
- (ii) 非業主增值服務主要包括(a)案場服務，主要包括在售樓處及樣板間提供售前準備、營銷、保潔、秩序及維護服務；(b)諮詢服務，包括前期規劃及設計服務、建設諮詢服務、於物業交付前向最終買方提供交付前服務(主要為交樓處的清理、保潔、協助(「啟動服務」)及物業驗收服務及後續整改服務(「驗收及後續服務」))、交付後服務(主要為維保)及其他諮詢服務(主要為有關新開發物業及停車位的銷售代理服務)。本集團事先與客戶協定每次服務價格，再基於服務實際完成水平向客戶開具月度賬單或季度賬單。案場服務、建設諮詢服務、啟動服務及交付後服務的收入將隨著時間的推移按本集團有權開具發票的金額確認，因為客戶同時收取並消耗由本集團提供的利益。前期規劃及設計諮詢服務、驗收及後續服務及銷售代理服務的收入於向物業開發商提供服務並獲其接受時確認。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 客戶合約收入(續)

(iii) 社區增值服務主要包括社區空間運營服務、社區生活服務(主要為家政、保潔、零售及餐飲服務)、有關二手房銷售或房屋租賃交易的房地產代理服務以及室內裝修平台服務。社區空間運營服務及社區生活服務的收入於提供相關服務時確認。餐飲服務的收入於食物和飲料控制權轉移至客戶時確認，一般是在客戶接受食物和飲料時確認。房地產代理服務及室內裝修平台服務的收入於向客戶提供相關服務並獲其接受時確認。

就按包乾制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團就安排及監控其他供應商向業主提供的服務，確認按代表業主自物業單位已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算的收入。

##### 其他來源收入

租金收入於租期以時間比例確認。並非基於指數或比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

##### 其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法通過應用金融工具的預計年限或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值的利率確認。

#### 合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

#### 僱員福利

##### 退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將其薪資的若干部分向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規則應支付時於損益扣除。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。借貸成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

#### 股息

末期股息於經股東在股東大會上批准後確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註中披露。中期股息同時建議及宣派，原因是本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

#### 外幣

財務報表以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為港元。本集團的各實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目採用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公平值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損處理方法與確認該項目公平值變動產生的收益或虧損一致（即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣資產或非貨幣負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初始交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 外幣(續)

於報告期末，本公司的資產及負債及任何境外業務按報告期末的匯率換算為人民幣，而本公司的損益按接近交易當日現行匯率的匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與該特定境外業務相關的其他全面收益部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，本公司及任何境外業務的現金流量按現金流量當日的適用匯率換算為人民幣。本公司於年內產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務資料時，管理層須作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定性

下文載列於報告期末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

#### 貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式(即按服務類別、客戶類別及評級劃分)的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備矩陣初步為基於本集團的過往觀察違約率。本集團將利用前瞻性資料校準該矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期未來一年的經濟狀況會轉差而可導致物業開發分部的違約數量增加，則有關過往違約率將作調整。於各報告日期，過往觀察違約率會更新並分析前瞻性估計變動。

對過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額易受環境變動及預測經濟狀況影響。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註20及21。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 非金融資產減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。資產或現金產生單位的賬面值超過其可回收金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者間的較高者)時,則存在減值。公平值減出售成本的計算乃基於按公平基準就類似資產進行的具有約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減資產處置的增量成本。進行使用價值計算時,管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量,並選擇合適的貼現率,以計算該等現金流量的現值。

##### 租賃 – 估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內隱含的利率,因此使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境下,為取得與使用權資產價值相近之資產,以類似期限及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此,增量借款利率反映本集團「應需支付」的利率,而當無可觀察的利率時(例如,就並無訂立融資交易的附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如,當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)則須作出估計。當可取得可觀察輸入數據時,本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率,並須作出若干實體特定估計(例如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

##### 投資物業的公平值估計

若無法取得類似租賃物業於活躍市場的現行價格,本集團會考慮基於未來現金流量可靠估算作出的貼現現金流量預測的資料,以任何現有租約及其他合約的條款以及(若可能)外部證據(例如相同地點及狀況的類似物業的現行市值租金)作為支持,並採用反映當時市場對現金流量金額及時間不確定性的評估的貼現率計算。

於2023年12月31日的投資物業賬面值為人民幣128,206,000元(2022年12月31日:人民幣94,207,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的關鍵假設)載於財務報表附註14。

##### 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層釐定估計可使用年期。有關估計乃基於性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期過往經驗。管理層於可使用年期低於先前估計年期時增加折舊費用,或會撤銷或撤減技術上已過時或已被廢棄或出售的非戰略資產。定期檢討可能導致折舊年限變化,進而影響未來期間的折舊費用。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。根據可能宣派的股息，釐定可確認的遞延稅項負債金額需要管理層作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註18。

##### 商譽減值

本集團至少每年一次釐定商譽是否減值。該過程須估計獲分配商譽之現金產生單位的使用價值。本集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2023年12月31日，商譽的賬面值為人民幣249,122,000元(2022年12月31日：人民幣249,122,000元)。進一步詳情載於附註16。

### 4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

#### 地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

#### 有關主要客戶的資料

截至2023年12月31日止年度，來自最終控股公司及其附屬公司的收入為人民幣626,663,000元(2022年：人民幣710,824,000元)。除來自最終控股公司及其附屬公司的收入外，於截至2023年12月31日止年度，向單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得的收入未佔本集團收入的10%或以上(2022年：無)。



財務報表附註  
2023年12月31日

## 5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收入	2,690,744	2,429,290
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	13,668	6,745
總收入	2,704,412	2,436,035

### 客戶合約收入

#### (a) 分類收入資料

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>服務類別</b>		
物業管理服務	1,574,891	1,206,859
非業主增值服務	504,636	584,619
社區增值服務	611,217	637,812
客戶合約收入總額	2,690,744	2,429,290
<b>確認收入的時間</b>		
隨時間確認的客戶合約收入	2,305,284	1,866,647
於某個時間點確認的客戶合約收入	385,460	562,643
總計	2,690,744	2,429,290

### 合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
第三方	451,277	333,148
關聯方(附註30)	35,562	37,225
合約負債	486,839	370,373

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務而收到來自客戶的預付款項。於2023年12月31日的合約負債有所增加，主要乃由於於年末就提供物業管理服務向客戶收取的短期墊款增加所致。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

### 客戶合約收入(續)

#### (a) 分類收入資料(續)

##### 合約負債(續)

下表列示於截至2023年及2022年12月31日止年度確認的與結轉合約負債有關的收入：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債結餘的已確認收入：	356,922	303,914

#### (b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理服務而言，本集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

其他收入及收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
投資物業之公平值收益	1,670	18,356
銀行利息收入	13,090	12,068
增值稅的稅務優惠	6,682	8,523
政府補助*	8,075	6,168
其他	515	959
<b>其他收入及收益總計</b>	<b>30,032</b>	<b>46,074</b>

\* 本集團已就於中國內地若干城市的業務收取相關部門的多項政府補助。概無與該等補助有關的未達成條件或然事項。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務成本		1,878,421	1,621,060
已售商品成本		79,449	81,105
物業、廠房及設備折舊	13	22,054	18,121
使用權資產折舊	15(b)	10,229	10,972
無形資產攤銷	17	12,281	10,968
上市開支		—	12,644
核數師薪酬		3,200	3,200
投資物業公平值收益	14	(1,670)	(18,356)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損淨額*		(12)	274
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外(附註8))：			
工資及薪金		484,362	491,813
退休金計劃供款		49,300	42,912
以權益結算的購股權開支		49	(729)
總計		533,711	533,996
匯兌虧損*		1,745	26,375
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)*：			
— 貿易應收款項	20	11,787	10,695
— 其他應收款項	21	1,525	(2,411)
總計		13,312	8,284
租金開支			
短期租賃及低價值租賃	15(b)	11,844	10,845

\* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支淨額」中。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息(附註15(b))	4,500	1,583

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
袍金	540	516
其他薪酬：		
薪金、津貼、實物福利及花紅	3,471	3,016
以權益結算的購股權開支*	32	341
退休金計劃供款	545	428
小計	4,048	3,785
袍金及其他薪酬總額	4,588	4,301

\* 截至2016年12月31日及2019年12月31日止年度，謝煒先生根據中國金茂集團的購股權計劃就其對本集團及中國金茂集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益確認)乃於授出日期釐定及於本年度財務報表中列入的以權益結算的購股權開支包括在上述董事及最高行政人員的薪酬披露中。

### (a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
陳杰平博士	180	172
韓踐博士	180	172
黃誠思先生	180	172
總計	540	516

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金(2022年：無)。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

### (b) 執行董事

- i. 謝煒先生於2021年8月26日獲委任為本公司執行董事兼首席執行官。於截至2023年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括袍金零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣1,718,000元、以權益結算的購股權開支人民幣21,000元，以及退休金計劃供款人民幣153,000元。於截至2022年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括袍金零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣1,732,000元，以權益結算的購股權開支人民幣228,000元，以及退休金計劃供款人民幣140,000元。
- ii. 周立燁女士於2021年8月26日獲委任為本公司執行董事。於截至2023年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括袍金零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣1,281,000元，以權益結算的購股權開支人民幣11,000元，以及退休金計劃供款人民幣310,000元。於截至2022年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括袍金零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣1,284,000元，以權益結算的購股權開支人民幣113,000元，以及退休金計劃供款人民幣288,000元。
- iii. 宋鏐毅先生於2023年10月19日由本公司非執行董事調任為執行董事。於截至2023年12月31日止年度，向彼支付的薪酬包括袍金零元，薪金、津貼、實物福利及花紅人民幣472,000元，以權益結算的購股權開支人民幣零元，以及退休金計劃供款人民幣82,000元。

### (c) 非執行董事

江南先生於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事，並於2023年4月28日辭任，宋鏐毅先生於2023年4月28日獲委任為本公司非執行董事，並於2023年10月19日由非執行董事調任為執行董事。賀亞敏女士於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事，並於2023年6月9日辭任。甘勇先生於2023年6月9日獲委任為本公司非執行董事。喬曉潔女士於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事。

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無應付非執行董事的薪酬。

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無董事放棄任何薪酬。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事(2022年：兩名董事)，其薪酬詳情載列於上文附註8。本公司五名最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼、實物福利及花紅	5,826	8,916
以權益結算的購股權開支	38	513
退休金計劃供款	911	841
總計	6,775	10,270

薪酬位於以下範圍的五名最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2023年	2022年
1,000,001港元至1,500,000港元	3	–
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	–	1
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
總計	5	5

截至2023年12月31日止年度，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬(2022年：無)。

往年，若干並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員根據中國金茂集團的購股權計劃就其對本集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益表內確認)乃於授出日期釐定及截至2023年及2022年12月31日止年度財務報表中列入的金額包括在上述並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬披露中。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。由於本公司於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

除一間(2022年：一間)中國附屬公司於中國內地若干西部城市營運並享有15%的所得稅優惠稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%(2022年：25%)的稅率計算(如適用)，且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期	108,052	104,210
遞延(附註18)	(4,205)	680
年內稅項開支總額	103,847	104,890

按本公司附屬公司所處的司法管轄區的法定稅率計算的適用於除稅前利潤的稅項開支與年內稅費的對賬載列如下：

	2023年			2022年		
	香港 人民幣千元	中國 人民幣千元	總計 人民幣千元	香港 人民幣千元	中國 人民幣千元	總計 人民幣千元
除稅前利潤/(虧損)	(9,358)	456,152	446,794	(52,654)	498,965	446,311
按法定稅率計算的稅項	(1,544)	114,038	112,494	(8,688)	124,741	116,053
優惠稅率的稅務影響	-	(10,415)	(10,415)	-	(19,937)	(19,937)
無須納稅收入	(142)	-	(142)	(10)	-	(10)
不可扣稅開支	1,686	282	1,968	8,698	173	8,871
過往期間已動用的稅項虧損	-	(58)	(58)	-	(99)	(99)
未確認稅項虧損	-	-	-	-	12	12
年內稅費	-	103,847	103,847	-	104,890	104,890

財務報表附註  
2023年12月31日

## 11. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建議末期股息 — 每股普通股17港仙(2022年: 17港仙)	139,558	133,894

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

## 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股加權平均數904,189,000股(2022年: 884,611,036股)計算。

截至2022年12月31日止年度的普通股加權平均數已作出調整，以反映根據於2022年3月9日進行的紅股發行而發行799,999,998股本公司普通股(附註25(b))，猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2022年12月31日止年度已完成發行。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	337,315	336,002

	股份數目	
	2023年	2022年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股的加權平均數	904,189,000	884,611,036

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。



財務報表附註  
2023年12月31日

### 13. 物業、廠房及設備

	廠房及 機器	租賃 物業裝修	傢俬、 固定裝置及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>					
於2023年1月1日					
成本	22,110	62,736	45,901	1,804	132,551
累計折舊	(8,478)	(10,971)	(21,340)	(1,255)	(42,044)
賬面淨值	13,632	51,765	24,561	549	90,507
於2023年1月1日，扣除累計折舊	13,632	51,765	24,561	549	90,507
添置	2,800	18,121	7,372	319	28,612
出售	(486)	–	(619)	(17)	(1,122)
年內折舊撥備	(2,272)	(13,513)	(6,116)	(153)	(22,054)
於2023年12月31日，扣除累計折舊	13,674	56,373	25,198	698	95,943
於2023年12月31日：					
成本	24,341	80,857	51,554	2,100	158,852
累計折舊	(10,667)	(24,484)	(26,356)	(1,402)	(62,909)
賬面淨值	13,674	56,373	25,198	698	95,943

財務報表附註  
2023年12月31日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

	廠房及 機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>					
於2022年1月1日					
成本	20,506	21,246	38,266	1,312	81,330
累計折舊	(4,909)	(4,732)	(16,170)	(815)	(26,626)
賬面淨值	15,597	16,514	22,096	497	54,704
於2022年1月1日，扣除累計折舊	15,597	16,514	22,096	497	54,704
添置	1,799	41,490	9,890	518	53,697
收購一間附屬公司(附註27)	509	-	-	-	509
出售	(205)	-	(58)	(19)	(282)
年內折舊撥備	(4,068)	(6,239)	(7,367)	(447)	(18,121)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	13,632	51,765	24,561	549	90,507
於2022年12月31日：					
成本	22,110	62,736	45,901	1,804	132,551
累計折舊	(8,478)	(10,971)	(21,340)	(1,255)	(42,044)
賬面淨值	13,632	51,765	24,561	549	90,507

財務報表附註  
2023年12月31日

## 14. 投資物業

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	94,207	9,379
添置	32,329	66,472
公平值調整淨收益(附註6)	1,670	18,356
於12月31日的賬面值	128,206	94,207

### (a) 本集團的估值流程

本集團的投資物業為位於中國內地的停車位及商業物業。本集團以公平值計量其投資。本集團於2023年12月31日根據獨立及專業合資格估值師北京卓信大華資產評估有限公司的估值對投資物業進行了重估。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註15。

### (b) 估值技術

估值採用的估值方法為貼現現金流量法。

根據貼現現金流量法，公平值乃採用有關資產年期內擁有權的利益及負債(包括退出價值或終端價值)的假設進行估計。該方法涉及對物業權益的一系列現金流量的預測。應用市場衍生的貼現率用於預測現金流量，以確定與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨釐定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取損失、租金優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同於預測期終結時預計的終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅增加(減少)。貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 14. 投資物業(續)

### (c) 有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量資料

		2023年	2022年
物業1	預計租金價值 (每年每平方米人民幣元)	446-482	412-442
停車位	租金年增長率	(5%)-8%	3%-6%
	貼現率	6.2%	6.2%
物業2	預計租金價值 (每年每平方米人民幣元)	383-573	316-563
商業物業	租金年增長率	(1%)-13%	(1%)-11%
	貼現率	7.0%	6.5%

分類為公平值層級第三級的公平值計量的對賬：

	停車位 人民幣千元	商業物業 人民幣千元
於2022年1月1日的賬面值	9,379	-
添置	-	66,472
於損益確認的公平值調整淨收益/(虧損)	(968)	19,324
於2022年12月31日及2023年1月1日的賬面值	8,411	85,796
添置	32,329	-
於損益確認的公平值調整淨收益/(虧損)	(550)	2,220
於2023年12月31日的賬面值	40,190	88,016

(d) 於報告期內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 15. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就多項辦公物業和員工宿舍、辦公設備以及其經營中所使用的其他設備訂立租賃合約。辦公物業及員工宿舍以及辦公設備的租期一般為2至6年。其他設備的租期一般為12個月或12個月以下，及／或其他設備個別價值較低。一般情況下，本集團不得將租賃資產轉讓及轉租予本集團以外人士。

#### (a) 使用權資產及租賃負債

本集團使用權資產及租賃負債於年內的賬面值及變動如下：

	使用權資產 辦公物業及 員工宿舍及 辦公設備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日	32,473	34,314
新租賃	6,170	75,085
收購一間附屬公司(附註27)	1,777	1,484
折舊費用	(10,972)	-
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期修訂	(1,118)	(1,130)
年內已確認利息增加	-	1,583
付款	-	(10,797)
於2022年12月31日	28,330	100,539
於2023年1月1日	28,330	100,539
新租賃	14,912	47,241
折舊費用	(10,229)	-
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期修訂	(5,169)	(5,450)
年內已確認利息增加	-	4,500
付款	-	(11,186)
於2023年12月31日	27,844	135,644

財務報表附註  
2023年12月31日

## 15. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

#### (a) 使用權資產及租賃負債(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債分析為：		
流動部分	22,325	15,664
非流動部分	113,319	84,875
總計	135,644	100,539

#### (b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息(附註7)	4,500	1,583
使用權資產折舊費用(附註6)	10,229	10,972
與短期租賃及低價值資產租賃有關的費用(附註6)	11,844	10,845
於損益內確認的總額	26,573	23,400

#### (c) 租賃總現金流出披露於財務報表附註28(c)。

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業(附註14)(即停車位及商業物業)。租約條款一般要求租戶根據當時市況定期調整租金。本集團於本年度確認的租金收入為人民幣13,668,000元(2022年：人民幣6,745,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於2023年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	11,009	5,794
一年後但於兩年內	10,953	7,205
兩年後但於三年內	8,756	7,354
三年後但於四年內	6,904	6,182
四年後但於五年內	4,268	5,312
五年後	10,018	12,646
總計	51,908	44,493

財務報表附註  
2023年12月31日

## 16. 商譽

	人民幣千元
於2022年1月1日的成本及賬面淨值	-
收購一間附屬公司(附註27)	249,122
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日的成本及賬面淨值	249,122

### 商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽乃分配至以下現金產生單位進行減值測試：

- 首置物業服務有限公司現金產生單位

分配至現金產生單位的商譽賬面值如下：

	首置物業服務有限公司 現金產生單位	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
商譽賬面值	249,122	249,122

### 首置物業服務有限公司現金產生單位

該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算使用根據高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。應用於現金流量預測的貼現率為12.16%（2022年：11.98%）。用於預測五年期以上高檔住宅及商業項目的現金產生單位的現金流量的增長率為3%（2022年：3%），此乃與物業管理行業的長期平均增長率相同。

計算該現金產生單位於2023年12月31日的使用價值時已使用假設。以下描述管理層進行商譽減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

**預算毛利率** — 分配至預算毛利率之價值乃根據緊接預算年度前之年內已達到之平均毛利率（就預期效率提升及預期市場發展有所增長）釐定。

**貼現率** — 所用貼現率為除稅後貼現率，並反映與有關單位相關之特定風險。

分配至市場發展之主要假設的價值及貼現率與外部資料來源一致。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 17. 無形資產

	合約權利 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>			
於2023年1月1日：			
成本	86,200	22,093	108,293
累計攤銷	(3,877)	(12,703)	(16,580)
賬面淨值	82,323	9,390	91,713
於2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷	82,323	9,390	91,713
添置	–	22,314	22,314
年內計提攤銷(附註6)	(7,183)	(5,098)	(12,281)
於2023年12月31日	75,140	26,606	101,746
於2023年12月31日			
成本	86,200	44,407	130,607
累計攤銷	(11,060)	(17,801)	(28,861)
賬面淨值	75,140	26,606	101,746
<b>2022年12月31日</b>			
於2022年1月1日：			
成本	–	12,004	12,004
累計攤銷	–	(5,612)	(5,612)
賬面淨值	–	6,392	6,392
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	–	6,392	6,392
添置	–	10,089	10,089
收購一間附屬公司(附註27)	86,200	–	86,200
年內計提攤銷(附註6)	(3,877)	(7,091)	(10,968)
於2022年12月31日	82,323	9,390	91,713
於2022年12月31日：			
成本	86,200	22,093	108,293
累計攤銷	(3,877)	(12,703)	(16,580)
賬面淨值	82,323	9,390	91,713



財務報表附註  
2023年12月31日

## 18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	收購附屬公司 導致	總計 人民幣千元
			公平值調整 人民幣千元	
於2022年1月1日	2,344	7,194	-	9,538
收購一間附屬公司	-	444	21,992	22,436
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	21,208	(357)	(1,411)	19,440
於2022年12月31日及2023年1月1日	23,552	7,281	20,581	51,414
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	8,499	(330)	(1,796)	6,373
於2023年12月31日	32,051	6,951	18,785	57,787

### 遞延稅項資產

	減值撥備 人民幣千元	集團內公司間 交易產生的	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
		未實現利潤 人民幣千元		
於2022年1月1日	2,761	1,291	8,507	12,559
收購一間附屬公司	-	-	371	371
年內於損益計入的遞延稅項	2,079	164	16,517	18,760
於2022年12月31日及2023年1月1日	4,840	1,455	25,395	31,690
年內於損益計入／(扣除)的遞延稅項	2,912	(841)	8,507	10,578
於2023年12月31日	7,752	614	33,902	42,268

財務報表附註  
2023年12月31日

## 18. 遞延稅項資產及負債(續)

### 遞延稅項資產(續)

為作呈列，若干遞延稅項資產與負債已於財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	8,109	6,111
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(23,628)	(25,835)
遞延稅項負債淨額	(15,519)	(19,724)

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可適用較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%（2022年：10%）。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2023年12月31日，並無就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的業務，故該等附屬公司不大可能於可預見的未來派發有關盈利。於2023年12月31日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時性差額總額約為人民幣870,318,000元（2022年：人民幣571,524,000元）。

本集團並無就於中國產生的稅項虧損人民幣513,000元（2022年：人民幣1,661,000元）確認遞延稅項資產，其將於一至五年內到期，乃由於該虧損產生自處於虧損狀態已有些時日的附屬公司，且認為不可能將有應課稅利潤可用於抵銷稅項虧損。

## 19. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
消耗材料及備件	4,082	4,120
一般商品	173	271
總計	4,255	4,391

財務報表附註  
2023年12月31日

## 20. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
關聯方(附註30)	361,427	401,597
第三方	566,852	393,153
貿易應收款項	928,279	794,750
減：貿易應收款項減值撥備	(27,975)	(16,188)
賬面淨值	900,304	778,562

貿易應收款項主要指向物業開發商提供物業管理服務及其他相關服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月或按季收取物業管理費，款項一般於發出繳款通知書時到期。就向物業開發商提供其他服務的貿易應收款項而言，本集團與客戶的交易條款主要為賒銷形式及信貸期一般為90天至180天。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。除應收中化控股及其附屬公司的貿易結餘外，本集團的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此不存在重大的信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。貿易應收款項為不計息。

應收關聯方款項按提供予本集團其他主要客戶的類似信貸條款償還。

於各報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	750,662	690,550
1-2年	116,503	74,873
2-3年	28,343	6,267
3年以上	4,796	6,872
總計	900,304	778,562

財務報表附註  
2023年12月31日

## 20. 貿易應收款項(續)

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	16,188	5,883
已確認減值虧損(附註6)	11,787	10,695
因無法收回而撇銷金額	—	(390)
於年末	27,975	16,188

於年末，所有貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項的公平值與其賬面價值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定(即按客戶類型)。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項信貸風險的資料：

於2023年12月31日

	第三方 - 已逾期					總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上	關聯方	
預期信貸虧損率	1.87%	10.63%	26.33%	78.34%	0.70%	3.01%
賬面總值(人民幣千元)	475,382	70,791	13,777	6,902	361,427	928,279
預期信貸虧損(人民幣千元)	(8,899)	(7,528)	(3,628)	(5,407)	(2,513)	(27,975)

於2022年12月31日

	第三方 - 已逾期					總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上	關聯方	
預期信貸虧損率	1.58%	10.43%	26.36%	55.74%	0.12%	2.04%
賬面總值(人民幣千元)	331,605	47,866	7,371	6,311	401,597	794,750
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,249)	(4,993)	(1,943)	(3,518)	(485)	(16,188)

考慮到本集團關聯方近期並無違約歷史及重大信貸風險，應收關聯方貿易款項的預期信貸虧損並不重大。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<i>流動</i>		
應收關聯方款項(附註30)	564,703	454,311
預付款項	67,805	59,037
按金	103,286	24,187
向僱員墊款	4,229	2,414
其他應收款項	52,005	43,616
代住戶／租戶付款	24,649	25,054
其他	2,620	3,811
	819,297	612,430
減值撥備	(2,495)	(970)
總計	816,802	611,460
<i>非流動</i>		
其他資產	4,641	1,238

代住戶／租戶付款為與本集團管理的社區／物業住戶／租戶的往來賬目。應收關聯方款項主要指存放於關聯方的履約保證金和與代表關聯方付款有關的應收款項。本集團評估認為上述結餘中包含的金融資產的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加並按12個月預期信貸虧損計量減值。本集團於計算預期信貸虧損率時考慮過往虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

減值撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	970	3,381
已於損益確認的減值虧損／(減值虧損撥回)(附註6)	1,525	(2,411)
於年末	2,495	970

財務報表附註  
2023年12月31日

## 22. 現金及現金等價物以及受限制現金

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,254,055	1,020,607
減：受限制現金	(2,017)	(1,649)
現金及現金等價物	1,252,038	1,018,958
以人民幣計值之現金及銀行結餘	1,251,133	1,020,607

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

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指就履約保證金及財產訴前保全而凍結的銀行現金。

於2023年12月31日，本集團現金及現金等價物中包括存放於中化控股的附屬公司及中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的銀行結餘人民幣115,000,000元（2022年：人民幣115,000,000元）。該等存款按年利率介乎0.55%至1.90%（2022年：0.35%至1.90%）計息。有關存放於中化財務的存款所得利息收入的進一步詳情載於財務報表附註30。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 23. 貿易應付款項

	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30)	5,578	4,629
— 第三方	597,272	451,455
總計	602,850	456,084

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	581,682	433,224
1-2年	17,913	16,578
2-3年	1,877	3,877
3年以上	1,378	2,405
總計	602,850	456,084

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常於90日內結算。

## 24. 其他應付款項及應計費用

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付關聯方款項(附註30)	(i)	183,718	200,557
代住戶／租戶收取的款項		255,462	187,100
按金及臨時收取款項		108,640	87,204
應付薪資及福利		45,688	58,504
其他應付稅項		81,827	65,571
其他應付款項	(ii)	81,160	65,350
總計		756,495	664,286

附註：

- (i) 應付關聯方款項包括於2022年12月31日應付關聯方股息人民幣18,549,000元。
- (ii) 其他應付款項為無抵押、不計息和期限平均為三個月。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 25. 股本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已發行及繳足：		
904,189,000股(2022年：904,189,000股)普通股	839,529	839,529

本公司的股本變動概述如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2022年1月1日	2	66,947
母公司的注資(附註(a))	–	101,538
向母公司發行紅股(附註(b))	799,999,998	–
首次公開發售及部分行使超額配股權(附註(c))	104,189,000	684,533
股份發行開支	–	(13,489)
於2022年12月31日及2023年1月1日	904,189,000	839,529
於2023年12月31日	904,189,000	839,529

附註：

- (a) 於2022年1月26日，中國金茂向本公司注資125,000,000港元(相當於人民幣101,538,000元)，本公司股本增加相同金額而並無配發及發行任何新股份。
- (b) 於2022年3月9日，本公司無償向中國金茂發行799,999,998股普通股作為紅股發行，紅股發行後本公司已發行普通股數目為800,000,000股。
- (c) 於2022年3月10日，本公司普通股於聯交所上市，且就公開發售而言，本公司101,411,500股普通股(於任何超額配股權獲行使前)透過全球發售按發售價每股8.14港元向公眾及國際投資者發行，扣除開支前的現金所得款項總額為825,490,000港元(相當於人民幣666,170,000元)。

於2022年4月1日，超額配股權獲部分行使，合共2,777,500股股份按發售價每股8.14港元發行，扣除開支前的現金所得款項總額為22,609,000港元(相當於人民幣18,363,000元)。



財務報表附註  
2023年12月31日

## 26. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

### (a) 合併儲備

本集團的合併儲備指本集團現時旗下附屬公司的繳足股本總額與本集團為同一控制下的業務合併支付的代價之間的差額。

「視為就收購受共同控制的附屬公司作出的分派」乃因收購受共同控制的若干附屬公司（「被收購方」）而產生。截至2022年12月31日止年度，本集團(a)以代價人民幣1,630,000元向中國金茂的全資附屬公司北京凱晨置業有限公司收購金茂物管15%的股權；(b)以代價人民幣7,890,000元向中國金茂全資附屬公司中國金茂有限公司收購金茂（上海）物業服務有限公司100%的股權；及(c)以總代價人民幣11,964,000元分別向北京創茂未來信息服務中心（有限合夥）及金茂慧創企業管理（天津）合夥企業（有限合夥）（均為中國金茂的非全資附屬公司）收購其於創茂科技（北京）有限公司15%及85%的股權。上述交易的已付或應付總代價人民幣21,484,000元被視為向被收購方當時的權益持有人作出的分派。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月25日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。

### (b) 其他儲備

本集團的其他儲備指中國金茂就與中國金茂授予本集團若干僱員及受聘於中國金茂但為本集團工作的若干僱員的購股權相關的以權益結算的購股權開支，以及中國金茂的附屬公司向本公司一名董事就其為本集團提供的服務結算的薪酬作出的出資。

### (c) 中國法定盈餘公積金

根據中國公司法及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額10%列入法定盈餘公積金，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的25%。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 27. 業務合併

於2022年6月17日，金茂物管與第三方訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意購買首置物業服務有限公司（「首置服務」）的100%股權，現金代價為人民幣450,000,000元，已於2022年悉數支付。該收購乃作為本集團擴展其高檔住宅及商業項目相關物業管理服務的策略的一部分。該交易已於2022年6月17日完成，因此首置服務成為本集團的全資附屬公司。

首置服務於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	509
無形資產	17	86,200
使用權資產	15(a)	1,777
其他非流動資產		288
現金及銀行結餘		160,956
貿易應收款項		29,510
預付款、其他應收款項及其他流動資產		1,579
貿易應付款項		(24,223)
應計費用及其他應付款項		(22,370)
應付稅項		(9,799)
遞延稅項負債		(22,065)
租賃負債	15(a)	(1,484)
按公平值計量的可識別淨資產總額		200,878
於收購時的商譽	16	249,122
支付現金		450,000

財務報表附註  
2023年12月31日

## 27. 業務合併(續)

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(450,000)
已收購現金及銀行結餘	160,956
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(289,044)
計入經營活動現金流量的收購交易成本	(958)
	(290,002)

於2022年年初及年末，本集團商譽賬面值的對賬列示如下：

	人民幣千元
賬面總值及賬面淨值	
於2022年1月1日	—
收購一間附屬公司	249,122
於2022年12月31日	249,122

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值及總合約金額分別為人民幣29,510,000元及人民幣926,000元。預期無法收回的金額為零。

本集團就此項收購產生交易成本人民幣958,000元。該等交易成本已於截至2022年12月31日止年度的綜合損益表內支銷並計入行政開支。

上述已確認的商譽人民幣249,122,000元包括收購方與被收購方之間的整合勞動力及協同效應，由於不符合香港會計準則第38號無形資產項下的無形資產確認條件，故未單獨確認。預期概無已確認的商譽可作所得稅扣減。

自收購以來，首置服務於截至2022年12月31日止年度為本集團貢獻收入人民幣79,382,000元及綜合利潤人民幣23,688,000元。

倘合併於2022年年初進行，則本集團截至2022年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣2,505,226,000元及人民幣357,625,000元。

財務報表附註  
2023年12月31日

## 28. 綜合現金流量表附註

### (a) 重大非現金交易

於本年度，本集團就樓宇租賃安排錄得使用權資產、投資物業及租賃負債的非現金增加分別約為人民幣14,912,000元(2022年：人民幣5,861,000元)、人民幣32,329,000元(2022年：人民幣66,472,000元)及人民幣47,241,000元(2022年：人民幣75,085,000元)。

### (b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

#### 2023年

	租賃負債 人民幣千元
於2023年1月1日	100,539
融資現金流量變動	(9,955)
新租賃	47,241
利息開支	4,500
分類為融資現金流量的已付利息	(1,231)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃變更	(5,450)
於2023年12月31日	135,644

#### 2022年

	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日	34,314
融資現金流量變動	(9,214)
新租賃	75,085
收購一間附屬公司	1,484
利息開支	1,583
分類為融資現金流量的已付利息	(1,583)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃變更	(1,130)
於2022年12月31日	100,539

### (c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入經營活動內	11,844	10,081
計入融資活動內	11,186	10,797
總計	23,030	20,878

財務報表附註  
2023年12月31日

## 28. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 於本年度，本集團根據中國金茂集團的購股權計劃就本集團管理層及員工向本集團提供的服務錄得非現金開支人民幣81,000元(2022年：負人民幣388,000元)以及概無管理層薪酬(2022年：無)，由本公司的直接控股公司承擔。

## 29. 承擔

於2023年12月13日，本集團訂立租賃協議，據此，本集團將租賃若干住宅物業。該協議將在未來五年內產生每年人民幣4,248,000元的租賃付款。於報告期末，租賃協議尚未開始。除上述承擔外，於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔及本集團(作為承租人)並無尚未開始的租賃合約。

## 30. 關聯方交易

### (1) 關聯方交易

除財務報表其他部分詳述的交易外，於年內，本集團與關聯方訂立以下交易：

(a) 物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、租賃開支、資訊科技開支、以權益結算的購股權開支、直接控股公司承擔的管理人員薪酬及利息收入。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>物業管理服務收入：</b>		
中國金茂的其他附屬公司*^	126,908	131,956
中國金茂的合營企業^	24,643	11,720
中國金茂的聯營公司^	7,586	3,169
中化控股的其他附屬公司**^	50,141	47,144
中化控股的其他合營企業#^	4,455	5,024
中化控股的其他聯營公司#^	47	561
	<b>213,780</b>	<b>199,574</b>
<b>非業主增值服務收入：</b>		
中國金茂及其其他附屬公司*^	265,169	390,860
中國金茂的合營企業^	76,428	81,139
中國金茂的聯營公司^	48,788	51,719
中化控股的其他附屬公司**^	4	339
中化控股的其他合營企業#^	27	-
	<b>390,416</b>	<b>524,057</b>

財務報表附註  
2023年12月31日

### 30. 關聯方交易（續）

#### (1) 關聯方交易（續）

(a) （續）

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>社區增值服務收入：</b>			
中國金茂的其他附屬公司**^		173,253	134,549
中國金茂的合營企業^		37,837	45,238
中國金茂的聯營公司^		24,085	34,873
中化控股的其他附屬公司**^		11,188	5,976
中化控股的其他合營企業#^		50	46
中化控股的其他聯營公司#^		-	8
		<b>246,413</b>	<b>220,690</b>
<b>管理及營運服務開支：</b>			
中國金茂		1,081	-
<b>租賃開支：</b>			
中國金茂的其他附屬公司*		10,689	8,988
<b>資訊科技開支：</b>			
中國金茂的其他附屬公司*		8,431	5,558
<b>以權益結算的購股權開支：</b>			
中國金茂	(i)	81	(388)
<b>利息收入：</b>			
中化財務	(ii)	755	154

財務報表附註  
2023年12月31日

### 30. 關聯方交易（續）

#### (1) 關聯方交易（續）

##### (a) （續）

附註：

- \* 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的實體。
- \*\* 中化控股的其他附屬公司為除中國金茂及其附屬公司外，由中國中化控股有限公司控制的實體。
- # 中化控股的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂的合營企業及聯營公司外，中化控股的合營企業及聯營公司。
- ^ 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。
- (i) 本集團若干董事及管理人員根據中國金茂的購股權計劃就彼等對本集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值（已於歸屬期內於本集團損益中確認為以權益結算的購股權開支）連同作為直接控股公司的出資額的相應權益增加乃於授出日期釐定。

於2022年期間，因未能達成與若干購股權有關的服務或非市場表現條件，本集團撥回若干以權益結算的購股權開支，故此等購股權已被沒收。

- (ii) 來自中化財務的利息收入按年利率0.55%至1.90%（2022年：0.35%至1.90%）釐定。
- (iii) 上述其他交易的定價乃根據訂約方共同約定的條款釐定。

- (b) 截至2023年及2022年12月31日止年度期間，本集團有權免費使用中國金茂集團的若干商標。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 30. 關聯方交易(續)

#### (2) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	4,083	5,316
中化控股的合營企業#	32	1,105
中國金茂及其其他附屬公司*	186,786	287,294
中國金茂的合營企業	116,987	59,918
中國金茂的聯營公司	53,539	47,964
	361,427	401,597
預付款項及其他應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	5,532	8,220
中化控股的合營企業#	148	60
中國金茂的其他附屬公司*	420,608	355,354
中國金茂的合營企業	66,492	43,508
中國金茂的聯營公司	71,923	47,169
	564,703	454,311
現金及現金等價物		
存放於中化財務的存款^(附註22)	115,000	115,000
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	1,589	852
中國金茂的其他附屬公司*	3,784	3,777
中國金茂的合營企業	174	-
中國金茂的聯營公司	31	-
	5,578	4,629



財務報表附註  
2023年12月31日

### 30. 關聯方交易 (續)

#### (2) 與關聯方的未償還結餘 (續)

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	13,011	14,448
中化控股的合營企業#	623	591
中化控股的聯營公司#	122	328
中國金茂及其其他附屬公司*	129,422	127,213
中國金茂的合營企業	36,677	46,861
中國金茂的聯營公司	3,863	11,116
	<b>183,718</b>	<b>200,557</b>
租賃負債		
中國金茂的其他附屬公司*	31,742	30,948
合約負債		
中化控股的其他附屬公司**	2,236	676
中化控股的合營企業#	60	59
中國金茂的其他附屬公司*	22,281	25,363
中國金茂的合營企業	4,922	5,980
中國金茂的聯營公司	6,063	5,147
	<b>35,562</b>	<b>37,225</b>

^ 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

本集團與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、預付款項、租賃負債及合約負債未償還結餘及存放於中化財務的存款屬貿易性質。與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項未償還結餘屬非貿易性質，而該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 30. 關聯方交易（續）

#### (3) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼、實物福利及花紅	9,004	11,525
退休金計劃供款	1,503	1,376
以權益結算的購股權開支	75	796
支付予主要管理人員的薪酬總額	10,582	13,697

有關董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

#### (4) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過其代理機構、聯屬公司或其他組織直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）主導的經濟環境下經營。於報告期間，本集團與其他國有企業進行交易，提供物業管理服務及相關增值服務。本公司董事認為，與其他國有企業所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且本集團的交易並未因本集團及其他國有企業最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 31. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	900,304	778,562
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	721,128	532,378
受限制現金	2,017	1,649
現金及現金等價物	1,252,038	1,018,958
總計	2,875,487	2,331,547

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	602,850	456,084
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	628,980	540,211
租賃負債	135,644	100,539
總計	1,367,474	1,096,834

### 32. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估認為，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項即期部分、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、租賃負債、計入其他應付款項及應計費用即期部分的金融負債的公平值與其賬面價值相若，主要由於該等工具的短期期限。

計入其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項的金融負債的公平值乃按條款、信貸風險及剩餘期限方面類似的工具的現時可用利率折現預期未來現金流量計算。該等資產及負債所產生的公平值數額接近其於報告期末的賬面值。

#### 公平值層級

於2023年及2022年12月31日，本集團並無持有按公平值計量的金融資產及負債。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 33. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌集資金。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動性風險、利率風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃側重於盡量減低該等具有重大影響的風險對本集團財務表現的潛在不利影響。本公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

本集團預計現金及現金等價物以及受限制現金不存在重大信貸風險，因為其大部分存於中國內地國有銀行、其他大中型上市銀行及其他金融機構。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

本集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內履行合約現金流量責任的能力較強。因此，管理層預期應收關聯方的貿易應收款項和其他應收款項將不會出現任何重大減值。

本集團僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中情況按客戶／對手方分析管理。由於本集團的貿易應收款項及其他應收款項涉及的客戶群廣泛分散，故並無來自第三方的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

#### 最高風險敞口及年末分階段

下表列示於12月31日基於本集團的信貸政策的信貸質素及信貸風險的最高風險敞口（主要基於逾期資料，除非可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得其他資料則除外），及年末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面總值。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

於2023年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損				總計
	信貸虧損	階段1	階段2	階段3	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	-	928,279	928,279
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產						
— 正常**	723,623	-	-	-	-	723,623
受限制現金						
— 尚未逾期	2,017	-	-	-	-	2,017
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	1,252,038	-	-	-	-	1,252,038
總計	1,977,678	-	-	-	928,279	2,905,957

於2022年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損				總計
	信貸虧損	階段1	階段2	階段3	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	-	794,750	794,750
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產						
— 正常**	508,294	-	-	-	-	508,294
— 可疑**	-	25,054	-	-	-	25,054
受限制現金						
— 尚未逾期	1,649	-	-	-	-	1,649
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	1,018,958	-	-	-	-	1,018,958
總計	1,528,901	25,054	-	-	794,750	2,348,705

\* 就本集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註20。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於尚未逾期且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增加時視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素視為「可疑」。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 33. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 流動性風險

流動性風險為本集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。本集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。本集團的目標是透過利用備用信貸融資，維持滿足其營運資金需求及管理項目資本支出的資金持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析基於合約未貼現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

於2023年12月31日

	一年內或 應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	602,850	–	–	602,850
租賃負債	28,351	64,930	81,929	175,210
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	628,980	–	–	628,980
總計	1,260,181	64,930	81,929	1,407,040

於2022年12月31日

	一年內或 應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	456,084	–	–	456,084
租賃負債	17,916	52,254	52,829	122,999
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	540,211	–	–	540,211
總計	1,014,211	52,254	52,829	1,119,294

#### (c) 利率風險及外匯風險

由於本集團並無浮動利率的長期債務，因此並無面臨重大利率風險。

由於本集團的業務主要在中國內地進行且幾乎所有交易均以人民幣計值，因此並無面臨重大外匯風險。

財務報表附註  
2023年12月31日

### 33. 財務風險管理目標及政策（續）

#### (d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是確保本集團具備持續經營的能力，並維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以流動比率（流動資產總值除以流動負債總額）及資產負債比率（負債總額除以資產總值）監控資本的情況。於報告期末的流動比率及資產負債比率如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產總值	2,998,179	2,442,300
流動負債總額	1,908,826	1,532,592
資產總值	3,613,790	3,003,528
負債總額	2,045,773	1,643,302
流動比率	1.57	1.59
資產負債比率	0.57	0.55

財務報表附註  
2023年12月31日

### 34. 本公司財務狀況表

本公司截至報告期末的財務狀況表資料如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
對附屬公司投資	1,088,995	983,002
流動資產		
現金及現金等價物	2,923	94,914
流動負債		
其他應付款項及應計費用	4,704	3,842
流動資產／(負債)淨值	(1,781)	91,072
淨資產	1,087,214	1,074,074
權益		
股本	839,529	839,529
儲備(附註)	247,685	234,545
權益總值	1,087,214	1,074,074

謝煒  
董事

周立燁  
董事



財務報表附註  
2023年12月31日

### 34. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	匯兌波動儲備 人民幣千元	(累計虧損) / 留存利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	254	(15,413)	(15,159)
年內全面收益總額	90,689	159,015	249,704
於2022年12月31日及2023年1月1日	90,943	143,602	234,545
年內全面收益總額	13,836	136,001	149,837
2022年末期宣派股息	-	(136,697)	(136,697)
於2023年12月31日	104,779	142,906	247,685

### 35. 報告期後事項

於2024年1月18日，本集團一家附屬公司與第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意收購於北京市潤物嘉業企業管理有限公司(「潤物嘉業」)的全部股權，總現金代價人民幣323,800,000元(可予調整)。潤物嘉業通過其附屬公司從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營的業務。由於該收購於該等財務報表獲批准日期前不久生效，因此披露該收購的進一步詳情並不可行。

### 36. 批准財務報表

本財務報表已經董事會於2024年3月26日批准及授權發佈。

## 五年財務摘要

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	2,704,412	2,436,035	1,515,525	944,210	788,323
毛利	746,542	733,870	470,034	234,789	151,523
母公司擁有人應佔利潤	337,315	336,002	177,977	77,124	22,624
資產總值	3,613,790	3,003,528	1,359,052	2,135,235	1,986,219
負債總值	2,045,773	1,643,302	1,155,071	2,086,101	1,878,388
歸屬於母公司擁有人的權益	1,541,794	1,343,173	195,397	49,134	107,831
權益總額	1,568,017	1,360,226	203,981	49,134	107,831

**金茂物業服務發展股份有限公司**  
**Jinmao Property Services Co., Limited**