



彩生活服務集團有限公司

股票代碼：1778



韌·徵



2024 年報



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽及獎項	4
主席報告	12
管理層討論及分析	19
董事及高級管理層履歷	32
董事會報告	37
企業管治報告	60
獨立核數師報告	70
綜合損益及其他全面收益表	77
綜合財務狀況表	78
綜合權益變動表	80
綜合現金流量表	82
財務報表附註	84



公司 資料

董事會

執行董事

劉宏才先生 (執行總裁)

楊瀾女士 (首席財務官)

非執行董事

朱晉東先生 (主席)

Timothy David Gildner先生

陳文堅先生

獨立非執行董事

李恩輝先生

張玥先生

俞珊女士

(自2024年3月15日起獲委任)

審核委員會

李恩輝先生 (主席)

張玥先生

俞珊女士

(自2024年3月15日起獲委任)

薪酬委員會

張玥先生 (主席)

李恩輝先生

俞珊女士

(自2024年3月15日起獲委任)

提名委員會

朱晉東先生 (主席)

張玥先生

俞珊女士

(自2024年3月15日起獲委任)

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

楊瀾女士

羅舒宇女士

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點及總部地址

中國深圳市

福田區

泰然七路1號

博今商務中心

B座10樓

香港主要營業地點

香港

中環干諾道中64號

中華廠商會大廈21樓

上市資料

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號：1778

公司網站

www.colourlife.hk

核數師

栢淳會計師事務所有限公司

(前稱為上會栢誠會計師事務所有限公司)

註冊公眾利益實體核數師

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港證券登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17M樓

主要往來銀行

(依英文字母順序排列)

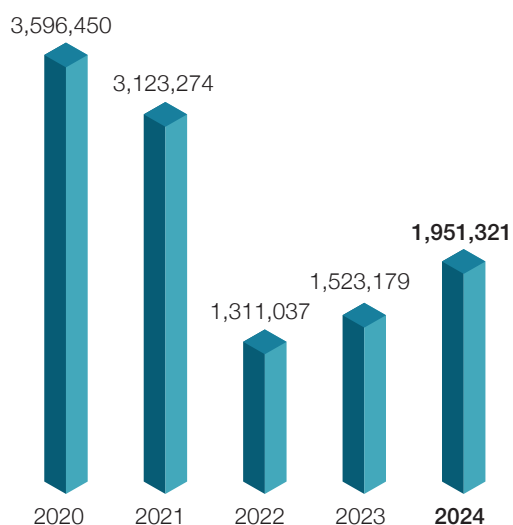
中國銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司



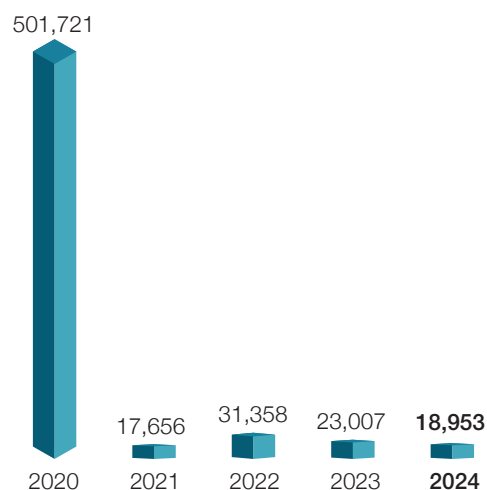
收入

(人民幣千元)



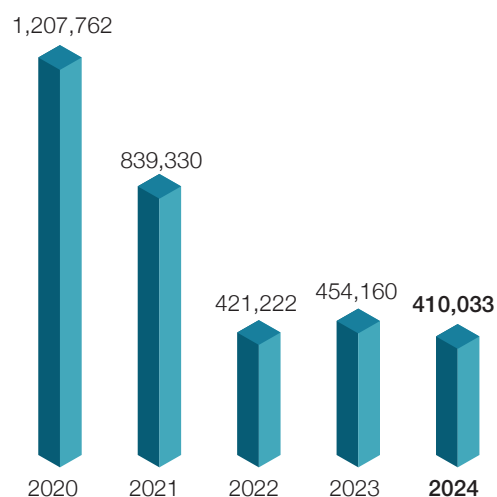
本公司擁有人應佔利潤

(人民幣千元)



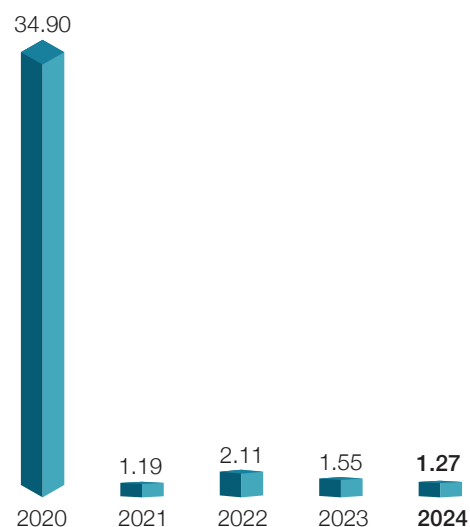
毛利

(人民幣千元)



每股基本盈利

(人民幣分)



	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)
收入	3,596,450	3,123,274	1,311,037	1,523,179	1,951,321
毛利	1,207,762	839,330	421,222	454,160	410,033
本公司擁有人應佔利潤	501,721	17,656	31,358	23,007	18,953
每股基本盈利 (人民幣分)	34.90	1.19	2.11	1.55	1.27
資產總值	10,296,437	5,744,889	5,825,269	5,849,370	5,916,794
負債總額	5,742,015	1,335,290	1,384,387	1,386,047	1,435,483
銀行結餘及現金	2,458,579	600,079	757,116	947,904	994,119

榮譽 及獎項



1. 2024年4月11日，彩生活服務集團在由觀點指數主辦的「2024觀點物業大會」上獲得2024物業服務企業卓越表現榮譽；

卓越指數
2024物業服務企業創新能力卓越表現
觀點指數研究院发布

1	万科物業
2	碧桂园服務
3	雅生活集團
4	華潤万象生活
5	中海物業
6	保利物業
7	融創服務
8	龙湖物業服務集團
9	卓越商企服務
10	彩生活服務集團
11	金地智慧服務
12	新城悅服務
13	招商積余
14	绿城服務
15	金茂服務
16	合景悠活
17	世茂服務
18	佳兆業美好
19	永升服務
20	金科服務

觀點指數

2. 2024年4月11日，彩生活服務集團在由觀點指數主辦的「2024觀點物業大會」上獲得2024物業服務企業創新能力卓越表現榮譽；

卓越指數
2024物業服務企業服務力卓越表現
觀點指數研究院发布

1	万科物業
2	龙湖物業服務集團
3	融創服務
4	碧桂园服務
5	華潤万象生活
6	雅生活集團
7	绿城服務
8	中海物業
9	保利物業
10	招商積余
11	金地智慧服務
12	永升服務
13	卓越商企服務
14	新城悅服務
15	金科服務
16	世茂服務
17	融創服務
18	远洋服務
19	金茂服務
20	招商積余
21	彩生活集團
22	合景悠活
23	時代特星
24	金隅物業
25	漢江服務
26	華夏物業
27	建發物業
28	東方家
29	華城生活服務
30	京威信託

觀點指數

3. 2024年4月11日，彩生活服務集團在由觀點指數主辦的「2024觀點物業大會」上獲得2024物業企業服務力卓越表現榮譽；

4. 2024年4月18日，在「2024中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十七屆中國物業服務百強企業家論壇」上，彩生活服務集團再次榮膺「2024年中國物業服務百強企業」；



5. 2024年4月18日，在「2024中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十七屆中國物業服務百強企業家論壇」上，彩生活服務集團再次榮膺「2024中國物業科技賦能領先企業」；



榮譽
及獎項

6. 2024年4月18日，在「2024中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十七屆中國物業服務百強企業家論壇」上，彩生活服務集團再次榮膺「2024中國主要城市物業服務優秀企業深圳TOP10」；



8. 2024年8月14日，由觀點地產機構舉辦的「2024博鰲房地產論壇」在海南拉開帷幕，彩生活服務集團（簡稱彩生活）一舉斬獲「2024年度影響力物業服務企業」；



7. 2024年5月16日，由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2024中國房地產上市公司研究成果發佈會暨第二十二屆產城融合投融資大會」隆重召開，深圳市彩生活服務集團有限公司憑藉高質量發展的社區增值服務能力，榮獲「2024中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10」榮譽；



量發展的社區增值服務能力，榮獲「2024中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10」榮譽；



9. 2024年8月14日，由觀點地產機構舉辦的「2024博鰲房地產論壇」在海南拉開帷幕，彩生活服務集團（簡稱彩生活）一舉斬獲「2024年度物業服務品質影響力企業」；

10. 2024年9月9日，由樂居財經研究院舉辦的「2024中國美好生活品牌計劃」雲端揭幕，彩生活服務集團（簡稱彩生活）一舉斬獲「2024物業管理服務企業」；

榮譽 及獎項



11. 2024年9月9日，由樂居財經研究院舉辦的「2024中國美好生活品牌計劃」雲端揭幕，彩生活服務集團（簡稱彩生活）一舉斬獲「2024物業創新力企業」；



12. 2024年9月13日，由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2024中國房地產品牌價值研究成果發佈會」，彩生活憑藉卓越的服務品質、強大的市場運營能力及穩健的成長速度，品質價值109億元；



13. 2024年9月13日，由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2024中國房地產品牌價值研究成果發佈會」，彩生活獲得「2024中國物業服務市場化運營領先品牌企業」；



14. 2024年10月12日，彩生活深圳項目蓮馨家園獲得由中國幸福社區範例獎組委會住宅與房地產雜誌頒發的「第四屆中國幸福社區示範獎項」；



15. 2024年12月12日，由樂居財經主辦的「2024（第八屆）中國地產經理人評選榮譽發佈會」舉行。「2024中國十大物業年度CEO」榜單揭曉。彩生活執行董事兼執行總裁劉宏才榮獲「2024中國十大物業年度CEO」，成功蟬聯2024年度CEO；

榮譽
及獎項

16. 2024年12月12日，由樂居財經主辦的「2024（第八屆）地產經理人評選榮譽發佈會」隆重舉行。彩生活服務集團惠州事業部安全隊長韓貴獲頒2024年「物業英雄」榮譽稱號；



17. 2024年12月12日，由樂居財經主辦的「2024（第八屆）中國地產經理人評選榮譽發佈會」舉行。彩生活服務集團助理總裁劉美鵠獲得「2024中國物業經理人100強」稱號；



18. 2024年12月12日，由樂居財經主辦的「2024（第八屆）中國地產經理人評選榮譽發佈會」舉行。彩生活服務集團惠州事業部總經理林曉東獲得「2024中國物業經理人100強」稱號；



19. 2024年12月19日，由北京中指信息技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2024中國房地產大數據年會」，彩生活榮獲「2024粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業」；



20. 2024年12月19日，由北京中指信息技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2024中國房地產大數據年會」，彩生活榮獲「2024西部區域物業服務市場地位領先企業」；

榮譽 及獎項



21. 2024年12月19日，由北京中指信息技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2024中國房地產大數據年會」，彩生活榮獲「2024華東區域物業服務市場地位領先企業」；

22. 2024年12月19日，由北京中指信息技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2024中國房地產大數據年會」，彩生活榮獲「2024江蘇物業服務市場地位領先企業」；



23. 2024年12月19日，由北京中指信息技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2024中國房地產大數據年會」，彩生活榮獲「2024成都物業服務市場地位領先企業」；



24. 2024年12月19日，由北京中指信息技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2024中國房地產大數據年會」，彩生活榮獲「2024北京物業服務市場地位領先企業」；

榮譽
及獎項

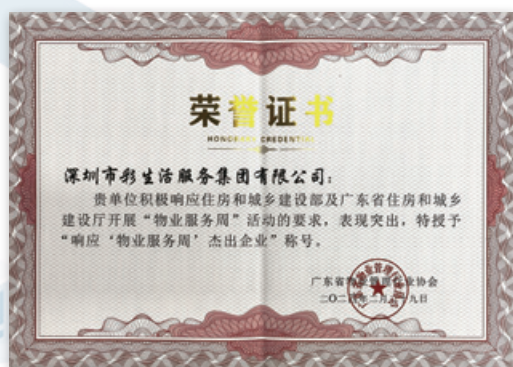
25. 2024年12月19日，由北京中指信息技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2024中國房地產大數據年會」，彩生活榮獲「2024四川物業服務滿意度領先企業」；



26. 2024年10月獲得由北京智匯頒發的「2024中國物業品牌影響力百強企業」；



27. 2024年10月獲得由北京智匯頒發的「2024深圳住宅物業十大品牌物業服務企業」；



28. 2024年2月29日榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「物業服務周」杰出企業稱號；



29. 2024年3月榮獲深圳市物業管理行業協會頒發的「十佳通訊員」稱號；

榮譽 及獎項

30. 2024年9月獲得河池市農業農村局頒發的「深圳廣東&河池市農業農村局頒發同心合作夥伴獎」獎項；



31. 2024年12月執行總裁劉宏才榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「2024廣東物業行業影響力人物」稱號；



32. 2024年12月榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「廣東省物業管理行業協會2024年貢獻獎」(彩物業)；

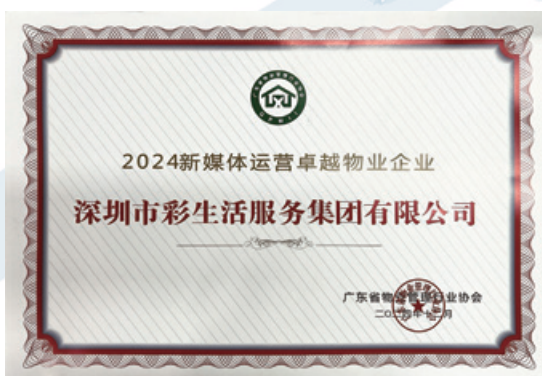


33. 2024年12月榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「廣東省物業管理行業協會2024年貢獻獎」(彩集團)；



34. 2024年12月榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「2024廣東省物業管理行業協會優秀會員」；

榮譽 及獎項



35. 2024年12月榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「2024新媒體運營卓越物業企業」；

36. 2024年12月榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「2024助力社會就業卓越物業企業」；



37. 2024年12月榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「2024大灣區物業服務品牌企業」；



38. 2024年12月榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的「2024廣東物業行業綜合實力企業」。



主席 報告

尊敬的各位股東：

近年來，隨着全球經濟環境的變化，物業行業經歷了深刻的變革與轉型，而2024年更是標誌性的一年，追求質價相符與可持續發展成為了新的方向。這不僅是對物業企業韌性與適應力的深度試煉，也促使我們更加堅定地認識到，提升服務質量和客戶滿意度，持續創新與長遠規劃是企業發展的生命線。

在2024年的十四屆全國人大二次會議上提出高品質服務，高質量發展；大力改善相關基礎設施與公共服務，提高人民群眾生活品質；推動養老、育幼、家政等服務擴容提質，支持社會力量提供社區服務；深入推進數字經濟創新發展，發展數字經濟，積極推動數字化轉型；加強生態文明建設，推進綠色低碳發展。為物業企業指明了新的發展方向。

在時代的浩瀚洪流中，彩生活以理性為舵手，以踏實為風帆，穩健駕馭前行的方向，精準把握時代的脈搏，深耕於行業的每一個細微之處。我們深知，內在實力的夯實是抵禦風雨的盾牌，順應時代潮流則是揚帆遠航的動力。因此，彩生活聚焦四大核心戰略：服務品質持續深耕、聚焦生活多元發展、目標具化提升效益、科技創新引領未來。這四大戰略並駕齊驅，共同鑄就了彩生活在新時代浪潮中破浪前行的堅實基石，穩健書寫着屬於我們的輝煌篇章。

每一步的穩健前行，都凝聚着我們對卓越品質的不懈追求；每一刻的堅守與創新，都彰顯着彩生活人踏實穩健、勇於擔當的企業精神。彩生活服務集團正以更加堅定的步伐，繼續在歷史的長河中書寫屬於自己的新篇章，用實際行動詮釋「在變革中尋機遇，在挑戰中創未來」的深刻內涵。

截至2024年12月31日，本集團實現主營業務收入人民幣1,951.3百萬元，淨利潤約為人民幣36.1百萬元，歸屬於控股股東的淨利潤為19.0百萬元。截至2024年12月底，彩生活的合約管理總建築面積為3.07億平方米，為1759個社區提供服務，遍佈全國118個城市，為超過700萬業主提供服務。

高質量築發展之基 新智能創物業新章

追求服務品質是彩生活的發展之根，彩生活服務集團憑藉過硬的品質及綜合實力，已連續16年榮獲「物業服務百強企業」稱號，而對於服務品質的持續深耕將會是彩生活永不停歇的重點。



今年，國家市場監管總局等18部門聯合印發的《進一步提高產品、工程和服務質量行動方案（2022-2025年）》明確提出，要提升物業服務質量，健全物業服務標準體系。這一舉措旨在通過標準化建設，推動物業服務過程的可複製性與傳遞性，進而提升整體服務質量。而「十四五」規劃和2035年遠景目標綱要中提出，要「推進智慧社區建設，依託社區數字化和線下社區服務機構，建設便民惠民智慧服務圈，提供在線線下融合的社區生活服務、社區治理及公共服務、智能社區等服務」。

物業管理行業是勞動密集型行業，人力成本在其總營業成本中份額較大。當下人力成本持續攀升是各行各業都面臨着的共同難題，物業管理企業面臨更大壓力。通過在業務中融入數字化、科技化、智慧化等智能系統和智能設備賦能發展，這種發展趨勢也契合了彩生活一直以來業務的發展思路。

物業管理業務的核心競爭力是服務效率的提升。特別是當前，面對管理費提升難度大、勞動力成本攀升的情況下，打造一套提升客戶滿意度的高效解決方案，將成為企業安身立命之本。基於多年的自主研發及持續探索，彩生活搭建了強大的「物業數字化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修等工單化作業體系，以及包含投訴、報修、停車、繳費等的客服平台，通過對物業管理服務全流程進一步的細化拆分，提升本集團的工作效率。為提高工作效率，節省人力成本，彩生活已上崗數字化員工，實現了7個業務場景工作智能化、自動化流轉，使得工作效率提升75%，成本降低50%，解放45%勞動力。且為了更科學的管理人才，彩生活研發及投入使用智能考勤用工系統鷹眼平台。基於雲計算、大數據、LBS定位、AI分析等技術以員工考勤打卡與項目電子圍欄數據為基礎，結合作業工單、項目天眼、門禁、車場等軟硬件數據多維度運行分析而形成的員工在崗管理綜合平台，通過鷹眼平台可以準確清晰獲取員工上班時間內是否真實、有效在崗作業。而今年，彩生活繼續與時代同行，以科技為翼，在智慧服務領域再攀新高。我們率先引入AI大模型，深度融合業務管理，從圖像識別到安防巡檢、投訴報修、電梯維保，全面升級服務效能，彩生活的AI圖像識別技術已成功處理超過550萬張圖像，涵蓋了多個物業管理方面。AI技術的引入不僅提升了物業管理水平，還增強了業主的居住體驗和滿意度。未來，彩生活將繼續深耕AI識別技術，探索更多應用場景，為業主提供更加智能、高效、人性化的物業服務，共同開創智慧物業的新篇章！讓智慧服務觸手可及，引領未來社區生活新風尚。



主席 報告

彩生活今年發起「天天315」質量監督工作，將客戶滿意度視為企業發展的生命線，深刻詮釋了「以客戶為中心」不僅是一句口號，而是融入企業血脈的服務哲學。通過構建全方位、多層次的服務體系和監督機制，不僅確保了服務質量的穩步提升，更在每一次服務中表達着與業主為一體和業主共建美好家園的關係，傳遞着家的溫馨與安心，讓業主深切感受到「把社區服務做到家」。數據顯示，隨着「天天315」質量監督工作的實施，使得客戶服務量激增，客戶滿意度顯著提升，全年受理業主訴求12萬+，該項工作收到業主表揚2,062次，滿意度高達85%。這一創新舉措，不僅增強了業主的參與感與歸屬感，更促進了物業與業主之間的溝通與理解，形成了雙方共同推動項目質量提升的良性循環，使得彩生活服務品質進一步得到提升。

2024年，彩生活共耗資4,780.47萬元，覆蓋北京、上海、深圳、廣州、武漢等數十座城市，對618個項目涉及設施設備、安全、環境、車場、工程、品質等164項進行品質提升改造，全力以赴堅守物業本質。

深耕多元領域賽道，全面啟動社區潛能

近年來，隨着互聯網浪潮的涌動和社區增值服務的蓬勃興起，彩生活乘勢而上，深刻洞察業主在衣食住行等日常生活領域的多元化需求，精心打造一系列增值業務。將豐富的資源與豐厚的福利精準送達每一位業主手中，重塑了社區服務生態，讓每一位業主都能感受到來自社區的溫暖與力量。

彩生活旗下的互聯網保險服務平台花樣保，以獨到的市場洞察力和深刻的用戶關懷，精心編織了一張覆蓋家庭安全的多維度防護網。它敏銳地捕捉到了社區業主日常生活中那些看似尋常卻暗藏風險的高頻場景——從守護家庭財產的「家財險」，到為燃氣安全保駕護航的「燃氣險」，再到針對現代出行新寵的「電動自行車險」，每一項產品的誕生，都是對安全邊界的一次勇敢拓展，對幸福生活的深情守護。花樣保將冰冷的保險條款轉化為溫暖人心的服務承諾，構建了一個更加和諧、安全的居住環境。

本集團曾探索出多種基於社區場景的創新商業模式，以尋找合適彩生活的發展之路。本集團打造了社區在線購物平台—彩優選，平台涵蓋糧油、日用百貨、農副產品、生鮮等全品類精選商品，以優惠實在的價格把優質產品從田間地頭、生產車間直達送到業主手中。除了提供全品類產品滿足人們日常所需，平台還開闢了助農專區，打通鄉村和城市之間的管道，推進鄉村經濟振興之餘，把新鮮、優質、實惠的農副特產送到每一個彩生活業主的餐桌上。此外，彩優選還在社區招募業主成為社區團長，為其提供零成本、輕創業的機會，備貨、物流、配送及售後等工作均由平台承擔。今年彩優選還繼續推出爆品活動，由不同城市負責人及核心業務代表擔任特色產品推薦官，以城市名片打開產品知名度，提高創收。我們相信，企業要不斷發展並保持勃勃生機，必須步履不停，時刻敏感，持續創新，探尋未來更多可能。





2024年《政府工作報告》提出，推動養老、育幼、家政等服務擴容提質，支持社會力量提供社區服務。為回應積極應對人口老齡化國家戰略，貫徹落實健康養老戰略，彩生活始終堅持構築民生福祉的柔性保障。與光大養老健康產業發展有限公司形成戰略合作，雙方計劃共同打造社區居家養老服務、智慧養老服務、適老化改造服務等多領域應用場景，未來共建醫康養服務中心，為客戶提供康復、理療、體檢等健康服務。融入民生，提升價值。在未來，彩生活也將持續挖掘整合優質資源，積極參與健康養老服務佈局，推動公司養老服務體系不斷完善，造福民眾。

隨着人民生活質量的提升，業主對生活的便捷性、服務的高效性以及個性化的追求日益增強。為精準回應這一變化趨勢，彩生活創新性地拓展了全方位、多層次的到家服務，深度覆蓋從日常家政細緻關懷到專業入戶清洗維護，從緊急維修安裝到全面家庭安全與健康保障，乃至便捷物流快遞與豐富家庭娛樂體驗等多元領域。彩生活依託其強大的綜合資源整合能力不斷拓寬服務邊界，確保每一項服務都能精準對接業主的實際需求。成為業主生活中不可或缺的貼心夥伴，助力每一位業主享受更加舒適、便捷、安全且充滿樂趣的居家時光，推動業主生活質量的全面升級。

在地球呼喚綠色轉型的浪潮中，彩生活以先行之姿，引領物業行業邁向碳中和新紀元。作為低碳社區的築夢者，彩生活不僅洞察時代需求，更勇於擔當，率先佈局分布式社區儲能，將綠色科技融入日常生活，點亮了物業ESG建設的新篇章。面對氣候危機與經濟轉型的雙重挑戰，彩生活以實際行動詮釋企業責任，讓每一座社區都成為節能減排的先鋒陣地。在存量房時代，彩生活以綠色運營、綠色採購、綠色辦公為引擎，驅動低碳生活新風尚，為「雙碳」目標貢獻物業力量，共繪地球可持續發展藍圖。



主席 報告

構建自在溫暖、多彩豐富的煙火氣社區

深耕行業二十二載，我們越來越意識到，紮根社區基層服務是企業賴以生存的核心。在基礎業務上，我們逐漸實現從管理物到服務人的改變，綜合配套設施等硬件為業主提供基本保障和基礎，同時提升服務意識，繼續以「溫度社區為核心」，基於業主視角，將溫度和情感融入服務中。

5月，開展了專屬於彩生活業主的IP活動—第三屆彩誕節，以「真、惠、彩」三大系列活動為主線，邀請業主參觀物業工作場景，並當面接受業主們的意見和建議，並對一線工作人員進行檢閱，於75萬票選出27位優秀物業人；為業主送大米、生活紙巾的惠民活動；舉辦的「多彩芳鄰節」，涵蓋了老青少人群的系列社區體驗式互動。活動共開展680+場次，覆蓋業主人數110萬+。

6月，在高考期間，本集團開展高考助力活動，為高考學子送上能量包、組織護考接送車隊、設計加油股金海報及橫幅、張貼靜音倡議書，社區廣場舞團隊也自發「靜音舞蹈」，為全體考生保駕護航，成為了每年業主最喜愛的社區活動之一。

彩生活一直以來踐行公益慈善，與愛同行。今年的慈善活動以「溫暖社區困境老人」為主題，點亮愛的燈塔，照亮夕陽餘暉，共籌得善款15.3萬元。並從30個項目中篩選出30位最需要幫助的老人，將30份溫暖關愛精準送達，從經濟幫扶到日常生活照料、從健康管理到心理疏導，無微不至的關愛着困境老人。我們堅信，愛讓孤獨不再漫長。彩生活用行動詮釋責任與擔當，讓每一份關懷都成為困境老人晚年生活的堅實依靠。這不僅是一場公益行動，更是社會文明的溫暖傳遞，激發着更多人心向善，共築和諧社區，讓社區更溫暖。

同時在彩生活試點項目，我們攜手業主發起公益活動，用愛為「流浪喵星人」共築流浪貓收容所，給予它們溫暖的庇護所，目前已累計為5000+只流浪貓重獲新生。這不僅是對生命的溫柔以待，更是社區和諧共生的美好見證。活動贏得了業主及各界的廣泛讚譽，不僅改善了社區環境，更喚醒了社會對於流浪動物關愛的共鳴。彩生活社區，以行動詮釋大愛，讓愛成為連接人心、共同繪製出一幅溫馨和諧的社區畫卷。

今年值此集團22載司慶之際，彩生活攜手業主以歌傳情，共同創作《快樂打卡22》。這首歡樂頌歌，不僅跳躍着物業與業主間的溫馨日常，更巧妙編織着愛恨交織的社區情緣。在歡聲笑語中，一起見證了彩社區的多彩斑斕，每一刻都是幸福的打卡。22年風雨同舟，未來，讓我們繼續攜手，讓快樂在彩生活的每一天打卡不停歇！





11-12月，彩生活開展一年一度的暖冬活動，為業主打造涵蓋送溫暖、愛心義診、便民活動等豐富多彩的溫暖社區活動，同時在社區與業主共同發起了主題為「織縷溫情，助人圍樂」的暖冬織圍巾捐贈活動，收集到了數百條愛心圍巾，捐贈給社區里有需要的老人。

與此同時，彩生活進行了品牌煥新。堅持平等有實、自由豐潤的品牌理念，秉承「把社區服務做到家」的精神，致力於成為一個平等有實、自由豐潤的生活服務引領者，給億萬家庭創造安居樂業、豐富多彩的生活服務體驗。

市場聚焦區域發力，人才強軍擎畫新篇

今年行業正經歷嚴寒考驗，對物業企業帶來了極大的挑戰，同時也伴隨着機遇。專業實力和靈活的市場應變能力影響着物企能否在眼前的驚濤駭浪中穩定持續發展。發展思維決定了企業的發展潛力，為了市場的穩定發展，彩生活大刀闊斧對市場策略進行調整，集中資源及人才力量進行排兵佈陣，取消區域行政管理，聚焦地方，採用高效的兩級半管理架構，即集團總部引領、事業部支撐、項目一線執行。着力一線，由負責人作為領頭羊親自掛帥開展市場業務，以各事業部為基點，以點帶面，輻射全國，實現全面可持續發展。此外普通崗位儲備靈活高效，由事業部直接在各項目現有人員中優中選優，不增編製負擔，實現人才資源的最大化利用與儲備。

兵馬未動糧草先行，為了補足一線作戰的糧草，持續為市場一線人員輸出子彈，集團積極備戰，完成體系認證、信用等級證書、商務資質等67項，其中信用等級全為3A證書；申請知識產權專利證書及著作權62項，包含物業智能管理系統、智能收費軟件、人臉識別、防高空拋物裝置等智慧智能專利，為彩生活持續長遠開疆拓土保駕護航。

同時集團總部成為為一線輸送子彈的強大後盾，全力培養一線市場能夠帶兵打仗的人，核心幹部作用在基層，發揮將才作用，提升執行管理能力；審計監察全面介入質量提升，打擊貪污腐敗，保證投入產出；法務全流程介入業務，提供為全方位法律支持；數智化賦能業財融合，自動化操作100%覆蓋，數據全面互通，賦能業務拓展。



主席 報告

未來展望

韌征篤行曆風雨，新程再啟揚風帆。在這危、機並存的一年里，彩生活以韌征前行之姿，不畏艱難，平安抵達每一個既定目標。我們以全新姿態揚帆起航，回望過往，初心如磐，始終堅守服務之本，築基質量之巔，以無畏無懼之姿，逐夢前行，在風雨中砥礪奮進。

展望未來，彩生活將繼續穩舵戰略航向，不斷強化發展韌性，勇於擔當，銳意進取。我們深知，質量是企業發展的生命線，因此我們將一如既往地追求質量引領的增長模式，敏銳捕捉市場脈搏，緊跟時代步伐，勇立潮頭。同時還要時刻保持危機意識，將每一天都當作最後一天，以如履薄冰的心態去迎接每一次挑戰。

在宏觀環境風雲變幻之際，彩生活將重審物業管理核心價值，聚焦質量提升、費用收繳優化與增值服務拓展，躬身實踐，以創新驅動發展，以實幹鑄就輝煌。我們堅信，唯有堅持不懈的努力與持之以恆的韌性，方能穿越週期迷霧，擁抱未來曙光。彩生活將致力成為平等有實、自由豐潤的生活服務引領者，給億萬家庭創造自在溫暖、多彩豐富的生活服務體驗，為業主、合作夥伴、員工、投資人、股東持續提供價值。我們深知，唯有居安思危、砥礪前行，才能在時代的浪潮中行穩致遠，彩生活將繼續以客戶為中心，以創新為動力，以責任為擔當，持續造福社會民生，為行業的可持續發展貢獻更多力量。



管理層討論 及分析

業務模式

本集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及在線服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

社區是城市最基層的社會組織細胞，而物業管理提供的服務，對社區居民生活的安定、便捷，以及對社會的發展都具有重要意義。本集團通過提供基礎的四保服務（即保潔、保綠、保安、保修服務），保障業主的基本生活，為社區服務體系奠定堅實的基石。

在保障社區居民的基本生活的同時，本集團亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智能等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升本集團服務品質與效率，為業主提供高質量的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，本集團在把原有的「北斗七星」系統升級為「物業數字化管控平台」，搭載AI大模型，新增了智慧客戶服務功能，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台，並且運用智能機器人及AI客服管家，把對物業管理服務的全流程進行細化拆分，進一步提升本集團的服務效率。

為了細化基礎業務，本集團將旗下管理項目，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同項目客戶的性價比需求，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

除了追求服務增效，本集團更致力於打造有「煙火氣」的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主張造有溫度的社區氛圍，也能夠促進本集團的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。



管理層討論 及分析

本集團積極打造社區服務的在線平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的在線平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與本集團在線平台的聯繫。此外，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下社區的基礎服務質量，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在在線和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

業務發展

一般而言，物業發展商在獲取交付許可證前，需要聘請物業管理公司。此時，物業發展商通常會通過招標選取合格的物業管理公司，本集團會組織市場部門進行投標。合同中標後，本集團將物業管理合同內約定的面積計入「合約管理的總建築面積」。物業發展商在將物業售出後，會對購房人發出入夥通知書。購房人在收到入夥通知書後，將承擔交納物業管理費的義務，所以這部分管理的總建築面積又稱為「產生收益的總建築面積」。合約管理總建築面積與產生收益的總建築面積的差額為「儲備的總建築面積」，未來將會轉化為產生收益的總建築面積。

為延伸本集團的覆蓋範圍，向更多受眾展示本集團的服務及能力，本集團選擇性地與地區物業管理公司訂立顧問服務合約，合約內約定的面積計入「顧問的總建築面積」。上述管理的總建築面積及顧問的總建築面積統稱為本集團的「合約管理總建築面積」。

本集團專注於通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張。憑藉出色的物業管理經驗與外拓能力。截至2024年12月31日，本集團的合約管理總建築面積達到306.82百萬平方米，對應的社區數量達到1,759個。其中，於2024年12月31日本集團已經產生收益的合約管理總建築面積達到157.35百萬平方米。

本集團在積極拓展服務面積的同時，同步努力打造升級社區服務平台，滿足業主日常生活所需，為業主提供高質高效的物業管理服務。並在溫度社區的土壤上，進行消費場景探索、產品創新、業態探索的實踐。為業主提供各類附加服務，讓物業真正進入業主生活。

本集團亦持續探索社區場景的增值服務類型，深入物業場景，結合市場需求及業主需求，為業主提供定制化產品與服務。例如結合本集團廣泛的業主基礎和停車場管理場景，本集團積極探索車險產品的銷售業務，通過與保險公司建立總對總溝通機制，提高服務效率，降低業主選擇成本及採購成本。且本集團對在線平台技術的持續打造專研，為與保險公司的系統對接奠定了基礎，能夠實現實時反饋業務與理賠數據，動態監測社區產品質量，為業主提供高水平的客服及理賠服務。以及本集團打造社區在線購物平台——彩優選，為業主提供全品類商品服務、輕創業平台。在此過程中，提升物業與業主的互動頻率，提高物業與業主的黏性，提升業主對物業基礎服務及增值服務的認可度。



管理層討論 及分析

截至2024年12月31日，本集團所管理及提供顧問服務的社區所在區域如下：



東北地區

1鐵嶺市

華北地區

2廊坊市

3北京市

4滄州市

5承德市

6秦皇島市

7石家莊市

8天津市

9邢臺市

10呼和浩特市

11包頭市

華東地區

12菏澤市

13東營市

14福州市

15撫州市

16阜陽市

17贛州市

18高郵市

19杭州市

20淮安市

21吉安市

22濟南市

23嘉興市

24江陰市

25景德鎮

26九江市

27句容市

28昆山市

29臨沂市

30龍岩市

31南昌市

32南通市

33青島市

34泉州市

35三明市

36廈門市

37上海市

38上饒市

39蘇州市

40宿遷市

41泰安市

42泰州市

43濰坊市

44無錫市

45新餘市

46徐州市

47鹽城市

48宜春市

49常州市

50鷹潭市

51棗莊市

52漳州市

53鎮江市

54南京市

55常熟市

華南地區

56崇左市

57東莞市

58佛山市

59廣州市

60貴港市

61桂林市

62河源市

63惠州市

64柳州市

65南寧市

66清遠市

67汕頭市

68韶關市

69陽江市

70肇慶市

71中山市

72珠海市

73北海市

74梧州市

華中地區

75郴州市

76鄂州市

77恩施州

78黃岡市

79黃石市

80荊州市

81瀏陽市

82婁底市

83南陽市

84邵陽市

85十堰市

86武漢市

87襄陽市

88宜昌市

89張家界市

90長沙市

91鄭州市

92洛陽市

深圳

93深圳市

西北地區

94寶雞市

95蘭州市

96西安市

97咸陽市

98銀川市

99榆林市

西南地區

100成都市

101大理市

102德陽市

103都勻市

104都江堰市

105廣元市

106貴陽市

107昆明市

108綿陽市

109內江市

110黔南州

111清鎮市

112重慶市

113資陽市

114遵義市

115個舊市

116南充市

117阿壩藏族自治州

118遂寧市



管理層討論 及分析

於2024年12月31日，下表載列本集團於截至以下所示日期在不同地區所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目：

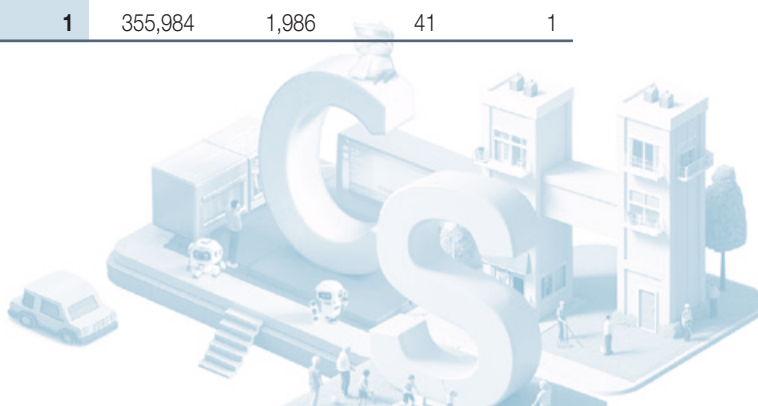
	於2024年12月31日				於2023年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目	總建築面積 (千平方米)	社區數目
深圳	5,022	75	41	1	5,211	84	41	1
華南 (不包括深圳)	53,211	371	-	-	61,360	420	-	-
華東	95,847	584	-	-	99,836	660	-	-
西南	49,498	237	-	-	61,345	267	-	-
東北	7,147	46	-	-	9,100	53	-	-
西北	11,763	57	-	-	13,024	64	-	-
華北	15,883	78	-	-	19,378	87	-	-
華中	68,405	310	-	-	86,730	351	-	-
總計	306,776	1,758	41	1	355,984	1,986	41	1

附註：

(1) 於2024年12月31日，本集團合約管理總建築面積達到306.82百萬平方米。

截至2024年12月31日，本集團管理1,758個社區，由本集團管理的總建築面積合共約為306.78百萬平方米，並與1個社區訂立顧問服務合約，顧問服務安排的總建築面積合共約為0.041百萬平方米。本集團主要透過取得新服務委聘進行業務擴展。下表載列本集團所管理及提供顧問服務的總建築面積及社區數目於報告期內的變動：

	於2024年12月31日				於2023年12月31日			
	由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排		由本集團管理		根據本集團的顧問服務安排	
	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區數目	合約管理 總建築 面積 (千平方米)	社區數目
年初	355,984	1,986	41	1	399,886	2,105	133	2
新委任 ⁽¹⁾	8,905	88	-	-	15,086	93	-	-
收購 ⁽²⁾	495	2	-	-	274	7	-	-
終止 ⁽³⁾	(58,608)	(318)	-	-	(59,262)	(219)	(92)	(1)
年末	306,776	1,758	41	1	355,984	1,986	41	1



管理層討論 及分析

附註：

- (1) 就本集團所管理的社區而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部份則為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務委聘。就本集團提供顧問服務的社區而言，新委聘包括本集團與地區物業管理公司訂立顧問服務協議。
- (2) 本集團通過收購，以擴大其管理的總建築面積及在收購後獲得協同效應。
- (3) 本集團基於商業因素不再重續若干物業管理合約的合約管理總建築面積及社區數目。

業務概覽

本集團擁有兩個主營業務：

- 物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向物業管理公司提供顧問服務；及
- 增值服務，主要包括：(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助服務；(iii)工程服務；(iv)其他增值服務。

物業管理服務的服務範圍

截至2024年12月31日，本集團聘用超過24,808駐場人員（包括本集團僱用的員工及分包予第三方的員工）以提供物業管理服務。下表載列於以下所示日期本集團按酬金制及包干制管理的社區的物業管理費範圍。相同地區的物業管理費水平會因物業種類及位置等因素而有所差別。

	於2024年12月31日		於2023年12月31日	
	根據酬金制 (人民幣／ 平方米／月)	根據包干制 (人民幣／ 平方米／月)	根據酬金制 (人民幣／ 平方米／月)	根據包干制 (人民幣／ 平方米／月)
深圳	0.4-11.4	1.8-16.9	0.4-11.4	1.8-16.9
華南 (不包括深圳)	0.5-6.0	0.7-16.9	0.5-6.0	0.7-16.9
華東	0.4-17.0	1.1-16.0	0.4-17.0	1.1-16.0
西南	0.5-6.1	0.3-25.0	0.5-6.1	0.3-25.0
東北	0.4-3.3	2.0-18.0	0.4-3.3	2.0-18.0
西北	0.5-4.0	1.4-22.7	0.5-4.0	1.4-22.7
華北	0.7-5.5	1.2-25.0	0.7-5.5	1.2-25.0
華中	0.6-5.3	0.9-16.9	0.6-5.3	0.9-16.9



管理層討論 及分析

物業管理服務，主要包括：(i)以包干制為社區提供服務；(ii)以酬金制為社區提供服務；(iii)為物業發展商提供交付前服務；及(iv)向地區物業管理公司提供顧問服務。

按包干制物業管理服務

根據包干制，本集團有權將向業主收取的全部物業管理費確認為收益，並從物業管理費中支付與物業管理相關的開支。因此，相關成本確認為本集團的銷售成本。

按酬金制物業管理服務

根據酬金制，本集團本質上是擔當業主的代理。本集團有權保留業主按相關地方機關規定需支付物業管理費的約定百分比（一般為10%）為本集團的收益。剩餘的物業管理費則用作運營資金，以補足與物業管理有關的開支。

交付前服務

本集團可能於物業發展初期獲物業發展商委任為物業管理公司。本集團就物業發展商籌備交付前活動向彼等提供交付前服務，並根據收取的費用確認收益。而有關費用乃按本集團部署的員工數目及職位計算，所產生的相關員工成本為就提供服務產生的銷售成本。

顧問服務

為延伸本集團的覆蓋範圍、向更多受眾展示本集團的服務及能力、使本集團的品牌更廣為人知，本集團已選擇性與地區物業管理公司訂立顧問服務合約。根據該等安排，物業管理公司訂約為相關社區提供物業管理服務，而本集團向該等地區物業管理公司提供諮詢及意見，使彼等得以憑藉本集團的經驗及平台，改善其自身多個方面（如物業管理、質量控制及人力資源管理）。此外，本集團按照合約為相關社區提供增值服務，日後可能為本集團產生額外收益。

增值服務的服務範圍

秉承「把社區服務做到家」的價值理念，本集團一直專注於為社區業主提供多元化的增值業務服務。通過二十二年的社區管理和服務經驗，本集團建立了完善的在線+線下服務體系。本集團聘請客戶經理與社區管家等駐場員工，為業主提供更為便利的社區服務。通過本集團的客戶經理高頻度的拜訪業主與業主溝通，本集團與社區居民建立信任，並對其需求有了更加清晰的認識。基於對本集團所管理及提供顧問服務的社區住戶的深入了解，本集團與第三方專業的商品及服務供應商合作，為住戶提供更加安全、便捷、舒適的居住環境。

本集團的增值服務主要包括(i)網上推廣服務；(ii)銷售及租賃協助；(iii)工程服務；及(iv)其他增值服務。



管理層討論 及分析

網上推廣服務

本集團與不同產品及服務供貨商合作，並透過本集團營運的在線平台彩之雲向業主推廣產品或服務。產品及服務供貨商根據其透過彩之雲平台下訂單的銷售向本集團支付一定金額的酬金。此外，本集團向其提供管理及顧問服務的項目提供系統或軟件，並收取一定的信息系統軟件使用費。

銷售及租賃協助

本集團(i)向第三方物業代理轉介個案，協助業主完成物業的租賃及出售。本集團就每宗來自物業代理的成功轉介收取費用，亦自授予物業代理使用我們的在線租賃數據平台產生收益；(ii)根據彩生活車位模式協助物業發展商代銷其車位，並根據代銷協議收取佣金；(iii)協助社區出租實體宣傳空間（如升降機內牆或公共空間）和額外存儲空間，並收取佣金作為回報。

工程服務

本集團透過外包予合資格第三方承包商及與其合作，以及透過本集團專注於工程服務和能源管理服務的附屬公司深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「深圳市開元同濟」）、深圳市安彩華能源管理有限公司（「深圳市安彩華」），為物業發展商（主要包括獨立物業發展商，亦在較低程度上包括花樣年集團）及本集團所管理的社區提供工程服務。

工程服務一方面為社區業主提供了安全、舒適的環境，更為推動本集團所服務社區的整體智能化變革，落地「物業數字化管控平台」戰略奠定了硬件基礎條件。

近年來，本集團持續對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的智慧社區改造，從業主便利社區生活的多維度場景需求出發，主要通過兩個方向對社區加強改造。一是硬件改造，包含電梯遠程監控、二維碼／人臉識別門禁、停車場車牌識別系統等，實現集中管控、設備代替人工、節能節崗、提升效率和服務質量。二是通過連接社區與本集團總部雲端系統，搭建社區服務平台；比如：通過遠程監控技術，將所管理社區的作業狀態畫面實時傳送至集團總部，對存在隱患部分由集團總部實時下達整改任務並跟進處理結果。

其他增值服務

其他增值服務包括(i)購物協助；(ii)能源管理服務；(iii)保險經紀；(iv)社區養老及(v)其他增值服務。



管理層討論 及分析

回顧及分析

收益

本集團收益主要來自(i)物業管理服務；(ii)增值服務。截至2024年12月31日止年度，總收益由去年約人民幣1,523.2百萬元增加28.1%至約人民幣1,951.3百萬元。

收益增長主要得益於本集團物業管理服務收益的增長，2024年度物業管理服務較上年增長29.9%。

	截至12月31日止年度					
	2024年	佔總額 百分比	2023年	佔總額 百分比	變動	百分比
	金額 人民幣千元		金額 人民幣千元		金額 人民幣千元	
收益						
物業管理服務	1,854,271	95.0%	1,427,599	93.7%	426,672	29.9%
增值服務	97,050	5.0%	95,580	6.3%	1,470	1.5%
總收益	1,951,321	100.0%	1,523,179	100.0%	428,142	28.1%

物業管理服務

截至2024年12月31日止年度，物業管理服務收益由去年約人民幣1,427.6百萬元增長29.9%至約人民幣1,854.3百萬元。物業管理服務的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2024年	佔總額 百分比	2023年	佔總額 百分比	變動	百分比
	金額 人民幣千元		金額 人民幣千元		金額 人民幣千元	
收益						
按包干制計算的物業管理服務收費	1,804,994	92.5%	1,309,741	86.0%	495,253	37.8%
交付前服務	7,924	0.4%	12,956	0.9%	(5,032)	(38.8%)
按酬金制計算的物業管理服務收費	40,563	2.1%	102,814	6.7%	(62,251)	(60.5%)
物業管理顧問服務費	790	0.0%	2,088	0.1%	(1,298)	(62.2%)
物業管理服務費總額	1,854,271	95.0%	1,427,599	93.7%	426,672	29.9%



管理層討論 及分析

有關變動主要源於：

- (a) 按包干制提供物業管理服務的收益增長約人民幣495.3百萬元，主要由於本年業務拓展承接新委任項目及按包干制管理的社區增加所致；
- (b) 按酬金制提供物業管理服務的收益減少約人民幣62.3百萬元，主要由於若干酬金制服務合同終止所致；
- (c) 交付前服務收益減少約人民幣5.0百萬元；
- (d) 顧問服務項下物業管理服務收益減少約人民幣1.3百萬元。

增值服務

截至2024年12月31日止年度，增值服務收益由去年約人民幣95.6百萬元增至約人民幣97.1百萬元，增幅為1.5%。

增值服務收益的分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2024年		2023年		變動	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	百分比
收益						
網上推廣服務	15,474	0.8%	36,464	2.4%	(20,990)	(57.6%)
銷售及租賃協助	53,036	2.7%	27,840	1.8%	25,196	90.5%
工程服務	5,801	0.3%	22,710	1.5%	(16,909)	(74.5%)
其他增值服務	22,739	1.2%	8,566	0.6%	14,173	165.5%
增值服務費總額	97,050	5.0%	95,580	6.3%	1,470	1.5%

增值服務收益較去年增加主要由於：

- (a) 網上推廣服務收益減少約人民幣21.0百萬元，主要由於本年軟件使用費收入較上年減少約人民幣19.8百萬元；
- (b) 銷售及租賃協助收益增長約人民幣25.2百萬元，主要由於本年協助社區出租實體宣傳空間收入較上年增長約人民幣20.5百萬元；
- (c) 工程服務收益減少約人民幣16.9百萬元；
- (d) 其他增值服務收益增長約人民幣14.2百萬元，主要由於本年新增社區養老服務收入約人民幣8.3百萬元。



管理層討論 及分析

服務成本

服務成本主要包括勞工成本、分包成本、原材料成本（主要包括節能燈泡、對講器材、保安攝錄機電線、管道及其他）、公用設施成本、折舊與攤銷、租金成本及其他。截至2024年12月31日止年度，服務成本約為人民幣1,541.3百萬元，較去年約人民幣1,069.0百萬元增加約人民幣472.3百萬元或約44.2%。

毛利及毛利率

截至2024年12月31日止年度，整體毛利為約人民幣410.0百萬元，較去年約人民幣454.2百萬元減少約人民幣44.2百萬元或約9.7%。

截至2024年12月31日止年度的整體毛利率約21.0%，相對去年29.8%下降8.8個百分點。

(i) 物業管理服務

截至2024年12月31日止年度，物業管理服務的毛利為約人民幣334.6百萬元，較去年約人民幣384.9百萬元減少約人民幣50.3百萬元，本年毛利率18.0%，較去年毛利率27.0%下降9.0個百分點。主要由於按酬金制提供物業管理服務的收益減少。

(ii) 增值服務

截至2024年12月31日止年度，增值服務的毛利為約人民幣75.4百萬元，較去年約人民幣69.3百萬元增長約人民幣6.1百萬元，及毛利率由去年72.5%增長5.2個百分點至77.7%。

其他收益及虧損

本集團截至2024年12月31日止年度的其他收益及虧損為虧損約人民幣34.9百萬元，較去年虧損約人民幣43.4百萬元減少虧損約人民幣8.5百萬元。本年其他收益及虧損來自處置附屬公司股權及往來虧損約人民幣27.3百萬元。

其他收入

截至2024年12月31日止年度，本集團其他收入約人民幣20.9百萬元，較去年約人民幣29.7百萬元減少約人民幣8.8百萬元，主要由於政府補助減少約人民幣9.9百萬元。

銷售及分銷開支

截至2024年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約人民幣4.2百萬元，較去年約人民幣4.7百萬元減少約人民幣0.5百萬元。

行政開支

截至2024年12月31日止年度，本集團行政開支約人民幣234.0百萬元，較去年約人民幣255.7百萬元減少約8.5%。



管理層討論 及分析

融資成本

截至2024年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣2.5百萬元，較去年約人民幣1.9百萬元增加約0.6百萬元，融資成本來自租賃負債。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，本集團所得稅開支約人民幣24.3百萬元，較去年約人民幣19.6百萬元增加約人民幣4.7百萬元。

商譽

於2024年12月31日，商譽的賬面值約人民幣880.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣906.9百萬元減少約人民幣26.6百萬元。主要由於(i)本集團本年處置公司而導致商譽減少約人民幣29.1百萬元；及(ii)本集團本年收購公司而導致商譽增加約人民幣2.5百萬元。

銀行結餘及現金

於2024年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約人民幣994.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣947.9百萬元增加約4.9%。

貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自包干制計算的物業管理服務收益、預售服務的物業管理服務收益、顧問服務的物業服務收益、工程服務收益及增值服務收益。

於2024年12月31日，本集團扣除信貸虧損撥備後的貿易應收款項約人民幣748.5百萬元，較2023年12月31日約人民幣651.8百萬元增加約人民幣96.7百萬元。貿易應收款增長與服務收益增長相若。

於2024年12月31日，本集團其他應收款項及預付款項約人民幣1,535.8百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,460.5百萬元增加約人民幣75.3百萬元。

代表住戶付款／收款

代表住戶付款／收款指本集團按酬金制所管理住宅社區的物業管理處的流動賬目。由於此等住宅社區的物業管理辦事處並無獨立法人身份地位，故一般並無獨立銀行賬戶。就此等住宅社區的物業管理辦事處的日常管理而言，該等管理處的所有交易（包括收集物業管理費及結付日常開支）乃透過本集團的司庫職能結付。應收住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指本集團代表住宅社區支付的開支超出向該住宅社區住戶收取的物業管理費。應付住宅社區物業管理處款項的結餘淨額指向該住宅社區住戶收取的物業管理費超出本集團代表住宅社區支付的開支。



管理層討論 及分析

貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

貿易應付款項及其他應付款項以及應計款項主要包括分包服務的應付款項、已收按金、應計員工成本、其他應付稅項、退休福利供款撥備及收購附屬公司的應付代價。

於2024年12月31日，貿易應付款項約人民幣500.0百萬元（2023年12月31日：人民幣378.9百萬元）。增加約人民幣121.1百萬元，貿易應付款項增長與營業成本增長相若。

於2024年12月31日，其他應付款項及應計款項約人民幣217.2百萬元（2023年12月31日：人民幣211.0百萬元）。

股本

於2024年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2023年12月31日：約1,487,526,000股），股本約人民幣120.8百萬元（2023年12月31日：約人民幣120.8百萬元）。

現金狀況

於2024年12月31日，本集團的現金總額（包括已質押銀行存款）約人民幣1,049.2百萬元，較2023年12月31日約人民幣998.2百萬元增加約5.1%。其中限制用途約人民幣55.1百萬元（2023年12月31日：約人民幣50.3百萬元）。

於2024年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為3.1倍（2023年12月31日：約3.1倍）。

資本負債淨比率

資本負債淨比率由債務淨額除以權益總額計量。於2024年12月31日，銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款總額約為人民幣1,049.2百萬元，有息負債已清償完畢，故於2024年12月31日並無呈列資產負債淨比率。於2023年12月31日亦無資產負債淨比率。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務，並無重大直接外匯波動風險。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團約有10,191名僱員（2023年12月31日：約11,156名僱員）。薪酬乃經參考有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例後釐定。

除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理退休金計劃（就國內僱員而言）供款以及酌情花紅計劃。



管理層討論 及分析

或然負債

於2024年12月31日，本集團並無重大或有負債。

本集團資產抵押

於2024年12月31日，本集團並無重大資產作抵押。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

於2024年1月2日，花樣年控股有限公司之全資附屬公司成都市福泰年企業管理有限公司（作為賣方）與（其中包括）本公司之全資附屬公司深圳市彩生活網路有限公司（「買方」）訂立協議，據此，買方同意以總代價人民幣3,400,000元向賣方收購四川三陽紅實業有限公司（「目標公司」）之100%權益連同目標公司附屬公司應收賬款人民幣3,999,999元。出售事項已於2024年1月2日完成，據此，本公司持有目標公司100%權益。出售構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。詳情請參閱本公司於2024年1月2日及2024年4月8日的公告。

除上文所披露者外，截至2024年12月31日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

重大投資

於本年度，本集團並無重大投資。

重大投資或資本資產之未來計劃詳情及預計資金來源

茲提述本公司日期為2025年3月3日之供股章程，內容有關本公司建議供股（「供股」），基準為合資格股東以非包銷基準按於記錄日期每持有四(4)股現有股份獲發一(1)股供股股份（「供股股份」），認購價為每股供股股份0.165港元。本公司日期為2025年3月24日之公告所披露，根據供股已發行合共371,881,438股供股股份。供股所得款項總額約為61.36百萬港元，所得款項淨額約為60.36百萬港元，本集團將根據供股章程「進行供股的理由及裨益以及所得款項擬定用途」一節所載之建議所得款項用途予以應用。除上述事項外，本集團並無重大投資及資本資產之計劃。



董事及 高級管理層履歷

執行董事

劉宏才先生（「劉先生」），49歲，於2021年12月24日獲委任為本公司執行董事。彼為深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳市彩生活服務集團」）的執行總裁，負責本集團項目的整體營運。劉先生於2010年12月30日加入本集團，擔任本集團深圳事業部總經理。彼於2012年1月5日擔任本集團深圳東區事業部總經理，2013年1月8日至2016年12月31日期間擔任本集團廣州事業部總經理，2017年1月1日至2020年3月31日擔任本集團兩廣大區總經理兼廣州事業部總經理，2020年4月1日擔任本集團湖廣大區負責人（總經理級），於2020年5月16日至2021年10月8日期間擔任深圳市彩生活服務集團副總裁兼西部戰區區域總裁，2021年10月9日至今擔任深圳市彩生活服務集團執行總裁。加入本集團前，彼於2008年8月2日至2010年12月29日期間擔任深圳市花樣年物業管理有限公司片區總監，於2007年8月1日至2008年8月1日期間擔任深圳市花樣年物業管理有限公司（康橋分公司）項目經理。彼於1998年12月31日至2007年7月31日期間於中海物業管理有限公司擔任多個職務，最後職位為項目經理。

劉先生於2005年獲得北京國際商務學院房地產與物業管理本科學位。彼獲選2020中國物業經理人100強及廣東省物業管理行業發展四十周年功勳人物。

楊瀾女士（「楊女士」），48歲，於2018年3月1日加入本集團。彼亦為深圳市彩生活服務集團CFO，兼投資報告部負責人，負責投資報告工作。加入本集團前，楊女士曾於1998年7月13日至2018年2月28日於TCL多媒體科技控股有限公司工作，最後職務為財務總監。楊女士於會計及財務管理方面擁有約25年經驗。

楊女士於1998年7月於西安交通大學取得經濟學學士學位、於2010年12月於北京大學取得經濟學碩士學位及於2020年8月獲得北京大學滙豐商學院企業管理碩士學位。彼擁有高級會計師職稱。





董事及 高級管理層履歷

非執行董事

朱晉東先生（「朱先生」），44歲，於2023年9月11日獲委任為本公司非執行董事、董事會主席及提名委員會主席。朱先生為花樣年控股（控股股東及主要股東，其股份自2021年起於聯交所主板上市（股份代號：1777））助理總裁。朱先生於2004年7月加入花樣年集團，曾擔任項目管理、銷售及營運管理等多個職位。自2015年起，朱先生擔任花樣年集團管理職務。彼於房地產行業擁有近19年經驗。

朱先生於2003年7月獲得哈爾濱工業大學土木工程學士學位。

Timothy David Gildner先生（「Gildner先生」），55歲，於2023年9月11日獲委任為本公司非執行董事。彼亦為花樣年控股集團有限公司（股份代號：1777）執行董事及副總裁，該公司為本公司之主要股東及控股股東，其股份於聯交所主板上市。於加入花樣年集團前，彼於2012年1月至2022年4月擔任高德投資顧問有限公司董事。彼亦於2017年1月至2019年6月擔任香港城市大學訪問學者，研習中國房地產投資及房地產融資的研究生課程；及於2015年6月至2017年1月在香港科技大學研習金融科技相關課程。彼於金融及管理方面擁有豐富知識及經驗。

Gildner先生獲得密歇根州立大學新聞學文學士學位，於2002年獲得哥倫比亞大學國際事務碩士學位以及工商管理碩士學位。

陳文堅先生（「陳先生」），41歲，於2023年9月11日獲委任為本公司非執行董事。彼現為三六零（北京）私募基金管理有限公司（「三六零基金管理」）高級總監。於加入三六零基金管理前，陳先生曾於多家金融機構任職，並於一家深圳證券交易所上市公司擔任董事會秘書。彼擁有逾10年證券、投資研究及投資銀行業務經驗。

陳先生分別於2006年及2010年獲得廈門大學統計學學士學位及西方經濟學碩士學位。



董事及 高級管理層履歷

獨立非執行董事

李恩輝先生（「李先生」），41歲，於2023年6月14日獲委任為獨立非執行董事。彼現為審計委員會主席以及薪酬委員會成員。李先生取得香港理工大學專業會計碩士學位。李先生自2014年起一直為香港執業會計師。彼亦為香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾士特許會計師公會會員。彼現為聯交所上市公司 TS Wonders Holding Limited（股份代號：1767）獨立非執行董事。李先生擁有在國際審計公司及其他上市公司工作逾10年的豐富經驗。李先生自2015年8月至2018年12月及自2015年9月至2018年12月分別擔任聯交所主板上市公司中國碳中和發展集團有限公司（前稱比速科技集團國際有限公司，股份代號：1372）及順龍控股有限公司（股份代號：361）的財務總監。彼現擔任永拓富信會計師事務所有限公司的管理合夥人。

張玥（「張先生」），48歲，於2023年9月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼在信貸投資、私募股權、投資銀行及資本市場擁有逾15年經驗。張先生於2015年12月至2017年2月期間曾出任鼎珮投資集團合夥人。於2005年1月至2015年11月期間，張先生曾任職於多家投資銀行，最後職務為德意志銀行亞太區投資銀行部董事總經理。目前，張先生擔任中國獨立非執行董事協會副秘書長、香港有限合伙基金副會長、香港國際經貿合作協會金融合作委員會主席、一帶一路總商會專業服務委員會副主任、CCG全球化智庫常務理事、香港應用科技研究院技術評審委員會委員及香港數碼港創業導師。

張先生於2000年10月取得悉尼大學商學學士學位，並於2005年7月取得麥格理大學應用金融學碩士學位。彼現正於長江商學院攻讀首席執行官課程。

俞珊女士（「俞女士」），47歲，於2024年3月15日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為澳洲會計師公會會員、香港獨立非執行董事協會會員及中國獨立非執行董事協會副秘書長。彼於香港及海外之財務管理、審計、合併及收購方面擁有逾20年工作經驗。俞女士自2015年7月至今擔任中國企業服務中心（牌照TC006107）之董事；自2004年8月至今於富勤國際集團先後擔任董事、副總裁等職務，負責其香港及海外財務管理、審計、合併及收購等工作。

俞女士於1998年7月獲得北京理工大學國際貿易專業專科畢業證書；於2000年12月完成中國政法大學法律專業學位；2001年8月獲得國家會計學院主辦的國際稅務籌劃專業進修結業證書；及2009年10月獲得長江商學院家族企業管理課程項目證書。



董事及 高級管理層履歷

高級管理層

于海華女士（「于女士」），45歲，於2011年3月28日加入本集團，彼於2020年8月1日獲委任為本集團助理總裁，彼於2022年1月1日獲委任為本集團副總裁，現為深圳市彩生活服務集團副總裁、彩生活慈善基金會理事長，負責本集團人力資源管理、行政管理、品牌運營及投資者關係部的整體工作。加入本集團前，彼曾擔任深圳市大興汽車集團有限公司董事長助理。于女士擁有20年的人力資源及行政管理經驗，于女士於2014年獲得中山大學應用心理學專業研究生結業證書；2015年完成長江商學院高管課程的學習，及已完成中歐國際商學院總經理課程的學習。持有心理諮詢師、健康管理師資格。

王彬才先生（「王先生」），43歲，於2007年11月1日加入本集團，彼於2022年1月1日獲委任為本集團助理總裁，分管南部區域，現為深圳市彩生活服務集團助理總裁，負責基礎服務事業集群整體管理工作，兼任東北事業部及河津事業部總經理。王先生擁有23年物業管理經驗。加入本集團前，彼於2000年至2007年期間在深圳市蓮塘物業管理有限公司任職，最後職務為鹽田和亨廣場項目主任。王先生獲得北京郵電大學工商管理本科學位，擁有物業管理企業經理職稱。

竇勇志先生（「竇先生」），54歲，於2018年2月1日加入本集團，彼於2020年5月16日獲委任為本集團副總裁兼北部戰區區域總裁、北京特區負責人，彼於2024年1月1日獲委任為本集團助理總裁，現為深圳市彩生活服務集團助理總裁兼北京達爾文事業部總經理。加入本集團前，竇先生曾於北京達爾文國際酒店物業管理有限公司任職，最後職務為董事總經理。竇先生獲得武漢理工大學工程碩士學位，擁有註冊物業管理師職稱。竇先生擁有25年物業管理經驗，為北京市政府採購專家庫評標專家、北京市朝陽區物業管理糾紛人民調解委員會人民調解員。

劉鑾喜先生（「劉先生」），49歲，於2005年10月1日加入本集團，彼於2022年1月1日獲委任為本集團助理總裁，分管深圳區域，現為深圳市彩生活服務集團助理總裁兼深圳事業部及襄陽事業部總經理。劉先生擁有18年物業管理經驗。劉先生於2019年於南開大學取得工商管理本科學位。彼於2022年榮獲全國物業經理人百強榮譽，現為深圳市羅湖區物業服務行業協會會長。



董事及 高級管理層履歷

劉美鵠女士（「劉女士」），40歲，於2006年10月16日加入本集團，彼於2022年1月1日獲委任為本集團助理總裁，分管西北區域，現為深圳市彩生活服務集團助理總裁兼西北事業部總經理。劉女士擁有17年物業管理經驗。劉女士於2013年獲得中南大學會計學本科學位。

徐君先生（「徐先生」），51歲，於2015年10月1日加入本集團，彼於2022年1月1日獲委任為本集團助理總裁，分管西南區域，現為深圳市彩生活服務集團助理總裁兼成都合力事業部總經理。加入本集團前，於2004年至2015年服務於成都合力物業服務有限公司，先後擔任副總經理、總經理。彼擁有25年物業管理從業經驗。徐先生於1995年6月畢業於成都理工大學，2023年1月取得電子科技大學工商管理本科學位。彼持有註冊物業管理師及經濟師職稱。2015年擔任成都市物業管理行業專家；2016年至2023年連續擔任四川省住房和城鄉建設廳專家。

黃榮彬先生（「黃先生」），42歲，於2021年3月1日加入本集團，彼於2021年3月10日獲委任為本集團社區資產管理部總經理，彼於2022年1月1日獲委任為本集團助理總裁，分管社區資產管理部工作。現為深圳市彩生活服務集團助理總裁，分管社區資產管理部工作，負責本集團的資產類業務。加入本集團前，彼於2014年6月23日至2021年2月28日期間在花樣年中國任職，最後職務為小貸板塊負責人。黃先生於暨南大學取得管理學學士學位。

董事資料的變動

除下文披露者外，根據上市規則第 13.51B(1)條須予披露的董事資料並無變動：

1. 非執行董事朱晉東先生的董事袍金已更改為每年360,000港元，自二零二四年十月一日起生效；及
2. 獨立非執行董事張玥先生之董事袍金已更改為每年240,000港元，自二零二四年十月一日起生效。



董事會 報告

董事會（「董事會」）欣然提呈年度報告及彩生活服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註44。

業績及業務回顧

本集團截至2024年12月31日止年度的業績載於第71頁的綜合損益及其他全面收益表。有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第10至16頁及第17至28頁的主席報告及管理層討論及分析章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第10至16頁的主席報告。本集團面臨的主要風險及不確定因素在本年報第44至47頁董事會報告中披露。此外，本年報第54至63頁的企業管治報告以及將會單獨刊發的環境、社會及管治報告（「ESG報告」）亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。

股息

董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息（2023年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於2025年5月23日（星期五）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票之本公司股東，本公司將於2025年5月20日（星期二）至2025年5月23日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以本公司股東身份出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2025年5月19日（星期一）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

股本

於2024年12月31日，本公司的已發行股份總數約為1,487,526,000股（2023年12月31日：1,487,526,000股），股本為人民幣120,750,000元（2023年12月31日：人民幣120,750,000元）。



董事會 報告

報告期後重要事項

茲提述本公司日期為2025年3月3日的供股章程，內容有關本公司建議以非包銷基準按合資格股東於記錄日期每持有四(4)股現有股份獲發一(1)股供股股份（「供股股份」）的基準進行供股（「供股」），認購價為每股供股股份0.165港元。

誠如本公司於2025年3月24日刊發的公告所披露，根據供股已發行合共371,881,438股供股股份。供股所得款項總額約為61.36百萬港元，而所得款項淨額約為60.36百萬港元。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

本公司的可供分派儲備

於2024年12月31日，根據開曼群島公司法計算本公司的可供分派儲備為人民幣1,883百萬元（2023年：人民幣1,880百萬元），包括股份溢價人民幣1,739百萬元及保留盈利人民幣144百萬元。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團為僱員提供全面的福利待遇、事業發展機會及按個別需要提供適當的內部培訓，以表揚僱員的貢獻。除基本薪酬外，合資格僱員可根據購股權計劃經參考本集團表現及個別貢獻獲授購股權。本集團為全體僱員提供健康安全的工作環境。於回顧年內，概無出現罷工或因工作場所事故而導致死亡的個案。於二零二四年十二月三十一日，僱員人數為10,191人（於二零二三年十二月三十一日，11,156人），有關減少主要由於物業管理項目一線員工減少所致。本集團與供應商建立合作關係，有效及高效地滿足我們客戶的需要。各部門緊密合作，確保招標及採購過程公開、公平及公正。本集團於開展項目已向供應商清楚說明本集團的規定及標準。本集團重視所有客戶的觀點及意見，並通過不同方法及渠道了解客戶趨勢及需要，以及定期分析客戶反饋及根據客戶反饋作出改變。本集團亦進行全面測試及檢查，以確保僅向客戶提供優質產品及服務。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

劉宏才先生
楊瀾女士

非執行董事：

朱晉東先生
Timothy David Gildner先生
陳文堅先生

獨立非執行董事：

李恩輝先生
張玥先生
俞珊女士（於2024年3月15日獲委任）

於2024年3月15日，俞珊女士獲委任為本公司獨立非執行董事。



根據本公司現有組織章程細則（「章程細則」）第83(3)條，俞珊女士將任職至股東週年大會，並將符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

根據現有章程細則第84條，當時為數三分之一的董事須於每屆股東周年大會上輪值退任，朱晉東先生及李恩輝先生將輪值退任並符合資格膺選連任。

概無擬於股東週年大會重選的董事與本公司或其任何附屬公司訂有不可由聘任公司於一年內毋須支付賠償（一般法定賠償除外）而終止的服務合約。

高級管理層酬金

根據守則條文第B.1.5條，截至2024年12月31日止年度，高級管理層成員（董事除外）的年度薪酬按範圍分類載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	3
1,000,000港元至2,000,000港元	4
2,000,000港元至3,000,000港元	—
3,000,000港元至4,000,000港元	—
4,000,000港元以上	—
	7

各董事截至2024年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。



董事會 報告

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益

於2024年12月31日，本公司董事（「董事」）及本公司最高行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持 股份數目	所持相關 股份數目	總額	已發行股本 概約百分比
劉宏才先生	實益擁有人	—	291,150 ⁽¹⁾	291,150	0.00%

附註：

(1) 相關權益為根據本公司購股權計劃授出之非上市以實物交收期權。

(2) 於2024年12月31日，本公司已發行股份總數為1,487,525,754股。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份及相關股份中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括董事根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



主要股東於本公司證券之權益

於2024年12月31日，據董事所知，及根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	已發行股本 概約百分比
曾寶寶女士	於受控法團之權益（附註2）	1,013,643,318 (L) (附註1)	68.14%
Ice Apex Limit	於受控法團之權益	782,407,472 (L)	52.60%
Fantasy Pearl International Limited （「Fantasy Pearl」）	於受控法團之權益	780,104,676 (L)	52.44%
	實益擁有人	2,302,796 (L)	0.15%
花樣年	實益擁有人	780,104,676 (L)	52.44%
Jovial New Limited	於受控法團之權益	231,235,846	15.54%
Delight Vision Holdings Limited	於受控法團之權益	231,235,846	15.54%
Splendid Fortune Enterprise Limited	實益擁有人	231,235,846 (L)	15.54%

附註：

- (1) 該等股份包括(i)花樣年持有的780,104,676股股份；(ii) Fantasy Pearl實益擁有的2,302,796股股份；(iii) Splendid Fortune Enterprise Limited實益擁有的231,235,846股股份。
- (2) 本公司由花樣年擁有52.44%的權益。花樣年由Fantasy Pearl擁有57.41%的權益，而Fantasy Pearl由Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%的權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶女士被視為於花樣年在本公司持有的股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Delight Vision Holdings Limited及Shenyan International Investment Co., Ltd分別擁有67.36%及32.64%的權益。Delight Vision Holdings Limited由Jovial New Limited全資擁有，而Jovial New Limited由曾寶寶女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶女士被視為於Splendid Fortune在本公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。



董事會 報告

購股權計劃

本公司按於2014年6月11日通過的股東書面決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文。

購股權計劃為股份激勵計劃，乃為表揚、感謝及獎勵對本集團有貢獻的合資格參與者（定義見本節）並鼓勵彼等為增加本公司價值作出貢獻而設立。購股權計劃的合資格參與者包括本集團董事及僱員，以及任何顧問、諮詢人、分銷商、供應商、代理商、客戶及其他人士，而董事會全權酌情認為彼等曾經或將會對本集團作出貢獻。

除非獲本公司股東事先批准，購股權計劃及本公司其他購股權計劃項下可予授出的購股權所涉及股份最高數目不得超過緊隨本公司股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%。於本年報日期，購股權計劃項下可供發行的股份總數為約45,532,000股，佔本公司已發行股份總數3.06%。除非獲本公司股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於截至授出日期的任何12個月期間，根據購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目總數不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發行的股份(i)合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii)總值超過5百萬港元（按股份的收市價計算），則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式事先批准，方可授出購股權。

根據購股權計劃授出購股權的建議於自授出日期起計30日內可供接納。於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1港元（或人民幣等值款額）作為授出的代價。認購價將由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份面值。購股權可根據購股權計劃條款於購股權被視作已獲授出及接納當日後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可獲行使的期間由董事會全權酌情決定，惟概無購股權可於獲授出超過十年後行使。於批准購股權計劃後超過十年不得授出購股權。購股權計劃於採納日期後十年內有效及生效，惟可由本公司於股東大會或由董事會提前終止。

購股權計劃已於2024年6月10日屆滿。



董事會
報告

截至2024年12月31日止年度，購股權計劃項下購股權的變動詳情如下：

			購股權數目						
獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	於2024年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷	於2024年 12月31日 的結餘	附註
董事									
劉宏才先生	2014年9月29日	6.66	450	-	-	-	(450)	0	(1)
			300	-	-	-	(300)	0	(2)
	2015年4月30日	11.00	168,400	-	-	-	-	168,400	(3)
	2016年3月18日	5.764	122,000	-	-	-	-	122,000	(4)
小計			291,150	-	-	-	(750)	290,400	
本集團僱員									
	2014年9月29日	6.66	4,706,550	-	-	-	(4,706,550)	0	(1)
			5,729,176	-	-	-	(5,729,176)	0	(2)&(5)
	2015年4月30日	11.00	8,567,319	-	-	(89,995)	-	8,477,324	(3)
	2016年3月18日	5.764	9,373,300	-	-	(46,000)	-	9,327,300	(4)
	2018年11月27日	4.11	16,864,720	-	-	-	-	16,864,720	(6)
小計			45,241,065	-	-	(135,995)	(10,435,726)	34,669,344	
總計			45,532,215	-	-	(135,995)	(10,436,476)	34,959,744	

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第一週年（即2015年9月29日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第二週年（即2016年9月29日）歸屬。該等購股權的行使期間將已於2024年9月28日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2015年9月29日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2016年9月29日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2017年9月29日）歸屬。該等購股權的行使期間已於2024年9月28日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2016年4月30日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2017年4月30日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2018年4月30日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2017年3月18日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2018年3月18日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2019年3月18日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。
- (5) 向曾李青先生（於2015年4月21日辭任非執行董事）授出的150,000份購股權的行使期已由董事會酌情延展。
- (6) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2019年11月27日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2020年11月27日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2021年11月27日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

於2024年1月1日，根據購股權計劃可供授出之購股權數目為60,561,252份，佔本公司於本年報日期之已發行股份約3.26%。購股權計劃已於2024年6月10日屆滿，因此不能再根據該計劃授出購股權。



董事會 報告

股票掛鈎協議

本公司並無於截至2024年12月31日止年度訂立或於2024年12月31日存續的任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於2024年12月31日，本公司並無任何庫存股份。

重大收購及出售

於2024年1月2日，花樣年控股有限公司之全資附屬公司成都市福泰年企業管理有限公司（作為賣方）與（其中包括）本公司之全資附屬公司深圳市彩生活網路有限公司（「買方」）訂立協議，據此，買方同意以總代價人民幣3,400,000元向賣方收購四川三陽紅實業有限公司（「目標公司」）之100%權益連同目標公司附屬公司應收賬款人民幣3,999,999元。出售事項已於2024年1月2日完成，據此，本公司持有目標公司100%權益。出售構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。詳情請參閱本公司於2024年1月2日及2024年4月8日的公告。

除上文所披露外，於截至2024年12月31日止年度，本公司並無任何重大收購及出售。

本集團面臨的主要風險及不確定因素

主要風險及不確定性

本公司於複雜多變的環境中營運，需要面對各種不同風險及不確定性。管理層已確定下列與本公司營運、財務狀況及業務計劃最為相關且屬重大的主要風險及不確定性：

1. 宏觀經濟環境的不確定性

風險：

- **經濟放緩**：中國及全球經濟增長放緩可能導致房地產市場的萎縮，物業管理需求減少。
- **通貨膨脹**：原材料和勞動力成本的上升，可能壓縮公司的利潤空間。

應對措施：

- **多元化收入來源**：積極拓展除傳統物業管理服務外的業務，如智能社區解決方案、老舊小區改造、商業綜合體管理等，以減少對房地產市場波動的依賴。
- **加強成本控制**：通過優化運營流程、提高管理效率，降低成本。同時，實施精細化管理，提升員工生產力。
- **增強現金流管理**：加強現金流的預測與控制，確保本集團能在經濟不確定的情況下保持良好的償債能力和資金流動性。



2. 房地產行業政策風險

風險：

- **政策調控：**政府可能出臺更嚴格的房地產市場調控政策，抑制房價上漲，甚至出現市場降溫。
- **房地產企業債務問題：**房地產開發商破產或債務違約可能導致本集團項目停滯，影響物業管理合同的正常履行。

應對措施：

- **加大政策研究與預測：**加強對宏觀政策和行業動態的監控，及時調整業務策略，確保公司運營與政策方向同步。
- **強化與房地產開發商的合作：**確保與開發商的長期合作關係穩固，特別是在大規模開發項目中的物業管理服務協議。
- **拓展非地產相關物業管理市場：**例如政府或企業的物業管理，以減少對房地產市場波動的依賴。

3. 市場競爭壓力

風險：

- **同行競爭：**隨着物業管理市場的逐步成熟，競爭越來越激烈。若無法持續提供優質的服務或創新，可能會失去市場份額。
- **價格戰：**同業競爭可能引發價格戰，壓低服務費用，影響盈利水平。

應對措施：

- **提升服務質量和客戶體驗：**通過提供差異化、高品質的增值服務(如智能家居管理、社區文化活動等)，提高客戶黏性。
- **技術創新：**通過數字化轉型，引入人工智能、大數據、物聯網等技術，提高運營效率，降低人工成本，提升服務質量。
- **品牌建設與口碑營銷：**通過加強品牌宣傳和客戶口碑的建設，強化市場認知度和忠誠度。



董事會 報告

4. 人力資源管理問題

風險：

- **員工流動性高：**物業管理行業的員工流動性較大，特別是一線員工的招聘與留存難度較高。
- **人員成本上升：**隨着市場薪資水平的提升，員工薪酬和福利支出壓力增大。

應對措施：

- **強化員工培訓與發展：**通過提高員工技能和管理水平，降低流動性並提升整體服務質量。
- **改善福利待遇：**提供具有競爭力的薪酬待遇，強化福利保障，增強員工的歸屬感和忠誠度。
- **建立人才儲備計劃：**通過與職業院校合作、開展招聘活動等方式，吸引更多優秀人才加入。

5. 科技與創新的挑戰

風險：

- **技術更新滯後：**如果公司未能及時跟上智能物業管理的趨勢，可能在市場上失去競爭優勢。
- **數據安全風險：**隨着數字化轉型，數據洩露和網絡攻擊的風險增加，可能影響公司形象和用戶信任。

應對措施：

- **加大研發投入：**持續加大對智能物業管理系統、數字化平台的投資，推動公司在科技創新方面的佈局，提升服務效率和用戶體驗。
- **強化網絡安全管理：**採用先進的網絡安全技術，加強數據加密保護、訪問控制，確保客戶和公司數據的安全。
- **合作與外部技術企業：**與技術領先企業合作，引進先進的技術和管理經驗，確保公司在行業中的技術領先地位。



6. 財務風險

風險：

- **資本市場波動：**股市波動可能影響公司股價表現，尤其在資本市場情緒不穩定時。

應對措施：

- **優化資本結構：**通過合理規劃融資渠道，優化資本結構，降低財務風險。
- **分散融資渠道：**除了股東權益融資外，還可以考慮多元化的融資方式，如銀行貸款等，以確保資金的穩定來源。
- **提高財務透明度：**加強與投資者和資本市場的溝通，保持透明的財務報告和經營狀況，降低市場對公司未來的疑慮。

7. 自然災害與突發事件

風險：

- **自然災害：**如地震、洪水等自然災害可能導致物業設施受損，影響正常運營。
- **公共衛生事件：**疫情等突發事件可能導致人員流動受限，影響公司服務交付。

應對措施：

- **完善應急預案：**建立完善的災難應急管理機制，並定期進行演練，確保在緊急情況下能夠迅速恢復運營。
- **保險覆蓋：**為公司資產和項目購買充足的保險，減少突發事件對公司運營的財務衝擊。
- **遠程工作與在線服務：**借助數字化工具，提供遠程管理和在線服務，以應對疫情等突發事件帶來的挑戰。

總結

管理層正在積極監控及應對該等風險及不確定性，以盡量減少其對本公司營運、財務狀況及業務計劃的影響。本公司將繼續致力於維持強大的風險管理框架，並將於必要時繼續調整其策略以應對不斷變化的市場及監管環境。



董事會 報告

重大投資或資本資產之未來計劃詳情及預計資金來源

本公司日期為2025年3月24日之公告所披露，根據供股已發行合共371,881,438股供股股份。供股所得款項總額約為61.36百萬港元，所得款項淨額約為60.36百萬港元，本集團將根據供股章程「進行供股的理由及裨益以及所得款項擬定用途」一節所載之建議所得款項用途予以應用。除上述事項外，本集團並無重大投資及資本資產之計劃。

收購股份的權利

除授予董事的購股權外，於年內任何時間，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無作為任何安排的訂約方，以致董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除「關連交易」及「持續關連交易」等段所披露的該等交易外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於年終或本年度任何時間仍然生效而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

管理合約

於回顧財政年度概無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部分的合約持續存在。

重大合約

回顧年內，除本年報「持續關連交易」一段中所披露事項外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東（定義見上市規則）或其任何附屬公司之間並無訂立任何重大合約。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。



主要客戶及供應商

截至2024年12月31日止年度，本集團五大客戶所涉及銷售合共佔本集團於本年度的總銷售額少於30%。

截至2024年12月31日止年度，本集團五大供應商所涉及採購合共佔本集團總採購額少於30%。

概無董事、其緊密聯繫人士或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）於本集團五大客戶或供應商中擁有任何權益。

關連交易

於2024年1月2日，成都市福泰年企業管理有限公司（「賣方」，花樣年之全資附屬公司）與（其中包括）深圳市彩生活網路有限公司（「買方」，本公司之全資附屬公司）訂立協議，據此，賣方同意轉讓四川三陽紅實業有限公司（「目標公司」）的100%權益，連同目標公司附屬公司應收賬款人民幣3,999,999元，以總代價人民幣3,400,000元轉讓予買方。完成交易後，目標公司將持有本公司100%權益。由於花樣年為本公司的控股股東及關連人士，根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。詳情請參閱本公司日期為2024年1月2日及2024年4月8日的公告。

持續關連交易

截至2024年12月31日止年度，本集團已訂立以下持續關連交易。交易詳情載於綜合財務報表附註45及下文：

1. 深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「深圳市開元同濟」）向花樣年集團提供工程服務

於2023年12月29日，本公司間接全資附屬公司深圳市開元同濟與深圳市花樣年地產集團有限公司（「深圳市花樣年」，為花樣年的間接全資附屬公司）訂立工程服務框架協議（「2023年工程服務協議」），據此，本集團同意按不優於獨立第三方向花樣年控股及其附屬公司（「花樣年集團」）提供之可資比較服務之條款向花樣年集團提供工程服務（包括安裝及配置電力系統、節能燈光及向深圳市花樣年物業提供其他相關服務）（「工程服務」），為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，且2023年、2024年及2025年各年之年度上限分別不得超過人民幣7百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣8.6百萬元。



董事會 報告

深圳市花樣年為本公司控股股東花樣年控股的間接全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2014年工程服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

有關2023年工程服務協議詳情載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

截至2024年12月31日止年度，提供工程服務的款項為人民幣1.5百萬元（2023年12月31日：人民幣6.2百萬元），屬於同期年度上限人民幣8.6百萬元（2023年12月31日：人民幣7.0百萬元）的範圍內。

2. 深圳市彩生活物業管理有限公司（「深圳市彩生活物業管理」）向花樣年集團提供交付前物業管理服務

於2023年12月29日，深圳市花樣年及深圳市彩生活物業管理訂立交付前物業管理服務框架協議（「2023年交付前物業管理服務協議」），據此，深圳市彩生活物業管理同意向花樣年集團提供交付前物業管理服務，其中包括(a)向深圳市花樣年新開發項目提供駐場保安、清潔及其他相關服務，以及向花樣年集團的物業銷售中心提供客戶服務，及(b)於交付前階段為花樣年集團發展項目中未售部分提供營運及管理服務（「交付前物業管理服務」），條款不優於花樣年集團就可資比較服務向獨立第三方提供的條款，為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，且截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣10.0百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣12.0百萬元。

深圳市花樣年為本公司控股股東花樣年控股的間接全資附屬公司，因此，就上市規則而言，深圳市花樣年為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2023年交付前物業管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關2023年交付前物業管理服務協議的詳情載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

截至2024年12月31日止年度，就提供交付前物業管理服務已付／應付本集團的款項為人民幣2.4百萬元（2023年12月31日：人民幣3.0百萬元），屬於同期年度上限人民幣12.0百萬元（2023年12月31日：人民幣10百萬元）的範圍內。



3. 架構合約

根據《外商投資產業指導目錄》（2011年修訂），增值電信服務須遵守外商投資限制，其中外商投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%之股權。互聯網內容供應服務或ICP服務屬於增值電信服務的子類別。本公司中國法律顧問（「法律顧問」）告知，深圳市彩生活網絡服務透過本公司網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且任何有關外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗（「資質規定」）。

根據工信部和廣東省通信管理局負責批准增值電信服務的相關人員的諮詢，法律顧問告知，為證明符合資質規定，外商投資者須向中國主管機關提供由其註冊地點所在的相關部門發出的電信服務業務經營牌照（相當於中國工業和信息化部（「工信部」）發出的ICP牌照）及其最近三年的財務報告。然而，工信部並無於法律顧問諮詢期間表明何等事宜會構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」，且並無有關此方面，或在外國投資者提供相關電信服務的司法權區或國家並無電信服務業務營業執照的機制的情況下，就是否須建立必要憑證或使用何種文件建立必要憑證的具體書面指引。

就合約安排的合法性而言，本公司中國法律之法律顧問於採取合理行動及步驟（包括諮詢工信部，而其代表表明工信部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規）後達致其法律意見，認為各份架構合約個別及共同並無違反任何適用中國法律及法規。法律顧問亦認為，工信部乃提供有關保證及詮釋架構合約的主管監管機關。

基於上述相關中國法律及法規的限制，本集團無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「深圳市彩之雲網絡」）的股本權益。為令本集團可繼續管理及經營深圳市彩之雲網絡的線上業務，並可享有自深圳市彩之雲網絡有關線上業務所產生的所有經濟利益，深圳市彩生活網絡服務、深圳市彩之雲網絡、潘軍先生（「潘先生」）及唐學斌先生於2014年6月16日訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書（統稱「架構合約」），據此，本集團有權享有深圳市彩之雲網絡自線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生之所有經濟利益（「合約安排」）。架構合約之初步年期為10年，可重續連續10年。於2021年12月31日，深圳彩之雲網絡原股東唐學斌先生已將所持深圳彩之雲網絡30%股權轉讓至吳超先生（「吳先生」），並辦理完畢工商變更登記手續。於2023年7月16日，架構協議經各方簽署後，有效期相應延長至2033年7月15日。本公司正探索於海外經營社區租賃、銷售及其他服務業務的各項機遇，務求盡早於相關中國法規對外資經營增值電信企業的限制消除時，符合資格收購深圳市彩之雲網絡全部股權。有關架構合約的詳情，請參閱本公司日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。



董事會 報告

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為本公司之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由於簽訂架構合約時為執行董事的潘軍先生（於2023年9月11日退任本公司董事）持有70%，因此，就上市規則而言，潘軍先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司，猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲本公司之中國法律顧問確認。本集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向本集團所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2024年12月31日止年度的約人民幣1.8百萬元及截至2024年12月31日的約人民幣1.8百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。



本公司已申請而聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

潘軍先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接（不論是其親身或透過任何自然人或法定實體）參與或從事、收購或持有（在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務（包括但不限於其股東）之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突（深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突），則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥善落實執行，本公司並採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，董事會定期檢討架構合約的執行及履約情況，不少於每季度一次；
- (b) 於定期會議上討論政府當局就合規及監管查詢（如有）的事宜，不少於每季度一次；
- (c) 本集團的相關業務單位及經營分部定期向本公司高級管理層呈報架構合約項下合規及履約狀況及其他相關事宜，不少於每月一次；
- (d) 本公司合規部監督架構合約的妥善執行情況以及潘先生及吳先生就有關合約的合規情況；及
- (e) 根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶乃通過其公司印鑑及一名深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人印鑑運作。公司印鑑目前由總裁辦保管。

董事會確認，合約安排及／或其採納狀況以及對本集團的影響並無重大變動。董事會亦確認，概無解除架構合約或未能於採納架構合約所依循限制被移除時予以解除。



董事會 報告

本公司獨立非執行董事李恩輝先生、張玥先生及俞珊女士已審閱架構合約並確認，(i)有關年度內進行的交易乃根據架構合約相關條文訂立，以致本集團保留深圳市彩之雲網絡及旗下附屬公司的大部分收益；(ii)深圳市彩之雲網絡概無向其股東派付股息或作出其他分派；及(iii)深圳市彩之雲網絡與本集團於年內訂立、重續或重複應用的任何新架構合約屬公平合理或對本公司有利，且符合本公司股東整體利益。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已就上述持續關連交易的協議與本公司的高級管理層討論，並審閱持續關連交易，並確認上述持續關連交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或較佳的條款訂立；及
- (iii) 根據相關協議所載屬公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司已向董事會發函確認其並無注意到任何事宜，致使其相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 倘交易涉及本集團提供商品及服務，則未有在一切重大方面遵守本集團的定價政策；
- (iii) 並非在一切重大方面根據規管交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超逾年度上限。

其他

上文所披露持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下的關連方交易。年內進行的重大關連方交易概要於綜合財務報表附註45披露。當中(c)項亦構成上市規則第14A章界定的關連／持續關連交易，而其他關連方交易並不構成關連交易（定義見上市規則第14A章）。

董事會確認，本公司已就上述關連交易或持續關連交易遵守上市規則要求的披露規定。



不競爭契據

於2014年6月11日，花樣年控股以本公司為受益人簽立不競爭契據（「現有不競爭契據」），據此，花樣年控股承諾（其中包括）於2014年6月30日起至(i)本公司股份終止於港交所上市當日；或(ii)花樣年控股不再持有（不論直接或間接）30%或以上的本公司股份當日（以較早者為準）止期間：

- (i) 花樣年集團將不會參與任何涉及下列活動的業務：
- 集中於住宅社區的物業管理；
 - 工程服務，主要包括(i)設備安裝服務、(ii)維修及保養服務及(iii)透過本公司的設備租賃提供的自動化及其他設備升級服務；或
 - 以住宅社區居民及業主為目標的社區租賃、銷售及其他服務，主要包括(i)公共空間租賃協助、(ii)購物協助及(iii)住宅及零售單位租賃及銷售協助。
- (ii) 就花樣年集團發展的住宅社區而言，花樣年集團將不會參與有關物業的物業管理，惟將透過招標程序挑選物業管理公司，而本集團將獲邀參與招標；及
- (iii) 倘花樣年集團已覓得或獲提供任何項目或新商機以參與住宅社區的物業管理或收購從事上述業務的公司，其將向本公司提供（在可能適用的保密規定規限下）所擁有該等與住宅社區物業管理有關的項目或新商機的一切資料及文件，讓本公司可評估有關項目或新商機的好處。

本公司與花樣年控股簽立現有不競爭契據已有五年，在此期間，本集團專注於住宅社區物業管理，而花樣年集團繼續經營物業開發商業務，涉及主要純商業物業的物業管理。

在此期間，中國物業管理市場格局快速發展，因此影響現有不競爭契據的適用性及可行性，因其已不再通用。中國的許多物業項目（尤其是大型項目）已由附帶有限配套支持的純住宅或商業用途發展為混合用途綜合體物業。此類混合用途綜合體物業（即通常包含住宅物業、寫字樓、購物商場、休閒設施、SOHO及服務式公寓等多種不同類型物業的大型綜合體或區域）亦可能包含政府以及學校、醫院、銀行及公共交通終端等公共設施。此類混合用途綜合體物業的性質及用途與訂立現有不競爭契據時原先設想的被形容為「混合用途物業」的住宅社區截然不同。董事認為，現有不競爭契據不再能夠涵蓋中國物業開發行業不斷發展的形勢及所提供的相關物業管理服務。



董事會 報告

為應對物業管理行業日趨激烈的競爭及緊握不斷變化的商機，本公司及花樣年控股認為應修訂現有不競爭契據以迎合現行業務及行業趨勢。

於2020年4月1日，花樣年控股及本公司同意修訂現有不競爭契據，並簽訂經修訂契據（「經修訂不競爭契據」）。根據經修訂不競爭契據，現有不競爭契據的範圍修訂為涵蓋以下花樣年集團承諾不會涉足的額外業務：

- 專注於包含住宅部分的混合用途綜合體物業的物業管理，包括但不限於花樣年集團開發的物業，惟於經修訂不競爭契據日期已由花樣年集團管理的混合用途綜合體項目除外。

此外，當中亦加入花樣年集團管理的住宅社區及混合用途綜合體項目的若干分拆項目。

經修訂不競爭契據於本公司在2020年4月24日舉行的股東特別大會上獲得本公司獨立股東批准。

為確保遵守經修訂不競爭契據，本公司將繼續貫徹自上市以來實施的企業管治措施。此外，本公司及花樣年控股將採取額外內控措施，以確保嚴格遵守經修訂不競爭契據所載的規定及限制。有關企業管治措施的進一步詳情於本公司日期為2020年4月3日的通函內披露。

獨立非執行董事已審閱控股股東的遵守情況及所提供的確認書，作為年度審閱過程的一部分。基於：(i)本公司已自花樣年接獲有關不競爭契據的確認書；(ii)據控股股東所報告，概無競爭業務；及(iii)並無特定情況使全面遵守不競爭契據受到質疑，獨立非執行董事認為不競爭契據已獲遵守，而本公司已根據條款強制執行有關不競爭契據。

遵守法律及法規

本公司具備合規程序，確保適用法律、規則及法規得以遵守，尤以對本集團造成重大影響者為要，如上市規則及經修訂香港財務報告準則。本公司審核委員會由董事會委任，監察本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱有關政策。適用法律、規則及法規如有任何變動，將不時提請相關僱員及相關營運單位注意。盡本公司所悉，本公司在各重大方面已遵守對其業務及營運構成重大影響的相關法律及法規。

董事於競爭業務的權益

除所披露者外，截至2024年12月31日止年度，概無董事或其各自任何聯繫人士從事與本集團業務競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何其他利益衝突。



酬金政策

本集團的酬金政策旨在吸引、挽留及鼓勵人才為業務成功作出貢獻。本集團的僱員酬金政策乃由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）根據彼等的功績、資格及能力制訂及審閱。

董事酬金由薪酬委員會經參考本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後向董事會提供建議。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為全體香港僱員設立強積金計劃。本集團全體香港僱員均須參與強積金計劃。供款按僱員薪金的某一百分比作出，並於強積金計劃規則規定應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開處理，並由一個獨立管理的基金持有。向強積金計劃供款時，本集團的僱主供款將全數歸屬於僱員所有。截至2024年12月31日，概無沒收供款可供來年扣減應付供款之用。

僱員成本人民幣643百萬元於綜合損益及其他全面收益表中扣除，其中人民幣5百萬元為董事酬金，而人民幣638百萬元為其他員工薪金及津貼。

本集團於中國的附屬公司遵照中國適用法規參與一項國家管理並由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃承擔的唯一責任為作出指定供款。於回顧年內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除的成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付的供款額。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立所在地）適用法例並無有關優先購買權的條文，要求本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文。

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報之企業管治報告內。



董事會 報告

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、財務狀況、流動資金充裕程度、投資需求，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受開曼群島法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

足夠公眾持股量

基於本公司所得公開資料及據董事所知，於截至2024年12月31日止年度及截至本年報發佈前的最後實際可行日期為止，本公司已按上市規則規定於整個期間一直維持足夠公眾持股量。

獲准彌償條文

根據本公司現有章程細則第164.(1)條，本公司董事、秘書及其他高級職員及每位核數師在任何時候（無論是現在或過去）以及就本公司任何事務行事或曾經行事的清盤人或受託人（如有），以及每位該等人士及其每位繼承人、遺囑執行人及遺產管理人均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務執行其職責或信託執行其職責或假定職責時，因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害，但是本彌償保證不延伸至與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的任何事宜。

本公司在整個年度均有為董事及高級職員投購責任保險，為本公司董事及高級職員提供適當保障。



核數師

德勤•關黃陳方會計師行已辭任本公司核數師，自2022年7月13日起生效。

自2022年7月28日起，栢淳會計師事務所有限公司（前身為上會栢誠會計師事務所有限公司）獲委任為本公司的新核數師。

截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由栢淳會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任栢淳會計師事務所有限公司為本公司核數師。

除上文所披露者外，過往三年內核數師概無其他變動。

代表董事會

主席

朱晉東先生

香港，2025年3月28日



企業管治 報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平企業管治，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一直深明對股東保持透明度及問責的重要性。董事會相信良好企業管治可為股東帶來最大回報。本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

於截至2024年12月31日止年度本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規以確保符合企業管治守則的規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄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」），作為其本身有關董事及僱員進行證券交易的操守守則（「證券交易守則」）。本公司已就董事於截至2024年12月31日止年度有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2024年12月31日止年度均遵守標準守則及證券交易守則。

本公司並不知悉有僱員不符合證券交易守則規定的情況。

董事會

年內及直至本報告日期本公司董事會為：

執行董事：

劉宏才先生
楊瀾女士

非執行董事：

朱晉東先生
Timothy David Gildner先生
陳文堅先生



獨立非執行董事：

李恩輝先生

張玥先生

俞珊女士 (於2024年3月15日獲委任)

董事的履歷資料載於本年報第29至33頁「董事及高級管理層履歷」一節。董事會成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

獨立非執行董事

自2023年12月19日，許新民先生辭任本公司獨立非執行董事。自彼辭任後，本公司未能遵守上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.27及3.27A條。自2024年3月15日起，俞珊女士獲委任為獨立非執行董事後，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事，獨立非執行董事佔董事會人數超過三分之一，本公司已重新遵守上市規則第3.10、第3.10A、3.21及3.27A條。

獨立非執行董事具備金融會計、業務策略及物業管理方面的相關專業資格及相關管理經驗，並已向董事會提供彼等的專業意見。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的年度獨立性確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立。

俞女士獲委任為獨立非執行董事，自2024年3月15日起生效。彼於2024年3月15日取得上市規則第3.09D條所述之法律意見，並確認彼明白其作為上市發行人董事之責任。

確保董事會能夠獲得獨立意見及建議的機制

董事會已設立機制，主要包括：(i)鼓勵所有董事在董事會／董事會委員會會議上自由表達彼等的獨立意見及富建設性之質疑；(ii)倘個別董事要求時，均可獲得外部獨立專業意見；及(iii)董事會主席每年在執行董事及非執行董事不在場的情況下會見獨立非執行董事。上述機制確保本公司任何董事的獨立觀點及意見能夠傳達予董事會，以提升決策的客觀性及有效性。董事會將不時檢討該機制，以確保其持續有效。截至2024年12月31日止年度，董事會已審查該機制的實施情況，並確認其仍然有效。

重選董事

企業管治守則的守則條文第B.2.2條規定，所有非執行董事須按特定任期委任，並須重選連任。

各董事按服務協議（就執行董事而言）或委任函（就非執行董事及獨立非執行董事而言）獲委聘，任期為三年。

根據本公司的組織章程細則，全體董事須至少每三年於股東週年大會上輪值退任及接受重選，而任何獲董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事的任期直至其獲委任後本公司首屆股東大會或下一屆股東週年大會（視情況而定）為止，屆時須於會上接受重選。



企業管治 報告

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司的事務推動其成功發展。董事會應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）為董事會帶來不同領域的寶貴業務經驗、知識及專業，使其以有效益及有效率的方式運作。

全體董事均可充分及時地獲取本公司的全部資料。董事履行其對本公司的職責時，可在適當情況下要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務的詳情，而董事會定期檢討各董事履行職責時須對本公司作出的貢獻。

董事會有權決定所有重要事宜，包括有關政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易（尤其是可能會涉及利益衝突的交易）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指示及協調本公司日常營運及管理的職責均授予管理層。

董事的持續專業發展

董事須不時瞭解作為本公司董事的責任以及本公司操守、業務活動及發展。

各新任董事將於其首次獲委任時接獲度身訂造的正式全面入職指引，以確保彼等適當瞭解本公司的業務及營運，並充份知悉上市規則及相關法定規定項下董事的職責及責任。

董事應參與合適的持續專業發展以增進及重溫彼等的知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。本公司將為董事安排內部簡報會。

本公司不時向全體董事提供相關閱讀材料（包括相關法例、規則及規例的修訂或最新資料）作參考及研究。

於回顧年度內，本公司舉行4次董事會會議及1次股東大會，各董事出席會議情況載於下文「董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄」。



董事委員會

董事會已設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，負責監察本公司特定方面的事務。本公司於成立所有董事委員會時均有訂明書面職權範圍。董事委員會的職權範圍刊登於本公司及聯交所網站，可應要求提供予股東。

審核委員會全體成員以及薪酬委員會及提名委員會大多數成員為獨立非執行董事。

審核委員會

審核委員會現時由全體三名獨立非執行董事李恩輝先生（審核委員會主席）、張玥先生及俞珊女士組成。概無委員會成員為本公司現任外聘核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控以及風險管理制度，並就委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議以及審視讓本公司僱員可以保密形式就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現的不當行為提出疑問的安排。審核委員會亦負責執行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載本公司的企業管治職能。

審核委員會於截至2024年12月31日止年度舉行2次會議。審核委員會建議委任本公司外聘核數師並檢討下列各項，包括：

- (a) 本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 本公司就遵守法律及規例規定的政策及常規；
- (d) 標準守則及證券交易守則的合規情況；及
- (e) 本公司就企業管治守則的合規情況及本企業管治報告所載披露。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事，即張玥先生（主席）、李恩輝先生及俞珊女士組成。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議、就個別執行董事及高級管理層的薪酬組合向董事提供建議以及確保董事或其任何聯繫人士並無參與決定本身薪酬。

薪酬委員會於截至2024年12月31日止年度舉行1次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事及高級管理層的薪酬組合。本集團的薪酬政策載於董事會報告內「酬金政策」一節。



企業管治 報告

提名委員會

提名委員會現時由一名非執行董事，即朱晉東先生（主席）；以及兩名獨立非執行董事，即張玥先生及俞珊女士組成。

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的成員具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所瞭解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；
- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的潛在貢獻；
- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；
- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層（尤其是主席及最高行政人員）之繼任計劃向董事會提供建議，當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；
- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
 - (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；



- (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；
- (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；
- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

提名委員會的主要職責包括檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識、經驗及多元化觀點）、研究及制訂提名及委任董事的相關程序、就董事（特別是主席及最高行政人員）的委任及繼任計劃向董事會提供建議以及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會於截至2024年12月31日止年度舉行1次會議。會上，提名委員會於提呈董事會討論及批准前評估獨立非執行董事的獨立性及將於本公司2020年股東週年大會重選的董事、檢討董事會多元化政策及可計量目標，並檢討董事會的架構、規模及組成。

董事會多元化政策概要

董事會已採納「董事會多元化政策」以確保董事會就提升董事會效率及維持高水平企業管治在技能、經驗及多元化觀點維持合適平衡。挑選董事會候選人須根據本公司的業務模式及特定需求以多方觀點為基準，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。提名委員會至少每年及於適當時候檢討董事會多元化政策及可計量目標，以確保董事會持續有效。



企業管治 報告

可衡量目標

挑選董事會候選人將以多元化為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業知識、技能及專有技術。

監察與報告

提名委員會將進行檢討（如適用），以確保董事會多元化政策的有效性，並監察該政策的實施情況。

提名委員會將討論任何可能需要的修訂，並向董事會建議任何該等修訂以供考慮及批准。提名委員會認為，目前的董事會組成已為本公司提供良好的平衡及多元化的技能及經驗，適合本公司的業務。

基於上述準則，提名委員會成員亦已審閱董事會的組成，而董事會的組成是根據董事的技能及經驗是否適合本公司的業務而決定，提名委員會確認現行董事會的結構恰當，毋須作出任何變動。目前，董事會的八名董事中有兩名女性董事。

於2024年12月31日，本集團共有10,191名自有員工，其中4,413名女性員工，5,778名男性員工，分別佔員工總數（包括高級管理層）的43%及57%。本集團以隨時間進一步提高當前女性代表水平為目標。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

下表載列截至2024年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的記錄：

董事姓名	任期內出席／會議舉行次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事：					
劉宏才先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
楊瀾女士	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
非執行董事：					
朱晉東先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
Timothy David Gildner先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
陳文堅先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事：					
李恩輝先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
張玥先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
俞珊女士 (於2024年3月15日獲委任)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1

主席亦於截至2024年12月31日止年度在執行董事避席的情況下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議。



董事就財務報表承擔的責任

董事確認彼等有責任編製本公司截至2024年12月31日止年度的財務報表。

本公司的獨立核數師就彼等對財務報表的申報責任所作聲明載於本年報第68頁的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2024年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司的酬金分別為人民幣4.8百萬元及人民幣1.2百萬元。非核數服務包括截至2024年12月31日止年度之財務業績中期審閱。

內部監控

董事會負責維持充足的內部監控系統以保障本公司及股東利益，並透過審核委員會按年檢討有關係統的成效。有關係統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，並且僅能提供針對重大錯誤陳述或虧損的合理而非絕對保證。於回顧年度，審核委員會已檢討並與本集團的內部審計團隊及高級管理層討論本公司內部監控系統（包括財務、營運及合規監控，以及風險管理）是否充足有效；亦考慮了資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司預算的會計及財務報告職能是否足夠。審核委員會進一步向董事會提出建議，確保財務報告可靠以及適用的法定會計及匯報規定、法律及監管規定、董事會批核的內部規則及程序均得以遵守，並識別及管理本集團的潛在風險。此外，審核委員會及董事會亦會對本集團的表現及內部監控系統進行定期檢討，以便確保有行之有效的措施落實以保障重要資產及識別本集團的業務風險。

截至2024年12月31日止年度，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且足夠。於截至2024年12月31日止年度，並無發現可能對股東構成影響的重大方面。

公司秘書

截至2024年12月31日止年度，為遵守上市規則第3.28條規定，本公司之公司秘書為本公司的全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出意見，藉此協助本集團應對不斷轉變的監管環境及滿足各種商業需求。

截至2024年12月31日止年度，本公司之公司秘書遵照上市規則第3.29條規定，已接受不少於15小時的相關專業培訓。



企業管治 報告

股東權利

為保障股東的權益及權利，本公司將於股東大會就每項大致獨立的事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以按股數投票方式表決，而投票結果將於各股東大會結束後刊登於本公司及聯交所的網站。

股東召開股東特別大會的權利

根據本公司的組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有本公司繳足股本（附帶權利可於本公司股東大會上投票）不少於十分之一的一名或多名股東有權隨時向董事會或本公司的秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈要求後二十一日內，董事會未有行動召開有關大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償要求人因董事會未能召開股東特別大會而產生的所有合理開支。

於股東大會提呈建議

本公司的組織章程細則或開曼群島公司法並無有關股東於股東大會提呈新決議案的條文。股東如欲提呈決議案，可根據上段所載程序要求本公司召開股東大會。

就提名本公司董事人選方面，請參閱本公司網站上刊載的「股東提名董事人選的程序」。

向董事會作出查詢

向本公司董事會作出任何查詢時，股東可向本公司發送書面查詢。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。



聯絡詳情

股東可將上述彼等的查詢或要求郵寄至以下地址：

香港
中環干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓
董事會收

本公司鼓勵股東提供（其中包括，尤其是）電郵地址以促成及時有效的溝通。

本公司網站(www.colourlife.hk)設有投資者關係的專屬頁面。本公司定期更新網站資料。

為免疑慮，股東必須遞呈及寄送正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢（視情況而定）的正本至上述地址，並提供全名、聯絡詳情及身份證明文件，方告生效。本公司深明股東私隱的重要性，除非法例有所規定，否則不會於未經同意下披露股東資料。

與股東及投資者溝通／投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略相當重要。本公司致力維持與股東的持續溝通，尤其是透過財務報告、股東週年大會、其他可能召開的股東大會以及於聯交所及本公司網站作出的一切披露。董事或其代表（如適用）將於股東週年大會與股東會面並解答查詢。

本公司已檢討截至2024年12月31日止年度實施的股東溝通政策，並認為該政策有效，原因為董事會認為，因股東與本公司之間可以直接進行雙向溝通，且股東於年內均可向董事會作出查詢，故以上股東溝通政策為有效。董事會將持續檢討股東溝通政策的有效性。

章程文件

於回顧年度，本公司的組織章程大綱及細則並無作出任何改動。本公司組織章程大綱及細則的最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。



獨立核數師 報告



致彩生活服務集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(「吾等」)已審核載於第77至176頁彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括2024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及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料及其他說明資料。

吾等認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「道德守則」),吾等獨立於貴集團,並已履行道德守則中的其他專業道德責任。吾等相信,吾等計劃及執行的集團審計所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。



獨立核數師 報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，吾等不會對這些事項個別提供意見。

關鍵審核事項

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

評估商譽減值

吾等已將因收購附屬公司而收購業務產生之商譽減值評估識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之整體重要性，加上貴集團管理層就獲分配商譽之現金產生單位可收回金額作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層通過估計已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額（為使用價值（「使用價值」）與公平值減出售成本的較高者）評估商譽減值。使用價值計算要求貴集團根據貴集團管理層批准的五年財務預算及合適貼現率估計現金產生單位預期產生的未來現金流量。貴集團聘請獨立估值師（「估值師」）協助估計。貴集團的估值團隊與估值師緊密合作，以建立適當的估計模型及模型的輸入值。編製於核准財務預算所涵蓋期間現金流量預測所涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。誠如綜合財務報表附註21所披露，於2024年12月31日，商譽賬面值為人民幣880,344,000元（經扣除商譽累計減值虧損人民幣870,000元），而截至2024年12月31日止年度，貴集團管理層並無確認減值虧損。

吾等就商譽減值評估之程序包括：

- 與管理層商討，了解管理層對商譽減值評估作出之關鍵估計，包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率；
- 評估估值師的才幹、能力及客觀性；
- 經參照貴集團歷史財務業績及可資比較上市公司，評估收益增長率、估計毛利及估計除稅前溢利是否合理；
- 根據行業知識及在外部專員的協助下進行的獨立研究的基礎上將預測應用之貼現率與經濟及行業數據以及可資比較上市公司進行比較，評估其是否合適；
- 評估外部專員的才幹、能力及客觀性；及
- 將該等現金產生單位之實際業績與商譽減值評估使用之先前預測結果比較，評估管理層批准之財務預算是否合理。



獨立核數師 報告

關鍵審核事項

貿易應收款項之可收回性

吾等已將貿易應收款項之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之重要性，加上於估計貿易應收款項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）（可能影響貴集團於報告期末貿易應收款項之賬面值）時，貴集團管理層作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損，而撥備率乃根據各債務人按賬齡分類的內部信貸評級計算，其乃認為屬類似的虧損模式並考慮到過往違約率及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註24所披露，於2024年12月31日，貿易應收款項賬面值為人民幣748,522,000元（經扣除於2024年12月31日的信貸虧損撥備人民幣185,360,000元後），於截至2024年12月31日止年度的損益內確認信貸虧損撥備人民幣155,000元。

其他應收款項之可收回性

吾等已將其他應收款項之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之重要性，加上於估計代居民付款之預期信貸虧損（可能影響貴集團於報告期末其他應收款項之賬面值）時，貴集團管理層作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層使用集體基準計算其他應收款項的預期信貸虧損，而撥備率乃根據具有類似虧損模式的各債務人的內部信貸評級計算。集體基準評估乃基於貴集團的歷史違約率，並考慮前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註24所披露，於2024年12月31日，扣除於2024年12月31日的人民幣169,688,000元信貸虧損撥備後，其他應收款項的賬面值為人民幣1,225,181,000元，而人民幣12,853,000元的信貸虧損撥備已於截至2024年12月31日止年度的損益中確認。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估貿易應收款項之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評估貿易應收款項之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製撥備矩陣的資料的完整性，包括按抽樣基準對來源文件（包括發票及繳款單）進行賬齡分析；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料評估所用預期平均虧損率的適當性。

吾等就評估其他應收款項之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評估其他應收款項之預期信貸虧損；
- 以抽樣方式測試管理層使用的來源文件資料的完整性，並參考債務人的過往付款記錄及財務狀況，評估以內部信貸評級計算的預期信貸虧損所採用的預期信貸虧損率的合適性；及
- 參考可用的市場資訊，評估管理階層使用的前瞻性資料是否適當。



獨立核數師 報告

關鍵審核事項

代表住戶付款之可收回性

吾等已將代表住戶付款之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於結餘對綜合財務報表之重要性，加上貴集團管理層於估計代表住戶付款之預期信貸虧損（可能影響代表住戶付款於報告期末之賬面值）時作出重大程度之估計。

誠如綜合財務報表附註4披露，管理層使用集體基準計算代表住戶付款的預期信貸虧損且撥備率乃根據內部信貸評級（按具類似虧損模式的債務人分類）計算。集體基準評估乃基於貴集團過往違約率並考慮前瞻性資料進行編製。誠如綜合財務報表附註28披露，於2024年12月31日，代表住戶付款之賬面值為人民幣820,684,000元（扣除於2024年12月31日的信貸虧損撥備人民幣406,934,000元後），及於截至2024年12月31日止年度之信貸虧損撥備人民幣329,000元於損益內確認。

吾等之審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估代表住戶付款之可收回性之程序包括：

- 通過採用預期信貸虧損模式了解管理層如何評定代表住戶付款之預期信貸虧損；
- 測試管理層用於編製集體基準評估的資料的完整性，包括內部信貸評級及減值指標，包括社區的物業管理協議是否已終止或預期將予終止、過往撇銷經驗、住宅社區物業管理辦事處的財務表現及住宅社區管理辦事處的預期未來現金流量；
- 按抽樣基準，核查貴集團所收取的管理服務終止通知書，並与管理層確認若干社區的管理服務是否已經終止或將會終止；
- 按抽樣基準，核查相關住宅社區物業管理辦事處的最近管理賬目以評估向住戶收取的管理費是否足以涵蓋貴集團代表物業管理處所支付的多項開支，從而評估社區住戶代表物業管理辦事處的財務表現；及
- 參考過往收回率、客戶違約概率及前瞻性資料，評估所用預期平均虧損率的適當性。



獨立核數師 報告

其他資料

貴公司之董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此之核數師報告。

吾等有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦並不就此發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此事實。吾等就此並無須報告事項。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在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的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據吾等所協定的委聘條款僅向閣下（作為整體）出具包括吾等意見的核數師報告，除此以外，吾等的報告書不作其他用途。吾等不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能合理預期影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。



獨立核數師 報告

吾等根據香港審計準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 規劃並執行集團審計工作，以就貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足適當的審計證據，作為出具貴集團財務報表意見的基準。吾等負責指導、監督和審閱就集團審計工作開展的審計工作。吾等須為吾等之審計意見承擔全部責任。

吾等與治理層溝通了（其中包括）計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括吾等在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向治理層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項，以及為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施（倘適用）。



獨立核數師 報告

從與治理層溝通的事項中，吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在吾等的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為葉智超。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

葉智超

執業證書編號：P06934

香港

2025年3月28日



綜合損益及 其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

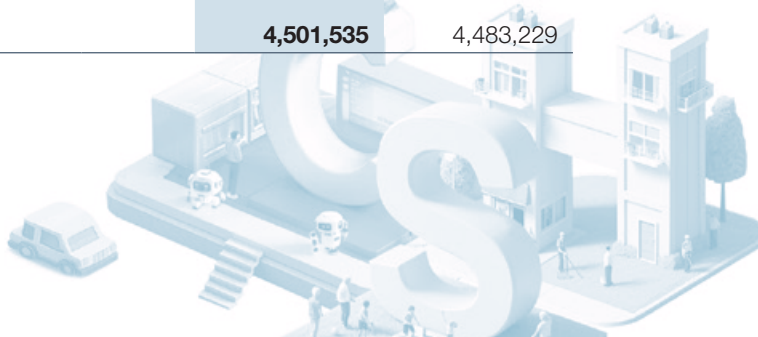
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
服務收益	5&6	1,951,321	1,523,179
服務成本		(1,541,288)	(1,069,019)
毛利		410,033	454,160
其他收入	7	20,945	29,696
其他收益及虧損	7	(34,908)	(43,366)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	8	(59,775)	(130,530)
銷售及分銷開支		(4,186)	(4,658)
行政開支		(233,968)	(255,681)
融資成本	9	(2,492)	(1,889)
投資物業的公平值變動	17	(1,878)	(1,501)
分佔聯營公司業績		(553)	1,538
分佔合營公司業績		(32,765)	4,842
除稅前溢利		60,453	52,611
所得稅開支	10	(24,331)	(19,645)
年內溢利	11	36,122	32,966
其他全面收益 (開支)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益 (「指定按公平值計入其他全面收益」) 的權益工具公平值變動		284	(5,933)
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響		(71)	1,483
年內其他全面收益 (開支)，扣減所得稅		213	(4,450)
年內全面收益總額		36,335	28,516
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		18,953	23,007
非控股權益		17,169	9,959
		36,122	32,966
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		19,166	18,557
非控股權益		17,169	9,959
		36,335	28,516
每股盈利—基本 (人民幣分)	14	1.27	1.55
每股盈利—攤薄 (人民幣分)	14	1.27	1.55



綜合 財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	60,112	42,940
使用權資產	16	196,197	207,109
投資物業	17	17,748	19,561
於聯營公司的權益	18	41,910	42,526
於合營公司的權益	19	83,225	115,990
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	20	13,566	13,282
商譽	21	880,344	906,944
無形資產	22	—	—
其他應收款項	24	5,482	6,007
遞延稅項資產	26	132,354	129,421
就潛在收購附屬公司支付的按金	27	123,475	121,776
		1,554,413	1,605,556
流動資產			
合約資產	23	25,453	32,328
貿易應收款項	24	748,522	651,808
其他應收款項及預付款項	24	1,530,322	1,454,450
應收貸款	25	103,785	141,939
代表住戶付款	28	820,684	756,830
應收關連方款項	45(b)	84,412	208,286
受限制銀行存款	29	55,084	50,269
銀行結餘及現金	29	994,119	947,904
		4,362,381	4,243,814
流動負債			
貿易應付款項	30	500,012	378,876
其他應付款項及應計款項	30	217,164	211,003
合約負債	31	336,891	253,342
代表住戶收款	28	47,722	180,185
一年內到期的租賃負債	32	9,416	8,093
應付關連方款項	45(b)	40,871	40,501
稅項負債		263,183	294,141
		1,415,259	1,366,141
流動資產淨值		2,947,122	2,877,673
總資產減流動負債		4,501,535	4,483,229



綜合 財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	26	466	248
一年後到期的租賃負債	32	19,758	19,658
非流動負債總額		20,224	19,906
資產淨值		4,481,311	4,463,323
資本及儲備			
股本	33	120,750	120,750
儲備		4,166,048	4,150,390
本公司擁有人應佔權益		4,286,798	4,271,140
非控股權益		194,513	192,183
權益總額		4,481,311	4,463,323

第77至176頁的綜合財務報表於2025年3月28日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

劉宏才先生
董事

楊瀾女士
董事



綜合 權益變動表

於2024年12月31日

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	總計
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	股份支付 儲備 人民幣千元 (附註34)	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註35)	按公平值 計入其他 全面收益 之儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元				
於2023年1月1日	120,750	1,738,865	260,379	243,034	(6,795)	8,534	(420,656)	2,309,275	4,253,386	187,496	4,440,882		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	23,007	23,007	9,959	32,966		
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動	-	-	-	-	-	(5,933)	-	-	(5,933)	-	(5,933)		
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	1,483	-	-	1,483	-	1,483		
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(4,450)	-	-	(4,450)	-	(4,450)		
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(4,450)	-	23,007	18,557	9,959	28,516		
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,042)	(16,042)		
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(803)	-	(803)	9,248	8,445		
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,522	1,522		
出售指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	-	-	-	-	-	30	-	(30)	-	-	-		
轉撥	-	-	22,419	-	-	-	-	(22,419)	-	-	-		
於2023年12月31日	120,750	1,738,865	282,798	243,034	(6,795)	4,114	(421,459)	2,309,833	4,271,140	192,183	4,463,323		

附註：

- (a) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (b) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑：
- (i) 其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
 - (ii) 本公司確認花樣年控股集團有限公司向本公司合資格董事及僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備。



綜合 權益變動表

於2024年12月31日

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	總計
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註c)	股份支付 儲備 人民幣千元 (附註34)	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註35)	按公平值 計入其他 全面收益 之儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註d)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元		
於2023年12月31日	120,750	1,738,865	282,798	243,034	(6,795)	4,114	(421,459)	2,309,833	4,271,140	192,183	4,463,323	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	18,953	18,953	17,169	36,122	
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動	-	-	-	-	-	284	-	-	284	-	284	
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 公平值變動的遞延稅務影響	-	-	-	-	-	(71)	-	-	(71)	-	(71)	
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	213	-	-	213	-	213	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	213	-	18,953	19,166	17,169	36,335	
派付予附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,169)	(17,169)	
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(3,508)	-	(3,508)	(405)	(3,913)	
出售／註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,735	2,735	
轉撥	-	-	18,632	-	-	-	-	(18,632)	-	-	-	
於2024年12月31日	120,750	1,738,865	301,430	243,034	(6,795)	4,327	(424,967)	2,310,154	4,286,798	194,513	4,481,311	

附註：

- (c) 法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由在中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司的董事會按照其組織章程細則透過撥出其純利（基於附屬公司的中國法定財務報表）而釐定。法定儲備可用於補足本公司中國附屬公司於上一年度的虧損或轉換成額外資本。
- (d) 其他儲備內錄得的金額乃產生自下列途徑：
- (iii) 其他儲備來自收購附屬公司的額外權益及出售附屬公司部分股本權益，乃指代價與非控股權益調整兩者的差額。
- (iv) 本公司確認花樣年控股集團有限公司向本公司合資格董事及僱員授出購股權的有關開支並計入其他儲備。



綜合 現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	60,453	52,611
就下列項目調整：		
投資物業的公平值變動	1,878	1,501
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	59,775	130,530
物業、廠房及設備折舊	21,937	16,350
使用權資產折舊	20,348	19,007
無形資產攤銷	—	1,378
利息收入	(12,703)	(12,651)
融資成本	2,492	1,889
分佔合營公司業績	32,765	(4,842)
分佔聯營公司業績	553	(1,538)
出售物業、廠房及設備虧損	102	—
外匯收益／(虧損) 淨額	(261)	(970)
出售／註銷附屬公司的虧損淨額	27,268	14,512
營運資金變動前的經營現金流量	214,607	217,777
貿易應收款項增加	(96,869)	(90,747)
其他應收款項及預付款項增加	(114,922)	(93,027)
代表住戶付款／收款變動	(196,646)	(110,650)
合約資產減少／(增加)	1,587	(16,962)
合約負債增加	83,549	70,664
貿易應付款項增加	121,135	73,607
其他應付款項及應計款項(減少)／增加	(8,532)	57,111
應收關連方款項減少	104,602	1,649
經營所得現金	108,511	109,422
已付所得稅	(17,169)	(23,242)
經營活動所得現金淨額	91,342	86,180



綜合 現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資活動		
已收利息	5,213	5,152
收購附屬公司(已扣除所收購的現金及現金等價物)	(3,400)	(20,100)
收購附屬公司的已付按金	(1,100)	—
收取出售附屬公司應收的代價	—	299,673
出售聯營公司及合營公司	1,000	611
按金及購買物業、廠房及設備及投資物業之付款	(28,222)	(29,639)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	250	1,263
出售使用權資產之所得款項	—	38,997
向聯營公司及合營公司注資及收購該等公司	(1,000)	(500)
受限制銀行存款增加	(20,645)	(36,241)
受限制銀行存款減少	15,830	20,742
墊付應收貸款	—	(4,000)
償還應收貸款	—	8,032
向關連方墊款	(33,586)	(58,271)
關連方還款	49,861	8,503
投資活動(所用)／所得現金淨額	(15,799)	234,222
融資活動		
償還租賃負債	(12,528)	(8,880)
關連方墊款	5,759	3,657
向關連方還款	(5,390)	(108,349)
向附屬公司的非控股股東派付股息	(17,169)	(16,042)
融資活動所用現金淨額	(29,328)	(129,614)
現金及現金等價物淨增加	46,215	190,788
年初現金及現金等價物	947,904	757,116
年末現金及現金等價物， 呈列為銀行結餘及現金	994,119	947,904



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 一般資料

彩生活服務集團有限公司（「本公司」）於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「港交所」）主板上市。本公司的直接控股公司為花樣年控股集團有限公司（「花樣年控股」）。該公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於港交所主板上市。其最終控股公司Ice Apex Limited為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司，而最終控股方為曾寶寶小姐。本公司的註冊辦事處及主要營業地點地址於年報中公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要業務的詳情載於附註44。

綜合財務報表以本公司及其主要附屬公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

2. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂於2024年1月1日或之後開始之本集團年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號（修訂本）

負債的流動或非流動分類及相關香港詮釋第5號之修訂
（2020年）

香港會計準則第1號（修訂本）

附帶契諾之非流動負債

香港財務報告準則第16號（修訂本）

售後回租中的租賃負債

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

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本 (續)

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
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公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計；在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中披露資料的匯總和分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及對其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。新準則的應用預計將影響損益表的呈列及未來財務報表中的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製，就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期影響主要使用者所作決策，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括港交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定的適用披露資料。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟投資物業及金融資產於各報告期末乃按公平值計量，如下文載列會計政策所述。

歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範疇內的以股份支付的款項的交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值。

非金融資產的公平值計量參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產出售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

就按公平值交易的投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據的估值技術而言，估值技術會作出調整以使估值技術結果與交易價格相等。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

綜合財務報表編製基準 (續)

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性劃分為第1、2或3級，其可描述如下：

- 第1級輸入數據為實體可於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為除第1級計入的報價以外，可直接或間接觀察資產或負債所得出的輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

重大會計政策資料

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體（包括結構性實體）以及其附屬公司的財務報表。倘本公司有以下情況，即已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 可自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 可使用其權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

重大會計政策資料 (續)

合併基準 (續)

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，惟倘投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定（包括先前股東會議上之投票模式）時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司的控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支乃由本集團取得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各項目歸屬予本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益金額為負數。

如需要，將就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團會計政策貫徹一致。

集團內公司間所有資產及負債、股權、收入及開支及有關本集團成員公司之間交易的現金流量於綜合時全部對銷。

附屬公司非控股權益與本集團在當中的權益分開呈列，即賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。



財務
報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)**本集團對現有附屬公司的權益變動**

倘本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則會作為權益交易入賬。本集團的股權相關部分及非控股權益的賬面值經調整，以反映各自於附屬公司的相對權益變動。

非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司及非控股權益的資產及負債（如有）。收益或虧損作為損益確認，並以下列兩者間的差額計算：(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和；及(ii)本公司擁有人應佔的附屬公司的資產（包括商譽）及負債的賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收益確認的全部金額予以入賬，猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債（即重新分類至損益或轉撥至適用的香港財務報告準則會計準則列明／許可的另一權益分類下）。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，將根據香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）於往後會計處理中視為初步確認於聯營公司或合營公司的投資的公平值，或（如適用）初步確認時的成本。

業務合併

業務為活動與資產的綜合組合，包括投入及實質過程以共同為創造產出的能力作重大貢獻。若收購過程對持續生產產出的能力屬重要，包括有必要技能、知識或經驗的有組織的勞動力執行相關過程，或其對持續生產產出的能力有重大貢獻，且被認為是獨特的或稀有，或在持續生產產出能力方面於並無重大成本、努力或延誤的情況下不能被替代，則有關過程被視為實質性。

業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公平值計量，而公平值乃按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合財務報告概念框架（「概念框架」），中的資產及負債定義，惟香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港（國際詮釋委員會）詮釋第21號範圍內的交易及事件除外，本集團應用香港會計準則第37號或香港（國際詮釋委員會）詮釋第21號取代概念框架來識別其在業務合併中所承擔的負債。或然資產不予確認。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

業務合併 (續)

選擇性集中度測試

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，或訂立以取代被收購方的以股份為基礎的付款安排的本集團以股份為基礎的付款安排，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見以下會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見香港財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃則除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽是以轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方股本權益的公平值（如有）的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的金額計量。倘經重新評估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債的淨值高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值（如有）的總和，則超出的金額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且其持有人於清盤時有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益乃按其公平值計量。

當本集團在業務合併中轉入的代價包括或然代價安排，該或然代價應按其在收購日的公平值計量並作為業務合併中轉讓的代價一部分。符合計量期間調整條件的或然代價的公平值變動應當予以追溯調整。計量期間調整是指源自「計量期間」（計量期間自收購日起不得超過一年）獲得的關於收購日存在的事實和情況的額外資訊的調整。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

業務合併 (續)

選擇性集中度測試 (續)

倘或然代價公平值變動的其後會計處理方式不符合計量期間調整的條件，則有關其後會計處理須視乎或然代價如何分類而定。分類為權益的或然代價於其後報告日不獲重新計量，而有關其後結算於權益列賬。分類為資產或負債的或然代價於其後報告日期重新計量為公平值，而相應損益則於損益確認。

商譽

收購業務產生的商譽乃按於收購業務當日 (見上述會計政策) 確立的成本減累計減值虧損 (如有) 列賬。

就減值測試而言，商譽獲分配到本集團各現金產生單位 (或現金產生單位組別)，預期從合併的協同效應中受益，並代表就內部管理目的監測商譽的最低水平，而不大於營運分部。

獲分配商譽的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻繁的測試。對於報告期內因收購產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損將首先分配以減少任何商譽的賬面值，然後按比例根據有關單位 (或現金產生單位組別) 內各項資產的賬面值分配至其他資產。

在處置相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，所佔分攤商譽均計入處置損益中。當本集團處置現金產生單位 (或現金產生單位組別內的現金產生單位) 內的一項經營時，處置的商譽金額基於處置的經營 (或現金產生單位) 相關價值和留存的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 部分進行計量。

本集團就收購聯營公司及合營公司產生的商譽而制定的政策載述於下文。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃擁有參與被投資方財政及營運政策決定的權力，而非控制或共同控制該等政策的權力。

合營公司指一項共同安排，據此，對安排有共同控制權的訂約方有權享有合營安排的資產淨值。共同控制乃指按照合約約定對某項安排所共有的控制，其僅於當相關活動要求共同擁有控制權的各方作出一致同意決定時存在。

聯營公司或合營公司的業績及資產與負債以會計權益法計入綜合財務報表。就權益會計法入賬的聯營公司及合營公司的財務報表，乃使用本集團有關類似情況下類似交易及事件的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益而作出調整。於該聯營公司或合營公司的資產淨值（損益及其他全面收益除外）的變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。倘本集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司的權益時（包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部分的任何長期權益），則本集團終止確認其所佔的進一步虧損。進一步虧損僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營公司支付款項的情況下，方會予以確認。

於聯營公司或合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營公司的投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方的可識別資產及負債的公平值淨額的任何數額確認為商譽，並計入該投資的賬面值。本集團所佔的可識別資產及負債的公平值淨額超出投資成本部分，在重新評估後，即時於收購該投資期間在損益內確認。

本集團評估是否存在客觀證據表明於聯營公司或合營公司之權益發生減值。倘存在客觀證據，投資的全部賬面值（包括商譽）將根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額（使用價值及公平值減銷售成本的較高者）與其賬面值。任何確認減值虧損並無分配至構成投資賬面值一部分的任何資產（包括商譽）。



財務
報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)**於聯營公司及合營公司的投資 (續)**

倘本集團對聯營公司或合營公司失去重大影響力時，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘根據香港財務報告準則第9號的範圍，本集團保留於前聯營公司或合營公司的權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時的公平值。於聯營公司或合營公司的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營公司的相關權益的所得款項公平值之間的差額計入釐定出售聯營公司或合營公司的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營公司先前已於其他全面收益確認的收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於出售或部分出售相關聯營公司或合營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當集團實體與聯營公司或合營公司進行交易時，與聯營公司或合營公司交易產生的損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

本集團對聯營公司及合營公司的權益變動

當於聯營公司的投資成為於合營公司的投資或於合營公司的投資成為於聯營公司的投資時，本集團將繼續使用權益法。該等所有權權益出現變動時，不會重新計量公平值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營公司的所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減所有權權益有關的收益或虧損部分重新分類至損益。

收購聯營公司或合營公司的額外權益

當本集團增加其於聯營公司或合營公司之所有權權益但繼續使用權益法時，倘已付代價超逾分佔所收購聯營公司或合營公司額外權益應佔淨資產賬面值之部分，商譽會於收購日確認。倘分佔所收購聯營公司或合營公司額外權益應佔淨資產賬面值之部分超逾已付代價，則超逾部分於收購額外權益期間在損益中確認。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

客戶合約收入

本集團於完成履約責任時 (或就此) 確認收入，即與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的商品及服務 (或一組商品或服務) 或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並消耗本集團履約所提供的利益；
- 於本集團履約時，本集團的履約產生或加強一項客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的商品或服務收取代價尚未成為無條件的權利。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價 (或收取已到期代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準入賬及呈列。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務時，本集團釐定其承諾之性質是否為本身提供指定商品或服務 (即本集團為委託人) 或安排由另一方提供該等商品或服務 (即本集團為代理人) 之履約責任。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期（視適合者而定）評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之辦公物業、公寓及商用物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免，亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除分類為投資物業並按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬及按公平值初步計量。按初步確認之公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質固定付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，初始採用於租賃開始日期的該指數或比率計量；
- 預期本集團根據剩餘價值擔保應予支付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則有關選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債 (並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在有關情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值項下預期付款變動而出現變動，在有關情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃合約被修改，且租賃修改未作為單獨的租賃入賬 (請參閱下文「租賃修改」的會計政策)。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為單獨項目。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該修改通過增加使用一或以上相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就並未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃獎勵的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的絕大部分風險及報酬轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。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，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業則除外。

將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨售價而有別於租賃部分。

可退回租賃按金

已收取之可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公平值初步計量。於初步確認時對公平值進行之調整被視為承租人的額外租賃付款。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

租賃修改

不屬於原始條款及條件的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

本集團將經營租賃的修改自該修改生效日期起作為新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

外幣

於編製各個別集團實體財務報表時，採用該實體功能貨幣 (外幣) 以外貨幣進行的交易，乃以交易日現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目以當日現行匯率重新換算。按公平值列賬的非貨幣項目以外幣計值，按釐定公平值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目概不重新換算。

因貨幣項目結算產生的匯兌差額，於產生期內於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債按各報告期末的匯率換算為本集團的呈列貨幣 (人民幣)。收入及支出項目按交易日的平均匯率換算。所產生的匯兌差額 (如有) 於其他全面收益中確認，並在權益中的換算儲備項下累計 (如適用，歸屬於非控股權益)。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產 (即必須經相當長時間方可達到其擬定用途或出售的資產) 直接有關之借貸成本，均撥入該等資產的成本，直至資產大致可作其擬定用途或可供銷售時為止。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益中確認。

政府資助

除非能合理確定本集團將遵守政府資助附帶的條件及將獲發有關資助，否則不會確認政府資助。

政府資助乃於本集團將擬用作補償相關成本的資助確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

作為已產生開支或虧損的補償，或用於向本集團提供即時財務援助而沒有未來相關成本的應收收入相關政府資助，乃於成為應收款項期間在損益確認。有關資助於「其他收入」下呈列。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

員工福利

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的付款，於僱員提供服務而可收取該等供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟其他香港財務報告準則會計準則要求或容許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員的累計福利（如工資及薪金、年假及病假）確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按預期由本集團就截至報告日期僱員提供的服務而作出的估計未來現金流出現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟其他香港財務報告準則會計準則要求或容許將其計入資產成本除外。

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

購股權計劃

向僱員作出之以權益結算並以股份支付的款項是以權益工具於授出當日之公平值計量。

於授出當日（並無考慮非市場性質的歸屬條件）釐定的以權益結算並以股份支付的款項之公平值，按本集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷，並於權益中（股份支付儲備）作相應增加。於報告期末，本集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估，修正其預計最終歸屬購股權數量之估算。修訂原先估計之影響（如有）在損益賬確認（累積支出反映經修訂估計），並對股份支付儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公平值即時於損益列為開支。

購股權獲行使時，先前於股份支付儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，則過往於股份支付儲備確認之金額將繼續於股份支付儲備持有。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

股份支付 (續)

以權益結算並以股份支付之交易 (續)

股份獎勵計劃

倘股份獎勵計劃的受託人於公開市場收購本集團股份，於公開市場收購股份的總代價 (包括任何直接應佔的附加成本) 呈列為就股份獎勵計劃持有的股份並自權益總額中扣除。

於授出日期的獎勵股份公平值按直線基準於預計歸屬期內列作開支，有關歸屬期即僱員所提供服務伴隨相應的權益 (就股份獎勵計劃持有的股份) 增長的期間。

於股份歸屬及轉予承授人時，股份的相關成本由就股份獎勵計劃持有的股份中撥回，而股份的相關開支由計入儲備的「就股份獎勵計劃持有的股份」撥回。該轉撥產生的差額借記／貸記至保留溢利。

稅項

所得稅開支指款項及遞延稅項開支的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。倘可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣減暫時差額，則一般就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘初步確認一項交易的資產及負債 (業務合併除外) 所產生的暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。此外，倘初步確認商譽產生暫時差額，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則除外。與有關投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產及負債按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率 (及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按本集團預期的方式於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項時，除非所作假定被駁回，否則假設該等物業之賬面值可從出售中全數收回。當投資物業可以折舊，且該物業以隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益為目標之業務模式所持有，而非透過出售收回，則此假設被駁回。

就內含本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。由於應用首次確認豁免，首次確認相關使用權資產及租賃負債的臨時性差異並無予以確認。由於重新計量租賃負債及租賃修訂而於其後修訂使用權資產及租賃負債的賬面值所產生的臨時性差異，並不屬於首次確認豁免範圍，乃於重新計量或修訂之日予以確認。

遞延稅項資產及負債於有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關，可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘自業務合併的初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響列入業務合併的會計處理。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的有形資產。物業、廠房及設備乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損 (如有) 後，於綜合財務狀況表列賬。

生產、供應或行政用途的在建樓宇，按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到使其能夠按管理層擬定的方式運行所需的位置及狀況的任何直接應佔成本，及 (就合資格資產而言) 根據本集團會計政策的資本化借貸成本。該等資產的折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產的基準相同。

當本集團就其中包括租賃土地及樓宇成份的物業所有權權益支付款項時，全部代價在租賃土地與樓宇成份之間按比例於初始確認時分配至相關公平值。在相關付款能夠可靠分配的情況下，入賬列作經營租賃的於租賃土地的權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」 (如有)，惟根據公平值模式分類及入賬列作投資物業者則除外。當代價不能於非租賃樓宇成份及相關租賃土地的未劃分權益之間可靠分配時，全部物業將被分類為物業、廠房及設備。

折舊乃於可使用年期以撇銷資產 (在建物業除外) 的成本減去剩餘價值後，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響於日後入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業亦包括租賃物業，該等物業將確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃分租。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量，並作出調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入損益。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

投資物業 (續)

投資物業於出售或被永久終止使用且預期於出售時再無日後經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何收益或虧損 (按資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額計算) 於該項目終止確認期間計入損益。

業務合併收購的無形資產

業務合併收購的無形資產與商譽分開確認，初步按其於收購日期的公平值 (被視為其成本) 確認。

初步確認後，業務合併所收購可使用年期有限的無形資產以與另行收購的無形資產相同的基準按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

無形資產於出售或預期不會自使用或出售有關資產獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認無形資產所產生收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者間的差額計量，於資產取消確認時在損益中確認。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (商譽除外) 的減值

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產以及具有有限使用年期的無形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損的跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損 (如有) 的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額進行個別估計。當未能個別估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時，公司資產在可確立合理及一致之分配基準情況下分配至相關現金產生單位，或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。對公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額進行釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產 (或現金產生單位) 的特定風險評估的稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流並未被調整。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (商譽除外) 的減值 (續)

倘估計資產 (或現金產生單位) 的可收回金額將少於其賬面值，則資產 (或現金產生單位) 的賬面值將調減至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，本集團將比較一組現金產生單位的賬面值 (包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值 (如適用)，然後按比例根據該單位或現金產生單位組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可計量) 及零三者中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘減值虧損其後逆轉，資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表內呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，其包括短期 (通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等價物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物，扣除按要求償還的未償還銀行透支且構成本集團現金管理不可或缺的部分。有關透支於綜合財務狀況表中呈列為短期借款。

本集團使用受第三方合約限制的銀行結餘計為現金的一部分，除非該限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘的使用的合約限制於附註29內披露。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任 (法律或推定)，而本集團可能須履行該責任，並能可靠地估計該責任之金額，則會確認撥備。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

撥備 (續)

確認為撥備的金額為於報告期末清償現有責任所需代價的最佳估計，並已考慮有關責任的風險及不確定性。當撥備使用估計清償現有責任的現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量的現值（當貨幣時間價值的影響重大時）。

當清算撥備所需的部分或全部經濟利益預期可從第三方收回時，倘實際上確定會收到補償，且應收款項的金額能夠可靠地計量，則應收款項會確認為資產。

金融工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時，金融資產及金融負債會被確認。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日基準確認及終止確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產購買或銷售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約產生之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從公平值扣除（如適用）。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息支出的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預計使用年期或（如適用）較短期間內，將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分的所有已付或已收費用）準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內所持有的金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款。

符合下列條件的債務工具其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 目的為出售金融資產及收取合約現金流量的業務模式內所持有的金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金的利息付款。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及後續計量 (續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於金融資產首次確認時除外，倘股本投資並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

倘符合下列條件，金融資產為持作買賣：

- 購入有關資產的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初步確認時其為本集團一併管理的已識別金融工具組合其中一部分，且具備近期實際短期獲利的模式；或
- 其為非指定及並非有效用作對沖工具的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公平值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或發起的信用減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

按公平值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於按公平值計入其他全面收益儲備累計；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售權益投資之損益，並將繼續於按公平值計入其他全面收益儲備持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入」的項目中。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就須進行減值評估之金融資產 (包括貿易應收款項、其他應收款項、代表住戶付款、應收貸款、應收關連方款項、受限制銀行存款及銀行結餘) 及合約資產以預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團就貿易應收款項、合約資產及代表住戶付款確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損使用具有適當分組的提列矩陣或集體基準而進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

儘管如此，如果債務工具於報告日被認為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。倘存在以下情況，債務工具具有較低之信貸風險：(a)其違約風險較低，(b)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務及(c)經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級別」（按全球公認定義）時，債務工具信貸風險較低。

就貸款承諾及財務擔保合約而言，就評估減值而言，本集團成為不可撤銷承諾的一方之日被視為初始確認日。在評估貸款承諾的信貸風險自初始確認後是否大幅增加時，本集團考慮與貸款承諾有關的貸款發生違約風險的變化；就財務擔保合約而言，本集團考慮指定債務人違約風險的變化。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準（如適當）來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

不論上文為何，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件 (對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響) 發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約 (如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 因財務困難，導致金融資產無法在活躍市場繼續交易。

(iv) 撤銷政策

資料顯示交易對手處於嚴重財務困難及無實際收回可能時 (如交易對手被清盤或進入破產程序)，或如為貿易應收款項、應收貸款及代表住戶付款，有關金額已逾期超過兩年 (以較早發生者為準)，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後 (倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損 (即違約時虧損大小) 及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用實際權宜方法使用撥備矩陣估計應收賬款的預期信貸虧損，當中考慮歷史信貸虧損經驗，並就無需付出不必要的成本或努力而可得之前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額 (按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

若干貿易應收款項、代表住戶付款及合約資產的存續期預期信貸虧損乃按集體基準進行考慮，當中慮及逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值 (續)

(iv) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

就集體評估而言，本集團於制定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀態；
- 交易對手的性質、規模及行業；及
- 可用之外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、合約資產、應收貸款、代表住戶付款及應收一間合營公司款項透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認於該資產之保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額乃於損益內確認。

於終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號時選擇初步按公平值計入其他全面收益確認的權益工具投資時，以往於按公平值計入其他全面收益儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但轉撥至保留溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。



3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

終止確認金融資產 (續)

金融負債及權益 (續)

股權工具

股權工具是證明扣除所有負債後實體資產剩餘權益之合約。本公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

金融負債 (包括貿易應付款項、其他應付款項、代表住戶收款及應付關連方款項) 其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

4. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，董事須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂會於修訂估計的期間確認。倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則將於修訂期間及未來期間確認。

以下為董事在應用本集團會計政策過程中作出的關鍵判斷、有關未來的關鍵假設，以及於報告期末估計不確定性的其他關鍵來源，而該等估計不確定性可能會導致下一個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源 (續)

商譽的估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位組別 (或現金產生單位組別) 的可收回金額 (為使用價值及公平值減出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位 (或現金產生單位組別) 產生的未來現金流量及適當貼現率。本集團委聘獨立估值師協助估值。本集團估值團隊與獨立估值師緊密合作，為模型建立適當的估計模式及輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率。於五年期間後的現金流量乃使用零增長率推斷。詳情載於附註21。倘實際未來現金流較預期為少，或因不利因素導致事實及環境的變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。於2024年12月31日，商譽扣除累計減值虧損的賬面值為人民幣880,344,000元 (2023年：人民幣906,944,000元)。

就貿易應收款項計提預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據各債務人按賬齡分類的內部信貸評級釐定，其乃認為具類似虧損模式。撥備矩陣乃根據本集團過往違約率，並經計及可在毋須付出繁重成本或努力下獲得合理及有理據的前瞻性資料。於各報告期末，歷史觀察違約率將重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料於附註24及37披露。

就代表住戶付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產計提預期信貸虧損撥備

本集團使用集體基準計算代表住戶付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各債務人分類的內部信貸評級而作出。集體基準評估乃根據本集團過往違約率，並經計及可在毋須付出繁重成本或努力下獲得合理及有理據的前瞻性資料編製。於各報告期末，歷史觀察違約率將重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計的變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團代表住戶的付款、其他應收款項、應收關連方款項及合約資產的資料分別於附註28、24、45(b)、23及37披露。



4. 估計不確定性的主要來源 (續)

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團估計物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用。此估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗及參考相關行業標準作出。倘資產的實際可使用年期因商業及科技環境轉變而短於原估計可使用年期，有關差異將影響餘下期間的折舊費用。於2024年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣60,112,000元（2023年：人民幣42,940,000元）。

竣工投資物業的公平值

本集團的竣工投資物業乃按獨立專業估值師所進行的估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已採用計及相同地點及狀況的類似物業的成交價市場證據的估值方法。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並信納該估值方法能反映市場現況。倘市場狀況導致假設改變，投資物業的公平值將於日後出現變動。於2024年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣17,748,000元（2023年：人民幣19,561,000元）。

遞延稅項資產

於2024年12月31日，已於綜合財務狀況表確認遞延稅項資產人民幣132,354,000元（2023年：人民幣129,421,000元）。遞延稅項資產的可實現性主要取決於未來是否有足夠的應課稅溢利，或應課稅暫時差額是否與可扣減暫時差額的預期撥回在同一時期內撥回，其乃估計不確定性的主要來源。不確定性將取決於持續不確定的宏觀經濟及地緣政治環境（包括氣候變化的持續影響、利率及通脹上升、能源安全問題、網絡攻擊、主要經濟體的選舉，以及國際衝突及緊張局勢）如何進展及演變。倘若未來實際產生的應課稅溢利少於或多於預期，或事實及環境發生變化而導致未來應課稅溢利估計出現修訂，則可能會出現遞延稅項資產的重大撥回或進一步確認，並會在發生該撥回或進一步確認的期間的損益中確認。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 服務收入

- (i) 來自客戶合約收益明細
截至2024年12月31日止年度

分部	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類型			
物業管理服務			
包干制	1,804,994	—	1,804,994
交付前服務	7,924	—	7,924
酬金制	40,563	—	40,563
顧問服務費	790	—	790
	1,854,271	—	1,854,271
增值服務			
網上推廣服務	—	15,474	15,474
銷售及租賃協助	—	53,036	53,036
工程服務	—	5,801	5,801
其他增值服務	—	22,739	22,739
	—	97,050	97,050
	1,854,271	97,050	1,951,321
確認收益時間			
於某時刻	—	14,225	14,225
隨時間	1,854,271	82,825	1,937,096
	1,854,271	97,050	1,951,321



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(i) 來自客戶合約收益明細 (續) 截至2023年12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類型			
物業管理服務			
包干制	1,309,741	—	1,309,741
交付前服務	12,956	—	12,956
酬金制	102,814	—	102,814
顧問服務費	2,088	—	2,088
	1,427,599	—	1,427,599
增值服務			
網上推廣服務	—	36,464	36,464
銷售及租賃協助	—	27,840	27,840
工程服務	—	22,710	22,710
其他增值服務	—	8,566	8,566
	—	95,580	95,580
	1,427,599	95,580	1,523,179
確認收益時間			
於某時刻	—	27,840	27,840
隨時間	1,427,599	67,740	1,495,339
	1,427,599	95,580	1,523,179



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任

物業管理服務主要包括根據包干制及酬金制提供的物業管理服務、交付前服務及顧問服務協議。就物業管理服務而言，本集團按月／定期就所提供服務收取固定費用，並按本集團有權開具發票並直接對應已完成履約的價值的金額確認收益。

就來自以包干制管理的物業的物業管理服務收入而言，當中本集團作為委託人行事，主要負責向業主提供物業管理服務，由於業主於本集團履約的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收業主費用為收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就來自以酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團就向居民社區的物業管理辦公室提供物業管理服務確認佣金（根據向物業擁有人收取物業管理費總額的若干百分比計算）。由於居民社區的物業管理辦公室於本集團提供物業管理服務的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收居民社區的物業管理辦公室的費用為其收益及所有相關物業管理成本為其服務成本。

就交付前服務的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業發展商提供物業管理服務，由於物業開發商於本集團履約的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團隨時間確認已收或應收物業開發商的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

就顧問服務安排項下的住宅社區的顧問服務收入而言，本集團作為委託人並主要負責為物業管理公司提供顧問服務，由於物業管理公司於本集團履約的同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此本集團提前與物業管理公司協定服務費，並隨時間確認已收或應收物業管理公司的費用為其收益，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

增值服務主要包括網上推廣服務的使用費、銷售及租賃協助、工程服務以及其他增值服務。本集團與客戶預先協定服務的固定費率，並按月／定期向客戶發出賬單，該等賬單將因應該月／期間所完成的實際服務水平而有所不同。





財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 服務收入 (續)

(ii) 客戶合約之履約責任 (續)

就網上推廣服務、租賃協助服務及其他增值服務而言，由於客戶同時接收及消耗本集團履約提供的利益，因此收益在完成履約責任時隨時間確認。交易付款於完成履約責任時開具發票後到期。

就銷售服務而言，本集團向物業開發商提供代理服務。代理佣金於買方及賣方執行具有法律約束力的協議並完成履約責任時確認。交易付款於完成履約責任時立即到期。

工程服務主要包括設備安裝服務、維修及保養服務以及節能服務。就工程服務而言，本集團的履約產生或提升由客戶控制的資產或在建工程，由於產生或提升資產，因此本集團隨時間完成履約責任並確認收益，當中參照達致履約責任的完成情況。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

於2024年及2023年12月31日，就物業管理服務及工程服務分配至餘下履約責任(未達致或部分未達致)的交易價預期於一年內確認為收益。

6. 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)所審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責資源分配及經營分部表現評估，已確認為本公司之執行董事。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團主要於中國提供物業管理服務及相關服務。管理層按單一經營分部審閱業務的經營業績，蓋因不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無向單一客戶的銷售額佔本集團收益的10%或以上。

有關地域的資料

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。

於2024年及2023年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國。

主要服務的收益及業績

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。下表提供按業務類型對本集團收益及業績的分析：

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
主要服務收益	1,854,271	97,050	1,951,321
主要服務溢利	157,647	8,251	165,898
截至2023年12月31日止年度			
主要服務收益	1,427,599	95,580	1,523,179
主要服務溢利	132,726	8,886	141,612



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
利息收入來自		
— 應收貸款	7,499	7,499
— 銀行	5,095	4,970
— 向員工提供墊款	109	182
退回增值稅	34	140
無條件政府補助	5,121	15,010
其他	3,087	1,895
	20,945	29,696
其他收益及虧損		
出售／註銷附屬公司的虧損淨額	(27,268)	(14,512)
出售聯營公司的虧損	(1,126)	—
終止租賃協議的虧損	—	(21,984)
匯兌收益	261	970
其他	(6,775)	(7,840)
	(34,908)	(43,366)



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

8. 預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
就以下各項 (確認) 撥回減值虧損		
— 貿易應收款項 (附註24)	(155)	(4,248)
— 其他應收款項 (附註24)	(12,853)	(113,571)
— 合約資產 (附註23)	(5,287)	(24,513)
— 代表住戶付款 (附註28)	(329)	(18,539)
— 應收關連方款項 (附註37(b))	(2,997)	20,071
— 應收貸款 (附註25)	(38,154)	10,270
	(59,775)	(130,530)

減值評估之詳情載於附註37(b)。

9. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債的利息	(2,492)	(1,889)

10. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅 (「企業所得稅」)	(27,117)	(27,610)
遞延稅項 (附註26)		
計入損益	2,786	7,965
	(24,331)	(19,645)

由於本集團並無收入於香港產生或獲得，故未有在綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

10. 所得稅開支 (續)

根據中國企業所得稅法律及法規(「企業所得稅法」)，中國附屬公司的稅率於兩個年度均為25%，惟下文附註(b)所披露之獲豁免及優惠稅率除外。

由於本公司可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額不大可能於可見將來撥回，故並未就本公司於中國成立的附屬公司的累計未分派盈利所產生暫時差額人民幣2,310,040,000元(2023年：人民幣2,214,770,000元)的稅務影響於綜合財務報表計提遞延稅項撥備。

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利	60,453	52,611
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2023年：25%)	15,113	13,153
不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	1,748	7,758
非應課稅收入的稅務影響	(13,449)	(11,719)
未確認稅務虧損的稅務影響	25,602	10,389
動用過往未確認稅務虧損	(9,018)	(19,221)
未確認可扣稅暫時差額的稅務影響	15,376	31,133
分佔聯營公司業績的稅務影響	(138)	(384)
分佔合營公司業績的稅務影響	(706)	(1,211)
若干附屬公司不同稅率的稅務影響(附註b)	(7,411)	(2,288)
其他	(2,786)	(7,965)
所得稅開支	24,331	19,645

附註：

- (a) 不可扣稅開支主要指離岸公司產生的專業費用及福利以及接待開支，有關開支超出企業所得稅法下的稅項扣減限額。
- (b) 不同的稅率主要源於(i)一間中國公司，其於深圳註冊及於在當地稅務局每年註冊為節能環保企業的條件下，可就每份合約的盈利年度享有前三年的所得稅豁免及後三年的減免一半，及(ii)若干中國公司，其於中國西部地區從事鼓勵發展之產業，因而有權於截至2024年及2023年12月31日止兩個年度按優惠稅率15%繳納中國所得稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅務規例，本集團已選擇就物業管理實體提交合併報稅表，按酬金制將與物業管理實體及若干由物業管理實體管理的社區有關的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團通過合併虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

11. 年內溢利

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內溢利乃扣除下列各項後達致：		
董事酬金	5,400	4,481
其他員工薪金及其他福利	557,967	459,880
退休福利計劃供款	79,584	58,203
員工成本總額	642,951	522,564
核數師酬金	4,800	4,200
無形資產攤銷 (附註22)	—	1,378
物業、廠房及設備折舊 (附註15)	21,937	16,350
使用權資產折舊 (附註16)	20,348	19,007

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內，已付／應付本公司董事及主要行政人員的酬金詳情如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
董事袍金	979	951
其他酬金		
— 薪金及其他福利	4,269	3,381
— 退休福利計劃供款	152	149
	5,400	4,481



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

根據適用上市規則及公司條例，董事及主要行政人員的酬金披露如下：

附註	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度						
執行董事						
劉宏才先生	-	1,069	1,885	100	-	3,054
楊瀾女士	-	579	736	52	-	1,367
	-	1,648	2,621	152	-	4,421
非執行董事						
朱晉東先生	445	-	-	-	-	445
Timothy David Gildner先生	-	-	-	-	-	-
	445	-	-	-	-	445
獨立非執行董事						
李恩輝先生	166	-	-	-	-	166
張珩先生	236	-	-	-	-	236
俞珊女士	132	-	-	-	-	132
	534	-	-	-	-	534
總計	979	1,648	2,621	152	-	5,400



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

	附註	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份支付 的款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度							
執行董事							
潘軍先生	iv	—	—	—	—	—	—
朱國剛先生	ii	240	—	—	—	—	240
陳新禹先生	iii	—	—	—	—	—	—
劉宏才先生		—	641	1,755	98	—	2,494
楊瀾女士	vi	—	326	659	51	—	1,036
		240	967	2,414	149	—	3,770
非執行董事							
吳慶斌先生	v	—	—	—	—	—	—
鄭宏彥先生	viii	—	—	—	—	—	—
孫冬妮女士	ix	—	—	—	—	—	—
陳文堅先生	vii	—	—	—	—	—	—
朱晉東先生	x	148	—	—	—	—	148
Timothy David Gildner先生	xi	—	—	—	—	—	—
		148	—	—	—	—	148
獨立非執行董事							
許新民先生	xiii	232	—	—	—	—	232
朱武祥先生	xii	180	—	—	—	—	180
李恩輝先生	xiv	91	—	—	—	—	91
張玥先生	xv	60	—	—	—	—	60
		563	—	—	—	—	563
總計		951	967	2,414	149	—	4,481



12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

附註：

- i 酌情花紅由董事會根據本集團各財政年度的表現釐定。
- ii 朱國剛先生於2023年6月21日辭任。
- iii 陳新禹先生於2023年6月23日辭任。
- iv 潘軍先生於2023年9月11日退任。
- v 吳慶斌先生於2023年9月11日辭任。
- vi 楊瀾女士於2023年6月21日獲委任為執行董事。
- vii 陳文堅先生於2023年9月11日獲委任為非執行董事。
- viii 鄭宏彥先生於2023年9月11日退任。
- ix 孫冬妮女士於2023年9月11日退任。
- x 朱晉東先生於2023年9月11日獲委任為非執行董事。
- xi Timothy David Gildner先生於2023年9月11日獲委任為非執行董事。
- xii 朱武祥先生於2023年9月25日辭任。
- xiii 許新民先生於2023年12月18日辭任。
- xiv 李恩輝先生於2023年6月14日獲委任為獨立非執行董事。
- xv 張玥先生於2023年9月25日獲委任為獨立非執行董事。
- xvi 俞珊女士於2024年3月15日獲委任為獨立非執行董事。

上文所示的執行董事酬金為彼等向本公司及本集團管理事務提供服務的酬金。

上文所示的非執行董事酬金為彼等作為本公司及其附屬公司董事所提供服務的酬金。

上文所示的獨立非執行董事酬金為就彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

朱晉東先生為本公司首席執行官，彼於上文披露的酬金包括彼就擔任首席執行官所提供服務的酬金。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

截至2024年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括2名董事（2023年：2名董事）。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪酬人士中餘下3名（2023年：3名）的酬金載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員		
—薪金及其他福利	3,574	3,982
—退休福利計劃供款	208	276
	3,782	4,258

彼等的酬金介乎以下界別：

	2024年 僱員人數	2023年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團概無向本公司任何董事或五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）支付酬金，作為招攬彼加入或於彼加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

此外，概無董事於截至2024年及2023年12月31日止年度放棄收取任何酬金。



財務
報表附註

截至2024年12月31日止年度

13. 股息

截至2024年12月31日止年度，概無就截至2023年12月31日止年度宣派及派付股息。

本公司董事不建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息（2023年：零）。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2024年	2023年
盈利（人民幣千元）		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利（本公司擁有人應佔年內溢利）	18,953	23,007
股份數目（千股）		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	1,487,526	1,487,526

截至2024年及2023年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司授出的若干購股權獲行使，原因是相關購股權的行使價高於每股平均市價。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2023年1月1日	3,565	76,047	222,341	4,108	306,061
添置	–	17,846	7,330	311	25,487
出售	(233)	(267)	(4,317)	(136)	(4,953)
於2023年12月31日	3,332	93,626	225,354	4,283	326,595
添置	25	26,845	7,380	169	34,419
收購附屬公司	–	4,678	2,454	–	7,132
出售	(9)	(439)	(257)	(5)	(710)
於2024年12月31日	3,348	124,710	234,931	4,447	367,436
累計折舊					
於2023年1月1日	2,231	59,294	205,982	3,717	271,224
年內撥備	102	11,627	4,556	65	16,350
出售時對銷	(196)	–	(3,630)	(93)	(3,919)
於2023年12月31日	2,137	70,921	206,908	3,689	283,655
年內撥備	154	18,193	3,487	103	21,937
收購附屬公司	–	–	2,007	–	2,007
出售時對銷	–	(46)	(224)	(5)	(275)
於2024年12月31日	2,291	89,068	212,178	3,787	307,324
賬面值					
於2024年12月31日	1,057	35,642	22,753	660	60,112
於2023年12月31日	1,195	22,705	18,446	594	42,940

上述物業、廠房及設備項目減其剩餘價值乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

租賃土地及樓宇
租賃物業裝修
傢俱、固定裝置及設備
汽車

租約年期或50年（以較短者為準）
租約年期或3至10年（以較短者為準）
3至5年
5至10年



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

16. 使用權資產

	辦公物業及公寓 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月31日			
賬面值	196,197	–	196,197
於2023年12月31日			
賬面值	207,109	–	207,109
截至2024年12月31日止年度			
折舊費用	20,348	–	20,348
截至2023年12月31日止年度			
折舊費用	18,243	764	19,007
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
與租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日期起計12個月內結束的短期租賃及其他租賃有關的開支		114	173
與低價值資產租賃（不包括租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日期起計12個月內結束的短期租賃及其他租賃）有關的開支		706	309
租賃現金流出總額		12,828	9,358
收購附屬公司		8,257	–
添置使用權資產		1,179	23,297
終止租賃合約的虧損		–	60,981

本集團於兩個年度租賃辦公物業用於運營。租賃合約以固定租期2年至20年訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

16. 使用權資產 (續)

本集團並未於若干辦公物業及公寓的租賃中擁有展期及／或終止選擇權。該等選擇權就管理本集團業務經營所用的資產上有助盡可能提升經營的靈活性。持有的展期及終止選擇權大部分僅可經本集團及相關出租人同意方可行使。由於本集團並無將租賃展期或終止的強制權利及義務，因此，本集團於評估租期時並未慮及有關租期超過初始不可撤回期間，及並未慮及不可撤回期間內的提前終止選擇權。

上述使用權項目乃於下列期間按直線法基準予以折舊：

辦公物業及公寓 2至20年

17. 投資物業

人民幣千元

於2023年1月1日	22,325
出售	(1,263)
於損益確認的公平值變動淨額	(1,501)
於2023年12月31日	19,561
添置	417
出售	(352)
於損益確認的公平值變動淨額	(1,878)
於2024年12月31日	17,748

本集團竣工投資物業於2024年及2023年12月31日的公平值乃基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司分別於上述日期進行的估值而得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。竣工投資物業的估值經參考類似地區及狀況的類似物業成交價的市場證據 (倘適用) 後達致。估計物業的公平值時，物業目前的用途為其最高及最佳用途。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

17. 投資物業 (續)

投資物業並非以目的為隨時間流逝大量消耗投資物業所包含的全部經濟利益的業務模式持有。因此，並無推翻透過出售而悉數收回的假設。本集團已確認投資物業公平值變動的遞延稅項（已計及出售時的土地增值稅）。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本升值的全部物業權益乃按公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

該等投資物業於2024年及2023年12月31日的公平值以直接比較法釐定，有關方法乃基於類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映標的物業的狀況及所在位置的差異。

下表提供有關釐定該等投資物業於2024年及2023年12月31日的公平值（特別是所使用的估值技術及輸入數據）的方法，以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度分類公平值計量所屬公平值層級為第3級。

本集團所持 投資物業	於2024年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大可觀察／ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	17,748	惠州、天津、成都、 荊州、蘭州及九江	第3級	直接比較法—基於類似 物業的市場可觀察交 易並經調整以反映標 的物業的狀況及位 置。	市場單位售價（人 民幣／平方米）： 4,100至19,100 就所處位置不同 作出的調整： 1%至8%	市場單位售價大幅上升／ 下降導致公平值大幅增 加／減少。 調整大幅上升／下降導致 公平值大幅減少／增 加。
本集團所持 投資物業	於2023年 12月31日 的公平值 人民幣千元	位置	公平值 層級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大可觀察／ 不可觀察輸入數據	敏感度
投資物業	19,561	惠州、天津、成都、 荊州及九江	第3級	直接比較法—基於類似 物業的市場可觀察交 易並經調整以反映 標的物業的狀況及位 置。	市場單位售價 （人民幣／平方 米）：4,600至 22,300 就所處位置不同 作出的調整： 2%至9%	市場單位售價大幅上升／ 下降導致公平值大幅增 加／減少。 調整大幅上升／下降導致 公平值大幅減少／增 加。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資成本，非上市	38,515	37,761
分佔收購後業績，扣除已收股息	3,395	4,765
	41,910	42,526

於報告期末，本集團於主要聯營公司的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	經營地點	本集團應佔權益		本集團 所持投票權比例		主要業務
			2024年	2023年	2024年	2023年	
青島海惠萬家城市服務有限公司 (「青島海惠」) (附註d)	中國	中國	10%	10%	10%	10%	中國物業管理

	青島海惠	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	54,503	65,543
非流動資產	5,854	4,305
流動負債	55,173	49,504
非流動負債	3,599	—
收入	53,312	74,809
年內(虧損)/收益及全面(開支)/收入總額	(18,759)	7,780

附註：

- (a) 截至2024年12月31日止年度，本集團並無為成立及收購若干聯營公司作出投資（2023年：人民幣2,450,000元）。該等聯營公司主要作為投資控股公司，並投資於社區相關服務。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，本集團已按代價總額人民幣1,604,000元向獨立第三方出售其於若干聯營公司的權益，而於綜合損益及其他全面收益表中確認的虧損並不重大。
- (c) 截至2023年及2024年12月31日止年度，並無自聯營公司收取股息。
- (d) 根據股東協議，本集團於青島海惠股東大會及董事會（指示可重大影響回報的相關活動的規管團體，由七名董事組成，當中本集團及其他兩名股東可分別委任兩名董事、四名董事及一名董事）上擁有10%投票權。相關活動須經簡單大多數董事通過投票表決批准，因此青島西發作為本集團的聯營公司核算。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

18. 於聯營公司的權益 (續)

根據香港財務報告準則會計準則編製的有關本集團並不重大聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
並不重大聯營公司之資料：		
本集團分佔溢利及其他全面收益	1,323	760

19. 於合營公司的權益

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資成本，非上市	100,121	100,121
分佔收購後業績，扣除已收股息	(16,896)	15,869
	83,225	115,990

於報告日期，本集團於主要合營公司的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立／ 成立地點	經營地點	本集團應佔權益		本集團 所持投票權比例		主要業務
			2024年	2023年	2024年	2023年	
深圳懿軒科技有限公司 (「深圳懿軒」) (附註a)	中國	中國	46%	46%	46%	46%	提供停車服務

	深圳懿軒	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	273,407	174,438
非流動資產	308,737	318,157
流動負債	515,348	419,967
非流動負債	—	—
收入	4,356	27,163
年內(虧損)／收益及全面(開支)／收入總額	(5,832)	11,837



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

19. 於合營公司的權益 (續)

附註：

- (a) 根據經修訂股東協議，本集團於深圳懿軒的股東大會（指示可重大影響深圳懿軒回報的相關活動的規管團體）上擁有46%票數投票權。除本集團外，深圳懿軒另有兩名股東，分別持有深圳懿軒44%及10%權益。相關活動須於股東大會上獲三分之二的投票權批准，故深圳懿軒由本集團及擁有44%權益的深圳懿軒科技有限公司股東共同控制。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，本集團並無出售任何於合營公司的權益。截至2023年12月31日止年度，本集團已按代價總額人民幣200,000元向獨立第三方出售其於若干合營公司的權益，而於綜合損益及其他全面收益表中確認的收益並不重大。
- (c) 截至2023年及2024年12月31日止年度，並無自合營公司收取股息。

根據香港財務報告準則會計準則編製的有關本集團並不重大合營公司的財務資料概要載於下文：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
並不重大合營公司之資料：		
本集團分佔虧損及其他全面開支	(30,082)	(603)

20. 指定按公平值計入其他全面收益的權益工具

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非上市股本投資	(a)	13,566	13,282

附註：

- (a) 該等非上市股本證券指於若干私人實體之投資，即於2024年及2023年12月31日於被投資方的權益介乎1%至20%之間。被投資方主要從事物業管理服務。該等投資未被視作本集團聯營公司或合營公司，蓋因本集團根據有關投資安排無權委任董事。投資之公平值計量詳情載於附註37(c)。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

21. 商譽

人民幣千元

成本	
於2023年1月1日	891,740
收購附屬公司(附註a)	20,968
出售附屬公司	(4,894)
於2023年12月31日	907,814
收購附屬公司(附註a)	2,541
出售／註銷附屬公司	(29,141)
於2024年12月31日	881,214
減值	
於2023年1月1日、2023年及2024年12月31日	870
賬面值	
於2024年12月31日	880,344
於2023年12月31日	906,944

附註：

- (a) 於截至2024年12月31日止年度，本集團收購一間附屬公司，該公司於中國從事物業管理服務，總代價為人民幣1元。於計及所收購並不重大淨資產後，上述收購事項產生商譽約人民幣2,541,000元。

於截至2023年12月31日之年度，本集團收購若干附屬公司，該等公司於中國從事物業管理服務，總代價為人民幣45,003,000元。於計及所收購並不重大淨資產後，上述收購事項產生商譽約人民幣20,968,000元。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

21. 商譽 (續)

就減值測試而言，上述商譽分配至若干現金產生單位組別，包括深圳區、華南、華東、西南、西北、東北、華北及華中。於2023年及2024年12月31日，分配至該等現金產生單位組別的商譽賬面值 (扣除累計減值虧損) 如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
深圳區	9,707	9,707
華南	199,331	199,331
華東	277,090	302,213
西南	248,512	248,512
西北	13,827	13,827
東北	3,512	5,650
華北	71,099	71,099
華中	57,266	56,605
	880,344	906,944

截至2024年12月31日止年度，本集團管理層認為，因收購業務及／或非受共同控制的業務合併而產生的任何該等現金產生單位組別 (包括商譽) 並無出現減值。

於2024年及2023年12月31日，上述現金產生單位組別的可收回金額乃按使用價值釐定，根據經管理層批准涵蓋五年期的財務預算所得出的現金流量預測、收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率而計算。

預算期間各現金產生單位組別的現金流量預測乃根據管理層對未來現金流 (包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及貼現率) 作出的主要估計。

貼現率反映有關現金產生單位組別的特定風險。五年期內的增長率已根據過往經驗及管理層對市場發展的預期而釐定。超出五年期的現金流量以增長率0%推算。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

21. 商譽 (續)

	2024年	2023年
貼現率	14.6%	15.3%
五年期內增長率	2%-8%	2% - 8%

本集團管理層相信，計算使用價值的主要估計的任何合理可能變動將不會導致賬面值超過其可收回金額。

22. 無形資產

物業管理合約
及客戶關係
人民幣千元

於2023年1月1日、2023年及2024年12月31日 168,686

攤銷
於2023年1月1日 167,308
年內撥備 1,378

於2023年及2024年12月31日 168,686

賬面值
於2023年及2024年12月31日 -

物業管理合約及客戶關係乃透過收購附屬公司及／或非受共同控制的業務合併自第三方購入。

無形資產具有有限可使用年期，經考慮先前物業管理合約續期模式經驗於5年至15年按直線法攤銷。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

23. 合約資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
設備安裝服務的未開票收入	61,514	63,102
減：信貸虧損撥備	(36,061)	(30,774)
	25,453	32,328

於2023年1月1日，合約資產為人民幣39,878,000元。

合約資產主要指設備安裝服務的未開票收入。設備安裝服務的未開票收入與為本集團管理的社區安裝節能照明系統有關。本集團允許客戶於48個月免息期內結算安裝費用。根據本集團與客戶訂立的協議，該等住宅社區安裝節能系統，本集團將於48個月期間內於每月底向住宅社區提交賬單。於設備安裝服務代價的權利成為無條件後，有關金額將自合約資產轉撥至貿易應收款項。

信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日之結餘	1,405	4,856	6,261
減值虧損，扣除撥回	24,513	–	24,513
轉撥至信貸減值	(15,238)	15,238	–
於2023年12月31日之結餘	10,680	20,094	30,774
減值虧損，扣除撥回	5,287	–	5,287
轉撥至信貸減值	(5)	5	–
於2024年12月31日之結餘	15,962	20,099	36,061

減值評估詳情載於附註37(b)。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	933,882	858,322
減：信貸虧損撥備	(185,360)	(206,514)
	748,522	651,808
其他應收款項及預付款項：		
可退還按金	958,420	962,790
向員工墊款	90,404	93,215
向供應商預付款項	310,623	242,867
出售附屬公司及其他股本投資應收代價	97,159	102,438
代表客戶就住宅及商業單位租賃		
協助服務應收款項	79,828	47,234
其他	169,058	168,748
	1,705,492	1,617,292
減：信貸虧損撥備	(169,688)	(156,835)
	1,535,804	1,460,457
	2,284,326	2,112,265
分類為：		
非流動		
其他應收款項	5,482	6,007
流動		
貿易應收款項	748,522	651,808
其他應收款項及預付款項	1,530,322	1,454,450
	2,278,844	2,106,258
	2,284,326	2,112,265



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

貿易應收款項主要來自包干制社區物業管理服務收入、交付前服務及顧問服務安排、增值服務收入及工程服務收入。

來自包干制社區物業管理服務的收入乃於發出繳款通知書後由業主支付，收款模式一般為於向住戶發出繳款通知書後30天至1年內支付。

交付前服務的物業管理服務的收入乃根據與物業開發商訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

有關顧問服務安排的物業管理服務收入乃根據與物業管理公司訂立的相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於發出繳款通知書後30至90日內收取。

工程服務收入根據相關服務協議的條款收取，一般於付款要求發出後30至90日內收取。

以下為於報告期末按發票日期或繳款通知書日期 (該等發票日期或繳款通知書日期為付款到期日) 呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至30日	149,984	122,044
31至90日	118,570	101,165
91至180日	146,846	117,186
181至365日	176,282	119,626
1年以上	156,840	191,787
	748,522	651,808

於2024年及2023年12月31日，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

24. 貿易應收款項及其他應收款項及預付款項 (續)

有關貿易應收款項的信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日之結餘	3,205	199,061	202,266
減值虧損，扣除撥回	573	3,675	4,248
轉撥至信貸減值	(36)	36	—
於2023年12月31日之結餘	3,742	202,772	206,514
減值虧損，扣除撥回	678	(523)	155
撤銷金額	—	(21,309)	(21,309)
於2024年12月31日的結餘	4,420	180,940	185,360

當有資料顯示債務人有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期或當貿易應收款項已逾期超過兩年（以較早發生者為準），本集團會將貿易應收款項撤銷。

有關其他應收款項的信貸虧損撥備變動

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初結餘	(156,835)	(43,863)
預期信貸虧損	(12,853)	(113,571)
撤銷	—	599
年末結餘	(169,688)	(156,835)

減值評估詳情載於附註37(b)。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

25. 應收貸款

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供定息貸款予 一線上平台及社區相關服務公司	(a)	194,737	194,737
減：信貸虧損撥備		(90,952)	(52,798)
		103,785	141,939

附註：

- (a) 於2024年12月31日，本集團已就提供資金人民幣194,737,000元（2023年：人民幣194,737,000元）與若干從事提供線上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議。該等貸款年利率介乎5%至15%，將於一年內到期，並分類為流動資產。

有關應收貸款的存續期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元
於2023年1月1日之結餘	63,068
減值虧損，扣除撥回	(10,270)
於2023年12月31日之結餘	52,798
減值虧損，扣除撥回	38,154
於2024年12月31日之結餘	90,952

減值評估詳情載於附註37(b)。



財務
報表附註

截至2024年12月31日止年度

26. 遞延稅項

以下為於截至2024年及2023年12月31日止年度確認的主要遞延稅項資產（負債）及變動：

	信貸虧損 撥備 人民幣千元	合約 資產及其他的 暫時差額 人民幣千元	物業公平值 調整 人民幣千元	指定 按公平值計入 其他全面收益 的權益工具 公平值調整 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	118,362	9,970	(5,409)	(2,844)	(344)	119,735
於損益計入	3,377	3,869	375	—	344	7,965
出售指定為按公平值計入其他全面收益的 股本工具	—	—	—	(10)	—	(10)
於其他全面收益扣除	—	—	—	1,483	—	1,483
於2023年12月31日	121,739	13,839	(5,034)	(1,371)	—	129,173
於損益計入	1,046	1,270	470	—	—	2,786
於其他全面收益扣除	—	—	—	(71)	—	(71)
於2024年12月31日	122,785	15,109	(4,564)	(1,442)	—	131,888

就綜合財務報表的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債被抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
遞延稅項資產	132,354	129,421
遞延稅項負債	(466)	(248)
	131,888	129,173

本集團的未動用稅項虧損為人民幣194,896,000元（2023年：人民幣128,560,000元）。由於難以預計未來溢利流，故並無就此等稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於二零二五年至二零二九年屆滿。

本集團的可扣減暫時差額為人民幣1,055,584,000元（2023年：人民幣989,896,000元），而已確認遞延稅項資產為人民幣491,140,000元（2023年：人民幣486,956,000元）。由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並無就餘額人民幣564,444,000元（2023年：人民幣502,940,000元）確認遞延稅項資產。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

27. 就潛在收購附屬公司支付的按金

於2024年12月31日，本集團已就擬透過自獨立第三方收購若干物業管理公司而進行的收購事項作出按金人民幣123,475,000元（2023年：人民幣121,776,000元）。根據該等買賣協議，倘上述收購未能完成，則賣方將向本集團悉數退還按金。

28. 代表住戶付款／收款

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
代表住戶付款	(a)		
—按酬金制	(c)	1,160,759	1,084,062
—按包干制	(d)	66,564	79,078
—按顧問服務安排	(e)	295	295
		1,227,618	1,163,435
減：信貸虧損撥備		(406,934)	(406,605)
		820,684	756,830
代表住戶收款	(b)		
—按酬金制	(c)	35,423	164,612
—按包干制	(d)	12,299	15,573
		47,722	180,185

附註：

- (a) 此等結餘為與本集團所管理社區的物業管理處（社區業主代表）的經常賬目。由於該等社區物業管理處並無獨立法定身份，故一般並無獨立銀行賬戶。就該等社區物業管理處的日常管理而言，有關物業管理處的所有交易（包括收取物業管理費及繳付日常開支）均透過集團實體的司庫職能結付。
- (b) 結餘指與本集團管理之社區個人住戶往來賬戶。
- (c) 結餘指酬金制服務安排項下與物業管理公司往來賬戶，包括本集團就社區管理提供的司庫職能。
- (d) 應收結餘淨額指本集團代表社區、個人住戶及物業管理公司支付的開支超出向該社區住戶收取的物業管理費／償還款。應付結餘淨額指向該社區住戶收取的物業管理費／償還款超出本集團代表社區、個人住戶或物業管理公司支付的開支。
- (e) 該結餘指顧問服務管理下的物業管理公司的往來賬戶，包括本集團為其社區管理提供的財務職能。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

28. 代表住戶付款／收款 (續)

有關代表住戶付款的存續期預期信貸虧損之信貸虧損撥備變動

	存續期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	8,445	379,621	388,066
減值虧損，扣除撥回	1,254	17,285	18,539
轉撥至信貸減值	(684)	684	—
於2023年12月31日的結餘	9,015	397,590	406,605
減值虧損，扣除撥回	2,848	(2,519)	329
轉撥至信貸減值	(403)	403	—
於2024年12月31日的結餘	11,460	395,474	406,934

當有資料顯示社區有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，本集團會撤銷代表住戶對社區的付款。

減值評估詳情載於附註37(b)。

29. 受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

截至2024年及2023年12月31日止兩個年度，本集團銀行結餘分別按年利率0.10%至1.35%（2023年：0.20%至1.25%）計息。

於2024年12月31日，受限制銀行結餘為就未完結法律訴訟根據法院通告凍結的結餘人民幣55,084,000元（2023年：人民幣50,269,000元）。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

30. 貿易應付款項及其他應付款項及應計款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	500,012	378,876
其他應付款項及應計款項：		
已收按金	45,580	44,844
應計員工成本	128,097	118,833
社會保險供款撥備	20,031	20,970
其他應付稅項	9,777	8,462
其他應付款項及應計款項	13,679	17,894
	217,164	211,003
總計	717,176	589,879

供應商授予本集團的信貸期介乎30至180日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至60日	240,934	166,870
61至180日	165,423	156,228
181至365日	81,005	45,885
1年以上	12,650	9,893
	500,012	378,876



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

31. 合約負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶墊款：		
物業管理服務	326,645	249,366
增值服務	10,246	3,976
	336,891	253,342

於2023年1月1日，合約負債為人民幣182,678,000元。

下表列示於兩個報告期間與結轉合約負債有關的已確認收入數額。

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入截至2024年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	249,366	3,976	253,342

	物業管理服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入截至2023年12月31日止年度年初合約負債的 已確認收入	177,815	2,944	180,759

影響確認合約負債金額的一般還款條款如下：

當本集團提前收到客戶之每月物業管理服務費用時，將會產生合約負債，直至提供物業管理服務後就有關合約確認的收益，預期將於客戶作出預付款日期起一年內達成。

當本集團於設備安裝開始前收到按金時，將會於合約開始時產生合約負債，直至就相關合約確認的收益超過按金金額為止，預計將於客戶作出預付款日期起兩年內達成。

本集團已應用香港財務報告準則第15號內實際權宜方案，且並無考慮預期自客戶付款日期起一年內提供的服務內合約的融資部分。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

32. 租賃負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	9,416	8,093
超過一年但不超過兩年	5,255	7,820
超過兩年但不超過五年	10,558	8,447
超過五年	3,945	3,391
	29,174	27,751
減：於流動負債下列示於一年內到期並須結清的金額	(9,416)	(8,093)
於非流動負債下列示於一年後到期並須結清的金額	19,758	19,658

33. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2023年1月1日、2023年及2024年12月31日	50,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2023年1月1日、2023年及2024年12月31日	1,487,526	148,753
		金額 人民幣千元
於綜合財務狀況表列示：		
於2023年及2024年12月31日		120,750



34. 購股權計劃

根據於2014年6月11日通過的決議案，本公司採納購股權計劃（「彩生活計劃」），主要目的為向本公司董事、本集團若干僱員及若干附屬公司的非控股股東（「合資格人士」）提供獎勵。根據彩生活計劃，本公司董事會獲授權以每份購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以認購本公司股份。

在未經股東批准前，根據彩生活計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權（「彩生活購股權」）獲行使後可予發行的股份最高數目，合共不得超過本公司任何時間已發行股份的10%。倘授予主要股東或獨立非執行董事的彩生活購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，必須經由本公司股東事先批准。

購股權的可行使期間由董事酌情釐定。購股權的到期日可由本公司董事會釐定，惟不得遲於彩生活計劃的屆滿日期。

行使價由本公司董事釐定，將不低於下列各項的最高者：(i)本公司於提呈日期的收市價；(ii)本公司股份緊接提呈購股權前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司每股股份面值。

於2024年12月31日，根據彩生活計劃授出的所有購股權獲行使後將予發行的股份總數為34,960,000股（2023年：45,532,000股），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本2.35%（2023年：3.06%）。

根據彩生活計劃所授出購股權的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	可行使期間
董事	2015年4月30日	11.00港元	30/4/2015 – 29/4/2016	30/4/2016 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2017	30/4/2017 – 29/4/2025
			30/4/2015 – 29/4/2018	30/4/2018 – 29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	18/3/2016 – 17/3/2017	18/3/2017 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2018	18/3/2018 – 17/3/2026
			18/3/2016 – 17/3/2019	18/3/2019 – 17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	27/11/2018 – 26/11/2019	27/11/2019 – 26/11/2029
			27/11/2018 – 26/11/2020	27/11/2020 – 26/11/2029
			27/11/2018 – 26/11/2021	27/11/2021 – 26/11/2029
僱員及若干附屬公司的 非控股股東	2015年4月30日	11.00港元	30/4/2015-29/4/2016	30/4/2016-29/4/2025
			30/4/2015-29/4/2017	30/4/2017-29/4/2025
			30/4/2015-29/4/2018	30/4/2018-29/4/2025
	2016年3月18日	5.76港元	18/3/2016-17/3/2017	18/3/2017-17/3/2026
			18/3/2016-17/3/2018	18/3/2018-17/3/2026
			18/3/2016-17/3/2019	18/3/2019-17/3/2026
	2018年11月27日	4.11港元	27/11/2018-26/11/2019	27/11/2019-26/11/2028
			27/11/2018-26/11/2020	27/11/2020-26/11/2028
			27/11/2018-26/11/2021	27/11/2021-26/11/2028



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

34. 購股權計劃 (續)

下表披露截至2024年及2023年12月31日止年度本公司董事、本集團僱員及若干附屬公司的非控股股東所持本公司購股權的變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2023年 1月1日	年內授出	年內失效	年內行使	於2023年 12月31日	年內授出	年內失效	年內註銷	年內行使	於2024年 12月31日
			尚未行使 千份				尚未行使 千份					尚未行使 千份
董事	2014年9月29日	不適用	362	-	(362)	-	-	-	-	-	-	-
		29/9/2014 - 28/9/2015	837	-	(366)	-	471	-	-	(471)	-	-
		29/9/2014 - 28/9/2016	838	-	(366)	-	472	-	-	(472)	-	-
		29/9/2014 - 28/9/2017	331	-	(66)	-	265	-	-	(265)	-	-
	2015年4月30日	30/4/2015 - 29/4/2016	179	-	(130)	-	49	-	-	-	-	49
		30/4/2015 - 29/4/2017	179	-	(130)	-	49	-	-	-	-	49
		30/4/2015 - 29/4/2018	275	-	(205)	-	70	-	-	-	-	70
	2016年3月18日	18/3/2016 - 17/3/2017	272	-	(231)	-	41	-	-	-	-	41
		18/3/2016 - 17/3/2018	271	-	(231)	-	40	-	-	-	-	40
		18/3/2016 - 17/3/2019	273	-	(232)	-	41	-	-	-	-	41
	2018年11月27日	27/11/2018 - 26/11/2019	871	-	(125)	-	746	-	-	-	-	746
		27/11/2018 - 26/11/2020	870	-	(125)	-	745	-	-	-	-	745
		27/11/2018 - 26/11/2021	903	-	(127)	-	776	-	-	-	-	776
			6,461	-	(2,696)	-	3,765	-	-	(1,208)	-	2,557
僱員及若干附屬 公司的非控股 股東	2014年9月29日	不適用	1,621	-	(782)	-	839	-	-	(839)	-	-
		29/9/2014 - 28/9/2015	3,486	-	(127)	-	3,359	-	-	(3,359)	-	-
		29/9/2014 - 28/9/2016	3,486	-	(127)	-	3,359	-	-	(3,359)	-	-
		29/9/2014 - 28/9/2017	1,799	-	(127)	-	1,672	-	-	(1,672)	-	-
	2015年4月30日	30/4/2015 - 29/4/2016	3,130	-	(273)	-	2,857	-	(30)	-	-	2,827
		30/4/2015 - 29/4/2017	3,129	-	(273)	-	2,856	-	(30)	-	-	2,826
		30/4/2015 - 29/4/2018	3,129	-	(273)	-	2,856	-	(30)	-	-	2,826
	2016年3月18日	18/3/2016 - 17/3/2017	3,239	-	(113)	-	3,126	-	(15)	-	-	3,111
		18/3/2016 - 17/3/2018	3,239	-	(114)	-	3,125	-	(15)	-	-	3,110
		18/3/2016 - 17/3/2019	3,237	-	(114)	-	3,123	-	(15)	-	-	3,108
	2018年11月27日	27/11/2018 - 26/11/2019	4,907	-	(42)	-	4,865	-	-	-	-	4,865
		27/11/2018 - 26/11/2020	4,907	-	(42)	-	4,865	-	-	-	-	4,865
		27/11/2018 - 26/11/2021	4,907	-	(42)	-	4,865	-	-	-	-	4,865
			44,216	-	(2,449)	-	41,767	-	(135)	(9,229)	-	32,403
總計			50,677	-	(5,145)	-	45,532	-	(135)	(10,437)	-	34,960
於年末可行使			50,677				45,532					34,960
加權平均行使價 (港元)			6.46				6.36					6.26

附註：截至2024年12月31日止年度，授予僱員的135,000份（2023年：5,145,000份）購股權已失效以及10,437,000份（2023年：零）購股權已註銷。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

34. 購股權計劃 (續)

股份於授出日期的收市價分別為2014年9月29日的6.66港元、2015年4月30日的10.88港元、2016年3月18日的5.76港元及2018年11月27日的4.11港元。二項式期權定價模式獲採納以估計購股權的公平值。計算購股權公平值所用變數及假設乃基於本公司的最佳估計。購股權價值隨若干主觀假設的不同變數而變化。模式所用的輸入數據如下：

	2018年 11月27日	2016年 3月18日	2015年 4月30日	2014年 9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.11港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	50.79%	46.2%	46.26%	48.82%
預期可使用年限	10年	10年	10年	10年
無風險利率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	3.65%	1.55%	0.83%	0.01%

預期波幅乃按可資比較公司的每日股價過往波幅而釐定。

購股權於授出日期的估計公平值分別為人民幣114,820,000元 (於2014年9月29日)、人民幣104,714,000元 (於2015年4月30日)、人民幣72,023,000元 (於2016年3月18日) 及人民幣24,625,000元 (於2018年11月27日)。截至2024年12月31日止年度，並無就本公司授出的購股權確認開支 (2023年：無)。

35. 股份獎勵計劃

本公司董事會於2016年7月4日為本集團若干僱員及顧問採納一項股份獎勵計劃 (「股份獎勵計劃」)，鼓勵或獎勵其對本集團作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人 (「受託人」) 收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無授出就股份獎勵計劃持有的股份。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

36. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。本集團的資本架構包括淨債務（其中包括租賃負債）、應付關連方的款項（於附註45(b)披露，已扣除現金及現金等價物），以及本公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。於管理本集團資本架構時，管理層亦將監察借款之使用，以確保符合財務契約。

本集團管理層定期檢討資本架構及考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。根據管理層的建議，本公司董事將透過發行新股及派付股息以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

37. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產	3,957,509	3,892,676
指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具	13,566	13,282
金融負債		
攤銷成本	719,187	683,009

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項及其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項、指定按公平值計入其他全面收益的股本工具、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、代表住戶收款／付款、貿易應付款項及其他應付款項、應付關連方款項及租賃負債。有關該等金融工具的詳情於相關附註內披露。

本集團管理層透過內部風險評估，分析所面臨風險的程度及幅度，以監控及管理與本集團營運相關的金融風險。該等風險包括市場風險（包括貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團有以相關集團實體的外幣計值的銀行結餘，故承擔匯率波動的風險。

本集團於有關報告期間按外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產		
港元	9,878	9,583

本集團目前並無訂立任何衍生合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

敏感度分析

本集團主要受港元及美元兌人民幣的波動影響。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值10%（2023年：10%）的敏感度。10%（2023年：10%）乃本年度就匯率合理可能變動所用敏感度比率。敏感度分析包括以外幣計值的未償還貨幣項目，並就10%匯率變動調整有關項目於年末的換算。敏感度分析包括銀行結餘。負數表示人民幣兌相關貨幣升值10%時年內溢利減少。倘人民幣兌相關貨幣貶值10%，將對虧損構成同等但相反的影響。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

外幣敏感度分析

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
港元		
年內虧損增加	(988)	(958)

由於年末風險並不反映年內風險，故管理層認為，敏感度分析不代表固有的外匯風險。

(ii) 利率風險

由於受限制銀行存款及銀行結餘的現行市場利率波動不定，本集團面臨現金流量利率風險。本集團的政策旨在保持其借款於浮動利率，盡量降低公平值利率風險。本集團面臨的金融負債利率風險於本附註的流動資金風險管理一節內詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於主要銀行就借款所報的基準利率的波動。

本集團就租賃負債及應收定息貸款面臨公平值利率風險（見附註32、25）。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

銀行結餘及受限制銀行存款

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘及受限制銀行存款的利率風險為基準而釐定。截至2024年12月31日止年度採用25個基點（2023年：25個基點）的增加或減少，乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘於年內利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於年內的虧損將增加／減少人民幣2,495,000元（2023年：人民幣1,980,000元）。



37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估

於2024年及2023年12月31日，因交易對手未能履行責任，導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

客戶合約產生之貿易應收款項

為減少信貸風險，本集團適時根據合約條款使用債務人賬齡評估客戶能力以結算應收款項並監督流程確保採取後續措施收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式基於撥備矩陣進行貿易應收款項減值評估。為此，本公司董事認為本集團信貸風險大大降低。

本集團並無有關貿易應收款項的重大集中的信貸風險，而是將信貸風險分散至眾多客戶。

代表住戶付款及合約資產

為減少信貸風險，本集團適時就代表住戶付款及合約資產對客戶應用內部信用評級，並監督流程確保採取後續措施收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式基於集體基準就代表住戶付款及合約資產進行應減值評估。為此，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低。

本集團並無有關代表住戶付款及合約資產的重大集中的信貸風險，而是將信貸風險分散至眾多交易對手。各交易對手貢獻的代表住戶付款及合約資產少於於報告期末代表住戶付款及合約資產的10%。

其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項以及銀行結餘

其他應收款項、應收貸款、應收關連方款項的信貸風險透過內部程序管理。各交易對手之信貸質素於作出墊款前進行調查。本集團亦積極監督各債務人拖欠的尚未償還款項並適時確認任何信貸風險以減少信貸相關虧損的風險。而且，本集團密切監督關連方（包括同系附屬公司、附屬公司非控股股東、聯營公司、合營公司及其它關連方）之財務表現。

應收貸款及應收合營公司款項單獨進行預期信貸虧損評估。

本集團流動資金之信貸風險有限，因為交易對手乃於中國及香港成立之具有較高信貸等級及良好信譽的銀行。

此外，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且具理據資料（包括過往經驗及前瞻性資料）審閱及評估本集團現有金融資產的減值。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表闡明本集團金融資產及合約資產面對的信貸風險，須受預期信貸虧損評估規限：

	外部信貸 評級	內部信貸 評級	附註	12個月或 存續期預期信貸虧損	2024年 賬面總值 人民幣千元	2023年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產						
—貿易應收款項	不適用	(i)	24	存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	272,974	226,951
				存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	660,908	631,371
					933,882	858,322
—代表住戶付款	不適用	(ii)	28	存續期預期信貸虧損 (集體基準)	541,523	509,420
				存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及集體基準)	686,095	654,015
					1,227,618	1,163,435
—應收貸款	不適用	(v)	25	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	100,000	138,000
					94,737	56,737
					194,737	194,737
—應收關連方款項	不適用	(iv)	45(b)	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	358,941	479,818
—其他應收款項	不適用	(vi)	24/45(b)	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已信貸減值)	1,394,869	1,118,208
—受限制銀行結餘以及銀行結餘	AAA	不適用	29	12個月預期信貸虧損	1,049,203	998,173
合約資產	不適用	(iii)	23	存續期預期信貸虧損 (集體基準)	40,357	41,950
				存續期預期信貸虧損 (已信貸減值及集體基準)	21,157	21,152
					61,514	63,102



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：

(i) 貿易應收款項

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團以應收賬款的賬齡應用貿易應收款項的內部信貸評級評估客戶減值，原因為該等客戶由眾多具有共同風險特徵的個人客戶組成，而有關特徵足以反映客戶根據合約條款償付所有到期款項的能力。下表提供於2024年及2023年12月31日根據撥備矩陣經集體評估的貿易應收款項所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別		2024年			2023年		
		平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元
0至30日	無信貸減值	0.5%	150,737	753	0.5%	122,657	613
31至90日	無信貸減值	3.0%	122,237	3,667	3.0%	104,294	3,129
91至180日	已信貸減值	6.0%	156,219	9,373	6.0%	124,666	7,480
181至365日	已信貸減值	15.0%	207,391	31,109	15.0%	140,736	21,110
一至兩年	已信貸減值	35.0%	241,293	84,453	35.0%	295,057	103,270
兩年以上	已信貸減值	100.0%	56,005	56,005	100.00%	70,912	70,912
			933,882	185,360		858,322	206,514

估計預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團適時就代表住戶付款對客戶應用內部信貸評級。本集團因應信貸風險將該等應收款項分為四類。

類別	類別分組定義
第一類	本集團已終止或計劃終止或不重續相關物業管理合約的社區，原因是其財務表現不符合本集團期望、款項已產生信貸減值及並無實際收回款項的可能性。
第二類	本集團於物業交付至業主前提供交付前物業管理服務的社區並與物業開發商結算，與個別住戶相比，物業開發商之違約風險較低，符合合約現金流量之能力較強。
第三類	管理辦事處應收住戶物業管理費超出相關社區代表住戶付款的社區。社區住戶分散，違約風險較低。
第四類	代表住戶付款超出管理辦事處應收住戶物業管理費的社區，表示代表住戶付款產生信貸減值。

財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(ii) 代表住戶付款 (續)

下表提供於2024年及2023年12月31日根據集體基準評估的代表住戶付款所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別		2024年			2023年		
		平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 虧損撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元
第一類	已信貸減值	95.0%	344,340	327,123	95.0%	355,716	337,930
第二類	無信貸減值	5.0%	151,127	7,556	5.0%	98,020	4,901
第三類	無信貸減值	1.0%	390,396	3,904	1.0%	411,400	4,114
第四類	已信貸減值	20.0%	341,755	68,351	20.0%	298,299	59,660
			1,227,618	406,934		1,163,435	406,605

預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(iii) 合約資產

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團適時就合約資產對客戶應用內部信用評級。本集團因應信貸風險將該等合約資產分為三類。

類別	類別分組定義
第一類	本集團認為有違約低風險的社區，原因是安裝工程設備的表現符合本集團預期且確認無財政困難。
第二類	本集團提供設備安裝服務及在物業交付予業主前與物業開發商清算的社區。與個別物業管理辦公室相比，物業開發商之違約風險較低，符合合約現金流量之能力較強。
第三類	本集團認為無可收回款項實際前景的社區，原因是安裝工程設備的表現不符合本集團預期或確認物業管理辦公室有財務困難。該等金額已信貸減值且無實質恢復前景。

財務
報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

(iii) 合約資產 (續)

下表提供於2024年及2023年12月31日根據集體基準評估的合約資產所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

類別		2024年			2023年		
		平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元
第一類	無信貸減值	5%	17,117	856	5.0%	27,647	1,383
第二類	無信貸減值	65%	23,240	15,106	65.0%	14,303	9,297
第三類	已信貸減值	95%	21,157	20,099	95.0%	21,152	20,094
			61,514	36,061		63,102	30,774

預期平均虧損率乃按應收賬款預期年期的歷史觀察違約率估計得出，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(iv) 應收關聯方款項

截至2024年12月31日止年度，部分關聯方在轉租業務中蒙受虧損，陷入財政困難。截至2024年12月31日止年度，本集團根據存續期預期信貸虧損撥備確認人民幣2,997,000元（2023年：撥回人民幣20,071,000元）信貸虧損撥備。

於2024年12月31日，存續期預期信貸虧損項下的累計信貸虧損撥備為人民幣274,529,000元（2023年：人民幣271,532,000元）。

(v) 應收貸款

為進行內部信貸風險管理，本集團根據歷史結算記錄、過往經驗以及為合理及有理據的前瞻性資料的定量及定性資料，對應收貸款進行內部信貸評級。本公司董事認為，截至2024年12月31日止年度，該等交易方的違約風險增加，並計提人民幣38,154,000元（2023年：下降並撥回人民幣10,270,000元）的信貸虧損撥備。

(vi) 其他應收款項

為進行內部信貸風險管理，本集團根據歷史結算記錄、過往經驗以及為合理及有理據的前瞻性資料的定量及定性資料，對其他應收款項進行內部信貸評級。本公司董事認為，截至2024年12月31日止年度，該等交易方的違約風險大幅增加，故本集團計提人民幣12,853,000元（2023年：人民幣113,571,000元）的信貸虧損撥備。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

就管理流動資金風險，本集團的管理層監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物的水平，為本集團的經營提供資金，並緩減現金流量波動的影響。管理層監控借款的使用，以及確保符合相關契約。

本集團依賴借款為流動資金的主要來源。

流動資金及利息風險列表

下表詳列本集團按協定還款條款的金融負債的餘下合約到期日。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。下表包括利息及本金現金流量。未貼現金額來自各報告期末的利率曲線。

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或少於三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現 金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2024年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	553,870	-	-	-	553,870	553,870
代表住戶收款	-	47,722	-	-	-	47,722	47,722
應付關連方款項							
— 免息	-	40,871	-	-	-	40,871	40,871
租賃負債	4.2	2,946	8,471	20,051	4,357	35,825	29,174
		645,409	8,471	20,051	4,357	678,288	671,637
於2023年12月31日							
貿易應付款項及其他應付款項	-	434,572	-	-	-	434,572	434,572
代表住戶收款	-	180,185	-	-	-	180,185	180,185
應付關連方款項							
— 免息	-	40,501	-	-	-	40,501	40,501
租賃負債	6.16	2,407	7,221	19,174	3,777	32,579	27,751
		657,665	7,221	19,174	3,777	687,837	683,009

倘浮動利率變動與報告期末釐定的估計利率不同，則上述非衍生金融負債的浮動利率工具金額會變動。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 金融工具 (續)

(c) 公平值

按經常基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而分類的公平值計量所屬公平值層級水平（1至3級）的資料。

第1級公平值計量來自相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。

第2級公平值計量來自第1級內報價之外的資產或負債的直接（即作為價格）或間接（即自價格得出）可觀察輸入數據。

第3級公平值計量來自包含並非基於可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）資產或負債輸入數據的估值技巧。

	於12月31日之公平值		於12月31日之公平值層級	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益 的股本工具	13,566	13,282	第3級	第3級

於2024年及2023年12月31日，指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具的公平值乃由獨立估值師根據貼現現金流量分析（涉及預期未來財務表現及貼現率的關鍵估計）透過應用公認定價模式估計。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

38. 收購附屬公司

截至2024年12月31日止年度

所收購的附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購權益	主要業務
武漢新綠地物業服務有限公司 (「武漢新綠地」)	-	2024年4月8日	100%	提供物業管理服務

於2024年4月8日，本公司附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購武漢新綠地的100%股權。於該收購事項完成後，武漢新綠地成為本集團的全資附屬公司。

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務及增值服務，而收購的目的為拓展本集團的物業管理服務及增值服務。

轉移總代價

武漢新綠地
人民幣千元

現金 (附註) —

附註：

收購武漢新綠地的現金代價為人民幣1元。

收購相關成本並不重大，並已被排除於收購成本外，並於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」項目下確認為該年招致的費用。

於收購日期確認的資產及負債如下：

武漢新綠地
人民幣千元

物業、廠房及設備	3
其他應收款項及預付款項	224
其他應付款項及應計費用	(2,768)
	(2,541)

於截至2024年12月31日止年度，所收購的其他應收款項及預付款項於收購日期的公平值為人民幣224,000元，與合約總金額相若，並無預期無法收回的重大合約現金流。



財務
報表附註

截至2024年12月31日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

截至2024年12月31日止年度 (續)

收購事項所產生的商譽

武漢新綠地
人民幣千元

已轉移的代價

—

減：所收購的可識別資產淨值公平值

(2,541)

2,541

於截至2024年12月31日止年度內，因收購附屬公司而產生商譽，原因為合併成本包括控制溢價。此外，就合併所實際支付的代價包括與預期協同效應、收益增長、未來市場發展及業務集合員工的利益相關的金額。

本集團並無確認與收購物業管理服務項下附屬公司有關的無形資產。

預計收購所產生的商譽均不可抵扣稅款。

所收購的附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購權益	主要業務
四川三陽紅實業有限公司 (「四川三陽紅」)	—	2024年1月2日	100%	提供養老及 居家照護服務

於2024年1月2日，本公司附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司與花樣年的一間全資附屬公司訂立股權轉讓協議，以收購四川三陽紅的100%股權。於該收購事項完成後，四川三陽紅成為本集團的全資附屬公司。

所收購附屬公司的主要業務為提供養老及居家照護服務以及增值服務，而收購的目的為拓展本集團的養老及居家照護服務以及增值服務。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

截至2024年12月31日止年度 (續)

轉移總代價

四川三陽紅
人民幣千元

現金	3,400
----	-------

收購相關成本並不重大，並已被排除於收購成本外，並於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」項目下確認為該年招致的費用。

於收購日期確認的資產及負債如下：

四川三陽紅
人民幣千元

物業、廠房及設備	5,122
使用權資產	8,257
其他應收款項及預付款項	3,094
貿易應付款項	(50)
租賃負債	(9,803)
合約負債	(523)
其他應付款項及應計費用	(2,197)
	3,900

截至2023年12月31日止年度

所收購的附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購權益	主要業務
長沙觀瀾湖物業管理有限公司 (「長沙觀瀾湖」)	22,500	2023年12月31日	60%	提供物業管理服務

於2023年12月12日，本公司附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購長沙觀瀾湖(於收購事項完成前為本集團的聯營公司)的60%股權。於該收購事項完成後，長沙觀瀾湖成為本集團的非全資附屬公司，本集團持有長沙觀瀾湖80%股權。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

截至2023年12月31日止年度 (續)

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務及增值服務，而收購的目的為拓展本集團的物業管理服務及增值服務。

轉移總代價

長沙觀瀾湖
人民幣千元

現金	—
過往年度已付款項	22,500
	22,500

收購相關成本並不重大，並已被排除於收購成本外，並於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」項目下確認為該年招致的費用。

於收購日期確認的資產及負債如下：

長沙觀瀾湖
人民幣千元

物業、廠房及設備	77
貿易應收款項	13,619
其他應收款項及預付款項	18,226
銀行結餘及現金	3,964
合約負債	(3,037)
貿易應付款項	(5,794)
其他應付款項及應計費用	(9,687)
稅項負債	(3,825)
	13,543

於截至2023年12月31日止年度，所收購的貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣31,845,000元，與合約總金額相若，並無預期無法收回的重大合約現金流。

於業務合併中收所購的無形資產的公平值由獨立估值師採用收益法估算。該方法估算被收購方的物業管理合約及客戶關係所帶來的未來經濟利益及成本。經考慮損耗率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本則在預期存續期內進行預測。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

截至2023年12月31日止年度 (續)

收購事項所產生的商譽

長沙觀瀾湖
人民幣千元

已轉移的代價	22,500
加：非控股權益	2,709
加：指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	7,460
減：所收購的可識別資產淨值公平值	(13,543)
	19,126

因收購各附屬公司而產生的非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產淨值／負債淨額的應佔比例進行計量。

於截至2023年12月31日止年度內，因收購附屬公司而產生商譽，原因為合併成本包括控制溢價。此外，就合併所實際支付的代價包括與預期協同效應、收益增長、未來市場發展及業務集合員工的利益相關的金額。

本集團並無確認與收購物業管理服務項下附屬公司有關的無形資產。

預計收購所產生的商譽均不可抵扣稅款。

收購事項所產生的現金流出淨額

人民幣千元

已付現金代價	-
減：所收購銀行結餘及現金	(3,964)
	(3,964)

於2023年9月30日，本集團附屬公司深圳市彩生活物業管理有限公司與獨立第三方就透過注資人民幣15,043,000元取得北京豪城（「北京豪城」）65%股權訂立收購協議。於注資當日，北京豪城可識別資產淨值公平值為人民幣20,309,000元。上述收購事項產生商譽約人民幣1,842,000元。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

39. 出售附屬公司

截至2024年12月31日止年度

截至2024年12月31日止年度，本公司以總代價人民幣1元出售其於若干附屬公司的股權予獨立第三方，該等附屬公司於中國從事物業管理業務。

上述交易作為出售附屬公司入賬。有關該等交易出售的資產淨值詳情概述如下：

葫蘆島市萬廈物業管理有限公司（「葫蘆島萬廈」）

物業管理服務
人民幣千元

失去控制權的資產及負債分析

物業、廠房及設備	8
貿易應收款項及其他應收款項	390
銀行結餘及現金	1
貿易應付款項及其他應付款項	(3,763)
稅項負債	(443)

所出售的負債淨額	(3,807)
----------	---------

出售葫蘆島萬廈的虧損

現金代價	—
減：商譽	1,680
減：非控股權益	761
減：所出售的負債淨額	(3,807)

出售葫蘆島萬廈的收益	1,366
------------	-------



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

39. 出售附屬公司 (續)

杭州卓盛物業管理有限公司 (「杭州卓盛」)

物業管理服務
人民幣千元

失去控制權的資產及負債分析

物業、廠房及設備	72
貿易應收款項及其他應收款項	41,519
銀行結餘及現金	697
貿易應付款項及其他應付款項	(48,059)
稅項負債	(2,129)

所出售的負債淨額	(7,900)
----------	----------------

出售杭州卓盛的虧損

轉移代價	2,667
減：商譽	24,840
減：非控股權益	1,580
減：所出售的負債淨額	(7,900)

出售杭州卓盛的虧損	(15,853)
-----------	-----------------



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

40. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債的變動（包括現金及非現金變動）。融資活動所產生的負債指融資活動的現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表分類的負債。

	租賃負債 人民幣千元 (附註32)	應付 關連方款項 (非貿易 性質) 人民幣千元 (附註45(b))	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	27,751	40,501	—	68,252
融資現金流量	(12,528)	370	(17,169)	(29,327)
產生的融資成本	2,492	—	—	2,492
宣派股息	—	—	17,169	17,169
租約開始	11,459	—	—	11,459
於2024年12月31日	29,174	40,871	—	70,045
於2023年1月1日	11,445	146,255	—	157,700
融資現金流量	(8,880)	(105,754)	(16,042)	(130,676)
產生的融資成本	1,889	—	—	1,889
宣派股息	—	—	16,042	16,042
租約開始	23,297	—	—	23,297
於2023年12月31日	27,751	40,501	—	68,252



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

41. 主要非現金交易

截至2024年12月31日止年度，本集團就使用辦公物業訂立若干新租賃協議，年期為二至四年。於租賃開始時，本集團就使用權資產及租賃負債分別確認人民幣1,179,000元（2023年：人民幣23,297,000元）及人民幣1,179,000元（2023年：人民幣23,297,000元）。

42. 資本及其他承擔

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
就收購附屬公司已訂約但未於綜合財務報表入賬的已承擔代價	21,783	22,883
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表入賬的資本開支	25,447	27,282

43. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃。按有關薪金成本的某個百分比向強積性公積金計劃作出供款，而僱員亦須作出等額供款。

中國實體的員工為中國政府營辦並由國家管理的退休福利計劃的成員。本集團須投入其現有員工的基本月薪總額的10%至24%至退休福利計劃作為福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

截至2024年12月31日止年度，計入綜合損益及其他全面收益表的總開支人民幣79,736,000元（2023年：人民幣58,352,000元）為計劃供款。



44. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 本公司的重大附屬公司

於各報告日期，本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊／營運 地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本 人民幣千元	本集團所持實際權益		主要業務	法定形式
			2024年	2023年		
直接持有：						
鴻源控股有限公司	英屬處女群島	828,880	100%	100%	投資控股	有限責任公司
間接持有：						
深圳市彩生活服务集團有限公司	中國	410,759	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司	中國	290,000	100%	100%	提供增值服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司	中國	5,000	100%	100%	提供增值服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司	中國	310,735	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
重慶泓山物業管理有限公司	中國	7,500	97%	97%	提供物業管理服務	有限責任公司
成都宏鵬物業管理有限公司	中國	7,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
深圳市安彩華能源投資有限公司	中國	1,000	100%	100%	提供增值服務	有限責任公司
上海同沐物業管理有限公司	中國	50,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司	中國	11,000	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
杭州卓盛物業管理有限公司	中國	15,000	27%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司
蘇州悅華置合物業服務有限公司	中國	50,000	85%	85%	提供物業管理服務	有限責任公司
廣西福來物業服務有限責任公司	中國	50,000	80%	80%	提供物業管理服務	有限責任公司

上表所列的本公司附屬公司，乃董事認為對本集團的業績或資產具重大影響的附屬公司。本公司董事認為，一併列出其他附屬公司的詳情將會使有關資料過於冗長。

附屬公司於年末並無發行債務證券。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

44. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，有關對本集團而言屬不重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2024年	2023年
投資控股	開曼群島	2	2
	英屬處女群島	2	2
	香港	3	3
	中國	6	6
提供物業管理服務	中國	115	121
	新加坡	—	1
	香港	1	1
提供增值服務	中國	24	20
		153	156

(c) 擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司的詳情

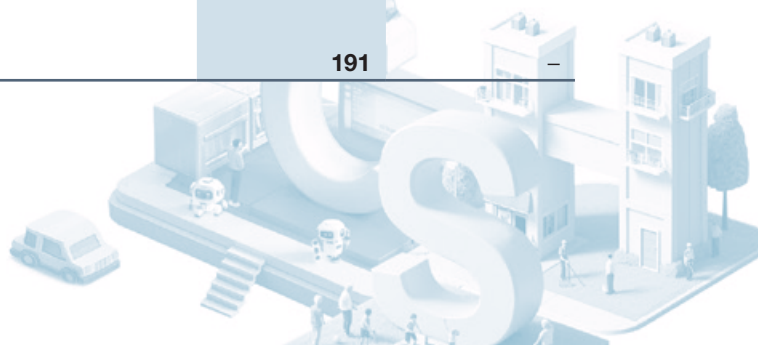
於2024年及2023年12月31日，本集團非全資附屬公司概無擁有重大非控股權益。

45. 關連方的披露

(a) 關連方交易

除綜合財務報表其他部分所披露的關連方交易外，本集團亦與關連方訂立以下重大交易：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
交付前服務收入		
同系附屬公司	2,162	2,752
花樣年控股的一間合營企業	224	235
節能服務收入		
其他關聯方	6	50
設備安裝服務收入		
同系附屬公司	1,504	6,242
增值服務收入		
其他關聯方	191	—



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

45. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘

於報告期末，本集團與關連方的重大結餘如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	10,265	15,194
應收聯營公司款項	18,294	50,966
應收合營公司款項	31,538	88,910
應收其他關連方款項	24,315	53,216
	84,412	208,286
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
非貿易性質	—	6,885
貿易性質	10,265	8,309
	10,265	15,194
應收聯營公司款項		
非貿易性質	18,062	50,774
貿易性質	232	192
	18,294	50,966
應收合營公司款項		
非貿易性質	31,538	88,910
應收其他關連方款項		
非貿易性質	24,252	53,205
貿易性質	63	11
	24,315	53,216



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

45. 關連方的披露 (續)

(b) 關連方結餘 (續)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項	11,507	16,226
應付聯營公司款項	27,057	21,316
應付合營公司款項	2,164	2,164
應付其他關連方款項	143	795
	40,871	40,501

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項 非貿易性質	11,507	16,226
應付聯營公司款項 非貿易性質	27,057	21,316
應付合營公司款項 非貿易性質	2,164	2,164
應付其他關連方款項 非貿易性質	143	795

(c) 主要管理人員薪酬

截至2024年及2023年12月31日止年度，主要管理人員的薪酬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
短期福利	11,985	7,226
退休後福利	652	486
	12,637	7,712

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

46. 本公司財務狀況及儲備報表

本公司財務狀況報表

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	553,032	553,032
應收附屬公司款項	1,886,917	1,879,879
	2,439,949	2,432,911
流動資產		
其他應收款項及預付款項	7,058	5,979
應收一名關連方款項	1	1
銀行結餘及現金	3,915	6,078
	10,974	12,058
流動負債		
其他應付款項	4,636	3,594
應付附屬公司款項	206,809	204,691
	211,445	208,285
流動負債淨額	(200,471)	(196,227)
總資產減流動負債	2,239,478	2,236,684
資產淨值	2,239,478	2,236,684
資本及儲備		
股本	120,750	120,750
儲備	2,118,728	2,115,934
權益總額	2,239,478	2,236,684



財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

46. 本公司財務狀況及儲備報表 (續)

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	股份 支付儲備 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	1,738,865	243,034	(6,795)	143,071	2,118,175
年內虧損及全面開支總額	–	–	–	(2,241)	(2,241)
於2023年12月31日	1,738,865	243,034	(6,795)	140,830	2,115,934
年內溢利及全面收入總額	–	–	–	2,794	2,794
於2024年12月31日	1,738,865	243,034	(6,795)	143,624	2,118,728

47. 報告期後事項

茲提述本公司日期為2025年3月3日之供股章程（「供股章程」），內容有關本公司以非包銷基準按合資格股東於記錄日期每持有四(4)股現有股份獲發一(1)股供股股份（「供股股份」）的基準，按認購價每股供股股份0.165港元進行供股（「供股」）。

誠如本公司日期為2025年3月24日之公告所披露，根據供股已發行合共371,881,438股供股股份。供股所得款項總額約為61.36百萬港元，所得款項淨額約為60.36百萬港元，本集團將根據供股章程「進行供股的理由及裨益以及所得款項擬定用途」一節所載之建議所得款項用途予以應用。



COLOURLIFE



中華人民共和國公司總部

地址: 中國深圳市福田區泰然七路1號博今國際B座10樓
郵編: 518000 傳真: 86-755-3393 0881
電話: 1010-1778 網站: <http://gw.colourlife.com>