



Runhua Living Service Group Holdings Limited

润华生活服务集团控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2455)

2023
年報

目 錄

公司資料	2
財務概要	4
主席致辭	5
管理層討論與分析	7
董事及高級管理層	17
董事會報告	24
企業管治報告	42
環境、社會及管治報告	60
獨立核數師報告	88
綜合損益及其他全面收益表	93
綜合財務狀況表	94
綜合權益變動表	96
綜合現金流量表	98
綜合財務報表附註	100

董事會

執行董事

楊立群先生(董事會主席)
費忠利先生(行政總裁)

非執行董事

樂濤先生
樂航乾先生
程欣先生

獨立非執行董事

陳海萍女士
鮑穎女士
何慕蓉女士

審核委員會

陳海萍女士(主席)
程欣先生
鮑穎女士

薪酬委員會

何慕蓉女士(主席)
楊立群先生
陳海萍女士

提名委員會

楊立群先生(主席)
何慕蓉女士
鮑穎女士

授權代表

吳嘉雯女士
楊立群先生

公司秘書

吳嘉雯女士

獨立核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港
銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈 - 安達人壽大樓17樓

法律顧問

關於開曼群島法律：
Campbells
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
35樓3507室

合規顧問

中泰國際融資有限公司
香港
中環
德輔道中189號
李寶椿大廈
19樓

註冊辦事處

Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國
山東省
濟南市
經十路28988號
樂夢中心
1號樓6樓

公司資料

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

網站

www.sdrhwy.cn

股份代號

2455

開曼群島股份過戶登記總處

Campbells Corporate Services Limited
Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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
17樓1712-1716舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司濟南大金支行
中國工商銀行股份有限公司濟南槐蔭支行

財務概要

以下為潤華生活服務集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年、2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年之業績及資產與負債概要。

業績

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	768,408	691,999	601,298	486,095	397,096
毛利	133,215	122,150	114,142	102,854	66,847
除稅前溢利	54,498	51,652	56,444	61,856	36,802
所得稅開支	(12,769)	(11,271)	(11,993)	(13,164)	(9,694)
年內溢利	41,729	40,381	44,451	48,692	27,108
以下人士應佔年內溢利：					
本公司擁有人	41,459	40,167	44,300	48,674	27,108

資產與負債

	於12月31日				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產總值	715,549	540,407	466,680	532,266	329,609
負債總值	(374,572)	(339,580)	(308,401)	(422,337)	(234,624)
	340,977	200,827	158,279	109,929	94,985
以下人士應佔權益總值：					
本公司擁有人	340,330	200,450	158,116	109,911	94,985

主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表潤華生活服務集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2023年12月31日止年度(「報告期間」)的年度業績。

公司在2023年發展穩健向好，收入結構持續改善，規模與業績保持了快速增長態勢。截至2023年12月31日，本公司實現營業收入人民幣7.684億元，同比增長11.0%；毛利約為人民幣1.332億元，同比增長9.1%。

2023年是本公司的上市元年。本公司於2023年1月17日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)，募集所得款項淨額(扣除上市開支後)約89.9百萬港元，這意味著本公司的業務發展、競爭優勢及未來前景得到了國際資本市場的認可。

雙軌提供「生活服務+健康」助力集團發展

本集團依託雙軌提供「生活服務+健康」的服務體系，做實醫院物業管理服務，同時深耕醫院增值服務，用科技、專業與敬業為廣大客戶創造更好的服務。同時，集團大力拓展公共物業、商業物業等物業管理業務，持續優化收入結構。2023年，本集團物業投資的租賃服務，其收入獲得了大幅增長，從約人民幣990萬元增長到了約人民幣1,810萬元。增長了82.5%。

不同業態的物業管理業務均穩健發展

2023年，我們堅持穩健、高質量可持續發展，在物業管理行業競爭激烈的大背景下，我們不斷拓展服務內涵和外延，持續開拓新的業務，實現了物業管理業務四大不同業態均穩健增長，尤其是醫院物業管理業務的收入從2022年的人民幣2.765億元增長到2023年的人民幣2.967億元。

科技賦能，數字化管理，助力集團提升收入及增加管理效率，並且為客戶帶來智慧服務

集團不斷優化收入結構式，改造升級傳統物業服務。集團通過「物業管理服務」、「物業工程及園林建設服務」和「物業管理租賃服務」三駕馬車，構建具有互聯網平台基因的新型商業模式，不斷提升科技賦能水平及數字化服務水平。公司以OSCS科技生態形式進行對內管理及對外服務，打造全產業鏈的互聯網生態圈。同時，依託數字化核心能力進行科技賦能服務，集團的服務能力在不斷進步。

未來展望

本集團將持續圍繞自身的競爭優勢，進一步鞏固公司在山東地區的市場地位，尤其是鞏固在山東醫院物業管理服務市場的地位，並通過內部增長、策略收購等方式進一步擴大我們的服務區域，進一步擴大我們服務的項目。同時，繼續提供優質的「生活服務+健康」雙引擎服務，進一步發展數字科技，並進一步優化OSCS功能，提升我們的服務水平。未來，行業將邁向高質量發展的階段，本集團也將大力優化收入結構，鞏固醫院、商業等物業管理服務，提高數字賦能水平，穩健前行。

致謝

本集團的發展離不開全體股東、投資者、合作夥伴、業主及社會各界的信任和鼎力支持，在此，本人謹代表董事會同仁表示衷心感謝！並向董事會成員、公司管理層和全體集團員工之貢獻致以謝意與敬意！未來公司將繼續努力奮鬥，向前發展，創造更多價值，回饋大家的厚愛。

主席及執行董事

楊立群

香港，2024年3月28日

管理層討論與分析

業務回顧

本公司於2023年1月17日(「上市日期」)在聯交所主板成功上市。本公司發行75,000,000股每股面值0.0001美元的普通股，發售價為每股1.70港元，募集所得款項淨額89.9百萬港元(經扣除上市開支)。

本集團是一家於中國聲譽良好的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。多年來，本集團已逐步將地理分佈由濟南擴張至覆蓋山東省16個地級市中的15個城市。除位於山東省的物業外，本集團亦管理位於北京、河北省及江蘇省的項目。

本集團對服務質量的承諾為市場上的優質物業管理設立了基準，服務質量乃實現客戶忠誠度及留住客戶的關鍵所在。於2023年，91.3%的總收益產生自向客戶提供物業管理服務，其中91.9%來自非住宅物業(如醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業)，餘下8.1%來自住宅物業。因此，本集團的物業管理服務一直並將繼續策略性地專注於中國的非住宅物業。

於2023年，本集團榮獲克而瑞物管及北京中物研協信息科技有限公司頒發的「物業服務企業綜合實力測評TOP 500」獎項。本集團亦榮獲「山東省醫院物業服務力Top 3」、「山東省學校物業服務力Top 3」、「山東知名品牌Top 10」、「中國物業服務滿意度百強企業」及「山東省企業文化建設先進單位」獎項。

本集團所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資的租賃服務；及(iv)其他服務。

憑藉本集團在山東省的豐富經驗，本集團通過獲取更多項目(尤其是高端醫院及公共物業)，積極發掘及探索擴大物業組合及鞏固我們在整個山東省的地理分佈的機遇，從而提升本集團的市場地位及知名度。

未來前景

董事會認為公開上市已影響客戶對本集團的看法，並認為公開上市是一種補充推廣形式，將進一步提升企業形象、有助加強品牌知名度及市場聲譽、提升在公眾及潛在業務合作夥伴面前的信譽，並為本公司提供更廣泛的股東基礎，以提高股份交易流動性。此外，董事會認為，上市將使本集團能夠在上市時及後續階段進入資本市場以進行日後融資，這勢必將有助於本集團的未來業務發展。

自本集團成立以來，本集團主要專注於在山東省提供服務及秉持「精耕山東」策略。鑒於中國經濟及城市化的持續增長，以及新物業(住宅及非住宅)數目的預期增長，除透過有機增長措施實現業務增長外，本集團計劃透過收購以及與業務合作夥伴進行業務合作的方式增加在本集團已開展業務的山東省內城市的市場份額，並透過收購當地知名的物業管理公司進軍其他臨近的發達地區市場，如長江三角洲地區及京津冀地區。

本公司日期為2022年12月30日有關其股份全球發售(「**全球發售**」)的招股章程(「**招股章程**」)先前所披露的所得款項淨額擬定用途並無變動，所得款項淨額用途的預期時間表將視乎本公司的業務發展而定。

財務回顧

收益

本集團的收益主要產生自按其性質劃分的四個業務分部，即：(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資的租賃服務；及(iv)其他服務。收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣692.0百萬元增加人民幣76.4百萬元或11.0%至報告期間的人民幣768.4百萬元，主要歸因於物業管理板塊業務由截至2022年12月31日止年度的人民幣635.9百萬元增長至報告期間的人民幣701.9百萬元，尤其是醫院的收益貢獻增加。

管理層討論與分析

下表載列所示期間按所提供服務的類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度				
	2023年		2022年		增長率
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	
物業管理服務	701,890	91.3	635,869	91.9	10.4
物業工程及園林建設服務	42,643	5.5	39,581	5.7	7.7
物業投資的租賃服務	18,121	2.4	9,931	1.4	82.5
其他服務	5,754	0.8	6,618	1.0	-13.1
總計	768,408	100.0	691,999	100.0	11.0

下表載列所示年度按在管物業類型劃分提供物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
醫院	296,705	42.3	276,545	43.5
公共物業	238,717	34.0	204,538	32.2
商業及其他非住宅物業	109,779	15.6	102,079	16.0
住宅物業	56,689	8.1	52,707	8.3
總計	701,890	100.0	635,869	100.0

物業管理服務是最大的收益來源。報告期間，物業管理服務所得收益為人民幣701.9百萬元，佔本集團總收益的91.3%。該分部收益增加乃主要由於本集團管理下的醫院要求提供額外衛生及預防服務及在管項目數量增加，導致醫院收益貢獻由截至2022年12月31日止年度的人民幣276.5百萬元增加至報告期間的人民幣296.7百萬元，而在管項目數量增加乃由於本集團不斷擴張業務及豐富物業管理項目組合。

報告期間，物業工程及園林建設服務所得收益為人民幣42.6百萬元，佔本集團總收益的5.5%。該分部收益增加乃主要由於若干大型物業工程及園林建設項目已於報告期間大致完成並已確認其大部分合約價值。

管理層討論與分析

報告期間，物業投資的租賃服務所得收益為人民幣18.1百萬元，佔本集團總收益的2.4%。該分部收益增加乃主要由於本集團於2021年12月租賃一處位於濟南市的大型投資物業，並就物業投資業務的租賃服務出租該物業的大部分。

報告期間，其他服務所得收益為人民幣5.8百萬元，佔本集團總收益的0.8%。該分部收益減少乃主要由於患者護理及產後護理服務減少。

服務成本

本集團服務成本主要包括員工成本、分包成本、物料及耗材及其他服務成本。報告期間，本集團總服務成本為人民幣635.2百萬元，較2022年同期的人民幣569.8百萬元增加人民幣65.4百萬元或11.5%，與產生自物業管理服務的收益增加相符。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2022年12月31日止年度的人民幣122.2百萬元增加人民幣11.0百萬元或9.1%至報告期間的人民幣133.2百萬元，乃由於上述因素對收益及服務成本增加的淨影響。

下表載列所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	116,058	16.5	106,861	16.8
物業工程及園林建設服務	9,308	21.8	9,262	23.4
物業投資的租賃服務	3,704	20.4	887	8.9
其他服務	4,145	72.0	5,140	77.7
總計	133,215	17.3	122,150	17.7

報告期間，本集團毛利率較2022年減少0.4個百分點。

管理層討論與分析

物業管理服務的毛利率減少0.3個百分點，主要由於業務擴張至若干物業，而該些物業整體錄得較低毛利率。

物業工程及園林建設服務的毛利率減少1.6個百分點，主要由於電梯安裝和／或維修產生的收入和毛利潤減少。

物業投資的租賃服務毛利率增加11.5個百分點，主要由於分租一處位於濟南市的大型投資物業的毛利率相對較高。

其他服務的毛利率減少5.7個百分點，主要由於2023年患者護理及產後護理服務的收益貢獻減少，而其毛利率低於2022年的水平。

其他收入及收益以及開支淨額

其他收入及收益以及開支主要包括政府補助及利息收入。其他收入及收益以及開支淨額由截至2022年12月31日止年度的人民幣6.6百萬元增加人民幣428,000元或6.5%至報告期間的人民幣7.0百萬元。其他收入及收益以及開支增加乃主要由於銀行利息收入及匯兌差額淨額增加，部分被政府補助減少所抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣5.8百萬元減少人民幣4.3百萬元或73.7%至報告期間的人民幣1.5百萬元。銷售及分銷開支減少乃主要由於營銷開支減少。

行政開支

行政開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣68.5百萬元增加人民幣10.2百萬元或14.9%至報告期間的人民幣78.7百萬元。行政開支增加乃主要由於管理人員的人數及平均薪資增加導致管理人員成本上升所致。

財務成本

財務成本由截至2022年12月31日止年度的人民幣8.5百萬元增加人民幣1.2百萬元或13.8%至報告期間的人民幣9.7百萬元。財務成本增加乃主要由於計息銀行借款的利息增加。

分佔一間聯營公司溢利

分佔一間聯營公司溢利由截至2022年12月31日止年度的人民幣5.8百萬元減少人民幣1.6百萬元或27.1%至報告期間的人民幣4.2百萬元。

所得稅開支及實際稅率

所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣11.3百萬元增加人民幣1.5百萬元或13.3%至報告期間的人民幣12.8百萬元，主要是由於上述因素的淨影響，導致報告期間的除稅前溢利較截至2022年12月31日止年度有所增加。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，本集團的中國附屬公司的企業所得稅率為25%，除非有稅收減免。截至2022年12月31日止年度及報告期間的實際稅率分別為21.8%及23.4%，低於本集團中國附屬公司的適用法定稅率25%，主要是由於(i)本集團若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，享有優惠所得稅率；及(ii)截至2022年12月31日止年度及報告期間一間聯營公司應佔溢利的調整分別約為人民幣1.4百萬元及人民幣1.1百萬元，該等溢利無需課稅。

年內溢利及純利率

綜上所述，純利由截至2022年12月31日止年度的人民幣40.4百萬元增加人民幣1.3百萬元或3.3%至報告期間的人民幣41.7百萬元，純利率由截至2022年12月31日止年度的5.8%減少至報告期間的5.4%。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括樓宇、電子設備及家具、固定裝置及設備。於2023年12月31日，本集團的物業及設備為人民幣19.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣19.2百萬元略微增加人民幣0.7百萬元，主要由於添置家具、固定裝置及設備。

投資物業

投資物業主要指位於中國的商業物業，該等物業乃按照經營租賃已或擬出租或分租予第三方，從而提供物業租賃服務。投資物業由2022年12月31日的人民幣107.1百萬元減少至2023年12月31日的人民幣90.0百萬元，主要由於折舊。

於一間聯營公司的投資

於一間聯營公司的投資指本集團於天津天孚物業管理有限公司的41%權益，其為位於天津的物業管理公司。於2023年12月31日，本集團錄得於一間聯營公司的投資人民幣137.6百萬元。

管理層討論與分析

貿易應收款項

貿易應收款項主要為就物業管理服務、物業工程及園林建設服務應收取的費用。於2023年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣193.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣150.8百萬元增加人民幣42.8百萬元或28.3%，主要是由於為醫院提供物業管理服務的業務增長，而該等醫院的結算期較長。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產包括預付供應商款項、按金及其他應收款項以及遞延上市開支。預付款項、其他應收款項及其他資產由2022年12月31日的人民幣21.1百萬元增加至2023年12月31日的人民幣37.2百萬元，乃主要由於按金及其他應收款項增加。

貿易應付款項

於2023年12月31日，本集團的貿易應付款項為人民幣49.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣41.4百萬元增加約人民幣8.3百萬元或20.2%。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2022年12月31日的人民幣105.7百萬元增加至2023年12月31日的人民幣142.0百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣195.6百萬元(其中人民幣15.0百萬元以港元計值(2022年：人民幣1.2百萬元)，其餘則以人民幣計值)。計息銀行貸款及其他借款總額由2022年12月31日的人民幣94.7百萬元略微增加至2023年12月31日的人民幣105.0百萬元。於2023年12月31日，計息銀行貸款及其他借款(i)人民幣20.0百萬元(2022年：人民幣20.0百萬元)按年利率介乎4.30%至5.60%(2022年：介乎4.30%至5.60%)計息及須於一年內償還；(ii)人民幣13.1百萬元(2022年：人民幣13.1百萬元)按年利率介乎4.20%至5.67%(2022年：介乎4.45%至5.67%)計息及須於一年內償還；(iii)人民幣17.0百萬元(2022年：人民幣17.0百萬元)按固定年利率5.67%(2022年：5.67%)計息及須於兩年內償還；及(iv)人民幣33.4百萬元(2022年：人民幣44.5百萬元)按貸款基礎利率的浮動年利率4.20%(2022年：4.45%)計息及須於一至四年內償還(2022年：一至五年)。於2023年12月31日，資產負債比率(計息債務總額除以權益總額)約為30.7%(2022年12月31日：47.1%)。於2023年12月31日，流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)為1.7(2022年12月31日：1.2)。

本公司股本僅由普通股組成。於本報告日期，本公司已發行股本為30,000美元，包括300,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

資本支出及承擔

本集團於報告期間的資本支出主要包括物業及設備、投資物業以及其他無形資產的支出，總額為人民幣9.5百萬元(2022年12月31日：人民幣79.0百萬元)。

於2023年12月31日，本集團並無資本承擔(2022年12月31日：無)。

資產質押

於2023年12月31日，本集團擁有的人民幣4.0百萬元存款證被質押作為銀行貸款人民幣17.0百萬元(利率為5.67%並須於兩年內償還)的抵押(2022年12月31日：賬面淨值人民幣5.5百萬元的樓宇、賬面淨值人民幣9.15百萬元的投資物業及人民幣4.0百萬元的存款證被抵押及／或質押作為銀行貸款的抵押)。

或然負債

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

現金流量

報告期間，經營活動所得現金淨額為人民幣53.5百萬元，主要由於收益增加。報告期間的投資活動所用現金淨額為人民幣7.2百萬元，主要是由於購買按公平值計入損益的金融資產。報告期間的融資活動所得現金淨額為人民幣84.3百萬元，主要是由於於首次公開發售發行股份。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務。本集團於估值及結算所有交易時所採用的貨幣為人民幣。人民幣的任何貶值將對本集團派付予中國境外股東的任何股息價值產生不利影響。本集團大多數現金及現金等價物以人民幣計值。本集團目前並無進行旨在或意在管理外匯風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯活動，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採納審慎的財務管理方法，故於報告期間維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構能夠滿足其不時的資金需求。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、重大收購及出售

於報告期間，本公司並無附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大投資(包括佔本集團資產總額5%或以上的重大投資)或重大收購或出售。

管理層討論與分析

末期股息

董事會不建議就報告期間派付任何末期股息(2022年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席將於2024年6月3日(星期一)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的本公司股東(「股東」)，本公司將由2024年5月29日(星期三)至2024年6月3日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2024年5月28日(星期二)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖)辦理過戶登記手續。

重大投資的未來計劃

根據招股章程，本集團擬將全球發售籌集的部分所得款項淨額用於收購物業管理公司。於本報告日期，本集團並無任何其他未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團僱用9,906名僱員(2022年12月31日：8,755名)。本集團亦委聘分包商提供勞動密集型工作，例如一般清潔及安保服務。僱傭合約並無固定期限，或如有固定期限，則期限一般不超過五年，之後本集團根據表現評價評估是否續約。所有全職僱員均獲支付固定薪金，並可根據其職位獲發其他津貼。此外，亦會根據僱員的表現向其發放酌情花紅。本集團定期進行表現評價，以確保僱員按其表現獲得回饋。

於報告期間，員工成本總額(包括薪酬、其他僱員福利以及董事及本集團其他員工的退休計劃供款)為人民幣387.9百萬元(2022年：人民幣358.8百萬元)。員工成本增加與2023年的業務增長一致。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高水平的企業管治，以保障本公司股東利益及提升本公司企業價值以及責任承擔。於報告期間內，本公司已遵守聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)附錄十四(自2023年12月31日起重新分類為附錄C1)企業管治守則(「企業管治守則」)內所載的所有適用守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易的操守準則(「**操守準則**」)，其條款不寬鬆於上市規則附錄十(自2023年12月31日起重分類為附錄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**」)內所載的規定標準。本公司已作出特定查詢，且董事均確認彼等自上市日期起至2023年12月31日一直遵守標準守則及操守準則所載的所有規定標準。

購買、出售或購回本公司上市證券

自上市日期起及直至2023年12月31日，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及董事所知，自上市日期起及直至本報告日期，本公司已按照上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。本公司維持最低公眾持股量水準為其已發行股本總數的25%。

報告期後事項

本集團自2023年12月31日起及直至本報告日期並無發生任何其他重大事件。

董事及高級管理層

執行董事

楊立群先生(「楊先生」)，54歲，為董事會董事長兼執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日獲委任為董事會董事長並調任為執行董事。楊先生負責監督整體營運、管理、戰略規劃及業務發展。

楊先生於2011年1月加入本集團，出任山東潤華物業管理有限公司(「山東潤華」)董事長兼總經理。楊先生在物業服務及物業管理行業擁有超過13年經驗。於加入本集團前，楊先生曾於1992年8月至1996年12月出任山東省汽車銷售(集團)股份有限公司(現稱潤華集團股份有限公司)(「潤華集團公司」)(該公司主要從事銷售汽車及提供汽車諮詢服務)經貿科科員。自1992年8月以來，他一直於控股股東的集團公司擔任各種職務。自1996年12月至1997年12月，楊先生曾就職於山東欣亞化工實業有限公司(該公司的業務範圍包括銷售及生產粘合劑及相關原材料)。自1997年12月至1998年12月，彼擔任潤華集團山東慶鈴汽車銷售有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車)經理。自1999年1月至2001年12月，楊先生曾出任潤華集團山東汽車修理有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修、保養及銷售)三站站長。自1998年12月至2003年12月，楊先生曾出任潤華集團山東汽車修理有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修、保養及銷售)副總經理。自2003年12月至2009年12月，楊先生曾出任濰坊潤華汽車銷售服務有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車、摩托車及配件，其負責整體營運管理)總經理。自2009年12月至2010年12月，楊先生曾出任山東潤華汽車維修投資有限公司(該公司的業務範圍包括汽車保養及銷售汽車設備，其負責整體營運管理)總經理。楊先生自2011年1月至2015年9月擔任山東潤華的經理。自2015年9月起，楊先生一直出任潤華集團公司董事，指導其進行整體發展。彼亦自2015年9月起獲委任為山東地平置業有限公司(該公司主要從事物業開發，其負責向該公司的董事會提供指引及意見)董事。

楊先生於1992年7月獲頒中國山東大學應用化學學士學位，於1997年9月取得人事部頒發的工程師職稱。

董事及高級管理層

費忠利先生(「費先生」)，51歲，為行政總裁兼執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日獲委任為本公司的行政總裁並調任為執行董事。費先生負責監督整體營運、管理、戰略規劃及業務發展。

費先生於2011年1月加入本集團，出任財務總監。費先生於物業服務及物業管理行業擁有超過10年的豐富經驗。於加入本集團前，費先生曾於1993年7月至2000年12月出任潤華集團公司科長。自2001年1月至2003年12月，費先生曾出任山東潤華藥業有限公司(該公司的業務範圍包括生物技術的研發)財務總監。自2004年1月至2006年12月，費先生曾出任潤華集團公司財務部副總經理。自2007年1月至2010年12月，費先生曾出任濰坊潤華汽車銷售有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車、摩托車及配件，其負責監督該公司的財務管理)財務總監。費先生一直出任天津天孚物業管理有限公司(其被視為本集團重要合營企業，並為本集團戰略合作夥伴，於天津從事物業管理服務業務)董事會主席。

費先生於1993年7月獲頒中國山東財政學院(目前稱為山東財經大學)會計副學士學位，於2001年10月取得財政部頒發的會計中級職稱資格證書。

非執行董事

樂濤先生(「樂先生」)，70歲，為我們的非執行董事。彼於2020年10月26日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為本公司的非執行董事。樂先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

樂先生自2015年7月起成為山東潤華股東，在山東潤華擔任顧問一職。樂先生於業務管理方面擁有超過20年的經驗。於加入本集團前，樂先生於1988年7月至1993年7月曾在山東省汽車銷售公司(現稱潤華集團公司)擔任不同職位，樂先生最後在該公司的職位為董事會副董事長及副總經理。自1993年7月起，樂先生一直擔任潤華集團公司現任董事會主席。樂先生於2018年10月獲中共德州市委及德州市人民政府頒發德州市引才大使。彼亦於2018年12月獲中華工商業聯合會汽車經銷商商會頒發紀念改革開放40週年中國汽車經銷服務行業傑出人物。

樂先生於1987年7月從中國德州師範專科學院畢業。樂先生為樂航乾先生的父親及梁躍鳳女士的配偶。彼亦為我們的控股股東之一。

董事及高級管理層

樂航乾先生(「樂航乾先生」)，42歲，為非執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為本公司的非執行董事。樂航乾先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

樂航乾先生自2016年10月成為山東潤華股東之一，在山東潤華擔任顧問一職。樂航乾先生於業務管理方面擁有超過10年的經驗。於加入本集團前，樂航乾先生自2007年8月起加入潤華集團公司且目前一直擔任副總裁。自2013年12月起，樂航乾先生一直出任潤華汽車控股有限公司(該公司的業務範圍包括信息諮詢服務及財務諮詢，其負責制定該公司的整體營運及管理)董事會董事長。自2016年5月起，樂航乾先生一直擔任山東潤華保險代理股份有限公司(「潤華保險」)的董事，該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市及主要從事銷售代理保險。

樂航乾先生於2004年7月獲中國上海復旦大學頒發金融學士學位，隨後於2007年6月獲中國山東大學頒發經濟碩士學位。樂航乾先生為樂濤先生及梁躍鳳女士的兒子。彼亦為我們的控股股東之一。

程欣先生(「程先生」)，52歲，為非執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為非執行董事。程先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

程先生於2015年9月加入本集團，出任山東潤華的董事。程先生於人力資源及行政管理方面擁有超過20年的經驗。程先生由1997年3月起出任潤華集團公司多個職位，歷任進出口部門經理、總裁辦公室秘書科副科長、總經理辦公室主任、董事會辦公室主任、人力資源部部長、人力總監，目前擔任副總裁。自2016年5月起，程先生一直擔任潤華保險的董事。

程先生於1994年7月獲中國人民大學國際經濟專業頒發學士學位，之後於2006年12月獲中國山東大學管理專業頒發的碩士學位。程先生於2010年8月獲人力資源社會保障部頒發一級企業人力資源管理師。程先生亦於2003年12月獲山東省經濟職業資格高級評估委員會頒發高級經濟師資格。

獨立非執行董事

陳海萍女士(「陳女士」)，46歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。陳女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

陳女士擁有超過10年財務及會計經驗。自1999年7月至2002年8月，陳女士曾在中國工商銀行北海市分行出任業務主管。自2007年8月至2009年7月，陳女士曾在大成農牧(鐵嶺)有限公司任職，該公司為大成食品(亞洲)有限公司(股份代號：3999.HK)的附屬公司。自2009年7月起，陳女士出任北京升和房地產開發有限公司(該公司主要從事房地產開發及經營)華北區的財務總監，負責(其中包括)公司的籌資管理及日常資金運作，以及就公司管理團隊作出的投資及融資決策提供財務專業意見。

陳女士於1999年7月獲得中國西南財經大學頒發的國際貿易學士學位並其後於2004年7月通過清華 - MIT 全球MBA項目獲得清華大學頒發的工商管理碩士學位(MBA)，並自麻省理工學院(Massachusetts Institute of Technology)獲得國際工商管理碩士學位(IMBA)。彼於2014年7月為中國註冊會計師協會的非執業會員。

鮑穎女士(「鮑女士」)，64歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。鮑穎女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

鮑女士擁有多年醫學經驗。自2000年至2005年，鮑女士出任山東省煤礦泰山療養院心電圖室主任。自2005年12月至2018年6月，鮑女士先後出任泰安市中心醫院的副主任醫師及主任醫師。

鮑女士於2011年7月獲得中國山東第一醫科大學(山東省醫學科學院)(前身為泰山醫學院)頒發的臨床醫學學士學位。彼於2015年8月獲山東省人力資源和社會保障廳頒發的主任醫師資格證書。

董事及高級管理層

何慕蓉女士(「何女士」)，34歲，為本公司的獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。何女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

何女士擁有超過10年人力資源及行政管理經驗。自2012年6月至2014年12月，何女士出任廣州紅海人力資源集團股份有限公司的董事會董事長助理，負責(其中包括)協助董事會董事長監督公司的工作安排、檢查及實施。由2015年1月至今，何女士一直出任廣州紅海雲計算股份有限公司(全國中小企業股份轉讓系統：873049)(該公司主要從事提供軟件產品及軟件服務，其負責監督該公司的日常管理及營運)首席營運官。

何女士於2020年7月獲得中國湖南大學頒發的工商管理學士學位。彼於2014年12月獲人力資源和社會保障部頒發的一級企業人力資源管理師資格證書。

高級管理層

張玉強先生，46歲，為副總經理。彼於2011年4月擔任山東潤華市場部經理，並之後於2017年3月升職為山東潤華副總經理。彼也自2018年12月起一直於濟南潤物園林擔任執行董事。張玉強先生負責監管本集團的營銷部及鐵路運輸業務。

於加入本集團前，張玉強先生自2008年4月至2011年3月擔任潤華集團公司的行政專員。

張玉強先生通過在線學習於2019年7月畢業於中國石油大學(UPC)土木工程專業。

李毅先生，47歲，為副總經理。彼於2002年10月加入本集團，擔任山東潤華保安主管。他自2017年11月及2018年12月起分別擔任山東善佑及濟南潤物建築的執行董事。李毅先生負責監管日常業務運營及協助本集團的整體管理。

李毅先生於2008年1月畢業於中國煙台大學工商管理專業。彼自2012年12月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

董事及高級管理層

李豔豔女士，43歲，為副總經理。彼於2001年7月加入本集團並曾於山東潤華擔任多個職位，包括自2001年7月至2002年10月擔任助理、自2002年10月至2006年12月擔任項目經理、自2007年1月至2007年12月擔任總經理助理、自2015年9月至2019年8月擔任山東潤華的董事會秘書，並自2008年1月起擔任副總經理。李豔豔女士負責監管日常業務運營及協助本集團的整體管理。

李豔豔女士於2001年7月畢業於中國山東財政學院(目前稱為山東財經大學)物業管理與建築造價管理專業。彼自2011年12月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

陳杰女士，46歲，為副總經理。彼於2001年7月加入本集團，並曾於山東潤華擔任多個職務，包括自2001年7月至2002年12月擔任助理、自2003年1月至2003年12月擔任開發部經理、自2004年1月至2005年12月擔任項目經理、自2006年1月至2008年3月擔任拓展部經理並自2008年4月起擔任副總經理。陳杰女士負責協助總經理促進本集團的整體運營管理。

陳杰女士於2001年7月獲得中國山東建築工程學院(目前稱為山東建築大學)房地產經營與管理專業學士學位。彼於2012年2月獲得人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師(工商管理)職稱資格證書，及彼自2014年6月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

傅麗莉女士，45歲，自2020年4月起為財務總監。彼於2020年4月加入本集團，擔任山東潤華的財務總監。傅麗莉女士負責監管本集團的財務及稅務事宜。

於加入本集團前，傅麗莉女士在自2008年6月至2009年10月擔任潤華汽車控股有限公司的財務部經理。自2009年11月至2010年11月，傅麗莉女士擔任潤華集團公司的上市事務經理。自2010年12月至2015年12月，傅麗莉女士擔任潤華集團公司的高級財務經理，其負責審閱該公司的財務數據。自2016年1月至2017年12月，傅麗莉女士擔任山東潤華藥業有限公司的財務總監。自2018年1月至2020年12月，傅麗莉女士擔任潤華集團公司的財務部副總經理。

傅麗莉女士於2009年12月畢業於中國山東省委黨校財務管理專業。彼於2019年6月獲得濟南市人社局頒發的高級會計師職稱資格。

董事及高級管理層

馬迅先生，48歲，自2020年10月起為董事會秘書。彼於2020年10月加入本集團。馬迅先生負責董事會日常工作、本集團信息披露及投資者關係管理。

於加入本集團前，馬迅先生自2006年3月至2010年3月擔任青島潤華汽車銷售服務有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修及保養，其負責該公司的財務規劃)的財務總監。自2010年3月至2016年5月，馬迅先生擔任潤華集團公司的金融部副總經理。自2016年5月至2020年10月，馬迅先生擔任潤華保險的副總經理兼董事會秘書。

馬迅先生於2000年10月獲得中國山東大學管理學學士學位並於2014年6月獲得山東大學項目管理工程碩士學位。彼於2016年8月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書，並於2017年11月獲得全國中小企業股份轉讓系統頒發的董事會秘書資格證書。彼亦於2019年6月獲濟南市人社局評審為高級經濟師。

董事會欣然宣佈本集團截至2023年12月31日止年度的年度報告(「年度報告」)及經審核綜合財務報表。

一般資料

本公司於2020年6月30日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份於2023年1月17日於聯交所主板上市。本公司按發售價每股1.70港元發行75,000,000股每股0.0001美元的普通股，籌集89.9百萬港元所得款項淨額(經扣除上市開支後)。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團及其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務。本集團報告期間主要業務分析載於綜合財務報表附註1。

業績

本集團報告期間業績載於本報告第93頁綜合損益表。

末期股息

董事會不建議派發截至2023年12月31日止年度的任何末期股息(2022年：無)。

稅收減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務減免。

股息政策

股息分派須由董事會酌情釐定。董事或會經計及未來營運及盈利、業務發展、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為適當的其他有關因素後，於未來建議派付股息。任何股息宣派、派付及金額將受本公司組織章程文件及開曼公司法規限。股息僅可從開曼公司法規定可合法分派的本公司可供分派溢利中宣派或支付。

於本報告日期，概無任何有關股東放棄或同意放棄任何股息(包括未來股息)的安排。

業務回顧

詳細的業務回顧及未來發展載於本報告第7至16頁「管理層討論及分析」一節及本報告第5至6頁「主席致辭」一節。

董事會報告

環境政策及表現

截至2023年12月31日止年度的「環境、社會及管治報告」（「**環境、社會及管治報告**」）乃根據上市規則附錄二十七（自2023年12月31日起重新分類為附錄C2）項下的環境、社會及管治報告指引（「**指引**」）編製並符合強制披露規定以及「不遵守就解釋」條文。環境、社會及管治報告遵循指引訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。環境、社會及管治報告載於本報告第60至87頁。

遵守相關法律法規

本公司嚴格遵守以下對經營有重大影響的法律規例：(a)與物業管理服務有關的法律法規：有關物業服務企業資質、委聘、收費、外包以及長租公寓、酒店業務的法律、法規及政策；(b)影響本集團業務的法律法規：有關外商投資、外匯、勞動及社會安全、社保及住房公積金、稅項、知識產權、環境保護、消防的法律法規。

於報告期間，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

與僱員、客戶及供應商的關係

報告期內，本集團於與僱員、客戶及供應商的關係，請參閱本公司刊發的「環境、社會及管治報告」，其內容構成本董事會報告的一部分。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本報告第4頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

主要客戶及供應商

截至報告期間，本集團五大客戶的交易值佔本集團總收益的18.18%（2022年：20.34%），而本集團最大客戶的交易值佔本集團總收益的5.03%（2022年：4.67%）。

於計算報告期間五大客戶時，本集團合併計算處於同一控制權下的客戶及其附屬公司、合營企業及聯營公司的收益貢獻。

樂航乾先生（非執行董事兼控股股東之一）於濟南秋陽置業有限公司（「**秋陽置業**」）中擁有權益，該公司為報告期間五大客戶之一。

秋陽置業為於2015年1月19日在中國註冊成立的有限公司，由樂航乾先生全資擁有，其主要業務活動包括物業開發、住宿服務、餐飲服務、食品及酒類銷售。

截至報告期間，本集團五大供應商的交易值佔本集團採購成本總額的20.03%（2022年：49.9%），而本集團最大供應商的交易值佔本集團採購成本總額的10.58%（2022年：27.0%）。

除上文所披露者外，本公司董事、任何彼等之緊密聯繫人士或就董事所深知擁有本公司已發行股份數目超過5%之任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

全球發售所得款項用途

本公司於2023年1月17日於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售7,500,000股股份及國際發售67,500,000股股份，該兩種發售的價格均為每股股份1.70港元。經扣除包銷費及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）為89.9百萬港元。我們預期將按招股章程所載相同方式使用該等所得款項，下表載列於2023年12月31日的所得款項淨額的用途及建議用途的明細：

用途	佔所得 款項總額 百分比	所得款項淨 額計劃分配 百萬港元 (概約)	直至2023年		悉數動用 結餘的 預期時間表
			於報告期間 已動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	12月31日的 未動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	
進行戰略性投資及收購， 以擴大物業管理業務	54.3	48.8	-	48.8	2025年年底前
開發、加強及實施信息技術	28.0	25.2	4.4	20.8	2025年年底前
完善員工激勵機制，以吸引、 培養及挽留人才	17.7	15.9	3.9	12.0	2025年年底前
	100.0	89.9	8.3	81.6	

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

董事會報告

股本

於報告期間，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

股權掛鈎協議

於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無於年末訂立或尚未履行的股權掛鈎協議。

儲備

本公司及本集團於報告期間的儲備變動詳情載於本報告第96至97頁的綜合權益變動表。

捐贈

於報告期間，本集團並無進行慈善及其他捐贈(2022年：無)。

物業及設備

截至2023年12月31日止年度，本集團物業及設備的變動詳情載於本報告綜合財務報表附註14。

可供分配儲備

於2023年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備(2022年：無)。

銀行貸款

於報告期間，除綜合財務報表附註27所披露的銀行貸款及其他借款外，本集團並無任何銀行貸款。

董事

自上市日期起及直至本報告日期，董事如下：

執行董事

楊立群先生(董事會董事長)

費忠利先生(行政總裁)

非執行董事

樂濤先生

樂航乾先生

程欣先生

獨立非執行董事

陳海萍女士

鮑穎女士

何慕蓉女士

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層」一節。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第16.18條，當時三分之一董事(或倘人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括獲委任特定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次。此外，組織章程細則第16.2條規定，任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事的任期至其獲委任後的首次股東大會為止，並有資格在該大會上重選連任，而任何獲董事會委任以增補現有董事會的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，且符合資格膺選連任。

根據組織章程細則，楊立群先生、費忠利先生及程欣先生將退任，並符合資格於應屆股東週年大會上重選連任。

將於股東週年大會上重選連任的董事詳情載於將於2024年4月30日或前後刊發於聯交所及本公司網站的通函。

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已根據上市規則第3.13條所列因素收到各獨立非執行董事的獨立性確認。本公司認為，彼等自上市日期至本報告日期均為獨立人士。

董事會報告

董事服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年，可由相關執行董事或本公司向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。執行董事的委任須遵守組織章程細則項下董事的退任及輪值規定。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年。根據彼等各自的委任函，各獨立非執行董事有權收取固定董事袍金，而非執行董事無權收取任何酬金。有關委任須遵守組織章程細則及適用上市規則項下的退任及輪值重選規定。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

董事於競爭業務中的權益

於報告期間，本公司董事、管理層、股東或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

不競爭承諾

本集團各控股股東，即Springrain Investment Limited、樂濤先生、樂航乾先生及梁躍鳳女士(「**控股股東**」)已於2022年12月14日訂立不競爭契據(「**承諾**」)，其詳情於招股章程披露。控股股東已向本公司確認，自上市日期起及直至本報告日期，彼等已遵守承諾。獨立非執行董事已審閱各控股股東提供的合規狀況及確認，作為年度審閱程序的一部分。基於(i)本公司已收到彼等就承諾發出的確認書；(ii)彼等並無呈報競爭業務；及(iii)並無特定情況令承諾的全面遵守受到質疑，獨立非執行董事認為本公司已根據條款遵守及執行承諾。

管理合約

概無有關本公司業務整體或任何重大環節的管理及行政方面的合約於報告期內及截至本報告日期訂立或仍然有效。

變更有關董事的資料

自上一份本公司中期報告刊發後至本報告日期期間，並無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須予披露的有關任何董事的任何資料變更。

董事薪酬及五名最高薪酬人士

董事薪酬以薪金、津貼、實物利益、退休金計劃供款及以股份為基礎的付款的形式支付。

本公司已遵照上市規則第3.25條(自上市日期起生效)成立薪酬委員會，並已遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為檢討及向董事會建議支付予董事及高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他酬金的條款，訂立正式及具透明度的程序以制定政策以檢討獎勵計劃及董事服務合約的條款，以及就所有董事及高級管理層的薪酬待遇提供建議。

董事及高級管理層成員為首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃的合資格參與者。

董事及本集團五名最高薪酬人士於報告期間的薪酬詳情載於本報告綜合財務報表附註9及附註10。概無董事於報告期間放棄其薪酬，亦無同意放棄其薪酬。

退休福利計劃

本集團並無任何僱員須於香港參加強制性公積金。中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司的僱員須向退休福利計劃供款一定比例的工資，為福利提供資金。本集團就該退休福利計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。本集團不可將沒收供款用於減少現有供款水平。

許可賠償條款

本公司有權就各董事在履行其職能時可能蒙受或招致的所有損失或負債向其作出彌償。本公司亦已就因公司活動而可能對董事提起的法律訴訟安排適當保險。

董事會報告

股份獎勵計劃

(i) 首次公開發售後購股權計劃

本公司於2022年12月14日透過股東書面決議案採納一個購股權計劃(「首次公開發售後購股權計劃」)。首次公開發售後購股權計劃自首次公開發售後購股權計劃獲採納當日起計10年期間內有效及生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將於緊接該計劃十週年前的營業日的營業時間結束時屆滿。因此，於2024年3月28日，首次公開發售後購股權計劃的餘下期限約為八年九個月。

目的

首次公開發售後購股權計劃旨在向為本集團作出或可能作出貢獻的承授人提供獎勵或獎賞。

獲選參與者

董事(就本段而言，該詞包括董事會或其正式授權的委員會)可全權酌情邀請(i)本集團任何成員公司的任何董事及僱員；及(ii)本公司任何控股公司、同系附屬公司或聯營公司的任何董事或僱員(「參與者」)(董事會自行酌情認為已對或將對本集團的發展及增長作出貢獻)接納可認購股份的購股權。

股份數目上限

根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權及獎勵所涉及的股份數目上限，合共不得超過緊隨完成全球發售及資本化發行後已發行股份總數的10%，即為30,000,000股股份(佔於本報告日期已發行股份總數的10%)。

參與者的權益上限

倘進一步向參與者授出任何購股權(如獲悉數行使)將導致於截至及包括該進一步授出之日期止十二(12)個月期間內因授予及將授予該參與者的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)或獎勵獲行使而已發行或將予發行的股份總數超過已發行股份總數的1%，則該進一步授出須獲股東在股東大會上另行批准，而該參與者及其緊密聯繫人(或聯繫人(倘參與者為關連人士))須放棄投票。

行使價

參與者於行使購股權時認購股份的每股股份價格(「行使價」)將由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下不得低於以下最高者：

- (i) 於提呈授出日期(須為營業日)在聯交所每日報價表所列我們股份的官方收市價；
- (ii) 緊接提呈授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列我們股份的平均官方收市價；及

- (iii) 股份面值：惟就根據上文第(ii)分段釐定行使價而言，倘向參與者發出要約當日前股份於聯交所上市少於五個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

歸屬及行使購股權的時限

向參與者提出的收購建議須於要約日期(包括該要約日期)起計五個營業日期間內供該參與者接納。任何要約必須全面接納，且於任何情況下均不得接納低於要約所涉股份數目的要約。

購股權可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間內隨時行使，該期間可於作出授出購股權的要約日期後翌日開始，惟無論如何不遲於向參與者提呈購股權當日起計十年內結束，惟須受首次公開發售後購股權計劃的條文所規限。在任何情況下，購股權可行使前須持有的最短期間為12個月。

授出購股權

向合資格參與者提呈要約，須以董事會不時釐定形式的要約文件(「要約文件」)作出，要求參與者承諾根據授出購股權的條款持有購股權並受首次公開發售後購股權計劃的條文所約束。

於本公司於要約文件所載最後接納日期或之前收到由參與者正式簽署包含接納購股權的要約文件副本連同作為授出購股權代價向本公司匯出的1.00港元匯款後發出購股權證書後，購股權即被視作已向參與者授出(受首次公開發售後購股權計劃的若干限制所規限)並獲其接納且經已生效。有關匯款於任何情況下均不予以退還且將被視作部分行使價的付款。一經接納，購股權則視作於向承授人發出要約當日授出。

首次公開發售後購股權計劃概無授出購股權

自上市日期至本報告日期期間，自採用首次公開發售後購股權計劃以來，概無根據該計劃授出、行使、註銷或失效的購股權，且首次公開發售後購股權計劃項下概無尚未行使購股權。於上市日期及2023年12月31日，根據首次公開發售後購股權計劃可供授出的購股權數目為30,000,000份。

有關首次公開發售後購股權計劃的詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料 - D. 股份獎勵計劃 - 1. 首次公開發售後購股權計劃」一節。

董事會報告

(ii) 首次公開發售前受限制股份單位計劃

本集團於2022年12月14日採納首次公開發售前受限制股份單位計劃(「首次公開發售前受限制股份單位計劃」)，以獎勵僱員及高級人員。本公司已委任Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為受限制股份單位受託人，以協助受限制股份單位計劃項下受限制股份單位(「受限制股份單位」)的管理及歸屬。本公司可於上市前根據首次公開發售前受限制股份單位計劃酌情選擇受限制股份單位參與者。

首次公開發售前受限制股份單位計劃將自採納日期(即2022年12月14日)起十年內各自有效及具效力。受限制股份單位獎勵的歸屬期為授出受限制股份單位獎勵後第五週年，或董事會或董事會委任的諮詢委員會(「諮詢委員會」)釐定的任何其他時間。歸屬價為每股獎勵股份1.5港元。董事會或諮詢委員會有權不時調整歸屬價。於2022年12月31日，有關5,569,306股相關股份的受限制股份單位(約佔於本報告日期已發行股份總數的1.86%)已根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授予五名受限制股份單位參與者。

下表載列本公司根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出(以個人基準)受限制股份單位的詳情：

姓名	於本集團內 擔任的職位	受限制股份 單位所代表 的相關		於本報告日期 的概約股權	
		股份數目	授出日期	百分比	歸屬期
崔永生	山東潤華之董事會辦公室主任	1,113,862	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
于雪	山東潤華之財務部總經理	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
李智剛	山東潤華之人力資源部主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
于蘇敏	山東潤華之品質保證部主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
王雅婷	山東潤華之副總經理以及 營運及風控管理中心主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年

概無首次公開發售前受限制股份單位計劃項下的受限制股份單位承授人為本公司董事、高級管理層成員或本公司其他核心關連人士。

有關首次公開發售前受限制股份單位計劃的詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料 - D. 股份獎勵計劃 - II. 首次公開發售前受限制股份單位計劃」一節。

於報告期間，概無可就根據首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃授出的購股權及受限制股份單位發行任何股份。因此，就報告期間內可根據首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃授出的購股權及獎勵而發行的股份數目除以報告期間內已發行股份的加權平均數為零。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2023年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事	權益性質	持有的已發行股份數目	權益百分比
樂濤先生 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益； 與其他人士聯合 持有的權益；配偶權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	受控法團權益； 與其他人士聯合 持有的權益	164,706,700	54.90%
楊立群先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	9,467,821	3.16%
費忠利先生 ⁽⁶⁾	受控法團權益	2,896,039	0.97%
程欣先生 ⁽⁷⁾	受控法團權益	5,569,306	1.86%

附註：

- 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
- Springrain Investment Limited由樂濤先生持有59.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂濤先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。樂濤先生為梁躍鳳女士的配偶，因此，樂濤先生被視為於梁躍鳳女士持有的股份中擁有權益。
- 於2021年6月18日，樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直為本集團各成員公司的一致行動人士，且於隨後繼續如此行事。因此，於本報告日期，根據一致行動人士安排，我們的各控股股東(即Springrain Investment Limited、樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士)被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。
- Springrain Investment Limited由樂航乾先生持有37.10%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。
- 楊立群先生擁有權益的股份包括Yangliqun Ltd持有的9,467,821股股份，Yangliqun Ltd是一間由楊立群先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，楊立群先生被視為於其中擁有權益。
- 費忠利先生擁有權益的股份包括Feizhongli run heart service Ltd持有的2,896,039股股份，Feizhongli run heart service Ltd是一間由費忠利先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，費忠利先生被視為於其中擁有權益。
- 程欣先生擁有權益的股份包括Chengxin&Susan Ltd持有的5,569,306股股份，Chengxin&Susan Ltd是一間由程欣先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，程欣先生被視為於其中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有(a)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或(b)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

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

姓名	權益性質	持有的已發行 股份數目	權益百分比
樂濤先生 ⁽²⁾⁽³⁾	於受控法團的權益； 與其他人士聯合 持有的權益；配偶權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控法團的權益； 與其他人士聯合 持有的權益	164,706,700	54.90%
梁躍鳳女士 ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	於受控法團的權益； 與其他人士聯合 持有的權益；配偶權益	164,706,700	54.90%
Springrain Investment Limited	實益擁有人	164,706,700	54.90%
濟南槐蔭城市建設投資集團 有限公司 ⁽⁶⁾	實益擁有人	26,478,000	8.83%

附註：

- 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
- Springrain Investment Limited由樂濤先生持有59.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂濤先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。樂濤先生為梁躍鳳女士的配偶，因此，樂濤先生被視為於梁躍鳳女士持有的股份中擁有權益。
- 於2021年6月18日，樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直為本集團各成員公司的一致行動人士，且於隨後繼續如此行事。因此，於本年報日期，根據一致行動人士安排，我們的各控股股東(即Springrain Investment Limited、樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士)被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。
- Springrain Investment Limited由樂航乾先生持有37.10%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。
- Springrain Investment Limited由梁躍鳳女士持有3.05%權益。因此，根據證券及期貨條例，梁躍鳳女士被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。梁躍鳳女士為樂濤先生的配偶，因此，梁躍鳳女士被視為於樂濤先生持有的股份中擁有權益。
- 濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司由濟南市槐蔭區發展和改革局全資擁有。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，本公司並無獲告知任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本報告所披露者外，於年末或報告期間任何時間，本公司、其控股公司或附屬公司概無訂立董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期起及直至2023年12月31日，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。

優先購買權

組織章程細則及開曼群島法律項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

重大合約

除本報告所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)於報告期間或於報告期末概無就(i)本集團業務；或(ii)由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務訂立的重大合約。

董事會報告

持續關連交易

本公司自2023年1月17日起於聯交所主板上市。上市後，本集團成員公司與關連人士之間的交易根據上市規則第14A章成為本公司的關連交易或持續關連交易。本集團須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定(其條款於上市日期生效)的持續關連交易詳情載列如下。

關連人士

- (i) 潤華集團公司由樂濤先生擁有約52%，因此是樂濤先生的聯繫人。
- (ii) 航乾控股由樂航乾先生全資擁有，因此是樂航乾先生的聯繫人。
- (iii) 潤華保險由樂濤先生擁有約50.42%權益，因此為樂濤先生的聯繫人。潤華保險亦由樂航乾先生、濟南德方投資合夥企業(有限合夥)(「濟南德方」)及濟南匯鐸商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「濟南匯鐸」)分別擁有約21.57%、21.19%及6.19%權益。由於樂航乾先生為濟南德方及濟南匯鐸的管理合夥人且控制兩者超過30%的權益，故潤華保險亦為樂航乾先生的聯繫人。

物業管理服務框架協議

於2022年12月14日，本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，我們同意給潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人(「物業管理服務框架協議的訂約方」)提供物業管理服務，包括但不限於：(i)清潔及消毒服務；(ii)安保服務；(iii)一般養護及維護服務；及(iv)客戶服務，自上市日期起至2024年12月31日止。

潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人與本集團將進一步訂立單獨協議，概述有關每個項目的具體條款及條件。訂約方及其各自聯營公司將訂立單獨的附屬協議，當中載列基於物業管理服務框架協議的原則，有關相關服務的具體條款及條件(包括產品及／或服務費及付款方式)。

物業管理服務框架協議的訂約方於截至2023年及2024年12月31日止年度應付本集團的費用的年度上限分別不超過人民幣40.1百萬元及人民幣40.9百萬元。

於報告期間，物業管理服務框架協議項下不同協議的年度上限及相應經審核實際交易金額如下：

	截至2023年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核 交易金額 人民幣千元
物業管理服務框架協議	40,100	25,100

物業工程及園林建設總協議

於2022年12月14日，本公司與潤華集團公司及航乾控股訂立物業工程及園林建設總協議（「物業工程及園林建設總協議」），據此，我們同意向潤華集團公司及航乾控股及彼等各自聯繫人（「物業工程及園林建設總協議訂約方」）提供物業工程及園林建設服務，包括但不限於(i)提供園林維護工程服務及(ii)現有建築及設施的養護及維護服務、室內裝修服務、改裝及加建以及安裝電梯，期限為上市日期起至2024年12月31日止。

物業工程及園林建設總協議訂約方與本集團將進一步訂立單獨協議，規定有關每個項目的具體條款及條件。訂約方及彼等各自聯繫人將訂立單獨的附屬協議，當中載列基於物業工程及園林建設總協議的原則，有關相關服務的具體條款及條件（包括產品及／或服務費及付款方式）。

截至2023年及2024年12月31日止年度，物業工程及園林建設總協議訂約方應付本集團的費用年度上限分別不超過人民幣25.3百萬元及人民幣25.8百萬元。

於報告期間，物業工程及園林建設總協議項下不同協議項下的年度上限及相應經審核實際交易金額如下：

	截至2023年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核交易金額 人民幣千元
物業工程及園林建設總協議	25,300	25,173

董事會報告

根據上市規則第14A.55條，上文所載的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等已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) 按正常商業條款或按更佳條款訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易的有關協議按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

根據上市規則第14A.56條，本公司的外部核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的鑒證工作」並參考實務說明第740號(經修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易作出報告。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司已根據上市規則第14A.56條就本集團所披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有調查結果及結論。

除上述持續關連交易外，本報告綜合財務報表附註33所載本集團於報告期間的關聯方交易於報告期間並不構成上市規則第14A章所界定的本公司關連交易或持續關連交易，且本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。倘該等關聯方交易構成本公司的關連交易，本公司將嚴格遵守上市規則的相關規定。

物業權益及物業估值

本公司已對本集團的物業權益進行估值，並將該估值計入招股章程，而該等物業權益並無於財務報表中按估值(或其後估值)列示。招股章程所載本集團於2022年10月31日的物業權益估值為人民幣120.0百萬元。倘物業權益按該估值列賬，則將於報告期間自綜合收益表扣除的額外折舊約為人民幣1.01百萬元。

此外，本集團的投資物業詳情載於財務報表附註15，詳情如下：

位置	現有用途	租賃期限
中國山東省濟南市槐蔭區經十路28988號樂夢中心 1號至2號樓3樓307室、5樓以及17樓全層	辦公室	長期
中國山東省濟南市天橋區東工商河路丹鳳街2號	辦公室	中期
中國山東省濟南市章丘區開發區 明埠東路中段路西	廠房	長期
中國山東省濟南市槐蔭區齊州路齊魯之門113號、 114號、115號、219號、220號、305號至313號、 403號至415號及5樓至24樓	辦公室	長期

核數師

自2023年12月18日起，安永會計師事務所(「安永」)辭任本公司核數師。自2024年1月9日起，信永中和(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司新任核數師，以填補安永辭任後的臨時空缺，任期直至本公司接下來的股東週年大會結束為止。

本公司於報告期間的綜合財務報表已由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。董事會建議重新委任信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司截至2024年12月31日止年度的核數師，有關續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

審核委員會

審核委員會已與本公司管理層及外部核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司代表檢討年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團於報告期間之綜合財務報表。

企業管治守則

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本報告第42至59頁之「企業管治報告」一節。

董事會報告

重大法律程序

於報告期間，本公司並無涉及任何重大法律程序或仲裁。據董事所知，除上文所披露者外，本公司並無待決或面臨威脅的重大法律程序或申索。

公眾持有量

根據本公司可獲得之公開諮詢及就董事所知，於本報告日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

代表董事會

主席兼執行董事
楊立群

香港，2024年3月28日

董事會欣然呈列本公司於報告期間的企業管治報告。

企業管治文化及價值

本集團建立健康的企業文化是實現其願景及策略的重要一環。董事會的職責是建立具有以下核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值及業務策略與企業文化一致。

本集團致力於在所有業務及營運中維持高水平的商業道德及企業管治。董事、管理層及員工均須依法、合乎道德及負責任地行事。我們不時進行培訓，以加強道德及誠信方面的規定標準。本集團認為，致力於員工發展、工作場所安全及健康、多元化與可持續發展的承擔文化、培養本集團成員間的使命感及對本集團使命的情感投入，為打造強大、高效的員工隊伍奠定基調，從而為本集團吸引、培養並挽留最優秀的人才，及帶來優質的工作。此外，本公司於業務發展及管理方面的策略為實現長期、穩定及可持續的發展，同時在環境、社會及管治方面作出適當的考量。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，透過有效之董事會、明確分工與問責、完備內部監控及風險管理程序及對股東維持透明度以達致良好企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。

本公司於2020年6月30日在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份自2023年1月17日起在聯交所主板上市。董事會主席主要負責確保建立良好的企業管治常規及程序。本公司已採納企業管治守則及其所載之企業管治報告作為其本身之企業管治守則。

董事會認為，於自上市日期起至2023年12月31日止期間，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事會

責任

董事會負責制定及檢討發行人的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及內部手冊；檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。董事會已向本集團的高級管理層授予本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（「**提名委員會**」），連同審核委員會及薪酬委員會，統稱「**董事會委員會**」。董事會已向該等董事會委員會授予各職權範圍所載的責任。

企業管治報告

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉彼等有責任編製本集團綜合財務報表，並確保本集團綜合財務報表按照法定要求及適用會計標準。董事亦確保本集團綜合財務報表及時公佈。在編製報告期間之賬目時，董事須(其中包括)：

- 選用合適之會計政策並貫徹地應用；
- 批准採納符合國際財務報告準則之所有香港財務報告準則；
- 公司條例(香港法例第622章)項下之披露規定；及
- 作出審慎及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製賬目。

董事確認，經作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，彼等並不知悉任何可能會對本集團持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不明朗因素。

為確保向董事會提供獨立非執行董事的獨立意見及建議，提名委員會及董事會承諾每年就與獨立非執行董事有關的所有相關因素評估董事的獨立性，包括：

- 履行其職責所需的品格、誠信、專業知識、經驗和穩定性；
- 時間投入和對本公司事務的關注；
- 對其獨立職責和對董事會的堅定承諾；
- 宣佈其擔任獨立非執行董事存在的利益衝突；
- 不涉及本公司的日常管理，也不涉及任何可能影響本公司日常管理的關係或情況；
- 行使其獨立判斷；及
- 董事會主席定期在執行董事避席的情況下與獨立非執行董事會面。

提名委員會亦檢討機制的實施及有效性，以確保董事會能夠獲得獨立的觀點及意見；董事會八名董事中有三名為獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一以上。全體獨立非執行董事均已投入充足時間出席董事會及其所在委員會的所有會議，並已透過該等會議分享其觀點及意見。主席亦於其他董事避席的情況下，與獨立非執行董事舉行私人會議，以聽取彼等對有關本集團事宜的獨立意見。獨立非執行董事可按合理要求獲提供獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。考慮到上述途徑，提名委員會認為有關機制仍然有效。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

董事會組成

於本報告日期，董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情如下：

執行董事

楊立群先生(董事會主席)
費忠利先生(行政總裁)

非執行董事

樂濤先生
樂航乾先生
程欣先生

獨立非執行董事

陳海萍女士
鮑穎女士
何慕蓉女士

董事履歷載於本報告之「董事及高級管理層」一節。

本公司定期檢討董事會之組合，以確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。執行董事及獨立非執行董事人數亦保持均衡，以確保其獨立性及有效管理。自上市日期起至2023年12月31日止期間，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。由於各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條所列因素確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

企業管治報告

董事的委任將由薪酬委員會及提名委員會推薦，並由董事會根據委任新董事的正式書面程序及政策批准。選擇潛在董事候選人時，彼等的技能、經驗、專業知識、投入時間及不存在利益衝突是關鍵因素。

除本報告所披露者外，概無董事與任何其他董事或本公司任何最高行政人員有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會、提名委員會及薪酬委員會任職。

鑒於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

本公司亦已為董事安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書亦不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

於報告期間，董事會成員曾參加以下培訓課程：

董事姓名	培訓類別	
	參與 本公司法律顧問 組織的培訓	閱讀有關 新規則及法規之 更新資料
執行董事		
楊立群先生(董事會主席)	✓	✓
費忠利先生(行政總裁)	✓	✓
非執行董事		
樂濤先生	✓	✓
樂航乾先生	✓	✓
程欣先生	✓	✓
獨立非執行董事		
陳海萍女士	✓	✓
鮑穎女士	✓	✓
何慕蓉女士	✓	✓

主席兼行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事會主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人擔任。於上市日期起至本報告日期止期間，董事會主席為楊立群先生(即執行董事)，及費忠利先生(即執行董事)為本集團行政總裁。主席與行政總裁的職位由不同人士擔任，以維持有效職能分工。楊立群先生主要負責制定本集團整體戰略發展，領導董事會，確保董事會在履行董事會主席職責時的有效性。費忠利先生主要負責本公司的日常營運及管理以及執行本公司董事會的決策、戰略、計劃及業務目標。

企業管治報告

董事的委任及重選連任

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年，而各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年。根據組織章程細則，於本公司每年的股東週年大會上，三分之一的在任董事(或倘若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事)須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期將有效直至大會結束時為止(其於該大會上退任並合資格再競選連任)。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。全體退任董事合資格重選連任。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事的委任、重新委任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

本集團業務之日常營運和管理(其中包括策略之落實)已授權執行董事及高級管理層負責。彼等定期向董事會匯報工作及業務決策。

就擬納入定期會議議程之任何事項均已向所有董事作出充分諮詢。董事會主席已授權本公司之公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。董事會主席應確保全體董事適當知悉於董事會會議上提出的事項，確保董事會有效地運作及履行其職責，並確保董事會及時討論所有重大及適當事項。

管理層有義務及時向董事會及其委員會提供充足資料，以使其能夠做出明智的決定。提供的資料必須完整可靠。董事會及個別董事應單獨及獨立地接觸本公司的高級管理人員。

召開定期會議時董事均獲發最少十四日通知，而會議文件在預定召開董事會或董事會委員會會議日期前不少於三日送呈董事。就其他會議而言，於合理實際可行之情況下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據細則，透過其他電子通訊方式參與會議。本公司的公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及法規。董事會會議及董事會委員會會議之會議記錄由本公司的公司秘書保管，任何董事於發出合理通知後隨時可查閱會議記錄。

董事可全權取閱本集團之資料，並於認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事將不時獲悉法律及監管變動及董事在履行其職責時相關事宜之更新資料。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會均獲提供充足資源履行其職責。

董事會主席應鼓勵全體董事對董事會事務作出全面及積極的貢獻，並以身作則，確保其行事符合本公司的最佳利益，亦鼓勵持有不同意見的董事表達其關注的事宜，以便有足夠時間討論有關事宜，並確保董事會的決定能公平反映董事會的共識。

董事會會議及委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會／將會於會議舉行的後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

任何涉及主要股東或董事及本公司利益衝突之重大交易，將於獨立非執行董事在場的情況下，由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。當董事及彼等任何聯繫人在會議通過的交易中有重大利益時，該等董事於該交易中不得投票及計入有關會議的法定人數。

於報告期間，個別董事於本年度內出席董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席情況／舉行的會議次數				
	股東大會	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
楊立群先生	1/1	4/4	-	1/1	1/1
費忠利先生	1/1	4/4	-	-	-
樂濤先生	1/1	4/4	-	-	-
樂航乾先生	1/1	4/4	-	-	-
程欣先生	1/1	4/4	2/2	-	-
陳海萍女士	1/1	4/4	2/2	1/1	-
鮑穎女士	1/1	4/4	2/2	-	1/1
何慕蓉女士	1/1	4/4	-	1/1	1/1

進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關操守準則，其條款不寬鬆於標準守則內所載的規定標準。本公司已作出特定查詢，且董事均確認彼等自上市日期起至2023年12月31日一直遵守標準守則及操守準則所載的所有規定標準。

企業管治報告

本公司亦要求本集團高級人員及僱員，如因擔任此類職務或受僱而可能掌握與本公司或其證券有關的內幕消息，亦須受標準守則的約束，該守則禁止彼等在掌握與該等證券有關的內幕信息的任何時候買賣本公司證券。自上市日期起至本報告日期期間，本公司並無獲悉相關高級人員及僱員有任何違反標準守則的事件。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

於報告期間，董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載的職能。董事會審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及書面僱員指引的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則及在本節中披露的情況。

董事會委員會

審核委員會

截至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，即陳海萍女士(獨立非執行董事)、程欣先生(非執行董事)及鮑穎女士(獨立非執行董事)。陳海萍女士為審核委員會主席，其具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格、會計及相關財務管理專業知識。概無任何審核委員會成員為本公司現任核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司的前合夥人。

審核委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文第D.3.3條。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告體系、風險管理及內部控制系統，監督其審核程序及履行董事會指定的其他職責及責任。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

於報告期間，審核委員會共召開兩次會議，於會議期間，審核委員會已執行下列主要任務：

- 審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績及年度報告。
- 審閱本集團會計、財務報告及內部審計職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算的充足性。
- 審閱本集團的持續關連交易。
- 審閱本集團的風險管理及內部控制系統。
- 討論有關續聘核數師的事宜並提供建議。
- 審閱核數師於截至2022年12月31日止年度的獨立性及聘任條款。
- 審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績及中期報告。

核數師每年至少兩次受邀出席審核委員會會議以與審核委員會討論有關審計及財務報告事項的問題。審核委員會亦在無管理層出席的情況下與核數師會面。審核委員會對核數師的獨立性及參與程度感到滿意。因此，審核委員會已建議續聘核數師。

薪酬委員會

截至本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，即何慕蓉女士(獨立非執行董事)、楊立群先生(執行董事及董事會主席)及陳海萍女士(獨立非執行董事)。何慕蓉女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文第E.1.2條。薪酬委員會的主要職責為建立及檢討董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就員工福利安排提出建議。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

於報告期間，薪酬委員會共召開一次會議，於會議期間，薪酬委員會已執行下列主要任務：

- 檢討本公司於2022年採納的首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃。
- 評估執行董事的表現。
- 檢討薪酬政策及董事及本公司高級管理層的薪酬待遇。

企業管治報告

提名委員會

截至本報告日期，提名委員會現時由三名成員組成，即楊立群先生(執行董事及董事會主席)、何慕蓉女士(獨立非執行董事)及鮑穎女士(獨立非執行董事)。楊立群先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文第B.3.1條。提名委員會的主要職責為檢討董事會架構、規模及組成並就董事委任、重選及繼任計劃向董事會作出推薦建議。

提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。

提名委員會的書面職權範圍及職責詳情於聯交所及本公司網站可供查閱。

於報告期間，提名委員會共召開一次會議，於會議期間，提名委員會已執行下列主要任務：

- 檢討董事會的結構、規模及組成，確保董事會成員的專業知識、技能及經驗與本集團業務要求相匹配。
- 於應屆股東週年大會就重選退任董事提供建議。
- 評估所有獨立非執行董事的獨立性。
- 檢討董事會多元化政策。

董事提名政策

提名委員會的政策為就甄選及推薦董事候選人採納以下程序、流程及標準。

甄選標準

提名委員會將透過對一系列廣泛標準作出周詳考慮評估、甄選及向董事會推薦董事候選人，經審慎考慮董事會成員多元化的益處，包括但不限於性別、年齡、經驗、文化及教育背景、專長、技能及知識、有充足時間以有效履行其職責、其於其他上市及非上市公司的服務((如有)應限於合理數目)、資歷(包括在本公司所涉及及相關行業的成就及經驗)、獨立性、誠信聲譽、個人可對董事會作出的潛在貢獻以及承諾提升及最大化股東價值。

提名程序及流程

提名委員會將根據以下程序及流程就委任董事向董事會提供建議：

- (a) 經審慎考慮董事會目前的組成及規模後，首先制定一份理想的技能、觀點及經驗清單，以便集中精力尋覓；
- (b) 諮詢其認為適當的任何來源，以物色或甄選合適的候選人，例如現任董事推介、廣告、獨立代理公司推薦及本公司股東建議，並審慎考慮上文「甄選標準」一節中所載標準；
- (c) 於評估候選人的合適性時採納其認為合適的任何程序，例如訪談、背景調查、簡介會及第三方資歷查核；
- (d) 於考慮候選人是否適合擔任董事時，提名委員會將舉行會議及／或透過書面決議方式酌情批准就委任向董事會提供建議；
- (e) 就建議委任及建議薪酬待遇向董事會提供建議；及
- (f) 董事會將擁有最終權力可決定提名人選。

董事提名政策訂有選拔及績效評估的標準與程序，為董事會提供有關本公司董事提名及委任的指引。董事會認為，清晰的選拔流程便於企業管治，可確保董事會的連續性，維持董事會的領導地位，提高董事會效率及多元化。

多元化政策

董事會多元化政策概要

董事會已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），當中載列達成及維持關乎我們業務增長及支持執行業務策略的董事會成員技能、經驗及多元化角度適當平衡的方法。根據董事會多元化政策，甄選董事會候選人將基於一系列多元化角度進行，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識及行業經驗。最終將按甄選候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻作出決定。

企業管治報告

可衡量目標

於實施董事會多元化政策方面，有以下可衡量目標：

- 遵守上市規則不時規定的有關董事會組成的規定；
- 獲委任的獨立非執行董事人數不得少於三人，並須佔董事會至少三分之一的成員；
- 至少有一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長；及
- 必須委任一名不同性別的董事，以避免董事會性別單一。

於本報告日期，董事會多元化政策下的所有可衡量目標均已獲履行。

監察及報告

提名委員會將每年於企業管治報告中披露董事會組成，並監察董事會多元化政策的實施。提名委員會將於適當時候檢討董事會多元化政策及實施董事會多元化政策的可衡量目標，以確保該政策行之有效。提名委員會亦將每年審查實現該等目標的進展情況、培養董事會繼任者及董事會多元化政策的實施及有效性。提名委員會將討論任何或須作出的修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。

於本報告日期，董事會由八名成員組成，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。董事會成員亦取得多個專業的學位，包括會計、應用化學、工商管理、臨床醫學、經濟、金融、國際經濟、管理。截至本報告日期，董事會由八名董事組成，包括三名女性及五名男性，各董事的年齡介乎32歲至70歲。

僱員性別多元化

僱員層面(包括高級管理層)的性別多元化於本報告「環境、社會及管治報告」一節中披露。

董事薪酬

本公司已全面披露董事薪酬，並於綜合財務報表附註9按照彼等的姓名、金額及類別披露。並無董事放棄或同意放棄報告期間的酬金。

高級管理層的薪酬

根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，報告期間高級管理人員(包括兼任執行董事的高級管理人員)的年薪酬範圍(含以股份為基礎的薪酬)載列如下：

酬金範圍	人數
零 - 500,000 港元	2
500,001 港元至 1,000,000 港元	6

報告期間董事薪酬的進一步詳情載於本報告綜合財務報表附註9。

董事就財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本集團於報告期間的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況，並就本集團表現及前景作出平衡、清晰及容易理解的評核。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本集團財務報表進行知情的評估。管理層應每月向董事會全體成員提供最新資料，載列有關本公司表現、狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事會整體及各董事履行上市規則第3.08條及第十三章下的職責。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本報告第88至92頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

風險管理及內部控制

董事會確認其有責任確保在本集團內建立和維持完善的風險管理及內部控制系統，且有責任審核其有效性。該等系統旨在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就重大失實陳述、損失或欺詐作出合理而非絕對的保證。本公司已建立風險管理程序，其中包括以下流程：

- 風險識別：識別可能影響達成本集團目標的主要及重要風險；
- 風險評價及評估：根據已識別風險可能產生的影響及發生的可能性進行評估及評價；及
- 風險管理及緩解措施：制定有效的監管活動以緩解風險。

特別是，本公司已設有程序保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計記錄以提供可靠財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守適用法律、規則及法規。風險識別及管理由本集團管理層負責。於2023年，概無識別出重大內部控制缺陷或重大關注領域。

董事會已授權審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，且對該系統的有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運營監控及合規監控。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清晰界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行本公司不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。所有部門每年進行內部控制評估，以識別可能影響本集團業務運營的潛在風險。透過檢查關鍵的運營及財務流程、監管合規性及信息安全性以進行自我評估。本集團已設立內部審核部門，負責進行本集團的風險管理及內部審核。內部審核部門以風險為基準的審核方法，檢討本集團風險管理及內部控制系統的有效性，為識別及管理主要業務及營運風險提供保障。內部審核部門每年至少兩次向審核委員會匯報其審核結果，並提出建議。

就上市而言，於報告期間，董事會已檢討本集團內部監控及風險管理制度的有效性並取得管理層對本集團的內部控制及風險管理系統有效性的確認，以確保管理層根據協定程序及標準維持及管理一個運作良好的體系。因此，本公司認為該等體系屬有效及適當。檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。本公司管理層積極監察區域經濟、物業管理服務行業趨勢、對於持續關連交易的依賴程度及所適用法律法規變化，並評估業務擴張的收支情況及消化能力。本公司已接納並分階段實施獨立顧問所提呈的建議，以進一步提升其內部控制及風險管理的政策、程序及慣例。

舉報政策

董事會已採納舉報政策（「**舉報政策**」）。舉報政策旨在(i)於本集團內建立合規、道德行為及良好企業管治的文化；及(ii)宣傳道德行為的重要性，鼓勵匯報不當行為以及違法及不道德行為。

向審核委員會主席或董事會辦公室主任匯報根據舉報政策所收到申訴之性質、狀況及結果。截至2023年12月31日止年度，概無發現任何欺詐事件或不當行為對本集團的財務報表或整體業務構成重大影響。

審核委員會每年檢討舉報政策，以確保其行之有效。

反貪污政策

董事會已採納反貪污政策（「**反貪污政策**」）。本集團致力在開展業務過程中達致最高誠信及道德行為準則。反貪污政策構成本集團企業管治架構不可或缺的一部分。反貪污政策載有本集團員工及業務合作夥伴必須遵守的具體反貪污行為指引，由此體現出本集團致力踐行合乎道德的商業行為及遵守適用於其本地及外國業務的反貪污法律法規。為貫徹上述承諾及確保本集團常規的透明度，本集團已制定反貪污政策，作為本集團所有僱員及與本集團有業務往來的第三方的行為指引。

反貪污政策會定期檢討及更新，以符合適用法律法規及行業最佳常規。

內幕消息披露

本集團已制定內幕消息披露政策，訂明處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施。

該政策為本集團董事、高級職員及所有相關僱員提供指引，確保設有適當的保障設施以防止本公司違反法定披露要求。該政策亦包括適當的內部監控及匯報系統，以辨別及評估潛在的內幕消息。

企業管治報告

已設有的主要程序包括：

- 明確定期向董事會及公司秘書匯報財務及營運事宜的規定，以便彼等可評估內幕消息並於必要時及時作出披露；
- 按須知基準控制僱員獲悉內幕消息的途徑，於向公眾適當披露前確保內幕消息的保密性；及
- 按符合上市規則要求的方式與本集團利益相關者(包括股東、投資者、分析師等)進行溝通的程序。

對於外部人士有關市場傳言及本集團其他事務的查詢，本集團亦已設立及實行相關處理程序。

為免出現不公平發佈內幕消息，本公司發佈內幕消息時，會於聯交所網站及本公司網站刊載有關資料。

核數師酬金

於報告期間，核數師向本集團提供的服務的薪酬分析如下。審核服務的薪酬包括與首次公開發售相關的服務費，並沒有提供非審核服務。

核數師所提供的服務種類	金額 人民幣千元
審核服務	950
總計	950

公司秘書

於報告期間，為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用的香港法律，本公司委任司徒嘉怡女士(「司徒女士」)為本公司之公司秘書，主要負責本公司的日常公司秘書事宜。自2023年5月29日起，司徒女士因其他工作安排已辭任本公司之公司秘書。同日，吳嘉雯女士(「吳女士」)已獲委任為本公司之公司秘書，以接替司徒女士的空缺。公司秘書就董事會／委員會事務向董事會主席匯報，並向行政總裁匯報行政事務。全體董事應均可獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵從董事會程序及全部適用法律、規則及法規。公司秘書的委任及罷免屬董事會整體的事宜。彼於本公司之主要公司聯絡人為董事會辦公室主任崔永生先生。

吳女士確認，於截至2023年12月31日止年度，彼已接受不少於15個小時的相關專業培訓，以遵守上市規則第3.29條。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會主席出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。會議主席將提供進行投票的詳細程序及就投票表決回答股東的任何提問。本公司於股東週年大會前至少21天及所有其他股東大會前至少14天向股東寄發通知。

本公司網站www.sdrhwy.cn為我們與股東及投資者的溝通平台，公眾可於該網站查閱本公司的公告、財務資料及其他資料。股東及投資者可隨時透過公司秘書部向董事會發送書面查詢及疑問，公司秘書部的聯絡資料如下：

地址： 香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓
電郵： rhwuye@runhua.com.cn

本公司持續加強與股東及投資者的溝通及關係。指定高級管理人員與機構投資者及分析師保持定期對話，讓彼等了解本公司的發展。本公司將盡快處理並詳細解答股東及投資者的查詢。

本公司確保香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司隨時掌握有關股份的最新資料，以便有效回應股東問詢。

基於上述者，本公司認為其股東溝通政策得到有效實施。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

企業管治報告

此外，股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司香港主要營業地點或總部及中國主要營業地點。

召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則，股東可於本公司股東大會上提出建議以供考慮。任何一位或以上於遞呈要求當日持有本公司有權於本公司股東大會上投票並繳足股本不少於十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；上述會議應於相關要求遞呈後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行按正常程序召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人士作出償付。

關於建議某名人士參選董事的事宜，可於本公司網站查閱有關程序。

章程文件的更改

本公司組織章程大綱及組織章程細則(統稱為「大綱及細則」)已作出修訂及重列，其於上市日期生效。除上述披露外，於報告期內，大綱及細則並無變更。

自上市日期起至2023年12月31日止，本公司的大綱及細則並無任何變動。本公司大綱及細則的最新版本可於本公司網站www.sdrhwy.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。

關於本報告

潤華生活服務集團控股有限公司(股份代號：2455) (「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)於2023年1月17日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。本集團欣然提呈其截至2022年12月31日止年度(「報告期間」)的第二份環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)。本報告刊發於香港聯交所網站及本集團網站(www.sdrhwy.com)。

本報告的披露內容符合香港聯交所發佈的《主板上市規則》附錄二十七(自2023年12月31日重新分類為附錄C2)的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)。

報告原則

作為一家專注於可持續發展的物業管理服務提供商，本集團堅持履行其社會責任，加速增長，盡其所能為環境及社會做出貢獻，努力實現與社會共同發展的長期目標。

由於成功的公司不應以犧牲社會為代價實現利潤最大化，因此本集團力求平衡利益相關方的利益及社會責任，以維持本公司的可持續發展。

本集團始終牢記企業社會責任，並將繼續致力促進ESG的發展。

未來，本集團將繼續以低碳及綠色營運理念為關鍵，將項目開發週期產生的環境影響降至最低，為共同應對全球暖化作出努力。

報告範圍

於完成重要性評估後，本集團已決定本報告涵蓋本集團及其所有附屬公司的整體表現。

報告範圍與年報一致，並根據本集團直接經營控制之業務分部的重要性而釐定，包括本集團總部，以及我們的在管物業於報告期間於中國內地終止管理物業的公共區域。

環境、社會及管治報告

董事會聲明

董事會就本集團的環境、社會及管治策略承擔全部責任，匯報、評估及釐定本集團的環境、社會及管治風險，確保本集團已設立適當及有效的ESG風險管理及內部監控系統。董事會及全體董事保證本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對內容的真實性、準確性及完整性承擔個別及連帶責任。

本集團董事會為ESG管理的最高決策機構，指引本集團的可持續發展方向，制定本集團可持續發展的整體願景、目標及管理策略，以及審議本集團年度ESG報告。下屬相關工作組將推進ESG工作在本集團內部落實。

我們會在日常工作中對上述議題進行重點審視，並相應地進行目標管理。未來，我們將持續根據利益相關方期望及本集團實際運營調整可持續發展管理策略及推進方式，從而不斷提升可持續發展水平。

本集團已成立工作小組，以於董事會的授權下有系統地管理ESG議題。

工作小組由不同部門的核心成員組成，這有利於董事會監督ESG議題。工作小組須定期安排會議，並定期向董事會匯報，以提高本集團的ESG表現。

工作小組負責以下事宜：

- 協助開展重要性評估；
- 確保遵守ESG相關法律及法規；
- 協助評估及識別本集團的ESG風險及機遇；
- 跟進及檢討本集團ESG相關目標的進度，並評估現行政策及程序的有效性、制訂適當的解決方案；
- 收集及分析ESG數據，監測及評估本集團的ESG表現，並編製ESG報告；及
- 協助確保風險管理及內部控制系統的實施及有效性。

反饋意見

我們歡迎閣下的反饋意見，閣下的寶貴意見將幫助我們持續改進。倘閣下對本報告內容有任何反饋意見，歡迎發送電郵至 rhwuye@runhua.com.cn 聯絡我們。

I. 利益相關方參與

本集團作為一家負責任的企業，在積極發展業務及提升盈利能力之餘，亦非常重視與利益相關方的溝通以及彼等有關本集團業務營運及ESG事宜的反饋意見，以期平衡各方利益，促進可持續發展。為全面了解、回應及處理不同利益相關方的核心關注點，我們一直與主要利益相關方(包括但不限於股東及投資者、客戶、供應商、僱員、政府機關及監管機構，以及社區、非政府組織(「非政府組織」)及媒體)維持定期及密切的溝通。

本集團與其利益相關方保持緊密聯繫，並透過各種溝通渠道收集其反饋意見，以了解及回應其關注點。與利益相關方的聯繫渠道包括股東大會、公司網站、社區活動、與僱員定期溝通、績效評核面試及與供應商聯動。

利益相關方	溝通渠道	期望
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 股東週年大會及其他股東大會 • 信息披露 • 投資者來訪及本公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> • 投資回報 • 提高本公司的市場價值及盈利能力 • 不斷提升本公司的環境及社會責任表現 • 保障股東利益
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 簽署合約及協議 • 客戶來訪 • 客戶滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> • 提供優質產品及服務 • 客戶私隱保護 • 商業誠信及道德 • 建立完善的客戶服務體系以及客戶反饋意見及投訴機制

環境、社會及管治報告

利益相關方	溝通渠道	期望
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 簽署合約及協議 • 定期舉行招標及投標 • 供應商檢查 • 供應商會議 	<ul style="list-style-type: none"> • 監管合規 • 環境標準及要求 • 尊重及公平的採購 • 公平合作 • 誠信履約
僱員	<ul style="list-style-type: none"> • 勞動合同 • 僱員表現 • 僱員培訓 • 僱員滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> • 僱員薪酬及福利 • 健康的工作環境 • 健康與安全 • 發展及培訓機會
政府機關及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> • 參與政府相關會議 • 政策諮詢 • 事件報告 • 公文往來 • 信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> • 遵守法律 • 根據國家政策合規經營 • 信息披露及透明度
社區、非政府組織 及媒體	<ul style="list-style-type: none"> • 慈善活動 • 結對幫扶 • 社區活動 • ESG報告 	<ul style="list-style-type: none"> • 回饋社會 • 環境保護

II. 識別重大議題

根據香港聯交所發佈的ESG指引要求，並參考全球報告倡議組織(「GRI」)制定的重大分析程序，本集團透過多種渠道收集主要利益相關方關注的議題，並對該等議題進行重要性分析及排序，以確定環境、社會及管治方面的重大議題，並在本報告中進行披露。

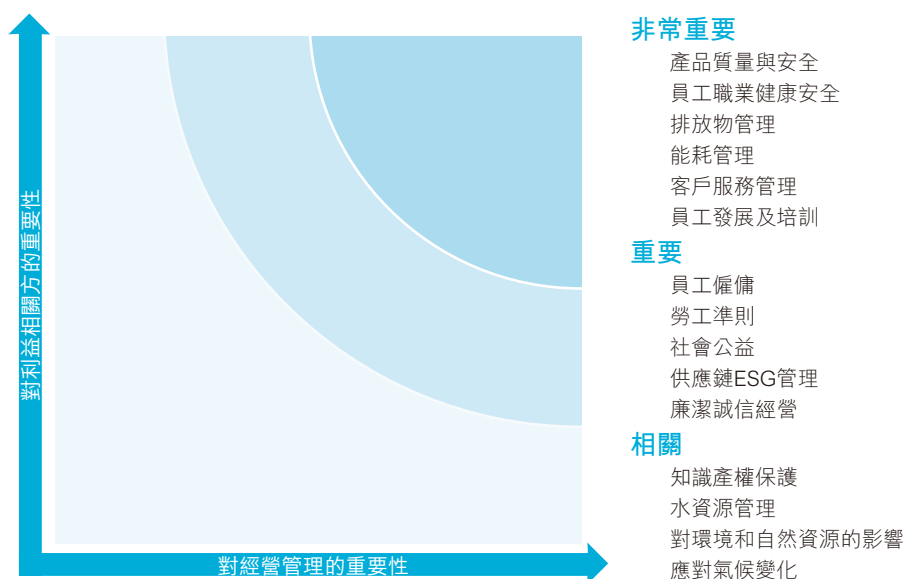
重大議題的識別流程包括四個步驟：

- **識別。**本集團參考香港聯交所發佈的ESG指引、GRI《可持續發展報告指南》(GRI Standards版)及國內外同業披露的ESG議題，識別相關ESG議題；
- **對重大議題進行優先排序。**內部利益相關方進行重要性評估的主要考慮因素包括對公司策略、政策、程序及承諾的影響，對本公司競爭優勢及管理卓越性的影響，以及對本公司當前及未來的財務影響；而外部利益相關方進行有關評估的主要考慮因素包括對本公司評估及決策的影響，以及對彼等自身利益的影響；
- **驗證。**本公司管理層對識別出的議題及優先次序進行審閱及批准；
- **回顧。**於報告期間後，本公司將徵求內部及外部利益相關方對本報告當期內容的反饋意見，為下一期報告做準備。

我們已充分考慮各個關鍵績效指標對經營及利益相關方的重要性。經綜合評估後，我們選取下列指標作為本集團可持續發展的主要影響因素。本集團於統籌兼備所有環境及社會責任的同時，更著重於以下領域：產品質量、創新管理、負責任管理、客戶關係管理、勞動管理、發展及培訓、多元化與平等機會、隱私保護、商業道德、信息與數據安全、風險與危機管理以及政策影響。

環境、社會及管治報告

議題重要性矩陣



未來，本集團歡迎利益相關方提供意見及建議。

III. 環境

A1. 排放物

我們認為保護環境十分重要，故已在業務營運過程中實施多項措施，確保遵守所有適用規定。本集團積極實施「項目能耗管理規範」、「節約用水管理制度」及「廢棄物管理制度」，以規管營運中產生的廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、廢水及廢棄物，提升業務過程中的環境管理，旨在將我們日常業務營運產生的污染及環境破壞減至最輕。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《中華人民共和國水污染防治法》等防治環境污染的法律及法規。於本報告年度，本集團並無發生任何重大環境污染及生態破壞事件。

於報告期間，本集團並無發現任何違反有關溫室氣體排放、向水土排污以及產生有害及無害廢棄物，且對本集團有重大影響的相關法律及法規的事宜。

我們非常重視環境保護，並嚴格遵守適用的法律法規，以確保符合與營運中產生的溫室氣體排放、廢水以及其他有害及無害廢棄物有關的要求。此外，我們不斷加強能源資源管理，積極採取節能減排的環保措施，踐行綠色發展理念。

A1.1 大氣污染物排放

本集團產生的大氣污染物主要是氮氧化物、硫氧化物及自有車輛排放的顆粒物。目前，車輛為汽油車，本集團將積極引進清潔能源汽車，以減少燃燒化石能源造成的大氣污染物及溫室氣體的排放。同時，本集團鼓勵僱員乘坐公共交通工具通勤，倡導綠色出行。

大氣污染物排放 ^(附註)	單位	2023年
氮氧化物排放	千克	20.17
硫氧化物排放	千克	0.40
顆粒物排放	千克	1.49

附註：大氣污染物排放主要來自我們的自有車輛的使用，乃參考EMFAC-HK汽車排放計算及美國環境保護署的MOBILE6.1顆粒物排放系數等基礎計算。

A1.2 溫室氣體排放

本集團致力於通過識別溫室氣體排放來源、規劃及分析各種溫室氣體減少措施的有效性與運營能力，減少自有業務的溫室氣體排放，並逐步實施溫室氣體減少措施以達致溫室氣體減少目標。我們的溫室氣體排放主要來自於自有車輛的能源燃燒及購買電力，因此我們計劃逐步增加使用清潔能源汽車以減少自有車輛產生的溫室氣體排放。本集團亦計劃採用更環保的物業管理設備(如綠化及園藝養護設備)，以減少溫室氣體排放。同時，本集團將根據現有措施積極探索更有效的節電方法，並致力於推廣環保計劃及目標以減少用電。

溫室氣體排放 ^(附註)	單位	2023年
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	6,776.10
- 溫室氣體排放 - 範圍1	噸二氧化碳當量	6,712.38
- 溫室氣體排放 - 範圍2	噸二氧化碳當量	63.72
溫室氣體排放濃度	噸二氧化碳當量/ 人民幣萬元收益	0.09

附註：溫室氣體排放指標參照世界資源研究所(WRI)和世界可持續發展工商理事會(WBCSD)發佈的溫室氣體核算體系(GHG Protocol)、政府間氣候變化專門委員會(IPCC)發佈的《2006 IPCC 國家溫室氣體清單指南》、中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》等依據計算。

環境、社會及管治報告

A1.3 有害廢棄物及無害廢棄物

在廢棄物管理方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》及《固體廢物污染環境防治法》等相關法律法規的廢物處置要求及處理規定。本集團已制定相關政策，對運營過程中產生的有害及無害廢棄物進行標準化收集及處理。有害廢棄物主要包括辦公產生的墨盒，無害廢棄物主要包括辦公產生的紙張。基於合規的廢物管理，我們致力於從源頭減少廢棄物的產生。我們倡導無紙化辦公，同時指導僱員節約資源，實施文件雙面列印，以減少浪費，降低廢棄物產生。我們將繼續以廢棄物管理目標為行動方針，加強廢棄物管理的水平。

廢棄物	單位	2023年
有害廢棄物	千克	27.0
有害廢棄物密度	克／人民幣萬元營收	3.51
無害廢棄物	千克	1,950
無害廢棄物密度	克／人民幣萬元營收	25.38

A2. 資源使用管理

A2.1 能源消耗

於物業管理服務方面，本集團正逐步推進水電錶的智能化改造。通過將傳統水電錶改為智能水電錶，本集團可實現水電消耗的實時監控及精確控制，可以對各區域、類型及水平的能耗、水耗以及溫室氣體排放的特徵及狀況進行科學分析，精確計算各分部、環節及設備的節能及減少溫室氣體排放可能，為科學決策及精確實施提供有力支持，以及賦能節能工程的高質量發展。

能源消耗 ⁽¹⁾	單位	2023年
綜合能源消耗總量	兆瓦時	11,236.19
間接能源消耗總量 ⁽²⁾	兆瓦時	11,002.10
直接能源消耗總量 ⁽³⁾	兆瓦時	234.09
能源消耗總密度	兆瓦時／ 人民幣萬元營收	0.15

附註：

1. 能源消耗指標乃參考中華人民共和國國家標準《綜合能耗計算通則》(GB2589-2020)及其他基準計算。
2. 間接能源消耗主要為購買電力的消耗，且數據不包括業主於物業管理服務提供的電力。
3. 直接能源主要是我們的汽車所使用的汽油。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》及其他適用法律法規，制定相關內部管理政策及規則，實施節能降耗措施。在辦公室方面，我們計劃在公司辦公樓引進光伏發電系統，同時推廣環保概念，強調環保行為習慣(如節約用電)的重要性。在營運服務方面，我們已在部分在管物業引進節能LED燈等節能裝置，以實現降低耗電量的環保效果。

A2.2 水源消耗

本集團重視水資源的開採和利用，並致力提高用水效率。本集團在部分物業管理服務中使用水循環再造及使用再生水來澆灌花園及綠化植物。本集團在辦公區域設置節水標誌，提醒員工節約用水。本集團將努力探索更多節約用水的方式，提高用水效率，實現我們的用水效率目標。

用水量	單位	2023年
城市用水 ^(附註)	立方米	56,133.08
城市用水強度	立方米/ 人民幣萬元營收	0.73

附註：該等數據不包括業主於物業管理服務提供的城市用水。

本集團於制定可持續發展策略時已將環境因素納入考慮，並積極應對政府環境政策的變動。本集團制定相關措施保護自然資源及提倡環保節約文化。本集團致力改善生產廠房環境，倡導僱員節約及充分利用資源，實現效益最大化，杜絕浪費。在營運不受到負面影響的前提下控制水電的使用。禁止利用資源從事與業務無關的工作。定期檢討及評估能源消耗水平，倘發現過度消耗及浪費，須立即予以關注及採取行動以控制情況及降低相關影響。由於本集團業務性質使然，包裝材料的使用並不重要。

未來我們將繼續積極探索創新方法，實現計劃用水、科學用水、節約用水及循環用水。

於報告期間，本集團在獲取合適水資源方面並無發現任何重大缺水風險。

環境、社會及管治報告

本集團因其業務性質而不涉及使用包裝。

為確保環境管理措施的有效實施及高效執行，我們已制定四個主要環境目標，作為未來環境管理的指導方向及行動方針。

環境目標	目標詳情	行動倡議
排放目標	以2021年為基準年，到2030年溫室氣體排放強度下降5%-10%。	為實現該目標，我們計劃採取以下措施： <ul style="list-style-type: none">- 增加使用清潔能源車輛。- 採用更環保的物業管理設備(例如綠化及園藝維護設備)及其他相關措施，以減少溫室氣體排放。
能源使用效益目標	以2021年為基準年，到2030年電力消耗強度下降5%-10%。	為實現該目標，我們計劃採取以下措施： <ul style="list-style-type: none">- 嘗試在公司辦公樓引入光伏發電系統，以獲取清潔能源，倡導綠色辦公。- 在我們的物業管理服務中引進節能設備，例如節能燈，以減少不必要的能源消耗。- 借助智能電錶改造工程，加強能源消耗的實時監控及數據的全過程管理，以便捕捉異常能源消耗情況並及時處理。

環境目標	目標詳情	行動倡議
廢棄物管理目標	到2030年，實現100%的無害廢棄物回收率。	<p>為實現該目標，我們計劃採取以下措施：</p> <ul style="list-style-type: none">- 倡導綠色辦公，積極開展無害廢棄物回收行動，如推廣無紙化辦公，要求僱員不得將紙張用於非必要用途，嚴格執行必要用途紙張的回收。
用水效益目標	以2021年為基準年，到2030年用水強度下降5%-10%。	<p>為實現該目標，我們計劃採取以下措施：</p> <ul style="list-style-type: none">- 積極利用天然水資源，在物業管理服務中採用雨水灌溉園林綠化。- 引進節水灌溉設備，減少不必要的用水浪費等。- 通過水錶的智能改造，加強對用水量的實時監控，提高數據管理效率，更科學有效地分析歷史用水量趨勢，預測未來用水量及節水量。- 通過提供節水標誌來增強僱員的節水意識。

我們將始終以促進排放物管理、廢棄物管理及環境保護進程為長期目標，最終實現循環經濟理念，堅持走可持續發展的道路。

環境、社會及管治報告

A3. 環境及天然資源

本集團擁有一群敬業、勤奮的好員工，在訂定可持續發展的營運策略時，有賴各員工的積極配合並提出可行的建議，加快本集團邁向綠色經營的步伐。本集團將不斷加大對各類環保項目的投入，重新辨識營運中產生廢物的源頭及使用資源時對環境造成的影響，改善及安裝各類環保設施與配套設備，不斷優化內部管理制度、工作指引及環保措施；透過宣傳教育等有效方式，不斷提高員工的環保及節約資源意識，並於管理及發展過程中與員工共同履行社會責任及義務。

本集團的經營對環境及天然資源並無重大影響。我們已於前述章節陳述本集團對於節約資源及減少排放方面所作出的努力。

A4. 氣候變化

世界經濟論壇發佈的《全球風險報告》指出，從未來十年風險的發生概率及影響來看，環境風險仍是首要問題。環境風險與氣候變化緊密相關，為應對氣候變化帶來的嚴峻挑戰，發展低碳經濟已成為國際社會共識。對於企業而言，氣候變化所產生影響風險與機遇並存－如何將應對氣候變化納入企業經營戰略及日常管理活動，是關係到企業能否保持及增強自身競爭力、得在激烈的國際市場競爭中長久生存發展的大計。

同時，我們積極響應國家「3060」目標，推動以二氧化碳為主的溫室氣體減排，以應對全球變暖帶來的氣候變化。我們已於節約能源、改善生態環境及改善排放物管理方面採取相關措施，為實現「3060」目標作出不懈努力。

本集團積極承擔企業應對氣候變化的社會責任，採取有效措施應對氣候變化帶來的挑戰，並抓住發展低碳經濟這一機遇，期望佔領未來企業競爭的戰略制高點，從而實現自身的可持續發展。同時，本集團未來亦將定期為全體僱員進行與應急響應計劃及程序相關的入職培訓或課程。

IV. 社會

B1. 僱傭

本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》以及勞動合同的相關條款及適用的勞動法規處理終止聘用事宜。本集團已建立規範的僱員招聘及離職程序。

本集團於招聘過程中堅持「機會平等、公平競爭、全面考核、擇優錄用」的原則，並已建立全面內部評估及績效考核機制，以確保僱員公平的晉升機會。僱員於入職時與本集團訂立勞動合同，本集團僱員的工作時間符合相關規定。本集團禁止選用童工並禁止強制勞工。倘因個人原因離職，僱員可提出離職申請，完成離職手續後，即可從本集團離職。倘本集團主動與僱員解除或中止勞動關係，本集團會根據相關法律法規的規定，履行提前告知義務。於2023年12月31日，本集團合共有9,906名全職僱員，彼等全部位於中國。

B1.1 僱員構成情況

	僱員人數	百分比
按性別劃分		
男性	3,957	39.9%
- 管理層	119	1.2%
- 監事	137	1.4%
- 普通員工	3,701	37.4%
女性	5,949	60.1%
- 管理層	60	0.6%
- 監事	178	1.8%
- 普通員工	5,711	57.7%
按僱傭類型劃分		
全職	9,906	100.0%
臨時／兼職	0	0%
按年齡組別劃分		
30歲以下	1,099	11.1%
30至50歲	1,562	15.8%
50歲以上	7,245	73.1%
按地區劃分		
中國山東省	9,512	96.0%
中國內地其他省份	394	4.0%

環境、社會及管治報告

流失率	百分比
僱員總流失率	
按性別劃分	
男性	22.0%
女性	22.6%
按年齡劃分	
30歲以下	2.3%
30至50歲	0.8%
50歲以上	29.6%
按地區劃分	
山東省	21.0%
中國內地其他省份	52.6%
總計	22.4%

B1.2 薪酬及福利

本集團僱員薪酬由基本工資、職務工資、司(工)齡工資、獎金、特殊獎勵及保險福利構成。其中，基本工資根據工作職責、承擔責任、經營規模、同業工資水平、本集團業務所處地區以及僱員的知識及經驗等綜合因素釐定。職務工資根據職務級別釐定。司(工)齡工資根據服務集團及參加工作的時間長短釐定。獎金根據本集團年度經營業績、僱員工作表現及貢獻釐定。

本集團及其僱員根據中國有關規定繳納各項社會保險計劃及住房公積金。有關社會保險計劃及住房公積金乃按照當地規定進行管理。

本集團採取每週工作五天的安排。僱員有權放取年假及其他有薪假期，如產假、待產假、補休假、婚假及考試假。根據本集團政策，僱員享有醫療福利、公積金計劃及其他福利。

B1.3 積極培養及吸納行業人才

本公司重視人才的引進，並探索多種招聘合作方式加大引進力度。本公司於報告期間新招聘一名僱員。然而，本公司積極溝通前程無憂等中介機構，並加深與高校合作。按照產學研相結合的社會需求，本公司聯合部分高校，積極吸納高校學生進入本公司鍛煉實習，提升學生實踐能力，增強學生就業競爭力。

我們認識到多元化及專業人才團隊的價值，並致力於締造及維持一個包容及合作的職場文化，在此所有員工均可以發揮所長。本集團致力於為所有僱員提供平等機會，並確保僱員在工作環境內不會因性別、種族、宗教、年齡、婚姻及家庭狀況、身體殘疾或任何其他理由而遭受歧視、身體或言語上的騷擾。為確保所有僱員享有公平及平等的保護，本集團絕不容忍任何形式的職場性騷擾或欺凌行為。

B2. 健康與安全

本集團堅持以人為本，關愛員工健康安全，完善員工健康保障的機制，認真落實安全演練教育培訓。

基於本集團的業務性質，本集團的工作環境不會為員工帶來重大安全隱患，然而，我們明白職業健康與安全的重要性，故此致力為員工提供安全舒適的工作環境。根據相關法律及法規，我們已於工作場所制定一系列健康與安全管理制度，以保障員工的健康與安全。

於報告期間，本集團並未發現任何對本集團有重大影響且違反有關健康與安全的相關法律及法規的事宜。相關法律及法規包括但不限於《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國職業病防治法》等。

B2.1 保障員工健康與安全

本集團認真貫徹安全生產法規指令，全面落實安全主體責任，強化企業內部管理，做好安全及健康工作，為員工提供一個安全健康的工作環境。認真落實「預防為主，防消結合」的消防工作方針，加強全員消防知識培訓及內部消防設施器材管理。通過組織全員安全培訓等方式，提升員工安防及消防安全意識。2019冠狀病毒病疫情期間，本集團為全員準備口罩等疫情防疫物品。

職業健康安全績效	單位	2023年
因工傷損失工作日數	天	171

於過去三年(包括報告期間)，本集團並無錄得任何因工亡故的案例。

環境、社會及管治報告

B2.2 組織豐富的文體活動

本公司重視員工的文體活動及業餘生活，希望開展豐富的文體活動來增強團隊的凝聚力。於報告期間，本公司組織外出團建拓展活動2次及年會活動4次。本公司組織員工集體觀摩電影首映活動4次。於日常工作中，本公司組織員工開展平板支撐、瑜伽等健身活動，並鼓勵員工到附近健身房進行跑步、力量訓練等活動。

期內，本集團並無發生提供安全工作環境及保障員工免受職業病危害的相關違規行為，亦無發生員工因工死亡情況。



B3. 發展及培訓

本集團重視員工多元化發展，積極推動日常溝通，通過制定嚴格的培訓計劃而推進員工的發展，盡展所長。

本集團關注對高層職級員工的領導力與管理職能培訓，拓展其國際化視野，提高其變革管理能力、戰略分析能力、經營管理能力、業務協同能力、防範風險能力、綜合人文素養等，培養高素質的企業經營管理者。

本集團關注對中層職級員工的執行力及專業技能培訓，著力提升其專業理論水平、業務執行能力、組織開放能力、業務創新能力等。

本集團關注對基層員工的職業化及通用技能培訓，加強企業業務運行、工作流程、規章制度等方面培訓，提升其專業溝通能力、客戶服務能力、團隊合作能力、辦公操作能力等。

於報告期間，本公司舉辦內部培訓20餘次，包括客戶維護、供應商甄選、資本市場及新員工入職培訓。

環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團為全體員工提供培訓。按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比以及每名僱員完成受訓的平均時數的明細如下：

	受訓僱員百分比	平均受訓時數
按性別劃分		
男性	100%	10
女性	100%	10
按僱員類別劃分		
高級管理層	100%	10
中級管理層	100%	10
普通員工	100%	10



B4. 勞工準則

本集團嚴格遵守中國《勞動保障監察條例》及《禁止使用童工規定》，以杜絕任何聘用童工及強制勞工的情況。於報告期間，本集團並未發現任何違反防止童工及強制勞工相關法律及法規的重大事宜。

本集團嚴格遵守國家法律法規，堅決杜絕使用童工及強迫勞動；本集團嚴格控制招聘流程，進入面試環節的應聘者年齡不低於18周歲，面試需提供個人身份證原件。應聘者須提供身份證原件、畢業證原件等證件辦理入職手續。

於2023年，本集團並無對本集團產生重大影響的與僱傭相關的違法違規行為，亦無僱傭童工、強迫勞動或其他違反勞動標準相關法律法規的行為。

本集團已制定《員工招聘管理制度》，該制度適用於本公司所有員工的招聘。

環境、社會及管治報告

根據該制度的規定，本集團的招聘遵循公平原則。本集團的任何崗位首先考慮從集團內部晉升，其次是面向社會公開招聘。在招聘考核過程中，根據崗位需求，對具備符合相關工作崗位知識、經驗、技能要求的人進行擇優選聘，重點考慮應聘者教育背景、工作經歷、綜合素質情況。

本集團實行公平就業機會制度，根據適用的法律，不論應徵者及員工的族裔背景、膚色、性別、性取向、血統、年齡、殘障、宗教信仰、國籍、家族或婚姻狀況、公民權利、軍事或退伍軍人身份、性別認同、基因、懷孕和其他受法律保障的階級或特性，而將給予他們等同的就業機會。

B5. 供應鏈管理

本集團已為所有供應商建立一系列嚴格而規範的供應鏈管理程序。

本集團將可持續性理念貫徹至供應商及業務合作夥伴，以促進對環境及社會負責的實踐。本集團旨在與供應商建立密切關係，提供優質服務及產品，對環境及社會負責，以實現我們的可持續發展目標。供應商必須按照誠信原則行事，以避免任何利益轉移。根據與供應商的協議，雙方將履行企業社會責任並遵守與業務相關的法律及法規。

由於業務性質，本集團在業務層面無固定供應商。於甄選供應商時，本集團會充分考慮供應商的商業信譽，以及在過往有無違法、違規及重大法律糾紛，同時對供應商具備的能力、經驗、資質、信譽、財務狀況、質量保證體系等具體標準進行有效的資格審查。

於報告期間，本集團並未知悉任何供應商在商業道德、環境保護等方面有任何重大實際或潛在的負面影響。本集團鼓勵並期望業務夥伴與本集團一樣遵守嚴格的道德標準。在正式開展合作前，本集團會根據各種標準，對業務夥伴作全面評估。

按地區劃分的供應商數目

2023年

山東省	944
中國內地其他省份	265
合計	1,209

本集團構建各類供應商從採購、付款、驗收到退出的全生命週期管理流程，對供應商的硬件設施及運營能力持續考察及評估。在評估階段對於存在質量缺陷、環境影響評估不合格或有誠信問題的供應商將淘汰並列入黑名單。我們藉由與供應商的溝通與合作，勉勵彼等遵守與環境以及社會責任相關法規及準則，並實施有效管理計劃，使其能有系統地遵守法規。希望能借此展現供應鏈責任、重新定義內部管理要求並調整採購策略。

於報告期間，已合作供應商的審核中，向其執行與供應商準入有關慣例的供應商已全面覆蓋。

於採購過程中，本集團鼓勵供應商使用環保產品及服務。本集團奉行公平的運營慣例，並建立健全的供應商甄選程序，明確供應商選擇標準，並能夠識別本集團供應鏈的潛在風險。我們鼓勵供應商維持高標準的商業道德及行為，努力達致令人滿意的環境及社會表現。在選擇及評估供應商時，我們會考慮質量體系、環境及社會表現等多項因素，努力建立長期的供求合作關係。

B6. 產品責任

我們的客戶關係及業務發展取決於我們服務的質素及安全。我們不僅重視發展創新型服務，而且還要保持我們的服務質素及數量。

本集團旨在建立及提升其自有品牌，成為領先一體化物業管理服務提供商。作為一家優質物業管理服務提供商，本集團相信質量控制對其成功至關重要。

我們嚴格遵守所有產品責任相關法律及法規，包括但不限於中國內地的《中華人民共和國消費者權益保護法》及《中華人民共和國產品質量法》。

於報告期間，本集團並無知悉任何與產品及服務質量有關的重大違規行為，亦未接獲任何與產品及服務有關的重大投訴。客戶滿意度已達到我們的預期水準。本集團設有全面的投訴處理程序，並設有投訴及風險報告制度，方便客戶作出反饋。

於報告期間，我們接獲20宗客戶、租戶及訪客的投訴，當中10宗投訴與我們服務有關且有效證據。本集團並無接獲客戶因本集團或分包商所提供服務的品質問題而提出的任何重大投訴或索償要求。

環境、社會及管治報告

為了解客戶的需求及提高我們的品質，我們的總經理及業務部門主管不時拜訪客戶，聽取他們的反饋，品質保證部將每年進行客戶滿意度調查。需要改進的服務將予列出並遞交負責人員進行整改及跟進。

於我們日常業務過程中，我們不時收到客戶、租戶或訪客對我們服務的建議及投訴。我們鼓勵客戶通過潤之雲(一個由本集團開發的流動應用程式)或直接在以下辦事處／部門提出投訴：

區域服務辦事處

我們區域服務辦事處的客服人員負責登記建議及投訴，並通知負責人員解決問題。我們的一線員工須及時解決或提出解決方案，以維護服務品質。

業務部門

視乎投訴人的偏好，我們或會讓投訴人聯絡負責的區域服務辦事處或指示負責人員直接處理投訴。業務部門將要求負責人員及時解決或提出解決方案，並相應匯報整改情況。

總部

我們總部的客服人員會為投訴人填寫投訴表格，並根據投訴性質及嚴重程度將表格發送予負責的區域分公司及／或業務部門。區域分公司應分析事件發生的原因及責任，制定整改方案，經業務部門核准後，在24小時內解決問題或提出解決方案。所有口頭及書面投訴均記錄在「投訴日誌」中，該日誌由品質保證部存置。

於報告期間，本公司透過開展客戶諮詢、客戶反應、客戶投訴等主要日常工作，及時主動解決客戶問題。同時，通過與客戶的溝通，我們及時發現服務流程及制度上的問題，並向相關部門反映。

本集團視產品品質為重中之重，追求卓越的產品品質。截至2023年底，本集團並無發生任何與產品健康安全、客戶私隱保護及知識產權相關的重大違法行為，亦無發生任何重大電腦系統或網絡安全事故。於報告期間，本集團在業務過程中並無涉及廣告及標籤事宜。

創新研發離不開知識產權的保護，有效的知識產權管理有利於保護企業科技創新成果，增強企業的核心競爭力。本集團充分尊重其他方的知識產權，同時堅決保護自有知識產權不被侵犯。本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國著作權法》及《中華人民共和國商標法》等法律法規以及《知識產權申報流程及獎勵制度管理辦法》，旨在規定及規範各部門的知識產權申報流程，鼓勵部門僱員參與知識創新及技術研發。

於報告期間，本集團並無發生對我們有重大影響的關於產品、知識產權方面的違法違規事件。

本集團致力於在運營的各環節嚴格規範客戶私隱保護工作，遵循《中華人民共和國個人信息保護法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規與條例，通過不斷完善本集團內部相關制度和多措並舉，規避私隱洩漏風險，構建安全有序的運營環境，切實履行應盡的保密責任，每個部門的相關客戶都由項目負責人負責私隱保護工作，確保客戶資料受到有效保護。

於報告期間，本集團並無發生與私隱保護相關的違法違規事件。

於報告期間，客戶滿意率幾乎100%。對於客戶不滿意的輕微問題，本公司進行跟蹤檢查，對為客戶提供服務過程中出現的問題予以及時糾正，防止問題再次出現。同時，本公司根據客戶提出的問題，分析客戶的行為習慣，整理總結客戶常見問題，做到未雨綢繆。

B7. 反貪污

本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》等法律及法規。於報告期間，本集團並未發現任何違反有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律及法規的重大事宜，亦無任何對本集團及其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。本集團已設有專門的反貪污政策，制定了包括利益衝突申報表等反貪污制度性文件。本集團注重加強監督，完善制度建設。

本集團特別加強了對費用及支出等重點領域的監督檢查。本公司已加強廉政監督機制建設，健全及完善系列工作制度，完善監督執紀工作流程，擴展信訪渠道。

環境、社會及管治報告

為提高本集團僱員的反腐敗意識，本集團管理層積極宣傳反欺詐政策及有關措施，為僱員提供法律、法規培訓，主要包括：1.本集團董事、監事、管理層嚴格遵守法律法規及本集團相關規定；及2.通過僱員手冊、企業通訊或網絡等方式宣傳反欺詐政策，確保所有僱員接受有關法律法規及職業道德規範培訓。於2023年，本集團向董事及僱員提供反腐敗培訓。未來我們會持續加強內部反腐敗管理，並逐步擴展至董事會。

為遵守中國適用的反腐敗法律及法規，我們已制定並實施反腐敗制度。主要的反腐敗措施包括以下各項：

- (i) 我們向新僱員提供反欺詐及道德培訓，並通過員工手冊及公告向所有僱員分發我們的反腐敗政策；
- (ii) 我們要求所有僱員每年簽署反腐敗實踐承諾，以表明每個人均知悉並自願遵守我們的反腐敗要求；
- (iii) 我們已制定一套細則，例如要求職責分離，使同一人不能同時擁有資金申請及資金批准的權力，實施財務控制措施以管理腐敗及賄賂風險，以便準確、完整和及時記錄財務交易；
- (iv) 我們明確要求僱員根據我們的費用支出政策，提交所有與招待相關費用或代表本集團向第三方贈送禮品有關的報銷申請，並明確記錄支出原因。任何超逾每人特定金額的招待費用必須事先得到相應部門負責人的批准。我們的合規主管亦備存一份登記冊，以記錄我們僱員與政府官員或政府相關人員之間往來的詳情；
- (v) 我們設有舉報或投訴的處理程序(透過書面提交、微信公眾號、電話或電郵的方式)，我們將對任何涉嫌賄賂、貪污或其他相關不當行為或欺詐活動的案件進行調查。若發現不當行為，我們會採取適當的紀律處分，向相關監管部門報告及/或採取法律措施以追回我們因有關不當行為而遭受的任何損失；及
- (vi) 我們已制定一套細則，嚴禁供應商向我們的僱員提供任何未經授權的付款，例如賄賂、回扣或利益，以謀取或獎勵不當利益。若發現任何不當行為，例如欺詐或其他非法活動，將視為嚴重違反供應商與我們之間訂立的協議。我們亦要求僱員在各種商務活動和與供應商的溝通中應遵循詳細程序，以避免有意及無意的賄賂活動，包括詢價、評估及確定供應商、接收與評估報價、接收材料。

於報告期間，本集團反腐倡廉工作情況令人滿意，無負面事件發生。

B8. 社區投資

本集團積極承擔企業社會責任。本集團鼓勵僱員參與有益的活動，為社會作貢獻。本集團將繼續為社區作出貢獻，時刻關注社會與弱勢群體的困難及需要，主動回報社會，以促進社會和諧為目標。

日後，本集團亦將堅持多渠道開展多元化的公益活動。



V. 監管合規

本集團嚴格遵守與我們業務相關的法律及法規，並努力達至監管合規。本集團分析及監測營運所在的監管框架，並相應制定及更新內部政策。

倘需要，亦會舉行度身訂造的工作坊，以加深對本集團內部監控及合規程序的認識及了解。

於報告期間，本集團並未發現有任何違反法律及法規的行為而對本集團在環境保護、就業及勞工慣例，以及經營慣例等方面有重大影響。

VI. 總結

本集團已經根據ESG指引進行環境、社會及管治報告，所有於報告期間內可得資料均載於本環境、社會及管治報告內。本集團致力於每年繼續進行環境、社會及管治報告，並改進與環境、社會及管治相關策略的管理、計量及監察系統的政策及程序，這將可促進更可持續的業務增長。

環境、社會及管治報告

附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容	
A. 環境			
A1：排放物	<p>一般披露</p> <p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	A1. 排放物	
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	A1. 排放物
	A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A1. 排放物
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A1. 排放物
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A1. 排放物
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	A1. 排放物
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	A1. 排放物

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容	
A2：資源使用	一般披露	A2.資源使用管理	
	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。		
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A2.資源使用管理
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	A2.資源使用管理
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	A2.資源使用管理
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	A2.資源使用管理
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	不適用
A3：環境及天然資源	一般披露	A3.環境及天然資源	
	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。		
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	A3.環境及天然資源
A4：氣候變化	一般披露	A4.氣候變化	
	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。		
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	A4.氣候變化

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容	
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
B1：僱傭	一般披露 有關： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B1. 僱傭	
	B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	B1. 僱傭
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	B1. 僱傭
B2：健康與安全	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B2. 健康與安全	
	B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	B2. 健康與安全
	B2.2	因工傷損失工作日數。	B2. 健康與安全
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	B2. 健康與安全
B3：發展及培訓	一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	B3. 發展及培訓	
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	B3. 發展及培訓
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	B3. 發展及培訓

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容	
B4：勞工準則	<p>一般披露</p> <p>有關防止童工或強制勞工的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	B4.勞工準則	
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	B4.勞工準則
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	B4.勞工準則
營運慣例			
B5：供應鏈管理	<p>一般披露</p> <p>管理供應鏈的環境及社會風險政策。</p>	B5.供應鏈管理	
	B5.1	按地區劃分的供貨商數目。	B5.供應鏈管理
	B5.2	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	B5.供應鏈管理
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	B5.供應鏈管理
	B5.4	描述在揀選供貨商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	B5.供應鏈管理
B6：產品責任	<p>一般披露</p> <p>有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	B6.產品責任	
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	B6.產品責任

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容	
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	B6.產品責任
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	B6.產品責任
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	B6.產品責任
	B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	B6.產品責任
B7：反貪污	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： <ul style="list-style-type: none"> (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 		B7.反貪污
	B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	B7.反貪污
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	B7.反貪污
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	B7.反貪污
社區			
B8：社區投資	一般披露 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。		B8.社區投資
	B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	B8.社區投資
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	B8.社區投資

獨立核數師報告



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

致潤華生活服務集團控股有限公司股東
(根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

意見

我們已審計潤華生活服務集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載列於第93至182頁的綜合財務報表，該等財務報表包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

我們認為，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」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實中肯反映了貴集團於2023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擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已於本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據守則履行其他職業道德責任。我們認為，我們獲得的審計憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具相關意見時進行處理，我們概不對該等事項提供單獨意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

貿易應收款項的可收回性

請參閱綜合財務報表附註21及相關會計政策。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理有關事項

於2023年12月31日，貿易應收款項賬面值約為人民幣193,575,000元(扣除減值約人民幣4,269,000元)，佔 貴集團流動資產約42%。

管理層基於有關預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。管理層於報告期末根據 貴集團的歷史觀察違約率、應收款項的賬齡情況、現行市場狀況以及前瞻性估計作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據時，需要運用重大判斷及估計。

我們評估貿易應收款項可收回性的審計程序包括：

- 了解管理層評估貿易應收款項預期信貸虧損的方式；
- 評估及測試管理層所用方法及數據或參數(包括過往虧損資料及前瞻性因素)；
- 抽樣審閱貿易應收款項的賬齡資料；及
- 諮詢管理層有關年結日各逾期重大貿易應收款項的狀況。

其他事宜

貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表乃由另一名核數師審核，其於2023年3月30日就該等報表發表無保留意見。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的全部資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，我們亦不會就其發表任何形式的鑒證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，以及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大不符，或者疑似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此而言，我們無需作出任何報告。

貴公司董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實中肯的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

治理層負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是，對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告。本報告僅按照我們協定的委聘條款為整體股東編製，別無其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負有或承擔任何責任。合理保證屬高水平保證，但無法保證按照香港審計準則進行的審計總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其單獨或整體可能影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們根據香港審計準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審計程序，以及獲得充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述風險高於未能發現由錯誤造成的重大錯誤陳述風險。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估 貴公司董事所採用會計政策的適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事使用持續經營為會計基礎的適當性作出結論，並根據已獲取的審計憑證，確定是否存在可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況等重大不確定因素。倘我們認為存在重大不確定因素，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表內的相關披露，或倘有關披露不足，則須修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況或會導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括披露)的整體呈報、架構及內容，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以便就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行 貴集團的審計工作。我們就審計意見承擔全部責任。

我們就(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間安排以及重大審計發現(包括我們在審計過程中發現的任何內部控制的重大不足)與治理層進行溝通。

我們亦向治理層提交聲明，表明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係及其他事宜以及為消除威脅而採取的行動或相關保障措施(如適用)與彼等進行溝通。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與治理層溝通的事項中，我們確定對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中闡述此等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將大於公眾知悉此等事項而產生的利益，則我們決定不在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為李順明。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

李順明

執業證書編號：P07068

香港

2024年3月28日

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	6	768,408	691,999
服務成本		(635,193)	(569,849)
毛利		133,215	122,150
其他收入及收益以及開支，淨額	6	7,043	6,615
銷售及分銷開支		(1,530)	(5,816)
行政開支		(78,706)	(68,514)
財務成本	8	(9,723)	(8,541)
分佔一間聯營公司溢利		4,199	5,758
除稅前溢利	7	54,498	51,652
所得稅開支	11	(12,769)	(11,271)
年內溢利及年內全面收益總額		41,729	40,381
以下各項應佔溢利及全面收益總額：			
- 母公司擁有人		41,459	40,167
- 非控股權益		270	214
		41,729	40,381
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	13	0.14	0.18

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	14	19,852	19,211
投資物業	15	89,996	107,129
其他無形資產	17	2,241	2,618
於一間聯營公司的投資	18	137,631	133,432
其他應收款項	23	2,326	2,326
遞延稅項資產	20	6,736	8,365
		258,782	273,081
流動資產			
存貨	19	111	124
貿易應收款項	21	193,575	150,839
合約資產	22	30,221	25,103
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	37,233	21,114
受限制存款	24	290	5,482
現金及現金等價物	24	195,337	64,664
		456,767	267,326
流動負債			
貿易應付款項	25	49,745	41,376
其他應付款項及應計費用	26	141,979	105,747
計息銀行借款	27	71,200	33,140
租賃負債	16	10,945	16,899
應付稅項		12,634	14,071
		286,503	211,233
流動資產淨值		170,264	56,093
資產總值減流動負債		429,046	329,174

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行借款	27	33,400	61,540
租賃負債	16	54,535	66,756
遞延稅項負債	20	134	51
		88,069	128,347
資產淨值		340,977	200,827
權益			
實繳股本／股本	28	205	1
儲備	30	340,125	200,449
本公司擁有人應佔權益		340,330	200,450
非控股權益		647	377
權益總額		340,977	200,827

載列於第93至182頁的綜合財務報表已於2024年3月28日獲董事會批准及授權刊發並由以下人士代表簽署：

楊立群
董事

費忠利
董事

截至2023年12月31日止年度

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

		母公司擁有人應佔							非控股權益		權益總額
		就受限制 股份單位	以股份 為基礎的 股份溢價 儲備*	合併儲備*	法定儲備*	保留溢利*	其他儲備*	總計	權益	權益總額	
實繳股本/ 股本	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2023年1月1日	1	(1,200)	2,027	31,214	18,871	141,273	419	200,450	377	200,827	
年內溢利	-	-	-	-	-	41,459	-	41,459	270	41,729	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	41,459	-	41,459	270	41,729	
按股權結算的股份酬金	-	-	2,033	-	-	-	-	2,033	-	2,033	
股東出資	138	-	-	-	-	-	-	138	-	138	
資本化發行(附註28)	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-	-	
於首次公開發售時發行股份	51	-	110,127	-	-	-	-	110,178	-	110,178	
股份發行開支	-	-	(13,928)	-	-	-	-	(13,928)	-	(13,928)	
轉自保留溢利	-	-	-	-	3,160	(3,160)	-	-	-	-	
於2023年12月31日	205	(1,200)	98,211	31,214	22,031	179,572	419	340,330	647	340,977	

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

截至2022年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額		
	實繳股本	就受限制股份單位計劃持有的股份*	股份溢價儲備*	以股份為基礎的付款儲備*	合併儲備*	法定儲備*	保留溢利*			其他儲備*	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2022年1月1日	1	(1,200)	2,027	6,097	31,214	13,727	106,250	-	158,116	163	158,279
年內溢利	-	-	-	-	-	-	40,167	-	40,167	214	40,381
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	40,167	-	40,167	214	40,381
按股權結算的股份酬金	-	-	-	1,748	-	-	-	-	1,748	-	1,748
來自一名關聯方的COVID-19相關租金優惠	-	-	-	-	-	-	-	419	419	-	419
(附註30)	-	-	-	-	-	-	(5,144)	-	-	-	-
轉自保留溢利	-	-	-	-	-	5,144	(5,144)	-	-	-	-
於2022年12月31日	1	(1,200)	2,027	7,845	31,214	18,871	141,273	419	200,450	377	200,827

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣340,125,000元(2022年：人民幣200,449,000元)。

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	54,498	51,652
調整：		
財務成本	9,723	8,541
分佔一間聯營公司溢利	(4,199)	(5,758)
銀行利息收入	(1,607)	(711)
金融資產利息收入	(368)	(473)
天津天孚管理的利息收入	-	(110)
物業及設備折舊	4,162	4,129
投資物業折舊	20,924	18,854
其他無形資產攤銷	397	396
使用權資產折舊	-	1,285
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的公 平值收益	(1)	-
出售物業及設備項目的虧損淨額	22	223
終止作為承租人的租賃合約的收益	-	(802)
貿易應收款項減值(撥回)撥備	(520)	2,589
權益結算的股份獎勵開支	2,033	1,748
未計營運資金變動前的經營現金流量	85,064	81,563
受限制存款減少	5,192	412
合約資產增加	(5,118)	(16,374)
存貨減少(增加)	13	(1)
貿易應收款項增加	(42,216)	(68,400)
預付款項及其他應收款項增加	(21,529)	(5,714)
貿易應付款項增加(減少)	8,369	(1,320)
其他應付款項及應計費用增加	36,232	3,169
經營所得(所用)現金	66,007	(6,665)
已付所得稅	(12,494)	(9,886)
經營活動所得(所用)現金淨額	53,513	(16,551)

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資活動		
已收利息	1,607	711
購買物業及設備項目	(5,713)	(5,933)
出售物業及設備項目所得款項	888	834
購買無形資產	(20)	(19)
購買投資物業	(4,311)	(26,875)
已收一間聯營公司股息	-	3,618
購買按公平值計入損益的金融資產	(65,000)	-
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	65,001	-
償還一間聯營公司的墊款	-	(3,618)
金融資產所得利息	368	473
天津天孚管理的利息	-	110
投資活動所用現金淨額	(7,180)	(30,699)
融資活動		
償還計息銀行借款	(33,140)	(42,140)
新增計息銀行借款	43,060	40,000
一筆已抵押存款減少	-	6,000
租賃付款的本金部分	(17,655)	(4,684)
已付利息	(9,723)	(8,541)
償還應付天津天孚管理款項	-	(701)
股東出資	138	-
於首次公開發售時發行股份	110,178	-
股份發行開支	(8,518)	-
融資活動所得(所用)現金淨額	84,340	(10,066)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	130,673	(57,316)
年初現金及現金等價物	64,664	121,980
年末現金及現金等價物	195,337	64,664
現金及現金等價物結餘分析		
現金及現金等價物	195,337	64,664

1. 公司及集團資料

潤華生活服務集團控股有限公司(「本公司」)為一間根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)山東省濟南市經十路28988號樂夢中心1號樓6樓。本公司董事認為，本公司的最終控股公司為Springrain Investment Limited(「Springrain Investment」)，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。

本公司為投資控股公司。本公司的附屬公司於中國提供物業管理服務、物業工程服務及園林建設服務、投資物業的租賃服務及其他服務。

本公司股份於2023年1月17日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司主要附屬公司如下：

名稱	註冊成立/註冊 及營運地點	已發行 普通/ 註冊股本	本公司應佔股權 百分比(%)		主要業務
			直接	間接	
Runhua Property Tech Inc	英屬處女群島 2020年7月6日	50,000美元	100	-	投資控股
Runhua Holdings Ltd.	香港 2020年8月7日	1港元	-	100	投資控股
山東潤華物業發展有限公司(i)	中國/中國內地 2020年9月25日	人民幣 10,000,000元	-	100	提供物業管理服務
濟南潤物園林工程有限公司(i)	中國/中國內地 2014年3月24日	人民幣 2,000,000元	-	100	提供園林建設服務
山東潤華物業管理有限公司(i)	中國/中國內地 1996年2月14日	人民幣 50,500,000元	-	100	提供物業工程服務
濟南潤物建築安裝工程有限公司(i)	中國/中國內地 2015年5月21日	人民幣 20,000,000元	-	100	提供物業工程服務

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊 及營運地點	已發行 普通/ 註冊股本	本公司應佔股權 百分比(%)		主要業務
			直接	間接	
山東乾泰商業管理有限公司(i)	中國/中國內地 2015年8月19日	人民幣 5,000,000元	-	100	提供停車場服務
山東安輔保安服務有限公司(i)	中國/中國內地 2016年1月13日	人民幣 20,000,000元	-	100	提供停車場服務
山東乾寧商業管理有限公司(i)	中國/中國內地 2016年2月29日	人民幣 10,000,000元	-	100	銷售普通商品
山東善佑物業經營管理有限公司(i)	中國/中國內地 2017年12月4日	人民幣 10,000,000元	-	100	提供物業管理服務
山東安輔機電設備有限公司(i)	中國/中國內地 2019年5月7日	人民幣 10,000,000元	-	100	提供電梯相關服務
山東安寧健康產業有限公司(i)	中國/中國內地 2016年5月3日	人民幣 3,000,000元	-	100	提供家政服務
山東凱迪網絡信息技術有限公司(i)	中國/中國內地 2000年9月1日	人民幣 5,000,000元	-	100	提供技術開發服務
山東潤華仁孚物業服務有限公司(i)	中國/中國內地 2020年5月28日	人民幣 10,000,000元	-	80	提供物業管理服務
山東永源物業管理有限公司(i)	中國/中國內地 2020年11月25日	人民幣 3,000,000元	-	65	提供物業管理服務
濟南潤暉人力資源服務有限公司(i)	中國/中國內地 2021年8月23日	人民幣 5,000,000元	-	100	提供人力資源服務

- (i) 除根據中國法律註冊為外商獨資企業的山東潤華物業發展有限公司外，上述附屬公司根據中國法律註冊為境內有限責任企業。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於2023年1月1日開始的本集團財務年度生效：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月之 香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革－支柱二立法模板

除下文所述者外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

應用香港會計準則第12號(修訂本)－單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項的影響

香港會計準則第12號(修訂本)收窄遞延稅項負債及遞延稅項資產初步確認豁免之範圍，使其不再適用於初步確認時產生同等應課稅及可扣減暫時性差額之交易，如租賃及棄置責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。該修訂本須應用於所呈列的最早比較期間開始時有關租賃及棄置責任的交易，並將任何累計影響確認為於當日對保留盈利期初結餘的調整。就所有其他交易而言，該修訂本應用於所呈列的最早期間開始後發生的交易。

本集團先前對相關資產及負債整體應用香港會計準則第12號的規定。與相關資產及負債相關的暫時性差額以淨額基準進行評估。應用該修訂本後，本集團已就與使用權資產及租賃負債相關的全部可扣減及應課稅暫時性差額分別確認一項遞延稅項資產及一項遞延稅項負債。

由於相關遞延稅項結餘根據香港會計準則第12號符合資格作抵銷，故綜合財務狀況表並未受到影響。2022年1月1日的期初保留盈利並未受到影響。有關披露遞延稅項資產及負債組成部分對本集團之主要影響披露於附註20。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年) 財務報表之呈列 - 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款的分類之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則修訂本將不會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

3. 重大會計政策資料

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表乃於各報告期末按歷史成本基準編製。

歷史成本一般乃基於換取貨品及服務所支付代價之公平值。

重大會計政策載列如下。

3. 重大會計政策資料(續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體。當本集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力(即現有的可讓本集團有能力主導投資對象相關活動的權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設大多數投票權會形成控制權。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象多數的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表採用與本公司一致的會計政策及相同報告期間編製。附屬公司業績自本集團取得控制權之日起合併，並一直合併直至有關控制權終止當日止。

損益及其他全面收益之各組成部分均歸本集團母公司擁有人及非控股權益所有，即便非控股權益業績錄得虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合時全數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之其中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。並無失去控制權之附屬公司擁有權之權益變動以股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分則按倘本集團直接出售相關資產或負債所需使用之相同基準重新分類為損益或保留溢利(倘適用)。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

業務合併

非共同控制下的業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量被收購方之非控股權益，即賦予其持有人在清盤時按比例分佔資產淨額之現時擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所購入的一系列活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團確定其已收購一項業務。

倘本集團收購一項業務，則會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則先前所持股本權益會於收購日期按公平值重新計量，而任何所致收益或虧損將於損益內確認。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股本權益之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額。倘有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額於損益內確認為議價收購收益。

當本集團於一項業務合併中轉讓的代價包括一項或然代價安排時，或然代價按其於收購日期的公平值計量，並列為業務合併所轉讓代價的一部分。符合資格作為計量期間調整的或然代價公平值變動會追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」（不得超過自收購日期起計一年）內獲得有關於收購日期已存在的事實及情況的額外資料所產生的調整。

不符合資格作為計量期間調整的或然代價的後續會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價不會於後續報告日期重新計量，而其後續結算則於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價於各報告日期重新計量至公平值，而公平值變動則於損益內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

業務合併(續)

當業務合併分階段完成時，本集團先前持有之被收購方股本權益會重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益或其他全面收益(如適用)內確認。倘本集團已直接出售先前持有的股權，先前已於其他全面收益內確認並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」)計量的在收購日期前於被收購方的權益所產生的金額，將須按相同基準入賬。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理的項目呈報暫定金額。於收購日期確認的暫定金額於計量期間(見上文)內會追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映所獲得有關於收購日期已存在的事實及情況的新資料(倘知悉，則會影響於該日確認的金額)。

涉及共同控制下實體業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次受到控制方控制當日起已進行合併。

合併實體或業務的資產淨值以控制方的現有賬面值綜合入賬。於共同控制合併時，概無就商譽或議價收購收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈報日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準，不論共同控制合併的日期)的業績。

綜合財務報表的比較金額予以呈列，猶如該等實體或業務於先前報告期末或首次受共同控制(以較短者為準)時已被合併。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

商譽

業務合併所產生之商譽按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會分配至本集團每個預期會因合併協同效應而受惠之現金產生單位(或現金產生單位組合)。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組合)須每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時，則會更頻密地進行測試。就報告期間內收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組合)須於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則首先分配減值虧損以減少該單位已獲分配之任何商譽之賬面值，其後根據該單位(或現金產生單位組合)內各資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於後續期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額於釐定出售損益金額時計算在內。

本集團有關一間聯營公司之商譽的政策載於下文「於聯營公司的投資」。

於聯營公司的投資

聯營公司乃本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與投資對象的財務及經營政策決定，但不能控制或共同控制該等政策的權力。

本集團於聯營公司的投資於綜合財務報表中使用權益法入賬。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本確認，隨後予以調整以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收益。倘本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款時，方會就額外虧損作出撥備及確認負債。

於一間聯營公司的投資自投資對象成為聯營公司當日起使用權益法入賬。於收購投資時，收購成本超出本集團應佔該聯營公司可識別資產及負債公平值淨值的任何部分確認為商譽，並計入投資的賬面值。

本集團應佔可識別資產及負債公平值淨值超出重新評估後收購成本的任何部分於收購投資期間於損益內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

於聯營公司的投資(續)

應用香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)的規定，以釐定是否需要就本集團於一間聯營公司或一間合營企業的投資確認任何減值虧損。如有需要，投資(包括商譽)的全部賬面值會作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值而進行減值測試。

任何已確認減值虧損不會分配至構成投資賬面值一部分的任何資產(包括商譽)。倘其後投資淨值的可收回金額增加，則確認該減值虧損的任何撥回。

本集團與其聯營公司間交易的收益及虧損僅會在於該聯營公司的權益與本集團無關的情況下，方會於綜合財務報表中確認。本集團應佔該聯營公司來自該等交易的收益或虧損會予以對銷。

客戶合約收益

確認收益旨在按反映實體預期就交換已承諾貨品或服務有權獲得代價的金額，描述向客戶轉移的該等貨品或服務。具體而言，本集團使用五步法確認收益：

- 第一步：識別客戶合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：分配交易價格至合約中的履約責任
- 第五步：於(或隨著)實體達成履約責任確認收益。

本集團於(或隨著)達成履約責任時(即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確的貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

下列一項標準達成時則控制權隨著時間轉移，而收益則參考完全達成相關履約責任的進度隨著時間確認：

- 客戶隨著本集團履約而同時接收及消耗本集團履約所提供的利益；
- 因本集團的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權利收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權的時間點確認。

收益按本集團預期於客戶合約中有權獲得的代價計量，惟不包括代表第三方收取的款項、折扣及銷售相關稅項。

合約資產及合約負債

合約資產指本集團就其已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價的權利，且有關權利尚未成為無條件。其根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需待時間流逝。

合約負債指本集團就其已收客戶代價向客戶轉移貨品或服務的責任。

就單一客戶合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，無關聯合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

本集團確認來自以下主要來源的收益：

- 物業管理服務
- 物業工程及園林建設服務
- 其他服務
- 租金收入

3. 重大會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

物業管理服務

提供物業管理服務的收益乃按直線法於預定期間予以確認，原因為客戶同時收取由本集團提供的利益。

物業工程及園林建設服務

本集團已使用輸入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供物業工程及園林建設服務的收益。下列一項標準達成時則本集團隨著時間轉讓服務控制權：

- a) 客戶隨著實體履約而同時接收及消耗實體履約所提供的利益；
- b) 因實體的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。

輸入法根據產生的實際成本佔達成建造服務估計總成本的比例確認收益。

其他服務

其他服務所得收益乃按直線法於預定期間予以確認，原因為客戶同時收取由本集團提供的利益。

租賃

租賃的定義

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，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。本集團就其作為承租人的所有租賃安排確認使用權資產及相應租賃負債，惟短期租賃(界定為於開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買權之租賃)及低價值資產租賃除外。就該等租賃而言，本集團於租賃期內以直線法確認租賃付款為經營開支，惟倘有另一系統化基準更能代表使用租賃資產所產生經濟利益的時間模式，則作別論。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 租賃負債

於開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款使用租賃所隱含的利率貼現。倘該利率不能輕易釐定，則本集團會採用其增量借款利率。

計入租賃負債計量的租賃付款包括：

- 固定租賃付款(包括實質固定付款)，減任何應收優惠；
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理地肯定行使選擇權)；及
- 終止租賃而需支付的罰款(倘租賃期反映了本集團行使終止租賃選擇權)。

租賃負債於綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。

租賃負債隨後透過增加賬面值以反映租賃負債利息(使用實際利率法)及減少賬面值以反映作出的租賃付款計量。

在以下情況下，租賃負債將重新計量(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期變動或發生重大事件或情況變動，導致行使購買選擇權的評估發生變動，於該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃合約已修改且租賃修改不作為一項單獨租賃入賬，於該情況下，租賃負債根據經修改租賃的租賃期，透過使用於修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債的初步計量、在開始日期或之前作出的租賃付款及任何初始直接成本，減去收到的任何租賃優惠。當本集團產生拆除及移除租賃資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態的成本責任時，將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認及計量撥備。成本計入相關使用權資產。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產在相關資產租賃期及可使用年期(以較短者為準)計提折舊。折舊於租賃開始日期開始計提。

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

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否出現減值，並將任何已識別減值虧損入賬。

本集團作為出租人

本集團(作為出租人)就其部分投資物業訂立租賃協議。本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則有關合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於有關租賃期內按直線法確認。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按直線法確認。

(a) 分租

當本集團為中介出租人時，其會將主租賃及分租作為兩項獨立合約入賬。分租經參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為經營租賃。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

外幣

財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。本集團各實體釐定其各自功能貨幣，而載於各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用其各自的功能貨幣於交易當日的現行匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按各報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表內確認。

按某外幣歷史成本計量的非貨幣項目乃採用初步交易當日的匯率換算。按某外幣的公平值計量的非貨幣項目乃採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公平值變動的盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

在確定有關預付代價非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的相關資產、開支或收入的初步確認匯率時，初步交易日期為本集團初步確認由預付代價產生的非貨幣資產或負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為人民幣，彼等的損益表乃按與交易日期當時匯率相若的匯率換算為人民幣。

由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯率波動儲備中累計。出售國外業務時，其他全面收入中與特定國外業務相關的部分於損益確認。

編製綜合現金流量表時，若干海外附屬公司的現金流量按現金流量產生當日匯率換算為人民幣。若干海外附屬公司全年之經常性現金流量按當年之加權平均匯率換算為人民幣。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即須經過大量時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔借款成本。所有其他借款成本於產生期間在損益內支銷。

3. 重大會計政策資料(續)

政府補助

在合理確定本集團將符合政府補助所附帶的條件且將會收取補助前，不會確認政府補助。

政府補助在本集團將補助擬補償的相關成本確認為開支的期間內，系統地於損益內確認。具體而言，以本集團應購買、建造或以其他方式收購非流動資產為首要條件的政府補助乃於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產的可使用年期內按系統及合理基準轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損的補償而應收取或為給予本集團即時財務支援而無日後相關成本的與收益相關的政府補助，於其成為應收款項的期間於損益內確認。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司所聘僱員，須參與由地方市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須撥備薪金成本之某一百分比作為中央退休金計劃供款。有關供款根據中央退休金計劃之規定於應支付時在損益表中扣除。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按各報告期末已實施或實質已實施的稅率(及稅法)計算，並已考慮到本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃按負債法就相關期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異及結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對應課稅溢利及會計溢利均無影響，以及於交易時不會產生等額的應課稅及可扣減暫時性差異；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被轉回時確認。

3. 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各報告期末已實施或實際已實施的稅率(及稅法)為基準。

僅當本集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體(於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或轉回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產並結算負債)徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」規定分別應用於租賃負債及相關資產。本集團以可能會產生應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差異為限確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

即期及遞延稅項於損益內確認。

物業及設備

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益表。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業及設備須不時重置，本集團確認該部分物業及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

物業及設備與折舊(續)

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
樓宇	35年	5%
汽車	4年	5%
電子裝置	3年	5%
家具、固定裝置及設備	5年	5%
租賃裝修	於租賃期內及 5年(以較短者為準)	0%
其他	3年	5%

當一項物業及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。

本集團按成本(包括相關交易成本)計量投資物業。折舊使用直線法基準計算，以於6至35年估計使用年期內分配成本。

投資物業於出售時或永久不再使用投資物業且預期出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因報廢或出售投資物業而產生之任何收益或虧損在報廢或出售當年於損益表中確認。

投資物業、業主佔用物業與存貨之間的轉撥不會改變所轉撥物業的賬面值，亦不會出於計量或披露目的而改變該物業的成本。

3. 重大會計政策資料(續)

無形資產(商譽除外)

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

具有無限可使用年期的無形資產個別或按現金產生單位等級進行年度減值測試。該等無形資產不予攤銷。具有無限可使用年期的無形資產的可使用年期每年審閱一次，以釐定無限年期評估是否持續可靠。倘不可靠，則可使用年期由無限年期改為有限年期的評估之變動按預先計提基準入賬。

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並使用直線法於10年的估計可使用年期內進行攤銷。

本集團無形資產主要包括企業信息管理系統、中央交付軟件、中央醫療廢物管理軟件及智能安全社區平台軟件。無形資產的估計可使用年期為五至十年。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中較低者列賬。成本乃按加權平均基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成與出售所涉任何估計成本計算。

現金及現金等價物

編製綜合現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金金額及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資。

編製綜合財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。現金等價物為短期(通常原到期日為三個月或以下)、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。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減累計減值虧損於本公司財務狀況表中列賬。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」計量除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(如適用)的公平值。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

金融資產

所有金融資產之一般買賣於交易日期予以確認及終止確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於指定之時間框架內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公平值計量，視乎金融資產的分類而定。金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。

(a) 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

倘同時符合下列條件，本集團其後按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產以持有金融資產收取合約現金流量為目的按業務模式持有；及
- 金融資產的合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

(a) 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)(續)

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的一種方法。

對於金融資產而言，實際利率為於債務工具的預期年期或(如適用)較短期間，將估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓，但不包括預期信貸虧損)準確貼現至初步確認時債務工具賬面總值的利率。

金融資產的攤銷成本為金融資產於初步確認時計量的金額減本金還款，加上使用實際利率法計算初始金額與到期金額之間任何差額的累計攤銷，並就任何虧損撥備作出調整。金融資產的賬面總值為金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量的債務工具而言，利息收入使用實際利率法確認。就已購買或起始信貸減值金融資產以外的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值(見下文)的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告期間內，信貸減值金融工具的信貸風險有所改善，使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

利息收入於損益內確認，並計入「其他收入及收益以及開支，淨額」項目。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

(b) 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量條件的金融資產按公平值計入損益計量。具體而言：

- 權益工具投資分類為按公平值計入損益，除非本集團於初步確認時將並非持作買賣亦非業務合併產生的或然代價的權益投資指定為按公平值計入其他全面收益。
- 不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準的債務工具分類為按公平值計入損益。此外，符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準的債務工具可在初步確認時指定為按公平值計入損益，前提是該指定可消除或顯著減少按不同基準計量資產或負債或確認其收益及虧損所產生的計量或確認不一致情況。

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益內確認。

金融資產減值

本集團就按攤銷成本計量的債務工具投資確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自相關金融工具初步確認以來的信貸風險變動。

本集團通常就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損乃使用以本集團過往信貸虧損經驗為基礎的撥備矩陣估算，並就債務人特定因素、整體經濟情況及報告日期當前及預測狀況方向的評估(包括貨幣時間價值(倘適當))作出調整。

就所有其他金融工具而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，則在此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來違約的可能性或風險有否顯著增加而定。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

(a) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來金融工具的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違約的風險與於初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括以往經驗及無需花費不必要成本或精力即可獲取的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否自初步確認以來顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 同一債務人其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 令債務人履行其債務責任的能力大幅下降的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估的結果如何，本集團假設倘合約付款逾期一年以上，則金融資產的信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理可靠的資料證明可予收回則作別論。

儘管有上述規定，倘於報告日期債務工具釐定為信貸風險較低，本集團會假設債務工具的信貸風險自初步確認以來並未顯著增加。倘i)金融工具的違約風險低，ii)債務人具有強大能力於近期內履行其合約現金流量責任，及iii)經濟及業務狀況的較長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則釐定金融工具具有較低信貸風險。

本集團定期監察用於識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並適時予以修改以確保該標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加的情況。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

(b) 違約的定義

本集團認為以下事項構成內部信貸風險管理違約事件，此乃由於以往經驗顯示符合以下任何一項標準的應收款項通常無法收回：

- 當債務人違反財務契諾時；或
- 內部生成或從外部來源所得的資料顯示，債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數支付款項(不計及本集團所持的任何抵押品)。

無論上述分析如何，本集團認為金融資產逾期超過五年已屬發生違約，除非本集團有合理可靠的資料證明較為滯後的違約標準更為適當則作別論。

(c) 出現信貸減值的金融資產

當發生一項或以上事件對金融資產的估計日後現金流量造成不利影響時，金融資產即出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財務困難；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(d) 撇銷政策

當有資料表明債務人陷入嚴重財務困難且無切實收回前景(例如對手方處於清盤或進入破產程序)時，本集團會撇銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)，已撇銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。任何收回款項會於損益內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

(e) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約損失率(即倘出現違約所蒙受的虧損程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃按歷史數據評估，並經前瞻性資料調整。違約風險方面，就金融資產而言，此乃資產於報告日期的賬面總值。

就金融資產而言，預期信貸虧損乃按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額估計，並按原實際利率貼現。

就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號「租賃」計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

倘本集團已於過往報告期間按等於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定不再符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期按等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟使用簡化方法的資產除外。

本集團就所有金融工具在損益內確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對賬面值作出相應調整。

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，本集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

第一階段 - 自初步確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具。

第二階段 - 自初步始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備等於全期預期信貸虧損的金融工具。

第三階段 - 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或原已出現信貸減值)，且其虧損撥備等於全期預期信貸虧損的金融資產。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

(f) 終止確認金融資產

本集團僅在自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或當本集團向另一方轉移金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報時，方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額在損益內確認。

金融負債及權益工具

(a) 分類為債務或權益

集團實體發行的債務及權益工具根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

(b) 權益工具

權益工具為證明實體資產於扣除其所有負債後存在剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及計息銀行借款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

(a) 其後按攤銷成本計量的金融負債

並非1)業務合併中收購方的或然代價，2)持作買賣，或3)指定為按公平值計入損益的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當及僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉移非現金資產或已承擔負債)之間的差額在損益內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

撥備

倘若本集團因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益表內的財務成本。

以股份為基礎的付款交易

本集團僱員(包括董事)通過以股份為基礎的付款的形式取得薪酬，據此僱員提供服務以換取權益工具(「以權益結算的交易」)。

僱員以權益結算的交易成本乃參考交易授出當日的公平值計量。公平值按最近期融資後的估值數計算。

在滿足表現及服務條件之期間，於僱員福利開支確認以權益結算的交易成本並同時相應增加權益。在各報告期末至歸屬日期就以權益結算的交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度及本集團對最終歸屬之權益工具數量的最佳估計。於期內損益表扣除或計入之金額指於期初及期末確認之累計開支變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及/或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達至非市場表現及/或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及/或服務條件須已達成。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

以股份為基礎的付款交易(續)

當股本結算獎勵之條款修改時，倘符合有關獎勵之原有條款，最低開支按條款並無修改來確認。此外，就增加以股份為基礎的付款之公平值總值或對僱員有利之修改而言，按修改日期之計算確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作已於註銷當日歸屬，而該獎勵尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合本集團或僱員控制以內非歸屬條件之獎勵。然而，倘有一項新獎勵替代註銷之獎勵，並指定為授出當日之替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如上段所述被視為原有獎勵之修改般處理。

尚未行使受限制股份單位計劃的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

非金融資產減值

於報告期末，本集團會檢討非金融資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨及遞延稅項資產除外)，則會估計資產的可收回數額。物業及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產的可收回金額會獨立估計。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，並就個別資產釐定，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。於測試現金產生單位減值時，倘企業資產(如總部大樓)賬面值可按合理及一致的基準分配，則分配至個別現金產生單位，或否則分配至最小現金產生單位組別。

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

3. 重大會計政策資料(續)

非金融資產減值(續)

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

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士
 - (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；或
- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予本集團或本集團相關實體的僱員作為福利；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；
 - (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

庫存股份

本公司或本集團重新收購及持有的自有權益工具(庫存股份)按成本直接於權益中確認。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自有權益工具於損益表確認收益或虧損。

股息

末期股息在經股東於股東大會上批准後確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息之擬派及宣派乃同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

公平值計量

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

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

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

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

- 第一層級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 - 基於對其公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 - 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

3. 重大會計政策資料(續)

公平值計量(續)

就按經常基準於綜合財務報表中確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。於報告期末，本集團透過檢討資產及負債各自的公平值計量，釐定按公平值計量的資產及負債的公平值層級之間是否存在經常性轉移。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註3所述本集團的會計政策時，本公司董事須對綜合財務報表所申報的資產、負債、收入及開支數額及所作披露作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準予以審閱。會計估計修訂會於估計修訂期間確認(倘修訂僅影響該期間)或於修訂期間及未來期間確認(倘修訂影響當前及未來期間)。

應用會計政策的主要判斷

除涉及估計之判斷(見下文)外，以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出對綜合財務報表所確認金額及所作披露有最顯著影響的重大判斷。

在確定具有續約權合約之租賃期限時之重大判斷

本集團擁有多個包含延期及終止選擇權的租賃合約。本集團於評估是否行使重續或終止租賃選擇權時運用判斷。換言之，本集團將考慮所有會對其行使重續或終止選擇權構成經濟激勵的相關因素。於開始日期後，倘在本集團控制範圍內有影響其行使或不行使重續或終止租賃選擇權的重大事件或情況變動(如重大租賃裝修或重大租賃資產定制)，本集團會重新評估租期。

由於該等資產對其營運的重要性，因此本集團將續租期包括在物業租賃租期內。該等租賃包含短期不可撤銷期間(即一年)，倘無法及時予以替換，則將對經營活動造成重大不利影響。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源

以下為日後的主要假設及報告期末的其他估計不確定因素的主要來源(該等來源存在重大風險，導致須對下個財政年度的資產及負債的賬面值進行重大調整)。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按客戶類型及評級)的各個客戶群分部的逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值、居民消費價格指數、存款準備金率、通脹率及失業率)將在未來一年內惡化，從而導致違約數量增加，則將會調整歷史違約率。於各報告日期，更新歷史觀察違約率，及分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估為一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測經濟狀況敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。於2023年12月31日，貿易應收款項賬面值約為人民幣193,575,000元(2022年：人民幣150,839,000元)，扣除減值虧損撥備約人民幣4,269,000元(2022年：人民幣4,789,000元)。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料於附註21披露。

租賃－估計增量借款利率

本集團無法即時釐定於租賃隱含的利率，因此，其使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)以計量租賃負債。增量借款利率為本集團須支付的利率以借入具有類似年期(及有類似抵押品)的必要資金以在類似經濟環境下取得與使用權資產有類似價值的資產。因此，增量借款利率反映本集團「應支付」的利率，其中要求估計當無法獲得可觀察利率(例如並無訂立融資交易的附屬公司)或當須對其作出調整以反映租賃的條款及條件(例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣進行)。本集團使用現有的可觀察輸入數據(例如市場利率)估計增量借款利率及須作出若干實體特定估計(例如附屬公司的單獨信用評級)。投資物業、使用權資產及租賃負債於2023年及2022年12月31日的賬面值載於綜合財務報表附註15及16。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

物業及設備以及投資物業減值

本集團於各報告期末評估物業及設備以及投資物業是否出現任何減值跡象。當有跡象表明物業及設備以及投資物業的賬面值或不可收回時對其進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(其公平值減出售成本及其使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值。公平值減出售成本乃根據按公平原則進行具約束力的類似資產出售交易所獲得的數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適合的貼現率計算該等現金流量的現值。物業及設備以及投資物業於2023年及2022年12月31日的賬面值分別載於綜合財務報表附註14及15。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損而確認，惟以應課稅溢利可用以扣減虧損為限。在釐定可予確認的遞延稅項資產數額時，管理層須根據可能出現未來應課稅溢利的時間及水平連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。於2023年12月31日，已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產賬面值約為人民幣2,457,000元(2022年：人民幣1,600,000元)。於2023年12月31日，未確認稅項虧損的金額約為人民幣1,113,000元(2022年：人民幣573,000元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註20。

5. 經營分部資料

向本公司董事(即主要營運決策者)報告以作資源分配及分部業績評估用途的資料著重於所提供服務的類型。本公司董事已選擇圍繞服務差異將本集團劃分。在釐定本集團的可呈報分部時，並無將主要營運決策者確定的經營分部進行匯總。

就管理目的而言，本集團的四個可呈報經營分部如下：

- 物業管理服務分部包括物業管理服務及其他相關服務。
- 物業工程及園林建設服務分部包括物業工程相關服務及園林建設服務。
- 投資物業的租賃服務分部主要包括投資於優質商業空間以賺取潛在租金收入。
- 其他分部主要包括(i)以提供軟件支持服務為主的技術開發服務及(ii)患者護理及產後護理服務的中介服務。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

5. 經營分部資料(續)

管理層獨立監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。並無呈列有關分部資產及負債之分析，因為管理層並無定期審閱有關資料以進行資源分配及表現評估。因此，僅有分部收益及分部業績予以呈列。

截至2023年12月31日止年度	物業管理 服務 人民幣千元	物業工程及 園林建設 服務 人民幣千元	投資 物業的 租賃服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷分部 間銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(附註6)						
向外部客戶銷售	701,890	42,643	18,121	5,754	-	768,408
分部間銷售	-	2,254	-	-	(2,254)	-
	701,890	44,897	18,121	5,754	(2,254)	768,408
分部業績	44,225	5,334	1,985	3,953	-	55,497
對賬：						
其他收入及收益以及開支，淨額						7,043
分佔一間聯營公司溢利						4,199
財務成本						(9,723)
企業及其他未分配開支						(2,518)
除稅前溢利						54,498

5. 經營分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度	物業管理 服務 人民幣千元	物業工程及 園林建設 服務 人民幣千元	投資 物業的 租賃服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷分部 間銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(附註6)						
向外部客戶銷售	635,869	39,581	9,931	6,618	-	691,999
分部間銷售	-	15,357	-	-	(15,357)	-
	635,869	54,938	9,931	6,618	(15,357)	691,999
分部業績	58,113	4,611	(14,857)	4,911	-	52,778
對賬：						
其他收入及收益以及開支，淨額						6,615
分佔一間聯營公司溢利						5,758
財務成本						(8,541)
企業及其他未分配開支						(4,958)
除稅前溢利						51,652

各經營分部的會計政策與附註3所述本集團的會計政策一致。分部溢利(虧損)指各分部賺取的溢利(造成的虧損)，惟並未對其他收入及收益以及開支，淨額、分佔一間聯營公司溢利、財務成本及中央行政成本作出分配。此乃就資源分配及業績評估而言向主要營運決策者報告的計量方法。

有關地理區域的資料

於報告期間，由於本集團全部收益及經營溢利產生自中國內地及本集團的除金融工具外的全部非流動資產，且遞延稅項資產位於中國內地，故並無呈列經營分部的其他地理資料。

主要客戶資料

本集團擁有大量客戶，於本年度，概無任何該等客戶收益佔本集團收益10%或以上(2022年：無)。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

6. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額

收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益	750,287	682,068
其他來源收益：		
投資物業經營租賃的租金收入總額	18,121	9,931
	768,408	691,999

客戶合約收益

(a) 收益分拆資料

服務類型	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	701,890	635,869
物業工程及園林建設服務	42,643	39,581
其他	5,754	6,618
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益總額	750,287	682,068
收益確認時間		
隨時間轉讓的服務	750,287	682,068

6. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

客戶合約收益(續)

(a) 收益分拆資料(續)

下表呈列於報告期間確認的收益金額，其於報告期初計入合約負債：

服務類型	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益		
物業管理服務	19,621	19,521
物業工程及園林建設服務	1,562	1,999
其他	558	448
	21,741	21,968

(b) 履約責任

關於本集團的履約責任資料概述如下：

物業管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成。管理服務合約的期限為一至五年。客戶按提供服務時或之前的時間計賬。

物業工程及園林建設服務

該履約責任隨提供服務的時間達成。客戶會保留若干百分比付款直至保固期結束，此乃由於合約訂明本集團收取末期付款的權利取決於客戶於特定的一段時間內對服務質量是否滿意。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

6. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

客戶合約收益(續)

(b) 履約責任(續)

其他服務

履約責任隨提供服務的時間達成，而於提供服務之前通常需要作出短期墊款。其他服務合約的期限為一年或更短，或根據提供服務的時間計費。

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於報告期末分配至未達成(或部分未達成)履約責任的交易價格及預期確認時間如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	859,545	305,496
超過一年	88,206	58,855
	947,751	364,351

在一年後分配至預計確認為收益的餘下履約責任的交易價格金額與物業管理服務有關，其履約責任將於五年內達成。分配至剩餘履約責任的所有其他交易價格金額預計於一年內確認為收益。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

6. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
政府補助*	2,827	4,468
銀行利息收入	1,607	711
金融資產的利息收入	368	473
天津天孚物業管理有限公司管理的利息收入	—	110
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	1	—
	4,803	5,762
收益及開支		
匯兌差額淨額	1,674	—
終止作為承租人的租賃合約的收益	—	802
出售物業及設備項目的虧損淨額	(22)	(223)
其他	588	274
	2,240	853
	7,043	6,615

* 政府補助包括本集團向相關政府機構收取的各種補貼。概無有關該等補貼的未達成條件或或然事項。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(抵免)以下各項：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所提供服務的成本*	235,806	228,271
物業及設備折舊	4,162	4,129
投資物業折舊	20,924	18,854
使用權資產折舊	-	1,285
其他無形資產攤銷**	397	396
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註9))：		
工資及薪金	372,848	320,629
退休金計劃供款	34,899	16,491
以權益結算的股份獎勵開支	2,033	1,748
貿易應收賬款減值(撥回)撥備	(520)	2,589
核數師薪酬	950	1,500
上市開支	2,518	4,958

* 服務成本款項不包括計入物業及設備折舊、投資物業折舊及僱員福利開支的成本，其亦計入年內就各此等類型開支上文單獨披露的各自總金額。

** 報告期間的其他無形資產攤銷包含在綜合損益及其他全面收益表的行政開支中。

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計息銀行借款利息	5,737	4,602
租賃負債利息	3,986	3,939
	9,723	8,541

9. 董事及最高行政人員薪酬

年內董事及最高行政人員薪酬乃根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露，載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	483	692
退休金計劃供款	139	60
以權益結算的股份獎勵開支	97	447
	719	1,199

(a) 獨立非執行董事

於年內並無已付或應付獨立非執行董事酬金(2022年：無)。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

9. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	截至2023年12月31日止年度				
	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以權益 結算的 股份獎勵 開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	-	304	122	73	499
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	-	179	17	24	220
非執行董事：					
樂濤先生	-	-	-	-	-
程欣先生	-	-	-	-	-
樂航乾先生	-	-	-	-	-
	-	483	139	97	719

9. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

	截至2022年12月31日止年度				
	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以權益 結算的 股份獎勵 開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	-	296	20	380	696
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	-	396	40	67	503
非執行董事：					
樂濤先生	-	-	-	-	-
程欣先生	-	-	-	-	-
樂航乾先生	-	-	-	-	-
	-	692	60	447	1,199

於兩個年度內，概無構成本集團的附屬公司或本公司的董事放棄或同意放棄本集團支付的任何酬金。

於兩個年度內，本集團均未向附屬公司及本公司的任何董事支付任何酬金，作為加入本集團的激勵付款或作為離職補償。

於兩個年度內，本公司執行董事曾就管理本集團事務的服務從附屬公司收取薪酬。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

10. 五名最高薪僱員

於年內，五名最高薪僱員包括一名董事(2022年：一名董事)，其薪酬詳情載於上文附註9。餘下既非本公司董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,664	1,868
退休金計劃供款	162	158
以權益結算的股份獎勵開支	460	317
	2,286	2,343

薪酬介乎下列區間的既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數 於12月31日	
	2023年	2022年
零至500,000港元	1	—
500,001港元至1,000,000港元	3	4
	4	4

11. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
當期稅項	10,404	16,092
過往年度少計提所得稅	653	273
	11,057	16,365
遞延稅項(附註20)	1,712	(5,094)
總計	12,769	11,271

本集團須以實體基準就本集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

根據香港稅法，於2018年4月1日之前，本公司於香港的附屬公司須就於香港獲得的應課稅收入按16.5%的稅率繳納香港利得稅。自2018年4月1日開始的財政年度起，兩級利得稅制度生效，根據該制度，首2百萬港元的應課稅利潤稅率為8.25%，超出2百萬港元部分的任何應課稅利潤稅率為16.5%。基於該附屬公司於截至2023年及2022年12月31日止年度於香港未產生或源自香港的應課稅利潤，故於兩個年度均未作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅，於報告期間，於中國成立的附屬公司的所得稅稅率為25%。

本集團一間中國附屬公司於2020年符合高新技術企業資格，故有權享受2020年至2022年的15%優惠稅率。同時，該附屬公司亦自2018年符合雙軟認證企業資格，根據「兩免三減半」計劃，於實現盈利的首兩年獲豁免繳納所得稅，並於之後的三年僅繳納其適用所得稅25%的一半。就此而言，截至2023年12月31日止年度，該附屬公司均按25% (2022年：12.5%) 的稅率繳稅。此外，該附屬公司亦符合小型微利企業的資格，其應納稅所得稅率須按實際稅務負擔較低的優惠所得稅政策計算。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於進一步實施小型微利企業所得稅優惠政策的公告(財政部、國家稅務總局公告2022年第13號)》，於2022年1月1日至2024年12月31日期間，年應納稅所得額超過人民幣100萬元但不超過人民幣300萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。

根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的財政部、國家稅務總局公告2021年第12號及2023年第6號，於2021年1月1日至2024年12月31日期間，年應納稅所得額不超過人民幣100萬元的部分，減按12.5%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。本集團若干中國附屬公司及分公司合資格為小型微利企業，因此於兩個年度內有權享有稅務優惠。

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算的除稅前溢利所適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	54,498	51,652
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	13,625	12,913
附屬公司的優惠稅率的影響	(1,328)	(2,965)
過往年度的當期稅項調整	653	273
不可扣稅的開支	999	2,529
一間聯營公司應佔溢利	(1,050)	(1,440)
研發開支加計扣除	(255)	(25)
毋須納稅收入	(10)	(10)
過往年度已動用稅項虧損	-	(25)
未確認稅項虧損	135	21
按本集團實際稅率計算的稅項開支	12,769	11,271

於年內，一間聯營公司應佔稅項約為人民幣424,000元(2022年：人民幣2,580,000元)，計入綜合損益及其他全面收益表「分佔一間聯營公司溢利」。

12. 股息

本公司於年內概無派付或宣派股息。董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔溢利	41,459	40,167
	2023年 股份數目	2022年 股份數目
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股 加權平均數	291,143,023	219,430,694
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣元)	0.14	0.18

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利計算。用於計算截至2023年及2022年12月31日止年度每股基本盈利金額的普通股加權平均數為291,143,023股(2022年：219,430,694股)，即緊隨資本化發行(如附註28所闡釋)後的本公司普通股加權平均數，猶如所有該等股份於截至2023年及2022年12月31日止整個年度均已發行。

本集團於兩個年度並無潛在攤薄已發行普通股。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

14. 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	電子裝置 人民幣千元	家具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2023年12月31日						
於2023年1月1日						
成本	6,648	4,032	19,134	1,851	2,329	33,994
累計折舊	(1,185)	(2,029)	(9,485)	(1,445)	(639)	(14,783)
賬面淨值	5,463	2,003	9,649	406	1,690	19,211
於2023年1月1日，扣除累計折舊	5,463	2,003	9,649	406	1,690	19,211
添置	-	877	4,048	-	788	5,713
出售	-	(516)	(368)	-	(26)	(910)
年內已計提折舊	(127)	(750)	(2,687)	(106)	(492)	(4,162)
於2023年12月31日，扣除累計折舊	5,336	1,614	10,642	300	1,960	19,852
於2023年12月31日						
成本	6,648	4,175	21,169	1,851	2,940	36,783
累計折舊	(1,312)	(2,561)	(10,527)	(1,551)	(980)	(16,931)
賬面淨值	5,336	1,614	10,642	300	1,960	19,852

14. 物業及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	電子裝置 人民幣千元	家具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日						
於2022年1月1日						
成本	6,648	3,427	16,992	2,042	1,442	30,551
累計折舊	(1,012)	(1,625)	(7,770)	(1,190)	(490)	(12,087)
賬面淨值	5,636	1,802	9,222	852	952	18,464
於2022年1月1日，扣除累計折舊	5,636	1,802	9,222	852	952	18,464
添置	-	903	4,112	31	887	5,933
出售	-	(47)	(874)	(136)	-	(1,057)
年內已計提折舊	(173)	(655)	(2,811)	(341)	(149)	(4,129)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	5,463	2,003	9,649	406	1,690	19,211
於2022年12月31日						
成本	6,648	4,032	19,134	1,851	2,329	33,994
累計折舊	(1,185)	(2,029)	(9,485)	(1,445)	(639)	(14,783)
賬面淨值	5,463	2,003	9,649	406	1,690	19,211

於2023年12月31日，賬面淨值約為人民幣4,527,000元(2022年：無)的物業及設備已質押予銀行以獲得人民幣20,000,000元利率為5.50%的貸款(附註27)。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

15. 投資物業

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	107,129	63,904
收購導致的添置	-	9,145
租賃裝修導致的添置	4,311	17,730
租賃付款減少導致的減少	(520)	-
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	-	46,218
終止租賃合約	-	(11,014)
折舊	(20,924)	(18,854)
於12月31日的賬面值	89,996	107,129

* 於2023年12月31日，本集團尚未獲得若干賬面淨值約為人民幣8,075,000元(2022年：人民幣8,914,000元)的停車庫的業權證。

本集團的投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

本集團的投資物業位於中國，自有物業的土地使用權期限為20至40年。

向第三方及關聯方出租的投資物業為經營租賃，有關進一步概要詳情載於附註16。於2023年12月31日，轉租或擬轉租的投資物業的賬面值約為人民幣55,925,000元(2022年：人民幣70,498,000元)。

於2023年12月31日，賬面淨值約為人民幣8,559,000元(2022年：無)的投資物業已質押予銀行以獲得人民幣20,000,000元利率為5.50%的貸款(附註27)。

15. 投資物業(續)

公平值層級

於報告期末，投資物業的公平值如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國的投資物業	106,066	121,887

於報告期末，本集團投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師作出的估值釐定。根據估值模式，一項於本年度收購的物業採納市場法，其他物業採納貼現現金流量法。

於兩個年度內，自有物業及租賃物業的公平值估計屬公平值層級的第三層級。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團訂有商業樓宇及停車場的租賃合約。商業樓宇及停車場的租期一般為1年至9年。

(a) 使用權資產

除詳述於附註15分類為投資物業的金額外，於年內，本集團其他使用權資產的賬面值及變動如下：

租賃物業

	人民幣千元
於2022年1月1日的賬面值	1,285
折舊開支	(1,285)
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日的賬面值	-

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於年內的賬面值如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非即期	54,535	66,756
即期	10,945	16,899
	65,480	83,655

租賃負債的到期分析於附註36披露。

本集團已於截至2022年12月31日止年度對出租人就租賃若干物業而授予的所有合資格租金優惠應用實際權宜方法。

(c) 於損益中就租賃確認的金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	3,986	3,939
投資物業折舊	16,298	16,062
使用權資產折舊	—	1,285
與短期租賃有關的開支	68	5,089
於損益中確認的總金額	20,352	26,375

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其位於中國內地的投資物業(附註15)，包括4項自有商業物業(2022年：4項)及3項轉租商業物業(2022年：3項)。該等租賃條款通常要求租戶支付保證金，此外，須根據當時現行市況定期調整租金。於年內，本集團確認租金收入約人民幣18,121,000元(2022年：人民幣9,931,000元)，有關詳情載於附註6。

於2023年12月31日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	10,227	12,531
一年以上但兩年以內	14,116	12,046
兩年以上但三年以內	6,470	7,137
三年以上但四年以內	3,352	3,404
四年以上但五年以內	1,117	2,592
五年以上	354	1,463
	35,636	39,173

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

17. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元
2023年12月31日	
於2023年1月1日：	
成本	4,901
累計攤銷	(2,283)
賬面淨值	2,618
於2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷	2,618
添置	20
年內攤銷	(397)
於2023年12月31日，扣除累計攤銷	2,241
於2023年12月31日：	
成本	4,921
累計攤銷	(2,680)
賬面淨值	2,241
2022年12月31日	
於2022年1月1日：	
成本	4,882
累計攤銷	(1,887)
賬面淨值	2,995
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	2,995
添置	19
年內攤銷	(396)
於2022年12月31日，扣除累計攤銷	2,618
於2022年12月31日：	
成本	4,901
累計攤銷	(2,283)
賬面淨值	2,618

18. 於一間聯營公司的投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔資產淨值	53,386	49,187
收購商譽	84,245	84,245
賬面淨值	137,631	133,432

於2023年及2022年12月31日，本集團的聯營公司如下：

名稱	註冊及 營業地點	實繳股本	本集團 應佔所有權 權益百分比(%)	主營業務
天津天孚物業管理有限公司 (「天津天孚」)	天津	人民幣6,000,000元	41	物業管理服務

天津天孚被視為本集團重要聯營公司，於天津從事物業管理服務，並使用權益法入賬。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

18. 於一間聯營公司的投資(續)

下表說明有關天津天孚的財務資料概要以及與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	189,356	185,150
非流動資產，不包括商譽	108,450	74,764
收購聯營公司的商譽	84,245	84,245
非流動負債	(724)	(16,125)
流動負債	(166,872)	(123,821)
資產淨值	214,455	204,213
資產淨值，不包括商譽	130,210	119,968
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團所有權比例	41%	41%
本集團分佔聯營公司的資產淨值，不包括商譽	53,386	49,187
收購的商譽	84,245	84,245
投資賬面值	137,631	133,432
	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
收益	311,469	303,610
折舊及攤銷	(12,987)	(12,027)
稅項	(1,034)	(6,292)
年內溢利及全面收益總額	10,241	14,043
已收股息*	-	3,618

* 於2021年12月24日，天津天孚的董事會批准人民幣21,163,000元的股息分派，包括向本集團分派股息人民幣9,375,000元，本集團於2021年及2022年分別收取股息人民幣5,757,000元及人民幣3,618,000元。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

19. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
低價值消耗品	111	124

20. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於報告期內之變動如下：

(a) 遞延稅項資產

	租賃負債 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	金融 資產減值 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	514	2,512	234	-	3,260
調整(附註2)	12,839	-	-	-	12,839
於2022年1月1日(經重列)	13,353	2,512	234	-	16,099
年內計入/(扣除)損益表的 遞延稅項	7,688	(45)	648	1,600	9,891
於2022年12月31日及於 2023年1月1日(經重列)	21,041	2,467	882	1,600	25,990
年內(扣除)/計入損益表的 遞延稅項	(4,671)	(1,320)	(139)	857	(5,273)
於2023年12月31日	16,370	1,147	743	2,457	20,717

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

20. 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債

	使用權資產 人民幣千元	超出有關折舊 的折舊撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	-	(40)	(40)
調整(附註2)	(12,839)	-	(12,839)
於2022年1月1日(經重列)	(12,839)	(40)	(12,879)
年內於損益表扣除的遞延稅項	(4,786)	(11)	(4,797)
於2022年12月31日及於2023年1月1日 (經重列)	(17,625)	(51)	(17,676)
年內計入/(扣除)損益表的遞延稅項	3,644	(83)	3,561
於2023年12月31日	(13,981)	(134)	(14,115)

20. 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債(續)

以下為就財務申報目的對本集團遞延稅項結餘的分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	6,736	8,365
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(134)	(51)

於2023年12月31日，本集團擁有估計未動用稅項虧損約人民幣10,940,000元(2022年12月31日：人民幣6,973,000元)，可用於抵銷未來溢利，其中人民幣9,827,000元(2022年12月31日：人民幣6,400,000元)的未動用稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，故並無就於2023年12月31日的剩餘稅項虧損人民幣1,113,000元(2022年12月31日：人民幣573,000元)確認遞延稅項資產。於2023年12月31日，中國附屬公司產生的稅項虧損人民幣10,940,000元(2022年：人民幣6,973,000元)將於未來五年屆滿。

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向海外投資者宣派股息，須按10%稅率繳納預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後賺取的盈利。倘中國內地與海外投資者所在的司法權區之間有稅收協定，則適用的預扣稅率較低。本集團的適用比率為10%。

於2023年12月31日，本集團於中國內地的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利約為人民幣218,581,000元(2022年：人民幣169,403,000元)。董事認為，於可預見將來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利，因此並無就該未匯出盈利確認遞延稅項。

本公司向其股東派付的股息對所得稅並無影響。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

21. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	197,844	155,628
減值	(4,269)	(4,789)
	193,575	150,839

本集團與其客戶的信貸條款以信貸形式為主。信貸期一般為90日內。每名客戶均有最高信貸額度。本集團嚴格管控其未收回應收款項，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討逾期餘額。有鑒於上述且本集團的貿易應收款項與大量分散客戶有關，概無重大集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押或其他信貸增強工具。貿易應收款項為不計息。

於2023年12月31日，本集團的貿易應收款項包括應收本集團關聯方款項約人民幣11,808,770元(2022年：人民幣1,743,000元)，屬貿易性質、無抵押、免息及須按與提供予本集團主要客戶類似的信貸條款償還。

於報告期末，基於發票日期的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	178,045	150,839
一至兩年	15,002	—
兩年以上	528	—
	193,575	150,839

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	4,789	2,200
減值虧損(撥回)撥備	(520)	2,589
	4,269	4,789

21. 貿易應收款項(續)

於各報告日期，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各個客戶群分部的發票賬齡計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告期末可得的有關過往事件的合理及證明資料、當前條件及未來經濟條件預測。

當有資料表明對手方陷入嚴重財務困難且無切實收回前景時，本集團將撇銷貿易應收款項。

以下載列有關使用撥備矩陣計量的本集團的貿易應收款項的信貸風險承擔的資料：

	2023年		
	預期 信貸虧損率	賬面總值 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元
一年內	—	178,045	—
一年以上	21.56%	19,799	4,269
		197,844	4,269
	2022年		
	預期 信貸虧損率	賬面總值 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元
一年內	1.19%	152,658	1,819
一年以上	100.00%	2,970	2,970
		155,628	4,789

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

22. 合約資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自以下各項的合約資產：		
建築服務	30,221	25,103

合約資產初步就來自建築服務的收益予以確認，乃由於代價須於建築圓滿竣工後方可收取。於建築竣工及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。本集團與其客戶的貿易條款及信貸政策於附註21中披露。

合約資產近期並無拖欠記錄。於2023年及2022年12月31日，虧損撥備被評估為微乎其微。

合約資產的預期收回或結算時間如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	30,221	25,103

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動		
預付供應商款項	1,235	4,551
按金及其他應收款項	35,998	11,153
遞延上市開支	-	5,410
	37,233	21,114
非流動		
按金及其他應收款項	2,326	2,326

計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠記錄及逾期金額的應收賬款有關。於2023年及2022年12月31日，虧損撥備被評估為微乎其微。

24. 現金及現金等價物以及受限制存款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及銀行結餘	195,627	70,146
減：		
受限制定期存款	(290)	(5,482)
現金及現金等價物	195,337	64,664

於報告期末，本集團以港元計值的現金及銀行結餘約為人民幣15,068,717元(2022年：人民幣1,233,000元)。

人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行的現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款的存款期介乎一天至三個月，視乎本集團的即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及受限制存款乃存放於信譽良好及近期並無拖欠記錄的銀行。

於2023年12月31日，向銀行擔保賬面值為人民幣4,000,000元(2022年：人民幣4,000,000元)的存款證，以獲得利率為5.67%(2022年：5.67%)的人民幣17,000,000元(2022年：人民幣19,000,000元)的貸款(附註27)。

25. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
三個月內	35,323	30,670
三個月至六個月	4,450	5,720
六個月至一年	3,168	170
一年以上	6,804	4,816
	49,745	41,376

貿易應付款項屬無抵押、免息及一般於少於90天內結算。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

26. 其他應付款項及應計費用

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期			
合約負債	(a)	21,630	21,741
按金	(b)	9,140	9,711
應付員工工資及福利		78,478	57,181
應付附屬公司當時權益持有人款項		1,620	1,620
應付一名關聯方款項	(c)	–	505
其他應付稅項		11,181	7,143
代表客戶及其他方的收款		14,373	4,193
預收款項		5,557	3,653
		141,979	105,747

(a) 合約負債詳情如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
自客戶收取的短期墊款		
物業管理服務	18,073	19,621
物業工程服務	1,468	1,562
其他	2,089	558
合約負債總額	21,630	21,741

合約負債包括就提供管理服務、安裝及施工而收取的短期墊款。2023年合約負債減少乃主要由於就提供物業管理服務而自客戶收取的短期墊款減少。

(b) 按金主要指於報告期末自客戶收取的按金。

(c) 於2020年6月30日，本集團自本公司非執行董事樂濤先生控制的實體租賃一間物業，年租金開支為人民幣2,184,000元，其中於2023年2月支付人民幣505,000元。

其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

27. 計息銀行借款

	附註	2023年			2022年		
		實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期							
銀行貸款							
- 有抵押	(a)	4.30-5.50	2024年	23,060	-	-	-
- 有擔保	(b)	4.30-5.60	2024年	20,000	4.30-5.60	2023年	20,000
長期銀行貸款即期部分							
- 有抵押及有擔保	(c)	5.67	2024年	17,000	5.67	2023年	2,000
- 有抵押	(d)	貸款基礎 利率	2024年	11,140	貸款基礎 利率	2023年	11,140
				71,200			
非即期							
銀行貸款							
- 有抵押及有擔保	(c)	-	-	-	5.67	2024年	17,000
- 有抵押	(d)	貸款基礎 利率	2027年	33,400	貸款基礎 利率	2027年	44,540
				33,400			
				104,600			

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分析如下：		
應償還銀行貸款：		
一年內	71,200	33,140
於第二年	11,140	28,140
第三至第五年，包括首尾兩年	22,260	33,400
	104,600	94,680

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

27. 計息銀行借款(續)

- (a) 本集團的若干銀行貸款由：
- i. 賬面值約為人民幣4,527,000元(2022年：無)的物業及設備以及賬面值約為人民幣8,559,000元(2022年：無)的投資物業作抵押。該貸款於2023年12月31日的賬面總值為人民幣20,000,000元(2022年：無)且該貸款於一年內到期，利率為5.50%。
 - ii. 與政府的合約作抵押。該貸款於2023年12月31日的賬面總值為人民幣3,060,000元(2022年：無)且該貸款於一年內到期，利率為4.30%。
- (b) 本集團的若干銀行貸款由：
- i. 本公司一間附屬公司擔保。該貸款於2023年12月31日的賬面總值為人民幣10,000,000元(2022年：人民幣10,000,000元)且該貸款於一年內到期，利率為5.60%。
 - ii. 一間獨立公司擔保。該貸款於2023年12月31日的賬面總值為人民幣10,000,000元(2022年：人民幣10,000,000元)且該貸款於一年內到期，利率為4.30%。
- (c) 於2023年12月31日，本集團的若干銀行貸款人民幣17,000,000元(2022年：人民幣19,000,000元)由本公司一間附屬公司擔保並由本集團擁有的人民幣4,000,000元存款證作抵押。該貸款於一年內到期，利率為5.67%。
- (d) 於2023年12月31日，本集團銀行貸款人民幣44,540,000元(2022年：人民幣55,680,000元)由聯營公司股份作抵押，其按中國5年期貸款基礎利率(「**貸款基礎利率**」)計息。利率須於各歷年6月30日參考調整日期前的最近期貸款基礎利率的相關變動作出調整。該貸款於2027年到期。

28. 實繳股本／股本

股份	2023年	2022年
0.0001美元的法定(股份數目)普通股	500,000,000	500,000,000
0.0001美元的已發行但未繳款(股份數目)普通股	-	200,000,000
0.0001美元的已發行及已繳款(股份數目)普通股	300,000,000	2,000,000

於2023年12月31日，本公司普通股總數為300,000,000股(2022年：202,000,000股)，其中包括根據本集團於2022年12月14日採納的首次公開發售前受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)持有及發行的5,569,306股(2022年：5,000,000股)庫存股份。

本公司股本的變動概要如下：

	已發行 股份數目	實繳股本 人民幣千元
於2022年1月1日	202,000,000	-
一名股東出資	-	1
於2022年12月31日及2023年1月1日	202,000,000	1
股東出資	-	138
資本化發行(附註(a))	23,000,000	15
發行股份(附註(b))	75,000,000	51
於2023年12月31日	300,000,000	205

(a) 資本化發行

根據於2022年12月14日通過的股東決議案，本公司於2023年1月17日通過將本公司股份溢價賬中的2,300美元(相等於約人民幣15,000元)進賬額撥充資本的方式向Springrain Investment、安瀾BVI公司、祿通BVI公司、Archery Capital Management Limited及受限制股份單位特殊目的公司平等配發及發行合共23,000,000股入賬列作繳足的普通股(包括配發予受限制股份單位特殊目的公司的569,306股股份)。

(b) 發行股份

於2023年1月17日，本公司普通股於聯交所上市，且關於本公司上市，75,000,000股每股面值0.0001美元的普通股按每股1.70港元的價格發行。所得款項7,500美元(相等於約人民幣51,000元)(相當於面值)已計入本公司股本。未扣除股份發行開支約人民幣13,928,000元的餘下所得款項127,441,000港元(相等於約人民幣110,127,000元)已計入股份溢價賬。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

29. 股份獎勵計劃

2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃

本集團透過成立投資公司向當時的控股公司作出投資，採納股份獎勵計劃，旨在為對本集團營運的成功作出貢獻的合資格人士(包括本公司董事及本集團僱員以及2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃所界定的其他合資格參與者)提供激勵及獎勵。

2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃分別於2016年1月、2017年3月及2020年3月生效，並分別於自該日期起計至2024年1月、2025年3月及2028年3月止8年期間有效。股份獎勵計劃分為5個等額系列，歸屬期為4年、5年、6年、7年及8年。

根據2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃，當時控股公司的1,800,000股股份、1,100,100股股份及1,502,250股股份分別授予本集團合共11名、3名及17名僱員(包括董事)。

於籌備在聯交所上市本公司股份的過程中，本集團進行了企業重組(「重組」)。作為重組的一環，本公司於2020年6月30日於開曼群島註冊成立。其後本公司成為本集團的控股公司。關於上述重組，本公司以新的股份獎勵計劃替換2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃(「代替獎勵計劃」)並已於2020年6月30日經本公司的董事會決議案批准。

除當時控股公司變為本公司產生的股份變動及重組進行的股份分拆外，因代替獲授股份的公平值並無增加，故代替獎勵計劃與2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃完全相同且均視作代替計劃。獲授股份數目增加乃由於重組後按照一股股份拆分為四股股份，而行使價相應變動以反映股份分拆。

股份附帶股息權及投票權。

	2023年		2022年	
	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目
於1月1日	1.00	16,377,000	0.87	20,961,000
年內歸屬	0.40	(4,584,000)	0.40	(4,584,000)
於12月31日	1.23	11,793,000	1.00	16,377,000

29. 股份獎勵計劃(續)

2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃(續)

於授出日期，2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃的公平值分別為每股人民幣3.7元、每股人民幣5元及每股人民幣8元。年內，本集團確認以股份為基礎的付款開支為人民幣1,852,000元(2022年：人民幣1,743,000元)。

獲授以權益結算的股份計劃的公平值乃於授出日期使用二項式模型進行估計，計及獲授計劃的條款及條件。

首次公開發售前受限制股份單位計劃

於2022年12月20日，董事會決議並採納首次公開發售前受限制股份單位計劃。根據上述決議案，本集團向僱員授出5,000,000股股份，所有受限制股份單位的行使價為每股1.50港元。首次公開發售前受限制股份單位須待承授人服務滿五年後方可歸屬，於歸屬後可轉換為一股普通股。

於授出日期，首次公開發售前受限制股份單位計劃的公平值為人民幣898,000元。年內，本集團確認以股份為基礎的付款開支約為人民幣181,000元(2022年：人民幣5,000元)。

尚未歸屬的受限制股份單位數目的變動如下：

	股份數目
於2022年1月1日	—
年內授予	5,000,000
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	5,000,000

受限制股份單位於授出日期的公平值乃參考相關普通股於授出日期的公平值釐定。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

30. 儲備

本集團的儲備金額及其變動於綜合財務報表內的綜合權益變動表內呈列。

(i) 法定儲備

根據中華人民共和國公司法，中國公司須將法定除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備，直至儲備的累計總額達到公司註冊資本的50%。待中國有關部門批准後，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加公司的註冊資本。法定儲備不可用於向中國附屬公司的股東分派股息。

(ii) 合併儲備

本集團的合併儲備指附屬公司當時的權益持有人的注資。於過往年度的增資指附屬公司當時的權益持有人向各公司額外注入的實繳股本。於過往年度的扣減指本集團自控股股東處收購附屬公司的實繳股本(以控股股東分派入賬)以及自樂濤先生控股的公司收購山東凱迪網絡信息技術有限公司(「山東凱迪」)。對山東凱迪的收購採用合併會計原則以共同控制下的業務合併入賬。

(iii) 就受限制股份單位計劃持有的股份

一名僱員於2020年辭任，而樂航乾先生代表本公司購買僱員股份，並將其保留作首次公開發售前受限制股份單位獎勵計劃。首次公開發售前受限制股份單位於2022年12月20日授出。

(iv) 其他儲備

截至2022年12月31日止年度，COVID-19相關租金優惠由樂濤先生控制的實體授出。該等租金優惠乃視作對本集團的注資，而本集團將此項交易視為權益交易並將其入賬列為其他儲備。

31. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

除下文所披露者外，本集團於兩個年度內概無發生其他非現金交易。

(b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日	96,820	54,356
融資現金流量變動	(6,742)	(8,623)
出租人給予的COVID-19相關租金減免	—	(419)
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	—	46,218
終止作為承租人的租賃合約	—	(11,816)
利息開支(附註8)	4,602	3,939
於2022年12月31日及2023年1月1日	94,680	83,655
融資現金流量變動	4,183	(21,641)
租賃付款減少導致的減少	—	(520)
利息開支(附註8)	5,737	3,986
於2023年12月31日	104,600	65,480

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

31. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動內	68	5,089
融資活動內	21,641	8,623
	21,709	13,712

32. 資產質押

有關為本集團銀行貸款質押的資產詳情分別載於財務報表附註14、15及24。

33. 關聯方交易

樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為山東潤華物業管理有限公司股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事。樂航乾先生與梁女士於出現分歧時將以樂濤先生的決策為準。

樂濤先生	控股股東
梁躍鳳女士	控股股東之妻
樂航乾先生	控股股東之子

(a) 本集團與關聯方之交易如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方提供的服務			
<i>樂濤先生控制的實體：</i>			
提供租賃服務	(i)	173	172
提供物業工程服務及園林建設服務	(i)、(ii)	327	1,129
提供物業管理	(i)、(ii)	20,347	26,324
其他	(i)	723	2,983
<i>樂航乾先生控制的實體：</i>			
提供物業工程服務及園林建設服務	(i)、(ii)	24,845	16,943
提供物業管理	(i)、(ii)	4,604	5,970
其他	(i)	56	21
<i>樂濤先生及樂航乾先生控制的實體：</i>			
提供物業管理	(i)、(ii)	149	162
天津天孚			
其他	(i)	1,174	181
		52,398	53,885

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

33. 關聯方交易(續)

(a) 本集團與關聯方之交易如下:(續)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方購買			
樂濤先生控制的實體：			
接受租賃服務	(i)	1,728	1,638
樂航乾先生控制的實體：			
購買投資物業	(i)	-	9,143
		1,728	10,781

(i) 除於2022年12月31日期間經雙方共同協定的COVID-19相關租金優惠乃以若干已公佈的指引為基準外，上述服務費及其他交易的價格乃根據向第三方客戶提供的類似條款釐定。

(ii) 根據上市規則第十四A章，該等交易被視為須予披露的持續關連交易。上市規則第十四A章所規定的披露於年報內披露。

(iii) 截至2023年及2022年12月31日止年度，樂濤先生控制的實體按免專利費基準授予本集團使用中國一間實體擁有的若干商標的許可(「許可商標」)。本集團與該實體於2021年按免專利費基準訂立一份三年商標許可協議。

(b) 本集團主要管理人員薪酬

除附註9所披露的董事外，主要管理層的薪酬載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,237	2,499
退休金計劃供款	243	226
以權益結算的股份獎勵開支	460	317
	2,940	3,042

33. 關聯方交易(續)

(c) 關聯方的尚未償還結餘

於報告期末，本集團之貿易應收款項的詳情載於附註21。

上述有關向本集團關聯方提供服務的關聯方交易構成上市規則第十四A章所界定之關連交易或持續關連交易。

34. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

2023年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	193,575
按金及其他應收款項	38,324
受限制存款	290
現金及現金等價物	195,337
	427,526

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	49,745
其他應付款項	10,760
計息銀行借款	104,600
	165,105

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

34. 按類別劃分的金融工具(續)

2022年12月31日

金融資產

按攤銷成本
列賬的金融資產
人民幣千元

貿易應收款項	150,839
按金及其他應收款項	13,479
受限制存款	5,482
現金及現金等價物	64,664
	234,464

金融負債

按攤銷成本
列賬的金融負債
人民幣千元

貿易應付款項	41,376
其他應付款項	11,836
計息銀行借款	94,680
	147,892

35. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金等價物、受限制存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、短期計息銀行借款、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

管理層透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率貼現預期未來現金流量以評估其他應收款項及其他資產以及計息銀行借款非即期部分的公平值。其他應收款項及其他資產非即期部分的公平值變動並不重大，按浮動利率計息的銀行借款非即期部分公平值與其賬面值相若，原因為該等賬面金額乃使用與當前借貸利率相若的相關實際浮動年利率貼現。

本集團的公司財務部負責釐定金融工具公平值管理的政策及程序。公司財務部直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務部分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值過程及結果與董事會進行討論，以作年度財務申報。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。以下為用於估計公平值的方法及假設。

公平值層級

本集團非流動金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值 於12月31日		公平值 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產				
其他應收款項	2,326	2,326	2,326	2,326
金融負債				
計息銀行借款	33,400	61,540	33,400	61,540

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

其他應收款項及其他資產以及計息銀行借款非即期部分的公平值計量層級屬使用重大可觀察輸入數據的第二層級。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、受限制存款、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項以及計息銀行借款。該等金融工具的詳情已於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。下文載列如何降低該等風險的政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

管理層認為，由於本集團大部份營運及交易乃以本公司及其附屬公司的功能貨幣計值，故未有承受重大外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團因定息銀行借款(附註27)而面臨公平值利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將在預計出現重大利率風險時考慮作出其他必要行動。

本集團面臨與浮動利率借款(附註27)有關的現金流量利率風險。本集團的政策是保持其借款按浮動利率計息，以盡量減低公平值利率風險。

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽卓著之第三方進行買賣。本集團之政策為所有有意以信貸期進行買賣之客戶，均須通過信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管，本集團面臨之壞賬風險並不重大。本集團並無重大集中信貸風險。

於年末階段的最高信貸風險

下表載列於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質素及基於本集團信貸政策的最高信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論)。所呈列的金額指金融資產的總賬面值。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於年末階段的最高信貸風險(續)

2023年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	197,844	197,844
合約資產*	-	-	-	30,221	30,221
按金及其他應收款項	38,324	-	-	-	38,324
受限制存款	290	-	-	-	290
現金及現金等價物	195,337	-	-	-	195,337
	233,951	-	-	228,065	462,016

2022年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	155,628	155,628
合約資產*	-	-	-	25,103	25,103
按金及其他應收款項	13,479	-	-	-	13,479
受限制存款	5,482	-	-	-	5,482
現金及現金等價物	64,664	-	-	-	64,664
	83,625	-	-	180,731	264,356

* 就本集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項及合約資產，基於撥備矩陣的資料於附註21及22披露。

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

36. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團會監察現金及現金等價物水平，將其維持於本集團管理層認為充足的水平，以撥付營運所需及減低現金流量波動的影響。

於報告期末，按合約未貼現付款計算的本集團的金融負債的到期情況如下：

2023年12月31日

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元
貿易應付款項	39,774	9,971	-	49,745
其他應付款項	10,760	-	-	10,760
計息銀行借款	73,653	35,523	-	109,176
	124,187	45,494	-	169,681
租賃負債	15,525	58,171	-	73,696

2022年12月31日

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	一至五年 人民幣千元
貿易應付款項	36,560	4,816	-	41,376
其他應付款項	11,836	-	-	11,836
計息銀行借款	36,975	65,734	-	102,709
	85,371	70,550	-	155,921
租賃負債	16,667	74,619	2,516	93,802

36. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

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

本集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於報告期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

本集團採用資產負債比率(即債務總額除以資產總額)來監控資本。債務總額包括流動負債及非流動負債。資產總額包括流動資產及非流動資產。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
債務總額	374,572	339,580
資產總額	715,549	540,407
資產負債比率	52.35%	62.84%

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

37. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	72,628	2,033
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	15,118	5,409
現金及現金等價物	15,069	1
	30,187	5,410
流動負債		
應付附屬公司款項	26,865	24,377
流動資產(負債)淨額	3,322	(18,967)
資產(負債)淨額	75,950	(16,934)
權益		
實繳股本／股本	205	1
儲備／(虧絀)	75,745	(16,935)
權益總額	75,950	(16,934)

37. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	就受限制股份 單位計劃 持有的股份 人民幣千元	股份溢價 儲備 人民幣千元	以股份為基礎 的付款儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	儲備總計 人民幣千元
於2022年1月1日	(1,200)	2,027	—	(12,807)	(11,980)
年內全面開支總額	—	—	—	(4,960)	(4,960)
按股權結算的股份酬金	—	—	5	—	5
於2022年12月31日及 2023年1月1日	(1,200)	2,027	5	(17,767)	(16,935)
年內全面開支總額	—	—	—	(3,685)	(3,685)
按股權結算的股份酬金	—	—	181	—	181
資本化發行(附註28)	—	(15)	—	—	(15)
於首次公開發售時發行股份	—	110,127	—	—	110,127
股份發行開支	—	(13,928)	—	—	(13,928)
於2023年12月31日	(1,200)	98,211	186	(21,452)	75,745