

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

(1)截至2023年12月31日止年度的全年業績公告 及

(2)建議修訂組織章程大綱及細則

全年業績摘要

- 截至2023年12月31日止年度的收入約人民幣3,849.0百萬元，同比下降約4.4%。
- 截至2023年12月31日止年度的毛利約人民幣1,182.4百萬元，同比下降約4.7%。
- 截至2023年12月31日止年度年內利潤約人民幣62.3百萬元，同比上升約4.1%。

(1) 截至2023年12月31日止年度的全年業績

合景悠活集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」、「我們」或「我們的」）截至2023年12月31日止年度的合併業績連同截至2022年12月31日止年度之可比較數字如下：

合併損益表

截至2023年12月31日止年度

| | 附註 | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|--------------------|----|--------------------|--------------------|
| 收入 | 4 | 3,848,973 | 4,025,711 |
| 銷售成本 | | <u>(2,666,609)</u> | <u>(2,785,151)</u> |
| 毛利 | | 1,182,364 | 1,240,560 |
| 其他收入及收益 | 5 | 46,483 | 84,177 |
| 銷售及分銷開支 | | (4,314) | (4,598) |
| 行政開支 | | (507,409) | (542,838) |
| 其他開支淨額 | | (548,181) | (634,166) |
| 融資成本 | | (35,464) | (22,906) |
| 應佔利潤及虧損： | | | |
| 合營企業 | | 4,712 | 1,164 |
| 聯營公司 | | <u>1,784</u> | <u>2,040</u> |
| 稅前利潤 | 6 | 139,975 | 123,433 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(77,657)</u> | <u>(63,582)</u> |
| 年內利潤 | | <u>62,318</u> | <u>59,851</u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 30,303 | 3,412 |
| 非控股權益 | | <u>32,015</u> | <u>56,439</u> |
| | | <u>62,318</u> | <u>59,851</u> |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利： | | | |
| 基本（以每股人民幣分列示） | 8 | <u>1.50</u> | <u>0.17</u> |
| 攤薄（以每股人民幣分列示） | 8 | <u>1.50</u> | <u>0.17</u> |

合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| 年內利潤 | <u>62,318</u> | <u>59,851</u> |
| 其他全面收入／(虧損) | | |
| 於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額 | <u>(20,617)</u> | <u>(117,159)</u> |
| 於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入： 換算本公司的匯兌差額 | <u>33,814</u> | <u>203,564</u> |
| 年內其他全面收入 | <u>13,197</u> | <u>86,405</u> |
| 年內全面收入總額 | <u>75,515</u> | <u>146,256</u> |
| 以下各方應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 43,500 | 89,817 |
| 非控股權益 | <u>32,015</u> | <u>56,439</u> |
| | <u>75,515</u> | <u>146,256</u> |

合併財務狀況表

2023年12月31日

| | 附註 | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 78,885 | 102,675 |
| 投資物業 | | 4,722 | 6,300 |
| 商譽 | | 1,343,904 | 1,599,744 |
| 其他無形資產 | | 570,414 | 698,583 |
| 對合營企業的投資 | | 7,490 | 2,778 |
| 對聯營公司的投資 | | 7,626 | 7,438 |
| 遞延稅項資產 | | 230,864 | 141,243 |
| 其他非流動資產 | | 8,000 | 1,725 |
| 非流動資產總額 | | <u>2,251,905</u> | <u>2,560,486</u> |
| 流動資產 | | | |
| 貿易應收款項 | 9 | 2,441,232 | 2,052,449 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 752,009 | 464,843 |
| 受限制現金 | | 6,323 | 19,412 |
| 現金及現金等價物 | | 1,442,889 | 1,847,501 |
| 流動資產總額 | | <u>4,642,453</u> | <u>4,384,205</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 10 | 534,764 | 575,369 |
| 其他應付款項及應計項目 | | 1,186,252 | 1,397,325 |
| 合約負債 | 4 | 258,809 | 225,945 |
| 租賃負債 | | 3,622 | 8,571 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 148,020 | 174,244 |
| 應納稅款 | | 421,097 | 367,044 |
| 按公允價值計入損益的金融負債 | | — | 211,809 |
| 流動負債總額 | | <u>2,552,564</u> | <u>2,960,307</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>2,089,889</u> | <u>1,423,898</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>4,341,794</u> | <u>3,984,384</u> |

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | 3,139 | 6,221 |
| 計息銀行及其他借貸 | 488,989 | 377,306 |
| 遞延稅項負債 | <u>140,263</u> | <u>172,338</u> |
| 非流動負債總額 | <u>632,391</u> | <u>555,865</u> |
| 資產淨額 | <u>3,709,403</u> | <u>3,428,519</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 17,568 | 17,568 |
| 儲備 | <u>3,377,893</u> | <u>3,124,045</u> |
| 歸屬於母公司擁有人的權益 | <u>3,395,461</u> | <u>3,141,613</u> |
| 非控股權益 | <u>313,942</u> | <u>286,906</u> |
| 權益總額 | <u>3,709,403</u> | <u>3,428,519</u> |

財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

本公司為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2023年12月31日止年度，本集團於中華人民共和國（「中國」）從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 呈列基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例（除投資物業外）編製。該等財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，所有價值均約整至最接近的千位數（惟另有所指者除外）。

合併基準

合併財務報表包括本集團於截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力（即使本集團目前有能力指導被投資方的相關活動的現有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

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

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量，均於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何保留投資的公允價值及任何因此產生計入損益的盈餘或虧損。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當情況下重新分類至損益或留存利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 |
| 香港財務報告準則第17號修訂本 | 保險合約 |
| 香港財務報告準則第17號修訂本 | 首次採納香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較數據 |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本 | 會計政策的披露 |
| 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 | 與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號修訂本 | 國際稅務改革 — 第二支柱模式規則 |

除下文所述者外，採納上述新訂及經修訂準則對該等合併財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本「作出重要性判斷」為實體在會計政策披露方面應用重要性判斷提供了指引及實例。該等修訂旨在協助實體提供更加有用的會計政策披露，將要求實體披露其「重大」會計政策的規定替換為披露其「重要」會計政策的規定，並增加關於實體如何在就會計政策披露作出決策時應用重要性概念的指引。應用該等修訂並無對本集團的財務表現及狀況造成任何重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團兩個可報告經營分部的組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於該資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2023年12月31日止年度

| | 住宅物業 管理服務 人民幣千元 | 非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------|-----------------------|---------------------------------|---------------|
| 分部收入 | 1,744,067 | 2,104,906 | 3,848,973 |
| 分部業績 | 395,590 | 419,607 | 815,197 |
| 對賬： | | | |
| 利息收入及未分配收入 | | | 46,483 |
| 未分配開支 | | | (686,241) |
| 融資成本 | | | (35,464) |
| 稅前利潤 | | | 139,975 |
| 所得稅開支 | | | (77,657) |
| 年內利潤 | | | <u>62,318</u> |

| | 住宅物業 管理服務 人民幣千元 | 非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------|-----------------------|---------------------------------|---------------|
| 其他分部資料 | | | |
| 應佔利潤及虧損： | | | |
| 合營企業 | 4,391 | 321 | 4,712 |
| 聯營公司 | (119) | 1,903 | 1,784 |
| 物業、廠房及設備折舊 | | | 34,830 |
| 其他無形資產攤銷 | | | 131,252 |
| 商譽減值虧損 | | | 255,840 |
| 貿易應收款項減值虧損淨額 | | | 205,947 |
| 其他應收款項減值虧損淨額 | | | 67,007 |
| 資本開支* | 9,161 | 6,689 | 15,850 |
| 資本開支之未分配金額 | | | 6,554 |
| | | | <u>22,404</u> |

截至2022年12月31日止年度

| | 住宅物業 管理服務 人民幣千元 | 非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|
| 分部收入 | 1,875,125 | 2,150,586 | 4,025,711 |
| 分部業績 | 477,276 | 379,510 | 856,786 |
| 對賬： | | | |
| 利息收入及未分配收入 | | | 84,177 |
| 未分配開支 | | | (794,624) |
| 融資成本 | | | <u>(22,906)</u> |
| 稅前利潤 | | | 123,433 |
| 所得稅開支 | | | <u>(63,582)</u> |
| 年內利潤 | | | <u>59,851</u> |

| | 住宅物業 管理服務 人民幣千元 | 非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------|
| 其他分部資料 | | | |
| 應佔利潤及虧損： | | | |
| 一間合營企業 | — | 1,164 | 1,164 |
| 一間聯營公司 | — | 2,040 | 2,040 |
| 物業、廠房及設備折舊 | | | 30,648 |
| 其他無形資產攤銷 | | | 119,730 |
| 商譽減值虧損 | | | 143,415 |
| 貿易應收款項減值虧損淨額 | | | 435,576 |
| 其他應收款項減值虧損撥回淨額 | | | (9,480) |
| 按公允價值計入損益的金融負債的公允價值虧損 | | | 10,723 |
| 資本開支* | 12,282 | 181,220 | 193,502 |
| 資本開支之未分配金額 | | | 520,297 |
| | | | <u>713,799</u> |

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及其他無形資產（包括收購附屬公司的添置）。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其中國內地營運的業務及提供的服務，且本集團的非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2023年及2022年12月31日止年度，合景泰富集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「合景泰富集團」）及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生約人民幣658.0百萬元及人民幣860.3百萬元的收入。

4. 收入及合約負債

客戶合約收入

於報告期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 按分部劃分的服務類別 | | |
| <i>住宅物業管理服務</i> | | |
| 預售管理服務 | 180,978 | 260,427 |
| 物業管理服務 | 1,340,910 | 1,283,538 |
| 社區增值服務 | 222,179 | 331,160 |
| | <u>1,744,067</u> | <u>1,875,125</u> |
| | | |
| <i>非住宅物業管理及商業營運服務</i> | | |
| 預售管理服務 | 24,159 | 31,397 |
| 物業管理服務 | 1,830,721 | 1,866,277 |
| 商業營運服務 | 121,059 | 134,455 |
| 其他增值服務 | 128,967 | 118,457 |
| | <u>2,104,906</u> | <u>2,150,586</u> |
| | | |
| 客戶合約收入總額 | <u>3,848,973</u> | <u>4,025,711</u> |
| | | |
| 確認收入的時間 | | |
| 客戶合約收入隨時間確認 | 3,649,727 | 3,684,708 |
| 客戶合約收入於某個時間點確認 | 199,246 | 341,003 |
| | <u>3,848,973</u> | <u>4,025,711</u> |
| | | |
| 總計 | <u>3,848,973</u> | <u>4,025,711</u> |

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|-----|-----------------------|-----------------------|
| 第三方 | 258,150 | 223,113 |
| 關聯方 | <u>659</u> | <u>2,832</u> |
| | <u>258,809</u> | <u>225,945</u> |

本集團的合約負債乃主要來自就尚未提供的服務而自客戶收取的預付款項。於2023年12月31日的合約負債有所增加乃主要由於於該年末收取客戶有關提供物業管理服務的短期預付款增加所致。

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 計入報告期初合約負債的已確認收入： | | |
| 住宅物業管理服務 | 173,623 | 83,722 |
| 非住宅物業管理及商業營運服務 | <u>24,642</u> | <u>16,442</u> |
| | <u>198,265</u> | <u>100,164</u> |

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

5. 其他收入及收益

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 2,807 | 28,238 |
| 政府補助 | 20,141 | 15,803 |
| 出售物業、廠房及設備收益淨額 | 1,224 | 515 |
| 逾期罰款收入 | 2,459 | 5,596 |
| 增值稅的稅務激勵 | 14,252 | 23,359 |
| 已變現理財產品收益 | 1,360 | 1,914 |
| 其他 | 4,240 | 8,752 |
| | <u>46,483</u> | <u>84,177</u> |

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入) 以下各項後所達致：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 已提供服務成本 | 2,666,609 | 2,785,151 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 34,830 | 30,648 |
| 其他無形資產攤銷 | 131,252 | 119,730 |
| 核數師薪酬 | 3,720 | 4,528 |
| 出售物業、廠房及設備收益淨額 | (1,224) | (515) |
| 按公允價值計入損益的金融負債的公允價值虧損 | — | 10,723 |
| 投資物業的公允價值虧損 | 1,578 | — |
| 僱員福利開支 (董事及最高行政人員薪酬除外) | | |
| 工資及薪金 | 1,098,996 | 1,263,601 |
| 以股份為基準的補償開支 | 1,415 | 6,093 |
| 退休金計劃供款 | 103,691 | 129,908 |
| 其他僱員福利 | 122,671 | 133,361 |
| | <u>1,326,773</u> | <u>1,532,963</u> |
| 商譽減值虧損 | 255,840 | 143,415 |
| 已確認／(撥回) 金融資產減值虧損淨額 | | |
| — 貿易應收款項 | 205,947 | 435,576 |
| — 其他應收款項 | 67,007 | (9,480) |
| | <u>272,954</u> | <u>426,096</u> |
| 租金開支： | | |
| 短期租賃及低價值租賃 | 8,092 | 11,204 |

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團旗下實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須承擔所得稅，因其於截至2023年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2023年12月31日止年度按優惠企業所得稅率15%納稅。

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|----|------------------|------------------|
| 即期 | 199,353 | 199,975 |
| 遞延 | <u>(121,696)</u> | <u>(136,393)</u> |
| | <u>77,657</u> | <u>63,582</u> |

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃分別根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及截至2023年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數2,025,858,916股(2022年：2,020,657,644股)及2,026,330,445股(2022年：2,021,748,677股)計算。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

| | 2023年 | 2022年 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 盈利 | | |
| 母公司普通股權益持有人應佔利潤(人民幣千元) | <u>30,303</u> | <u>3,412</u> |
| 股份 | | |
| 用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數 | <u>2,025,858,916</u> | <u>2,020,657,644</u> |
| 用於計算每股攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數 | <u>2,026,330,445</u> | <u>2,021,748,677</u> |
| 每股盈利 | | |
| 基本(每股人民幣分) | <u>1.50</u> | <u>0.17</u> |
| 攤薄(每股人民幣分) | <u>1.50</u> | <u>0.17</u> |

9. 貿易應收款項

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 關聯方 | 1,832,426 | 1,387,036 |
| 第三方 | <u>1,353,754</u> | <u>1,255,874</u> |
| 貿易應收款項 | 3,186,180 | 2,642,910 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | <u>(744,948)</u> | <u>(590,461)</u> |
| | <u><u>2,441,232</u></u> | <u><u>2,052,449</u></u> |

於報告期間末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 一年以內 | 1,364,665 | 1,356,263 |
| 一至兩年 | 909,555 | 579,389 |
| 兩至三年 | 117,031 | 107,517 |
| 三年以上 | <u>49,981</u> | <u>9,280</u> |
| | <u><u>2,441,232</u></u> | <u><u>2,052,449</u></u> |

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 於年初 | 590,461 | 17,460 |
| 收購附屬公司 | — | 141,386 |
| 已確認減值虧損淨額(附註6) | 205,947 | 435,576 |
| 撤銷為無法收回的金額 | <u>(51,460)</u> | <u>(3,961)</u> |
| 於年末 | <u><u>744,948</u></u> | <u><u>590,461</u></u> |

10. 貿易應付款項

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|-----|-----------------------|-----------------------|
| 關聯方 | 201 | 6,665 |
| 第三方 | <u>534,563</u> | <u>568,704</u> |
| | <u>534,764</u> | <u>575,369</u> |

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 一年以內 | 459,382 | 507,502 |
| 一至兩年 | 50,069 | 56,755 |
| 兩至三年 | 16,399 | 7,277 |
| 三年以上 | <u>8,914</u> | <u>3,835</u> |
| | <u>534,764</u> | <u>575,369</u> |

11. 股息

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

主席報告

尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的業務回顧與展望。

2023年，外部環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升。近年來，隨房地產市場調整，物業管理行業增速換擋。過往通過外部收併購及新房開發交付獲取增長的模式不再，存量市場競爭愈發激烈，物業管理行業整體管理規模增速略有放緩。

物業管理行業持續變化，不變的是我們對行業的信心。根據國家發改委於2023年12月27日發布的《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，物業服務行業被納入「鼓勵類 — 商務服務業」，明確了消費服務業的定位。同時，區別於一般的消費服務業，物業管理服務的客戶粘性更強、與群眾生活更緊密相關。因而物業管理行業在地產鏈屬性逐步褪去的過程中，定位亦愈加偏向消費行業，抗週期屬性逐步凸顯。

本集團積極應對市場變化，夯實業務基礎，強化市場獨立發展能力，優化業務結構，追求有質量的發展。於截至2023年12月31日止年度內，本集團實現收入約人民幣3,849.0百萬元，其中，來自第三方的收入佔比從2022年的78.6%提升至2023年的82.9%，獨立發展進程再提速。截至2023年12月31日止年度，本集團實現毛利約人民幣1,182.4百萬元，毛利率為30.7%。

1. 持續精進穩運營提效率，核心業務穩中有升

面對市場環境的不斷變化，本集團對發展階段重新審視，回歸服務本質，守正出奇。

正道而行，保持安全穩健始終是我們經營的首要目標。本集團打造具有盈利能力的業務價值鏈，形成項目、區域和集團總部的三層管理架構，專業條線BU化 (Business Unit業務單元) 以鼓勵創新創收，職能BP化 (Business Partner業務夥伴) 以支持業務發展。年內，本集團強運營、精組織、守品質、提滿意，核心業務穩中有升。截至2023年12月31日止年度，住宅物業分部的物業管理服務收入約為1,340.9百萬元，同比增長約4.5%。

「困」則思變，「變」則通達，面對客戶需求信息流轉高成本，與需求響應及時性及專業度高要求的矛盾，本集團協調前端的客戶訴求、員工訴求及管理訴求，匹配升級業務場景及管理模式，重構業務系統及服務模式。2023年，本集團持續數智轉型，構建提質增效新體系，以大運營中心為抓手，優化業務流程，借助人工智能工具前沿科技的應用，構建新質生產力。截至2023年12月31日止年度，本集團元效(每元人力成本產生的收入)相較2022年同期提升約10.2個百分點，充分釋放了一線員工的生產力和創造力。

2. 應變生長提升差異化運營，鍛造不動產空間服務能力

2023年，商業資產在不同經濟週期下的抗風險能力和韌性再次得到驗證，但隨著人口慢增量、過往高增速的供給在市場逐步釋放，如何「應變」或許成為相較「增長」更加重要的課題。

從購物中心來看，國內購物中心亦逐步步入存量競爭階段，除去區位、建築等固定因素，諸如前期的策劃定位、招商、運營、客戶服務及其物業管理都是資產價值差異的重要變量。如何挖掘、組合、支持有潛力的商戶，調整原有租戶，增強客戶粘性，將客戶的認可轉化為長期的消費轉化率和複購率，是我們持續思考的問題。以旗下運營及管理的蘇州悠方為例，本集團基於對項目周邊客群及競品的市場調研，

主動調整業態及品牌組合，引進體驗型業態及多家區域首店吸引客流。不僅該購物中心銷售額、會員數達到開業5年以來新高，我們更是幫助96家租戶實現了單月銷售額的新高，實現了雙贏。

從寫字樓來看，參考成熟市場經驗，隨着越來越多的不動產由企業方自建並持有，圍繞其物業服務、行政及能源管理的業務通常會被外包，該類不動產空間的服務及運營具有廣闊的市場。具體呈現在策略上，本集團錨定核心區域，一盤一策：針對核心區域，以高端寫字樓的綜合設施設備服務的單項委託服務打開突破口，聯動招商，解決業主痛點；針對衛星城市，爭取園區及新區等增量市場。

3. 投後管理能力升維，賦能成員企業競爭破圈

經過多輪次的深化融合，本集團從系統、流程、人才管理及賦能等多方面為成員企業提供支持，一企一策，接入符合其自身特點及目前發展階段的線上管理工具及管控模式。

在目標管理體系上，本集團在與各成員企業建立了深刻的共識及共信基礎上，形成了「目標鋪排、達成分析、策略輸出、自行監控、考核複盤」的考核機制。在具體拓展策略上，本集團全線拉通，由總部規範拓展機制，從證照、品牌及專業等方面進行賦能，優先匹配優勢品牌，同時賦能區域及成員企業整合資源，共享渠道及資源，以提高拓展資源的匹配效率。基於以上措施，在2023年新增外拓的項目中，本集團第三方項目數量佔總外拓項目數量比達約82.4%，市場化能力進一步提升。

在融合成員企業的同時，如何最大程度地保留原有企業特色，鞏固其在原有細分市場的既有優勢，並在此基礎上持續提升和突破是我們投後管理工作的重要議題。以我們公建板塊的一家成員企業為例，其在上海的公眾及機關物業深耕多年，自本集團收購後，憑藉專業服務能力打開了高校服務的市場；2023年，該企業又憑藉其專業的服務，實現了醫院業態的突破。

4. 未來展望

冬至陽生，歲回律轉。本集團將始終以高質量發展作為目標，自新、自強、自驅。2024年是自新年，本集團將持續數智轉型，構建新質生產力。2024年是自強年，本集團將鞏固既有住宅、商業、機關及公眾物業、醫院等既有市場的競爭壁壘，挖掘潛在機會市場，提升市場能力。2024年是自驅年，本集團將持續精進，在保障客戶獲得極致用戶體驗的同時，尋求成本和效率最優的平衡點。

感謝本公司各位股東、生態合作夥伴的信任和支持，本集團將繼續篤定前行，堅定數智化轉型初心，向新圖強，打磨專業化能力以賺取經營利潤，實現高質量發展。2024，期待與各位繼續攜手同行。

業務回顧

2023年，在國內經濟和房地產市場充滿挑戰的環境下，我們堅守物業品質服務的初心，積極降低高風險業務，持續深耕基礎物業服務，提升運營效率。

物管服務穩健

截至2023年12月31日止年度，本集團實現總收入約3,849.0百萬元，同比下降約4.4%，主要由於在中國房地產行業承壓的背景下，預售管理服務及增值服務收入下降。但是，隨著我們回歸物業服務本質的策略得以執行，集團的物業管理服務收入規模穩中有升，截至2023年12月31日止年度，整體物業管理服務收入約達3,171.6百萬元，相較去年同比增加約0.7%，其中，住宅分部的物業管理服務收入約達1,340.9百萬元，同比增長約4.5%。

獨立性進一步提升

在過去一年，集團的獨立性得到進一步的提升。截至2023年12月31日止年度，本集團實現的總收入中，來自獨立第三方的收入佔比約達82.9%，相較2022年提升約4.3個百分點。截至2023年12月31日，在管項目中第三方項目數量佔總在管項目數量比約達90.0%，第三方項目在管建築面積佔在管總建築面積約達86.9%。在2023年新增外拓的項目中，第三方項目數量佔總外拓項目數量比約達82.4%。由此印證集團在獨立發展之路上堅定向前邁進。

多元業態佈局策略

在房地產市場承壓的經濟環境下，本集團堅持獨立發展之路，在多個業態領域持續拓展業務版圖，護航本集團業務行穩致遠。截至2023年12月31日，本集團已經實現「住宅+商業物業與運營+公建及城市服務」的多業態佈局。於2023年，我們通過優秀的住宅物業服務口碑，拓展了山東博城社區等優質住宅項目；同時，通過業界領先的綜合商業物業服務及運營能力，持續為眾多商場及寫字樓等商業項目提供優質的物業管理及營運服務；

我們亦通過在公建領域的專業化、精細化和標準化的服務能力拓展了唯品會南沙物流園園區、廣州市天河區人民醫院和上海建設管理職業技術學院等優質公建項目。

初心引領創變未來

我們秉承著「初心引領，創變未來」的理念，回歸物業品質服務的初心，致力於成為行業領先和值得信賴的智慧服務運營商。數字化是為業務服務的，是集團未來的核心動作。我們聚焦數字運營和服務設計兩個核心的統籌設計，逐步從傳統業務服務模式向新業務服務模式蛻變。我們既協調前端的客戶訴求、員工訴求及管理訴求，同時我們重構了集團的戰略評價指標體系、數字運營管理體系、客戶研究服務設計、組織變革用工模式以及增值服務場景，重新圍繞著數字化重生，設計了我們的雙新系統。

第一個新系統，是基於數字運營的新業務系統。新業務系統的第一個關鍵詞是業財一體，我們搭建了新視窗系統、金蝶財務系統及預算管理體系；第二個關鍵詞是軟硬互通，我們打通了軟件和硬件。第三個關鍵詞是集成增效，我們通過構建全新邏輯的指揮中心，大中小屏幕聯動，打造業務面向未來管理的數字化基礎。同時，在所有的業務系統中，我們一直堅持一個第一性原理，就是在服務過程中信息流的零成本運轉，實現提質增效，持續改進我們業務系統的設計。2023年5月，集團和騰訊雲計算(北京)有限責任公司(「騰訊雲」，騰訊控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：700)的附屬公司)完成了物業管理服務行業內首家聯合創新實驗室。在合作的基礎上，我們圍繞著未來創新服務和人工智能客服進行前沿的創新研究。

第二個新系統，是基於服務設計的新服務系統。科技系統和數字工具要應用於物業管理服務。目前，我們已在構建集團全新的服務系統。圍繞著服務設計和迭代新產品，我們在人際觸點、物理觸點及數字觸點上做了全新的設計和搭建了全新的架構，推出「碼上悠享」、超級管家等產品，並舉辦了「設備煥新」、「煥彩燈光節」、「春風行動」等一系列的

優質暖心服務活動。我們希望這個雙新系統持續在集團發揮作用，呈現我們對客戶的響應價值、使用價值和關懷價值。目前，集團的數智轉型成果已經開始初步呈現，2023年全年集團的元效（每元人力成本產生的收入）相比2022年全年，同比提升約10.2個百分點。

2023年，本集團的綜合服務力、品牌力、影響力得到市場的肯定和認可，並獲得中物智庫頒發的「2023中國物業服務綜合實力百強企業TOP11」、「2023中國物業品牌影響力百強企業」、觀點指數研究院頒發的「2023年度影響力物業服務企業」等稱號。

在充滿挑戰的市場環境下，集團牢記初心，回歸初心，通過數智化賦能業務，不斷提升服務品質和運營效率，構建科技加持的服務集團，成為服務行業的科技公司；通過全業態的戰略佈局和專業化的服務打造，為客戶提供差異化、精細化的優質物業管理服務；通過堅持走獨立發展之路，集團將穩步向前發展，與客戶、股東一起共同通過創新邁向未來。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商（就未交付的物業部分）；及(ii)業主、業主委員會或住戶（就已售及已交付物業），提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及

- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及

- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

按業務分部及區域劃分的總收入明細

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 住宅物業管理服務 | | | | |
| 預售管理服務 | 180,978 | 4.7 | 260,427 | 6.5 |
| 物業管理服務 | 1,340,910 | 34.8 | 1,283,538 | 31.9 |
| 社區增值服務 | 222,179 | 5.8 | 331,160 | 8.2 |
| 小計 | <u>1,744,067</u> | <u>45.3</u> | <u>1,875,125</u> | <u>46.6</u> |
| 非住宅物業管理及商業營運服務 | | | | |
| 預售管理服務 | 24,159 | 0.6 | 31,397 | 0.8 |
| 物業管理服務 | | | | |
| — 商業物業 | 465,062 | 12.1 | 456,382 | 11.3 |
| — 公建及城市區域 | 1,365,659 | 35.5 | 1,409,895 | 35.1 |
| 商業營運服務 | 121,059 | 3.1 | 134,455 | 3.3 |
| 其他增值服務 | 128,967 | 3.4 | 118,457 | 2.9 |
| 小計 | <u>2,104,906</u> | <u>54.7</u> | <u>2,150,586</u> | <u>53.4</u> |
| 總計 | <u><u>3,848,973</u></u> | <u><u>100.0</u></u> | <u><u>4,025,711</u></u> | <u><u>100.0</u></u> |

住宅物業管理服務

截至2023年12月31日止年度，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較2022年同期的約人民幣1,875.1百萬元，同比減少7.0%至約人民幣1,744.1百萬元。該減少主要因為房地產市場承壓，從而導致本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。如果剔除預售管理服務和其他增值服務，2023年全年住宅物業分部的物業管理服務收入為約1,340.9百萬元，同比增長約4.5%。

截至2023年12月31日止年度，本集團持續深耕住宅物業管理服務，聚焦現有優勢區域，並在周邊複製成功的項目經驗，優化全國佈局。截至2023年12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務分部在大灣區及長三角區域的收入佔比約達57.3%。

下表列出按地區劃分，本集團於所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 收入 | % | 收入 | % |
| | (人民幣千元) | | (人民幣千元) | |
| 大灣區 | 661,611 | 37.9 | 804,068 | 42.9 |
| 長三角地區 ⁽¹⁾ | 337,820 | 19.4 | 349,496 | 18.6 |
| 中西部地區及海南 ⁽²⁾ | 655,816 | 37.6 | 632,450 | 33.7 |
| 環渤海經濟圈 ⁽³⁾ | 88,820 | 5.1 | 89,111 | 4.8 |
| 總計 | <u>1,744,067</u> | <u>100.0</u> | <u>1,875,125</u> | <u>100.0</u> |

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅物業管理及商業運營服務

截至2023年12月31日止年度，本集團的非住宅物業管理及商業運營服務分部的收入相較2022年同期的約人民幣2,150.6百萬元，同比減少約2.1%至約人民幣2,104.9百萬元。該減少主要是因為截至2023年12月31日止年度醫院業態項目的規模受到疫情後方艙醫院、隔離點需求下降的影響。

截至2023年12月31日止年度，大灣區收入同比下跌約6.7%，主要受到疫情後部分在管方艙醫院和隔離點撤場影響。長三角地區和環渤海經濟圈的收入規模同比基本持平。

下表載列按地區劃分，本集團於所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2023 | | 2022 | |
| | 收入 | % | 收入 | % |
| | (人民幣千元) | | (人民幣千元) | |
| 大灣區 | 932,786 | 44.3 | 999,739 | 46.5 |
| 長三角地區 ⁽¹⁾ | 619,988 | 29.5 | 614,214 | 28.5 |
| 中西部地區及海南 ⁽²⁾ | 285,085 | 13.5 | 265,789 | 12.4 |
| 環渤海經濟圈 ⁽³⁾ | 267,047 | 12.7 | 270,844 | 12.6 |
| 總計 | <u>2,104,906</u> | <u>100.0</u> | <u>2,150,586</u> | <u>100.0</u> |

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部以及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|----------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 住宅物業管理服務 | 1,744,067 | 45.3 | 1,875,125 | 46.6 |
| 非住宅物業管理及商業營運服務 | 2,104,906 | 54.7 | 2,150,586 | 53.4 |
| 總計 | <u>3,848,973</u> | <u>100.0</u> | <u>4,025,711</u> | <u>100.0</u> |

住宅物業管理服務

下表載列於所示期間本集團按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|--------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 預售管理服務 | 180,978 | 10.4 | 260,427 | 13.8 |
| 物業管理服務 | 1,340,910 | 76.9 | 1,283,538 | 68.5 |
| 社區增值服務 | 222,179 | 12.7 | 331,160 | 17.7 |
| 總計 | <u>1,744,067</u> | <u>100.0</u> | <u>1,875,125</u> | <u>100.0</u> |

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務收入由2022年約人民幣260.4百萬元減至2023年約人民幣181.0百萬元。此減少主要由於截至2023年12月31日止年度中國房地產市場持續低迷，導致本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務收入由2022年約人民幣1,283.5百萬元增至2023年約人民幣1,340.9百萬元。增加主要因為截至2023年12月31日止年度本集團住宅物業在管建築面積增加。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務收入由2022年約人民幣331.2百萬元減至2023年約人民幣222.2百萬元。此減少主要由於截至2023年12月31日止年度中國房地產市場持續低迷所致。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列於所示期間本集團按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|--------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 預售管理服務 | 24,159 | 1.1 | 31,397 | 1.4 |
| 物業管理服務 | 1,830,721 | 87.0 | 1,866,277 | 86.8 |
| 商業營運服務 | 121,059 | 5.8 | 134,455 | 6.3 |
| 其他增值服務 | 128,967 | 6.1 | 118,457 | 5.5 |
| 總計 | <u>2,104,906</u> | <u>100.0</u> | <u>2,150,586</u> | <u>100.0</u> |

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2022年約人民幣31.4百萬元減至2023年約人民幣24.2百萬元。此下降主要是由於截至2023年12月31日止年度本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的物業管理服務收入由2022年約人民幣1,866.3百萬元減至2023年約人民幣1,830.7百萬元。此下降乃主要由於截至2023年12月31日止年度來自醫院項目的收入有所減少。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的商業營運服務收入由2022年約人民幣134.5百萬元減至2023年約人民幣121.1百萬元。有關減少主要由於截至2023年12月31日止年度前期規劃與諮詢服務收入有所減少。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2022年約人民幣118.5百萬元增至2023年約人民幣129.0百萬元。增加主要由於截至2023年12月31日止年度本集團的業務增加多元化發展。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於截至2023年12月31日止年度，本集團的總銷售成本約人民幣2,666.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣2,785.2百萬元減少約人民幣118.6百萬元或4.3%。

毛利與毛利率

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利由2022年約人民幣1,240.6百萬元下降約人民幣58.2百萬元或4.7%至2023年約人民幣1,182.4百萬元。截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利率為30.7% (2022年：30.8%)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益，主要包括截至2023年12月31日止年度的政府補助約人民幣20.1百萬元及增值稅稅收激勵約人民幣14.3百萬元，由2022年約人民幣84.2百萬元減至2023年約人民幣46.5百萬元，減少約人民幣37.7百萬元或44.8%。

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣507.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣542.8百萬元，減少約人民幣35.4百萬元或6.5%。有關減少主要由於截至2023年12月31日止年度管理效率的提高。

其他開支淨額

截至2023年12月31日止年度，本集團的其他開支約人民幣548.2百萬元 (2022年：約人民幣634.2百萬元)，主要包括貿易應收款項減值虧損及商譽減值虧損分別約人民幣205.9百萬元及人民幣255.8百萬元。經考慮信貸風險及市場環境後，鑒於中國房地產市場持續低迷，本集團已於截至2023年12月31日止年度計提適當的減值撥備。

所得稅

截至2023年12月31日止年度，本集團的所得稅約人民幣77.7百萬元 (2022年：約人民幣63.6百萬元)。所得稅增加主要是由於截至2023年12月31日止年度應課稅收入增加。

財務狀況和資本結構

資產總額、負債總額及流動比率

於2023年12月31日，本集團的資產總額約人民幣6,894.4百萬元（於2022年12月31日：約人民幣6,944.7百萬元），負債總額約人民幣3,185.0百萬元（於2022年12月31日：約人民幣3,516.2百萬元）。於2023年12月31日，本集團的流動比率為1.82（於2022年12月31日：1.48）。

現金及現金等價物

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,442.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,847.5百萬元減少約21.9%。除約人民幣0.2百萬元以港元及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

借貸及本集團資產抵押

於2023年12月31日，本集團的總借貸約人民幣637.0百萬元（於2022年12月31日：約人民幣551.6百萬元），其中約人民幣148.0百萬元將於1年內償還，約人民幣464.8百萬元將於2至5年內償還；及約人民幣24.2百萬元將於5年後償還。本集團的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣182.6百萬元的貿易應收款項、其他應收款項及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣計值。於2023年12月31日，除約人民幣600.4百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2023年12月31日的貿易應收款項約人民幣2,441.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,052.4百萬元增加約人民幣388.8百萬元或18.9%。截至2023年12月31日止年度，由於中國房地產市場持續低迷，貿易應收款項收回速度較2022年有所放緩。同時，本集團已於截至2023年12月31日止年度作出適當的減值撥備。

貿易應付款項

於2023年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣534.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣575.4百萬元減少約人民幣40.6百萬元或7.1%。

負債比率

本集團的負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於本集團於2023年及2022年12月31日處於淨現金狀況，負債比率對本集團並不適用。

或然負債

於2023年及2022年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於截至2023年12月31日止年度，本集團尚未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至2023年12月31日止年度，概無持有的重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，且於本公告日期，概無任何經董事會批准的其他重大投資或資本資產增加之計劃。

上市所得款項淨額用途

本公司普通股（「股份」）於2020年10月30日以全球發售（定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程（「招股章程」））方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額（經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後）合共約2,913.1百萬港元（「港元」）（「所得款項淨額」）。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配，以使用未動用及未擬定用途的所得款項淨額如下：(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元用於一般企業用途及營運資金。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

於2022年1月10日，董事會議決按本公司日期為2022年1月10日刊發的公告（「該公告」）所載進一步調整所得款項淨額的分配比例，而未動用及未擬定用途的所得款項淨額擬分配及使用如下：(i)約250百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約120.6百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約36.4百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約52.7百萬港元用於一般企業用途及營運資金。

於2023年12月31日，所得款項淨額的使用情況分析如下：

| 於該公告所載的 所得款項淨額用途 | 該公告所述 經修訂分配 百萬港元 | 截至2023年 | | |
|------------------------------|------------------------|--|---|--|
| | | 於2023年 1月1日 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元 | 12月31日 止年度 已動用或 已擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元 | 於2023年 12月31日 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元 |
| 尋求戰略性收購及投資機會 | 2,703.4 | — | — | — |
| 升級智能服務系統： | | | | |
| — 購買及升級硬件、建立智能 終端設備及物聯網平台 | 84.2 | 75.1 | 1.7 | 73.4 |
| — 開發及升級智能服務系統 | 36.4 | 4.6 | 4.6 | — |
| 豐富增值服務： | | | | |
| — 與提供互補社區產品及服務的 公司合作 | 36.4 | 36.4 | — | 36.4 |
| 一般企業用途及營運資金 | 52.7 | — | — | — |
| 總計 | <u>2,913.1</u> | <u>116.1</u> | <u>6.3</u> | <u>109.8</u> |

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，未動用或未擬定用途的所得款項淨額將於2025年12月31日前根據上文披露目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。在考慮市場環境的不確定性和複雜性後，本公司於截至2022年12月31日止年度的年報所披露的悉數動用的預期時程表由2023年12月31日推遲至2025年12月31日，本集團在釐定將所得款項淨額用於升級硬件及與提供互補社區產品及服務的公司合作時採取更審慎的方法。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團擁有16,814名僱員（2022年：17,598名僱員）。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。

末期股息

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

股東周年大會

本公司2024年股東周年大會(「**2024年股東周年大會**」)將於2024年6月5日(星期三)召開及舉行，而2024年股東周年大會通告將在適當時候登載於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)，並寄發予本公司股東(「**股東**」)(如有要求)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東享有出席2024年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2024年5月31日(星期五)至2024年6月5日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席2024年股東周年大會並於會上投票，務請於2024年5月30日(星期四)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障我們股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2023年12月31日止年度，本公司已應用良好企業管治原則並遵守截至2023年12月31日止年度生效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四(即自2023年12月31日起生效的上市規則新附錄C1)所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)第二部分的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼主席孔健岷先生由於有其他事務在身，未克出席本公司分別於2023年1月13日及2023年6月1日召開及舉行的股東特別大會及股東周年大會。在孔健岷先生缺席該等股東大會的情況下，執行董事孔健楠先生擔任了該等股東大會的主席，以確保與股東的有效溝通。孔健岷先生其後亦有與孔健楠先生跟進股東於該等股東大會上表達的意見或關注事項。

證券交易的標準守則

本公司已採納截至2023年12月31日止年度生效的上市規則附錄十(即自2023年12月31日起生效的上市規則新附錄C3)所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為其自身關於董事進行證券交易的行為守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2023年12月31日止年度已遵守標準守則。

購買、銷售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2023年12月31日止年度概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團於截至2023年12月31日止年度的全年業績。

獨立核數師的工作範圍

於2023年12月27日，安永會計師事務所辭任本公司核數師，而上會栢誠會計師事務所有限公司(「**栢誠**」)獲委任為本公司新任核數師。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年12月27日的公告。

載於本公告中有關本集團就截至2023年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關之附註的數字已經獲栢誠同意與本集團截至2023年12月31日止年度之合併財務報表草稿所載列數字一致。栢誠就此所履行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行的核證工作，因此，栢誠並無就本業績公告作出任何保證。

報告期後重大事項

於2023年12月31日後及直至本公告日期，本集團概無發生任何重大事件。

年度報告

載有本集團根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的本公司2023年度報告，將於2024年4月底前在本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發印刷本予股東(如有要求)。

(2) 建議修訂組織章程大綱及細則

董事會建議於2024年股東周年大會上提呈一項特別決議案供股東批准，以修訂本公司現有經修訂及重列組織章程大綱及第二次經修訂及重列公司細則(「**現有組織章程大綱及細則**」)並採納第二次經修訂及重列組織章程大綱及第三次經修訂及重列公司細則(「**新組織章程大綱及細則**」)，以取代及摒除現有組織章程大綱及細則。

現有組織章程大綱及細則的建議修訂(「**建議修訂**」)旨在(其中包括)(i)更新現有組織章程大綱及細則，使其符合根據聯交所於2023年6月刊發的建議擴大無紙化上市機制及其他上市規則修訂的諮詢總結及於2023年12月31日起生效的上市規則相關修訂當中有關強制規定上市發行人以電子方式向證券持有人發放公司通訊的最新監管規定；(ii)使本公司可以召開及舉行電子或混合股東大會，並提供條文規管該等股東大會的舉行；及(iii)納入若干內務修訂以更符合上市規則及開曼群島的適用法例。建議修訂的全文將載於本公司刊發的通函附錄內。

董事會認為，建議修訂符合本公司及股東的整體利益。

建議修訂須經股東於2024年股東周年大會上以特別決議案的方式批准，而如獲批准，則將於批准後生效。於2024年股東周年大會上通過相關特別決議案之前，現有組織章程大綱及細則將繼續有效。

建議修訂生效後，新組織章程大綱及細則的全文將於聯交所及本公司的網站登載。

一份載有(其中包括)建議修訂全文的通函連同2024年股東周年大會通告將於適當時候在本公司網站(www.kwgliving.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)登載，而印刷本將寄發予股東(如有要求)。

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2024年3月26日

於本公告日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生及楊靜波女士；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。