

金科智慧服務集團 股份有限公司

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

股份代號 9666.HK

Stock Code 9666.HK

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(a joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

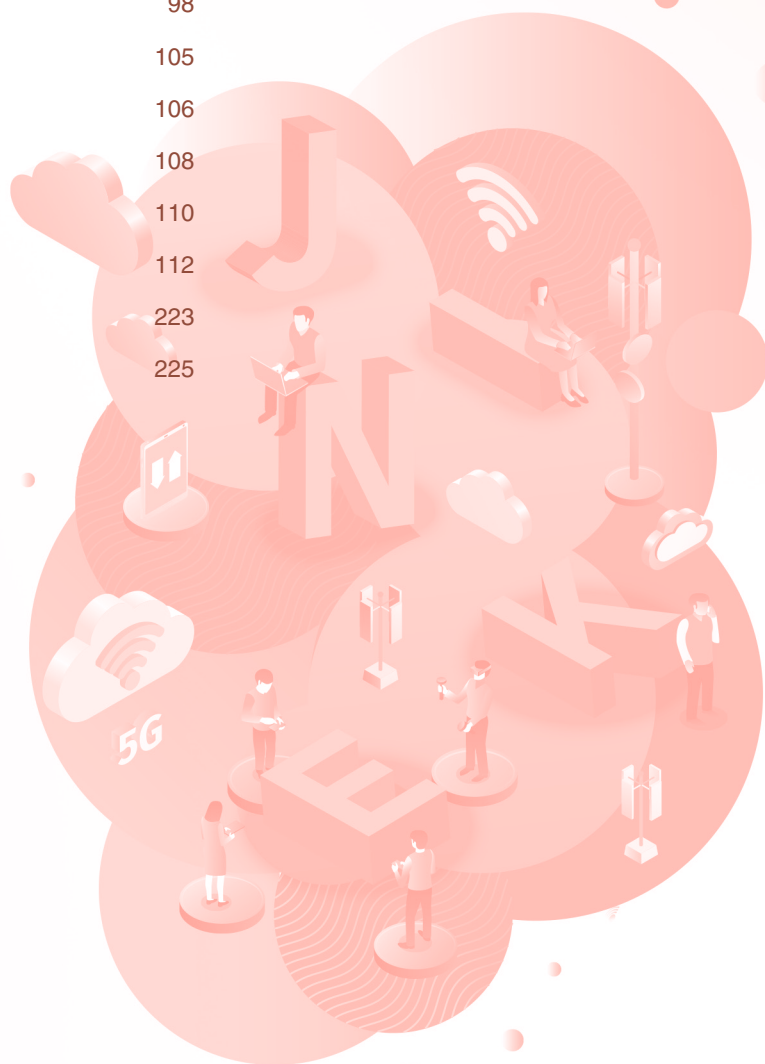


JINKE 金科服务
关爱无处不在

**ANNUAL
REPORT**
年度報告
2023

目錄

公司資料	2
財務概要	4
2023年榮譽和大事件	5
董事長致辭	10
管理層討論及分析	12
董事、監事及高級管理層履歷	35
企業管治報告	44
董事會報告	62
監事會報告	93
獨立核數師報告	98
綜合全面收益表	105
綜合財務狀況表	106
綜合權益變動表	108
綜合現金流量表	110
綜合財務報表附註	112
五年財務概要	223
詞彙及釋義	225



公司資料

董事會

執行董事

夏紹飛先生(董事長)(於2023年6月8日獲重選)

非執行董事

徐國富先生(於2023年2月13日由執行董事調任為
非執行董事及於2023年6月8日獲重選)

吳曉力先生(於2023年6月8日獲重選)

林可女士(於2023年6月8日獲重選)

石誠先生(於2023年12月7日獲委任)

祁詩皓先生(於2023年12月7日獲委任)

梁忠太先生(於2023年6月8日獲重選及
於2023年11月3日辭任)

韋熠先生(於2023年6月8日獲委任及於
2023年11月3日辭任)

羅利成先生(於2023年6月8日退任)

獨立非執行董事

袁林女士(於2023年6月8日獲重選)

肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)

董渙樟先生(於2023年10月13日獲委任)

曹國華先生(於2023年6月8日退任)

陳志峰先生(於2023年6月8日退任)

黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及
於2023年6月27日辭任)

監事

余勇先生(於2023年6月8日獲重選)

駱瑞鋒先生(於2023年6月8日獲委任)

任文娟女士(於2023年3月30日獲重選)

韓翀先生(於2023年6月8日退任)

聯席公司秘書

徐圓圓女士(於2023年3月30日獲委任)

劉國賢先生

徐國富先生(於2023年2月10日辭任)

授權代表

夏紹飛先生(於2023年2月10日獲委任)

劉國賢先生

程雪芬女士(劉國賢先生的替代授權代表)
(於2023年6月8日辭任)

徐國富先生(於2023年2月10日辭任)

審核委員會

董渙樟先生(主席)(於2023年10月13日獲委任)

陳志峰先生(主席)(於2023年6月8日退任)

黃翼忠先生(主席)(於2023年6月8日獲委任及
於2023年6月27日辭任)

吳曉力先生(於2023年6月8日獲委任)

袁林女士(於2023年6月8日獲委任)

肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)

石誠先生(於2023年12月7日獲委任)

梁忠太先生(於2023年11月3日辭任)

曹國華先生(於2023年6月8日退任)

薪酬委員會

袁林女士(主席)

徐國富先生(於2023年6月8日獲委任)

吳曉力先生(於2023年6月8日獲委任)

肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)

董渙樟先生(於2023年10月13日獲委任)

羅利成先生(於2023年6月8日退任)

曹國華先生(於2023年6月8日退任)

黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及
於2023年6月27日辭任)

提名委員會

夏紹飛先生(主席)

吳曉力先生(於2023年6月8日獲委任)

袁林女士

肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)

董渙樟先生(於2023年10月13日獲委任)

曹國華先生(於2023年6月8日退任)

黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及
於2023年6月27日辭任)

環境、社會及管治委員會

徐國富先生 (主席)
夏紹飛先生
袁林女士 (於2023年6月8日獲委任)
肖慧琳女士 (於2023年6月8日獲委任)
董煥樟先生 (於2023年10月13日獲委任)
陳志峰先生 (於2023年6月8日退任)
黃翼忠先生 (於2023年6月8日獲委任及
於2023年6月27日辭任)

中國總部

中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路480號
金科十年城
東區A4棟

中國註冊辦事處

中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路484號附1號

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

H股證券登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

有關香港法律的法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行重慶龍湖支行
招商銀行重慶金科十二坊支行

投資者關係

投資者關係部
電郵：irjks@jinkeservice.com
電話：+86 (023) 8825 9666

公司網站

www.jinkeservice.com

股份代號

09666

財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	4,979.7	5,005.1
毛利(人民幣百萬元)	928.2	943.2
毛利率	18.6%	18.8%
淨虧損(人民幣百萬元)	(981.7)	(1,839.9)
淨虧損率	(19.7%)	(36.8%)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣百萬元)	(951.0)	(1,815.5)
每股基本虧損(人民幣元)	(1.49)	(2.80)
股東權益回報率(加權平均)	(24.0%)	(34.1%)

綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2023年	2022年
資產總值(人民幣百萬元)	7,657.3	8,356.8
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	2,905.5	3,069.8
權益總額(人民幣百萬元)	4,097.2	5,400.4
資產負債比率	-	-

2023年榮譽和大事件：

序號	獎項名稱	頒發單位
1	2022年度中國區最佳僱主	中企聯合
2	2023中國IFM服務優秀企業	北京中指信息技術研究院
3	2023中國特色物業服務領先企業－城市服務	北京中指信息技術研究院
4	2023中國物業服務百強服務質量領先企業	北京中指信息技術研究院
5	2023中國物業服務百強滿意度領先企業	北京中指信息技術研究院
6	2023中國物業服務百強企業服務規模TOP10	北京中指信息技術研究院
7	2023中國物業服務百強企業綜合實力TOP10	北京中指信息技術研究院
8	2023中國物業科技賦能領先企業	北京中指信息技術研究院
9	2023中國醫院物業管理優秀企業	北京中指信息技術研究院



2023年榮譽和大事件：

「生態+」持續賦能

獲評中國飯店業最高榮譽

2月27日，金科服務旗下餐食服務品牌金頤餐服憑藉「酒店+餐服+農文旅+消費」的創新產業振興形式榮獲2022飯店業金鼎獎。金科服務始終堅信社會價值大於企業價值，金頤餐服在為客戶、市民打造健康營養的膳食保障的同時，也心懷對公益事業的責任，積極響應國家鄉村振興戰略，為滿足人們的美好生活的物質、精神需要不斷努力。

2



2

共啟「醫院+」大服務新模式 戰略攜手寶石花醫療

2月15日，金科服務與寶石花醫療健康投資控股集團有限公司戰略攜手，共啟「醫院+」大服務新模式。未來，雙方將充分發揮在綜合醫療後勤服務及相關領域的資源優勢，創新開展基於「互聯網+」的「後勤一站式」管理新模式，共同致力於為廣大患者提供更好的就醫環境，為社區居民提供差異化的健康服務，助力醫療衛生事業健康發展。

踐行以人為本的長期主義 獲評2022年度中國區最佳僱主

3月16日，2022中國年度最佳僱主頒獎盛典舉行。大會上，金科服務憑藉推動行業數字化轉型的突出貢獻、人才體系建設的卓越成效榮獲「2022年度最佳僱主—重慶最佳僱主」獎項。2022年，金科服務堅持深化高專業人才體系建設，為鍛造高品質服務力持續供能，先後獲評「2022中國物業最佳僱主企業」、「2022年度中國區最佳僱主企業」等多項僱主品牌重量級榮譽，金科服務董事長夏紹飛榮獲「2022年度中國區最具社會責任企業家」榮譽。

3



3

攜手蜀川物業 加速深耕大西南

3月22日，金科服務與蜀川物業達成長期戰略合作，加速深耕大西南區域，攜手蜀川物業為42個中高端住宅、商業、城市公建類項目提供「貼心+喜悅」的心悅服務，管理面積新增近1,000萬平方米。作為中西部市場佔有率常年保持第一的行業龍頭，金科服務堅持長期主義下的密度戰略，圍繞長江核心經濟帶，為更多優質客戶提供優質服務。

2023年榮譽和大事件：

精耕大服務

連續8年榮獲全國TOP10

4月26日，「2023中國物業服務百強企業」榜單發佈，金科服務連續8年蟬聯「2023中國物業服務百強企業」TOP10；同時，還位列「滿意度領先企業」和「服務質量領先」兩大榜單的第二位、重慶市和無錫市物業服務企業綜合實力TOP10榜首，並獲得IFM服務優秀企業（位列第1）、教育物業管理優秀企業（位列第2）、科技賦能領先企業（位列第3）等榮譽。

4



5

星級標準成就客戶價值

發佈首部行政服務標準白皮書

5月18日，首屆金悅企服會服技能競賽舉行。來自全國各地的「金牌會務官」同台競技，展現高超卓越的服務風采。競賽現場，金悅企服重磅發佈首部會服標準白皮書—《金悅企服行政接待服務標準白皮書》，為進一步推進高端服務體系化建設樹立典範。

6

星級服務再度圈粉首部企業！

金科服務攜手重慶三峽銀行總部

6月19日，重慶三峽銀行總行迎來搬遷新址後的首個工作日，作為銀行背後的「五星管家」，金科服務以尊崇奢享的服務體驗持續書寫滿意答卷。針對重慶三峽銀行總行的高端定位及多元化服務需求，金科服務聚力構建深層次、一體化企業總部綜合服務，在會務服務、環境管理、工程運維、節能降耗等方面專業賦能，助推重慶三峽銀行打造「研究型、創新型、生態型」三型銀行。

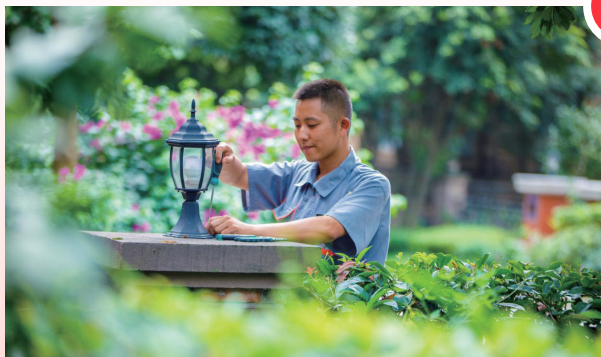


7

美好家園計劃第7年

持續打造金科服務式幸福生活

7月，金科服務2024年美好家園計劃完美收官。美好家園計劃是金科服務於2017年提出的針對成熟住宅小區居住品質煥新升級專項行動，已連續開展7年，累計投入近3億，專項升級設施設備及場地8,000餘項，涉及康樂、智慧、消防、照明等與業主生活息息相關的設施設備，讓小區越住越新，持續打造金科服務式幸福生活。

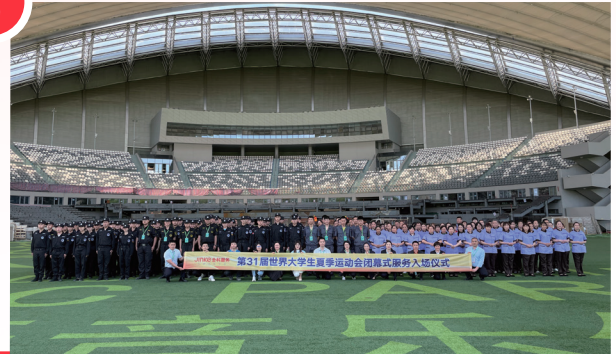


2023年榮譽和大事件：

8

頂級服務獻禮世界 助力成都大運會圓滿落幕

2023年，第31屆世界大學生夏季運動會在成都舉行。繼北京冬奧會後，金科服務再一次肩負護航世界大賽的責任與使命。500名員工、137天的日夜守護，8月8日，大會在璀璨煙火中圓滿落幕。從場館運營到國際來賓接待，金科服務再一次以星級服務標準為國際體育賽事添彩。



9

貢獻巾幗之力、彰顯巾幗之美 成立重慶首個上市集團公司婦聯

9月，在重慶市婦女聯合會指導下，金科服務第一次婦女代表大會成功召開，金科服務婦女聯合會正式成立，將為數以萬計的女性員工爭取更多權益和機會，讓更多女性在職場上和生活中貢獻「巾幗力量」。金科服務一直堅持「員工優先」的文化理念以年輕化、人性化工作生活方式致力為員工打造富有凝聚力的精神家園，與員工互相成就、共同成長，多次獲得「中國區最佳僱主」等榮譽。



11

與海拉爾區人民政府達成戰略合作 數智科技共創城市升級範本

11月29日，金科服務與內蒙古自治區呼倫貝爾市海拉爾區人民政府正式簽訂戰略合作協議，雙方將以「互聯網+」數智科技合作為基底，在數字經濟、城市治理、企業餐飲、高端酒店、文旅產業等方面廣泛開展多領域、多層次的全面合作，共創城市現代化升級範本。



11

首屆全國學青會閉幕！ 金科服務星級禮遇再獲點贊

11月15日，第一屆全國學生（青年）運動會在廣西南寧落下帷幕。歷時109天，金科服務圓滿完成運動員公寓運營及服務工作。整個青運村佔地面積338畝，總建築面積約68萬平方米，累計接待12,000餘人。從承接查驗、制定服務保障方案到20秒立即響應、15分鐘內上門處理……金科服務為青運村專項打造一站式公寓服務體系，溫暖貼心的服務給居住在公寓的選手留下深刻印象。



2023年榮譽和大事件：

11

與九龍高新集團合作再升級！

共創跑出「加速度」

11月，金科服務與重慶九龍園高新產業集團合作全面深化，金科服務將進一步賦能重慶九龍坡區城市發展，深度佈局總部基地、商寫樓宇、產業園區、大型醫院、住宅社區等多元業態，以匠心服務助力城市經濟建設、生活質量提升，星級標準打造向上生長的城市場本。



12

堅持長期主義高質量發展， 蟬聯西部第一、重慶第一！

12月7日，「2023中國房地產大數據年會暨2024中國房地產市場趨勢報告會」在北京隆重召開。金科服務憑藉行業領先的高品質服務、高滿意客戶口碑，蟬聯行業西部TOP50（位列第一）、重慶TOP10（位列第一）、江蘇TOP10（位列第二），並榮膺「2023重慶市物業服務滿意度領先企業」等多項榮譽，旗下品牌金悅企服榮獲「2023特色運營優秀企業-IFM優秀企業」。



董事長致辭

2023年，宏觀經濟恢復穩中向好，但行業發展面臨的困難挑戰依然較多，外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性持續上升。房地產行業持續調控，購房需求和新房銷售大幅減少，促使物業行業發展由增量市場向存量市場轉變，行業競爭更加激烈；國內消費降級明顯，對購物、餐飲、家裝等多元化業務及物業費收繳造成一定影響。未來，行業發展將會步入質效提升與規模協同的新階段，只有提供更加優質的服務，才能贏得客戶的好口碑，進而獲取更多的優質客戶。

儘管行業發展面臨較大的壓力，但我們一直致力於向高質量發展、可持續經營轉變。金科服務作為全國領先的高品質第三方綜合服務商，一直堅定實施「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，堅持長期主義，堅持以客戶為中心，堅持員工優先，做一家有社會責任感的企業。24年來，我們搭建起了與業主的美好生活共同體，致力於將ESG理念從企業傳播到社區、社會。2023年，全國大社區舉辦了近1萬場鄰里萬系活動，讓和諧共治社區建設更加完善。我們擁有超過1,000個中大型企業客戶、757家優質供應企業，始終以優質服務回饋客戶的選擇和青睞。

我們在全國首次提出鄰里文化，把築造和諧親情社區刻到企業基因里，16年的鄰里文化滋養、和諧親情社區建設，收獲了數百萬業主的好口碑，使得我們的滿意度、收繳率始終保持行業領先；我們堅持實施美好家園計劃，形成了強大的口碑傳播和市場效應；我們繼續推動人力機械化、機械智能化改革，通過數智化升級，賦能物業管理降本增效，持續提升管理精細度和服務效能。通過鄰里文化滲透、美好家園改造、數智科技賦能的戰略堅持，助力我們在住宅服務方面的業務拓展。

在企業服務方面，我們堅持深耕優質客戶資源，為優質客戶提供優質服務。不斷以專業、高效的綜合服務賦能企業客戶，充分利用企業資源打造IFM服務生態圈，榮獲中國IFM優秀服務企業等榮譽。作為物業行業中發展團餐業務的領軍者，服務客戶涉及各大金融機構、企業總部、高等院校、大型醫院等，現在每天為超過25萬食客提供餐食服務。

董事長致辭

我們致力於打造領先的消費者生活服務平台，持續推進「酒店+餐飲、酒店+旅遊、酒店+平台」快速落地，實現酒店引流，加快獲取優質項目，自我「造血」能力持續增強。

未來，我們將堅定不移的實施「服務+科技、服務+生態」發展戰略，住宅服務將全面向街區式物業升級，在企業服務方面，我們將通過公區服務、後勤服務的雙重加持，構建IFM全產業鏈企業後勤服務體系。我們將持續強化「服務+科技」的賦能，一方面，通過數字經濟和雲城100為政府賦能，協同生態落地和市場發展；另一方面，也將進一步強化服務和管理賦能，進一步優化管理成本，提高管理效率。我們將持續構建「服務+生態」的協同能力，一方面，以「酒店+文體旅」為載體，擴大消費場景，強化外部旅行社合作，做實賽事、旅遊服務，實現業務引流；另一方面，將以資產運營為核心，聚焦增值保值，打造資產運營、商業運營一體化管理閉環，助力物業項目獲取。

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

管理層討論及分析

業務概要

我們是中國領先、西南第一的高質量第三方綜合服務商，旗下擁有涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務的多業態全方位的服務產品矩陣。通過旗下「SCLT」四大增長曲線：(i)空間物業服務(Space)；(ii)本地生活服務(Catering)；(iii)社區增值服務(Life)；及(iv)數智科技服務(Technology)，我們致力於為各類客戶提供一站式、全天候的高質量服務。

我們憑藉行業領先的綜合實力和品牌影響力，連續八年被中指研究院（「**中指院**」）評為中國物業服務百強企業綜合實力Top10，連續七年保持中西部地區市佔率第一。2023年，我們憑藉行業領先的服務質量，獲得中指院頒發的中國物業服務百強服務質量領先企業Top3；我們依靠多業態全方位的服務能力，榮膺IFM服務、商業企業服務、城市服務、醫院物業服務等多項榜單；我們基於行業領先的數智科技實力，獲得中指院頒發的中國物業科技賦能領先企業Top3；我們堅持城市密度戰略，在重慶、無錫、成都、鄭州等地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top10。

2023年是動盪、分化和變革的一年，地緣政治衝突加劇，全球經濟復甦緩慢且分化加劇；中國經濟雖呈現恢復向好態勢，但仍面臨「需求不足、產能過剩、預期偏弱」三重壓力。中國房地產行業發展模式面臨重大變革，房企流動性危機愈發嚴峻，房地產新開發投資、新開工面積、新房銷售面積均呈持續下降趨勢。物業管理行業受多重因素疊加影響，管理規模和營收規模增速均明顯放緩，增量空間減少，存量市場競爭加劇，物業服務企業分化加劇。2023年是本集團轉型的元年，我們一方面篤定「服務+生態，服務+科技」的立業根基不動搖；另一方面加速轉型成獨立專業化服務商，聚焦核心主業，注重高質量發展；我們不斷打磨我們的服務力、市拓力和內驅力，我們將堅持走可持續、差異化獨立發展道路，堅守「有利潤的營收、有現金流的利潤」經營策略，我們有信心盡快重整旗鼓，向中國一流的高質量第三方綜合服務商而奮進。

前景及未來規劃

中國房地產行業正經歷重大變革，房地產市場信心缺失，大多數房企面臨愈發嚴重的現金流緊缺問題；受此影響，物業管理行業增量空間預期放緩，存量競爭逐步加劇，大多數非獨立物業企業正經歷獨立化轉型的陣痛，行業回歸以品質服務為核心，不再以管理面積為先，以良性競爭促進行業發展。

管理層討論及分析

本集團結合行業和自身變化，堅持「服務+生態，服務+科技」發展戰略，聚焦空間物業服務、本地生活服務核心賽道，貫徹「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營策略，有的放矢，高度重視業務回款能力，謀求可持續健康發展，致力打造中國領先的高質量第三方綜合服務商。

堅定追求長期主義驅動下高質量發展，圍繞「美好家園計劃」，加強前後端一體化精細管理，持續深耕核心城市，不斷提升存量項目街區濃度，構建「物業服務+團餐服務」的IFM綜合服務新模式，夯實我們在物業服務行業領先的差異化、市場化、獨立化發展能力。服務力是我們的企業基石，質量是服務力的形成保障，於基礎物業服務，我們將繼續堅持以客戶滿意度和客戶需求為導向，夯實高品質服務力，提升多業態專業化服務能力，助力客戶實現資產的保值、增值；我們將加強項目經營質效和運行週期管控，落實項目分級運營體系，繼續推動項目智能化改造，不斷提升項目能耗和設施設備的數據精準度和顆粒度，賦能管理專項降本；我們堅持有質效的規模增長，有選擇的進行市場外拓，同時我們對於負貢獻項目，將繼續主動選擇退管以謀求本集團長遠健康發展；針對存量住宅市場，我們推出「美好家園計劃」，利用專項維修資金和提質資金的使用，重點開展優質存量社區的滲透、競選、進場工作，努力提升項目轉化率，通過合理的短期投入，換取長期的健康發展；針對非住宅業態，我們為客戶提供「物業服務+團餐服務」一體化、定制化IFM綜合服務新模式，幫助客戶實現管理效果、效率最大化；我們將持續開拓合資合作市場，整合優質資源，構建渠道建設能力，加強投前風險識別，投後履約管理，提升合資合作質量；我們將持續聚焦優勢區域，深耕西南及長江沿線核心城市，以管理密度促發展、降成本、提質效，進一步鞏固在核心市場的領先地位；我們將進一步謹慎對待收併購項目，聚焦在與現有優勢區域重合度高、歷史負擔少、資產負債表乾淨的區域性精品第三方物管公司，更為注重投資回報率；我們將全面收縮非業主增值服務，聚焦業務的現金回流能力，為「保交樓、穩民生」工程而提供必要的服務。

管理層討論及分析

整合優質資源，充分發揮物管、餐食、酒店的業務協同效應，夯實團餐服務力和競爭力，不斷豐富消費場景和提升消費體驗，打造星級後勤服務體系，強化輕資產運營能力，構建第二增長曲線。本地生活服務是本集團高質量發展的第二增長曲線，我們將依託餐食、酒店和文體旅為載體，形成資源互補的新增長模式。在餐食服務板塊，我們構建了「政企團餐、星級高端餐服、社區餐飲」三輪驅動多品牌發展模式，我們持續深化團餐業務與非住宅物業間的資源協同機制，共同競標聯合拓展，雙向鏈接優質增量客戶的同時，進一步挖掘存量客戶，為客戶提供行業領先的一站式、定制化IFM綜合服務新模式，不斷提升團餐市場佔有率；針對酒店管理業務，我們依託「酒店+餐食，酒店+文體旅」發展模式，持續提升直營酒店和加盟酒店的服務標準和運營能力，通過新流量媒體、大型文體旅活動等形式，不斷擴大品牌影響力，並市場化輸出酒店運管能力，打造行業領先的第三方酒店管理平台；在餐食供應鏈業務上，我們將進一步深耕在渠道及原材料上的優勢積澱，不斷提升精細化品控管理能力，降本增效，做好後勤服務。

發揮社區資源優勢，有的放矢更聚焦，自營模式和平台模式並行，提升不動產運營能力，加強存量資產去化，打造一體化資產管理閉環，持續構建社區生態協同機制。社區是數量最多、影響最深的基本消費單元場景，我們一直致力於打造社區增值服務生態圈，圍繞客戶「食、住、行、育、遊、購」等多元場景，向客戶提供差異化、有溫度的社區服務和產品，進一步提升業主黏性；我們將有的放矢，結合自身優勢，調整經營策略，業務自營和平台模式並行，持續提升經營質效；我們將努力提升不動產運營能力，把握新能源汽車普及帶來對充電車位的需求快速增長的機遇，結合多種銷售模式，加速本集團重資產的去化節奏，提升本集團經營現金流情況；我們將家裝作為自營業務未來發展核心，堅持服務質量為先，制定新房、存量房改造專業標準，依託優質自營示範項目和租售業務的深度協同，不斷提升業務滲透率；我們將不斷探索文商旅發展新模式，重視社區商業招商運營、旅遊出行等輕資產運營能力，加強存量資產盤活能力，構建一體化資產管理閉環；我們將持續推動事業群內部合夥人機制，鍛煉骨幹員工主人翁意識、股東思維，結合市場環境和業務發展實際情況，鼓勵內部創業持續孵化服務新業態。

管理層討論及分析

聚焦數智科技研發，持續強化科技賦能，協同清潔能源及能耗管控，降成本、提質效，擁抱數字經濟和AI的大變革，抓機遇，謀發展。我們將持續推進人力機械化、機械智能化改革，夯實數智科技賦能帶來的降本增效，不斷推動電梯物聯、節能設備及智慧能源管控等方面的改造，促進各業態在管物業項目降本增效；此外，我們將抓住國家數字經濟、低碳經濟轉型之際，持續打造數字經濟平台模式，借助國家推進基層治理的趨勢，以重慶市智慧物業平台為案例，加快智慧政務、智慧方案在城市街道和社區的推廣，以產品思維、工業思維為核心，持續拓展外部業務。

完善機制建設和流程管控，不斷提升信息化治理水平，重視人才體系建設，健全長效激勵機制，驅動本集團高質量發展，高度重視股東回報。我們將繼續健全回款常態化管理機制，強化發展專業條線垂直管理模式，不斷完善基礎底層數據管理，用數據分析促發展、防風險，不斷優化內控流程建設，分級管控、注重效率；我們將持續推動人力體系建設，建立敏捷型組織架構，重塑人才標準，應對市場變化，不斷完善員工持股長效激勵機制，激發員工的股東精神；我們持續迭代業財系統、財務雲、預算系統等管控系統，以業務需求為核心，有效助力經營決策；我們堅信本集團會盡快重整旗鼓，統籌業績和股東回報的動態平衡，重視股東的認可感和獲得感。

財務回顧

收益

本年度，本集團的收益來自四條業務曲線，即：(i)空間物業服務（納入非業主增值服務）；(ii)本地生活服務；(iii)社區增值服務；及(iv)數智科技服務。

管理層討論及分析

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的總收益詳情：

	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣千元)		2022年 (人民幣千元)	
		%		%
空間物業服務	4,092,028	82.2	4,101,158	81.9
— 物業管理服務	3,936,673	79.1	3,675,677	73.4
— 非業主增值服務	155,355	3.1	425,481	8.5
本地生活服務	513,894	10.3	487,931	9.7
社區增值服務	317,069	6.4	332,851	6.7
數智科技服務	56,750	1.1	83,119	1.7
總計	<u>4,979,741</u>	<u>100.0</u>	<u>5,005,059</u>	<u>100.0</u>

本集團2023年度的收益較2022年同期總體持平。按業務線劃分的收益變動詳情載列如下：

- (i) 來自空間物業服務的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,101.2百萬元小幅減少約0.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,092.0百萬元。其中：(a)物業管理服務的收入增加至約人民幣3,936.7百萬元，相較2022年同期的約人民幣3,675.7百萬元穩步增加約7.1%，主要由於本集團業務擴張推動所致，全年新增在管建築面積約48.8百萬平方米，截止報告期末，本集團在管建築面積達到約267.6百萬平方米；(b)非業主增值服務的收入下降至約人民幣155.4百萬元，較2022年同期的約人民幣425.5百萬元下降約63.5%，主要由於受地產行業嚴重的流動性危機影響，本年度本集團主動大幅減少了向包括金科集團在內的地產開發商提供案場服務的項目數量，轉而聚焦有回款保障和保交樓所必需的服務上；
- (ii) 來自本地生活服務的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣487.9百萬元增加約5.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣513.9百萬元，乃主要由於(a)本集團着力發展餐食服務，通過內生加併購的模式，快速搶佔市場份額，年內餐食服務收入增長約73.8%至約人民幣344.4百萬元(2022年：約人民幣198.2百萬元)；(b)考慮業務可持續性及風險管控，本集團主動縮減利潤率較低且現金流較差的外部餐食供應鏈服務，導致餐食供應鏈業務體量較2022年同期下降約86.2%至約人民幣20.6百萬元(2022年：約人民幣149.4百萬元)；

- (iii) 來自社區增值服務的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣332.9百萬元小幅減少約4.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣317.1百萬元，乃主要由於(a)本集團針對社區增值服務有的放矢，聚焦可持續性、現金流有保障的業務，縮減增收不增利的業務，部分業務從自營模式轉變為平台模式，致使收入下降；(b)受房地產市場持續低迷影響，購房者信心缺失，致使本集團資產運營服務如租售業務持續下降；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣83.1百萬元減少約31.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣56.8百萬元，乃主要由於本集團主動減少了向金科集團提供的數智科技類業務，轉而做好內部主業的科技賦能和市場化拓展第三方業務。

空間物業服務所得收入

空間物業服務主要包括：(i)物業管理服務；及(ii)非業主增值服務。

物業管理服務所得收入

我們以無處不在的五星關愛，為城市多維空間提供全方位的服務，我們堅持用溫暖的心、做有溫度的事，讓客戶享受更具質量的服務體驗；作為全行業最早市場化、獨立化發展的第三方物業管理服務商，我們不斷提升經營理念和服務標準，通過高質量、精細化的管理能力，積澱下了行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑，幫助我們建立行業領先的第三方外拓能力。如今，我們已經打造涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務的多業態全方位服務產品矩陣，推動本集團高質量健康發展。

於2023年12月31日，本集團已完成30個省市，182個城市的全國化戰略佈局，我們管理共821個住宅項目和341個非住宅項目，服務業主基數不斷提升；於2023年12月31日，本集團在管建築面積共計約267.6百萬平方米，其中獨立第三方佔比約55.3%，本集團市場化、獨立化發展能力已得到驗證。我們西南核心區域在管建築面積達到132.9百萬平方米，佔總在管建築面積的49.7%，區域密度優勢持續提升。於2023年12月31日，本集團合約管理建築面積共計約350.9百萬平方米，其中獨立第三方佔比約63.6%。

管理層討論及分析

2023以來，受經濟恢復不及預期，房地產行業信心低迷，房地產企業資金情況持續惡化等原因的影響，物業管理行業面臨增量市場預期下降，存量市場競爭加劇，物業服務收繳率承壓，關聯地產企業應收款項拖累等問題。面對行業新變化，本集團堅持走獨立化、高質量發展之路，有選擇的進行市場外拓，2023年全年新增在管建築面積約48.8百萬平方米，較2022年同期增加約9.8%，其中新增住宅在管建築面積約35.8百萬平方米，較2022年同期增加約32.2%，新增住宅項目中年飽和收入超千萬項目6個、超五百萬項目14個；本集團針對存量住宅市場，提出「美好家園計劃」，依託社區品質提升為切入點，依靠行業領先的品牌力、服務力，積極獲取高品質第三方存量住宅項目超40個，形成以第三方外拓項目為主，金科集團項目為輔的市場化、獨立化的可持續發展模式。

此外，本集團在2023堅決貫徹「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營思路，陸續退管低質效、低收繳率、負貢獻的項目，全年撤場在管建築面積約35.7百萬平方米，其中主要包括因合約關係發生變化的安置房項目，回款無法保障的非住宅項目，有效避免項目持續負貢獻或現金流持續淨流出等拖累本集團質效增長現象，我們認為主動選擇「割捨」負貢獻項目是高質量發展的必經之路，通過在管項目質效提升，才能真正謀求長遠健康發展。

在收併購領域，我們認為行業併購估值已逐步恢復理性，本集團雖貨幣現金充裕，但我們仍謹慎對待潛在的住宅物業併購機遇，我們聚焦核心優勢區域第三方精品物業以提升區域密度，通過細緻的前期風險盡調，綜合考慮併購成本、商譽影響、投後整合成本等影響因素，實現併購價值最大化。2023年，經過充分研判，我們在西南核心區域共計完成4筆約11.6百萬平方米的高性價比第三方住宅物業企業併購，有效提升核心城市管理密度，有效補充本集團核心業務規模增長方式。

管理層討論及分析

年內，本集團非住宅業態持續高質量發展，全年新增在管建築面積共計約13.1百萬平方米，新增非住宅項目年度飽和收入超千萬項目6個、超五百萬項目7個，大項目合同價值持續提升；年內，本集團聚焦優勢業態，獲取重慶郵電大學、遵義師範大學等高校業態，四川腫瘤醫院、興國醫院等千萬級合同價值醫院業態，持續強化與京東物流園的合作，新增關聯項目7個；以「物業服務+團餐服務」為抓手的IFM綜合服務新模式也初有成效，承接博騰製藥、自貢移動等10餘個項目；存量深耕內江經開區、重慶九龍坡區高新集團等13個政府新區平台，深挖項目超90個；不斷拓展大交通服務業態，年內獲取長沙軌道交通、鄭州軌道交通等6個項目，非住宅業態多元服務能力和高質量外拓優勢顯現。

截至2023年12月31日，本集團平均物業管理費單價維持在每平方米／月人民幣2.18元（2022年：每平方米／月人民幣2.20元）；本集團高度重視業務回款，收繳率穩步提升，年內物業管理服務小業主收繳率為91.2%（2022年：88.1%）。

下表顯示我們分別於截至2023年及2022年12月31日止年度合同建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於年初	359,822	254,538	359,800	237,859
新合約 ⁽¹⁾	34,255	48,812	35,861	44,460
— 金科集團及聯營合營 企業項目	632	13,978	499	9,024
— 外拓項目	21,989	24,017	32,004	32,328
— 收併購項目 ⁽²⁾	11,634	10,817	3,358	3,108
— 住宅項目	19,916	35,758	15,720	27,052
— 非住宅項目	14,339	13,054	20,141	17,408
終止 ⁽³⁾	(43,200)	(35,735)	(35,839)	(27,781)
	<u>350,877</u>	<u>267,615</u>	<u>359,822</u>	<u>254,538</u>

管理層討論及分析

附註：

- (1) 就我們管理的住宅社區而言，新合約主要包括有關物業開發商所開發新物業的前期管理合約及有關更換其前物業管理服務提供商的住宅社區的物業管理服務合約。
- (2) 年內收購主要包括成都市蜀川物業服務有限公司、成都喜沁金沙物業管理服務有限責任公司。
- (3) 該等終止包括(a)合約到期後不續訂的物業管理服務合約，原因是我們將資源重新分配至更為有利可圖的項目，以優化我們的物業管理項目組合；(b)主動退管的物業管理服務合約，此類退場項目普遍表現為經營質效低、現金回款率低以及樓盤去化率低等特徵；及(c)被動終止的物業管理服務合約，受宏觀經濟影響，部分地產開發商或資產持有方，或因資金鏈斷裂選擇停止支付相關服務費用，或選擇終止專業物業服務而以自管替代，或因分期項目交付緩慢深陷爛尾輿論之中，均對本集團開展後續服務產生深遠的負面影響。

於本年度，本集團源自第三方物業的所得收益佔我們物業管理服務所得總收益的49.3%，該佔比在以往年度呈連續上升趨勢，較2022年持續提升2.1個百分點，主要是由於：為應對行業變化，(i)本集團持續獨立化、市場化發展，擁有專業的市場拓展團隊和行業領先的品牌力，逐步發力廣闊的非住宅市場和存量住宅市場；(ii)物業服務、團餐服務、科技服務協同發展，拓寬拓展渠道資源，為客戶帶來差異化、定制化服務，第三方客戶穩步提升；及(iii)本集團關聯方金科集團新開工面積銳減，本集團已形成獨立第三方發展為主，金科集團補充為輔的新發展模式。

下表載列於所示日期物業管理服務在管建築面積明細及所示年度按物業開發商類型劃分的提供物業管理服務所得收益總額之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
金科集團項目 ⁽¹⁾	101,614	1,700,715	93,531	1,712,148
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	17,933	297,006	15,168	228,882
外拓項目 ⁽³⁾	104,768	1,548,446	111,751	1,422,732
收併購項目 ⁽⁴⁾	43,300	390,506	34,088	311,915
總計	<u>267,615</u>	<u>3,936,673</u>	<u>254,538</u>	<u>3,675,677</u>

管理層討論及分析

附註：

- (1) 指由金科集團透過其全資附屬公司開發的物業或由金科集團與其他金科集團持有控制權的物業開發商共同開發的物業（不包括金科集團聯營合營企業項目）。
- (2) 指金科集團並無持有控股權益的金科集團的聯營合營企業所開發的物業。
- (3) 指由獨立於金科集團的第三方物業開發商單獨開發的物業，外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。
- (4) 指通過產權交易獲得對被收購對象的控制權進而納入本集團運營管理的物業。

於本年度，本集團的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，佔我們物業管理服務所得總收益的78.7%，而2022年佔本集團物業管理服務所得總收益的79.0%。於本年度，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體小幅下降，主要是由於：(i)非住宅管理項目佔比持續提升，新增以產業園、學校和醫院等高飽和收入優質項目為主；及(ii)年內本集團非住宅項目合同價值持續提升。

下表載列於所示日期本集團按物業類型劃分的在管建築面積及所示年度收入之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
住宅物業	226,061	3,096,285	208,234	2,903,041
非住宅物業				
– 商業物業及寫字樓	3,417	94,967	2,673	81,033
– 事業企業及其他物業	13,287	434,632	14,548	387,669
– 產業園	9,954	167,801	10,199	164,694
– 城市服務	14,896	142,988	18,884	139,240
小計	41,554	840,388	46,304	772,636
總計	267,615	3,936,673	254,538	3,675,677

管理層討論及分析

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國三大核心區，即西南地區、華東及華南地區、華中地區及其他地區。下表載列截至以下日期本集團的在管總建築面積及於所示年度自物業管理服務所得收益按地區劃分之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
西南地區 ⁽¹⁾	132,933	2,229,507	126,044	2,097,347
華東及華南地區 ⁽²⁾	65,753	828,000	60,034	770,315
華中地區 ⁽³⁾	44,577	523,526	47,065	527,215
其他地區 ⁽⁴⁾	24,352	355,640	21,395	280,800
總計	<u>267,615</u>	<u>3,936,673</u>	<u>254,538</u>	<u>3,675,677</u>

附註：

- (1) 本集團為位於西南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。
- (2) 本集團為位於華東及華南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。
- (3) 本集團為位於華中地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 本集團為位於其他地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、內蒙古自治區、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、北京及天津市。

非業主增值服務所得收入

我們向大業主提供增值服務，主要形式包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。主要受房地產行業持續低迷、房企流動性危機的影響，本集團在2023年期間主動大幅減少了向開發商提供案場服務的项目數量，年末在管案場數量大幅減少至61個，其中非金科集團方案場數量達到42個，本集團聚焦在現金流和回款有保障的、或是保交樓所安排必須接手的業務上，全年實現收入約人民幣155.4百萬元，較2022年同期的約人民幣425.5百萬元同比下降約63.5%。

管理層討論及分析

下表載列於所示年度非業主增值服務所得收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
案場服務	80,326	51.7	296,239	69.6
前介服務	38,933	25.1	112,762	26.5
顧問及其他服務	36,096	23.2	16,480	3.9
總計	<u>155,355</u>	<u>100.0</u>	<u>425,481</u>	<u>100.0</u>

本地生活服務所得收入

本集團向業主、客戶提供本地生活服務，主要形式包括：(i)餐食服務；(ii)酒店管理服務；及(iii)餐食供應鏈服務（如米麵糧油等食材供應鏈服務）。2023年，本地生活服務收入約為人民幣513.9百萬元，較2022年同期增加約5.3%。

2023年，本集團將餐食服務作為未來增長的核心業務，目前已建立覆蓋「高端餐服、綜合團餐、社區餐飲」的差異化多品牌矩陣，疊加與物業管理服務、酒店管理服務的協同效應，餐食服務已具備強勁的競爭力和市場外拓能力，加之高質量收併購專業化團餐公司如重慶韻涵，在西南核心區域快速提升團餐市場份額，年內，依靠IFM新發展模式，物業服務+團餐服務聯合中標項目超10個，協同效應持續顯現。年內，餐食服務收入約為人民幣344.4百萬元，較2022年同期的約人民幣198.2百萬元增加約73.8%，第二增長點初步成形。

在酒店管理服務板塊，本公司擁有近20年的高星級酒店運營管理經驗，擁有「金科大酒店」、「聖嘉」，以及「瑞晶」等精品酒店品牌，通過精細化管理和精準營銷，在管酒店滿房天數較2022年同比增長近5倍，單房收益率顯著提升；通過模式創新和成本管控，經營質效不斷提升，隨着旅遊業的不斷恢復，全年酒店管理服務收入穩步提升至約人民幣148.9百萬元。

管理層討論及分析

此外，基於我們快速增長的餐食服務客戶基數和食材採購體量，我們不斷整合和優化食材供應鏈體系，發揮大規模集採優勢，通過精細化管控，保證食材新鮮度及減少損耗率，為內外部客戶提供項目食材供應鏈服務。2023年以來，本集團主動收縮利潤率較低且業務持續性較差的外部業務，轉而做好內部餐食服務後勤保障工作，以確保供應鏈的穩定、可控，年內餐食供應鏈服務收入約為人民幣20.6百萬元，比較2022年同期減少約86.2%。

	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
餐食服務	344,446	67.0	198,202	40.6
酒店管理服務	148,872	29.0	140,345	28.8
餐食供應鏈服務	20,576	4.0	149,384	30.6
總計	<u>513,894</u>	<u>100.0</u>	<u>487,931</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務所得收入

本集團向業主、住戶及大業主提供社區增值服務，主要形式包括：(i) 家庭生活服務，包括社區團購、家居清潔服務、到家服務、旅遊服務等；(ii) 園區經營服務，包括公共資源管理服務（如公共場所租賃服務）、臨時停車服務、社區傳媒服務及親子教育等；(iii) 家居煥新服務，包括房屋一站式硬裝、軟裝、家居單品銷售、老舊房屋翻新、拎包入住服務等；及(iv) 資產運營服務，包括新房、二手房及車位租售及營銷服務和商業運營服務等。

2023年受國內經濟恢復不及預期、市場信心偏弱和居民消費需求轉弱的影響下，社區增值服務總體需求呈下降趨勢；本集團根據業務增長潛力和成熟度調整社區增值服務業務條線，自營業務僅保留核心業務如資產運營、家裝服務等，非核心業務均逐步向平台模式轉變，進一步收縮現金流較差、不可持續的業務，聚焦高附加值、高複購率的可持續性業務，持續提升經營績效。年內，社區增值服務收入由2022年同期的約人民幣332.9百萬元小幅下降約4.7%至約人民幣317.1百萬元。

管理層討論及分析

年內，本集團通過資產抵債方式獲取關聯方金科集團車位使用權資產、商舖及商品房，基於此，本集團快速構建核心區域資產運營自營團隊，抓住新能源汽車普及對充電車位需求提升的機遇，加速去化車位使用權資產，以價換量推動二手房租售業務，改善本集團現金流情況；同時，我們積極探索社區商業招商運營，依託成熟、高入住率社區，盤活存量社區商業資產，年內獲取兩個存量商業招商運營項目；家裝業務以質為先，打造具備市場競爭力的團隊，精耕川渝地區核心樓盤，業務滲透率近10%，服務好評率超95%。

下表載列於所示年度社區增值服務所得收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
園區經營服務	244,692	77.2	66,088	19.9
資產運營服務	40,218	12.7	139,235	41.8
家庭生活服務	18,748	5.9	32,443	9.7
家居煥新服務	13,411	4.2	95,085	28.6
總計	<u>317,069</u>	<u>100.0</u>	<u>332,851</u>	<u>100.0</u>

數智科技服務所得收入

我們的數智科技服務主要專注向物業管理公司、外部政企客戶、開發商等客戶提供數智解決方案，以達到科技賦能、提質增效的目的，我們的智慧科技業務主要包括：(i) 智能設計服務：我們為物業開發商提供有關項目施工全週期的智能解決方案；(ii) 智慧案場服務：我們於房屋銷售階段為物業開發商提供智能化、數字化案場技術服務，如生命家房屋展示系統；及(iii) 智慧綜合運營平台服務：我們通過開發、定制、安裝及運維IBMS（智能建築管理系統），參與數智城市、數智政企、數智社區建設、智慧文旅，為國家數智化轉型貢獻力量。

管理層討論及分析

2023年，本集團繼續推進「人力機械化、機械智能化」改革，通過雲監控、雲停車、智能能耗管控等一系列的數智化升級，全面賦能物業管理降本增效，持續提升管理精細度，助力項目高質效運營；數智科技基於智慧物業平台和基層管治平台典型案例為突破口，持續推進雲城100項目，年內新入駐雲南保山、雲南雲龍、湖北黃岡、四川宜賓等地，與中交重慶投資發展有限公司結成科技合作戰略夥伴，達成智慧停車場項目，積極拓展第三方業務。

2023年，鑒於宏觀經濟影響，大客戶現金流均偏緊，本集團於2023年收縮了向部分回款困難的開發商和政企客戶的智慧案場、軟件開發及智慧解決方案等業務。年內，本集團數智科技服務的收益由2022年同期的約人民幣83.1百萬元下降約31.6%至約人民幣56.8百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及清潔費用；(iii)安保費用；(iv)公用設施費；(v)維修成本；(vi)消耗品、食品和飲料；(vii)已出售貨物費用；(viii)折舊及攤銷費用；(ix)辦公費用；(x)差旅及招待費用；(xi)原材料；(xii)社區活動費用；及(xiii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,051.6百萬元與截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,061.9百萬元基本持平，本集團繼續縮減成本開支，注重高質量發展。

毛利及毛利率

下表載列於所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至12月31日止年度			
	2023年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	2022年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
空間物業服務	660,980	16.2	730,799	17.8
— 物業管理服務	642,466	16.3	649,958	17.7
— 非業主增值服務	18,514	11.9	80,841	19.0
本地生活服務	70,327	13.7	102,168	20.9
社區增值服務	184,400	58.2	92,731	27.9
數智科技服務	12,470	22.0	17,504	21.1
總計	<u>928,177</u>	<u>18.6</u>	<u>943,202</u>	<u>18.8</u>

管理層討論及分析

本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣943.2百萬元小幅下降約1.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣928.2百萬元。年內本集團毛利率為18.6%，與2022年同期的18.8%保持穩定。

年內，空間物業服務的毛利由2022年同期的約人民幣730.8百萬元小幅下降至約人民幣661.0百萬元，毛利率由2022年同期的17.8%下降至16.2%，其中：(i)物業管理服務的毛利由2022年同期的約人民幣650.0百萬元下降至約642.5百萬元，毛利率由2022年同期的17.7%下降至16.3%。下降主要由於(a)本集團與部分客戶協商減免了空置房物業費、空置車位管理費；(b)本集團因併購物業企業帶來的無形資產客戶關係攤銷導致成本增加；(ii)非業主增值服務的毛利從由2022年同期的約人民幣80.8百萬元下降至約人民幣18.5百萬元，毛利率由2022年同期的19.0%下降至11.9%。下降主要由於本集團主動大幅減少了向開發商提供案場服務的項目數量；同時，本集團相應國家「保交樓、穩民生」政策，為保交樓項目提供必要的服務，其業務毛利很低。

本地生活服務的毛利由2022年同期的約人民幣102.2百萬元下降至本年度約人民幣70.3百萬元，毛利率由2022年同期的約20.9%下降至約13.7%，下降主要由於(i)併購入表的團餐企業成本管控尚需提升，其業務毛利率相對較低；及(ii)酒店管理服務年內承接第三方中端酒店運營項目，其業務毛利率較低。

社區增值服務的毛利由2022年同期的約人民幣92.7百萬元上漲至本年度約人民幣184.4百萬元，毛利率由2022年同期的27.9%增加至約58.2%。主要由於(i)受國內經濟企穩向好，社區傳媒和廣告等高毛利園區經營業務快速恢復；及(ii)本集團調整非核心業務模式和業務架構，以平台經營為主。

數智科技服務的毛利由2022年同期的約人民幣17.5百萬元下降至本年度約人民幣12.5百萬元，毛利率為22.0%，保持穩定。主要由於(i)本集團年內主動縮減了向關聯方金科集團提供數智科技服務規模；及(ii)本集團陸續交付和持續運營智慧方案相關的軟件和設備工程服務，毛利率相對穩定。

管理層討論及分析

金融資產之減值虧損淨額

本集團的金融資產之減值虧損淨額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,152.4百萬元減少約31.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,470.6百萬元，主要由於考慮關聯方金科集團最新經營情況，本集團再次對金科集團所欠本集團未償應收款項計提減值撥備所致，但減值撥備金額較2022年同期有所減少；本次計提後，本集團應收款項主要由主營業務相關的第三方業主應收物業費構成。

其他虧損淨額

本集團其他虧損淨額主要包括(i)商譽減值；(ii)其他資產減值。本集團的其他虧損淨額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣307.3百萬元減少約45.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣166.4百萬元，其主要由於受宏觀經濟影響，本集團出於謹慎性原則，繼續對歷史期間收購的物業管理公司和團餐公司錄得的商譽計提減值，但減值金額較2022年同期有所減少。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)銀行及支付平台手續費，主要包括銀行及支付平台收取的交易費用；(iv)折舊及攤銷；及(v)其他，主要包括諮詢服務費。本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣557.9百萬元小幅增加8.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣602.8百萬元，主要原因是(i)本集團高能級行政僱員人數持續增加；及(ii)本集團收併購盡調需求產生的中介機構服務費用增加。

所得稅抵免

本集團的所得稅抵免為中國企業所得稅。本集團的所得稅抵免由截至2022年12月31日止年度的約人民幣161.5百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣137.9百萬元，主要原因是基於外部宏觀環境變化，本集團計提大額減值導致遞延所得稅費用增加，但當期所得稅費用隨業績發展增加，整體所得稅抵免呈減少趨勢。

無形資產

本集團的無形資產主要包括客戶關係、商譽及軟件專利。本集團的無形資產由2022年12月31日的約人民幣548.4百萬元增加約12.0%至2023年12月31日的約人民幣614.0百萬元，乃主要由於(i)本集團年內及歷史期間完成多筆企業合併導致客戶關係及商譽增長約為約人民幣227.8百萬元；及(ii)年內及歷史期間因收購而產生的客戶關係及商譽產生攤銷及減值約為人民幣477.8百萬元。

貿易應收款項及應收票據

本集團的貿易應收款項及應收票據賬面餘額由截至2022年12月31日的約人民幣2,531.0百萬元小幅增加約15.8%至截至2023年12月31日的約人民幣2,931.4百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2022年12月31日的約人民幣1,046.5百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣1,385.0百萬元。貿易應收款項主要來自空間物業服務，本集團出於謹慎性原則，對信譽較差的客戶已計提合理減值撥備，減值撥備後，應收款項主要為小業主所欠物業服務費，本集團將密切關注貿易應收款餘額情況，一方面加強小業主物業費清繳專項工作，另一方面，通過資產抵債等形式，妥善處理資金短缺地產開發商所欠款項，盡量降低損失。

應收貸款

本集團的應收貸款是向金科股份提供的本金人民幣15億元的貸款，本集團的應收貸款由截至2022年12月31日的約人民幣1,386.7百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣372.2百萬元。主要由於金科股份未履約償還貸款，本集團考慮宏觀經濟環境、金科集團未來經營情況的情景權重等因素，於年內針對應收貸款計提減值撥備約人民幣1,132.8百萬元。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指本集團於日常業務過程中自供貨商購買的商品及服務而應付的款項，包括服務費用及材料成本。本集團的貿易應付款項及應付票據由截至2022年12月31日的約人民幣838.8百萬元增加約34.0%至截至2023年12月31日的約人民幣1,123.6百萬元，乃主要由於(i)本集團在管建築面積及在管項目個數增加，應付供貨商款項增加；及(ii)本集團靈活運用銀行承兌匯票等結算方式。

其他應付款項

本集團的其他應付款項主要包括(i)應付第三方股權收購款；(ii)應付押金保證金等。本集團的其他應付款項由截至2022年12月31日的約人民幣877.3百萬元增加約5.9%至截至2023年12月31日的約人民幣928.8百萬元，主要由於本集團待支付部分應付股權款所致。

合約負債

合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。本集團的合約負債由截至2022年12月31日的約人民幣740.2百萬元增加約19.0%至截至2023年12月31日的約人民幣880.7百萬元，乃主要由於本集團行業領先的客戶滿意度，小業主年末預存物業費增加所致。

管理層討論及分析

流動資金及資本資源

本集團過去並預期將繼續以經營所得現金及上市所得款項撥付其營運資金、資本開支及其他資金需求。

現金狀況

截至2023年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,905.5百萬元（2022年12月31日：約人民幣3,069.8百萬元）。

現金流

截至2023年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金流入淨額約為人民幣451.1百萬元，較2022年同期持續增長，主要歸因於(i)本集團高度重視現金流及回款，狠抓各業務經營回款，成效顯著；及(ii)本集團物業管理服務持續退管負現金流、低收繳率的項目，堅持高質量發展。

截至2023年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣269.7百萬元，較2022年同期大幅減少，主要歸因於本集團根據宏觀經濟形勢，主動縮減投資活動，聚焦核心主業。

截至2023年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣343.2百萬元，主要是由於本集團基於對未來發展的信心，2023年以來於公開市場持續回購28,826,200股本公司H股股份。

債務

借款

截至2023年12月31日，本集團並無借款（2022年12月31日：無）。

資本負債比率

由於截至2023年12月31日本集團並無借款，故於2023年12月31日的資本負債比率（按截至各期間末的計息銀行借款總額除以截至同日的總權益計算）為零（2022年12月31日：零）。

資產抵押

截至2023年12月31日，本集團並無任何已抵押資產（2022年12月31日：無）。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位進行，其為本集團的功能貨幣。外幣交易主要包括收取聯交所主板上市所得款項以及支付專業費用，其主要以港元計值。於2023年12月31日，主要非人民幣資產為分別以港元和美元計值的現金及現金等價物人民幣7,904,000元和人民幣6,151,000元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績，但影響十分有限。由於預期將不會有重大外匯風險，本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

或然負債

截至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）。

承諾

截至2023年12月31日，本集團並無任何重大資本承諾（2022年12月31日：無）。

有關收購和增資上海荷特寶利潤保證及業績目標未能達成

茲提述本公司日期為2023年7月27日及10月16日內容有關取得上海荷特寶配餐服務有限公司（「**上海荷特寶配餐**」）最多66.8511%的股權的公告（「**荷特寶公告**」）。根據上海荷特寶配餐的經審核財務報表，荷特寶公告所載截至2023年12月31日止六個月的利潤保證及截至2023年12月31日止年度的業績目標均未達成，故並未向上海荷特寶配餐的創始股東支付業績獎勵。

所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購與出售

截至2023年12月31日止年度，本集團並無重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售。

上市所得款項淨額之用途

經扣除本公司就上市應付的承銷佣金及其他費用後，本公司就上市及悉數行使超額配售權所得款項淨額約為6,660.9百萬港元。

管理層討論及分析

截至2023年12月31日，本集團已使用募集資金約4,544.0百萬港元，該等已使用的款項是按照招股章程、日期為2021年9月10日的變更全球發售所得款項用途公告、日期為2023年4月18日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「**第二次公告**」）及日期為2023年12月22日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「**第三次公告**」）所載之所得款項用途分配用。餘下尚未動用所得款項淨額約2,117.0百萬港元將按照第三次公告所載之用途及比例分配使用。

下表載列截至2023年12月31日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	第三次公告所披露的 所得款項淨額之計劃用途		於2023年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	於2023年 12月31日之 所得款項 淨額之 實際用途	於2023年 12月31日之 未動用所得 款項淨額	所得款項 計劃用途的 預期時間表
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
(a) 尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，即以直接投資、收購或增資下屬公司等方式投資、收購物業管理公司或從事增值服務相關業務的公司或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	3,746.6	56.3%	1,624.7	2,405.3	1,341.3	
(i) 投資或收購物業管理公司，而該等公司管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業、及／或具備必要的經驗及資質、及／或管理符合本集團甄選標準的非住宅物業（如公共設施、教育機構及／或醫院）	2,032.1	30.5%	793.1	893.3	1,138.7	2025年12月或之前
(ii) 投資或收購具有與本集團現有的服務相輔相成業務的合適目標，並有利於本集團進一步整合上游及下游資源（例如餐飲服務）並擁有良好的品牌聲譽	868.6	13.0%	-	666.0	202.6	2025年12月或之前

管理層討論及分析

	第三次公告所披露的 所得款項淨額之計劃用途		於2023年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	於2023年 12月31日之 所得款項 淨額之 實際用途	於2023年 12月31日之 未動用所得 款項淨額	所得款項 計劃用途的 預期時間表
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
(iii) 留存於香港的所得款項淨額用於投資及收購其業務範圍屬上文分類(i)及(ii)所述的合適目標，並根據交易及收購目標的結構(如紅籌結構)可用於在香港直接支付有關投資及併購款項，使本公司可多方位拓展業務資源及規模	845.9	12.7%	831.6	845.9	-	
(b) 升級本集團的數字化及智能管理系統	170.9	2.6%	621.3	84.6	86.2	
(i) 開發及升級軟硬件	70.8	1.1%	421.5	70.8	-	-
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	100.1	1.5%	199.8	13.8	86.2	2024年12月或之前
(c) 進一步發展本集團增值服務	1,199.0	18.0%	477.5	915.5	283.5	
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	1,196.9	18.0%	179.7	913.4	283.5	2024年12月或之前
(ii) 升級硬件及發展智慧社區	2.1	0.0%	297.8	2.1	-	-
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10.0%	10.3	655.8	10.3	2024年12月或之前
(e) 留存於香港及內地的所得款項淨額在本公司註冊地法律及本公司股份上市地法律允許的前提下，均可用於為購回股份及/或設立激勵計劃(如員工持股計劃及股份獎勵計劃)提供資金	683.2	10.3%	3.2	476.9	206.3	2024年12月或之前
(f) 翻新和升級本集團在管或本集團新簽提供物業管理服務的老舊住宅小區的房屋	195.2	2.9%	-	5.8	189.4	2024年12月或之前
總計	6,660.9	100%	2,737.1	4,544.0	2,117.0	

管理層討論及分析

附註：該等數字已約整。因此，各類別的總額未必等於相關分類別的算術總額。

除第二次公告及第三次公告所披露者外，截至2023年12月31日，董事未發現所得款淨額的計劃用途有任何實質性改變，未動用的所得款項淨額及擬動用時間表將以本公司披露的方式應用。

重大投資或資本資產的未來計劃

除上文「上市所得款項淨額之用途」一節所披露者外，於2023年12月31日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他未來計劃。

僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團有約12,955名僱員（2022年12月31日：12,227名僱員）。於本年度，本集團確認為開支的員工成本為約人民幣1,938.2百萬元（2022年12月31日：約人民幣2,038.3百萬元）。

本集團與其僱員訂立個人僱用合約，以約定工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案一般包括薪金、花紅及各種津貼。一般而言，本集團根據各僱員的資格、職位及年資釐定其薪金。本集團設有定期檢討制度，以評估其僱員的表現，其構成決定加薪、花紅及晉升的基準。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金。

董事、監事及高級管理層履歷

執行董事

夏紹飛先生，44歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為執行董事。夏先生主要負責本集團的整體經營管理、策略規劃、社區增值服務及技術服務。夏先生於2014年8月加入本集團並自該時起一直擔任董事長。

於加入本集團前，自2002年4月至2012年1月，彼歷任金科股份市場管理部的策劃主管、營銷經理、品牌主任、營銷主任及高級營銷主任，主要負責金科股份附屬公司營銷策劃的協調工作。自2012年1月至2014年8月，夏先生擔任金科股份品牌物業部副總監並隨後晉升為總監，主要負責營銷管理及物業管理的整體運營。

夏先生於2000年10月在中國重慶廣播電視大學取得會計電算化大專學位。夏先生於2015年7月在中國西南財經大學取得市場營銷學士學位。

非執行董事

徐國富先生，40歲，於2020年5月獲委任為執行董事，而於2023年2月調任為非執行董事。徐先生於2020年5月加入本集團並擔任副總經理、財務總監及董事會秘書。

於加入本集團前，自2007年7月至2010年3月，徐先生歷任天健會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所的審計助理、審計員及項目經理，主要負責中國上市公司年度財務報表審計、重大資產重組審計及財務盡職調查。2010年4月至2014年3月，彼歷任金科股份及其附屬公司的審計員、會計主管及財務經理，主要負責財務管理。自2014年3月至2015年6月，彼擔任重慶融創基業房地產開發有限公司(一家房地產公司)的財務經理，主要負責財務管理。自2015年7月至2020年5月，彼歷任金科股份證券部經理、副總監、高級副總監、總經理及董事會秘書，主要負責統籌管理證券部基礎證券事務、投資者關係、資本運作等工作，履行信息披露、籌備年度股東大會等董事會秘書法定職責。自2020年5月至2023年2月，彼擔任執行董事、副總經理、財務總監、聯席公司秘書及董事會秘書。徐先生自2023年2月起擔任重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司副總裁，該公司為金科股份的控股股東。

徐先生於2007年7月在中國重慶工商大學取得財務管理學士學位。徐先生分別於2011年12月及2018年2月取得重慶市職稱改革辦公室授予的會計中級資格及會計高級資格。

董事、監事及高級管理層履歷

吳曉力先生，49歲，於2022年8月獲委任為非執行董事。吳先生於1998年7月畢業於清華大學，獲頒生物醫學工程學士學位。於2002年5月，吳先生獲得波士頓大學生物工程學碩士學位，並於2004年5月獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。吳先生自2012年11月起一直就職於Boyu Group, LLC (「Boyu Capital」)，目前擔任董事總經理。

1998年至2000年，吳先生曾於國際商業機器公司(IBM)擔任顧問。自2005年至2011年期間，吳先生任職於麥肯錫公司，最後擔任職位為全球副董事。自2021年4月起，吳先生一直擔任Genesis Medtech Group Limited的董事。自2023年7月起，彼一直擔任QE Holding的董事。

林可女士，40歲，於2022年8月獲委任為非執行董事。林女士於2005年7月畢業於北京外國語大學，獲得經濟學學士學位，並自2020年1月起一直就職於Boyu Capital，目前擔任董事總經理。

自2005年7月至2007年6月期間，林女士任職於仲量聯行，最後擔任職位為副經理。自2007年7月至2019年12月期間，林女士任職於GIC Real Estate，最後擔任職位為副總裁。自2021年4月起，林女士一直擔任上海勁駿道具有限公司的執行董事。自2021年9月起，林女士一直擔任太倉市安廣供應鏈管理有限公司的董事。自2021年12月起，林女士一直擔任安廊企業管理(上海)有限公司的執行董事。自2022年1月起，林女士一直擔任安杏供應鏈管理(上海)有限公司的執行董事。自2022年8月起，林女士一直擔任ZData Intelligent Valley Limited的董事。

石誠先生，38歲，於2023年12月獲委任為非執行董事。石先生於2007年7月畢業於西南政法大學，獲金融學學士及法學學士雙學位。自2016年3月至2018年11月，石先生擔任重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司高級投資經理。自2018年11月起，石先生就職於金科股份，現擔任金科股份證券事務部總經理，負責資本運作、投資者關係管理和信息披露事宜。

祁詩皓先生，29歲，於2023年12月獲委任為非執行董事。祁先生於2017年7月畢業於清華大學，獲管理學學士學位。祁先生於2019年7月自清華大學獲得金融學碩士學位。自2019年7月至2021年6月，祁先生擔任Softbank Ventures Asia Corp.投資分析師。自2021年7月起，祁先生擔任Boyu Capital Advisory Company Limited投資經理。

董事、監事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

袁林女士，59歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。袁女士主要負責向董事會提供獨立意見。

於1988年6月至1993年7月，袁女士擔任四川政法管理幹部學院的助教及講師，彼主要負責教授刑法課程。於1993年7月至2005年11月，彼擔任四川廣播電視大學的教師及於2005年1月至2005年11月兼任教務處副處長，彼主要負責教授法律課程及教學管理。自2005年12月起，袁女士一直擔任西南政法大學的教授兼碩士和博士研究生導師，自2012年12月起彼亦擔任特殊群體權利保護與犯罪預防研究中心主任，彼主要負責教授及鑽研刑法學與犯罪學以及指導碩士生及博士生。

除上述工作經歷外，下表列示袁女士擔任多家公司董事的工作經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
自2014年7月起	重慶鋼鐵(集團) 有限責任公司	外部董事	鋼鐵生產	向董事會提供 獨立意見
自2015年2月起	重慶建工投資控股 有限責任公司	外部董事	建築工程	向董事會提供 獨立意見
2019年5月至 2023年8月	恒大人壽保險有限公司	獨立董事	人壽保險	向董事會提供 獨立意見

董事、監事及高級管理層履歷

下表列示袁女士於數家上市公司擔任獨立董事的相關經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2016年8月至2023年6月	重慶渝開發股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司（股份代號：000514）
2014年5月至2020年5月 自2021年8月起	重慶智飛生物製品股份有限公司	獨立董事	一家從事生物產品研究及生產的公司並在深圳證券交易所上市（股份代號：300122）
2017年10月至2021年9月 自2023年10月起	重慶藍黛動力傳動機械股份有限公司	獨立董事	一家從事汽車零部件製造的公司並在深圳證券交易所上市（股份代號：002765）
自2022年5月起	博騰製藥科技股份有限公司	獨立董事	一家從事醫藥研發生產服務的公司並在深圳證券交易所上市（股份代號：300363）

袁女士於1986年7月在中國南開大學獲得法學學士學位。彼分別於1991年3月及2010年6月在中國西南政法大學獲得刑法學碩士學位及刑法學博士學位。袁女士分別於2013年3月及2023年11月獲得深圳證券交易所頒發的中國上市公司高級管理人員結業證書及中國上市公司獨立非執行董事後續培訓結業證書。袁女士於2012年8月至2022年12月擔任中國犯罪學學會副會長，自2015年9月起擔任重慶市法官遴選委員會專家委員，自2018年1月至2022年12月起擔任第五屆重慶市人民代表大會代表及自2019年1月至2022年12月起擔任重慶市人大常委會監察和司法委員會委員。自2021年12月起擔任重慶市人民政府參事。

董事、監事及高級管理層履歷

肖慧琳女士，45歲，於2023年6月獲委任為獨立非執行董事。肖女士主要負責向董事會提供獨立意見。

肖女士於2002年7月在北京外國語大學畢業取得信息管理(英語)學士學位。肖女士於2008年9月獲得悉尼大學國際商務博士學位，並於2011年9月獲得香港城市大學市場營銷博士後學位。肖女士於2008年在悉尼大學擔任助理研究員，自2009年1月至2023年2月在西南財經大學擔任副教授及博士生導師。彼自2022年2月起擔任湖北美爾雅股份有限公司(600107.SH)獨立董事及自2022年1月起擔任京藍科技股份有限公司(000711.SZ)獨立董事。

董煥樟先生，53歲，於2023年10月獲委任為獨立非執行董事。董先生主要負責向董事會提供獨立意見。

董先生畢業於加拿大多倫多約克大學，持有管理榮譽學士學位。董先生在頂級國際會計師事務所的審計及諮詢服務方面擁有豐富的經驗。董先生2000年4月加入北京控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：392)，目前為該公司的財務總監，及自2011年8月以來擔任北控水務集團有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：371)的執行董事、財務總監及公司秘書。另外，董先生自2004年9月以來擔任南華金融控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：619)的獨立非執行董事，亦自2014年4月以來擔任國銳生活有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：108)的獨立非執行董事。董先生為香港註冊會計師及美國註冊會計師(執業)。

董事、監事及高級管理層履歷

監事

余勇先生，52歲，於2020年5月25日獲委任為監事及監事會主席。余先生主要負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層。

加入金科股份及本公司前，自1990年7月至1999年8月及自1999年9月至2002年6月，余先生先後於重慶市璧山區中興小學及重慶市璧山縣青槓初級中學校（現為重慶市璧山區青槓初級中學校）任教。自2002年7月至2006年10月，彼擔任中共重慶市璧山區委統戰部政工科科長，主要負責非公經濟及黨外幹部的統戰工作。自2006年11月至2010年3月，彼擔任重慶市璧山區工商業聯合會秘書長，主要負責日常事務工作，自2010年4月至2017年3月，彼先後擔任重慶市工商業聯合會會員部部長助理、研究室副主任及經濟事務部副部長，主要負責研究民營經濟、民營企業及中小型企業的發展。余先生於2017年6月加入金科股份，擔任黨委委員，主要負責黨務工作。余先生於2017年6月獲委任為本公司黨委書記，主要負責黨務工作。

余先生於2004年6月通過函授教育自中國重慶教育學院獲得漢語言文學學士學位。彼於2010年6月獲得中國中共重慶市委黨校行政管理專業碩士學位。

駱瑞鋒先生，45歲，於2023年6月獲委任為監事。

駱先生於2000年6月自重慶工商大學獲得會計學本科文憑。自2005年1月至2008年1月，彼任職於重慶永和會計師事務所，擔任審計師。彼於2008年2月加入金科股份，並先後擔任審計部主管、經理及副部長，並自2022年6月起至今為金科股份審計部負責人。駱先生於2005年12月獲中國註冊會計師協會授予執業會計師資格。彼於2007年5月獲中華人民共和國財政部頒發會計中級資格。

董事、監事及高級管理層履歷

任文娟女士，39歲，於2020年5月25日獲委任為監事。任女士主要負責監督本公司董事會及高級管理層。任女士於2012年9月加入本集團，擔任人力資源及行政助理，並於2019年3月晉升為行政總監。於2021年3月，任女士獲委任為本公司行政服務部副總經理，主要負責本公司的行政管理。

加入本集團前，任女士自2007年7月至2010年6月擔任佳通輪胎（中國）投資有限公司重慶分公司（一家投資公司）的行政總監，主要負責行政管理。

任女士於2007年7月在中國成都信息工程學院取得會計學學士學位。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本年報日期，概無有關監事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段予以披露，且概無有關任何監事的任何其他事宜須提請股東垂注。

高級管理層

執行董事及本公司主席負責本集團業務的日常運營及管理。有關夏紹飛先生的履歷詳情，請參閱本節「一 執行董事」。

韓強先生，41歲，於2021年8月加入本集團，擔任高級副總裁並於2022年3月29日獲委任為本公司總裁。

於加入本集團前，韓先生曾於多家公司任職，負責營銷管理，包括於2004年9月至2005年7月擔任中興通訊重慶辦事處科長；於2005年7月至2007年6月擔任重慶領域置業顧問有限公司項目經理；於2007年6月至2012年1月擔任重慶中億置地有限公司營銷總監；及於2012年1月至2017年7月歷任金科股份重慶西區營銷部主任及經理、營銷中心副主任以及渝西地區營銷二部負責人。自2017年7月至2020年1月，韓先生先後擔任金科股份永州市區常務副總經理、總經理。自2020年1月至2021年8月，韓先生擔任金科股份川陝區域總經理及金科股份四川區域董事長。

韓先生於2004年6月畢業於湖北大學，獲得工程管理學士學位。

董事、監事及高級管理層履歷

羅傳嵩先生，48歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為執行董事及執行總經理，羅先生於2022年6月27日辭任執行董事。羅先生負責本集團日常管理及營運。

羅先生於2002年12月加入本集團並擔任秩序維護部部門負責人，主要負責安全維護工作。彼於2003年9月晉升為項目經理，主要負責項目營運及管理。自2009年3月至2014年8月，彼擔任總經理助理並隨後晉升為副總經理，主要負責客戶服務、安全維護及物業管理項目。羅先生自2014年8月至2020年5月一直擔任本公司總經理，主要負責本公司的日常管理及營運。

羅先生於1999年7月通過遠程學習在中國瀋陽機械工業職工大學取得市場營銷學士學位。彼於2015年7月自中國博眾房地產管理研究院物業管理工商管理碩士課程結業。

羅先生為重慶物業管理協會會長，及自2019年7月起一直擔任中國物業管理協會副會長及法律政策工作委員會委員，任期為五年。彼自2019年1月起一直擔任全國智能建築及居住區數字標準化技術委員會智能物業應用推廣中心的副主任，任期為三年。羅先生於2019年11月被重慶市住房和城鄉建設委員會評為最美物業人。羅先生榮獲2017中國十大物業CEO。

閻凌陽先生，45歲，於2023年2月13日獲委任為本公司財務總監。閻先生主要負責本集團財務管理。

2000年至2016年，閻先生就職於安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）及德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥），並於2011年至2016年擔任德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）的合夥人。2016年至2017年，閻先生擔任北京鴻坤偉業房地產開發有限公司的財務總監。2017年至2020年，閻先生擔任北京優客工場創業投資公司的首席財務官。2020年至2021年，閻先生擔任四川藍光嘉寶服務集團的財務副總裁。2021年3月至2022年3月，閻先生擔任聯動新能源有限公司的首席財務官。

閻先生於2000年畢業於首都經濟貿易大學，持有經濟學學士學位，於2017年完成對外經濟貿易大學研究生課程。閻先生為註冊內部審計師、特許金融分析師及中國註冊會計師協會和美國註冊會計師公會會員。

董事、監事及高級管理層履歷

聯席公司秘書

徐圓圓女士，35歲，於2023年3月30日獲委任為本公司的聯席公司秘書。自2017年11月至2019年12月期間，彼於金科股份的證券事務部任職。自2020年1月起，彼擔任本公司董事會辦公室負責人。彼主要職責包括但不限於協助董事會秘書（及本公司聯席公司秘書）開展企業管治事務及投資者關係管理。彼亦參與本公司於2020年上市的全過程，包括聯絡國內外律師、秘書公司、獨立財務顧問及其他專業顧問，並協助董事會秘書開展本公司上市後工作。

徐女士於法律事務方面有超過8年的豐富經驗。於2015年1月至2015年8月，徐女士擔任上海伯喬金融信息服務有限公司運營管理部的法律事務和合規風險控制主管。於2015年8月至2017年5月，彼擔任上海飛梭科技公司的法律事務經理。於2017年5月至2017年11月，彼擔任上海壹米滴答供應鏈管理有限公司投融資法務經理。

徐女士分別於2012年及2014年獲得西南政法大學的法學學士學位及碩士學士學位。彼亦於2013年獲得中華人民共和國法律職業資格證書（A證），於2017年4月獲得中國基金從業人員資格及於2018年4月獲得中國證券從業人員資格。彼於2019年12月獲得深圳證券交易所董事會秘書資格。

劉國賢先生，38歲，於2020年6月20日獲委任為本公司聯席公司秘書。徐國富先生於2023年2月10日辭任本公司聯席公司秘書後，劉先生將繼續擔任本公司的公司秘書。緊接徐圓圓女士於2023年3月30日獲委任為本公司聯席公司秘書，劉先生繼續擔任本公司另一聯席公司秘書。

劉先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司的總監，彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有超過14年的經驗。彼持有香港大學工商管理學（會計及財務）學士學位，為香港會計師公會會員及特許財務分析師特許持有人，並為香港特許公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。

企業管治報告

本公司認同於管理架構及本集團內部監控程序中運用良好企業管治元素的重要性，以實現有效問責。

企業管治常規

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事、監事及本公司相關僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事、監事及本公司相關僱員作出特定查詢後，彼等各自己確認，彼等於截至2023年12月31日止年度已遵守標準守則所載規定標準。

就本公司所知，並無任何董事、監事或相關僱員於截至2023年12月31日止年度內違反標準守則的任何事件。

企業管治

本公司認同於管理架構及本集團內部監控程序中運用良好企業管治元素的重要性，以實現有效問責。本公司已採納企業管治守則所載的原則及適用守則條文作為其自身企業管治的守則。

於截至2023年12月31日止年度內，董事會已執行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所規定的企業管治職能，包括：(i)發展及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、審查和監督適用於員工和董事的行為守則和合規手冊；及(v)檢討本公司是否遵守企業管治報告中的企業管治守則及披露。

董事培訓

為確保各董事更好地掌握本公司的經營及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括安排適當的董事培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。此外，本公司亦會為新獲委任董事安排適當的入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並於開始擔任本公司董事時完全知悉彼等根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。於截至2023年12月31日止年度，全體董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的適當入職及／或培訓，涵蓋廣泛主題，包括（但不限於）董事職責及責任、上市公司的企業管治及持續責任。

董事

培訓類型 (附註1)

執行董事

夏紹飛先生 (董事長) (於2023年6月8日獲重選) A/B

非執行董事

徐國富先生 (於2023年2月13日由執行董事調任為非執行董事及於2023年6月8日獲重選) A/B

吳曉力先生 (於2023年6月8日獲重選) A/B

林可女士 (於2023年6月8日獲重選) A/B

石誠先生 (於2023年12月7日獲委任) A/B

祁詩皓先生 (於2023年12月7日獲委任) A/B

梁忠太先生 (於2023年6月8日獲重選及於2023年11月3日辭任) 不適用

韋熠先生 (於2023年6月8日獲委任及於2023年11月3日辭任) 不適用

羅利成先生 (於2023年6月8日退任) 不適用

獨立非執行董事

袁林女士 (於2023年6月8日獲重選) A/B

肖慧琳女士 (於2023年6月8日獲委任) A/B

董煥樟先生 (於2023年10月13日獲委任) A/B

曹國華先生 (於2023年6月8日退任) 不適用

陳志峰先生 (於2023年6月8日退任) 不適用

黃翼忠先生 (於2023年6月8日獲委任及於2023年6月27日辭任) 不適用

附註1： A. 董事職責及責任
B. 企業管治和持續責任

上市規則第3.09D條項下的董事確認

於截至2023年12月31日止年度獲委任的董事已簽署當時適用的表格B董事的聲明及承諾，並了解其根據上市規則作為上市發行人董事的義務。

董事會

董事會現時由九名董事組成，包括一名執行董事、五名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職權包括召開股東大會及於股東大會上匯報董事會工作、執行股東大會決議案、釐定本集團業務及投資計劃、編製本集團年度財務預算及決算、制定利潤分配提案和彌補虧損方案，以及行使公司章程賦予的其他權力、職能及職責。

企業管治報告

董事會承擔領導及監控本公司的責任，負責監管及審批本公司戰略性發展目標、經營中的重大決策及財務表現，而本公司高級管理層負責本集團業務的日常經營及管理。

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。所有董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

董事會組成

執行董事

夏紹飛先生(董事長)(於2023年6月8日獲重選)

非執行董事

徐國富先生(於2023年2月13日由執行董事調任為非執行董事及於2023年6月8日獲重選)

吳曉力先生(於2023年6月8日獲重選)

林可女士(於2023年6月8日獲重選)

石誠先生(於2023年12月7日獲委任)

祁詩皓先生(於2023年12月7日獲委任)

梁忠太先生(於2023年6月8日獲重選及於2023年11月3日辭任)

韋熠先生(於2023年6月8日獲委任及於2023年11月3日辭任)

羅利成先生(於2023年6月8日退任)

獨立非執行董事

袁林女士(於2023年6月8日獲重選)

肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)

董煥樟先生(於2023年10月13日獲委任)

曹國華先生(於2023年6月8日退任)

陳志峰先生(於2023年6月8日退任)

黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及於2023年6月27日辭任)

於截至2023年12月31日止年度獲重選及委任的董事各自已簽署當時適用的H表格《董事的聲明及承諾》，且該等董事各自了解作為上市發行人的董事根據上市規則應承擔的義務。

各董事已與本公司訂立服務合約或委任函。有關董事委任年期的進一步詳情載於本年報第66頁「董事會報告－董事及監事的服務合約及委任函」一節。

董事各自的履歷資料載於本年報第35至43頁。除所披露者外，董事會成員與本公司高級管理層之間概無關係（包括財務、業務、家族或其他重大關係）。

誠如本公司日期為2023年6月27日的公告所披露，黃翼忠先生（「黃先生」）因本公司與黃先生共同有意由其以個人身份向本公司提供諮詢服務而辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及環境、社會與管治委員會成員，自2023年6月27日起生效。黃先生辭任後，本公司未能符合(i)上市規則第3.10條所規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長；(ii)上市規則第3.10A條所規定本公司委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一；(iii)上市規則第3.21條所規定審核委員會的成員必須以獨立非執行董事佔大多數，且其中至少要有一名如第3.10(2)條所規定具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，出任主席者亦必須是獨立非執行董事；及(iv)上市規則第3.25及3.27A條所規定薪酬委員會及提名委員會各自的成員須以獨立非執行董事佔大多數。董煥樟先生於2023年10月13日舉行的股東特別大會上獲股東委任為獨立非執行董事後，本公司已符合上市規則第3.10、3.10A、3.21、3.25及3.27A條的規定。

除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度內，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會組成的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會亦已建立機制，確保董事會能夠獲得獨立的意見，包括向董事提供充足的資源履行其職責，並在必要時尋求獨立專業意見履行其職責，費用由本公司承擔。

企業管治報告

董事會須由至少三名獨立非執行董事組成，至少佔董事會成員的三分之一，從而使董事會始終具有強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

所有董事，包括獨立非執行董事，均獲平等機會及渠道與董事會溝通及發表意見，並有單獨及獨立機會接觸本集團管理層，以便作出知情決定。董事會主席應在無其他董事參與的情況下至少每年與獨立非執行董事舉行會議，討論任何問題及關切。

任何董事或其聯繫人如在董事會審議的事項中存在利益衝突，將通過出席董事會會議而非書面決議案處理。有關董事須在會議前聲明其利益，並放棄投票，且不計入相關決議案的法定人數。與該事項無關的獨立非執行董事及其聯繫人應出席董事會會議。

截至2023年12月31日止年度，董事會審查並認為機制有效確保向董事會提供獨立意見及建議。

董事長及總裁

現時，本公司董事長及總裁職務分別由夏紹飛先生及韓強先生擔任。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期召開會議，以討論及制定本集團之整體策略、經營及財務表現。董事會每年須至少舉行四次會議，且須在會議召開14天前向董事發出董事會會議通知，以給予所有董事出席會議的機會。

於截至2023年12月31日止年度內，董事會舉行14次董事會會議，3次股東大會及董事對本集團事務作出積極貢獻。各董事之出席記錄載列如下：

董事姓名	於截至2023年12月31日止 年度內出席會議次數／ 舉行董事會會議次數	於截至2023年12月31日止 年度內出席會議次數／ 舉行股東大會次數
執行董事		
夏紹飛先生(董事長)	14/14	3/3
非執行董事		
徐國富先生 ¹	14/14	3/3
吳曉力先生	14/14	3/3
林可女士	14/14	3/3
石誠先生 ²	3/3	0/0
祁詩皓先生 ²	3/3	0/0
梁忠太先生 ³	10/10	2/2
韋熠先生 ⁴	5/5	1/1
羅利成先生 ⁵	5/5	1/1
獨立非執行董事		
袁林女士	14/14	3/3
肖慧琳女士 ⁶	9/9	2/2
董煥樟先生 ⁷	4/4	1/1
曹國華先生 ⁸	5/5	1/1
陳志峰先生 ⁸	5/5	1/1
黃翼忠先生 ⁹	1/1	0/0

附註：

1. 徐國富先生於2023年2月13日調任為非執行董事。
2. 石誠先生及祁詩皓先生均於2023年12月7日獲委任為非執行董事。
3. 為投放更多時間於其他事務，梁忠太先生於2023年11月3日辭任非執行董事。
4. 韋熠先生於2023年6月8日獲委任為非執行董事，為投放更多時間於其他事務，於2023年11月3日辭任非執行董事。
5. 於第一屆董事會任期屆滿後，羅利成先生於2023年6月8日退任非執行董事。
6. 肖慧琳女士於2023年6月8日獲委任為獨立非執行董事。
7. 董煥樟先生於2023年10月13日獲委任為獨立非執行董事。
8. 於第一屆董事會任期屆滿後，曹國華先生及陳志峰先生均於2023年6月8日退任獨立非執行董事。
9. 黃翼忠先生於2023年6月8日獲委任為獨立非執行董事，因本公司與黃先生共同有意由其以個人身份向本公司提供諮詢服務而於2023年6月27日辭任獨立非執行董事。

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立審核委員會、環境、社會及管治委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。各董事委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。董事委員會將於每次董事委員會會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

審核委員會

本集團已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第D.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會目前由兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即石誠先生、吳曉力先生、袁林女士、肖慧琳女士及董渙樟先生。審核委員會主席目前由獨立非執行董事董渙樟先生擔任，其具備上市規則第3.21條規定的適當專業及會計資格。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會於截至2023年12月31日止年度內舉行了2次會議，以審議(其中包括)截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績及報告、財務報告及合規事宜、遵守企業管治政策及慣例、截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績及報告、財務、營運及合規監察、風險管理監控、內部及外部核數師的工作、應付外部核數師的服務費以及重新委任外部核數師。

審核委員會會議的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
董渙樟先生(主席)(於2023年10月13日獲委任)	0/0
陳志峰先生(主席)(於2023年6月8日退任)	1/1
黃翼忠先生(主席)(於2023年6月8日獲委任及於2023年6月27日辭任)	0/0
吳曉力先生(於2023年6月8日獲委任)	1/1
袁林女士(於2023年6月8日獲委任)	1/1
石誠先生(於2023年12月7日獲委任)	0/0
肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)	1/1
曹國華先生(於2023年6月8日退任)	1/1
梁忠太先生(於2023年11月3日辭任)	2/2

於2024年3月27日，審核委員會舉行一次會議，以審閱(i)本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表及年度業績公告；(ii)本公司與外聘核數師的關係，與本公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；(iii)本集團風險管理及內部監控系統的適當性及有效性，並向董事會作出相關建議；(iv)本集團內部審計職能的有效性；及(v)本集團的持續關連交易。

薪酬委員會

本集團已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則第E.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會目前由兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即徐國富先生、吳曉力先生、袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生。袁林女士目前為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(i)制定及審閱有關本集團董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款；(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬；及(iv)審核及／或批准上市規則第17章項下股份計劃相關事宜。

薪酬委員會於截至2023年12月31日止年度內舉行了5次會議，以審議(其中包括)本公司的薪酬政策及架構，並考慮非執行董事及獨立非執行董事的薪酬並向董事會提出推薦意見，以及高級管理層的激勵建議。

薪酬委員會會議的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
袁林女士(主席)	5/5
徐國富先生(於2023年6月8日獲委任)	4/4
吳曉力先生(於2023年6月8日獲委任)	4/4
肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)	4/4
董煥樟先生(於2023年10月13日獲委任)	1/1
羅利成先生(於2023年6月8日退任)	1/1
曹國華先生(於2023年6月8日退任)	1/1
黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及於2023年6月27日辭任)	1/1

企業管治報告

於2024年3月27日，薪酬委員會舉行一次會議，以(i)討論本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就此向董事會作出推薦建議；(ii)審閱個別董事及高級管理層的薪酬待遇方案；及(iii)審閱本公司的薪酬及福利政策以及表現評估系統；及(iv)重新委任及選舉獨立及非獨立董事候選人。

提名委員會

本集團已遵照第3.27A條及企業管治守則第B.3段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會目前由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即夏紹飛先生、吳曉力先生、袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生。夏紹飛先生目前為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會於截至2023年12月31日止年度內舉行了4次會議，以審閱(其中包括)董事會的架構、規模、組成及多元化(包括技能、知識、經驗、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗與服務年限)，以確保董事會擁有適合本公司業務要求的專長、技能與經驗的平衡，評估獨立非執行董事的獨立性，考慮非執行董事候選人的資歷，推薦非執行董事候選人以供董事會提名及股東批准。

提名委員會會議的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
夏紹飛先生(主席)	4/4
吳曉力先生(於2023年6月8日獲委任)	2/2
袁林女士	4/4
肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)	2/2
董煥樟先生(於2023年10月13日獲委任)	0/0
曹國華先生(於2023年6月8日退任)	2/2
黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及於2023年6月27日辭任)	0/0

於2024年3月27日，提名委員會舉行一次會議，以(i)審閱董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化視角)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)審閱實施董事會多元化政策的可計量目標；及(iv)重新選舉獨立非執行董事候選人。

ESG委員會

本集團已成立具有書面職權範圍的ESG委員會，以更好地將「社會、環境與企業管治」理念融入企業戰略，推進可持續發展，為各利益關連方創造長期價值。ESG委員會目前由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即夏紹飛先生、徐國富先生、袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生。徐國富先生目前為ESG委員會主席。

ESG委員會的主要職責為(i)對本公司環境、社會及管治願景、策略等的制定進行指導和審閱；(ii)對本公司環境、社會及管治相關風險及機遇進行梳理和評估；(iii)審查本公司環境、社會及管治工作開展情況及內部監控系統；及(iv)對本公司環境、社會及管治相關工作的目標和實施情況進行審查和監督。

ESG委員會致力於提升並加強本公司環境及社會責任管理能力，促進本公司可持續發展。

提名政策

本公司已採納提名政策，當中載列提名董事會候選人的挑選標準及程序。就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會作出建議時，提名委員會在評估建議人選是否合適時要考慮包括但不限於以下各項因素：

- (i) 誠信聲譽；
- (ii) 與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗方面的資質；
- (iii) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業或其他方面)、技術及知識；
- (iv) 是否有能力協助及支持管理層，並對本集團作出重要貢獻；
- (v) 承諾就履行其作為董事會及／或董事委員會成員的職責可投入的時間及相關興趣；
- (vi) 符合載列於上市規則第3.13條對委任或重新委任獨立非執行董事所規定的獨立標準；及
- (vii) 提名委員會或董事會可能不時決定的任何其他相關因素。

企業管治報告

無論是委任任何董事會候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須根據公司章程及其他適用規則和規例進行。對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

提名委員會將不時審閱提名政策，以確保其得以實施並監控其是否持續有效。

截至2023年12月31日止年度，經董事會提名、提名委員會推薦及本公司股東大會批准，本公司重新選舉及委任董事。獲重選及獲委任的董事均已與本公司訂立服務合約或委任函（如適用），期限自股東大會批准其委任之日起至第二屆董事會任期屆滿止。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列達致董事會多元化的方法。本公司認同並享受董事會多元化帶來的裨益，並認為董事會層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的重要因素。本公司為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於能力、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。

本公司將繼續採取措施和步驟，在本公司各層面促進並加強性別多元化。本公司將根據個人的才能及其對董事會的潛在貢獻，並計及董事會多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮本集團的業務模式及具體需要。充分考慮到董事會多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

提名委員會及董事會將每年檢討董事會多元化政策，以確保其實施並監督其持續有效性。

董事會層面多元化

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、信息技術、會計及財務管理以及企業管治。彼等獲得多個專業領域的學位，包括會計、營銷、財務管理、工商管理、經濟學及商務管理、生物工程、工業及民用建築、數學及法律。本公司有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡跨度較廣，介乎29歲到59歲。

董事會目前由三名女性董事和六名男性董事組成。董事會認為，本公司已在董事會層面實現性別多元化，目標是至少保持目前的女性代表水平。本公司將確保在招聘中高級工作人員時考慮性別多元化，並確保可獲得提供適當培訓和職業發展的資源充足，以培養董事會的潛在繼任者，並保持性別多元化。

根據提名委員會對截至2023年12月31日止年度的檢討，提名委員會認為，董事會對本公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。考慮到提名委員會的建議、本集團現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會認為其目前的組成符合董事會多元化政策。

員工隊伍層面多元化

本集團認識到多元化的重要性，致力於促進各個層面的性別多元化，並相信多元化的員工隊伍和包容性的文化有助於提高業績及本集團有效運作的能力。於2023年12月31日，員工隊伍（包括高級管理層）的性別比例如下：

	於2023年12月31日	
	人數	佔員工總人數的百分比
女性員工	5,707	44.1%
男性員工	7,248	55.9%

董事會認為，本集團已在員工隊伍層面實現性別多元化，並以保持目前的性別多元化水平為目標。為保持員工隊伍的多元化，本集團已制定適當的招聘及甄選常規，以考慮不同年齡、性別及經驗人選的多元化。本集團亦已建立人才管理及培訓計劃，提供職業發展指導及晉升機會，以建立廣泛而多元化的技能熟練且經驗豐富的員工隊伍。於本年報日期，董事會概不知悉有任何可令員工隊伍實現性別多元化更具挑戰性或不太相關的任何緩解因素或情況。

董事薪酬政策

本公司已制定董事薪酬政策，以釐定董事的薪酬待遇。向董事提供薪酬的目的旨在確保適當的薪酬水平，以吸引和挽留有經驗的高素質人才來監督本集團的業務和發展。

企業管治報告

董事的薪酬乃參考董事及高級管理人員的技能和知識、彼等的工作職責和對本集團事務的參與程度、業績和盈利能力以及行業的薪酬基準和現行市場條件來確定的。薪酬包括基本工資、津貼、與業績相關的獎金和養老金計劃的供款。

應付董事及高級管理層成員之年度酬金

截至2023年12月31日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
零 – 1,000,000	1
1,000,001 – 1,500,000	0
1,500,001 – 2,000,000	0
2,000,001 – 2,500,000	1
2,500,001 – 3,000,000	1
3,000,001 – 3,500,000	1
5,000,001 – 5,500,000	1

董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註41。

核數師酬金

截至2023年12月31日止年度，本公司委聘羅兵咸永道會計師事務所作為其外聘核數師。

於截至2023年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予羅兵咸永道會計師事務所的酬金分別為人民幣5.6百萬元及人民幣0.8百萬元。

問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團事務狀況以及本年度的經營業績及現金流量情況。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本年報第98至104頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會負責監察本公司的風險管理及內部監控系統，並持續檢討其有效性。董事會應對管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統進行監督，而管理層應就該等系統的有效性向董事會提供確認。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能實現本集團業務目標之風險，且僅能對防止出現重大失誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司之風險管理架構

本集團已實施多項風險管理政策及措施，以識別、評估、管理及監控其業務經營產生的風險。本集團管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理已編入本集團的政策。

本集團努力在員工中營造濃厚的合規文化。為在本集團內部營造這樣的合規文化及就個別行為設定期望，本集團已採納程序及政策以確保對個別僱員的嚴格問責性，並定期進行內部合規檢查及視察及開展合規培訓。

風險管理及內部監控程序

本公司建立了董事會主導，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行本公司的政策和程序，參與設計和運行符合本公司管理要求的內部監控措施，為本公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。本集團亦設有內部審計及風險控制職能，其主要對本集團風險管理及內部監控系統的充分性及有效性開展分析及獨立評估，並至少每年向董事會匯報一次其發現。

風險管理及內部監控檢討

董事會每年至少檢討一次本集團風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規控制）的有效性。董事會每年檢討本集團上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控系統和流程作出評估與建議。

企業管治報告

有關截至2023年12月31日止年度的年度檢討審議了（其中包括）(i)資源充足性；(ii)員工資格及經驗；(iii)員工培訓計劃；及(iv)本集團的會計預算、內部審計及財務申報職能。董事會亦對本公司內幕消息的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規流程的有效性進行了充分評估。

董事會認為本公司截至2023年12月31日止年度之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

發佈內幕消息

本集團已參考香港證券及期貨監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，設置有關披露內幕消息的框架。此框架載有合適及時地處理及發放內幕消息的程序及內部控制，其中包括下列步驟：確定充足詳情、對事宜及其對本公司可能產生的影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。向公眾全面披露資料前，知悉有關消息的任何人士必須確定嚴守保密，不得買賣本公司任何證券。

股東權利

股東召開臨時股東大會的程序

本公司應於單獨或者合計持有本公司發行在外的有表決權的百分之十以上股份的股東（該等股東的持股股數按照股東提出書面要求當日收盤時的持股數量計算，或如提出書面要求當日為非交易日則應當按照前一交易日收盤時的持股數量計算）以書面形式要求召開臨時股東大會當日起兩個月內召開臨時股東大會。

根據公司章程第四十五條，股東要求召集臨時股東大會，應當按照下列程序辦理：

- (i) 單獨或合計持有在擬舉行的會議上有表決權的股份至少百分之十的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會。前述持股數按股東提出書面要求日計算。

- (ii) 如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。
- (iii) 董事會不能履行或者不履行召集股東大會會議職責的，監事會應當及時召集和主持，如果監事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，連續九十日以上單獨或合計持有本公司股份百分之十以上的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。

股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

於股東大會上提呈議案的程序

根據公司章程第五十條，單獨或者合計持有本公司至少百分之三股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東大會審議，臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

除前段規定外，召集人在發出股東大會通知及公告後，不得修改股東大會通知中已經列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列明或不符合公司章程第四十九條規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。公司章程第四十九條規定股東大會提案應採取書面形式。股東大會提案的內容應當屬於股東大會的職權範圍，有明確的議題和具體決議事項，並且符合法律及公司章程的有關規定。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢：

郵寄地址： 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓

電郵： IRJKS@jinkeservice.com

收件人： 董事會辦公室

企業管治報告

聯席公司秘書

緊隨徐國富先生於2023年2月10日辭去本公司聯席公司秘書職務後，徐圓圓女士於2023年3月30日獲委任為本公司聯席公司秘書。截至2023年12月31日止年度，劉國賢先生繼續擔任本公司公司秘書。徐女士及劉先生的履歷資料，請參閱本年報「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

徐圓圓女士為本公司聯席公司秘書及董事會辦公室負責人，為劉國賢先生於本公司的主要連絡人。

遵照上市規則第3.29條的規定，於截至2023年12月31日止年度內，徐圓圓女士及劉國賢先生已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

憲章文件

茲提述本公司日期為2023年6月30日及2023年8月8日的翌日披露報表，本公司已註銷本公司合共7,065,000股H股（「股份註銷」），該等股份由本公司於2023年6月12日至2023年7月27日期間根據在2023年6月8日舉行的股東週年大會上獲股東批准授予董事會購回本公司H股的一般授權購回。於股份註銷後，本公司的股份總數由652,848,100股變更為645,783,100股，本公司的註冊資本由人民幣652,848,100元變更為人民幣645,783,100元。

於2023年2月17日，中華人民共和國國務院（「國務院」）發佈《國務院關於廢止部分行政法規和文件的決定》及中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「試行辦法」）及相關指引（統稱「中國新法規」），自2023年3月31日起施行。在中國新法規施行的同日，國務院證券委員會及國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日發佈的《到境外上市公司章程必備條款》（證委發（1994）21號文件）（「必備條款」），以及國務院於1994年8月4日發佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》被廢除。中國發行人須參照中國證監會頒佈的《上市公司章程指引》制訂公司章程，以取代必備條款。因應中國新法規，聯交所已採納對上市規則作出的若干相應修訂，並於2023年8月1日生效。

鑒於上文及經考慮本公司於股份註銷後的現有註冊資本、本公司的實際情況（包括本公司註冊地址的變更）及現行法律規定，董事會建議向股東提呈一項供其於臨時股東大會上批准的修訂現有公司章程的特別決議案。

建議修訂公司章程已由股東於2023年10月13日舉行的臨時股東大會上以特別決議案的方式批准，並於同日生效。經修訂的公司章程全文已刊登於聯交所及本公司網站。

股東溝通政策

本公司認為，與股東有效溝通，對加強投資者關係及讓投資者了解本集團的業務表現及策略極為重要。本公司與股東建立了多種廣泛的溝通渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年度報告及中期報告、公告及通函。股東可通過上述渠道向本公司提出查詢，並隨時向董事或管理層提出意見及建議。於收到股東的書面查詢後，本公司將盡快與股東取得聯繫。

此外，本公司不時更新其網站，使股東了解本公司的最新發展情況。本公司努力與股東保持持續溝通。於本公司股東大會上，董事（或其代表（如適用））將可與股東會面並回答彼等的詢問。

截至2023年12月31日止年度，本公司召開三次股東大會，彼時的全體董事均親自出席或通過電子設備與股東溝通。此外，所有公司通訊及監管公告均由本公司及時刊登於其網站及聯交所網站。根據截至2023年12月31日止年度執行情況及有效性審查，董事會認為股東溝通政策屬有效且充分。

董事會報告

董事會欣然提呈年報及本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要在中國提供空間物業管理服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度之業績載於本年報第105至107頁之綜合全面收益表及綜合財務狀況表。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度之已公佈業績及資產及負債摘要載於本年報第223至224頁。

股本及已發行股份

本公司於截至2023年12月31日止年度股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備

本集團於截至2023年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註29。於2023年12月31日，本公司可供分派儲備為人民幣零元。

借款

截至2023年12月31日止年度，本集團並無借款。

債券

截至2023年12月31日止年度，本集團未發行任何債券。

股息政策及末期股息

股息政策

董事會建議於2021-2025全年的現金股息不低於當年本公司擁有人應佔溢利的40%。股息(如有)的支付及金額取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、本集團支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及本集團認為相關的其他因素。股息的宣派、支付及金額由董事會酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而年內宣派任何末期股息均須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

末期股息

截至2023年12月31日止年度，綜合財務報表中歸屬於母公司普通股股東的淨虧損為人民幣951,038,000元，2023年末累計虧損為人民幣1,990,538,000元。

根據公司章程的規定，鑒於2023年度可供投資者分配的利潤為負，已不具備分紅的條件，同時結合本公司未來經營發展需要，本公司擬定2023年度利潤分配預案為不派發現金紅利，不送紅股，亦不以資本公積金轉增股本。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年6月4日(星期二)至2024年6月7日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有H股過戶文件及相關股票須不遲於2024年6月3日(星期一)下午四時三十分前交回本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)進行登記。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，由本集團五大客戶所貢獻的收入佔本集團年內總收入的10%以下，而本集團五大供應商的採購額佔本集團年內總採購額的10%以下。

董事會報告

股權掛鈎協議

除「股份獎勵計劃」一節所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，本公司並無訂立或於年末仍有效的股權掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司於聯交所回購合共28,826,200股H股。回購股份旨在提高對股東的回報，並反映本公司對業務前景充滿信心，對全體股東有利。有關回購H股之詳情如下：

回購月份	已回購 H股數目	每股H股 最高價 (港元)	每股H股 最低價 (港元)	總代價 (港元)
2023年6月	2,682,200	11.78	9.90	29,159,422
2023年7月	4,382,800	12.56	10.84	51,386,208
2023年8月	600,000	10.60	10.28	6,281,556
2023年9月	4,183,400	10.86	8.59	39,588,858
2023年10月	4,020,600	9.79	8.18	37,835,237
2023年11月	2,747,000	9.37	7.88	24,066,992
2023年12月	<u>10,210,200</u>	<u>10.96</u>	<u>8.65</u>	<u>103,229,698</u>
總數	<u><u>28,826,200</u></u>	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>	<u><u>291,547,971</u></u>

註：本公司亦於2024年1月在聯交所回購合共200,000股H股，總代價為1,894,402港元。於本年報日期，本公司於截至2023年12月31日止年度及2024年1月回購的合共29,026,200股H股已全部註銷，本公司已發行股份總數為623,821,900股。

董事會與監事會

於截至2023年12月31日止年度及截至本年報日期止董事與監事名列如下：

執行董事

夏紹飛先生(董事長)(於2023年6月8日獲重選)

非執行董事

徐國富先生(於2023年2月13日由執行董事調任為非執行董事及於2023年6月8日獲重選)

吳曉力先生(於2023年6月8日獲重選)

林可女士(於2023年6月8日獲重選)

石誠先生(於2023年12月7日獲委任)

祁詩皓先生(於2023年12月7日獲委任)

梁忠太先生(於2023年6月8日獲重選及於2023年11月3日辭任)

韋熠先生(於2023年6月8日獲委任及於2023年11月3日辭任)

羅利成先生(於2023年6月8日退任)

獨立非執行董事

袁林女士(於2023年6月8日獲重選)

肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)

董煥樟先生(於2023年10月13日獲委任)

曹國華先生(於2023年6月8日退任)

陳志峰先生(於2023年6月8日退任)

黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及於2023年6月27日辭任)

監事

余勇先生(於2023年6月8日獲重選)

駱瑞鋒先生(於2023年6月8日獲委任)

任文娟女士(於2023年3月30日獲重選)

韓翀先生(於2023年6月8日退任)

董事會報告

董事及監事的服務合約及委任函

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條款。服務合約及委任函可不時根據公司章程及適用法律、規則及法規續約。

所有董事(包括全體非執行董事)之任命均自各自的任命之日起生效，直至董事會第二屆會議任期屆滿為止。所有監事之任命均自各自的任命之日起生效，直至監事會第二屆會議任期屆滿為止。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或打算與本集團內任何成員公司訂立服務合約(不包括於一年內到期或可由有關僱主在毋須賠償(法定賠償除外)下終止之合約)。

獨立非執行董事獨立性之確認

截至2023年12月31日止年度，本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出的年度書面確認書。本公司認為每位獨立非執行董事都是獨立的。

董事、監事酬金及五位最高酬金人士

本集團截至2023年12月31日止年度之董事、監事酬金及五位最高酬金人士詳情分別載於綜合財務報表附註41及附註9。

除林可女士、吳曉力先生、韋熠先生及祁詩皓先生放棄其擔任非執行董事的酬金外，截至2023年12月31日止年度概無董事或監事放棄其酬金或同意放棄其酬金。

董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

除所披露者外，於截至2023年12月31日止年度或於年末概無存在以本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事或監事或其各自的關連實體在其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

董事及監事於競爭業務中的權益

於截至2023年12月31日止年度，除本集團業務以外，董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益。

管理合約

於截至2023年12月31日止年度，並無於本年度內訂立或於年末仍有效的任何關於本公司全部或重大部分業務的管理方面的合約。

購買股份或債權證的安排

除「股份獎勵計劃」一節所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，本公司、其任何控股公司或附屬公司並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲益。

控股股東於重大合約的權益

除所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與於2023年12月31日為本公司控股股東的一名人士或其任何附屬公司之間訂立任何重大合約，亦未訂立任何由該名人士或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

關連交易

(1) 物業轉讓協議

茲提述本公司日期為2023年8月11日的公告。除文義另有所指，本年報所用詞彙與本公司日期為2023年8月11日的公告具有相同涵義。

於2023年8月11日，本集團與金科集團訂立物業轉讓協議，據此，金科集團的成員公司將向本集團轉讓各自的抵銷物業。有關轉讓將作為代替持續關連交易應付款項的付款，持續關連交易應付款項產生自本集團根據2020年及2022年物業管理服務總協議擬向金科集團提供的物業管理服務。抵銷物業包括36項物業，其中19項為住宅物業、6項為商業物業、8項為寫字樓及3項為產業園，分別位於中國貴陽、重慶、長沙及臨沂，總建築面積約為3,434.5平方米。於轉讓抵銷物業後，金額約為人民幣20.4百萬元的持續關連交易應付款項將被視為已悉數結清。詳情請參閱本公司日期為2023年8月11日的公告。物業轉讓協議項下擬進行的物業轉讓令本集團得以收回金科集團應付的到期應收款項。同時，物業轉讓協議項下擬進行的交易參考房地產重組策略，依據獨立第三方評估師資產評估報告，確保抵銷物業的總評估價值大於將予以抵銷的持續關聯交易應付款項總金額，有利於化解本集團應收款風險且符合本公司股東的利益。

董事會報告

金科股份為本公司的主要股東，因此，根據上市規則，金科集團為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，物業轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於有關物業轉讓協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合共超過0.1%但均低於5%，故物業轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。在為批准物業轉讓協議而舉行的董事會會議上，梁忠太先生亦於金科股份擔任管理職位，徐國富先生亦於重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司擔任管理職位，已就相關董事會決議案放棄投票。

(2) 債務清償框架協議

茲提述本公司日期為2024年1月2日的公告及日期為2024年3月27日的通函。除文義另有所指，本年報所用詞彙與本公司日期為2024年1月2日的公告及日期為2024年3月27日的通函所界定者具有相同涵義。

考慮到金科股份把「保交樓」作為首要經營任務，其全力爭取「保交樓」，為促進金科股份「保交樓」任務達成，以及本公司日期為2024年1月2日的公告內「債務清償框架協議的理由及裨益」各段所披露的理由及裨益，基於有待獨立股東根據上市規則規定批准的2021年營銷服務框架協議(定義見下文)的第二份補充協議的約定，於2023年12月29日，本公司與金科股份訂立一份債務清償框架協議(「**債務清償框架協議**」)。根據債務清償框架協議，本公司及金科股份計劃通過協調金科集團成員公司提供現金支付或者資產(即其擁有的停車位)抵債等方式清償因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團的未結清應收款項人民幣532,710,768.53元(「**應收款項**」)，如本公司及有關成員公司選擇資產抵債的，則金科股份協調可供選擇抵債資產車位使用權清單，本公司有權選擇清單中的車位使用權以等額基準抵銷上限不超過2021年營銷服務框架協議產生的應收款項。詳情請參閱本公司日期為2024年1月2日的公告及日期為2024年3月27日的通函。

根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14A章，債務清償事項構成本公司的一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

金科股份為本公司的主要股東，因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，債務清償事項構成本公司的一項關連交易。由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%，故債務清償事項須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。於為批准債務清償框架協議而舉行的董事會會議上，徐國富先生（於重慶市金科投資控股（集團）有限責任公司擔任管理職位）及石誠先生（於金科集團擔任管理職位）已就有關董事會決議案放棄投票。債務清償框架協議（連同2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及其項下擬進行的交易）已由2024年4月18日舉行的臨時股東大會批准。

持續關連交易

於截至2023年12月31日止年度內，本公司進行了以下交易，該等交易構成本公司的非豁免持續關連交易（定義見上市規則），該等交易的詳情載列如下：

(1) 酒店租賃服務框架協議

於2021年12月31日，本公司與金科股份訂立一份酒店租賃服務框架協議（「酒店租賃服務框架協議」），根據該協議，服務範圍包括金科集團將向本集團提供酒店租賃及有關服務，據此，金科股份已同意向本集團租賃並促使金科集團的其他成員公司向本集團租賃若干酒店物業，供本集團運營之用。酒店租賃服務框架協議的期限由2022年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

根據酒店租賃服務框架協議，建議於截至2024年12月31日止三個年度各年，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣10百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣10.7百萬元。截至2023年12月31日止年度，酒店租賃服務框架協議項下的實際交易金額約為人民幣1.4百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於酒店租賃服務框架協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故酒店租賃服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

董事會報告

(2) 酒店管理服務框架協議

於2021年12月31日，本公司與金科股份訂立酒店管理服務框架協議（「**酒店管理服務框架協議**」），根據該協議，服務範圍包括本集團向金科集團提供酒店管理、綜合餐飲及有關服務，包括但不限於(i)酒店項目可行性研究服務；(ii)酒店開業前技術諮詢服務；(iii)經營管理服務；(iv)整合酒店服務；及(v)綜合餐飲服務。酒店管理服務框架協議的期限由2022年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

根據酒店管理服務框架協議，建議於截至2024年12月31日止三個年度，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣30百萬元、人民幣31百萬元及人民幣32百萬元。截至2023年12月31日止年度，酒店管理服務框架協議項下的實際交易金額約為人民幣16.7百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於酒店管理服務框架協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(3) 2021年營銷服務框架協議

於2021年11月25日，本公司與金科股份訂立營銷服務框架協議（其後經日期為2021年12月10日的補充協議修訂）（「**2021年營銷服務框架協議**」），根據該協議，本集團就金科集團銷售其開發項目中的住宅物業及停車位而向金科集團提供營銷服務，包括但不限於(i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供引薦營銷服務；(ii)收集客戶資料；(iii)引薦客戶；及(iv)其他營銷相關廣告服務，包括但不限於品牌形象推廣、活動宣傳以及相關安裝及維護服務。2021年營銷服務框架協議的期限於2021年12月28日在本公司股東大會上獲得獨立股東批准後起直至2023年12月31日（包括首尾兩天）為止。

根據2021年營銷服務框架協議，建議截至2021年12月31日止月份，該協議項下擬進行交易的年度上限不超過人民幣150百萬元，而截至2023年12月31日止兩個年度的年度上限則分別不超過人民幣900百萬元及人民幣1,200百萬元。截至2023年12月31日止年度，2021年營銷服務框架協議項下的實際交易金額約為人民幣23.7百萬元。

變更2021年營銷服務框架協議的條款

於2023年12月15日，本公司與金科股份訂立2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議（「**2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議**」），已由2024年4月18日舉行的臨時股東大會批准。根據2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議，本公司與金科股份同意以下機製作為額外方式以結算金科集團於2021年營銷服務框架協議項下到期應付本集團的費用。除文義另有所指外，本文所用詞彙與本公司日期為2023年12月15日的公告所界定者具有相同涵義。

- (i) 倘金科集團無法支付任何未償還應付款項，本集團可選擇接受金科集團的未出售物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車位）中與未償還應付款項等值的資產作為未償還應付款項的結算。該等抵銷資產的清單須由本公司及金科股份最終確定及確認；
- (ii) 倘本集團選擇接受該等抵銷資產以結算未償還應付款項，則本集團與金科集團將訂立抵房協議，據此，本集團將取得該等抵銷資產的產權或使用權以抵銷未償還應付款項；
- (iii) 本集團與金科集團將訂立搭房協議，據此，金科集團同意授予本集團一次性免費權利，可在搭房協議生效日期起一年內要求將本公司指定的任何一方列為抵銷資產的登記擁有人；及
- (iv) 金科集團同意，於更名期間，本集團可要求以搭房協議中的任何抵銷資產交換金科集團持有的一項或多項其他等值的物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車位。

除根據2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議的上述修訂外，2021年營銷服務框架協議的所有其他條款仍然有效及具有十足效力。

金科股份為本公司的主要股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於2021年營銷服務框架協議及2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率超過5%，故2021年營銷服務框架協議及2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關聯交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

董事會報告

(4) 2022年銷售總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立銷售總協議（「**銷售總協議**」）。由於銷售總協議已於2022年12月31日到期，而本集團預期將於該協議到期後繼續進行該協議項下擬進行的交易，本公司與金科股份訂立日期為2022年7月29日的新銷售總協議（「**2022年銷售總協議**」），據此，金科股份將自本集團購買或促使金科集團其他成員公司及其聯繫人自本集團購買定制禮品、日用品及節慶食品，其將用於金科集團及其聯繫人的促銷活動、銷售案場或作為金科集團及其聯繫人的僱員福利。2022年銷售總協議的期限由2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）有效。

根據2022年銷售總協議，建議於截至2025年12月31日止三個年度各年，該協議項下擬進行交易的年度上限將不超過人民幣19.0百萬元。截至2023年12月31日止年度，2022年銷售總協議項下的實際交易金額約為人民幣0.2百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於2022年銷售總協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故2022年銷售總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(5) 2022年供應及安裝總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯營公司）訂立供應及安裝總協議（「**供應及安裝總協議**」）。由於供應及安裝總協議已於2022年12月31日到期，而本集團預期將於該協議到期後繼續進行該協議項下擬進行的交易，本公司與金科股份訂立日期為2022年7月29日的新供應及安裝總協議（「**2022年供應及安裝總協議**」），據此，本集團同意(i)供應軟件系統及設備，如(a)智能系統，包括但不限於門禁及監視系統、停車場智能管理系統、智慧家庭系統及對講機系統；(b)社區無人售貨系統；及(c)多媒體顯示系統；及(ii)提供相關安裝及維護服務。2022年供應及安裝總協議的期限由2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）有效。

變更2022年供應及安裝總協議的條款

於2023年12月15日，本公司與金科股份訂立2022年供應及安裝總協議的補充協議（「**2022年供應及安裝總協議的補充協議**」），據此，本公司與金科股份同意(i)修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年供應及安裝總協議的持續關連交易的現有年度上限；及(ii)變更2022年供應及安裝總協議項下的付款條款。

(a) 供應及安裝服務的經修訂年度上限

根據2022年供應及安裝總協議的補充協議，建議截至2025年12月31日止兩個年度各年有關2022年供應及安裝總協議的持續關連交易的年度上限將不超過人民幣30.0百萬元。

(b) 變更2022年供應及安裝總協議項下的付款條款

根據2022年供應及安裝總協議的補充協議，本公司與金科股份同意採納與上文「變更2021年營銷服務框架協議的條款」一節第(i)至(iv)分段所載的2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議相同的機制，作為額外方式以結算金科集團於2022年供應及安裝總協議項下到期應付本集團的費用。

除根據2022年供應及安裝總協議的補充協議的上述修訂外，2022年供應及安裝總協議的所有其他條款仍然有效及具有十足效力。

根據2022年供應及安裝總協議及2022年供應及安裝總協議的補充協議，建議於截至2025年12月31日止三個年度，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣122.0百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣30.0百萬元。截至2023年12月31日止年度，2022年供應及安裝總協議項下的實際交易金額約為人民幣33.1百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於2022年供應及安裝總協議及2022年供應及安裝總協議的補充協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故2022年供應及安裝總協議及2022年供應及安裝總協議的補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關聯交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(6) 2022年物業管理服務總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」）。由於物業管理服務總協議已於2022年12月31日到期，而本集團預期將於該協議到期後繼續進行該協議項下擬進行的交易，本公司與金科股份訂立日期為2022年7月29日的新物業管理服務總協議（「2022年物業管理服務總協議」），據此，我們同意向金科集團及其聯繫人提供若干物業管理服務，包括但不限於(i)物業前介服務及售後服務，包括但不限於(a)前期規劃及設計諮詢服務；(b)樣板間及銷售案場的管理服務；(c)驗房；(d)前介清潔服務；(e)前介籌備工作；及(f)售後維修及保養服務；(ii)金科集團所擁有或使用的物業（包括但不限於空置房、停車場、寫字樓及商業物業）的物業管理服務；及(iii)其他相關服務。2022年物業管理服務總協議的期限由2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）有效。

變更2022年物業管理服務總協議的條款

於2023年12月15日，本公司與金科股份訂立2022年物業管理服務總協議的補充協議（「2022年物業管理服務總協議的補充協議」），據此，本公司與金科股份同意(i)修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年物業管理服務總協議的持續關連交易的現有年度上限；及(ii)變更2022年物業管理服務總協議項下的付款條款。

(a) 物業管理服務的經修訂年度上限

根據2022年物業管理服務總協議的補充協議，建議截至2025年12月31日止兩個年度各年有關2022年物業管理服務總協議的持續關連交易的年度上限將不超過人民幣200.0百萬元。

(b) 變更2022年物業管理服務總協議項下的付款條款

根據2022年物業管理服務總協議的補充協議，本公司與金科股份同意採納與上文「變更2021年營銷服務框架協議的條款」一節第(i)至(iv)分段所載的2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議相同的機制，作為額外方式以結算金科集團於2022年物業管理服務總協議項下到期應付本集團的費用。

除根據2022年物業管理服務總協議的補充協議的上述修訂外，2022年物業管理服務總協議的所有其他條款仍然有效及具有十足效力。

根據2022年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議，建議於截至2025年12月31日止三個年度各年，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣800.0百萬元、人民幣200.0百萬元及人民幣200.0百萬元。截至2023年12月31日止年度，2022年物業管理服務總協議項下的實際交易金額約為人民幣76.9百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於2022年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率超過5%，故2022年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關聯交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

董事會報告

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃(i)在本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據上述持續關連交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘其核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團核數師已於致董事會之函件中確認，彼等並無注意到任何事宜令彼等相信上述持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)於各重大方面並無遵守本集團之定價政策；(iii)於各重大方面並無根據規管該等交易之相關協議之條款訂立；及(iv)已超過各自的年度上限。

關聯方交易

有關本集團截至2023年12月31日止年度進行的關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註39。

除「持續關連交易」及「關連交易」兩段所披露者及上述該等交易外，綜合財務報表附註39所披露的所有其他關聯方交易並非需要遵守上市規則第14A章項下披露規定的關連交易或持續關連交易。本公司確認已按照上市規則第14A章遵守本報告所披露的關連交易及持續關連交易的披露規定。

股份獎勵計劃

本公司未採用任何購股權計劃。於2023年12月31日，根據上市規則第17.12條須予披露的股份獎勵計劃如下：

2022年H股獎勵計劃

2022年12月30日，本公司採用了2022年H股獎勵計劃，其主要條款載列如下：

目的及目標

2022年H股獎勵計劃為本公司設立的一項股份獎勵及信託計劃，旨在獎勵選定參與者。2022年H股獎勵計劃的目標為(i)通過在股東與本集團管理層之間建立利益平衡機制提升本公司的公司治理；(ii)激勵本集團管理層在本公司發展過程中平衡本集團短期及長期目標；及(iii)吸引及留住人才，刺激持續創造價值及推動本集團的長期發展。

合資格參與者

2022年H股獎勵計劃的合資格參與者包括董事會認為合適的任何個人（即本集團的董事、經理、核心業務技術人員或僱員），不包括本公司的獨立非執行董事。

計劃限額

董事會及授權人士不得進一步獎勵獎勵股份，其將導致董事會及授權人士根據2022年H股獎勵計劃獎勵的H股數目超過13,056,962股H股，佔於本年報日期已發行股份總數的2.1%。

根據2022年H股獎勵計劃可授予選定參與者的H股的最高數目不得超過不時已發行H股的1%。

歸屬

除非授出函件另有訂明且已滿足歸屬條件，否則獎勵須一次過授出，並在授出日期（即授出函件日期）後三年內分批歸屬。概無最短歸屬期。

董事會報告

當選定參與者於作出獎勵時已滿足授出函件訂明的所有歸屬條件並有權獲得構成獎勵標的的H股時，董事會或授權人士須指示並促使受託人以下列方式之一從信託中解除已歸屬的獎勵股份：(i)將相關獎勵股份轉讓予相關代名人賬戶；(ii)出售部分相關獎勵股份以支付預扣稅，隨後將剩餘的相關獎勵股份轉讓予相關代名人賬戶；或(iii)出售所有相關獎勵股份，並將出售所得款項支付予相關選定參與者。

其他條款

除本公司向選定參與者發出的授出函件所指明者外，(i)於申請或接受獎勵時並無應付款項，亦無必須或可能就此作出付款或催繳款項或必須償還貸款的特定期限；及(ii)獎勵的H股並無購買價。於本年報日期，2022年H股獎勵計劃的剩餘年期約為八年零八個月。

2022年H股獎勵計劃為本公司的一項酌情計劃並根據2023年1月1日生效的新上市規則第17章構成由現有股份資助的股份獎勵計劃。有關2022年H股獎勵計劃的進一步詳情載於本公司日期為2022年12月30日的公告。

本公司已就2022年H股獎勵計劃委任受託人，且於2023年12月31日，本公司已指示受託人，自公開市場購買合共7,097,325股H股，總代價約為136.0百萬港元。於截至2023年12月31日止年度，本公司向91名選定參與者授予合共4,290,000股獎勵股份，其中30,000股獎勵股份其後因一名僱員辭任而被沒收。於2023年12月31日，受託人持有2022年H股獎勵計劃項下可供日後授出的H股數目為2,837,325股，佔2023年12月31日本公司已發行總股本的0.4%。

董事會報告

於截至2023年12月31日止年度2022年H股獎勵計劃項下的獎勵股份數目變動如下：

參與者類別	於2023年 1月1日						於2023年 12月31日			本公司緊接	本公司緊接	
	的未歸屬 獎勵股份	於報告 期內已授出	於報告 期內已歸屬	於報告 期內已註銷	於報告 期內已失效	於報告 期內已沒收	的未歸屬 獎勵股份	獎勵股份 的授出日期	歸屬期	授出日期前的 獎勵股份	歸屬日期前的 獎勵股份	
										購買價 (港元)	收市價 (港元)	收市價 ⁽¹⁾ (港元)
董事												
夏紹飛	-	430,000	-	-	-	-	430,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
小計	-	430,000	-	-	-	-	430,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
本集團五名 最高薪僱員												
韓強	-	260,000	-	-	-	-	260,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
羅傳嵩	-	220,000	-	-	-	-	220,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
閻凌陽	-	100,000	-	-	-	-	100,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
張椿梅	-	80,000	-	-	-	-	80,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
小計	-	660,000	-	-	-	-	660,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
本集團其他僱員	-	3,200,000	-	-	-	30,000	3,170,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-
總計	-	4,290,000	-	-	-	30,000	4,260,000	2023年6月8日	12個月	0	11.60	-

附註：

- (1) 股價為股份於緊接獎勵股份歸屬日期前的加權平均收市價，由於報告期內2022年H股獎勵計劃項下的獎勵股份並無歸屬，故股價並不適用。
- (2) 獎勵股份將於各授出函件所載若干績效指標達成後歸屬。
- (3) 獎勵股份於授出日期（即2023年6月8日）的公允價值為每股股份11.60港元。有關2022年H股獎勵計劃所採納的會計準則及政策及公允價值計量基準的詳情，請參閱本年報財務報表附註30。

董事會報告

2023年股份獎勵計劃

2023年3月30日，本公司採用了2023年股份獎勵計劃，其主要條款載列如下：

目的及目標

2023年股份獎勵計劃的目的為表彰選定參與者所作的貢獻，並提供獎勵以激勵其為本集團的持續發展及增長作出努力，吸引及留住合適的人員以及優化股東與本集團管理層之間的利益平衡機制。

合資格參與者

2023年股份獎勵計劃的合資格參與者包括(i)本集團董事及／或僱員；(ii)對本集團業務發展作出貢獻的金科集團董事及／或僱員；及(iii)管理委員會認為對本集團長期業務發展作出貢獻的任何其他人士。

計劃限額

董事會就購買獎勵股份須向受託人支付的最高金額不得超過人民幣650,000,000元。根據股份於採納日期（即2023年3月30日）的收市價（即每股12.4港元（約每股人民幣10.882元）），受託人可購買59,731,667股股份作為獎勵，佔於本年報日期已發行股份總數的9.6%。

歸屬及失效

除非管理委員會酌情另行釐定，否則受託人於信託中持有與個別選定參與者有關之獎勵股份數目，需按管理委員會全權酌情決定的特定條件歸屬予該選定參與者。獎勵股份於相應授予日起12個月期滿後方可歸屬至選定參與人名下。

倘選定參與者(i)違反法律或職業道德或洩露本公司的機密資料；(ii)違反職責或嚴重違反本公司規定；(iii)對本公司的利益或聲譽造成損害；或(iv)本公司因上述任何原因終止與該選定參與者的勞動合同，則尚未歸屬的股份獎勵將被沒收。除非管理委員會另行釐定，否則有關獎勵將被沒收，且所有相關獎勵股份不得於相關歸屬日期歸屬，而就計劃而言成為退還股份。

其他條款

除本公司向選定參與者發出的授出函件所指明者外，(i)於申請或接受獎勵時並無應付款項，亦無必須或可能就此作出付款或催繳款項或必須償還貸款的特定期限；及(ii)獎勵的H股並無購買價。於本年報日期，2023年股份獎勵計劃的剩餘年期約為八年零十一個月。

2023年股份獎勵計劃為本公司的一項酌情計劃並根據2023年1月1日生效的新上市規則第17章構成由現有股份資助的股份獎勵計劃。有關2023年股份獎勵計劃的進一步詳情載於本公司日期為2023年3月30日的公告。

本公司已就2023年股份獎勵計劃委任受託人，且於2023年12月31日，本集團已指示受託人，自二級市場購買合共2,967,500股H股，總代價約為32.5百萬港元。於截至2023年12月31日止年度，本公司向23名選定參與者授予合共2,967,500股獎勵股份。於2023年12月31日，受託人持有2023年股份獎勵計劃項下可供日後授出的H股數目為零。

於截至2023年12月31日止年度2023年股份獎勵計劃項下的獎勵股份數目變動如下：

參與者類別	於2023年 1月1日的					於2023年 12月31日			本公司緊接 獎勵股份授 出日期前的			本公司緊接 獎勵股份歸 屬日期前的		
	未歸屬 獎勵股份	於報告 期內已授出	於報告 期內已歸屬	於報告 期內已註銷	於報告 期內已失效	的未歸屬 獎勵股份	獎勵股份 的授出日期	歸屬期	購買價 (港元)	收市價 (港元)	收市價 ⁽¹⁾ (港元)	購買價 (港元)	收市價 (港元)	收市價 ⁽¹⁾ (港元)
董事														
夏紹飛	-	148,375	-	-	-	148,375	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-			
徐國富	-	148,375	-	-	-	148,375	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-			
石誠	-	19,783	-	-	-	19,783	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-			
小計	-	316,533	-	-	-	316,533	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-			

董事會報告

參與者類別	於2023年 1月1日的					於2023年 12月31日			本公司緊接 獎勵股份授 出日期前的		本公司緊接 獎勵股份歸 屬日期前的	
	未歸屬 獎勵股份	於報告 期內已授出	於報告 期內已歸屬	於報告 期內已註銷	於報告 期內已失效	未歸屬 獎勵股份	獎勵股份 的授出日期	歸屬期	購買價 (港元)	收市價 (港元)	收市價 ⁽¹⁾ (港元)	
本集團五名最高薪僱員												
韓強	-	29,675	-	-	-	29,675	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-	
羅傳嵩	-	59,350	-	-	-	59,350	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-	
小計	-	89,025	-	-	-	89,025	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-	
本集團其他僱員												
金科集團僱員	-	578,663	-	-	-	578,663	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-	
總計	-	1,983,279	-	-	-	1,983,279	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-	
總計	-	2,967,500	-	-	-	2,967,500	2023年 12月28日	12個月	0	10.96	-	

附註：

- (1) 股價為股份於緊接獎勵股份歸屬日期前的加權平均收市價，由於報告期內2023年股份獎勵計劃項下的獎勵股份並無歸屬，故股價並不適用。
- (2) 獎勵股份將於各授出函件所載若干績效指標達成後歸屬。
- (3) 獎勵股份於授出日期（即2023年12月28日）的公允價值為每股股份10.96港元。有關2023年股份獎勵計劃所採納的會計準則及政策及公允價值計量基準的詳情，請參閱本年報財務報表附註30。
- (4) 上述參與者的獎勵股份數量會根據其佔有信託份額的變化而變化。

董事、監事及最高行政人員之權益

於2023年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入由本公司存置的登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

I. 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本中擁有之權益及淡倉

於本公司之權益

姓名	權益性質	股份權益 ⁽¹⁾	佔已發行股份 概約百分比
夏紹飛	實益擁有人	210,000 (L)	0.03%
韓強	實益擁有人	120,000 (L)	0.02%

註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上述內容外，於2023年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入由本公司存置的登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事會報告

除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於2023年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員之外的以下人士於股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之股份或相關股份		佔本公司已發行股本總額的百分比 ⁽¹⁾ (概約)
			數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	
Boyu Group, LLC ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	424,123,846 (L)	66.32	66.32
童小幪先生 ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	424,123,846 (L)	66.32	66.32
XYXY Holdings Ltd. ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	424,123,846 (L)	66.32	66.32
Boyu Capital Fund V, L.P. ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	419,643,646 (L)	65.62	65.62

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之股份或相關股份		佔本公司已發行股本總額的百分比 ⁽¹⁾
			數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	(概約)
Boyu Capital Fund V, Pte Ltd ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	419,643,646 (L)	65.62	65.62
Boyu Capital General Partner V, Ltd. ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	419,643,646 (L)	65.62	65.62
Jubilant Season Limited ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	419,643,646 (L)	65.62	65.62
Jubilant Springtime, LP ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	419,643,646 (L)	65.62	65.62
Jubilant Summer Limited ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	419,643,646 (L)	65.62	65.62

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之股份或相關股份		佔本公司已發行股本總額的百分比 ⁽¹⁾
			數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	(概約)
Jubilant Winter Limited ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	419,643,646 (L)	65.62	65.62
Broad Gongga Investment Pte Ltd ⁽⁴⁾	實益擁有人／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	341,701,375 (L)	53.43	53.43
Top Yingchun Investment IV Ltd ⁽²⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	341,701,375 (L)	53.43	53.43
Jubilant Autumn Limited ⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H 股	77,942,271 (L)	12.19	12.19
Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.	實益擁有人	H 股	77,942,271 (L)	12.19	12.19

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之股份或相關股份		佔本公司已發行股本總額的百分比 ⁽¹⁾
			數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	(概約)
金科股份 ⁽⁴⁾	實益擁有人／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士／受控制法團權益	H 股	341,701,375 (L)	53.43	53.43
天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥) (「天津恒業」)	實益擁有人	H 股	50,516,464 (L)	7.90	7.90
重慶金合通商貿有限公司 (「重慶金合通」) ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H 股	50,516,464 (L)	7.90	7.90
張原 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H 股	50,516,464 (L)	7.90	7.90
海南希瓦私募基金管理有限責任公司 (「海南希瓦」) ⁽⁶⁾	投資管理人	H 股	41,209,700 (L)	6.44	6.44
梁宏 ⁽⁶⁾	其他	H 股	45,892,500 (L)	7.18	7.18
中信証券股份有限公司	實益擁有人	H 股	35,000,000 (L)	5.47	5.47

董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份或相關股份的好倉。有關百分比乃根據本公司於2023年12月31日已發行639,479,100股H股及已發行股本總額人民幣639,479,100元計算。
- (2) Broad Gongga Investment Pte. Ltd.由Top Yingchun Investment IV Ltd持有100%權益，而Top Yingchun Investment IV Ltd由Jubilant Summer Limited（一家由Jubilant Springtime, LP持有100%權益的公司）持有71.43%權益。Jubilant Winter Limited作為Jubilant Springtime, LP的有限合夥人持有其100%的權益。Jubilant Season Limited為Jubilant Springtime, LP的普通合夥人。Jubilant Winter Limited及Jubilant Season Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd持有100%權益，而Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V L.P.持有100%權益。Boyu Capital Fund V L.P.的普通合夥人為Boyu Capital General Partner V, Ltd.，而Boyu Capital General Partner V, Ltd.由Boyu Group, LLC持有100%權益。Boyu Group, LLC由XYXY Holdings Ltd.（一家由童小幟先生持有100%權益的公司）持有44.30%權益。根據證券及期貨條例，Top Yingchun Investment IV Ltd、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V L.P.、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、Boyu Group, LLC、XYXY Holdings Ltd.及童小幟先生各自被視為於Broad Gongga Investment Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。
- (3) Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.由Jubilant Autumn Limited擁有100%權益，而Jubilant Autumn Limited由Jubilant Summer Limited擁有100%權益。Jubilant Summer Limited由Jubilant Springtime, LP擁有100%權益。Jubilant Springtime, LP由其普通合夥人Jubilant Season Limited管理並擁有一名有限合夥人Jubilant Winter Limited。Jubilant Season Limited及Jubilant Winter Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd擁有100%權益。Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V L.P.擁有100%權益。Boyu Capital Fund V L.P.由Boyu Group, LLC管理。根據證券及期貨條例，Jubilant Autumn Limited、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V L.P.、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、Boyu Group, LLC、XYXY Holdings Ltd.及童小幟先生各自被視為於Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。
- (4) 根據金科股份與Broad Gongga Investment Pte. Ltd.訂立的日期為2021年12月15日的一致行動人士協議，根據證券及期貨條例第317條，彼等各自被視為於另一方擁有權益的股份中擁有權益。金科股份的全資附屬公司深圳金科產業投資基金管理有限責任公司持有97,000股股份。
- (5) 天津恒業的普通合夥人為重慶金合通，而重慶金合通由張原全資擁有。根據證券及期貨條例，重慶金合通及張原被視為於天津恒業持有的股份中擁有權益。
- (6) 根據公開可得資料，41,209,700股股份及4,682,800股股份分別由海南希瓦及上海希瓦私募基金管理中心（有限合夥）（「上海希瓦」）作為管理人代彼等所管理的私募股權投資基金持有。海南希瓦及上海希瓦的最終控制人為梁宏。

除上文所披露外，董事概不知悉有任何人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

優先購買權與稅項減免

公司章程並無有關優先購買權之條款。本公司概無知悉任何現有股東因持有本公司之證券而享有任何稅收減免。

與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

本公司概無簽訂當中載有與本公司控股股東的特定履約相關的任何契約及根據上市規則第13.18條須予以披露的任何新的貸款協議。

本公司之公司治理

除企業管治報告所披露外，董事會認為本公司於截至2023年12月31日止年度內已採納、應用及遵守企業管治守則所載原則及適用守則條文。本公司採納的主要企業管治常規載於本年報第44至61頁之《企業管治報告》。

主要附屬公司

於2023年12月31日，本公司主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註14。

業務回顧

本集團之業務回顧及其未來業務發展載於本年報第10至11頁之董事長致辭內。使用財務關鍵績效指標對本集團業務進行之分析、對本集團面臨的主要風險與不確定性之描述載於本年報第12至34頁之管理層討論及分析以及綜合財務報表附註3內。

有關本集團對本集團有重大影響的相關法律法規的遵守情況之討論載於下文「法律法規遵守情況」一節。本集團與員工、客戶及供應商的關係載於下文「與利益相關者之關係」一節。

環境保護

本集團主要在中國提供空間物業管理服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。本集團致力於保持其經營所在環境及社區的長期可持續性。本集團遵守適用的環境保護法律法規來開展業務，並已按照適用的中國法律法規所要求的標準實施了相關的環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，請參閱本公司於本報告刊發當日在本公司及聯交所網站刊發的2023年環境、社會及管治報告。

法律法規遵守情況

於截至2023年12月31日止年度，本集團在所有重大方面均遵守了所有與房地產開發和管理業務有關的適用中國法律法規，本集團已取得了所有經營業務所需的牌照、許可證及證書。

訴訟

除本年報所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司亦無任何未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

董事會報告

與利益相關者之關係

本集團將僱員視為重要利益相關者及合作夥伴。我們亦已制定有效的激勵機制以將僱員的表現與本集團的企業目標掛鉤，進一步使我們雙方利益共贏。

為了凝聚我們的核心管理團隊，促使其做大做強我們的事業，本集團於2017年啟動了2017年員工持股計劃，137名本集團核心骨幹參與其中。此後本集團不管是合同建築面積、在管建築面積還是總收益和淨利潤，均取得了較快的增長。為了凝聚更多的基層員工，本集團推出2022年H股獎勵計劃，人員覆蓋高達91名，包括本集團管理層及基層員工。

除了不斷完善本集團的激勵機制外，本集團還持續優化我們的人才招聘、培訓培養、選拔晉升體系，以確保本集團管理團隊經驗豐富且年輕高效。為了吸引更多的年輕人加入本集團，本集團實施了應屆生招聘計劃－「星悅生」培養項目，招聘價值取向趨同，追求成長，具有潛力的青年人才加入，持續保持本集團幹部隊伍的活力。

同時，本集團為員工搭建了「金科生活服務學院」的培訓平台，針對不同階段的員工，制定合理的提升學習計劃。包含新生力量培養、管理序列培養、專業序列培養、青年人才培養四大培養體系。例如，管理序列培養中的「嘉陵」項目，會為本集團的中高層核心管理團隊提供全球化視野的培訓培養課程，並本著知行合一的理念，組織學員前往全球標桿企業及大學考察學習。

本集團的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、居民、租戶及政府機關。本集團已建立各種程序及制度，以監督及維持其管理項目的服務質量。在本集團的日常經營過程中，本集團不時收到本集團所管理物業的業主及居民對其服務的回饋、建議及投訴。本集團設立了全國服務熱線，負責處理客戶的回饋與投訴。客戶可通過本集團的網路平台「金科大社區APP」進行回饋或投訴。

本集團的主要供應商主要包括多項服務的分包商和用於本集團服務的多種材料之供應商。於截至2023年12月31日止年度，本集團通過定期監測和評估分包商的表現來選擇分包商。

慈善捐款

於截至2023年12月31日止年度，本集團的捐款總額為人民幣46,658.8元。

獲准許之彌償條文

根據針對本集團董事、監事及高級管理人員的責任保障政策，各董事、監事及高級管理人員有權就因執行職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司亦已為本集團董事、監事及高級管理人員安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

報告期後發生之重大事項

茲提述本公司日期為2022年7月29日的公告及本公司日期為2022年8月1日的通函，內容有關（其中包括）提供一筆本金額為人民幣1,500百萬元年利率為8.6%且年限為自提款日期開始至2024年12月20日（「**到期日**」）為止的貸款（「**貸款**」）。根據本公司與金科股份於2022年7月29日訂立的貸款協議（「**貸款協議**」），金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金的20%，此後自2023年6月20日起按每半年還款一次（但各還款日均有兩個月的寬限期），並於到期日償還最後一期貸款。於2023年12月31日，本公司尚未收到金科股份的任何還款。

鑒於金科股份未履行貸款協議項下的義務，本公司於2023年5月10日向重慶市第一中級人民法院（「**法院**」）提起訴訟，尋求償還貸款本金及應計未付利息，並尋求行使其根據貸款協議變現抵押資產的權利（「**申索**」）。經本公司與金科股份在法院主持下積極協商，本公司與金科股份達成一致調解意見，於2023年7月26日訂立調解協議。於2024年3月29日，本公司收到法院確認所有申索的《民事調解書》(2023)渝01民初415號。於本年報日期，該訴訟已進入申請強制執行階段。本公司將適時及時披露訴訟進展，履行其信息披露義務。

除上文所披露者外，於本年報日期，本集團於2023年12月31日之後概無發生任何其他重大事項。

董事會報告

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須有足夠公眾持股量。此通常意味著公眾人士必須始終至少持有發行人已發行股本總數的25%。本公司已向聯交所提出申請，要求聯交所行使上市規則第8.08(1)(d)條項下的酌情權，而聯交所已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定。因此，本公司的公眾持股量將為以下兩者的較高者：(i)緊隨全球發售完成後已發行股本總數的21.0%（假設超額配股權未獲行使）；及(ii)於緊隨全球發售完成後公眾人士將持有的H股有關百分比（經於超額配股權獲行使後將予發行的H股增加），惟上述(i)及(ii)中的較高者乃低於上市規則第8.08(1)條項下的最低25%公眾持股規定（「**公眾持股量豁免**」）。

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，截至本年報日期，本公司一直維持公眾持股量豁免所要求的足夠公眾持股量。

董事、監事及最高行政人員履歷根據上市規則第13.51B(1)條之變動

除「董事、監事及高級管理層履歷」一節所披露者外，本公司董事、監事或最高行政人員之資料並無發生根據上市規則第13.51B(1)條規定須予以披露之其他變動。

核數師

本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審計。本公司將在即將舉行的股東週年大會上提呈一項續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議。

於過往三年內，本公司核數師並無變更。

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

中國重慶，2024年3月27日

2023年，金科智慧服務集團股份有限公司（以下簡稱「本公司」）監事會按照《上市規則》《公司章程》及《監事會議事規則》等規定，本着恪盡職守、勤勉盡責的態度及對全體股東負責的精神，積極開展工作，認真履行職責，密切關注本公司經營運作情況，檢查公司財務狀況，監督董事、高管執行公司職務的行為，列席了部分董事會會議及股東大會，對本公司依法運作情況發表獨立意見，全力維護廣大股東的利益。現將2023年本公司監事會工作情況匯報如下：

監事會認為，2023年本公司嚴格按照《上市規則》等相關法律法規及《公司章程》等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，履行了法律、法規及《公司章程》規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

一、監事會成員及報告期內成員變動情況

2023年，本公司監事會完成換屆選舉，第二屆監事會設有三名成員，包括一名監事會主席、一名監事、一名職工代表監事。根據本公司的公司章程規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可膺選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位	委任日期	職責
余勇先生	監事會主席	2023年6月8日	主持監事會工作、負責監督本公司董事會及高級管理層
駱瑞鋒先生	監事	2023年6月8日	負責監督董事會及本公司高級管理層
任文娟女士	職工代表監事	2023年3月22日	負責監督董事會及本公司高級管理層

2023年3月22日，本公司職工代表大會選舉任文娟女士為第二屆監事會職工代表監事；2023年6月8日，本公司監事韓翀先生因個人原因離任。

監事會報告

二、2023年監事會主要工作情況

2023年，監事會成員本着對本公司全體股東負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，聽取並審議公司各項主要議案，及時掌握公司經營工作和業績情況，較好地發揮了監事會監督作用，促進了公司的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。

(一) 依法召開監事會會議，認真履行監事會職責

本報告期內，監事會共召開了3次監事會會議，並列席了股東大會和董事會會議，聽取公司生產經營、投資活動和財務運作等方面的情況，參與公司重大事項的決策過程，並嚴格按照監管機構的規定對公司定期報告及年度內有關情況進行了審核。

監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並出席監事會會議，認真履行監事職責。監事出席監事會會議情況如下：

姓名	監事類別	出席會議次數	會議舉行次數	出席率
余勇(主席)	股東代表監事	3	3	100%
韓翀先生	股東代表監事	1	1	100%
駱瑞鋒先生	股東代表監事	2	2	100%
任文娟女士	職工代表監事	3	3	100%

(二) 監督公司董事及高級管理人員履行職責情況

2023年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履行職責情況。

(三) 監督公司的經營情況

2023年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、檢查財務情況、審閱財務報告，以及審查及監督公司的運營情況。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程，未發現任何損害股東及公司利益的事項。

(四) 重點關注戰略落地，實施有效監督

監事會主席參加公司總裁辦公會、各事業群月度經營計劃會等重大會議，密切關注企業經營狀況和重大事項，積極支持公司的重點工作，做好監督推進工作。

三、監事會的獨立意見

(一) 依法運作

公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為或損害股東利益行為。

(二) 財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2023年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為，審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

監事會報告

(三)董事、高級管理人員履職評價結果

公司董事及高級管理人員遵守勤勉、誠實的原則，認真履行各項義務，高效執行股東大會作出的決議，監事會認為，本公司董事及高級管理人員遵紀守法，恪盡職守，務實敬業，勤勉、盡職地履行了本職工作，決策程序合法，保護了股東權益及公司利益，未發現任何違反法律法規或公司章程的行為。

(四)持續關連交易

於2023年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害本公司利益的行為，持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。

(五)募集資金使用情況

2023年，本公司共計使用募集資金約港幣62,016.6萬元。主要使用為併購成都市蜀川物業服務有限公司、成都喜沁金沙物業管理服務有限責任公司等第三方物業公司，有效補充本公司主業物管管理服務在管物業面積；於公開市場，回購並註銷本公司28,826,200股份，共計花費約291,547,971港幣。

截止2023年12月31日，本公司已累計使用募集資金總額約港幣454,396.0萬元，未動用募集資金約港幣211,697.2萬元。

(六)內部控制和風險管理

本公司致力於構建科學完善的風險管理體系，為公司的良性發展保駕護航。公司嚴格遵守《中國人民共和國公司法》《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》《企業內部控制基本規範》等法律法規及公司章程的規定，監事會對本公司內部和外部審計機構開展的2022年度內部控制評價工作進行了監督評價，審閱了《金科服務2023年度風險管理及內部控制自我評價報告》，監事會認為：公司已基本建立了較為健全的內部控制體系，制訂了較為完善、合理的內部控制制度，公司的內控制度符合國家有關法規和證券監管部門的要求，各項內部控制在公司生產經營的各個環節中得到了較好的執行，公司內部控制活動不存在重大及重要缺陷。董事會出具的《公司2023年度內部控制自我評價報告》客觀反映了公司內部控制的實際情況，報告真實、客觀地評價了公司內部控制制度的建立、健全和執行情況。

四、2024年度重點工作計劃

監事會將認真遵守法律、法規、公司章程及公司監事會議事規則等相關規定的要求開展監事會日常議事活動，勤勉盡責地履行職責，督促公司規範運作。加強對公司重大事項的監督力度，增強風險防範意識，持續推動內控建設，優化法人治理機制，提高法人治理水平，切實維護全體股東的利益。2024重點工作包括(1)根據公司實際情況召開監事會會議，做好各項議案的審議工作。(2)檢查公司財務情況，通過定期了解和審閱財務報告，對公司的財務運作情況實施監督，防範經營風險。(3)積極參加董事會、股東大會等重要會議，並參與重大事項的決策過程，收集廣大幹部及職工意見，認真履行監督職責，保持監督獨立性，增強監督規範性，強化監督及時性，提高監督有效性，更好地維護公司和股東的利益。

金科智慧服務集團股份有限公司

監事會

2024年3月27日

獨立核數師報告



致金科智慧服務集團股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於105至222頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一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》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項的減值評估
- 應收貸款及其他應收款項的減值評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項的減值評估

請參閱合併財務報表附註4「重大會計估計及判斷」和附註23「貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項」。

於2023年12月31日，貿易應收款項賬面餘額為人民幣2,911,942,000元，約佔 貴集團總資產的38%。管理層已評估該貿易應收款項的預期信用損失，於2023年12月31日，貿易應收款項期末累計損失為人民幣1,369,516,000元。

為評估貿易應收款項的減值， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法。

對於已發生信用減值等信用風險特徵顯著不同的貿易應收賬款，單獨進行預期信用損失評估。管理層根據合同對手方的歷史信用損失經驗、經營模式、當前狀況及對其未來狀況的預測，評估了多情景下預計現金流量的不同情況，並根據不同情景下的損失率和各情景發生的概率權重，相應計提預期信用損失。

本所就評估貿易應收款項的減值評估執行的審計程序包括：

- 1) 評估重大錯報的內在風險，通過考慮評估的不確定性程度和其他內在風險因素；
- 2) 了解、評估及抽樣測試了相關的關鍵控制，包括管理層對貿易應收賬款預期信用損失進行評估和對貿易應收賬款賬齡的覆核；
- 3) 評估貿易應收款預期信用損失的前期評估結果，通過將上一年度的預期信用損失估計值與債務人本年度的實際收款業績進行比較，以評估管理層估計過程的有效性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

對於未發生信用減值的貿易應收賬款，管理層依據債務人共同的信用風險特徵和賬齡期對貿易應收款項進行分組，並考慮市場狀況、他們對客戶群的了解（包括他們的信用評級、財務能力和付款歷史），從而對貿易應收款項的預期損失率進行估算，並進行調整以反映可能影響客戶結算相關應收款能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性信息。

預期信用損失計量所包含的重大管理層判斷和假設主要包括：

- (1) 將具有類似信用風險特徵的客戶劃入同一個組合，並選擇恰當計量模型；
- (2) 信用風險顯著增加、違約已發生信用減值的判斷標準；
- (3) 用於前瞻性計量的經濟指標、經濟情景和權重及單項計提減值的貿易應收賬款的未來現金流預測。

由於該等餘額對合併財務報表的重要性以及貿易應收賬款的減值準備估計具有重大不確定性且存主觀性，管理層單項確認的預期信用損失涉及重大管理層判斷和假設，組合確認的預期信用損失既使用了複雜的模型又涉及重大管理層判斷和假設，因此，我們將貿易應收款項的減值確定為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 4) 透過以下方式評估管理層所有方法及假設及所作判斷的合理性：(a) 評估預期信用損失撥備方法是否恰當；(b) 詢問管理層有關客戶的信用度；(c) 分析客戶的過往回款模式；(d) 抽樣檢查關鍵輸入數據（如貿易應收賬款賬齡時間表）的準確性；(e) 測試基於過往損失及前瞻性數據計算預期信用損失率的準確性；(f) 評估管理層根據經營模式在不同情景下預計現金流量分佈情況的假設、不同情景下預期信用損失率及發生的概率權重的合理性；(g) 評估管理層所作前瞻性調整的合理性；
- 5) 評估管理層結合相關關鍵假設合理且可能的變化所執行敏感性測試的結果；
- 6) 檢查貿易應收款項預期信用損失計算的數學準確度；

基於所執行的程序，我們發現，管理層在評估貿易應收款項的減值做出的重大判斷和估計得到了適當的證據支持。

關鍵審計事項

應收貸款及其他應收款項的減值評估

合併財務報表見附註4「重大會計估計及判斷」和附註21「應收貸款」和附註23「貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項」。

於2023年12月31日，應收貸款及其他應收款項（也包括融資租賃應收款項）賬面餘額為人民幣2,974,114,000元，約佔貴集團總資產的39%。管理層已評估該應收貸款及其他應收款項的預期信用損失，於2023年12月31日，應收貸款及其他應收款項期末累計損失為人民幣2,067,434,000元。

貴集團採用三階段模型方法以評估應收貸款及其他應收款項的預期信用損失。

對於已發生信用減值等信用風險特徵顯著不同的應收貸款及其他應收款項，單獨進行預期信用損失評估。管理層根據合同對手方的歷史信用損失經驗、經營模式、當前狀況及對其未來狀況的預測，評估了多情景下預計現金流量的不同情況，並根據不同情景下的損失率和各情景發生的概率權重，相應計提預期信用損失。

對於未發生信用減值的其他應收款項，管理層依據債務人共同的信用風險特徵和賬齡期對其他應收款項進行分組，並考慮市場狀況、他們對客戶群的了解（包括他們的信用評級、財務能力和付款歷史），從而對其他應收款項的預期損失率進行估算，並進行調整以反映可能影響客戶結算相關應收款能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性信息。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

本所就評估應收貸款及其他應收款項的減值評估執行的審計程序包括：

- 1) 評估應收貸款及其他應收款項預期信用損失重大錯報的內在風險，通過考慮估計的不確定性程度和其他內在風險因素；
- 2) 評估應收貸款及其他應收款項預期信用損失的前期評估結果，通過將上一年度的預期信用損失估計值與債務人本年度的實際收款業績進行比較，以評估管理層估計過程的有效性；
- 3) 透過以下方式評估管理層所有方法及假設及所作判斷的合理性：(a)評估預期信用損失撥備方法是否恰當；(b)詢問管理層有關客戶的信用度；(c)分析客戶的過往回款模式；(d)抽樣檢查關鍵輸入數據的準確性；(e)測試基於過往損失及前瞻性數據計算預期信用損失率的準確性；(f)評估管理層根據經營模式在不同情景下預計現金流量分佈情況的假設、不同情景下預期信用損失率及發生的概率權重的合理性；(g)評估管理層所作前瞻性調整的合理性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

預期信用損失計量所包含的重大管理層判斷和假設主要包括：

- (1) 將具有類似信用風險特徵的業務劃入同一個組合，並選擇恰當計量模型；
- (2) 信用風險顯著增加、違約已發生信用減值的判斷標準；
- (3) 用於前瞻性計量的經濟指標、經濟情景和權重及單項計提減值的應收貸款及其他應收賬款的未來現金流預測。

由於該等餘額對合併財務報表的重要性以及應收貸款及其他應收款項的減值準備估計具有重大不確定性且存主觀性，管理層單項確認的預期信用損失涉及重大管理層判斷和假設，組合確認的預期信用損失既使用了複雜的模型又涉及重大管理層判斷和假設，因此，我們將應收貸款及其他應收款項的減值確定為關鍵審計事項。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

4) 評估管理層結合相關關鍵假設合理且可能的變化所執行敏感性測試的結果；

5) 檢查應收貸款及其他應收款項預期信用損失計算的數學準確度；

基於所執行的程序，我們發現，管理層在評估應收貸款及其他應收款項的減值做出的重大判斷和估計得到了適當的證據支持。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

治理層須負責監督 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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2024年3月27日

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

截至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	6	4,979,741	5,005,059
服務成本	8	(4,051,564)	(4,061,857)
毛利		928,177	943,202
銷售及營銷開支	8	(2,150)	(4,639)
行政開支	8	(602,763)	(557,881)
金融資產之減值虧損淨額	3.1.3	(1,470,565)	(2,152,408)
其他收入	7	149,703	44,147
其他虧損－淨額	10	(166,354)	(307,250)
經營虧損		(1,163,952)	(2,034,829)
財務收入		46,455	41,888
財務成本		(13,981)	(10,217)
財務收入－淨額	11	32,474	31,671
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益	15	11,933	1,765
除所得稅前虧損		(1,119,545)	(2,001,393)
所得稅抵免	12	137,884	161,458
年內虧損及全面收益總額		<u>(981,661)</u>	<u>(1,839,935)</u>
下列各方應佔虧損及全面收益總額：			
－ 本公司擁有人		(951,038)	(1,818,545)
－ 非控股權益		<u>(30,623)</u>	<u>(21,390)</u>
		<u>(981,661)</u>	<u>(1,839,935)</u>
每股虧損(每股以人民幣列示)			
－ 每股基本及攤薄虧損	13	<u>(1.49)</u>	<u>(2.80)</u>

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	162,297	163,866
使用權資產	16	256,916	138,595
投資物業	17	18,859	42,182
商譽	18	324,681	357,139
其他無形資產	18	289,297	191,297
於聯營公司和合營企業的投資	15	187,594	180,106
其他應收款項	23	80,271	81,203
應收貸款	21	–	554,017
收購權益之預付款項	23	14,219	–
定期存款	25	120,000	–
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	27	45,317	51,000
遞延所得稅資產	34	490,941	247,192
		<u>1,990,392</u>	<u>2,006,597</u>
流動資產			
存貨	19	28,452	29,955
其他資產	20	11,673	19,658
應收貸款	21	372,200	832,649
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	23	2,093,827	2,388,742
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	27	3,000	–
受限制現金	26	152,238	9,374
定期存款	25	100,000	–
現金及現金等價物	24	2,905,545	3,069,784
		<u>5,666,935</u>	<u>6,350,162</u>
資產總值		<u><u>7,657,327</u></u>	<u><u>8,356,759</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	28	639,479	652,848
其他儲備	29	5,428,993	5,713,435
累計虧損	29	(1,990,538)	(1,039,500)
		<u>4,077,934</u>	<u>5,326,783</u>
非控股權益		<u>19,313</u>	<u>73,582</u>
權益總額		<u>4,097,247</u>	<u>5,400,365</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債	33	97,417	119,855
向投資者發行的金融工具	32	44,989	43,126
遞延所得稅負債	34	44,871	29,413
		<u>187,277</u>	<u>192,394</u>
流動負債			
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債	27	38,435	—
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	31	2,372,376	1,952,364
租賃負債	33	26,515	24,788
合約負債	6(a)	880,682	740,199
即期所得稅負債		54,795	46,649
		<u>3,372,803</u>	<u>2,764,000</u>
負債總額		<u>3,560,080</u>	<u>2,956,394</u>
權益及負債總額		<u>7,657,327</u>	<u>8,356,759</u>

上述綜合財務狀況報表應連同所附附註一併閱讀。

第105頁至第222頁的財務報表已於2024年3月27日經董事會批准，並由以下人士以其名義簽署。

夏紹飛先生
董事長兼執行董事

閻凌陽先生
財務總監

祁詩皓先生
非執行董事

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔						
	附註	股本	其他儲備	留存收益／	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註29)	(累計虧損) 人民幣千元			
於2022年1月1日的結餘		652,848	5,800,761	1,203,396	7,657,005	72,971	7,729,976
全面收益							
年內虧損		—	—	(1,818,545)	(1,818,545)	(21,390)	(1,839,935)
與本公司擁有人的交易							
非控股權益注資		—	—	—	—	14,390	14,390
收購附屬公司		—	—	—	—	22,477	22,477
收購附屬公司的其他權益		—	(451)	—	(451)	(7,700)	(8,151)
向本公司股東宣派股息		—	—	(424,351)	(424,351)	—	(424,351)
向非控股權益宣派股息		—	—	—	—	(6,279)	(6,279)
收購與股份激勵計劃有關的股份	29	—	(86,875)	—	(86,875)	—	(86,875)
註銷附屬公司		—	—	—	—	(918)	(918)
與非控股權益的其他交易		—	—	—	—	31	31
於2022年12月31日的結餘		652,848	5,713,435	(1,039,500)	5,326,783	73,582	5,400,365

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	股本	其他儲備	累計虧損	總計			
	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元	人民幣千元			
於2023年1月1日的結餘	652,848	5,713,435	(1,039,500)	5,326,783	73,582	5,400,365	
全面收益							
年內虧損	-	-	(951,038)	(951,038)	(30,623)	(981,661)	
與本公司擁有人的交易							
註銷股份	29(b)	(13,369)	13,369	-	-	-	
非控股權益注資		-	-	-	1,684	1,684	
收購附屬公司的其他權益		-	(84)	-	(84)	(2,140)	
員工股票期權計劃	9	-	14,616	-	14,616	14,616	
向非控股權益宣派股息		-	-	-	(12,269)	(12,269)	
購回公司股份	29	-	(266,979)	-	(266,979)	(266,979)	
收購與股權激勵計劃有關的股份	29	-	(45,364)	-	(45,364)	(45,364)	
出售附屬公司	38	-	-	-	(10,075)	(10,075)	
註銷附屬公司		-	-	-	(930)	(930)	
於2023年12月31日的結餘		639,479	5,428,993	(1,990,538)	4,077,934	19,313	4,097,247

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所得現金	36(a)	511,283	557,698
利息收入		46,455	41,643
已付所得稅		(106,622)	(206,005)
經營活動所得現金淨額		451,116	393,336
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備		(47,808)	(82,721)
購買投資物業		-	(135,043)
購買無形資產		(13,869)	(11,530)
出售物業、廠房及設備和無形資產所得款項		2,941	328
出售投資性物業所得款項		14,254	-
出售其他資產所得款項		2,237	14,052
購買按公允價值計入損益的金融資產	3.3.1	(3,000)	(51,000)
按公允價值計入損益的金融資產投資收益	10	-	379
(增加)／減少定期存款	25	(220,000)	245,169
利息收入		-	2,890
收購權益之履約保證金減少		180,526	79,000
合營企業受限制履約保證金增加		(20,000)	-
向關聯方提供貸款	39(b)	(29,000)	(1,500,000)
向聯營公司和合營企業注資	15	(10,812)	(136,761)
權益法核算投資股息	15	17,048	303
註銷	15	736	-
出售附屬公司(扣除所收到的現金及現金等價物)	38	(9,282)	-
收購附屬公司(扣除所出售的現金及現金等價物)	37	(91,540)	(136,284)
結算應付或有對價金融負債	3.3.2	(2,770)	-
部分處置聯營公司股權所得款項		-	2,574
預付收購物業款項	23	(14,219)	-
支付以前年度合併對價		(30,511)	(46,680)
融資租賃收益		5,396	-
投資活動所用現金淨額		(269,673)	(1,755,324)

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

截至12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動現金流量			
償還借款和利息	36(b)	-	(2,407)
派付予股東的股息	36(b)	-	(425,384)
租賃付款的本金部分及利息部分	36(b)	(19,643)	(25,906)
派付予非控股權益的股息	36(b)	(9,819)	(6,524)
已付上市開支		(1,284)	(682)
收購附屬公司的其他權益		(1,570)	(5,835)
非控股權益注資		1,484	14,390
為註銷收購股份	29(b)	(266,979)	-
為股份獎勵計劃收購股份	29(c)	(45,364)	(86,875)
以前年度收購共同控制實體的其他應付款結算		-	(20,500)
向投資者發行的金融工具		-	41,341
		<u>(343,175)</u>	<u>(518,382)</u>
融資活動所用現金淨額			
		<u>(161,732)</u>	<u>(1,880,370)</u>
現金及現金等價物減少淨額			
年初現金及現金等價物		3,069,784	4,922,276
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		<u>(2,507)</u>	<u>27,878</u>
		<u>2,905,545</u>	<u>3,069,784</u>
年末現金及現金等價物			

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「金科服務」,前稱「金科物業服務集團有限公司」)於2000年7月18日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。

本公司股份已在2020年11月17日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事在中國提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務。

2022年9月27日,本公司與Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.(「要約人」)聯合宣佈,要約人將自願提出有條件的一般現金要約,以收購本公司所有股份(「要約」)。要約人是一家在新加坡註冊成立的投資控股公司,由Boyu Group, LLC(「博裕」)的附屬公司(作為有關基金的普通合夥人)管理的基金控制。

在要約完成前,博裕是金科服務的第二大股東,博裕及其附屬公司(「博裕集團」)那時擁有本公司已發行股本總額的22.69%。本公司第一大股東及原母公司金科地產集團股份有限公司(「金科股份」)為一家在中國成立的房地產公司,其股份於深圳證券交易所上市,股票代碼SZ.000656。金科股份持有本公司已發行股本總額的30.34%。

2022年11月22日,要約人和本公司共同宣佈了要約結果。要約人在市場上購買了本公司約7.15%的已發行股本,約4.79%的已發行股本已收到要約人的有效接納,因此博裕集團成為本公司最大股東,持股比例為34.63%。由於此次要約,博裕和金科股份均對金科服務具有重大影響。

由於執行針對金科股份的司法判決,金科股份實益擁有的35,000,000股本公司股份(「股份」)已於2023年12月26日轉讓予第三方(「股份轉讓」)。於緊隨股份轉讓後,金科股份於本公司的持股已減少至162,977,875股股份,佔本公司已發行股本總數約25.49%。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已由董事會(「董事會」)於2024年3月27日批准刊發。

2 擬備基準

(i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及香港公司條例第622章之規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公允價值計入損益的金融資產及金融負債除外。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2023年1月1日開始的年度報告年度首次應用下列準則及修訂，除下文所述的香港會計準則第12號（修訂）外，對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

香港財務報告準則第17號	保險合同
香港會計準則第8號（修訂）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂）	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號	國際稅收改革 — 支柱二立法模板
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）	會計政策披露

本集團應用對香港會計準則第12號的修訂 — 自2022年1月1日起追溯的單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅。修訂要求本集團分別確認與租賃負債和使用權資產相關的可抵扣和應納稅暫時性差異的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，而不是像往年一樣以淨額為基礎。因此，本集團對遞延所得稅資產和遞延所得稅負債之間的餘額進行了相應的重分類。

應用香港會計準則第12號（修訂）對留存收益／累計虧損及損益的期初餘額沒有影響。

綜合財務報表附註

2 擬備基準(續)

(iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2023年12月31日止年度，若干新會計準則及現有準則及詮釋之修訂已頒佈但並非強制採納，而本集團亦未提前採納。

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港詮釋第5號	財務報表呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	有合同的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待確定

本集團已評估該等新訂準則及現有準則的修訂的影響。經本集團初步評估，本集團綜合財務報表生效後，預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述本集團面臨的財務風險及該等風險對本集團未來財務表現的影響。已納入本年度損益資料(如相關)以增加額外內容。

本集團經營活動面臨各種財務風險：外匯風險、市場風險、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位進行，其為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括收取聯交所主板上市所得款項以及支付專業費用，其主要以港元(「港元」)計值。截至2023年12月31日，主要非人民幣資產為分別以港元和美元計值的現金及現金等價物人民幣7,904,000元和人民幣6,151,000元。人民幣兌換外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。截至2023年12月31日止年度，本集團沒有進行對沖活動。

本集團於報告期末面臨的外幣風險以人民幣呈列如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物		
港元	7,904	15,379
美元	6,151	6,966

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入其他虧損的外匯淨(虧損)/收益	(2,507)	28,348

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

下表呈列人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目以及於年末因外幣匯率變動5%而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年內利潤的影響如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(324)	(631)
人民幣兌港元貶值5%	<u>324</u>	<u>631</u>
人民幣兌美元升值5%	(252)	(286)
人民幣兌美元貶值5%	<u>252</u>	<u>286</u>

3.1.2 市場風險

現金流量及公允價值利率風險

除有息現金和現金等價物、定期存款、限制現金及應收貸款外，本集團沒有其他重大有息資產和負債。本公司董事認為利率變動不會對有息資產和負債產生重大影響，因為銀行存款利率預期不會發生重大變化。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項及應收票據以及與其他應收款項、現金及現金等價物、定期存款、受限制現金、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產有關的信貸風險及應收貸款。貿易應收款項及應收票據以及與其他應收款項、現金及現金等價物、定期存款、受限制現金及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(a) 銀行存款、支付平台及手頭現金、定期存款和受限制現金

本集團預期銀行現金存款、定期存款及受限制現金並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行和支付平台。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(b) 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

本集團亦面臨與債務投資有關的信用風險，該等債務投資以公允價值透過盈虧計算。報告期末的最大風險敞口為投資的賬面價值。

(c) 貿易應收款項

本集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備，該方法允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

就具有不同風險特徵的應收賬款而言，管理層按個別基準評估其預期信用損失。就具有共同風險特徵的應收賬款而言，管理層採用滾動率模型計算預期信用損失。該模型首先根據客戶的不同風險特徵對其進行分組，然後重新計算其各自的過往信用損失數據。該模型還包含經濟政策、宏觀經濟狀況、行業風險及前瞻性調整，以反映管理層對不同情景下宏觀經濟因素的預測，因其會影響客戶結算應收賬款的能力。貿易應收款項按如下類別分類：

分組1：應從金科股份及其子公司(「金科集團」)收回的貿易應收款項

分組2：應從居民物業之業主收回的貿易應收款項

分組3：應從非住宅物業之第三方收回的貿易應收賬款，以及應從金科服務及金科集團之聯營公司及合營企業收回的貿易應收款項

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

(d) 應收票據

本集團使用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)方法對應收票據計提撥備。

(e) 應收貸款和其他應收款項

本集團採用三階段模型法計量應收貸款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。

本集團於初步確認資產後考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，本集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初次確認日期的違約風險作對比。本集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 外部信用評級
- 預期會導致借款人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

本集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力 滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期 在12個月之內的資產，預期虧損按其 預期使用年期計量(階段1)
關注	應收款項的信貸風險大幅上升； 倘利息及／或本金還款逾期30天， 則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損(階段2)
不良	利息及／或本金還款逾期90天	使用年期預期虧損(階段3)

本集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

截至2023年12月31日，由於金科股份面臨流動性困境，來自金科股份及其附屬公司的貿易應收款項人民幣617,278,000元(2022年：人民幣550,861,000元)按個別基準計提撥備。來自第三方公司居民物業的貿易應收款項人民幣165,173,000元(2022年：人民幣55,628,000元)按個別基準計提撥備，這些應收款項來自於本集團撤場的低質量項目，導致相關應收款項的可收回性較低。由於相關公司資不抵債、經營困難，且涉及多宗訴訟，部分客戶的貿易應收款項人民幣508,511,000元(2022年：人民幣392,069,000元)按個別基準計提撥備。其餘貿易應收款項按組合基準計提撥備。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

本集團認為上述貿易應收款項的信用風險已顯著增加，根據歷史信用損失經驗、經營模式、現狀及不同情況下對合約對手未來狀況的預測，在多種情況下評估預期現金流的分佈，並根據不同情況下的預期信貸損失率及相關概率權重，對相應預期信貸損失計提撥備，結合相關關鍵假設合理且可能的變化信息執行敏感性測試分析。截至2023年12月31日，本集團確認上述貿易應收款項的虧損撥備分別為人民幣525,488,000元(2022年：人民幣445,646,000元)、人民幣103,526,000元(2022年：人民幣30,767,000元)及人民幣467,024,000元(2022年：人民幣347,197,000元)。

除此之外，貿易應收款項須按組合基準計提撥備。

截至2023年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	全期預期 信貸損失率	總賬面值 人民幣千元	全期預期 信貸損失 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
按個別基準計提之撥備				
於2023年12月31日				
來自金科股份及其附屬 公司的應收款項	85.13%	617,278	(525,488)	91,790
來自第三方公司居民物業 的應收款項	62.68%	165,173	(103,526)	61,647
來自交易對手方非居民 物業的應收款項	91.84%	508,511	(467,024)	41,487
		<u>1,290,962</u>	<u>(1,096,038)</u>	<u>194,924</u>
按組合基準計提之撥備				
於2023年12月31日				
分組2	15.77%	1,225,077	(193,165)	1,031,912
分組3	20.29%	395,903	(80,313)	315,590
		<u>1,620,980</u>	<u>(273,478)</u>	<u>1,347,502</u>
總計		<u>2,911,942</u>	<u>(1,369,516)</u>	<u>1,542,426</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

	1年以內	1年以上	合計
按組合基準計提之撥備			
於2023年12月31日			
分組2			
總賬面值(人民幣千元)	728,780	496,297	1,225,077
全期預期信貸損失率	7.66%	27.67%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(55,822)</u>	<u>(137,343)</u>	<u>(193,165)</u>
分組3			
總賬面值(人民幣千元)	299,572	96,331	395,903
全期預期信貸損失率	11.16%	48.68%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(33,419)</u>	<u>(46,894)</u>	<u>(80,313)</u>

截至2022年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	全期預期 信貸損失率	總賬面值 人民幣千元	全期預期 信貸損失 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
按個別基準計提之撥備				
於2022年12月31日				
來自金科股份及其附屬 公司的應收款項	80.90%	550,861	(445,646)	105,215
來自第三方公司居民物業 的應收款項	55.31%	55,628	(30,767)	24,861
來自交易對手方非居民 物業的應收款項	<u>88.56%</u>	<u>392,069</u>	<u>(347,197)</u>	<u>44,872</u>
		<u>998,558</u>	<u>(823,610)</u>	<u>174,948</u>
按組合基準計提之撥備				
於2022年12月31日				
分組2	12.61%	1,064,329	(134,179)	930,150
分組3	<u>15.90%</u>	<u>451,070</u>	<u>(71,720)</u>	<u>379,350</u>
		<u>1,515,399</u>	<u>(205,899)</u>	<u>1,309,500</u>
總計		<u>2,513,957</u>	<u>(1,029,509)</u>	<u>1,484,448</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

	1年以內	1年以上	合計
按組合基準計提之撥備			
於2022年12月31日			
分組2			
總賬面值(人民幣千元)	703,298	361,031	1,064,329
全期預期信貸損失率	6.74%	24.04%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(47,404)</u>	<u>(86,775)</u>	<u>(134,179)</u>
分組3			
總賬面值(人民幣千元)	337,523	113,547	451,070
全期預期信貸損失率	9.28%	35.56%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(31,338)</u>	<u>(40,382)</u>	<u>(71,720)</u>

截至2023年12月31日，應收票據人民幣15,450,000元(2022年：人民幣17,032,000元)未履約，本集團已單獨評估該應收票據預期信貸損失率為100%，因交易對手方正經歷重大財務困難。

截至2023年12月31日及2022年12月31日，應收票據的虧損撥備釐定如下。

	於12月31日	
	2023年	2022年
應收票據：		
階段一		
總賬面值(人民幣千元)	4,018	—
預期虧損率	—	—
虧損撥備(人民幣千元)	<u>—</u>	<u>—</u>
階段三		
總賬面值(人民幣千元)	15,450	17,032
預期虧損率	100.00%	100.00%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(15,450)</u>	<u>(17,032)</u>

本集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

截至2023年12月31日，來自金科股份及其附屬公司的向關聯方提供貸款及其他應收款項人民幣2,097,135,000元(2022年：人民幣2,393,338,000元)未履約，因金科股份面臨流動性困境。來自特定第三方的其他應收款項人民幣531,723,000元(2022年：人民幣751,493,000元)未履約，因相關公司資不抵債，經營困難，涉及多起訴訟。

本集團根據歷史信用損失經驗、經營模式、現狀及不同情況下對合約對手未來狀況的預測，在多種情況下評估預期現金流的分佈，單獨評估上述其他應收款項的預期信貸損失，並利用相關關鍵參數的合理可能變化進行敏感性分析。截至2023年12月31日止年度，本集團確認上述其他應收款項的虧損撥備分別為人民幣1,651,438,000元(2022年：人民幣707,101,000元)及人民幣406,554,000元(2022年：人民幣483,025,000元)。

除此之外，本集團評估認為，自初始確認以來，其他應收款項的信用風險沒有顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸損失方法來評估其他應收款項的信用損失。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

截至2023年12月31日，向關聯方提供貸款以及其他應收款項以及融資租賃應收款項的虧損撥備釐定如下：

	階段	預期 信貸損失率	總賬面值 人民幣千元	預期 信貸損失 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
向金科股份提供貸款	3	77.08%	1,623,908	(1,251,708)	372,200
應從關聯方收回的其他應收款項 及融資租賃應收款項					
就潛在收購重慶金科喆美商業運營 管理有限公司而向金科集團支付 的可退還保證金	3	84.35%	400,000	(337,392)	62,608
為確保履約或招標程序及其他而 向金科集團支付的可退還保證金	3	85.13%	73,227	(62,338)	10,889
為確保履約或招標程序及其他而 向其他關聯方(金科集團除外) 支付的可退還保證金	1	1.17%	116,610	(1,364)	115,246
小計			589,837	(401,094)	188,743
應從第三方收回的其他應收款項 及融資租賃應收款項					
就潛在收購上海愛琴海商業集團股份 有限公司而向第三方支付 的可退還保證金	3	62.25%	276,474	(172,101)	104,373
為確保履約或招標程序及其他而 向第三方支付的可退還保證金	3	91.85%	255,249	(234,453)	20,796
為確保履約或招標程序及其他而 向第三方支付的可退還保證金	1	3.53%	228,646	(8,078)	220,568
小計			760,369	(414,632)	345,737
總計			2,974,114	(2,067,434)	906,680

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

截至2022年12月31日，向關聯方提供貸款及其他應收款項以及融資租賃應收款項的虧損撥備釐定如下：

	階段	預期 信貸損失率	總賬面值 人民幣千元	預期 信貸損失 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
向金科股份提供貸款	3	7.90%	1,505,609	(118,943)	1,386,666
應從關聯方收回的其他應收款項及 融資租賃應收款項					
就潛在收購重慶金科喆美商業運營 管理有限公司而向金科集團支付 的可退還保證金	3	61.08%	400,000	(244,305)	155,695
為確保履約或招標程序及其他而向 金科集團支付的可退還保證金	3	70.50%	487,729	(343,853)	143,876
為確保履約或招標程序及其他而向 其他關聯方(金科集團除外)支付 的可退還保證金	1	1.84%	96,124	(1,765)	94,359
小計			<u>983,853</u>	<u>(589,923)</u>	<u>393,930</u>
應從第三方收回的其他應收款項及 融資租賃應收款項					
就潛在收購上海愛琴海商業集團股份 有限公司而向第三方支付的可 退還保證金	3	60.13%	421,000	(253,131)	167,869
為確保履約或招標程序及其他而向 第三方支付的可退還保證金	3	69.56%	330,493	(229,894)	100,599
為確保履約或招標程序及其他而向 第三方支付的可退還保證金	1	2.30%	229,412	(5,283)	224,129
小計			<u>980,905</u>	<u>(488,308)</u>	<u>492,597</u>
總計			<u>3,470,367</u>	<u>(1,197,174)</u>	<u>2,273,193</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

貿易應收款項、向關聯方提供貸款及其他應收款項以及融資租賃應收款項及應收票據的虧損撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	向關聯方提供 貸款及其他 應收款項以及 融資租賃 應收款項 人民幣千元	應收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	78,183	18,445	—	96,628
於損益中確認的虧損撥備	957,524	1,177,852	17,032	2,152,408
年內沖銷未收回應收款項	(8,637)	(4)	—	(8,641)
其他	2,439	881	—	3,320
於2022年12月31日	<u>1,029,509</u>	<u>1,197,174</u>	<u>17,032</u>	<u>2,243,715</u>
於2023年1月1日	1,029,509	1,197,174	17,032	2,243,715
於損益中確認的虧損撥備	344,282	1,127,865	(1,582)	1,470,565
年內沖銷未收回應收款項	(7,490)	(261,683)	—	(269,173)
其他	3,215	4,078	—	7,293
於2023年12月31日	<u>1,369,516</u>	<u>2,067,434</u>	<u>15,450</u>	<u>3,452,400</u>

截至2023年12月31日，貿易應收款項、應收票據、向關聯方提供貸款、其他應收款項以及融資租賃應收款項的總賬面值為人民幣5,905,524,000元（2022年：人民幣6,001,356,000元），為截至資產負債表日期的最大信貸虧損風險。

3.1.4 流動性風險

在管理流動性風險時，本集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為本集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動性風險(續)

下表根據各報告期末至合約到期日的餘下期間，將本集團的金融負債分析為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2023年12月31日					
金融負債					
貿易應付款項及應付票據以及 其他應付款項(不包括應計 工資及其他應繳稅款)	2,052,444	-	-	-	2,052,444
按公允價值計量且變動計入 損益的金融負債	40,498	-	-	-	40,498
租賃負債(包括利息支出)	27,919	18,513	51,493	59,104	157,029
向投資者發行的金融工具	-	-	53,278	-	53,278
	<u>2,120,861</u>	<u>18,513</u>	<u>104,771</u>	<u>59,104</u>	<u>2,303,249</u>

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2022年12月31日					
金融負債					
貿易應付款項及應付票據以及 其他應付款項(不包括應計 工資及其他應繳稅款)	1,716,064	-	-	-	1,716,064
租賃負債(包括利息支出)	26,039	27,455	60,479	73,250	187,223
向投資者發行的金融工具	-	-	53,278	-	53,278
	<u>1,742,103</u>	<u>27,455</u>	<u>113,757</u>	<u>73,250</u>	<u>1,956,565</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團按資產負債比率基準監控資本。該比率以負債總額除以資產總值計算。

截至2023年及2022年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
資產負債比率	<u>46%</u>	<u>35%</u>

3.3 公允價值估計

3.3.1 公允價值層級

本節闡述釐定於財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具的公平值時作出的判斷及估計。

為得出釐定公平值所用輸入值的可靠性指標，本集團按會計準則規定將其金融工具分類為三個層級。下表說明各層級。

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元 第三層	2022年 人民幣千元 第三層
經常性公允價值計量		
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		
有限期基金(i)	45,317	51,000
理財產品	<u>3,000</u>	<u>—</u>
	<u>48,317</u>	<u>51,000</u>
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債		
應付或有對價(ii)	<u>38,435</u>	<u>—</u>

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

3.3.1 公允價值層級(續)

各層級定義如下：

- 第一層：相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二層：除第一層所包括的報價以外，資產或負債的可觀察輸入值，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)。
- 第三層：資產或負債的並非根據可觀察數據的輸入值(即不可觀察輸入值)。

本年內，第1層、第2層和第3層之間沒有發生經常性公允價值計量的轉移。

截至2023年12月31日，本集團並無以非經常性基礎按公允價值計量的任何金融資產和負債。

- (i) 有限期基金包括對非上市公司的投資。投資的公允價值是使用最新一輪融資確定的，即先前的交易價格或第三方定價信息。

該項投資的交易對價參考非上市公司的公允價值。若該項投資的公允價值增加／減少5%，則截至2023年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度的除所得稅前虧損將分別減少／增加約人民幣2,266,000元及減少／增加約人民幣2,550,000元。

- (ii) 根據收購協議，被收購實體蜀川服務擁有多個已簽約但未交付的物業管理項目。或有對價安排要求本集團向蜀川服務的前擁有人支付已簽約但未交付項目的對價，這取決於這些項目在實際交付時的表現。

已聘請第三方評估師在收購日評估或有對價的公允價值，或有對價在合併資產負債表中被確認為按公允價值計量且變動計入損益的金融負債。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

3.3.2 重大非可觀察輸入的公允價值計量(第3層)

本集團的公允價值金融資產及負債包括有限期基金、理財產品及應付或有對價金融負債，其公允價值根據不可觀察輸入值(第3層)估計。下表列出了截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度第3層工具的變動。

	按公允價值計量且		
	變動計入損益的金融資產 有限期基金 人民幣千元	理財產品 人民幣千元	應付或有對價 金融負債 人民幣千元
截至2022年1月1日的期初餘額	—	—	—
添置	51,000	—	—
截至2022年12月31日的期末餘額	<u>51,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	按公允價值計量且		
	變動計入損益的金融資產 有限期基金 人民幣千元	理財產品 人民幣千元	應付或有對價 金融負債 人民幣千元
截至2023年1月1日的期初餘額	51,000	—	—
添置	—	3,000	(50,684)
按公允價值計入損益的金融資產 (虧損)/收益	(5,683)	—	9,479
支付	—	—	2,770
截至2023年12月31日的期末餘額	<u>45,317</u>	<u>3,000</u>	<u>(38,435)</u>

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

3.3.2 重大非可觀察輸入的公允價值計量(第3層)(續)

(a) 下表總結了第3層公允價值計量中使用的重要不可觀察輸入值的定量信息：

描述	截至2023年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入	範圍 (概率加權 平均值)	不可觀察輸入與 公允價值的關係
理財產品	3,000	預計年利率	6.8%	預期年利率變動上調/ 下調10%導致公允價值 變動人民幣20,400元
應付或有對價	38,435	預計貼現率	3.45%	貼現率上調/下調1% 導致公允價值減少/ 增加人民幣558,000/ 574,000元

4 重大會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收呆賬準備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間的應收貸款、貿易應收款項、應收票據以及其他應收款項的賬面值以及減值損失。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.3。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及判斷(續)

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(c) 商譽減值評估

本集團根據附註42.8所述的會計政策，每年測試商譽是否發生減值，如果事件或環境的變化預示發生商譽可能減值，本集團會提高測試的頻率。在附註42.8中，一般商譽的可收回金額是根據價值計算法確定的。這些計算需要運用會計估計。減值評估的詳情、主要假設及主要假設潛在變動的影響載於附註18。

(d) 企業合併中確定的客戶關係使用壽命的估計

在各自收購日合併中確認的客戶關係(附註37)確認為無形資產(附註18)。客戶關係主要與收購日的被收購方的現有合同有關。被收購方的大部分現有合同沒有明確的到期日，其餘合同的合同期限為一至十年。根據以往的經驗，與地產開發商或業主協會終止或不續簽物業管理合同的情況並不常見。本集團據此估計客戶關係的使用壽命，並根據物業管理合同的預期合同期限確定客戶關係的攤銷期為10年。

然而，實際使用壽命可能比預計的短或長，這取決於被收購方是否有能力維護其與房地產開發商的合同，以及未來是否與業主協會續簽合同。如果實際合同期限與最初的估算不同，這種差異將影響無形資產或客戶關係的賬面價值，以及在該估算發生變化時的攤銷費用。

綜合財務報表附註

5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，本集團主要在中國提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務。

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

截至2023年12月31日，除現金及現金等價物5,000港元（相當於人民幣5,000元）（2022年：15,460,000港元（相當於人民幣13,810,000元））及868,000美元（相當於人民幣6,148,000元）（2022年：1,000,000美元（相當於人民幣6,965,000元））位於香港外，所有資產均位於中國大陸。

6 收入

收入主要包括空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務和數智科技服務所得款項。截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間確認		
— 空間物業服務	4,092,028	4,088,782
— 本地生活服務	64,879	30,191
— 社區增值服務	253,540	160,842
— 數智科技服務	44,980	52,782
	<u>4,455,427</u>	<u>4,332,597</u>
於某一時點確認		
— 空間物業服務	—	12,376
— 本地生活服務	449,015	457,740
— 社區增值服務	63,529	172,009
— 數智科技服務	11,770	30,337
	<u>524,314</u>	<u>672,462</u>
	<u><u>4,979,741</u></u>	<u><u>5,005,059</u></u>

綜合財務報表附註

6 收入(續)

截至2023年12月31日止年度，來自每位客戶的收入均不足本集團收入的10%。

截至2022年12月31日止年度，來自金科集團的收入佔本集團收入的10%。除金科集團外，本集團還擁有大量客戶，其於本集團的收入佔比均未達10%或以上。

(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
空間物業服務	856,406	710,555
本地生活服務	12,297	12,987
社區增值服務	8,278	10,217
數智科技服務	3,701	6,440
	<u>880,682</u>	<u>740,199</u>

(i) 合約負債的重大變動

合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於業務擴張所致。

6 收入(續)

(a) 合約負債(續)

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入		
空間物業服務	710,555	571,398
本地生活服務	12,987	890
社區增值服務	10,217	9,130
數智科技服務	6,440	4,774
	<u>740,199</u>	<u>586,192</u>

(iii) 未履行的履約義務

就空間物業服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立賬單的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

本地生活服務，社區增值服務和數智科技服務乃於短期內（一般少於一年）提供，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

綜合財務報表附註

6 收入(續)

(b) 自獲得合約的新增成本確認的資產

截止2023年12月31日止年度，並無任何獲得或履行合約而新增的重大成本，因此概無確認任何資產。(2022年：相同)

(c) 收入確認

收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認。視合同的條款及適用於合同的法律而定，貨品及服務的控制權可能會隨時間或於某個時間點轉讓。

本集團提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務。

(i) 空間物業服務

空間物業服務主要分為兩大類及物業管理服務和非業主增值服務，就物業管理服務而言，本集團按月對提供的服務收取固定費用，並將本集團有權收取的金額確認為收入，該金額與已完成履約的價值直接對應。提供物業管理服務的收入在客戶同時收取及消費本集團履約提供的利益時所提供服務的會計期間確認。

至於來自包乾制管理物業的物業管理服務收入，在本集團作為委託人並負責向業主提供物業管理服務的情況下，本集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

對於以佣金為基礎來管理的物業管理服務收入(如果本集團作為物業擁有人的代理人)，本集團確認佣金，該佣金按物業應收之物業管理費的預定百分比計算。

6 收入(續)

(c) 收入確認(續)

(i) 空間物業服務(續)

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段協助物業開發商展示和營銷彼等物業時提供的訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養服務；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司就項目規劃及管理以及其他與基礎物業服務相關的增值服務(例如印刷及文件服務)；及(iv)定製產品銷售服務。

本集團與客戶預先商定每項服務的價格，並向客戶發出每月或每季賬單，該賬單根據當月完成的實際服務水平而有所不同。收入於提供增值服務時確認。

(ii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括社區團購、家居清潔服務、親子教育；(ii)園區經營服務，主要包括公共區域維護服務、公共資源管理服務(例如公共場所租賃、交付服務)及社區傳媒服務；(iii)家居煥新服務，指房屋裝修相關服務、拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括房屋、車位相關代理及營銷服務、旅行社服務。

收入於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就貨物銷售而言，本集團自供貨商採購商品並將貨物出售給業主及企業客戶。貨物銷售於本集團向客戶交付貨物時確認。

本集團擔任業主及企業客戶的銷售代理，提供住宅物業、車位代理服務，向該等客戶收取按照合約購買價格計算的佣金。

綜合財務報表附註

6 收入(續)

(c) 收入確認(續)

(iii) 本地生活服務

本地生活服務主要包括(i)團餐膳食：指為非業主提供餐廳管理服務，(ii)酒店運營，(iii)社區門店：指在社區內開設的咖啡廳、餐廳等，(iv)供應鏈經營：指團餐相關的供應鏈服務。

當將本地生活服務提供給客戶時，確認收入。付款於服務或商品提供時悉數到期。客房出租收入於每日客房入住時確認。食物及飲品收入以及其他商品及服務收入於其交付或提供予賓客，個別履約責任獲達成時確認。

(iv) 數智科技服務

數智科技服務主要包括(i)智慧設計服務：指為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案及銷售科技產品予業主；(ii)智慧案場服務：指於預售或物業銷售階段為物業開發商提供科技服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS(智能建築管理系統)運營平台。

當將數智科技服務提供給客戶時，確認收入。

就商品銷售而言，本集團向供應商採購商品並向業主及企業客戶銷售商品。商品銷售於本集團將商品交付給客戶時確認。

如果合同涉及多種服務的銷售，則按各自相對獨立的銷售價格分配給每一履行義務的交易價格。如果獨立銷售價格不能直接觀察到，則根據可觀察信息的可用性，根據預期成本加利潤率或調整的市場評估方法來作出估計。

合同的任何一方履行合同後，本集團都會根據其履約情況與客戶付款之間的關係將該合同作為合同資產或合約負債列在財務狀況表中。

如果客戶支付代價或本集團有權獲得無條件代價，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會在收到付款或應收賬款時(兩種情況孰早)將合同作為合約負債呈報。因本集團已收到該客戶的代價(或應支付的代價)，故合同責任是本集團向客戶轉移服務的義務。

當本集團具有無條件收取代價的權力時，將應收款項入賬。如果支付代價前只需要經過一段時間，則收取代價的權力是無條件的。

綜合財務報表附註

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方提供貸款利息收入(附註39(b))	111,603	5,609
政府補助(附註(a))	23,310	19,859
可抵扣增值稅(附註(b))	10,233	18,462
融資租賃利息收入	3,611	—
其他	946	217
	<u>149,703</u>	<u>44,147</u>

(a) 政府補助主要指地方政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於若干附屬公司的進項增值稅額外抵免。

綜合財務報表附註

8 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利費用(附註9)	1,938,155	2,038,331
綠化及清潔費	849,628	774,059
安保費用	528,055	478,236
公用設施費	262,128	214,850
維修成本	244,085	233,225
消耗品、食品和飲料	156,737	113,394
折舊及攤銷費用	87,889	67,872
辦公費用	57,396	64,432
已出售貨物成本	50,794	209,478
差旅及招待費	45,456	34,912
原材料	33,413	37,942
社區活動費用	27,913	30,029
物業、廠房及設備減值損失(附註16)	25,100	–
銀行及支付平台手續費	20,571	18,000
稅項及其他徵稅	18,340	20,564
短期租賃付款(附註33)	17,869	14,319
工程費	14,598	34,538
核數師酬金		
– 核數服務	5,615	5,189
– 非核數服務	4,517	5,134
廣告費用	7,787	24,171
投資物業減值損失(附註17)	5,114	–
房屋經紀業務成本	3,559	10,483
其他	251,758	195,219
	<u>4,656,477</u>	<u>4,624,377</u>
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計		

9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,547,011	1,646,138
社會保險費和住房福利(附註(a))	307,142	328,936
股份支付	14,616	—
其他僱員福利(附註(b))	69,386	63,257
	<u>1,938,155</u>	<u>2,038,331</u>

- (a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度，概無使用沒收供款抵銷本集團對上述退休福利計劃的供款。

- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、住房津貼及假期。

- (c) 五名最高薪酬人士

本集團截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度五位最高薪酬人士的分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
董事及監事	1	3
非董事及監事最高薪酬人士	4	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

綜合財務報表附註

9 僱員福利費用(續)

(c) 五名最高薪酬人士(續)

上述董事及監事的薪酬已載列於附註41所示之分析內。截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度，上述非董事及監事最高薪酬人士的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金	6,388	3,191
花紅	2,055	919
退休金成本	130	69
住房公積金	97	52
股份支付	2,264	—
其他社會保險	90	51
	<u>11,024</u>	<u>4,282</u>

截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度，所有該等人士概無自本集團收取任何薪酬以作為加入或離開本集團的誘因或作為離職補償。

薪酬處於以下區間內：

薪酬範圍(以港元計)	人數	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	2
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
	<u>4</u>	<u>2</u>

綜合財務報表附註

10 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
商譽減值(附註18)	(142,381)	(288,130)
其他資產減值	(10,381)	(5,840)
以公允價值計量並計入損益的股權投資公允價值損失(附註27)	(5,683)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,507)	28,348
出售物業、廠房及設備以及無形資產虧損	(1,386)	(4,691)
處置其他資產虧損	(127)	(16,772)
以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益(附註27)	9,479	—
租賃合同提前終止利得	8,202	8,790
廉價收購之收益(附註37)	965	—
部分處置聯營公司股權之虧損	—	(2,702)
終止確認投資物業之虧損	(3,469)	(9,447)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的投資收益	—	379
其他	(19,066)	(17,185)
	<u>(166,354)</u>	<u>(307,250)</u>

11 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>46,455</u>	<u>41,888</u>
財務成本		
租賃負債利息開支(附註33)	(9,128)	(8,395)
其他	<u>(4,853)</u>	<u>(1,822)</u>
	<u>(13,981)</u>	<u>(10,217)</u>
財務收入－淨額	<u><u>32,474</u></u>	<u><u>31,671</u></u>

綜合財務報表附註

12 所得稅抵免

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	110,793	67,841
遞延所得稅(附註34)		
– 中國企業所得稅	(248,677)	(229,299)
	<u>(137,884)</u>	<u>(161,458)</u>

本集團所得稅開支可與綜合全面收益表的除所得稅開支前虧損對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(1,119,545)</u>	<u>(2,001,393)</u>
按適用於各集團實體虧損的實際稅率計算的稅項開支	(211,353)	(387,137)
以下各項稅收影響：		
– 不可扣稅開支	31,000	45,146
– 超額抵扣的稅務影響	(1,478)	(2,110)
– 毋須課稅收入的影響	(2,276)	(4,415)
– 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損和暫時差額	42,966	203,659
– 適用於附屬公司稅率變動的影響	3,257	(301)
– 過往年度超額撥備(附註(a))	–	(16,300)
所得稅抵免總額	<u>(137,884)</u>	<u>(161,458)</u>

(a) 本集團位於西部地區的若干附屬公司有資格享受15%的所得稅稅率優惠，該稅率優惠於2022年5月才被稅務局確認適用。

12 所得稅抵免(續)

香港利得稅

截至2023年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。有一家附屬公司於香港註冊成立。無需就該附屬公司計提香港利得稅，因為截至2023年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤(2022年：無)。

中國企業所得稅

本集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本公司及本集團於中國的大多數附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團在中國的部分業務符合「小型微利企業」的資格，並於2008年1月1日起按20%的稅率減徵稅款。截至2023年12月31日止年度，應納稅所得額在300萬元以下的「小型微利企業」，可享受所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，按應納稅所得額的25%計算納稅。

13 每股虧損

截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度，每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以普通股的加權平均數計算。

已授予和未歸屬的股份激勵計劃(附註30)在釐定每股攤薄虧損時並未計及，因為在報告期末未滿足業績條件。

每股攤薄虧損乃透過調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有攤薄性潛在普通股已轉換而計算。截至2023年12月31日止年度，本公司有授予基於股份的獎勵(附註30)。截至2023年12月31日止年度，該等潛在普通股未計入每股虧損計算，因為計入該等普通股會具有反攤薄作用。因此，截至2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(951,038)	(1,818,545)
普通股的加權平均數(千股)	639,562	650,148
年內本公司擁有人應佔虧損的每股基本及攤薄虧損 (以每股人民幣元列示)	(1.49)	(2.80)

綜合財務報表附註

14 附屬公司

截至2023年12月31日及2022年12月31日主要影響本集團淨利潤的附屬公司載列如下：

公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期以及 法律實體類別	註冊／ 繳足股本	本集團		非控股權益		主要業務及營業地點	附註
			應佔股本權益		應佔股本權益			
			2023年	2022年	2023年	2022年		
直接擁有：								
重慶康程航空票務代理有限公司	中國 2013年1月21日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	100%	100%	-	-	重慶的票務代理	
重慶康程國際旅行社有限公司	中國 2014年8月22日 有限責任公司	人民幣510,000,000元／ 人民幣500,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的旅遊服務	
重慶金博思教育科技有限公司	中國 2017年9月25日 有限責任公司	人民幣16,000,000元／ 人民幣16,000,000元	60%	60%	40%	40%	重慶的教育服務	
重慶金曉心悅餐飲管理有限公司	中國 2019年3月14日 有限責任公司	人民幣300,000,000元／ 人民幣148,690,000元	100%	100%	-	-	重慶的餐飲服務	
重慶金鴻通建築工程項目管理有限公司	中國 2019年11月5日 有限責任公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的建築管理服務	
重慶天智慧啟科技有限公司	中國 2016年10月23日 有限責任公司	人民幣18,181,818元／ 人民幣10,000,000元	55%	55%	45%	45%	重慶的科技服務	(i)
重慶騰界商貿有限公司	中國 2016年3月25日 有限責任公司	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的交易服務	
重慶鑫生悅傳媒有限公司	中國 2020年8月27日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的廣告服務	
金易房(重慶)企業管理有限公司	中國 2020年9月1日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣0元	100%	100%	-	-	重慶的房屋經紀服務	
重慶吳生金商務資訊諮詢有限公司	中國 2020年10月15日 有限責任公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣0元	100%	100%	-	-	重慶的諮詢服務	
四川通用物業管理有限責任公司	中國 1997年1月29日 有限責任公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	-	成都的物業管理服務	

綜合財務報表附註

14 附屬公司(續)

截至2023年12月31日及2022年12月31日主要影響本集團淨利潤的附屬公司載列如下(續)：

公司名稱	註冊成立/建立 地點及日期以及 法律實體類別	註冊/ 繳足股本	本集團 應佔股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及營業地點	附註
			2023年	2022年	2023年	2022年		
直接擁有(續)：								
重慶金來智慧生活服務有限公司	中國 2021年11月24日 有限責任公司	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元	90%	90%	10%	10%	重慶的物業管理服務	
河南金科智慧城市服務有限公司	中國 2021年12月20日 有限責任公司	人民幣50,000,000元/ 人民幣0元	100%	100%	-	-	鄭州的物業管理服務	
間接擁有：								
上海金房里網絡科技有限公司	中國 2021年2月3日 有限公司	人民幣3,000,000元/ 人民幣0元	51%	51%	49%	49%	上海的房屋經紀服務	
重慶天匯實企業管理諮詢有限公司	中國 2021年2月4日 有限責任公司	人民幣2,000,000元/ 人民幣0元	55%	55%	45%	45%	重慶的科技服務	(i)
貴州省金信吉農業科技有限責任公司	中國 2021年8月5日 有限責任公司	人民幣30,000,000元/ 人民幣2,000,000元	51%	51%	49%	49%	貴陽的農產品交易服務	

- (i) 2022年1月，重慶天智慧啟科技有限公司(「天啟科技」)與員工投資者及機構投資者簽訂協議，發行了具有優先權的天啟科技金融工具，根據該協議，投資者將以人民幣73,882,000元的總對價認購天啟科技45%的股權，其中截至2022年12月31日止年度人民幣41,341,000元已以現金注入的方式支付(附註32)。

綜合財務報表附註

15 於聯營公司和合營企業的投資

	截至12月31日止年度	
	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
期初結餘	180,106	47,159
增加	10,812	136,761
淨收益的份額	11,933	1,765
已宣告股息	(17,048)	(303)
向聯營公司和合營公司處置附屬公司(附註38)	6,853	-
從合資企業到子公司的分步收購	(4,326)	-
聯營公司的註銷	(736)	-
部分處置聯營公司股權	-	(5,276)
期末結餘	<u>187,594</u>	<u>180,106</u>

16 物業、廠房及設備和使用權資產

	樓宇	設備及機器	車輛	家具	租賃物業裝修	在建工程	小計	使用權資產 (附註33)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2022年12月31日止年度									
年初賬面淨值	9,096	27,674	4,767	682	25,096	22,904	90,219	192,625	282,844
添置	47,969	13,668	1,839	271	17,635	10,688	92,070	56,785	148,855
收購附屬公司	-	4,867	122	267	6,616	-	11,872	1,063	12,935
轉移	-	-	-	-	26,753	(26,753)	-	-	-
出售	-	(697)	(371)	(20)	(891)	(5,510)	(7,489)	(84,670)	(92,159)
折舊費用	(991)	(8,934)	(1,523)	(286)	(11,072)	-	(22,806)	(27,208)	(50,014)
年末賬面淨值	<u>56,074</u>	<u>36,578</u>	<u>4,834</u>	<u>914</u>	<u>64,137</u>	<u>1,329</u>	<u>163,866</u>	<u>138,595</u>	<u>302,461</u>
於2022年12月31日									
成本	57,394	85,472	8,675	2,873	86,961	1,329	242,704	174,832	417,536
累計折舊	(1,320)	(48,894)	(3,841)	(1,959)	(22,824)	-	(78,838)	(36,237)	(115,075)
賬面淨值	<u>56,074</u>	<u>36,578</u>	<u>4,834</u>	<u>914</u>	<u>64,137</u>	<u>1,329</u>	<u>163,866</u>	<u>138,595</u>	<u>302,461</u>
截至2023年12月31日止年度									
年初賬面淨值	56,074	36,578	4,834	914	64,137	1,329	163,866	138,595	302,461
添置	246	22,563	1,864	169	23,204	23,709	71,755	291,211	362,966
收購附屬公司(附註37)	-	640	348	44	175	-	1,207	-	1,207
轉移	-	-	-	-	20,895	(20,895)	-	-	-
處置附屬公司	-	(225)	(25)	(14)	(14,792)	-	(15,056)	(83,386)	(98,442)
出售	-	(2,089)	(25)	(18)	(2,183)	-	(4,315)	(63,502)	(67,817)
折舊費用	(2,282)	(10,708)	(1,450)	(268)	(15,352)	-	(30,060)	(26,002)	(56,062)
減值	-	-	-	-	(25,100)	-	(25,100)	-	(25,100)
年末賬面淨值	<u>54,038</u>	<u>46,759</u>	<u>5,546</u>	<u>827</u>	<u>50,984</u>	<u>4,143</u>	<u>162,297</u>	<u>256,916</u>	<u>419,213</u>
於2023年12月31日									
成本	57,640	102,518	10,677	3,164	113,040	4,143	291,182	302,406	593,588
累計折舊	(3,602)	(55,759)	(5,131)	(2,337)	(36,956)	-	(103,785)	(45,490)	(149,275)
累計減值費用	-	-	-	-	(25,100)	-	(25,100)	-	(25,100)
賬面淨值	<u>54,038</u>	<u>46,759</u>	<u>5,546</u>	<u>827</u>	<u>50,984</u>	<u>4,143</u>	<u>162,297</u>	<u>256,916</u>	<u>419,213</u>

16 物業、廠房及設備和使用權資產(續)

折舊費用計入綜合全面收益表及綜合財務狀況表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
服務成本	41,494	34,906
銷售及營銷開支	-	16
行政開支	11,668	10,416
小計	53,162	45,338
在建工程	2,900	4,676
合計	56,062	50,014

(i) 作為擔保質押的非流動資產

截至2023年12月31日及2022年12月31日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為負債抵押而予押記。

(ii) 重估、折舊方法和使用壽命

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

折舊於預計可使用年限(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期)使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 樓宇	35年
— 設備及機器	5-10年
— 車輛	5年
— 家具	5年
— 租賃物業裝修	2-10年
— 使用權資產	1-20年

有關物業、廠房和設備的其他會計政策，請參見附註42.6。

綜合財務報表附註

17 投資物業

	土地及建築物 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度			
年初賬面淨值	—	—	—
添置	20,699	114,344	135,043
折舊費用	(20)	(87)	(107)
終止確認	(12,840)	(79,914)	(92,754)
年末賬面淨值	7,839	34,343	42,182

	土地及建築物 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度			
年初賬面淨值	7,839	34,343	42,182
折舊費用	(229)	(748)	(977)
出售	(2,902)	(14,330)	(17,232)
減值	(688)	(4,426)	(5,114)
年末賬面淨值	4,020	14,839	18,859

- (i) 投資物業指自有或租賃持有的幼兒園物業，乃為獲得租金收益或資本增值而持有，或兩者兼有之，未被本集團佔用。本集團按成本（包括相關交易成本及（如適用）借貸成本）計量其投資物業。折舊以直線法計算，以於其租期（通常為20至44年）內分配成本。

截至2023年12月31日和2022年12月31日，投資物業的公允價值與賬面淨值大致相同。

綜合財務報表附註

18 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度				
年初賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793
添置	–	–	12,878	12,878
收購附屬公司	235,228	69,429	666	305,323
出售	–	–	(1)	(1)
攤銷	–	(16,511)	(5,916)	(22,427)
減值(附註(iv))	(288,130)	–	–	(288,130)
年末賬面淨值	357,139	166,036	25,261	548,436
於2022年12月31日				
成本	645,269	187,159	41,853	874,281
累計攤銷	–	(21,123)	(16,592)	(37,715)
累計減值	(288,130)	–	–	(288,130)
賬面淨值	357,139	166,036	25,261	548,436
截至2023年12月31日止年度				
年初賬面淨值	357,139	166,036	25,261	548,436
添置	–	–	13,869	13,869
收購附屬公司(附註37)	109,923	117,900	77	227,900
出售附屬公司	–	–	(84)	(84)
出售	–	–	(12)	(12)
攤銷	–	(26,173)	(7,577)	(33,750)
減值(附註(iv))	(142,381)	–	–	(142,381)
年末賬面淨值	324,681	257,763	31,534	613,978
於2023年12月31日				
成本	755,192	305,059	55,497	1,115,748
累計攤銷	–	(47,296)	(23,963)	(71,259)
累計減值	(430,511)	–	–	(430,511)
賬面淨值	324,681	257,763	31,534	613,978

綜合財務報表附註

18 無形資產(續)

無形資產攤銷計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
服務成本	26,633	16,742
銷售及營銷開支	-	18
行政開支	7,117	5,667
	<u>33,750</u>	<u>22,427</u>

(i) 攤銷方法和期限

本集團採用直線法在以下期間攤銷使用壽命有限的無形資產：

— 軟件	5-10年
— 客戶關係	10年

(ii) 軟件

與維護軟件相關的費用在發生時確認為一項費用。研發成本為設計及測試可識別及專有軟件產品直接應佔成本(例如：本集團控制的應用程式)，於符合以下條件時確認為無形資產：

- 完成該軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具有使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

18 無形資產(續)

(ii) 軟件(續)

資本化為軟件產品一部分的直接應佔成本包括軟件開發僱員成本及適當部分的有關經常開支。

資本化的開發成本入賬為無形資產，並從該資產可供使用之日起攤銷。

其他不符合該等準則的開發支出於發生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會在後續期間確認為資產。

(iii) 客戶關係

客戶關係通過業務合併確認(附註37)。在企業合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係的預計10年年期內計算攤銷。

與無形資產相關的其他會計政策見附註42.8，集團減值政策見附註42.9。

(a) 截至2023年12月31日止年度，本集團收購了多間物業管理公司(附註37)。截至收購日期，收購的這些實體的可識別淨資產總額為人民幣117,647,000元，其中包括本集團認可的已識別客戶關係人民幣117,900,000元。

(b) 由獨立估值師進行獨立估值，以確定本集團於2023年12月31日認可的客戶關係金額。在各自的收購日期，確定客戶關係公允價值的方法和關鍵假設披露如下：

	估值方法	折現率	無形資產的預期使用壽命
客戶關係	現金流折現	15.0%-18.0%	10年

綜合財務報表附註

18 無形資產(續)

(iv) 商譽減值測試

- (a) 於2023年12月31日，已將商譽人民幣755,192,000元(2022年：人民幣645,269,000元)分配給每組產生現金的單位進行減值測試。分別向四川通用物業服務有限公司(以下簡稱「通用服務」)經營的物業管理業務、成都市蜀川物業服務有限公司(以下簡稱「蜀川服務」)、四川瑞德物業發展有限公司(以下簡稱「瑞德服務」)和重慶韻涵餐飲文化有限公司及其子公司(以下簡稱「韻涵餐飲」)經營的餐飲服務分配商譽人民幣169,149,000元、人民幣68,777,000元、人民幣65,017,000元和人民幣143,406,000元(2022年：人民幣169,149,000元、無、人民幣65,017,000元和人民幣143,406,000元)。

管理層於2023年12月31日對商譽進行了減值評估。被收購附屬公司經營的物業管理業務和生活服務的可收回金額，已由獨立估價師或管理層評估，並根據價值計算法計算確定。這些計算使用的是基於管理層批准的5年期間財務預算的現金流量預測。

截至2023年12月31日，根據各自的使用價值計算，蜀川服務和韻涵餐飲的可收回金額分別為人民幣105,325,000元和人民幣68,207,000元。

下表列出管理層在進行商譽減值測試時所依據的現金流量預測的每一個關鍵假設：

	截至2023年12月31日止年度					截至2022年12月31日止年度			
	瑞德服務	通用服務	蜀川服務	韻涵餐飲	其他附屬公司	瑞德服務	通用服務	韻涵餐飲	其他附屬公司
預測期內收入年複合增長率(%)	0.2%	0.03%	8.0%	6.6%	0.0%-1.8%	1.6%	1.6%	6.6%	1.6%
預測期內利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率(%)	29.6%	31.6%-31.7%	25.4%-27.4%	7.6%-10.0%	7.3%-33.3%	21.9%-22.0%	36.6%	12.2%-13.0%	16.1%-23.1%
長期增長率(%)	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%-2.2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
稅前折現率(%)	16.5%	16.6%	17.3%	17.5%	16.5%-19.2%	18.5%	18.6%	17.7%	18.5%

18 無形資產(續)

(iv) 商譽減值測試(續)

(a) (續)

管理層將上述各項關鍵假設的價值確定如下：

假設	用於確定價值的方法
收入年複合增長率	基於過往業績和管理層對市場發展的預期。
利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率	基於過往業績和管理層對未來的期望。
長期增長率	用於推斷超出預算期的現金流的加權平均增長率。
稅前折現率	反映有關現金產生單位的具體風險。

如果主要假設如下所示，該現金產生單位的可收回金額將等於其賬面價值：

	截至2023年12月31日止年度						截至2022年12月31日止年度					
	瑞德服務		通用服務		其他附屬公司		瑞德服務		通用服務		其他附屬公司	
	從	到	從	到	從	到	從	到	從	到	從	到
預測期內收入年複合增長率(%)	0.2%	-6.7%	0.03%	-1.1%	0.0%	-8.1%	NA	NA	NA	NA	6.6%	6.4%
預測期內利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率(%)	29.6%	28.4%-29.6%	31.6%-31.7%	31.5%-31.7%	7.3%-33.3%	7.0%-32.9%	NA	NA	NA	NA	12.2%-13.0%	11.8%-12.3%
長期增長率(%)	2.2%	-6.7%	2.2%	1.1%	0.0%-2.2%	-16.1%-0.2%	NA	NA	NA	NA	2.0%	1.3%
稅前折現率(%)	16.5%	21.4%	16.6%	17.2%	16.5%-19.2%	17.8%-25.8%	NA	NA	NA	NA	17.7%	18.7%
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

綜合財務報表附註

18 無形資產(續)

(iv) 商譽減值測試(續)

- (b) 重慶韻涵餐飲文化有限公司及其子公司(「韻涵餐飲」)和成都市蜀川物業服務有限公司(「蜀川服務」)於2023年12月31日的可收回金額根據使用價值計算確定。本年度確認的減值支出為人民幣142,381,000元，根據各自的使用價值計算，其中韻涵餐飲確認減值人民幣117,278,000元，蜀川服務確認減值人民幣25,103,000元。

19 存貨

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以供銷售商品	14,063	14,868
易耗品	9,528	11,961
原材料	4,861	3,126
	<u>28,452</u>	<u>29,955</u>

購買存貨成本於扣除回扣及折扣後釐定。本集團存貨的其他會計政策見附註42.12。

20 其他資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
車位(i)	20,132	25,498
商業物業	7,762	—
減：減值撥備	(16,221)	(5,840)
	<u>11,673</u>	<u>19,658</u>

- (i) 本集團在其管理的某些物業中持有少量車位以供最終銷售，而該等車位的銷售並非本集團核心業務的一部分且本集團於未來不擬從事該業務。

本集團其他資產的其他會計政策見附註42.13。

21 應收貸款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方提供貸款		
– 關聯方(附註39(d))	<u>1,623,908</u>	<u>1,505,609</u>
減：應收貸款減值撥備	<u>(1,251,708)</u>	<u>(118,943)</u>
	<u>372,200</u>	<u>1,386,666</u>
減：應收貸款非流動部分	–	(601,538)
加：應收貸款非流動部分撥備	–	<u>47,521</u>
	–	<u>(554,017)</u>
應收貸款的流動部分	<u><u>372,200</u></u>	<u><u>832,649</u></u>
向關聯方提供貸款		
期初結餘	1,386,666	–
現金墊款	–	1,500,000
利息費用	118,299	5,609
虧損撥備	<u>(1,132,765)</u>	<u>(118,943)</u>
	<u><u>372,200</u></u>	<u><u>1,386,666</u></u>

向關聯方提供貸款為本公司墊付給金科股份的本金人民幣15億元的貸款。根據貸款協議，該貸款固定年利率為8.6%，以金科集團擁有的部分資產作擔保。於2023年12月31日，抵押品的公允價值已由獨立專業估值師評估，為人民幣2,067,090,000元（2022：人民幣2,282,029,000元）。

2023年3月，金科股份未履約償還貸款。管理層通過考慮宏觀經濟變數、隨金科集團經營狀況而變的情景權重以及其他因素來評估貸款準備金。管理層認為於2023年12月31日提供的貸款撥備是恰當的，如果宏觀經濟變量、情景權重發生變化，可能會影響貸款的撥備。

綜合財務報表附註

22 按類別劃分的金融工具

於12月31日

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以攤餘成本計量的金融資產		
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項（不包括預付款項及待抵扣進項稅）（附註23）	2,080,924	2,370,975
應收貸款（附註21）	372,200	1,386,666
現金及現金等價物（附註24）	2,905,545	3,069,784
受限制現金（附註26）	152,238	9,374
定期存款（附註25）	220,000	—
以公允價值計量的金融資產		
有限期基金（附註27）	45,317	51,000
理財產品（附註27）	3,000	—
	<u>5,779,224</u>	<u>6,887,799</u>
以攤餘成本計量的金融負債		
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項（不包括應計工資及其他應繳稅項）（附註31）	2,052,444	1,716,064
向投資者發行的金融工具（附註32）	44,989	43,126
租賃負債（附註33）	123,932	144,643
以公允價值計量的金融負債		
應付或有對價（附註27）	38,435	—
	<u>2,259,800</u>	<u>1,903,833</u>

綜合財務報表附註

23 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
– 第三方	2,235,628	1,916,515
– 關聯方(附註39(d))	676,314	597,442
	<u>2,911,942</u>	<u>2,513,957</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(1,369,516)	(1,029,509)
	<u>1,542,426</u>	<u>1,484,448</u>
應收票據		
– 第三方	4,018	500
– 關聯方(附註39(d))	15,450	16,532
	<u>19,468</u>	<u>17,032</u>
減：應收票據減值撥備	(15,450)	(17,032)
	<u>4,018</u>	<u>–</u>
其他應收款項		
– 第三方	757,983	977,091
– 關聯方(附註39(d))	510,588	904,360
	<u>1,268,571</u>	<u>1,881,451</u>
減：其他應收款項減值撥備	(815,726)	(1,078,231)
	<u>452,845</u>	<u>803,220</u>

綜合財務報表附註

23 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項		
– 第三方	57,957	59,361
– 關聯方(附註39(d))	7,184	7,692
	<u>65,141</u>	<u>67,053</u>
融資租賃應收款項(附註(b))		
– 第三方	2,386	3,814
– 關聯方(附註39(d))	79,249	79,493
	<u>81,635</u>	<u>83,307</u>
待抵扣進項稅	<u>42,252</u>	<u>31,917</u>
	<u>2,188,317</u>	<u>2,469,945</u>
減：其他應收款項非流動部分		
– 融資租賃應收款項(附註(b))	<u>(80,271)</u>	<u>(81,203)</u>
減：預付款項非流動部分	<u>(14,219)</u>	<u>–</u>
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及 預付款項的流動部分	<u><u>2,093,827</u></u>	<u><u>2,388,742</u></u>

23 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自空間物業服務。

空間物業服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的空間物業服務的服務收益和向物業開發商提供空間物業服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

- (b) 截至2023年12月31日及2022年12月31日，某些租賃物業被歸類為融資租賃，因為租賃轉讓條款基本上包括承租人附帶的所有風險和回報。融資租賃項下應收承租人款項被確認為融資租賃應收款項，該應收款項包括在非流動及流動其他應收款項中。

截至2023年12月31日及2022年12月31日，本集團融資租賃應收款項的期限分析見下表：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
最低應收租金：		
1年以內	6,840	6,153
1至2年	5,803	6,109
2至5年	15,302	15,911
5年以上	132,097	137,140
	<u>160,042</u>	<u>165,313</u>
減：未來財務收入	(78,407)	(82,006)
	<u>81,635</u>	<u>83,307</u>
融資租賃應收款項現值		

綜合財務報表附註

23 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

(c) 截至2023年12月31日及2022年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	1,311,561	1,564,824
1年以上	1,600,381	949,133
	<u>2,911,942</u>	<u>2,513,957</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2023年12月31日及2022年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,369,516,000元及人民幣1,029,509,000元的撥備(附註3.1.3)。

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件之代價金額確認，除非其具有顯著之融資組成部分，此情況下則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。請參閱附註3.1.3了解關於本集團減值政策的說明。

24 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款，支付平台及手頭現金（附註(i)）		
－ 以人民幣計值	2,891,490	3,047,439
－ 以港元計值	7,904	15,379
－ 以美元計值	6,151	6,966
	<u>2,905,545</u>	<u>3,069,784</u>

- (i) 將人民幣結餘兌換為外幣並將此等外幣銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府就外匯管制頒佈之相關規則及法規。

25 定期存款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
持有的原始到期日超過三個月的銀行定期存款	220,000	—
減：計入「流動資產」的部分	(100,000)	—
	<u>120,000</u>	<u>—</u>

截至2023年12月31日，持有的原始到期日超過三個月的銀行定期存款的年利率為2.2%至3.0%。

如果定期存款自收購之日起到期日為三個月或更短，且可在收到通知內24小時償還，且無利息損失，則定期存款以現金等價物列示。本集團關於現金及現金等價物的其他會計政策見附註42.14。

綜合財務報表附註

26 受限制現金

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
作為銀行承兌匯票和保函保證金的銀行現金存款	136,305	2,387
其他	15,933	6,987
	<u>152,238</u>	<u>9,374</u>

27 金融資產和負債的公允價值計量

(i) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和負債分類

本集團以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和負債分類如下：

- 不符合攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量條件的債務投資；
- 為交易而持有的股權投資，以及；
- 實體未選擇通過其他綜合收益確認公允價值損益的股權投資。

強制以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和負債包括以下內容：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產		
非流動資產		
有限期基金(附註3.3.1)	45,317	51,000
流動資產		
理財產品(附註3.3.1)	3,000	—
金融負債		
或有對價(附註3.3.1)	<u>38,435</u>	<u>—</u>

請參閱附註42.10了解其他相關會計政策的說明。

27 金融資產和負債的公允價值計量(續)

(ii) 計入損益的金額

本年度，下列(虧損)/收益計入損益：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
有限期基金的公允價值損失－淨額(附註10)	(5,683)	—
其他損失中確認的或有對價公允價值收益－淨額(附註10)	9,479	—

(iii) 風險敞口及公允價值計量

請參閱附註3.3.1了解確定公允價值所用的方法和假設的相關信息。

28 股本

本集團及本公司

	普通股數目	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2022年12月31日的結餘	652,848,100	652,848

	普通股數目	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2023年1月1日的結餘	652,848,100	652,848
股份註銷股份(附註29(b))	(13,369,000)	(13,369)
於2023年12月31日的結餘	639,479,100	639,479

綜合財務報表附註

29 儲備

	就股份獎勵		員工股份制				累計虧損	儲備總額
	庫存股	計劃所持股份	資本儲備	薪酬儲備	法定儲備	其他儲備總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	-	(13,281)	5,679,480	-	134,562	5,800,761	1,203,396	7,004,157
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,818,545)	(1,818,545)
收購附屬公司的其他權益	-	-	(451)	-	-	(451)	-	(451)
向本公司股東宣派								
股息(附註35)	-	-	-	-	-	-	(424,351)	(424,351)
就股份激勵計劃								
購買股份(附註(c))	-	(86,875)	-	-	-	(86,875)	-	(86,875)
於2022年12月31日的結餘	-	(100,156)	5,679,029	-	134,562	5,713,435	(1,039,500)	4,673,935
於2023年1月1日的結餘	-	(100,156)	5,679,029	-	134,562	5,713,435	(1,039,500)	4,673,935
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(951,038)	(951,038)
股份註銷(附註(b))	129,395	-	(116,026)	-	-	13,369	-	13,369
收購附屬公司的其他權益	-	-	(84)	-	-	(84)	-	(84)
購回公司股份(附註(b))	(266,979)	-	-	-	-	(266,979)	-	(266,979)
就股份激勵計劃購買股份								
(附註(c))	-	(45,364)	-	-	-	(45,364)	-	(45,364)
員工股票期權計劃	-	-	-	14,616	-	14,616	-	14,616
於2023年12月31日的結餘	(137,584)	(145,520)	5,562,919	14,616	134,562	5,428,993	(1,990,538)	3,438,455

- (a) 根據中國的相關規則及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。
- (b) 截至2023年12月31日止年度，本公司從市場回購了28,826,200股本公司股份，並隨後註銷了13,369,000股本公司股份(2022年：無)。股份收購價格為7.88港元至12.56港元，平均價格為每股10.11港元，合共花費292,208,000港元(約合人民幣266,979,000元)。

29 儲備(續)

- (c) 本公司董事會於2021年9月9日通過擬採納本公司股份獎勵計劃。本公司已設立股份獎勵計劃專用信託計劃，並指示受託人在公開市場購買本公司股份。2022年12月30日，確定並批准了股份獎勵計劃的主要條款。購買股份事項乃提前作出，以使所購買的股份能於股份獎勵計劃獲採納後盡早獎勵予其項下的經選定參與者。

截至2023年12月31日，受託人已完成購買4,312,042股本公司股份，每股單價為10.92港元至13.28港元，合共花費50,225,000港元(約合人民幣45,364,000元)(附註40)。(2022年：受託人已完成購買5,171,490股本公司股份，每股單價為11.35港元至27.44港元，合共花費101,381,000港元，約合人民幣86,875,000元)(附註40)。

30 以股份為基礎的支付

- (a) 於2022年12月30日，本公司董事會批准一項計劃，根據該計劃，本公司將在聯交所購買股份，並以無現金代價向員工授予股份。2023年6月，公司向員工共授出4,290,000股股份。根據股權激勵計劃的條款，授予的股份受某些服務和業績條件的約束。

股份激勵計劃由本集團的員工股份信託管理，該信託根據附註42.1(i)的原則進行合併。當授予的股份被行使時，信託將適當數量的股份轉讓給員工。

授予受讓人的股份將在相關財政年度授予同一日期後的第一個香港交易所交易日按照以下比率歸屬，並考慮到上述歸屬條件在相關財政年度得到滿足：(i)股份總數的30%將在授予股份的財政年度(「授予年度」)歸屬；(ii)股份總數的30%將在緊接授予年度後的財政年度歸屬；(iii)股份總數的40%將在授予年度後的第二個財政年度歸屬。如果在相關財政年度內未滿足上述行權條件，則授予的相應股份將失效。

綜合財務報表附註

30 以股份為基礎的支付 (續)

(a) (續)

授予董事和員工的股份數量變動如下：

	每股平均價格	股數
截至2023年1月1日		—
已授予股份	11.6港元	4,290,000
已失效股份	11.6港元	<u>(30,000)</u>
截至2023年12月31日		<u>4,260,000</u>

權益結算交易的總費用在管理費用中確認(附註8)，並相應增加權益(附註29)。

(b) 於2023年03月30日，本公司董事會批准一項計劃，根據該計劃，本公司將在聯交所購買股份，並以無現金代價向員工或非員工授予股份。2023年12月，公司向員工和非員工共授出2,967,500股股份。根據股權激勵計劃的條款，授予的股份受業績貢獻的約束。

股份激勵計劃由本集團的員工股份信託管理，該信託根據附註42.1(i)的原則進行合併。當授予的股份被行使時，信託將適當數量的股份轉讓給員工與非員工。

授予承批人的股份將於授予合資格參與者後十二個月後的首個港交所交易日歸屬。

授予員工和非員工的股份數量變動如下：

	每股平均價格	股數
截至2023年1月1日		—
已授予股份	10.96港元	<u>2,967,500</u>
截至2023年12月31日		<u>2,967,500</u>

綜合財務報表附註

31 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
– 第三方	996,020	803,792
– 關聯方(附註39(d))	17,032	6,719
	<u>1,013,052</u>	<u>810,511</u>
應付票據		
– 第三方	105,572	28,255
– 關聯方(附註39(d))	4,995	–
	<u>110,567</u>	<u>28,255</u>
其他應付款項		
– 第三方	864,543	841,835
– 關聯方(附註39(d))	64,282	35,463
	<u>928,825</u>	<u>877,298</u>
應計工資	248,303	179,502
其他應繳稅項	71,629	56,798
	<u>319,932</u>	<u>236,300</u>
	<u><u>2,372,376</u></u>	<u><u>1,952,364</u></u>

截至2023年12月31日及2022年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

31 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項 (續)

(a) 截至2023年12月31日及2022年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以下	944,673	766,457
1年以上	68,379	44,054
	<u>1,013,052</u>	<u>810,511</u>

32 向投資者發行的金融工具

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以攤銷成本計量的金融負債 向投資者發行的金融工具	<u>44,989</u>	<u>43,126</u>

2022年1月，天啟科技與員工投資者和機構投資者簽訂協議，並發行了天啟科技具有優先權的金融工具（「天啟科技金融工具」）。

32 向投資者發行的金融工具(續)

天啟科技金融工具的主要優先權如下：

購回權

如果天啟科技未能在2027年12月31日前完成首次公開發行，任何天啟科技金融工具的持有人可要求天啟科技以代表購買價的贖回價贖回該等持有人當時持有的任何或全部未償還股本證券，加上從發行日期到付款日期按年利率5%計算的利息，減去該持有人收取的任何留存利潤。

清算優先權

如果發生以下任何情況：i) 清算；ii) 解散；iii) 天啟科技清盤或終止業務；iv) 與任何人士進行任何整合、重組、合併、兼併或其他交易，金科服務緊隨有關交易後失去對存續實體或繼承實體的控制權（無論自願或非自願的）；v) 在單一交易或一系列交易中出售、租賃、轉讓或以其他方式處置天啟科技的全部或絕大部分資產（包括向第三方出售或獨家授權重大知識產權）（無論自願或非自願），則遵循以下方式（清償所有債權人的申索及法律可能規定須優先清償的申索後）對天啟科技股東的作出分配：

倘若可供分配的資產及資金充足，天啟科技金融工具的每個機構投資者和員工投資者應有權獲得相當於該天啟科技金融工具適用購買價格的100%，加上相應的天啟科技留存利潤的份額，優先於將天啟科技的任何資產或盈餘資金分配給金科服務，即普通股本證券的持有人。

倘若可供分配的資產及資金不足以支付該等優先股持有人全部優先股金額，則清算優先股金額將按照其相對持股比例分配予機構投資者。

在向天啟科技金融工具的所有機構投資者分配或全額支付優先清算權金額後，可用於分配的天啟科技剩餘資產（如有）應按其相對持股比例分配予員工投資者。最後，剩餘的資產及資金將分配給金科服務。

綜合財務報表附註

32 向投資者發行的金融工具(續)

清算優先權(續)

負債部分的實際利率是4.32%，天啟科技金融工具負債部分的變動載列入下：

	自發行日至 2022年12月31日 人民幣千元
發行日賬面價值	41,341
應計利息	<u>1,785</u>
截至2022年12月31日賬面價值	<u><u>43,126</u></u>
	自2023年1月1日至 2023年12月31日 人民幣千元
2023年1月1日賬面價值	43,126
應計利息	<u>1,863</u>
截至2023年12月31日賬面價值	<u><u>44,989</u></u>

33 租賃

(i) 於財務狀況表中確認的金額

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產(附註16)		
－ 物業	256,916	138,595
租賃負債		
－ 流動	26,515	24,788
－ 非流動	97,417	119,855
	<u>123,932</u>	<u>144,643</u>

(ii) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊費用(附註16)		
－ 物業(計入服務成本、銷售及營銷開支及行政開支)	23,102	22,532
－ 物業(計入在建工程)	2,900	4,676
	<u>26,002</u>	<u>27,208</u>
利息開支(計入財務成本)(附註11)	9,128	8,395
利息開支(計入在建工程)	—	2,416
短期租賃相關開支(計入服務成本、銷售及營銷開支及行政開支)(附註8)	17,869	14,319
租賃的現金流出總額	<u>37,512</u>	<u>40,225</u>

綜合財務報表附註

33 租賃(續)

(iii) 租賃負債的到期情況分析載於下表：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃到期情況：		
1年內	27,919	26,039
1至2年	18,513	27,455
2至5年	51,493	60,479
5年以上	59,104	73,250
最低租金支付 未來財務支出	157,029 (33,097)	187,223 (42,580)
租賃負債總額	<u>123,932</u>	<u>144,643</u>
租賃負債的現值如下：		
1年內	26,515	24,788
1至2年	16,632	24,675
2至5年	41,289	48,418
5年以上	39,496	46,762
租賃負債總額	<u>123,932</u>	<u>144,643</u>

33 租賃(續)

(iv) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期1至20年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能的情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險（最近並無第三方融資）調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

倘若單個承租人（通過最近的融資或市場數據）可獲取與租賃的付款情況相類似的易於觀察的分期貸款利率，則集團實體將該利率作為確定增量借款利率的起點。

本集團面臨基於指數或利率的可變租賃付款額未來可能增加的風險，這些指數或利率在生效之前不包括在租賃負債中。當基於指數或利率的租賃付款額調整生效時，租賃負債將根據使用權資產數額進行重新評估和調整。

使用權資產通常按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。如果本集團合理確定行使購買權，則使用權資產在相關資產可使用壽命內折舊。

與設備和車輛的短期租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法確認為損益中的費用。其中短期租賃是指租賃期不超過12個月且無購買選擇權的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公家具。

綜合財務報表附註

34 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (重述)
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	506,773	248,962
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	<u>7,124</u>	<u>21,945</u>
	<u>513,897</u>	<u>270,907</u>
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	<u>(22,956)</u>	<u>(23,715)</u>
	<u>490,941</u>	<u>247,192</u>
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後結算的遞延所得稅負債	(43,729)	(20,744)
— 將於12個月內結算的遞延所得稅負債	<u>(24,098)</u>	<u>(32,384)</u>
	<u>(67,827)</u>	<u>(53,128)</u>
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅資產	<u>22,956</u>	<u>23,715</u>
	<u>(44,871)</u>	<u>(29,413)</u>
	<u><u>446,070</u></u>	<u><u>217,779</u></u>

34 遞延所得稅(續)

截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度，遞延所得稅資產／(負債)(未計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘)的變動如下：

	遞延所得稅資產				遞延所得稅負債						
	呆賬撥備 人民幣千元	投資性房地產 及其他資產減值 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他無形資產 計稅基礎超過 賬面價值的部分 人民幣千元	金融資產 公允價值變動 人民幣千元	物業、廠房及 設備賬面值超過 稅基的部分 人民幣千元	基於業務合併 的確認 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	小計 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2022年1月1日 (重述)(附註2(iii))	18,875	-	5,479	-	-	-	(4,418)	(16,968)	-	(21,386)	2,968
於損益計入	204,371	902	19,818	20,802	-	-	343	2,734	(19,671)	(16,594)	229,299
收購附屬公司	660	-	-	-	-	-	-	(15,179)	-	(15,179)	(14,519)
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	31	-	-	31	31
截至2022年12月31日	223,906	902	25,297	20,802	-	-	(4,044)	(29,413)	(19,671)	(53,128)	217,779
截至2023年1月1日	223,906	902	25,297	20,802	-	-	(4,044)	(29,413)	(19,671)	(53,128)	217,779
於損益計入	248,391	1,713	(6,616)	(2,590)	1,002	641	(2,136)	5,377	2,895	6,136	248,677
收購附屬公司(附註37)	364	-	-	-	-	-	-	(20,015)	-	(20,015)	(19,651)
註銷附屬公司	85	-	-	-	-	-	85	(820)	-	(820)	(735)
截至2023年12月31日	472,746	2,615	18,681	18,212	1,002	641	(6,180)	(44,871)	(16,776)	(67,827)	446,070

(a) 本集團未就累計虧損確認遞延所得稅資產人民幣33,253,000元(2022年：人民幣12,950,000元)，因為相關稅務管轄區和實體不太可能有未來可用於該虧損的應稅利潤。根據現行稅法規定，納稅損失自發生之年起5年內屆滿。稅收損失約人民幣1,835,000元、人民幣1,133,000元、人民幣7,515,000元、人民幣47,333,000元和人民幣89,800,000元將分別於2024年、2025年、2026年、2027年和2028年到

期。

綜合財務報表附註

35 股息

本公司董事會議決就截至2023年12月31日止12個月不派發任何股息(2022年：無)

36 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(1,119,545)	(2,001,393)
就以下各項作出調整：		
－ 物業、廠房及設備折舊和使用權資產(附註16)	53,162	45,338
－ 投資物業折舊(附註17)	977	107
－ 無形資產攤銷(附註18)	33,750	22,427
－ 商譽減值(附註18)	142,381	288,130
－ 其他資產減值(附註10)	10,381	5,840
－ 投資物業減值(附註8)	5,114	－
－ 物業、廠房及設備減值(附註8)	25,100	－
－ 外匯虧損／(收益)	2,507	(26,845)
－ 金融資產減值虧損淨額(附註3.1.3)	1,470,565	2,152,408
－ 出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損(附註10)	1,386	4,691
－ 出售其他資產收益(附註10)	127	16,772
－ 租賃合同提前終止之利得(附註10)	(8,202)	(8,790)
－ 租金減讓	－	(5,167)
－ 終止確認投資物業之虧損(附註10)	3,469	9,447
－ 融資收入－淨額	(35,464)	(31,671)
－ 向關聯方提供貸款利息收入(附註7)	(111,603)	(5,609)
－ 融資租賃利息收入(附註7)	(3,611)	－
－ 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之 投資收益(附註10)	－	(379)
－ 按公允價值計量且變動計入損益的金融負債之 公允價值收益(附註10)	(9,479)	－
－ 按公允價值計量且變動計入損益的股權投資之 公允價值損失(附註10)	5,683	－
－ 部分處置聯營公司股權(附註10)	－	2,702

綜合財務報表附註

36 綜合現金流量表附註(續)

(a) 經營所得現金(續)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
— 採用權益法核算的聯營公司和合營企業的 淨收益(附註15)	(11,933)	(1,765)
— 與非控股權益的其他交易	—	(887)
— 處置附屬公司的虧損(附註38)	910	—
— 處置聯營公司的虧損	531	—
— 註銷附屬公司的收益	(930)	—
— 員工股票期權計劃(附註9)	14,616	—
— 廉價收購之收益(附註10)	(965)	—
	<u>468,927</u>	<u>465,356</u>
營運資金變動：		
— 存貨	1,940	(5,718)
— 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及 預付款項	(332,883)	(162,295)
— 合約負債	110,952	140,120
— 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項	385,211	127,526
— 受限制現金	(122,864)	(7,291)
	<u>(122,864)</u>	<u>(7,291)</u>
經營所得現金	<u>511,283</u>	<u>557,698</u>

綜合財務報表附註

36 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	向投資者發行 的金融工具 人民幣千元	借款及 應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年1月1日	-	-	200,274	245	200,519
現金流量					
— 融資活動流入	41,341	-	-	-	41,341
— 融資活動流出	-	(2,407)	(25,906)	(431,908)	(460,221)
非現金變動					
— 購置 - 租賃	-	-	56,785	-	56,785
— 收購附屬公司	-	2,400	1,052	-	3,452
— 租金減讓	-	-	(5,167)	-	(5,167)
— 處置 - 租賃	-	-	(93,206)	-	(93,206)
— 已確認的融資開支	1,785	7	8,395	-	10,187
— 財務費用(已計入在建工程)	-	-	2,416	-	2,416
— 匯兌損失	-	-	-	1,033	1,033
— 應計股息支出	-	-	-	430,630	430,630
截至2022年12月31日	<u>43,126</u>	<u>-</u>	<u>144,643</u>	<u>-</u>	<u>187,769</u>
截至2023年1月1日	43,126	-	144,643	-	187,769
現金流量					
— 融資活動流入	-	-	-	-	-
— 融資活動流出	-	-	(19,643)	(9,819)	(29,462)
非現金變動					
— 購置 - 租賃	-	-	147,262	-	147,262
— 處置 - 租賃	-	-	(71,704)	-	(71,704)
— 處置附屬公司	-	-	(85,754)	-	(85,754)
— 已確認的融資開支	1,863	-	9,128	-	10,991
— 應計股息支出	-	-	-	12,269	12,269
截至2023年12月31日	<u>44,989</u>	<u>-</u>	<u>123,932</u>	<u>2,450</u>	<u>171,371</u>

37 業務合併

截至2023年12月31日止年度，本集團完成數宗收購，收購了若干物業管理公司的股權，總收購對價為人民幣226,605,000元。確認商譽109,923,000元，可辨認淨資產總額117,647,000元。本公司董事認為收購蜀川服務及華怡科爾對本集團構成重大收購，而年內收購的其他附屬公司對本集團並不重要。因此，只有蜀川服務及華怡科爾在收購日的財務信息被單獨披露。

收購對價、收購淨資產詳情如下：

	蜀川服務 人民幣千元	華怡科爾 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
購買對價				
— 已付現金	45,160	49,062	25,583	119,805
— 應付對價	42,096	7,371	2,854	52,321
— 或有對價	50,684	—	—	50,684
— 合營企業權益的公允價值	—	—	3,795	3,795
總購買對價	137,940	56,433	32,232	226,605
可辨認資產和承擔負債的確認數額如下				
現金及現金等價物(附註(i))	14,928	3,435	9,902	28,265
物業、廠房及設備(附註16)	735	23	449	1,207
其他無形資產(不包括客戶關係)(附註18)	77	—	—	77
客戶關係(包含於其他無形資產)(附註18)	66,000	28,600	23,300	117,900
遞延所得稅資產(附註34)	—	332	32	364
應收賬款及其他應收款及預付款項	37,976	14,032	23,319	75,327
存貨	—	69	379	448
貿易及其他應付款項	(29,185)	(3,867)	(13,934)	(46,986)
合同負債	(9,024)	(6,332)	(19,608)	(34,964)
即期所得稅負債	(2,444)	—	(1,532)	(3,976)
遞延所得稅負債(附註34)	(9,900)	(4,290)	(5,825)	(20,015)
可識別淨資產總額	69,163	32,002	16,482	117,647
減：非控股性權益	—	—	—	—
歸屬於本公司的可辨認淨資產	69,163	32,002	16,482	117,647
商譽(附註18)	68,777	24,431	16,715	109,923
廉價收購之收益(附註10)	—	—	(965)	(965)
	68,777	24,431	15,750	108,958

綜合財務報表附註

37 業務合併(續)

(i) 截至2023年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	蜀川服務 人民幣千元	華怡科爾 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
支付的現金對價	45,160	49,062	25,583	119,805
購入子公司的現金及現金等價物	<u>(14,928)</u>	<u>(3,435)</u>	<u>(9,902)</u>	<u>(28,265)</u>
收購產生的淨現金流出	<u>30,232</u>	<u>45,627</u>	<u>15,681</u>	<u>91,540</u>

(ii) 收入和利潤貢獻

自收購日至2023年12月31日止，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣99,971,000元，及淨利潤人民幣9,859,000元。

倘若收購事項於2023年1月1日發生，則截至2023年12月31日止年度的合併綜合收益報表將顯示預計收入5,032,932,000元和淨損失979,911,000元。

38 處置附屬公司

截至2023年12月31日止年度，本集團向若干第三方出售若干附屬公司的權益。處置詳情如下：

	總計 人民幣千元
已收現金	4,141
未結清並計入其他應收款	734
聯營合資企業權益的公允價值	<u>6,853</u>
處置對價總額	<u>11,728</u>
處置附屬公司資產淨額合計	22,713
減：處置非控股權益	<u>(10,075)</u>
	<u>12,638</u>
處置虧損	<u>(910)</u>
扣除處置成本後的處置所得現金	
已收現金對價	4,141
減：已處置附屬公司的現金及現金等價物	<u>(13,423)</u>
處置產生的淨現金流出	<u><u>(9,282)</u></u>

綜合財務報表附註

39 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
金科集團	對金科服務有重大影響
重慶市碧金輝房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連金科九里房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
常州百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
駐馬店市碧盛置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶金嘉海房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶金美園房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶西道房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶威斯勒建設有限公司	金科股份的合營企業
天津駿業共創置業有限公司	金科股份的合營企業
大連金恒耀輝房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
太倉卓潤房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
九江華地金達房地產有限公司	金科股份的合營企業
泗水金孟泉房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
貴州龍里天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶金佳禾房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
貴州華勝永信置業有限公司	金科股份的合營企業
瀋陽駿瀚房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
山西運恒房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
柳州鹿寨金潤房地產開發有限公司	金科股份的合營企業

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
淮安金吉物業服務有限公司	金科股份的合營企業
重慶金煜輝房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
廣西匯賢置業有限公司	金科股份的合營企業
武漢業錦房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
武漢業碩房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶金俊瑞房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
濟南金科西城房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶昆翔譽棠房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
河南中書置業有限公司	金科股份的合營企業
湖南金科景朝產業發展有限公司	金科股份的合營企業
常州金科房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
佛山市金集房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連金泓基房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶市金科駿志房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶基泰房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
吉安金頌房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
成都金康智能園區運營管理有限公司	金科股份的合營企業
新鄉金科景朝產業發展有限公司	金科股份的合營企業

綜合財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶美城金房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連豐茂置業有限公司	金科股份的合營企業
宿遷市通金弘置業有限公司	金科股份的合營企業
貴港悅桂房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶品錦悅房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶金江聯房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶西聯錦房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
北京金科金碧置業有限公司	金科股份的合營企業
河北國控藍城房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
南京裕鴻房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
上海瓏竣房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
上饒市科頌置業有限公司	金科股份的合營企業
廣西唐鵬投資有限公司	金科股份的合營企業
長沙景科置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶金南盛唐房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
石家莊金科房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連金坤房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶藍波灣置業有限公司	金科股份的合營企業
鄭州新銀科置業有限公司	金科股份的合營企業
南寧晴洲房地產開發有限公司	金科股份的合營企業

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
青島恒美置業有限公司	金科股份的合營企業
玉林市龍河碧桂園房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連弘坤實業有限公司	金科股份的合營企業
重慶邦泰蓉峰房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
株洲景科置業有限公司	金科股份的合營企業
新密首利置業有限公司	金科股份的合營企業
河南金上百世置業有限公司	金科股份的合營企業
鄭州千上置業有限公司	金科股份的合營企業
石家莊金科天耀房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
淮安金吉置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶盈泰博遠置業有限公司	金科股份的合營企業
福建希爾頓假日大酒店有限公司	金科股份的合營企業
許昌金耀房地產有限公司	金科股份的合營企業
重慶市碧嘉逸房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連潤譽房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
河南中建錦倫置業有限公司	金科股份的合營企業
長沙金朝置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶西部消費扶貧產業發展有限公司	金科股份的聯營企業
雲南金科鑫海匯置業有限公司	金科股份的聯營企業

綜合財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
宿州新城金悅房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
宜都交投金緯房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
成都辰攀置業有限公司	金科股份的聯營企業
重慶美宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
常州金宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
吉安金晨房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
臨泉縣嘉潤房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶科世金置業有限公司	金科股份的聯營企業
蘇州卓竣房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
海安市百俊房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶景煥金置業有限公司	金科股份的聯營企業
雲南金嘉房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
南陽中梁城通置業有限公司	金科股份的聯營企業
天津陽光城金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
南寧金鴻祥輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
武漢市藩秀房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
南京金俊房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
貴州昌薩房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
廣州景譽房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
上饒市悅盛房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
溫州景容置業有限公司	金科股份的聯營企業
廣西元善投資有限公司	金科股份的聯營企業
信陽金紹置業有限公司	金科股份的聯營企業
茂名市茂南區金驍房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
雅安聖域房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶中梁永升房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
襄陽金綸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
雲南金宏雅房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶蜀宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
南陽金耀恒都置業有限公司	金科股份的聯營企業
湖北交投海陸景隨州置業開發有限公司	金科股份的聯營企業
廣西森泰房地產投資有限公司	金科股份的聯營企業
安慶金世祥房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
瀋陽駿宇房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
蘇州正諾房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
嘉興金雅房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
太倉興裕置業有限公司	金科股份的聯營企業
溫州市凱壹置業有限公司	金科股份的聯營企業
重慶泰駿房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
蘇州驍竣房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業

綜合財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
蘇州平泰置業有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金永禾房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
玉溪金科駿輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
玉溪彰泰房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
杭州德信朝陽置業有限公司	金科股份的聯營企業
天津藍光和駿小站文娛發展有限公司	金科股份的聯營企業
邯鄲梁瑞房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
孝感宸輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金宇洋房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
瀋陽梁銘房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
湖北交投海陸景炎帝置業開發有限公司	金科股份的聯營企業
宿遷梁悅置業有限公司	金科股份的聯營企業
重慶韋成置業有限公司	金科股份的聯營企業
台州世茂新里程置業有限公司	金科股份的聯營企業
蘭溪中梁龍置業有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金悅匯房地產開發有限責任公司	金科股份的聯營企業

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
遂寧川達房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金宸錦宇房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
邯鄲榮凱房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
廣西元嘉投資有限公司	金科股份的聯營企業
柳州同鑫房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
湖南白澤物業管理有限公司	金科服務的合營企業
上海金悅樂方商業管理有限公司	金科服務的合營企業
重慶金悅樂方商業管理有限公司	金科服務的合營企業
上海金悅隆際商業經營管理有限公司	金科服務的合營企業
重慶金科鑫磁商業管理有限公司	金科服務的合營企業
武漢文服金聚智慧服務管理有限公司	金科服務的合營企業
甘肅金雅智慧生活服務有限公司	金科服務的合營企業
安徽科建物業服務有限公司	金科服務的合營企業

綜合財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
南寧威凱智慧物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
重慶金瑞智慧生活服務有限公司	金科服務的聯營企業
烏魯木齊天潔仁和勞務派遣有限公司	金科服務的聯營企業
北京壹途因私出入境服務有限公司	金科服務的聯營企業
江西金科海綿城市智慧服務有限公司	金科服務的聯營企業
樂山高新投智慧城市運營物業管理有限公司	金科服務的聯營企業
南京美好艾佳家居用品有限公司	金科服務的聯營企業
內江路科智慧物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
仁懷市城科物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
寧夏高鐵金科城市服務有限責任公司	金科服務的聯營企業
內江市金宸智慧物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
重慶市金科傑夫教育科技有限公司	金科服務的聯營企業
重慶天匯通科技有限公司	金科服務的聯營企業
重慶金家惠客科技有限責任公司	金科服務的聯營企業

39 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務		
— 金科集團	125,559	507,488
— 金科股份的合營企業	25,014	49,031
— 金科股份的聯營企業	—	47,480
— 金科服務的聯營合營企業	41,442	9,201
	<u>192,015</u>	<u>613,200</u>
購買房屋和使用權資產		
— 金科集團(ii)	143,949	183,011
— 金科股份的合營企業	4,760	—
	<u>148,709</u>	<u>183,011</u>
收購聯營企業		
— 金科集團	—	130,822
	<u>—</u>	<u>130,822</u>
購買商品及服務		
— 金科服務的聯營合營企業	26,261	13,885
— 金科集團	3,488	1,487
— 金科股份的合營企業	608	257
	<u>30,357</u>	<u>15,629</u>
租賃開支		
— 金科集團	—	360
	<u>—</u>	<u>360</u>
租賃負債利息支出		
— 金科集團	2,213	2,838
	<u>2,213</u>	<u>2,838</u>

綜合財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
支付租賃負債		
– 金科集團	<u>2,113</u>	<u>7,018</u>
向關聯方提供貸款		
– 金科集團(附註21)	–	1,500,000
– 金科服務的合營企業	<u>29,000</u>	<u>–</u>
	<u>29,000</u>	<u>1,500,000</u>
向關聯方提供貸款的利息收入		
– 金科集團(附註7)	<u>111,603</u>	<u>5,609</u>

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中按交易雙方協定的條款進行。

(c) 主要管理層報酬

本集團的主要策略及經營決策乃由本公司的董事作出，其報酬及薪酬載於附註41。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資和其他短期員工福利	5,325	3,294
獎金	1,740	919
退休金成本	120	69
股份支付	<u>2,213</u>	<u>–</u>
	<u>9,398</u>	<u>4,282</u>

39 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
– 金科集團	617,278	550,861
– 金科股份的合營企業	49,524	44,075
– 金科服務的聯營合營企業	9,512	2,506
	<u>676,314</u>	<u>597,442</u>
應收票據		
– 金科集團	<u>15,450</u>	<u>16,532</u>
向關聯方提供貸款		
– 金科集團	<u>1,623,908</u>	<u>1,505,609</u>
其他應收款項		
– 金科集團(i)(ii)	473,227	887,730
– 金科股份的合營企業	6,963	16,024
– 金科服務的聯營合營企業	30,398	606
	<u>510,588</u>	<u>904,360</u>
融資租賃應收款項		
– 金科服務的聯營企業	<u>79,249</u>	<u>79,493</u>
預付款項		
– 金科集團	<u>7,184</u>	<u>7,692</u>

綜合財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 金科集團	2,956	1,030
— 金科服務的聯營合營企業	14,070	5,428
— 金科股份的合營企業	6	261
	<u>17,032</u>	<u>6,719</u>
應付票據		
— 金科服務的合營企業	<u>4,995</u>	<u>—</u>
其他應付款項		
— 金科集團	62,501	34,098
— 金科服務的聯營合營企業	267	1,100
— 金科股份的合營企業	1,514	265
	<u>64,282</u>	<u>35,463</u>
合約負債		
— 金科集團	4,172	4,281
— 金科股份的合營企業	685	877
— 金科服務的聯營企業	3	50
	<u>4,860</u>	<u>5,208</u>

上述應收／應付關聯方的貿易款項、票據及合同負債均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他款項(履約保證金及代表金科集團收取的停車場銷售款除外)均屬非貿易性質。

應付關聯方的其他款項無抵押，免息且按要求償還。

39 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 結餘為收回的涉及共同實體控制收購權益的保證金以及其他屬於貿易性質的與金科集團的往來。
- (ii) 本次收購涉及的債務清償交易具體情況如下。

本集團於2023年12月與金科股份簽署抵債協議。根據抵債協議，本集團及金科股份通過換入車位結算部分其他應收款項。換入車位確認為使用權資產，其初始成本以公允價值計量，金額為人民幣143,949,000元，與放棄的應收款項的淨值相等。

40 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		81,388	81,352
使用權資產		4,312	6,482
投資物業		18,859	42,182
無形資產		33,789	21,229
投資附屬公司		2,258,581	1,661,337
於聯營公司和合營企業的投資		163,464	151,335
應收貸款		—	554,017
其他應收款項		80,271	81,203
定期存款		120,000	—
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		45,317	51,000
遞延所得稅資產		423,072	205,640
		<u>3,229,053</u>	<u>2,855,777</u>

綜合財務報表附註

40 本公司資產負債表及儲備變動(續)

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產			
存貨		3,192	5,106
其他資產		11,657	19,658
應收貸款		372,200	832,649
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項		2,531,262	2,541,006
受限制現金		120,690	2,821
定期存款		100,000	—
現金及現金等價物		2,548,772	2,762,281
		<u>5,687,773</u>	<u>6,163,521</u>
資產總值			
		<u>8,916,826</u>	<u>9,019,298</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	28	639,479	652,848
其他儲備	(a)	5,699,385	5,983,743
累計虧損	(a)	<u>(1,009,137)</u>	<u>(278,841)</u>
權益總額			
		<u>5,329,727</u>	<u>6,357,750</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		1,724	2,975
		<u>1,724</u>	<u>2,975</u>

綜合財務報表附註

40 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	附註 2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動負債		
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債	38,435	—
貿易應付款項、應收票據及其他應付款項	2,821,497	2,028,582
租賃負債	2,750	3,692
合約負債	705,802	608,959
即期所得稅負債	16,891	17,340
	<u>3,585,375</u>	<u>2,658,573</u>
負債總額	<u>3,587,099</u>	<u>2,661,548</u>
權益及負債總額	<u>8,916,826</u>	<u>9,019,298</u>

本公司資產負債表已於2024年3月27日經董事會批准，並由以下人士以其名義簽署。

夏紹飛先生
董事長兼執行董事

閻凌陽先生
財務總監

祁詩皓先生
非執行董事

綜合財務報表附註

40 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	庫存股 人民幣千元	就股份獎勵 計劃所持股份 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	員工股份制 薪酬儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 儲備總額 人民幣千元	留存收益/ (累計虧損) 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	-	(13,281)	5,949,337	-	134,562	6,070,618	881,446	6,952,064
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(735,936)	(735,936)
向本公司股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	(424,351)	(424,351)
就股份激勵計劃購買股份(附註29(c))	-	(86,875)	-	-	-	(86,875)	-	(86,875)
於2022年12月31日的結餘	-	(100,156)	5,949,337	-	134,562	5,983,743	(278,841)	5,704,902
於2023年1月1日的結餘	-	(100,156)	5,949,337	-	134,562	5,983,743	(278,841)	5,704,902
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(730,296)	(730,296)
股份註銷	129,395	-	(116,026)	-	-	13,369	-	13,369
購回公司股份	(266,979)	-	-	-	-	(266,979)	-	(266,979)
就股份激勵計劃購買股份(附註29(c))	-	(45,364)	-	-	-	(45,364)	-	(45,364)
員工股票期權計劃(附註9)	-	-	-	14,616	-	14,616	-	14,616
於2023年12月31日的結餘	(137,584)	(145,520)	5,833,311	14,616	134,562	5,699,385	(1,009,137)	4,690,248

41 董事及監事的利益及權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2023年12月31日止年度，本集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金		薪金		花紅		住房津貼		退休福利		其他津貼及 實物福利		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
執行董事														
夏紹飛先生	206	2,206	1,050	26	35	1,475	24							5,022
非執行董事														
徐國富先生 (附註(i))	207	292	-	6	9	-	6							520
石誠先生 (附註(ii))	17	-	-	-	-	-	-							17
羅利成先生 (附註(iii))	90	-	-	-	-	-	-							90
梁忠太先生 (附註(iv))	173	-	-	-	-	-	-							173
吳曉力先生 (附註(vii))	-	-	-	-	-	-	-							-
林可女士 (附註(vii))	-	-	-	-	-	-	-							-
祁詩皓先生 (附註(v)(vii))	-	-	-	-	-	-	-							-
韋燿先生 (附註(vi)(vii))	-	-	-	-	-	-	-							-

綜合財務報表附註

41 董事及監事的利益及權益 (續)

(a) 董事及監事的薪酬 (續)

截至2023年12月31日止年度，本集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：(續)

姓名	袍金		薪金		花紅		住房津貼		退休福利		其他津貼及 實物福利		總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	
獨立非執行董事													
肖慧琳女士 (附註(viii))	175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175
袁林女士	295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295
董煥樟先生 (附註(ix))	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
曹國華先生 (附註(x))	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120
陳志峰先生 (附註(x))	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120
黃翼忠先生 (附註(xi))	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
監事													
余勇先生	130	808	294	26	37	274	25	1,594					
任文娟女士	130	222	84	14	21	137	14	622					
駱瑞鋒先生 (附註(xii))	70	-	-	-	-	-	-	70					
韓翀先生 (附註(xiii))	60	-	-	-	-	-	-	60					
	<u>1,893</u>	<u>3,528</u>	<u>1,428</u>	<u>72</u>	<u>102</u>	<u>1,886</u>	<u>69</u>	<u>8,978</u>					

41 董事及監事的利益及權益 (續)

(a) 董事及監事的薪酬 (續)

截至2022年12月31日止年度，本集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	其他津貼及 實物福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事							
夏紹飛先生	180	1,633	1,360	26	35	25	3,259
羅傳高先生 (附註(xiv))	105	925	1,055	26	35	25	2,171
徐國富先生	180	1,056	500	26	35	25	1,822
非執行董事							
羅利成先生	180	-	-	-	-	-	180
梁忠太先生	180	-	-	-	-	-	180
付婷女士	105	-	-	-	-	-	105
獨立非執行董事							
曹國華先生	240	-	-	-	-	-	240
陳志峰先生	240	-	-	-	-	-	240
袁林女士	240	-	-	-	-	-	240
監事							
余勇先生	120	658	650	26	35	25	1,514
韓翀先生	120	-	-	-	-	-	120
任文娟女士	120	193	125	15	24	15	492
	<u>2,010</u>	<u>4,465</u>	<u>3,690</u>	<u>119</u>	<u>164</u>	<u>115</u>	<u>10,563</u>

綜合財務報表附註

41 董事及監事的利益及權益(續)

(a) 董事及監事的薪酬(續)

- (i) 於2023年2月13日，徐國富先生由執行董事調任為非執行董事。
- (ii) 於2023年12月7日，石誠先生獲委任為本公司非執行董事。
- (iii) 自2023年6月8日起，羅利成先生退休並不再擔任本公司非執行董事。
- (iv) 自2023年11月3日起，梁忠太先生辭任本公司非執行董事。
- (v) 於2023年12月7日，祁詩皓先生獲委任為本公司非執行董事。
- (vi) 於2023年6月8日，韋熠先生獲委任為本公司非執行董事，並自2023年11月3日起，辭任本公司非執行董事。
- (vii) 非執行董事吳曉力先生、林可女士、祁詩皓先生及韋熠先生已分別與本公司作出豁免或同意豁免其薪酬的安排，其於截至2023年12月31日止年度未從本集團及本集團關聯方獲得任何薪酬。
- (viii) 於2023年6月8日，肖慧琳女士獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (ix) 於2023年10月13日，董渙樟先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (x) 自2023年6月8日起，曹國華先生及陳志峰先生退休並不再擔任獨立非執行董事。
- (xi) 於2023年6月8日，黃翼忠先生獲委任為本公司獨立非執行董事，並自2023年6月27日起，辭任本公司獨立非執行董事。
- (xii) 於2023年6月8日，駱瑞鋒先生獲委任為本公司監事。
- (xiii) 自2023年6月8日起，韓翀先生退休並不再擔任本公司監事。
- (xiv) 自2022年6月27日起，羅傳嵩先生辭任本公司執行董事，繼續擔任本公司執行總經理。

所有該等人士概無自本集團收取任何薪酬以作為加入或離開本集團的誘因或作為離職補償。

41 董事及監事的利益及權益 (續)

(b) 董事的退休福利及離職福利

截至2023年12月31日止年度，本集團概無通過本集團運作之定額給付退休金計劃支付予或應付予董事之退休福利，而截至2023年12月31日止年度（2022年：無）並無維持任何董事離職福利。

(c) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

截至2023年12月31日止年度（2022年：無），本公司並無就獲得董事服務向第三方提供任何代價。

(d) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、准貸款及其他交易的資料

截至2023年12月31日止年度（2022年：無），並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、准貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

截至2023年12月31日止年度（2022年：無），概無存續由本公司訂立且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而與本集團業務相關的重大交易、安排及合約。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要

42.1 合併原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團對其有控制權的實體（包括結構性實體）。若本集團面臨或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體業務活動的控制權影響該等回報，即屬本集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到本集團當日起合併入賬，並自控制權終止當日起不再合併入賬。

會計收購法用於列賬本集團的業務合併（參考附註42.2）。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨列示。

(ii) 聯營企業

聯營企業是指集團具有重大影響但不控制或聯合控制的所有實體。通常情況下，集團擁有20%至50%的投票權。聯營公司的投資在初步按成本確認後，採用權益會計法入賬（見下文附註42.1(iv)）。

(iii) 合營安排

於合營安排的投資乃分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資者的合同權利及義務，而非合營安排的法律架構。本集團旗下有合營企業。

於合營企業的權益在綜合財務狀況表中初始按成本確認後，乃使用權益法（見下文附註42.1(iv)）入賬。

42 主要會計政策概要(續)

42.1 合併原則及權益會計處理(續)

(iv) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後予以調整以於損益中確認本集團應佔被投資方收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為有關投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益列賬投資的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已代表其他實體承擔責任或作出付款。

本集團與其合營企業之間交易產生的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。除非該交易有已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬被投資方的會計政策已在需要時作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

股權列賬投資的賬面值根據附註42.9所述政策進行減值測試。

(v) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控股權益的交易視為與本集團股權擁有人的股權交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值之間作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益作出調整的金額與已支付或收取的任何代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益內的單獨儲備中確認。

在本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而終止將投資綜合入賬或以權益將投資入賬，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允值重新計量，有關賬面值變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉入適用香港財務報告準則指定／允許的權益之另一類別。

如合營企業或聯營公司的權益持有被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要 (續)

42.2 業務合併

對於所有非共同控制下的業務合併，採用會計收購法將所有業務合併入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股權；
- 因或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公允價值計量（除少數例外情況外）。本集團根據逐項收購基準，按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

下列各項：

- 已轉讓的代價；
- 被收購實體任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公允價值

超出已收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

42 主要會計政策概要(續)

42.2 業務合併(續)

倘遞延結算任何部分現金代價，則未來應付金額於交易日期貼現至其現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立金融家獲得類似借款所依據的利率。或有代價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權的收購日期賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

42.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

42.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)所作的內部呈報一致。負責營運分部的資源分配及表現評估的主要經營決策者已獲認定為作出策略性決定的執行董事。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要 (續)

42.5 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以本公司的功能及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易使用於交易或重新計量項目的估值日期現行的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損，以及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於綜合全面收益表內的「其他虧損－淨額」中確認。

42.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產(如適當)。更換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於其產生的財務期間計入綜合損益表。

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程於竣工並準備投入使用时，重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他虧損－淨額」確認。

42 主要會計政策概要(續)

42.7 投資物業

投資物業指自有或租賃持有的幼兒園物業，乃為獲得租金收益或資本增值而持有，或兩者兼有之，未被本集團佔用。本集團按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量其投資物業。折舊以直線法計算，以於其租期(通常為20至44年)內分配成本。

42.8 無形資產

(i) 商譽

商譽按附註42.2所述計量。收購附屬公司所產生的商譽包括在無形資產內。

商譽不予攤銷，但會每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時進行更頻密測試，以及按成本減累計減值虧損進行計量。出售實體產生的損益包含與所售出實體有關的商譽的賬面價值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於該業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即經營分部。

(ii) 軟件

計算機軟件按購買和使用它們所產生的成本進行初步確認和計量。計算機軟件使用直線法在其估計可使用年限(根據管理層對有關係統的技術生命週期的預期，通常為5年或10年)內攤銷，該方法反映了預期對計算機軟件的未來經濟利益進行消耗的方式。

(iii) 客戶關係

客戶關係通過業務合併確認(附註37)。在企業合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係的預計10年年內計算攤銷。

42 主要會計政策概要(續)

42.9 非金融資產減值

商譽及無法確定使用壽命的無形資產不予攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試。其他資產於事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

42.10 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量合約條款而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益(「其他綜合收益」)。對於債務工具投資，將取決於所持投資的業務模式。對於權益工具投資，將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)的方式將股本投資列賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變動時，本集團方對債務投資進行重新分類。

42 主要會計政策概要(續)

42.10 投資及其他金融資產(續)

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，該日為本集團承諾購入或出售資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將所有權的絕大部分風險及報酬轉讓時，終止確認金融資產。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的收益或虧損將直接在損益中予以確認，並連同外匯收益及虧損於「其他虧損－淨額」中呈列。減值損失將在損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計入其他全面收益計量。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於「其他虧損－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損以「其他虧損－淨額」列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益計量。後續按公允價值計入損益計量的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他虧損－淨額」。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要 (續)

42.10 投資及其他金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

權益工具

本集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的「其他虧損－淨額」(如適用)中確認。按公允價值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開呈報。

(iv) 減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的債務工具及按公允價值計入其他全面收入的金融資產的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，香港財務報告準則第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損，詳情參閱附註23。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘若應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

42 主要會計政策概要(續)

42.11 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表中報告其淨額。

本集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

42.12 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。購買存貨成本於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值乃在日常業務過程中的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

42.13 其他資產

其他資產指停車場和商業物業按購買它們所產生的成本進行初步確認和計量。其他資產按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。可變現淨值乃出售事項的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面金額而釐定，並於綜合全面收益表中的「其他虧損－淨額」內確認。

42.14 現金及現金等價物、定期存款和受限制現金

就於綜合現金流量表中的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存放金融機構的活期存款以及原始到期日於三個月或以內的其他短期高流通性投資（易轉換為已知現金金額且價值變動風險極低）。

原始到期日超過三個月的銀行存款，列入綜合財務狀況表的「定期存款」

受到使用限制的銀行存款，列入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要 (續)

42.15 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

42.16 股份支付

本公司實施股份獎勵計劃，旨在向為集團經營成功做出貢獻的合格參與者提供激勵和獎勵。本集團員工(包括董事)以股份支付的形式獲得報酬，員工通過股份支付提供服務以換取權益工具(「權益結算交易」)。

待支出的總金額參照股份授予之日的公允價值計量。

在業績和／或服務條件得到滿足的期間，股權結算交易的總費用以及相應的股權增加計入員工福利費用。在每個報告期末至等待日之前確認的以權益結算的交易的累計費用反映了等待期已屆滿的程度。某一期間合併損益表的費用或貸項代表該期間期初和期末確認的累計費用的變動。

在確定授予日獎勵的公允價值時，不考慮服務和非市場表現條件，但滿足這些條件的可能性被評估為集團對最終授予的權益工具數量的最佳估計的一部分。

本公司將其股份授予本集團子公司的員工視為出資。收到的員工服務的公允價值，參照授予日的公允價值計量，在歸屬期內確認為對子公司投資的增加，並相應計入母公司賬戶中的權益。

42.17 貿易及其他應付款項

該等款項為於財政年度末之前向本集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

42 主要會計政策概要(續)

42.18 向投資者發行的金融工具

向投資者發行的金融工具指向金科服務的附屬公司天啟科技若干投資者發行具有若干優先權的普通股。根據協議，在本集團無法控制的若干事件發生後，持有人可贖回普通股。

由於本集團並無無條件權利避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任，本集團初始按贖回金額的現值確認金融負債。金融負債其後按攤銷成本計量。金融工具的利息計入「財務成本」。其後，倘本集團修訂付款估計，本集團將調整金融負債的賬面值，以反映按金融工具原本實際利率計算的經修訂估計未來現金流出的現值，而調整將確認為「財務成本」(附註32)。除非優先權僅可於各報告期末後12個月後行使，否則贖回負債分類為流動負債。

42.19 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時性差額及未用稅項虧損之遞延所得稅資產及負債變動調整後的適用所得稅稅率支付的稅項。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅收法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要 (續)

42.19 即期及遞延所得稅 (續)

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債因商譽的初步確認而產生，則遞延所得稅負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則亦不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法律）而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期所得稅資產及負債，而遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期所得稅資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

42 主要會計政策概要(續)

42.20 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，該等基金設有一定上限。本集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(iii) 離職福利

離職福利應於本集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後逾12個月到期的福利將貼現至其現值。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要 (續)

42.20 僱員福利 (續)

(iv) 短期責任

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

僱員可享有的病假及產假於僱員休假時方予確認。

42.21 撥備

當本集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，則就合法申索、服務保證及賠償義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

42.22 利息收入

按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於損益中確認及於綜合全面收益表中呈列為「其他收入」。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為財務收入。

42 主要會計政策概要(續)

42.23 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

42.24 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是以：

- 本公司擁有人應佔溢利，不包括普通股以外的任何服務權益成本，及
- 除以該財政年度已發行普通股的加權平均數，並根據該年度已發行普通股的紅利成份進行調整(不包括庫存股)。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了用於確定每股基本盈利的數字，並考慮到：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息和其他財務成本的所得稅後影響，以及
- 假設已轉換所有潛在攤薄普通股，本應發行在外的其他普通股的加權平均數。

綜合財務報表附註

42 主要會計政策概要 (續)

42.25 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及本集團符合補助的所有附帶條件時，會把政府補助以其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在綜合全面收益表中確認。

43 資產負債表日期後事項

除本報告披露事項外，本公司或本集團不存在重大期後事項。

五年財務概要

綜合全面收益表

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) (經重列)	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
收入	4,979,741	5,005,059	5,968,448	3,371,878	2,327,657
銷售成本	<u>(4,051,564)</u>	<u>(4,061,857)</u>	<u>(4,122,014)</u>	<u>(2,362,589)</u>	<u>(1,691,979)</u>
毛利	928,177	943,202	1,846,434	1,009,289	635,678
銷售及營銷開支	(2,150)	(4,639)	(3,073)	(1,672)	(3,021)
行政開支	(602,763)	(557,881)	(481,288)	(251,600)	(233,390)
金融資產之減值虧損淨額	(1,470,565)	(2,152,408)	(68,728)	(8,209)	(4,018)
其他收入	149,703	44,147	25,223	47,908	52,146
其他(虧損)/收益－淨額	<u>(166,354)</u>	<u>(307,250)</u>	<u>(26,957)</u>	<u>(37,269)</u>	<u>1,788</u>
經營利潤	(1,163,952)	(2,034,829)	1,291,611	758,447	449,183
財務收入	46,455	41,888	26,732	85,394	160,731
財務成本	<u>(13,981)</u>	<u>(10,217)</u>	<u>(1,591)</u>	<u>(76,988)</u>	<u>(159,962)</u>
財務收入/(成本)－淨額	<u>32,474</u>	<u>31,671</u>	<u>25,141</u>	<u>8,406</u>	<u>769</u>
採用權益法核算的聯營公司和 合營企業的淨收益/(虧損)	11,933	1,765	4,101	(845)	160
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,119,545)	(2,001,393)	1,320,853	766,008	450,112
所得稅抵免/(開支)	<u>137,884</u>	<u>161,458</u>	<u>(244,023)</u>	<u>(133,791)</u>	<u>(75,728)</u>
年內(虧損)/溢利及 全面收益總額	<u>(981,661)</u>	<u>(1,839,935)</u>	<u>1,076,830</u>	<u>632,217</u>	<u>374,384</u>
下列各方應佔(虧損)/溢利 及全面收益總額：					
－本公司擁有人	(951,038)	(1,818,545)	1,057,182	616,616	366,452
－非控股權益	<u>(30,623)</u>	<u>(21,390)</u>	<u>19,648</u>	<u>15,601</u>	<u>7,932</u>
	<u>(981,661)</u>	<u>(1,839,935)</u>	<u>1,076,830</u>	<u>632,217</u>	<u>374,384</u>
每股(虧損)/盈利 (每股以人民幣列示)					
－每股基本及攤薄 (虧損)/盈利	<u>(1.49)</u>	<u>(2.80)</u>	<u>1.62</u>	<u>1.24</u>	<u>0.80</u>

五年財務概要

綜合財務狀況表

	截至12月31日				
	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元) (經重列)	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
資產					
非流動資產	1,990,392	2,006,597	983,506	109,416	1,191,346
流動資產	5,666,935	6,350,162	9,455,987	8,515,147	2,902,547
資產總值	7,657,327	8,356,759	10,439,493	8,624,563	4,093,893
權益					
本公司擁有人應佔權益	4,077,934	5,326,783	7,657,005	7,198,336	482,700
非控股權益	19,313	73,582	72,971	38,311	22,295
權益總額	4,097,247	5,400,365	7,729,976	7,236,647	504,995
負債					
非流動負債	187,277	192,394	193,249	46,082	1,148,468
流動負債	3,372,803	2,764,000	2,516,268	1,341,834	2,440,430
負債總額	3,560,080	2,956,394	2,709,517	1,387,916	3,588,898
權益及負債總額	7,657,327	8,356,759	10,439,493	8,624,563	4,093,893

詞彙及釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2017年員工持股計劃」	指	金科股份於2017年1月批准的員工持股計劃
「2020年員工持股計劃」	指	本公司於2020年4月7日採納的員工持股計劃
「2022年H股獎勵計劃」	指	本公司於2022年12月30日採納的H股獎勵計劃
「2023年股份獎勵計劃」	指	本公司於2023年3月30日採納的股份獎勵計劃
「股東週年大會」	指	本公司將於2024年6月7日（星期五）召開及舉行的2023年股東週年大會
「公司章程」或「章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「獎勵」	指	根據2022年H股獎勵計劃向董事會釐定的選定參與者獎勵H股
「獎勵股份」	指	就選定參與者而言，經董事會釐定並就獎勵而言獎勵予各選定參與者的有關計劃股份數目
「董事會」	指	董事會
「董事委員會」	指	審核委員會、環境、社會及管治委員會、提名委員會及薪酬委員會的統稱
「董事會多元化政策」	指	本公司董事會多元化政策
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1
「中國」	指	中華人民共和國
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」或「金科服務」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）

詞彙及釋義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「授權人士」	指	董事會授予其權限以管理2022年H股獎勵計劃的管理委員會、人士或董事委員會
「董事」	指	本公司董事
「董事薪酬政策」	指	本公司的董事薪酬政策
「ESG」	指	環境、社會及管治
「ESG委員會」	指	董事會轄下環境、社會及管治委員會
「授出函件」	指	本公司向各選定參與者所發出之函件，格式由董事會或授權人士不時釐定，當中訂明授出日期、接受獎勵的方式、獎勵價值、獎勵股份數目、歸屬標準及條件及歸屬日期，以及彼等認為屬必要且符合2022年H股獎勵計劃的其他詳情、條款及條件
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「H股證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）的個人或公司

詞彙及釋義

「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的股份有限責任公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ）
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「提名政策」	指	本公司的提名政策
「超額配股權」	指	如招股章程所披露，本公司就本公司全球發售授出的購股權，以額外配發及發行最多19,936,700股H股
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「報告期」、「年內」、「全年」或「本年度」	指	截至2023年12月31日止年度
「退還股份」	指	選定參與者根據2022年H股獎勵計劃無權享有的H股、根據2022年H股獎勵計劃條款未歸屬及／或被沒收的有關獎勵股份，或根據2022年H股獎勵計劃條款視為退還股份的有關其他H股，或根據2023年股份獎勵計劃條款未歸屬及／或被沒收的有關獎勵股份（倘適用）
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「計劃股份」	指	受託人購買的尚未作為獎勵股份分配的H股，及有關2022年H股獎勵計劃的退還股份

詞彙及釋義

「選定參與者」	指	由董事會及授權人士選定可參與2022年H股獎勵計劃的合資格參與者或由管理委員會選定參與2023年股份獎勵計劃的參與者（倘適用）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「信託」	指	根據信託契據設立服務於2022年H股獎勵計劃的信託
「信託契據」	指	本公司與受託人就2022年H股獎勵計劃訂立的信託契據（可不時重列、補充及修訂）
「受託人」	指	即信託契據中聲明的信託當時的受託人
「平方米」	指	平方米
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

JINKE 金科服务
美 好 你 的 生 活