世茂服務
SHIMAO SERVICE

SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED
世茂服務控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
Stock Code 股份代號：873

ANNUAL REPORT
年報 2023

目錄

2 公司資料
4 五年財務概要
6 主席報告
11 管理層討論與分析
26 董事會報告
41 企業管治報告
56 董事及高級管理層簡介
59 股東資料
60 獨立核數師報告
64 綜合損益及其他全面收入表
66 綜合財務狀況表
68 綜合權益變動表
70 綜合現金流量表
71 綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

許世壇*(主席)*
葉明杰*(總裁)*
曹士揚

非執行董事

湯沸

獨立非執行董事

顧雲昌
周心怡
許偉文

審核委員會

許偉文*(委員會主席)*
顧雲昌
周心怡

薪酬委員會

周心怡*(委員會主席)*
顧雲昌
許偉文

提名委員會

顧雲昌*(委員會主席)*
周心怡
許偉文

公司秘書

陳家欣

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

公司資料

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
38樓3820室

總部及中國主要營業地點

中國
上海市
濰坊西路55號
上海世茂大廈
26樓
互聯網址：www.shimaofuwu.com

註冊辦事處

4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

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

主要股份過戶登記處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：873

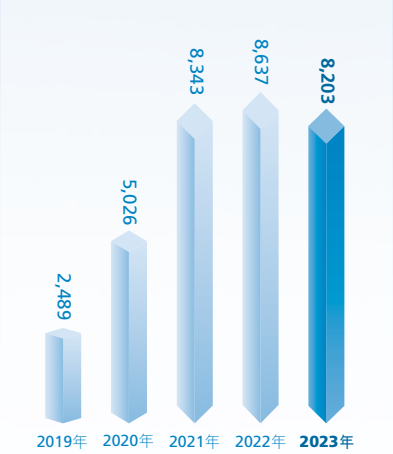
投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaowy.com
電話：(86) 21 3861 1216

五年
財務概要

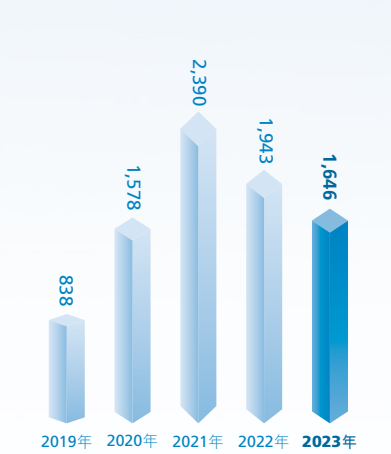
收入

（人民幣百萬元）



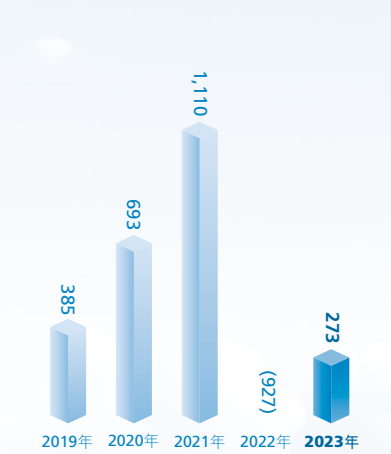
毛利

（人民幣百萬元）



股東應佔利潤

（人民幣百萬元）



五年財務概要

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	**8,202,668**	8,636,811	8,343,432	5,025,688	2,489,086
銷售及服務成本	**(6,556,236)**	(6,693,853)	(5,953,343)	(3,447,939)	(1,651,005)
毛利	**1,646,432**	1,942,958	2,390,089	1,577,749	838,081
銷售及營銷開支	**(136,643)**	(233,485)	(184,342)	(52,444)	(17,823)
行政開支	**(989,518)**	(1,356,454)	(688,990)	(562,336)	(303,907)
金融資產減值虧損－淨額	**(86,595)**	(743,659)	(251,148)	(70,527)	(3,372)
無形資產減值虧損	**(121,316)**	(725,620)	–	–	–
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	**–**	57	144,746	–	–
其他收入	**66,029**	94,412	75,301	40,873	17,478
其他收益及虧損－淨額	**(23,976)**	252,791	26,492	(24,662)	(2,606)
其他經營開支	**(10,844)**	(40,789)	(6,855)	(11,601)	(6,694)
經營利潤／(虧損)	**343,569**	(809,789)	1,505,293	897,052	521,157
融資收入	**78,106**	54,616	30,775	11,407	37,935
融資成本	**(45,932)**	(216,298)	(53,761)	(14,587)	(51,833)
融資收入／(成本)－淨額	**32,174**	(161,682)	(22,986)	(3,180)	(13,898)
分佔聯營公司業績	**12,102**	12,749	13,396	10,915	(1,208)
除所得稅前利潤／(虧損)	**387,845**	(958,722)	1,495,703	904,787	506,051
所得稅(開支)／抵免	**(71,097)**	82,050	(278,857)	(180,469)	(121,520)
年度利潤／(虧損)	**316,748**	(876,672)	1,216,846	724,318	384,531
應佔利潤／(虧損)：					
本公司權益持有人	**273,245**	(927,120)	1,110,447	692,952	384,531
非控制性權益	**43,503**	50,448	106,399	31,366	–
非流動資產	**5,057,499**	5,313,601	4,226,524	2,488,113	444,495
流動資產	**9,182,539**	9,285,961	13,933,933	8,416,910	3,130,436
流動負債	**5,243,723**	5,552,777	7,831,183	4,026,423	3,315,162
流動資產淨值	**3,938,816**	3,733,184	6,102,750	4,390,487	(184,726)
資產總值減流動負債	**8,996,315**	9,046,785	10,329,274	6,878,600	259,769
非流動負債	**350,162**	679,558	1,102,151	137,755	25,974
本公司權益持有人應佔權益	**7,916,440**	7,567,544	8,527,037	6,447,987	233,795
非控制性權益	**729,713**	799,683	700,086	292,858	–
總權益	**8,646,153**	8,367,227	9,227,123	6,740,845	233,795

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司(「世茂服務」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2023年12月31日止全年業績報告。

市場和行業

2023年，國內經濟形勢發生變化，中國經濟發展進入新常態，物業服務行業亦面臨諸多壓力與挑戰。房地產行業依然整體低迷，隨著住宅新開工面積的持續下降，物業管理業務外拓市場已經產生深刻變化。存量住宅項目和非住宅項目，成為了第三方市場外拓的主要發展方向。居民消費趨於謹慎，增值服務業務部分呈現收縮態勢，整體發展更加聚焦。

在新形勢下，公司間的競爭或將轉向產品力和服務力的比拼。行業內的大型企業開始重申服務品質的重要性。通過聚焦自身業務能力建設，提高經營管理能力，來提升客戶滿意度和忠誠度，進而促進第三方項目拓展，實現提升市場份額；以及促進多元增值服務發展，擴大整體業務規模。重新審視行業發展，追本溯源基礎物業管理服務，將促進行業的創新與進步。

2024年新年伊始，一線城市開始鬆綁房屋限購，多部門密集發聲，各級政府積極出台利好政策。全國已經有超過200個城市建立起房地產融資協調機制，為房地產企業提供各種流動性支持，這將助力房地產行業基本面企穩並逐步改善，有利於下游物業服務行業發展。2023年底，國家發改委發佈新的《產業結構調整指導目錄(2024版本)》，物業服務獲納入「鼓勵類－商務服務業」，也是對整個物業管理行業的認可，有利於促進行業進一步發展。

一直以來，中國巨大的建築存量和龐大的人口基礎都是物業服務行業發展的底氣。目前，行業依舊處於初級階段，市場集中度非常低，未來市場仍然有廣闊的提升空間和十足的發展前景。

在國內經濟發展新常態下，物業服務行業的客戶基礎和客戶需求就是企業最大的信心來源。服務基層，建設美好社區，物業服務企業能在穩定和提升群眾滿意度上發揮重要作用。行業龍頭將厚積而薄發，篤定信心，修煉內功，來迎接下一輪的大發展。

全年業績

2023年全年收入實現人民幣8,202.7百萬元，毛利潤實現人民幣1,646.4百萬元，本公司權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣647.7百萬元。實現在管建築面積250.6百萬平方米，合約建築面積332.3百萬平方米。毛利率為20.1%，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率為7.9%，保持行業較高水平。經營業務活動所得現金淨額高達人民幣1,030.4百萬元，大幅超過淨利潤，實現高質量發展。

高質量發展有成效

- ***核心業務持續增長，質量高***
  物業管理服務是世茂服務最重要的業務基石，多年來一直持續增長，近五年的複合年增長率高達44.9%。2023年全年，物業管理服務收入規模再創新高，達人民幣5,291.9百萬元，為未來發展打下堅實的基礎，為多元化業務發展提供充足的動力；物業管理服務的在管項目組合實現結構再優化，位於一二線城市的住宅項目佔比提高，管理項目整體質量得到進一步提升。

- ***第三方競標拓展表現優秀，發展好***
  經過4年多的積累，世茂服務的市場拓展能力更上一層樓。2023年，第三方競標拓展中標率達到43.8%，相比上年同期提升11.8個百分點，取得年飽和收入、合約建築面積及平均物業管理費的「三提升」。新增年飽和收入為人民幣1,156.5百萬元；新增合約建築面積41.7百萬平方米；新增項目平均物業管理費提升至人民幣2.3元／平方米／月。第三方市場競標外拓項目的質量得到全方位提升。

  2023年，世茂服務獲取合同總金額超過人民幣1億元的項目1個，獲取年飽和收入大於人民幣1千萬元的項目超過20個，中標「中國移動福建省泉州標段」、「張家界荷花機場」及「京東蘇滬產業園」等標杆項目。業務團隊的綜合能力快速增強。

- ***服務滿意度提升，評價優***
  世茂服務注重打造客戶服務能力及用戶關係管理能力，提供高效率及高質量的服務。在項目全生命管理週期的各個環節，提煉出關鍵的服務接觸點，豐富客戶體驗，來實現高感知的用戶服務價值及超預期的用戶評價。2023年，獲得「中國移動優秀供應商」、「中國物業服務滿意度百強TOP 1」及「中國學校物業服務領先企業TOP 1」等榮譽，收穫來自大客戶的認可。

戰略有定力、管理有毅力、執行有韌性

世茂服務通過設計「八大戰役」計劃來實現戰略和管理目標。朝著「高質量發展」目標前行，堅持做「難而正確的事」，實事求是，追求盈利能力最強，業務結構最優。

- *現金流管理*
  2023年，世茂服務狠抓回款率，明確目標要求，提高現金流管理的各項標準，升級收繳回款制度，建立跨部門的溝通協調機制。完善前線的收繳回款策略庫和工具庫。通過制訂「一盤一策」，夯實現金流動態管理，持續提升收繳回款能力。通過一年的努力，卓有成效，本集團實現了全年經營業務活動所得現金淨額人民幣1,030.4百萬元，與去年同期的經營業務活動所用現金淨額人民幣1,511.8百萬元相比，大幅好轉，體現了真正的高質量發展。

- *盈利能力提升*
  2023年，世茂服務著力項目管理能力建設，注重「精耕細作」。在進場階段，明確服務分級標準，嚴格執行服務方案，確保質價相符。在運營階段，對項目實行全生命週期管控，把握關鍵節點，持續完善管理方案，提高閉環管控能力。「接得住，管得好，有亮點」，最終實現項目現場有品質，客戶能滿意，經營出效益。2023年，本集團各項利潤率指標提升，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率由去年同期的5.8%提升至7.9%，進步明顯。

- *市場發展能力提升*
  2023年，世茂服務實行「城市深耕」戰略，設定19個深耕城市，重點關注市場拓展的集中化和協同性問題。重點建設二至三個主力業態的拓展和運營能力，健全物業管理生態多樣性。2023年，世茂服務的新增年飽和收入中，來自東部沿海山東、江蘇、浙江和福建四省的貢獻超過50%；來自二手住宅，政採公建，新建住宅三類優質業態的項目類型超過二分之一。第三方市場外拓項目的質量飛速提升。

- *數字化能力突破*
  通過架構設計，構建世茂服務總體數字規劃藍圖，承接業務戰略，搭建起一套平台化的業務管理工具系統，提升運營管理的精確度和效率。2023年，世茂服務主要聚焦於基礎物業管理、運營、招採、財務及人力系統的數字化提升；覆蓋各個業務領域與業務過程，根據業務變化持續更新。在前端業務系統層面，完善客戶數據，構建客戶畫像，提升客戶服務精細化水平；在後端支持系統層面，重點提升系統間的整合與融通；提高數據質量，提升使用效率。

公司願景

世茂服務的願景是成為「中國領先的城市全場景生活服務商」，為客戶創造美好生活。定位於「中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供商」，打磨「四大業務組合」，不斷完善綜合物業管理服務，多元增值服務，智慧城市服務和數字科技服務。

未來展望

世茂服務將保持中長期戰略定力，堅持高質量發展。

在綜合物業管理服務板塊，形成住宅物業管理、非住宅物業管理及茂鏈三保(保潔、保安、保修)服務三大業務。堅持做大做優，打造標杆，為本公司其他各項業務提供發展基礎。

在多元增值服務板塊，圍繞「用戶+」和「資產+」兩大業務內容，適度聚焦。重點關注與物業管理協同度高的業務，積極把握各項業務的成長機會，形成增長點。

在智慧城市服務板塊，本公司將堅持穩中有進，持續提升經營質量。加快推進內外部市場渠道間的協作，積極探索環保一體化及固體廢物處理等業務，提升動能。

在數字科技服務板塊，持續做戰略性佈局，面向未來全面提升業務能力，逐步培養起第二增長曲線。

世茂服務將加快探索與其他中小型房地產企業間的物業管理業務合作新模式，輸出世茂服務的物業管理服務能力與經驗，快速提升業務規模。

社會責任

世茂服務作為一家富有社會責任感的企業，在自身不斷發展壯大的同時，時刻不忘企業所承擔的社會責任，堅持實現對社會、員工、客戶以及投資者共贏，積極踐行責任與擔當。

推動可持續發展理念與公司運營管理相融合，積極關注和回應內外部的訴求，持續審視和管理自身對經濟、社會和環境的影響，促進企業與社會間的和諧與可持續發展，努力創造綜合價值。

積極回應國家「雙碳」戰略，將環境保護和綠色運營融入到業務場景和小區運營中，對多個在管項目實施設施設備的節能減排改造，持續加強能源管理能力，提高資源利用效率。

世茂服務關注為業主和用戶提供價值，積極打造響應型組織。持續落實「春耕行動」、「進步行動」、「破繭行動」等系列品質提升行動，營造更加有愛、有趣的小區氛圍，連續兩年獲得「中國物業服務滿意度百強企業」榜首榮譽。

致謝

2023年，國內經濟發展進入新常態，資本市場承受壓力，板塊表現動盪。本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶以及努力付出的世茂同事們，致以衷心的感謝和深切的敬意。感謝各位的理解、支持與幫助，與世茂服務相守同行。

2024年，世茂服務將繼續努力拼搏，勇破難關。秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，堅持「以用戶為先，以品質為核」的理念，勤勉奮進，實現高質量發展，持續為股東創造更多價值。

許世壇
主席

香港，2024年3月28日

管理層
討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團定位於中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供商。打造綜合物業服務、多元增值服務及智慧城市服務三大業務組合，大力培育數字科技服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

於2023年12月31日，本集團收入實現人民幣8,202.7百萬元，毛利實現人民幣1,646.4百萬元；年度利潤實現人民幣316.7百萬元，本公司權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣647.7百萬元。毛利率為20.1%，淨利潤率為3.9%，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率為7.9%。經營業務活動所得現金淨額為人民幣1,030.4百萬元，大幅超過淨利潤，實現高品質發展。

截至2023年12月31日止，世茂服務為1,448個項目提供種類豐富的服務，客戶類型多樣，包括住宅、高校、公建、產業園及醫院等。在管建築面積實現250.6百萬平方米；合約建築面積實現332.3百萬平方米。

➢ **物業管理服務**

- ***佔總收入64.5%，佔總毛利潤64.7%***

  2023年全年，本集團物業管理服務收入實現人民幣5,291.9百萬元，較2022年全年的人民幣5,042.0百萬元，同比增長5.0%，主要原因是來自(1)世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)交付管理建築面積的增加；及(2)第三方市場拓展建築面積的提升，促進本集團物業服務收入的穩步增長。

  2023年全年，本集團物業管理服務毛利潤實現人民幣1,065.4百萬元，較2022年全年的人民幣1,126.8百萬元，同比下降5.4%；毛利率為20.1%，較2022年全年的22.3%下降2.2個百分點，主要原因是為了進一步提升項目管理品質及打造高標準服務，從而增加了針對前線項目管理的開支。

  下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的物業管理服務收入、毛利潤及毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	**5,291.9**	5,042.0
毛利潤(人民幣百萬元)	**1,065.4**	1,126.8
毛利率(%)	**20.1%**	22.3%

- *面積規模保持穩健*

2023年，本集團在管建築面積和合約建築面積規模保持穩定，管理結構整體進一步提升。

截至2023年12月31日止，本集團在管建築面積為250.6百萬平方米，較2022年全年的261.6百萬平方米，基本持平；本集團合約建築面積為332.3百萬平方米，較2022年全年的341.3百萬平方米持平。管理規模的穩健為本集團的各項業務提供了發展基礎，不僅能夠直接貢獻物業管理服務收入，還能為增值服務提供基礎，創造業務機會。

截至2023年12月31日止，來自第三方的在管建築面積為189.0百萬平方米，佔比高達75.4%；來自第三方的合約建築面積為255.5百萬平方米，佔比高達76.9%。本集團的業務能力持續提升，第三方拓展成為最重要的在管建築面積來源，為本集團的業務發展提供動力。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	面積（百萬平方米）	**佔比 (%)**	面積（百萬平方米）	佔比 (%)
在管建築面積	**250.6**	**100%**	261.6	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	**61.6**	**24.6%**	59.9	22.9%
來自獨立第三方開發商	**189.0**	**75.4%**	201.7	77.1%
合約建築面積	**332.3**	**100%**	341.3	100%
其中：				
來自世茂集團及其合作開發商	**76.8**	**23.1%**	77.8	22.8%
來自獨立第三方開發商	**255.5**	**76.9%**	263.5	77.2%

截至2023年12月31日止，本集團住宅項目的在管建築面積為142.9百萬平方米，佔比為57.0%，相較於2022年全年的54.1%，提升2.9個百分點；住宅項目的合約建築面積為189.4百萬平方米，佔比為57.0%，相較於2022年全年的56.2%，略有提升。住宅項目佔比提升，將促進利潤率的進一步提升，以及社區增值服務發展。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	面積（百萬平方米）	**佔比 (%)**	面積（百萬平方米）	佔比 (%)
在管建築面積	**250.6**	**100%**	261.6	100%
其中：				
住宅物業	**142.9**	**57.0%**	141.6	54.1%
非住宅物業	**107.7**	**43.0%**	120.0	45.9%
合約建築面積	**332.3**	**100%**	341.3	100%
其中：				
住宅物業	**189.4**	**57.0%**	191.8	56.2%
非住宅物業	**142.9**	**43.0%**	149.5	43.8%

年內，本集團基於高質量發展戰略的要求，主動終止部分利潤率較低、管理難度較大及管理成本較高的項目。調整項目組合使本集團的在管項目組成更加優質，結構更加合理，有助於本集團長期穩健發展。

- ***第三方競標外拓項目品質提升明顯***

2023年，本集團不斷提升市場拓展能力，持續精進服務品質，得到市場的充分認可，第三方競標外拓實現「三提升」。2023年全年，合約建築面積新增41.7百萬平方米，較去年全年的40.1百萬平方米，同比增長4.0%；第三方競標外拓的平均物業管理費為2.3元／平方米／月，較去年全年的2.2元／平方米／月，提升4.5%；新增年飽和收入為人民幣1,156.5百萬元，較去年全年的人民幣1,074.7百萬元，同比提升7.6%。新增住宅項目的合約建築面積佔比達到34.1%，其中，全新住宅項目佔比為13.8%，二手住宅項目的佔比為20.3%，對平均物業管理費和利潤率產生積極影響。

2023年，面對低迷的房地產市場，本集團第三方外拓依然取得了非常優異的成績，中標項目的質量持續提高，示範效應不斷增強，外拓項目質量顯著提升。中標多個高合同金額的項目，例如：中國移動福建公司全省物業服務採購項目（總合同金額超過人民幣1億元）、深圳奧園翡翠東灣項目和浙江大學杭州國際科創中心項目等。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的第三方競標外拓的新增在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	面積（百萬平方米）	**佔比 (%)**	面積（百萬平方米）	佔比 (%)
新增在管建築面積	**28.8**	**100%**	33.1	100%
其中：				
住宅物業	**8.7**	**30.3%**	11.1	33.5%
非住宅物業	**20.1**	**69.7%**	22.0	66.5%
新增合約建築面積	**41.7**	**100%**	40.1	100%
其中：				
住宅物業	**14.2**	**34.1%**	15.1	37.7%
非住宅物業	**27.5**	**65.9%**	25.0	62.3%

➢ 社區增值服務

- ***佔總收入16.6%，佔總毛利潤21.6%***

  2023年全年，本集團社區增值服務收入實現人民幣1,362.9百萬元，較2022年全年的人民幣1,688.3百萬元，同比下降19.3%，主要原因是(1)受到房地產行業整體下行的影響，部分與房地產行業關聯度較高的業務規模下降明顯，例如：智慧場景解決方案業務和美居業務；以及(2)國內經濟形勢發生變化，整體消費環境發生改變，業主消費意願趨於謹慎，使得新零售業務面臨挑戰。

  2023年全年，本集團社區增值服務毛利潤實現人民幣355.5百萬元，較2022年全年的人民幣524.3百萬元，同比下降32.2%，主要是由於板塊業務規模下降以及毛利潤結構變化所致。

下表載列本集團分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022年			
	收入（人民幣百萬元）	**佔比 (%)**	收入（人民幣百萬元）	佔比 (%)	收入變動 (%)	佔比變動（百分點）
社區資產管理服務	**280.8**	**20.6%**	235.8	14.0%	19.1%	提升6.6個百分點
智慧場景解決方案	**85.6**	**6.3%**	338.3	20.0%	-74.7%	下降13.7個百分點
車位資產運營服務	**294.6**	**21.6%**	323.0	19.1%	-8.8%	提升2.5個百分點
美居服務	**81.9**	**6.0%**	123.9	7.3%	-33.9%	下降1.3個百分點
新零售服務	**44.6**	**3.3%**	127.9	7.6%	-65.1%	下降4.3個百分點
校園增值服務	**412.7**	**30.3%**	397.9	23.6%	3.7%	提升6.7個百分點
養老服務	**162.7**	**11.9%**	141.5	8.4%	15.0%	提升3.5個百分點
社區增值服務小計	**1,362.9**	**100%**	1,688.3	100%	-19.3%	不適用

- ***社區資產管理服務，收入為人民幣280.8百萬元，與去年全年的人民幣235.8百萬元相比，同比增長19.1%***
  2023年，本集團著力打造業務關鍵能力，梳理社區經營、租售服務、公區服務、入戶服務和電梯服務五大業務不同階段所需能力。深入挖掘資源點位，每1萬平方米的資源點位數量從年初的123個提升至163個。精耕細作，提高點位價值，產生收入的點位數量佔比由年初的39%提升至53%。停車場數量由年初的834個提升至983個；收費停車場數量佔比由年初的83%提升至97%，成效顯著。

- ***智慧場景解決方案，收入為人民幣85.6百萬元，與去年全年的人民幣338.3百萬元相比，同比下降74.7%***
  2023年，由於受到房地產行業整體市場低迷，二手房市場成交量萎縮價格下降，以及經濟形勢變化導致的消費趨勢改變等多種因素影響，各類客戶對於物業智能化改造提升和全屋智能產品升級的需求減弱，影響收入及利潤率。

- ***車位資產運營服務，收入為人民幣294.6百萬元，與去年全年的人民幣323.0百萬元相比，同比下降8.8%***
  2023年，本集團依然重點發展停車位管理服務，不斷改善業務結構。由於受到國內房地產行業形勢變化的影響，業主對停車位的購買需求降低，影響收入及利潤率。

- ***美居服務，收入為人民幣81.9百萬元，與去年全年的人民幣123.9百萬元相比，同比下降33.9%***
  2023年，由於受到房地產行業持續低迷的影響，市場整體新建項目和新交付項目大比例減少，導致業務規模萎縮，影響收入及利潤率。

- ***新零售服務，收入為人民幣44.6百萬元，與去年全年的人民幣127.9百萬元相比，同比下降65.1%***
  2023年，由於受到整體經濟形勢變化的影響，居民消費水平下降，業主消費意願趨於謹慎，導致業務量萎縮，影響收入及利潤率。

- ***校園增值服務，收入為人民幣412.7百萬元，與去年全年的人民幣397.9百萬元相比，同比上升3.7%***
  2023年，浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙大新宇」)積極拓展業務，中標多個優質團餐服務大項目，例如，呂梁學院第二學生食堂、浙江中煙寧波捲煙廠食堂、首都師範大學良鄉校區食堂等。提升收入規模，提升後勤服務綜合服務能力，聚焦增強經營管理能力，提高盈利水平，實現了毛利率的提升。

- ***養老服務，收入為人民幣162.7百萬元，與去年全年的人民幣141.5百萬元相比，同比增長15.0%***
  2023年，上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)團隊積極推廣業務，新增居家業務站點4個，長護險業務所覆蓋的城市增至20個，擴大了收入來源。經過2年多的發展，椿熙堂與世茂服務深度合作，精耕細作服務站點，探索發展高利潤率的新業務，有效提升了整體利潤率。2023年，實現毛利率同比上升2.9個百分點。2024年1月，國務院辦公廳印發了《關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》提出，加快銀髮經濟規模化、標準化、集群化、品牌化發展，培育高精尖產品和高品質服務模式，讓老年人共享發展成果、安享幸福晚年。世茂服務養老業務迎來大發展的好時機。

➢ **非業主增值服務**

- ***佔總收入2.6%，佔總毛利潤2.3%***
  2023年全年，本集團非業主增值服務收入實現人民幣213.1百萬元，較2022年全年的人民幣525.1百萬元，同比下降59.4%，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，商品房新開工數量下降，導致案場業務大幅萎縮，影響收入及利潤率。

➢ **城市服務**

- ***佔總收入16.3%，佔總毛利潤11.4%***

  2023年全年，本集團城市服務收入實現人民幣1,334.8百萬元，較2022年全年的人民幣1,381.4百萬元，同比下降3.4%，主要原因是受到宏觀經濟環境改變的影響，部分品質較低的項目在到期後本集團不再續約，從而影響收入。根據市場環境變化，本集團及時調整，終止部分利潤率較低及信用期較長的項目，著力提升管理經營能力，實現毛利率同比上升。

  2023年，本集團注重提升各城市服務業務平台之間的交互和融合，加強市場拓展能力建設，提高市場拓展體系化能力，打造高產出的市拓團隊，中標徐州市泉山區環衛市場化保潔項目(合同總金額為人民幣643.7百萬元)，西安市長安區主城區環衛一體化項目C包(合同總金額為人民幣89.2百萬元)等多個優質大項目。

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣8,202.7百萬元，與2022年同期的人民幣8,636.8百萬元相比，同比下降5.0%。本集團收入來自四個業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。年內：(1)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,291.9百萬元，佔總收入的64.5%，相較於2022年同期人民幣5,042.0百萬元，同比增長5.0%；(2)社區增值服務收入達人民幣1,362.9百萬元，佔總收入的16.6%，相較於2022年同期人民幣1,688.3百萬元，同比下降19.3%；(3)非業主增值服務收入達人民幣213.1百萬元，佔總收入的2.6%，相較於2022年同期人民幣525.1百萬元，同比下降59.4%；及(4)城市服務收入達人民幣1,334.8百萬元，佔總收入的16.3%，相較於2022年同期人民幣1,381.4百萬元，同比下降3.4%。

銷售及服務成本

本集團銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、智慧場景解決方案成本及其他。年內，銷售及服務成本為人民幣6,556.2百萬元，較2022年同期的人民幣6,693.9百萬元同比下降2.1%，成本下降的主要原因是(1)為了實現高質量發展，對本集團的組織架構進行優化，提升了營運效率；及(2)主動調整項目組合，終止部分管理難度大及管理成本高的項目，從而降低了成本。

毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,646.4百萬元，較2022年全年的人民幣1,943.0百萬元同比下降15.3%。毛利率為20.1%，較2022年同期的22.5%相比下降2.4個百分點。本集團四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務20.1%、社區增值服務26.1%、非業主增值服務18.1%及城市服務14.0%。該等板塊的毛利率於2022年全年分別為22.3%、31.1%、21.4%及13.0%。

物業管理服務的毛利率為20.1%，相比2022年全年22.3%下降2.2個百分點，主要原因是為了進一步提升項目管理品質及打造高標準服務，從而增加了針對前線項目管理的投入。

社區增值服務的毛利率為26.1%，相比2022年全年的31.1%下降5.0個百分點，主要原因是由於板塊業務規模下降以及毛利潤結構變化所致。

非業主增值服務的毛利率為18.1%，相比2022年全年的21.4%下降3.3個百分點，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，商品房新開工數量下降，導致案場業務大幅萎縮，影響收入及利潤率。

城市服務的毛利率為14.0%，相比2022年全年的13.0%基本持平。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣136.6百萬元，較2022年全年人民幣233.5百萬元，同比下降41.5%，佔總收入的1.7%，較2022年全年的2.7%下降1.0個百分點，下降主要原因是本集團為降本提效，通過市拓團隊人員優化、營銷推廣精準化等措施有效降低營銷開支。

行政開支

年內，行政開支為人民幣989.5百萬元，較2022年全年人民幣1,356.5百萬元，同比下降27.1%，佔總收入的12.1%，較2022年全年的15.7%下降3.6個百分點，主要原因為本集團為降本提效，通過管理團隊人員優化、行政費用支出管控、減少系統開發等措施有效降低行政開支。

金融資產減值虧損－淨額

年內，本集團的金融資產減值虧損－淨額為人民幣86.6百萬元，較2022年全年人民幣743.7百萬元大幅減少人民幣657.1百萬元。金融資產減值虧損－淨額減少主要由於本集團加強對關聯交易的管控、持續提升針對第三方客戶長賬齡應收貿易款的收繳回款能力，壞賬撥備率較2022年相比，保持在相對穩定的水平上。

無形資產減值虧損

年內，本集團的商譽減值虧損淨額為人民幣15.4百萬元，較2022年全年的人民幣705.1百萬元大幅減少人民幣689.7百萬元。年內，本集團的客戶關係減值虧損淨額為人民幣105.9百萬元，較2022年全年的人民幣20.5百萬元大幅增加人民幣85.4百萬元。本集團加強對收併購公司的經營管控，同時搭建減值測試模型進行經營情況的即時監控。但考慮到2023年全國整體經濟增速放緩，出於謹慎性考慮，本集團針對經營情況不達預期的收併購公司仍舊計提了部分商譽減值及客戶關係減值。

經營利潤／(虧損)

年內，經營利潤為人民幣343.6百萬元，較2022年的經營虧損人民幣809.8百萬元有大幅好轉，主要原因是(1)本集團堅定高質量發展理念，對整體的組織管理架構進行了深度調整，優化了管理層級，提升了運營效率；及(2)基於整體管理目標要求，本集團主動對管理的項目組合進行調整，針對管理難度大及管理成本高的項目，在合約到期後不再續約，從而提升了整體的利潤率水平。

融資收入／(成本)－淨額

年內，融資收入－淨額為人民幣32.2百萬元，較2022年全年融資成本－淨額人民幣161.7百萬元大幅好轉，主要由於2022年10月全額償還可轉換債券，使得2023年利息成本大幅下降。

除所得稅前利潤／(虧損)

年內，除所得稅前利潤達到人民幣387.8百萬元，較2022年全年的除所得稅前虧損人民幣958.7百萬元有大幅好轉，主要是由於本集團(1)通過人員結構調整，提升運營效率，大幅降低人員成本開支；(2)通過費用管控、提升現有資源利用效率，大幅降低營銷及行政開支；(3)通過加大對應收貿易賬款及商譽的管理，大幅降低減值虧損；及(4)通過對債務融資的管理，大幅降低融資成本。

所得稅(開支)／抵免

年內，所得稅開支為人民幣71.1百萬元，對比2022年全年的所得稅抵免人民幣82.1百萬元大幅增加，主要原因是年內本集團整體除稅前利潤增加。同時，在中國各地不同地域相關稅收政策範圍下，本集團積極有效地利用稅收優惠政策，將整體的所得稅稅負率控制在較低的水平。

本集團的下屬物聯科技公司，享受「二免三減半」稅收優惠政策，2023年為享受優惠政策第四年；西藏世茂天成物業(原海亮物業)總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2023年1月1日至2023年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

年度利潤／(虧損)

年度利潤為人民幣316.7百萬元，較2022年全年虧損人民幣876.7百萬元大幅好轉。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣273.2百萬元，較2022年同期的應佔虧損人民幣927.1百萬元大幅上升。

若剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、購買對價調整的公允價值變動、可轉換債券產生的實際利息、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、車輛、商譽及客戶關係減值損失以及收併購公司業績補償款後，截至2023年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔核心淨利潤約為人民幣647.7百萬元，較2022年的人民幣499.6百萬元，同比提升29.6%。本公司權益持有人應佔核心淨利潤的增加主要是由於(1)通過優化人員結構，調整業務流程，大幅降低人員成本開支；(2)通過精準化營銷手段、集中化行政管理，大幅降低營銷及行政開支；及(3)通過對融資方式的調整，降低債務融資比例，大幅降低融資成本。

投資物業、物業、機器及設備

於2023年12月31日，投資物業、物業、機器及設備帳面淨值達人民幣590.2百萬元，較2022年12月31日的人民幣609.8百萬元，同比減少3.2%，主要原因是由於年內城市服務業務處置了閒置設備及車輛。

無形資產

於2023年12月31日，本集團的無形資產帳面價值為人民幣2,657.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,912.8百萬元下降8.8%。本集團無形資產主要包括(1)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,724.9百萬元；(2)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣742.3百萬元；及(3)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣135.8百萬元。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

於2023年12月31日，本集團商譽達到人民幣1,724.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,740.3百萬元降低0.9%。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的發展及管理效率的提升。

於2023年12月31日，本集團管理層已計提商譽減值損失撥備人民幣15.4百萬元，涉及杭州近湖、天津和興及西安方瑞公司，及已計提客戶關係減值損失撥備人民幣105.9百萬元，涉及世路源一家公司。

應收貿易賬款

於2023年12月31日，應收貿易賬款為人民幣3,209.2百萬元，較2022年全年的人民幣3,218.3百萬元下降0.3%，基本持平。

應付貿易賬款

於2023年12月31日，應付貿易賬款為人民幣1,212.5百萬元，較2022年同期的人民幣1,175.1百萬元基本持平。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2023年12月31日，流動資產為人民幣9,182.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣9,286.0百萬元，降低1.1%。本集團的現金及現金等價物為人民幣3,788.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣2,307.3百萬元，同比增長64.2%，主要原因是由於(1)通過現金流動態管理；及(2)持續提升收繳回款能力，全年實現經營業務活動所得現金淨額增加，達人民幣1,030.4百萬元。

本集團於2023年12月31日的流動資產淨值為人民幣3,938.8百萬元，流動比率為1.75，較2022年12月31日的流動資產淨值人民幣3,733.2百萬元，仍舊處於穩健的水平。

資本開支承諾

於2023年12月31日，本集團並無已簽約但未撥備之資本承諾。

股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)於2021年6月28日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於2023年6月19日，本公司根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及合資格僱員合共授予3,525,446股獎勵股份。截至2023年12月31日止，根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及合資格僱員累計已授予合共7,542,551股獎勵股份。

上市所得款項

本公司於2020年10月30日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項可供動用額度（人民幣百萬元）	分配百分比 %	截至2023年12月31日止的已動用額度（人民幣百萬元）	截至2023年12月31日止的未動用額度（人民幣百萬元）	動用餘下尚未動用額度的預期時間表
(1) 用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	3,332	65%	3,022	310	2024年
(2) 用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類	769	15%	276	493	2024年
(3) 用於改善信息技術系統及智能技術	256	5%	159	97	2024年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	53	203	2024年
(5) 用作營運資金及其他一般企業用途	513	10%	213	300	2024年
合計	5,126	100%	3,723	1,403	

上文載列的所得款項還未動用的主要原因是本集團未能成功收購此前潛在的目標項目。本集團將繼續尋找合適的收購標的及投資目標。本集團管理層將繼續本著審慎進取的原則綜合考慮，促進募集資金動用，以實現業務穩健發展及股東長遠利益。

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配售股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

有關以上股本集資活動之所得款項淨額合共約為1,735百萬港元（相等於約為人民幣1,426百萬元）的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	先舊後新配股可供動用所得款項淨額（人民幣百萬元）	分配百分比 %	截至2023年12月31日止的已動用所得款項淨額（人民幣百萬元）	截至2023年12月31日止的未動用所得款項淨額（人民幣百萬元）	動用餘下尚未動用所得款項淨額的預期時間表
(1) 潛在收併購	1,140	80%	–	1,140	2024年
(2) 業務擴展	143	10%	–	143	2024年
(3) 一般營運資金及一般企業用途	143	10%	–	143	2024年
合計	1,426	100%	–	1,426	

由於房地產行業整體下行導致物業服務行業的發展受到影響，行業整體增長率明顯放緩。因此，本集團管理層將戰略重心由收併購轉移至第三方市場拓展，如品牌廣告、項目招標、市場渠道擴展及營銷團隊建設上，發展自身的市場拓展能力。本集團管理層將在行業復蘇或時機理想之時，繼續物色合適的收購目標，以審慎靈活的原則，有效使用所得款項，促進本集團業務長遠穩健發展。

關連交易

持續關連交易－與世茂集團簽訂多項服務總協議

本公司於2020年10月16日與世茂集團訂立多項協議，該些協議於上市後將構成本公司的持續關連交易。由於該些協議將於2022年12月31日到期，故為以切合本公司當前營商環境及情況的方式與世茂集團繼續業務往來，本公司與世茂集團已於2022年12月6日訂立租賃總協議、車位經紀服務總協議，以及多項不獲豁免持續關連交易協議，包括案場營運總協議、物聯網服務總協議、工程服務總協議、物業管理服務總協議、非業主增值服務總協議、信息科技服務總協議及採購及供貨總協議；而該等不獲豁免持續關連交易協議及各自的年度上限亦已於2023年3月28日舉行的本公司股東特別大會上獲批准通過。有關該等持續關聯交易之詳情，請參閱本公司日期為2023年3月13日之通函，以及本公司2022年年報之「管理層討論與分析」一節內。

關連交易－車位及倉儲單位購買協議

於2023年12月29日，上海潤尚房地產經紀有限公司(為本公司間接全資附屬公司)的若干分公司與世茂集團的若干間接全資附屬公司訂立若干協議，據此，本集團將自世茂集團收購若干目標資產，包括世茂集團三個項目合共134個停車位及261個倉儲單位，總對價約為人民幣40.66百萬元。

目標資產所在的三個項目均已竣工，並交付予業主。由於該等項目的房地產營銷團隊即將撤出該等項目，而本集團提供持續物業服務的供應商，本集團認為收購及接管目標資產將更方便本集團未來管理、銷售或租賃該等資產。該等項目的住戶對停車位及倉儲單位仍有穩定需求，本集團認為收購及接管目標資產將為該等項目業主提供更佳服務，亦將為本集團提供機會變現有關資產，並為股東帶來有價值的回報。有關以上關連交易之詳情，請參閱本公司日期為2023年12月29日之公告。

收購事項

於2023年12月31日，本集團並無任何收購事項。

收購及未來展望

本集團進行收購時，除了重點考慮目標公司與本集團之間的契合度之外，還兼顧對規模增長的支撐和佈局新賽道，建立新能力等。

基本要求：目標公司需要在本集團現有管理半徑之內，是區域或細分行業的龍頭公司，不觸及安全等紅線問題，能夠接受本集團的一體化整合要求，同時關注目標公司客戶群體是否為當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務。

橫向一體化：注重管理規模的擴大，提升重點區域內業務規模和項目濃密度，提升區域綜合成本管控能力和供應鏈輸出能力。

縱向一體化：注重目標公司在細分領域中的專業化運營能力和項目經驗，實現有效賦能和協同。

2023年，由於房地產行業持續低迷，各項業務萎縮嚴重，影響下游物業管理行業發展。因此，本集團將更加審慎對待收併購，將更關注現有業務的能力打磨與提升，實現有機高質量發展。

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有47,531名在職員工，較2022年12月31日的47,260名在職員工增加0.6%，較去年全年基本持平。總員工成本為人民幣3,914.4百萬元，較去年的人民幣4,199.5百萬元降低6.8%。員工成本的降低主要原因是基於高質量發展戰略，通過對整體組織架構調整，優化了管理層級，提升運營效率，大幅降低高薪酬管理及拓展人員數量。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

董事會報告

世茂服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2023年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註15。

業績及股息

本集團於截至2023年12月31日止年度之業績載列於本年報第64頁至156頁。

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息(2022年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東可出席於2024年6月19日(星期三)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於2024年6月13日(星期四)至2024年6月19日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2024年6月12日(星期三)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

業務回顧

有關本集團於截至2023年12月31日止年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論以及本集團可能面對的潛在風險及不明朗因素載列於本年報第6頁至10頁之主席報告及第11頁至25頁之管理層討論與分析。本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註3。本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第4頁至第5頁之五年財務概要。此外，於報告期後並無發生影響本集團之重大事項。上述討論構成董事會報告一部分。

本集團以保護環境作為企業責任，認同環境的可持續發展對本集團日常業務可持續運營的重要性。作為中國物業管理服務提供商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，並致力採取各種措施以降低對環境產生的不利影響。

本集團深信其僱員、客戶及業務夥伴是其可持續發展的關鍵。本集團一向致力與僱員保持密切關係，為客戶提供優質服務，並不斷加強與業務夥伴的合作。此外，本集團認為僱員的專長、經驗及專業發展有助其成長。本集團向僱員提供系統性的廣泛培訓計劃以提升並增進其技術和服務方面的技能，並向其提供行業質量標準和工作場所安全標準的相關知識。

有關本集團之環保政策和表現、本集團是否符合對其有重要影響的相關法律及法規，以及本集團與其持份者的主要關係之進一步資料載於本公司之2023年可持續發展報告內，並已登載於本公司之網站及香港交易及結算所有限公司之網站。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註28和43。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要客戶或供應商之任何權益。

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2023年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註30。

捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣538,233元(2022年：人民幣469,803)。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備詳情載列於綜合財務報表附註17。

股本

本公司於截至2023年12月31日止年度內的股本變動詳情載列於綜合財務報表附註27。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第5頁。

優先購買權

根據本公司之第二次經修訂及重列之組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

許世壇先生*(主席)*
葉明杰先生*(總裁)*
曹士揚先生
蔡文為先生*(於2023年12月10日辭任)*

非執行董事

湯沸女士

獨立非執行董事

顧雲昌先生
周心怡女士
許偉文先生

根據組織章程細則，三位董事曹士揚先生、湯沸女士及許偉文先生將於應屆股東週年大會輪值退任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何本集團不可在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事交易、安排及合約權益

除本年報所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質及於本年度年終或年內任何時間均為有效之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續營運和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。股份獎勵計劃由採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期之已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。

授出之獎勵股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。根據股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期之已發行股份總數的3%。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的獎勵股份將自動失效。根據股份獎勵計劃，於接納獎勵股份時無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。根據股份獎勵計劃規則及信託契約的條款，受託人將從市場購買股份以滿足獎勵股份的分配，並以信託形式持有該等股份直至歸屬為止。

董事會報告

於截至2023年12月31日止年度內，根據股份獎勵計劃向本集團若干董事及入選僱員授出合共3,525,446股獎勵股份。年度內，有關獎勵股份的變動詳情如下：

		獎勵股份數目				
獲授人姓名	**授出日期**	**於2023年1月1日尚未歸屬**	**年內已授出**	**年內已歸屬**	**年內已失效／註銷**	**於2023年12月31日尚未歸屬**
執行董事						
葉明杰先生*(總裁)*	2023年6月19日(附註2)	–	374,610	–	–	374,610
曹士揚先生	2022年11月16日(附註1)	242,362	–	(145,417)	–	96,945
	2023年6月19日(附註2)	–	127,907	–	–	127,907
蔡文為先生	2022年11月16日(附註1)	144,424	–	(86,654)	(57,770)	–
(於2023年12月10日辭任)	2023年6月19日(附註2)	–	127,033	–	(127,033)	–
小計		386,786	629,550	(232,071)	(184,803)	599,462
四名最高薪人士	2022年11月16日(附註1)	44,817	–	(26,890)	–	17,927
(除上述所披露的董事)(附註3)	2023年6月19日(附註2)	–	81,587	–	–	81,587
本集團之其他入選僱員	2022年11月16日(附註1)	3,585,502	–	(1,567,593)	(552,498)	1,465,411
	2023年6月19日(附註2)	–	2,814,309	–	(259,735)	2,554,574
小計		3,630,319	2,895,896	(1,594,483)	(812,233)	4,119,499
合計		**4,017,105**	**3,525,446**	**(1,826,554)**(附註4)	**(997,036)**(附註5)	**4,718,961**

註：

1. 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。

2. 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。

3. 根據截至2023年12月31日止財政年度的五名最高薪人士，其中一名為本公司的執行董事葉明杰先生，彼在獎勵股份中的權益載於上表。

4. 於緊接獎勵歸屬日期前之股份的加權平均收市價為每股1.51港元。

5. 該等未歸屬的獎勵股份於年內已失效。

自採納日期起直至本報告日期止，根據股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股獎勵股份，佔本公司於採納日期的已發行股份總數約0.32%。根據股份獎勵計劃可供日後授出的股份數目合共為63,376,639股，佔本公司於本報告日期的已發行股份總數約2.57%。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註36。

股票掛鈎協議

除上文所披露外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2023年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」））第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股數目	佔已發行股本概約百分比
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
葉明杰	實益擁有人	4,141,172（附註1）	0.168%
曹士揚	實益擁有人／配偶權益	829,967（附註2）	0.034%
湯沸	實益擁有人	53,418	0.002%

附註：

1. 該等披露的權益乃根據本公司股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的374,610股被視為擁有的權益。

2. 該等披露的權益包括根據本公司股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的224,852股被視為擁有的權益，以及由曹士揚先生的配偶持有22,000股股份。

(ii) 相聯法團股份的好倉－世茂集團控股

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股數目	佔已發行股本概約百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 (附註1)	0.100%
葉明杰	實益擁有人	265,086 (附註2)	0.007%
曹士揚	實益擁有人	93,202 (附註3)	0.003%
湯沸	實益擁有人	1,241,103 (附註4)	0.033%

附註：

1. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，及其附屬公司統稱「世茂集團」)的董事會於2011年12月30日所採納的股份獎勵計劃(「2011年世茂集團股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的119,493股被視為擁有的權益。

2. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的41,518股被視為擁有的權益。

3. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的7,984股被視為擁有的權益。

4. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的124,003股被視為擁有的權益。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

主要股東權益

於2023年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或相關股份數目	佔已發行股本概約百分比
好倉			
Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)	附註1	1,551,776,591	62.871%
世茂集團控股	附註1	1,551,776,591	62.871%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,551,776,591	62.871%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註3	1,583,710,750	64.165%
許榮茂先生	附註4	1,594,567,092	64.605%

附註：

1. 該等披露的權益包括(i) 1,550,486,179股股份由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約53.87%權益；及(ii) 1,290,412股股份由Best Cosmos根據世茂集團控股於2021年5月3日所採納的股份獎勵計劃(「2021年世茂集團股份獎勵計劃」)作為受託人以信託形式持有，直至該等獎勵股份歸屬為止。

2. 該等披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於世茂集團控股30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於世茂集團控股股東大會上投票的權利。

3. 該等披露的權益包括(i) 31,934,159股股份由Gemfair直接擁有；(ii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iii) 1,290,412股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。

4. 該等披露的權益包括(i) 10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；(iii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iv) 1,290,412股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

不競爭契約

於2020年10月16日，世茂集團控股(為本公司之控股股東之一)及許榮茂先生(為本公司之最終控股股東)簽訂以本公司(為本公司本身及本公司各附屬公司)為受益人的不競爭契約(「不競爭契約」)。

世茂集團控股及許榮茂先生(「承諾控股股東」)各自已於不競爭契約中向我們無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行或參與與本集團的業務(即為住宅及其他物業(包括但不限於政府及公共設施)於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(統稱「受限制業務」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於(i)股份在聯交所或任何其他證券交易所上市的公司持有不足30%已發行股本總額；或(ii)任何從事與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的業務的私人公司持有不足30%權益，且無權控制該公司董事會，則作別論。

上述限制並不適用於以下各項：(i)上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)為世茂集團控股之非全資附屬公司)及其附屬公司(統稱「上海世茂集團」)根據世茂集團控股、上海世茂及許榮茂先生所簽訂之不競爭協議(「2007年不競爭協議」)獲准從事的任何業務；(ii)當本集團從事並非受限制業務的新業務且該項新業務開始之時，任何承諾控股股東已進行或參與相關業務，或於當中擁有權益；(iii)於本公司日期為2020年10月20日之招股書(「招股書」)內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)投資於廣州利合」所述的廣州利合物業管理有限公司的投資；及(iv)於招股書內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)上海世茂集團有限住宅物業的物業管理」所述的有限住宅物業的管理及「(c)管理一項住宅項目」所述的住宅項目的管理。各承諾控股股東已承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會在到期後重續與有限住宅物業有關的管理合約。

倘承諾控股股東不再直接或間接持有50%或以上的附有投票權的本公司股份，或倘本公司股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。有關上述不競爭契約及2007年不競爭協議的詳情載於本公司招股書「與控股股東的關係」一節內。

各承諾控股股東已確認於截至2023年12月31日止年度，彼等／其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約及2007年不競爭協議。

根據承諾控股股東所提供或彼等給予的資料及確認，獨立非執行董事已審閱不競爭契約及2007年不競爭協議於報告期內之履行情況，並認為不競爭契約項下的承諾已被遵守及不察覺任何不遵守2007年不競爭協議的情況。

董事所擁有競爭業務之權益

除上述所披露外，根據上市規則第8.10條，本公司於截至2023年12月31日止年度概無董事或其聯繫人被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務中擁有權益。

董事將於有需要時根據組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則規定，本公司董事、秘書及其他高級人員於其執行職務時可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、賠償及開支，有權獲得由本公司之資產中提供彌償。此外，本公司已就董事面對有關法律訴訟安排適當的董事及高級人員責任保險。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2023年12月31日止年度內，本公司的全資附屬公司Shimao Services (BVI) Limited，亦為股份獎勵計劃的受託人，以總對價約15,909,430.29港元(未計費用)在市場購入合共9,503,000股股份，當中根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以信託形式持有。

除上文所披露外，於截至2023年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

持續關連交易及關連交易

根據上市規則第14A章，本公司於截至2023年12月31日止年度內的持續關連交易及關連交易之詳情如下：

(i) 持續關連交易

全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定

(1) 商標許可協議

於2020年10月16日，本公司、世茂集團控股與輝保投資有限公司(「輝保投資」)訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，輝保投資同意及世茂集團控股同意促使輝保投資不可撤銷且無條件地授予本公司或本集團其他成員公司不可轉讓及非獨家許可，以免專利權費形式自商標許可協議日期開始於中國永久使用若干商標。

輝保投資(作為許可商標的註冊所有人)為世茂集團控股(為本公司之控股股東之一)的間接全資附屬公司，因此，輝保投資及世茂集團控股各自就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於本集團以免專利權費形式獲授許可商標使用權，因此，商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定

(2) 車位經紀服務總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總車位經紀服務協議(「車位經紀服務總協議」)，據此，本集團將為世茂集團提供車位經紀服務，包括但不限於為世茂集團所開發停車位提供營銷、推廣及銷售服務，並安排與停車位買家的文件。車位經紀服務總協議的期限自2023年1月1日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就車位經紀服務總協議項下佣金總額交易之年度上限，分別為人民幣236百萬元、人民幣258百萬元及人民幣264百萬元。此外，截至2025年12月31日止三個年度就車位經紀服務總協議項下支付保證金總額的年度上限，分別為人民幣300百萬元、人民幣268百萬元及人民幣245百萬元。

截至2023年12月31日止年度，有關物業管理及相關服務應付本集團的佣金合共為人民幣34百萬元，並無超過年度上限人民幣236百萬元，而支付的車位保證金合共為人民幣295百萬元，並無超過年度上限人民幣300百萬元。

(3) 租賃總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總租賃協議(「租賃總協議」)，據此，本集團將不時向世茂集團租賃多項住宅或非住宅物業。本集團租賃之目的為(1)將部分物業用作辦公室；及(2)發展其他社區增值服務。租賃總協議的期限自2023年1月1日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就租賃總協議項下租賃費用總額之年度上限，分別為人民幣65百萬元、人民幣70百萬元及人民幣79百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據租賃總協議項下本集團應付的租賃費用合共為人民幣14百萬元，並無超過年度上限人民幣65百萬元。

根據車位經紀服務總協議及租賃總協議，世茂集團控股為本公司之控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，其協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定

(4) 案場營運總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總案場營運協議(「案場營運總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，世茂集團將委聘本集團營運多個案場及樣板房，本集團的責任包括但不限於人力資源管理、制定各項管理政策及程序、案場清潔及保安，以及有關案場營運的其他服務。案場營運總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就案場營運總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣146百萬元、人民幣128百萬元及人民幣115百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據案場營運總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣74百萬元，並無超過年度上限人民幣146百萬元。

(5) 物聯網服務總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總物聯網服務協議(「物聯網服務總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，世茂集團將就其參與(包括但不限於)設計、開發、實行、營運及銷售相關物聯網產品及零件的物業開發項目，委聘本集團為該等項目提供有關物聯網系統的建設、開發及系統組成的服務。物聯網系統及零件乃用作提升居住在相關物業的生活體驗。物聯網服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就物聯網服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣156百萬元、人民幣142百萬元及人民幣128百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據物聯網服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣108百萬元，並無超過年度上限人民幣156百萬元。

(6) 工程服務總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總工程服務協議(「工程服務總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將向世茂集團參與的物業開發項目提供多項工程服務，美居電梯供應、安裝及維修。工程服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就工程服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣89百萬元、人民幣90百萬元及人民幣90百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據工程服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣83百萬元，並無超過年度上限人民幣89百萬元。

(7) 物業管理服務總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總物業管理服務協議(「物業管理服務總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將為世茂集團擁有或使用的物業(包括停車位)向世茂集團提供物業管理服務。物業管理服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就物業管理服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣151百萬元、人民幣173百萬元及人民幣169百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據物業管理服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣39百萬元，並無超過年度上限人民幣151百萬元。

(8) 非業主增值服務總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總非業主增值服務協議(「非業主增值服務總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將為世茂集團參與的物業開發項目向世茂集團提供非業主增值服務。非業主增值服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就非業主增值服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣160百萬元、人民幣94百萬元及人民幣81百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據非業主增值服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣65百萬元，並無超過年度上限人民幣160百萬元。

(9) 資訊科技服務總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總資訊科技服務協議(「資訊科技服務總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將為滿足世茂集團的內部管理需求及相關物業開發項目向世茂集團提供以下資訊科技服務。資訊科技服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就資訊科技服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣33百萬元、人民幣22百萬元及人民幣22百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據資訊科技服務總協議項下並無應付本集團的服務費用，因此並無超過年度上限人民幣33百萬元。

(10) 採購及供貨總協議

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總採購及供貨協議(「採購及供貨總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將向世茂集團供應若干商品，包括但不限於(1)用於世茂集團營銷及銷售的材料；及(2)給予購房者或作為客戶服務的紀念品。採購及供貨總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就採購及供貨總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣32百萬元、人民幣33百萬元及人民幣28百萬元。

截至2023年12月31日止年度，根據採購及供貨總協議項下應付本集團的費用合共為人民幣0.6百萬元，並無超過年度上限人民幣32百萬元。

根據案場營運總協議、物聯網服務總協議、工程服務總協議、物業管理服務總協議、非業主增值服務總協議、資訊科技服務總協議及採購及供貨總協議(統稱「不獲豁免持續關連交易協議」)，世茂集團控股為本公司之控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，不獲豁免持續關連交易協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易之年度上限的最高適用百分比率合計超過5%，故其項下擬進行的交易，以及其各自有關截至2025年12月31日止三個年度的年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定，並已於本公司在2023年3月28日舉行的股東特別大會(「2023年股東特別大會」)上獲得本公司獨立股東批准通過。

有關不獲豁免持續關連交易協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月13日的通函，以及本公司日期為2022年12月6日、2023年1月19日、2023年3月6日及2023年3月28日的公告。

根據上市規則第14A.55條，本公司的所有獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認上述持續關連交易已：

(i) 於本集團日常及一般業務過程中；

(ii) 按正常商業條款或更佳條款；及

(iii) 根據有關每項持續關連交易協議的條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益簽訂。

按上市規則第14A.56條，本公司外部核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)已向董事會提呈函件，確認並無發現任何引起彼等相信上述持續關連交易：

(i) 未經董事會批准；

(ii) 並非在所有重大方面均符合本集團的定價政策；

(iii) 並非在所有重大方面根據交易的有關協議訂立；及

(iv) 已超過年度上限。

(ii) 關連交易

於2023年12月29日，上海潤尚房地產經紀有限公司(為本公司間接全資附屬公司)的若干分公司與世茂集團控股的若干間接全資附屬公司訂立若干協議(「該等協議」)，據此，本集團將自世茂集團收購134個停車位及261個倉儲單位，總對價約為人民幣40.66百萬元。

由於該等協議的賣方各自為世茂集團控股的間接全資附屬公司，而世茂集團控股為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A章，該等協議項下的交易構成本公司的關連交易。由於該等交易按合併基準計算的適用百分比率均高於0.1%，但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關上述關連交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月29日之公告。

關連方交易

本集團於截至2023年12月31日止年度內訂立之重大關連方交易載列於綜合財務報表附註40。除本年報所披露外，概無關連方交易構成本公司之關連交易或持續關連交易，且已遵守上市規則第14A章之相關披露規定。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於截至2023年12月31日止年度及截至本報告日期止期間，本公司根據上市規則規定一直保持足夠公眾持股量佔本公司已發行股份25%以上。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報第41至55頁的企業管治報告。

核數師

開元信德已審核本年度的財務報表，其任期即將屆滿，惟符合資格，並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會
許世壇
主席

香港，2024年3月28日

企業管治報告

A. 企業管治常規

世茂服務控股有限公司(「本公司」)致力維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信高企業管治水平對於為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)提供框架以保障股東利益、制定業務戰略及政策，以及提升企業價值、透明度和問責性至關重要。

於截至2023年12月31日止財政年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「管治守則」)的所有適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

由於董事會主席有其他公務安排，因而未能按管治守則的守則條文第F.2.2條的規定出席本公司於2023年6月6日舉行的股東週年大會(「2023年股東週年大會」)。

B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。於公布本集團中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等於截至2023年12月31日止財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準。

C. 董事

C.1 董事會

於本報告日期，本公司董事會(「董事會」)共有七名董事，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會每年舉行至少四次例會(約每季一次)，並於有需要時舉行會議。於截至2023年12月31日止財政年度內，共舉行四次董事會會議，而董事均親身或透過電子通訊方式出席董事會會議。董事出席記錄詳情見載於第45頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜將以傳閱書面決議方式處理。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

C.2 主席及總裁

為確保權責平衡及維持平衡的判斷觀點，主席及行政總裁兩者的角色分明並有明確的職責分工。許世壇先生為本公司主席負責領導董事會，以及本集團的整體策略規劃及業務管理。葉明杰先生為本公司之總裁，負責本集團的整體策略規劃及營運。

其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。

C.3 董事會組成

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2023年12月31日止財政年度內及截至本報告日期止董事的姓名臚列如下：

執行董事
許世壇先生*(主席)*
葉明杰先生*(總裁)*
曹士揚先生
蔡文為先生*(於2023年12月10日辭任)*

非執行董事
湯沸女士

獨立非執行董事
顧雲昌先生
周心怡女士
許偉文先生

所有現任董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

董事會現時由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會總人數三分之一，彼等提供獨立意見和判斷，對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。

董事會認為所有獨立非執行董事於在任期間均具備獨立的身份及判斷，且符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。本公司已接獲所有獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條於年內的獨立性作出之確認。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確説明獨立非執行董事的身份。

C.4 委任、重選和罷免

各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約或委聘函，為期三年。然而，彼等須根據組織章程細則於股東週年大會輪席告退後獲本公司重新委任。組織章程細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次輪席告退，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪席告退。組織章程細則亦規定，由董事會委任以填補臨時空缺或加入現屆董事會的任何董事任期僅直至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並有資格重選連任。

C.5 董事會多元化

本公司認為擁有一個具備適當均衡技巧、知識、經驗及多元觀點之董事會的裨益，能有助於支持本公司實現戰略目標及本公司業務可持續發展。

董事會已為本公司採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，旨在制定為達致董事會成員多元化而採取的方針，提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應在檢視董事會成員組合時從不同層面考慮董事會成員多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專長、獨立性、知識及服務年期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。甄別候選人將會根據本公司的提名政策進行，並會同時考慮董事會多元化政策。最終的決定將會根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻而作出。提名委員會將不時檢討及監察董事會多元化政策的實施，以確保該政策行之有效。

提名委員會認為董事會由多元化的成員組成，並提供了切合本集團業務需要的均衡技能和經驗。目前，董事會的7位董事中有兩位董事為女性，日後董事會於有需要時將會檢視女性董事的比例，以確保董事會在性別方面取得適當平衡。

董事會的成員組合均衡，而董事會的多元化性則以下圖顯示：

	董事數目
職稱	
執行董事	3
非執行董事	1
獨立非執行董事	3
性別	
男性	5
女性	2
年齡	
41–50歲	3
51–60歲	1
61–70歲	2
70歲以上	1

	董事技能、專業知識及經驗				
	行政領導及戰略／於其他上市公司擔任董事的經驗	物業管理	中國內地市場的經驗	會計專業／財務管理專業知識	監管及合規
執行董事					
許世壇先生*(主席)*	✓	✓	✓		
葉明杰先生*(總裁)*	✓	✓	✓		
曹士揚先生	✓	✓	✓		
非執行董事					
湯沸女士	✓	✓	✓	✓	
獨立非執行董事					
顧雲昌先生	✓	✓	✓		
周心怡女士	✓	✓	✓		
許偉文先生	✓	✓	✓	✓	✓
比例*(佔全體董事的概約百份比)*	100%	100%	100%	29%	14%

C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼作為一名董事的法律和其他責任、董事會的角色以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。

每名董事知悉彼須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目和性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及註明其擔任有關職務所涉及的時間。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。根據公司秘書存置之培訓記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	閱讀材料
許世壇先生	✓
葉明杰先生	✓
曹士揚先生	✓
蔡文為先生*(於2023年12月10日辭任)*	✓
湯沸女士	✓
顧雲昌先生	✓
周心怡女士	✓
許偉文先生	✓

於截至2023年12月31日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議、2023年股東特別大會及2023年股東週年大會的出席記錄如下：

	出席次數／會議數目					
董事	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	2023年股東特別大會	2023年股東週年大會
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
葉明杰先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
曹士揚先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
蔡文為先生 *(於2023年12月10日辭任)*	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
湯沸女士	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
顧雲昌先生	3/4	4/4	1/1	1/1	1/1	1/1
周心怡女士	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1	1/1
許偉文先生	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1	1/1

C.7 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

D. 董事委員會

D.1 提名委員會

本公司已於2020年10月13日成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會目前全部由三名獨立非執行董事組成，包括顧雲昌先生(提名委員會主席)、周心怡女士及許偉文先生。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉，如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並已登載於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)。

公司秘書保存提名委員會會議的完整會議紀錄。提名委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

提名委員會於截至2023年12月31日止財政年度內舉行一次會議，提名委員會成員的出席記錄詳情見載於第45頁的列表。

提名委員會於截至2023年12月31日止財政年度的工作摘要如下：

(a) 審閱董事會的架構、人數及組成(包括年齡、性別、技能、知識及經驗的多元化組合)；

(b) 檢討本公司的提名政策(「提名政策」)及董事會多元化政策之實施及其有效性；及

(c) 就本公司之2023年股東週年大會上退任並膺選連任的董事向董事會提出建議。

提名政策

董事會已採納提名政策，當中載列甄選準則、過程及程序以評估及物色候選人擔任本公司董事。根據提名政策，在評估及甄選候選人擔任董事時，提名委員會應考慮下列準則：

(a) 個性及品格；

(b) 資格，包括與本集團企業策略、業務和營運相關的專業資格、技巧、知識及經驗；

(c) 候選人投入充足的時間且有效地履行其職責的承諾。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量和性質，以及其他行政委任或重要的工作承諾；

(d) 候選人的獨立性；

(e) 董事會多元化政策及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；及

(f) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

委任新董事、重新委任董事及由本公司股東提名的提名程序及過程已獲採納，並納入提名政策。提名委員會將不時檢討及監察提名政策的實施，以確保該政策行之有效。

D.2 薪酬委員會

本公司已於2020年10月13日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會目前全部由三名獨立非執行董事組成，包括周心怡女士(薪酬委員會主席)、顧雲昌先生及許偉文先生。

薪酬委員會的主要職能包括但不限於評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並已於2023年1月作出修訂，以擴大其權力及責任以審閱及／或批准根據上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜。經修訂之薪酬委員會的職權範圍已登載於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)。

公司秘書保存薪酬委員會會議的完整會議紀錄。薪酬委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

薪酬委員會於截至2023年12月31日止財政年度內舉行一次會議，薪酬委員會成員的出席記錄詳情見載於第45頁的列表。

薪酬委員會於截至2023年12月31日止財政年度期間的工作摘要如下：

(a) 檢討本公司董事和高級管理層的薪酬政策和架構；

(b) 審閱並向董事會建議根據本公司之股份獎勵計劃下授出及歸屬獎勵股份；及

(c) 在向董事會提交若干董事之服務合約及委聘函的續約條款前作出審閱。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註9。

D.3 審核委員會

本公司已於2020年10月13日成立審核委員會。審核委員會目前全部由三名獨立非執行董事組成，包括許偉文先生(審核委員會主席)、顧雲昌先生及周心怡女士。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計兩年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，許偉文先生具有上市規則第3.10(2)條所規定持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並已登載於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

審核委員於截至2023年12月31日止財政年度內共舉行四次會議。審核委員會成員的出席記錄詳情見載於第45頁的列表。

審核委員會於截至2023年12月31日止財政年度的工作摘要如下：

(a) 檢討外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；

(b) 審閱並向董事會建議有關委任和續聘外聘核數師，以及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；

(c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；

(d) 在向董事會提交本集團截至2022年12月31日止經審核全年綜合財務業績及2022年報前作出審閱；

(e) 在向董事會提交本集團截至2023年6月30日止未經審核中期業績及2023年中期報告前作出審閱；

(f) 檢討內部審核功能的審核程序；

(g) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；

(h) 審閱本公司截至2023年12月31日止之持續關連交易；及

(i) 檢討截至2023年12月31日止之不競爭契約的合規情況。

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度綜合全年業績。

於2023年1月17日，大華馬施雲會計師事務所有限公司辭任為本公司核數師。根據審核委員之建議，董事會於同日委任開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)為本公司核數師。本公司外聘核數師為開元信德。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其申報責任發出之聲明載於本年報第60頁至63頁之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制的情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會成員)及管理層接觸。

本公司核數師有關截至2023年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	
一年度及其他核數服務	3,300
非核數服務	500
合計	3,800

E. 問責及核數

E.1 財務匯報

董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2023年12月31日止財政年度財務報表時，董事認為：

(a) 選用合適的會計政策及貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；

(b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及

(c) 確保適當應用持續經營的假設。

管理層已向董事會提供足夠的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

按管治守則的守則條文第D.1.3條所述，董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。全體董事每月均獲提供本集團的業務及表現的資料。

本公司認為高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公布全年及中期業績。

E.2 風險管理及內部監控

董事會認為有效的風險管理及內部監控對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。本公司已制定風險管理及內部監控系統，以確保根據統一指引來識別、評估、管理、監控及呈報本公司所有重大風險(包括環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)之間的風險)，並於需要時向高級管理層、審核委員會及董事會匯報。該系統旨在維護本集團的資產及本公司股東的整體利益。

本公司亦已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料。本公司亦定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合會計準則及適用的法律和規例。

董事會確認其須對維持足夠風險管理及內部控制系統負責，並透過審核委員會檢討該等系統的有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理的保證。

高級管理層

高級管理層負責管理本公司的風險管理程序，及負責經考慮環境變化及本公司的風險承受能力後，確保本公司業務營運乃遵照本公司的風險管理政策進行。

除董事會的監管責任外，本公司已制定風險管理程序，以識別、評估及管理重大風險，並解決重大內部監控缺陷(如有)。高級管理層透過本公司的內部審計部負責年度風險呈報程序。內部審計部的成員與高級管理層若干成員會定期召開會議以檢討及評估風險，並探討重大內部監控缺陷(如有)的解決方案，包括有關年度適用的任變動。風險評估結果乃由管理層進行檢討，並提呈審核委員會及董事會以供審閱。

審核委員會及董事會

審核委員會協助董事會履行其於本公司財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。董事會定期獲悉內部審計的結果及因應審核委員會之建議採取相應行動計劃。

風險管理

本公司持續監察及完善全面風險管理體系，以確保本公司決策和經營行為不會產生嚴重損害經濟、環境和社會價值的影響，以實現可持續的業務成功。

管理層已向董事會及審核委員會確認截至2023年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性。董事會已透過審核委員會就本公司的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本公司的風險管理及內部監控系統完全符合管治守則中各項有關風險管理及內部監控的守則條文，包括符合對本公司有重大影響的法律和規例上的要求。

本公司確認截至2023年12月31日止年度已遵守管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文。董事會對風險管理及內部監控系統進行年度審閱時，已確認本公司在會計、內部審核、財務匯報職能以及環境、社會及管治表現和匯報方面的資源充分水平、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

內部審計

本集團的內部審計部於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審計部的主要職責是對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審查、定期對本集團進行全面審核，以及檢查有關會計常規的重要事宜及所有重大監控，並向審核委員會提供其發現及提出改進建議。

內幕消息的披露

本公司已制定內幕消息政策，定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。本公司的執行董事及公司秘書負責評估任何不可預計重大事件可能對股份價格或成交量的影響，並決定有關資料是否視為內幕資料，而須根據上市規則第13.09條及13.10條和證券及期貨條例第XIVA部的內幕資料條文在合理可行情況下儘快披露。

舉報機制

本公司已制定完善的內部舉報機制，讓員工及其他相關方可透過其官網、專線和郵箱等舉報渠道在保密及匿名情況下，就任何與本集團相關事宜所涉及的不當、舞弊或違規行為表達關注。本公司將會對明晰具體的舉報線索追溯徹查，並承諾對舉報者匿名保護和嘉獎。每宗舉報個案都會在保密的情況下處理，並按既定政策及程序作出跟進。

廉潔及職業道德守則

除嚴格遵守國家法律法規、國際道德準則及反舞弊標準外，本公司通過建立《職業道德準則》，從非正當利益、利益衝突、投資、信息保密、公司資產和信息準確性等六大維度作出職業道德規定，以規範員工行為。此外，本公司在《員工手冊》中亦強調《廉潔守則》內容，瞭解及遵守《廉潔守則》是每位員工的責任，並清楚列明嚴禁員工索取及收受利益。為提升員工對廉潔的意識，在辦公場所、銷售場地亦張貼廉政宣傳提示。本公司相信此舉可推動操守文化廉潔自律的工作作風，並促進本公司反貪腐和可持續發展，以及杜絕在工作過程中各種不正當及腐敗行為。

F. 董事會權力的轉授

F.1 管理功能

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告及年報、於刊登公告及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施及監察內部監控及風險管理系統、遵守相關法定規定、規則及規例。

F.2 董事會轄下的委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議。

F.3 企業管治職能

董事會負責履行管治守則的守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。年內，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

(a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；

(b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策，以及董事的培訓和持續專業發展；

(c) 審閱本公司之第二次經修訂及重列的公司組織章程大綱及章程細則；及

(d) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

G. 股東參與

G.1 股東通訊政策

本公司已採納股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東(統稱「股東」)，及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

G.2 有效溝通

本公司管理人員相信，與股東和廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員定期舉行分析員簡報會、投資者會議、一對一會議、本地會議及路演，會見機構投資者、財經分析員及媒體，讓投資者緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關本集團業務的最新消息、公告及一般資訊登載於本公司網站www.shimaofuwu.com。本公司網站提供了電郵地址(ir@shimaowy.com)、郵寄地址及電話號碼，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理人員及外聘核數師均會出席股東大會回答股東問題。

經考慮已建立的多種溝通渠道，董事會信納股東通訊政策於年內已適當實施，並行之有效。

G.3 股東大會

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東大會的表決必需以投票方式進行，以便使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公布和登載。

就2023年股東特別大會，獨立董事委員會的所有成員均有出席，以便回答股東就本公司持續關連交易的提問。此外，本公司外聘核數師亦獲邀出席2023年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。董事於2023年股東特別大會及2023年股東週年大會的出席詳情載列於第45頁的列表。

G.4 股息政策

本公司已制定支付股息的政策，載明釐定本公司股息支付時的因素，其中包括但不限於本集團的整體財務狀況、實際和未來營運及流動資金狀況，以及預期營運資金需求、資本支出需求及未來擴展計劃。該政策將根據本公司的財務狀況持續作出審閱，如果需要修訂，則提交給董事會審批。

H. 公司秘書

陳家欣小姐為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，陳小姐共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

I. 股東權利

I.1 召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則第64條，任何一名或多名股東(包括認可的結算所(或其代名人))於提呈要求請當日合共持有本公司股本中不少於十分之一的投票權(按每股一票計)亦可提呈要求召開股東特別大會及／或在會議議程中新增決議案(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請列明的任何事項，而該大會須於提呈該項要求後兩個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付到本公司於香港的主要營業地點(「主要辦事處」)，現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶及登記香港分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲本公司之股份過戶及登記香港分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求召開股東特別大會及會通知股東特別大會呈請人。

倘若於交付呈請二十一日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

I.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守組織章程細則第64條。有關規定及程序如上述。

I.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據組織章程細則第114條，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的股東簽署書面通知，以及一項該位被推選人士簽署表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司於香港之主要辦事處或本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道遠東金融中心17樓，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事會推選)。提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日止，而向本公司發出該等通知之最短期間須最少為七日。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序登載於本公司的網站。

I.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。股東可隨時以電郵方式提出關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@shimaowy.com。

股東可就其所持股份事宜向本公司的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)或致電其客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢。

J. 憲章文件

為符合上市規則附錄3所載的核心股東保障準則及開曼群島適用法律的相關規定，本公司之第二次經修訂及重列的公司組織章程大綱及章程細則已於2023年股東週年大會上獲得本公司股東批准通過及採納，並已登載於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。

董事及高級管理層簡介

執行董事

許世壇(主席)

許世壇先生，47歲，自2020年6月1日起出任世茂服務控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)主席及執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及業務管理。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾25年經驗。許世壇先生為上海市中國人民政治協商會議委員及香港新家園協會會長。許世壇先生現為本公司之最終控股公司世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，及其附屬公司統稱「世茂集團」)的執行董事、副主席及總裁。許世壇先生亦為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)及世茂集團控股的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間於上海證券交易所上市之公司)的董事。許世壇先生為本公司最終控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。

葉明杰(總裁)

葉明杰先生，45歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。葉先生於2009年7月加盟本集團，並於2020年4月獲委任為本公司總裁。葉先生現為世茂集團控股非執行董事。葉先生於2004年2月加盟世茂集團，並先後出任世茂集團助理總裁及世茂集團工程管理中心負責人，於2018年1月獲晉升為世茂集團副總裁，負責監督世茂集團的工程管理及本集團的業務營運。葉先生畢業於中國同濟大學的工程管理專業，於物業管理及相關行業擁有超過18年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6月年間獲中國房地產業協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家，並於2021年3月30日獲當選為中國物業管理協會第五屆理事會的名譽副會長。

曹士揚

曹士揚先生，曾用名曹世楊，49歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，並自2020年1月擔任本集團副總裁。曹先生主要負責本集團於長三角地區的整體營運及管理。曹先生於2009年7月加盟本集團，並於2018年1月至2019年12月出任本集團助理總裁及蘇滬區域總經理。曹先生於物業管理行業有逾17年經驗。曹先生自2009年7月至2019年12月於本集團先後出任多個職位，包括項目負責人、業務管理部負責人以及江蘇省蘇州區域負責人。於加盟本集團前，曹先生曾分別於1995年10月至2003年5月及於2003年5月至2009年7月於上海萬科物業服務有限公司及南京萬科物業管理有限公司(兩者均為萬科企業股份有限公司的全資附屬公司，該公司股份分別於深圳證券交易所及聯交所上市)工作，彼曾出任多個職位，包括業務管理部主管及項目負責人。曹先生於2008年7月在中國北京京橋大學透過函授學習計劃取得工業與民用建築學專科文憑，並於2013年6月在中國的中國人民解放軍陸軍軍官學院取得工程管理(經濟管理學)學士學位。曹先生現正攻讀中國南京大學高級工商管理碩士精選課程。

非執行董事

湯沸

湯沸女士，53歲，於2020年6月1日獲委任為本公司非執行董事，主要負責就本集團整體發展提供指引。湯女士現為世茂集團控股執行董事、世茂集團副總裁及根據《證券及期貨條例》第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited（為世茂集團控股的全資附屬公司）的董事。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過30年經驗。加盟本集團及世茂集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行（香港）有限公司審計部及資金部。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會（「AIA」）的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師之一。

獨立非執行董事

顧雲昌

顧雲昌先生，曾用名顧勇闖，80歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。顧先生於1998年出任中國房地產業協會秘書長，於2005年出任中國房地產及住宅研究會副會長及於2009年出任中國房地產研究會第五屆委員會副會長。彼曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部出任多個職位，包括於1982年及1985年分別出任城市住宅局綜合處副處長及住宅局綜合處處長，以及於1988年至1998年出任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任。顧先生目前於聯交所主板上市的陽光100中國控股有限公司及佳源國際控股有限公司出任獨立非執行董事。顧先生曾於2012年4月至2018年6月出任大悅城控股集團股份有限公司（前稱中糧地產（集團）股份有限公司）獨立董事及於2013年5月至2019年5月出任浙江亞廈裝飾股份有限公司獨立董事，該兩間公司均於深圳證券交易所上市。彼亦於2012年10月至2021年12月於聯交所主板上市的旭輝控股（集團）有限公司出任獨立非執行董事。顧先生於1966年7月畢業於中國同濟大學城市規劃專業。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

周心怡

周心怡女士，曾用名周小榮，61歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。周女士為前海勤博教育科技(深圳)有限公司董事長兼總裁。周女士自1996年8月至2017年10月擔任深圳房地產和物業管理進修學院有限公司院長，並自2017年3月至2018年1月擔任深圳市深投教育有限公司(一間提供教育及職業培訓服務的教育機構)副總經理。周女士現任中國物業管理協會第五屆理事會的名譽駐會副會長。周女士於1984年7月在中國南京大學取得英語語言與文學學士學位，並於1989年6月在美國斯坦福大學取得教育心理學碩士學位。

許偉文

許偉文先生，67歲，於2022年8月24日獲委任為本公司獨立非執行董事。許偉文先生於1982年取得英國曼徹斯特理工學院(現稱為曼徹斯特城市大學)的文學士學位，在企業財務、項目融資、稅務、會計及審計方面擁有超過41年經驗。許偉文先生曾於多間公司工作，包括粵海制革有限公司、廣南(集團)有限公司(現稱為粵海廣南(集團)有限公司)及金威啤酒集團有限公司(現稱為粵海置地控股有限公司)的執行董事及首席財務官；長江實業(集團)有限公司(現重組為長江和記實業有限公司)的財務經理、信和置業有限公司的總經理(負責企業融資、租賃及物業銷售)，以及麗豐有限公司的集團財務總監。許偉文先生自2005年11月至2013年4月曾出任本公司之最終控股公司世茂集團控股的副總裁兼首席財務官。彼為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條之規定，本公司須予披露自本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告刊發以來的董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
蔡文為先生	於2023年12月10日辭任為本公司執行董事及本集團首席財務官職務

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

股東資料

年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至873-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

我們鼓勵股東透過本公司網站以電子形式閱覽本公司的公司通訊，以支持環保。股東如欲更改收取日後本公司的公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

股東週年大會(「股東週年大會」)

2024年股東週年大會將於2024年6月19日(星期三)舉行。2024年股東週年大會通告刊載於發給股東的通函內，該通函連同本年報已一併寄發送予股東，2024年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2024年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2024年6月12日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	由2024年6月13日(星期四)至2024年6月19日(星期三)(包括首尾兩天)

獨立核數師報告

elite partners

致世茂服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計世茂服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第64至156頁的綜合財務報表，包括：於2023年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括主要會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在我們的報告「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。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。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。

關鍵審計事項

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

應收貿易賬款及其他應收賬款減值
(請參閱綜合財務報表附註23及25)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
由於應收貿易賬款及其他應收賬款對綜合財務報表的重要性以及管理層在減值評估過程中涉及的重大判斷，我們將應收貿易賬款及其他應收賬款的減值確定為關鍵審計事項。 誠如綜合財務報表附註3及4所披露， 貴集團根據香港財務報告準則第9號金融工具，使用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型估計應收貿易賬款及其他應收賬款的虧損撥備。根據該模型， 貴集團對有大額結餘或出現信貸減值的應收賬款個別確認全期預期信貸虧損，及／或根據其逾期狀況對餘下應收賬款集體確認。管理層考慮(其中包括)過往結算記錄、逾期狀況、當前經濟及市場狀況，以及對報告日期當前狀況的評估及該等應收賬款的特定前瞻性資料。出現信貸減值的應收貿易賬款及其他應收賬款的虧損撥備金額按資產的賬面值與估計未來現金流量現值之間的差額計量，並考慮預期的未來信貸虧損。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項： • 了解有關管理層如何估計應收貿易賬款及其他應收賬款虧損撥備的關鍵控制； • 了解管理層如何編製應收貿易賬款的賬齡分析； • 抽樣測試應收貿易賬款賬齡分析對比銷售發票的準確性； • 評估管理層在釐定於2023年12月31日的應收貿易賬款及其他應收賬款的信貸虧損撥備時所採用的基準及判斷(包括其對有大額結餘或出現信貸減值的應收貿易賬款及其他應收賬款的確定)，管理層於撥備矩陣中將餘下應收貿易賬款歸入不同類別的合理性；

關鍵審計事項*(續)*

應收貿易賬款及其他應收賬款減值(續)
(請參閱綜合財務報表附註23及25)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
於2023年12月31日， 貴集團的應收貿易賬款及其他應收賬款賬面值分別約為人民幣3,209,178,000元及人民幣1,695,067,000元。 貴集團於2023年12月31日的減值虧損總額分別約為人民幣896,983,000元及人民幣290,109,000元。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項(續)： • 評估應用於每筆有大額結餘或出現信貸虧損的應收賬款的估計虧損率的基準(參考外部信貸評級、過往結算記錄、逾期狀況、當前經濟及市場狀況及前瞻性資料)； • 評估過往結算記錄、逾期狀況、當前經濟及市場狀況以及用於釐定計算虧損撥備的撥備矩陣中每個類別所應用估計虧損率的應收賬款特定前瞻性資料的合理性及適當性； • 根據來源文件抽樣測試有大額結餘或出現信貸減值的應收貿易賬款及其他應收賬款的後續結算；及 • 評估綜合財務報表中關於應收貿易賬款及其他應收賬款減值評估的披露是否充分及適當。

關鍵審計事項*(續)*

業務合併所產生商譽及可識別無形資產的減值評估
(請參閱綜合財務報表附註20)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
由於在編製減值評估所用貼現現金流量時涉及重大判斷及估計，我們將業務合併所產生商譽及可識別無形資產的減值確定為關鍵審計事項。 於釐定可收回金額時， 貴集團管理層透過將現金產生單位預期產生的估計未來現金流量貼現至現值，評估現金產生單位的使用價值。誠如綜合財務報表附註4所載，在使用預測期內貼現率、預算收入、收入增長率及毛利率等過程中需要作出重大判斷及假設。 於2023年12月31日， 貴集團的商譽及客戶關係分別約為人民幣1,724,909,000元及人民幣730,999,000元，其產生自 貴集團的業務合併。於2023年12月31日， 貴集團的減值虧損總額分別約為人民幣720,472,000元及人民幣126,464,000元。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項： • 了解對業務合併所產生商譽及可識別無形資產減值評估的相關關鍵控制； • 獲得管理層及本集團估值專家編製的相關現金產生單位的貼現現金流量分析，並檢查其算術準確性； • 與管理層及 貴集團估值專家討論所用貼現率是否合適； • 參考 貴集團的過往數據及未來營銷計劃，評估貼現現金流量分析所採用主要假設(包括預測期內預期收入增長率及毛利率)的合理性； • 根據來源文件，抽樣測試貼現現金流量分析中的輸入數據； • 透過比較管理層過往所作的貼現現金流量分析與 貴集團的實際表現，評估過往有關分析的準確性；及 • 評估綜合財務報表中對減值測試的披露是否充分及適當。

其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們有關該等財務報表的核數師報告。

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鑒證結論。

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，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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，並對董事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監控負責。

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。

審核委員會負責監督 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。我們僅根據協定的委聘條款向　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該等風險，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，或凌駕於內部監控之上，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監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部監控的有效性發表意見。

- 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。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計證據，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，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計證據。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不再能持續經營。

- 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相關交易和事項。

- 就　貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會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監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與審核委員會溝通的事項中，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該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，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總監是麥漣浤先生，執業證書編號為P08114。

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
灣仔駱克道33號
萬通保險大廈23樓
2024年3月28日

綜合損益及其他全面收入表

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
收入	6	**8,202,668**	8,636,811
銷售及服務成本	6	**(6,556,236)**	(6,693,853)
毛利		**1,646,432**	1,942,958
銷售及營銷開支		**(136,643)**	(233,485)
行政開支		**(989,518)**	(1,356,454)
金融資產減值虧損－淨額	7	**(86,595)**	(743,659)
無形資產減值虧損	20	**(121,316)**	(725,620)
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	31	**–**	57
其他收入	10	**66,029**	94,412
其他收益及虧損－淨額	11	**(23,976)**	252,791
其他經營開支		**(10,844)**	(40,789)
經營利潤／(虧損)		**343,569**	(809,789)
融資收入		**78,106**	54,616
融資成本		**(45,932)**	(216,298)
融資收入／(成本)－淨額	12	**32,174**	(161,682)
分佔聯營公司業績	16	**12,102**	12,749
除所得稅前利潤／(虧損)	7	**387,845**	(958,722)
所得稅(開支)／抵免	13	**(71,097)**	82,050
年度利潤／(虧損)		**316,748**	(876,672)
應佔利潤／(虧損)：			
－本公司權益持有人		**273,245**	(927,120)
－非控制性權益		**43,503**	50,448
		316,748	(876,672)
年度其他全面收益／(開支)，扣除稅項			
可重新分類至損益的項目			
－換算海外業務的匯兑差額		**4,278**	(63,005)
年度全面收益／(開支)總額		**321,026**	(939,677)

綜合損益及其他全面收入表(續)

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
應佔全面收益／(開支)總額：			
－本公司權益持有人		**277,523**	(990,125)
－非控制性權益		**43,503**	50,448
		321,026	(939,677)
每股盈利／(虧損)	14		
－基本(人民幣元)		**0.11**	(0.38)
－攤薄(人民幣元)		**0.11**	(0.38)

以上綜合損益及其他全面收入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

	附註	於12月31日 2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	17	**571,929**	590,555
使用權資產	18	**80,217**	101,965
投資物業	19	**18,271**	19,243
無形資產	20	**2,657,718**	2,912,837
遞延稅項資產	35	**255,538**	257,529
聯營公司權益	16	**61,019**	59,786
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	21	**124,178**	84,250
合約資產	24	**165,406**	173,853
預付款項、按金及其他應收賬款	25	**1,123,223**	1,113,583
非流動資產總值		**5,057,499**	5,313,601
流動資產			
存貨	22	**210,883**	193,763
應收貿易賬款	23	**3,209,178**	3,218,266
合約資產	24	**10,828**	7,851
預付款項、按金及其他應收賬款	25	**926,452**	1,106,658
受限制銀行結餘	26	**36,898**	92,122
到期日超過三個月的定期存款	26	**1,000,000**	2,360,000
現金及現金等價物	26	**3,788,300**	2,307,301
流動資產總值		**9,182,539**	9,285,961
流動負債			
應付貿易賬款	32	**1,212,521**	1,175,103
已收按金、應計款項及其他應付款項	33	**2,120,108**	2,445,879
合約負債	6(a)	**1,253,358**	1,227,899
所得稅負債		**393,199**	393,989
借貸	30	**232,154**	275,504
租賃負債	34	**32,383**	34,403
流動負債總額		**5,243,723**	5,552,777
流動資產淨值		**3,938,816**	3,733,184
總資產減流動負債		**8,996,315**	9,046,785

綜合財務狀況表(續)
於2023年12月31日

	附註	於12月31日 2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
借貸	30	**67,788**	251,365
租賃負債	34	**35,954**	53,900
遞延稅項負債	35	**156,631**	176,012
其他負債及費用撥備	29	**30,311**	30,893
已收按金、應計費用及其他應付款項	33	**59,478**	167,388
非流動負債總額		**350,162**	679,558
資產淨值		**8,646,153**	8,367,227
權益			
股本	27	**21,358**	21,358
儲備	28	**7,895,082**	7,546,186
本公司權益持有人應佔權益		**7,916,440**	7,567,544
非控制性權益		**729,713**	799,683
總權益		**8,646,153**	8,367,227

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表已於2024年3月28日獲董事會批准，並由以下人士代表簽署：

許世壇
董事

曹士揚
董事

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								
	股本 人民幣千元 (附註27)	股份溢價* 人民幣千元 (附註28)	法定儲備* 人民幣千元 (附註28)	其他儲備* 人民幣千元 (附註28)	庫存股票* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元 (附註28)	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	21,445	8,490,762	184,490	(1,681,078)	(145,985)	1,657,403	8,527,037	700,086	9,227,123
年度(虧損)/利潤	–	–	–	–	–	(927,120)	(927,120)	50,448	(876,672)
其他全面開支	–	–	–	(63,005)	–	–	(63,005)	–	(63,005)
年度全面(開支)/收入總額	–	–	–	(63,005)	–	(927,120)	(990,125)	50,448	(939,677)
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃(附註36)	–	–	–	29,773	–	–	29,773	–	29,773
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃項下的股份歸屬(附註36)	–	(8,372)	–	(33,867)	42,239	–	–	–	–
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃項下的股份失效(附註36)	–	–	–	(12,410)	12,410	–	–	–	–
已付非控制性權益的股息	–	–	–	–	–	–	–	(6,339)	(6,339)
出售一間附屬公司(附註39(b))	–	–	–	–	–	–	–	(1,379)	(1,379)
收購非控制性權益	–	–	–	859	–	–	859	(859)	–
收購附屬公司(附註39(a))	–	–	–	–	–	–	–	51,234	51,234
最終控股公司注資(附註36)	–	–	–	7,107	(7,107)	–	–	–	–
非控制性權益注資	–	–	–	–	–	–	–	6,492	6,492
註銷已購回股份(附註27(i)(a))	(87)	(66,327)	–	–	66,414	–	–	–	–
分配至法定儲備	–	–	34,876	–	–	(34,876)	–	–	–
於2022年12月31日的結餘	21,358	8,416,063	219,366	(1,752,621)	(32,029)	695,407	7,567,544	799,683	8,367,227

綜合權益變動表(續)

截至2023年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								
	股本 人民幣千元 (附註27)	股份溢價* 人民幣千元 (附註28)	法定儲備* 人民幣千元 (附註28)	其他儲備* 人民幣千元 (附註28)	庫存股票* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元 (附註28)	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	**21,358**	**8,416,063**	**219,366**	**(1,752,621)**	**(32,029)**	**695,407**	**7,567,544**	**799,683**	**8,367,227**
年度利潤	–	–	–	–	–	273,245	273,245	43,503	316,748
其他全面收入	–	–	–	4,278	–	–	4,278	–	4,278
年度全面收入總額	–	–	–	4,278	–	273,245	277,523	43,503	321,026
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃(附註36)	–	–	–	17,445	–	–	17,445	–	17,445
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃項下的股份歸屬(附註36)	–	2,919	–	(41,758)	38,839	–	–	–	–
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃項下的股份失效(附註36)	–	–	–	(2,329)	2,329	–	–	–	–
已付非控制性權益的股息	–	–	–	–	–	–	–	(57,076)	(57,076)
收購非控制性權益(附註39(c))	–	(47,480)	–	115,679	–	–	68,199	(60,377)	7,822
非控制性權益注資	–	–	–	–	–	–	–	3,980	3,980
購回股份	–	–	–	–	(14,271)	–	(14,271)	–	(14,271)
分配至法定儲備	–	–	30,133	–	–	(30,133)	–	–	–
於2023年12月31日的結餘	**21,358**	**8,371,502**	**249,499**	**(1,659,306)**	**(5,132)**	**938,519**	**7,916,440**	**729,713**	**8,646,153**

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

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
經營業務活動所得現金流量			
經營業務所得／(所用)現金	38(a)	**1,041,582**	(1,406,160)
已收銀行存款利息		**78,106**	54,616
已付所得稅		**(89,277)**	(160,281)
經營業務活動所得／(所用)現金淨額		**1,030,411**	(1,511,825)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除所收現金	39(a)	**(249,496)**	(385,784)
出售一間附屬公司所得款項，扣除所售現金	39(b)	**–**	(57)
物業、機器及設備付款	17	**(189,362)**	(235,288)
出售物業、機器及設備所得款項		**47,653**	71,998
出售計算機軟件所得款項		**48**	–
軟件開發成本及收購無形資產付款		**(54,188)**	(20,858)
提早終止租賃的虧損		**(3,792)**	–
來自聯營公司的股息	16	**10,000**	–
一間聯營公司撤銷註冊	16	**513**	(2,450)
到期日超過三個月的定期存款減少(增加)	26	**1,360,000**	(2,360,000)
投資活動所得／(所用)現金淨額		**921,376**	(2,932,439)
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控制性權益的注資		**3,980**	6,492
贖回可轉換債券	31	**–**	(2,724,768)
購回股份付款	27	**(14,271)**	–
收購非控制性權益的付款	39(c)	**(85,382)**	(859)
已付非控制性權益的股息		**(57,076)**	(6,339)
銀行借貸所得款項		**67,972**	88,210
償還銀行借貸		**(294,899)**	(378,682)
其他借貸所得款項		**54,229**	100,901
償還其他借貸		**(57,943)**	(29,101)
已付借貸利息		**(35,414)**	(42,304)
已付其他借貸利息		**(6,179)**	(9,213)
已付可轉換債券利息	31	**–**	(52,813)
已付租賃負債利息	34(b)	**(4,339)**	(3,762)
租賃負債付款	34(c)	**(41,492)**	(39,124)
融資活動所用現金淨額		**(470,814)**	(3,091,362)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		**1,480,973**	(7,535,626)
年初現金及現金等價物		**2,307,301**	9,842,099
現金及現金等價物的匯率變動影響		**26**	828
年末現金及現金等價物		**3,788,300**	2,307,301

以上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

截至2023年12月31日止年度

1. 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所上市。本公司董事認為，本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「許先生」/「最終控股股東」)全資擁有的公司。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港《公司條例》的披露規定編製。

如以下會計政策所闡述，除於報告期末按公允價值列賬的若干金融工具外，綜合財務報表按照歷史成本慣例編製。

歷史成本一般按商品及服務交易時所付對價的公允價值計算。

除另有指明外，該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有説明外，所有金額均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干主要會計估計。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於附註4披露。

2.2 會計政策的變更及披露

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2023年1月1日開始的本集團財政年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號2020年10月及2022年2月的修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革－支柱二模板規則

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(i) 香港會計準則(「香港會計準則」)第1號(修訂本)會計政策的披露

根據修訂本所載的指引，屬於標準資料的會計政策資料，或僅重複或概述香港財務報告準則規定的資料，被視為非重要的會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免掩蓋綜合財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

2.2 會計政策的變更及披露*(續)*

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂本(續)

(ii) 有關香港特別行政區(「香港特區」)長期服務金計劃抵銷安排的會計政策變動

於2022年6月，香港特區政府通過《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，將自2025年5月1日(「轉制日期」)起生效。根據修訂條例，實體在強制性公積金計劃下的僱主強制性供款附帶的任何累算權益(「強積金福利」)，將不再符合資格抵銷其於轉制日期或之後的累算長期服務金(「長期服務金」)部分的長期服務金責任。於轉制日期前累算長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準亦發生變動。

於2023年1月1日前，本集團應用香港會計準則第19號第93(b)段的實際權宜辦法(「實際權宜辦法」)，將可抵銷強積金福利入賬列作視作僱員供款，以減少提供相關服務期間的即期服務成本。

於2023年7月，香港會計師公會頒佈《香港特區廢除強積金長期服務金抵銷機制的會計影響》(「該指引」)，就廢除抵銷機制的會計考慮提供明確及詳盡指引。該指引澄清，修訂條例通過後，長期服務金不再為實際權宜辦法所適用的「簡單類型供款計劃」。

本集團遵照該指引而變更其會計政策，不再應用實際權宜辦法，並根據香港會計準則第19號第93(a)段的規定，自僱員服務首次根據長期服務金法例產生其福利之日起，以直線法重新列賬視作僱員供款。截至2022年12月31日或截至該日止年度確認該等調整的累計影響並不重大，因此未對年初累計虧損或權益的其他組成部分進行調整。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無於綜合財務報表中提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂本，惟以下所述者除外：

香港會計準則第28號及香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資[2]
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動[1]
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債[1]
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排[1]
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債[1]
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性[3]

[1] 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。
[2] 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
[3] 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團正在評估首次應用該等香港財務報告準則新修訂本的潛在影響。迄今為止結論是，採納該等修訂本不大可能會對綜合財務報表產生重大影響。

2.3 重要會計政策

編製該等綜合財務報表時應用的重要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的所有年度貫徹應用。

2.3 重要會計政策*(續)*

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至2023年12月31日止年度的財務報表。

附屬公司指本公司對其直接或間接擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報的風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額時，則本集團擁有控制權。當本集團的現有權力賦予其目前指導有關業務(即大幅影響實體回報的業務)的能力時，則本集團對該實體行使權力。在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權。在持有人有實際能力行使潛在投票權的情況下，方會考慮該權利。

當本公司直接或間接擁有被投資公司少於大多數的投票權或類似權利時，本集團於評估其對被投資公司是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

(i) 與被投資公司的其他投票權持有人訂立的合約安排；

(ii) 其他合約安排所產生的權利；及

(iii) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表按與本公司相同的報告期，採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收入的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制性權益，即使此舉引致非控制性權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損亦會如未變現收益般對銷，惟以並無減值證據者為限。

非控制性權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益持有人達成任何會令本集團整體上對該等權益產生合約責任使其符合金融負債定義的額外條款。非控制性權益於綜合財務狀況表的權益中與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控制性權益在綜合損益及其他全面收入表內，按本公司非控制性權益與權益持有人之間年度總損益及全面收入總額的分配呈列。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。

本集團於附屬公司的權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與擁有人以擁有人身份進行的交易)。控制性及非控制性權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相對權益的變動。非控制性權益的調整金額與已付或已收對價公允價值間的差額，直接於權益確認，並撥歸本公司權益持有人。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計換算差額；並於損益確認(i)已收對價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)任何因而產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

除分類為持作出售的投資外，本公司財務狀況表內於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列賬(見附註2.3(d))。

2.3 重要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，該基準可對所收購的一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值絕大部分集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生的商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。倘未符合測試或倘收購方選擇不應用測試，則本集團應進行評估，以釐定是否存在共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性過程，以釐定該組活動及資產是否為業務。

業務合併使用收購法入賬。所轉讓對價按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權發行的股權的總和。於每項業務合併中，本集團選擇以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現有擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行區分。

倘業務合併分階段達成，先前持有的股權按其於收購日期的公允價值重新計量，由此產生的任何收益或虧損於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然對價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓對價、就非控制性權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該對價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。商譽後續按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於12月31日進行商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團的其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的收益或虧損時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務與現金產生單位保留部分的相對價值計量。

2.3 重要會計政策*(續)*

(c) 於聯營公司的投資

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資公司的財務及營運政策的決策，但不能控制或共同控制有關政策。

於聯營公司的投資採用權益法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整，以確認分別計入綜合損益及其他全面收入表中的本集團分佔收購後損益及其他全面收入變動。倘出現任何不相符的會計政策，會作出相應調整。

於被投資公司成為聯營公司當日，於聯營公司的投資採用權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資公司可識別資產及負債公允價值淨額的任何部分確認為商譽，並計入投資的賬面值。

本集團與聯營公司之間因交易產生的未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司的投資為限予以對銷，除非未變現虧損證明所轉讓資產出現減值。

已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。當本集團分佔以權益法入賬的投資的虧損等於或超過其於該股權(包括任何其他無抵押長期應收款項)的權益時，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代其他實體承擔責任或支付款項。

本集團會評估是否存在客觀證據證明於聯營公司的投資可能減值。於存在任何客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註2.3(d)所述政策進行減值測試。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益，而是將該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力後，本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力時聯營公司的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額於損益內確認。

(d) 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產及金融資產除外)時，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及公允價值減出售成本的較高者計算，並就個別資產確定，除非該資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位確定。

在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損在其於該等與減值資產功能一致的開支類別中產生期間自損益扣除。

評估會在各報告期末進行以確定是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在此跡象，則會估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會於其產生期間計入損益。

2.3 重要會計政策*(續)*

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目的成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途的運作狀況及地點所產生的任何直接應佔成本。

在建工程以成本減去減值虧損列賬。成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在物業、機器及設備項目投入運作後產生的支出(如維修及保養)，一般於產生期間自損益扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置。倘物業、機器及設備的重要部分須定期重置，則本集團會將有關部分確認為具有特定可使用年期的單獨資產並作出相應折舊。

折舊於估計可使用年期或(於租賃物業裝修的情況下)租期的較短者使用直線法將其成本分配至其餘值計算，詳情如下：

	估計可使用年期
樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
辦公設備	5年
機器及設備	5年
車輛	5年
租賃物業裝修	估計可使用年期或租期的較短期間

倘物業、機器及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末審閱及於適當時作出調整。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

物業、機器及設備項目(包括任何初步確認的重要部分)於出售或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度因出售或報廢於綜合全面收入表的「其他虧損－淨額」中確認的任何收益或虧損，為有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

(f) 投資物業

投資物業(即持作租賃的商業物業)為獲得租金收益而持有且並非由本集團佔用。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊按投資物業的估計可使用年期(20至40年)並考慮其估計餘值後以直線法撇銷其成本進行確認。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。

2.3 重要會計政策(續)

(g) 無形資產

單獨收購的無形資產在初步確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末審閱一次。

(i) 計算機軟件

獲取的軟件牌照按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於其估計可使用年期(5至10年)攤銷。本集團的計算機軟件主要包括為財務系統獲取的軟件牌照。基於軟件現時具備的功能及本集團的日常經營需要，本集團認為在現時的財務報告需要下，5至10年的可使用年期是最佳估計。

(ii) 研發

與研發軟件項目相關的成本在產生時確認為開支。本集團所控制可識別及獨有軟件產品的設計及測試直接應佔的開發成本，在滿足以下條件的情況下確認為無形資產：

- 完成有關軟件在技術上可行，因此將可投入使用；
- 管理層有意完成有關軟件並加以使用或銷售；
- 有使用或銷售有關軟件的能力；
- 可證明有關軟件如何可於未來帶來經濟效益；
- 具備充足的技術、財務及其他資源以完成軟件開發及使用或銷售；及
- 能夠可靠計量軟件於開發期間的應佔支出。

資本化為軟件部分的直接應佔成本包括僱員成本及相關開支的適當比例。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

不符合上述條件的研究支出及開發支出在產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

(iii) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。合約客戶關係的可使用年期有限，其按成本減累計攤銷的方式入賬。攤銷於客戶關係96至120個月的預計年期使用直線法計算得出。客戶關係96至120個月的可使用年期是經參考董事基於過往重續模式及行業慣例，就與客戶的物業管理服務預期合約期(包括重續)所作最佳估計後釐定。

(iv) 特許經營無形資產

當本集團就參與市政環衛公共基礎設施建設業務與地方政府部門訂立合約服務特許經營權安排時，本集團為授權部門開展市政環衛公共基礎設施的建設或升級工作，並獲得經營相關公共基礎設施的權利作為交換。特許經營無形資產與各特許經營權授予方授予本集團向環衛服務使用者收費的權利相對應，而特許經營權授予方(各地方政府部門)未就將可收回的已產生建築成本金額作出任何合約保證。特許經營無形資產的攤銷於特許經營期間(15至25年)內採用直線法計算。

2.3 重要會計政策(續)

(h) 租賃

倘合約轉讓於一段期間內使用已識別資產的控制權以換取對價，則合約屬或包含租賃。

就訂立、修訂或業務合併中獲取的合約，本集團在合約開始日、修訂日或收購日期(如適用)按照香港財務報告準則第16號項下的定義評估該合約是否屬或包含租賃。除非合約的條款及條件後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

(i) 本集團作為承租人

將對價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格將合約對價分配至各租賃組成部分。非租賃組成部分以相對獨立價格基準與租賃組成部分區分開來。

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法。本集團就須作出的租賃付款確認租賃負債，而使用權資產指使用相關資產的權利。

使用權資產

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

使用權資產於租賃開始日(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，惟本集團已就新冠疫情相關租賃優惠所引致的租賃負債調整應用可行權宜方法。

使用權資產以直線法於有關資產租期與估計可使用年期之間的較短者計提折舊。倘租賃資產的擁有權於租期結束前轉讓予本集團或有關成本反映行使購買選擇權，則折舊按有關資產的估計可使用年期計算。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

2.3 重要會計政策(續)

(h) 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日按租期將予支付租賃付款的現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、隨指數或比率浮動的可變租賃付款及根據餘值保證預期將予支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使的購買選擇權的行使價及(倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃)終止租賃的罰款付款。並非隨指數或比率浮動的可變租賃付款於觸發付款事項或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團使用於租賃開始日的增量借貸利率，原因為租賃內隱含的利率無法輕易確定。

開始日後，租賃負債按利息增加及租賃付款予以調整。

若發生下述情形，本集團重新計量租賃負債(並相應調整相關的使用權資產)：

- 租期變動或行使購買選擇權的評估結果發生變動時，使用重估日期經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量相關的租賃負債。

- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動／有擔保餘值下預期付款變動而出現變動，在該等情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債單獨列示。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備的短期租賃(即租期由開始日起計為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期確認為開支。

可變租賃付款

基於指數或比率的可變租賃付款初步使用開始日的指數或比率計量。本集團不會預測該指數／比率的未來變動；該等變動於租賃付款變動時考慮在內。並非基於指數或比率的可變租賃付款不屬於租賃負債一部分，但觸發該等付款的事件或條件出現時，其確認為損益。

續期及終止選擇權

本集團的若干物業租賃包含續期選擇權及終止選擇權。該等條款用於提高管理合約的操作靈活性至最高程度。所持有的大部分續期選擇權及終止選擇權於達成某一通知期後可予行使。在釐定租期時，管理層考慮產生行使該等選擇權的經濟激勵的所有事實和情況。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。

2.3 重要會計政策(續)

(h) 租賃(續)

(ii) 本集團作為出租人

當本集團為中介出租人時，其將主租約及分租入賬為兩份獨立合約。分租參考主租約產生的使用權資產(非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

分租(本集團為中介出租人)分類為融資或經營租賃。倘分租條款將主租約所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移給承租人時，合約被分類為融資租賃。所有其他主租約均分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日按相等於租賃淨投資的金額確認為融資租賃應收款項，並使用各租賃中的增量借貸利率計量及於綜合損益中確認使用權資產與分租項下淨投資之間的差額。初步直接成本計入租賃淨投資的初步計量內。利息收入被分配至有關會計期間，以反映本集團有關租賃的餘下淨投資的固定定期回報率。根據租賃安排應收的租賃款項於綜合財務狀況表中確認為「其他應收賬款」。

經營租賃的租金收入按有關租賃的租期以直線法於綜合損益中確認。協商及安排經營租賃所產生的初始直接成本加至主租約的賬面值，且該等成本於租期內按直線法確認為開支，與分租項下租賃物業的投資物業一致。

來自本集團日常業務過程的租金收入及融資收入呈列為收入。

(i) 金融資產

金融資產在集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。所有常規途徑買賣的金融資產以交易日作為確認和終止確認基礎。常規途徑買賣是指須按市場規定或慣例設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產的分類及後續計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」)及以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理金融資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或本集團已應用不調整重大融資部分影響的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初步按其公允價值計量金融資產，倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，則加上交易成本。因收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而直接應佔的交易成本即時於損益中確認。並無包含重大融資部分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款，根據下文「收入確認」所載政策按照香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹支付本金及未償還本金利息(「純粹支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非為純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按以公允價值計量且其變動計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產則於旨在收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。

2.3 重要會計政策*(續)*

(i) 金融資產(續)

所有其他金融資產其後以公允價值計量且其變動計入損益，但在首次應用／初步確認金融資產之日，倘該權益投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然對價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列權益投資的其後公允價值變動。

倘符合以下條件，金融資產分類為持作買賣：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於初步確認時，該資產是本集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期獲利模式；或
- 該資產並非指定為對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產為以公允價值計量且其變動計入損益(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

按攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及按相關期間於綜合損益分配及確認利息收入及利息開支的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預期年期內將估計未來現金收入或付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至金融資產的賬面總值或金融負債的攤銷成本的利率。於計算實際利率時，本集團透過考慮金融工具的所有合約條款(但不考慮預期信貸虧損)估計預期現金流量。

就其後按攤銷成本計量的債務工具，其以實際利率法確認利息收入。

除其後出現信貸減值的金融資產(見下文)外，利息收入透過就金融資產賬面總值應用實際利率計算。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入將自下個報告期起就金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告期內出現信貸減值的金融工具的信貸風險改善使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起就金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

即使其後金融資產的信貸風險改善使金融資產不再出現信貸減值，計算亦不會回復總值基準。有關按攤銷成本計量的金融資產減值的會計政策於下文載述。

本集團日常業務過程中產生的利息收入呈列為其他收入。

終止確認金融資產

在收取資產所產生現金流量的合約權利到期，或將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產的保留權益及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借貸。

2.3 重要會計政策(續)

(i) 金融資產(續)

終止確認金融資產(續)

於終止確認整項按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收對價總額間的差額於損益中確認。

金融資產減值及根據香港財務報告準則第9號進行減值的其他項目

本集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損。預期信貸虧損為於金融資產的預計年期內的信貸虧損概率加權估計(即所有現金缺額的現值)。所應用減值方法取決於自初步確認以來信貸風險有否顯著增加。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就應收貿易賬款及合約資產確認全期預期信貸虧損。就所有其他金融資產而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，是基於自初步確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

信貸風險顯著增加

本集團於初步確認金融資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信貸風險有否顯著增加。為評估信用風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮可獲得的合理及可靠前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動；
- 預期對債務人履行責任的能力造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期出現重大變動；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 預期債務人表現及行為出現重大變動，包括債務人的付款狀態變動及債務人的經營業績變動。

不論上述評估的結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理可靠的資料證明信貸風險並無增加。

附註3(c)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。本集團定期監察用以識別信貸風險是否已顯著增加的標準的成效，並適時作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

違約

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不計及本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

不論上述情況如何，本集團認為，倘金融資產逾期90天以上，則已發生違約，除非本集團有合理可靠的資料證明更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

2.3 重要會計政策*(續)*

(i) 金融資產(續)

金融資產減值及根據香港財務報告準則第9號進行減值的其他項目(續)

出現信貸減值的金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款事件；
- 借款人的放款人因與借款人財政困難有關的經濟或合約理由而給予借款人於一般情況下放款人不會考慮的優惠條件；或
- 借款人很可能面臨破產或進行其他財務重組。

撇銷政策

本集團於有資料顯示對手方遇到嚴重財政困難，且實際上不可能收回款項時(如對手方處於清盤階段或已進入破產法律程序時)撇銷金融資產。已撇銷金融資產仍可在考慮法律意見(如適當)後根據本集團的收回程序實施強制執行活動。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益內確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率依據經前瞻性資料調整的歷史數據。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的金額，其以發生違約的相應風險作為權重而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量(按初步確認時釐定的實際利率貼現)間的差額。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合尚未取得個別工具證據的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分享類似信貸風險特徵。

就應收貿易賬款及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡易方法，當中規定預期全期虧損須於初步確認資產時確認。應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損根據本集團的內部信貸評級、過往信貸虧損經驗及預期結算日期對有重大結餘的債務人作個別評估，及對其他債務人作集體評估，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期的現況及預測狀況方向(包括貨幣時間價值(如適用))的評估作出調整。

於各報告日期會重新評估估計違約率，並考慮前瞻性估計的變動。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

2.3 重要會計政策(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值及根據香港財務報告準則第9號進行減值的其他項目(續)

預期信貸虧損的計量及確認(續)

倘本集團已於過往報告期以相等於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期以相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

(j) 金融負債

分類及其後計量

金融負債於初步確認時分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項或指定為有效對沖當中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步以公允價值確認，而貸款及借貸則扣除直接應佔的交易成本，所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利率法於損益確認。倘可能將會提取部分或全部融資，則設立貸款融資支付的費用會確認為貸款交易成本。於該情況下，該費用將遞延至提取融資為止。倘無證據證明可能將會提取部分或全部融資，該費用會撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

其後按攤銷成本計量的金融負債

於初步確認後，金融負債(包括應付貿易賬款、應計款項及其他應付款項、租賃負債、應付股息、銀行借貸及可轉換債券的債務部分)其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債包括(1)業務合併中收購方的或然對價；(2)持作買賣；或(3)指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。此類別亦包括本集團訂立的衍生金融工具，其並非指定為香港財務報告準則第9號定義的對沖關係中的對沖工具。獨立嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣，除非其被指定為有效對沖工具。

於初步確認後，按公允價值計量的金融負債公允價值變動在其產生期間於損益中確認。

終止確認金融負債

當且僅當負債項下責任已獲履行、取消或屆滿，該金融負債方會終止確認。倘重新磋商現有金融負債以透過發行權益工具悉數或部分抵銷該負債，則入賬列為已清償原有金融負債及於發行時按公允價值確認權益工具，而已清償的金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付對價(即已發行權益工具的公允價值)之間的差額於損益確認。

(k) 抵銷金融工具

當本集團當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，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表呈報其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷條件的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

2.3 重要會計政策(續)

(l) 可轉換債券包含債務及衍生工具部分

以定額現金或其他金融資產兑換為本集團本身固定數目的權益工具以外的方式結算的轉換權，屬轉換權衍生工具。

於發行日期，債務部分及衍生工具部分均按公允價值確認。於其後期間，可轉換債券的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公允價值計量，其公允價值變動於損益中確認。

與發行可轉換債券有關的交易成本按其相對公允價值比例分配至債務及衍生工具部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時於損益扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並以實際利率法於可轉換債券期間攤銷。

衍生金融工具

衍生工具於衍生工具合約訂立當日按公允價值初步確認，其後於報告期末按公允價值重新計量。由此產生的收益或虧損即時於損益確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並具有對沖效果則除外，在該情況下，於損益確認的時間取決於對沖關係的性質。

嵌入式衍生工具

嵌入非衍生主合約的衍生工具，如符合衍生工具的定義、其風險及特徵與主合約並非緊密相關，且該等主合約亦非以公允價值計量且其變動計入損益計量，則當作獨立衍生工具。一般而言，單一工具的多項嵌入式衍生工具被當作單一複合嵌入式衍生工具，除非該等衍生工具涉及不同風險並可隨時分離及互相之間獨立，則作別論。

(m) 存貨

(i) 停車位

已採購停車位成本於扣除回扣及折扣後確定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價減落成的估計成本及估計完成銷售的必要成本。

(ii) 其他存貨

其他存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。其他存貨的成本以先進先出法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價減落成的估計成本及估計完成銷售的必要成本。

(n) 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表中呈列的現金及現金等價物包括：

(i) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及

(ii) 現金等價物，包括短期(一般原到期日為三個月或以內)、可隨時轉換為已知數額的現金且價值變動風險輕微的高流通性投資。持有現金等價物旨在應付短期現金承擔，而非作投資或其他用途。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物如上文所界定。

本集團使用受第三方合約限制的銀行結餘呈列為現金的一部分，除非有關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘使用的合約限制於附註26中披露。

2.3 重要會計政策*(續)*

(o) 撥備

法律申索撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣時間價值及該項責任特定風險的當前市場評估的除稅前利率計算。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

(p) 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益於扣除稅項後列值為所得款項扣減。

如任何集團公司購買本公司的股本(庫存股份)，所支付的對價(包括任何增加的直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則扣除任何增加的直接應佔交易成本及有關所得稅影響收取的任何對價計入本公司權益持有人應佔的權益。

(q) 可轉換可贖回優先股

持有人可於未來若干事件發生時贖回本公司所發行的可轉換可贖回優先股。該等優先股亦可於任何時間由持有人選擇、於本公司首次公開發售後或過半數持有人同意時自動轉換為普通股。

本集團確認可轉換可贖回優先股為權益工具，原因在於贖回責任並非由本公司承擔。該等優先股初步按收取的所得款項確認。任何直接應佔的交易成本均於損益確認為融資成本。

(r) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益以外確認的項目的所得稅，於損益以外在其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債根據於報告期末已制定或大致制定的稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在的國家的現行詮釋及慣例，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項按報告期末資產及負債的稅基與其用作財務申報的賬面值之間的所有暫時性差異使用負債法計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項負債於初步確認商譽或業務合併以外交易中的資產或負債時產生，而交易時既不影響會計利潤，亦不影響應課稅損益；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，倘暫時性差異撥回的時間為可控，並且可能在可見未來不會撥回有關暫時性差異。

2.3 重要會計政策*(續)*

(r) 所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣減暫時性差異以及結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產於可能有應課稅利潤用作抵銷可扣減暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉時確認，惟以下情況除外：

- 倘與可扣減暫時性差異有關的遞延稅項資產於初步確認業務合併以外交易中的資產或負債時產生，而交易時既不影響會計利潤，亦不影響應課稅損益；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可扣減暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於可能在可見未來撥回有關暫時性差異及可能有應課稅利潤用作抵銷暫時性差異時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產予以扣減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於報告期末已制定或大致制定的稅率(及稅法)計量。

當且僅當本集團有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與所得稅有關的遞延稅項資產及遞延稅項負債由同一稅務機關就同一應課稅實體或不同應課稅實體徵稅，而該等實體有意於預期將可清償或收回重大數額遞延稅項負債或資產的未來各期間以淨額結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債時，則會將遞延稅項資產與遞延稅項負債相互抵銷。

(s) 政府補助

政府補助於合理保證將會獲取補助，且本集團將會符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與資產相關的政府補助，是指本集團取得用於購買、建造或收購長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的收入。

與資產相關的政府補助自有關資產的賬面值中扣除，或以遞延收入列賬並在有關資產可使用年期內按系統化基準於損益中確認。與用於補償未來成本、開支或虧損的收入相關的政府補助，以遞延收入列賬並於損益中確認，或自相關成本、開支中扣除；與用於補償已產生的成本、開支或虧損的收入相關的政府補助於損益中確認，或於當前期間直接自相關成本、開支或虧損中扣除。本集團應用的呈列方法與財務報表中類似政府補助所採用者一致。

(t) 借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間確認為損益。

(u) 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團僅設有固定供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員每月須按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

2.3 重要會計政策(續)

(u) 僱員福利(續)

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團中國僱員有權參與多項由政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員薪金的若干百分比每月向該等基金供款，其設有上限。本集團對該等基金的責任以各年應付的供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時列作開支。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退任日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及支付離職福利)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後超過12個月到期的福利會貼現至其現值。

(iv) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至報告期末僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(v) 收入確認

本集團於履約責任獲達成，即特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉移至客戶時，確認收入。

履約責任指明確的商品或服務(或一批商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

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

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而客戶於本集團履約時控制該項資產；或
- 本集團履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得明確商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產

合約資產指向客戶轉讓商品或服務而有權收取對價的權利(尚未成為有條件)。倘本集團於客戶支付對價或付款到期之前通過向客戶轉讓商品或服務履約，則就有條件賺取的對價確認合約資產。合約資產須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估，其詳情載於有關金融資產減值的會計政策。相反，應收款項指本集團收取對價的無條件權利，即對價只須待時間推移便到期支付。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關商品或服務之前收取客戶付款或客戶到期付款(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關商品或服務的控制權轉移至客戶)時確認為收入。

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準入賬及呈列。

2.3 重要會計政策*(續)*

(v) 收入確認(續)

合約成本

除資本化為物業、機器及設備以及無形資產的成本外，倘符合以下全部標準，則因履行客戶合約而產生的成本資本化為資產：

- 成本與實體能明確識別的合約或預期合約直接相關。
- 成本產生或提升實體將於日後用於履行(或持續履行)履約責任的資源。
- 成本預期可予收回。

資本化合約成本按向客戶轉讓與資產相關的商品或服務一致的系統化基準攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

具有多項履約責任的合約(包括分配交易價格)

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。

有關各履約責任的明確商品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。其指本集團將承諾的商品或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價不可直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分配至任何履約責任的交易價格反映本集團預期將承諾的商品或服務轉讓予客戶而有權收取的對價金額，有關金額基於預期成本加利潤或經調整市場評估法進行估計(取決於是否存在可觀察資料)。

隨時間確認收入：完全履行相關履約責任的進度計量

投入法

完全履行履約責任的進度根據最能説明本集團於轉移商品或服務控制權方面履約情況的投入法計量，即根據本集團履行履約責任的付出或投入相對履行該履約責任的預期投入總額確認收入。

產出法

完全履行履約責任的進度根據最能説明本集團於轉移商品或服務控制權方面履約情況的產出法計量，即根據直接計量迄今已轉讓予客戶的商品或服務價值相對根據合約承諾的餘下商品或服務價值確認收入。

委託人與代理人

當另一方涉及向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾的性質為自行提供特定商品或服務的履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉移特定商品或服務前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本集團在特定商品或服務轉移至客戶前並無由另一方提供該商品或服務的控制權。當本集團作為代理人行事時，其就安排由另一方提供特定商品或服務而預期有權收取的任何費用或佣金確認收入。

本集團提供物業管理服務、增值服務以及前期及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期就該等服務有權收取的對價，則會確認來自客戶合約的收入。

視乎合約條款及適用於合約的法律，服務或會隨時間或於某個時間點獲確認。

2.3 重要會計政策(續)

(v) 收入確認(續)

物業管理服務

物業管理服務主要包括作為分包商向建築公司、物業業主、園藝公司及其他物業管理公司提供安保、清潔、綠化及園藝、維修保養服務。本集團在提供服務時按總額確認收入。

本集團按包幹制及酬金制確認若干物業管理服務。

由於本集團履約時，客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益，因此物業管理服務的收入於提供服務的會計期間確認。本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。因此，收入按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行相關服務產生時確認。

對於按包幹制管理的物業所得的物業管理服務收入，本集團作為委託人行事且主要負責由現場員工向業主提供一般物業管理服務，勞工成本由本集團承擔。與一般管理服務相關的其他開支由本集團承擔。倘收取的一般物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主向本集團支付差額。本集團將已收或應收業主費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

對於按酬金制管理的物業所得的物業管理服務收入，一般物業管理服務由現場員工提供，勞工成本由業主承擔，本集團作為代理人行事且主要負責安排及監督勞工及其他供應商向業主提供的服務。與一般管理服務相關的開支由業主支付的一般物業管理費總額扣除應付本集團的佣金後的結餘支付。倘收取的一般物業管理費金額不足以支付所產生的所有相關開支，本集團不負責補足任何差額。所有差額或盈餘均由業主承擔或享有。本集團按已收或應收業主物業管理費總額的特定百分比計算的佣金進行確認。

社區增值服務

社區增值服務主要包括社區資產管理服務、美居服務、車位資產運營服務、智慧社區解決方案、校園增值服務、透過線上及線下社區向客戶出售商品的新零售服務以及養老服務。

本集團提供社區資產管理服務，即向第三方出租業主擁有的公共空間及公共設施。本集團為業主提供代理服務，並於簽訂租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團提供美居服務，主要包括裝飾材料的供應鏈服務以及營銷及推廣服務。對於向第三方家居公司提供的裝飾材料供應鏈服務，由於本集團於該等交易中作為委託人負責在商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故收入按總額確認。對於提供裝修服務予業主的第三方服務供應商獲提供的營銷及推廣服務，本集團收取固定預付費，並於服務供應商有權使用本集團提供的平台的期間確認該費用為收入。當裝修服務的銷售總額超過一定限額時，本集團有權按業主所獲服務的銷售總額超額部分的某一預定百分比收取可變費用，當符合條件時確認有關收入。

2.3 重要會計政策*(續)*

(v) 收入確認(續)

社區增值服務(續)

本集團提供車位資產運營服務，主要包括車位經紀服務、停車位銷售業務及公共停車位租賃業務。對於為業主及房地產開發商提供的車位經紀服務，由於本集團並非向業主提供停車位的主要責任人，因此本集團以車位經紀服務的代理人身份行事，且本集團在出售停車位時沒有庫存風險及定價決定權。本集團於停車位交付予業主時按淨額確認佣金，有關佣金按售價的某一百分比計算。對於停車位銷售業務，由於本集團在停車位控制權轉讓予業主前獲得停車位控制權，因此本集團作為停車位銷售業務的委託人行事。收入於停車位控制權轉讓予業主時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律而定，停車位控制權於某一時間點轉讓。對於公共停車位租賃服務而言，本集團向第三方出租業主所擁有的公共停車位。本集團為業主提供代理服務，並於簽訂租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團向業主、房地產開發商、科技公司及其他物業管理公司提供智慧社區解決方案及銷售智能硬件設備及軟件，並向其他物業管理公司提供軟件維護服務。本集團於該等交易中作為委託人負責在商品或服務交付給客戶時履行提供指定商品或服務的責任。就軟件維護服務而言，本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。因此，收入於指定期間按直線法確認。

本集團亦提供技術解決方案服務，並為物業及社區用戶提供用於大數據營銷及需求生成的數據分析及移動APP小程序開發。本集團為業主及社區用戶提供代理服務，且由於本集團並非主要負責履行提供指定服務的責任，因此在向客戶交付服務時按淨額基準確認收入。

本集團提供校園增值服務，主要包括餐飲服務、住宿服務及商貿服務。對於向在校園用餐的教師、學生和員工提供的餐飲服務，本集團將已收或應收客戶付款費用確認為收入，並將所有相關餐飲服務成本確認為服務成本。本集團於提供服務時按總額確認其餐飲服務收入的列報。對於向參加夏令營項目或其他短期課程的學生及人員提供的住宿服務，住宿服務的控制權於客戶同時收取及消耗本集團履約時所提供的利益而隨時間轉移。因此，住宿費於學年或客戶入住期間按比例確認。本集團向若干學校付款以取得學生公寓的經營權。有關付款被視為向客戶的付款並根據有關經營期間於31至42年內按直線法自收入扣除。本集團於提供服務時按總額確認住宿服務收入。對於商貿服務，本集團於校園向客戶銷售各式各樣的產品。由於本集團於該等交易中作為委託人負責履行向客戶提供指定食物的責任，故其按總額確認銷售產品收入。本集團於商品交付予客戶的某一時間點確認收入並確認採購商品的所有相關成本為收入成本。

本集團提供透過線上及線下社區向客戶出售商品的新零售服務。由於本集團於該等交易中作為委託人負責於商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故銷售商品收入按總額確認。

本集團提供養老相關服務。該等服務乃按與客戶的自身合約而提供。提供服務的收入乃隨時間確認，乃由於客戶同時收取及耗用本集團提供的利益。

2.3 重要會計政策(續)

(v) 收入確認(續)

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交付前階段為房地產開發商提供的樣板房及案場服務以及前期規劃及設計諮詢服務，在住宅單位保修期內為房地產開發商提供的維修保養管理服務。本集團預先與房地產開發商協定每項服務的價格，按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。本集團於提供服務時按總額確認該等服務收入的列報。

本集團亦向房地產開發商提供工程服務以及進行建造及工程工作，如電氣及電子工程、室內裝潢、景觀及其他工作及居住空間的土建工程。由於本集團並非主要負責履行提供指定服務的責任，因此於向客戶交付服務的時間點按淨額基準確認收入。

城市服務

本集團為相關政府機構提供城市服務，主要為城市運營服務、城市更新服務及城市資產管理服務。對於城市運營服務，本集團提供城市照明設計服務及基礎設施維修服務，並於提供服務時按總額確認收入。對於城市更新服務，本集團作為委託人行事，並主要負責由現場員工向維護不足及服務不足的社區提供一般物業管理服務，勞工成本由本集團承擔。對於城市資產管理服務，本集團為相關政府機構提供代理服務，並於簽訂租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。本集團預先與相關政府機構協定每項服務的價格，按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。

本集團亦根據特許經營服務安排提供建築服務。本集團的履約創造或提升伴隨其創造或提升由客戶控制的資產或在建工程，故隨時間確認建築服務的收入。

其他來源的收入

就現金管理目的而持有的金融資產及向關聯方提供貸款所賺取的利息收入列作融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入通過就金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，金融資產的賬面淨值(扣除虧損撥備後)採用實際利率。

(w) 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的執行及非執行董事已被認定為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

(x) 外幣兑換

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兑收益及虧損於損益「其他虧損－淨額」中確認。

2.3 重要會計政策*(續)*

(x) 外幣兑換(續)

(iii) 集團公司

海外業務(該等業務概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該報告期收盤匯率換算；
- 各損益表及其他全面收入表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支項目則按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兑差額在其他全面收入中確認。

(y) 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

(z) 以股份為基礎的付款

本公司運營受限制股份計劃，以向為本集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的對價(「以權益結算的交易」)。

與僱員的以權益結算的交易成本經參考獲授當日本公司股權的公允價值計量。世茂集團授予本公司股份被視為權益注資(列入「其他儲備」)。

以權益結算的交易成本連同相應權益增加於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。由各報告期末直至歸屬日期就以權益結算的交易確認的累計開支反映歸屬期的屆滿程度，以及本集團對最終將會歸屬的權益工具數目所作最佳估計。於某期間損益的扣除或列賬指於該期初及期末確認的累計開支變動。

於釐定獎勵於授出日期的公允價值時並無計及服務及非市場表現情況，惟達成條件的可能性會被評估為本集團對最終將會歸屬的權益工具數目所作最佳估計的一部分。

當修訂以權益結算的獎勵條款時，倘符合獎勵的原有條款，則至少會按猶如該等條款未發生修訂的情況確認開支。此外，倘按修訂當日計量，任何修訂導致以股份為基礎的付款公允價值總額增加，或對僱員有利，則會就此確認開支。

當以權益結算的獎勵註銷時，會被視作已於註銷當日歸屬，並即時確認尚未就獎勵確認的任何開支。此包括本集團或僱員所能控制的非歸屬條件未獲達成下的任何獎勵。然而，倘以一項新獎勵替代已註銷獎勵，並於授出當日獲指定為替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如前段所述被視為對原有獎勵的修訂。

以股份為基礎的付款計劃的攤薄影響反映為計算每股盈利時額外的股份攤薄。

2.3 重要會計政策(續)

(aa) 關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士的家族的近親及該人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一協力廠商的合營企業；

(iv) 一間實體為協力廠商實體的合營企業，而另一實體為該協力廠商實體的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或一間與本集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

(i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；

(ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及

(iii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

(ab) 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其金融資產。公允價值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下)於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值基於市場參與者對資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者能否以資產的最高水準及最佳用途，或以出售資產予將以資產最高水準及最佳用途使用資產的市場參與者，從而產生經濟效益。

2.3 重要會計政策*(續)*

(ab) 公允價值計量(續)

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據可用於計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

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

- 層級1－ 基於活躍市場中相同資產或負債的報價(未經調整)
- 層級2－ 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 層級3－ 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

3. 財務風險管理的目標及政策

本集團的業務面臨多種財務風險：外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

(a) 外幣風險

本集團主要集中在中國營運，大部分交易以人民幣計值及結算。本集團面臨的外匯風險主要來自以相關營運功能貨幣以外的貨幣計值的現金及銀行結餘。導致該風險的貨幣主要是港元、美元及英鎊。

於報告期末，以集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的本集團現金及銀行結餘的賬面值如下：

	資產	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
港元	**657,640**	491,132
美元	**1,403,497**	20,398
英鎊	**208,502**	–

3. 財務風險管理的目標及政策*(續)*

(a) 外幣風險(續)

敏感度分析

下表列示假設所有其他風險變量保持不變，當本集團於報告期末承擔重大風險的外匯匯率在該日期有所變動而令本集團除所得稅後利潤及保留盈利產生的概約變動。

	2023年		2022年	
	外匯匯率上升／(下降)	**除所得稅後利潤及保留盈利增加／(減少)人民幣千元**	外匯匯率上升／(下降)	除所得稅後利潤及保留盈利增加／(減少)人民幣千元
港元	**5%**	**24,662**	5%	24,557
	(5%)	**(24,662)**	(5%)	(24,557)
美元	**5%**	**52,631**	5%	1,020
	(5%)	**(52,631)**	(5%)	(1,020)
英鎊	**5%**	**7,819**	–	–
	(5%)	**(7,819)**	–	–

上表所呈列分析結果顯示本集團各實體除所得稅後利潤及保留盈利按各功能貨幣計量的即時影響總和，以報告期末現行匯率轉換為人民幣以便呈列。

敏感度分析假設外匯匯率變動已應用於重新計量本集團所持使其於報告期末承擔外幣風險的該等金融工具。分析並不包括把海外業務財務報表換算為本集團呈列貨幣將會引致的差異。分析按與2022年相同的基準進行。

(b) 利率風險

本集團密切監控利率趨勢及其對本集團的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸以及租賃負債導致本集團面臨公允價值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物外，本集團並無其他重大的計息資產。由於計息資產的利率預計不會出現重大變動，故本公司董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

於2023年12月31日，本集團並無浮息計息負債。

3. 財務風險管理的目標及政策*(續)*

(c) 信貸風險

本集團面臨有關應收貿易賬款、按金及其他應收賬款、合約資產、現金及現金等價物的信貸風險。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障其金融資產相關信貸風險。

倘對手方於各報告期末未能履行其有關各類已確認金融資產的責任，本集團面臨的最高信貸風險為綜合財務狀況表中所列資產的賬面值。管理層已制定信貸政策，對該等信貸風險進行持續監控。其考慮可獲得的合理及可靠的前瞻性資料。

本集團有兩類資產符合預期信貸虧損模型：

- 應收貿易賬款及合約資產；及

- 按攤銷成本計量的其他金融資產。

(i) 應收貿易賬款及合約資產

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務，並經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化方法計量預期信貸虧損，對所有應收貿易賬款及應收票據及合約資產採用全期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模型對應收貿易賬款及應收票據及合約資產個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，其餘應收貿易賬款及合約資產(為大量小型客戶)參照過去三年(2022年：三年)的還款記錄及在此期間經歷的相應歷史信貸虧損，根據共同的信貸風險特徵按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。歷史虧損率經調整以反映影響客戶結清應收賬款能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國國內生產總值增長為最相關因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整歷史虧損率。

有重大結餘的關聯方及個人客戶就信貸風險及違約風險進行個別評估。本集團已使用對手方財務資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據其過往歷史、當前市況以及於各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的應收貿易賬款及應收票據屬違約的假設。

3. 財務風險管理的目標及政策*(續)*

(c) 信貸風險(續)

(i) 應收貿易賬款及合約資產(續)

應收貿易賬款的虧損撥備釐定如下：

	第三方							
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	關聯方	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
於2023年12月31日								
預期信貸虧損率	**5%**	**18%**	**30%**	**66%**	**100%**	**100%**	**56%**	**22%**
賬面總值	**2,130,828**	**442,932**	**654,768**	**118,855**	**7,869**	**995**	**749,914**	**4,106,161**
預期信貸虧損	**113,676**	**80,115**	**196,136**	**78,240**	**7,869**	**995**	**419,952**	**896,983**
於2022年12月31日								
預期信貸虧損率	6%	19%	26%	61%	100%	100%	52%	19%
賬面總值	2,045,908	897,737	253,491	8,555	314	1,152	786,563	3,993,720
預期信貸虧損	127,531	167,418	66,979	5,213	314	1,152	406,847	775,454

截至2023年12月31日止年度，概無確認合約資產減值虧損(2022年：無)。

應收貿易賬款在無法合理預期可收回時予以撇銷。無法合理預期可收回的跡象包括(其中包括)債務人未能對本集團作出還款計劃，以及長時間未能作出合約付款。

應收貿易賬款的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已減值的金額則計入同一項目。

應收貿易賬款減值撥備變動於該等綜合財務報表附註23披露。

除與關聯方的結餘外，信貸集中風險按客戶／對手方的分析進行管理。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分佈廣泛，故本集團內並無重大信貸集中風險。

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

就按金及其他應收賬款(與關聯方的結餘除外)而言，其可回收程度及可收回性受到密切監控，本集團與對手方保持密切溝通。本集團使用對手方逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。於報告日期，有關結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中大部分在到期後不久結算，因此相關信貸風險極小。管理層認為，預期信貸虧損模型下的已識別減值虧損並不重大。

關聯方就信貸風險及違約風險進行個別評估。本集團已使用對手方的財務資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據其過往歷史、當前市況以及於各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

本集團預期並無有關現金及現金等價物及定期存款的重大信貸風險，原因為其大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方未履約而產生任何重大虧損。

本集團透過參考本集團的歷史虧損記錄，使用虧損率方法估計預期信貸虧損。虧損率經調整以適當反映現時狀況及未來經濟狀況的預測。

3. 財務風險管理的目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬款／合約資產	其他金融資產
履行	對手方存在較低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－無信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	自內部或外部資源取得的資料顯示信貸風險自初步確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損－無信貸減值	全期預期信貸虧損－無信貸減值
不良	有證據顯示資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	撇銷有關金額	撇銷有關金額

下表詳細說明本集團需進行預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值 2023年 人民幣千元	賬面總值 2022年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：					
應收貿易賬款	23	履行	全期預期信貸虧損（集體評估）	**2,806,087**	2,790,489
		履行	全期預期信貸虧損（個別評估）	**422,441**	406,647
		不良	全期預期信貸虧損（信貸減值）	**877,633**	796,584
合約資產	24	履行	全期預期信貸虧損（集體評估）	**–**	–
		履行	全期預期信貸虧損（個別評估）	**176,234**	181,704
按金及其他應收賬款（不包括預付款項以及應收商品及服務稅項）	25	履行	12個月預期信貸虧損	**1,629,311**	1,753,702
		不良	全期預期信貸虧損（信貸減值）	**355,865**	477,944
現金及現金等價物	26	不適用	12個月預期信貸虧損	**3,788,300**	2,307,301
受限制銀行結餘	26	不適用	12個月預期信貸虧損	**36,898**	92,122
三個月內到期的定期存款	26	不適用	12個月預期信貸虧損	**1,000,000**	2,360,000

3. 財務風險管理的目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期日的不一致。本集團的目標為保持持續提供資金應付營運資金需求與其開發項目涉及的資本開支之間的平衡，並透過使用備用信貸融資維持靈活性。

下表載列於報告期末按相關到期日組別劃分的本集團金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，於報告期末起計十二個月內到期的結餘等於其於綜合財務狀況表內的賬面值。

	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	未貼現現金流量總額	賬面值總額
	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
於2023年12月31日						
應付貿易賬款	**1,212,521**	**–**	**–**	**–**	**1,212,521**	**1,212,521**
已收按金、應計費用及其他應付款項*	**1,325,802**	**–**	**–**	**–**	**1,325,802**	**1,325,802**
借貸	**249,979**	**19,850**	**54,551**	**4,231**	**328,611**	**299,942**
租賃負債	**34,966**	**18,028**	**14,515**	**9,143**	**76,652**	**68,337**
	2,823,268	**37,878**	**69,066**	**13,374**	**2,943,586**	**2,906,602**
於2022年12月31日						
應付貿易賬款	1,175,103	–	–	–	1,175,103	1,175,103
已收按金、應計費用及其他應付款項*	1,967,899	–	–	–	1,967,899	1,967,899
借貸	284,269	193,908	45,032	48,932	572,141	526,869
租賃負債	38,114	26,072	24,032	9,335	97,553	88,303
	3,465,385	219,980	69,064	58,267	3,812,696	3,758,174

* 不包括應計薪金及其他應付稅項的非金融負債

(e) 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。截至2023年12月31日止年度，資本管理的目標、政策或過程均無變動。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總資本按綜合財務狀況表所示的「權益」加債務淨額計算。

3. 財務風險管理的目標及政策*(續)*

(e) 資本管理(續)

於各報告期末的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借貸(附註30)	**(299,942)**	(526,869)
租賃負債(附註34)	**(68,337)**	(88,303)
減：現金及現金等價物(附註26)	**3,788,300**	2,307,301
現金淨額	**3,420,021**	1,692,129
權益總額	**8,646,153**	8,367,227
資產負債比率	**附註**	附註

附註： 截至2023年12月31日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債比率(2022年：相同)。

(f) 公允價值估計

(i) 並非按公允價值計量的金融工具

除以下情況外，董事認為綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

(ii) 按公允價值計量的金融工具

下表以估值法分析以公允價值列賬的金融工具。不同的層級定義如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；及
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

3. 財務風險管理的目標及政策*(續)*

(f) 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

下表呈列本集團於2023年及2022年12月31日以公允價值計量的金融資產及負債。

	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入損益金融資產	**–**	**–**	**124,178**	**124,178**
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註33)	**–**	**–**	**50,513**	**50,513**
購買對價(附註33)	**–**	**–**	**412,264**	**412,264**
	–	**–**	**462,777**	**462,777**
於2022年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入損益金融資產	–	–	84,250	84,250
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註33)	–	–	331,261	331,261
購買對價(附註33)	–	–	387,535	387,535
	–	–	718,796	718,796

下表呈列於報告期層級3工具的資產/(負債)變動:

	以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 人民幣千元	非控股股東認沽期權產生的應付對價 人民幣千元	購買對價 人民幣千元	嵌入衍生工具的可轉換債券 人民幣千元
於2022年1月1日	–	(344,532)	(464,888)	(57)
添置	–	–	(117,111)	–
付款	–	–	103,379	–
非現金交易(附註21)	(91,085)	–	91,085	–
於損益確認的公允價值變動	175,335	13,271	–	57
於2022年12月31日及2023年1月1日	84,250	(331,261)	(387,535)	–
添置	–	–	(94,858)	–
付款	–	–	301,590	–
非現金交易	(4,410)	–	4,410	–
轉移	–	147,502	(147,502)	–
收購非控制性權益	–	115,679	–	–
於損益確認的公允價值變動(附註21)	44,338	17,567	(88,369)	–
於2023年12月31日	**124,178**	**(50,513)**	**(412,264)**	**–**

3. 財務風險管理的目標及政策*(續)*

(f) 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

於報告期，三個層級之間概無轉移。計量公允價值的方法及估值技術與上一報告期相比並無變化。

非現金交易人民幣95,496,000元(2022年：人民幣91,085,000元)指對買賣協議利潤擔保相關條款所產生以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的抵銷，收購事項的應付對價載於綜合財務報表附註21。

金融工具	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
非控股股東認沽期權產生的應付對價	貼現現金流量	預期貼現率	不適用(2022年：11%-12.8%)	貼現率增加會引致公允價值減少(附註1)
購買對價	貼現現金流量	預期收入	人民幣49,500,000元－人民幣922,000,000元(2022年：人民幣49,500,000元－人民幣1,327,690,000元)	預期收入及淨利潤增加會引致公允價值增加(附註2)
		預期淨利潤	人民幣60,590,000元(2022年：人民幣94,600,000元)	

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團至少每報告年度使用估值技術評估一次層級3工具的公允價值。

附註：

(1) 由於認沽期權已於截至2023年12月31日止年度失效，本公司管理層認為披露事項並不重要，故此並無提供敏感度分析。

(2) 獨立使用的預期收入增加會引致公允價值增加，反之亦然。所有其他變量保持不變的情況下，預期收入上升／下降5%將分別使公允價值增加／減少人民幣10,057,000元／人民幣12,090,000元(2022年：不適用)。

4. 主要會計估計及判斷

編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致需要對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

有關未來的主要假設及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源存在導致於下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險，於下文論述。

(a) 收入確認

本集團向其客戶提供若干增值服務，涉及委託人與代理人的評估。本集團遵循有關委託人與代理人考量的會計指引，評估本集團於特定服務轉移至客戶前是否擁有對該特定服務的控制權，有關指標包括但不限於：(a)實體是否主要負責履行提供特定服務的承諾；(b)實體於特定服務轉移至客戶前是否有存貨風險；(c)實體是否能酌情設定特定服務的價格；及(d)實體在甄選供應商時是否具有酌情權。管理層綜合考慮上述因素，是由於並無任何該等因素可被單獨視為具有推定或決定性，並於評估指標時根據不同情況作出判斷。

(b) 其他應收賬款的預期信貸虧損撥備

其他應收賬款的預期信貸虧損撥備基於對對手方違約風險及信貸風險的假設進行估計，涉及高度估計及不確定性。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能須就損益作出額外撥備。

當信貸風險自初步確認以來顯著增加時，計入其他應收賬款的向關聯方墊款將採用全期預期信貸虧損。於評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮定量及定性的合理及可靠前瞻性資料，包括可得對手方歷史數據以及現有及預測市況。

其他應收賬款如無評估為出現信貸減值，其預期信貸虧損根據違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往債務人結算記錄、逾期狀況、當前經濟及市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。判斷運用於確定最合適的預期信貸虧損模型及釐定模型所用假設時，包括與信貸風險的主要驅動因素有關者。

有關其他應收賬款(包括向關聯方墊款)預期信貸虧損的資料，於附註3(c)(ii)及25披露。

(c) 應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備

本集團根據預期信貸虧損模型對應收貿易賬款個別或按撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的客戶個別進行減值評估外，本集團採用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按地域、產品類型、客戶類型及評級，以及信用證及其他形式信用保險的覆蓋範圍)的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步以本集團的過往觀察所得結算記錄為基礎。本集團將調整矩陣，按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況預期會於下一年惡化，導致違約數目增加，則會調整過往違約率。於各報告期末，過往觀察所得的違約率將會更新，並分析前瞻性估計的變動。

4. 主要會計估計及判斷*(續)*

(d) 業務合併所產生商譽及可識別無形資產的減值

就商譽減值評估而言，管理層視各收購物業管理組別為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)，而商譽已獲分配至各收購附屬公司。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額評估商譽減值。重大判斷及估計涉及商譽減值評估。該等重大判斷及估計包括採納適當估值方法及在估值中使用主要假設，其主要包括預測期內貼現率、預算收入、收入增長率以及毛利率。有關商譽的資料於附註20(a)披露。

(e) 應付或然對價的公允價值計量

與收購附屬公司有關的應付或然對價於收購日期的公允價值計量，使用概率法按附屬公司不同財務預測下可能出現的情景釐定。於報告期末應付或然對價的公允價值亦使用概率法(主要基於附屬公司的財務預測)釐定。應用財務預測或管理賬目要求本集團估計目標收入及利潤是否有可能實現。有關應付或然對價的資料於附註33中披露。

5. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及

- 城市服務，包括衛生、清潔以及污水及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的業績，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損－淨額、嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動、分佔聯營公司業績及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、聯營公司權益及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、借貸及其他公司負債外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2023年12月31日止年度的所有收入均來自中國(2022年：相同)。

於2023年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2022年：相同)。

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

分部收入及業績如下：

	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度			
可報告分部收入	**6,867,893**	**1,334,775**	**8,202,668**
可報告分部業績	**485,273**	**(106,138)**	**379,135**
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	**(59,961)**	**(26,634)**	**(86,595)**
無形資產減值虧損	**(15,391)**	**(105,925)**	**(121,316)**
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益	**4,876**	**39,462**	**44,338**
物業、機器及設備處置收益淨額	**(2,495)**	**2,765**	**270**
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	**(112,005)**	**(92,429)**	**(204,434)**
無形資產攤銷	**(139,542)**	**(48,401)**	**(187,943)**
截至2022年12月31日止年度			
可報告分部收入	7,255,371	1,381,440	8,636,811
可報告分部業績	(698,977)	(286,984)	(985,961)
計入分部業績計量的金額：			
無形資產減值虧損－淨額	(305,048)	(420,572)	(725,620)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益	13,678	161,657	175,335
金融資產減值虧損－淨額	(722,058)	(21,601)	(743,659)
物業、機器及設備處置收益淨額	31,399	3,155	34,554
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(86,999)	(92,913)	(179,912)
無形資產攤銷	(118,442)	(50,983)	(169,425)

分部業績與除所得稅前利潤／(虧損)的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部業績	**379,135**	(985,961)
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	**–**	57
其他收益及虧損－淨額	**(23,976)**	252,791
分佔聯營公司業績	**12,102**	12,749
融資成本	**(45,932)**	(216,298)
融資收入	**78,106**	54,616
未分配開支	**(11,590)**	(76,676)
除所得稅前利潤／(虧損)	**387,845**	(958,722)

5. 分部資料(續)

分部資產及負債如下：

	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日			
分部資產	**9,615,366**	**1,866,551**	**11,481,917**
分部負債	**3,923,212**	**820,901**	**4,744,113**
於2022年12月31日			
分部資產	11,637,549	1,875,152	13,512,701
分部負債	4,238,561	814,130	5,052,691

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部資產	**11,481,917**	13,512,701
遞延稅項資產	**255,538**	257,529
聯營公司權益	**61,019**	59,786
其他公司資產	**2,441,564**	769,546
總資產	**14,240,038**	14,599,562
分部負債	**4,744,113**	5,052,691
遞延稅項負債	**156,631**	176,012
所得稅負債	**393,199**	393,989
借貸	**299,942**	526,869
其他公司負債	**–**	82,774
總負債	**5,593,885**	6,232,335

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

6. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值税及附加費)以及折扣撥備。於本年度，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收入	**銷售及服務成本**	收入	銷售及服務成本
	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	**5,291,917**	**4,226,488**	5,042,007	3,915,218
社區增值服務	**442,999**	**290,623**	414,747	256,577
非業主增值服務	**213,088**	**174,604**	525,096	412,722
城市服務	**1,334,775**	**1,147,727**	1,381,440	1,201,933
	7,282,779	**5,839,442**	7,363,290	5,786,450
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	**919,889**	**716,794**	1,273,521	907,403
	8,202,668	**6,556,236**	8,636,811	6,693,853
總額基準	**8,016,576**	**6,466,881**	8,425,520	6,601,216
淨額基準	**186,092**	**89,355**	211,291	92,637
	8,202,668	**6,556,236**	8,636,811	6,693,853

截至2023年12月31日止年度，來自最終控股股東所控制實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入，分別佔本集團物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務收入的4.37%及0.55%(2022年：6.68%及1.56%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有眾多客戶，而該等客戶於截至2023年12月31日止年度概無佔本集團收入10%或以上(2022年：無)。

6. 收入以及銷售及服務成本(續)

(a) 合約負債

本集團已確認下列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
物業管理服務	**885,874**	749,090
社區增值服務	**362,347**	466,711
非業主增值服務	**1,466**	8,345
城市服務	**3,671**	3,753
	1,253,358	1,227,899
－關聯方(附註40(d))	**61,563**	56,516
－第三方	**1,191,795**	1,171,383
	1,253,358	1,227,899

本集團合約負債主要來自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。本集團業務增長導致相關負債增加。

(b) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期就結轉的合約負債確認的收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	**749,090**	1,004,065
社區增值服務	**466,711**	522,990
非業主增值服務	**8,345**	18,819
城市服務	**3,753**	4,519
	1,227,899	1,550,393

合約負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	**1,227,899**	1,550,393
年內收取預售按金及分期款項使合約負債增加	**1,253,358**	1,227,899
年內確認收入使合約負債減少	**(1,227,899)**	(1,550,393)
	1,253,358	1,227,899

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

6. 收入以及銷售及服務成本(續)

(c) 未完成的履約責任

就物業管理服務、部分增值服務及城市服務而言，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

就其他與物業管理有關的增值服務而言，其於短時間(一般少於一年)內提供，故本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

7. 除所得稅前利潤／(虧損)

本集團的除所得稅前利潤／(虧損)是在扣除以下費用後計算的：

		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
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)	8	**3,914,366**	4,199,528
以權益結算的股份支付			
－董事以外僱員	8	**12,049**	17,011
－董事	9(a)	**5,396**	12,762
		17,445	29,773
金融資產減值虧損－淨額			
－第三方			
第三方應收貿易賬款及合同資產減值虧損	23	**114,487**	122,143
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損	25	**8,250**	47,751
－關聯方			
應收貿易賬款減值虧損	23	**13,105**	339,915
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損	25	**(49,247)**	233,850
金融資產減值虧損總撥備－淨額		**86,595**	743,659

7. 除所得稅前利潤／(虧損)(續)

	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
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊	17	**156,396**	130,673
計入行政開支的使用權資產折舊	18	**47,066**	48,305
投資物業折舊	19	**972**	934
無形資產攤銷	20	**187,943**	169,425
		392,377	349,337
核數師酬金			
－年度及其他核數服務		**3,300**	3,300
－非核數服務		**500**	1,100
		3,800	4,400
保潔成本		**662,311**	647,723
綠化及園藝費用		**113,439**	119,298
保安費用		**627,281**	460,402
維修費		**235,425**	230,763
系統運營及升級費用		**40,130**	217,166
城市服務成本		**1,147,727**	1,201,933
已售存貨成本		**267,798**	393,508
停車位銷售成本		**1,230**	54,177
用於餐飲服務的原材料		**138,115**	109,526

8. 僱員福利開支

	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	**3,332,417**	3,586,533
養老金	**230,060**	241,190
住房公積金、醫療保險及其他社會保險(附註)	**213,259**	257,873
以權益結算的股份支付(附註7)	**12,049**	17,011
其他僱員福利	**126,581**	96,921
	3,914,366	4,199,528

附註： 本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款，按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。本集團對退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。

8. 僱員福利開支(續)

五名最高薪人士

截至2023年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士包括一名(2022年：三名)董事，彼等的酬金於附註9分析列示。年內應付餘下四名(2022年：兩名)人士的酬金如下：

	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、薪金及花紅	**3,733**	2,054
養老金	**231**	125
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	**306**	155
以權益結算的股份支付	**205**	2,606
	4,475	4,940

餘下四名(2022年：兩名)人士的酬金範圍如下：

	人數 截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
酬金範圍		
900,001港元至2,000,000港元(相當於人民幣810,162元至人民幣1,800,360元)	**4**	2

截至2023年12月31日止年度，最高薪非董事人士概無自本集團收到任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離開本集團或離職的補償(2022年：無)。

9. 董事的利益及權益

於本報告日期，已委任以下董事及高級管理層：

執行董事
許世壇先生
葉明杰先生
曹士揚先生
蔡文為先生(附註(a)(i))

非執行董事
湯沸女士

獨立非執行董事
顧雲昌先生
周心怡女士
許偉文先生(附註(a)(ii))
簡麗娟女士(附註(a)(iii))

9. 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金

截至2023年12月31日止年度，董事(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)自本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	以權益結算的股份支付 人民幣千元	住房補貼及退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
許世壇先生	–	–	–	–	–	–
葉明杰先生	–	2,373	–	4,037	151	6,561
曹士揚先生	–	759	–	893	78	1,730
蔡文為先生(附註(a)(i))	–	708	–	466	151	1,325
非執行董事						
湯沸女士	–	–	–	–	–	–
獨立非執行董事						
顧雲昌先生	324	–	–	–	–	324
周心怡女士	324	–	–	–	–	324
許偉文先生(附註(a)(ii))	324	–	–	–	–	324
	972	3,840	–	5,396	380	10,588

截至2022年12月31日止年度，董事(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)自本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	以權益結算的股份支付 人民幣千元	住房補貼及退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
許世壇先生	–	–	–	–	–	–
葉明杰先生	–	1,691	–	9,688	143	11,522
曹士揚先生	–	996	–	1,749	73	2,818
蔡文為先生(附註(a)(i))	–	975	–	1,325	143	2,443
劉羽先生(附註(a)(iv))	–	846	–	–	77	923
非執行董事						
湯沸女士	–	–	–	–	–	–
獨立非執行董事						
顧雲昌先生	309	–	–	–	–	309
周心怡女士	309	–	–	–	–	309
許偉文先生(附註(a)(ii))	109	–	–	–	–	109
簡麗娟女士(附註(a)(iii))	206	–	–	–	–	206
	933	4,508	–	12,762	436	18,639

9. 董事的利益及權益*(續)*

(a) 董事酬金(續)

(i) 蔡文為先生於2023年12月10日辭任本公司執行董事。

(ii) 許偉文先生於2022年8月24日獲委任為本公司獨立非執行董事。

(iii) 簡麗娟女士於2022年8月24日辭任本公司獨立非執行董事。

(iv) 劉羽先生於2022年7月31日辭任本公司執行董事。

(b) 董事的退休福利

截至2023年12月31日止年度，除當地市政府根據中國規則及條例管理及經營的固定供款退休計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利(2022年：無)。

(c) 董事的離職福利

截至2023年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利(2022年：無)。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的對價

截至2023年12月31日止年度，概無就獲得本公司董事或高級管理層的服務而支付對價(2022年：無)。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料

截至2023年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以董事為受益人訂立任何貸款、類似貸款及其他交易(2022年：無)。

除上文所述者外，於2023年12月31日(2022年：無)或截至2023年12月31日止年度的任何時間(2022年：無)，概無與本集團業務有關，且本公司為訂約方而本公司董事於其中直接或間接擁有權益的任何其他重大交易、安排及合約。

10. 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
政府補助	**49,451**	73,227
可抵扣增值稅	**16,578**	21,185
	66,029	94,412

附註： 政府補助主要包括當地政府授出的財政資助。截至2023年12月31日止年度確認的政府補助並無未達成條件或其他附加條件(2022年：相同)。

11. 其他收益及虧損－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
非控股股東認沽期權的公允價值收益淨額(附註33(b))	**17,567**	13,271
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益	**–**	17,725
物業、機器及設備處置收益淨額	**270**	34,554
出售一間附屬公司虧損淨額(附註39(b))	**–**	(343)
匯兑收益淨額	**26**	828
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益(附註21)	**44,338**	175,335
購買對價的公允價值變動	**(88,369)**	–
物業、機器及設備減值虧損	**(6,457)**	–
其他	**8,649**	11,421
	(23,976)	252,791

12. 融資收入／(成本)－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
銀行存款利息收入	**78,106**	54,616
融資收入	**78,106**	54,616
可轉換債券利息開支(附註31)	**–**	(161,019)
就借貸及負債以及其他已付／應付利息及融資費用	**(45,932)**	(55,279)
融資成本	**(45,932)**	(216,298)
融資收入／(成本)－淨額	**32,174**	(161,682)

13. 所得税(開支)／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
即期所得税開支－中國		
－企業所得税	**(88,487)**	(156,526)
－過往年度撥備不足	**–**	(4,312)
	(88,487)	(160,838)
遞延税項抵免(附註35)		
－中國企業所得税	**17,390**	242,888
	(71,097)	82,050

13. 所得稅(開支)／抵免(續)

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬維爾京群島所得稅

根據英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何英屬維爾京群島的所得稅。

(c) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於截至2023年12月31日止年度並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備(2022年：無)。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2023年12月31日止年度的法定稅率為25%。

西藏世茂天成物業管理有限公司於2017年12月19日將其註冊成立地點從上海遷往西藏後，作為西部大開發策略的一部分，於2030年12月31日前西藏總部沿用15%的優惠稅率。

西安方瑞物業管理有限公司、成都信誼物業有限公司以及西藏世茂天成物業管理有限公司對其西部省份總部採用15%的優惠稅率。

根據財稅[2012] 27號通知(「27號通知」)，世茂物聯網符合軟件企業的條件，自2021年起(於抵扣過往年度的全部稅項虧損後)享受5年稅項優惠期(兩免三減半)。世茂物聯網於2020年至2021年的所得稅率為0%，及於2022年至2024年的稅率為12.5%。

年內已收購於中國成立的上海椿祺集養老服務有限公司、深圳世路源環境有限公司(前稱深圳深兄環境有限公司)及無錫市金沙田科技有限公司符合「高新技術企業」資格，分別自2020年12月1日、2020年12月11日、2022年11月18日起三年可享受15%的優惠所得稅率。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西藏自治區以外中國的實體的適用企業所得稅率為25%(2022年：25%)。

(e) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用，亦可能須繳付10%預扣稅。

於2023年12月31日，本集團中國附屬公司的未分派盈利約為人民幣2,239,367,000元(2022年：人民幣3,558,422,539元)，倘作為股息派付，則接收方將須繳納稅項。應課稅暫時性差異存在，惟概無確認遞延稅項負債，原因為母公司實體能夠控制其中國附屬公司分派股息的時間，且預期不會於可見將來分派該等利潤。

13. 所得稅(開支)／抵免(續)

(f) 綜合損益所呈列按適用稅率及利潤總額計算的所得稅與所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	**387,845**	(958,722)
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項開支／(抵免)	**96,961**	(239,680)
以下各項的稅務影響：		
－不可扣稅開支	**33,182**	186,441
－毋須納稅收入	**(2,621)**	(3,214)
－未確認稅項虧損	**5,503**	3,110
－動用先前未確認暫時性差異	**(27,450)**	(2,604)
－適用的不同稅率	**(34,478)**	(30,415)
－過往年度撥備不足	**–**	4,312
所得稅開支／(抵免)	**71,097**	(82,050)

14. 每股盈利／(虧損)

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司權益持有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	**273,245**	(927,120)
普通股的加權平均數(千股)	**2,470,683**	2,464,126
每股基本盈利／(虧損)(以每股人民幣元列示)	**0.11**	(0.38)

每股攤薄盈利／(虧損)按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外權益股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃(附註36)而產生潛在普通股。

就股份獎勵計劃而言，假設股份獎勵獲行使而應已發行的股份數目減就相同所得款項總額而可能按公允價值(釐定為每股平均市場價格)發行的股份數目，為無償發行的股份數目。因此產生的無償發行股份數目計入權益股加權平均數作為計算每股攤薄盈利的分母。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司普通持有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	**273,245**	(927,120)
本公司擁有人應佔每股攤薄盈利／(虧損)的年度利潤／(虧損)(人民幣千元)	**273,245**	(927,120)
每股基本盈利／(虧損)的權益股加權平均數(千股)	**2,470,683**	2,464,126
調整：股份獎勵計劃(千股)	**5,082**	–*
每股攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數(千股)	**2,475,765**	2,464,126

* 截至2022年12月31日止年度，由於根據股份獎勵計劃歸屬股份將使每股虧損有所減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設進行有關歸屬。

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

15. 附屬公司

於報告期的主要附屬公司(皆為有限公司)名單如下：

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團持有的所有權權益於12月31日 2023年	2022年	主要業務／經營地點
Shimao Services (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2019年12月4日	1美元	**100%***	100%*	投資控股，英屬維爾京群島
銳純物業服務有限公司	香港 2019年4月18日	10,000美元	**100%**	100%	投資控股，香港
迅起有限公司	香港 2017年5月16日	1港元	**100%**	100%	投資控股，香港
薈忠有限公司	香港 2023年7月31日	1港元	**100%**	–	投資控股，香港
上海奧聆企業管理有限公司	中國 2019年6月17日	人民幣 4,305,000,000元	**100%**	100%	投資控股，中國
世茂天成物業服務集團有限公司 (「世茂天成」)	中國 2005年9月16日	人民幣 5,400,000,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務
泉州市世茂三遠物業管理有限公司 (「泉州三遠」)	中國 2003年6月26日	人民幣 5,000,000元	**51%**	51%	於中國從事物業管理服務
上海潤尚房地產經紀有限公司	中國 2012年8月9日	人民幣 52,500,000元	**100%**	100%	於中國從事房地產代理服務
上海繁英環境工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣 127,000,000元	**100%**	100%	於中國從事園林綠化服務
上海世濱電子商務有限公司	中國 2014年12月24日	人民幣 52,500,000元	**100%**	100%	於中國從事批發及零售貿易
上海世茂物聯網科技有限公司 (「世茂物聯網」)	中國 2018年12月29日	人民幣 300,000,000元	**100%**	100%	於中國從事科技服務
上海睿雲數科信息科技有限公司	中國 2023年5月9日	人民幣 10,000,000元	**100%**	–	於中國從事科技服務
上海茂怡管理諮詢有限公司	中國 2014年3月19日	人民幣 10,500,000元	**100%**	100%	於中國從事商務服務
上海世貝智能化工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣 8,500,000元	**100%**	100%	於中國從事建築裝修及其他工程
上海光核教育科技有限公司	中國 2019年4月9日	人民幣 5,500,000元	**100%**	100%	於中國從事教育
西藏世茂天成物業管理有限公司 (「西藏世茂天成附屬集團」)	中國 2014年7月7日	人民幣 50,000,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務

15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團持有的所有權權益於12月31日 2023年	2022年	主要業務／經營地點
成都信誼物業有限公司(「成都信誼」)	中國 2000年12月14日	人民幣 10,000,000元	**100%**	67%	於中國從事物業管理服務
南京海峽物業管理有限公司	中國 2011年10月11日	人民幣 500,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務
牡丹江斐夏管理服務有限公司(「牡丹江斐夏」)	中國 2019年10月25日	人民幣 550,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務
上海茂聲智能科技有限公司	中國 2019年12月30日	人民幣 10,000,000元	**51%**	51%	於中國從事科技服務
香河萬通房地產管理有限公司(「香河萬通」)	中國 2011年7月27日	人民幣 1,000,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務
牡丹江茂居家居用品有限公司(「牡丹江茂居」)	中國 2018年4月17日	人民幣 1,050,000元	**100%**	100%	於中國從事批發及零售貿易
上海卉觀園林景觀工程有限公司(「上海卉觀」)	中國 2011年5月6日	人民幣 10,000,000元	**100%**	100%	投資控股，中國
綴芬河世福家居用品有限公司(「綴芬河世福」)	中國 2018年12月10日	2,000,000港元	**100%**	100%	於中國從事批發及零售貿易
上海嘉樞企業管理有限公司	中國 2019年7月17日	人民幣 100,000,000元	**100%**	100%	投資控股，中國
廣州市粵泰物業服務有限公司	中國 1999年6月2日	人民幣 5,000,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務
福晟生活服務集團有限公司	中國 2018年7月17日	人民幣 100,000,000元	**51%**	51%	於中國從事物業管理服務
北京冠城酒店物業管理有限公司(「北京冠城」)	中國 1998年9月22日	人民幣 20,000,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務
上海雲域空間智能科技有限公司	中國 2017年4月14日	人民幣 84,000,000元	**100%**	100%	於中國從事工程建設
上海世集匯企業管理有限公司	中國 2020年3月18日	人民幣 11,000,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理服務
浙江浙大新宇物業集團有限公司(浙江新宇)	中國 2001年1月21日	人民幣 50,000,000元	**72.76%**	70%	於中國從事物業管理服務
天津和興物業管理有限公司(「天津和興」)	中國 2005年8月1日	人民幣 10,000,000元	**100%**	70%	於中國從事物業管理及酒店管理

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團持有的所有權權益於12月31日 2023年	2022年	主要業務／經營地點
康橋物業有限公司(「煙台康橋」)	中國 2007年10月31日	人民幣 50,000,000元	**80%**	80%	於中國從事物業管理及酒店管理
杭州近湖物業管理有限公司(「杭州近湖」)	中國 1996年8月26日	人民幣 11,000,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理及酒店管理
西安方瑞物業管理有限公司(「西安方瑞」)	中國 2001年3月23日	人民幣 50,000,000元	**70%**	70%	於中國從事物業管理及酒店管理
浙江野風物業服務有限公司	中國 1996年6月14日	人民幣 50,500,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理及酒店管理
深圳世路源環境有限公司(「世路源」)	中國 2003年3月18日	人民幣 123,180,000元	**67%**	67%	於中國提供城鄉環衛一體化服務
無錫市金沙田科技有限公司(「無錫金沙田」)	中國 2003年3月14日	人民幣 105,000,000元	**60%**	60%	於中國提供智慧環保整體解決方案服務
武漢瑞徵新大地物業管理有限公司	中國 2003年12月10日	人民幣 10,000,000元	**60%**	60%	於中國從事物業管理及酒店管理
上海椿祺集養老服務有限公司	中國 2014年12月3日	人民幣 29,411,800元	**56%**	56%	於中國從事長者支援服務及諮詢服務
湖北世茂雲瑞物業管理有限公司	中國 2020年9月1日	人民幣 5,000,000元	**51%**	51%	於中國從事物業管理及酒店管理
上海茂嘉物業服務有限公司	中國 2020年8月3日	人民幣 10,000,000元	**100%**	100%	投資控股，中國
蘇州翀天智能化工程有限公司	中國 2020年4月3日	人民幣 50,000,000元	**100%**	100%	於中國提供房屋及城市基建服務
浙江翔宇投資有限公司	中國 2009年5月15日	人民幣 20,000,000元	**69.4%**	63%	投資控股，中國
蘇州茂之緣建築裝飾工程有限公司	中國 2020年12月16日	人民幣 10,000,000元	**100%**	100%	於中國從事電力基建及內部裝修服務
江蘇世茂安康城市運營管理服務有限公司	中國 2020年12月1日	人民幣 10,000,000元	**51%**	51%	於中國從事城市公園管理及綠化服務
杭州匯甄供應鏈管理有限公司	中國 2021年7月1日	人民幣 4,000,000元	**51%**	51%	於中國從事供應鏈管理

15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團持有的所有權權益於12月31日 2023年	2022年	主要業務／經營地點
安徽世茂鴻順物業服務有限公司	中國 2020年11月18日	人民幣 5,000,000元	**51%**	51%	於中國從事物業管理及酒店管理
泉州世茂友達置業服務有限公司	中國 2021年7月29日	人民幣 1,000,000元	**不適用^**	51%	於中國從事物業管理及置業諮詢服務
陝西世茂嘉卉物業服務有限公司	中國 2021年7月19日	人民幣 2,000,000元	**51%**	51%	於中國從事物業管理及企業管理服務
世茂瑞得(黑龍江)城市建設服務有限公司	中國 2021年7月12日	人民幣 2,000,000元	**51%**	51%	於中國從事物業管理及公共基礎設施管理
蘇州茂康養老服務有限公司	中國 2021年8月20日	人民幣 60,000,000元	**100%**	100%	投資控股，中國
晉江世茂金丘物業服務有限公司	中國 2021年10月20日	人民幣 1,000,000元	**不適用^**	65%	於中國從事物業管理及物業代理服務
成都世茂天成企業管理有限公司	中國 2021年10月27日	人民幣 500,000,000元	**100%**	100%	於中國從事企業管理服務及物業管理服務
宿遷世茂豫豐城市服務有限公司	中國 2021年9月27日	人民幣 4,000,000元	**55%**	55%	於中國從事節能服務及資訊科技集成服務
湖北世茂萬泰物業管理有限公司	中國 2021年12月2日	人民幣 5,000,000元	**51%**	51%	於中國從事物業管理及酒店管理
泉州友達置業管理有限公司	中國 2003年6月26日	人民幣 9,405,800元	**51%**	51%	於中國從事物業管理
蘇州市天翔物業管理有限公司	中國 1996年10月15日	人民幣 10,000,000元	**70%**	70%	於中國從事物業管理
湖南吉立物業管理有限公司	中國 2001年11月15日	人民幣 10,000,000元	**70%**	70%	於中國從事物業管理
浙江新大地物業管理有限公司	中國 2008年11月10日	人民幣 10,080,000元	**100%**	100%	於中國從事物業管理
天津市戎威保安服務有限公司	中國 2016年5月25日	人民幣 20,000,000元	**70%**	70%	於中國從事安保服務

* 由本公司直接持有
^ 於截至2023年12月31日止年度撤銷註冊

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

16. 聯營公司權益

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	**59,786**	42,184
收購附屬公司的添置(附註39(a))	**–**	2,403
添置	**–**	2,450
應佔利潤	**12,102**	12,749
撤銷註冊	**(869)**	–
股息	**(10,000)**	–
於年末	**61,019**	59,786

下文載列本集團的聯營公司：

		所有權權益百分比		
實體名稱	**營業地點／註冊成立國家**	**2023年 %**	2022年 %	**主要業務**
雲茂互聯智能科技(廈門)有限公司	中國	**49**	49	人工智能科技發展及技術支援服務
昆明睿信城市運營管理有限公司	中國	**33**	33	物業管理服務
上海茂源物業管理有限公司	中國	**49**	49	物業管理服務
浙江新宇貿易有限公司	中國	**40**	40	學校超市營運
浙江新宇教育後勤管理有限公司	中國	**30**	30	學校後勤服務
嘉興隆眾康復輔具服務有限公司	中國	**不適用**	25	製造長者支援設備
福州福旅世茂物業有限公司	中國	**49**	49	物業管理服務
蘇州市相旅物業管理有限公司	中國	**40**	40	物業管理服務
蘇州上合志物業管理有限公司	中國	**不適用^**	49.5	物業管理服務
Right Goal Global Limited	英屬維爾京群島	**48.5#**	不適用	商務服務

於截至2022年12月31日止年度設立
^ 於截至2023年12月31日止年度撤銷註冊

16. 聯營公司權益(續)

有關本集團重大聯營公司浙江新宇貿易有限公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的該聯營公司財務報表所示金額。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於12月31日		
流動資產	**211,215**	179,435
非流動資產	**26,354**	17,590
流動負債	**(135,085)**	(99,433)
非流動負債	**–**	–
資產淨值	**102,484**	97,592
本集團所有權權益比例	**40%**	40%
本集團權益的賬面值	**40,994**	39,037
截至12月31日止年度		
收入	**699,840**	626,341
年度利潤及全面收入總額	**24,893**	22,818
年度已收股息	**(8,000)**	–

非個別重大聯營公司的匯總資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本集團應佔年度利潤	**2,146**	3,622
本集團權益的賬面值總額	**20,025**	20,749
年度已收股息	**(2,000)**	–

17. 物業、機器及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日							
成本	22,692	36,382	159,570	163,755	98,535	97,969	578,903
累計折舊	(1,435)	(9,144)	(21,555)	(6,933)	(28,091)	–	(67,158)
賬面值	21,257	27,238	138,015	156,822	70,444	97,969	511,745
截至2022年12月31日止年度							
年初賬面值	21,257	27,238	138,015	156,822	70,444	97,969	511,745
收購附屬公司的添置(附註39(a))	6,073	809	1,169	3,588	–	–	11,639
添置	17,040	2,025	20,218	78,819	91,010	26,176	235,288
折舊費用(附註7)	(2,531)	(2,439)	(22,236)	(68,634)	(34,833)	–	(130,673)
出售	–	–	(4,370)	(33,074)	–	–	(37,444)
年末賬面值	41,839	27,633	132,796	137,521	126,621	124,145	590,555
於2022年12月31日及2023年1月1日							
成本	45,805	39,216	176,587	213,088	189,545	124,145	788,386
累計折舊	(3,966)	(11,583)	(43,791)	(75,567)	(62,924)	–	(197,831)
賬面值	41,839	27,633	132,796	137,521	126,621	124,145	590,555
截至2023年12月31日止年度							
年初賬面值	**41,839**	**27,633**	**132,796**	**137,521**	**126,621**	**124,145**	**590,555**
添置	**26,507**	**4,488**	**9,025**	**59,491**	**74,218**	**15,633**	**189,362**
固定資產減值虧損	**–**	**–**	**–**	**(6,457)**	**–**	**–**	**(6,457)**
折舊費用(附註7)	**(4,320)**	**(4,114)**	**(19,315)**	**(62,072)**	**(66,575)**	**–**	**(156,396)**
出售	**–**	**–**	**(5,358)**	**(24,891)**	**–**	**(14,886)**	**(45,135)**
年末賬面值	**64,026**	**28,007**	**117,148**	**103,592**	**134,264**	**124,892**	**571,929**
於2023年12月31日							
成本	**72,312**	**43,704**	**180,254**	**247,688**	**263,763**	**124,892**	**932,613**
累計折舊	**(8,286)**	**(15,697)**	**(63,106)**	**(137,639)**	**(129,499)**	**–**	**(354,227)**
減值虧損	**–**	**–**	**–**	**(6,457)**	**–**	**–**	**(6,457)**
賬面值	**64,026**	**28,007**	**117,148**	**103,592**	**134,264**	**124,892**	**571,929**

於2023年12月31日，並無抵押樓宇以作為本集團獲授借貸的擔保(2022年：無)(附註30)。

誠如附註33(d)所載，於2023年12月31日，用於城市服務分部總額約人民幣62,554,650元的若干機器及設備以及車輛已予抵押，以作為本集團其他借貸的擔保(2022年：人民幣50,129,726元)。

18. 使用權資產

本集團就其於中國用作營運的商業物業訂有租賃合約。租賃條款均單獨商定，包含眾多不同的條款及條件。租期介乎1至8年(2022年：1至5年)，而租賃付款按月或按年支付。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

	土地使用權 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日			
成本	9,131	76,994	86,125
累計折舊	(430)	(41,753)	(42,183)
賬面值	8,701	35,241	43,942
截至2022年12月31日止年度			
年初賬面值	8,701	35,241	43,942
添置	–	114,082	114,082
出售	–	(7,754)	(7,754)
折舊費用(附註7)	(316)	(47,989)	(48,305)
年末賬面值	8,385	93,580	101,965
於2022年12月31日及2023年1月1日			
成本	9,131	183,322	192,453
累計折舊	(746)	(89,742)	(90,488)
賬面值	8,385	93,580	101,965
截至2023年12月31日止年度			
年初賬面值	**8,385**	**93,580**	**101,965**
添置	**–**	**26,967**	**26,967**
出售	**–**	**(1,649)**	**(1,649)**
折舊費用(附註7)	**(175)**	**(46,891)**	**(47,066)**
年末賬面值	**8,210**	**72,007**	**80,217**
於2023年12月31日			
成本	**9,131**	**208,640**	**217,771**
累計折舊	**(921)**	**(136,633)**	**(137,554)**
賬面值	**8,210**	**72,007**	**80,217**

19. 投資物業

	樓宇 人民幣千元
於2022年1月1日	
成本	22,131
累計折舊	(1,954)
賬面值	20,177
截至2022年12月31日止年度	
年初賬面值	20,177
折舊費用(附註7)	(934)
年末賬面值	19,243
於2022年12月31日及2023年1月1日	
成本	22,131
累計折舊	(2,888)
賬面值	19,243
截至2023年12月31日止年度	
年初賬面值	**19,243**
折舊費用(附註7)	**(972)**
年末賬面值	**18,271**
於2023年12月31日	
成本	**22,131**
累計折舊	**(3,860)**
賬面值	**18,271**

於截至2023年12月31日止年度，投資物業並無產生租金收入(2022年：無)，亦無投資物業直接經營開支(2022年：無)。

投資物業的獨立估值由一名獨立專業合資格估值師進行，該估值師持有認可的專業資格，並對所估值投資物業的地點及分部具有相關經驗。投資物業透過直接比較方法進行估值，該方法對可比物業的變現價格或市值進行比較。經審慎權衡規模、特點及位置類似的可比物業各自的所有優缺點，以達至公允的市值比較。

於2023年12月31日，用於釐定投資物業公允價值的若干重大輸入數據為經參考若干重大不可觀察市場數據得出，而本集團投資物業的公允價值被列入公允價值計量層級的層級3(2022年：相同)。於估計投資物業的公允價值時，投資物業的最高及最佳用途為其目前用途。截至2023年12月31日止年度，估值技術並無變動(2022年：相同)。

於2023年12月31日，投資物業的公允價值約為人民幣19,320,000元(2022年：人民幣19,720,000元)。於2023年12月31日，概無抵押任何投資物業(2022年：相同)。

20. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (附註(a))	客戶關係 人民幣千元 (附註(b))	特許經營無形資產 人民幣千元 (附註(c))	品牌名稱 人民幣千元 (附註(d))	總計 人民幣千元
於2022年1月1日						
成本	145,659	2,129,483	1,070,800	79,058	16,000	3,441,000
累計攤銷	(16,740)	–	(142,504)	(4,163)	(667)	(164,074)
賬面值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926
截至2022年12月31日止年度						
年初賬面值	128,919	2,129,483	928,296	74,895	15,333	3,276,926
收購附屬公司的添置(附註39(a))	–	315,898	194,200	–	–	510,098
添置	20,858	–	–	–	–	20,858
無形資產減值虧損(附註(a及b))	–	(705,081)	(20,539)	–	–	(725,620)
攤銷費用(附註7)	(26,337)	–	(129,023)	(12,065)	(2,000)	(169,425)
年末賬面值	123,440	1,740,300	972,934	62,830	13,333	2,912,837
於2022年12月31日及2023年1月1日						
成本	166,517	1,740,300	1,244,461	79,058	16,000	3,246,336
累計攤銷	(43,077)	–	(271,527)	(16,228)	(2,667)	(333,499)
年末賬面值	123,440	1,740,300	972,934	62,830	13,333	2,912,837
截至2023年12月31日止年度						
年初賬面值	**123,440**	**1,740,300**	**972,934**	**62,830**	**13,333**	**2,912,837**
添置	**50,394**	**–**	**–**	**3,794**	**–**	**54,188**
出售	**(48)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(48)**
無形資產減值虧損(附註(a及b))	**–**	**(15,391)**	**(105,925)**	**–**	**–**	**(121,316)**
攤銷費用(附註7)	**(38,012)**	**–**	**(136,010)**	**(11,921)**	**(2,000)**	**(187,943)**
年末賬面值	**135,774**	**1,724,909**	**730,999**	**54,703**	**11,333**	**2,657,718**
於2023年12月31日						
成本	**216,863**	**2,445,381**	**1,265,000**	**82,852**	**16,000**	**4,026,096**
無形資產減值虧損	**–**	**(720,472)**	**(126,464)**	**–**	**–**	**(846,936)**
累計攤銷	**(81,089)**	**–**	**(407,537)**	**(28,149)**	**(4,667)**	**(521,442)**
賬面值	**135,774**	**1,724,909**	**730,999**	**54,703**	**11,333**	**2,657,718**

20. 無形資產(續)

(a) 商譽

2022年以前業務合併所產生商譽的減值測試

商譽約人民幣2,129,483,000元已獲分配至過往年度所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2023年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。釐定無形資產所屬現金產生單位可收回金額的使用價值計算，為本集團預期現金產生單位所產生未來現金流量的現值。未來現金流量預測基於報告期末本集團管理層所批准涵蓋未來5年的財務預算，其除稅前貼現率載於下表。超過5年期的現金流量按2.5%的增長率推算。下表載列管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	於12月31日	
	2023年	2022年
預測期間的收入增長率	**-2%至+41%**	-4%至+56%
預測期間的毛利率	**+6%至+28%**	+7%至+28%
除稅前貼現率	**+16%至+20%**	+16%至+22%

2022年業務合併所產生商譽的減值測試

商譽約人民幣315,898,000元已獲分配至本年度所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2023年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。釐定無形資產所屬現金產生單位可收回金額的使用價值計算，為本集團預期現金產生單位所產生未來現金流量的現值。未來現金流量預測基於報告期末本集團管理層所批准涵蓋未來5年的財務預算，其除稅前貼現率載於下表。超過5年期的現金流量按2.5%的增長率推算。下表載列管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	於2022年12月31日
預測期間的收入增長率	-2%至+21%
預測期間的毛利率	+12%至+25%
除稅前貼現率	+16%至+19%

20. 無形資產(續)

(a) 商譽(續)

2022年業務合併所產生商譽的減值測試(續)

就減值測試而言，商譽已獲分配至22(2022年：22)組現金產生單位，按本集團購入的時間分組，於物業管理服務及城市服務分部經營。分配至該等現金產生單位的商譽賬面值(扣除累計減值虧損)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務分部：		
2019年購入的3組實體	**176,318**	176,318
2020年購入的浙江新宇	**348,102**	348,102
2020年購入的煙台康橋	**28,408**	28,408
2020年購入的西安方瑞	**62,859**	65,684
2020年購入的其他6組實體	**299,750**	312,316
2021年購入的3組實體	**133,947**	133,947
2022年購入的蘇州天翔	**150,203**	150,203
2022年購入的其他4組實體	**165,695**	165,695
	1,365,282	1,380,673
城市服務分部：		
2021年購入的無錫金沙田	**359,627**	359,627
	359,627	359,627
	1,724,909	1,740,300

根據管理層對過往年度所收購附屬公司可回收金額的評估，截至2023年12月31日止年度已計提商譽減值虧損人民幣15,391,000元(2022年：人民幣705,081,000元)。

除使用基本情況假設進行減值測試外，亦已透過以下方式進行個別敏感度分析：(i)於基本情況基礎上貼現率上升1%；或(ii)於基本情況基礎上收入增長率下降1%。

使用下降1%的較低收入增長率進行的敏感度測試顯示本集團的減值虧損將增加人民幣4,828,000元(2022年：人民幣290,113,000元)。

使用上升1%的較高貼現率進行的敏感度測試顯示本集團的減值虧損將增加人民幣128,022,000元(2022年：人民幣394,859,000元)。

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

20. 無形資產(續)

(b) 客戶關係

已識別客戶關係源自收購多間物業管理及環衛公司，其指於收購日期被收購公司客戶可使用年期介乎8至10年的有效合約安排。詳情如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
深圳世路源環境有限公司	**105,925**	20,539
客戶關係減值	**105,925**	20,539

(c) 特許經營無形資產

於上一年度，本集團收購環衛公司。所收購可使用年期介乎15至25年的已識別特許經營無形資產指與當地政府訂立的特許經營服務協議，由本集團確認為無形資產。

(d) 品牌名稱

於上一年度，本集團收購一間養老服務公司。所收購可使用年期於2030年終止的已識別品牌名稱有助被收購公司的客戶識別及區分其他公司的服務，由本集團確認為無形資產。

21. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收購附屬公司所產生應收或然對價	**124,178**	84,250

於2023年12月31日，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指收購附屬公司所產生的應收或然對價，按公允價值人民幣219,674,000元(2022年：人民幣175,335,000元)計量，扣除相應購買對價人民幣95,496,000元(2022年：人民幣91,085,000元)(附註33)。截至2023年12月31日止年度，於損益確認公允價值收益人民幣44,338,000元(2022年：人民幣175,335,000元)(附註11)。根據相關買賣協議，來自衍生品的收益將通過應付對價結算，該對價將於報告期末起12個月後到期，並被分類為非流動資產。

22. 存貨

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
自第三方購買停車位－淨額	**175,476**	167,904
其他存貨	**35,407**	25,859
	210,883	193,763

23. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款		
－關聯方(附註40(d))	**748,477**	781,044
－第三方	**3,354,689**	3,205,927
	4,103,166	3,986,971
應收票據		
－關聯方(附註40(d))	**1,437**	5,519
－第三方	**1,558**	1,230
	2,995	6,749
減：應收貿易賬款減值虧損撥備	**(896,983)**	(775,454)
	3,209,178	3,218,266

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期(2022年：無)。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2022年：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸期償付。

年末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	**2,396,233**	2,641,297
1至2年	**790,945**	1,045,831
2至3年	**758,392**	289,169
3至4年	**148,100**	9,016
4至5年	**8,330**	370
5年以上	**1,166**	1,288
	4,103,166	3,986,971

於2023年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值(2022年：相同)。

於2023年12月31日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)人民幣2,995,000元(2022年：人民幣6,749,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

23. 應收貿易賬款(續)

已根據簡化法就應收貿易賬款確認的全期預期信貸虧損變動如下：

	第三方			關聯方		
	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	全期預期信貸虧損（信貸減值）	總計	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	全期預期信貸虧損（信貸減值）	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
於2022年1月1日	233,110	13,354	246,464	66,932	–	66,932
轉撥至信貸減值	–	–	–	(66,932)	66,932	–
年內扣除／(抵免)	128,818	(6,675)	122,143	–	339,915	339,915
於2022年12月31日	**361,928**	**6,679**	**368,607**	**–**	**406,847**	**406,847**
轉撥至信貸減值	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
撇銷	**–**	**(6,063)**	**(6,063)**	**–**	**–**	**–**
年內扣除／(抵免)	**27,999**	**86,488**	**114,487**	**–**	**13,105**	**13,105**
於2023年12月31日	**389,927**	**87,104**	**477,031**	**–**	**419,952**	**419,952**

有關本集團應收貿易賬款信貸政策的進一步詳情，載於附註3(c)(i)。

於2023年12月31日，應收貿易賬款約人民幣83,011,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2022年：人民幣101,766,000元)(附註30)。

24. 合約資產

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
城市服務		
－第三方	**176,234**	181,704
非流動	**165,406**	173,853
流動	**10,828**	7,851
	176,234	181,704

合約資產主要與本集團就城市服務合約項下於報告日期已履約工程收取對價的權利有關。根據特許經營服務協議，本集團不會於施工期間向授予人收取任何款項，而會於經營期間在提供相關服務時收取服務費。工程竣工後，合約資產結餘將轉至特許經營無形資產。

25. 預付款項、按金及其他應收賬款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項		
非流動預付款項		
－向客戶預付款項(附註(a))	**20,234**	28,612
－其他預付款項	**17,861**	2,992
	38,095	31,604
流動預付款項		
－關聯方(附註40(d))	**32,147**	17,910
－公用事業	**54,615**	49,312
－增值服務原材料	**38,726**	67,505
－其他預付款項	**191,025**	162,725
	316,513	297,452
小計	**354,608**	329,056
其他應收賬款		
－向關聯方墊款(附註(b)及附註40(d))	**355,865**	477,944
－向僱員墊款	**23,038**	24,747
－代業主付款(附註(c))	**7,397**	87,866
－按金	**175,828**	178,784
－就停車位獨家銷售權所付的按金(附註(d))	**1,164,597**	1,164,597
－其他	**258,451**	297,708
小計	**1,985,176**	2,231,646
總計	**2,339,784**	2,560,702
減：其他應收賬款減值撥備(附註(e))	**(290,109)**	(340,461)
	2,049,675	2,220,241
非流動	**1,123,223**	1,113,583
流動	**926,452**	1,106,658
	2,049,675	2,220,241

附註：

(a) 向客戶預付款項是向該等學校支付以獲准經營學生公寓的原始對價。基於有關經營期的攤銷期限為31至42年(2022年：相同)。

(b) 來自關聯方的其他應收賬款為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項主要指就銷售停車位的權利向第三方支付的款項，將於相關停車位售出後退還予本集團。

(c) 結餘指就物業的公用事業及電梯維修費而代業主支付的款項。

25. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

(d) 結餘指就銷售停車位及賺取佣金的獨家權利而支付予第三方的按金。預期有關按金將於2025年6月退還。

(e) 其他應收賬款減值撥備變動如下：

	第三方			關聯方		
	12個月預期信貸虧損(無信貸減值)人民幣千元	全期預期信貸虧損(信貸減值)人民幣千元	總計人民幣千元	12個月預期信貸虧損(無信貸減值)人民幣千元	全期預期信貸虧損(信貸減值)人民幣千元	總計人民幣千元
於年初	**91,930**	**–**	**91,930**	–	248,531	248,531
撇銷	**(9,611)**	**–**	**(9,611)**	–	–	–
年內扣除／(撥回)(附註7)	**8,250**	**256**	**8,506**	–	(49,247)	(49,247)
於年末	**90,569**	**256**	**90,825**	–	199,284	199,284

有關本集團其他應收賬款信貸政策的進一步詳情，載於附註3(c)(ii)。

26. 現金及現金等價物／到期日超過三個月的定期存款

	於12月31日	
	2023年人民幣千元	2022年人民幣千元
手頭現金	**2,029**	1,734
到期日超過三個月的定期存款	**1,000,000**	2,360,000
銀行現金	**3,823,169**	2,397,689
	4,825,198	4,759,423
到期日超過三個月的定期存款	**(1,000,000)**	(2,360,000)
受限制銀行結餘	**(36,898)**	(92,122)
	3,788,300	2,307,301

現金及現金等價物包括銀行現金及三個月內到期的短期定期存款。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七日至一年不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各短期定期存款利率賺取利息。

受限制銀行結餘為於2023年12月31日的履約擔保的現金存款(2022年：相同)。

於2023年12月31日，本集團以人民幣計值的受限制銀行結餘、到期日超過三個月的定期存款及現金及現金等價物約為人民幣2,555,559,000元(2022年：人民幣4,247,893,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元、美元及英鎊計值的現金及現金等價物分別約為人民幣657,640,000元(2022年：人民幣491,132,000元)、人民幣1,403,497,000元(2022年：人民幣20,398,000元)及人民幣208,502,000元(2022年：無)。

27. 股本

(i) 普通股

	每股面值 0.01港元的 普通股數目	股本 港元	人民幣元
法定			
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	**3,500,000,000**	**35,000,000**	**30,350,583**
已發行及繳足			
於2022年1月1日	2,478,973,000	24,789,730	21,444,970
購回及註銷股份(附註(a))	(10,800,000)	(108,000)	(87,158)
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	**2,468,173,000**	**24,681,730**	**21,357,812**

附註：

(a) 截至2021年12月31日止年度，本公司自市場購回其10,800,000股股份，有關股份於2022年3月10日註銷。該等股份按4.68港元至13.68港元的價格購回，平均價格為每股6.69港元。購回股份支付的總金額約為72,303,000港元(相當於約人民幣66,414,000元)。

28. 儲備

本集團的儲備金額及其年內變動於綜合權益變動表呈列。

股份溢價

本集團的股份溢價賬指已收所得款項超過本公司已發行股份面值的部分。

法定儲備

根據中國《公司法》及於中國的附屬有限責任公司組織章程細則所訂條文，於扣除過往年度累計虧損後的淨利潤，須由該等公司先行撥款至各自的法定盈餘公積金及任意公積金，其後方可分配予擁有人。分配至法定盈餘公積金的百分比為10%。撥入任意公積金的金額由該等公司的權益擁有人決定。當法定盈餘公積金結餘達到註冊資本50%時即毋須撥款。法定盈餘公積金及任意公積金可撥作企業的資本，惟剩餘法定盈餘公積金不得少於實繳註冊資本的25%。

28. 儲備(續)

其他儲備

本集團其他儲備賬主要包括合併儲備約人民幣223,785,000元(2022年：人民幣223,785,000元)、資本儲備約人民幣1,084,506,000元(2022年：人民幣1,200,184,000元)、購股權儲備約人民幣51,112,000元(2022年：人民幣24,470,000元)及匯兑儲備約人民幣306,077,000元(2022年：人民幣310,354,000元)。

- 合併儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司根據集團重組交換股份而發行作為其對價的股份面值的差額。詳情請參閱2020年年報綜合財務報表附註1。

- 資本儲備指(i)與非控制性權益進行交易產生及(ii)視作股東注資的金額。

- 購股權儲備指授予本集團若干董事及僱員的獎勵股份。於年內，本集團於損益確認與根據股份獎勵計劃所授出獎勵股份有關的以股份為基礎的付款開支約人民幣17,445,000元(2022年：人民幣29,773,000元)(附註7)。

- 匯兑儲備包括換算功能貨幣並非呈列貨幣人民幣的實體的財務報表所產生的所有匯兑差額。該儲備根據附註2.3(x)(iii)所載會計政策處理。

庫存儲備

本集團的庫存儲備賬包括(i)本公司已購回但於報告期末尚未註銷的股份金額及(ii)股份獎勵計劃所授出視作股東注資且於全面達成歸屬條件而轉交予本集團僱員前由Best Cosmos持有的股份金額。

29. 其他負債及費用撥備

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	人民幣千元		人民幣千元	
	流動	**非流動**	流動	非流動
索償撥備	**–**	**30,311**	–	30,893

於2023年12月31日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已評估可能須計提撥備人民幣30,311,000元(2022年：人民幣30,893,000元)。

30. 借貸

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
—無抵押	**15,000**	16,000
—有抵押(附註)	**237,407**	486,869
	252,407	502,869
減：一年內到期的長期銀行借貸部分	**(184,619)**	(251,504)
	67,788	251,365
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—有抵押(附註)	**29,980**	–
—無抵押	**17,555**	24,000
非流動借貸即期部分	**184,619**	251,504
	232,154	275,504

附註： 於2023年12月31日，銀行借貸人民幣267,387,000元(2022年：人民幣486,869,000元)以本集團附屬公司董事的若干物業、若干項目及應收賬款以及本集團附屬公司的股權作抵押。

截至2023年12月31日止年度，借貸的加權平均實際利率為5.2%(2022年：5.2%)。以人民幣計值的銀行及其他借貸的賬面值為人民幣299,942,000元(2022年：人民幣526,869,000元)。

31. 可轉換債券

於2021年11月2日，本公司發行於2022年10月31日到期的2.25%可轉換債券，本金總額為3,110,000,000港元(相當於約人民幣2,536,858,000元)。可轉換債券已於新加坡證券交易所上市。

可轉換債券的主要條款載列如下：

(1) 轉換權

可轉換債券將按持有人的選擇，於2021年12月13日或之後至到期日前10個交易日，按無固定匯率的初始轉換價每股18.22港元轉換為每股面值0.01港元的已繳足普通股(先前已贖回、轉換或購買並註銷者除外)。轉換價受反攤薄調整及若干事件影響，主要包括：股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、資本分派、供股或授出股份購股權、發行其他證券及按低於當前市價發行。

31. 可轉換債券*(續)*

(2) 贖回

到期時贖回

除非如本文所述先前已贖回、轉換或購買並註銷，否則本公司將於到期日2022年10月31日按未償還本金額的100%贖回每份可轉換債券。

按本公司選擇贖回

本公司於發出不少於30日但不超過60日的通知後，

(a) 如原發行的可轉換債券本金額至少90%已被轉換、贖回或購買並註銷，本公司可按本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)贖回當時未償付的全部(但非僅部分)可轉換債券；或

(b) 在以下情況，本公司可隨時選擇贖回全部但非部分：(i)由於英屬維爾京群島或(在各情況下)中國或(在任何相關情況下)有關地區任何政治分支機構或有徵稅權的任何當局的法律或法規發生變化或修訂，或該等法律或法規的一般應用或官方詮釋發生變化(該變化或修訂於2021年10月19日或之後生效)，本公司已經或將有責任支付額外款項；及(ii)該責任無法由本公司透過採取合理措施而規避。

按債券持有人選擇贖回

當(a)股份於聯交所停止上市或不再獲准買賣，或暫停買賣等於或超過連續30個交易日的期間時；或(b)發生控制權變更，持有人可於發生任何相關事件後不遲於30日或(如較遲)本公司發出該事件的通知後30日，要求本公司於該30日期間屆滿後第14日贖回全部或僅部分可轉換債券，贖回價等於其本金額(連同截至指定贖回日期(但不包括該日)應計但未付的任何利息)。

可轉換債券包括兩個部分：債務部分及衍生工具部分。由於贖回金額、於到期日應付的本金以港元計值及結算，而港元與本公司的功能貨幣人民幣不同，轉換選擇權將不會導致以固定現金額(以本公司的功能貨幣計算)交換固定數量股份，因此轉換選擇權不符合適用會計準則對權益工具的定義。

衍生工具部分以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。衍生工具部分參考獨立專業估值師公司進行的估值，按公允價值計量。

31. 可轉換債券(續)

(2) 贖回(續)

按債券持有人選擇贖回(續)

截至2022年12月31日止年度，可轉換債券的債務及衍生工具部分變動載列如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於2021年12月31日及於2022年1月1日	2,389,029	57
實際利息開支(附註12)	161,019	–
已付利息	(52,813)	–
已購回	(270,452)	–
購回收益	(17,725)	–
選擇性贖回時贖回	(1,202,310)	–
到期時贖回	(1,252,006)	–
公允價值變動	–	(57)
外匯調整	245,258	–
於2022年12月31日	–	–

初步確認債務部分及其後確認可轉換債券利息開支的實際利率使用實際年利率8.32%計算。

交易成本根據發行日期相應的賬面值於債務部分和衍生工具部分之間分配。與衍生工具部分有關的部分直接自損益扣除。

可轉換債券由本公司擔保。截至2022年12月31日止年度，概無轉換可轉換債券。

本公司股份自2022年5月3日至2022年6月22日於聯交所暫停買賣，根據認購協議的條款，當本公司股份於聯交所暫停買賣等於或超過連續30個交易日的期間時，可轉換債券持有人有權向本公司發出通知以贖回彼等持有的全部或部分可轉換債券，贖回價等於其本金額，連同截至指定贖回日期前應計但未付的利息。

由於發生此未能預期的事件，於2022年7月6日，本公司進行同意徵求，以尋求豁免已觸發的贖回義務及修訂本公司的可轉換債券贖回選擇權。於2022年8月1日，本公司於可轉換債券持有人大會上就批准及執行特別決議案並使豁免及修訂生效獲得所需同意，據此，本公司將贖回1,399.5百萬港元(相當於人民幣1,202,310,000元)或可換股債券存續本金總額的45%(「選擇性贖回」)。於2022年8月4日，本公司向可轉換債券持有人全數支付總金額為6,635,000港元(相當於人民幣5,717,000元)的所有同意費及總金額為990,000港元(相當於人民幣853,000元)的所有其他款項，而同意徵求已完成。於2022年8月18日(「選擇性贖回日期」)，本公司以其本金額按比例贖回1,399,500,000港元(相當於人民幣1,202,310,000元)或可轉換債券存續本金總額的45%(連同直至選擇性贖回日期(不包括該日)的應計但未付利息)，且該等已贖回可轉換債券已被註銷。

發行人在選擇性贖回日期支付的總贖回價為1,408,772,000港元(相當於人民幣1,210,276,000元)。於選擇性贖回後，本公司已進一步購回並註銷本金總額593,000,000港元(相當於人民幣529,516,000元)的可轉換債券。於到期日完成贖回後，存續本金額1,117,500,000港元(相當於人民幣1,021,741,000元)的可轉換債券獲贖回，所有可轉換債券的本金額獲註銷，概無可轉換債券存續。

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

32. 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易賬款		
－關聯方(附註40(d))	**6,291**	19,750
－第三方	**1,206,230**	1,155,353
	1,212,521	1,175,103

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2022年：30至90日)。於2023年12月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公平值相若(2022年：相同)。於2023年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值(2022年：相同)。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	**968,851**	924,628
1至2年	**103,603**	182,699
2至3年	**111,234**	64,536
3至4年	**26,143**	2,170
4至5年	**1,702**	805
5年以上	**988**	265
	1,212,521	1,175,103

33. 已收按金、應計款項及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應付款項		
－應付關聯方賬款(附註40(d))	**143,890**	90,499
－應計費用	**573,015**	815,533
－代業主收款(附註(c))	**264,873**	293,418
－非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註(b))	**50,513**	331,261
－購買對價(附註(a))	**412,264**	387,535
－應付利息	**7,144**	4,624
－按金	**442,513**	389,293
－其他借貸(附註(d))	**134,398**	138,113
－其他應付款項	**150,976**	162,991
	2,179,586	2,613,267
非即期	**59,478**	167,388
即期	**2,120,108**	2,445,879
	2,179,586	2,613,267

33. 已收按金、應計款項及其他應付款項(續)

附註：

(a) 於2023月12月31日，業務合併的尚未結算或然購買對價約為人民幣412,264,000元(2022年：人民幣387,535,000元)，按公允價值計量。

收購協議規定本集團須視乎所收購附屬公司的稅後收入或利潤是否達到規定目標，以現金向非控制性權益或賣方支付額外對價。在各收購日期及各報告期末，由獨立估值師使用概率法按不同財務預測下可能出現的情景進行估值，並根據估計貼現率進行調整，評估應付或然對價。應付或然對價公允價值的其後變動將於損益中確認。

應付收購對價的公允價值分類為層級3，相關重大不可觀察輸入數據的詳情載於附註3(f)。

(b) 於2023年12月31日，本集團若干附屬公司的非控股股東有多種認沽期權擔保，彼等有權將剩餘的股權出售予本集團。

於2020年11月，世茂天成與一名第三方訂立收購協議，以收購西安方瑞的70%股權，該收購協議規定，原始股東已獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2023年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售西安方瑞的餘下30%股權。根據所獲得的最新財務資料，管理層預計方瑞將無法實現收購協議中議定的收入及利潤目標，因此年末來自方瑞的認沽期權金額的公允價值獲確認為零。金融負債(即因認沽期權獲行使而收購剩餘股權的贖回金額現值)已獲確認及計入其他應付款項，且隨後以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認。認沽期權初始金額的價值為人民幣82,389,000元，而認沽期權的公允價值於2023年12月31日為人民幣82,389,000元(2022年：人民幣82,774,000元)。由於收購協議中的條款未獲達成，本公司並無責任收購剩餘股權，故認沽期權的公允價值轉撥至資本儲備人民幣82,389,000元，而公允價值變動人民幣385,000元計入2023年度的損益。

於2020年7月，世茂天成與浙江翔宇投資有限公司(「浙江翔宇」)及寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥)(「寧波天權」)(兩者均為浙江新宇的原始股東)訂立收購協議，而收購協議載明浙江翔宇原始股東已獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2022年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的股份，即餘下37.5%股權。

於2023年4月，與原始股東訂立股權轉讓協議，確認收購剩餘股權。收購對價為人民幣147,503,000元，已確認金融負債(即因行使認沽期權而獲得的剩餘股權的贖回金額現值)，並於年結日將該金額從其他應付款項轉撥至應付購買對價。於2023年初的認沽期權公允價值金額為人民幣197,974,000元，於資本儲備中確認的部分為人民幣33,290,000元，而公允價值變動人民幣17,182,000元已計入2023年度損益。

於2019年，本集團與一名第三方訂立協議，以對價人民幣2,920,000元收購泉州三遠的51%股權，並獲認沽期權合約擔保，據此，賣方有權根據若干算式向本集團出售剩餘的49%股權。本集團認為，實際確定賣方將行使認沽期權，而業務合併就收購會計處理而言將作為實質收購全部股權而入賬。本集團確認總對價人民幣22,917,000元，即上述現金對價人民幣2,920,000元加上認沽期權的應付對價。認沽期權的應付對價以公允價值計量，其賬面值變動於損益中確認。於2023年12月31日，認沽期權的價值為人民幣50,513,000元(2022年：人民幣50,513,000元)。

由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股，故有關期權入賬列為金融負債。於期權獲行使時可能應付的金額初步按贖回金額的現值確認。期權隨後按報告日期公允價值計量，年內公允價值變動於損益確認(附註11)。

33. 已收按金、應計款項及其他應付款項(續)

(b) (續)

倘期權到期未獲行使，則終止確認負債，並就以下各項相應調整：(i)初步確認時先前於資本儲備中確認的部分的權益；及(ii)餘下部分的損益，即年內其後計量中其公允價值的變動。

非控股股東認沽期權產生的應付對價的公允價值分類為層級3，相關重大不可觀察輸入數據的詳情載於附註3(f)。

非控股股東認沽期權所產生應付對價的估值根據收入法使用貼現現金流方法確定。重大不可觀察輸入數據為退出日期的預期貼現率，根據管理層所編製的三種財務預測情景下浮動溢價的概率加權平均值釐定，而預期貼現率則使用資本資產定價模型釐定。

(c) 結餘主要包括代表公用事業公司向業主暫時收取的公用事業費用。

(d) 其他借貸主要指來自金融機構的借貸，該等借貸(i)以附註17所載本集團用於城市服務分部的物業、機器及設備作抵押，並由城市服務分部的附屬公司的非控制性權益擔保，(ii)利率介乎4.03%至8.50%(2022年：4.03%至8%)，並(iii)須於1至3年內(2022年：1至3年)償還。

34. 租賃負債

(a) 於綜合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
租賃營運物業		
一樓宇	**68,337**	88,303
租賃負債		
流動	**32,383**	34,403
非流動	**35,954**	53,900
	68,337	88,303

(b) 於損益中確認的金額

	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		
一土地使用權(附註18)	**175**	316
一樓宇(附註18)	**46,891**	47,989
租賃融資成本	**4,339**	3,762
	51,405	52,067

34. 租賃負債(續)

(c) 於綜合現金流量表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
租賃負債利息部分付款	**4,339**	3,762
租賃負債本金部分付款	**41,492**	39,124
	45,831	42,886

(d) 租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
最低租賃付款(附註3(d))	**76,651**	97,553
未來融資費用	**(8,314)**	(9,250)
租賃負債總額	**68,337**	88,303

35. 遞延稅項

綜合財務狀況表的遞延稅項資產分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
－將於12個月內收回的遞延稅項資產	**321,451**	294,495
扣除遞延稅項負債	**(65,913)**	(36,966)
	255,538	257,529
遞延稅項負債：		
－將於12個月以後收回的遞延稅項負債	**(193,408)**	(183,842)
－將於12個月內收回的遞延稅項負債	**(29,136)**	(29,136)
扣除遞延稅項資產	**65,913**	36,966
	(156,631)	(176,012)

綜合財務報表附註(續)
截至2023年12月31日止年度

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項賬目的淨變動如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	**81,517**	(112,153)
收購的添置－業務合併中識別的無形資產超額價值	**–**	(49,218)
在綜合損益表計入(附註13)	**17,390**	242,888
於年末	**98,907**	81,517

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，於報告期內遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	撥備	可抵扣稅項虧損	應計費用	認沽期權公允價值變動	利潤擔保條款產生的遞延稅項開支	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
於2022年1月1日	93,064	6,537	17,952	5,186	–	122,739
在綜合損益表計入／(扣除)	169,211	1,156	(1,929)	3,318	–	171,756
於2022年12月31日及2023年1月1日	**262,275**	**7,693**	**16,023**	**8,504**	**–**	**294,495**
在綜合損益表計入／(扣除)	**14,695**	**2,035**	**(182)**	**(8,504)**	**18,912**	**26,956**
於2023年12月31日	**276,970**	**9,728**	**15,841**	**–**	**18,912**	**321,451**

遞延稅項負債

	收購附屬公司時對資產及負債的公允價值調整及其他	利潤擔保產生的遞延稅項開支	折舊	總計
	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	(234,558)	–	(334)	(234,892)
收購附屬公司的添置(附註40(b))	(49,218)	–	–	(49,218)
在損益計入	70,963	–	169	71,132
於2022年12月31日及2023年1月1日	**(212,813)**	**–**	**(165)**	**(212,978)**
在損益計入	**(64,566)**	**54,918**	**82**	**(9,566)**
於2023年12月31日	**(277,378)**	**54,918**	**(83)**	**(222,544)**

36. 股份獎勵計劃

世茂集團運作限制性股份獎勵計劃(「世茂集團股份計劃」),其主要目的為表彰入選僱員之貢獻,並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力,及為本集團進一步發展吸引合適之人才。該計劃的承授人包括本公司董事、高級行政人員及僱員。該計劃由世茂集團董事會(「集團董事會」)於2021年5月3日(「採納日期I」)採納,且自採納日期I起生效,有效期為十年。可作獎勵的本公司股份之最高數目為本公司於採納日期I已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

集團董事會可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括集團董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加計劃,以及決定獎勵股份數目。

於採納日期I,世茂集團與Best Cosmos訂立信託契據,據此,世茂集團委任Best Cosmos為信託人以持有獎勵股份。世茂集團授予本公司股份被視作權益注資(計入「其他儲備」)。

截至2021年12月31日止年度,本集團136名董事及僱員(各為「2021年承授人」)獲授合共4,866,137股股份,上述股份無償授予2021年承授人。截至2023年12月31日,2021年授出的4,866,137股股份中的4,075,309股股份(金額為人民幣66,631,000元)及757,447股股份(金額為人民幣12,385,000元)已歸屬及失效,而剩餘的33,381股股份(金額為人民幣546,000元)仍未歸屬。

董事會於2021年6月28日(「採納日期II」)採納本公司的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻,並激勵僱員繼續為本集團之持續運營和發展效力,及為本集團進一步發展吸引合適之人才。世茂服務股份獎勵計劃由採納日期II起生效,有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃,可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於採納日期II已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。截至2022年12月31日止年度,在世茂服務股份獎勵計劃下,本集團合共169名僱員(當中包括兩名董事)(各為「2022年承授人」)獲授合共4,017,105股股份。所有上述股份均無償授予2022年承授人。根據世茂服務股份獎勵計劃,於符合股份獎勵計劃的歸屬標準及條件後,60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。截至2023年12月31日止年度,2022年授出的4,017,105股股份中的1,826,554股股份及610,268股股份已分別歸屬及失效,而剩餘的1,580,283股股份仍未歸屬。

於2023年6月19日,在世茂服務股份獎勵計劃下,本集團合共125名僱員(當中包括三名董事)(各為「2023年承授人」)獲授合共3,525,446股股份。所有上述股份均無償授予2023年承授人。於符合世茂服務股份獎勵計劃的歸屬標準及條件後,60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。截至2023年12月31日,2023年授出的3,525,446股股份中的386,768股股份已失效,而剩餘的3,138,678股股份仍未歸屬。

2023年承授人、2022年承授人及2021年承授人為獲授股份所提供的服務的公允價值分別約為5,923,000港元、10,645,000港元及97,323,000港元(相當於約人民幣5,391,000元、人民幣9,566,000元及人民幣79,571,000元),參考本公司股份於授出日期的市價計量。股份的其他特徵概無納入公允價值的計量中。

年內,本集團於損益中確認與根據股份獎勵計劃授出股份有關的股份支付開支約人民幣17,446,000元(2022年:人民幣29,733,000元)。

截至2023年12月31日止年度,已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為5,655,000港元,相當於人民幣5,125,000元(2022年12月31日:15,379,899港元,相當於人民幣13,738,403元)。

37. 股息

董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

38. 現金流量資料

(a) 經營業務活動所用／所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	**387,845**	(958,722)
調整項目：		
－折舊及攤銷(附註7)	**392,377**	349,337
－金融資產減值虧損撥備－淨額(附註7)	**86,595**	743,659
－無形資產減值虧損(附註20)	**105,925**	20,539
－商譽減值虧損(附註20)	**15,391**	705,081
－物業、機器及設備減值虧損(附註11)	**6,457**	–
－存貨撇減	**1,230**	–
－物業、機器及設備處置收益淨額(附註11)	**(270)**	(34,554)
－出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	**–**	(17,725)
－融資成本(附註12)	**45,932**	216,298
－融資收入(附註12)	**(78,106)**	(54,616)
－非控股股東認沽期權的公允價值收益(附註11)	**(17,567)**	(13,271)
－應付對價的公允價值變動(附註11)	**88,369**	–
－嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動(附註31)	**–**	(57)
－以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益(附註11)	**(44,338)**	(175,335)
－出售一間附屬公司的虧損淨額(附註11)	**–**	343
－一間聯營公司撤銷註冊的虧損(附註16)	**356**	–
－匯兑收益淨額(附註11)	**(26)**	(828)
－使用權益法入賬的分佔聯營公司業績(附註16)	**(12,102)**	(12,749)
－以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃(附註7)	**17,445**	29,773
經營資產及負債變動，扣除購買受控實體的影響		
－受限制現金減少／(增加)	**55,224**	(62,670)
－存貨(增加)／減少	**(18,350)**	24,706
－應收貿易賬款增加	**(118,504)**	(525,382)
－合約資產減少／(增加)	**5,470**	(7,778)
－其他經營資產減少／(增加)	**211,563**	(1,468,882)
－應付貿易賬款增加	**37,418**	31,976
－合約負債增加／(減少)	**25,459**	(322,494)
－其他經營負債(減少)／增加	**(152,211)**	127,191
	1,041,582	(1,406,160)

38. 現金流量資料(續)

(b) 確認融資活動所產生負債

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中已獲或將獲分類為融資活動所得現金流量的負債。

	其他借貸 人民幣千元	借貸 人民幣千元	可轉換債券 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	(66,312)	(817,341)	(2,389,029)	(31,373)	(3,304,055)
添置租賃負債	–	–	–	(96,054)	(96,054)
利息開支(附註12)	(9,213)	(42,304)	(161,019)	(3,762)	(216,298)
現金流量	(62,587)	332,776	–	42,886	313,075
已付利息	–	–	52,813	–	52,813
已購回	–	–	270,452	–	270,452
購回收益	–	–	17,725	–	17,725
於選擇性贖回時贖回	–	–	1,202,310	–	1,202,310
於到期時贖回	–	–	1,252,006	–	1,252,006
外匯調整	–	–	(245,258)	–	(245,258)
於2022年12月31日及2023年1月1日	**(138,112)**	**(526,869)**	**–**	**(88,303)**	**(753,284)**
添置租賃負債	**–**	**–**	**–**	**(21,526)**	**(21,526)**
利息開支(附註12)	**(6,179)**	**(35,414)**	**–**	**(4,339)**	**(45,932)**
現金流量	**9,893**	**262,341**	**–**	**45,831**	**318,065**
於2023年12月31日	**(134,398)**	**(299,942)**	**–**	**(68,337)**	**(502,677)**

39. 收購及出售附屬公司

(a) 截至2022年12月31日止年度的收購概要

(i) 於2022年1月，世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)完成收購蘇州市天翔物業管理有限公司(「蘇州天翔」)的70%股權，總對價約為人民幣211,147,000元，其中包括現金對價約人民幣147,420,000元及估計可調整對價約人民幣63,727,000元。

總對價將分五期支付，最後一期款項包括基於完成日期審核賬目的可調整部分，將於本集團指定的核數師完成對蘇州天翔的年度審核並出具無保留意見後，在下文所述的業績承諾條件達成時支付。

根據收購協議，賣方已就蘇州天翔截至2022年及2023年12月31日止年度的指定淨利潤增長率提供擔保。賣方將就上述擔保所產生的任何差額向本集團提供補償。本集團為收購而轉讓的對價包括自或然對價安排所產生的任何資產或負債。本集團已將收購日期的或然對價公允價值確認為就蘇州天翔所轉讓對價的一部分。

(ii) 本集團亦於截至2022年12月31日止年度以總對價約人民幣244,668,000元收購獨立第三方的其他四間物業管理公司。

(iii) 上述所收購公司已自其各自的收購日期起入賬列為本集團的附屬公司。

所收購業務自各自的收購日期起為本集團貢獻年度總收入人民幣543,642,000元及淨利潤人民幣60,120,000元。

所收購應收貿易賬款及其他應收賬款的公允價值約為人民幣212,939,000元，包括公允價值約為人民幣144,857,000元的應收貿易賬款。

倘有關收購事項已於2022年1月1日發生，本集團截至2022年12月31日止年度的綜合備考收入及淨虧損將分別約為人民幣8,690,374,870元及人民幣885,803,714元。

39. 收購及出售附屬公司*(續)*

(a) 截至2022年12月31日止年度的收購概要(續)

(iii) (續)

收購對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	蘇州天翔 人民幣千元 (附註(i))	其他 人民幣千元 (附註(ii))	總計 人民幣千元
收購對價			
對價			
－已付現金	147,420	191,284	338,704
－應付款項	63,727	53,384	117,111
	211,147	244,668	455,815
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額			
現金及現金等價物	37,967	18,332	56,299
應收貿易賬款	40,974	103,883	144,857
預付款項、按金及其他應收賬款	12,215	58,494	70,709
聯營公司權益(附註16)	2,403	–	2,403
其他流動資產	62	2,398	2,460
物業、機器及設備(附註17)	8,942	2,697	11,639
無形資產：客戶關係(附註20)	88,000	106,200	194,200
其他非流動資產	–	736	736
應付貿易賬款	(2,377)	(4,554)	(6,931)
應計款項及其他應付款項	(78,456)	(157,547)	(236,003)
遞延稅項負債(附註35)	(22,668)	(26,550)	(49,218)
所收購可識別資產淨值	87,062	104,089	191,151
減：非控制性權益	(26,119)	(25,115)	(51,234)
加：商譽(附註20)	150,203	165,695	315,898
所收購資產淨值	211,146	244,669	455,815

商譽歸因於所收購業務的業務前景，其將不可扣稅。

(iv) 收購對價－現金流出

	總計 人民幣千元
已付現金對價	338,704
減：所收購結餘－現金及現金等價物	(56,299)
收購事項的現金流出淨額	282,405

39. 收購及出售附屬公司(續)

(b) 出售一間附屬公司而失去控制權

截至2022年12月31日止年度

截至2022年12月31日止年度，本集團以對價人民幣1,094,000元向一名獨立第三方出售海南華茂物業服務有限公司51%的股權。該項出售導致年內確認現金流出淨額人民幣57,000元及虧損淨額人民幣343,000元。

所出售資產淨值連同出售收益與該項出售現金流入的對賬如下：

	附註	人民幣千元
現金及現金等價物		1,150
應收貿易賬款		3,367
應付貿易賬款		(1,160)
合約負債		(542)
可識別資產淨值總額		2,815
減：非控制性權益		(1,379)
本公司權益持有人應佔資產淨值		1,436
出售附屬公司的虧損	11	(343)
已收現金對價		1,093
減：所出售實體的現金及現金等價物		(1,150)
出售事項現金流出		(57)

(c) 截至2023年12月31日止年度與非控制性權益的交易

截至2023年12月31日止年度，本集團分別收購三間附屬公司額外30%、33%及6.9%股權，總對價為人民幣107,857,000元。

本集團確認非控制性權益減少人民幣60,377,000元及本公司權益持有人應佔權益增加人民幣47,480,000元。本集團所有權權益變動對年內本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
總對價	**107,857**
所收購非控制性權益的賬面值	**(60,377)**
於權益確認所得賬面值超額部分	**47,480**

(d) 收購對價－現金流出

截至2022年12月31日止年度

對價	**蘇州天翔** 人民幣千元 (附註39(a))	**其他** 人民幣千元 (附註39(a))	**總計** 人民幣千元
收購附屬公司的現金流出(扣除所收購現金)			
所收購結餘－現金及現金等價物	37,967	18,332	56,299
減：已付現金對價	(147,420)	(191,284)	(338,704)
	(109,453)	(172,952)	(282,405)

40. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本集團由世茂集團控股有限公司(於開曼群島註冊成立並擁有本公司62.87%(2022年：62.96%)的股份)控制。董事視Gemfair Investments Limited為最終控股公司，而本集團的最終控股股東為許榮茂先生。

(b) 關聯方交易

(i) 持續交易

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方提供服務		
－世茂集團	**358,138**	576,627
－世茂集團的合營企業及聯營公司	**45,034**	134,687
	403,172	711,314
自關聯方接獲的服務		
－世茂集團	**–**	–
已付關聯方租賃負債利息		
－世茂集團	**1,063**	572
有關與一間關聯公司的租賃的租賃負債付款		
－世茂集團	**7,355**	8,694

本集團就本集團關聯方物業訂立若干租賃。本集團根據該等租賃應付的租金約為每月人民幣661,000元(2022年：人民幣1,205,000元)，租期將於1至4年到期。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員的薪酬(附註9披露的董事薪酬除外)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	**14,428**	15,384

40. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘－貿易

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方賬款		
應收貿易賬款(附註23)		
－世茂集團	**658,778**	755,984
－世茂集團的合營企業及聯營公司	**91,136**	30,579
	749,914	786,563
預付款項、按金及其他應收賬款(附註25)(附註)		
－世茂集團	**355,007**	418,398
－世茂集團的合營企業及聯營公司	**33,005**	77,456
	388,012	495,854
應收關聯方賬款總額(計提信貸虧損撥備前)	**1,137,926**	1,282,417
減：撥備	**(619,236)**	(636,260)
應收關聯方賬款總額(扣除信貸虧損撥備後)	**518,690**	646,157
應付關聯方賬款		
合約負債(附註6)		
－世茂集團	**47,512**	46,966
－世茂集團的合營企業及聯營公司	**14,051**	9,550
	61,563	56,516
應付貿易賬款(附註32)		
－世茂集團	**6,291**	16,076
－世茂集團的合營企業及聯營公司	**–**	3,674
	6,291	19,750
已收按金、應計款項及其他應付款項(附註33)		
－世茂集團	**124,208**	56,915
－世茂集團的合營企業及聯營公司	**19,682**	33,584
	143,890	90,499
應付關聯方租賃款項		
－世茂集團	**17,016**	23,919
應付關聯方賬款總額	**232,653**	190,684

附註： 金額中包括本集團就銷售停車位的權利向世茂集團支付的按金約人民幣295,366,000元(2022年：人民幣304,437,326元)。有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣34,028,000元(2022年：人民幣36,590,000元)構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

40. 關聯方交易*(續)*

(e) 關聯方提供的擔保

於2023年12月31日，本集團的銀行借貸包括一項固定年利率為5.50%(2022年：年利率為4%至6.27%)於2024年(2022年：2026年)到期的借貸約人民幣166,010,000元(2022年：人民幣392,623,000元)。

41. 或然事項

於2023年12月31日，本集團並無有關向第三方付款的責任的任何重大或然負債或未結擔保(2022年：無)。

42. 擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司

擁有重大非控制性權益的本集團附屬公司的財務資料概述如下。所披露金額為扣除任何集團內公司間對銷前的金額：

非控制性權益百分比	浙江新宇 27.24%(2022年：30%) 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	**515,923**	626,952
非流動資產	**401,556**	281,776
流動負債	**(325,674)**	(325,554)
非流動負債	**(49,478)**	(17,388)
本公司擁有人應佔權益	**(394,597)**	(396,050)
浙江新宇非控制性權益	**(147,730)**	(169,736)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	**1,385,789**	1,306,360
銷售成本	**(1,211,980)**	(1,136,046)
年度利潤及全面收入總額	**42,333**	81,550
應佔利潤及全面收入總額：		
－本公司權益持有人	**30,801**	57,085
－非控制性權益	**11,532**	24,465
已付非控制性權益股息	**2,731**	1,650
經營業務活動所得／(所用)現金流量	**81,814**	(12,058)
經營業務活動所用現金流量	**(47,479)**	(8,420)
融資活動所用現金流量	**(15,000)**	(9,350)
現金流入／(流出)淨額	**19,335**	(29,828)

42. 擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司*(續)*

非控制性權益百分比	無錫金沙田 40% 於12月31日	
	2023年 **人民幣千元**	2022年 人民幣千元
流動資產	**962,654**	876,092
非流動資產	**491,115**	315,985
流動負債	**(436,230)**	(395,551)
非流動負債	**(243,692)**	(253,624)
本公司擁有人應佔權益	**(464,308)**	(325,741)
無錫金沙田非控制性權益	**(309,539)**	(217,161)

	截至12月31日止年度	
	2023年 **人民幣千元**	2022年 人民幣千元
收入	**1,065,680**	1,062,749
銷售成本	**(902,890)**	(898,028)
年度利潤及全面收入總額	**53,964**	26,673
應佔利潤及全面收入總額：		
－本公司權益持有人	**32,378**	16,004
－非控制性權益	**21,796**	10,669
已付非控制性權益股息	**1,663**	4,689
經營業務活動所得現金流量	**105,866**	68,069
經營業務活動所用現金流量	**(25,061)**	(50,865)
融資活動所用現金流量	**(15,738)**	(41,805)
現金流入／(流出)淨額	**65,067**	(24,601)

上述附屬公司的2023年的收入仍在其業績審計過程中，賣方在收購時所承諾的2023年履約擔保數據尚未得到本公司的確認。

42. 擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司(續)

非控制性權益百分比	世路源 33% 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	**286,955**	276,903
非流動資產	**159,279**	78,839
流動負債	**(138,696)**	(111,908)
非流動負債	**(2,283)**	(3,947)
本公司擁有人應佔權益	**(204,521)**	(160,724)
世路源非控制性權益	**(100,734)**	(79,163)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	**269,577**	319,913
銷售成本	**(248,773)**	(308,348)
年度利潤及全面收入總額	**(53,660)**	(34,310)
應佔利潤及全面收入總額：		
－本公司權益持有人	**(35,952)**	(22,987)
－非控制性權益	**(17,708)**	(11,323)
經營業務活動所得現金流量	**28,078**	6,609
經營業務活動所用現金流量	**(9,529)**	(59,635)
融資活動所用現金流量	**(55,864)**	(5,728)
現金流出淨額	**(37,315)**	(58,754)

上述附屬公司的2023年的收入仍在其業績審計過程中，賣方在收購時所承諾的2023年履約擔保數據尚未得到本公司的確認。

43. 本公司財務狀況表及儲備變動

43(i) 本公司財務狀況表

	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			
預付款項、按金及其他應收賬款		**9,249,071**	9,221,024
於附屬公司的投資		**212,275**	212,275
非流動資產總值		**9,461,346**	9,433,299
流動資產			
現金及現金等價物		**118**	154
流動資產總值		**118**	154
流動負債			
其他應付款項		**2,395,392**	2,349,264
流動負債總額		**2,395,392**	2,349,264
資產淨值		**7,066,072**	7,084,189
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	**21,357**	21,357
儲備	43(ii)	**7,044,715**	7,062,832
總權益		**7,066,072**	7,084,189

本公司財務狀況表於2024年3月28日經董事會批准並由董事代表董事會簽署。

許世壇
董事

曹士揚
董事

43. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

43(ii) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	庫存股票 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	8,490,762	(980,681)	(145,985)	(118,788)	7,245,308
年度全面虧損總額	–	–	–	(212,336)	(212,336)
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃（附註35）	–	29,773	–	–	29,773
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃歸屬	(8,372)	(33,867)	42,239	–	–
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃失效	–	(12,410)	12,410	–	–
最終控股公司注資(附註36)	–	7,107	(7,107)	–	–
註銷已購回股份	(66,327)	–	66,414	–	87
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	**8,416,063**	**(990,078)**	**(32,029)**	**(331,124)**	**7,062,832**
年度全面虧損總額	**–**	**–**	**–**	**(21,291)**	**(21,291)**
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃（附註36）	**–**	**17,445**	**–**	**–**	**17,445**
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃歸屬	**2,919**	**(41,758)**	**38,839**	**–**	**–**
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃失效	**–**	**(2,329)**	**2,329**	**–**	**–**
購回股份	**–**	**–**	**(14,271)**	**–**	**(14,271)**
於2023年12月31日的結餘	**8,418,982**	**(1,016,720)**	**(5,132)**	**(352,415)**	**7,044,715**

美好生活智造者
BETTER SMART LIFE