

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



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

截至2022年12月31日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 本集團於截至2022年12月31日止年度的總收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.3百萬元增加5.5%至約人民幣267.3百萬元。
- 本集團於截至2022年12月31日止年度的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣103.4百萬元減少8.5%至約人民幣94.7百萬元。截至2022年12月31日止年度的毛利率由截至2021年12月31日止年度的40.8%減至35.4%。
- 截至2022年12月31日止年度的除所得稅後溢利約為人民幣33.6百萬元，而截至2021年12月31日止年度則約為人民幣32.9百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣5.47分(2021年：人民幣7.33分)。截至2022年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利為人民幣5.44分(2021年：人民幣7.29分)。
- 董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息合共人民幣30,000,000元，即每股股息人民幣0.0486元(相當於每股0.0555港元，根據中國人民銀行於2023年3月28日公佈的人民幣兌港元的匯率中間價，即人民幣0.87580元等於1.00港元)(2021年：無)，乃根據本公司於本公告日期現有已發行股份總數616,793,600股計算。

德商產投服務集團有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2022年12月31日止年度(「**報告期**」)的經審核綜合業績。本年度業績公告的內容乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)項下有關年度業績初步公佈的適用披露規定，並根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製。該等年度業績亦已由董事會及本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)審閱及確認。除另有註明外，本公司的財務數據均以人民幣(「**人民幣**」)列示。

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	267,270	253,296
銷售成本		<u>(172,599)</u>	<u>(149,866)</u>
毛利		94,671	103,430
其他收入及收益	4	18,643	6,237
行政開支		(48,183)	(63,536)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	6	(24,635)	(2,647)
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值虧損撥備淨額	6	(1,655)	(1,260)
其他開支		(1,526)	(1,807)
利息開支	5	(195)	(109)
應佔一間聯營公司虧損		<u>(112)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	6	37,008	40,308
所得稅開支	7	<u>(3,453)</u>	<u>(7,365)</u>
年內利潤		<u>33,555</u>	<u>32,943</u>
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>33,555</u>	<u>32,943</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		33,596	33,440
非控股權益		<u>(41)</u>	<u>(497)</u>
		<u>33,555</u>	<u>32,943</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	9	<u>人民幣5.47分</u>	<u>人民幣7.33分</u>
攤薄	9	<u>人民幣5.44分</u>	<u>人民幣7.29分</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		21,088	144
投資物業	10	2,830	1,330
使用權資產		—	155
其他無形資產		7,061	8,427
於一間聯營公司的投資		138	—
商譽	11	9,179	9,179
遞延稅項資產	12	4,082	674
預付款項、按金及其他應收款項	15	463	—
非流動資產總值		<u>44,841</u>	<u>19,909</u>
流動資產			
存貨	13	16,840	741
貿易應收款項	14	113,900	89,686
預付款項、按金及其他應收款項	15	26,306	11,487
現金及現金等價物		248,236	251,063
流動資產總值		<u>405,282</u>	<u>352,977</u>
流動負債			
合約負債	4	31,703	24,622
貿易應付款項	16	25,542	17,743
其他應付款項及應計費用	17	79,518	70,130
租賃負債		—	122
應付稅項		7,950	9,458
流動負債總額		<u>144,713</u>	<u>122,075</u>
流動資產淨值		<u>260,569</u>	<u>230,902</u>
總資產減流動負債		<u>305,410</u>	<u>250,811</u>

續／...

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	5,174	—
合約負債	4	715	580
遞延稅項負債	12	874	988
		<u> </u>	<u> </u>
非流動負債總額		6,763	1,568
		<u> </u>	<u> </u>
資產淨值		298,647	249,243
		<u> </u>	<u> </u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行資本	18	391	381
儲備		296,557	248,625
		<u> </u>	<u> </u>
非控股權益		296,948	249,006
		<u> </u>	<u> </u>
總權益		1,699	237
		<u> </u>	<u> </u>
		298,647	249,243
		<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

德商產投服務集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。於中華人民共和國(「中國」)的主要業務地點位於中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座1803室。

年內，本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中國從事物業管理服務、非業主及業主增值服務。

本公司董事認為，本公司的控股及最終控股公司為Sky Donna Holding Limited，該公司在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。鄒康先生和鄒健女士共同為本公司的最終控股股東(「最終控股股東」)。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司詳情如下：

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	已發行普通股／註冊股本面值	本公司應佔股權		主要業務
			百分比	直接	
WYGL Holding Limited	英屬處女群島／ 2021年2月4日	1美元	100%	—	投資控股
XGWY Holding Limited	英屬處女群島／ 2021年2月8日	1美元	—	100%	投資控股
Desun Property Service Limited	香港／ 2021年1月18日	1港元	—	100%	投資控股
成都福悅企業管理諮詢有限公司 (「成都福悅」)	中國／中國內地／ 2021年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
成都德商產投物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2010年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業管理
昆明捷博物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2019年5月23日	人民幣500,000元	—	100%	物業管理
成都御璟閣酒店管理有限公司	中國／中國內地／ 2019年1月21日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理
成都德新尚裕物業管理有限公司	中國／中國內地／ 2019年12月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理
成都德正物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2019年12月19日	人民幣500,000元	—	100%	物業管理

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	已發行普通股／註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都中能物業管理有限責任公司 (「中能」)	中國／中國內地／ 2006年5月16日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業管理
成都金捷資產管理有限公司	中國／中國內地／ 2013年3月27日	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
成都優貝空間創孵科技服務有限公司	中國／中國內地／ 2015年10月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理
成都栢悅嘉誠商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2018年8月22日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
成都福朗物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2020年1月16日	人民幣1,000,000元	—	51%	物業管理
四川德商璽悅居建設工程有限公司	中國／中國內地／ 2021年9月26日	人民幣1,000,000元	-	100%	室內設計
成都興旺德房地產經紀有限公司	中國／中國內地／ 2022年5月20日	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
成都福流到家商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年年5月19日	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
成都商德智美房地產經紀有限公司	中國／中國內地／ 2022年6月27日	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
成都德潤宜居房地產經紀有限公司	中國／中國內地／ 2022年6月24日	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
成都德商合潤誠商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年10月18日	人民幣500,000元	-	100%	物業管理

除成都福悅根據中國法律註冊為全資企業外，其他於中國成立的附屬公司根據中國法律註冊為境內有限公司。

概無附屬公司擁有重大非控股權益。

董事認為，上表所列的本公司附屬公司乃主要影響年度業績或構成本集團資產淨值的重大部分的附屬公司。董事認為，若詳述其他附屬公司將導致提供之資料過於冗長。

由於該等於中國註冊的所有附屬公司概無任何官方英文名稱，該等英文名稱代表本公司管理層盡最大努力直譯其中文名稱。

2.1 編製基準

該等財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）以及香港公司條例的披露規定編製。

該等財務報表已根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額約整至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。本集團因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對投資對象行使權力（即賦予本集團現有能以主導投資對象的相關業務的既存權利）影響該等回報時，則屬擁有控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。如本公司直接或間接擁有投資對象投票權或類似權利不過半數，本集團衡量是否對投資對象有權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司使用與本公司一致的會計政策編製同一報告期間的財務報表。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，儘管這會導致非控股權益結餘錄得虧絀。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動（惟並無失去控制權）則以權益交易入賬。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益中確認的本集團應佔部分按猶如本集團直接出售有關資產或負債時被要求的相同基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已於本年度的財務報表首次採用下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行一份合約之成本
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之示例及國際會計準則第41號(修訂本)

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

國際財務報告準則第3號(修訂本)以2018年3月發佈的財務報告概念框架(「概念框架」)的提述取代先前編製及呈列財務報表的框架的提述，而並無重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已對於2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻應用該等修訂本。由於年內並無業務合併，故該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須於損益確認出售任何有關項目的所得款項及國際會計準則第2號存貨釐定的該等項目的成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無出售所產生的項目，故該等修訂本並未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政開支與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團已對於2022年1月1日尚未履行其全部責任的合約前瞻應用該等修訂本，且並無識別出虧損合約。因此，該等修訂本並未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之示例及國際會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他人士支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起前瞻應用有關修訂本。由於年內本集團並無修改或交換的金融負債，故該修訂本並未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1, 5}
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 — 比較資料 ⁶
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ^{2, 4}
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
國際會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 ¹

- 1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 強制生效日期尚未釐定，但可供採納
- 4 由於2022年修訂本，2020年修訂本的生效日期遞延至2024年1月1日或之後開始的年度期間
- 5 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號(修訂本)，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號
- 6 選擇應用與本修訂本所載分類重疊法有關的過渡選擇權的實體應於首次應用國際財務報告準則第17號時應用

有關預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本可前瞻應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方 — 承租人之規定，以確保賣方 — 承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須對首次應用國際財務報告準則第16號日期(即2019年1月1日)後訂立的售後租回交易追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清劃分負債為流動或非流動的規定，尤其是釐清實體是否有權於報告期後12個月內推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。於2022年，國際會計準則理事會頒佈2022年修訂本，進一步釐清，於貸款安排所產生的負債契諾中，僅實體於報告日或之前必須遵守的契諾，方會影響負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂本要求實體額外披露，當其有權延遲償還該等負債(惟實體於報告期後12個月內遵守未來契諾)時，將貸款安排產生之負債分類為非流動。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。實體提早應用2020年修訂本須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團現正評估該等修訂本的影響及是否存在貸款協議可能需修訂。根據初步評估，預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)會計政策之披露要求實體披露其重要會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表中包含的其他資料一併考慮時，可以合理地預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則該資料屬重要。國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供了非強制性指導。國際會計準則第1號(修訂本)於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)中提供的指導屬非強制性，因此無須就該等修訂訂定生效日期。本集團正在重新審查會計政策披露，以確保與該等修訂保持一致。

國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計的定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第12號(修訂本)縮小首次確認國際會計準則第12號例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(惟前提是有充足的應課稅利潤)及遞延稅項負債。該等修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應適用於列報的最早可比期間期初的與租賃及棄置義務有關的交易，於該日確認任何累計影響，作為對保留利潤或權益之其他部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該等修訂本應追溯應用於租賃及棄置義務以外的交易。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

3. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。就資源分配及表現評估而言，向本集團主要經營決策者匯報之資料，側重於本集團之整體經營業績，因為本集團之資源已整合且並無可獲得的分散經營分部資料。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於年內，本集團於同一地理位置經營，因其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列地區資料。

有關一名主要客戶的資料

於年內，與客戶的合約收益分別約人民幣85,467,000元(2021年：人民幣112,713,000元)乃來自向最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的(統稱為「同系實體」)及於年內對本集團的總收益貢獻32%(2021年：44%)的公司提供之服務。

4. 收益、其他收入及收益

與客戶的合約收益之分析如下：

分類收益資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貨品或服務類型		
住宅物業管理服務	67,754	44,588
非住宅物業管理服務	<u>72,145</u>	<u>71,921</u>
	<u>139,899</u>	<u>116,509</u>
向下列各方提供增值服務：		
非業主	104,983	115,749
業主	<u>22,388</u>	<u>21,038</u>
	<u>127,371</u>	<u>136,787</u>
與客戶的合約收益總額	<u><u>267,270</u></u>	<u><u>253,296</u></u>
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	7,839	480
隨時間轉移服務	221,545	209,069
於某一時點轉移服務	<u>37,886</u>	<u>43,747</u>
與客戶的合約收益總額	<u><u>267,270</u></u>	<u><u>253,296</u></u>

合約負債

本集團的收益相關合約負債如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債		
— 關聯方	434	3,376
— 第三方	<u>31,984</u>	<u>21,826</u>
	<u>32,418</u>	<u>25,202</u>

合約負債預期確認為收益：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	31,703	24,622
一年後	<u>715</u>	<u>580</u>
	<u>32,418</u>	<u>25,202</u>

本集團的合約負債主要來自已收客戶的預付款項，而尚未提供相關服務。由於本集團的業務發展，有關負債有所增加。

於年內的合約負債變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	25,202	13,041
於1月1日計入合約負債的已確認收益	(24,556)	(11,841)
因已收現金而增加(不包括年內確認為收益之款項)	<u>31,772</u>	<u>24,002</u>
	<u>32,418</u>	<u>25,202</u>

履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就物業管理服務及若干非業主增值服務而言，收益在服務提供予客戶時，按反映本集團預期因交換該等服務而有權獲得的代價之金額確認。服務費應預先收取或於向關聯公司或若干業主發出繳款通知之日起計180天內到期。根據國際財務報告準則第15號的許可，未披露分配予該等尚未履行的合約之交易價格。

增值服務於短時間內(通常為一年內)提供。服務費基於所提供服務的性質按月、季度或每半年在提供服務後付款，相關款項應在繳款通知之日起180日內支付。根據國際財務報告準則第15號的許可，未披露分配予該等尚未履行的合約之交易價格。

就貨品銷售而言，履約責任於交付貨品後獲履行。款項於貨品交付予客戶時即時到期應付。於2022年12月31日，概無未履行或部分履行的剩餘履約責任。

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入			
政府補助	(i)	168	138
其他增值稅進項抵扣		527	488
銀行利息收入		4,469	3,433
租金收入		298	—
其他		490	1,447
		<u>5,952</u>	<u>5,506</u>
收益			
與提早終止租賃有關的收益		—	419
匯兌差額收益淨額		12,691	312
		<u>12,691</u>	<u>731</u>
		<u>18,643</u>	<u>6,237</u>

附註：

(i) 政府補助主要指用於補償因於一處孵化產業園內提供物業管理服務而產生的經營開支的補助。

5. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	16	109
來自關聯方其他貸款的利息	179	—
	<u>195</u>	<u>109</u>

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除下列各項後得出：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已提供服務的成本*		166,373	149,430
已售貨品的成本		6,226	436
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的薪酬)*：			
工資及薪金		81,013	79,095
股本結算購股權開支		—	3,885
退休金計劃供款(定額供款計劃)**		17,023	13,707
		<u>98,036</u>	<u>96,687</u>
其他無形資產攤銷***		1,155	921
物業及設備折舊		351	68
投資物業折舊	10	144	97
使用權資產折舊		743	722
未計入租賃負債計量的租賃付款		697	909
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	14	24,635	2,647
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備淨額	15	1,655	1,260
股本結算購股權開支，扣除撥回(計入董事及最高行政人員的薪酬)		373	5,440
上市開支		—	17,934
核數師薪酬		2,780	1,300
應佔一間聯營公司虧損		112	—
出售附屬公司的虧損		60	—
		<u> </u>	<u> </u>

* 於截至2022年12月31日止年度，人民幣70,626,000元(2021年：人民幣72,748,000元)的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。

** 本集團不會使用沒收的供款作為僱員降低現有供款水平。

*** 年內其他無形資產攤銷乃計入損益中的「銷售成本」及「行政開支」。

7. 所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須就於開曼群島開展的業務繳納所得稅。

由於本集團於年內並無自香港產生或於香港賺得的應評課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

除下述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司截至2022年12月31日止年度的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

根據關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知，本集團的若干位於四川省且從事鼓勵類業務(物業服務管理)的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅發[2020]第23號)，稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。

此外，若干位於中國的附屬公司符合小型微利企業的資格，因此享有20%的優惠所得稅稅率。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期 — 中國內地		
年內支出	7,274	8,319
過往年度超額撥備	(299)	(417)
遞延稅項(附註12)	<u>(3,522)</u>	<u>(537)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>3,453</u></u>	<u><u>7,365</u></u>

於各年度本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支之對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	37,008	40,308
減：本公司產生的利潤／(虧損)*	<u>13,718</u>	<u>(5,505)</u>
	23,290	45,813
按各自法定稅率計算的稅項優惠：		
中國附屬公司，按25%	5,574	11,453
香港附屬公司，按16.5%	<u>164</u>	<u>—</u>
	5,738	11,453
特定省份適用或當地政府部門頒佈的較低稅率 毋須課稅利潤	(3,381)	(5,586)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	(164)	—
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	525	520
未確認遞延稅項資產的可扣減暫時性差額	269	—
不可扣稅開支	1,032	1,558
上一年度即期稅項的調整	(299)	(417)
過往年度動用的稅項虧損	<u>(267)</u>	<u>(163)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u><u>3,453</u></u>	<u><u>7,365</u></u>

* 本公司所產生的利潤主要包括匯兌差額收益人民幣13,313,000元(2021年：人民幣310,000元)及按本公司入賬的購股權開支人民幣373,000元(2021年：人民幣5,440,000元)。該等收益／開支根據開曼群島規則及法規毋須繳稅或扣稅。

8. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建議末期股息 — 每股普通股人民幣0.0486元(2021：無)	<u><u>30,000</u></u>	<u><u>—</u></u>

於2023年3月28日舉行的董事會會議上，董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司擁有人應佔年內利潤除以普通股加權平均數計算。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔年內利潤除以假設於視作將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數計算。每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>33,596</u>	<u>33,440</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	614,645,602	456,164,384
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	<u>3,146,623</u>	<u>2,839,393</u>
	<u>617,792,225</u>	<u>459,003,777</u>

10. 投資物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
成本	1,990	1,990
累計折舊	<u>(660)</u>	<u>(563)</u>
於1月1日的賬面值	1,330	1,427
添置	1,644	—
年內計提折舊撥備	<u>(144)</u>	<u>(97)</u>
於12月31日的賬面值	<u>2,830</u>	<u>1,330</u>

於2022年12月31日，本集團的投資物業包括位於中國內地的一處住宅物業及八處商業物業。本公司採用成本模式計量其投資物業。

於2022年12月31日，投資物業的公平值估計約為人民幣3,694,000元。估值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。外部估值師的甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否維持專業標準。

住宅物業的估值採用銷售比較法釐定。臨近的可資比較物業之售價根據關鍵屬性的差異（例如物業規模）進行調整。此估值方法最重大的輸入數據為每平方米價格。

商業物業的估值經參考現有市場上可獲得的租金收入（以每月租金收入作為最重大的輸入數據）採用收入法或經參考可比較現有市場採用市場法釐定。

上述投資物業的公平值計量層級需要若干重大不可觀察輸入數據（第三層）。

11. 商譽

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於12月31日的成本及賬面值	<u>9,179</u>	<u>9,179</u>

於2020年，本集團從獨立第三方收購中能及其附屬公司（「中能集團」）。中能集團在中國四川從事提供物業管理服務。

企業合併獲得的商譽於收購時分配至中能集團的現金產生單位（「現金產生單位」），該等現金產生單位預期受益於企業合併。現金產生單位的可收回金額根據採用現金流量預測（該預測以管理層編製的涵蓋五年期的財務預算為基準）計算的使用價值釐定。推算最終期間現金流量所採用的長期增長率為2.3%（2021年：3%）。

管理層作出其現金流量預測以進行商譽減值測試所依據的各項主要假設詳情如下：

預算收益 — 預算收益乃根據物業的現行收費率及可產生收益的總建築面積作出。

預算EBIT — 釐定賦予於預算息稅前盈利（「EBIT」）的價值所使用的基準，為緊接預算年度前一年所達致的平均EBIT，並就預期的營運成本變動而調整。

稅前折現率 — 稅前折現率反映與有關現金產生單位有關的風險，乃採用資本資產定價模式並參考於相同行業內開展業務的若干公眾上市公司的貝塔係數及負債比率而釐定。於2022年12月31日計算現金產生單位的使用價值所使用的稅前折現率為16.87%（2021年：21.09%）。該主要假設乃與外部資料來源一致。

管理層認為，上述主要假設的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

12. 遞延稅項

遞延稅項資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產減值：		
於年初	674	251
年內計入損益的遞延稅項(附註7)	3,408	423
於年末	<u>4,082</u>	<u>674</u>

遞延稅項負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收購附屬公司產生的公平值調整：		
於年初	988	1,102
於年內計入損益的遞延稅項(附註7)	(114)	(114)
於年末	<u>874</u>	<u>988</u>

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派股息，須繳納10%預扣稅。此規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後賺取的利潤。若中國內地與境外投資者所屬司法權區有稅務條約，境外投資者可申請較低預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就於中國內地成立的該等附屬公司就自2008年1月1日起賺取的利潤分派的股息繳納預扣稅。

於2021年及2022年12月31日，概無就於中國內地成立之本集團附屬公司須繳付預扣稅之未匯返盈利之應付預扣稅確認遞延稅項。此乃由於本公司控制中國內地附屬公司的股息政策及本公司董事釐定本集團將在中國內地就擴張本集團的營運保留資金。因此，保留利潤不大可能於可見未來分派。於2022年12月31日，與未確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關之暫時性差額總金額約為人民幣98,807,000元(2021年：人民幣79,402,000元)。

於2022年12月31日，本集團在中國內地產生的稅項虧損為人民幣2,410,000元(2021年：人民幣1,783,000元)，其將於三至五年內屆滿，可用於抵銷未來利潤及其他可扣減暫時性差額人民幣1,076,000元(2021年：無)，可用於抵銷未來應課稅利潤。由於該等稅項虧損來自於一段時間內一直錄得虧損的附屬公司，且認為不太可能有未來應課稅利潤可用作抵銷該等可動用之稅項虧損，故概無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

13. 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
停車位	14,293	—
耗材	2,547	741
	<u>16,840</u>	<u>741</u>

截至2022年12月31日止年度，停車位乃自同系實體購入，以向第三方客戶銷售。

14. 貿易應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：		
關聯方	85,185	64,252
第三方	56,959	29,043
	<u>142,144</u>	<u>93,295</u>
減值	(28,244)	(3,609)
	<u>113,900</u>	<u>89,686</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

包幹制的物業管理服務收益根據相關物業服務協議的條款收取並應在提供服務後支付。相關款項應預先收取或在向關聯公司或若干業主發出繳款通知之日起180日內到期。增值服務應基於所提供服務的性質按月、季度或每半年在提供服務後付款，相關款項應在繳款通知之日起180日內支付。本集團致力於維持對未收取的應收款項的嚴格控制。逾期結餘由管理層定期檢討。

所有貿易應收款項均不計息。

於年末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	73,834	85,484
1至2年	38,324	3,809
2至3年	1,395	303
3年以上	347	90
	<u>113,900</u>	<u>89,686</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	3,609	962
減值虧損撥備淨額(附註6)	<u>24,635</u>	<u>2,647</u>
於年末	<u>28,244</u>	<u>3,609</u>

截至2022年12月31日止年度的虧損撥備增加乃由於逾期貿易應收款項的賬面總值發生重大變動。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期信貸虧損率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按服務類型及客戶類型劃分)的賬齡釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下文載列有關本集團於2022年12月31日使用撥備矩陣的貿易應收款項之信貸風險敞口的資料：

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	10.5%	31.8%	44.4%	60.4%	19.9%
賬面總值(人民幣千元)	82,539	56,217	2,511	877	142,144
預期信貸虧損(人民幣千元)	8,705	17,893	1,116	530	28,244

下文載列有關本集團於2021年12月31日使用撥備矩陣的應收獨立第三方貿易應收款項之信貸風險敞口的資料：

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	6.0%	27.8%	63.7%	74.1%	12.4%
賬面總值(人民幣千元)	22,587	5,274	835	347	29,043
預期信貸虧損(人民幣千元)	1,355	1,465	532	257	3,609

本集團認為，計及關聯方良好的財務狀況及並無違約記錄，於2021年12月31日，應收關聯方貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，截至2021年12月31日止年度內並無就來自關聯方的貿易應收款項及其他應收款項確認撥備。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<i>即期部分：</i>			
應收關聯方款項		7,637	—
按金	(a)	6,959	3,079
向員工作出的墊款	(d)	614	340
應收住戶的物業管理成本	(d)	3,395	1,553
代表住戶作出的付款	(b)/(d)	1,274	1,120
在途現金		1,810	1,116
其他應收款項	(c)	2,559	2,923
預付開支		5,826	3,469
		<u>30,074</u>	<u>13,600</u>
減值撥備		<u>(3,768)</u>	<u>(2,113)</u>
		<u>26,306</u>	<u>11,487</u>
<i>非即期部分：</i>			
租賃裝修的預付款項		463	—
		<u>26,769</u>	<u>11,487</u>

附註：

- (a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。於2022年12月31日，按金的信貸風險人民幣1,000,000元被視為信貸減值並已由本集團全額計提撥備(2021年：人民幣500,000元)。

- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。
- (c) 於2021年12月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款（統稱「貸款」），金額分別為人民幣700,000元及人民幣1,230,000元。向個人提供的貸款人民幣700,000元被視為出現信貸減值，並已由本集團全額計提減值撥備。管理層已評估向獨立第三方提供的貸款的信貸風險顯著增加，並計提減值撥備人民幣474,000元。

於2022年12月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款，金額分別為人民幣600,000元及人民幣1,391,000元，該等款項被視為出現信貸減值，並已由本集團全額計提減值撥備。

- (d) 就向員工作出的墊款、應收住戶的物業管理成本及代表住戶作出的付款而言，預期信貸虧損乃應用虧損率方法經參考本集團的過往虧損記錄後估計得出。虧損率經調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測（如適當）。於2022年12月31日應用的平均虧損率為14.7%（2021年：14.6%）。

以上所有應收款項均為免息，且無獲抵押品擔保。除上文附註(a)至(d)所披露者外，計入以上結餘的金融資產概無逾期，亦無近期違約記錄，並且評估的虧損撥備甚微。

減值虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	2,113	853
減值虧損撥備淨額 (附註6)	<u>1,655</u>	<u>1,260</u>
於年末	<u><u>3,768</u></u>	<u><u>2,113</u></u>

16. 貿易應付款項

於各年度末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月內	21,343	14,775
3至12個月	2,893	1,646
1年以上	<u>1,306</u>	<u>1,322</u>
	<u><u>25,542</u></u>	<u><u>17,743</u></u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

17. 其他應付款項及應計費用

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<i>即期部分：</i>			
應付關聯方款項		135	2,561
購買物業及設備的應付款項		11,986	—
代收社區住戶的款項	(a)	14,135	12,941
應付工資及社會保險		34,098	26,767
已收按金		7,035	5,952
其他應付稅項		4,760	6,038
其他應付款項及應計開支		7,369	15,871
		<u>79,518</u>	<u>70,130</u>
<i>非即期部分：</i>			
應付關聯方款項		5,174	—
		<u>5,174</u>	<u>—</u>
		<u>84,692</u>	<u>70,130</u>

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

18. 股本

	2022年	2021年
普通股數目		
法定：		
每股面值0.0001美元的普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
已發行：		
已繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>616,793,600</u>	<u>600,000,000</u>
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
金額		
已發行及繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>392,780</u>	<u>381,939</u>
相當於約(人民幣千元)	<u>391</u>	<u>381</u>

本公司的股本變動概要如下：

	附註	已發行股份數目	已發行股本 人民幣
於2021年1月1日		50,000	33
資本化發行		449,950,000	286,430
全球發售		<u>150,000,000</u>	<u>95,476</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日		600,000,000	381,939
行使超額配股權	(a)	13,328,000	9,588
行使購股權	(b)	<u>3,465,600</u>	<u>1,253</u>
於2022年12月31日		<u><u>616,793,600</u></u>	<u><u>392,780</u></u>

附註：

- (a) 於2022年1月6日，本公司因超額配股權獲行使而按每股1.11港元的認購價進一步發行13,328,000股每股面值0.0001美元的普通股，錄得股份溢價約人民幣12,084,000元，相當於扣除股份發行成本前本公司普通股認購價與面值之間的差額。
- (b) 因購股權持有人(即本公司董事)根據本公司於2021年4月27日採納的首次公開發售前購股權計劃行使首次公開發售前購股權，本公司於2022年7月27日按每股0.42港元的認購價進一步發行3,465,600股每股面值0.0001美元的普通股，錄得股份溢價約人民幣1,253,000元，相當於本公司普通股認購價與面值之間的差額。

管理層討論及分析

業績概述

本集團的收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.3百萬元增加約5.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣267.3百萬元。

本集團毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣103.4百萬元減少約8.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣94.7百萬元。截至2022年12月31日止年度的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約40.8%減少至約35.4%。

截至2022年12月31日止年度的所得稅後利潤約為人民幣33.6百萬元，而截至2021年12月31日止年度約為人民幣32.9百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣5.47分（2021年：人民幣7.33分）。截至2022年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利為人民幣5.44分（2021年：人民幣7.29分）。

	截至12月31日止年度			
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
收益	267,270	253,296	13,974	5.5
毛利	94,671	103,430	(8,759)	(8.5)
毛利率(%)	35.4%	40.8%		
純利	33,555	32,943	612	1.9
純利率(%)	12.6%	13.0%		
年內利潤及全面收益總額	<u>33,555</u>	<u>32,943</u>	612	1.9
每股盈利				
基本	<u>人民幣5.47分</u>	<u>人民幣7.33分</u>		
攤薄	<u>人民幣5.44分</u>	<u>人民幣7.29分</u>		

行業回顧

2022年是「十四五」規劃的第二年。具體而言，在「十四五」規劃綱要中，明確提出要進一步提高物業管理行業發展水平、服務質量、覆蓋面及規範化。

於2022年2月，國務院頒佈《「十四五」國家老齡事業發展和養老服務體系規劃的通知》，據此，在「十四五」規劃期間，中國將建立應對人口老齡化問題的國家戰略總體制度框架，進一步完善居家社區機構相協調、醫養康養相結合的養老服務體系，初步形成全社會積極應對人口老齡化問題的格局。規劃支持物業企業與社區養老服務機構合作，提供居家養老服務；指導物業企業將保潔服務範圍從公共區域擴大到老年人家庭；組織指導物業企業、零售服務商和社會工作服務機構拓展養老服務。

於2022年2月，北京發佈《關於開展「物業服務+養老服務」試點工作的通知》；雲南發佈《雲南省「十四五」托育發展規劃（徵求意見稿）》；上海發佈《上海市促進養老托育服務高質量發展實施方案》；廣州發佈《廣州市物業專項維修資金管理辦法》以規範物業維修基金的管理；廣東發佈《關於進一步促進城鎮老舊小區改造規範化提升質量和效果的通知》；深圳發佈《深圳市社區居民委員會代行住宅區業主委員會職責管理辦法（試行）（徵求意見稿）》以徵求社會各界的意見；及杭州發佈《杭州市物業管理委員會組建運行實施辦法（試行）》。

於2022年5月，成都市政府辦公廳發佈《關於加快推進養老服務發展若干措施》，進一步強調物業公司的價值。於2022年5月，住房城鄉建設部辦公廳與國家郵政局辦公室聯合發佈《關於做好疫情防控期間寄遞服務保障工作的通知》，該通知將物業服務企業納入當地疫情防控體系。其後，北京市住房和城鄉建設委員會發佈《關於進一步加強住宅物業服務項目疫情防控中從業人員防護的通知》，將北京市住宅物業服務項目的疫情防控工作納入社區防控體系。

於2022年6月，中國出台了一系列兒童保育政策。住房城鄉建設部辦公廳發佈《城市兒童友好空間建設導則(試行)》(徵求意見稿)，從三個層面推動城市兒童友好空間的建設，即市、區及社區。國家衛生健康委員會國家衛生健康委人口家庭司召開了關愛兒童工作推進會，要求實現「十四五」規劃每千人口托幼能力目標，加快實施國家托幼建設規劃，組織開展全國嬰幼兒托幼服務示範城市建設。預期上述強有力的政策支持將為物業管理行業的發展提供所需的動力和機遇，這將有利於本集團的業務發展及運營。

於2022年6月，國家發展和改革委員會發佈《「十四五」新型城鎮化實施方案》。該方案旨在提高街道社區治理服務水平和物業服務覆蓋率，開展物業服務標準化試點和改進物業服務管理。於2022年6月，國家發展和改革委員會與中華人民共和國住房和城鄉建設部刊發《城鄉建設領域碳達峰實施方案》。該方案旨在開展綠色低碳社區建設，鼓勵物業服務企業提供居家養老、家政、托幼、健身、購物等生活服務。

於2022年7月，國家發展和改革委員會與中華人民共和國住房和城鄉建設部刊發《「十四五」全國城市基礎設施建設規劃》。該規劃旨在加快推進智慧社區建設和提供線上線下的生活服務。

業務回顧

本集團是一家位於中國的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，自2010年起，提供一系列多元化服務，滿足各類物業客戶的不同需求，包括住宅物業、街區等商業物業、工業產業園及寫字樓。我們切合房地產產業鏈客戶的需求，提供全面的物業管理和增值服務，涵蓋市場調研、招商、售樓處管理、質量保證和維護、商業運營服務以實現物業的資產價值以及轉租。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位。我們於2021年獲評為「中國高端物業服務領先企業之一」、「2021西部區域物業服務市場地位領先企業」及「2021中國（四川）業主最信賴物業品牌」。我們亦獲評為「2022中國物業服務企業品牌力100強」第53位。

我們已經並計劃繼續在系統性工作流程和技術上投入大量資源，以支持我們的增長戰略、提高生產力及為客戶帶來更好的體驗。我們已建立一個能夠很好執行我們增長戰略的可擴展平台，專注於：(i)滿足追求創造更優質生活方式的住戶不斷增長的物業服務需求；(ii)為街區及其他商業業主創造資產價值；及(iii)為企業改善工業產業園及寫字樓的運營環境。我們良好的經營記錄使我們能夠充分利用四川省不斷發展的物業服務行業的強勁增長趨勢。

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收益約人民幣267.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度增長約5.5%；毛利約人民幣94.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度減少約8.5%；毛利率約為35.4%，較截至2021年12月31日止年度的約40.8%同比減少約5.4個百分點。本集團截至2022年12月31日止年度的除稅後純利約為人民幣33.6百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣32.9百萬元增加約1.9%。

於2022年12月31日，我們於中國管理57項物業，在管總建築面積約8.2百萬平方米，較2021年12月31日約4.9百萬平方米增加約68.8%。

物業管理服務及增值服務

本集團通過管理和運營四大板塊物業為客戶提供服務 — (i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

物業管理服務

本集團提供管理服務，包括(i)於交付物業前向物業開發商，及(ii)就已售出及已交付物業向業主、業委會或住戶提供的安保、清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務。截至2022年12月31日，本集團管理57項物業，在管總建築面積約為8.2百萬平方米，其中大部分物業位於成都。

我們管理的物業組合涵蓋住宅物業及非住宅物業。非住宅物業主要包括寫字樓、商場、街區以及工業產業園。年內，我們的大部分物業管理服務收益來自於非住宅物業的管理，這將在不久的將來繼續佔據我們收益來源的很大一部分。

下表載列於所示日期我們在管物業數目及建築面積以及我們已簽約管理的物業數目及相關合約建築面積：

	於12月31日	
	2022年	2021年
我們已簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾	79	66
合約建築面積(千平方米)	11,524.8	9,532.0
在管物業數目 ⁽²⁾	57	37
在管建築面積(千平方米)	<u>8,216.7</u>	<u>4,867.8</u>

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。

下表列示於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積：

	截至2022年12月31日止年度				截至2021年12月31日止年度			
	收益	收益佔比	在管 在管建築面積		收益	收益佔比	在管 在管建築面積	
			建築面積	佔比			建築面積	佔比
人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅物業	67,754	48.4	4,939.6	60.1	44,588	38.3	2,454.7	50.4
非住宅物業	72,145	51.6	3,277.1	39.9	71,921	61.7	2,413.2	49.6
寫字樓	27,452	19.6	143.7	1.8	36,134	31.0	321.8	6.6
商場及街區	22,763	16.3	1,468.9	17.9	23,472	20.1	1,432.8	29.3
工業產業園	21,930	15.7	1,664.5	20.2	12,315	10.6	658.5	13.7
總計	<u>139,899</u>	<u>100.0</u>	<u>8,216.7</u>	<u>100.0</u>	<u>116,509</u>	<u>100.0</u>	<u>4,867.8</u>	<u>100</u>

增值服務

本集團向業主及非業主提供增值服務。業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務及資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購及旅遊代理服務。

另外，我們亦向非業主(主要包括物業開發商及街區及其他商業物業的租戶)提供各種增值服務。該等服務包括(i)前期及協銷服務；(ii)資產管理服務；及(iii)商業運營服務。

財務回顧

收益

我們的收益來自於(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益。

	截至2022年12月31日止年度		截至2021年12月31日止年度		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	139,899	52.3	116,509	46.0	23,390	20.1
— 住宅物業管理服務	67,754	25.3	44,588	17.6	23,166	52.0
— 非住宅物業管理服務	72,145	27.0	71,921	28.4	224	0.3
增值服務	127,371	47.7	136,787	54.0	(9,416)	(6.9)
— 非業主	104,983	39.3	115,749	45.7	(10,766)	(9.3)
— 業主	22,388	8.4	21,038	8.3	1,350	6.4
總計	<u>267,270</u>	<u>100.0</u>	<u>253,296</u>	<u>100.0</u>	<u>13,974</u>	<u>5.5</u>

整體收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣253.3百萬元增加約人民幣14.0百萬元或5.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣267.3百萬元。

物業管理服務

物業管理服務主要包括(i)向住宅物業提供安保、清潔、綠化及園藝、維修保養服務；及(ii)向非住宅物業(例如商場及街區、工業產業園及寫字樓)提供安保、清潔、綠化及園藝及停車場管理服務、零售及維修服務的物業管理服務費。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣44.6百萬元增加約52.0%至截至2022年12月31日止年度的人民幣67.8百萬元，主要歸因於我們的業務擴張導致物業管理總建築面積由2021年12月31日的約2.5百萬平方米增加至2022年12月31日的約4.9百萬平方米。
- **非住宅物業管理服務收益。**截至2022年12月31日止年度的非住宅物業管理服務收益約為人民幣72.1百萬元，與截至2021年12月31日止年度的非住宅物業管理服務收益約人民幣71.9百萬元相較維持穩定。

增值服務

增值服務的收益主要來自於兩個類別，包括(i)非業主增值服務以及(ii)業主及租戶增值服務，截至2022年12月31日止年度分別約為人民幣105.0百萬元及人民幣22.4百萬元。

- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣115.7百萬元減少約9.3%至截至2022年12月31日止年度的人民幣105.0百萬元，主要原因是中國房地產政策的不利影響導致物業開發商的儲備項目減少，從而導致對我們的非業主增值服務的需求減少。
- **業主增值服務收益。**截至2022年12月31日止年度的業主增值服務收益約為人民幣22.4百萬元，與截至2021年12月31日止年度的業主增值服務收益約人民幣21.0百萬元相較維持穩定。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)折舊及攤銷；(v)食堂成本；(vi)維護成本；(vii)租金；及(viii)主要包括保險費開支及諮詢費等其他成本。

我們的銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣149.9百萬元增加15.2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣172.6百萬元，主要是由於在管總建築面積增加及提供增值服務類型所致。我們的分包成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣41.5百萬元增至截至2022年12月31日止年度的人民幣51.8百萬元，主要由於在管建築面積增加所致。我們的其他成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣14.9百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的人民幣22.6百萬元，主要由於我們的美居服務產生的材料採購成本所致。

毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務線劃分的本集團毛利及毛利率。

	截至2022年12月31日止年度		截至2021年12月31日止年度		變動	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	37,144	26.6	33,797	29.0	3,347	9.9
— 住宅物業管理服務	19,856	29.3	15,048	33.7	4,808	32.0
— 非住宅物業管理服務	17,288	24.0	18,749	26.1	(1,461)	(7.8)
增值服務	57,527	45.2	69,633	50.9	(12,106)	(17.4)
— 非業主	48,933	46.6	64,558	55.8	(15,625)	(24.2)
— 業主	8,594	38.4	5,075	24.1	3,519	69.3
總計	<u>94,671</u>	<u>35.4</u>	<u>103,430</u>	<u>40.8</u>	<u>(8,759)</u>	<u>(8.5)</u>

我們的整體毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣103.4百萬元減少約人民幣8.8百萬元或8.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣94.7百萬元，而我們的毛利率則由截至2021年12月31日止年度的約40.8%下降至截至2022年12月31日止年度的約35.4%。

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣33.8百萬元增加約人民幣3.3百萬元或9.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣37.1百萬元，而毛利率則由截至2021年12月31日止年度的29.0%下降至截至2022年12月31日止年度的26.6%。

- **住宅物業管理服務**。我們住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的33.7%下降至截至2022年12月31日止年度的29.3%，主要由於分包成本增加所致。
- **非住宅物業管理服務**。我們非住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的26.1%下降至截至2022年12月31日止年度的24.0%，主要由於我們的分包成本增加及我們的材料採購成本增加所致。

增值服務

我們增值服務的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣69.6百萬元減少約人民幣12.1百萬元或17.4%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣57.5百萬元，而毛利率則由截至2021年12月31日止年度的50.9%下降至截至2022年12月31日止年度的45.2%。

- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的55.8%下降至截至2022年12月31日止年度的46.6%，主要由於我們的分包成本增加及我們的材料採購成本增加所致。
- **業主增值服務**。我們業主增值服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的24.1%上升至截至2022年12月31日止年度的38.4%，主要由於向業主提供的家居裝飾服務毛利率上升所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、其他增值稅進項抵扣、銀行利息收入及租金收入。其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣6.2百萬元增加人民幣12.4百萬元或198.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣18.6百萬元，主要歸因於港元兌人民幣的匯率波動導致匯兌差額收益淨額增加。

行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣63.5百萬元減少約人民幣15.3百萬元或24.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣48.2百萬元，主要是由於上市開支及股本結算購股權開支減少所致。

其他開支

我們於截至2022年12月31日止年度的其他開支為人民幣1.5百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元維持穩定。

利息開支

我們於截至2021年及2022年12月31日止年度產生的利息開支分別為人民幣109,000元及人民幣195,000元。

所得稅前利潤

本年度本集團的所得稅前利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣40.3百萬元減少約人民幣3.3百萬元或8.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元，主要是由於上述原因導致相關年度錄得的收益及所產生的開支發生變動。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣7.4百萬元減少約53.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣3.5百萬元，乃主要由於遞延稅項由截至2021年12月31日止年度的約人民幣0.5百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元所致。

年內利潤

由於上述所討論的變動，我們的期內利潤由截至2021年12月31日止年度的人民幣32.9百萬元增加1.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣33.6百萬元，而期內純利率則由截至2021年12月31日止年度的13.0%下降至截至2022年12月31日止年度的12.6%。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備、租賃裝修及在建工程，由2021年12月31日的人民幣144,000元增加至2022年12月31日的人民幣21.1百萬元，主要歸因於該等御環租賃物業導致儀器及設備、租賃裝修增加及該等御環租賃物業的在建工程。

投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售但並未出租的一處住宅物業及八處商業物業。投資物業由2021年12月31日的人民幣1.3百萬元增加至2022年12月31日的人民幣2.8百萬元，主要歸因於收購位於中國的七處商業物業。

使用權資產

使用權資產主要指本集團就其辦公用途租賃的辦公室。截至2021年及2022年12月31日止年度，使用權資產分別為人民幣155,000元及零。

其他無形資產

其他無形資產主要包括軟件及客戶關係。其他無形資產由2021年12月31日的人民幣8.4百萬元減少至2022年12月31日的人民幣7.1百萬元，主要由於其他無形資產攤銷所致。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致於2021年及2022年12月31日分別確認商譽人民幣9.2百萬元及人民幣9.2百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2021年12月31日的約人民幣89.7百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣113.9百萬元，主要是由於(i)向德商集團提供的非業主增值服務增加，尤其是年內提供的前期及協銷服務增加；及(ii)在管建築面積增加導致向業主方收取的貿易應收款項增加。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括按金、應收關聯方款項以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2021年12月31日的人民幣11.5百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣26.8百萬元，主要是由於就履約及項目投標保證金支付的可退還按金及因(i)非住宅物業管理合約涉及的無抵押及免息可退還按金；及(ii)本集團提供轉租服務的長期租賃協議涉及的無抵押及免息可退還按金及保證金導致的應收關聯方款項。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2021年12月31日的人民幣17.7百萬元增加至2022年12月31日的人民幣25.5百萬元，主要是由於在管建築面積增加導致分包成本增加所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。我們的其他應付款項及應計費用由2021年12月31日的人民幣70.1百萬元增加至2022年12月31日的人民幣84.7百萬元，主要是由於(i)購買物業及設備項目應付款項增加；及(ii)應付工資及社會保險增加。

合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。本集團的合約負債由2021年12月31日的人民幣25.2百萬元增加至2022年12月31日的人民幣32.4百萬元，主要是由於在管建築面積增加所致。

應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2021年12月31日的人民幣9.5百萬元減少至2022年12月31日的人民幣8.0百萬元，主要是由於除稅前利潤由截至2021年12月31日止年度的人民幣40.3百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣37.0百萬元所致。

租賃負債

截至2021年及2022年12月31日止年度，流動租賃負債分別為人民幣122,000元及零。

流動資金及資本資源

於2021年及2022年12月31日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣251.1百萬元及人民幣248.2百萬元，相對穩定。於2022年12月31日，我們的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣230.9百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣260.6百萬元。我們的流動比率約為2.80倍（2021年12月31日：約2.89倍）。於2022年12月31日，我們沒有任何借款。

上市所得款項

本公司於2021年12月17日在聯交所主板上市，超額配股權於2022年1月6日獲部分行使。扣除包銷費及佣金及相關開支後，上市所得款項淨額約為176.2百萬元。

於2022年12月31日，本公司已動用11.6百萬元，即部分全球發售所得款項淨額。本公司擬按招股章程所載的相同方式及比例使用所得款項淨額：

1. 約60%將用於戰略性投資及收購，以擴大我們的物業管理和商業運營業務；
2. 約20%將用於投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源；
3. 約10%將用於招募及培養人才（包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士）；及
4. 約10%將用於營運資金及一般公司用途。

質押資產

於2022年12月31日，本集團概無質押任何資產（2021年12月31日：無）。

重大資產收購及出售

截至2022年12月31日止年度，本集團並無收購或出售任何重大資產。

所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2022年12月31日止年度，本集團無進行任何重大投資，且於截至本公告日期，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

資本負債比率

於2022年12月31日的資產負債比率(租賃負債及來自其他關聯方的貸款總和除以權益總額)為1.73%(2021年12月31日：約0.05%)。

或然負債

於2022年12月31日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債(2021年12月31日：無)。

庫務政策

我們在管理相關部門的過程以及開展業務、會計及存檔過程中始終遵守我們的庫務政策。我們致力於維護整體財務安全，並保持強勁的現金狀況及健康的債務狀況以及強大的還款能力。為保持穩健的財務狀況，我們建立了長期、中期及短期的資金管理制度。我們通過全面、合理、專業的考核機制及制定年度及月度資金計劃，建立了紀律嚴明的資金管理主體，有效管理市場風險。倘因戰略擴張等因素出現新的資金需求，將及時安排外部融資予以滿足。

外匯風險

本集團絕大部分業務在中國以人民幣進行。於2022年12月31日，以港元計值的銀行及現金結餘相等於約人民幣156.6百萬元，因此承受外匯風險。本集團目前並無對沖其外匯風險，但會持續監察外匯風險，且管理層會於對本集團造成重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及福利政策

於2022年12月31日，本集團擁有約912名僱員(2021年12月31日：約958名僱員)。於報告期間，工資及薪金為人民幣86.1百萬元，而截至2021年12月31日止年度為人民幣84.2百萬元。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

主要風險及不確定性

本集團相信風險管理實踐非常重要，並會盡最大努力確保盡可能地有效及高效充分降低營運及財務狀況中存在的風險。以下是我們業務的主要風險和不確定因素：

- (i) 我們的大部分收益來自於德商集團或德商集團開發的物業。德商集團為本集團的關連人士，本集團並無控制權；
- (ii) 德商集團面臨的任何財務困難可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響；
- (iii) 本集團易受中國物業管理行業監管環境變動的影響；
- (iv) 如果本集團無法履行與客戶的合約，經營業績和財務狀況可能會受到不利影響；及
- (v) 由於本集團越來越多於聯交所上市的競爭對手物色中國優質物業管理公司作為收購目標，本集團面臨激烈競爭，無法保證本集團能夠按計劃收購或投資理想的目標。

未來前景

我們的目標是成為中國西部地區(i)中高端住宅物業及(ii)街區及其他商業物業的領先物業服務提供商。

展望未來，我們準備繼續內生增長並專注於資產管理服務及商業運營服務。就資產管理服務而言，我們協助物業開發商就停車位、儲藏室及單位招攬潛在買家及租戶。就空置房而言，我們亦提供管理或轉租服務。就商業運營服務而言，我們於2020年收購中能集團後開始向物業開發商及零售商業物業租戶提供該類服務。我們管理及運營一個街區及其他商業物業組合，涵蓋不同的目標客戶、物業位置、規模及類型。我們在籌備階段向物業開發商提供市場研究及開業籌備服務，為物業開發商及業主提供招商服務，並提供租戶管理及收租服務。我們相信，有關策略將有助於(i)實現服務產品的多元化；(ii)擴大我們的地理分佈、市場份額及物業組合；及(iii)實現規模經濟。

2019冠狀病毒病疫情對本公司的影響

報告期間內，我們並無在收取物業管理費方面遇到任何重大困難，或提供物業管理服務及增值服務出現任何重大延遲。我們亦並無經歷對我們商業運營服務的需求的大幅降低。報告期間內，2019冠狀病毒病疫情並無對我們的財務狀況及業務表現造成任何重大影響。

報告期間後事項

除本公告其他章節詳述的事項外，本集團於報告期間後亦發生以下事項：

於2023年3月22日，本公司舉行股東特別大會，股東於大會上批准該等御璟租賃協議之條款及擬進行之交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月3日的通函及於2023年3月22日舉行的股東特別大會的投票表決結果。

企業管治

自本公司股份於2021年12月17日於聯交所主板上市以來，本公司於整個報告期間內已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則內的原則及守則條文並已遵守上市規則附錄十四第2分部所載的大部分適用守則條文。

張志成先生在周尤波先生於2022年3月2日辭任行政總裁後，於同日獲委任為行政總裁。因此，張志成先生同時擔任董事會主席兼行政總裁，此舉偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，張先生(其曾指導本集團在2021年12月完成首次公開發售)於房地產及物業管理行業的豐富經驗與知識，連同管理層的支持，將為本集團提供穩定貫徹的領導。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條屬恰當。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為其董事及僱員進行證券交易的行為守則（「**證券交易守則**」）。

本公司已就報告期間內董事有否遵守標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，整個報告期間彼等已遵守標準守則及證券交易守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

賬目審閱

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部控制系統，協助董事會履行其對本集團的審核職責。審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審核委員會由獨立非執行董事嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生組成。

末期股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息合共人民幣30,000,000元，即每股股息人民幣0.0486元（相當於每股0.0555港元，根據中國人民銀行於2023年3月28日公佈的人民幣兌港元的匯率中間價，即人民幣0.87580元等於1.00港元）（2021年：無），乃根據本公司於本公告日期現有已發行股份總數616,793,600股計算，惟可根據於記錄日期（定義見下文）的已發行股份總數予以調整（如有）。待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於2023年8月18日（星期五）派付予於2023年7月3日（星期一）（「**記錄日期**」）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

就2022年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會將於2023年6月21日(星期三)舉行，為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2023年6月16日(星期五)至2023年6月21日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2023年6月15日(星期四)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定有權收取建議末期股息之股東之資格，本公司將於2023年6月28日(星期三)至2023年7月3日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將暫停股份過戶。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於2023年6月27日(星期二)下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東週年大會通告

股東週年大會將於2023年6月21日(星期三)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

公眾持股量

於報告期間內，本公司一直維持上市規則所規定之充足公眾持股量。

核數師之工作範疇

本公告所載財務資料不構成本集團截至2022年12月31日止年度的經審核賬目，而是摘錄自經本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核的截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成

根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無對本公告作出任何核證意見。財務資料已經審核委員會審核及經董事會批准。

在聯交所及本公司網站刊登年度業績及2022年年報

本年度業績公告於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.desunhui.com)刊登，而本公司將於適當時候將載有上市規則所規定的一切資料的2022年年報寄發予股東，並分別在聯交所及本公司網站刊登。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於2023年6月21日(星期三)召開的股東週年大會
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2021年11月22日採納自上市日期起生效的組織章程細則(經不時修訂)
「董事會」	指	本公司董事會
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「中國」	指 中華人民共和國，就本公告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本公告中「中國」不包括香港、澳門及台灣地區
「本公司」	指 德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有指明，否則指鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna及Pengna Holding
「德恒鴻」	指 成都德恒鴻商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商高欣」	指 成都德商高欣置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，其由鄒康先生(本公司之非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司之控股股東)最終控制
「德商集團」	指 鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司

「德商永潤」	指	成都德商永潤商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商遠泓」	指	成都德商遠泓商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已交付或將可交付的物業的合約建築面積，我們已就相關物業開始提供物業管理服務
「全球發售」	指	股份的香港公開發售及國際發售
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或倘文義另有指明，就本公司成為其現有附屬公司及合併聯屬實體的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司及合併聯屬實體，猶如該等附屬公司及合併聯屬實體於有關時間即為本公司的附屬公司及合併聯屬實體
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區的法定貨幣
「上市」	指	股份於聯交所主板上市

「上市日期」	指	2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「首次公開發售前購股權計劃」	指	於2021年4月27日生效的首次公開發售前購股權計劃
「招股章程」	指	本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「報告期間」	指	截至2022年12月31日止年度
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Sky Donna」	指	Sky Donna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒康先生全資擁有及為控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「業主增值服務」	指	包括提供予業主及租戶的增值服務
「補充御環租賃協議I」	指	德商遠泓與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業I訂立的御環租賃協議I的補充協議

「補充御環租賃協議II」	指	德商永潤與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業II訂立的御環租賃協議II的補充協議
「補充御環租賃協議III」	指	德恒鴻與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業III訂立的御環租賃協議III的補充協議
「御環租賃協議I」	指	德商遠泓與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業I訂立的租賃協議(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議I修訂及補充)
「御環租賃協議II」	指	德商永潤與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業II訂立的租賃協議(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議II修訂及補充)
「御環租賃協議III」	指	德恒鴻與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業III訂立的租賃協議(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議III修訂及補充)
「該等御環租賃協議」	指	包括御環租賃協議I、御環租賃協議II及御環租賃協議III
「該等御環租賃物業」	指	包括御環租賃物業I、御環租賃物業II及御環租賃物業III

「御璟租賃物業I」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的3至12樓
「御璟租賃物業II」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的13至22樓
「御璟租賃物業III」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的23至31樓
「中能」	指	成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指	中能及其附屬公司

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
 董事長、行政總裁兼執行董事
張志成先生

香港，2023年3月28日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、熊建秋女士、萬虹女士、柳軍先生及邵家楨先生，非執行董事為鄒康先生，以及獨立非執行董事為方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生。