

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



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

**截至2022年12月31日止年度之
年度業績公告**

財務摘要

1. 本集團收益約為人民幣1,342.5百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣1,193.4百萬元增加12.5%。
2. 本集團業務分部產生的收益如下：
 - (a) 物業管理服務的收益為人民幣839.8百萬元，佔總收益的62.6%，較截至2021年12月31日止年度的人民幣629.0百萬元增加約33.5%；
 - (b) 社區增值服務的收益為人民幣275.0百萬元，佔總收益的20.4%，較截至2021年12月31日止年度的人民幣286.9百萬元減少約4.1%；及
 - (c) 非業主增值服務的收益約為人民幣227.7百萬元，佔總收益約17.0%，較截至2021年12月31日止年度的人民幣277.5百萬元減少約18.0%。
3. 毛利約為人民幣275.6百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣308.9百萬元減少約10.8%。毛利率為約20.5%，較截至2021年12月31日止年度的約25.9%減少約5.4個百分點。

4. 報告期利潤約為人民幣94.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度利潤約人民幣130.4百萬元減少約27.8%。本公司股東應佔報告期利潤約為人民幣90.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度股東應佔利潤約人民幣128.7百萬元減少約29.5%。
5. 於2022年12月31日，本集團有541個合約物業管理項目，合約建築面積為約65.7百萬平方米，較2021年12月31日的合約建築面積約42.9百萬平方米增加約53.1%。該等項目包括在管項目482個及在管建築面積約50.6百萬平方米，較2021年12月31日的在管建築面積約28.2百萬平方米增加約79.4%。
6. 董事會建議於截至2022年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.14元(含稅)(2021年：每股人民幣0.80元)。

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)相關規定編製的截至2022年12月31日止年度(「報告期」)的綜合財務業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

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	6	1,342,459	1,193,423
銷售成本		<u>(1,066,833)</u>	<u>(884,500)</u>
毛利		275,626	308,923
銷售及營銷開支		(30,872)	(27,771)
行政開支		(145,310)	(139,284)
金融資產減值虧損淨額		(24,107)	(3,522)
其他收入	8	18,787	9,554
其他收益／(虧損)淨額	9	<u>9,274</u>	<u>(315)</u>
經營利潤		103,398	147,585
融資收入		288	325
融資成本		<u>(536)</u>	<u>(1,033)</u>
融資成本淨額	10	(248)	(708)
分佔按權益法入賬的投資業績		<u>6,931</u>	<u>7,162</u>
除所得稅開支前利潤		110,081	154,039
所得稅開支	11	<u>(15,920)</u>	<u>(23,644)</u>
年內利潤		<u><u>94,161</u></u>	<u><u>130,395</u></u>

		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔年內利潤及全面收入總額			
– 本公司擁有人		90,722	128,720
– 非控股權益		3,439	1,675
		<u>94,161</u>	<u>130,395</u>
		人民幣元	人民幣元
每股盈利			
– 基本	12	<u>1.48</u>	<u>2.57</u>
– 攤薄	12	<u>1.48</u>	<u>2.57</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、廠房及設備	14	34,376	19,579
使用權資產		8,048	10,669
無形資產	15	278,077	114,201
遞延所得稅資產		13,311	8,436
長期預付款項		4,216	2,562
合約成本		11,819	8,653
按權益法入賬的投資		19,774	24,118
		<u>369,621</u>	<u>188,218</u>
流動資產			
合約資產		2,432	1,301
應收股息		7,024	2,580
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	16	599,620	417,860
存貨		40,032	51,823
預付款項		21,069	42,690
應收即期所得稅		600	10,373
受限制現金		670	—
現金及現金等價物		220,381	249,162
		<u>891,828</u>	<u>775,789</u>
流動負債			
貿易應付款項	18	247,990	180,793
應計費用及其他應付款項	18	263,632	254,642
合約負債		228,392	194,632
租賃負債		4,148	3,854
應付股息	13	—	45,267
按公平值計入損益的金融負債		2,000	2,000
即期所得稅負債		8,162	5,205
		<u>754,324</u>	<u>686,393</u>
流動資產淨值		<u>137,504</u>	<u>89,396</u>
資產總值減流動負債		<u>507,125</u>	<u>277,614</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		4,027	6,520
按公平值計入損益的金融負債		2,000	4,000
遞延所得稅負債		15,191	9,042
		<u>21,218</u>	<u>19,562</u>
資產淨值		<u>485,907</u>	<u>258,052</u>
資本及儲備			
股本	17	66,991	50,000
儲備		212,370	85,692
保留盈利		185,426	113,530
		<u>464,787</u>	<u>249,222</u>
本公司擁有人應佔權益		464,787	249,222
非控股權益		21,120	8,830
		<u>485,907</u>	<u>258,052</u>
權益總額		<u>485,907</u>	<u>258,052</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)於2015年1月13日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。經股東於2020年12月13日舉行的股東大會上批准後，本公司根據《中國公司法》轉換為股份有限公司，且於2020年12月30日其註冊名稱變更為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。

本公司的註冊辦事處地址及其主要營業地點地址為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層商業206室。

本公司的最終控股公司為重慶市迪馬實業股份有限公司(「迪馬實業」或「迪馬」)，一間於中國成立之有限公司，從事房地產業，其股份於上海證券交易所上市。本公司的直接控股公司為天津澄方企業管理諮詢有限公司(「天津澄方」，迪馬實業的全資附屬公司)。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中國主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。

除非另有說明，截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表以人民幣呈列(「人民幣」)。該等綜合財務報表已於2023年3月30日獲董事會批准刊發。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—於2022年1月1日生效

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進

該等新訂或經修訂香港財務報告準則概無對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納的香港財務報告準則修訂本可能與本集團的財務報表有關。本集團目前擬於彼等生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類及香港詮釋第5號(經修訂)的相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²

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 修訂本應前瞻性地應用於待定日期或之後開始的年度期間內發生的資產出售或注資。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

該等修訂本澄清投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的情況。當與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業進行交易時，因喪失不包含業務的附屬公司的控制權產生的任何收益或虧損僅在非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益的情況下於損益確認。同樣，因任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)的保留權益重新計量為公平值產生的任何收益或虧損僅在非關連投資者於新聯營公司或合營企業的權益的情況下於損益確認。

香港會計準則第1號(修訂本)，附有契諾的非流動負債

香港會計準則第1號(修訂本)附有契諾的非流動負債闡明處理於報告期後某一天須遵守契諾的負債的方式。2022年修訂本改進實體於以下情況發生時所提供的資料：其延遲清償負債至少12個月的權利須遵守契諾才可獲行使。2022年修訂本澄清，僅實體於報告日期或之前須遵守的契諾方會影響流動或非流動負債之分類。2022年修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用2022年修訂本。

本公司董事預期日後應用該等修訂本及修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第1號(修訂本)，流動或非流動負債之分類及香港詮釋第5號(經修訂)的相關修訂

香港會計準則第1號(修訂本)流動或非流動負債之分類澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定。2020年修訂本澄清，倘實體延遲清償負債的權利須遵守日後契諾，則該實體有權延遲清償負債，即使其於報告期末並無遵守該等契諾。負債的分類不受實體可能會行使權利延遲清償負債的影響。2020年修訂本亦澄清被視為清償負債的情況。2020年修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用2020年修訂本。然而，提早應用2020年修訂本的實體亦須應用2022年修訂本，反之亦然。

由於2020年修訂本及2022年修訂本，香港詮釋第5號(經修訂)已予修訂以使相關措辭一致，而結論並無變動。

本公司董事預期日後應用該等修訂本及修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)，會計政策披露

香港會計準則第1號(修訂本)要求公司披露重要會計政策資料而非重大會計政策。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供有關將重要性理念應用至會計政策披露的方式的指引。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計之定義

該等修訂本澄清公司應區分會計政策變動及會計估計變動的方式。該區分至關重要，因為會計估計變動僅前瞻性應用於未來交易及其他未來事件，但會計政策變動一般亦追溯應用於過往交易及其他過往事件。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第12號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項

該等修訂本澄清初始確認豁免是否應用於經常導致資產及負債同時確認的若干交易。該等情況可能包括從承租人角度初始確認租賃或資產報廢義務(資產報廢義務)／退役負債。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第16號(修訂本)，售後租回的租賃負債

香港財務報告準則第16號(修訂本)明確賣方-承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的要求，以確保賣方-承租人並無確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂本擬改進香港財務報告準則第16號中售後租回交易的要求。彼等並無更改與售後租回交易無關的租賃會計處理。該等修訂本追溯應用於2024年1月1日或之後開始的年度報告期間。允許提早應用。

本公司董事預期日後應用該等修訂本及修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

3. 編製基準

合規聲明

綜合財務報表乃根據適用的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的條文編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露。

計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

功能及呈報貨幣

本集團各實體財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於本集團的所有資產及營運均位於中國，故歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈報貨幣。

4. 關鍵會計估計及判斷

編製本集團綜合財務報表時，本集團作出估計及假設。按定義，就此產生的會計估計甚少等於相關實際結果。極可能導致須對下一財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文討論。

(a) 應收款項壞賬準備

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

倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間的貿易、票據及其他應收款項以及相關減值虧損的賬面值。

(b) 即期及遞延所得稅

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

當管理層認為很可能將有未來應課稅利潤可用作抵銷暫時性差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時性差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間遞延所得稅資產及稅項的確認。

(c) 商譽及客戶關係減值(於無形資產項下)

本集團根據會計政策，每年測試商譽及客戶關係(於無形資產項下)有否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。該等計算須使用估計。

(d) 客戶關係可使用年期的估計

於有關收購日期識別的客戶關係乃確認為無形資產(附註15)。客戶關係主要與被收購方於收購日期的現有合約有關。本集團根據歷史續約模式及行業慣例並按照物業管理服務的預計合約期限(包括續期)，估計及釐定客戶關係的可使用年期及攤銷期為八至十年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購方日後取得合約以及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原本估計，有關差異將會影響有關估計發生變動期間客戶關係無形資產的賬面值及攤銷費用。

(e) 公平值計量

本集團財務報表所載多項資產及負債須按公平值計量及／或披露公平值。本集團金融及非金融資產及負債的公平值計量盡可能利用市場可觀察輸入數據及數據。釐定公平值計量所用的輸入數據乃根據所用估值技術所用輸入數據的可觀察程度分類為不同級別(公平值層級)：

第1層級：相同項目於活躍市場的報價(未經調整)；

第2層級：第1層級輸入數據以外的可觀察直接或間接輸入數據；及

第3層級：不可觀察輸入數據(即並非源自市場數據)。

將項目分類為上述層級是基於對項目公平值計量有重大影響的輸入數據的最低層級。項目於各層級之間的轉移於發生時於期內確認。

於各報告日期，本集團以按公平值計入損益計量金融負債。

有關上述項目公平值計量的更多詳情，請參閱適用附註。

(f) 物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值。該估計乃根據對性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗作出。倘可使用年期少於先前估計年期，管理層將增加折舊開支。管理層將撇銷或減記已放棄或已出售的技術上過時資產或非戰略資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期；實際剩餘價值可能有別於估計剩餘價值。定期審視可能導致可折舊年期和剩餘價值發生變化，進而影響未來期間的折舊。

(g) 租賃的估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內含利率，因此，本集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率為本集團在類似經濟環境中按類似條款、抵押借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「將須支付」的金額，而該金額須於並無可觀察利率或需要調整以反映租賃條款及條件時作出估計。本集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）（如有）估計增量借款利率，並須作出若干實體特定估計（如附屬公司的單獨信貸評級）。

(h) 物業、廠房及設備以及使用權資產減值

物業、廠房及設備以及使用權資產於有跡象出現時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額（即公平值減出售成本或使用價值）的金額確認。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量的最低水平分組。

(i) 存貨的可變現淨值

本集團管理層定期審閱存貨賬齡分析，並就已識別的不再適合銷售的陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。

本集團於各報告期末按個別產品基準進行存貨檢討，並透過管理層主要根據最新發票價格及當前市況估計該等陳舊及滯銷項目的可變現淨值，就陳舊及滯銷項目作出撥備。當存貨及售價的實際變動低於預期時，可能需要額外撇減存貨。

5. 分部資料

管理層已根據由主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者已確定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

年內，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個經營分部檢討業務的經營業績以決定如何分配資源。因此本公司的主要營運決策者認為僅有一個分部用於戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。故此，年內，本集團所有收益均來自於中國。

於2022年及2021年12月31日，本集團的所有資產均位於中國。

6. 收益

收益主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。本集團截至2022年及2021年12月31日止年度按類別劃分的收益分析如下：

	2022年 收益 人民幣千元	2022年 銷售成本 人民幣千元	2021年 收益 人民幣千元	2021年 銷售成本 人民幣千元
隨時間確認的客戶收益				
物業管理服務	839,782	665,474	629,028	483,468
社區增值服務	212,666	169,673	185,716	130,512
非業主增值服務	227,634	177,146	249,856	179,551
	<u>1,280,082</u>	<u>1,012,293</u>	<u>1,064,600</u>	<u>793,531</u>
於某一時間點確認的客戶收益				
社區增值服務(i)	62,286	54,469	101,135	71,071
非業主增值服務	91	71	27,688	19,898
	<u>62,377</u>	<u>54,540</u>	<u>128,823</u>	<u>90,969</u>
	<u>1,342,459</u>	<u>1,066,833</u>	<u>1,193,423</u>	<u>884,500</u>
按總額基準／淨額基準確認的收益：				
按總額基準確認的收益	1,306,871	1,044,564	1,105,965	831,141
按淨額基準確認的收益	35,588	22,269	87,458	53,359
	<u>1,342,459</u>	<u>1,066,833</u>	<u>1,193,423</u>	<u>884,500</u>

截至2022年及2021年12月31日止年度，自關聯方所得的收益對本集團收益貢獻的比例分別為18.7%及31.4%。除迪馬實業控制的實體以及迪馬實業的合營企業及聯營公司外，概無客戶於年內貢獻本集團收益的10%或以上。

- (i) 截至2022年及2021年12月31日止年度，銷售停車位(本集團作為負責人)的收益分別為人民幣6,252,000元及人民幣10,668,000元。

(a) 合約資產及負債

本集團已確認以下收益相關的合約資產及負債：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約資產		
– 非業主增值服務	<u>2,432</u>	<u>1,301</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債		
– 物業管理服務	182,769	140,922
– 社區增值服務	43,111	49,861
– 非業主增值服務	<u>2,512</u>	<u>3,849</u>
	<u>228,392</u>	<u>194,632</u>

(b) 合約資產及負債的重大變動

本集團的合約資產主要產生自未開票的在建工程(付款尚未到期)。本集團的合約負債主要產生自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。有關資產及負債因本集團業務增長而有所增加。

(c) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已確認收益(計入合約負債年初結餘)		
– 物業管理服務	140,922	97,053
– 社區增值服務	49,861	15,217
– 非業主增值服務	<u>3,849</u>	<u>5,739</u>
	<u>194,632</u>	<u>118,009</u>

(d) 未履行的履約責任

下表列示相關固定價格長期合約所導致的交付前服務的未履行履約責任：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分配至部分或全部未履行的長期交付前服務的交易價格總額	<u>14,172</u>	<u>30,342</u>

未履行履約責任的到期日分析如下，所披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	2022年 人民幣千元		2021年 人民幣千元	
少於1個財政年度	12,555	89%	12,981	43%
1至2個財政年度	1,411	10%	14,592	48%
2至3個財政年度	<u>206</u>	1%	<u>2,769</u>	9%
	<u>14,172</u>		<u>30,342</u>	

就所有其他物業管理服務以及物業開發商及其他增值服務而言，本集團每月確認的收益金額等於有權開具發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務而言，該等服務乃於短期(一般少於一年)內提供，本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(e) 合約成本

(i) 自獲得合約的增量成本確認的資產

年內，本集團已自獲得長期物業管理服務合約的增量成本確認資產如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
自獲得合約的增量成本確認的資產	<u>11,819</u>	<u>8,653</u>
確認為提供服務成本的攤銷	<u>4,472</u>	<u>2,200</u>

資本化為資產的增量成本主要指為獲得合約支付的佣金費或諮詢費。該等資產於成本相關的特定合約期限內按直線基準予以攤銷，與確認相關收益的方式一致。

7. 按性質分類的費用

除所得稅開支前利潤於扣除下列各項後得出：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支	624,354	492,631
清潔費用	156,566	148,134
維護費用	70,078	78,334
安保費用	128,098	103,831
公用事業	45,945	37,206
短期租賃開支	11,843	10,159
差旅及招待費用	11,414	14,514
消耗品費用	40,088	42,604
專業費用	19,892	18,461
綠化及園藝費用	16,882	12,821
銷售停車位費用	6,308	6,398
推廣開支	9,099	7,131
社區活動開支	4,142	3,561
物業、廠房及設備折舊	12,347	6,229
使用權資產折舊	4,709	5,376
投資物業折舊	-	98
其他稅項	4,920	5,550
辦公室費用	10,064	8,219
銀行費用	2,303	2,144
核數師薪酬		
- 審計服務	1,750	1,100
無形資產攤銷	9,935	5,545
存貨減值撥備	4,775	-
其他開支	47,503	41,509
	<u>1,243,015</u>	<u>1,051,555</u>

8. 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補貼	<u>18,787</u>	<u>9,554</u>

政府補貼主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵(2021年：主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵及退稅)。

9. 其他收益／(虧損)淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(240)	(372)
出售投資物業的收益淨額	–	133
出售使用權資產的收益／(虧損)淨額	6	(76)
匯兌差額淨額	6,350	–
重新計量先前持有股權之收益	3,174	–
其他	(16)	–
	<u>9,274</u>	<u>(315)</u>

10. 融資成本淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資收入：		
– 銀行利息收入	<u>288</u>	<u>325</u>
融資成本：		
– 銀行借款的利息開支	–	(174)
– 保理安排的利息開支	(97)	(177)
– 租賃負債的利息開支	<u>(439)</u>	<u>(682)</u>
	<u>(536)</u>	<u>(1,033)</u>
融資收入／(成本)淨額	<u>(248)</u>	<u>(708)</u>

11. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項-中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)		
– 本年度	22,157	21,924
– 上年度撥備不足	<u>1,087</u>	<u>716</u>
	<u>23,244</u>	<u>22,640</u>
遞延所得稅		
– 於本年度(計入)／扣除	<u>(7,324)</u>	<u>1,004</u>
	<u>15,920</u>	<u>23,644</u>

12. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按年內本公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

用於計算截至2022年12月31日止年度的每股基本盈利金額的普通股加權平均數乃基於本公司於2022年1月1日的50,000,000股普通股、本公司根據本公司首次公開發售於2022年4月29日發行的16,666,667股普通股及於2022年5月24日已部分行使超額配股權的本公司發行的324,200股額外普通股。

用於計算截至2021年12月31日止年度的每股基本盈利金額的普通股加權平均數乃基於本公司於截至2021年12月31日止年度發行的50,000,000股股份。

	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	90,722	128,720
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>61,475</u>	<u>50,000</u>
年內本公司權益擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以每股人民幣元表示)	<u>1.48</u>	<u>2.57</u>

(b) 攤薄

由於年內並無已發行潛在攤薄普通股，故所呈列之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股息	<u>-</u>	<u>40,000</u>

董事會已建議派發截至2022年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.14元(2021年：人民幣0.80元)，金額約為人民幣9,379,000元(2021年：人民幣40,000,000元)，惟須在即將舉行的本公司年度股東大會上獲股東批准。

於2021年宣派的股息人民幣40,000,000元於2021年尚未支付。於2021年12月31日，應付股息人民幣45,267,000元。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2021年1月1日	643	27,188	2,795	1,602	1,755	33,983
添置	–	5,496	331	231	4,761	10,819
出售／撤銷	–	(4,249)	(544)	(157)	(184)	(5,134)
於2021年12月31日	643	28,435	2,582	1,676	6,332	39,668
添置	–	4,583	331	402	17,883	23,199
透過業務合併收購	–	182	64	4,135	–	4,381
處置／撤銷	–	(1,076)	(70)	(382)	–	(1,528)
於2022年12月31日	643	32,124	2,907	5,831	24,215	65,720
折舊及減值						
於2021年1月1日	101	14,895	1,871	1,037	418	18,322
年內撥備	21	4,064	152	155	1,837	6,229
處置／撤銷時對銷	–	(3,790)	(473)	(136)	(63)	(4,462)
於2021年12月31日	122	15,169	1,550	1,056	2,192	20,089
年內撥備	21	5,211	146	260	6,709	12,347
處置／撤銷時對銷	–	(711)	(51)	(330)	–	(1,092)
於2022年12月31日	143	19,669	1,645	986	8,901	31,344
賬面值						
於2022年12月31日	<u>500</u>	<u>12,455</u>	<u>1,262</u>	<u>4,845</u>	<u>15,314</u>	<u>34,376</u>
於2021年12月31日	<u>521</u>	<u>13,266</u>	<u>1,032</u>	<u>620</u>	<u>4,140</u>	<u>19,579</u>

折舊費用於綜合全面收入表以下類別中扣除(附註7)：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	9,340	5,269
行政開支	2,327	926
銷售及營銷開支	680	34
	<u>12,347</u>	<u>6,229</u>

於2022年及2021年12月31日，概無物業、廠房及設備受到限制或就本集團借款作質押。

15. 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2021年1月1日	2,683	39,053	76,729	118,465
添置	1,639	—	—	1,639
於2021年12月31日	4,322	39,053	76,729	120,104
添置	4,971	—	—	4,971
透過業務合併收購	127	56,535	112,178	168,840
於2022年12月31日	9,420	95,588	188,907	293,915
折舊及減值				
於2021年1月1日	156	202	—	358
年內撥備	699	4,846	—	5,545
於2021年12月31日	855	5,048	—	5,903
年內撥備	1,825	8,110	—	9,935
於2022年12月31日	2,680	13,158	—	15,838
賬面值				
於2022年12月31日	6,740	82,430	188,907	278,077
於2021年12月31日	3,467	34,005	76,729	114,201

16. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
應收關聯方的貿易應收款項	289,235	215,347
應收第三方的貿易應收款項	309,562	188,237
應收關聯方的應收票據	547	–
	<u>599,344</u>	<u>403,584</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(34,092)	(10,710)
	<u>565,252</u>	<u>392,874</u>
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項	1,427	819
應收第三方的其他應收款項		
– 代業主付款(i)	6,319	6,758
– 按金	15,173	9,388
– 向僱員作出的墊款	5,162	3,635
– 其他	7,281	4,738
	<u>35,362</u>	<u>25,338</u>
減：其他應收款項減值撥備	(994)	(352)
	<u>34,368</u>	<u>24,986</u>
	<u>599,620</u>	<u>417,860</u>

(i) 該款項為於2022年及2021年12月31日就(大部分)物業水電費代業主的付款。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	479,386	344,378
1至2年	97,200	47,157
2至3年	13,979	6,018
3年以上	8,779	6,031
	<u>599,344</u>	<u>403,584</u>

本集團於各結算日的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項乃以人民幣計值。

於2022年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險為上述各類貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的賬面值減由關聯方質押的若干商業物業作抵押的貿易應收款項人民幣59,090,000元(2021年：並無已抵押商業物業)。

減值撥備已考慮相關資產的信貸質素、借款人的財務實力以及抵押品及其他信貸提升措施。

於2022年12月31日，貿易應收款項及應收票據包括人民幣540,254,000元(無抵押)(2021年：人民幣403,584,000元)及人民幣59,090,000元(有抵押)(2021年：無)。本集團並無就以抵押品作抵押的貿易應收款項及應收票據人民幣59,090,000元(2021年：無)確認虧損撥備。所需抵押品的金額及種類取決於對客戶或對手方信貸風險的評估。於2022年12月31日，貿易應收款項及應收票據的賬面淨值為人民幣565,252,000元(2021年：人民幣392,874,000元)。當客戶違約時，本集團有權出售或再抵押抵押品。就貿易應收款項及應收票據持有的抵押品的品質並無任何重大變動。所取得的主要抵押品類型為位於中國的商業物業。

管理層於檢討減值撥備是否足夠時，會酌情要求額外抵押品，並監控抵押品的市值。

對抵押品公平值的估計乃根據相應資產於質押時的市值計算。

本集團的政策是出售已收回物業。所得款項用於減少或償還未償還結餘。一般而言，本集團並無保留已收回物業作商業用途。於2022年12月31日，本集團並無持有任何已收回物業(2021年：無)。

就賬面值為人民幣59,090,000元(2021年：無)的有抵押貿易應收款項而言，該等貿易應收款項抵押品的公平值可根據抵押品的市值客觀確定，以彌補未償還結餘。

於2022年及2021年12月31日，因到期期限較短，短期貿易及其他應收款項的公平值與彼等之賬面值相若。

17. 股本及實繳資本

	於2022年12月31日		於2021年12月31日	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
股份				
每股人民幣1元的內資股	30,510	30,510	30,510	30,510
每股人民幣1元的未上市外資股	19,490	19,490	19,490	19,490
每股人民幣1元的H股	16,991	16,991	-	-
	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

年內已發行股本變動如下：

	數目 千股	金額 人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月1日及2022年1月1日	50,000	50,000
於上市後發行新股份 (附註(i))	16,667	16,667
行使超額配股權 (附註(ii))	324	324
	<hr/>	<hr/>
於2022年12月31日	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>

附註：

- (i) 有關本公司於上市後發行新股份，由於本公司完成首次公開發售，本公司於2022年4月28日以每股11.9港元的價格配發及發行16,666,667股每股人民幣1元的H股（「H股」）。發行新H股所得款項總額約為人民幣167,393,000元（相當於約198,333,000港元），其中約人民幣16,666,667元計入本公司股本，而餘下結餘約人民幣150,726,000元（未扣除股份發行開支）計入股份溢價賬。股份溢價賬可用於扣減股份發行開支。
- (ii) 於2022年5月20日，本公司於聯交所首次公開發售的超額配股權獲部分行使，其後於2022年5月24日相應以每股11.9港元的價格配發及發行合共324,200股H股。本公司就超額分配收到的所得款項總額約為人民幣3,181,000元（相當於3,858,000港元），其中人民幣324,200元計入本公司的股本賬。餘下所得款項人民幣2,857,000元計入本公司的股份溢價賬。

18. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
應付關聯方貿易應付款項	14,342	2,884
應付第三方貿易應付款項		
– 應付勞工成本	182,074	139,885
– 應付建築成本	25,623	24,128
– 應付消耗品款項	25,951	13,896
	<u>247,990</u>	<u>180,793</u>
應計費用及其他應付款項		
應付關聯方的應計費用及其他應付款項	16,202	7,924
應付第三方的應計費用及其他應付款項		
– 就業務合併應付的未支付現金代價	56	8,943
– 應付僱員福利	80,313	77,779
– 按金	58,293	49,410
– 來自業主的臨時收入	27,818	30,719
– 其他應付稅項	21,334	26,287
– 應付已收購附屬公司原股東的股息	–	5,515
– 應付附屬公司非控股權益的股息	5,386	–
– 代表業主收取的現金	45,775	41,135
– 應計經營開支	7,963	6,460
– 其他	492	470
	<u>263,632</u>	<u>254,642</u>

於2022年及2021年12月31日，本集團貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	218,475	161,345
1至2年	24,900	18,314
2至3年	4,615	932
3年以上	–	202
	<u>247,990</u>	<u>180,793</u>

19. 業務合併

(a) 截至2022年12月31日止年度，本集團收購獨立第三方擁有的兩間公司的股權。本集團的業務合併詳述如下：

(i) 浙江中都

於2022年6月23日，本集團收購浙江中都物業管理有限公司（「浙江中都」）全部具表決權的權益工具，浙江中都主要從事提供物業管理服務，包括但不限於家政服務、保潔、洗滌及消毒服務以及施工管理服務。進行是項收購的主要理由為有助於整合本集團與浙江中都的優勢，降低營運成本，提高管理效率及提高未來重疊業務領域的盈利能力。

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	242	441	683
無形資產	–	30,600	30,600
長期預付款項	517	–	517
遞延所得稅資產	23	(23)	–
存貨	147	–	147
貿易及其他應收款項	13,139	(38)	13,101
預付款項	1,136	(42)	1,094
現金	5,749	–	5,749
貿易應付款項	(2,903)	–	(2,903)
應計費用及其他應付款項	(18,531)	–	(18,531)
合約負債	(11,001)	–	(11,001)
遞延所得稅負債	–	(4,621)	(4,621)
淨資產總額	<u>(11,482)</u>	<u>26,317</u>	<u>14,835</u>
已付代價的公平值			
現金代價			<u>79,500</u>
商譽			<u>64,665</u>

該交易產生收購成本人民幣400,000元。該等成本已於全面收入表確認為行政開支的一部分。

導致確認商譽的主要因素為存在若干無形資產，如所收購實體的配套員工，並不符合條件進行單獨確認。

已確認的商譽將不可用於扣稅目的。

自收購日期起至2022年12月31日，浙江中都已向本集團貢獻收益人民幣61,981,000元及淨利潤人民幣4,282,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，年內集團收益將為人民幣1,386,801,000元，集團利潤將為人民幣95,092,000元。

(ii) 湖南金典

於2022年6月23日，本集團收購湖南金典80%具表決權的權益工具，湖南金典物業管理有限公司（「湖南金典」）主要從事提供物業管理服務，包括但不限於保潔、洗滌及消毒服務、傢私安裝及維修服務以及電腦及辦公設備維修服務。進行是項收購的主要理由為有助於整合本集團與湖南金典的優勢，降低營運成本，提高管理效率及提高未來重疊業務領域的盈利能力。

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,906	560	3,466
無形資產	–	18,174	18,174
長期預付款項	406	–	406
遞延所得稅資產	176	(135)	41
存貨	15	–	15
貿易及其他應收款項	14,189	–	14,189
預付款項	7	(1)	6
現金及現金等價物	4,855	–	4,855
受限制銀行結餘	630	–	630
貿易應付款項	(135)	–	(135)
應計費用及其他應付款項	(12,151)	–	(12,151)
租賃負債	(413)	–	(413)
合約負債	(471)	–	(471)
遞延所得稅負債	–	(2,790)	(2,790)
	<u>10,014</u>	<u>15,808</u>	25,822
淨資產總額			
減：非控股權益			<u>(5,163)</u>
被收購資產淨值			<u>20,659</u>
已付代價的公平值			
現金代價			<u>61,700</u>
商譽			<u>41,041</u>

該交易產生收購成本人民幣320,000元。該等成本已於全面收入表確認為行政開支的一部分。

導致確認商譽的主要因素為存在若干無形資產，如所收購實體的配套員工，並不合條件進行單獨確認。

已確認的商譽將不可用於扣稅目的。

自收購日期起至2022年12月31日，湖南金典已向本集團貢獻收益人民幣40,550,000元及淨利潤人民幣6,379,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，年內集團收益將為人民幣1,372,120,000元，集團利潤將為人民幣93,861,000元。

(iii) 綿陽瑞升

於2022年4月1日，重慶新東原物業管理有限公司與綿陽市瑞升物業服務有限責任公司（「綿陽瑞升」）的一名股東協定取得綿陽瑞升的1%表決權，而該等權益由該股東保留。於完成該協定後，重慶新東原擁有綿陽瑞升51%的表決權。根據綿陽瑞升的組織章程細則，擁有50%以上表決權的股東能夠制定綿陽瑞升的財務及經營政策，因此董事認為綿陽瑞升已成為本公司的附屬公司。

進行是項收購的主要理由為有助於整合本集團與綿陽瑞升的優勢，降低營運成本，提高管理效率及提高未來重疊業務領域的盈利能力。

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	232	—	232
無形資產	—	7,760	7,760
長期預付款項	1,049	—	1,049
遞延所得稅資產	2	—	2
存貨	28	—	28
貿易及其他應收款項	5,040	—	5,040
現金及現金等價物	16,252	—	16,252
貿易應付款項	(1,591)	—	(1,591)
應計費用及其他應付款項	(6,363)	—	(6,363)
合約負債	(9,785)	—	(9,785)
遞延所得稅負債	—	(1,164)	(1,164)
	<u>4,864</u>	<u>6,596</u>	
淨資產總額			11,460
減：非控股權益			<u>(5,730)</u>
被收購資產淨值			<u>5,730</u>
已付代價的公平值			
現金代價			—
先前持有股權的公平值			9,028
重新計量先前持有股權之收益			<u>3,174</u>
先前持有股權的公平值			<u>12,202</u>
商譽			<u>6,472</u>

該交易產生收購成本人民幣45,000元。該等成本已於全面收入表確認為行政開支的一部分。

導致確認商譽的主要因素為存在若干無形資產，如所收購實體的配套員工，並不合條件進行單獨確認。

已確認的商譽將不可用於扣稅目的。

自收購日期起至2022年12月31日，綿陽瑞升已向本集團貢獻收益人民幣23,116,000元及淨利潤人民幣3,421,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，年內集團收益將為人民幣1,348,232,000元，集團利潤將為人民幣94,412,000元。

(b) 收購交易所產生的現金流出淨額：

	浙江中都 人民幣千元	湖南金典 人民幣千元	綿陽瑞升 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年6月30日應付現金總代價	79,500	61,700	–	141,200
減：於2022年12月31日應付現金代價	–	–	–	–
年內已付現金代價	79,500	61,700	–	141,200
減：被收購附屬公司的現金及現金等價物	(5,749)	(5,485)	(16,252)	(27,486)
年內現金流出／(流入)淨額	<u>73,751</u>	<u>56,215</u>	<u>(16,252)</u>	<u>113,714</u>

20. 期後事項

本公司宣佈，於2023年2月22日，本公司收到中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）發出的正式受理函件（「**受理函件**」），即日期為2023年2月15日的《中國證監會行政許可申請受理單》（230198號），據此，中國證監會已受理本公司關於實施H股全流通的申請（「**該申請**」）。根據該申請，本公司已申請將30,510,000股本公司內資股（「**內資股**」）及19,490,000股本公司非上市外資股（「**非上市外資股**」）轉換為H股並於聯交所上市。

根據受理函件，申請材料屬完整及中國證監會已接受並將處理該申請。於本公司日期為2023年2月22日的公告（「**該公告**」）日期，H股全流通（定義見該公告）實施以及轉換並上市（定義見該公告）的詳情尚未敲定，且須遵守中國證監會、聯交所及其他境內外監管機構規定的其他相關程序後方可完成。本公司將適時根據上市規則的規定就H股全流通及轉換並上市的進展作出進一步公告。

H股全流通及轉換並上市須遵守中國證監會、聯交所及其他境內外監管機構規定的其他相關程序。

除上述期後事項外，於2022年12月31日後，概無本公司或本集團進行的重大期後事項。

管理層討論與分析

業務回顧

2022年概要及回顧

2022年，在疫情跌宕反覆、房地產行業下行、宏觀經濟持續承壓的不利影響下，物業管理行業面臨多重壓力與挑戰。本集團積極應對複雜嚴峻的外部環境，以市場化為導向打造可持續發展能力，降低房地產行業帶來的影響。截至2022年12月31日，本集團經營及管理的業務覆蓋60座城市，總在管項目達482個，同比增長約48.3%；總在管面積（「總在管面積」）達約50.6百萬平方米（「平方米」），同比增長約79.4%；總簽約面積達約65.7百萬平方米，同比增長約53.1%。

2022年4月，本集團榮獲中國指數研究院認可為「2022中國物業服務百強企業」之一，且行業綜合實力排名較2021年提升2位至第18位。本集團秉承「為安心的每一刻」的服務理念，以「成為受人尊敬的有獨特業務價值的城市更新服務商」為願景。本集團佈局「大物業·全價值」的品牌發展戰略，始終秉承簡單信任、客戶為本、追求卓越、彼此成就的價值觀，專注於解決人與城市的全生命週期需求，以滿足客戶需求為核心，持續升級服務品質，為多元客戶提供更細緻、周全、貼心、高效的物業服務和增值服務。

業務模式

我們是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中華人民共和國（「中國」）為許多物業項目提供綜合的服務。本集團通過三條主要業務線提供多元化服務：

- (i) 就以下服務對象的物業種類提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理、維護及保養服務：
 - 物業開發商、業主及住戶的住宅物業；及
 - 業主或在有關場所經營的企業的非住宅物業，例如商業物業、醫院、政府樓宇及學校；
- (ii) 社區增值服務，主要包括：
 - 停車位管理服務；
 - 停車位及物業銷售服務；
 - 公共資源管理服務；
 - 物業代理服務；
 - 社區活動策劃服務；
 - 公用事業維護服務；及
 - 裝修廢品處理服務。
- (iii) 非業主（主要為物業開發商）的增值服務，其中包括：
 - 協銷服務；
 - 保養及裝修服務；
 - 前介諮詢及檢驗服務；及
 - 額外定製服務。

本集團認為，物業管理服務業務線是本集團創造收益、擴展業務規模及增加社區增值服務及非業主增值服務客戶基礎的基礎。本集團提供的非業主增值服務允許本集團及早取得物業項目，並與物業發展商建立及培養業務關係，令本集團在取得物業管理服務業務委聘方面具有競爭優勢。本集團全面的社區增值服務業務線有助於本集團加強與所管理物業項目的客戶及居民的關係，從而提高他們的滿意度及忠誠度。董事認為，該三條業務線相輔相成，將繼續助本集團獲得更大的市場份額並擴展其在中國的業務版圖。

物業管理服務

概覽

本集團管理源自迪馬集團(定義見下文)及聯屬公司(定義見下文)的住宅及非住宅物業。此外，本集團透過積極參與招投標及併購，不斷擴展業務規模，增加自獨立第三方(定義見下文)取得的住宅物業及非住宅物業的數量。報告期內，本集團的物業管理服務收益約為人民幣839.8百萬元，較2021年同期增加約33.5%，主要由於(i)較往年在管建築面積擴張約79.4%；及(ii)有關收購事項(定義見下文)。

業務規模持續增長及物業組合不斷擴大

本集團利用多種渠道鞏固市場地位及擴大物業組合和業務規模，包括有機增長、戰略收購和投資。報告期內，憑藉與本公司控股股東之一迪馬集團的密切關係，源自迪馬集團的項目的在管建築面積為約15.4百萬平方米，較2021年12月31日增加約24.2%。此外，本集團成功收購兩家從事住宅和非住宅物業管理服務的公司，其在管物業項目均源自獨立第三方。有關進一步詳情，請參閱下文「重大投資、收購及出售事項」一段。因此，源自獨立第三方的項目的在管建築面積為約32.0百萬平方米，較2021年12月31日增加約126.6%。

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團截至2022年12月31日止兩個年度的物業管理服務總收益及本集團於2021年及2022年12月31日按相關物業項目來源劃分的在管建築面積及項目數目。

	截至2022年12月31日止				截至2021年12月31日止			
	年度 收益 (人民幣 千元)	(%)	項目數目	於2022年12月31日 在管建築面積 ⁽⁵⁾ (千平方米)	年度 收益 (人民幣 千元)	(%)	項目數目	於2021年12月31日 在管建築面積 ⁽⁵⁾ (千平方米)
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	371,230	44.2	90	15,371	325,847	51.8	73	12,372
源自聯屬公司的物業項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	41,425	4.9	17	3,243	35,536	5.6	10	1,719
源自獨立第三方的物業項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	427,127	50.9	375	31,959	267,645	42.6	242	14,104
總計	<u>839,782</u>	<u>100.0</u>	<u>482</u>	<u>50,573</u>	<u>629,028</u>	<u>100.0</u>	<u>325</u>	<u>28,195</u>

附註：

- 提供物業管理服務產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源，而非我們獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能於不同階段從迪馬集團、業主及業主委員會獲得收入，而所處階段則取決於住宅物業是否已交付予業主及業主委員會是否已成立等因素。
- 迪馬集團指重慶市迪馬實業股份有限公司（「迪馬」）及迪馬及／或其附屬公司與其他獨立第三方（定義見下文）設立而迪馬於其中持有控股權益的公司。
- 聯屬公司指委聘本集團提供服務及(i)迪馬集團（包括本集團）與獨立第三方（迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益）設立的公司，並非迪馬集團的綜合實體；及(ii)直接由羅韶宇先生、重慶東銀控股集團有限公司、趙潔紅女士及重慶碩潤石化有限責任公司（本集團及迪馬集團除外）持有的公司。
- 獨立第三方指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人業主。

5. 其中包括由本集團合營企業和／或聯營公司所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2022年12月31日，由本集團合營企業和／或聯營公司管理的物業項目的總在管建築面積為約2.0百萬平方米。

本集團管理多樣化物業項目組合，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業(例如辦公樓宇及商場、學校、政府設施、公共服務設施、位於國內的外國大使館、工業園及醫院)。

於2022年12月31日，本集團住宅物業的在管建築面積為約32.0百萬平方米，佔本集團在管建築面積的約63.2%。住宅物業於本集團在管建築面積的佔比較2021年同期減少約9.5%。

於2022年12月31日，本集團非住宅物業的在管建築面積為約18.6百萬平方米，佔本集團在管建築面積的約36.8%。非住宅物業於本集團在管建築面積的佔比較2021年同期增長約9.5%。

下表載列本集團截至2022年12月31日止兩個年度的物業管理服務總收益及於2021年及2022年12月31日的在管建築面積及項目數目：

	截至2022年12月31日止				截至2021年12月31日止			
	年度 收益 (人民幣 千元)	%	項目數目	於2022年12月31日 在管建築面積 (千平方米)	年度 收益 (人民幣 千元)	%	項目數目	於2021年12月31日 在管建築面積 (千平方米)
住宅物業	505,139	60.2	193	31,985	366,442	58.3	133	20,512
非住宅物業	334,643	39.8	289	18,588	262,586	41.7	192	7,683
總計	<u>839,782</u>	<u>100.0</u>	<u>482</u>	<u>50,573</u>	<u>629,028</u>	<u>100.0</u>	<u>325</u>	<u>28,195</u>

地理版圖持續擴展

按地理分佈劃分：

於2022年12月31日，本集團於中國各地經營及管理482物業項目，於中國60個城市的總在管建築面積為約50.6百萬平方米，並已訂約管理在69個城市總建築面積約65.7百萬平方米的541個物業項目。

下表載列本集團截至2022年12月31日止兩個年度的物業管理服務總收益及於2021年及2022年12月31日的在管建築面積及項目數目：

	截至2022年 12月31日 止年度 收益 (人民幣千元)		於2022年12月31日 項目數目 在管建築面積 (千平方米)		截至2021年 12月31日 止年度 收益 (人民幣千元)		於2021年12月31日 項目數目 在管建築面積 (千平方米)	
	重慶	195,278	70	8,740	188,228	68	7,213	
四川省	134,300	54	7,521	97,989	39	6,308		
湖北省	112,292	31	7,447	84,368	23	4,023		
上海	92,059	59	2,550	75,124	44	2,274		
浙江省	76,844	53	5,634	23,504	19	3,007		
江蘇省	56,598	48	3,322	47,404	36	2,432		
北京	56,401	39	1,020	50,644	33	302		
其他	116,010	128	14,339	61,767	63	2,636		
總計	839,782	482	50,573	629,028	325	28,195		

社區增值服務

本集團向在管業主及住戶提供社區增值服務，主要包括：(i)停車位管理服務；(ii)停車位及物業銷售服務；(iii)公共資源管理服務；(iv)物業代理服務；(v)社區活動策劃服務；(vi)公用事業維護服務；及(vii)裝修廢品處理服務。

於報告期，社區增值服務產生的收益減少約4.1%至約人民幣275.0百萬元，而去年同期則為約人民幣286.9百萬元，這主要由於(i)中國新冠疫情於報告期內頻密反覆、傳播，導致中國若干城市實施防疫措施，限制國內人員流動，從而不利於本集團提供社區增值服務；及(ii)本集團停車位銷售服務及物業代理服務收益減少，因為報告期內中國房地產行業下行。報告期內，社區增值服務產生的收益佔總收益的約20.4%，較2021年同期減少約3.6%。

非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，主要包括(i)協銷服務；(ii)保養及裝修服務；(iii)前介諮詢及檢驗服務；及(iv)額外定製服務。

於報告期，非業主增值服務產生的收益減少約17.9%至約人民幣227.7百萬元，而去年同期則為約人民幣277.5百萬元，這主要由於(i)中國新冠疫情偶有反覆、爆發，導致中國若干城市實施防疫措施，限制國內人員流動，從而(a)限制本集團若干協銷服務項目的開展；及(b)延緩本集團保養及裝修服務的進展，導致收益相應下降；及(ii)本集團協銷服務及前介諮詢服務項目數目減少，導致收益相應減少。報告期內，非業主增值服務產生的收益佔總收益的約17.0%，較2021年同期減少約6.3%。

財務回顧

收益

本集團的收益主要源自中國的物業管理服務。於報告期間，本集團的收益增加約人民幣149.0百萬元或約12.5%至約人民幣1,342.5百萬元，而截至2021年12月31日止年度則為約人民幣1,193.4百萬元。報告期的收益增加主要是由於本集團擴張其物業管理分部。

下表載列截至2022年12月31日止兩個年度本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣		(人民幣	
	千元)	(%)	千元)	(%)
物業管理服務	839,782	62.6	629,028	52.7
社區增值服務	274,952	20.4	286,851	24.0
非業主增值服務	227,725	17.0	277,544	23.3
總計	<u>1,342,459</u>	<u>100.0</u>	<u>1,193,423</u>	<u>100.0</u>

銷售及服務成本

於報告期，本集團的銷售及服務成本增加約人民幣182.3百萬元或約20.6%至約人民幣1,066.8百萬元，而截至2021年12月31日止年度則為約人民幣884.5百萬元。該增加主要由於(i)本集團物業管理項目及合約建築面積持續擴張，導致僱員人數增加，僱員福利開支相應增加；及(ii)本集團分包成本增加，因為勞動力密集型服務增加，例如清潔及安保服務。

毛利

基於上述主要原因，我們的毛利自截至2021年12月31日止年度的約人民幣308.9百萬元減少約10.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣275.6百萬元。

本集團的毛利率按業務線劃分載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
物業管理服務	20.8%	23.1%
社區增值服務	18.5%	29.7%
非業主增值服務	22.2%	28.1%
整體毛利率	20.5%	25.9%

於報告期，本集團的毛利率為約20.5%，較截至2021年12月31日止年度的約25.9%減少約5.4個百分點。該減少主要由於上述中國新冠疫情頻密反覆、傳播以及中國房地產行業低迷產生的影響，對本集團較高毛利率的服務造成不利影響，包括協銷服務及前介諮詢服務。

物業管理服務的毛利率為約20.8%，較截至2021年12月31日止年度的約23.1%有所減小。該減少主要因為(i)中國新冠疫情頻密反覆、傳播，導致疫情防控相關成本增加；及(ii)新收購物業管理項目前期成本投入較多的影響。

社區增值服務的毛利率為約18.5%，較截至2021年12月31日止年度的約29.7%有所減小。該減少主要由於上述中國新冠疫情頻密反覆、傳播以及中國房地產行業低迷產生的影響，導致向業主及非業主提供的物業代理服務及其他毛利較高的服務減少，致使社區增值服務整體毛利率減少。

非業主增值服務的毛利率為約22.2%，較截至2021年12月31日止年度的約28.1%有所減小。該減少主要由於(i)中國新冠疫情頻密反覆、傳播，限制國內人員流動，從而(a)限制本集團若干協銷服務項目的開展；及(b)延緩本集團保養及裝修服務的進展，導致收益及毛利率相應下降；及(ii)由於中國房地產行業低迷，本集團協銷服務及前介諮詢服務減少，導致收益相應減少。

其他收入

於報告期間，本集團的其他收入為約人民幣18.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣9.6百萬元增加約95.8%。該增加主要由於報告期內收到重慶地方政府授予的上市獎勵補貼。

其他收益及虧損淨額

於報告期間，本集團錄得其他收益淨額約人民幣9.3百萬元，而本集團截至2021年12月31日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣0.3百萬元。本集團於報告期錄得其他收益淨額主要來自本集團所持港元款項產生的匯兌收益以及重新計量先前持有股權之收益。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括推廣開支及僱員福利開支。於報告期間，本集團的銷售及營銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣27.8百萬元增加至約人民幣30.9百萬元。該增加的原因是(i)本集團加大力度從獨立第三方獲取物業項目；及(ii)相關推廣人員費用及業務開發支出增加。

行政開支

於報告期間，本集團的行政開支為約人民幣145.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣139.3百萬元增加約4.3%。該增加的主要原因是(i)本集團無形資產及相應折舊費用增加；及(ii)H股於2022年4月在聯交所成功上市後，支付中介服務費。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括就貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的潛在壞賬及壞賬撇銷產生的虧損減值撥備。於報告期間，本集團的金融資產減值虧損淨額為約人民幣24.1百萬元，而截至2021年12月31日止年度則為約人民幣3.5百萬元，這主要是由於(i)貿易應收款項隨經營規模擴大而增加；及(ii)由於房地產行業整體下行趨勢，加之新冠疫情的影響，本集團於2022年12月31日的應收款項減值撥備增加。

融資收入／成本

於報告期間，本集團的融資成本為約人民幣0.5百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣1.0百萬元減少約50.0%。該減少的主要是由於報告期內租賃負債利息支出及償還銀行借款減少。於報告期間，本集團的融資收入較截至2021年12月31日止年度保持穩定，為約人民幣0.3百萬元。於2022年12月31日，本集團無銀行或其他借款(2021年12月31日：無)。

除稅前利潤

於報告期，本集團的除稅前利潤減少約28.5%至約人民幣110.1百萬元，而截至2021年12月31日止年度則為約人民幣154.0百萬元。該減少主要由於(i)上述中國新冠疫情頻密反覆、傳播以及中國房地產行業下行產生的影響，影響了社區增值服務及非業主增值服務分部的收益及毛利增長；及(ii)上述金融資產減值虧損增加。

所得稅開支

於報告期，本集團的所得稅開支減少約32.6%至約人民幣15.9百萬元，而截至2021年12月31日止年度則為約人民幣23.6百萬元，主要由於本集團除稅前利潤減少，導致本集團中國所得稅開支相應減少。

無形資產

於報告期，本集團的無形資產主要包括本集團收購的多家公司產生的客戶關係及商譽。於2022年12月31日，本集團的無形資產為約人民幣278.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣114.2百萬元增加約143.5%，這主要是由於業務合併產生的商譽及客戶關係的增長。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

於2022年12月31日，本集團的貿易應收款項及應收票據淨額(減貿易應收款項減值撥備)為約人民幣565.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣392.9百萬元增加約43.9%。具體而言，貿易應收款項及應收票據為人民幣599.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣403.6百萬元增加約48.5%，主要由於(i)本集團經營規模擴大且本集團管理的物業項目數目增加；(ii)收購(定義見下文)後合併至本集團的貿易應收款項結餘；及(iii)由於新冠疫情及中國房地產行業低迷等不利影響，客戶還款率放緩。於2022年12月31日，其他應收款項(減其他應收款項減值撥備)約為人民幣34.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣25.0百萬元增加約37.6%。該增加主要是由於本集團經營規模擴大，導致本集團應收按金增加所致。

合約資產

本集團的合約資產主要為就提供保養及裝修服務的已完成但未開票的工程收取代價的權利。於2022年12月31日，本集團的合約資產為約人民幣2.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣1.3百萬元增加約86.9%，主要由於本集團提供客戶保養及裝修服務的未開票款項增加。

貿易應付款項

於2022年12月31日，本集團的貿易應付款項為約人民幣248.0百萬元，較2021年12月31日的約人民幣180.8百萬元按年增加約37.2%，主要由於(i)本集團業務擴張；及(ii)本集團分包成本增加，因為本集團增加分包給第三方的若干服務，以優化經營效率。

合約負債

本集團的合約負債主要為客戶支付的墊款而相關服務(主要為物業管理費)尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2022年12月31日，本集團的合約負債為約人民幣228.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣194.6百萬元增加約17.3%，主要由於(i)本集團業務擴張；及(ii)預支物業管理費的客戶數目增加。

流動資金及資金資源

本集團就庫務政策採取審慎的財務管理方法。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動性結構能夠滿足本集團於可預見未來的資金需求。

於報告期間，本集團主要將現金用於營運資金及收購附屬公司的按金，這主要來自經營活動產生的現金流及本公司首次公開發售及超額配股權的所得款項。

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣220.4百萬元，而於2021年12月31日則為約人民幣249.2百萬元。

於2022年12月31日，本集團的權益總額為約人民幣485.9百萬元，較於2021年12月31日的人民幣258.1百萬元增加88.3%，這主要是由於H股成功上市所籌集的資金。

資本管理

本集團定期檢討及管理其資本架構，以確保本集團能夠持續經營，同時盡力透過優化債務及權益平衡為股東帶來最大回報。整個報告期間，本集團的整體策略維持不變。

於報告期末，本集團的資產負債比率(按淨債務除以總權益計算)由2021年12月31日的約4.0%降至約1.7%。

借款及資產質押

於2022年12月31日，本集團並無未償還的借款或未解除的資產質押。

或然負債

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2021年12月31日：無)。

資本承擔

於2022年12月31日，本公司並無任何資本承擔。

2023年展望

2023年，本集團將繼續秉承「大物業•全價值」的企業發展戰略，堅持以服務品質為基石，滿足客戶不斷迭代的需求，致力於「成為受人尊敬的有獨特業務價值的城市更新服務商」。

(1) 繼續提升市場端能力，擴大本集團的業務組合及業務規模；

市場戰略上，本集團將堅定深耕城市發展策略，加大項目濃密度，並進一步探索有發展潛力城市。優化外拓項目質量，既要增收更要增利。

能力建設上，本集團將以市場化轉型為契機，打造面向市場化的組織人才體系、培訓體系及激勵機制。本集團將持續優化CRM客戶系統，運用客戶管理、商機跟進、立項、簽約結果、報表及看板等功能，實現對市場拓展全過程跟蹤管理。

在拓展方式上，圍繞(i)全委；(ii)收併購；及(iii)合資合作三大方法，輔以顧問服務、專項服務、戰略合作等方式不斷創新。同時，關注城市治理體系提升過程中湧現的機會，如國企混改方面的機會，包括環衛綠化、基礎設施運維、公共空間運營等服務。

(2) 繼續提高本集團的品牌知名度、服務質量以及客戶滿意度；

本集團專注於人與城市的生命週期需求，將繼續以客戶滿意為核心，持續升級服務品質，為多元客戶提供更細緻、周全、貼心、高效的物業服務和增值服務。

本集團將保持住宅服務品質優勢，同時完善並建立非住業態服務體系，實現統一管控，重構服務品質體系3.0，兼顧多業態、全產品線，以成為組織良好的物業管理服務供應商。持續推進「原管家」3.0計劃，刷新原管家能力模型及薪酬職級體系，提倡「能者多勞，多勞多得」，運用上述小微改善，持續優化工作效率及客戶感受。啟動全量客戶分級管理，通過精準客戶分類，提升客戶黏度，保證滿意度高分位。

(3) 繼續投資科技賦能以進一步提高本集團的競爭力及運營效率；

本集團將持續提升技術能力，加大產品研發投入，持續改善數字化運營，持續升級業務系統，同時優化系統運維成本。例如，進一步搭建採購系統，實現「供-用-存」一體化線上管控機制。打造設備設施管理系統(FM系統)，實現設施管理的線上化，使提升本集團業務過程的透明度；實現管理數字化，提升管理效率；建立數字化專業能力，實現專業經驗總結分享。本集團亦將優化現有線上平台(如東驛站)並擴展其智慧社區平臺的使用範圍。

(4) 繼續精選相關業務鏈擴張，以提升本集團的增值服務多元化發展；及

本集團致力於透過提供廣泛的增值服務滿足本集團客戶的需求，包括非業主增值服務及社區增值服務。針對住宅業態，本集團將重點佈局資產管理、生活服務類場景如i神馬東東及美居。

同時，本集團將加速非住業態發展，打造本集團的整合設施管理服務能力。挖掘非住項目增值服務機會，深挖客戶需求，創新服務模式。針對企業客戶，提供設施設備維護、建築修繕、安防、招商企服、營銷策劃、禮賓定製、協銷服務等綜合服務，滿足智慧安防、高效辦公、商務接待等企業客戶需求。針對醫療行業客戶，全方位提供秩序維護、保潔護、設備設施維護及管理、中央運送、醫用織物洗消、導醫服務、醫患照顧、院感消毒、石材養護等綜合管理服務。

(5) 繼續加強本集團的企業文化並吸引、培養及保留人才以推動本集團的發展。

本集團非常重視本集團的文化建設，通過月均一次的文化活動擴大文化聲勢，以通訊員為抓手加強文化落地建設。文化評估標準KPA已制定完成並開始推廣，於2022年度員工績效評估中投入使用，以提升員工對集團價值認同與文化向心力，讓仁知文化深入人心。同時通過「線下促動、線上賦能、區域聯動」，做好人才發展，推動完成「聚英薈」項目經理全員培訓認證，建立培訓認證與晉陞掛鉤機制，確保項目經理訓練有素。與此同時，本集團通過內部推薦平臺，讓員工推薦更多的人才加入東原仁知，凝聚更多發展的力量，同時對外更好地傳遞本集團的人才策略和標準，吸引更多的人才並保留人才。

首次公開發售及超額配股權所得款項的用途

H股於2022年4月29日（「上市日期」）在聯交所成功上市，發行16,666,667股新H股，行使部分超額配股權後，累計發行16,990,867股H股。扣除包銷費及相關費用後，首次公開發售及行使部分超額配股權後所得款項淨額（「所得款項淨額」）合共約為139.8百萬港元。於2022年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約99.4百萬港元。

誠如本公司日期為2022年6月23日及2022年8月23日內容有關（其中包括）所得款項淨額用途變動的公告（「所得款項用途公告」）所披露，董事會決議更改分配予戰略投資、合作及收購的所得款項淨額用途的時間表。進一步詳情請參閱所得款項用途公告。董事會將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並可能在必要時修改或修訂該計劃以應對不斷變化的市場環境。

下表載列於2022年12月31日的所得款項淨額實際使用詳情：

項目	百分比	所得款項淨額(百萬港元)			餘額預計於下列日期前悉數使用
		可供使用 H股在聯交所上市及部 分行使超額配股權後的 所得款項淨額	已動用 上市日期至 2022年 12月31日	未動用 於2022年 12月31日	
戰略投資、合作及收購	65.0%	90.9	77.2	13.7	2023年底
改善服務質素及擴展服務範圍	16.5%	23.0	1.3	21.7	2023年底
升級和開發我們的智能系統	8.5%	11.9	9.3	2.6	2023年底
一般營運資金	10.0%	14.0	11.6	2.4	不適用
總計	100.0%	139.8	99.4	40.4	

重大投資、收購及出售事項

本集團於2022年6月23日訂立股權轉讓協議，以(i)收購浙江中都物業管理有限公司(「**浙江中都**」)100%股權，代價為約人民幣79.5百萬元；及(ii)收購湖南金典物業管理有限公司(「**湖南金典**」)80%的股權，代價為約人民幣61.7百萬元(統稱「**收購事項**」)。於2022年3月31日，(i)浙江中都的在管總建築面積約為4.8百萬平方米，包括25個住宅物業項目和12個非住宅物業項目；及(ii)湖南金典的在管總建築面積約為7.7百萬平方米，包括41個非住宅物業項目。於本公告日期，收購事項已完成及浙江中都已成為本公司的間接全資附屬公司，而湖南金典已成為本公司的間接非全資附屬公司。有關收購事項的進一步詳情於本公司日期為2022年6月23日的公告中披露。

除上述所披露者外，報告期內並無涉及附屬公司、聯營公司或合營企業的其他重大投資、收購或出售。

匯率風險

本集團以人民幣經營業務，所承受的外匯風險有限。然而，由於H股於2022年4月在聯交所成功上市，港元價值及利率的任何變動均會影響本集團的業績。本集團目前並未從事指定或擬管理匯率風險的任何套期保值業務。因此，本集團將密切監察相關匯率風險及利率風險，積極與主要銀行探討外匯對沖方案，並在必要時使用金融工具對沖有關風險。

重大報告期後事項

於報告期末後，本集團的資本架構有若干更新。有關進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註20。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團有約5,251名僱員(2021年12月31日：約4,170名僱員)。於報告期間，確認為開支的僱員總成本為約人民幣624.4百萬元(2021年12月31日：人民幣492.6百萬元)。

人才培訓方面，本集團將利用內外部資源，進一步完善僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，助其掌握更專業化和更高水準的技能。

本集團採取與同業相若的薪酬政策。僱員薪酬乃參考職責及該地區現行市場價格釐定。僱員經考核後會獲酌情發放績效獎金，以獎勵其貢獻。本集團須遵循當地政府規定的社保供款計劃或其他養老保險計劃，並須為僱員按月繳納社保，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險以及住房公積金，或定期為僱員向強制性公積金計劃供款。

在釐定董事、本公司監事(「監事」)及高級管理人員的薪金及薪酬組合時，本集團將考慮可資比較公司支付的薪酬、時間投入及其各自的責任以及本集團的業績。

企業管治

董事會負責履行上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)規定的企業管治職責。董事會在企業管治方面的主要角色及職能是制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察本公司關於遵守法律和監管要求的政策及常規，制定、審查及監督適用於員工和董事的行為守則，審查本公司遵守守則的情況以及審閱本公司年度報告內的企業管治報告中的披露。

據董事所知，自上市日期起至2022年12月31日止，本公司已遵守所有適用的企業管治守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

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**」)作為董事及監事進行本公司證券交易的守則。

經向全體董事及監事作出具體查詢後，董事及監事確認自上市日期起至2022年12月31日止均遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會審閱

董事會已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，其書面職權範圍符合企業管治守則。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)(i)就本集團財務報告流程、內部控制、合規和風險管理系統的有效性提供獨立意見；(ii)監督審計過程並履行董事會分配的其他職責及責任；(iii)制定及檢討本公司有關企業管治、遵守法律及監管規定及上市規則規定的政策及常規；及(iv)制定、檢討和監督適用於本集團員工和董事的行為準則。審核委員會由羅韶穎女士、王蘇生先生、宋德亮先生三位成員組成。審核委員會主席為獨立非執行董事宋德亮先生，具備相應的專業會計及相關財務管理專業知識。審核委員會已審閱了本公司截至2022年12月31日止年度的年度財務業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告的問題。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所已將本集團於本全年業績公告所載截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況報表及相關附註內所載的財務數字，與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所就此方面進行的工作並不構成核證委聘，因此香港立信德豪會計師事務所並未就此發表任何意見或保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至2022年12月31日止，本公司及其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

鑑於本集團業務增長及本公司股東的支持，董事會建議於截至2022年12月31日止年度宣佈派付末期現金股息(「末期股息」)每股人民幣0.14元(含稅)(2021年：每股人民幣0.80元)。

股息分派計劃須待本公司股東於2023年6月9日(星期五)舉行的年度股東大會(「**年度股東大會**」)上批准後方可作實，且有關股息預期將於2023年8月8日(星期二)或前後派付。(i)應付內資股持有人的末期股息應以人民幣支付；(ii)應付H股持有人的末期股息應以人民幣宣派並以港元支付；及(iii)應付非上市外資股持有人的末期股息應以人民幣宣派並以美元(「**美元**」)支付，其匯率將根據中國人民銀行於年度股東大會前七日公佈的人民幣兌港元或美元的平均匯率計算。於年度股東大會獲得批准後，末期股息將於2023年8月8日(星期二)或前後派付。

本公司於2023年制定並實施股息政策：本公司在建議或宣派股息時，應維持足夠的現金儲備以滿足資金需求、未來增長及其股權價值。除宣派股息外，董事會亦應計及財務表現、現金流狀況、業務狀況及策略、未來經營及收入、資本需求及支出計劃、股東利益、對股息宣派的限制以及董事會可能認為相關的任何其他因素。根據本公司的組織章程細則，股息將以人民幣計值及宣派。(i)內資股股息將以人民幣支付；(ii)H股股息將以港元支付；及(iii)非上市外資股將以美元支付。有關匯率將根據中國人民銀行於已批准股息宣派的年度股東大會日期前七日公佈的人民幣兌港元或美元的平均匯率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例(於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)、《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)(由國家稅務總局頒佈並於2008年11月6日生效)等，倘中國國內企業自2008年1月1日開始的財政期間向非居民企業股東分配2008年及其後年度的股息，其須預扣該等非居民企業股東10%的企業所得稅。因此，作為一間中國國內企業，本公司將在扣繳10%的末期股息作為企業所得稅後，於2023年6月14日(星期三)向非上市外資股持有人及所有名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東，即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香

港中央結算(代理人)有限公司、其他代名人、受託人或以其他組織和團體名義登記的H股股東分配末期股息。非居民企業股東於收取股息後，可親身或由代表或由本公司向有關稅務機關申請享受稅收協議(安排)待遇，並提供資料證明其為該稅收協定(安排)要求項下的實際受益人。稅務機關核實無誤後，其應退還徵收的稅款與按有關稅收協議(安排)要求項下的稅率計算的應繳稅款之間的稅收差額。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司應代扣代繳H股個人股東的個人所得稅。倘H股個人持有人為香港或澳門居民或與中國簽訂的稅收協議項下稅率為10%的其他國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。

倘H股個人持有人為與中國簽訂的稅收協議項下稅率低於10%的國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。倘該等股東欲根據相關稅收協議要求退還超出應付個人所得稅的金額，本公司可代表該股東並根據相關稅收協議申請相關協定的稅收優惠待遇，惟相關股東須及時提交《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議條文規定的相關文件及資料。經主管稅務機關批准，本公司將協助辦理退稅。

倘H股個人持有人為與中國簽訂的稅收協議項下稅率高於10%但低於20%的國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按該等稅收協議規定的適用稅率代扣代繳個人所得稅。

倘H股個人持有人為與中國簽訂的稅收協議項下稅率為20%，或未與中國簽訂任何稅收協議，或其他情況下的國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按20%的稅率代扣代繳個人所得稅。務請股東就於中國及香港擁有及出售H股以及其他稅務影響諮詢彼等的稅務顧問。

務請股東就彼等持有及出售H股產生的中國、香港及其他稅務影響諮詢彼等的稅務顧問。

年度股東大會

年度股東大會將於2023年6月9日(星期五)召開。有關年度股東大會的詳情，本公司股東可參閱本公司寄發的通函及隨附的年度股東大會通告及委任表格。

釐定投票權利及享有末期股息之記錄日

為確定出席年度股東大會及於會上投票的權利，釐定本公司股東出席年度股東大會並於會上投票之權利的記錄日期將定於2023年5月31日(星期三)營業時間結束時。為合資格出席年度股東大會並於會上投票，非登記股份持有人應確保所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2023年5月31日(星期三)下午四時三十分送交本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股持有人而言)或本公司中國辦事處，地址為中國重慶市南岸區南濱路東原1891E館4樓(就內資股及非上市外資股持有人而言)以作登記。

釐定享有末期股息的資格(須待本公司股東在年度股東大會上批准)的記錄日期將定於2023年6月14日(星期三)營業時間結束時。H股持有人為符合資格收取建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，須於2023年6月14日(星期三)下午4時30分前送交本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股持有人而言)或本公司中國辦事處，地址為中國重慶市南岸區南濱路東原1891E館4樓(就內資股及非上市外資股持有人而言)以作登記。

發佈年度業績及年報

本公告刊載於本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司截至2022年12月31日止年度的年報將於稍後時間寄發予本公司股東，並在上述網站發佈。

承董事會命

DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

主席兼非執行董事

羅韶穎女士

香港，2023年3月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事張愛明先生及范東先生；非執行董事羅韶穎女士及易琳女士；以及獨立非執行董事蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生。

* 僅供識別