



東 原 仁 知

城市運營服務集團股份有限公司

D O W E L L S E R V I C E G R O U P C O . L I M I T E D *

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
股份代號: 2352

年度報告 2022



* 僅供識別


为安心的每一刻
WE SERVE WITH WELLNESS

中国物业服务18强企业

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論與分析	5
董事、監事及高級管理層	22
董事會報告	27
監事會報告	46
企業管治報告	48
環境、社會及管治報告	68
獨立核數師報告	108
綜合損益及其他全面收入表	116
綜合財務狀況表	117
綜合權益變動表	119
綜合現金流量表	120
綜合財務報表附註	122
四年財務概要	215
釋義	216

非執行董事

羅韶穎女士(主席,自2022年10月31日起獲委任)
易琳女士
陳涵先生(自2022年10月31日起辭任)

執行董事

張愛明先生(副主席,自2022年10月31日起獲委任)
范東先生
衡清達先生(自2022年10月31日起辭任)

獨立非執行董事

蔡穎女士
王蘇生先生
宋德亮先生

監事

王駿先生
毛盾先生
譚亮女士

審核委員會

宋德亮先生(主席)
羅韶穎女士(自2022年10月31日起獲委任)
王蘇生先生
易琳女士(自2022年10月31日起不再擔任成員)

薪酬委員會

王蘇生先生(主席)
易琳女士(自2022年10月31日起獲委任為成員)
蔡穎女士
陳涵先生(自2022年10月31日起不再擔任成員)

提名委員會

羅韶穎女士(主席,自2022年10月31日起獲委任)
蔡穎女士
宋德亮先生
易琳女士(自2022年10月31日起不再擔任主席及成員)

授權代表

張愛明先生(自2022年10月31日起獲委任)
黃偉超先生
衡清達先生(自2022年10月31日起辭任)

聯席公司秘書

劉興先生
黃偉超先生

註冊辦事處及總部

中國
重慶市南岸區
南坪鎮
白鶴路108號
負1層206室

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

法律顧問

有關香港法律：
趙不渝馬國強律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈40樓

有關中國法律：
北京大成(重慶)律師事務所
中國
重慶
江北區江北嘴聚賢岩廣場9號
國華金融中心大廈A幢27-29層
郵編：400024

公司資料

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司
重慶南坪分行

股份代號

2352

公司網址

<http://www.dowellservice.com/>

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司於截至2022年12月31日止年度(即報告期)的業績如下：

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)。

* 僅供識別

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%；總在管面積達約50.6百萬平方米，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)。

管理層討論與分析

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				截至2021年12月31日			
	止年度		於2022年12月31日	在管	止年度		於2021年12月31日	在管
	收益	(%)	項目數目	建築面積 ⁽²⁾	收益	(%)	項目數目	建築面積 ⁽²⁾
	(人民幣			(千平方米)	(人民幣			(千平方米)
	千元)				千元)			
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾	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⁾	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⁾	427,127	50.9	375	31,959	267,645	42.6	242	14,104
總計	839,782	100.0	482	50,573	629,028	100.0	325	28,195

附註：

1. 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。
2. 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				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)	止年度 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	839,782	100.0	482	50,573	629,028	100.0	325	28,195

管理層討論與分析

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			截至2021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)	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%。

管理層討論與分析

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
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
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1,066.8百萬元相較於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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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)預付物業管理費的客戶數目增加。

流動資金及資本資源

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，相較於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%。

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。

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、監事及高級管理人員的薪金及薪酬組合時，本集團將考慮（其中包括）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。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

(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	
		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	前悉數使用 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。

管理層討論與分析

報告期後重大事項

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40及本公司日期為2023年2月22日的內幕消息公告。

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。

董事、監事及高級管理層

董事

董事會由七名董事組成，包括兩名非執行董事、兩名執行董事及三名獨立非執行董事。

非執行董事

羅韶穎女士，49歲，為非執行董事、董事會主席、審核委員會成員兼提名委員會主席。彼於2022年10月獲委任為非執行董事。羅女士於2016年5月亦獲委任為控股股東之一迪馬之董事。於2018年8月，羅女士獲調任為迪馬主席。彼亦於2019年5月獲委任為迪馬的行政總裁。彼隨後於2022年11月辭任迪馬主席，但繼續擔任迪馬董事及行政總裁。於2012年12月至2022年7月，羅女士為東銀國際控股有限公司（該公司已發行股份於聯交所上市，股份代號：668）的董事。

羅女士於1998年3月獲得美國喬治亞大學工商管理學士學位。她獲《重慶日報》2020年度慈善獎評選為「十大慈善人物」，並於2020年中國慈善年會評選為「中國慈善人物」。她亦於2022年獲中華全國婦女聯合會授予「全國三八紅旗手」稱號。

羅女士為本公司主要股東（定義見上市規則）羅先生之胞妹；及趙女士（彼為羅先生之配偶及本公司主要股東（定義見上市規則））之小姑。

易琳女士，50歲，為非執行董事兼薪酬委員會成員。彼於2020年12月獲委任為非執行董事。彼於1995年6月在中國取得重慶大學的會計學士學位。彼於2002年9月在中國進一步取得上海財經大學的會計碩士學位。

易女士於財務管理及會計方面擁有逾15年經驗。自2006年8月起至2007年12月止，易女士擔任重慶東銀財務部門的總經理並負責協調財務部門的日常營運。自2008年1月起，易女士擔任東原房地產首席財務官。自2010年4月起至2012年3月止，易女士擔任迪馬的首席財務官。自2012年3月起至2013年4月止，易女士擔任迪馬的副總經理、董事會秘書。自2013年4月起至2014年5月止，易女士擔任迪馬的總經理。自2013年4月起，易女士成為迪馬的董事。自2014年5月起，易女士亦擔任迪馬的副總裁兼財務部負責人。

執行董事

張愛明先生，49歲，為執行董事、董事會副主席兼聯席行政總裁。彼於2022年10月獲委任為執行董事。彼於2008年12月獲得香港中文大學專業會計學碩士學位。彼亦於2002年6月成為註冊會計師並於2002年11月成為註冊內部審計師。

董事、監事及高級管理層

於2012年3月至2022年5月，張先生於迪馬擔任多個職務。彼於2012年3月至2013年4月擔任迪馬的財務總監，於2013年4月至2019年5月擔任迪馬的董事會秘書，並於2021年3月至2022年5月擔任迪馬的副總裁。加入迪馬前，張先生亦曾於中國的多個物業開發商及物業管理公司擔任職位。

范東先生，53歲，為執行董事、聯席行政總裁兼本集團的總經理。彼於2014年8月加入本集團，並於2020年12月獲委任為執行董事。彼現為本公司若干附屬公司的董事。彼於1997年12月在中國取得西南政法大學的法律學士學位。

范先生於物業管理行業擁有逾22年經驗。於加入本集團前，自1999年4月起至2014年8月止，彼任職於重慶新龍湖物業服務有限公司（現稱為龍湖物業服務集團有限公司，一家主要從事提供物業管理服務的公司）。

獨立非執行董事

蔡穎女士，48歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。彼於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼於1997年7月獲中國廣東工業大學電氣技術學士學位，並進一步於2002年1月獲中國暨南大學金融學碩士學位及於2016年8月獲中國中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

蔡女士擁有超過24年的財務管理及投資相關經驗。自1997年7月至2004年5月，蔡女士曾於南方證券有限公司（一家主要從事提供金融服務的公司）廣州分公司的代理服務部、電子商務部和計算機部門任職。自2004年5月至2008年7月，蔡女士擔任南方基金管理股份有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）渠道服務部門高級經理。自2008年8月至2013年7月，彼擔任鵬華基金管理有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）廣州分公司的總經理兼副總經理。蔡女士負責華南地區基金產品的銷售及市場營銷。自2013年8月至2020年9月，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的董事兼總經理。自2013年9月至2014年7月及自2014年7月至2020年9月，蔡女士分別擔任前海開源資產管理有限公司的執行董事以及董事會主席兼法定代表。自2020年9月起，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的副董事長。前海開源基金管理有限公司及前海開源資產管理有限公司各自為主要從事資產管理及提供金融服務的公司，彼等的投資組合包括於主板上市的若干物業管理公司的股份。

董事、監事及高級管理層

王蘇生先生，54歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員。彼於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼於1991年7月在中國獲長沙水利電力師範大學(現稱為長沙理工大學)地理學士學位，並進一步於1994年7月在中國獲中國人民大學經濟學碩士學位。彼於2000年7月獲中國北京大學國際法博士學位，並進一步於2002年9月獲中國清華大學管理科學博士後學位及於2004年3月獲美利堅合眾國芝加哥大學工商管理碩士學位。王先生於1997年5月獲授中國非執業註冊會計師資格，於1997年6月獲中國司法部授予律師資格及於2005年4月獲美國註冊金融分析師協會授予特許金融分析師資格。

於2003年7月至2017年4月期間，彼為哈爾濱工業大學(深圳)的金融學教授。自2017年4月起，彼一直為南方科技大學的金融學教授。

自2016年1月起，王先生一直擔任萬澤實業股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000534.SZ))的獨立董事。自2016年12月起，王先生一直擔任天馬微電子股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000050.SZ))的獨立董事。自2017年4月起，王先生一直擔任沙河實業股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000014.SZ))的獨立董事。自2018年10月起，王先生一直擔任深圳市普路通供應鏈管理股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002769.SZ))的獨立董事。

自2013年12月至2020年5月，王先生擔任廣州汽車集團股份有限公司(該公司已發行股份於聯交所上市，股份代號：2238)的獨立非執行董事。自2021年12月起，王先生一直擔任中創新航科技集團股份有限公司(該公司已發行股份於聯交所上市，股份代號：3931)的獨立非執行董事。

宋德亮先生(曾用名為宋開波)，50歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席兼提名委員會成員。彼於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼於2003年1月獲中國上海財經大學會計學博士學位。

彼於2003年8月加入上海國家會計學院，擔任講師，其後於2012年6月獲晉升為副教授。於2018年7月及2019年3月，宋先生向以下公司的管理層員工提供培訓：(i)一家主要從事在中國提供商業物業、酒店及工業園區的物業管理服務的中國公司，並為一家國有企業的附屬公司，其股份於聯交所及上海證券交易所上市；及(ii)一家主要從事在華南、華東、華北、華西、香港及澳門提供物業管理服務的中國公司，其股份於聯交所上市。

董事、監事及高級管理層

自2010年4月起至2016年7月止，宋先生擔任安徽恆源煤電股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600971.SH))的獨立董事、董事會提名及審核委員會各自的成員。自2010年8月起至2016年4月止，宋先生擔任國網英大股份有限公司(前稱為上海置信電氣股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600517.SH))的獨立董事。於2010年10月至2016年4月間，宋先生亦擔任該公司審核委員會的主席。自2015年7月起至2019年5月止，宋先生擔任迪馬的獨立董事、董事會審核及薪酬委員會各自的主席。自2017年1月起，宋先生擔任上海天宸股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600620.SH))的獨立董事。自2017年3月起，宋先生亦擔任上海天宸股份有限公司審核委員會主席。自2018年9月起，宋先生擔任日海智能科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002313.SZ))的獨立董事及董事會審核委員會成員。

監事

監事會現由三名成員組成。

王駿先生，36歲，獲委任為監事會主席。彼於2020年12月獲委任為監事。彼於2008年7月獲中國上海交通大學機械工程及自動化學士學位，並進一步於2015年3月獲中國上海交通大學工商管理碩士學位。王先生為中國註冊會計師。

王先生在財務管理相關領域擁有超過九年的經驗。自2008年9月至2011年8月，王先生擔任普華永道中天會計師事務所有限公司的高級核數師。自2011年8月至2012年8月，王先生任職於興業證券股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，主要從事提供金融服務)(股份代號：601377.SH)。自2013年6月至2014年7月，王先生任職於華寶信託有限責任公司(一家主要從事信託管理的公司)。自2014年8月至2017年8月，王先生任職於申銀萬國創新證券投資有限公司(一家主要從事提供金融及投資服務的公司)投資銀行部擔任副董事總經理。自2017年9月起至2018年2月止，王先生擔任迪馬附屬公司東原房地產開發集團有限公司財政部資金總監。自2018年2月起至2019年5月止，王先生調任至迪馬董事會秘書辦公室擔任證券總監。自2019年5月起，王先生擔任迪馬董事會秘書。

毛盾先生，44歲，為監事。彼於2020年12月獲委任為監事。彼於2001年7月獲中國重慶商學院(現稱為重慶工商大學)稅收學學士學位。

董事、監事及高級管理層

毛先生自2014年5月起擔任東原房地產的審計助理總經理並負責協調審計相關事宜。

譚亮女士，26歲，獲選舉為職工代表監事。彼於2016年7月加入本集團，並於2020年12月獲委任為監事。譚女士在會計領域擁有超過四年的經驗。譚女士於2016年7月加入本公司擔任資金結算專員並負責本集團的資金結算。隨後，彼於2019年7月提拔為資金結算主管。彼自2020年7月起擔任本集團資金結算助理經理。彼於2017年6月通過自學完成中國重慶工商大學的會計課程。譚女士為中國執業會計師。

高級管理層

劉興先生，46歲，為本集團的財務總監。彼於2014年8月首次加入本集團，擔任本公司附屬公司重慶東原的財務總監，負責監督其財務事宜及財務部門的日常營運。彼自2015年1月起擔任本公司財務總監並負責管理區域財務事宜。彼自2020年12月獲委任為本集團的財務總監。彼現擔任本公司若干附屬公司的董事。彼現亦擔任本公司若干附屬公司的監事。彼於1999年7月獲得中國西南農業大學(現稱為西南大學)會計學學士學位及於2017年12月獲得重慶大學會計學碩士學位。劉先生為合資格高級會計師，而相關資格於2013年12月獲中國重慶市人民政府認證。

劉先生於金融管理方面擁有逾21年經驗。於加入本集團前，彼於1999年11月至2014年8月期間加入重慶商社新世紀百貨連鎖經營有限公司(一家主要從事雜貨及消費品零售的公司)擔任財務職員。

董事會報告

董事會提呈截至2022年12月31日止財政年度的董事會報告。

公司資料

本公司為一家於中國成立的投資控股公司。本集團主要從事物業管理服務及相關服務。本公司於2015年1月13日在中國成立為有限公司，並於2020年12月17日轉換為股份有限公司。本公司H股於2022年4月29日在聯交所主板上市。本公司的資料詳情載於本報告第2至3頁。

主要業務

本集團是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合的服務，並擁有快速增長的過往記錄。於2022年12月31日，本集團在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。本集團向物業開發商、業主及住戶提供各類物業管理服務，亦向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務及向業主及住戶提供社區增值服務。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註20。截至2022年12月31日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至2022年12月31日止年度的業績載於本年報內的本集團綜合全面收入表。

業務回顧

對本集團於報告期內的業務回顧及對本集團未來業務發展的討論載於「管理層討論與分析—業務回顧」一節及「管理層討論與分析—2023年展望」一節。使用主要財務業績指標對本集團報告期內的表現所作的分析載於「管理層討論與分析」一節。除本年報「管理層討論與分析—報告期後事項」一節所披露者外，本集團於報告期後至本年報日期並無重大事項發生。

重大收購及出售事項

除本年報「管理層討論與分析—重大投資、收購及出售事項」一節所披露者外，於截至2022年12月31日止年度及至本年報日期，本集團並無任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

物業、廠房及設備

本集團於報告期內的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註16。

儲備

本集團於報告期內的儲備變動詳情載於本年報內的綜合權益變動表附註28。於2022年12月31日，本公司的可供分派儲備約為人民幣185.4百萬元(2021年：人民幣113.5百萬元)。

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日止年度宣佈派付每股末期現金股息人民幣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以人民幣支付；(ii)應付H股持有人的末期股息以人民幣宣派及以港元支付；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以美元支付，匯率按年度股東大會召開前七日中國人民銀行發佈的人民幣兌港元或美元的平均匯率計算。經股東於年度股東大會批准後，末期股息將於2023年8月8日(星期二)前派付。

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。

董事會報告

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。

主要客戶及供應商

下表載列本集團三條業務線各自的主要客戶類型：

<u>業務線</u>	<u>主要客戶</u>
物業管理服務	物業開發商、業主、住戶及企業
非業主的增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主及住戶

本集團的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝以及若干維修及保養服務的第三方分包商。

本集團主要客戶及供應商應佔報告期的銷售額及採購額百分比如下：

以下客戶應佔銷售額：

- 最大客戶：18.7%
- 五大客戶(合計)：23.3%

於報告期內，本集團五大客戶應佔總收益少於30%。

以下供應商應佔採購額：

- 最大供應商：5.6%
- 五大供應商(合計)：18.8%

於報告期間，本集團五大供應商應佔總採購額少於30%，而本集團最大供應商應佔總採購額少於10%。

截至2022年12月31日止年度，本集團的最大客戶為迪馬集團及其關聯方，本集團向其提供綜合物業管理服務。除迪馬集團及其關聯方外，於報告期內，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(就董事所知擁有本公司5%以上已發行股本)於本集團任何五大客戶或供應商中擁有任何權益。

與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通，加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

董事會報告

股本

於2022年12月31日，本公司股本總額為人民幣66,990,867元，分為每股面值人民幣1.00元的66,990,867股股份（包括30,510,000股內資股、19,490,000股非上市外資股及16,990,867股H股）。截至2022年12月31日止年度的本公司股本變動詳情及截至2022年12月31日止年度內的已發行股份詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註27。

董事

於報告期及直至本年報日期止之董事如下：

非執行董事

羅韶穎女士(主席，自2022年10月31日起獲委任)

易琳女士(附註)

陳涵先生(自2022年10月31日起辭任)

執行董事

張愛明先生(副主席，自2022年10月31日起獲委任)

范東先生

衡清達先生(自2022年10月31日起辭任)

獨立非執行董事

蔡穎女士

王蘇生先生

宋德亮先生

附註：易琳女士曾任董事會主席，直至2022年10月31日為止。

自2022年10月31日起衡清達先生及陳涵先生分別辭任執行董事及非執行董事，以投入更多時間於彼等各自之其他事務。

概無董事將擬於應屆年度股東大會上膺選連任。

監事

於報告期及直至本年報日期止之監事如下：

王駿先生

毛盾先生

譚亮女士

監事會已於2022年舉行兩次會議。監事會於2022年舉行的會議及事項詳情載於本年報的監事會工作報告。

本公司董事、監事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第22至26頁。

董事及監事服務合約

各董事已與本公司訂立服務合約，任期自上市日期起（羅韶穎女士及張愛明先生除外，彼等各自之服務合約任期自2022年10月31日起）至第一屆董事會任期屆滿（即2023年12月13日）止為期三年。該等委任須遵守組織章程細則中有關董事離任、罷免及重選董事的相關條文。

各監事已與本公司訂立服務合約，任期自上市日期起至第一屆監事會任期屆滿止為期三年。該等委任須遵守組織章程細則中有關監事離任、罷免及重選監事的相關條文。

概無董事或監事與本集團成員公司訂立本公司於一年內倘不支付賠償（法定賠償除外）則不能終止的任何服務合約。

本公司已為董事及本集團高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險，以保障董事及本集團高級職員免於承擔因有關董事及高級職員可能須就此負責的本集團活動而產生的任何潛在責任。

薪酬政策及董事薪酬

本公司已根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立薪酬委員會，以制定薪酬政策。薪酬乃基於（其中包括）各董事及高級管理層人員的資格、職位及年資釐定及建議。獨立非執行董事的薪酬乃由董事會根據薪酬委員會的建議釐定。董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註37及附註9。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬，且本集團並無向任何董事支付薪酬以作為加入本集團的誘因或在加入本集團時支付或作為離職補償。

獨立非執行董事的獨立性確認函

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的確認函。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

董事會報告

董事、監事及聯席行政總裁資料變動

根據上市規則第13.51(2)及13.51B條須予披露的資料變動載列如下：

1. 非執行董事易琳女士不再擔任董事會主席、審核委員會成員以及提名委員會成員及主席，自2022年10月31日起生效。彼獲委任為薪酬委員會成員，自2022年10月31日起生效；
2. 衡清達先生辭任執行董事及不再擔任董事會副主席及聯席行政總裁，自2022年10月31日起生效；
3. 陳涵先生辭任非執行董事及不再擔任薪酬委員會成員，自2022年10月31日起生效；
4. 羅韶穎女士獲委任為非執行董事、董事會主席、審核委員會成員以及提名委員會成員及主席，自2022年10月31日起生效；及
5. 張愛明先生獲委任為執行董事、董事會副主席及聯席行政總裁，自2022年10月31日起生效。

除上文所披露者外，於本年報日期，概無董事、監事及聯席行政總裁資料變動須根據上市規則第13.51(2)及13.51B條予以披露。

遵守不競爭承諾及董事於競爭業務的權益

於競爭業務的權益

自上市日期起直至2022年12月31日，董事、監事或其聯繫人並無在與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的直接或間接權益。

不競爭承諾

為保障本集團未來免受與本集團提供物業管理服務相關的潛在競爭，各控股股東已以本公司（為其本身及為其附屬公司的利益）為受益人作出不可撤銷的不競爭承諾。有關詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係—不競爭—不競爭承諾」一節。

根據不競爭承諾，各控股股東將就遵守不競爭承諾的條款發表年度聲明。各控股股東已確認其已於報告期內遵守不競爭承諾。本公司已接獲各控股股東就其及其緊密聯繫人遵守不競爭承諾的條款所發出的書面確認。獨立非執行董事已審閱不競爭承諾及評估控股股東及其緊密聯繫人是否已遵守不競爭承諾的條款，並信納各控股股東已於不競爭承諾日期起直至2022年12月31日止期間內遵守不競爭承諾下的承諾。

持續關連交易

根據上市規則第14A章，本公司於報告期內進行的持續關連交易詳情如下：

1. 物業管理服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供物業管理服務。

根據物業管理服務總協議收取的物業管理費須參考現行市價（計及物業項目所在位置、預計營運成本（包括（其中包括）勞工成本、材料成本及行政成本）、過往交易金額及本集團向獨立第三方提供可比服務的收費價格後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款及不優於獨立第三方客戶獲提供的價格收取。由於物業管理服務總協議為框架協議，該協議並無明確規定任何償還條款。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易 – (B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 – 1.物業管理服務」一節。

估計截至2022年12月31日止年度就物業管理服務總協議項下擬進行交易應付本集團的物業管理費最高金額將不超過人民幣65.5百萬元。

於報告期內，迪馬集團及聯屬公司支付的物業管理費總額約為人民幣41.8百萬元。

董事會報告

2. 提供協銷服務及其他增值服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立協銷及其他增值服務總協議（「**增值服務總協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供增值服務，包括（其中包括）協銷服務（「**協銷服務**」）、前介諮詢及檢驗服務（「**前期規劃服務**」）。

有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易－(B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－2.提供協銷服務及其他增值服務」一節。

估計截至2022年12月31日止年度就增值服務總協議項下擬進行交易應付本集團的費用最高金額將不超過人民幣245.7百萬元。

於報告期內，迪馬集團及聯屬公司根據增值服務總協議支付的服務費總額約為人民幣144.7百萬元。

3. 提供社區增值服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立社區增值服務總協議（「**社區增值服務總協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供社區增值服務，包括停車位管理及停車位及物業銷售服務（「**管理及代理服務**」）、社區活動策劃服務（「**社區活動策劃服務**」）及其他社區增值服務。

有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易－(B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－3.提供社區增值服務」一節。

估計截至2022年12月31日止年度就社區增值服務總協議項下擬進行交易應付本集團的費用最高金額將不超過人民幣122.1百萬元。

於報告期內，迪馬集團及聯屬公司根據社區增值服務總協議支付的服務費總額約為人民幣65.1百萬元。

於整個報告期內，迪馬為控股股東之一，因此迪馬為本公司之關連人士。

除招股章程所披露聯交所授予遵守上市規則第14A章項下公告規定及獨立股東批准規定的豁免所准許者外，本公司已於報告期遵守上市規則第14A章有關本集團構成上述持續關連交易的關聯方交易的規定。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更佳條款並根據相關協議的協定條款進行，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

核數師的確認

本公司已委聘核數師，根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料之審核或審閱以外的保證委聘」，並參考應用指引第740號(經修訂)「根據香港上市規則就持續關連交易發出核數師函件」，就持續關連交易作出匯報。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留函件：

- a. 彼等並無注意到任何事項，令其相信所披露的持續關連交易尚未獲本公司董事會批准。
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，彼等並無注意到任何事項，令其相信該等交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行。
- c. 彼等並無注意到任何事項，令其相信該等交易在所有重大方面並無根據規管該等交易的相關協議進行。
- d. 就各項已披露持續關連交易的總金額而言，彼等並無注意到任何事項，令其相信已披露持續關連交易已超過本公司設定的年度上限。

本公司已將核數師函件副本送交聯交所。

關聯方交易

本集團於截至2022年12月31日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團綜合財務報表附註36(「附註36」)。

董事會報告

除年報所載綜合財務報表中的「關聯方交易」附註36第(b)(i)項所披露的內容外，附註36所披露的關聯方交易均不構成須遵守(其中包括)上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及／或獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。本公司於回顧年內已根據上市規則第14A章遵守關連交易或持續關連交易的披露規定。

董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內的本集團綜合財務報表附註37以及本節「遵守不競爭承諾及董事於競爭業務的權益」及「持續關連交易」各段所披露的交易外，概無董事、監事或控股股東或其任何關連實體於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於截至2022年12月31日止年度結束時或年內任何時間仍然存續的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，且其未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將持續提升自身營運管理能力和市場競爭力，把握市場機會，實現經營業績持續增長；
- (ii) 本集團大部分收益來自本集團向源自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而本集團對有關項目並無控制權。本集團將持續拓展其覆蓋範圍至第三方開發商開發的物業，減少對關聯方開發物業的依賴；
- (iii) 本集團可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議且本集團的盈利能力取決於本集團獲取新客戶及挽留現有客戶的能力。本集團將積極通過市場化拓展和戰略收購的方式，增加在管物業規模，繼續擴展物業管理組合；
- (iv) 本集團大量物業項目的物業管理服務協議遭終止或不獲重續可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將持續改進品質並提升服務能力，獲得客戶認可，提高續約率；及

- (v) 本集團的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且本集團在將收購業務與其現有業務整合時或會面臨困難。本集團將繼續積極物色收購及投資機會，積累整合收購業務的經驗。

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年報日期，除年報所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有規管物業管理業務的相關及適用中國法律及法規，本集團亦已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於本年報日期，本公司的合營企業及聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生不利影響。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2022年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有並記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份中的好倉

姓名	於2022年12月31日		身份／權益性質	佔相關類別股份的 概約持股百分比 (附註2)	佔本公司
	所持股份數目	所持股份類別			已發行股本總額的 概約持股百分比 (附註3)
范東先生 (附註4)	4,990,000 (L)	內資股	受控法團權益	16.36%	7.45%

附註：

1. 字母「L」表示該名人士在此類證券中的好倉。
2. 該計算基於截至2022年12月31日已發行的30,510,000股內資股。

董事會報告

3. 該計算基於截至2022年12月31日的已發行股份總數66,990,867股。
4. 范東先生擁有天津合夥約52.74%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為對天津合夥所持有的全部股份擁有權益。

(ii) 天津合夥權益

董事姓名	身份／權益性質	股權	概約持股百分比
范東先生	實益擁有人	人民幣1.05百萬元	52.74%

除上文所披露者外，概無本公司其他董事、監事或最高行政人員於登記冊內記錄於本公司或任何相關聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

據本公司所知，截至2022年12月31日，根據證券及期貨條例第336條，本公司須備存的登記冊中記錄的下列人士，除本公司董事、監事或最高行政人員外，在股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

股東名稱／姓名	所持股份類別	權益性質	於2022年12月31日 所持股份數目	佔相關類別股份的 概約持股百分比 (附註2) (%)	佔本公司
					已發行股本總額的 概約持股百分比 (附註3) (%)
天津澄方	內資股	實益擁有人	25,520,000 (L)	83.64	38.09
迪馬睿升	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
迪馬	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
重慶東銀	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
羅先生	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
趙女士	內資股	配偶權益(附註5)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
天津合夥	內資股	實益擁有人	4,990,000 (L)	16.36	7.45

董事會報告

股東名稱／姓名	所持股份類別	權益性質	於2022年12月31日 所持股份數目	佔相關類別股份的 概約持股百分比 (附註2) (%)	佔本公司
					已發行股本總額的 概約持股百分比 (附註3) (%)
范東先生	內資股	受控法團權益(附註6)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
夏擎女士	內資股	配偶權益(附註7)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
劉興先生	內資股	受控法團權益(附註6)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
馬雪梅女士	內資股	配偶權益(附註8)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
栢天有限公司	非上市外資股	實益擁有人	12,705,000 (L)	65.19	18.97
瑞富資本集團有限公司	非上市外資股	受控法團權益(附註9)	12,705,000 (L)	65.19	18.97
王浩先生	非上市外資股	受控法團權益(附註9)	12,705,000 (L)	65.19	18.97
張向農女士	非上市外資股	配偶權益(附註10)	12,705,000 (L)	65.19	18.97
嘉實基金管理有限公司	H股	受控法團權益(附註11)	6,785,000 (L)	34.81	10.13
中誠信託有限責任公司	H股	受控法團權益(附註11)	6,785,000 (L)	34.81	10.13
成都照月投資管理有限公司	H股	投資經理	3,855,000 (L)	22.69	5.75
China Hongqiao Holdings Limited	H股	實益擁有人	3,325,000 (L)	19.57	4.96
Shiping Prosperity Private Trust Company	H股	受控法團權益(附註12)	3,325,000 (L)	19.57	4.96
熙旺發展有限公司	H股	實益擁有人	2,490,000 (L)	14.65	3.72
柯家琪	H股	受控法團權益(附註13)	2,490,000 (L)	14.65	3.72
國泰君安證券投資	H股	其他方代理人(並非被動 受託人)(附註14)	2,025,000 (L) 2,025,000 (S)	11.92 11.92	3.02 3.02
國泰君安證券股份有限公司	H股	受控法團權益(附註14)	2,025,000 (L)	11.92	3.02
			2,025,000 (S)	11.92	3.02
法國興業銀行	H股	實益擁有人	1,830,000 (L)	10.77	2.73
香港莉鴻責任有限公司	H股	實益擁有人	1,663,000 (L)	9.79	2.48
Luo Xu	H股	實益擁有人	1,663,000 (L)	9.79	2.48

董事會報告

股東名稱／姓名	所持股份類別	權益性質	於2022年12月31日 所持股份數目	佔相關類別股份的 概約持股百分比 (附註2) (%)	佔本公司
					已發行股本總額的 概約持股百分比 (附註3) (%)
耀昇投資有限公司	H股	實益擁有人	969,200 (L)	5.70	1.45
潤福有限公司	H股	受控法團權益(附註15)	969,200 (L)	5.70	1.45
Chan Wai Shan	H股	受控法團權益(附註15)	969,200 (L)	5.70	1.45

附註：

1. 字母「L」及「S」分別表示該名人士在此類證券中的好倉及淡倉。
2. 該計算基於截至2022年12月31日已發行的30,510,000股內資股、19,490,000股非上市外資股和16,990,867股H股。
3. 該計算基於截至2022年12月31日的已發行股份總數66,990,867股。
4. 天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升又由迪馬全資擁有。截至2022年12月31日，迪馬是一家在上海證券交易所上市的A股公司，由重慶東銀和重慶碩潤分別擁有約35.55%和3.01%權益。重慶碩潤由重慶東銀和趙女士分別擁有約98.96%和1.04%權益，而重慶東銀由羅先生和趙女士分別擁有約77.78%和22.22%權益。根據證券及期貨條例，羅先生、重慶東銀、迪馬和迪馬睿升各自被視為在天津澄方持有的所有股份中擁有權益。
5. 趙女士是羅先生的配偶。根據證券及期貨條例，趙女士被視為於羅先生持有的所有股份中擁有權益。
6. 天津合夥由范東先生和劉興先生分別擁有約52.74%和37.18%權益。根據證券及期貨條例，范東先生和劉興先生各自被視為在天津合夥所持有的所有股份中擁有權益。
7. 夏擎女士是范東先生的配偶。根據證券及期貨條例，夏擎女士被視為在范東先生持有的所有股份中擁有權益。
8. 馬雪梅女士是劉興先生的配偶。根據證券及期貨條例，馬雪梅女士被視為於劉興先生持有的所有股份中擁有權益。

9. 栢天有限公司由瑞富資本集團有限公司全資擁有，而瑞富資本集團有限公司又由王浩先生全資擁有。根據證券及期貨條例，瑞富資本集團有限公司和王浩先生各自被視為擁有栢天有限公司持有的所有股份的權益。
10. 張向農女士是王浩先生的配偶。根據證券及期貨條例，張向農女士被視為在王浩先生持有的所有股份中擁有權益。
11. 根據證券及期貨條例，(i)Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部(即嘉實物業管理投資有限公司的唯一股東)；(ii)嘉實國際投資有限公司(即Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部持有約91%權益的股東)；(iii)嘉實基金管理有限公司(即嘉實國際資產管理有限公司的唯一股東)；及(iv)中誠信託有限責任公司(即持有嘉實基金管理有限公司40%股權的權益持有人)各自均被視為於嘉實物業管理投資有限公司所持所有股份中擁有權益。
12. China Hongqiao Holdings Limited由Shiping Prosperity Private Trust Company全資擁有及習慣於與其一致行動。根據證券及期貨條例，Shiping Prosperity Private Trust Company被視為擁有China Hongqiao Holdings Limited持有的全部股份的權益。
13. 熙旺發展有限公司由柯家琪全資擁有。根據證券及期貨條例，柯家琪被視為於熙旺發展有限公司持有的所有股份中擁有權益。
14. 國泰君安證券投資持有該證券作為對沖目的，作為國泰君安證券投資與國泰君安證券股份有限公司跨境delta-one背對背總回報掉期交易的單一相關資產。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月28日的公告，內容有關(其中包括)發售價及配發結果。國泰君安證券投資由國泰君安金融控股有限公司全資擁有，而國泰君安金融控股有限公司又由國泰君安證券股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，國泰君安金融控股有限公司和國泰君安證券股份有限公司均被視為擁有國泰君安證券投資持有的所有股份的權益。
15. 耀昇投資有限公司由潤福有限公司全資擁有，而潤福有限公司則由Chan Wai Shan全資擁有。根據證券及期貨條例，Chan Wai Shan及潤福有限公司各自被視為於耀昇投資有限公司持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日，本公司並無獲知任何人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中持有記錄在根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

管理合約

截至2022年12月31日止年度，概無就本公司整體或任何重大部分業務的管理及行政方面訂立任何合約，亦不存續有關合約。

董事會報告

購買股份或債權證的安排

截至2022年12月31日止年度，任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女概無獲授任何權利可透過購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使任何該等權利。此外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體的該等權利。

優先購買權

本公司組織章程細則或中國(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

環境、社會及企業管治

環境保護

本集團須遵守中國有關環境保護事宜的法律。本集團認為保護環境十分重要，並已於業務營運中採取措施以確保其遵守所有適用規定。鑑於其業務的性質，本集團相信其毋須承擔重大環境責任風險或合規成本。

截至2022年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團並無因違反中國環境法律而被處以罰款或處罰，且本集團亦無因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立僱傭合約。

本集團根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、個人工傷保險、失業保險及生育保險。

健康及工作安全

本集團採用的員工管理辦法載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。本集團向僱員提供年度體檢及安全培訓，且本集團的建築工地配有安全設備，包括手套、安全靴及安全帽。

本集團的營運管理部負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於截至2022年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或財產損失的安全意外的申索向僱員支付重大賠償。

企業管治

本公司已採用上市規則附錄十四所載企業管治守則中的原則。董事會認為，本公司已於報告期遵守企業管治守則的強制性守則條文。

有關企業管治報告的詳情，請參閱本年報第48至67頁。

彌償及保險規定

組織章程細則規定本公司當時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級職員及當時就本公司任何事務行事的受託人(如有)，以及彼等各自的遺囑執行人或遺產管理人，就彼等或彼等當中任何人、彼等或彼等的任何遺囑執行人或遺產管理人因執行其各自職務或信託事宜中的職責或假定職責時應會或可能招致或因任何作為、同意或遺漏而蒙受的一切訴訟、成本、收費、損失、損害及開支，應獲得以本公司資產作出的彌償及保障彼等免受傷害。本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及高級職員責任保險。

股票掛鈎協議

截至2022年12月31日止年度，本公司並無訂立或存續任何股票掛鈎協議，而將會或可能導致本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

年度股東大會

本公司訂於2023年6月9日舉行年度股東大會。召開年度股東大會的通告將於適當時候刊發及派發予股東。

慈善捐款

截至2022年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣150,000元(2021年：人民幣316,700元)。

審核委員會及審閱綜合財務報表

審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團採納的會計原則及政策以及截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績。

董事會報告

核數師

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於年度股東大會上提呈。

建議諮詢專業稅務意見

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使有關股份的任何權利的稅務影響存有任何疑問，建議彼等諮詢專業意見。本公司並不知悉本公司股東因持有本公司證券而可享有任何稅務減免或豁免。

代表董事會

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

主席

羅韶穎

香港，2023年3月30日

報告期內，監事會根據《公司法》、組織章程細則及中國相關法律法規的要求，以負責任的態度，認真、貫徹履行其監督職能，對本公司及股東負責，同時對本集團的經營和財務狀況進行了適當的監督和檢查，並依法對本公司董事會成員和管理層的履職情況進行監督。

I. 召開監事會會議

在報告期內，監事會舉行了兩次會議。詳情如下：

- (a) 2022年5月23日，本公司召開第一屆監事會第六次會議，屆時監事會審議通過(其中包括)(i) 董事會2021年度工作報告；(ii) 監事會2021年度工作報告；(iii) 截至2021年12月31日止年度的財務決算報告；及(iv) 2021年度利潤分配方案；及
- (b) 於2022年8月23日，本公司召開第一屆監事會第七次會議，屆時監事會審議通過(其中包括)(i) 本公司截至2022年6月30日止六個月的綜合財務資料內容；及(ii) 本公司中期業績公告及中期報告草稿的內容。

II. 監事會對報告期內本公司監督事項的意見

1. 本公司經營合法合規情況

報告期內，監事會根據中國法律法規和組織章程細則的規定，對本公司股東大會和董事會會議的召集程序和決議、董事會對股東大會決議的執行情況、本公司高級管理人員履行職責等進行了監督。監事會認為，本公司經營合法合規，內部控制制度全面健全。董事會嚴格執行股東大會通過的各項決議和授權，決策程序合法有效。本公司董事和高級管理人員能夠勤勉盡責地履行各自職責，不違反法律、法規和組織章程細則，不損害本公司和股東的利益。

2. 本公司財務狀況

報告期內，監事會認真審閱了本公司報告期內的綜合財務報表和財務資料。監事會認為，董事會編製和審議本公司年度財務報告的程序符合中國法律法規。報告內容真實、準確、完整地反映了本公司的實際情況，不存在虛假陳述、誤導性陳述或重大遺漏。

監事會報告

3. 所得款項淨額用途

報告期內，所得款項淨額用途嚴格遵守有關規定，並披露了使用情況，未發現所得款項淨額被非法使用的情況。

4. 重大關聯方交易

報告期內，本公司按照公平原則進行了包括持續關連交易在內的關聯交易，該等交易合法合規。持續關連交易符合相關協議的規定，並已履行上市規則規定的資料披露義務。監事會並不知悉有任何行為會損害本公司及本公司投資者的利益。

5. 監事會對報告期內所監督的事項並無異議

III. 監事會成員及監事會會議出席情況

監事會由三名成員組成，包括由職工代表大會任命的兩名股東代表監事和一名職工代表監事。監事會全體成員勤勉盡責，按照有關法律、法規和組織章程細則的規定認真履行職責，並親自出席了監事會的所有會議。

IV. 2023年工作計劃

2023年，監事會將繼續遵循對全體股東負責的原則，嚴格按照相關法律法規和組織章程細則的要求履行監督職責。監事會將繼續加強對監事的內部學習和培訓，提高監事的監督意識和能力，不斷推進監事會的自我完善。監事會將根據《公司法》規定的權限和職責，對本公司的業務活動進行有效監督，在本公司治理和股東權益保護方面發揮重要作用，有效維護和保護本公司及其股東的利益，防止本公司的利益和形象受損。

承監事會命
東原仁知城市運營服務集團股份有限公司
監事會主席
王駿

2023年3月30日

董事會欣然提呈本公司截至2022年12月31日止年度之企業管治報告。

企業管治守則

本集團致力推行高標準的企業管治，以保障股東的利益，提升企業價值及責任承諾。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則作為其企業管治守則。

董事會負有集體責任透過指導和監督本公司的事務，領導和控制本公司以及促進本公司的成功。董事會致力實現公司持續增長和發展以及增加股東價值的目標。董事會為本公司制定策略並監察管理層的表現及活動。

董事會負責履行企業管治守則所載企業管治職責。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，審查本公司遵守企業管治守則的情況以及審閱本公司年度報告內的本公司企業管治報告中的披露。

據董事所知，自上市日期至2022年12月31日及直至本年報日期，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

遵守董事及監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，董事及監事已確認自上市日期起直至2022年12月31日及至本年報日期一直遵守標準守則所載的規定標準。

企業管治報告

董事會

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會承擔領導及控制本公司的責任，並監督及批准有關本公司財務表現、策略發展目標及營運的重大決策。管理層獲授權及負責處理本公司的日常營運及業務管理。董事會成員組成平衡，董事具備豐富的行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或與本集團業務相關的專業知識。執行董事、非執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來豐富經驗及專業知識。特別是，獨立非執行董事負責確保本公司的監管報告達到高標準，並在董事會中提供制衡，以便就公司行動及營運提供有效的獨立意見及判斷。董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向各董事委員會委派多項職責。所有董事委員會根據其各自的職權範圍履行各自的職責。

全體董事須於任何時候確保彼等真誠履行職責，遵守所有適用法律及法規，並以本公司及股東的利益行動。全體董事均可全面、及時查閱本公司的所有資料，並可應要求於適當情況下尋求獨立專業意見，以履行彼等對本公司的職責，費用由本公司承擔。

董事會每年檢討機制的實施及成效，以確保董事會可獲得獨立意見及建議，且董事會認為該獨立機制屬有效。

本公司已就董事及高級管理人員因企業活動而面對的任何法律行動，為董事及高級管理人員的責任安排適當的保險。保險範圍將每年審查一次。

董事會組成及董事會組成變動

董事會現時由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的組成如下：

執行董事：

張愛明先生(聯席行政總裁)(於2022年10月31日獲委任)

衡清達先生(於2022年10月31日辭任)

范東先生(聯席行政總裁)

非執行董事：

羅韶穎女士(主席)(於2022年10月31日獲委任)

易琳女士

陳涵先生(於2022年10月31日辭任)

獨立非執行董事：

蔡穎女士
王蘇生先生
宋德亮先生

各董事的履歷詳情載於本年報「董事、監事及高級管理層」一節。董事、監事及聯席行政總裁的資料變動載於本年報「董事報告－董事、監事及聯席行政總裁資料變動」一節。除上文所披露者外，董事會成員之間並無其他重大關係（不論財務、業務、家族或其他關係）。

各董事已與本公司訂立服務合約或委任函，任期不超過三年，直至第一屆董事會任期屆滿（即2023年12月13日）為止。

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色已按企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所區分。

主席及聯席行政總裁有各自明確的職責。主席負責領導董事會制定本集團的策略及政策，以及組織董事會的業務、確保其有效性及制定其議程，但不參與本集團的日常業務運作。聯席行政總裁直接負責本集團的日常營運，並就本集團的財務及營運表現向董事會負責。彼等各自的角色及職責以書面載列，並已獲董事會批准及採納。

獨立非執行董事

自上市日期起至2022年12月31日止及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則的相關規定，即委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會人數不少於三分之一），且其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司遵照上市規則所載規定釐定獨立非執行董事的獨立性。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引就其獨立性作出的書面確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

企業管治報告

委任、重選及罷免董事

董事(包括非執行董事)由股東大會選舉產生，任期自其上任之日起至董事會任期屆滿止。於任期屆滿後，董事有資格連選連任。股東大會可以通過普通決議罷免任期未滿的董事。

董事的持續專業發展

各董事均獲提供必要的就職須知及資料，以確保彼適當了解本公司的營運及業務以及彼於所有適用法律及法規下的責任。

董事應參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，確保董事會知情董事所作貢獻，且所作貢獻符合董事會利益。本公司將繼續安排定期研討會，不時向董事提供有關上市規則及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的資料。本公司亦定期向董事提供有關本公司表現、狀況及前景的資料，以便董事會整體及各董事履行其職責。

董事承諾遵守企業管治守則第C.1.4條有關董事培訓之規定。於報告期內，所有董事均參加了有關董事及高級管理層各自責任的培訓課程。此外，本公司已向董事提供相關閱讀材料，包括合規手冊／法律及監管更新／研討會手冊，以供彼等參考及學習。

根據董事提供的記錄，董事於報告期內接受的培訓概要如下：

董事姓名	參加培訓課程， 包括但不限於簡 報會、研討會、 會議及討論會	閱讀相關的 新聞、報紙、 期刊、雜誌及 相關刊物
非執行董事		
易琳女士	√	√
羅韶穎女士(於2022年10月31日獲委任)	√	√
陳涵先生(於2022年10月31日辭任)	√	√
執行董事		
衡清達先生(於2022年10月31日辭任)	√	√
張愛明先生(於2022年10月31日獲委任)	√	√
范東先生	√	√
獨立非執行董事		
蔡穎女士	√	√
王蘇生先生	√	√
宋德亮先生	√	√

董事會會議

根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，每年應舉行至少四次定期董事會會議，約每季舉行一次，並由大多數董事親身或透過電子方式積極參與。

本公司已採納舉行董事會例會的常規。所有董事會例會均於不少於14天前發出通知，讓全體董事有機會出席會議並將事項列入議程。就其他董事委員會會議而言，則發出7日通知。議程及隨附董事會文件於會議舉行前至少3日寄發予董事或董事委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱該等文件及作充分準備。當董事或董事委員會成員未能出席會議時，彼等會獲告知將予討論的事項，並有機會於會議前向董事委員會主席表達其意見。

企業管治報告

全體董事均可獲得本公司聯席公司秘書的意見及服務，聯席公司秘書負責確保董事會程序及組織章程細則或其他方面的適用規例均獲遵守。各董事有權(如有需要)尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會會議及董事委員會會議的會議紀要應當詳細記錄，包括董事會及董事委員會所考慮的事項及所達致的決定，包括董事提出的任何關注事項。每次董事會會議及董事委員會會議的會議紀要初稿均於會議舉行日期後的合理時間內寄發予董事，以便彼等有機會要求修訂。所有會議紀要均由本公司保存，並可於正常辦公時間內供任何董事在發出合理事先通知後查閱。董事會及委員會會議上所考慮的事項及所達致的決定均於會議紀要內詳細記錄。

董事出席記錄

截至2022年12月31日止年度，各董事出席本公司董事會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席會議／會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
張愛明先生(於2022年10月31日獲委任)	0/0	0/0
衡清達先生(於2022年10月31日辭任)	5/5	2/2
范東先生	5/5	2/2
非執行董事：		
羅韶穎女士(主席)(於2022年10月31日獲委任)	0/0	0/0
易琳女士	5/5	2/2
陳涵先生(於2022年10月31日辭任)	5/5	2/2
獨立非執行董事		
蔡穎女士	5/5	2/2
王蘇生先生	5/5	2/2
宋德亮先生	5/5	2/2

董事委員會

各董事委員會均有明確的書面職權範圍，清楚列明彼等各自的權力及職責。董事委員會根據董事會制定的職權範圍運作。

審核委員會

本公司已根據上市規則於2021年2月20日成立審核委員會並制定其書面職權範圍。

審核委員會成員包括一名非執行董事易琳女士(生效直至2022年10月31日為止)／羅韶穎女士(自2022年10月31日起生效)及兩名獨立非執行董事，即王蘇生先生及宋德亮先生。審核委員會主席為宋德亮先生，彼於會計事務方面具備適當專業資格及經驗。

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、協助董事會檢討本集團財務資料及報告流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、檢討及監管適用於本公司員工及董事的行為守則。

報告期內，審核委員會共召開兩次會議。下表載列出席該等會議的詳情：

委員會成員姓名	出席會議次數／ 會議次數
羅韶穎女士(自2022年10月31日起生效)	0/0
易琳女士(直至2022年10月31日為止)	2/2
王蘇生先生	2/2
宋德亮先生	2/2

審核委員會已審閱本公司截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告的事宜。審核委員會亦已審閱有關財務申報及合規程序、內部監控及風險管理系統及關連交易的重大事宜，並已與本公司核數師討論彼等所執行的工作。

審核委員會已審閱核數師截至2022年12月31日止年度的薪酬，並建議董事會續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司截至2023年12月31日止年度的核數師，惟須待股東於年度股東大會上批准後方可作實。

企業管治報告

審核委員會於報告期內履行的工作包括(其中包括)以下各項:

- 審閱截至2021年12月31日止年度之經審核簡明綜合業績;
- 審閱截至2022年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績;
- 審閱本公司的現金流量及監察本公司的整體財務狀況;
- 就變更核數師向董事會提出建議;
- 檢討本公司風險管理及內部監控系統的適當性及有效性,並向董事會建議該等系統的改進;
- 檢討本公司內部審核職能的適當性及有效性,並向董事會建議有關職能的改進;及
- 檢討僱員可就財務申報、內部監控或其他事宜的可能不當行為提出關注的安排,並調查該等事宜(如有需要)。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則於2021年2月20日成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。

薪酬委員會成員包括一名非執行董事陳涵先生(生效直至2022年10月31日為止)/易琳女士(自2022年10月31日起生效)及兩名獨立非執行董事,即蔡穎女士及王蘇生先生。薪酬委員會的主席為王蘇生先生。

薪酬委員會的主要職責為(其中包括), (i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構,以及設立正式及具透明度的程序以制定該等薪酬政策而向董事會作出推薦建議; (ii)按董事會所定的企業目標及目的審閱及批准管理層的薪酬建議;及(iii)就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議。

報告期內，薪酬委員會共召開一次會議。下表載列出席該會議的詳情：

委員會成員姓名	出席會議次數／ 會議次數
易琳女士(自2022年10月31日起生效)	0/0
陳涵先生(直至2022年10月31日為止)	1/1
蔡穎女士	1/1
王蘇生先生	1/1

在該會議上，薪酬委員會審閱本公司的薪酬政策及架構以及全體董事、監事及高級管理人員的薪酬待遇，並向董事會提出建議。

董事、監事及高級管理層薪酬

執行董事、監事及高級管理層以薪金、實物福利及／或與本集團表現相關的酌情花紅形式收取補償。本公司定期檢討及釐定董事、監事及高級管理人員的薪酬及補償組合。

截至2022年12月31日止年度，本公司向董事及監事支付的薪酬總額(包括薪金、津貼及退休福利計劃供款)約為人民幣8.1百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本公司向五名最高薪酬人士(包括董事、監事及高級管理層)支付的薪酬總額(包括薪金、津貼及退休福利計劃供款)約為人民幣11.1百萬元。

截至2022年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

董事會將檢討及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及薪酬待遇，並將聽取薪酬委員會的建議，該建議將考慮(其中包括)可比公司支付的薪酬、董事及監事所付出的時間及職責以及本公司的表現。

有關截至2022年12月31日止年度董事、監事及高級管理層薪酬及最高薪酬人士的其他資料，請參閱綜合財務報表附註37及附註9。

企業管治報告

此外，根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，高級管理層（不包括董事及監事）截至2022年12月31日止年度的年度薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍	人數
1,500,001港元至2,000,000港元	1

提名委員會

本公司已根據上市規則於2021年2月20日成立提名委員會並制定其書面職權範圍。

提名委員會成員包括一名非執行董事易琳女士（生效直至2022年10月31日為止）／羅韶穎女士（自2022年10月31日起生效）及兩名獨立非執行董事，即蔡穎女士及宋德亮先生。提名委員會主席為羅韶穎女士。

提名委員會的主要職責為(i)每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)物色具備合適資格加入董事會的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iv)每年檢討及向董事會報告機制的實施及成效，以確保董事會可獲得獨立意見及建議；及(v)就委任或重新委任董事及董事（尤其是本公司主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

於報告期內，提名委員會共召開一次會議。下表載列出席該會議的詳情：

委員會成員姓名	出席會議次數／ 會議次數
羅韶穎女士（自2022年10月31日起生效）	0/0
易琳女士（直至2022年10月31日為止）	1/1
蔡穎女士	1/1
宋德亮先生	1/1

提名委員會於報告期內履行的工作包括(其中包括)以下各項：

- 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 審閱提名政策並向董事會提出建議。

董事提名政策

董事會已將其甄選及提議委任董事的職責及權力轉授予提名委員會。

本公司已採納董事提名政策(「**提名政策**」)，當中載列有關提名及委任董事的甄選標準及程序以及董事會繼任計劃考慮因素。其旨在確保董事會擁有適合本公司及董事會持續運作的技能、經驗及多元化觀點的平衡，及董事會層面的適當領導。提名委員會將檢討董事提名政策(如適用)，以確保其有效性。

提名政策載列評估建議候選人的合適性及對董事會的潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 品格和誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、知識及經驗，以及董事會成員多元化政策下的多元化方面；
- 根據上市規則對董事會獨立非執行董事的要求及建議獨立非執行董事的獨立性；及
- 其意願、能否投入足夠時間及相關興趣，以履行董事會及／或董事委員會成員的職責。

提名政策亦載列於股東大會上甄選及委任新董事及重選董事之程序。於接獲更換及委任新董事的候選人名單後，提名委員會將要求候選人提供其履歷資料及其他認為必要的資料。提名委員會將審閱及採取合理步驟核實從候選人處獲得的資料，並在需要時尋求澄清。提名委員會可酌情邀請任何候選人與提名委員會成員會面，以協助彼等考慮建議提名或推薦。提名委員會隨後將向董事會提交其提名建議以供考慮，並向股東提出相應建議以供批准。

提名委員會將檢討提名政策(如適用)，以確保其有效性。

企業管治報告

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的途徑。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的必要因素。本公司通過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年限。本集團將繼續實行措施及步驟在本公司所有層面推進及加強性別多元化。本公司將基於董事候選人優點及其對董事會的潛在貢獻，並結合我們的董事會多元化政策及其他因素，選拔潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮我們本身的業務模式及具體需求。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由七名成員組成，包括三名女性董事。董事亦具備均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業管理、會計、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括但不限於會計、財務、工商管理及法律。本公司有三名來自不同行業背景(包括經濟、會計及財務管理)的獨立非執行董事。本公司目前及日後將繼續採取措施以促進本公司各級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層層面。考慮到本公司的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有三名女性董事，本公司認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

本公司亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以於日後培養出一批女性高級管理層及董事會候選繼任人。本公司的目標是參照持份者期望以及國際及地方建議的最佳慣例，就性別多元化維持適當平衡。於2022年12月31日，員工(包括高級管理層)的性別比例為男性約50.8%，女性約49.2%。因此，本公司認為其員工團隊已達致性別多元化。

提名委員會負責實施董事會多元化政策並遵守企業管治守則項下監管董事會多元化的相關守則。提名委員會將每年檢討董事會多元化政策及本公司的多元化組合(包括性別均衡)，確保其持續效力。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文A.2所載之職能。

董事會已審閱本公司的企業管治政策及常規、董事、監事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定的政策及常規、標準守則遵守情況及本公司遵守企業管治守則的情況以及本企業管治報告的披露。

董事及監事取得股份或債權證的權利

除上文「董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露者外，本公司或其附屬公司或同系附屬公司於報告期內概無是任何安排的一方，該安排使董事和監事能夠通過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益，並且概無董事和監事或其任何配偶或未滿 18 歲的子女被授予認購本公司或任何其他法人團體的股權或債務證券的任何權利，也未行使任何此類權利。

充足公眾持股量

上市規則第 8.08 條規定，尋求上市的證券必須有公開市場，並且發行人的上市證券必須保持足夠的公眾持股量。這通常意味著發行人已發行股本總額的至少 25% 必須始終由公眾持有。

根據本公司可公開獲得的資料及董事於本年報刊發前最後實際可行日期所知，本公司維持上市規則第8.08條規定的充足公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期至2022年12月31日，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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事知悉彼等編製本公司於報告期間之綜合財務報表之責任。

董事並不知悉任何重大不明朗因素，涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑問的事件或情況。

本公司獨立核數師就其對綜合財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第108至115頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

外聘核數師及核數師酬金

截至2022年12月31日止年度，本公司已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司(執業會計師)為外聘核數師。羅兵咸永道會計師事務所於2022年6月28日舉行的本公司年度股東大會結束時退任本公司審計機構，並將於其當前任期屆滿時不會獲續聘。根據公開甄選程序及審核委員會及董事會的建議，於2022年6月28日，股東考慮及批准委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司2022年度核數師，任期直至本公司下屆年度股東大會結束，並授權董事會釐定核數師的酬金。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

外聘核數師可向本集團提供若干非核數服務，惟該等服務不涉及為本集團或代表本集團履行任何管理或決策職能，或替本集團進行自我評估或採取行動。

在委聘外聘核數師提供非核數服務前，外聘核數師必須遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性規定。獨立核數師對綜合財務報表須承擔的責任載於本年報的獨立核數師報告。截至2022年12月31日止年度，就審計及非審計服務已付或應付香港立信德豪的酬金載列如下：

	人民幣元
審計及相關服務	1,750,000
非審計服務(附註)	100,000
	<hr/>
	1,850,000
	<hr/> <hr/>

附註：非審計服務包括本集團截至2022年6月30日止六個月中期財務報表的協定程序。

風險管理及內部監控

本集團透過在組織架構中維持內部控制系統，致力恪守業務誠信，以便將企業合規文化嵌入日常運營中。本集團的內部控制系統及程序乃為切合特殊業務需要及盡量降低風險承擔而設。例如，本集團僱員須不時參加有關政策變動及其他事宜的員工培訓。董事會深明其有責任確保維持健全及有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益。本集團已發展並成立內部審核及風險管理團隊，該團隊向董事會及審核委員會匯報，以維護本集團的內部監控系統、風險管理及內部審核職能。內部監控及風險管理系統旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，並僅能合理而非絕對保證不會出現重大錯誤陳述或損失。董事會亦負責檢討及維持足夠的內部監控系統，以保障股東權益及本公司資產。

本集團已設立及實施(其中包括)以下內部監控措施：

- (1) 監控及管理任何逾期應收款項的系統；
- (2) 根據相關適用會計準則設立的本集團內部會計政策，並載列有關本集團分別來自物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的收益確認政策的明確指引；
- (3) 規範本集團第三方分包商的甄選及委聘程序；
- (4) 制定採購訂單創建及批准機制；
- (5) 規範本集團應付款項管理流程；
- (6) 加強本集團數據庫系統安全性的管理；及
- (7) 制定標準程序交替流程及系統並制定官方數據恢復計劃。

本集團已制定風險管理手冊，並設定風險管理流程，而管理層致力於營造一個具有風險意識及監控意識的環境。本集團各級員工亦須就風險管理流程承擔相關責任。風險管理流程如下：

風險識別

經濟、政治、技術及環境、社會及管治因素、法律法規、業務目標及持份者的期望等內外部因素均會予以考慮。

風險評估

已識別的風險將根據實現本集團目標的可能性及影響進行評估及評級。

控制活動

本集團已設計及實施內部監控程序以應對風險。

風險監控

本集團已定期維持及更新風險登記冊，以持續監察風險。

風險管理檢討

董事會及審核委員會將對內部審核及風險管理團隊報告的任何重大風險變動進行檢討。

企業管治報告

此外，茲提述招股章程有關(其中包括)社會保險及住房公積金繳費率的不合規事件。截至2022年7月31日，社會保險和住房公積金繳費率已調整，且全員已繳納。於2022年12月31日及直至本年報日期，就董事所知，概無任何其他不合規事件。

本集團亦已實施各種風險管理政策及措施，以識別、評估及管理營運中產生的風險。由管理層識別的風險類別詳情、內部及外部報告機制、補救措施及应急管理已納入本集團的政策中。

於報告期間，內部審核職能在董事會及審核委員會的領導下運行。審核委員會檢討本集團內部監控系統在財務、營運、合規及業務事宜方面的有效性，並向董事會匯報結果。倘在監察方面發現任何重大錯誤或任何重大缺陷，內部審核團隊將及時向審核委員會報告。

基於上述內部政策及風險管理政策的實施，董事認為本集團已有足夠及有效的內部監控程序。

本集團管理層將持續監督並改善程序(至少每年一次)，以確保風險管理及內部控制措施的有效運作符合業務增長及良好企業管治常規。

內幕消息

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控而言，本公司認真履行其於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則項下的責任。本公司已採納持續披露合規政策，向本集團董事及高級職員載列指引及程序，以確保本集團的內幕消息以平等及適時的方式向公眾公佈。

各業務單位負責監察其營運中的任何潛在內幕消息。倘有任何潛在內幕消息，有關消息將上報予本公司高級管理層及公司秘書，以評估是否需要作出公告。倘將作出公告，包括考慮是否適用證券及期貨條例的任何安全港，則本公司將適時作出該公告，以便公眾人士(即本公司股東、潛在投資者及其他持份者)評估該等資料。所有內幕消息均嚴格保密，並在有需要知道的基礎上僅限於相關方知悉，以確保保密，直至以公告方式向公眾披露為止。

舉報及反貪污政策

本公司致力於實現和保持最高標準的透明度、廉潔度及問責性。本集團已制定舉報政策，建立一個系統讓僱員及業務夥伴以保密及匿名方式向審核委員會及董事會提出有關本集團可能發生的不當行為的關切。舉報人的身份將被嚴格保密。

本公司亦已建立反貪污政策及制度，以促進及支持反貪污法律及法規。反貪污政策載列適用於本公司全體董事及僱員的基本操守標準，同時提供了接受好處和處理利益衝突的指引。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司須委任聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的個別人士作為我們的公司秘書。聯交所認為(i)香港特許公司治理公會會員；(ii)律師或大律師(定義見香港法例第159章《法律執業者條例》)；及(iii)執業會計師(定義見香港法例第50章《專業會計師條例》)為認可學術或專業資格。於評估是否具備「有關經驗」方面，聯交所將考慮(i)該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；(ii)該名人士對上市規則以及其他相關法律法規(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；(iii)除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及(iv)該名人士於其他司法權區的專業資格。

劉興先生及黃偉超先生(外聘服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的聯席董事)獲委任為本公司聯席公司秘書。黃偉超先生於本公司的主要聯絡人為劉興先生(聯席公司秘書之一)。

劉興先生於財務及會計方面擁有豐富經驗，且由於彼於2014年8月加入本集團，故彼對本集團營運有全面的了解。然而，劉先生並無按上市規則第3.28條規定擁有任何資格，亦未能夠完全符合上市規則的規定。因此，本公司亦已委任黃偉超先生，彼符合上市規則第3.27條及第8.17條項下的規定，以擔任另一名聯席公司秘書，並向劉興先生提供協助，自上市日期起任期為期三年，以完全遵守上市規則第3.28條及第8.17條所載的規定。

截至2022年12月31日止年度，聯席公司秘書已參加上市規則規定的充足專業培訓，以更新彼等的技能及知識。全體董事均可獲得聯席公司秘書的意見及服務。

企業管治報告

股東權利及投資者關係

與股東的溝通

本公司致力與股東積極溝通，並及時向股東、投資者及其他持份者披露有關本公司重大發展的資料。

本公司年度股東大會為股東與董事會之間的有效溝通平台。年度股東大會通告連同會議資料將於年度股東大會舉行前不少於足20個營業日寄發予全體股東。作為保障股東權益及權利的其中一項措施，本公司將於股東大會上就各項重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。此外，本公司視年度股東大會為重要事件，全體董事、監事、董事委員會主席、高級管理人員及外聘核數師均將出席本公司年度股東大會，以解答股東的查詢(如有)。倘主席或各董事委員會主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將獲邀出席年度股東大會並回答股東的查詢。所有於股東大會上提呈之決議案將以投票方式表決。投票結果將於有關股東大會當日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dowellservice.com)刊載。

為促進有效溝通，本公司設有網站(www.dowellservice.com)，刊載有關本公司業務營運及發展、企業管治常規、投資者關係聯絡資料及其他資料的最新資料及更新，以供公眾查閱。

董事會已檢討本公司股東溝通政策的實施情況。經考慮現有溝通及參與渠道的多樣性，本公司認為其股東溝通政策於截至2022年12月31日止年度有效。

本公司將持續檢討上述股東溝通政策，以確保其持續有效。

股東召開臨時股東大會(「臨時股東大會」)的程序

以下股東召開臨時股東大會的程序乃根據組織章程細則編製：

- (1) 任何一名或多名於遞呈要求當日分別或共同持有附有於股東大會上投票權的10%或以上股份的股東(「請求人」)有權透過一份或多份相同格式及內容的書面要求，請求董事會召開臨時股東大會或類別股東大會，以進行有關要求中指明的交易或任何事項。書面要求應送交本公司的主要營業地點，地址為中國重慶市南岸區東原1891 E棟4樓。董事會應於收到上述書面要求之日起10日內就是否同意召開臨時股東大會或類別股東大會作出書面答覆。上述股份數目將根據請求人提出書面請求當日所持股份計算。

- (2) 董事會同意召開臨時股東大會或類別股東大會的，應當在董事會決議通過後5日內發出會議通知，知照召開股東大會。如果董事會不同意召開臨時股東大會或類別股東大會，或在收到上述書面請求後10日內未作出答覆，請求人可以請求監事會召開臨時股東大會或類別股東大會。
- (3) 如果監事會不同意召開臨時股東大會或類別股東大會，應在收到上述書面請求的5日內發出會議通知。倘通知所載的原議案有任何更改，則須取得請求人的同意。監事會未在規定期限內送達臨時股東大會或類別股東大會通知的，請求人可在連續90天以上期間內自行召集和主持會議。

股東於股東大會上提呈議案的程序

單獨或合計持有百分之三(3)或以上股份的股東有權在股東大會召開10日前提出臨時書面議案(「議案」)。董事會應自收到該議案之日起兩日內發出股東大會補充通知，並將該議案提交股東大會審議。議案內容應屬於股東大會職責範圍，議題明確，決議具體。

股東向董事會提出查詢的程序

本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。股東可隨時透過投資者關係部以書面形式向董事會提出查詢及關切，其聯絡詳情如下：

地址：中國重慶市南岸區東原1891 E棟4樓。

電郵：ir@dowellservice.com

與股東及投資者的溝通

本公司認為，與股東的有效溝通至關重要，藉以加強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。

本公司於年度股東大會上與股東會面，於本公司網站(<http://www.dowellservice.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發中期及年度報告，並於本公司網站發佈新聞稿，讓股東及潛在投資者了解本集團的業務及發展。

組織章程細則

為籌備上市，本公司已採納於上市日期(即2022年4月29日)生效的組織章程細則。

企業管治報告

茲提述本公司日期為2022年5月23日的公告，內容有關(其中包括)部分行使超額配股權及本公司日期為2022年5月30日的通函(「**2022年5月30日通函**」)，內容有關(其中包括)建議變更本公司註冊資本及建議修訂組織章程細則。於2022年5月20日，獨家全球協調人(代表國際包銷商)(定義見招股章程)部分行使超額配股權(定義見招股章程)。因此，本公司合共配發及發行324,200股H股。由於股份數目增加，於2022年6月28日，股東審議及批准對組織章程細則的建議修訂(如2022年5月30日通函所述)。

除上文所披露者外，於報告期內，組織章程細則並無任何其他變動。組織章程細則的最新版本亦可於本公司網站(<http://www.dowellservice.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)查閱。

股息政策

本公司已於2023年採納股息政策(「**股息政策**」)。根據股息政策，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)非上市外資股將以人民幣以外的貨幣支付。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個營業日公佈的人民幣兌港元或美元的平均匯率計算。

除非從可合法分配的利潤和儲備中支付，否則不得宣派或派付股息。本公司僅可從根據適用中國會計準則及法規釐定的本公司保留盈利(如有)中派付股息。根據中國法律，本公司須每年預留我們稅後利潤(如有)的10%作為若干法定儲備金，直至該等儲備金達到本公司註冊資本的50%。法定儲備金不可作為現金股息分派。董事會將定期檢討本公司的狀況，並於適當時考慮採納股息政策。

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

* 僅供識別

1. 關於本報告

報告簡介

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(下稱「東原仁知」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱(下稱「本集團」或「我們」)欣然發佈的第二份環境、社會及管治(下稱「ESG」)報告(「本報告」)，旨在披露本集團於2022年在環境、社會及管治方面的管理現狀和績效表現。

報告標準及原則

本報告遵從香港聯合交易所有限公司(下稱「聯交所」)主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(《指引》)編製而成，涵蓋內容亦符合《指引》中要求的披露原則，並已遵守《指引》載列的「不遵守就解釋」條文，內容遵從「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」四項報告原則。

- 重要性：** 本報告已識別及於報告中披露重ESG因素的過程及選擇這些因素的準則，以及持份者參與的過程及結果。
- 量化：** 本報告中有關匯報排放量所用的統計標準、方法、假設及／或計算工具，以及轉換因素的來源，均在報告釋義中進行說明。
- 平衡：** 本報告不偏不倚地呈報本集團本年度的表現，避免可能會不恰當地影響讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。
- 一致性：** 本報告披露數據所使用的統計方法均與去年保持一致。如有變更，將於報告中清楚說明。

報告時間及範圍

本報告的報告期間為2022年1月1日至2022年12月31日(「報告期間」或「本年度」)。

除非另有說明，本報告內容涵蓋東原仁知直接控制的業務，環境關鍵績效指標涵蓋總部辦公室以及華東區域、華中區域、華西區域、西南區域¹，而社會關鍵績效指標則涵蓋整個集團。

¹ 本集團的環境關鍵績效指標統計範圍變更為：總部辦公室及公司直屬四大區域，由總部辦公室統籌管理。

環境、社會及管治報告

報告語言

本報告以中文及英文版本發佈。如有歧義，以中文版本為準。

審批及確認

本集團的董事會(下稱「董事會」)對本報告所匯報的內容承擔全部責任，並已於2023年3月30日審批和確認本報告的內容。

報告發佈

閣下可點擊本公司網站(www.dowellservice.com)「投資者關係」欄下「信息披露」閱覽2022年環境、社會及管治報告，或在香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)瀏覽有關文件。

聯絡我們

我們非常重視 閣下對本報告的意見和建議，並歡迎 閣下以電郵的形式(郵箱：ir@dowellservice.com)與我們聯絡。

2. 關於東原仁知

2.1 公司簡介

本公司成立於2003年，並於2022年在聯交所上市。截至2022年12月31日，東原仁知作為物業管理服務提供商，主要於中國西南及華東地區的城市經營，覆蓋北京、桂林、重慶、蘇州、武漢、成都及上海等60座城市，管理482個物業項目，為住宅、辦公樓宇、工業園、醫院及學校等不同物業提供物業管理相關的多元化服務。

2.2 公司使命

東原仁知在「為安心的每一刻」的服務理念以及「質量與規模並行，堅持長期主義的穩健發展」的企業宗旨的指引下，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。本公司始終秉承簡單信任、客戶為本、追求卓越、彼此成就的價值觀，專注於人與城市的全生命週期需求，以客戶滿意為核心，持續升級服務質量，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。同時，我們一直以社會公共福祉為己任，在企業的發展過程中不斷尋找將核心競爭力與解決社會需求進行有機結合的社會責任踐行模式，堅持開展扶貧濟困、小區關愛等公益活動，積極承擔企業社會責任。

2.3 榮譽及殊榮

我們一直致力於提供優質的住宅和非住宅物業管理服務，為客戶提供全方位的多元化解決方案，以滿足不同客戶的需求。透過我們卓越的服務品質，我們贏得了客戶的信任和高度評價，並在業內贏得了多個物業服務榮譽和殊榮，這也鼓舞了我們繼續提高服務品質，不斷創新，以滿足客戶的需求。在未來，我們將繼續堅持以客戶為中心的服務理念，為客戶提供更優質的物業管理服務。本年度，我們所獲得的榮譽及殊榮包括：

榮譽及殊榮	頒獎機構
2022中國物業服務百強企業TOP18	北京中指信息技術研究院
2022中國醫院物業管理優秀企業	北京中指信息技術研究院
2022重慶市物業服務企業綜合實力TOP10	北京中指信息技術研究院
2022中國物業服務專業化運營領先品牌企業	北京中指信息技術研究院
2022中國物業服務特色品牌企業—高端外企服務 GSN、醫療大後勤服務東原盛康	北京中指信息技術研究院
2022中國西部物業服務50強企業	北京中指信息技術研究院
2022重慶市物業服務10強企業	北京中指信息技術研究院
2022中國物業企業數字力TOP30	克而瑞
2022中國物業超級服務力TOP30	億翰智庫
2022中國物業服務華東區域服務力 領先企業TOP100	億翰智庫
2022年度卓越服務企業	華夏時報
2022中國物業服務西南品牌企業TOP20	克而瑞物管、中物研協
2021-2022年度重慶優秀物業管理單位評選（優秀物業企業）	重慶日報

環境、社會及管治報告

3. 可持續發展戰略

3.1 董事會聲明

本集團將ESG管理視為企業日常營運管理的重要組成部分。我們已建立穩健的ESG管治架構。董事會作為ESG事宜的領導層，對ESG策略及匯報承擔全部責任。本年度，董事會負責ESG事宜的監管，並定期討論、檢討及審批本集團ESG的管理方針、策略及風險管理規劃，包括ESG關鍵議題的識別和優先次序排列、管理重要的環境、社會及管治相關事宜及其目標承諾及實際表現監管。我們已審視去年訂立的環境相關方向性目標，當中的相關目標能夠顯示本集團的ESG政策及措施管理方針的成效。未來，我們將會繼續尋求機會改善ESG方面之表現。

3.2 ESG管治架構

本集團建立了由董事會、ESG工作小組和各相關部門構成的ESG管治架構。董事會作為最高領導層，履行對本集團ESG相關事宜的監管職責。董事會負責本集團整體ESG管治事宜，監督檢討本集團ESG表現；ESG架構及策略；審閱及確保本集團設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控系統；以及審議和批准ESG報告。本集團已成立了ESG管治架構，以將ESG理念融入我們的管理方針、策略、業務計劃和政策中。ESG管治架構覆蓋本集團各個層級，包括決策層、組織層和執行層，並明確了每個層級在ESG管治架構中的職責。

以下是本集團的ESG管治架構以及管治架構內每個層面的角色和主要職責：

決策層：董事會

- 對ESG策略及匯報承擔全部責任；
- 議決和審批本集團ESG管理方針、策略、目標及年度工作，包括評估、優次排列及管理重大ESG事宜、風險及機遇；及
- 審批年度ESG報告內容。

組織層：(ESG工作小組)

高級管理層、董事會辦公室、本集團各相關部門代表
(如：ESG負責人、風險管理中心負責人、人力資源中心負責人、運營品質中心負責人、總經辦負責人、信息管理中心負責人、投資拓展中心負責人)

- 定期向董事會匯報；
- 識別、評估、審視及管理重大ESG事宜、風險及機遇；及
- 制定ESG管理方針、策略、年度工作及目標，供董事會審批，並推動有關執行工作。

執行層：本集團與ESG相關的部門(風險管理中心、人力資源中心、運營品質中心、總經辦、信息管理中心、投資拓展中心)

- 按照集團ESG管理方針、策略、年度工作及目標的要求和分工，組織及執行各項ESG相關工作；
- 遵守各項ESG相關政策及制度；及
- 定期向ESG工作小組匯報。

ESG管治架構

環境、社會及管治報告

3.3 持份者溝通

我們與持份者保持密切溝通是我們實現可持續發展目標的重要途徑。我們與持份者積極交流，以充分了解他們的要求與意見，包括客戶、股東／投資者、員工、業務夥伴、監管機構、社區／非政府團體、同業、供應商、外聘律師顧問。我們使用不同溝通渠道，及時了解並響應持份者的關切，增進雙方信任，並以此為依據持續優化本集團的可持續發展策略與規劃。下表總結我們於報告期間與主要持份者溝通的概況。

主要持份者	主要關注／期望	主要溝通途徑
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 客戶隱私保護• 服務質量• 產品及服務的健康與安全	<ul style="list-style-type: none">• 客戶滿意度調查和意見表• 客戶諮詢小組• 客戶服務中心• 客戶關係經理探訪• 日常營運／交流• 網上服務平台• 電話／郵箱
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none">• 經濟績效• 風險管理• 合法合規	<ul style="list-style-type: none">• 股東周年大會與其他股東大會• 中期報告與年報• 企業通訊，如致股東信件／通函及會議通知• 業績公佈• 股東參觀活動• 投資者會議• 高級管理人員會議• 會議面談
員工	<ul style="list-style-type: none">• 員工權益• 員工健康與安全	<ul style="list-style-type: none">• 員工意見調查表• 工作表現評核• 會議面談• 業務簡報• 特別諮詢委員會／專題討論小組• 研討會／工作坊／講座

環境、社會及管治報告

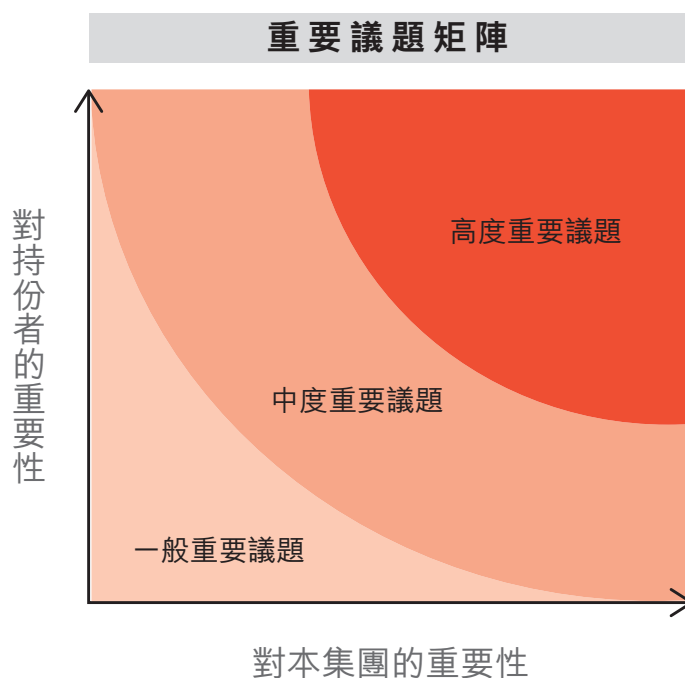
主要持份者	主要關注／期望	主要溝通途徑
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 提供有競爭力的薪酬與激勵機制• 完善培訓與發展體系• 僱傭關係及員工溝通• 知識產權保護• 響應政策及參與行業交流• 商業道德• 信息安全	<ul style="list-style-type: none">• 刊物(如員工通訊)• 員工溝通大會• 員工內聯網 • 報告• 會議• 探訪
監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 合法合規• 防範貪腐違規風險• 信息安全	<ul style="list-style-type: none">• 會議• 對公眾諮詢的書面回應• 合規報告
社區／非政府團體	<ul style="list-style-type: none">• 參與公益慈善與志願活動	<ul style="list-style-type: none">• 義工活動• 社區活動• 研討會／講座／工作坊
同業	<ul style="list-style-type: none">• 響應政策及參與行業交流	<ul style="list-style-type: none">• 策略性合作項目• 溝通大會
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none">• 供應商管理程序• 供應商／承辦商評估制度• 會議• 實地視察
外聘律師顧問	<ul style="list-style-type: none">• 合規用工	<ul style="list-style-type: none">• 工作小組

環境、社會及管治報告

3.4 重要性評估

由於本集團的策略方向及營運的業務發展於本年度沒有重大變化，綜合考慮各項ESG議題對持份者的相互重要性及影響，本集團2021年的重要性議題結果於本年度仍然適用。本集團於2021年展開重要性評估，參考《指引》所涵蓋的披露責任、永續會計準則委員會 (Sustainability Accounting Standards Board,「SASB」) 的重要性議題庫等因素，我們歸納出適用於本集團業務的24個重要議題，包括14個高度重要議題、7個中度重要議題及3個一般重要議題。我們根據這些議題的重要性於本報告作不同程度的重點披露，並於制定ESG策略及方針時作為重要考慮。

以下ESG重要性議題結果已由董事會審批和確認。



ESG重要性議題	重要議題
高度重要	產品及服務質量
	客戶滿意度
	合規用工
	客戶隱私保護
	防範貪腐違規風險
	知識產權保護
	員工權益
	提供有競爭力的薪酬與激勵機制
	完善培訓與發展體系
	員工健康與安全
	溫室氣體排放管理
	廢棄物管理
	水資源管理
	能源管理
中度重要	負責任營銷
	產品和服務的健康與安全
	供應鏈管理
	商業道德
	僱傭關係及員工溝通
	參與公益慈善與志願活動
	推動智慧物業服務發展
一般重要	響應政策及參與行業交流
	產品設計及生命週期管理
	氣候變化

環境、社會及管治報告

4. 客戶第一

4.1 優質服務

本集團設有《質量管控制度》，目的是規範各級質量管理機制，確保質量管理服務和監督活動的實施。我們設有品質管理小組，負責質量監督的管理和執行。本集團及區域公司下設質量部，負責質量監督控制體系的維護、監督和考核。品質管理小組還監督外部監督方法和質量管理體系的實施。區域級和項目級均有質量管控體系運行、外部監督指標、質量監督計劃、方案和保障措施的制定等指定責任人。質量控制體系分為品質管控方案策劃和品質檢查。品質管控方案策劃包括年度品質管控方向、目標、策略、達成路徑、保障計劃及費用預算等方面，確保品質目標得到有效實現其中包括年度品質綜合檢查計劃、專業品質檢查計劃及專項檢查計劃，旨在通過檢查質量達到品質管控方案制定的標準。同時，根據區域級品質年度工作計劃，項目負責人也要制定項目級滿意度落地執行計劃。該方案明確了各級品質管控的責任和任務，提升了品質管控的規範化和科學化，有助於提高產品和服務的品質，增強客戶的信任。

我們嚴格遵循《中華人民共和國城市房地產管理法》、《物業管理條例》等法律法規，集團運營品質中心負責制定質檢標準和模板，下發至各區域公司執行。我們定期組織集團級質量分析會，分析質量問題，提出改進要求。中心每季度對區域公司質檢計劃執行情況進行檢查，形成檢查報告，區域運營品質部負責年度質量監督檢查計劃審批程序，供集團審核。每年審核各區項目提交的滿意度提升計劃，促進服務質量的持續提升。

我們設立了《質量紅線管理制度》，明確各級對於管控項目品質的要求，確保現場品質管理服務符合標準要求。在實施中，集團級與區域級品質檢查應同時兼顧受檢項目品質紅線是否存在觸線情況，如有則作為品檢典型案例進行通報。同時，項目各層級管理人員需要在定期組織開展的品質分析會與日常培訓中融入品質紅線內容的培訓與講解，幫助一線操作員工及時發現和解決紅線活動過程。我們通過實施《質量紅線管理制度》，可以提高品質管理服務，保障品質目標。

客戶為本是本集團堅持的服務準則，我們以客戶滿意度作為優先考慮，為了規範對本集團管轄所有項目員工行為禮儀，我們設立了《服務禮儀標準》，標準化行為禮儀，給客戶良好的體驗。我們設有《現場巡查作業指引》，規範服務中心現場質量的日常檢查和綜合檢查工作，為轄區內的現場質量提供保障，當中包括例行檢查和定期檢查，管家的日常檢查和居民活動高峰期的每周檢查。我們有月度質量分析會，總結月度檢查結果，分析共性和重點問題，報告任務完成情況，對突出問題進行職責分工和時限。檢查在不同地點進行，發現的任何問題都記錄在質量控制系統中，並由負責的專業人員處理。

4.2 客戶溝通

為確保客戶投訴得到及時有效的處理，我們設立《投訴管理制度》，並將任何負面影響轉化為客戶滿意度。我們將客戶投訴視為受理人的投訴，積極了解客戶需求，以正確的態度作出回應。記錄投訴的所有詳細信息以供將來參考，包括聯繫信息，並承諾在盡可能短的時間內回覆調查結果。投訴管理由各區域公司的質量控制部門監督，由受影響方的直接主管負責調查、溝通、響應和改進過程。

我們清晰記錄客戶投訴，我們設立了投訴監控熱線，熱線必須由指定的工作人員接聽，並記錄在具有記錄功能的投訴管理系統中。錄音必須保存一年。投訴處理人員必須按照《服務禮儀規範》進行投訴接待儀式，必須在接到投訴後24小時內回覆客戶，並記錄調查過程、建議解決方案、投訴性質在投訴管理系統中。投訴也必須在整個處理過程中得到系統的監控和監督。

當客戶投訴解決後，我們會將處理結果記錄在投訴管理系統中，然後必須分析案例並將其作為案例研究提交。《投訴管理制度》可確保客戶投訴得到有效處理，並將任何負面影響轉化為客戶滿意度。該系統涉及明確的責任和溝通渠道、定期監測和監督以及對持續改進的承諾。

本年度，本集團共收到396宗有關服務及產品的投訴，均已妥善處理。

環境、社會及管治報告

5. 穩健運營

5.1 保護信息安全

為保障信息安全，本集團遵守《互聯網信息服務管理辦法》、《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》等法規，設立了《信息系統運維管理規範》，為系統上線後的維護運行提供指導和方向。這制度概述了信息管理中心的職責，包括為軟件和資訊科技(IT)相關問題提供技術支持，以及為區域公司的IT工程師提供培訓。我們設立此制度是為系統優化和迭代提供及時反饋和建議的重要性，對整個組織的網絡和IT相關問題提供技術支持，有助於確保系統平穩高效地運行，為用戶提供實現預期結果所需的支持。我們在信息管理方面維持穩定，為客戶提供保障，在日常運維方面包括服務器密碼管理、漏洞及病毒管理和服務器故障管理。我們定期更換密碼，定期巡檢並及時修復漏洞和風險需要。

本集團的《信息安全管理制度》針對不同類型員工的分類管理和信息安全管理要求，對相關內容進行分類管理，包括合同制人員、非合同制人員、協議制人員和合資方／合作方派遣人員。我們要求員工遵守國家法律法規，嚴格執行保密制度，不得從事危害國家安全、洩露國家秘密等違法犯罪活動，不得在網絡上製作、瀏覽、複製、傳播反動及色情信息等內容，不得通過網絡進行任何黑客活動，嚴格控制和防範計算機病毒的侵入，例如日常行為規範，員工不得將公司信息數據傳送到公司外部，不得使用非公司設備下載、存儲、備份公司資料等。同時，員工不得將信息資料上傳到互聯網上，不得進行可能導致本集團保密資料外洩的行為。我們保障數據安全風險管理，從組織責任、安全流程、系統安全管理、數據共享管理、合作方管控、安全審計和災備等方面的安全管理和技術要求，適用於所有信息數據，包括客戶類信息系統和非客戶類應用系統。其中包括內部各組織使用集團數據開展的業務，以及對外合作的數據的運營業務。我們建立安全責任制度，加強數據的分類和安全等級管理，對數據進行加密和備份，嚴格管控數據共享，確保數據安全。

保障個人資料

為保護用戶個人信息，我們根據《網絡安全法》等法律要求制定了《信息安全管理制度》。該制度概述了有關收集和使用用戶信息的具體措施。我們明確本集團的隱私政策以及在應用程序中收集和使用個人信息的規則，並為用戶提供方便的訪問權限。我們必須明確披露收集個人信息的目的、方式和範圍，包括任何第三方參與。個人信息收集目的、方式、範圍等發生變化時，我們必須告知用戶，並在收集敏感個人信息前徵得用戶同意。用戶必須明確同意收集其個人信息，不得收集超出應用程序功能所需的個人信息或未經同意與第三方應用程序共享用戶數據。此外，我們為用戶提供根據法律要求刪除或更正其個人信息的能力。我們建立並公佈個人信息安全投訴、舉報渠道，在承諾時限內受理並處理用戶的投訴、舉報。

本年度，本集團並沒有發生任何個人資料洩露或任何有關的訴訟。

負責任營銷

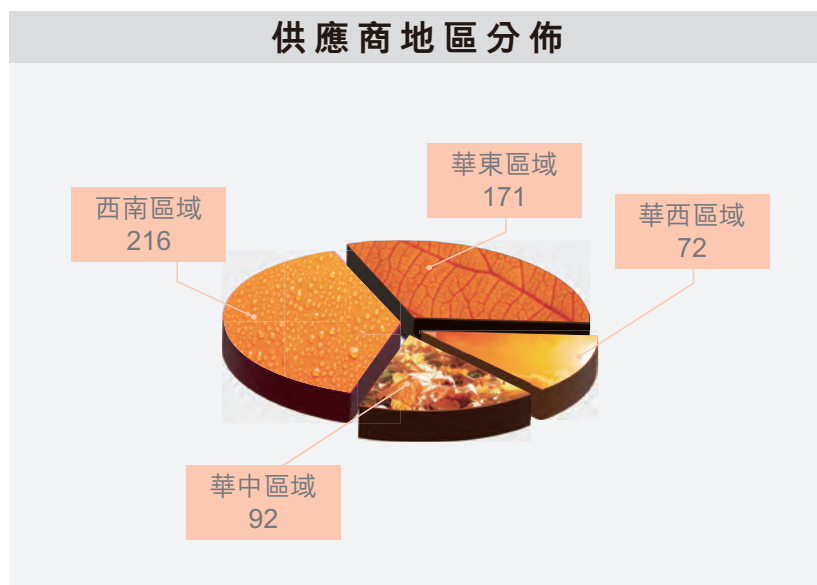
我們規範信息發佈，建立了多項制度，包括《發文管理制度》、《媒體關係管理制度》、《品牌數據庫管理制度》。我們嚴格管理和監控我們組織發佈的信息，確保其準確性和一致性，並維護我們的品牌價值。品牌管理部門負責建立和維護本集團的品牌資料庫，以方便所有部門及時獲取準確的信息，資料包括集團／區域介紹、產品／品牌簡介、宣傳手冊、榮譽信息等。同時，我們所有外部數據必須定期備份和更新，我們對存儲的數據進行品牌檢查計劃以確保準確性。

本年度，本集團並沒有發生任何廣告和信息宣傳有關的訴訟。

環境、社會及管治報告

5.2 供應商管理

本集團的採購主要涉及物業管理服務，包括清潔、保安、園林綠化、維修或保養服務。本年度，我們共聘用了551家供應商。其地區分佈如下：



本集團設立了《採購管理制度》明確規範了包括採購方式、招標工作程序、合同管理和供應商庫管理等招標及物資採購行為，為採購中的供應商選擇制定規範、統一的原則和流程，以提高效率、保證質量、降低風險。當中包括供應商誠信、公平和透明等關鍵原則，為採購過程提供了明確的指導方針，以實現有效和道德的採購管理。

我們的採購策略多為投標，滿足一定條件後才可直接委託。採購過程由採購管理小組、採購領導小組、採購工作小組、評審委員會等不同單位管理。投標前召開會議確定採購需求，評標委員會按照預先確定的標準和方法對標書進行公正的評標。我們定期對供應商績效進行評估，以確保他們符合集團標準，只有從批准名單中選擇合格的供應商。績效評估基於資格、規模、能力和質量等客觀標準。得分低的供應商可能會被限制或列入黑名單，而質量問題或對集團聲譽造成負面影響的供應商可能會被降級或終止。我們建立在線採購系統，監控供應商信息和法律風險，每年對所有供應商進行評估和監控。

我們識別供應商的環境和社會風險，我們重視供應商誠信，供應商與本集團合作時需簽訂《廉正合作協議》。《廉正合作協議》是所有業務合作夥伴簽署的行為準則，在合作的各個方面保持公平、道德的工作文化，防止濫用職權謀取私利，促進業務健康發展，協議還規定了舉報和違規處理機制，對違規行為進行查處，情節嚴重的將公開懲戒、追究法律責任。我們實施了綠色採購，確保購買的所有產品和服務符合相關的環境法律、法規和要求。我們努力在採購活動中減少對環境的影響並保護自然資源。只要合乎經濟效益，我們就會選擇環保產品或服務，以減輕對環境或人類健康的不利影響。我們逐步將綠色產品規格引入我們現有的採購實踐中，積極尋找和考慮與我們一樣致力於可持續發展的環保供應商。通過優先考慮綠色採購，本集團會密切監察供應商在環境、社會及合規運營方面的表現，以發展可持續的未來。

環境、社會及管治報告

5.3 誠信經營

我們嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國公司法》等反洗錢法律和法規，以及各種完整性操作系統，例如反洗錢，內部審計和利益衝突。我們在本年度向員工提供了有關反腐敗措施，監控和報告渠道以及案例分析的培訓。新員工必須閱讀和接受有關「八項禁止行為標準」的培訓，並且要求董事簽署「利益衝突宣言」，以確保遵守相關的反腐敗法規。我們仍然致力於促進其運營中的誠信文化和透明性文化。

本集團以《八項禁止行為規範標準》建立健康誠實的內部控制環境，並闡明員工專業的底線和紀律行為。員工簽署或續簽其僱用合同時必須閱讀並簽署此標準。如果發現任何員工違反了本標準的相關規定，我們保留終止就業的權利，甚至保留任何違反八項禁令的僱員的法律責任，無論本集團是否遭受損失。我們建立《反洗錢管理制度》，防範洗錢活動，維護公司正常運營。此制度適用於本集團、區域公司、全資或控股子公司、參股公司。我們訂立了為防止與販毒、有組織犯罪、恐怖主義、走私、腐敗、金融欺詐等犯罪活動有關的洗錢活動而採取的措施，列明了風險管理中心、業務和財務管理部門以及業務部門在打擊反洗錢的職責。本集團風險管理中心負責組織系統內的反洗錢培訓工作。員工應積極參加反洗錢工作培訓，認識反洗錢工作的重要性，掌握可疑交易的識別標準，並通過日常工作不斷提高反洗錢的能力。本集團風險管理中心會同相關部門共同做好公司反洗錢工作的評估、監督和檢查工作，定期檢查反洗錢在各業務環節及流程中的執行情況，確保各項控制制度的連續與有效，並就反洗錢內部控制制度提出管理建議。

本集團亦提供監察舉報電話、舉報郵箱、舉報地址等反貪腐舉報渠道，鼓勵持份者檢舉任何內部或外部貪污賄賂。本集團承諾所有舉報人均受到集團保障其個人資料，確保其不會因舉報行動而受到任何不公對待。針對收到的貪腐行為檢舉，一旦查證屬實將按照既定制度判予處罰，嚴重者將移送司法機關。

本年度，本集團並沒有發生因貪污而對本集團或員工提出的訴訟案件。

5.4 保護知識產權

我們遵守《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國著作權法》、《計算機軟件著作權登記辦法》等法規，建立了完善的《知識產權管理制度》，當中包括包括商標專用指南、版權和專利管理。我們鼓勵創新並遵守相關的國家法律法規。知識產權泛指所有商標、專利、著作權、商業秘密等資產。品牌管理部門負責組織商標設計和註冊，而信息管理中心則負責計算機軟件版權，域名和網絡地址權利的註冊和管理。本集團還與第三方設計師和合作者簽訂合同，確保知識產權明確界定並歸屬於本集團。所有參與知識產權開發設計的人員必須保密，直至財產公開披露或版權成功登記。

員工在入職時都必需簽訂《保密協議》，確保不將公司管理、業務經營或客戶的保密信息和記錄用作私人目的或向公司授權人員以外的人員洩漏。員工如利用本集團的名義和主要利用本集團資源完成的智力勞動成果，其成果所有權、申請權等權利屬本集團所有。

為確保有效的知識產權管理，我們建立了商標和專利註冊申請預審機制。有關部門在通過預審評估後，對新申請啟動網上審批程序，防止他人對本集團已使用的知識產權進行註冊。將知識產權註冊委託給專業機構時，我們簽訂合同，明確代理的工作範圍和申請日期。我們在取得知識產權後，先核實權利的真實性，並與轉讓方簽訂轉讓協議，然後再向法務部門提交所有權變更申請。如果註冊申請被駁回或異議，法務部門會及時通知相關部門並配合尋找有效的解決辦法。

如果在業務運營期間發現了本集團的知識產權的任何侵權或潛在侵權，則應及時向風險管理中心和法律人員報告相關的線索和信息，法律部門應領導與相關商業部門進行談判，以便制定響應措施。如果我們的知識產權因被侵犯而造成損失，則應尋求賠償。如果接受侵權線索並成功捍衛其權利，將向提供線索的員工提供一定的獎勵。

環境、社會及管治報告

6. 珍視人才

本集團堅持公平公正的僱傭原則，遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及其他相關的法律法規。我們期望為員工建立一個融洽及共融的工作環境，通過多種措施保障員工權益，重視其安全與健康，不斷加大對於關鍵核心人才的引進、儲備與培訓。我們已編製《員工手冊》，採用以人為本的管理，就辦公室日常管理及員工的行為守則及其招聘、解僱、薪酬、晉升、工作時數、假期、反歧視、平等機會及福利等作出規定，保障員工的合法權益。

6.1 人才招聘

本集團已制定健全透明的招聘流程，制定了《招聘錄用管理制度》，確保滿足本集團業務發展需求的人才。本集團人力資源中心負責組織總部的年度招聘需求計劃，並審查各種業務部門提交的招聘需求計劃，人力資源部負責組織業務部門的年度招聘需求計劃的發展，並管理員工的招聘。招聘表格包括內部推薦，校園招聘，社會招聘和內部競聘。本年度我們增添了內推平台，為員工提供平台專項推薦。在招聘過程中與應徵者有親友關係的工作員工需迴避，我們堅守迴避原則，確立公平招聘制度。

我們就勞工法例之相關要求建立嚴格的合規控制，並要求我們的供應商遵守有關要求。本集團遵守《中華人民共和國禁止使用童工規定》和《中華人民共和國未成年人保護法》等法律法規，對員工進行背景調查，其中包括驗證候選人的身份，保存所有員工的人事檔案以作審查其真實性，包括年齡文件副本和入職日期。如有虛假，本集團有權做出解聘處理，同時要求保護相關的公司權益。我們鼓勵員工按時完成工作，員工需要加班完成特殊任務或處理緊急事務，必須提前向主管提交申請，並經過批准方可進行加班工作。我們會為員工提供合理的加班工資作為補貼，以確保其權益得到充分保障。

我們的《員工手冊》設有員工離職的標準化流程。人力資源部門與員工進行離職面談後，了解他們的離職原因，就最終工作日期和辭職程序達成一致。而員工需填寫「離職申請表」，離職員工需和接替者進行工作交接，並歸還任何公司材料、文件或設備。

於報告期內，本集團沒有違反任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、防止童工或強制勞工的法律和條例。本集團員工可持續發展概要見附錄一：關鍵績效指標數據表。

6.2 薪酬晉升

我們致力為我們的員工提供競爭和公平的賠償和福利，根據《中華人民共和國社會保險法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》等中國的法律法規，制定了本集團的《薪酬福利制度》。我們的薪酬和福利制度旨在吸引和保留人才，同時還確保遵守相關的勞動法。

我們為員工提供多元的薪酬福利，我們會定期進行市場薪酬調查，形成系統的調研報告，以支撐薪酬體系的確立和調整。同時，我們按時進行薪酬回顧，根據績效評估結果、是否晉級或晉職、市場情況、公司經營情況等因素，決定是否加薪除優厚的薪酬福利外，我們的員工更享有全面而彈性的假期待遇，包括年假、事假、婚假、產假、喪假和調休等，為員工提供良好的工作與生活平衡。我們定期審查和調整我們的薪酬和福利政策，以確保它們保持競爭力和公平，為員工提供全面的薪酬和福利計劃。

6.3 培訓與職業成長

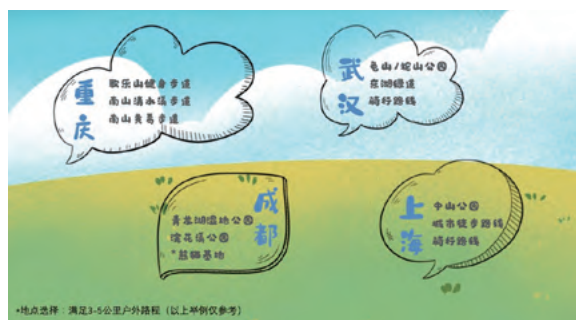
本集團非常重視人才發展，並鼓勵員工通過各種培訓計劃不斷學習和提高自己的技能。我們為員工提供計劃和發展職業的平台，提供培訓和發展機會，以促進員工的成長和發展。新員工在入職時，需要接受一項入職培訓計劃，介紹公司的文化，價值觀和政策。此外，我們為員工提供有關管理，金融，企業文化和員工發展的全面培訓，以及與特定工作職責相關的專門培訓。通過提供此類培訓機會，本集團確保員工的成長和發展，從而為員工和本公司帶來雙贏。

我們制定了完善的人才發展體系，為員工提供清晰、結構化的職業發展機會，當中包括職業生涯評估方法，幫助員工設計規劃良好的職業發展路徑，並為表現優異的員工提供晉升、輪崗等絕佳的職業發展機會。員工還可以利用本集團的資源和平台，確定自己的核心優勢和職業興趣，並在直屬上司和人力資源部門的協助下，制定職業目標。

本年度，本集團舉行多項培訓，包括：金牌原管家培訓、第20屆星原薈、薪火計劃2、職業安全培訓等。

環境、社會及管治報告

培訓圖片如下：



星翼荟缤纷夏日行



原梦同行，振翅高飞

6.4 健康與安全

員工的健康和福祉是我們關注的重點。本集團遵守嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《工作場所職業衛生監督管理規定》、《中華人民共和國工傷保險條例》、《中華人民共和國消防法》等。我們設立《工程專業安全作業指引》，採取了一系列措施來確保員工的安全和健康。例如，我們定期對各種工作場所進行安全檢查，確保員工的工作環境符合安全標準。我們的職業安全措施的目的是規範員工日常安全生產行為，提高員工安全意識，確保生產和活動的安全管理。安全措施包括：特種作業的專門培訓和認證、現場安全教育、在固定和非固定工作場所張貼安全規程和操作規程、定期檢查和檢查防護用品以確保使用前的可靠性。這些措施旨在預防潛在危險並將風險降至最低，確保員工和工作場所的安全。

我們有責任為員工提供安全健康的工作環境，為員工提供安全開展工作所需的設備和資源，以避免發生事故或損壞公司財產。另外我們限制未經授權人員進入工作場所。未經事先批准，員工不得將任何與其工作無關的人帶入工作場所。我們也有權要求某些員工離開或限制他們進入工作場所，例如正在接受調查的員工、正在休假的員工、有精神或行為問題的員工或擾亂工作秩序的員工。我們考慮到員工的健康和福祉，安排員工定期健康檢查，以確保員工身體健康並適合工作。我們落實政策和程序，以確保員工在工作時的安全和健康。

消防安全作為常見的職業安全之一，我們已建立消防安防設施檢查指引，積極提高員工的對火災的危機意識，我們定期檢查和維護這些系統，以確保它們正常有效地運行，致力於為所有員工創造一個安全可靠的工作場所。我們設立了《運營體系应急管理控制程序》是組織在應對突發事件時所採取的一系列措施和步驟，以確保組織能夠快速、有效地應對各種突發事件，並最大程度地降低損失。其中，《年度應急預案演練和培訓計劃》是应急管理的重要組成部分。根據应急管理的要求，員工需要定期進行演練和培訓，以提高組織內各崗位人員在應急情況下的應變能力和處置能力。培訓的內容需要覆蓋預案科目，其中消防為必選項。每年最低需要進行兩次培訓，以確保所有人員都能夠熟悉應急預案，並能夠快速、有效地應對突發事件。

通過定期的應急演練和培訓，我們可以在發生突發事件時迅速響應，減少潛在的損失，確保業務的連續性和組織的穩定性。同時，本集團能夠更好地履行社會責任，保障員工的安全和利益。

環境、社會及管治報告

疫情防控

我們實施措施確保員工的健康和安全。我們致力於應對新冠肺炎，並已採取各種措施來保護我們員工的健康和福祉。這些措施包括提供口罩和消毒劑等個人防護設備，促進社交距離，並盡可能鼓勵遠程工作。我們還加強了所有設施的清潔和衛生措施，並定期向員工提供有關新冠肺炎的最新信息。我們了解採取這些措施以防止新冠肺炎傳播的重要性，並將繼續密切監視情況並相應地調整我們的方法。我們公司重視員工的健康和安全，在這些充滿挑戰的時期，我們將繼續優先考慮他們的福祉。我們在重點區域清潔與消毒，包括電梯廳及電梯轎廂、大堂、消防通道、戶外設施、停車場、辦公室、衛生間等。

於報告期內，本集團沒有收到任何關於違反健康安全相關法律的投訴及訴訟，過去三年亦沒有發生因工亡故的個案。

6.5 關愛員工

我們注重員工活動，以提高員工的幸福感和促進團隊合作。員工活動不僅可以幫助員工建立彼此之間的友誼和信任，更促進員工對企業的認同感和歸屬感，幫助員工學習如何有效地溝通和協作，幫助員工減少壓力，從而使他們更有動力和專注於工作。

7. 社區發展

社區活動是在社區內培養歸屬感和促進社會凝聚力的一個重要方面，我們可以為居民提供聚集在一起並參與有益於整個社區的活動的機會，向社會傳遞正能量。

我們在重慶原·聚場社區，近年來舉辦了多次環保社區活動，其中包括與特斯拉聯合舉辦的重慶東原1891環保活動，讓社區居民體驗到環保意識的重要性。



重慶東原1891環保活動

我們在重慶原·聚場社區還舉辦了許多有趣的活動，例如露營星空電影節和夏日造浪計劃等。這些活動不僅讓社區居民有機會參與各種體育和文化活動，還能夠加強社區居民之間的互動和交流。本年度，我們共投放了人民幣15萬元，舉辦約160小時的社區活動，共有43名員工參加。

環境、社會及管治報告



夏日造浪計劃



露營星空電影節

8. 環境保護

在報告期間，本集團遵守《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國大氣污染防治法》等相關法律和法規，確保業務活動的環保合規性，根據本集團「開源節流，實現降本增效」的號召制定具體措施。我們設立了《行政管控倡導降本增效的通知》，優化日常行政工作管理，嚴控成本、節約增效。我們已擁有環境管理體系認證證書(GB/T 24001-2016/ISO14001:2015)，為了進一步提高環境表現，我們制定了一系列具體措施來控制成本並提高資源利用效率。這些措施涵蓋了減少溫室氣體排放、減少廢物、節約能源和用水等方面。

本年度我們維持並審視去年所訂立的環境目標，考慮到上年度採用的範圍¹(收益貢獻前十的附屬公司)可能每年會變動，繼續沿用去年的統計範圍將導致環境目標資料不能夠持續可比，因此，我們將環境範疇的統計範圍變更為涵蓋總部辦公室以及華東區域、華中區域、華西區域、西南區域的業務。今年環境範疇大於本集團業務收入的75%。我們根據本集團的減少溫室氣體排放、減少廢物、節約能源、節約用水等制度及措施，積極落實執行，未來將在運營水準相若的情況下維持或逐步減少溫室氣體排放密度，廢棄物產生密度，以及用電及用水密度。

報告期內，本集團未發生違反環境保護相關法律法規的個案。

8.1 排放物管理

我們始終堅持遵守相關的法律法規，包括《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國固定廢棄物污染環境防治法》等。我們定期監測我們的排放物，確保排放在符合法規的範圍內。如果發現任何問題，我們將及時採取措施進行整改。

溫室氣體排放

我們關注溫室氣體排放，認為有責任為減少排放作出貢獻。我們致力於降低碳足跡和環境影響。溫室氣體排放可以分為直接排放(範圍1)和間接排放(範圍2)。範圍1指由集團所擁有或控制的來源直接產生的溫室氣體排放，包括固定燃燒源和車輛的排放。範圍2指集團使用購入電力所間接產生的溫室氣體排放，即運營時的電力消耗。鑒於我們公司的業務，我們沒有固定燃燒源和車輛，因此沒有因氣體燃料消耗和車輛排放產生的溫室氣體排放。我們致力於減少溫室氣體排放，優化碳足跡和環境影響，為可持續發展做出貢獻。

¹ 上年度環境範疇範圍涵蓋業務收入約60%

環境、社會及管治報告

本集團的溫室氣體排放主要來自辦公室用電。我們根據世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準化組織訂定的ISO14064-1，為本集團進行溫室氣體盤查。本年度，本報告匯報範圍內的溫室氣體排放數據如下：

溫室氣體排放	單位	2022年度
直接排放 (範圍1)	公噸二氧化碳當量	118.30
新種植樹木的溫室氣體減除 (範圍1)	公噸二氧化碳當量	57.43
間接排放 (範圍2)	公噸二氧化碳當量	45,582.97
溫室氣體排放總量 (範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	45,643.84
溫室氣體排放密度 (面積)	公噸二氧化碳當量／千平方米建築面積	1.70
溫室氣體排放密度 (人數)	公噸二氧化碳當量／員工	8.69

8.2 廢物管理²

本集團積極推行廢棄物分類處理管理制度，以保護環境並降低環境風險，我們設立了《廢棄物處理管理規定》，根據《廢棄物管理規定》，所有廢棄物應根據處理方法分為回收再利用物、不可回收再利用物、交專業處理廠處理，並由人力資源中心組織員工學習環保知識，識別本公司所產生的廢棄物是否有害，編製《廢棄物分類一覽表》，要求各職能中心按照表中規定分類存放廢棄物。

在廢棄物的分類處理方面，各部門應按照《廢棄物分類一覽表》的規定，將工作中產生的廢棄物分別放入專用的廢品筐中，以便分類處置。對於可回收再利用的廢棄物，應放入標有「可回收」的廢品區，由人力資源中心定期通知有關人士前來回收後再利用。而有毒有害的廢棄物，如廢電池、複印機墨盒、廢日光燈管等，則由人力資源中心分類存放後交有資質的部門集中處理。機械設備維修過程產生的廢舊設備及金屬零部件，也由人力資源中心統一集中存放後，交回收公司回收利用。

² 本集團辦公過程中產生的有害廢棄物為少量廢硒鼓、廢墨盒等，且均由有資質的回收商進行回收循環利用，對環境所產生的影響較小，故關鍵績效指標A1.3(所產生有害廢棄物的總量)在本報告中不作披露。

環境、社會及管治報告

對於建築廢料的處理方面，外包的建築廢料，則由合格承包商簽訂書面協議，由承包方負責建築廢料的無害化處理。本集團的所有垃圾箱、廢品筐均由清潔人員定期清理，保持清潔、無異味。對各類廢棄物的處理情況，由人力資源中心統一填寫《廢棄物處理記錄表》並保存以便公司及相關政府部門的監管與審查。本公司將繼續加強對廢棄物處理管理的監管力度，促進環保與可持續發展。本年度，有關廢棄物產生數據如下：

廢棄物產生	單位	2022年度
無害廢棄物產生量 ³	千克	14,777.00
無害廢棄物產生密度	千克／員工	2.81

³ 本集團所產生的無害廢棄物乃根據日常營運情況估算所得。

環境、社會及管治報告

8.3 珍惜資源

我們致力積極尋求更環保及更有效的營運模式，本集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》、《城市節約用水管理規定》等法律法規，積極落實我們所制定的節能降耗措施。我們已建立《集團節能降耗倡議》、《節能降耗措施清單》、《辦公室環境管理制度》，我們實現資源消耗最少和成本最低的工作目標法。每個員工都應養成良好的習慣以節能降耗的發展。這些制定指導員工有關如何節省水，電和辦公用品的建議。鑒於本集團的業務性質為一家物業管理服務提供商，我們並不涉及任何的包裝材料使用，報告期間，本集團就節能降耗審視初步的定向目標，未來在相若運營水平的情況下，將維持或逐步減少能源和資源消耗及生產的廢物，我們將制定更具體的量化環境目標，推動企業的可持續發展。

節約用水

為了降低本集團的水成本和污水處理成本，我們已建立《集團節能降耗倡議》，全體員工要遵循節約原則，通過減少用水量來降低公司的水成本。例如，員工在使用水龍頭時，要注意關閉水龍頭，禁止長時間流水。這些小細節可以有效地減少浪費水的現象。員工愛護用水設備，確保設備的正常運行。如果設備運行不正常，就需要及時進行維修，避免浪費水資源，同時也可以延長設備的使用壽命，降低公司的維修成本。如果發現設備損壞，就需要及時維修，避免水資源的浪費，我們設有《辦公環境巡查記錄表》，通過定期檢查工作場所並記錄任何問題，觀察到的任何問題以及採取的任何糾正措施。東原仁知的自來水來自市政供水，在尋找合適的水源方面不存在任何問題。

除節能措施外，本集團制定工程條線科技創新，其下的綿陽觀天下項目堵增設雨水回收裝置，充分利用雨水回收裝置以及園區臨江便利的地理用水優勢，制定改造方案，實現環境用水改造。

納帕溪谷項目中，綠化面積大，項目充分利用臨近湖泊的地理優勢，通過爭取地產資源，加裝2台水泵，定時抽取湖水用於保潔及綠化用水，善用自然資源。報告期間，本集團匯報範圍內耗水量為1,649,824.65立方米，每千平方建築面積耗水量為63.33立方米⁴。

⁴ 由於重慶總部辦公室為公區用水，無法拆分計算，故未有披露其耗水量數據。

節約用電

我們已妥善安排能源管理和節能降耗工作，根據實際情況制定節能降耗計劃和措施。在電的使用方面，我們採取了一系列措施來減少能源的消耗和環境的影響。報告期間，本報告匯報範圍內的耗電量為78,456.05兆瓦時，每平方建築面積耗電量為2.93兆瓦時，下為踐行綠色運營而作出的多項措施：

照明系統

- 實行了「人走燈滅」的原則，杜絕長明燈的使用，同時在光線充足時盡量減少燈的使用
- 辦公室劃分為多個不同照明區域，在不同照明區域設立可獨立控制的照明開關
- 光線充足時盡量減少燈的使用
- 採用高能源效益的燈具(例如T5螢光燈及發光二極管)

冷暖空調系統

- 定期清洗過濾網／盤管式風機
- 於門窗裝上密封條，避免已調溫的空氣外洩
- 定期檢查及更換壓力表、壓力軟管及空氣壓縮機的連接器，從而減低製冷劑洩漏的可能性
- 定期對空調設備進行維護，以確保其能夠有效地運行
- 窗戶貼上防紫外光隔熱膜，以減少熱能吸收
- 使用取得一級能源效益標籤的分體式冷氣機
- 夏季不低於26攝氏度，冬季不高於18攝氏度

電子辦公設備

- 設定計算機閒置時進入自動待機／睡眠模式
- 於非工作時間把電子設備完全關掉
- 把多個服務器集中於單一較高容量的服務器中，以減少能源消耗及騰出更多辦公室空間
- 購買具有能源效益標籤的電子設備
- 在高峰時段對電梯機房實施錯開冷卻時間以節省電費

除節能措施外，本集團制定工程條線科技創新，為項目提供必要的技術資源支持。例如我們在部分電梯增設電梯節能反饋裝置，改造老式電梯不帶節能散熱的裝置，將電梯制動磁能轉換成電能，降低總體用電量，達到節能效果。

環境、社會及管治報告

節約用紙

我們強調節約用紙、耗材方面所採取的措施。我們制定了《辦公室節約打印用紙／耗材》小貼士，通過在打印機上設置黑白打印為默認選項、機身貼示等方式，宣傳和推廣節約用紙、耗材的理念。通過有效地利用廢舊紙張、廢棄耗材等方式。我們鼓勵員工在撰寫文檔時使用電子文檔，並盡可能地避免打印。此外，我們還推廣雙面打印、黑白打印、使用廢舊紙張等措施，設置舊紙儲存盒，舊紙循環利用，如討論性材料打印、草稿紙、報銷憑證粘貼使用等，以減少用紙量。通過這些措施，我們能夠減少資源浪費。

報告期間，本報告匯報範圍內的紙張使用量為13,736.27千克，人均2.62千克。

8.4 減緩氣候變化

氣候風險作為本集團業務中的潛在風險之一，我們評估潛在的氣候變化風險。本年度，我們已根據主要營運地點評估可能受影響的潛在實體氣候風險點。同時，我們亦細化在「轉型氣候風險類別」方面的評估項目，比去年新增「政策及法規風險」、「市場風險」及「聲譽風險」。

氣候風險類別及描述	潛在後果	應對措施
實體氣候風險(如水浸、超級颱風、風暴潮、極端降雨)	<ul style="list-style-type: none">• 供應鏈中斷、需求受影響• 基礎建設和設施受破壞• 因維修受損設施而導致營運成本增加	<ul style="list-style-type: none">• 制定《災害性天氣處理預案》及《地震災害處理預案》• 向員工提供災難應對培訓和災難逃生演練• 探索使用可再生能源的可能

環境、社會及管治報告

慢性風險 (如極端炎熱天氣、海平面上升)	<ul style="list-style-type: none">• 供冷需求增加，從而導致電力需求和營運成本上升• 生產力下降• 海平面上升導致水浸	<ul style="list-style-type: none">• 緊密關注天氣預報以確保作出及時、充足的準備，保障工作人員及業主安全。
政策法規風險 (報告披露合規風險)	<ul style="list-style-type: none">• 聲譽受損，失去競爭優勢• 因違規而可能受到處罰	<ul style="list-style-type: none">• 追蹤最新有關氣候變化的法律法規，並整合到業務管理策略中
市場風險 (如無法適應持份者對可持續發展愈來愈多的關注)	<ul style="list-style-type: none">• 未能符合客戶的氣候變化政策	<ul style="list-style-type: none">• 採購節能辦公用品，利用潔淨能源減少碳排放

環境、社會及管治報告

附錄一：關鍵績效指標數據表

以下是本年度的環境範疇可持續發展資料摘要：

環境範疇	單位	2022年度
排放物⁵		
氮氧化物	千克	1,212.05
硫氧化物	千克	0.44
懸浮顆粒	千克	95.16
溫室氣體排放量⁶		
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	118.30
新種植樹木的溫室氣體減除(範圍1)	公噸二氧化碳當量	57.43
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	45,582.97
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	45,643.84
溫室氣體排放密度(面積)	公噸二氧化碳當量/千平方建築面積	1.70
溫室氣體排放密度(人數)	公噸二氧化碳當量/員工	8.69
無害廢棄物		
無害廢棄物產生量	千克	14,777.00
無害廢棄物密度(人數)	千克/員工	2.81
水源消耗⁷		
總耗水量	立方米	1,649,824.65
總耗水密度(面積)	立方米/千平方建築面積	63.33
總耗水密度(人數)	立方米/員工	315.70
電力消耗		
總耗電量	兆瓦時	78,456.05
總耗電量密度(面積)	兆瓦時/千平方建築面積	2.93
總耗電量密度(人數)	兆瓦時/員工	14.94
紙張消耗		
紙張用量	千克	13,736.27
紙張消耗密度(人數)	千克/員工	2.62

⁵ 排放物的計算方法已參考聯交所「如何準備環境、社會及管治報告--附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」。

⁶ 溫室氣體排放量的計算方法參考聯交所「如何編備環境、社會及管治報告--附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」。

⁷ 水源消耗數據由於重慶總部辦公室為公區用水，無法拆分計算，故未有披露其耗水量數據，對應人數為5,226人。

環境、社會及管治報告

以下是本年度的社會範疇可持續發展資料摘要：

社會範疇 ⁸	單位	2022年度
員工總數	人數	5,251
按性別劃分的員工人數		
女性	人數	2,585
男性	人數	2,666
按年齡組別劃分的員工人數		
30歲以下	人數	1,011
30-50歲	人數	2,863
50歲以上	人數	1,377
按僱員類型劃分的員工人數		
全職初級員工	人數	5,066
全職中級管理層	人數	164
全職高級管理層	人數	21
按地區劃分的員工人數		
華北區域	人數	508
華西區域	人數	689
華東區域	人數	1,601
華中區域	人數	877
華南區域	人數	512
西南區域	人數	1,064
員工流失比率⁹		
員工總流失率	%	33.70
按性別劃分的員工流失比率⁹		
女性	%	34.61
男性	%	32.80
按年齡組別劃分的員工流失比率⁹		
30歲以下	%	44.17
30-50歲	%	30.39
50歲以上	%	31.01
按地區劃分的員工流失比率⁹		
華北區域	%	37.21
華西區域	%	36.38
華東區域	%	30.18
華中區域	%	42.42
華南區域	%	29.09
西南區域	%	28.59

⁸ 社會數據的範圍包括全集團。

⁹ 員工流失率百分比計算算式為：該類別流失僱員人數 ÷ (該類別流失僱員人數 + 該類別年終僱員人數) × 100%

環境、社會及管治報告

社會範疇 ⁸	單位	2022年度
按性別劃分的受訓員工百分比¹⁰		
女性	%	49.44
男性	%	50.56
按僱員類別劃分的受訓員工百分比		
全職初級員工	%	96.76
全職中級管理層	%	2.87
全職高級管理層	%	0.37
按性別劃分的受訓員工平均培訓時數		
女性	小時	33.97
男性	小時	38.43
按僱傭類別劃分的受訓員工平均培訓時數		
全職初級員工	小時	36.73
全職中級管理層	小時	22.38
全職高級管理層	小時	13.31
職業健康與安全		
因工死亡人數(2020年度、2021年度及2022年度)	人數	0
因工死亡比率(2020年度、2021年度及2022年度)	%	0
2022年度因工傷損失工作日	日數	0

¹⁰ 該類別受訓員工百分比：該類別受訓員工 ÷ 受訓員工總人數 × 100%

附錄二：《環境、社會及管治報告指引》內容索引

指標內容		相關章節	
A. 環境範疇			
A1: 排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	8. 環境保護
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	8.1 排放物管理
	A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	8.1 排放物管理 附錄一：關鍵績效指標數據表
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	8.2 廢物管理
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	8.2 廢物管理 附錄一：關鍵績效指標數據表
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	8. 環境保護 8.1 排放物管理
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	8.2 廢物管理

環境、社會及管治報告

指標內容			相關章節
A2: 資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	8. 環境保護
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	8.3 珍惜資源 附錄一：關鍵績效指標數據表
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	8.3 珍惜資源 附錄一：關鍵績效指標數據表
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	8. 環境保護 8.3 珍惜資源
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	8. 環境保護 8.3 珍惜資源
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本集團業務不適用
A3: 環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	8. 環境保護
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	8. 環境保護
A4: 氣候變化	一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	8.4 減緩氣候變化
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	8.4 減緩氣候變化

指標內容		相關章節	
B. 社會範疇			
B1: 僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例	6. 珍視人才
	B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	附錄一：關鍵績效指標數據表
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄一：關鍵績效指標數據表
B2: 健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	6.4 健康與安全
	B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	附錄一：關鍵績效指標數據表
	B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄一：關鍵績效指標數據表
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	6.4 健康與安全

環境、社會及管治報告

指標內容			相關章節
B3: 發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	6.3 培訓與職業成長
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	附錄一：關鍵績效指標數據表
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	附錄一：關鍵績效指標數據表
B4: 勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	6.1 人才招聘
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	6.1 人才招聘
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	6.1 人才招聘
B5: 供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	5.2 供應商管理
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	5.2 供應商管理
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	5.2 供應商管理
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	5.2 供應商管理
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	5.2 供應商管理

指標內容			相關章節
B6: 產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.1 優質服務 5. 穩健運營
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本集團業務不涉及產品回收
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	4.2 客戶溝通
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	5.4 保護知識產權
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	4.1 優質服務 本集團業務不涉及產品回收
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	5.4 保護知識產權
B7: 反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	5.3 誠信經營
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	5.3 誠信經營
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	5.3 誠信經營
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	5.3 誠信經營

環境、社會及管治報告

指標內容			相關章節
B8: 社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	7. 社區發展
	B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	7. 社區發展
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	7. 社區發展



致東原仁知城市運營服務集團股份有限公司之股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

本所(以下簡稱「我們」)已審核東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第116至214頁的綜合財務報表，包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況，及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

意見基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們獲取的審核證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項乃於我們整體審核綜合財務報表及達致我們的意見時進行處理的，且我們不會對這些事項提供單獨的意見。

評估商譽及客戶關係的潛在減值

請參閱綜合財務報表附註4的重大會計政策、附註5的關鍵會計估計及判斷及附註17的無形資產披露。

於2022年12月31日，貴集團分別為人民幣188,907,000元及人民幣82,430,000元的商譽及客戶關係分配至現金產生單位（「現金產生單位」），即湖北中禾世紀物業管理有限公司（「湖北中禾」）、重慶盛都物業管理有限公司（「重慶盛都」）、皆斯內物業管理服務有限公司（「皆斯內」）、廣西東原盛康後勤管理服務有限公司（「廣西盛康」）、綿陽市瑞升物業服務有限責任公司（「綿陽瑞升」）、湖南金典物業管理有限公司（「湖南金典」）及浙江中都物業管理有限公司（「浙江中都」）。

商譽及客戶關係的減值評估由管理層進行。分配至湖北中禾、重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都分別經營的物業管理業務的資產可收回金額由管理層根據使用價值計算釐定。

使用價值乃透過編製貼現現金流量預測估計。編製貼現現金流量預測涉及管理層作出重大判斷，尤其是在預測未來收入、未來毛利率及未來經營及行政開支以及釐定所應用的長期增長率及貼現率方面。

由於根據上述基準釐定的現金產生單位的可收回金額高於賬面值，故截至2022年12月31日止年度並無確認商譽及客戶關係的減值虧損。

我們將評估商譽及客戶關係的潛在減值識別為關鍵審核事項，原因是管理層編製的減值評估較為複雜，在釐定假設（尤其是所應用的長期增長率及貼現率）時涉及重大判斷，並可能受到管理層偏見的影響。

我們的回應

我們就評估商譽及客戶關係潛在減值執行的程序包括：

- (i) 評估管理層對現金產生單位的識別及商譽、客戶關係的金額及分配至現金產生單位的資產；
- (ii) 讓我們的獨立合資格估值專家協助我們參考現行會計準則的規定，評估管理層編製貼現現金流量預測所採用的方法；
- (iii) 將貼現現金流量預測中使用的重大輸入數據(包括未來收入、未來毛利率以及未來經營及行政開支)與董事會批准的財務預算、行業報告及報告日期後簽署的協議(如有)中的相關數據進行比較；
- (iv) 將上一年度編製的貼現現金流量預測所用的重大輸入數據(如適用)與本年度的表現進行比較，以評估上一年度的貼現現金流量預測的準確性，並向管理層查詢所發現的任何重大差異的原因；
- (v) 以其他類似物業管理公司為基準，評估貼現現金流量預測所用的長期增長率及貼現率；
- (vi) 獲取管理層編製的貼現現金流量預測中所採用的關鍵假設的敏感性分析，並考慮對年內減值支出的影響以及是否存在任何管理層偏見跡象；及
- (vii) 參考現行會計準則的規定，考慮綜合財務報表中有關商譽及客戶關係減值評估的披露，包括主要假設及對該等假設變動的敏感度。

獨立核數師報告

貿易應收款項及應收票據的減值評估

請參閱綜合財務報表附註4的重大會計政策、附註5的關鍵會計估計及判斷以及附註22的貿易應收款項及應收票據減值披露。

於2022年12月31日，貴集團貿易應收款項及應收票據總額為人民幣599,344,000元，就此計提虧損撥備人民幣34,092,000元。於2022年12月31日，貴集團貿易應收款項及應收票據的賬面淨值佔貴集團總資產約44.8%。

貴集團的貿易應收款項及應收票據虧損撥備採用簡化方法計算預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），其按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量。此方法乃基於管理層對貿易應收款項及應收票據的估計虧損率。估計虧損率考慮貿易應收款項及應收票據的賬齡、逾期結餘及有關債務人還款能力及意向的資料，以及違約率的歷史數據及前瞻性資料。

管理層於評估預期信貸虧損模式項下貿易應收款項及應收票據的虧損撥備時須運用判斷。債務人向貴集團還款的能力取決於貿易應收款項及應收票據組別的共同信貸風險特徵以及涉及固有不确定性的市況。

我們將貿易應收款項及應收票據的虧損撥備識別為關鍵審核事項，原因為評估貿易應收款項及應收票據能否收回存在固有不确定性，且評估預期信貸虧損需要管理層作出判斷。

我們的回應

我們就管理層對貿易應收款項及應收票據的減值評估執行的程序包括：

- (i) 瞭解及評估管理層有關信貸控制、收債及計算預期信貸虧損的關鍵控制；
- (ii) 透過抽樣比較個別項目的詳情與相關發票，根據共同信貸風險特徵及逾期天數評估貴集團的貿易應收款項及應收票據賬齡報告；
- (iii) 瞭解管理層計量貿易應收款項及應收票據結餘的預期信貸虧損的方法的基礎，並於必要時與我們自己的外部估值專家合作，通過檢查管理層用於形成該等判斷的資料，評估管理層的虧損撥備估計的合理性，包括測試歷史違約數據的準確性，評估歷史虧損率是否根據當前經濟狀況及前瞻性資料進行適當調整；及
- (iv) 抽樣比較就2022年12月31日的貿易應收款項及應收票據結餘於財政年度結算日後續應收債務人的現金結算與銀行對賬單及相關支持文件。

識別新收購業務的資產及負債

請參閱綜合財務報表附註4的重大會計政策及附註32的識別新收購業務的資產及負債披露。

年內，貴集團收購三間附屬公司綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都，其購買價分配（「**購買價分配**」）涉及重大判斷及假設。

管理層已委聘獨立估值師協助釐定於完成日期可識別所收購資產及所承擔負債的公平值。公平值及相應的遞延稅項調整乃根據購買價分配作出，而於各情況下，購買代價的公平值超出可識別所收購資產及所承擔負債的公平值的差額已確認為商譽。

我們將此視為一項關鍵審核事項，原因是其對綜合財務報表的較為重要，且釐定購買價分配中某些項目的公平值涉及重大的管理層判斷和估計。

我們的回應

我們就上述管理層的購買價分配執行的程序包括：

- (i) 測試我們認為需要的算術準確性；
- (ii) 對照相關支持資料核對購買代價金額；
- (iii) 聯同我們的外部估值專家（如需要）：
 - 考慮及評估識別所收購資產及所承擔負債的合理性；
 - 參考從管理層取得的獨立估值師報告，評估所收購資產及所承擔負債的購買價分配及公平值釐定；及
 - 評估釐定公平值所採用的假設及輸入數據的合理性。

獨立核數師報告

年報的其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事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編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，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，以及使用持續經營的會計基準，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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行彼等在此方面的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目的，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。我們按照我們的委聘條款僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，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核的過程中，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，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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。

獨立核數師報告

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核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周德陞

執業證書編號P04659

香港，2023年3月30日

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	7	1,342,459	1,193,423
銷售成本	7、8	(1,066,833)	(884,500)
毛利		275,626	308,923
銷售及營銷開支	8	(30,872)	(27,771)
行政開支	8	(145,310)	(139,284)
金融資產減值虧損淨額	39(b)	(24,107)	(3,522)
其他收入	10	18,787	9,554
其他收益／(虧損)，淨額	11	9,274	(315)
經營利潤		103,398	147,585
融資收入		288	325
融資成本		(536)	(1,033)
融資成本，淨額	12	(248)	(708)
分佔按權益法入賬的投資業績	19	6,931	7,162
除所得稅開支前利潤		110,081	154,039
所得稅開支	13	(15,920)	(23,644)
年內利潤		94,161	130,395
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
		94,161	130,395
		人民幣元	人民幣元
每股盈利			
－ 基本	14	1.48	2.57
－ 攤薄	14	1.48	2.57

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	16	34,376	19,579
使用權資產	18	8,048	10,669
無形資產	17	278,077	114,201
遞延所得稅資產	31	13,311	8,436
長期預付款項	24	4,216	2,562
合約成本	7(e)	11,819	8,653
按權益法入賬的投資	19	19,774	24,118
		369,621	188,218
流動資產			
合約資產	7(a)	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	22	599,620	417,860
存貨	23	40,032	51,823
預付款項	24	21,069	42,690
應收即期所得稅		600	10,373
受限制現金	25	670	-
現金及現金等價物	25	220,381	249,162
		891,828	775,789
流動負債			
貿易應付款項	30	247,990	180,793
應計費用及其他應付款項	30	263,632	254,642
合約負債	7(a)	228,392	194,632
租賃負債	18	4,148	3,854
應付股息	15	-	45,267
按公平值計入損益的金融負債	39	2,000	2,000
即期所得稅負債		8,162	5,205
		754,324	686,393
流動資產淨額		137,504	89,396
資產總值減流動負債		507,125	277,614

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
非流動負債			
租賃負債	18	4,027	6,520
按公平值計入損益的金融負債	39	2,000	4,000
遞延所得稅負債	31	15,191	9,042
		21,218	19,562
資產淨值		485,907	258,052
資本及儲備			
股本	27	66,991	50,000
儲備	28	212,370	85,692
保留盈利		185,426	113,530
本公司擁有人應佔權益		464,787	249,222
非控股權益	33	21,120	8,830
權益總額		485,907	258,052

第116頁至第214頁的綜合財務報表已於2023年3月30日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
張愛明

董事
范東

綜合權益變動表

於2022年12月31日

	本公司擁有人應佔				非控股權益 (附註33) 人民幣千元	權益 總額 人民幣千元
	股本 (附註27) 人民幣千元	儲備 (附註28) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
	於2021年1月1日	50,000	66,342	42,493		
年內利潤及全面收入總額	-	-	128,720	128,720	1,675	130,395
轉撥至法定儲備	-	17,683	(17,683)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	490	490
向股東分派股息	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
僱員股份獎勵計劃 - 僱員服務的價值 (附註29)	-	1,667	-	1,667	-	1,667
於2021年12月31日及2022年1月1日	50,000	85,692	113,530	249,222	8,830	258,052
年內利潤及全面收入總額	-	-	90,722	90,722	3,439	94,161
因業務合併增加的非控股權益	-	-	-	-	10,895	10,895
向非控股權益分派股息	-	-	-	-	(2,044)	(2,044)
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	18,826	(18,826)	-	-	-
於上市後發行新股份	16,667	150,727	-	167,394	-	167,394
於上市後發行新股份應佔的開支	-	(45,808)	-	(45,808)	-	(45,808)
就首次公開發售行使超額配股權	324	2,933	-	3,257	-	3,257
於2022年12月31日	66,991	212,370	185,426	464,787	21,120	485,907

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
經營產生的現金	34(a)	38,759	162,364
已付所得稅／退款，淨額		(8,069)	(26,291)
經營活動所得現金淨額		30,690	136,073
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備	16	(23,199)	(14,319)
購買無形資產	17	(4,971)	(1,655)
出售物業、廠房及設備所得款項		196	300
註銷聯營公司所得款項		274	-
向關聯方墊款	36(b)	-	(155,270)
向關聯方貸款及墊款的還款	36(b)	-	160,270
已收合營企業股息	19	4,009	4,630
於合營企業及聯營公司的投資	19	(6,480)	(1,530)
受限制現金增加	25	(670)	-
已解除受限制現金		-	201
就收購一間附屬公司支付或然代價		(2,000)	-
收購附屬公司的付款，扣除所收購的現金及現金等價物		(122,601)	(71,078)
投資活動所用現金淨額		(155,442)	(78,451)
融資活動所得現金流量			
已付股東股息		(45,267)	(3,285)
償還銀行借款	34(b)	-	(11,000)
自關聯方的墊款所得款項	36(b)	-	45,224
償還自關聯方的墊款	36(b)	(363)	(50,196)
非控股權益注資		-	490
支付上市開支		(24,288)	(16,595)
已付利息		(536)	(1,033)
租賃付款的本金部分		(4,226)	(6,015)
於上市後發行新普通股所得款項		170,651	-
融資活動所得／(所用)現金淨額		95,971	(42,410)

綜合現金流量表

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
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(28,781)	15,212
年初的現金及現金等價物		249,162	233,950
年末的現金及現金等價物		220,381	249,162
現金及現金等價物的結餘分析：			
受限制現金	25	670	-
銀行結餘及現金	25	220,381	249,162
		221,051	249,162

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。

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）	會計政策之披露 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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

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。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

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(續)

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)-會計政策之披露

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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

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

(a) 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。

(b) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 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. 重大會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團內各公司間的交易結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。未變現虧損的交易亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，並在損益中確認虧損。

於年內收購或出售附屬公司的業績自收購日期起至出售日期止(如適用)載於綜合損益及其他全面收益表。必要時，須對附屬公司財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司的會計政策貫徹一致。

收購附屬公司或業務乃以收購法入賬。收購成本按本集團(作為收購方)所轉移資產、所產生負債及所發行股權於收購日期的公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。本集團過往持有被收購方的股權按收購日期公平值重新計量，所產生收益或虧損於損益確認。本集團可按每宗交易按公平值或按被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量佔於附屬公司目前擁有權益的非控股權益。除非香港財務報告準則規定另一項計量基準，否則所有其他非控股權益按公平值計量。所產生收購相關成本列作開支，除非有關成本於發行股本工具時產生，否則有關成本會於權益中扣除。

收購方將予轉讓的任何或然代價均按收購日期公平值確認。其後對代價作出之調整，僅於調整乃由於計量期(最長為收購日期起計12個月)內取得有關於收購日期公平值的新資料產生時，方通過商譽確認。分類為資產或負債的或然代價的所有其他其後調整均於損益內確認。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額，及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面值。有關附屬公司於其他全面收益確認的過往金額按出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

收購後，代表於附屬公司目前擁有權益的非控股權益賬面值為該等權益於初步確認時的金額加有關非控股權益應佔權益的其後變動。總全面收益乃歸屬於該等非控股權益，即使這會導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(b) 附屬公司

附屬公司指 貴集團對其擁有控制權之所有實體。當 貴集團因參與實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其指揮該實體之權力以影響上述回報時， 貴集團即對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易之未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策一致。

於附屬公司業績及權益之非控股權益分別於綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內單獨呈列。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力而無控制權或共同控制權之所有實體。本集團通常持有20%至50%投票權。於聯營公司之投資於初步按成本確認後，以權益會計法入賬(附註4(e))。

(d) 合營企業

於合營安排的投資分類為合營業務或合資企業，視乎各投資者的合約權利及義務而定。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定彼等為合營企業。於合營企業的權益於初步按成本於綜合資產負債表中確認後，使用權益法(附註4(e))入賬。

(e) 權益法

根據權益會計法，於聯營公司的該等投資初步按成本確認，其後予以調整，以確認本集團於投資對象應佔之收購後損益，並在其他全面收入(「其他全面收入」)中確認本集團於投資對象應佔之其他全面收入變動。已收或應收聯營公司之股息乃確認為投資賬面值之減少。

當本集團在按權益法入賬的投資應佔的虧損等於或超出其於實體之權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則 貴集團不會確認進一步虧損，惟倘其代表其他實體產生負債或付款則除外。

4. 重大會計政策(續)

(e) 權益法(續)

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益僅會按 貴集團於該等實體之權益為限予以對銷。除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。投資對象之會計政策已按需要變更，以確保與本集團採納之政策一致。

按權益會計法入賬之投資之賬面值乃根據附註4(l)所述之政策進行減值測試。

(f) 擁有權權益變動

本集團將與非控股權益之間不會導致失去控制權之交易列作與本集團權益持有人之間之交易處理。擁有權權益變動會導致控股與非控股權益之間之賬面值調整，以反映其於附屬公司之相對權益。非控股權益之調整額與任何已付或已收代價之間之任何差額會於本公司擁有人應佔權益內的獨立儲備中確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或按權益會計法將其入賬時，於實體之任何保留權益會重新計量至其公平值，賬面值變動會在損益中確認。此公平值會成為初始賬面值，以供其後將保留權益入賬作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，過往就該實體於其他全面收入確認之任何金額會按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。此舉可能表示過往於其他全面收入確認之金額會重新分類至損益，或轉撥至適用香港財務報告準則指明／允許之其他權益類別。

(g) 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司之全面收入總額，或如在單獨財務報表之投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則必須在收取該等投資股息時對於附屬公司之投資進行減值測試。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(h) 分部報告

經營分部之呈報方式與向主要營運決策者提供之內部報告貫徹一致。負責分配資源及評估經營分部之業績的主要營運決策者(「主要營運決策者」)已確定為作出戰略決策之本公司執行董事。

(i) 外幣換算

交易及結餘

外幣交易按交易日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按年底匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，通常於綜合全面收入表內確認。

與借款有關的匯兌收益及虧損於「融資收入／(成本)，淨額」中呈列。所有其他匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)，淨額」內呈列。

(j) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

其後成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠地計量時，方計入資產之賬面金額或確認為單獨資產(如適用)。作為單獨資產入賬的任何組成部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政年度內自綜合全面收入表扣除。

物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內採用直線法分攤其成本至其剩餘價值計算，或倘為租賃裝修，則按以下較短租期計算：

樓宇	10至30年
電子設備	3至10年
傢俱及裝置	3至10年
汽車	5至10年
租賃裝修	可使用年期或租賃期

業務收購所得物業、廠房及設備於剩餘可使用年期內折舊。

4. 重大會計政策 (續)

(j) 物業、廠房及設備 (續)

資產之剩餘價值及可使用年期會於各報告年度結束時審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註4(l))。

出售收益或虧損透過比較所得款項與賬面值釐定並於綜合全面收入表內「其他收益／(虧損)，淨額」中確認。

(k) 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註4(a)所述計量。收購附屬公司之商譽計入無形資產。

商譽不予攤銷，惟每年作減值測試，或倘事實或情況有變表明可能出現減值時，則會進行更頻繁測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至各現金產生單位(「現金產生單位」)或至預期將受惠於商譽出現的合併協同效益的現金產生單位組別。商譽於低於經營分部層面的附屬公司層面進行分配及監管(附註6)。

包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額(為使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者)可資比較。任何減值會即時確認為開支，且其後不會撥回(附註4(l))。

(b) 客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。合約客戶關係具有有限可使用年期，以及按成本減去累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法按客戶關係的預期使用期限8至10年(參考現有條件及續訂物業管理合約的可能性及行業經驗釐定)計算。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(k) 無形資產 (續)

(c) 軟件

收購所得的計算機軟件授權按收購及投入使用具體軟件產生的成本進行資本化。該等成本於估計可使用年期5年內攤銷。

(l) 非金融資產減值

商譽和可使用年期無限的無形資產無需進行攤銷並且需每年進行一次減值測試。倘有任何事件或情況的變化顯示商譽和可使用年期無限的無形資產可能減值，則需要更頻繁的進行減值測試。對其他資產，倘有事件或情況的變化顯示賬面價值可能無法收回，應對其進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，資產按可與其他現金流分開辨認的最小層次現金流量進行分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。非金融資產(商譽除外)的減值乃於各報告期末就減值是否可能撥回進行檢討。

(m) 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 隨後按公平值計量(通過其他全面收入(「其他全面收入」)或通過損益)之金融資產；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。按公平值計量之資產之收益或虧損將計入損益或其他全面收入。就於債務工具的投資而言，其將視乎持有投資的業務模式而定。就並非持作買賣的股本工具投資而言，其將視乎本集團於初步確認時有否作出不可撤回之選擇將股本投資按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)列賬而定。

當且僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重新分類。

4. 重大會計政策 (續)

(m) 金融資產 (續)

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉移時，則終止確認金融資產。

(c) 計量

於初步確認時，本集團按金融資產的公平值(就並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產而言)收購金融資產直接產生的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產交易成本於損益內支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量分類：

攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認的任何收益或虧損直接於損益中確認並於「其他收益／(虧損)，淨額」中呈列，連同匯兌收益及虧損。減值虧損於全面收入表中呈列為單獨項目。

按公平值計入其他全面收入：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入及於損益確認之匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「其他收益／(虧損)，淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損呈列於「其他收益／(虧損)，淨額」及減值開支於全面收入表中呈列為單獨項目。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(m) 金融資產 (續)

(c) 計量 (續)

債務工具 (續)

按公平值計入損益：未達按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準的資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間於「其他收益／(虧損)，淨額」中列報淨額。

權益工具

本集團隨後就所有權益投資按公平值計量。當本集團之管理層已選擇於其他全面收入呈列權益投資之公平值收益及虧損，公平值收益及虧損於終止確認投資後不會重新分類至損益。該等投資之股息於本集團收取款項之權利確立時繼續於損益確認。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於損益中的「其他收益／(虧損)，淨額」確認(如適用)。按公平值計入其他全面收入計量之股本投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會於公平值的其他變動中單獨呈報。

(d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬之債務工具有關之預期信貸虧損。所應用之減值方法取決於是否出現信貸風險重大增幅。本附註39(b)詳述 貴集團釐定信貸風險是否存在重大增幅的方法。

就合約資產、貿易應收款項及應收票據而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期虧損須自初始確認應收款項時予以確認，更多詳情請參閱附註39(b)。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項的信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

4. 重大會計政策 (續)

(n) 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

(o) 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

貿易應收款項及應收票據指於日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易應收款項、應收票據及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關本集團貿易應收款項、應收票據及其他應收款項入賬法之更多詳情請參閱附註22，以及有關本集團貿易及其他應收款項減值政策的描述請參閱附註39(b)。

(p) 存貨

存貨指停車位，而耗材則按成本與可變現淨值之較低者列賬。購買存貨的成本乃於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去適用可變銷售開支。

(q) 現金及現金等價物

在綜合現金流量表之呈列中，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、其他原到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的短期高流動投資。

(r) 股本及實繳資本

實繳資本及普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接有關之新增成本於權益內列作自所得款項扣減額(扣除稅項)。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(s) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指於財政年度結束前向本集團提供的未付款貨品及服務之負債。該等金額無抵押。貿易及其他應付款項乃呈列為流動負債，除非應付款項於報告期後12個月內未到期。該等款項初始以其公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

(t) 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款隨後按攤銷成本入賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利息法於借款年度於綜合全面收入表中確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用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。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時借款從資產負債表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額，在損益確認為「其他收入」或「融資成本」。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告年度結束起計最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

(u) 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生年度支銷。

4. 重大會計政策 (續)

(v) 即期及遞延所得稅

本期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區之適用所得稅稅率就即期應課稅收入支付之稅項，而該開支或抵免會因暫時差額及未動用稅項虧損所引致之遞延稅項資產及負債變動而作出調整。除與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目相關外，稅項於綜合全面收入表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支以本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質已頒佈之稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋之情況評估報稅表狀況，並按預期支付予稅務機關之適當數額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅使用負債法就資產和負債的稅基與其在綜合財務報表之賬面值的暫時性差額確認。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於很可能出現未來應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會確認遞延所得稅資產。

外部基準差額

對於投資附屬公司、聯營公司和合營安排產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟本集團控制暫時性差額撥回時間，且暫時性差額在可見將來很可能不會撥回時的遞延所得稅負債，則作別論。本集團通常不能控制聯營公司的暫時性差額撥回。僅於訂立協議令本集團能在可見將來控制暫時性差額撥回時，不會就聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(v) 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

外部基準差額 (續)

僅於暫時性差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

當有可依法強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及同一稅務機關對有意以淨額基準償還結餘的應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(w) 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假)並按結算有關負債之預期金額計量。負債於綜合資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

(b) 退休金責任

本集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，本集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，本集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與本集團資產彼此獨立。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

4. 重大會計政策 (續)

(w) 僱員福利 (續)

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至結算日所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。僱員的病假及產假權利於休假時確認。

(e) 花紅計劃

預期花紅成本在本集團現時因僱員提供的服務而有法定或推定的責任支付花紅，且該責任能夠可靠估計時確認為負債。利潤分享及花紅計劃的負債預期於一年內結算，按結算時預期支付的金額計量。

(f) 離職福利

離職福利於本集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策(續)

(x) 以股份為基礎的付款

迪馬實業受限制股份及購股權計劃

根據迪馬實業受限制股份及購股權計劃授出的受限制股份及購股權的公平值確認為僱員福利開支，於權益中相應增加為儲備。將予支銷的總金額乃經參考所授出的受限制股份及購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員在特定時期留任)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如僱員於特定時期保留或持有股份的規定)的影響。

總開支于歸屬期內確認，即符合所有列明之歸屬條件之期間。於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修改其估計預期可予歸屬的受限制股份或購股權的數目。估計於各報告期末進行修改，調整於綜合全面收入表及權益中以股份為基礎的付款儲備內確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就有關股份確認的任何開支於沒收日期撥回。

註銷以股權結算以股份為基礎的付款被當作加速歸屬。以股份為基礎的付款開支的金額(其已就餘下歸屬期所獲得的服務確認)於註銷日期立即於損益賬扣除(倘適用)。

(y) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

4. 重大會計政策 (續)

(y) 撥備 (續)

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需開支的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

(z) 收益確認

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。

收益乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時(或就此)確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品及服務的控制權可能隨時間或在某時間點轉移。

倘合約涉及出售多種服務，交易價格根據其相對獨立售價分配至各項履約責任。倘獨立售價不可直接觀察得到，則根據預期成本加上利率或經調整市場評估法進行估計，取決於可觀察資料是否可得到。

(a) 物業管理服務

提供物業管理服務所得收益於會計期間(本集團提供服務而客戶同時獲得服務並且消耗本集團履行履約責任時提供的利益)確認。

就物業管理服務而言，本集團按月為所提供的服務開具固定金額賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

就本集團按包幹制管理的物業所得的物業管理服務收益而言，其中本集團主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將已收或應收業主的費用確認為其收益，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就本集團按酬金制管理的物業所得的物業管理服務收益而言，其中本集團就安排及監查其他供應商向業主提供服務，將按已收或應收物業單位的總物業管理費的若干百分比計算的酬金確認為其收益。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(z) 收益確認 (續)

(b) 社區增值服務

本集團提供的社區增值服務主要包括：停車位管理服務、停車位及物業銷售代理服務、停車位銷售業務、社區活動策劃服務、公共資源管理服務、物業租賃代理服務及其他社區增值服務。

本集團管理停車位以及代表物業開發商收取停車費，相關管理服務費按已收取停車費總額的預定百分比計算且與已完成的履約價值直接對應的金額按淨額基準確認為收益。

本集團向物業開發商提供停車位及物業銷售代理服務。由於本集團並非向客戶提供停車位及物業的主要責任人，故本集團作為代理服務的代理行事，而本集團並無存貨風險以及銷售停車位及物業的定價酌情權。本集團按淨額基準確認酬金，酬金按停車位及物業交付予客戶的售價的某一百分比計算。

本集團於停車場的控制權轉移至終端客戶前獲得停車場的控制權，因而本集團擔任若干區域停車場的銷售負責人。收益於停車場控制權轉移至客戶時確認。社區活動策劃服務的收益於提供有關服務時按總額基準確認。

本集團提供公共資源管理服務，其主要包括：投放廣告代理服務、租賃公共設施或區域予業主。本集團於提供服務時作為代理行事，按淨額基準確認酬金，酬金根據提供有關服務時協定的百分比由業主賺取的部分收入計算得出。

本集團向物業開發商提供有關涉及協助尋找租戶以及與潛在租戶協調的物業的房地產經紀服務。本集團於提供服務時按淨額基準以租金收入的固定百分比確認酬金。

其他社區增值服務主要包括向住戶或租戶提供的裝修管理服務、裝飾服務、水電及維護服務，所得收益於提供有關服務時就所提供的各項服務收取及確認。

4. 重大會計政策 (續)

(z) 收益確認 (續)

(c) 非業主增值服務

本集團提供非業主增值服務，主要包括：現場協銷服務、前期規劃及交付協助服務、前介諮詢及檢驗服務、保養及裝修服務、清洗服務及醫療相關必需品及其他額外定製服務。

現場協銷服務主要包括於物業開發早期階段向物業開發商提供展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務，每月基於實際提供的服務水平按預定價格開票及結算，並於提供相關服務時按總額基準確認收益。

本集團於物業建設之前或期間向物業開發商提供前期規劃及交付協助服務。本集團於建設完工時向物業開發商提供前介諮詢及檢驗服務。本集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以本集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額按總額基準確認為收益。

本集團向物業開發商提供保養、裝修及工程服務。本集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以本集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

本集團向醫院提供醫療衣服清洗及消毒服務，根據所提供的實際服務水平按預先協定的價格每月開票並結算，收益於提供有關服務時確認。本集團按預先協定的價格向醫院提供醫療相關必需品，收益於提供有關服務時確認。

其他非業主增值服務指其他額外定製服務。本集團於提供相關服務時確認收入。

(d) 租金收入

租賃公寓所得租金收入按直線基準於租期內在綜合全面收入表確認(附註4(cc))。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(z) 收益確認 (續)

(e) 呈列有關客戶合約的資產及負債

當合約任何一方已履約，本集團於資產負債表呈列合約為合約資產或合約負債，取決於本集團履約與客戶付款之間的關係。

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

獲取合約所產生的增量成本(如可收回)會於確認相關收益時資本化及列作資產，並在其後攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則本集團採用可行權宜方法，將取得合約發生的增量成本即時確認為開支。

(aa) 利息收入

按公平值計入損益的金融資產所得利息收入計入該等資產的公平值收益/(虧損)淨額。按攤銷成本計量並使用實際利息法計算的金融資產的利息收入於損益確認為「其他收入」的一部分。

倘利息收入賺取自持作現金管理的金融資產，則呈列為「融資收入」。任何其他利息收入計入「其他收入」。

4. 重大會計政策(續)

(bb) 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利計算乃以：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括普通股以外的任何服務權益的成本；
- 除以於財政年度發行在外普通股的加權平均數計算得出，並已調整年內已發行普通股(不包括庫存股份)的花紅部分。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息之除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關之其他融資成本；及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，則發行在外額外普通股之加權平均數。

(cc) 租賃

本集團作為承租人租賃公寓，其後作為出租人出租予客戶。本集團亦租賃辦公樓宇及其他設備作自用。公寓的租賃合約通常設置固定期間5至10年。辦公樓宇及設備的租賃合約通常設置固定期間2至3年。租賃條款乃按個別基準磋商，包含眾多不同條款及條件。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。符合投資物業定義的使用權資產於綜合財務狀況表呈列為投資物業。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；及
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期初步使用指數或利率計量。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(cc) 租賃 (續)

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行折現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件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。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。

短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內(通常定期為1至2年)確認為收入(附註4(z))。

(dd) 股息分派

對於報告期末時或之前為任何經適當授權且不再由實體自行決定但在報告期末時未分配的已宣派股息金額，予以撥備。

(ee) 政府補貼

若有合理保證將獲政府補貼且本集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公平值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間於損益內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

4. 重大會計政策(續)

(ff) 關聯方

- (a) 倘一名人士或該人士的近親家庭成員符合以下條件，則其與本集團有關聯：
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理人員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體屬本集團或與本集團有關聯的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)指明的人士對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 實體或者構成集團的成員公司，向本集團或者本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家族成員指與該實體進行買賣時預期可影響該名人士或受該名人士影響的家族成員，其包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受養人。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

5. 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應收款項、應收票據及其他應收款項以及相關減值虧損的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據詳情披露於附註39(b)。

(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)

本集團根據附註4(k)及附註4(l)所述的會計政策，每年測試商譽及客戶關係(於無形資產下列示)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。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響的詳情披露於附註17。

5. 關鍵會計估計及判斷(續)

(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17)。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。(附註39)。

有關上述項目公平值計量的更多詳情，請參閱適用附註。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

5. 關鍵會計估計及判斷(續)

(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。管理層將撤銷或撤減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。

5. 關鍵會計估計及判斷(續)

(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。

6. 分部資料

管理層已根據由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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

7. 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
	1,280,082	1,012,293	1,064,600	793,531
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
	62,377	54,540	128,823	90,969
	1,342,459	1,066,833	1,193,423	884,500
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
	1,342,459	1,066,833	1,193,423	884,500

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。

7. 收益(續)

(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	2,432	1,301
	2,432	1,301
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	2,512	3,849
	228,392	194,632

(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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

7. 收益(續)

(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	3,849	5,739
	<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	206	1%	2,769	9%
	<u>14,172</u>		<u>30,342</u>	

7. 收益(續)

(d) 未履行的履約責任(續)

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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

8. 按性質劃分的開支

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(附註9)	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(附註18)	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(附註16)	12,347	6,229
使用權資產折舊(附註18)	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(附註17)	9,935	5,545
存貨減值撥備(附註23)	4,775	-
其他開支	47,503	41,509
	1,243,015	1,051,555

9. 僱員福利開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	498,477	393,509
養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險(a)	76,298	59,253
其他僱員福利(b)	49,579	38,202
以股份為基礎的付款開支(附註29)	-	1,667
	<u>624,354</u>	<u>492,631</u>

(a) 本公司及本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府管理和運作的定額供款退休計劃及住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本公司及本集團中國附屬公司按當地市政府協定的平均僱員薪金的若干百分比計算的金額向計劃供款，以為僱員的退休福利、住房公積金、醫療保險及其他社會保險提供資金。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅、交通津貼及其他津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

本集團酬金最高的五名人士包括董事張愛明先生、范東先生及衡清達先生(其酬金分別反映於附註37所呈列的截至2022年及2021年12月31日止年度的分析中)。本年度，剩餘非董事最高薪酬人士的薪酬詳情載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	3,493	3,623
養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	145	320
	<u>3,638</u>	<u>3,943</u>

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

9. 僱員福利開支(續)

非董事最高薪酬人士的酬金屬於以下範圍：

	2022年	2021年
酬金範圍		
1,000,001港元至1,500,000港元	-	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
	<u>2</u>	<u>3</u>

本年度，五名最高薪酬人士概無放棄或已同意放棄任何酬金，亦無自本集團收取任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

10. 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)。

11. 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>

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

12. 融資收入／(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	288	325
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(附註18)	(439)	(682)
	(536)	(1,033)
融資成本，淨額	(248)	(708)

13. 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
– 以往年度撥備不足	1,087	716
	23,244	22,640
遞延所得稅(附註31)		
– 於本年度(計入)／扣除	(7,324)	1,004
	15,920	23,644

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

13. 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前利潤與按中國(本集團主要經營地點)之稅率計算之理論稅項差異如下:

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅開支前利潤	110,081	154,039
減: 分佔按權益法入賬之投資業績, 扣除稅項	(6,931)	(7,162)
	103,150	146,877
按適用於企業所得稅利潤的實際稅率計算的稅項開支	25,788	36,719
以下各項稅收效應:		
- 部分附屬公司的優惠稅率的影響	(12,585)	(14,304)
- 不可用作扣稅的開支	749	513
- 毋須課稅的收入	(694)	-
- 未確認暫時差額的稅收影響	1,575	-
- 以往年度撥備不足	1,087	716
年內稅項開支	15,920	23,644

本集團就中國的經營作出的所得稅撥備已根據有關現行法律、解釋及慣例, 以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。本集團位於中國西部城市的若干附屬公司按15%的優惠所得稅稅率繳稅。本集團的若干附屬公司為小微企業, 須按優惠稅率20%或視作優惠利潤率10%繳稅。

14. 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、本公司根據全球發售於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而由本公司發行的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)	61,475	50,000
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)	1.48	2.57

(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。

15. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股息	-	40,000

董事會已建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.14元(2021年：每股人民幣0.80元)，合共約人民幣9,379,000元(2021年：人民幣40,000,000元)，惟須待股東於本公司應屆年度股東大會上批准。

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，應付股息為人民幣45,267,000元。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

16. 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	汽車 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	500	12,455	1,262	4,845	15,314	34,376
於2021年12月31日	521	13,266	1,032	620	4,140	19,579

折舊費用於綜合全面收入表以下類別中扣除(附註8)：

	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
	12,347	6,229

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。

17. 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係(a) 人民幣千元	商譽(b) 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

於截至2022年12月31日止年度，本集團主要收購浙江中都物業管理有限公司（「浙江中都」）及湖南金典物業管理有限公司（「湖南金典」），代價分別為人民幣79,500,000元及人民幣61,700,000元（附註32）。收購作為業務合併列賬。人民幣元30,600,000及人民幣18,174,000元分別確認為浙江中都及湖南金典客戶關係。浙江中都及湖南金典分別獲分配商譽人民幣64,665,000元及人民幣41,041,000元。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

17. 無形資產(續)

於2022年4月1日，本集團取得綿陽市瑞升物業服務有限責任公司(「綿陽瑞升」)的控制權，安排於附註19(b)詳述。視作收購列賬作為一項業務合併。人民幣7,760,000元確認為客戶關係。商譽人民幣6,472,000元已分配至綿陽瑞升。

截至2022年及2021年12月31日止年度，無形資產攤銷費用人民幣9,935,000元及人民幣5,545,000元分別於綜合全面收入表的「行政開支」中扣除(附註8)。

(a) 客戶關係

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
湖北中禾世紀物業管理有限公司(「湖北中禾」)	866	1,015
重慶盛都物業管理有限公司(「重慶盛都」)	2	2
皆斯內物業管理服務有限公司(「皆斯內」)	18,525	21,612
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司(「廣西盛康」)	9,751	11,376
綿陽瑞升	7,178	-
湖南金典	17,038	-
浙江中都	29,070	-
	82,430	34,005

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試收購附屬公司所產生商譽：

於2022年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元、人民幣13,425,000元、人民幣6,472,000元、人民幣41,041,000元及人民幣64,665,000元已分配予重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都的現金產生單位進行減值測試。管理層對商譽進行了減值評估。由重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

17. 無形資產(續)

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試收購附屬公司所產生商譽：(續)

管理層根據以下釐定分配予上述各主要假設的值：

預測期內收益的複合年增長率	五年預測期間的平均年增長率；根據過往表現及管理層對市場發展的預期
毛利率(佔收益百分比)	根據過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於推斷預算期外現金流量的加權平均增長率。有關比率與行業報告所載預測相符。
稅前折現率	反映相關實體的特定風險。

下表載列管理層於2022年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2022年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康	綿陽瑞升	湖南金典	浙江中都
預測期內收益的複合年增長率	0.40%	8.35%	6.31%	3.19%	1.19%	0.17%
毛利率(佔收益百分比)	12.00%	18.63%	16.0%	22.01%	26.16%	14.01%
長期增長率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.0%	2.00%
稅前折現率	17.71%	21.28%	17.22%	26.24%	26.16%	15.42%

於2022年12月31日，根據使用價值計算，重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都的可收回金額為人民幣1,351,000元、人民幣83,568,000元、人民幣59,050,000元、人民幣20,220,000元、人民幣64,704,000元及人民幣97,138,000元，其賬面值為人民幣1,064,000元、人民幣82,546,000元、人民幣27,646,000元、人民幣14,901,000元、人民幣61,976,000元及人民幣95,537,000元，因此可收回金額超出其賬面值的部分分別為人民幣287,000元、人民幣1,022,000元、人民幣31,404,000元、人民幣5,319,000元、人民幣2,728,000元及人民幣1,601,000元。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

17. 無形資產(續)

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試收購附屬公司所產生商譽：(續)

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2022年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算(將除去餘額)的變動：

2022年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康	綿陽瑞升	湖南金典	浙江中都
年收益增長率	-2.50%	-0.08%	-6.43%	-6.43%	-0.33%	-0.24%
毛利率(佔收益百分比)	-1.32%	-0.07%	-4.14%	-4.34%	-0.41%	-0.17%
稅前折現率	+6.86%	+0.34%	+27.66%	+22.53%	+1.34%	+0.60%

於2021年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元及人民幣13,425,000元已分配至重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的現金產生單位，以供減值測試。管理層對商譽進行減值測試。由重慶盛都、皆斯內及廣西盛康經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

下表載列管理層於2021年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2021年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
預測期內收益的複合年增長率	5.70%	9.60%	8.39%
毛利率(佔收益百分比)	17.62%	20.40%	35.28%
長期增長率	2.50%	2.50%	2.50%
稅前折現率	14.79%	19.43%	15.92%

於2021年12月31日，重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的可收回金額人民幣6,648,000元、人民幣127,295,000元及人民幣49,642,000元(按使用價值計算)超過其賬面價值人民幣1,067,000元、人民幣86,369,000元及人民幣40,127,000元，超出金額分別為人民幣5,581,000元、人民幣40,926,000元及人民幣9,515,000元。

17. 無形資產 (續)

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試收購附屬公司所產生商譽：(續)

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2021年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算(將除去餘額)的變動：

2021年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
年收益增長率	-40%	-12%	-6%
毛利率(佔收益百分比)	-52%	-17%	-6%
稅前折現率	+29%	+4%	+2%

根據於2022年12月31日及2021年12月31日對商譽減值作出的淨空評估，本公司董事相信關鍵假設的任何合理可能變動將不會導致商譽減值撥備。

18. 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額

財務狀況表顯示以下與租賃有關的金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產		
辦公樓	7,710	10,649
設備及其他	338	20
	8,048	10,669
租賃負債		
流動	4,148	3,854
非流動	4,027	6,520
	8,175	10,374

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

18. 租賃(續)

(b) 於綜合全面收入表確認的金額

綜合全面收入表顯示以下與租賃有關的金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊費用(附註8)		
辦公樓	4,577	5,356
設備及其他	132	20
	<hr/>	<hr/>
	4,709	5,376
	<hr/>	<hr/>
利息開支(附註12)	439	682
	<hr/>	<hr/>
與短期租賃有關的開支(計入銷售成本及行政開支) (附註8)	11,843	10,159
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(c) 於綜合現金流量表確認的金額

截至2022年及2021年12月31日止年度，租賃付款本金部分的現金流出總額分別為人民幣4,226,000元及人民幣6,015,000元。

19. 按權益法入賬的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	24,118	22,636
於合營企業及聯營公司之投資	6,480	1,530
註銷聯營公司	(274)	-
應佔合營企業及聯營公司的稅後利潤	6,931	7,162
股息分派	(8,453)	(7,210)
控制權變動(附註b)	(9,028)	-
	<hr/>	<hr/>
年末	19,774	24,118
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

下文列示的合營企業及聯營公司的股本僅包含普通股，且由本集團直接持有。

19. 按權益法入賬的投資(續)

合營企業及聯營公司於2022年及2021年12月31日止年度的投資性質：

實體名稱	營業地點／註冊 成立國家	擁有權益百分比		關係的性質	計量方法
		2022年	2021年		
重慶旭原天澄物業管理有限公司 (「旭原天澄」)(附註a)	重慶／中國	49%	49%	合營企業	權益法
綿陽瑞升(附註b)	四川／中國	50%	50%	2022年：附屬公司 (2021年：合營企 業)	權益法
浙江東臻物業管理有限公司 (「浙江東臻」)(附註c)	浙江／中國	-	36%	聯營公司	權益法
西安東原奧暉物業服務有限公司 (「東原奧暉」)(附註d)	山西／中國	36%	36%	聯營公司	權益法
成都九聯東原城市管理服務有限公司 (「成都九聯」)(附註e)	四川／中國	51%	51%	合營企業	權益法
山東東原智慧城市服務有限公司 (「山東東原」)(附註f)	山東／中國	51%	51%	合營企業	權益法
昆明高新東原智慧城市服務有限公司 (「昆明東原」)(附註g)	雲南／中國	48%	48%	聯營公司	權益法
成都龍興東原物業服務有限公司 (「成都龍興」)(附註h)	四川／中國	51%	-	合營企業	權益法

附註a：旭原天澄由本公司及獨立第三方上海永升物業管理有限公司於2016年3月成立。

附註b：本公司附屬公司重慶新東原物業管理有限公司(「重慶新東原」)於2019年6月收購綿陽瑞升50%股權。於2022年4月1日，重慶新東原與綿陽瑞升的一名股東協定取得綿陽瑞升的1%表決權，而股權由該股東保留。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，因此董事認為綿陽瑞升已成為本公司的附屬公司(附註20)。

附註c：浙江東臻由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方周戴君先生、陸震先生、盛德才先生及陳忠喜先生於2020年6月成立。浙江東臻於2022年11月3日註銷。

附註d：東原奧暉由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方牛長宇先生及劉瓊女士於2020年10月成立。

附註e：成都九聯由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方成都海科資產管理有限公司於2021年10月成立。

附註f：山東東原由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方威海市齊盾保安服務有限公司及長江協同創新科技研究院(蘇州)有限公司於2021年11月成立。

附註g：昆明東原由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方昆明高新產業發展有限公司於2021年12月成立。

附註h：成都龍興由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方成都濠江投資集團有限公司於2022年3月成立。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

19. 按權益法入賬的投資(續)

所有合營企業及聯營公司均主要從事提供物業管理服務。

於2022年及2021年12月31日，概無與本集團於其合營企業及聯營公司權益有關的承擔或或然負債。

有關重大合營企業及聯營公司的財務資料概要

下文載列採用權益法入賬的合營企業及聯營公司於2022年及2021年12月31日的財務資料概要。

(a) 重大聯營公司及合營企業之財務資料概要：

(i) 旭原天澄

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	73,784	51,763
非流動資產	1,753	1,052
租賃負債	(53,348)	(32,074)
資產淨值	<u>22,189</u>	<u>20,741</u>
年初的資產淨值	20,741	22,612
年內利潤	12,558	12,843
股息分派	(11,110)	(14,714)
年末的資產淨值	<u>22,189</u>	<u>20,741</u>
本集團分佔(%)	49%	49%
本集團分佔(金額)	<u>10,873</u>	<u>10,163</u>
賬面值	<u>10,873</u>	<u>10,163</u>
收益	63,460	52,791
年內稅後利潤	12,558	12,843
年內其他全面收益	12,558	12,843

19. 按權益法入賬的投資(續)

(a) 重大聯營公司及合營企業之財務資料概要：(續)

(ii) 成都九聯

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	16,755	3,702
非流動資產	1,003	-
租賃負債	(8,321)	(405)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	9,437	3,297
	<hr/>	<hr/>
年初的資產淨值	3,297	3,000
年內利潤	2,140	297
注資	4,000	-
	<hr/>	<hr/>
年末的資產淨值	9,437	3,297
	<hr/>	<hr/>
本集團分佔(%)	51%	51%
本集團分佔(金額)	4,813	1,681
	<hr/>	<hr/>
賬面值	4,813	1,681
	<hr/>	<hr/>
收益	12,230	784
年內稅後利潤	2,140	297
年內其他全面收益	2,140	297
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

19. 按權益法入賬的投資(續)

(b) 個別非重大聯營公司及合營企業之財務資料概要

除上文所披露合營企業的權益及資產外，本集團亦於若干個別非重大聯營公司及合營企業中擁有採用權益法入賬的權益。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於綜合財務報表內個別並不重大的聯營公司及合營企業的 總賬面值	4,088	275
本集團聯營公司及合營企業的合併財務資料		
- 資產淨值	8,357	763
- 收益	12,462	-
- 除稅後虧損	(643)	(4)
- 全面收入總額	(643)	(4)

20. 附屬公司

本集團於2022年及2021年12月31日的主要附屬公司載列如下：

實體名稱	註冊成立或成立的 國家/地點及日期	繳足/註冊 資本 人民幣千元	本公司所持已發行 股本/註冊資本 比例		主要業務	營業地點
			2022年	2021年		
			%	%		
由本公司直接持有：						
重慶新東原	中國/重慶， 24/9/2003	100,000/ 100,000	100	100	物業管理服務	中國重慶
武漢中行世嘉房產經紀有限公司	中國/湖北， 13/7/2017	-/1,000	100	100	房地產營銷 服務	中國湖北

20. 附屬公司 (續)

實體名稱	註冊成立或成立的 國家/地點及日期	繳足/註冊 資本 人民幣千元	本公司所持已發行 股本/註冊資本 比例		主要業務	營業地點
			2022年	2021年		
			%	%		
由本公司直接持有：(續)						
上海澄方物業服務有限公司	中國/上海， 13/5/2015	3,000/ 3,000	100	100	物業管理服務	中國上海
重慶中行世嘉房地產經紀有限公司	中國/重慶， 12/3/2019	-/5,000	100	100	房地產營銷 服務	中國重慶
重慶啟聘信息科技有限公司	中國/重慶， 11/3/2020	-/5,000	100	100	資訊科技服務	中國重慶
重慶澄方家居裝飾工程有限公司	中國/重慶， 12/4/2019	-/10,000	100	100	裝飾服務	中國重慶
重慶東緯建築工程諮詢有限公司	中國/重慶， 1/7/2019	500/10,000	100	100	建築工程諮詢 服務	中國重慶
上海原集文化發展有限公司	中國/上海， 26/9/2017	1,000/ 10,000	100	100	文化發展服務	中國上海
由本公司間接持有：						
四川新東原物業服務有限公司	中國/四川， 12/5/2010	13,000/ 13,000	100	100	物業管理服務	中國四川
重慶東桂合物業管理有限公司	中國/重慶， 20/10/2017	1,000/ 1,000	100	100	物業管理服務	中國重慶

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

20. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立或成立的 國家/地點及日期	繳足/註冊 資本 人民幣千元	本公司所持已發行 股本/註冊資本 比例		主要業務	營業地點
			2022年 %	2021年 %		
由本公司間接持有：(續)						
綿陽原築房地產經紀有限公司	中國/四川， 18/12/2017	-1,000	100	100	房地產營銷服 務	中國四川
重慶皓銘機電工程有限公司	中國/重慶， 6/7/2018	1,000/ 10,000	100	100	建築服務	中國重慶
浙江東原萬和物業服務有限公司	中國/浙江， 31/8/2018	500/ 10,000	51	51	物業管理服務	中國浙江
鄭州東合物業管理有限公司	中國/河南， 7/9/2018	-3,000	70	70	物業管理服務	中國河南
重慶盛都物業管理有限公司	中國/重慶， 1/11/2006	5,000/ 5,000	100	100	物業管理服務	中國重慶
貴州東原中壹物業管理有限公司	中國/貴州， 6/8/2021	-5,000	60	60	物業管理服務	中國貴州
湖北中禾世紀物業管理有限公司	中國/湖北， 3/7/2017	-3,000	100	100	物業管理服務	中國湖北
萍鄉東原鴻途營銷策劃有限公司	中國/江西， 12/3/2020	-5,000	100	100	營銷策劃服務	中國江西
南充東原嘉業物業服務有限公司	中國/南充， 4/8/2020	1,000/ 1,000	65	65	物業管理服務	中國南充

20. 附屬公司 (續)

實體名稱	註冊成立或成立的 國家/地點及日期	繳足/註冊 資本 人民幣千元	本公司所持已發行 股本/註冊資本 比例		主要業務	營業地點
			2022年	2021年		
			%	%		
由本公司間接持有：(續)						
貴州東原穎創物業服務有限公司	中國/貴州， 16/7/2018	100/ 3,000	55	55	物業管理服務	中國貴州
瀘州市跨越物業管理有限公司	中國/四川， 17/11/2017	500/ 500	100	100	物業管理服務	中國四川
綿陽新東原物業管理有限公司	中國/四川， 2/7/2020	-/1,000	100	100	物業管理服務	中國四川
成都中行世嘉房產經紀有限公司	中國/四川， 9/5/2019	-/1,000	100	100	房地產經紀服 務	中國四川
成都原亨企業經營管理有限公司	中國/四川， 28/10/2021	-/1,000	100	100	企業管理服務	中國四川
重慶東原城市管理服務有限公司	中國/重慶， 11/11/2020	-/5,000	51	51	物業管理服務	中國重慶
皆斯內物業管理服務有限公司	中國/上海， 27/5/1996	7,720/ 50,000	100	100	物業管理服務	中國上海
江蘇東原皆斯內保安服務有限公司	中國/江蘇， 15/6/2021	-/10,000	51	-	保安服務	中國江蘇
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司	中國/廣西， 13/5/2009	2,000/ 2,000	51	51	醫院管理服務	中國廣西

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

20. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立或成立的 國家/地點及日期	繳足/註冊 資本 人民幣千元	本公司所持已發行 股本/註冊資本 比例		主要業務	營業地點
			2022年 %	2021年 %		
由本公司間接持有：(續)						
宜賓新東原物業管理有限公司	中國/宜賓， 1/4/2021	-/1,000	100	100	物業管理服務	中國宜賓
東原中青智慧城市服務(雲南)有限公司	中國/雲南， 10/5/2022	-/3,000	51	-	物業管理服務	中國雲南
浙江中都物業管理有限公司	中國/浙江， 6/9/2000	5,000/ 50,000	100	-	物業管理服務	中國浙江
四川諾誠保潔服務有限公司	中國/四川， 20/9/2022	-/500	100	-	保潔服務	中國四川
湖南金典物業管理有限公司	中國/湖南， 27/3/2002	10,000/ 10,000	80	-	物業管理服務	中國湖南
湖南儀湘環境景觀工程有限公司	中國/湖南， 17/6/2022	-/10,000	100	-	環境景觀工程 服務	中國湖南
浙江東原仁知城市運營服務有限公司	中國/浙江， 17/10/2022	1,300/ 10,000	65	-	物業管理服務	中國浙江
昆明原集社區服務有限公司	中國/昆明， 18/12/2019	1,000/ 1,000	100	-	社區服務	中國昆明

20. 附屬公司 (續)

實體名稱	註冊成立或成立的 國家/地點及日期	繳足/註冊 資本 人民幣千元	本公司所持已發行 股本/註冊資本 比例		主要業務	營業地點
			2022年	2021年		
			%	%		
由本公司間接持有：(續)						
重慶萌前文化發展有限公司	中國/重慶， 11/8/2021	-/1,000	100	-	文化發展服務	中國重慶
南京萌前托育有限公司	中國/南京， 12/8/2021	-/1,000	100	-	托育	中國南京
杭州萌前文化發展有限公司	中國/杭州， 25/8/2021	-/1,000	100	-	文化發展服務	中國杭州
綿陽市瑞升物業服務有限責任公司	中國/四川， 2/6/1998	3,000/ 3,000	50	-	物業管理服務	中國四川
綿陽匯瑞逸家房地產經紀有限公司	中國/四川， 6/7/2020	-/1,000	100	-	房地產經紀服 務	中國四川
四川東原凱越物業服務有限公司	中國/四川， 23/2/2021	1,000/ 1,000	51	-	物業管理服務	中國四川

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

21. 按類別劃分的金融工具

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產		
以攤銷成本計量的金融資產		
– 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項(附註22)	599,620	417,860
– 應收股息	7,024	2,580
– 現金及現金等價物(附註25)	220,381	249,162
	827,025	669,602
金融負債		
以攤銷成本計量的金融負債		
– 貿易應付款項(附註30)	247,990	180,793
– 應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註30)	162,827	150,576
– 應付股息(附註15)	–	45,267
– 租賃負債(附註18)	8,175	10,374
	418,992	387,010
按公平值計入損益的金融負債(附註39)	4,000	6,000
	422,992	393,010

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

22. 貿易及其他應收款項

	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(附註36(d))	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(附註36(d))	547	-
	599,344	403,584
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(34,092)	(10,710)
	565,252	392,874
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項(附註36(d)(e))	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
	35,362	25,338
減：其他應收款項減值撥備	(994)	(352)
	34,368	24,986
	599,620	417,860

(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
	599,344	403,584

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

22. 貿易及其他應收款項(續)

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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

23. 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
停車位	40,132	46,440
消耗品	5,239	5,947
	<hr/>	<hr/>
	45,371	52,387
減：存貨減值撥備	(5,339)	(564)
	<hr/>	<hr/>
	40,032	51,823
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

24. 預付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方預付款項		
– 預付上市開支	–	21,520
– 預付其他稅項	5,263	7,841
– 預付公用事業費用	8,504	3,579
– 預付其他經營開支	11,518	12,312
	<hr/>	<hr/>
	25,285	45,252
減：預付款項的非流動部分	(4,216)	(2,562)
	<hr/>	<hr/>
	21,069	42,690
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

25. 現金及現金等價物

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金	220,303	249,011
手頭現金	748	151
減：受限制現金	(670)	–
	<hr/>	<hr/>
	220,381	249,162
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團的現金及現金等價物乃以人民幣及港幣計值。

於2022年及2021年12月31日，本集團的最大信貸風險敞口為上述銀行現金的賬面值。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

26. 控股公司財務狀況表

	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		564	954
使用權資產		929	2,241
無形資產		405	236
遞延所得稅資產		6,606	6,465
按權益法入賬的投資		11,239	10,163
於附屬公司的投資	20	57,903	57,905
		77,646	77,964
流動資產			
貿易及其他應收款項		8,807	17,911
應收附屬公司款項		356,841	189,617
應收股息		54,124	49,680
預付款項		720	23,046
現金及現金等價物		38,234	71,471
		458,726	351,725
流動負債			
貿易應付款項		3,138	1,768
應計費用及其他應付款項		9,050	17,016
即期所得稅負債		69	61
合約負債		2,619	9,479
應付股息		-	45,267
租賃負債		911	1,342
應付附屬公司款項		227,946	242,410
		243,733	317,343
流動資產淨額		214,993	34,382
資產總值減流動負債		292,639	112,346
非流動負債			
租賃負債		-	949
資產淨值		292,639	111,397
資本及儲備			
股本	27	66,991	50,000
儲備	28	129,365	15,873
保留盈利		96,283	45,524
權益總額		292,639	111,397

董事
張愛明

董事
范東

27. 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	-	-
	66,991	66,991	50,000	50,000

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31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
於2022年12月31日	66,991	66,991

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。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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

28. 儲備

本集團	合併儲備(a) 人民幣千元	法定儲備(b) 人民幣千元	以股份為 基礎的			總計 人民幣千元
			付款儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於2021年1月1日	47,232	14,928	911	3,271	-	66,342
僱員購股權計劃						
- 僱員服務價值(附註29)	-	-	1,667	-	-	1,667
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	17,683	-	-	-	17,683
於2021年12月31日及2022年1月1日	47,232	32,611	2,578	3,271	-	85,692
於上市後發行新股份	-	-	-	-	150,727	150,727
於上市後發行新股份應佔的開支	-	-	-	-	(45,808)	(45,808)
就首次公開發售行使超額配股權	-	-	-	-	2,933	2,933
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	18,826	-	-	-	18,826
於2022年12月31日	47,232	51,437	2,578	3,271	107,852	212,370
本公司						
		法定儲備(b) 人民幣千元	付款儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日		5,216	669	2,834	-	8,719
僱員購股權計劃						
- 僱員服務價值		-	1,516	-	-	1,516
由保留盈利轉撥至法定儲備		5,638	-	-	-	5,638
於2021年12月31日及2022年1月1日		10,854	2,185	2,834	-	15,873
於上市後發行新股份		-	-	-	150,727	150,727
於上市後發行新股份應佔的開支		-	-	-	(45,808)	(45,808)
就首次公開發售行使超額配股權		-	-	-	2,933	2,933
由保留盈利轉撥至法定儲備		5,640	-	-	-	5,640
於2022年12月31日		16,494	2,185	2,834	107,852	129,365

28. 儲備(續)

- a) 合併儲備指向就共同控制下之業務合併支付的購買代價注入的原已繳股本的差額。
- b) 根據中國相關規定及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規定及法規計算之稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至法定儲備金累計總額達到其註冊資本的50%為止。法定儲備金僅可經相關部門同意後用於抵銷過往年度結轉的虧損或用於增加相關集團實體的資本。

29. 以股份為基礎的付款

迪馬實業的受限制股份計劃(「受限制股份計劃」)：

於2020年8月24日，迪馬實業公佈一項受限制股份計劃，並分別向本集團若干僱員(包括董事及高級行政人員)授出合共3,300,000份受限制股份單位。本集團獲得僱員提供的服務作為迪馬實業權益工具的對價。

根據該計劃，迪馬實業及其附屬公司須達致淨利潤率的目標增長率及僱員亦須達致其個人關鍵績效指標目標後，受限制股份單位方可於以下期間行使：

授予百分比	已授出股份數目	歸屬條件	可行使日期
第一批50%	1,650,000	按截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的加權平均淨利潤計算，截至2020年12月31日止年度的淨利潤增加至少50%	2021年8月25日至2022年8月24日
第二批50%	1,650,000	按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的加權平均淨利潤計算，截至2021年12月31日止年度的淨利潤增加至少50%	2022年8月25日至2023年8月24日
	3,300,000		

於授出日期根據迪馬實業股票價格(每股人民幣3.05元)減認購價(每股人民幣1.48元)釐定授出之受限制股份單位之公平值總額為約人民幣5,181,000元(每股人民幣1.57元)。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

29. 以股份為基礎的付款(續)

本集團於受限制股份單位的歸屬期內確認以股份為基礎的付款開支(扣除估計沒收部分)。

截至2022年12月31日止年度，概無就受限制股份單位於綜合全面收入表扣除以股份為基礎的付款開支(2021年：人民幣1,667,000元)。

基於表現的受限制股份單位的活動概述如下：

	受限制股份	
	單位數目	授出日期公平值
截至2021年1月1日尚未歸屬	3,300,000	1.57
已歸屬	(1,650,000)	1.57
	<hr/>	<hr/>
截至2022年1月1日尚未歸屬	1,650,000	1.57
已沒收／註銷	(1,650,000)	1.57
	<hr/>	<hr/>
截至2022年12月31日尚未歸屬	<u>-</u>	<u>-</u>

於2022年8月30日，迪馬實業宣佈，迪馬實業及其附屬公司無法實現淨利潤率的目標增長率，迪馬實業董事會批准以每股人民幣1.40元回購未歸屬受限制股份，迪馬實業受限制股份計劃於2022年9月2日註銷。

於本期間或過往期間，本集團並無與僱員以外的人士訂立任何以股份為基礎的付款交易。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

30. 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(附註36(d))	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
	247,990	180,793
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(附註36(d)(e))	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
	263,632	254,642

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

30. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(續)

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
	247,990	180,793

31. 遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產	15,360	9,937
扣除遞延所得稅負債	(2,049)	(1,501)
	13,311	8,436
遞延所得稅負債	(17,240)	(10,543)
扣除遞延所得稅資產	2,049	1,501
	(15,191)	(9,042)

遞延所得稅資產及負債的淨變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	(606)	398
計入／(扣除自)綜合全面收入表(附註13)	7,324	(1,004)
業務合併(附註32)	(8,598)	-
年末	(1,880)	(606)

31. 遞延所得稅資產及負債(續)

遞延所得稅資產

	以股份為				總計 人民幣千元
	基礎的付款 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	
於2021年1月1日	6,185	3,944	1,499	5	11,633
計入／(扣除自)綜合全面收入表	430	(2,702)	556	20	(1,696)
於2021年12月31日	6,615	1,242	2,055	25	9,937
收購附屬公司(扣除自)／計入 綜合全面收入表	(127)	(1,052)	6,593	9	5,423
於2022年12月31日	<u>6,488</u>	<u>190</u>	<u>8,648</u>	<u>34</u>	<u>15,360</u>

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊	無形資產	租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	(1,810)	(9,425)	-	(11,235)
(扣除自)／計入自綜合全面收入表	(447)	1,211	(72)	692
於2021年12月31日	(2,257)	(8,214)	(72)	(10,543)
收購附屬公司	(118)	(8,480)	-	(8,598)
計入綜合全面收入表	307	1,522	72	1,901
於2022年12月31日	<u>(2,068)</u>	<u>(15,172)</u>	<u>-</u>	<u>(17,240)</u>

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2022年及2021年12月31日，概無未確認的遞延所得稅。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

32. 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
現金及現金等價物	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	-	(4,644)	(4,644)
	<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(附註17(b))			<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。

32. 業務合併(續)

(a) (續)

(i) 浙江中都(續)

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，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。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

32. 業務合併(續)

(a) (續)

(ii) 湖南金典(續)

	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
使用權資產	406	-	406
長期預付款項	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	4,815	-	4,815
受限制銀行結餘	670	-	670
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>	<u>25,822</u>
淨資產總額			
			<u>(5,163)</u>
減：非控股權益			
被收購資產淨額			<u>20,659</u>
已付代價的公平值			
現金代價			<u>61,700</u>
商譽(附註17(b))			<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。

32. 業務合併(續)

(b) 綿陽瑞升

於2022年4月1日，重慶新東原與合營企業綿陽瑞升的股東協定取得綿陽瑞升表決權的1%，有關股份由另一名股東擁有。於該協定後，重慶新東原擁有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指示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>	<u>11,460</u>
減：非控股權益			(5,730)
被收購資產淨額			<u>5,730</u>
已付代價的公平值			-
現金代價			-
先前持有股權的賬面值(附註19)			9,028
重新計量先前持有股權之收益 (附註11)			3,174
先前持有股權的公平值			<u>12,202</u>
商譽(附註17(b))			<u>6,472</u>

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

32. 業務合併(續)

(b) 綿陽瑞升(續)

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。

(c) 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
於收購日期應付現金代價總額	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	73,751	56,215	(16,252)	113,714

33. 非控股權益

本公司擁有51% (2021年：51%) 權益的附屬公司廣西盛康、本公司擁有50%權益的附屬公司(2021年：合營企業) 綿陽瑞升及本公司擁有80%權益的附屬公司湖南金典擁有重大非控股權益(「非控股權益」)。並非由本集團擁有100%權益的所有其他附屬公司的非控股權益被視為並不重大。

於集團內公司間對銷前，有關廣西盛康、綿陽瑞升及湖南金典的非控股權益的財務資料概要呈列如下：

	廣西盛康		綿陽瑞升		湖南金典	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
綜合全面收入表						
收益	72,773	43,498	23,116	-	40,550	-
年內利潤	2,730	1,911	2,926	-	5,387	-
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
全面收入總額	2,730	1,911	2,926	-	5,387	-
分配至非控股權益的利潤	1,338	936	1,463	-	1,077	-
已付非控股權益股息	740	-	1,304	-	-	-
現金流量概要						
經營活動所得／(所用) 現金流量	3,194	4,282	8,637	-	(1,510)	-
投資活動所用現金流量	-	(593)	(512)	-	(222)	-
融資活動(所用)／所得現金流量	(1,896)	-	(3,968)	-	3,739	-
現金流入淨額	1,298	3,689	4,157	-	2,007	-
財務狀況表概要						
流動資產	38,565	17,831	25,218	-	34,208	-
非流動資產	4,594	2,434	1,264	-	4,280	-
流動負債	(33,763)	(14,007)	(20,500)	-	(22,095)	-
資產淨值	9,396	6,258	5,982	-	16,393	-
累計非控股權益	8,442	7,844	6,194	-	6,242	-

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

34. 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅開支前利潤		110,081	154,039
調整項目：			-
- 物業、廠房及設備折舊	16	12,347	6,229
- 投資物業折舊		-	98
- 無形資產攤銷	17	9,935	5,545
- 使用權資產折舊	18	4,709	5,376
- 出售物業、廠房及設備之虧損	11	240	372
- 出售投資物業之收益		-	(133)
- 出售使用權資產之(收益)/虧損	11	(6)	76
- 重新計量先前持有股權之收益	11	(3,174)	-
- 已撇銷壞賬及貿易應收款項及應收票據 減值撥備		23,465	3,473
- 其他應收款項減值撥備		642	49
- 存貨減值撥備	8	4,775	-
- 銀行利息收入			
- 銀行借款的利息開支	12	-	174
- 保理安排的利息開支	12	97	177
- 租賃負債的利息開支	12	439	682
- 分佔合營企業及聯營公司的投資業績	19	(6,931)	(7,162)
- 以股份為基礎付款	29	-	1,667
營運資金變動前的經營利潤：		156,619	170,662
營運資金變動			
- 貿易應收款項、營收票據及其他應收款項增加		(173,537)	(143,356)
- 預付款項減少/(增加)		1,154	(16,119)
- 合約成本增加		(3,166)	(3,708)
- 合約資產(增加)/減少		(1,131)	11,348
- 存貨減少		7,206	1,702
- 貿易應付款項增加		62,568	46,164
- 應計費用及其他應付款項(減少)/增加		(23,457)	19,048
- 合約負債增加		12,503	76,623
經營所得現金		38,759	162,364

34. 現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	向股東分派 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	應付關聯方 金額 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	(1,000)	11,000	5,335	18,117	33,452
現金流量					
- 融資活動流入	-	-	45,224	-	(45,224)
- 融資活動之現金流出	-	(11,351)	(50,196)	(6,697)	(68,224)
非現金變動					
- 提前終止	-	-	-	(1,728)	(1,728)
- 應計利息開支	-	352	-	682	1,033
於2021年12月31日及 2022年1月1日	(1,000)	-	363	10,374	9,737
現金流量					
- 融資活動之現金流出	-	-	(363)	(4,665)	(5,028)
非現金變動					
- 提前終止	-	-	-	(607)	(607)
- 訂立新租賃	-	-	-	2,634	2,634
- 應計利息開支	-	-	-	439	439
於2022年12月31日	(1,000)	-	-	8,175	7,175

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

35. 經營租賃承擔

根據不可撤銷之經營租賃有關短期租賃或低價值資產租賃於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	5,813	8,498
超過1年但不超過5年	-	30
	<u>5,813</u>	<u>8,528</u>

36. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

下列公司及個人為本集團於年內與本集團有結餘及／或交易的關聯方。

關聯方名稱	與本集團的關係
迪馬集團	最終控股公司及其附屬公司
成都德信東毅置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都望浦勵成房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天成置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東鈺金房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶融創東勵房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶盛東駿和房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶至元成方房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州睿成房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
河南榮田房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
南京駿原房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州東利房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州睿升房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
上海勵治房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
重慶東博智合房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
重慶東垠源房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
重慶勵東融合房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業

36. 關聯方交易 (續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
重慶市南岸區碧和原房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
重慶盛資房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
崇州市中業瑞興房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
杭州南光置業有限公司	迪馬實業的合營企業
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
四川雙馬綿陽新材料有限公司	迪馬實業的合營企業
成都九聯	集團的合營企業
成都龍興	集團的合營企業
旭原天澄	集團的合營企業
昆明東原	集團的合營企業
山東東原	集團的合營企業
東原奧暉	集團的合營企業
綿陽瑞升	集團的附屬公司/合營企業(i)
重慶寶旭商業管理有限公司	其他關聯方(ii)
重慶東錦商業管理有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江動柴油機製造有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江淮動力有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇農華智慧農業科技股份有限公司	其他關聯方(ii)

(i) 該公司最初為集團的合營企業，於2022年4月1日成為集團的附屬公司。

(ii) 該等公司由迪馬實業的主要股東重慶東銀控股集團有限公司最終控制。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的重大交易

除綜合財務報表附註29中披露的該等關聯方交易外，本年度，本集團與關聯方進行了以下其他重大交易。

(i) 本公司上市後將繼續進行的關聯方交易：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務		
- 迪馬集團	37,122	35,525
- 迪馬實業的合營企業及聯營公司	415	5,763
- 本集團的合營企業及聯營公司	187	-
- 其他關聯方	4,108	2,188
	41,832	43,476
社區增值服務		
- 迪馬集團	60,083	105,065
- 迪馬實業的合營企業及聯營公司	4,871	5,854
- 本集團的合營企業及聯營公司	5	786
- 其他關聯方	94	1,946
	65,053	113,651
非業主增值服務		
前期銷售及交付協助服務前介諮詢及檢驗服務		
- 迪馬集團	130,114	182,094
- 迪馬實業的合營企業及聯營公司	11,815	30,399
- 本集團的合營企業及聯營公司	-	4,604
- 其他關聯方	2,742	700
	144,671	217,797

上述所有交易均於本集團的一般業務過程中按照交易各方協定的條款開展。

36. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的重大交易 (續)

(ii) 本公司上市後將不會繼續進行的關聯方交易：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向下方墊款		
– 迪馬集團	–	155,270
來自下方墊款		
– 迪馬集團	–	45,224
償還向下方墊款		
– 迪馬集團	–	160,270
償還來自下方墊款		
– 迪馬集團	363	50,196

(c) 主要管理人員酬金

本年度的主要管理人員酬金 (於附註37中披露的與董事及監事薪酬有關的薪酬除外) 載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	1,537	1,147
社會保險費用及住房福利	48	61
	1,585	1,208

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

36. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘—貿易

	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(附註22)		
- 迪馬集團	254,752	177,577
- 迪馬實業的合營企業及聯營公司	32,114	35,279
- 本集團的合營企業	2,098	2,213
- 其他關聯方	818	278
	289,782	215,347
合約資產		
- 迪馬集團	2,432	1,301
其他應收款項(附註22)		
- 迪馬集團	404	323
- 迪馬實業的合營企業及聯營公司	115	112
- 本集團的合營企業	897	288
- 其他關聯方	11	95
	1,427	818
合約負債		
- 迪馬集團	8,227	2,879
- 迪馬實業的合營企業及聯營公司	2	693
	8,229	3,572
貿易應付款項		
- 迪馬集團	14,217	2,759
- 本集團的合營企業	125	125
	14,342	2,884
其他應付款項		
- 迪馬集團	13,602	7,491
- 迪馬實業的合營企業及聯營公司	70	70
- 本集團的合營企業	2,525	-
- 其他關聯方	5	-
	16,202	7,561

36. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的結餘—非貿易

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應收款項		
– 迪馬集團	-	1
	<u> </u>	<u> </u>
其他應付款項		
– 迪馬集團	-	363
	<u> </u>	<u> </u>
應收股息		
– 本集團的合營企業	7,024	2,580
	<u> </u>	<u> </u>
應付股息		
– 迪馬集團	-	20,416
– 本公司股東	-	9,659
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	-	30,075
	<u> </u>	<u> </u>

於2022年及2021年12月31日，餘下其他應收款為無抵押及免息。

應付關聯方其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

37. 董事及監事的利益和權益

(a) 董事及監事薪酬

截至2022年12月31日止年度，董事及監事從本集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	僱員受限制 股份 人民幣千元	養老金、 住房公積金、 醫療保險 及其他	其他僱員	總計 人民幣千元
					社會保險 人民幣千元	福利 人民幣千元	
執行董事：							
衡清達先生	(i)	-	3,195	-	124	-	3,319
范東先生	(i)	-	2,600	-	53	-	2,653
張愛明先生	(ii)	-	1,417	-	23	-	1,440
非執行董事：							
易琳女士	(ii)	-	-	-	-	-	-
陳涵先生	(ii)	-	-	-	-	-	-
羅詔穎女士	(ii)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：							
蔡穎女士	(iii)	148	-	-	-	-	148
王蘇生先生	(iii)	148	-	-	-	-	148
宋德亮先生	(iii)	148	-	-	-	-	148
監事：							
王駿先生	(v)	-	-	-	-	-	-
毛盾先生	(v)	-	-	-	-	-	-
譚亮女士	(iv)	-	187	-	31	-	218
		<u>444</u>	<u>7,399</u>	<u>-</u>	<u>231</u>	<u>-</u>	<u>8,074</u>

自本集團於香港聯交所上市以來，各獨立非執行董事的年度董事袍金為250,000港元。截至2022年12月31日止年度，獨立非執行董事自本集團收取之酬金為500,000港元（相當於人民幣444,000元）。

37. 董事及監事的利益和權益 (續)

(a) 董事及監事薪酬 (續)

截至2021年12月31日止年度，董事及監事從本集團收取的薪酬(於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份)如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	僱員受限制 股份 人民幣千元	養老金、 住房公積金、 醫療保險 及其他 社會保險	其他僱員 福利	總計 人民幣千元
					人民幣千元	人民幣千元	
執行董事：							
衡清達先生	(i)	-	3,592	718	57	83	4,450
范東先生	(i)	-	2,900	1,796	11	42	4,749
非執行董事：							
易琳女士	(ii)	-	-	-	-	-	-
陳涵先生	(ii)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：							
蔡穎女士	(iii)	-	-	-	-	-	-
王蘇生先生	(iii)	-	-	-	-	-	-
宋德亮先生	(iii)	-	-	-	-	-	-
監事：							
王駿先生	(v)	-	-	-	-	-	-
毛盾先生	(v)	-	-	-	-	-	-
譚亮女士	(iv)	-	167	-	7	20	194
		-	6,659	2,514	75	145	9,393

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

37. 董事及監事的利益和權益 (續)

(a) 董事及監事薪酬 (續)

- (i) 衡清達先生於2020年12月13日獲委任為本公司執行董事，惟彼於2022年10月31日辭任。范東先生於2018年5月3日獲委任為本公司執行董事。張愛明先生於2022年10月31日獲委任為本公司執行董事。
- (ii) 易琳女士及陳涵先生於2020年12月13日獲委任為本公司非執行董事。陳涵先生於2022年10月31日辭任。本年度，非執行董事自 貴集團關聯方收取酬金。羅韶穎女士於2022年10月31日獲委任為本公司非執行董事。
- (iii) 於2020年12月13日，蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於年內，尚未委任獨立非執行董事，概無以獨立非執行董事身份收取董事酬金。
- (iv) 譚亮女士於2020年12月13日獲委任為本公司監事。
- (v) 王駿先生及毛盾先生於2020年12月13日獲委任為本公司的監事。

(b) 董事退休福利

截至2022年及2021年12月31日止年度，除當地市政府根據中國規則及規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。

(c) 董事離職福利

截至2022年及2021年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利。

(d) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無就獲得董事服務而向第三方提供或支付之代價。

(e) 有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

37. 董事及監事的利益和權益 (續)

(f) 董事於交易、安排或合約之重大利益

除上文所述者外，截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之任何重大交易、安排及合約。

38. 或然事項

於2022年及2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

39. 金融風險管理

金融風險因素

本集團的活動令其面臨各類金融風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理項目注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務，幾乎全部交易均以集團公司的功能貨幣人民幣計值及結算。因此，其外匯風險有限。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監控外匯匯率的變動以管理其外幣風險。

於2022年12月31日，本集團於報告期末以功能貨幣以外的貨幣計值的資產產生的外幣風險如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以港元計值 現金及現金等價物	33,160	-
整體風險淨額	33,160	-

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

39. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

下表列示於報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團面臨重大風險的匯率的合理可能變動對除所得稅開支後利潤的概約影響。人民幣兌港元匯率升值及貶值1%為管理層對報告期內匯率合理可能變動的評估。

對除所得稅後利潤的影響	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
港元兌人民幣		
升值1%	249	-
貶值1%	(249)	-

於2021年12月31日，本集團並無以外幣計值的重大資產及負債。因此，本集團並無任何重大外匯風險。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險產生自長期借款。所取得的固定利率借款令本集團面對公平值利率風險。所取得的浮動利率借款令本集團面對現金流量利率風險，而該風險部分被所持有的浮動利率現金所抵銷。本集團並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險敞口。

本集團所面對的利率變動乃主要由於其長期借款。於2022年及2021年12月31日，本集團並無長期借款。

39. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團就其貿易應收款項及應收票據、合約資產、其他應收款項及銀行現金存款而面對信貸風險。上述各類金融資產的賬面值代表本集團就相應類別的金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

(i) 銀行現金存款

為管理該風險，銀行現金存款主要存放於信譽良好的中國國有金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。該等工具被認為具有較低的信貸風險，因為其違約風險較低，而且交易對手有強大能力，可在短期內履行其合約現金流量義務。已確定的信貸虧損並不重大。

(ii) 合約資產、貿易應收款項及應收票據

本集團已制定政策以確保有信貸期的合約資產、貿易應收款項及應收票據乃與信貸記錄妥當的交易對手進行，而管理層會對交易對手進行持續信貸評估。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有合約資產、貿易應收款項及應收票據採用存續期預期虧損撥備。

合約資產涉及未開票的在建工程(付款尚未到期)，因此合約資產的預期虧損率評估為不重大。

貿易應收款項及應收票據已按共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組，以計量預期信貸虧損。

貿易應收款項及應收票據的預期虧損率乃基於每個年度末前36個月期間的銷售付款情況以及該期間內所發生的相應歷史信貸虧損。歷史虧損率已作調整，以反映與影響客戶結付應收款項能力的宏觀經濟因素有關的現有及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

39. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同信貸風險特徵進行集中減值評估。管理層基於過往結算記錄、過往經驗、現行市況及各報告期末的前瞻性估計對其他應收款項的可收回性進行定期集中及個別評估。董事認為，本集團其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

本集團於各報告期間持續考慮資產初始確認後的違約可能性以及信貸風險是否已大幅增加。為評估信貸風險是否已大幅增加，本集團將於報告日期的資產違約風險與於初始確認日期的違約風險進行比較。其考慮合理且有理據的可得前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，而該等變動預期將對債務人履行其義務的能力造成重大變化；
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動；及
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括交易對手付款狀況的變動以及債務人經營業績的變動。

已納入宏觀經濟資料(如消費者價格指數)作為內部評級模型的一部分。

本集團通過及時計提適當預期信貸虧損撥備而將其信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並就有關宏觀經濟因素的前瞻性資料作出調整。

39. 金融風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iv) 金融資產減值

於2022年及2021年12月31日，應收第三方的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。

	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
於2022年12月31日					
總賬面值 - 第三方貿易應收款項 (附註22)(人民幣千元)	248,567	43,913	8,303	8,779	309,562
預期虧損率	2.2%	14.3%	49.8%	72.8%	
虧損撥備(人民幣千元)	5,590	6,283	4,138	6,391	22,402
於2021年12月31日					
總賬面值 - 第三方貿易應收款項 (附註22)(人民幣千元)	141,369	34,819	6,018	6,031	188,237
預期虧損率	0.6%	11.4%	25.3%	72.6%	
虧損撥備(人民幣千元)	848	3,961	1,520	4,381	10,710

於2022年及2021年12月31日，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據的虧損撥備釐定如下。

預期虧損率	2022年		2021年		
	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	
關聯方貿易應收款項及應收票據 (附註22)(人民幣千元)	4.0%	289,782	11,690	215,347	-

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

39. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 金融資產減值(續)

本集團已評估其他應收款項概無重大信貸風險增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模式以評估其他應收款項的信貸虧損。於2022年及2021年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

其他應收款項	預期虧損率	2022年		2021年	
		總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備
應收關聯方款項	2.81%	1,427	40	818	4
應收第三方款項					
– 代業主付款	2.81%	6,319	178	6,758	150
– 按金	2.81%	15,173	426	9,388	50
– 向僱員作出墊款	2.81%	5,162	145	3,635	93
– 其他	2.81%	7,281	205	4,739	55
		33,935	954	24,520	348
		35,362	994	25,338	352

於2022年及2021年12月31日的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	應收票據 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	7,237	–	303	7,540
期內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備增加	3,473	–	49	3,522
於2021年12月31日	10,710	–	352	11,062
期內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備增加	23,354	28	642	24,024
於2022年12月31日	34,064	28	994	35,086

39. 金融風險管理(續)

(c) 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。

下表分析本集團根據於結算日的剩餘期限至合約到期日按相關到期日組別分類的金融負債。表內所披露的金額為未貼現合約現金流量。借款利息乃根據於2022年及2021年12月31日所持有的借款計算(並無計及借款金額的任何後續變動)。

	加權平均 實際利率 %	賬面值 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合約未貼 現現金 流量總額 總計 人民幣千元
於2022年12月31日							
租賃負債	4.42%	8,175	5,547	2,694	1,839	-	10,080
貿易應付款項(附註30)		247,990	247,990	-	-	-	247,990
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)		162,827	162,827	-	-	-	162,827
按公平值計入損益的 金融負債(附註39)		4,000	2,000	2,000	-	-	4,000
總計		422,992	418,364	4,694	1,839	-	424,897

	加權平均 實際利率 %	賬面值 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合約未貼 現現金 流量總額 人民幣千元
於2021年12月31日							
租賃負債	4.50%	10,374	4,579	3,818	3,769	24	12,190
貿易應付款項(附註30)		180,793	180,793	-	-	-	180,793
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)		150,576	150,576	-	-	-	150,576
按公平值計入損益的 金融負債(附註39)		6,000	2,000	2,000	2,000	-	6,000
應付股息(附註15)		45,267	45,267	-	-	-	45,267
總計		393,010	383,215	5,818	5,769	24	394,826

綜合財務報表附註

於2022年12月31日

39. 金融風險管理(續)

資本管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團的持續經營能力，藉此為股東帶來回報及使其他有利益關係的人士受益，以及維持最理想的資本架構，以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東的股息金額、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減少負債。

本集團以資產負債比率(淨比率)作為監控資本的基準。該比例乃按淨債務除以總權益計算。淨債務按總借款及租賃負債的總和，減向關聯方作出貸款而計算。總權益如綜合資產負債表所示。

於2022及2021年12月31日的資產負債比率如下所示：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債	8,175	10,374
總債務	8,175	10,374
總權益	485,907	258,052
資產負債比率	1.7%	4.0%

公平值估計

(a) 公平值層級

按公平值列賬或披露公平值的金融工具可依據用於計量公平值的估值技術輸入數據層級進行分類。輸入數據在公平值層級中分為如下三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 除第1層級所包括的報價外，該資產或負債可直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察的輸入數據(第2層級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層級)。

下表呈列本集團於2022年及2021年12月31日按公平值計量的負債：

	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日 按公平值計入損益的金融負債	-	-	4,000	4,000

39. 金融風險管理 (續)

公平值估計 (續)

(a) 公平值層級 (續)

下表呈列本集團於2022年及2021年12月31日按公平值計量的負債：(續)

	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
按公平值計入損益的金融負債	-	-	6,000	6,000

於年內，並無公平值層級之間的層級轉移。

(b) 使用重大不可觀察輸入數據計量公平值 (第3層級)

按公平值計入損益的金融負債

本集團於2020年12月30日按公平值計量的金融負債指就業務合併而應付的或然代價。就與業務合併有關的或然代價的公平值而言，倘所收購附屬公司廣西盛康截至2024年12月31日止四個年度的淨利潤率及收入增長率下降10%，同時所有其他假設不變，則或然代價的估計公平值將維持不變。

40. 報告期後事項

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股內資股及19,490,000股未上市外資股轉換為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。於本公告日期，H股全流通實施以及轉換並上市的詳情尚未敲定，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。

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

四年財務摘要

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	559,154	766,802	1,193,423	1,342,459
毛利	132,690	215,989	308,923	275,626
本公司擁有人應佔利潤及本年度全面收入總額	25,667	84,714	128,720	90,722
總資產	759,468	785,097	964,007	1,261,449
總負債	633,808	619,597	705,955	775,542
本公司擁有人應佔權益	<u>125,460</u>	<u>158,835</u>	<u>249,222</u>	<u>464,787</u>
總權益	<u>125,660</u>	<u>165,500</u>	<u>258,052</u>	<u>485,907</u>

附註：本公司H股於2022年4月29日在聯交所主板上市。

「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)由羅先生及其聯繫人而非本集團及迪馬集團直接持有的聘用我們以提供服務的公司
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「年度股東大會」	指	本公司2022年的年度股東大會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「董事委員會」	指	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的統稱
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載的企業管治守則
「主席」	指	董事會主席
「重慶東原」	指	重慶新東原物業管理有限公司(前稱重慶東原嘉合美物業管理有限公司),一家於在中國成立的有限公司,為本公司直接全資附屬公司
「重慶東銀」	指	重慶東銀控股集團有限公司(前稱重慶東銀實業(集團)有限公司),一家於中國註冊成立的有限公司,根據上市規則為本集團的關連人士
「重慶碩潤」	指	重慶碩潤石化有限責任公司(前稱重慶碩潤貿易有限責任公司),一家於中國註冊成立的有限公司,根據上市規則為本集團的關連人士

釋義

「本公司」	指	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及(除非文義另有規定)為迪馬、迪馬睿升及天津澄方的統稱
「聯席行政總裁」	指	本公司聯席行政總裁
「迪馬」	指	重慶市迪馬實業股份有限公司，在中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600565.SH)，就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及關連人士
「迪馬集團」	指	迪馬及其附屬公司
「迪馬睿升」	指	重慶迪馬睿升實業有限公司，於2018年4月2日在中國成立之有限公司，由迪馬全資擁有，就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及關連人士
「董事」	指	本公司董事
「東原房地產」	指	東原房地產開發集團有限公司(前稱為重慶東原房地產開發集團有限公司)，於1999年9月15日在中國成立之有限公司，為迪馬的非全資附屬公司
「末期股息」	指	截至2022年12月31日止年度末期現金股息每股人民幣0.14元(含稅)

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司之統稱
「國泰君安證券投資」	指	國泰君安證券投資(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司
「H股」	指	於聯交所主板上市的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的H股
「嘉實物業」	指	嘉實物業管理投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何附屬公司任何董事、監事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等並無關連(定義見上市規則)的一名或多名人士、一間或多間公司
「上市日期」	指	H股於聯交所主板上市日期，即2022年4月29日
「上市規則」	指	證券上市規則
「標準守則」	指	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》
「提名政策」	指	本公司董事提名政策
「不競爭承諾」	指	控股股東於2021年2月20日簽署的不競爭承諾書
「羅先生」	指	羅韶宇先生，本公司主要股東(定義見上市規則)
「羅先生及其聯繫人」	指	統指重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤。截至本年報日期，迪馬股份的(i)約35.55%由重慶東銀(由羅先生及其配偶趙女士分別擁有其約77.78%及約22.22%的股權)擁有；(ii)約3.01%由重慶碩潤(由重慶東銀及趙女士分別擁有其98.96%及1.04%的股權)擁有；及(iii)約4.46%由趙女士擁有

釋義

「趙女士」	指	趙潔紅女士，羅先生的配偶
「所得款項淨額」	指	經扣除包銷費用及相關開支後，本公司就H股在聯交所上市及部分行使超額配股權(如招股章程所述)而進行全球發售的所得款項淨額合共約139,800,000港元
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為2022年4月19日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「報告期」	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人民幣1.00元的股份，包括H股、本公司內資股及本公司非上市外資股
「股東」	指	本公司股東
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	監事會
「平方米」	指	平方米
「天津澄方」	指	天津澄方企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司控股股東之一及就上市規則而言為本公司的關連人士
「天津合夥」	指	天津盛益合企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業，就上市規則而言為本公司的關連人士

「美元」

指 美元

「%」

指 百分比