

**DESUN 德商产投服务**

创 造 美 好 福 流 生 活

**德商产投服务集团有限公司**

**DESUN REAL ESTATE INVESTMENT SERVICES GROUP CO., LTD.**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2270

**DESUN**  
**FLOW LIFE**

**2023 年報**





# 目錄

2	釋義	115	獨立核數師報告
8	公司資料	120	綜合損益及其他全面收益表
10	主席報告	121	綜合財務狀況表
13	管理層討論及分析	123	綜合權益變動表
26	董事及高級管理層履歷	124	綜合現金流量表
32	企業管治報告	126	綜合財務報表附註
48	環境、社會及管治報告	215	五年財務概要
81	董事會報告		



於本年報內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。該等詞彙及其釋義未必與任何行業標準釋義相符，亦未必可直接與其他在本公司所屬相同行業內經營的公司所採納的同類詞彙比較。

「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2023年6月21日採納並生效的組織章程細則
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載《企業管治守則》
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「財務總監」	指	本公司的財務總監
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本年報中「中國」不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有指明，否則指鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna及Pengna Holding



## 釋義

「債務清償協議」	指	本公司、債務人及賣方於2023年12月22日訂立之債務清償協議，有關債務清償協議一、債務清償協議二、債務清償協議三、債務清償協議四、債務清償協議五、債務清償協議六、債務清償協議七、債務清償協議八、債務清償協議九及債務清償協議十
「不競爭契據」	指	控股股東發出以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人日期為2021年11月22日的不競爭契據，詳情載於本年報「董事會報告 – 不競爭契據」一段
「德恒鴻」	指	成都德恒鴻商業管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商高欣」	指	成都德商高欣置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，其由鄒康先生(本公司之非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司之控股股東)最終控制
「德商集團」	指	鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司
「德商置業集團」	指	成都德商置業有限公司(由鄒康先生控制的公司)及其附屬公司、合營企業及聯營公司
「德商永潤」	指	成都德商永潤商業管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商遠泓」	指	成都德商遠泓商業管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司

「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已交付或將可交付的物業的合約建築面積，我們已就相關物業開始提供物業管理服務
「全球發售」	指	股份的香港公开发售及國際發售
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「首次公开发售前購股權計劃」	指	於2021年4月27日生效的首次公开发售前購股權計劃
「招股章程」	指	本公司日期為2021年11月30日的招股章程

## 釋義

「應收款項」	指	應收款項一、應收款項二、應收款項三、應收款項四、應收款項五、應收款項六、應收款項七、應收款項八、應收款項九及應收款項十的總額
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「報告期間」	指	截至2023年12月31日止年度
「清償物業」	指	本集團根據債務清償協議擬收購的共計1,512個停車位，由清償物業一、清償物業二、清償物業三、清償物業四、清償物業五、清償物業六、清償物業七、清償物業八、清償物業九及清償物業十組成
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Sky Donna」	指	Sky Donna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒康先生全資擁有及為控股股東之一
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充御環租賃協議I」	指	德商遠泓與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業I訂立的御環租賃協議I的補充協議

「補充御環租賃協議II」	指	德商永潤與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業II訂立的御環租賃協議II的補充協議
「補充御環租賃協議III」	指	德恒鴻與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業III訂立的御環租賃協議III的補充協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「業主增值服務」	指	包括提供予業主及租戶的增值服務
「御環租賃協議I」	指	德商遠泓與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業I訂立的租賃協議（經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議I修訂及補充）
「御環租賃協議II」	指	德商永潤與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業II訂立的租賃協議（經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議II修訂及補充）
「御環租賃協議III」	指	德恒鴻與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業III訂立的租賃協議（經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議III修訂及補充）
「該等御環租賃協議」	指	包括御環租賃協議I、御環租賃協議II及御環租賃協議III
「該等御環租賃物業」	指	包括御環租賃物業I、御環租賃物業II及御環租賃物業III
「御環租賃物業I」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的3至12樓

## 釋義

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



## 董事會

### 非執行董事

鄒康先生

### 執行董事

張志成先生(主席及行政總裁)

熊建秋女士(於2024年3月1日辭任)

楊文先生(於2024年3月1日委任)

萬虹女士

柳軍先生

邵家楨先生

### 獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

### 審核委員會

嚴洪先生(主席)

陳滌先生

方利強先生

### 薪酬委員會

方利強先生(主席)

嚴洪先生

萬虹女士

### 提名委員會

張志成先生(主席)

方利強先生

陳滌先生

### 授權代表

萬虹女士

吳嘉雯女士

### 註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

### 中國總部及主要營業地點

中國

成都市

高新技術產業開發區

天府大道北段1480號

德商國際

A座1803室

### 香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

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

### 核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

## 公司資料

### 聯席公司秘書

萬虹女士

吳嘉雯女士(ACG, HKACG)

### 法律顧問

有關香港法律：

競天公誠律師事務所有限法律責任合夥  
香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈32樓3203至3207室

### 主要往來銀行

中信銀行成都分行

中國建設銀行成都第三支行

中國工商銀行成都分行

### 公司網站

[www.desunhui.com](http://www.desunhui.com)

### 股份代號

2270

### 上市日期

2021年12月17日





# 主席 報告

尊敬的各位股東：

感謝各位對本集團發展的持續支持。本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2023年12月31日止12個月的年度報告。

2023年本集團憑藉戰略升級、組織優化、品質升級和深厚的運營實力，在行業洗牌和市場淘汰中韌性增長，不斷鞏固自身地位，並在業務發展增速中保持行業前列，實現了營收利潤雙增長。在此特別感謝所有股東對本公司一如既往的支持與厚愛，也由衷感謝全體同事的努力與付出。



# DESUN 德商產投服務



### 礪行向新，構建業務發展新格局

2023年，本集團以城市資產運營系統性解決方案服務商的全新定位為導向，全面深化業務與組織升級，幾大核心業務——物業管理服務、商業運營服務、寫字樓運營、產業園運營及大家居服務均已實現全面落地，從而進一步提升了本集團的核心競爭力。通過自身強大的運營服務能力，在今年通過合資合作、委託運營等多種方式，在物業服務、商業運營、寫字樓運營、產業園運營等業務領域，獲得多個項目運營服務權。同時，在大家居服務領域，我們顛覆了傳統的獲客模式，積極利用新媒體手段進行線上獲客，成功躋身為成都家居新媒體運營領域佼佼者。

### 聚焦用戶，強化組織提升服務

2023年，我們持續升級以用戶為中心的核心服務理念，進一步明確「以用戶為中心，為客戶創造價值」的對客服務理念，同時通過升級組織、升級團隊、升級服務三大方向，將客戶理念全面貫徹到各個業務環節。這一年，圍繞這項客戶理念的落地，我們創造了三大特色社群：「彈簧實驗室、雲朵工廠、心動社」，搭建平台，增加與用戶的更多互動；成立培訓學院，提升員工服務意識，賦能員工服務能力；加大用戶體驗投入，落地服務升級變革，客戶滿意度進一步獲得提高。

### 展望未來，務實奮進躍新階

本集團將繼續深耕目前已開展業務，在物業管理服務、商業運營、寫字樓運營、產業園運營、大家居運營方面制定並落實多項策略，持續提升盈利能力及市場份額。2024年，我們將圍繞以下三個方向，實現目標，1、資源整合，持續創新：進一步圍繞城市資源運營服務進行跨界資源整合，構建系統性解決方案的運營平台，提升系統性解決方案能力；2、構建用戶驅動型組織：全面落地用戶評價機制，以用戶為中心優化組織運行機制，確保團隊始終圍繞用戶需求開展各項業務，驅動產品創新；3、提速企業數字化建設進程：加速企業數字化建設，構建企業數據中台，為業務提供更多決策支撐，同時，積極尋求新技術(如AI等)在業務場景中的創新應用，驅動業務迭代。

本集團將繼續秉持「以用戶為中心，為客戶創造價值」的核心客戶理念，以城市資產運營服務為核心業務方向，進行資源整合與平台搭建，致力於成為卓越的城市資產系統性解決方案服務商。

張志成

主席、行政總裁及執行董事

成都，2024年3月26日



## 管理層討論及分析

### 業績概述

- 本集團於截至2023年12月31日止年度的總收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣267.3百萬元增加27.2%至約人民幣339.9百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度的除所得稅後利潤約為人民幣40.0百萬元，相比截至2022年12月31日止年度除所得稅後利潤約人民幣33.6百萬元增長19.2%。
- 截至2023年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣6.34分(2022年：人民幣5.47分)。截至2023年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利為人民幣6.31分(2022年：人民幣5.44分)。

	截至12月31日止年度			
	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
收益	339,937	267,270	72,667	27.2
毛利	91,229	94,671	(3,442)	(3.6)
毛利率(%)	26.8%	35.4%		
純利	40,005	33,555	6,450	19.2
純利率(%)	11.8%	12.6%		
年內利潤和全面收入總額	40,005	33,555	6,450	19.2
每股盈利				
基本	人民幣6.34分	人民幣5.47分		
攤薄	人民幣6.31分	人民幣5.44分		

## 管理層討論及分析

### 行業回顧

2023年，隨著國家和地方政策的不斷完善，與物業管理行業有關的政策為行業的發展以及規範運營指明了道路。從各項政策來看，城市更新、城市改造、社區養老、保障性住房、收費標準與規範安全生產等內容與行業息息相關。隨著這些政策的落地，對物業管理行業產生積極影響，促進行業高質量發展。

2023年政策最大亮點在於嵌入式服務，為「好小區」建設指明方向，重點圍繞小區一老一小，探索「物業服務+生活服務」、「物業+養老」模式。大到城市建設，小到社區治理，均進一步提出了更高的目標，即扎實推進城市更新，建設宜居、智慧城市；全面提質社區精細化治理。社區作為城市的重要組成部分，改善社區環境，使其融入城市發展是實現城市更新的關鍵環節。物業管理從增量市場向存量市場轉化，新增渠道多元化。

### 業務回顧

本集團通過管理和運營四大板塊提供服務：(i)物業服務，主要包括物業管理服務及其他增值服務；(ii)商業运营管理，主要包括商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；(iii)大家居服務，主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務；及(iv)寫字樓及產業園运营管理，主要從事寫字樓轉租服務及合作業務。

截至2023年12月31日止年度，我們於中國已簽約管理84項物業，在管總建築面積約8.8百萬平方米，較截至2022年12月31日止年度約8.2百萬平方米增加約7.3%。

我們管理的物業組合涵蓋住宅物業及非住宅物業。報告期間內，我們的大部分物業管理服務收益來自於非住宅物業的管理，這將在不久的將來繼續佔據我們收益來源的很大一部分。

## 管理層討論及分析

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

	於12月31日	
	2023年	2022年
我們已簽約管理的物業數目 <sup>(1)</sup>	84	79
合約建築面積(千平方米)	10,120.5	11,524.8
在管物業數目 <sup>(2)</sup>	81	57
在管建築面積(千平方米)	8,844.7	8,216.7

附註：

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

本集團於2022年5月開始嘗試將本集團的租戶採購增值服務擴展至寫字樓轉租服務。根據本集團的轉租業務，(i)本集團承接現有商業物業(例如寫字樓、工業物業及商業綜合體)的租賃，對該等物業進行裝修，改善其設施及硬件、建築類型及形象，將其翻新為寫字樓、商業物業及文化創意產業園，以釋放及提升其商業價值；及(ii)本集團隨後將該等翻新物業轉租予潛在租戶，提高本集團的租金收入、物業管理服務收入及其他收入。2022年8月，本集團與業務夥伴四川世紀遠鴻商業管理有限公司(「世紀遠鴻」)共同投資組建成都德商新泓道商業管理有限公司(「成都德商新泓道」)，共同開展轉租服務。進行該等合作有助於本集團從物業中獲得長期及持續收入，從而擴大本集團的收益來源。在世紀遠鴻的支持下，本集團主要在成都發展轉租業務，但如出現機會，本集團亦會考慮中國西部其他主要城市。預期本集團轉租業務將逐步發展至涵蓋多種物業類型，如寫字樓、酒店、產業園及商業物業，並立志成為全國商辦寫字樓領域的標桿企業。

### 財務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣339.9百萬元，較2022年同期增長約27.2%；毛利約人民幣91.2百萬元，較2022年同期減少約3.6%；毛利率約為26.8%，較2022年同期減少約8.6百分點。本集團截至2023年12月31日止年度的除稅後純利約為人民幣40.0百萬元，較2022年同期約人民幣33.6百萬元增加約19.2%。主要是物業服務管理規模增加；以及下半年本公司積極採取長賬齡應收款管理動作，部分減值撥備撥回。

## 管理層討論及分析

### 收入及其構成

業務類型	2023年12月31日		2022年12月31日		同比變動%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務	220,188	64.8	209,197	78.3	5.3
商業運營管理	37,200	10.9	33,122	12.4	12.3
大家居服務	37,625	11.1	24,951	9.3	50.8
寫字樓及產業園運營管理	44,924	13.2	—	—	—
	<b>339,937</b>	<b>100.0</b>	<b>267,270</b>	<b>100.0</b>	<b>27.2</b>

### 收入

報告期內，本集團收入為人民幣339.9百萬元，和截至2022年12月31日止年度人民幣267.3百萬元相比，同比增長27.2%。

本集團收入主要來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)商業運營管理；(iii)大家居服務；及(iv)寫字樓及產業園運營管理。報告期內，(i)物業服務收入達人民幣220.2百萬元，佔本集團整體收入的64.8%，相較於2022年同期人民幣209.2百萬元，同比增長5.3%；(ii)商業運營管理收入達人民幣37.2百萬元，佔本集團整體收入的10.9%，相較於2022年同期人民幣33.1百萬元，同比增長12.3%；(iii)大家居服務收入達人民幣37.6百萬元，佔本集團整體收入的11.1%，相較於2022年同期人民幣25.0百萬元，同比增長50.8%；及(iv)寫字樓及產業園運營管理收入達人民幣44.9百萬元，佔本集團整體收入的13.2%。

### 銷售成本

報告期內，銷售成本為人民幣248.7百萬元，較2022年同期人民幣172.6百萬元增長44.1%。銷售成本的增長率高於收入的增長率，主要因為(1)物業品質服務提升投入；及(2)大家居服務業務拓展。

## 管理層討論及分析

### 毛利及毛利率

截至2023年12月31日止年度，毛利約人民幣91.2百萬元，較2022年同期人民幣94.7百萬元減少3.6%。毛利率約為26.8%，較2022年同期毛利率35.4%同比減少約8.6百分點。毛利率下滑的主要原因是(1)物業品質服務提升的成本投入；及(2)寫字樓及產業園運營管理起步階段成本費用投入。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及匯兌收益淨額。其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣18.6百萬元減少約人民幣6.9百萬元或約37.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣11.7百萬元，主要由於匯兌收益減少。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣48.2百萬元增加約人民幣6.0百萬元或約12.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣54.2百萬元。

### 預付款項、按金及其他應收款減值虧損淨額

預付款項、按金及其他應收款減值虧損淨額由截至2022年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元。

### 其他開支

我們於截至2023年12月31日止年度的其他開支為人民幣0.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度的其他開支為人民幣1.5百萬元有所減少。

### 所得稅前利潤

本年度本集團的所得稅前利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元增加約人民幣9.0百萬元或24.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣46.0百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣3.5百萬元增加約72.2%至截至2023年12月31日止年度的人民幣5.9百萬元，乃主要由於遞延所得稅資產變動。



## 管理層討論及分析

### 報告期間利潤

由於上述所討論的變動，我們的報告期內純利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣33.6百萬元增加約19.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣40.0百萬元，而我們的報告期內純利率則由截至2022年12月31日止年度的約12.6%減少至截至2023年12月31日止年度的約11.8%。

### 物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2022年12月31日的人民幣21.1百萬元增加至2023年12月31日的人民幣98.7百萬元。該等增加主要是由於寫字樓及產業園運營管理分部業務啟動，長期待攤費用增加。

### 投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售或出租的一項住宅物業、多項商業物業。投資物業由2022年12月31日的人民幣2.8百萬元增加至2023年12月31日的人民幣250.7百萬元，主要歸因於新增寫字樓及產業園運營管理業務。

### 其他無形資產

我們於2023年12月31日確認其他無形資產約人民幣6.2百萬元，主要包括收購中能集團的客戶關係約人民幣5.1百萬元。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理服務續新模式的過往經驗，攤銷及使用直線法於其預期可使用年限(10年)計算。

### 商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽人民幣9.2百萬元。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2022年12月31日的約人民幣113.9百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣164.8百萬元，主要是由於受國內房地產行業環境影響，與此相關的業務回款速度減慢。

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2022年12月31日的人民幣26.8百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣53.7百萬元。

## 管理層討論及分析

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2022年12月31日的約人民幣25.5百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣44.6百萬元，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模擴大。

### 其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。其他應付款項及應計費用由2022年12月31日的約人民幣84.7百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣163.3百萬元，主要是應付購置物業、房屋及設備的款項。

### 合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。本集團的合約負債由2022年12月31日的人民幣32.4百萬元增加至2023年12月31日的人民幣47.6百萬元。

### 應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2022年12月31日的約人民幣8.0百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣9.4百萬元，主要是由於稅前利潤增加。

### 租賃負債

截至2023年12月31日止年度，流動租賃負債為人民幣8.4萬元（於2022年12月31日：無）。本集團於2023年12月31日的非流動租賃負債為人民幣248.4百萬元（於2022年12月31日：無）。主要由於寫字樓及產業園運營管理業務的開展。

### 流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2022年12月31日的約人民幣248.2百萬元減少約人民幣38.2百萬元至2023年12月31日的約人民幣210.1百萬元，主要是由於購買理財產品。我們的流動資產淨值由2022年12月31日的約人民幣260.6百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣182.7百萬元。我們的流動比率約為1.7倍（2022年12月31日：約2.80倍）。於2023年12月31日，短期借款為人民幣10.0百萬元。

### 質押資產

於2023年12月31日，本集團概無質押任何資產(2022年12月31日：無)。

### 附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售

於2023年9月11日，本公司之全資附屬公司成都風知科技有限公司(「成都風知」)與青島數智無鋒科技有限公司(「青島無鋒」)就於中國成立四川德睿鋒途科技有限公司(「四川德睿鋒」)訂立投資合作協議(「投資合作協議」)。根據投資合作協議，總出資金額為人民幣100,000,000元，其中60%(即人民幣60,000,000元)由成都風知出資，餘下40%(即人民幣40,000,000元)由青島無鋒出資。四川德睿鋒成立後，其60%權益將由成都風知持有，並將作為本集團之附屬公司入賬，其財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。成立四川德睿鋒旨在從事直播業務以及位於四川天府新區的直播產業園之招商及運營。如本公司日期為2023年8月28日之公告所披露，本公司、四川天府新區管理委員會與青島無鋒於2023年8月28日訂立關於數字創意基地項目的投資服務協議，據此，本公司與青島無鋒聯合在天府新區成立直播產業園，將有效使本集團進一步擴大在產業園運營管理的規模和面積。本集團借助直播產業園的建設，將搭建相關產業園的運營平台，整合更多的供應鏈資源，為園區入駐直播公司提供物業服務、供應鏈相關服務等增值服務，帶動本集團收益及利潤取得持續增長。有關成立四川德睿鋒的詳情，請見本公司日期為2023年9月11日之公告。

由於戰略調整及近期資本運作計劃，青島無鋒擬將四川德睿鋒綜合入賬至其財務報表，據此，於2023年12月1日，成都風知與青島無鋒訂立股權轉讓協議，據此，成都風知同意將其於四川德睿鋒持有之11%股權出售予青島無鋒，代價為人民幣4,400,000元。於出售事項完成後，四川德睿鋒將分別由成都風知及青島無鋒持有49%及51%之權益，並不再為本集團之附屬公司，因此，四川德睿鋒之財務業績將不再於本公司之財務報表綜合入賬。有關出售事項的詳情，請見本公司日期為2023年12月1日之公告。

除上述披露外，截至2023年12月31日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售。

### 所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2023年12月31日止年度，本集團無進行任何重大投資，且於截至本年報日期，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

### 資本負債比率

於2023年12月31日的資產負債比率(負債總和除以權益總額)為170.4%(2022年12月31日：約50.7%)。

## 管理層討論及分析

### 或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債(2022年12月31日：無)。

### 庫務政策

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

### 外匯風險

除部分銀行存款以美元及港元計值外(於2023年12月31日，以港元和美元計值的銀行及現金結餘合共相等於約人民幣105.8百萬元)，本集團之業務主要以人民幣進行，因此於2023年並無任何外匯波動的重大直接風險。因此，本集團認為其貨幣風險並不重大。於2023年12月31日，本集團並無訂立任何針對外幣風險的對沖交易。然而，董事會仍會警惕任何相關風險，並在必要時考慮對沖任何重大的潛在匯兌風險。

### 僱員及福利政策

於2023年12月31日，本集團擁有約970名僱員(2022年12月31日：約912名僱員)。於報告期間，僱員的工資及薪金為人民幣92.4百萬元，而截至2022年12月31日止年度為人民幣86.1百萬元。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

本公司於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃。由於首次公開發售前購股權計劃將不涉及本公司於上市後授出可認購股份的購股權，故首次公開發售前購股權計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。首次公開發售前購股權計劃之目的在於進一步改善本公司的企業管治架構，促進獎勵及約束機制的建立及改善，充分調動本公司僱員的主動性、責任感及使命感，令股東、本公司及管理人員的利益保持高度一致，共同關注及致力於本公司的長期發展。

## 管理層討論及分析

2023年12月22日，本公司亦採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），股份獎勵計劃將透過受託人於聯交所購買現有股份，或受託人可接受任何重要股東或本公司不時指定的任何一方轉移、贈與、讓與或轉讓予信託的股份。股份獎勵計劃擬僅以現有股份作為來源，並不涉及發行新股份。股份獎勵計劃旨在表彰若干合資格參與者作出的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留住彼等繼續為本集團的運營發展作出貢獻；以及吸引合適人員為本集團的進一步發展作出貢獻。

### 主要風險及不確定性

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

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

### 未來前景

展望未來，本集團將以「輕投+平台+運營」的模式持續保持增長並專注於城市資產運營服務領域。通過物業服務提升居住和資產價值、商業資產運營管理實現資產價值等方面制定並落實多項策略，實現服務產品的多元化、差異化、擴大公司地理分佈、市場份額及物業組合、實現規模經濟，從以下四個方面著手實現目標：(i) 全面精益：以用戶為中心，圍繞戰略、市場、產品、運營、組織等，持續創新提升企業競爭力；(ii) 質量服務：不斷夯實基礎服務，保持高滿意度標桿服務質量；(iii) 深化拓展：做實做厚區域濃度，持續深耕重點城市與核心業態；及(iv) 延伸邊界：保持突破，持續深耕小區增值核心，打造高質量、專業化的增值產品。



## 管理層討論及分析

本公司始終秉承「創造美好福流生活」的願景，專注於房地產產業鏈服務和客戶價值創造，涵蓋物業服務、商業運營管理、大家居服務及寫字樓及產業園運營管理四大業務板塊，形成完整產業鏈多元成熟業務模式。從傳統物業公司轉型為專注城市資產運營，致力於提供用戶愉悅生活體驗，創造客戶資產價值的城市美好生活服務商。

### 報告期後事項

除本年報其他章節(包括財務報表附註37)詳述的事項外，本集團於報告期後亦發生以下事項：

於2023年12月7日，本公司與鄒康先生及鄒健女士(本公司之最終控股股東)訂立物業服務框架協議(「物業服務框架協議」)，據此，本公司同意向最終控股股東可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。於2024年1月23日，本公司舉行股東特別大會，獨立股東於大會上批准物業服務框架協議之條款(包括物業服務框架協議項下的年度上限)及其項下擬進行之交易。詳情請見本報告「持續關連交易」一節。

於2023年12月22日，本公司全資附屬公司成都德商與各債務人及賣方訂立債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售共計1,512個停車位，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷債務人尚欠成都德商的應收款項。於2024年2月20日，本公司舉行股東特別大會，獨立股東於大會上批准債務清償協議之條款及其項下擬進行之交易。詳情請見本報告「關連交易」一節。

## 管理層討論及分析

### 法律訴訟

茲提述本公司日期為2023年8月22日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)本公司附屬公司提起的若干民事訴訟。誠如該公告所披露，成都德商(本公司間接全資附屬公司)作為原告於成都市錦江區人民法院對成都華商房屋開發有限公司(「成都華商」)提起民事訴訟，內容有關已付租賃定金的合約糾紛，索賠金額為人民幣4,173,850.42元(「民事索賠」)。本公司近期獲成都德商告知，成都德商已收到成都市錦江區人民法院就民事索賠作出的判決。根據該判決(其中包括)，(1)責令被告成都華商於判決生效之日起十天內向原告成都德商支付人民幣1,000,000元；(2)成都華商不予退還成都德商已付租賃定金人民幣2,956,685.60元；(3)成都德商的其他索賠遭到法院駁回；(4)成都華商其他索賠遭到法院駁回；及(5)成都德商應承擔案件受理費人民幣20,096元，而成都華商應承擔案件受理費人民幣23,730元。成都德商及成都華商決定不對該判決提起上訴。於該公告日期，成都德商已收到成都華商一筆人民幣1,000,000元的付款。董事會確認該判決並無對本集團日常營運及財務狀況產生任何重大不利影響，且本公司現有業務及營運維持正常及穩定。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年8月22日及2024年4月2日之公告。

### 其他事項

#### 御環租賃協議

於2022年11月4日，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻(作為租戶)(均為本公司之間接非全資附屬公司)分別與德商高欣(作為業主)就該等御環租賃物業訂立三份租賃協議，自2022年12月8日起(或自該等御環租賃協議當中所載條件滿足後該等御環租賃協議生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止為期14年8個月(倘該等御環租賃協議的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)。於2023年1月4日，德商遠泓、德商永潤、德恒鴻及德商高欣訂立該等補充御環租賃協議，以將該等御環租賃協議生效(待達成其項下所述之條件後)之最後截止日期延長至2023年3月31日(或該等御環租賃協議訂約方可能書面協定之其他日期)。於2023年9月5日，德商高欣與德恒鴻就御環租賃物業III訂立補充租賃協議(「補充協議」)。詳情請見本報告「關連交易」一節。

#### 成都金牛區興科中路物業租賃協議

於2023年6月14日，成都德商新泓道(本公司之非全資附屬公司)(作為租戶)、成都協勇倉儲有限公司(作為業主)與任開均先生(作為擔保人)就位於成都市金牛區興科中路3號的三號樓第二層及第四層至第十三層的物業訂立租賃協議，自2023年6月10日起至2034年6月9日止為期11年。於該租賃協議項下租賃期內應付之租金總額約為人民幣55.1百萬元(不包括物業管理費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費)。有關詳情，請參見本公司日期為2023年6月14日之公告。

## 管理層討論及分析

### 成都武侯區武科西一路物業租賃協議

於2023年6月26日，四川匯通錦鴻商業管理有限公司(本公司之非全資附屬公司)(作為承租人)與四川高登環球商業管理有限公司(作為出租人)就位於成都市武侯區武科西一路85號鼎晟·時代(又稱鼎晟國際)三棟第一層至第十層的物業訂立租賃協議，自2023年6月21日起至2035年6月20日止為期12年。該租賃協議項下12年租賃期內應付之租金總額約為人民幣49,950,856元(不包括物業管理費及其他收費)。有關詳情，請參見本公司日期為2023年6月26日之公告。

### 認購理財產品

於2023年6月29日，本公司之間接全資附屬公司成都晟城城市管理服務有限公司(「成都晟城」)與成都農村商業銀行股份有限公司訂立協議並認購理財產品人民幣30,000,000元。認購資金來自於本集團的剩餘現金儲備。成都晟城已於2023年7月3日贖回。有關詳情，請參見本公司日期為2023年6月29日之公告。

### 訂立注資及合作協議

於2023年8月25日，成都德商及成都晟城(均為本公司之間接全資附屬公司)與成都空港產業興城投資發展有限公司(「成都空港產業興城」)訂立注資及合作協議(「注資及合作協議」)，據此，成都德商及成都空港產業興城同意按照人民幣1元/註冊資本以現金方式對成都晟城進行注資，以將成都晟城的註冊資本由人民幣4百萬元增加至人民幣10百萬元(「注資」)。訂立注資及合作協議的訂約方的主要目的是從事商業資產運營(包括但不限於前端規劃、招商租賃以及項目營銷及推廣)、物業管理(包括但不限於現場服務、工程前期介入及檢驗)、長租公寓運營(包括但不限於產品設計、運營策劃、租賃及運營)及大家居業務(包括但不限於產品設計、施工、批量精裝修、軟裝)等。成都德商及成都空港產業興城向成都晟城注資將導致本集團於成都晟城的股權百分比減少。因此，成都晟城將於注資完成後不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年8月25日之公告。

## 董事及高級管理層履歷

### 非執行董事

**鄒康先生**，54歲，本集團創始人之一、非執行董事及控股股東之一。彼於2021年3月18日獲委任為非執行董事。鄒康先生負責就公司策略向本集團提供指引及意見。

鄒康先生在房地產開發及物業管理方面擁有逾12年經驗。鄒康先生為成都德商的創始人之一並在其註冊成立之時獲委任為其監事。彼其後於2016年2月獲委任為成都德商執行董事及董事長。在鄒康先生的上述執行董事及董事長任期於2019年2月屆滿時，彼暫時退任成都德商的董事職務，其後於2020年11月重新加入本集團擔任非執行董事。

自1998年8月至2015年12月，彼擔任成都華誠信息產業有限公司執行董事。鄒康先生在中國亦擁有多項其他投資，包括在中國從事物業開發及物業建設業務的德商置業集團。

鄒康先生於1999年8月自中國四川大學取得企業管理研究生學位。鄒康先生於2019年11月10日在清華五道口金融學院完成清華五道口金融CEO培養項目。

### 執行董事

**張志成先生**，53歲，為董事長、行政總裁兼執行董事。彼於2020年12月10日獲委任為董事並於2021年3月18日調任為執行董事，彼亦於同日獲委任為董事長。張志成先生於2022年3月2日獲委任為行政總裁。張志成先生負責向本集團及董事會提供戰略及方向指引以及企業管治建議。

張志成先生於2020年9月加入本集團，擔任成都德商董事及董事長。

## 董事及高級管理層履歷

張志成先生於房地產及物業管理行業擁有逾22年經驗。於加入本集團前，張志成先生自1999年7月至2002年7月在青白江區房管局任職。自2002年7月至2010年8月，張志成先生擔任成都市嘉寶管理顧問有限公司(一家從事房地產管理及諮詢業務的公司)的部門主管、副總裁、總裁及董事長，負責管理公司運營。自2010年8月至2014年6月，張志成先生擔任四川藍光實業集團有限公司(其後稱為藍光投資控股集團有限公司，一家從事企業投資服務的公司)的副董事長兼總裁，負責管理公司運營。自2014年6月至2015年4月，張志成先生擔任四川藍光和駿實業股份有限公司(一家從事房地產投資的公司)的副董事長兼總裁，負責管理公司運營。自2015年4月至2017年5月，張志成先生擔任四川藍光發展股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600466.SH)，從事房地產開發業務)副董事長及總裁，主要負責管理該公司的業務運營。自2017年8月至2019年10月，張志成先生擔任成都城銘建設項目管理有限公司總裁，該公司從事建設諮詢，但張志成先生並無參與該公司的日常運營。自2019年11月至2020年9月，張志成先生擔任同信地產集團有限公司(一家業務範圍包括房地產開發及經營的公司)總裁，負責制定及實施該公司的業務發展策略。

張志成先生於2004年7月獲得中國西南民族大學經濟管理學士學位。彼之後於2018年1月獲得北京大學工商管理碩士學位。

**萬虹女士**，37歲，為執行董事及本公司聯席公司秘書之一。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事及聯席公司秘書之一。萬虹女士負責監督本集團的整體行政事務、本集團的運營管理及監督本集團的投資者關係、融資及證券事務及上市合規管理。

萬虹女士於人力資源及行政管理方面擁有逾13年經驗。於2012年3月加入本集團前，萬虹女士於2009年2月至2012年3月間在成都市創和物業服務有限公司(一家業務範圍包括物業管理的公司)任人事主管，負責員工招聘、培訓及福利。萬虹女士之後加入本集團，於2012年3月至2013年5月在成都德商任人事主管，之後擔任成都德商泰置業有限公司(德商置業集團旗下公司)人事主管，直至2016年1月。其後，彼於2016年2月及2019年2月分別獲委任為成都德商董事會秘書及執行董事。

萬虹女士於2012年6月自中國四川大學獲得人力資源管理學士學位。

## 董事及高級管理層履歷

**柳軍先生**，43歲，於本集團完成收購中能(柳軍先生於該公司擔任執行董事及法定代表人職務)後在2020年8月加入本集團。彼於2020年8月獲委任為成都德商副總裁。柳軍先生現任成都金捷資產管理有限公司(「成都金捷」)及成都栢悅嘉誠商業管理有限公司(「成都栢悅嘉誠」)執行董事、總經理及／或法定代表人。柳軍先生負責主持投資發展中心的各項管理工作、推動本公司規模擴張及品牌規劃建設。

柳軍先生於房地產及物業管理行業擁有逾22年經驗。於加入本集團前，柳軍先生自2000年3月至2004年12月在成都武城三泰物業管理有限公司任職。自2004年12月至2013年2月，柳先生擔任四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(一家從事物業管理的公司)總經理，負責運營管理及制定該公司的內部管理政策。自2013年2月起，柳軍先生擔任中能的法定代表人及執行董事，主要負責中能的戰略規劃及執行以及其整體管理。

柳先生於2014年11月自中國西南交通大學取得其工商管理碩士學位。

**邵家楨先生**，45歲，於本集團完成收購中能(邵家楨先生於該公司擔任董事及總經理職務)後在2020年8月加入本集團。彼於2020年8月獲委任為成都德商副總裁。邵家楨先生現任成都金捷監事及成都栢悅嘉誠經理。邵家楨先生負責推進、實施本公司的商業發展戰略及主持商業事業部的各項管理工作。

邵家楨先生於物業管理行業擁有逾17年的經驗。於加入本集團前，邵先生在成都嘉寶商業物業經營管理公司(一家從事商業物業管理的公司)擔任公司總經理及總裁助理，負責管理商業項目的運營管理。自2014年2月至2015年1月，彼擔任四川藍光和駿實業股份有限公司(一家從事房地產投資的公司)商業事業部常務副總經理，負責管理該公司的整體商業運營。自2015年1月至2021年8月，彼擔任中能董事兼總經理以及成都金捷的經理，負責商業物業規劃以及住宅及非住宅項目運營的管理。

邵家楨先生於1998年7月畢業於四川師範大學。



## 董事及高級管理層履歷

楊文先生，40歲，為執行董事兼財務總監。彼於2024年3月1日獲委任為執行董事。楊文先生參與制定發展策略、監督本集團財務管理及內部控制及處理本集團日常營運。

楊文先生於2021年4月加入本公司，擔任本公司財務管理中心副總監，負責本公司整體財務事宜。楊先生已自2023年8月30日起擔任本公司財務總監，彼亦擔任成都晟城城市管理服務有限公司(本公司間接全資附屬公司)之監事。於加入本公司前，楊先生自2017年1月至2020年12月擔任域上和美集團有限公司(一家主要從事文化旅遊創意產業的公司)籌備上市部財務總監。楊先生負責與上市有關的財務事宜。自2009年8月至2016年12月，楊先生就職於宏華集團有限公司(股份代號：0196)(一家於聯交所上市的公司)，該公司主要從事油氣勘探開發設備製造及鑽井工程服務。彼曾擔任集團財務總監助理等多個職位，負責公司的集團融資、信貸授予、資本管理及財務預算。楊先生自2009年1月至2009年7月擔任森那美集團內部審核部經理。楊先生亦於2006年8月至2008年11月就職於中國畢馬威會計師事務所，擔任多個職位，其最後職位為助理經理。

楊先生獲得對外經濟貿易大學會計管理學士學位，輔修運輸與物流經濟學。楊先生為註冊會計師，並持有深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書。

### 獨立非執行董事

方利強先生，56歲，為獨立非執行董事。彼於2021年11月22日獲委任為獨立非執行董事。方利強先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

方利強先生於公司及業務管理方面擁有逾21年經驗。自1996年4月至2012年9月，方利強先生於浙江東方市政園林工程有限公司(現稱誠邦生態環境股份有限公司，該公司業務範圍包括園林工程施工)任董事長及總經理，負責該公司的日常營運。自2012年9月至2019年2月，方利強先生於誠邦生態環境股份有限公司(上海證券交易所上市公司(股票代碼：603316.SH))任董事長及總經理。自2019年2月起，方利強先生一直於誠邦生態環境股份有限公司(股票代碼：603316.SH)任董事長。

## 董事及高級管理層履歷

方利強先生於1990年7月自中國浙江財經學院(現稱浙江財經大學)取得會計專業文憑。彼其後於2016年7月自中國北京大學取得工商管理碩士學位。方利強先生獲浙江省人事廳(現稱浙江省人力資源和社會保障廳)(i)於2007年12月認可為高級經濟師,及(ii)於2008年12月認可為園林工程領域高級工程師。

**陳滌先生**, 47歲, 為獨立非執行董事。彼於2021年11月22日獲委任為獨立非執行董事。陳滌先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

陳滌先生於金融業擁有超過21年的豐富經驗, 其中15年於高級管理團隊工作。陳滌先生自2020年5月起一直擔任中國山東高速金融集團有限公司(聯交所上市公司(股份代號: 00412.HK))非執行董事。

陳滌先生自2005年5月起加入嘉實國際投資有限公司, 於2005年5月至2008年9月擔任廣州辦事處總經理多年; 於2008年9月至2010年12月擔任華南區域主管及財富管理事業部總監; 於2011年1月至2014年5月擔任渠道發展部總監及財富管理事業部總監; 於2014年5月至2016年1月擔任首席營銷官。自2016年2月起, 陳滌先生擔任嘉實國際投資有限公司行政總裁。

陳滌先生於1998年6月獲得中國暨南大學金融學學士學位, 其後於2019年7月自中國清華五道口金融學院取得高級管理人員工商管理(EMBA)碩士學位。

**嚴洪先生**, 50歲, 為獨立非執行董事。彼於2021年11月22日獲委任為獨立非執行董事。嚴洪先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

嚴洪先生擁有豐富的金融及會計經驗。例如, 於2001年8月至2010年9月, 嚴洪先生歷任華夏銀行成都分行多個職位, 包括成都分行計劃財務處財務科科長、成都金牛支行副行長、成都分行計財部副總經理及其後晉升總經理、黨委成員及副行長以及南寧分行的黨委成員及副行長。彼於2014年6月至2020年4月, 擔任平安信託有限責任公司四川區域高級董事總經理。

嚴洪先生過去亦於多家中國上市公司擔任獨立非執行董事。自2016年5月至2019年6月, 彼任成都紅旗連鎖股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼: 002697.SZ))獨立非執行董事。自2016年7月至2019年6月, 彼任帝歐家居股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼: 002798.SZ))獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層履歷

此外，嚴洪先生目前於多家中國上市公司擔任獨立非執行董事。自2016年7月起，彼任攀鋼集團鈮鈦資源股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼：000629.SZ))獨立董事，同時擔任審核委員會主席。自2017年9月起，彼任成都富森美家居股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼：002818.SZ))獨立非執行董事。自2017年11月起，彼任成都燃氣集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司(股票代碼：603053.SH))獨立非執行董事，同時擔任審核委員會召集人。自2021年3月起，嚴洪先生任西藏礦業發展股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼：000762.SZ))獨立非執行董事。

嚴洪先生分別於1997年6月及2002年12月獲得中國西南財經大學會計學院經濟學學士學位及應用經濟碩士學位，其後於2011年6月獲得中國西南財經大學會計學院管理學(財務方向)博士學位。

### 高級管理層

楊文先生，財務總監，其履歷請見上文「執行董事」一節。

張書娟女士，40歲，自2023年4月起擔任成都德商運營管理部總經理。張書娟女士負責管理本集團物業管理項目。

於加入本集團前，張書娟女士自2009年2月至2015年8月擔任成都德商置業有限公司銷售秘書。自2015年8月至2016年8月，張書娟女士擔任成都德商達置業有限公司客服經理。

張書娟女士於2005年自中國四川內江師範學院取得漢語言文學教育專業文憑。

### 聯席公司秘書

萬虹女士為聯席公司秘書之一。有關萬虹女士的履歷詳情，請參閱上文「執行董事」一段。

吳嘉雯女士為達盟香港有限公司(全球企業服務供應商)的高級經理。彼於公司秘書領域擁有逾16年工作經驗。吳女士於2011年獲得香港公開大學企業管治碩士學位及於2012年獲得香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員資格。

## 企業管治報告

### 企業管治常規

董事會致力維持高水準的企業管治。

董事會相信，高水準的企業管治乃為本集團提供框架以保障本公司股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提高透明度及問責性所必需。

本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載的原則。

本公司於整個報告期間內已採納上市規則附錄C1第二部分所載的原則及守則條文並已遵守上市規則附錄C1第二部分所載的適用守則條文，守則條文C.2.1條除外。

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

### 董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事及僱員進行證券交易的行為守則(「證券交易守則」)。

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

### 企業文化

福流(Flowing)是一種積極心理學狀態，它代表現代人類所有積極幸福體驗的集合。在德商，福流包括客戶福流、員工福流、工作福流、生活福流和社會福流。本公司肩負「為客戶創造價值、為奮鬥者謀幸福、為行業進步勇於擔當」的企業使命，秉持知行合一、專業專注的拼搏狀態，持續致力於企業內外共同成長，為客戶、員工、社會創造並分享美好福流生活。對外，本公司在互信互諒、相互尊重、關切合作方的關切的基礎上，與合作夥伴共贏共享發展成果。對內，德商產投是所有員工施展才華的舞台，也是事業共創、共享紅利的發展平台。每一位德商人踐行著「創新是動力，改變是態度，奔跑是行動，專業是基礎，時代是底色，責任是保障」的工作方針，以自身實際行動創造實績。同時，本公司亦主動承擔社會責任，以感恩之心回饋社會，積極參與公益事業。未來，本公司將繼續聚焦中國中西部核心城市，深耕成渝城市群，專注城市資產運營，致力於提供用戶愉悅生活體驗，創造客戶資產價值實現，成為領先的城市美好生活服務商。

## 企業管治報告

### 董事會

董事共同就領導和監督本集團業務向全體股東負責，並致力達致為股東增值的目標。

於2023年12月31日，董事會由九名董事組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

於報告期間直至本年報日期，董事會包括以下董事：

### 非執行董事

鄒康先生

### 執行董事

張志成先生(主席及行政總裁)

熊建秋女士(2024年3月1日辭任)<sup>(附註1)</sup>

楊文先生(2024年3月1日獲委任)<sup>(附註2)</sup>

萬虹女士

柳軍先生

邵家楨先生

### 獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

附註：

1. 由於本集團內部調動關係，熊建秋女士於2024年3月1日辭任執行董事。
2. 楊文先生於2024年3月1日獲委任為執行董事。楊文先生確認，根據上市規則第3.09D條，彼等已於2024年2月23日接受一家有資格就香港法律提供意見的律師事務所提供的新任上市發行人董事培訓，且確認已知曉並明白上市規則中所有適用於其本人作為上市發行人董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。除該節所披露者外，據本公司所深知，本公司董事及高級管理層之間概無任何其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。報告期間，本公司各聯席公司秘書確認，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓以更新其知識及技能。

於報告期間，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條所載列因素提交獨立性年度確認書。本公司認為，根據上市規則所載指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 委任及重選董事

所有董事的任期均受組織章程細則有關董事輪值告退之條文所規限。根據組織章程細則，於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值告退並合資格重新當選連任，惟每名董事(包括獲委任於指定任期為董事者)必須至少每三年輪值告退一次。任何人士獲董事會委任以填補董事會的臨時空缺或增加董事會成員，須任職至彼獲委任後的本公司首屆股東週年大會時止，並符合資格於該等股東週年大會上膺選連任。

### 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司，並集體負責指導及監督本公司事務，包括監督本集團的策略決定及監察本集團業務及表現。

為監督本公司特定方面事務，董事會已設立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「**董事會委員會**」)。董事會已向董事會委員會授權其各自職權範圍所載責任。

全體董事均須確保彼等誠信履行職責，符合適用法律及規例，並始終符合本公司及其股東之利益。

全體董事均可全面並及時查閱本公司所有資料，以及可按要求於適當情況下徵詢獨立的專業意見，以履行其對本公司的職責，費用由本公司承擔。

董事會保留就與本公司政策事項、戰略及預算、內部控制及風險管理、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、董事任命以及其他重要營運事項有關的所有重大事項的決策權。董事會向管理層授權與執行董事會決策、指導以及協調本公司日常營運及管理有關的職責。董事會定期審閱授權的職能及責任。管理層訂立任何重大交易前均須取得董事會批准。



## 企業管治報告

本公司已就企業活動所引起針對董事及高級管理人員的法律訴訟，作出適當的投保安排。保險範圍將每年進行審閱。於報告期間，本公司並無任何董事因履行其職責而遭提出任何法律訴訟。

### 董事的持續專業發展

董事應緊貼監管發展及變動，以便有效履行其職責，並確保其對董事會作出適切貢獻。

每名新委任董事於其獲委任之初均已接受正式、全面及因應個別董事而設計的入職培訓，以確保其有適當了解並完全知悉其在上市規則及相關法律規定下的職責及責任。

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以提高及重溫彼等的知識與技能。全體董事可獲悉有關業務及市場的法定及監管發展及變動的最新狀況，以便促進彼等履行責任。報告期間，全體董事均已參與有關上市公司董事角色、職能及職責的課程，或透過參加培訓課程或閱讀有關資料，進一步提升其專業發展。

報告期間，董事的培訓記錄概述如下：

董事	出席研討會或 閱讀資料
鄒康先生	√
張志成先生(主席及行政總裁)	√
熊建秋女士(2024年3月1日辭任)	√
萬虹女士	√
柳軍先生	√
邵家楨先生	√
方利強先生	√
陳滌先生	√
嚴洪先生	√

### 董事及高級管理層酬金

董事及五名最高薪酬人士於報告期間的酬金詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

## 企業管治報告

於回顧年度，已付高級管理層（並非董事或最高行政人員）的酬金範圍如下：

薪酬範圍	截至2023年	截至2022年
	12月31日止年度 (高級管理層人數)	12月31日止年度 (高級管理層人數)
0港元至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>2</u>

### 董事會委員會

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，其各自已獲董事會授權責任並向董事會報告。該等委員會的角色及職能已載列於其各自的職權範圍。各委員會的職權範圍將不時進行修訂，以確保其繼續滿足本公司的需求，並確保於適當情況下遵守企業管治守則。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍登載於本公司網站及聯交所網站，並可應要求向股東提供。

### 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，包括三名獨立非執行董事（即嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生）。嚴洪先生為審核委員會主席。

審核委員會的職權範圍與企業管治守則所載條文一致。審核委員會的主要職責是（其中包括）協助董事會審閱財務資料及報告流程、風險管理及內部控制系統、內部審核職能的有效性、審核範圍及委任外部核數師、向董事會提供建議及意見，以及作出安排使本公司僱員能對本公司財務報告、內部控制或其他事項中可能存在的  
不當行為提出疑慮。

審核委員會之書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

於報告期間，審核委員會已舉行兩次會議，以審閱（其中包括）經審核年度綜合財務報表草擬本及有關財務報告的重大事宜、年度業績公告草擬本、年度報告草擬本、未經審核中期業績、風險管理及內部控制系統的成效及是否充分、內部審核職能及核數師委任。

審核委員會認為報告期間全年業績符合相關會計準則、規則及規例，並已妥為作出適當披露。審核委員會亦在執行董事不在場的情況下與外部核數師會面。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事（即方利強先生及嚴洪先生）以及一名執行董事（即萬虹女士）。方利強先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍與企業管治守則所載條文一致。薪酬委員會的主要職責包括（其中包括）就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供推薦建議、建立正式透明的程序以制訂薪酬政策，確保概無董事或其任何聯繫人將參與決定其本身的薪酬。薪酬委員會已採納企業管治守則守則條文第E.1.2(c)(ii)條項下的方針，就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議。

薪酬委員會之書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

於報告期間，薪酬委員會共舉行2次會議，會上委員會討論了本公司薪酬政策、董事及高級管理層薪酬架構及股份獎勵計劃相關事宜，並就該等事宜向董事會作出推薦建議。詳情如下：

- 向董事會就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及制定薪酬政策確立正規而具透明度之程序作出推薦建議；
- 就個別執行董事、非執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；
- 檢討本集團有關董事及高級管理層費用報銷之政策；及
- 根據上市規則第17章審閱及／或批准股份計劃相關事宜，包括根據2023年12月22日本公司採納的股份獎勵計劃向三名董事授予9,924,147股獎勵股份及授予七名本公司高級管理層及僱員8,683,629股獎勵股份之事宜。

本集團已為本集團各級僱員採納薪酬政策，主要原則如下：

- 具有市場競爭力：市場競爭力乃參照可資比較職位之預先釐定之目標市場定位進行評估，包括基本薪金、津貼、花紅及退休福利；
- 內部公平：本公司確保其員工獲得公平合理，與其工作量、個人技能及表現相匹配之薪酬，且不存在性別偏見、種族主義或其他形式的偏見；及

- 透明度：所有員工均將獲得本公司對彼等之表現以及看法之誠實且全面的反饋，並將根據該等目標評估彼等之表現，以及衡量彼等是否勝任每個角色。

本集團已為制訂董事及本集團高級管理層薪酬政策確立正式且具透明度之程序。董事及高級管理層的薪酬乃根據有關個人的經驗、責任、工作量、為本集團投入的時間、本集團的經營業績及可資比較的市場統計數據後釐定，須經薪酬委員會審閱，並須經董事會批准。本公司釐定應向董事支付的薪酬之政策同時確保董事為本公司事務(包括參與董事會委員會)所付出的努力和時間可獲得充分的報酬。執行董事的薪酬包括基本工資、退休金、績效獎金等。各董事截至2023年12月31日止年度之薪酬詳情載於本年報內綜合財務報表之附註8。

### 提名委員會

提名委員會由三名成員組成，包括一名執行董事(即張志成先生)以及兩名獨立非執行董事(即方利強先生及陳滌先生)。張志成先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍與企業管治守則所載條文一致。提名委員會的主要職責包括(其中包括)每年檢討董事會的架構、規模及多元化、就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的變動向董事會提供推薦建議、監督董事會成員多元化政策的實施，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會之書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

於報告期間，提名委員會共舉行1次會議，以審閱董事會之架構、規模及構成、董事會多元化政策及須接受重選及輪流退任之董事。

根據組織章程細則，董事應於股東大會上以選舉產生，任期為三年，可獲重選連任。任何人士獲董事會委任以填補董事會的臨時空缺或增加董事會成員，須任職至彼獲委任後的本公司首屆股東週年大會時止，並符合資格於該等股東週年大會上膺選連任。

董事任期屆滿時，董事可膺選連任及重新委任。在遵守相關法律及行政法規規定的前提下，股東大會可通過普通決議案罷免任何任期末屆滿的董事，惟任何合約項下的賠償索償概不受影響。

## 企業管治報告

組織章程細則載列委任、重選及罷免董事的程序。提名委員會將物色合適資格人選擔任董事，並就甄選個人向董事會提供推薦建議。提名委員會將根據一系列多元化觀點決定董事會成員的組成，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。提名委員會亦將考慮本公司企業策略以及日後所需的技能、知識、經驗及多元化組合，就委任或重新委任董事以及董事的繼任計劃向董事會提供推薦建議。

### 董事會多元化政策及提名政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列須遵循的基本原則，以確保董事會具有必要技能、經驗及多元化觀點之間的適當平衡，以提升董事會的有效性及維持高標準的企業管治。

董事會候選人的遴選乃基於以下因素(其中包括)正直品格、資歷、願意投入足夠的時間履職以及一系列多元化觀點，經參考本公司的業務模式及特定需求。

候選人的遴選及推薦將基於提名程序、提名委員會採納的流程及標準以及多項觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術及專業技能及/或建議候選人的資歷、知識、服務年期、個人操守及時間承諾。本公司亦應考慮與自身業務模式及不時的特定需求有關的因素。最終決定乃基於所選候選人將為董事會帶來的功績及貢獻作出。

於2023年12月31日，董事會由九名董事組成，其中兩名為女性。本公司旨在避免董事會成員性別單一，並會應本集團業務發展及時檢討董事會性別多元化。本公司已實現董事會性別多元化，並認為董事會性別平衡將為董事會帶來更多啟發及促進本集團的業務發展。本公司將繼續努力提高女性代表作用及參考股東的期望以及國際及本地推薦的最佳慣例在性別多元化方面取得適當平衡。我們亦將確保聘請的中高層員工的性別多元化，且本公司致力於為女性員工提供職業發展機會以使本公司於不久將來擁有女性高級管理儲備人員及董事會的潛在繼任人。

於2023年12月31日，約56%的本公司高級員工(包括董事及高級管理層)為男性及約44%為女性。與董事會性別多元化一樣，本公司旨在避免高級員工性別單一，並會應本集團業務發展及時檢討高級員工性別多元化。本公司董事會性別多元化的目標乃為到2027年底，同一性別的董事比例不超過70%。

## 企業管治報告

於2023年12月31日，董事會組成概述如下：

		董事人數
性別：	男性	7
	女性	2
年齡組別：	31-40	1
	41-50	3
	51-60	5
服務期限(年)	<1	0
	1-10	9
民族	漢族	9

提名委員會應定期檢討董事會多元化政策及提名政策以及可衡量目標(如適用)，以確保董事會的持續有效性。董事會於報告期間已達到董事會多元化政策下的可衡量目標。就實施董事會多元化政策而言，已採納以下可衡量目標：

- 獨立性：董事會由執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組成，兩者應保持均衡，使董事會具有強大的獨立性。獨立非執行董事須具備足夠才幹及地位，使其意見具有份量；
- 技能及經驗：董事會擁有適合本公司業務要求的均衡技能。董事具有金融、學術及管理綜合背景，共同為本公司提供一系列活動的豐富經驗；及
- 性別平等：截至2023年12月31日，董事會包括兩名女董事。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的職能。

於報告期間，董事會已檢討本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、企業管治政策及常規、標準守則的遵守情況、本公司遵守企業管治守則的情況以及於本企業管治報告的披露情況。



## 企業管治報告

### 董事會會議及董事的出席記錄

本公司於報告期間舉行18次董事會會議及2次股東大會。於報告期間，各董事的董事會及董事會委員會會議出席記錄載列如下：

董事姓名	出席情況／會議次數				股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
<b>非執行董事</b>					
鄒康先生	18/18	—	—	—	1/2
<b>執行董事</b>					
張志成先生(主席及行政總裁)	18/18	—	—	1/1	2/2
熊建秋女士 (於2024年3月1日辭任)	18/18	—	—	—	2/2
萬虹女士	18/18	—	2/2	—	2/2
柳軍先生	18/18	—	—	—	2/2
邵家楨先生	18/18	—	—	—	2/2
<b>獨立非執行董事</b>					
方利強先生	18/18	2/2	2/2	1/1	2/2
陳滌先生	18/18	2/2	—	1/1	2/2
嚴洪先生	18/18	2/2	2/2	—	2/2

所有董事會定期會議的通知須於會議舉行前至少14天送呈全體董事，讓全體董事有機會出席定期會議以及提呈將於會議議程中討論的事宜。就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事會委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

組織章程細則載有條文，規定董事就批准有關該等董事或其各自任何聯繫人於當中擁有潛在或實際利益衝突的交易時放棄投票，且不計算在會議的法定人數內。

## 風險管理及內部控制

董事會確認其對風險管理及內部控制系統負有責任，並負責檢討其成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅能就並無重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會已制定持續程序，以識別、評估及管理本集團所面對的重大風險（包括環境、社會及管治風險），該程序包括不時加強風險管理及內部控制系統，以回應營商環境或監管指引的變動。

### 風險管理

董事會全面負責評估及釐定本公司達成戰略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並設立及維護適當而有效的風險管理及內部控制系統。

本集團已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理運營產生的風險。管理層識別的風險類別、內外報告機制、糾正措施以及突發情況管理詳情已獲編入我們的政策中。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程，並持續改善風險管理及內部控制系統。

### 內部審核職能

本集團已採納與運營各個方面有關的多項措施及程序，如財務報告及信息披露、反貪污及有關舉報程序、物業服務管理及職業健康與安全。此外，本集團設有全面的現金管理政策及庫務政策，以維護整體財務安全，並保持本集團強勁的現金狀況及財務健康。作為僱員培訓計劃的一部分，本集團定期向僱員提供有關該等措施及程序的培訓。

審核委員會負責(i)就外聘核數師的委任及罷免向董事作出建議；(ii)審閱財務報表並提供有關財務報告的建議；(iii)監察本集團的風險管理及內部控制程序、就整改情況作出建議及持續改善內部控制系統，以確保該系統已適時及有效地建立和維持，包括資源充足性、員工資格及經驗、培訓計劃及本公司會計及財務報告職能的預算；及(iv)考慮有關風險管理及內部控制事宜的主要調查結果。

於報告期間，本公司設有審核部，負責檢討有關我們主要業務流程的風險管理及內部控制系統的充足性及有效性，並定期向董事會及審核委員會報告結果。

## 企業管治報告

本集團風險管理及內部控制系統的主要特點以及為檢討上述系統是否充足、有效而設立的主要程序於下文載述。

- 董事會已建立管治架構旨在規管本集團的業務活動，遵守充足的風險管理及內部控制。
- 董事會負責監督確立的風險管理及內部監控系統，以確保本集團的整體業務目標及風險偏好保持一致、策略規劃及營運程序以及內部溝通有效。董事會亦評估及釐定本集團在達成戰略及業務目標時所面臨風險的性質及程度。
- 風險管理及內部監控職能協助董事會確保在與風險管理及控制職責一致的明確界定的責任、權限及問責範圍內進行。各項風險管理政策與措施能識別、評估及管理運營產生的風險。已識別的風險乃根據風險出現的可能性及影響程度進行評估。
- 內部審核職能將持續對主要營運進行獨立評估，並為管理層、審核委員會及董事會提供獨立鑒證。
- 就任何重大內部控制缺陷而言，管理層將識別內部控制缺陷，檢討控制活動及程序、並在必要時修訂必要的內部正常及程序。至少每年向董事會及審核委員會報告一次。

本公司亦已委聘一名中國法律顧問就中國法律及法規向其提供意見，並使其了解有關法律及法規的最新情況。本公司將持續安排外部法律顧問提供的各種培訓。

在審核委員會及內部審核結果的支持下，董事會至少每年檢討本公司風險管理及內部控制系統的有效性，其中包括資源充足性、本集團會計以及財務報告人員的資格、經驗、培訓計劃及預算。董事已檢討截至2023年12月31日止年度本公司的風險管理及內部控制系統的有效性，並認為本集團目前的風險管理及內部控制系統運行有效及足夠。

企業管治政策就本集團的企業管治常規載列了下列須遵守的原則：

- 維持一個卓越的董事會，董事會成員組成均衡，並獲得各董事會委員會的支持；
- 根據本公司董事會多元化政策，實現董事會多元化；
- 確保薪酬制度穩健及公平；
- 在向持份者及監管機構作出的所有披露中，就本集團的財務表現及前景提供不偏不倚、清晰及容易明白的評估，以及維持穩健的風險管理及內部控制制度並不時檢討其充足性及效益；

- 與股東維持有效溝通，以徵求及了解其意見，並保持多個溝通渠道及與股東直接對話，使股東時刻知悉本公司的業務及事務。制定股東溝通政策，以確保與股東進行有效的持續對話；
- 給予適當的關注及周詳考慮，以保障及符合所有持份者的利益；
- 以可持續方式發展本集團業務，並參與對本集團及社區可持續發展有利的活動；及
- 檢討及加強企業管治政策，以確保有關政策符合行業標準，並以適時、清晰及客觀方式披露本集團的資料。

### 內幕消息

本公司知悉，根據上市規則及證券及期貨條例之適用規定以及首要原則，本公司在得悉內幕消息後，應於切實可行情況下盡快公佈有關資料，除非有關資料屬於證券及期貨條例中任何安全港條文所界定者則另當別論。為遵守監管體系下有關內幕消息披露規定，本公司已制定其披露政策，為董事、高級職員、高級管理層及相關僱員提供處理機密資料、監控資料披露及回應查詢的一般指引。董事須對本公司的信息披露承擔共同責任，而聯席公司秘書亦須對信息披露承擔責任並負責適時聯絡及安排有關信息披露。本公司已實施控制程序以確保嚴格禁止未經授權獲取及使用內幕消息。

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等有責任編製本公司報告期間的財務報表。於2023年12月31日，董事並不知悉與可能對本公司持續經營能力構成重大疑問的事件或情況有關的任何重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基礎編製本公司的財務報表。

董事會負責對年度及中期報告、與披露內幕資料有關的公告、上市規則以及其他法律法規要求規定的其他披露事項作出中肯、清晰及可理解的評估。

管理層已向董事會提供必要的解釋及資料，致使董事會能對本公司的財務報表進行知情評估，並提交董事會批准。

董事並不知悉有任何可能會嚴重影響本公司持續經營能力的重大不明朗事件或情況。

本公司獨立核數師就其對綜合財務報表的申報責任所作聲明載於本年報獨立核數師報告。

## 企業管治報告

### 核數師酬金

報告期間，本公司就核數服務及非核數服務已付／應付外部核數師安永會計師事務所的費用總額載列如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	2,400
非核數服務	—
總計	<u>2,400</u>

### 聯席公司秘書

萬虹女士及吳嘉雯女士已獲委任為本公司的聯席公司秘書。萬虹女士(亦為執行董事)為本集團的主要公司聯絡人。彼等的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

全體董事均可就企業管治及董事會常規及事宜取得公司秘書的意見及服務。

聯席公司秘書已按照上市規則第3.29條於年內接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東及投資者的溝通

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司亦認識到透明且及時披露公司資料的重要性，此舉將使股東及投資者作出最佳投資決策。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。主席及董事將出席股東週年大會解答股東提問。本公司核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效溝通，本公司採納股東溝通政策，旨在建立本公司及股東的雙向關係及溝通，並設有網站([www.desunhui.com](http://www.desunhui.com))以及投資者查詢渠道(電話：+86 028-80983333；郵箱：[ir@desunhui.com](mailto:ir@desunhui.com))，本公司會於網站刊登有關業務營運及發展的最新情況、企業管治常規及其他數據，以供公眾人士讀取。股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢，可通過前述渠道進行。

董事會定期檢討所有與股東溝通渠道的實施及成效。我們認為股東溝通政策於報告期間具有成效，原因是我們未曾收到任何重大負面反饋。

### 股東權利

為保障股東權益及權利，本公司應就各重大獨立事項(包括選舉董事)於股東大會上提呈獨立決議案。根據上市規則，於股東大會提呈的所有決議案將以投票方式表決，投票結果將於各股東大會結束後在本公司及聯交所網站登載。

### 股東召開臨時股東大會的程序

根據組織章程細則，於提呈有關要求當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的一名或多名股東可要求召開股東特別大會。有關要求應以書面方式向董事會或公司秘書提出，以要求董事會就有關要求所指任何事務的交易召開股東特別大會。倘於提出有關要求後21日內董事會仍未召開有關大會，則提出要求的人士可以相同形式自行召開大會，而提出要求股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，將由本公司作出補償。

### 股東提名候選董事的程序

根據組織章程細則，就提名董事候選人而言，任何未獲董事會推薦的人士概無資格於任何股東大會上獲推選出任董事職務，除非有權出席大會並於會上投票的本公司股東(不得為獲提名的人士)在就有關選舉召開的大會通告日期後一天開始直至有關大會日期前七天的期間內，向公司秘書發出書面通知，以表明其提名有關候選人的意願，而獲提名候選人亦應向秘書發出已簽署的書面通知，以表明其願意獲選為董事。

在此基礎上，倘股東希望於股東大會上提名人士選舉為董事(「候選人」)，則彼應向本公司位於香港的主要營業地點(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓)寄發書面通知。有關通知必須列明(i)股東提名候選人獲選為董事的意向；及(ii)提供上市規則第13.51(2)條所規定該名候選人的履歷詳情以供本公司發佈，相關資料須由該名有關股東及候選人簽署，列明其願意參選董事的意向並同意公佈其個人資料。

### 於股東大會提呈建議

組織章程細則或開曼群島公司法概無有關股東於股東大會提呈新決議案建議的規定。有意提呈決議案的股東可根據上文所述程序要求本公司召開股東大會。就建議某名人士競選董事，請參閱前段所載程序。



## 企業管治報告

### 向董事會作出查詢

股東可將其向董事會作出的任何查詢以書面方式發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。股東可將上述查詢或要求發送至以下地址：

地址： 中國成都市武侯區天府大道北段1480號德商國際A座18樓

電郵： ir@desunhui.com

為免生疑問，股東須將正式簽署的書面要求、通知或聲明的正本或查詢（視情況而定）送交至上述地址，並提供全名、詳細聯繫方式及身份證明，方為有效。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

### 組織章程文件變動

本公司於2021年11月22日採納經修訂及重列的組織章程細則，自上市日期起生效。2023年3月28日，董事會建議對章程作出若干修訂，以使其符合開曼群島適用法律及上市規則的修訂，特別是於2022年1月1日生效的關於核心的股東保障水平的上市規則附錄三。該修訂於2023年6月21日召開的本公司股東週年大會上獲得股東批准。有關詳情，請參見本公司日期為2023年3月28日和2023年6月21日之公告及2023年4月26日之通函。

組織章程細則之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

### 股息政策

本公司已根據企業管治守則守則條文第F.1.1條採納派息政策，並已考慮包括但不限於（其中包括）盈利、現金流量、財務狀況、資金需求以及董事會可能視為相關的任何其他條件等多項因素。該政策載列有關派付股息的考慮因素、程序及方法，旨在為股東提供持續穩定的合理投資回報，同時維持本公司的業務運作並達致其長期發展目標。股息分派將由董事會制定，並須取得股東批准。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本集團

德商產投服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)一直致力於圍繞房地產開發鏈提供物業管理服務及增值服務。我們植根於中華人民共和國(「中國」)西南地區的經濟發展引擎成渝城市群，主要服務住宅物業及非住宅物業(寫字樓、商場、街區和工業產業園)。我們的物業管理服務涵蓋安保、清潔、綠化、園藝及維修保養等服務，增值服務則包含資產管理、商業運營等服務。我們致力於提供優質的服務，並已在本地及區域中高端住宅物業管理服務和街區管理服務方面積累了豐富經驗。未來，本集團將繼續聚焦中西部核心城市，深耕成渝城市群，專注城市資產運營，以致力於提供用戶愉悅生活體驗，創造客戶資產價值實現，成為領先的城市美好生活服務商。

## 關於環境、社會及管治報告

本集團致力於履行社會責任，並認為環境、社會及管治(「ESG」)對我們的持續發展至關重要。此環境、社會及管治報告(「本ESG報告」)為概述本集團在企業管治、環境保護、僱傭慣例、營運常規及社區投資五個方面之整體表現、風險、策略、措施及承諾。

## 報告期間

本ESG報告涵蓋本集團自2023年1月1日起至2023年12月31日止年度(「報告期間」或「2023年」)ESG方面的活動、挑戰及採取的措施。

## 報告範圍

報告範圍與年報一致，乃根據本集團直接經營控制之業務分部的重要性而釐定，其包括本集團在中國的總部辦公室，以及報告期間在管物業和期內終止管理物業的公共區域。由於部分在管物業的資源使用及廢棄物排放由業主負責，因此本集團未能獲得該等物業的環境數據。我們將於適用時擴大披露範圍。

## 報告框架

本ESG報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)而編製。有關本集團企業管治架構及其他相關資料，請參閱本年報的《企業管治報告》。

## 環境、社會及管治報告

在編製本ESG報告期間，本集團採用了上述ESG報告指引中的匯報原則，如下所示：

- 重要性：** 本集團已於報告期間進行重要性評估以識別重大議題，並將已確認的重大議題作為本ESG報告的編製重點。議題的重要性已由本公司董事（「董事」）會（「董事會」）及ESG工作小組（「工作小組」）審閱及確認。有關進一步詳情，請參閱「持份者參與」及「重要性評估」兩節。
- 量化：** 計算關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）數據所使用的標準和方法以及適用的假設均已於備註補充。
- 一致性：** 本ESG報告會使用一致的披露統計方法，令日後的ESG數據可作有意義的比較。如披露範圍及計算方法有任何變化，並可能影響與截至2022年12月31日止年度（「2022年」）ESG報告的比較，本集團將對相應的數據進行解釋。
- 平衡：** 本ESG報告旨在平衡闡述本集團在企業管治、環境保護、僱傭慣例、營運常規及社區投資五個方面的表現。這避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

### 主席致辭

各位尊貴的持份者：

本人謹代表董事會，欣然提呈本ESG報告，展示本集團在企業管治、環境保護、僱傭慣例、營運常規及社區投資五個方面不斷提升其ESG表現的承諾。

自2021年登陸港股以來，憑藉與本集團協同發展優勢，以及擁有商業運營綜合管理模式等多元化業務網絡，不斷凸顯穩健的發展趨勢。我們始終堅持長期主義，堅持三好三品（好產品、好服務、好組織；有品質、有品味、有品牌），以及堅持穩健、高質量可持續發展。未來，本集團將繼續致力踐行行業使命，不斷拓展其服務維度，一切為了客戶，將其美好生活的概念再次延展。

本集團相信可持續發展對地球至關重要，亦有助於促進本集團業務的長期繁榮和發展。因此，本集團亦著力制定健全的管治架構，以有效管理與本集團相關的ESG事宜。董事會必須評估ESG議題對本集團整體策略的潛在影響，制定ESG管理方針及策略，並監督本集團的ESG議題。有關本集團ESG管治架構的資料載於「ESG管治架構」一節。

## 環境、社會及管治報告

為了識別和優先考慮對我們的營運和持份者有較大影響的重大ESG議題，我們不斷與內部和外部持份者溝通。董事會已委派工作小組及聘請獨立第三方進行重要性評估。有關持份者溝通渠道和本集團已進行的重要性評估的資料已分別載於「持份者參與」及「重要性評估」兩節。為更深入地了解持份者對本集團可持續發展的期望，本集團將進一步加強與持份者的溝通，並參考其意見制定相關政策及措施，提升本集團的ESG表現。

作為一家恪守企業社會責任的企業，本集團深明減少對環境影響的重要性。為履行本集團對企業社會責任的承諾，並讓本集團持份者更好地了解本集團在ESG表現方面的持續改進，本集團已制定可量化的環境目標，以響應國家碳中和之願景，並提升企業聲譽。為實現目標，本集團積極在營運層面貫徹可持續發展原則及採取相關措施。董事會已委派工作小組收集相關ESG數據、跟蹤及檢討我們的表現，並評估本集團在實現目標方面的進展。相關進展總結於「環境目標」一節。

以「創造美好福流生活」為願景，以「為客戶創造價值，為奮鬥者謀幸福，為行業進步勇於擔當」為使命，本集團致力於提升其服務質量。我們的營運及管理體系已獲得權威機構認可且於2019年通過ISO9001：2015國際質量管理系統認證。於2023年，本集團憑藉其穩健的經營與服務能力、良好的品牌力以及持續的企業社會責任踐行，攬獲眾多榮譽大獎，彰顯了社會各界對本集團的認可與褒獎。我們會致力於將我們的品牌打造為行業內中國西部馳名品牌之一，繼續為客戶提供優質的物業管理服務。

最後，本人謹代表本集團董事會及管理團隊，對我們尊貴的持份者的不懈支持以及對我們的員工為本集團發展作出的寶貴貢獻致以衷心的感謝。展望未來，本集團將繼續將ESG理念融入業務策略和管理體系，以更負責任及可持續的方式經營業務，為股東創造可持續的價值，追求可持續未來。

張志成  
董事會主席

## 環境、社會及管治報告

### ESG管治架構

本集團已制定ESG管治架構，以確保ESG管治與我們的業務策略保持一致，並將ESG管理融入至其業務營運及決策過程當中。

董事會成員具備監督本集團ESG事宜所需的適當技能、經驗、知識及觀點，其需至少每年集體討論一次ESG相關事宜。董事會主要負責制訂本集團的整體ESG願景、目標、方向及戰略，留意及檢討我們的ESG績效，定期檢討重要ESG議題，以及就ESG相關目標檢討其表現和進展。董事會亦負責釐定ESG相關風險，並確保風險管理及內部監控系統的有效實施。此外，董事會會密切關注及留意最新的ESG相關法律法規，使董事會知悉該等法律法規的任何變動，並更新自身的ESG措施，以確保我們遵守最新的監管規定。為確保符合聯交所的ESG要求，董事會將監督ESG報告的編製，並檢討ESG報告的內容及品質。

為了在董事會的授權下對ESG議題進行系統管理，本集團成立了工作小組。工作小組由不同部門的核心成員組成，其在ESG各方面具備相關資歷及經驗，以協助董事會監督本集團的ESG事宜。工作小組需至少每年安排一次會議並向董事會匯報其調查結果、決定及建議，以提高本集團ESG表現。工作小組與獨立第三方合作履行以下職責：

- 協助開展重要性評估；
- 確保遵守ESG相關法律和法規；
- 協助評估及識別本集團ESG風險及機遇；
- 跟進及檢討本集團ESG相關目標的進度，並評估現行政策和程序的有效性，制訂適當的解決方案；及
- 收集和分析ESG數據，監測和評估本集團的ESG表現，並編製ESG報告。

### 持份者參與

本集團作為一家負責任的企業，在積極發展業務，提升盈利能力之餘，亦非常重視與持份者之間的關係及其對我們業務及ESG事宜的反饋意見，期望可積極平衡各方利益及促進企業可持續發展。為全面了解、回應及處理不同持份者代表的核心關注點，我們一直與主要持份者，包括但不限於股東及投資者、客戶、供應商、員工、政府及監管機構，以及社群、非政府機構（「非政府機構」）及媒體維持定期及密切的溝通。

## 環境、社會及管治報告

透過運用下表所示的溝通渠道及期望，我們將持份者的期望帶入我們的營運及ESG策略當中。

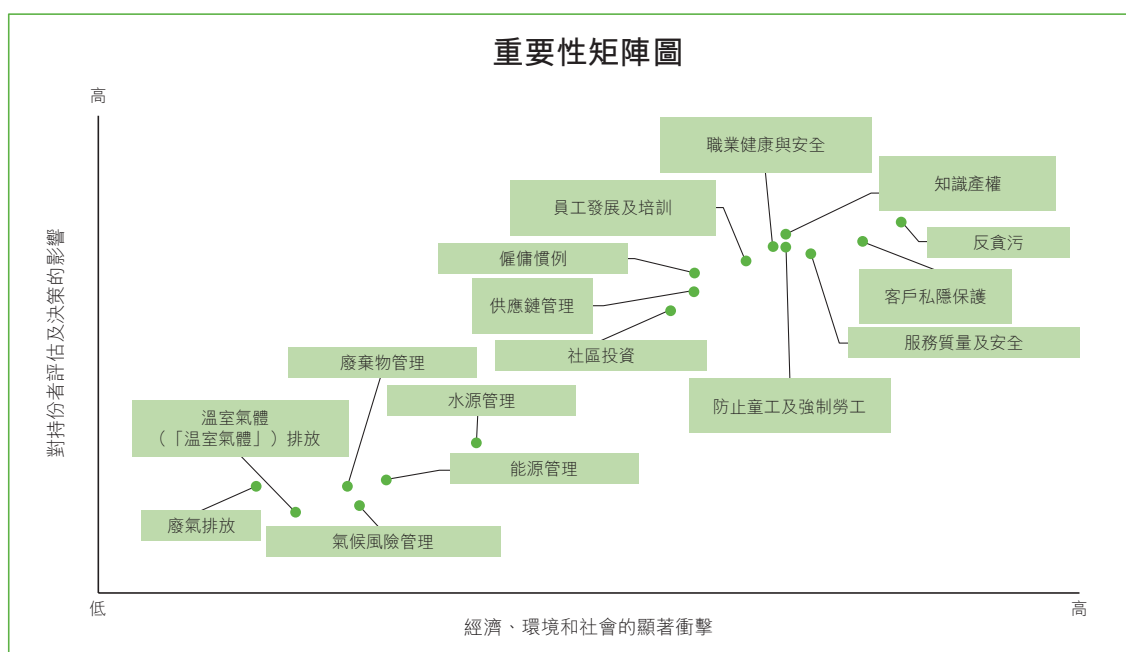
持份者	溝通渠道	期望
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務報告、公告、通函等公開信息</li> <li>股東週年大會及其他股東大會</li> <li>電話及電郵</li> <li>本集團網頁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資回報</li> <li>信息披露和透明度</li> <li>保護股東權益</li> <li>及時、準確地披露相關信息</li> <li>提高企業管治水平</li> <li>按照法律法規辦事</li> <li>反腐倡廉</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶熱線和電郵</li> <li>滿意度調查</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品和服務質量</li> <li>客戶私隱保障</li> <li>商業誠信與道德</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>評估和調查</li> <li>實地考察</li> <li>供應商審核</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法規遵從性</li> <li>環境標準和要求</li> <li>尊重和公平的採購</li> </ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>員工績效考核</li> <li>員工培訓、研討會和簡介會</li> <li>團隊建設等文化活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工資和福利</li> <li>工作環境</li> <li>健康與安全</li> <li>職業發展和機遇</li> </ul>
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>實地考察</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合規經營</li> <li>信息披露及透明度</li> <li>繳納稅款</li> </ul>
社群、非政府機構及媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區活動</li> <li>ESG報告</li> <li>媒體</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>回饋社會</li> <li>環境保護</li> <li>合規經營</li> </ul>



## 環境、社會及管治報告

### 重要性評估

為更有效了解持份者對本集團之ESG表現的意見及期望，我們採用系統的方式進行年度重要性評估。本集團參考其業務發展策略及行業慣例，識別並確認重大ESG議題清單，其涵蓋五大範疇：企業管治、環境保護、僱傭慣例、營運常規及社區投資。本集團按照清單編製問卷調查，並邀請相關持份者代表根據ESG問題對本集團的重要性及其對經濟、環境和社會的重要性，對潛在重大議題進行評級。我們對問卷調查的結果進行分析並編製重要性矩陣。重要性矩陣及已識別的的重大議題經由董事會及工作小組審閱及確認，並於本ESG報告作出披露。於報告期間，本集團的重要性矩陣圖如下：



### 與我們聯絡

本集團歡迎持份者提供意見及建議。閣下可透過下列方式就本ESG報告或本集團在可持續發展方面的表現提供寶貴意見：

郵寄地址：中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓1803室

電郵：dsct@desunhui.com

## 環境、社會及管治報告

### A. 環境

#### 環境目標

為確保我們能夠有效地推行可持續性的商業模式，本集團已根據其發展方向和戰略方針訂立多個環境目標，密切監控及定期審查目標的進展情況。相關數據及同比比較載列於以下各節。以截至2021年12月31日止年度作基準年，本集團計劃在截至2026年12月31日止年度實現以下目標：

層面	環境目標	進展
溫室氣體排放	降低溫室氣體排放總量密度3%	進行中
無害廢棄物	降低無害廢棄物總量密度3%	
能源管理	降低能源消耗總量密度3%	
水源管理	降低用水總量密度2.5%	

#### A1. 排放物

我們認為保護環境十分重要，故已在我們的業務營運過程中實施多項措施，確保遵守所有適用規定。本集團積極實施《項目能耗管理規範》、《節約用水管理制度》及《廢棄物管理制度》以規管其營運中產生溫室氣體排放、廢水及廢棄物等，提升其業務過程中的環境管理，旨在將我們日常業務運作產生的污染及環境破壞減至最輕。

鑒於業務性質使然，我們相信我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。本集團致力遵守所有有關廢氣及溫室氣體排放、水及土地的排污以及有害及無害廢棄物排放的法律法規，包括但不限於中國的《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等。於報告期間，本集團並沒有發現其他任何違反當地相關環境法律及法規之重大事宜。

#### 廢氣排放

基於我們的業務性質，我們並無任何工業生產或擁有任何製造設施及車輛。因此，本集團的營運過程並不會產生大量的廢氣排放，亦沒有設定相關目標。

#### 溫室氣體排放

本集團的直接(範圍1)溫室氣體排放包括員工食堂的天然氣以及後備發電機少量的柴油所產生之溫室氣體排放。而能源間接(範圍2)溫室氣體排放則包括使用外購電力而產生的溫室氣體排放。針對上述排放源，我們會積極實施環保節能措施，相關措施將在A2層面中「能源管理」一節中說明。

## 環境、社會及管治報告

於2023年，本集團溫室氣體排放總量密度(1.19噸二氧化碳當量／千平方米(「平方米」)建築面積(「建築面積」))較2022年(0.91噸二氧化碳當量／千平方米建築面積)上升約31%。其主要原因為新冠疫情防全面放開後，食堂使用頻率升高。2023年中國西南地區(「西南地區」)遭遇多次罕見階段性高溫天氣，市政多次限電停電導致自行發電較多從而天然氣耗量增多；同時，新增寫字樓租賃業務中寫字樓空調能耗較大，導致總耗電量也有所上升。本集團的溫室氣體排放表現概述如下：

排放來源 <sup>1</sup>	單位	2023年	2022年
範圍1(直接溫室氣體排放)	噸二氧化碳當量 (「噸二氧化碳當量」)		
• 天然氣	噸二氧化碳當量	674.44	365.09
• 柴油	噸二氧化碳當量	641.98	324.17
		32.46	40.92
範圍2(能源間接溫室氣體排放)	噸二氧化碳當量	10,445.71	8,365.04
• 外購電力	噸二氧化碳當量	10,445.71	8,365.04
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	11,120.15	8,730.13
溫室氣體排放總量密度 <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量／ 千平方米建築面積	1.19	0.91

備註：

- 溫室氣體排放數據按二氧化碳當量呈列，其計算方法乃參照以下資料，包括但不限於：世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、中國生態環境部發佈的《關於做好2023-2025年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》、2014年政府間氣候變化專門委員會所發佈的《第五次評估報告》內的全球升溫潛勢及聯交所發佈的《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》。
- 於報告期間，本集團報告範圍內的總建築面積約為9,363.62千平方米(2022年：約9,639.36千平方米)，此數據包含於報告期間終止管理物業的建築面積。此數據亦會用於計算其他密度數據。

## 環境、社會及管治報告

### 污水排放

鑒於本集團之業務性質，其營運過程中並無產生任何工業污水，只有一般生活污水。本集團重視污水和管道的有效管理，致力減少浪費及污染。由於本集團排放的污水將直接經污水管網送至污水處理廠處理，因此本集團耗水量即為污水排放量。耗水量數據及相關措施將於A2層面中「水源管理」一節中說明。

### 廢棄物管理

#### 有害廢棄物

基於其業務性質，本集團於日常營運中並沒有產生大量有害廢棄物，因此並無制定相關目標。儘管如此，我們仍致力減少廢棄物。倘產生任何有害廢棄物，本集團必須委聘合資格危廢收集商處理該等廢棄物，以遵守相關環境法律及法規。本集團會維持減廢方面的高標準，教育僱員可持續發展的重要性，並為其提供相關支援以提升其在可持續發展方面的技能與知識。

#### 無害廢棄物

本集團營運過程中產生的無害廢棄物為一般垃圾及廢紙。本集團已響應政府號召，致力實行減少使用、廢物重用、循環再造及替代使用四個減廢基本原則，在排放或處置之前按照要求進行監控、控制和處理。我們亦會倡導綠色辦公文化，鼓勵使用智能辦公軟件，以減少紙張使用，並提高員工減廢意識。

於2023年，本集團無害廢棄物總量密度(0.93噸／千平方米建築面積)較2022年(1.27噸／千平方米建築面積)下降約27%。其主要原因為2023年本集團在管物業類型變化，部分在管項目由項目所在物業公司進行代收垃圾處理費用，故無需納入本公司數據統計範圍。本集團所產生的無害廢棄物概述如下：

廢棄物類別	單位	2023年	2022年
無害廢棄物總量	噸	8,674.83	12,198.60
• 一般垃圾	噸	8,669.11	12,194.69
• 廢紙	噸	5.72	3.91
無害廢棄物總量密度	噸／千平方米建築面積	0.93	1.27

## 環境、社會及管治報告

### A2. 資源使用

如A1層面中所述，本集團已制定與環境管理相關的政策，對水、電、天然氣及柴油等資源使用進行管理，務求做到節能減耗，以減低我們業務運作過程中對環境的負面影響。我們會定期檢討業務營運過程，並採取改善措施，以更有效地利用資源，旨在實現更高能源效益及減少非必要資源消耗。

#### 能源管理

除日常營運耗電外，本集團能源消耗亦包括員工食堂的天然氣使用以及後備發電機少量的柴油使用。本集團著力減少能源消耗，相關具體措施如下：

- 制定設施設備運行時間表，以規範合理管控運行時段；
- 定期對共用設施設備能源使用情況進行監督及檢查，確保其保持最佳狀態；
- 為各在管物業項目建立能耗管控方案，以合理控制能耗及監督設備運行、照明開啟等；及
- 於在管物業的公共區域所有開關處張貼節約能耗的宣傳提示牌。

## 環境、社會及管治報告

於2023年，本集團能源消耗總量密度(2.31兆瓦時／千平方米建築面積)較2022年(1.71兆瓦時／千平方米建築面積)上升約35%。其主要原因為新冠疫情防控全面放開後食堂使用頻率升高。2023年西南地區遭遇多次罕見階段性高溫天氣，市政多次限電停電導致自行發電較多從而天然氣耗量增多；同時，新增寫字樓租賃業務中寫字樓空調能耗較大，導致總耗電量也有所上升。本集團所產生的能源消耗表現概述如下：

能源種類	單位	2023年	2022年
直接能源消耗 <sup>3</sup>	兆瓦時	3,302.12	1,767.76
• 天然氣	兆瓦時	3,169.35	1,600.36
• 柴油	兆瓦時	132.77	167.40
間接能源消耗	兆瓦時	18,316.16	14,667.78
• 外購電力	兆瓦時	18,316.16	14,667.78
能源消耗總量	兆瓦時	21,618.28	16,435.54
能源消耗總量密度	兆瓦時／千平方米 建築面積	2.31	1.71

備註：

3. 能源消耗數據的單位換算方法乃根據國際能源署所發佈之《能源數據手冊》所制訂。

### 水源管理

本集團的用水主要用於公共區域保潔、綠化、水景、衛生間等等。基於本集團營運點的地理位置，本集團就求取適用水源上沒有任何問題。為減少用水，本集團積極實施以下措施：

- 針對各項目特性，制定保潔、綠化的標準運行頻率，杜絕資源浪費；
- 制定各類供水管道檢查標準，加裝自動監控報警設備，及時發現漏水現象；
- 於合適的用水處加裝自動節水設備，以提高用水效益；
- 循環使用景觀用水，用於保潔或綠化；及
- 在員工食堂等用水處應張貼節約用水提示牌。



## 環境、社會及管治報告

於2023年，本集團用水總量密度(49.22立方米／千平方米建築面積)較2022年(29.10立方米／千平方米建築面積)上升約69%。其主要原因為2023年本集團在管物業面積增加，且2023年西南地區遭遇多次罕見階段性高溫天氣，綠化維護用水增多。本集團的耗水表現概述如下：

用水	單位	2023年	2022年
用水總量	立方米	460,859.38	280,488.69
用水總量密度	立方米／千平方米建築面積	49.22	29.10

### 包裝材料使用

基於業務性質，本集團並沒有實物產品供銷售，因此本集團業務不涉及使用包裝材料。

### A3. 環境及天然資源

雖然本集團的主要業務對環境及天然資源並沒顯著的影響，但作為負責任的良好企業，我們致力減緩我們的業務對環境造成的潛在影響。本集團已實施上述各節提及的相關環保政策，致力減少自然資源消耗及落實有效環境管理，以追求最佳行業實踐，確保其嚴格遵守所有相關法律及法規。

### 向綠色建築過渡

本集團深入貫徹實踐綠色建築原則，致力於為人們提供健康、實用、高效的使用空間，最大限度實現人與自然和諧共生的高質量建築。本集團積極推進能源水源的智慧化管理、提高環境綠化率、促進垃圾分類處理、提高室內空氣質量指標及提升建築視覺與心裡舒適度。本集團將繼續與業主攜手共進，助力構建可持續社區。

### 提升環保意識

我們深信除了嚴格要求員工執行本集團內部所定下的環保措施外，我們亦要積極提升員工的環保意識，方能有效提升環保水準。因此，本集團不時檢討內部政策，向員工發放環保指引及提示，以及分享綠色辦公室等相關環保資訊。我們亦會考慮參與更多可行、合適的活動，協助員工增加對環境及天然資源的認知。

#### A4. 氣候變化

氣候變化為全球經濟帶來的風險和挑戰不斷升級，亦可能對本集團的業務帶來負面影響。因此，本集團深明識別和減輕氣候變化帶來的任何重大影響的重要性。我們已實施《氣候變化政策》以定立本集團對減緩、適應和抵禦氣候變化的管理方針。

根據金融穩定委員會成立的氣候相關財務信息披露工作組的國際建議，本集團管理層已評估並認識到對本集團業務有所影響的氣候相關實體與轉型風險。我們將持續監測我們經營所在地區的氣候變化，並在日常業務營運中及時採取措施降低相關風險。

##### 實體風險

本集團營運地點主要集中於成渝城市群，其可能會遭受到愈發嚴重及頻繁的極端天氣事件，例如洪水、極熱及極寒、乾旱等。這些事件可能會增加電力短缺的風險、擾亂供應鏈以及損害本集團財產，使本集團營運中斷並導致收入減少，也會使營運及維護成本增加以及保險投資增加。這些事件亦可能會阻礙員工工作，甚至使員工及住戶的健康與安全受到威脅。作為應對措施，本集團已密切關注當地政府發佈的最新天氣消息及建議，制訂針對極端天氣狀況的應急計劃，包括防洪防汛、防高溫、防極寒天氣等。我們亦會定期進行疏散演習，確保所有人員做好應對該等極端天氣狀況的準備。我們會定期對我們的設施及設備進行維護，並已為員工及資產購置保險，以在極端天氣影響本集團經營場所時減少或避免財產損失，確保僱員健康及安全。我們亦會考慮多樣化的投資組合，將投資分散到不同地區和類型的物業，以降低特定地區極端天氣事件的影響。

##### 轉型風險

由於氣候變化及與氣候相關的問題，消費者的偏好可能會轉向可持續的生活方式，而監管者則可能會要求增加排放及氣候變化方面的披露。為符合該等要求，我們可能需改變營運實踐，走向可持續商業模式，而導致營運成本增加。例如，我們可能需要更換節能照明或增加在管物業的綠化面積。監於排放披露責任的增加，我們可能需執行更嚴格的排放及資源消耗監測措施，相關成本亦可能因而增加。如未能滿足氣候變化的合規要求，本集團可能會面臨索賠和訴訟風險，企業聲譽可能下降。因此，本集團將會定期監測與氣候變化有關的現有及新興趨勢、政策及法規，以避免因反應遲緩而導致的聲譽風險。我們願意諮詢專業實體，以提高在排放及氣候變化披露方面的合規性及質素，並定期與不同持份者就其對氣候相關問題的觀點進行溝通。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會

#### B1. 僱傭

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展有助推動本集團業務增長。為了我們持續穩定的發展，我們力爭完善人力資本開發及管理體系，以規範有關薪酬及解僱、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管理細則，以維護員工切身利益，構建和諧的勞動關係。

本集團致力遵守所有有關薪酬及解僱、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法律法規，包括但不限於中國的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等。於報告期間，本集團並沒有發現其他任何違反當地相關僱傭法律及法規之重大事宜。

本集團報告範圍內僱員劃分如下：

指標	僱員人數		百分比	
	截至2023年 12月31日	截至2022年 12月31日	截至2023年 12月31日	截至2022年 12月31日
總計	970	912	不適用	不適用
<b>按性別劃分</b>				
男性	542	536	56%	59%
女性	428	376	44%	41%
<b>按僱員類型劃分</b>				
全職員工	957	900	99%	99%
臨時／兼職員工	13	12	1%	1%
<b>按年齡組別劃分</b>				
<30	293	308	30%	34%
30-50	534	474	55%	52%
>50	143	130	15%	14%
<b>按地區劃分</b>				
中國四川省	851	775	88%	85%
中國其他省份	119	137	12%	15%
<b>按僱員類別劃分<sup>4</sup></b>				
高級管理層	44	31	5%	3%
中級管理層	212	200	22%	22%
普通員工	714	681	74%	75%

備註：

4. 僱員類別分類方法為：高級管理層包括副總監級及以上；中級管理層包括主管層和經理層；而普通員工則包括操作層。

### 招聘、晉升、薪酬及解僱

本集團已制定《招聘管理制度》、《內部競聘管理制度》、《薪酬管理制度》及《晉升降級管理制度》等政策，致力於通過提供具競爭力的工資及福利及晉升機會，以招募有才能的僱員。

我們的招聘流程主要包括以下階段：

- 確認招聘要求：我們的人力資源部門會接收相關業務部門的招聘要求，並根據在年初制定的年度招聘計劃確認有關要求。
- 甄選：我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部門和相關招聘部門審查及篩選簡歷，(ii)人力資源部門和相關招聘部門進行視頻面試或面對面面試，及(iii)我們亦或根據我們的內部政策安排額外測試或面試，例如領導力評估、性格測試及案例分析。
- 招聘決策：我們基於多種因素評估及挑選優秀候選人，包括技術知識、行業經驗、專業技能、軟技能、職業道德及個人品格。我們旨在為每個職位找到最佳人選並通常於發送邀約前對潛在候選人進行背景調查。

我們已制定了一套公平、公正、合理且有競爭力的薪酬體系及職業發展規劃，以激勵我們的員工發展自身專長，滿足本集團和員工個人發展需要，進而提升經營績效。我們會按照員工的工作範疇、資歷、員工考核表現及市場情況，為員工釐訂薪酬、福利，以及提供合適的晉升機會及清晰的職業發展道路。我們為有夢想有目標的員工建立了職業發展平台，還設置了「管理」和「專業」兩個職業晉升通道。員工可以根據自身的情況，選擇不同的晉升通道。此外，本集團遵守相關僱傭條例指引，如需解僱員工，我們會按照流程處理，並對被解僱之員工作出合理的賠償。而解除僱傭關係的相關條文已載列於各員工的僱傭合約中。

## 環境、社會及管治報告

除了基本薪酬及獎金以外，本集團亦為員工提供周到全面的員工福利。本集團按照《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規的要求切實保障勞動者合法權益，並制定《考勤與休假管理制度》規範考勤及休息管理，維護正常的工作秩序，以保障員工的工作時間及其享有各類休息時間和假期的權利。員工享有的假期包括病假、事假、帶薪年休假、法定假、婚假及喪假等。

本集團報告範圍內按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率如下：

僱員流失率 <sup>5</sup>	2023年	2022年
總計	28%	35%
按性別劃分		
男性	25%	34%
女性	32%	36%
按年齡組別劃分		
<30	43%	43%
30-50	25%	33%
>50	6%	13%
按地區劃分		
中國四川省	27%	33%
中國其他省份	31%	53%

備註：

5. 僱員流失率 = 該類別全年離職僱員人數 ÷ 該類別年初及年末的平均僱員人數 × 100%。

### 平等機會、多元化及反歧視

我們認識到多元化及專業人才團隊的價值。我們致力於締造及維持一個包容及合作的職場文化，在此所有人均可以發揮所長。本集團致力在僱傭各方面為所有僱員提供平等機會，並確保僱員在工作環境內不會因性別、種族、宗教、年齡、婚姻及家庭狀況或身體殘疾等而遭受歧視、身體或言語上的騷擾。為確保所有僱員享有公平及平等的保護，本集團絕不容忍任何形式的職場性騷擾或欺凌行為。

## B2. 健康與安全

基於本集團的業務性質，本集團的工作環境不會為員工帶來重大安全隱患，但我們明白職業健康及安全的重要性，故此亦致力為員工提供安全舒適的工作環境。根據相關法律法規，我們已在工作場所制定一系列的健康及安全的管理制度，以保障員工的健康與安全。

## 環境、社會及管治報告

本集團致力於遵守所有有關健康與安全的法律及法規，包括但不限於中國的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國職業病防治法》。於報告期間，本集團並無發現其他任何違反當地有關健康與安全的相關法律法規的重大事宜。於過去三年(包括報告期間)，本集團無錄得任何因工作關係而死亡事件。於報告期間，本集團共有1名員工因工作關係而受傷，共錄得65天因工傷而損失的工作日數(2022年：共有2名員工因工作關係而受傷，共錄得97天因工傷而損失的工作日數)。

### 職業健康與安全

為確保工作環境安全，我們已建立職業安全衛生系統，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強彼等的工作安全問題意識。在消防安全方面，本集團已制定《文明辦公管理制度》，禁止員工在辦公區內吸煙，或將易燃、易爆等物品帶入辦公區內。本集團亦會定期舉行消防演練，確保消防設施及運作體系的正常運作，以預防火災事故發生。此外，本集團亦為其員工食堂制定《食堂管理制度》，嚴格規範食堂食品質量、餐飲工具器皿整潔以及從業人員工作衛生要求，以保障員工的健康與安全。本集團為存放物資的庫房制定了《庫房管理制度》，要求危險品分類存放，並在附近配備滅火器。本集團定期就安全措施進行監測和評估，並會立刻作出糾正，以預防工傷意外的發生。

考慮到2023年全國新冠疫情防控全面放開，本集團決定取消先前實施的疫情防控措施。本集團將繼續密切關注疫情的動態，按照需要適時做出相應調整，並持續遵守相關的衛生和安全指導。

### B3. 發展及培訓

本集團相信對人才的投入有助於培養強大的組織文化，從而提高員工滿意度及增強員工對本集團的敬業度。為推動經營業績增長、持續創新及增強核心競爭力，本集團注重企業內部管理培訓與發展體系的建立。為了強化培訓管理工作，本集團已實施《培訓組織操作流程》以規範培訓計劃、籌備執行、評估反饋等流程，以提升培訓組織效率及有效性。本集團亦已建立《培訓紀律管理實施細則》，激勵員工積極參加培訓，以提升員工職業素養、專業知識及能力。



## 環境、社會及管治報告

### 培訓計劃

我們向僱員提供多種系統而廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務經營的關鍵領域，為不同層級的現有僱員提供持續培訓，以專攻和加強其技能組合。我們的僱員培訓計劃主要分為以下類別：

- 新僱員入職培訓計劃：我們已制定多項內部指引，包括《員工上崗引導管理細則》，來規範入職培訓計劃，從而幫助新僱員快速適應我們的工作環境。我們一般在新僱員入職的兩個月內為新僱員提供包括但不限於企業文化培訓、內部政策培訓、專業技能培訓及導師計劃等；
- 持續培訓計劃：我們定期為僱員提供學習培訓機會。我們已建立內部指引(包括《培訓管理制度》及《知識與創新管理制度》等)為不同層級及工作職能的僱員提供組織結構性培訓；及
- 外部培訓：我們會因應本集團業務需求，安排我們的員工參與外部單位組織的培訓或考察交流活動。我們已制定《外部培訓管理實施細則》以規範相關培訓流程，以充分發揮外部培訓效果。

於報告期間，本集團受訓僱員百分比<sup>7</sup>約為100% (2022年：約90%)。按性別及僱員類別劃分的受訓僱員細分及每名僱員的平均受訓時數<sup>8</sup>概述如下：

指標	受訓僱員細分 <sup>7</sup>		平均受訓時數 <sup>8</sup>	
	2023年	2022年	2023年	2022年
總計	不適用	不適用	12.90	11.68
按性別劃分				
男性	54%	59%	12.58	11.68
女性	46%	41%	13.31	11.68
按僱員類別劃分				
高級管理層	2%	4%	6.39	12.97
中級管理層	19%	22%	11.28	11.67
普通員工	79%	74%	13.79	11.63

備註：

6. 受訓僱員百分比 = 全年總受訓僱員人數 ÷ 年末總僱員人數 × 100%。
7. 受訓僱員細分 = 該類別全年受訓僱員人數 ÷ 全年總受訓僱員人數 × 100%。
8. 受訓平均時數 = 該類別全年受訓時數 ÷ 該類別年末僱員人數。

#### B4. 勞工準則

本集團嚴格遵守中國的《勞動保障監察條例》及《禁止使用童工規定》，以杜絕任何聘用童工及強制勞工的情況。於報告期間，本集團並未發現任何違反防止童工及強制勞工相關法律條例的重大事宜。

##### 防止童工及強制勞工

本集團已於《招聘管理制度》詳細列明所有招聘程序及規定。在新員工入職前，本集團綜合管理中心及各人力招聘責任人會負責對候選人進行嚴格的背景調查，以杜絕任何聘用童工的情況。當發現任何違規行為，本集團會即時作出調查及處分。如有需要，本集團會針對違規行為進一步完善勞工機制。

此外，本集團所有員工加班均遵循自願原則，有關工作時數及加班規定亦已於《考勤與休假管理制度》中詳細列明，以避免違反勞工準則，並切實維護員工權益。本集團禁止任何形式的強制勞動行為、奴役及販賣勞工。如發現有任何形式的強制勞動情況時，本集團會立即進行調查，並立即制止強制勞動的情況，以及將調查到的情況及已收集的意見及時向最高管理層進行溝通、討論，共同尋求解決方法。

#### B5. 供應鏈管理

本集團已建立一系列嚴格而規範的供應鏈管理程序，並已向所有供應商執行以下有關供應商聘用的慣例。於報告期間，本集團共有194家供應商，其中186家位於中國內地，8家位於香港(2022年：共有157家供應商，其中151家位於中國內地，6家位於香港)。其主要為我們物業管理服務的分包商、公用事業公司以及上市顧問。

## 環境、社會及管治報告

### 採購機制

本集團已制定《招採內控管理制度》、《招投標管理實施細則》及《認價採購管理實施細則》，明確本集團招採管理原則和管控要求，規範採購流程和標準。本集團會確保其以公開、公平、公正原則進行招標採購，以提升招標採購效率、保證招標採購質量、降低招標採購風險及尋找與企業匹配的優質資源。凡為潛在供應商或新引入供應商，其必須通過本集團有關質量及環境等評審，合格後方列為入圍供應商。本集團財務管理中心對採購流程實施全面監督，並會定期開展監督評價工作，針對監督評價過程中發現的問題，對違紀違規行為實施整改。

本集團亦致力支持當地經濟，優先採購當地供應商，以減少運輸過程中的碳足跡。本集團亦已制定《綠色採購規範實施細則》，在甄選過程中優先考慮使用環保產品及服務的供應商。如發現其有任何嚴重違反法律法規的行為，本集團將終止與該等供應商的合同。

### 供應鏈環境和社會風險管理

本集團已制定《供應商管理實施細則》，明確分類與本集團有業務往來的供應商以及各部門的職責，以管理供應鏈中潛在的環境和社會風險。本集團關注供應商的誠信，並只會挑選過去營商紀錄良好、沒有任何嚴重違規或違反商業道德行為的供應商及合作夥伴。本集團不會容忍任何有關賄賂及貪污的行為，並嚴禁供應商以透過任何形式的利益輸送或饋贈而取得採購合約或合作關係。我們會不斷監察及評估供應商能否符合我們的要求。為確保供應商的整體質量，我們會制訂供應商管理標準及組織培訓，並根據一系列評估標準備存一份經審批的供應商名單。經初步評估後，我們亦會定期檢討供應商的表現，為供應商設定級別。本集團將根據季度評價意見和合作情況，與供應商高層管理人員進行交流溝通，並提出整改意見和要求，敦促其限期整改，努力將供應鏈中潛在的環境和社會風險降至最低。

## 環境、社會及管治報告

### B6. 產品責任

本集團旨在建立及提升自有品牌，成為中國西部地區中高端住宅物業及商業物業運營的領先一體化物業管理服務提供商。作為一間優質物業管理服務提供商，本集團相信質量控制對我們的成功至關重要。我們嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於中國的《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理辦法》及《中華人民共和國產品質量法》等產品責任相關法律法規的規定。於報告期間，本集團並未發現任何違反產品及服務品質相關的法律法規的重大事宜，亦無接獲關於產品及服務的重大投訴(2022年：無接獲重大投訴)，客戶滿意度均達到預期目標。本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務，其無需因健康及安全原因召回產品，亦不適用於有關產品回收程序的披露。

在發展的道路上，本集團不斷整合優質資源，注重專業型人才的培養，持續豐富服務內容、迭代服務方式、提升服務品質，以不斷滿足業主、客戶和合作夥伴的多元需求。2023年，本集團致力提供暖心服務，一共開展385次社區文化活動。我們已獲得249份錦旗及感謝信，持續為業主帶來愉悅的生活體驗。我們的營運及管理體系亦已獲得權威機構認可，且於2019年通過ISO9001：2015國際質量管理系統認證。

回首2023年，本集團憑藉穩健的經營與服務能力、良好的品牌力以及持續的企業社會責任踐行，攬獲眾多榮譽大獎，彰顯了社會各界對本集團的認可與褒獎。獎項列示如下：

頒發對象	獎項名稱	頒發機構
本公司	2022中國物業服務企業品牌力100強TOP53	樂居財經研究院
	2022上半年物業服務滿意度全國TOP55	樂居財經
	2022上半年物業服務滿意度成都區域TOP14	

## 環境、社會及管治報告

頒發對象	獎項名稱	頒發機構
	2022中國物業服務企業綜合實力TOP50	億翰智庫
	2022中國上市物業企業經營能力十強	
	2022中國物業服務客戶滿意度模範企業	
	2022中國物業服務商業物業服務領先企業	
	2022中國物業服務西南區域競爭力領先企業	
	2022中國物企超級服務力TOP50第41位	
	2022中國物企西南區域服務力領先企業	
	2022成都市物業管理協會優秀會員	成都市物業管理協會
	2021-2022四川省AAA經誠信物業服務企業	四川房地產業協會
	2023成都黨建引領社區共建·示範物業企業	四川日報報業集團華西社區報
依雲鎮	2022年度「蓉城先鋒·暖心物業」示範項目	中共成都市物業行業委員會組織
迎暉天璽	2022中國物企住宅物業服務標桿項目	億翰智庫
華府天驕	2022年四川省基層治理百佳示範小區	四川省住房和城鄉建設廳
德商國際及 德商·華府天驕	2022四川省物業服務品牌項目	四川房地產業協會
德商·禦府天驕 商業街	2023成都社區商業服務示範項目	四川日報報業集團華西社區傳媒

### 服務質量及安全

本集團認為對細節的關注是服務客戶及樹立品牌不可或缺的一環。我們致力通過探索及迎合客戶的需求，以提升及改善我們服務的質量及技術，與客戶建立牢固的關係。為維持高服務水準及質素，我們已制定全面的服務質量監督體系，其包括《服務測量和監控程序》及《不合格品／服務控制程序》等一系列標準化程序。我們要求僱員及分包商於各輪預定驗收後填妥驗收檢查清單，以記錄彼等的檢查結果及更新物業狀況。我們亦為員工提供關於清潔服務及不同設施（如電梯系統及消防裝備）的操作的書面規程。此外，本集團會定期進行消防安全排查、設備維修、秩序巡查等，並及時進行設備維護與維修或品質提升，時刻保衛社區安全。

在規劃及提供服務時，我們秉承以客戶為中心的經營原則。為改善客戶體驗及提高客戶忠誠度和滿意度，我們在多條服務線高效配置資源，並創建多樣的增值服務。我們已計劃在物業服務平台及工作流程方面運用信息技術，以提高客戶參與度及營運效率，包括管理信息化、社區管理智能化及客戶服務智慧化。我們已成功利用物聯網創建在線服務平台，提供廣泛的服務，如家居裝修、管家、租賃及商戶管理服務。我們亦推出一套物業管理系統，利用信息技術統一管理門禁、停車場、安全監控及寫字樓運作。該系統具有可擴展性，可以有效地將服務融入我們管理的物業中，提高服務及資源使用效率。

為確保消費者滿意度，我們聘請第三方調查員每年對在管物業進行物業管理服務質量審查。此外，我們亦每月進行內部審查，審視所有在管物業的消費者滿意度。我們會跟蹤客戶對我們服務質量的反饋，並設立「400全國客戶服務監督熱線」及安排客服人員，以確保我們可及時有效地處理客戶的疑慮和投訴。於報告期間，我們已接聽2,682通客戶專線電話。此外，我們已制定《企業微信對客服務使用規範》，以確保我們的客服團隊遵守一致的標準和準則。同時，我們已採用《客戶投訴處理規範》以管理客戶的投訴。我們要求客戶服務人員及時回應客戶的投訴，與客戶討論問題，了解問題的相關背景，並盡可能提出初步解決方案。根據需要，該人員亦可以聯絡維修及保養等其他部門，以安排人員協助解決問題。於報告期間，本集團已處理共7,604項工程報事報修、3,177項設備維護與維修、46,918項工單及1,174項諮詢反饋，盡力解決及回應業主的訴求。



## 環境、社會及管治報告

### 客戶私隱保護

基於業務性質，本集團會接觸大量業主及住戶的資料。本集團非常重視保障其客戶權益及私隱，其致力透過實行高度安全及保密標準維護及保護個人資料私隱，確保嚴守有關資料私隱的監管規定。我們已制定《客戶信息安全管理規範》，規定我們的員工謹慎處理客戶的個人資料，以提高員工對保障客戶私隱的意識。本集團定期巡視相關政策執行的有效性。如若發現任何侵犯私隱行為，本集團將依據政策快速調查，停止其帶來的影響，並處置相應責任人員。

### 知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要依賴商標及商業秘密的法律及法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾，從而保護知識產權。截至2023年12月31日，我們註冊了12項商標、17項管理系統的軟件版權及1個域名。於報告期間，我們並不知悉本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出侵權行為，而可能會對我們的業務營運造成重大不利影響，亦不知悉與第三方有任何關於知識產權的糾紛。本集團將繼續監察以確保其知識產權不受侵犯。

### 廣告及標籤

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃並制定整體營銷策略、進行市場調查以及統籌銷售及營銷活動就進行產品及服務的營銷宣傳。我們會對所有產品及服務的宣傳進行嚴格規管及檢查，確保有關工作符合有關宣傳及標籤的適用法律法規。該等營銷宣傳須準確地反映本集團服務質量、效能及服務內容，不允許有任何引人誤解的虛假宣傳。

## B7. 反貪污

我們相信廉潔的企業文化是我們持續成功的關鍵，因此我們極為重視反腐倡廉的工作及制度建設，並堅決杜絕任何貪腐行為。本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》及《中華人民共和國反洗錢法》等法律法規的規定。於報告期間，本集團並未發現任何違反有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規重大事宜，亦沒有任何已審結的貪污訴訟案件(2022年：無案件)。

## 環境、社會及管治報告

### 反腐倡廉

本集團對反貪污及詐騙行為採取「零容忍」態度，並已授權其審核部承擔日常執行反貪污及反欺詐措施的職責，包括處理投訴、確保舉報人安全及進行內部調查。我們已制定《監察管理操作指引》，以杜絕內部任何腐敗情況及防止不正當利益侵害，並致力於營造一個廉潔良好的工作環境，建設廉潔公開透明的企業文化。我們會就任何已識別的貪污或欺詐活動採取糾正措施，評估已識別的貪污或欺詐活動，並提出及確立預防措施，以避免日後出現不合規情況。

除了於員工手冊中納入針對不合規情況的相關政策及明令禁例，本集團會每年向董事及僱員提供至少一次反貪污合規培訓講座，讓其熟悉其在反貪污及商業道德方面的相應角色及責任，確保遵守適用法律及法規。於報告期間，5名董事及35名僱員分別接受了共約15小時及約105小時有關反商業賄賂的反貪污培訓(2022年：9名董事及906名僱員分別接受了約54小時及約1,812小時相關培訓)。

### 舉報機制

本集團十分重視僱員正直與誠實之品格。本集團已制定《投訴與舉報(獎勵)管理辦法》規範投訴與舉報工作的操作程序，打擊各種腐敗及違規違紀行為，以及鼓勵員工積極舉報各種腐敗問題。如接到舉報時，我們會即時進行調查及採取必要合適行動。我們亦承諾會保護舉報人身份，以杜絕所有利益衝突或有可能損害本集團及相關持份者利益的行為。董事會亦會定期檢討此舉報系統之有效性。

### B8. 社區投資

在追求業務發展的同時，本集團亦會致力服務社區，並制定《社會公益事業管理制度》以規範其社區活動及捐贈，以展現企業公民身份。本集團將繼續為社區作出貢獻，時刻關注社會與弱勢群體的困難和需要，並主動回報社會，以促進社會和諧為目標。

## 環境、社會及管治報告

### 企業社會責任

除了鼓勵及支持我們的員工於工餘時間投身義工服務，我們亦致力在其營運過程中為社會作出積極貢獻，以履行本集團的企業社會責任。於報告期間，本集團的社區投資專注於社區關懷，培育社區文化及保護社區環境方面。其已舉辦以下社區活動：

- 社區環境更新：

本集團透過「福流星火行動」完成社區煥新，對公共設施進行改造並提升綠化景觀，改善業主居住環境。為預防安全隱患，本集團亦對智慧安全設施進行全新升級，並及時對損壞的設施進行養護翻新。

- 聯誼活動：

本集團三大社群之一的「彈簧實驗室」開展了首屆德商產投 x SoReal王者榮耀電競賽事，讓熱愛電競的186名業主齊聚一堂，33支王者隊伍經過線上海選賽，最終8支隊伍成功進入線下總決賽，角逐冠軍榮耀：

梵木文創與「彈簧實驗室」聯合舉辦的5V5籃球挑戰賽為熱愛籃球的「德友」們搭建了一個連結友鄰、傳遞愛與溫度的交流平台，8支由德商業主、合作夥伴、聯名品牌、商家等用戶們組成的籃球戰隊在決賽現場會師：

本集團與冰虎聯盟、虎少運動空間三大品牌聯名舉辦「潮酷運動集市」，德商用戶們在專業教練的指導帶玩下大膽嘗試各項運動，包括飛盤、匹克球、陸沖、橄欖球等，現場還設置了專業花式運動表演，在趣味比賽裡感受到運動與激情碰撞的美妙、認識新夥伴的快樂；及

本集團「心動社」社群聯合萬達「寰映影城」合作，推出「德商給你發對象嘍」七夕特別企劃活動，提供驚喜禮品如瑜伽體驗券、射箭套餐券、ARTE沉浸式展覽票、撈金晚宴門票、雙人電影票等，還有豐富的遊戲互動環節讓20組男女在影院中認識彼此、瞭解彼此，一同度過了浪漫、舒適、溫馨的美好時光。

- 社區關懷：

在七一建黨節來臨之際，本集團聯同成都當地社區為所轄社區的交警分隊及環衛單位送去飲料，用清涼浸潤心田，把關愛送到一線，致敬每一份高溫下的堅守與付出：

## 環境、社會及管治報告

三八國際婦女節來臨之際，本集團物業人員獻給女神們一份份精心準備的禮品或花束，為園區的女性業主送上暖心祝福；及

於母親節，本集團工作人員和朋友一起手寫賀卡，加上一束有愛的花，為媽媽們送上真誠祝福。並設有特別攝影活動，專業攝影師用光影定格下有愛的瞬間。

- 親子活動：

六一兒童節時，本集團與一品CG合作，在物業工作人員的精心準備下，舉辦「跳蚤市場」，讓小朋友們在這裡感受到了買賣、分享交換帶來的樂趣；及

推出父親節及端午特別活動，20組業主家長和孩子們在超清新網紅打卡地「我的田園」童趣結營，活動包括抓雞炸蛋、親子互動「老爸的藝術照」、端午龍舟DIY、「渾水摸魚」賽等，在親子互動遊戲裡共度了一段關乎大自然、孩子天性、愛和陪伴的野趣成長時光。

- 文化活動：

本集團於2023年9月中旬舉行古風市集，透過「唐宮夜宴」，邀請身著唐朝服飾的演員進行定點巡遊舞蹈及傳統樂器的快閃表演，展示唐朝文化。除了設有市集讓大眾感受盛唐文化，免費品嚐糖畫，還可以在國風攝影體驗攤位，換上漢服體驗免費拍攝服務，一秒夢回盛唐。另外設有傳統宴飲遊戲（投壺、元寶套圈等），使大眾感受傳統文化活動的趣味；及

本集團自2023年11月起與微瀾圖書館展開公益合作，啟動「漂流讀書計畫」，為熱愛閱讀的孩子們提供一個分享喜愛書籍的平台，德商社區的孩子們將自己喜愛的書籍和閱讀的興趣與城市中流動的孩子們共同分享。

## 環境、社會及管治報告

### 聯交所ESG報告指引內容索引表

#### 強制披露規定

#### 章節

管治架構

ESG管治架構

匯報原則

關於環境、社會及管治報告 — 報告框架

匯報範圍

關於環境、社會及管治報告 — 報告範圍

#### 主要範疇、層面、

#### 一般披露及

#### 關鍵績效指標

#### 描述

#### 章節／聲明

#### 層面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、排放物  
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  
規例的資料。

關鍵績效指標A1.1

排放物種類及相關排放數據。

不適用 — 已解釋

關鍵績效指標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)。

排放物 — 溫室氣體排放

關鍵績效指標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)。

不適用 — 已解釋

關鍵績效指標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)。

排放物 — 廢棄物管理

關鍵績效指標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。

環境目標；排放物 — 溫室氣體排放

關鍵績效指標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。

環境目標；排放物 — 廢棄物管理

## 環境、社會及管治報告

## 主要範疇、層面、

## 一般披露及

## 關鍵績效指標

## 描述

## 章節／聲明

**層面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。

資源使用

## 關鍵績效指標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)。

資源使用 — 能源管理

## 關鍵績效指標A2.2

總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。

資源使用 — 水源管理

## 關鍵績效指標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。

環境目標；資源使用 — 能源管理

## 關鍵績效指標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。

環境目標；資源使用 — 水源管理

## 關鍵績效指標A2.5

製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。

不適用 — 已解釋

**層面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。

環境及天然資源

## 關鍵績效指標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。

環境及天然資源 — 向綠色建築過渡、提升環保意識

**層面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。

氣候變化

## 關鍵績效指標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。

氣候變化 — 實體風險、轉型風險

## 環境、社會及管治報告

### 主要範疇、層面、

#### 一般披露及

#### 關鍵績效指標

#### 描述

#### 章節／聲明

### 層面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的資料。

僱傭

#### 關鍵績效指標 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。

僱傭

#### 關鍵績效指標 B1.2

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。

僱傭 — 招聘、晉升、薪酬及解僱

### 層面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。

健康與安全

#### 關鍵績效指標 B2.1

過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。

健康與安全

#### 關鍵績效指標 B2.2

因工傷損失工作日數。

健康與安全

#### 關鍵績效指標 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。

健康與安全 — 職業健康與安全



## 環境、社會及管治報告

## 主要範疇、層面、

## 一般披露及

## 關鍵績效指標

## 描述

## 章節／聲明

**層面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。

發展及培訓

## 關鍵績效指標 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。

發展及培訓 — 培訓計劃

## 關鍵績效指標 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。

發展及培訓 — 培訓計劃

**層面B4：勞工準則**

## 一般披露

有關防止童工或強制勞工的：

勞工準則

(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。

## 關鍵績效指標 B4.1

描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞  
工。

勞工準則 — 防止童工及強制勞工

## 關鍵績效指標 B4.2

描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步  
驟。

勞工準則 — 防止童工及強制勞工

**層面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。

供應鏈管理

## 關鍵績效指標 B5.1

按地區劃分的供應商數目。

供應鏈管理

## 關鍵績效指標 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。

供應鏈管理 — 採購機制

## 關鍵績效指標 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。

供應鏈管理 — 供應鏈環境和社會風  
險管理

## 關鍵績效指標 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。

供應鏈管理 — 採購機制

## 環境、社會及管治報告

### 主要範疇、層面、

#### 一般披露及

#### 關鍵績效指標

#### 描述

#### 章節／聲明

### 層面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。

產品責任

#### 關鍵績效指標 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。

不適用 — 已解釋

#### 關鍵績效指標 B6.2

接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。

產品責任

#### 關鍵績效指標 B6.3

描述與維護及保障知識產權有關的慣例。

產品責任 — 知識產權

#### 關鍵績效指標 B6.4

描述質量檢定過程及產品回收程序。

產品責任 — 服務質量及安全

#### 關鍵績效指標 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。

產品責任 — 客戶私隱保護

### 層面B7：反貪污

#### 一般披露

有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：

反貪污

- (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。

#### 關鍵績效指標 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。

反貪污

#### 關鍵績效指標 B7.2

描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。

反貪污 — 舉報機制

#### 關鍵績效指標 B7.3

描述向董事及員工提供的反貪污培訓。

反貪污 — 反腐倡廉

## 環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、

一般披露及

關鍵績效指標

描述

章節／聲明

### 層面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。 社區投資

關鍵績效指標 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)。 社區投資 — 企業社會責任

關鍵績效指標 B8.2

在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。 社區投資 — 企業社會責任

## 董事會報告

董事會欣然提呈報告期間本公司年報連同經審核綜合財務報表。

### 全球發售

本公司於2020年12月10日根據開曼群島法律在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。股份已於2021年12月17日在聯交所主板上市。

### 主要業務

本集團是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商。本集團通過管理和運營四大板塊提供服務：(i)物業服務，主要包括物業管理服務及其他增值服務；(ii)商業運營管理，主要包括商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；(iii)大家居服務，主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務；及(iv)寫字樓及產業園運營管理，主要從事寫字樓轉租服務及合作業務。

### 業績

本集團報告期間的業績載於本年報第120至125頁的綜合財務報表。

### 稅務減免及豁免

董事並不知悉股東因其持有本公司證券而享有的任何稅務減免及豁免。

### 末期股息

董事會已決議，不建議派付截至2023年12月31日止年度的任何末期股息。

### 股東週年大會

本公司股東週年大會將於2024年6月20日(星期四)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

### 就2023年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會將於2024年6月20日(星期四)舉行，為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2024年6月17日(星期一)至2024年6月20日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2024年6月14日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 業務回顧

有關本集團業務的中肯回顧及本集團報告期間業績的討論與分析(使用主要財務表現指標)及影響其業績及財政狀況的重大因素以及本集團的業務前景載於本年報第13至25頁的「管理層討論及分析」。本集團面對的主要風險及不明確因素之描述載於本年報第13至25頁的「管理層討論及分析」。2023年12月31日之後發生影響本公司的重要事件載於本年報第13至25頁的「管理層討論及分析」。

### 環保政策及表現

促進可持續、保育環境是本集團的企業及社會責任。就此，本集團透過減少其碳足跡，並以可持續方式進行企業發展，致力將本集團對環境造成的影響降至最低。

於報告期間，本集團已遵守各種環保法例及規例。有關報告期間本集團在環保、社會及管治方面的工作詳情，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」。

### 捐款

於報告期內，本集團沒有做出捐款。

## 董事會報告

### 法律程序及遵守相關法例及規例

我們可能不時涉及於日常業務過程中發生的不同法律訴訟。董事確認，於報告期間直至本年報日期，本集團並無涉及任何針對本集團或任何董事作出且可能對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何訴訟、仲裁或行政程序。此外，就董事所知，概無針對本集團或任何董事作出且可能對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的未決或可見訴訟、仲裁或行政程序。

於報告期間，本集團在所有重大方面已遵守法例，包括香港公司條例(香港法例第622章)、上市規則、證券及期貨條例的規定。

### 財務概要

本公司於過去五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年報第215至216頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

### 與持份者的關係

#### 僱員

於2023年12月31日，本集團共有約970名僱員，而於2022年12月31日有912名僱員。本集團的絕大多數僱員常駐中國。

本集團相信，本集團的董事、高級管理層及僱員對本集團的成功至關重要，而其行業知識及對市場的了解將有助於本集團在市場上維持競爭力。本集團向其僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

根據中國法律法規的要求，本集團參與各項政府法定僱員福利計劃，包括社會保險基金(即退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、工傷保險計劃及生育保險計劃)及住房公積金。根據中國法律，本集團須根據僱員薪金的特定百分比向僱員福利計劃供款。

本集團與僱員訂立勞動合同，內容包括職位、聘用期限、工資、僱員福利、違約責任及終止理由等事項。

## 客戶

本集團的客戶主要為業主、物業開發商及租戶。報告期間，本集團最大客戶德商集團約佔本集團總收益的約17.6%。本集團五大客戶約佔本集團總收益的約23.7%。

於報告期間，就董事所知，除德商集團外，概無董事或本公司或其附屬公司的最高行政人員、彼等各自的聯繫人或持有本公司已發行股本超過5%的任何本公司股東於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

## 供應商

本集團的供應商主要為本集團物業管理服務的分包商及公用事業公司。報告期間，本集團的最大供應商約佔本集團服務成本總額的約6.4%。本集團的五大供應商約佔本集團服務成本總額的約16.0%。

於報告期間，就董事所知，概無董事或本公司或其附屬公司的最高行政人員、彼等各自的聯繫人或持有本公司已發行股本超過5%的任何本公司股東於本集團任何五大供應商中擁有任何權益。

## 股本

本公司股本於報告期間的詳情載於綜合財務報表附註27。

於2023年6月14日，柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士根據首次公開發售前購股權計劃行使首次公開發售前購股權後，分別獲發1,203,300股、1,203,300股、529,500股及529,500股股份。緊隨其後及直至本年報日期，本公司的已發行股本為620,259,200股股份。

## 儲備

本集團於報告期間的儲備變動詳情載於本年報第123頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於2023年12月31日，本公司可向股東分派之儲備約為人民幣132.4百萬元。

## 物業及設備

本集團於報告期間的物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。



## 董事會報告

### 充足公眾持股量

於本報告日期及基於本公司公開可得資料及據董事所深知，本公司已遵照上市規則的規定維持25%的最低公眾持股量。

### 優先認購權

組織章程細則或開曼群島法律概無有關優先認購權的條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 董事及高級管理層

本公司於報告期間及直至本年報日期的董事及高級管理層載列如下：

姓名	於本公司的職位
<b>董事</b>	
鄒康先生	非執行董事
張志成先生	主席、執行董事兼本公司行政總裁
熊建秋女士 <sup>附註</sup>	執行董事兼本公司財務總監
楊文先生 <sup>附註</sup>	執行董事兼本公司財務總監
萬虹女士	執行董事兼聯席公司秘書
柳軍先生	執行董事、成都德商副總裁、中能執行董事及成都金捷及成都栢悅嘉誠總經理
邵家楨先生	執行董事、成都德商副總裁及成都栢悅嘉誠經理
方利強先生	獨立非執行董事
陳滌先生	獨立非執行董事
嚴洪先生	獨立非執行董事
<b>高級管理層</b>	
張書娟女士	成都德商運營管理部總經理
楊文	財務總監

據董事所知、所悉及所信，除本年報所披露者外，董事及高級管理層之間並無任何關係。

附註：熊建秋女士已於2024年3月1日因本集團內部工作調動辭任。楊文先生於2024年3月1日獲委任為執行董事。執行董事變更詳情請見本公司日期為2024年3月1日之公告。

根據組織章程細則第108及112條，楊文先生、方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生將輪值告退，並符合資格及願意於本公司股東週年大會上膺選連任為董事。

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第26至31頁。

### 董事的服務協議

執行董事各自與本公司訂立服務協議，為期三年。執行董事或本公司可發出不少於一個月的書面通知終止服務協議。

非執行董事及獨立非執行董事各自與本公司訂立委聘函，為期三年。非執行董事及獨立非執行董事或本公司可發出不少於一個月的書面通知終止委聘函。

董事的任命須符合組織章程細則下有關董事輪席退任的條文。

概無董事訂有或擬訂立本公司或其任何附屬公司於一年內未經支付賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務協議。

### 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條所作出有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士，且截至本年報日期仍屬獨立人士。

董事會已設立機制，確保本公司任何董事的獨立觀點及意見均傳達至董事會，以提高決策的客觀性及有效性。董事會每年透過其提名委員會及薪酬委員會檢討管治架構及下列機制，以確保其有效性：

1. 九名董事中有三名為獨立非執行董事，符合上市規則的要求，即董事會必須有至少三名獨立非執行董事，且必須委任代表董事會至少三分之一的獨立非執行董事。
2. 提名委員會及薪酬委員會將於委任前評估獲提名為新獨立非執行董事的候選人的獨立性、資格及時間承諾，並每年評估現任獨立非執行董事的持續獨立性及其時間承諾。所有獨立非執行董事須每年書面確認其遵守上市規則第3.13條的獨立性規定，並披露其於公眾公司或機構擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔。
3. 提名委員會及薪酬委員會將每年對獨立非執行董事進行業績評估，以評估其貢獻。

## 董事會報告

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2023年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(1)</sup>	佔本公司股權 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2)及(3)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%
張志成先生	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	22,500,000 (L)	3.63%
熊建秋女士 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	1,059,000 (L)	0.17%
萬虹女士	實益擁有人；信托受益人 <sup>(6)</sup>	3,540,037 (L)	0.57%
邵家楨先生	實益擁有人；信托受益人 <sup>(7)</sup>	6,128,155 (L)	0.99%
柳軍先生	實益擁有人；信托受益人 <sup>(8)</sup>	6,128,155 (L)	0.99%

附註：

- 於2023年12月31日，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據(「一致行動人士確認契據」)，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2023年12月31日，各控股股東，即Sky Donna(由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding(由鄒健女士全資擁有)及鄒健女士被視為於本公司的62.82%已發行股本中擁有權益。
- 鄒康先生擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司)持有的372,393,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- 熊建秋女士於1,059,000股股份中擁有權益。熊建秋女士已於2024年3月1日辭任董事一職。

## 董事會報告

- (6) 萬虹女士於3,540,037股股份中擁有權益，當中包括其持有的1,059,000股股份及向其授予的2,481,037股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (7) 邵家楨先生於6,128,155股股份中擁有權益，包括其持有的2,406,600股股份及向其授予的3,721,555股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (8) 柳軍先生於6,128,155股股份中擁有權益，包括其持有的2,406,600股股份及向其授予的3,721,555股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。

## 於本公司相聯法團股份及相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團	佔相聯法團	
			所持股份／ 相關股份 總數 <sup>(附註)</sup>	於2023年 12月31日權益 概約百分比(%)
鄒康先生	實益擁有人	Sky Donna	1 (L)	100%

附註：字母「L」代表該人士於相聯法團股份的好倉。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2023年12月31日，據本公司董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(1)</sup>	佔本公司股權 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
Sky Donna	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2)</sup> 及 <sup>(3)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%
鄒健女士	閣下所控制的法團權益；與另一人士共同持有的權益 <sup>(4)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%
Pengna Holding	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 <sup>(4)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%

附註：

- (1) 於2023年12月31日，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構—一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2023年12月31日，各控股股東，即Sky Donna(由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding(由鄒健女士全資擁有)及鄒健女士被視為於本公司的62.82%已發行股本中擁有權益。
- (3) Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司)擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Sky Donna持有的372,393,000股股份；及(ii)由於鄒康先生與鄒健女士訂立的一致行動人士確認契據，Sky Donna被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 鄒健女士擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Pengna Holding(鄒健女士全資擁有的公司)持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，鄒健女士被視為於Sky Donna擁有權益的372,393,000股股份。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，本公司尚未接獲任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)通知，表示其於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

### 董事收購股份或債權證的權利

除本年報另行披露者外，本公司或其任何附屬公司於報告期間任何時間概無訂立任何安排以使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲得利益，且概無董事或任何彼等的配偶或未滿18歲子女獲授任何認購本公司或任何其他法團的股權或債權證的權利或已經行使任何有關權利。

### 發行債權證

於報告期間，本公司並無發行任何債權證。

### 不競爭契據

控股股東(即鄒康先生、Sky Donna、鄒健女士及Pengna Holding)訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等不可撤銷及無條件地向本公司作出若干不競爭承諾。不競爭契據的詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。

本公司及獨立非執行董事已接獲各控股股東的年度確認書，表明彼等於報告期間並未違反不競爭契據的條款。獨立非執行董事亦已就不競爭契據的遵守情況進行年度審閱，並信納控股股東於報告期間已妥為遵守不競爭契據。

### 董事及控股股東於競爭業務的權益

據董事會所知，報告期間，董事、彼等的聯繫人或控股股東概無於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

### 董事及高級管理層資料變動

經本公司作出具體查詢以及獲董事及高級管理層確認後，概無須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段以及第(g)段披露的有關任何董事資料的其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 董事會報告

### 關連交易

#### 御璟租賃協議

於2022年11月4日，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻(作為租戶)(均為本公司之間接非全資附屬公司)與德商高欣(作為業主)就若干位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的御璟租賃物業(「該等御璟租賃物業」)訂立該等御璟租賃協議，自2022年12月8日起(或自該等御璟租賃協議當中所載條件滿足後該等御璟租賃協議生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止為期14年8個月(倘該等御璟租賃協議的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)。於2023年1月4日，德商遠泓、德商永潤、德恒鴻及德商高欣訂立該等補充御璟租賃協議，以將該等御璟租賃協議生效(待達成其項下所述之條件後)之最後截止日期延長至2023年3月31日(或該等御璟租賃協議訂約方可能書面協定之其他日期)。於2023年9月5日，德商高欣與德恒鴻就御璟租賃物業III訂立補充協議。據此，德商高欣同意於御璟租賃協議III項下的租賃期內(即自2022年12月8日起計算)每年向德恒鴻提供若干金額的租金減免。租金降低將於御璟租賃協議III項下期限內各租賃年度的租金分期付款中予以反映。因此，根據補充協議，於整個租賃期間應付之租金總額將由約人民幣77.1百萬元減少至約人民幣72.9百萬元(包括增值稅，惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御璟租賃物業III所附帶的費用等其他公共設施收費)。股東於2023年3月23日舉行之股東大會批准該等御璟租賃協議(經該等補充御璟租賃協議修訂及補充)。德商高欣由鄒康先生(本公司非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制。因此，德商高欣為鄒康先生及鄒健女士的聯繫人，故此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。根據國際財務報告準則第16號，該等御璟租賃協議項下該等御璟租賃物業的租賃將確認為本集團的使用權資產。因此，該等御璟租賃協議項下進行的交易被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載「交易」釋義所指的資產收購。由於該等御璟租賃協議乃與本公司的關連人士德商高欣訂立，故根據上市規則第14A.81條，該等御璟租賃協議項下各自之交易須合併為本公司一系列交易。由於基於本集團根據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，該等御璟租賃協議項下按合併基準計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故該等御璟租賃協議項下擬進行的交易構成(i)上市規則第14章項下本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的公告、通函及股東批准規定；及(ii)本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。有關該等御璟租賃協議及其項下進行的交易，請見本公司日期為2022年11月4日、2022年11月28日、2022年12月15日、2023年1月4日、2023年1月17日、2023年2月8日、2023年3月22日及2023年9月5日之公告以及日期為2023年3月3日的通函。



### 債務清償協議

於2023年12月22日，本公司的全資附屬公司成都德商與各債務人及賣方訂立債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售清償物業，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷應收款項。債務清償協議如下：

1. 成都德商永鴻置業有限公司(「永鴻置業」)(作為賣方)、成都德商榮和置業有限公司(「榮和置業」)(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議一」)。據此，成都德商同意收購，而永鴻置業同意出售位於中國四川省成都市武侯區的382個停車位(「清償物業一」)以抵銷榮和置業應支付成都德商金額為人民幣15,280,000元的應收款項(「應收款項一」)；
2. 永鴻置業(作為賣方)、德商高欣(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議二」)。據此，成都德商同意收購，而永鴻置業同意出售位於中國四川省成都市武侯區的78個停車位(「清償物業二」)以抵銷德商高欣應支付成都德商金額為人民幣3,120,000元的應收款項(「應收款項二」)；
3. 成都德商嘉泰置業有限公司(「嘉泰置業」)(作為賣方)、成都帝景興業房地產開發有限公司(「帝景興業」)(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議三」)。據此，成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售位於中國四川省成都市青羊區的32個停車位(「清償物業三」)以抵銷帝景興業應支付成都德商金額為人民幣1,600,000元的應收款項(「應收款項三」)；
4. 嘉泰置業(作為賣方)、成都德商鼎創置業有限公司(「鼎創置業」)(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議四」)。據此，成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售位於中國四川省成都市青羊區的184個停車位(「清償物業四」)以抵銷鼎創置業應支付成都德商金額為人民幣9,200,000元的應收款項(「應收款項四」)；
5. 嘉泰置業(作為賣方)、崇州德商博朗置業有限公司(「博朗置業」)(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議五」)。據此，成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售位於中國四川省成都市青羊區的24個停車位(「清償物業五」)以抵銷博朗置業應支付成都德商金額為人民幣1,200,000元的應收款項(「應收款項五」)；

## 董事會報告

6. 成都德坤達置業有限公司(「**德坤達置業**」)(作為賣方及債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議六**」)。據此，成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售位於中國四川省成都市溫江區的292個停車位(「**清償物業六**」)以抵銷德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣8,760,000元的應收款項(「**應收款項六**」)；
7. 德坤達置業(作為賣方)、博朗置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議七**」)。據此，成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售位於中國四川省成都市溫江區的79個停車位(「**清償物業七**」)以抵銷鼎博朗置業應支付成都德商金額為人民幣2,370,000元的應收款項(「**應收款項七**」)；
8. 德坤達置業(作為賣方)、成都德乾置業有限公司(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議八**」)。據此，成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售位於中國四川省成都市溫江區的129個停車位(「**清償物業八**」)以抵銷德乾置業應支付成都德商金額為人民幣3,870,000元的應收款項(「**應收款項八**」)；
9. 成都德商達置業有限公司(「**德商達**」)(作為賣方)、德坤達置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議九**」)。據此，成都德商同意收購，而德商達同意出售位於中國四川省成都市天府新區的101個停車位(「**清償物業九**」)以抵銷德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣2,020,000元的應收款項(「**應收款項九**」)；及
10. 德商達(作為賣方及債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議十**」)。據此，成都德商同意收購，而德商達同意出售位於中國四川省成都市天府新區的211個停車位(「**清償物業十**」)以抵銷德商達應支付成都德商金額為人民幣4,220,000元的應收款項(「**應收款項十**」)。

本集團一直向債務人及／或彼等各自附屬公司提供(其中包括)物業管理服務及現場服務。為減輕債務人面臨的潛在流動性問題所引致的風險，債務人向包括本集團在內的債權人提出債務清償建議，據此，債務人建議向成都德商出售清償物業，收購事項之代價應按等額基準抵銷應收款項。於訂立債務清償協議前，成都德商已就清償物業開展財務盡職審查及作出估值。經不懈努力，本公司最終與債務人及／或彼等各自附屬公司達成協議同意就相關債務抵銷及清償安排訂立債務清償協議。於債務清償協議完成後，本集團將逐步將清償物業出售予本集團在管物業的業主或租戶，或於公開市場上物色的合適第三方。隨著中國汽車保有量不斷增長而停車位

與汽車的比率相對較低，故中國停車位市場具有發展潛力，且中國各地政府推出諸如調整物業市場銷售及貸款限制政策等措施，預期將為停車位銷售帶來利好因素。就本集團在管物業的業主及租戶而言，本集團可利用其信息、服務及科技優勢，優先及有效地接觸客戶，並能以較其他第三方更有效方式向本集團在管物業的業主及租戶推廣停車位銷售。就公開市場的第三方而言，本集團擬透過現有房地產經紀代理業務部門出售停車位，並利用本集團銷售團隊不斷擴大客戶群以促進清償物業的銷售。於收購事項完成後，本集團將制定切實有效的銷售策略及銷售計劃，並透過團隊及現有房地產經紀代理業務部門的銷售渠道進行清償物業的銷售從而產生現金收益。訂立債務清償協議可令成都德商收回應收款項，而該清償物業由獨立估值師估值，估值金額為人民幣137,259,000元，高於債務清償協議項下債務清償金額人民幣51,640,000元。債務清償協議項下擬進行之交易可令本集團日後出售清償物業，從而為本集團帶來現金流量。這有利於化解本集團應收款項風險，並符合股東利益。

於債務清償協議日期，除德商達外，各賣方及債務人由本公司非執行董事兼控股股東鄒康先生透過若干中間層公司最終控制，並且由於債務清償協議為就關連人士欠付本集團的債務的還款安排，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於合併計算時，債務清償協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，因此，債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。由於債務清償協議項下擬進行之交易一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。股東已於2024年2月20日舉行之股東特別大會上通過投票表決方式獲正式通過債務清償協議及其項下擬進行的交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月26日及2024年2月20日的公告及日期為2024年1月31日的通函。

### 持續關連交易

報告期間，本集團根據上市規則第十四A章訂立下列不獲豁免持續關連交易。

## 董事會報告

### 物業服務框架協議

於2021年11月15日，本公司與鄒康先生及鄒健女士(本公司之最終控股股東，鄒康先生兼任非執行董事)訂立一份物業服務框架協議(「物業服務框架協議」)，據此，本公司同意向鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司(「最終控股股東的關聯公司」)提供一系列物業管理服務及其他增值服務，自上市日期(即2021年12月17日)起至2023年12月31日止為期三年。本集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務包括但不限於：(i)物業管理服務；(ii)前期及協銷服務；(iii)商業運營服務及資產管理服務；及(iv)其他增值服務。訂約方與其各自的附屬公司及聯營公司將在物業服務框架協議的原則基礎上，就相關服務另行訂立附屬協議，載明具體條款及條件(包括產品及／或服務費用及付款方式)。

截至2023年12月31日止年度，物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限為人民幣192.5百萬元。

鄒康先生及鄒健女士均為本集團的控股股東(鄒康先生亦為非執行董事)，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

截至2023年12月31日止年度，本集團就物業服務應付的服務費總額為人民幣60.1百萬元，未超過人民幣192.5百萬元的年度上限。本公司確認上述報告期內的持續關連交易項下具體協議的簽訂及執行均已遵循該等持續關連交易的定價原則。

有關上文物業服務框架協議的進一步詳情載於招股章程「關連交易」一節。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱年內進行的持續關連交易，並確認該等交易：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般或更佳商業條款進行；及
- (iii) 根據監管有關交易的協議，按公平合理且符合股東整體最佳利益的條款進行。

根據上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師根據香港核證工作準則第3000號(經修訂)[審核或審閱過往財務資料以外的核證工作]及參考香港會計師公會頒佈的實務說明第740號[關於上市規則所述持續關連交易的核數師函件]就本集團的持續關連交易作出報告。本公司核數師向董事會確認：

- (i) 核數師並不知悉任何事項致使核數師認為所披露的持續關連交易未經董事會批准。
- (ii) 核數師並不知悉任何事項致使核數師認為所披露的持續關連交易在所有重大方面並未根據本集團的定價政策和監管有關交易的相關協議進行。
- (iii) 就持續關連交易的總額而言，核數師並不知悉任何事項致使核數師認為所披露的持續關連交易超過本公司設定的年度上限。

本公司確認於報告期間已遵守上市規則第十四A章的披露規定。

於2023年12月7日，本公司與鄒康先生及鄒健女士(本公司之最終控股股東)訂立新的物業服務框架協議(「新物業服務框架協議」)，據此，本公司同意向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，新物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限分別為人民幣70百萬元、人民幣70百萬元及人民幣70百萬元。本集團就提供服務收取的價格／費率將由相關訂約方公平磋商或透過公開招標程序(視情況而定)釐定，就新物業服務框架協議項下不同服務的定價依據詳情請見本公司於2023年12月7日刊發的公告及日期為2024年1月4日之通函。於2024年1月23日，本公司舉行股東特別大會，獨立股東於大會上批准新物業服務框架協議之條款(包括新物業服務框架協議項下的年度上限)及其項下擬進行之交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年1月23日之公告。

### 關聯方交易

本集團報告期間的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註31。除於本董事會報告中「關連交易」和「持續關連交易」一節所述的交易(而此等交易已遵守上市規則第14A章的披露規定)外，該等關聯方交易概無構成須予披露的關連交易(定義見上市規則)。

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

除上文「關連交易」一段所述的關連交易及上文「持續關連交易」一段所述的持續關連交易外，於回顧財政年度末及於回顧財政年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立任何對本集團業務屬重大且董事或任何與董事有關連的實體直接或間接於當中擁有重大權益的交易、安排或合約。

## 董事會報告

### 重大合約

除上文「關連交易」一段所述的關連交易及上文「持續關連交易」一段所述持續關連交易外，於回顧財政年度末及於回顧財政年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何對本集團業務屬重大（無論是否就向本集團提供服務而言）的合約。

### 根據上市規則的持續披露責任

本公司並無上市規則第13.20條、13.21條及13.22條項下的任何披露責任。

### 管理合約

於報告期間，本公司概無與董事或本公司任何全職僱員以外的人士訂立或存在任何有關本公司全部或重大部分業務的管理及行政合約。

### 董事的獲准許彌償條文

於報告期間，本公司已安排適當的保險，以保障董事及高級人員因公司活動所產生針對本公司及其聯營公司董事及高級人員的法律訴訟的相關責任。

除有關保險外，於報告期間任何時間及直至本年報日期，概不存在任何以本公司或聯營公司任何董事為受益人而生效的獲准許彌償條文。

### 員工、薪酬政策及董事酬金

本公司向董事提供具競爭力的薪酬待遇。董事薪酬乃參考彼等之經驗、資格、於本公司的職責及現行市況釐定。

應付我們僱員的薪酬包括薪金及僱員福利計劃供款。僱員薪金一般由僱員各自的職位、資格、經驗及表現釐定。

根據中國法律法規的要求，本集團按月向中國內地相關市、省政府組織的各項定額供款退休福利計劃供款。本集團按政府規定的其工資成本的一定比例向政府規定的計劃供款。本集團為其僱員向定額供款計劃作出的供款於作出供款時悉數並即時歸屬，且不得以僱員於供款悉數歸屬前退出計劃而沒收的供款減抵。因此，截至2023年12月31日止年度，上述定額供款退休福利計劃下並無已沒收供款可供本集團用於減少應付供款。

本集團向其僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

薪酬委員會已告成立，以檢討本集團全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就制定薪酬政策確立正規而具透明度之程序。

於報告期間，概無董事放棄其薪酬。



## 首次公開發售前購股權計劃

本公司於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃。由於首次公開發售前購股權計劃將不涉及本公司於上市後授出可認購股份的購股權，故首次公開發售前購股權計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。有關首次公開發售前購股權計劃條款的詳情，請參閱招股章程附錄五。

### (a) 目的

首次公開發售前購股權計劃之目的在於進一步改善本公司的企業管治架構，促進獎勵及約束機制的建立及改善，充分調動本公司僱員的主動性、責任感及使命感，令股東、本公司及管理人員的利益保持高度一致，共同關注及致力於本公司的長期發展。

### (b) 可參與人士

周尤波先生、柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士（「合資格人士」）（為本集團成員公司的董事及／或高級管理人員）合資格參與首次公開發售前購股權計劃。

### (c) 股份的最大數目及實際授予情況

因根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有發行在外而尚未行使的首次公開發售前購股權（「首次公開發售前購股權」）獲行使而可能發行的股份數目的總限額於任何時候不得超過19,253,000股，即緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數（並無計及因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）的約3.21%（「計劃限額」）及於2023年12月31日已發行股份總數的約3.10%。

於2021年4月27日，本公司向五名參與人士（「2021年承授人」）有條件授出可認購合共19,253,000股股份的首次公開發售前購股權（「2021年授予」）。於2022年3月2日，緊接周尤波先生（2021年承授人之一）辭任行政總裁後，其獲授的首次公開發售前購股權（相等於7,701,000股相關股份）已全部失效。於2022年7月27日，柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士行使彼等於首次公開發售前購股權計劃項下首次公開發售前購股權後已分別獲發行1,203,300股股份、1,203,300股股份、529,500股股份及529,500股股份。於2023年6月14日，柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士行使彼等於首次公開發售前購股權計劃項下首次公開發售前購股權後已分別獲發行1,203,300股股份、1,203,300股股份、529,500股股份及529,500股股份。

根據首次公開發售前購股權計劃不得再授出額外首次公開發售前購股權，因此於2023年1月1日及2023年12月31日，概無可根據首次公開發售前購股權計劃授權授出購股權。



## 董事會報告

根據首次公開發售前購股權計劃，倘發生下列事項（以較早發生者為準），則首次公開發售前購股權之行使權利（以尚未行使者為限）將於（其中包括）首次公開發售前購股權計劃項下歸屬期期滿時立即終止。首次公開發售前購股權分五批向各承授人歸屬：(i)於上市日期或之後歸屬30%；(ii)於上市日期首個週年日或之後歸屬30%；(iii)於上市日期第二個週年日或之後歸屬20%（「第三批」）；(iv)於上市日期第三個週年日或之後歸屬10%；及(v)於上市日期第四個週年日或之後歸屬10%。根據評估結果，2021年承授人未能達致第三批業績目標。因此，2021年授予合共2,310,400份首次公開發售前購股權已於2023年12月17日失效。詳情請見本公司2023年12月22日的公告。

根據首次公開發售前購股權計劃，可授予單一合資格人士的購股權上限數目並無具體限制。

- (d) 根據首次公開發售前購股權計劃所載提前終止條文及以合資格人士達成若干表現目標為條件，根據首次公開發售前購股權計劃授予承授人（即接納首次公開發售前購股權要約的合資格人士）的首次公開發售前購股權將根據下述時間可予行使：

歸屬日期	首次公開發售前購股權所涉相關股份可予歸屬的最高百分比（「行使限額」）
於上市日期或之後	30%
於上市日期首週年日或之後	30%
於上市日期第二個週年日或之後	20%
於上市日期第三個週年日或之後	10%
於上市日期第四個週年日或之後	10%

然而，各承授人所能行使的首次公開發售前購股權的實際數目與承授人上一年的表現評估結果掛鈎。本年行使首次公開發售前購股權實際數目限額 = 相關承授人行使百分比（詳情見下文）× 本年相關承授人行使限額（詳情見下文）：

評估結果(S)	S ≥ 80	80 > S ≥ 65	S < 60
個人年終表現優秀(A)良好(B)中等(C)個人承授人行使百分比	優秀(A)1.0	良好(B) 0.8	中等(C) 0

表現基於本公司採納的「公開發售前購股權計劃實施考核管理辦法」所載標準評估。本公司將註銷於特定年度未行使的首次公開發售前購股權。

根據首次公開發售前購股權計劃授予承授人且於上市日期第六個週年日之前承授人有權行使但未行使的所有首次公開發售前購股權將告失效及被視為已註銷及無效。

**(e) 購股權的認購價**

於接納授出的首次公開發售前購股權時，承授人應支付名義代價1.00港元。

**(f) 行使購股權**

首次公開發售前購股權可根據首次公開發售前購股權計劃及有關要約函件的條款於待董事釐定並通知各承授人的期間任何時間獲行使，該期間可能根據上述歸屬期在首次公開發售前購股權計劃項下的提前終止條文的規限下確定。每份首次公開發售前購股權的行使價為每股0.42港元。

**(g) 註銷已授出購股權**

董事會獲有關首次公開發售前購股權承授人批准後，可註銷已授出但尚未行使之購股權。除非仍有不超過上文第(c)分段所述限額的未發行購股權(不包括已註銷購股權)，否則不可向合資格人士授出購股權以取代其已註銷購股權。

**(h) 購股權失效**

行使尚未行使首次公開發售前購股權的權利於緊隨下列時間(以最早者為準)後終止：

- (i) 上文第(d)分段所載歸屬期屆滿；
- (ii) 第(j)、(k)或(l)分段所述任何期限或日期屆滿；
- (iii) 待償債安排生效後，第(m)分段所述的期限屆滿；
- (iv) 待第(n)分段所述債務和解或重組安排生效；
- (v) 承授人因辭任、不當行為或違反其聘用條款或其他合約條款而被即時解僱，或視為無力或無合理可能償付債務，或已成為無力償債，或與債權人已訂立任何具體債務安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何牽涉其品格或誠信的刑事罪行等原因而不再為本集團董事及／或僱員當日；
- (vi) 本公司開始清盤當日；

## 董事會報告

(vii) 承授人違反根據首次公開發售前購股權計劃行使購股權當日；或

(viii) 董事會註銷首次公開發售前購股權當日。

### (i) 首次公開發售前購股權計劃的期限

於最後實際可行日期(即2021年11月22日)後，將不會再授出首次公開發售前購股權，但首次公開發售前購股權計劃的所有其他條文將仍具十足效力及有效，以之前授出的任何首次公開發售前購股權有效行使，或在根據首次公開發售前購股權計劃的條文可能另有規定的範圍內仍具十足效力及有效，而於最後實際可行日期(即2021年11月22日)或之前授出的首次公開發售前購股權仍可根據其發行條款予以行使。

### (j) 終止僱傭時的權利

倘尚未行使首次公開發售前購股權的承授人出於任何原因不再為本公司或任何附屬公司的董事或僱員，則自不再為相關董事或僱員當日起計十二個月(或規定的其他日期)內仍可行使首次公開發售前購股權。

### (k) 身故或永久傷殘時的權利

倘尚未行使首次公開發售前購股權的承授人於全數行使或完全未行使首次公開發售前購股權前身故或永久傷殘，則在其身故或永久傷殘當日後十二個月內或董事會可能釐定的較長期間內，首次公開發售前購股權可按該承授人的配額為限予以行使，或(倘適用)由其遺產代理人選擇行使。

### (l) 進行收購的權利

倘向股東提出以收購方式進行全面收購建議，而全面收購建議成為或宣佈為無條件，則承授人可在收購建議成為或宣佈為無條件後21日內書面通知本公司，行使全部或該通知指明的部分首次公開發售前購股權。

### (m) 訂立償債安排的權利

倘向全體股東提出以償債安排方式進行全面收購股份建議，並已獲必要數目的股東在規定舉行的會議上批准，則承授人(或其遺產代理人)可隨後(惟須於本公司通知的時間前)以書面通知本公司，行使全部或該通知指明的部分首次公開發售前購股權。

**(n) 達成債務和解或重組安排的權利**

倘本公司與其股東及／或債權人根據本公司註冊成立所在司法權區法律就本公司的重組計劃或與多家其他公司合併擬達成債務和解或重組安排，除全面收購建議或償債安排外，則本公司須於向本公司各股東或債權人發出召開考慮有關債務和解或重組安排的會議通知當日或其後盡快向全體承授人發出通知，讓承授人可即時起直至發出通知當日起計兩個月或具司法管轄權法院批准債務和解或重組安排當日（以較早者為準）前，行使所持首次公開發售前購股權（不論全部或部分），惟行使上述首次公開發售前購股權須待有關債務和解或重組安排獲具司法管轄權法院批准並生效後方可作實。

**(o) 清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東發出有關通知當日或其後盡快向全體承授人發出有關通知（連同有關本分段條文的通知），讓各承授人（或其遺產代理人）有權於擬召開的本公司股東大會舉行前的兩個營業日前隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述股份總認購價的全數股款，行使全部或任何尚未行使的首次公開發售前購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於上述擬召開的股東大會舉行日期前一個營業日向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

**(p) 本公司股本架構變動的影響**

若在任何首次公開發售前購股權獲行使前，本公司進行資本化發行、紅股發行、股份拆細、股份合併、供股或額外發行等發行，則尚未行使的首次公開發售前購股權的數目將作相應調整。調整方法如下：

**(i) 若為資本化發行、紅股發行、股份拆細：**

$$Q = Q_0 \times (1 + n)$$

其中： $Q_0$ 為調整前的首次公開發售前購股權數目； $n$ 為資本化發行、紅股發行或股份拆細導致的每股增加比率（即資本化發行、紅股發行或股份拆細後每股增加的股份數目）； $Q$ 為調整後的首次公開發售前購股權數目。

## 董事會報告

### (ii) 若為供股：

$$Q = Q_0 \times P_1 \times (1 + n) / (P_1 + P_2 \times n)$$

其中：Q<sub>0</sub>為調整前的首次公開發售前購股權數目；P<sub>1</sub>為登記日期的首次公開發售前購股權的收市價；P<sub>2</sub>為供股的認購價；n為供股的比例（即供股下將發行的股份數目相對供股前本公司股本總額的比例）；Q為調整後的首次公開發售前購股權數目。

### (iii) 若為股份合併：

$$Q = Q_0 \times n$$

其中：Q<sub>0</sub>為調整前的首次公開發售前購股權數目；n為股份合併的比率（即本公司一股股份合併為n股股份）；Q為調整後的首次公開發售前購股權數目。

倘作出上文所載的任何調整，本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求書面證明，對整體或任何特定承授人而言，彼等認為該等調整屬公平合理，惟任何該等調整須給予各承授人與在有關調整前所獲授者相同比例的本公司權益股本，而任何有關調整均不得使股份以低於其面值的價格發行。本分段核數師或財務顧問（視情況而定）的身份為專家而非仲裁人，而其所作之證明（在並無出現明顯錯誤的情況下）將為最終定論，並對本公司及承授人具有約束力。

因首次公開發售前購股權獲行使而將予配發及發行的股份須受當時生效的本公司組織章程大綱及細則的所有條文所規限，且將與配發日期本公司已發行的其他繳足股份享有同等地位，並將賦予持有人權利獲享於配發日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟之前宣派或建議或決議派付或作出且有關記錄日期在配發日期或之前的任何股息或其他分派除外。

### (q) 其他

行使首次公開發售前購股權須滿足以下條件：(i)上市委員會批准因根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何首次公開發售前購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；(ii)股份開始於聯交所買賣；及(iii)滿足上文第(d)分段所載條件。本公司已向上市委員會申請因任何首次公開發售前購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

首次公開發售前購股權授出後，上文第(j)至(o)分段所述首次公開發售前購股權承授人的權利須受條款及條件所規限。

對首次公開發售前購股權計劃的條款及條件作出任何重大修訂或對已授出的首次公開發售前購股權的條款作出任何修訂(不包括對應聯交所及/或其他監管機構要求授出的首次公開發售前購股權的條款及條件作出的任何修訂)，必須經股東於股東大會及聯交所批准，惟不包括根據首次公開發售前購股權計劃的現有條款自動生效的修訂。

董事或計劃管理人有關修訂首次公開發售前購股權計劃條款的授權如有任何改變，須經股東於股東大會批准。

有關首次公開發售前購股權計劃的更多資料，請參閱招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」一段。

**(r) 根據首次公開發售前購股權計劃授出的若干首次公開發售前購股權於報告期內註銷**

根據首次公開發售前購股權計劃，經相關首次公開發售前購股權承授人同意，董事會可註銷已授出但尚未行使之首次公開發售前購股權。由於董事會已採納股份獎勵計劃，並徵得相關2021年承授人同意，於2023年12月22日，根據首次公開發售前購股權計劃，董事會(包括獨立非執行董事批准)決議註銷2021年授予的合共2,310,400份首次公開發售前購股權(「已註銷購股權」)，自2023年12月22日起生效(「註銷生效日期」)。已註銷購股權指於註銷生效日期尚未獲行使之2021年授予首次公開發售前購股權，惟不包括(i)6,931,200份已獲相關承授人行使的首次公開發售前購股權；(ii)向周尤波先生授出的7,701,000份已失效的首次公開發售前購股權；及(iii)2,310,400份因相關承授人未能達致業績目標而失效的首次公開發售前購股權。註銷後，已註銷購股權不再有任何效力。有關進一步詳情請參見本公司日期為2023年12月22日的公告。此後，概無2021年授予首次公開發售前購股權仍未獲行使。

於2023年12月31日，概無首次公開發售前購股權尚未行使，且首次公開發售前購股權項下亦無額外股份可供發行。

## 董事會報告

於報告期間，首次公開發售前購股權計劃的變動詳情載列如下：

承授人	授出日期	根據首次公開發售前購股權		行使期	行使價 (人民幣)	於2023年				於2023年 12月31日的 購股權數目	
		授出的股份數目 (附註1)	歸屬日期 (附註1)			1月1日的 購股權數目	年內授出	年內行使	年內註銷 <sup>a</sup>		年內失效 <sup>b</sup>
柳軍先生(執行董事) (附註3、4、5)	27/04/2021	1,203,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	無	—	—	—	—	無
		1,203,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	1,203,300	—	1,203,300	—	—	無
		802,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	802,200	—	—	—	802,200	無
		401,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	401,100	—	—	401,100	—	無
		401,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	401,100	—	—	401,100	—	無
邵家楨先生(執行董事) (附註3、4、5)	27/04/2021	1,203,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	無	—	—	—	—	無
		1,203,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	1,203,300	—	1,203,300	—	—	無
		802,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	802,200	—	—	—	802,200	無
		401,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	401,100	—	—	401,100	—	無
		401,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	401,100	—	—	401,100	—	無
熊建秋女士(執行董事) (附註3、4、5)	27/04/2021	529,500	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	無	—	—	—	—	無
		529,500	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	529,500	—	529,500	—	—	無
		353,000	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	353,000	—	—	—	353,000	無
		176,500	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	176,500	—	—	176,500	—	無
		176,500	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	176,500	—	—	176,500	—	無
萬虹女士 (執行董事兼本公司 聯席公司秘書) (附註3、4、5)	27/04/2021	529,500	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	無	—	—	—	—	無
		529,500	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	529,500	—	529,500	—	—	無
		353,000	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	353,000	—	—	—	353,000	無
		176,500	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	176,500	—	—	176,500	—	無
		176,500	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	176,500	—	—	176,500	—	無
總計		19,253,000				8,086,400	—	3,465,600	2,310,400	2,310,400	無

附註：

- 首次公開發售前購股權分五批向各承授人歸屬：(i)於上市日期或之後歸屬30%；(ii)於上市日期首週年日或之後歸屬30%；(iii)於上市日期第二個週年日或之後歸屬20%；(iv)於上市日期首週年日或之後歸屬10%；及(v)於上市日期首週年日或之後歸屬10%。然而，各承授人所能行使的首次公開發售前購股權的實際數目與承授人上一年的表現評估結果掛鉤，表現基於本公司採納的「公開發售前購股權計劃實施考核管理辦法」所載標準。表現評估乃基於年內利潤及全面收益總額扣除上市開支及股本結算購股權開支而作出。各承授人有權行使首次公開發售前購股權，前提是年內經調整利潤須較上年度增加25%或以上。
- 由於該等購股權授出時本公司股份尚未上市，因此並無本公司股份在緊接授出日期之前的收市價。
- 於2022年7月27日，柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士行使彼等於首次公開發售前購股權計劃項下首次公開發售前購股權後已分別獲發行1,203,300股股份、1,203,300股股份、529,500股股份及529,500股股份。緊隨購股權行使日期前的本公司股份收市價為港幣1.18元。
- 於2023年6月14日，柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士行使彼等於首次公開發售前購股權計劃項下首次公開發售前購股權後已分別獲發行1,203,300股股份、1,203,300股股份、529,500股股份及529,500股股份。緊隨購股權行使日期前的本公司股份收市價為港幣0.94元。



5. 根據首次公開發售前購股權計劃，經相關首次公開發售前購股權承授人同意，董事會可註銷已授出但尚未行使之首次公開發售前購股權。由於董事會已採納股份獎勵計劃，並徵得相關2021年承授人同意，於2023年12月22日，根據首次公開發售前購股權計劃，董事會(包括獨立非執行董事批准)決議註銷2021年授予的合共2,310,400份首次公開發售前購股權，自2023年12月22日起生效。有關進一步詳情，請參見本公司日期為2023年12月22日的公告。
6. 根據首次公開發售前購股權計劃，(i)倘發生下列事項(以較早發生者為準)，則首次公開發售前購股權之行使權利(以尚未行使者為限)將於(其中包括)首次公開發售前購股權計劃項下歸屬期期滿時立即終止。2021年授予合共2,310,400份首次公開發售前購股權的歸屬日期為2023年12月17日，根據評估結果，2021年承授人未能達致第三批業績目標。因此，2021年授予合共2,310,400份首次公開發售前購股權於2023年12月17日失效。有關進一步詳情，請參見本公司日期為2023年12月22日的公告。

使用二項式模型(「模型」)計算的首次公開發售前購股權的價值因模型的預期未來業績輸入數據的多項假設的主觀性質及相關不確定性以及模型本身的若干固有限制使然而受若干基本限制所規限。首次公開發售前購股權的價值隨若干主觀假設的不同變量而變化。所使用變量出現任何變動均可能對首次公開發售前購股權的公平值估計產生重大影響。

下表列示所用模型的輸入數據：

計量日	2021年4月30日
預期股息收益率	0.00
預期波幅(%)	50.47
預期年期	6年
無風險利率(%)	0.93
沒收比率(%)	0.00

根據首次公開發售前購股權計劃的終止條款，於2021年11月22日後將不會授出進一步首次公開發售前購股權，但在所有其他方面首次公開發售前購股權計劃的條文仍具十足效力及效用，惟須以有效行使終止首次公開發售前購股權計劃前所授出的任何首次公開發售前購股權或在首次公開發售前購股權計劃條文規定的其他情況下有效行使購股權為限，而於2021年11月22日或之前授出的首次公開發售前購股權可繼續根據其發行條款予以行使。

## 董事會報告

### 股份獎勵計劃

2023年12月22日，公司採納股份獎勵計劃，該計劃將透過受託人於聯交所購買現有股份，或受託人可接受任何重要股東或本公司不時指定的任何一方轉移、贈與、讓與或轉讓予信託的股份。股份獎勵計劃擬僅以現有股份作為來源，並不涉及發行新股份。股份獎勵計劃構成上市規則第17章項下之股份計劃，惟須遵守上市規則第17.12條適用披露規定。然而，其並不構成上市規則第17章所提述之涉及發行新股份之計劃。因此，採納股份獎勵計劃毋須經股東批准。股份獎勵計劃的計劃規則（「計劃規則」）的主要條款概列如下：

#### (a) 目的與目標：

股份獎勵計劃旨在表彰若干合資格參與者作出的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留住彼等繼續為本集團的運營發展作出貢獻；以及吸引合適人員為本集團的進一步發展作出貢獻。

#### (b) 有效期：

除非董事會決定按計劃規則提前終止，否則計劃將自採納日期起計10年內有效，此後將不再授予獎勵。截止本報告日期，該股份獎勵計劃餘下有效期為九年八個月。

#### (c) 合資格參與者及管理：

該股份獎勵計劃項下之合資格參與者指任何為僱員參與者、相關實體參與者或服務提供商的個人或法團。僱員參與者指本公司或其任何附屬公司（包括作為與該等公司簽訂僱傭合約的獎勵而根據計劃獲授獎勵的人士）之董事及僱員（包括全職及兼職僱員）。相關實體參與者指本公司控股公司、同系附屬公司或關聯公司之董事及僱員。服務提供商指任何在本公司及／或其附屬公司日常及一般業務過程中持續或經常性地提供有利於本公司及／或其關聯公司長期發展的服務的人士（自然人或公司實體）。為免生疑，服務提供商不得包括為籌資、兼併或收購提供諮詢服務的配售代理或財務顧問，以及提供保證或須公正客觀地提供服務的核數師或估值師等專業服務提供商。

計劃須由董事會根據計劃規則及（如適用）信託契據進行管理。在不減損董事會一般管理權力的情況下以及在上市規則及其他適用法律法規允許的範圍內，董事會可決議根據計劃規則及（如適用）信託契據向董事會其他委員會或本公司一名或多名高級職員轉授董事會的任何或全部職權及責任，董事會或董事會委員會或董事會授權的人士可不時委任一名或多名管理人或受託人履行有關（其中包括）管理計劃的職能。

**(d) 股份獎勵計劃的運作：**

董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括除外參與者)作為選定參與者參與股份獎勵計劃，並根據董事會全權酌情釐定的條款和條件以有關代價(如有)向任何選定參與者授予獎勵。

歸屬期及歸屬時間表須由董事會酌情釐定。

接納獎勵時應付金額(如有)及必須或可能支付款項的期限以及各獎勵股份的購買價須由董事會根據股份獎勵計劃經考慮選定參與者的職位、經驗、表現及對本集團的貢獻於授出股份獎勵時釐定。

在董事會事先書面指示及/或同意的前提下，受託人可接受任何重要股東或本公司不時指定的任何一方轉移、贈與、讓與或轉讓股份予信託，其數量由該名重要股東或本公司指定的一方全權酌情決定，以構成信託基金的一部分。

根據計劃規則，董事會可不時書面指示受託人於聯交所購買股份，或接受及接收任何重要股東或本公司指定的任何一方提供的特定數量的股份。

**(e) 歸屬及失效：**

根據計劃的條款和條件，以及達成適用於該選定參與者獎勵權益歸屬的所有歸屬條件後，受託人根據其規定代表選定參與者持有的各獎勵權益應根據適用的歸屬時間表歸屬於該等選定參與者，而受託人應根據計劃規則，將獎勵權益轉讓予該選定參與者及/或其控制的公司(如信託或私營企業)，受益人為該選定參與者及其任何家庭成員。

倘於歸屬日期前或當日發現選定參與者屬除外參與者，或根據計劃規則被視作不再屬合資格參與者，則已授予該選定參與者的相關獎勵應立即自動失效，而相關獎勵股份亦不得於相關歸屬日期歸屬，惟應當繼續保留作為信託基金的一部分。

## 董事會報告

除非董事會根據計劃規則另有決定，否則有關人士不再被視為合資格參與者的情況應包括但不限於以下情況：

- (i) 有關人士被本公司或本集團任何成員公司終止僱傭關係或發出終止僱傭關係通知，而本公司或本集團任何成員公司有權根據相關協議、安排或適用法律之條款，可有權立即、即時或不作通知下終止僱用、委聘或委任有關人士之任何情況；在選定參與者為僱員之情況下，被本公司或本集團任何成員公司立即解僱，或就解僱立即發出通知；或提交辭職；或就有關誠信或誠實之任何刑事罪行被定罪等，或基於僱主有權立即終止其僱傭關係之任何其他原因；
- (ii) 有關人士為服務提供商，已終止與本公司或本集團任何成員公司的僱傭關係，因此有關人士終止於日常及一般業務過程中持續或經常性地提供服務；
- (iii) 有關人士作出任何欺詐或不誠實行為或嚴重失責的行為，無論該行為是否與其受僱或受聘於本集團任何成員公司有關，亦無論是否導致本集團相關成員公司終止僱用或委聘該名人士；
- (iv) 有關人士已被主管法院或政府部門宣判破產，或(於任何適用寬限期屆滿後)無力償還到期債務，或已與其債權人達成任何債務安排或債務重整，或管理人已接管其任何資產；
- (v) 有關人士被判觸犯任何刑事罪行；
- (vi) 有關人士所作出的行為曾對或將會對本集團任何成員公司的聲譽或利益造成重大不利影響；或
- (vii) 有關人士因違反證券及期貨條例或其他香港證券法例或規例或不時生效的任何其他適用法例或規例項下任何罪行或違反有關條例、法例或規例，或須就此負責。

### (f) 計劃限額：

董事會不得進一步授予任何獎勵股份，導致董事會根據股份獎勵計劃授予的股份總數超過本公司於採納日期已發行股本的百分之八(8%)。

於本年報日期，根據股份獎勵計劃可進一步獎授的股份總數(即31,012,960股)，佔本公司於本年報日期已發行股份的5%。

**(g) 個人分項限額：**

在任何12個月期間，根據股份獎勵計劃授予選定參與者的股份數量上限不得超過本公司已發行股本的百分之一(1%)。

**(h) 投票權：**

選定參與者不得就尚未歸屬的獎勵股份以及由受託人管理的信託基金的其他財產向受託人發出指示(包括但不限於表決權)。受託人應放棄並(如適用)促使控股公司放棄行使其在信託下直接或間接持有的任何股份(如有)(包括但不限於獎勵股份、任何紅利股份及由此產生的以股代息股份)的表決權。

由於股份獎勵計劃僅以現有股份支付，故股份獎勵計劃項下可供發行的股份總數為0股。

**報告期內授予獎勵股份：**

為表彰承授人作出的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留住彼等繼續為本集團的運營發展作出貢獻，2023年全年向十名選定參與者(包括董事)授予合共18,607,776股獎勵股份佔本公司於本報告日期已發行股份總數的3%。獎勵股份的購買價為每股0.546港元。自採納日期至本報告日期止，董事會根據計劃已獎授的股份合共18,607,776股，佔授予日期當日本公司已發行股份約3%。18,607,776股授予股份的價值約為20,840,709港元。有關報告期內根據股份獎勵計劃授予獎勵股份的進一步詳情，請見本公司於2023年12月22日的公告。

有關計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註33。

## 董事會報告

有關本公司董事、高級管理人員、五位最高薪酬僱員及其他授予人的授予股份獎勵之詳情如下：

授予日期	購買價	授予獎勵股份數目	股份數目					於2023年12月31日未歸屬	授予日期前的股份收市價(港元)	
			於2023年1月1日未歸屬	年內授予	年內歸屬 <sup>3</sup>	年內註銷	年內失效			
<b>執行董事<sup>1,2</sup></b>										
柳軍先生	2023年12月22日	0.546港元	3,721,555	—	3,721,555	—	—	—	3,721,555	1.12
邵家楨先生	2023年12月22日	0.546港元	3,721,555	—	3,721,555	—	—	—	3,721,555	1.12
萬虹女士	2023年12月22日	0.546港元	2,481,037	—	2,481,037	—	—	—	2,481,037	1.12
楊文先生 <sup>4</sup>	2023年12月22日	0.546港元	1,550,648	—	1,550,648	—	—	—	1,550,648	1.12
<b>其他入選僱員(不包括執行董事)</b>										
	2023年12月22日		7,132,981	—	7,132,981	—	—	—	7,132,981	1.12
總計			18,607,776	—	18,607,776	—	—	—	18,607,776	

註：

- 根據計劃規則，向各董事(「**關連承授人**」)授予獎勵股份已獲得獨立非執行董事的批准。各關連承授人均為董事，因此，根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因而，根據上市規則第14A章的規定，向各關連承授人授出獎勵股份構成本公司的關連交易。然而，在該等向關連承授人授出的獎勵股份獲歸屬及結算時，不會配發及發行新股份。由於向關連承授人授出的獎勵股份是根據彼等各自與本公司訂立的服務合約進行，及根據服務合約構成彼等各自薪酬組合的一部分，因此，根據上市規則第14A.73(6)條及第14A.95條，向各關連承授人授出獎勵股份獲豁免遵守報告、公告及獨立股東批准的規定。
- 於報告期內的五位最高薪酬僱員均為董事，其中三位人士(即柳軍先生、邵家楨先生及萬虹女士)獲授予獎勵股份，該等詳情載於上表。
- 在計劃的條款及條件之規限下，以及滿足所有適用於獎勵權益歸屬該承授人的歸屬條件的規限下，獎勵股份將分三批歸屬承授人：(i)於授予日期首個週年日或之後40%；(ii)於授予日期第二個週年日或之後30%；及(iii)於授予日期第三個週年日或之後30%。獎勵股份的歸屬須待承授人達致董事會設定的業績目標及績效評估相關指標(包括本集團財務業績目標及個人評估目標)，方可生效。
- 楊文先生於2024年3月1日被委任為執行董事。
- 有關獎勵股份於授出日的公平價值以及所採納的會計準則及政策，請參見財務報表附註2.4及附註33。
- 於2023年12月22日，並無向相關實體參與者或服務提供商授出任何獎勵股份。

### 股票掛鈎協議

於報告期間內，除本年報所披露者外，本公司概無訂立任何股票掛鈎協議。

### 購買、出售或贖回上市證券

於報告期間內，除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總額3,168,000港元(相當於約人民幣2,871,000元)在聯交所購入合共2,746,571股股份外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 上市所得款項

本公司於2021年12月17日在聯交所主板上市，超額配股權於2022年1月6日獲部分行使。扣除包銷費及佣金及相關開支後，上市所得款項淨額約為176.2百萬港元(「所得款項淨額」)。

考慮到本公司的最新業務戰略、市場情況及為了匹配各個業務項目穩定可持續發展的要求而對各業務項目所需時間的最新估計，董事會已於2023年8月30日決議(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務」的上市所得款項淨額擬定用途變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」；及(ii)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表(「建議變更」)。建議變更後所得款項淨額的擬定用途如下：

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



## 董事會報告

建議變更的詳情，請參閱本公司日期為2023年8月30日之公告。

所得款項淨額的擬定用途	所得款項淨額 的分配 (百萬港元)	佔總所得款項 淨額百分比	於2023年	截至2023年	於2023年	動用未動用 所得款項淨額 的擬定時間表
			1月1日的 未動用款項 (百萬港元)	12月31日 止年度 內動用的 所得款項淨額 (百萬港元)	12月31日的 未動用所得 款項淨額結餘 (百萬港元)	
(i) 戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務	105.7	60%	105.7	—	105.7	2025年12月
(ii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源	35.2	20%	33.9	2.4	31.5	
• 升級及開發本集團內部信息技術系統						
◦ 財務運營中心升級	1.8	1%	1.7	0.3	1.4	2024年12月
◦ 物業管理系統升級，包括管理繳費系統、運營系統、營銷系統及資源管理系統	3.5	2%	2.9	1.3	1.6	2024年12月
◦ 雲基礎設施升級	3.5	2%	3.4	0.2	3.2	2024年12月
• 升級及開發業務運營系統						
◦ 物聯網系統升級，包括設施及設備智能管理系統、智能泊車系統及客戶管理系統	8.8	5%	8.2	0.6	7.6	2024年12月
◦ BI數字運營中心開發	10.2	6%	10.2	—	10.2	2024年12月
◦ 人工智能商業運營服務系統及硬件開發	7.4	4%	7.4	—	7.4	2024年12月
(iii) 招募及培養人才(包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士)	17.6	10%	11.4	11.3	0.1	2024年12月
(iv) 營運資金及一般公司用途	17.6	10%	13.5	4.1	9.4	2024年12月
總計	<u>176.1</u>	<u>100%</u>	<u>164.5</u>	<u>17.8</u>	<u>146.7</u>	

本公司將遵照招股章程及本公司日期為2023年8月30日之公告所擬定的目的動用全球發售所得款項淨額。

### 遵守企業管治守則

本公司致力維持高企業管治水平。有關本公司採納的企業管治常規的資料載於本年報第32至47頁的企業管治報告。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生。審核委員會主席為嚴洪先生。

審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

### 核數師

本集團於報告期間的綜合財務報表已由安永會計師事務所審核。

安永會計師事務所將於股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任，就此將於股東週年大會上提呈有關決議案。

自上市日期起，本公司並未更換核數師。

代表董事會

張志成

董事會主席

中國，2024年3月26日

## 獨立核數師報告

致德商產投服務集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核列載於第120至214頁德商產投服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、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(包括重大會計政策資料)。

吾等認為，綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於2023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綜合現金流量，並已遵照《香港公司條例》的披露要求妥為編製。

### 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在吾等的報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節作出進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是吾等根據專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項。吾等在審核整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理該等事項。吾等不會對此等事項提供單獨的意見。吾等就下列每個事項之審核處理的闡述均基於此背景。

吾等已履行吾等的報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節所闡述之責任，包括與該等事項相關之責任。因此，吾等的審核包括執行就綜合財務報表重大錯誤陳述之風險評估程序，吾等的審核程序(包括處理下列事項所執行的程序)所得結果為吾等就所附綜合財務報表的審核意見提供基礎。

## 關鍵審計事項 (續)

### 關鍵審計事項

### 吾等的審核如何處理關鍵審計事項

#### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

於2023年12月31日，貴集團貿易應收款項賬面淨值為人民幣164,826,000元(經扣除減值撥備人民幣11,326,000元)。

吾等將貿易應收款項的可收回性評估識別為關鍵審計事項，乃因其餘額對財務報表至關重要，且管理層於預估貿易應收款項的預期信貸虧損時作出了重大判斷，包括就現存爭議、歷史付款記錄、前瞻性因素及任何可能影響預期信貸虧損預估的其他可用資料所作的判斷。

相關披露載列於財務報表附註3及21。

吾等評估貿易應收款項可收回性的審核程序包括：

- 了解管理層如何評估貿易應收款項的預期信貸虧損，並透過對比歷史收款趨勢，就減值撥備會計處理的關鍵控制評估其設計及運行的有效性，及評估管理層的假設與判斷；
- 透過抽樣核查關鍵數據輸入及回顧用於釐定預期信貸虧損的關鍵假設(包括歷史及前瞻性資料)評估預期信貸虧損撥備方法；
- 透過分析重大未結清餘額及貿易應收款項周轉天數之波動性，執行分析性回顧程序；
- 抽樣核對貿易應收款項至現金收款之後續結算及相關支撐性檔案；
- 透過追溯數據至原始文件，抽樣測試用於計算貿易應收款項減值撥備的於2023年12月31日貿易應收款項之賬齡分析；及
- 評估 貴集團綜合財務報表中的披露是否充分。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

#### 吾等的審核如何處理關鍵審計事項

##### 商譽減值

於2023年12月31日，貴集團與業務收購相關之商譽為人民幣9,179,000元。

商譽應當每年作減值測試。本年度並未錄得商譽之減值。由貴集團管理層所執行的商譽減值回顧涉及多項重大判斷與估計，包括預算息稅前盈利(「EBIT」)、年度收入增長率及貼現率。

吾等關注此領域乃因管理層就關鍵假設作出了複雜及主觀的管理預估。

與商譽減值評估相關的會計估計及披露載列於財務報表附註3及17。

為評估管理層進行的減值測試及評估現金產生單位的使用價值，吾等執行下列程序：

- 評估管理層就未來現金流量的預測及其作出該等預測的過程；
- 透過核查歷史趨勢，分析管理層採納的關鍵假設，諸如預測期內的預算收入及預算EBIT；
- 就該等預測執行敏感度分析；
- 透過對照行業指數，邀請吾等內部估值專家協助評估貴集團所使用的方法及關鍵估值參數，以及所用貼現率；及
- 評估貴集團商譽減值測試的披露是否充分。

##### 納入年報的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括吾等於本核數師報告日期前已取得的年報中所載的除環境、社會及管治報告之外的其他資料(不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告)，以及吾等預期會於該日期後取得的環境、社會及管治報告。

吾等對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，且吾等亦不會就此發表任何形式的鑒證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀吾等於本核數師報告日期之前(包括該日)取得的其他資料，並於閱讀過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大抵觸或在其他方面似乎存在重大錯誤陳述。基於吾等已進行的工作，如果吾等的結論是其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。就此而言，並無任何事項須吾等作出報告。

當吾等閱讀環境、社會及管治報告時，如果吾等認為其中存在重大錯誤陳述，吾等需要將有關事項與審核委員會溝通。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及《香港公司條例》的披露要求編製真實公平的綜合財務報表，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，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行其監督貴集團財務報告過程之責任。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標是就綜合財務報表整體而言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憑證，並出具載有吾等意見的核數師報告。吾等之報告僅向閣下(作為整體)作出，且不可用作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理憑證是高層次的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審核總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤產生，且倘合理預期彼等可能個別或共同影響使用者將該等綜合財務報表作為基準而作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港核數準則進行審核的過程中，吾等運用了專業判斷，並保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，以為吾等的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部控制的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並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。如果吾等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，則吾等應當修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於直至核數師報告日期所取得的審核憑證得出。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平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及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審核的方向、監督和執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會就(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等進行溝通，該等發現包括吾等在審核中識別出內部控制的任何重大缺失。

吾等亦向審核委員會作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及(如適用)為消除威脅採取的行動或採用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述此等事項，除非法律或法規不允許公開披露事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黎志光。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2023年3月26日



## 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	5	339,937	267,270
銷售成本		(248,708)	(172,599)
毛利		91,229	94,671
其他收入及收益	5	11,708	18,643
銷售開支		(8,526)	—
行政開支		(54,160)	(48,183)
貿易應收款項減值虧損撥回／(撥備)淨額		17,635	(24,635)
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備淨額		(3,387)	(1,655)
其他開支		(565)	(1,526)
利息開支	6	(9,472)	(195)
應佔聯營公司利潤及虧損		1,490	(112)
除稅前利潤	7	45,952	37,008
所得稅開支	10	(5,947)	(3,453)
年內利潤		40,005	33,555
其他全面收益		—	—
年內利潤及全面收益總額		40,005	33,555
以下應佔：			
母公司擁有人		39,205	33,596
非控股權益		800	(41)
		40,005	33,555
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	12	人民幣6.34分	人民幣5.47分
攤薄	12	人民幣6.31分	人民幣5.44分

# 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	13	98,675	21,088
投資物業	14	250,726	2,830
使用權資產	15(a)	386	—
其他無形資產	16	6,184	7,061
商譽	17	9,179	9,179
於聯營公司的投資	18	26,356	138
遞延稅項資產	19	4,661	4,082
預付款項、按金及其他應收款項	22	6,074	463
受限制存款	23	981	—
非流動資產總值		403,222	44,841
<b>流動資產</b>			
存貨	20	19,551	16,840
貿易應收款項	21	164,826	113,900
預付款項、按金及其他應收款項	22	47,600	26,306
現金及現金等價物	23	210,086	248,236
流動資產總值		442,063	405,282
<b>流動負債</b>			
合約負債	5	46,515	31,703
貿易應付款項	24	44,630	25,542
其他應付款項及應計費用	25	140,171	79,518
計息銀行貸款	26	10,000	—
租賃負債	15(b)	8,356	—
應付稅項		9,428	7,950
應付股息		225	—
流動負債總額		259,325	144,713
流動資產淨值		182,738	260,569
總資產減流動負債		585,960	305,410

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	25	23,159	5,174
合約負債	5	1,072	715
租賃負債	15(b)	248,367	—
遞延稅項負債	19	760	874
非流動負債總額		<u>273,358</u>	<u>6,763</u>
<b>資產淨值</b>		<u>312,602</u>	<u>298,647</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行資本	27	393	391
庫存股		(2,871)	—
儲備	28	307,884	296,557
非控股權益		305,406	296,948
		<u>7,196</u>	<u>1,699</u>
總權益		<u>312,602</u>	<u>298,647</u>

張志成  
董事

楊文  
董事

# 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	已發行			資本	法定盈餘	購股權				
	資本	庫存股	股份溢價*	儲備*	儲備*	儲備*	保留利潤*	總計	非控股權益	總權益
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註27)	(附註27(a))	(附註28)	(附註28)	(附註28)	(附註33)				
於2022年1月1日	381	—	126,269	23,322	12,633	9,325	77,076	249,006	237	249,243
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	33,596	33,596	(41)	33,555
發行股份	8	—	12,084	—	—	—	—	12,092	—	12,092
股份發行開支	—	—	(302)	—	—	—	—	(302)	—	(302)
行使購股權	2	—	4,507	—	—	(3,254)	—	1,255	—	1,255
股本結算購股權安排(附註33)	—	—	—	—	—	373	—	373	—	373
沒收購股權時轉撥自購股權儲備	—	—	—	—	—	(2,170)	2,170	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	263	263
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	349	349
附屬公司非控股股東的權益出資(附註32(a)(iii))	—	—	—	928	—	—	—	928	891	1,819
轉撥自保留利潤	—	—	—	—	2,398	—	(2,398)	—	—	—
於2022年12月31日及 2023年1月1日	391	—	142,558	24,250	15,031	4,274	110,444	296,948	1,699	298,647
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	39,205	39,205	800	40,005
行使購股權	2	—	4,662	—	—	(3,334)	—	1,330	—	1,330
年內已沒收的股本結算購股權安排(附註33)	—	—	—	—	—	(525)	—	(525)	—	(525)
取消股本結算購股權安排-加快(附註33)	—	—	—	—	—	732	—	732	—	732
註銷購股權時轉撥自購股權儲備	—	—	—	—	—	(1,147)	1,147	—	—	—
股本結算購股權安排(附註33)	—	—	—	—	—	137	—	137	—	137
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	3,525	3,525
解散附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	75	75
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	665	665
附屬公司非控股股東的權益出資(附註31(a)(iii))	—	—	—	450	—	—	—	450	432	882
已宣派2022年末期股息	—	—	(30,000)	—	—	—	—	(30,000)	—	(30,000)
購回股份	—	(2,871)	—	—	—	—	—	(2,871)	—	(2,871)
轉撥自保留利潤	—	—	—	—	4,476	—	(4,476)	—	—	—
於2023年12月31日	393	(2,871)	117,220	24,700	19,507	137	146,320	305,406	7,196	312,602

\* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表內的儲備人民幣307,884,000元(2022年:人民幣296,557,000元)。

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前利潤		45,952	37,008
就下列各項調整：			
物業及設備項目折舊	7	3,054	351
使用權資產折舊	7	77	743
投資物業折舊	7	13,530	144
其他無形資產攤銷	7	1,150	1,155
應佔聯營公司損益	7	(1,490)	112
出售附屬公司之虧損	7	85	60
銀行利息收入	5	(6,584)	(4,469)
利息開支	6	9,472	195
議價收購收益	5	(689)	—
出售物業及設備項目之虧損		4	—
出售按公平值計入損益的金融資產的收益		(6)	—
遞延開發成本撇銷		—	476
貿易應收款項減值虧損(撥回)/撥備淨額	7	(17,635)	24,635
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值 虧損撥備淨額	7	3,387	1,655
外匯收益淨額	5	(1,469)	(12,691)
股本結算購股權開支(扣除撥回)	33	344	373
		49,182	49,747
存貨(增加)/減少		3,529	(16,099)
貿易應收款項增加		(34,195)	(48,849)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(25,483)	(16,326)
合約負債增加		13,327	7,216
貿易應付款項增加		15,229	8,000
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		21,401	(1,989)
受限制存款增加		(981)	—
經營業務所得/(所用)現金		42,009	(18,300)
已收利息		6,584	4,469
已付所得稅		(5,162)	(8,483)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		43,431	(22,314)

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業及設備項目		(51,434)	(9,772)
添置其他無形資產		(253)	(265)
購置投資物業		—	(1,644)
於聯營公司的投資		(24,728)	(250)
收購附屬公司	29	6,824	—
購買按公平值計入損益的金融資產		(30,000)	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		30,006	—
提供予關聯方的貸款	31(a)	(2,000)	—
出售物業及設備項目所得款項		8	—
出售附屬公司		—	(755)
投資活動所用現金流量淨額		<u>(71,577)</u>	<u>(12,686)</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行股份所得款項		—	12,092
股份發行開支		—	(302)
來自附屬公司非控股股東的貸款		18,801	6,814
償還附屬公司非控股股東的貸款		(728)	—
行使購股權之所得款項	27	1,330	1,255
租賃負債的本金部分	15(b)	(553)	(710)
租賃負債的利息部分	15(b)	(4,998)	(16)
附屬公司非控股股東注資		665	349
新銀行貸款		10,000	—
已付利息		(847)	—
已付股息		(31,204)	—
租賃相關初始直接成本		(1,077)	—
已付租賃按金		(1,420)	—
購回的股份		(2,871)	—
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		<u>(12,902)</u>	<u>19,482</u>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
年初現金及現金等價物		248,236	251,063
匯率變動影響淨額		2,898	12,691
年末現金及現金等價物	23	<u>210,086</u>	<u>248,236</u>

# 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料

德商產投服務集團有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立之獲豁免公司。本公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。於中華人民共和國(「中國」)的主要業務地點位於中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座1803室。

於年度內，本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中國從事以下活動：

- 物業管理服務及其他增值服務
- 商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務
- 家居裝潢、家居裝飾及裝修服務
- 寫字樓轉租服務及合作業務

本公司董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為Sky Donna Holding Limited，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。鄒康先生及鄒健女士統稱本公司最終控股股東(「最終控股股東」)。

### 附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
WYGL Holding Limited	英屬處女群島／ 2021年2月4日	1美元	100%	—	投資控股
XGWY Holding Limited	英屬處女群島／ 2021年2月8日	1美元	—	100%	投資控股
Desun Property Service Limited	香港／2021年1月18日	1港元	—	100%	投資控股
成都德商產投企業管理集團有限公司 (「德商企業管理」，前稱成都福悅 企業管理諮詢有限公司)	中國／中國內地／ 2021年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股



# 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 附屬公司資料(續)

實體名稱	註冊成立/成立地點及 日期以及營業地點	已發行普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都德商產投物業服務有限公司	中國/中國內地/ 2010年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業管理
成都德正物業服務有限公司	中國/中國內地/ 2019年12月19日	人民幣500,000元	—	100%	物業管理
成都中能物業管理有限責任公司 (「中能」)	中國/中國內地/ 2006年5月16日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業管理
成都福朗物業服務有限公司	中國/中國內地/ 2020年1月16日	人民幣1,000,000元	—	51%	物業管理
成都商德智美房地產經紀有限公司	中國/中國內地/ 2022年6月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
成都曉賓琦美建築工程有限公司	中國/中國內地/ 2021年8月13日	人民幣2,000,000元	—	100%	室內設計
成都德商新泓道商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2022年8月2日	人民幣5,000,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商遠泓商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2022年8月5日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德恒鴻商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商永潤商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川尚合錦鴻商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2022年11月3日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
成都匯企景合商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2023年2月6日	人民幣500,000元	—	31%*	寫字樓租賃

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司資料(續)

實體名稱	註冊成立/成立地點及 日期以及營業地點	已發行普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
四川尚合宇匯商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2022年11月8日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川德匯尚合商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2022年11月9日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川匯通錦鴻商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2023年4月25日	人民幣500,000元	—	41%*	寫字樓租賃
四川尚行廣匯商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2023年5月12日	人民幣10,000,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川匯通泓宇商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2023年5月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川億聯華沃商業管理有限公司	中國/中國內地/ 2023年5月12日	人民幣500,000元	—	31%*	寫字樓租賃
成都蜀都萬澤置業有限責任公司	中國/中國內地/ 2021年10月13日	人民幣20,400,000元	—	51%	物業管理
成都蜀都第一太平戴維斯物業服務有 限責任公司	中國/中國內地/ 2021年12月9日	人民幣1,000,000元	—	36%*	物業管理

\* 該等公司為本公司非全資附屬公司，因本公司對其的控制權而以附屬公司形式入賬。上文所披露的股權百分比為本公司應佔實際股權。

除德商企業管理根據中國法律註冊為全資企業外，其他於中國成立的附屬公司根據中國法律註冊為境內有限公司。

概無附屬公司擁有重大非控股權益。

董事認為，上表所列本公司附屬公司對年內業績具有主要影響，或構成本集團淨資產之主要部分。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

由於所有於中國成立的附屬公司概無任何官方英文名稱，該等英文名稱代表本公司管理層盡最大努力直譯其中文名稱。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2. 會計政策

#### 2.1 編製基準

該等財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及《香港公司條例》的披露要求編製。

除按公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，財務報表按歷史成本慣例編製。該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額約整至最接近的千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2023年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。本集團因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對投資對象行使權力(即賦予本集團現有能力以主導投資對象的相關業務的既存權利)影響該等回報時，則屬擁有控制權。

通常假設大多數投票權屬可控制。如本公司擁有投資對象投票權或類似權利不過半數，本集團衡量是否對投資對象有權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

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

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

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

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

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

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，應該終止確認相關資產(包括商譽)和負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備，及確認任何保留投資之公平值及於損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。原於其他全面收益中確認的本集團應佔部分按本集團直接處置相關資產或負債所需的相同基準重分類至損益或保留利潤(如適用)。

## 2.2 會計政策的變動及披露

本集團已於本年度的財務報表首次採用以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
國際會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革 – 支柱二立法模板

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.2 會計政策的變動及披露(續)

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 國際會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表中包含的其他資料一併考慮時，可能合理預期影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)作出重要性判斷為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指導。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表任何項目的計量、確認或呈列無任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計的定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。由於本集團的方針及政策與該等修訂本一致，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 國際會計準則第12號(修訂本)單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項縮小首次確認國際會計準則第12號例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(惟前提是有充足的應課稅利潤)及遞延稅項負債。

應用該等修訂後，本集團已確定使用權資產及租賃負債分別產生的暫時性差額，並於披露於財務報表附註19的調整中反映。然而，該等修訂對綜合財務狀況表呈列的整體遞延稅項餘額並無任何重大影響，原因是相關遞延稅項餘額符合資格根據國際會計準則第12號抵銷。

- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革—支柱二立法模板引入強制暫時性豁免確認及披露經濟合作與發展組織所刊行支柱二規則範本實施導致的遞延稅項。該等修訂亦為受影響的實體引入披露要求，協助財務報表使用者更瞭解實體所面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二法例生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在法例已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團不屬於支柱二立法模本的範圍，因此該等修訂對本集團並無任何影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂國際財務報告準則。本集團擬於其生效時應用該等經修訂國際財務報告準則(如適用)。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) <sup>1</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) <sup>1</sup>
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應方融資安排 <sup>1</sup>
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

有關預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

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

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

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算的權利及遞延權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期結算權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排所產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債的流動或非流動分類。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，就非流動負債作出額外披露。該等修訂本須追溯應用，並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第7號(修訂本)及國際財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。允許提早應用該等修訂本。該等修訂本就於年度報告期初及中期披露的比較資料、定量資料提供若干過渡寬免。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第21號(修訂本)訂明，當缺乏可兌換性時，實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及如何估計其於計量日的即期匯率。該等修訂本要求披露資料，以使財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響，且允許提早應用。應用該等修訂本時，實體不得重述比較資料。首次應用該等修訂本的任何累計影響應於首次應用日期確認為對保留利潤的期初結餘或於權益的獨立部分累計的匯兌差額的累計金額的調整。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



## 2.4 重大會計政策

### 於聯營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司的投資乃以本集團應佔按權益會計法計算的資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內入賬。

本集團應佔聯營公司收購後業績和其他全面收益應分別記入綜合損益及綜合其他全面收益。此外，倘直接確認於聯營公司的權益發生變化，本集團將於綜合權益變動表確認其於變化分佔的相應份額(如適用)。本集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現盈虧按本集團於聯營公司的投資撇除，但如未變現虧損可證明已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生的商譽記為本集團於聯營公司的投資之部分。

### 業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，即為換取被收購方控制權，本集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所承擔負債及本集團發行股本權益於收購日期之公平值總和。就各項業務合併而言，本集團選擇是否按公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例計量於被收購方之非控股權益。所有非控股權益其他組成部分按公平值計量。收購相關成本乃於產生時支銷。

倘所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟情況及相關條件，評估金融資產及承擔的負債，以作出適當分類及指定。此舉包括區分被收購方主合約中之嵌入式衍生工具。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段達成，先前持有之股權按其收購日期之公平值重新計量，因此產生之任何盈虧於損益內確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，而公平值變動於損益確認。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益之金額及本集團先前持有被收購方股權之任何公平值之總和超出可識別的所收購資產及所承擔負債之之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後，有關差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行減值測試。本集團每年於12月31日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購商譽自收購日期起分配至預期於合併所產生之協同效益中受惠之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

減值按與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，於該單位部分業務出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務賬面值，以釐定出售盈虧。於該等情況售出之商譽，按售出業務及現金產生單位保留部分相對價值計量。

倘收購並不構成一項業務的資產或資產組時，本集團應識別及確認所收購的個別可識別資產(包括符合國際會計準則第38號無形資產中無形資產定義及確認準則的資產)及所承擔的負債。本集團的成本應按收購日期的相對公平值而分攤至個別可識別資產及負債。有關交易或事件概不會產生商譽。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其按公平值計入損益的金融資產。公平值為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行；或於未有主要市場的情況，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須屬本集團能進入者。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

計量非金融資產公平值時，會考慮市場參與者透過最大限度及最優化使用該資產，或將該資產出售給另一可最大限度及最優化使用該資產的市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採用適合各種情況且可獲得充足數據之估值技術計量公平值，盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低等級輸入數據按以下所述公平值層級分類：

- 第一層 — 根據相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二層 — 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為可直接或間接地觀察之估值方法
- 第三層 — 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為不可觀察之估值方法

對於在財務報表以經常基準確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低等級輸入數據，通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對非金融資產(存貨、遞延稅項資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則會評估資產的可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值與其公平值扣除出售成本兩者中較高者，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，企業資產(例如總部大樓)的部分賬面值可合理一致分配至個別現金產生單位，否則分配至最小現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前折現率折現至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值及該資產的特定風險之評估。減值虧損於產生期間自損益與減值資產功能相一致的開支類別扣除。

於各報告期末會評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回金額。當用以釐定資產(不包括商譽)可收回金額之估計有變時，方會撥回該資產先前確認之減值虧損，惟金額不可超過過往年度並無就該項資產確認減值虧損時本可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入其產生期間之損益內。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 關聯方

任何人士倘符合以下情況即被認為屬本集團之關聯方：

(a) 該方為一名人士或該名人士之近親，而該名人士

- (i) 於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) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員之一；

或

(b) 該方為一家實體並符合以下任何一項條件：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體(或該另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一家實體為一家第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體乃為本集團或一家與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由一名第(a)項所界定之人士控制或共同控制；
- (vii) 一名第(a)(i)項所界定之人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之一；及
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 物業及設備以及折舊

除在建工程外，物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目成本包括其購買價及將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養費用等，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業及設備之重要部分須不時更換，則本集團將該等部分確認為具有特定使用年期之個別資產及作出相應折舊。

折舊乃以直線基準，將各物業及設備項目之成本按其估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

儀器及設備	20%至33%
傢具及固定裝置	20%
車輛	20%至25%
租賃裝修	租期

倘物業及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分乃分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以檢討，並適時作出調整。

倘出售物業及設備項目(包括初步確認之任何重要部分)或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認該項目。於該資產終止確認之年度在損益確認之出售或報廢盈虧乃相關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬，而不計提折舊。在建工程於竣工及可作使用時重新分類為適當類別的物業及設備。

#### 投資物業

投資物業乃於持作賺取租金收入及/或資本增值的樓宇(包括使用權資產)的權益。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。首次確認後，投資物業採用歷史成本減去累計折舊和任何價值減值撥備計量。折舊乃使用直線基準，將投資物業之成本按其10年至63年估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。

後續支出僅在未來與該項目相關的經濟利益很可能流入本集團，並且該項目的成本能可靠計量時計入資產的賬面金額；否則，支出在其發生當年於損益內確認。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期被評定為有限期或無限期。具有有限年期的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產可能出現減值的跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末進行檢討。

### 軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於1至10年的估計可使用年期(基於管理層對系統技術使用年期的預期)予以攤銷。

### 研發成本

所有研究成本於產生時於損益中扣除。

新產品開發計劃產生之開支僅於本集團能證明於技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來未來經濟利益之方式、具有完成計劃所需之資源且能夠可靠地計量開發期間之開支時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。未能符合該等條件之產品開發開支概於產生時支銷。

遞延開發成本按成本減任何減值虧損入賬，並以直線法按有關產品之商用年期(不超過產品投入商業生產日期起計五至七年)攤銷。

### 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。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理服務合約續新模式的過往經驗，攤銷乃使用直線法於其預期可使用年期(10年)計算。



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(指使用相關資產的權利)。

##### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用當日)。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊如下：

寫字樓

2年

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉讓予本集團或成本反映行使購買選擇權，折舊使用資產的估計可使用年期計算。

##### (b) 租賃負債

於租賃開始日期，以租賃期內作出的租賃款項現值確認租賃負債。租賃款項包括定額付款(含實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或比率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保將支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行權價及倘租賃期反映本集團行使終止租賃選擇權，就終止租賃支付的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改(即租期變更、租賃付款變更(例如指數或比率的變更導致對未來租賃付款發生變化)或購買相關資產的選擇權評估的變更)則重新計量租賃負債的賬面值。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於員工宿舍及寫字樓物業的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

#### 本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

已將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，歸類為融資租賃。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及本集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行權宜措施不調整重大融資組成部分影響的貿易應收款項外，本集團初步按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行權宜措施的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 初始確認及計量(續)

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息(「僅為償還本金及利息」)的現金流量，方可分類並按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量。現金流量並非僅為償還本金及利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量的金融資產為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。

##### 後續計量

金融資產的後續計量視乎資產的分類如下：

##### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

##### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會首先終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以本集團的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

### 金融資產減值

本集團對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損(全期預期信貸虧損)均須計提虧損撥備。

於各報告日期，本集團評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時，本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資料，包括歷史和前瞻性資料。當合約付款逾期30日時，本集團認為信貸風險大幅增加。

倘合約付款已逾期90日，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在不計及本集團任何現有信貸加強措施的情況下，本集團不大可能悉數收到未付合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。

當沒有合理預期可收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量構成不利影響之事件時，金融資產即出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 違約行為，如拖欠或未能償還利息或本金；或
- (iii) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 金融資產減值(續)

#### 一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外。

第1階段 — 自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段 — 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段 — 於報告日期已信貸減值的金融資產(並非購入或源自信貸減值者)，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

#### 簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的特有前瞻性因素進行調整。

### 金融負債

#### 初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債、應付關聯方款項及計息借款。

#### 後續計量

取決於其分類的金融負債的後續計量如下：

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融負債(續)

##### 按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。有關收益及虧損於負債終止確認時，透過實際利率攤銷程序在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的利息開支內。

##### 終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一出借人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以終止確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值之間的差額於損益內確認。

##### 抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

##### 庫存股

本公司購回及持有本身的權益工具(庫存股)按成本直接於權益確認。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身的權益工具而於損益確認收益或虧損。

##### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值(「可變現淨值」)兩者的較低者列報。車位的成本按具體識別基礎釐定，即當車位出售時，車位的賬面值將於相關收入確認期間確認為一項費用。其他存貨成本則按先入先出基準釐定。可變現淨值根據估計售價減完成及出售所產生的任何估計成本釐定。車位的可變現淨值乃參考報告日期存在的市況及價格進行評估，由本集團就同一地區市場的物業所識別的可比交易釐定。



## 2.4 重大會計政策(續)

### 現金及現金等價物

財務狀況表內的現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及為滿足短期現金承擔而持有的到期日一般在三個月內的短期高流動性存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物由手頭及銀行現金及上文界定的短期存款組成。

### 撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘本集團預期部分或全部撥備將獲償付，則僅於幾乎肯定可獲償付時將有關償付確認為獨立資產。撥備相關開支於損益扣除任何償付金額呈列。

倘折現影響屬重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各報告期間末的現值。折現現值隨時間而增加之金額計入損益中的利息開支。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，可在其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於各年度末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團經營業務所在國家的現行法例詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間於各報告期末的所有暫時性差額，採用負債法計提撥備。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項負債就全部應課稅暫時性差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如果遞延稅項負債是由初步確認商譽或並非業務合併的交易中的資產或負債產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響，且不會引致相同的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就涉及於附屬公司及聯營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，如果可以控制撥回暫時性差額的時間，且暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損作出確認。只有在有可能出現可利用該等可抵扣暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以抵扣的應課稅利潤的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如果有關可抵扣暫時性差額的遞延稅項資產是由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債而產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響，且不會引致相同的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就涉及於附屬公司及聯營公司的投資的可抵扣暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可預見將來撥回，且有可能出現可利用該等暫時性差額予以抵扣的應課稅利潤時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅利潤可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則削減遞延稅項資產的賬面值。如果可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分相關遞延稅項資產，則會在各報告期末重估未確認的遞延稅項資產並予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或償還負債的期間的預期適用稅率計量，並以各年度末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎。

當且僅當本集團有可依法強制執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要清償或收回時，擬按淨額基準清償即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 政府補助

政府補助乃於合理確定將獲得補助且所有附帶條件均將滿足時按公平值確認。倘補助涉及開支項目，則會於擬補償成本的支銷期間系統地確認為收入。

### 收益確認

#### 與客戶的合約收益

與客戶的合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額按本集團就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受規限，直至於與可變代價有關之不確定因素其後解決而所確認累計收益金額很大可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約中包含融資成分，而該融資成分為客戶提供超過一年有關向客戶轉讓貨品或服務的重大融資利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用折現率折現，該折現率將於本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中反映。當合約中包含融資部分，而該融資部分為本集團提供超過一年的重大融資利益時，合約項下確認的收益包括按實際利率法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期限為一年或以下的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資成分的影響作出調整。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 物業服務

物業管理服務包括：(i)住宅及非住宅物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

#### (i) 住宅及非住宅物業管理服務

本集團按包幹制及酬金制就物業管理服務收取物業管理費。

就包幹制而言，本集團有權保留已收取的物業管理費的全部金額。收取物業管理費後，本集團將承擔涉及(其中包括)負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、秩序維護及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若本集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，本集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，本集團將本集團向業主及物業開發商收取的物業管理費的總額確認作收益。

該等服務由在特定期間內以不確定次數的行為履行。因此，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，否則收益按直線法於特定期間確認，而服務成本於履行服務時確認。

就酬金制而言，本集團有權按已釐定金額收取業主及物業開發商須於特定合約期支付的物業管理費。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常會歸還予客戶。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金不足，本集團或須為不足差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言，本集團本質上為業主及物業開發商的代理，因此，本集團於業主及物業開發商負有付款義務時按已收取物業管理費總額的預先釐定百分比5%至18%收費。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及物業開發商承擔。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 物業服務(續)

#### (ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括協銷服務、前期服務、經紀服務、維修保養服務、施工現場管理服務以及前期規劃及籌備服務。經紀服務以及前期規劃及籌備服務收益於提供服務及客戶接受服務的時點確認。除經紀服務以及前期規劃及籌備服務外的其他增值服務收益隨時間確認，金額為本集團有權開具發票的金額，原因為客戶同時收取及消耗本集團提供的利益。

#### (iii) 業主增值服務

業主社區增值服務包括家政服務、社區管理服務及旅遊服務。業主社區增值服務所得收益隨時間確認，金額為本集團有權開具發票的金額，而客戶同時收取並消耗本集團提供的利益。社區增值服務提供予客戶時，交易付款即時到期。銷售貨品所得收益於貨品控制權轉移予客戶時(通常於客戶接收貨品時)確認。

### 商業運營及管理服務

商業運營及管理服務包括：(i)商業運營服務；及(ii)商業物業管理及其他相關服務。

#### (i) 商業運營服務

商業運營服務包括開業前管理及開業後運營管理服務。運營服務每月固定收費之收益隨時間確認，而其他商業運營服務之收益於某時點確認，其金額為按本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額。

#### (ii) 商業物業管理服務及其他相關服務

商業物業管理及其他相關服務主要包括商業區的秩序維護、清潔及綠化、維修養護以及客戶服務。物業管理費按包幹制或酬金制收取。

就包幹制而言，本集團將本集團向業主及物業開發商收取的物業管理費的總額確認作收益。就酬金制而言，本集團有權按固定金額收取業主及物業開發商須於具體合約期支付的管理費。本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 大家居服務

大家居服務主要包括(i)室內設計及裝修服務；及(ii)裝潢服務。

根據具體合約條款，收益乃隨時間或於某時點確認。倘滿足以下一項標準，本集團隨時間轉移服務的控制權：

- (a) 於實體履約時客戶同時取得並耗用該實體履約所提供的利益；
- (b) 實體的履約行為創造或提升客戶於資產創設或提升時已控制的資產。

銷售裝修材料的收益於資產控制權向客戶轉移時確認，一般於交付裝修材料時確認。

#### 其他來源的收益

租金收入按時間比例基準於租期內確認。

#### 其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

#### 合約負債

合約負債於本集團轉移有關貨品或服務之前收到客戶付款或客戶應付款項到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即轉讓有關貨品或服務的控制權予客戶)時確認為收益。

#### 以股份為基礎的付款

本公司設立購股權計劃。本集團僱員(包括董事)會以股份為基礎的付款方式收取酬金，而僱員會提供服務以換取股本工具(「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易的成本乃參考授出當日的公平值計算。公平值由外部估值師使用二叉樹模型釐定，其更多詳情載於財務報表附註33。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 以股份為基礎的付款(續)

股本結算交易的成本，連同股本的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各報告期末就股本結算交易確認的累積開支，反映歸屬期已屆滿部分及本集團對最終將歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益內扣除或進賬，乃反映累積開支於期初與期終確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。市場表現條件於授出日期公平值內反映。獎勵所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件於獎勵的公平值內反映，並將即時支銷獎勵。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵的條款修訂時，會確認最少的開支，猶如獎勵的原始條款已達成而並無修訂條款一般。此外，倘任何修訂導致以股份為基礎的付款於修訂日期計量的公平值總額增加或於其他方面對僱員有利，則就該等修訂確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作獎勵已於註銷當日歸屬，而就獎勵尚未確認的任何開支會即時確認。

尚未行使購股權的攤薄影響已反映於計算每股盈利的額外股份攤薄中。



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團僱員須參與由中國內地市、省地方政府管理的中央退休金計劃。本集團須按政府規定的其工資成本的一定比例向政府規定的計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

#### 住房公積金

向中國內地公積金管理中心管理的定額供款公積金作出的供款於產生時自損益扣除。

#### 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即必須經過相當長時間方可作擬定用途或可供出售的資產)直接應佔的借款成本會作為該等資產成本的一部分而予以資本化。當資產實質上可作擬定用途或可供出售，有關借款成本不再資本化。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收入，會從已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

#### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。建議末期股息披露於財務報表附註。

中期股息由本公司同時建議派付及宣派，原因為本公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息的權利。故此，中期股息於建議派付及宣派時隨即確認為負債。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 外幣

該等財務報表以人民幣呈列，本公司的功能貨幣為人民幣。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表所載項目會使用該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的功能貨幣匯率予以換算。因結算換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損(即於其他全面收益或損益內確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初始確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為本集團初步確認自墊付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定每筆墊付代價付款或收取的交易日期。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額、其相應的披露資料及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設和估計的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

### 判斷

應用本集團的會計政策時，除涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響最大的判斷：

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團根據對該等安排之條款及條件之評核釐定例如租賃期不構成商業物業經濟年限的主要部分，以及最低租賃付款額的現值不等於該商業物業的實質上全部的公平值，本集團認定該類合約實質上保留了租出的物業的所有權附帶的絕大部分重大風險和報酬，並將合約作為經營租賃入賬。

##### 就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。釐定可確認的遞延稅項負債金額，需要管理層依據可能宣派的股息作出重大判斷。進一步詳情載列於財務報表附註19。

##### 估計不確定性

於報告期末，有關未來的關鍵假設及估計不確定性的其他關鍵來源具有須對下一財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，如下所述。

##### 商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否有所減值。釐定時須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位所產生的預期未來現金流量，亦須選擇合適的折現率，以計算該等現金流量的現值。於2023年12月31日的商譽賬面值為人民幣9,179,000元(2022年：人民幣9,179,000元)。進一步詳情，請參閱財務報表附註17。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按服務類型及客戶類型劃分)的賬齡釐定。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，本集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團的貿易應收款項的預期信貸虧損的資料披露於財務報表附註21。

##### 計提其他應收款項預期信貸虧損撥備

於估計計提其他應收款項預期信貸虧損撥備時，本集團會計及定性及定量合理可靠的預測經濟狀況的前瞻性資料。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。本集團的預測經濟狀況可能不代表日後的實際違約情況。有關本集團其他應收款項預期信貸虧損的資料披露於財務報表附註22。

##### 租賃 — 估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司之獨立信貸評級)。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 遞延稅項資產

在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可予確認之遞延稅項資產的金額時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤水平連同未來稅項計劃策略作出重大管理層判斷。未確認稅項虧損於2023年12月31日之金額為人民幣10,688,000元(2022年：人民幣2,410,000)。進一步詳情載於財務報表附註10。

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，四個可報告經營分部如下：

- (a) 物業服務分部，主要包括物業管理服務及其他增值服務；
- (b) 商業運營管理分部，主要包括商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；
- (c) 大家居服務分部，主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務；及
- (d) 寫字樓及產業園運營管理分部，主要從事寫字樓轉租服務及合作運營。

管理層分別監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分部業績基於可呈報分部利潤／虧損評估，此為經調整除稅前利潤／虧損之計量方法。經調整除稅前利潤／虧損按與本集團除稅前利潤一致的方式計量，惟有關計量並不計入利息收入、非租賃相關的財務成本、股息收入、本集團金融工具的公平值收益／虧損以及總部及企業開支。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考向第三方進行銷售的售價進行交易。

於上一年度／期間，董事會側重於本集團之整體經營業績，並無可獲得的分散經營分部資料。於年內，管理層重組本集團架構，分別監察本集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。於年內，由於分部組成的變動，於2022年的經營分部資料亦已重列。

由於管理層並無就資源分配及表現評估定期審閱有關資料，故並無呈列分部資產及負債之分析。因此，僅呈列分部收益及分部業績。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

## 地區資料

於年內，本集團於同一域理位置經營，原因是其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列地區資料。

## 2023年

截至2023年12月31日止年度	寫字樓及產業				總計 人民幣千元
	物業服務 人民幣千元	商業運營管理 人民幣千元	大家居服務 人民幣千元	園運營管理 人民幣千元	
<b>分部收益(附註5)</b>					
銷售予外部客戶	220,188	37,200	37,625	44,924	339,937
分部間銷售	3,739	—	3,879	—	7,618
分部總收益	223,927	37,200	41,504	44,924	347,555
對賬：					
分部間銷售對銷					(7,618)
收益					339,937
<b>分部業績</b>	64,086	7,471	6,058	214	77,829
對賬：					
分部間業績對銷					(294)
利息收入					6,584
外匯及其他未分配收益					1,436
企業及其他未分配開支					(39,603)
除稅前利潤					45,952

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 4. 經營分部資料(續)

#### 地區資料(續)

#### 2022年

截至2022年12月31日止年度	寫字樓及產業				總計 人民幣千元
	物業服務 人民幣千元	商業運營管理 人民幣千元	大家居服務 人民幣千元	園運營管理 人民幣千元	
分部收益(附註5)	209,197	33,122	24,951	—	267,270
分部業績	51,089	435	3,095	(936)	53,683
對賬：					
利息收入					4,469
外匯及其他未分配收益					13,877
企業及其他未分配開支					(35,021)
除稅前利潤					37,008

#### 有關一名主要客戶的資料

於年內，與客戶的合約收益約人民幣60,057,000元(2022年：人民幣85,467,000元)乃來自向最終控股股東對其擁有控制權或共同控制權及具有重大影響力的公司(統稱為「同系實體」)以及於年內對本集團的總收益貢獻18%(2022年：32%)的同系實體提供之服務。

### 5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與客戶的合約收益	306,415	267,270
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入總額	33,522	—
	339,937	267,270



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

與客戶的合約收益的分類收益資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業服務	220,188	209,197
商業運營管理	37,200	33,122
大家居服務	37,625	24,951
寫字樓及產業園運營管理	11,402	—
與客戶的合約總收益	<u>306,415</u>	<u>267,270</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	7,492	7,839
隨時間推移轉移服務	268,639	221,545
於某一時點轉移服務	<u>30,284</u>	<u>37,886</u>
與客戶的合約總收益	<u>306,415</u>	<u>267,270</u>

## 合約負債

本集團的收益相關合約負債如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債		
— 關聯方	1,101	434
— 第三方	<u>46,486</u>	<u>31,984</u>
	<u>47,587</u>	<u>32,418</u>

可進一步分析為以下各項的合約負債：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
自客戶收取的墊款：		
物業服務	29,692	21,678
商業運營管理	4,330	4,404
大家居服務	3,318	6,336
寫字樓及產業園運營管理	<u>10,247</u>	<u>—</u>
	<u>47,587</u>	<u>32,418</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 5. 收益、其他收入及收益(續)

#### 合約負債(續)

合約負債預期確認為收益：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	46,515	31,703
一年後	1,072	715
	<u>47,587</u>	<u>32,418</u>

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

於年內的合約負債變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	32,418	25,202
收購附屬公司(附註29)	1,842	—
於1月1日計入合約負債的已確認收益	(31,703)	(24,556)
因已收現金而增加(不包括年內確認為收益之款項)	45,030	31,772
	<u>47,587</u>	<u>32,418</u>

#### 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

## 履約責任(續)

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

就貨品銷售而言，履約責任於交付貨品後獲履行。款項於貨品交付予客戶時即時到期應付。於2023年12月31日，概無未履行或部分履行的剩餘履約責任。

## 其他收入及收益

其他收入及收益分析如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入</b>			
政府補助	(i)	440	168
額外進項增值稅扣減		649	527
銀行利息收入		6,584	4,469
租金收入		—	298
因提前終止租賃合約而沒收的按金—本集團作為出租人		1,785	—
其他		92	490
其他收入總額		9,550	5,952
<b>收益</b>			
議價收購收益	29	689	—
匯兌差額收益淨額		1,469	12,691
總收益		2,158	12,691
其他收入及收益總額		11,708	18,643

附註：

(i) 該等補貼並無任何未達成的條件或其他或然事項。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 6. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	7,553	16
銀行及關聯方貸款利息	1,919	179
	<u>9,472</u>	<u>195</u>

### 7. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務的成本*		243,265	166,373
已售貨品的成本		5,443	6,226
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的薪酬(附註8))*：			
工資及薪金		87,802	81,013
以權益結算的購股權開支	33	64	—
退休金計劃供款(定額供款計劃)**		14,290	17,023
		<u>102,156</u>	<u>98,036</u>
其他無形資產攤銷*	16	1,150	1,155
物業及設備折舊	13	3,054	351
投資物業折舊	14	13,530	144
使用權資產折舊	15(a)	77	743
未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	6,540	697
貿易應收款項減值虧損(撥回)／撥備淨額	20	(17,635)	24,635
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備淨額	22	3,387	1,655
以權益結算的購股權開支(扣除撥回)(計入董事及最高行政人員的薪酬)	33	280	373
核數師酬金		2,400	2,780
議價收購收益^		(689)	—
出售附屬公司產生的虧損		85	60

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 7. 除稅前利潤(續)

- \* 截至2023年12月31日止年度，人民幣68,318,000元(2022年：人民幣70,626,000元)的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。
- \*\* 本集團不會使用沒收的供款作為僱員降低現有供款水平。
- # 年內其他無形資產攤銷為計入損益中的「銷售成本」及「行政開支」。
- ^ 議價收購收益計入損益中的「其他收入及收益」。

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬

年內董事及最高行政人員的薪酬乃根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部予以披露。

若干董事於獲委任為本公司董事前自附屬公司收取酬金。董事及行政總裁自集團實體已收取或可收取的酬金詳情如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
袍金		300	300
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利		4,573	5,095
以權益結算的購股權開支(扣除撥回)	33	280	373
退休金計劃供款		419	503
小計		5,272	503
總計		5,572	6,271

根據本公司的首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃(定義見財務報表附註33)，若干董事就其為本集團提供的服務而獲授購股權。於2023年12月22日，董事會已議決撤銷根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權。

該等購股權的公平值(已於歸屬期間於損益中確認)已於授出日期釐定，而本年度的財務報表所載金額已計入上述董事及最高行政人員的薪酬披露中。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

#### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
方利強先生	100	100
陳滌先生	100	100
嚴洪先生	100	100
	<u>300</u>	<u>300</u>

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金(2022年：無)。

#### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

##### 2023年

	以權益結算的			總計 人民幣千元
	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	購股權開支 (扣除撥回) 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	
執行董事：				
熊建秋女士 <sup>^</sup>	619	32	85	736
萬虹女士	664	50	85	799
柳軍先生	770	99	85	954
邵家楨先生	<u>914</u>	<u>99</u>	<u>79</u>	<u>1,092</u>
小計	<u>2,967</u>	<u>280</u>	<u>334</u>	<u>3,581</u>
最高行政人員：				
張志成先生	<u>1,606</u>	—	85	<u>1,691</u>
總計	<u>4,573</u>	<u>280</u>	<u>419</u>	<u>5,272</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

## (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

## 2022年

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以權益結算的 購股權開支 (扣除撥回) 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生*	1,741	—	81	1,822
熊建秋女士 <sup>^</sup>	639	295	81	1,015
萬虹女士	589	295	81	965
張強先生 <sup>#</sup>	185	—	41	226
吳達先生 <sup>#</sup>	179	—	43	222
柳軍先生 <sup>#</sup>	794	671	81	1,546
邵家楨先生 <sup>#</sup>	819	671	81	1,571
小計	<u>4,946</u>	<u>1,932</u>	<u>489</u>	<u>7,367</u>
最高行政人員：				
周尤波先生*	<u>149</u>	<u>(1,559)</u>	<u>14</u>	<u>(1,396)</u>
總計	<u>5,095</u>	<u>373</u>	<u>503</u>	<u>5,971</u>

\* 周尤波先生辭任本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效。於周尤波先生辭任後，執行董事兼董事會主席張志成先生已獲委任為本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效。

# 於2022年7月12日，張強先生及吳達先生辭任本公司執行董事。於彼等辭任後，柳軍先生及邵家楨先生獲委任為執行董事，自2022年7月12日起生效。

<sup>^</sup> 於2024年3月1日，熊建秋女士辭任本公司執行董事。於其辭任後，楊文先生已獲委任為執行董事，自2024年3月1日起生效。

年內並無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 9. 五名最高薪酬僱員

於年內，五名最高薪酬僱員如下：

	2023年	2022年
董事及最高行政人員	5	5

### 10. 所得稅

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

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

除下文所述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司截至2023年12月31日止年度的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

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

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期 — 中國內地		
年內支出	7,192	7,274
過往年度超額撥備	(552)	(299)
遞延稅項(附註19)	(693)	(3,522)
年內稅項支出總額	5,947	3,453

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 10. 所得稅(續)

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前利潤	45,952	37,008
減：本公司產生的利潤／(虧損)*	(3,696)	13,718
	42,256	23,290
按法定稅率計算的稅項：		
中國附屬公司，按25%	10,410	5,574
一家香港附屬公司，按16.5%	101	164
	10,511	5,738
特定省份適用或當地政府部門頒佈的較低稅率	(7,407)	(3,381)
毋須課稅利潤	(101)	(164)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	2,376	525
未確認遞延稅項資產的可抵扣暫時性差額的影響	(164)	269
不可扣稅開支	1,766	1,032
上一年度即期稅項的調整	(552)	(299)
過往年度動用的稅項虧損	(256)	(267)
聯營公司應佔利潤及虧損	(226)	—
按本集團實際稅率計算的稅項支出	5,947	3,453

\* 本公司錄得的利潤主要包括銀行利息收入人民幣4,654,000元(2022年：人民幣543,000元)、匯兌差額收益人民幣1,256,000元(2022年：人民幣13,313,000元)、諮詢開支人民幣1,181,000元(2022年：無)及購股權開支人民幣344,000元(2022年：人民幣373,000)。該等收益／開支根據開曼群島規則及法規毋須繳稅或扣稅。

^ 應佔聯營公司之稅項人民幣279,000元(2022年：無)計入綜合損益表中的「應佔聯營公司利潤及虧損」。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 11. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建議末期股息 — 無(2022年：每股普通股人民幣0.0483元)	—	30,000

於2024年3月26日舉行的董事會會議上，董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息。

### 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司擁有人應佔年內利潤除以普通股加權平均數計算。每股攤薄盈利乃按母公司擁有人應佔年內利潤除以將所有攤薄潛在普通股視作行使為普通股假設無償發行之普通股加權平均數計算。每股基本及攤薄盈利計算基於：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	39,205	33,596

	股份數目	
	2023年	2022年
股份		
計算每股基本盈利時所用的年內已發行普通股加權平均數	618,626,805	614,645,602
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	2,270,232	3,146,623
	620,897,037	617,792,225

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 13. 物業及設備

	儀器及設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>						
於2023年1月1日：						
成本	4,626	—	—	8,456	8,589	21,671
累計折舊	(442)	—	—	(141)	—	(583)
賬面淨值	<u>4,184</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,315</u>	<u>8,589</u>	<u>21,088</u>
於2023年1月1日 (扣除累計折舊)	4,184	—	—	8,315	8,589	21,088
添置	9,485	8,337	524	—	62,247	80,593
收購附屬公司(附註29)	17	42	—	—	—	59
轉撥	1,457	—	—	69,300	(70,757)	—
出售	(11)	—	—	—	—	(11)
年內計提折舊撥備	(1,599)	(638)	—	(817)	—	(3,054)
於2023年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>13,533</u>	<u>7,741</u>	<u>524</u>	<u>76,798</u>	<u>79</u>	<u>98,675</u>
於2023年12月31日						
成本	15,484	8,379	524	77,756	79	102,222
累計折舊	(1,951)	(638)	—	(958)	—	(3,547)
賬面淨值	<u>13,533</u>	<u>7,741</u>	<u>524</u>	<u>76,798</u>	<u>79</u>	<u>98,675</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 13. 物業及設備(續)

	儀器及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>				
於2022年1月1日：				
成本	376	—	—	376
累計折舊	(232)	—	—	(232)
賬面淨值	<u>144</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>144</u>
於2022年1月1日(扣除累計折舊)	144	—	—	144
添置	4,250	—	17,045	21,295
轉撥	—	8,456	(8,456)	—
年內計提折舊撥備	(210)	(141)	—	(351)
於2022年12月31日(扣除累計折舊)	<u>4,184</u>	<u>8,315</u>	<u>8,589</u>	<u>21,088</u>
於2022年12月31日				
成本	4,626	8,456	8,589	21,671
累計折舊	(442)	(141)	—	(583)
賬面淨值	<u>4,184</u>	<u>8,315</u>	<u>8,589</u>	<u>21,088</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 14. 投資物業

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
成本		3,634	1,990
累計折舊		(804)	(660)
於1月1日的賬面值		2,830	1,330
添置(來自新租賃)	(a)	262,480	—
出租人租金寬免	(a)	(2,337)	—
其他添置		1,283	1,644
年內計提折舊撥備		(13,530)	(144)
成本		265,060	3,634
累計折舊		(14,344)	(804)
於12月31日的賬面值		250,726	2,830

於2023年12月31日，本集團位於中國內地的投資物業包括一項住宅物業、十六項商業物業及四棟寫字樓。本公司董事已根據各項物業之性質、特徵及風險釐定投資物業為兩種類別(即商業及持作轉租用途使用權資產的寫字樓)資產。本集團的投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法通過撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)進行折舊。

附註：

- (a) 四棟寫字樓的投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於財務報表附註15。於2023年12月31日，轉租或擬轉租的投資物業的成本及賬面值分別為人民幣260,143,000元(2022年：無)及人民幣245,746,000元(2022年：無)。
- (b) 於2023年12月31日，投資物業的公平值估計約為人民幣258,490,000元。估值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。外部估值師的甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否維持專業標準。

一項住宅物業及四棟寫字樓的估值採用比較法釐定。鄰近的可資比較物業之售價根據關鍵屬性的差異(如物業規模及物業數目)進行調整。該估值方法最重大的輸入數據為每平方米價格。商業物業的估值經參考現有市場上可獲得的租金收入(以每月租金收入為最主要輸入數據)採用收入法釐定。

上述投資物業的公平值計量層級需要若干重大不可觀察輸入數據(第三層)。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 15. 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團就寫字樓訂立租賃合約，以用於轉租服務及用作辦公場所。用作辦公場所租賃的租期為兩年。用於轉租服務的寫字樓租期通常介乎118至176個月之間。

#### (a) 使用權資產

除詳述於附註14分類為投資物業的金額外，於年內，本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	—	155
添置	463	—
折舊開支	(77)	(743)
租賃修改	—	588
於12月31日	386	—

#### (b) 租賃負債

於年內，租賃負債的賬面值及變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	122
新租賃	257,058	—
租賃修改	—	588
年內確認的利息增加	7,553	16
付款	(5,551)	(726)
出租人之租金寬免	(2,337)	—
於12月31日的賬面值	256,723	—
分析為：		
流動部分	8,356	—
非流動部分		
— 第二年	14,369	—
— 第三至第五年(包括首尾兩年)	52,249	—
— 超過五年	181,749	—
非流動部分小計	248,367	—
租賃負債總額	256,723	—

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註36。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 15. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益內確認的與租賃有關的金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	7,553	16
使用權資產折舊	77	743
本集團持作使用權資產的投資物業折舊	13,306	—
與短期租賃有關的開支(計入銷售成本)	1,094	697
與短期租賃有關的開支(計入行政開支)	968	—
未計入租賃負債計量的可變租賃款項(計入銷售成本)	4,478	—
於損益確認的總額	27,476	1,456

## (d) 可變租賃付款

本集團就寫字樓訂有租賃合約，其中包含按本集團收取的租金收入為基準的可變付款。管理層旨在統一租賃開支及所賺取的租金收入。

年內，本集團所有可變租賃款項均以僅可變租金形式支付，金額為人民幣4,478,000元。

(e) 租賃現金流出總額披露於財務報表附註32(c)。

## 本集團作為出租人

根據經營租賃安排，本集團出租其投資物業(附註14)包括4處(2022年：無)位於中國內地的寫字樓。租賃條款通常要求租戶支付保證金及根據當時的市場狀況提供定期租金調整。本集團於年內所確認租金收入為人民幣33,522,000元(2022年：無)，詳情載於財務報表附註5。



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 15. 租賃(續)

#### 本集團作為出租人(續)

於2023年12月31日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	58,163	—
一年以上但兩年以內	35,834	—
兩年以上但三年以內	3,421	—
三年以上但四年以內	1,794	—
四年以上但五年以內	949	—
五年以上	1,550	—
總計	101,711	—

### 16. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>			
於2023年1月1日的成本(扣除累計攤銷)	1,234	5,827	7,061
添置	253	—	253
收購附屬公司(附註29)	20	—	20
年內攤銷撥備	(390)	(760)	(1,150)
於2023年12月31日	1,117	5,067	6,184
於2023年12月31日：			
成本	2,088	7,600	9,688
累計攤銷	(971)	(2,533)	(3,504)
賬面淨值	1,117	5,067	6,184

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 16. 其他無形資產(續)

	開發成本 人民幣千元	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>				
於2022年1月1日				
成本	504	1,522	7,600	9,626
累計攤銷	—	(186)	(1,013)	(1,199)
賬面淨值	<u>504</u>	<u>1,336</u>	<u>6,587</u>	<u>8,427</u>
於2022年1月1日的成本 (扣除累計攤銷)				
	504	1,336	6,587	8,427
添置	—	265	—	265
轉撥	(28)	28	—	—
年內撤銷	(476)	—	—	(476)
年內攤銷撥備	—	(395)	(760)	(1,155)
於2022年12月31日	<u>—</u>	<u>1,234</u>	<u>5,827</u>	<u>7,061</u>
於2022年12月31日及 於2023年1月1日：				
成本	—	1,815	7,600	9,415
累計攤銷	—	(581)	(1,773)	(2,354)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>1,234</u>	<u>5,827</u>	<u>7,061</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 17. 商譽

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於12月31日的成本及賬面值	<u>9,179</u>	<u>9,179</u>

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

企業合併獲得的商譽於收購時分配至中能集團的現金產生單位（「現金產生單位」），該等現金產生單位預期受益於企業合併。現金產生單位的可收回金額根據採用現金流量預測（該預測以管理層編製的涵蓋五年期的財務預算為基準）計算的使用價值釐定。推算最終期間現金流量所採用的長期增長率為2.3%（2022年：2.3%）。

管理層作出其現金流量預測以進行商譽減值測試所依據的各項主要假設詳情如下：

**預算收益** — 預算收益乃根據物業的現行收費率及可產生收益的總建築面積作出。

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

**稅前折現率** — 稅前折現率反映與有關現金產生單位有關的風險，乃採用資本資產定價模式並參考於相同行業內開展業務的若干公眾上市公司的貝塔系數及負債比率而釐定。於2023年12月31日計算現金產生單位的使用價值所使用的稅前折現率為16.96%（2022年：16.87%）。該主要假設乃與外部資料來源一致。

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

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 18. 於聯營公司的投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔資產淨值	<u>26,356</u>	<u>138</u>

於聯營公司的投資採用權益法入賬。本集團通過本公司間接附屬公司持有聯營公司股權。

於2023年12月31日，本集團並無重大聯營公司。下表說明本集團不屬重大個別聯營公司的合計財務資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內應佔聯營公司利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	1,490	(112)
本集團於聯營公司的投資的總賬面值	<u>26,356</u>	<u>138</u>

## 19. 遞延稅項

於年內，遞延稅項資產及負債之變動如下：

## 遞延稅項資產

	2023年			2022年
	金融資產減值 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	金融資產減值 人民幣千元
於年初	4,082	—	4,082	674
年內計入／(扣自)損益的遞延稅項 (附註10)	<u>(1,994)</u>	<u>64,181</u>	<u>62,187</u>	<u>3,408</u>
於年末	<u>2,088</u>	<u>64,181</u>	<u>66,269</u>	<u>4,082</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 19. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債

	2023年			2022年
	收購一家附屬 公司產生的 公平值調整 人民幣千元	使用權資產及 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	收購一家附屬 公司產生的 公平值調整 人民幣千元
於年初	874	—	874	988
年內扣自/(計入)損益的遞延稅項 (附註10)	(114)	61,608	61,494	(114)
於年末	760	61,608	62,368	874

為方便呈列有關資料，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表抵銷。下表載列用於財務申報的本集團遞延稅項結餘之分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產總額	66,269	4,082
遞延稅項負債總額	(61,608)	—
遞延稅項資產淨額	4,661	4,082
遞延稅項負債總額	760	874
遞延稅項資產總額	—	—
遞延稅項負債淨額	760	874

## 19. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(續)

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

於2022年及2023年12月31日，概無就於中國內地成立之本集團附屬公司須繳付預扣稅之未匯返盈利之應付預扣稅確認遞延稅項。此乃由於本公司控制中國內地附屬公司的股息政策及本公司董事釐定本集團將在中國內地就拓展本集團的業務保留資金。因此，保留利潤不大可能於可見未來分派。於2023年12月31日，與未確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關之暫時性差額總金額約為人民幣145,054,000元(2022年：人民幣98,807,000元)。

於2023年12月31日，本集團在中國內地產生稅項虧損為人民幣10,688,000元(2022年：人民幣2,410,000元)，其將於兩至五年內屆滿，可用於抵銷未來利潤。由於該等稅項虧損來自於一段時間內一直錄得虧損的附屬公司，且認為不太可能有未來應課稅利潤可用作抵銷該等可動用之稅項虧損，故概無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 20. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
車位	18,541	14,293
耗材	1,010	2,547
	<u>19,551</u>	<u>16,840</u>

於2023年12月31日，存貨主要為自同系實體購買的車位及就與同系實體的債務清償協議收購的車位，進一步詳情披露於財務報表附註31(a)。

### 21. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：		
關聯方(附註31(b))	107,871	85,185
第三方	68,281	56,959
	<u>176,152</u>	<u>142,144</u>
減值	(11,326)	(28,244)
	<u>164,826</u>	<u>113,900</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

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

所有貿易應收款項均不計息。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 21. 貿易應收款項(續)

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	88,823	73,834
1至2年	31,485	38,324
2至3年	43,836	1,395
3年以上	682	347
	<u>164,826</u>	<u>113,900</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	28,244	3,609
收購附屬公司(附註29)	717	—
減值虧損撥備/(撥回)淨額(附註7)	<u>(17,635)</u>	<u>24,635</u>
於年末	<u>11,326</u>	<u>28,244</u>

虧損撥備減少乃主要由於於本集團與同系實體簽訂債務清償協議後，就應收同系實體的貿易應收款項的減值撥備大幅減少，進一步詳情載於財務報表附註31(a)。

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



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 21. 貿易應收款項(續)

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	6.8%	7.3%	3.2%	59.2%	5.0%
總賬面值(人民幣千元)	95,253	33,956	45,271	1,672	176,152
預期信貸虧損 (人民幣千元)	6,430	2,471	1,435	990	11,326

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

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<i>流動部分：</i>			
應收關聯方款項	31(b)	6,457	7,637
按金	(a)	8,240	6,959
向員工作出的墊款	(d)	1,249	614
應收住戶的物業管理成本	(d)	6,147	3,395
代表住戶作出的付款	(b)/(d)	5,575	1,274
在途現金		2,563	1,810
其他應收款項	(c)	6,223	2,559
預付開支		18,587	5,826
		55,041	30,074
減值撥備		(7,441)	(3,768)
		47,600	26,306
<i>非流動部分：</i>			
應收關聯方款項	31(b)	2,752	—
按金		1,928	—
預付開支		1,394	—
租賃裝修預付款項		—	463
		6,074	463
		53,674	26,769

附註：

- (a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。於2023年12月31日，按金分別為人民幣1,000,000元及人民幣3,957,000元，被視為已信貸減值。本集團已悉數減值按金人民幣1,000,000元（2022年：人民幣1,000,000元）。管理層已評估按金的信貸風險人民幣3,957,000元顯著增加，並計提減值撥備人民幣2,957,000元（2022年：無）。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。
- (c) 於2023年12月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款分別為人民幣600,000元（2022年：人民幣600,000元）及人民幣1,386,000元（2022年：人民幣1,391,000元），該等款項被視為已信貸減值，本集團已悉數計提減值準備。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 22. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (d) 就向員工作出的墊款、應收住戶的物業管理成本及代表住戶作出的付款而言，預期信貸虧損乃應用虧損率方法經參考本集團的過往虧損記錄後估計得出。虧損率經調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適當)。於2023年12月31日應用的平均虧損率為11.5%(2022年：14.7%)。

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

減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	3,768	2,113
收購一家附屬公司	286	—
減值虧損撥備淨額(附註7)	<u>3,387</u>	<u>1,655</u>
於年末	<u><u>7,441</u></u>	<u><u>3,768</u></u>

### 23. 現金及現金等價物

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>211,067</u>	<u>248,236</u>
減：		
履約擔保的抵押按金，非流動	<u>(981)</u>	—
現金及現金等價物	<u><u>210,086</u></u>	<u><u>248,236</u></u>

於2023年12月31日，除以港元及美元計值的現金及銀行結餘分別計人民幣27,590,000元(2022年：人民幣156,620,000元)及人民幣78,232,000元(2022年：無)以外，其餘現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 24. 貿易應付款項

於各年末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月內	35,476	21,343
3至12個月	6,204	2,893
1年以上	2,950	1,306
	<u>44,630</u>	<u>25,542</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

## 25. 其他應付款項及應計費用

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<i>流動部分：</i>			
應付關聯方款項	31(b)	2,234	135
購置物業及設備的應付款項		40,682	11,986
代收社區住戶的款項	(a)	16,544	14,135
應付工資及社會保險		39,187	34,098
已收按金		24,081	7,035
應付利息		—	—
其他應付稅項		7,743	4,760
其他應付款項及應計開支		9,700	7,369
小計		<u>140,171</u>	<u>79,518</u>
<i>非流動部分：</i>			
應付關聯方款項	31(b)	23,159	5,174
小計		<u>23,159</u>	<u>5,174</u>
總計		<u>163,330</u>	<u>84,692</u>

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 26. 計息銀行貸款

	2023年			2022年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款 — 無抵押	3-4	按要求	<u>10,000</u>	—	—	<u>—</u>

於各報告期末，所有計息銀行貸款均以人民幣計值。銀行貸款由本集團一家附屬公司擔保。

### 27. 股本

	2023年	2022年
普通股數目		
法定：		
每股面值0.0001美元的普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
已發行：		
已繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>620,259,200</u>	<u>616,793,600</u>
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
金額		
已發行及繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>395,260</u>	<u>392,780</u>
相當於約(人民幣千元)	<u>393</u>	<u>391</u>

本公司的已發行股本變動概要如下：

	附註	已發行股份數目	已發行股本 人民幣
於2022年1月1日		600,000,000	381,939
行使超額配股權		13,328,000	9,588
行使購股權		3,465,600	1,253
於2022年12月31日及2023年1月1日		<u>616,793,600</u>	<u>392,780</u>
行使購股權	(b)	<u>3,465,600</u>	<u>2,480</u>
於2023年12月31日		<u>620,259,200</u>	<u>395,260</u>

## 27. 股本(續)

附註：

- (a) 於2023年12月22日，股份獎勵計劃的受託人(定義見附註33)根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價3,168,000港元(相當於約人民幣2,871,000元)於香港聯交所購入本公司2,746,571股股份。
- (b) 於2023年6月14日，根據首次公開發售前購股權計劃，3,465,600份購股權所附帶的認購權已按每股0.42港元(附註33)的認購價行使，致使發行3,465,600股股份的總現金代價(扣除開支前)為人民幣1,330,000元。行使購股權後，一筆人民幣3,334,000元的款項自購股權儲備轉入股份溢價賬。

## 28. 儲備

年內本集團儲備的金額及其變動乃呈列於財務報表的綜合權益變動表內。

### 股份溢價

股份溢價賬的應用受開曼群島公司法規管。根據章程文件及開曼群島公司法，倘本公司於派付建議股息時能夠償還其日常業務過程中到期的債務，則股份溢價可作為股息分派。

### 資本儲備

本集團的資本儲備指於本公司註冊成立及重組完成前本集團現時旗下公司的實收資本及來自本集團附屬公司當時權益持有人的注資(於對銷於附屬公司的投資後)。

### 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按將10%的除稅後純利(此乃根據中國會計準則釐定)，轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或獲轉換以增加股本，但轉換後儲備結餘不得少於相關實體註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

### 購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公平值，進一步詳情載於財務報表附註2.4內有關以股份為基礎的付款交易的會計政策。相關購股權獲行使時，該數額將轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權到期或被沒收時轉撥至保留盈利。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 29. 收購附屬公司

#### (a) 收購一家非業務性質的附屬公司

於2023年12月6日，本集團通過向蜀都萬澤出資現金人民幣500,000元收購成都蜀都萬澤置業有限責任公司(「蜀都萬澤」)50.98%的股權。蜀都萬澤除持有成都蜀都第一太平戴衛斯物業服務有限責任公司(「蜀都第一太平戴衛斯」)70%的股權(作為於一家附屬公司的投資入賬)外，未開展任何業務活動。

由於此次收購並無業務實質，對蜀都萬澤的收購已入賬列作資產收購(唯一目的是收購蜀都第一太平戴衛斯70%的股權)。本集團於上述收購中收購的可識別淨資產如下：

	附註	人民幣千元
於一家附屬公司的投資(見下文附註(b))		765
其他應收款項	22	12
現金及銀行結餘	23	142
可識別資產總額		919
非控股權益		(419)
本集團應佔可識別淨資產總額		<u>500</u>
通過現金出資償付		<u>500</u>

#### (b) 業務合併

誠如上述附註(a)所述，由於收購蜀都萬澤，本集團以於一家附屬公司(蜀都第一太平戴衛斯)的經確認投資成本人民幣765,000元間接收購蜀都第一太平戴衛斯70%的權益。該收購事項乃本集團擴大物業管理服務市場份額戰略的一部分。

蜀都第一太平戴衛斯的非控股股東每年僅獲得固定付款人民幣2,000,000元，並不參與承擔及分配剩餘年度利潤及虧損。然而，非控股股東於清盤時有權按比例分佔淨資產。因此，本集團選擇按公平值計量蜀都第一太平戴衛斯的非控股股東權益，公平值乃通過應用貼現現金流法估算得出。公平值乃基於市場上大量包括每年固定付款及3.45%的假定貼現率等非觀察輸入數據而計量。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 29. 收購附屬公司(續)

## (b) 業務合併(續)

蜀都第一太平戴衛斯於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	2023年 人民幣千元
物業及設備	13	59
其他無形資產	16	20
貿易應收款項	21	6,719
預付款項、按金及其他應收款項	22	6,649
現金及銀行結餘	23	7,182
貿易應付款項	24	(3,859)
其他應付款項及應計費用	25	(10,368)
合約負債	5	(1,842)
按公平值計量的可識別淨資產總額		4,560
非控股權益		(3,106)
本集團應佔可識別淨資產總額		1,454
議價收購收益	5	(689)
投資於蜀都第一太平戴衛斯的成本		765

貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值分別為人民幣6,719,000元及人民幣4,992,000元。貿易應收款項及其他應收款項的合約總金額分別為人民幣7,436,000元及人民幣5,277,000元，其中貿易應收款項及其他應收款項人民幣717,000元及人民幣285,000元預計無法收回。

本集團並無就該收購事項產生任何交易費用。

自收購事項以來，蜀都第一太平戴衛斯為本集團截至2023年12月31日止年度的綜合利潤貢獻收入人民幣3,894,000元及產生人民幣389,000元的虧損。

倘合併於年初發生，本集團本年度之收益及利潤將分別為人民幣392.4百萬元及人民幣42.1百萬元。



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 29. 收購附屬公司(續)

(c) 有關收購蜀都萬澤及蜀都第一太平戴衛斯之現金流量分析如下：

	2023年 人民幣千元
收購的現金及銀行結餘：	
— 蜀都萬澤	142
— 蜀都第一太平戴衛斯	7,182
收購的現金及銀行結餘總額	7,324
現金出資	(500)
淨現金流入總額	6,824

### 30. 承擔

本集團於報告期末的合約承擔如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向聯營公司出資	29,400	—

### 31. 關聯方交易及結餘

#### (a) 與關聯方的交易

- (1) 於2023年3月22日，成都德商永潤商業管理有限公司、成都德商遠泓商業管理有限公司、成都德恒鴻商業管理有限公司(「德恒鴻」)及成都德商高欣置業有限公司(「德商高欣」)之間的該等御環租賃協議生效，租期為14年8個月，租期首三年每月租金約為人民幣1,350,500元(含增值稅)，其後每三年漲租約5%。有關上述租賃協議的進一步詳情，可參閱本公司日期為2023年3月3日的通函有關該等御環租賃協議之主要及關連交易。

於2023年9月5日，德恒鴻與德商高欣就御環租賃物業III(定義見本公司日期為2023年3月3日之通函)訂立補充租賃協議，據此，德商高欣同意於租賃期內向德恒鴻提供總租金減免約人民幣4,200,000元(含增值稅)。有關上述補充租賃協議之進一步詳情，可參閱本公司日期為2023年9月5日之公告御環租賃協議III之補充協議。

- (2) 於2023年12月22日，本集團與各債務人及賣方訂立十份債務清償協議(統稱「債務清償協議」)(定義見本公司日期為2024年1月31日之公告)，據此，本集團同意收購而賣方同意出售合共1,512個車位(「清償物業」)，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷應收債務人的貿易應收款項。有關上述債務清償協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月26日及2024年2月20日之公告及本公司日期為2024年1月31日之通函。

於2023年12月31日，十份債務清償協議中的兩份已獲簽署。本集團收購其中總額為人民幣6,240,000元的部分清償物業，等額的貿易應收款項已相應抵銷。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 31. 關聯方交易及結餘(續)

#### (a) 與關聯方的交易(續)

(3) 除財務報表中其他部分詳述的交易外，本集團亦與本集團同系實體進行了以下交易：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務	(i)	60,057	85,467
採購存貨		220	14,293
來自關聯方之貸款，扣除年內還款	(ii)	17,919	5,174
辦公場所短期租賃付款		726	—
向一名關聯方提供之貸款	(iii)	2,000	—

附註：

- (i) 該等交易乃根據有關各方共同商定的條款及條件進行。
- (ii) 於年內，本集團收到來自附屬公司非控股股東的無抵押其他借款合同未貼現金額約為人民幣18,801,000元，其中人民幣4,523,000元為免息且於2025年8月31日到期償還，而人民幣14,278,000元年利率為12%，於2025年12月14日至2026年6月24日到期償還。免息貸款人民幣728,000元於年內償還。
- 開始時，本集團採用類似工具的當前市場利率計算其無息借款的現值。就本年度所借的貸款而言，借款面額與現值的差額為人民幣882,000元，作為附屬公司非控股股東的權益出資處理，並計入資本儲備賬目。
- (iii) 應收一家附屬公司非控股股東的非貿易款項為無抵押貸款，於2025年12月到期償還，按年利率12%計息。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 31. 關聯方交易及結餘(續)

## (b) 與關聯方的結餘

除財務報表中其他部分詳述的結餘外，於年末，本集團與關聯方有以下結餘：

## 應收關聯方款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
同系實體：			
貿易性質 — 同系實體：	21	107,871	85,185
減值	21	(2,578)	(21,285)
		<u>105,293</u>	<u>63,900</u>
非貿易性質			
— 同系實體	22	7,209	7,637
— 一家附屬公司非控股股東	22	2,000	—
		<u>9,209</u>	<u>7,637</u>
		<u>114,502</u>	<u>71,537</u>
分析為：			
— 流動部分		111,750	71,537
— 非流動部分		2,752	—
		<u>114,502</u>	<u>71,537</u>

應收同系實體的貿易性質款項乃就提供物業管理服務及物業開發商有關服務而應收的未償還結餘。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 31. 關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關聯方的結餘(續)

##### 應收關聯方款項(續)

應收同系實體的非貿易款項主要包括：

- (i) 非住宅物業管理合約的無抵押及免息可退還按金；
- (ii) 本集團提供轉租服務長期租賃協議的無抵押、免息可退還按金及保證金。進一步詳情載於財務報表附註35；及
- (iii) 預付租賃付款。

應收一家附屬公司非控股股東的非貿易款項為無抵押貸款，於2025年12月到期償還，按年利率12%計息。

向同系實體收取的貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	21,285	—
減值虧損(撥回)/撥備	(18,707)	21,285
於年末	2,578	21,285

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 31. 關聯方交易及結餘(續)

## (b) 與關聯方的結餘(續)

## 應付關聯方款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非貿易性質：			
— 同系實體	25	1,956	135
— 附屬公司非控股股東	25	23,437	5,174
		<u>25,393</u>	<u>5,309</u>
分析為：			
— 流動部分		1,956	135
— 非流動部分		23,437	5,174
		<u>25,393</u>	<u>5,309</u>

應付同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。

於2023年12月31日，本集團來自附屬公司非控股股東的未償還無抵押其他借款合同未貼現金額約為人民幣24.9百萬元(2022年：人民幣6.8百萬元)，其中人民幣10.1百萬元(2022年：人民幣6.3百萬元)為免息且於2025年8月31日到期償還，而人民幣14.8百萬元(2022年：人民幣0.5百萬元)年利率為12%，於2025年12月至2026年6月到期償還(2022年：2025年12月)。

## 應付一名關聯方租賃負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一家同系實體	<u>164,586</u>	<u>—</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 31. 關聯方交易及結餘(續)

#### (c) 本集團主要管理人員的薪酬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,752	5,897
股本結算購股權開支(扣除撥回)(附註33)	299	373
退休金計劃供款	636	650
支付予主要管理人員的總薪酬	<u>6,687</u>	<u>6,920</u>

有關董事及最高行政人員薪酬的更多詳情，請參閱財務報表附註8。

### 32. 綜合現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

- (i) 於年內，本集團因用於轉租服務的寫字樓租賃安排增加非現金投資物業及租賃負債分別為人民幣256,655,000元(2022年：無)及人民幣256,655,000元(2022年：無)。
- (ii) 截至2023年12月31日止年度，本集團因寫字樓新租賃安排增加非現金使用權資產及租賃負債分別為人民幣403,000元及人民幣403,000元。
- 截至2022年12月31日止年度，本集團因寫字樓租賃修改增加非現金使用權資產及租賃負債為人民幣588,000元及人民幣588,000元。
- (iii) 截至2023年12月31日止年度，本集團與若干同系實體訂立十份債務清償協議，據此，本集團的貿易應收款項人民幣6,240,000元以驗收的停車場抵銷，更多詳情請參閱財務報表附註31(a)(2)。
- (iv) 截至2023年12月31日止年度，本集團與獨立第三方訂立債務清償協議，據此，本集團同意以八項商業物業抵銷貿易應收款項人民幣1,592,000元。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 32. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 融資活動引起的負債變動

	銀行貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元
於2023年1月1日	—	—	5,174
融資現金流量變動	9,994	(5,551)	17,232
新租賃	—	257,058	—
租賃修改	—	(2,337)	—
公平值調整	—	—	(882)
利息開支	6	7,553	1,913
於2023年12月31日	<u>10,000</u>	<u>256,723</u>	<u>23,437</u>
於2022年1月1日	—	122	—
融資現金流量變動	—	(726)	6,814
公平值調整	—	—	(1,819)
租賃修改	—	588	—
利息開支	—	16	179
於2022年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,174</u>

## (c) 租賃現金流出總額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
營運活動範圍內	7,237	636
融資活動範圍內	<u>5,551</u>	<u>726</u>



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 33. 購股權計劃

#### 首次公開發售前購股權計劃

於2021年4月27日，本公司採納購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），於2021年4月27日生效，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向本集團五名董事及／或高級管理層授出合共19,253,000份股本結算購股權，每名承授人的名義代價合共為1港元。該等購股權的行權價格固定為每股0.42港元。

於2023年12月22日，董事會議決註銷根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權。由於註銷後導致尚未歸屬購股權之購股權開支人民幣207,000元獲立即確認。年內首次公開發售前購股權計劃項下的購股權變動如下：

	2023年		2022年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於1月1日	0.420	8,086,400	0.420	19,253,000
本年度沒收	0.420	(3,465,600)	0.420	(7,701,000)
本年度註銷	0.420	(1,155,200)	0.420	—
本年度行使	0.420	(3,465,600)	0.420	(3,465,600)
於12月31日	0.420	—	0.420	8,086,400

本年度行使的購股權於行使日期的加權平均股價為每股1.16港元（2022年：每股1.11港元）。

於年內行使的3,465,600份購股權令本公司發行3,465,600股普通股及347美元（未經扣除發行開支）的新股本，進一步詳情，請參見財務報表附註27。

於2023年12月31日，本公司概無首次公開發售前購股權計劃項下的未獲行使購股權。

### 33. 購股權計劃(續)

#### 股份獎勵計劃

於2023年12月22日，本公司採納新的購股權計劃(「股份獎勵計劃」)，旨在向對本集團的成功作出貢獻的董事、高級管理層及其他僱員提供激勵。股份獎勵計劃於2023年12月22日生效，除非另行取消或修訂，否則將持續有效至2033年12月22日。

每批購股權歸屬後，將實行為期兩年的強制禁售期，其已列入公平值計量。

根據股份獎勵計劃目前獲准授出的未行使購股權最大數目，相等於購股權獲行使後本公司已發行股份的3%(未計及根據股份獎勵計劃已授出的購股權)。

於2023年12月22日，本公司根據股份獎勵計劃向本集團十名董事及／或高級管理層(「合資格人士」)授出合共18,607,776份股本結算購股權，每名承授人的名義代價合共為1港元。該等購股權的行權價格固定為每股0.546港元。

根據股份獎勵計劃所載的提前終止條文，並視乎合資格人士是否達到若干業績目標，已授出的購股權將於2023年12月22日(「授出日期」)及其後自授出日期起的每個週年日，分別按40%、30%及30%的比率歸屬。實際歸屬及可行使的購股權數目須視乎是否達到董事會設定的若干業績目標及績效評估相關指標(包括本集團財務業績目標及個人評估目標)而定。

已授出購股權的行使期自歸屬之日起至2033年12月22日止。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 33. 購股權計劃(續)

#### 股份獎勵計劃(續)

年內根據股份獎勵計劃尚未行使的購股權如下：

	2023年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於1月1日	—	—
本年度授出	0.546	18,607,776
於12月31日	0.546	18,607,776

於報告期末尚未行使的購股權行使價及行使期如下：

#### 2023年

購股權數目	每股 行使價 港元	行使期
7,443,110	0.546	2024年12月22日或之後至2033年12月22日
5,582,333	0.546	2025年12月22日或之後至2033年12月22日
5,582,333	0.546	2026年12月22日或之後至2033年12月22日
<u>18,607,776</u>		

年內授出的購股權公平值為11,500,274港元(每批分別為0.630港元、0.618港元及0.602港元)(2022年：無)(約為人民幣10,449,379元)，其中本集團於截至2023年12月31日止年度確認購股權開支人民幣137,000元。

年內授出的股本結算購股權的公平值於授出日期採用二項式估算，並計及授出購股權的條款及條件。

**33. 購股權計劃(續)****股份獎勵計劃(續)**

下表載列該模式所使用的參數：

	2023年
股息率(%)	4.58%
預期波幅(%)	56.81%
歷史波幅(%)	56.81%
無風險利率(%)	3.07%
購股權預期年期(年)	10.00
加權平均股價(每股港元)	1.09

購股權的預期年期乃基於其條款。預期波幅反映歷史波幅反映未來趨勢(但不一定為實際結果)的假設。

股份獎勵計劃的每批購股權獲歸屬後，兩年強制禁售期將分別生效，同時亦計入公平值計量。

於2023年12月31日，本公司尚有18,607,776份股份獎勵計劃項下的未獲行使購股權。該股份獎勵計劃已獲採納，擬僅由庫存股份撥付，且不會涉及發行新股份，更多詳情披露於財務報表附註27。

於批准該等財務報表日期，本公司尚有18,607,776份該股份獎勵計劃項下的未獲行使購股權，約佔截至該日期本公司已發行股份3.0%。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 34. 按類別劃分的金融工具

於年末，各類別金融工具的賬面值如下：

#### 金融資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
現金及現金等價物	210,086	248,236
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	33,693	20,480
貿易應收款項	164,826	113,900
受限制存款	981	—
	<u>409,586</u>	<u>382,616</u>

#### 金融負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	44,630	25,542
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	75,718	33,848
租賃負債	256,723	—
計息銀行貸款	10,000	—
	<u>387,071</u>	<u>59,390</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 35. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具的賬面值和公平值(賬面值合理接近公平值的金融工具除外)如下：

	賬面值		公平值	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
其他應付款項及應計費用 (非流動部分)	<u>23,159</u>	<u>5,174</u>	<u>23,256</u>	<u>5,177</u>

管理層評估認為現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及其他資產以及計入貿易應付款項的金融負債以及其他應付款項及應計費用的流動部分的公平值與其賬面價值基本相近，主要原因為該等工具到期期限較短。

其他應付款項及應計費用的非流動部分的公平值乃通過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具的現行適用利率，貼現預期未來現金流量的方式計算得出。於2023年12月31日，其他應付款項及應計費用的非流動部分因本集團自身的不履約風險而導致公平值變動被評估為不重大。

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清盤出售)當前交易下的可交易金額入賬。其他應付款項及應計費用的非流動部分的公平值計量歸類在第二層。

於截至2023年12月31日止年度，第一層公平值計量與第二層公平值計量之間並無轉移，亦無第三層公平值計量的轉入及轉出。

## 36. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌資。本集團已具有多項直接自其營運產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應收關聯方款項及應付關聯方款項。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 36. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團的金融工具所產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及批准管理該等風險的政策，詳情概述如下。

#### 外幣風險

本集團有交易性貨幣風險。該風險來自以港元計值的首次公開發售所得款項。此外，本集團的銀行結餘以美元計值，因此存在貨幣風險。

下表顯示於報告期末，倘全部其他變量保持不變，本集團除稅前利潤對港元及美元匯率合理可能變化的敏感度(由貨幣資產公平值變化所致)。

#### 2023年

	港元兌美元 匯率上升／ (下降) %	除稅前利潤 上升／(下降) 人民幣千元
倘人民幣兌港元升值	10%	(2,759)
倘人民幣兌港元貶值	(10%)	2,759
倘人民幣兌美元升值	10%	(7,823)
倘人民幣兌美元貶值	(10%)	7,823

#### 2022年

	港元匯率 上升／(下降) %	除稅前利潤 上升／(下降) 人民幣千元
倘人民幣兌港元升值	10%	(15,662)
倘人民幣兌港元貶值	(10%)	15,662

#### 信貸風險

信貸風險是指由於交易對手不能或不願意履行其合同義務而造成損失的風險。本集團的政策是持續監控應收款項餘額，本集團的壞賬風險並不重大。本集團面臨的最大信貸風險為現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值。

## 36. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

## 最高風險及年末階段

下表顯示根據本集團信貸政策確定的信貸質素及最高信貸風險，其主要基於逾期資料(除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論)，以及於年末的年末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

於2023年12月31日，絕大部分銀行存款均存放於中國內地/香港註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等產品具有高信貸質素，且無重大信貸風險。該等金融資產尚未逾期，其信貸風險被歸類為第1階段。

於2023年12月31日，本集團將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產歸類為第1階段，因該等金融資產的信貸質素在其並無逾期時被視為「正常」，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認以來信貸風險大幅上升。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

於2023年12月31日

	12個月預期				
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	210,086	—	—	—	210,086
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產					
— 正常**	35,191	—	—	—	35,191
— 可疑**	—	—	5,943	—	5,943
貿易應收款項*	—	—	—	176,152	176,152
受限制存款	981	—	—	—	981
	<u>246,258</u>	<u>—</u>	<u>5,943</u>	<u>176,152</u>	<u>428,353</u>



## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 36. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

#### 最高風險及年末階段(續)

於2022年12月31日

	12個月預期		全期預期信貸虧損		總計
	信貸虧損		第3階段	簡化方法	
	第1階段	第2階段			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	248,236	—	—	—	248,236
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	21,257	—	—	—	21,257
— 可疑**	—	—	2,991	—	2,991
貿易應收款項*	—	—	—	142,144	142,144
	<u>269,493</u>	<u>—</u>	<u>2,991</u>	<u>142,144</u>	<u>414,628</u>

\* 對於本集團採用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註21中披露。

\*\* 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」(附註22)。

所有現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及貿易應收款項均無抵押品。本集團於應收獨立第三方貿易應收款項方面並無集中信貸風險，風險敞口分散於若干客戶，該等客戶為住宅社區居民及商業物業開發商。然而，於2023年12月31日，本集團貿易應收款項61.2% (2022年：59.9%) 的信貸集中風險為應收關聯方款項。

本集團評估交易對手的信貸質素時，會考慮交易對手的財務狀況、未能於合約到期日付款的信貸記錄、市場或環境是否存在對債務人履行對本集團的債務能力有重大不利影響的預測變化，以及其他因素。管理層亦定期檢討該等應收賬款的可收回程度，並跟進爭議或逾期未付款項(如有)。

本集團在資產之初始確認時考慮違約之可能性，亦於全年持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將報告日期資產發生違約之風險與初始確認時發生違約之風險進行比較，亦考慮合理且具理據之前瞻性資料。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 36. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具監控其資金短缺的風險。此工具考慮其金融工具及金融資產(如貿易應收款項)的到期日以及經營業務的預測現金流量。

本集團的目標是監控和維持管理層認為足以為本集團的運營提供資金的現金和現金等價物水平，並減輕現金流波動的影響。

本集團金融負債於報告期末基於合約未貼現付款的到期情況如下：

	2023年					總計 人民幣千元
	按要 求 人民幣千元	低 於3 個月 人民幣千元	3 至 低 於 12 個 月 人 民 幣 千 元	1 至 5 年 人 民 幣 千 元	超 過 5 年 人 民 幣 千 元	
貿易應付款項	44,630	—	—	—	—	44,630
其他應付款項及應計 費用	116,090	5,663	18,418	24,887	—	165,058
計息銀行貸款	10,000	—	—	—	—	10,000
租賃負債	—	4,334	14,995	104,444	212,647	336,420
	<u>170,720</u>	<u>9,997</u>	<u>33,413</u>	<u>129,331</u>	<u>212,647</u>	<u>556,108</u>

	2022年					Total 人民幣千元
	按要 求 人民幣千元	低 於3 個月 人民幣千元	3 至 低 於 12 個 月 人 民 幣 千 元	1 至 5 年 人 民 幣 千 元	超 過 5 年 人 民 幣 千 元	
貿易應付款項	25,542	—	—	—	—	25,542
其他應付款項及應計 費用	72,483	1,321	5,714	6,814	—	86,332
	<u>98,025</u>	<u>1,321</u>	<u>5,714</u>	<u>6,814</u>	<u>—</u>	<u>111,874</u>

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 36. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

本集團資本管理的首要目標為確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。

本集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理本集團的資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股份。本集團不受任何外部施加的資本要求的約束。於年內並無更改管理資本的目標、政策或程序。

於年末的資產負債率如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
總負債	<u>532,683</u>	<u>151,476</u>
總資產	<u>845,285</u>	<u>450,123</u>
資產負債率	<u>63%</u>	<u>34%</u>

### 37. 報告期後事項

除該等財務報表中其他部分詳述的事項外，本集團發生以下報告期後事項：

#### (a) 債務清償協議

於2023年12月22日，本集團與各債務人及賣方訂立十份債務清償協議，據此，本集團同意收購，而賣方同意出售清償物業，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷應收款項。債務清償協議已於2024年2月20日召開的特別股東大會上獲獨立股東批准。

於2023年12月31日，十份債務清償協議中的兩份已獲簽署。本集團收購清償物業合共人民幣6,240,000元，且等額的貿易應收款項已抵銷。截至財務報表批准日期，其餘八份債務清償協議均已履行。

管理層已就2023年12月31日的貿易應收款項減值考慮上述情況的影響。

有關上述債務清償協議之進一步詳情，可參閱本公司日期為2023年12月26日及2024年2月20日之公告以及日期為2024年1月31日之通函。

#### (b) 庫存股份

於2024年1月2日，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價34,043,000港元(相當於約人民幣20,869,000元)在聯交所購入17,838,000股股份用於獎勵2023年12月22日根據股份獎勵計劃授出的購股權。

#### (c) 物業服務框架協議

於2023年12月7日，本公司與最終控股股東訂立一份物業服務框架協議(「物業服務框架協議」)，據此，本公司同意向最終控股股東可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年。於2024年1月23日，本公司已召開股東特別大會，本公司獨立股東批准物業服務框架協議條款(包括物業服務框架協議項下的年度上限)及其項下擬進行的交易。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2023年12月7日及2024年1月23日的公告及日期為2024年1月4日的通函。

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

### 38. 本公司財務狀況表

本公司於年末財務狀況表相關資料如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司投資	4,878	4,878
流動資產		
應收附屬公司款項	35,510	6,870
現金及現金等價物	96,227	152,143
流動資產總值	131,737	159,013
流動負債		
其他應付款項	6,286	6,286
應付股息	225	—
流動負債總額	6,511	6,286
流動資產淨值	125,226	152,727
總資產減流動負債	130,104	157,605
資產淨值	130,104	157,605
權益		
已發行資本	393	391
庫存股份	(2,871)	—
儲備(附註)	132,582	157,214
權益總額	130,104	157,605

## 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 38. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留利潤/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	126,269	9,325	(5,506)	130,088
年內全面收益總額	—	—	13,718	13,718
發行股份	12,084	—	—	12,084
股份發行開支	(302)	—	—	(302)
行使購股權	4,507	(3,254)	—	1,253
沒收購股權時轉撥自購股權儲備	—	(2,170)	2,170	—
股本結算購股權安排(扣除撥回)(附註33)	—	373	—	373
於2022年12月31日及2023年1月1日	142,558	4,274	10,382	157,214
年內全面收益總額	—	—	3,696	3,696
行使購股權	4,662	(3,334)	—	1,328
年內已沒收的股本結算購股權安排 (附註33)	—	(525)	—	(525)
取消股本結算購股權安排 — 加快 (附註33)	—	732	—	732
購股權註銷後自購股權儲備轉移	—	(1,147)	1,147	—
股本結算購股權安排(附註33)	—	137	—	137
宣派2022年末期股息	(30,000)	—	—	(30,000)
於2023年12月31日	117,220	137	15,225	132,582

## 39. 財務報表的批准

本財務報表於2024年3月26日獲董事會批准並授權刊發。

# 五年財務概要

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度				
	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	2023年 人民幣千元
收益	69,116	127,922	253,296	267,270	339,937
銷售成本	(33,256)	(65,252)	(149,866)	(172,599)	(248,708)
毛利	35,860	62,670	103,430	94,671	91,229
其他收入及收益	6,578	6,690	6,237	18,643	11,708
行政開支	(5,336)	(18,657)	(63,536)	(48,183)	(54,160)
貿易應收款項減值虧損撥回/(撥備)淨額	—	329	(2,647)	(24,635)	17,635
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值虧損撥回/(撥備)淨額	—	76	(1,260)	(1,655)	(3,387)
其他開支	(314)	(255)	(1,807)	(1,526)	(565)
利息開支	(13)	(24)	(109)	(195)	(9,472)
分佔一間聯營公司虧損	—	—	—	(112)	1,490
除稅前利潤	36,775	50,829	40,308	37,008	45,952
所得稅開支	(5,732)	(7,916)	(7,365)	(3,453)	(5,947)
年內利潤	31,043	42,913	32,943	33,555	40,005
其他全面收益	—	—	—	—	—
年內利潤及全面收益總額	31,043	42,913	32,943	33,555	40,005
以下應佔：					
母公司擁有人	31,043	42,928	33,440	33,440	39,205
非控股權益	—	(15)	(497)	(497)	800
母公司普通權益持有人應佔每股盈利					
基本	不適用	人民幣9.54分	人民幣7.33分	人民幣7.33分	人民幣6.34分
攤薄	不適用	人民幣9.54分	人民幣7.29分	人民幣7.29分	人民幣6.31分

## 五年財務概要

## 綜合資產、權益及負債

	於12月31日				2023年 人民幣千元
	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	
<b>資產</b>					
非流動資產	2,455	19,523	19,909	44,841	403,222
流動資產	<u>66,419</u>	<u>153,498</u>	<u>352,977</u>	<u>405,282</u>	<u>442,063</u>
<b>總資產</b>	<u>68,874</u>	<u>173,021</u>	<u>372,886</u>	<u>450,123</u>	<u>845,285</u>
<b>權益及負債</b>					
非流動負債	680	2,424	1,568	6,763	273,358
流動負債	<u>30,538</u>	<u>90,028</u>	<u>122,075</u>	<u>144,713</u>	<u>259,325</u>
<b>總負債</b>	<u>31,218</u>	<u>92,452</u>	<u>123,643</u>	<u>151,476</u>	<u>532,683</u>
<b>總權益</b>	<u>37,656</u>	<u>80,569</u>	<u>249,243</u>	<u>298,647</u>	<u>312,602</u>