

2021

年報



DESUN
FLOW LIFE

DESUN 德商产投服务

创 造 美 好 福 流 生 活

德商產投服務集團有限公司

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

目錄

2	釋義	102	獨立核數師報告
6	公司資料	107	綜合損益及其他全面收益表
8	主席報告	108	綜合財務狀況表
12	管理層討論及分析	110	綜合權益變動表
28	董事及高級管理層履歷	111	綜合現金流量表
36	企業管治報告	113	綜合財務報表附註
49	環境、社會及管治報告	183	四年財務概要
80	董事會報告		



 DESUN FLOW LIFE



DESUN FLOW LIFE

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 2021年11月22日 採納自上市日期起生效的組織章程細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於 2010年3月12日 在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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、澳門及台灣地區
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為 Desun Real Estate Investment Services Limited)，於 2020年12月10日 在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有指明，否則指鄒康先生、鄒健女士、 Sky Donna 及 Pengna Holding

釋義

「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 — 不競爭承諾」一段
「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
「董事」	指 本公司董事
「建築面積」	指 建築面積
「在管建築面積」	指 已交付或將可交付的物業的合約建築面積，我們已就相關物業開始提供物業管理服務
「全球發售」	指 股份的香港公開發售及國際發售
「本集團」、「我們」或「我們的」	指 本公司及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或倘文義另有指明，就本公司成為其現有附屬公司及合併聯屬實體的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司及合併聯屬實體，猶如該等附屬公司及合併聯屬實體於有關時間即為本公司的附屬公司及合併聯屬實體
「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
「組織章程大綱」	指 本公司於2021年11月22日採納並於2021年12月17日生效的經修訂及重列組織章程大綱，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「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
「首次公開發售前購股權計劃」	指	於2021年4月27日生效的首次公開發售前購股權計劃
「招股章程」	指	本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「相關期間」	指	上市日期至本年報日期
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「報告期間」	指	截至2021年12月31日止年度
「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
「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

釋義

「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)

張強先生

熊建秋女士

萬虹女士

吳達先生

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

股份代號

2270

上市日期

2021年12月17日

合規顧問

申萬宏源融資(香港)有限公司

香港灣仔

軒尼詩道28號19樓

主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表德商產投服務集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2021年12月31日止十二個月的年度業績。

2021年是本集團成功在香港聯交所主板掛牌上市的第一年，公司發展穩健向好，收入結構持續改善，規模與業績保持了快速增長態勢。截至2021年12月31日，本公司實現營業收入人民幣2.533億元，同比增長98%；毛利潤約人民幣1.034億元，同比增長65%，綜合毛利潤率40.8%；年度經調整除所得稅後溢利(不包括上市開支及股本結算購股權開支)由截至2020年12月31日止年度的約人民幣48.1百萬元增加25.0%至約人民幣60.2百萬元。

管理規模快速增長

過去一年，我們堅持穩健、高質量可持續發展，在物業管理行業持續增長的大背景下，依託與德商置業集團的協同效應及川渝地區的差異化競爭優勢，不斷拓展服務內涵和外延，在業態外拓方面持續發力，實現了管理規模持續增長。截至2021年12月31日，德商產投服務簽約物業管理項目增至66個，合約建築面積達到9.53百萬平方米，同比增加40.61%；在管項目數量由2020年的27個提升至37個，在管建築面積約4.87百萬平方米，同比增加26.94%。

多業態佈局成效顯著，業務結構全面優化

公司在中高端住宅物業服務業務持續快速增長的同時，將非住宅業務擴張作為核心發力點，在商務寫字樓、商業物業、產業(工業)園、學校、醫院等領域強力拓展，截至2021年12月31日，非住宅在管建築面積2.41百萬平方米，佔據總在管建築面積49.6%，非住宅合約建築面積3.27百萬平方米，佔總合約建築面積的34.3%。

我們一直致力於憑藉精準的客群定位，定製化的產品配置和專業的服務團隊，圍繞住宅物業、商業物業及其他非住宅物業等多種類型物業客戶的不同需求，提供多元化服務。如圍繞不動產產業鏈客戶需求，提供綜合物業管理及增值服務，涵蓋市場調研、招商、銷售案場物業服務、質保維修及商業運營服務等，實現物業的資產價值。基於中高端住宅物業、街區和其他商業物業的不同場景，區分商業客戶與住宅客戶的不同需求，為住宅物業客戶提供房屋經紀服務、公共空間廣告推廣、美居裝飾及團購和其他增值服務。為商業客戶提供品牌策劃、招商、店面美陳、營銷推廣、資產銷售等服務。為產業(工業)園和寫字樓客戶提供租賃代理服務、綠植及裝飾品租賃、會議及商務接待、其他後勤保障服務等。

目前物業服務行業基於客戶需求的增值服務仍然處於發展初期，各家物企均在不斷地創新嘗試，期待有更多的創新業務孵化。本集團在客戶需求的研究和理解方面在快速持續提升，期待有更多增值業務增長，進一步提升集團整體業務的增速及穩定性。

科技賦能，為管理提效，為客戶創造智慧生活

在物業服務平台及工作流程方面聚焦信息技術，不斷創新產業模式，改善產品結構，改造升級傳統物業服務，通過「物業服務」、「商業資產服務」和「科技服務」三駕馬車，構建具有互聯網平台特徵的新型商業模式，現已發展成為具備高度專業品質的智慧型物業服務企業。公司以生態形式向外開發，打造全產業鏈的互聯網生態圈，在制度化、智能化、規模化方面形成了特有的管理和發展模式。同時，依託數字化核心能力和強大的數字科技基因，德商產投服務的服務理念及能力也在不斷進階和變革。

主席報告

串聯時代路徑，共鳴城市脈絡

未來3年，集團業務持續聚焦成渝經濟圈和西部發展，伺機進入全國市場，將中高端住宅服務，商業街及社區商業的全程服務運營繼續作為核心業務發力精進，同步發展商務辦公、校園、醫院和公建物業運營服務而增強業務廣度與深度。

2021年本集團榮獲由中國指數研究院評選的「中國物業服務百強企業」第54位，「中國高端物業服務領先企業」、「2021西部區域物業服務市場地位領先企業」等行業榮譽。我們將憑藉高品質的福流生活服務體系，繼續專注中高端住宅和商業物業等服務價值升級，為高品質生活賦能；將維持品牌優勢和業務模式，持續擴大業務規模，內生增長並尋求合適的商機以實現服務產品多元化，擴大地理分佈、市場份額及物業組合，在此基礎上實現規模經濟；將依託廣泛的服務種類、高效的資源配置、創新的服務解決方案及多樣的增值服務不斷滿足客戶日益增長的對美好生活服務需求，實現卓越客戶滿意度。

長期來看，隨著原有業務的持續擴張，疊加商業運營服務的加速發力，作為西部地區為數不多的物業服務上市公司，我們將獲得更多的市場參與和競爭優勢。將進入新一輪高速發展週期。公司的業務賽道和商業模式歷經市場檢驗，通過我們不斷地修正、調整，我們堅信將獲得市場的更多的機會。

繼續肩負「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，不忘初心，把握歷史增長機遇，為廣大客戶創造美好福流生活，實現高質量可持續發展，為股東創造更好的投資回報。

張志成先生

主席、行政總裁兼執行董事

成都，2022年3月29日

管理層討論及分析

業績概述

本集團的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣127.9百萬元增加約98.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.3百萬元。

本集團毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣62.7百萬元增加約65.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣103.4百萬元。截至2021年12月31日止年度的毛利率由截至2020年12月31日止年度的49.0%減少至40.8%。

截至2021年12月31日止年度的所得稅後利潤約為人民幣32.9百萬元，而截至2020年12月31日止年度約為人民幣42.9百萬元。經調整所得稅後利潤(不包括上市開支及股本結算購股權開支)由截至2020年12月31日止年度的約人民幣48.1百萬元增加約25.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣60.2百萬元。

截至2021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7.33分(2020年：人民幣9.54分)。截至2021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7.29分(2020年：人民幣9.54分)。

	截至12月31日止年度			
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
收益	253,296	127,922	125,347	98.0
毛利	103,430	62,670	40,760	65.0
毛利率(%)	40.8%	49.0%		
純利	32,943	42,913	(9,970)	(23.2)%
純利率(%)	13.0%	33.5%		
經調整純利(不包括上市開支及股本 結算購股權開支)	60,202	48,146	12,056	25.0%
經調整純利率(%)	23.8%	37.6%		
股東應佔利潤及全面收益總額	32,943	42,913	(9,970)	(23.2)%
每股盈利				
基本	人民幣7.33分	人民幣9.54分		
攤薄	人民幣7.29分	人民幣9.54分		

管理層討論及分析

行業回顧

2021年，2019冠狀病毒病疫情繼續對全球經濟造成破壞和動盪。為遏制2019冠狀病毒病疫情，中國政府自2020年1月下旬起在中國各地實施了嚴格措施，包括於中國多個城市採取封閉措施、延長停工停產時間以及對受感染者和任何潛在受感染者實施強制隔離規定。

作為疫情防控措施的一部分，自2019冠狀病毒病疫情爆發以來，我們積極響應，對我們的在管物業採取並持續實施了廣泛的衛生及預防措施，包括本集團在管物業的出入口管理、訪客管理、快遞服務管理、返鄉居民管理及日常消毒等。

然而，長遠來看，2019冠狀病毒病疫情預期將為物業管理行業帶來積極的變化。在抗擊2019冠狀病毒病疫情期間，物業管理公司發揮了重要作用，充當了政府、社區工作者和居民之間的橋樑。董事認為，本集團與其同業在控制疫情方面的共同努力，為整個物業管理行業及本地物業管理公司贏得有關管理物業業主及居民的信任及信賴。許多地區實施的封閉措施亦導致居民越來越依賴社區增值服務滿足日常生活所需，從而為本地物業管理公司擴展其有關服務提供了重要機遇。就此而言，相信2019冠狀病毒病疫情將加快物業管理行業的發展。

業務回顧

本集團是一家位於中國的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，自2010年起，提供一系列多元化服務，滿足各類物業客戶的不同需求，包括住宅物業、街區等商業物業、工業產業園及寫字樓。我們切合房地產產業鏈客戶的需求，提供全面的物業管理和增值服務，涵蓋市場調研、招商、售樓處管理、質量保證和維護以及商業運營服務，以實現物業的資產價值。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，並於同年獲中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」之一。我們於2021年11月再次獲中國指數研究院評為「2021西部區域物業服務市場地位領先企業」。截至2021年12月31日，我們管理37項物業，在管總建築面積約為4.9百萬平方米。

我們已經並計劃繼續在系統性工作流程和技術上投入大量資源，以支持我們的增長戰略、提高生產力及為客戶帶來更好的體驗。我們已建立一個能夠很好執行我們增長戰略的可擴展平台，專注於：(i)滿足追求創造更優質生活方式的住戶不斷增長的物業服務需求；(ii)為街區及其他商業業主創造資產價值；及(iii)為企業改善工業產業園及寫字樓的運營環境。我們良好的經營業績記錄使我們能夠充分把握四川省前景誘人且不斷發展的物業服務行業。

物業管理服務及增值服務

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

物業管理服務

本集團提供管理服務，包括(i)於交付物業前向物業開發商，及(ii)就已售出及已交付物業向業主、業委會或住戶提供的安保、清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務。截至2021年12月31日，本集團管理37項物業，在管總建築面積約為4.9百萬平方米，其中大部分物業位於成都。

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

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

	於12月31日	
	2021年	2020年
我們已簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾	66	50
合約建築面積(千平方米)	9,532.0	6,778.9
在管物業數目 ⁽²⁾	37	27
在管建築面積(千平方米)	4,867.8	3,834.6

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。

管理層討論及分析

下表列示於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積：

	截至2021年12月31日止年度				截至2020年12月31日止年度			
	收益 人民幣千元	收益佔比 %	在管建築面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %	收益 人民幣千元	收益佔比 %	在管建築面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %
住宅物業	44,588	38.3	2,454.7	50.4	27,794	45.2	1,638.6	42.7
非住宅物業	71,921	61.7	2,413.2	49.6	33,641	54.8	2,196.0	57.3
寫字樓	36,134	31.0	321.8	6.6	23,854	38.8	283.8	7.4
商場及街區	23,472	20.1	1,432.8	29.3	6,602	10.7	1,344.5	35.1
工業產業園	12,315	10.6	658.5	13.5	3,185	5.2	567.7	14.8
總計	116,509	100.0	4,867.8	100	61,435	100.0	3,834.6	100

增值服務

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

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

財務回顧

收益

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

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益。

	截至2021年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	116,509	46.0	61,435	48.0	55,074	89.6
— 住宅物業管理服務	44,588	17.6	27,794	21.7	16,794	60.4
— 非住宅物業管理服務	71,921	28.4	33,641	26.3	38,280	113.8
增值服務	136,787	54.0	66,487	52.0	70,300	105.7
— 非業主	115,749	45.7	55,766	43.6	59,983	107.6
— 業主	21,038	8.3	10,721	8.4	10,317	96.2
總計	253,296	100.0%	127,922	100.0%	125,374	98.0

整體收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣127.9百萬元增加約人民幣125.4百萬元或98.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣253.3百萬元，有關增加主要是由於(i)我們業務擴張導致物業管理總建築面積增加；及(ii)2021年德商集團推出新項目，致使前期及協銷服務收入增加所致。

物業管理服務

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

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣27.8百萬元增加約60.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣44.6百萬元，主要歸因於住宅物業物業管理在管總建築面積由2020年12月31日的約1.6百萬平方米增加至2021年12月31日的約2.5百萬平方米，其由2020年8月收購中能集團及我們的內生增長貢獻。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣33.6百萬元增加約113.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣71.9百萬元，主要歸因於非住宅物業物業管理在管總建築面積由2020年12月31日的約2.2百萬平方米增加至2021年12月31日的約2.4百萬平方米，其由2020年8月收購中能集團及我們的內生增長貢獻。

管理層討論及分析

增值服務

增值服務的收益主要來自於兩個類別，包括(i)非業主增值服務以及(ii)業主及租戶增值服務，截至2021年12月31日止年度分別約為人民幣115.7百萬元及人民幣21.0百萬元。

- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣55.8百萬元增加約107.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣115.7百萬元，主要原因是2021年德商集團推出新項目，致使前期及協銷服務收益增加約人民幣45.7百萬元。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣10.7百萬元增加96.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣21.0百萬元，主要原因是在管建築面積增加。

銷售成本

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

我們的銷售成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣65.3百萬元增加129.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣149.9百萬元，主要是由於在管總建築面積增加及提供新增價值服務類型所致。我們的員工成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.5百萬元增至截至2021年12月31日止年度的約人民幣72.7百萬元，主要由於(i)在管建築面積因業務擴張增加，令僱員人數增加；及(ii)平均薪金增加。我們的分包成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣12.1百萬元增至截至2021年12月31日止年度的約人民幣41.5百萬元，主要由於提升服務質量及我們向管理及其他增值服務投入更多資源。我們的其他成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣2.0百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣14.9百萬元，主要由於(i)我們的美居服務(我們於2021年所提供的一項新增價值服務)產生的材料採購成本；及(ii)我們所承接的項目數目增加導致材料成本整體增加所致。

毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務線劃分的本集團毛利及毛利率。

	截至2021年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	33,797	29.0	24,195	39.4	9,602	39.7
— 住宅物業管理服務	15,048	33.7	9,995	36.0	5,053	50.6
— 非住宅物業管理服務	18,749	26.1	14,200	42.2	4,549	32.0
增值服務	69,633	50.9	38,475	57.9	31,158	81.0
— 非業主	64,558	55.8	32,424	58.1	32,134	99.1
— 業主	5,074	24.1	6,051	56.4	(977)	-16.2
總計	103,430	40.8	62,670	49.0	40,760	65.0

我們的整體毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣62.7百萬元增加約人民幣40.8百萬元或65.0%至截至2021年12月31日止年的約人民幣103.4百萬元，而我們的毛利率則由截至2020年12月31日止年度的約49.0%下降至截至2021年12月31日止年度的約40.8%。

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣24.2百萬元增加約人民幣9.6百萬元或39.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣33.8百萬元，而毛利率則由截至2020年12月31日止年度的約39.4%下降至截至2021年12月31日止年度的約29.0%。

- 住宅物業管理服務。**我們住宅物業管理服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的36.0%下降至截至2021年12月31日止年度的33.7%，主要由於(i)截至2020年12月31日止年度2019冠狀病毒病相關優惠政策降低了員工成本及(ii)我們於2020年8月所收購中能集團住宅項目的毛利率低於我們管理的其他住宅項目的毛利率，有關影響已於截至2021年12月31日止年度悉數反映。
- 非住宅物業管理服務。**我們非住宅物業管理服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的42.2%下降至截至2021年12月31日止年度的26.1%，主要由於(i)於2020年8月所收購的中能集團非住宅項目的毛利率低於我們於2020年所管理的其他寫字樓項目的毛利率，有關影響已於2021年悉數反映；(ii) 2020年2019冠狀病毒病相關優惠政策降低了員工成本；及(iii)2021年交付的新工業產業園項目的毛利率較低。

管理層討論及分析

增值服務

我們增值服務的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣38.5百萬元增加約人民幣31.2百萬元或81.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣69.6百萬元，而毛利率則由截至2020年12月31日止年度的約57.9%下降至截至2021年12月31日止年度的50.9%。

- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的58.1%下降至截至2021年12月31日止年度的55.8%，主要由於自2020年8月我們收購以來我們所管理來自中能集團的物業的毛利率低於德商集團開發的項目的毛利率，有關影響已於2021年悉數反映。
- **業主增值服務。**我們業主增值服務的毛利率由2020年的56.4%下降至截至2021年12月31日止年度的24.1%，主要由於(i)期內無2019冠狀病毒病相關社會保險減免政策，令員工成本增加；及(ii)我們食堂服務的食品成本增加。

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、利息收入及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣6.7百萬元略微減少人民幣0.5百萬元或6.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣6.2百萬元，主要歸因於截至2021年12月31日止年度並無產生任何獨立方貸款利息收入。於2020年，本集團錄得獨立第三方貸款利息收入約人民幣2.6百萬元，該貸款於年內已償還。由於本集團於2021年並無向第三方提供任何貸款，故本集團並無就此方面錄得任何利息收入。上述減少一部分被銀行利息收入增加所抵銷。

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2020年12月31日止年度的約人民幣18.7百萬元增加約人民幣44.9百萬元或240.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣63.5百萬元，主要是由於(i)管理僱員人數增加；(ii)由於業務發展，商務旅行更加頻繁；及(iii) 2021年產生上市開支約人民幣17.9百萬元。

其他開支

我們的其他開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣255,000元增加至截至2021年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元，主要是由於(i)因本集團提前終止租賃一間售樓處及一間展示廳而產生提前終止罰款合共約人民幣0.6百萬元；及(ii)產生折舊開支約人民幣0.3百萬元。

財務成本

我們於截至2020年及2021年12月31日止年度產生的財務成本分別為人民幣24,000元及人民幣109,000元。

所得稅前利潤

本年度本集團的所得稅前利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣50.8百萬元減少約人民幣10.5百萬元或20.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣40.3百萬元，主要是由於上述原因導致相關年度錄得的收益及所產生的開支發生變動。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元減少約7.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣7.4百萬元，乃由於應課稅收入減少。

年內利潤

由於上述所討論的變動，我們的期內利潤由截至2020年12月31日止年度的人民幣42.9百萬元減少23.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣32.9百萬元，而期內純利率則由截至2020年12月31日止年度的33.5%下降至截至2021年12月31日止年度的13.01%。

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦採用並非國際財務報告準則要求或並非按國際財務報告準則呈列的經調整利潤，作為額外財務計量工具。我們相信該非國際財務報告準則計量消除管理層認為與日常業務過程無關且並不反映經營表現的項目所衍生的潛在財務影響，據此有助我們比較各期間的經營表現。我們相信該計量為投資者及其他人士提供有用的資料，以便了解及評價我們的經營業績。將該非國際財務報告準則計量用作分析性工具存在局限性，投資者不應視之為獨立於我們根據國際財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況或作為該等經營業績或財務狀況分析的替代。

管理層討論及分析

下表載列我們所呈列於所示期間的經調整利潤及全面收益總額與根據國際財務報告準則計算及呈列的最具直接可比性的財務計量工具的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤及全面收益總額	32,943	42,913
加：		
上市開支 ⁽¹⁾	17,934	5,233
股本結算購股權開支 ⁽²⁾	9,325	—
年內經調整利潤及全面收益總額	60,202	48,146

附註：

- (1) 指有關全球發售的開支。此項目與我們的經營業績無直接關連，屬一次性項目。
- (2) 指就首次公開發售前購股權計劃產生的僱員福利開支。此項目與我們的經營業績無直接關連。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2020年12月31日的人民幣204,000元減少至2021年12月31日的人民幣144,000元，主要歸因於折舊開支增加約人民幣68,000元。

投資物業

投資物業包括位於中國的一項持作出售但並未出租的住宅物業及一項商業物業。投資物業由2020年12月31日的人民幣1,427,000元減少至2021年12月31日的人民幣1,330,000元，主要歸因於截至2021年12月31日止年度的折舊支出撥備。

使用權資產

使用權資產主要是指我們租來用於辦公用途的寫字樓。使用權資產由2020年12月31日的人民幣0.4百萬元減少至2021年12月31日的人民幣0.2百萬元，乃歸因於年內計提折舊撥備及因戰略原因提前終止兩項租賃。

其他無形資產

我們於2020年於完成收購中能集團時確認其他無形資產人民幣7.6百萬元，主要包括客戶關係人民幣7.6百萬元。

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2020年12月31日的約人民幣35.7百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣89.7百萬元，主要是由於(i)向德商集團提供的非業主增值服務大幅增加，尤其是年內提供的通常會於年底結算的前期及協銷服務增加；及(ii)交付的建築面積增加導致向業主方收取的貿易應收款項增加。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括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2020年12月31日的人民幣8.2百萬元增加至2021年12月31日的人民幣11.5百萬元，主要是由於(i)按金及代表住戶作出的付款因在管總建築面積增加而增加；(ii)於截至2021年12月31日止年度產生遞延上市開支；及(iii)其他應收款項增加。

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2020年12月31日的人民幣10.6百萬元增加至2021年12月31日的人民幣17.7百萬元，主要是由於將秩序維護服務(我們物業管理服務的一部分)分包予獨立秩序服務供應商，而非由我們的員工提供，以更好地控制我們的服務成本，由此導致2021年應付分包費有所增加。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。我們的其他應付款項及應計費用由2020年12月31日的人民幣58.3百萬元增加至2021年12月31日的人民幣70.1百萬元，主要是由於(i)項目數目增加導致代表住戶的預收款項增加；(ii)員工人數增加及發行紅股導致應付工資增加；(iii)2021年並無2019冠狀病毒病相關社保削減政策導致就社保供款支付的款項增加；及(iv)2021年應付的上市開支較2020年有所增加。

管理層討論及分析

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2020年12月31日的人民幣13.0百萬元增加至2021年12月31日的人民幣25.2百萬元，主要是由於在管建築面積增加及已收裝修服務費用增加。

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。儘管2021年除所得稅前毛利較低，我們的應付稅項由2020年12月31日的人民幣9.1百萬元增加至2021年12月31日的人民幣9.5百萬元，主要是由於向中能集團若干管理人員授出的首次公開發售前購股權產生的開支為不可扣稅開支。

租賃負債

本集團的流動租賃負債由人民幣236,000元減少至2021年12月31日的人民幣122,000元，主要是由於2021年提前終止租賃所致。

非流動租賃負債由2020年12月31日的人民幣122,000元減少至2021年12月31日的零，主要是由於2021年提前終止租賃所致。

流動資金及資本資源

於2021年12月31日，我們的現金及銀行結餘由2020年12月31日的約人民幣109.5百萬元增加約人民幣141.6百萬元至約人民幣251.1百萬元，主要是由於(i)通過向業主收取未償還物業管理費收取貿易應收款項，及(ii)上市所得款項。於2021年12月31日，我們的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣63.5百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣230.9百萬元。我們的流動比率約為2.89倍(2020年12月31日：約1.7倍)。截至2021年12月31日，我們沒有任何借款。

上市所得款項

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

於本年報日期，本公司並無動用任何全球發售所得款項淨額。本公司擬按招股章程所載的相同方式及比例使用所得款項淨額：

1. 約60%將用於戰略性投資及收購，以擴大我們的物業管理和商業運營業務；
2. 約20%將用於投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源；

- 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
- 約10%將用於營運資金及一般公司用途。

質押資產

於2021年12月31日，本集團概無質押任何資產(2020年12月31日：無)。

重大資產收購及出售

截至2021年12月31日止年度，本集團並無收購或出售任何重大資產。

所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2021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2021年12月31日的資產負債比率(租賃負債總和除以權益總額)約為0.05%(2020年12月31日：約0.4%)。

或然負債

於2021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(2020年12月31日：無)。

庫務政策

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

外匯風險

本集團絕大部分業務在中國以人民幣進行。於2021年12月31日，以港元計值的銀行及現金結餘相等於約人民幣131.9百萬元，因此承受外匯風險。本集團目前並無對沖其外匯風險，但會持續監察外匯風險，且管理層會於對本集團造成重大影響時考慮對沖外匯風險。

管理層討論及分析

僱員及福利政策

於2021年12月31日，本集團擁有約958名僱員（2020年12月31日：約953名僱員）。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

主要風險及不確定性

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

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

未來前景

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

展望未來，我們準備繼續內生增長及通過適當的收購實現增長。我們計劃有選擇地收購、投資或與優勢互補或具有目標經營規模和盈利能力的物業管理及商業物業運營服務提供商建立合營企業。我們相信，有關戰略投資及收購有助於我們(i)實現服務產品的多元化；(ii)擴大我們的地理分佈、市場份額及物業組合；及(iii)實現規模經濟。我們將主要考慮為中高端住宅物業以及街區及其他商業物業運營商提供物業管理服務，並參考他們的在管建築面積和財務表現對他們進行評估。

此外，我們將繼續依託我們廣泛的服務，高效的資源配置，創新的服務解決方案及多樣的增值服務，實現卓越的客戶滿意度。為此，我們擬繼續(i)優化我們客戶的住宅物業增值服務；及(ii)為物業開發商提供裝修服務，包括銷售案場裝修。我們相信這些舉措將豐富我們的客戶體驗，並增強他們對本公司的忠誠度。我們亦擬通過提供解決方案以滿足他們的業務需求及推廣工業產業園及寫字樓的增值服務，推廣非住宅物業的增值服務。

我們亦致力於通過部署信息技術改善客戶體驗和提高運營效率。

最後，我們將繼續投資我們的人力資本，以吸引及挽留各個層面的優秀員工。

2019冠狀病毒病疫情對本公司的影響

為應對2019冠狀病毒病疫情及遵守相應政府措施，我們的若干服務受到了一定的短期影響，如部署了額外的員工及採購額外的醫療材料、我們管理的銷售案場及樣板房短期暫停運營以及我們所管理及運營的街區及其他商業物業中的若干商店短期關停。

然而，總體而言，我們並無在收取物業管理費方面遇到任何重大困難，或因德商集團所開發物業的開發及交付出現延誤而造成向非業主提供物業管理服務及增值服務出現任何重大延遲。我們亦並無經歷對我們商業運營服務的需求的大幅降低。

透過嚴格遵守所有適用2019冠狀病毒病相關規例及本集團內部衛生政策，截至2021年12月31日止年度，我們員工中未出現2019冠狀病毒病確診及疑似病例。我們的分包商及公用事業服務供應商所提供的服務以及供應商的材料供應亦並未發生嚴重中斷。

為應對2019冠狀病毒病疫情，於整個報告期間直至本年報日期，我們在我們管理的物業中採取了加強的衛生及防疫措施，包括入口管理、訪客管理、住戶訂購的快遞服務管理、返程住戶管理及物業公共區域消毒。

如上文「行業概覽」一段中所討論，2019冠狀病毒病疫情預計將為物業管理行業帶來積極的變化。預計我們所採取的嚴格措施及實際結果將會建立業主及住戶對我們服務的信任，同時使彼等更加倚賴的我們服務。長期來看，我們預期2019冠狀病毒病疫情不會對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響。

管理層討論及分析

報告期後事項

除本年報其他地方詳述的事項外，本集團於報告期後亦發生以下事項：

於2022年1月6日，本公司根據行使超額配股權進一步按認購價每股1.11港元發行13,328,000股每股面值0.0001美元的普通股，導致股份溢價約人民幣12,084,000元，即認購價與本公司普通股面值在扣除股份發行成本前的差額。

除上文所披露者外，於本年報日期，於2021年12月31日後及直至本年報日期概無影響本公司或其附屬公司的重大事項。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

鄒康先生，52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10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。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張志成先生，51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。

張志成先生於房地產及物業管理行業擁有逾20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。

董事及高級管理層履歷

張強先生，48歲，為本公司執行董事。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事。張強先生負責制定及實施本集團的整體公司策略、監督本集團預算成本、監控本集團提供的服務質量及處理本集團日常營運。

張強先生於公司及業務管理方面擁有逾15年經驗。張強先生於2011年12月加入本集團，擔任成都德商經理，其後於2016年2月獲委任為成都德商執行董事及經理。於本年報日期，張強先生亦於我們的附屬公司及合營企業擔任董事職務，該等公司為成都德新尚裕物業管理有限公司、成都福朗物業服務有限公司、成都御環閣酒店管理有限公司及成都德正物業服務有限公司。

於加入本集團前，張強先生自1994年7月至2004年10月擔任成都市城市客運管理處(後稱成都市出租汽車管理處)財務主管兼會計。自2004年10月至2005年3月，張強先生擔任成都忠信物業管理有限公司(一家業務範圍包括物業管理的公司)會計，負責審閱合約、制定每月預算及處理其他財務事宜。自2005年3月至2009年12月，張強先生擔任成都數字娛樂軟件園管理投資有限公司(一家業務範圍包括互聯網技術支持的公司)副總經理，負責(其中包括)協助制定公司核心技術規劃、業務營運管理及行業調查。自2010年1月至2011年12月，張強先生擔任四川華誠訊通信息技術有限公司(一家業務範圍包括計算機服務及軟件的公司)副總經理，負責協助管理該公司的日常營運。

張強先生於1994年7月自中國成都大學取得會計及統計專業文憑。

董事及高級管理層履歷

熊建秋女士，50歲，為執行董事兼財務總監。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事。熊建秋女士參與制定發展策略、監督本集團財務管理及內部控制及處理本集團日常營運。

熊建秋女士於財務支持及管理方面擁有豐富經驗。熊建秋女士於2016年1月加入本集團，擔任成都德商財務總監，並在之後於2016年2月獲委任為成都德商執行董事。於本年報日期，熊建秋女士亦擔任本集團附屬公司重慶福牛物業服務有限公司及湖南德商厚誠科技服務有限公司的董事。

於加入本集團前，熊建秋女士自1992年8月至1993年2月在四川省農業科學院財務處任會計。自2001年3月至2005年9月，熊建秋女士在四川信都科技有限責任公司財務部任財務主管。自2005年10月至2012年12月，熊建秋女士在成都華誠信息產業有限公司財務部任財務經理。於2013年1月至2016年1月期間，熊建秋女士在成都德商置業有限公司(德商置業集團旗下公司，業務範圍包括房地產開發)任財務經理。

熊建秋女士於1993年7月自中國四川廣播電視大學取得財會專業文憑。

萬虹女士，35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11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

吳達先生，52歲，為執行董事及成都德商副總經理。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事。吳達先生負責制定本集團業務發展策略、監督本集團業務計劃實施、制定本集團內部控制政策及處理本集團日常營運。

吳達先生於業務管理方面擁有豐富經驗。吳達先生於2014年4月加入本集團，擔任成都德商項目經理，其後於2016年2月獲委任為副總經理。於本年報日期，吳達先生亦於本集團附屬公司及合營企業擔任高級管理層職務，該等公司包括成都德新尚裕物業管理有限公司、成都福朗物業服務有限公司及成都德正物業服務有限公司。

於加入本集團前，吳達先生自1987年1月至2008年4月在四川錦江賓館負責服務管理工作。自2008年4月至2014年4月，吳達先生在成都瑞地企業管理有限公司(該公司的業務範圍包括物業管理)任經理，負責帶領其團隊跟進公司政策及達成營運目標。

吳達先生於2007年7月自中國中央廣播電視大學取得商務英語專業文憑。彼之後於2015年6月畢業於中國四川大學，透過線上學習取得工商管理學士學位。

獨立非執行董事

方利強先生，54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20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。

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。

董事及高級管理層履歷

陳滌先生，45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20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。

董事及高級管理層履歷

嚴洪先生，48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。

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，彼任攀鋼集團釩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。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

周洪波先生，49歲，為成都德商副總裁及股東之一。彼於2016年2月獲委任為成都德商監事會主席，並於2020年4月進一步獲委任為成都德商副總裁。周洪波先生負責監督本集團整體行政管理事務及信息技術開發，包括制定招聘及員工培訓策略、僱員福利政策以及管理本集團信息技術開發及應用。

於加入本集團前，周洪波先生於1999年2月至2010年9月在成都華誠信息產業有限公司任經理。彼其後自2010年10月至2015年4月在成都德商置業有限公司總裁辦公室任經理。自2015年5月至2020年10月，周洪波先生在四川德商財富投資管理集團有限公司任副總裁。

周洪波先生於1995年自中國四川聯合大學(現稱四川大學)取得計算機應用專業文憑。彼之後於2003年獲得中國四川大學工商管理研究生學位。

張書娟女士，38歲，自2018年8月起擔任成都德商銷售案場總監。張書娟女士負責管理本集團物業銷售案場管理服務。

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)的經理。彼於公司秘書領域擁有逾15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(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)的會員資格。

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。

自本公司股份於2021年12月17日在聯交所主板上市起，本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則的原則及守則條文，並於整個相關期間內遵守適用守則條文。

於報告期後及於周尤波先生於2022年3月2日辭任本公司行政總裁後，張志成先生於同日獲委任為本公司行政總裁。因此，張志成先生同時擔任董事會主席及行政總裁，而這一做法偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條(前守則條文第A.2.1條)，該條文規定，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，董事會認為，張先生曾指導本集團於2021年12月完成首次公開發售，憑藉其於房地產及物業管理行業的豐富經驗及知識，並在管理層的支持下，將為本集團提供堅實及持續的領導。因此，董事會認為，於該情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條(前守則條文第A.2.1條)屬適當。

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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事及僱員買賣本公司證券的操守守則(「證券買賣守則」)。

本公司就董事有否於自上市日期至2021年12月31日期間遵守標準守則的所需標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事已確認彼等於整個上述期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。

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2021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。

企業管治報告

於上市日期至2021年12月31日期間，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(董事長兼行政總裁)^(附註)

張強先生

熊建秋女士

萬虹女士

吳達先生

獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

附註：張志成先生於2022年3月2日獲委任為行政總裁。

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。

截至2021年12月31日止年度，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。

於上市日期至2021年12月31日期間，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

各執行董事已與本公司訂立服務協議，任期自上市日期起計為期三年，並可根據其各自的條款予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事均已接獲委聘書，任期自上市日期起計為期三年，並須每三年輪值告退一次。

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，須任職至本公司下屆股東大會時止，並符合資格於股東大會上膺選連任。

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。

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。於本年度內，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。

企業管治報告

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。

董事應持續參與適當的專業發展以建立及更新自身的知識及技能。本公司將在適當情況下為董事安排內部簡介會及向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程。

截至2021年12月31日止年度，本公司為全體董事舉辦培訓課程，課程由法律顧問講授。培訓課程涵蓋的相關主題範圍廣泛，包括董事的職責及責任、持續關連交易、利益披露及法規更新。此外，我們已向董事提供相關閱讀材料(包括合規手冊／法律及法規更新／研討會講義)，供彼等參考及研讀。

截至2021年12月31日止年度，董事的培訓記錄概述如下：

董事	培訓類型 ^(附註)
鄒康先生	A/B
張志成先生(董事長兼行政總裁)	A/B
張強先生	A/B
熊建秋女士	A/B
萬虹女士	A/B
吳達先生	A/B
方利強先生	A/B
陳滌先生	A/B
嚴洪先生	A/B

附註：

A: 出席與董事職務及職責或企業管治相關的研討會及／或會議。

B: 閱讀與董事職務及職責或企業管治或監管更新相關的材料。

董事及高級管理層酬金

董事及五名最高薪酬人士於截至2021年12月31日止年度的酬金詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

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2021年 12月31日 止年度 (高級管理層 人數)	截至2020年 12月31日 止年度 (高級管理層 人數)
0港元至1,000,000港元	<u>2</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。

由於本公司於2021年12月17日方在聯交所上市，故審核委員會於截至2021年12月31日止年度內並無任何事宜需討論或舉行任何會議。於相關期間，審核委員會已舉行一次會議，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、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。

企業管治報告

審核委員會認為截至2021年12月31日止年度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。

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。

由於本公司股份於2021年12月17日方在聯交所上市，故薪酬委員會於截至2021年12月31日止年度並無舉行任何會議。於相關期間，薪酬委員會共舉行一次會議，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並就該等事宜向董事會作出推薦建議。

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。

由於本公司股份於2021年12月17日方在聯交所上市，故提名委員會於截至2021年12月31日止年度並無舉行任何會議。於相關期間，提名委員會共舉行一次會議，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，須任職至本公司下屆股東大會時止，並符合資格於股東大會上膺選連任。

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。

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。

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。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條(前守則條文第D.3.1條)所載的職能。

自上市日期起直至本年報日期期間，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

由於本公司於2021年12月17日方在聯交所上市，自上市日期起至本年報日期僅舉行2次董事會會議。然而，根據企業管治守則守則條文第C.5.1條(前守則條文第A.1.1條)，本公司預期將會每年至少四次定期召開董事會會議，大約每季一次，大多數董事親自或通過電子通訊方式積極參與會議。

於上市日期起至本年報日期期間，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		
非執行董事						
鄒康先生	2/2	—	—	—	不適用	
執行董事						
張志成先生	2/2	—	—	1/1	不適用	
張強先生	2/2	—	—	—	不適用	
熊建秋女士	2/2	—	—	—	不適用	
萬虹女士	2/2	—	1/1	—	不適用	
吳達先生	2/2	—	—	—	不適用	
獨立非執行董事						
方利強先生	1/2	1/1	1/1	1/1	不適用	
陳濂先生	2/2	1/1	—	1/1	不適用	
嚴洪先生	1/2	1/1	1/1	—	不適用	

附註：本公司於2021年12月17日上市，因此並未於2021年舉行股東週年大會。

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。

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、內外部報告機制、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。

截至2021年12月31日止年度，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

本公司已委聘合規顧問就有關上市規則的事宜向董事及管理團隊提供意見。預期合規顧問將及時就相關監管部門的規定(包括有關企業管治的規定)提供支持及意見。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。

截至2021年12月31日止年度，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。董事認為本集團目前的風險管理及內部控制系統運行有效。

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。董事須對本公司的消息披露承擔共同責任，而聯席公司秘書亦須對消息披露承擔責任並負責適時聯絡及安排有關消息披露。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截至2021年12月31日止年度的財務報表。

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。

核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，本公司就審核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	1,300
非核數服務	—
總計	<u>1,300</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。彼等的履歷詳情載於「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。萬虹女士（亦為執行董事）為本集團的主要公司聯絡人。

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。本公司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)以及投資者查詢渠道(電話：+86 028-80983333；郵箱：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。

企業管治報告

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。

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： 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。於上市日期至本年報日期期間，上述組織章程細則未作任何其他更改。組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

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(前守則條文第E.1.5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提供價值服務，以迎合住宅物業、街區及其他商業物業、工業產業園和寫字樓等多種類型物業客戶的不同需求。本集團服務涵蓋市場調研、招商、銷售案場物業服務、質保維修及商業運營服務等，實現物業的資產價值。我們植根於中國西南地區的經濟發展引擎成渝城市群，主要管理和運營三大種類物業：(i)住宅物業；(ii)街區及其他商業物業；及(iii)工業產業園及寫字樓。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。

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等五個方面之整體表現、風險、策略、措施及承諾。

報告期間

本ESG報告涵蓋本集團於截至2021年12月31日止年度(「報告期間」或「2021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內地的總部辦公室，以及報告期間在管物業和期內終止管理物業的公共區域。本集團已擴大報告期間的披露範圍，新增涵蓋本集團所營運的員工食堂之環境數據。而由於部分在管物業的資源使用及廢棄物排放由業主負責，本集團未能獲得該等物業的環境數據。待本集團之資料收集系統更趨成熟，以及可持續發展工作深化之後，我們將於未來繼續擴大披露範圍。

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」)證券上市規則附錄二十七《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，請參閱本年報第36頁至第48頁的《企業管治報告》。

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ESG報告的編製重點。議題的重要性已由董事會（「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註釋補充。
- 一致性：** 本ESG報告會使用一致的披露統計方法，令ESG數據日後可作有意義的比較。如披露範圍及計算方法有任何變化，並可能影響與過往報告的比較，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等五個方面的表現，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等五個方面不斷提升ESG表現的承諾。

2021年，本集團正式在聯交所主板掛牌上市，邁入國際資本市場。這一年既是標志著踏浪前行的里程碑，也是揚帆遠航的新起點。新的起點賦予我們新的責任和使命，面對新的征程，我們將繼續堅持長期主義，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。本集團將繼續致力踐行行業使命，不斷拓展服務維度，一切為了客戶，將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。有關持份者參與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」各節。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，本集團決定制定可量化的環境目標，以響應國家碳中和之願景，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。為確保這些措施的有效實施，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。

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。我們亦於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，同時被中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」之一。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

主席、行政總裁兼執行董事

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管理融入至我們的業務營運及決策過程當中。

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，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，以協助董事會監督本集團的ESG事宜。工作小組需定期安排會議，並定期向董事會匯報，以提高本集團ESG表現。工作小組需負責以下事宜：

- 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；
- 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；及
- 協助確保風險管理及內部控制系統的實施及有效性。

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，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。

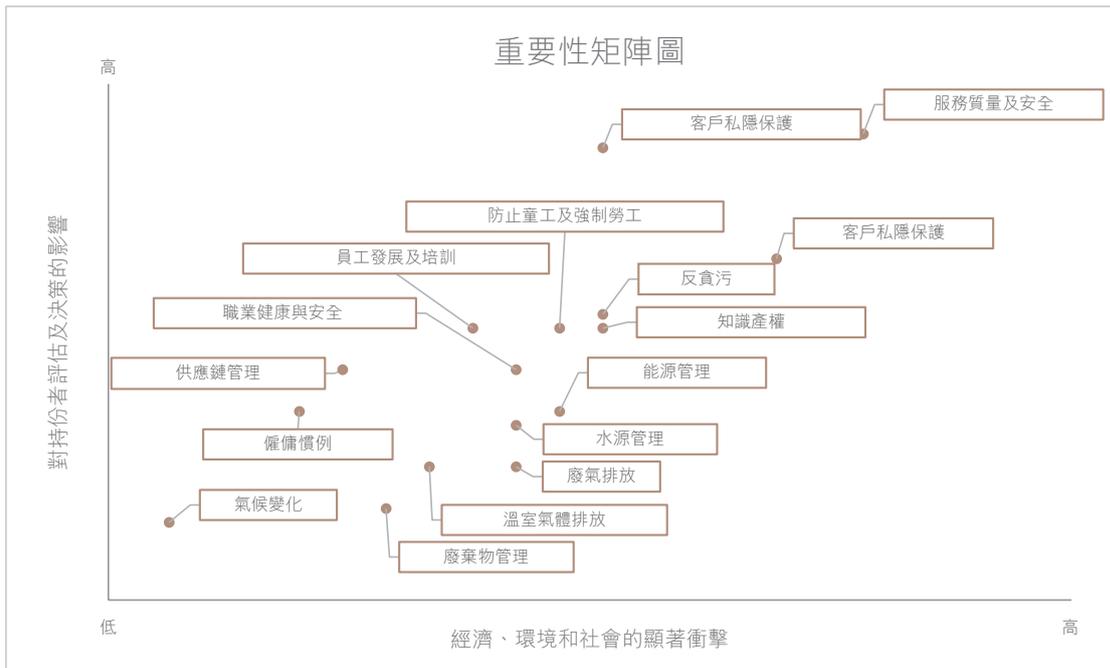
環境、社會及管治報告

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

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，我們採用有系統的方法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、營運常規及社區參與。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問題的重要性及其對經濟、環境和社會的影響，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會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1803室

電郵：dsct@desunhui.com

環境、社會及管治報告

A. 環境

A1. 排放物

我們認為保護環境十分重要，故已在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》以規管營運中產生之廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、廢水及廢棄物等，提升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。於報告期間，我們並無因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而違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。本集團嚴格遵守的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。

廢氣排放

基於業務性質，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

本集團已擴大披露範圍以涵蓋範圍1直接排放，其包括本集團所營運的員工食堂的天然氣使用以及後備發電機少量的柴油使用所產生之溫室氣體排放。而範圍2能源間接排放則包括使用外購電力而產生的溫室氣體排放。

為配合國家溫室氣體減量策略及可持續發展目標，本集團將會以2021年作基準年，計劃在未來五年降低溫室氣體排放總量密度3%。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。

由於本集團在管物業面積增加，並已於2021年起承擔部分在管物業的電力使用，於報告期間，本集團的能源間接溫室氣體排放總量由截至2020年12月31日止年度（「2020年」）的7,001.60噸二氧化碳當量上升至2021年的8,350.45噸二氧化碳當量，上升了約19%。

本集團的溫室氣體排放表現概述如下：

指標 ¹	單位	2021年
範圍1(直接排放量)	噸二氧化碳當量	312.80
• 天然氣	噸二氧化碳當量	297.44
• 柴油	噸二氧化碳當量	15.36
範圍2(能源間接排放量) ²	噸二氧化碳當量	8,350.45
• 外購電力	噸二氧化碳當量	8,350.45
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	8,663.25
溫室氣體排放總量密度	噸二氧化碳當量／千平方米 建築面積(「建築面積」)	1.43

備註：

1. 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2019年減排項目中國區域電網基線排放因子、各國政府間因氣候變化而成立的專門委員會所發佈的《第五次評估報告》內的全球升溫可能值及聯交所發佈的《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》。
2. 於報告期間，本集團報告範圍的總建築面積為6,063.55千平方米，其已包含期內終止管理物業的建築面積(約為117.46千平方米)。此數據亦會用於計算其他密度數據。

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會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，耗水量數據及相關用水目標及措施將於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。

環境、社會及管治報告

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。為減少無害廢棄物排放，本集團將會以2021年作基準年，在未來五年降低無害廢棄物密度3%。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，以提高員工減廢意識。於報告期間，本集團已在其在管物業舉辦有關垃圾回收的環保親子社區活動及宣傳活動，致力在營運中提倡垃圾回收概念。

本集團所產生的無害廢棄物概述如下：

廢棄物類別	單位	2021年
無害廢棄物總量	噸	8,023.91
• 一般垃圾	噸	8,018.23
• 廢紙	噸	5.68
無害廢棄物總量密度	噸／千平方米建築面積	1.32

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和程序，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

本集團已擴大報告期間的披露範圍。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。為秉持本集團對節能減耗的承諾，本集團將會以2021年作基準年，在未來五年內逐步降低能源總耗量密度3%。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、照明開啓等；及
- 於在管物業的公共區域各開關處張貼節約能耗的宣傳提示牌。

由於本集團在管物業面積增加，並已於2021年起承擔部分在管物業的電力使用，於報告期間，本集團的間接能源總耗量由2020年的11,476.10兆瓦時上升至2021年的13,687.03兆瓦時，上升了約19%。

本集團的能源消耗表現概述如下：

能源種類	單位	2021年
直接能源消耗 ³	兆瓦時	1,531.22
• 天然氣	兆瓦時	1,468.40
• 柴油	兆瓦時	62.82
間接能源消耗	兆瓦時	13,687.03
• 外購電力	兆瓦時	13,687.03
能源總耗量	兆瓦時	15,218.25
能源總耗量密度	兆瓦時／千平方米建築面積	2.51

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，本集團將以2021年作基準年，在未來五年降低總用水量密度2.5%。為達成目標，本集團積極實施以下措施：

- 針對各項目特性，制定保潔、綠化的標準作業頻率，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。

由於本集團在管物業面積增加，並已於2021年起承擔部分在管物業的水源使用，於報告期間，本集團的總用水量由2020年的132,209.60立方米上升至2021年的202,432.00立方米，上升了約53%。

環境、社會及管治報告

本集團的耗水表現概述如下：

用水	單位	2021年
總用水量	立方米	202,432.00
總用水量密度	立方米／千平方米建築面積	33.39

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

本集團會為其在管物業引入可持續元素，以實踐綠色建築原則。除了透過選擇更節能的設備節省能源，本集團亦正積極開發智能營運系統。透過利用我們的物業管理專業知識，我們計劃利用物聯網創建一個在線服務平台，提供廣泛的服務，如家居裝修、管家、租賃及商戶管理服務。我們亦計劃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。

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，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充分認識到對本集團業務有所影響的氣候相關風險及相應的機遇。我們會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。我們識別的氣候相關風險可分為兩大類：

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，使本集團的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，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。

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經營場所的綠化面積。關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，使企業聲譽可能下降。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，以提高其在排放及氣候變化披露方面的合規性及質素，並定期與不同持分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與薪酬及解僱、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，包括但不限於中國內地的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等。除招股章程所披露之合規事件外，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。

截至2021年12月31日，本集團報告範圍內共有958名僱員，全部均位於中國內地，其劃分如下：

	僱員人數	百分比
按性別劃分		
男性	572	60%
女性	386	40%
按僱員類型劃分		
全職員工	935	98%
臨時／兼職員工	23	2%
按年齡組別劃分		
<30	520	54%
30-50	360	38%
>50	78	8%
按地區劃分		
中國四川省	907	95%
中國其他省份	51	5%
按僱員類別劃分⁴		
高級管理層	24	2%
中級管理層	124	13%
普通員工	810	85%

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；而普通員工則包含操作層。

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》，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，並根據一般會在各財政年度年初前制定的本集團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，為有夢想有目標的員工建立了職業發展平台。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的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、喪假等。

於報告期間，本集團報告範圍內的總僱員流失率⁵約為50%，其劃分如下：

	僱員流失率 ⁶
按性別劃分	
男性	53%
女性	45%
按年齡組別劃分	
<31	54%
30-50	45%
>50	42%
按地區劃分	
中國四川省	49%
中國其他省份	69%

備註：

5. 總僱員流失率是按報告期間總離職僱員人數除以報告期初及期末的平均僱員人數計算。
6. 各類別的僱員流失率是按報告期間該類別的離職僱員人數除以報告期初及期末該類別的平均僱員人數計算。

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，並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、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。

於報告期間，本集團並無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反有關健康與安全的相關法律法規的重大事宜。相關法律及法規包括但不限於《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國職業病防治法》等。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6名員工因工作關係而受傷，共錄得273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。

2019冠狀病毒病疫情應對措施

為應對2019冠狀病毒病疫情，我們已依據中國政府在防疫方面的指導方針和公告，於疫情期間制定了《疫情防控操作指引》，並成立防控指揮領導小組以實施應急計劃，在我們的辦公場所及管理的物業中採取了加強的衛生及防疫措施，以盡量減少疫情對我們的營運造成的干擾。為確保員工健康及安全以及控制疫情風險，本集團已嚴格管控出入口健康安全監查工作、定期為我們的辦公室及在管物業的公共區域進行消毒並維持清潔、配備足夠防疫物品及設備，以及提醒員工注意個人衛生及社交距離等。

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。

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入職培訓計劃。我們的新僱員入職培訓計劃一般包括企業文化培訓、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》)以為不同層級及工作職能的僱員組織結構性培訓。
- **外部培訓**：我們會因應本集團業務需求，安排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，本集團總受訓僱員百分比⁷約為68%，每名僱員完成受訓的平均時數⁸約為6.28小時。按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比及每名僱員完成受訓的平均時數明細如下：

	受訓僱員百分比 ⁹	平均受訓時數 ¹⁰
按性別劃分		
男性	57%	6.03
女性	43%	6.63
按僱員類別劃分		
高級管理層	4%	9.79
中級管理層	8%	4.03
普通員工	88%	6.51

備註：

7. 總受訓僱員百分比是按報告期間總受訓僱員人數除以截至報告期末總僱員人數計算。
8. 每名僱員完成受訓的平均時數是按報告期間總受訓時數除以報告期末總僱員人數計算。
9. 各類別受訓僱員百分比是按報告期間該類別的受訓僱員人數除以報告期間總受訓僱員人數計算。
10. 各類別僱員完成受訓的平均時數是按報告期間該類別僱員的總受訓時數除以報告期末該類別的僱員人數計算。

B4. 勞工準則

本集團嚴格遵守中國《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，並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172家供應商，其中163家位於中國內地，9家位於香港。其主要為我們物業管理服務的分包商及公用事業公司。

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、環境等評審，合格後方可列為入圍供應商。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。此外，本集團亦關注供應商的誠信，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。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。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。

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，包括但不限於中國內地的《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》、《互聯網廣告管理暫行辦法》、《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，客戶滿意度均達到預期目標。基於本集團業務性質，其無需因健康及安全原因召回產品。

環境、社會及管治報告

在發展的道路，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。2021年，本集團致力提供暖心服務，一共開展428次主題活動，並已獲得218面錦旗，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。我們也於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，同時被中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」之一。



「2021中國物業服務百強企業」證書



「2021中國高端物業服務領先企業」證書

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》、《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。

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。此外，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。本集團已於報告期間處理共21,715項報事報修情況，處理共27,523項工單及2,125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

為應對2019冠狀病毒病疫情，本集團已全力配合政府防控安排，及時成立防疫工作小組及部署防疫工作計劃，搭建核酸檢測採樣點安排社區核酸檢測登記。我們已於我們的在管物業採取衛生及防疫措施以確保在管物業的業主及住戶的安全，措施包括出入口及訪客管理、返程住戶管理、公共區域消毒及增加防疫用品和體溫檢測器材等，以築起第一道防線。為避免業主包裹滯留，本集團亦提供快遞消毒及上門服務。本集團相信我們為疫情防控所做的努力可為我們贏來了在管物業的業主及住戶更高程度的信任及倚賴。

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客戶權益及私隱，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《客戶信息安全管理制度》，規定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。

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2021年12月31日，我們在中國註冊了10項商標、我們管理系統的17項軟件版權及1個域名以及在香港註冊1項商標。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，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》、《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的重大事宜，亦沒有任何已審結的貪污訴訟案件。

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》，以杜絕本集團內部任何腐敗情況及防止不正當利益侵害，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，本集團會定期向董事及僱員提供反貪污合規培訓，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，本集團的董事及僱員分別各接受了共約54小時及3,768小時有關職務犯罪預防與廉潔文化的反貪污培訓。

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，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，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

本集團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，主動回報社會，以促進社會和諧為目標。

企業社會責任

除了鼓勵及支持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環境保護、長者關懷、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：

- **推動垃圾分類**：本集團已於其在管物業舉辦了合共約2.5小時的社區垃圾分類環保親子活動「環保小衛士」及垃圾分類宣傳活動「垃圾分類，從我做起」。
- **老年業主關懷**：本集團已進行共641次拜訪慰問，為長者提供日常關懷及支援服務。
- **組織各類社區文化活動**：本集團為學童舉辦「國風開學禮」，讓新生代力量能夠了解歷史，傳承文化，弘揚中國優秀的民族品德。
- **老舊社區的硬件進行翻新**：本集團每年也會設置一筆「德商客戶忠誠基金」，用於老項目持續性改造投入，針對老舊社區空間進行優化，公共設施改造，提升綠化景觀等，改善社區生活品質，不斷滿足業主們對品質住房和生活的需求，讓業主們能享受到更美好的居住體驗。

聯交所ESG報告指引內容索引表

強制披露規定	章節／聲明	
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	
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、有害及無害廢棄物的產生等的：	排放物
	(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)及密度。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。	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。	排放物 — 廢棄物管理

環境、社會及管治報告

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。

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。

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

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

關鍵績效指標A3.1

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。

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

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：	僱傭
	(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：	健康與安全
	(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、2019冠狀病毒病疫情應對措施
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

環境、社會及管治報告

層面、一般披露及

關鍵績效指標	描述	章節／聲明
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
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

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： (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。	反貪污
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

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

有關以社區參與來瞭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

董事會欣然提呈截至2021年12月31日止年度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。根據全球發售(定義見招股章程)，本公司於2021年12月17日按每股普通股1.11港元的價格發行150,000,000股每股面值為0.0001美元的本公司新普通股，經扣除包銷費及佣金以及本公司就全球發售應付的估計開支後，首次公開發售所得款項淨額約為161.76百萬港元。

於2022年1月6日，招股章程所述超額配股權已獲獨家全球協調人(代表國際包銷商)悉數行使，合共涉及13,328,000股股份，以補足國際發售的超額分配。本公司已按每股股份1.11港元(即全球發售下每股發售股份的發售價)發行及配發超額配售股份。本公司就發行超額配售股份收取額外所得款項淨額約為14.4百萬港元(經扣除包銷費及佣金以及本公司就部分行使超額配股權而應付的其他估計開支)。

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，2021年，以在成都產生的收益計，在成都市提供物業管理服務及商業運營服務的所有公司中，我們排名第五，市場份額為0.5%。本集團致力於為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。本集團的商業運營服務包括向開發商及租戶提供市場調研服務、招商服務及街區管理服務。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報第107至112頁的綜合財務報表。

股息

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息。

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。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於2022年6月17日(星期五)舉行。股東週年大會通告將按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時候刊發及派發予股東。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記

為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於2022年6月14日(星期二)至2022年6月17日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將暫停股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票必須不遲於2022年6月13日(星期一)下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

業務回顧

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內業績的討論與分析(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12至27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。

於截至2021年12月31日止年度，本集團須遵守各種環保法例及規例。有關截至2021年12月31日止年度本集團在環保、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」。

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，於截至2021年12月31日止年度直至本年報日期，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。

於截至2021年12月31日止年度直至本年報日期，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、證券及期貨條例及上市規則附錄十四所載企業管治守則有關(其中包括)資料披露及企業管治的規定。

財務概要

本公司於過去四個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年報第183至184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2021年12月31日，本集團共有約958名僱員，而於2020年12月31日有953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。截至2021年12月31日止年度，本集團最大客戶德商集團約佔本集團總收益的44.4%。本集團五大客戶約佔本集團總收益的57.4%。

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，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緊隨全球發售完成後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。截至2021年12月31日止年度，本集團的最大供應商約佔本集團服務成本總額的10.8%。本集團的五大供應商約佔本集團服務成本總額的21.1%。

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，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緊隨全球發售完成後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。

董事會報告

股本

本公司股本於截至2021年12月31日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註25。

於2021年12月31日，本公司的已發行股本為600,000,000股股份。報告期間後，於2022年1月6日，本公司根據獨家全球協調人(代表國際包銷商)就全球發售部分行使超額配股權進一步按發售價每股1.11港元發行13,328,000股股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年1月6日的公告。緊隨其後及直至本年報日期，本公司的已發行股本為613,328,000股股份。

儲備

本集團截至2021年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報第110頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2021年12月31日，本公司可向股東分派之儲備約為人民幣248.6百萬元。

物業及設備

本集團截至2021年12月31日止年度的物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

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

本公司於截至2021年12月31日止年度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
董事	
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(附註1)
張強先生	執行董事
熊建秋女士	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
吳達先生	執行董事及成都德商副總經理
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

高級管理層

周尤波先生	本公司行政總裁及成都德商總裁(附註2)
周洪波先生	成都德商副總裁
張書娟女士	成都德商銷售案場總監

附註：

1. 周尤波先生於2022年3月2日辭任後，張志成先生於同日獲委任為本公司行政總裁。
2. 周尤波先生於2022年3月2日辭任本公司行政總裁，專注於其他個人業務發展。

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。

根據組織章程細則第108及111條，鄒康先生、張志成先生、張強先生、熊建秋女士、萬虹女士、吳達先生、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股東週年大會上膺選連任為董事。

概無退任董事訂有本公司或其任何附屬公司於一年內未經支付賠償(一般法定責任除外)則不可終止的未屆滿服務合約。

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第28至35頁。

董事會報告

董事的服務協議

執行董事各自與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年。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，自上市日期起計為期三年。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

於本公司股份及相關股份的權益

於2021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：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾	佔本公司股權概 約百分比(%) ⁽¹⁾
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士共同持有的權益 ^{(2)及(3)}	389,673,000 (L)	64.95%
	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	22,500,000 (S)	3.75%
張志成先生	於受控法團的權益 ⁽⁵⁾	22,500,000 (L)	3.75%
周尤波先生	實益擁有人 ⁽⁶⁾	7,701,000 (L)	1.28%
熊建秋女士	實益擁有人 ⁽⁷⁾	1,765,000 (L)	0.29%
萬虹女士	實益擁有人 ⁽⁸⁾	1,765,000 (L)	0.29%

附註：

- (1) 於2021年12月31日，本公司合共已發行600,000,000股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。字母「S」代表有關人士於股份的淡倉。
- (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（「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2021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64.95%已發行股本中擁有權益。
- (3) 鄒康先生擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Sky Donna Holding Limited（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。
- (4) 根據日期為2021年12月9日的借股協議，Sky Donna Holding Limited向申萬宏源證券（香港）有限公司出借22,500,000股股份，以落實償付全球發售項下國際發售的超額分配。
- (5) 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。
- (6) 周尤波先生於7,701,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。於報告期間後，周尤波先生辭任本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效，因此，彼獲授的首次公開發售前購股權已全部失效，且彼不再於7,701,000股相關股份中擁有權益。
- (7) 熊建秋女士於1,765,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。
- (8) 萬虹女士於1,765,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無本公司董事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。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021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：

董事會報告

於本公司股份及相關股份的權益

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾	佔本公司股權概 約百分比(%) ⁽¹⁾
Sky Donna Holding Limited	實益擁有人；與另一人士共同持有的 權益 ^{(2) & (3)}	389,673,000 (L)	64.95%
	實益擁有人 ⁽⁴⁾	22,500,000 (S)	3.75%
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 ⁽⁵⁾	389,673,000 (L)	64.95%
	與另一人士共同持有的權益 ⁽⁵⁾	22,500,000 (S)	3.75%
Pengna Holding Limited	實益擁有人；與另一人士共同持有的 權益 ⁽⁶⁾	389,673,000 (L)	64.95%
	與另一人士共同持有的權益	22,500,000 (S)	3.75%
中央匯金投資有限責任公司 (「中央匯金投資」)	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	50,992,000 (L)	8.50%
	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	22,500,000 (S)	3.75%
申萬宏源集團股份有限公司 (「申萬宏源集團」)	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	50,992,000 (L)	8.50%
	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	22,500,000 (S)	3.75%
申萬宏源證券有限公司 (「申萬宏源證券」)	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	50,992,000 (L)	8.50%
	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	22,500,000 (S)	3.75%
申萬宏源(國際)集團有限公司 (「申萬宏源(國際)」)	實益擁有人 ⁽⁶⁾	21,816,000 (L)	3.64%
	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	29,176,000 (L)	4.86%
	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	22,500,000 (S)	3.75%
申萬宏源(香港)有限公司 (「申萬宏源(香港)」)	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	30,270,000 (L)	5.04%
	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	22,500,000 (S)	3.75%
申萬宏源證券(香港)有限公司 (「申萬宏源證券(香港)」)	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	30,270,000 (L)	5.04%
	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	22,500,000 (S)	3.75%

附註：

- (1) 於2021年12月31日，本公司合共已發行600,000,000股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。字母「S」代表有關人士於股份的淡倉。
- (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2021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 Limited（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司的64.95%已發行股本中擁有權益。
- (3) Sky Donna Holding Limited（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 Holding Limited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 Holding Limited被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 根據日期為2021年12月9日的借股協議，Sky Donna Holding Limited向申萬宏源證券（香港）出借22,500,000股股份，以落實償付全球發售項下國際發售的超額分配。
- (5) 鄒健女士擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Pengna Holding Limited（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 Holding Limited擁有權益的372,393,000股股份（好倉）及22,500,000股股份（淡倉）。
- (6) 申萬宏源證券（香港）由申萬宏源（香港）全資擁有，而申萬宏源（香港）由申萬宏源（國際）合共全資擁有。申萬宏源（國際）由申萬宏源證券全資擁有，而申萬宏源證券由申萬宏源集團全資擁有。申萬宏源集團由中央匯金投資合共大多數擁有。因此，根據證券及期貨條例，(i)申萬宏源（香港）、申萬宏源（國際）、申萬宏源證券、申萬宏源集團及中央匯金投資被視為於申萬宏源證券（香港）持有的股份中擁有權益；及(ii)申萬宏源證券、申萬宏源集團及中央匯金投資被視為於申萬宏源（國際）直接持有的股份中擁有權益。此等好倉權益及淡倉之披露乃根據(i)申萬宏源證券（香港）及申萬宏源（香港）於2021年12月21日作出的權益披露；及(ii)申萬宏源（國際）、申萬宏源證券、申萬宏源集團及中央匯金投資於2021年12月17日作出的權益披露。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司尚未接獲任何其他人士（本公司董事除外）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年內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

截至2021年12月31日止年度，本公司並無發行任何債權證。

董事會報告

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，表明彼等自上市日期至2021年12月31日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，並信納控股股東自上市日期至2021年12月31日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，截至2021年12月31日止年度，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

根據上市規則第13.51B(1)條，有關董事及高級管理層資料變動如下：

周尤波先生已辭任本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效。於周先生辭任後，張志成先生於同日獲委任為本公司行政總裁。

經本公司作出具體查詢以及獲董事及高級管理層確認後，除上文所披露者外，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及監事資料的其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

持續關連交易

截至2021年12月31日止年度，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。

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(均為控股股東，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相關服務，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(「物業服務」)。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日止三個年度，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115.0百萬元、人民幣147.5百萬元及人民幣192.5百萬元。

鄧康先生及鄧健女士均為本集團的控股股東（鄧康先生兼任執行董事），故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，自上市日期起，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2021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112.7百萬元，未超過人民幣115.0百萬元的年度上限。

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；
- (ii) 按正常或更佳商業條款；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。

本公司已向香港聯交所提供有關本集團截至2021年12月31日止年度持續關連交易的核數師函件副本。

本公司確認其自上市日期起直至2021年12月31日止已遵守上市規則第十四A章的披露規定。

董事會報告

關聯方交易

本集團截至2021年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註30。

由於本公司股份於2021年12月17日方始於聯交所上市，故截至2020年12月31日止年度與關聯方發生的交易並不構成上市規則定義的關連交易或持續關連交易。

截至2021年12月31日止年度錄得有關提供物業管理服務及增值服務的關聯方交易構成本公司的持續關連交易，詳情披露於上文「持續關連交易」一段。如招股章程所披露，本公司已就該等持續關連交易申請及聯交所已同意豁免本集團嚴格遵守上市規則第十四A章所載公告及獨立股東批准規定。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除上文「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。

重大合約

除上文「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

截至2021年12月31日止年度，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

截至2021年12月31日止年度，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，於年內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2021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。

截至2021年12月31日止年度，董事及五名最高薪酬人士的酬金詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

截至2021年12月31日止年度，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。

董事會報告

(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

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」）及於本年報日期已發行股份總數的約**3.14%**。

於**2021年4月27日**，本公司向五名參與人士（「承授人」）有條件授出可認購合共**19,253,000**股股份的購股權。根據首次公開發售前購股權計劃不得再授出額外購股權。於**2022年3月2日**，緊接周尤波先生（承授人之一）辭任本公司行政總裁後，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。於本年報日期，概無首次公開發售前購股權獲行使及合共**11,552,000**份首次公開發售前購股權（經計及向周尤波先生授出的並已失效的**7,701,000**份首次公開發售前購股權後）仍未獲歸屬，約佔本年報日期已發行股份總數的**1.88%**。

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) 歸屬期

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鉤。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）x 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。

董事會報告

(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可償付債務，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；
- (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。

董事會報告

(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：Q0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。

(ii) 若為供股：

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

其中：Q0為調整前的首次公開發售前購股權數目；P1為登記日期的首次公開發售前購股權的收市價；P2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：Q0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於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。

董事會報告

截至2021年12月31日止年度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計劃授出的股份數目			行使價 (人民幣)	於2021年1月1日的購股權數目			於2021年12月31日的購股權數目
		附註1)	歸屬日期(附註1)	行使期		年內授出	年內行使	年內註銷/失效	
周尤波先生(本公司行政總裁) (附註2)	27/04/2021	2,310,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	2,310,300	-	2,310,300
		2,310,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	2,310,300	-	2,310,300
		1,540,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	1,540,200	-	1,540,200
		770,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	770,100	-	770,100
		770,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	770,100	-	770,100
柳軍先生(中能董事)	27/04/2021	1,203,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	1,203,300	-	1,203,300
		1,203,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	1,203,300	-	1,203,300
		802,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	802,200	-	802,200
		401,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	401,100	-	401,100
		401,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	401,100	-	401,100
鄧家楨先生(成都金捷經理)	27/04/2021	1,203,300	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	1,203,300	-	1,203,300
		1,203,300	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	1,203,300	-	1,203,300
		802,200	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	802,200	-	802,200
		401,100	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	401,100	-	401,100
		401,100	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	401,100	-	401,100
熊建秋女士(本公司執行董事 兼財務總監)	27/04/2021	529,500	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	529,500	-	529,500
		529,500	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	529,500	-	529,500
		353,000	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	353,000	-	353,000
		176,500	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	176,500	-	176,500
		176,500	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	176,500	-	176,500
萬虹女士(本公司執行董事 兼聯席公司秘書)	27/04/2021	529,500	17/12/2021	17/12/2021-17/12/2027	0.420	-	529,500	-	529,500
		529,500	17/12/2022	17/12/2022-17/12/2027	0.420	-	529,500	-	529,500
		353,000	17/12/2023	17/12/2023-17/12/2027	0.420	-	353,000	-	353,000
		176,500	17/12/2024	17/12/2024-17/12/2027	0.420	-	176,500	-	176,500
		176,500	17/12/2025	17/12/2025-17/12/2027	0.420	-	176,500	-	176,500

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鈎，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。
- 周尤波先生已辭任本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效。根據首次公開發售前購股權計劃的條款，所有未行使首次公開發售前購股權(相等於7,701,000股相關股份)於彼辭任後失效。

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

股票掛鈎協議

於報告期間內，除首次公開發售前購股權計劃外，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

自上市日期起至2021年12月31日期間，本公司及其任何附屬公司或綜合聯屬實體概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

上市所得款項淨額的用途

本公司股份於2021年12月17日以全球發售方式在聯交所主板上市，扣除專業費用、包銷佣金和其他相關上市開支後，籌集全球發售(包括超額配股權的部分行使)總所得款項淨額約176.2百萬港元(「所得款項淨額」)。

如招股章程所述，首次公開發售所得款項的擬定用途載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	所得款項 淨額的分配	佔總所得款項 淨額百分比	直至2021年	於2021年12月31日	動用未動用所得款項 淨額的擬定時間表
			12月31日已動用 的所得款項淨額	的未動用所得款 項淨額結餘	
(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	105.7百萬港元	60%	—	105.7百萬港元	於上市後約兩年內
(ii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源	35.2百萬港元	20%	—	35.2百萬港元	
• 升級及開發本集團內部信息技術系統					
o 財務運營中心升級	1.8百萬港元	1%	—	1.8百萬港元	2022年12月
o 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	3.5百萬港元	2%	—	3.5百萬港元	2023年12月
o 雲基礎設施升級	3.5百萬港元	2%	—	3.5百萬港元	2023年12月
• 升級及開發業務運營系統					
o 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	8.8百萬港元	5%	—	8.8百萬港元	2024年9月
o BI數字運營中心開發	10.2百萬港元	5.8%	—	10.2百萬港元	2023年9月
o 人工智能商業運營服務系統及硬件開發	7.4百萬港元	4.2%	—	7.4百萬港元	2024年6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)	17.6百萬港元	10%	—	17.6百萬港元	於上市後約兩年內
(iv) 營運資金及一般公司用途	17.6百萬港元	10%	—	17.6百萬港元	於上市後約兩年內

本集團將遵照招股章程所載擬定目的動用首次公開發售所得款項淨額。

董事會報告

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36至48頁的企業管治報告。

審核委員會

本公司審核委員會已連同管理層及外聘核數師審閱本集團採納的會計政策及常規以及內部控制事宜，並已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。

核數師

本集團截至2021年12月31日止年度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

張志成先生

董事會主席

中國，2022年3月29日

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107至182頁德商產投服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於2021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財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)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2021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專業道德責任。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。

吾等已切實履行吾等的報告「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。

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

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

於2021年12月31日，貴集團貿易應收款項賬面淨值為人民幣89,686,000元（經扣除減值撥備人民幣3,609,000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可用資料所作的判斷。

相關披露載列於財務報表附註3及附註19。

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2021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。

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2021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，包括經營利潤預測、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及附註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，諸如預測期內的現金流增長率及預算收入；
- 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。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

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。

獨立核數師報告

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委員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，並僅向閣下(作為整體)出具載有吾等意見的核數師報告，且報告不可用作其他用途。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。

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

2022年3月29日

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5	253,296	127,922
銷售成本		<u>(149,866)</u>	<u>(65,252)</u>
毛利		103,430	62,670
其他收入及收益	5	6,237	6,690
行政開支		(63,536)	(18,657)
貿易應收款項減值虧損撥回/(撥備)淨額	7	(2,647)	329
其他應收款項減值虧損撥回/(撥備)淨額	7	(1,260)	76
其他開支		(1,807)	(255)
利息開支	6	<u>(109)</u>	<u>(24)</u>
除稅前利潤	7	40,308	50,829
所得稅開支	10	<u>(7,365)</u>	<u>(7,916)</u>
年內利潤		32,943	42,913
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>32,943</u>	<u>42,913</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		33,440	42,928
非控股權益		<u>(497)</u>	<u>(15)</u>
		<u>32,943</u>	<u>42,913</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	12	<u>人民幣7.33分</u>	<u>人民幣9.54分</u>
攤薄	12	<u>人民幣7.29分</u>	<u>人民幣9.54分</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	13	144	204
投資物業	14	1,330	1,427
使用權資產	15(a)	155	387
其他無形資產	16	8,427	8,075
商譽	17	9,179	9,179
遞延稅項資產	18	674	251
非流動資產總值		<u>19,909</u>	<u>19,523</u>
流動資產			
存貨		741	—
貿易應收款項	19	89,686	35,699
預付款項、按金及其他應收款項	20	11,487	8,167
按公平值計入損益的金融資產	21	—	130
現金及現金等價物	22	251,063	109,502
流動資產總值		<u>352,977</u>	<u>153,498</u>
流動負債			
合約負債	5	24,622	11,841
貿易應付款項	23	17,743	10,564
其他應付款項及應計費用	24	70,130	58,294
租賃負債	15(b)	122	236
應付稅項		9,458	9,093
流動負債總額		<u>122,075</u>	<u>90,028</u>
流動資產淨值		<u>230,902</u>	<u>63,470</u>
總資產減流動負債		<u>250,811</u>	<u>82,993</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
合約負債	5	580	1,200
遞延稅項負債	18	988	1,102
租賃負債	15(b)	—	122
非流動負債總額		<u>1,568</u>	<u>2,424</u>
資產淨值			
		<u>249,243</u>	<u>80,569</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行資本	25	381	—
儲備	26	<u>248,625</u>	<u>80,584</u>
非控股權益		<u>249,006</u>	<u>80,584</u>
		<u>237</u>	<u>(15)</u>
總權益		<u>249,243</u>	<u>80,569</u>

張志成
董事

熊建秋
董事

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔						總計	非控股 權益	總權益
	已發行 資本	股份 溢價*	資本 儲備*	法定盈餘 儲備*	購股權 儲備*	保留 利潤*			
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日	—	—	24,315	5,110	—	8,231	37,656	—	37,656
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	42,928	42,928	(15)	42,913
轉撥自保留利潤	—	—	—	4,080	—	(4,080)	—	—	—
於2020年12月31日及 2021年1月1日	—	—	24,315	9,190	—	47,079	80,584	(15)	80,569
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	33,440	33,440	(497)	32,943
發行首次公开发售(首次公开发售) 股份	95	135,716	—	—	—	—	135,811	—	135,811
股份發行開支	—	(10,154)	—	—	—	—	(10,154)	—	(10,154)
資本化發行股份	286	(286)	—	—	—	—	—	—	—
股本結算購股權安排(附註32) 根據集團重組向一位股東 配發股份	—	—	—	—	9,325	—	9,325	—	9,325
配發股份	—	993	(993)	—	—	—	—	—	—
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	749	749
轉撥自保留利潤	—	—	—	3,443	—	(3,443)	—	—	—
於2021年12月31日	<u>381</u>	<u>126,269</u>	<u>23,322</u>	<u>12,633</u>	<u>9,325</u>	<u>77,076</u>	<u>249,006</u>	<u>237</u>	<u>249,243</u>

* 於2021年及2020年12月31日，該等儲備賬目分別包含綜合財務狀況表內的儲備人民幣248,625,000元及人民幣80,584,000元。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前利潤		40,308	50,829
就下列各項調整：			
物業及設備項目折舊	7	68	322
使用權資產折舊	7	722	233
投資物業折舊	7	97	89
其他無形資產攤銷	7	921	278
銀行利息收入	5	(3,433)	(2,362)
來自獨立第三方的利息收入	5	—	(2,606)
利息開支	6	109	24
與提前終止租賃相關的收益	5	(419)	—
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	5	—	(8)
貿易應收款項減值虧損撥備／(撥回)淨額	7	2,647	(329)
其他應收款項減值虧損撥備／(撥回)淨額	7	1,260	(76)
外匯收益淨額	5	(312)	—
股本結算購股權開支	32	9,325	—
		51,293	46,394
存貨增加		(741)	—
貿易應收款項增加		(56,634)	(17,685)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(10,864)	(4,685)
合約負債增加／(減少)		12,161	(1,044)
貿易應付款項增加		7,179	5,379
其他應付款項及應計費用增加		18,876	13,175
		21,270	41,534
經營業務所得現金		21,270	41,534
已收利息		3,433	2,439
已付所得稅		(7,537)	(4,880)
		17,166	39,093
經營活動所得現金流量淨額		17,166	39,093

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(8)	(108)
添置其他無形資產		(1,273)	(753)
收購附屬公司	28	(7,040)	18,579
分步收購一間附屬公司	29	—	507
購買按公平值計入損益的金融資產		—	(1,100)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		130	1,178
收到一名獨立第三方的利息收入		—	2,606
授予一名獨立第三方的貸款		—	(512,280)
一名獨立第三方償還貸款		—	512,280
已收一間前合營企業的股息		—	146
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		<u>(8,191)</u>	<u>21,055</u>
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項		135,811	—
股份發行開支		(3,870)	—
向一名關聯方還款		—	(7,960)
租賃負債的本金部分		(307)	(225)
租賃負債的利息部分	15(b)	(109)	(24)
附屬公司非控股股東注資		749	—
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		<u>132,274</u>	<u>(8,209)</u>
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		109,502	57,563
匯率變動影響淨額		312	—
年末現金及現金等價物	22	<u>251,063</u>	<u>109,502</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

德商產投服務集團有限公司(「本公司」)為一間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」)主要在中國從事物業管理服務、非業主及業主增值服務。

本公司股份於2021年12月17日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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」)。

誠如本公司日期為2021年11月30日之招股章程中「歷史、重組及公司架構」一段所載，現時組成本集團的本公司及其附屬公司曾進行重組(已於2021年5月11日完成)。

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	本公司應佔股權百分比		主要業務
		普通股/ 註冊股本面值	直接	間接	
Desun Services Holding Limited	英屬處女群島/ 2020年12月23日	1美元	100%	—	投資控股
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
Wei Yue Management Limited	香港/ 2021年3月1日	1港元	—	100%	投資控股
Desun Property Service Limited	香港/ 2021年1月18日	1港元	—	100%	投資控股
成都福悅企業管理諮詢有限公司 (「成都福悅」)	中國/中國內地/ 2021年3月12日	人民幣 20,000,000元	—	100%	投資控股
成都德商產投物業服務有限公司 (「成都德商」)	中國/中國內地/ 2010年3月12日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業管理
昆明捷博物業服務有限公司	中國/中國內地/ 2019年5月23日	人民幣 500,000元	—	100%	物業管理
成都德新尚裕物業管理有限公司	中國/中國內地/ 2019年12月5日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理

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 直接	間接	主要業務
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 5,000,000元	—	100%	物業管理
成都金捷資產管理有限公司(「成都金捷」)	中國/中國內地/ 2013年3月27日	人民幣 3,000,000元	—	100%	物業管理
成都璽悅居室內設計有限公司	中國/中國內地/ 2020年12月14日	人民幣 1,000,000元	—	70%	室內設計
成都優貝空間創孵科技服務有限公司	中國/中國內地/ 2015年10月20日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理
成都栢悅嘉誠商業管理有限公司(「栢悅嘉誠」)	中國/中國內地/ 2018年8月22日	人民幣 5,000,000元	—	100%	投資控股
成都璽福悅室內設計有限公司	中國/中國內地/ 2021年9月26日	人民幣 1,000,000元	—	100%	室內設計

- * 於年度內，本集團與成都福朗其餘股東訂立補充協議，據此，本集團可對成都福朗行使控制權。因此，成都福朗不再是一間合營企業，而成為本集團的附屬公司。成都福朗自成立以來一直處於停業狀態。

除成都福悅根據中國法律註冊為獨資企業外，其他於中國成立的附屬公司均根據中國法律註冊為內資有限責任公司。

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

截至2021年12月31日止年度

2.1 編製基準

該等財務報表已根據國際會計準則理事會批准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。於編製整個截至2020年及2021年12月31日止財政年度之財務報表時，本集團已提早採納於2021年1月1日開始的會計期間生效之所有國際財務報告準則(包括國際財務報告準則第16號租賃)以及相關過渡條文。

該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟若干已按公平值計量的金融資產除外。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2021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。

如本公司直接或間接擁有投資對象投票權或類似權利不過半數，本集團衡量是否對投資對象有權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

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

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

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

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

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第16號(修訂本)	於2021年6月30日後之新冠疫情相關租金優惠 ⁵
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 — 比較資料 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	會計政策之披露 ²
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
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 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行一份合約之成本 ¹
國際財務報告準則2018年至 2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號隨附之示例及 國際會計準則第41號(修訂本) ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

⁴ 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號(修訂本)，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

⁵ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

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3號(修訂本)旨在以2018年3月發佈的財務報告概念框架的提述取代先前編製及呈列財務報表的框架的提述，而並無重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自2022年1月1日起前瞻採用該等修訂本。由於該等修訂本可能對收購日期為首次應用日期或之後的業務合併前瞻性應用，本集團於過渡日期將不會受到該等修訂本的影響。

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

於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人選擇不對因新冠疫情直接導致的租金優惠適用租賃修訂會計處理的實際可行權宜措施延長了12個月。因此，該實際可行權宜措施所適用的租金優惠為任何租賃付款的減少且僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款，並須滿足適用該實際可行權宜措施的其他條件。該修訂本對2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂本的任何累積影響被確認為對當前會計期間開始時之保留利潤的期初餘額的調整。允許提早應用。然而，本集團尚未收到與新冠疫情相關的租金優惠，但計劃於允許的適用期內應用該實際可行權宜措施。

國際會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本訂明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合報告期末之條件，其有權於當日推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。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。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

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

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

國際會計準則第12號(修訂本)縮小了初始確認的例外範圍，使其不再適用於產生相等應稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及解除義務。因此，實體需對該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應於呈列的最早可比期開始時適用於與租賃及解除義務有關的交易，任何累積影響於該日確認為對保留利潤或權益其他成分之期初餘額的調整。此外，該修訂本應前瞻性適用於除租賃及解除義務以外的交易。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須於損益確認出售任何有關項目的所得款項及成本。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本的財務報表呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政開支與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。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

截至2021年12月31日止年度

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

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

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他人士支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之示例13中有關租賃裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

2.3 重大會計政策概要

於一家合營企業的投資

合營企業為一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動需要享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於一家合營企業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。

本集團應佔合營企業收購後業績和其他全面收益應分別記入損益及其他全面收益。此外，倘直接確認於合營企業的權益發生變化，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)。本集團與其合營企業之間交易所產生的未變現盈虧按本集團於合營企業的投資撇除，但如未變現虧損可證明已轉讓資產出現減值則除外。收購一家合營企業產生的商譽記為本集團於一家合營企業的投資之部分。

2.3 重大會計政策概要(續)

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，而有關權益乃現時擁有權權益並賦予其擁有人權利在清盤時按比例分佔其資產淨值。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。

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的之差額。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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其理財產品。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，本集團於年度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。

2.3 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產(遞延稅項資產、金融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內與減值資產功能相一致的開支類別扣除。

於各年度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。

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

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

關聯方(續)

(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。

物業及設備以及折舊

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	19%至32%
租賃裝修	租期及20%的較短者

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。

2.3 重大會計政策概要(續)

物業及設備以及折舊(續)

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。

投資物業

投資物業乃於持作賺取租金收入及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的樓宇的權益(包括將可能會以其他方式符合投資物業的定義的持作使用權的租賃物業)。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34年至64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。

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

軟件由本集團內部開發並按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其10年估計可使用年期(基於管理層對系統技術使用年期的預期)予以攤銷。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)(續)

研發成本

所有研究成本於產生時自損益扣除。

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。

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)。

2.3 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(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任何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至3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。

(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(即該等自租賃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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

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。

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。

所有常規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。常規買賣指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。

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。

2.3 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

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。

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

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(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。

倘合約付款已逾期180天，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。

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

2.3 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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其他貿易及其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項。

後續計量

取決於其分類的金融負債的後續計量如下：

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確認。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

抵消金融工具

倘且僅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。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值較低者列報，其成本以先進先出法釐定。可變現淨值基於估計售價減去完工或處置所產生的任何估計成本。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物由手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金相若而用途不受限制的資產所組成。

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在權益內確認。

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年度末的所有暫時差額，採用負債法計提撥備。

2.3 重大會計政策概要(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；及
- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的應課稅暫時差額而言，如果可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時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；及
- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時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年度末進行檢討，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，則會在各年度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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(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。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會記入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益。

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。

2.3 重大會計政策概要(續)

物業管理服務

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10%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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

物業管理服務(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、室內設計及裝修服務及裝潢服務、商業運營服務、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。除經紀服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務以及前期規劃及籌備服務外的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。經紀服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務以及前期規劃及籌備服務的收益於提供服務及客戶接受服務的時點確認。

(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、室內設計服務及室內裝修及裝潢服務、旅遊代理服務及銷售日用品。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。

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。

2.3 重大會計政策概要(續)

以股份為基礎的付款

本公司設立購股權計劃，以提供獎勵及回報予對本集團經營成功做出貢獻的合資格參與者。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，作為收取股本工具的代價(「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32。

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。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已註銷的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵會被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

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

截至2021年12月31日止年度

2.3 重大會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

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。市、省政府承諾承擔該等計劃項下所有現有及未來退休員工的退休福利責任，本集團不再承擔超出供款的退休後福利責任。供款根據定額供款退休福利計劃的規則於應付時自損益扣除。本集團為其僱員向定額供款計劃作出的供款於供款作出之時即時悉數歸屬，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。

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。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

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。

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

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18。

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2021年12月31日的商譽賬面值為人民幣9,179,000元(2020年：人民幣9,179,000元)。進一步詳情，請參閱財務報表附註17。

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19。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各年度末評估所有非金融資產(包括使用權資產、其他無形資產、物業及設備以及投資物業)是否有任何減值跡象。在有跡象表明賬面值可能無法收回時，非金融長期資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者)時，即存在減值。公平值減出售成本的計算基於類似資產的公平交易中具有約束力的交易的現有數據，或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本。進行使用價值計算時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率，以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

倘可能將有應課稅利潤可使用未動用稅項虧損予以抵銷，則就所有可扣減暫時性差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額，需要管理層依據未來應課稅利潤可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出重大判斷。進一步詳情載列於財務報表附註18。

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20。

租賃 — 估計增量借款利率

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，而以類似抵押品與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)，則須作出利率估計。本集團使用可得可觀察輸入數據(如市場利率)估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計(如附屬公司單獨的信貸評級)。

4. 經營分部資料

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

地區資料

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

有關一名主要客戶的資料

於年內，與客戶的合約收益約人民幣112,713,000元（2020年：人民幣60,511,000元）乃來自向最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的（統稱為「同系實體」）及於年內對本集團的總收益貢獻44%（2020年：47%）或以上的公司提供之服務。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收益、其他收入及收益

與客戶的合約收益

收益指於年內來自物業管理服務及增值服務的收入。

與客戶的合約收益之分析如下：

分類收益資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貨品或服務類型		
住宅物業管理服務	44,588	27,794
非住宅物業管理服務	71,921	33,641
	<u>116,509</u>	<u>61,435</u>
向下列各方提供增值服務：		
非業主	115,749	55,766
業主	21,038	10,721
	<u>136,787</u>	<u>66,487</u>
與客戶的合約收益總額	<u>253,296</u>	<u>127,922</u>
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	480	491
隨時間轉移服務	209,069	115,790
於某一時點轉移服務	43,747	11,641
	<u>253,296</u>	<u>127,922</u>
與客戶的合約收益總額	<u>253,296</u>	<u>127,922</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

與客戶的合約收益(續)

合約負債

本集團的收益相關合約負債如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債		
— 關聯方	3,376	476
— 第三方	21,826	12,565
	<u>25,202</u>	<u>13,041</u>

合約負債預期確認為收益：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	24,622	11,841
一年後	580	1,200
	<u>25,202</u>	<u>13,041</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	13,041	6,927
收購附屬公司	—	7,158
於1月1日計入合約負債的已確認收益	(11,841)	(6,605)
計入收購附屬公司產生的合約負債的已確認收益	—	(6,527)
因已收現金而增加(不包括年內確認為收益之款項)	24,002	12,088
	<u>25,202</u>	<u>13,041</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

與客戶的合約收益(續)

履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

增值服務於短時間內(通常為一年內)提供。款項為預先收取或於向客戶提供服務時即時到期應付。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2021年12月31日，概無未履行或部分履行的剩餘履約責任。

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入			
政府補助	(i)	138	108
其他增值稅進項抵扣		488	257
銀行利息收入		3,433	2,362
貸款予獨立人士的利息收入	(ii)	—	2,606
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益		—	8
其他		1,447	1,349
		<u>5,506</u>	<u>6,690</u>
收益			
與提早終止租賃有關的收益	(iii)	419	—
匯兌差額收益淨額		312	—
		<u>731</u>	<u>—</u>
		<u>6,237</u>	<u>6,690</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

其他收入及收益(續)

附註：

- (i) 政府補助主要指用於補償因於一處孵化產業園內提供物業管理服務而產生的經營開支的補助。
- (ii) 於截至2020年12月31日止年度，貸款予獨立人士的利息收入應於貸款授出當日起6至12個月內償還，固定年利率為13.75%。
- (iii) 年內提早終止寫字樓租賃及展廳租賃所產生的收益。

6. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>109</u>	<u>24</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

7. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除／(計入)下列各項後得出：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務的成本*		149,430	64,864
已售貨品的成本		436	388
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		79,095	42,069
股本結算購股權開支	32	3,885	—
退休金計劃供款(定額供款計劃)**		13,707	2,197
		<u>96,687</u>	<u>44,266</u>
其他無形資產攤銷***	16	921	278
物業及設備折舊	13	68	322
投資物業折舊	14	97	89
使用權資產折舊	15	722	233
未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	909	721
貿易應收款項減值虧損撥備／(撥回)淨額	19	2,647	(329)
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損撥備／ (撥回)淨額	20	1,260	(76)
股本結算購股權開支 (計入董事及最高行政人員的薪酬)	32	5,440	—
上市開支		17,934	5,233
核數師薪酬		1,300	142

* 於截至2021年12月31日止年度，人民幣72,748,000元(2020年：人民幣37,463,000元)的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。

** 本集團不會使用沒收的供款作為僱員降低現有供款水平。

*** 年內其他無形資產攤銷乃計入損益中的「銷售成本」。

8. 董事及最高行政人員的薪酬

於2020年12月10日，張志成先生獲委任為本公司董事及於2021年3月18日調任為本公司執行董事並獲委任為董事長。於2021年3月18日，張強先生、熊建秋女士、萬虹女士及吳達先生均獲委任為本公司執行董事，及鄒康先生獲委任為本公司非執行董事。於2021年3月18日，周尤波先生獲委任為本公司行政總裁。

於2022年3月2日，周尤波先生辭職並自即日起不再履行本公司行政總裁職責。周尤波先生辭職後，作為執行董事及董事長的張志成先生獲委任為本公司行政總裁，自2022年3月2日起生效。

若干董事於獲委任為本公司董事及行政總裁前從本集團現時旗下集團實體獲得薪酬。董事及行政總裁從集團實體已收到或可收到的薪酬詳情如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
袍金		—	—
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利		5,152	3,189
股本結算購股權開支	32	5,440	—
退休金計劃供款		400	165
		<u>10,992</u>	<u>3,354</u>

截至2021年12月31日止年度，根據本公司的首次公開發售前購股權計劃(定義見財務報表附註32)，若干董事就其為本集團提供的服務而獲授購股權，有關詳情載於財務報表附註32。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，而截至2021年12月31日止年度的財務報表所包含的金額已計入上述董事及行政總裁的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

於2021年11月22日，方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生均獲委任為本公司獨立非執行董事。於截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度內概無應付予獨立非執行董事的酬金。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

截至2021年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 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	1,800	—	67	1,867
張強先生	720	—	67	787
熊建秋女士	618	855	67	1,540
萬虹女士	515	855	66	1,436
吳達先生	409	—	66	475
	<u>4,062</u>	<u>1,710</u>	<u>333</u>	<u>6,105</u>
行政總裁：				
周尤波先生	1,090	3,730	67	4,887
	<u>5,152</u>	<u>5,440</u>	<u>400</u>	<u>10,992</u>

截至2020年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 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	495	—	10	505
張強先生	403	—	34	437
熊建秋女士	448	—	34	482
萬虹女士	352	—	21	373
吳達先生	431	—	35	466
	<u>2,129</u>	<u>—</u>	<u>134</u>	<u>2,263</u>
行政總裁：				
周尤波先生	1,060	—	31	1,091
	<u>3,189</u>	<u>—</u>	<u>165</u>	<u>3,354</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

9. 五名最高薪酬僱員

於年內，五名最高薪酬僱員如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
董事及行政總裁	3	5
董事以外人士	2	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

既非公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,244	—
表現相關花紅	255	—
股本結算購股權開支(附註32)	3,885	—
退休金計劃供款	134	—
	<u>5,518</u>	<u>—</u>

薪酬處於以下區間的最高薪酬僱員(非董事及非行政總裁)人數如下：

	2021年	2020年
3,000,001港元至3,500,000港元	<u>2</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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。

除下述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司截至2021年12月31日止年度的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

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

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期 — 中國內地		
年內支出	8,319	7,879
過往年度超額撥備	(417)	—
遞延稅項(附註18)	(537)	37
年內稅項支出總額	<u>7,365</u>	<u>7,916</u>

10. 所得稅(續)

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	40,308	50,829
減：本公司產生的虧損*	5,505	—
	45,813	50,829
按法定稅率25%徵稅	11,453	12,707
特定省份適用或當地政府部門頒佈的較低稅率	(5,586)	(5,265)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	520	13
不可扣稅開支	1,558	455
上一年度即期稅項的調整	(417)	—
過往年度動用的稅項虧損	(163)	6
按本集團實際稅率計算的稅項支出	7,365	7,916

* 本公司所產生的虧損主要包括按本公司入賬的購股權開支人民幣5,440,000元。該等開支根據開曼群島規則及法規毋須繳稅或扣稅。

11. 股息

於2022年3月29日舉行的董事會會議上，董事會議決不派付截至2021年12月31日止年度的股息。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔年內利潤除以將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股而將予發行的普通股加權平均數計算。該等利潤及股份數據於下表呈列：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>33,440</u>	<u>42,928</u>
股份		
計算每股基本盈利而發行在外的普通股加權平均數	456,164,384	450,000,000
攤薄的影響：		
— 購股權	<u>2,839,393</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利而發行在外的普通股加權平均數	<u>459,003,777</u>	<u>450,000,000</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

13. 物業及設備

	儀器及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日			
於2021年1月1日：			
成本	368	6,484	6,852
累計折舊	(164)	(6,484)	(6,648)
賬面淨值	204	—	204
於2021年1月1日(扣除累計折舊)	204	—	204
添置	8	—	8
年內計提折舊撥備	(68)	—	(68)
於2021年12月31日(扣除累計折舊)	144	—	144
於2021年12月31日			
成本	376	—	376
累計折舊	(232)	—	(232)
賬面淨值	144	—	144

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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	總計 人民幣千元
於2020年12月31日			
於2020年1月1日：			
成本	158	6,484	6,642
累計折舊	(149)	(6,177)	(6,326)
賬面淨值	<u>9</u>	<u>307</u>	<u>316</u>
於2020年12月31日(扣除累計折舊)			
於2020年1月1日(扣除累計折舊)	9	307	316
添置	108	—	108
收購附屬公司(附註28)	102	—	102
年內計提折舊撥備	(15)	(307)	(322)
於2020年12月31日(扣除累計折舊)	<u>204</u>	<u>—</u>	<u>204</u>
於2020年12月31日			
成本	368	6,484	6,852
累計折舊	(164)	(6,484)	(6,648)
賬面淨值	<u>204</u>	<u>—</u>	<u>204</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
成本	1,990	1,990
累計折舊	(563)	(474)
於1月1日的賬面值	1,427	1,516
年內計提折舊撥備	(97)	(89)
於12月31日的賬面值	1,330	1,427

本集團的投資物業包括位於中國內地的一處住宅物業及一處商業物業。本公司採用成本模式計量其投資物業。

於2020年12月31日，投資物業的公平值估計約為人民幣2,502,000元。估值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。外部估值師的甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否維持專業標準。

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

商業物業的估值經參考現有市場上可獲得的租金收入採用收入法釐定。此估值方法最重大的輸入數據為每月租金收入。

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

截至2021年12月31日止年度

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其營運所用的寫字樓及展廳訂有租賃合約。物業租約通常按固定期限2至5年訂立。一般而言，本集團不得對外轉讓及轉租租賃資產。

(a) 使用權資產

於年內，本集團的使用權資產之賬面值及變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
寫字樓：		
於年初	387	620
年內計提折舊撥備	(722)	(233)
添置	5,347	—
提前終止租賃	(4,857)	—
於年末	<u>155</u>	<u>387</u>

(b) 租賃負債

於年內，租賃負債的賬面值及變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初賬面值	358	583
新租賃	5,347	—
年內確認的利息增加	109	24
付款	(416)	(249)
提前終止租賃	(5,276)	—
年末賬面值	<u>122</u>	<u>358</u>
分析為：		
流動部分	122	236
非流動部分	—	122

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於年末，本集團租賃負債的到期情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於下列期間到期的最低租賃付款：		
— 一個月以上但不超過三個月	62	62
— 三個月以上但不超過一年	62	187
— 一年以上但不超過五年	—	124
	124	373
減：未來財務支出	(2)	(15)
租賃負債的現值	122	358

(c) 於損益內確認的與租賃有關的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	109	24
使用權資產折舊開支	722	233
與短期租賃有關的開支(計入銷售成本)	909	721
於損益確認的總額	1,740	978

(d) 租賃現金流出總額披露於財務報表附註31(c)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 其他無形資產

	開發成本 人民幣千元 (附註)	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2020年1月1日	—	—	—	—
添置	173	580	—	753
收購附屬公司(附註28)	—	—	7,600	7,600
於2020年12月31日	173	580	7,600	8,353
於2021年1月1日	173	580	7,600	8,353
添置	806	467	—	1,273
轉撥	(475)	475	—	—
於2021年12月31日	504	1,522	7,600	9,626
攤銷				
於2020年1月1日	—	—	—	—
年內計提攤銷撥備	—	25	253	278
於2020年12月31日	—	25	253	278
於2021年1月1日	—	25	253	278
年內計提攤銷撥備	—	161	760	921
於2021年12月31日	—	186	1,013	1,199
賬面值				
於2020年1月1日	—	—	—	—
於2020年12月31日及 2021年1月1日	173	555	7,347	8,075
於2021年12月31日	504	1,336	6,587	8,427

附註：

本集團就綜合服務平台內部開發若干可分離的功能模塊及軟件版權。本集團藉此平台開發新增值服務及作為員工執行日常職能的主要支持工具。

17. 商譽

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的成本及賬面值	9,179	—
收購附屬公司(附註28)	—	9,179
於12月31日的成本及賬面值	9,179	9,179

截至2020年12月31日止年度，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。有關收購詳情披露於財務報表附註28。

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3%。

計算現金產生單位於2021年及2020年12月31日的使用價值時運用了假設。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。

稅前折現率 — 稅前折現率反映與有關現金產生單位有關的風險，乃採用資本資產定價模式並參考於相同行業內開展業務的若干公眾上市公司的貝塔係數及負債比率而釐定。於2021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21.09%。該主要假設乃與外部資料來源一致。

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

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

18. 遞延稅項

遞延稅項資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產減值：		
於年初	251	3
收購附屬公司(附註28)	—	323
計入/(扣除自)損益的遞延稅項(附註10)	423	(75)
於年末	674	251

遞延稅項負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收購附屬公司產生的公平值調整：		
於年初	1,102	—
收購附屬公司(附註28)	—	1,140
計入損益的遞延稅項(附註10)	(114)	(38)
於年末	988	1,102

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

於2021年及2020年12月31日，概無就於中國內地成立之本集團附屬公司須繳付預扣稅之未匯返盈利之應付預扣稅確認遞延稅項。此乃由於本公司控制中國內地附屬公司的股息政策及本公司董事釐定本集團將在中國內地就擴張本集團的營運保留資金。因此，保留利潤不大可能於可見未來分派。於2021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79,402,000元(2020年：人民幣44,903,000元)。

於2021年12月31日，本集團須繳納所得稅的中國實體在中國內地產生未動用稅項虧損為人民幣1,783,000元(2020年：人民幣904,000元)，其將於四或五年內屆滿，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

截至2021年12月31日止年度

19. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：		
關聯方(附註30(c))	64,252	20,872
第三方	29,043	15,789
	93,295	36,661
減值	(3,609)	(962)
	89,686	35,699

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發出繳款通知之日起5至30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，相關款項應在繳款通知之日起180日內支付。本集團致力於維持對未收取的應收款項的嚴格控制。逾期結餘由管理層定期檢討。

所有貿易應收款項均不計息。

於各年末，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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	85,484	33,922
1至2年	3,809	1,598
2至3年	303	156
3年以上	90	23
	89,686	35,699

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

19. 貿易應收款項(續)

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	962	23
收購附屬公司(附註28)	—	1,268
減值虧損撥備/(撥回)淨額(附註7)	2,647	(329)
於年末	3,609	962

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

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

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

2021年12月31日

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

2020年12月31日

	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	4.1%	12.6%	50.8%	62.9%	6.1%
賬面總值(人民幣千元)	13,815	1,595	317	62	15,789
預期信貸虧損(人民幣千元)	561	201	161	39	962

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方款項	30(c)	—	614
按金	(a)	3,079	2,359
向員工作出的墊款		340	729
應收住戶的物業管理成本		1,553	314
代表住戶作出的付款	(b)	1,120	1,378
在途現金		1,116	539
其他應收款項	(c)	2,923	849
預付開支		3,469	644
遞延上市開支		—	1,594
		<u>13,600</u>	<u>9,020</u>
減值撥備		<u>(2,113)</u>	<u>(853)</u>
		<u>11,487</u>	<u>8,167</u>

附註：

- (a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。於2021年12月31日，按金的信貸風險已大幅增加，達人民幣1,000,000元，虧損率估計為50%，減值人民幣500,000元於年內已計提撥備。
- (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) 逾期兩年以上的授予獨立個人的免息貸款人民幣700,000元於2020年12月31日計入其他應收款項。個人貸款被認為已出現信貸減值，且本集團已全額計提減值撥備。

於2021年12月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款(統稱「貸款」)，金額分別為人民幣700,000元及人民幣1,230,000元。向個人提供的貸款人民幣700,000元被視為出現信貸減值，並已由本集團全額計提減值撥備。管理層已評估向獨立第三方提供的貸款的信貸風險顯著增加，並計提減值撥備人民幣474,000元。

- (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2021年12月31日應用的平均虧損率為14.6%(2020年12月31日：11.1%)。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

20. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	853	—
收購附屬公司(附註28)	—	929
減值虧損撥備/(撥回)淨額(附註7)	1,260	(76)
於年末	<u>2,113</u>	<u>853</u>

21. 按公平值計入損益的金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
理財產品	<u>—</u>	<u>130</u>

於年末，該等理財產品由中國內地的持牌銀行發行。彼等被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為彼等的合約現金流量並非僅支付本金及利息。概無理財產品逾期。

所有按公平值計入損益的金融資產均以人民幣計值。

22. 現金及現金等價物

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>251,063</u>	<u>109,502</u>

於2021年12月31日，除以港元計值的現金及銀行結餘計人民幣131,876,000元(2020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

截至2021年12月31日止年度

23. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月內	14,775	8,543
3至12個月	1,646	1,677
1年以上	1,322	344
	<u>17,743</u>	<u>10,564</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

24. 其他應付款項及應計費用

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關聯方款項	30(c)	2,561	3,500
收購一間附屬公司的應付代價	28	—	7,040
代收社區住戶的款項	(a)	12,941	10,025
應付工資及社會保險		26,767	22,541
已收按金		5,952	4,987
其他應付稅項		6,038	4,306
其他應付款項及應計開支		15,871	5,895
		<u>70,130</u>	<u>58,294</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。

25. 股本

	2021年	2020年
普通股數目		
法定：		
每股面值0.0001美元的普通股	2,000,000,000	500,000,000
已發行：		
未繳足的每股面值0.0001美元的普通股	—	50,000
已繳足的每股面值0.0001美元的普通股	600,000,000	—
	<u>600,000,000</u>	<u>50,000</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

25. 股本(續)

	2021年 人民幣	2020年 人民幣
金額		
已發行：		
未繳足的每股面值0.0001美元的普通股	—	33
已繳足的每股面值0.0001美元的普通股	381,939	—
	<u>381,939</u>	<u>33</u>
相當於約(人民幣千元)	<u>381</u>	<u>*</u>

* 人民幣33元

年內本集團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2020年12月10日、2020年12月31日及2021年1月1日	(a)	50,000	33
資本化發行	(b)	449,950,000	286,430
全球發售	(c)	150,000,000	95,476
於2021年12月31日		<u>600,000,000</u>	<u>381,939</u>

附註：

- (a) 本公司於2020年12月10日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於其註冊成立後，本公司一股股份按面值發行及配發予初始認購人(獨立第三方)，而有關股份於同日以現金代價0.0001美元轉讓予Sky Donna。於同日，41,376股、2,420股、2,500股、2,300股、483股及920股股份(合共49,999股股份)分別按面值代價發行及配發予Sky Donna、Pengna Holding Limited、Zhiyu Holding Limited、Binyang Holding Limited、Lvy Holding Limited及Zhirui Holding Limited。
- (b) 根據本公司股東於2021年11月28日通過的書面決議案，合共449,950,000股每股面值0.0001美元的股份已按面值配發及發行予緊接上市日期前名列本公司股東名冊的股東，而該等股份已於上市日期從本公司股份溢價賬以資本化方式配發及發行44,995美元(約人民幣286,000元)。
- (c) 於2021年12月17日，本公司150,000,000股每股面值0.0001美元的股份以配售及公開發售的方式以1.11港元予以發行，本公司的股份在聯交所上市。所得款項117,000港元(約人民幣95,000元)(即面值)已記入本公司股本，其餘所得款項166,500,000港元(約人民幣135,811,000元)已記入股份溢價賬。

26. 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2.3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。

27. 承擔

於年末，本集團有如下資本承擔：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已簽約，但尚未撥備：		
應付對一間合營企業出資(附註30(a))	—	510

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

28. 業務合併

於2020年8月31日，本集團自獨立第三方收購中能集團100%的股權。中能集團從事提供物業管理服務。購買代價為人民幣15,000,000元，其中人民幣7,960,000元由關聯方代表本集團於2020年支付，剩餘人民幣7,040,000元由本集團於2021年2月支付。該收購乃本集團為擴大其於中國內地的物業管理業務市場份額之戰略的一部分。該收購使用收購法入賬。

於收購日期，中能集團的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業及設備	13	102
於一間合營企業的投資*		646
遞延稅項資產	18	323
現金及現金等價物		18,579
貿易應收款項		10,195
預付款項、按金及其他應收款項		2,315
客戶關係	16	7,600
合約負債		(7,158)
貿易應付款項		(3,397)
其他應付款項及應計費用		(20,578)
遞延稅項負債	18	(1,140)
應付稅項		(1,666)
按公平值計量的可識別資產淨值總額		<u>5,821</u>
收購所產生的商譽	17	<u>9,179</u>
以下列方式支付		
— 應付一名關聯方款項		7,960
— 其他應付款項		<u>7,040</u>
		<u><u>15,000</u></u>

* 於一間合營企業的投資指於栢悅嘉誠的50%股權。栢悅嘉誠自2020年起暫無營業。於2020年12月24日，本集團自一名獨立第三方收購栢悅嘉誠剩餘50%的股權。於收購完成後，本集團持有栢悅嘉誠100%的股權。分步收購的進一步詳情載於財務報表附註29。

交易成本人民幣140,000元已支銷，並計入損益中的行政開支及計入經營活動現金流量。

28. 業務合併(續)

收購中能集團的現金流量分析如下：

	人民幣千元
於2020年支付的現金代價	—
所收購現金及現金等價物	18,579
	18,579
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額	18,579

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值分別為人民幣10,195,000元及人民幣2,315,000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11,463,000元及人民幣3,244,000元，其中貿易應收款項及其他應收款項分別有人民幣1,268,000元及人民幣929,000元預期無法收回。

自收購事項以來，中能集團對本集團截至2020年12月31日止年度的收益以及綜合損益及其他全面收益分別貢獻人民幣21,673,000元及人民幣2,413,000元。

倘合併於2020年1月1日落實，截至2020年12月31日止年度本集團的收益及本集團的利潤將分別為人民幣164,899,000元及人民幣47,158,000元。

29. 分步收購一間前合營企業50%的股權

於2020年11月26日，本集團附屬公司成都德商與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購栢悅嘉誠餘下50%的股權(附註28)。於2020年12月24日完成股份轉讓協議後，本集團持有栢悅嘉誠100%股權。收購代價包括現金人民幣500,000元及緊接收購前本集團曾持有的栢悅嘉誠的股權公平值。

上述收購已入賬列作資產收購，乃由於是項收購並無業務實質。於收購日期，本集團重新計量曾持有的栢悅嘉誠的股權公平值，與其於收購日期的賬面值相若，並無於損益確認任何收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

29. 分步收購一間前合營企業50%的股權(續)

本集團於上述收購中所收購的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	1,007
其他應收款項	2
其他應付款項及應計費用	<u>(9)</u>
可識別資產淨值總額	<u><u>1,000</u></u>
以現金結算	500
於收購日期重新計量的曾持有的股權公平值	<u>500</u>
總計	<u><u>1,000</u></u>
關於上述分步收購的現金流量分析如下：	
現金代價	(500)
所獲得的現金及現金等價物	<u>1,007</u>
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>507</u></u>

30. 關聯方交易及結餘

(a) 名稱及關係

成都福朗是本集團的合營企業，本公司間接持有其51%的股權。於2020年12月31日，本集團及其他股東尚未完成對成都福朗的出資。成都福朗於2021年3月1日不再為合營企業，而變為本集團的附屬公司。

(b) 與關聯方的交易

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務	(i)	112,713	60,511
寫字樓租賃付款	(ii)		85
代表本集團支付的代價	(iii)	—	7,960
償還委託付款	(iii)	—	(7,960)

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) 董事認為，本集團根據租賃協議向同系實體支付的租金乃根據類似地段的市場租金計算。
- (iii) 截至2020年12月31日止年度，一間由最終控股股東控制的公司代表本集團支付了收購中能的購買代價人民幣7,960,000元。代墊付款為無抵押、免息，本集團已於同年全額償還。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方的結餘

除財務報表中其他部分詳述的結餘外，於各年末，本集團與關聯方有以下結餘：

應收關聯方款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
同系實體			
— 貿易性質	19	64,252	20,872
— 非貿易性質	20	—	597
		<u>64,252</u>	<u>21,486</u>
成都福朗			
— 非貿易性質	20	—	17

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。於2020年12月31日，應收同系實體及成都福朗的非貿易性質款項為無抵押、免息且無固定還款期。

應付關聯方款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
同系實體			
— 非貿易性質	24	<u>2,561</u>	<u>3,500</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。

應付一名關聯方租賃負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一間同系實體	<u>122</u>	<u>358</u>

30. 關聯方交易及結餘(續)

(d) 本集團主要管理人員的薪酬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,701	3,678
股本結算購股權開支(附註32)	5,440	—
退休金計劃供款	517	210
支付予主要管理人員的總薪酬	11,658	3,888

有關董事及行政總裁薪酬的更多詳情，請參閱財務報表附註8。

31. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 截至2021年12月31日止年度，本集團因終止租賃寫字樓所致使用權資產及租賃負債的非現金減少分別為人民幣4,857,000元及人民幣5,276,000元，因新租賃寫字樓所致使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣5,347,000元及人民幣5,347,000元。
- (ii) 截至2020年12月31日止年度，最終控股股東控制的一間公司代表本集團支付收購中能集團的購買代價為人民幣7,960,000元。

截至2020年12月31日止年度，本集團與最終控股股東控制的一間公司訂立淨額結算安排，據此，淨額結算安排對手方一致同意本集團的貿易應收款項人民幣3,655,000元以其他應付款項人民幣3,655,000元抵銷。

- (iii) 截至2021年12月31日止年度，本集團與最終控股股東控制的一間公司訂立淨額結算安排，據此，淨額結算安排的對手方一致同意，本集團的貿易應收款項人民幣5,257,000元以其他應付款項人民幣5,257,000元抵銷。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

31. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動引起的負債變動

	租賃負債 人民幣千元
於2021年1月1日	358
融資現金流量變動	(416)
新租賃	5,347
提前終止一項租賃	(5,276)
利息開支	109
	<hr/>
於2021年12月31日	122
	<hr/>
於2020年1月1日	583
融資現金流量變動	(249)
利息開支	24
	<hr/>
於2020年12月31日	358

(c) 租賃現金流出總額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運活動範圍內	905	652
融資活動範圍內	416	249

32. 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」)，旨在向對本集團的成就作出貢獻的董事、高級管理層及其他僱員提供激勵。首次公開發售前購股權計劃於2021年4月27日生效，除非另有取消或修訂，否則將持續有效至2027年4月27日。

根據首次公開發售前購股權計劃，目前獲准授出的未獲行使購股權的最高數目於行使時相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份的3%(不計及因超額配發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)。

購股權並不賦予持有者分紅或於股東大會上投票的權利。

32. 購股權計劃(續)

於2021年4月27日，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(「合資格人士」)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。

根據首次公開發售前購股權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上市日期及自上市日期起的每個週年日，分別按30%、30%、20%、10%及10%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若干業績目標而定，而可行使的購股權數目則與本公司採納的《首次公開發售前購股權計劃評估及管理實施辦法》所載的承授人上一年度業績評估結果掛鈎。

授出購股權的行使期由歸屬期後開始至不遲於2027年4月27日或首次公開發售前購股權計劃的到期日(如較早)結束。

截至2021年12月31日止年度，已授出購股權之公平值為人民幣18,550,000元(平均每股人民幣0.96元)，其中本集團於截至2021年12月31日止年度確認購股權開支人民幣9,325,000元。

截至2021年12月31日止年度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模型估計，並已考慮授出購股權的條款及條件。

下表列出了所用模型的輸入數據：

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

預期波幅乃通過使用活躍市場中可比公司的歷史報價來確定。模型中使用的預期年期已根據管理層的最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成的影響予以調整。

計量公平值時概無列入授出購股權的其他特質。

於2021年12月31日，本公司尚有19,253,000份首次公開發售前購股權計劃項下的未獲行使購股權。按本公司目前資本結構，尚未獲行使購股權全部行使，本公司將增發19,253,000股普通股及增加股本1,925美元(未經扣除發行開支)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

32. 購股權計劃(續)

於該等財務報表批准日期，本公司尚有11,552,000份首次公開發售前購股權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1.88%。

33. 按類別劃分的金融工具

於各年末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>按公平值計入損益的金融資產</i>		
理財產品	—	130
<i>按攤銷成本計量的金融資產</i>		
現金及現金等價物	251,063	109,502
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	8,018	5,929
貿易應收款項	89,686	35,699
	<u>348,767</u>	<u>151,130</u>

金融負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>按攤銷成本計量的金融負債</i>		
貿易應付款項	17,743	10,564
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	37,325	31,447
	<u>55,068</u>	<u>42,011</u>

34. 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(賬面值合理接近其公平值的金融工具除外)如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產		
理財產品	—	130

管理層評估認為現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應收／應付關聯方款項的公平值與其賬面值相近，主要因為該等工具到期期限較短。

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。以下方法及假設用於估計公平值：

按公平值計量的資產

理財產品的公平值乃使用持牌銀行發佈的預期回報來衡量。於2021年12月31日，本集團按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產的公平值計量層級需要重大的可觀察輸入數據(第二層)。

於年內，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。

35. 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。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

35. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

下表顯示於報告期末，倘全部其他變量保持不變，本集團權益對港元及人民幣匯率合理可能變化的敏感度(由貨幣資產及負債公平值變化所致)。

	港元對 人民幣匯率 上升/(下降) %	除稅前利潤 上升/(下降) 人民幣千元
倘人民幣對港元升值	+10%	(13,188)
倘人民幣對港元貶值	-10%	13,188

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。

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2021年12月31日，所有銀行存款均存放於中國內地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2021年12月31日，本集團預期應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項的相關信貸風險將會較低，原因為關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力。

於2021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」。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

35. 財務風險管理目標及政策(續)

於2021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	251,063	—	—	—	251,063
計入預付款項、按金及其他應收 款項的金融資產					
— 正常**	7,201	—	—	—	7,201
— 可疑**	—	2,230	700	—	2,930
貿易應收款項*	—	—	—	93,295	93,295
	<u>258,264</u>	<u>2,230</u>	<u>700</u>	<u>93,295</u>	<u>354,489</u>

於2020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	109,502	—	—	—	109,502
計入預付款項、按金及其他應收 款項的金融資產					
— 正常**	6,082	—	—	—	6,082
— 可疑**	—	—	700	—	700
貿易應收款項*	—	—	—	36,661	36,661
	<u>115,584</u>	<u>—</u>	<u>700</u>	<u>36,661</u>	<u>152,945</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19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20)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

35. 財務風險管理目標及政策(續)

所有貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方款項均無抵押品。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，本集團與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較為集中。本集團認為，由於關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力，因此與應收關聯方貿易應收款項相關的信貸風險較低。

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。

流動資金風險

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。

除財務報表附註15(b)所載租賃負債外，本集團的金融負債的列賬金額與其合約未折現現金流量並無重大差異，因為所有金融負債均須於各年末按要求或於3個月內償還。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

35. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於各年末的資產負債率如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
總負債	123,643	92,452
總資產	372,886	173,021
資產負債率	33%	53%

36. 報告期後事項

除本報告其他部分所詳述的事項外，本集團發生以下報告期後事項：

於2022年1月6日，本公司根據超額配發權的行使，以每股1.11港元的認購價進一步發行13,328,000股每股面值0.0001美元的普通股。扣除股份發行成本後，產生約人民幣12,084,000元的股份溢價，此溢價源於本公司普通股認購價與面值之間的差額。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

37. 本公司綜合財務狀況表

本公司於年末綜合財務狀況表相關資料如下：

	2021年 人民幣	2020年 人民幣
非流動資產		
於附屬公司投資	4,878,354	6
非流動資產總值	4,878,354	6
流動資產		
應收股東款項	27	27
現金及現金等價物	131,875,927	—
流動資產總值	131,875,954	27
流動負債		
其他應付款項	6,283,847	—
流動負債總額	6,283,847	—
流動資產淨值	125,592,107	27
總資產減流動負債	130,470,461	33
資產淨值	130,470,461	33
權益		
已發行資本	381,939	33
儲備(附註)	130,088,522	—
權益總額	130,470,461	33

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

37. 本公司綜合財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣	購股權儲備 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日	—	—	—	—
年內全面虧損總額	—	—	(5,504,619)	(5,504,619)
根據集團重組向一位股東配發股份	992,832	—	—	992,832
發行股份	135,715,244	—	—	135,715,244
股份發行開支	(10,153,840)	—	—	(10,153,840)
資本化發行	(286,430)	—	—	(286,430)
股本結算購股權安排(附註32)	—	9,325,335	—	9,325,335
於2021年12月31日	<u>126,267,806</u>	<u>9,325,335</u>	<u>(5,504,619)</u>	<u>130,088,522</u>

38. 可比金額

前一年度綜合財務報表中若干可比金額已重分類，以匹配當前年度之呈列。

39. 財務報表的批准

本財務報表於2022年3月29日獲董事會批准並授權刊發。

四年財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			2021年 人民幣千元
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
收益	63,964	69,116	127,922	253,296
銷售成本	(25,805)	(33,256)	(65,252)	(149,866)
毛利	38,159	35,860	62,670	103,430
其他收入及收益	3,846	6,578	6,690	6,237
行政開支	(4,108)	(5,336)	(18,657)	(63,536)
貿易應收款項減值虧損撥回/(撥備)淨額	—	—	329	(2,647)
其他應收款項減值虧損撥回/(撥備)淨額	—	—	76	(1,260)
其他開支	(247)	(314)	(255)	(1,807)
利息開支	(17)	(13)	(24)	(109)
除稅前利潤	37,633	36,775	50,829	40,308
所得稅開支	(6,239)	(5,732)	(7,916)	(7,365)
年內利潤	31,394	31,043	42,913	32,943
其他全面收益	—	—	—	—
年內利潤及全面收益總額	31,394	31,043	42,913	32,943
以下應佔：				
母公司擁有人	31,394	31,043	42,928	33,440
非控股權益	—	—	(15)	(497)
母公司普通權益持有人應佔每股盈利				
基本	不適用	不適用	人民幣9.54分	人民幣7.33分
攤薄	不適用	不適用	人民幣9.54分	人民幣7.29分

綜合資產、權益及負債

	於12月31日			2021年 人民幣千元
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
資產				
非流動資產	2,403	2,455	19,523	19,909
流動資產	68,883	66,419	153,498	352,977
總資產	<u>71,286</u>	<u>68,874</u>	<u>173,021</u>	<u>372,886</u>
權益及負債				
非流動負債	336	680	2,424	1,568
流動負債	23,577	30,538	90,028	122,075
總負債	<u>23,913</u>	<u>31,218</u>	<u>92,452</u>	<u>123,643</u>
總權益	<u>47,373</u>	<u>37,656</u>	<u>80,569</u>	<u>249,243</u>