

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



## Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

### 德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

### 截至2023年12月31日止年度的年度業績公告

#### 財務摘要

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

董事會欣然公佈本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合業績。本年度業績公告的內容乃根據上市規則項下有關年度業績初步公佈的適用披露規定，並根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）編製。該等年度業績亦已由董事會及本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）審閱及確認。除另有註明外，本公司的財務數據均以人民幣（「**人民幣**」）列示。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	339,937	267,270
銷售成本		<u>(248,708)</u>	<u>(172,599)</u>
毛利		91,229	94,671
其他收入及收益	4	11,708	18,643
銷售開支		(8,526)	—
行政開支		(54,160)	(48,183)
貿易應收款項減值虧損撥回／(撥備)淨額		17,635	(24,635)
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值虧損撥備淨額		(3,387)	(1,655)
其他開支		(565)	(1,526)
利息開支	5	(9,472)	(195)
應佔聯營公司利潤及虧損		<u>1,490</u>	<u>(112)</u>
除稅前利潤	6	45,952	37,008
所得稅開支	7	<u>(5,947)</u>	<u>(3,453)</u>
年內利潤		<u>40,005</u>	<u>33,555</u>
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>40,005</u>	<u>33,555</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		39,205	33,596
非控股權益		<u>800</u>	<u>(41)</u>
		<u>40,005</u>	<u>33,555</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	9	<u>人民幣6.34分</u>	<u>人民幣5.47分</u>
攤薄	9	<u>人民幣6.31分</u>	<u>人民幣5.44分</u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		98,675	21,088
投資物業	10	250,726	2,830
使用權資產		386	—
其他無形資產		6,184	7,061
商譽	11	9,179	9,179
於聯營公司的投資		26,356	138
遞延稅項資產	12	4,661	4,082
預付款項、按金及其他應收款項	15	6,074	463
受限制存款		981	—
		<u>403,222</u>	<u>44,841</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>403,222</u>	<u>44,841</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	19,551	16,840
貿易應收款項	14	164,826	113,900
預付款項、按金及其他應收款項	15	47,600	26,306
現金及現金等價物		210,086	248,236
		<u>442,063</u>	<u>405,282</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>442,063</u>	<u>405,282</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	4	46,515	31,703
貿易應付款項	16	44,630	25,542
其他應付款項及應計費用	17	140,171	79,518
計息銀行貸款		10,000	—
租賃負債		8,356	—
應付稅項		9,428	7,950
應付股息		225	—
		<u>259,325</u>	<u>144,713</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>259,325</u>	<u>144,713</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>182,738</u>	<u>260,569</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>585,960</u>	<u>305,410</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	17	23,159	5,174
合約負債	4	1,072	715
租賃負債		248,367	—
遞延稅項負債		760	874
		<u>273,358</u>	<u>6,763</u>
非流動負債總額		<u>273,358</u>	<u>6,763</u>
<b>資產淨值</b>		<u>312,602</u>	<u>298,647</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行資本	18	393	391
庫存股		(2,871)	—
儲備		307,884	296,557
		<u>305,406</u>	<u>296,948</u>
非控股權益		7,196	1,699
		<u>312,602</u>	<u>298,647</u>
總權益		<u>312,602</u>	<u>298,647</u>

## 綜合財務報表附註

截至2023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」)主要在中國從事以下服務：

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

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

#### 附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
WYGL Holding Limited	英屬處女群島／ 2021年2月4日	1美元	100%	—	投資控股
XGWY Holding Limited	英屬處女群島／ 2021年2月8日	1美元	—	100%	投資控股
Desun Property Service Limited	香港／2021年1月18日	1港元	—	100%	投資控股
成都德商產投企業管理集團有限公司 (「德商企業管理」，前稱成都福悅企 業管理諮詢有限公司)	中國／中國內地／ 2021年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
成都德商產投物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2010年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業管理

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10,000,000元	—	100%	物業管理
成都福朗物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2020年1月16日	人民幣1,000,000元	—	51%	物業管理
成都商德智美房地產經紀有限公司	中國／中國內地／ 2022年6月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
成都曉賓琦美建築工程有限公司	中國／中國內地／ 2021年8月13日	人民幣2,000,000元	—	100%	室內設計
成都德商新泓道商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月2日	人民幣5,000,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商遠泓商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月5日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德恒鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商永潤商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川尚合錦鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月3日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
成都匯企景合商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年2月6日	人民幣500,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川尚合宇匯商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月8日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川德匯尚合商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月9日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川匯通錦鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年4月25日	人民幣500,000元	—	41%*	寫字樓租賃
四川尚行廣匯商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年5月12日	人民幣10,000,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川匯通泓宇商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年5月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
四川億聯華沃商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年5月12日	人民幣500,000元	—	31%*	寫字樓租賃
成都蜀都萬澤置業有限責任公司	中國／中國內地／ 2021年10月13日	人民幣20,400,000元	—	51%	物業管理
成都蜀都第一太平戴維斯物業服務有限 責任公司	中國／中國內地／ 2021年12月9日	人民幣1,000,000元	—	36%*	物業管理

\* 該等公司為本公司非全資附屬公司，因本公司對其的控制權而以附屬公司形式入賬。上文披露的股本權益百分比指本公司應佔的實際股本權益。

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

概無附屬公司擁有重大非控股權益。

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

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

## 2. 會計政策

### 2.1 編製基準

該等財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）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。

除按公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，財務報表按歷史成本慣例編製。除另有指明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列值，而所有數值均湊整至最接近的千位數。

## 綜合基準

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

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

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

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

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

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

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，應該終止確認附屬公司的資產(包括商譽)和負債、任何非控股權益及外幣報表折算差異，並於損益中確認任何保留的投資的公允價值及任何盈餘或虧損。原於其他全面收益中確認的本集團應佔部分按本集團直接處置相關資產或負債所需的相同基準重分類至損益或保留利潤(如適用)。

## 2.2 會計政策的變動及披露

本集團已於本年度的財務報表首次採用以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

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

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則之性質及影響載述如下：

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

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

- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革 — 支柱二立法模板引入強制暫時性豁免確認及披露經濟合作與發展組織所刊行支柱二規則範本實施導致的遞延稅項。該等修訂亦為受影響的實體引入披露要求，協助財務報表使用者更瞭解實體所面臨的支柱二所得稅風險，

包括在支柱二法例生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在法例已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團不屬於支柱二立法模本的範圍，因此該等修訂對本集團並無任何影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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

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

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

有關預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的規定的一致性。該等修訂本要求於資產出售或注資構成一項業務時，悉數確認下游交易產生的收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本可前瞻應用。國際會計準則理事會已剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本先前強制生效日期。然而，該等修訂可於現時應用。預期該等修訂本對本集團的財務報表不會有任何重大影響。

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

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

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

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

### **於聯營公司的投資**

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

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

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

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，四個可報告經營分部如下：

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

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

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考向第三方進行銷售的售價進行交易。

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

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

## 地區資料

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

## 有關一名主要客戶的資料

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

## 4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與客戶的合約收益	306,415	267,270
其他來源收益		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	33,522	—
	<u>339,937</u>	<u>267,270</u>

與客戶的合約收益的分類收益資料：

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

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

#### 合約負債

本集團的收益相關合約負債如下：

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

可進一步分析為以下各項的合約負債：

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

合約負債預期確認為收益：

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

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

於年內的合約負債變動如下：

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

### 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

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

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

## 其他收入及收益

其他收入及收益分析如下：

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

附註：

(i) 該等補貼並無任何未達成的條件或其他或然事項。

## 5. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

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

## 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除以下各項後得出：

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

\* 截至2023年12月31日止年度，人民幣68,318,000元(2022年：人民幣70,626,000元)的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。

\*\* 本集團(作為僱主)並無可用於降低現有供款水平的沒收的供款。

# 年內其他無形資產攤銷為計入損益中的「銷售成本」及「行政開支」。

^ 議價收購收益計入損益中的「其他收入及收益」。

## 7. 所得稅

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

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

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

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

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

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

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前利潤	45,952	37,008
減：本公司產生的利潤／(虧損)*	<u>(3,696)</u>	<u>13,718</u>
	42,256	23,290
按法定稅率計算的稅項：		
中國附屬公司，按25%	10,410	5,574
一間香港附屬公司，按16.5%	<u>101</u>	<u>164</u>
	10,511	5,738
特定省份適用或當地政府部門頒佈的較低稅率	(7,407)	(3,381)
毋須課稅利潤	(101)	(164)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	2,376	525
未確認遞延稅項資產的可抵扣暫時性差額的影響	(164)	269
不可扣稅開支	1,766	1,032
上一年度即期稅項的調整	(552)	(299)
過往年度動用的稅項虧損	(256)	(267)
聯營公司應佔利潤及虧損	<u>(226)</u>	<u>—</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u><u>5,947</u></u>	<u><u>3,453</u></u>

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

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

## 8. 股息

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

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

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>39,205</u>	<u>33,596</u>
	<b>股份數目</b>	
	2023年	2022年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利時所用的年內已發行普通股加權平均數	618,626,805	614,645,602
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	<u>2,270,232</u>	<u>3,146,623</u>
	<u>620,897,037</u>	<u>617,792,225</u>

## 10. 投資物業

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

於2023年12月31日，本集團位於中國的投資物業包括一項住宅物業、十六項商業物業及四棟寫字樓。本集團的投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

附註：

- (a) 四棟寫字樓的投資物業根據經營租賃出租予第三方。於2023年12月31日，轉租或擬轉租的投資物業的成本及賬面值分別為人民幣260,143,000元(2022年：無)及人民幣245,746,000元(2022年：無)。

## 11. 商譽

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

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

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

管理層作出其現金流量預測以進行商譽減值測試所依據的各項主要假設詳情如下：

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

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

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

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

## 12. 遞延稅項

於本年度內，遞延稅項資產及負債之變動如下：

### 遞延稅項資產

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

### 遞延稅項負債

	收購附屬 公司產生的 公平值調整 人民幣千元	2023年 使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	2022年 收購附屬 公司產生的 公平值調整 人民幣千元
於年初	874	—	874	988
年內計入／(扣自) 損益的遞延稅項	<u>(114)</u>	<u>61,608</u>	<u>61,494</u>	<u>(114)</u>
於年末	<u>760</u>	<u>61,608</u>	<u>62,368</u>	<u>874</u>

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

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

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

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

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

### 13. 存貨

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

於2023年12月31日，存貨主要為自同系實體購買的車位及就與同系實體的債務清償協議收購的車位。

### 14. 貿易應收款項

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

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

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

所有貿易應收款項均不計息。

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：

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

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

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

虧損撥備減少乃主要由於於本集團與同系實體簽訂債務清償協議後，就應收同系實體的貿易應收款項的減值撥備大幅減少。

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

於2023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	6.8%	7.3%	3.2%	59.2%	5.0%
總賬面值(人民幣千元)	95,253	33,956	45,271	1,672	176,152
預期信貸虧損(人民幣千元)	6,430	2,471	1,435	990	11,326

於2022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	10.5%	31.8%	44.4%	60.4%	19.9%
總賬面值(人民幣千元)	82,539	56,217	2,511	877	142,144
預期信貸虧損(人民幣千元)	8,705	17,893	1,116	530	28,244

#### 15. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<i>流動部分：</i>			
應收關聯方款項		6,457	7,637
按金	(a)	8,240	6,959
向員工作出的墊款	(d)	1,249	614
應收住戶的物業管理成本	(d)	6,147	3,395
代表住戶作出的付款	(b)/(d)	5,575	1,274
在途現金		2,563	1,810
其他應收款項	(c)	6,223	2,559
預付開支		18,587	5,826
		<u>55,041</u>	<u>30,074</u>
減值撥備		<u>(7,441)</u>	<u>(3,768)</u>
		<u>47,600</u>	<u>26,306</u>
<i>非流動部分：</i>			
應收關聯方款項		2,752	—
按金		1,928	—
預付開支		1,394	—
租賃裝修預付款項		—	463
		<u>6,074</u>	<u>463</u>
		<u>53,674</u>	<u>26,769</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2023年12月31日，按金的信貸風險分別為人民幣1,000,000元及人民幣3,957,000元，被視為已信貸減值。按金人民幣1,000,000元被視為已信貸減值，本集團已悉數計提減值撥備(2022年：人民幣1,000,000元)。管理層已評估按金的信貸風險人民幣3,957,000元顯著增加，並計提減值撥備人民幣2,957,000元(2022年：無)。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。
- (c) 於2023年12月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款分別為人民幣600,000元(2022年：人民幣600,000元)及人民幣1,386,000元(2022年：人民幣1,391,000元)，該等款項被視為已信貸減值，本集團已悉數計提減值準備。
- (d) 就向員工作出的墊款、應收住戶的物業管理成本及代表住戶作出的付款而言，預期信貸虧損乃應用虧損率方法經參考本集團的過往虧損記錄後估計得出。虧損率經調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適當)。於2023年12月31日應用的平均虧損率為9.2%(2022年：14.7%)。

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

減值虧損撥備變動如下：

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

## 16. 貿易應付款項

於各年末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

## 17. 其他應付款項及應計費用

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

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

## 18. 股本

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

本公司的已發行資本變動概要如下：

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

*附註：*

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

## 管理層討論及分析

### 業績概述

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

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

## 行業回顧

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

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

## 業務回顧

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

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

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

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

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

附註：

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

(2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。

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

## 財務回顧

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

## 收入及其構成

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

## 收入

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

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

入的11.1%，相較於2022年同期人民幣25.0百萬元，同比增長50.8%；及(iv)寫字樓及產業園運營管理收入達人民幣44.9百萬元，佔本集團整體收入的13.2%。

### 銷售成本

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

### 毛利及毛利率

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

### 其他收入及收益

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

### 行政開支

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

### **預付款項、按金及其他應收款減值虧損淨額**

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

### **其他開支**

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

### **所得稅前利潤**

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

### **所得稅開支**

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

### **報告期間利潤**

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

### **物業及設備**

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

## 投資物業

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

## 其他無形資產

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

## 商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽人民幣9.2百萬元。

## 貿易應收款項

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

## 預付款項、按金及其他應收款項

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

## 貿易應付款項

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

## 其他應付款項及應計費用

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

## 合約負債

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

## 應付稅項

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

## 租賃負債

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

## 流動資金及資本資源

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

## 上市所得款項

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

於2023年12月31日，本公司已動用17.7百萬港元，即部分全球發售所得款項淨額。考慮到本公司的最新業務戰略、市場情況及為了匹配各個業務項目穩定可持續發展的要求而對各業務項目所需時間的最新估計，董事會已於2023年8月30日決議(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務」的上市所得款項淨額擬定用途變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」；及(ii)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表（「**建議變更**」）。建議變更後所得款項淨額的擬定用途如下：

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

建議變更的詳情，請參閱本公司日期為2023年8月30日之公告。

## 質押資產

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

## 附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售

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

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

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

## 所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

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

## 資本負債比率

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

## 或然負債

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

## 庫務政策

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

## 外匯風險

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

## 僱員及福利政策

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

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

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

## 主要風險及不確定性

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

- (i) 我們的大部分收益來自於德商集團或德商集團開發的物業。德商集團為本集團的關連人士，本集團並無控制權；

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

## 未來前景

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

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

## 報告期間後事項

除本公告其他章節詳述的事項外，本集團於報告期間後亦發生以下事項：

於2023年12月7日，本公司與鄒康先生及鄒健女士(本公司之最終控股股東)訂立物業服務框架協議(「物業服務框架協議」)，據此，本公司同意向最終控股股東可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。於2024年1月23日，本公司舉行股東特別大會，獨立股東於大會上批准物業服務框架協議之條款(包括物業服務框架協議項下的年度上限)及其項下擬進行之交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月7日和2024年1月23日之公告及本公司日期為2024年1月4日之通函。

於2023年12月22日，本公司全資附屬公司成都德商與各債務人及賣方訂立債務清償協議(「債務清償協議」)，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售共計1,512個停車位，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷債務人尚欠成都德商的應收款項。於2024年2月20日，本公司舉行股東特別大會，獨立股東於大會上批准債務清償協議之條款及其項下擬進行之交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月26日和2024年2月20日之公告及本公司日期為2024年1月31日之通函。

## 企業管治

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

張志成先生在周尤波先生於2022年3月2日辭任行政總裁後，於同日獲委任為行政總裁。因此，張志成先生同時擔任董事會主席兼行政總裁，此舉偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相

信，張先生(其曾指導本集團在2021年12月完成首次公開發售)於房地產及物業管理行業的豐富經驗與知識，連同管理層的支持，將為本集團提供穩定貫徹的領導。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條屬恰當。

### **遵守董事進行證券交易的標準守則**

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

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

### **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

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

### **賬目審閱**

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部控制系統，協助董事會履行其對本集團的審核職責。審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審核委員會由獨立非執行董事嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生組成。

## 末期股息

董事會已決議，不建議派付截至2023年12月31日止年度的任何末期股息。

## 就2023年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

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

## 股東週年大會通告

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

## 公眾持股量

於報告期間內，本公司一直維持上市規則所規定之充足公眾持股量。

## 核數師之工作範疇

本公告所載財務資料不構成本集團截至2023年12月31日止年度的經審核賬目，而是摘錄自經本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核的截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無對本公告作出任何核證意見。財務資料已經審核委員會審核及經董事會批准。

## 在聯交所及本公司網站刊登年度業績及2023年年報

本年度業績公告於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.desunhui.com)刊登，而本公司將於適當時候將載有上市規則所規定的一切資料的2023年年報分別刊登於聯交所及本公司網站。

### 釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於2024年6月20日(星期四)召開的股東週年大會
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載《企業管治守則》
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本公告中「中國」不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有指明，否則指鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna及Pengna Holding
「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
「港元」	指 港元，中國香港特別行政區的法定貨幣
「上市」	指 股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「Pengna Holding」	指 Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「報告期間」	指 截至2023年12月31日止年度
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指 股份持有人

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「增值服務」	指 包括提供予業主、租戶及非業主的增值服務
「中能」	指 成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指 中能及其附屬公司

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

香港，2024年3月26日

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