

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2021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2021年12月31日止年度的總收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣127.9百萬元增加98.0%至約人民幣253.3百萬元。
- 本集團於截至2021年12月31日止年度的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣62.7百萬元增加65.0%至約人民幣103.4百萬元。截至2021年12月31日止年度的毛利率由2020年的49.0%減至40.8%。
- 截至2021年12月31日止年度的除所得稅後溢利約為人民幣32.9百萬元，而截至2020年12月31日止年度則約為人民幣42.9百萬元。截至2021年12月31日止年度的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。
- 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)。

德商產投服務集團有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2021年12月31日止年度(「**報告期**」)的經審核綜合業績。本年度業績公告的內容乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)項下有關年度業績初步公佈的適用披露規定，並根據國際審計與鑒證準則理事會(「**國際審計與鑒證準則理事會**」)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董事會轄下之審核委員會(「**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	4	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	4	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	13	(2,647)	329
其他應收款項減值虧損撥回／(撥備)淨額	14	(1,260)	76
其他開支		(1,807)	(255)
利息開支	5	<u>(109)</u>	<u>(24)</u>
除稅前利潤	6	40,308	50,829
所得稅開支	7	<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><u>32,943</u></u>	<u><u>42,913</u></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><u>32,943</u></u>	<u><u>42,913</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	9	<u>人民幣7.33分</u>	<u>人民幣9.54分</u>
攤薄	9	<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		144	204
投資物業	10	1,330	1,427
使用權資產		155	387
其他無形資產		8,427	8,075
商譽	11	9,179	9,179
遞延稅項資產	12	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	13	89,686	35,699
預付款項、按金及其他應收款項	14	11,487	8,167
按公平值計入損益的金融資產		—	130
現金及現金等價物		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	4	24,622	11,841
貿易應付款項	15	17,743	10,564
其他應付款項及應計費用	16	70,130	58,294
租賃負債		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>

	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	4	580	1,200
遞延稅項負債	12	988	1,102
租賃負債		—	122
		<u>1,568</u>	<u>2,424</u>
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	17	381	—
儲備		248,625	80,584
		<u>249,006</u>	<u>80,584</u>
非控股權益		237	(15)
		<u>249,243</u>	<u>80,569</u>
總權益			
		<u>249,243</u>	<u>80,569</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」)為於開曼群島註冊成立之獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為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。

年內，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，本公司的控股及最終控股公司為Sky Donna Holding Limited，該公司在英屬處女群島註冊成立。鄒康先生和鄒健女士共同為本公司的最終控股股東(「最終控股股東」)。

誠如本公司日期為2021年11月30日的招股章程「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詳情如下：

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		主要業務
			百分比		
			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

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		主要業務
			百分比 直接	間接	
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
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

* 年內，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暫無營業。

除成都福悅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，上表所列的本公司附屬公司乃主要影響年度業績或構成本集團資產淨值的重大部分的附屬公司。董事認為，若詳述其他附屬公司將導致提供之資料過於冗長。

由於該等於中國註冊的所有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。

2.1 編製基準

該等財務報表已根據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」)(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規定編製。於編製截至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金融資產除外。該等財務報表以人民幣(「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日止年度的財務報表。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。

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2019冠狀病毒病相關租金優惠 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, 4}
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月頒佈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

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)將為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就2019冠狀病毒病疫情的直接後果所產生的租金寬減應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬減的租賃款項的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本的任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留利潤期初餘額之調整。允許提早應用。然而，本集團尚未收到與2019冠狀病毒病相關租金優惠，但倘在允許的適用期內適用，則計劃採用實際可行權宜方法。

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。

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。香港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。香港會計準則第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。由於香港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)縮小首次確認例外情況的範圍，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及遞延稅項負債。該等修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應適用於列報的最早可比期間期初的與租賃及棄置義務有關的交易，於該日確認任何累計影響，作為對保留利潤或權益之其他部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該等修訂本應追溯應用於租賃及棄置義務以外的交易。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。

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。

3. 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，與客戶的合約收益分別約人民幣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。

4. 收益、其他收入及收益

與客戶的合約收益

收益指於年內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
與客戶的合約收益總額	<u>253,296</u>	<u>127,922</u>

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>

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>

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。

5. 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>

6. 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		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***		921	278
物業及設備折舊		68	322
投資物業折舊	10	97	89
使用權資產折舊		722	233
未計入租賃負債計量的租賃付款		909	721
貿易應收款項減值虧損撥備／(撥回)淨額	13	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	14	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)		5,440	—
上市開支		17,934	5,233
核數師薪酬		<u>1,300</u>	<u>142</u>

* 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」。

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微企業的資格，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12)	<u>(537)</u>	<u>37</u>
年內稅項支出總額	<u><u>7,365</u></u>	<u><u>7,916</u></u>

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*	<u>5,505</u>	<u>—</u>
	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	<u>(163)</u>	<u>6</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u><u>7,365</u></u>	<u><u>7,916</u></u>

* 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。

8. 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。

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><u>459,003,777</u></u>	<u><u>450,000,000</u></u>

10. 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	<u>(563)</u>	<u>(474)</u>
於1月1日的賬面值	1,427	1,516
年內計提折舊撥備	<u>(97)</u>	<u>(89)</u>
於12月31日的賬面值	<u><u>1,330</u></u>	<u><u>1,427</u></u>

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2021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）。

11. 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	—	9,179
於12月31日的成本及賬面值	<u>9,179</u>	<u>9,179</u>

於截至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。

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。

12. 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	—	323
計入／(扣除自) 損益的遞延稅項 (附註7)	423	(75)
於年末	<u>674</u>	<u>251</u>

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	—	1,140
計入損益的遞延稅項 (附註7)	(114)	(38)
於年末	<u>988</u>	<u>1,102</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。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. 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	64,252	20,872
第三方	29,043	15,789
	<u>93,295</u>	<u>36,661</u>
減值	(3,609)	(962)
	<u><u>89,686</u></u>	<u><u>35,699</u></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
	<u>89,686</u>	<u>35,699</u>

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	—	1,268
減值虧損撥備／(撥回)淨額(附註6)	2,647	(329)
	<u>3,609</u>	<u>962</u>

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虧損撥備。

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)	<u>1,355</u>	<u>1,465</u>	<u>532</u>	<u>257</u>	<u>3,609</u>

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)	<u>561</u>	<u>201</u>	<u>161</u>	<u>39</u>	<u>962</u>

14. 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		—	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><u>11,487</u></u>	<u><u>8,167</u></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。

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	—	929
減值虧損撥備／(撥回)淨額(附註6)	<u>1,260</u>	<u>(76)</u>
於年末	<u><u>2,113</u></u>	<u><u>853</u></u>

所有按公平值計入損益的金融資產均以人民幣計值。

15. 貿易應付款項

於各年度末，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	<u>1,322</u>	<u>344</u>
	<u><u>17,743</u></u>	<u><u>10,564</u></u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

16. 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		2,561	3,500
收購一間附屬公司的應付代價		—	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。

17. 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>
	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
		<u>600,000,000</u>	<u>381,939</u>
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。

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			變動 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	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	<u>32,943</u>	<u>42,913</u>	(9,970)	(23.2)%
每股盈利				
基本	<u>人民幣7.33分</u>	<u>人民幣9.54分</u>		
攤薄	<u>人民幣7.29分</u>	<u>人民幣9.54分</u>		

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)	<u>4,867.8</u>	<u>3,834.6</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。

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		截至2020年12月31日		變動	
	止年度		止年度			
	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	<u>253,296</u>	<u>100.0%</u>	<u>127,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>125,374</u>	<u>98.0</u>

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。

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增值服務類型所致。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		截至2020年12月31日		變動	
	止年度		止年度		毛利	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	人民幣千元	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
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。

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。

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	
	<u>60,202</u>	<u>48,146</u>
年內經調整利潤及全面收益總額	<u>60,202</u>	<u>48,146</u>

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。

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176.2百萬港元。

於本公告日期，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；
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。

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

2021年度，本集團無進行任何重大投資，且於截至本報告日期，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。

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。我們的外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公告日期，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。

報告期後事項

除本公告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，於本公告日期，於2021年12月31日後及直至本公告日期概無影響本公司或其附屬公司的重大事項。

企業管治

本公司致力於建立嚴格的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高企業管治標準。企業管治常規的詳情將於本公司本年度的報告中披露。董事會認為，自上市日期至2021年12月31日，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的所有守則條文。

報告期後，張志成先生在周允波先生於2022年3月2日辭任本公司行政總裁後，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**」)作為其董事及僱員進行證券交易的行為守則(「**證券交易守則**」)。

本公司已就自上市日期起至2021年12月31日止期間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，上述整個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

本公司股份於2021年12月17日通過全球發售的方式在聯交所上市。全球發售的詳情載於本公司日期為2021年11月30日的招股章程。

除上述披露者外，自上市日期起至本公告日期止，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（「**審核委員會**」），其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。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2021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。

股息

董事會決議不就截至2021年12月31日止年度宣派末期股息。

暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會將於2022年6月17日（星期五）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，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2022年6月13日（星期一）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2022年6月17日（星期五）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

自上市日期起至2021年12月31日期間，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2021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2021年12月31日止年度的綜合財務報表。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2021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2021年年報寄發予股東，並分別在聯交所及本公司網站刊登。

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2022年6月17日(星期五)召開的股東週年大會
「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)
「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

「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
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年12月17日

「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
「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
「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
「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
「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
董事長兼執行董事
張志成先生

香港，2022年3月29日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、張強先生、熊建秋女士、萬虹女士及吳達先生，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。