



Runhua Living Service Group Holdings Limited

润华生活服务集团控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2455)

2022
年報

目 錄

公司資料	2
財務概要	4
主席致辭	5
管理層討論與分析	7
董事及高級管理層	17
董事會報告	24
企業管治報告	42
環境、社會及管治報告	60
獨立核數師報告	84
綜合損益表	89
綜合全面收益表	90
綜合財務狀況表	91
綜合權益變動表	93
綜合現金流量表	95
財務報表附註	97

董事會

執行董事

楊立群先生(董事會主席)
費忠利先生(行政總裁)

非執行董事

樂濤先生
樂航乾先生
程欣先生

獨立非執行董事

陳海萍女士
鮑穎女士
何慕蓉女士

審核委員會

陳海萍女士(主席)
程欣先生
鮑穎女士

薪酬委員會

何慕蓉女士(主席)
楊立群先生
陳海萍女士

提名委員會

楊立群先生(主席)
何慕蓉女士
鮑穎女士

授權代表

司徒嘉怡女士
楊立群先生

公司秘書

司徒嘉怡女士

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公共利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座
27樓

法律顧問

關於香港法律：
李偉斌律師行
香港
中環
環球大廈22樓

關於開曼群島法律：
Campbells
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
35樓3507室

合規顧問

中泰國際融資有限公司
香港
中環
德輔道中189號
李寶椿大廈
19樓

公司資料

註冊辦事處

Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國
山東省
濟南市
經十路28988號
樂夢中心
1號樓6樓

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

Campbells Corporate Services Limited
Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
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舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司濟南大金支行
中國工商銀行股份有限公司濟南槐蔭支行

網站

www.sdrhwy.cn

股份代號

2455

財務概要

以下為潤華生活服務集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年、2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年之業績及資產與負債概要。

業績

	截至12月31日止年度				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018 人民幣千元
收益	691,999	601,298	486,095	397,096	340,848
毛利	122,150	114,142	102,854	66,847	42,177
除稅前溢利	51,652	56,444	61,856	36,802	16,973
所得稅開支	(11,271)	(11,993)	(13,164)	(9,694)	(3,156)
年內溢利	40,381	44,451	48,692	27,108	13,817
以下人士應佔年內溢利 本公司擁有人	40,167	44,300	48,674	27,108	13,817

資產與負債

	於12月31日				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018 人民幣千元
資產總值	540,407	466,680	532,266	329,609	185,528
負債總值	(339,580)	(308,401)	(422,337)	(234,624)	(118,596)
	200,827	158,279	109,929	94,985	66,932
以下人士應佔權益總值： 本公司擁有人	200,450	158,116	109,911	94,985	66,932

主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表山東潤華生活服務控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2022年12月31日止年度(「報告期間」)的年度業績。

公司在2022年發展穩健向好，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6.92億元，同比增長15.1%；毛利約為人民幣1.22億元，同比增長7.0%。

2023年是本公司的上市元年。本公司於2023年1月17日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)，募集所得款項淨額(扣除上市開支後)約89.9百萬港元，這意味著本公司的業務發展、競爭優勢及未來前景得到了國際資本市場的認可。

雙軌提供「生活服務+健康」助力集團發展

本集團依托雙軌提供「生活服務+健康」的服務體系，做實醫院物業管理服務，同時深耕醫院增值服務，用科技、專業與敬業為廣大客戶創造更好的服務。同時，集團大力拓展公共物業、商業物業等物業管理業務，持續優化收入結構。2022年，本集團物業投資的租賃服務，其收入獲得了大幅增長，從約590萬人民幣增長到了約990萬人民幣。增長了67.1%。

不同業態的物業管理業務均穩健發展

2022年，我們堅持穩健、高質量可持續發展，在物業管理行業競爭激烈的大背景下，我們不斷拓展服務內涵和外延，持續開拓新的業務，實現了物業管理業務四大不同業態均文件增長，尤其是醫院物業管理業務的收入從2021年的2.16億人民幣增長到2022年的2.77億人民幣。

科技賦能，數字化管理，助力集團提升收入及增加管理效率，並且為客戶帶來智慧服務

集團不斷優化收入結構式，改造升級傳統物業服務。集團通過「物業管理服務」、「物業工程及園林建設服務」和「物業管理租賃服務」三駕馬車，構建具有互聯網平台基因的新型商業模式，不斷提升科技賦能水平及數字化服務水平。公司以OSCS科技生態形式進行對內管理及對外服務，打造全產業鏈的互聯網生態圈。同時，依托數字化核心能力進行科技賦能服務，集團的服務能力在不斷進步。

未來展望

本集團將持續圍繞自身的競爭優勢，進一步鞏固公司在山東地區的市場地位，尤其是鞏固在山東醫院物業管理服務市場的地位，並通過內部增長、策略收購等方式進一步擴大我們的服務區域，進一步擴大我們服務的項目。同時，繼續提供優質的「生活服務+健康」雙引擎服務，進一步發展數字科技，並進一步優化OSCS功能，提升我們的服務水平。未來，行業將邁向高質量發展的階段，本集團也將大力優化收入結構，鞏固醫院、商業等物業管理服務，提高數字賦能水平，穩健前行。

致謝

本集團的發展離不開全體股東、投資者、合作夥伴、業主及社會各界的信任和鼎力支持，在此，本人謹代表董事會同仁表示衷心感謝！並向董事會成員、公司管理層和全體集團員工之貢獻致以謝意與敬意！未來公司將繼續努力奮鬥，向前發展，創造更多價值，回饋大家的厚愛。

主席及執行董事

楊立群

香港，2023年3月30日

管理層討論與分析

業務回顧

本公司於2023年1月17日(「上市日期」)在聯交所主板成功上市。本公司發行75,000,000股每股面值0.0001美元的普通股，發售價為每股1.70港元，募集所得款項淨額89.9百萬港元(經扣除上市開支)。

本集團是一家於中國聲譽良好的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。多年來，本集團已逐步將地理分佈由濟南擴張至覆蓋山東省16個地級市中的15個城市。除位於山東省的物業外，本集團亦管理位於北京、河北省及江蘇省的項目。

本集團對服務質量的承諾為市場上的優質物業管理設立了基準，服務質量乃實現客戶忠誠度及留住客戶的關鍵所在。於2022年，91.9%的總收益產生自向客戶提供物業管理服務，其中91.7%來自非住宅物業(如醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業)，餘下8.3%來自住宅物業。因此，本集團的物業管理服務一直並將繼續策略性地專注於中國的非住宅物業。

於2022年，本集團榮獲克而瑞物管及上海易居房地產研究院頒發的「醫院物業服務提供商TOP10」獎項。本集團亦榮獲「物業服務企業綜合實力測評TOP 500」、「山東優質品牌－服務類」、「高新技術企業」、「山東知名品牌」、「山東省重點服務業企業」及「山東省服務業高端培育企業」獎項。

本集團所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資的租賃服務；及(iv)其他服務。

憑藉本集團在山東省的豐富經驗，本集團通過獲取更多項目(尤其是高端醫院及公共物業)，積極發掘及探索擴大物業組合及鞏固我們在整個山東省的地理分佈的機遇，從而提升本集團的市場地位及知名度。

未來前景

董事會認為公開上市已影響客戶對本集團的看法，並認為公開上市是一種補充推廣形式，將進一步提升企業形象、有助加強品牌知名度及市場聲譽、提升在公眾及潛在業務合作夥伴面前的信譽，並為本公司提供更廣泛的股東基礎，以提高股份交易流動性。此外，董事會認為，上市將使本集團能夠在上市時及後續階段進入資本市場以進行日後融資，這勢必將有助於本集團的未來業務發展。

自本集團成立以來，本集團主要專注於在山東省提供服務及秉持「精耕山東」策略。鑒於中國經濟及城市化的持續增長，以及新物業(住宅及非住宅)數目的預期增長，除透過有機增長措施實現業務增長外，本集團計劃透過收購以及與業務合作夥伴進行業務合作的方式增加在本集團已開展業務的山東省內城市的市場份額，並透過收購當地知名的物業管理公司進軍其他臨近的發達地區市場，如長江三角洲地區及京津冀地區。

本公司日期為2022年12月30日有關其股份全球發售(「**全球發售**」)的招股章程(「**招股章程**」)先前所披露的所得款項淨額擬定用途並無變動，所得款項淨額用途的預期時間表將視乎本公司的業務發展而定。自上市日期起及直至本報告日期，本集團尚未動用所得款項淨額的任何部分，並將按照招股章程所述的擬定用途動用所得款項淨額。有關詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

財務回顧

收益

本集團的收益主要產生自按其性質劃分的四個業務分部，即：(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資的租賃服務；及(iv)其他服務。收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣601.3百萬元增加人民幣90.7百萬元或15.1%至報告期間的人民幣692.0百萬元，主要歸因於物業管理板塊業務由截至2021年12月31日止年度的人民幣542.8百萬元增長至報告期間的人民幣635.9百萬元，尤其是醫院的收益貢獻增加。

管理層討論與分析

下表載列所示期間按所提供服務的類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		增長率
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	
物業管理服務	635,869	91.9	542,838	90.3	17.1
物業工程及園林建設服務	39,581	5.7	49,301	8.2	(19.7)
物業投資的租賃服務	9,931	1.4	5,942	1.0	67.1
其他服務	6,618	1.0	3,217	0.5	105.7
總計	691,999	100.0	601,298	100.0	15.1

下表載列所示年度按在管物業類型劃分提供物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		增長率
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	
醫院	276,545	43.5	215,941	39.8	28.1
公共物業	204,538	32.2	192,624	35.5	6.2
商業及其他非住宅物業	102,079	16.0	86,112	15.9	18.5
住宅物業	52,707	8.3	48,161	8.8	9.4
總計	635,869	100.0	542,838	100.0	17.1

物業管理服務是最大的收益來源。報告期間，物業管理服務所得收益為人民幣635.9百萬元，佔本集團總收益的91.9%。該分部收益增加乃主要由於本集團管理下的醫院被要求提供額外衛生及預防服務，導致醫院收益貢獻由截至2021年12月31日止年度的人民幣215.9百萬元增加至報告期間的人民幣276.5百萬元。

報告期間，物業工程及園林建設服務所得收益為人民幣39.6百萬元，佔本集團總收益的5.7%。該分部收益減少乃主要由於若干大型物業工程及園林建設項目已於2021年及2022年上半年大致完成並已確認其大部分合約價值。

管理層討論與分析

報告期間，物業投資的租賃服務所得收益為人民幣9.9百萬元，佔本集團總收益的1.4%。該分部收益增加乃主要由於本集團於2021年12月租賃一處位於濟南市的大型投資物業，並就物業投資的租賃服務自2022年4月起出租該物業的若干部分。

報告期間，其他服務所得收益為人民幣6.6百萬元，佔本集團總收益的1.0%。該分部收益增加乃主要由於患者護理及產後護理服務增加。

服務成本

本集團服務成本主要包括員工成本、分包成本、物料及耗材及其他服務成本。報告期間，本集團總服務成本為人民幣569.8百萬元，較2021年同期的人民幣487.2百萬元增加人民幣82.7百萬元或17.0%，與產生自物業管理服務的收益增加相符。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣114.1百萬元增加人民幣8.0百萬元或7.0%至報告期間的人民幣122.2百萬元，乃由於上述因素對收益及服務成本增加的淨影響。

下表載列所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	106,861	16.8	99,852	18.4
物業工程及園林建設服務	9,262	23.4	10,874	22.1
物業投資的租賃服務	887	8.9	774	13.0
其他服務	5,140	77.7	2,642	82.1
總計	122,150	17.7	114,142	19.0

報告期間，本集團毛利率較2021年減少1.3個百分點。

管理層討論與分析

物業管理服務的毛利率減少1.6個百分點，主要由於(i)為實施出入管制措施，調配至本集團在管物業的前線員工數量增多；及(ii)根據中國勞動法相關規定因加班向前線員工支付的薪金增多，導致2022年底左右員工成本大幅增加。

物業工程及園林建設服務的毛利率增加1.3個百分點，主要由於電梯安裝及／或維修產生的收益及毛利增加所致。

物業投資的租賃服務毛利率減少4.1個百分點，主要由於分租一處位於濟南市的大型投資物業的毛利率相對較低。

其他服務的毛利率減少4.4個百分點，主要由於2022年患者護理及產後護理服務的收益貢獻增加，而其毛利率低於截至2021年12月31日止年度軟件支持系統使用權的銷售。

其他收入及收益以及開支淨額

其他收入及收益以及開支主要包括政府補助及銀行利息收入。其他收入及收益以及開支淨額由截至2021年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元減少人民幣0.7百萬元或9.3%至報告期間的人民幣6.6百萬元。其他收入及收益以及開支減少乃主要由於向關聯方提供的貸款已於2021年3月悉數結清，當中本集團錄得截至2021年12月31日止年度向關聯方提供貸款的利息收入人民幣2.1百萬元，且報告期內並無錄得有關收入。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元增加人民幣1.1百萬元或23.7%至報告期間的人民幣5.8百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於營銷開支人民幣4.0百萬元(2021年：人民幣2.5百萬元)以應對業務增長。

行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣54.5百萬元增加人民幣14.0百萬元或25.6%至報告期間的人民幣68.5百萬元。行政開支增加乃主要由於折舊及攤銷開支人民幣13.1百萬元，其中人民幣11.2百萬元的開支是由於一處位於濟南市的大型投資物業空置所導致。

財務成本

財務成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣11.3百萬元減少人民幣2.8百萬元或24.4%至報告期間的人民幣8.5百萬元。財務成本減少乃主要由於2021年3月償還若干短期計息銀行及其他借款。

應佔一間聯營公司溢利

應佔一間聯營公司溢利由截至2021年12月31日止年度的人民幣5.5百萬元增加人民幣0.3百萬元或5.5%至報告期間的人民幣5.8百萬元。

所得稅開支及實際稅率

所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元減少人民幣0.7百萬元或6.0%至報告期間的人民幣11.3百萬元，主要是由於上述因素對其他收入及收益以及開支減少以及銷售及分銷開支、行政開支及財務成本增加的淨影響，導致報告期間的除稅前溢利較截至2021年12月31日止年度有所減少。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，本集團的中國附屬公司的企業所得稅率為25%，除非有稅收減免。截至2021年12月31日止年度及報告期間的實際稅率分別為21.2%及21.8%，低於中國附屬公司的適用法定稅率25%，主要是由於(i)於2019年，本集團若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，於三年內享有優惠所得稅率；及(ii)截至2021年12月31日止年度及報告期間一間聯營公司應佔溢利的調整分別為人民幣1.4百萬元及人民幣1.4百萬元，該等溢利無需課稅。

年內溢利及純利率

綜上所述，純利由截至2021年12月31日止年度的人民幣44.5百萬元減少人民幣4.1百萬元或9.2%至報告期間的人民幣40.4百萬元，純利率由截至2021年12月31日止年度的7.4%減少至報告期間的5.8%。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括樓宇、電子設備及家具、固定裝置及設備。於2022年12月31日，本集團的物業及設備為人民幣19.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣18.5百萬元略微增加人民幣0.7百萬元，主要由於添置家具、固定裝置及設備人民幣4.1百萬元。

投資物業

投資物業主要指位於中國的商業物業，該等物業乃按照經營租賃已或擬出租或分租予第三方，從而提供物業租賃服務。投資物業由2021年12月31日的人民幣63.9百萬元增加至2022年12月31日的人民幣107.1百萬元，主要由於(i)因租賃一處位於濟南市的大型投資物業(租金為人民幣46.2百萬元)不可撤銷期間的變動而產生租賃期修訂；及(ii)就上述大型投資物業產生的租賃裝修人民幣17.7百萬元。

於一間聯營公司的投資

於一間聯營公司的投資主要指本集團於天津天孚物業管理有限公司的41%權益，其為位於天津的物業管理公司。於2022年12月31日，本集團錄得於一間聯營公司的投資人民幣133.4百萬元。

管理層討論與分析

貿易應收款項

貿易應收款項主要為就物業管理服務、物業工程及園林建設服務應收取的費用。於2022年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣150.8百萬元，較2021年12月31日的人民幣85.0百萬元增加人民幣65.8百萬元或77.4%，主要是由於為醫院提供物業管理服務的業務增長，而該等醫院的結算期較長。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分包括預付供應商款項、按金及其他應收款項以及遞延上市開支。預付款項、其他應收款項及其他資產保持相對穩定，於2021年12月31日為人民幣21.3百萬元，而於2022年12月31日為人民幣21.1百萬元。

貿易應付款項

於2022年12月31日，本集團的貿易應付款項為人民幣41.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣42.7百萬元減少人民幣1.3百萬元或3.1%。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用保持穩定，於2021年12月31日為人民幣106.9百萬元，而於2022年12月31日為人民幣105.7百萬元，主要由於員工數量增加，導致應付員工工資及福利增加，與業務增長一致。

流動資金、財務資源及資本架構

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣64.7百萬元(其中人民幣1.2百萬元以港元計值(2021年：人民幣1.1百萬元)，其餘則以人民幣計值)。計息銀行貸款及其他借款總額由2021年12月31日的人民幣96.8百萬元略微減少至2022年12月31日的人民幣94.7百萬元。於2022年12月31日，計息銀行借款(i)人民幣20.0百萬元(2021年：人民幣30.0百萬元)按年利率介乎4.30%至5.60%(2021年：介乎5.66%至5.67%)計息及須於一年內償還；(ii)人民幣13.1百萬元(2021年：人民幣11.1百萬元)按年利率介乎4.45%至5.67%(2021年：4.65%)計息及須於一年內償還；(iii)人民幣17.0百萬元(2021年：無)按固定年利率5.67%(2021年：無)計息及須於兩年內償還；及(iv)人民幣44.5百萬元(2021年：人民幣55.7百萬元)按貸款基礎利率的浮動年利率(2021年：貸款基礎利率)計息及須於一至五年內償還(2021年：一至六年)。於2022年12月31日，資產負債比率(計息債務總額除以權益總額)為47.1%(2021年12月31日：61.2%)。於2022年12月31日，流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)為1.3(2021年12月31日：1.2)。

本公司股本僅由普通股組成。於本報告日期，本公司已發行股本為30,000美元，包括300,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

資本支出及承擔

本集團於報告期間的資本支出主要包括物業及設備以及投資物業產生的支出，總額為人民幣32.8百萬元(2021年12月31日：人民幣6.4百萬元)。

於2022年12月31日，本集團並無資本承擔(2021年12月31日：無)。

資產質押

於2022年12月31日，本集團擁有的人民幣4.0百萬元存款證被質押作為銀行貸款人民幣17.0百萬元(利率為5.67%並須於兩年內償還)的抵押(2021年12月31日：賬面淨值人民幣5.6百萬元的樓宇、賬面淨值人民幣10.1百萬元的投資物業及人民幣10.0百萬元的存款證被抵揭及／或質押作為銀行貸款的抵押)。

或然負債

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2021年12月31日：無)。

現金流量

報告期間，經營活動所用現金淨額為人民幣15.8百萬元，主要由於貿易應收款項增加。報告期間的投資活動所用現金淨額為人民幣31.4百萬元，主要是由於購買及裝修投資物業。報告期間的融資活動所用現金淨額為人民幣10.1百萬元，主要是由於償還計息銀行借款。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務。本集團於估值及結算所有交易時所採用的貨幣為人民幣。人民幣的任何貶值將對本集團派付予中國境外股東的任何股息價值產生不利影響。本集團大多數現金及現金等價物以人民幣計值。本集團目前並無進行旨在或意在管理外匯風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯活動，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採納審慎的財務管理方法，故於報告期間維持健康的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構能夠滿足其不時的資金需求。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、重大收購及出售

於報告期間，本公司並無附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大投資(包括佔本集團資產總額5%或以上的重大投資)或重大收購或出售。

管理層討論與分析

末期股息

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付任何末期股息(2021年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席將於2023年5月29日舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的本公司股東(「股東」)，本公司將由2023年5月23日(星期二)至2023年5月29日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2023年5月22日(星期一)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)辦理過戶登記手續。

重大投資的未來計劃

根據招股章程，本集團擬將全球發售籌集的部分所得款項淨額用於收購物業管理公司。於本報告日期，本集團並無任何其他未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，集團僱用8,755名僱員(2021年12月31日：7,132名)。本集團亦委聘分包商提供勞動密集型工作，例如一般清潔及安保服務。僱傭合約並無固定期限，或如有固定期限，則期限一般不超過五年，之後本集團根據表現評價評估是否續約。所有全職僱員均獲支付固定薪金，並可根據其職位獲發其他津貼。此外，亦會根據僱員的表現向其發放酌情花紅。本集團定期進行表現評價，以確保僱員按其表現獲得回饋。

於報告期間，員工成本總額(包括薪酬、其他僱員福利以及董事及本集團其他員工的退休計劃供款)為人民幣358.8百萬元(2021年：人民幣295.6百萬元)。員工成本增加與2022年的業務增長一致。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高水平的企業管治，以保障本公司股東利益及提升本公司企業價值以及責任承擔。報告期間，本公司並非上市公司，故無須遵守有關企業管治的守則條文規定。自上市日期起至本公告日期，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)項下的所有適用守則條文。

董事進行證券交易

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」)，作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已作出特定查詢，且董事均確認彼等自上市日期起至本公告日期一直遵守標準守則。

購買、出售或購回本公司上市證券

自上市日期起及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及董事所知，自上市日期起及直至本公告日期，本公司已按照上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。本公司維持最低公眾持股量水準為其已發行股本總數的25%。

報告期後事項

根據於2022年12月14日通過的股東決議案，本公司於2023年1月17日通過將本公司股份溢價賬中的2,300美元進賬額撥充資本的方式向Springrain Investment Limited、股東為濟南安瀾企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)的有限合夥人的BVI公司、股東為濟南祿通企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)的有限合夥人的BVI公司、Archery Capital Management Limited及Runhua ESOP Limited平等配發及發行合共23,000,000股入賬列作繳足的普通股(包括向Runhua ESOP Limited配發的569,306股股份)。

於2023年1月17日，本公司普通股於聯交所主板上市，且關於本公司上市，75,000,000股本公司普通股透過全球發售按發售價每股1.70港元發行，扣除開支前的現金所得款項總額為127.5百萬港元。

除此之外，本集團自2022年12月31日起及直至本報告日期並無發生任何其他重大事件。

董事及高級管理層

執行董事

楊立群先生(「楊先生」)，53歲，為董事會董事長兼執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日獲委任為董事會董事長並調任為執行董事。楊先生負責監督整體營運、管理、戰略規劃及業務發展。

楊先生於2011年1月加入本集團，出任山東潤華物業管理有限公司(「山東潤華」)董事長兼總經理。楊先生在物業服務及物業管理行業擁有多年經驗。於加入本集團前，楊先生曾於1992年8月至1996年12月出任山東省汽車銷售(集團)股份有限公司(現稱潤華集團股份有限公司)(「潤華集團公司」)(該公司主要從事銷售汽車及提供汽車諮詢服務)經貿科科員。自1992年8月以來，他一直於控股股東的集團公司擔任各種職務。自1996年12月至1997年12月，楊先生曾就職於山東欣亞化工實業有限公司(該公司的業務範圍包括銷售及生產粘合劑及相關原材料)。自1997年12月至1998年12月，彼擔任潤華集團山東慶鈴汽車銷售有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車)經理。自1999年1月至2001年12月，楊先生曾出任潤華集團山東汽車修理有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修、保養及銷售)三站站長。自1998年12月至2003年12月，楊先生曾出任潤華集團山東汽車修理有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修、保養及銷售)副總經理。自2003年12月至2009年12月，楊先生曾出任濰坊潤華汽車銷售服務有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車、摩托車及配件，其負責整體營運管理)總經理。自2009年12月至2010年12月，楊先生曾出任山東潤華汽車維修投資有限公司(該公司的業務範圍包括汽車保養及銷售汽車設備，其負責整體營運管理)總經理。楊先生自2011年1月至2015年9月擔任山東潤華的經理。自2015年9月起，楊先生一直出任潤華集團公司董事，指導其進行整體發展。彼亦自2015年9月起獲委任為山東地平置業有限公司(該公司主要從事物業開發，其負責向該公司的董事會提供指引及意見)董事。

楊先生於1992年7月獲頒中國山東大學應用化學學士學位，於1997年9月取得人事部頒發的工程師職稱。

董事及高級管理層

費忠利先生(「費先生」)，50歲，為行政總裁兼執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日獲委任為本公司的行政總裁並調任為執行董事。費先生負責監督整體營運、管理、戰略規劃及業務發展。

費先生於2011年1月加入本集團，出任財務總監。費先生於物業服務及物業管理行業擁有超過10年的豐富經驗。於加入本集團前，費先生曾於1993年7月至2000年12月出任潤華集團公司科長。自2001年1月至2003年12月，費先生曾出任山東潤華藥業有限公司(該公司的業務範圍包括生物技術的研發)財務總監。2004年1月至2006年12月，費先生曾出任潤華集團公司財務部副總經理。自2007年1月至2010年12月，費先生曾出任濰坊潤華汽車銷售有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車、摩托車及配件，其負責監督該公司的財務管理)財務總監。費先生一直出任天津天孚物業管理有限公司(其被視為本集團重要合營企業，並為本集團戰略合作夥伴，於天津從事物業管理服務業務)董事會主席。

費先生於1993年7月獲頒中國山東財政學院(目前稱為山東財經大學)會計副學士學位，於2001年10月取得財政部頒發的會計中級職稱資格證書。

非執行董事

樂濤先生(「樂先生」)，69歲，為我們的非執行董事。彼於2020年10月26日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為本公司的非執行董事。樂先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

樂先生自2015年7月起成為山東潤華股東，在山東潤華擔任顧問一職。樂先生於業務管理方面擁有超過20年的經驗。於加入本集團前，樂先生於1988年7月至1993年7月曾在山東省汽車銷售公司(現稱潤華集團公司)擔任不同職位，樂先生最後在該公司的職位為董事會副董事長及副總經理。自1993年7月起，樂先生一直擔任潤華集團公司現任董事會主席。樂先生於2018年10月獲中共德州市委及德州市人民政府頒發德州市引才大使。彼亦於2018年12月獲中華工商業聯合會汽車經銷商商會頒發紀念改革開放40週年中國汽車經銷服務行業傑出人物。

樂先生於1987年7月從中國德州師範專科學院畢業。樂先生為樂航乾先生的父親及梁躍鳳女士的配偶。彼亦為我們的控股股東之一。

董事及高級管理層

樂航乾先生(「樂航乾先生」)，41歲，為非執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為本公司的非執行董事。樂航乾先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

樂航乾先生自2016年10月成為山東潤華股東之一，在山東潤華擔任顧問一職。樂航乾先生於業務管理方面擁有超過10年的經驗。於加入本集團前，樂航乾先生自2007年8月起加入潤華集團公司且目前一直擔任副總裁。自2013年12月起，樂航乾先生一直出任潤華汽車控股有限公司(該公司的業務範圍包括信息諮詢服務及財務諮詢，其負責制定該公司的整體營運及管理)董事會董事長。自2016年5月起，樂航乾先生一直擔任山東潤華保險代理股份有限公司(「潤華保險」)的董事，該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市及主要從事銷售代理保險。

樂航乾先生於2004年7月獲中國上海復旦大學頒發金融學士學位，隨後於2007年6月獲中國山東大學頒發經濟碩士學位。樂航乾先生為樂濤先生及梁躍鳳女士的兒子。彼亦為我們的控股股東之一。

程欣先生(「程先生」)，51歲，為非執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為非執行董事。程先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

程先生於2015年9月加入本集團，出任山東潤華的董事。程先生於人力資源及行政管理方面擁有超過20年的經驗。程先生由1997年3月起出任潤華集團公司多個職位，歷任進出口部門經理、總裁辦公室秘書科副科長、總經理辦公室主任、董事會辦公室主任、人力資源部部長、人力總監，目前擔任副總裁。自2016年5月起，程先生一直擔任潤華保險的董事。

程先生於1994年7月獲中國人民大學國際經濟專業頒發學士學位，之後於2006年12月獲中國山東大學管理專業頒發的碩士學位。程先生於2010年8月獲人力資源社會保障部頒發一級企業人力資源管理師。程先生亦於2003年12月獲山東省經濟職業資格高級評估委員會頒發高級經濟師資格。

獨立非執行董事

陳海萍女士(「陳女士」)，45歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。陳女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

陳女士擁有超過10年財務及會計經驗。自1999年7月至2002年8月，陳女士曾在中國工商銀行北海市分行出任業務主管。自2007年8月至2009年7月，陳女士曾在大成農牧(鐵嶺)有限公司任職，該公司為大成食品(亞洲)有限公司(股份代號：3999.HK)的附屬公司。自2009年7月起，陳女士出任北京升和房地產開發有限公司(該公司主要從事房地產開發及經營)華北區的財務總監，負責(其中包括)公司的籌資管理及日常資金運作，以及就公司管理團隊作出的投資及融資決策提供財務專業意見。

陳女士於1999年7月獲得中國西南財經大學頒發的國際貿易學士學位並其後於2004年7月通過清華 - MIT 全球MBA項目獲得清華大學頒發的工商管理碩士學位(MBA)，並自麻省理工學院(Massachusetts Institute of Technology)獲得國際工商管理碩士學位(IMBA)。彼於2014年7月為中國註冊會計師協會的非執業會員。

鮑穎女士(「鮑女士」)，63歲，為獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。鮑穎女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

鮑女士擁有多年醫學經驗。2000年至2005年，鮑女士出任山東省煤礦泰山療養院心電圖室主任。自2005年12月至2018年6月，鮑女士先後出任泰安市中心醫院的副主任醫師及主任醫師。

鮑女士於2011年7月獲得中國山東第一醫科大學(山東省醫學科學院)(前身為泰山醫學院)頒發的臨床醫學學士學位。彼於2015年8月獲山東省人力資源和社會保障廳頒發的主任醫師資格證書。

董事及高級管理層

何慕蓉女士(「何女士」)，33歲，為本公司的獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。何女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

何女士擁有超過9年人力資源及行政管理經驗。自2012年6月至2014年12月，何女士出任廣州紅海人力資源集團股份有限公司的董事會董事長助理，負責(其中包括)協助董事會董事長監督公司的工作安排、檢查及實施。由2015年1月至今，何女士一直出任廣州紅海雲計算股份有限公司(全國中小企業股份轉讓系統：873049)(該公司主要從事提供軟件產品及軟件服務，其負責監督該公司的日常管理及營運)首席營運官。

何女士於2020年7月獲得中國湖南大學頒發的工商管理學士學位。彼於2014年12月獲人力資源和社會保障部頒發的一級企業人力資源管理師資格證書。

高級管理層

張玉強先生，45歲，為副總經理。彼於2011年4月擔任山東潤華市場部經理，並之後於2017年3月升職為山東潤華副總經理。彼也自2018年12月起一直於濟南潤物園林擔任執行董事。張玉強先生負責監管本集團的營銷部及鐵路運輸業務。

於加入本集團前，張玉強先生自2008年4月至2011年3月擔任潤華集團公司的行政專員。

張玉強先生通過在線學習於2019年7月畢業於中國石油大學(UPC)土木工程專業。

李毅先生，46歲，為副總經理。彼於2002年10月加入本集團，擔任山東潤華保安主管。他自2017年11月及2018年12月起分別擔任山東善佑及濟南潤物建築的執行董事。李毅先生負責監管日常業務運營及協助本集團的整體管理。

李毅先生於2008年1月畢業於中國煙台大學工商管理專業。彼自2012年12月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

董事及高級管理層

李豔豔女士，42歲，為副總經理。彼於2001年7月加入本集團並曾於山東潤華擔任多個職位，包括自2001年7月至2002年10月擔任助理、自2002年10月至2006年12月擔任項目經理、自2007年1月至2007年12月擔任總經理助理、自2015年9月至2019年8月擔任山東潤華的董事會秘書，並自2008年1月起擔任副總經理。李豔豔女士負責監管日常業務運營及協助本集團的整體管理。

李豔豔女士於2001年7月畢業於中國山東財政學院(目前稱為山東財經大學)物業管理與建築造價管理專業。彼自2011年12月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

陳杰女士，45歲，為副總經理。彼於2001年7月加入本集團，並曾於山東潤華擔任多個職務，包括自2001年7月至2002年12月擔任助理、自2003年1月至2003年12月擔任開發部經理、自2004年1月至2005年12月擔任項目經理、自2006年1月至2008年3月擔任拓展部經理並自2008年4月起擔任副總經理。陳杰女士負責協助總經理促進本集團的整體運營管理。

陳杰女士於2001年7月獲得中國山東建築工程學院(目前稱為山東建築大學)房地產經營與管理專業學士學位。彼於2012年2月獲得人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師(工商管理)職稱資格證書，及彼自2014年6月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

傅麗莉女士，44歲，自2020年4月起為財務總監。彼於2020年4月加入本集團，擔任山東潤華的財務總監。傅麗莉女士負責監管本集團的財務及稅務事宜。

於加入本集團前，傅麗莉女士在自2008年6月至2009年10月擔任潤華汽車控股有限公司的財務部經理。自2009年11月至2010年11月，傅麗莉女士擔任潤華集團公司的上市事務經理。自2010年12月至2015年12月，傅麗莉女士擔任潤華集團公司的高級財務經理，其負責審閱該公司的財務數據。自2016年1月至2017年12月，傅麗莉女士擔任山東潤華藥業有限公司的財務總監。自2018年1月至2020年12月，傅麗莉女士擔任潤華集團公司的財務部副總經理。

傅麗莉女士於2009年12月畢業於中國山東省委黨校財務管理專業。彼於2019年6月獲得濟南市人社局頒發的高級會計師職稱資格。

董事及高級管理層

馬迅先生，47歲，自2020年10月起為董事會秘書。彼於2020年10月加入本集團。馬迅先生負責董事會日常工作、本集團信息披露及投資者關係管理。

於加入本集團前，馬迅先生自2006年3月至2010年3月擔任青島潤華汽車銷售服務有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修及保養，其負責該公司的財務規劃)的財務總監。自2010年3月至2016年5月，馬迅先生擔任潤華集團公司的金融部副總經理。自2016年5月至2020年10月，馬迅先生擔任潤華保險的副總經理兼董事會秘書。

馬迅先生於2000年10月獲得中國山東大學管理學學士學位並於2014年6月獲得山東大學項目管理工程碩士學位。彼於2016年8月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書，並於2017年11月獲得全國中小企業股份轉讓系統頒發的董事會秘書資格證書。彼亦於2019年6月獲濟南市人社局評審為高級經濟師。

公司秘書

司徒嘉怡女士，於2021年5月25日獲委任為公司秘書。司徒嘉怡女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之會員。彼於2004年11月獲頒香港理工大學語言研究文學及商業學士學位並於2012年7月獲頒香港城市大學專業會計和企業管治理學碩士學位。司徒女士於公司秘書領域擁有超過10年的專業及內部經驗。

董事會欣然宣佈本集團截至2022年12月31日止年度的年度報告(「年度報告」)及經審核綜合財務報表。

一般資料

本公司於2020年6月30日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份於2023年1月17日於聯交所主板上市。本公司按發售價每股1.70港元發行75,000,000股每股0.0001美元的普通股，籌集89.9百萬港元所得款項淨額(經扣除上市開支後)。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團及其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務。本集團報告期間主要業務分析載於綜合財務報表附註1。

業績

本集團報告期間業績載於本年度報告第89頁綜合損益表。

末期股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度的任何末期股息(2021年：無)。

稅收減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務減免。

股息政策

本公司已於2023年3月採納股息政策(「股息政策」)。股息分派須由董事會酌情釐定並須取得股東批准。董事或會經計及未來營運及盈利、業務發展、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為適當的其他有關因素後，於未來建議派付股息。任何股息宣派、派付及金額將受本公司組織章程文件及開曼公司法規限，包括股東批准。任何末期股息宣派亦須經股東於股東大會上批准。股息僅可從開曼公司法規定可合法分派的本公司可供分派溢利中宣派或支付。

於本報告日期，概無任何有關股東放棄或同意放棄任何股息(包括未來股息)的安排。

業務回顧

詳細的業務回顧及未來發展載於本報告第7至16頁「管理層討論及分析」一節及本報告第5至6頁「主席報告」一節。

董事會報告

環境政策及表現

截至2022年12月31日止年度的「環境、社會及管治報告」（「**環境、社會及管治報告**」）乃根據上市規則附錄二十七項下的環境、社會及管治報告指引（「**指引**」）編製並符合強制披露規定以及「不遵守就解釋」條文。環境、社會及管治報告遵循指引訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。環境、社會及管治報告載於本報告第60至83頁。

遵守相關法律法規

本公司嚴格遵守以下對經營有重大影響的法律規例：(a)與物業管理服務有關的法律法規：有關物業服務企業資質、委聘、收費、外包以及長租公寓、酒店業務的法律、法規及政策；(b)影響本集團業務的法律法規：有關外商投資、外匯、勞動及社會安全、社保及住房公積金、稅項、知識產權、環境保護、消防的法律法規。

於報告期間，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本報告第4頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

主要客戶及供應商

截至報告期間，本集團五大客戶的交易值佔本集團總收益的20.34%（2021年：25.5%），而本集團最大客戶的交易值佔本集團總收益的4.67%（2021年：7.0%）。

於計算報告期間五大客戶時，本集團合併計算處於同一控制權下的客戶及其附屬公司、合營企業及聯營公司的收益貢獻。

樂濤先生及樂航乾先生（非執行董事兼控股股東）於潤華集團公司及航乾控股有限公司（「**航乾控股**」）中擁有權益，該兩家公司為報告期間五大客戶之二。

潤華集團公司（於1993年6月18日在中國註冊成立的有限公司，由樂濤先生擁有約52%）擁有實體集團，其主要業務活動包括汽車銷售及服務、汽車租賃、融資投資、醫藥及其他綜合業務。航乾控股（於2007年12月18日在香港註冊成立的有限公司，由樂航乾先生全資擁有）擁有實體集團，其主要業務活動包括物業開發、物業營銷及酒店營運。

截至報告期間，本集團五大供應商的交易值佔本集團採購成本總額的49.9%（2021年：49.6%），而本集團最大供應商的交易值佔本集團採購成本總額的27.0%（2021年：22.3%）。

除上文所披露者外，本公司董事、任何彼等之緊密聯繫人士或就董事所深知擁有本公司已發行股份數目超過5%之任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

全球發售所得款項用途

本公司於2023年1月17日於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售7,500,000股股份及國際發售67,500,000股股份，該兩種發售的價格均為每股股份1.70港元。經扣除包銷費及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）為89.9百萬港元。由於本公司僅於2023年1月17日方在聯交所上市，故尚未動用所得款項淨額。我們預期將按招股章程所載相同方式使用該所得款項：

用途	佔所得款項 總額的 百分比	所得款項 淨額的 計劃分配 百萬港元 (概約)	直至本報告 日期的 已動用所得 款項淨額 百萬港元 (概約)	直至本報告 日期的 未動用所得 款項淨額 百萬港元 (概約)	悉數動用 結餘的 預期時間表
戰略性投資及收購，以擴大物業 管理業務	54.3	48.8	-	48.8	2025年年底前
開發、加強及實施信息技術	28.0	25.2	-	25.2	2025年年底前
完善員工激勵機制，以吸引、 培養及挽留人才	17.7	15.9	-	15.9	2025年年底前
	100.0	89.9	-	89.9	

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

董事會報告

股本

於報告期間，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

股權掛鉤協議

於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無於年末訂立或尚未履行的股權掛鉤協議。

儲備

本公司及本集團於報告期間的儲備變動詳情載於本報告第93至94頁的綜合權益變動表。

捐贈

於報告期間，本集團並無進行慈善及其他捐贈(2021年：無)。

物業及設備

截至2022年12月31日止年度，本集團物業及設備的變動詳情載於本報告綜合財務報表附註13。

可供分配儲備

於2022年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備(2021年：無)。

銀行貸款及其他借款

於報告期間，除綜合財務報表附註27所披露的銀行貸款及其他借款外，本集團並無任何銀行貸款及其他借款。

董事

自上市日期起及直至本報告日期，董事如下：

執行董事

楊立群先生(董事長)
費忠利先生(行政總裁)

非執行董事

樂濤先生
樂航乾先生
程欣先生

獨立非執行董事

陳海萍女士
鮑穎女士
何慕蓉女士

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層」一節。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第16.18條，當時三分之一董事(或倘人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括獲委任特定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次。此外，組織章程細則第16.2條規定，任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事的任期至其獲委任後的首次股東大會為止，並有資格在該大會上重選連任，而任何獲董事會委任以增補現有董事會的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，且符合資格膺選連任。

根據組織章程細則，楊立群先生、費忠利先生、樂濤先生、樂航乾先生、程欣先生、陳海萍女士、鮑穎女士及何慕蓉女士將退任，並符合資格於應屆股東週年大會上重選連任。

將於股東週年大會上重選連任的董事詳情載於將於2023年4月30日或前後寄發予股東的通函。

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事的獨立性確認。本公司認為，彼等自上市日期至本報告日期均為獨立人士。

董事會報告

董事服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年，可由相關執行董事或本公司向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。執行董事的委任須遵守組織章程細則項下董事的退任及輪值規定。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年。根據彼等各自的委任書，各獨立非執行董事有權收取固定董事袍金，而非執行董事無權收取任何酬金。有關委任須遵守組織章程細則及適用上市規則項下的退任及輪值重選規定。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

董事於競爭業務中的權益

於報告期間，本公司董事、管理層、股東或彼等各自的連絡人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

不競爭承諾

本集團各控股股東，即Springrain Investment Limited、樂濤先生、樂航乾先生及梁躍鳳女士(「**控股股東**」)已於2022年12月14日訂立不競爭契據(「**承諾**」)，其詳情於招股章程披露。控股股東已向本公司確認，自上市日期起及直至本報告日期，彼等已遵守承諾。獨立非執行董事已審閱各控股股東提供的合規狀況及確認，作為年度審閱程序的一部分。基於(i)本公司已收到彼等就承諾發出的確認書；(ii)彼等並無呈報競爭業務；及(iii)並無特定情況令承諾的全面遵守受到質疑，獨立非執行董事認為本公司已根據條款遵守及執行承諾。

管理合約

概無有關本公司業務整體或任何重大環節的管理及行政方面的合約於報告期內及截至本報告日期訂立或仍然有效。

變更有關董事的資料

上市日期至本報告日期期間，並無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須予披露的有關任何董事的任何資料變更。

董事薪酬及五名最高薪酬人士

董事薪酬以薪金、津貼、實物利益、退休金計劃供款及以股份為基礎的付款的形式支付。

本公司已遵照上市規則第3.25條(自上市日期起生效)成立薪酬委員會，並已遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為檢討及向董事會建議支付予董事及高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他酬金的條款，訂立正式及具透明度的程序以制定政策以檢討獎勵計劃及董事服務合約的條款，以及就所有董事及高級管理層的薪酬待遇提供建議。

董事及高級管理層成員為首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃的合資格參與者。

董事及本集團五名最高薪酬人士於報告期間的薪酬詳情載於本報告綜合財務報表附註8及附註9。概無董事於報告期間放棄其薪酬，亦無同意放棄其薪酬。

退休福利計劃

本集團並無任何僱員須於香港參加強制性公積金。中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司的僱員須向退休福利計劃供款一定比例的工資，為福利提供資金。本集團就該退休福利計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。本集團不可將沒收供款用於減少現有供款水平。

許可賠償條款

本公司有權就各董事在履行其職能時可能蒙受或招致的所有損失或負債向其作出彌償。本公司亦已就因公司活動而可能對董事提起的法律訴訟安排適當保險。

董事會報告

股份獎勵計劃

(i) 首次公開發售後購股權計劃

本公司於2022年12月14日透過股東書面決議案採納一個購股權計劃(「首次公開發售後購股權計劃」)。首次公開發售後購股權計劃自首次公開發售後購股權計劃獲採納當日起計10年期間內有效及生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將於緊接該計劃十週年前的營業日的營業時間結束時屆滿。因此，於2023年3月31日，首次公開發售後購股權計劃的餘下期限約為九年九個月。

目的

首次公開發售後購股權計劃旨在向為本集團作出或可能作出貢獻的承授人提供獎勵或獎賞。

獲選參與者

董事(就本段而言，該詞包括董事會或其正式授權的委員會)可全權酌情邀請(i)本集團任何成員公司的任何董事及僱員；及(ii)本公司任何控股公司、同系附屬公司或聯營公司的任何董事或僱員(「參與者」)(董事會自行酌情認為已對或將對本集團的發展及增長作出貢獻)接納可認購股份的購股權。

股份數目上限

根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權及獎勵所涉及的股份數目上限，合共不得超過緊隨完成全球發售及資本化發行已發行股份總數的10%，於本報告日期為30,000,000股股份(佔已發行股份總數的10%)。

參與者的權益上限

倘進一步向參與者授出任何購股權(如獲悉數行使)將導致於截至及包括該進一步授出之日期止十二(12)個月期間內因授予及將授予該參與者的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)或獎勵獲行使而已發行或將予發行的股份總數超過已發行股份總數的1%，則該進一步授出須獲股東在股東大會上另行批准，而該參與者及其緊密聯繫人(或聯繫人(倘參與者為關連人士))須放棄投票。

行使價

參與者於行使購股權時認購股份的每股股份價格(「行使價」)將由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下不得低於以下最高者：

- (i) 於提呈授出日期(須為營業日)在聯交所每日報價表所列我們股份的官方收市價；
- (ii) 緊接提呈授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列我們股份的平均官方收市價；及

- (iii) 股份面值：惟就根據上文第(ii)分段釐定行使價而言，倘向參與者發出要約當日前股份於聯交所上市少於五個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

歸屬及行使購股權的時限

向參與者提出的收購建議須於要約日期(包括該要約日期)起計五個營業日期間內供該參與者接納。任何要約必須全面接納，且於任何情況下均不得接納低於要約所涉股份數目的要約。

購股權可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間內隨時行使，該期間可於作出授出購股權的要約日期後翌日開始，惟無論如何不遲於向參與者提呈購股權當日起計十年內結束，惟須受首次公開發售後購股權計劃的條文所規限。在任何情況下，購股權可行使前須持有的最短期間為12個月。

授出購股權

向合資格參與者提呈要約，須以董事會不時釐定形式的要約文件(「要約文件」)作出，要求參與者承諾根據授出購股權的條款持有購股權並受首次公開發售後購股權計劃的條文所約束。

於本公司於要約文件所載最後接納日期或之前收到由參與者正式簽署包含接納購股權的要約文件副本連同作為授出購股權代價向本公司匯出的1.00港元匯款後發出購股權證書後，購股權即被視作已向參與者授出(受首次公開發售後購股權計劃的若干限制所規限)並獲其接納且經已生效。有關匯款於任何情況下均不予以退還且將被視作部分行使價的付款。一經接納，購股權則視作於向承授人發出要約當日授出。

首次公開發售後購股權計劃概無授出購股權

自上市日期至本報告日期期間，自採用首次公開發售後購股權計劃以來，概無根據該計劃授出、行使、註銷或失效的購股權，且首次公開發售後購股權計劃項下概無尚未行使購股權。

有關首次公開發售後購股權計劃的詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料 - D. 股份獎勵計劃 - I. 首次公開發售後購股權計劃」一節。

董事會報告

(ii) 首次公開發售前受限制股份單位計劃

本集團於2022年12月14日採納首次公開發售前受限制股份單位計劃(「首次公開發售前受限制股份單位計劃」)，以獎勵僱員及高級人員。本公司已委任Tricor Trust (HongKong) Limited作為受限制股份單位受託人，以協助受限制股份單位計劃項下受限制股份單位(「受限制股份單位」)的管理及歸屬。本公司可於上市前根據首次公開發售前受限制股份單位計劃酌情選擇受限制股份單位參與者。

首次公開發售前受限制股份單位計劃將自採納日期(即2022年12月14日)起十年內各自有效及具效力。受限制股份單位獎勵的歸屬期為授出受限制股份單位獎勵後第五週年，或董事會或董事會委任的諮詢委員會(「諮詢委員會」)釐定的任何其他時間。歸屬價為每股獎勵股份1.5港元。董事會或諮詢委員會有權不時調整歸屬價。於2022年12月31日，有關5,569,306股相關股份的受限制股份單位(約佔已發行股份總數的1.86%)已根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授予五名受限制股份單位參與者。

下表載列本公司根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出(以個人基準)受限制股份單位的詳情：

姓名	於本集團內 擔任的職位	受限制股份 單位所代表 的相關		於本報告日期 的概約股權	
		股份數目	授出日期	百分比	歸屬期
崔永生	山東潤華之董事會辦公室主任	1,113,862	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
于雪	山東潤華之財務部總經理	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
李智剛	山東潤華之人力資源部主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
于蘇敏	山東潤華之品質保證部主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年
王雅婷	山東潤華之副總經理以及 營運及風控管理中心主管	1,113,861	2022年12月20日	0.37%	授出日期起計五年

概無首次公開發售前受限制股份單位計劃項下的受限制股份單位承授人為本公司董事、高級管理層成員或本公司其他核心關連人士。

有關首次公開發售前受限制股份單位計劃的詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料 - D. 股份獎勵計劃 - II. 首次公開發售前受限制股份單位計劃」一節。

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

於本報告日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事	權益性質	持有的已發行股份數目	權益百分比
樂濤先生 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益；與其他人士聯合持有的權益；配偶權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	受控法團權益；與其他人士聯合持有的權益；	164,706,700	54.90%
楊立群先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	9,467,821	3.16%
費忠利先生 ⁽⁶⁾	受控法團權益	2,896,039	0.97%
程欣先生 ⁽⁷⁾	受控法團權益	5,569,306	1.86%

附註：

- 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
- Springrain Investment Limited由樂濤先生持有59.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂濤先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。樂濤先生為梁躍鳳女士的配偶，因此，樂先生被視為於梁躍鳳女士持有的股份中擁有權益。
- 於2021年6月18日，樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直為本集團各成員公司的一致行動人士，且於隨後繼續如此行事。因此，於本年報日期，根據一致行動人士安排，我們的各控股股東(即Springrain Investment Limited、樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士)被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。
- Springrain Investment Limited由樂航乾先生持有37.10%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。
- 楊立群先生擁有權益的股份包括Yangliqun Ltd持有的9,467,821股股份，Yangliqun Ltd是一間由楊立群先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，楊立群先生被視為於其中擁有權益。
- 費忠利先生擁有權益的股份包括Feizhongli run heart service Ltd持有的2,896,039股股份，Feizhongli run heart service Ltd是一間由費忠利先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，費忠利先生被視為於其中擁有權益。
- 程欣先生擁有權益的股份包括Chengxin&Susan Ltd持有的5,569,306股股份，Chengxin&Susan Ltd是一間由程欣先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，程欣先生被視為於其中擁有權益。

除上文所披露者外，於本報告日期，本公司董事及最高行政人員概無于本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有(a)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或(b)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

據本公司所知，於本報告日期，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

姓名	權益性質	持有的已發行 股份數目	權益百分比
樂濤先生 ⁽²⁾⁽³⁾	於受控法團的權益；與其他人士聯合持有的權益；配偶權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控法團的權益；與其他人士聯合持有的權益	164,706,700	54.90%
梁躍鳳女士 ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	於受控法團的權益；與其他人士聯合持有的權益；配偶權益	164,706,700	54.90%
Springrain Investment Limited	實益擁有人	164,706,700	54.90%
濟南槐蔭城市建設投資集團 有限公司 ⁽⁶⁾	實益擁有人	26,478,000	8.83%

附註：

- 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
- Springrain Investment Limited由樂濤先生持有59.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂濤先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。樂濤先生為梁躍鳳女士的配偶，因此，樂先生被視為於梁躍鳳女士持有的股份中擁有權益。
- 於2021年6月18日，樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直為本集團各成員公司的一致行動人士，且於隨後繼續如此行事。因此，於本年報日期，根據一致行動人士安排，我們的各控股股東(即Springrain Investment Limited、樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士)被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。
- Springrain Investment Limited由樂航乾先生持有37.10%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。
- Springrain Investment Limited由梁躍鳳女士持有3.05%權益。因此，根據證券及期貨條例，梁躍鳳女士被視為於Springrain Investment Limited持有權益的股份中擁有權益。梁躍鳳女士為樂先生的配偶，因此，梁躍鳳女士被視為於樂濤先生持有的股份中擁有權益。
- 濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司由濟南市槐蔭區發展和改革局全資擁有。

除上文所披露者外，於本報告日期，本公司並無獲告知任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本報告所披露者外，於年末或報告期間任何時間，本公司、其控股公司或附屬公司概無訂立董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期至本報告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

組織章程細則及開曼群島法律項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

重大合約

除本報告所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)於報告期間或報告期間末概無就(i)本集團業務；或(ii)由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務訂立的重大合約。

董事會報告

持續關連交易

由於本公司自2023年1月17日起於聯交所主板上市，且於報告期間並非上市公司，故上市規則第14 A章的年度審閱及申報規定於報告期間並不適用於本公司。上市後，本集團成員公司與關連人士之間的交易根據上市規則第14 A章成為本公司的關連交易或持續關連交易。本集團須遵守上市規則第14 A章的申報、年度審閱及公告規定(其條款於上市日期生效)的持續關連交易詳情載列如下。

關連人士

- (i) 潤華集團公司由樂濤先生擁有約52%，因此是樂濤先生的聯繫人。
- (ii) 航乾控股由樂航乾先生全資擁有，因此是樂航乾先生的聯繫人。
- (iii) 潤華保險由樂濤先生擁有約50.42%權益，因此為樂濤先生的聯繫人。潤華保險亦由樂航乾先生、濟南德方投資合夥企業(有限合夥)(「濟南德方」)及濟南匯鐸商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「濟南匯鐸」)分別擁有約21.57%、21.19%及6.19%權益。由於樂航乾先生為濟南德方及濟南匯鐸的管理合夥人且控制兩者超過30%的權益，故潤華保險亦為樂航乾先生的聯繫人。

物業管理服務框架協議

於2022年12月14日，本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，我們同意給潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人(「物業管理服務框架協議的訂約方」)提供物業管理服務，包括但不限於：(i)清潔及消毒服務；(ii)安保服務；(iii)一般養護及維護服務；及(iv)客戶服務，自上市日期起至2024年12月31日止。

潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人與本集團將進一步訂立單獨協議，概述有關每個項目的具體條款及條件。訂約方及其各自聯營公司將訂立單獨的附屬協議，當中載列基於物業管理服務框架協議的原則，有關相關服務的具體條款及條件(包括產品及/或服務費及付款方式)。

物業管理服務框架協議的訂約方於截至2022年及2023年12月31日止年度應付本集團的費用的年度上限將分別不超過人民幣35.3百萬元及人民幣40.1百萬元。

於報告期間，物業管理服務框架協議項下不同協議的年度上限及相應經審核實際交易金額如下：

	截至2022年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核 交易金額 人民幣千元
物業管理服務框架協議	35,300	32,457

物業工程及園林建設總協議

於2022年12月14日，本公司與潤華集團公司及航乾控股訂立物業工程及園林建設總協議（「物業工程及園林建設總協議」），據此，我們同意向潤華集團公司及航乾控股及彼等各自聯繫人（「物業工程及園林建設總協議訂約方」）提供物業工程及園林建設服務，包括但不限於(i)提供園林維護工程服務及(ii)現有建築及設施的養護及維護服務、室內裝修服務、改裝及加建以及安裝電梯，期限為上市日期起至2024年12月31日止。

物業工程及園林建設總協議訂約方與本集團將進一步訂立單獨協議，規定有關每個項目的具體條款及條件。訂約方及彼等各自聯繫人將訂立單獨的附屬協議，當中載列基於物業工程及園林建設總協議的原則，有關相關服務的具體條款及條件（包括產品及／或服務費及付款方式）。

截至2022年及2023年12月31日止年度，物業工程及園林建設總協議訂約方應付本集團的費用年度上限將分別不超過人民幣23.2百萬元及人民幣25.3百萬元。

於報告期間，物業工程及園林建設總協議項下不同協議項下的年度上限及相應經審核實際交易金額如下：

	截至2022年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核交易金額 人民幣千元
物業工程及園林建設總協議	23,200	18,072

董事會報告

根據上市規則第14A.55條，上文所載的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等已確認上述持續關連交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款或按更佳條款訂立；及
- (iii) 根據有關協議按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

根據上市規則第14A.56條，本公司的外部核數師安永會計師事務所獲委聘根據按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的鑒證工作」並參考實務說明第740號(經修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易作出報告。

安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條就本集團所披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有調查結果及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件。

除上述持續關連交易外，本報告綜合財務報表附註35所載本集團於報告期間的關連方交易於報告期間並不構成上市規則第14 A章所界定的本公司關連交易或持續關連交易，且本公司已遵守上市規則第14 A章的披露規定。倘該等關連方交易於上市後構成本公司的關連交易，本公司將嚴格遵守上市規則的相關規定。

物業權益及物業估值

本公司已對本集團的物業權益進行估值，並將該估值計入招股章程，而該等物業權益並無於財務報表中按估值(或其後估值)列示。招股章程所載本集團於2022年10月31日的物業權益估值為人民幣120.0百萬元。倘物業權益按該估值列賬，則將於報告期間自綜合收益表扣除的額外折舊約為人民幣2.1百萬元。

此外，本集團的投資物業詳情載於財務報表附註14，詳情如下：

位置	現有用途	租賃期限
中國山東省濟南市槐蔭區經十路28988號樂夢中心 1號至2號樓3樓307室、5樓以及17樓全層	辦公室	長期
濟南市天橋區東工商河路丹鳳街2號	辦公室	中期
濟南市章丘區開發區明埠東路中段路西	廠房	長期
中國山東省濟南市槐蔭區齊州路齊魯之門113號、 114號、115號、219號、220號、305號至313號、 403號至415號及5樓至24樓	辦公室	長期

核數師

本公司於報告期間的綜合財務報表已由安永會計師事務所審核。董事會建議重新委任安永會計師事務所為本公司截至2023年12月31日止年度的核數師，有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

於報告期間及直至本報告日期，獨立核數師概無變動。

審核委員會

審核委員會已與本公司管理層及外部核數師安永會計師事務所代表檢討年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團於報告期間之綜合財務報表。

企業管治守則

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本報告第42至59頁之「企業管治報告」一節。

董事會報告

重大法律程序

於報告期間及直至本報告日期，本公司並無涉及任何重大法律程序或仲裁。據董事所知，除上文所披露者外，本公司並無待決或面臨威脅的重大法律程序或申索。

公眾持有量

根據本公司可獲得之公開諮詢及就董事所知，於本報告日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

報告期後事項

有關報告期後的重大事項詳情載於第16頁「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註39。

代表董事會

主席兼執行董事
楊立群

香港，2023年3月30日

企業管治報告

董事會欣然呈列本公司於報告期間的企業管治報告。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，透過有效之董事會、明確分工與問責、完備內部監控及風險管理程序及對股東維持該透明度以達致良好企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。

本公司於2020年6月30日在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份自2023年1月17日起在聯交所主板上市。由於本公司於2022年12月31日並無上市，故企業管治守則於報告期間不適用於本公司，但自上市日期起適用於本公司。董事會主席主要負責確保建立良好的企業管治常規及程序。本公司已採納企業管治守則及其所載之企業管治報告作為其本身之企業管治守則。

董事會認為，於自上市日期起至本報告日期止期間，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事會

責任

董事會負責制定及檢討發行人的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及內部手冊；檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。董事會已向本集團的高級管理層授與本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成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（「**提名委員會**」）（連同審核委員會及薪酬委員會，統稱「**董事會委員會**」）。董事會已向該等董事會委員會授與各職權範圍所載的責任。

企業管治報告

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉彼等有責任編製本集團綜合財務報表，並確保本集團綜合財務報表按照法定要求及適用會計標準。董事亦確保本集團綜合財務報表及時公佈。在編製報告期間之賬目時，董事須(其中包括)：

- 選用合適之會計政策並貫徹地應用；
- 批准採納符合國際財務報告準則之所有香港財務報告準則；
- 公司條例(香港法例第622章)項下之披露規定；及
- 作出審慎及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製賬目。

董事確認，經作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，彼等並不知悉任何可能會對本集團持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不明朗因素。

為確保向董事會提供獨立非執行董事的獨立意見及建議，提名委員會及董事會承諾每年就與獨立非執行董事有關的所有相關因素評估董事的獨立性，包括：

- 履行其職責所需的品格、誠信、專業知識、經驗和穩定性；
- 時間投入和對本公司事務的關注；
- 對其獨立職責和對董事會的堅定承諾；
- 宣佈其擔任獨立非執行董事存在的利益衝突；
- 不涉及本公司的日常管理，也不涉及任何可能影響本公司日常管理的關係或情況；
- 行使其獨立判斷；及
- 董事會主席定期與獨立非執行董事會面，不設執行董事。

提名委員會亦檢討機制的實施及有效性，以確保董事會能夠獲得獨立的觀點及意見；董事會八名董事中有三名為獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一以上。全體獨立非執行董事均已投入充足時間出席董事會及其所在委員會的所有會議，並已透過該等會議分享其觀點及意見。主席亦於其他董事避席的情況下，與獨立非執行董事舉行私人會議，以聽取彼等對有關本集團事宜的獨立意見。獨立非執行董事可按合理要求獲提供獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。考慮到上述途徑，提名委員會認為有關機制仍然有效。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

董事會組成

於本報告日期，董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情如下：

執行董事

楊立群先生(董事會主席)
費忠利先生(行政總裁)

非執行董事

樂濤先生
樂航乾先生
程欣先生

獨立非執行董事

陳海萍女士
鮑穎女士
何慕蓉女士

董事履歷載於本報告之「董事及高級管理層」一節。

本公司定期檢討董事會之組合，以確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。執行董事及獨立非執行董事人數亦保持均衡，以確保其獨立性及有效管理。自上市日期起至本報告日期止期間，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。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。由於各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

企業管治報告

董事的委任將由薪酬委員會及提名委員會推薦，並由董事會根據委任新董事的正式書面程序及政策批准。選擇潛在董事候選人時，彼等的技能、經驗、專業知識、投入時間及不存在利益衝突是關鍵因素。

除本報告所披露者外，概無董事與任何其他董事或本公司任何最高行政人員有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會、提名委員會及薪酬委員會任職。

鑒於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

本公司亦已為董事安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書亦不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

直至本報告日期，現任董事會成員曾參加以下培訓課程：

董事姓名	培訓類別	
	參與上市前 本公司法律 顧問組織的培訓	閱讀有關新規則 及法規之更新資料
執行董事		
楊立群先生(董事會主席)	✓	✓
費忠利先生(行政總裁)	✓	✓
非執行董事		
樂濤先生	✓	✓
樂航乾先生	✓	✓
程欣先生	✓	✓
獨立非執行董事		
陳海萍女士	✓	✓
鮑穎女士	✓	✓
何慕蓉女士	✓	✓

主席兼行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事會主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人擔任。於上市日期起至本報告日期止期間，董事會主席為楊立群先生(即執行董事)，及費忠利先生(即執行董事)為本集團行政總裁。主席與行政總裁的職位由不同人士擔任，以維持有效職能分工。楊立群先生主要負責制定本集團整體戰略發展，領導董事會，確保董事會在履行董事會主席職責時的有效性。費忠利先生主要負責本公司的日常營運及管理以及執行本公司董事會的決策、戰略、計劃及業務目標。

企業管治報告

董事的委任及重選連任

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年，而各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年。根據組織章程細則，於本公司每年的股東週年大會上，三分之一的在任董事(或倘若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事)須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期將有效直至大會結束時為止(其於該大會上退任並合資格再競選連任)。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。全體退任董事合資格重選連任。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事的委任、重新委任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

本集團業務之日常營運和管理(其中包括策略之落實)已授權執行董事負責。彼等定期向董事會匯報工作及業務決策。

就擬納入定期會議議程之任何事項均已向所有董事作出充分諮詢。董事會主席已授權本公司之公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。董事會主席應確保全體董事適當知悉於董事會會議上提出的事項，確保董事會有效地運作及履行其職責，並確保董事會及時討論所有重大及適當事項。

管理層有義務及時向董事會及其委員會提供充足資料，以使其能夠做出明智的決定。提供的資料必須完整可靠。董事會及個別董事應單獨及獨立地接觸本公司的高級管理人員。

召開定期會議時董事均獲發最少十四日通知，而會議文件在預定召開董事會或董事會委員會會議日期前不少於三日送呈董事。就其他會議而言，於合理實際可行之情況下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據細則，透過其他電子通訊方式參與會議。本公司的公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及法規。董事會會議及董事會委員會會議之會議記錄由本公司的公司秘書保管，任何董事於發出合理通知後隨時可查閱會議記錄。

董事可全權取閱本集團之資料，並於認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事將不時獲悉法律及監管變動及董事在履行其職責時相關事宜之更新資料。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會均獲提供充足資源履行其職責。

董事會主席應鼓勵全體董事對董事會事務作出全面及積極的貢獻，並以身作則，確保其行事符合本公司的最佳利益，亦鼓勵持有不同意見的董事表達其關注的事宜，以便有足夠時間討論有關事宜，並確保董事會的決定能公平反映董事會的共識。

董事會會議及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／將會於會議舉行的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。

任何涉及主要股東或董事及本公司利益衝突之重大交易，將於獨立非執行董事在場的情況下，由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。當董事及彼等任何聯繫人在會議通過的交易中有重大利益時，該等董事於該交易中不得投票及計入有關會議的法定人數。

由於本公司於2023年1月17日在聯交所上市，故於報告期間並無舉行董事會會議或董事會委員會會議。於上市日期至本報告日期期間，董事會召開一次董事會會議，並為各董事會委員會召開一次會議。本公司並無舉行任何股東大會。各董事出席上述會議的情況載於下表：

董事姓名	出席情況／舉行的會議次數			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
楊立群先生	1/1	-	1/1	1/1
費忠利先生	1/1	-	-	-
樂濤先生	1/1	-	-	-
樂航乾先生	1/1	-	-	-
程欣先生	1/1	1/1	-	-
陳海萍女士	1/1	1/1	1/1	-
鮑穎女士	1/1	1/1	-	1/1
何慕蓉女士	1/1	-	1/1	1/1

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為上市規則附錄十所載其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於自上市日期起至本報告日期止期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

企業管治報告

本公司亦要求本集團高級人員及僱員，如因擔任此類職務或受僱而可能掌握與本公司或其證券有關的內幕消息，亦須受標準守則的約束，該守則禁止彼等在掌握與該等證券有關的內幕信息的任何時候買賣本公司證券。自上市日期起至本公告日期期間，本公司並無獲悉相關高級人員及僱員有任何違反標準守則的事件。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

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條所載的職能。董事會審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及書面僱員指引的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則及在本節中披露的情況。

董事委員會

審核委員會

截至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，即陳海萍女士(獨立非執行董事)、程欣先生(非執行董事)及鮑穎女士(獨立非執行董事)。陳海萍女士為審核委員會主席，其具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格、會計及相關財務管理專業知識。概無任何審核委員會成員為本公司現任核數師安永會計師事務所的前合夥人。

審核委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文D.3.3條。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告體系、風險管理及內部控制系統，監督其審核程序及履行董事會指定的其他職責及責任。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

由於本公司於2023年1月17日於聯交所主板上市，故於報告期間審核委員會並無舉行會議或開展任何工作。自上市日期起直至本報告日期期間，審核委員會共召開一次會議，於會議期間，審核委員會已執行下列主要任務：

- 審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績及年度報告。
- 審閱本集團會計、財務報告及內部審計職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算的充足性。
- 審閱本集團的持續關連交易。
- 審閱本集團的風險管理及內部控制系統。
- 討論有關續聘核數師的事宜並提供建議。
- 審閱核數師於截至2022年12月31日止年度的獨立性及聘任條款。

核數師每年至少兩次受邀出席審核委員會會議以與審核委員會討論有關審計及財務報告事項的問題。審核委員會亦在無管理層出席的情況下與核數師會面。審核委員會對核數師的獨立性及參與程度感到滿意。因此，審核委員會已建議續聘核數師。

薪酬委員會

截至本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，即何慕蓉女士(獨立非執行董事)、楊立群先生(執行董事及董事會主席)及陳海萍女士(獨立非執行董事)。何慕蓉女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文E.1.2條。薪酬委員會的主要職責為建立及檢討董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就員工福利安排提出建議。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查詢。

由於本公司於2023年1月17日於聯交所主板上市，故於截至2022年12月31日止年度期間薪酬委員會並無舉行會議或開展任何工作。自上市日期起直至本報告日期期間，薪酬委員會共召開一次會議，於會議期間，薪酬委員會已執行下列主要任務：

- 檢討本公司於2022年採納的首次公開發售後購股權計劃及首次公開發售前受限制股份單位計劃。
- 評估執行董事的表現。
- 檢討薪酬政策及本公司董事及高級管理層的薪酬待遇。

企業管治報告

提名委員會

截至本報告日期，提名委員會現時由三名成員組成，即楊立群先生(執行董事及董事會主席)、何慕蓉女士(獨立非執行董事)及鮑穎女士(獨立非執行董事)。楊立群先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文B.3.1條。提名委員會的主要職責為檢討董事會架構、規模及組成並就董事委任、重選及繼任計劃向董事會作出推薦建議。

提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。

提名委員會的書面職權範圍及職責詳情於聯交所及本公司網站可供查閱。

由於本公司於2023年1月17日於聯交所主板上市，故於截至2022年12月31日止年度期間提名委員會並無舉行會議或開展任何工作。自上市日期起直至本報告日期期間，提名委員會共召開一次會議，於會議期間，提名委員會已執行下列主要任務：

- 檢討董事會的結構、規模及組成，確保董事會成員的專業知識、技能及經驗與本集團業務要求相匹配。
- 於應屆股東週年大會就重選退任董事提供建議。
- 評估所有獨立非執行董事的獨立性。
- 檢討董事會多元化政策。

董事提名政策

提名委員會的政策為就甄選及推薦董事候選人採納以下程序、流程及標準。

甄選標準

提名委員會將透過對一系列廣泛標準作出周詳考慮評估、甄選及向董事會推薦董事候選人，經審慎考慮董事會成員多元化的益處，包括但不限於性別、年齡、經驗、文化及教育背景、專長、技能及知識、有充足時間以有效履行其職責、其於其他上市及非上市公司的服務((如有)應限於合理數目)、資歷(包括在本公司所涉及相關行業的成就及經驗)、獨立性、誠信聲譽、個人可對董事會作出的潛在貢獻以及承諾提升及最大化股東價值。

提名程序及流程

提名委員會將根據以下程序及流程就委任董事向董事會提供建議：

- (a) 經審慎考慮董事會目前的組成及規模後，首先制定一份理想的技能、觀點及經驗清單，以便集中精力尋覓；
- (b) 諮詢其認為適當的任何來源，以物色或甄選合適的候選人，例如現任董事推介、廣告、獨立代理公司推薦及本公司股東建議，並審慎考慮上文「甄選標準」一節中所載標準；
- (c) 於評估候選人的合適性時採納其認為合適的任何程序，例如訪談、背景調查、簡介會及第三方資歷查核；
- (d) 於考慮候選人是否適合擔任董事時，提名委員會將舉行會議及／或透過書面決議方式酌情批准就委任向董事會提供建議；
- (e) 就建議委任及建議薪酬待遇向董事會提供建議；及
- (f) 董事會將擁有最終權力可決定提名人選。

董事提名政策訂有選拔及績效評估的標準與程序，為董事會提供有關本公司董事提名及委任的指引。董事會認為，清晰的選拔流程便於企業管治，可確保董事會的連續性，維持董事會的領導地位，提高董事會效率及多元化。

多元化政策

董事會多元化政策概要

董事會已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），當中載列達成及維持關乎我們業務增長及支持執行業務策略的董事會成員技能、經驗及多元化角度適當平衡的方法。根據董事會多元化政策，甄選董事會候選人將基於一系列多元化角度進行，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識及行業經驗。最終將按甄選候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻作出決定。

企業管治報告

可衡量目標

於實施董事會多元化政策方面，有以下可衡量目標：

- 遵守上市規則不時規定的有關董事會組成的規定；
- 獲委任的獨立非執行董事人數不得少於三人，並須佔董事會至少三分之一的成員；
- 至少有一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長；及
- 必須委任一名不同性別的董事，以避免董事會性別單一。

於本報告日期，董事會多元化政策下的所有可衡量目標均已獲履行。

監察及報告

提名委員會將每年於企業管治報告中披露董事會組成，並監察董事會成員多元化政策的實施。提名委員會將於適當時候檢討董事會成員多元化政策及實施董事會多元化政策的可衡量目標，以確保該政策行之有效。提名委員會亦將每年審查實現該等目標的進展情況、培養董事會繼任者及董事會多元化政策的實施及有效性。提名委員會將討論任何或須作出的修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。

於本報告日期，董事會由八名成員組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員亦取得多個專業的學位，包括會計、應用化學、工商管理、臨床醫學、經濟、金融、國際經濟、管理。截至本報告日期，董事會由八名董事組成，包括三名男性及五名女性，各董事的年齡介乎31歲至69歲。

僱員性別多元化

僱員層面(包括高級管理層)的性別多元化於本報告「環境、社會及管治報告」中披露。

董事薪酬

本公司已全面披露董事薪酬，並於綜合財務報表附註8按照彼等的姓名、金額及類別披露。並無董事放棄或同意放棄報告期間的酬金。

高級管理層的薪酬

根據企業管治守則守則條文E.1.5條，報告期間高級管理人員(包括兼任執行董事的高級管理人員)的年薪範圍(含以股份為基礎的薪酬)載列如下：

酬金範圍	人數
零 - 500,000 港元	2
500,001 港元至 500,000 港元	6

報告期間董事薪酬的進一步詳情載於本報告綜合財務報表附註8。

董事就財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本集團於報告期間的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況，並就本集團表現及前景作出平衡、清晰及容易理解的評核。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本集團財務報表進行知情的評估。管理層應每月向董事會全體成員提供最新資料，載列有關本公司表現、狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事會整體及各董事履行上市規則第3.08條及第十三章下的職責。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本報告第84至88頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

風險管理及內部控制

董事會確認其有責任確保在本集團內建立和維持完善的風險管理及內部控制系統，且有責任審核其有效性。該等系統旨在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就重大失實陳述、損失或欺詐作出合理而非絕對的保證。本公司已建立風險管理程序，其中包括以下流程：

- 風險識別：識別可能影響達成本集團目標的主要及重要風險；
- 風險評價及評估：根據已識別風險可能產生的影響及發生的可能性進行評估及評價；及
- 風險管理及緩解措施：制定有效的監管活動以緩解風險。

特別是，本公司已設有程序保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計記錄以提供可靠財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守適用法律、規則及法規。風險識別及管理由本集團管理層負責。於2022年，概無識別出重大內部控制缺陷或重大關注領域。

董事會已授權審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，且對該系統的有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運營監控及合規監控。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清晰界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行本公司不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。所有部門每年進行內部控制評估，以識別可能影響本集團業務運營的潛在風險。透過檢查關鍵的運營及財務流程、監管合規性及信息安全性以進行自我評估。本集團已設立內部審核部門，負責進行本集團的風險管理及內部審核。內部審核部門以風險為基準的審核方法，檢討本集團風險管理及內部控制系統的有效性，為識別及管理主要業務及營運風險提供保障。內部審核部門每年至少兩次向審核委員會匯報其審核結果，並提出建議。

就上市而言，於報告期間，董事會已檢討本集團內部監控及風險管理制度的有效性並取得管理層對本集團的內部控制及風險管理系統有效性的確認，以確保管理層根據協定程序及標準維持及管理一個運作良好的體系。因此，本公司認為該等體系屬有效及適當。檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。本公司管理層積極監察區域經濟、物業管理服務行業趨勢、對於持續關連交易的依賴程度及所適用法律法規變化，並評估業務擴張的收支情況及消化能力。本公司已接納並分階段實施獨立顧問所提呈的建議，以進一步提升其內部控制及風險管理的政策、程序及慣例。

舉報政策

董事會已採納舉報政策（「**舉報政策**」）。舉報政策旨在(i)於本集團內建立合規、道德行為及良好企業管治的文化；及(ii)宣傳道德行為的重要性，鼓勵匯報不當行為以及違法及不道德行為。

向審核委員會主席或董事會辦公室主任匯報根據舉報政策所收到申訴之性質、狀況及結果。截至2022年12月31日止年度，概無發現任何欺詐事件或不當行為對本集團的財務報表或整體業務構成重大影響。

審核委員會每年檢討舉報政策，以確保其行之有效。

反貪污政策

董事會已採納反貪污政策（「**反貪污政策**」）。本集團致力在開展業務過程中達致最高誠信及道德行為準則。反貪污政策構成本集團企業管治架構不可或缺的一部分。反貪污政策載有本集團員工及業務合作夥伴必須遵守的具體反貪污行為指引，由此體現出本集團致力踐行合乎道德的商業行為及遵守適用於其本地及外國業務的反貪污法律法規。為貫徹上述承諾及確保本集團常規的透明度，本集團已制定反貪污政策，作為本集團所有僱員與本集團有業務往來的第三方的行為指引。

反貪污政策會定期檢討及更新，以符合適用法律法規及行業最佳常規。

內幕消息披露

本集團已制定內幕消息披露政策，訂明處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施。

該政策為本集團董事、高級職員及所有相關僱員提供指引，確保設有適當的保障設施以防止本公司違反法定披露要求。該政策亦包括適當的內部監控及匯報系統，以辨別及評估潛在的內幕消息。

企業管治報告

已設有的主要程序包括：

- 明確定期向董事會及公司秘書匯報財務及營運事宜的規定，以便彼等可評估內幕消息並於必要時及時作出披露；
- 按須知基準控制僱員獲悉內幕消息的途徑，於向公眾適當披露前確保內幕消息的保密性；及
- 按符合上市規則要求的方式與本集團利益相關者(包括股東、投資者、分析師等)進行溝通的程序。

對於外部人士有關市場傳言及本集團其他事務的查詢，本集團亦已設立及實行相關處理程序。

為免出現不公平發佈內幕消息，本公司發佈內幕消息時，會於聯交所網站及本公司網站刊載有關資料。

核數師酬金

於報告期間，核數師向本集團提供的審核及非審核服務的薪酬分析如下。審核服務的薪酬包括與首次公開發售相關的服務費。非審核服務的酬金與內部控制諮詢服務有關。

核數師所提供的服務種類	金額 (人民幣千元)
審核服務	2,400
非審核服務	400
總計	2,800

公司秘書

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用的香港法律，本公司委任司徒嘉怡女士為本公司之公司秘書，主要負責本公司的日常公司秘書事宜。公司秘書就董事會／委員會事務向董事會主席匯報，並向行政總裁匯報行政事務。全體董事應均可獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵從董事會程序及全部適用法律、規則及法規。公司秘書的委任及罷免屬董事會整體的事宜。本公司之主要公司聯絡人為董事會辦公室主任崔永生先生。

鑒於本公司已於2023年1月17日在聯交所上市，於報告期內，上市規則第3.29條所載公司秘書15個小時相關專業培訓的規定並不適用於本公司。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會主席出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦出席股東週年大會，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。會議主席將提供進行投票的詳細程序及就投票表決回答股東的任何提問。本公司於股東週年大會前至少21天及所有其他股東大會前至少14天向股東寄發通知。

本公司網站www.sdrhwy.cn為我們與股東及投資者的溝通平台，公眾可於該網站查閱本公司的公告、財務資料及其他資料。股東及投資者可隨時透過公司秘書部向董事會發送書面查詢及疑問，公司秘書部的聯絡資料如下：

地址：香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓

電郵：rhwuye@runhua.com.cn

本公司持續加強與股東及投資者的溝通及關係。指定高級管理人員與機構投資者及分析師保持定期對話，讓彼等了解本公司的發展。本公司將盡快處理並詳細解答股東及投資者的查詢。

本公司確保香港證券登記處香港中央證券登記有限公司隨時掌握有關股份的最新資料，以便有效回應股東問詢。

基於上述者，本公司認為其股東溝通政策得到有效實施。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

此外，股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司香港主要營業地點或總部及中國主要營業地點。

企業管治報告

召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則，股東可於本公司股東大會上提出建議以供考慮。任何一位或以上於遞呈要求當日持有本公司有權於本公司股東大會上投票並繳足股本不少於十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；上述會議應於相關要求遞呈後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行按正常程序召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人士作出償付。

關於建議某名人士參選董事的事宜，可於本公司網站查閱有關程序。

章程文件的更改

本公司組織章程大綱及組織章程細則(統稱為「大綱及細則」)已作出修訂及重列，其於上市日期生效。除上述披露外，於報告期內，大綱及細則並無變更。

自上市日期起至本報告日期為止，本公司的大綱及細則並無任何變動。本公司大綱及細則的最新版本可於本公司網站www.sdrhwy.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。

環境、社會及管治報告

關於本報告

潤華生活服務集團控股有限公司(股份代號：2455) (「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)於2023年1月17日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。本集團欣然提呈其截至2022年12月31日止年度(「報告期間」)的首份環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)。本報告刊發於香港聯交所網站及本集團網站(www.sdrhwy.com)。

本報告的披露內容符合香港聯交所發佈的《主板上市規則》附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)。

報告原則

作為一家專注於可持續發展的物業管理服務提供商，本集團堅持履行其社會責任，加速增長，盡其所能為環境及社會做出貢獻，努力實現與社會共同發展的長期目標。

由於成功的公司不應以犧牲社會為代價實現利潤最大化，因此本集團力求平衡利益相關方的利益及社會責任，以維持本公司的可持續發展。

本集團始終牢記企業社會責任，並將繼續致力促進ESG的發展。

未來，本集團將繼續以低碳及綠色營運理念為關鍵，將項目開發週期產生的環境影響降至最低，為共同應對全球暖化作出努力。

報告範圍

於完成重要性評估後，本集團已決定本報告涵蓋本集團及其所有附屬公司的整體表現。

報告範圍與年報一致，並根據本集團直接經營控制之業務分部的重要性而釐定，包括本集團總部，以及我們的在管物業與報告期間於中國內地終止管理物業的公共區域。

環境、社會及管治報告

董事會聲明

董事會就本集團的環境、社會及管治策略承擔全部責任，匯報、評估及釐定本集團的環境、社會及管治風險，確保本集團已設立適當及有效的ESG風險管理及內部監控系統。董事會及全體董事保證本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對內容的真實性、準確性及完整性承擔個別及連帶責任。

本集團董事會為ESG管理的最高決策機構，指引本集團的可持續發展方向，制定本集團可持續發展的整體願景、目標及管理策略，以及審議本集團年度ESG報告。下屬相關工作組將推進ESG工作在本集團內部落實。

我們會在日常工作中對上述議題進行重點審視，並相應地進行目標管理。未來，我們將持續根據利益相關方期望及本集團實際運營調整可持續發展管理策略及推進方式，從而不斷提升可持續發展水平。

本集團已成立工作小組，以於董事會的授權下有系統地管理ESG議題。

工作小組由不同部門的核心成員組成，這有利於董事會監督ESG議題。工作小組須定期安排會議，並定期向董事會匯報，以提高本集團的ESG表現。

工作小組負責以下事宜：

- 協助開展重要性評估；
- 確保遵守ESG相關法律及法規；
- 協助評估及識別本集團的ESG風險及機遇；
- 跟進及檢討本集團ESG相關目標的進度，並評估現行政策及程序的有效性、制訂適當的解決方案；
- 收集及分析ESG數據，監測及評估本集團的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。

反饋意見

我們歡迎閣下的反饋意見，閣下的寶貴意見將幫助我們持續改進。倘閣下對本報告內容有任何反饋意見，歡迎發送電郵至 rhwuye@runhua.com.cn 聯絡我們。

I. 利益相關方參與

本集團作為一家負責任的企業，在積極發展業務及提升盈利能力之餘，亦非常重視與利益相關方的溝通以及彼等有關本集團業務營運及ESG事宜的反饋意見，以期平衡各方利益，促進可持續發展。為全面了解、回應及處理不同利益相關方的核心關注點，我們一直與主要利益相關方(包括但不限於股東及投資者、客戶、供應商、僱員、政府機關及監管機構，以及社區、非政府組織(「非政府組織」)及媒體)維持定期及密切的溝通。

本集團與其利益相關方保持緊密聯繫，並透過各種溝通渠道收集其反饋意見，以了解及回應其關注點。與利益相關方的聯繫渠道包括股東大會、公司網站、社區活動、與僱員定期溝通、績效評核面試及與供應商聯動。

利益相關方	溝通渠道	期望
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及其他股東大會 信息披露 投資者來訪及本公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> 投資回報 提高本公司的市場價值及盈利能力 不斷提升本公司的環境及社會責任表現 保障股東利益
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 簽署合約及協議 客戶來訪 客戶滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> 提供優質產品及服務 客戶私隱保護 商業誠信及道德 建立完善的客戶服務體系以及客戶反饋意見及投訴機制

環境、社會及管治報告

利益相關方	溝通渠道	期望
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 簽署合約及協議 • 定期舉行招標及投標 • 供應商檢查 • 供應商會議 	<ul style="list-style-type: none"> • 監管合規 • 環境標準及要求 • 尊重及公平的採購 • 公平合作 • 誠信履約
僱員	<ul style="list-style-type: none"> • 勞動合同 • 僱員表現 • 僱員培訓 • 僱員滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> • 僱員薪酬及福利 • 健康的工作環境 • 健康與安全 • 發展及培訓機會
政府機關及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> • 參與政府相關會議 • 政策諮詢 • 事件報告 • 公文往來 • 信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> • 遵守法律 • 根據國家政策合規經營 • 信息披露及透明度
社區、非政府組織 及媒體	<ul style="list-style-type: none"> • 慈善活動 • 結對幫扶 • 社區活動 • ESG報告 	<ul style="list-style-type: none"> • 回饋社會 • 環境保護

II. 識別重大議題

根據香港聯交所發佈的ESG指引要求，並參考全球報告倡議組織(「GRI」)制定的重大分析程序，本集團透過多種渠道收集主要利益相關方關注的議題，並對該等議題進行重要性分析及排序，以確定環境、社會及管治方面的重大議題，並在本報告中進行披露。

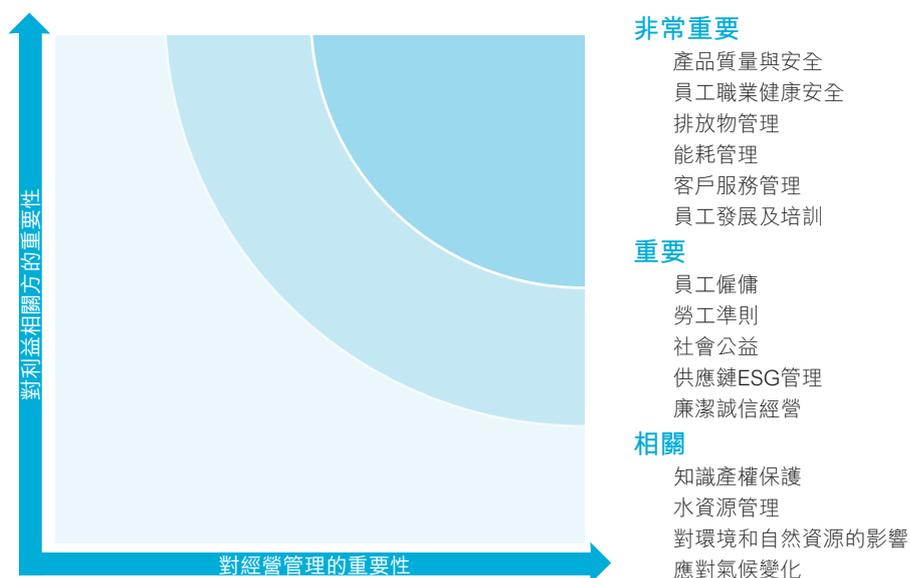
重大議題的識別流程包括四個步驟：

- **識別。**本集團參考香港聯交所發佈的ESG指引、GRI《可持續發展報告指南》(GRI Standards版)及國內外同業披露的ESG議題，識別相關ESG議題；
- **對重大議題進行優先排序。**內部利益相關方進行重要性評估的主要考慮因素包括對公司策略、政策、程序及承諾的影響，對本公司競爭優勢及管理卓越性的影響，以及對本公司當前及未來的財務影響；而外部利益相關方進行有關評估的主要考慮因素包括對本公司評估及決策的影響，以及對彼等自身利益的影響；
- **驗證。**本公司管理層對識別出的議題及優先次序進行審閱及批准；
- **回顧。**於報告期間後，本公司將徵求內部及外部利益相關方對本報告當期內容的反饋意見，為下一期報告做準備。

我們已充分考慮各個關鍵績效指標對經營及利益相關方的重要性。經綜合評估後，我們選取下列指標作為本集團可持續發展的主要影響因素。本集團於統籌兼備所有環境及社會責任的同時，更著重於以下領域：產品質量、創新管理、負責任管理、客戶關係管理、勞動管理、發展及培訓、多元化與平等機會、隱私保護、商業道德、信息與數據安全、風險與危機管理以及政策影響。

環境、社會及管治報告

議題重要性矩陣



未來，本集團歡迎利益相關方提供意見及建議。

III. 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」，以規管營運中產生的廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、廢水及廢棄物，提升業務過程中的環境管理，旨在將我們日常業務營運產生的污染及環境破壞減至最輕。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《中華人民共和國水污染防治法》等防治環境污染的法律及法規。於本報告年度，本集團並無發生任何重大環境污染及生態破壞事件。

於報告期間，本集團並無發現任何違反有關溫室氣體排放、向水土排污以及產生有害及無害廢棄物，且對本集團有重大影響的相關法律及法規的事宜。

我們非常重視環境保護，並嚴格遵守適用的法律法規，以確保符合與營運中產生的溫室氣體排放、廢水以及其他有害及無害廢棄物有關的要求。此外，我們不斷加強能源資源管理，積極採取節能減排的環保措施，踐行綠色發展理念。

1. 廢氣排放

我們產生的大氣污染物主要是氮氧化物、硫氧化物及自有車輛排放的顆粒物。目前，車輛為汽油車，我們將積極引進清潔能源汽車，以減少燃燒化石能源造成的大氣污染物及溫室氣體的排放。同時，我們鼓勵僱員乘坐公共交通工具通勤，倡導綠色出行。

2. 污水排放及溫室氣體排放

在我們的日常經營活動中，本集團概無涉及任何廢水排放，我們的溫室氣體排放主要來自我們自有車輛及外購電力中的能源燃燒，因此我們計劃逐步增加使用清潔能源車輛，以減少我們自有車輛產生的溫室氣體排放。我們亦計劃採用更環保的物業管理設備(如綠化及園藝維護設備)，以減少溫室氣體排放。同時，我們將基於現有措施積極探索更有效的節電方式，努力推動環保計劃及目標，以減少用電量。

我們致力於通過識別溫室氣體排放源，規劃及分析各種溫室氣體減排措施的有效性及其可操作性，並逐步實施溫室氣體減排措施以實現溫室氣體減排目標，來減少我們自身運營中的溫室氣體排放。

3. 有害廢棄物及無害廢棄物

在廢棄物管理方面，我們嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》及《固體廢物污染環境防治法》等相關法律法規的廢物處置要求及處理規定。我們已制定相關政策，對運營過程中產生的有害及無害廢棄物進行標準化收集及處理。有害廢棄物主要包括辦公產生的墨盒，無害廢棄物主要包括辦公產生的紙張。基於合規的廢物管理，我們致力於從源頭減少廢棄物的產生。我們倡導無紙化辦公，同時指導僱員節約資源，實施文件雙面列印，以減少浪費，降低廢棄物產生。我們將繼續以廢棄物管理目標為行動方針，加強廢棄物管理的水平。

於2022年，本集團產生310.0千克有害廢棄物硒鼓，密度為74.48克／萬元營收；產生2,200.0千克無害廢棄物紙張，密度為0.03克／萬元營收。間接溫室氣體排放總量為122.9噸二氧化碳當量，溫室氣體排放強度為29.4千克二氧化碳當量／萬元營收。

環境、社會及管治報告

為確保環境管理措施的有效實施及高效執行，我們已制定四個主要環境目標，作為未來環境管理的指導方向及行動方針。

環境目標	目標詳情	行動倡議
排放目標	以2021年為基準年，到2030年溫室氣體排放強度下降5%-10%。	為實現該目標，我們計劃採取以下措施： <ul style="list-style-type: none">- 增加使用清潔能源車輛。- 採用更環保的物業管理設備(例如綠化及園藝維護設備)及其他相關措施，以減少溫室氣體排放。
能源使用效益目標	以2021年為基準年，到2030年電力消耗強度下降5%-10%。	為實現該目標，我們計劃採取以下措施： <ul style="list-style-type: none">- 嘗試在公司辦公樓引入光伏發電系統，以獲取清潔能源，倡導綠色辦公。- 在我們的物業管理服務中引進節能設備，例如節能燈，以減少不必要的能源消耗。- 借助智能電錶改造工程，加強能源消耗的實時監控及數據的全過程管理，以便捕捉異常能源消耗情況並及時處理。

環境目標	目標詳情	行動倡議
廢棄物管理目標	到2030年，實現100%的無害廢棄物回收率。	<p>為實現該目標，我們計劃採取以下措施：</p> <ul style="list-style-type: none">- 倡導綠色辦公，積極開展無害廢棄物回收行動，如推廣無紙化辦公，要求僱員不得將紙張用於非必要用途，嚴格執行必要用途紙張的回收。
用水效益目標	以2021年為基準年，到2030年用水強度下降5%-10%。	<p>為實現該目標，我們計劃採取以下措施：</p> <ul style="list-style-type: none">- 積極利用天然水資源，在物業管理服務中採用雨水灌溉園林綠化。- 引進節水灌溉設備，減少不必要的用水浪費等。- 通過水錶的智能改造，加強對用水量的實時監控，提高數據管理效率，更科學有效地分析歷史用水量趨勢，預測未來用水量及節水量。- 通過提供節水標誌來增強僱員的節水意識。

我們將始終以促進排放物管理、廢棄物管理及環境保護進程為長期目標，最終實現循環經濟理念，堅持走可持續發展的道路。

環境、社會及管治報告

A2. 資源使用管理

本集團於制定可持續發展策略時已將環境因素納入考慮，並積極應對政府環境政策的變動。本集團制定相關措施保護自然資源及提倡環保節約文化。本集團致力改善生產廠房環境，倡導僱員節約及充分利用資源，實現效益最大化，杜絕浪費。在營運不受到負面影響的前提下控制水電的使用。禁止利用資源從事與業務無關的工作。定期檢討及評估能源消耗水平，倘發現過度消耗及浪費，須立即予以關注及採取行動以控制情況及降低相關影響。由於本集團業務性質使然，包裝材料的使用並不重要。

1. 能源管理

作為一家具社會責任感的企業，建設資源節約型及環境友好型社會乃義不容辭的責任。節約能源與提高能源使用效率可降低企業運營成本，促進企業長期發展。本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水法》及《中華人民共和國節約能源法》等法律及法規，努力實現人、資源與環境的協調可持續發展。由於本集團並無經營任何工廠，故預期在我們的業務過程中不會出現浪費水或原材料的重大風險。

我們制定相關的內部管理政策及制度，以實施節能降耗措施。在我們自有辦公室，我們計劃在公司辦公樓引入光伏發電系統，同時，我們推廣環保理念，強調節約用電等環保行為習慣的重要性。於開展運營服務時，我們在管的部分物業中已引入節能電器，例如節能LED燈，以達到減少用電量的環保效果。

於報告期間，本集團外購直接及間接總用電量為8,669千瓦時，強度為125.3千瓦時／萬元營收。

2. 水源管理

本集團深刻認同保護水資源是全社會的共同責任，並將節約用水放在企業發展的重要位置。本集團涉及的用水主要是內部辦公區域及我們物業管理項目的日常用水。本集團嚴格遵守國家及地方相關水資源管理的法律法規，並制定水資源管理辦法，以規範用水，合理開發、利用及循環利用、保護水資源。

我們珍視水資源的取用，並致力於提高用水效率。在我們的部分物業管理服務中，我們利用水循環並使用再生水澆灌花園及綠色植物。我們在辦公區域提供節水標誌，提醒僱員節約用水。我們將努力探索更多節水方式，提高用水效率，實現我們的用水效益目標。

未來我們將繼續積極探索創新方法，實現計劃用水、科學用水、節約用水及循環用水。

於報告期間，本集團在獲取合適水資源方面並無發現任何重大缺水風險。於報告期間，本集團的總用水量為58,506.8立方米，強度為0.85立方米／萬元營收。

A3. 環境及天然資源

本集團擁有一群敬業、勤奮的好員工，在訂定可持續發展的營運策略時，有賴各員工的積極配合並提出可行的建議，加快本集團邁向綠色經營的步伐。本集團將不斷加大對各類環保項目的投入，重新辨識營運中產生廢物的源頭及使用資源時對環境造成的影響，改善及安裝各類環保設施與配套設備，不斷優化內部管理制度、工作指引及環保措施；透過宣傳教育等有效方式，不斷提高員工的環保及節約資源意識，並於管理及發展過程中與員工共同履行社會責任及義務。

本集團的經營對環境及天然資源並無重大影響。我們已於前述章節陳述本集團對於節約資源及減少排放方面所作出的努力。

環境、社會及管治報告

A4. 氣候變化

世界經濟論壇發佈的《全球風險報告》指出，從未來十年風險的發生概率及影響來看，環境風險仍是首要問題。環境風險與氣候變化緊密相關，為應對氣候變化帶來的嚴峻挑戰，發展低碳經濟已成為國際社會共識。對於企業而言，氣候變化所產生影響風險與機遇並存－如何將應對氣候變化納入企業經營戰略及日常管理活動，是關係到企業能否保持及增強自身競爭力、得以在激烈的國際市場競爭中長久生存發展的大計。

同時，我們積極響應國家「3060」目標，推動以二氧化碳為主的溫室氣體減排，以應對全球變暖帶來的氣候變化。我們已於節約能源、改善生態環境及改善排放物管理方面採取相關措施，為實現「3060」目標作出不懈努力。

本集團積極承擔企業應對氣候變化的社會責任，採取有效措施應對氣候變化帶來的挑戰，並抓住發展低碳經濟這一機遇，期望佔領未來企業競爭的戰略制高點，從而實現自身的可持續發展。同時，本集團未來亦將定期為全體僱員進行與應急響應計劃及程序相關的入職培訓或課程。

IV. 社會

B1. 僱傭

本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》以及勞動合同的相關條款及適用的勞動法規處理終止聘用事宜。本集團已建立規範的僱員招聘及離職程序。

本集團於招聘過程中堅持「機會平等、公平競爭、全面考核、擇優錄用」的原則，並已建立全面內部評估及績效考核機制，以確保僱員公平的晉升機會。僱員於入職時與本集團訂立勞動合同，本集團僱員的工作時間符合相關規定。本集團禁止選用童工並禁止強制勞工。倘因個人原因離職，僱員可提出離職申請，完成離職手續後，即可從本集團離職。倘本集團主動與僱員解除或中止勞動關係，本集團會根據相關法律法規的規定，履行提前告知義務。於2022年12月31日，本集團合共有8,755名全職僱員，彼等全部位於中國。

1. 僱員構成情況

	僱員人數	百分比
按性別劃分		
男性	3,526	40.3%
- 管理層	152	1.7%
- 監事	154	1.7%
- 普通員工	3,220	36.8%
女性	5,229	59.7%
- 管理層	66	0.8%
- 監事	180	2.1%
- 普通員工	4,983	56.9%
按僱傭類型劃分		
全職	8,755	100.0%
臨時／兼職	0	0%
按年齡組別劃分		
30歲以下	649	7.4%
30至50歲	1,446	16.5%
50歲以上	6,660	76.1%
按地區劃分		
中國山東省	8,354	95.4%
中國內地其他省份	401	4.6%
流失率		百分比

僱員總流失率

按性別劃分		
男性		14.4%
女性		15.8%
按年齡劃分		
30歲以下		10.8%
30至50歲		0.6%
50歲以上		18.9%
按地區劃分		
山東省		15.1%
中國內地其他省份		18.2%

環境、社會及管治報告

2. 薪酬及福利

本集團僱員薪酬由基本工資、職務工資、司(工)齡工資、獎金、特殊獎勵及保險福利構成。其中，基本工資根據工作職責、承擔責任、經營規模、同業工資水平、本集團業務所處地區以及僱員的知識及經驗等綜合因素釐定。職務工資根據職務級別釐定。司(工)齡工資根據服務集團及參加工作的時間長短釐定。獎金根據本集團年度經營業績、僱員工作表現及貢獻釐定。

本集團及其僱員根據中國有關規定繳納各項社會保險計劃及住房公積金。有關社會保險計劃及住房公積金乃按照當地規定進行管理。

本集團採取每週工作五天的安排。僱員有權放取年假及其他有薪假期，如產假、待產假、補休假、婚假及考試假。根據本集團政策，僱員享有醫療福利、公積金計劃及其他福利。

3. 積極培養及吸納行業人才

本公司重視人才的引進，並探索多種招聘合作方式加大引進力度。本公司於報告期間新招聘一名僱員。然而，本公司積極溝通前程無憂等中介機構，並加深與高校合作。按照產學研相結合的社會需求，本公司聯合部分高校，積極吸納高校學生進入本公司鍛煉實習，提升學生實踐能力，增強學生就業競爭力。

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，在此所有員工均可以發揮所長。本集團致力於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、身體殘疾或任何其他理由而遭受歧視、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

本集團堅持以人為本，關愛員工健康安全，完善員工健康保障的機制，認真落實安全演練教育培訓。

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，然而，我們明白職業健康與安全的重要性，故此致力為員工提供安全舒適的工作環境。根據相關法律及法規，我們已於工作場所制定一系列健康與安全管理制度，以保障員工的健康與安全。

於報告期間，本集團並未發現任何對本集團有重大影響且違反有關健康與安全的相關法律及法規的事宜。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。

1. 保障員工健康與安全

本集團認真貫徹安全生產法規指令，全面落實安全主體責任，強化企業內部管理，做好安全及健康工作，為員工提供一個安全健康的工作環境。認真落實「預防為主，防消結合」的消防工作方針，加強全員消防知識培訓及內部消防設施器材管理。通過組織全員安全培訓等方式，提升員工安防及消防安全意識。2019冠狀病毒病疫情期間，本集團為全員準備口罩等疫情防疫物品。

職業健康安全績效	單位	2022年
因工傷損失工作日數	天	383

於過去三年(包括2022年)，本集團並無錄得任何因工亡故的案例。

環境、社會及管治報告

2. 組織豐富的文體活動

本公司重視員工的文體活動及業餘生活，希望開展豐富的文體活動來增強團隊的凝聚力。於報告期間，本公司組織外出團建拓展活動2次及年會活動4次。本公司組織員工集體觀摩電影首映活動4次。於日常工作中，本公司組織員工開展平板支撐、瑜伽等健身活動，並鼓勵員工到附近健身房進行跑步、力量訓練等活動。

期內，本集團並無發生提供安全工作環境及保障員工免受職業病危害的相關違規行為，亦無發生員工因工死亡情況。



B3. 發展及培訓

本集團重視員工多元化發展，積極推動日常溝通，通過制定嚴格的培訓計劃而推進員工的發展，盡展所長。

本集團關注對高層職級員工的領導力與管理職能培訓，拓展其國際化視野，提高其變革管理能力、戰略分析能力、經營管理能力、業務協同能力、防範風險能力、綜合人文素養等，培養高素質的企業經營管理者。

環境、社會及管治報告

本集團關注對中層職級員工的執行力及專業技能培訓，著力提升其專業理論水平、業務執行能力、組織開放能力、業務創新能力等。

本集團關注對基層員工的職業化及通用技能培訓，加強企業業務運行、工作流程、規章制度等方面培訓，提升其專業溝通能力、客戶服務能力、團隊合作能力、辦公操作能力等。

於報告期間，本公司舉辦內部培訓20餘次，包括客戶維護、供應商甄選、資本市場及新員工入職培訓。

於報告期間，本集團為全體員工提供培訓。按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比以及每名僱員完成受訓的平均時數的明細如下：

	受訓僱員百分比	平均受訓時數
按性別劃分		
男性	100%	6
女性	100%	6
按僱員類別劃分		
高級管理層	100%	10
中級管理層	100%	10
普通員工	100%	6



環境、社會及管治報告

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及法規的重大事宜。

本集團嚴格遵守國家法律法規，堅決杜絕使用童工及強迫勞動；本集團嚴格控制招聘流程，進入面試環節的應聘者年齡不低於18周歲，面試需提供個人身份證原件。應聘者須提供身份證原件、畢業證原件等證件辦理入職手續。

於2022年，本集團並無對本集團產生重大影響的與僱傭相關的違法違規行為，亦無僱傭童工、強迫勞動或其他違反勞動標準相關法律法規的行為。

本集團已制定《員工招聘管理制度》，該制度適用於本公司所有員工的招聘。

根據該制度的規定，本集團的招聘遵循公平原則。本集團的任何崗位首先考慮從集團內部晉升，其次是面向社會公開招聘。在招聘考核過程中，根據崗位需求，對具備符合相關工作崗位知識、經驗、技能要求的人進行擇優選聘，重點考慮應聘者教育背景、工作經歷、綜合素質情況。

本集團實行公平就業機會制度，根據適用的法律，不論應徵者及員工的族裔背景、膚色、性別、性取向、血統、年齡、殘障、宗教信仰、國籍、家族或婚姻狀況、公民權利、軍事或退伍軍人身份、性別認同、基因、懷孕和其他受法律保障的階級或特性，而將給予他們等同的就業機會。

B5. 供應鏈管理

本集團已為所有供應商建立一系列嚴格而規範的供應鏈管理程序。

本集團將可持續性理念貫徹至供應商及業務合作夥伴，以促進對環境及社會負責的實踐。本集團旨在與供應商建立密切關係，提供優質服務及產品，對環境及社會負責，以實現我們的可持續發展目標。供應商必須按照誠信原則行事，以避免任何利益轉移。根據與供應商的協議，雙方將履行企業社會責任並遵守與業務相關的法律及法規。

由於業務性質，本集團在業務層面無固定供應商。於甄選供應商時，本集團會充分考慮供應商的商業信譽，以及在過往有無違法、違規及重大法律糾紛，同時對供應商具備的能力、經驗、資質、信譽、財務狀況、質量保證體系等具體標準進行有效的資格審查。

於報告期間，本集團並未知悉任何供應商在商業道德、環境保護等方面有任何重大實際或潛在的負面影響。本集團鼓勵並期望業務夥伴與本集團一樣遵守嚴格的道德標準。在正式開展合作前，本集團會根據各種標準，對業務夥伴作全面評估。

按地區劃分的供應商數目

2022年

山東省	1,197
中國內地其他省份	163
合計	1,360

本集團構建各類供應商從採購、付款、驗收到退出的全生命週期管理流程，對供應商的硬件設施及運營能力持續考察及評估。在供應商準入環節，我們將供應商體系認證及供應商是否具有綠色環保活動相關資質、是否具有ISO 14001及ISO 45001證書等材料等因素納入資質審核範圍，有必要時到供方現場核對相關證照，確保供應商所提供證照的真實有效性。在評估階段對於存在質量缺陷、環境影響評估不合格或有誠信問題的供應商將淘汰並列入黑名單。我們藉由與供應商的溝通與合作，勉勵彼等遵守與環境以及社會責任相關法規及準則，並實施有效管理計劃，使其能有系統地遵守法規。希望能借此展現供應鏈責任、重新定義內部管理要求並調整採購策略。

於報告期間，已合作供應商的審核中，向其執行與供應商準入有關慣例的供應商已全面覆蓋。

於採購過程中，本集團鼓勵供應商使用環保產品及服務。本集團奉行公平的運營慣例，並建立健全的供應商甄選程序，明確供應商選擇標準，並能夠識別本集團供應鏈的潛在風險。我們鼓勵供應商維持高標準的商業道德及行為，努力達致令人滿意的環境及社會表現。在選擇及評估供應商時，我們會考慮質量體系、環境及社會表現等多項因素，努力建立長期的供求合作關係。

環境、社會及管治報告

B6. 產品責任

我們的客戶關係及業務發展取決於我們服務的質素及安全。我們不僅重視發展創新型服務，而且還要保持我們的服務質素及數量。

本集團旨在建立及提升其自有品牌，成為領先一體化物業管理服務提供商。作為一家優質物業管理服務提供商，本集團相信質量控制對其成功至關重要。

我們嚴格遵守所有產品責任相關法律及法規，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》及《中華人民共和國產品質量法》。

於報告期間，我們接獲25宗客戶、租戶及訪客的投訴，當中15宗投訴與我們服務有關且有效證據。本集團並無接獲客戶因本集團或分包商所提供服務的品質問題而提出的任何重大投訴或索償要求。

為了解客戶的需求及提高我們的品質，我們的總經理及業務部門主管不時拜訪客戶，聽取他們的反饋，品質保證部將每年進行客戶滿意度調查。需要改進的服務將予列出並遞交負責人員進行整改及跟進。

於我們日常業務過程中，我們不時收到客戶、租戶或訪客對我們服務的建議及投訴。我們鼓勵客戶通過潤之雲(一個由本集團開發的流動應用程式)或直接在以下辦事處/部門提出投訴：

區域服務辦事處

我們區域服務辦事處的客服人員負責登記建議及投訴，並通知負責人員解決問題。我們的一線員工須及時解決或提出解決方案，以維護服務品質。

業務部門

視乎投訴人的偏好，我們或會讓投訴人聯絡負責的區域服務辦事處或指示負責人員直接處理投訴。業務部門將要求負責人員及時解決或提出解決方案，並相應匯報整改情況。

總部

我們總部的客服人員會為投訴人填寫投訴表格，並根據投訴性質及嚴重程度將表格發送予負責的區域分公司及／或業務部門。區域分公司應分析事件發生的原因及責任，制定整改方案，經業務部門核准後，在24小時內解決問題或提出解決方案。所有口頭及書面投訴均記錄在「投訴日誌」中，該日誌由品質保證部存置。

於報告期間，本集團並未發現任何違反產品及服務質量相關的法律及法規的重大事宜，亦無接獲關於產品及服務的重大投訴。客戶滿意度均已達至預期目標。本集團已制訂全面的投訴處理流程，並建立投訴及風險上報機制，以方便客戶反饋。

本集團視產品品質為重中之重，追求卓越的產品品質。截至2022年底，本集團並無發生任何與產品健康安全、客戶私隱保護及知識產權相關的重大違法行為，亦無發生任何重大電腦系統或網絡安全事故。於報告期間，本集團在業務過程中並無涉及廣告及標籤事宜。

創新研發離不開知識產權的保護，有效的知識產權管理有利於保護企業科技創新成果，增強企業的核心競爭力。本集團充分尊重其他方的知識產權，同時堅決保護自有知識產權不被侵犯。本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國著作權法》及《中華人民共和國商標法》等法律法規以及《知識產權申報流程及獎勵制度管理辦法》，旨在規定及規範各部門的知識產權申報流程，鼓勵部門僱員參與知識創新及技術研發。

於報告期間，本集團並無發生對我們有重大影響的關於產品、知識產權方面的違法違規事件。

環境、社會及管治報告

本集團致力於在運營的各環節嚴格規範客戶私隱保護工作，遵循《中華人民共和國個人信息保護法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規與條例，通過不斷完善本集團內部相關制度和多措並舉，規避私隱洩漏風險，構建安全有序的運營環境，切實履行應盡的保密責任，每個部門的相關客戶都由項目負責人負責私隱保護工作，確保客戶資料受到有效保護。

於報告期間，本集團並無發生與私隱保護相關的違法違規事件。

於報告期間，客戶滿意率几乎100%。對於客戶不滿意的輕微問題，本公司進行跟蹤檢查，對為客戶提供服務過程中出現的問題予以及時糾正，防止問題再次出現。同時，本公司根據客戶提出的問題，分析客戶的行為習慣，整理總結客戶常見問題，做到未雨綢繆。

B7. 反貪污

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》等法律及法規。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及法規的重大事宜，亦無任何對本集團及其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。本集團已設有專門的反貪污政策，制定了包括利益沖突申報表等反貪污制度性文件。本集團注重加強監督，完善制度建設。

本集團特別加強了對費用及支出等重點領域的監督檢查。本公司已加強廉政監督機制建設，健全及完善系列工作制度，完善監督執紀工作流程，擴展信訪渠道。

為提高本集團僱員的反腐敗意識，本集團管理層積極宣傳反欺詐政策及有關措施，為僱員提供法律、法規培訓，主要包括：1.本集團董事、監事、管理層嚴格遵守法律法規及本集團相關規定；及2.通過僱員手冊、企業通訊或網絡等方式宣傳反欺詐政策，確保所有僱員接受有關法律法規及職業道德規範培訓。於2022年，本集團向董事及僱員提供反腐敗培訓。未來我們會持續加強內部反腐敗管理，並逐步擴展至董事會。

為遵守中國適用的反腐敗法律及法規，我們已制定並實施反腐敗制度。主要的反腐敗措施包括以下各項：

- (i) 我們向新僱員提供反欺詐及道德培訓，並通過員工手冊及公告向所有僱員分發我們的反腐敗政策；
- (ii) 我們要求所有僱員每年簽署反腐敗實踐承諾，以表明每個人均知悉並自願遵守我們的反腐敗要求；
- (iii) 我們已制定一套細則，例如要求職責分離，使同一人不能同時擁有資金申請及資金批准的權力，實施財務控制措施以管理腐敗及賄賂風險，以便準確、完整和及時記錄財務交易；
- (iv) 我們明確要求僱員根據我們的費用支出政策，提交所有與招待相關費用或代表本集團向第三方贈送禮品有關的報銷申請，並明確記錄支出原因。任何超逾每人特定金額的招待費用必須事先得到相應部門負責人的批准。我們的合規主管亦備存一份登記冊，以記錄我們僱員與政府官員或政府相關人員之間往來的詳情；
- (v) 我們設有舉報或投訴的處理程序(透過書面提交、微信公眾號、電話或電郵的方式)，我們將對任何涉嫌賄賂、貪污或其他相關不當行為或欺詐活動的案件進行調查。若發現不當行為，我們會採取適當的紀律處分，向相關監管部門報告及/或採取法律措施以追回我們因有關不當行為而遭受的任何損失；及
- (vi) 我們已制定一套細則，嚴禁供應商向我們的僱員提供任何未經授權的付款，例如賄賂、回扣或利益，以謀取或獎勵不當利益。若發現任何不當行為，例如欺詐或其他非法活動，將視為嚴重違反供應商與我們之間訂立的協議。我們亦要求僱員在各種商務活動和與供應商的溝通中應遵循詳細程序，以避免有意及無意的賄賂活動，包括詢價、評估及確定供應商、接收與評估報價、接收材料。

於報告期間，本集團反腐倡廉工作情況令人滿意，無負面事件發生。

環境、社會及管治報告

B8. 社區投資

本集團積極承擔企業社會責任。本集團鼓勵僱員參與有益的活動，為社會作貢獻。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及需要，主動回報社會，以促進社會和諧為目標。

日後，本集團亦將堅持多渠道開展多元化的公益活動。



V. 監管合規

本集團嚴格遵守與我們業務相關的法律及法規，並努力達至監管合規。本集團分析及監測營運所在的監管框架，並相應制定及更新內部政策。

倘需要，亦會舉行度身訂造的工作坊，以加深對本集團內部監控及合規程序的認識及了解。

於報告期間，本集團並未發現有任何違反法律及法規的行為而對本集團在環境保護、就業及勞工慣例，以及經營慣例等方面有重大影響。

VI. 總結

本集團已經根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》進行環境、社會及管治報告，所有於報告期間內可得資料均載於本環境、社會及管治報告內。本集團致力於每年繼續進行環境、社會及管治報告，並改進與環境、社會及管治相關策略的管理、計量及監察系統的政策及程序，這將可促進更可持續的業務增長。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致潤華生活服務集團控股有限公司股東
(根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

意見

我們已審計潤華生活服務集團控股有限公司(前稱潤華智慧健康服務有限公司及潤華物業科技發展有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載列於第89至174頁的綜合財務報表，該等財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實中肯反映了貴集團於2022年12月31日的財務狀況及其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規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已於本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據守則履行其他職業道德責任。我們認為，我們獲得的審計憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具相關意見時進行處理，我們概不對該等事項提供單獨意見。就以下各事項而言，我們基於上述背景闡述我們的審計如何處理相關事項。

我們已履行本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節闡述的責任，包括與該等事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行因應評估綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的程序。我們的審計程序(包括為處理下述事項所執行的程序)結果為我們對隨附綜合財務報表的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項的可收回性

於2022年12月31日，貿易應收款項賬面值為人民幣150,839,000元，佔本集團流動資產約56.43%。

管理層基於有關預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。管理層於報告期末根據貴集團的過往歷史、應收款項的賬齡情況、現行市場狀況以及前瞻性估計作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據時，需要運用重大判斷及估計。

相關披露載於綜合財務報表附註2.3、3及20。

我們評估貿易應收款項可收回性的審計程序包括：

- 了解管理層評估貿易應收款項預期信貸虧損的方式以及評價有關管理層如何監督貿易應收款項可收回性的關鍵控制措施；
- 評估及測試管理層所用方法及數據或參數(包括過往虧損資料及前瞻性因素)；
- 抽樣審閱貿易應收款項的賬齡資料；
- 諮詢管理層有關年結日各逾期重大貿易應收款項的狀況；
- 對照現金收據及相關證明文件抽樣測試貿易應收款項的隨後結算情況；及
- 評估貴集團於綜合財務報表中所作披露的充分性。

載於年報的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括我們預期於本核數師報告日期前取得的年報的管理層討論與分析(惟不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告)，以及預期於該日期後取得的年報的其餘部分。

我們對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，我們亦不會就其發表任何形式的鑒證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是在可得時閱讀上述其他資料，以及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大不符，或者疑似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此而言，我們無需作出任何報告。

當我們閱讀年報的其餘部分時，倘若我們發現其中存在重大錯誤陳述，我們須就相關事宜與審核委員會進行溝通。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實中肯的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估本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，除非本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監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是，對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告。本報告僅為整體股東編製，別無其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負有或承擔任何責任。

合理保證屬高水平保證，但無法保證按照香港審計準則進行的審計總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其單獨或整體可能影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們根據香港審計準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審計程序，以及獲得充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。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，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述風險高於未能發現由錯誤造成的重大錯誤陳述風險。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計適當的審計程序，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適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事使用持續經營為會計基礎的適當性作出結論，並根據已獲取的審計憑證，確定是否存在可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況等重大不確定因素。倘我們認為存在重大不確定因素，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表內的相關披露，或倘有關披露不足，則須修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況或會導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括披露)的整體呈報、架構及內容，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以便就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行 貴集團的審計工作。我們就審計意見承擔全部責任。

我們就(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間安排以及重大審計發現(包括我們在審計過程中發現的任何內部控制的重大不足)與審核委員會進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係及其他事宜以及為消除威脅而採取的行動或相關保障措施(如適用)與彼等進行溝通。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中闡述此等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將大於公眾知悉此等事項而產生的利益，則我們決定不在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為殷國煒。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2023年3月30日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	5	691,999	601,298
服務成本		(569,849)	(487,156)
毛利		122,150	114,142
其他收入及收益以及開支，淨額	5	6,615	7,292
銷售及分銷開支		(5,816)	(4,703)
行政開支		(68,514)	(54,528)
財務成本	7	(8,541)	(11,299)
分佔一間聯營公司溢利		5,758	5,540
除稅前溢利	6	51,652	56,444
所得稅開支	10	(11,271)	(11,993)
年內溢利		40,381	44,451
以下各項應佔：			
母公司擁有人		40,167	44,300
非控股權益		214	151
		40,381	44,451
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	人民幣0.18元	人民幣0.20元

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內溢利		40,381	44,451
其他全面收益		-	-
年內全面收益總額		40,381	44,451
以下各項應佔：			
母公司擁有人		40,167	44,300
非控股權益		214	151
		40,381	44,451

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	13	19,211	18,464
投資物業	14	107,129	63,904
使用權資產	15	–	1,285
其他無形資產	16	2,618	2,995
於一間聯營公司的投資	17	133,432	127,674
其他應收款項及其他資產	22	2,326	–
遞延稅項資產	18	8,365	3,260
非流動資產總值		273,081	217,582
流動資產			
存貨	19	124	123
貿易應收款項	20	150,839	85,028
合約資產	21	25,103	8,729
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	21,114	21,344
按攤銷成本列賬的金融資產	23	–	9,900
受限制存款	24	5,482	11,894
現金及現金等價物	24	64,664	112,080
流動資產總值		267,326	249,098
流動負債			
貿易應付款項	25	41,376	42,696
其他應付款項及應計費用	26	105,747	106,897
計息銀行借款	27	33,140	41,140
租賃負債	15	16,899	6,718
應付稅項		14,071	7,592
流動負債總額		211,233	205,043
流動資產淨值		56,093	44,055
資產總值減流動負債		329,174	261,637

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行借款	27	61,540	55,680
租賃負債	15	66,756	47,638
遞延稅項負債	18	51	40
非流動負債總額		128,347	103,358
資產淨值		200,827	158,279
權益			
母公司擁有人應佔權益			
實繳股本	28	1	1
儲備	30	200,449	158,115
		200,450	158,116
非控股權益		377	163
權益總額		200,827	158,279

楊立群
董事

費忠利
董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

截至2022年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	母公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額		
	實繳股本	就受限制股份單位計劃持有的股份*	股份溢價儲備*	以股份為基礎的付款儲備*	合併儲備*	法定儲備*	保留溢利*			其他儲備*	
	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元		
於2022年1月1日	1	(1,200)	2,027	6,097	31,214	13,727	106,250	-	158,116	163	158,279
年內溢利	-	-	-	-	-	-	40,167	-	40,167	214	40,381
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	40,167	-	40,167	214	40,381
按股權結算的股份酬金	-	-	-	1,748	-	-	-	-	1,748	-	1,748
來自一名關聯方的COVID-19相關租金優惠 (附註15及30)	-	-	-	-	-	-	-	419	419	-	419
轉自保留溢利	-	-	-	-	-	5,144	(5,144)	-	-	-	-
於2022年12月31日	1	(1,200)	2,027	7,845	31,214	18,871	141,273	419	200,450	377	200,827

截至2021年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	實繳股本 人民幣千元 (附註28)	就受限制 股份單位 計劃持有的 股份* 人民幣千元 (附註30)	股份溢價 儲備* 人民幣千元 (附註30)	以股份 為基礎的 付款儲備* 人民幣千元 (附註29)	合併儲備* 人民幣千元 (附註30)	法定儲備* 人民幣千元 (附註30)	保留溢利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日	-	(1,200)	-	4,220	31,214	9,009	66,668	109,911	18	109,929
年內溢利	-	-	-	-	-	-	44,300	44,300	151	44,451
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	44,300	44,300	151	44,451
一名股東出資	1	-	2,027	-	-	-	-	2,028	-	2,028
按股權結算的股份酬金	-	-	-	1,877	-	-	-	1,877	-	1,877
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
轉自保留溢利	-	-	-	-	-	4,718	(4,718)	-	-	-
於2021年12月31日	1	(1,200)	2,027	6,097	31,214	13,727	106,250	158,116	163	158,279

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣200,449,000元(2021年：人民幣158,115,000元)。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		51,652	56,444
調整：			
財務成本	7	8,541	11,299
分佔一間聯營公司溢利		(5,758)	(5,540)
銀行利息收入	5	(711)	(433)
金融資產利息收入	5	(473)	(68)
天津天孚管理的利息收入	5	(110)	–
向一名關聯方授出貸款的利息收入	5	–	(2,089)
物業及設備折舊	13	4,129	3,307
投資物業折舊	14	18,854	5,933
其他無形資產攤銷	16	396	386
使用權資產折舊	15	1,285	3,720
出售物業及設備項目的虧損淨額	5	223	4
終止租賃合約(作為承租人)的收益	5	(802)	(56)
貿易應收款項減值撥備	20	2,589	258
權益結算的股份獎勵開支		1,748	1,877
受限制存款減少/(增加)		412	(312)
合約資產增加		(16,374)	(8,729)
存貨(增加)/減少		(1)	87
貿易應收款項減少/(增加)		(68,400)	(12,032)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(5,714)	(4,785)
貿易應付款項增加		(1,320)	231
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		3,169	(6,838)
經營(所用)/所得現金		(6,665)	42,664
銀行利息收入	5	711	433
已付所得稅		(9,886)	(12,146)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		(15,840)	30,951

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備項目		(5,933)	(6,368)
出售物業及設備項目所得款項		834	163
購買無形資產		(19)	(59)
購買投資物業	14	(26,875)	–
已收一間聯營公司股息	17	3,618	5,757
來自一間聯營公司的墊款		–	3,618
償還一間聯營公司的墊款		(3,618)	–
償還一名關聯方貸款		–	124,840
向一名關聯方提供貸款所得利息	5	–	2,089
金融資產所得利息	5	473	68
天津天孚管理的利息	5	110	–
投資活動(所用)/所得現金流量淨額		(31,410)	130,108
融資活動所得現金流量			
償還計息銀行借款		(42,140)	(222,090)
新增計息銀行借款		40,000	110,000
一筆已抵押存款減少/(增加)	24	6,000	(10,000)
視作向當時股東分派		–	(21,100)
租賃付款的本金部分		(4,684)	(5,935)
已付利息		(8,541)	(11,299)
已付非控股股東股息		–	(6)
一名股東出資		–	2,028
償還應付天津天孚管理款項	26	(701)	–
融資活動所用現金流量淨額		(10,066)	(158,402)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(57,316)	2,657
年初現金及現金等價物		121,980	119,323
年末現金及現金等價物		64,664	121,980
現金及現金等價物結餘分析			
財務狀況表列示的現金及現金等價物	24	64,664	112,080
按攤銷成本列賬的金融資產	23	–	9,900
現金流量表列示的現金及現金等價物		64,664	121,980

財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司及集團資料

潤華生活服务集團控股有限公司(前稱分別為潤華智慧健康服務有限公司及潤華物業科技發展有限公司)(「本公司」)為一間根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)山東省濟南市經十路28988號樂夢中心1號樓6樓。

本公司為投資控股公司。本公司的附屬公司於中國提供物業管理服務、物業工程服務、園林建設服務、投資物業的租賃服務及其他服務。

本公司股份於2023年1月17日於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，本公司的最終控股公司為Springrain Investment Limited，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。

本公司主要附屬公司如下：

名稱	註冊成立／註冊及營運地點	已發行普通／註冊股本	本公司應佔股權		主要業務
			直接	間接	
Runhua Property Tech Inc	英屬處女群島 2020年7月6日	50,000美元	100	-	投資控股
Runhua Holdings Ltd.	香港 2020年8月7日	1港元	-	100	投資控股
山東潤華物業發展有限公司(i)	中國／中國內地 2020年9月25日	人民幣 10,000,000元	-	100	提供物業管理服務
濟南潤物園林工程有限公司(ii)	中國／中國內地 2014年3月24日	人民幣 2,000,000元	-	100	提供園林建設服務
山東潤華物業管理有限公司(i)	中國／中國內地 1996年2月14日	人民幣 50,500,000元	-	100	提供物業管理服務
濟南潤物建築安裝工程有限公司(i)	中國／中國內地 2015年5月21日	人民幣 20,000,000元	-	100	提供物業工程服務

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司如下:(續)

名稱	註冊成立/註冊 及營運地點	已發行 普通/ 註冊股本	本公司應佔股權		主要業務
			直接	間接	
山東乾泰商業管理有限公司(i)	中國/中國內地 2015年8月19日	人民幣 5,000,000元	-	100	提供停車場服務
山東安輔保安服務有限公司(i)	中國/中國內地 2016年1月13日	人民幣 20,000,000元	-	100	提供安保服務
山東乾寧商業管理有限公司(i)	中國/中國內地 2016年2月29日	人民幣 10,000,000元	-	100	銷售普通商品
山東善佑物業經營管理有限公司(i)	中國/中國內地 2017年12月4日	人民幣 10,000,000元	-	100	提供物業管理服務
山東安輔機電設備有限公司(i)	中國/中國內地 2019年5月7日	人民幣 10,000,000元	-	100	銷售電梯配件
山東安寧健康產業有限公司(i)	中國/中國內地 2016年5月3日	人民幣 3,000,000元	-	100	提供家政服務
山東凱迪網絡信息技術有限公司(i)	中國/中國內地 2000年9月1日	人民幣 5,000,000元	-	100	提供技術開發服務
山東潤華仁孚物業服務有限公司(i)	中國/中國內地 2020年5月28日	人民幣 10,000,000元	-	80	提供物業管理服務
山東永源物業管理有限公司(i)	中國/中國內地 2020年11月25日	人民幣 3,000,000元	-	65	提供物業管理服務
濟南潤輝人力資源服務有限公司(i)	中國/中國內地 2021年8月23日	人民幣 5,000,000元	-	100	提供人力資源服務

(i) 除根據中國法律註冊為外商獨資企業的山東潤華物業發展有限公司外，上述附屬公司根據中國法律註冊為境內有限責任企業。

該等公司英文名稱並未註冊，故於中國註冊的公司的英文名稱為本公司管理層對該等公司中文名稱的最佳直接翻譯。

上表載列董事認為主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過於冗長。

財務報表附註

2022年12月31日

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。本集團已於編製綜合財務報表時在整個報告期間提早採納於2022年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。此等資料已按照歷史成本法編製，惟按公平值計量的理財產品除外。此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千位。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力(即現有的可讓本集團有能力主導投資對象相關活動的權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設大多數投票權會形成控制權。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象多數的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表採用與本公司一致的會計政策及相同報告期間編製。附屬公司業績自本集團取得控制權之日起合併，並一直合併直至有關控制權終止當日止。

損益及其他全面收益之各組成部分均歸本集團母公司擁有人及非控股權益所有，即便非控股權益業績錄得虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合時全數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之其中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。並無失去控制權之附屬公司擁有權之權益變動以股本交易入賬。

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分則按倘本集團直接出售相關資產或負債所需使用之相同基準重新分類為損益或保留溢利(倘適用)。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團尚未於此等財務報表採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1,5}
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告 準則第9號 – 比較資料 ⁶
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「 2020年修訂本 」) ^{2,4}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債(「 2022年修訂本 」) ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 未釐定強制生效日期但可以採納

⁴ 因應2022年修訂本，2020年修訂本之生效日期延後至於2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，因應2020年修訂本及2022年修訂本，香港詮釋第5號財務報表之呈列 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款的分類已作出修訂，以使相關字眼一致，而結論並無變動

⁵ 因應於2020年10月刊發的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，將准許保險商於2023年1月1日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

⁶ 選擇應用本修訂所載有關分類重疊的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時予以應用

財務報表附註

2022年12月31日

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料概述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(2011年)之間有關處理投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產的規定的不一致情況。該等修訂規定，倘投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產構成一項業務，則須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務的資產，則該交易產生的收益或虧損於投資者的損益內確認，惟以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將予以前瞻性應用。香港會計師公會於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂的以往強制生效日期，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審閱後釐定。然而，該等修訂目前可供採納。

香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方－承租人在計量售後租回交易產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不會確認任何與其保留的使用權有關的收益或虧損金額。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)之後訂立的售後租回交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，特別是釐定實體是否有權延遲償還負債至報告期後至少十二個月。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。於2022年，香港會計師公會頒佈2022年修訂本以進一步澄清，於貸款安排產生的負債契諾中，唯有實體於報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂本要求實體若在有權延遲償還貸款安排產生的負債(但實體須於報告期後十二個月內遵守未來契諾)時將該等負債分類為非流動，則須作出額外披露。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。任何提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團現正評估該等修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期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香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)會計政策之披露規定實體須披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理地預期會影響通用財務報表主要用戶基於該等財務報表所作出的決定，則該等會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)就如何將重大概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。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)所提供之指引為非強制性，故該等修訂毋須生效日期。本集團現正重新審視會計政策的披露，以確保與該等修訂保持一致。

香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計界定為財務報表內的貨幣金額，受到計量不確定性的影響。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據得出會計估計。該等修訂自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。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)收窄香港會計準則第12號初步確認之範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差額之交易，如租賃及退役責任。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(前提是有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。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，並應用於所呈列的最早比較期間開始時有關租賃及退役責任的交易，並將任何累計影響確認為於當日對保留溢利或權益其他部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該等修訂前瞻性應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用。

本集團已按淨額基準確認有關使用權資產及租賃負債之暫時性差額。於首次應用該等修訂後，本集團將於呈列的最早比較期間開始時就與租賃有關的所有暫時性差額確認遞延稅項。於年內，本集團已對香港會計準則第12號(修訂本)的影響進行詳盡的評估。本集團估計將就與租賃負債有關的可扣稅暫時性差額確認遞延稅項資產人民幣13,012,000元及就與使用權資產有關的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債人民幣12,498,000元，並將首次應用該等修訂的累計影響確認為於2022年1月1日保留溢利的調整。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要

於聯營公司的投資

聯營公司乃本集團擁有長期權益(通常不低於20%的股票投票權)且能對其施加重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定，但不能控制或共同控制該等政策的權力。

本集團於聯營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

業務合併及商譽

非共同控制下的業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量被收購方之非控股權益，即賦予其持有人在清盤時按比例分佔資產淨額之現時擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所購入的一系列活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團確定其已收購一項業務。

倘本集團收購一項業務，則會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則先前所持股本權益會於收購日期按公平值重新計量，而任何所致收益或虧損將於損益內確認。

收購方將轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於損益內確認。分類為權益之或然代價不予重新計量，期後結算在權益內入賬。

2.3 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股本權益之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額。倘有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併收購之商譽會自收購日期起分配至本集團每個預期會因合併協同效應而受惠之現金產生單位，或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。與商譽有關之已確認減值虧損不會於期後撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所售業務有關之商譽列入業務的賬面值。在該等情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部分之相對價值而計量。

共同控制下業務合併的合併會計法

如下文附註30(ii)所述，綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如其乃自合併實體或業務首次受到控制方控制當日起綜合入賬。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其金融資產(包括按公平值計入損益的金融資產)。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。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或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。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)。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

公平值計量(續)

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量使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。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一層級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 - 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 - 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，並就個別資產釐定，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。於測試現金產生單位減值時，倘企業資產賬面值(如總部大樓)可按合理及一致的基準分配，則分配至個別現金產生單位，或否則分配至最小現金產生單位組別。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益表中扣除。

2.3 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表。

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士
 - (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；
 或
- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予本集團或本集團相關實體的僱員作為福利；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；
 - (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

物業及設備與折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

所有於物業及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益表。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業及設備須不時重置，本集團確認該部分物業及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年率如下：

類別	估計 可使用年期	估計 剩餘價值
樓宇	35年	3%
汽車	4年	5%
電子裝置	3年	5%
家具、固定裝置及設備	5年	5%
租賃裝修	於租賃期內及 5年(以較短者為準)	0%
其他	3年	5%

當一項物業及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

2.3 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。

本集團按成本(包括相關交易成本)計量投資物業。折舊使用直線法基準計算，以於6至35年估計使用年期內分配成本。

投資物業於出售時或永久不再使用投資物業且預期出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因報廢或出售投資物業而產生之任何收益或虧損在報廢或出售當年於損益表中確認。

投資物業、業主佔用物業與存貨之間的轉撥不會改變所轉撥物業的賬面值，亦不會出於計量或披露目的而改變該物業的成本。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期獲評為有限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

具有無限可使用年期的無形資產個別或按現金產生單位等級進行年度減值測試。該等無形資產不予攤銷。具有無限可使用年期的無形資產的可使用年期每年審閱一次，以釐定無限年期評估是否持續可靠。倘不可靠，則可使用年期由無限年期改為有限年期的評估之變動按預先計提基準入賬。

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並使用直線法於5至10年的估計可使用年期內進行攤銷。

本集團無形資產主要包括企業信息管理系統、中央交付軟件、中央醫療廢物管理軟件及智能安全社區平台軟件。無形資產的估計可使用年期為五至十年。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

租賃

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

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)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，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)予以確認。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的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產租賃期及兩年估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊。

倘租賃資產的所有權於租賃期末轉讓予本集團，或成本反映購買選擇權獲行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了本集團行使終止租賃選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款變化(例如因指數或利率變化導致的未來租賃付款變更)或相關資產的購買選擇權的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

2.3 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免適用於其短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

倘本集團為出租人，於租賃開始時(或修改租賃時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分時，本集團根據其相對獨立出售價格基準將合約中代價分配予各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬並按其經營性質計入損益表中的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報予承租人的租賃歸類為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項外，本集團初步按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益)另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付未償還本金的本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量且不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產以持有金融資產收取合約現金流量為目的按業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產同時以持有收取合約現金流量及出售為目的按業務模式持有。未按照上述業務模式持有的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量。

所有金融資產之一般買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日期)予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益表確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

2.3 重大會計政策概要(續)

終止確認金融資產(續)

倘若本集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估保留該資產擁有權的風險及回報的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則本集團按本集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團就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應付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釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。本集團認為，倘合約付款逾期30日以上，則信貸風險顯著增加。

本集團將合約付款逾期90日的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

- 第一階段 - 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具
- 第二階段 - 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具
- 第三階段 - 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或原已出現信貸減值)，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

簡化方法

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，本集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、或應付款項(如適用)。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及計息銀行借款。

2.3 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息銀行借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法於損益表確認。

計算攤銷成本時，計及收購時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益表的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類交換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時有可強制執行的法律權利去抵銷已確認之金額，且有意以淨額基準結算或變現資產同時償還負債，金融資產及金融負債互相對銷，而有關淨額於財務狀況表列報。

庫存股份

本公司或本集團重新收購及持有的自有權益工具(庫存股份)按成本直接於權益中確認。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自有權益工具於損益表確認收益或虧損。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中較低者列賬。成本乃按加權平均基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成與出售所涉任何估計成本計算。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

現金及現金等價物

編製綜合現金流量表時，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現金金額及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資。

編製綜合財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

撥備

倘若本集團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流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益表內的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按各報告期末已實施或實質已實施的稅率(及稅法)計算，並已考慮到本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃按負債法就相關期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

2.3 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差異及結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被轉回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各報告期末已實施或實際已實施的稅率(及稅法)為基準。

僅當本集團擁有可依法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不同應課稅實體(於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或轉回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產並結算負債)徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益轉回時。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務而為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用於合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率折現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨品或服務之間的時間為一年或以下的合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資成分的影響調整交易價格。

物業管理服務

提供物業管理服務的收益乃按直線法於預定期間予以確認，原因為客戶同時收取由本集團提供的利益。

物業工程及園林建設服務

本集團已使用輸入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供物業工程及園林建設服務的收益。下列一項標準達成時則本集團隨著時間轉讓服務控制權：

- a) 客戶同時接受及消費實體履約產生的表現所帶來的利潤；
- b) 因實體的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。

輸入法根據產生的實際成本佔達成建造服務估計總成本的比例確認收益。

2.3 重大會計政策概要(續)

收益確認(續)

其他服務

其他服務所得收益按直線基準隨計劃期間確認，因為客戶同時獲得本集團提供的利益。

其他來源收益

租金收入乃按佔整個租期的時間比例基準確認。

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的預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的比率予以確認。

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情計入金融資產減值的會計政策。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團履約(即轉讓相關貨品或服務控制權予客戶)時確認為收益。

以股份為基礎的付款

本集團僱員(包括董事)通過以股份為基礎的付款的形式取得薪酬，據此僱員提供服務以換取權益工具(「以權益結算的交易」)。

僱員以權益結算的交易成本乃參考交易授出當日的公平值計量。公平值按最近期融資後的估值數計算。

在滿足表現及服務條件之期間，於僱員福利開支確認以權益結算的交易成本並同時相應增加權益。在各報告期末至歸屬日期就以權益結算的交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度及本集團對最終歸屬之權益工具數量的最佳估計。於期內損益表扣除或計入之金額指於期初及期末確認之累計開支變動。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

以股份為基礎的付款(續)

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵之條款修改時，倘符合有關獎勵之原有條款，最低開支按條款並無修改來確認。此外，就增加以股份為基礎的付款之公平值總值或對僱員有利之修改而言，按修改日期之計算確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作已於註銷當日歸屬，而該獎勵尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合本集團或僱員控制以內非歸屬條件之獎勵。然而，倘有一項新獎勵替代註銷之獎勵，並指定為授出當日之替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如上段所述被視為原有獎勵之修改般處理。

尚未行使受限制股份單位計劃的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團於中國大陸營運之附屬公司所聘僱員，須參與由地方市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須撥備薪金成本之某一百分比作為中央退休金計劃供款。有關供款根據中央退休金計劃之規定於應支付時在損益表中扣除。

2.3 重大會計政策概要(續)

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即須經過大量時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔借款成本，撥充為資本作為該等資產成本的一部分。資產大致上可作擬定用途或出售時，有關借款成本不再撥充資本。合資格資產未支出的專項借款作暫時性投資所賺取的投資收入從撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息在經股東於股東大會上批准後確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息之擬派及宣派乃同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

外幣

財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。本集團各實體釐定其各自功能貨幣，而載於各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用其各自的功能貨幣於交易當日的現行匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按各報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表內確認。

按某外幣歷史成本計量的非貨幣項目乃採用初步交易當日的匯率換算。按某外幣的公平值計量的非貨幣項目乃採用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產生的盈虧與確認該項目公平值變動的盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

在確定有關預付代價非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的相關資產、開支或收入的初步確認匯率時，初步交易日期為本集團初步確認由預付代價產生的非貨幣資產或負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

財務報表附註

2022年12月31日

2.3 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為人民幣，彼等的損益表乃按與交易日期當時匯率相若的匯率換算為人民幣。

由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯率波動儲備中累計。出售國外業務時，其他全面收入中與特定國外業務相關的部分於損益確認。

編製綜合現金流量表時，若干海外附屬公司的現金流量按現金流量產生當日匯率換算為人民幣。若干海外附屬公司全年之經常性現金流量按當年之加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而這會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能引致未來須就受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除涉及估計之判斷外，管理層已作出以下對於財務報表內確認之金額構成最重大影響之判斷：

在確定具有續約權合約之租賃期限時之重大判斷

本集團擁有多個包含延期及終止選擇權的租賃合約。本集團於評估是否行使重續或終止租賃選擇權時運用判斷。換言之，本集團將考慮所有會對其行使重續或終止選擇權構成經濟激勵的相關因素。於開始日期後，倘在本集團控制範圍內有影響其行使或不行使重續或終止租賃選擇權的重大事件或情況變動(如重大租賃裝修或重大租賃資產定制)，本集團會重新評估租期。

由於該等資產對其營運的重要性，因此本集團將續租期包括在物業租賃租期內。該等租賃包含短期不可撤銷期間(即三年)，倘無法及時予以替換，則將對經營活動造成重大不利影響。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

日後的主要假設及報告期末的其他估計不確定因素的主要來源(該等來源存在重大風險，導致須對下個財政年度的資產及負債的賬面值進行重大調整)載列如下。

貿易應收款項及合約資產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及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按客戶類型及評級)的各個客戶群分部的逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值、居民消費價格指數、存款準備金率、通脹率及失業率)將在未來一年內惡化，從而導致製造業的違約數量增加，則將會調整歷史違約率。於各報告日期，更新歷史觀察違約率，及分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估為一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測經濟狀況敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料於附註20及21披露。

租賃 – 估計增量借款利率

本集團無法即時釐定於租賃隱含的利率，因此，其使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)以計量租賃負債。增量借款利率為本集團須支付的利率以借入具有類似年期(及有類似抵押品)的必要資金以在類似經濟環境下取得與使用權資產有類似價值的資產。因此，增量借款利率反映本集團「應支付」的利率，其中要求估計當無法獲得可觀察利率(例如並無訂立融資交易的附屬公司)或當須對其作出調整以反映租賃的條款及條件(例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣進行)。本集團使用現有的可觀察輸入數據(例如市場利率)估計增量借款利率及須作出若干實體特定估計(例如附屬公司的單獨信用評級)。

財務報表附註

2022年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。當有跡象表明其他非金融資產的賬面值或不可收回時對其進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(其公平值減出售成本及其使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值。公平值減出售成本乃根據按公平原則進行具約束力的類似資產出售交易所獲得的數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適合的貼現率計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損而確認，惟以應課稅溢利可用以扣減虧損為限。在釐定可予確認的遞延稅項資產數額時，管理層須根據可能出現未來應課稅溢利的時間及水平連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。於2022年12月31日，已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產賬面值為人民幣1,600,000元(2021年：無)。於2022年12月31日，未確認稅項虧損的金額為人民幣989,000元(2021年：人民幣1,550,000元)。進一步詳情載於財務報表附註18。

4. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據彼等的服務劃分業務單元，及四個可呈報經營分部載列如下：

- 物業管理服務分部包括物業管理服務及其他相關服務。
- 物業工程及園林建設服務分部包括物業工程相關服務及園林建設服務。
- 投資物業的租賃服務分部主要包括投資於優質商業空間以賺取潛在租金收入。
- 其他分部主要包括(i)以提供軟件支持服務為主的技術開發服務，(ii)患者護理及產後護理服務的中介服務。

4. 經營分部資料(續)

管理層獨立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之決策。並無呈列有關分部資產及負債之分析，因為管理層並無定期審閱有關資料以進行資源分配及表現評估。因此，僅有分部收益及分部業績予以呈列。

截至2022年12月31日止年度	物業工程及 園林建設		投資 物業的		對銷分部	總計
	物業管理 人民幣千元	服務 人民幣千元	租賃服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	間銷售 人民幣千元	
分部收入(附註5)						
向外部客戶銷售	635,869	39,581	9,931	6,618	-	691,999
分部間銷售	-	15,357	-	-	(15,357)	-
	635,869	54,938	9,931	6,618	(15,357)	691,999
分部業績	58,113	4,611	(14,857)	4,911	-	52,778
對賬：						
其他收入及收益，淨額						6,615
分佔一間聯營公司溢利						5,758
財務成本						(8,541)
企業及其他未分配開支						(4,958)
除稅前溢利						51,652

財務報表附註

2022年12月31日

4. 經營分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度	物業管理 人民幣千元	物業工程及 園林建設 服務 人民幣千元	投資 物業的 租賃服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	542,838	49,301	5,942	3,217	601,298
分部業績	58,775	3,724	774	468	63,741
對賬：					
其他收入及收益，淨額					7,292
分佔一間聯營公司溢利					5,540
財務成本					(11,299)
企業及其他未分配開支					(8,830)
除稅前溢利					56,444

有關地理區域的資料

於報告期間，由於本集團全部收益及經營溢利產生自中國內地及本集團的除金融工具外的全部非流動資產，且遞延稅項資產位於中國內地，故並無呈列經營分部的其他地理資料。

主要客戶資料

本集團擁有大量客戶，於本年度，概無任何該等客戶收益佔本集團收益10%或以上(2021年：無)。

5. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額

收益分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收益	682,068	595,356
其他來源收益：		
投資物業經營租賃的租金收入總額	9,931	5,942
	691,999	601,298

客戶合約收益

(a) 收益分拆資料

服務類型	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務	635,869	542,838
物業工程服務及園林建設服務	39,581	49,301
其他	6,618	3,217
客戶合約收益總額	682,068	595,356
收益確認時間		
隨時間轉讓的服務	682,068	595,356

財務報表附註

2022年12月31日

5. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

客戶合約收益(續)

(a) 收益分拆資料(續)

下表呈列於報告期間確認的收益金額，其於報告期初計入合約負債並於過往期間自己達成履約責任確認：

服務類型	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益		
物業管理服務	19,521	13,607
物業工程服務及園林建設服務	1,999	11,761
其他	448	393
	21,968	25,761

(b) 履約責任

關於本集團的履約責任資料概述如下：

物業管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成。管理服務合約的期限為一至五年，並按提供服務的時間計賬。

物業工程服務及園林建設服務

該履約責任隨提供服務的時間達成。客戶會保留若干百分比付款直至保固期結束，此乃由於合約訂明本集團收取末期付款的權利取決於客戶於特定的一段時間內對服務質量是否滿意。

5. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

客戶合約收益(續)

(b) 履約責任(續)

其他服務

履約責任隨提供服務的時間達成，而於提供服務之前通常需要作出短期墊款。其他服務合約的期限為一年或更短，或根據提供服務的時間計費。

於報告期間分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預期將確認為收益的金額：		
一年以內	305,496	294,435
超過一年	58,855	26,501
	364,351	320,936

在一年後分配至預計確認為收益的餘下履約責任的交易價格金額與物業管理服務有關，其履約責任將於五年內達成。分配至剩餘履約責任的所有其他交易價格金額預計於一年內確認為收益。

財務報表附註

2022年12月31日

5. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
政府補助*	4,468	4,467
銀行利息收入	711	433
向一名關聯方授出貸款的利息收入	-	2,089
金融資產的利息收入	473	68
天津天孚物業管理有限公司管理的利息收入	110	-
	5,762	7,057
收益		
終止租賃合約(作為承租人)的收益	802	56
其他	274	183
	1,076	239
其他開支		
出售物業及設備項目的虧損	(223)	(4)
	(223)	(4)
	6,615	7,292

* 政府補助包括本集團向相關政府機構收取的各種補貼。概無有關該等補貼的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(抵免)以下各項：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所提供服務的成本*		228,271	208,651
物業及設備折舊	13	4,129	3,307
投資物業折舊	14	18,854	5,933
使用權資產折舊	15	1,285	3,720
其他無形資產攤銷**	16	396	386
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：			
工資及薪金		320,629	280,291
退休金計劃供款		16,491	12,366
以權益結算的股份獎勵開支		1,748	1,877
不包含在租賃負債計量中的租賃付款		5,089	438
貿易應收賬款減值撥備	20	2,589	258
上市開支		4,958	8,830

* 服務成本款項不包括計入物業及設備折舊、投資物業折舊及僱員福利開支的成本，其亦計入年內就各此等類型開支上文單獨披露的各自總金額。

** 報告期間的其他無形資產攤銷包含在綜合損益表的行政開支中。

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計息銀行借款利息	4,602	9,740
租賃負債利息	3,939	1,559
	8,541	11,299

財務報表附註

2022年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬

年內董事及最高行政人員薪酬乃根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露，載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	692	778
退休金計劃供款	60	72
以權益結算的股份獎勵開支	447	487
表現相關花紅	-	220
	1,199	1,557

(a) 獨立非執行董事

於年內並無已付或應付獨立非執行董事酬金(2021年：無)。

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	截至2022年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以權益 結算的 股份獎勵 開支 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事會主席及執行董事：						
楊立群先生	-	296	20	380	-	696
行政總裁及執行董事：						
費忠利先生	-	396	40	67	-	503
非執行董事：						
樂濤先生	-	-	-	-	-	-
程欣先生	-	-	-	-	-	-
樂航乾先生	-	-	-	-	-	-
	-	692	60	447	-	1,199

財務報表附註

2022年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

	截至2021年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以權益 結算的 股份獎勵 開支 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事會主席及執行董事：						
楊立群先生	-	314	36	410	120	880
行政總裁及執行董事：						
費忠利先生	-	464	36	77	100	677
非執行董事：						
樂濤先生	-	-	-	-	-	-
程欣先生	-	-	-	-	-	-
樂航乾先生	-	-	-	-	-	-
	-	778	72	487	220	1,557

於年內，董事或最高行政人員概無根據任何安排放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 五名最高薪僱員

於年內，五名最高薪僱員包括一名董事(2021年：兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。餘下既非本公司董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,868	1,453
退休金計劃供款	158	108
以權益結算的股份獎勵開支	317	268
表現相關花紅	-	180
	2,343	2,009

薪酬介乎下列區間的既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數 於12月31日	
	2022年	2021年
零至500,000港元	-	-
500,001港元至1,000,000港元	4	3
	4	3

財務報表附註

2022年12月31日

10. 所得稅

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期中國內地企業所得稅		
年內扣除	16,092	11,473
過往年度少計提所得稅	273	—
遞延所得稅(附註18)	(5,094)	520
總計	11,271	11,993

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

根據香港稅法，於2018年4月1日之前，本公司於香港的附屬公司須就於香港獲得的應課稅收入按16.5%的稅率繳納香港利得稅。自2018年4月1日開始的財政年度起，兩級利得稅制度生效，根據該制度，首2百萬港元的應課稅利潤稅率為8.25%，超出2百萬港元部分的任何應課稅利潤稅率為16.5%。基於該附屬公司於本年度及過往年度於香港未產生或源自香港的應課稅利潤，故截至2022年及2021年12月31日止年度未作出香港利得稅撥備。

本集團須以實體基準就本集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法，於報告期間，於中國成立的附屬公司的所得稅稅率為25%。

本集團一間中國附屬公司於2020年符合高新技術企業資格，故有權享受2020年至2022年的15%優惠稅率。同時，該附屬公司亦合資格自2018年符合雙軟認證企業資格，根據「兩免三減半」計劃，於實現盈利的首兩年獲豁免繳納所得稅，並於之後的三年僅繳納其適用所得稅25%的一半。就此而言，截至2021年及2022年止各年度，該附屬公司均按12.5%的稅率繳稅。此外，該附屬公司亦符合小型微利企業的資格，其應納稅所得稅率須按實際稅務負擔較低的優惠所得稅政策計算。

10. 所得稅(續)

根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於進一步實施小型微利企業所得稅優惠政策的公告(財政部、稅務總局公告2022年第13號)》，於2022年1月1日至2024年12月31日期間，年應納稅所得額超過人民幣100萬元但不超過人民幣300萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於實施小型微利企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告(2021年底第12號)》，於2021年1月1日至2022年12月31日期間，年應納稅所得額不超過人民幣100萬元的部分，減按12.5%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。本集團若干中國附屬公司及分公司合資格為小型微利企業，因此於年內有權享有稅務優惠。

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算的除稅前溢利所適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	51,652	56,444
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	12,913	14,111
附屬公司的優惠稅率的影響	(2,965)	(2,281)
過往期間的當期稅項調整	273	-
不可扣稅的開支	2,529	1,769
一間聯營公司應佔溢利	(1,440)	(1,386)
研發開支加計扣除	(25)	(103)
毋須納稅收入	(10)	(17)
過往期間已動用稅項虧損	(25)	(132)
未確認稅項虧損及暫時性差額	21	32
按本集團實際稅率計算的稅項開支	11,271	11,993

於年內，一間聯營公司應佔稅項為人民幣2,580,000元(2021年：人民幣1,625,000元)，計入綜合損益表「分佔一間聯營公司溢利」。

財務報表附註

2022年12月31日

11. 股息

本公司於年內概無派付或宣派股息。董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利計算。用於計算截至2022年及2021年12月31日止年度每股基本盈利金額的普通股加權平均數為219,430,694股(2021年：219,430,694股)，即緊隨資本化發行(如附註39所闡釋)後的本公司普通股加權平均數，猶如所有該等股份於截至2022年及2021年12月31日止整個年度均已發行。

本集團於報告期間並無潛在攤薄已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔溢利	40,167	44,300
	2022年 股份數目	2021年 股份數目
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股 加權平均數	219,430,694	219,430,694
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣元)	0.18	0.20

13. 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	電子裝置 人民幣千元	家具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日						
於2022年1月1日						
成本	6,648	3,427	16,992	2,042	1,442	30,551
累計折舊	(1,012)	(1,625)	(7,770)	(1,190)	(490)	(12,087)
賬面淨值	5,636	1,802	9,222	852	952	18,464
於2022年1月1日，扣除累計折舊	5,636	1,802	9,222	852	952	18,464
添置	-	903	4,112	31	887	5,933
出售	-	(47)	(874)	(136)	-	(1,057)
年內已計提折舊	(173)	(655)	(2,811)	(341)	(149)	(4,129)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	5,463	2,003	9,649	406	1,690	19,211
於2022年12月31日						
成本	6,648	4,283	20,230	1,937	2,329	35,427
累計折舊	(1,185)	(2,280)	(10,581)	(1,531)	(639)	(16,216)
賬面淨值	5,463	2,003	9,649	406	1,690	19,211

財務報表附註

2022年12月31日

13. 物業及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	電子裝置 人民幣千元	家具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日						
於2021年1月1日						
成本	6,648	3,290	13,035	1,726	1,442	26,141
累計折舊	(839)	(2,048)	(6,459)	(845)	(380)	(10,571)
賬面淨值	5,809	1,242	6,576	881	1,062	15,570
於2021年1月1日，扣除累計折舊	5,809	1,242	6,576	881	1,062	15,570
添置	-	1,003	5,049	316	-	6,368
出售	-	(44)	(123)	-	-	(167)
年內已計提折舊	(173)	(399)	(2,280)	(345)	(110)	(3,307)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	5,636	1,802	9,222	852	952	18,464
於2021年12月31日						
成本	6,648	3,427	16,992	2,042	1,442	30,551
累計折舊	(1,012)	(1,625)	(7,770)	(1,190)	(490)	(12,087)
賬面淨值	5,636	1,802	9,222	852	952	18,464

* 於2022年12月31日，本集團尚未獲得若干賬面淨值約為人民幣895,000元(2021年：人民幣952,000元)的停車庫的業權證。

** 於2022年12月31日，並無物業或設備項目被抵押。於2021年12月31日，向銀行抵押賬面淨值約人民幣5,636,000元的樓宇以獲得利率為5.655%的人民幣20,000,000元的貸款(附註27)。

14. 投資物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	63,904	45,848
新租賃導致的添置	-	26,666
收購導致的添置	9,145	-
租賃裝修導致的添置	17,730	-
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	46,218	-
終止租賃合約	(11,014)	(2,677)
折舊	(18,854)	(5,933)
於12月31日的賬面值	107,129	63,904

* 於2022年12月31日，本集團尚未獲得若干賬面淨值約為人民幣8,914,000元(2021年：無)的停車庫的業權證。

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)。

本集團的投資物業位於中國，自有物業的土地使用權期限為20至40年。

向第三方及關聯方出租的投資物業為經營租賃，有關進一步概要詳情載於財務報表附註15。於2022年12月31日，轉租或擬轉租的投資物業的賬面值為人民幣70,498,000元(2021年：人民幣51,356,000元)。

於2022年12月31日，並無投資物業項目被抵押。於2021年12月31日，向銀行抵押賬面淨值約人民幣10,054,000元的投資物業以獲得利率為5.655%的人民幣20,000,000元的貸款(附註27)。

財務報表附註

2022年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級

於報告期末，投資物業的公平值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國的投資物業	121,887	75,519

於報告期末，本集團投資物業的公平值乃按獨立估值師Arista Valuation Advisory Ltd作出的估值釐定。根據估值模式，一項於本年度收購的物業採納市場法，其他物業採納貼現現金流量(貼現現金流量)法。

自有物業及租賃物業的公平值估計屬公平值層級的第三層級。

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團訂有商業樓宇及停車場的租賃合約。商業樓宇及停車場的租期一般為12個月至9年。

(a) 使用權資產

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

租賃物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初的賬面值	1,285	1,285
折舊開支	(1,285)	(953)
於年末的賬面值	-	332

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於年內的賬面值及變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初的賬面值	54,356	31,353
新租賃	-	31,671
年內確認的利息增加	3,939	1,559
出租人給予的COVID-19相關租金減免	(419)	-
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	46,218	-
終止租賃合約	(11,816)	(2,733)
付款	(8,623)	(7,494)
於年末的賬面值	83,655	54,356
分析為：		
即期	16,899	6,718
非即期	66,756	47,638

租賃負債的到期分析於附註36披露。

本集團已於年內對出租人就租賃若干物業而授予的所有合資格租金優惠應用實際權宜方法。

財務報表附註

2022年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中就租賃確認的金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債利息	3,939	1,559
投資物業及使用權資產折舊	17,347	8,369
與短期租賃有關的開支	5,089	438
於損益中確認的總金額	26,375	10,366

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其位於中國內地的投資物業(附註14)，包括4項自有商業物業(2021年：3項)及3項轉租商業物業(2021年：4項)。該等租賃條款通常要求租戶支付保證金，此外，須根據當時現行市況定期調整租金。於年內，本集團確認租金收入人民幣9,931,000元(2021年：人民幣5,942,000元)，有關詳情載於附註5。

於2022年12月31日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	12,531	6,783
一年以上但兩年以內	12,046	6,030
兩年以上但三年以內	7,137	6,713
三年以上但四年以內	3,404	5,325
四年以上但五年以內	2,592	4,813
五年以上	1,463	6,552
	39,173	36,216

16. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元
2022年12月31日	
於2022年1月1日：	
成本	4,882
累計攤銷	(1,887)
賬面淨值	2,995
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	2,995
添置	19
年內攤銷	(396)
於2022年12月31日，扣除累計攤銷	2,618
於2022年12月31日：	
成本	4,901
累計攤銷	(2,283)
賬面淨值	2,618
2021年12月31日	
於2021年1月1日：	
成本	4,823
累計攤銷	(1,501)
賬面淨值	3,322
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3,322
添置	59
年內計提攤銷	(386)
於2021年12月31日，扣除累計攤銷	2,995
於2021年12月31日：	
成本	4,882
累計攤銷	(1,887)
賬面淨值	2,995

財務報表附註

2022年12月31日

17. 於一間聯營公司的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔資產淨值	49,187	43,429
收購商譽	84,245	84,245
賬面淨值	133,432	127,674

於2022年12月31日，本集團的聯營公司如下：

名稱	註冊及 營業地點	實繳股本	本集團 應佔所有權 權益百分比(%)	主營業務
天津天孚物業管理有限公司 (「天津天孚」)	天津	人民幣6,000,000元	41	物業管理服務

天津天孚被視為本集團重要聯營公司，於天津從事物業管理服務，並使用權益法入賬。

17. 於一間聯營公司的投資(續)

下表說明有關天津天孚的財務資料概要以及與財務報表內的賬面值對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	185,150	171,361
非流動資產，不包括商譽	74,764	89,003
收購聯營公司的商譽	84,245	84,245
非流動負債	(16,125)	(21,881)
流動負債	(123,821)	(132,559)
資產淨值	204,213	190,169
資產淨值，不包括商譽	119,968	105,924
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團所有權比例	41%	41%
本集團分佔聯營公司的資產淨值，不包括商譽	49,187	43,429
收購的商譽	84,245	84,245
投資賬面值	133,432	127,674
	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
收益	303,610	341,264
折舊及攤銷	(12,027)	(9,176)
稅項	(6,292)	(3,963)
年內溢利及全面收益總額	14,043	11,812
已收股息*	3,618	5,757

* 於2021年12月24日，天津天孚的董事會批准人民幣21,163,000元的股息分派，包括向本集團分派股息人民幣9,375,000元，本集團於2021年及2022年分別收取股息人民幣5,757,000元及人民幣3,618,000元。

財務報表附註

2022年12月31日

18. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於報告期內之變動如下：

(a) 遞延稅項資產

	租賃負債 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	金融 資產減值 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	514	2,512	234	-	3,260
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	2,902	(45)	648	1,600	5,105
於2022年12月31日的 遞延稅項資產	3,416	2,467	882	1,600	8,365
	租賃負債 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	金融 資產減值 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	263	3,411	193	2	3,869
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	251	(899)	41	(2)	(609)
於2021年12月31日的 遞延稅項資產	514	2,512	234	-	3,260

18. 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債

	超出有關折舊 的折舊撥備 人民幣千元
於2021年1月1日	(129)
年內於損益表計入的遞延稅項(附註10)	89
於2021年12月31日的遞延稅項負債	(40)
於2022年1月1日	(40)
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(11)
於2022年12月31日的遞延稅項負債	(51)

以下為就財務申報目的對本集團遞延稅項結餘的分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	8,365	3,260
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(51)	(40)

財務報表附註

2022年12月31日

18. 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債(續)

於2022年12月31日，本集團擁有未確認稅項虧損及可扣減暫時性差額人民幣989,000元(2021年：人民幣1,550,000元)。就稅項虧損及可扣減暫時性差額而言，因彼等在本集團於一段時間處於虧損狀態的若干附屬公司中產生，該等附屬公司被視為不可能會產生應課稅溢利以抵銷可動用的稅項虧損及可扣減暫時性差額。

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向海外投資者宣派股息，須按10%稅率繳納預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後賺取的盈利。倘中國內地與海外投資者所在的司法權區之間有稅收協定，則適用的預扣稅率較低。本集團的適用比率為10%。

於2022年12月31日，本集團於中國內地的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利為人民幣169,403,000元(2021年：人民幣121,451,000元)。董事認為，於可預見將來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利，因此並無就該未匯出盈利確認遞延稅項。

本公司向其股東派付的股息對所得稅並無影響。

19. 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
低價值消耗品	124	123

20. 貿易應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	155,628	87,228
減值	(4,789)	(2,200)
	150,839	85,028

本集團與其客戶的信貸條款以信貸形式為主。信貸期一般為90日內。每名客戶均有最高信貸額度。本集團嚴格管控其未收回應收款項，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討逾期餘額。有鑒於上述且本集團的貿易應收款項與大量分散客戶有關，概無重大集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押或其他信貸增強工具。貿易應收款項為不計息。

於2022年12月31日，本集團的貿易應收款項包括應收本集團關聯方款項人民幣1,743,000元(2021年：人民幣94,000元)，屬貿易性質、無抵押、免息及須按與提供予本集團主要客戶類似的信貸條款償還。

於報告期末，基於發票日期的貿易應收款項的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	152,658	85,122
一至兩年	1,429	433
兩年以上	1,541	1,673
	155,628	87,228

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	2,200	1,942
減值虧損(附註6)	2,589	258
於年末	4,789	2,200

財務報表附註

2022年12月31日

20. 貿易應收款項(續)

於各報告日期，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各個客戶群分部的發票計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告期末可得的有關過往事件的合理及證明資料、當前條件及未來經濟條件預測。

當有資料表明對手方陷入嚴重財務困難且無切實收回前景時，本集團將撇銷貿易應收款項。

以下載列有關使用撥備矩陣計量的本集團的貿易應收款項的信貸風險承擔的資料：

	於2022年12月31日		
	預期 信貸虧損率	賬面總值 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元
一年內	1.19%	152,658	1,819
一年以上	100.00%	2,970	2,970
		155,628	4,789

	於2021年12月31日		
	預期 信貸虧損率	賬面總值 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元
一年內	0.11%	85,122	94
一年以上	100.00%	2,106	2,106
		87,228	2,200

21. 合約資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自以下各項的合約資產：		
建築服務	25,103	8,729

合約資產初步確認為來自建築服務的收益，乃由於代價須於圓滿竣工後方可收取。於建築竣工及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。本集團與其客戶的貿易條款及信貸政策於附註20中披露。

計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠記錄及逾期金額的合約資產有關。於2022年及2021年12月31日，虧損撥備被評估為微乎其微。

合約資產的預期收回或結算時間如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	25,103	8,729

財務報表附註

2022年12月31日

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動		
預付供應商款項	4,551	2,019
按金及其他應收款項	11,153	11,912
遞延上市開支	5,410	3,795
應收一間聯營公司股息	—	3,618
	21,114	21,344
非流動		
按金及其他應收款項	2,326	—

本集團應收一間聯營公司股息屬非貿易性質、無抵押、免息、須按要求償還及已於年內結清。

計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠記錄及逾期金額的應收賬款有關。於2022年及2021年12月31日，虧損撥備被評估為微乎其微。

23. 金融投資

按攤銷成本列賬的金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
理財產品	—	9,900

理財產品為短期投資，期限為7天及按固定年利率計息。

24. 現金及現金等價物以及受限制存款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	70,146	123,974
減：		
已就一筆銀行貸款抵押的定期存款(附註27)	(4,000)	(10,000)
受限制定期存款	(1,482)	(1,894)
現金及現金等價物	64,664	112,080

於報告期末，本集團以港元計值的現金及銀行結餘為人民幣1,233,000元(2021年：人民幣1,141,000元)。

人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行的現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款的存款期介乎一天至三個月，視乎本集團的即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及受限制存款乃存放於信譽良好及近期並無拖欠記錄的銀行。

25. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
三個月內	30,670	37,592
三個月至六個月	5,720	91
六個月至一年	170	107
一年以上	4,816	4,906
	41,376	42,696

貿易應付款項屬無抵押、免息及一般於少於90天內結算。

於2022年12月31日，計入本集團貿易應付款項的應付本集團關聯方款項為零(2021年：人民幣4,200,000元)。

財務報表附註

2022年12月31日

26. 其他應付款項及應計費用

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期			
合約負債	(a)	25,394	21,968
按金	(b)	9,711	11,003
應付員工工資及福利		57,181	54,284
應付附屬公司當時權益持有人款項		1,620	1,620
應付天津天孚管理款項		-	701
來自一間聯營公司的墊款	(c)	-	3,618
應付一名關聯方款項	(d)	505	505
其他應付稅項		7,143	6,702
應計負債		-	1,185
代表客戶及其他方的收款		4,193	5,311
		105,747	106,897

(a) 合約負債詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
自客戶收取的短期墊款		
物業管理服務	23,274	19,522
物業工程服務	1,562	1,999
其他	558	447
合約負債總額	25,394	21,968

合約負債包括就提供管理服務、安裝及施工而收取的短期墊款。2022年合約負債增加乃主要由於就提供物業管理服務而自客戶收取的短期墊款增加。

(b) 按金主要指於報告期末自客戶收取的按金。

(c) 本集團來自一間聯營公司的墊款屬非貿易性質，並已於2022年償還。

(d) 於2020年6月30日，本集團自樂濤先生控制的實體租賃一間物業，年租金開支為人民幣2,184,000元，其中方於2023年2月支付人民幣505,000元。

其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

27. 計息銀行借款

		2022年			2021年		
		實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期							
銀行貸款－無抵押及 有擔保	(a)	-	-	-	5.655-5.67	2022	30,000
銀行貸款－有擔保	(b)	4.30-5.60	2023	20,000	-	-	-
長期銀行貸款即期部分 －有擔保		4.45-5.67	2023	13,140	4.65	2022	11,140
				<u>33,140</u>			<u>41,140</u>
非即期							
銀行貸款－有抵押及 有擔保	(c)	5.67	2024	17,000	-	-	-
銀行貸款－有擔保*	(d)	貸款基礎 利率	2027	44,540	貸款基礎 利率	2023年 至2027年	55,680
				<u>61,540</u>			<u>55,680</u>
				<u>94,680</u>			<u>96,820</u>
					2022年 人民幣千元		2021年 人民幣千元
分析如下：							
應償還銀行貸款：							
一年內					33,140		41,140
於第二年					28,140		11,140
第三至第五年，包括首尾兩年					33,400		33,440
五年以上					-		11,100
					94,680		96,820

財務報表附註

2022年12月31日

27. 計息銀行借款(續)

- (a) 本集團若干銀行貸款由：
- i. 本集團擁有的人民幣10,000,000元存款證擔保或抵押，其於2021年12月31日的賬面值為人民幣10,000,000元及利率為5.655%，已於2022年償還。
 - ii. 本集團擁有的賬面淨值約人民幣5,636,000元的樓宇及賬面淨值約為人民幣10,054,000元的投資物業擔保或抵押，其於2021年12月31日的賬面值為人民幣20,000,000元及利率為5.655%，已於2022年償還。
- (b) 本集團的若干銀行貸款由：
- i. 本公司一間附屬公司擔保，其於報告期末的賬面總值為人民幣10,000,000元，該貸款於一年內到期，利率為5.60%。
 - ii. 一間獨立公司擔保，其於報告期末的賬面總值為人民幣10,000,000元，該貸款於一年內到期，利率為4.30%。
- (c) 本集團於報告期末的若干銀行貸款人民幣17,000,000元由本公司一間附屬公司擔保並由本集團擁有的人民幣4,000,000元存款證作抵押。該貸款於兩年內到期，利率為5.67%。
- (d) 於2021年12月31日，本集團若干銀行貸款人民幣55,680,000元由樂濤先生控股的實體擔保，其於一至五年內到期，按中國5年期貸款基礎利率(「**貸款基礎利率**」)計息。利率須於各歷年6月30日參考調整日期前的最近期貸款基礎利率的相關變動作出調整。該等擔保已於2022年11月獲解除。

28. 股本

股份	2022年	2021年
0.0001美元的法定(股份數目)普通股	500,000,000	500,000,000
0.0001美元的已發行但未繳款(股份數目)普通股	200,000,000	200,000,000
0.0001美元的已發行及已繳款(股份數目)普通股	2,000,000	2,000,000

於2022年12月31日，本公司普通股總數為202,000,000股(2021年：202,000,000股)，其中包括根據首次公開發售前受限制股份單位計劃持有及發行的5,000,000股庫存股份。

本公司股本的變動概要如下：

	已發行 股份數目	實繳股本 人民幣千元
於2021年1月1日	202,000,000	—
一名股東出資	—	1
於2021年12月31日及2022年12月31日	202,000,000	1

於2020年6月30日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為每股面值0.0001美元的50,000美元股份。截至註冊成立日期，已按每股股份0.0001美元的面值發行202,000,000股普通股。

於2021年1月26日，本公司其中一名股東Archery Capital Management Limited(擁有2,000,000股普通股)向本公司注資2,440,000港元(人民幣2,028,000元)。於注資後，本公司擁有2,000,000股已發行及已繳股款的普通股、200,000,000股已發行但未繳股款的普通股，以及擁有人民幣1,000元的股本及人民幣2,027,000元的股份溢價。

財務報表附註

2022年12月31日

29. 股份獎勵計劃

2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃

本集團透過成立投資公司向當時的控股公司作出投資，採納股份獎勵計劃，旨在為對本集團營運的成功作出貢獻的合資格人士(包括本公司董事及本集團僱員以及2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃所界定的其他合資格參與者)提供激勵及獎勵。

2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃分別於2016年1月、2017年3月及2020年3月生效，並分別於自該日期起計至2024年1月、2025年3月及2028年3月止8年期間有效。股份獎勵計劃分為5個等額系列，歸屬期為4年、5年、6年、7年及8年。

根據2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃，當時控股公司的1,800,000股股份、1,100,100股股份及1,502,250股股份分別授予本集團合共11名、3名及17名僱員(包括董事)。

於籌備在聯交所上市本公司股份的過程中，本集團進行了企業重組(「重組」)。作為重組的一環，本公司於2020年6月30日於開曼群島註冊成立。其後本公司成為本集團的控股公司。關於上述重組，本公司以新的股份獎勵計劃替換2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃(「代替獎勵計劃」)並已於2020年6月30日經本公司的董事會決議案批准。

除當時控股公司變為本公司產生的股份變動及重組進行的股份分拆外，因代替獲授股份的公平值並無增加，故代替獎勵計劃與2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃完全相同且均視作代替計劃。獲授股份數目增加乃由於重組後按照一股股份拆分為四股股份，而行使價相應變動以反映股份分拆。

股份附帶股息權及投票權。

	2022年		2021年	
	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目
於1月1日	0.87	20,961,000	0.78	25,545,000
年內歸屬	0.40	(4,584,000)	0.40	(4,584,000)
於12月31日	1.00	16,377,000	0.60	20,961,000

29. 股份獎勵計劃(續)

2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃(續)

於授出日期，2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃的公平值分別為人民幣6,660,000元、人民幣9,600,000元及人民幣32,022,000元。年內，本集團確認以股份為基礎的付款開支為人民幣1,744,000元(2021年：人民幣1,877,000元)。

獲授以股份結算的股份計劃的公平值乃於授出日期使用二項式模型進行估計，計及獲授計劃的條款及條件。下表列示使用該模式的輸入數據：

首次公開發售前受限制股份單位計劃

於2022年12月20日，董事會決議並採納首次公開發售前受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)。根據上述決議案，本集團向僱員授出5,000,000股股份，所有受限制股份單位的行使價為每股1.50港元。首次公開發售前受限制股份單位須待承授人服務滿五年後方可歸屬，於歸屬後可轉換為一股普通股。

於授出日期，首次公開發售前受限制股份單位計劃的公平值為人民幣898,000元。年內，本集團確認以股份為基礎的付款開支為人民幣5,000元(2021年：無)。

尚未歸屬的受限制股份單位數目的變動如下：

	股份數目
於2022年1月1日	—
年內授予	5,000,000
於2022年12月31日	5,000,000

受限制股份單位於授出日期的公平值乃參考相關普通股於授出日期的公平值釐定。

財務報表附註

2022年12月31日

30. 儲備

本集團的儲備金額及其變動於財務報表內的綜合權益變動表內呈列。

(i) 法定儲備

根據中華人民共和國公司法，中國公司須將法定除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備，直至儲備的累計總額達到公司註冊資本的50%。待中國有關部門批准後，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加公司的註冊資本。法定儲備不可用於向中國附屬公司的股東分派股息。

(ii) 合併儲備

本集團的合併儲備指附屬公司當時的權益持有人的注資。於過往年度的增資指附屬公司當時的權益持有人向各公司額外注入的實繳股本。於過往年度的扣減指本集團自控股股東處收購附屬公司的實繳股本(以控股股東分派入賬)以及自樂濤先生控股的公司收購山東凱迪網絡信息技術有限公司(「山東凱迪」)。對山東凱迪的收購採用合併會計原則以共同控制下的業務合併入賬。

(iii) 就受限制股份單位計劃持有的股份

一名僱員於2020年辭任，而樂航乾先生代表本公司購買僱員股份，並將其保留作首次公開發售前受限制股份單位獎勵計劃。首次公開發售前受限制股份單位於2022年12月20日授出。

(iv) 股份溢價儲備

於2021年1月26日，本公司其中一名股東Archery Capital Management Limited(擁有2,000,000股普通股)向本公司注資2,440,000港元(人民幣2,028,000元)。於注資後，本公司擁有200,000,000股已發行但未繳股款的普通股，以及人民幣1,000元的股本及人民幣2,027,000元的股份溢價。

(v) 其他

COVID-19相關租金優惠由樂濤先生控制的實體授出。該等租金優惠乃視作對本集團的注資，而本集團將此項交易視為權益交易並將其入賬列為儲備。

31. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

本集團就租賃安排對投資物業作出的非現金添置人民幣46,218,000元(2021年：人民幣26,666,000元)。

本集團並無就租賃安排對使用權資產作出的非現金添置(2021年：人民幣5,005,000元)。

(b) 融資活動產生的負債變動

	銀行及其他貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2022年1月1日	96,820	54,356	
融資現金流量變動	(2,140)	(8,623)	
出租人的Covid-19相關租金減免	-	(419)	
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	-	46,218	
終止作為承租人的租賃合約	-	(11,816)	
利息開支(附註7)	-	3,939	
於2022年12月31日	94,680	83,655	
	銀行及其他貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2021年1月1日	208,910	31,353	21,100
融資現金流量變動	(112,090)	(7,494)	(21,100)
新租賃	-	31,671	-
終止作為承租人的租賃合約	-	(2,733)	-
利息開支(附註7)	-	1,559	-
於2021年12月31日	96,820	54,356	-

財務報表附註

2022年12月31日

31. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動內	5,089	438
融資活動內	8,623	7,494
	13,712	7,932

32. 或然負債

本集團於報告期末並無任何未披露的或然負債。

33. 資產質押

有關為本集團銀行貸款質押的資產詳情分別載於財務報表附註13、14及24。

34. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔。

35. 關聯方交易

樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為山東潤華物業管理股份有限公司股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事。樂航乾先生與梁女士於出現分歧時將以樂濤先生的決策為準。

樂濤先生	控股股東
梁躍鳳女士	控股股東之妻
樂航乾先生	控股股東之子

(a) 本集團與關聯方之交易如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向關聯方提供的服務			
<i>樂濤先生控制的實體：</i>			
提供租賃服務	(i)	172	235
提供物業工程服務及園林建設服務	(i)	1,129	902
提供物業管理	(i)	26,324	25,308
其他	(i)	2,983	1,832
<i>樂航乾先生控制的實體：</i>			
提供物業工程服務及園林建設服務	(i)	16,943	35,346
提供物業管理	(i)	5,970	6,969
其他	(i)	21	—
<i>樂濤先生及樂航乾先生控制的實體：</i>			
提供物業管理	(i)	162	181
<i>梁躍鳳女士控制的實體：</i>			
提供物業工程服務及園林建設服務	(i)	—	2,628
天津天孚			
其他	(i)	181	—
		53,885	73,401

財務報表附註

2022年12月31日

35 關聯方交易(續)

(a) 本集團與關聯方之交易如下:(續)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向關聯方購買			
樂濤先生控制的實體:			
接受租賃服務	(i)	1,638	1,926
樂航乾先生控制的實體:			
購買投資物業	(i)	9,143	-
		10,781	2,372

(i) 除一家由樂濤先生控制的實體提供的COVID-19相關租金優惠人民幣419,000元(經雙方參考若干已公佈的指引後共同協定)外,上述服務費及其他交易的價格乃根據向第三方客戶提供的類似條款釐定。

(ii) 於年內,樂濤先生控制的實體按免專利費基準授予本集團使用中國一間實體擁有的若干商標的許可(「許可商標」)。本集團與該實體於2021年按免專利費基準訂立一份三年商標許可協議。

(b) 本集團主要管理人員薪酬

除附註8所披露的董事外,主要管理層的薪酬載列如下:

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,499	2,603
退休金計劃供款	226	216
以權益結算的股份獎勵開支	317	336
表現相關花紅	-	290
	3,042	3,445

35 關聯方交易(續)

(c) 關聯方的尚未償還結餘

於報告期末，本集團之貿易應付款項、貿易應收款項、應付附屬公司當時權益持有人款項、來自一間聯營公司的墊款及應付天津天孚管理款項以及應付關聯方款項的詳情載於附註20、25及26。

上述有關向本集團關聯方提供服務的關聯方交易構成上市規則第十四A章所界定之關連交易或持續關連交易。

36. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

2022年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	150,839
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	13,479
受限制存款	5,482
現金及現金等價物	64,664
	234,464

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	41,376
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	11,836
計息銀行借款	94,680
	147,892

財務報表附註

2022年12月31日

36. 按類別劃分的金融工具(續)

2021年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	85,028
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	15,530
按攤銷成本列賬的金融資產	9,900
受限制存款	11,894
現金及現金等價物	112,080
	234,432

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	42,696
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	17,445
計息銀行借款	96,820
	156,961

37. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金等價物、受限制存款、按攤銷成本列賬的金融負債、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、短期計息銀行借款、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

管理層透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率貼現預期未來現金流量以評估其他應收款項及其他資產以及計息銀行借款非即期部分的公平值。其他應收款項及其他資產非即期部分的公平值變動並不重大，按浮動利率計息的銀行借款非即期部分公平值與其賬面值相若，原因為該等賬面金額乃使用與當前借貸利率相若的相關實際浮動年利率貼現。

本集團的公司財務部負責釐定金融工具公平值管理的政策及程序。公司財務部直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務部分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值過程及結果與董事會進行討論，以作年度財務申報。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。以下為用於估計公平值的方法及假設。

公平值層級

本集團非流動金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值 於12月31日		公平值 於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產				
其他應收款項及其他資產	2,326	-	2,326	-
	2,326	-	2,326	-
金融負債				
計息銀行借款	61,540	55,680	61,540	55,680
	61,540	55,680	61,540	55,680

於2022年及2021年12月31日，本集團並無持有任何按公平值計量的金融資產及負債。

其他應收款項及其他資產以及計息銀行借款非即期部分的公平值計量層級屬使用重大可觀察輸入數據的第二層級。

財務報表附註

2022年12月31日

38. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括租賃負債、計息銀行借款，以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的乃為本集團的經營籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如貿易應收款項以及貿易應付款項，均直接源自其營運。

來自本集團金融工具的主要風險為信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理該等風險的政策，有關政策概述於下。

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽卓著之第三方進行買賣。本集團之政策為所有有意以信貸期進行買賣之客戶，均須通過信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管，本集團面臨之壞賬風險並不重大。本集團並無重大集中信貸風險。

於年末階段的最高信貸風險

下表載列於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質素及基於本集團信貸政策的最高信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論)以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值。

2022年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合約資產*	-	-	-	25,103	25,103
貿易應收款項*	-	-	-	155,628	155,628
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	13,479	-	-	-	13,479
- 正常**	5,482	-	-	-	5,482
受限制存款	64,664	-	-	-	64,664
現金及現金等價物 - 未逾期	83,625	-	-	180,731	264,356

38. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於年末階段的最高信貸風險(續)

2021年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
合約資產*	-	-	-	8,729	8,729
貿易應收款項*	-	-	-	87,228	87,228
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常**	15,530	-	-	-	15,530
按攤銷成本列賬的金融資產	9,900	-	-	-	9,900
受限制存款	11,894	-	-	-	11,894
現金及現金等價物					
- 未逾期	112,080	-	-	-	112,080
	149,404	-	-	95,957	245,361

* 就本集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項及合約資產，基於撥備矩陣的資料於附註20及21披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於並無逾期且並無資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認起大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

財務報表附註

2022年12月31日

38. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團會監察現金及現金等價物水平，將其維持於本集團管理層認為充足的水平，以撥付營運所需及減低現金流量波動的影響。

於報告期末，按合約未貼現付款計算的本集團的金融負債的到期情況如下：

2022年12月31日

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行借款	36,975	65,734	—	102,709
貿易應付款項	36,560	4,816	—	41,376
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	11,836	—	—	11,836
租賃負債	16,667	74,619	2,516	93,802
	102,038	145,169	2,516	249,723

2021年12月31日

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行借款	41,674	44,580	11,100	97,354
貿易應付款項	42,696	—	—	42,696
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	17,445	—	—	17,445
租賃負債	8,807	52,335	2,641	63,783
	110,622	96,915	13,741	221,278

38. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於報告期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

本集團採用資產負債比率(即債務總額除以資產總額)來監控資本。債務總額包括流動負債及非流動負債。資產總額包括流動資產及非流動資產。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債	211,233	205,043
非流動負債	128,347	103,358
債務總額	339,580	308,401
資產總額	540,407	466,680
資產負債比率	62.84%	66.08%

39. 報告期後事項

(a) 資本化發行

根據於2022年12月14日通過的股東決議案，本公司於2023年1月17日通過將本公司股份溢價賬中的2,300美元(約人民幣15,999元)進賬額撥充資本的方式向Springrain Investment、安瀾BVI公司、祿通BVI公司、Archery Capital Management Limited及受限制股份單位特殊目的公司平等配發及發行合共23,000,000股入賬列作繳足的普通股(包括配發予受限制股份單位特殊目的公司的569,306股股份)。

(b) 股份上市

於2023年1月17日，本公司普通股於聯交所上市，且關於本公司上市，75,000,000股本公司普通股(行使任何超額配股權前)透過全球發售向公眾及國際投資者按發售價每股1.70港元發行，扣除開支前的現金所得款項總額為127,500,000港元(約人民幣113,892,000元)。

財務報表附註

2022年12月31日

40. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	2,033	2,028
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	5,410	3,795
流動資產總額	5,410	3,795
流動負債		
應付關聯方款項	24,377	17,802
流動負債總額	24,377	17,802
流動負債淨額	(18,967)	(14,007)
負債淨額	(16,934)	(11,979)
權益		
實繳股本	1	1
虧絀	(16,935)	(11,980)
權益總額	(16,934)	(11,979)

40. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	就受限制 股份單位計劃 持有的股份 人民幣千元	股份溢價 儲備 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總虧絀 人民幣千元
於2021年1月1日	(1,200)	2,027	-	(3,977)	(3,150)
年內全面收益總額	-	-	-	(8,830)	(8,830)
於2021年12月31日及2022年1月1日	(1,200)	2,027	-	(12,807)	(11,980)
年內全面虧損總額	-	-	-	(4,960)	(4,960)
按股權結算的股份酬金	-	-	5	-	5
於2022年12月31日	(1,200)	2,027	5	(17,767)	(16,935)

41. 批准財務報表

該等財務報表已於2023年3月30日獲董事會批准及授權刊發。