

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



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

截至2024年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 本集團於截至2024年12月31日止年度的總收益由截至2023年12月31日止年度的人
民幣339.9百萬元增加33.4%至人民幣453.5百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度的除所得稅後利潤為人民幣37.9百萬元，相比截至2023
年12月31日止年度除所得稅後利潤人民幣40.0百萬元下降5.2%。
- 截至2024年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣6.51
分(2023年：人民幣6.34分)。截至2024年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔
每股攤薄盈利為人民幣6.48分(2023年：人民幣6.31分)。

董事會欣然公佈本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合業績。本年度業績公告的內容乃根據上市規則項下有關年度業績初步公佈的適用披露規定，並根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）編製。該等年度業績亦已由董事會及審核委員會審閱及確認。除另有註明外，本公司的財務數據均以人民幣（「**人民幣**」）列示。

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	453,512	339,937
銷售成本		<u>(353,684)</u>	<u>(248,708)</u>
毛利		99,828	91,229
其他收入及其他收益或虧損淨額	6	12,680	11,708
銷售開支		(11,540)	(8,526)
行政開支		(38,202)	(54,160)
貿易應收款項減值虧損(撥備)/撥回淨額		(2,320)	17,635
按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額		(523)	(3,387)
投資物業減值虧損		(920)	—
其他開支		(1,144)	(565)
財務成本	7	(15,190)	(9,472)
應佔聯營公司利潤		<u>1,613</u>	<u>1,490</u>
除所得稅前利潤	8	44,282	45,952
所得稅開支	9	<u>(6,377)</u>	<u>(5,947)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u><u>37,905</u></u>	<u><u>40,005</u></u>
以下應佔年內利潤及全面收益總額：			
— 母公司擁有人		37,014	39,205
— 非控股權益		<u>891</u>	<u>800</u>
		<u><u>37,905</u></u>	<u><u>40,005</u></u>
本公司擁有人應佔年內每股盈利			
— 基本	11	<u>人民幣6.51分</u>	<u>人民幣6.34分</u>
— 攤薄	11	<u>人民幣6.48分</u>	<u>人民幣6.31分</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		97,432	98,675
投資物業		232,400	250,726
使用權資產		154	386
其他無形資產		9,418	6,184
商譽		9,179	9,179
於聯營公司的投資		28,579	26,356
遞延稅項資產		5,028	4,661
預付款項、按金及其他應收款項	14	11,551	6,074
受限制存款		1,108	981
非流動資產總值		<u>394,849</u>	<u>403,222</u>
流動資產			
存貨	12	23,981	19,551
貿易應收款項	13	189,646	164,826
預付款項、按金及其他應收款項	14	57,267	47,600
現金及現金等價物		169,084	210,086
流動資產總值		<u>439,978</u>	<u>442,063</u>
流動負債			
合約負債		55,691	46,515
貿易應付款項	15	55,532	44,630
其他應付款項及應計費用	16	154,408	140,171
計息銀行貸款		9,000	10,000
租賃負債		15,131	8,356
應付稅項		6,412	9,428
應付股息		225	225
流動負債總額		<u>296,399</u>	<u>259,325</u>
流動資產淨值		<u>143,579</u>	<u>182,738</u>
總資產減流動負債		<u>538,428</u>	<u>585,960</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	16	30,922	23,159
合約負債		75	1,072
租賃負債		232,653	248,367
遞延稅項負債		676	760
		<u>264,326</u>	<u>273,358</u>
非流動負債總額			
		<u>264,326</u>	<u>273,358</u>
資產淨值			
		<u>274,102</u>	<u>312,602</u>
權益			
股本	17	393	393
庫存股		(81,812)	(2,871)
儲備		350,134	307,884
		<u>268,715</u>	<u>305,406</u>
本公司擁有人應佔權益		268,715	305,406
非控股權益		5,387	7,196
		<u>274,102</u>	<u>312,602</u>
總權益			
		<u>274,102</u>	<u>312,602</u>

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

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

於年度內，本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中國從事以下活動：

- (a) 物業服務分部，主要包括物業管理服務及其他增值服務以及出售車位；
- (b) 資產運營服務分部，主要包括寫字樓轉租服務、商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務以及電商直播服務；
- (c) 投資及發展分部，主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務。

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

附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

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

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	已發行普通股／註冊股本面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
成都德正物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2019年12月19日	人民幣500,000元	—	100%	物業管理
成都中能物業管理有限責任公司 〔中能〕	中國／中國內地／ 2006年5月16日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業管理
成都福朗物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2020年1月16日	人民幣1,000,000元	—	51%	物業管理
成都商德智美房地產經紀有限公司	中國／中國內地／ 2022年6月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
成都曉賓琦美建築工程有限公司	中國／中國內地／ 2021年8月13日	人民幣2,000,000元	—	100%	室內設計
四川德商智慧綠色置業有限公司	中國／中國內地／ 2021年1月4日	人民幣20,000,000元	—	100%	建築工程管理
成都德商新泓道商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月2日	人民幣5,000,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商遠泓商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月5日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德恒鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商永潤商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川尚合錦鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月3日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
成都匯企景合商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年2月6日	人民幣500,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川尚合宇匯商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月8日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川德匯尚合商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月9日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川匯通錦鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年4月25日	人民幣500,000元	—	41%*	寫字樓租賃
四川尚行廣匯商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年5月12日	人民幣10,000,000元	—	51%	寫字樓租賃

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

附註：

(a) 截至2024年12月31日止年度，本集團註銷該公司。

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

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

概無附屬公司擁有重大非控股權益。

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

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

2. 編製基準

2.1 合規聲明

綜合財務報表已根據國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則會計準則及詮釋(統稱「**國際財務報告準則會計準則**」)以及《香港公司條例》的披露要求編製。此外,綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露。

2.2 呈列基準

綜合財務報表已按歷史成本慣例編製。

2.3 功能及呈列貨幣

本集團綜合財務報表乃以人民幣(「**人民幣**」)(其亦為本公司之功能貨幣)呈列。人民幣為本公司主要附屬公司經營所處主要經濟環境的貨幣(主要附屬公司的功能貨幣)。除另有指明外,所有金額均約整至最接近的千位數。

3. 採納國際財務報告準則會計準則

3.1. 採納經修訂準則及詮釋

本公司於2024年1月1日採納以下國際財務報告準則會計準則(修訂本)及詮釋。

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債

應用國際財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無任何重大影響。

3.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

本集團尚未於該等綜合財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團擬於其生效時應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則(如適用)。

國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量(修訂本) ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司：披露 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷 ³

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司尚無法說明該等新聲明是否會導致本公司會計政策及綜合財務報表發生重大變化。

除下文所述的新訂準則可能導致綜合財務報表的項目呈列及披露出現變動外，其他已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂本於應用時不大可能對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

國際財務報告準則第18號 — 財務報表之呈列及披露

國際會計準則理事會於2024年4月頒佈國際財務報告準則第18號 — 財務報表之呈列及披露，以取代國際會計準則第1號，並將導致對國際財務報告準則會計準則進行重大相應修訂，包括國際會計準則第8號 — *財務報表之編製基準(從會計政策、會計估計的變更及誤差更名)*。儘管國際財務報告準則第18號將不會對綜合財務報表中項目的確認和計量產生任何影響，但預計會對若干項目的呈列及披露產生重大影響。該等變更包括損益表中的分類和小計、信息的匯總或分解和標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

4. 分部資料

管理層已根據主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）審閱的報告釐定經營分部。負責分配資源和評估經營分部表現的主要營運決策者被認定為本公司的執行董事。

於上一年度，董事會側重於本集團基於物業服務分部、商業運營管理分部、大家居服務分部及寫字樓及產業園運營管理分部（主要從事寫字樓轉租服務及合作運營）之經營業績。於年內，管理層因應若干新業務的發展而重組本集團呈報架構，分別監察本集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。於年內，由於分部組成的變動，於2023年的經營分部資料亦已重列。

因此，就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，三個可報告經營分部如下：

- (a) 物業服務分部，主要包括物業管理服務及其他增值服務以及出售車位；
- (b) 資產運營服務分部，主要包括寫字樓轉租服務、商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務以及電商直播服務；
- (c) 投資及發展分部，主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務。

主要營運決策者根據分部利潤評核營運分部的表現。本集團並無向主要營運決策者提供單獨的分部資產及分部負債資料，原因為主要營運決策者並無使用該等資料分配資源或評估經營分部的表現。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考向第三方進行銷售的售價進行交易。

地區資料

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

有關一名主要客戶的資料

於年內，與客戶的合約收益約人民幣34,918,000元（2023年：人民幣60,057,000元）乃來自向最終控股股東對其擁有控制權或共同控制權及具有重大影響力的公司（統稱為「**同系實體**」）以及於年內對本集團的總收益貢獻8%（2023年：18%）的同系實體提供之服務。

5. 收益

收益分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
與客戶的合約收益	421,759	306,415
其他來源收益		
轉租安排項下投資物業經營租賃的租金收入總額	<u>31,753</u>	<u>33,522</u>
	<u>453,512</u>	<u>339,937</u>

收益的分類資料：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重述)
物業服務分部：		
— 物業管理服務及其他增值服務	272,154	217,055
— 出售車位	<u>14,975</u>	<u>3,133</u>
小計	<u>287,129</u>	<u>220,188</u>
資產運營服務分部：		
— 商業運營管理	52,438	37,200
— 寫字樓及產業園運營管理	49,556	11,402
— 電商直播服務	7,739	—
— 其他來源收益	<u>31,753</u>	<u>33,522</u>
小計	<u>141,486</u>	<u>82,124</u>
投資及發展分部：		
— 家居裝潢、家居裝飾及裝修服務	<u>24,897</u>	<u>37,625</u>
總計	<u>453,512</u>	<u>339,937</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	20,376	7,492
隨時間推移轉移服務	391,815	268,639
於某一時點轉移服務	<u>9,568</u>	<u>30,284</u>
與客戶的合約總收益	<u>421,759</u>	<u>306,415</u>

6. 其他收入及其他收益或虧損淨額

其他收入及其他收益或虧損淨額分析如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入			
政府補助	(i)	656	440
額外進項增值稅扣減		53	649
銀行利息收入		3,299	6,584
沒收的按金		7,030	1,785
已收補償		671	—
其他		153	92
		<u>11,862</u>	<u>9,550</u>
其他收入總額		11,862	9,550
其他收益或虧損淨額			
議價收購收益		168	689
匯兌差額收益淨額		650	1,469
		<u>818</u>	<u>2,158</u>
總收益淨額		818	2,158
其他收入及收益總淨額		12,680	11,708

附註：

(i) 該等補助並無任何未達成的條件或或然事項。

7. 財務成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息	10,904	7,553
銀行貸款利息	380	6
非控股股東貸款利息	3,454	1,913
聯營公司貸款利息	452	—
	<u>15,190</u>	<u>9,472</u>

8. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後得出：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已提供服務的成本*	343,681	243,265
已售貨品的成本	10,003	5,443
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的薪酬)*：		
工資及薪金	95,953	87,802
股本結算購股權開支	771	64
退休金計劃供款(定額供款計劃)**	15,061	14,290
	<u>111,785</u>	<u>102,156</u>
核數師酬金	1,500	2,400
其他無形資產攤銷#	1,959	1,150
物業及設備折舊	16,133	3,054
投資物業折舊	20,532	13,530
使用權資產折舊	232	77
未計入租賃負債計量的租賃付款	14,423	6,540
貿易應收款項減值虧損撥備／(撥回)淨額	2,320	(17,635)
按金及其他應收款項的減值虧損撥備淨額	523	3,387
投資物業減值虧損	920	—
股本結算購股權開支(扣除撥回)(計入董事及最高行政人員的薪酬)	1,234	280
議價收購收益^	(168)	(689)
出售附屬公司的虧損	—	85
投資物業產生的直接經營開支	<u>3,588</u>	<u>6,119</u>

* 截至2024年12月31日止年度，人民幣92,422,000元(2023年：人民幣68,318,000元)的僱員福利開支計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」。

** 本集團不會使用沒收的供款作為僱員降低現有供款水平。

年內其他無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表中的「銷售成本」及「行政開支」。

^ 議價收購收益計入綜合損益及其他全面收益表中的「其他收入及其他收益或虧損淨額」。

9. 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表中所得稅開支指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期企業所得稅 — 中國		
— 年內支出	8,051	7,192
— 過往年度超額撥備	(1,193)	(552)
遞延稅項	(481)	(693)
所得稅開支	<u>6,377</u>	<u>5,947</u>

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

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

除下文所述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司截至2023年度及2024年度止的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

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

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

年內的所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表所載除所得稅前利潤的對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>44,282</u>	<u>45,952</u>
按中國法定稅率25%計算的稅項(2023年：25%)	11,071	11,488
所得稅優惠稅率	(7,281)	(8,384)
不可扣稅開支的稅務影響	2,261	1,766
毋須繳稅收入的稅務影響	(116)	(327)
未確認稅項虧損的稅務影響	2,899	2,376
未確認可抵扣暫時差額的稅務影響	(147)	(164)
應佔聯營公司利潤的稅務影響	(403)	—
過往年度超額撥備	(1,193)	(552)
動用先前未確認稅項虧損	<u>(714)</u>	<u>(256)</u>
所得稅開支	<u><u>6,377</u></u>	<u><u>5,947</u></u>

10. 股息

截至2024年12月31日止年度，概無向本公司普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(2023年：零港元)。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔年內利潤除以報告期間內發行在外的普通股加權平均數計算，並根據購回69,752,000股普通股及行使購股權的影響乘以時間加權系數進行調整。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔年內利潤除以假設於視作將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數計算。每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔年內利潤	<u><u>37,014</u></u>	<u><u>39,205</u></u>

	2024年	2023年
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	568,709,356	618,626,805
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	<u>2,560,769</u>	<u>2,270,232</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>571,270,125</u>	<u>620,897,037</u>

12. 存貨

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
車位	23,981	18,541
耗材	<u>—</u>	<u>1,010</u>
	<u>23,981</u>	<u>19,551</u>

於2024年及2023年12月31日，存貨主要為自同系實體購買的車位及就與同系實體的債務清償協議收購的車位。

13. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：		
關聯方	75,560	107,871
第三方	<u>127,732</u>	<u>68,281</u>
	203,292	176,152
減值	<u>(13,646)</u>	<u>(11,326)</u>
	<u>189,646</u>	<u>164,826</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

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

所有貿易應收款項均不計息。

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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	131,250	88,823
1至2年	37,486	31,485
2至3年	10,912	43,836
3年以上	9,998	682
	<u>189,646</u>	<u>164,826</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2024 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	11,326	28,244
收購附屬公司	—	717
減值虧損撥備／(撥回)淨額(附註8)	<u>2,320</u>	<u>(17,635)</u>
於年末	<u>13,646</u>	<u>11,326</u>

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<i>流動部分：</i>			
應收關聯方款項		9,928	6,457
按金	(a)	3,936	8,240
向員工作出的墊款	(d)	2,056	1,249
應收住戶的物業管理成本	(d)	7,877	6,147
代表住戶作出的付款	(b)/(d)	5,539	5,575
在途現金		4,208	2,563
其他應收款項	(c)	7,646	6,223
預付開支		24,041	18,587
		<u>65,231</u>	<u>55,041</u>
減值撥備		<u>(7,964)</u>	<u>(7,441)</u>
		<u>57,267</u>	<u>47,600</u>
<i>非流動部分：</i>			
應收關聯方款項		7,092	2,752
按金		3,399	1,928
預付開支		1,060	1,394
		<u>11,551</u>	<u>6,074</u>
		<u><u>68,818</u></u>	<u><u>53,674</u></u>

附註：

- (a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。於2023年及2024年12月31日，按金分別為人民幣1,000,000元及人民幣2,957,000元，被視為已信貸減值。本集團的已悉數減值按金為人民幣1,000,000元（2023年：人民幣1,000,000元）。管理層已評估大幅增加的按金的信貸風險為人民幣3,957,000元（2023年：人民幣3,957,000元），並計提減值撥備人民幣2,957,000元（2023年：人民幣2,957,000元）。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。
- (c) 於2024年12月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款分別為人民幣600,000元（2023年：人民幣600,000元）及人民幣1,386,000元（2023年：人民幣1,386,000元），該等款項被視為已信貸減值，本集團已悉數計提減值準備。

(d) 就向員工作出的墊款、應收住戶的物業管理成本及代表住戶作出的付款而言，預期信貸虧損乃應用虧損率方法經參考本集團的過往虧損記錄後估計得出。虧損率經調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測（如適當）。於2024年12月31日應用的平均虧損率為15.55%（2023年：11.5%）。

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

減值虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	7,441	3,768
收購一家附屬公司	—	286
減值虧損撥備淨額 (附註8)	<u>523</u>	<u>3,387</u>
於年末	<u><u>7,964</u></u>	<u><u>7,441</u></u>

15. 貿易應付款項

於各年末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月內	34,233	35,476
3至12個月	10,720	6,204
1年以上	<u>10,579</u>	<u>2,950</u>
	<u><u>55,532</u></u>	<u><u>44,630</u></u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

16. 其他應付款項及應計費用

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<i>流動部分：</i>			
應付關聯方款項		9,817	2,234
來自關聯方的其他借款		8,686	—
購置物業及設備的應付款項		9,945	40,682
代收社區住戶的款項	(a)	17,794	16,544
應付工資及社會保險		46,989	39,187
已收按金		28,176	24,081
其他應付稅項		20,447	7,743
其他應付款項及應計開支		12,554	9,700
小計		154,048	140,171
<i>非流動部分：</i>			
來自關聯方的其他借款		30,922	23,159
小計		30,922	23,159
總計		185,330	163,330

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

17. 股本

		股份數目	面值 人民幣千元
法定：			
每股面值0.0001美元的普通股			
於2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日及2024年12月31日			
			2,000,000,000
			<u>2,000,000,000</u>
	附註	股份數目	面值 人民幣千元
於2023年1月1日		616,793,600	391
行使購股權	(a)	3,465,600	2
			<u>393</u>
於2023年12月31日、2024年1月1日以及 2024年12月31日	(b)	620,259,200	393
			<u>393</u>

附註：

- (a) 於2023年6月14日，根據首次公開發售前購股權計劃，3,465,600份購股權所附帶的認購權已按每股0.42港元的認購價行使，致使發行3,465,600股股份的總現金代價(扣除開支前)為人民幣1,330,000元。行使購股權後，一筆人民幣3,334,000元的款項自購股權儲備轉入股份溢價賬。
- (b) 於2023年12月22日，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價3,159,000港元(相當於約人民幣2,871,000元)於聯交所購入本公司2,746,571股股份。

股份購回的月份	購回的 股份數目	每股股份最低 購買價 港元	每股股份最高 購買價 港元	已付的總價 港元
2023年12月	<u>2,746,571</u>	1.09	1.28	<u>3,159,000</u>

於2024年1月2日、2024年2月5日、2024年6月7日、2024年10月22日及2024年10月25日，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價86,772,000港元(相當於約人民幣78,941,000元)於香港聯交所分別購入本公司17,838,000股、21,816,000股、16,479,429股、2,215,531股及8,656,469股股份。

股份購回的月份	購回的 股份數目	每股股份最低 購買價 港元	每股股份最高 購買價 港元	已付的總價 港元
2024年1月	17,838,000	1.12	1.39	23,011,000
2024年2月	21,816,000	1.16	1.39	28,688,000
2024年6月	16,479,429	1.14	1.28	21,918,000
2024年10月	<u>10,872,000</u>	1.21	1.93	<u>13,155,000</u>
總計	<u>67,005,429</u>			<u>86,772,000</u>

於2024年12月31日，本公司已發行普通股總數包括本公司受託人為股份獎勵計劃持有的69,752,000股股份(2023年12月31日：2,746,571股股份)，佔本公司已發行股本約11.25%(2023年12月31日：0.44%)。

管理層討論及分析

業績概述

- 本集團於截至2024年12月31日止年度的總收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣339.9百萬元增加33.4%至人民幣453.5百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度的除所得稅後利潤為人民幣37.9百萬元，相比截至2023年12月31日止年度除所得稅後利潤人民幣40.0百萬元減少5.2%。
- 截至2024年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣6.51分（2023年：人民幣6.34分）。截至2024年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利為人民幣6.48分（2023年：人民幣6.31分）。

	截至12月31日止年度			變動 %
	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元	人民幣千元	
收益	453,512	339,937	113,575	33.4
毛利	99,828	91,229	8,599	9.4
毛利率(%)	22.0%	26.8%		
純利	37,905	40,005	-2,100	-5.2
純利率(%)	8.4%	11.8%		
年內利潤和全面收入總額	<u>37,905</u>	<u>40,005</u>	-2,100	-5.2
每股盈利				
基本	<u>人民幣6.51分</u>	<u>人民幣6.34分</u>		
攤薄	<u>人民幣6.48分</u>	<u>人民幣6.31分</u>		

行業回顧

物業管理行業是房地產產業鏈下游的核心服務環節與城市資產管理的基礎支撐。根據中指研究院數據顯示，2025年全國物業管理規模將達到315億平方米，但百強企業市佔率卻不足50%，剩餘市場份額由中小型物業企業及未整合的存量項目構成，市場整合空間廣闊。因此，儘管近年來房地產上游開發端承壓，但依託龐大存量市場規模，物業管理行業基本面仍能保持穩健，具備發展潛力及韌性。

當前行業發展呈現雙重主線：服務價值重塑與業態邊界突破。一方面，物業管理企業正通過服務標準化建設、全流程響應機制優化等舉措，進行服務賦能升級，夯實基礎服務的利潤護城河。另一方面，正努力突破傳統「四保」框架，加速構建「全域服務生態」— 從建築運維延伸至資產經營、社區商業、產業園運營等城市資產管理領域。

同時，政策環境成為行業升級的核心驅動力。2024年，國家發展和改革委員會在《產業結構調整指導目錄（2024年本）》中將物業服務從「其他服務業」調整至「商務服務業」類別，標誌著行業定位的戰略性升級。此次調整不僅細化出「住宅物業管理」（涵蓋普通住宅、公寓、老舊小區及保障性住房）與「非住宅物業管理」（包括辦公樓、產業園區、商業綜合體等業態），更首次將非住宅業態納入政策鼓勵範疇，為行業開闢多元化發展路徑。在政策驅動下，全國22個城市試點房屋養老金制度，重慶、武漢等城市通過物業費標準動態調整機制探索市場良性循環，而北京、深圳等地則依託《物業服務收費管理辦法》等政策工具，從服務定價機制（如政府指導價與市場調節價雙軌並行）、從業人員資質認證、智慧社區建設等維度構建標準化體系。

業務回顧

報告期內，面對行業結構性調整與存量競爭加劇的挑戰，本集團秉持長期主義發展理念，以用戶價值創造為核心錨點，深化「穩底盤、調結構、增效能」的可持續發展策略。通過橫向延伸服務鏈條、縱向深耕基礎業務，構建起覆蓋資產全生命週期的生態化服務體系，形成物業服務、資產運營服務、投資及發展三大業務格局。

報告期內，本集團業務主要包括三大分部：(i)物業服務分部：主要包括物業管理服務及其他增值服務以及出售車位；(ii)資產運營服務分部：主要包括寫字樓轉租服務、商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務以及電商直播服務；及(iii)投資及發展分部：主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務。

財務回顧

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得收益人民幣453.5百萬元，較2023年同期增長33.4%，主要由於本集團物業服務管理規模擴大及資產運營業務規模增加所致；毛利約人民幣99.8百萬元，較2023年同期增長9.4%；毛利率為22.0%，較2023年同期減少4.8百分點。本集團截至2024年12月31日止年度的除稅後純利為人民幣37.9百萬元，較2023年同期人民幣40.0百萬元減少5.2%，主要是由於2023年下半年開始本公司積極採取長賬齡應收款管理動作，部分減值撥備轉回；本年隨規模的擴大，應收款項增加，基於謹慎會計原則，增加了減值撥備。

收入及其構成

業務類型	2024年12月31日		2023年12月31日		同比變動%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務	287,129	63.3	220,188	64.8	30.4
資產運營服務	141,486	31.2	82,124	24.2	72.3
投資及發展	24,897	5.5	37,625	11.1	-33.8
	<u>453,512</u>	<u>100.0</u>	<u>339,937</u>	<u>100.0</u>	<u>33.4</u>

收入

報告期內，本集團收入為人民幣453.5百萬元，和截至2023年12月31日止年度人民幣339.9百萬元相比，同比增加33.4%，主要由於在面對物業行業從規模化向專業化轉型的這一行業現狀，本集團一方面，深耕物業行業存量市場，穩步擴大管理規模；另一方面，積極開展資產運營服務等多元化業務，提升企業整體效益。

本集團收入主要來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)資產運營服務；(iii)投資及發展。報告期內，(i)物業服務收入達人民幣287.1百萬元，佔本集團總收入的63.3%，相較於2023年同期人民幣220.2百萬元，同比增長30.4%；(ii)資產運營服務收入達人民幣141.5百萬元，佔本集團總收入的31.2%，相較於2023年同期人民幣82.1百萬元，同比增長72.3%；及(iii)投資及發展收入達人民幣24.9百萬元，佔本集團總收入的5.5%，相較於2023年同期人民幣37.6百萬元，同比減少33.8%。

物業服務

報告期內，本集團物業服務板塊持續引領增長，收入達人民幣287.1百萬元，佔本集團總收入的63.3%。相較於2023年人民幣220.2百萬元，實現了30.4%的穩健增長，主要由於在管規模的擴大所致。

本集團物業服務板塊涵蓋物業管理服務及其他增值服務，涉及住宅、機構、學校等領域。我們致力於為客戶提供專業化物業管理服務，同時精心打造自營洗衣洗車、房產經紀、家政清潔、社區零售等一系列配套增值服務，滿足客戶多元需求。

我們秉持「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值」的客戶理念，依託集團「有鄰」社群品牌，策劃組織親子活動、運動競技比賽、社群活動等超百場線下活動，以「有鄰有友，有樂有愛」為精神紐帶，增強用戶黏性，打造充滿溫情與幸福的社區環境。

在服務優化方面，我們設立了星級管家評選與今日之星評選等激勵機制，全面激發團隊服務創新意識，激勵員工以更高標準為客戶提供卓越服務。我們突破傳統，推出「有鄰空間」1.0版本，將物業中心升級為集茶吧、書吧、休閒區等多功能於一體的共享空間，使服務更貼近用戶生活，提升服務品質。與此同時，我們全面升級用戶觸達渠道，搭建了四大用戶權益通道，實現了從精準服務到高效反饋的閉環管理。以上諸多舉措顯著提升了客戶體驗及滿意度，為集團穩健發展奠定了堅實基礎。

報告期內，本集團在管項目建築面積已擴展至1,065.6萬平方米，較2023年增長了20.5%。

資產運營服務

報告期內，本集團資產運營服務板塊展現出了非凡的活力與潛力，收入達人民幣141.5百萬元，佔本集團總收入的31.2%，相較於2023年人民幣82.1百萬元，增加72.3%，主要由於寫字樓出租率上升及業務規模擴大所致。

本集團資產運營板塊緊密圍繞「產商融合」戰略，構建「樓宇經濟 + 產商生態」雙輪驅動的資產運營閉環。我們聚焦寫字樓租賃、商業資產運營以及產業園區運營三大核心領域，為客戶提供招租管理、招商運營、產業引進等全方位、多元化的專業服務，形成覆蓋成都市中心城區的產業載體網絡。

報告期內，本集團「德商新泓道」寫字樓租賃品牌憑藉強勁的招租能力與專業運營，截至2024年底項目整體出租率超九成。與此同時，我們深度參與了蓉港創智園、芯谷金融中心等一系列標桿產商綜合體項目運營，憑藉專業的管理團隊和精細化的運營策略，為集團業務拓展注入新的活力。

投資及發展

報告期內，本集團投資及發展板塊收入達人民幣24.9百萬元，佔本集團總收入的5.5%，相較於2023年人民幣37.6百萬元，減少33.8%。

投資發展板塊為本集團探索業務多元化的前沿陣地，是本集團提升綜合競爭力的重要戰略部署。目前，本集團已在裝飾裝修、工程項目運營等服務領域完成佈局，致力於為個人或企業客戶提供項目策劃、設計施工到運營管理的全方位解決方案。

該業務板塊目前仍處於調整期，尚未對公司整體業績形成重大貢獻。面對市場環境的複雜多變和行業競爭的加劇，我們將持續通過資源整合，實現產業鏈條貫通，促進業務的突破與增長。

未來展望

展望未來，本集團繼續秉承多元化發展策略，依託「產商綜合體、數字經濟產業園、商住社區」三大產品線，加大對物業服務、資產運營服務、投資及發展三個業務板塊持續投入，不斷優化服務流程，提升服務質量。實現從傳統物業服務向城市核心資產運營商的升級。

銷售成本

報告期內，銷售成本為人民幣353.7百萬元，較2023年同期人民幣248.7百萬元增加42.2%。銷售成本的增長率高於收入的增長率，主要原因為(i)本年度內在管面積和業務規模擴大，本公司加大對服務品質提升的投入；及(ii)隨著寫字樓產業園運營、增值服務等多元化業務板塊發展，導致各類成本亦有所增加。

毛利及毛利率

截至2024年12月31日止年度，毛利人民幣99.8百萬元，較2023年同期人民幣91.2百萬元增加9.4%。毛利率為22.0%，較2023年同期毛利率26.8%同比減少4.8百分點。毛利率下滑的主要原因是(i)本年度內在管面積和業務規模擴大，本公司加大對物業服務品質提升的投入；及(ii)隨著寫字樓產業園運營、增值服務等多元化業務板塊發展，導致各類成本亦有所增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、沒收的按金、利息收入及匯兌收益淨額。其他收入及收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣11.7百萬元增加人民幣1.0百萬元或8.5%至截至2024年12月31日止年度的人民幣12.7百萬元，主要由於本公司沒收違約按金增加所致。

行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2023年12月31日止年度的人民幣54.2百萬元減少人民幣16.0百萬元或29.5%至截至2024年12月31日止年度的人民幣38.2百萬元，主要由於本集團通過數字化賦能，上線了元年費控、數據中台等13個數字化運營系統，提升了跨部門協作效率，實現精細化管理，優化了行政成本開支。

貿易應收款項減值虧損(撥備)／撥回淨額

截至2024年12月31日止年度的貿易應收款項減值撥備淨額為人民幣2.3百萬元，而截至2023年12月31日止年度的貿易應收款項減值撥回淨額人民幣17.6百萬元，這主要是由於2023年度本集團積極採取長賬齡應收款管理動作，部分減值撥備轉回；2024年度隨規模的擴大，應收款項增加，基於謹慎性考慮，增加了減值撥備。

按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額

按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額由截至2023年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元，主要原因為2023年對無法收回的按金全額計提撥備，本年度則無需再計提。

財務成本

我們於截至2024年12月31日止年度的財務成本為人民幣15.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度的人民幣9.5百萬元有所增加，主要由於租賃負債利息增加所致。

其他開支

我們於截至2024年12月31日止年度的其他開支為人民幣1.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度的其他開支為人民幣0.6百萬元有所增加，主要由於業務規模擴大帶來的影響。

所得稅前利潤

本年度本集團的所得稅前利潤由截至2023年12月31日止年度的人民幣46.0百萬元減少人民幣1.7百萬元或3.7%至截至2024年12月31日止年度的人民幣44.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2023年12月31日止年度的人民幣5.9百萬元增加8.5%至截至2024年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元，乃主要由於享受優惠稅率的收益減少。

報告期間利潤

由於上述所討論的變動，我們的報告期內純利由截至2023年12月31日止年度的人民幣40.0百萬元減少5.2%至截至2024年12月31日止年度的人民幣37.9百萬元，而我們的報告期內純利率則由截至2023年12月31日止年度的11.8%減少至截至2024年12月31日止年度的8.4%，主要是2023年下半年開始本公司積極採取長賬齡應收款管理動作，部分減值撥備轉回；及2024年隨規模的擴大，應收款項增加，基於謹慎性考慮，增加了減值撥備。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2023年12月31日的人民幣98.7百萬元減少至2024年12月31日的人民幣97.4百萬元。該等減少主要是由於計提折舊。

投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售或出租的一項住宅物業、多項商業物業。投資物業由2023年12月31日的人民幣250.7百萬元減少至2024年12月31日的人民幣232.4百萬元，主要歸因於計提折舊。

其他無形資產

我們於2024年12月31日確認其他無形資產人民幣9.4百萬元，主要包括因收購中能集團和四川德商智慧綠色置業有限公司（「綠色置業」）而產生的客戶關係（中能集團為4.3百萬元，綠色置業為3.0百萬元），按照物業管理合約續新模式的過往經驗以及合同預期存續期限，使用直線法於其預期可使用年期（2年至10年）計算。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽人民幣9.2百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2023年12月31日的人民幣164.8百萬元增加至2024年12月31日的人民幣189.6百萬元，主要是由於業務規模增長。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2023年12月31日的人民幣53.7百萬元增加至2024年12月31日的人民幣68.8百萬元，主要由於物資採購產生的預付款項及交易預付款增加所致。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2023年12月31日的人民幣44.6百萬元增加至2024年12月31日的人民幣55.5百萬元，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模擴大。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。其他應付款項及應計費用由2023年12月31日的人民幣163.3百萬元增加至2024年12月31日的人民幣185.3百萬元，主要由於因借款而產生的應付款項增加。

合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。本集團的合約負債由2023年12月31日的人民幣47.6百萬元增加至2024年12月31日的人民幣55.8百萬元，主要由於本集團整體業務規模擴大所致。

應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2023年12月31日的人民幣9.4百萬元減少至2024年12月31日的人民幣6.4百萬元，主要是由於本期繳納所得稅增加所致。

租賃負債

截至2024年12月31日止年度，流動租賃負債為人民幣15.1百萬元（於2023年12月31日：人民幣8.4百萬元），主要由於受寫字樓租賃業務免租期影響所致。本集團於2024年12月31日的非流動租賃負債為人民幣232.7百萬元（於2023年12月31日：人民幣248.4百萬元）。主要由於2023年末非流動性租賃負債中部分將於2025年到期支付，所以2024年末重分類至流動租賃負債。

流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2023年12月31日的人民幣210.1百萬元減少人民幣41.0百萬元至2024年12月31日的人民幣169.1百萬元。我們的流動資產淨值由2023年12月31日的人民幣182.7百萬元減少至2024年12月31日的人民幣143.6百萬元。我們的流動比率約為1.5倍（2023年12月31日：約1.7倍）。於2024年12月31日，短期借款為人民幣9.0百萬元。

上市所得款項

本公司於2021年12月17日在聯交所主板上市，超額配股權於2022年1月6日獲部分行使。扣除包銷費及佣金及相關開支後，上市所得款項淨額約為176.1百萬港元（「**所得款項淨額**」）。

董事會於2023年8月30日議決(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務」的所得款項淨額擬定用途變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」；及(ii)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月30日的公告。

在物業行業進入調整期且競爭加劇的雙重挑戰下，本集團更加注重穩健及可持續發展。因此，本集團採取了更加審慎且與業務更緊密結合的投資策略。同時，本集團積極實施人才戰略，吸引及培養優秀人員，從而增強本集團的核心競爭力，為其長遠發展注入活力。因此，本集團綜合考慮前述因素，同時結合各用途實際使用效率的基礎上，決定調整及重新分配所得款項淨額擬定用途。董事會於2024年12月18日議決(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」的所得款項淨額擬定用途變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的業務範圍及規模」；(ii)將「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」類別納入所得款項淨額的擬定用途；(iii)將「招募及培養人才(包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士)」的所得款項淨額擬定用途變更為「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)以及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」；(iv)將原分配至「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理及商業營運業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」的40%所得款項淨額，以及原分配至「投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源」的10%所得款項淨額，重新分配至「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」、「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」及「營運資金及一般公司用途」。具體而言，30%將用於「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」，10%將用於「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」，10%將用於「營運資金及一般公司用途」；及(v)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表(「**建議變更**」)。建議變更後所得款項淨額的用途詳情載於下文：

1. 約20%將用於戰略性投資及收購，以擴大本集團的業務範圍及規模；

2. 約30%將用於戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發；
3. 約10%將用於投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源；
4. 約20%將用於招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)；及
5. 約20%將用於營運資金及一般公司用途。

有關詳情，請參閱本公司日期為2024年12月18日之公告。

質押資產

於2024年12月31日，本集團概無質押任何資產(2023年12月31日：無)。

附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售

除本公告所披露，報告期間，本集團並無重大收購或出售任何附屬公司、聯營公司及合營企業。

所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2024年12月31日止年度，本集團無進行任何重大投資，且於截至本公告日期，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

資本負債比率

於2024年12月31日的資產負債比率(計息銀行貸款總和除以權益總額)為3.28%(於2023年12月31日：3.20%)。

或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債(2023年12月31日：無)。

庫務政策

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

外匯風險

除部分銀行存款以美元及港元計值外（於2024年12月31日，以港元和美元計值的銀行及現金結餘合共相等於人民幣28.3百萬元），本集團之業務主要以人民幣進行，因此於2024年並無任何外匯波動的重大直接風險。因此，本集團認為其貨幣風險並不重大。於2024年12月31日，本集團並無訂立任何針對外幣風險的對沖交易。然而，董事會仍會警惕任何相關風險，並在必要時考慮對沖任何重大的潛在匯兌風險。

僱員及福利政策

於2024年12月31日，本集團擁有1,235名僱員（2023年12月31日：970名僱員）。於報告期間，僱員的工資及薪金為人民幣100.6百萬元，而截至2023年12月31日止年度為人民幣92.4百萬元。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

本公司於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃(「**首次公開發售前購股權計劃**」)。首次公開發售前購股權計劃之目的在於進一步改善本公司的企業管治架構，促進獎勵及約束機制的建立及改善，充分調動本公司僱員的主動性、責任感及使命感，令股東、本公司及管理人員的利益保持高度一致，共同關注及致力於本公司的長期發展。

2023年12月22日，本公司亦採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」，其於2024年5月20日獲修訂及重述))，股份獎勵計劃將透過受託人於聯交所購買現有股份，或受託人可接受任何重要股東或本公司不時指定的任何一方轉移、贈與、讓與或轉讓予信託的股份。股份獎勵計劃擬僅以現有股份作為來源，並不涉及發行新股份。股份獎勵計劃旨在表彰若干合資格參與者作出的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留住彼等繼續為本集團的運營發展作出貢獻；以及吸引合適人員為本集團的進一步發展作出貢獻。

主要風險及不確定性

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

- (i) 我們的大部分收益來自於德商集團或德商集團開發的物業。德商集團為本集團的關連人士，本集團並無控制權；
- (ii) 德商集團面臨的任何財務困難可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響；

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

針對上述風險，本集團將從以下幾個方面採取應對措施：

- 1、業務多元化與精細化管理：本集團通過持續深化佈局三大核心業務板塊，優化業務結構，通過業務多元化，降低對單一業務或關聯方的依賴，增強集團整體抗風險能力。同時，通過數字化賦能等手段，精細化成本管控和現金流管理，降低資金運用風險。實現規模與質量協同發展。
- 2、資源配置優化與人才保障：通過降本增效和資源配置優化，提升集團整體運營效率，降低運營成本，從而緩解因監管環境變動或市場競爭加劇帶來的風險。同時，以客戶價值為導向，提升服務品質，健全標準評估機制，完善人才培養激勵機制，提升團隊的執行力和創新能力，為應對複雜多變的市場環境提供堅實的人才保障。

其他事項

物業服務框架協議

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

債務清償協議

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

法律訴訟

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

修訂股份獎勵計劃

於2023年12月22日，本公司採納股份獎勵計劃。於2024年5月20日，董事會議決採納經修訂及重述計劃規則以修訂股份獎勵計劃。該等修訂包括(其中包括)，(i)將股份獎勵計劃的計劃限額由本公司已發行股本的百分之八(8)修訂為本公司於採納日期已發行股本的百分之十二(12)；(ii)根據股份獎勵計劃，針對不同組別的合資格參與者，允許已設立或將設立多個信託，以使董事會有權將該等信託分配予董事會所釐定的有關不同組別的合資格參與者；及(iii)作出其他細微變更。股份獎勵計劃並不構成上市規則第17章所提述之涉及發行新股份之計劃。因此，根據上市規則第17章，修訂股份獎勵計劃毋須經股東批准。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年5月20日之公告。

訂立股權轉讓協議

於2024年7月19日，本公司間接全資附屬公司成都風知科技有限公司（現更名為成都德商風知科技有限公司，「**成都風知**」）與四川德商智慧綠色運營企業管理有限公司（「**智慧綠色**」）訂立股權轉讓協議，據此，智慧綠色同意向成都風知轉讓四川德商綠建工程建設管理有限公司（現更名為四川德商智慧綠色置業有限公司，「**目標公司**」）100%股權，代價為人民幣258,238.62元。待股權轉讓完成後，目標公司成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績綜合入賬至本集團的綜合財務報表。本公司通過該目標公司進入代建業務領域。通過整合資源，本集團有望實現多個戰略目標，包括業務多元化、提升品牌價值、提升營運效率及拓展市場。該戰略舉措預計將加強本公司的競爭地位並推動長期增長。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年7月19日之公告。

訂立代建及增值服務框架協議

於2024年7月19日，本公司與最終控股股東訂立代建及增值服務框架協議（「**代建及增值服務框架協議**」）。據此，本集團同意向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務，期限自2024年7月19日起直至2024年12月31日止。本集團根據代建及增值服務框架協議向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務構成本公司的持續關連交易，自2024年7月19日至2024年12月31日的相應年度上限為人民幣16,900,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年7月19日之公告。

訂立新代建及增值服務框架協議

於2024年10月31日，本公司與最終控股股東訂立新代建及增值服務框架協議（「**新代建及增值服務框架協議**」）。據此，本集團同意向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務以重續該等持續關連交易。新代建及增值服務框架協議自2025年1月1日起至2026年12月31日止，有效期為兩年，最終控股股東的關聯公司應付予本集團的費用總額截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限為人民幣50,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年10月31日之公告及本公司日期為2024年11月29日之通函。

有關債務轉讓協議及2024年債務清償協議之關連交易

於2024年11月18日，成都語萊貿易有限責任公司（「**成都語萊**」）、原債務人、成都德商及原債權人訂立若干債務轉讓協議，據此，原債務人同意轉讓，而成都語萊同意承擔原債務人欠付成都德商及／或原債權人的若干應收款項（「**應收款項**」），總金額為人民幣23,224,987.20元。其中，(i)原債務人應付成都德商的總金額為人民幣16,047,767.10元；及(ii)原債權人向成都德商轉讓的總金額為人民幣7,177,220.10元，即各原債權人欠付／應收各原債務人的應付／應收款項。

於2024年11月18日，本公司的全資附屬公司成都德商與成都語萊訂立債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而成都語萊同意出售相關清償物業，總代價為人民幣23,225,000.00元，應按等額基準抵銷應收款項。成都語萊同意放棄餘下代價（即人民幣12.8元），而成都德商概無義務支付該餘下代價。

「**原債務人**」指成都德乾置業有限公司、成都德商永鴻置業有限公司、成都德商泰置業有限公司、成都德商榮和置業有限公司、成都德商高欣置業有限公司、成都德商鼎創置業有限公司及／或成都德坤達置業有限公司。

「原債權人」指成都德正物業服務有限公司、成都金捷資產管理有限公司、成都優貝空間創孵科技服務有限公司、四川德商璽悅居建設工程有限公司、成都德商雙流分公司、成都德商錦江分公司、成都德勝至誠房地產經紀有限公司、成都璽悅居室內設計有限公司、成都德商成華分公司、成都德商合潤誠商業管理有限公司、成都御璟閣酒店管理有限公司及／或成都曉賓琦美建築工程有限公司。

有關詳情，請參閱本公司日期為2024年11月18日之公告。

報告期間後事項

除本公告披露外，本集團於報告期後及直至經審核綜合業績獲批准日期並無重大事項。

企業管治

董事會致力維持高水準的企業管治。

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

本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載的原則。

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

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

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

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期間內，除股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價約86,772,000港元（相當於約人民幣78,941,000元）於聯交所購入共計67,005,429股股份外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份（如上市規則所定義））。截至2024年12月31日，本公司並無持有庫存股份（如上市規則所定義）。

賬目審閱

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部控制系統，協助董事會履行其對本集團的審核職責。審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

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

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

末期股息

董事會已決議，不建議派付截至2024年12月31日止年度的任何末期股息。

公眾持股量

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

核數師之工作範疇

本公告所載財務資料不構成本集團截至2024年12月31日止年度的經審核賬目，而是摘錄自經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核的截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之核證工作，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本公告作出任何核證意見。財務資料已經審核委員會審核及經董事會批准。

在聯交所及本公司網站刊登年度業績及2024年年報

本年度業績公告於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.desunhui.com)刊登，而本公司將於適當時候將載有上市規則所規定的一切資料的2024年年報分別刊登於聯交所及本公司網站。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「行政總裁」	指	本公司行政總裁

「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載《企業管治守則》
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司（於成立時原稱成都德商投資管理有限公司），於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本公告中「中國」不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」或「德商產投」	指	德商產投服務集團有限公司（前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited），於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「德商集團」	指	鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充

「報告期間」	指 截至2024年12月31日止年度
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「增值服務」	指 包括提供予業主、租戶及非業主的增值服務
「中能」	指 成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指 中能及其附屬公司

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
 董事長、行政總裁兼執行董事
張志成

香港，2025年3月31日

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

* 本公告所載之若干數額及百分比數字已四捨五入湊至整數。任何表格所示總額與所列數額總和的任何差異乃因四捨五入所致