

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



**DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED\***

**東原仁知城市運營服務集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

**(1)截至2022年6月30日止六個月  
之中期業績公告；及  
(2)所得款項淨額用途進一步變動**

**財務摘要**

- 本集團收益約為人民幣605.1百萬元，較2021年同期約人民幣537.8百萬元增加約12.5%。
- 本集團業務分部產生的收益如下：
  - 物業管理服務的收益約為人民幣366.3百萬元，佔總收益約60.6%，較2021年同期約人民幣298.3百萬元增加約22.8%；
  - 社區增值服務的收益約為人民幣114.0百萬元，佔總收益約18.8%，較2021年同期約人民幣116.4百萬元減少約2.1%；及
  - 非業主增值服務的收益約為人民幣124.9百萬元，佔總收益約20.6%，較2021年同期約人民幣123.1百萬元增加約1.5%。

\* 僅供識別

- 毛利約為人民幣144.9百萬元，較2021年同期約人民幣135.1百萬元增加約7.3%。毛利率約為24.0%，較2021年同期約25.1%減少約1.1個百分點。
- 報告期利潤約為人民幣56.4百萬元，較2021年同期利潤約人民幣48.9百萬元增加約15.3%。本公司股東應佔報告期利潤為人民幣55.4百萬元，較2021年同期約人民幣47.9百萬元增加約15.7%。
- 於2022年6月30日，本集團有521個合約物業管理項目，合約建築面積為約62.3百萬平方米，較2021年6月30日的合約建築面積約38.7百萬平方米增加約61.0%。該等項目包括在管項目447個及在管建築面積約47.4百萬平方米，較2021年6月30日的在管建築面積約24.2百萬平方米增加約95.9%。
- 董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息。

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)相關規定編製的截至2022年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期業績，連同2021年同期的比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>	5	<b>605,111</b>	537,777
銷售及服務成本		<u>(460,180)</u>	<u>(402,687)</u>
<b>毛利</b>		<b>144,931</b>	135,090
銷售及營銷開支		(9,882)	(12,455)
行政開支		(74,066)	(64,993)
金融資產減值虧損淨額		(1,449)	(3,176)
其他收入		8,038	3,771
其他收益 — 淨額		<u>1,833</u>	<u>50</u>
<b>經營利潤</b>		<b>69,405</b>	58,287
融資收入		178	170
融資成本	6	<u>(390)</u>	<u>(615)</u>
<b>融資收入／(成本) — 淨額</b>		<b>(212)</b>	(445)
分佔按權益法入賬的投資業績		<u>3,572</u>	<u>4,635</u>
<b>除所得稅前利潤</b>	7	<b>72,765</b>	62,477
所得稅開支	8	<u>(16,343)</u>	<u>(13,560)</u>
<b>期內利潤</b>		<b><u>56,422</u></b>	<u>48,917</u>
<b>期內全面收入總額</b>		<b><u><u>56,422</u></u></b>	<b><u><u>48,917</u></u></b>

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>以下人士應佔期內利潤及全面收入總額：</b>			
— 本公司擁有人		55,382	47,869
— 非控股權益		<u>1,040</u>	<u>1,048</u>
		<u><b>56,422</b></u>	<u><b>48,917</b></u>
<b>本公司擁有人應佔利潤的每股盈利</b>			
— 基本及攤薄 (每股人民幣元)	10	<u><b>0.99</b></u>	<u><b>0.96</b></u>

# 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

		於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	23,939	19,579
使用權資產	12	8,832	10,669
無形資產	13	276,733	114,201
按權益法入賬的投資	14	17,693	24,118
合約成本		7,078	8,653
長期預付款項	17	4,192	2,562
遞延所得稅資產		7,743	8,436
		<u>346,210</u>	<u>188,218</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	15	51,718	51,823
貿易及其他應收款項	16	515,161	417,860
合約資產		4,239	1,301
應收股息		1,580	2,580
預付款項	17	25,607	42,690
應收即期所得稅		567	10,373
受限制現金		670	—
現金及現金等價物		218,050	249,162
		<u>817,592</u>	<u>775,789</u>
<b>總資產</b>		<u><b>1,163,802</b></u>	<u><b>964,007</b></u>
<b>權益</b>			
股本	18	66,991	50,000
儲備		201,614	85,692
保留盈利		162,280	113,530
		<u>430,885</u>	<u>249,222</u>
本公司擁有人應佔權益		430,885	249,222
非控股權益		20,765	8,830
		<u>451,650</u>	<u>258,052</u>

		於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	12	5,262	6,520
按公平值計入損益的金融負債		2,000	4,000
遞延所得稅負債		15,550	9,042
		<u>22,812</u>	<u>19,562</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	19	198,932	180,793
應計費用及其他應付款項	19	305,834	254,642
合約負債	20	169,495	194,632
租賃負債	12	3,640	3,854
按公平值計入損益的金融負債		2,000	2,000
應付股息	9	—	45,267
即期所得稅負債		9,439	5,205
		<u>689,340</u>	<u>686,393</u>
<b>總負債</b>		<u>712,152</u>	<u>705,955</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,163,802</u>	<u>964,007</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>128,252</u>	<u>89,396</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>474,462</u>	<u>277,614</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「**本公司**」)於2015年1月13日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立為有限公司。經股東於2020年12月13日舉行的股東大會上批准後，本公司根據《中國公司法》改制為股份有限公司，且於2020年12月30日其註冊名稱變更為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。本公司的註冊辦事處地址為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層206室。其H股股份於2022年4月29日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司的母公司為天津澄方企業管理諮詢有限公司(「**天津澄方**」，一間於中國成立的公司)，而董事認為其最終母公司為重慶市迪馬實業股份有限公司(「**迪馬實業**」或「**迪馬**」)，一間於中國成立之有限公司，從事房地產行業，其股份於上海證券交易所上市。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)於中國主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。

### 2. 編製基準

此等簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定而編製。此等簡明綜合財務報表於2022年8月23日獲授權刊發。

此等簡明綜合財務報表已根據本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度綜合財務報表採納的相同會計政策編製，而該等綜合財務報表乃如本公司日期為2022年4月19日的招股章程(「**招股章程**」)所載按照香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製，惟與2022年1月1日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關者則除外。會計政策變動的詳情及其對此等簡明綜合財務報表的影響載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號的簡明綜合財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及年中迄今的資產及負債、收入及開支呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。過往期間呈報金額的性質及估計金額並無任何重大修訂。詳情披露於附註4。

除另有說明外，此等簡明綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列。此等簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及選定的解釋附註。該等附註包括對理解本集團截至2022年6月30日止六個月財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的說明。此等簡明綜合財務報表及附註並不包括按照香港財務報告準則編製一整套財務報表所規定的一切資料，因此應與招股章程一併閱讀。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。此等簡明綜合財務報表已根據招股章程採納的相同會計政策編製，惟與2022年1月1日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關者則除外。

於本中期期間，本集團已首次應用以下香港會計師公會頒佈及於2022年1月1日開始的本集團財務期間生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)
香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	香港財務報告準則第16號 — 租賃 隨附示例修訂本

自2022年1月1日起生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團會計政策並無任何重大影響。

以下已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納的香港會計準則及香港財務報告準則修訂本可能與本集團簡明綜合財務報表有關。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類及香港詮釋第5號(2020年)，財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 對收購日期為於2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 修訂本應前瞻性地應用於待定日期或之後開始的年度期間內發生的資產出售或注資。



## **香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資**

有關修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認的收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損；反之，當交易涉及的資產不構成一項業務時，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司的權益確認收益或虧損。

本公司董事當前正評估應用該等修訂本對本集團簡明綜合財務報表的影響。

## **香港會計準則第1號(修訂本) — 流動或非流動負債之分類及香港詮釋第5號(2020年)，財務報表的呈列 — 借款人對載有按要項償還條款的定期貸款的分類**

該等修訂本澄清，負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動負債，明確規定，分類不受有關實體是否會行使其延遲清償債務權利之預期所影響，並闡述於報告期末倘已遵守契約，則存在該權利。該等修訂本亦引入「結算」的定義，以明確表示結算乃指將現金、權益工具、其他資產或服務轉移至交易對手。

香港詮釋第5號(2020)因應於2020年8月頒佈香港會計準則第1號的修訂本而予以修訂。香港詮釋第5號(2020)之修訂更新詮釋的措辭以與香港會計準則第1號的修訂本一致，結論並無變動及並無更改現有規定。

本公司董事預期日後應用該等修訂本及修訂將不會對簡明綜合財務報表產生影響。

## **香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本) — 會計政策披露**

香港會計準則第1號的主要修訂包括：

- i) 要求公司披露重要會計政策而非重大會計政策；
- ii) 釐清有關並不重要的交易、其他事件或狀況的會計政策本身並不重要，因此無需披露；及
- iii) 釐清並非所有有關重要交易、其他事件或狀況的會計政策本身對於公司的財務報表屬重要。

經修訂香港財務報告準則實務報告第2號包括就應用會計政策披露的重要性方面的指引及兩項新增範例。

本公司董事當前正評估應用該等修訂本對本集團簡明綜合財務報表的影響。

### **香港會計準則第8號(修訂本) — 會計估計之定義**

該等修訂本引入會計估計的新定義：釐清其為財務報表中的貨幣金額，並受計量的不確定性所影響。

該等修訂本亦透過指定一間公司制定會計估計以達致載於會計政策內的目標釐清會計政策與會計估計之間的關係。

本公司董事當前正評估應用該等修訂本對本集團簡明綜合財務報表的影響。

### **香港會計準則第12號(修訂本) — 與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項**

該等修訂本縮窄確認豁免範圍，使該準則不再適用於在初步確認時產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易。

本公司董事當前正評估應用該等修訂本對本集團簡明綜合財務報表的影響。

### **香港財務報告準則第3號(修訂本) — 對概念框架的提述**

該等修訂本更新了香港財務報告準則第3號，使其參考經修訂2018年財務報告的概念框架而非2010年頒佈的版本。該等修訂本在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內的責任而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有責任。對於香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的徵款而言，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號以釐定導致出現支付徵費責任的責任事件是否已於收購日期發生。該等修訂本亦增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對簡明綜合財務報表產生影響。

## **4. 使用判斷及估計**

於編製此等簡明綜合財務報表時，管理層應用本集團會計政策所作重大判斷及估計不確定性的主要來源與招股章程所應用者相同。

## **5. 收益及分部資料**

### **經營分部**

本集團主要從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。就資源分配及業績評估向本集團主要營運決策人呈報的資料，集中於本集團之整體經營業績，因本集團的資源經已整合且並無可用的獨立經營分部財務資料。因此，本集團僅有一個業務分部，故認為毋須就此單一分部進一步分析。

## 地區資料

管理層認為本集團的主要經營實體位於中國，即本集團總辦事處所在地。客戶的地理位置乃根據提供服務的地點釐定。本集團的外部收益均來自中國客戶，因此並無呈列地區資料。

非流動資產的地區資料乃根據資產的實際位置釐定。於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

收益主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。本集團收益按類別分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>隨時間確認的客戶收益</b>		
物業管理服務	366,254	298,279
社區增值服務	73,053	53,038
非業主增值服務	111,856	112,015
	<u>551,163</u>	<u>463,332</u>
<b>於某一時間點確認的客戶收益</b>		
社區增值服務	40,903	63,399
非業主增值服務	13,045	11,046
	<u>53,948</u>	<u>74,445</u>
	<u>605,111</u>	<u>537,777</u>

## 6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	—	204
保理安排的利息開支	61	66
租賃負債的利息開支	329	345
	<u>390</u>	<u>615</u>

## 7. 除所得稅前利潤

本集團的經營利潤經扣除／(計入)以下各項後達至：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
核數師薪酬	97	550
確認為開支的存貨成本	1,864	2,265
折舊費用：		
— 自有物業、廠房及設備	3,229	2,487
— 使用權資產	1,887	2,481
	<u>5,116</u>	<u>4,968</u>
研發成本	194	2,342
就貿易應收款項確認的減值虧損撥備淨額	85	2,941
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(74)	5
政府補貼	6,280	2,335
	<u>6,280</u>	<u>2,335</u>

## 8. 所得稅開支

簡明綜合損益及其他全面收益表中的所得稅開支金額指：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項 — 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	17,715	15,000
遞延稅項	(1,372)	(1,440)
	<u>16,343</u>	<u>13,560</u>

本集團須就本集團各成員公司於成立及經營所在稅務司法管轄區賺取或獲得之利潤按實體基準繳付所得稅。

根據中國所得稅條例及規例，中國的一般企業所得稅率為25%。本集團若干附屬公司由於獲認可為西部大開發企業，故按優惠稅率15%計算所得稅。本集團若干附屬公司由於為小微企業，須按優惠稅率20%或視作優惠利潤率10%繳稅。

## 9. 股息

本公司董事概無提議就截至2022年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

就於2020年宣派的股息人民幣52,800,000元而言，人民幣47,533,000元於2020年支付。於2021年宣派的股息人民幣40,000,000元於2021年尚未支付。於2021年12月31日，應付股息人民幣45,267,000元隨後於2022年1月支付。

## 10. 每股盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
用於計算每股基本盈利及攤薄盈利的本公司擁有人應佔期內利潤(人民幣千元)	<u>55,382</u>	<u>47,869</u>
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>56,052,599</u>	<u>50,000,000</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<u><u>0.99</u></u>	<u><u>0.96</u></u>

每股基本盈利按截至2022年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。

由於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利的金額相同。

## 11. 物業、廠房及設備變動

本集團於截至2022年6月30日止六個月產生物業、廠房及設備支出人民幣3,077,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣3,252,000元)，以擴大物業組合及業務規模。

## 12. 使用權資產及租賃負債

### 使用權資產

	辦公樓 人民幣千元	設備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	16,408	38	16,446
添置	5,475	2	5,477
取消租賃	(5,878)	—	(5,878)
年內折舊	<u>(5,356)</u>	<u>(20)</u>	<u>(5,376)</u>
於2021年12月31日(經審核)	10,649	20	10,669
透過業務合併收購	406	—	406
取消租賃	(356)	—	(356)
期內折舊	<u>(1,877)</u>	<u>(10)</u>	<u>(1,887)</u>
於2022年6月30日(未經審核)	<u>8,822</u>	<u>10</u>	<u>8,832</u>

### 租賃負債

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,640	3,854
超過一年但不超過兩年	3,192	3,986
超過兩年但不超過五年	<u>2,070</u>	<u>2,534</u>
	<u>8,902</u>	<u>10,374</u>
分析為：		
即期部分	3,640	3,854
非即期部分	<u>5,262</u>	<u>6,520</u>
	<u>8,902</u>	<u>10,374</u>

### 13. 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元 (附註(a))	商譽 人民幣千元 (附註(b))	總計 人民幣千元
成本				
於2021年1月1日(經審核)	2,683	39,053	76,729	118,465
添置	<u>1,639</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,639</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日 (經審核)	4,322	39,053	76,729	120,104
添置	630	—	—	630
透過業務合併收購	<u>—</u>	<u>56,535</u>	<u>109,004</u>	<u>165,539</u>
於2022年6月30日(未經審核)	<u>4,952</u>	<u>95,588</u>	<u>185,733</u>	<u>286,273</u>
累計攤銷及減值				
於2021年1月1日(經審核)	156	202	—	358
年內撥備	<u>699</u>	<u>4,846</u>	<u>—</u>	<u>5,545</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日 (經審核)	855	5,048	—	5,903
期內撥備	<u>969</u>	<u>2,668</u>	<u>—</u>	<u>3,637</u>
於2022年6月30日(未經審核)	<u>1,824</u>	<u>7,716</u>	<u>—</u>	<u>9,540</u>
賬面淨值				
於2022年6月30日(未經審核)	<u>3,128</u>	<u>87,872</u>	<u>185,733</u>	<u>276,733</u>
於2021年12月31日(經審核)	<u>3,467</u>	<u>34,005</u>	<u>76,729</u>	<u>114,201</u>

於截至2022年6月30日止六個月，本集團主要收購浙江中都物業管理有限公司(「浙江中都」)及湖南金典物業管理有限公司(「湖南金典」)，代價分別為人民幣79,500,000元及人民幣61,700,000元(附註21)。收購列賬作為一項資產交易且相應資產(分別為人民幣30,600,000元及人民幣18,174,000元)確認為客戶關係。浙江中都及湖南金典分別獲分配商譽人民幣64,665,000元及人民幣41,041,000元。

(a) 客戶關係

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
湖北中禾世紀物業管理有限公司(「湖北中禾」)	945	1,015
重慶盛都物業管理有限公司(「重慶盛都」)	2	2
皆斯內物業管理服務有限公司(「皆斯內」)	20,069	21,612
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司(「廣西盛康」)	10,563	11,376
綿陽市瑞升物業服務有限責任公司(「綿陽瑞升」) (附註14(a))	7,519	—
湖南金典(附註21)	18,174	—
浙江中都(附註21)	30,600	—
	<u>87,872</u>	<u>34,005</u>

(b) 商譽

商譽賬面值分配至各現金產生單位如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
重慶盛都	1,031	1,031
皆斯內	62,273	62,273
廣西盛康	13,425	13,425
綿陽瑞升(附註14(a))	3,298	—
湖南金典(附註21)	41,041	—
浙江中都(附註21)	64,665	—
	<u>185,733</u>	<u>76,729</u>

本集團須測試商譽是否有任何減值。可收回金額按使用價值計算釐定。使用此方法需要估計未來現金流量並釐定貼現率，以計算現金流量的現值。



現金產生單位的可收回金額按使用價值計算釐定。該等計算採用基於管理層批准涵蓋五年期間的多情景財務預算作出的稅前貼現現金流量預測，並對各情景的概率進行加權。

#### 14. 按權益法入賬的投資

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初	24,118	22,636
投資於合營企業	2,040	1,530
應佔合營企業及聯營公司的稅後利潤	3,572	7,162
股息分派	(3,009)	(7,210)
控制權變動(附註a)	(9,028)	—
	<u>17,693</u>	<u>24,118</u>
期／年末	<u>17,693</u>	<u>24,118</u>

附註：(a) 於2022年4月1日，本公司附屬公司重慶新東原物業管理有限公司(「重慶新東原」)與合營企業綿陽瑞升的股東協定取得綿陽瑞升表決權的1%，有關股份由另一名股東擁有。於該協定後，重慶新東原擁有51%的表決權。根據綿陽瑞升的組織章程細則，擁有50%以上表決權的股東能夠指示綿陽瑞升的財務及經營，因此董事認為綿陽瑞升已成為本公司的附屬公司。

#### 15. 存貨

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
停車位	44,576	46,440
消耗品	7,706	5,947
	<u>52,282</u>	<u>52,387</u>
減：存貨減值撥備	(564)	(564)
	<u>51,718</u>	<u>51,823</u>

## 16. 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
應收關連方的貿易應收款項	194,699	215,347
應收第三方的貿易應收款項	298,323	188,237
應收關聯方的應收票據	547	—
	<u>493,569</u>	<u>403,584</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(12,223)	(10,710)
	<u>481,346</u>	<u>392,874</u>
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項	1,140	819
應收第三方的其他應收款項		
— 代業主付款(附註(i))	5,770	6,758
— 按金	12,805	9,388
— 向僱員作出墊款	8,938	3,635
— 其他	5,834	4,738
	<u>34,487</u>	<u>25,338</u>
減：其他應收款項減值撥備	(672)	(352)
	<u>33,815</u>	<u>24,986</u>
	<u>515,161</u>	<u>417,860</u>

本集團已制定政策以確保有信貸期的合約資產及貿易應收款項乃與信貸記錄妥當的交易對手進行，而管理層會對交易對手進行持續信貸評估。

其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值，由於該等款項於短期內到期，故其賬面值與其於報告日期的公平值相若。

附註：(i) 該款項指就物業水電費(大部分)代業主支付的款項。

截至2022年6月30日及2021年12月31日的貿易應收款項及應收票據按發票日期進行的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	438,643	344,378
1至2年	40,155	47,157
2至3年	6,493	6,018
3年以上	8,278	6,031
	<u>493,569</u>	<u>403,584</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(12,223)</u>	<u>(10,710)</u>
	<u><u>481,346</u></u>	<u><u>392,874</u></u>

## 17. 預付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期 — 第三方預付款項		
預付上市開支	—	21,520
預付其他稅款	6,566	7,841
預付公用事業費用	6,908	3,579
預付其他經營開支	<u>12,133</u>	<u>9,750</u>
	25,607	42,690
非即期 — 第三方預付款項		
預付其他經營開支	<u>4,192</u>	<u>2,562</u>
	<u><u>29,799</u></u>	<u><u>45,252</u></u>

## 18. 股本

	於2022年6月30日		於2021年12月31日	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
股份				
每股人民幣1元的內資股	30,510	30,510	30,510	30,510
每股人民幣1元的非上市外資股	19,490	19,490	19,490	19,490
每股人民幣1元的H股	16,991	16,991	—	—
	<b>66,991</b>	<b>66,991</b>	<b>50,000</b>	<b>50,000</b>

期／年內已發行股本變動如下：

	數目 千股	金額 人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日（經審核）	50,000	50,000
於上市後發行新股份（附註(i)）	16,667	16,667
行使超額配股權（附註(ii)）	324	324
於2022年6月30日（未經審核）	<b>66,991</b>	<b>66,991</b>

附註：

- (i) 有關本公司於上市後發行新股份，本公司於首次公開發售完成後於2022年4月28日以H股每股11.9港元的價格配發及發行H股16,666,667股每股人民幣1元的H股。發行新H股所得款項總額約為人民幣167,393,000元（相當於約198,333,000港元），其中約人民幣16,666,667元計入本公司股本，而餘下結餘約人民幣150,726,000元（未扣除股份發行開支）計入股份溢價賬。股份溢價賬可用於扣減股份發行開支。
- (ii) 於2022年5月20日，本公司於聯交所首次公開發售的超額配股權獲部分行使，相應以H股每股11.9港元的價格發行合共324,200股H股。本公司就超額分配收到的所得款項總額約為人民幣3,181,000元（相當於3,858,000港元），其中人民幣324,200元計入本公司的股本賬。餘下所得款項人民幣2,857,000元計入本公司的股份溢價賬。

## 19. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>		
應付關聯方貿易款項	5,289	2,884
應付第三方貿易應付款項		
— 應付勞工成本	138,149	139,885
— 應付建築成本	39,260	24,128
— 應付消耗品款項	16,234	13,896
	<u>198,932</u>	<u>180,793</u>
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>應計費用及其他應付款項</b>		
其他應付關聯方款項	9,321	7,924
應付第三方的應計費用及其他應付款項		
— 就業務合併應付的未支付現金代價	65,200	8,943
— 應付僱員福利	55,082	77,779
— 按金	58,551	49,410
— 來自業主的臨時收入	31,059	30,719
— 其他應付稅項	19,994	26,287
— 應付已收購附屬公司原股東的股息	6,351	5,515
— 代表業主收取的現金	50,194	41,135
— 應計經營開支	8,999	6,460
— 其他	1,083	470
	<u>305,834</u>	<u>254,642</u>

分類為按攤銷成本計量的金融負債的貿易及其他應付款項，其賬面值與公平值相若。

於各報告日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	193,996	161,345
1至2年	4,051	18,314
2至3年	725	932
3年以上	160	202
	<u>198,932</u>	<u>180,793</u>

## 20. 合約負債

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	130,824	140,922
社區增值服務	33,145	49,861
非業主增值服務	5,526	3,849
	<u>169,495</u>	<u>194,632</u>

## 21. 期內的業務合併

### 浙江中都

於2022年6月23日，本集團收購浙江中都全部具表決權的權益工具，浙江中都主要從事提供物業管理服務，包括但不限於家政服務、保潔、洗滌及消毒服務以及施工管理服務。進行是項收購的主要理由為有助於整合本集團與浙江中都的優勢，降低營運成本，提高管理效率及提高未來重疊業務領域的盈利能力。

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	242	441	683
無形資產	—	30,600	30,600
長期預付款項	517	—	517
遞延所得稅資產	23	(23)	—
存貨	147	—	147
貿易及其他應收款項	13,139	(38)	13,101
預付款項	1,136	(42)	1,094
現金	5,749	—	5,749
貿易應付款項	(2,903)	—	(2,903)
應計費用及其他應付款項	(18,531)	—	(18,531)
合約負債	(11,001)	—	(11,001)
遞延所得稅負債	—	(4,621)	(4,621)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
淨資產總額	<u>(11,482)</u>	<u>26,317</u>	<u>14,835</u>

### 已付代價的公平值

	公平值 人民幣千元
現金代價	<u>79,500</u>
商譽(附註13(b))	<u>64,665</u>

該交易產生收購成本人民幣400,000元。該等成本已於全面收益表確認為行政開支的一部分。

導致確認商譽的主要因素為存在若干無形資產，如所收購實體的配套員工，並不合條件進行單獨確認。

已確認的商譽將不可用於扣稅目的。

自收購日期起，浙江中都尚未貢獻集團收益及集團利潤。倘收購已於2022年1月1日發生，期內集團收益將為人民幣649,453,000元，集團利潤將為人民幣57,353,000元。

## 湖南金典

於2022年6月23日，本集團收購湖南金典80%具表決權的權益工具，湖南金典主要從事提供物業管理服務，包括但不限於保潔、洗滌及消毒服務、傢私安裝及維修服務以及電腦及辦公設備維修服務。進行是項收購的主要理由為有助於整合本集團與湖南金典的優勢，降低營運成本，提高管理效率及提高未來重疊業務領域的盈利能力。

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,906	560	3,466
無形資產	—	18,174	18,174
使用權資產	406	—	406
長期預付款項	176	(135)	41
存貨	15	—	15
貿易及其他應收款項	14,189	—	14,189
預付款項	7	(1)	6
現金	5,485	—	5,485
貿易應付款項	(135)	—	(135)
應計費用及其他應付款項	(12,151)	—	(12,151)
租賃負債	(413)	—	(413)
合約負債	(471)	—	(471)
遞延所得稅負債	—	(2,790)	(2,790)
	<u>10,014</u>	<u>15,808</u>	
淨資產總額			25,822
			<u>(5,163)</u>
減：非控股權益			
			<u>20,659</u>



## 已付代價的公平值

	公平值 人民幣千元
現金代價	<u>61,700</u>
商譽 (附註13(b))	<u>41,041</u>

該交易產生收購成本人民幣320,000元。該等成本已於全面收益表確認為行政開支的一部分。

導致確認商譽的主要因素為存在若干無形資產，如所收購實體的配套員工，並不合條件進行單獨確認。

已確認的商譽將不可用於扣稅目的。

自收購日期起，湖南金典尚未貢獻集團收益及集團利潤。倘收購已於2022年1月1日發生，期內集團收益將為人民幣634,772,000元，集團利潤將為人民幣56,122,000元。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 2022年上半年概要及回顧

本集團為一家滿意度領先並快速成長的全價值鏈整合物業管理服務服務商。2022年4月，本集團榮獲中國指數研究院認可為「2022中國物業服務百強企業」之一，且行業綜合實力排名較 2021年提升2位至第18位。於2022年6月30日，本集團於中國各地經營及管理447個物業項目，於中國58個城市的總在管建築面積（「在管建築面積」）為約47.4百萬平方米（「平方米」），並已訂約管理在73個城市總建築面積約62.3百萬平方米的521個物業項目。

本集團的業務全面覆蓋住宅、商寫、城市綜合體、政府公建、產業園、外國使領館、醫院、學校和城市服務等多元物業種類。

本集團秉承「為安心的每一刻」的服務理念，以「成為受人尊敬的有獨特業務價值的城市更新服務商」為願景。本集團佈局「大物業·全價值」的品牌發展戰略，始終秉承簡單信任、客戶為本、追求卓越、彼此成就的價值觀，專注於解決人與城市的全生命週期需求，以滿足客戶需求為核心，持續升級服務品質，為多元客戶提供更細緻、周全、貼心、高效的物業服務和增值服務。

#### 我們的業務模式

本集團是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中華人民共和國（「中國」）為許多物業項目提供綜合的服務。我們通過三條主要業務線提供多元化服務：

- (i) 就以下服務對象的物業種類提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理、維護及保養服務：
  - 物業開發商、業主及住戶的住宅物業；及
  - 業主或在有關場所經營的企業的非住宅物業，例如商業物業、醫院、政府樓宇及學校；

(ii) 社區增值服務，主要包括：

- 停車位管理服務；
- 停車位及物業銷售服務；
- 公共資源管理服務；
- 物業代理服務；
- 社區活動策劃服務；
- 公用事業維護服務；及
- 裝修廢品處理服務。

(iii) 非業主(主要為物業開發商)的增值服務，其中包括：

- 協銷服務；
- 保養及裝修服務；
- 前介諮詢及檢驗服務；及
- 額外定製服務。

本集團認為，物業管理服務業務線是本集團創造收益、擴展業務規模及增加社區增值服務及非業主增值服務客戶基礎的基礎。本集團提供的非業主增值服務使本集團及早取得物業項目，並與物業發展商建立及培養業務關係，令本集團在取得物業管理服務業務委聘方面具有競爭優勢。本集團全面的社區增值服務業務線有助於本集團加強與所管理物業項目的客戶及居民的關係，從而提高他們的滿意度及忠誠度。董事認為，該三條業務線相輔相成，將繼續助本集團獲得更大的市場份額並擴展其在中國的業務版圖。

下表載列報告期及2021年同期本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收益 (人民幣千元)	百分比 (%)	收益 (人民幣千元)	百分比 (%)
物業管理服務	366,254	60.6	298,279	55.4
社區增值服務	113,956	18.8	116,437	21.7
非業主增值服務	124,901	20.6	123,061	22.9
總計	<u>605,111</u>	<u>100.0</u>	<u>537,777</u>	<u>100.0</u>

## 物業管理服務

### 概覽

本集團管理源自迪馬集團(定義見下文)及聯屬公司(定義見下文)的住宅及非住宅物業。此外，本集團透過積極參與招投標及併購，不斷擴展業務規模，增加自獨立第三方(定義見下文)取得的住宅物業及非住宅物業的數量。報告期內，本集團的物業管理服務收益約人民幣366.3百萬元，較2021年同期增加約22.8%，這主要是由於本集團的在管建築面積擴張及在管項目數目增加所致。

## 業務規模持續增長及物業組合擴大

本集團利用多種渠道鞏固市場地位及擴大物業組合和業務規模，包括有機增長、戰略收購和投資。報告期內，憑藉與本公司控股股東之一迪馬集團（定義見下文）的密切關係，源自迪馬集團的項目的在管建築面積為約14.5百萬平方米，較2021年6月30日增加約27.0%。此外，本集團成功收購兩家從事住宅和非住宅物業管理服務的公司，其在管物業項目均源自獨立第三方。有關進一步詳情，請參閱下文「重大投資、收購及出售事項」一段。因此，源自獨立第三方的項目的在管建築面積為約29.3百萬平方米，較2021年6月30日增加約163.1%。

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團於報告期及2021年同期按本集團取得相關物業項目來源劃分的物業管理服務總收益、在管建築面積及項目數目。

	截至2022年6月30日止				截至2021年6月30日止			
	六個月		於2022年6月30日		六個月		於2021年6月30日	
	收益	(%)	項目數目	在管建築面積 <sup>(5)</sup>	收益	(%)	項目數目	在管建築面積 <sup>(5)</sup>
	(人民幣千元)			(千平方米)	(人民幣千元)			(千平方米)
源自迪馬集團的 物業項目 <sup>(1)(2)</sup>	182,181	49.8	78	14,513	159,594	53.5	64	11,429
源自聯屬公司的 物業項目 <sup>(1)(3)</sup>	19,526	5.3	18	3,610	17,308	5.8	9	1,689
源自獨立第三方的 物業項目 <sup>(1)(4)</sup>	164,547	44.9	351	29,261	121,377	40.7	198	11,121
<b>總計</b>	<b>366,254</b>	<b>100.0</b>	<b>447</b>	<b>47,384</b>	<b>298,279</b>	<b>100.0</b>	<b>271</b>	<b>24,239</b>

附註：

1. 提供物業管理服務產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源，而非我們獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能於不同階段從迪馬集團、業主及業主委員會獲得收入，而所處階段則取決於住宅物業是否已交付予業主及業主委員會是否已成立等因素。
2. 迪馬集團指重慶市迪馬實業股份有限公司（「迪馬」）及迪馬及／或其附屬公司與其他獨立第三方（定義見下文）設立而迪馬於其中持有控股權益的公司。
3. 聯屬公司指委聘本集團提供服務及(i)由迪馬集團（包括本集團）與獨立第三方成立而迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益且並非為迪馬集團的綜合實體的公司；及(ii)直接由羅韶宇先生、重慶東銀控股集團有限公司、趙潔紅女士及重慶碩潤石化有限責任公司（本集團及迪馬集團除外）持有的公司。
4. 獨立第三方指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人業主。
5. 其中包括由本集團持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2022年6月30日，由本集團持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積為約1.9百萬平方米。

我們管理多樣化物業項目組合，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業（例如辦公樓宇及商場、學校、政府設施、公共服務設施、位於國內的外國大使館、工業園及醫院）。

於2022年6月30日，本集團住宅物業的在管建築面積為約29.1百萬平方米，佔本集團在管建築面積的約61.5%。住宅物業於本集團在管建築面積的佔比較2021年同期增長約67.7%。

於2022年6月30日，本集團非住宅物業的在管建築面積為約18.3百萬平方米，佔本集團在管建築面積的約38.5%。非住宅物業於本集團在管建築面積的佔比較2021年同期增長約165.9%。

下表載列本集團於報告期及2021年同期物業管理服務的總收益、在管建築面積及項目數目：

	截至2022年6月30日止				截至2021年6月30日止			
	六個月 收益 (人民幣千元)	%	項目數目	於2022年6月30日 在管建築面積 (千平方米)	六個月 收益 (人民幣千元)	%	項目數目	於2021年6月30日 在管建築面積 (千平方米)
住宅物業	211,992	57.9	174	29,133	173,780	58.3	112	17,375
非住宅物業	154,262	42.1	273	18,251	124,499	41.7	159	6,864
總計	<u>366,254</u>	<u>100.0</u>	<u>447</u>	<u>47,384</u>	<u>298,279</u>	<u>100.0</u>	<u>271</u>	<u>24,239</u>

### 地理版圖持續擴展

按地理分佈劃分：

於2022年6月30日，本集團於中國各地經營及管理447個物業項目，於中國58個城市的總在管建築面積為約47.4百萬平方米，並已訂約管理在73個城市總建築面積約62.3百萬平方米的521個物業項目。

下表載列本集團於報告期及2021年同期物業管理服務的總收益、在管建築面積及項目數目：

	截至 2022年6月30日 止六個月			截至 2021年6月30日 止六個月		
	收益 (人民幣千元)	項目數目	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	項目數目	在管建築 面積 (千平方米)
重慶	97,513	70	8,636	92,700	63	6,724
四川省	61,300	48	7,469	47,609	30	5,245
湖北省	53,853	25	6,512	40,445	20	3,186
上海	43,539	53	2,372	31,346	33	1,556
浙江省	12,587	56	7,518	10,299	15	2,775
江蘇省	27,775	48	3,316	23,151	35	2,273
北京	31,797	37	997	23,424	31	269
其他	37,890	110	10,564	29,305	44	2,211
總計	<u>366,254</u>	<u>447</u>	<u>47,384</u>	<u>298,279</u>	<u>271</u>	<u>24,239</u>

### 社區增值服務

本集團向在管業主及住戶提供社區增值服務，主要包括：(i)停車位管理服務；(ii)停車位及物業銷售服務；(iii)公共資源管理服務；(iv)物業代理服務；(v)社區活動策劃服務；(vi)公用事業維護服務；及(vii)裝修廢品處理服務。

於報告期，社區增值服務產生的收益減少約2.1%至約人民幣114.0百萬元，而去年同期則為約人民幣116.4百萬元，這主要由於中國部分城市於報告期內為控制新冠肺炎疫情蔓延所採取新冠肺炎疫情控制措施的影響，如臨時封鎖措施，本集團於相關城市的若干社區增值服務的提供因而受到不利影響。於報告期間，社區增值服務產生的收益佔總收益的約18.8%，較2021年同期減少約2.9%。社區增值服務產生的收益百分比減少主要受物業管理服務產生的收益增加所影響。



## 非業主增值服務

本集團提供非業主增值服務，主要包括(i)協銷服務；(ii)保養及裝修服務；(iii)前介諮詢及檢驗服務；及(iv)額外定製服務。

於報告期間，非業主增值服務產生的收益增加約1.5%至約人民幣124.9百萬元，而去年同期則為約人民幣123.1百萬元，這主要由於向醫院提供的定製化服務增加，包括醫用織物洗滌服務、消毒服務及其他基本的醫療相關項目。於報告期間，非業主增值服務產生的收益佔總收益的約20.6%，較2021年同期減少約2.3%。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要源自中國的物業管理服務。於報告期間，本集團收益增加約人民幣67.3百萬元或約12.5%至約人民幣605.1百萬元，而2021年同期約為人民幣537.8百萬元。報告期間收益的增加主要由於物業管理服務收益增加所致。

於報告期間，本集團與物業管理服務有關的收益增加約人民幣68.0百萬元或約22.8%至約人民幣366.3百萬元，而2021年同期則為約人民幣298.3百萬元。於報告期間，有關物業管理服務的收益增加主要是由於本集團物業管理項目及在管建築面積持續增加所致。具體而言，本集團於報告期內的在管建築面積約為47.4百萬平方米，較於2021年6月30日的在管建築面積約24.2百萬平方米增加約95.9%。

於報告期間，本集團與社區增值服務有關的收益減少約人民幣2.4百萬元或約2.1%至約人民幣114.0百萬元，而2021年同期則為約人民幣116.4百萬元。於報告期間，有關社區增值服務的收益略微減少主要是由於中國部分城市於報告期內為控制新冠肺炎疫情蔓延所採取新冠肺炎疫情控制措施的影響所致，如臨時封鎖措施，本集團於相關城市的若干社區增值服務的提供因而受到不利影響。

於報告期間，本集團與非業主增值服務有關的收益增加約人民幣1.8百萬元或約1.5%至約人民幣124.9百萬元，而2021年同期則為約人民幣123.1百萬元。於報告期間，有關非業主增值服務的收益增加主要是由於向醫院提供的定製化服務增加，包括醫用織物洗滌服務、消毒服務及其他基本的醫療相關項目。

## 銷售及服務成本

於報告期間，本集團的銷售及服務成本增加約人民幣57.5百萬元或約14.3%至約人民幣460.2百萬元，而2021年同期則為約人民幣402.7百萬元。增加主要是由於(i)本集團的物業管理項目及已訂約建築面積持續增加，導致僱員人數及相應的僱員福利開支增加；及(ii)本集團的分包成本因勞動密集型服務(如保潔及安保服務)的外包增加而增加。

## 毛利

由於上述主要因素，本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣135.1百萬元增加約7.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣144.9百萬元。該增加主要是由於本集團收益的整體增加。

本集團的毛利率按業務線劃分載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
物業管理服務	23.3%	23.1%
社區增值服務	24.7%	28.9%
非業主增值服務	25.2%	26.3%
整體毛利率	24.0%	25.1%

本集團的整體毛利率受其各業務線的毛利率影響。於報告期間，本集團的毛利率為約24.0%，較2021年同期的約25.1%減少約1.1個百分點。

物業管理服務的毛利率保持穩定。

於報告期間社區增值服務的毛利率為約24.7%，較2021年同期的約28.9%有所減少。該減少主要是由於若干社區增值服務於報告期內產生的收入減少所致，收入減少的原因是中國部分城市實施新冠肺炎疫情控制措施。

於報告期間非業主增值服務的毛利率為約25.2%，較2021年同期的約26.3%略微減少。該減少主要是由於本集團提供的醫療相關服務增加，該服務相對本集團於報告期內提供的其他非業主增值服務而言毛利率較低。

### **其他收入**

於報告期間，本集團的其他收入為約人民幣8.0百萬元，較2021年同期的約人民幣3.8百萬元增加約110.5%。該增加主要由於報告期間收到重慶相關政府機關授予的上市獎勵補貼。

### **其他收益**

於報告期間，本集團錄得其他收益約人民幣1.8百萬元，較2021年同期約人民幣50,000元增加約35.7倍。增加主要由於本集團持有港元的外匯匯率收益所致。

### **銷售及營銷開支**

本集團的銷售及營銷開支主要包括推廣開支及僱員福利開支。於報告期間，本集團的銷售及營銷開支為約人民幣9.9百萬元，較2021年同期的約人民幣12.5百萬元減少約20.8%。減少主要由於本集團成功實施具成本效益的市場相關部門重組，從而精簡了本集團的銷售部門，因而導致應付有關員工的僱員福利款項相應減少。

## 行政開支

於報告期間，本集團的行政開支為約人民幣74.1百萬元，較2021年同期的約人民幣65.0百萬元增加約14.0%。該增加主要由於本集團經營規模增加，導致僱員福利開支因行政人員增加而增加。

## 金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括就貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損計提的減值撥備。於報告期間，本集團的金融資產減值虧損淨額為約人民幣1.5百萬元，而2021年同期則為約人民幣3.2百萬元，主要由於2021年期初應收款項預期虧損率較低所致。

## 融資收入／成本

於報告期間，本集團的融資成本為約人民幣0.4百萬元，較2021年同期的約人民幣0.6百萬元減少約33.3%。有關下降主要由於本集團借款減少導致本集團應付利息下降。於2022年6月30日，本集團並無任何銀行及其他借款。

## 除稅前利潤

於報告期間，本集團的除稅前利潤增加約16.5%至約人民幣72.8百萬元，而2021年同期則為約人民幣62.5百萬元。該增加主要是由於本集團整體收益增加所致。

## 所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支增加約19.9%至約人民幣16.3百萬元，而2021年同期則為約人民幣13.6百萬元，這主要是由於本集團除稅前溢利增加，導致本集團的中國企業所得稅開支相應增加。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括本集團收購的多家公司產生的客戶關係及商譽。於2022年6月30日，本集團的無形資產為約人民幣276.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣114.2百萬元增加約142.3%，這主要是由於本集團於報告期內收購的公司產生的商譽及客戶關係的增長。具體而言，(a)浙江中都物業管理有限公司(「浙江中都」)；及(b)湖南金典物業管理有限公司(「湖南金典」)的綜合入賬產生了(i)客戶關係分別為約人民幣30.6百萬元及約人民幣18.2百萬元；及(ii)商譽分別為約人民幣64.7百萬元及約人民幣41.0百萬元。有關該收購浙江中都及湖南金典的進一步詳情，請參閱下文「重大投資、收購及出售事項」一段。

## 貿易及其他應收款項

於2022年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額為約人民幣481.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣392.9百萬元增加約22.5%。具體而言，貿易應收款項為人民幣493.6百萬元，較2021年12月31日的約人民幣403.6百萬元增加約22.3%，主要是由於本集團的應收賬款增加，原因是：(i)其物業管理項目及在管建築面積增加；及(ii)併入浙江中都及湖南金典的貿易應收款項。

## 合約資產

本集團的合約資產主要指本集團就提供保養及裝修服務收取已完成但未開票工程代價的權利。於2022年6月30日，本集團的合約資產為約人民幣4.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣1.3百萬元增加約223.1%，這主要是由於本集團向客戶提供保養及裝修服務中未開票及未收取的款項增加所致。

## 貿易應付款項

於2022年6月30日，本集團的貿易應付款項為約人民幣198.9百萬元，較2021年12月31日的約人民幣180.8百萬元增加約10.0%，主要是由於(i)本集團業務擴張；及(ii)由於本集團部分服務向第三方增加外包以優化其營運效率，因而產生的分包成本增加。

## 合約負債

本集團的合約負債主要為客戶支付的墊款而相關服務(主要為物業管理服務)尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2022年6月30日，本集團的合約負債為約人民幣169.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣194.6百萬元減少約12.9%。本集團合約負債於每年年末通常較高，因為本集團通常鼓勵業主在當年的第四季度就將向彼等提供的物業管理服務預先支付來年款項。

## 流動資金及資金資源

本集團就庫務政策採取審慎的財務管理方法。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動性結構能夠滿足本集團於可預見未來的資金需求。

於報告期間，本集團主要將現金用於營運資金及收購浙江中都及湖南金典的按金，這主要來自經營活動產生的現金流。

於2022年6月30日，本集團的銀行及手頭現金為約人民幣218.1百萬元，而2021年12月31日則為約人民幣249.2百萬元。

於報告期間，經營活動所用現金淨額為約人民幣76.8百萬元，而2021年同期則錄得經營活動所用現金淨額約人民幣81.9百萬元。於報告期間，投資活動所用現金淨額為約人民幣59.4百萬元，而2021年同期的投資活動所用現金淨額則為約人民幣63.6百萬元。於報告期間，融資活動所得現金淨額為約人民幣103.2百萬元，而2021年同期則錄得融資活動所用現金淨額為約人民幣21.4百萬元。

於2022年6月30日，本集團的權益總額為約人民幣451.7百萬元，較2021年12月31日的人民幣258.1百萬元增加75.0%，這主要是由於(i)經營利潤導致的增長；及(ii)本公司H股（「H股」）於報告期內於2022年4月29日（「上市日期」）在聯交所順利上市所籌得的資金。

## 借款及資產質押

於2022年6月30日，本集團並無未償還的借款或未解除的資產質押。

## 或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2021年6月30日：無）。

## 2022年下半年展望

H股於上市日期在聯交所順利上市後，本集團秉承「大物業·全價值」的企業發展戰略，專注於人與城市生命週期需求，致力於「成為受人尊敬的有獨特業務價值的城市更新服務商」。

### (1) 繼續提升市場端能力，擴大本集團的業務組合及業務規模；

市場戰略上，本集團將堅定深耕城市發展策略，加大項目濃密度，並進一步探索有發展潛力城市。優化外拓項目質量，既要增收更要增利。

能力建設上，本集團將以市場化轉型為契機，打造面向市場化的組織人才體系、培訓體系及激勵機制。本集團將持續優化CRM客戶系統，運用客戶管理、商機跟進、立項、簽約結果、報表及看板等功能，實現對市場拓展全過程跟蹤管理。

在拓展方式上，圍繞(i)全委；(ii)收併購；及(iii)合資合作三大方法，輔以顧問服務、專項服務、戰略合作等方式不斷創新。同時，關注城市治理體系提升過程中湧現的機會，如國企混改方面的機會，包括環衛綠化、基礎設施運維、公共空間運營等服務。

**(2) 繼續提高本集團的品牌知名度、服務質量以及客戶滿意度；**

本集團專注於人與城市生命週期需求，將繼續以客戶滿意為核心，持續升級服務品質，為多元客戶提供更細緻、周全、貼心、高效的物業服務和增值服務。

本集團將保持住宅服務品質優勢，同時完善並建立非住業態服務體系，實現統一管控，重構服務品質體系3.0，兼顧多業態、全產品線，以成為組織良好的物業管理服務供應商。持續推進「原管家」3.0計畫，刷新原管家能力模型及薪酬職級體系，提倡「能者多勞，多勞多得」，運用上述小微改善，持續優化工作效率及客戶感受。啟動全量客戶分級管理，通過精準客戶分類，提升客戶黏度，保證滿意度高分位。

**(3) 繼續投資科技賦能以進一步提高本集團的競爭力及運營效率；**

本集團將持續提升技術能力，加大產品研發投入，持續改善數字化運營，持續升級業務系統，同時優化系統運維成本。例如，進一步搭建採購系統，實現「供-用-存」一體化線上管控機制。打造設備設施管理系統（FM系統），實現設施管理的線上化，使提升本集團業務過程的透明度；實現管理數字化，提升管理效率；建立數字化專業能力，實現專業經驗總結分享。本集團亦將優化現有線上平台（如東驛站）並擴展其智慧社區平臺的使用範圍。



**(4) 繼續精選相關業務鏈擴張，以提升本集團的增值服務多元化發展；及**

本集團致力於透過提供廣泛的增值服務滿足本集團客戶的需求，包括非業主增值服務及社區增值服務。針對住宅業態，本集團將重點佈局資產管理、生活服務類場景如i神馬東東及美居。

同時，本集團將加速非住業態發展，打造本集團的整合設施管理服務能力。挖掘非住項目增值服務機會，深挖客戶需求，創新服務模式。針對企業客戶，提供設施設備維護、建築修繕、安防、招商企服、營銷策劃、禮賓定製、協銷服務等綜合服務，滿足智慧安防、高效辦公、商務接待等企業客戶需求。針對醫療行業客戶，全方位提供秩序維護、保潔護、設備設施維護及管理、中央運送、醫用織物洗消、導醫服務、醫患照顧、院感消毒、石材養護等綜合管理服務。

**(5) 繼續加強本集團的企業文化並吸引、培養及保留人才以推動本集團的發展。**

本集團非常重視本集團的文化建設，通過月均一次的文化活動擴大文化聲勢，以通訊員為抓手加強文化落地建設。文化評估標準KPA已制定完成並開始推廣，於2022年度員工績效評估中投入使用，以提升員工對集團價值認同與文化向心力，讓仁知文化深入人心。同時通過「線下促動、線上賦能、區域聯動」，做好人才發展，推動完成「聚英薈」項目經理全員培訓認證，建立培訓認證與晉陞掛鉤機制，確保項目經理訓練有素。與此同時，本集團通過內部推薦平臺，讓員工推薦更多的人才加入東原仁知，凝聚更多發展的力量，同時對外更好地傳遞本集團的人才策略和標準，吸引更多的人才並保留人才。

## 首次公開發售及超額配股權所得款項的用途及所得款項淨額用途進一步變動

H股於上市日期在聯交所成功上市，發行16,666,667股新H股，行使部分超額配股權後，累計發行16,990,867股H股。扣除包銷費及相關費用（「**所得款項淨額**」）後，首次公開發售及行使部分超額配股權所得款項淨額合共約為139.8百萬港元。

茲提述本公司日期為2022年4月19日的招股章程（「**招股章程**」）及本公司日期為2022年6月23日內容有關（其中包括）更改所得款項淨額用途的公告（「**該公告**」）。誠如招股章程所披露，本公司原擬使用：(a)所得款項淨額的約31.25%及4.45%用作透過分別於(i)2022年7月至2022年12月期間及(ii)2023年1月至2023年6月期間收購非住宅物業管理公司擴大其物業組合；及(b)所得款項淨額的約17.50%及11.80%用作透過分別於(i)2023年1月至2023年6月期間及(ii)2023年7月至2023年12月期間收購住宅物業管理公司擴大其物業組合。誠如該公告所披露，本集團擬在較早的時間內動用所有所得款項淨額的約65.0%，以於2022年底前部分結算浙江中都代價（定義見該公告）及湖南金典代價（定義見該公告）（統稱「**收購事項代價**」）。於2022年6月30日，本集團尚未動用任何所得款項淨額。

由於完成轉讓所得款項淨額的行政程序所需時間較預期長，本集團已以其內部資源結算各收購事項代價的第一期及第二期。董事會決議於支付第三期收購事項代價(即約14.0百萬港元)後，將應佔戰略投資、合作及收購事項所得款項淨額的約65.0%的剩餘部分用於於2023年底前與獨立第三方投資及／或建立合營企業及／或聯營公司。於2022年6月30日所得款項淨額的實際使用情況、招股章程披露的原時間表、該公告披露的經修訂時間表及動用所得款項淨額的進一步經修訂時間表的詳情如下：

所得款項淨額(百萬港元)

項目	百分比	可用的上市所得款項淨額	上市日期至2022年6月30日所用	截至2022年6月30日止六個月所用	於2022年6月30日未用	招股章程披露的動用未動用所得款項淨額的原時間表	該公告所披露動用未動用所得款項淨額的經修訂時間表	動用未動用所得款項淨額的進一步經修訂時間表
戰略投資、合作及收購改善服務質素及擴展服務範圍	65.0%	90.9	0	0	90.9	2023年底	2022年底	2023年底
升級和開發智能系統	16.5%	23.0	0	0	23.0	2023年底	2023年底	2023年底
一般營運資金	8.5%	11.9	0	0	11.9	2023年底	2023年底	2023年底
	10.0%	14.0	0	0	14.0	不適用	不適用	不適用
總計	100.0%	139.8	0	0	139.8			

## 所得款項淨額用途進一步變動的理由及裨益

誠如招股章程所披露，本集團認為，進行戰略投資可促進本集團的業務規模、地理覆蓋及服務範圍迅速擴展。於本公告日期，本集團已與第三方業務合作夥伴投資多間合營企業及聯營公司。該等策略投資增加本集團的在管建築面積及合約建築面積，擴大本集團的地區市場佔有率，以不同的物業類型多元化本集團的物業組合，擴大本集團的客戶基礎，同時為本集團帶來正面的財務回報。鑑於現有合營企業及聯營公司的成功，董事認為，通過投資合營企業及／或聯營公司持續擴張對本集團有利。

於本公告日期，本集團正在物色潛在業務合作夥伴以建立合營企業及／或聯營公司。預期本集團將於2023年底前建立合營企業及／或聯營公司。本公司將於訂立最終協議時根據上市規則另行刊發公告。

董事會認為，改變所得款項淨額用途不會對本集團現有業務及營運造成任何重大不利影響。董事會進一步確認，所得款項淨額用途變動是公平合理的，並且符合本集團和本公司股東的最佳利益，因為所得款項淨額變動將使本公司能夠更有效地部署其財務資源，以提高本集團的盈利能力。

董事會確認，除有關戰略投資、合作及收購類別的所得款項用途變動外，於本公告日期，所得款項淨額用途並無其他變動。董事會將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並可能在必要時修改或修訂該計劃以應對不斷變化的市場環境。

## 重大投資、收購及出售事項

本集團於2022年6月23日訂立股權轉讓協議，以(i)收購浙江中都100%股權，代價為約人民幣79.5百萬元；及(ii)收購湖南金典80%股權，代價為約人民幣61.7百萬元(統稱「收購事項」)。於2022年3月31日，(i)浙江中都的在管總建築面積約為4.8百萬平方米，包括25個住宅項目和12個非住宅項目；及(ii)湖南金典的在管總建築面積約為7.7百萬平方米，包括41個非住宅物業項目。於報告期間，本公司的直接全資附屬公司重慶新東原物業管理有限公司成為浙江中都的唯一註冊擁有人及湖南金典的註冊擁有人之一。由於本集團已成為浙江中都及湖南金典的註冊擁有人，並已取得兩間公司的管理控制權，將浙江中都及湖南金典的財務資料已於本集團截至2022年6月30日的財務資料中綜合入賬。於報告期間後，該等收購事項已經完成。於本公告日期，浙江中都為本集團的間接全資附屬公司，而湖南金典為本集團的間接非全資附屬公司。有關收購事項的進一步詳情於本公司日期為2022年6月23日的公告中披露。

除上述所披露者外，報告期內並無涉及附屬公司、聯營公司或合營企業的其他重大投資、收購或出售。

## 匯率風險

本集團以人民幣經營業務，所承受的外匯風險有限。然而，由於H股於2022年4月在聯交所成功上市，港元價值及利率的任何變動均會影響本集團的業績。本集團目前並無從事任何專門或旨在管理外匯風險的對沖活動。本集團將密切監察相關匯率風險及利率風險，積極與主要銀行探討外匯對沖方案，並在必要時使用金融工具對沖有關風險。

## 報告期後事項

報告期後及截至本公告日期，除上述所披露者外，概無影響本集團的重大事項。

## 僱員

於2022年6月30日，本集團有5,524名僱員(2021年12月31日：4,170名僱員)。於報告期間，僱員總成本為約人民幣269.9百萬元(於2021年6月30日：約人民幣238.7百萬元)。

人才培訓方面，本集團將利用內外部資源，進一步完善僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，助其掌握更專業化和更高水準的技能。

本集團採取與同業相若的薪酬政策。僱員薪酬乃參考職責及該地區現行市場價格釐定。僱員經考核後會獲酌情發放績效獎金，以獎勵其貢獻。本集團須遵循當地政府規定的社保供款計劃或其他養老保險計劃，並須為僱員按月繳納社保，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險以及住房公積金，或定期為僱員向強制性公積金計劃供款。

## 企業管治

董事會負責履行上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）規定的企業管治職責。董事會在企業管治方面的主要角色及職能是制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司關於遵守法律和監管要求的政策及常規，制定、審查及監督適用於員工和董事的行為守則，審查公司遵守守則的情況以及審閱本公司年度報告內的企業管治報告中的披露。

據董事所知，自上市日期起直至2022年6月30日止，本公司已遵守所有適用的企業管治守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## **遵守董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為董事及本公司監事(「**監事**」)進行本公司證券交易的守則。

經向全體董事及監事作出具體查詢後，董事及監事確認自上市日期起直至2022年6月30日止均遵守標準守則所載的規定標準。

## **審核委員會審閱**

董事會已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，其書面職權範圍符合企業管治守則。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)(i)就本集團財務報告流程、內部控制、合規和風險管理系統的有效性提供獨立意見；(ii)監督審計過程並履行董事會分配的其他職責及責任；(iii)制定及檢討本公司有關企業管治、遵守法律及監管規定及上市規則規定的政策及常規；及(iv)制定、檢討和監督適用於本集團員工和董事的行為守則。審核委員會由易琳女士、王蘇生先生、宋德亮先生三人組成。審核委員會主席為獨立非執行董事宋德亮先生，具備相應的專業會計及相關財務管理專業知識。審核委員會已審閱了本公司截至2022年6月30日止六個月的未經審核的簡明綜合中期業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告的問題。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

自上市日期起直至2022年6月30日止，本公司及其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **中期股息**

董事會議決不宣派報告期的中期股息。

## 刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則附錄16規定的所有資料，將適時寄發予本公司股東並可於上述網站閱覽。

承董事會命

**DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED\***

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

主席兼非執行董事

易琳女士

香港，2022年8月23日

於本公告日期，董事會包括執行董事衡清達先生及范東先生，非執行董事易琳女士及陳涵先生，以及獨立非執行董事蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生。

\* 僅供識別