

東 原 仁 知

城市運營服務集團股份有限公司

D O W E L L S E R V I C E G R O U P C O . L I M I T E D *

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號:2352



中期報告 2023



为安心的每一刻
WE SERVE WITH WELLNESS

中国物业服务16强企业

* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
管理層討論與分析	4
企業管治及其他資料	20
簡明綜合損益及其他全面收益表	30
簡明綜合財務狀況表	31
簡明綜合權益變動表	33
簡明綜合現金流量表	35
簡明綜合財務報表附註	36

非執行董事

羅韶穎女士 (主席)
易琳女士

執行董事

張愛明先生 (副主席)
范東先生

獨立非執行董事

蔡穎女士
王蘇生先生
宋德亮先生

監事

王駿先生
毛盾先生
譚亮女士

審核委員會

宋德亮先生 (主席)
羅韶穎女士
王蘇生先生

薪酬委員會

王蘇生先生 (主席)
易琳女士
蔡穎女士

提名委員會

羅韶穎女士 (主席)
蔡穎女士
宋德亮先生

授權代表

張愛明先生
黃偉超先生

聯席公司秘書

劉興先生
黃偉超先生

註冊辦事處及總部

中華人民共和國 (「中國」)
重慶市南岸區
南坪鎮
白鶴路108號
負1層206室

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

法律顧問

有關香港法律：
趙不渝馬國強律師事務所
香港
康樂廣場1號
怡和大廈40樓

有關中國法律：

北京大成(重慶)律師事務所
中國
重慶
江北區江北城聚賢岩廣場9號
國華金融中心大廈A幢27-29層
郵編：400024

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
中環干諾道中111號
永安中心25樓

H股股份過戶登記處

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號舖

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司重慶南坪分行

股份代號

2352

公司網址

<http://www.dowellservice.com/>

財務摘要

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」）於截至2023年6月30日止六個月（「**報告期**」）的業績如下：

本公司截至2022年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度財務資料追溯重列

於2023年1月31日，本公司透過共同控制實體的業務合併取得上海眩海科技有限公司99%股權，並對本公司截至2022年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度之財務資料進行追溯重列。詳情請參閱本中期報告簡明綜合財務報表附註1、2及24。

由於有關上述收購事項之所有適用百分比率低於5%，且總代價低於3百萬港元，故上述收購事項獲全面豁免遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14章及第14A章項下之申報及公告規定。

財務摘要

- 本集團收益約為人民幣706.4百萬元，較2022年同期約人民幣606.4百萬元增加約16.5%。
- 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510.9百萬元，佔總收益約72.3%，較2022年同期約人民幣366.3百萬元增加約39.5%；
 - 社區增值服務的收益約為人民幣120.3百萬元，佔總收益約17.0%，較2022年同期約人民幣114.0百萬元增加約5.6%；及
 - 非業主增值服務的收益約為人民幣75.2百萬元，佔總收益約10.7%，較2022年同期約人民幣126.1百萬元減少約40.4%。
- 毛利約為人民幣127.6百萬元，較2022年同期約人民幣145.7百萬元減少約12.4%。毛利率約為18.1%，較2022年同期約24.0%減少約5.9個百分點。
- 報告期利潤約為人民幣33.2百萬元，較2022年同期利潤約人民幣55.1百萬元減少約39.7%。本公司股東應佔報告期利潤為人民幣32.0百萬元，較2022年同期約人民幣54.0百萬元減少約40.8%。
- 於2023年6月30日，本集團有552個合約物業管理項目，合約建築面積（「**建築面積**」）為約65.8百萬平方米，較2022年6月30日的合約建築面積約62.3百萬平方米增加約5.5%。該等項目包括在管項目511個及在管建築面積約53.0百萬平方米，較2022年6月30日的在管建築面積約47.4百萬平方米增加約11.9%。
- 本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）不建議就截至2023年6月30日止六個月派付任何中期股息。

業務回顧

2023年上半年概要及回顧

2023年上半年，本集團深耕住宅存量市場的同時，堅持市場化轉型，積極佈局非住業態相關業務鏈擴張，創新服務模式，構建差異化競爭優勢。截止2023年6月30日，本集團於中國的68座城市經營及管理511個物業項目，包括208個住宅項目及303個非住宅項目，總在管建築面積分別約為33.5百萬平方米（「**平方米**」）及約19.5百萬平方米，並已簽訂管理在73個城市總建築面積約65.8百萬平方米的552個合約物業管理項目。

本集團始終堅持以「為安心的每一刻」為服務理念，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，以「大物業•全價值」為發展戰略，以多元業態服務為發展特色，佈局「住宅綜合服務、國際綜合服務、醫療綜合服務、城市綜合服務」四大領域，形成了住宅與非住雙賽道並舉，增值產業鏈賦能的綜合服務優勢。2023年4月，本集團榮獲中國指數研究院認可為「2023中國物業服務百強企業」之一，且行業綜合實力排名較2022年提升2位至第16位。

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，在中國為許多物業項目提供綜合的服務。本集團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；

管理層討論與分析

- 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。

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。於報告期內，本集團的物業管理服務收益約人民幣510.9百萬元，較2022年同期增加約39.5%，這主要是由於(i)本集團業務持續擴張，在管建築面積由於2022年6月30日的47.4百萬平方米增加約11.9%至於2023年6月30日的53.0百萬平方米；(ii)2022年6月末，本集團收購(a)浙江中都物業管理有限公司；及(b)湖南金典物業管理有限公司，導致報告期內物業管理服務收益相應增加。詳情請參閱本公司日期為2022年6月23日的公告。

管理層討論與分析

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。於報告期內，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15.8百萬平方米，較2022年6月30日增加約8.6%。此外，本集團擴大向獨立第三方採購的在管物業項目。源自獨立第三方的項目的在管建築面積為約33.7百萬平方米，較2022年6月30日增加約15.2%。

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團於報告期及2022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2023年6月30日止六個月		於2023年6月30日		截至2022年6月30日止六個月		於2022年6月30日	
	收益	(%)	項目數目	在管 建築面積 ⁽⁶⁾	收益 (經重列)	(%)	項目數目	在管 建築面積 ⁽⁶⁾
	(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 ⁽¹⁾⁽²⁾	196,357	38.4	95	15,754	182,181	49.8	78	14,513
源自聯屬公司的物業項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	22,908	4.5	17	3,546	19,526	5.3	18	3,610
源自獨立第三方的物業項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	291,630	57.1	399	33,714	164,547	44.9	351	29,261
總計	510,895	100.0	511	53,014	366,254	100.0	447	47,384

管理層討論與分析

附註：

1. 上述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，而非本集團獲得收益的來源。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2023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2.6百萬平方米。

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2023年6月30日，本集團住宅物業的在管建築面積為約33.5百萬平方米，佔本集團在管建築面積的約63.2%。住宅物業於本集團在管建築面積的佔比較2022年同期增長約1.7個百分點。

於2023年6月30日，本集團非住宅物業的在管建築面積為約19.5百萬平方米，佔本集團在管建築面積的約36.8%。非住宅物業於本集團在管建築面積的佔比較2022年同期減少約1.7個百分點。

管理層討論與分析

下表載列本集團於報告期及2022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2023年6月30日止六個月		於2023年6月30日		截至2022年6月30日止六個月		於2022年6月30日	
	收益	%	項目數目	在管建築面積	收益	%	項目數目	在管建築面積
	(人民幣千元)		(千平方米)		(經重列) (人民幣千元)		(千平方米)	
住宅物業	286,394	56.1	208	33,521	211,992	57.9	174	29,133
非住宅物業	224,501	43.9	303	19,493	154,262	42.1	273	18,251
總計	<u>510,895</u>	<u>100.0</u>	<u>511</u>	<u>53,014</u>	<u>366,254</u>	<u>100.0</u>	<u>447</u>	<u>47,384</u>

地理版圖持續擴展

按地理分佈劃分：

於2023年6月30日，本集團擁有552個合約物業管理項目及合約建築面積約65.8百萬平方米，較2022年6月30日的合約建築面積約62.3百萬平方米增加約5.5%。該等項目包括511個在管項目及在管建築面積約53.0百萬平方米，較2022年6月30日的在管建築面積約47.4百萬平方米增加約11.9%。

下表載列本集團於報告期及2022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2023年			截至2022年		
	6月30日 止六個月	於2023年6月30日		6月30日 止六個月	於2022年6月30日	
	收益	項目數目	在管 建築面積	收益(經重列)	項目數目	在管 建築面積
	(人民幣千元)		(千平方米)	(人民幣千元)		(千平方米)
重慶	119,215	75	9,254	97,513	70	8,636
四川省	79,193	58	7,647	61,300	48	7,469
湖北省	63,501	37	7,629	53,853	25	6,512
上海	48,729	57	2,288	43,539	53	2,372
浙江省	54,989	54	5,662	12,587	56	7,518
江蘇省	31,020	52	3,437	27,775	48	3,316
北京	24,752	38	920	31,797	37	997
廣西壯族自治區	11,467	34	1,520	11,212	34	457
湖南省	44,041	36	9,729	2,580	26	6,760
其他	33,988	70	4,928	24,098	50	3,347
總計	<u>510,895</u>	<u>511</u>	<u>53,014</u>	<u>366,254</u>	<u>447</u>	<u>47,384</u>

管理層討論與分析

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)公用設施保養服務；及(vii)裝修廢品處理服務。

於報告期間，社區增值服務產生的收益較去年同期約人民幣114.0百萬元增加約5.6%至約人民幣120.3百萬元，主要由於報告期內在管建築面積增加，導致停車位管理服務、停車位及物業銷售服務產生的收益增加。於報告期間，來自社區增值服務的收益佔總收益約17.0%。

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較去年同期的約人民幣126.1百萬元減少約40.4%至約人民幣75.2百萬元，主要由於(i)我們提供保養及裝修服務的項目竣工及交付；及(ii)於報告期間，提供協銷服務、保養及裝修服務以及前介諮詢及檢驗服務減少。於報告期間，非業主增值服務產生的收益佔總收益約10.7%。

本公司截至2022年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度之財務資料追溯重列

於2023年1月31日，本公司透過共同控制實體的業務合併取得上海眩海科技有限公司99%股權，並對本公司截至2022年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度之財務資料進行追溯重列。詳情請參閱本中期報告簡明綜合財務報表附註1、2及24。

由於有關上述收購事項之所有適用百分比率低於5%，且總代價低於3百萬港元，故上述收購事項獲全面豁免遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報及公告規定。

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100.0百萬元或約16.5%至約人民幣706.4百萬元，而2022年同期約為人民幣606.4百萬元。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。

下表載列本集團於報告期間及2022年同期按業務線劃分的總收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	收益 (人民幣千元)	百分比 (%)	收益 (經重列) (人民幣千元)	百分比 (%)
物業管理服務	510,895	72.3	366,254	60.4
社區增值服務	120,283	17.0	113,956	18.8
非業主增值服務	75,225	10.7	126,145	20.8
合計	<u>706,403</u>	<u>100.0</u>	<u>606,355</u>	<u>100.0</u>

銷售成本

於報告期間，本集團的銷售成本增加約人民幣118.2百萬元或約25.7%至約人民幣578.8百萬元，而2022年同期則為約人民幣460.6百萬元。增加主要是由於(i)本集團的物業管理項目及合約建築面積持續擴大，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

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣145.7百萬元減少約12.4%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣127.6百萬元。該減少乃主要由於協銷服務、保養及裝修服務以及前介諮詢及檢驗服務產生的收益減少。

管理層討論與分析

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	
	2023年	2022年 (經重列)
物業管理服務	18.4%	23.3%
社區增值服務	17.4%	24.7%
非業主增值服務	17.0%	25.6%
整體毛利率	18.1%	24.0%

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18.1%，較2022年同期的約24.0%減少約5.9個百分點。

物業管理服務的毛利率由2022年同期的約23.3%下降至報告期間的約18.4%。該下降乃主要由於(i)為提高所提供服務的質量，多個物業管理項目的投資成本增加；及(ii)新收購物業管理項目的毛利率較低。

於報告期間社區增值服務的毛利率為約17.4%，較2022年同期的約24.7%有所減少。該減少主要是由於有關社區增值服務分部所提供服務的比例調整，包括增加提供停車位管理服務及社區活動規劃服務以及減少提供停車位及物業銷售服務，其毛利率一般較其他社區增值服務為低。

於報告期間非業主增值服務的毛利率為約17.0%，較2022年同期的約25.6%減少。該減少主要是由於提供協銷服務、保養及裝修服務以及前介諮詢及檢驗服務產生的收益減少。

其他收入

於報告期間，本集團的其他收入為約人民幣3.0百萬元，較2022年同期的約人民幣8.2百萬元減少約63.1%。該減少主要由於相較2022年同期，本集團於報告期間不再收到重慶相關政府機關授予的上市獎勵補貼。

其他收益淨額

於報告期間，本集團錄得其他收益約人民幣0.3百萬元，較2022年同期約人民幣1.8百萬元減少約84.6%。該減少主要是由於本集團持有港元的外匯匯率波動所致。

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16.8百萬元，較2022年同期的約人民幣10.6百萬元增加約58.8%。該增加主要是由於(i)本集團業務規模持續增長，相應的營銷費用增加；(ii)本集團加大力度向獨立第三方採購物業項目；及(iii)增加品牌推廣開支以提升本公司的品牌形象。

行政開支

於報告期間，本集團的行政開支與2022年同期相比維持穩定。

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3.0百萬元，而2022年同期則為約人民幣1.5百萬元，主要由於(i)本集團業務持續增長導致貿易應收款項增加；及(ii)貿易應收款項的預期信貸虧損率增加。

融資收入／成本，淨額

於報告期間，本集團的融資收入為約人民幣0.4百萬元，較2022年同期的約人民幣0.2百萬元增加約129.1%。該增加主要是由於銀行存款利率增加。

於報告期間，本集團的融資成本為約人民幣0.2百萬元，較2022年同期的約人民幣0.4百萬元減少約37.4%。該減少主要是由於於報告期間租賃負債利息開支減少。

管理層討論與分析

除所得稅開支前利潤

於報告期間，本集團的除所得稅開支前利潤減少約46.4%至約人民幣38.3百萬元，而2022年同期則為約人民幣71.5百萬元。該減少主要由於(i)整體毛利率下降，尤其是社區增值服務及非業主增值服務的毛利率下降；(ii)為提升本公司品牌形象而增加銷售及營銷開支；及(iii)與2022年同期相比，本集團於報告期間不再收到重慶相關政府機關授予的上市獎勵補貼。

所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支減少約68.7%至約人民幣5.1百萬元，而2022年同期則為約人民幣16.4百萬元，這主要是由於本集團除稅前利潤減少，導致本集團的中國所得稅開支相應減少。

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2023年6月30日，本集團的無形資產為約人民幣277.4百萬元，較2022年12月31日的約人民幣280.5百萬元減少約1.1%，這主要是由於於報告期間計提的無形資產攤銷。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

於2023年6月30日，本集團的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項為約人民幣695.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣599.3百萬元增加約16.1%。具體而言，貿易及其他應收款項為人民幣691.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣599.1百萬元增加約15.5%。該增加主要是由於報告期內物業管理服務的業務增長所致。

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2023年6月30日，本集團的合約資產為約人民幣0.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣2.4百萬元減少約77.3%，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的款項減少所致。

貿易應付款項

於2023年6月30日，本集團的貿易應付款項為約人民幣262.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣258.9百萬元增加約1.4%，主要是由於(i)本集團業務擴張；及(ii)本集團分包成本增加。

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2023年6月30日，本集團的合約負債為約人民幣206.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣228.6百萬元減少約9.5%。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。本公司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日常營運的營運資金及按金，這主要來自經營活動產生的現金流。

於2023年6月30日，本集團的銀行及手頭現金為約人民幣132.3百萬元，而2022年12月31日則為約人民幣221.7百萬元。

於2023年6月30日，本集團的權益總額為約人民幣506.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣483.7百萬元增加4.7%，這主要是由於本集團的經營利潤。

資本管理

本集團定期檢討及管理其資本架構，以確保本集團能夠持續經營，同時盡力透過優化債務及權益平衡為股東（「股東」）帶來最大回報。整個報告期間，本集團的整體策略維持不變。

於報告期末，本集團的資產負債比率（按總債務除以總權益計算）約為1.9%（於2022年12月31日：約1.7%）。

管理層討論與分析

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。

僱員

於2023年6月30日，本集團有5,973名僱員（2022年12月31日：5,251名僱員）。於報告期間，僱員總成本為約人民幣342.5百萬元（於2022年6月30日：約人民幣271.8百萬元）。

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。

借款及資產質押

於2023年6月30日，本集團的其他貸款約人民幣3.7百萬元為無抵押及按年利率5.5%計息。本集團並無任何資產抵押。

或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2022年6月30日：無）。

2023年下半年展望

2023年下半年，本集團將繼續秉承「大物業•全價值」的企業發展戰略，對外拓展多元業態，對內提升服務水平，堅持規模與品質並行，為「成為受人尊敬的有獨特業務價值的城市更新服務商」而不懈努力。

(1) 繼續提升市場端能力，擴大我們的業務組合及業務規模

市場戰略上，本集團將對所有深耕城市定制發展策略，一城一策，靈活合作模式；關注市場需求變化，規劃高質量市場發展結構。

能力建設上，本集團將提升市場人員業務溝通、項目談判、項目參觀、專業分析等多方面能力，加強信息池與項目渠道建設，持續完善制度與市場工具包，不斷升級客戶關係管理系統功能。

資源整合上，本集團將統籌並協同區域間資源共享、優勢互補，加強區域與專業業務單位的橫向聯合，從而拓寬市場接觸面，增加可獲取項目類型。

(2) 繼續提高我們的品牌知名度、服務質量以及客戶滿意度

本集團專注於人與城市的生命周期需求，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。

本集團將整合客戶分析會，實現「三合一會議」，上線「客戶信息全量分析表」功能，協助一線更好的完成對客分析和客戶關係維護目標，真正實現客戶個性化服務提供；通過老友生活節、假期節日等社區活動，增強與客戶的深度鏈接和資源交互；聯動平台、美居服務、租售服務以打造增值集市，為業主提供衣物護理、烤箱烘焙美食品鑒、項目房源情況介紹、中央空調及地暖清洗團購、家電團購等便民服務。

管理層討論與分析

(3) 繼續投資科技賦能以進一步提高我們的競爭力及運營效率

本集團將全面佈局「慧行」、「慧眼」、「慧聯」三大智能板塊和「慧管」智慧平台，將安全防範、視頻監控、聯網報警、指揮調度、應急管理等內容融合於平台，打造全方位、立體化的安全智慧社區，真正實現提質增效。

本集團將完善供應鏈成本體系，深化系統應用，建設供應商綜合管理平台，加強成本控制，提高採購效率；結合市場新技術發展、公司優秀案例編制節能降耗清單，通過小技改、小投入持續挖潛、靠點滴節約創造利潤。

(4) 繼續佈局非住業態相關業務鏈擴張，構建差異化競爭優勢

本集團將加速非住業態發展，打造IFM(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、禮賓定制、協銷服務等綜合服務，滿足智慧安防、高效辦公、商務接待等多重需求。針對醫療客戶，全方位提供石材及養護、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、院感消毒等綜合管理服務。

(5) 繼續優化組織結構、加強人才培養和文化認同以推動我們的發展

優化組織結構方面，本集團推動組織管控模式向「平台+市場化」模式轉型，總部職能向賦能中心轉化，整體組織由原生態向自生態方向高效協同。

加強人才培養方面，內部開發結合外部引入升級培訓課程，認證擴容並持續賦能講師團隊，通過東學堂線上學習平台和「初心薈」、「精英薈」、「聚英薈」、「星原薈」、「星翼薈」等線下集訓項目為組織培育各梯隊人才。

加強文化認同方面，本集團將通過文化海報、文化答題PK賽、文化座談會等方式，讓企業文化顯化為可聽、可視、可觸摸、可體驗的內容而被員工廣泛認可。

首次公開發售及超額配股權所得款項的用途

本公司H股（「H股」）於2022年4月29日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「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。扣除包銷費及相關開支後，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（「所得款項淨額」）。於2023年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約114.3百萬港元。

誠如本公司日期為2022年6月23日及2022年8月23日有關（其中包括）更改所得款項淨額用途的公告（「所得款項用途公告」）所披露，董事會議決更改戰略投資、合作及收購應佔所得款項淨額用途的時間表。有關進一步詳情，請參閱所得款項用途公告。董事會將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並可能在必要時修訂或修改該計劃以應對不斷變化的市場環境。

下表載列於2023年6月30日所得款項淨額的實際用途詳情：

項目	百分比	可用的 上市所得 款項淨額	截至2023年 6月30日 止六個月所用	所得款項淨額(百萬港元)		於2023年 6月30日 未用	預期將 於以下日期前 悉數動用餘額
				上市日期 至2023年 6月30日 所用	上市日期 至2022年 12月31日 所用		
戰略投資、合作及收購	65.0%	90.9	3.0	80.2	77.2	10.7	2023年末
改善服務質素及擴展服務範圍	16.5%	23.0	11.2	12.5	1.3	10.5	2023年末
升級和開發智能系統	8.5%	11.9	0.0	9.3	9.3	2.6	2023年末
一般營運資金	10.0%	14.0	0.7	12.3	11.6	1.7	不適用
總計	100.0%	139.8	14.9	114.3	99.4	25.5	

管理層討論與分析

重大投資、收購及出售事項

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。

資本承擔

於2023年6月30日，本公司並無任何資本承擔。

報告期後事項

報告期後及直至本中期報告日期，概無影響本集團的重大事項。

中期股息

董事會議決不宣派報告期的中期股息。

企業管治守則

本集團致力推行高標準的企業管治，以保障本公司股東的利益，提升企業價值及責任承諾。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其企業管治守則。

董事會負有集體責任透過指導和監督本公司的事務，領導和控制本公司以及促進本公司的成功。董事會致力實現本公司持續增長和發展以及增加股東價值的目標。董事會為本公司制定策略並監察管理層的表現及活動。

董事會負責履行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，檢討及監察本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，審查本公司遵守企業管治守則的情況以及審閱本公司企業管治報告中的披露。

據董事所知，於報告期及直至本中期報告日期，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，董事及監事確認於報告期及直至本中期報告日期止，均遵守標準守則所載的規定標準。

董事、監事及行政總裁資料變動

獨立非執行董事王蘇生先生已辭任沙河實業股份有限公司獨立董事，其股份於深圳證券交易所（股份代號：000014.SZ）上市，自2023年8月15日起生效。

除上文所披露之資料變動外，於報告期及直至本中期報告日期止，本公司董事、監事及行政總裁的資料並無任何根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的資料變動。

企業管治及其他資料

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

於2023年6月30日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有並記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份中的好倉

姓名	於2023年 6月30日		身份／權益性質	佔相關類別	佔本公司已發行
	所持股份數目	所持股份類別		股份的概約 持股百分比 (附註2)	股本總額的 概約持股百分比 (附註3)
范東先生 (附註4)	4,990,000 (L)	內資股	受控法團權益	16.36%	7.45%

附註：

1. 字母「L」表示該名人士在此類證券中的好倉。
2. 該計算基於截至2023年6月30日已發行的30,510,000股內資股。
3. 該計算基於截至2023年6月30日的已發行股份總數66,990,867股。
4. 范東先生擁有天津盛益合企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「天津合夥」）約52.74%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為對天津合夥所持有的全部股份擁有權益。

(ii) 天津合夥權益

董事姓名	身份／權益性質	股權	概約持股百分比
范東先生	實益擁有人	人民幣1.05百萬元	52.74%

除上文所披露者外，概無其他本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於登記冊內的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

據本公司所知，截至2023年6月30日，根據證券及期貨條例第336條，本公司須備存的登記冊中記錄的下列人士，除本公司董事、監事或最高行政人員外，在股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

股東名稱／姓名	所持股份類別	權益性質	於2023年 6月30日 所持股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比 (附註2) (%)	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註3) (%)
天津澄方企業管理諮詢有限公司 (「天津澄方」)	內資股	實益擁有人	25,520,000 (L)	83.64	38.09
重慶迪馬睿升實業有限公司(「迪馬睿升」)	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
重慶市迪馬實業股份有限公司(「迪馬」)	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09

企業管治及其他資料

股東名稱/姓名	所持股份類別	權益性質	於2023年 6月30日 所持股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比 (附註2) (%)	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註3) (%)
重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」)	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
羅韶宇先生(「羅先生」)	內資股	受控法團權益(附註4)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
趙潔紅女士(「趙女士」)	內資股	配偶權益(附註5)	25,520,000 (L)	83.64	38.09
天津合夥	內資股	實益擁有人	4,990,000 (L)	16.36	7.45
范東先生	內資股	受控法團權益(附註6)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
夏擎女士	內資股	配偶權益(附註7)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
劉興先生	內資股	受控法團權益(附註6)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
馬雪梅女士	內資股	配偶權益(附註8)	4,990,000 (L)	16.36	7.45
栢天有限公司	非上市外資股	實益擁有人	12,705,000 (L)	65.19	18.97
瑞富資本集團有限公司	非上市外資股	受控法團權益(附註9)	12,705,000 (L)	65.19	18.97

企業管治及其他資料

股東名稱／姓名	所持股份類別	權益性質	於2023年 6月30日 所持股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比 (附註2) (%)	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註3) (%)
王浩先生	非上市外資股	受控法團權益 (附註9)	12,705,000 (L)	65.19	18.97
張向農女士	非上市外資股	配偶權益 (附註10)	12,705,000 (L)	65.19	18.97
嘉實基金管理有限公司	非上市外資股	受控法團權益 (附註11)	6,785,000 (L)	34.81	10.13
中誠信託有限責任公司	非上市外資股	受控法團權益 (附註11)	6,785,000 (L)	34.81	10.13
成都照月投資管理有限公司	H股	投資經理	3,855,000 (L)	22.69	5.75
China Hongqiao Holdings Limited	H股	實益擁有人	3,325,000 (L)	19.57	4.96
Shiping Prosperity Private Trust Company	H股	受控法團權益 (附註12)	3,325,000 (L)	19.57	4.96
熙旺發展有限公司	H股	實益擁有人	2,490,000 (L)	14.65	3.72
柯家琪	H股	受控法團權益 (附註13)	2,490,000 (L)	14.65	3.72

企業管治及其他資料

股東名稱/姓名	所持股份類別	權益性質	於2023年 6月30日 所持股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比 (附註2) (%)	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註3) (%)
國泰君安證券投資(香港)有限公司 (「國泰君安證券投資」)	H股	其他方代理人 (並非被動受託人) (附註14)	2,025,000 (L)	11.92	3.02
			2,025,000 (S)	11.92	3.02
國泰君安證券股份有限公司	H股	受控法團權益 (附註14)	2,025,000 (L)	11.92	3.02
			2,025,000 (S)	11.92	3.02
法國興業銀行	H股	實益擁有人	1,830,000 (L)	10.77	2.73
香港莉鴻責任有限公司	H股	實益擁有人	1,663,000 (L)	9.79	2.48
Luo Xu	H股	實益擁有人	1,663,000 (L)	9.79	2.48
耀昇投資有限公司	H股	實益擁有人	969,200 (L)	5.70	1.45
潤福有限公司	H股	受控法團權益 (附註15)	969,200 (L)	5.70	1.45
Chan Wai Shan	H股	受控法團權益 (附註15)	969,200 (L)	5.70	1.45

附註：

1. 字母「L」及「S」分別表示該名人士在此類證券中的好倉及淡倉。
2. 該計算基於截至2023年6月30日已發行的30,510,000股內資股、19,490,000股非上市外資股和16,990,867股H股。
3. 該計算基於截至2023年6月30日的已發行股份總數66,990,867股。
4. 天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升又由迪馬全資擁有。截至2023年6月30日，迪馬是一家在上海證券交易所上市的A股公司，由重慶東銀和重慶碩潤分別擁有約35.55%和3.01%權益。重慶碩潤由重慶東銀和趙女士分別擁有約98.96%和1.04%權益，而重慶東銀由羅先生和趙女士分別擁有約為77.78%和22.22%權益。根據證券及期貨條例，羅先生、重慶東銀、迪馬和迪馬睿升各自被視為在天津澄方持有的所有股份中擁有權益。
5. 趙女士是羅先生的配偶。根據證券及期貨條例，趙女士被視為於羅先生持有的所有股份中擁有權益。
6. 天津合夥由范東先生和劉興先生分別擁有約52.74%和37.18%權益。根據證券及期貨條例，范東先生和劉興先生各自被視為在天津合夥所持有的所有股份中擁有權益。
7. 夏擎女士是范東先生的配偶。根據證券及期貨條例，夏擎女士被視為在范東先生持有的所有股份中擁有權益。
8. 馬雪梅女士是劉興先生的配偶。根據證券及期貨條例，馬雪梅女士被視為於劉興先生持有的所有股份中擁有權益。
9. 栢天有限公司由瑞富資本集團有限公司全資擁有，而瑞富資本集團有限公司又由王浩先生全資擁有。根據證券及期貨條例，瑞富資本集團有限公司和王浩先生各自被視為擁有栢天有限公司持有的所有股份的權益。
10. 張向農女士是王浩先生的配偶。根據證券及期貨條例，張向農女士被視為在王浩先生持有的所有股份中擁有權益。

企業管治及其他資料

11. 根據證券及期貨條例，(i)Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部(即嘉實物業管理投資有限公司的唯一股東)；(ii)嘉實國際投資有限公司(即Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部持有約91%權益的股東)；(iii)嘉實基金管理有限公司(即嘉實國際資產管理有限公司的唯一股東)；及(iv)中誠信託有限責任公司(即持有嘉實基金管理有限公司40%股權的權益持有人)各自均被視為於嘉實物業管理投資有限公司所持所有股份中擁有權益。
12. China Hongqiao Holdings Limited由Shiping Prosperity Private Trust Company全資擁有及習慣於與其一致行動。根據證券及期貨條例，Shiping Prosperity Private Trust Company被視為擁有China Hongqiao Holdings Limited持有的全部股份的權益。
13. 熙旺發展有限公司由柯家琪全資擁有。根據證券及期貨條例，柯家琪被視為於熙旺發展有限公司持有的所有股份中擁有權益。
14. 國泰君安證券投資持有該證券作為對沖目的，作為國泰君安證券投資與國泰君安證券股份有限公司跨境delta-one背對背總回報掉期交易的單一相關資產。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月28日的公告，內容有關(其中包括)發售價及配發結果。國泰君安證券投資由國泰君安金融控股有限公司全資擁有，而國泰君安金融控股有限公司又由國泰君安證券股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，國泰君安金融控股有限公司和國泰君安證券股份有限公司均被視為擁有國泰君安證券投資持有的所有股份的權益。
15. 耀昇投資有限公司由潤福有限公司全資擁有，而潤福有限公司則由Chan Wai Shan全資擁有。根據證券及期貨條例，Chan Wai Shan及潤福有限公司各自被視為於耀昇投資有限公司持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2023年6月30日，本公司並無獲知任何人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中持有記錄在根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

董事及監事取得股份或債權證的權利

除上文「董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露者外，本公司或其附屬公司或同系附屬公司於期內概無是任何安排的一方，該安排使董事和監事能夠通過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益，並且概無董事和監事或其任何配偶或未滿18歲的子女被授予認購本公司或任何其他法人團體的股權或債務證券的任何權利，也未行使任何此類權利。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及董事於本中期報告日期前截至最後實際可行日期所知，本公司維持上市規則第8.08條規定的充足公眾持股量。

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。審核委員會由羅詔穎女士、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2023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

於報告期，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。

企業管治及其他資料

競爭業務權益

於報告期，董事並無在與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的直接或間接權益。

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
羅韶穎女士

香港，2023年8月18日

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (經重列， 附註24)
收益	5	706,403	606,355
銷售成本		(578,821)	(460,632)
毛利		127,582	145,723
銷售及營銷開支		(16,792)	(10,573)
行政開支		(76,429)	(75,629)
金融資產減值虧損淨額		(3,014)	(1,450)
其他收入		3,022	8,194
其他收益 — 淨額		283	1,833
經營利潤		34,652	68,098
融資收入		410	179
融資成本	6	(244)	(390)
融資收入／(成本) — 淨額		166	(211)
分佔按權益法入賬的投資業績		3,510	3,572
除所得稅開支前利潤	7	38,328	71,459
所得稅開支	8	(5,135)	(16,402)
期內利潤及全面收益總額		33,193	55,057
以下人士應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		31,980	54,017
— 非控股權益		1,213	1,040
		33,193	55,057
每股盈利 — 基本及攤薄(人民幣元)	10	0.48	0.96

簡明綜合財務狀況表

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列， 附註24)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	33,063	34,408
使用權資產	12	5,870	8,048
無形資產	13	277,404	280,474
按權益法入賬的投資	14	22,165	19,774
合約成本		12,262	11,819
長期預付款項	17	5,469	4,216
遞延所得稅資產		13,721	13,143
非流動資產總額		369,954	371,882
流動資產			
合約資產		551	2,432
應收股息		5,444	7,024
存貨	15	40,327	40,032
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	16	695,794	599,334
預付款項	17	32,895	27,042
應收即期所得稅		201	619
受限制現金結餘		670	670
現金及現金等價物		132,344	221,739
流動資產總額		908,226	898,892
總資產		1,278,180	1,270,774
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	18	66,991	66,991
儲備		218,676	218,427
保留盈利		199,564	177,123
本公司擁有人應佔權益		485,231	462,541
非控股權益		21,381	21,120
總權益		506,612	483,661

簡明綜合財務狀況表

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列， 附註24)
非流動負債			
租賃負債	12	2,885	4,027
按公平值計入損益的金融負債		2,000	2,000
遞延所得稅負債		15,802	15,191
非流動負債總額		20,687	21,218
流動負債			
借款	21	3,700	—
貿易應付款項	19	262,544	258,888
應計費用及其他應付款項	19	257,213	264,093
合約負債	20	206,944	228,604
租賃負債	12	2,917	4,148
按公平值計入損益的金融負債		2,000	2,000
應付股息		9,379	—
即期所得稅負債		6,184	8,162
流動負債總額		750,881	765,895
總負債		771,568	787,113
權益及負債總額		1,278,180	1,270,774

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	股本	資本儲備	股份溢價	法定儲備	合併儲備	以股份為 基礎的 付款儲備	保留盈利/ (累計虧損)	本公司 擁有人 應佔總額	非控股權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年12月31日的結餘 (經審核)	50,000	3,271	-	32,611	47,232	2,578	113,530	249,222	8,830	258,052
共同控制下的業務合併 (附註24)	-	-	-	-	2,000	-	(6,044)	(4,044)	-	(4,044)
於2022年1月1日 (未經審核) (經重列，附註24)	50,000	3,271	-	32,611	49,232	2,578	107,486	245,178	8,830	254,008
期內利潤	-	-	-	-	-	-	54,017	54,017	1,040	55,057
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	6,632	-	-	(6,632)	-	-	-
因業務合併增加的非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	10,895	10,895
於上市後發行新股份 (附註18 (i))	16,667	-	143,038	-	-	-	-	159,705	-	159,705
於上市後發行新股份應佔的開支 就首次公開發售行使超額配股權 (附註18 (ii))	-	-	(36,605)	-	-	-	-	(36,605)	-	(36,605)
	324	-	2,857	-	-	-	-	3,181	-	3,181
於2022年6月30日 (未經審核)	<u>66,991</u>	<u>3,271</u>	<u>109,290</u>	<u>39,243</u>	<u>49,232</u>	<u>2,578</u>	<u>154,871</u>	<u>425,476</u>	<u>20,765</u>	<u>446,241</u>

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔									總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 付款儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	本公司 擁有人 應佔總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2022年12月31日的結餘 (經審核)	66,991	3,271	107,852	51,437	47,232	2,578	185,426	464,787	21,120	485,907
共同控制下的業務合併 (附註24)	-	-	-	51	6,006	-	(8,303)	(2,246)	-	(2,246)
於2023年1月1日 (未經審核) (經重列，附註24)	66,991	3,271	107,852	51,488	53,238	2,578	177,123	462,541	21,120	483,661
期內利潤	-	-	-	-	-	-	31,980	31,980	1,269	33,249
共同控制下的業務合併	-	-	-	-	-	-	89	89	(89)	-
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	249	-	-	(249)	-	-	-
本公司宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(9,379)	(9,379)	(919)	(10,298)
於2023年6月30日 (未經審核)	<u>66,991</u>	<u>3,271</u>	<u>107,852</u>	<u>51,737</u>	<u>53,238</u>	<u>2,578</u>	<u>199,564</u>	<u>485,231</u>	<u>21,381</u>	<u>506,612</u>

簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
經營所用現金	(76,373)	(68,895)
已付所得稅	(6,662)	(8,778)
經營活動所用現金淨額	(83,035)	(77,673)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(6,817)	(3,395)
購買無形資產	(3,120)	(797)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	87
投資於合營企業	-	(2,040)
收購附屬公司(扣除所收購現金)	-*	(58,078)
已收股息	2,699	4,009
投資活動所用現金淨額	(7,238)	(60,214)
融資活動所得現金流量		
償還按公平值計入損益的金融負債	-	(2,000)
借款所得款項	3,700	-
已付利息	(52)	(61)
已付本公司股東的股息	-	(45,267)
已付所收購附屬公司原股東的股息	-	(3,246)
償還租賃負債的本金部分	(2,770)	(1,854)
於上市後發行新普通股所得款項	-	162,886
於上市後發行新股份應佔的開支	-	(7,258)
融資活動所得現金淨額	878	103,200
現金及現金等價物減少淨額	(89,395)	(34,687)
現金及現金等價物的匯兌收益	-	1,872
期初的現金及現金等價物	221,739	250,914
期末的現金及現金等價物	132,344	218,099
現金及現金等價物的結餘分析：		
現金及銀行結餘	132,344	218,099

* 指金額少於人民幣1000元。

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。

截至2023年6月30日止六個月，本集團向迪馬實業的附屬公司深圳迪瑞智能科技有限公司(「深圳迪瑞」)收購上海眩海科技有限公司(「上海眩海」)的99%股權。該收購入賬列作共同控制下的業務合併(附註24)。

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2023年8月18日獲授權刊發。

此等簡明綜合財務報表已根據本集團截至2022年12月31日止年度簡明綜合財務報表(「2022年年度財務報表」)採納的相同會計政策編製，惟與2023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。

簡明綜合財務報表附註

2. 編製基準 (續)

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2023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2022年年度財務報表一併閱讀。

應用共同控制下的業務合併

於2023年1月31日，本集團向迪馬實業的附屬公司深圳迪瑞收購上海眩海的99%股權。收購事項被視為涉及共同控制實體的業務合併，並已採用合併會計法入賬。因此，簡明綜合財務狀況表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及相關附註的比較數字已採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所規定的合併會計法原則重列，猶如上海眩海自其首次受迪馬實業控制的最早日期起已與本集團合併。

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2022年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟與2023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2023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。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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的遞延稅項以及國際稅務改革—第二支柱模型規則

自2023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。

3. 主要會計政策 (續)

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 ¹
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 (經修訂) 之相關修訂 ²
香港會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回之租賃負債 ²

¹ 該等修訂本應前瞻性地應用於待定期限或之後開始的年度期間發生的資產出售或注資。

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

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。

本公司董事目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 (經修訂) 之相關修訂

香港會計準則第1號 (修訂本) 流動或非流動負債之分類澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定。2020年修訂本澄清，倘實體延遲清償負債的權利須遵守未來契諾，則即使實體於報告期末並無遵守該等契諾，其仍有權延遲清償負債。負債的分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性所影響。2020年修訂本亦澄清被視為清償負債的情況。2020年修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。2020年修訂本可提早應用。然而，提早應用2020年修訂本的實體亦須應用2022年修訂本，反之亦然。

由於2020年修訂本及2022年修訂本，香港詮釋第5號 (經修訂) 已予修訂，以使相應措辭保持一致而結論不變。

本公司董事預期日後應用該等修訂本及修訂將不會對本集團的簡明綜合財務報表產生影響。

簡明綜合財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債

香港會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債澄清於報告期後的日期如何處理受契諾規限的負債。2022年修訂本完善了實體在其延遲償還負債至少十二個月的權利須遵守契諾時提供的資料。2022年修訂本澄清，僅實體必須於報告日期或之前遵守的契諾，將影響負債分類為流動或非流動。2022年修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。2022年修訂本可提早應用。

本公司董事預期日後應用該等修訂本及修訂將不會對本集團的簡明綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第16號(修訂本)，售後租回之租賃負債

香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方一承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方一承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂本旨在改善香港財務報告準則第16號有關售後租回交易的規定。其並無改變與售後租回交易無關的租賃的會計處理。該等修訂本追溯應用於2024年1月1日或之後開始的年度報告期間。可提早應用。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對本集團的簡明綜合財務報表產生影響。

4. 重大會計估計及判斷

編製該等簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

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2022年年度財務報表所應用者相同。

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，集中於本集團的整體經營業績，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。

非流動資產的地區位置乃根據資產的實際位置釐定。於2023年6月30日及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
隨時間確認的客戶收益		
物業管理服務	510,895	366,254
社區增值服務	100,884	73,053
非業主增值服務	75,225	126,136
	687,004	565,443
於某一時間點確認的客戶收益		
社區增值服務	19,399	40,903
非業主增值服務	-	9
	19,399	40,912
	706,403	606,355

簡明綜合財務報表附註

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
借款的利息開支	34	-
保理安排的利息開支	52	61
租賃負債的利息開支	158	329
	244	390

7. 除所得稅開支前利潤

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
核數師薪酬	-	97
確認為開支的存貨成本	131	1,864
折舊費用：		
—自有物業、廠房及設備	7,774	3,236
—使用權資產	2,417	1,887
	10,191	5,123
研發成本	-	207
就貿易應收款項、應收票據及其他應收款項確認的 減值虧損撥備淨額	3,010	85
出售物業、廠房及設備的收益淨額	(160)	(74)
政府補貼	1,754	6,430

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期稅項—中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	5,102	17,774
遞延稅項	33	(1,372)
所得稅開支	<u>5,135</u>	<u>16,402</u>

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法律、詮釋及慣例，就年內估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本公司位於中國西部城市的若干附屬公司享有15%的優惠所得稅稅率。本公司若干附屬公司為小微企業，優惠稅率為20%或10%，並被視為享有優惠利潤率。

9. 股息

本公司董事概無提議就截至2023年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

本集團宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.14元，合共人民幣9,379,000元，並經股東於2023年6月9日在本公司年度股東大會上批准。

於2023年6月30日，應付股息為人民幣9,379,000元。

簡明綜合財務報表附註

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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核) (經重列)
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>31,980</u>	<u>54,017</u>
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>66,990,867</u>	<u>56,052,599</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.48</u>	<u>0.96</u>

每股基本盈利按截至2023年及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2023年及2022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2023年6月30日止六個月產生物業、廠房及設備支出人民幣6,817,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣3,395,000元)，以擴大物業組合及業務規模。

簡明綜合財務報表附註

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2022年1月1日(未經審核)	10,649	20	10,669
添置	1,828	451	2,279
透過業務合併收購	406	–	406
取消租賃	(597)	–	(597)
年內折舊	(4,576)	(133)	(4,709)
	<u>7,710</u>	<u>338</u>	<u>8,048</u>
於2022年12月31日(未經審核)	7,710	338	8,048
添置	239	–	239
期內折舊	(2,321)	(96)	(2,417)
	<u>5,628</u>	<u>242</u>	<u>5,870</u>
於2023年6月30日(未經審核)	5,628	242	5,870

租賃負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
一年內	2,917	4,148
超過一年但不超過兩年	2,177	2,277
超過兩年但不超過五年	708	1,750
	<u>5,802</u>	<u>8,175</u>
分析為：		
即期部分	2,917	4,148
非即期部分	2,885	4,027
	<u>5,802</u>	<u>8,175</u>

簡明綜合財務報表附註

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2022年1月1日(未經審核) (經重列)	6,159	39,053	76,729	121,941
添置	6,134	–	–	6,134
透過業務合併收購	127	56,535	112,178	168,840
於2022年12月31日及2023年 1月1日(未經審核) (經重列)	12,420	95,588	188,907	296,915
添置	3,120	–	–	3,120
於2023年6月30日(未經審核)	15,540	95,588	188,907	300,035
累計攤銷及減值				
於2022年1月1日(未經審核) (經重列)	1,029	5,048	–	6,077
年內撥備	2,254	8,110	–	10,364
於2022年12月31日及2023年 1月1日(未經審核) (經重列)	3,283	13,158	–	16,441
期內撥備	713	5,477	–	6,190
於2023年6月30日(未經審核)	3,996	18,635	–	22,631
賬面淨值				
於2023年6月30日(未經審核)	11,544	76,953	188,907	277,404
於2022年12月31日(未經審核) (經重列)	9,137	82,430	188,907	280,474

13. 無形資產 (續)

於截至2022年12月31日止年度，本集團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。收購作為業務合併列賬。浙江中都及湖南金典分別確認客戶關係人民幣30,600,000元及人民幣18,174,000元。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。

於2022年4月1日，本集團取得綿陽市瑞升物業服務有限責任公司(「綿陽瑞升」)的控制權，有關安排詳情載於附註25。視作收購事項作為業務合併列賬。已確認客戶關係人民幣7,760,000元。商譽人民幣6,472,000元已分配予綿陽瑞升。

(a) 客戶關係

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
湖北中禾世紀物業管理有限公司	800	866
重慶盛都物業管理有限公司(「重慶盛都」)	1	2
皆斯內物業管理服務有限公司(「皆斯內」)	16,981	18,525
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司(「廣西盛康」)	8,938	9,751
綿陽市瑞升物業服務有限責任公司(「綿陽瑞升」)	6,790	7,178
湖南金典	15,903	17,038
浙江中都	27,540	29,070
	76,953	82,430

簡明綜合財務報表附註

13. 無形資產 (續)

(b) 商譽

商譽賬面值分配至各現金產生單位如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
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25)	6,472	6,472
湖南金典 (附註25)	41,041	41,041
浙江中都 (附註25)	64,665	64,665
	188,907	188,907

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
期／年初	19,774	24,118
投資於合營企業	-	6,480
終止註冊一間聯營公司	-	(274)
應佔合營企業及聯營公司的稅後利潤	3,510	6,931
股息分派	(1,119)	(8,453)
控制權變動(附註a及附註25)	-	(9,028)
	<u>22,165</u>	<u>19,774</u>
期／年末	<u>22,165</u>	<u>19,774</u>

附註a：於2019年6月，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」)收購綿陽瑞升50%股權。於2022年4月1日，重慶新東原與綿陽瑞升的一名股東協定，取得綿陽瑞升表決權的1%，而權益由該名股東保留。完成該協議後，重慶新東原擁有綿陽瑞升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政策，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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
停車位	40,001	40,132
消耗品	5,641	5,239
	<u>45,642</u>	<u>45,371</u>
減：存貨減值撥備	(5,315)	(5,339)
	<u>40,327</u>	<u>40,032</u>

簡明綜合財務報表附註

16. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應收款項及應收票據		
應收關聯方的貿易應收款項 (附註26)	324,696	287,980
應收第三方的貿易應收款項	366,571	310,541
應收關聯方的應收票據 (附註26)	547	547
	691,814	599,068
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(36,889)	(34,069)
	654,925	564,999
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項 (附註26)	2,484	1,427
應收第三方的其他應收款項		
— 代業主付款 (附註(i))	3,594	6,319
— 按金	19,268	15,173
— 向僱員作出墊款	6,857	5,127
— 其他	9,848	7,281
	42,051	35,327
減：其他應收款項減值撥備	(1,182)	(992)
	40,869	34,335
	695,794	599,334

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。

簡明綜合財務報表附註

16. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項 (續)

截至2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
1年以內	531,920	479,844
1至2年	136,531	96,407
2至3年	14,799	14,039
3年以上	8,564	8,778
	691,814	599,068
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(36,889)	(34,069)
	654,925	564,999

17. 預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期—關聯方預付款項		
預付公用事業開支 (附註26)	43	—
即期—第三方預付款項		
預付其他稅款	8,549	9,913
預付公用事業開支	11,093	8,504
預付其他經營開支	13,210	8,625
	32,895	27,042
非即期—第三方預付款項		
預付其他經營開支	5,469	4,216
	38,364	31,258

簡明綜合財務報表附註

18. 股本

	於2023年6月30日		於2022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	16,991	16,991
	66,991	66,991	66,991	66,991

期／年內已發行股本變動如下：

	數目 千股	金額 人民幣千元
於2022年1月1日(未經審核)	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12月31日(未經審核)及2023年6月30日(未經審核)	66,991	66,991

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，於2022年5月24日相應以每股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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應付款項		
應付關聯方貿易款項 (附註26)	10,575	14,401
應付第三方貿易應付款項		
— 應付勞工成本	189,903	182,074
— 應付建築成本	38,780	36,462
— 應付消耗品款項	23,286	25,951
	<u>262,544</u>	<u>258,888</u>
應計費用及其他應付款項		
其他應付關聯方款項 (附註26)	15,358	16,202
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	5	56
— 應付僱員福利	52,797	80,743
— 按金	59,820	58,293
— 來自業主的臨時收入	34,505	27,819
— 其他應付稅項	23,666	21,365
— 應付利息	5,386	5,386
— 代表業主收取的現金	49,854	45,775
— 應計經營開支	15,318	7,963
— 其他	504	491
	<u>257,213</u>	<u>264,093</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。

簡明綜合財務報表附註

19. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 (續)

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
1年以內	241,609	226,751
1至2年	16,997	27,069
2至3年	3,938	5,068
	<u>262,544</u>	<u>258,888</u>

20. 合約負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業管理服務	167,737	182,768
社區增值服務	35,831	43,111
非業主增值服務	3,376	2,725
	<u>206,944</u>	<u>228,604</u>

21. 借貸

於2023年6月30日，本集團的其他貸款人民幣3,700,000元(2021年：無)為無抵押及按年利率5.5%計息。本集團其他貸款的還款期如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
少於1年	<u>3,700</u>	<u>-</u>

22. 以股份為基礎付款

迪馬實業受限制股份計劃（「受限制股份計劃」）

於2020年8月24日，迪馬實業公佈受限制股份計劃，向本集團若干僱員（包括董事及高級行政人員）授出合計3,300,000份受限制股份單位。本集團獲得僱員提供的服務作為迪馬實業權益工具的代價。

根據有關計劃，迪馬實業及其附屬公司應達成淨利潤率的目標增長率，而僱員亦應達成個人關鍵績效指標目標，受限制股份單位於下列期間可予行使：

授出百分比	授出股份數目	歸屬條件	行使日期
第一批50%	1,650,000	根據截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的加權平均純利，截至2020年12月31日止年度的純利增加至少50%	2021年8月25日至2022年8月24日
第二批50%	1,650,000	根據截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的加權平均純利，截至2021年12月31日止年度的純利增加至少50%	2022年8月25日至2023年8月24日
	3,300,000		

本集團於受限制股份單位的歸屬期內確認以股份為基礎的付款開支（扣除估計沒收部分）。

於本期間或過往期間，本集團並無與僱員以外的人士訂立任何以股份為基礎的付款交易。

於簡明綜合損益及其他全面收入表就受限制股份單位並無扣除截至2023年及2022年6月30日止六個月以股份為基礎的付款開支。

簡明綜合財務報表附註

23. 金融工具

公平值

並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、應收股息、貿易應付款項、其他應付款項、應付股息、借款及租賃負債。

由於該等工具的短期性質，現金及現金等價物、貿易應收款項、應收票據及其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與公平值相若。

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於2023年6月30日及2022年12月31日的公平值並無重大差異。

24. 共同控制下的業務合併

於2023年1月31日，本集團向迪馬實業的附屬公司深圳迪瑞收購上海眩海的99%股權，購買代價為人民幣1元。

收購事項被視為涉及共同控制實體的業務合併，並已採用合併會計法入賬。因此，於2022年12月31日的簡明綜合財務狀況表及截至2022年6月30日止期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表已經重列，以包括被收購實體於該期間的業績。

截至2022年12月31日止年度採用合併會計導致本集團截至2022年12月31日止年度的全面收益總額及本公司擁有人應佔利潤分別減少人民幣1,365,000元及人民幣1,365,000元。

簡明綜合財務報表附註

24. 共同控制下的業務合併 (續)

上述合併會計重列對截至2022年6月30日止期間的簡明綜合損益及全面收益表各項目的影響如下：

	截至2022年 6月30日止期間 人民幣千元 (未經審核) (原先呈列)	合併會計調整 人民幣千元	截至2022年 6月30日止期間 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
營業收入	605,111	1,244	606,355
銷售成本	(460,180)	(452)	(460,632)
毛利	144,931	792	145,723
銷售及市場推廣開支	(9,882)	(691)	(10,573)
行政開支	(74,066)	(1,563)	(75,629)
金融資產減值虧損淨額	(1,449)	(1)	(1,450)
其他收入	8,038	156	8,194
其他收益—淨額	1,833	—	1,833
經營利潤／(虧損)	69,405	(1,307)	68,098
融資收入	178	1	179
融資成本	(390)	—	(390)
融資收入／(成本)—淨額	(212)	1	(211)
應佔以權益法入賬的投資業績	3,572	—	3,572
除所得稅開支前利潤／(虧損)	72,765	(1,306)	71,459
所得稅開支	(16,343)	(59)	(16,402)
期內利潤／(虧損) 及全面收益總額	<u>56,422</u>	<u>(1,365)</u>	<u>55,057</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人	55,382	(1,365)	54,017
非控股權益	1,040	—	1,040
	<u>56,422</u>	<u>(1,365)</u>	<u>55,057</u>
每股盈利—基本及攤薄 (人民幣元)	<u>0.99</u>		<u>0.96</u>

簡明綜合財務報表附註

24. 共同控制下的業務合併 (續)

上述合併會計重列對於2022年12月31日的簡明綜合財務狀況表各項的影響如下：

	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (原先呈列)	合併會計調整 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	34,376	32	34,408
使用權資產	8,048	–	8,048
無形資產	278,077	2,397	280,474
按權益法入賬的投資	19,774	–	19,774
合約成本	11,819	–	11,819
長期預付款項	4,216	–	4,216
遞延所得稅資產	13,311	(168)	13,143
非流動資產合計	369,621	2,261	371,882
流動資產			
合約資產	2,432	–	2,432
應收股息	7,024	–	7,024
存貨	40,032	–	40,032
貿易及其他應收款項	599,620	(286)	599,334
預付款項	21,069	5,973	27,042
當期應收所得稅	600	19	619
受限制現金結餘	670	–	670
現金及現金等價物	220,381	1,358	221,739
流動資產合計	891,828	7,064	898,892
資產總額	1,261,449	9,325	1,270,774

簡明綜合財務報表附註

24. 共同控制下的業務合併 (續)

	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (原先呈列)	合併會計調整 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	66,991	-	66,991
儲備	212,370	6,057	218,427
保留盈利	185,426	(8,303)	177,123
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益	464,787	(2,246)	462,541
	21,120	-	21,120
權益總額	485,907	(2,246)	483,661
非流動負債			
租賃負債	4,027	-	4,027
按公平值計入損益的金融負債	2,000	-	2,000
遞延所得稅負債	15,191	-	15,191
非流動負債合計	21,218	-	21,218
流動負債			
貿易應付款項	247,990	10,898	258,888
應計費用及其他應付款項	263,632	461	264,093
合約負債	228,392	212	228,604
租賃負債	4,148	-	4,148
按公平值計入損益的金融負債	2,000	-	2,000
當期所得稅負債	8,162	-	8,162
流動負債合計	754,324	11,571	765,895
負債總額	775,542	11,571	787,113
權益及負債總額	1,261,449	9,325	1,270,774

簡明綜合財務報表附註

25. 非共同控制下業務合併

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	–	(4,644)	(4,644)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
淨資產總額	<u>(11,482)</u>	<u>26,317</u>	<u>14,835</u>

25. 非共同控制下業務合併 (續)

已付代價的公平值

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

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。

自收購日期起至2022年6月30日，浙江中都為本集團貢獻收益人民幣1,960,000元及純利人民幣41,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，截至2022年6月30日止六個月的集團收益及集團利潤將分別為人民幣650,697,000元及人民幣55,988,000元。

簡明綜合財務報表附註

25. 非共同控制下業務合併 (續)

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	賬面值 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
現金及現金等價物	4,815	–	4,815
受限制銀行結餘	670	–	670
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)
淨資產總額	<u>10,014</u>	<u>15,808</u>	25,822
減：非控股權益			<u>(5,163)</u>
被收購資產淨值			<u>20,659</u>
已付代價的公平值			
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。

自收購日期起至2022年6月30日，湖南金典已向本集團貢獻收益人民幣1,311,000元及淨虧損人民幣13,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，截至2022年6月30日止六個月集團收益及集團利潤將分別為人民幣636,016,000元及人民幣54,757,000元。

25. 非共同控制下業務合併 (續)

綿陽瑞升

於2022年4月1日，重慶新東原與合營企業綿陽瑞升的一名股東協定取得綿陽瑞升的1%表決權，而有關股份由另一名股東擁有。於完成該安排後，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。

進行是項收購的主要理由為有助於整合本集團與綿陽瑞升的優勢，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	232	—	232
無形資產	—	7,760	7,760
長期預付款項	1,049	—	1,049
遞延所得稅資產	2	—	2
存貨	28	—	28
貿易及其他應收款項	5,040	—	5,040
現金及現金等價物	16,252	—	16,252
貿易應付款項	(1,591)	—	(1,591)
應計費用及其他應付款項	(6,363)	—	(6,363)
合約負債	(9,785)	—	(9,785)
遞延所得稅負債	—	(1,164)	(1,164)
	<u>4,864</u>	<u>6,596</u>	
淨資產總額			11,460
減：非控股權益			<u>(5,730)</u>
收購資產淨值			<u>5,730</u>
已付代價的公平值			
現金代價			—
先前持有股權的面值 (附註14)			9,028
重新計量先前持有股權之收益			<u>3,174</u>
先前持有股權的公平值			<u>12,202</u>
商譽 (附註13(b))			<u>6,472</u>

簡明綜合財務報表附註

25. 非共同控制下業務合併 (續)

綿陽瑞升 (續)

該交易產生收購成本人民幣45,000元。該等成本已於全面收入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。

自收購日期起至2022年6月30日，綿陽瑞升已向本集團貢獻收益人民幣7,445,000元及純利人民幣1,175,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，截至2022年6月30日止六個月，集團收益及集團利潤將分別為人民幣612,128,000元及人民幣55,308,000元。

26. 關聯方披露

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

下列公司及個人為本集團於截至期間與本集團有結餘及／或交易的關聯方。

關聯方名稱	與本集團的關係
迪馬集團	最終控股公司及其附屬公司
天津盛益合合夥	本公司的非控股股東
成都德信東毅置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都東原致方置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都津同置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都九聯東原城市管理服務有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都望浦勵成房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天澈置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天成置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都致方置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東博智合房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東垠源房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東鈺金房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶勵東融合房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶市南岸區碧和原房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶盛東駿和房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
Chongqing Shengjingxing Enterprise Management Consulting Co., Ltd.*	迪馬實業的聯營公司
重慶盛資房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶至元成方房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶融創東勵房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州臨盛置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州南光置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
Hefei Harbin Aoting Smart Technology Co., Ltd.*	迪馬實業的聯營公司
河南榮田房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司

* 僅供識別

簡明綜合財務報表附註

26. 關聯方披露 (續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
上海勵治房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州濱原房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州東利房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州睿昇房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
西安東原奧暉物業服務有限公司	迪馬實業的聯營公司
西安世元申川置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州睿成房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
崇州市中業瑞興房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
南京駿原房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
四川雙馬綿陽新材料有限公司	迪馬實業的合營企業
綿陽瑞升	本集團的合營企業 (附註(i))
重慶旭原天澄物業管理有限公司	本集團的合營企業
成都九聯東原城市管理服務有限公司	本集團的合營企業
成都龍興東原物業服務有限公司	本集團的合營企業
昆明高新東原智慧城市服務有限公司	本集團的合營企業
山東東原智慧城市服務有限公司	本集團的合營企業
西安東原奧暉物業服務有限公司	本集團的合營企業
重慶寶旭商業管理有限公司	其他關聯方 (附註(ii))
重慶東錦商業管理有限公司	其他關聯方 (附註(ii))
江蘇江動柴油機製造有限公司	其他關聯方 (附註(ii))
江蘇江東集團進出口有限公司	其他關聯方 (附註(ii))
江蘇江淮動力有限公司	其他關聯方 (附註(ii))
江蘇農華智慧農業科技股份有限公司	其他關聯方 (附註(ii))

附註：

- (i) 綿陽瑞升最初為本集團的合營企業，於2022年4月1日成為本集團的附屬公司(附註14)。
- (ii) 該等公司由迪馬實業的主要股東重慶東銀控股集團有限公司最終控制。

26. 關聯方披露 (續)

(b) 與關聯方的重大交易

本公司上市後繼續進行的關聯方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
本集團提供的服務		
– 迪馬集團	70,060	105,328
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	5,972	10,128
– 本集團的合營企業	1,814	2,592
– 其他關聯方	1,708	2,253
	79,554	120,301
本集團收購的服務		
– 迪馬集團	553	943
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	68	–
– 本集團的合營企業	69	–
	690	943

簡明綜合財務報表附註

26. 關聯方披露 (續)

(c) 與關聯方的結餘—貿易

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應收款項及應收票據 (附註16)		
– 迪馬集團	286,651	253,489
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	35,840	32,114
– 本集團的合營企業	2,372	2,106
– 其他關聯方	380	818
	325,243	288,527
合約資產		
– 迪馬集團	551	2,432
其他應收款項 (附註16)		
– 迪馬集團	1,397	404
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	115	115
– 本集團的合營企業	932	897
– 其他關聯方	40	11
	2,484	1,427
貿易應付款項 (附註19)		
– 迪馬集團	10,557	14,276
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	18	125
	10,575	14,401
其他應付款項 (附註19)		
– 迪馬集團	12,741	13,602
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	71	70
– 本集團的合營企業	2,541	2,525
– 其他關聯方	5	5
	15,358	16,202
合約負債		
– 迪馬集團	3,085	8,227
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	–	2
– 本集團的合營企業	500	–
	3,585	8,229

26. 關聯方披露 (續)

(d) 與關聯方的結餘—非貿易

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
預付款項 (附註17)		
– 迪馬集團的合營企業及聯營公司	43	–
應收股息		
– 本集團的合營企業 (附註(i))	5,444	7,024
應付股息		
– 迪馬集團	3,573	–
– 本公司股東	5,806	–
	9,379	–

附註：

- (i) 本公司的應收股息指應收本集團合營企業已分派的未支付股息。