



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  
2024

  
为安心的每一刻  
WE SERVE WITH WELLNESS  
中国物业服务15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	23
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, 僱員董事)  
范東先生 (僱員董事)

## 獨立非執行董事

蔡穎女士  
王蘇生先生  
宋德亮先生

## 監事

楊洸先生  
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層商業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

## 法律顧問

有關香港法律：  
趙不渝馬國強律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈40樓

## 有關中國法律：

中倫律師事務所  
中國  
上海  
浦東新區世紀大道8號  
國金中心二期10層  
郵編：200120

## 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  
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2024年6月30日止六個月（「**報告期**」）的業績如下：

## 本公司2023年度財務資料追溯重列

本公司已於2024年6月21日收購上海常青社康養企業發展有限公司（「**上海常青社**」）約90.73%股權，並對本公司截至2023年12月31日止年度的財務資料進行追溯重列。有關該收購事項的詳情，請參閱(i)本公司日期為2024年4月19日及2024年4月29日的公告；及(ii)本公司日期為2024年6月3日的通函。詳情亦請參閱本中期報告簡明綜合財務報表附註中的附註1、2及24。

## 財務摘要

- 本集團收益約為人民幣769.9百萬元，較2023年同期約人民幣727.7百萬元增加約5.8%。
- 本集團業務分部產生的收益如下：
  - 物業城市服務的收益約為人民幣462.4百萬元，佔總收益約60.0%，較2023年同期約人民幣413.5百萬元增加約11.8%；
  - 美好生活服務的收益約為人民幣115.5百萬元，佔總收益約15.0%，較2023年同期約人民幣117.4百萬元減少約1.7%；及
  - 涉外、科技、醫療等綜合服務的收益約為人民幣192.0百萬元，佔總收益約25.0%，較2023年同期約人民幣196.8百萬元減少約2.5%。
- 毛利約為人民幣125.8百萬元，較2023年同期約人民幣131.2百萬元減少約4.2%。毛利率為約16.3%，較2023年同期約18.0%減少約1.7個百分點。
- 報告期利潤約為人民幣25.2百萬元，較2023年同期利潤約人民幣24.9百萬元增加約1.2%。本公司股東應佔報告期利潤約為人民幣23.9百萬元，較2023年同期約人民幣24.5百萬元減少約2.1%。
- 本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）建議於截至2024年6月30日止六個月派付中期股息每股人民幣0.036元（含稅）（截至2023年6月30日止六個月：零）。

## 業務回顧

### 2024年上半年概要及回顧

2024年上半年，面對複雜嚴峻的外部環境和愈發激烈的市場競爭，本集團在深耕傳統優勢領域的前提下，堅持全面創新，垂直綜合非住領域，發展特色技能，不斷佈局新業務進行戰略聚焦，不僅對自身服務內容進行升級迭代，更賦能推進物業企業發展的全面革新，與整個行業共同向新而盛。於2024年6月30日，本集團於中華人民共和國（「中國」）的74座城市經營及管理589個物業項目，總在管建築面積（「**建築面積**」）約為58.3百萬平方米（「**平方米**」）。於2024年6月30日，本集團已訂立合約，管理78個城市總建築面積約68.1百萬平方米的649個物業項目。

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綜合服務商」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，覆蓋「西南區域、華南區域、華西區域、華中區域、華東區域、華北區域」六大區域，服務於住宅、高端商寫、政府公建、工業園、產業園、使領館、醫院、學校和城市服務等眾多業態，形成了住宅與非住雙賽道並舉，IFM（整合設施管理服務）專業賦能的綜合服務優勢。2024年4月，本集團榮獲中國指數研究院認可為「2024中國物業服務百強企業」之一，且行業綜合實力排名較2023年提升1位至第15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) 向住宅及當地非住宅物業提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理服務及維護服務（統稱「**物業城市服務**」）；

## 管理層討論與分析

- (ii) 美好生活服務，包括（其中包括）：
  - (a) 為住戶及物業開發商籌辦活動（「**社區活動策劃服務**」）；
  - (b) 提供(i)停車位管理服務（包括但不限於進出管控、清潔、監控及收取停車費）；及(ii)停車位及物業銷售服務（包括但不限於為位於源自迪馬集團（定義見下文）及聯屬公司（定義見下文）（包括迪馬集團的聯繫人）的物業項目的停車位及物業提供營銷及銷售服務）（「**管理及代理服務**」）；
  - (c) 公用設施維護服務；及
  - (d) 其他美好生活服務  
  
（統稱「**美好生活服務**」）；及
- (iii) 向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供的服務，以及其他綜合服務，包括（其中包括）：
  - (a) 向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、設施管理服務及維護服務（「**涉外、醫療服務**」）；
  - (b) 協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務（「**協銷服務**」）；
  - (c) 提供整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務（「**前期規劃服務**」）；
  - (d) 數字化及智能化技術服務；
  - (e) 維護及整改服務；
  - (f) 提供養老綜合服務，包括居家社區、養老機構、護理康復機構及專科機構的醫療及康養服務（「**養老綜合服務**」）；及
  - (g) 其他相關綜合服務  
  
（統稱「**涉外、科技、醫療等綜合服務**」）。

# 管理層討論與分析

本集團認為，物業城市服務業務線是本集團創造收益、擴展業務規模及增加美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務客戶的基礎。本集團持續深耕涉外、科技、醫療等綜合服務，建立廣泛的服務能力，以與物業開發商建立及培養業務關係，令本集團在取得物業城市服務業務委聘方面具有競爭優勢。本集團全面的美好生活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，將繼續助力本集團獲得更大的市場份額並擴展其在中國的業務版圖。

## 物業城市服務

### 概覽

本集團管理源自迪馬集團及聯屬公司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，本集團的物業城市服務收益約為人民幣462.4百萬元，較2023年同期增加約11.8%，主要由於較去年同期在管建築面積擴張約7.3%所致。

### 業務規模持續增長及物業組合不斷擴大

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17.5百萬平方米，較2023年6月30日增加約11.0%。源自獨立第三方的項目的在管建築面積為約28.5百萬平方米，較2023年6月30日增加約4.8%。

# 管理層討論與分析

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團截至2023年及2024年6月30日止六個月的物業城市服務總收益及本集團於2023年及2024年6月30日按相關物業項目來源劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至2024年6月30日止六個月		於2024年6月30日		截至2023年6月30日止六個月		於2023年6月30日	
	收益	(%)	項目數目	在管 建築面積 <sup>(5)</sup>	收益 (經重列)	(%)	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>	217,204	47.0	106	17,483	196,357	47.5	95	15,754
源自聯屬公司的物業項目 <sup>(1)(3)</sup>	25,290	5.4	20	3,909	22,908	5.5	17	3,546
源自獨立第三方的物業項目 <sup>(1)(4)</sup>	219,890	47.6	237	28,545	194,195	47.0	195	27,230
<b>總計</b>	<b>462,384</b>	<b>100.0</b>	<b>363</b>	<b>49,937</b>	<b>413,460</b>	<b>100.0</b>	<b>307</b>	<b>46,530</b>

附註：

- 提供物業城市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。
- 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。
- 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)直接由羅詔宇先生、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（「重慶碩潤」）（本集團及迪馬集團除外）持有的公司。
- 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。
- 其中包括由本集團持有非控股權益的實體所提供的物業城市服務所佔建築面積。於2024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3.7百萬平方米。

# 管理層討論與分析

按物業項目種類劃分：

本集團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、公共服務設施及工業園）。

於2024年6月30日，本集團住宅物業的在管建築面積為約38.7百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約77.5%。住宅物業於本集團物業城市服務在管建築面積的佔比較2023年同期增長約5.5%。

於2024年6月30日，本集團非住宅物業的在管建築面積為約11.2百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約22.5%。非住宅物業於本集團物業城市服務在管建築面積的佔比較2023年同期減少約5.5%。

下表載列本集團截至2023年及2024年6月30日止六個月的物業城市服務總收益及於2023年及2024年6月30日的在管建築面積及項目數目：

	截至2024年6月30日止六個月		於2024年6月30日		截至2023年6月30日止六個月		於2023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)
住宅物業	313,798	67.9	243	38,716	286,394	69.3	208	33,521
非住宅物業	148,586	32.1	120	11,221	127,066	30.7	99	13,009
總計	<u>462,384</u>	<u>100.0</u>	<u>363</u>	<u>49,937</u>	<u>413,460</u>	<u>100.0</u>	<u>307</u>	<u>46,530</u>

## 地理版圖持續擴展

按地理分佈劃分：

於2024年6月30日，本集團於中國各地經營及管理363個物業項目，於中國58個城市的總在管建築面積為約49.9百萬平方米，並已訂約管理在63個城市總建築面積約58.4百萬平方米的389個物業項目。

## 管理層討論與分析

下表載列本集團截至2023年及2024年6月30日止六個月的物業城市服務總收益及於2023年及2024年6月30日的在管建築面積及項目數目：

	截至2024年 6月30日 止六個月			截至2023年 6月30日 止六個月		
	收益 (人民幣千元)	項目數目	於2024年6月30日 在管 建築面積 (千平方米)	收益 (經重列) (人民幣千元)	項目數目	於2023年6月30日 在管 建築面積 (千平方米)
重慶	138,459	89	10,929	119,215	75	9,254
四川省	91,489	73	10,661	78,954	52	7,604
湖北省	68,909	39	8,165	63,501	37	7,629
上海	15,958	12	1,339	17,057	11	1,205
浙江省	47,495	44	5,831	50,643	42	5,214
江蘇省	14,583	16	2,007	14,724	11	1,788
湖南省	40,188	35	4,704	44,041	36	9,729
其他	45,303	55	6,301	25,325	43	4,107
總計	<u>462,384</u>	<u>363</u>	<u>49,937</u>	<u>413,460</u>	<u>307</u>	<u>46,530</u>

### 美好生活服務

本集團向在管業主及住戶提供美好生活服務，主要包括（其中包括）(i)社區活動策劃服務；(ii)管理及代理服務；(iii)公用設施維護服務；及(iv)其他美好生活服務。

報告期，美好生活服務產生的收益佔總收益的約15.0%，較2023年同期減少約1.1%。

### 涉外、科技、醫療等綜合服務

本集團提供涉外、科技、醫療等綜合服務，主要包括向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供的服務，以及其他綜合服務，主要包括（其中包括）(i)涉外、醫療服務；(ii)協銷服務；(iii)前期規劃服務；(iv)數字化及智能化技術服務；(v)維護及整改服務；(vi)養老綜合服務；及(vii)其他相關綜合服務。

## 管理層討論與分析

下表載列本集團截至2023年及2024年6月30日止六個月的涉外、科技、醫療等綜合服務收益，包括本集團於2023年及2024年6月30日按涉外、科技、醫療等綜合服務項下涉外、醫療相關服務各分類及其他分類劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至2024年 6月30日 止六個月			截至2023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 (經重列) (人民幣千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)
涉外綜合服務	93,331	180	6,385	81,958	167	4,774
醫療綜合服務	38,909	46	1,932	33,514	37	1,710
數字化及智能化技術服務	2,833	-	-	5,784	-	-
養老綜合服務	27,105	-	-	21,332	-	-
諮詢管理服務	29,791	-	-	54,207	-	-
總計	<u>191,969</u>	<u>226</u>	<u>8,317</u>	<u>196,795</u>	<u>204</u>	<u>6,484</u>

於2024年6月30日，本集團涉外綜合服務在管建築面積約6.4百萬平方米，本集團醫療綜合服務在管建築面積約1.9百萬平方米。

於報告期，涉外綜合服務產生的收益增加約13.9%至約人民幣93.3百萬元，而去年同期則為約人民幣82.0百萬元，這主要由於本集團業務持續擴張所致，包括於報告期(i)本集團提供服務的物業項目數目增加；及(ii)在管建築面積增加。

於報告期，醫療綜合服務產生的收益增加約16.1%至約人民幣38.9百萬元，而去年同期則為約人民幣33.5百萬元，這主要由於本集團向醫院持續擴張醫療綜合服務所致。

於報告期，數字化及智能化技術服務產生的收益減少約51.0%至約人民幣2.8百萬元，而去年同期則為約人民幣5.8百萬元，這主要由於(i)報告期內本集團數字化及智能化項目完工；及(ii)有關進行中項目較去年同期相應減少所致。

## 管理層討論與分析

於報告期，養老綜合服務產生的收益增加約27.1%至約人民幣27.1百萬元，而去年同期則為約人民幣21.3百萬元，這主要由於本集團養老項目入住率提升所致。

於報告期，諮詢管理服務產生的收益減少約45.0%至約人民幣29.8百萬元，而去年同期則為約人民幣54.2百萬元，這主要由於報告期本集團的協銷服務、前期規劃服務、維護及整改服務項目因業務完結減少，導致有關服務貢獻的收益減少。

於報告期，涉外、科技、醫療等綜合服務產生的收益佔總收益的約25.0%，較2023年同期減少約2.0%。

### 本公司2023年度財務資料追溯重列

本公司已於2024年6月21日收購上海常青社約90.73%股權，並對本公司截至2023年12月31日止年度的財務資料進行追溯重列。有關該收購事項的詳情，請參閱(i)本公司日期為2024年4月19日及2024年4月29日的公告；及(ii)本公司日期為2024年6月3日的通函。詳情亦請參閱本中期報告簡明綜合財務報表附註中的附註1、2及24。

### 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，本集團收益增加約人民幣42.2百萬元或約5.8%至約人民幣769.9百萬元，而2023年同期約為人民幣727.7百萬元。報告期收益的增加主要由於本集團持續拓展業務所致。

# 管理層討論與分析

下表載列本集團於報告期及2023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			
	2024年		2023年	
	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業城市服務	462,384	60.0	413,460	56.9
美好生活服務	115,530	15.0	117,480	16.1
涉外、科技、醫療等綜合服務	191,969	25.0	196,795	27.0
總計	<u>769,883</u>	<u>100.0</u>	<u>727,735</u>	<u>100.0</u>

## 銷售成本

於報告期，本集團的銷售成本增加約人民幣47.6百萬元或約8.0%至約人民幣644.1百萬元，而2023年同期則為約人民幣596.5百萬元。增加主要是由於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

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣131.2百萬元減少約4.2%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣125.8百萬元。減少主要是由於(i)本集團經營規模擴大且為確保持續向本集團客戶提供優質服務而產生的相應成本增加；及(ii)本集團提供的協銷服務、前期規劃服務以及維護及整改服務減少，導致有關服務產生的毛利相應減少。

# 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	
	2024年	2023年
物業城市服務	16.8%	18.9%
美好生活服務	19.2%	19.2%
涉外、科技、醫療等綜合服務	13.6%	15.5%
整體毛利率	<u>16.3%</u>	<u>18.0%</u>

於報告期，本集團的毛利率為約16.3%，較截至2023年6月30日止六個月的約18.0%減少約1.7個百分點。減少理由與上述導致報告期內本集團毛利減少理由一致。

物業城市服務的毛利率由2023年同期的約18.9%減少至報告期的約16.8%。減少主要是由於經營成本增加以確保持續向本集團客戶提供優質服務。

美好生活服務於報告期及2023年同期的毛利率均約為19.2%，保持穩定。

涉外、科技、醫療等綜合服務的毛利率由2023年同期的約15.5%減少至報告期的約13.6%。減少主要是由於(i)維護及整改服務項目於報告期竣工及交付較2023年同期下跌；及(ii)提供的前期規劃服務減少。

## 其他收入

於報告期，本集團的其他收入為約人民幣4.1百萬元，較2023年同期的約人民幣3.8百萬元增加約10.3%。該增加主要由於報告期本集團收到的一次性政府補助增加所致。

## 其他(虧損)/收益淨額

於報告期，本集團錄得其他虧損淨額約為人民幣0.8百萬元，而2023年同期則錄得其他收益淨額約為人民幣0.4百萬元。波動主要由於本集團於2023年同期確認了因債務減免而產生的收益。

## 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，本集團的銷售及營銷開支為約人民幣18.3百萬元，較2023年同期的約人民幣17.5百萬元增加約4.6%。該增加主要是由於本集團業務規模持續增長所致，導致該開支相應增加。

## 行政開支

於報告期，本集團的行政開支為約人民幣79.9百萬元，較2023年同期的約人民幣84.8百萬元減少約5.7%。該減少主要由於報告期本集團積極推行降本增效政策所致。

## 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、應收票據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，本集團的金融資產減值虧損淨額為約人民幣5.5百萬元，而2023年同期則為約人民幣3.5百萬元，主要由於本集團業務持續擴展，導致貿易應收款項增加，從而導致預期信貸損失增加。

## 融資收入／成本，淨額

於報告期，本集團的融資收入為約人民幣0.6百萬元，較2023年同期的約人民幣0.4百萬元增加約36.8%。該增加主要是由於報告期現金及現金等價物平均餘額較2023年同期增加所致。

於報告期，本集團的融資成本為約人民幣3.9百萬元，較2023年同期的約人民幣3.6百萬元增加約10.1%。該增加主要是由於報告期租賃負債的利息開支增加所致。

## 除所得稅開支前利潤

於報告期，本集團的除所得稅開支前利潤減少約9.3%至約人民幣27.3百萬元，而2023年同期則為約人民幣30.0百萬元。該減少主要由於(i)報告期本集團毛利因前述理由而減少；及(ii)預期信貸損失因貿易應收款項餘額增加而增加。

# 管理層討論與分析

## 所得稅開支

於報告期，本集團的所得稅開支減少約60.0%至約人民幣2.1百萬元，而2023年同期則為約人民幣5.1百萬元，這主要是由於(i)本集團除所得稅開支前利潤減少，導致本集團在中國的所得稅開支相應減少；及(ii)本集團遞延稅項負債餘額減少。

## 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2024年6月30日，本集團的無形資產與本集團於2023年12月31日的無形資產保持穩定。

## 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

於2024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747.3百萬元，較2023年12月31日的約人民幣688.6百萬元增加約8.5%。具體而言，貿易應收款及應收票據為約人民幣744.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣680.3百萬元增加約9.5%。該增加主要是由於本集團業務規模持續增長所致。

## 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2024年6月30日，本集團並無任何合約資產，乃由於其並無已完成但未開票的項目。

## 貿易應付款項

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項為約人民幣289.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣300.1百萬元減少約3.4%，主要是由於本集團優化業務結構及縮短付款賬期所致。

## 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(主要為物業城市服務)尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2024年6月30日，本集團的合約負債為約人民幣252.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣295.7百萬元減少約14.7%，這主要是由於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於當年第四季度就將向彼等提供的物業城市服務預先支付來年款項。

## 流動資金及資本資源

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，本集團主要將現金用於營運資金，這主要來自經營活動產生的現金流。

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣133.8百萬元，而2023年12月31日則為約人民幣256.6百萬元。

於2024年6月30日，本集團的權益總額為約人民幣500.3百萬元，較2023年12月31日的約人民幣506.9百萬元減少約1.3%。

## 資本管理

本集團定期檢討及管理其資本結構，以確保本集團能夠持續經營，同時通過優化債務及權益平衡，力求最大化股東回報。於報告期，本集團的整體策略保持不變。

## 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2024年6月30日，本集團有5,496名僱員（2023年12月31日：5,760名僱員）。於報告期，僱員總成本為約人民幣356.8百萬元（截至2023年6月30日止六個月：約人民幣355.6百萬元）。

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。

## 管理層討論與分析

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。

在釐定董事、本公司監事（「監事」）及高級管理人員的薪金及薪酬組合時，本集團將考慮可資比較公司支付的薪酬、時間投入及其各自的責任以及本集團的業績。

### 借款及資產質押

於2024年6月30日，本集團的借款約為人民幣6.5百萬元（於2023年12月31日：約人民幣9.3百萬元），其年利率介乎3.35%至5.5%。相關借款乃用於本集團的日常運營。

於2024年6月30日，本集團的資產負債比率（按負債總額除以總權益計算）約為19.7%（於2023年12月31日：約19.8%）。

於2024年6月30日，本集團並無任何資產抵押。

### 或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2023年12月31日：無）。

### 2024年下半年展望

2024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，堅持以服務品質為根基的業務長期可持續發展，持續煥新美好人居體驗，立足城市更新趨勢和人們美好生活訴求，推動城市向精細化、專業化和智能化發展，立志成為「受人尊敬的有獨特業務價值的城市綜合服務商」。

## (1) 堅定市場深耕，建立精細化市場體系，實現有質量的增長

市場戰略上，本集團將對市場研究升級，推行一城一策、一客一策的市場發展策略，持續打造市場拓展生態平台，建立外部合夥人機制，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，本集團將組建強激勵強考核強能力的優質團隊，提升市場人員業務溝通、項目談判、項目勘探、專業分析等多方面能力，盤點及引進行業內優秀市場人員，建立內外部優質人才庫，優化市場人員薪酬結構，加強商機與項目渠道建設，打造城市客戶雙向縱深策略與關鍵渠道，持續完善制度及優化市場工具包，不斷升級市場客戶全流程信息化系統功能。

資源整合上，本集團將統籌並協同各區域及專業業務單位的運營資源進行共享、優勢互補，加強跨區域與專業業務單位的橫向聯合，拓寬市場接觸面，增加可獲取項目類型，同時加強與大客戶及政府平台公司的合作，持續有質量的產出。

## (2) 優化運營模式，提升服務品質及客戶滿意度

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、高效的綜合服務。

本集團將以經營目標為驅動，建立項目分級分類管理模式，迭代管理流程措施，優化管理平台，整合供應商資源，試點打造「高融合協同作業」模式，提高服務產能，同時強化項目全生命週期節點管理，傾聽客戶心聲，強化對客服務，杜絕客戶意見體外循環，針對不同的客群、業態、客戶需求，建立差異化運營管控措施，增強品牌感知力，持續提升品牌形象和客戶黏性。本集團還將推行阿米巴經營模式，結合一線業務單元經營場景，搭建自主經營機制，提升經營意識，激發經營活力。

## 管理層討論與分析

本集團將持續深化內部服務體系建設，從物業煥新、現場硬件、客戶關係維護、觸點服務、社區活動等五大類進行持續發力。通過老友生活節、仁知好物節、童夢童享等社區文化和社群運營活動，增強與客戶的深度鏈接，聯動平台、美居、租售打造社區生活集市，為業主提供衣物護理、生活必需品採購、家用電器維護保養、不動產租售等美好生活服務，持續以運營400呼叫中心對全量客戶進行分散式全覆蓋調研，有序落實安心計劃，做到常態化客戶服務，打造更有鄰里溫度、更有人文價值的安心社區。

### (3) 提升科技賦能，助力數智化轉型

本集團以互聯網、大數據、雲計算、人工智能等新技術為出發點，以物聯網為服務產品創新平台深刻演變，推進本集團數字化、智能化轉型不斷加速，以高科技智慧物業，持續賦能服務。

本集團將為旗下附屬公司上海眩海科技有限公司打造子品牌，利用AIoT(人工智能物聯網)賦能傳統行業，助力產業智能化升級，打造城市綜合智慧解決方案，覆蓋智慧物業、智慧社區、智慧園區、智慧城市，提供包括安防管理、生活管理、交通管理、政務管理、民生管理、產業管理等多個城市場景在內的一站式綜合智慧服務，為城市居民提供安全、便捷、智慧的未來生活體驗，讓城市生活更美好。

本集團全面擁抱人工智能，與科大訊飛及飛書合作，結合不同業務及管理場景，將持續落地各項應用，同時本集團還將全面梳理數據資產，並結合大數據相關技術，打造新一代數據中台，從市場、運營、財務、人力資源等方面梳理多個經營指標，為本集團整體數字化運營打下堅實基礎，並賦能本集團戰略落地。

## (4) 擴張非住業態相關業務鏈，構建差異化競爭優勢

本集團將加速非住業態發展，成立非住業態虛擬專家小組，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，覆蓋諮詢服務、查驗規劃、設備維護、工程改造、服務再開發、智慧大運維等綜合服務，為客戶提供全生命週期的一站式服務解決方案，滿足客戶多重需求。

本集團將以健康業務發展模式，從居家養老、社區養老、機構養老、醫院後勤服務等全方位進行推進，為客戶量身定制服務方案，除日常物業服務以外，還提供中央運送管理、環境及醫廢管理、醫用織物洗消和配送租賃及銷售、電梯崗及導醫服務、病患照護中心服務、母嬰護理服務等，建立以需求為導向的一體化服務體系和一站式後勤服務中心。

本公司旗下附屬公司上海常青社專注於醫養結合服務，打造活力型長者的康養公寓和護理型長者的照護機構，為銀髮人群提供衣食住行綜合解決平台，締造精緻養老生活。

## (5) 精簡創新組織變革，加強人才發展和文化認同

組織變更方面，本集團將推動組織管控模式向「平台+市場化」模式轉型，(i)總部職能向賦能中心轉化；及(ii)整體組織由原生態向自生態方向高效協同，構建高效標準化服務與業務支持能力。

人才發展方面，本集團以「初心薈」對齊人才共識，以「精英薈」研討核心業務，在落地完備個人能力的同時，逐步開展梯隊建設，協同團隊項目發展，實現由個人能力向組織能力打造升級，除此外「原聲計劃」及「仁仁輕課堂」等學習資源持續開源，拓寬內部渠道，打造仁知勝任力建模，加速人才成長過程。

## 管理層討論與分析

文化認同方面，本集團以「初心薈」、「巴長社群」及「仁知圈」進行導向引領和氛圍造勢，並通過仁知廣播號及飛書工具等搭建文化落地傳播渠道，強化全員經營意識，同時還將通過文化周邊設計與售賣，加強員工與組織的鏈接，提升非住業務在仁知年刊及仁知文化報中的內容佔比，搭建非住文化通訊體系，持續「破牆」，提升非住文化音量。

### 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（「所得款項淨額」）合共約為139.8百萬港元。於2024年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約130.7百萬港元。

誠如本公司日期為2022年6月23日、2022年8月23日及2023年12月13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2024年6月30日的所得款項淨額實際使用詳情：

項目	百分比	可動用	所得款項淨額(百萬港元)			
			已動用	未動用		預期將 於以下日期前 悉數動用餘額
				自上市日期 至2024年 6月30日	自2024年 1月1日至 2024年 6月30日	
戰略投資、合作及收購	65.0%	90.9	83.2	0.4	7.7	2025年末
改善服務質素及擴展服務 範圍	16.5%	23.0	23.0	0	0	不適用
升級和開發智能系統	8.5%	11.9	11.9	2.3	0	不適用
一般營運資金	10.0%	14.0	12.6	0	1.4	不適用
總計	100.0%	139.8	130.7	2.7	9.1	

## 重大投資、收購及出售事項

除收購上海常青社約90.73%股權外，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。有關上述收購事項的詳情，請參閱(i)本公司日期為2024年4月19日及2024年4月29日的公告；及(ii)本公司日期為2024年6月3日的通函。

## 資本承擔

於2024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

鑑於本集團業務增長及股東的支持，董事會建議於截至2024年6月30日止六個月宣佈派付中期股息（「**中期股息**」）每股人民幣0.036元（含稅）（截至2023年6月30日止六個月：零）。

股息分派計劃須待股東於2024年10月23日（星期三）即將舉行的臨時股東大會（「**臨時股東大會**」）上批准後方可作實，且有關股息預期將於2024年12月23日（星期一）或前後派付。應付股東的中期股息應以人民幣宣派並以港元支付，其匯率將根據中國人民銀行於臨時股東大會前七日公佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。於臨時股東大會獲得批准後，中期股息將於2024年12月23日（星期一）或之前派付。

# 企業管治及其他資料

## 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C1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年度報告內的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**」）作為董事及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

根據上市規則第13.51(2)及13.51B條須予披露的資料變動載列如下：

- 監事毛盾先生於2024年4月26日獲委任為監事會主席，而監事楊洸先生於2024年4月26日辭任監事會主席。
- 監事楊洸先生於2024年4月獲委任為重慶迪馬機器人有限公司的行政總裁及重慶迪普特智慧科技有限公司的執行董事兼總經理。
- 監事譚亮女士於2024年8月晉升為本集團高級會計經理。

## 企業管治及其他資料

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。

### 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2024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2024年 6月30日 所持H股數目	身份／權益性質	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註2)
范東先生 (附註3)	4,990,000 (L)	受控法團權益	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2024年6月30日的已發行H股總數66,990,867股。
3. 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H股擁有權益。

# 企業管治及其他資料

## (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2024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H股或相關H股中擁有5%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	於2024年 6月30日 所持H股數目	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註2) (%)
天津澄方企業管理諮詢有限公司 (「天津澄方」)	實益擁有人 (附註5)	25,520,000 (L)	38.09
重慶迪馬睿升實業有限公司 (「迪馬睿升」)	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09
重慶市迪馬實業股份有限公司 (「迪馬」)	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09

## 企業管治及其他資料

股東名稱／姓名	權益性質	於2024年 6月30日 所持H股數目	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註2) (%)
重慶東銀控股集團有限公司 (「重慶東銀」)	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09
羅韶宇先生 (「羅先生」)	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09
趙潔紅女士 (「趙女士」)	配偶權益 (附註4)	25,520,000 (L)	38.09
重慶潮豐聯物資有限公司 (「重慶潮豐聯」)	於股份中擁有抵押 權益的人士 (附註5)	12,058,357 (L)	18.00
林志堯	受控法團權益 (附註5)	12,058,357 (L)	18.00
天津合夥	實益擁有人	4,990,000 (L)	7.45
范東先生	受控法團權益 (附註6)	4,990,000 (L)	7.45
夏擎女士	配偶權益 (附註7)	4,990,000 (L)	7.45
劉興先生	受控法團權益 (附註6)	4,990,000 (L)	7.45
馬雪梅女士	配偶權益 (附註8)	4,990,000 (L)	7.45
栢天有限公司	實益擁有人	12,705,000 (L)	18.97
瑞富資本集團有限公司	受控法團權益 (附註9)	12,705,000 (L)	18.97

## 企業管治及其他資料

股東名稱／姓名	權益性質	於2024年 6月30日 所持H股數目	佔本公司已發行 股本總額的 概約持股百分比 (附註2) (%)
王浩先生	受控法團權益 (附註9)	12,705,000 (L)	18.97
張向農女士	配偶權益 (附註10)	12,705,000 (L)	18.97
All Wealthy Investment Limited	實益擁有人	6,685,000 (L)	9.98
HEROIC COURAGE LIMITED	受控法團權益 (附註11)	6,685,000 (L)	9.98
Wong Wing Hung先生	受控法團權益 (附註11)	6,685,000 (L)	9.98

### 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2024年6月30日的已發行H股總數66,990,867股。
3. 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2024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（其已於2024年6月21日收到上海證券交易所下發的擬終止公司股票上市的事先告知書，其股份其後於2024年8月7日在上海證券交易所退市），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H股中擁有權益。
4. 趙女士是羅先生的配偶。根據證券及期貨條例，趙女士被視為在羅先生持有的所有H股中擁有權益。
5. 天津澄方於2024年5月6日將12,058,357股H股質押予重慶潮豐聯（由合資格貸款人以外的人士林志堯擁有約90%權益的公司）。
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H股中擁有權益。
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H股中擁有權益。

## 企業管治及其他資料

8. 馬雪梅女士是劉興先生的配偶。根據證券及期貨條例，馬雪梅女士被視為在劉興先生持有的所有H股中擁有權益。
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H股的權益。
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H股中擁有權益。
11. All Wealthy Investment Limited由HEROIC COURAGE LIMITED全資擁有，而HEROIC COURAGE LIMITED則由Wong Wing Hung先生全資擁有。根據證券及期貨條例，HEROIC COURAGE LIMITED 及Wong Wing Hung先生各自被視為擁有All Wealthy Investment Limited持有的所有H股的權益。

除上文所披露者外，截至2024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H股或相關H股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。

# 企業管治及其他資料

## 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。審核委員會由羅韶穎女士、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，其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2024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事項。

## 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。於報告期及截至報告期末，本公司及其任何附屬公司均無持有任何庫存股份。

## 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，2024年8月22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	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列， 附註24)
收益	5	769,883	727,735
銷售成本		<u>(644,122)</u>	<u>(596,494)</u>
<b>毛利</b>		<b>125,761</b>	131,241
銷售及營銷開支		(18,254)	(17,450)
行政開支		(79,939)	(84,766)
金融資產減值虧損淨額		(5,513)	(3,463)
其他收入		4,138	3,753
其他(虧損)/收益—淨額		<u>(765)</u>	<u>357</u>
<b>經營利潤</b>		<b>25,428</b>	29,672
融資收入		595	435
融資成本	6	<u>(3,920)</u>	<u>(3,561)</u>
<b>融資成本—淨額</b>		<b>(3,325)</b>	(3,126)
分佔按權益法入賬的投資業績		<u>5,161</u>	<u>3,510</u>
除所得稅開支前利潤	7	<b>27,264</b>	30,056
所得稅開支	8	<u>(2,060)</u>	<u>(5,143)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u><b>25,204</b></u>	<u>24,913</u>
以下人士應佔期內利潤及全面收益總額：			
—本公司擁有人		<b>23,943</b>	24,461
—非控股權益		<u>1,261</u>	<u>452</u>
		<u><b>25,204</b></u>	<u>24,913</u>
每股盈利—基本及攤薄(人民幣元)	10	<u><b>0.36</b></u>	<u>0.37</u>

# 簡明綜合財務狀況表

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列， 附註24)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	54,073	59,814
使用權資產	12	76,811	76,897
無形資產	13	293,266	298,089
遞延所得稅資產		17,806	20,496
合約成本		13,710	13,984
長期預付款項	17	3,684	4,324
按權益法入賬的投資	14	24,770	20,705
		<b>484,120</b>	<b>494,309</b>
<b>流動資產</b>			
合約資產		–	1,439
應收股息		9,900	9,900
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	16	747,278	688,596
存貨	15	41,392	43,281
預付款項	17	40,420	32,231
應收即期所得稅		1,154	1,735
受限制現金		919	352
現金及現金等價物		133,835	256,597
		<b>974,898</b>	<b>1,034,131</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	19	289,803	300,132
借款	21	6,500	9,262
應計費用及其他應付款項	19	290,786	293,864
合約負債	20	252,078	295,657
租賃負債	12	17,109	16,760
按公平值計入損益的金融負債		1,000	1,000
遞延收益		824	824
應付股息		2,010	–
即期所得稅負債		3,585	4,646
		<b>863,695</b>	<b>922,145</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>111,203</b>	<b>111,986</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>595,323</b>	<b>606,295</b>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列， 附註24)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	12	75,024	74,566
按公平值計入損益的金融負債		1,000	1,000
遞延收益		6,451	6,863
遞延所得稅負債		12,548	17,000
		<u>95,023</u>	<u>99,429</u>
<b>資產淨值</b>		<u>500,300</u>	<u>506,866</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	66,991	66,991
儲備		257,111	280,068
保留盈利		152,372	135,482
		<u>476,474</u>	<u>482,541</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		23,826	24,325
		<u>500,300</u>	<u>506,866</u>

# 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	其他儲備	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	人民幣千元
於2022年12月31日的結餘 (經審核) (原先呈列)	66,991	3,271	107,852	51,488	53,238	-	2,578	177,123	462,541	21,120	483,661
共同控制下的業務合併 (附註24)	-	-	-	-	59,579	-	-	(24,286)	35,293	(2,882)	32,411
於2023年1月1日 (未經審核) (經重列)	66,991	3,271	107,852	51,488	112,817	-	2,578	152,837	497,834	18,238	516,072
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	24,461	24,461	452	24,913
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	160	-	-	-	(160)	-	-	-
就一間附屬公司與非控股權益的 其他交易	-	-	-	-	89	-	-	-	89	(89)	-
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>51,648</u>	<u>112,906</u>	<u>-</u>	<u>2,578</u>	<u>167,759</u>	<u>513,005</u>	<u>17,682</u>	<u>530,687</u>

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	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	其他儲備 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	總額 人民幣千元
於2023年12月31日的結餘 (經審核) (原先呈列)	66,991	3,271	107,852	61,993	53,327	64	2,578	176,206	472,282	21,157	493,439
共同控制下的業務合併 (附註24)	-	-	-	-	50,983	-	-	(40,724)	10,259	3,168	13,427
於2024年1月1日 (未經審核) (經重列)	66,991	3,271	107,852	61,993	104,310	64	2,578	135,482	482,541	24,325	506,866
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	23,943	23,943	1,261	25,204
共同控制下的業務合併 (附註24)	-	-	-	-	(28,000)	-	-	-	(28,000)	-	(28,000)
非控股權益向附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	740	740
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	5,043	-	-	-	(5,043)	-	-	-
向非控股權益分派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500)	(2,500)
本公司宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,010)	(2,010)	-	(2,010)
於2024年6月30日 (未經審核)	<u>66,991</u>	<u>3,271</u>	<u>107,852</u>	<u>67,036</u>	<u>76,310</u>	<u>64</u>	<u>2,578</u>	<u>152,372</u>	<u>476,474</u>	<u>23,826</u>	<u>500,300</u>

# 簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列， 附註24)
<b>經營所用現金</b>	<b>(86,253)</b>	(59,103)
已付所得稅	(4,302)	(6,662)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(90,555)</b>	(65,765)
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(4,347)	(7,065)
購買無形資產	(1,917)	(3,120)
出售物業、廠房及設備所得款項	454	-
就收購共同控制下的一間附屬公司支付代價	(14,000)	-
受限制現金增加	(567)	-
已收股息	1,096	2,699
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(19,281)</b>	(7,486)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
其他貸款所得款項	-	3,700
償還銀行貸款	(262)	(8,000)
償還其他貸款	(2,500)	-
已付利息	(3,462)	(3,369)
非控股權益向附屬公司注資	740	-
租賃付款的本金部分	(7,442)	(11,192)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(12,926)</b>	(18,861)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(122,762)</b>	(92,112)
<b>期初的現金及現金等價物</b>	<b>256,597</b>	225,387
<b>期末的現金及現金等價物</b>	<b>133,835</b>	133,275
<b>現金及現金等價物的結餘分析：</b>		
現金及銀行結餘	133,835	133,275

## 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及其主要營業地點為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層商業206室。其H股股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。

本公司的最終控股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，從事房地產業，其股份於上海證券交易所上市。本公司的直接控股公司為天津澄方企業管理諮詢有限公司（「**天津澄方**」，迪馬實業的全資附屬公司）。

截至2024年6月30日止六個月，本集團向迪馬實業的附屬公司上海迪眩實業有限公司（「**上海迪眩**」）收購上海常青社康養企業發展有限公司（「**上海常青社**」）90.73%股權。該收購入賬列作共同控制下的業務合併（附註24）。

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睿智慧科技有限公司（「**深圳迪睿**」）收購上海眩海科技有限公司（「**上海眩海**」）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城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務。

# 簡明綜合財務報表附註

## 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2024年8月22日獲授權刊發。

此等簡明綜合財務報表已根據本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表(「**2023年年度財務報表**」)採納的相同會計政策編製，惟與2024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2024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2023年年度財務報表一併閱讀。

### 應用共同控制下的業務合併

於2024年6月21日，本集團向迪馬實業的附屬公司上海迪眩收購上海常青社90.73%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，猶如上海常青社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2023年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟與2024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2024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)之相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

自2024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。

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
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>2</sup>

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於將作釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

### 香港會計準則第21號(修訂本) – 缺乏可兌換性

香港會計準則第21號缺乏可兌換性要求披露信息，使財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。

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。

## 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2023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

本集團主要從事提供物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務。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。

# 簡明綜合財務報表附註

## 5. 收益及分部資料 (續)

### 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2024年6月30日及2023年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

收益主要包括物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務三類服務的所得款項。本集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>隨時間確認的客戶收益</b>		
物業城市服務	462,384	413,460
美好生活服務	102,135	98,081
涉外、科技、醫療等綜合服務	191,776	196,795
	<b>756,295</b>	<b>708,336</b>
<b>於某一時間點確認的客戶收益</b>		
美好生活服務	13,395	19,399
涉外、科技、醫療等綜合服務	193	—
	<b>13,588</b>	<b>19,399</b>
	<b>769,883</b>	<b>727,735</b>

# 簡明綜合財務報表附註

## 6. 融資成本

借款的利息開支  
保理安排的利息開支  
租賃負債的利息開支

### 截至6月30日止六個月

2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
84	34
2	233
<b>3,834</b>	<b>3,294</b>
<b>3,920</b>	<b>3,561</b>

## 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：

核數師薪酬  
確認為開支的存貨成本  
折舊費用：  
— 自有物業、廠房及設備  
— 使用權資產

### 截至6月30日止六個月

2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
—	—
—	131
<b>9,720</b>	<b>8,391</b>
<b>7,877</b>	<b>6,608</b>
<b>17,597</b>	<b>14,999</b>
<b>5,513</b>	<b>3,463</b>
<b>(86)</b>	<b>(160)</b>

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  
出售物業、廠房及設備的收益淨額

# 簡明綜合財務報表附註

## 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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」)	3,822	5,103
遞延稅項	(1,762)	40
所得稅開支	<u>2,060</u>	<u>5,143</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，就期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%，並被視為享有優惠利潤率。

## 9. 股息

本公司董事提議就截至2024年6月30日止六個月派發中期股息每股人民幣0.036元，共計人民幣2,412,000元(截至2023年6月30日止六個月：無)。

本集團宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.03元，共計人民幣2,010,000元，並經股東於2024年6月19日在本公司年度股東大會上批准。

# 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及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023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>23,943</u>	<u>24,461</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>66,990,867</u>
每股基本及攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.36</u>	<u>0.37</u>

每股基本盈利按截至2024年及2023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2024年及2023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2024年6月30日止六個月產生物業、廠房及設備支出人民幣4,347,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣7,065,000元)，以擴大物業組合及業務規模。

# 簡明綜合財務報表附註

## 12. 租賃

### (a) 於簡明綜合財務狀況表確認的金額

簡明綜合財務狀況表顯示以下與租賃有關的金額：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
使用權資產		
辦公樓	76,746	76,749
設備及其他	65	148
	<u>76,811</u>	<u>76,897</u>
租賃負債		
流動	17,109	16,760
非流動	75,024	74,566
	<u>92,133</u>	<u>91,326</u>

### (b) 於簡明綜合損益及其他全面收益表確認的金額

簡明綜合損益及其他全面收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
使用權資產折舊費用 (附註7)		
辦公樓	7,795	6,417
設備及其他	82	191
	<u>7,877</u>	<u>6,608</u>
利息開支 (附註6)	<u>3,834</u>	<u>3,294</u>
與短期租賃有關的開支 (計入銷售成本及行政開支)	<u>4,020</u>	<u>6,543</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	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於2023年1月1日(未經審核) (經重列)	13,124	97,105	212,068	322,297
添置	6,090	-	-	6,090
於2023年12月31日及2024年 1月1日(未經審核)(經重列)	19,214	97,105	212,068	328,387
添置	1,917	-	-	1,917
於2024年6月30日(未經審核)	<u>21,131</u>	<u>97,105</u>	<u>212,068</u>	<u>330,304</u>
<b>累計攤銷及減值</b>				
於2023年1月1日(未經審核) (經重列)	3,489	13,525	-	17,014
年內撥備	2,177	11,107	-	13,284
於2023年12月31日及2024年1月 1日(未經審核)(經重列)	5,666	24,632	-	30,298
期內撥備	1,186	5,554	-	6,740
於2024年6月30日(未經審核)	<u>6,852</u>	<u>30,186</u>	<u>-</u>	<u>37,038</u>
<b>賬面淨值</b>				
於2024年6月30日(未經審核)	<u>14,279</u>	<u>66,919</u>	<u>212,068</u>	<u>293,266</u>
於2023年12月31日(未經審核) (經重列)	<u>13,548</u>	<u>72,473</u>	<u>212,068</u>	<u>298,089</u>

## 14. 按權益法入賬的投資

期/年初	<b>20,705</b>	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	19,774
應佔合營企業及聯營公司的稅後利潤	<b>5,161</b>		7,506
股息分派	<b>(1,096)</b>		(6,575)
期/年末	<u><b>24,770</b></u>		<u>20,705</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 15. 存貨

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
停車位	39,940	39,940
消耗品	8,124	10,013
	<b>48,064</b>	<b>49,953</b>
減：存貨減值撥備	<b>(6,672)</b>	<b>(6,672)</b>
	<b>41,392</b>	<b>43,281</b>

## 16. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>貿易應收款項及應收票據</b>		
應收關聯方的貿易應收款項 (附註25)	275,549	305,529
應收第三方的貿易應收款項	468,938	374,749
應收第三方的應收票據	142	-
	<b>744,629</b>	<b>680,278</b>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<b>(47,378)</b>	<b>(43,477)</b>
	<b>697,251</b>	<b>636,801</b>
<b>其他應收款項</b>		
應收關聯方的其他應收款項 (附註25)	5,014	13,147
應收第三方的其他應收款項		
— 代業主付款 (附註(i))	6,055	4,459
— 按金	23,622	22,260
— 向僱員作出墊款	5,990	6,341
— 其他	11,045	7,009
	<b>51,726</b>	<b>53,216</b>
減：其他應收款項減值撥備	<b>(1,699)</b>	<b>(1,421)</b>
	<b>50,027</b>	<b>51,795</b>
	<b>747,278</b>	<b>688,596</b>

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。

貿易應收款項、應收票據及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2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
1年以內	538,667	419,737
1至2年	164,763	202,985
2至3年	27,209	41,354
3年以上	13,990	16,202
	<b>744,629</b>	680,278
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<b>(47,378)</b>	(43,477)
	<b>697,251</b>	636,801

## 17. 預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>關聯方預付款項</b>		
— 預付公用事業開支 (附註25)	230	261
<b>第三方預付款項</b>		
— 預付其他稅款	10,486	9,061
— 預付公用事業開支	11,252	6,222
— 預付其他經營開支	22,136	21,011
	<b>44,104</b>	36,555
<b>非即期—第三方預付款項</b>		
預付其他經營開支	<b>(3,684)</b>	(4,324)
	<b>40,420</b>	32,231

# 簡明綜合財務報表附註

## 18. 股本

	於2024年6月30日		於2023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
<b>股份</b>				
每股人民幣1元的H股	<b>66,991</b>	<b>66,991</b>	66,991	66,991

## 19. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>貿易應付款項</b>		
應付關聯方的貿易應付款項 (附註25)	<b>8,014</b>	8,510
應付第三方的貿易應付款項		
— 應付勞工成本	<b>216,961</b>	213,126
— 應付建築成本	<b>14,122</b>	25,739
— 應付消耗品款項	<b>50,706</b>	52,757
	<b>289,803</b>	300,132

# 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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>應計費用及其他應付款項</b>		
應付關聯方的其他應付款項 (附註25)		
— 就業務合併應付的未付現金代價	14,000	—
— 其他	21,868	23,771
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	5
— 應付僱員福利	55,926	83,712
— 按金	68,598	57,360
— 來自業主的臨時收入	25,459	27,391
— 其他應付稅項	25,210	29,859
— 應付所收購附屬公司原股東的股息	8,639	6,139
— 代表業主收取的現金	56,341	51,595
— 應計經營開支	12,748	11,880
— 其他	1,992	2,152
	<b>290,786</b>	<b>293,864</b>

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
1年以內	253,288	240,592
1至2年	26,980	37,721
2至3年	5,825	17,347
3年以上	3,710	4,472
	<u>289,803</u>	<u>300,132</u>

### 20. 合約負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業城市服務	225,030	239,294
美好生活服務	6,522	36,205
涉外、科技、醫療等綜合服務	20,526	20,158
	<u>252,078</u>	<u>295,657</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 21. 借款

於2024年6月30日，本集團的貸款人民幣6,500,000元（2023年12月31日：人民幣9,262,000元）為無抵押及按年利率3.35%至5.5%計息。本集團貸款的還款期如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
少於1年	<u>6,500</u>	<u>9,262</u>

## 22. 以股份為基礎的付款

### 迪馬實業的受限制股份計劃（「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。

根據該計劃，迪馬實業及其附屬公司須達致淨利潤率的目標增長率及僱員亦須達致其個人關鍵績效指標目標後，受限制股份單位方可於以下期間行使：

授出百分比	已授出股份數目	歸屬條件	行使日期
第一批50%	1,650,000	按截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的加權平均淨利潤計算，截至2020年12月31日止年度的淨利潤增加至少50%	2021年8月25日至 2022年8月24日
第二批50%	1,650,000	按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的加權平均淨利潤計算，截至2021年12月31日止年度的淨利潤增加至少50%	2022年8月25日至 2023年8月24日
	<u>3,300,000</u>		

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）。

## 22. 以股份為基礎付款 (續)

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益表就受限制股份單位並無扣除截至2024年及2023年6月30日止六個月以股份為基礎的付款開支。

## 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應收股息、貿易應收款項、應收票據及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、借款、其他應付款項、租賃負債及應付股息。

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2024年6月30日及2023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

### (a) 截至2024年6月30日止期間的交易

於2024年6月21日，本集團向迪馬實業的附屬公司上海迪眩收購上海常青社90.73%股權，購買代價為人民幣28,000,000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2023年12月31日的簡明綜合財務狀況表及截至2023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2023年6月30日止六個月採用合併會計導致本集團截至2023年6月30日止六個月的期內利潤及全面收益總額及本公司擁有人應佔利潤分別減少人民幣8,280,000元及人民幣7,519,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

## 24. 共同控制下的業務合併 (續)

### (a) 截至2024年6月30日止期間的交易 (續)

上述合併會計重列對截至2023年6月30日止期間的簡明綜合損益及其他全面收益表各項目的影響如下：

	截至2023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2023年 6月30日 止期間 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	706,403	21,332	727,735
銷售成本	(578,821)	(17,673)	(596,494)
毛利	127,582	3,659	131,241
銷售及營銷開支	(16,792)	(658)	(17,450)
行政開支	(76,429)	(8,337)	(84,766)
金融資產減值虧損淨額	(3,014)	(449)	(3,463)
其他收入	3,022	731	3,753
其他收益－淨額	283	74	357
<b>經營利潤</b>	<b>34,652</b>	<b>(4,980)</b>	<b>29,672</b>
融資收入	410	25	435
融資成本	(244)	(3,317)	(3,561)
<b>融資收入／(成本)－淨額</b>	<b>166</b>	<b>(3,292)</b>	<b>(3,126)</b>
分佔按權益法入賬的投資業績	3,510	—	3,510
<b>除所得稅開支前利潤／(虧損)</b>	<b>38,328</b>	<b>(8,272)</b>	<b>30,056</b>
所得稅開支	(5,135)	(8)	(5,143)
<b>期內利潤／(虧損)及全面收益總額</b>	<b>33,193</b>	<b>(8,280)</b>	<b>24,913</b>
以下人士應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人	31,980	(7,519)	24,461
非控股權益	1,213	(761)	452
	<b>33,193</b>	<b>(8,280)</b>	<b>24,913</b>
每股盈利－基本及攤薄 (人民幣元)	0.48		0.37

## 簡明綜合財務報表附註

### 24. 共同控制下的業務合併 (續)

#### (a) 截至2024年6月30日止期間的交易 (續)

上述合併會計重列對2023年12月31日的簡明綜合財務狀況表各項目的影響如下：

	於2023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2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	30,993	28,821	59,814
使用權資產	15,471	61,426	76,897
無形資產	273,498	24,591	298,089
遞延所得稅資產	19,560	936	20,496
合約成本	13,984	–	13,984
長期預付款項	4,324	–	4,324
按權益法入賬的投資	20,705	–	20,705
	<u>378,535</u>	<u>115,774</u>	<u>494,309</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產	1,439	–	1,439
應收股息	9,900	–	9,900
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	674,529	14,067	688,596
存貨	43,046	235	43,281
預付款項	30,590	1,641	32,231
應收即期所得稅	1,372	363	1,735
受限制現金結餘	352	–	352
現金及現金等價物	255,368	1,229	256,597
	<u>1,016,596</u>	<u>17,535</u>	<u>1,034,131</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	292,664	7,468	300,132
借款	9,262	–	9,262
應計費用及其他應付款項	280,575	13,289	293,864
合約負債	280,579	15,078	295,657
租賃負債	5,967	10,793	16,760
按公平值計入損益的金融負債	1,000	–	1,000
遞延收益	–	824	824
即期所得稅負債	4,514	132	4,646
	<u>874,561</u>	<u>47,584</u>	<u>922,145</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>142,035</u>	<u>(30,049)</u>	<u>111,986</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>520,570</u>	<u>85,725</u>	<u>606,295</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 24. 共同控制下的業務合併 (續)

### (a) 截至2024年6月30日止期間的交易 (續)

	於2023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2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	9,495	65,071	74,566
按公平值計入損益的金融負債	1,000	–	1,000
遞延收益	–	6,863	6,863
遞延所得稅負債	16,636	364	17,000
	<u>27,131</u>	<u>72,298</u>	<u>99,429</u>
<b>資產淨值</b>	<u>493,439</u>	<u>13,427</u>	<u>506,866</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	66,991	–	66,991
儲備	229,085	50,983	280,068
保留盈利	176,206	(40,724)	135,482
	<u>472,282</u>	<u>10,259</u>	<u>482,541</u>
本公司擁有人應佔權益	472,282	10,259	482,541
非控股權益	21,157	3,168	24,325
	<u>493,439</u>	<u>13,427</u>	<u>506,866</u>
<b>權益總額</b>	<u>493,439</u>	<u>13,427</u>	<u>506,866</u>

### (b) 截至2023年6月30日止期間的交易

於2023年1月31日，本集團向迪馬實業的附屬公司深圳迪睿收購上海眩海的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。2023年年度財務報表已經重列，以包括被收購實體的業績。

## 25. 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期間內與本集團有結餘及／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
上海勵治房地產開發有限公司	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
重慶盛東駿和房地產開發有限公司	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
成都德信東毅置業有限公司	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
蘇州睿昇房地產開發有限公司	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
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
重慶東鈺金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
綿陽鴻遠領悅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
重慶勵東融合房地產開發有限公司	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
重慶盛資房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶盛璟興企業管理諮詢有限公司	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
深圳迪潤實業有限公司	迪馬實業的聯營公司
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	迪馬實業的聯營公司
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

# 簡明綜合財務報表附註

## 25. 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

崇州市中業瑞興房地產開發有限公司  
成都龍興東原物業服務有限公司  
成都九聯東原城市管理服務有限公司  
重慶旭原天澄物業管理有限公司  
山東東原智慧城市服務有限公司  
昆明高新東原智慧城市服務有限公司  
江蘇農華智慧農業科技股份有限公司  
重慶寶旭商業管理有限公司  
江蘇江淮動力有限公司  
重慶東錦商業管理有限公司  
江蘇江動柴油機製造有限公司  
重慶東銀控股集團有限公司  
江動智造科技有限責任公司

#### 與本集團的關係

迪馬實業的合營企業  
本集團的合營企業  
本集團的合營企業  
本集團的合營企業  
本集團的合營企業  
本集團的合營企業  
其他關聯方 (附註(i))  
其他關聯方 (附註(i))  
其他關聯方 (附註(i))  
其他關聯方 (附註(i))  
其他關聯方 (附註(i))  
其他關聯方 (附註(i))  
其他關聯方 (附註(i))

附註：

- (i) 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。

# 簡明綜合財務報表附註

## 25. 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>物業城市服務</b>		
— 迪馬集團	12,552	19,292
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	446	751
— 本集團的合營企業	421	1,098
— 其他關聯方	1,021	1,668
	<b>14,440</b>	<b>22,809</b>
<b>美好生活服務</b>		
— 迪馬集團	5,546	15,094
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	1,775	648
— 本集團的合營企業	4,075	39
	<b>11,396</b>	<b>15,781</b>
<b>涉外、科技、醫療等綜合服務</b>		
— 迪馬集團	11,093	35,674
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	1,400	4,573
— 本集團的合營企業	388	677
— 其他關聯方	—	40
	<b>12,881</b>	<b>40,964</b>

# 簡明綜合財務報表附註

## 25. 關聯方披露 (續)

### (c) 與關聯方的結餘—貿易

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應收款項 (附註16)		
— 迪馬集團	256,185	284,428
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	16,713	19,195
— 本集團的合營企業	2,036	1,568
— 其他關聯方	615	338
	<u>275,549</u>	<u>305,529</u>
合約資產		
— 迪馬集團	—	1,439
	<u>—</u>	<u>1,439</u>
其他應收款項 (附註16)		
— 迪馬集團	4,162	12,376
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	40	46
— 本集團的合營企業	754	725
— 其他關聯方	58	—
	<u>5,014</u>	<u>13,147</u>
貿易應付款項 (附註19)		
— 迪馬集團	7,560	8,510
— 本集團的合營企業及聯營公司	454	—
	<u>8,014</u>	<u>8,510</u>
其他應付款項 (附註19)		
— 迪馬集團	32,692	21,146
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	364	70
— 本集團的合營企業	2,641	2,541
— 其他關聯方	171	14
	<u>35,868</u>	<u>23,771</u>
合約負債 (附註20)		
— 迪馬集團	3,767	4,013
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	176	176
	<u>3,943</u>	<u>4,189</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 25. 關聯方披露 (續)

#### (d) 與關聯方的結餘—非貿易

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應收股息		
—本集團的合營企業 (附註(i))	<u>9,900</u>	<u>9,900</u>
應付股息		
—迪馬集團	<u>766</u>	<u>—</u>
預付款項 (附註17)		
—迪馬集團	179	—
—迪馬集團的合營企業及聯營公司	25	—
—其他關聯方	<u>26</u>	<u>261</u>
	<u>230</u>	<u>261</u>

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。