

# DESUN FLOW LIFE



2024 中期報告

**DESUN 德商产投服务**

创 造 美 好 福 流 生 活

德商产投服务集团有限公司  
DESUN REAL ESTATE INVESTMENT SERVICES GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2270

# 目 錄

2	釋義
4	公司資料
6	主席報告
7	管理層討論及分析
19	企業管治及其他資料
25	中期簡明綜合財務報表審閱報告
27	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
28	中期簡明綜合財務狀況表
30	中期簡明綜合權益變動表
31	中期簡明綜合現金流量表
33	中期簡明綜合財務報表附註



「審核委員會」	指 董事會審核委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「行政總裁」	指 本公司行政總裁
「企業管治守則」	指 上市規則附錄C1所載《企業管治守則》
「成都德商」	指 成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指 中華人民共和國，就本報告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本報告中「中國」不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」或「德商產投」	指 德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有指明，否則指鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna及Pengna Holding
「董事」	指 本公司董事
「全球發售」	指 股份的香港公開發售及國際發售
「本集團」、「我們」、 「我們的」或「德商產投集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市」	指 股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指 2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期
「上市規則」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充



## 釋義

「Pengna Holding」	指 Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「首次公開發售前購股權計劃」	指 於2021年4月27日生效的首次公開發售前購股權計劃
「招股章程」	指 本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「報告期間」	指 截至2024年6月30日止六個月期間
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「Sky Donna」	指 Sky Donna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒康先生全資擁有及為控股股東之一
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美元」	指 美國的法定貨幣美元
「增值服務」	指 包括提供予業主、租戶及非業主的增值服務
「中能」	指 成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指 中能及其附屬公司

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

## 董事會

### 非執行董事

鄒康先生

### 執行董事

張志成先生(主席及行政總裁)

熊建秋女士(於2024年3月1日辭任)

楊文先生(於2024年3月1日委任)

萬虹女士

柳軍先生

邵家楨先生

### 獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

### 審核委員會

嚴洪先生(主席)

陳滌先生

方利強先生

### 薪酬委員會

方利強先生(主席)

嚴洪先生

萬虹女士

### 提名委員會

張志成先生(主席)

方利強先生

陳滌先生

### 授權代表

萬虹女士

吳嘉雯女士

## 註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

## 中國總部及主要營業地點

中國

成都市

高新技術產業開發區

天府大道北段1480號

德商國際

A座1803室

## 香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

## 開曼群島股份過戶登記總處

Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖



## 公司資料

### 核數師

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

### 聯席公司秘書

萬虹女士  
吳嘉雯女士(ACG, HKACG)

### 法律顧問

有關香港法律：  
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈32樓3203至3207室

### 主要往來銀行

中信銀行成都分行  
招商銀行成都益州大道支行  
中國工商銀行成都分行

### 公司網站

[www.desunhui.com](http://www.desunhui.com)

### 股份代號

2270

### 上市日期

2021年12月17日

尊敬的各位股東：

首先，我謹代表德商產投服務集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，向大家致以誠摯的問候與衷心的感謝！感謝諸位股東對德商產投給予的信任和 support。本人現代表本公司董事會，欣然向大家呈遞本集團截至2024年6月30日止6個月的中期報告。

身處這個充滿變革的時代，本公司秉持「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值」、「共生共享，相互尊重，互信互諒，關切合作方的關切」以及「員工是德商產投的寶貴財富，德商產投是全體員工施展才華的舞台，是共同成長與成功的平台」這三大核心經營理念，持續探索並踐行新的服務模式與管理方法，從而適應不斷變化的市場需求與挑戰。半年度內，本公司各個業務板塊都展現出了非凡的活力與潛力，達成了業績的穩健增長。這不僅是對本公司專業能力的肯定，更是我們長期積累與不懈努力的成果。

特別要指出的是，在行業轉型升級的戰略機遇期，本公司持續進階與變革，將德商綠建公司納入旗下，完善資產鏈條前端的代管代建代銷服務，為客戶資產價值的實現提供前期規劃、資源整合以及投建全過程的運營服務。通過此次戰略升級，德商產投整合產業價值，聚集資源能力，不但延伸了產業鏈條，構建了資產全鏈條管理服務能力，在市場上形成了更為專業化的競爭力，而且在資本市場也將擁有更廣闊的前景。價值鏈的各個環節之間、不同業務之間實現了戰略性的有機協同，盈利能力也將更加多元化。至此，德商產投集團投資建設、資產管理、大物業服務這三大業務方向以全新面貌呈現。

在全新的征程裡，德商產投集團將繼續堅守核心經營理念，塑造好產品、好服務、好組織這一企業核心動力，營造有品質、有品味、有品牌的德商產投生活場景，致力於成為中國領先的城市核心資產運營商，為用戶打造美好的城市生活。

張志成

主席、行政總裁及執行董事

成都，2024年8月29日

# 管理層討論及分析

## 行業回顧

2024年上半年，宏觀經濟承壓和上游行業調整，物業行業由增量市場逐步向存量市場轉變，激烈的市場競爭使越來越多的物業服務企業不再盲目追求規模數字，而是聚焦精細化管理，以「質量換數量」，回歸服務本質，提升服務品質，提高客戶感知度，實現高質量發展。

與此同時，國家發展和改革委員會公佈了《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，將物業服務從「鼓勵類 — 其他服務業」移出，正式納入「鼓勵類 — 商務服務業」，並對物業服務內容按「住宅物業管理」和「非住宅物業管理」進一步分類細化。各地政府也紛紛出台了多項規範性政策，從收費標準、服務質量、人員規範等方面明確了物業服務的要求。國家對物業行業重視程度不斷提升，有助於物業行業走向規範化、標準化的同時，迎來更加廣闊的發展空間和機遇。

## 業務回顧

本集團通過管理和運營四大板塊提供服務：(i)物業服務，主要包括物業管理服務及其他增值服務；(ii)商業運營管理，主要包括商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；(iii)大家居服務，主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務；及(iv)寫字樓及產業園運營管理，主要從事寫字樓轉租服務及合作業務。

報告期內，本集團秉承三大核心經營理念，推動企業持續繁榮與長遠發展。我們重視用戶體驗，堅持貫徹「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值」的客戶理念。我們珍視員工，堅持奉行「員工是德商產投的寶貴財富，德商產投是所有員工施展才華的舞台，是共同成長和成功的平台」的僱主理念。我們尊重合作夥伴，倡導「共生共享，相互尊重，互信互諒，關切合作方的關切」的合作理念。三大經營理念有機結合，相互融合，為本集團的持續發展注入了不竭動力。

2024年上半年，德商產投持續在物業管理服務、商業運營、寫字樓及產業園運營、大家居運營方面制定並落實多項策略，持續提升盈利能力及市場份額。在資源整合方面，進一步圍繞城市資源運營服務進行跨界資源整合，構建系統性解決方案的運營平台，提升系統性解決方案能力；在組織管理方面，構建用戶驅動型組織，全面落地用戶評價機制，以用戶為中心優化組織運行機制，確保團隊始終圍繞用戶需求開展各項業務，驅動產品創新；在智慧管理方面，提速企業數字化建設進程，加速企業數字化建設，構建企業數據中台，為業務提供更多決策支撐，同時，積極尋求新技術(如AI等)在業務場景中的創新應用，驅動業務迭代。

### 財務回顧

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣203.1百萬元，較2023年同期增加約36.5%；毛利約人民幣62.4百萬元，較2023年同期增加約38.1%；毛利率約為30.7%，較2023年同期增加約0.3百分點。本集團截至2024年6月30日止六個月的除稅後純利約為人民幣23.6百萬元，較2023年同期約人民幣18.2百萬元增加約29.7%。

### 收入及其構成

業務類型	2024年6月30日		2023年6月30日		同比變動 %
	人民幣千元	佔總收入 %	人民幣千元	佔總收入 %	
物業服務	124,745	61.4	104,280	70.1	19.6
商業運營管理	24,872	12.3	16,758	11.3	48.4
大家居服務	11,458	5.6	15,128	10.1	-24.3
寫字樓及產業園運營管理	42,042	20.7	12,584	8.5	234.1
	<u>203,117</u>	<u>100.0</u>	<u>148,750</u>	<u>100.0</u>	<u>36.5</u>

### 收入

報告期內，本集團收入為人民幣203.1百萬元，和2023年同期人民幣148.8百萬元相比，同比增加36.5%。主要原因是物業服務管理面積增加以及運營的寫字樓整體出租率提升所致。

報告期內，本集團收入主要來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)商業運營管理；(iii)大家居服務；及(iv)寫字樓及產業園運營管理。

## 管理層討論及分析

### 物業服務

報告期內，本集團物業服務板塊持續引領增長，收入達人民幣124.7百萬元，佔本集團整體收入的61.4%。相較於2023年同期人民幣104.3百萬元，實現了19.6%的穩健增長。

在報告期內，我們不僅通過「用戶評價體系」、「供應商評價體系」等創新機制，強化了服務質量和客戶滿意度，還成功推出了「星級管家」和「福流蒼」等增值服務，進一步提升了客戶體驗。全面貫徹「以用戶為中心，為客戶創造價值」服務理念，贏得了市場的廣泛贊譽與認可。報告期內，公司的合約管理面積已擴展至約1,168.3萬平方米，較2023年12月31日增長了15.4%；在管項目面積亦增至1,005.3萬平方米，較2023年12月31日增長了13.66%。

### 商業運營管理

報告期內，本集團商業運營管理板塊展現出了非凡的活力與潛力，收入達人民幣24.9百萬元，佔本集團整體收入的12.3%，相較於2023年同期人民幣16.8百萬元，增加48.4%。

報告期內，本集團推動服務變革試點，積極提升品牌影響力，成功簽約了蓉港創智園等新項目。同時，我們積極探索產業與商業的深度融合模式，通過優化項目招商策略、加強資產經營能力、拓展新業務領域以及構建重點資源網絡等措施，為商業運營管理的長遠發展奠定了堅實基礎。

### 大家居服務

報告期內，本集團大家居業務板塊收入達人民幣11.5百萬元，佔本集團整體收入的5.6%，相較於2023年同期人民幣15.1百萬元，減少24.3%。

報告期內，面對市場的調整與挑戰，我們大家居服務板塊堅持工廠到消費者(F2C)與企業到企業到消費者(B2B2C)的雙模式運營，確保產品溯源清晰，不斷強化設計實力，為客戶提供以全屋整裝、房屋改造和家居新零售為核心的一站式個性化服務體驗。同時，我們創新推出了一系列質保措施包括「24小時上門服務」、「定期電話回訪」以及「周期性檢測」等，贏得了客戶的廣泛好評與信賴。儘管當前仍處於調整期，但我們堅信通過持續優化和創新，大家居服務板塊將實現更加穩健的發展。

### 寫字樓及產業園運營管理

報告期內，本集團寫字樓及產業園運營管理收入達人民幣42.0百萬元，佔本集團整體收入的20.7%，相較於2023年同期人民幣12.6百萬元，增加234.1%。

2022年8月，本集團與業務夥伴成都新泓道企業管理有限公司（「成都新泓道」）共同投資組建成都德商新泓道商業管理有限公司（「德商新泓道」），共同開展轉租服務。報告期內，德商新泓道時刻保持對市場的敏銳度，並採取了一系列有效措施以保持業務的競爭力，確保了出租率的持續高位運行。其中包括：通過目標考核制度，確保團隊的活力和效率；調研競品去化情況，以周為單位更新策略，快速響應市場變化；堅持在區域內提供性價比高的產品，並推出主題沙龍、晨迎晚送、老帶新等特色服務，提升客戶黏性。未來，我們將繼續深化與合作夥伴的戰略合作，提升團隊服務能力，拓展新媒體宣傳渠道，為寫字樓及產業園運營管理板塊的持續發展注入新的活力與動力。

### 銷售成本

報告期內，銷售成本為人民幣140.7百萬元，較2023年同期人民幣103.6百萬元增加35.8%。主要原因是收入規模的增長帶來的成本上升。

### 毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月，毛利約人民幣62.4百萬元，較2023年同期人民幣45.2百萬元增加38.1%。毛利率約為30.7%，較2023年同期毛利率30.4%，增加約0.3百分點。毛利率增長的主要原因是物業服務管理面積增加帶來的規模效應以及對現有項目的精益管理。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及匯兌收益淨額。其他收入及收益由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣7.3百萬元減少約人民幣1.0百萬元或約13.7%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣6.3百萬元，主要由於匯兌收益減少。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣22.3百萬元增加約人民幣8.1百萬元或約36.3%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣30.4百萬元。主要原因是業務拓展所致。

## 管理層討論及分析

### 金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣5.5百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元。該減少主要是由於應收款壞賬計提減值的減少所致。

### 除稅前利潤

由於以上討論的變動，報告期間本集團的除稅前利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣21.6百萬元增加約人民幣5.9百萬元或約27.3%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣27.5百萬元。

### 所得稅開支

截至2023年6月30日止六個月及2024年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約人民幣3.4百萬元及約人民幣3.9百萬元。

### 報告期間利潤

由於上述所討論的變動，我們的報告期內純利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣18.2百萬元增加約29.7%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣23.6百萬元，而我們的報告期內純利率則由截至2023年6月30日止六個月的約12.2%減少至截至2024年6月30日止六個月的約11.6%。

### 物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2023年12月31日的人民幣98.7百萬元減少至2024年6月30日的人民幣96.6百萬元，主要是由於期內固定資產折舊。

### 投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售或出租的一項住宅物業、多項商業物業。投資物業由2023年12月31日的約人民幣250.7百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣241.3百萬元，主要由於期內折舊開支所致。

### 其他無形資產

我們於2024年6月30日確認其他無形資產約人民幣5.7百萬元，主要包括收購中能集團的客戶關係約人民幣4.8百萬元。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理服務續新模式的過往經驗，攤銷乃使用直線法於其預期可使用年限(10年)計算。

### 商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽約人民幣9.2百萬元。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2023年12月31日的約人民幣164.8百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣162.3百萬元，主要是由於採取積極的收款政策。

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2023年12月31日的約人民幣53.7百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣60.8百萬元。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2023年12月31日的約人民幣44.6百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣38.1百萬元，主要是由於與供應商的結算週期縮短。

### 其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。其他應付款項及應計費用由2023年12月31日的約人民幣163.3百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣159.6百萬元。

### 合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。於2023年12月31日及2024年6月30日，本集團的合約負債分別為約人民幣47.6百萬元及約人民幣55.4百萬元。主要原因是管理面積增加帶來的物業費預存金額增加。

### 應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2023年12月31日的約人民幣9.4百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣15.8百萬元，主要是由於稅前利潤增加。

### 租賃負債

於2024年6月30日，本集團的流動租賃負債為人民幣10.8百萬元（於2023年12月31日：人民幣8.4百萬元）。本集團於2024年6月30日的非流動租賃負債為人民幣243.4百萬元（於2023年12月31日：人民幣248.4百萬元）。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2023年12月31日的約人民幣210.1百萬元減少約人民幣78.0百萬元至2024年6月30日的約人民幣132.1百萬元，主要是由於股份回購。我們的流動資產淨值由2023年12月31日的約人民幣182.7百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣160.9百萬元。

### 質押資產

於2024年6月30日，本集團概無質押任何資產（於2023年12月31日：無）。

### 附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售

報告期間，本集團並無重大收購或出售任何附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2024年6月30日止六個月，本集團無進行任何重大投資，且於截至本中期報告日期，除本中期報告所披露外，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

### 資本負債比率

於2024年6月30日的資產負債比率（計息銀行貸款總和除以權益總額）約3.58%（於2023年12月31日：3.20%）。

### 或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債（於2023年12月31日：無）。

### 庫務政策

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

### 外匯風險

除部分銀行存款以美元及港元計值外（於2024年6月30日，以港元和美元計值的銀行及現金結餘合共相等於約人民幣40.2百萬元），本集團之業務主要以人民幣進行，因此於2024年6月30日並無任何外匯波動的重大直接風險。因此，本集團認為其貨幣風險並不重大。於2024年6月30日，本集團並無訂立任何針對外幣風險的對沖交易。然而，董事會仍會警惕任何相關風險，並在必要時考慮對沖任何重大的潛在匯兌風險。

### 僱員及福利政策

於2024年6月30日，本集團擁有989名僱員（於2023年12月31日：970名僱員）。截至2024年6月30日止六個月，本集團員工成本合計約為人民幣51.7百萬元（截至2023年6月30日止六個月：約人民幣52.0百萬元）。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

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

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

### 未來前景

展望未來，本集團將繼續遵循以客戶為中心的原則，不斷優化服務流程，提升服務質量。我們秉承多元化發展策略，繼續探索跨板塊的協同效應，從不動產投資及運營、資產管理、大物業服務三個方向持續投入，致力於構建全鏈條發展的城市資產管理生態系統，保障公司在複雜多變的市場環境穩健前行。其中：(i)不動產投資及運營，主要包括政府代建、商業代建及資方代建三大業務領域，通過管理賦能、資源整合、輸出品牌及標準，致力於構建一個覆蓋資產全生命周期的綜合性服務平台，提供定制化解決方案與高品質的管理服務，助力資產保值增值，為客戶創造價值，為社會創造價值。不同業務之間實現戰略性有機協同，不斷提升本集團綜合競爭實力；(ii)資產管理，專注於產商綜合體、娛樂綜合體、城市更新、產業園、寫字樓5大特色業務賽道，基於「輕投+運營+平台」模式，構建更為全面的資產運營管理能力，並通過產業資源導入、項目定位規劃商業招商運營、商辦及產業園招租、大宗資產銷售協助等服務，為城市核心資產提供全為客戶提升資產價周期的系統解決方案，創造城市美好生活；及(iii)大物業服務，主要包括物業管理服務及其他增值服務，服務業態涵蓋中高端住宅、大型商業、甲級寫字樓、產業園區、政府辦公及行政後勤、學校及醫院等。

## 管理層討論及分析

上述多元化戰略佈局，不僅分散了市場風險，還增強了企業的核心競爭力。未來我們將繼續深化這一戰略，通過不動產投資與運營板塊的擴張，資產管理板塊的專業優化，以及大物業服務板塊的創新升級，共同助力本集團長期發展。

### 其他事項

#### 物業服務框架協議

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

#### 債務清償協議

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

### 法律訴訟

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

### 修訂股份獎勵計劃

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

於報告期內，本公司概無授出任何獎勵股份，亦無已授出的獎勵股份歸屬、失效或被註銷。

### 更換核數師

茲提述本公司日期為2024年6月5日之公告(「**更換核數師公告**」)，內容有關(其中包括)本公司建議更換核數師。誠如更換核數師公告所披露，經妥善考慮審核費，董事會建議安永會計師事務所(「**安永**」)於其任期屆滿後於本公司應屆股東週年大會結束時退任本公司核數師一職，且不會於應屆股東週年大會上獲續聘為本公司核數師。安永已與本公司確認，概無有關其退任之事宜須提請本公司股東垂注。董事會及審核委員會亦已確認，本公司與安永之間概無意見分歧，亦無有關建議更換核數師之其他事宜須提請股東垂注。根據審核委員會的推薦建議，董事會決議委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司繼安永退任後的新核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准。本公司於2024年6月27日舉行股東週年大會，其中，委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定彼等酬金之決議案已獲正式通過。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年6月5日及2024年6月27日之公告。

## 管理層討論及分析

### 報告期間後事項

本集團於報告期間後亦發生以下事項：

#### 訂立股權轉讓協議

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

#### 訂立代建及增值服務框架協議

於2024年7月19日，本公司與最終控股股東訂立代建及增值服務框架協議（「代建及增值服務框架協議」）。據此，本集團同意向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務，期限自生效日期起直至2024年12月31日止。本集團根據代建及增值服務框架協議向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務構成本公司的持續關連交易，自生效日期至2024年12月31日的相應年度上限為人民幣16,900,000元。茲述本公司日期為2024年7月19日的公告。由於本公司擬收購（「該等收購」）德商綠建公司的100%股權，德商綠建公司目前向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務，且本公司預期於該等收購完成後，德商綠建公司將繼續向最終控股股東的關聯公司提供該等服務，因此，本公司與最終控股股東簽署代建及增值服務框架協議，以規管該等收購完成後的相關持續關連交易。通過最終控股股東的關聯公司與本集團有關提供代建及相關服務及其他增值服務的持續合作，將協助本集團於代建業務領域的穩步發展。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年7月19日之公告。

### 有關支付保證金的關連交易

於2024年8月16日，本公司間接全資附屬公司成都風知與成都德樺企業管理諮詢有限公司(「德樺企業」)作為聯合體已報名參與金科地產集團股份有限公司(「金科股份」)及重慶金科房地產開發有限公司(「重慶金科」)重整案招募和遴選重整投資人之項目(「該項目」)，並將在通過初步審查後向管理人支付保證金共計人民幣10百萬元(「保證金」)，其中成都風知將支付人民幣5百萬元。支付保證金是完成該項目報名的先決條件。若未來成都風知順利中選，這將有助於本集團開拓市場，增加商業機會，提升品牌知名度。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年8月16日之公告。

除本中期報告披露外，本集團於報告期後及直至未經審核中期簡明綜合財務資料獲批准日並無重大事項。

# 企業管治及其他資料

## 遵守企業管治守則

董事會致力維持高水準的企業管治。

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

本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載的原則。

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

目前，張志成先生同時擔任董事會主席兼行政總裁，此舉偏離企業管治守則守則條文第C2.1條，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，張先生(其曾指導本集團在2021年12月完成首次公開發售)於房地產及物業管理行業的豐富經驗與知識，連同管理層的支持，將為本集團提供穩定貫徹的領導。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條屬恰當。

## 董事遵守進行證券交易的標準守則

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

本公司已就截至2024年6月30日止六個月董事有否遵守標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，上述整個期間彼等已遵守標準守則及證券交易守則。

## 中期股息

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 董事及最高行政人員資料變更

熊建秋女士已於2024年3月1日因本集團內部工作調動辭任為執行董事。楊文先生於2024年3月1日獲委任為執行董事。有關詳情，請參見本公司日期為2024年3月1日之公告。

於本公司作出具體查詢並經董事及最高行政人員確認後，除以上所披露外，概無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露的任何董事及最高行政人員資料變動根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於本公司股份及相關股份的權益

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(1)</sup>	佔本公司
			於2024年 6月30日股權 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2)及(3)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%
張志成先生	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	22,500,000 (L)	3.63%
熊建秋女士 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	1,059,000 (L)	0.17%
萬虹女士	實益擁有人；信託受益人 <sup>(6)</sup>	3,540,037 (L)	0.57%
邵家楨先生	實益擁有人；信託受益人 <sup>(7)</sup>	6,128,155 (L)	0.99%
柳軍先生	實益擁有人；信託受益人 <sup>(8)</sup>	6,128,155 (L)	0.99%
楊文先生	信託受益人 <sup>(9)</sup>	1,550,648 (L)	0.25%

附註：

- 於2024年6月30日，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據（「一致行動人士確認契據」），據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2024年6月30日，各控股股東，即Sky Donna（由鄒康先生全資擁有）、鄒康先生、Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司的62.82%已發行股本中擁有權益。
- 鄒康先生擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Sky Donna（鄒康先生全資擁有的公司）持有的372,393,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。

## 企業管治及其他資料

5. 熊建秋女士於1,059,000股股份中擁有權益。熊建秋女士已於2024年3月1日辭任執行董事一職。
6. 萬虹女士於3,540,037股股份中擁有權益，當中包括其持有的1,059,000股股份及向其授予的2,481,037股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
7. 邵家禎先生於6,128,155股股份中擁有權益，包括其持有的2,406,600股股份及向其授予的3,721,555股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
8. 柳軍先生於6,128,155股股份中擁有權益，包括其持有的2,406,600股股份及向其授予的3,721,555股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
9. 楊文先生於1,550,648股股份中擁有權益，即向其授予的1,550,648股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。

### 於本公司相聯法團股份及相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(附註)</sup>	佔相聯法團
				於2024年 6月30日權益 概約百分比(%)
鄒康先生	實益擁有人	Sky Donna	1(L)	100%

附註：字母「L」代表該人士於相聯法團股份的好倉。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2024年6月30日，據董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的權益

主要股東 姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(1)</sup>	佔本公司
			於2024年 6月30日股權 概約百分比 <sup>(1)</sup>
Sky Donna	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2)及(3)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%
鄒健女士	閣下所控制的法團權益；與另一人士共同持有的權益 <sup>(4)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%
Pengna Holding	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 <sup>(4)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%

附註：

- 於2024年6月30日，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構——一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2024年6月30日，各控股股東，即Sky Donna(由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding(由鄒健女士全資擁有)及鄒健女士被視為於本公司的62.82%已發行股本中擁有權益。
- Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司)擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Sky Donna持有的372,393,000股股份；及(ii)由於鄒康先生與鄒健女士訂立的一致行動人士確認契據，Sky Donna被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- 鄒健女士擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i) Pengna Holding(鄒健女士全資擁有的公司)持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，鄒健女士被視為於Sky Donna擁有權益的372,393,000股股份。

## 企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司尚未接獲任何其他人士(董事除外)通知，表示其於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

### 董事收購股份或債權證的權利

除本中期報告另行披露者外，本公司或其任何附屬公司於報告期間任何時間概無訂立任何安排以使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲得利益，且概無董事或任何彼等的配偶或未滿18歲子女獲授任何認購本公司或任何其他法團的股權或債權證的權利或已經行使任何有關權利。

### 購買、出售或贖回上市證券

於報告期間內，除2024年1月2日、2024年2月5日及2024年6月7日，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價約73,616,000港元(相當於約人民幣66,901,000元)於聯交所分別購入17,838,000股、21,816,000股及16,479,429股股份外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份(如上市規則所定義))。截至2024年6月30日，本公司並無持有庫存股份。

### 上市所得款項淨額的用途

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

考慮到本公司的最新業務戰略、市場情況及為了匹配各個業務項目穩定可持續發展的要求而對各業務項目所需時間的最新估計，董事會已於2023年8月30日決議(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務」的上市所得款項淨額擬定用途變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」；及(ii)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表(「建議變更」)。建議變更後所得款項淨額的擬定用途如下：

1. 約60%將用於戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務；
2. 約20%將用於投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源；

3. 約10%將用於招募及培養人才(包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士)；及
4. 約10%將用於營運資金及一般公司用途。

建議變更的詳情，請參閱本公司日期為2023年8月30日之公告。

所得款項淨額的擬定用途	所得款項淨額的分配 (百萬港元)	佔總所得款項淨額百分比	於2024年1月1日的未動用款項 (百萬港元)	截至2024年		動用未動用所得款項淨額的擬定時間表
				6月30日止六個月內動用的所得款項淨額 (百萬港元)	於2024年6月30日的未動用所得款項淨額結餘 (百萬港元)	
(i) 戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務	105.7	60%	105.7	0.0	105.7	2025年12月
(ii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源	35.2	20%	31.5	1.9	29.6	
• 升級及開發本集團內部信息技術系統						
◦ 財務運營中心升級	1.8	1%	1.4	0.7	0.7	2024年12月
◦ 物業管理系統升級，包括管理繳費系統、運營系統、營銷系統及資源管理系統	3.5	2%	1.6	0.8	0.8	2024年12月
◦ 雲基礎設施升級	3.5	2%	3.2	0.2	3.0	2024年12月
• 升級及開發業務運營系統						
◦ 物聯網系統升級，包括設施及設備智能管理系統、智能泊車系統及客戶管理系統	8.8	5%	7.6	0.2	7.4	2024年12月
◦ BI數字運營中心開發	10.2	6%	10.2	0.0	10.2	2024年12月
◦ 人工智能商業運營服務系統及硬件開發	7.4	4%	7.4	0.0	7.4	2024年12月
(iii) 招募及培養人才(包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士)	17.6	10%	0.1	0.1	0.0	2024年12月
(iv) 營運資金及一般公司用途	17.6	10%	9.4	4.0	5.4	2024年12月
總計	176.1	100%	146.7	6.0	140.7	

本公司已按照，且將繼續遵照招股章程及本公司日期為2023年8月30日之公告所擬定的目的動用全球發售所得款項淨額。

### 審核委員會

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

審核委員會已連同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並已討論內部控制及財務報告事宜，包括審閱本中期報告及截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

# 中期簡明綜合財務報表審閱報告



致德商產投服務集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

吾等已審閱列載於第27至52頁的中期簡明綜合財務報表，此中期簡明綜合財務報表包括德商產投服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於2024年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表以及中期簡明綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)(「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。董事須負責根據國際會計準則第34號擬備及列報中期簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照吾等協定的業務約定條款向閣下(作為整體)出具載有吾等意見的報告，且本報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號由「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

## 結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期簡明綜合財務報表未有在各重大方面根據國際會計準則第34號擬備。

## 中期簡明綜合財務報表審閱報告

### 其他事項

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表的比較資料以及中期簡明綜合財務報表附註，已由另一名核數師審閱，其已於2023年8月30日就該等報表發表標準無保留結論。於2023年12月31日的比較綜合財務狀況表由同一位核數師審閱，其已於2024年3月26日就該等報表發表標準無保留意見。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

註冊會計師

李燕芬

執業證書編號P03113

香港，2024年8月29日

# 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	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 (經審核)
<b>收益</b>	5	<b>203,117</b>	148,750
銷售成本		<u>(140,684)</u>	<u>(103,564)</u>
毛利		62,433	45,186
其他收入及收益	5	6,267	7,308
行政開支		(30,366)	(22,336)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	7	(1,437)	(5,193)
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	7	(415)	(302)
其他開支		(301)	(299)
利息開支	6	(8,591)	(2,864)
應佔聯營公司(虧損)/利潤		<u>(110)</u>	<u>100</u>
<b>除稅前利潤</b>	7	<b>27,480</b>	21,600
所得稅開支	8	<u>(3,901)</u>	<u>(3,381)</u>
<b>期內利潤及全面收益總額</b>		<b><u>23,579</u></b>	<b><u>18,219</u></b>
期內應佔利潤：			
本公司擁有人		21,410	17,860
非控股權益		<u>2,169</u>	<u>359</u>
		<b><u>23,579</u></b>	<b><u>18,219</u></b>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本	10	<u>人民幣3.69分</u>	<u>人民幣2.89分</u>
攤薄	10	<u>人民幣3.66分</u>	<u>人民幣2.88分</u>

# 中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	11	96,607	98,675
投資物業	11	241,320	250,726
使用權資產		270	386
其他無形資產	11	5,747	6,184
商譽		9,179	9,179
於聯營公司的投資		25,305	26,356
遞延稅項資產		7,097	4,661
預付款項、按金及其他應收款項	13	7,061	6,074
受限制存款	14	981	981
非流動資產總值		<u>393,567</u>	<u>403,222</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	17	64,159	19,551
貿易應收款項	12	162,333	164,826
預付款項、按金及其他應收款項	13	53,764	47,600
現金及現金等價物	14	132,105	210,086
流動資產總值		<u>412,361</u>	<u>442,063</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		54,680	46,515
貿易應付款項	15	38,096	44,630
其他應付款項及應計費用	16	122,089	140,171
計息銀行貸款		9,750	10,000
租賃負債		10,825	8,356
應付稅項		15,822	9,428
應付股息		225	225
流動負債總額		<u>251,487</u>	<u>259,325</u>
流動資產淨值		<u>160,874</u>	<u>182,738</u>
總資產減流動負債		<u>554,441</u>	<u>585,960</u>

續／...

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	16	37,545	23,159
合約負債		698	1,072
租賃負債		243,422	248,367
遞延稅項負債		703	760
非流動負債總額		<u>282,368</u>	<u>273,358</u>
<b>資產淨值</b>		<u>272,073</u>	<u>312,602</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	393	393
庫存股		(69,772)	(2,871)
儲備		<u>332,087</u>	<u>307,884</u>
非控股權益		<u>262,708</u>	<u>305,406</u>
總權益		<u>9,365</u>	<u>7,196</u>
		<u>272,073</u>	<u>312,602</u>

張志成  
董事

楊文  
董事

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	庫存股	股份溢價*	資本	法定盈餘	購股權	保留利潤*	總計	非控股權益	總權益
				儲備*	儲備*	儲備*				
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2024年1月1日結餘(經審核)	393	(2,871)	117,220	24,700	19,507	137	146,320	305,406	7,196	312,602
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	21,410	21,410	2,169	23,579
股本結算購股權安排	—	—	—	—	—	2,793	—	2,793	—	2,793
轉撥自保留利潤	—	—	—	—	3,285	—	(3,285)	—	—	—
購回股份(附註18(b))	—	(66,901)	—	—	—	—	—	(66,901)	—	(66,901)
於2024年6月30日結餘(未經審核)	<u>393</u>	<u>(69,772)</u>	<u>117,220</u>	<u>24,700</u>	<u>22,792</u>	<u>2,930</u>	<u>164,445</u>	<u>262,708</u>	<u>9,365</u>	<u>272,073</u>
於2023年1月1日結餘(經審核)	391	—	142,558	24,250	15,031	4,274	110,444	296,948	1,699	298,647
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	17,860	17,860	359	18,219
行使購股權	2	—	4,662	—	—	(3,334)	—	1,330	—	1,330
股本結算購股權安排·扣除撥回	—	—	—	—	—	(403)	—	(403)	—	(403)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	75	75
附屬公司非控股股東的權益出資	—	—	—	518	—	—	—	518	498	1,016
轉撥自保留利潤	—	—	—	—	1,982	—	(1,982)	—	—	—
已宣派2022年末期股息	—	—	(30,000)	—	—	—	—	(30,000)	—	(30,000)
於2023年6月30日結餘(未經審核)	<u>393</u>	<u>—</u>	<u>117,220</u>	<u>24,768</u>	<u>17,013</u>	<u>537</u>	<u>126,322</u>	<u>286,253</u>	<u>2,631</u>	<u>288,884</u>

\* 於2024年6月30日及2023年12月31日，該等儲備賬目分別包含中期簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣332,087,000元及人民幣307,884,000元。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	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)
<b>營運資金變動前之經營利潤</b>	<b>55,492</b>	<b>27,947</b>
存貨減少	832	1,596
貿易應收款項增加	(44,383)	(39,328)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(7,574)	(8,882)
限制性存款增加	—	(281)
貿易應付款項(減少)/增加	(6,534)	2,342
其他應付款項及應計費用(減少)/增加	(18,063)	8,539
合約負債增加	7,792	11,674
<b>經營業務(所用)/所得現金</b>	<b>(12,437)</b>	<b>3,607</b>
已收利息	2,136	3,109
已付所得稅	—	(4,160)
<b>經營活動(所用)/所得現金流量淨額</b>	<b>(10,302)</b>	<b>2,556</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
向聯營公司注資	(851)	—
購買物業及設備項目	(3,521)	(29,154)
添置其他無形資產	(86)	(99)
購置投資物業	(1,165)	—
購買按公平值計入損益的金融資產	—	(30,000)
提供予關聯方的貸款	—	(2,000)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(5,623)</b>	<b>(61,253)</b>

續/...

## 中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

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)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
附屬公司非控股股東墊款及貸款	—	13,980
行使購股權之所得款項	—	1,330
聯營公司貸款所得款項	16,162	—
償還銀行貸款	(250)	—
租賃負債的本金部分	(2,476)	(1,370)
租賃負債的利息部分	(6,406)	(99)
已付租賃按金	—	(1,506)
租賃初始直接成本	—	(405)
已付利息	(2,185)	—
購回的股份(附註18(b))	(66,901)	—
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	(62,056)	11,930
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	(77,981)	(46,767)
期初現金及現金等價物	210,086	248,236
匯率變動影響淨額	—	5,069
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>132,105</b>	<b>206,538</b>

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 1. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則適用披露之要求編製。

中期簡明綜合財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則會計準則編製完整財務報表所需的全部資料，並應與本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

除另有說明者外，中期簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有金額均約整至最接近之千位。

## 2. 本中期期間之重大事件及交易

於中期期間，本公司董事認為本集團主要於中國從事以下活動：

- 物業管理服務及其他增值服務；
- 商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；
- 家居裝潢、家居裝飾及裝修服務；及
- 寫字樓轉租服務及合作業務。

### 債務清償協議

於2023年12月22日，本集團與各債務人及賣方(定義見本公司日期為2024年1月31日之公告)訂立十份債務清償協議(統稱「債務清償協議」)，據此，本集團同意收購，而賣方同意出售合共1,512個停車位(「清償物業」)，總代價約人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷應收債務人的貿易應收款項。上述債務清償協議之進一步詳情載於本公司日期為2023年12月26日及2024年2月20日的公告及本公司日期為2024年1月31日的通函。

於2024年6月30日，所有十份債務清償協議均已獲執行。本集團收購的部分清償物業共計人民幣51,640,000元並確認為本集團存貨。等額的貿易應收款項已相應抵銷。更多詳情載於中期簡明綜合財務報表附註19(a)及17。此為一項非現金交易。

### 3. 採納國際財務報告準則會計準則(修訂本)

編製中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策，與編製本集團截至2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間首次採納的以下經修訂國際財務報告準則會計準則(「國際財務報告準則」)除外。

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

於本中期期間，國際財務報告準則(修訂本)的應用對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或對中期簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

### 4. 經營分部資料

管理層分別監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，四個可報告經營分部如下：

- (a) 物業服務分部，主要包括物業管理服務及其他增值服務；
- (b) 商業運營管理分部，主要包括商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；
- (c) 大家居服務分部，主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務；及
- (d) 寫字樓及產業園運營管理分部，主要從事寫字樓轉租服務及合作運營。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 4. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月

	物業服務 人民幣千元 (未經審核)	商業運營 管理 人民幣千元 (未經審核)	大家居服務 人民幣千元 (未經審核)	寫字樓及 產業園運營 管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收益(附註5)</b>					
銷售予外部客戶	124,745	24,872	11,458	42,042	203,117
分部間銷售	1,288	—	—	—	1,288
<b>分部總收益</b>	<b>126,033</b>	<b>24,872</b>	<b>11,458</b>	<b>42,042</b>	<b>204,405</b>
對賬：					
分部間銷售對銷					(1,288)
<b>收益</b>					<b>203,117</b>
<b>分部業績</b>	<b>25,558</b>	<b>4,726</b>	<b>131</b>	<b>1,492</b>	<b>31,907</b>
對賬：					
分部間業績對銷					(68)
未分配收入及收益					6,267
企業及其他未分配開支					(10,626)
<b>除稅前利潤</b>					<b>27,480</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 4. 經營分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月

	商業運營		寫字樓及 產業園運營		總計
	物業服務	管理	大家居服務	管理	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收益(附註5)</b>					
銷售予外部客戶	104,280	16,758	15,128	12,584	148,750
分部間銷售	<u>700</u>	<u>—</u>	<u>1,376</u>	<u>—</u>	<u>2,076</u>
分部總收益	<u>104,980</u>	<u>16,758</u>	<u>16,504</u>	<u>12,584</u>	150,826
對賬：					
分部間銷售對銷					<u>(2,076)</u>
					<u>148,750</u>
<b>分部業績</b>	<u>27,138</u>	<u>3,100</u>	<u>(2,193)</u>	<u>(111)</u>	27,934
對賬：					
分部間業績對銷					(110)
未分配收入及收益					7,308
企業及其他未分配開支					<u>(13,532)</u>
除稅前利潤					<u>21,600</u>

由於管理層並無就資源分配及表現評估定期審閱有關資料，故並無呈列分部資產及負債之分析。因此，僅呈列分部收益及分部業績。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 4. 經營分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月(續)

#### 地區資料

於報告期間，本集團於同一地理位置經營，因其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列地區資料。

#### 有關一名主要客戶的資料

截至2024年6月30日止六個月，概無客戶的交易額超過本集團收益10%。

截至2023年6月30日止六個月，人民幣26,473,000元乃來自向本公司最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的公司(統稱為「同系實體」)及截至2023年6月30日止六個月對本集團的總收益貢獻10%或以上的同系實體提供之服務。

### 5. 收益、其他收入及收益

#### 收益

收益之分析如下：

	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)
與客戶的合約收益	174,572	139,247
來自其他來源之收益		
總租金收入	28,545	9,503
總收益	203,117	148,750

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 5. 收益、其他收入及收益(續)

#### 收益(續)

與客戶的合約收益的分類收益資料：

	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)
物業服務	124,745	104,280
商業運營管理	24,872	16,758
大家居服務	11,458	15,128
寫字樓及產業園運營管理	13,497	3,081
與客戶的合約收益總額	<u>174,572</u>	<u>139,247</u>

	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)
<b>收益確認時間</b>		
於某一時點轉移貨品	1,502	4,985
隨時間轉移服務	170,979	123,211
於某一時點轉移服務	2,091	11,051
與客戶的合約收益總額	<u>174,572</u>	<u>139,247</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 5. 收益、其他收入及收益(續)

#### 其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	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)
<b>其他收入</b>		
政府補助	208	243
其他增值稅進項抵扣	15	192
銀行利息收入	2,136	3,109
其他	3,518	205
其他收入總額	<u>5,877</u>	<u>3,749</u>
<b>收益</b>		
匯兌收益淨額	<u>390</u>	<u>3,559</u>
總收益	<u>390</u>	<u>3,559</u>
其他收入及收益總額	<u><u>6,267</u></u>	<u><u>7,308</u></u>

### 6. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

	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)
租賃負債的利息	6,406	2,133
銀行及關聯方貸款的利息	2,185	731
	<u><u>8,591</u></u>	<u><u>2,864</u></u>

## 7. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除／(計入)下列各項後得出：

	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)
已提供服務的成本	139,437	100,366
已售貨品的成本	1,247	3,198
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	1,437	5,193
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	415	302
股本結算購股權開支／(股本結算購股權開支，扣除撥回)	2,793	(403)
核數師薪酬	300	500
外匯收益淨額	(390)	(3,559)

## 8. 所得稅開支

本集團於報告期間及截至2023年6月30日止六個月企業所得稅開支的主要組成部分如下：

	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)
即期 — 中國企業所得稅		
期內支出	6,394	3,976
過往期間超額撥備	—	(34)
遞延稅項	(2,493)	(561)
期間稅項支出總額	3,901	3,381

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

由於本集團於報告期間及截至2023年6月30日止六個月並無自香港產生或於香港賺得的應評課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 8. 所得稅開支(續)

除下述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司於報告期間及截至2023年6月30日止六個月的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

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

此外，於本期間及截至2023年6月30日止六個月，若干位於中國的附屬公司符合小型微利企業的資格，因此享有20%的優惠所得稅稅率。

### 9. 股息

於2024年8月29日舉行的本公司董事會(「董事會」)會議上，董事會不建議派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

### 10. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以於報告期間發行在外的普通股加權平均數計算，並根據購回58,880,000股普通股及行使購股權的影響乘以時間加權系數進行調整。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以假設於視作將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數計算。每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	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)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔期內利潤	21,410	17,860

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 10. 本公司擁有人應佔每股盈利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	580,218,649	617,119,098
攤薄的影響 – 普通股加權平均數：		
– 購股權	3,987,036	2,733,755
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>584,205,685</u>	<u>619,852,853</u>

### 11. 物業及設備、投資物業及其他無形資產

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他無形資產 人民幣千元
於2024年1月1日的賬面值(經審核)	98,675	250,726	6,184
添置	3,521	1,165	86
期內折舊/攤銷撥備	(5,589)	(10,571)	(523)
於2024年6月30日的賬面值(未經審核)	<u>96,607</u>	<u>241,320</u>	<u>5,747</u>

### 12. 貿易應收款項

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註19(b))	60,438	107,871
第三方	<u>114,658</u>	<u>68,281</u>
	175,096	176,152
減值	<u>(12,763)</u>	<u>(11,326)</u>
	<u>162,333</u>	<u>164,826</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 12. 貿易應收款項(續)

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

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	131,270	88,823
1至2年	26,094	31,485
2至3年	4,353	43,836
3年以上	616	682
	<u>162,333</u>	<u>164,826</u>

### 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<i>即期部分：</i>			
應收關聯方款項	19(b)	7,322	6,457
按金	(a)	7,337	8,240
向員工作出的墊款		2,196	1,249
應收住戶的物業管理成本		5,257	6,147
代表住戶作出的付款	(b)	4,580	5,575
在途現金		5,275	2,563
其他應收款項		7,414	6,223
預付開支		19,282	18,587
		<u>58,663</u>	<u>55,041</u>
減值撥備		<u>(4,899)</u>	<u>(7,441)</u>
		<u>53,764</u>	<u>47,600</u>
<i>非即期部分：</i>			
應收關聯方款項	19(b)	2,752	2,752
按金		1,928	1,928
預付開支		2,381	1,394
		<u>7,061</u>	<u>6,074</u>
		<u>60,825</u>	<u>53,674</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 該款項主要指就履約、項目投標保證金及租賃按金支付的可退還按金。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。

14. 現金及現金等價物

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	<u>133,086</u>	<u>211,067</u>
減：		
履約擔保的抵押按金，非流動	<u>(981)</u>	<u>(981)</u>
現金及現金等價物	<u><u>132,105</u></u>	<u><u>210,086</u></u>

於2024年6月30日，除以港元及美元計值的現金及銀行結餘分別計約人民幣5,079,000元(2023年12月31日：約人民幣27,590,000元)及人民幣35,080,000元(2023年12月31日：約人民幣78,232,000元)以外，其餘現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 15. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	10,029	35,476
3至12個月	15,177	6,204
1年以上	12,890	2,950
	<u>38,096</u>	<u>44,630</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

### 16. 其他應付款項及應計費用

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<i>即期部分：</i>			
應付關聯方款項	19(b)	1,026	2,234
購買物業及設備的應付款項		33,272	40,682
代收社區住戶的款項	(a)	13,249	16,544
應付工資及社會保險		31,020	39,187
已收按金		25,258	24,081
其他應付稅項		7,232	7,743
其他應付款項及應計開支	(b)	11,032	9,700
		<u>122,089</u>	<u>140,171</u>
<i>非即期部分：</i>			
應付關聯方款項	19(b)	37,545	23,159
		<u>37,545</u>	<u>23,159</u>
		<u>159,634</u>	<u>163,330</u>

附註：

- (a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。
- (b) 於2024年6月30日及2023年12月31日，所有其他應付款項及應計費用均為免息，無抵押並須應要求償還。

17. 存貨

於2024年6月30日及2023年12月31日，存貨主要包括可供出售的停車位。

18. 股本

		股份數目
<b>法定：</b>		
每股面值0.0001美元的普通股：		
於2023年1月1日及2023年12月31日（經審核）及於2024年1月1日及		
2024年6月30日（未經審核）		<u>2,000,000,000</u>

	附註	股份數目	面值 人民幣千元
--	----	------	-------------

**已發行及繳足：**

每股面值0.0001美元的普通股

於2023年1月1日		616,793,600	391
行使購股權	(a)	<u>3,465,600</u>	<u>2</u>
於2023年12月31日（經審核）、2024年1月1日及			
2024年6月30日（未經審核）	(b)	<u>620,259,200</u>	<u>393</u>

附註：

a. 於2023年6月14日，根據首次公開發售前購股權計劃，3,465,600份購股權所附帶的認購權已按每股0.42港元的認購價行使，致使發行3,465,600股股份的總現金代價（扣除開支前）為人民幣1,330,000元。行使購股權後，一筆人民幣3,334,000元的款項自購股權儲備轉入股份溢價賬。

b. 於2023年12月22日，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價3,168,000港元（相當於約人民幣2,871,000元）於香港聯交所購入本公司2,746,571股股份。

於2024年1月2日、2024年2月5日及2024年6月7日，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總代價73,616,000港元（相當於約人民幣66,901,000元）於香港聯交所分別購入本公司17,838,000股、21,816,000股及16,479,429股股份。

於2024年6月30日，本公司已發行普通股總數包括本公司受託人就股份獎勵計劃持有的58,880,000股股份（2023年12月31日：2,746,571股股份），約佔本公司已發行股本的9.49%（2023年12月31日：0.44%）。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 19. 關聯方交易及結餘

#### (a) 與關聯方的交易

於2024年6月30日，所有十份債務清償協議均已獲執行。本集團收購的部分清償物業共計人民幣51,640,000元並確認為本集團存貨。等額的貿易應收款項已相應抵銷。

除中期簡明綜合財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於報告期間與關聯方進行的其他交易如下：

	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)
提供物業管理服務及增值服務	10,425	26,472
採購存貨	45,400	220
寫字樓租賃付款	322	363
向關聯方提供之貸款	—	2,000
來自關聯方之貸款	544	13,379
來自聯營公司之貸款	16,162	—

該等交易乃根據有關各方共同商定的條款及條件進行。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 19. 關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關聯方的結餘

除中期簡明綜合財務報表中其他部分詳述的結餘外，於報告期末，本集團與關聯方有以下結餘：

#### 應收關聯方款項

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質		60,438	107,871
減值		(879)	(2,578)
		<u>59,559</u>	<u>105,293</u>
非貿易性質			
— 同系實體	(i)	8,074	7,209
— 一間附屬公司的非控股股東	(ii)	2,000	2,000
		<u>10,074</u>	<u>9,209</u>
		<u>69,633</u>	<u>114,502</u>
分析為：			
— 流動部分		66,881	111,750
— 非流動部分		2,752	2,752
		<u>69,633</u>	<u>114,502</u>

附註：

- (i) 於2024年6月30日，應收同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。
- (ii) 應收一間附屬公司非控股股東的非貿易款項為於2025年12月到期償還的無抵押貸款，並按年利率12%計息。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 19. 關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關聯方的結餘(續)

##### 應付關聯方款項

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非貿易性質：			
— 同系實體	(i)	1,026	1,956
— 附屬公司的非控股股東	(ii)	23,177	23,437
— 聯營公司	(iii)	14,368	—
		<u>38,571</u>	<u>25,393</u>
分析為：			
— 流動部分		1,026	1,956
— 非流動部分		<u>37,545</u>	<u>23,437</u>
		<u>38,571</u>	<u>25,393</u>

附註：

- (i) 應付同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。
- (ii) 除約人民幣10.1百萬元為無抵押、免息及於2025年8月31日到期償還外，應付附屬公司非控股股東的餘下結餘為無抵押貸款，於2025年12月至2026年6月到期償還，並按年利率12%計息。
- (iii) 於2024年6月30日，本集團向一間聯營公司借入未償還無抵押其他借款，合約未貼現金額約為人民幣16.2百萬元(2023年12月31日：無)，該等借款為免息及於2027年3月1日、2027年3月12日及2027年4月14日到期償還。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 19. 關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關聯方的結餘(續)

##### 應付關聯方款項(續)

應付一名關聯方租賃負債

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一間同系實體	<b>161,851</b>	<b>164,586</b>

#### (c) 本集團主要管理人員的薪酬

	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)
薪金、津貼及實物福利	1,707	2,699
股本結算購股權開支(扣除撥回)／(股本結算購股權開支 (扣除撥回))	2,793	(403)
退休金計劃供款	102	210
支付予主要管理人員的總薪酬	<b>4,602</b>	<b>2,506</b>

### 20. 購股權計劃

#### (a) 購股權變動

於報告期間，根據股份獎勵計劃尚未行使的購股權如下：

	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於2024年1月1日	0.546	18,607,776
本期間沒收	—	—
本期間行使	—	—
於2024年6月30日	<b>0.546</b>	<b>18,607,776</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 20. 購股權計劃(續)

#### (b) 尚未行使購股權

下表披露於2024年6月30日尚未行使的購股權詳情：

購股權數目	每股行使價 港元	每股公平值 港元	行使期
7,443,110	0.546	0.630	2024年12月22日或之後至2033年12月22日
5,582,333	0.546	0.618	2025年12月22日或之後至2033年12月22日
<u>5,582,333</u>	0.546	0.602	2026年12月22日或之後至2033年12月22日
<u>18,607,776</u>			

### 21. 金融工具公平值及公平值層級

於報告期末，各類別金融工具的賬面值如下：

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	162,333	164,826
預付款項、按金及其他應收款項	39,162	33,693
受限制存款	981	981
現金及現金等價物	<u>132,105</u>	<u>210,086</u>
	<u>334,581</u>	<u>409,586</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 21. 金融工具公平值及公平值層級(續)

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>金融負債：</b>		
<i>按攤銷成本計量的金融負債</i>		
貿易應付款項	38,096	44,630
其他應付款項及應計費用	108,133	75,718
計息銀行貸款	9,750	10,000
	<u>155,979</u>	<u>130,348</u>
<b>金融工具：</b>		
租賃負債	<u>254,247</u>	<u>256,723</u>

管理層評估認為現金及現金等價物、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項的公平值與其賬面值相近，主要原因為該等工具到期期限較短。

受限制存款、預付款項、按金及其他應收款項、其他應付款項及應計費用以及租賃負債的非流動部分的公平值乃採用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具現時可用的利率貼現預期未來現金流量計算。於2024年6月30日，因本集團自身不履約風險而導致的受限制存款、預付款項、按金及其他應收款項、其他應付款項及應計費用以及租賃負債的非流動部分的公平值變動被評估為不重大。

### 22. 批准中期簡明綜合財務報表

本中期簡明綜合財務報表已於2024年8月29日獲董事會批准並授權刊發。