

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



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*
東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

截至2023年12月31日止年度之年度業績公告

本公司截至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12月31日止年度財務資料進行追溯重列。詳情請參閱本公告綜合財務報表附註1、3及19。

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。

財務摘要

1. 本集團收益約為人民幣1,483.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣1,349.4百萬元增加10.0%。
2. 本集團業務分部產生的收益如下：
 - (a) 物業城市服務的收益約為人民幣872.8百萬元，佔總收益的58.8%，較截至2022年12月31日止年度的人民幣656.2百萬元增加約33.0%；

- (b) 美好生活服務的收益約為人民幣222.0百萬元，佔總收益的14.9%，較截至2022年12月31日止年度的人民幣259.5百萬元減少約14.4%；及
 - (c) 涉外、科技、醫療等綜合服務的收益約為人民幣389.0百萬元，佔總收益約26.3%，較截至2022年12月31日止年度的人民幣433.7百萬元減少約10.3%。
3. 毛利約為人民幣211.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣278.5百萬元減少約24.0%。毛利率為約14.3%，較截至2022年12月31日止年度的約20.6%減少約6.3個百分點。
 4. 報告期利潤約為人民幣21.9百萬元，較截至2022年12月31日止年度利潤約人民幣92.0百萬元減少約76.2%。本公司股東應佔報告期利潤約為人民幣19.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度股東應佔利潤約人民幣88.5百萬元減少約78.6%。
 5. 董事會建議於截至2023年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.03元(含稅)(截至2022年12月31日止年度：每股人民幣0.14元(含稅))。

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)相關規定編製的截至2023年12月31日止年度(「**報告期**」)的綜合財務業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列， 附註19(a))
收益	6	1,483,834	1,349,412
銷售成本		<u>(1,272,057)</u>	<u>(1,070,900)</u>
毛利		211,777	278,512
銷售及營銷開支		(37,026)	(32,253)
行政開支		(154,771)	(149,074)
金融資產減值虧損淨額		(9,248)	(24,079)
其他收入	8	7,461	18,944
其他(虧損)/收益淨額	9	<u>(927)</u>	<u>9,270</u>
經營利潤		17,266	101,320
融資收入		789	290
融資成本		<u>(840)</u>	<u>(536)</u>
融資成本淨額	10	(51)	(246)
分佔按權益法入賬的投資業績		<u>7,506</u>	<u>6,931</u>
除所得稅開支前利潤		24,721	108,005
所得稅開支	11	<u>(2,799)</u>	<u>(16,052)</u>
年內利潤		<u>21,922</u>	<u>91,953</u>
以下人士應佔年內利潤及全面收入總額			
— 本公司擁有人		18,967	88,514
— 非控股權益		<u>2,955</u>	<u>3,439</u>
		<u>21,922</u>	<u>91,953</u>
		人民幣元	人民幣元
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	12	<u>0.28</u>	<u>1.44</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列， 附註19(a))
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	30,993	34,408
使用權資產		15,471	8,048
無形資產	15	273,498	280,474
遞延所得稅資產		19,560	13,143
長期預付款項		4,324	4,216
合約成本		13,984	11,819
按權益法入賬的投資		20,705	19,774
		<u>378,535</u>	<u>371,882</u>
流動資產			
合約資產	6	1,439	2,432
應收股息		9,900	7,024
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	16	674,529	599,334
存貨		43,046	40,032
預付款項		30,590	27,042
應收即期所得稅		1,372	619
受限制現金		352	670
現金及現金等價物		255,368	221,739
		<u>1,016,596</u>	<u>898,892</u>
流動負債			
貿易應付款項	18	292,664	258,888
借款		9,262	—
應計費用及其他應付款項	18	280,575	264,093
合約負債	6	280,579	228,604
租賃負債		5,967	4,148
按公平值計入損益的金融負債		1,000	2,000
即期所得稅負債		4,514	8,162
		<u>874,561</u>	<u>765,895</u>
流動資產淨值		<u>142,035</u>	<u>132,997</u>
資產總值減流動負債		<u>520,570</u>	<u>504,879</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列， 附註19(a))
非流動負債			
租賃負債		9,495	4,027
按公平值計入損益的金融負債		1,000	2,000
遞延所得稅負債		<u>16,636</u>	<u>15,191</u>
		<u>27,131</u>	<u>21,218</u>
資產淨值			
		<u>493,439</u>	<u>483,661</u>
資本及儲備			
股本	17	66,991	66,991
儲備		229,085	218,427
保留盈利		<u>176,206</u>	<u>177,123</u>
本公司擁有人應佔權益		472,282	462,541
非控股權益		<u>21,157</u>	<u>21,120</u>
權益總額			
		<u>493,439</u>	<u>483,661</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「本公司」）於2015年1月13日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。經股東於2020年12月13日舉行的股東大會上批准後，本公司根據《中國公司法》轉換為股份有限公司，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地址為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層商業206室。

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2023年12月31日止年度，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」）的99%股權。該收購入賬列作共同控制下的業務合併（附註19(a)）。

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. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—於2023年1月1日生效

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
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革—第二支柱模型規則
香港財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約

該等新訂或經修訂香港財務報告準則概無對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納的香港財務報告準則修訂本可能與本集團的財務報表有關。本集團目前擬於彼等生效日期應用該等變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

香港會計準則第1號(修訂本)，附有契諾的非流動負債

該等修訂本進一步澄清，於貸款安排所產生的負債契約中，僅實體於報告日期或之前須遵守的契約方會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後12個月內須遵守未來契約的非流動負債，須對有關負債作出額外披露。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第1號(修訂本)，流動或非流動負債之分類

該等修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權利的含義，以及報告期末必須存在延遲權利。負債的分類不受該實體行使權利延遲清償的可能性所影響。該等修訂本亦澄清，負債可以用其自身的股權工具進行結算，僅於可轉債的轉換權本身作為股權工具入賬時，負債的條款方不會影響其分類。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對綜合財務報表產生影響。

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號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣可否兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂本要求披露信息，使財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。允許提早應用。在應用該等修訂時，實體不得重列比較資料。首次應用該等修訂本的任何累計影響應在首次應用之日確認為對保留溢利期初餘額的調整或於權益單獨組成部分的累計折算差額的調整(如適用)。

本公司董事預期日後應用該等修訂本將不會對綜合財務報表產生影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露。

(b) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，本公司的功能貨幣為人民幣。除另有說明外，綜合財務報表中的所有數值均約整至最接近的千位數。

(d) 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睿收購上海眩海的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，綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及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。

4. 關鍵會計估計及判斷

編製本集團綜合財務報表時，本集團作出估計及假設。按定義，就此產生的會計估計甚少等於相關實際結果。極可能導致須對下一財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文討論。

(a) 應收款項壞賬準備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。於根據本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，本集團運用判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間的貿易、票據及其他應收款項以及相關減值虧損的賬面值。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在釐定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為很可能將有未來應課稅利潤可用作抵銷暫時性差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時性差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間遞延所得稅資產及稅項的確認。

(c) 商譽及客戶關係減值(於無形資產項下)

本集團根據會計政策，每年測試商譽及客戶關係(於無形資產項下)有否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。該等計算須使用估計。該等計算需要使用估計。

(d) 客戶關係可使用年期的估計

於有關收購日期識別的客戶關係乃確認為無形資產(附註15)。客戶關係主要與被收購方於收購日期的現有合約有關。本集團根據歷史續約模式及行業慣例並按照物業管理服務的預計合約期限(包括續期)，估計及釐定客戶關係的可使用年期及攤銷期為八至十年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購方日後取得合約以及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原本估計，有關差異將會影響有關估計發生變動期間客戶關係無形資產的賬面值及攤銷費用。

(e) 公平值計量

本集團財務報表所載多項資產及負債須按公平值計量及／或披露公平值。本集團金融及非金融資產及負債的公平值計量盡可能利用市場可觀察輸入數據及數據。釐定公平值計量所用的輸入數據乃根據所用估值技術所用輸入數據的可觀察程度分類為不同級別(公平值層級)：

第1層級：相同項目於活躍市場的報價(未經調整)；

第2層級：第1層級輸入數據以外的可觀察直接或間接輸入數據；及

第3層級：不可觀察輸入數據(即並非源自市場數據)。

將項目分類為上述層級是基於對項目公平值計量有重大影響的輸入數據的最低層級。項目於各層級之間的轉移於發生時於期內確認。

於各報告日期，本集團以按公平值計入損益計量金融負債。

(f) 物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值。該估計乃根據對性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗作出。倘可使用年期少於先前估計年期，管理層將增加折舊開支。管理層將撇銷或減記已放棄或已出售的技術上過時資產或非戰略資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期；實際剩餘價值可能有別於估計剩餘價值。定期審視可能導致可折舊年期和剩餘價值發生變化，進而影響未來期間的折舊。

(g) 租賃的估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內含利率，因此，本集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率為本集團在類似經濟環境中按類似條款、抵押借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「將須支付」的金額，而該金額須於並無可觀察利率或需要調整以反映租賃條款及條件時作出估計。本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)(如有)估計增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如附屬公司的單獨信貸評級)。

(h) 物業、廠房及設備以及使用權資產減值

物業、廠房及設備以及使用權資產於有跡象出現時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本或使用價值)的金額確認。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量的最低水平分組。

(i) 存貨的可變現淨值

本集團管理層定期審閱存貨賬齡分析，並就已識別的不再適合銷售的陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。

本集團於各報告期末按個別產品基準進行存貨檢討，並透過管理層主要根據最新發票價格及當前市況估計該等陳舊及滯銷項目的可變現淨值，就陳舊及滯銷項目作出撥備。當存貨及售價的實際變動低於預期時，可能需要額外撇減存貨。

5. 分部資料

管理層已根據由主要營運決策者(「主要營運決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者已確定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

為了更能辨識收入種類，本集團以物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務類別來對應物業管理服務、社區增值服務和非業主增值服務。

年內，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。管理層按一個經營分部檢討業務的經營業績以決定如何分配資源。因此本公司的主要營運決策者認為僅有一個分部用於戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。故此，年內，本集團所有收益均來自於中國。

於2023年及2022年12月31日，本集團的所有資產均位於中國。

6. 收益

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。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	2023年 收益 人民幣千元	2023年 銷售成本 人民幣千元	2022年 收益 人民幣千元 (經重列)	2022年 銷售成本 人民幣千元 (經重列)
隨時間確認的客戶收益				
物業城市服務	872,773	767,858	656,213	537,621
美好生活服務	146,893	114,896	143,932	111,259
涉外、科技、醫療等綜合服務	372,913	317,715	406,864	311,500
	<u>1,392,579</u>	<u>1,200,469</u>	<u>1,207,009</u>	<u>960,380</u>
於某一時間點確認的客戶收益				
美好生活服務	75,135	59,052	115,523	90,049
涉外、科技、醫療等綜合服務	16,120	12,536	26,880	20,471
	<u>91,255</u>	<u>71,588</u>	<u>142,403</u>	<u>110,520</u>
	<u>1,483,834</u>	<u>1,272,057</u>	<u>1,349,412</u>	<u>1,070,900</u>
按總額基準／淨額基準確認的收益：				
按總額基準確認的收益	1,462,709	1,251,032	1,307,734	1,030,187
按淨額基準確認的收益	21,125	21,025	41,678	40,713
	<u>1,483,834</u>	<u>1,272,057</u>	<u>1,349,412</u>	<u>1,070,900</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，自關聯方所得的收益對本集團收益貢獻的比例分別為10.7%及18.6%。除迪馬實業控制的實體以及迪馬實業的合營企業及聯營公司外，概無客戶於年內貢獻本集團收益的10%或以上。

(a) 合約資產及負債

本集團已確認以下收益相關的合約資產及負債：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約資產		
— 涉外、科技、醫療等綜合服務	1,439	2,432
	<u>1,439</u>	<u>2,432</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
合約負債		
— 物業城市服務	239,294	181,906
— 美好生活服務	36,205	42,856
— 涉外、科技、醫療等綜合服務	5,080	3,842
	<u>280,579</u>	<u>228,604</u>

(b) 合約資產及負債的重大變動

本集團的合約資產主要產生自未開票的在建工程(付款尚未到期)。本集團的合約負債主要產生自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。有關資產因本集團未開票的在建工程減少而有所減少。而有關負債因本集團業務增長而有所增加。

(c) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已確認收益(計入合約負債年初結餘)		
— 物業城市服務	181,906	140,922
— 美好生活服務	42,856	49,861
— 涉外、科技、醫療等綜合服務	3,842	3,849
	<u>228,604</u>	<u>194,632</u>

(d) 未履行的履約責任

下表列示相關固定價格長期合約導致的涉外、科技、醫療等綜合服務項下交付前服務所產生的未履行的履約責任：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分配至部分或全部未履行的長期交付前服務的交易價格總額	<u>17,569</u>	<u>14,172</u>

未履行履約責任的到期日分析如下，所披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	2023年 人民幣千元		2022年 人民幣千元	
少於1個財政年度	16,437	94%	12,555	89%
1至2個財政年度	1,132	6%	1,411	10%
2至3個財政年度	<u>—</u>	—%	<u>206</u>	1%
	<u>17,569</u>		<u>14,172</u>	

就所有物業城市服務而言，本集團每月確認的收益金額等於有權開具發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業城市服務合約並無固定期限。

就美好生活服務而言，該等服務乃於短期（一般少於一年）內提供，本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(e) 合約成本

(i) 自獲得合約的增量成本確認的資產

年內，本集團已自獲得長期物業城市服務合約的增量成本確認資產如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
自獲得合約的增量成本確認的資產	<u>13,984</u>	<u>11,819</u>
確認為提供服務成本的攤銷	<u>7,811</u>	<u>4,472</u>

資本化為資產的增量成本主要指為獲得合約支付的佣金費或諮詢費。該等資產於成本相關的特定合約期限內按直線基準予以攤銷，與確認相關收益的方式一致。

7. 按性質分類的費用

除所得稅開支前利潤於扣除下列各項後得出：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
無形資產攤銷 (附註15)	13,066	10,364
核數師薪酬		
— 審計服務	1,800	1,750
銀行費用	2,952	2,307
清潔費用	179,855	156,566
社區活動開支	5,385	4,142
銷售停車位費用	2,166	6,308
消耗品費用	44,101	40,088
物業、廠房及設備折舊 (附註14)	16,206	12,363
使用權資產折舊	6,032	4,709
僱員福利開支	709,251	628,404
綠化及園藝費用	19,897	16,882
維護費用	97,864	70,078
辦公室費用	12,151	10,222
其他開支	49,502	47,568
其他稅項	5,341	4,946
專業費用	29,474	24,051
推廣開支	6,420	9,099
存貨減值撥備	1,333	4,775
安保費用	175,366	128,098
短期租賃開支	11,478	11,843
差旅及招待費用	13,448	11,718
公用事業	60,766	45,946
	<u>1,463,854</u>	<u>1,252,227</u>

8. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
政府補貼	7,461	18,944

政府補貼主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵。

9. 其他(虧損)/收益淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額	51	(241)
出售使用權資產的(虧損)/收益淨額	(13)	6
匯兌差額(虧損)/收益	(290)	6,350
重新計量先前持有股權之收益(附註19(b))	—	3,174
其他	(675)	(19)
	<u>(927)</u>	<u>9,270</u>

10. 融資成本淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
融資收入：		
— 銀行利息收入	789	290
融資成本：		
— 借款的利息開支	(166)	—
— 保理安排的利息開支	(161)	(97)
— 租賃負債的利息開支	(513)	(439)
	<u>(840)</u>	<u>(536)</u>
融資成本淨額	<u>(51)</u>	<u>(246)</u>

11. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項－中國企業所得稅(「 中國企業所得稅 」)		
－本年度	6,703	22,121
－上年度撥備不足	1,068	1,087
	<u>7,771</u>	<u>23,208</u>
遞延所得稅		
－於本年度計入	(4,972)	(7,156)
	<u>2,799</u>	<u>16,052</u>

12. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按年內本公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

用於計算截至2023年12月31日止年度每股基本盈利金額的普通股加權平均數乃基於本公司於截至2023年12月31日止年度全年已發行的66,990,867股股份。

用於計算截至2022年12月31日止年度每股基本盈利金額的普通股加權平均數乃基於本公司於2022年1月1日的50,000,000股普通股、本公司於2022年4月29日根據全球發售發行的16,666,667股普通股及本公司於2022年5月24日部分行使超額配股權發行的324,200股額外普通股。

	2023年	2022年 (經重列)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	18,967	88,514
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>66,991</u>	<u>61,475</u>
年內本公司權益擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以每股人民幣元表示)	<u>0.28</u>	<u>1.44</u>

(b) 攤薄

由於截至2023年及2022年12月31日止年度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。

13. 股息

2023年
人民幣千元

2022年
人民幣千元

年內確認為分派的股息：

每股人民幣0.14元之2022年末期股息 9,379 —

董事會已建議派發截至2023年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.03元（2022年：每股人民幣0.14元），金額約為人民幣2,010,000元（2022年：人民幣9,379,000元），惟須在即將舉行的本公司年度股東大會上獲股東批准。

於2023年及2022年12月31日，並無任何應付股息。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2022年1月1日（經重列）	643	28,486	2,582	1,676	6,332	39,719
添置（經重列）	—	4,590	331	402	17,883	23,206
透過業務合併收購	—	182	64	4,135	—	4,381
出售／撇銷	—	(1,080)	(70)	(382)	—	(1,532)
於2022年12月31日（經重列）	643	32,178	2,907	5,831	24,215	65,774
添置	—	4,202	377	2,788	5,935	13,302
出售／撇銷	—	(2,143)	(133)	(268)	—	(2,544)
於2023年12月31日	643	34,237	3,151	8,351	30,150	76,532
折舊及減值						
於2022年1月1日（經重列）	122	15,175	1,550	1,056	2,192	20,095
年內撥備（經重列）	21	5,226	146	260	6,710	12,363
出售／撇銷時對銷	—	(711)	(51)	(330)	—	(1,092)
於2022年12月31日（經重列）	143	19,690	1,645	986	8,902	31,366
年內撥備	21	4,536	449	1,133	10,067	16,206
出售／撇銷時對銷	—	(1,678)	(123)	(232)	—	(2,033)
於2023年12月31日	164	22,548	1,971	1,887	18,969	45,539
賬面值						
於2023年12月31日	<u>479</u>	<u>11,689</u>	<u>1,180</u>	<u>6,464</u>	<u>11,181</u>	<u>30,993</u>
於2022年12月31日（經重列）	<u>500</u>	<u>12,488</u>	<u>1,262</u>	<u>4,845</u>	<u>15,313</u>	<u>34,408</u>

折舊費用於綜合全面收入表以下類別中扣除(附註7)：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
銷售成本	12,675	9,340
行政開支	2,635	2,343
銷售及營銷開支	896	680
	<u>16,206</u>	<u>12,363</u>

於2023年及2022年12月31日，概無物業、廠房及設備受到限制或就本集團借款作質押。

15. 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
成本				
於2022年1月1日(經重列)	6,159	39,053	76,729	121,941
添置(經重列)	6,133	–	–	6,133
透過業務合併收購	127	56,535	112,178	168,840
	<u>12,419</u>	<u>95,588</u>	<u>188,907</u>	<u>296,914</u>
於2022年12月31日(經重列)	12,419	95,588	188,907	296,914
添置	6,090	–	–	6,090
	<u>18,509</u>	<u>95,588</u>	<u>188,907</u>	<u>303,004</u>
於2023年12月31日	18,509	95,588	188,907	303,004
折舊及減值				
於2022年1月1日(經重列)	1,028	5,048	–	6,076
年內撥備(經重列)	2,254	8,110	–	10,364
	<u>3,282</u>	<u>13,158</u>	<u>–</u>	<u>16,440</u>
於2022年12月31日(經重列)	3,282	13,158	–	16,440
年內撥備	2,110	10,956	–	13,066
	<u>5,392</u>	<u>24,114</u>	<u>–</u>	<u>29,506</u>
於2023年12月31日	5,392	24,114	–	29,506
賬面值				
於2023年12月31日	<u>13,117</u>	<u>71,474</u>	<u>188,907</u>	<u>273,498</u>
於2022年12月31日(經重列)	<u>9,137</u>	<u>82,430</u>	<u>188,907</u>	<u>280,474</u>

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（附註19(b)）。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19(b)。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。

16. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (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	306,750	287,980
應收第三方的貿易應收款項	373,993	310,541
應收關聯方的應收票據	—	547
	<u>680,743</u>	<u>599,068</u>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(43,282)</u>	<u>(34,069)</u>
	<u>637,461</u>	<u>564,999</u>
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項	1,116	1,427
應收第三方的其他應收款項		
— 代業主付款	4,459	6,319
— 按金	19,831	15,173
— 向僱員作出的墊款	6,132	5,127
— 其他	6,557	7,281
	<u>38,095</u>	<u>35,327</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,027)</u>	<u>(992)</u>
	<u>37,068</u>	<u>34,335</u>
	<u><u>674,529</u></u>	<u><u>599,334</u></u>

本集團於各結算日的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項乃以人民幣計值。

(i) 截至報告期末，基於發票日期的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	419,780	479,844
1至2年	202,748	96,407
2至3年	41,954	14,039
3年以上	16,261	8,778
	<u>680,743</u>	<u>599,068</u>

於2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據的賬面淨額為人民幣637,461,000元（2022年：人民幣564,999,000元）。本集團面臨的最大信貸風險為上述各類貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的賬面值減去以關聯方抵押的若干商業物業作抵押的貿易應收款項人民幣59,090,000元（2022年：人民幣59,090,000元）。

就賬面值為人民幣59,090,000元（2022年：人民幣59,090,000元）的有抵押貿易應收款項而言，該等貿易應收款項抵押品的公平值可根據抵押品的市值客觀確定，以彌補未償還結餘。

管理層於檢討減值撥備是否足夠時，會酌情要求額外抵押品，並監控抵押品的市值。所需抵押品的金額及種類取決於對客戶或對手方信貸風險的評估。

對抵押品公平值的估計乃根據相應資產於質押時的市值計算。

本集團的政策是出售已收回物業。所得款項用於減少或償還未償還結餘。一般而言，本集團並無保留已收回物業作商業用途。於2023年12月31日，本集團並無持有任何已收回物業（2022年：無）。

當客戶違約時，本集團有權出售或再抵押抵押品。就貿易應收款項及應收票據持有的抵押品的品質並無任何重大變動。所取得的主要抵押品類型為位於中國的商業物業。減值撥備已考慮相關資產的信貸質素、借款人的財務實力以及抵押品及其他信貸提升措施。

於2023年及2022年12月31日，因到期期限較短，短期貿易及其他應收款項的公平值與彼等之賬面值相若。

17. 股本及實繳資本

	於2023年12月31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
每股人民幣1元的未上市外資股	—	—	19,490	19,490
每股人民幣1元的H股	66,991	66,991	16,991	16,991
	66,991	66,991	66,991	66,991

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	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日及2023年12月31日	66,991	66,991

附註：

- (i) 本公司於2022年4月28日以每股11.9港元的價格配發及發行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，其後於2022年5月24日相應以每股11.9港元的價格配發及發行合共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。
- (iii) 於2023年3月31日，本公司收到中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)發出的「關於核准東原仁知城市運營服務集團股份有限公司境內未上市股份到境外上市的批復」，據此，中國證監會批准將合計30,510,000股內資股和19,490,000股非上市外資股(總計50,000,000股)轉換為H股。本公司已向聯交所上市委員會申請批准50,000,000股H股上市及買賣(「上市批准」)。於2023年6月28日，聯交所授出上市批准，而本公司已於2023年8月31日完成將50,000,000股非上市股份轉換為H股並於2023年9月1日在香港聯交所上市該等H股。

18. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項		
應付關聯方貿易應付款	8,149	14,401
應付第三方貿易應付款		
— 應付勞工成本	212,075	182,074
— 應付建築成本	23,214	36,462
— 應付消耗品款項	49,226	25,951
	<u>292,664</u>	<u>258,888</u>
應計費用及其他應付款項		
應付關聯方的應計費用及其他應付款項	13,755	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	81,130	80,743
— 按金	57,169	58,293
— 來自業主的臨時收入	27,391	27,819
— 其他應付稅項	29,859	21,365
— 應付已收購附屬公司原股東的股息	6,139	5,386
— 代表業主收取的現金	51,595	45,775
— 應計經營開支	11,880	7,963
— 其他	1,652	491
	<u>280,575</u>	<u>264,093</u>

於2023年及2022年12月31日，本集團貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	235,282	226,751
1至2年	36,674	27,069
2至3年	16,468	5,068
3年以上	4,240	—
	<u>292,664</u>	<u>258,888</u>

19. 業務合併

(a) 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。因此，於2022年12月31日的綜合財務狀況表及截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及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2,208,000元及人民幣2,208,000元。

上述合併會計重列對截至2022年12月31日止年度的綜合損益及全面收益表各項目的影響如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	合併 會計調整 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
收益	1,342,459	6,953	1,349,412
銷售成本	<u>(1,066,833)</u>	<u>(4,067)</u>	<u>(1,070,900)</u>
毛利	275,626	2,886	278,512
銷售及營銷開支	(30,872)	(1,381)	(32,253)
行政開支	(145,310)	(3,764)	(149,074)
金融資產減值虧損淨額	(24,107)	28	(24,079)
其他收入	18,787	157	18,944
其他收益淨額	<u>9,274</u>	<u>(4)</u>	<u>9,270</u>
經營利潤	103,398	(2,078)	101,320
融資收入	288	2	290
融資成本	<u>(536)</u>	<u>—</u>	<u>(536)</u>
融資成本淨額	(248)	2	(246)
分佔按權益法入賬的投資業績	<u>6,931</u>	<u>—</u>	<u>6,931</u>
除所得稅開支前利潤	110,081	(2,076)	108,005
所得稅開支	<u>(15,920)</u>	<u>(132)</u>	<u>(16,052)</u>
年內利潤	<u>94,161</u>	<u>(2,208)</u>	<u>91,953</u>
以下人士應佔年內利潤及全面收入總額：			
本公司擁有人	90,722	(2,208)	88,514
非控股權益	<u>3,439</u>	<u>—</u>	<u>3,439</u>
	<u>94,161</u>	<u>(2,208)</u>	<u>91,953</u>
每股盈利—基本及攤薄(人民幣元)	<u>1.48</u>		<u>1.44</u>

上述合併會計重列對於2022年12月31日的綜合財務狀況表各項的影響如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	合併 會計調整 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 (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
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	599,620	(286)	599,334
預付款項	21,069	5,973	27,042
應收即期所得稅	600	19	619
受限制現金	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	<u>1,261,449</u>	<u>9,325</u>	<u>1,270,774</u>
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	464,787	(2,246)	462,541
非控股權益	21,120	—	21,120
權益總額	<u>485,907</u>	<u>(2,246)</u>	<u>483,661</u>

	2022年 12月31日 人民幣千元	合併 會計調整 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
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	<u>21,218</u>	<u>—</u>	<u>21,218</u>
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
即期所得稅負債	8,162	—	8,162
流動負債合計	<u>754,324</u>	<u>11,571</u>	<u>765,895</u>
負債總額	<u>775,542</u>	<u>11,571</u>	<u>787,113</u>
權益及負債總額	<u>1,261,449</u>	<u>9,325</u>	<u>1,270,774</u>

(b) 非共同控制下業務合併

截至2022年12月31日止年度，本集團收購由獨立第三方擁有的兩間公司的股權。本集團的業務合併詳情如下：

(i) 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
貿易應收款項、應收票據及 其他應收款項	13,139	(38)	13,101
預付款項	1,136	(42)	1,094
現金及現金等價物	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>(4,644)</u>	<u>(4,644)</u>
淨資產總額	<u>(11,482)</u>	<u>26,317</u>	<u>14,835</u>
已付代價的公平值			
現金代價			<u>79,500</u>
商譽(附註15)			<u>64,665</u>

該交易產生收購成本人民幣400,000元。該等成本已於綜合損益及其他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12月31日，浙江中都為本集團貢獻收益人民幣61,981,000元及純利人民幣4,282,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，截至2022年12月31日止年度的集團收益為人民幣1,393,754,000元及集團利潤為人民幣92,884,000元。

(ii) 湖南金典

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

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,906	560	3,466
無形資產	—	18,174	18,174
使用權資產	406	—	406
長期預付款項	176	(135)	41
存貨	15	—	15
貿易應收款項、應收票據及 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>	<u>25,822</u>
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15)			<u>41,041</u>

該交易產生收購成本人民幣320,000元。該等成本於綜合損益及其他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12月31日，湖南金典向本集團貢獻收益人民幣40,550,000元及淨利潤人民幣6,379,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，則截至2022年12月31日止年度集團收益將為人民幣1,379,073,000元，集團利潤將為人民幣91,653,000元。

(iii) 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以零代價取得綿陽瑞升的1%表決權，而有關股份由該股東擁有。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
貿易應收款項、應收票據及 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)
淨資產總額	<u>4,864</u>	<u>6,596</u>	<u>11,460</u>
減：非控股權益			<u>(5,730)</u>
被收購資產淨值			<u>5,730</u>
已付代價的公平值			
現金代價			—
先前持有股權的賬面值			9,028
重新計量先前持有股權之收益 (附註9)			<u>3,174</u>
先前持有股權的公平值			<u>12,202</u>
商譽 (附註15)			<u>6,472</u>

該交易產生收購成本人民幣45,000元。該等成本於綜合損益及其他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12月31日，綿陽瑞升向本集團貢獻收益人民幣23,116,000元及淨利潤人民幣3,421,000元。倘收購已於2022年1月1日發生，則截至2022年12月31日止年度集團收益將為人民幣1,355,185,000元，集團利潤將為人民幣92,204,000元。

收購交易所產生的現金流出淨額：

	浙江中都 人民幣千元	湖南金典 人民幣千元	綿陽瑞升 人民幣千元	總計 人民幣千元
於收購日期應付現金總代價	79,500	61,700	–	141,200
減：於2022年12月31日應付現金代價	–	–	–	–
截至2022年12月31日止年度已付現金代價	79,500	61,700	–	141,200
減：被收購附屬公司的現金及現金等價物	(5,749)	(5,485)	(16,252)	(27,486)
截至2022年12月31日止年度 現金流出／(流入)淨額	<u>73,751</u>	<u>56,215</u>	<u>(16,252)</u>	<u>113,714</u>

20. 比較數字

於本年度，本集團將業務重新分為三類，即物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務。醫療相關服務人民幣67,886,000元（2022年：人民幣27,529,000元）及涉外相關服務人民幣177,159,000元（2022年：人民幣156,040,000元）重新分配至涉外、科技、醫療等綜合服務。

管理層討論與分析

業務回顧

2023年概要及回顧

2023年，在(i)宏觀經濟環境波動；(ii)房地產行業持續低迷；及(iii)市場競爭愈加激烈的背景下，本集團深耕住宅市場的同時，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，並且以「客戶滿意度」為服務標尺，不斷推動服務向專業化、產品化、精細化、智慧化發展。截至2023年12月31日，本集團於中華人民共和國（「**中國**」）的76座城市經營及管理573個物業項目，同比增長約18.9%，總在管建築面積（「**建築面積**」）約為60.2百萬平方米（「**平方米**」），同比增長約19.0%。於報告期，本集團已訂立合約，管理在78個城市總建築面積約68.0百萬平方米的595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，IFM（整合設施管理服務）專業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。

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。

於2023年10月18日，董事會決議重新分類本集團三條主要業務線，以使本公司股東（「**股東**」）對本公司日後的業務營運狀況及財務表現有更深入的了解。詳情請參閱本公司日期為2023年10月18日有關（其中包括）重新分類本集團三條主要業務線的公告。本集團通過三條主要業務線提供多元化服務：

1. 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**」）；
2. 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
3. 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（統稱「**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；及
- (f) 其他相關綜合服務

(統稱「**涉外、科技、醫療等綜合服務**」)。

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。報告期內，本集團的物業城市服務收益約為人民幣872.8百萬元，較2022年同期增加約33.0%，主要由於較去年同期在管建築面積擴張約20.2%。

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。報告期內，憑藉與本公司控股股東之一迪馬集團的密切關係，源自迪馬集團的項目的在管建築面積為約16.8百萬平方米，較2022年12月31日增加約9.2%。源自獨立第三方的項目的在管建築面積為約32.0百萬平方米，較2022年12月31日增加約26.9%。

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團截至2023年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及本集團於2022年及2023年12月31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2023年12月31日止 年度		於2023年12月31日 在管建築 面積 ⁽⁵⁾		截至2022年12月31日止 年度		於2022年12月31日 在管建築 面積 ⁽⁵⁾	
	收益	(%)	項目數目	(千平方米)	收益	(%)	項目數目 (業務線 重新分類後 重列)	(千平方米) (業務線 重新分類後 重列)
	(人民幣千元)				(經重列) (人民幣千元)			
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	418,390	47.9	99	16,780	371,230	56.6	90	15,371
源自聯屬公司的物業項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	49,563	5.7	20	3,909	41,425	6.3	17	3,243
源自獨立第三方的物業項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	404,820	46.4	228	31,950	243,558	37.1	169	25,175
總計	872,773	100.0	347	52,639	656,213	100.0	276	43,789

附註：

1. 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。
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（迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益）設立的公司，並非迪馬集團的綜合實體；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. 其中包括由本集團合營企業和／或聯營公司所提供物業城市服務所佔建築面積。於2023年12月31日，由本集團合營企業和／或聯營公司管理的物業項目的總在管建築面積為約4.0百萬平方米。

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2023年12月31日，本集團住宅物業的在管建築面積為約37.1百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約70.5%。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2.5%。

於2023年12月31日，本集團非住宅物業的在管建築面積為約15.5百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約29.5%。非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2.5%。

下表載列本集團截至2023年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及於2022年及2023年12月31日的在管建築面積及項目數目：

	截至2023年12月31日止				截至2022年12月31日止			
	年度		於2023年12月31日		年度		於2022年12月31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
					(經重列)		(業務線重新分類後重列)	
	(人民幣千元)			(千平方米)	(人民幣千元)			(千平方米)
住宅物業	603,746	69.2	229	37,106	505,139	77.0	193	31,985
非住宅物業	269,027	30.8	118	15,533	150,984	23.0	83	11,804
總計	<u>872,773</u>	<u>100.0</u>	<u>347</u>	<u>52,639</u>	<u>656,213</u>	<u>100.0</u>	<u>276</u>	<u>43,789</u>

地理版圖持續擴展

按地理分佈劃分：

於2023年12月31日，本集團於中國各地經營及管理347個物業項目，於中國60個城市的總在管建築面積為約52.6百萬平方米，並已訂約管理在62個城市總建築面積約60.4百萬平方米的369個物業項目。

下表載列本集團截至2023年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及於2022年及2023年12月31日的在管建築面積及項目數目：

	截至2023年 12月31日 止年度			截至2022年 12月31日 止年度		
	收益	項目數目	於2023年12月31日 在管建築 面積 (千平方米)	收益	項目數目	於2022年12月31日 在管建築 面積 (千平方米)
	(人民幣千元)			(人民幣千元)	(業務線 重新分類後 重列)	(業務線 重新分類後 重列)
重慶	235,305	83	10,748	194,090	68	8,724
四川省	166,229	67	10,187	133,702	51	7,495
湖北省	129,573	39	7,851	112,292	31	7,447
上海	32,469	11	1,296	34,826	13	1,483
浙江省	101,782	43	5,818	70,042	42	5,157
江蘇省	31,039	13	1,862	30,411	9	1,497
湖南省	91,377	37	8,629	43,564	27	8,914
其他	84,999	54	6,248	37,286	35	3,072
總計	<u>872,773</u>	<u>347</u>	<u>52,639</u>	<u>656,213</u>	<u>276</u>	<u>43,789</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。

於報告期，美好生活服務產生的收益減少約14.4%至約人民幣222.0百萬元，而去年同期則為約人民幣259.5百萬元，這主要由於宏觀經濟環境不利導致本集團的客戶在中國購買物業的意願降低，令本集團來自提供(i)管理及代理服務；及(ii)社區活動策劃服務的收益大幅減少。

報告期內，美好生活服務產生的收益佔總收益的約14.9%，較2022年同期減少約4.3%。

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；及(vi)其他相關綜合服務。

下表載列本集團截至2023年12月31日止兩個年度的涉外、科技、醫療等綜合服務收益，包括本集團於2022年及2023年12月31日按涉外、醫療相關服務各分類劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至2023年12月31日				截至2022年12月31日			
	止年度		於2023年12月31日		止年度		於2022年12月31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)	(%)	個	(千平方米)	(經重列) (人民幣 千元)	(%)	個	(千平方米)
							(業務線重 新分類 後重列)	(業務線重 新分類 後重列)
涉外綜合服務	177,159	45.5	185	5,889	156,040	36.0	158	4,994
醫療綜合服務	71,596	18.4	41	1,671	61,784	14.2	48	1,790
數字化及智能化技術服務	23,029	5.9	-	-	6,953	1.6	-	-
諮詢管理服務	117,249	30.2	-	-	208,967	48.2	-	-
合計	<u>389,033</u>	<u>100.0</u>	<u>226</u>	<u>7,560</u>	<u>433,744</u>	<u>100.0</u>	<u>206</u>	<u>6,784</u>

於2023年12月31日，本集團涉外綜合服務在管建築面積約5.9百萬平方米。於2023年12月31日，本集團醫療綜合服務在管建築面積約1.7百萬平方米。

於報告期，涉外綜合服務產生的收益增加約13.5%至約人民幣177.2百萬元，而去年同期則為約人民幣156.0百萬元，這主要由於本集團業務持續擴張所致，包括報告期有關服務的物業項目數目及在管建築面積增加。

於報告期，醫療綜合服務產生的收益增加約15.9%至約人民幣71.6百萬元，而去年同期則為約人民幣61.8百萬元，這主要由於本集團向醫院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增加約231.2%至約人民幣23.0百萬元，而去年同期則為約人民幣7.0百萬元，這主要由於(i)本集團於報告期積極擴展業務；及(ii)疫情結束後項目進度恢復正常。

於報告期，諮詢管理服務產生的收益減少約43.9%至約人民幣117.2百萬元，而去年同期則為約人民幣209.0百萬元，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。

報告期內，涉外、科技、醫療等綜合服務產生的收益佔總收益的約26.3%，較2022年同期減少約5.9%。

本公司截至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12月31日止年度財務資料進行追溯重列。詳情請參閱本公告綜合財務報表附註1、3及19。

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，本集團的收益增加約人民幣134.4百萬元或約10.0%至約人民幣1,483.8百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為約人民幣1,349.4百萬元。報告期的收益增加主要是由於本集團擴張物業城市服務所致。

下表載列截至2023年12月31日止兩個年度本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣		(經重列)	
	千元)	(%)	千元)	(%)
物業城市服務	872,773	58.8	656,213	48.6
美好生活服務	222,028	14.9	259,455	19.2
涉外、科技、醫療等綜合服務	389,033	26.3	433,744	32.2
總計	<u>1,483,834</u>	<u>100.0</u>	<u>1,349,412</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201.2百萬元或約18.8%至約人民幣1,272.1百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為約人民幣1,070.9百萬元。該增加主要由於(i)本集團物業管理項目及在管建築面積持續擴張，導致僱員人數及相應僱員成本增加；及(ii)本集團的分包成本因勞動密集型服務(如清潔及安保服務)的外包增加而增加。

毛利

基於上述主要原因，本集團的毛利自截至2022年12月31日止年度的約人民幣278.5百萬元減少約24.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣211.8百萬元。

本集團的毛利率按業務線劃分載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年 (經重列)
物業城市服務	12.0%	18.1%
美好生活服務	21.7%	22.4%
涉外、科技、醫療等綜合服務	15.1%	23.5%
整體毛利率	14.3%	20.6%

於報告期，本集團的毛利率為約14.3%，較截至2022年12月31日止年度的約20.6%減少約6.3個百分點。該減少主要由於(i)不利宏觀經濟環境導致本集團若干客戶的預算減少，由於本集團持續向其提供優質服務，從而影響本集團的毛利率；(ii)本集團經營規模擴大導致本集團僱員人數增加及為確保向本集團客戶提供優質服務而產生的相應成本增加；及(iii)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收益及毛利相應減少。

物業城市服務的毛利率為約12.0%，較截至2022年12月31日止年度的約18.1%減少約6.1個百分點。該減少主要因為(i)經營成本增加，以確保向本集團客戶提供優質服務；及(ii)新獲取物業城市服務項目的毛利率相對較低。

美好生活服務的毛利率為約21.7%，較截至2022年12月31日止年度的約22.4%減少約0.7個百分點。該減少主要由於毛利率較高的管理及代理服務收益減少所致。

涉外、科技、醫療等綜合服務的毛利率為約15.1%，較截至2022年12月31日止年度的約23.5%減少約8.4個百分點。該減少主要由於(i)維護及整改服務項目於報告期的竣工及交付較2022年同期下跌；及(ii)所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7.5百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣18.9百萬元減少約60.6%。該減少主要由於截至2022年12月31日止年度本集團收取的一次性政府補助於報告期無法再次獲取。

其他虧損及收益淨額

於報告期，本集團錄得其他虧損淨額約人民幣0.9百萬元，而本集團截至2022年12月31日止年度錄得其他收益淨額約人民幣9.3百萬元。本集團於報告期錄得其他虧損淨額主要來自本集團所持港元款項產生的匯兌波動。

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由截至2022年12月31日止年度的約人民幣32.3百萬元增加至約人民幣37.0百萬元。該增加的原因是(i)本集團業務規模持續增長；及(ii)相關推廣人員費用及業務開發支出增加。

行政開支

於報告期，本集團的行政開支為約人民幣154.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣149.1百萬元增加約3.8%。該增加的主要原因是本集團業務規模增長及僱員成本相應增加。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括就貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的潛在壞賬及壞賬撇銷產生的虧損減值撥備。於報告期，本集團的金融資產減值虧損淨額為約人民幣9.2百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為約人民幣24.1百萬元，這主要是由於報告期本集團積極催收欠款，回款率好於往年。

融資成本淨額

於報告期，本集團的融資成本淨額約為人民幣51,000元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣246,000元減少約79.3%。該減少主要由於本集團報告期銀行存款增加以致利息收入增加。

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77.1%至約人民幣24.7百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為約人民幣108.0百萬元。該減少主要由於(i)本集團報告期毛利因前述理由而減少；及(ii)基於政策原因，截至2022年12月31日止年度本集團獲取的一次性政府補貼於報告期內無法再次獲取。

所得稅開支

於報告期，本集團的所得稅開支減少約82.6%至約人民幣2.8百萬元，而截至2022年12月31日止年度則為約人民幣16.1百萬元，主要由於本集團的除所得稅開支前利潤減少而導致本集團的中國所得稅開支相應減少。

無形資產

於報告期，本集團的無形資產主要包括本集團的客戶關係及商譽。於2023年12月31日，本集團的無形資產維持穩定於約人民幣273.5百萬元。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

於2023年12月31日，本集團的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項淨額為約人民幣674.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣599.3百萬元增加約12.5%。具體而言，(i)貿易應收款項及應收票據為人民幣637.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣565.0百萬元增加約12.8%；及(ii)其他應收款項約為人民幣37.1百萬元，較2022年12月31日約人民幣34.3百萬元增加約8.0%。該增加主要是由於本集團物業管理項目及在管建築面積持續擴張所致。

合約資產

本集團的合約資產主要為就提供保養及裝修服務的已完成但未開票的工程收取代價的權利。於2023年12月31日，本集團的合約資產為約人民幣1.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣2.4百萬元減少約40.8%，主要由於本集團提供客戶維修及裝修服務的未開票款項減少。

貿易應付款項

於2023年12月31日，本集團的貿易應付款項為約人民幣292.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣258.9百萬元增加約13.0%，主要由於(i)本集團業務擴張；及(ii)本集團分包成本增加以優化經營效率。

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2023年12月31日，本集團的合約負債為約人民幣280.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣228.6百萬元增加約22.7%，主要由於(i)本集團業務擴張；及(ii)預付物業管理費的客戶數目增加。

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2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣255.4百萬元，相較於2022年12月31日的約人民幣221.7百萬元增加約15.2%。

於2023年12月31日，本集團的權益總額為約人民幣493.4百萬元，相較於2022年12月31日的約人民幣483.7百萬元增加約2.0%。

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帶來最大回報。整個報告期，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(按負債總額除以總權益計算)由2022年12月31日的約1.7%上升至約5.0%。

借款及資產質押

於2023年12月31日，本集團的借款約為人民幣9.3百萬元(於2022年12月31日：無)，年利率介於3.35%至5.5%之間。有關借款乃用作本集團日常營運。

於2023年12月31日，本集團並無任何資產質押。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(於2022年12月31日：無)。

資本承擔

於2023年12月31日，本公司並無任何資本承擔。

2024年展望

2024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，擴大本集團的業務組合及業務規模

市場戰略上，本集團將對市場研究升級，推行一城一策的市場發展策略，打造市場拓展生態平台，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、項目參觀、專業分析等多方面能力，盤點及引進行業市場人員信息，協同建立內外部人才庫，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不同區域間的營運資源共享、優勢互補，加強跨區域及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。

(2) 繼續提高本集團的品牌知名度、服務質量以及客戶滿意度

本集團專注於人與城市的生命周期需求，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、假期節日等社區活動，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，做到常態化客戶服務。

(3) 繼續投資科技賦能以進一步提高本集團的競爭力及運營效率

本集團將全面佈局「慧眼」、「慧聯」及「慧管」三大智能板塊以及IOT智慧社區平台，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。同時，本集團全面擁抱AI，利用國內外大模型技術，結合業務情況，不斷探索AI與業務結合的場景，目前已在市場管理場景下落地兩項應用，預計將在2024年落地不少於10個落地場景。

本集團將完善供應鏈成本體系，深化系統應用，通過供應鏈管理系統建設推進制度、流程、內業資料全面改革，全面實現供應鏈線上化、合規化管理；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。

本集團於2023年與飛書展開全面合作，在日常溝通、會議組織、內部知識傳遞、人才培訓與發展等方面大大提升管理效率，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，並賦能本集團的戰略落地。

(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，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，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本集團的發展

優化組織結構方面，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，協同各業務單位共同進行迎向未來的尖兵隊伍打造，以「初心薈」+「精英薈」為重點學習項目推動梯隊建設，持續開源「原聲計劃」+「仁仁輕課堂」為職能夥伴學習提供更多渠道，並將輕量化線上學習遷移入社交媒體平台，為組織培育各梯隊人才以及加速人才成長過程。

加強文化認同方面，通過線上心路之旅、文化答題PK賽、仁知年刊、仁知文化報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，並且通過微信公眾號、飛書公眾號、仁知廣播站等搭建了面向全員的傳播渠道。

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2023年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約128.0百萬港元。

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2023年12月31日所得款項淨額的實際用途詳情：

項目	百分比	可供使用		所得款項淨額(百萬港元)			餘額預計 於下列日期前 悉數使用
		H股在 聯交所 上市及 部分行使 超額配 股權後的 所得款項 淨額	於2022年 12月13日 可供使 用所得款項 淨額	已動用	未動用	上市日期至 2023年 12月31日	
戰略投資、合作及 收購	65.0%	90.9	13.7	5.6	82.8	8.1	2025年末
改善服務質素及 擴展服務範圍	16.5%	23.0	21.7	21.7	23.0	0	不適用
升級和開發智能系統	8.5%	11.9	2.6	0.3	9.6	2.3	2024年末
一般營運資金	10.0%	14.0	2.4	1.0	12.6	1.4	不適用
總計	100.0%	139.8	40.4	28.6	128.0	11.8	

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。

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（「港元」）價值及利率的任何變動均會影響本集團的業績。本集團目前並未從事指定或擬管理匯率風險的任何套期保值業務。因此，本集團將密切監察相關匯率風險及利率風險，積極與主要銀行探討外匯對沖方案，並在必要時使用金融工具對沖有關風險。

報告期後重大事項

於報告期末後及直至本公告日期，概無影響本集團的重大事項。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團有5,395名僱員（於2022年12月31日：5,251名僱員）。於報告期，確認為開支的僱員總成本為約人民幣709.3百萬元（截至2022年12月31日止年度：約人民幣628.4百萬元）。

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。

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。

企業管治

董事會負責履行上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）規定的企業管治職責。董事會在企業管治方面的主要角色及職能是制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察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，於報告期內，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內均遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會審閱

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

審核委員會的主要職責包括（其中包括）(i)就本集團財務報告流程、內部控制、合規和風險管理系統的有效性提供獨立意見；(ii)監督審計過程並履行董事會分配的其他職責及責任；(iii)制定及檢討本公司有關企業管治、遵守法律及監管規定及上市規則規定的政策及常規；及(iv)制定、檢討和監督適用於本集團員工和董事的行為準則。審核委員會由羅韶穎女士、王蘇生先生、宋德亮先生三位成員組成。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2023年12月31日止年度的年度財務業績，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所已將本集團於本年度業績公告所載截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況報表及相關附註內所載的財務數字，與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所就此方面進行的工作並不構成核證委聘，因此香港立信德豪會計師事務所並未就此發表任何意見或保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

鑑於本集團業務增長及股東的支持，董事會建議於截至2023年12月31日止年度宣佈派付末期現金股息（「**末期股息**」）每股人民幣0.03元（含稅）（截至2022年12月31日止年度：每股人民幣0.14元（含稅））。

股息分派計劃須待股東於2024年6月19日（星期三）舉行的年度股東大會（「**年度股東大會**」）上批准後方可作實，且有關股息預期將於2024年8月19日（星期一）或前後派付。應付股東的末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年度股東大會前七日公佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。於年度股東大會獲得批准後，末期股息將於2024年8月19日（星期一）或前派付。

本公司於2023年制定並實施股息政策：本公司在建議或宣派股息時，應維持足夠的現金儲備以滿足資金需求、未來增長及其股權價值。除宣派股息外，董事會亦應計及財務表現、現金流狀況、業務狀況及策略、未來經營及收入、資本需求及支出計劃、股東利益、對股息宣派的限制以及董事會可能認為相關的任何其他因素。根據本公司的組織章程細則，股息將以人民幣計值及宣派。H股股息將以港元支付。有關匯率將根據中國人民銀行於已批准股息宣派的年度股東大會日期前七日公佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例（於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂）、《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號）（由國家稅務總局頒佈並於2008年11月6日生效）等，倘中國國內企業自2008年1月1日開始的財政期間向非居民企業股東分配2008年及其後年度的股息，其須預扣該等非居民企業股東10%的企業所得稅。因此，作為一間中國國內企業，本公司將在扣繳10%的末期股息作為企業所得稅後，向所有於2024年6月24日（星期一）名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東，即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算（代理人）有限公司、其他代名人、受託人或以其他組織和團體名義登記的股東分配末期股息。非居民企業股東於收取股息後，可親身或由代表或由本公司向有關稅務機關申請享受稅收協議（安排）待遇，並提供資料證明其為該稅收協定（安排）要求項下的實際受益人。稅務機關核實無誤後，其應退還徵收的稅款與按有關稅收協議（安排）要求項下的稅率計算的應繳稅款之間的稅收差額。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號），本公司應代扣代繳H股個人股東的個人所得稅。倘H股個人持有人為香港或澳門居民或與中國簽訂的稅收協議項下稅率為10%的其他國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。

倘H股個人持有人為與中國簽訂的稅收協議項下稅率低於10%的國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。倘該等股東欲根據相關稅收協議要求退還超出應付個人所得稅的金額，本公司可代表該股東並根據相關稅收協議申請相關協定的稅收優惠待遇，惟相關股東須及時提交《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》（國家稅務總局公告2015年第60號）及相關稅收協議條文規定的相關文件及資料。經主管稅務機關批准，本公司將協助辦理退稅。

倘H股個人持有人為與中國簽訂的稅收協議項下稅率高於10%但低於20%的國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按該等稅收協議規定的適用稅率代扣代繳個人所得稅。

倘H股個人持有人為與中國簽訂的稅收協議項下稅率為20%，或未與中國簽訂任何稅收協議，或其他情況下的國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按20%的稅率代扣代繳個人所得稅。

務請股東就彼等持有及出售H股產生的中國、香港及其他稅務影響諮詢彼等的稅務顧問。

年度股東大會

年度股東大會將於2024年6月19日（星期三）召開。本公司股東可參閱通函中關於年度股東大會的詳細信息，以及將在本公司網站及聯交所網站公佈的年度股東大會通知及代表委任表格。

釐定投票權利及享有末期股息之記錄日

為確定出席年度股東大會及於會上投票的權利，釐定本公司股東出席年度股東大會並於會上投票之權利的記錄日期將定於2024年6月6日（星期四）營業時間結束時。為合資格出席年度股東大會並於會上投票，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2024年6月6日（星期四）下午四時三十分送交本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股持有人而言）以作登記。

釐定享有末期股息的資格（須待股東在年度股東大會上批准）的記錄日期將定於2024年6月24日（星期一）營業時間結束時。H股持有人為符合資格收取建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，須於2024年6月24日（星期一）下午四時三十分前送交本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股持有人而言）以作登記。

發佈年度業績及年報

本公告刊載於本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司截至2023年12月31日止年度的年報將按股東需求寄發予股東，並於適當時候在上述網站發佈。

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3月20日

於本公告日期，董事會包括執行董事及僱員董事張愛明先生及范東先生，非執行董事羅韶穎女士及易琳女士，以及獨立非執行董事蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生。

* 僅供識別