


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

年度報告
2023


为安心的每一刻
WE SERVE WITH WELLNESS

中国物业服务16强企业

* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
管理層討論與分析	4
董事、監事及高級管理層	20
董事會報告	26
監事會報告	44
企業管治報告	47
環境、社會及管治報告	67
獨立核數師報告	105
綜合損益及其他全面收入表	112
綜合財務狀況表	113
綜合權益變動表	115
綜合現金流量表	116
綜合財務報表附註	118
五年財務概要	221
釋義	222

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

王駿先生 (於2023年12月13日起退任)
楊光先生 (獲委任並於2023年12月14日起生效)
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

中國
重慶市南岸區
南坪鎮
白鶴路108號
負1層206室

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

法律顧問

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

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

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
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

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。詳情請參閱本年報綜合財務報表附註1、3及33。

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))。

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%，總在管建築面積約為60.2百萬平方米，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，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. 物業城市服務；
2. 美好生活服務，包括（其中包括）：
 - (a) 社區活動策劃服務；
 - (b) 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。

管理層討論與分析

3. 涉外、科技、醫療等綜合服務，包括（其中包括）：

- (a) 涉外、醫療服務；
- (b) 協銷服務；
- (c) 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。

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%。

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2022年及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		截至2022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 ⁽²⁾	收益	(%)	項目數目	在管建築 面積 ⁽²⁾
	(人民幣千元)			(千平方米)	(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)
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾	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⁾	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⁾	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：

- 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。
- 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%。

管理層討論與分析

下表載列本集團截至2022年及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		於2023年12月31日		截至2022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)		(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2022年及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		於2023年12月31日		截至2022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)		(千平方米)		(人民幣千元)		(千平方米)	
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2022年及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日止年度		於2023年12月31日		截至2022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	(業務線重新 分類後重列) (千平方米)
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	389,033	100.0	226	7,560	433,744	100.0	206	6,784

管理層討論與分析

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。詳情請參閱本年報綜合財務報表附註1、3及33。

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2022年及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
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
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	1,483,834	100.0	1,349,412	100.0

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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%。

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。

管理層討論與分析

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、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綜合服務商」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。

管理層討論與分析

(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，打造新一代數據平台，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

H股於上市日期在聯交所成功上市，發行16,666,667股新H股，行使部分超額配股權後，累計發行16,990,867股H股。扣除包銷費及相關開支後，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日內容有關（其中包括）所得款項淨額用途變動的公告（「**所得款項用途公告**」）所披露，董事會決議更改所得款項淨額用途的時間表。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，並可能在必要時修改或修訂該計劃以應對不斷變化的市場環境。

管理層討論與分析

下表載列於2023年12月31日的所得款項淨額實際使用詳情：

項目	百分比	可供使用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	所得款項淨額(百萬港元)		於2023年 12月31日	未動用 餘額預計於下列日期前 悉數使用
				已動用 於報告期	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重大投資、收購或出售。

報告期後重大事項

於報告期末後及直至本年報日期，概無影響本集團的重大事項。

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)或之前派付。

董事、監事及高級管理層

董事

董事會由七名董事組成，包括兩名非執行董事、兩名僱員董事（彼等亦作為執行董事）及三名獨立非執行董事。

非執行董事

羅韶穎女士，50歲，為非執行董事、董事會主席、審核委員會成員兼提名委員會主席。彼於2022年10月獲委任及於2023年12月獲重選為非執行董事。羅女士於2016年5月亦獲委任為迪馬之董事。於2018年8月，羅女士獲調任為迪馬主席。彼亦於2019年5月獲委任為迪馬的行政總裁。彼隨後於2022年11月辭任迪馬主席，但繼續擔任迪馬董事及行政總裁。於2012年12月至2022年7月，羅女士為東銀國際控股有限公司（該公司已發行股份於聯交所上市（股份代號：668））的董事。

羅女士於1998年3月獲得美國喬治亞大學工商管理學士學位。她獲《重慶日報》2020年度慈善獎評選為「十大慈善人物」，並於2020年中國慈善年會評選為「中國慈善人物」。她亦於2022年獲中華全國婦女聯合會授予「全國三八紅旗手」稱號。

羅女士為本公司主要股東（定義見上市規則）羅先生之胞妹；及趙女士（彼為羅先生之配偶及本公司主要股東）之小姑。

易琳女士，51歲，為非執行董事兼薪酬委員會成員。彼於2020年12月獲委任及於2023年12月獲重選為非執行董事。彼於1995年6月取得重慶大學的會計學士學位。彼於2002年9月進一步取得上海財經大學的會計碩士學位。

易女士於財務管理及會計方面擁有逾16年經驗。自2006年8月起至2007年12月止，易女士擔任重慶東銀財務部門的總經理，負責協調財務部門的日常營運。自2008年1月起，易女士擔任東原房地產的首席財務官。自2010年4月起至2012年3月止，易女士擔任迪馬的首席財務官。自2012年3月起至2013年4月止，易女士擔任迪馬的副總經理兼董事會秘書。自2013年4月起至2014年5月止，易女士擔任迪馬的總經理。自2013年4月起，易女士成為迪馬的董事。自2014年5月起，易女士亦擔任迪馬的副總裁兼財務部門負責人。

董事、監事及高級管理層

執行董事

張愛明先生，50歲，為僱員董事（其亦擔任執行董事）、董事會副主席及聯席行政總裁。彼於2022年10月獲委任為執行董事及於2023年12月獲選舉為僱員董事及重選為執行董事。彼於2008年12月獲得香港中文大學專業會計學碩士學位。彼亦於2002年6月成為註冊會計師，並於2002年11月成為註冊內部審計師。

於2012年3月至2022年5月，張先生於迪馬擔任多個職務。彼於2012年3月至2013年4月擔任迪馬的財務總監，於2013年4月至2019年5月擔任迪馬的董事會秘書，並於2021年3月至2022年5月擔任迪馬的副總裁。加入迪馬前，張先生亦曾於中國的多個物業開發商及物業管理公司擔任職位。

范東先生，54歲，為僱員董事（其亦擔任執行董事）、聯席行政總裁兼本集團總經理。彼於2014年8月加入本集團，並於2020年12月獲委任為執行董事及於2023年12月獲選舉為僱員董事及重選為執行董事。彼現為本公司若干附屬公司的董事。彼於1997年12月取得中國西南政法大學的法律學士學位。

范先生於物業管理行業擁有逾23年經驗。於加入本集團前，自1999年4月起至2014年8月止，彼任職於重慶新龍湖物業服務有限公司（現稱為龍湖物業服務集團有限公司，一家主要從事提供物業管理服務的公司）。

於本年報日期，范東先生於天津合夥約52.74%股權中擁有權益，因此被視為於4,990,000股H股中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約7.45%。

董事、監事及高級管理層

獨立非執行董事

蔡穎女士，49歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。彼於2020年12月獲委任及於2023年12月獲重選為獨立非執行董事。彼於1997年7月獲中國廣東工業大學電氣技術學士學位，並進一步於2002年1月獲中國暨南大學金融學碩士學位及於2016年8月獲中國中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

蔡女士擁有超過25年的財務管理及投資相關經驗。自1997年7月至2004年5月，蔡女士曾於南方證券有限公司（一家主要從事提供金融服務的公司）廣州分公司的代理服務部、電子商務部及計算機部門任職。自2004年5月至2008年7月，蔡女士擔任南方基金管理股份有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）渠道服務部門高級經理。自2008年8月至2013年7月，彼擔任鵬華基金管理有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）廣州分公司的總經理兼副總經理。蔡女士負責華南地區基金產品的銷售及市場營銷。自2013年8月至2020年9月，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的董事兼總經理。自2013年9月至2014年7月及自2014年7月至2020年9月，蔡女士分別擔任前海開源資產管理有限公司的執行董事以及董事會主席兼法定代表。自2020年9月起，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的副董事長。前海開源基金管理有限公司及前海開源資產管理有限公司各自為主要從事資產管理及提供金融服務的公司，彼等的投資組合包括於聯交所主板上市的若干物業管理公司的股份。

王蘇生先生，55歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員。彼於2020年12月獲委任及於2023年12月獲重選為獨立非執行董事。彼於1991年7月獲長沙水利電力師範大學（現稱為長沙理工大學）地理學士學位，並進一步於1994年7月獲中國人民大學經濟學碩士學位。彼於2000年7月獲中國北京大學國際法博士學位，並進一步於2002年9月獲中國清華大學管理科學博士後學位及於2004年3月獲美國芝加哥大學工商管理碩士學位。王先生於1997年5月獲授中國非執業註冊會計師資格，於1997年6月獲中國司法部授予律師資格及於2005年4月獲美國註冊金融分析師協會授予特許金融分析師資格。

於2003年7月至2017年4月期間，彼為哈爾濱工業大學（深圳）的金融學教授。自2017年4月起，彼一直為南方科技大學的金融學教授。

董事、監事及高級管理層

自2013年12月起至2020年5月止，王先生擔任廣州汽車集團股份有限公司（其已發行股份於聯交所上市（股份代號：2238））獨立非執行董事。於2016年1月至2022年2月，王先生擔任萬澤實業股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000534.SZ））的獨立董事。於2016年12月至2022年7月，王先生擔任天馬微電子股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000050.SZ））的獨立董事。自2017年4月至2023年8月，王先生擔任沙河實業股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000014.SZ））的獨立董事。於2018年10月至2021年8月，王先生擔任深圳市普路通供應鏈管理股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002769.SZ））的獨立董事。

自2021年8月起，王先生一直擔任長園科技集團股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600525.SH））的獨立董事。自2021年12月起，王先生一直擔任中創新航科技集團股份有限公司（其已發行股份於聯交所上市（股份代號：3931））的獨立非執行董事。

宋德亮先生（曾用名為宋開波），51歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席兼提名委員會成員。彼於2020年12月獲委任及於2023年12月獲重選為獨立非執行董事。彼於2003年1月獲中國上海財經大學會計學博士學位。

彼於2003年8月加入上海國家會計學院，擔任講師，其後於2012年6月獲晉升為副教授。於2018年7月及2019年3月，宋先生向以下公司的管理層員工提供培訓：(i)一家主要在中國提供商業物業、酒店及工業園區的物業管理服務的中國公司，並為一家國有企業的附屬公司，其股份於聯交所及上海證券交易所上市；及(ii)一家主要在華南、華東、華北、華西、香港及澳門提供物業管理服務的中國公司，其股份於聯交所上市。

自2010年4月起至2016年7月止，宋先生擔任安徽恆源煤電股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600971.SH））的獨立董事、董事會提名及審核委員會各自的成員。自2010年8月起至2016年4月止，宋先生擔任國網英大股份有限公司（前稱為上海置信電氣股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600517.SH））的獨立董事。於2010年10月至2016年4月間，宋先生亦擔任該公司審核委員會的主席。自2015年7月起至2019年5月止，宋先生擔任迪馬的獨立董事、董事會審核及薪酬委員會各自的主席。於2017年1月至2023年6月間，宋先生擔任上海天宸股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600620.SH））的獨立董事。於2017年3月至2023年6月間，宋先生亦擔任上海天宸股份有限公司審核委員會主席。於2018年9月至2023年8月間，宋先生擔任日海智能科技股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002313.SZ））的獨立董事及董事會審核委員會成員。

董事、監事及高級管理層

茲提述本公司日期為2023年12月7日的公告（「**第13.51B條公告**」），內容有關中國證券監督管理委員會發出關於（其中包括）對宋先生就先前於日海智能科技股份有限公司擔任獨立非執行董事職務作出行政處罰事先告知書。詳情請參閱第13.51B條公告。

監事

監事會現由三名成員組成。

楊洸先生，34歲，為監事及監事會主席。彼於2023年12月獲委任為監事。彼於2010年7月獲得中國上海財經大學管理學學士學位。自2015年10月起，彼為上海市註冊會計師協會的非執業會員。

於2010年10月至2015年10月，楊先生擔任普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）的審計經理。於2015年10月至2021年5月間，彼於上海復星高科技（集團）有限公司（復星國際有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：656）之全資附屬公司）擔任財務執行總經理。於2021年3月至2021年7月間，楊先生擔任上海鋼銀電子商務股份有限公司的監事，該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市（股份代號：835092）。自2021年5月起，楊先生擔任上海妙威建築科技有限公司（迪馬之附屬公司）的財務資深總監。

毛盾先生，45歲，為監事。彼於2020年12月獲委任及於2023年12月獲重選為監事。彼於2001年7月獲中國重慶商學院（現稱為重慶工商大學）稅收學學士學位。

毛先生自2014年5月起擔任東原房地產的審計助理總經理並負責協調審計相關事宜。自2024年3月起，毛先生擔任迪馬的職工監事。

譚亮女士，27歲，獲選為僱員監事（即代表本公司僱員的監事）。彼於2016年7月加入本集團，並於2020年12月獲委任及於2023年12月獲重選為監事。譚女士在會計領域擁有超過七年經驗。譚女士於2016年7月加入本公司，擔任資金結算專員並負責本集團的資金結算。隨後，彼於2019年7月獲晉升為資金結算主管。

彼自2020年7月起擔任本集團資金結算助理經理，並於2023年1月晉升為本集團財務分析副經理。彼於2017年6月通過自學完成中國重慶工商大學的會計課程。譚女士為中國執業會計師。

董事、監事及高級管理層

高級管理層

劉興先生，47歲，為本集團的財務總監。彼於2014年8月首次加入本集團，擔任本公司附屬公司重慶東原的財務總監，負責監督其財務事宜及財務部門的日常營運。彼自2015年1月起擔任本公司財務總監並負責管理區域財務事宜。彼自2020年12月獲委任為本集團的財務總監。彼現擔任本公司若干附屬公司的董事。彼現亦擔任本公司若干附屬公司的監事。彼於1999年7月獲得中國西南農業大學（現稱為西南大學）會計學學士學位及於2017年12月獲得重慶大學會計學碩士學位。劉先生為合資格高級會計師，而相關資格於2013年12月獲中國重慶市人民政府認證。

劉先生於金融管理方面擁有逾22年經驗。於加入本集團前，彼於1999年11月至2014年8月期間加入重慶商社新世紀百貨連鎖經營有限公司（一家主要從事雜貨及消費品零售的公司）擔任財務職員。

董事會提呈截至2023年12月31日止財政年度的董事會報告。

公司資料

本公司為一家於中國成立的投資控股公司。本集團主要從事物業管理服務及相關服務。本公司於2015年1月13日在中國成立為有限公司，並於2020年12月17日轉換為股份有限公司。本公司H股於2022年4月29日在聯交所主板上市。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日在聯交所上市該等H股。公司資料詳情載於本報告第2頁。

主要業務

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，並擁有快速增長的過往記錄。於2023年12月31日，本集團在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。本集團向物業開發商、業主及住戶及企業提供物業城市服務，亦向非業主（主要為物業開發商）、涉外及醫療客戶提供涉外、科技、醫療等綜合服務，及向業主、物業開發商及住戶提供美好生活服務。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註20。截至2023年12月31日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本年報內的本集團綜合損益及其他全面收入表。

業務回顧

對本集團於報告期內的業務回顧及對本集團未來業務發展的討論載於「管理層討論與分析－業務回顧」一節及「管理層討論與分析－2024年展望」一節。使用主要財務業績指標對本集團報告期內的表現所作的分析載於「管理層討論與分析」一節。除本年報「管理層討論與分析－報告期後重大事項」一節所披露者外，本集團於報告期後至本年報日期並無重大事項發生。

重大收購及出售事項

於截至2023年12月31日止年度及至本年報日期，本集團並無任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團於報告期內的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註16。

儲備

本集團於報告期內的儲備變動詳情載於本年報內的綜合權益變動表附註28。於2023年12月31日，本公司的可供分派儲備約為人民幣176.2百萬元（截至2022年12月31日止年度：約人民幣177.1百萬元）。

股息

鑑於本集團業務增長及本公司股東的支持，董事會建議於截至2023年12月31日止年度宣佈派付每股末期現金股息人民幣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）或之前派付。

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議（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。

主要客戶及供應商

下表載列本集團三條業務線各自的主要客戶類型：

業務線

物業城市服務

美好生活服務

涉外、科技、醫療等綜合服務

主要客戶

物業開發商、業主、住戶及企業

業主、物業開發商及住戶

物業開發商以及涉外及醫療相關客戶

本集團的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝以及若干維修及保養服務的第三方分包商。

董事會報告

本集團主要客戶及供應商應佔報告期的銷售額及採購額百分比如下：

以下客戶應佔銷售額：

- 最大客戶：10.7%
- 五大客戶(合計)：17.0%

於報告期內，本集團五大客戶應佔總收益少於30%。

以下供應商應佔採購額：

- 最大供應商：5.5%
- 五大供應商(合計)：16.5%

於報告期間，本集團五大供應商應佔總採購額少於30%，而本集團最大供應商應佔總採購額少於10%。

截至2023年12月31日止年度，本集團的最大客戶為迪馬集團及其關聯方，本集團向其提供綜合物業管理服務。除迪馬集團及其關聯方外，於報告期內，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(就董事所知擁有本公司5%以上已發行股本)於本集團任何五大客戶或供應商中擁有任何權益。

與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保服務及材料的穩定供應。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通，加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

股本

於2023年12月31日，本公司股本總額為人民幣66,990,867元，為每股面值人民幣1.00元的66,990,867股H股股份。截至2023年12月31日止年度的本公司股本變動詳情及截至2023年12月31日止年度內的已發行H股股份詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註27。

董事

於報告期及直至本年報日期止之董事如下：

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

概無董事將擬於應屆年度股東大會上膺選連任。

監事

於報告期及直至本年報日期止之監事如下：

王駿先生 (於2023年12月13日起退任)
楊洸先生 (獲委任並於2023年12月14日起生效)
毛盾先生
譚亮女士

王駿先生在監事任期結束時並無膺選連任監事，以投入更多時間於彼的其他事務。

監事會已於2023年舉行三次會議。監事會於2023年舉行的會議及事項詳情載於本年報的監事會工作報告。

本公司董事、監事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第20至25頁。

董事會報告

董事及監事服務合約

各董事已與本公司訂立服務合約，任期自2023年12月14日起至第二屆董事會任期屆滿（即2026年12月13日）止為期三年。該等委任須遵守組織章程細則中有關董事離任、罷免及重選董事的相關條文。

各監事已與本公司訂立服務合約，任期自2023年12月14日起至第二屆監事會任期屆滿止為期三年。該等委任須遵守組織章程細則中有關監事離任、罷免及重選監事的相關條文。

概無董事或監事與本集團成員公司訂立本公司於一年內倘不支付賠償（法定賠償除外）則不能終止的任何服務合約。

本公司已為董事及本集團高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險，以保障董事及本集團高級職員免於承擔因有關董事及高級職員可能須就此負責的本集團活動而產生的任何潛在責任。

薪酬政策及董事薪酬

本公司已根據上市規則附錄C1所載的企業管治守則成立薪酬委員會，以制定薪酬政策。薪酬乃基於（其中包括）各董事及高級管理層人員的資格、職位及年資釐定及建議。獨立非執行董事的薪酬乃由董事會根據薪酬委員會的建議釐定。董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註38及附註9。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬，且本集團並無向任何董事支付薪酬以作為加入本集團的誘因或在加入本集團時支付或作為離職補償。

獨立非執行董事的獨立性確認函

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的確認函。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

董事、監事及聯席行政總裁資料變動

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：

- 獨立非執行董事宋德亮先生收到中國證券監督管理委員會對就彼於日海智能科技股份有限公司擔任前獨立非執行董事作出行政處罰事先告知書。詳情請參閱第13.51B條公告。
- 監事王駿先生在監事任期結束時並無重選連任監事。楊洸先生獲委任為監事及監事會主席，自2023年12月14日起生效。
- 監事毛盾先生獲委任為迪馬職工監事，自2024年3月26日起生效。

除上文所披露者外，於本年報日期，概無董事、監事及聯席行政總裁資料變動須根據上市規則第13.51(2)及13.51B條予以披露。

遵守不競爭承諾及董事於競爭業務的權益

於競爭業務的權益

於報告期內，董事、監事或其聯繫人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。

不競爭承諾

為保障本集團未來免受與本集團提供綜合物業管理服務相關的潛在競爭，各控股股東已以本公司（為其本身及為其附屬公司的利益）為受益人作出不可撤銷的不競爭承諾。有關詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係—不競爭—不競爭承諾」一節。

根據不競爭承諾，各控股股東將就遵守不競爭承諾的條款發表年度聲明。各控股股東已確認其已於報告期內遵守不競爭承諾。本公司已接獲各控股股東就其及其緊密聯繫人遵守不競爭承諾的條款所發出的書面確認。獨立非執行董事已審閱不競爭承諾及評估控股股東及其緊密聯繫人是否已遵守不競爭承諾的條款，並信納各控股股東已於報告期間遵守不競爭承諾下的承諾。

董事會報告

持續關連交易

根據上市規則第14A章，本公司於報告期內進行的持續關連交易詳情如下：

1. 物業城市服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立物業城市服務總協議（「**初始物業城市服務總協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供物業城市服務。由於初始物業城市服務總協議於2023年12月31日到期，因此本公司於2023年10月18日與迪馬集團訂立新物業城市服務總協議（「**新物業城市服務總協議**」），於2023年12月13日獲股東批准，據此，本集團同意自2024年1月1日起至2026年12月31日期間向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯營公司，定義見上市規則）提供物業城市服務。詳情請參閱本公司日期為2023年11月21日的通函。

根據初始物業城市服務總協議及新物業城市服務總協議收取的費用須參考現行市價（計及物業項目所在位置、預計營運成本（包括（其中包括）勞工成本、材料成本及行政成本）、過往交易金額及本集團向獨立第三方提供可比服務的收費價格後公平磋商釐定。費用須按一般商業條款及不優於獨立第三方客戶獲提供的價格收取。由於初始物業城市服務總協議及新物業城市服務總協議為框架協議，該協議並無明確規定任何償還條款。

估計截至2023年12月31日止年度就初始物業城市服務總協議項下擬進行交易應付本集團的費用最高金額將不超過人民幣87.1百萬元。

於報告期內，迪馬集團及聯屬公司根據初始物業城市服務總協議支付的費用總額約為人民幣61.5百萬元。

2. 美好生活服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立美好生活服務總協議（「**初始美好生活服務總協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供美好生活服務。由於初始美好生活服務總協議於2023年12月31日到期，因此本公司於2023年10月18日與迪馬集團訂立新美好生活服務總協議（「**新美好生活服務總協議**」），於2023年12月13日獲股東批准，據此，本集團同意自2024年1月1日起至2026年12月31日期間向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯營公司，定義見上市規則）提供美好生活服務。詳情請參閱本公司日期為2023年11月21日的通函。

估計截至2023年12月31日止年度就初始美好生活服務總協議項下擬進行交易應付本集團的費用最高金額將不超過人民幣132.8百萬元。

於報告期內，迪馬集團及聯屬公司根據初始美好生活服務總協議支付的費用總額約為人民幣22.2百萬元。

3. 涉外、科技、醫療等綜合服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立涉外、科技、醫療等綜合服務總協議（「**初始涉外、科技、醫療等綜合服務總協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供涉外、科技、醫療等綜合服務。由於初始涉外、科技、醫療等綜合服務總協議於2023年12月31日到期，因此本公司於2023年10月18日與迪馬集團訂立新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議（「**新涉外、科技、醫療等綜合服務總協議**」），於2023年12月13日獲股東批准，據此，本集團同意自2024年1月1日起至2026年12月31日期間向迪馬集團及聯屬公司（包括迪馬集團的聯營公司，定義見上市規則）提供涉外、科技、醫療等綜合服務。詳情請參閱本公司日期為2023年11月21日的通函。

估計截至2023年12月31日止年度就初始涉外、科技、醫療等綜合服務總協議項下擬進行交易應付本集團的費用最高金額將不超過人民幣298.2百萬元。

於報告期內，迪馬集團及聯屬公司根據初始涉外、科技、醫療等綜合服務總協議支付的費用總額約為人民幣75.5百萬元。

於整個報告期內，迪馬為控股股東之一，因此迪馬為本公司之關連人士。

除招股章程所披露聯交所授予遵守上市規則第14A章項下公告規定及獨立股東批准規定的豁免所准許者外，本公司已於報告期遵守上市規則第14A章有關本集團構成上述持續關連交易的關聯方交易的規定。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更佳條款並根據相關協議的協定條款進行，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

董事會報告

核數師的確認

本公司已委聘核數師，根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料之審核或審閱以外的保證委聘」，並參考應用指引第740號（經修訂）「根據香港上市規則就持續關連交易發出核數師函件」，就持續關連交易作出匯報。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留函件：

- a. 彼等並無注意到任何事項，令其相信所披露的持續關連交易尚未獲本公司董事會批准。
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，彼等並無注意到任何事項，令其相信該等交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行。
- c. 彼等並無注意到任何事項，令其相信該等交易在所有重大方面並無根據規管該等交易的相關協議進行。
- d. 就各項已披露持續關連交易的總金額而言，彼等並無注意到任何事項，令其相信已披露持續關連交易已超過本公司設定的年度上限。

關聯方交易

本集團於截至2023年12月31日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團綜合財務報表附註37（「附註37」）。

除年報所載綜合財務報表中的「關聯方交易」附註37第(b)項所披露的內容外，附註37所披露的關聯方交易均不構成須遵守（其中包括）上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及／或獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。本公司於回顧年內已根據上市規則第14A章遵守關連交易或持續關連交易的披露規定。

董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內的本集團綜合財務報表附註38以及本節「遵守不競爭承諾及董事於競爭業務的權益」及「持續關連交易」各段所披露的交易外，概無董事、監事或控股股東或其任何關連實體於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於截至2023年12月31日止年度結束時或年內任何時間仍然存續的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括（其中包括）：

- (i) 本集團的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，且其未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將持續提升自身營運管理能力和市場競爭力，把握市場機會，實現經營業績持續增長；
- (ii) 本集團大部分收益來自本集團向源自迪馬集團的物業項目提供的物業城市服務，而本集團對有關項目並無控制權。本集團將持續拓展其覆蓋範圍至第三方開發商開發的物業，減少對關聯方開發物業的依賴；
- (iii) 本集團可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業城市服務協議且本集團的盈利能力取決於本集團獲取新客戶及挽留現有客戶的能力。本集團將積極通過市場化拓展和戰略收購的方式，增加在管物業規模，繼續擴展物業管理組合；
- (iv) 本集團大量物業項目的物業城市服務協議遭終止或不獲重續可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將持續改進品質並提升服務能力，獲得客戶認可，提高續約率；及
- (v) 本集團的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且本集團在將收購業務與其現有業務整合時或會面臨困難。本集團將繼續積極物色收購及投資機會，積累整合收購業務的經驗。

董事會報告

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年報日期，除年報所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有規管物業管理業務的相關及適用中國法律及法規，本集團亦已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於本年報日期，本公司的合營企業及聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生不利影響。

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

於2023年12月31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第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有並記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份中的好倉

姓名	於2023年12月31日		佔本公司已發行股本總額的概約 持股百分比 (附註2)
	所持H股股份數目	身份／權益性質	
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2023年12月31日的已發行股份總數66,990,867股H股。
3. 范東先生擁有天津合夥約52.74%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為對天津合夥所持有的全部股份擁有權益。

(ii) 天津合夥權益

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

除上文所披露者外，概無本公司其他董事、監事或最高行政人員於登記冊內記錄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權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

據本公司所知，截至2023年12月31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股股份或相關H股股份中擁有5%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	於2023年12月31日 所持H股股份數目	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	實益擁有人	25,520,000 (L)	38.09
迪馬睿升	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09
迪馬	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09
重慶東銀	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09
羅先生	受控法團權益 (附註3)	25,520,000 (L)	38.09
趙女士	配偶權益 (附註4)	25,520,000 (L)	38.09
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5)	4,990,000 (L)	7.45
夏擎女士	配偶權益 (附註6)	4,990,000 (L)	7.45
劉興先生	受控法團權益 (附註5)	4,990,000 (L)	7.45
馬雪梅女士	配偶權益 (附註7)	4,990,000 (L)	7.45
栢天有限公司	實益擁有人	12,705,000 (L)	18.97

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	於2023年12月31日 所持H股股份數目	佔本公司已發行 股本總額的概約 持股百分比 (附註2) (%)
瑞富資本集團有限公司	受控法團權益 (附註8)	12,705,000 (L)	18.97
王浩先生	受控法團權益 (附註8)	12,705,000 (L)	18.97
張向農女士	配偶權益 (附註9)	12,705,000 (L)	18.97
嘉實基金管理有限公司	受控法團權益 (附註10)	6,785,000 (L)	10.13
中誠信託有限責任公司	受控法團權益 (附註10)	6,785,000 (L)	10.13

附註：

1. 字母「L」表示該名人士在此類證券中的好倉。
2. 該計算基於截至2023年12月31日的已發行股份總數66,990,867股H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2023年12月31日，迪馬是一家在上海證券交易所上市的A股公司，由重慶東銀和重慶碩潤分別擁有約35.55%和3.01%權益。重慶碩潤由重慶東銀和趙女士分別擁有約98.96%和1.04%權益，而重慶東銀由羅先生和趙女士分別擁有約77.78%和22.22%權益。根據證券及期貨條例，羅先生、重慶東銀、迪馬和迪馬睿升各自被視為在天津澄方持有的所有股份中擁有權益。
4. 趙女士是羅先生的配偶。根據證券及期貨條例，趙女士被視為於羅先生持有的所有股份中擁有權益。
5. 天津合夥由范東先生和劉興先生分別擁有約52.74%和37.18%權益。根據證券及期貨條例，范東先生和劉興先生各自被視為在天津合夥所持有的所有股份中擁有權益。
6. 夏擎女士是范東先生的配偶。根據證券及期貨條例，夏擎女士被視為在范東先生持有的所有股份中擁有權益。
7. 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股份中擁有權益。
8. 栢天有限公司由瑞富資本集團有限公司全資擁有，而瑞富資本集團有限公司又由王浩先生全資擁有。根據證券及期貨條例，瑞富資本集團有限公司和王浩先生各自被視為擁有栢天有限公司持有的所有股份的權益。
9. 張向農女士是王浩先生的配偶。根據證券及期貨條例，張向農女士被視為在王浩先生持有的所有股份中擁有權益。

10. 根據證券及期貨條例，(i)Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部（即嘉實物業管理投資有限公司的唯一股東）；(ii)嘉實國際資產管理有限公司（即Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部持有約91%權益的股東）；(iii)嘉實基金管理有限公司（即嘉實國際資產管理有限公司的唯一股東）；及(iv)中誠信託有限責任公司（即持有嘉實基金管理有限公司40%股權的權益持有人）各自均被視為於嘉實物業管理投資有限公司所持所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2023年12月31日，本公司並無獲知任何人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中持有記錄在根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

管理合約

截至2023年12月31日止年度，概無就本公司整體或任何重大部分業務的管理及行政方面訂立任何合約，亦不存續有關合約。

購買股份或債權證的安排

截至2023年12月31日止年度，任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女概無獲授任何權利可透過購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使任何該等權利。此外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體的該等權利。

優先購買權

本公司組織章程細則或中國（即本公司註冊成立所在司法權區）法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

董事會報告

環境、社會及企業管治

環境保護

本集團須遵守中國有關環境保護事宜的法律。本集團認為保護環境十分重要，並已於業務營運中採取措施以確保其遵守所有適用規定。鑑於其業務的性質，本集團相信其毋須承擔重大環境責任風險或合規成本。

截至2023年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團並無因違反中國環境法律而被處以罰款或處罰，且本集團亦無因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立僱傭合約。

本集團根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、個人工傷保險、失業保險及生育保險。

健康及工作安全

本集團採用的員工管理辦法載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。本集團向僱員提供年度體檢及安全培訓，且本集團的建築工地配有安全設備，包括手套、安全靴及安全帽。

本集團的營運管理部負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或財產損失的安全意外的申索向僱員支付重大賠償。

企業管治

本公司已採用上市規則附錄C1所載企業管治守則中的原則。董事會認為，本公司已於報告期遵守企業管治守則的強制性守則條文。

有關企業管治報告的詳情，請參閱本年報第47至66頁。

彌償及保險規定

組織章程細則規定本公司當時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級職員及當時就本公司任何事務行事的受託人(如有)，以及彼等各自的遺囑執行人或遺產管理人，就彼等或彼等當中任何人、彼等或彼等的任何遺囑執行人或遺產管理人因執行其各自職務或信託事宜中的職責或假定職責時應會或可能招致或因任何作為、同意或遺漏而蒙受的一切訴訟、成本、收費、損失、損害及開支，應獲得以本公司資產作出的彌償及保障彼等免受傷害。本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及高級職員責任保險。

股票掛鈎協議

截至2023年12月31日止年度，本公司並無訂立或存續任何股票掛鈎協議，而將會或可能導致本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

年度股東大會

本公司訂於2024年6月19日舉行年度股東大會。召開年度股東大會的通告將於適當時候刊發及派發予股東。

慈善捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣47,510元(2022年：人民幣150,000元)。

審核委員會及審閱綜合財務報表

審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團採納的會計原則及政策以及截至2023年12月31日止年度的經審核年度業績。

核數師

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於年度股東大會上提呈。

董事會報告

建議諮詢專業稅務意見

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使有關股份的任何權利的稅務影響存有任何疑問，建議彼等諮詢專業意見。本公司並不知悉本公司股東因持有本公司證券而可享有任何稅務減免或豁免。

代表董事會

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

主席

羅韶穎

香港，2024年3月20日

報告期內，監事會根據《公司法》、組織章程細則及中國相關法律法規的要求，以負責任的態度，認真、貫徹履行其監督職能，對本公司及股東負責，同時對本集團的經營和財務狀況進行了適當的監督和檢查，並依法對本公司董事會成員和管理層的履職情況進行監督。

I. 召開監事會會議

在報告期內，監事會舉行了三次會議。詳情如下：

- (a) 於2023年3月30日，本公司召開第一屆監事會第八次會議，屆時監事會審議通過（其中包括）：(i)董事會2022年度工作報告；(ii)監事會2022年度工作報告；(iii)截至2022年12月31日止年度的財務決算報告；及(iv)2022年度利潤分配方案；
- (b) 於2023年10月18日，本公司召開第一屆監事會第九次會議，屆時監事會審議通過（其中包括）：(i)建議重選及委任監事；(ii)建議修訂組織章程細則；(iii)本集團主要業務線重新分類；及(iv)重續本集團持續關連交易；及
- (c) 於2023年12月13日，本公司召開第二屆監事會第一次會議，屆時監事會審議通過（其中包括）委任監事會主席。

II. 監事會對報告期內本公司監督事項的意見

1. 本公司經營合法合規情況

報告期內，監事會根據中國法律法規和組織章程細則的規定，對本公司股東大會和董事會會議的召集程序和決議、董事會對股東大會決議的執行情況、本公司高級管理人員履行職責等進行了監督。監事會認為，本公司經營合法合規，內部控制制度全面健全。董事會嚴格執行股東大會通過的各項決議和授權，決策程序合法有效。本公司董事和高級管理人員能夠勤勉盡責地履行各自職責，不違反法律、法規和組織章程細則，不損害本公司和股東的利益。

監事會報告

2. 本公司財務狀況

報告期內，監事會認真審閱了本公司報告期內的綜合財務報表和財務資料。監事會認為，董事會編製和審議本公司年度財務報告的程序符合中國法律法規。報告內容真實、準確、完整地反映了本公司的實際情況，不存在虛假陳述、誤導性陳述或重大遺漏。

3. 所得款項淨額用途

報告期內，所得款項淨額用途嚴格遵守有關規定，並披露了使用情況，未發現所得款項淨額被非法使用的情況。

4. 重大關聯方交易

報告期內，本公司按照公平原則進行了包括持續關連交易在內的關聯交易，該等交易合法合規。持續關連交易符合相關協議的規定，並已履行上市規則規定的資料披露義務。監事會並不知悉有任何行為會損害本公司及本公司投資者的利益。

5. 監事會對報告期內所監督的事項並無異議

III. 監事會成員及監事會會議出席情況

監事會由三名成員組成，包括兩名股東代表監事和由僱員代表大會選舉的一名職工代表監事。監事會全體成員勤勉盡責，按照有關法律、法規和組織章程細則的規定認真履行職責，並親自出席了監事會的所有會議。

IV. 2024年工作計劃

2024年，監事會將繼續遵循對全體股東負責的原則，嚴格按照相關法律法規和組織章程細則的要求履行監督職責。監事會將繼續加強對監事的內部學習和培訓，提高監事的監督意識和能力，不斷推進監事會的自我完善。監事會將根據《公司法》規定的權限和職責，對本公司的業務活動進行有效監督，在本公司治理和股東權益保護方面發揮重要作用，有效維護和保護本公司及其股東的利益，防止本公司的利益和形象受損。

承監事會命
東原仁知城市運營服務集團股份有限公司
監事會主席
楊洸

2024年3月20日

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至2023年12月31日止年度之企業管治報告。

企業管治守則

本集團致力推行高標準的企業管治，以保障股東的利益，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所載企業管治職責。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本公司企業管治報告中的披露。

據董事所知，於報告期間及直至本年報日期，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

遵守董事及監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，董事及監事已確認於報告期間及至本年報日期一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會承擔領導及控制本公司的責任，並監督及批准有關本公司財務表現、策略發展目標及營運的重大決策。管理層獲授權及負責處理本公司的日常營運及業務管理。董事會成員組成平衡，董事具備豐富的行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或與本集團業務相關的專業知識。僱員董事（彼等亦作為執行董事）、非執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來豐富經驗及專業知識。特別是，獨立非執行董事負責確保本公司的監管報告達到高標準，並在董事會中提供制衡，以便就公司行動及營運提供有效的獨立意見及判斷。董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向各董事委員會委派多項職責。所有董事委員會根據其各自的職權範圍履行各自的職責。

全體董事須於任何時候確保彼等真誠履行職責，遵守所有適用法律及法規，並以本公司及股東的利益行動。全體董事均可全面、及時查閱本公司的所有資料，並可應要求於適當情況下尋求獨立專業意見，以履行彼等對本公司的職責，費用由本公司承擔。

董事會每年檢討機制的實施及成效，以確保董事會可獲得獨立意見及建議，且董事會認為該獨立機制屬有效。

本公司已就董事及高級管理人員因企業活動而面對的任何法律行動，為董事及高級管理人員的責任安排適當的保險。保險範圍將每年審查一次。

董事會組成及董事會組成變動

董事會現時由兩名僱員董事（彼等亦作為執行董事）、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的組成如下：

執行董事：

張愛明先生 (聯席行政總裁)

范東先生 (聯席行政總裁)

非執行董事：

羅韶穎女士 (主席)

易琳女士

企業管治報告

獨立非執行董事：

蔡穎女士
王蘇生先生
宋德亮先生

各董事的履歷詳情載於本年報「董事、監事及高級管理層」一節。董事、監事及聯席行政總裁的資料變動載於本年報「董事報告—董事、監事及聯席行政總裁資料變動」一節。除上文所披露者外，董事會成員之間並無其他重大關係（不論財務、業務、家族或其他關係）。

各董事已與本公司訂立服務合約或委任函，任期不超過三年，直至第二屆董事會任期屆滿（即2026年12月13日）為止。

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色已按企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所區分。

主席及聯席行政總裁有各自明確的職責。主席負責領導董事會制定本集團的策略及政策，以及組織董事會的業務、確保其有效性及制定其議程，但不參與本集團的日常業務運作。聯席行政總裁直接負責本集團的日常營運，並就本集團的財務及營運表現向董事會負責。彼等各自的角色及職責以書面載列，並已獲董事會批准及採納。

獨立非執行董事

於報告期間及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則的相關規定，即委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會人數不少於三分之一），且其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司遵照上市規則所載規定釐定獨立非執行董事的獨立性。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引就其獨立性作出的書面確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

委任、重選及罷免董事

除僱員董事由本公司僱員大會或僱員代表大會選舉產生外，董事（包括非執行董事）由股東大會選舉產生，任期自其上任之日起至董事會任期屆滿止。於任期屆滿後，董事有資格連選連任。除僱員董事可以由本公司僱員大會或僱員代表大會罷免，且毋須經股東批准外，股東大會可以通過普通決議罷免任期末滿的董事。

董事的持續專業發展

各董事均獲提供必要的就職須知及資料，以確保彼適當了解本公司的營運及業務以及彼於所有適用法律及法規下的責任。

董事應參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，確保董事會知情董事所作貢獻，且所作貢獻符合董事會利益。本公司將繼續安排定期研討會，不時向董事提供有關上市規則及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的資料。本公司亦定期向董事提供有關本公司表現、狀況及前景的最新資料，以便董事會整體及各董事履行其職責。

董事承諾遵守企業管治守則第C.1.4條有關董事培訓之規定。於報告期內，所有董事均參加了有關董事及高級管理層各自責任的培訓課程。此外，本公司已向董事提供相關閱讀材料，包括合規手冊／法律及監管更新／研討會手冊，以供彼等參考及學習。

企業管治報告

根據董事提供的記錄，董事於報告期內接受的培訓概要如下：

董事姓名	參加培訓課程， 包括但不限於 簡報會、研討會、 會議及討論會	閱讀相關的 新聞、報紙、 期刊、雜誌及 相關刊物
非執行董事		
羅韶穎女士	√	√
易琳女士	√	√
執行董事		
張愛明先生	√	√
范東先生	√	√
獨立非執行董事		
蔡穎女士	√	√
王蘇生先生	√	√
宋德亮先生	√	√

董事會會議

根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，每年應舉行至少四次定期董事會會議，約每季舉行一次，並由大多數董事親身或透過電子方式積極參與。

本公司已採納舉行董事會例會的常規。所有董事會例會均於不少於14天前發出通知，讓全體董事有機會出席會議並將事項列入議程。就其他董事委員會會議而言，則提前7日發出通知。議程及隨附董事會文件於會議舉行前至少3日寄發予董事或董事委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱該等文件及作充分準備。當董事或董事委員會成員未能出席會議時，彼等會獲告知將予討論的事項，並有機會於會議前向董事委員會主席表達其意見。

全體董事均可獲得本公司聯席公司秘書的意見及服務，聯席公司秘書負責確保董事會程序及組織章程細則或其他方面的適用規例均獲遵守。各董事有權(如有需要)尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會會議及董事委員會會議的會議紀要應當詳細記錄，包括董事會及董事委員會所考慮的事項及所達致的決定，包括董事提出的任何關注事項。每次董事會會議及董事委員會會議的會議紀要初稿均於會議舉行日期後的合理時間內寄發予董事，以便彼等有機會要求修訂。所有會議紀要均由本公司保存，並可於正常辦公時間內供任何董事在發出合理事先通知後查閱。董事會及委員會會議上所考慮的事項及所達致的決定均於會議紀要內詳細記錄。

董事出席記錄

截至2023年12月31日止年度，各董事出席本公司董事會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席會議／會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
張愛明先生 (副主席、僱員董事)	6/6	2/2
范東先生 (僱員董事)	6/6	2/2
非執行董事		
羅韶穎女士 (主席)	6/6	2/2
易琳女士	6/6	2/2
獨立非執行董事		
蔡穎女士	6/6	2/2
王蘇生先生	6/6	2/2
宋德亮先生	6/6	2/2

董事委員會

各董事委員會均有明確的書面職權範圍，清楚列明彼等各自的權力及職責。董事委員會根據董事會制定的職權範圍運作。

企業管治報告

審核委員會

本公司已根據上市規則於2021年2月20日成立審核委員會並制定其書面職權範圍。

審核委員會成員包括一名非執行董事羅韶穎女士及兩名獨立非執行董事，即王蘇生先生及宋德亮先生。審核委員會主席為宋德亮先生，彼於會計事務方面具備適當專業資格及經驗。

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、協助董事會檢討本集團財務資料及報告流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、檢討及監管適用於本公司員工及董事的行為守則。

報告期內，審核委員會共召開兩次會議。下表載列出席有關會議的詳情：

委員會成員姓名	出席會議次數／ 會議次數
宋德亮先生 (主席)	2/2
羅韶穎女士	2/2
王蘇生先生	2/2

審核委員會已審閱本公司截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告的事宜。審核委員會亦已審閱有關財務申報及合規程序、內部監控及風險管理系統及關連交易的重大事宜，並已與本公司核數師討論彼等所執行的工作。

審核委員會已審閱核數師截至2023年12月31日止年度的薪酬，並建議董事會續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司截至2024年12月31日止年度的核數師，惟須待股東於年度股東大會上批准後方可作實。

審核委員會於報告期內履行的工作包括(其中包括)以下各項:

- 審閱截至2022年12月31日止年度之經審核簡明綜合業績;
- 審閱截至2023年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績;
- 審閱本公司的現金流量及監察本公司的整體財務狀況;
- 就續聘核數師向董事會提出建議;
- 檢討本公司內部控制、合規和風險管理系統的適當性及有效性,並向董事會建議該等系統的改進;
- 檢討本公司內部審核職能的適當性及有效性,並向董事會建議有關職能的改進;及
- 檢討僱員可就財務申報、內部控制或其他事宜的可能不當行為提出關注的安排,並調查該等事宜(如有需要)。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則於2021年2月20日成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。

薪酬委員會成員包括一名非執行董事易琳女士及兩名獨立非執行董事,即蔡穎女士及王蘇生先生。薪酬委員會的主席為王蘇生先生。

薪酬委員會的主要職責為(其中包括), (i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構,以及設立正式及具透明度的程序以制定該等薪酬政策而向董事會作出推薦建議; (ii)按董事會所定的企業目標及目的審閱及批准管理層的薪酬建議; (iii)就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議; 及(iv)根據上市規則第17章檢討及/或批准有關股份計劃的事宜。

企業管治報告

報告期內，薪酬委員會共召開兩次會議。下表載列出席該會議的詳情：

委員會成員姓名	出席會議次數／ 會議次數
王蘇生先生 (主席)	2/2
易琳女士	2/2
蔡穎女士	2/2

在該等會議上，薪酬委員會審閱本公司的薪酬政策及架構以及董事、監事及高級管理人員的薪酬待遇（包括重選董事及監事的薪酬），並向董事會提出建議。

董事、監事及高級管理層薪酬

董事、監事及高級管理層以薪金、實物福利及／或與本集團表現相關的酌情花紅形式收取補償。本公司定期檢討及釐定董事、監事及高級管理人員的薪酬及補償組合。

截至2023年12月31日止年度，本公司向董事及監事支付的薪酬總額（包括薪金、津貼及退休福利計劃供款）約為人民幣8.2百萬元。

截至2023年12月31日止年度，本公司向五名最高薪酬人士（包括董事、監事及高級管理層）支付的薪酬總額（包括薪金、津貼及退休福利計劃供款）約為人民幣11.4百萬元。

截至2023年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

董事會將檢討及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及薪酬待遇，並將聽取薪酬委員會的建議，該建議將考慮（其中包括）可比公司支付的薪酬、董事及監事所付出的時間及職責以及本公司的表現。

有關截至2023年12月31日止年度董事、監事及高級管理層薪酬及五名最高薪酬人士的其他資料，請參閱綜合財務報表附註38及附註9。

此外，根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，高級管理層（不包括董事及監事）截至2023年12月31日止年度的年度薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍	人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1

提名委員會

本公司已根據上市規則於2021年2月20日成立提名委員會並制定其書面職權範圍。

提名委員會成員包括一名非執行董事羅韶穎女士及兩名獨立非執行董事，即蔡穎女士及宋德亮先生。提名委員會主席為羅韶穎女士。

提名委員會的主要職責為(i)每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)物色具備合適資格加入董事會的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iv)每年檢討及向董事會報告機制的實施及成效，以確保董事會可獲得獨立意見及建議；及(v)就委任或重新委任董事及董事（尤其是本公司主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

於報告期內，提名委員會共召開兩次會議。下表載列出席該會議的詳情：

委員會成員姓名	出席會議次數／ 會議次數
羅韶穎女士 (主席)	2/2
蔡穎女士	2/2
宋德亮先生	2/2

企業管治報告

提名委員會於報告期內履行的工作包括(其中包括)以下各項：

- 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 審閱董事重選及委任監事事宜，並向董事會提出建議；及
- 審閱提名政策並向董事會提出建議。

董事提名政策

董事會已將其甄選及提議委任董事的職責及權力轉授予提名委員會。

本公司已採納董事提名政策(「**提名政策**」)，當中載列有關提名及委任董事的甄選標準及程序以及董事會繼任計劃考慮因素。其旨在確保董事會擁有適合本公司及董事會持續運作的技能、經驗及多元化觀點的平衡，及董事會層面的適當領導。提名委員會將檢討提名政策(如適用)，以確保其有效性。

提名政策載列評估建議候選人的合適性及對董事會的潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 品格和誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、知識及經驗，以及董事會成員多元化政策下的多元化方面；
- 根據上市規則對董事會獨立非執行董事的要求及建議獨立非執行董事的獨立性；及
- 其意願、能否投入足夠時間及相關興趣，以履行董事會及／或董事委員會成員的職責。

提名政策亦載列於股東大會上甄選及委任新董事及重選董事之程序。於接獲更換及委任新董事的候選人名單後，提名委員會將要求候選人提供其履歷資料及其他認為必要的資料。提名委員會將審閱及採取合理步驟核實從候選人處獲得的資料，並在需要時尋求澄清。提名委員會可酌情邀請任何候選人與提名委員會成員會面，以協助彼等考慮建議提名或推薦。提名委員會隨後將向董事會提交其提名建議以供考慮，並向股東提出相應建議以供批准。

提名委員會將檢討提名政策(如適用)，以確保其有效性。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的途徑。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的必要因素。本公司通過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年限。本集團將繼續實行措施及步驟在本公司所有層面推進及加強性別多元化。本公司將基於董事候選人優點及其對董事會的潛在貢獻，並結合我們的董事會多元化政策及其他因素，選拔潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮我們本身的業務模式及具體需求。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由七名成員組成，包括三名女性董事。董事亦具備均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業管理、會計、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括但不限於會計、財務、工商管理及法律。本公司有三名來自不同行業背景（包括經濟、會計及財務管理）的獨立非執行董事。本公司目前及日後將繼續採取措施以促進本公司各級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層層面。考慮到本公司的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有三名女性董事，本公司認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

本公司亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以於日後培養出一批女性高級管理層及董事會候選繼任人。本公司的目標是參照持份者期望以及國際及地方建議的最佳慣例，就性別多元化維持適當平衡。於2023年12月31日，員工（包括高級管理層）的性別比例為男性約51.4%及女性約48.6%。因此，本公司認為其員工團隊已達致性別多元化。

提名委員會負責實施董事會多元化政策並遵守企業管治守則項下監管董事會多元化的相關守則。提名委員會將每年檢討董事會多元化政策及本公司的多元化組合（包括性別均衡），確保其持續效力。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文A.2所載之職能。

董事會已審閱本公司的企業管治政策及常規、董事、監事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定的政策及常規、標準守則遵守情況及本公司遵守企業管治守則的情況以及本企業管治報告的披露。

企業管治報告

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報告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

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有公開市場，並且發行人的上市證券必須保持足夠的公眾持股量。這通常意味著發行人已發行股本總額的至少25%必須始終由公眾持有。

根據本公司可公開獲得的資料及董事於本年報刊發前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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事知悉彼等編製本公司於報告期間之綜合財務報表之責任。

董事並不知悉任何重大不明朗因素，涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑問的事件或情況。

本公司獨立核數師就其對綜合財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第105至111頁的獨立核數師報告。

外聘核數師及核數師酬金

截至2023年12月31日止年度，本公司已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司（執業會計師）為外聘核數師。羅兵咸永道會計師事務所於2022年6月28日舉行的本公司年度股東大會結束時退任本公司審計機構，並將於其當前任期屆滿時不會獲續聘。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

外聘核數師可向本集團提供若干非核數服務，惟該等服務不涉及為本集團或代表本集團履行任何管理或決策職能，或替本集團進行自我評估或採取行動。

在委聘外聘核數師提供非核數服務前，外聘核數師必須遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性規定。獨立核數師對綜合財務報表須承擔的責任載於本年報的獨立核數師報告。截至2023年12月31日止年度，就審計及非審計服務已付或應付香港立信德豪的酬金載列如下：

	人民幣元
審計及相關服務	1,800,000
非審計服務 ^(附註)	<u>100,000</u>
	<u><u>1,900,000</u></u>

附註：非審計服務包括本集團截至2023年6月30日止六個月中中期財務報表的協定程序。

風險管理及內部控制

本集團透過在組織架構中維持內部控制系統，致力恪守業務誠信，以便將企業合規文化嵌入日常運營中。本集團的內部控制系統及程序乃為切合特殊業務需要及盡量降低風險承擔而設。例如，本集團僱員須不時參加有關政策變動及其他事宜的員工培訓。董事會深明其有責任確保維持健全及有效的內部控制系統，以保障本集團的資產及股東的利益。本集團已發展並成立內部審核及風險管理團隊，該團隊向董事會及審核委員會匯報，以維護本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核職能。內部控制及風險管理系統旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，並僅能合理而非絕對保證不會出現重大錯誤陳述或損失。董事會亦負責檢討及維持足夠的內部控制系統，以保障股東權益及本公司資產。

企業管治報告

本集團已設立及實施(其中包括)以下內部控制措施:

- (1) 監控及管理任何逾期應收款項的系統;
- (2) 根據相關適用會計準則設立的本集團內部會計政策,並載列有關本集團分別來自物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務的收益確認政策的明確指引;
- (3) 規範本集團第三方分包商的甄選及委聘程序;
- (4) 制定採購訂單創建及批准機制;
- (5) 規範本集團應付款項管理流程;
- (6) 加強本集團數據庫系統安全性的管理;及
- (7) 制定標準程序交替流程及系統並制定官方數據恢復計劃。

本集團已制定風險管理手冊,並設定風險管理流程,而管理層致力於營造一個具有風險意識及內部控制意識的環境。本集團各級員工亦須就風險管理流程承擔相關責任。風險管理流程如下:

風險識別

經濟、政治、技術及環境、社會及管治因素、法律法規、業務目標及持份者的期望等內外部因素均會予以考慮。

風險評估

已識別的風險將根據實現本集團目標的可能性及影響進行評估及評級。

控制活動

本集團已設計及實施內部控制程序以應對風險。

風險監控

本集團已定期維持及更新風險登記冊,以持續監察風險。

風險管理檢討

董事會及審核委員會將對內部審核及風險管理團隊報告的任何重大風險變動進行檢討。

於2023年12月31日及直至本年報日期，就董事所知，概無任何其他不合規事件。

本集團亦已實施各種風險管理政策及措施，以識別、評估及管理營運中產生的風險。由管理層識別的風險類別詳情、內部及外部報告機制、補救措施及应急管理已納入本集團的政策中。

於報告期內，內部審核職能在董事會及審核委員會的領導下運行。審核委員會檢討本集團內部控制系統在財務、營運、合規及業務事宜方面的有效性，並向董事會匯報結果。倘在監察方面發現任何重大錯誤或任何重大缺陷，內部審核團隊將及時向審核委員會報告。

基於上述內部政策及風險管理政策的實施，董事認為本集團已有足夠及有效的內部控制程序。

本集團管理層將持續監督並改善程序(至少每年一次)，以確保風險管理及內部控制措施的有效運作符合業務增長及良好企業管治常規。

內幕消息

就處理及發佈內幕消息的程序及內部控制而言，本公司認真履行其於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則項下的責任。本公司已採納持續披露合規政策，向本集團董事及高級職員載列指引及程序，以確保本集團的內幕消息以平等及適時的方式向公眾公佈。

各業務單位負責監察其營運中的任何潛在內幕消息。倘有任何潛在內幕消息，有關消息將上報予本公司高級管理層及公司秘書，以評估是否需要作出公告。倘將作出公告，包括考慮是否適用證券及期貨條例的任何安全港，則本公司將適時作出該公告，以便公眾人士(即本公司股東、潛在投資者及其他持份者)評估該等資料。所有內幕消息均嚴格保密，並在有需要知道的基礎上僅限於相關方知悉，以確保保密，直至以公告方式向公眾披露為止。

企業管治報告

舉報及反貪污政策

本公司致力於實現和保持最高標準的透明度、廉潔度及問責性。本集團已制定舉報政策，建立一個系統讓僱員及業務夥伴以保密及匿名方式向審核委員會及董事會提出有關本集團可能發生的不當行為的關切。舉報人的身份將被嚴格保密。

本公司亦已建立反貪污政策及制度，以促進及支持反貪污法律及法規。反貪污政策載列適用於本公司全體董事及僱員的基本操守標準，同時提供了接受好處和處理利益衝突的指引。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司須委任聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的個別人士作為我們的公司秘書。聯交所認為(i)香港特許公司治理公會會員；(ii)律師或大律師(定義見香港法例第159章《法律執業者條例》)；及(iii)執業會計師(定義見香港法例第50章《專業會計師條例》)為認可學術或專業資格。於評估是否具備「有關經驗」方面，聯交所將考慮(i)該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；(ii)該名人士對上市規則以及其他相關法律法規(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；(iii)除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及/或將會參加相關培訓；及(iv)該名人士於其他司法權區的專業資格。

劉興先生及黃偉超先生(外聘服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的聯席董事)獲委任為本公司聯席公司秘書。黃偉超先生於本公司的主要聯絡人為劉興先生(聯席公司秘書之一)。

劉興先生於財務及會計方面擁有豐富經驗，且由於彼於2014年8月加入本集團，故彼對本集團營運有全面的了解。然而，劉先生並無按上市規則第3.28條規定擁有任何資格，亦未能夠完全符合上市規則的規定。因此，本公司亦已委任黃偉超先生，彼符合上市規則第3.27條及第8.17條項下的規定，以擔任另一名聯席公司秘書，並向劉興先生提供協助，自上市日期起任期為期三年，以完全遵守上市規則第3.28條及第8.17條所載的規定。

截至2023年12月31日止年度，聯席公司秘書已參加上市規則規定的充足專業培訓，以更新彼等的技能及知識。全體董事均可獲得聯席公司秘書的意見及服務。

股東權利及投資者關係

與股東的溝通

本公司致力與股東積極溝通，並及時向股東、投資者及其他持份者披露有關本公司重大發展的資料。

本公司年度股東大會為股東與董事會之間的有效溝通平台。年度股東大會通告連同會議資料將於年度股東大會舉行前不少於足20個營業日刊載於聯交所及本公司網站，並將於要求時寄發予全體股東。作為保障股東權益及權利的其中一項措施，本公司將於股東大會上就各項重大事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。此外，本公司視年度股東大會為重要事件，全體董事、監事、董事委員會主席、高級管理人員及外聘核數師均將出席本公司年度股東大會，以解答股東的查詢（如有）。倘主席或各董事委員會主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將獲邀出席年度股東大會並回答股東的查詢。所有於股東大會上提呈之決議案將以投票方式表決。投票結果將於有關股東大會當日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dowellservice.com)刊載。

為促進有效溝通，本公司設有網站(www.dowellservice.com)，刊載有關本公司業務營運及發展、企業管治常規、投資者關係聯絡資料及其他資料的最新資料及更新，以供公眾查閱。

董事會已檢討本公司股東溝通政策的實施情況。經考慮現有溝通及參與渠道的多樣性，本公司認為其股東溝通政策於截至2023年12月31日止年度有效。

本公司將持續檢討上述股東溝通政策，以確保其持續有效。

股東召開臨時股東大會（「臨時股東大會」）的程序

以下股東召開臨時股東大會的程序乃根據組織章程細則編製：

- (1) 任何一名或多名於遞呈要求當日分別或共同持有附有於股東大會上投票權的10%或以上股份的股東（「**請求人**」）有權透過一份或多份相同格式及內容的書面要求，請求董事會召開臨時股東大會，以進行有關要求中指明的交易或任何事項。書面要求應送交本公司的主要營業地點，地址為中國重慶市南岸區東原1891 E棟4樓。董事會應於收到上述書面要求之日起10日內就是否同意召開臨時股東大會作出書面答覆。上述股份數目將根據請求人提出書面請求當日所持股份計算。

企業管治報告

- (2) 董事會同意召開臨時股東大會，應當在董事會決議通過後5日內發出會議通知，知照召開股東大會。如果董事會不同意召開臨時股東大會，或在收到上述書面請求後10日內未作出答覆，請求人可以請求監事會召開臨時股東大會。
- (3) 倘監事會不同意召開臨時股東大會，應在收到上述書面請求的5日內發出會議通知。倘通知所載的原議案有任何更改，則須取得請求人的同意。監事會未在規定期限內送達臨時股東大會通知的，請求人可在連續90天以上期間內自行召集和主持會議。

股東於股東大會上提呈議案的程序

單獨或合計持有百分之三(3)或以上股份的股東有權在股東大會召開10日前提出臨時書面議案(「議案」)。董事會應自收到該議案之日起兩日內發出股東大會補充通知，並將該議案提交股東大會審議。議案內容應屬於股東大會職責範圍，議題明確，決議具體。

股東向董事會提出查詢的程序

本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。股東可隨時透過投資者關係部以書面形式向董事會提出查詢及關切，其聯絡詳情如下：

地址：中國重慶市南岸區東原1891 E棟4樓。

電郵：ir@dowellservice.com

與股東及投資者的溝通

本公司認為，與股東的有效溝通至關重要，藉以加強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。

本公司於年度股東大會上與股東會面，於本公司網站(<http://www.dowellservice.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發中期及年度報告，並於本公司網站發佈新聞稿，讓股東及潛在投資者了解本集團的業務及發展。

組織章程細則

茲提述本公司日期為2023年10月18日的公告，內容有關(其中包括)建議修訂組織章程細則，旨在表明董事會將有兩名僱員董事，僱員董事由本公司僱員大會選舉或罷免(「**2023年細則修訂**」)，及本公司日期為2023年11月21日的通函，內容有關(其中包括)2023年細則修訂(「**2023年通函**」)。股東於2023年12月13日審議並批准2023年細則修訂(誠如2023年通函所述)。

除上述所披露者外，於報告期間，本公司組織章程細則概無任何其他變更。最新版本的組織章程細則亦可於本公司網站(<http://www.dowellservice.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)查閱。

股息政策

本公司已於2023年採納股息政策(「**股息政策**」)。根據股息政策，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個營業日公佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

除非從可合法分配的利潤和儲備中支付，否則不得宣派或派付股息。本公司僅可從根據適用中國會計準則及法規釐定的本公司保留盈利(如有)中派付股息。根據中國法律，本公司須每年預留我們稅後利潤(如有)的10%作為若干法定儲備金，直至該等儲備金達到本公司註冊資本的50%。法定儲備金不可作為現金股息分派。董事會將定期檢討本公司的狀況，並於適當時考慮採納股息政策。

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

* 僅供識別

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

報告簡介

此報告是東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（下稱「東原仁知」或「本公司」），連同其附屬公司統稱（下稱「本集團」或「我們」）欣然發佈的第三份環境、社會及管治報告（下稱「ESG」報告）或（「本報告」），旨在披露本集團於2023年在環境、社會及管治(ESG)方面的管理現狀和績效表現。

報告標準及原則

本報告遵從香港聯合交易所有限公司（下稱「聯交所」）主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》（《指引》）編制而成，涵蓋內容亦符合《指引》中要求的披露原則，並已遵守《指引》載列的「強制披露」及「不遵守就解釋」條文，內容遵從「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」四項報告原則。

重要性： 本報告已識別及於報告中披露重ESG因素的過程及選擇這些因素的準則，以及持份者參與的過程及結果。

量化： 本報告中有關匯報排放量所用的的統計標準、方法、假設及／或計算工具，以及轉換因的來源，均在報告釋義中進行說明。

平衡： 本報告不偏不倚地呈報本集團本年度的表現，避免可能會不恰當地影響讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

一致性： 本報告披露數據所使用的統計方法均與去年保持一致。如有變更，將於報告中清楚說明。

報告時間及範圍

本報告的報告期間為2023年1月1日至2023年12月31日（「報告期間」或「本年度」）。除非另有說明，本報告內容涵蓋東原仁知直接控制的業務，環境關鍵績效指標涵蓋總部辦公室以及華東區域、華中區域、華西區域、西南區域，而社會關鍵績效指標則涵蓋整個集團。

報告語言

本報告以中文及英文版本發佈。如有歧義，以中文版本為準。

審批及確認

本集團的董事會（下稱「**董事會**」）對本報告所匯報的內容承擔全部責任，並已於2024年3月20日審批和確認本報告的內容。

報告發佈

報告電子版可在本公司的官方網站(www.dowellservice.com)「投資者關係」欄下「信息披露」閱覽2023年環境、社會及管治報告，或在香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)瀏覽有關文件。

聯絡我們

我們非常重視閣下對本報告的意見和建議，並歡迎閣下以電郵的形式（郵箱：ir@dowellservice.com）與我們聯絡。

2. 關於東原仁知

2.1 公司簡介

東原仁知企業文化以「山」為象徵，寓意著始終以服務為本、不忘初心的堅實與穩健。東原仁知相信「山高人為峰」，強調企業文化是「人」的文化，只有團隊共同努力，才能攀登高峰。我們以「為安心的每一刻」為主體的服務理念作為基石，承載著企業的重量，支撐著實現最終目標。簡單信任、客戶為本、追求卓越、彼此成就則是企業文化的核心價值觀，是我們共同堅守的行為準則和價值標準。

本公司成立於2003年，並於2022年在聯交所上市。截止2023年12月31日，本集團於中國的76座城市經營及管理573個物業項目，包括229個住宅項目及344個非住宅項目。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、醫療等綜合服務三條主要業務線提供多元化服務。

環境、社會及管治報告

2.2 榮譽與認可

我們堅持以客戶為中心的服務理念，持續創新，為客戶提供更高質量的綜合物業管理服務。憑藉我們卓越的服務品質，我們贏得了客戶的信任和高度評價，在業內榮獲多個物業服務的榮譽和殊榮。本集團及成員公司獲得的主要榮譽及獎項如下：

榮譽及殊榮	頒獎單位
2023中國物業服務百強企業Top16	北京中指信息技術研究院
2023重慶市物業服務企業綜合實力TOP10	北京中指信息技術研究院
2023國際物管服務可持續發展優秀企業	北京中指信息技術研究院
2023中國紅色物業服務優秀企業	北京中指信息技術研究院
2023中國物業服務專業化運營領先品牌企業	北京中指信息技術研究院
2023中國物業服務特色品牌企業—IFM綜合設施管理服務GSN、醫療智慧後勤服務東原盛康	北京中指信息技術研究院
2023中國物業品牌價值領先企業	億翰智庫
2023中國物業服務華東區域競爭力領先企業	億翰智庫
2023中國物業服務醫院物業服務領先企業	億翰智庫

榮譽及殊榮

頒獎單位

2023中國物業服務成長性優秀企業	億翰智庫
2023中國國際物業服務優選品牌	億翰智庫
2023中國物業服務成都市服務力優質企業	億翰智庫
2023中國物業服務上海市服務力優質企業	億翰智庫
2023中國物業服務武漢市服務力優質企業	億翰智庫
2023中國物業服務西南區域服務力領先企業	億翰智庫
2023中國物企超級服務力TOP15	億翰智庫

3. ESG方針策略

3.1 董事會聲明

董事會對本集團的ESG策略、方針和匯報承擔全部責任。在董事會的帶領下，ESG工作小組在本年度通過重要性評估了解各持分者的關注和要求，ESG重要性議題的識別和優先次序排列以確定本集團的ESG管理方針、策略、優先事項和目標。我們已設定溫室氣體排放、廢棄物排放、資源使用等ESG目標。董事會就目標的設定進行審閱及討論，並定期檢討相關目標達成進度，未來，我們將會繼續尋求機會改善ESG方面之表現。

環境、社會及管治報告

3.2 ESG管治架構

我們的ESG管治架構由董事會帶領下管理可持續發展事宜，ESG工作小組和各相關部門負責向董事會匯報，形成以下全面的管治架構：



3.3 持份者溝通

持份者溝通是推進可持續發展工作的重要元素之一，我們充分聽取各方意見，致力於平衡與達成各持份者的要求。我們認為有效和持續的聆聽、響應及解決持份者意見以及他們所關注的問題，有助於集團的業務發展。同時，我們不斷優化可持續發展戰略，力求實現合作共贏。

主要持份者	主要關注／期望	主要溝通途徑
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 客戶隱私保護• 服務質量• 產品及服務的健康與安全	<ul style="list-style-type: none">• 客戶滿意度調查和意見表• 客戶諮詢小組• 客戶服務中心• 客戶關係經理探訪• 日常營運／交流• 網上服務平台• 電話／郵箱
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none">• 經濟績效• 風險管理• 合法合規	<ul style="list-style-type: none">• 股東周年大會與其他股東大會• 中期報告與年報• 企業通訊，如致股東信件／通函及會議通知• 業績公佈• 股東參觀活動• 投資者會議• 高級管理人員會議• 會議面談
員工	<ul style="list-style-type: none">• 員工權益• 員工健康與安全• 提供有競爭力的薪酬與激勵機制• 完善培訓與發展體系• 員工關係及員工溝通	<ul style="list-style-type: none">• 員工意見調查表• 工作表現評核• 會議面談• 業務簡報• 特別諮詢委員會／專題討論小組• 研討會／工作坊／講座• 刊物(如員工通訊)• 員工溝通大會• 員工內聯網

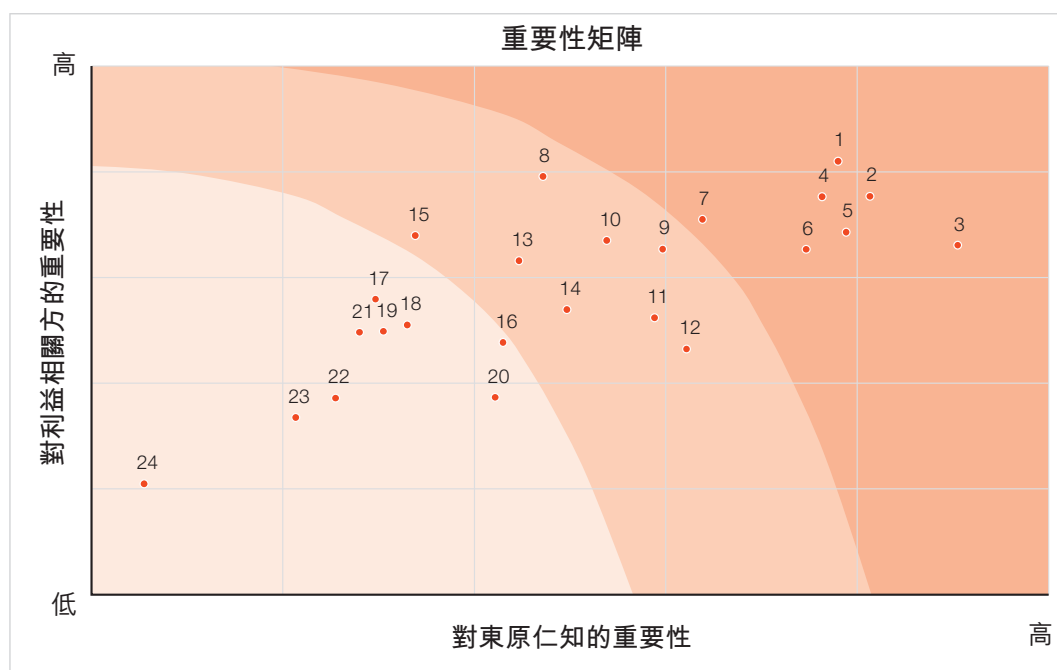
環境、社會及管治報告

主要持份者	主要關注／期望	主要溝通途徑
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 知識產權保護• 響應政策及參與行業交流• 商業道德• 信息安全	<ul style="list-style-type: none">• 報告• 會議• 探訪
監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 合法合規• 防範貪腐違規風險• 信息安全	<ul style="list-style-type: none">• 會議• 對公眾諮詢的書面回應• 合規報告
社區／非政府團體	<ul style="list-style-type: none">• 參與公益慈善與志願活動	<ul style="list-style-type: none">• 義工活動• 社區活動• 研討會／講座／工作坊
同業	<ul style="list-style-type: none">• 響應政策及參與行業交流	<ul style="list-style-type: none">• 策略性合作項目• 溝通大會
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none">• 供應商管理程序• 供應商／承辦商評估制度• 會議• 實地視察
外聘律師顧問	<ul style="list-style-type: none">• 合規用工	<ul style="list-style-type: none">• 工作小組

3.4 重要性評估

本集團已聘請獨立顧問進行內部和外部ESG問卷調查。我們重點參考聯交所的《指引》所涵蓋的披露責任、美國永續會計準則委員會(「SASB」)的重要性議題庫，以及同行企業關注的ESG議題，最後歸納出一系列適用於本集團業務的重要議題。本集團於本年度以問卷方式展開重要性評估，以收集、識別及確定內外持份者對不同ESG議題的關注及相互影響，內外持份者中包括董事、員工、客戶、供應商等。本集團以「對集團業務的重要性」及「對持份者的重要性」兩個維度分析所識別的24個議題，包括7個高度重要的議題，8個中度重要議題，和9個一般重要議題，ESG重要性議題結果已由董事會審批。根據這些議題的重要性，於ESG報告作不同程度的重點披露，並於制定ESG的策略及方針時作為重要考慮。本年度ESG重要性議題結果已由董事會審批和確認。

環境、社會及管治報告



高度重要議題	中度重要議題	一般重要議題
1. 客戶隱私保護	8. 合規用工	16. 供應商環境及社會風險管理
2. 營運合規	9. 客戶滿意度	17. 完善培訓與發展體系
3. 反貪污	10. 知識產權保護	18. 提供有競爭力的薪酬與激勵機制
4. 產品及服務質量	11. 負責任營銷	19. 廢棄物管理
5. 商業道德	12. 推動智慧物業服務發展	20. 能源管理
6. 產品和服務的健康與安全	13. 僱傭關係及員工溝通	21. 水資源管理
7. 員工健康與安全	14. 供應鏈管理	22. 溫室氣體排放管理
	15. 員工權益	23. 參與公益慈善與志願活動
		24. 氣候變化

4. 合規管治

4.1 商業道德

本集團高度重視內部控制及風險管理，不斷完善風險應對及內部控制的管理制度，我們設立了《內部審計管理制度》，明確本集團對內控管理與風險管理的目標與原則、風險識別、風險評估、風險應對、風險管理監控和監督等內容。我們的風險管理中心下設審計組負責集團內部審計工作；審計組根據業務需要配備專業審計人員。被檢查被審計單位包括財務、工程、採購、運營、人力等所有經營管理活動及相關資料，審計範圍不受限制；針對審計所發現的問題，要求被審計單位或集團相關職能部門進行整改、糾正處理違紀違規行為，並檢查審計要求的落實情況，我們充分發揮內部審計的監督和強化風險管理。

本集團致力保持高標準的商業道德，以營造健康穩健的長遠發展，我們因而制定了《八項禁止行為規範標準》，說明員工的禁止行為，職業底線和行為紀律，例如員工不准以牟取私利為目的，損害客戶、公司及公司合作方利益、不准弄虛作假，欺騙公司、不准泄露或出賣公司機密等，我們通過制定明確的禁止行為規範，有助於規範員工的日常行為，確保本集團內部控制環境的健康和廉潔。我們同時提供了多樣的舉報途徑，如手機、郵箱、QQ、網址和地址，為員工提供了安全、便捷的途徑，加強了對不當行為的監督。

環境、社會及管治報告

4.2 廉潔建設

在報告期內，本集團嚴格遵守有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律法規，如《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國公司法》等反洗錢法律和法規。本集團嚴格抵制任何形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐、舞弊及洗黑錢行為。

我們制定了《反洗錢管理制度》，推動和加強本集團反洗錢工作，建立健全反洗錢工作管理機制。我們要求財務管理部門監督各業務部門，發現可疑業務及時停止，集團各級公司相關部門應對當日發生的大額交易進行分析，發現可疑交易進行審慎甄別，並報送風險管理中心。風險管理中心調查後，向監管機關報告。風險管理中心會同相關部門定期檢查反洗錢在各業務環節的執行情況，進行獨立的檢查及監督。

我們的《八項禁止行為規範標準》當中要求全體員工不准收受商業賄賂，員工不得直接或間接索取或接受合作單位和客戶的任何形式的不正當利益，如現金，娛樂及款待、借款、工作機會等。在公司經濟業務往來和經營活動中，公司員工因工作關係無法拒絕外部單位或個人贈送的禮金、禮券、禮品時，禮金上交財務部門，禮券、禮品上交行政部門。我們的集團風險管理中心負責為員工定期培訓，保證員工遵守此規範標準。

本集團提供多種反貪腐舉報渠道，包括監察舉報電話、舉報郵箱和舉報地址等，鼓勵所有持份者舉報任何內部或外部的貪污行為和行賄行為。我們承諾保護所有舉報人的個人信息，確保他們不會因為舉報行動而受到任何不公平對待。對於收到的貪腐舉報，一經查證屬實，我們將按照既定制度進行處罰，嚴重者將移交司法機關處理。

我們在本年度為董事和員工提供了反貪污培訓，透過深入進行廉正教育，讓董事和員工培養廉潔文化。

本年度，本集團並沒有發生因貪污而對本集團或員工提出的訴訟案件。

4.3 信息安全

本集團嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》的有關信息安全與隱私保護的規定，維護客戶個人信息，讓客戶有信心及安心使用服務。我們建立了《信息安全管理制度》，確保集團內的數據安全管理風險得到有效管理和控制，我們建立了完善的安全管理框架，應對不同場景下可能出現的安全問題。從組織責任、安全流程、系統安全管理、數據共享管理等方面建立管理措施和技術要求，例如我們要求所有信息系統上線前應進行安全掃描，避免可能存在的信息安全漏洞及相關風險問題，從而有效保護了企業的數據資產。在日常行為方面，我們進行嚴格管控，員工不得將公司信息傳送到外部，我們要求員工與合作方簽訂保密協議和承諾書，確定員工及合作方在集團所有業務系統運行維護、開發測試和生產運行過程中應該承擔的數據保護安全責任。此外，我們要求員工不得在任何情況下拍攝、錄音、攝像公司信息資料，不得將公司資料上傳到互聯網或兜售給其他公司或個人，以確保公司信息的安全和保密性。這些措施有助於建立良好的信息安全意識和行為習慣，有效防範信息泄露風險，維護本集團的利益和聲譽。

本集團遵守《互聯網信息服務管理辦法》、《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》等法規，設立了《信息系統運維管理規範》，以保證服務器穩定運行，提高數據穩定性。我們把數據資源彙集管理，如對服務器密碼管理、漏洞及病毒管理、服務器故障管理等方面做了詳細規定，於加強服務器的安全防護。我們詳細規定了服務器故障後的處理流程，包括及時排查、記錄故障情況、報告匯報等，快速響應和解決問題，最大限度地減少故障對業務的影響。另外，我們提供雲服務器登記表、雲資源申請表、巡檢日志表等，有利於對服務器管理過程進行全面記錄和歸檔，優化巡查點位、巡查內容以及巡查過程管控。

環境、社會及管治報告

個人資料保障

本集團重視保障客戶數據，以及建立信息安全，讓客戶有信心及安心使用服務。《信息安全管理制度》強調保護用戶信息，制定了收集使用用戶信息的規則，經用戶同意收集使用個人信息的原則，全方面保護個人數據，首先，本集團規定禁止採集客戶個人的敏感信息，並要求在採集客戶個人信息時明確告知目的、方式和範圍，以保障用戶的隱私權益。此外，本集團建立了嚴格的權限管理體系，確保用戶權限得到有效控制和管理，最大限度地降低了數據被濫用的風險。例如對客戶類數據進行動態脫敏操作和數據加密傳輸，有效防止了數據在傳輸和處理過程中被泄露或篡改的風險。我們認為這些措施為個人數據的安全使用和保護提供了有力支持，有助於構建安全可靠的數據管理環境。

本年度，本集團並沒有發生任何個人資料泄露或任何有關的訴訟。

負責任營銷

本集團確保向客戶傳遞正確而持平的廣告信息，我們已制定對品牌定位、媒體管理、品牌活動等媒體宣傳工作的管理制度，如《發文管理制度》、《媒體關係管理制度》、《品牌數據庫管理制度》。這些規定規範了本集團媒體關係維護及合作，明確媒體關係管理權責，提高發文效率，保證發文質量，以確保本集團與媒體之間的合作有效開展。

本年度，本集團並沒有發生任何廣告和信息宣傳有關的訴訟。

4.4 保護知識產權

本集團制定了《知識產權管理制度》，當中包括《商標管理辦法》、《專利管理辦法》、《著作權管理辦法》等內部流程規範，對專利及軟件著作權等知識產權進行流程化規範管理。我們的《知識產權管理制度》規範和管理集團內各部門如何申請、註冊、使用和保護知識產權。各部門根據業務需要和實際情況，提出知識產權申請的具體需求，並及時向品牌管理部或信息管理中心提交相關申報計劃和申報材料。本集團的品牌管理部負責商標註冊、續期、變更等工作，而信息管理中心則負責計算機軟件著作權、域名等的申報工作。人力資源中心和人力行政檔案管理員負責確保新入職員工的勞動合同和保密協議中包含相關知識產權歸屬條款，並對知識產權相關資料進行收集、歸檔和保管，風險管理中心則建立知識產權保護體系和規章制度，負責統籌和審核知識產權相關合同，以確保知識產權的合法保障本集團的權益。

本集團根據《商標管理辦法》全方面管理我們的商標，包括註冊、使用、許可、維權和歸檔我們的商標。品牌管理部門負責商標的設計、管理和日常對接工作，我們嚴格按照註冊證書所載內容使用商標，防止超出核定使用範圍。如商標涉及訴訟和糾紛處理等，要及時向法務部門匯報相關線索，以確保商標權利。我們的《專利管理辦法》規定專利申請流程，包括在線審批流程、委托專利代理機構辦理具體事務等。在處理專利糾紛和進行專利訴訟時，由知識產權管理部負責，必要時可委托專利代理機構或法律事務部辦理，同時如發現被侵權的行為，將嚴肅跟進個案以及採取法律行動。

本年度，本集團沒有發生有關知識產權侵權和違規個案。

環境、社會及管治報告

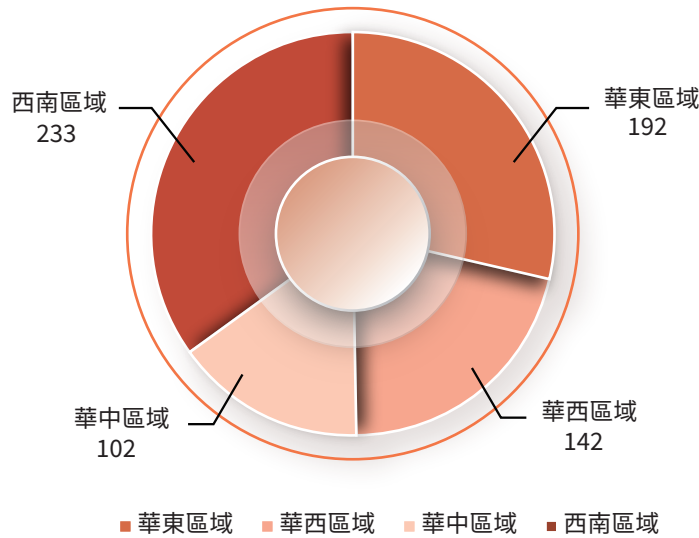
4.5 供應商管理

本集團的《採購管理制度》規範招標及採購流程，亦完善招標監督制約機制，提升採購管理效率，制度包括採購分類、採購模式、採購方式、採購部門等內容，確保本集團在採購與供方管理方面的工作規範，我們要求員工在採購過程中必須遵循基本原則，如廉潔奉公、公平公正、禁止「一條龍」採購等，確保採購過程的公開、公正及透明。我們把供應商分類，明確了不同級別的管理部門對供應商的管理責任。我們同時要求各職能中心和區域公司對合作供應商進行年度履約評估，並設置評估指標、方法和評估人員。本集團根據履約評估結果對供應商進行年度分級，對不同級別的供應商採取相應的管理措施和優惠政策。採購主責部門負責按照招標文件與供方訂立合同，並且合同簽訂後需要及時向業務需求部門進行交底，確保合同內容的執行和落實。採購主責部門結合採購需求情況發起集約採購計劃。計劃應包括採購預算、需求內容、服務標準型號等資料。我們的《供方考察記錄及評價表》用於記錄和評價工程類供應商的考察情況和綜合評價，包括了供方的基本信息，以及現場考察的各項內容和評分標準。我們通過對現場環境、辦公情況、廠房設備、質量控制等方面的考察，來評價供方的整體情況。

為促進供應鏈的可持續發展，本集團優先考慮供應商的環境及社會風險因素，本集團要求供應商在合作時需簽訂《廉正合作協議》，確保雙方在商業合作過程中的合法權益。雙方共同遵守的廉正合作行為，包括不得接受任何形式的不正當利益，如我們發現供應商提供不正當利益或違反協議，供應商需支付違約金，本集團有權將違規供應商列入供方黑名單，並取消或終止合同履行，保護各方的合法權益。我們在滿足服務需求的前提下，最大限度可降低能源消耗，我們致力於減少採購活動對環境的負面影響。我們逐步將綠色產品規範融入到我們的採購實踐中，並會優先考慮對環境造成較低影響的供應商。

本集團的採購主要涉及綜合物業管理服務，我們共聘用了669家供應商。其地區分布如下：

供應商地區分布



5. 心繫客戶

5.1 客戶溝通

為了提升我們的服務質素和客戶滿意度，我們制定了《報事管理制度》，確保客戶問題得到解決。我們的報事管理內容要求包括報事信息歸口、快速處理流程、客戶投訴處理、報事分派、報事接待、報事處理等方面。報事處理過程中，要求及時、有效地跟進報事，記錄處理過程，並保證客戶滿意。

我們的《投訴管理制度》確保客戶投訴能夠得到及時有效的處理，從而將潛在的不利影響轉化為客戶滿意。制度詳細規定了投訴的管理要求、分級處理方式以及具體的處理流程，清楚列明投訴的分類和判定標準，包括一般投訴、升級投訴和重大投訴，以及有效投訴和無效投訴的區分。除此之外，此制度詳細描述了投訴的接待、處理和完結流程，包括投訴接待崗的職責、投訴處理責任人的時限要求、投訴完結的時間節點等。我們為員工訂立了投訴協商的技巧和賠付管理的相關規定，以確保投訴能夠得到妥善解決並最大限度地保護客戶利益。通過嚴格執行該投訴管理制度，本集團能夠及時響應客戶的需求和反饋，提升服務質量，增強客戶滿意度，進而提升本集團的競爭力和品牌形象。

本年度，本集團共收到518宗有關服務及產品的投訴，均已妥善處理。

環境、社會及管治報告

5.2 客戶服務

我們嚴格遵循《中華人民共和國城市房地產管理法》、《物業管理條例》等法律法規，我們制定了《品質管理制度》，務求使客戶有高質素的服務。《品質管理制度》規範三級品質監督管理機制，確保現場品質管理服務的落地及監督活動的執行。品質管理小組負責品質監管的主要管理，運營發展中心負責品質管控體系建立、監督及考核等工作。運營發展中心對各區域公司的品質檢查計劃執行情況進行季度檢核及月度通報，並且制定每年的滿意度提升計劃，並實施月度項目提升計劃及品質檢查，確保本集團提供優質服務。本集團在品質檢查結果後會根據《東原仁知服務集團單項獎懲管理制度》給予相應的獎懲予相應單位。

我們制定了《品質紅線及管理風險檢查表》，明確落實各級對項目品質紅線的管控要求，以確保現場品質管理服務符合標準要求。此制度詳細列出了各個範疇的品質紅線禁止條例，當涉及內部管理、秩序維護、客戶服務、工程維護、環境管理等方面，以及對應的判斷標準。如有品質紅線觸及的情況出現，部門需要提出自我改進整改措施或提報方案，我們要各層級管理人員需要在品質分析會與日常培訓中融入品質紅線內容的培訓與講解，以及時發現和解決問題。

我們致力提供更好的客戶服務，通過落實《現場巡查管理制度》，我們能夠及時發現並解決現場品質問題，確保項目運營的順暢和客戶滿意度的提升，並為員工提供了清晰的操作指南。同時本集團積極落實不同政策，如《服務禮儀標準》，規範涵蓋了員工外表形象、儀態舉止、語言表達、確保員工的形象和行為符合本集團的服務標準，並且能夠給客戶留下良好的印象，從而為客戶提供更加優質的服務。

智慧物業建設

我們在本年度設有智慧物業設施，包括東驛站小程序、物資採購平台、財務信息系統優化、統一數據中台建設等多個方面；

東驛站小程序： 作為住戶端工具類小程序，提供了諸如線上繳費、報事報修、管理同住人等智能社區相關前端功能

物資採購平台： 整合了各個供方，提供豐富的商品選擇，實現了一站式採購

財務信息系統： 覆蓋了客戶自主繳費、統一收入結算等方面。

東原仁知推動小區電力改造，紅色物業助力打造宜居社區

隨著夏季用電高峰期的到來，園區的配電設備已經無法滿足業主的日常用電需求，導致小區發生停電事件，嚴重影響到了居民的日常用電，物業管理團隊立即成立專班與業委會保持高效溝通，共同對園區供電的設施設備進行了專項診斷檢查，配合業委會向江夏經濟技術開發區和大橋現代產業園區等政府相關部門進行了反饋。專案物業管理團隊主動邀約區政府相關部門及供電公司前往小區對配電房進行專項查看，經過多次調整和協商，江郡華府的電改方案最終得以塵埃落定。



環境、社會及管治報告

第19屆杭州亞運會物業服務供應商

我們團隊將全力以赴，以專項服務保障團隊的方式為亞運會的順利召開保駕護航。在本次盛會中，團隊主要負責臨平館等場館的清潔及設施運維服務。工程維修團隊加強了設備的查驗頻次，定期進行保養和清潔，並提前進行了故障排除演練，以預防突發故障的發生。



6. 人才管理

員工是本集團發展的重要基石，我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及其他相關的法律法規，推動平等就業、尊重和保障人權、完善薪酬福利體系、悉心關愛員工健康、切實保障員工的合法權益，本年度，本集團沒有違反任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、防止童工或強制勞工的法律和條例。

6.1 員工招聘

我們不斷優化人才招聘體系，招聘方式渠道，圍繞崗位特徵制定招聘計劃，我們制定了《招聘錄用管理制度》，內容包括招聘需求審批流程、日常招聘管理的具體內容、面試層級和審批的細則等。本集團遵守《中華人民共和國禁止使用童工規定》和《中華人民共和國未成年保護法》。本集團合理安排員工工作時間，如需加班工作，會按加班安排提供保償和津貼。我們遵守《中華人民共和國禁止使用童工規定》、《就業促進法》及《中華人民共和國未成年保護法》等相關法律及法規，對員工進行背景調查，包括核實候選人的身份及保存所有員工的人事檔案，以審查彼等提供的文件的真實性，包括年齡文件副本及入職日期。如有虛假信息，本公司保留終止僱傭關係及保障相關權利的權利。我們鼓勵員工按時完成工作。因特殊任務及緊急事項而需要加班的員工須提前向其主管提出要求，並就加班取得批准。我們為員工提供合理金額的加班費作為補貼，確保員工權益得到充分保障。

於年內，本集團並無違反任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視或防止童工或強制勞工的法律及法規。

為了充分利用內部的招聘資源，我們優先考慮內部員工推薦和校園招聘，具體流程和管理要求需參照《內部推薦管理制度》執行。我們規定了推薦流程，包括員工通過公司招聘平台或向人力資源部門推薦候選人，被推薦人經過面試、測評和背景調查後錄用。成功推薦者可獲得獎勵。

離職管理是人力資源管理中重要的一環，當員工要離職時，我們要求面談離職作為溝通的第一步，以了解離職原因並就離職細節進行討論。隨後，經過離職審批的確認，確定最後工作日期和離職手續辦理時間後，員工需進入工作交接階段，確保離職員工的工作任務順利移交給接手人，保障本集團利益和員工權益平衡。

環境、社會及管治報告

6.2 健康與安全

本集團致力於為員工提供健康安全的工作環境，提高其在工作場所的安全意識。本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《工作場所職業衛生監督管理規定》、《中華人民共和國工傷保險條例》、《中華人民共和國消防法》等相關的所有適用法例及規例。

我們制定了《安全檢查作業指引》，規範各項安全檢查的內容及標準，消除安全隱患。我們定期對各種工作場所進行安全檢查，確保員工的工作環境符合安全標準。我們通過日檢，檢查設施設備的完好和運行情況，確保工作環境的基本設施正常運行，減少意外傷害的發生。我們月檢重點關注現場安全防範措施，包括設施設備的運行情況和功能測試、以及安全類設施設備運行情況的專項檢查、從而全面提升員工工作場所的安全水平。

在安全檢查方面，根據不同的時間節點和活動情況，實施不同類型的檢查，包括日檢、月檢和專項檢查，以確保工作場所的安全狀態。而專項檢查則針對特定情況或特殊時段，由負責部門相關人員進行，通過抽查關鍵部位和環節，檢查設施設備完好情況、安全防範措施執行情況以及員工對應急事件處理流程的掌握情況，及時發現和解決安全隱患，確保工作場所的安全穩定。

本集團堅持「消防為主、防消結合」的原則，嚴格執行各項規章制度，將火災預防放在首位。我們要求員工如發現隱患需立即並報處理，確保安全措施有效落實。我們的物業項目部門負責節假日和安全事故高發期的專項活動，每月進行項目風險源識別，並建立台賬跟進整改工作；巡邏崗負責消防設施檢查、滅火器檢查、水壓檢查等，確保設施設備完好運行，保消防設施能夠在緊急情況下正常使用。通過專項檢查，針對防火巡查的落實情況、火災隱患的整改、易燃易爆危險物品場所的防火措施等進行抽查，及時發現並解決存在的安全隱患，我們同時建立防汛物資總台賬和防汛點位沙袋台賬等制度，加強了對防汛工作的管理和落實，進一步提高了消防安全的水平，保障員工和項目的安全生產。

本年度，本集團沒有收到任何關於違反健康安全相關法律的投訴及訴訟，過去三年亦沒有發生因工亡故的個案。

6.3 薪酬福利

本集團致力提供具競爭力的薪酬待遇，對每位員工進行年度考核，按市場環境、資歷、工作表現及職位等因素作出相應的薪酬調整。本集團亦對表現優異員工給予提職加薪、榮譽表彰。本集團嚴格遵守《中華人民共和國社會保險法》、《社會保險費征繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》等中國的法律法規，我們編制了《薪酬福利管理制度》，以提供更健全的薪酬福利標準，明確了法定福利、統一福利和專項福利，並根據績效導向、市場導向、公平和保密原則制定了相應的管理規定。薪酬管理方面，制度包括薪酬結構、薪酬調研、薪酬回顧等內容。

本集團在本年度完善薪酬與績效體系，我們根據員工的崗位序列、職級等確定績效工資、專項激勵、獎金、固定工資等組成部分，以實現收入的變動和長期激勵；並針對不同類別的員工設定不同的薪酬結構和考核周期；考核內容包括關鍵業績、能力素質、價值觀考核、滿意度等，考核方式包括固定周期和非固定周期的考核；以此激勵員工的表現、提高績效水平，並提升競爭力。

我們致力於向僱員提供公平合理的工作時間、工作分配及安排。根據當地僱傭條例，員工亦有權享有年假、事假、婚假、陪產假、產假、喪假以及休息日等。我們亦按照規定為員工辦理社會保險及公積金，我們每年組織一次員工福利體檢。本集團一直透過一系列措施和計劃，竭力維持穩定的工作環境，同時為滿足員工所需，促進員工的福祉和參與。

6.4 職業培訓

我們協助員工提升就業能力，為迎接未來的挑戰作好準備。我們為員工提供計劃和發展職業的平台，提供培訓和發展機會。對於新員工，人力資源部將組織新員工入職培訓，了解本集團發展歷程、組織結構、企業文化等內容，幫助新員工儘快融入公司。此外，我們提供所有員工綜合性培訓和專業培訓，包括管理、財務、企業文化、員工發展等方面的內容，以及與員工崗位相關的專業技能培訓。對於員工的職業發展，我們制定了完善的人才發展體系，幫助員工設計職業生涯規劃，提供晉升、輪崗等發展通道。我們還建立了清晰的職級體系，以滿足員工的成長需求，促進員工的全面發展。

環境、社會及管治報告

我們在搭建完善公司人才梯隊機制，通過重點項目的推動執行落地，例如制定項目經理／片區總的人才發展項目計劃，建立儲備項目經理／片區總的人才池，逐步完善人才儲備及梯隊建設。本年度我們擴展人才發展培養資源，如外部培訓資源／外部進修、東學堂在線學習資源等。

西南區域人才培養之管培生深耕

原夢生專項人才發展體系以專業深耕為內功基底，以人文情懷為培養土壤，通過前端課程進校、後端崗位練兵等多元化培養方式，傾力圍繞“高IQ、高EQ、高SQ”打造能衝鋒業務前端的基層管理者。



管培生深耕

華東區域登峰計劃 — 前進訓練營

人才培養計劃之項目專業端口負責人發展路徑，量身打造專業成長方案，創造職業發展機會，推動員工成長和組織發展共生。



前進訓練營

7. 綠色發展

本集團遵守《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國大氣污染防治法》等相關法律和法規，確保業務活動的環保合規性。本集團提倡「開源節流，實現降本增效」，制定具體措施。我們獲得環境管理體系認證證書 (GB/T 24001-2016/ISO14001:2015)，我們設立了《行政管控倡導降本增效的通知》，訂立一系列具體的措施，嚴控成本、杜絕浪費，從而提高效率。我們嚴格遵守《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國固定廢棄物污染環境防治法》等法律法規，確保排放在符合法規的範圍內。我們已設立減排目標，積極落實執行，未來將在運營水平相若的情況下維持或逐步減少溫室氣體排放密度，廢棄物產生密度，以及用電及用水密度。本年度，除了用水量和無害廢棄物外，所有環境目標進展良好。¹

本年度，本集團未發生違反環境保護相關法律法規的個案。

東原仁知與蔚藍EV充簽署策略合作協議

雙方將圍繞城市充電網絡建設，在高端住宅、產業園區、商業綜合體、政府公建等場景，利用各自領域的優勢資源展開深度合作，為新能源車主提供更多便捷、智能服務，完善充電生態，在我國「碳達峰」、「碳中和」戰略中承擔更重要的責任。



¹ 因本集團項目數量增加，我們本年度用水量密度和無害廢棄物用量密度上升。

環境、社會及管治報告

7.1 溫室氣體排放管理

我們致力於減少溫室氣體排放。辦公室用電和車輛使用是我們溫室氣體排放主要來源。我們根據世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準化組織訂定的ISO14064-1，為本集團進行溫室氣體盤查。本年度，本報告匯報範圍內的溫室氣體排放數據如下：

溫室氣體排放	單位	2023年度
直接排放 (範圍1)	公噸二氧化碳當量	58.79
新種植樹木的溫室氣體減除 (範圍1)	公噸二氧化碳當量	108.15
間接排放 (範圍2)	公噸二氧化碳當量	45,640.08
溫室氣體排放總量 (範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	45,590.72
溫室氣體排放密度 (面積)	公噸二氧化碳當量／千平方建築面積	1.40
溫室氣體排放密度 (人數)	公噸二氧化碳當量／僱員	8.45

7.2 綠色辦公

我們貫徹綠色辦公理念，完善綠色辦公制度，通過辦公區域設置節約提示和宣傳標識等方式，倡導信息化辦公、減碳化辦公及節約型辦公，共同營造節能舒適的綠色辦公環境。我們堅持遵守《中華人民共和國節約能源法》、《城市節約用水管理規定》等法律法規，積極落實我們所制定的節能降耗措施。我們針對辦公區域制定環保制度，實現綠色辦公的規範化管理。我們的《辦公室環境管理制度》、《集團節能降耗倡議》及《辦公室紙張節約小貼士》，培養員工養成節能降耗的習慣和意識，為綠色發展作出貢獻。

減少用電

- 避免長明燈，光線充足時盡量不開燈，下班時務必關閉燈光
- 嚴格控制空調溫度，夏季不低於26攝氏度，冬季不高於18攝氏度，定期維護設備，下班後及時關閉空調
- 提倡使用節能設備，不使用時關閉電腦等設備，定期維護和保養設備，禁止使用大功率電器

本報告匯報範圍內的耗電量為80,028.19兆瓦時，每千平方建築面積耗電量為2.46兆瓦時。

辦公用品：

- 及時保養、維修、愛惜耐用品，如辦公桌、電腦等。
- 盡量以舊換新或回收易耗品，並注意節約打印紙，如雙面打印、限制彩色打印等。
- 使用零部件替換而非整體更換物品，如筆芯替換。
- 定點放置辦公用品，提高工作效率，避免浪費時間

節約用紙

- 打印機複印功能設置為黑白默認狀態
- 起草文件時盡可能利用廢舊紙張，
- 提倡雙面打印以降低紙張消耗

報告期內，本報告匯報範圍內的紙張使用量為10,946.80千克，人均2.03千克。

環境、社會及管治報告

7.3 水資源管理

我們在運營過程中的用水均來自於市政用水，不存在求取水源問題。對於物業項目，我們通過定期巡檢、維修用水設備，杜絕因設備老化帶來的滴漏，避免不必要的水資源浪費，降低本集團的水成本和污水處理成本，我們透過《辦公環境巡查記錄表》，定期檢查工作場所並記錄任何用水問題，並增加節約用水提示，減少用水量。

在報告期間，本集團匯報範圍內耗水量為2,083,571.59立方米，每千平方建築面積耗水量為64.92立方米。

7.4 廢棄物管理

我們制定了《廢棄物處理管理規定》，加強對廢棄物的管理，減少環境的影響。我們要求將廢棄物分為可回收再利用物、不可回收再利用物和交專業處理廠專門處理物三類，並通過學習環保知識和制定廢棄物分類一覽表的方式，指導員工識別和分類存放廢棄物。針對不同類型的廢棄物，我們規定了相應的處理方法，包括回收再利用、交由專業處理廠處理等。此外，我們規定了對基建裝璜垃圾的處理責任，強調了垃圾箱和廢品筐的定期清理，並要求記錄廢棄物處理情況。這些措施有助於規範廢棄物的處理流程，促進環境保護和資源利用。我們已安排有資質單的第三方進行回收，定點集中收集有害廢棄物³。

廢棄物產生	單位	2023年度
無害廢棄物產生量 ²	千克	24,058
無害廢棄物產生密度	千克／僱員	4.46

² 本集團所產生的無害廢棄物乃根據日常營運情況估算所得。

³ 本集團辦公過程中產生的有害廢棄物為少量廢硒鼓、廢墨盒等，且均由有資質的回收商進行回收循環利用，對環境所產生的影響較小，故關鍵績效指標A1.3(所產生有害廢棄物的總量)在本報告中不作披露。

7.5 應對氣候變化

本集團貫徹落實中國「雙碳」目標，積極為減輕氣候變化做出貢獻。我們意識到應對氣候變化的緊迫性，我們識別了業務中與氣候變化相關的物理風險與轉型風險，並依據氣候變化風險評估結果制定應對措施，以減輕氣候風險對企業運營的影響。

氣候風險類別及描述	潛在後果	應對措施
實體氣候風險(如水浸、超級颱風、風暴潮、極端降雨)	<ul style="list-style-type: none">• 供應鏈中斷、需求受影響• 基礎建設和設施受破壞• 因維修受損設施而導致營運成本增加	<ul style="list-style-type: none">• 制定《災害性天氣處理預案》及《地震災害處理預案》• 向員工提供災難應對培訓• 災難逃生演練• 探索使用可再生能源的可能
慢性風險(如極端炎熱天氣、海平面上升)	<ul style="list-style-type: none">• 供冷需求增加，從而導致電力需求和營運成本上升• 生產力下降• 海平面上升導致水浸	<ul style="list-style-type: none">• 緊密關注天氣預報以確保作出及時、充足的準備，保障工作人員及業主安全
政策法規風險(報告披露合規風險)	<ul style="list-style-type: none">• 聲譽受損，失去競爭優勢• 因違規而可能受到處罰	<ul style="list-style-type: none">• 追蹤最新有關氣候變化的法律法規，並整合到業務管理策略中
市場風險(如無法適應持份者對可持續發展愈來愈多的關注)	<ul style="list-style-type: none">• 未能符合客戶的氣候變化政策	<ul style="list-style-type: none">• 採購節能辦公用品，利用潔淨能源減少碳排放

環境、社會及管治報告

8. 貢獻社區

我們致力於貢獻社區，通過重慶奉節永安街道江陵社區睦鄰中心開幕社區活動日以及「重慶禮嘉街道•愛心公益角」活動，體現了我們對社區的關懷和支持。這些活動為社區居民提供了一個互動交流的平台，加強了鄰里之間的情感聯繫，促進了社區的和諧發展。



重慶奉節永安街道江陵社區睦鄰中心開幕社區活動日



安心計劃：溫暖服務 冬日用心相見



重慶禮嘉街道•愛心公益角

附錄一：關鍵績效指標數據表

以下是本年度的環境範疇可持續發展資料摘要：

環境範疇	單位	2023年度
排放物⁴		
氮氧化物	千克	57.73
硫氧化物	千克	0.04
懸浮顆粒	千克	5.58
溫室氣體排放量⁵		
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	58.79
新種植樹木的溫室氣體減除(範圍1)	公噸二氧化碳當量	108.15
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	45,640.08
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	45,590.72
溫室氣體排放密度(面積)	公噸二氧化碳當量/千平方建築面積	1.40
溫室氣體排放密度(人數)	公噸二氧化碳當量/員工	8.45
無害廢棄物		
無害廢棄物產生量	千克	24,058
無害廢棄物密度(人數)	千克/員工	4.46
水源消耗		
總耗水量	立方米	2,083,571.59
總耗水密度(面積)	立方米/千平方建築面積	64.92
總耗水密度(人數)	立方米/員工	386.20
電力消耗		
總耗電量	兆瓦時	80,028.19
總耗電量密度(面積)	兆瓦時/千平方建築面積	2.46
總耗電量密度(人數)	兆瓦時/員工	14.83
紙張消耗		
紙張用量	千克	10,946.80
紙張消耗密度(人數)	千克/員工	2.03

⁴ 排放物的計算方法已參考聯交所「如何準備環境、社會及管治報告 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」

⁵ 溫室氣體排放量的計算方法參考聯交所「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」

環境、社會及管治報告

以下是本年度的社會範疇可持續發展資料摘要：

社會範疇 ⁶	單位	2023年度
員工總數	人數	5,395
按性別劃分的員工人數		
女性	人數	2,622
男性	人數	2,773
按年齡組別劃分的員工人數		
30歲以下	人數	951
30-50歲	人數	3,085
50歲以上	人數	1,359
按僱員類型劃分的員工人數		
全職初級員工	人數	5,116
全職中級管理層	人數	261
全職高級管理層	人數	18
按地區劃分的員工人數		
華北區域	人數	593
華西區域	人數	783
華東區域	人數	1,581
華中區域	人數	830
華南區域	人數	525
西南區域	人數	1,083
員工流失比率⁷		
員工總流失率	%	32.71
按性別劃分的員工流失比率		
女性	%	29.84
男性	%	35.21
按年齡組別劃分的員工流失比率		
30歲以下	%	40.38
30-50歲	%	30.69
50歲以上	%	31.05

⁶ 社會數據的範圍包括全集團

⁷ 員工流失率百分比計算公式為：該類別流失雇員人數 ÷ (該類別流失雇員人數 + 該類別年終雇員人數) × 100%

環境、社會及管治報告

社會範疇 ⁶	單位	2023年度
按地區劃分的員工流失比率		
華北區域	%	25.03
華西區域	%	30.59
華東區域	%	37.51
華中區域	%	41.47
華南區域	%	24.35
西南區域	%	25.62
按性別劃分的受訓員工百分比⁸		
女性	%	48.62
男性	%	51.38
按僱員類別劃分的受訓員工百分比		
全職初級	%	95.42
全職中級管理層	%	4.27
全職高級管理層	%	0.32
按性別劃分的受訓員工平均培訓時數⁹		
女性	小時	32.80
男性	小時	36.84
按僱傭類別劃分的受訓員工平均培訓時數¹⁰		
全職初級	小時	35.53
全職中級管理層	小時	21.49
全職高級管理層	小時	18.50
職業健康與安全		
因工死亡人數(2023年度、2022年度及2021年度)	人數	0
因工死亡比率(2023年度、2022年度及2021年度)	%	0
因工傷損失工作日	日數	0

⁸ 受訓員工百分比計算算式為：該類別受訓員工 ÷ 受訓員工總人數 × 100%

⁹ 受訓員工時數計算算式為：該類別受訓員工時數 ÷ 該類別員工人數 × 100%

¹⁰ 本集團於環境及社會關鍵績效指標中的表現。部份同比變幅與所呈列的數字直接計算的結果未必相等，因所呈列數據經四捨五入，但百分比變幅是以原始數據做計算。在個別情況下，該等百分比變幅數字之總和未必為100%

環境、社會及管治報告

附錄二：《環境、社會及管治報告指引》內容索引

指標內容		相關章節
環境範疇		
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排 污、有害及無害廢棄物的產生等的：
	(a) 政策；及	7. 綠色發展
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及 規例。	
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	7.1 溫室氣體排放管理
A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體 排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每 產量單位、每項設施計算）。	7.1 溫室氣體排放管理 附錄一：關鍵績效指標 數據表
A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適 用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	7.4 廢棄物管理
A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適 用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	7.4 廢棄物管理 附錄一：關鍵績效指標 數據表
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目 標所採取的步驟。	7.1 溫室氣體排放管理 7.2 綠色辦公
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述 所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採 取的步驟。	7.2 綠色辦公

指標內容		相關章節
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。
	A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。
A4：氣候變化	一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
社會範疇		
B1：僱傭	<p>一般披露</p> <p>有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例</p>	<p>6. 人才管理</p> <p>6.1 員工招聘</p>
B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	附錄一：關鍵績效指標數據表
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄一：關鍵績效指標數據表
B2：健康與安全	<p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例</p> <p>的資料。</p>	6.2 健康及安全
B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	附錄一：關鍵績效指標數據表
B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄一：關鍵績效指標數據表
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	6.2 健康及安全

指標內容		相關章節
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：
	(a) 政策；及	4.3 信息安全 4.1 商業道德
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例	
	的資料。	
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本集團業務不涉及產品回收
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	5.1 客戶溝通
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	4.4 保護知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	5.2 客戶服務
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	4.3 信息安全

指標內容		相關章節	
B7：反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	
		(a) 政策；及	
		(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例	
		的資料。	
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	4.2 廉潔建設	
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	4.2 廉潔建設	
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	4.2 廉潔建設	
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	
	B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	8. 貢獻社區
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	8. 貢獻社區

獨立核數師報告



致東原仁知城市運營服務集團股份有限公司之股東

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

本所(以下簡稱「我們」)已審核東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第112至220頁的綜合財務報表,包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表,及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

我們認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況,及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他道德責任。我們相信,我們獲取的審核證據是充分、適當的,為發表意見提供了基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項乃於我們整體審核綜合財務報表及達致我們的意見時進行處理的，且我們不會對這些事項提供單獨的意見。

評估商譽及客戶關係的潛在減值

請參閱綜合財務報表附註17。

於2023年12月31日，貴集團分別為人民幣188,907,000元及人民幣71,474,000元的商譽及客戶關係分配至現金產生單位（「現金產生單位」），即湖北中禾世紀物業管理有限公司（「湖北中禾」）、重慶盛都物業管理有限公司（「重慶盛都」）、皆斯內物業管理服務有限公司（「皆斯內」）、廣西東原盛康後勤管理服務有限公司（「廣西盛康」）、綿陽市瑞升物業服務有限責任公司（「綿陽瑞升」）、湖南金典物業管理有限公司（「湖南金典」）及浙江中都物業管理有限公司（「浙江中都」）。

商譽及客戶關係的減值評估由管理層進行。分配至湖北中禾、重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都分別經營的物業管理業務的資產可收回金額由管理層根據使用價值計算釐定。

使用價值乃透過編製貼現現金流量預測估計。編製貼現現金流量預測涉及管理層作出重大判斷，尤其是在預測未來收益、未來毛利率及未來經營及行政開支以及釐定所應用的長期增長率及貼現率方面。

由於根據上述基準釐定的現金產生單位的可收回金額高於賬面值，故截至2023年12月31日止年度並無確認商譽及客戶關係的減值虧損。

我們將評估商譽及客戶關係的潛在減值識別為關鍵審核事項，原因是管理層編製的減值評估較為複雜，在釐定假設（尤其是所應用的長期增長率及貼現率）時涉及重大判斷，並可能受到管理層偏見的影響。

獨立核數師報告

我們的回應

我們就評估商譽及客戶關係潛在減值執行的程序包括：

- (i) 評估管理層對現金產生單位的識別及主要假設以及商譽、客戶關係的金額及分配至現金產生單位的資產；
- (ii) 讓我們的獨立合資格估值專家協助我們參考現行會計準則的規定，評估管理層編製貼現現金流量預測所採用的方法；
- (iii) 將貼現現金流量預測中使用的重大輸入數據（包括未來收益、未來毛利率以及未來經營及行政開支）與董事會批准的財務預算、行業報告及報告日期後簽署的協議（如有）中的相關數據進行比較；
- (iv) 將上一年度編製的貼現現金流量預測所用的重大輸入數據（如適用）與本年度的表現進行比較，以評估上一年度的貼現現金流量預測的準確性，並向管理層查詢所發現的任何重大差異的原因；
- (v) 以其他類似物業管理公司為基準，評估貼現現金流量預測所用的長期增長率及貼現率；
- (vi) 獲取管理層編製的貼現現金流量預測中所採用的關鍵假設的敏感性分析，並考慮對年內減值支出的影響以及是否存在任何管理層偏見跡象；及
- (vii) 參考現行會計準則的規定，考慮綜合財務報表中有關商譽及客戶關係減值評估的披露，包括主要假設及對該等假設變動的敏感度。

貿易應收款項及應收票據的減值評估

請參閱綜合財務報表附註22。

於2023年12月31日，貴集團貿易應收款項及應收票據總額為人民幣680,743,000元，就此計提虧損撥備人民幣43,282,000元。於2023年12月31日，貴集團貿易應收款項及應收票據的賬面淨值佔貴集團總資產約45.7%。

貴集團的貿易應收款項及應收票據虧損撥備採用簡化方法計算預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」），其按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量。此方法乃基於管理層對貿易應收款項及應收票據的估計虧損率。估計虧損率考慮貿易應收款項及應收票據的賬齡、逾期結餘及有關債務人還款能力及意向的資料，以及違約率的歷史數據及前瞻性資料。此外，未償還結餘重大的貿易應收款項及應收票據就預期信貸虧損作個別評估，逾期結餘的估計虧損率、有關債務人支付能力及意圖的資料以及違約率的過往數據就前瞻性資料作出調整。

管理層於評估預期信貸虧損模式項下貿易應收款項及應收票據的虧損撥備時須運用判斷。債務人向貴集團還款的能力取決於貿易應收款項及應收票據的信貸風險特徵以及涉及固有不确定性的市況。

我們將貿易應收款項及應收票據的虧損撥備識別為關鍵審核事項，原因為評估貿易應收款項及應收票據能否收回存在固有不确定性，且評估預期信貸虧損需要管理層作出判斷。

我們的回應

我們就管理層對貿易應收款項及應收票據的減值評估執行的程序包括：

- (i) 了解及評估管理層有關信貸控制、收債及計算預期信貸虧損的關鍵控制；
- (ii) 透過抽樣比較個別項目的詳情與相關發票，根據信貸風險特徵及逾期天數評估貴集團的貿易應收款項及應收票據賬齡報告；
- (iii) 了解管理層計量貿易應收款項及應收票據結餘的預期信貸虧損的方法的基礎，並於必要時與我們自己的外部估值專家合作，通過檢查管理層用於形成該等判斷的資料，評估管理層的虧損撥備估計的合理性，包括測試歷史違約數據的準確性，評估歷史虧損率是否根據當前經濟狀況及前瞻性資料進行適當調整；及
- (iv) 抽樣檢查貿易應收款項及應收票據的後續結算以審閱預期信貸虧損的合理性。

獨立核數師報告

年報的其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營的會計基準，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行彼等在此方面的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目的，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們按照我們的委聘條款僅向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周德升

執業證書編號P04659

香港，2024年3月20日

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33(a))
收益	7	1,483,834	1,349,412
銷售成本	7,8	(1,272,057)	(1,070,900)
毛利		211,777	278,512
銷售及營銷開支	8	(37,026)	(32,253)
行政開支	8	(154,771)	(149,074)
金融資產減值虧損淨額	40(b)	(9,248)	(24,079)
其他收入	10	7,461	18,944
其他(虧損)/收益淨額	11	(927)	9,270
經營利潤		17,266	101,320
融資收入		789	290
融資成本		(840)	(536)
融資成本淨額	12	(51)	(246)
分佔按權益法入賬的投資業績	19	7,506	6,931
除所得稅開支前利潤		24,721	108,005
所得稅開支	13	(2,799)	(16,052)
年內利潤		21,922	91,953
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		2,955	3,439
		21,922	91,953
		人民幣元	人民幣元
每股盈利			
— 基本	14	0.28	1.44
— 攤薄	14	0.28	1.44

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33(a))
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	30,993	34,408
使用權資產	18	15,471	8,048
無形資產	17	273,498	280,474
遞延所得稅資產	32	19,560	13,143
長期預付款項	24	4,324	4,216
合約成本	7(e)	13,984	11,819
按權益法入賬的投資	19	20,705	19,774
		378,535	371,882
流動資產			
合約資產	7(a)	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	22	674,529	599,334
存貨	23	43,046	40,032
預付款項	24	30,590	27,042
應收即期所得稅		1,372	619
受限制現金	25	352	670
現金及現金等價物	25	255,368	221,739
		1,016,596	898,892
流動負債			
貿易應付款項	30	292,664	258,888
借款	31	9,262	—
應計費用及其他應付款項	30	280,575	264,093
合約負債	7(a)	280,579	228,604
租賃負債	18	5,967	4,148
按公平值計入損益的金融負債	40	1,000	2,000
即期所得稅負債		4,514	8,162
		874,561	765,895
流動資產淨值		142,035	132,997
資產總值減流動負債		520,570	504,879

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33(a))
非流動負債			
租賃負債	18	9,495	4,027
按公平值計入損益的金融負債	40	1,000	2,000
遞延所得稅負債	32	16,636	15,191
		27,131	21,218
資產淨值		493,439	483,661
資本及儲備			
股本	27	66,991	66,991
儲備	28	229,085	218,427
保留盈利		176,206	177,123
本公司擁有人應佔權益		472,282	462,541
非控股權益	34	21,157	21,120
權益總額		493,439	483,661

第112頁至第220頁的綜合財務報表已於2024年3月20日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

張愛明
董事

范東
董事

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔				非控股權益 (附註34) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 (附註27) 人民幣千元	儲備 (附註28) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2021年12月31日的結餘	50,000	85,692	113,530	249,222	8,830	258,052
共同控制下的業務合併	-	2,000	(6,044)	(4,044)	-	(4,044)
於2022年1月1日 (經調整)	50,000	87,692	107,486	245,178	8,830	254,008
年內利潤及全面收入總額	-	-	88,514	88,514	3,439	91,953
因業務合併增加的非控股權益	-	-	-	-	10,895	10,895
向非控股權益分派股息	-	-	-	-	(2,044)	(2,044)
於上市後發行新股份	16,667	150,727	-	167,394	-	167,394
於上市後發行新股份應佔的開支	-	(45,808)	-	(45,808)	-	(45,808)
共同控制下的業務合併 (附註33(a))	-	4,006	-	4,006	-	4,006
就首次公開發售行使超額配股權	324	2,933	-	3,257	-	3,257
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	18,877	(18,877)	-	-	-
於2022年12月31日 (經重列) 及2023年1月1日	66,991	218,427	177,123	462,541	21,120	483,661
年內利潤及全面收入總額	-	-	18,967	18,967	2,955	21,922
就一間附屬公司與非控股權益的其他交易	-	89	-	89	(89)	-
於一間附屬公司的擁有權權益變動 而控制權不變	-	-	-	-	100	100
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	10,512	(10,512)	-	-	-
非控股權益向一間附屬公司注資	-	-	-	-	175	175
向非控股權益分派股息	-	-	-	-	(2,924)	(2,924)
確認為分派的股息 (附註15)	-	-	(9,379)	(9,379)	-	(9,379)
收購於一間附屬公司的非控股權益	-	64	-	64	(64)	-
出售一間附屬公司	-	(7)	7	-	(116)	(116)
於2023年12月31日	66,991	229,085	176,206	472,282	21,157	493,439

綜合現金流量表

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)
經營活動所得現金流量			
經營產生的現金	35(a)	69,683	35,634
已付所得稅，淨額		(12,278)	(8,051)
經營活動所得現金淨額		57,405	27,583
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備	16	(13,302)	(23,206)
購買無形資產	17	(6,090)	(6,133)
出售物業、廠房及設備所得款項		562	198
註銷聯營公司所得款項		–	274
已收合營企業股息		3,699	4,009
於合營企業及聯營公司的投資	19	–	(6,480)
受限制現金增加	25	318	(670)
就收購一間附屬公司支付或然代價		(2,000)	(2,000)
收購附屬公司的付款，扣除所收購的現金及現金等價物		–	(118,721)
投資活動所用現金淨額		(16,813)	(152,729)
融資活動所得現金流量			
已付股東股息		(9,379)	(45,267)
其他貸款所得款項	35(b)	4,000	–
銀行貸款所得款項	35(b)	5,262	–
償還自關聯方的墊款	35(b)	–	(363)
非控股權益向一間附屬公司注資		175	–
支付上市開支		–	(24,288)
已付利息		(840)	(536)
租賃付款的本金部分	35(b)	(6,181)	(4,226)
於上市後發行新普通股所得款項		–	170,651
融資活動(所用)／所得現金淨額		(6,963)	95,971

綜合現金流量表

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)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		33,629	(29,175)
年初的現金及現金等價物		221,739	250,914
年末的現金及現金等價物		255,368	221,739
現金及現金等價物的結餘分析：			
受限制現金	25	352	670
銀行結餘及現金	25	255,368	221,739
		255,720	222,409

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33(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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(b) 已頒布但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒布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。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(b) 已頒布但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則（續）

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。

(c) 香港會計師公會就香港強積金與長期服務金抵銷機制之會計影響發出之新指引

於2022年6月，《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「**修訂條例**」）刊憲。修訂條例廢除以強制性公積金（「**強積金**」）計劃僱主強制性供款之累算權益抵銷遣散費（「**遣散費**」）及長期服務金（「**長期服務金**」）之安排（「**廢除安排**」）。其後，香港特別行政區政府宣佈，廢除安排將於2023年5月1日（「**轉制日**」）生效。

以下主要變動將自轉制日起生效：

- 僱主強積金供款所產生之累算權益不可用於抵銷轉制日後受僱期間之長期服務金／遣散費。
- 轉制前之長期服務金／遣散費以緊接轉制日前最後一個月之薪金計算，而非以終止受僱當日之最後一個月薪金計算。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(c) 香港會計師公會就香港強積金與長期服務金抵銷機制之會計影響發出之新指引（續）

由於抵銷來自僱主強制性強積金供款及其長期服務金義務的應計利益之會計處理相當複雜，以抵銷機制之列賬可因廢除安排而變得重大，香港會計師公會於2023年7月發表《香港取消強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》（「該指引」），為抵銷機制及廢除安排之會計處理提供指引。香港會計師公會總結，抵銷機制有兩種可接受之會計處理方法：

- 方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期抵銷之款額入賬列作視作僱員對僱員長期服務金福利之供款
- 方法2：將僱主之強積金供款及抵銷機製作為長期服務金義務之供款機制處理。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度，本集團在強積金與長期服務金抵銷機制下預期抵銷前的長期服務金負債並不重大。此指引對本集團綜合財務報表並無重大影響。

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布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（「聯交所」）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。

3. 編製基準 (續)

(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入表、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」）頒布的香港會計指引第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. 重大會計政策

(a) 綜合基準

當本公司對被投資方具控制權時，其被分類為附屬公司。當本公司可對被投資方行使權力、來自被投資方可變回報的風險或權利，及利用其權力影響該等可變回報的能力時，即本公司控制被投資方。當有事實及情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

附屬公司的財務報表自取得控制權當日起計入綜合財務報表，直至失去控制權當日止。

(b) 共同控制下的業務合併

綜合財務報表納入共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行綜合入賬。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(b) 共同控制下的業務合併 (續)

綜合損益及其他全面收入表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

(c) 聯營公司

在本集團有權力參與(但非控制)另一實體的財務及經營決策的情況下,該實體乃分類為聯營公司。聯營公司初步於綜合財務狀況表內按成本確認。此後聯營公司乃採用權益法入賬,其中本集團應佔的收購後損益及其他全面收入於綜合損益及其他全面收入表確認(惟虧損超過本集團於聯營公司的權益除外,除非有責任填補該等虧損)。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅限於不相關投資者於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司利潤及虧損與聯營公司的賬面值對銷。

倘客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值,則投資的賬面值按照與測試其他非流動金融資產相同的方式進行減值測試。

(d) 合營企業

當有合約安排賦予本集團及至少一名其他訂約方對相關活動之共同控制權時,本集團為合營安排之訂約方。共同控制乃根據控制附屬公司之相同原則予以評估。

倘有客觀證據顯示於合營企業的投資出現減值,則投資的賬面值按照與測試其他非流動金融資產相同的方式進行減值測試。

本集團按與於聯營公司的投資(附註4(c))相同之方式將其於合營企業的投資入賬。

4. 重大會計政策 (續)

(e) 外幣換算

本集團各實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於本集團的所有資產及營運均位於中國，故綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈報貨幣。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內採用直線法分攤其成本至其剩餘價值計算，或倘為租賃裝修，則按以下較短租期計算：

樓宇	10至30年
電子設備	3至10年
傢俱及裝置	3至10年
車輛	5至10年
租賃裝修	可使用年期或租賃期

業務收購所得物業、廠房及設備於剩餘可使用年期內折舊。

資產之剩餘價值及可使用年期會於各報告年度結束時審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註4(i))。

出售收益或虧損透過比較所得款項與賬面值釐定並於綜合損益及其他全面收入表內「其他(虧損)/收益，淨額」中確認。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(g) 無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司之商譽計入無形資產。

商譽不予攤銷，惟每年作減值測試，或倘事實或情況有變表明可能出現減值時，則會進行更頻繁測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至各現金產生單位（「**現金產生單位**」）或至預期將受惠於商譽出現的合併協同效益的現金產生單位組別。商譽於低於經營分部層面的附屬公司層面進行分配及監管（附註6）。

包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（為使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者）可資比較。任何減值會即時確認為開支，且其後不會撥回（附註4(h)）。

(b) 客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。合約客戶關係具有有限可使用年期，以及按成本減去累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法按客戶關係的預期使用期限8至10年（參考現有條件及續訂物業管理合約的可能性及行業經驗釐定）計算。

(c) 軟件

收購所得的計算機軟件授權按收購及投入使用具體軟件產生的成本進行資本化。該等成本於估計可使用年期5年內攤銷。

4. 重大會計政策 (續)

(h) 非金融資產減值

商譽和可使用年期無限的無形資產無需進行攤銷並且需每年進行一次減值測試。倘有任何事件或情況的變化顯示商譽和可使用年期無限的無形資產可能減值，則需要更頻繁的進行減值測試。對其他資產，倘有事件或情況的變化顯示賬面價值可能無法收回，應對其進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，資產按可與其他現金流分開辨認的最小層次現金流量進行分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。非金融資產(商譽除外)的減值乃於各報告期末就減值是否可能撥回進行檢討。

(i) 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 隨後按公平值計量(通過其他全面收入(「其他全面收入」)或通過損益)之金融資產；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。按公平值計量之資產之收益或虧損將計入損益或其他全面收入。就於債務工具的投資而言，其將視乎持有投資的業務模式而定。就並非持作買賣的股本工具投資而言，其將視乎本集團於初步確認時有否作出不可撤回之選擇將股本投資按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)列賬而定。

當且僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉移時，則終止確認金融資產。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(i) 金融資產 (續)

(c) 計量

於初步確認時，本集團按金融資產的公平值（就並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產而言）收購金融資產直接產生的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產交易成本於損益內支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量分類：

攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認的任何收益或虧損直接於損益中確認並於「其他（虧損）／收益，淨額」中呈列，連同匯兌收益及虧損。減值虧損於全面收入表中呈列為單獨項目。

按公平值計入損益：未達按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準的資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間於「其他收益／（虧損），淨額」中列報淨額。

權益工具

初步確認並非持作買賣的權益投資時，本集團可選擇不可撤銷地在其他全面收入中呈列投資公平值的其後變動。此選擇是視乎每個投資的基礎而作出。按公平值計入其他全面收入的權益投資按公平值計量。股息收入在損益中確認，除非股息收入明確代表回收部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認，並不會重新分類至損益。所有其他權益工具分類為按公平值計入損益，當中公平值、股息及利息收入的變動在損益中確認。

4. 重大會計政策 (續)

(i) 金融資產 (續)

(d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬之債務工具有關之預期信貸虧損。所應用之減值方法取決於是否出現信貸風險重大增幅。本附註40(b)詳述本集團釐定信貸風險是否存在重大增幅的方法。

就合約資產、貿易應收款項及應收票據而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期虧損須自初始確認應收款項時予以確認，更多詳情請參閱附註40(b)。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項的信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

(j) 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

貿易應收款項及應收票據指於日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營周期內)收回貿易應收款項、應收票據及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關本集團貿易應收款項、應收票據及其他應收款項入賬法之更多詳情請參閱附註22，以及有關本集團貿易應收款項、應收票據及其他應收款項減值政策的描述請參閱附註40(b)。

(k) 存貨

存貨指停車位，而耗材則按成本與可變現淨值之較低者列賬。購買存貨的成本乃於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去適用可變銷售開支。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(l) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指於財政年度結束前向本集團提供的未付款貨品及服務之負債。該等金額無抵押。貿易及其他應付款項乃呈列為流動負債，除非應付款項於報告期後12個月內未到期。該等款項初始以其公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

(m) 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款隨後按攤銷成本入賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利息法於借款年度於綜合損益及其他全面收入表中確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額，在損益確認為「其他收入」或「融資成本」。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告年度結束起計最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

4. 重大會計政策 (續)

(n) 即期及遞延所得稅

本期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區之適用所得稅稅率就即期應課稅收入支付之稅項，而該開支或抵免會因暫時差額及未動用稅項虧損所引致之遞延稅項資產及負債變動而作出調整。除與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目相關外，稅項於綜合全面收入表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支以本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒布或實質已頒布之稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋之情況評估報稅表狀況，並按預期支付予稅務機關之適當數額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅使用負債法就資產和負債的稅基與其在綜合財務報表之賬面值的暫時性差額確認。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於很可能出現未來應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會確認遞延所得稅資產。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(n) 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

外部基準差額

對於投資附屬公司、聯營公司和合營安排產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟本集團控制暫時性差額撥回時間，且暫時性差額在可見將來很可能不會撥回時的遞延所得稅負債，則作別論。本集團通常不能控制聯營公司的暫時性差額撥回。僅於訂立協議令本集團能在可見將來控制暫時性差額撥回時，不會就聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

僅於暫時性差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

當有可依法強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及同一稅務機關對有意以淨額基準償還結餘的應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(o) 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假)並按結算有關負債之預期金額計量。負債於綜合財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

4. 重大會計政策 (續)

(o) 僱員福利 (續)

(b) 退休金責任

本集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，本集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，本集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與本集團資產彼此獨立。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(d) 花紅計劃

預期花紅成本在本集團現時因僱員提供的服務而有法定或推定的責任支付花紅，且該責任能夠可靠估計時確認為負債。利潤分享及花紅計劃的負債預期於一年內結算，按結算時預期支付的金額計量。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(o) 僱員福利 (續)

(e) 離職福利

離職福利於本集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

(p) 以股份為基礎的付款

迪馬實業受限制股份及購股權計劃

根據迪馬實業受限制股份及購股權計劃授出的受限制股份及購股權的公平值確認為僱員福利開支，於權益中相應增加為儲備。將予支銷的總金額乃經參考所授出的受限制股份及購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件 (例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件 (例如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員在特定時期留任) 的影響；及
- 包括任何非歸屬條件 (例如僱員於特定時期保留或持有股份的規定) 的影響。

總開支於歸屬期內確認，即符合所有列明之歸屬條件之期間。於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修改其估計預期可予歸屬的受限制股份或購股權的數目。估計於各報告期末進行修改，調整於綜合全面收入表及權益中以股份為基礎的付款儲備內確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就有關股份確認的任何開支於沒收日期撥回。

4. 重大會計政策 (續)

(p) 以股份為基礎的付款 (續)

迪馬實業受限制股份及購股權計劃 (續)

註銷以股權結算以股份為基礎的付款被當作加速歸屬。以股份為基礎的付款開支的金額 (其已就餘下歸屬期所獲得的服務確認) 於註銷日期立即於損益賬扣除 (倘適用)。

(q) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需開支的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

(r) 收益確認

收益主要包括來自物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。

年內，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將物業管理服務、社區增值服務和非業主增值服務分類。

收益乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時 (或就此) 確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品及服務的控制權可能隨時間或在某時間點轉移。

倘合約涉及出售多種服務，交易價格根據其相對獨立售價分配至各項履約責任。倘獨立售價不可直接觀察得到，則根據預期成本加上利率或經調整市場評估法進行估計，取決於可觀察資料是否可得到。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(r) 收益確認 (續)

(a) 物業城市服務

物業城市服務指向住宅及非住宅物業提供物業管理服務(計入涉外、科技、醫療等綜合服務的除外)。物業城市服務所得收益於會計期間(本集團提供服務而客戶同時獲得服務並且消耗本集團履行履約責任時提供的利益)確認。

就物業城市服務而言，本集團按月為所提供的服務開具固定金額賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

就本集團按包幹制管理的物業所得的物業城市服務收益而言，其中本集團主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將已收或應收業主的費用確認為其收益，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就本集團按酬金制管理的物業所得的物業城市服務收益而言，其中本集團就安排及監查其他供應商向業主提供服務，將按已收或應收物業單位的總物業管理費的若干百分比計算的酬金確認為其收益。

(b) 美好生活服務

美好生活服務指社區活動策劃服務、管理及代理服務、公用設施維護服務以及其他美好生活服務。

本集團為住戶及物業開發商提供社區活動策劃服務。本集團亦提供管理及代理服務，主要包括停車位管理服務、停車位及物業銷售業務、物業租賃服務以及公共資源管理服務。此外，本集團向住戶及業主提供公用設施維護服務等其他美好生活服務。

本集團管理停車位以及代表物業開發商收取停車費，相關管理服務費按已收取停車費總額的預定百分比計算且與已完成的履約價值直接對應的金額按淨額基準確認為收益。

4. 重大會計政策 (續)

(r) 收益確認 (續)

(b) 美好生活服務 (續)

本集團向物業開發商提供停車位及物業銷售代理服務。由於本集團並非向客戶提供停車位及物業的主要責任人，故本集團作為代理服務的代理行事，而本集團並無存貨風險以及銷售停車位及物業的定價酌情權。本集團按淨額基準確認酬金，酬金按停車位及物業交付予客戶的售價的某一百分比計算。

本集團於停車場的控制權轉移至終端客戶前獲得停車場的控制權，因而本集團擔任若干區域停車場的銷售負責人。收益於停車場控制權轉移至客戶時確認。社區活動策劃服務的收益於提供有關服務時按總額基準確認。

本集團提供公共資源管理服務及活動策劃服務，其主要包括：投放廣告代理服務、租賃公共設施或區域予業主以及組織活動。本集團於提供服務時作為代理行事，按淨額基準確認酬金，酬金根據提供有關服務時協定的百分比由業主賺取的部分收入計算得出。

本集團向物業開發商提供有關涉及協助尋找租戶以及與潛在租戶協調的物業的房地產經紀服務。本集團於提供服務時按淨額基準以租金收入的固定百分比確認酬金。

其他美好生活服務主要包括向住戶或租戶提供的裝修管理服務、裝飾服務、水電及維護服務，所得收益於提供有關服務時就所提供的各項服務收取及確認。

(c) 涉外、科技、醫療等綜合服務

涉外、科技、醫療等綜合服務指涉外、醫療服務、協銷服務、前期規劃服務、數字化及智能化技術服務、維護及整改服務以及其他相關綜合服務。涉外、醫療服務指為外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施等非住宅物業提供的物業管理服務。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(r) 收益確認 (續)

(c) 涉外、科技、醫療等綜合服務 (續)

為外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供物業管理服務所得收益於與物業城市服務相同的會計期間確認。本集團按月為所提供的服務開具固定金額賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

協銷服務主要包括於物業開發早期階段向物業開發商提供展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務，每月基於實際提供的服務水平按預定價格開票及結算，並於提供相關服務時按總額基準確認收益。

本集團於物業建設之前或期間向物業開發商提供前期規劃及交付協助服務。本集團於建設完工時向物業開發商提供前介諮詢及檢驗服務。本集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以本集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額按總額基準確認為收益。

本集團向物業開發商提供數字化及智能化技術服務、維護及整改服務。本集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以本集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

其他相關綜合服務指其他額外定製服務。本集團於提供相關服務時確認收益。

(d) 租金收入

租賃公寓所得租金收入按直線基準於租期內在綜合損益及其他全面收入表確認(附註4(t))。

4. 重大會計政策 (續)

(r) 收益確認 (續)

(e) 呈列有關客戶合約的資產及負債

當合約任何一方已履約，本集團於財務狀況表呈列合約為合約資產或合約負債，取決於本集團履約與客戶付款之間的關係。

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

獲取合約所產生的增量成本(如可收回)會於確認相關收益時資本化及列作資產，並在其後攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則本集團採用可行權宜方法，將取得合約發生的增量成本即時確認為開支。

(s) 利息收入

按公平值計入損益的金融資產所得利息收入計入該等資產的公平值收益/(虧損)淨額。按攤銷成本計量並使用實際利息法計算的金融資產的利息收入於損益確認為「其他收入」的一部分。

倘利息收入賺取自持作現金管理的金融資產，則呈列為「融資收入」。任何其他利息收入計入「其他收入」。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

4. 重大會計政策 (續)

(t) 租賃

本集團作為承租人租賃公寓，其後作為出租人出租予客戶。本集團亦租賃辦公樓宇及其他設備作自用。公寓的租賃合約通常設置固定期間5至10年。辦公樓宇及設備的租賃合約通常設置固定期間2至3年。租賃條款乃按個別基準磋商，包含眾多不同條款及條件。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃獎勵

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行折現。倘無法輕易確定該利率 (為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件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。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；及
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期 (以較短者為準) 按直線法計算折舊。

短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內 (通常定期為1至2年) 確認為收入 (附註4(r))。

4. 重大會計政策 (續)

(u) 政府補貼

若有合理保證將獲政府補貼且本集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公平值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間於損益內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

(v) 關聯方

(a) 倘一名人士或該人士的近親家庭成員符合以下條件，則其與本集團有關聯：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理人員。

(b) 倘符合以下任何條件，則實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體屬本集團或與本集團有關聯的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)指明的人士對該實體有重大影響或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。
- (viii) 實體或者構成集團的成員公司，向本集團或者本集團的母公司提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

5. 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應收款項、應收票據及其他應收款項以及相關減值虧損的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據詳情披露於附註40(b)。

(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)

本集團根據附註4(g)(a)及附註4(g)(b)所述的會計政策，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。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響的詳情披露於附註17。

5. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(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17)。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(附註40)。

有關上述項目公平值計量的更多詳情，請參閱適用附註。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

5. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(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。

6. 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。

為了更能辨識收益種類，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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

7. 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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

7. 收益 (續)

(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
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
	280,579	228,604

(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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

7. 收益 (續)

(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	—	—%	206	1%
	<u>17,569</u>		<u>14,172</u>	

7. 收益 (續)

(d) 未履行的履約責任 (續)

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

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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

8. 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17)	13,066	10,364
核數師薪酬		
一審計服務	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16)	16,206	12,363
使用權資產折舊 (附註18)	6,032	4,709
僱員福利開支 (附註9)	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 (附註23)	1,333	4,775
安保費用	175,366	128,098
短期租賃開支 (附註18)	11,478	11,843
差旅及招待費用	13,448	11,718
公用事業	60,766	45,946
	1,463,854	1,252,227

9. 僱員福利開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
工資及薪金	572,279	501,603
花紅	-	-
養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險(a)	84,066	77,231
其他僱員福利(b)	52,906	49,570
	709,251	628,404

- (a) 本公司及本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府管理和運作的定額供款退休計劃及住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本公司及本集團中國附屬公司按當地市政府協定的平均僱員薪金的若干百分比計算的金額向計劃供款，以為僱員的退休福利、住房公積金、醫療保險及其他社會保險提供資金。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅、交通津貼及其他津貼。
- (c) 五名最高薪酬人士

本集團酬金最高的五名人士包括董事張愛明先生、范東先生及衡清達先生* (其酬金分別反映於附註38所呈列的截至2023年及2022年12月31日止年度的分析中)。本年度，剩餘非董事最高薪酬人士的薪酬詳情載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金	4,042	3,493
花紅	-	-
養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	332	145
	4,374	3,638

* 衡清達先生於2022年10月31日辭任本公司執行董事。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

9. 僱員福利開支 (續)

非董事最高薪酬人士的酬金屬於以下範圍：

	2023年	2022年
酬金範圍		
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
	<u>3</u>	<u>2</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，五名最高薪酬人士概無放棄或已同意放棄任何酬金，亦無自本集團收取任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

10. 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	<u>7,461</u>	<u>18,944</u>

政府補貼主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵。

11. 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33(b))	—	3,174
其他	(675)	(19)
	<u>(927)</u>	<u>9,270</u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

12. 融資成本淨額

融資收入：

— 銀行利息收入

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 (附註18)

融資成本淨額

2023年
人民幣千元

2022年
人民幣千元
(經重列)

789

290

(166)

—

(161)

(97)

(513)

(439)

(840)

(536)

(51)

(246)

13. 所得稅開支

即期稅項—中國企業所得稅 (「中國企業所得稅」)

— 本年度

— 上年度撥備不足

遞延所得稅 (附註32)

— 於本年度計入

2023年
人民幣千元

2022年
人民幣千元
(經重列)

6,703

22,121

1,068

1,087

7,771

23,208

(4,972)

(7,156)

2,799

16,052

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

13. 所得稅開支 (續)

本集團除所得稅前利潤與按中國(本集團主要經營地點)之稅率計算之理論稅項差異如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅開支前利潤	24,721	108,005
減：分佔按權益法入賬之投資業績，扣除稅項	(7,506)	(6,931)
	17,215	101,074
按適用於企業所得稅利潤的實際稅率計算的稅項開支	4,304	25,269
以下各項稅收效應：		
— 一部分附屬公司的優惠稅率的影響	(8,235)	(12,103)
— 不可用作扣稅的開支	1,131	917
— 毋須課稅的收入	—	(694)
— 未確認暫時差額的稅收影響	4,531	1,576
— 以往年度撥備不足	1,068	1,087
年內稅項開支	2,799	16,052

本集團就中國的經營作出的所得稅撥備已根據有關現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。本集團位於中國西部城市的若干附屬公司按15%的優惠所得稅稅率繳稅。本集團的若干附屬公司為小微企業，須按優惠稅率20%或視作優惠利潤率10%繳稅。

14. 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。

14. 每股盈利 (續)

(a) 基本 (續)

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)	66,991	61,475
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。

15. 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	<u>9,379</u>	-

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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

16. 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	479	11,689	1,180	6,464	11,181	30,993
於2022年12月31日(經重列)	500	12,488	1,262	4,845	15,313	34,408

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

16. 物業、廠房及設備 (續)

折舊費用於綜合全面收入表以下類別中扣除 (附註8)：

	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
	16,206	12,363

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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

17. 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係(a) 人民幣千元	商譽(b) 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
於2022年12月31日(經重列)	12,419	95,588	188,907	296,914
添置	6,090	–	–	6,090
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
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
於2023年12月31日	5,392	24,114	–	29,506
賬面值				
於2023年12月31日	13,117	71,474	188,907	273,498
於2022年12月31日(經重列)	9,137	82,430	188,907	280,474

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33(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。

17. 無形資產 (續)

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，安排於附註33(b)詳述。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。

截至2023年及2022年12月31日止年度，無形資產攤銷費用人民幣13,066,000元及人民幣10,364,000元分別於綜合損益及其他全面收入表的「行政開支」中扣除(附註8)。

(a) 客戶關係

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
湖北中禾世紀物業管理有限公司(「湖北中禾」)	731	866
重慶盛都物業管理有限公司(「重慶盛都」)	1	2
皆斯內物業管理服務有限公司(「皆斯內」)	15,438	18,525
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司(「廣西盛康」)	8,126	9,751
綿陽瑞升	6,402	7,178
湖南金典	14,766	17,038
浙江中都	26,010	29,070
	71,474	82,430

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試

於2023年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元、人民幣13,425,000元、人民幣6,472,000元、人民幣41,041,000元及人民幣64,665,000元已分配予重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都的現金產生單位進行減值測試。管理層對商譽進行了減值評估。由重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

17. 無形資產 (續)

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試 (續)

管理層根據以下釐定分配予上述各主要假設的值：

預測期內收益的複合年增長率	五年預測期間的平均年增長率；根據過往表現及管理層對市場發展的預期
毛利率(佔收益百分比)	根據過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於推斷預算期外現金流量的加權平均增長率。有關比率與行業報告所載預測相符。
稅前折現率	反映相關實體的特定風險。

下表載列管理層於2023年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2023年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康	綿陽瑞升	湖南金典	浙江中都
預測期內收益的複合年增長率						
長率	1.00%	10.00%	15.00%	16.00%	9.29%	1.00%
毛利率(佔收益百分比)	20.00%	16.00%	12.00%	20.60%	16.58%	14.00%
長期增長率	2.22%	2.22%	2.22%	2.22%	2.22%	2.22%
稅前折現率	16.32%	20.15%	7.73%	39.05%	13.00%	14.34%

於2023年12月31日，根據使用價值計算，重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都的可收回金額為人民幣1,800,000元、人民幣105,500,000元、人民幣68,300,000元、人民幣41,000,000元、人民幣79,300,000元及人民幣123,600,000元，其賬面值為人民幣1,072,000元、人民幣80,845,000元、人民幣24,283,000元、人民幣13,369,000元、人民幣62,158,000元及人民幣91,339,000元，因此可收回金額超出其賬面值的部分分別為人民幣728,000元、人民幣24,655,000元、人民幣44,017,000元、人民幣27,631,000元、人民幣17,142,000元及人民幣32,261,000元。

17. 無形資產 (續)

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試 (續)

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2023年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算(將除去餘額)的變動：

2023年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康	綿陽瑞升	湖南金典	浙江中都
年收益增長率	-1.00%	-0.46%	-1.33%	-6.07%	-0.68%	-1.04%
毛利率(佔收益百分比)	-3.80%	-1.62%	-4.73%	-15.88%	-2.35%	-4.04%
稅前折現率	+5.54%	+4.46%	+20.98%	+192.38%	+3.35%	+5.37%

於2022年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元、人民幣13,425,000元、人民幣6,472,000元、人民幣41,041,000元及人民幣64,665,000元已分配予重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都的現金產生單位進行減值測試。管理層對商譽進行了減值評估。由重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

下表載列管理層於2022年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2022年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康	綿陽瑞升	湖南金典	浙江中都
預測期內收益的複合年增長率	0.40%	8.35%	6.31%	3.19%	1.19%	0.17%
毛利率(佔收益百分比)	12.00%	18.63%	16.0%	22.01%	26.16%	14.01%
長期增長率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
稅前折現率	17.71%	21.28%	17.22%	26.24%	26.16%	15.42%

於2022年12月31日，根據使用價值計算，重慶盛都、皆斯內、廣西盛康、綿陽瑞升、湖南金典及浙江中都的可收回金額為人民幣1,351,000元、人民幣83,568,000元、人民幣59,050,000元、人民幣20,220,000元、人民幣64,704,000元及人民幣97,138,000元，其賬面值為人民幣1,064,000元、人民幣82,546,000元、人民幣27,646,000元、人民幣14,901,000元、人民幣61,976,000元及人民幣95,537,000元，因此可收回金額超出其賬面值的部分分別為人民幣287,000元、人民幣1,022,000元、人民幣31,404,000元、人民幣5,319,000元、人民幣2,728,000元及人民幣1,601,000元。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

17. 無形資產 (續)

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試 (續)

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2022年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算(將除去餘額)的變動：

2022年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康	綿陽瑞升	湖南金典	浙江中都
年收益增長率	-2.50%	-0.08%	-6.43%	-6.43%	-0.33%	-0.24%
毛利率(佔收益百分比)	-1.32%	-0.07%	-4.14%	-4.34%	-0.41%	-0.17%
稅前折現率	+6.86%	+0.34%	+27.66%	+122.53%	+1.34%	+0.60%

根據於2023年及2022年12月31日對商譽減值作出的淨空評估，本公司董事相信關鍵假設的任何合理可能變動將不會導致商譽減值撥備。

18. 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額

綜合財務狀況表顯示以下與租賃有關的金額：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產		
辦公樓	15,323	7,710
設備及其他	148	338
	15,471	8,048
租賃負債		
流動	5,967	4,148
非流動	9,495	4,027
	15,462	8,175

18. 租賃 (續)

(b) 於綜合損益及其他全面收入表確認的金額

綜合損益及其他全面收入表顯示以下與租賃有關的金額：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊費用 (附註8)		
辦公樓	5,842	4,577
設備及其他	190	132
	<u>6,032</u>	<u>4,709</u>
利息開支 (附註12)	513	439
與短期租賃有關的開支 (計入銷售成本及行政開支) (附註8)	11,478	11,843

(c) 於綜合現金流量表確認的金額

截至2023年及2022年12月31日止年度，租賃付款本金部分的現金流出總額分別為人民幣6,181,000元及人民幣4,226,000元。

19. 按權益法入賬的投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	19,774	24,118
於合營企業及聯營公司之投資	-	6,480
註銷聯營公司	-	(274)
應佔合營企業及聯營公司的稅後利潤	7,506	6,931
股息分派	(6,575)	(8,453)
控制權變動	-	(9,028)
年末	<u>20,705</u>	<u>19,774</u>

下文列示的合營企業及聯營公司的股本僅包含普通股，且由本集團直接持有。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

19. 按權益法入賬的投資 (續)

合營企業及聯營公司於2023年及2022年12月31日止年度的投資性質：

實體名稱	附註	營業地點/ 註冊成立國家	擁有權益百分比		關係的性質	計量方法
			2023年	2022年		
成都九聯東原城市管理服務有限公司 (「成都九聯」)	a	四川/中國	51%	51%	合營企業	權益法
成都龍興東原物業服務有限公司 (「成都龍興」)	b	四川/中國	51%	51%	合營企業	權益法
重慶旭原天澄物業管理有限公司 (「旭原天澄」)	c	重慶/中國	49%	49%	合營企業	權益法
昆明高新東原智慧城市服務有限公司 (「昆明東原」)	d	雲南/中國	48%	48%	聯營公司	權益法
山東東原智慧城市服務有限公司 (「山東東原」)	e	山東/中國	51%	51%	合營企業	權益法
西安東原奧暉物業服務有限公司 (「東原奧暉」)	f	山西/中國	-	36%	聯營公司	權益法

附註a：成都九聯由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方成都海科資產管理有限公司於2021年10月成立。

附註b：成都龍興由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方成都濠江投資集團有限公司於2022年3月成立。

附註c：旭原天澄由本公司及獨立第三方上海永升物業管理有限公司於2016年3月成立。

附註d：昆明東原由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方昆明高新產業發展有限公司於2021年12月成立。

附註e：山東東原由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方威海市齊盾保安服務有限公司及長江協同創新科技研究院(蘇州)有限公司於2021年11月成立。

附註f：東原奧暉由本公司附屬公司重慶新東原與外部第三方牛長宇先生及劉瓊女士於2020年10月成立。其於2023年3月正式註銷。

所有合營企業及聯營公司均主要從事提供物業城市服務。

於2023年及2022年12月31日，概無與本集團於其合營企業及聯營公司權益有關的承擔或或然負債。

有關重大合營企業及聯營公司的財務資料概要

下文載列採用權益法入賬的合營企業及聯營公司於2023年及2022年12月31日的財務資料概要。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

19. 按權益法入賬的投資 (續)

(a) 重大聯營公司及合營企業之財務資料概要：

(i) 旭原天澄

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	83,208	73,784
非流動資產	1,927	1,753
流動資產	<u>(63,732)</u>	<u>(53,348)</u>
資產淨值	<u>21,403</u>	<u>22,189</u>
年初的資產淨值	22,189	20,741
年內利潤	10,349	12,558
股息分派	<u>(11,135)</u>	<u>(11,110)</u>
年末的資產淨值	<u>21,403</u>	<u>22,189</u>
本集團分佔(%)	49%	49%
本集團分佔(金額)	<u>10,487</u>	<u>10,873</u>
賬面值	<u>10,487</u>	<u>10,873</u>
收益	62,914	63,460
年內稅後利潤	10,349	12,558
年內其他全面收入	<u>10,349</u>	<u>12,558</u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

19. 按權益法入賬的投資 (續)

(a) 重大聯營公司及合營企業之財務資料概要：(續)

(ii) 成都九聯

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	18,990	16,755
非流動資產	2,699	1,003
流動資產	<u>(11,748)</u>	<u>(8,321)</u>
資產淨值	<u>9,941</u>	<u>9,437</u>
年初的資產淨值	9,437	3,297
年內利潤	2,698	2,140
注資	–	4,000
股息分派	<u>2,194</u>	<u>–</u>
年末的資產淨值	<u>9,941</u>	<u>9,437</u>
本集團分佔(%)	51%	51%
本集團分佔(金額)	<u>5,070</u>	<u>4,813</u>
賬面值	<u>5,070</u>	<u>4,813</u>
收益	20,852	12,230
年內稅後利潤	2,698	2,140
年內其他全面收入	<u>2,698</u>	<u>2,140</u>

19. 按權益法入賬的投資 (續)

(b) 個別非重大聯營公司及合營企業之財務資料概要

除上文所披露合營企業的權益及資產外，本集團亦於若干個別非重大聯營公司及合營企業中擁有採用權益法入賬的權益。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於綜合財務報表內個別並不重大的聯營公司及合營企業的總賬面值	<u>5,148</u>	<u>4,088</u>
本集團聯營公司及合營企業的合併財務資料		
— 資產淨值	5,363	8,357
— 收益	28,258	12,462
— 年內除稅後／利潤(虧損)	2,126	(643)
— 全面收入總額	<u>2,126</u>	<u>(643)</u>

20. 附屬公司

本集團於2023年及2022年12月31日的主要附屬公司載列如下：

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司直接持有：						
重慶澄方家居裝飾工程有限公司	中國/重慶， 12/4/2019	-/10,000	100	100	裝飾服務	中國重慶
重慶東緯建築工程諮詢有限公司	中國/重慶， 1/7/2019	500/10,000	100	100	建築工程諮詢 服務	中國重慶

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

20. 附屬公司 (續)

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司直接持有：(續)						
重慶東原橙臻電子商務有限公司	中國/重慶， 6/9/2022	-/1,000	100	100	電子商務服務	中國重慶
重慶啟聘信息科技有限公司	中國/重慶， 11/3/2020	-/5,000	100	100	資訊科技服務	中國重慶
重慶新東原物業管理有限公司	中國/重慶， 24/9/2003	100,000/ 100,000	100	100	物業管理服務	中國重慶
重慶中行世嘉房地產經紀有限公司	中國/重慶， 12/3/2019	-/5,000	100	100	房地產營銷服務	中國重慶
上海原集文化發展有限公司	中國/上海， 26/9/2017	1,000/10,010	100	100	文化發展服務	中國上海
上海澄方物業服務有限公司	中國/上海， 13/5/2015	3,000/3,000	100	100	物業管理服務	中國上海
武漢中行世嘉房產經紀有限公司	中國/湖北， 13/7/2017	-/1,000	100	100	房地產營銷服務	中國湖北

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

20. 附屬公司 (續)

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司間接持有：						
成都原家房產經紀有限公司	中國/四川， 15/5/2023	-/500	100	-	房地產經紀服務	中國四川
成都原集社區服務有限公司	中國/四川， 4/7/2023	-/1,000	100	-	社區服務	中國四川
成都原亨企業經營管理有限公司	中國/四川， 28/10/2021	-/1,000	100	100	企業管理服務	中國四川
成都中行世嘉房產經紀有限公司	中國/四川， 9/5/2019	-/1,000	100	100	房地產經紀服務	中國四川
重慶皓銘機電工程有限公司	中國/重慶， 6/7/2018	1,000/ 10,000	100	100	建築服務	中國重慶
重慶東原城市管理服務有限公司	中國/重慶， 11/11/2020	-/5,000	51	51	物業管理服務	中國重慶
重慶東桂合物業管理有限公司	中國/重慶， 20/10/2017	1,000/1,000	100	100	物業管理服務	中國重慶
重慶萌前文化發展有限公司	中國/重慶， 11/8/2021	-/1,000	100	100	文化發展服務	中國重慶
重慶盛都物業管理有限公司	中國/重慶， 1/11/2006	5,000/5,000	100	100	物業管理服務	中國重慶

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

20. 附屬公司 (續)

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司間接持有：(續)						
東原中青智慧城市服務(雲南)有限公司	中國/雲南， 10/5/2022	-/3,000	51	51	物業管理服務	中國雲南
皆斯內物業管理服務有限公司	中國/上海， 27/5/1996	7,720/50,000	100	100	物業管理服務	中國上海
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司	中國/廣西， 13/5/2009	2,000/2,000	51	51	醫院管理服務	中國廣西
廣西湘衛醫院管理有限公司	中國/廣西， 29/7/2017	855/3,000	51	51	醫院管理服務	中國廣西
貴港市東原盛康後勤管理服務有限公司	中國/廣西， 8/5/2023	-/2,000	51	-	醫院管理服務	中國廣西
貴州東原中壹物業管理有限公司	中國/貴州， 6/8/2021	-/5,000	60	60	物業管理服務	中國貴州
貴州東原穎創物業服務有限公司	中國/貴州， 16/7/2018	100/3,000	55	55	物業管理服務	中國貴州
杭州萌前文化發展有限公司	中國/浙江， 25/8/2021	-/1,000	100	100	文化發展服務	中國浙江

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

20. 附屬公司 (續)

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司間接持有：(續)						
賀州市東原盛康後勤管理服務有限公司	中國/廣西， 20/12/2023	-/1,000	26	-	醫院管理服務	中國廣西
湖北中禾世紀物業管理有限公司	中國/湖北， 3/7/2017	-/3,000	100	100	物業管理服務	中國湖北
湖南金典物業管理有限公司	中國/湖南， 27/3/2002	10,000/ 10,000	80	80	物業管理服務	中國湖南
湖南儀湘環境景觀工程有限公司	中國/湖南， 17/6/2022	-/10,000	80	80	環境景觀工程 服務	中國湖南
江蘇東原皆斯內保安服務有限公司	中國/江蘇， 15/6/2021	-/10,000	-	51	保安服務	中國江蘇
江蘇東原仁知城市服務有限公司	中國/江蘇， 17/5/2023	1,000/ 10,000	65	-	物業管理服務	中國江蘇
昆明原集社區服務有限公司	中國/雲南， 18/12/2019	1,000/ 1,000	100	100	社區服務	中國雲南
瀘州新東原物業管理有限公司	中國/四川， 17/11/2017	500/500	100	100	物業管理服務	中國四川
綿陽原築房地產經紀有限公司	中國/四川， 18/12/2017	-/1,000	100	100	房地產營銷服務	中國四川

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

20. 附屬公司 (續)

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司間接持有：(續)						
綿陽匯瑞逸家房地產經紀有限公司	中國/四川， 6/7/2020	-/1,000	50	50	房地產經紀服務	中國四川
綿陽市瑞升物業服務有限責任公司	中國/四川， 2/6/1998	3,000/ 3,000	50	50	物業管理服務	中國四川
綿陽新東原物業管理有限公司	中國/四川， 2/7/2020	-/1,000	100	100	物業管理服務	中國四川
南充東原嘉業物業服務有限公司	中國/四川， 4/8/2020	1,000/ 1,000	65	65	物業管理服務	中國四川
南京萌前托育有限公司	中國/江蘇， 12/8/2021	-/1,000	100	100	托育	中國江蘇
萍鄉東原鴻途營銷策劃有限公司	中國/江西， 12/3/2020	-/5,000	100	100	營銷策劃服務	中國江西
陝西東原晨曦物業管理有限公司	中國/陝西， 20/10/2023	-/5,000	60	-	物業管理服務	中國陝西
上海萌前教育科技有限公司	中國/上海， 4/1/2021	-/10,000	100	100	教育技術服務	中國上海
上海眩海科技有限公司 (附註33(a))	中國/上海， 23/12/2019	6,106/ 10,000	99	99	科技服務	中國上海

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

20. 附屬公司 (續)

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司間接持有：(續)						
上海東原匯傑城市運營管理有限公司	中國/上海， 15/2/2023	-/1,000	51	-	物業管理服務	中國上海
上海仁仁購貿易有限公司	中國/上海， 11/7/2023	-/5,000	100	-	貿易服務	中國上海
四川諾誠保潔服務有限公司	中國/四川， 20/9/2022	-/500	100	100	保潔服務	中國四川
四川東原凱越物業服務有限公司	中國/四川， 23/2/2021	1,000/ 1,000	51	51	物業管理服務	中國四川
四川方寸一丁人力資源有限公司	中國/四川， 22/12/2023	2,000/ 2,000	100	-	企業管理服務	中國四川
四川新東原物業服務有限公司	中國/四川， 12/5/2010	13,000/ 13,000	100	100	物業管理服務	中國四川
武漢市新典環境服務有限公司	中國/湖北， 22/11/2023	-/10,000	80	-	物業管理服務	中國湖北
宜賓新東原物業管理有限公司	中國/四川， 1/4/2021	-/1,000	100	100	物業管理服務	中國四川

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

20. 附屬公司 (續)

實體名稱*	註冊成立或 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務	營業地點
			2023年 %	2022年 %		
由本公司間接持有：(續)						
浙江東原萬和物業服務有限公司	中國/浙江， 31/8/2018	500/ 10,000	-	51	物業管理服務	中國浙江
浙江中都物業管理有限公司	中國/浙江， 6/9/2000	5,000/ 50,000	100	100	物業管理服務	中國浙江
浙江東原仁知城市運營服務有限公司	中國/浙江， 17/10/2022	2,450/ 10,000	65	65	物業管理服務	中國浙江
鄭州東合物業管理有限公司	中國/河南， 7/9/2018	-/3,000	100	70	物業管理服務	中國河南

附註：

附註20所述所有主要附屬公司乃根據中國法律註冊為有限責任公司。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

22. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	附註	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	37(d)	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	37(d)	—	547
		680,743	599,068
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	40(b)	(43,282)	(34,069)
		637,461	564,999
其他應收款項			
應收關聯方的其他應收款項	37(d)	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
		38,095	35,327
減：其他應收款項減值撥備	40(b)	(1,027)	(992)
		37,068	34,335
		674,529	599,334

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。

22. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項 (續)

(i) 截至報告期末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：

	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
	680,743	599,068

於2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據的賬面淨值為人民幣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由關聯方質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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

23. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
停車位	39,940	40,132
消耗品	9,778	5,239
	<u>49,718</u>	<u>45,371</u>
減：停車位減值撥備	(6,672)	(5,339)
	<u>43,046</u>	<u>40,032</u>

24. 預付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
第三方預付款項		
— 預付其他稅項	9,051	9,913
— 預付公用事業費用	6,139	8,504
— 預付其他經營開支	19,724	12,841
	<u>34,914</u>	<u>31,258</u>
減：預付款項的非流動部分	(4,324)	(4,216)
	<u>30,590</u>	<u>27,042</u>

25. 現金及現金等價物

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
銀行現金	255,134	221,661
手頭現金	586	748
減：受限制現金	(352)	(670)
	<u>255,368</u>	<u>221,739</u>

本集團的現金及現金等價物乃以人民幣及港幣計值。

於2023年及2022年12月31日，本集團的最大信貸風險敞口為上述銀行現金的賬面值。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

26. 控股公司財務狀況表

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		84	564
使用權資產		9,360	929
無形資產		287	405
遞延所得稅資產		8,886	6,606
按權益法入賬的投資		11,023	11,239
於附屬公司的投資	20	57,903	57,903
		87,543	77,646
流動資產			
存貨		29	–
貿易及其他應收款項		306,472	8,807
應收附屬公司款項		197,237	356,841
應收股息		97,000	54,124
預付款項		288	720
受限制現金		2	–
現金及現金等價物		11,492	38,234
		612,520	458,726
流動負債			
借款		262	–
貿易應付賬款		5,089	3,138
應計費用及其他應付款項		7,657	9,050
即期所得稅負債		199	69
合約負債		–	2,619
租賃負債		2,359	911
應付附屬公司款項		347,025	227,946
		362,591	243,733
流動資產淨額		249,929	214,993
資產總值減流動負債		337,472	292,639

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

26. 控股公司財務狀況表 (續)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		6,944	—
遞延所得稅負債		2,340	—
		<u>9,284</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>328,188</u>	<u>292,639</u>
資本及儲備			
股本	27	66,991	66,991
儲備	28	133,858	129,365
保留盈利		127,339	96,283
		<u>328,188</u>	<u>292,639</u>

張愛明
董事

范東
董事

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

27. 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，本公司收到中國證監會(「**中國證監會**」)《關於核准東原仁知城市營運服務集團股份有限公司境內未上市股份到境外上市的批覆》，據此，中國證監會批准將合共30,510,000股內資股及19,490,000股非上市外資股(即50,000,000股股份)轉換為H股。本公司已向聯交所上市委員會申請批准(「**上市批准**」) 50,000,000股H股上市及買賣。聯交所於2023年6月28日授出上市批准，本公司於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日將該等H股在聯交所上市。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

28. 儲備

本集團	合併儲備	法定儲備	以股份 為基礎的				總計
	(a)	(b)	付款儲備	資本儲備	股份溢價	其他儲備	
	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
於2022年1月1日(經重列)	49,232	32,611	2,578	3,271	-	-	87,692
於上市後發行新股份	-	-	-	-	150,727	-	150,727
上市後發行新股份應佔的開支	-	-	-	-	(45,808)	-	(45,808)
就首次公開發售行使超額配股權	-	-	-	-	2,933	-	2,933
共同控制下業務合併	4,006	-	-	-	-	-	4,006
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	18,877	-	-	-	-	18,877
於2022年12月31日(經重列)							
及2023年1月1日	53,238	51,488	2,578	3,271	107,852	-	218,427
共同控制下業務合併	89	-	-	-	-	-	89
由保留盈利轉撥至法定儲備	-	10,512	-	-	-	-	10,512
收購一間附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	64	64
出售一間附屬公司	-	(7)	-	-	-	-	(7)
於2023年12月31日	<u>53,327</u>	<u>61,993</u>	<u>2,578</u>	<u>3,271</u>	<u>107,852</u>	<u>64</u>	<u>229,085</u>

本公司	法定儲備	以股份 為基礎的			總計
	(b)	付款儲備	資本儲備	股份溢價	
	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1月1日		10,854	2,185	2,834	15,873
於上市後發行新股份		-	-	-	150,727
於上市後發行新股份應佔的開支		-	-	-	(45,808)
就首次公開發售行使超額配股權		-	-	-	2,933
由保留盈利轉撥至法定儲備		5,640	-	-	5,640
於2022年12月31日及2023年1月1日		16,494	2,185	2,834	129,365
由保留盈利轉撥至法定儲備		4,493	-	-	4,493
於2023年12月31日		<u>20,987</u>	<u>2,185</u>	<u>2,834</u>	<u>133,858</u>

28. 儲備 (續)

- a) 合併儲備指實繳資本與就共同控制下業務合併支付的購買代價之間的差額。
- b) 根據中國相關規定及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規定及法規計算之稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至法定儲備金累計總額達到其註冊資本的50%為止。法定儲備金僅可經相關部門同意後用於抵銷過往年度結轉的虧損或用於增加相關集團實體的資本。

29. 以股份為基礎的付款

迪馬實業的受限制股份計劃(「受限制股份單位」)：

於2020年8月24日，迪馬實業公佈一項受限制股份計劃，並分別向本集團若干僱員(包括董事及高級行政人員)授出合共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對價。

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：

授予百分比	已授出 股份數目	歸屬條件	可行使日期
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>		

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

29. 以股份為基礎的付款 (續)

於授出日期根據迪馬實業股票價格(每股人民幣3.05元)減認購價(每股人民幣1.48元)釐定授出之受限制股份單位之公平值總額為約人民幣5,181,000元(每股人民幣1.57元)。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)。

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無就受限制股份單位於綜合損益及其他全面收入表扣除以股份為基礎的付款開支。

基於表現的受限制股份單位的活動概述如下：

	受限制股份 單位數目	授出日期 公平值
截至2022年1月1日尚未歸屬	1,650,000	1.57
已沒收／註銷	(1,650,000)	1.57
截至2023年及2022年12月31日尚未歸屬	<u>—</u>	<u>—</u>

於2022年8月30日，迪馬實業宣佈，迪馬實業及其附屬公司無法實現淨利潤率的目標增長率，迪馬實業董事會批准以每股人民幣1.40元回購未歸屬受限制股份，迪馬實業受限制股份計劃於2022年9月2日註銷。

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。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

30. 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項 (附註37(d))	8,149	14,401
應付第三方貿易應付款項		
— 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
	292,664	258,888
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 (附註37(d))	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
— 業主暫收款項	27,391	27,819
— 其他應付稅項	29,859	21,365
— 應付附屬公司非控股權益的股息	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
	280,575	264,093

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

30. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 (續)

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>

31. 借款

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	(a)	5,262	—
其他貸款，無抵押	(b)	4,000	—
		<u>9,262</u>	<u>—</u>
實際年利率		3.35%至5.5%	不適用

(a) 銀行貸款以本公司的公司擔保作抵押，並以人民幣計值。

(b) 其他貸款為無抵押及以人民幣計值。

於報告期末，計劃償還的流動借款總額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按要求或一年內	<u>9,262</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

32. 遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
遞延所得稅資產	21,280	15,192
扣除遞延所得稅負債	(1,720)	(2,049)
	<u>19,560</u>	<u>13,143</u>
遞延所得稅負債	(18,356)	(17,240)
扣除遞延所得稅資產	1,720	2,049
	<u>(16,636)</u>	<u>(15,191)</u>

遞延所得稅資產及負債的淨變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
年初	(2,048)	(606)
計入綜合損益及其他全面收入表 (附註13)	4,972	7,156
業務合併 (附註33)	-	(8,598)
年末	<u>2,924</u>	<u>(2,048)</u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

32. 遞延所得稅資產及負債 (續)

遞延所得稅資產

	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日 (扣除自)／計入綜合損益及 其他全面收入表	6,615	1,242	2,055	25	9,937
	<u>(127)</u>	<u>(1,052)</u>	<u>6,425</u>	<u>9</u>	<u>5,255</u>
於2022年12月31日 (經重列) 計入綜合損益及 其他全面收入表	6,488	190	8,480	34	15,192
	<u>-</u>	<u>398</u>	<u>2,206</u>	<u>3,484</u>	<u>6,088</u>
於2023年12月31日	<u>6,488</u>	<u>588</u>	<u>10,686</u>	<u>3,518</u>	<u>21,280</u>

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	(2,257)	(8,214)	(72)	(10,543)
收購附屬公司	(118)	(8,480)	-	(8,598)
計入綜合損益及其他全面收入表	<u>307</u>	<u>1,522</u>	<u>72</u>	<u>1,901</u>
於2022年12月31日 (扣除自)／計入綜合損益及 其他全面收入表	(2,068)	(15,172)	-	(17,240)
	<u>320</u>	<u>2,109</u>	<u>(3,545)</u>	<u>(1,116)</u>
於2023年12月31日	<u>(1,748)</u>	<u>(13,063)</u>	<u>(3,545)</u>	<u>(18,356)</u>

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2023年及2022年12月31日，概無未確認的遞延所得稅。

33. 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入表、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日止年度的全面收入總額及本公司擁有人應佔溢利分別減少人民幣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入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／(虧損)	103,398	(2,078)	101,320

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

33. 業務合併 (續)

(a) 共同控制下的業務合併 (續)

	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)
融資收入	288	2	290
融資成本	(536)	—	(536)
融資收入／(成本) 淨額	(248)	2	(246)
分佔按權益法入賬的投資業績	6,931	—	6,931
除所得稅開支前利潤／(虧損)	110,081	(2,076)	108,005
所得稅開支	(15,920)	(132)	(16,052)
年內利潤及全面收入總額	94,161	(2,208)	91,953
以下人士應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人	90,722	(2,208)	88,514
非控股權益	3,439	—	3,439
	94,161	(2,208)	91,953
每股盈利—基本及攤薄 (人民幣元)	1.48		1.44

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

33. 業務合併 (續)

(a) 共同控制下的業務合併 (續)

上述合併會計重列對2022年12月31日的綜合財務狀況表各項目的影響如下：

	於2022年 12月31日 人民幣千元	合併 會計調整 人民幣千元	於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
受限制現金結餘	670	-	670
現金及現金等價物	220,381	1,358	221,739
流動資產合計	891,828	7,064	898,892
資產總額	1,261,449	9,325	1,270,774
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	485,907	(2,246)	483,661

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

33. 業務合併 (續)

(a) 共同控制下的業務合併 (續)

	於2022年 12月31日 人民幣千元	合併 會計調整 人民幣千元	於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
以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>
權益及債務總額	<u>1,261,449</u>	<u>9,325</u>	<u>1,270,774</u>

33. 業務合併 (續)

(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)
資產淨值總額	<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17(b))			<u>64,665</u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

33. 業務合併 (續)

(b) 非共同控制下業務合併 (續)

(i) 浙江中都 (續)

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中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元及淨利潤人民幣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將為人民幣1,393,754,000元及集團利潤將為人民幣92,884,000元。

33. 業務合併 (續)

(b) 非共同控制下業務合併 (續)

(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17(b))			<u>41,041</u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

33. 業務合併 (續)

(b) 非共同控制下業務合併 (續)

(ii) 湖南金典 (續)

該交易產生收購成本人民幣320,000元。該等成本已於綜合損益及其他全面收入表中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，湖南金典為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，截至2022年12月31日止年度的集團收益將為人民幣1,379,073,000元及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股東協定以零代價取得綿陽瑞升表決權的1%，有關股份由該股東擁有。於該協定後，重慶新東原擁有51%的表決權。根據綿陽瑞升的組織章程細則，擁有50%以上表決權的股東能夠指示綿陽瑞升的財務及經營政策，因此董事認為綿陽瑞升已成為本公司的附屬公司。

33. 業務合併 (續)

(b) 非共同控制下業務合併 (續)

(iii) 綿陽瑞升 (續)

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	4,864	6,596	11,460
減：非控股權益			(5,730)
被收購資產淨額			5,730
已付代價的公平值			
現金代價			–
先前持有股權的賬面值 (附註19)			9,028
重新計量先前持有股權之收益 (附註11)			3,174
先前持有股權的公平值			12,202
商譽 (附註17(b))			6,472

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

33. 業務合併 (續)

(b) 非共同控制下業務合併 (續)

(iii) 綿陽瑞升 (續)

該交易產生收購成本人民幣45,000元。該等成本已於綜合損益及其他全面收入表中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，綿陽瑞升為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，截至2022年12月31日止年度的集團收益將為人民幣1,355,185,000元及集團利潤將為人民幣92,204,000元。

收購交易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代價總額	79,500	61,700	-	141,200
減：於2022年12月31日應付 現金代價	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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	<u>(5,749)</u>	<u>(5,485)</u>	<u>(16,252)</u>	<u>(27,486)</u>
截至2022年12月31日止年度的 現金流出／(流入)淨額	<u>73,751</u>	<u>56,215</u>	<u>(16,252)</u>	<u>113,714</u>

34. 非控股權益

本公司擁有51% (2022年：51%) 權益的附屬公司廣西盛康、本公司擁有50%權益的附屬公司 (2022年：50%) 綿陽瑞升及本公司擁有80%權益的附屬公司湖南金典擁有重大非控股權益 (「非控股權益」)。並非由本集團擁有100%權益的所有其他附屬公司的非控股權益被視為並不重大。

於集團內公司間對銷前，有關廣西盛康、綿陽瑞升及湖南金典的非控股權益的財務資料概要呈列如下：

	廣西盛康		綿陽瑞升		湖南金典	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綜合損益及其他全面收入表概要						
收益	97,234	72,773	35,826	23,116	75,002	40,550
年內利潤	1,110	2,730	3,815	2,926	1,417	5,387
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
全面收入總額	1,110	2,730	3,815	2,926	1,417	5,387
分配至非控股權益的利潤	544	1,338	1,907	1,463	283	1,077
已付非控股權益股息	1,470	740	704	1,304	750	-
現金流量概要						
經營活動所得／(所用) 現金流量	3,079	3,194	8,857	8,637	(1,925)	(1,510)
投資活動所得／(所用) 現金流量	1,367	-	(44)	(512)	(50)	(222)
融資活動(所用)／所得現金流量	(4,434)	(1,896)	(848)	(3,968)	3,704	3,739
現金流入淨額	12	1,298	7,965	4,157	1,729	2,007
財務狀況表概要						
流動資產	94,830	38,565	35,197	25,218	60,548	34,208
非流動資產	6,050	4,594	1,444	1,264	6,067	4,280
流動負債	(91,470)	(33,763)	(27,476)	(20,500)	(47,283)	(22,095)
非流動負債	(350)	-	-	-	-	-
資產淨值	9,060	9,396	9,165	5,982	19,332	16,393
累計非控股權益	7,516	8,442	7,397	6,194	5,775	6,242

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

35. 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得現金流量			
除所得稅開支前利潤		24,721	108,005
調整項目：			
—物業、廠房及設備折舊	16	16,206	12,363
—投資物業折舊		—	—
—無形資產攤銷	17	13,066	10,364
—使用權資產折舊	18	6,032	4,709
—出售物業、廠房及設備之(收益)/ 虧損	11	(51)	241
—出售使用權資產之虧損/(收益)	11	13	(6)
—重新計量先前持有股權之收益	11	—	(3,174)
—貿易應收款項及應收票據減值撥備		9,213	23,439
—其他應收款減值撥備		35	640
—存貨減值撥備	8	1,333	4,775
—短期借款的利息開支	12	166	—
—保理安排的利息開支	12	161	97
—租賃負債的利息支出	12	513	439
—分佔合營企業及聯營公司的投資業績	19	(7,506)	(6,931)
		63,902	154,961
營運資金變動前的經營利潤：			
營運資金變動			
—貿易應收款項、應收票據及其他應 收款項增加		(84,443)	(173,943)
—預付款項增加		(3,656)	(1,986)
—合約成本增加		(2,165)	(3,166)
—合約資產減少/(增加)		993	(1,131)
—存貨(增加)/減少		(4,347)	7,206
—貿易應付款項增加		33,776	67,213
—應計費用及其他應付款項增加/(減少)		13,648	(25,722)
—合約負債增加		51,975	12,202
		69,683	35,634
經營所得現金		69,683	35,634

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

35. 現金流量資料 (續)

(b) 融資活動產生負債之對賬

	借款 (附註31) 人民幣千元	租賃負債 (附註18) 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元
於2023年1月1日	-	8,175	-
現金流量變動：			
銀行貸款所得款項	5,262	-	-
其他貸款所得款項	4,000	-	-
已付利息	(166)	(513)	-
償還本金部分	-	(6,181)	-
	<u>9,096</u>	<u>(6,694)</u>	<u>-</u>
其他變動：			
提前終止租賃	-	(333)	-
租賃開始日期	-	13,801	-
利息開支 (附註12)	166	-	-
租賃付款產生的利息 (附註12)	-	513	-
	<u>166</u>	<u>13,981</u>	<u>-</u>
於2023年12月31日	<u><u>9,262</u></u>	<u><u>15,462</u></u>	<u><u>-</u></u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

35. 現金流量資料 (續)

(b) 融資活動產生負債之對賬 (續)

	借款 (附註31) 人民幣千元	租賃負債 (附註18) 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元
於2022年1月1日	-	10,374	363
現金流量變動：			
向一名關聯方還款	-	-	(363)
已付利息	-	(439)	-
償還本金部分	-	(4,226)	-
	-	(4,665)	-
其他變動：			
提前終止租賃	-	(607)	-
租賃開始日期	-	2,634	-
租賃付款產生的推算利息 (附註12)	-	439	-
	-	2,466	-
於2022年12月31日	-	8,175	-

36. 經營租賃承擔

根據不可撤銷之經營租賃有關短期租賃或低價值資產租賃於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	613	5,813
超過1年但不超過5年	-	-
	613	5,813

37. 關聯方交易

(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年內與本集團有結餘及／或交易的關聯方。

關聯方名稱	附註	與本集團的關係
迪馬集團	iii	最終控股公司及其附屬公司
成都德信東毅置業有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
成都望浦勵治房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天成置業有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶東博智合房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶東鈺金房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶東原源房地產開發有限公司*	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶勵東融合房地產開發有限公司	iii	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	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶融創東勵房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶盛東駿和房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶盛璟興企業管理諮詢有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶盛資房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
重慶至元成方房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
崇州市中業瑞興房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
杭州臨盛置業有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
杭州南光置業有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
杭州睿成房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
河南榮田房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
南京駿原房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

37. 關聯方交易 (續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	附註	與本集團的關係
上海勵治房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
四川雙馬綿陽新材料有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
蘇州東利房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
蘇州睿升房地產開發有限公司	iii	迪馬實業的聯營公司
綿陽瑞升	ii、iii	本集團的附屬公司／合營企業
成都龍興東原物業服務有限公司	iii	本集團的合營企業
旭原天澄	iii	本集團的合營企業
山東東原	iii	本集團的合營企業
成都九聯	iii	本集團的合營企業
昆明東原	iii	本集團的聯營公司
重慶東錦商業管理有限公司	i、iii	其他關聯方
重慶寶旭商業管理有限公司	i、iii	其他關聯方
重慶東銀控股集團有限公司	i、iii	其他關聯方
江蘇江淮動力有限公司	i、iii	其他關聯方
江蘇江動柴油機製造有限公司	i、iii	其他關聯方
江蘇農華智慧農業科技股份有限公司	i、iii	其他關聯方

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。
- (ii) 該公司最初為本集團的合營企業，於2022年4月1日成為本集團的附屬公司。
- (iii) 該等附屬公司根據中國法律註冊為有限責任公司。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

37. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的重大交易

除綜合財務報表附註29所披露的該等關聯方交易外，本年度，本集團與關聯方進行了以下其他重大交易。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
物業城市服務		
— 迪馬集團	52,786	37,058
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	3,147	415
— 本集團的合營企業聯營公司	1,958	187
— 其他關聯方	3,590	4,108
	61,481	41,768
美好生活服務		
— 迪馬集團	20,683	46,014
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	1,260	3,537
— 本集團的合營企業聯營公司	210	5
— 其他關聯方	15	—
	22,168	49,556
涉外、科技、醫療等綜合服務		
— 迪馬集團	69,006	142,887
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	4,837	13,330
— 本集團的合營企業聯營公司	1,624	2,990
— 其他關聯方	40	94
	75,507	159,301
償還來自以下各方的墊款		
— 迪馬集團	—	363

上述所有交易均於本集團的一般業務過程中按照交易各方協定的條款開展。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

37. 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員酬金

本年度的主要管理人員酬金 (於附註38中披露的與董事及監事薪酬有關的薪酬除外) 載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資及薪金	1,200	1,537
獎金	-	-
社會保險費用及住房福利	140	48
	<u>1,340</u>	<u>1,585</u>

(d) 與關聯方的結餘—貿易

	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 (附註22)		
— 迪馬集團	285,649	253,489
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	19,195	32,114
— 本集團的合營企業	1,568	2,106
— 其他關聯方	338	818
	<u>306,750</u>	<u>288,527</u>
合約資產		
— 迪馬集團	1,439	2,432
其他應收款項 (附註22)		
— 迪馬集團	351	404
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	40	115
— 本集團的合營企業	725	897
— 其他關聯方	-	11
	<u>1,116</u>	<u>1,427</u>
合約負債		
— 迪馬集團	4,013	8,227
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	176	2
	<u>4,189</u>	<u>8,229</u>

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

37. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘—貿易 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項 (附註30)		
— 迪馬集團	8,149	14,276
— 本集團的合營企業	—	125
	8,149	14,401
其他應付款項 (附註30)		
— 迪馬集團	11,131	13,602
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	70	70
— 本集團的合營企業	2,541	2,525
— 其他關聯方	13	5
	13,755	16,202

(e) 與關聯方的結餘—非貿易

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收股息		
— 本集團的合營企業	9,900	7,024

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

38. 董事及監事的利益和權益

(a) 董事及監事薪酬

截至2023年12月31日止年度，董事及監事從本集團收取的薪酬如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	受限制 股份 人民幣千元	養老金、 住房公 積金、醫療 保險及其他	其他 僱員福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
						社會保險 人民幣千元		
執行董事：								
范東先生		151	2,600	-	-	41	49	2,841
張愛明先生	(i)	151	3,840	-	-	140	49	4,180
非執行董事：								
易琳女士		151	-	-	-	-	-	151
羅韶穎女士	(ii)	151	-	-	-	-	-	151
獨立非執行董事：								
蔡穎女士		227	-	-	-	-	-	227
王蘇生先生		227	-	-	-	-	-	227
宋德亮先生		227	-	-	-	-	-	227
監事：								
王駿先生	(vi)	-	-	-	-	-	-	-
楊洸先生	(iii)	-	-	-	-	-	-	-
毛盾先生		-	-	-	-	-	-	-
譚亮女士		-	180	-	-	26	7	213
		<u>1,285</u>	<u>6,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>207</u>	<u>105</u>	<u>8,217</u>

自本集團於香港聯交所上市以來，各獨立非執行董事的年度董事袍金為250,000港元。截至2023年12月31日止年度，獨立非執行董事自本集團收取之酬金為750,000港元（相當於人民幣681,000元）（2022年：500,000港元（相當於人民幣444,000元））。

38. 董事及監事的利益和權益 (續)

(a) 董事及監事薪酬 (續)

截至2022年12月31日止年度，董事及監事自本集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	僱員 受限制 股份 人民幣千元	養老金、 住房公 積金、醫療 保險及其他	其他	總計 人民幣千元
						社會保險 人民幣千元	僱員福利 人民幣千元	
執行董事：								
衡清達先生	(iv)	-	3,195	-	-	124	-	3,319
范東先生		-	2,600	-	-	53	-	2,653
張愛明先生	(i)	-	1,417	-	-	23	-	1,440
非執行董事：								
易琳女士		-	-	-	-	-	-	-
陳涵先生	(v)	-	-	-	-	-	-	-
羅韶穎女士	(ii)	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：								
蔡穎女士		148	-	-	-	-	-	148
王蘇生先生		148	-	-	-	-	-	148
宋德亮先生		148	-	-	-	-	-	148
監事：								
王駿先生	(vi)	-	-	-	-	-	-	-
毛盾先生		-	-	-	-	-	-	-
譚亮女士		-	187	-	-	31	-	218
		444	7,399	-	-	231	-	8,074

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

38. 董事及監事的利益和權益 (續)

(a) 董事及監事薪酬 (續)

- (i) 張愛明先生於2022年10月31日獲委任為本公司執行董事。
- (ii) 羅詔穎女士於2022年10月31日獲委任為本公司非執行董事。
- (iii) 楊光先生於2023年12月13日獲委任為本公司監事。
- (iv) 衡清達先生於2022年10月31日辭任本公司執行董事。
- (v) 陳涵先生於2022年10月31日辭任本公司非執行董事。
- (vi) 王駿先生於2023年12月13日辭任本公司監事。

(b) 董事退休福利

截至2022年及2023年12月31日止年度，除當地市政府根據中國規則及規例管理及經營的固定供款退休計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

(c) 董事離職福利

截至2022年及2023年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利。

(d) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價

截至2022年及2023年12月31日止年度，概無就獲得董事服務而向第三方提供或支付之代價。

(e) 與該等董事有關之受控制法團及關連實體有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

截至2022年及2023年12月31日止年度，概無有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大利益

除上文所述者外，於截至2022年及2023年12月31日止年度，本公司並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之任何重大交易、安排及合約。

39. 或然事項

於2023年及2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

40. 金融風險管理

金融風險因素

本集團的活動令其面臨各類金融風險：外匯風險、現金流量及公平值利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理項目注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團於中國從事提供物業城市服務、美好生活服務以及涉外、科技、醫療等綜合服務，幾乎全部交易均以集團公司的功能貨幣人民幣計值及結算。因此，其外匯風險有限。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監控外匯匯率的變動以管理其外幣風險。

於2023年及2022年12月31日，本集團於報告期末以功能貨幣以外的貨幣計值的資產產生的外幣風險如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以港元計值 現金及現金等價物	5,664	33,160
整體風險淨額	5,664	33,160

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

40. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

下表列示於報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團面臨重大風險的匯率的合理可能變動對除所得稅開支後利潤的概約影響。人民幣兌港元匯率升值及貶值1%為管理層對報告期內匯率合理可能變動的評估。

對除所得稅後利潤的影響	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
港元兌人民幣		
升值1%	42	249
貶值1%	(42)	(249)

於2023年及2022年12月31日，本集團並無以外幣計值的重大資產及負債。因此，本集團並無任何重大外匯風險。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

按固定利率發放的借款令本集團面臨公平值利率風險。由於並無按浮動利率計息的借款，故本集團並無現金流量利率風險。本集團並無使用任何金融工具對沖利率的潛在波動。

本集團借款的利率及償還條款於附註31披露。

40. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(b) 信貸風險

本集團就其貿易應收款項及應收票據、合約資產、其他應收款項及銀行現金存款而面對信貸風險。上述各類金融資產的賬面值代表本集團就相應類別的金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

(i) 銀行現金存款

為管理該風險，銀行現金存款主要存放於信譽良好的中國國有金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。該等工具被認為具有較低的信貸風險，因為其違約風險較低，而且交易對手有強大能力，可在短期內履行其合約現金流量義務。已確定的信貸虧損並不重大。

(ii) 合約資產、貿易應收款項及應收票據

本集團已制定政策以確保有信貸期的合約資產、貿易應收款項及應收票據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。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有合約資產、貿易應收款項及應收票據採用存續期預期虧損撥備。

合約資產涉及未開票的在建工程（付款尚未到期），因此合約資產的預期虧損率評估為不重大。

貿易應收款項及應收票據已按共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組，以計量預期信貸虧損。

此外，與關聯方的重大結餘有關的貿易應收款項及應收票據單獨進行評估，以計提減值撥備。

貿易應收款項及應收票據的預期虧損率乃基於每個年度末前36個月期間的銷售付款情況以及該期間內所發生的相應歷史信貸虧損。歷史虧損率已作調整，以反映與影響客戶結付應收款項能力的宏觀經濟因素有關的現有及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

40. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iii) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同信貸風險特徵進行集中減值評估。管理層基於過往結算記錄、過往經驗、現行市況及各報告期末的前瞻性估計對其他應收款項的可收回性進行定期集中及個別評估。董事認為，本集團其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

本集團於各報告期間持續考慮資產初始確認後的違約可能性以及信貸風險是否已大幅增加。為評估信貸風險是否已大幅增加，本集團將於報告日期的資產違約風險與於初始確認日期的違約風險進行比較。其考慮合理且有理據的可得前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，而該等變動預期將對債務人履行其義務的能力造成重大變化；
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動；及
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括交易對手付款狀況的變動以及債務人經營業績的變動。

已納入宏觀經濟資料作為內部評級模型的一部分。

本集團通過及時計提適當預期信貸虧損撥備而將其信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並就有關宏觀經濟因素的前瞻性資料作出調整。

40. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iv) 金融資產減值

按個別基準計量預期信貸虧損

與關聯方的重大結餘有關的貿易應收款項及應收票據單獨進行評估，以計提減值撥備。於2023年12月31日，該等個別評估的貿易應收款項及應收票據結餘為人民幣306,750,000元(2022年：人民幣288,527,000元)，而該等應收款項的虧損撥備為人民幣18,147,000元(2022年：人民幣11,626,000元)。

按集體基準計量預期信貸虧損

於2023年及2022年12月31日，應收第三方貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日					
總賬面值					
— 第三方貿易應收款項 (附註22)	296,617	47,480	18,949	10,947	373,993
預期虧損率	2.0%	11.7%	35.9%	61.5%	
虧損撥備	6,068	5,532	6,802	6,733	25,135
於2022年12月31日 (經重列)					
總賬面值					
— 第三方貿易應收款項 (附註22)	249,383	44,075	8,304	8,779	310,541
預期虧損率	2.2%	14.3%	49.8%	72.8%	
虧損撥備	5,608	6,306	4,138	6,391	22,443

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

40. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iv) 金融資產減值 (續)

按集體基準計量預期信貸虧損 (續)

本集團已評估其他應收款項概無重大信貸風險增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模式以評估其他應收款項的信貸虧損。截至2023年及2022年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

其他應收款項	2023年			2022年(經重列)		
	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
應收關聯方款項	2.70%	1,116	30	2.81%	1,427	40
應收第三方款項						
—代業主付款	2.70%	4,459	120	2.81%	6,319	177
—按金	2.70%	19,831	535	2.81%	15,173	426
—向僱員作出的墊款	2.70%	6,132	165	2.81%	5,127	144
—其他	2.70%	6,557	177	2.81%	7,281	205
		<u>38,095</u>	<u>1,027</u>		<u>35,327</u>	<u>992</u>

40. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iv) 金融資產減值 (續)

按集體基準計量預期信貸虧損 (續)

於2023年及2022年12月31日的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	應收票據 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日(經重列)	10,630	-	352	10,982
期內於綜合損益及其他全面收入表確認的 虧損撥備增加	23,411	28	640	24,079
於2022年12月31日(經重列)	34,041	28	992	35,061
期內於綜合損益及其他全面收入表確認的 虧損撥備增加	9,241	(28)	35	9,248
於2023年12月31日	43,282	-	1,027	44,309

(c) 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。

下表分析本集團根據於結算日的剩餘期限至合約到期日按相關到期日組別分類的金融負債。表內所披露的金額為未貼現合約現金流量。借款利息乃根據2023年及2022年12月31日持有的借款計算(並無計及借款金額的任何後續變動)。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

40. 金融風險管理 (續)

金融風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	加權平均 實際利率 %	賬面值 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元
於2023年12月31日							
租賃負債	4.42%	15,462	6,342	4,106	6,176	-	16,624
貿易應付款項 (附註30)	不適用	292,664	235,282	36,674	20,708	-	292,664
借款	5.02%	9,262	9,447	-	-	-	9,447
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)	不適用	280,575	280,575	-	-	-	280,575
按公平值計入損益的金融負債 (附註40)	不適用	2,000	1,000	1,000	-	-	2,000
總計		<u>599,963</u>	<u>532,646</u>	<u>41,780</u>	<u>26,884</u>	<u>-</u>	<u>601,310</u>

	加權平均 實際利率 %	賬面值 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元
於2022年12月31日 (經重列)							
租賃負債	4.42%	8,175	5,547	2,694	1,839	-	10,080
貿易應付款項 (附註30)	不適用	258,888	226,751	27,069	5,068	-	258,888
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)	不適用	264,093	264,093	-	-	-	264,093
按公平值計入損益的金融負債 (附註40)	不適用	4,000	2,000	2,000	-	-	4,000
總計		<u>535,156</u>	<u>498,391</u>	<u>31,763</u>	<u>6,907</u>	<u>-</u>	<u>537,061</u>

40. 金融風險管理 (續)

資本管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團的持續經營能力，藉此為股東帶來回報及使其他有利益關係的人士受益，以及維持最理想的資本架構，以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東的股息金額、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減少負債。

本集團以資產負債比率(淨比率)作為監控資本的基準。該比例乃按淨債務除以總權益計算。淨債務按總借款及租賃負債的總和，減向關聯方作出貸款而計算。總權益如綜合財務狀況表所示。

於2023年及2022年12月31日的資產負債比率如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
總債務	24,724	8,175
總權益	493,439	483,661
資產負債比率	5.0%	1.7%

公平值估計

(a) 公平值層級

按公平值列賬或披露公平值的金融工具可依據用於計量公平值的估值技術輸入數據層級進行分類。輸入數據在公平值層級中分為如下三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 除第1層級所包括的報價外，該資產或負債可直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察的輸入數據(第2層級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層級)。

綜合財務報表附註

於2023年12月31日

40. 金融風險管理 (續)

公平值估計 (續)

(a) 公平值層級 (續)

下表呈列本集團於2023年及2022年12月31日以公平值計量的負債：

	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日				
按公平值計入損益的金融負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>
	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日				
按公平值計入損益的金融負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>

於年內，並無公平值層級之間的層級轉移。

(b) 使用重大不可觀察輸入數據計量公平值 (第3層級)

按公平值計入損益的金融負債

根據本集團與第三方訂立日期為2020年12月30日的買賣協議(「該協議」)，本集團收購目標公司廣西盛康51%的股份。根據該協議，倘廣西盛康於截至2021年至2024年12月31日止四個年度各年實現10%的收益增長率，本集團將承擔或然代價。額外代價金額載述如下：

截至以下日期止年度	目標收益	或然事項對價	狀態
2021年12月31日	人民幣33,000,000元	人民幣2,000,000元	已實現
2022年12月31日	人民幣36,300,000元	人民幣2,000,000元	已實現
2023年12月31日	人民幣39,930,000元	人民幣1,000,000元	已實現
2024年12月31日	人民幣43,920,000元	人民幣1,000,000元	極有可能發生

40. 金融風險管理 (續)

公平值估計 (續)

(b) 使用重大不可觀察輸入數據計量公平值 (第3層級) (續)

按公平值計入損益的金融負債 (續)

此外，根據該協議，倘廣西盛康於截至2021年至2024年12月31日止四個年度各年的純利率達到8%，或然代價將根據協定的公式計算減少。

截至以下日期止年度	純利率	觸發扣減或然代價	狀態
2021年12月31日	8%	否	未達到
2022年12月31日	8%	否	未達到
2023年12月31日	8%	否	未達到
2024年12月31日	8%	預期不會發生	可能性極小

該協議項下應付的潛在未貼現代價金額將介乎零至人民幣6,000,000元，視乎截至2024年12月31日止四個年度各年的實際目標收益達成情況及或然代價的實際扣減情況 (倘觸發因素)。

經參考廣西盛康的過往財務表現，其已實現截至2021年至2023年 (2022年：2021年至2022年) 12月31日止年度的目標收益，且於截至2021年至2023年 (2022年：2021年至2022年) 12月31日止年度並無觸發扣減或然代價。截至2023年12月31日，本集團管理層預計，廣西盛康於截至2024年12月31日止年度 (2022年：截至2023年至2024年12月31日止年度) 的目標收益人民幣43,920,000元 (2022年：人民幣39,930,000元及人民幣43,920,000元) 極有可能實現，且不大可能觸發截至2024年12月31日止年度 (2022年：截至2023年至2024年12月31日止年度) 的或然代價扣減。

本集團已支付取決於2021年及2022年收益目標的代價，並繼續高度確定將支付與2023年及2024年收益目標有關的餘下金額。

41. 比較數字

於本年度，本集團將業務重新分類為三類，即物業城市服務、美好生活服務以及涉外、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。

五年財務摘要

	2019年	2020年	2021年	2022年附註 (經重列)	2023年
	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
收益	559,154	766,802	1,193,423	1,349,412	1,483,834
毛利	132,690	215,989	308,923	278,512	211,777
本公司擁有人應佔 利潤及本年度 全面收入總額	25,667	84,714	128,720	88,514	18,967
總資產	759,468	785,097	964,007	1,270,774	1,395,131
總負債	633,808	619,597	705,955	787,113	901,692
本公司擁有人應佔 權益	<u>125,460</u>	<u>158,835</u>	<u>249,222</u>	<u>462,541</u>	472,282
總權益	<u><u>125,660</u></u>	<u><u>165,500</u></u>	<u><u>258,052</u></u>	<u><u>483,661</u></u>	493,439

附註：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2022年度之財務資料進行追溯重列。詳情請參閱本公司日期為2023年8月18日的中期業績公告。

「聯屬公司」	指	委聘本集團提供服務及(i)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)由羅先生及其聯繫人而非本集團及迪馬集團直接持有的聘用我們以提供服務的公司
「組織章程細則」	指	本公司目前生效的組織章程細則
「年度股東大會」	指	本公司2023年的年度股東大會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「董事委員會」	指	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的統稱
「物業城市服務」	指	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
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事會主席
「重慶東原」	指	重慶新東原物業管理有限公司(前稱重慶東原嘉合美物業管理有限公司),一家於中國成立的有限公司,為本公司直接全資附屬公司
「重慶東銀」	指	重慶東銀控股集團有限公司(前稱重慶東銀實業(集團)有限公司),一家於中國成立的有限公司,根據上市規則為本集團的關連人士
「重慶碩潤」	指	重慶碩潤石化有限責任公司(前稱重慶碩潤貿易有限責任公司),一家於中國成立的有限公司,根據上市規則為本集團的關連人士

釋義

「本公司」	指	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「社區活動策劃服務」	指	為住戶及物業開發商籌辦活動
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及(除非文義另有規定)為迪馬、迪馬睿升及天津澄方的統稱
「聯席行政總裁」	指	本公司聯席行政總裁
「迪馬」	指	重慶市迪馬實業股份有限公司，在中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600565.SH)，就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及關連人士
「迪馬集團」	指	迪馬及其附屬公司
「迪馬睿升」	指	重慶迪馬睿升實業有限公司，於2018年4月2日在中國成立之有限公司，由迪馬全資擁有，就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及關連人士
「董事」	指	本公司董事
「東原房地產」	指	東原房地產開發集團有限公司(前稱為重慶東原房地產開發集團有限公司)，於1999年9月15日在中國成立之有限公司，為迪馬的非全資附屬公司
「涉外、科技、醫療等綜合服務」	指	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)涉外、醫療服務、協銷服務、前期規劃服務、數字化及智能化技術服務、維護及整改服務以及其他相關綜合服務

「末期股息」	指	截至2023年12月31日止年度末期現金股息每股人民幣0.03元（含稅）
「涉外、醫療服務」	指	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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司之統稱
「H股」	指	於聯交所主板上市的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的H股
「嘉實物業」	指	嘉實物業管理投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何附屬公司任何董事、監事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等並無關連（定義見上市規則）的一名或多名人士、一間或多間公司
「美好生活服務」	指	美好生活服務，包括（其中包括）社區活動策劃服務、管理及代理服務、公用設施維護服務以及其他美好生活服務
「上市日期」	指	H股於聯交所主板上市日期，即2022年4月29日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理及代理服務」	指	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及聯屬公司（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）
「標準守則」	指	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》

釋義

「提名政策」	指	本公司董事提名政策
「不競爭承諾」	指	控股股東於2021年2月20日簽署的不競爭承諾書
「羅先生」	指	羅韶宇先生，本公司主要股東（定義見上市規則）
「羅先生及其聯繫人」	指	統指重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤。截至本年報日期，迪馬股份的(i)約35.55%由重慶東銀（由羅先生及其配偶趙女士分別擁有其約77.78%及約22.22%的股權）擁有；(ii)約3.01%由重慶碩潤（由重慶東銀及趙女士分別擁有其98.96%及1.04%的股權）擁有；及(iii)約4.46%由趙女士擁有
「趙女士」	指	趙潔紅女士，羅先生的配偶
「所得款項淨額」	指	經扣除包銷費用及相關開支後，本公司就H股在聯交所上市及部分行使超額配股權（如招股章程所述）而進行全球發售的所得款項淨額合共約139,800,000港元
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國
「前期規劃服務」	指	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
「招股章程」	指	本公司日期為2022年4月19日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「報告期」	指	截至2023年12月31日止年度
「協銷服務」	指	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
「股東」	指	本公司股東
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	監事會
「平方米」	指	平方米
「天津澄方」	指	天津澄方企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司控股股東之一及就上市規則而言為本公司的關連人士
「天津合夥」	指	天津盛益合企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業，就上市規則而言為本公司的關連人士
「%」	指	百分比