

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



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

(1)截至2024年12月31日止年度之年度業績公告；及
(2)所得款項淨額用途進一步變更

本公司截至2023年12月31日止年度財務資料追溯重列

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

財務摘要

1. 本集團收益約為人民幣1,530.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣1,528.2百萬元增加約0.1%。
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879.5百萬元，佔總收益約57.5%，較截至2023年12月31日止年度約人民幣872.1百萬元增加約0.8%；
 - (b) 美好生活服務的收益約為人民幣213.6百萬元，佔總收益約14.0%，較截至2023年12月31日止年度約人民幣222.0百萬元減少約3.8%；及

- (c) 涉外、科技、醫療等綜合服務的收益約為人民幣437.1百萬元，佔總收益約28.5%，較截至2023年12月31日止年度約人民幣434.1百萬元增加約0.7%。
3. 毛利約為人民幣207.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣212.9百萬元減少約2.3%。毛利率為約13.6%，較截至2023年12月31日止年度約13.9%減少約0.3個百分點。
 4. 報告期虧損約為人民幣61.6百萬元，本公司擁有人應佔報告期虧損約為人民幣66.9百萬元。
 5. 董事會建議於截至2024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2023年12月31日止年度：每股人民幣0.03元(含稅))。

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)相關規定編製的截至2024年12月31日止年度(「**報告期**」)的綜合財務業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列， 附註19(a))
收益	6	1,530,201	1,528,257
銷售成本		<u>(1,322,324)</u>	<u>(1,315,379)</u>
毛利		207,877	212,878
銷售及營銷開支		(35,367)	(38,321)
行政開支		(168,991)	(168,985)
金融資產減值虧損淨額		(79,275)	(9,547)
其他收入	8	8,247	9,613
其他(虧損)/收益淨額	9	<u>(149)</u>	<u>348</u>
經營(虧損)/利潤		(67,658)	5,986
融資收入		888	814
融資成本		<u>(6,761)</u>	<u>(7,227)</u>
融資成本淨額	10	(5,873)	(6,413)
分佔按權益法入賬的投資業績		<u>8,026</u>	<u>7,506</u>
除所得稅開支前(虧損)/利潤		(65,505)	7,079
所得稅抵免/(開支)	11	<u>3,862</u>	<u>(3,645)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(61,643)</u>	<u>3,434</u>
以下人士應佔年內(虧損)/利潤及全面(開支)/ 收益總額：			
— 本公司擁有人		(66,882)	2,529
— 非控股權益		<u>5,239</u>	<u>905</u>
		<u>(61,643)</u>	<u>3,434</u>
		人民幣元	人民幣元
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄	12	<u>(0.998)</u>	<u>0.038</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列， 附註19(a))
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	50,349	59,814
無形資產	15	287,648	298,089
使用權資產		74,371	76,897
遞延所得稅資產		23,991	20,496
長期預付款項		9,729	4,324
合約成本		13,342	13,984
按權益法入賬的投資		24,642	20,705
		<u>484,072</u>	<u>494,309</u>
流動資產			
合約資產	6(a)	—	1,439
應收股息		7,900	9,900
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	16	642,374	688,596
存貨		37,796	43,281
預付款項		40,315	32,231
應收即期所得稅		7,295	1,735
受限制現金		2,805	352
現金及現金等價物		261,696	256,597
		<u>1,000,181</u>	<u>1,034,131</u>
流動負債			
貿易應付款項	18	317,902	300,132
借款		—	9,262
應計費用及其他應付款項	18	303,474	293,864
合約負債	6(a)	336,384	295,657
租賃負債		11,815	16,760
按公平值計入損益的金融負債		1,200	1,000
遞延收益		1,179	824
即期所得稅負債		4,378	4,646
		<u>976,332</u>	<u>922,145</u>
流動資產淨值		<u>23,849</u>	<u>111,986</u>
資產總值減流動負債		<u>507,921</u>	<u>606,295</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列， 附註19(a))
非流動負債			
租賃負債		79,192	74,566
按公平值計入損益的金融負債		—	1,000
遞延收益		8,360	6,863
遞延所得稅負債		11,166	17,000
		<u>98,718</u>	<u>99,429</u>
資產淨值		<u>409,203</u>	<u>506,866</u>
資本及儲備			
股本	17	66,991	66,991
儲備		254,965	280,068
保留盈利		61,282	135,482
		<u>383,238</u>	<u>482,541</u>
本公司擁有人應佔權益		25,965	24,325
非控股權益			
權益總額		<u>409,203</u>	<u>506,866</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「本公司」）於2015年1月13日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。經股東於2020年12月13日舉行的股東大會上批准後，本公司根據《中國公司法》轉換為股份有限公司，且於2020年12月30日其註冊名稱變更為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。其H股股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

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。本公司的直接控股公司為天津澄方企業管理諮詢有限公司（「天津澄方」，迪馬實業的全資附屬公司）。

截至2024年12月31日止年度，本集團向迪馬實業的附屬公司上海迪眩實業有限公司（「上海迪眩」）收購上海常青社康養企業發展有限公司（「上海常青社」）90.73%股權。該收購入賬列作共同控制下的業務合併（附註19(a)）。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於中國主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。

2. 採納香港財務報告準則會計準則（「香港財務報告準則會計準則」）

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則—於2024年1月1日生效

香港會計準則第1號（修訂本）	流動或非流動負債之分類
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排
香港詮釋第5號（修訂本）的修訂	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條文的定期貸款的分類

該等新訂或經修訂香港財務報告準則會計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會計準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納。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21號及香港財務報告準則第1號 (修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具的分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進— 第11卷 ²
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還 條文的定期貸款的分類 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表列報及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無須作出公共問責的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ⁴

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 有效日期有待釐定。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清有關確認及終止確認金融資產及金融負債的要求，並對透過電子轉賬結算的金融負債的終止確認作出例外規定，亦包括評估金融資產合約現金流量特徵的要求，並提供有關評估或然特徵、無追索權貸款特徵及合約連結工具的額外指引。該等修訂本亦引入對分類為按公平值計入其他綜合收益的權益工具及具備或有特徵的金融工具的額外披露要求。

香港財務報告準則第18號

香港財務報告準則第18號將對實體呈列其財務報表的方式產生重大影響，特別是在財務表現報告方面。將受到顯著影響的領域包括損益表中的分類及小計、資料的彙總／拆分及標籤，以及管理層定義的績效衡量指標的披露。

本集團目前正在分析新要求並評估該等修訂對本集團財務報表的影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則會計準則、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，惟按公平值計入損益的金融負債則按公平值計量。

(c) 功能及呈報貨幣

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

(d) 應用共同控制下的業務合併

於2024年6月21日，本集團向迪馬實業的附屬公司上海迪眩收購上海常青社的90.73%股權，購買代價為人民幣28,000,000元。收購事項被視為涉及共同控制實體的業務合併，並已採用合併會計法入賬。因此，綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註的比較數字已採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所規定的合併會計法原則重列，猶如上海常青社自其首次受迪馬實業控制的最早日期起已與本集團合併。

4. 關鍵會計估計及判斷

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

(a) 應收款項壞賬準備

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

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

(b) 即期及遞延所得稅

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

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

(c) 商譽及客戶關係減值(於無形資產項下)

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

(d) 客戶關係可使用年期的估計

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

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

(e) 公平值計量

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

第1層級：相同項目於活躍市場的報價(未經調整)；

第2層級：第1層級輸入數據以外的可觀察直接或間接輸入數據；及

第3層級：不可觀察輸入數據(即並非源自市場數據)。

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

於各報告日期，本集團以按公平值計入損益計量金融負債。

(f) 物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值

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

(g) 租賃的估計增量借款利率

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

(h) 物業、廠房及設備以及使用權資產減值

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

(i) 存貨的可變現淨值

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

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

5. 分部資料

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

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

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2024年及2023年12月31日，本集團的所有資產均位於中國。

6. 收益

收益主要包括物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務三類服務的所得款項。截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	2024年 收益 人民幣千元	2024年 銷售成本 人民幣千元	2023年 收益 人民幣千元 (經重列)	2023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	879,487	773,697	872,149	767,858
美好生活服務	143,104	112,643	146,893	114,896
涉外、科技、醫療等綜合服務	422,611	368,694	417,960	361,037
	<u>1,445,202</u>	<u>1,255,034</u>	<u>1,437,002</u>	<u>1,243,791</u>
於某一時間點確認的客戶收益				
美好生活服務	70,489	55,567	75,135	59,052
涉外、科技、醫療等綜合服務	14,510	11,723	16,120	12,536
	<u>84,999</u>	<u>67,290</u>	<u>91,255</u>	<u>71,588</u>
	<u>1,530,201</u>	<u>1,322,324</u>	<u>1,528,257</u>	<u>1,315,379</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	1,511,445	1,305,968	1,507,132	1,294,354
按淨額基準確認的收益	18,756	16,356	21,125	21,025
	<u>1,530,201</u>	<u>1,322,324</u>	<u>1,528,257</u>	<u>1,315,379</u>

有關主要客戶的資料

主要客戶的收入(每位客戶佔總收入的10%或以上)載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
客戶A	<u>不適用</u>	<u>154,887</u>

客戶A代表由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，其在截至2023年12月31日止年度內佔本集團總收入的10%或以上。截至2024年12月31日止年度，概無任何客戶對本集團收益的貢獻達到10%或以上。

(a) 合約資產及負債

本集團已確認以下收益相關的合約資產及負債：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
合約資產		
— 涉外、科技、醫療等綜合服務	—	1,439
	<u> </u>	<u> </u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
合約負債		
— 物業城市服務	272,906	239,294
— 美好生活服務	40,592	36,205
— 涉外、科技、醫療等綜合服務	22,886	20,158
	<u> </u>	<u> </u>
	336,384	295,657
	<u> </u>	<u> </u>

(b) 合約資產及負債的變動

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。而有關負債因付款政策變動而有所增加。

(c) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
已確認收益(計入合約負債年初結餘)		
—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	20,158	14,829
	<u>295,657</u>	<u>239,591</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：

	2024年 人民幣千元	2023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>8,506</u>	<u>17,569</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。

	2024年 人民幣千元		2023年 人民幣千元	
少於1年	7,986	94%	16,437	94%
1至2年	<u>520</u>	<u>6%</u>	<u>1,132</u>	<u>6%</u>
	<u>8,506</u>		<u>17,569</u>	

就物業城市服務而言，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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
自獲得合約的增量成本確認的資產	13,342	13,984
確認為提供服務成本的攤銷	11,584	7,811

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

7. 按性質分類的費用

除所得稅開支前利潤於扣除下列各項後得出：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
無形資產攤銷 (附註15)	13,725	13,284
核數師薪酬		
— 審計服務	1,850	1,800
銀行費用	2,942	2,952
清潔費用	180,418	179,976
社區活動開支	8,918	5,426
確認為開支的存貨成本	51,697	55,381
物業、廠房及設備折舊 (附註14)	18,616	20,805
使用權資產折舊	16,175	14,028
僱員福利開支	735,230	740,990
綠化及園藝費用	22,315	19,897
維護費用	79,360	98,550
辦公室費用	17,486	12,562
其他開支	54,597	51,258
其他稅項	6,050	5,767
專業費用	30,435	30,912
推廣開支	3,112	6,930
存貨減值撥備	2,077	1,333
安保費用	198,297	175,366
短期租賃開支	6,415	7,818
差旅及招待費用	14,521	14,066
公用事業	62,446	63,584
	<u>1,526,682</u>	<u>1,522,685</u>

8. 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
政府補貼	<u>8,247</u>	<u>9,613</u>

政府補貼主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵。

9. 其他(虧損)/收益淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(166)	51
出售使用權資產的虧損淨額	(19)	(13)
匯兌收益/(虧損)淨額	60	(231)
其他	(24)	541
	<u>(149)</u>	<u>348</u>

10. 融資成本淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
融資收入：		
— 銀行利息收入	<u>888</u>	<u>814</u>
融資成本：		
— 借款的利息開支	(197)	(351)
— 保理安排的利息開支	(33)	(161)
— 租賃負債的利息開支	<u>(6,531)</u>	<u>(6,715)</u>
	<u>(6,761)</u>	<u>(7,227)</u>
融資成本淨額	<u><u>(5,873)</u></u>	<u><u>(6,413)</u></u>

11. 所得稅(抵免)／開支

綜合損益及其他全面收益表中的所得稅(抵免)／開支金額為：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項－中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)		
－本年度	10,205	6,710
－上年度(超額撥備)／撥備不足	<u>(4,509)</u>	<u>1,068</u>
	5,696	7,778
遞延所得稅		
－於本年度計入	<u>(9,558)</u>	<u>(4,133)</u>
所得稅(抵免)／支出	<u><u>(3,862)</u></u>	<u><u>3,645</u></u>

12. 每股(虧損)／盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)／盈利按年內本公司權益擁有人應佔(虧損)／利潤除以普通股的加權平均數計算。

用於計算截至2024年及2023年12月31日止年度每股基本(虧損)／盈利金額的普通股加權平均數乃基於本公司於截至2024年及2023年12月31日止年度全年已發行的66,990,867股普通股。

	2024年	2023年 (經重列)
本公司權益擁有人應佔(虧損)／利潤(人民幣千元)	<u>(66,882)</u>	<u>2,529</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>
年內本公司權益擁有人應佔(虧損)／利潤的每股基本(虧損)／盈利(以每股人民幣元表示)	<u><u>(0.998)</u></u>	<u><u>0.038</u></u>

(b) 攤薄

由於截至2024年及2023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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利的金額相同。

13. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
已付末期股息，於2023年每股人民幣0.030元(2022年：人民幣0.14元)	2,010	9,379
已付中期股息，每股人民幣0.036元(2023年：無)	<u>2,411</u>	<u>—</u>
	<u><u>4,421</u></u>	<u><u>9,379</u></u>

董事會已建議派發截至2024年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.030元(2023年：人民幣0.030元)，金額約為人民幣2,010,000元(2023年：人民幣2,010,000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2024年及2023年12月31日，並無任何應付股息。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2023年1月1日(經重列)	643	35,229	8,667	6,134	48,992	99,665
添置(經重列)	–	4,369	1,269	2,788	8,937	17,363
出售/撤銷(經重列)	–	(2,194)	(133)	(268)	–	(2,595)
於2023年12月31日(經重列)	643	37,404	9,803	8,654	57,929	114,433
添置	–	1,708	1,808	135	6,336	9,987
出售/撤銷	–	(2,265)	(173)	(744)	–	(3,182)
於2024年12月31日	643	36,847	11,438	8,045	64,265	121,238
折舊及減值						
於2023年1月1日(經重列)	143	22,068	3,711	907	8,902	35,731
年內撥備(經重列)	21	4,794	1,561	1,151	13,278	20,805
出售/撤銷時對銷(經重列)	–	(1,654)	(123)	(140)	–	(1,917)
於2023年12月31日(經重列)	164	25,208	5,149	1,918	22,180	54,619
年內撥備	20	4,336	1,632	1,265	11,363	18,616
出售/撤銷時對銷	–	(1,983)	(49)	(314)	–	(2,346)
於2024年12月31日	184	27,561	6,732	2,869	33,543	70,889
賬面值						
於2024年12月31日	459	9,286	4,706	5,176	30,722	50,349
於2023年12月31日(經重列)	479	12,196	4,654	6,736	35,749	59,814

折舊費用於綜合損益及其他全面收益表以下類別中扣除(附註7)：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
銷售成本	17,739	17,127
行政開支	830	2,782
銷售及營銷開支	47	896
	<u>18,616</u>	<u>20,805</u>

於2024年及2023年12月31日，概無物業、廠房及設備受到限制或就本集團借款作質押。

15. 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2023年1月1日(經重列)	13,124	97,105	212,068	322,297
添置	6,090	—	—	6,090
於2023年12月31日(經重列)	19,214	97,105	212,068	328,387
添置	3,284	—	—	3,284
於2024年12月31日	22,498	97,105	212,068	331,671
折舊及減值				
於2023年1月1日(經重列)	3,489	13,525	—	17,014
年內撥備(經重列)	2,177	11,107	—	13,284
於2023年12月31日(經重列)	5,666	24,632	—	30,298
年內撥備	2,617	11,108	—	13,725
於2024年12月31日	8,283	35,740	—	44,023
賬面值				
於2024年12月31日	14,215	61,365	212,068	287,648
於2023年12月31日(經重列)	13,548	72,473	212,068	298,089

16. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023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	248,983	305,529
應收第三方的貿易應收款項	464,653	374,749
應收第三方的應收票據	186	—
	<u>713,822</u>	<u>680,278</u>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(118,820)</u>	<u>(43,477)</u>
	<u>595,002</u>	<u>636,801</u>
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項	2,878	13,147
應收第三方的其他應收款項		
—代業主付款	1,093	4,459
—按金	26,893	22,260
—向僱員作出的墊款	8,450	6,341
—其他	12,084	7,009
	<u>51,398</u>	<u>53,216</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(4,026)</u>	<u>(1,421)</u>
	<u>47,372</u>	<u>51,795</u>
	<u><u>642,374</u></u>	<u><u>688,596</u></u>

本集團於各結算日的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項乃以人民幣計值。

(i) 截至報告期末，基於發票日期的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	555,961	419,737
1至2年	87,255	202,985
2至3年	52,636	41,354
3年以上	17,970	16,202
	<u>713,822</u>	<u>680,278</u>
	<u><u>713,822</u></u>	<u><u>680,278</u></u>

於2024年12月31日，本集團承受信貸風險的最大程度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。本集團並無持有任何抵押品或收回物作為擔保。

於2023年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險為上述各類貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的賬面值減去以關聯方抵押的若干商業物業作抵押的貿易應收款項人民幣59,090,000元。就賬面值為人民幣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。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2024年及2023年12月31日，因到期期限較短，短期貿易及其他應收款項的公平值與彼等之賬面值相若。

17. 股本及實繳資本

	於2024年12月31日		於2023年12月31日	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
股份				
每股人民幣1元的H股	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>

年內已發行股本變動如下：

	數目 千股	金額 人民幣千元
於2023年1月1日、2023年及2024年12月31日	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>

18. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023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	14,612	8,510
應付第三方貿易應付款		
— 應付勞工成本	239,453	213,126
— 應付建築成本	38,500	25,739
— 應付消耗品款項	25,337	52,757
	<u>317,902</u>	<u>300,132</u>
應計費用及其他應付款項		
應付關聯方的應計費用及其他應付款項		
— 其他	16,574	23,771
應付第三方的應計費用及其他應付款項		
— 就業務合併應付的未支付現金代價	—	5
— 應付僱員福利	75,816	83,712
— 按金	67,198	57,360
— 來自業主的臨時收入	21,880	27,391
— 其他應付稅項	26,027	29,859
— 應付附屬公司非控股股東的股息	7,598	6,139
— 代表業主收取的現金	74,258	51,595
— 應計經營開支	12,217	11,880
— 其他	1,906	2,152
	<u>303,474</u>	<u>293,864</u>

於2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	258,151	240,592
1至2年	34,666	37,721
2至3年	15,694	17,347
3年以上	9,391	4,472
	<u>317,902</u>	<u>300,132</u>

19. 共同控制下的業務合併

(a) 截至2024年12月31日止年度的交易

於2024年6月21日，本集團向迪馬實業的附屬公司上海迪眩收購上海常青社90.73%股權，購買代價為人民幣28,000,000元。

收購事項被視為涉及共同控制實體的業務合併，並已採用合併會計法入賬。因此，於2023年12月31日的綜合財務狀況表及截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已經重列，以納入被收購實體於該期間的業績。

截至2023年12月31日止年度採用合併會計導致本集團截至2023年12月31日止年度的全面收益總額及本公司擁有人應佔利潤分別減少人民幣18,488,000元及人民幣16,438,000元。

上述合併會計重列對截至2023年12月31日止年度的綜合損益及全面收益表各項目的影響如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	合併 會計調整 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
收益	1,483,834	44,423	1,528,257
銷售成本	(1,272,057)	(43,322)	(1,315,379)
毛利	211,777	1,101	212,878
銷售及營銷開支	(37,026)	(1,295)	(38,321)
行政開支	(154,771)	(14,214)	(168,985)
金融資產減值虧損淨額	(9,248)	(299)	(9,547)
其他收入	7,461	2,152	9,613
其他(虧損)/收益淨額	(927)	1,275	348
經營利潤/(虧損)	17,266	(11,280)	5,986
融資收入	789	25	814
融資成本	(840)	(6,387)	(7,227)
融資成本淨額	(51)	(6,362)	(6,413)
分佔按權益法入賬的投資業績	7,506	—	7,506
除所得稅開支前利潤/(虧損)	24,721	(17,642)	7,079
所得稅開支	(2,799)	(846)	(3,645)
年內利潤/(虧損)	21,922	(18,488)	3,434
以下人士應佔年內利潤/(虧損)及 全面收益/(開支)總額：			
本公司擁有人	18,967	(16,438)	2,529
非控股權益	2,955	(2,050)	905
	21,922	(18,488)	3,434
每股盈利—基本及攤薄(人民幣元)	0.283		0.038

上述合併會計重列對於2023年12月31日的綜合財務狀況表各項的影響如下：

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

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

(b) 截至2023年12月31日止年度的交易

於2023年1月31日，本集團向迪馬實業的附屬公司深圳迪睿智慧科技有限公司收購上海眩海科技有限公司的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。本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已在2023年年度報告中重述，以納入所收購實體的業績。

20. 報告期後事項

於2024年11月20日，本公司全資附屬公司重慶東原仁知企業管理諮詢有限公司（「重慶東原」，作為買方）及迪馬全資附屬公司成都東原海納置業有限公司（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原有條件同意收購成都東原海納置業有限公司之附屬公司成都東煜宏商業管理有限公司（「成都東煜宏」）的全部股權，代價為人民幣59,500,000元。

成都東煜宏主要從事企業管理及房地產諮詢。其持有位於中國成都市一棟樓宇的第三至第十一層約83.48%的所有權。該物業總建築面積約為8,474.10平方米，並被本集團用作養老院。由於成都東煜宏的營運不構成業務，本集團將首先根據各自的公平值將購買價格分配予金融資產／金融負債，然後將購買價格的剩餘餘額根據其相對於購買日期的公平值分配予其他可識別資產及負債。該類交易不會產生商譽或議價購買收益。

收購成都東煜宏已入賬列作收購資產。

收購之影響概述如下：

人民幣千元

現金代價 59,500

收購相關成本並不重大以及計入其他開支。

人民幣千元

於收購日期之所收購資產

物業、廠房及設備（樓宇） 34,736

使用權資產（土地使用權） 24,764

59,500

該收購於2025年1月22日獲本公司臨時股東大會批准。進一步詳情載於本公司日期為2024年11月20日及2025年1月22日的公告及本公司日期為2025年1月6日的通函。

管理層討論與分析

業務回顧

2024年概要及回顧

2024年，本集團蓄勢革新，在複雜嚴峻的外部環境和日益激烈的市場競爭中，堅持創新驅動與戰略聚焦，持續深耕傳統優勢領域的同時，積極拓展綜合非住宅領域，發展特色服務能力，佈局新業務賽道，推動服務內容升級迭代。本集團不僅致力於自身服務的革新，更賦能物業行業整體發展，與行業夥伴共同向新而盛。截至2024年12月31日，本集團已在中華人民共和國（「**中國**」）80座城市經營管理625個物業項目，總在管建築面積（「**建築面積**」）約62.0百萬平方米（「**平方米**」）。此外，本集團已簽訂合約，將為82座城市的648個物業項目提供管理服務，總合約建築面積約69.4百萬平方米。

本集團是一家擁有國家一級資質的城市全價值鏈綜合服務商，秉承「大物業·全價值」的品牌發展戰略。本集團致力於推動城市向精細化、專業化和智能化方向發展，立志成為受人尊敬且具有獨特業務價值的城市綜合服務商。本集團以提供多元業態服務為特色，在中國「西南、華西、華中、華東」四大區域佈局，涵蓋住宅綜合服務、社區增值服務、國際定制服務、醫療康養服務、多業態服務及城市綜合服務六大業務領域，形成住宅與非住宅雙賽道並行、增值產業鏈賦能的綜合服務優勢。

在物業服務市場化競爭加劇的背景下，本集團憑藉穩健的戰略定力和持續的外拓深耕，維持股東、合作夥伴及員工對本集團的信心及為彼等帶來回報。2024年5月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2024中國物業服務百強企業」稱號，行業綜合實力排名較2023年提升1位，位列第15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服務。本集團通過三條主要業務線提供多元化服務：

1. 向住宅及當地非住宅物業提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理服務及維護服務（統稱「**物業城市服務**」）；
2. 美好生活服務，包括（其中包括）：
 - (a) 為住戶及物業開發商籌辦活動（「**社區活動策劃服務**」）；
 - (b) 提供(i)停車位管理服務（包括但不限於進出管控、清潔、監控及收取停車費）；及(ii)停車位及物業銷售服務（包括但不限於為位於源自迪馬集團（定義見下文）及聯屬公司（定義見下文）（包括迪馬集團的聯繫人）的物業項目的停車位及物業提供營銷及銷售服務）（「**管理及代理服務**」）；
 - (c) 公用設施維護服務；及
 - (d) 其他美好生活服務

（統稱「**美好生活服務**」）；及
3. 向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供的服務，以及其他綜合服務，包括（其中包括）：
 - (a) 向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、設施管理服務及維護服務（「**涉外、醫療服務**」）；
 - (b) 協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務（「**協銷服務**」）；
 - (c) 提供整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務（「**前期規劃服務**」）；
 - (d) 數字化及智能化技術服務；

- (e) 維護及整改服務；
 - (f) 提供養老綜合服務，包括居家社區、養老機構、護理康復機構及專科機構的醫療及康養服務（「**養老綜合服務**」）；及
 - (g) 其他相關綜合服務
- （統稱「**涉外、科技、醫療等綜合服務**」）。

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，以與客戶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、聯屬公司及獨立第三方（定義見下文）的住宅、非住宅物業。報告期內，本集團的物業城市服務收益約為人民幣879.5百萬元，較2023年同期增加約0.8%，主要由於報告期內在管建築面積略有增加所致。

維持業務規模及物業組合規模

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，源自迪馬集團的項目的在管建築面積為約17.6百萬平方米，較2023年12月31日增加約4.8%，源自獨立第三方的項目的在管建築面積為約31.5百萬平方米，較2023年12月31日減少約1.4%。

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團截至2024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2023年及2024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2024年12月31日止 年度		於2024年12月31日 在管建築 面積 ⁽⁵⁾		截至2023年12月31日止 年度		於2023年12月31日 在管建築 面積 ⁽⁵⁾	
	收益 (人民幣千元)	(%)	項目數目	(千平方米)	收益 (經重列) (人民幣千元)	(%)	項目數目	(千平方米)
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	397,199	45.1	103	17,579	417,766	47.9	99	16,780
源自聯屬公司的物業項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	50,887	5.8	20	3,909	49,563	5.7	20	3,909
源自獨立第三方的物業項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	431,401	49.1	260	31,509	404,820	46.4	228	31,950
總計	<u>879,487</u>	<u>100.0</u>	<u>383</u>	<u>52,997</u>	<u>872,149</u>	<u>100.0</u>	<u>347</u>	<u>52,639</u>

附註：

1. 提供物業城市服務產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源，而非本集團獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能於不同階段從迪馬集團、業主及業主委員會獲得收入，而所處階段則取決於住宅物業是否已交付予業主及業主委員會是否已成立等因素。
2. 迪馬集團指重慶市迪馬實業股份有限公司（「迪馬」）及迪馬及／或其附屬公司與其他獨立第三方（定義見下文）設立而迪馬於其中持有控股權益的公司。
3. 聯屬公司指委聘本集團提供服務及(i)由迪馬集團（包括本集團）與獨立第三方（迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益）設立的公司，並非迪馬集團的綜合實體；及(ii)直接由羅韶宇先生、重慶東銀控股集團有限公司、趙潔紅女士及重慶碩潤石化有限責任公司（本集團及迪馬集團除外）持有的公司。
4. 獨立第三方指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人業主。

5. 其中包括由本集團合營企業及／或聯營公司所提供物業城市服務所佔建築面積。於2024年12月31日，由本集團合營企業及／或聯營公司管理的物業項目的總在管建築面積為約4.7百萬平方米。

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2024年12月31日，本集團住宅物業的在管建築面積為約39.8百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約75.0%，較2023年同期增長約4.5個百分點。

於2024年12月31日，本集團非住宅物業的在管建築面積為約13.2百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約25.0%，較2023年同期減少約4.5個百分點。

下表載列本集團截至2024年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及於2023年及2024年12月31日的在管建築面積及項目數目：

	截至2024年12月31日止		於2024年12月31日		截至2023年12月31日止		於2023年12月31日	
	年度	%	項目數目	在管建築面積	年度	%	項目數目	在管建築面積
	收益			(千平方米)	收益			(千平方米)
	(人民幣千元)				(經重列)			
					(人民幣千元)			
住宅物業	600,755	68.3	247	39,752	603,122	69.2	229	37,106
非住宅物業	278,732	31.7	136	13,245	269,027	30.8	118	15,533
總計	879,487	100.0	383	52,997	872,149	100.0	347	52,639

維持地理版圖

按地理版圖劃分：

於2024年12月31日，本集團於中國各地經營及管理383個物業項目，於中國60座城市的總在管建築面積為約53.0百萬平方米。

下表載列本集團截至2024年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及於2023年及2024年12月31日的在管建築面積及項目數目：

	截至2024年 12月31日 止年度			截至2023年 12月31日 止年度		
	收益	項目數目	於2024年12月31日 在管建築 面積	收益	項目數目	於2023年12月31日 在管建築 面積
	(人民幣千元)		(千平方米)	(經重列) (人民幣千元)		(千平方米)
重慶	241,825	91	11,771	235,305	83	10,748
四川省	171,702	78	10,899	165,605	67	10,187
湖北省	140,997	43	8,911	129,573	39	7,851
浙江省	105,369	43	5,936	101,782	43	5,818
湖南省	68,786	36	4,651	91,377	37	8,629
上海	32,067	12	1,339	32,469	11	1,296
江蘇省	29,845	15	1,053	31,039	13	1,862
其他	88,896	65	8,437	84,999	54	6,248
總計	<u>879,487</u>	<u>383</u>	<u>52,997</u>	<u>872,149</u>	<u>347</u>	<u>52,639</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3.8%至約人民幣213.6百萬元，而去年同期則為約人民幣222.0百萬元，這主要由於受房地產行業整體放緩影響，客戶不動產購買意願下降，導致本集團停車位及物業銷售服務收入減少。報告期內，美好生活服務產生的收益佔總收益的約14.0%，較2023年同期減少約0.5個百分點。

涉外、科技、醫療等綜合服務

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

於2024年12月31日，本集團於中國各地經營及管理242個涉外、醫療服務項目，於中國30座城市的總在管建築面積為約9.0百萬平方米。

下表載列本集團截至2024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2023年及2024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2024年12月31日		於2024年12月31日		截至2023年12月31日		於2023年12月31日	
	止年度		項目數目	在管建築 面積	止年度		項目數目	在管建築 面積
	收益	%			收益	%		
	(人民幣千元)			(千平方米)	(經重列) (人民幣千元)			(千平方米)
涉外綜合服務	188,223	43.0	195	6,996	177,159	40.8	185	5,889
醫療綜合服務	88,627	20.3	47	2,036	71,596	16.5	41	1,671
數字化及智能化技術服務	11,216	2.6	-	-	23,029	5.3	-	-
養老綜合服務	53,276	12.2	-	-	45,047	10.4	-	-
諮詢管理服務	95,779	21.9	-	-	117,249	27.0	-	-
總計	<u>437,121</u>	<u>100.0</u>	<u>242</u>	<u>9,032</u>	<u>434,080</u>	<u>100.0</u>	<u>226</u>	<u>7,560</u>

於2024年12月31日，本集團涉外綜合服務在管建築面積為約7.0百萬平方米，本集團醫療綜合服務在管建築面積為約2.0百萬平方米。

於報告期，涉外綜合服務產生的收益增加約6.2%至約人民幣188.2百萬元，而去年同期則為約人民幣177.2百萬元，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23.8%至約人民幣88.6百萬元，而去年同期則為約人民幣71.6百萬元，這主要由於本集團醫療照護服務擴張所致。

於報告期，數字化及智能化技術服務產生的收益減少約51.3%至約人民幣11.2百萬元，而去年同期則為約人民幣23.0百萬元，這主要由於(i)報告期內本集團數字化及智能化項目完工；及(ii)有關進行中項目較去年相應減少所致。

於報告期，養老綜合服務產生的收益增加約18.3%至約人民幣53.3百萬元，而去年同期則為約人民幣45.0百萬元，這主要由於報告期內本集團養老項目入住率提升所致。

於報告期，諮詢管理服務產生的收益減少約18.3%至約人民幣95.8百萬元，而去年同期則為約人民幣117.2百萬元，這主要由於報告期本集團的協銷服務、前期規劃服務、維護及整改服務項目因業務完結減少，導致有關服務貢獻的收益減少。

於報告期，涉外、科技、醫療等綜合服務產生的收益佔總收益的約28.5%，較2023年同期增加約0.1個百分點。

本公司截至2023年12月31日止年度財務資料追溯重列

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

財務回顧

收益

於報告期，本集團的收益增加約人民幣2.0百萬元或約0.1%至約人民幣1,530.2百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為約人民幣1,528.2百萬元。報告期的收益增加主要是由於本集團擴張業務規模所致。

下表載列截至2024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			
	2024年		2023年	
	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(經重列) (人民幣千元)	(%)
物業城市服務	879,487	57.5	872,149	57.1
美好生活服務	213,593	14.0	222,028	14.5
涉外、科技、醫療等綜合服務	437,121	28.5	434,080	28.4
總計	<u>1,530,201</u>	<u>100.0</u>	<u>1,528,257</u>	<u>100.0</u>

銷售成本

於報告期，本集團的銷售成本增加約人民幣6.9百萬元或約0.5%至約人民幣1,322.3百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為約人民幣1,315.4百萬元。該增加主要由於本集團的分包成本因勞動密集型服務(如安保服務)的外包增加而增加。

毛利

基於上述主要原因，本集團的毛利自截至2023年12月31日止年度的約人民幣212.9百萬元減少約2.3%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣207.9百萬元。

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	
	2024年	2023年 (經重列)
物業城市服務	12.0%	12.0%
美好生活服務	21.2%	21.7%
涉外、科技、醫療等綜合服務	13.0%	13.9%
整體毛利率	13.6%	13.9%

於報告期，本集團的毛利率為約13.6%，較截至2023年12月31日止年度的約13.9%減少約0.3個百分點。該減少主要由於行業競爭加劇導致毛利率較高的業務收入減少。

物業城市服務的毛利率為約12.0%，於報告期內與截至2023年12月31日止年度相比保持穩定。

美好生活服務的毛利率為約21.2%，較截至2023年12月31日止年度的約21.7%有所減少。該減少主要由於毛利率較高的停車位及物業銷售服務收益減少所致。

涉外、科技、醫療等綜合服務的毛利率約為13.0%，較截至2023年12月31日止年度的約13.9%有所減少。該減少主要由於涉外綜合服務的若干客戶預算減少，由於本集團持續向其提供優質服務，從而導致毛利率下降。

其他收入

於報告期，本集團的其他收入為約人民幣8.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣9.6百萬元減少約14.2%。該減少主要由於報告期內本集團收到的政府補貼減少所致。

其他(虧損)／收益淨額

於報告期，本集團錄得其他虧損淨額約人民幣0.1百萬元，而本集團截至2023年12月31日止年度錄得其他收益淨額約人民幣0.3百萬元。

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2023年12月31日止年度的約人民幣38.3百萬元減少至約人民幣35.4百萬元。該減少是由於本集團積極推行降本增效政策所致。

行政開支

於報告期及截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支均為約人民幣169.0百萬元，基本保持穩定。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括就貿易應收款項、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79.3百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為約人民幣9.5百萬元，這主要是由於房地產行業持續表現疲弱，導致本集團房地產開發商客戶及部分第三方客戶面臨流動性困境，故本公司審慎考慮對該等客戶的貿易應收款項及其他應收款項計提了減值撥備。

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5.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣6.4百萬元減少約8.4%。該減少主要由於(i)本集團租賃負債的利息開支減少；及(ii)本集團於報告期內償還借款導致的利息開支減少。

除所得稅開支前(虧損)／利潤

於報告期，本集團的除所得稅前虧損為約人民幣65.5百萬元，而截至2023年12月31日止年度除所得稅開支前利潤為約人民幣7.1百萬元。轉盈為虧的變動主要由於上述貿易應收款項及其他應收款項減值所致。

所得稅(抵免)／開支

於報告期，本集團的所得稅抵免為約人民幣3.9百萬元，而截至2023年12月31日止年度所得稅開支為約人民幣3.6百萬元。該變動主要由於本集團於報告期內錄得虧損，由此產生了遞延所得稅資產所致。

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2024年12月31日，本集團的無形資產維持穩定於約人民幣287.6百萬元。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

於2024年12月31日，本集團的貿易應收款項及應收票據賬面值為約人民幣713.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣680.3百萬元增加約4.9%。於2024年12月31日，貿易應收款項及應收票據減值撥備為約人民幣118.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣43.5百萬元增加約173.3%。於2024年12月31日，本集團的其他應收款項賬面值為約人民幣51.4百萬元，較2023年12月31日的約人民幣53.2百萬元減少約3.4%。於2024年12月31日，其他應收款項減值撥備為約人民幣4.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1.4百萬元增加約183.3%。貿易應收款項及應收票據賬面值增加主要是由於本集團服務的部分客戶現金流趨於緊張，造成貿易應收款項週轉天數增加。本集團將持續關注貿易應收款項餘額情況，加大風險管控措施及開展專項回款等工作。

合約資產

本集團的合約資產主要指本集團就提供保養及裝修服務收取已完成但未開票工程代價的權利。於2024年12月31日，本集團無任何合約資產，乃由於其並無已完成但未開票的項目。

貿易應付款項

於2024年12月31日，本集團的貿易應付款項為約人民幣317.9百萬元，較2023年12月31日的約人民幣300.1百萬元增加約5.9%，主要由於報告期內本集團調整成本結構及付款週期所致。

合約負債

本集團的合約負債主要為客戶支付的墊款而相關服務(主要為物業城市服務)尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2024年12月31日，本集團的合約負債為約人民幣336.4百萬元，較2023年12月31日的約人民幣295.7百萬元增加約13.8%，主要由於報告期內本集團優化預付物業管理費優惠政策，導致預付物業管理費的客戶數量增加。

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2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣261.7百萬元，而於2023年12月31日為約人民幣256.6百萬元。

於2024年12月31日，本集團的權益總額為約人民幣409.2百萬元，相較於2023年12月31日的約人民幣506.9百萬元減少約19.3%。

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2023年12月31日的約19.8%增加至約22.2%。

借款及資產質押

於2024年12月31日，本集團並無任何未償還借款（於2023年12月31日：約為人民幣9.3百萬元，年利率介於3.35%至5.5%之間）。

於2024年12月31日，本集團並無任何資產質押。

或然負債

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

資本承擔

於2024年12月31日，本公司並無任何資本承擔。

2025年展望

2025年，本集團將繼續秉承「大物業·全價值」的品牌發展戰略，堅持以品質為根基的長期可持續發展，立足城市更新趨勢和人們美好生活訴求，推動城市向精細化、專業化和智能化方向發展，立志成為受人尊敬且具有獨特業務價值的城市綜合服務商。

(1) 聚焦市場深耕，提質增效，實現有質量的規模增長

在市場戰略方面，本集團將堅持城市深耕、業態深耕及品質提升，致力於打造綠色市場平台，並實施「服務標準化、標準產品化、產品品牌化、品牌價值化」的「四化」戰略，形成具有競爭力的拳頭產品，提升市場識別度，降低獲客難度，增強客戶認可度。通過規劃高品質的市場發展結構，深度挖掘項目周邊資源，豐富增值服務內容，拓展美居、租售等社區延伸性服務，本集團旨在進一步提升用戶體驗與客戶黏性，打造更有鄰里溫度、更有人文價值的安心社區。

在能力建設方面，本集團將著力打造一支強激勵、強考核、強能力的高績效團隊，全面提升市場人員在業務溝通、項目談判、項目勘察及專業分析等方面的綜合能力。通過盤點內部人才和引進行業精英，構建內外結合的優質人才庫，同時優化市場人員的薪酬結構，激發團隊活力。此外，本集團將加強商機挖掘與項目渠道建設，實施城市客戶雙向縱深策略，深化關鍵渠道合作，持續完善制度體系並優化市場工具包。通過不斷升級市場客戶全流程信息化系統功能，提升運營效率與服務能力，為市場拓展提供堅實支撐。

(2) 尋求第二增長曲線，打造能抗卷的市場增長能力

本集團將積極開拓新賽道，重點打造特色領域的IFM(整合設施管理服務)能力，通過整合設施管理、資源優化和服務創新，為客戶提供定制化的服務方案。在此基礎上，本集團將重點探索團餐和營養餐等新興業務機會，針對工業園區、醫療機構等特定場所，提供健康、營養、高效的餐飲服務，滿足多元化市場需求。同時，本集團將持續佈局東南亞市場，依托區域經濟快速發展的紅利，深入挖掘當地市場潛力，尋找新的業務增長機會，實現新業務的突破與戰略佈局，為本集團的長期可持續發展注入新動能。

同時，本集團將通過建設線上微信生態和線下點位、攤位等多場景佈局，結合橫向縱向合理的機制設計和易用的系統工具，沉澱用戶數據，擴大新零售業務覆蓋面，推動新零售業務實現有質量的增長。

在健康業務領域方面，本集團將圍繞居家養老、社區養老、機構養老及醫院大後勤服務等全方位推進，為客戶量身定制服務方案。除基礎物業相關服務外，還提供中央運送管理、環境及醫廢管理、醫用織物洗消和配送租賃及銷售、病患照護中心服務等，構建以需求為導向的一體化服務體系和一站式後勤服務中心。

此外，本集團旗下「常青社」子品牌專注於醫養結合服務，致力於打造活力型長者的康養公寓和護理型長者的照護機構，為銀髮人群提供涵蓋衣食住行的綜合解決方案，締造高品質的精緻養老生活。

(3) 提升科技賦能，助力數智化轉型

本集團以互聯網、大數據、雲計算、人工智慧等前沿技術為驅動，依托物聯網平台推動服務產品創新，加速推進數字化與智能化轉型，致力於打造高科技智慧物業，持續提升服務能力。本集團將推出「眩海科技」子品牌，通過AIoT（人工智慧物聯網）技術賦能傳統行業，助力產業智能化升級，構建覆蓋智慧物業、智慧社區、智慧園區及智慧城市的綜合解決方案。該方案將提供安防管理、生活服務、交通管理、政務管理、民生服務及產業管理等多場景的一站式智慧服務，為城市居民創造安全、便捷、智能的未來生活體驗，推動城市生活品質提升。

本集團全面擁抱人工智慧技術，與科大訊飛及飛書展開深度合作，結合多元化業務及管理場景，持續落地智能化應用。同時，本集團將全面梳理數據資產，運用大數據技術打造新一代數據中台，逐步上線覆蓋全業務場景的數據指標，並通過AI技術實現自動化經營分析，為集團數字化運營奠定堅實基礎，賦能戰略目標的實現與落地。

(4) 優化運營模式，提升服務品質及滿意度

本集團始終堅持以客戶為中心，聚焦人與城市的業務需求，致力於為客戶提供更優質、更高效的服務體驗。本集團將持續以客戶滿意度為核心目標，不斷升級服務品質，為多元化的客戶群體提供更加細緻、周全、貼心的綜合服務，滿足不同場景下的個性化需求，打造卓越的服務口碑。

在運營模式上，本集團將以經營目標為導向，優化服務產品的分級標準，升級管理體系，整合優質供應商資源，構建「高融合協同作業」模式，全面提升服務產能與效率。同時，本集團將強化項目全生命周期節點管理，確保每個環節都能精準對接客戶需求。通過建立常態化的客戶反饋機制，傾聽客戶心聲，確保每一條建議都能得到及時響應與落實，打造更加敏捷、高效的運營體系。針對不同業態及客群，本集團將制定差異化的運營管控措施，實施正向客戶管理制度，增強品牌感知力，持續提升品牌形象與業主黏性，為客戶創造長期價值。

此外，本集團將持續推行阿米巴經營模式，結合一線業務單元的實際經營場景，搭建自主經營機制，深挖經營潛力，激發團隊經營意識與活力。通過將經營責任下沉至一線，本集團能夠更靈活地應對市場變化，優化資源配置，降低運營成本，提升整體運營效率，推動品牌影響力和市場競爭力的持續增強。

(5) 提升組織能力，加強人才發展和文化認同

在組織變革方面，本集團將持續優化組織架構，通過系統化診斷識別組織管控與架構設置中的問題，釐清崗位角色與功能界面，推動組織精簡與高效協同。本集團將減少架構冗餘，提升組織運作效率，同時加快建設人力資源共享中心，建立標準化共享運營機制，提高服務配比比例，進一步降低管理成本，提升整體組織管理效能。

在人才發展方面，本集團將持續夯實人才管理與培養體系，以「初心薈」為平台，凝聚人才共識，以「精英薈」為核心，深入研討關鍵業務，推動個人能力與團隊協同的雙重提升。本集團將逐步完善梯隊建設，結合項目發展需求，實現從個人能力到組織能力的全面升級。同時，本集團還將全面落地「原之翼」人才培養方案，構建「仁知勝任力模型」，確保新入職員工在一年內達到勝任力標準，為集團長線發展奠定堅實的人才基礎，實現人才供應鏈的閉環管理，為集團戰略目標的實現提供持續的人才支撐。

在文化認同方面，本集團將以「初心薈」、「巴長社群」及「仁知圈」為核心平台，強化文化導向與氛圍營造。通過「仁仁知廣播號」及飛書等數字化工具，搭建高效的文化传播渠道，推動文化理念的全面落地。通過創建銳意進取的文化氛圍，本集團將凝聚全員共識，增強團隊凝聚力與向心力，為集團高質量發展注入強大的文化動力。

未來，本集團將繼續以組織能力提升為核心，以人才發展為抓手，以文化認同為紐帶，打造高效協同、充滿活力的組織生態，為集團戰略目標的實現提供堅實的組織保障與文化支撐。

首次公開發售及超額配股權所得款項的用途及所得款項淨額用途進一步變更

本公司H股（「**H股**」）於2022年4月29日（「**上市日期**」）在聯交所成功上市，發行16,666,667股新H股，行使部分超額配股權後，累計發行16,990,867股H股。扣除包銷費及相關開支後，首次公開發售及行使部分超額配股權所得款項淨額（「**所得款項淨額**」）合共約為139.8百萬港元。於2024年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約131.4百萬港元。

誠如本公司日期為2022年6月23日、2022年8月23日及2023年12月13日有關（其中包括）更改所得款項淨額用途的公告（「**所得款項用途公告**」）所披露，董事會決議更改所得款項淨額用途的時間表。有關進一步詳情，請參閱所得款項用途公告。

於2025年3月31日，董事會決議重新指定原本分配予戰略投資、合作及收購的所得款項淨額餘額約7.7百萬港元用於一般營運資金用途，乃由於：(i)房地產行業表現不佳，整個物業管理服務行業均受到了不同程度的影響；及(ii)截至2024年12月31日止年度之後，本公司尚未物色到任何符合本集團投資要求的目標公司，且本公司於可預見的未來不大可能動用原先歸屬於戰略投資、合作及收購類別的資金。董事會將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並可能在必要時修訂或修改該計劃以應對不斷變化的市場環境。

下表載列於2024年12月31日所得款項淨額的實際用途詳情及變更所得款項淨額的詳情：

項目	百分比	所得款項淨額(百萬港元)		已動用 於報告期	未動用 於2024年 12月31日 (變更所得 款項淨額 用途前)	於2024年 12月31日 (變更所得 款項淨額 用途後)	餘額預計 於下列日期前 悉數使用
		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2023年 12月31日 可供使 用所得款項淨額				
戰略投資、合作及 收購	65.0%	90.9	8.1	0.4	83.2	7.7	0 不適用
改善服務質素及 擴展服務範圍	16.5%	23.0	0	0	23.0	0	0 不適用
升級和開發智能系統	8.5%	11.9	2.3	2.3	11.9	0	0 不適用
一般營運資金	10.0%	14.0	1.4	0.7	13.3	0.7	8.4 不適用
總計	100.0%	139.8	11.8	3.4	131.4	8.4	8.4

重大投資、收購及出售事項

本集團於2024年4月19日訂立股權轉讓協議(經補充協議補充)，以收購上海常青社康養企業發展有限公司(「上海常青社」)約90.73%的股權，代價為人民幣28.0百萬元。上海常青社及其附屬公司(統稱「上海常青社集團」)主要於中國從事醫療及養老服務行業。上海常青社集團依托居家社區、機構養老、護理康復機構和專科機構四大養老產品，重點佈局中高端機構養老和社區居家養老項目。上海常青社集團現階段運營養老機構項目逾14個，管理社區服務站點逾50個，運營床位規模逾3,000張，用戶數量達20,000多人。截至本公告日期，上海常青社的收購事項已經完成，上海常青社已成為本公司的直接非全資附屬公司。有關收購上海常青社的進一步詳情已於本公司日期為2024年4月19日及2024年4月29日的公告以及本公司日期為2024年6月3日的通函中披露。

本集團亦於2024年11月20日訂立另一項股權轉讓協議，以收購成都東煜宏商業管理有限公司（「**成都東煜宏**」）的全部股權，代價為人民幣59.5百萬元。成都東煜宏主要從事企業管理及房地產諮詢業務，並持有位於中國成都市成華區新鴻北支路4號1棟3至11樓約83.48%的所有權，該物業被本集團用作養老院。於本公告日期，成都東煜宏的收購事項已經完成，成都東煜宏已成為本公司的間接全資附屬公司。有關收購成都東煜宏的進一步詳情已於本公司日期為2024年11月20日的公告及本公司日期為2025年1月6日的通函中披露。

除上文所披露者外，報告期內概無涉及附屬公司、聯營公司或合營企業的其他重大投資、收購或出售。

匯率風險

本集團以人民幣經營業務，所承受的外匯風險有限。然而，由於H股於2022年4月在聯交所成功上市，港元（「**港元**」）價值及利率的任何變動均會影響本集團的業績。本集團目前並未從事指定或擬管理匯率風險的任何套期保值業務。因此，本集團將密切監察相關匯率風險及利率風險，積極與主要銀行探討外匯對沖方案，並在必要時使用金融工具對沖有關風險。

報告期後重大事項

於報告期末後及直至本公告日期，除完成收購成都東煜宏外，概無影響本集團的重大事項。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團有5,903名僱員（2023年12月31日：5,760名僱員（經重列））。於報告期，確認為開支的僱員總成本為約人民幣735.2百萬元（於2023年12月31日：人民幣741.0百萬元（經重列））。

人才培訓方面，本集團將利用內外部資源，進一步完善僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，助其掌握更專業化和更高水準的技能。

本集團採取與同業相若的薪酬政策。僱員薪酬乃參考職責及該地區現行市場價格釐定。僱員經考核後會獲酌情發放績效獎金，以獎勵其貢獻。本集團須遵循當地政府規定的社保供款計劃或其他養老保險計劃，並須為僱員按月繳納社保，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險以及住房公積金，或定期為僱員向強制性公積金計劃供款。

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

企業管治

董事會負責履行上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）規定的企業管治職責。董事會在企業管治方面的主要角色及職能是制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察本公司關於遵守法律和監管要求的政策及常規，制定、審查及監督適用於員工和董事的行為守則，審查本公司遵守守則的情況以及審閱本公司年度報告內的企業管治報告中的披露。

據董事所知，於報告期內，本公司已遵守所有適用的企業管治守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）作為董事及監事進行本公司證券交易的守則。

經向全體董事及監事作出具體查詢後，董事及監事確認於報告期內均遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會審閱

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

審核委員會的主要職責包括（其中包括）(i)就本集團財務報告流程、內部控制、合規和風險管理系統的有效性提供獨立意見；(ii)監督審計過程並履行董事會分配的其他職責及責任；(iii)制定及檢討本公司有關企業管治、遵守法律及監管規定及上市規則規定的政策及常規；及(iv)制定、檢討和監督適用於本集團員工和董事的行為準則。審核委員會由羅韶穎女士、王蘇生先生、宋德亮先生三位成員組成。審核委員會主席為獨立非執行董事宋德亮先生，其具備相應的專業會計及相關財務管理專業知識。審核委員會已審閱了本公司截至2024年12月31日止年度的年度財務業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告的問題。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所已將本集團於本年度業績公告所載截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註內所載的財務數字，與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所就此方面進行的工作並不構成核證委聘，因此香港立信德豪會計師事務所並未就此發表任何意見或保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，本公司及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。本公司於截至2024年12月31日止年度並未持有任何庫存股。

末期股息

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2024年12月31日止年度宣佈派付末期現金股息（「**末期股息**」）每股人民幣0.03元（含稅）（截至2023年12月31日止年度：每股人民幣0.03元（含稅））。

股息分派計劃須待股東於2025年6月10日(星期二)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2025年8月8日(星期五)或之前派付。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2025年8月8日(星期五)或之前派付。

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

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例(於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)、《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)(由國家稅務總局頒佈並於2008年11月6日生效)等，倘中國國內企業自2008年1月1日開始的財政期間向非居民企業股東分配2008年及其後年度的股息，其須預扣該等非居民企業股東10%的企業所得稅。因此，作為一間中國國內企業，本公司將在扣繳10%的末期股息作為企業所得稅後，向所有於2025年6月13日(星期五)名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東，即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代名人、受託人或以其他組織和團體名義登記的股東分配末期股息。非居民企業股東於收取股息後，可親身或由代表或由本公司向有關稅務機關申請享受稅收協議(安排)待遇，並提供資料證明其為該稅收協定(安排)要求項下的實際受益人。稅務機關核實無誤後，其應退還徵收的稅款與按有關稅收協議(安排)要求項下的稅率計算的應繳稅款之間的稅收差額。

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

倘H股個人持有人為與中國簽訂的稅收協議項下稅率低於10%的國家或地區的居民，本公司將代表該等股東按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。倘該等股東欲根據相關稅收協議要求退還超出應付個人所得稅的金額，本公司可代表該股東並根據相關稅收協議申請相關協定的稅收優惠待遇，惟相關股東須及時提交《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)及相關稅收協議條文規定的相關文件及資料。經主管稅務機關批准，本公司將協助辦理退稅。

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

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

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

年度股東大會

年度股東大會將於2025年6月10日(星期二)召開。本公司股東可參閱通函中關於年度股東大會的詳細信息，以及將在本公司網站及聯交所網站公佈的年度股東大會通知及代表委任表格。

釐定投票權利及享有末期股息之記錄日

為確定出席年度股東大會及於會上投票的權利，釐定本公司股東出席年度股東大會並於會上投票之權利的記錄日期將定於2025年5月29日(星期四)營業時間結束時。為合資格出席年度股東大會並於會上投票，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2025年5月29日(星期四)下午四時三十分送交本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理過戶登記手續。

釐定享有末期股息的資格(須待股東在年度股東大會上批准)的記錄日期將定於2025年6月13日(星期五)營業時間結束時。H股持有人為符合資格收取建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，須於2025年6月13日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理過戶登記手續。

發佈年度業績及年報

本公告刊載於本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司截至2024年12月31日止年度的年報將按股東需求寄發予本公司股東，並於適當時候在上述網站發佈。

承董事會命

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

主席兼非執行董事

羅韶穎女士

香港，2025年3月31日

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

* 僅供識別