

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

**截至2025年6月30日止六個月之
中期業績公告**

財務摘要

- 本集團收益約為人民幣793.7百萬元，較2024年同期約人民幣769.9百萬元增加約3.1%。
- 本集團業務分部產生的收益如下：
 - 物業城市服務的收益約為人民幣503.3百萬元，佔總收益約63.4%，較2024年同期約人民幣462.4百萬元增加約8.8%；
 - 美好生活服務的收益約為人民幣116.7百萬元，佔總收益約14.7%，較2024年同期約人民幣115.5百萬元增加約1.0%；及
 - 涉外、科技、醫療等綜合服務的收益約為人民幣173.7百萬元，佔總收益約21.9%，較2024年同期約人民幣192.0百萬元減少約9.5%。

- 毛利約為人民幣109.8百萬元，較2024年同期約人民幣125.8百萬元減少約12.7%。毛利率為約13.8%，較2024年同期約16.3%減少約2.5個百分點。
- 報告期利潤約為人民幣28.8百萬元，較2024年同期利潤約人民幣25.2百萬元增加約14.2%。本公司股東應佔報告期利潤約為人民幣25.8百萬元，較2024年同期約人民幣23.9百萬元增加約7.6%。
- 董事會並無建議於截至2025年6月30日止六個月派付中期股息（截至2024年6月30日止六個月：每股人民幣0.036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**」）相關規定編製截至2025年6月30日止六個月（「**報告期**」）的未經審核中期業績，連同2024年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

		2025年 附註 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	6	793,652	769,883
銷售成本		<u>(683,902)</u>	<u>(644,122)</u>
毛利		109,750	125,761
銷售及營銷開支		(17,627)	(18,254)
行政開支		(78,997)	(79,939)
金融資產減值虧損淨額		(3,446)	(5,513)
其他收入		4,584	4,138
其他收益／(虧損)－淨額		<u>14,520</u>	<u>(765)</u>
經營利潤		28,784	25,428
融資收入		391	595
融資成本	7	<u>(1,080)</u>	<u>(3,920)</u>
融資成本－淨額		(689)	(3,325)
分佔按權益法入賬的投資業績		<u>4,455</u>	<u>5,161</u>
除所得稅開支前利潤	8	32,550	27,264
所得稅開支	9	<u>(3,756)</u>	<u>(2,060)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>28,794</u>	<u>25,204</u>
以下人士應佔期內利潤及全面收益總額：			
－本公司擁有人		25,757	23,943
－非控股權益		<u>3,037</u>	<u>1,261</u>
		<u>28,794</u>	<u>25,204</u>
每股盈利			
－基本及攤薄(人民幣元)	11	<u>0.38</u>	<u>0.36</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	83,527	50,349
使用權資產		58,454	74,371
無形資產	13	282,137	287,648
遞延所得稅資產		24,390	23,991
合約成本		12,313	13,342
長期預付款項		2,861	9,729
按權益法入賬的投資		27,976	24,642
		<u>491,658</u>	<u>484,072</u>
流動資產			
應收股息		7,900	7,900
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	14	668,782	642,374
存貨		39,830	37,796
預付款項		49,801	40,315
應收即期所得稅		3,360	7,295
受限制現金		3,981	2,805
現金及現金等價物		146,199	261,696
		<u>919,853</u>	<u>1,000,181</u>
流動負債			
貿易應付款項	16	324,667	317,902
應計費用及其他應付款項	16	322,475	303,474
合約負債	17	270,837	336,384
租賃負債		9,397	11,815
按公平值計入損益的金融負債		1,000	1,200
遞延收益		552	1,179
應付股息		2,010	—
即期所得稅負債		2,748	4,378
		<u>933,686</u>	<u>976,332</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(13,833)</u>	<u>23,849</u>
資產總額減流動負債		<u>477,825</u>	<u>507,921</u>

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		27,763	79,192
遞延收益		8,436	8,360
遞延所得稅負債		10,491	11,166
		<u>46,690</u>	<u>98,718</u>
資產淨額		<u>431,135</u>	<u>409,203</u>
資本及儲備			
股本	15	66,991	66,991
儲備		256,531	254,965
保留盈利		83,463	61,282
本公司擁有人應佔權益		<u>406,985</u>	<u>383,238</u>
非控股權益		24,150	25,965
權益總額		<u>431,135</u>	<u>409,203</u>

簡明綜合財務報表附註

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》改制為股份有限公司，且於2020年12月30日其註冊名稱變更為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。其H股股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。本公司的註冊辦事處地址及其主要營業地點為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層商業206室。

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2025年6月30日止六個月，本集團向迪馬實業的全資附屬公司成都東原海納置業有限公司收購成都東煜宏商業管理有限公司（「**成都東煜宏**」）100%股權，代價為人民幣59,500,000元。由於成都東煜宏的營運不構成業務，該收購已入賬列作資產收購（附註18）。

截至2024年6月30日止六個月，本集團向迪馬實業的附屬公司上海迪眩實業有限公司（「**上海迪眩**」）收購上海常青社康養企業發展有限公司（「**上海常青社**」）90.73%股權。該收購入賬列作共同控制下的業務合併（附註19）。

本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）於中國主要從事提供物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務。

2. 編製基準

此等簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港會計準則（「**香港會計準則**」）第34號及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）的適用披露規定而編製。此等簡明綜合財務報表於2025年8月19日獲授權刊發。

此等簡明綜合財務報表已根據本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表（「**2024年年度財務報表**」）採納的相同會計政策編製，惟與於2025年1月1日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關者則除外。會計政策變動的詳情及其對此等簡明綜合財務報表的影響載於附註4。

編製符合香港會計準則第34號的簡明綜合財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及年中迄今的資產及負債、收入及開支呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。過往期間呈報金額的性質及估計金額並無任何重大修訂。詳情披露於附註5。

除另有說明外，此等簡明綜合財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈列。此等簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及選定的解釋附註。該等附註包括對理解本集團截至2025年6月30日止六個月財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的說明。此等簡明綜合財務報表及附註並不包括按照香港財務報告準則會計準則（「**香港財務報告準則會計準則**」）編製一整套財務報表所規定的一切資料，因此應與2024年年度財務報表一併閱讀。

3. 持續經營

本集團於2025年6月30日的流動負債超出流動資產人民幣13,833,000元。本集團管理層密切監察本集團的財務表現及流動資金狀況。本公司董事認為，經計及未來經營表現及預期未來經營現金流入，本集團將有充足營運資金支持其營運，並於自2025年6月30日起計未來十二個月內履行到期的財務責任。因此，本集團的簡明綜合中期財務資料乃按持續經營基準編製。

4. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。此等簡明綜合財務報表已根據2024年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟與於2025年1月1日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關者則除外。

於本中期期間，本集團已首次應用以下香港會計師公會頒佈及於2025年1月1日開始的本集團財務期間生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號（修訂本） 缺乏可兌換性

自2025年1月1日起生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團會計政策並無任何重大影響。

以下已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納的香港會計準則及香港財務報告準則會計準則修訂本可能與本集團簡明綜合財務報表有關。

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 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)	依賴自然能源生產電力的合約 ¹
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 ¹
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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表列報及披露 ²
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 ²
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 ³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於將作釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

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、資料的匯總／拆分及標籤，以及管理層定義的績效衡量指標的披露。

香港財務報告準則第19號

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則會計準則的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所界定的附屬公司，且毋須作出公共問責，並須擁有一間編製符合香港財務報告準則會計準則及供公眾使用的綜合財務報表的母公司(最終或中間公司)。允許提早應用。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號有關投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資時兩者規定的不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的盈虧於投資者的損益內確認，惟僅以非關聯投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。

本集團目前正在分析新規定並評估該等修訂對本集團簡明財務報表的影響。

5. 重大會計估計及判斷

編製該等簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

於編製此等簡明綜合財務報表時，管理層應用本集團會計政策所作重大判斷及估計不確定性的主要來源與2024年年度財務報表所應用者相同。

6. 收益及分部資料

經營分部

本集團主要從事提供物業城市服務、美好生活服務及涉外、科技、醫療等綜合服務。就資源分配及業績評估向本集團主要營運決策人呈報的資料，集中於本集團的整體經營業績，因本集團的資源經已整合且並無可用的獨立經營分部財務資料。因此，本集團僅有一個業務分部，故認為毋須就此單一分部進一步分析。

地區資料

管理層認為本集團的主要經營實體位於中國，即本集團總辦事處所在地。客戶的地理位置乃根據提供服務的地點釐定。本集團的外部收益均來自中國客戶，因此並無呈列地區資料。

非流動資產的地區位置乃根據資產的實際位置釐定。於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認的客戶收益		
物業城市服務	503,262	462,384
美好生活服務	103,240	102,135
涉外、科技、醫療等綜合服務	173,139	191,776
	<u>779,641</u>	<u>756,295</u>
於某一時間點確認的客戶收益		
美好生活服務	13,415	13,395
涉外、科技、醫療等綜合服務	596	193
	<u>14,011</u>	<u>13,588</u>
	<u><u>793,652</u></u>	<u><u>769,883</u></u>

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
借款的利息開支	—	84
保理安排的利息開支	13	2
租賃負債的利息開支	1,067	3,834
	<u>1,080</u>	<u>3,920</u>
	<u><u>1,080</u></u>	<u><u>3,920</u></u>

8. 除所得稅開支前利潤

本集團的經營利潤經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
核數師薪酬	—	—
折舊費用：		
—自有物業、廠房及設備	8,695	9,720
—使用權資產	7,507	7,877
	<u>16,202</u>	<u>17,597</u>
就貿易應收款項、應收票據及其他應收款項確認的減值虧損撥備淨額	3,446	5,513
出售物業、廠房及設備的收益淨額	—*	(86)
	<u><u>—</u></u>	<u><u>(86)</u></u>

* 指金額少於人民幣1,000元。

9. 所得稅開支

簡明綜合損益及其他全面收益表中的所得稅開支金額指：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	4,830	3,822
遞延稅項	<u>(1,074)</u>	<u>(1,762)</u>
所得稅開支	<u><u>3,756</u></u>	<u><u>2,060</u></u>

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法律、詮釋及慣例，就期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本公司位於中國西部城市的若干附屬公司享有15%的優惠所得稅稅率。本公司若干附屬公司為小微企業，優惠稅率為20%，並被視為享有優惠利潤率。

10. 股息

本公司董事並無提議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息。

本集團宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.036元，共計人民幣2,412,000元，並經股東於2024年10月23日在本公司臨時股東大會上批准。

本集團宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.03元，共計人民幣2,010,000元，並經股東於2025年6月10日在本公司年度股東大會上批准。

11. 每股盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
用於計算每股基本盈利及攤薄盈利的本公司擁有人應佔期內利潤 (人民幣千元)	<u>25,757</u>	<u>23,943</u>
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>66,990,867</u>	<u>66,990,867</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<u><u>0.38</u></u>	<u><u>0.36</u></u>

每股基本盈利按截至2025年及2024年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。

由於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利的金額相同。

12. 物業、廠房及設備變動

本集團於截至2025年6月30日止六個月產生物業、廠房及設備支出人民幣42,110,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣4,347,000元），以擴大物業組合及業務規模，其中包括完成收購一間附屬公司時確認的樓宇人民幣34,736,000元（附註18）。

13. 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2024年1月1日（經審核）（經重列）	19,214	97,105	212,068	328,387
添置	<u>3,284</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,284</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日 （經審核）	22,498	97,105	212,068	331,671
添置	<u>1,354</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,354</u>
於2025年6月30日（未經審核）	<u><u>23,852</u></u>	<u><u>97,105</u></u>	<u><u>212,068</u></u>	<u><u>333,025</u></u>
累計攤銷及減值				
於2024年1月1日（經審核）（經重列）	5,666	24,632	—	30,298
年內撥備	<u>2,617</u>	<u>11,108</u>	<u>—</u>	<u>13,725</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日 （經審核）	8,283	35,740	—	44,023
期內撥備	<u>1,311</u>	<u>5,554</u>	<u>—</u>	<u>6,865</u>
於2025年6月30日（未經審核）	<u><u>9,594</u></u>	<u><u>41,294</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>50,888</u></u>
賬面淨值				
於2025年6月30日（未經審核）	<u><u>14,258</u></u>	<u><u>55,811</u></u>	<u><u>212,068</u></u>	<u><u>282,137</u></u>
於2024年12月31日（經審核）	<u><u>14,215</u></u>	<u><u>61,365</u></u>	<u><u>212,068</u></u>	<u><u>287,648</u></u>

14. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項及應收票據		
應收關聯方的貿易應收款項	181,210	248,983
應收第三方的貿易應收款項	549,264	464,653
應收第三方的應收票據	352	186
	<u>730,826</u>	<u>713,822</u>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(121,989)	(118,820)
	<u>608,837</u>	<u>595,002</u>
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項	3,182	2,878
應收第三方的其他應收款項		
— 代業主付款 (附註(i))	967	1,093
— 按金	31,043	26,893
— 向僱員作出墊款	10,551	8,450
— 其他	18,505	12,084
	<u>64,248</u>	<u>51,398</u>
減：其他應收款項減值撥備	(4,303)	(4,026)
	<u>59,945</u>	<u>47,372</u>
	<u>668,782</u>	<u>642,374</u>

本集團已制定政策以確保有信貸期的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。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值，由於該等款項於短期內到期，故其賬面值與其於報告日期的公平值相若。

附註(i)：該等金額指就物業水電費(大部分)代業主支付的款項。

截至2025年6月30日及2024年12月31日的貿易應收款項及應收票據按發票日期及扣除減值虧損進行的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	506,224	555,961
1至2年	158,881	87,255
2至3年	42,414	52,636
3年以上	23,307	17,970
	<u>730,826</u>	<u>713,822</u>
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(121,989)	(118,820)
	<u>608,837</u>	<u>595,002</u>

15. 股本

	於2025年6月30日		於2024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>

16. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
應付關聯方的貿易應付款項	10,046	14,612
應付第三方的貿易應付款項		
— 應付勞工成本	253,333	239,453
— 應付建築成本	29,067	38,500
— 應付消耗品款項	<u>32,221</u>	<u>25,337</u>
	<u>324,667</u>	<u>317,902</u>

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應計費用及其他應付款項		
應付關聯方的其他應付款項		
—收購一間附屬公司產生的其他應付款項(附註18)	9,528	—
—其他	15,629	16,574
	<u>25,157</u>	<u>16,574</u>
應付第三方的應計費用及其他應付款項		
—應付僱員福利	79,720	75,816
—按金	63,666	67,198
—來自業主的臨時收入	22,375	21,880
—其他應付稅項	24,151	26,027
—應付非控股權益股東的股息	11,093	7,598
—代表業主收取的現金	83,877	74,258
—應計經營開支	10,733	12,217
—其他	1,703	1,906
	<u>297,318</u>	<u>286,900</u>
	<u><u>322,475</u></u>	<u><u>303,474</u></u>

分類為按攤銷成本計量的金融負債的貿易應付款項及其他應付款項，其賬面值與公平值相若。

於各報告日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	234,269	258,151
1至2年	49,166	34,666
2至3年	20,396	15,694
3年以上	20,836	9,391
	<u>324,667</u>	<u>317,902</u>

17. 合約負債

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業城市服務	244,787	272,906
美好生活服務	8,520	40,592
涉外、科技、醫療等綜合服務	17,530	22,886
	<u>270,837</u>	<u>336,384</u>

18. 收購一間附屬公司

於2025年1月22日，本集團收購成都東煜宏的100%股權，現金代價為人民幣59,500,000元。成都東煜宏的可識別資產為成都市一棟樓宇第3至11層的約83.48%所有權。該物業的總面積約為8,474.10平方米，並被用作養老院。

本集團選擇根據香港財務報告準則第3號業務合併採用選擇性集中測試。鑒於所收購總資產的絕大部分公平值集中在一組類似的可識別資產（物業、廠房及設備以及使用權資產），收購成都東煜宏已入賬列作收購資產而非業務合併。

	人民幣千元
物業、廠房及設備（樓宇）（附註12）	34,736
使用權資產（土地使用權）	<u>24,764</u>
所收購可識別淨資產總額	<u>59,500</u>

關於收購一間附屬公司所涉及的現金及現金等價物淨現金流分析如下：

收購一間附屬公司產生的現金代價	59,500
減：已支付的現金代價	<u>(49,972)</u>
應付代價（附註16）	<u>9,528</u>

19. 共同控制下的業務合併

截至2024年6月30日止期間的交易

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

收購事項被視為涉及共同控制實體的業務合併，並已採用合併會計法入賬。2024年年度財務報表已重列，以納入被收購實體的業績。

管理層討論與分析

業務回顧

2025年上半年概要及回顧

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，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。本集團以多元業態服務為特色，在「西南、華西、華中、華東」四大區域，佈局住宅綜合服務、社區增值服務、多業態服務、國際定制服務、醫療康養服務、城市綜合服務六大業態，形成住宅與非住雙賽道並舉，增值產業鏈賦能的綜合服務優勢。

2025年上半年，面對複雜嚴峻的外部環境與日趨激烈的市場競爭，本集團以「聚勢破局」為核心方向，堅定踐行創新驅動與戰略聚焦的發展路徑。本集團在持續深耕傳統優勢領域的基礎上，積極進軍綜合非住市場，著力培育特色服務能力。目前已成功與鉑爾曼酒店、京東物流園等達成初步合作，顯著拓展了業務版圖。同時，本集團主動佈局新業務賽道，先後赴日本、越南開展實地考察，並深化與印尼方的合作，推動SCS服務（智慧清潔服務）實現迭代升級。本集團不僅聚焦自身服務革新，更以行業賦能為己任，通過攜手合作夥伴，共同促進物業行業向新而行。

截至2025年6月30日，本集團已在中華人民共和國（「**中國**」）79座城市運營管理641個項目，總在管建築面積（「**建築面積**」）達66.0百萬平方米（「**平方米**」）；此外，本集團已簽訂合約，將為80座城市的656個項目提供物業城市服務（定義見下文）、美好生活服務（定義見下文）及涉外、科技、醫療等綜合服務（定義見下文），總合約建築面積約72.2百萬平方米。

在物業服務市場化競爭加劇的形式下，本集團憑藉積極穩健的戰略定力和持續的外拓深耕，為廣大股東、合作夥伴及員工帶來持續的信心與回報。2025年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2025中國物業服務百強企業」稱號，在行業綜合實力排名中位列第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：

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

- (b) 協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務（「**協銷服務**」）；
 - (c) 提供整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務（「**前期規劃服務**」）；
 - (d) 數字化及智能化技術服務；
 - (e) 維護及整改服務；
 - (f) 提供養老綜合服務，包括居家社區、養老機構、護理康復機構及專科機構的醫療及康養服務（「**養老綜合服務**」）；及
 - (g) 其他相關綜合服務
- （統稱「**涉外、科技、醫療等綜合服務**」）。

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，從而提高彼等的滿意度及忠誠度。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)的住宅及非住宅物業。於報告期，本集團的物業城市服務收益約為人民幣503.3百萬元，較2024年同期增加約8.8%，主要由於報告期在管建築面積增加所致。本集團通過參與新開發項目的投標競爭及業主委員會對現有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取住宅物業項目的管理權。於報告期，本集團獲得了江蘇省徐州印樾裏、湖南省長沙山湖鷺島等優質住宅物業管理項目。本集團亦參與學校、政府設施、辦公樓宇、工業園等非住宅物業管理項目的招投標。於報告期，本集團獲得了重慶萬州五橋機場、中國工商銀行西安分行、杭州空港國際貨站等優質非住宅物業管理項目。

業務規模持續增長及物業組合拓展

於報告期，源自迪馬集團的項目的在管建築面積約為18.3百萬平方米，較2024年6月30日增加約4.7%。源自獨立第三方的項目的在管建築面積約為34.1百萬平方米，較2024年6月30日增加約19.4%。

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團截至2024年及2025年6月30日止六個月的物業城市服務總收益及本集團於2024年及2025年6月30日按相關物業項目來源劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至2025年6月30日止六個月		於2025年6月30日		截至2024年6月30日止六個月		於2024年6月30日	
	收益	(%)	項目數目	在管 建築面積 ⁽⁵⁾	收益	(%)	項目數目	在管 建築面積 ⁽⁵⁾
	(人民幣千元)			(千平方米)	(人民幣千元)			(千平方米)
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	212,811	42.3	104	18,307	217,204	47.0	106	17,483
源自聯屬公司的物業項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	25,277	5.0	20	3,909	25,290	5.4	20	3,909
源自獨立第三方的物業項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	265,174	52.7	262	34,075	219,890	47.6	237	28,545
總計	503,262	100.0	386	56,291	462,384	100.0	363	49,937

附註：

1. 提供物業城市服務產生的上述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）與獨立第三方成立而迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益且並非為迪馬集團的綜合實體的公司；及(ii)直接由羅韶宇先生、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. 其中包括由本集團持有非控股權益的實體所提供的物業城市服務所佔建築面積。於2025年6月30日，由本集團持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積約為3.9百萬平方米。

按物業項目種類劃分：

本集團管理多樣化物業項目組合，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業（例如辦公樓宇、商場、學校、政府設施、公共服務設施及工業園）。

於2025年6月30日，本集團住宅物業的在管建築面積約為44.1百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約78.3%，較2024年同期維持穩定。

於2025年6月30日，本集團非住宅物業的在管建築面積約為12.2百萬平方米，佔本集團物業城市服務在管建築面積的約21.7%，較2024年同期維持穩定。

下表載列本集團截至2024年及2025年6月30日止六個月的物業城市服務總收益及於2024年及2025年6月30日的在管建築面積及項目數目：

	截至2025年6月30日止六個月		於2025年6月30日		截至2024年6月30日止六個月		於2024年6月30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	323,471	64.3	255	44,074	313,798	67.9	243	38,716
非住宅物業	179,791	35.7	131	12,217	148,586	32.1	120	11,221
總計	<u>503,262</u>	<u>100.0</u>	<u>386</u>	<u>56,291</u>	<u>462,384</u>	<u>100.0</u>	<u>363</u>	<u>49,937</u>

維持地理版圖

按地理版圖劃分：

於2025年6月30日，本集團於中國各地經營及管理386個物業項目，於中國59座城市的總在管建築面積約為56.3百萬平方米。

下表載列本集團截至2024年及2025年6月30日止六個月的物業城市服務總收益及於2024年及2025年6月30日的在管建築面積及項目數目：

	截至2025年 6月30日 止六個月	於2025年6月30日	在管 建築面積 (千平方米)	截至2024年 6月30日 止六個月	於2024年6月30日	在管 建築面積 (千平方米)
	收益 (人民幣千元)	項目數目		收益 (人民幣千元)	項目數目	
重慶	137,362	93	11,784	138,459	89	10,929
四川省	100,921	84	11,963	91,489	73	10,661
湖北省	76,579	47	11,989	68,909	39	8,165
浙江省	54,394	47	6,388	47,495	44	5,831
湖南省	30,777	29	3,991	40,188	35	4,704
上海	15,852	11	1,042	15,958	12	1,339
江蘇省	11,025	14	1,140	14,583	16	2,007
其他	76,352	61	7,994	45,303	55	6,301
總計	<u>503,262</u>	<u>386</u>	<u>56,291</u>	<u>462,384</u>	<u>363</u>	<u>49,937</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佔總收益的約14.7%，較2024年同期減少約0.3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2025年6月30日，本集團於中國各地經營及管理255個涉外、醫療服務項目，於中國30座城市的總在管建築面積約為9.7百萬平方米。

下表載列本集團截至2024年及2025年6月30日止六個月的涉外、科技、醫療等綜合服務收益，包括於2024年及2025年6月30日按涉外、科技、醫療等綜合服務分別劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至2025年 6月30日 止六個月	於2025年6月30日		截至2024年 6月30日 止六個月	於2024年6月30日	
	收益 (人民幣千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)
涉外綜合服務	89,856	207	7,573	93,331	180	6,385
醫療綜合服務	34,112	48	2,133	38,909	46	1,932
數字化及智能化 技術服務	340	—	—	2,833	—	—
養老綜合服務	29,456	—	—	27,105	—	—
諮詢管理服務	19,971	—	—	29,791	—	—
總計	<u>173,735</u>	<u>255</u>	<u>9,706</u>	<u>191,969</u>	<u>226</u>	<u>8,317</u>

於2025年6月30日，本集團涉外綜合服務在管建築面積約7.6百萬平方米，本集團醫療綜合服務在管建築面積約2.1百萬平方米。

於報告期，涉外綜合服務產生的收益減少約3.7%至約人民幣89.9百萬元，而去年同期則為約人民幣93.3百萬元，主要由於單價較高的項目數目減少所致。

於報告期，醫療綜合服務產生的收益減少約12.3%至約人民幣34.1百萬元，而去年同期則為約人民幣38.9百萬元，主要由於提供的醫療照護及洗消服務所得收益減少所致。

於報告期，數字化及智能化技術服務產生的收益減少約88.0%至約人民幣0.3百萬元，而去年同期則為約人民幣2.8百萬元，主要由於報告期內數字化及智能化技術服務項目完工所致。

於報告期，養老綜合服務產生的收益增加約8.7%至約人民幣29.5百萬元，而去年同期則為約人民幣27.1百萬元，主要由於本集團的養老院入住率增加所致。

於報告期，諮詢管理服務產生的收益減少約33.0%至約人民幣20.0百萬元，而去年同期則為約人民幣29.8百萬元，主要由於報告期內協銷服務、前期規劃服務、維護及整改服務項目完結所致。

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21.9%，較2024年同期減少約3.1個百分點。

財務回顧

收益

於報告期，本集團收益增加約人民幣23.8百萬元或約3.1%至約人民幣793.7百萬元，而2024年同期約為人民幣769.9百萬元。報告期收益的增加主要由於本集團物業城市服務業務持續擴張及本集團在管建築面積增加所致。

下表載列本集團於報告期及2024年同期按業務線劃分的總收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024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	503,262	63.4	462,384	60.0
美好生活服務	116,655	14.7	115,530	15.0
涉外、科技、醫療等綜合服務	173,735	21.9	191,969	25.0
總計	793,652	100.0	769,883	100.0

銷售成本

於報告期，本集團的銷售成本增加約人民幣39.8百萬元或約6.2%至約人民幣683.9百萬元，而2024年同期則為約人民幣644.1百萬元。該增加主要是由於(i)本集團業務規模持續擴張；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）的外包增加而增加所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣125.8百萬元減少約12.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣109.8百萬元。該減少主要是由於(i)本集團經營規模擴大，為確保持續向本集團客戶提供優質服務，導致產生的相關成本增加；及(ii)行業競爭加劇導致毛利率較高的業務收入減少所致。

本集團的毛利率按業務線劃分載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
物業城市服務	12.3%	16.8%
美好生活服務	19.1%	19.2%
涉外、科技、醫療等綜合服務	14.8%	13.6%
整體毛利率	13.8%	16.3%

本集團的整體毛利率受其各業務線的毛利率影響。於報告期，本集團的毛利率為約13.8%，較截至2024年6月30日止六個月的約16.3%減少約2.5個百分點。

物業城市服務的毛利率由2024年同期的約16.8%減少至報告期的約12.3%。該減少乃主要歸因於上述有關毛利減少的原因。

於報告期及2024年同期，美好生活服務的毛利率維持穩定。

涉外、科技、醫療等綜合服務的毛利率由2024年同期的約13.6%增加至報告期的約14.8%。該增加主要是由於本集團的養老院入住率增加所致。

其他收入

於報告期，本集團的其他收入約為人民幣4.6百萬元，較2024年同期的約人民幣4.1百萬元增加約10.8%。該增加主要是由於本集團於報告期收到一次性政府補助增加所致。

其他收益／(虧損)淨額

於報告期，本集團錄得其他收益淨額約為人民幣14.5百萬元，而2024年同期則錄得其他虧損淨額約為人民幣0.8百萬元。由其他虧損淨額轉為其他收益淨額主要是由於2025年初完成收購成都東煜宏商業管理有限公司(「**成都東煜宏**」)後，終止確認使用權資產及相關租賃負債產生一次性收益所致。

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約為人民幣17.6百萬元，較2024年同期的約人民幣18.3百萬元減少約3.4%。該減少主要是由於營銷相關的僱員成本減少所致。

行政開支

於報告期，本集團的行政開支較2024年同期維持穩定。

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減值撥備。於報告期，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣3.5百萬元，而2024年同期則為約人民幣5.5百萬元，主要由於本集團於報告期末的貿易應收款項結餘較2024年同期下降所致。

融資收入／成本淨額

於報告期，本集團的融資收入約為人民幣0.4百萬元，較2024年同期的約人民幣0.6百萬元減少約34.3%。該減少主要是由於報告期銀行存款利率下降所致。

於報告期，本集團的融資成本約為人民幣1.1百萬元，較2024年同期的約人民幣3.9百萬元減少約72.4%。該減少主要是由於報告期租賃負債的利息開支減少所致。

除所得稅開支前利潤

於報告期，本集團的除所得稅開支前利潤增加約19.4%至約人民幣32.6百萬元，而2024年同期則為約人民幣27.3百萬元。該增加主要由於報告期其他收益增加所致。

所得稅開支

於報告期，本集團的所得稅開支增加約82.3%至約人民幣3.8百萬元，而2024年同期則為約人民幣2.1百萬元，主要是由於本集團除所得稅開支前利潤增加，導致本集團於中國的所得稅開支相應增加所致。

無形資產

本集團的無形資產主要包括本集團收購的多家公司產生的客戶關係及商譽。於2025年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣282.1百萬元，較2024年12月31日的約人民幣287.6百萬元維持穩定。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

於2025年6月30日，本集團的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項約為人民幣668.8百萬元，較2024年12月31日的約人民幣642.4百萬元增加約4.1%。具體而言，貿易應收款項及應收票據約為人民幣608.8百萬元，較2024年12月31日的約人民幣595.0百萬元增加約2.3%。該增加主要由於本集團業務規模持續增長所致。其他應收款項約為人民幣59.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣47.4百萬元增加約26.5%。該增加主要由於按金支付及向僱員作出墊款增加所致。

貿易應付款項

於2025年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣324.7百萬元，較2024年12月31日的約人民幣317.9百萬元增加約2.1%，主要由於報告期內本集團變更付款週期所致。

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2025年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣270.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣336.4百萬元減少約19.5%，主要由於本集團合約負債於每年年末通常較高，因為本集團通常鼓勵業主在當年的第四季度就將於來年向彼等提供的物業城市服務預先支付款項所致。

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2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣146.2百萬元，而2024年12月31日則為約人民幣261.7百萬元。

於2025年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣431.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣409.2百萬元增加約5.4%。

資本管理

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

於2025年6月30日，本集團的資產負債比率(按負債總額除以總權益計算)約為8.6%(於2024年12月31日：約22.2%)。

借款及資產抵押

於2025年6月30日，本集團並無任何未償還借款(於2024年12月31日：無)。

於2025年6月30日，本集團並無任何資產抵押。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（於2024年12月31日：無）。

2025年下半年展望

2025年以來，面對複雜多變的環境，更加積極有為的宏觀政策發力顯效，推動整體經濟呈現穩中有進、穩中向好的發展態勢。但展望下一階段，經濟運行仍將面臨外部環境不確定性與內部結構調整的雙重壓力。本集團將持續錨定城市更新趨勢，緊扣公眾對美好生活的核心訴求，以敏銳的市場洞察力捕捉發展機遇，靈活調整經營策略。本集團始終堅守以品質為根基的長期主義發展路徑，秉持「為安心的每一刻」的服務理念，將穩健經營與創新突破相結合，為客戶持續提供超越期待的卓越服務，在不確定性中築牢發展確定性。

(1) 聚焦市場深耕，提質增效，實現有質量的規模增長

在市場戰略層面，本集團將通過屬地化深耕、多業態全面覆蓋、投標策略優化、優質大客戶聚焦及動態化資源管理等舉措，持續打造綠色市場平台，深入實施「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，培育具有核心競爭力的拳頭產品。本集團將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、資源優化配置和服務模式創新，精準滿足客戶的定制化需求，充分挖掘IFM市場潛力。本集團還將以「城市綜合服務商」的定位深度融入城市治理體系，把握市政道路清掃、垃圾分類處理等細分市場機遇，推動在管物業組合向多樣化方向拓展。

此外，本集團將通過深度挖掘在管項目周邊資源，豐富深度服務品類，拓展美居、租售等社區延伸服務，提供個性化、差異化的優質深度服務，著力打造更具鄰里溫度與人文價值的安心社區。

在能力建設層面，本集團將以提升人均效能為核心目標，通過分級培訓體系賦能員工，打造狼性市場團隊。結合績效考核機制，本集團推行月度人才複盤制度，精准識別潛在問題並落地有效干預措施，全面驅動團隊能力迭代升級。

(2) 尋求第二增長曲線，打造能抗卷的市場增長能力

本集團計劃開拓新賽道，在團餐業務領域，本集團將針對工業園區、醫療機構等特定場景，提供營養膳食餐廳等定制化餐飲服務，覆蓋多元化市場需求。此外，依託地域經濟快速發展的紅利，本集團將持續探索東南亞市場，尋找新的業務增長點，力爭實現項目落地與業務版圖的突破。

新零售業務領域，本集團將構建「線上+線下」雙場景生態：線上搭建「神馬東東」平台、微信生態等數字化場景，線下佈局社區點位、項目攤位等實體觸點，通過全場景運營沉澱用戶數據，擴大業務覆蓋範圍。依託「人、貨、場、術」的深度融合，推動新零售業務實現高質量增長。

大健康業務領域，本集團將實現全方位佈局：圍繞居家養老、社區養老、機構養老及醫院大後勤服務等場景，為客戶量身定制專屬服務方案；持續打磨康護醫養服務包，探索業務增長新路徑。旗下常青社子品牌專注於醫養結合服務，重點打造活力型長者康養公寓與護理型長者照護機構，為銀髮人群提供涵蓋衣食住行的綜合解決方案，致力於締造高品質的精緻養老生活。

(3) 提升科技賦能，助力智慧運營

本集團將以互聯網、大數據、雲計算、人工智能等前沿技術為核心驅動力，依託物聯網平台加速服務產品創新，全面推進數字化與智能化轉型，致力於構建高科技智慧物業生態體系。

管理效能方面，本集團將系統梳理各項權責體系，精准診斷流程痛點，著力精簡冗餘環節，實現標準類流程的自動化審批，在優化員工工作體驗的同時，更能顯著提升運營效率，達成減負增效的雙重目標。數據戰略層面，本集團將運用大數據技術打造新一代數據中台：通過全面梳理全集團數據資產，明確數據口徑與業務需求，逐步上線覆蓋全業務場景的數據指標體系，同時引入AI技術實現經營分析自動化，提升管理決策的精確度與響應效率。

運營平台建設方面，本集團將開發整合統一工單中心、統一訂單中心及管家管理平台的項目級統一工作平台，實現項目日常工作的一站式覆蓋，有效減少人為操作誤差，精准控制運營成本，在提升全員工作效率的同時，為客戶提供更智慧、高效的物業管理服務。

面向客戶服務方面，本集團將持續迭代小程序功能，優化界面陳列設計，全方位滿足業主多元化需求。未來計劃構建會員體系，推行正向客戶管理制度，制定差異化運營管控策略，以此增強品牌感知力，持續提升品牌形象與業主黏性。

(4) 優化運營模式，提升服務品質及滿意度

本集團始終秉持「以客戶為中心」的核心宗旨，聚焦人與城市全生命週期的需求，將客戶滿意度作為持續追求的核心目標。通過對內築牢服務能力、夯實服務品質，對外塑造品牌口碑、提供綜合服務，全面推動品牌影響力與市場競爭力的穩步提升。

在對客服務方面，本集團將通過三大舉措構建更敏捷高效的運營體系：優化管家職級體系以提升服務專業性，落實報事投訴獎懲制度以強化服務責任意識，迭代報事系統以提高響應效率。三者協同發力，持續提升客戶滿意度，為品牌價值提升奠定堅實基礎。項目運營方面，本集團將推行分級管理體系與定期診斷複盤機制，建立「問題識別—措施輸出一落地整改」的全流程閉環管理模式，在精准提升對客服務質量的同時，有效驅動經營端效率增長，實現服務與經營的雙向優化。

此外，本集團將升級阿米巴經營模式：提高「阿米巴長」的選拔標準與經營能力要求，激發新業務增長動能，同步培育可複製的經營能力提升方法論，在提升整體經營效率的同時，持續挖掘經營潛力，實現效益的最大化釋放。

(5) 提升組織能力，加強人才發展和文化認同

在組織變革層面，本集團將持續優化組織架構，明確崗位角色與功能邊界，精簡工作流程，推行「簡短直白」的高效溝通模式，打造敏捷響應的組織體系。2025年以來，本集團已完成系列整合舉措，通過結構調整加速向「以客戶為中心」的平台型組織轉型。

人才發展層面，本集團將依託「初心薈」平台凝聚人才共識，以「精英薈」為核心載體深化關鍵業務研討，推動個人能力提升與團隊協同效能的雙向突破。同時，全面落地「原之翼」、「原力薈」人才培養方案，構建「仁知勝任力模型」，夯實人才管理與發展體系，形成閉環式人才供應鏈，為集團長遠發展築牢人才根基。

文化認同建設將以「仁仁知」、「巴長社群」、「仁知圈」為核心平台，營造銳意進取的文化氛圍。通過「感知認知－認同相信－行為踐行」的三階培育路徑，激活本集團員工自驅力，強化團隊凝聚力與向心力，為本集團高質量發展注入持久的文化動能。

未來，本集團將持續以組織能力提升為核心、人才發展為抓手、文化認同為紐帶，不斷完善組織生態，為戰略落地提供全方位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

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2025年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約131.8百萬港元。

誠如本公司日期為2022年6月23日、2022年8月23日、2023年12月13日及2025年3月31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。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2025年6月30日的所得款項淨額實際使用詳情：

項目	所得款項淨額（百萬港元）			預期將 於以下日期前 悉數動用餘額
	已動用 自上市日期 至2025年 6月30日	已動用 截至2025年 6月30日止 六個月	未動用 於2025年 6月30日	
戰略投資、合作及收購	83.2	0	0	不適用
改善服務質素及擴展服務範圍	23.0	0	0	不適用
升級和開發智能系統	11.9	0	0	不適用
一般營運資金	13.7	0.4	8.0	2026年末
總計	131.8	0.4	8.0	

重大投資、收購及出售事項

除完成收購成都東煜宏外，於報告期，並無涉及附屬公司、聯營公司或合營企業的其他重大投資、收購或出售。

匯率風險

本集團以人民幣經營業務，所承受的外匯風險有限。然而，由於H股於2022年4月在聯交所成功上市，港元（「**港元**」）價值及利率的任何變動均會影響本集團的業績。本集團目前並無從事任何專門或旨在管理外匯風險的對沖活動。本集團將密切監察相關匯率風險及利率風險，積極與主要銀行探討外匯對沖方案，並在必要時使用金融工具對沖有關風險。

報告期後事項

報告期後及截至本公告日期，概無影響本集團的重大事項。

僱員

於2025年6月30日，本集團有5,555名僱員（2024年12月31日：5,903名僱員）。於報告期，確認為開支的僱員總成本約為人民幣363.6百萬元（於2024年6月30日：約為人民幣356.8百萬元）。

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

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

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

企業管治

董事會負責履行上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）規定的企業管治職責。董事會在企業管治方面的主要角色及職能是制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察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，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守則。審核委員會由羅韶穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生三人組成。審核委員會主席為獨立非執行董事宋德亮先生，其具備相應的專業會計及相關財務管理專業知識。審核委員會已審閱了本公司截至2025年6月30日止六個月的未經審核的簡明綜合中期業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告的事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，本公司及其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司任何上市證券。於報告期，本公司並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會決議在報告期內不宣派中期股息。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績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2025年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則附錄D2規定的所有資料，將按本公司股東需求寄發予股東，並於適當時候在上述網站發佈。

承董事會命

DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

主席兼非執行董事

羅韶穎女士

香港，2025年8月19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呂有華先生、王蘇生先生及宋德亮先生。

* 僅供識別