

JINMAO 金茂服务

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)
(在香港註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 00816



以恒心 致恒长
Think Far Grow Further

中期報告 Interim Report 2023

以恒心 致恒长

Think Far Grow Further



目錄

公司概覽	2
公司資料	4
財務摘要	5
主席報告	6
首席執行官報告	7
地理覆蓋範圍	8
管理層討論與分析	9
企業管治及其他信息	23
獨立審閱報告	28
中期簡明綜合損益表	29
中期簡明綜合全面收益表	30
中期簡明綜合財務狀況表	31
中期簡明綜合權益變動表	33
中期簡明綜合現金流量表	35
簡明綜合中期財務資料附註	36



公司概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司，綜合實力位列中國物業服務百強企業第15名，並獲認可為中國高端物業服務領先企業及中國智慧城市服務領先企業。根據中物智庫、中指研究院的資料，我們位列2023中國上市物企增長速度第一名、中國物業服務上市公司成長潛力第一名。

**服務75個
城市**



**443個
在管物業**





我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「**中化集團**」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「**中國金茂**」）的前身及其附屬公司（「**金茂集團**」）開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2023年6月30日，我們的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達94.5百萬平方米，遍及中國23個省、直轄市及自治區的75個城市，同時我們在中國管理443個物業項目，總在管建築面積約達71.0百萬平方米，包括276個住宅小區及167個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅小區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務、諮詢、智慧園區、分戶房修及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。

**9,448萬平方米
合約建築面積**



公司資料

公司法定名稱

金茂物業服務發展股份有限公司

股票代號

00816

上市日期

2022年3月10日

中國主要營業地點

中國
北京
豐台區
西鐵營中路2號院
佑安國際大廈6樓

註冊辦事處

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
47樓4702-03室

執行董事

謝煒先生(首席執行官)
周立燁女士

非執行董事

宋鏐毅先生(主席)
喬曉潔女士
甘勇先生

獨立非執行董事

陳杰平博士
韓踐博士
黃誠思先生

審計委員會

陳杰平博士(主席)
黃誠思先生
喬曉潔女士

薪酬及提名委員會

韓踐博士(主席)
陳杰平博士
甘勇先生

戰略及ESG委員會

宋鏐毅先生(主席)
謝煒先生
周立燁女士
黃誠思先生

公司秘書

何詠紫女士

授權代表

周立燁女士
何詠紫女士

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

法律顧問

瑞生國際律師事務所
有限法律責任合夥
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座18樓

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行
中國銀行香港分行

投資者及傳媒關係

電子郵件：ir_jmservices@sinochem.com
網站：www.jinmaowy.com

財務摘要

綜合業績

	截至6月30日止六個月		
	2023年	2022年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	1,353,342	1,096,888	23.4%
毛利	357,355	356,036	0.4%
毛利率(%)	26.4%	32.5%	-6.1個百分點
期內利潤	148,520	170,525	-12.9%
淨利潤率(%)	11.0%	15.5%	-4.5個百分點
母公司擁有人應佔利潤	145,829	169,153	-13.8%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.16	0.20	-20.0%

綜合財務狀況

	2023年	2022年	變動
	6月30日	12月31日	
	人民幣千元	人民幣千元	
資產總值	3,491,255	3,003,528	16.2%
權益總額	1,369,967	1,360,226	0.7%
歸屬於母公司擁有人的權益	1,350,223	1,343,173	0.5%
現金資源 ¹	1,076,673	1,020,607	5.5%
資產負債比率 ²	-	-	-
流動比率(倍)	1.46	1.59	-8.7%

附註：

1. 包括受限制現金。
2. 計息借貸(不包括租賃負債)除以權益總額，乘以100%。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事會（「**董事會**」）提呈金茂物業服務發展股份有限公司（「**金茂服務**」或「**公司**」或「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**集團**」、「**本集團**」或「**我們**」）2023年上半年業務回顧及未來業務展望。

2023年上半年回顧

2023年上半年，政府部門積極引導行業發展，主要方向涵蓋品質提升、標準指引、智慧物業、社區運營等，與此同時，房地產市場低位運行，行業規模增速放緩，物業企業由高速增長轉向高質量發展，向服務本質回歸。此外，經歷三年疫情，物業企業已成為社會基層治理的重要組成部分，住建部強調，物業管理是落實「城市三分建七分管」理念的重要領域，更多涉及城市服務類業務的市場機會顯現。本集團堅持「以客戶為中心」，不斷提升服務品質、創新經營管理，持續打造高端物業管理和城市運營服務標桿企業。

堅持以客戶為中心，不斷夯實品質領先的市場形象。2023年上半年，金茂服務不斷優化品質管控體系，強化管理要求執行監督，保障服務品質穩定。在客戶體驗層面，豐富VOC客戶聲音採集通路，客戶體驗官、用後即評、服務改進驗證等關鍵採集觸點，為公司服務設計優化和服務精準觸達發揮了積極作用。建立跨部門、跨業務單元的服務產品研發機制，形成服務產品研發完整閉環。持續開展高品質社群運營，在生活藝術、兒童成長、健康養生、公益共建等方面，增加客戶互動的深度和頻次，有效助力客戶滿意度提升和公司新業務發展。

保持戰略定力，堅持有質增長。2023年上半年，金茂服務不斷加強市場化拓展能力建設，深入推進城市運營服務發展戰略，四種業務拓展模式得到進一步深化。上半年，我們獲取了多個核心城市的標誌性項目，超高層寫字樓、產業園區、IFM服務項目、高端住宅等核心業態得到了進一步豐富，中化集團產業資源加速協同。我們進一步提高了項目的准入門檻，堅持「做一成一」原則，拓展項目的服務品質和經營業績均如期達標，2022年併購項目運營業績超出投模預測。未來，我們將繼續堅持「有質增長」發展邏輯，為客戶提供始終如一的高品質服務，確保公司高質量發展。

堅守管理固本，持續提升經營管理水平。2023年上半年，公司啟動了卓越運營體系建設，著力提升滾動預測、事前算贏能力，加強成本管控和運營標尺體系建設，完善了投資拓展、考核激勵、供應鏈管理、風控管理體系，持續進行數字化實踐，賦能業務經營提質增效。我們對預算系統、費控系統、財務中台、增值服務平台、客戶關係管理平台等數字和信息化應用進行了迭代升級，有效增強了業務與職能管控能力，提升公司管理效能。

展望

面對市場環境的快速變化和政策環境的不斷完善，物業行業正從高速規模增長模式轉向高質量發展模式。可持續的高品質服務能力必將成為企業的長期核心競爭力。本集團將堅持「高、全、新、快」發展戰略，積極擁抱市場、堅持戰略初心，堅持高質量發展不動搖，堅定做好客戶服務，「以恒心，致恒長。」

金茂物業服務發展股份有限公司
主席兼非執行董事
宋鏐毅



首席執行官報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績及下半年業績展望。

2023年中期業績

本集團秉承「高、全、新、快」發展戰略，堅持長期主義，推動長遠的價值成長，致力於成為高端物業管理和城市運營服務標桿企業。報告期內，保持了客戶滿意度的高位穩定，管理規模和經營業績快速增長。

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,353.3百萬元，同比增長23.4%，毛利約人民幣357.4百萬元，實現期內利潤約人民幣148.5百萬元。上半年母公司擁有人應佔溢利約人民幣145.8百萬元，每股基本盈利為人民幣0.16元。

於2023年6月30日，本集團在管建築面積及合約建築面積分別為71.0百萬平方米及94.5百萬平方米，較2022年6月30日分別增長56.0%及35.8%，遍及中國23個省、直轄市及自治區的75個城市。截至2023年6月30日止，來自第三方的在管建築面積達33.91百萬平方米，第三方在管建築面積佔比由2022年底的37.7%提升至47.8%。

客戶服務方面，我們堅決執行了「品質領先」的核心戰略，在提升服務資源配置效率的基礎上，對服務研究和品質提升進行堅定投入，客戶口碑和滿意度保持了高位穩定，在高端物業服務領域的品牌美譽度得到了進一步增強。有效鞏固了公司市場拓展、增值業務發展的基本盤。

市場拓展方面，期內新增簽約額超人民幣3億元，實現轉化面積超1,200萬平方米，同比均大幅增長。增量部分主要源於品質口碑積累所帶來的單盤拓展，城市運營服務項目再談判和中化集團的產業資源協同也為我們帶來了穩定的增長。新拓展項目中，一線、新一線、二線城市年合同額佔比超80%，我們在核心城市的項目密度、服務能力、團隊基礎和品牌美譽度均得到了進一步的增強。

增值服務方面，我們持續圍繞客戶需求，重點開展了SKU選品優化、供應鏈建設和服務逆向流優化的工作，各類客戶和項目的增值業務滲透率得到了進一步提升。我們的增值服務從社區延伸至辦公樓宇、產業園區、企業、政府等更多的業態、客戶和場景，社群建設和社群類服務產品研發取得了新的進展，這將為增值業務的長期增長帶來更多維度的市場空間。2023年上半年，我們社區增值服務的收入和毛利分別實現了54.5%和28.2%的同比增長。

組織能力建設方面，我們對屬地公司和管理中心進行了進一步整合，對職能平台進行了進一步瘦身，對行政費用進行了進一步壓降，機構精簡和職能編制優化工作，推動了管理費用率同比進一步下降。上半年，我們在人才供給模式、人才培養進階體系、價值創造評價體系方面進行了迭代優化，大力度開展了企業文化建設，數字化工作的重心聚焦於一線作業賦能和精益管理系統建設，人才密度的提升推動了組織效能提升。

2023年下半年展望

隨著行業深度調整，物業服務行業的發展正加速進入新時期。客戶日益增長的對高品質服務的需求，與供給側總量過剩、高品質服務供給不足的結構性矛盾，將是新時期的主要矛盾。客戶成熟度的快速提升疊加政策鼓勵，將極大地釋放存量市場空間，品質領先和品牌美譽度將是新時期最關鍵的核心競爭力。在這一過程中，行業競爭格局和行業估值邏輯亦將逐漸被重塑。本集團將堅定做強客戶研究和客戶服務能力，不斷鞏固和提高自身在高端物業服務和城市運營服務領域的口碑形象，高品質、高滿意度將成為公司不可替代的護城河。我們將進一步加大在客戶研究、品質提升、員工培養和數字化建設方面的投入。從長期成長看，我們堅信持續的對客戶好、對員工好，敬畏市場、敬畏專業，必將帶來公司長足的業績增長和穩定的股東回報。

金茂物業服務發展股份有限公司

執行董事兼首席執行官

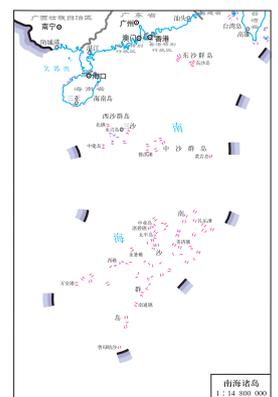
謝煒

地理覆蓋範圍



下圖顯示截至2023年6月30日我們分別按
(i)在管建築面積及(ii)合約建築面積計的在管物業
的地理覆蓋範圍，及我們的合約物業及在管物業所
位於的中國城市：

華東地區		華北地區		華南地區		華中地區		西部地區	
滁州市	鎮江市	北京市	臨沂市	福州市	鄂州市	蘭州市			
合肥市	上海市	保定市	青島市	泉州市	武漢市	貴陽市			
常州市	杭州市	邯鄲市	威海市	廈門市	懷化市	西安市			
連雲港市	湖州市	廊坊市	濰坊市	珠海市	永州市	成都市			
南京市	嘉興市	石家莊市	煙台市	東莞市	岳陽市	廣安市			
南通市	金華市	唐山市	棗莊市	佛山市	長沙市	昆明市			
蘇州市	寧波市	張家口市	淄博市	廣州市	株洲市	麗江市			
泰州市	紹興市	鄭州市	太原市	汕頭市	撫州市	重慶市			
無錫市	台州市	瀋陽市	運城市	深圳市	贛州市				
徐州市	溫州市	濟南市	天津市	北海市	九江市				
鹽城市	舟山市			南寧市	南昌市				
				三亞市	上饒市				
				萬寧市					



审图号：GS(2023)2767号
自然资源部 监制

管理層討論與分析

本集團截至2023年6月30日止六個月的討論與分析如下：

業務回顧

業務概覽

我們經營三項業務，分別為物業管理服務，非業主增值服務，及社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。

物業管理服務

我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域運作設施的維保等服務。



我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）及公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。

於截至2023年6月30日止六個月，我們基本按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。



非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，及主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務，如交付前及諮詢服務。

社區增值服務

我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括室內裝修平台服務，社區生活服務，如家政、新零售及餐飲服務，社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及房地產經紀服務。

此外，我們提供多種形式的城市運營服務，協助政府和企業優化、創新和配置城市資源，為市民提供增值公共服務。我們的城市運營服務涵蓋三大業務線。



物業管理服務

堅持快速發展，實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2023年6月30日，我們的合約建築面積約為94.5百萬平方米，在管建築面積約為71.0百萬平方米，分別較2022年6月30日增長約35.8%及約56.0%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，約為23.5百萬平方米，為本集團未來的穩定增長提供了堅實基礎。

聚焦一線、新一線及二線城市多元業態，高端商寫領域優勢凸顯。我們多元化的物業管理組合延伸至越來越多的寫字樓、購物中心、工業園區以及公共物業（如政府設施、國際學校及其他公共空間）。我們全方位的物業組合最大程度發揮了我們管理的不同物業類型之間的協同效應，增強我們提供的多維服務的活力。特別是在高端商寫及大型公建領域擁有包括上海金茂大廈、北京凱晨世貿中心、北京西城金茂中心、蘭州亞歐國際大廈、長沙梅溪湖北塔寫字樓、國家網球中心等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。



下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2023年及2022年6月30日止六個月按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2023年			2022年		
	在管建築面積	收入	%	在管建築面積	收入	%
	千平方米	人民幣千元		千平方米	人民幣千元	
住宅物業	45,079	482,323	64.3	29,418	330,639	61.2
非住宅物業	25,903	267,517	35.7	16,065	210,028	38.8
總計	70,982	749,840	100.0	45,483	540,667	100.0

以存量帶動增量，繼續挖掘獨立市場規模潛力。在得到中國金茂及其最終控股股東中國中化控股有限責任公司（「中化控股」）大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升。

同時，持續挖掘投資併購潛在機會，積極跟進優質標的。2022年6月17日，我們以人民幣4.5億元收購首置物業服務有限公司（「首置服務」）100%股權，由此獲取包括住宅、奧特萊斯商業綜合體、城市核心綜合體在內的53個合約及鎖定項目，進一步鞏固金茂服務高端物業服務領域的競爭優勢，有效補充公司業務規模及管理能力。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2022年6月17日的公告。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2023年及2022年6月30日止六個月按項目來源劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日六個月							
	2023年				2022年			
	在管建築面積	%	收入	%	在管建築面積	%	收入	%
千平方米		人民幣千元		千平方米		人民幣千元		
金茂集團及中化控股和其附屬公司 (以及彼等各自的合營企業及 聯營公司)開發的物業	37,070	52.2	593,290	79.1	27,597	60.7	478,170	88.4
獨立第三方開發的物業	33,912	47.8	156,550	20.9	17,886	39.3	62,497	11.6
總計	70,982	100.0	749,840	100.0	45,483	100.0	540,667	100.0

作為中國城市運營服務行業的先驅，我們迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務。憑藉我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。截至2023年6月30日，我們已為金茂集團的84個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津、無錫、寧波等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中73個項目已在提供服務。

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域的未來市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務管理機制。

於2023年6月30日我們的項目遍佈中國境內23個省、市及自治區的75個城市，且集中在核心城市的高檔物業，在管建築面積中一線、新一線及二線城市佔比達到88.1%。我們於華東地區和華北地區優勢顯著，同時建立了全國範圍的業務。於2023年6月30日，華東地區、華北地區、華中地區、西部地區及華南地區的在管建築面積分別佔在管總建築面積的46.6%、27.0%、9.7%、9.1%及7.6%。

下表載列於所示日期我們按地理位置劃分的在管建築面積明細，以及截至2023年及2022年6月30日止六個月的物業管理服務分別產生的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2023年			2022年		
	在管建築面積	收入	%	在管建築面積	收入	%
	千平方米	人民幣千元		千平方米	人民幣千元	
華東地區 ⁽¹⁾	33,076	267,792	35.7	23,133	215,403	39.8
華北地區 ⁽²⁾	19,143	262,312	35.0	10,430	192,879	35.7
華中地區 ⁽³⁾	6,900	89,156	11.9	4,940	69,639	12.9
西部地區 ⁽⁴⁾	6,432	75,657	10.1	3,522	36,807	6.8
華南地區 ⁽⁵⁾	5,431	54,923	7.3	3,458	25,939	4.8
總計	70,982	749,840	100.0	45,483	540,667	100.0

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、河北省、山東省、河南省及遼寧省；
- (3) 「華中地區」指湖北省、江西省及湖南省；
- (4) 「西部地區」指重慶、四川省、陝西省、貴州省、雲南省及甘肅省；
- (5) 「華南地區」指福建省、廣西壯族自治區、廣東省及海南省。

根據2023年第一財經城市分類，截至2023年6月30日，我們項目主要所在的不同城市層級的在管建築面積如下表：

	在管建築面積 千平方米	%
一線城市 ¹	10,144	14.3
新一線城市 ²	34,588	48.7
二線城市 ³	17,832	25.1
其他城市	8,418	11.9
總計	70,982	100.0

附註：

- 1 一線城市包括上海、北京、廣州及深圳。
- 2 新一線城市包括成都、重慶、杭州、武漢、蘇州、西安、南京、長沙、天津、鄭州、東莞、青島、昆明、寧波、合肥。
- 3 二線城市包括佛山、瀋陽、無錫、濟南、廈門、福州、溫州、哈爾濱、石家莊、大連、南寧、泉州、金華、貴陽、常州、長春、南昌、南通、嘉興、徐州、惠州、太原、台州、紹興、保定、中山、濰坊、臨沂、珠海、煙台。

質效並舉謀增長，保持高收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，不斷優化我們的在管服務項目。截至2023年6月30日，我們的綜合平均物業管理費約為人民幣3.90元／平方米／月，在管住宅項目平均物業管理費約為人民幣3.22元／平方米／月，在管非住宅項目平均物業管理費約為人民幣16.53元／平方米／月。

2023年上半年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，業主黏性及滿意度不斷提升。根據賽惟諮詢（一間專注於房地產客戶關係的獨立研究所）的資料，於2023年6月30日，我們的客戶滿意度為91%，高於行業平均滿意度。同時，本集團倡導質價相符的質量管理理念，年內對部分項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入一線、新一線及二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化。

非業主增值服務

2023年上半年，金茂服務從組織團隊、服務流程、產品標準等維度，標準化服務模式，不斷提升服務水平。截至2023年6月30日止六個月內，我們自非業主增值服務產生的收入為約人民幣223.6百萬元，同比減少約28.0%，佔本集團總收入的約16.5%。

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	131,360	58.8	116,605	37.6
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	92,211	41.2	193,770	62.4
總計	223,571	100.0	310,375	100.0

社區增值服務

2023年上半年，金茂服務持續完善社區增值服務團隊，不斷優化服務產品，建立標準化服務體系，核心經營業務收入不斷提升，截至2023年6月30日止六個月內，我們自社區增值服務產生的收入為約人民幣379.9百萬元，同比增長約54.5%，佔本集團總收入的約28.1%，較上一年同比增長約5.7個百分點。

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 ¹	117,765	31.0	85,709	34.9
室內裝修平台服務	103,005	27.1	48,156	19.6
房地產經紀服務	85,401	22.5	46,891	19.0
社區生活服務	73,760	19.4	65,090	26.5
總計	379,931	100.0	245,846	100.0

附註：

- 1 包括投資物業經營租賃的租金收入。



未來前景

2023年下半年，預計宏觀政策推動經濟復甦的力度將進一步增強，社會、居民、企業等市場主體對高品質物業管理、綜合設施服務的需求亦將穩步增長。物業管理行業將告別規模至上的發展邏輯，轉向追求長期價值的可持續發展之路。行業總供給過剩與高質量供給不足的結構性矛盾，將為長期堅持品質領先戰略的本集團帶來持續發展機遇。公司將堅定戰略發展方向，堅持品質卓越、有質增長、精益高效、市場認可的高質量發展之路。

首先，我們將堅持以客戶為中心，繼續夯實客戶體驗管理體系和品質管理體系，加大服務創新研發力度，保持公司在全業態高端物業管理和城市運營服務領域的領先地位。其次，我們將進一步深耕核心城市的高品質社區、商辦項目和政企客戶，依託服務品質和口碑影響力持續進行市場外拓；進一步提高中化控股產業配套服務

的承接範圍和速度；不斷豐富城市運營服務內涵，通過「再談判」方式持續推動在管城市運營服務項目的收入增長。第三，我們將持續完善居民、企業、城市服務客戶的需求分析模型和服務場景類型，強化增值服務產品研發能力和供應鏈管理能力，打造更多有可持續競爭力的服務產品。第四，我們將堅定數字化投入，基於數據共享和成熟技術利用，持續推動資源共享化、公司平台化和服務智能化，進一步賦能一線員工作業、客戶服務交付和公司管理提效。第五，開展卓越運營體系建設，在充分市場對標的基礎上，對運營標尺、業務流程、制度文件、支持工具進行再梳理，提高滾動預測和事前算贏能力，提質增效。第六，繼續發揮公司ESG管理優勢，踐行節能減排和社區友好承諾，同時以高水平安全管理能力，為公司和客戶的美好生活、事業發展提供堅實保障。

財務回顧

收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2023年及2022年6月30日止六個月按業務線劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	749,840	55.4	540,667	49.3	38.7
非業主增值服務	223,571	16.5	310,375	28.3	-28.0
社區增值服務 ⁽¹⁾	379,931	28.1	245,846	22.4	54.5
總計	1,353,342	100.0	1,096,888	100.0	23.4

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣540.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣749.8百萬元，增幅約38.7%。該增加主要原因是我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2022年6月30日的約45.5百萬平方米增加至截至2023年6月30日的約71.0百萬平方米。

非業主增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣310.4百萬元降低至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣223.6百萬元，降幅約28.0%。該減少主要原因是來自前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入減少。

社區增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣245.8百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣379.9百萬元，增幅約54.5%。該增加主要是由於(i)本期美居平台服務團隊持續擴張，挖掘存量業務，圍繞美居平台服務拓展多種產品類型，室內裝修平台服務收入較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣48.2百萬元增長約113.7%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣103.0百萬元；(ii)房地產經紀服務收入增加，由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣46.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣85.4百萬元，增幅約82.1%；及(iii)隨着業務規模擴張，在管物業數目增加，社區空間運營服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣85.7百萬元增加約37.5%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣117.8百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣740.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣996.0百萬元，增幅約34.4%。該增加與期內收入增長趨勢一致，主要是由於在管物業數目增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣356.0百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣357.4百萬元，增幅約0.4%。截至2023年6月30日止六個月的毛利率約26.4%，較截至2022年6月30日止六個月的約32.5%降低約6.1個百分點，乃由於來自毛利率較高的前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入減少所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	125,156	16.7	92,782	17.2
非業主增值服務	84,957	38.0	148,367	47.8
社區增值服務 ⁽¹⁾	147,242	38.8	114,887	46.7
	357,355	26.4	356,036	32.5

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務毛利率截至2022年6月30日止六個月及截至2023年6月30日止六個月分別為約17.2%及16.7%，該下降主要是由於期內為提升服務品質，清潔及綠化養護成本增加所致。

非業主增值服務毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約47.8%降低至截至2023年6月30日止六個月的約38.0%，主要是由於前期規劃和設計服務以及交付後服務的收入減少，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

社區增值服務毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約46.7%下降至截至2023年6月30日止六個月的約38.8%，主要是因為本期社區增值服務規模顯著擴大，由此導致的人員配置及資源配置的支出增加。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)公允價值變動收益；(iii)增值稅稅收優惠；(iv)政府補助；及(v)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元增加約人民幣4.3百萬元或48.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣13.2百萬元。該增加主要是由於期內銀行利息收入增加及投資物業評估增值產生公允價值變動收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣17.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元，增幅約32.4%。該增幅主要由於(i)本期大力發展外拓業務，持續增加在管第三方開發物業數量，市拓部門規模擴大導致相關人工成本顯著增加；及(ii)本期社區增值服務收入顯著上漲，由此產生的面向業主的宣傳費用增加。

行政開支

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣116.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣135.2百萬元，增幅約15.7%。該增加主要是由於我們的業務擴張導致員工成本增加。

融資成本

融資成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元增加約250.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元。該增加主要由於租賃負債產生的利息支出增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣51.7百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣49.1百萬元，降幅約5.0%。該減少主要由於除稅前利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣222.3百萬元降低至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣197.6百萬元。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣170.5百萬元減少約12.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣148.5百萬元，淨利潤率由截至2022年6月30日止六個月的約15.5%降低至截至2023年6月30日止六個月的約11.0%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及家具及辦公設備。截至2023年6月30日及截至2022年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為約人民幣90.9百萬元及約人民幣90.5百萬元。

投資物業

我們的投資物業包括由我們全資擁有的附屬公司南京寧高國際物業顧問有限公司(「南京寧高」)所擁有的停車位及由我們非全資持有的附屬公司南京新茂資產管理有限公司(「南京新茂」)所擁有的商業物業。我們的投資物業由截至2022年12月31日的約人民幣94.2百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣96.2百萬元，乃主要由於(i)本期南京新茂商業物業的公平值增加，及(ii)南京寧高租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致投資物業的公平值減少所致。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2022年12月31日的約人民幣28.3百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣24.4百萬元，乃主要由於期內使用權資產的折舊所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。截至2023年6月30日及截至2022年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣88.3百萬元及約人民幣91.7百萬元，該下降主要由於期內物業管理合約的攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2023年6月30日及2022年12月31日分別為約人民幣4.8百萬元及約人民幣4.4百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其結餘由截至2022年12月31日的約人民幣401.6百萬元降低至截至2023年6月30日的約人民幣377.1百萬元。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其結餘由截至2022年12月31日的約人民幣393.2百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣679.3百萬元，主要是由於截至2023年6月30日止六個月業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及短期及低價值租賃的租賃付款有關的預付款項，(iii)合約表現、招投標及租賃押金，(iv)向僱員墊款，(v)代住戶及租戶付款，及(vi)其他。

截至2022年12月31日及2023年6月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣612.7百萬元及約人民幣809.7百萬元。該增加主要由於車位經紀服務規模增加，支付的履約保證金增加。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供貨商購買貨品或服務的付款義務。應付貿易款項由截至2022年12月31日的約人民幣456.1百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣594.8百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加。應付關聯方貿易款項與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)與員工在自助餐廳使用的儲值卡有關的其他應付款項。截至2023年6月30日及截至2022年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣753.5百萬元及約人民幣664.3百萬元。

或有負債

於2023年6月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

資產抵押

截至2023年6月30日，本集團的資產概無用於抵押。

外匯風險

本集團主要業務於中國進行。除於2022年3月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2023年6月30日止六個月，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔及資本開支

於2023年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2023年12月31日止年度的資本開支預期將主要由全球發售（定義見下文）所得款項及本集團經營活動所得的營運資金撥資。

流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2023年6月30日，本集團並無未償還借款（2022年12月31日：無）及任何銀行借貸（2022年12月31日：無）。

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,075.5百萬元（2022年12月31日：人民幣1,019.0百萬元），該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨額所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣116.9百萬元降低至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣86.3百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

於2023年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣2,931.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,442.3百萬元增加約20.0%。2023年6月30日的流動比率約為1.46倍，較2022年12月31日的1.59倍有所降低。

全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，該兩種發售的價格均為每股股份8.14港元（統稱「全球發售」）。於2022年4月1日，全球發售的國際包銷商部分行使超額配股權，因此，本公司按每股8.14港元發行及配發合共2,777,500股股份。經扣除包銷費用及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）約為781.9百萬港元。我們已經並將繼續按本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）所載相同方式使用該所得款項：

用途	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 計劃分配 百萬港元 (概約)	直至	直至	悉數動用 結餘的 預期 時間表
			本報告 日期的 已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	本報告 日期的 未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位，包括：					
(i) 收購、投資適合且與我們業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作；及	50%	391.0	391.0 ¹	–	已悉數動用 ²
(ii) 收購或投資提供與我們互補的社區產品及服務的公司。	5%	39.1	–	39.1	2024年 年底前
(B) 升級我們的智慧管理服務體系以及開發我們智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為我們業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22%	172.0	14.3	157.7	2024年 年底前
(C) 開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13%	101.6	78.1	23.5	2024年 年底前
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	56.2	22.0	2024年 年底前

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將繼續以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

於本報告日期，所得款項淨額的實際用途與計劃用途並無重大變動。

附註1： 相當於人民幣315百萬元。

附註2： 該款項已悉數用於收購首置服務100%股權，有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2022年6月17日的公告。

中期股息

董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

僱員及薪酬政策

截至2023年6月30日，本集團有2,225名全職僱員（截至2022年6月30日：2,674名全職僱員）。截至2023年6月30日止六個月，員工成本總額為約人民幣3億元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣3億元）。

本集團根據本集團盈利狀況、市場慣例及相關僱員的表現釐定和定期審閱其僱員的薪酬及福利。本集團已深化人力資源制度改革，探索建立與競聘相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系的可能性。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的不同激勵計劃。根據相關規定，本集團須代其僱員繳交社會保險及住房公積金。

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。公司努力讓員工獲得應有的尊重、信賴和成長機會，通過高效的激勵體系和合理的價值分配體系，與價值創造者共同分享企業發展的成果。我們通過持續完善T-MACS人才培養體系，讓員工與企業共同成長。

本公司將持續完善人才管理體系，為公司創新轉型提供人才支持和機制保障，為員工成長提供全面的職業發展信道和廣闊的發展空間，致力於企業價值與員工價值的共同提升。



企業管治及其他信息

遵守企業管治守則的情況

自成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司企業管治的原則為促進有效的內部控制措施和加強董事會對全體股東的透明性和問責。本公司將持續改進其企業管治常規，專注於維持及加強董事會管理質素、內部控制及對股東的高透明度，從而增強股東對本公司的信心。本公司相信良好的企業管治對於維持長期健康及可持續的發展而言至關重要，以及對股東利益必不可少。

本公司已採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為其自身的企業管治守則。董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司截至2023年6月30日止六個月期間內應用及遵守企業管治守則的原則及守則條文。

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十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢且全體董事已確認彼等已於截至2023年6月30日止六個月期間內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。本公司並無發現有關僱員於截至2023年6月30日止六個月的期間內有不遵守該等指引的事件。

審計委員會

我們的審計委員會目前包括兩名獨立非執行董事，陳杰平博士（審計委員會主席）及黃誠思先生，及一名非執行董事喬曉潔女士，符合上市規則第3.21條。陳杰平博士具備上市規則第3.10(2)條規定的適當的會計專業資格或相關財務管理專長。概無審計委員會成員為本公司先前的或現有核數師中的一員。

審計委員會的職權範圍載列了其權限、職責、成員組成及會議舉行頻率，該等職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載，並符合企業管治守則。審計委員會的主要職責包括（其中包括）(i)協助董事會確保本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統有效且符合上市規則；(ii)監督本集團財務報表的完整性；(iii)選擇本公司外聘核數師並評估其獨立性及資格；(iv)確保董事與本公司內部及外部核數師之間的有效溝通；(v)向董事會提供意見及建議；及(vi)履行董事會可能委派的其他職責。

審計委員會在管理層參與的情況下，已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的中期報告，以及本集團採納的會計原則及常規，並討論（其中包括）內部控制及風險管理事宜。

薪酬及提名委員會

我們的薪酬及提名委員會現由兩名獨立非執行董事韓踐博士（薪酬及提名委員會主席）及陳杰平博士，及一名非執行董事甘勇先生組成，符合上市規則第3.25及3.27A條的規定。

薪酬及提名委員會的職權範圍載列其職權、職責、成員及會議頻率，並已於本公司網站及聯交所網站登載，符合企業管治守則。薪酬及提名委員會的主要職責包括（其中包括）(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式及透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標與宗旨，檢討及批准績效薪酬；(iv)審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；(v)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的建議變更向董事會提供建議；(vi)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，並確保董事會成員多元化；(vii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(viii)就委任、調任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

截至2023年6月30日止六個月的期間，薪酬及提名委員會依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，向董事會提名新任董事。

戰略及ESG委員會

我們的戰略及ESG委員會目前包括一名非執行董事宋鏐毅先生（戰略及ESG委員會主席）、一名獨立非執行董事黃誠思先生及兩名執行董事謝煒先生及周立燁女士。

戰略及ESG委員會的主要職責包括：(i)負責制定本集團的發展戰略，制定及定期檢討公司的ESG願景、目標、策略及政策；(ii)審議涉及設立、收購及出售開展實質業務的物業管理公司和上下游業務的投資項目；(iii)審議增值類業務的重資產投資項目；(iv)審議智能管理相關的科技系統資本化支出事項和單項支出達到或超過人民幣1,000萬元的事項；(v)研究重大戰略合作項目；(vi)負責監察公司ESG風險管理、重大性議題、目標進度，負責利益相關方溝通等；(vii)審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露；及(viii)履行董事會分派的其他職責和責任。

截至2023年6月30日止六個月的期間，戰略及ESG委員會審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露。

風險管理及內部控制

本公司認為有效的風險管理及內部控制系統對本集團實現長期業務增長及可持續發展必不可少。該等系統設計為管理而非消除導致無法實現業務目標的風險，因此僅可提供合理但不是絕對的無重大錯誤陳述或遺漏的保證。董事會有全面責任評估及釐定為達成本公司的戰略目標其所願意接受的風險的性質和程度，並建立及維持適當有效的風險管理和內部控制系統。董事會確認其有責任審閱本集團風險管理及內部控制系統的有效性。審計委員會協助董事會領導管理層，並監督管理層設計、實施及監察風險管理及內部控制系統。

本公司的風險管理架構

本公司採用多層級管理框架進行綜合風險管理工作。該架構包括總經理以及本公司及其附屬公司的職能部門。

風險管理及審計部門

總經理（決策層面）指導本公司的綜合風險管理工作。其負責確保公司建立及維持適當有效的風險管理及內部控制系統且其對綜合風險管理的成效負責。

本公司及其附屬公司的職能部門（實施層面）負責識別、評估、報告分析及處理綜合風險管理工作。該等部門負責推動及實施具體的風險管理措施並監察業務的各種風險。

風險管理及審計部門（監督層面）負責建立一個完善的綜合風險管理監督評估體系，以促進監督和評估。



內部控制

本公司建立了一個完整的內部管理系統。各總部部門負責對該系統作出修改和更新。本公司已建立適用於本公司的風險評估標準，包括就策略、財務、人員等方面的定性及定量考慮因素，並編制了包括風險識別、風險分析、風險評估、風險控制措施及風險預防措施在內的風險手冊。本公司持續監測及管理風險，以提高風險管理效率及標準化。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其附屬公司於截至2023年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條的披露要求，於截至2023年6月30日止六個月內及至本報告日為止，本公司董事資料的更新如下：

- 江南先生辭任本公司非執行董事、董事會主席及戰略及ESG委員會主席，宋鏐毅先生獲委任為本公司非執行董事、董事會主席及戰略及ESG委員會主席，均自2023年4月28日起生效。

- 賀亞敏女士辭任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員，甘勇先生獲委任為本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員，均自2023年6月9日起生效。

中期財務資料審閱

截至2023年6月30日止六個月期間的中期業績未經審計，但安永會計師事務所已經根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務數據之審閱」進行審閱工作。

購股權計劃及股份獎勵計劃

於本報告日期，本公司並無採納任何購股權計劃及股份獎勵計劃。

報告期後重大事項

除本報告所披露者外，於2023年6月30日後及截至本報告日期並無其他可能影響本集團的重大事項。

董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部份第7及8部份知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於本公司的權益

本公司董事／最高行政人員的姓名	身份／權益性質	持有股份數目	於本公司的股權權益 概約百分比
宋鏐毅	實益持有人	45,317 (L)	0.005%

於我們相聯法團的權益

本公司董事／最高 行政人員的姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	於相聯法團 持有的股份 數目	於相聯法團 持有的相關 股份數目 ⁽¹⁾	於相聯法團的 股權權益概約 百分比 ⁽²⁾
宋鏐毅	中國金茂	實益擁有人	3,500,000 (L)	3,500,000 (L)	0.053%
喬曉潔	中國金茂	實益擁有人	–	1,334,000 (L)	0.010%
謝焯	中國金茂	實益擁有人	–	2,500,000 (L)	0.019%
周立燁	中國金茂	實益擁有人	–	1,618,000 (L)	0.012%
甘勇	中國金茂	實益擁有人	–	1,008,000 (L)	0.008%

附註：

字母「L」代表實體於股份中的好倉。

1. 這指根據中國金茂購股權計劃授出的購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
2. 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於2023年6月30日的已發行股份總數的百分比。

除上述所披露外，於2023年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上述所披露外，截至2023年6月30日止六個月內，概無董事或其配偶或未滿18周歲的子女獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，就董事所知，以下人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須記錄於當中提述到的登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份的 概約百分比 ⁽³⁾
中國金茂	實益持有人	608,319,969(L)	67.28%
中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）	受控制法團權益 ⁽²⁾	608,319,969(L)	67.28%
	實益持有人	67,616,133(L)	7.48%
中國中化股份有限公司（「中化股份」）	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%
中化集團	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%
中化控股	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%

附註：

- (1) 字母「L」代表實體於股份中的好倉。
- (2) 中化控股持有中化集團的全部股權，而中化集團持有中化股份98%的股權。中化股份持有中化香港的全部股權，而截至2023年6月30日中化香港持有中國金茂的約36.40%股權。就證券及期貨條例而言，中化控股、中化集團、中化股份及中化香港均被視為於中國金茂所實益擁有的本公司股份中擁有權益，且中化控股、中化集團及中化股份均被視為於中化香港所實益擁有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 計算乃基於本公司的已發行股份總數（即904,189,000股股份）進行。

除上述所披露外，於2023年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的權益登記冊，概無任何人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的任何權益或淡倉。

獨立審閱報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致金茂物業服務發展股份有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第29頁至第52頁金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(「貴集團」)的中期財務資料，包括 貴集團於2023年6月30日之簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求須按照相關規定及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告(「香港會計準則第34號」)的規定編製中期財務資料的報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製並列報本中期財務資料。我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對本中期財務資料作出結論。我們的報告僅就雙方所協議的審閱業務約定書條款向全體董事會報告，並不能做除此之外的其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體之獨立核數師對中期財務數據之審閱的規定進行審閱，審閱中期財務資料包括主要向負責財務會計事宜的人員進行詢問，並實施分析性覆核和其他審閱程序。該審閱工作範圍遠小於根據香港審計準則進行審計工作的範圍，我們因而無法保證能在審閱工作中發現若進行審計工作的情况下所能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項使我們相信中期財務資料未能在所有重大方面按照香港會計準則第34號的規定編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2023年8月28日

中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

		2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
	附註		
收入	5	1,353,342	1,096,888
銷售成本		(995,987)	(740,852)
毛利		357,355	356,036
其他收入及收益	5	13,184	8,915
銷售及分銷開支		(23,680)	(17,930)
行政開支		(135,243)	(116,937)
其他開支		(11,892)	(7,264)
融資成本		(2,123)	(565)
除稅前利潤	6	197,601	222,255
所得稅開支	7	(49,081)	(51,730)
期內利潤		148,520	170,525
以下各方應佔：			
母公司擁有人		145,829	169,153
非控股權益		2,691	1,372
		148,520	170,525
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	人民幣0.16元	人民幣0.20元

中期簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
期內利潤	148,520	170,525
其他全面收益		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	(2,163)	11,237
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(2,163)	11,237
期內全面收益總額	146,357	181,762
以下各方應佔：		
母公司擁有人	143,666	180,390
非控股權益	2,691	1,372
	146,357	181,762

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	2023年6月30日	2022年12月31日
		(未經審計)	(經審計)
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	90,936	90,507
投資物業		96,216	94,207
使用權資產		24,412	28,330
商譽		249,122	249,122
無形資產		88,256	91,713
遞延稅項資產		9,274	6,111
其他資產		1,233	1,238
非流動資產總值		559,449	561,228
流動資產			
存貨		4,832	4,391
貿易應收款項	11	1,030,269	778,562
預付款項、其他應收款項及其他資產		808,483	611,460
預付稅項		11,549	27,280
受限制現金		1,169	1,649
現金及現金等價物		1,075,504	1,018,958
流動資產總值		2,931,806	2,442,300
流動負債			
貿易應付款項	12	594,803	456,084
其他應付款項及應計費用		753,535	664,286
合約負債		478,369	370,373
租賃負債		19,567	15,664
應付股息		141,720	–
應付稅項		25,993	26,185
流動負債總額		2,013,987	1,532,592

中期簡明綜合財務狀況表
2023年6月30日

	附註	2023年6月30日	2022年12月31日
		(未經審計) 人民幣千元	(經審計) 人民幣千元
流動資產淨值		917,819	909,708
資產總值減流動負債		1,477,268	1,470,936
非流動負債			
租賃負債		82,081	84,875
遞延稅項負債		25,220	25,835
非流動負債總額		107,301	110,710
資產淨值		1,369,967	1,360,226
歸屬於母公司擁有人的權益			
股本	13	839,529	839,529
儲備		510,694	503,644
		1,350,223	1,343,173
非控股權益		19,744	17,053
權益總額		1,369,967	1,360,226

謝煒
董事

周立燁
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	外匯儲備*	留存利潤*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
於2023年1月1日	839,529	(76,268)	19,682	45,584	39,834	474,812	1,343,173	17,053	1,360,226
期內利潤	-	-	-	-	-	145,829	145,829	2,691	148,520
期內其他全面收益：									
換算本公司財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	(2,163)	-	(2,163)	-	(2,163)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(2,163)	145,829	143,666	2,691	146,357
宣派2022年末期股息	-	-	-	-	-	(136,697)	(136,697)	-	(136,697)
轉撥至中國法定盈利 公積金	-	-	-	15,544	-	(15,544)	-	-	-
直接控股公司的出資 (附註16(1)(a)(i))	-	-	81	-	-	-	81	-	81
於2023年6月30日	839,529	(76,268)	19,763	61,128	37,671	468,400	1,350,223	19,744	1,369,967

中期簡明綜合權益變動表
截至2023年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金	外匯儲備	留存利潤	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審計)								
於2022年1月1日	66,947	(76,268)	20,070	5,400	254	178,994	195,397	8,584	203,981
期內利潤	-	-	-	-	-	169,153	169,153	1,372	170,525
期內其他全面收益：									
換算本公司財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	11,237	-	11,237	-	11,237
期內全面收益總額	-	-	-	-	11,237	169,153	180,390	1,372	181,762
發行股份(附註13)	684,533	-	-	-	-	-	684,533	-	684,533
股份發行開支	(13,489)	-	-	-	-	-	(13,489)	-	(13,489)
直接控股公司的出資	101,538	-	-	-	-	-	101,538	-	101,538
轉撥至中國法定盈利 公積金	-	-	-	494	-	(494)	-	-	-
非控制股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	3,050	3,050
直接控股公司的出資 (附註16(1)(a)(i)及(ii))	-	-	(380)	-	-	-	(380)	-	(380)
於2022年6月30日	839,529	(76,268)	19,690	5,894	11,491	347,653	1,147,989	13,006	1,160,995

* 該等儲備賬包括截至2023年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表中的儲備人民幣510,694,000元。

中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

		2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
	附註		
經營活動所得現金流量			
經營所得現金		117,519	143,967
已收利息		6,147	4,721
已付所得稅		(37,320)	(31,824)
經營活動所得現金流量淨額		86,346	116,864
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(8,987)	(5,384)
收購一間附屬公司	14	–	(289,044)
投資活動所用其他現金流量		(3,080)	(2,765)
投資活動所用現金流量淨額		(12,067)	(297,193)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項淨額		–	671,871
直接控股公司的出資		–	101,538
已付股息		(18,549)	(99,853)
融資活動所用其他現金流量		(2,044)	(3,092)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		(20,593)	670,464
現金及現金等價物增加淨額		53,686	490,135
年初現金及現金等價物		1,018,958	553,619
外匯匯率變動影響淨額		2,860	–
期末現金及現金等價物		1,075,504	1,043,754
現金及現金等價物分析			
中期簡明綜合財務狀況表及現金流量表列示的現金及銀行結餘		1,075,504	1,043,754

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 公司資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」, 前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司)為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。期內, 本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司董事認為, 本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」), 其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限責任公司(「中化控股」), 其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

2. 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項, 並應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表所載有關截至2022年12月31日止年度的財務資料(作為比較資料), 並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表, 僅為摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例第436條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下:

本公司已按香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定, 將截至2022年12月31日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。本公司的核數師已就截至2022年12月31日止年度財務報表提交報告。該核數師報告中並無保留意見, 亦未載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

3. 會計政策的變更及披露

於編製中期簡明綜合財務資料時採納之會計政策與於編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致, 惟就本期間之財務資料首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料
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)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
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相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 — 支柱二規則範本

3. 會計政策的變更及披露(續)

適用於本集團的新增及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自2023年1月1日採用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會對本集團的年度綜合財務報表的會計政策披露產生影響。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。本集團已採用對2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，故有關修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 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相關的遞延稅項縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。本集團已自2023年1月1日採用該等修訂。該等修訂對本集團的簡明綜合中期財務資料並無任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革—支柱二規則範本引入因實施經濟合作及發展組織頒佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項確認及披露之強制暫時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以讓財務報表使用者更好地了解實體有關支柱二所得稅的承擔，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及於立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露已知或可合理估計其有關支柱二所得稅的承擔的資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露有關其承擔第二支柱所得稅的資料，但毋須披露截至2023年12月31日或之前止任何中期期間的該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬於支柱二規則範本範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
客戶合約收入	1,347,053	1,093,856
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	6,289	3,032
	1,353,342	1,096,888

客戶合約收入

分類收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	749,840	540,667
非業主增值服務	223,571	310,375
社區增值服務	373,642	242,814
客戶合約收入總額	1,347,053	1,093,856
確認收入的時間		
隨時間確認的客戶合約收入	1,072,193	949,152
於某個時間點確認的客戶合約收入	274,860	144,704
總計	1,347,053	1,093,856

5. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	6,147	4,721
投資物業公平值收益	2,009	-
增值稅的稅務優惠	2,919	2,032
政府補助	1,956	1,527
其他	153	635
	13,184	8,915

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
已提供服務成本	893,264	695,059
出售貨物成本	102,723	45,793
物業、廠房及設備折舊	7,383	7,566
使用權資產折舊	4,948	5,122
無形資產攤銷	6,466	2,611
上市開支	-	12,644
投資物業公平值虧損／(收益)	(2,009)	436
物業、廠房及設備處置損失淨額	31	51
金融資產減值虧損：		
— 貿易應收款項	9,909	657
— 其他應收款項	225	1,136
匯兌差額淨額	865	1,361
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	5,963	6,083

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

7. 所得稅

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（截至2022年6月30日止六個月：無）。

除於中國內地多個西部城市經營的一間（2022年：一間）中國附屬公司享有15%的優惠稅率外，本集團就其於中國內地的業務乃根據現行法規、詮釋及有關慣例以會計期間的應課稅利潤以稅率25%（2022年：25%）計提所得稅準備（如適用）。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
即期	52,859	51,840
遞延	(3,778)	(110)
期內稅項開支總額	49,081	51,730

8. 股息

根據董事會決議，董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及截至2023年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數904,189,000股（截至2022年6月30日止六個月：864,489,239股）計算。

截至2022年6月30日止六個月的普通股加權平均數經已調整，以反映根據於2022年3月9日進行的紅股發行發行799,999,998股本公司普通股（附註13(b)），猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2022年6月30日止六個月已完成發行。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	145,829	169,153

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

10. 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備的總成本為人民幣7,954,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣4,765,000元，不包括透過業務合併收購的物業、廠房及設備)，並出售賬面淨值總額為人民幣142,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣53,000元)的物業、廠房及設備項目。

11. 貿易應收款項

	2023年6月30日	2022年12月31日
	(未經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
關聯方(附註16)	377,109	401,597
第三方	679,257	393,153
貿易應收款項	1,056,366	794,750
減：貿易應收款項減值撥備	(26,097)	(16,188)
	1,030,269	778,562

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
1年內	829,379	690,550
1-2年	169,544	74,873
2-3年	24,243	6,267
3年以上	7,103	6,872
	1,030,269	778,562

12. 貿易應付款項

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註16)	3,335	4,629
— 第三方	591,468	451,455
	594,803	456,084

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
1年內	568,938	433,224
1-2年	21,175	16,578
2-3年	2,143	3,877
3年以上	2,547	2,405
	594,803	456,084

13. 股本

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
已發行及繳足：		
904,189,000股(2022年12月31日：904,189,000股)普通股	839,529	839,529

本公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2021年12月31日及2022年1月1日	2	66,947
母公司的注資(附註(a))	–	101,538
向母公司發行紅股(附註(b))	799,999,998	–
首次公開發售及部分行使超額購股權(附註(c))	104,189,000	684,533
股份發行開支	–	(13,489)
於2022年12月31日及2023年1月1日	904,189,000	839,529
於2023年6月30日	904,189,000	839,529

附註：

- (a) 於2022年1月26日，中國金茂向本公司注資125,000,000港元(相當於人民幣101,538,000元)，本公司股本增加相同金額而並無配發及發行任何新股份。
- (b) 於2022年3月9日，本公司無償向中國金茂發行799,999,998股普通股作為紅股發行，紅股發行後本公司已發行普通股數目為800,000,000股。
- (c) 於2022年3月10日，本公司普通股於聯交所上市，且就上市而言，本公司101,411,500股普通股(於任何超額配股權獲行使前)透過全球發售按發售價每股8.14港元向公眾及國際投資者發行，扣除開支前的現金所得款項總額為825,490,000港元(相當於人民幣666,170,000元)。

於2022年4月1日，超額配股權獲部分行使，合共2,777,500股股份按發售價每股8.14港元發行，扣除開支前的現金所得款項總額為22,609,000港元(相當於人民幣18,363,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

14. 業務合併

於2022年6月17日，中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物管」)與第三方訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意購買首置物業服務有限公司(「首置服務」)100%股權，現金代價為人民幣450,000,000元，已於截至2022年6月30日止六個月悉數支付。收購事項為本集團擴大其高檔住宅及商業項目相關物業管理服務策略的一部分。該交易已於2022年6月17日完成，因此，首置服務成為本集團的全資附屬公司。

首置服務於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時確認之 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	509
無形資產	86,200
使用權資產	1,777
其他非流動資產	288
現金及銀行結餘	160,956
貿易應收款項	29,510
預付款項、其他應收款項及其他流動資產	1,579
應付貿易款項	(24,223)
應計費用及其他應付款項	(22,370)
應付稅項	(9,799)
遞延稅項負債	(22,065)
租賃負債	(1,484)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	200,878
收購產生之商譽	249,122
以現金支付	450,000

14. 業務合併(續)

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(450,000)
已收購現金及銀行結餘	160,956
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(289,044)
計入經營活動產生現金流量之收購交易成本	(958)
	(290,002)

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值合約金額分別為人民幣29,510,000元及人民幣926,000元。預期無法收回的金額為零。

本集團就此收購產生交易成本人民幣958,000元。該等交易成本已支銷並計入中期簡明綜合損益表的行政開支。

上述已確認商譽人民幣249,122,000元包括收購方與被收購方之間的整體勞動力及協同效應，該等商譽不會單獨確認，原因是它們不符合根據香港會計準則第38號無形資產確認為無形資產的標準。已確認的商譽預計不可用作抵扣所得稅。

自收購以來，截至2022年6月30日止六個月，首置服務為本集團帶來收入人民幣5,471,000元及綜合利潤人民幣1,492,000元。

倘合併於期初進行，本集團於截至2022年6月30日止六個月的收入及利潤應分別為人民幣1,166,297,000元及人民幣186,729,000元。

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

15. 承擔及或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔，且本集團並無任何重大或然負債（2022年12月31日：無）。

16. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

除本財務資料其他部分詳述的交易外，於期內，本集團與關聯方訂立以下交易：

- (a) 物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、租賃開支、資訊科技開支、以權益結算的購股權開支、直接控股公司承擔的管理人員薪酬及利息收入。

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	55,692	62,498
中國金茂的合營企業	3,015	5,389
中國金茂的聯營公司	2,740	2,326
中化控股的其他附屬公司**	23,748	20,784
中化控股的其他合營企業#	2,289	2,502
中化控股的其他聯營公司#	47	280
	87,531	93,779
非業主增值服務收入：		
中國金茂及其其他附屬公司*	101,863	231,365
中國金茂的合營企業	41,619	42,504
中國金茂的聯營公司	28,362	24,605
中化控股的其他附屬公司**	2	165
中化控股的其他合營企業#	14	—
	171,860	298,639

16. 關聯方交易 (續)
(1) 關聯方交易 (續)
(a) (續)

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		(未經審計)	(未經審計)
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
社區增值服務收入：			
中國金茂的其他附屬公司*		103,190	39,465
中國金茂的合營企業		9,938	8,463
中國金茂的聯營公司		13,097	11,670
中化控股的其他附屬公司**		4,075	2,713
中化控股的其他合營企業#		22	20
中化控股的其他聯營公司#		-	1
		130,322	62,332
租賃開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		1,965	4,478
資訊科技開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		4,450	2,779
以權益結算的購股權開支：			
中國金茂	(i)	81	(843)
直接控股公司承擔的管理人員薪酬：			
中國金茂	(ii)	-	463
利息收入：			
中化財務		221	119

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

16. 關聯方交易(續)

(1) 關聯方交易(續)

(a) (續)
附註：

- * 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的實體。
- ** 中化控股的其他附屬公司為除中國金茂及其附屬公司外，由中化控股控制的實體。
- # 中化控股的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂的合營企業及聯營公司外，中化控股的合營企業及聯營公司。
- (i) 本集團若干董事及管理人員根據中國金茂的購股權計劃就彼等對本集團的服務而獲授購股權。該等購股權於歸屬期間的公平值乃於授出日期釐定，連同直接控股公司出資導致的權益相應增加已於本集團損益中確認為以權益結算的購股權開支。

截至2022年6月30日止六個月，因未能達成與若干購股權有關的服務或非市場表現條件，本集團撥回若干以權益結算的購股權開支，故此等購股權已被沒收。
- (ii) 本集團若干管理人員及謝煒先生的若干薪酬由中國金茂支付並就彼等於截至2022年6月30日止六個月向本集團提供的服務計入本集團損益。
- (iii) 來自中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的利息收入按年利率0.55%至1.90%(截至2022年6月30日止六個月：0.35%至1.90%)釐定。
- (iv) 上述其他交易的定價乃根據訂約方共同約定的條款釐定。

(b) 截至2023年及2022年6月30日六個月，本集團有權免費使用中國金茂的若干商標。

16. 關聯方交易 (續)

(2) 與關聯方的未償還結餘

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	6,270	5,316
中化控股的合營企業#	104	1,105
中國金茂及其其他附屬公司*	225,674	287,294
中國金茂的合營企業	83,724	59,918
中國金茂的聯營公司	61,337	47,964
	377,109	401,597
預付款項及其他應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	12,878	8,220
中化控股的合營企業#	88	60
中國金茂的其他附屬公司*	419,993	355,354
中國金茂的合營企業	67,523	43,508
中國金茂的聯營公司	61,878	47,169
	562,360	454,311
現金及現金等價物		
存放於中化財務的存款	115,000	115,000
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	240	852
中國金茂的其他附屬公司*	3,001	3,777
中國金茂的合營企業	94	-
	3,335	4,629
其他應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	14,395	14,448
中化控股的合營企業#	623	591
中化控股的聯營公司#	131	328
中國金茂及其其他附屬公司*	139,750	127,213
中國金茂的合營企業	40,423	46,861
中國金茂的聯營公司	24,396	11,116
	219,718	200,557

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

16. 關聯方交易(續)

(2) 與關聯方的未償還結餘(續)

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
應付關聯方款項(續)		
租賃負債		
中國金茂的其他附屬公司*	30,963	30,948
應付股息		
中國金茂	95,346	-
中化控股的其他附屬公司**	10,598	-
	105,944	-
合約負債		
中化控股的其他附屬公司**	2,175	676
中化控股的合營企業#	25	59
中國金茂的其他附屬公司*	26,120	25,363
中國金茂的合營企業	9,684	5,980
中國金茂的聯營公司	2,336	5,147
	40,340	37,225

本集團與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、預付款項、租賃負債及合約負債未償還結餘及存放於中化財務的存款屬貿易性質。與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項未償還結餘屬非貿易性質，而該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(3) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審計) 人民幣千元	2022年 (未經審計) 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,766	3,721
退休金計劃供款	278	232
績效相關花紅	7,347	6,221
以權益結算的購股權開支	75	367
	11,466	10,541

16. 關聯方交易 (續)

(4) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過其代理機構、聯屬公司或其他組織直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）主導的經濟環境下經營。於報告期間，本集團與其他國有企業進行交易，提供物業管理服務。本公司董事認為，與其他國有企業所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且本集團的交易並未因本集團及其他國有企業最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

17. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	1,030,269	778,562
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	696,193	532,378
受限制現金	1,169	1,649
現金及現金等價物	1,075,504	1,018,958
	2,803,135	2,331,547

	2023年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審計) 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	594,803	456,084
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	609,555	540,211
租賃負債	101,648	100,539
應付股息	141,720	—
	1,447,726	1,096,834

簡明綜合中期財務資料附註
截至2023年6月30日止六個月

18. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估認為，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項即期部分、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、應付股息、計入其他應付款項及應計費用即期部分的金融負債的公平值與其賬面價值相若，主要由於該等工具的短期期限。

計入其他應收款項及其他資產的非即期部分金融資產以及計入其他應付款項的金融負債的公平值乃按條款、信貸風險及剩餘期限方面類似的工具的現時可用利率折現預期未來現金流量計算。該等資產及負債所產生的公平值數額接近其於報告期末的賬面值。

公平值層級

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無持有任何按公平值計量的金融資產及負債。

19. 中期財務資料的批准

本中期簡明綜合財務資料於2023年8月28日經董事會批准並授權刊行。

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited