

JINMAO 金茂服务

以恒心 致恒长

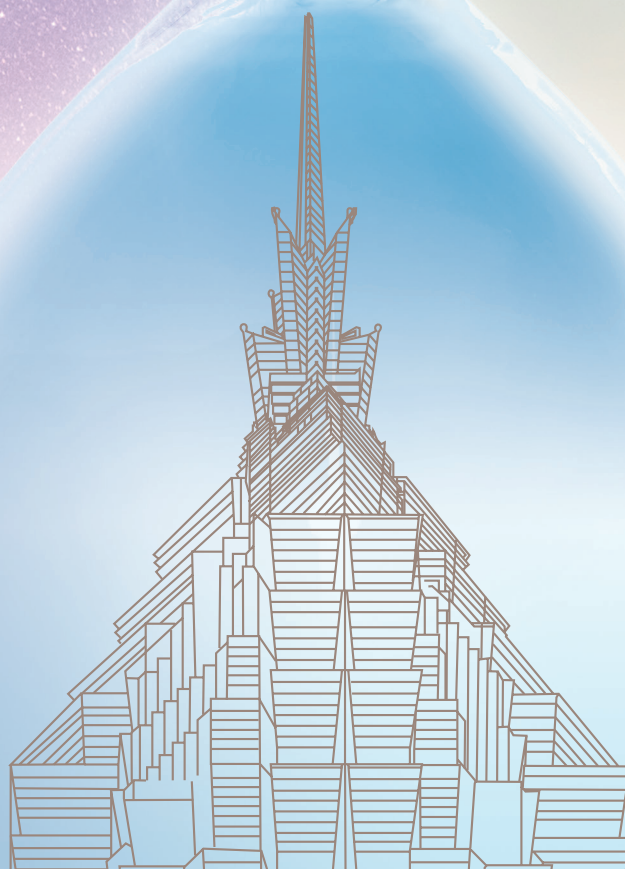
Think Far Grow Further

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

2022 中期報告
INTERIM REPORT





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	8
地理覆蓋範圍	10
管理層討論與分析	11
企業管治及其他信息	25
獨立審閱報告	31
中期簡明綜合損益表	32
中期簡明綜合全面收益表	33
中期簡明綜合財務狀況表	34
中期簡明綜合權益變動表	36
中期簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合中期財務報表附註	40



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，於2022年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。根據克而瑞研究的資料，我們位列2022物業上市公司領先企業發展速度第一名。



**服務56個
城市**



**238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2022年6月30日，我們的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達69.6百萬平方米，遍及中國22個省、直轄市及自治區的56個城市，同時我們在中國管理238個物業項目，總在管建築面積約達45.5百萬平方米，包括142個住宅社區及96個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、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及諮詢及其他增值服務。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。



**6,960萬平方米
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

江南先生(主席)
賀亞敏女士
喬曉潔女士

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
賀亞敏女士

戰略及ESG委員會

(原名為戰略與投資委員會)

江南先生(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
執業會計師
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

電話：010-56973014
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		
	2022年	2021年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	1,096,888	685,766	60.0%
毛利	356,036	224,614	58.5%
毛利率(%)	32.5%	32.8%	-0.3個百分點
期內利潤	170,525	87,944	93.9%
淨利潤率(%)	15.5%	12.8%	2.7個百分點
母公司擁有人應佔利潤	169,153	87,258	93.9%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.20	0.11	81.8%

綜合財務狀況

	2022年	2021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	2,605,667	1,359,052	91.7%
權益總額	1,160,995	203,981	469.2%
歸屬於母公司擁有人的權益	1,147,989	195,397	487.5%
現金資源 ¹	1,045,356	554,897	88.4%
流動比率(倍)	1.55	1.11	39.6%

附註：

1. 包括受限制現金。

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「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」）2022年上半年業務回顧及未來業務展望。

2022年上半年回顧

2022年上半年，國家及地方政府出台一系列政策，鼓勵物業企業發展多元生活服務，推動物業服務融入社會基層治理。5月，住建部聯合國家郵政局發佈通知，將物業企業納入當地疫情防控體系，協助解決物業企業在防疫工作中遇到的實際困難。與此同時，物業行業競爭日益加劇，各物業企業通過加大外拓力度、拓展服務場景、豐富服務業態等舉措，尋求規模和業績的快速增長，通過升級專業化、精細化、智慧化服務能力，提升經營管理水平。本集團堅持「以客戶為中心」，圍繞客戶需求不斷提升經營管理水平，於2022年上半年實現服務能力、發展能力、數字化能力和組織能力的快速提升。

堅持以客戶為中心，持續關注並提升客戶服務體驗。2022年上半年，金茂服務實施常態化品質管控，覆蓋所有經營單位，強化項目管理要求，保障服務品質穩定性，在客戶體驗層面，金茂服務正式啟動客戶原聲採集計劃，及時發現並補齊客戶服務品質短板，提升客戶服務體驗。

圍繞戰略定位，不斷提升發展能力。2022年上半年，金茂服務強化市場化拓展能力，健全投資體系，積極進行項目擴張，實現了首單收併購。同時，本集團持續完善社區增值服務團隊，優化服務產品，不斷豐富增值服務生態圈，實現了社區增值服務業務的快速增長。

大力推進數字化建設，提升經營管理水平。2022年上半年，金茂服務構建了項目管理平台、運營駕駛艙、投拓輔助平台等系統，賦能項目日常管理及規模拓展，完成房屋租售、美居等多個線上系統搭建，通過數據線上化、可視化，有效提升運營效率。

強化組織建設，激發組織效能。2022年上半年，金茂服務進行了組織架構優化，進一步加強數字化、服務共享、方案解決等能力，滿足規模擴張、城市深耕等需求，建立扁平化組織，提升管理效率，激發組織活力，調動員工積極性。同時，金茂服務積極發力文化建設和人才培養，提升企業文化穿透力，樹立員工典型示範。

展望

在政策引領下，物業行業管理規模將不斷增長，服務範圍將不斷擴大，服務品質將不斷提升。本集團堅持「以恒心，致恒長」的理念，堅持以客戶為中心，以高質量發展為導向，以科技應用為支撐，以組織能力建設為保障，不斷夯實企業發展根基，提升核心競爭力，為社會、客戶、股東和員工持續創造價值。

金茂物業服務發展股份有限公司

主席兼非執行董事

江南

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2022年6月30日止六個月的中期業績及下半年業績展望。

2022年中期業績

本集團以「實現未來人居和城市夢想」為願景，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。報告期內，在保持客戶滿意度高位穩定的同時，實現了規模和業績的快速發展。

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,096.9百萬元，同比增長60.0%，毛利約人民幣356.0百萬元，同比增長58.5%。上半年實現期內利潤約人民幣170.5百萬元，同比增長93.9%，實現淨利潤率為15.5%，較上年同期提升2.7個百分點。上半年母公司擁有人應佔溢利由2021年同期約人民幣87.3百萬元增至約人民幣169.2百萬元，同比增長93.9%。每股基本盈利為人民幣0.20元，同比增長81.8%。

於2022年6月30日，本集團在管建築面積及合約建築面積分別為45.5百萬平方米及69.6百萬平方米，較2021年6月30日分別增長128.6%及57.8%，遍及中國22個省、直轄市及自治區的56個城市。截至2022年6月30日止，來自第三方的在管建築面積達17.89百萬平方米，第三方在管建築面積佔比由2021年底的34.1%提升至39.3%。

在客戶滿意度方面，我們聚焦用戶體驗與服務品質，不斷創新服務模式，2022年上半年，我們通過強化落實項目管理要求、優化品質管控舉措，內生客戶滿意度整體得分91分，持續高位穩定。

在市場拓展方面，我們不斷提升市場化外拓能力，強化優勢區域佈局，期內，市場拓展實現簽約額超人民幣2.3億元，完成轉化面積超160萬平方米，同比均大幅增長。收併購方面，我們完成了對首置物業服務有限公司（「首置服務」）的併購，獲取在管建築面積為280萬平方米，其中奧萊商業、住宅在管面積佔比分別為63.2%、30.0%，總合約建築面積711萬平方米，有效支撐公司快速發展。

在增值服務方面，我們圍繞客戶需求，不斷進行服務研發與升級，通過數字化手段賦能增值業務，實現服務效率和用戶體驗的提升。2022年上半年，我們的社區增值服務的收入和毛利較去年同期實現大幅增長，收入增長約221.3%，毛利增長約184.5%。

在組織能力建設方面，我們持續推進「精益管理」專項工作，提升運營管理水平，強化人才梯隊建設，組建完成員工發展中心，有目標、有節奏、有針對性開展戰略、經營、服務、融入、協同類等五類人才培養項目。在企業文化方面，通過不斷晾晒員工「閃光點」，在員工間傳播正能量，推動企業文化落地。

2022年下半年展望

展望下半年，在政府監管環境趨嚴及需求升級的背景
下，行業發展更趨規範化，品質服務的關注度持續提
升。本集團將堅守對物業服務的初心，堅持深耕高能級
城市，提高城市項目密度；專注高端物業服務市場，不
斷完善特色高端服務體系，圍繞客戶需求，全場域關注
業主生活；積極進行管理創新，充分激發員工工作積極
性；以「數字孿生」等新技術應用為核心，為社區、寫字
樓及城市運營提供智慧解決方案。

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



上圖顯示截至2022年6月30日我們合約物業及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：

東部地區				北部地區	
上海	常州	舟山	廈門	北京	
杭州	蘇州	南京	合肥	天津	
寧波	南通	無錫	南昌	石家莊	
溫州	泰州	徐州	煙台	保定	
紹興	濟南	上饒	鹽城	張家口	
嘉興	青島	泉州	威海	太原	
金華	濰坊	湖州			
台州	福州				
中部地區	南部地區	西南地區	西北地區	東北地區	
長沙	廣州	成都	西安	沈陽	
株洲	深圳	重慶	蘭州		
岳陽	珠海	昆明			
武漢	汕頭	麗江			
鄭州	佛山	貴陽			
	東莞				
	三亞				
	萬寧				



审图号：GS(2022)4312号
自然资源部 监制

管理層討論與分析

本集團截至2022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）。

截至2022年6月30日止六個月，我們基本按照包幹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2022年6月30日，我們的合約建築面積約為69.6百萬平方米，在管建築面積約為45.5百萬平方米，分別較2021年6月30日增長約57.8%及約128.6%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，約為24.1百萬平方米，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2022年及2021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					
	2022年			2021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	29,418	330,639	61.2	16,655	212,443	57.3
非住宅物業	16,065	210,028	38.8	3,222	158,315	42.7
總計	45,483	540,667	100.0	19,877	370,758	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，我們將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。詳情請見「企業管治及其他信息－本期間內的重大事項」。

我們也通過向獨立市場拓展資源以獲取我們的份額。截至2022年6月30日止六個月，我們新增外部拓展在管建築面積約5.47百萬平方米，較去年同期增長約820.9%。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2022年及2021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日止六個月							
	2022年				2021年			
	在管建築面積 千平方米	%	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%	收入 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	27,597	60.7	478,170	88.4	17,462	87.9	342,942	92.5
－獨立第三方開發的物業	17,886	39.3	62,497	11.6	2,415	12.1	27,816	7.5
總計	45,483	100.0	540,667	100.0	19,877	100.0	370,758	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2022年6月30日，我們已為金茂集團的22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17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。截至2022年6月30日，我們與嘉興、舟山、南京、溫州政府建立了合作關係，為約81.3平方公里的範圍提供城市運營服務。

截至2022年6月30日，我們的項目遍佈中國境內22個省、市及自治區的56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96.8%。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2022年6月30日，華東地區、華北地區、華中地區、華南地區、西南地區、西北地區及東北地區的在管建築面積分別佔在管總建築面積的64.9%、10.9%、10.4%、5.8%、6.8%、1.0%及0.2%。

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2022年及2021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					
	2022年			2021年		
	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
華東地區 ⁽¹⁾	29,512	271,029	50.2	9,722	168,188	45.3
華北地區 ⁽²⁾	4,971	143,483	26.5	3,128	112,598	30.4
華中地區 ⁽³⁾	4,750	69,456	12.8	3,130	47,394	12.8
華南地區 ⁽⁴⁾	2,629	19,661	3.6	1,986	17,760	4.8
西南地區 ⁽⁵⁾	3,074	30,486	5.6	1,652	20,250	5.5
西北地區 ⁽⁶⁾	449	6,321	1.2	259	4,568	1.2
東北地區 ⁽⁷⁾	98	231	0.1	—	—	—
總計	45,483	540,667	100.0	19,877	370,758	100.0

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省、江西省、山東省、福建省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、河北省及內蒙古中部地區（呼和浩特、包頭及烏蘭察布）；
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省；
- (4) 「華南地區」指廣西壯族自治區、廣東省及海南省；
- (5) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省、貴州省及西藏；
- (6) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區西部地區（阿拉善盟、巴彥淖爾、烏海及鄂爾多斯）；
- (7) 「東北地區」指遼寧省、吉林省、黑龍江省及內蒙古自治區東部地區（呼倫貝爾市、通遼市、赤峰市、興安盟及錫林郭勒盟）。

根據2022年第一財經城市分類，截至2022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	8,310	18.3
新一線城市 ²	27,578	60.6
二線城市 ³	8,126	17.9
其他城市	1,469	3.2
總計	45,483	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、西安、武漢、蘇州、鄭州、南京、天津、長沙、東莞、寧波、佛山、合肥、青島。
- 3 二線城市包括昆明、沈陽、濟南、無錫、廈門、福州、溫州、金華、哈爾濱、大連、貴陽、南寧、泉州、石家莊、長春、南昌、惠州、常州、嘉興、徐州、南通、太原、保定、珠海、中山、蘭州、臨沂、濰坊、煙台、紹興。

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2022年6月30日止六個月，我們的綜合平均物業管理費約為人民幣4.45元／平方米／月。

2022年上半年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，不斷提升業主黏性及滿意度。2021年，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，我們的客戶滿意度為89%。2022年上半年，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。

本集團物業管理業務收入主要按包幹制收取，截至2022年6月30日止六個月，採用包幹制收取的收入佔物業管理業務收入的約99.5%（截至2021年6月30日止六個月：98.5%）。本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

非業主增值服務

2022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2022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310.4百萬元，同比增加約30.1%，佔本集團總收入的約28.3%。

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	116,605	37.6	114,672	48.1
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	193,770	62.4	123,819	51.9
總計	310,375	100.0	238,491	100.0

社區增值服務

2022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2022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245.8百萬元，同比增長約221.3%，佔本集團總收入的約22.4%，較上一年同比增長約11.2個百分點。

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 ¹	85,709	34.9	47,746	62.4
社區生活服務	65,090	26.5	11,558	15.1
室內裝修平台服務	48,156	19.6	1,914	2.5
房地產經紀服務	46,891	19.0	15,299	20.0
總計	245,846	100.0	76,517	100.0

附註：

1 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

未來展望

2022年下半年，公司將堅定信心、主動作為，進一步加強精益管理、提質增效，推動公司高質量增長。

首先，我們將堅持以客戶為中心，繼續升級公司的客戶體驗管理體系，持續提升我們提供優質服務的系統性能力，確保公司服務水平和客戶滿意度保持領先地位。其次，我們將繼續專注於核心城市的市場拓展，擇機開展優質標的併購，借助公司在城市服務、戰略聯盟、高端物業管理方面的優勢，快速提升管理規模。第三，我們

將繼續加強增值業務開展，進一步挖掘社區增值服務和非業主增值服務需求，持續優化公司收入結構，增強公司盈利能力。第四，我們將進一步落實成本費用管控目標，開展「淬金行動」（一項全公司層面旨在通過深入開展外部及內部對標，推動成本費用管控措施升級的專項行動），細化成本費用管控標尺和管控措施，助力公司降本增效。第五，我們計劃持續推進「精益管理」專項工作，落實業財一體融合、投運一體機制、大盤管理創新、人效提升、招採模式優化、城市運營服務升級等專題，持續推動數字化建設，促進服務賦能和管理提效。

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2022年及2021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				
	2022年		2021年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	540,667	49.3	370,758	54.0	45.8
非業主增值服務	310,375	28.3	238,491	34.8	30.1
社區增值服務 ⁽¹⁾	245,846	22.4	76,517	11.2	221.3
總計	1,096,888	100.0	685,766	100.0	60.0

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2021年6月30日止六個月的約人民幣370.8百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣540.7百萬元，增幅約45.8%。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2021年6月30日的約19.9百萬平方米增加至截至2022年6月30日的約45.5百萬平方米。

非業主增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣238.5百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣310.4百萬元，增幅約30.1%。該增加主要原因是隨著我們服務產品的擴大，來自前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入增加。

社區增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣76.5百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣245.8百萬元，增幅約221.3%。該增加主要是由於(i)隨著業務規模擴張，在管物業數目增加，由截至2021年6月30日的115個增至截至2022年6月30日的238個；及(ii)社區空間運營服務及社區生活服務收入增加，此乃由於我們的在管建築面積增加所致，由截至2021年6月30日的約19.9百萬平方米增至截至2022年6月30日的約45.5百萬平方米。

銷售成本

銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣461.2百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣740.9百萬元，增幅約60.6%。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2021年6月30日止六個月的約人民幣224.6百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣356.0百萬元，增幅約58.5%，與本集團期內總收入增加相符。截至2022年6月30日止六個月的毛利率約32.5%，與截至2021年6月30日止六個月的約32.8%相若。

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			
	2022年		2021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	92,782	17.2	65,138	17.6
非業主增值服務	148,367	47.8	119,095	49.9
社區增值服務 ⁽¹⁾	114,887	46.7	40,381	52.8
	356,036	32.5	224,614	32.8

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務及非業主增值服務毛利率，截至2022年6月30日止六個月分別為約17.2%及47.8%，與截至2021年6月30日止六個月的約17.6%及49.9%，基本保持一致。

社區增值服務毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約52.8%下降至截至2022年6月30日止六個月的約46.7%，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)貸款利息收入；(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2021年6月30日止六個月的約人民幣36.2百萬元下降約人民幣27.3百萬元或75.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元。該下降主要是由於中國金茂的一家附屬公司動用我們於2018年簽訂資產抵押證券（「資產抵押證券」）安排的所得款項償還我們提供的貸款而導致貸款利息收入減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.9百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣17.9百萬元，增幅約265.3%。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，市拓部門規模大幅上漲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2021年6月30日止六個月的約人民幣97.5百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣116.9百萬元，增幅約19.9%。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2021年6月30日止六個月的約人民幣31.7百萬元下降約98.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元。該下降主要由於在2021年我們償還本金而導致我們於2018年簽訂資產抵押證券安排的利息減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣35.0百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣51.7百萬元，增幅約47.7%。該增加主要由於除稅前利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣122.9百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣222.3百萬元。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣87.9百萬元增加約94.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣170.5百萬元，淨利潤率由截至2021年6月30日止六個月的約12.8%增加至截至2022年6月30日止六個月的約15.5%。

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。物業、廠房及設備由截至2021年12月31日的約人民幣54.7百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣52.4百萬元，乃主要由於期內折舊所致。

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所擁有的停車位。我們的投資物業由截至2021年12月31日的約人民幣9.4百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣8.9百萬元，乃主要由於租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致停車位的公平值減少所致。

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2021年12月31日的約人民幣32.5百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣32.3百萬元，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。我們的無形資產由截至2021年12月31日的約人民幣6.4百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣92.6百萬元，主要是由於我們於報告期內完成的收購所產生的物業管理合約。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2022年6月30日及2021年12月31日分別約人民幣4.5百萬元及人民幣4.5百萬元。

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2021年12月31日的約人民幣281.1百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣370.6百萬元，我們的非業主增值服務收入亦上漲。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2021年12月31日的約人民幣139.2百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣308.5百萬元，主要是由於截至2022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2021年12月31日及2022年6月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分分別為約人民幣267.3百萬元及約人民幣436.1百萬元。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2021年12月31日的約人民幣170.9百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣327.4百萬元，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2022年6月30日及截至2021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660.4百萬元及約人民幣629.8百萬元。

或有負債

於2022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2022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2022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2022年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2022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2022年6月30日，本集團並無未償還借款（2021年12月31日：無）及任何銀行借貸（2021年12月31日：無）。

於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,043.8百萬元（2021年12月31日：人民幣553.6百萬元），該增加主要是由於全球發售（定義見下文）所得款項及經營活動所得現金流量淨額增加所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣15.8百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣116.9百萬元。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2022年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣2,162.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,248.7百萬元增加約73.2%。2022年6月30日的流動比率約為1.55倍，較2021年12月31日的1.11倍有所上升。

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（「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		直至	直至	悉數
	所得款項	所得款項	本報告日期	本報告日期	
	淨額的	淨額的	的已動用	的未動用	動用結餘
	百分比	計劃分配	所得款項	所得款項	的預期
		百萬港元	淨額	淨額	時間表
		(概約)	百萬港元	百萬港元	
		(概約)	(概約)	(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
(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	—	172.0	2024年年底
(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	—	101.6	2024年年底
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	—	78.2	2024年年底

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。

附註1： 相當於人民幣315百萬元。

附註2： 該款項已悉數用於期內收購首置服務100%股權，詳情請見「企業管治及其他信息－本期間內的重大事項」。

僱員及薪酬政策

截至2022年6月30日，本集團有2,674名全職僱員（截至2021年6月30日：2,231名全職僱員）。截至2022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2021年6月30日止六個月：約人民幣2億元）。

本集團根據盈利狀況、市場慣例及相關僱員表現釐定和定期審閱薪酬及福利。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。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的激勵計劃。根據相關規定，本集團為僱員繳納社會保險和住房公積金。

本集團重視招募和培養優秀人才，已建立適用於不同崗位和不同發展階段僱員的多維度、全方位人才發展體系，為僱員提供持續的培訓計劃和職業發展機會，以培養不同層級的優秀僱員團隊。2022年上半年通過線上線下相結合的方式，分類實施各類專題培訓，滿足不同學習場景下的需求，覆蓋基層員工到管理人員，為公司業務發展提供即時有效的支撐。

企業管治及其他信息

遵守企業管治守則的情況

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司自上市之日起至2022年6月30日止的期間內應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

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。

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自上市之日起至2022年6月30日止的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自上市之日起至2022年6月30日止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，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：(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2022年6月30日止六個月的中期報告。

薪酬及提名委員會

我們的薪酬及提名委員會目前包括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，及一名非執行董事賀亞敏女士，符合上市規則第3.25及3.27A條。

薪酬及提名委員會的職權範圍載列其權限、職責、成員組成及會議舉行頻率，已於本公司網站及聯交所網站登載，並符合企業管治守則。薪酬及提名委員會的主要職責包括：(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)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；(v)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；(vi)評估獨立非執行董事的獨立性；及(vii)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。

戰略及ESG委員會

我們於2022年6月2日通過董事會的決議案將戰略及投資委員會變更為戰略及環境、社會與管治委員會（「**戰略及ESG委員會**」）。戰略及ESG委員會目前包括一名非執

行董事江南先生（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它職責和責任。

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致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，並編製了包括風險識別、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

除本公司日期為2022年2月25日的招股章程及日期為2022年4月3日的公告所述本公司全球發售（包括部分行使超額配股權）外，本公司及其附屬公司於截至2022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2022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：

- 本公司獨立非執行董事韓踐博士自2022年4月15日起，獲委任為常州星宇車燈股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601799）獨立董事。

中期財務資料審閱

截至2022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。

中期股息

董事會已決議不宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息。

本期間內的重大事項

於2022年6月17日，本公司全資附屬公司中化金茂物業管理（北京）有限公司（「**金茂物管**」）透過北京產權交易所有限公司舉辦的公開掛牌程式以人民幣450,000,000元的代價投得首置服務100%的股權（「**收購事項**」）。於同日，金茂物管（作為買方）與首創置業有限公司（「**首創置業**」）（作為賣方）就收購事項簽訂產權交易合同。於收購事項完成後，首置服務成為本公司的間接全資附屬公司。

首置服務主要於中國從事提供物業管理及相關服務的業務。首置服務在管及合約管理項目主要為高端住宅及高端商業項目，較為匹配本集團管理高端項目的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分佈重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。首創置業為大型地產綜合運營商，土儲面積可觀，首置服務在管及合約管理的多個商業及寫字樓項目將有助於本集團在商業項目物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，通過收購事項，本集團可拓展與首創置業的合作機會，以進一步擴大本集團的業務規模及在管物業組合。董事認為收購事項符合本集團的業務發展戰略並按正常商業條款進行，且產權交易合同的條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。收購事項的代價中人民幣3.15億元的部分已利用全球發售籌集的所得款項淨額中分配予收購物業管理公司之部分以現金支付，剩餘部分由本集團以自有資金撥付。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。

除本報告所披露外，截至2022年6月30日止六個月期間及截至本報告日期，本公司概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營公司之重大收購或出售，亦無經董事會授權有關重大投資或資本資產添置的其他計劃。

報告期後重大事項

除本報告所披露者外，於2022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2022年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於當中提述到的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

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
江南	實益擁有人	54,380(L)	0.006%

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⁾
江南	中國金茂	實益擁有人	3,600,000(L)	3,500,000(L)	0.056%
謝煒	中國金茂	實益擁有人	—	2,500,000(L)	0.020%
周立燁	中國金茂	實益擁有人	—	1,618,000(L)	0.013%
賀亞敏	中國金茂	實益擁有人	—	2,202,000(L)	0.017%
喬曉潔	中國金茂	實益擁有人	—	1,334,000(L)	0.011%

附註：

字母「L」代表實體於股份中的好倉。

- 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。
- 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於2022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2022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2022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2022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
中國金茂	實益擁有人	608,319,969(L)	67.28%(L)
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%(L)
	實益擁有人	67,616,133(L)	7.48%(L)
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%(L)
中化集團	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)
中化控股	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)

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的全部股權。中化股份持有中化香港的全部股權，而截至2022年6月30日中化香港持有中國金茂的約35.3%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。

除上述所披露外，於2022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32頁至第56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2022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況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
2022年8月19日

中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

		2022年 (未經審計) 人民幣千元	2021年 (未經審計) 人民幣千元
	附註		
收入	5	1,096,888	685,766
銷售成本		(740,852)	(461,152)
毛利		356,036	224,614
其他收入及收益	5	8,915	36,210
銷售及分銷開支		(17,930)	(4,939)
行政開支		(116,937)	(97,486)
其他開支		(7,264)	(3,775)
融資成本		(565)	(31,711)
除稅前利潤	6	222,255	122,913
所得稅開支	7	(51,730)	(34,969)
期內利潤		170,525	87,944
以下各方應佔：			
母公司擁有人		169,153	87,258
非控股權益		1,372	686
		170,525	87,944
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	0.20	0.11

中期簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 (未經審計) 人民幣千元	2021年 (未經審計) 人民幣千元
期內利潤	170,525	87,944
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：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	11,237	16
期內其他全面收益，扣除稅項	11,237	16
期內全面收益總額	181,762	87,960
以下各方應佔：		
母公司擁有人	180,390	87,274
非控股權益	1,372	686
	181,762	87,960

中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

		2022年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	52,359	54,704
投資物業		8,943	9,379
使用權資產		32,294	32,473
商譽	14	249,122	—
無形資產		92,591	6,392
遞延稅項資產		4,845	4,708
其他應收款項及其他資產		2,839	2,693
非流動資產總值		442,993	110,349
流動資產			
存貨		4,517	4,523
貿易應收款項	11	673,002	414,477
預付款項、其他應收款項及其他資產		436,122	267,293
預付稅項		3,677	7,513
受限制現金		1,602	1,278
現金及現金等價物		1,043,754	553,619
流動資產總值		2,162,674	1,248,703
流動負債			
貿易應付款項	12	327,387	170,944
其他應付款項及應計費用		660,424	629,830
合約負債		368,869	313,937
租賃負債		10,765	8,972
應付稅項		30,338	4,359
流動負債總額		1,397,783	1,128,042

中期簡明綜合財務狀況表
2022年6月30日

		2022年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
	附註		
流動資產淨值		764,891	120,661
資產總值減流動負債		1,207,884	231,010
非流動負債			
租賃負債		23,110	25,342
遞延稅項負債		23,779	1,687
非流動負債總額		46,889	27,029
資產淨值		1,160,995	203,981
歸屬於母公司擁有人的權益			
股本	13	839,529	66,947
儲備		308,460	128,450
		1,147,989	195,397
非控股權益		13,006	8,584
權益總額		1,160,995	203,981

謝煒
董事

周立燁
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2022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

中期簡明綜合權益變動表
截至2022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2021年1月1日	–	25,000	16,087	6,268	–	1,779	49,134	–	49,134
期內利潤	–	–	–	–	–	87,258	87,258	686	87,944
期內其他全面收益：									
換算本公司財務報表的 匯兌差額	–	–	–	–	16	–	16	–	16
期內全面收益總額	–	–	–	–	16	87,258	87,274	686	87,960
轉撥至合併儲備	–	1,630	–	(1,630)	–	–	–	–	–
視為就收購受共同控制的 附屬公司作出的分派	–	(21,484)	–	–	–	–	(21,484)	–	(21,484)
發行股份(附註13)	66,947	(66,947)	–	–	–	–	–	–	–
非控股股東的出資	–	–	–	–	–	–	–	2,550	2,550
直接控股公司的出資 (附註16(1)(a)(i)及(ii))	–	–	2,287	–	–	–	2,287	–	2,287
於2021年6月30日	66,947	(61,801)	18,374	4,638	16	89,037	117,211	3,236	120,447

* 該等儲備賬包括截至2022年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表中的儲備人民幣308,460,000元。

中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

		2022年 (未經審計) 人民幣千元	2021年 (未經審計) 人民幣千元
	附註		
經營活動所得現金流量			
除稅前利潤		222,255	122,913
調整：			
融資成本		565	31,711
銀行利息收入	5	(4,721)	(1,038)
貸款利息收入	5	—	(31,240)
投資物業公平值虧損	6	436	1,019
貿易應收款項減值虧損	6	657	395
其他應收款項減值虧損	6	1,136	292
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	6	51	23
物業、廠房及設備折舊	6	7,566	4,156
使用權資產折舊	6	5,122	4,282
無形資產攤銷	6	2,611	1,302
以權益結算的購股權開支	16(a)	(843)	919
由直接控股公司承擔的管理層薪酬	16(a)	463	1,368
		235,298	136,102
存貨減少		6	165
貿易應收款項增加		(229,672)	(165,249)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(168,387)	(144,991)
其他非流動資產減少		143	—
受限制現金增加		(324)	(224)
貿易應付款項增加		132,220	40,763
合約負債增加		51,737	41,914
其他應付款項及應計費用增加		121,585	125,091
外匯匯率變動影響淨額		1,361	—
經營所得現金		143,967	33,571
已收利息		4,721	1,038
已付所得稅		(31,824)	(18,775)
經營活動所得現金流量淨額		116,864	15,834

中期簡明綜合現金流量表
截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審計) 人民幣千元	2021年 (未經審計) 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
已收貸款利息收入		—	28,719
購買物業、廠房及設備項目		(5,384)	(3,602)
購買無形資產項目		(2,767)	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2	58
關聯方還款		—	39,992
收購一間附屬公司	14	(289,044)	—
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		(297,193)	65,167
融資活動所得現金流量			
償還計息借貸		—	(39,992)
支付租賃的本金部分		(5,013)	(3,882)
已付利息		(1,129)	(29,190)
已付股息		(99,853)	—
發行股份所得款項		684,533	—
股份發行開支		(12,662)	—
直接控股公司的出資		101,538	—
非控制股東的出資		3,050	2,550
收購受共同控制的附屬公司		—	(19,858)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		670,464	(90,372)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		490,135	(9,371)
年初現金及現金等價物		553,619	270,818
年末現金及現金等價物		1,043,754	261,447
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		1,043,754	261,447

簡明綜合中期財務報表附註

2022年6月30日

1. 公司資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)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2022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2021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2021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2021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2021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2021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3號(修訂本)對概念框架的提述

香港會計準則第16號(修訂本) 物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項

香港會計準則第37號(修訂本) 虧損性合約－履行合約之成本

香港財務報告準則2018年至2020年年度改進 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號(修訂本)

3. 會計政策的變更及披露(續)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以2018年6月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日或之後發生的企業合併。由於期內發生的企業合併中不存在該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的出售項目的所得款項。相反，實體必須將出售該等項目的所得款項及該等項目的成本計入損益。本集團將該等修訂追溯應用於2021年1月1日或之後提供可使用的物業、廠房及設備項目。由於在2021年1月1日或之後提供可使用物業、廠房及設備時並無產生出售項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團前瞻性地將該等修訂應用於截至2022年1月1日尚未履行其所有義務的合約，且尚未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則2018年至2020年年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號的修訂本。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團前瞻性地將修訂應用於2022年1月1日或之後修改或交換的金融負債。由於期內本集團的金融負債並無任何修改，因此該修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
 - 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附說明例子13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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。

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	
	2022年	2021年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
客戶合約收入	1,093,856	682,983
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	3,032	2,783
	1,096,888	685,766

客戶合約收入

分類收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	540,667	370,758
非業主增值服務	310,375	238,491
社區增值服務	242,814	73,734
客戶合約收入總額	1,093,856	682,983
確認收入的時間		
隨時間確認的客戶合約收入	949,152	614,960
於某個時間點確認的客戶合約收入	144,704	68,023
總計	1,093,856	682,983

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入(續)

其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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	4,721	1,038
貸款利息收入	—	31,240
增值稅的稅務優惠	2,032	2,705
政府補助	1,527	930
其他	635	297
	8,915	36,210

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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	740,852	461,152
物業、廠房及設備折舊	7,566	4,156
使用權資產折舊	5,122	4,282
無形資產攤銷	2,611	1,302
上市開支	12,644	8,829
投資物業公平值虧損	436	1,019
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	51	23
金融資產減值虧損：		
— 貿易應收款項	657	395
— 其他應收款項	1,136	292
匯兌差額淨額	1,361	—
租金開支		
— 短期租賃及低價值租賃	6,083	4,781

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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2021年6月30日止六個月：無）。

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司於期內的應課稅利潤以稅率25%（2021年：25%）計提準備。截至2022年6月30日止六個月，本集團其中一間於中國內地西部地區註冊的附屬公司享有15%的優惠稅率。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	（未經審計）	（未經審計）
	人民幣千元	人民幣千元
即期	51,840	35,797
遞延	(110)	(828)
期內稅項開支總額	51,730	34,969

8. 股息

根據2022年8月19日的董事會決議，董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

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2022年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數864,489,239股（2021年：800,000,000股）計算，並經調整以反映根據於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(c)），猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2022年及2021年6月30日止六個月已完成發行。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	（未經審計）	（未經審計）
	人民幣千元	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	169,153	87,258

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審計)	2021年 (未經審計)
股份		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股的加權平均數	864,489,239	800,000,000

截至2022年及2021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2022年6月30日止六個月，除中期簡明綜合財務資料附註14所披露透過業務合併收購的物業、廠房及設備外，本集團添置物業、廠房及設備的總成本為人民幣4,765,000元(2021年：人民幣3,188,000元)，並出售賬面淨值總額為人民幣53,000元(2021年：人民幣81,000元)的物業、廠房及設備項目。

11. 貿易應收款項

	2022年6月30日	2021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)	370,606	281,135
第三方	308,539	139,225
貿易應收款項	679,145	420,360
減：貿易應收款項減值撥備	(6,143)	(5,883)
	673,002	414,477

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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：

	2022年6月30日	2021年12月31日
	(未經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	606,957	377,319
1-2年	53,214	22,743
2-3年	7,038	11,247
3年以上	5,793	3,168
	673,002	414,477

12. 貿易應付款項

	2022年6月30日	2021年12月31日
	(未經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註16)	2,214	4,440
— 第三方	325,173	166,504
	327,387	170,944

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：

	2022年6月30日	2021年12月31日
	(未經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	317,692	163,366
1-2年	5,305	4,106
2-3年	2,141	532
3年以上	2,249	2,940
	327,387	170,944

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

13. 股本

	2022年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審計) 人民幣千元
已發行及繳足：		
904,189,000股(2021年12月31日：2股)普通股	839,529	66,947

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2020年12月31日及2021年1月1日	1	—*
新發行(附註(a))	1	66,947
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(b))	—	101,538
向母公司發行紅股(附註(c))	799,999,998	—
首次公開發售及部分行使超額購股權(附註(d))	104,189,000	684,533
就上市而言撥充資本的股份發行開支	—	(13,489)
於2022年6月30日	904,189,000	839,529

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 於2021年4月13日，本公司進一步向中國金茂配發及發行1股繳足普通股，以收購中國金茂在中化金茂物業管理(北京)有限公司(「中化金茂」)的85%股權，由此本公司的已發行股本增加至人民幣66,947,000元。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 於2022年3月10日，本公司普通股於聯交所上市，且就本公司上市而言，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22,608,850港元(相當於人民幣18,363,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

14. 業務合併

於2022年6月17日，本集團全資附屬公司中化金茂與第三方訂立股權轉讓協議，據此，中化金茂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，已於期內悉數支付。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 (未經審計) 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(附註)	200,878
收購產生之商譽(附註)	249,122
以現金支付	450,000

附註：已收購可識別資產淨值及於收購時產生的相關商譽的公平值為臨時性金額，有待獨立專業合資格估值師得出最終估值結果後確定。

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)

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

14. 業務合併（續）

本集團商譽於報告期初及期末的賬面值對賬呈列如下：

	人民幣千元 (未經審計)
賬面總額及賬面淨值	
於2022年1月1日	—
收購一間附屬公司	249,122
於2022年6月30日	249,122

截至2022年6月30日止六個月期間並無產生商譽減值虧損。

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，本集團於期內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。

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（2021年12月31日：無）。

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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	
	2022年	2021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*	62,498	44,705
中國金茂的合營企業	5,389	4,322
中國金茂的聯營公司	2,326	3,909
中化控股的其他附屬公司**	20,784	17,106
中化控股的其他合營企業#	2,502	2,578
中化控股的其他聯營公司#	280	282
	93,779	72,902
非業主增值服務收入：		
中國金茂及其其他附屬公司*	231,365	141,682
中國金茂的合營企業	42,504	44,956
中國金茂的聯營公司	24,605	38,667
中化控股的其他附屬公司**	165	440
	298,639	225,745

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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	
		2022年	2021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*		39,465	30,740
中國金茂的合營企業		8,463	1,725
中國金茂的聯營公司		11,670	726
中化控股的其他附屬公司**		2,713	1,012
中化控股的其他合營企業#		20	1
中化控股的其他聯營公司#		1	2
		62,332	34,206
租賃開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		4,478	3,670
資訊科技開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		2,779	2,774
以權益結算的購股權開支：			
中國金茂	(i)	(843)	919
直接控股公司承擔的管理人員薪酬：			
中國金茂	(ii)	463	1,368
利息收入：			
中國金茂的其他附屬公司*	(iii)	—	31,240

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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，由中國中化控股有限公司控制的實體。
- # 中化集團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) 於過往年度，本集團若干管理人員及謝煒先生根據中國金茂的購股權計劃就彼等對本集團及中國金茂的服務而獲授購股權。周立煒女士根據中國金茂的購股權計劃就其對中國金茂的服務而獲授購股權。彼於2021年5月加入本集團，自此相關的以權益結算的購股權開支由本集團承擔。該等購股權的公平值（已於歸屬期內於本集團損益中確認）乃於授出日期釐定。

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向本集團提供的服務計入本集團損益。
- (iii) 來自中國金茂其他附屬公司的利息收入按年利率4.88%至5.50%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2022年6月30日六個月及2021年期間，本集團有權免費使用中國金茂的若干商標。

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

16. 關聯方交易

(2) 與關聯方的未償還結餘

	2022年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2021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**	2,695	670
中化控股的合營企業#	1,837	72
中國金茂及其其他附屬公司*	269,624	208,131
中國金茂的合營企業	59,373	46,493
中國金茂的聯營公司	37,077	25,769
	370,606	281,135
預付款項及其他應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	9,005	7,894
中化控股的合營企業#	65	60
中化控股的聯營公司#	17	—
中國金茂的其他附屬公司*	203,872	128,405
中國金茂的合營企業	25,369	20,030
中國金茂的聯營公司	16,436	3,988
	254,764	160,377
現金及現金等價物 存放於中化財務的存款	—	369,130
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	394	107
中國金茂的其他附屬公司*	1,820	4,333
	2,214	4,440
其他應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	16,359	15,462
中化控股的合營企業#	619	643
中化控股的聯營公司#	347	329
中國金茂及其其他附屬公司*	133,039	207,129
中國金茂的合營企業	23,868	7,994
中國金茂的聯營公司	6,698	1,550
	180,930	233,107

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

16. 關聯方交易 (續)

(2) 與關聯方的未償還結餘 (續)

	2022年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2021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*	26,741	31,326
合約負債		
中化控股的其他附屬公司**	3,629	2,601
中化控股的合營企業#	—	61
中化控股的聯營公司#	140	—
中國金茂的其他附屬公司*	18,727	11,931
中國金茂的合營企業	10,949	5,097
中國金茂的聯營公司	5,139	3,567
	38,584	23,257

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	
	2022年 (未經審計) 人民幣千元	2021年 (未經審計) 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,721	2,594
退休金計劃供款	232	159
績效相關花紅	6,221	4,187
以權益結算的購股權開支	367	610
	10,541	7,550

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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：

	2022年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2021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	673,002	414,477
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	398,053	239,685
受限制現金	1,602	1,278
現金及現金等價物	1,043,754	553,619
	2,116,411	1,209,059

	2022年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2021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	327,387	170,944
租賃負債	33,875	34,314
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	525,815	536,165
	887,077	741,423

簡明綜合中期財務報表附註
2022年6月30日

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、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2022年6月30日及2021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. 比較金額

若干比較資料已重新分類，以符合截至2022年6月30日止六個月財務資料的呈列方式。

20. 中期財務資料的批准

本中期簡明綜合財務資料於2022年8月19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