

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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。



**JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED**

**金茂物業服務發展股份有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00816)

**截至2022年6月30日止六個月**

**中期業績公告**

### 摘要

- 截至2022年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣1,096.9百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣685.8百萬元增加約人民幣411.1百萬元或59.9%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣356.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣224.6百萬元增加約58.5%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團期內利潤約為人民幣170.5百萬元，較截至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%。
- 本集團截至2022年6月30日止六個月的經調整淨利潤（不計及上市開支）約為人民幣183.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣96.7百萬元增加89.5%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本公司普通權益持有人應佔每股盈利約為每股人民幣0.20元，截至2021年6月30日止六個月約為每股人民幣0.11元。
- 截至2022年6月30日，本集團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，較截至2021年6月30日分別增加約57.8%及128.6%。

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」,「本集團」或「我們」)截至2022年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合中期業績連同2021年同期比較數字如下:

## 中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	<b>1,096,888</b>	685,766
銷售成本		<b>(740,852)</b>	(461,152)
毛利		<b>356,036</b>	224,614
其他收入及收益	4	<b>8,915</b>	36,210
銷售及分銷開支		<b>(17,930)</b>	(4,939)
行政開支		<b>(116,937)</b>	(97,486)
其他開支		<b>(7,264)</b>	(3,775)
融資成本		<b>(565)</b>	(31,711)
除稅前利潤	5	<b>222,255</b>	122,913
所得稅開支	6	<b>(51,730)</b>	(34,969)
期內利潤		<b>170,525</b>	87,944
以下各方應佔:			
母公司擁有人		<b>169,153</b>	87,258
非控股權益		<b>1,372</b>	686
		<b>170,525</b>	87,944
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<b>0.20</b>	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

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
期內利潤	<u>170,525</u>	<u>87,944</u>
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	<u>11,237</u>	<u>16</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>11,237</u>	<u>16</u>
期內全面收益總額	<u>181,762</u>	<u>87,960</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	180,390	87,274
非控股權益	<u>1,372</u>	<u>686</u>
	<u>181,762</u>	<u>87,960</u>

# 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		52,359	54,704
投資物業		8,943	9,379
使用權資產		32,294	32,473
商譽		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
		<u>442,993</u>	<u>110,349</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,517	4,523
貿易應收款項	9	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
		<u>2,162,674</u>	<u>1,248,703</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	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
		<u>1,397,783</u>	<u>1,128,042</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>764,891</u>	<u>120,661</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,207,884</u>	<u>231,010</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表（續）

2022年6月30日

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

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 1. 公司及集團資料

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，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。

## 2.1 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。

## 2.2 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)

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。

### 3. 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。



#### 4. 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
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
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
	<u>1,096,888</u>	<u>685,766</u>

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
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
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	<u>1,093,856</u>	<u>682,983</u>

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
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
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
	<u>8,915</u>	<u>36,210</u>

## 5. 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 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
已提供服務成本	<b>740,852</b>	461,152
物業、廠房及設備折舊	<b>7,566</b>	4,156
使用權資產折舊	<b>5,122</b>	4,282
無形資產攤銷	<b>2,611</b>	1,302
上市開支	<b>12,644</b>	8,829
投資物業公平值虧損	<b>436</b>	1,019
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	<b>51</b>	23
金融資產減值虧損：		
— 貿易應收款項	<b>657</b>	395
— 其他應收款項	<b>1,136</b>	292
匯兌差額淨額	<b>1,361</b>	—
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	<b>6,083</b>	4,781

## 6. 所得稅開支

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 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
即期	51,840	35,797
遞延	(110)	(828)
期內稅項開支總額	<u>51,730</u>	<u>34,969</u>

## 7. 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。

## 8. 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本期利潤及截至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2022年3月9日的紅股發行發行799,999,998股本公司普通股，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日止期間已完成發行。

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

股份	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)
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。

## 9. 貿易應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
關聯方	370,606	281,135
第三方	<u>308,539</u>	<u>139,225</u>
貿易應收款項	<u>679,145</u>	<u>420,360</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(6,143)</u>	<u>(5,883)</u>
	<u><b>673,002</b></u>	<u><b>414,477</b></u>

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 人民幣千元 (未經審計)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
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	<u>5,793</u>	<u>3,168</u>
	<u><b>673,002</b></u>	<u><b>414,477</b></u>

## 10. 貿易應付款項

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

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

## 管理層討論與分析

### 業務概覽

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年物業上市公司領先企業發展速度第一名。

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個住宅小區及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。

## 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				變動 %
	2022年 人民幣千元	%	2021年 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 <sup>(1)</sup>	245,846	22.4	76,517	11.2	221.3
總計	<u>1,096,888</u>	<u>100.0</u>	<u>685,766</u>	<u>100.0</u>	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	2021年	2021年
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
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 <sup>(1)</sup>	114,887	46.7	40,381	52.8
	<u>356,036</u>	<u>32.5</u>	<u>224,614</u>	<u>32.8</u>

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 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)	直至本公告 日期的 已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至本公告 日期的 未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	悉數動用 結餘的 預期時間表
(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 <sup>1</sup>	—	已悉數動用 <sup>2</sup>
(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	—	172.0	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	—	101.6	2024年年底前
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	—	78.2	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。

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物業服務有限公司（「首置服務」）100%股權，詳見「本期間內的重大事項」一節。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

## 審計委員會及中期業績審閱

本公司的審計委員會包括陳杰平博士(主席)以及黃誠思先生(委員)及喬曉潔女士(委員)。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日止六個月的未經審計中期業績及本集團所採納的會計原則及慣例，並討論(其中包括)內部監控、風險管理事項。

## 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。

## 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。



## 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。

除本公告所披露外，截至2022年6月30日止六個月期間及截至本公告日期，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

除本公告所披露者外，於2022年6月30日後及截至本公告日期並無其他可能影響本集團的重大事項。

## 企業管治守則

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司自上市之日起至2022年6月30日止的期間內應用及遵守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。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.jinmaowy.com](http://www.jinmaowy.com) 刊發。本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告包含上市規則規定的所有數據，將適時寄發予本公司股東，並可於上述網站查閱。

承董事會命  
金茂物業服務發展股份有限公司  
主席  
江南

香港，2022年8月19日

於本公告日期，執行董事為謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。