

以恒心 Think Far
致恒长 Grow Further



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

2024 中期報告 Interim Report

以恒心 Think Far
致恒长 Grow Further



目錄

公司概覽	2
公司資料	3
財務摘要	4
主席報告	5
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	24
獨立審閱報告	29
中期簡明綜合損益表	30
中期簡明綜合全面收益表	31
中期簡明綜合財務狀況表	32
中期簡明綜合權益變動表	34
中期簡明綜合現金流量表	36
中期簡明綜合財務資料附註	38

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，管理多元化的物業組合。2024年，金茂服務全新發佈「日臻」服務產品體系，面向人民高品質生活需求、企業高質量發展需求、城市精細化管理需求和經濟社會發展的綠色降碳需求，致力於通過持續的服務設計和穩定的品質管理，不斷拓展服務的精細化與品質感。在中國指數研究院發布的物業行業百強企業榜單中，金茂服務位列第14位，並連續多年榮居克而瑞物管發佈的中國高端物業服務力榜單首位，品質服務能力和綜合發展實力得到行業認可。

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2024年6月30日，我們的總合約建築面積（「建築面積」）約達117.4百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市，同時我們在中國管理582個物業項目，總在管建築面積約達98.1百萬平方米，包括380個住宅小區及202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。



服務70個
城市

582個
在管物業

117.4百萬平方米
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

宋鏐毅先生(主席)
李玉龍先生(首席執行官)
趙進龍先生

非執行董事

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)
李玉龍先生
趙進龍先生
黃誠思先生

公司秘書

何詠紫女士

授權代表

趙進龍先生
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

天元律師事務所(有限法律責任合夥)
香港中環
康樂廣場1號怡和大廈
33層3304-3309室

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		
	2024年	2023年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	1,491,371	1,353,342	10.2%
毛利	366,447	357,355	2.5%
毛利率(%)	24.6%	26.4%	-1.8百分點
期內利潤	180,958	148,520	21.8%
淨利潤率(%)	12.1%	11.0%	1.1百分點
母公司擁有人應佔利潤	173,436	145,829	18.9%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.19	0.16	18.8%

綜合財務狀況

	2024年	2023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	4,342,128	3,613,790	20.2%
權益總額	1,635,793	1,568,017	4.3%
歸屬於母公司擁有人的權益	1,577,776	1,541,794	2.3%
現金資源 ¹	1,291,114	1,254,055	3.0%
資產負債比率 ²	-	-	-
流動比率(倍)	1.35	1.57	-0.22

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「**本公司**」）及附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」）2024年上半年業務回顧及未來業務展望。

2024年上半年回顧

上半年，房地產市場持續深度調整，物業管理行業亦經歷持續變化。政策導向、客戶需求和市場競爭格局的變化，正引導行業向高質量發展的新模式轉變。政府對社會民生的關注、人民對美好生活的嚮往、客戶對高品質專業服務的期待以及物業管理市場的充分競爭，將為行業優質企業帶來持續的發展機遇。報告期內，本集團秉承「1245」發展戰略，堅持「以客戶為中心」，不斷提升服務品質，精進管理能力，提高組織效能，為客戶提供始終如一的高品質服務。

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績。截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,491.4百萬元，同比增長10.2%，毛利約人民幣366.4百萬元，同比增長2.5%，實現期內利潤約人民幣181.0百萬元。上半年母公司擁有人應佔利潤約人民幣173.4百萬元，每股基本及攤薄盈利為人民幣0.19元。

於2024年6月30日，本集團在管建築面積及合約建築面積分別為98.1百萬平米及117.4百萬平米，較2023年6月30日分別增長38.2%及24.2%，遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市。截至2024年6月30日止，來自第三方的在管建築面積近49.5百萬平方米，其佔比由截至2023年6月30日止的47.8%提升至50.5%。

堅持客戶至上。2024年上半年，我們持續優化服務品質管理和客戶體驗管理體系，啟動全新的「服務產品創標」工作。通過品質煥新、安全升級、能力提升、社群建設、數字化賦能等方式，公司在管各業態項目的服務品質和客戶口碑保持穩定向好。2024年5月，公司獲得克爾瑞物管頒發的2024年中國物業服務滿意度領先企業TOP3，保持行業第一梯隊。


堅持有質增長。我們堅持「質量兼顧，質在量先」的高質量發展策略，推動投資拓展創標。截至2024年6月30日止六個月，公司市場化拓展簽約額1.59億元，其中超95%位於一二線城市。成功拓展上海北外灘來福士、上海奉賢南橋傳說坊等企業服務項目，商辦業態管理能力得到進一步夯實。同時，我們亦在多個核心城市獲取臨近在管項目的住宅服務項目，項目密度得到進一步提升。城市運營服務再談判和中化集團的產業資源協同也為我們帶來穩定增長。公司與多個中國金茂全新升級的「金玉滿堂」標桿項目簽約並提供前期服務，進一步夯實了公司在核心城市、核心區位的高品質形象。

堅持提質增效。2024年上半年，我們聚焦行業發展趨勢，圍繞「精簡高效」及「能力升級」兩大目標，優化公司組織結構，提升管理效率；完善成本管理及運營標尺管理體系，落實精益管理，極致挖掘經營潛力；完善公司制度體系，在公司業務不斷豐富過程中沉澱經驗與能力，實現業務及產品的升級迭代與標準化；推進數智賦能，通過經營管理與運營服務兩端的數字化升級，有效增強業務管理效率與深度，提升公司管理效能。

展望

面對宏觀經濟環境和行業競爭格局的變化，我們將堅持「服務利潤鏈」基本邏輯，持續關注利潤、增長、顧客忠誠度和滿意度、顧客獲得服務的價值、員工能力、員工滿意度和忠誠度、勞動生產率之間存在的直接且牢固的關係，認真履行好每一單合同的承諾，以人為本，以客戶為中心，以「1245」戰略目標為引領，持續以產品、投資、運營「三創標」工作驅動公司經營管理水平持續精進提升。

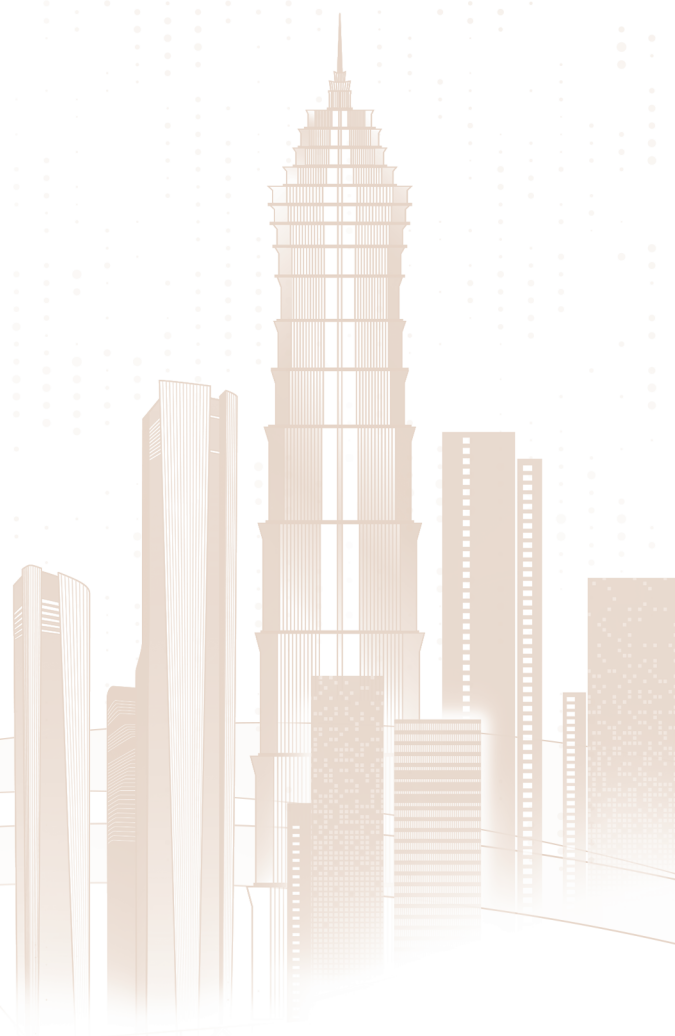




我們將堅持長期主義，以高品質服務築牢可持續發展護城河；堅持積極外拓，以高質量市場拓展驅動公司業績穩健增長；堅持結構優化，以產品力和營銷力建設提升增值業務價值；堅持組織精進，以精簡高效組織達成公司五年發展戰略；堅持數智賦能，以數智能力推動服務體驗和經營管理持續提升；堅持合規安全，以高水平風險管理保障公司發展行穩致遠。我們堅信，做好服務本職工作是立足行業的根本基礎，持續改善和提升公司精益管理能力是贏得市場競爭的關鍵一招。金茂服務將繼續堅持長期主義理念和高質量發展定力，為客戶、股東、社會創造穩定價值增長。

本人謹代表董事會，對公司股東、客戶及社會各界的信任與支持表示誠摯的感謝。

金茂物業服務發展股份有限公司
主席兼執行董事
宋鏐毅

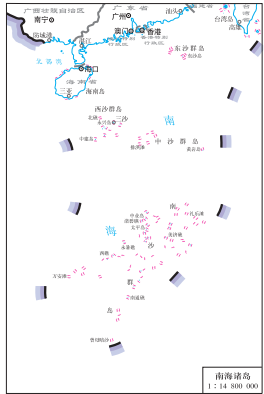


地理覆蓋範圍



下圖顯示截至2024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	西南地區
南京市	無錫市	北京市	太原市	佛山市	長沙市	西安市
溫州市	合肥市	青島市	運城市	廣州市	武漢市	重慶市
上海市	紹興市	濰坊市	鄭州市	福州市	南昌市	昆明市
嘉興市	泰州市	廊坊市	淄博市	廈門市	九江市	成都市
蘇州市	連雲港市	濟南市	棗莊市	泉州市	懷化市	貴陽市
寧波市	南通市	天津市	張家口市	珠海市	岳陽市	廣安市
金華市	鹽城市	晉城市	煙台市	三亞市	株洲市	麗江市
杭州市	湖州市	石家莊市	瀋陽市	深圳市	鄂州市	蘭州市
常州市	鎮江市	保定市	威海市	汕頭市		
徐州市	舟山市	唐山市	臨沂市	東莞市		
台州市				南寧市		
				萬寧市		
				北海市		



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2024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2024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。

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2024年6月30日，我們的合約建築面積約為117.4百萬平方米，在管建築面積約為98.1百萬平方米，分別較2023年6月30日增長約24.2%及約38.2%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，約為19.3百萬平方米，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。持續拓展多元化的物業管理組合。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、上海太平金融大廈、蘭州亞歐國際大廈、長沙梅溪湖北塔寫字樓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2024年及2023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

	2024年			2023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	%
住宅物業	68,686	690,659	68.5	45,079	482,323	64.3
非住宅物業	29,409	318,293	31.5	25,903	267,517	35.7
總計	98,095	1,008,952	100.0	70,982	749,840	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。



下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2024年及2023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日止年度			
	2024年		2023年	
	在管建築面積 千平方米	%	在管建築面積 千平方米	%
— 金茂集團及中化集團和其附屬公司 (以及彼等各自的合營企業及聯營公司) 開發的物業	48,591	49.5	37,070	52.2
— 獨立第三方開發的物業	49,504	50.5	33,912	47.8
總計	98,095	100.0	70,982	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2024年6月30日，我們已為金茂集團的28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25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2024年6月30日止，我們與南京、嘉興、廊坊、金華、淄博、南昌、舟山、溫州、保定、徐州政府建立了合作關係。

同時，持續挖掘投資併購潛在機會，積極跟進優質標的。2024年1月18日，我們以人民幣3.238億元收購北京市潤物嘉業企業管理有限公司（「潤物嘉業」）及其非全資附屬公司北京市聖瑞物業服務有限公司（「北京聖瑞」）100%股權，由此獲取包括住宅、購物中心、公建類城市服務在內的27個項目，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2024年1月18日的公告。

於2024年6月30日我們的項目遍佈中國境內24個省、市及自治區的70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91.2%。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2024年6月30日，華東地區、華北地區、西南地區、華中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41.5%、26.6%、12.8%、11.3%及7.8%。

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2024年及2023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			
	2024年		2023年	
	在管建築面積 千平方米	%	在管建築面積 千平方米	%
華東地區 ⁽¹⁾	40,702	41.5	33,076	46.6
華北地區 ⁽²⁾	26,140	26.6	19,143	27.0
西南地區 ⁽³⁾	12,548	12.8	6,432	9.1
華中地區 ⁽⁴⁾	11,097	11.3	6,900	9.7
華南地區 ⁽⁵⁾	7,608	7.8	5,431	7.6
總計	98,095	100.0	70,982	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、山東省、河北省、河南省及遼寧省；
- (3) 「西南地區」指重慶、四川省、陝西省、貴州省、雲南省及甘肅省；
- (4) 「華中地區」指湖北省、湖南省及江西省；
- (5) 「華南地區」指福建省、廣東省、海南省及廣西壯族自治區。

根據2024年第一財經城市分類，截至2024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	14,210	14.5
新一線城市 ²	46,544	47.4
二線城市 ³	28,739	29.3
其他城市 ⁴	8,602	8.8
總計	98,095	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、杭州、重慶、蘇州、武漢、西安、南京、長沙、天津、鄭州、東莞、無錫、寧波、青島、合肥。
- 3) 二線城市包括佛山、瀋陽、昆明、濟南、廈門、福州、溫州、常州、大連、石家莊、南寧、哈爾濱、金華、南昌、長春、南通、泉州、貴陽、嘉興、太原、惠州、徐州、紹興、中山、台州、煙台、珠海、保定、濰坊及蘭州。
- 4) 其他城市：除上述外所有地級市城市。

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2024年6月30日，在管住宅項目平均物業管理費約為人民幣3.19元／平方米／月，在管非住宅項目平均物業管理費約為人民幣13.88元／平方米／月。

2024年上半年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，5月，公司榮獲克爾瑞物管頒發的2024年中國物業服務滿意度領先企業TOP3，業主黏性及滿意度保持行業第一梯隊。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

截至2024年6月30日止六個月，我們自非業主增值服務產生的收入為約人民幣177.1百萬元，同比下降20.8%，佔本集團總收入的11.9%，主要由於本集團提供的案場服務、顧問諮詢及其他增值服務的項目數量下降。

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	93,524	52.8	131,360	58.8
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	83,532	47.2	92,211	41.2
總計	177,056	100.0	223,571	100.0

社區增值服務

截至2024年6月30日止六個月，我們自社區增值服務產生的收入為約人民幣305.36百萬元，同比下降19.6%。其中，社區空間運營服務收入約為人民幣167.9百萬元，同比增長42.5%，主要由於本集團管理規模增長推動的車位管理收入提升；社區生活服務、房地產經濟服務、及室內裝修平台服務收入均同比下降，主要由於社區零售等到家服務的需求及產品服務變化以及新房項目交付增速下降。

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 ¹	167,851	55.0	117,765	31.0
社區生活服務	62,997	20.6	103,005	27.1
房地產經濟服務	45,935	15.0	85,401	22.5
室內裝修平台服務	28,580	9.4	73,760	19.4
總計	305,363	100.0	379,931	100.0

附註：

1 包括投資物業經營租賃的租金收入。

未來展望

堅持長期主義，以高品質服務築牢可持續發展護城河。我們堅信，無論市場環境如何變化，始終用心做好服務是公司長期可持續發展的基本盤。我們將加快推進「服務產品創標」工程在存量和增量項目落地，以「服務美學」的全新視角，進一步夯實公司高品質服務力的競爭優勢。

堅持積極外拓，以高質量市拓驅動公司業績穩健增長。我們將堅持高能級城市深耕，進一步夯實核心城市、核心領域的市場投入；堅持「質在量先、優質優價」原則，做一成一；堅持與中國中化、中國金茂協同，依託股東重點投資區域的優勢產業資源和品牌影響力加速市場拓展；堅持深耕化工、金融、新能源汽車等優勢領域，加速IFM業務佈局。

堅持結構優化，以產品力和營銷力建設提升增值業務價值。我們將收斂聚焦增值業務範圍，以客戶需求為導向，調整、優化社區生活服務、電商零售、商企服務產品內容，加快重點城市的資產管理和存量美居業務佈局，加大供應鏈和營銷能力建設投入，著力提升產品競爭力和營銷競爭力。

堅持組織精進，以精簡高效組織達成公司五年發展戰略。我們將繼續開展「組織精簡高效、能力迭代升級」工作，啟動「沃土計劃」（一項人才引進計劃），完成組織、制度和權責體系迭代，加快青年人才和後備梯隊培養；將更多優勢力量投放至客戶服務界面和市場營銷界面。

堅持數智賦能，以數智能力推動服務體驗和經營管理持續提升。我們將堅定數智化預算投入，圍繞經營管理數字化和運營服務數字化，基本完成業財一體、財務共享中心、呼叫中心、智能工單調度、智能服務終端等系統和平台升級。為「快速服務響應、個性化服務觸達、服務品質穩定輸出」打造能力底座，在多業務場景提升客戶服務效能和經營管理的精細化水平。

堅持合規安全，以高水平風險管理保障公司發展行穩致遠。我們將繼續發揮公司ESG管理優勢，在合規經營、安全生產方面保持剛性投入和零容忍態度，堅決落實高標準的風險控制程序；保持現金流健康；積極推進節能降碳和社區環境友好，為公司高質量發展提供堅實保障。

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2024年及2023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				
	2024年		2023年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	1,008,952	67.7	749,840	55.4	34.6
非業主增值服務	177,056	11.9	223,571	16.5	-20.8
社區增值服務 ⁽¹⁾	305,363	20.4	379,931	28.1	-19.6
總計	1,491,371	100.0	1,353,342	100.0	10.2

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2023年6月30日止六個月的約人民幣749.8百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,009.0百萬元，增幅約34.6%。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2023年6月30日的約71.0百萬平方米增加至截至2024年6月30日的約98.1百萬平方米。

非業主增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣223.6百萬元降低至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣177.1百萬元，降幅約20.8%。該減少主要原因是來自開辦服務的收入減少。

社區增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣379.9百萬元降低至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣305.4百萬元，降幅約19.6%。該減少主要是受裝修開工率、庫存車位銷售週期、業主消費力影響，美居業務、車位代銷業務、社區生活服務收入有所減少。

銷售成本

銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣996.0百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,124.9百萬元，增幅約12.9%。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2023年6月30日止六個月的約人民幣357.4百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣366.4百萬元，增幅約2.5%。截至2024年6月30日止六個月的毛利率約24.6%，較截至2023年6月30日止六個月的約26.4%降低約1.8個百分點，乃由於來自毛利率較高的非業主增值服務收入減少所致。

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			
	2024年		2023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	181,756	18.0	125,156	16.7
非業主增值服務	55,457	31.3	84,957	38.0
社區增值服務 ⁽¹⁾	129,234	42.3	147,242	38.8
	366,447	24.6	357,355	26.4

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務毛利率截至2023年6月30日止六個月及截至2024年6月30日止六個月分別為約16.7%及18.0%，該上升主要是由於期內公司集約管理提效及收購優質項目的協同效應所致。

非業主增值服務毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約38.0%降低至截至2024年6月30日止六個月的約31.3%，主要是由於開辦業務服務收入的減少，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2023年6月30日止六個月的約38.8%上升至截至2024年6月30日止六個月的約42.3%，主要是因為車位管理服務收入的增加，與我們提供的其他社區增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；及(iii)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2023年6月30日止六個月的約人民幣13.2百萬元減少約人民幣4.3百萬元或32.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元。該減少主要是由增值稅稅收優惠減少，以及投資物業公平值變動導致截至2024年6月30日止六個月的虧損人民幣9.4百萬元，而截至2023年6月30日止六個月為收益人民幣2.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣18.3百萬元，降幅約22.8%。該降幅主要由於公司持續開展費用節降管控措施導致營銷推廣費等費用項目降低所致。

行政開支

行政開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣135.2百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣85.1百萬元，降幅約37.1%。該減少主要是由於公司持續開展費用節降管控措施。

融資成本

融資成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元增加約90.5%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣4.0百萬元。該增加因租賃項目的增加，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2023年6月30日止六個月的約人民幣49.1百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣54.1百萬元，增幅約10.2%。該增加主要由於除稅前利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣197.6百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣235.1百萬元。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣148.5百萬元增加約21.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣181.0百萬元，淨利潤率由截至2023年6月30日止六個月的約11.0%增加至截至2024年6月30日止六個月的約12.1%。

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2024年6月30日及截至2023年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為約人民幣102.4百萬元及約人民幣95.9百萬元。

投資物業

我們的投資物業包括停車位、住宅物業及商業物業。我們的投資物業由截至2023年12月31日的約人民幣128.2百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣137.0百萬元，乃主要由於本期新租賃的中昊家園住宅物業新增確認為投資物業，其他投資物業項目因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等原因所致。

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2023年12月31日的約人民幣27.8百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣38.5百萬元，乃主要由於期內收購附屬公司帶來的使用權資產增加所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利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2024年6月30日及截至2023年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣99.0百萬元及約人民幣101.7百萬元，該下降主要由於期內無形資產攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2024年6月30日及2023年12月31日分別為約人民幣4.6百萬元及約人民幣4.3百萬元。

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2023年12月31日的約人民幣361.4百萬元降低至截至2024年6月30日的約人民幣299.1百萬元。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2023年12月31日的約人民幣566.9百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣993.9百萬元，主要是由於截至2024年6月30日止六個月，隨著業務拓展我們的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)其他應收款項，(vi)代住戶及租戶付款，及(vii)其他。

其中，截至2024年6月30日應收第三方的其他應收款項約為人民幣57.9百萬元，主要包括：(i)代墊勞務外包相關款項等約為人民幣39.6百萬元；(ii)未來可用於抵扣增值稅及其他稅的預付稅金約為人民幣9.6百萬元；及(iii)代支付可獲償付的能源費約為人民幣8.7百萬元。

其中，截至2024年6月30日應收關聯方款項約為人民幣555.4百萬元，主要包括：(i)支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金約為人民幣500.5百萬元；(ii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的能源費約為人民幣41.7百萬元；及(iii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的其他成本費用約為人民幣13.2百萬元。

截至2023年12月31日及2024年6月30日，我們的預付賬款、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣816.8百萬元及約人民幣858.5百萬元。該增加主要是由於第三方預付賬款及酬金制項目代住戶及租戶付款增加所致。

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2023年12月31日的約人民幣602.9百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣708.3百萬元，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2024年6月30日及截至2023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975.7百萬元及約人民幣756.5百萬元。

或有負債

於2024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2024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2024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。

持有的重大投資

截至2024年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的收購及出售

收購潤物嘉業

於2024年1月18日，本公司的全資附屬公司中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物管」)與劉文彬、封波及施瑾(統稱為「賣方」)和潤物嘉業及潤物嘉業的非全資附屬公司北京聖瑞簽訂股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且金茂物管同意以總現金代價人民幣323,800,000元(可予調整)收購潤物嘉業的全部股權(「收購事項」)。於收購事項交割後，潤物嘉業成為本公司的間接全資附屬公司。

潤物嘉業主要透過北京聖瑞及其附屬公司開展業務，主要於中國從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營業務。潤物嘉業及其附屬公司在管及合約管理項目主要為中高端住宅及商業項目，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。潤物嘉業及其附屬公司在管及合約管理的多個別墅、商業及寫字樓將有助於本集團在核心城市及商業項目的別墅物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，潤物嘉業及其附屬公司業務結構優良，物業管理服務收入佔比高，收購潤物嘉業有利於進一步強化本公司的非週期業務。

收購事項的代價中1.391億港元的部分已利用全球發售(定義見下文)籌集的所得款項淨額中重新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2024年1月18日的公告。

除上文所披露外，截至2024年6月30日止六個月及截至本報告日期，本公司概無持有之其他聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產購入的未來計劃

本集團已經並將繼續根據本報告「全球發售所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售（定義見下文）所得款項淨額。除本報告所披露外，於本報告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。

資本承擔及資本開支

於2024年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2024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2024年6月30日，本集團並無借款（2023年12月31日：無）。

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,285.6百萬元（2023年12月31日：人民幣1,252.0百萬元），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2023年6月30日止六個月的約人民幣86.3百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣153.1百萬元。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2024年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣3,458.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣2,998.2百萬元增加約15.4%。2024年6月30日的流動比率約為1.35倍，較2023年12月31日的1.57倍有所降低。截至2024年6月30日，本集團的資產負債比率為0%（截至2023年12月31日：0%）。資產負債比率指計息借貸（不包括租賃負債）除以權益總額，乘以100%。

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（「所得款項淨額」）。

於2024年1月18日，為了提高所得款項淨額的使用效率，並使本集團能夠及時把握良機收購可在戰略上支援本集團業務能力的經審慎選擇的優質目標潤物嘉業，以進一步提升本集團的全面服務能力並鞏固其在行業中的地位，董事會決議重新分配部分未動用所得款項淨額約139.1百萬港元，包括(i)原計劃用於收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司的約39.1百萬港元，以及(ii)原計劃用於升級本集團的智慧管理服務體系及開發本集團智慧社區及智慧城市解決方案的約100百萬港元，用於收購、投資適合且與本集團的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。詳情請參閱本公司2024年1月18日的公告（「公告」）。

截至2024年6月30日，所得款項淨額中約768.9百萬港元（佔所得款項淨額的98.3%）已經按照本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）中「未來計劃及所得款項用途」一段，以及公告所述用途使用。所得款項淨額用途使用如下：

	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 修訂分配 百萬港元 (概約)	於2024年			悉數動用 結餘的 預期 時間表
			1月1日至 2024年 6月30日 期間動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 6月30日 的已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 6月30日 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及／或城市運營服務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。	67.8%	530.1 ¹	139.1	530.1	–	已悉數動用
(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。	9.2%	72.0	14.0	59.0	13.0	2024年末
(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。	13.0%	101.6	0	101.6	–	已悉數動用
(D) 營運資金及一般企業用途。	10.0%	78.2	0	78.2	–	已悉數動用
總計	100%	781.9	153.1	768.9	13.0	–

截至2024年6月30日，未動用所得款項淨額以銀行存款方式持有。本集團將根據招股章程和公告中列明的預定用途使用剩餘所得款項淨額。

附註1：該款項中的391.0百萬港元（相當於人民幣315百萬元）已悉數用於收購首置物業服務有限公司100%股權，其詳情已於本公司日期為2022年6月17日的公告中披露。重新分配該款項至上述(A)項用途的所得款項淨額的額外部分已悉數用於支付收購潤物嘉業100%股權的部分總代價。

中期股息

於2024年8月26日，董事會宣告派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息（「**中期股息**」）每股本公司普通股0.084港元（截至2023年6月30日止六個月：無）。根據截至本報告日期本公司已發行的股份總數，本公司應支付的中期股息總額約為75.95百萬港元。中期股息預期將於2024年9月30日（星期一）當天或前後以現金派付予於2024年9月12日（星期四）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2024年9月10日（星期二）至2024年9月12日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何本公司股份轉讓。為確定有權收取中期股息的股東名單，股東最遲須於2024年9月9日（星期一）下午4時30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

僱員及薪酬政策

截至2024年6月30日，本集團有2,800名全職僱員（截至2023年6月30日：2,225名全職僱員）。截至2024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2023年6月30日止六個月：約人民幣3億元）。

結合本集團盈利情況、市場水平及相關僱員的個別表現，定期審閱及回顧本集團僱員的薪酬政策及福利方案。本集團積極開展人力資源體制機制改革，探索建立與企業高管和高素質人才相適配的薪酬福利體系的可能性。本集團結合僱員在職表現及貢獻實施多元化的激勵保障機制。根據相關政策規定，本集團須代為僱員繳納社會保險及住房公積金。

本集團重視人才招募，並持續為僱員提供長期培養方案及晉升通道，具備成熟的培訓機制及線上教培平台，為僱員提供全方位賦能培養支持，致力於打造全面、敏捷的人才供應鏈輸入能力。通過高效的激勵牽引及合理的價值分配，讓價值創造者同享發展成果。

本集團將持續健全培養體系，堅持人才保障，深入實施人才強企、高效服務戰略，多措並舉為僱員提供科學、有效、合理的職業發展通道，始終致力於與員工共同成長。

企業管治及其他信息

遵守企業管治守則的情況

自其成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則上市規則（「上市規則」）附錄C1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。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。

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於截至2024年6月30日止六個月期間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

本公司已採用上市規則附錄C3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於截至2024年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則。

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2024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2024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)設立並檢討董事及高級管理人員（「高級管理人員」）的薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議，及就為制定該等薪酬政策而設立正規且具透明度的程序向董事會提出建議，(ii)確定每位董事和每位高級管理人員之具體薪酬待遇的條款，(iii)結合董事不時通過決議案確定的企業目標和目的檢討並批准基於表現的薪酬，(iv)定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就擬對董事會的組成作出的變動向董事會提出建議，(v)物色並挑選提名有關人士出任董事，或就此向董事會提出建議，並確保董事會成員多元化，(vi)評核獨立非執行董事的獨立性，及(vii)就有關董事委任、重新委任或罷免以及董事繼任計劃相關的事項向董事會提出建議。

截至2024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委員會目前包括三名執行董事宋鏐毅先生（戰略及ESG委員會主席），李玉龍先生及趙進龍先生，及一名獨立非執行董事黃誠思先生。

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)審議公司本部組織架構確定及調整方案及經營單位、子企業設立及調整方案；(v)審議智能管理相關的科技系統資本化支出事項，而單項支出達到或超過人民幣1,000萬元的事項；(vi)研究重大戰略合作項目；(vii)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；(viii)審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露；及(ix)履行董事會分派的其它職責和責任。

截至2024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，及審議收購投資項目等其他隸屬於戰略及ESG委員會職權範圍內的事項。

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

本公司及其附屬公司於截至2024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（包括出售庫存股（定義見上市規則））。截至2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

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2024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：

- 謝煒先生辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。李玉龍先生獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。均自2024年4月1日起生效。
- 周立燁女士辭任本公司執行董事、首席財務官、戰略及ESG委員會委員及授權代表。趙進龍先生獲委任為本公司執行董事、首席財務官、戰略及ESG委員會委員及授權代表。均自2024年4月22日起生效。
- 韓踐博士辭任美的集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代碼000333）的獨立董事，自2024年7月起生效。

中期財務資料審閱

截至2024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布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2024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2024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。

於本公司股份或相關股份的權益 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	2,000,000(L)	0.041%
喬曉潔	中國金茂	實益擁有人	4,500,000	1,334,000(L)	0.043%
李玉龍	中國金茂	實益擁有人	–	1,000,000(L)	0.007%
趙進龍	中國金茂	實益擁有人	–	1,000,000(L)	0.007%
甘勇	中國金茂	實益擁有人	–	500,000(L)	0.004%

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2024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2024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2024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2024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% (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)
	實益持有人	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98%股權。中化股份持有中化香港的全部股權，而截至2024年6月30日中化香港持有中國金茂的約38.40%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) 乃根據本公司於2024年6月30日的已發行股份總數（即904,189,000股股份）計算。

除上述所披露外，於2024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
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第30頁至第54頁金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的中期財務資料，包括 貴集團於2024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相關簡明綜合損益表、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資料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及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
2024年8月26日

中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

		2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
	附註		
收入	5	1,491,371	1,353,342
銷售成本		(1,124,924)	(995,987)
毛利		366,447	357,355
其他收入及收益	5	8,881	13,184
銷售及分銷開支		(18,287)	(23,680)
行政開支		(85,056)	(135,243)
其他開支		(32,863)	(11,892)
融資成本		(4,049)	(2,123)
除稅前利潤	6	235,073	197,601
所得稅開支	7	(54,115)	(49,081)
期內利潤		180,958	148,520
以下各方應佔：			
母公司擁有人		173,436	145,829
非控股權益		7,522	2,691
		180,958	148,520
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0.19元	人民幣0.16元

中期簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
期內利潤	180,958	148,520
其他全面虧損		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損		
換算本公司財務報表的匯兌差額	(3,639)	(2,163)
期內其他全面虧損，扣除稅項	(3,639)	(2,163)
期內全面收益總額	177,319	146,357
以下各方應佔：		
母公司擁有人	169,797	143,666
非控股權益	7,522	2,691
	177,319	146,357

中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年6月30日	2023年12月31日
		(未經審計) 人民幣千元	(經審計) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	102,379	95,943
投資物業		136,979	128,206
使用權資產		38,456	27,844
商譽		479,874	249,122
無形資產		99,032	101,746
遞延稅項資產		22,648	8,109
其他資產		3,943	4,641
非流動資產總值		883,311	615,611
流動資產			
存貨		4,606	4,255
貿易應收款項	11	1,246,583	900,304
預付款項、其他應收款項及其他資產		858,473	816,802
預付稅項		18,532	22,763
受限制現金		5,526	2,017
現金及現金等價物		1,285,588	1,252,038
持作出售的非流動資產		39,509	-
流動資產總值		3,458,817	2,998,179
流動負債			
貿易應付款項	12	708,251	602,850
其他應付款項及應計費用		975,727	756,495
合約負債		644,701	486,839
租賃負債		38,565	22,325
應付股息		140,290	-
應付稅項		45,145	40,317
流動負債總額		2,552,679	1,908,826

		2024年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年12月31日 (經審計) 人民幣千元
	附註		
流動資產淨值		906,138	1,089,353
資產總值減流動負債		1,789,449	1,704,964
非流動負債			
租賃負債		131,753	113,319
遞延稅項負債		21,903	23,628
非流動負債總額		153,656	136,947
資產淨值		1,635,793	1,568,017
歸屬於母公司擁有人的權益			
股本	13	839,529	839,529
儲備		738,247	702,265
		1,577,776	1,541,794
非控股權益		58,017	26,223
權益總額		1,635,793	1,568,017

李玉龍
董事

趙進龍
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2024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			總計	非控股權益	權益總額
				盈餘公積金*	外匯儲備*	留存利潤*			
	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
於2024年1月1日(經審計)	839,529	(76,268)	19,763	76,500	37,756	644,514	1,541,794	26,223	1,568,017
期內利潤(未經審計)	-	-	-	-	-	173,436	173,436	7,522	180,958
期內其他全面虧損：									
換算本公司財務報表的匯兌差額 (未經審計)	-	-	-	-	(3,639)	-	(3,639)	-	(3,639)
期內全面收益總額(未經審計)	-	-	-	-	(3,639)	173,436	169,797	7,522	177,319
收購附屬公司(未經審計) (附註14)	-	-	-	-	-	-	-	22,802	22,802
宣派2023年末期股息(未經審計)	-	-	-	-	-	(133,815)	(133,815)	-	(133,815)
轉撥至中國法定盈餘公積金 (未經審計)	-	-	-	18,756	-	(18,756)	-	-	-
非控制股東的出資(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	1,470	1,470
於2024年6月30日(未經審計)	839,529	(76,268)	19,763	95,256	34,117	665,379	1,577,776	58,017	1,635,793

中期簡明綜合權益變動表
截至2024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		留存利潤	總計	非控股權益	權益總額
				盈餘公積金	外匯儲備				
	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
於2023年1月1日(經審計)	839,529	(76,268)	19,682	45,584	39,834	474,812	1,343,173	17,053	1,360,226
期內利潤(未經審計)	-	-	-	-	-	145,829	145,829	2,691	148,520
期內其他全面虧損：									
換算本公司財務報表的匯兌差額 (未經審計)	-	-	-	-	(2,163)	-	(2,163)	-	(2,163)
期內全面收益總額(未經審計)	-	-	-	-	(2,163)	145,829	143,666	2,691	146,357
宣派2022年末期股息(未經審計)	-	-	-	-	-	(136,697)	(136,697)	-	(136,697)
轉撥至中國法定盈餘公積金 (未經審計)	-	-	-	15,544	-	(15,544)	-	-	-
直接控股公司的出資(未經審計) (附註16(1)(a)(i))	-	-	81	-	-	-	81	-	81
於2023年6月30日(未經審計)	839,529	(76,268)	19,763	61,128	37,671	468,400	1,350,223	19,744	1,369,967

* 該等儲備賬包括截至2024年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表中的儲備人民幣738,247,000元。

中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前利潤		235,073	197,601
調整：			
融資成本		4,049	2,123
銀行利息收入	5	(6,354)	(6,147)
投資物業公平值虧損／(收益)	6	9,386	(2,009)
貿易應收款項減值虧損	6	18,427	9,909
物業、廠房及設備折舊	6	16,892	7,383
使用權資產折舊	6	6,102	4,948
無形資產攤銷	6	7,960	6,466
其他		849	337
		292,384	220,611
貿易應收款項增加		(292,644)	(261,616)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(23,410)	(197,248)
貿易應付款項增加		93,472	138,719
合約負債增加		78,689	107,996
其他應付款項及應計費用增加		49,970	109,013
其他		(330)	44
經營所得現金		198,131	117,519
已收利息		6,354	6,147
已付所得稅		(51,407)	(37,320)
經營活動所得現金流量淨額		153,078	86,346

中期簡明綜合現金流量表
截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(14,627)	(8,987)
按公平值計入損益的金融資產到期所得款項		106,988	–
收購附屬公司	14	(204,486)	–
投資活動所用其他現金流量		(4,629)	(3,080)
投資活動所用現金流量淨額		(116,754)	(12,067)
融資活動所得現金流量			
已付股息		–	(18,549)
非控股股東的出資		1,470	–
融資活動所用其他現金流量		(4,248)	(2,044)
融資活動所用現金流量淨額		(2,778)	(20,593)
現金及現金等價物增加淨額			
期初現金及現金等價物		1,252,038	1,018,958
外匯匯率變動影響淨額		4	2,860
期末現金及現金等價物		1,285,588	1,075,504
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		1,285,588	1,075,504

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024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、非業主(定義見本公司日期為2022年2月25日的招股章程)增值服務及社區增值服務。

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2024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2023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2023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2023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2023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提述核數師在不保留其報告的情況下以強調方式提請注意的任何事項, 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2023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16號(修訂本)	售後回租之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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16號(修訂本)訂明賣方－承租人在計量售後回租交易產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不會確認任何與其保留的使用權有關的收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無涉及不取決於指數或費率的可變租賃付款的售後回租交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算的權利及遞延權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期結算權利的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排所產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債的流動或非流動分類。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其流動或非流動負債的分類於首次應用該等修訂本後維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。於實體應用該等修訂本的首個年度報告期間，毋須就任何中期報告期間披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024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	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
客戶合約收入	1,481,121	1,347,053
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	10,250	6,289
總計	1,491,371	1,353,342

客戶合約收入

分類收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	1,008,952	749,840
非業主增值服務	177,056	223,571
社區增值服務	295,113	373,642
客戶合約收入總額	1,481,121	1,347,053
確認收入的時間		
隨時間確認的客戶合約收入	1,369,188	1,072,193
於某個時間點確認的客戶合約收入	111,933	274,860
總計	1,481,121	1,347,053

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	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	6,354	6,147
投資物業公平值收益	—	2,009
增值稅的稅務優惠	—	2,919
政府補助	2,214	1,956
其他	313	153
總計	8,881	13,184

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	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
已提供服務成本	1,091,472	893,264
出售貨物成本	33,452	102,723
物業、廠房及設備折舊	16,892	7,383
使用權資產折舊	6,102	4,948
無形資產攤銷	7,960	6,466
投資物業公平值虧損／(收益)	9,386	(2,009)
物業、廠房及設備處置損失淨額	145	31
金融資產減值：		
— 貿易應收款項	18,427	9,909
— 其他應收款項	923	225
匯兌差額淨額	2,847	865
租金開支		
— 短期租賃及低價值租賃	5,093	5,963

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024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2023年6月30日止六個月：無）。

除一間（2023年：一間）中國附屬公司於中國內地若干西部城市營運並享有15%的所得稅優惠稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%（2023年：25%）的稅率計算（如適用），且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
即期	63,470	52,859
遞延	(9,355)	(3,778)
期內稅項開支總額	54,115	49,081

8. 股息

於2024年8月26日，董事會宣派中期股息每股普通股8.4港仙（截至2023年6月30日止六個月：無），合共約人民幣69,319,000元（截至2023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2024年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數904,189,000股（2023年：904,189,000股）計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023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	173,436	145,829

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

截至2024年及2023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2024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12,944,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣7,954,000元)，不包括中期簡明綜合財務資料附註14所披露的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1,064,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣142,000元)的物業、廠房及設備項目。

11. 貿易應收款項

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
關聯方(附註16)	299,097	361,427
第三方	993,888	566,852
貿易應收款項	1,292,985	928,279
減：貿易應收款項減值撥備	(46,402)	(27,975)
賬面淨值	1,246,583	900,304

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024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：

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
1年內	1,046,624	750,662
1-2年	162,318	116,503
2-3年	31,011	28,343
3年以上	6,630	4,796
總計	1,246,583	900,304

12. 貿易應付款項

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023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)	8,236	5,578
— 第三方	700,015	597,272
總計	708,251	602,850

12. 貿易應付款項 (續)

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：

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
1年內	697,788	581,682
1-2年	8,660	17,913
2-3年	1,190	1,877
3年以上	613	1,378
總計	708,251	602,850

13. 股本

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
已發行及繳足：		
904,189,000股(2023年12月31日：904,189,000股)普通股	839,529	839,529

截至2024年6月30日止六個月及截至2023年12月31日止年度，本公司股本並無變動。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024年6月30日止六個月

14. 業務合併

於2024年1月18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，金茂物管同意購買北京市潤物嘉業企業管理有限公司(「潤物嘉業」，連同其附屬公司統稱「潤物嘉業集團」)100%股權，現金代價為人民幣323,800,000元。截至2024年6月30日止六個月，現金代價人民幣250,020,000元已結清，餘下代價將於若干條件達成後支付。收購事項為本集團擴大其住宅相關物業管理服務策略的一部分。該交易已於2024年2月完成。潤物嘉業主要通過潤物嘉業的一家非全資附屬公司北京市聖瑞物業服務有限公司(「北京聖瑞」，連同其附屬公司統稱「聖瑞集團」)開展業務。

潤物嘉業集團服務於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	36,824
其他無形資產	12
投資物業	14,133
使用權資產	16,714
按公平值計入損益的金融資產	106,769
現金及銀行結餘	45,534
貿易應收款項	72,062
預付款項、其他應收款項及其他資產	19,184
預付稅項	3,004
遞延稅項資產	6,909
租賃負債	(16,714)
應付貿易款項	(11,929)
合約負債	(79,173)
應計費用及其他應付款項	(97,479)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	115,850
非控股權益	(22,802)
收購產生之商譽	230,752
購買代價	323,800

附註：購入的可識別資產淨值、遞延稅項負債及商譽的公平值為暫定值，最終金額取決於合資格獨立估值師之最終估值結果。

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
已付現金代價	(250,020)
已收購現金及銀行結餘	45,534
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(204,486)
計入經營活動現金流量的收購交易成本	(226)
現金流出淨額總額	(204,712)

於報告期初及期末，本集團商譽賬面值的對賬列示如下：

	人民幣千元
賬面總值及賬面淨值	
於2024年1月1日	249,122
收購附屬公司	230,752
於2024年6月30日	479,874

截至2024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分別為人民幣72,062,000元及人民幣9,128,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣88,768,000元及人民幣10,412,000元，其中貿易應收款項人民幣16,706,000元及其他應收款項人民幣1,284,000元預期無法收回。

就此收購產生的交易成本並不重大，已支銷並計入行政開支。

上述已確認商譽人民幣230,752,000元包括收購方與被收購方之間的整體勞動力及協同效應，由於不符合香港會計準則第38號無形資產項下的無形資產確認條件，故未單獨確認。預期概無已確認的商譽可作所得稅扣減。

自收購以來，潤物嘉業集團於截至2024年6月30日止六個月為本集團貢獻收入人民幣102,878,000元及綜合利潤人民幣21,222,000元。

倘合併於期初進行，則本集團於截至2024年6月30日止六個月的收入及利潤應分別為人民幣1,515,113,000元及人民幣180,673,000元。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024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，亦無任何重大或然負債。

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、資訊科技開支及利息收入。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
物業管理服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	79,663	55,692
中國金茂的合營企業	12,054	3,015
中國金茂的聯營公司	5,394	2,740
中化控股的其他附屬公司**	26,224	23,748
中化控股的其他合營企業#	2,126	2,289
中化控股的其他聯營公司#	–	47
	125,461	87,531
非業主增值服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	90,696	101,863
中國金茂的合營企業	24,722	41,619
中國金茂的聯營公司	14,628	28,362
中化控股的其他附屬公司**	2	2
中化控股的其他合營企業#	11	14
	130,059	171,860
社區增值服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	53,202	103,190
中國金茂的合營企業	12,335	9,938
中國金茂的聯營公司	9,075	13,097
中化控股的其他附屬公司**	6,071	4,075
中化控股的其他合營企業#	24	22
	80,707	130,322

16. 關聯方交易(續)

(1) 關聯方交易(續)

- (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、資訊科技開支及利息收入。(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
租賃開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		4,977	1,965
中化控股的其他附屬公司**		2,023	–
		7,000	1,965
資訊科技開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		4,450	4,450
以權益結算的購股權開支：			
中國金茂	(i)	–	81
利息收入：			
中化財務	(ii)	743	221

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024年6月30日止六個月

16. 關聯方交易(續)

(1) 關聯方交易(續)

- (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、資訊科技開支及利息收入。(續)

附註：

- * 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的聯屬實體。
 - ** 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) 於過往年度，本集團若干管理人員、謝煒先生(前任首席執行官，自2024年4月1日起辭任)及周立燁女士(前任首席財務官，自2024年4月22日起辭任)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。
- (ii) 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1.35%(截至2023年6月30日止六個月：0.55%至1.90%)釐定。
- (iii) 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2024年及2023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

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023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**	11,777	4,083
中化控股的合營企業#	32	32
中國金茂及其其他附屬公司*	142,183	186,786
中國金茂的合營企業	97,282	116,987
中國金茂的聯營公司	47,823	53,539
	299,097	361,427
預付款項及其他應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	7,930	5,532
中化控股的合營企業#	274	148
中國金茂的其他附屬公司*	411,076	420,608
中國金茂的合營企業	64,538	66,492
中國金茂的聯營公司	73,954	71,923
	557,772	564,703
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**	104	1,589
中國金茂的其他附屬公司*	6,449	3,784
中國金茂的合營企業	174	174
中國金茂的聯營公司	1,509	31
	8,236	5,578
其他應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	13,214	13,011
中化控股的合營企業#	625	623
中化控股的聯營公司#	122	122
中國金茂及其其他附屬公司*	139,452	129,422
中國金茂的合營企業	38,894	36,677
中國金茂的聯營公司	2,137	3,863
	194,444	183,718

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024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)

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023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		
中化控股的其他附屬公司**	18,486	-
中國金茂的其他附屬公司*	30,244	31,742
	48,730	31,742
合約負債		
中化控股的其他附屬公司**	4,516	2,236
中化控股的合營企業#	60	60
中國金茂的其他附屬公司*	9,825	22,281
中國金茂的合營企業	13,827	4,922
中國金茂的聯營公司	5,803	6,063
	34,031	35,562

附註：

- * 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的聯屬實體。
- ** 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。

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。

16. 關聯方交易(續)

(3) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,906	3,766
退休金計劃供款	252	278
績效相關花紅	265	7,347
以權益結算的購股權開支	—	75
支付予主要管理人員的薪酬總額	3,423	11,466

(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。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2024年6月30日止六個月

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：

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023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	1,246,583	900,304
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	716,079	721,128
受限制現金	5,526	2,017
現金及現金等價物	1,285,588	1,252,038
總計	3,253,776	2,875,487
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	708,251	602,850
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	817,175	628,980
租賃負債	170,318	135,644
應付股息	140,290	—
總計	1,836,034	1,367,474

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。

公平值層級

於2024年6月30日及2023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2024年8月26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