

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，並明確表示概不就因本公告的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。

C&D Property Management Group Co., Ltd **建發物業管理集團有限公司**

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

截至二零二三年六月三十日止六個月 中期業績公告

摘要

1. 本集團本期收入約為人民幣1,373.0百萬元，較上年同期約人民幣997.0百萬元增長約37.7%。
2. 本集團本期毛利約為人民幣351.7百萬元，較上年同期約人民幣255.6百萬元增加約37.6%。本期毛利率約為25.6%，與上年同期毛利率約為25.6%持平。
3. 本集團本期的溢利約為人民幣175.9百萬元，較上年同期約人民幣133.3百萬元增長約31.9%。與此同時，本期的本公司股權持有人應佔溢利約為人民幣171.9百萬元，較上年同期約人民幣130.4百萬元增長約31.8%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積於二零二三年六月三十日約為94.0百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約90.6百萬平方米增長約3.8%。
5. 本集團本期來自經營活動之現金流入淨額約為人民幣(56.9)百萬元，較上年同期約人民幣(312.5)百萬元增加約人民幣255.6百萬元。
6. 董事會已決議不就本期宣派中期股息。

截至二零二三年六月三十日止六個月中期業績

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同上年同期的比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	1,372,997	997,018
銷售成本		<u>(1,021,258)</u>	<u>(741,369)</u>
毛利		351,739	255,649
其他收入		6,211	5,973
銷售及營銷開支		(2,440)	(306)
行政及其他經營開支		(153,835)	(112,795)
貿易及其他應收款項預期信貸 虧損撥備淨額		(5,259)	(3,638)
融資收入淨額		39,614	34,300
分佔聯營公司業績		<u>(677)</u>	<u>(3)</u>
除所得稅前溢利		235,353	179,180
所得稅開支	8	<u>(59,490)</u>	<u>(45,845)</u>
期內溢利		<u>175,863</u>	<u>133,335</u>
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目： 換算海外業務財務報表時產生的 匯兌差額		<u>34,175</u>	<u>20,941</u>
期內全面收益總額		<u>210,038</u>	<u>154,276</u>

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利：		
— 本公司權益持有人	171,907	130,420
— 非控股權益	<u>3,956</u>	<u>2,915</u>
	<u>175,863</u>	<u>133,335</u>
以下人士應佔溢利及全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	206,082	151,361
— 非控股權益	<u>3,956</u>	<u>2,915</u>
	<u>210,038</u>	<u>154,276</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)		
基本	9(a) 0.13	0.10
攤薄	9(b) <u>0.13</u>	<u>0.10</u>

附註

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

		於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,905	35,572
使用權資產		29,469	21,527
於聯營公司的權益		659	1,337
商譽		59,634	59,634
無形資產		14,578	16,564
遞延稅項資產		17,311	15,023
		<u>157,556</u>	<u>149,657</u>
流動資產			
存貨		212,435	39,602
貿易及其他應收款項	5	637,344	358,102
應收關聯方款項	7(a)	31,746	23,164
受限制銀行存款		19,813	32,929
現金及現金等價物		2,651,826	2,703,119
		<u>3,553,164</u>	<u>3,156,916</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	1,040,957	941,180
合同負債	4(a)	1,092,349	990,085
應付關聯方款項	7(b)	7,963	126
應付所得稅		73,043	68,963
計息借款		1,500	1,500
租賃負債		7,191	3,607
		<u>2,223,003</u>	<u>2,005,461</u>
流動資產淨值		<u>1,330,161</u>	<u>1,151,455</u>
總資產減流動負債		<u>1,487,717</u>	<u>1,301,112</u>

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息借款	8,500	8,500
租賃負債	17,296	11,972
遞延稅項負債	7,452	7,937
	<u>33,248</u>	<u>28,409</u>
資產淨值	<u>1,454,469</u>	<u>1,272,703</u>
資本及儲備		
股本	11,348	11,286
儲備	1,413,467	1,234,471
	<u>1,424,815</u>	<u>1,245,757</u>
本公司權益持有人應佔權益	1,424,815	1,245,757
非控股權益	29,654	26,946
	<u>1,454,469</u>	<u>1,272,703</u>
權益總額	<u>1,454,469</u>	<u>1,272,703</u>

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 一般資料

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)於二零一六年五月四日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, BVI, 其香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室。

本公司為投資控股公司，自其註冊成立以來並無經營任何業務。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。

於二零二零年十二月三十一日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司的直接控股公司為建發國際投資集團有限公司(「建發國際」，於開曼群島註冊成立的有限公司)；益能國際有限公司(「益能」，於英屬處女群島註冊成立的有限公司)及建發房地產集團有限公司(「建發房產」，於中國註冊成立的有限公司)為本公司的間接控股公司，而本公司董事視廈門建發集團有限公司(「廈門建發」，於中國註冊成立的有限責任國有企業)為本公司的最終控股公司及控制方(「控制方」)。

2. 編製基準

中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

中期財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(i) 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

編製中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟以下採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零二三年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒布但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	披露會計政策
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對所編製及呈列的本期間或過往期間之業績及財務狀況有重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間 出售或提供資產 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 尚未釐定生效日期

本集團正評估於本期首次應用該等修訂之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益及分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者認為本集團執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、增值服務及商業物業運營管理服務。管理層審視業務(作為一個經營分部)的經營業績以作出資源分配決定。因此，本公司主要經營決策者認為本集團僅有一個受監察以作出戰略決定的分部。

收益主要包括來自物業管理服務、增值服務及商業物業運營管理服務的所得款項。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	653,946	475,113
增值服務		
— 社區增值及協同服務	217,723	84,482
— 非業主增值服務	331,005	338,641
商業物業運營管理服務	31,880	—
	<u>1,234,554</u>	<u>898,236</u>
來自客戶及於一個時間點確認的收益		
增值服務		
— 社區增值及協同服務	138,443	98,782
	<u>1,372,997</u>	<u>997,018</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二三年六月三十日止六個月，來自受廈門建發及其聯營公司控制的實體的收益佔本集團收益36.6%(上年同期：33.2%)。除了受廈門建發及廈門建發聯營公司控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

地區資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團全部收益來自中國。於二零二三年及二零二二年六月三十日，絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產及按公平值計入損益的金融資產除外)位於中國。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收益相關的合同負債：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	416,648	262,506
社區增值及協同服務	671,625	722,625
非業主增值服務	3,751	4,713
商業物業運營管理服務	325	241
	<u>1,092,349</u>	<u>990,085</u>

本集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於本集團業務的增長，有關負債有所增加。

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二三年六月三十日止六個月確認由合同負債轉入的相關收益：

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
計入期初合同負債的已確認收益		
物業管理服務	225,963	165,920
社區增值及協同服務	76,141	11,295
非業主增值服務	4,337	—
商業物業運營管理服務	241	—
	<u>306,682</u>	<u>177,215</u>

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。就非業主增值服務而言，本集團預期分配予未履行履約義務的大部分合同金額將於下一報告期間確認為提供服務的收入。

就社區增值及協同服務而言，截至二零二三年六月三十日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
一年內	783,097	159,858
超過一年	<u>31,815</u>	<u>700,220</u>
	<u>814,912</u>	<u>860,078</u>

5. 貿易及其他應收款項

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 第三方	291,299	169,563
— 關聯方	215,183	81,561
	<u>506,482</u>	<u>251,124</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備	(12,615)	(10,301)
	<u>(a) 493,867</u>	<u>240,823</u>
其他應收款項		
按金	26,378	17,787
預付款項	33,881	34,587
其他應收款項	26,221	29,113
代業主支付的款項	52,667	30,643
應收增值稅	10,983	8,857
	<u>150,130</u>	<u>120,987</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備	(6,653)	(3,708)
	<u>(b) 143,477</u>	<u>117,279</u>
	<u><u>637,344</u></u>	<u><u>358,102</u></u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務及增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主應於接收服務時支付到期的物業管理服務收入。

來自除智慧社區服務外的增值服務的收入乃根據有關服務協議的條款收取，並於發出發票時到期付款。智慧社區服務收入乃根據有關服務協議的條款收取，本集團一般給予其客戶信貸期介乎5天至60天。

本集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	388,797	185,661
181至365天	85,141	34,226
1至2年	12,810	16,597
2至3年	4,568	3,301
3至4年	2,175	755
4至5年	376	283
	<u>493,867</u>	<u>240,823</u>

(b) 其他應收款項

有關結餘主要指就物業的水電費及維護成本代業主支付的款項。

6. 貿易及其他應付款項

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 第三方	189,637	152,897
— 關聯方	4,326	938
	<u>193,963</u>	<u>153,835</u>
	(a)	
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	92,998	95,227
應付股息	34,902	—
代業主收取的款項	183,358	133,264
已收按金	188,529	156,144
應付增值稅	84,459	94,846
其他應付稅項	2,121	3,380
員工成本及福利預提費用	184,747	235,177
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	75,880	69,307
	<u>846,994</u>	<u>787,345</u>
	<u>1,040,957</u>	<u>941,180</u>

(a) 貿易應付款項

貿易應付款項的信貸期按不同供應商的條款而有所不同。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	137,870	88,057
31至60天	15,644	12,380
61至90天	16,333	6,608
90天以上	24,116	46,790
	<u>193,963</u>	<u>153,835</u>

7. 應收／(應付)關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
受廈門建發控制的公司	<u>31,746</u>	<u>23,164</u>
	<u>31,746</u>	<u>23,164</u>

(b) 應付關聯方款項

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
受廈門建發控制的公司	<u>7,963</u>	<u>126</u>
	<u>7,963</u>	<u>126</u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方款項(除預付尾盤包銷款項)屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	62,264	47,403
遞延稅項	(2,774)	(1,558)
所得稅開支總額	<u>59,490</u>	<u>45,845</u>

附註：

(a) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關規則及規例，本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(b) 香港利得稅

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利按適用稅率計算。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團的若干中國實體符合小型微利企業資格，故自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日，享有20%優惠稅率。年度應納稅所得額不超過人民幣1,000,000元，減按12.5%的折扣計算，並按20%繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣1,000,000元但低於人民幣3,000,000元，減按25%的折扣計算，並按20%繳納企業所得稅。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月已發行普通股加權平均數計算。每股盈利乃使用本期內已發行普通股加權平均數1,309,162,211(二零二二年六月三十日：1,336,261,106)股計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	<u>171,907</u>	<u>130,420</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,309,162</u>	1,336,261
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.13</u>	<u>0.10</u>

(b) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具潛在攤薄影響。每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換(合共組成計算每股攤薄盈利的分母)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	<u>171,907</u>	<u>130,420</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,309,162</u>	1,336,261
就限制性股份的調整(千股)	<u>33,950</u>	—
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,343,112</u>	1,336,261
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.13</u>	<u>0.10</u>

10. 股息

董事會已決議不就本期派付中期股息(上年同期：無)。

11. 報告期後事項

除本公告其他部分所披露外，於二零二三年六月三十日後並無重大事項發生。

管理層討論與分析

一、市場回顧

二零二三年上半年，隨著疫情防控平穩過渡，穩增長政策持續發力，經濟整體呈現復蘇態勢。然而在後疫情時代下，物業管理行業依然挑戰不斷：一方面，房地產開發及一手住宅供應放緩，存量住宅及非住宅業態成為行業的兵家必爭之地，外拓競爭更加激烈；另一方面，在經歷過去幾年的併購高峰之後，行業回歸理性，經營邏輯也發生了變革：由「追求面積規模」，轉變為「追求有質量的增長」。大部分物業管理公司開始回歸服務本源，通過積極聆聽客戶述求，築牢服務品質，以最終實現品牌口碑的提升；並通過聚焦核心業務，加強科技投入，強調精細化運營，將自身打造成效率驅動型的物業管理公司。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二三年四月，我們榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」稱號，且排名第25位，較二零二二年提升5位。我們亦於二零二三年五月榮獲克而瑞物管頒佈的「中國物業管理上市公司領先企業發展潛力第2位」稱號。我們秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」的服務理念，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商，並致力於成為「國內一流的城市空間運營服務商」。

截至二零二三年六月三十日，(i)我們的物業管理組合範圍遍佈中國16個省、直轄市及自治區的61個城市，較二零二二年十二月三十一日所覆蓋的60個城市增加1個城市；(ii)我們的合同建築面積約為94.0百萬平方米，其中在管建築面積達約50.6百萬平方米；及(iii)我們向逾300,000戶家庭提供服務。

我們有四條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)商業物業運營管理服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

(二) 物業管理服務

於本期內，本集團的物業管理服務收入約人民幣653.9百萬元，較上年同期約人民幣475.1百萬元增加約37.6%。物業管理服務收入的增長，主要是由於在管總建築面積的快速增長。

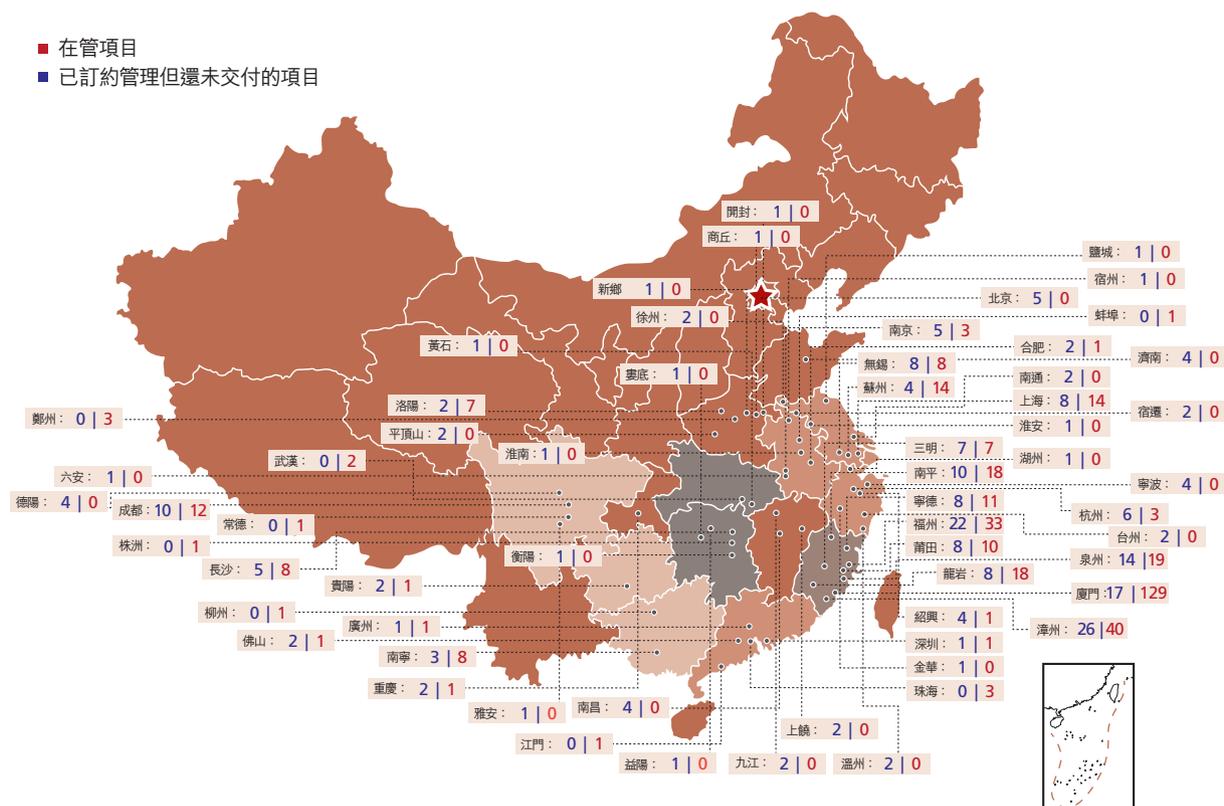
建築面積及項目數目

截至二零二三年六月三十日，我們的合約建築面積約為94.0百萬平方米，合約項目數量619個，分別較二零二二年十二月三十一日增長約3.8%及6.0%（截至二零二二年十二月三十一日：約90.6百萬平方米及項目數量584個）；截至二零二三年六月三十日，在管建築面積達約50.6百萬平方米，在管項目數量382個，分別較二零二二年十二月三十一日增長約9.5%及8.2%（截至二零二二年十二月三十一日：約46.2百萬平方米及項目數量353個）。

地理覆蓋範圍

截至二零二三年六月三十日，我們的619個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的61個城市，在管項目382個，覆蓋33個城市，服務逾300,000戶家庭。

下列地圖列示我們於二零二三年六月三十日分別按(i)合同建築面積；及(ii)在管建築面積劃分的在管物業地理覆蓋範圍：



下表載列截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積明細：

	於二零二三年		於二零二二年	
	六月三十日		十二月三十一日	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
海西集群(附註1)	54,263	31,645	52,379	28,898
華東集群(附註2)	20,110	9,487	18,891	8,208
東南集群(附註3)	19,637	9,476	19,288	9,098
	<u>94,010</u>	<u>50,608</u>	<u>90,558</u>	<u>46,204</u>

附註：

- 截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，我們在海西集群的城市包括龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、佛山、廣州、江門、深圳、珠海、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、婁底、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽、雅安及重慶。
- 截至二零二三年六月三十日，我們在華東集群的城市包括開封、蚌埠、合肥、淮南、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、商丘、新鄉、鄭州、黃石、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、徐州、鹽城、濟南及上海；截至二零二二年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、淮南、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、商丘、新鄉、鄭州、黃石、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、徐州、鹽城、濟南及上海。
- 截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，我們在東南集群的城市包括福州、寧德、南平、三明、杭州、湖州、金華、寧波、紹興、台州及溫州。

項目來源

截至二零二三年六月三十日，我們就物業管理服務與廈門建發及其附屬公司、聯營公司及合營公司(不包括本集團)(「廈門建發集團」)簽訂的合約建築面積約為56.7百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約54.8百萬平方米增長約3.6%。

在與廈門建發集團保持緊密的業務關係的同時，我們也積極透過擴大獨立第三方項目規模進一步擴大我們的物業管理服務業務規模及市場份額。截至二零二三年六月三十日，我們就物業管理服務與獨立第三方簽訂的合約建築面積約為37.3百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約35.8百萬平方米增長約4.2%。

下表載列截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月按廈門建發集團或獨立第三方劃分的已開發物業項目產生自物業管理服務的收入明細：

	於六月三十日或截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
廈門建發集團	30,758	388,176	59.4	21,802	267,945	56.4
獨立第三方	19,850	265,770	40.6	15,457	207,168	43.6
總計	<u>50,608</u>	<u>653,946</u>	<u>100.0</u>	<u>37,259</u>	<u>475,113</u>	<u>100.0</u>

在管物業類型

我們在專注於向中國的住宅社區提供物業管理服務的同時，亦積極開拓高質量的非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院及學校等，努力使我們的物業管理組合多樣化。截至二零二三年六月三十日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為6.3百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約5.5百萬平方米增長約13.4%。

下表載列截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月按物業類型劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於六月三十日或截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
住宅	46,350	519,746	79.5	33,807	352,609	74.2
非住宅	4,258	134,200	20.5	3,452	122,504	25.8
總計	<u>50,608</u>	<u>653,946</u>	<u>100.0</u>	<u>37,259</u>	<u>475,113</u>	<u>100.0</u>

收益模式

我們一般基於以下因素來決定物業管理服務的收益模式，包括但不限於：(i)管理物業的類型、規模及位置；(ii)提供服務的性質及範圍；(iii)預期人手及材料投入；及(iv)與我們客戶進行的公平磋商。於本期內，我們主要按包乾制收取物業管理費，有少量物業管理服務項目按酬金制收費。

下表載列截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於六月三十日或截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
包乾制	49,933	640,567	98.0	36,627	461,814	97.2
酬金制	675	13,379	2.0	632	13,299	2.8
總計	<u>50,608</u>	<u>653,946</u>	<u>100.0</u>	<u>37,259</u>	<u>475,113</u>	<u>100.0</u>

(三) 社區增值及協同服務

於本期內，我們主要自行或透過第三方分包商或服務商提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務，維修及保養服務及零售業務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝以及房屋硬裝業務等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易的服務以及為物業開發商的未售物業提供尾盤銷售服務；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)養老及健康增值服務，主要包括建發溢佰養老中心營運，以提供社區護老服務及機構護老服務；以及(vi)智能社區服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運。

於本期內，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣356.2百萬元，較上年同期約人民幣183.3百萬元增長約94.3%。該增加主要由於管理面積的增加致使客戶群不斷擴大以及不斷提供多元化服務，例如，家居美化服務方面，通過在重點城市打造樣板間，吸引客戶關注，獲得客戶認可，提升成交率；對於零售業務，通過不斷豐富產品種類，並結合多樣化的營銷渠道，滿足住戶各方面需求，提升產品銷量。同時，本集團通過對各個社區設置「家政服務推薦官」，有效推廣到家服務並維系客戶關係，提升成單率和復購率。智能社區服務方面，本集團不斷精進技術實力，推進存量智能化項目進度。

下表載列分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月提供不同類型社區增值及協同服務的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
家居生活服務	96,019	27.0	62,413	34.0
智能社區服務	79,408	22.3	37,778	20.6
房地產經紀及 資產管理服務	42,424	11.9	31,503	17.2
公共區域增值 服務	33,072	9.3	23,944	13.1
養老及健康增 值服務	20,160	5.7	16,793	9.2
家居美化服務	85,083	23.8	10,833	5.9
總計	<u>356,166</u>	<u>100.0</u>	<u>183,264</u>	<u>100.0</u>

(四) 非業主增值服務

於本期內，我們主要(i)從物業管理及營運及業主要求方面，於物業開發及建造階段向地產開發商及其他非業主提供如項目設計及建築物料等諮詢服務；及(ii)於銷售中心向地產開發商及其他非業主提供接待、秩序維護及清潔服務。

於本期內，本集團的非業主增值服務收入約為人民幣331.0百萬元，較上年同期約人民幣338.6百萬元減少約2.3%。該減少主要由於合作地產開發商出於成本節約考量，所需銷售中心有所減少。

下表載列分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月非業主增值服務的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
諮詢服務	2,912	0.9	2,412	0.7
接待、秩序維護 及清潔服務	328,093	99.1	336,229	99.3
總計	<u>331,005</u>	<u>100.0</u>	<u>338,641</u>	<u>100.0</u>

(五) 商業物業運營管理服務

為推動優勢互補，使本集團成為一家「物業管理+商業運營」的輕資產服務商，拓寬並豐富業務基礎，我們自二零二二年九月起提供商業物業運營管理服務。我們向寫字樓、購物中心等各類商業物業的業主提供商業物業運營管理服務。我們提供以下商業物業運營管理服務：(i)向開業前階段的商業物業提供例如定位、規劃及設計顧問服務等；及(ii)向已建成的商業物業提供例如租戶及租賃管理、運營管理以及規劃及營銷服務。

於本期內，我們的商業物業運營管理服務收入約為人民幣31.9百萬元。截至二零二三年六月三十日，我們向21個商業項目提供服務，而本集團在管商業物業的面積為1.01百萬平方米。

三、財務回顧

收入

於本期內，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,373.0百萬元，較上年同期約人民幣997.0百萬元增加約37.7%。

下表載列截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	653,946	47.7	475,113	47.6
社區增值及協同服務	356,166	25.9	183,264	18.4
非業主增值服務	331,005	24.1	338,641	34.0
商業物業運營管理 服務	31,880	2.3	—	—
總計	<u>1,372,997</u>	<u>100.0</u>	<u>997,018</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收益來源。於本期內，物業管理服務收入達約人民幣653.9百萬元，佔本集團總收益約47.7%。來自物業管理服務的收入較上年同期約人民幣475.1百萬元增加約37.6%，此增長主要得益自在管總建築面積快速增長。於本期內，我們的管理總建築面積由二零二二年十二月三十一日約46.2百萬平方米增至二零二三年六月三十日約50.6百萬平方米。此乃由於我們與合作地產開發商的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎。

來自社區增值及協同服務的收入由上年同期約人民幣183.3百萬元增加約94.3%至本期內約人民幣356.2百萬元，主要是由於管理面積的增加致使客戶群體不斷擴大以及不斷提供多樣化服務。

來自非業主增值服務的收入由上年同期約人民幣338.6百萬元減少約2.3%至本期內約人民幣331.0百萬元，主要由於合作地產開發商出於成本節約考量，所需銷售中心有所減少。

為拓寬並豐富業務基礎，我們自二零二二年九月起提供商業物業運營管理服務。於本期內，來自商業物業運營管理服務的收入約為人民幣31.9百萬元(上年同期：人民幣零元)。

銷售成本

銷售成本由上年同期約人民幣741.4百萬元增加約37.8%至本期內約人民幣1,021.3百萬元，主要由於業務規模擴大。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由上年同期約人民幣255.6百萬元增加約37.6%至本期內約人民幣351.7百萬元，毛利率約為25.6%，與上年同期約25.6%持平。

其他收入

其他收入由上年同期約人民幣6.0百萬元增加約4.0%至本期內約人民幣6.2百萬元。

銷售及營銷開支

於本期內，本集團的銷售及營銷開支約人民幣2.4百萬元，較上年同期約人民幣0.3百萬元增加約2.1百萬元，主要由於策劃推廣費用有所增加。

行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支主要包括員工成本(包括二零二一年限制性股份激勵計劃成本)，差旅及招待費用、諮詢費用、通訊及水電費用、折舊、辦公開支及其他開支(主要包括銀行手續費、資產處置損益及保險費用)。

於本期內，本集團的行政及其他經營開支總額約為人民幣153.8百萬元，較上年同期約人民幣112.8百萬元增加約36.4%，主要由於我們業務量的增長及新增商業物業運營管理服務，致使我們行政人員的人數及平均工資均有所增長，以及隨著業務規模擴大及新增商業物業運營管理服務所導致的辦公費用、差旅及招待費、諮詢費用的增加。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額

本集團的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額由上年同期約人民幣3.6百萬元增加至本期內約人民幣5.3百萬元，增加約1.7百萬元，主要由於貿易應收款項的增加。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額主要包括銀行存款利息收入、應收關聯方款項利息收入以及與本集團就辦公室的租賃物業所產生租賃負債有關的租賃負債利息。於本期內，本集團的融資收入淨額約為人民幣39.6百萬元，較上年同期約人民幣34.3百萬元增加約15.5%，主要由於銀行存款利息收入增加。

除所得稅前溢利

綜合上述因素影響，於本期內除所得稅前溢利約為人民幣235.4百萬元，較上年同期約人民幣179.2百萬元增加約31.3%。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣45.8百萬元增長至本期內約人民幣59.5百萬元，增長了約29.8%。該增加主要是由於業務增加導致本集團除所得稅前溢利增加所致。

本公司權益持有人應佔期內溢利

本公司權益持有人應佔期內溢利約為人民幣171.9百萬元，較上年同期約人民幣130.4百萬元增加約31.8%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、辦公設備及其他固定資產。於二零二三年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣35.9百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣35.6百萬元增加約0.9%，主要由於業務規模增長，對辦公設備需求有所增長。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款主要來自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務的貿易應收款項及我們代業主及住戶支付水電暖及維護成本的其他應收款項。於二零二三年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣637.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣358.1百萬元增加約78.0%，主要由於我們的管理規模擴大及部分非業主增值服務收入尚未達約定結算期所致。

現金及現金等價物

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,651.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣2,703.1百萬元減少約1.9%，主要由於以往年度家居美化服務預收的房屋硬裝業務款項於本期內開展業務，支付相關業務成本所致。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要包括應付股息、貿易應付款項、代業主收取的款項、收取的保證金及應計的員工成本及福利等。於二零二三年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣1,041.0百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣941.2百萬元增加約10.6%，主要由於物業管理規模擴大及本公司於二零二三年三月三十日宣佈派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務預付款項。於二零二三年六月三十日，我們的合同負債約為人民幣1,092.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣990.1百萬元增加約10.3%，主要由於本期在管項目增加所致。

流動資金及財務資源

本集團通過經營產生的現金持續滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。於本期內本集團經營活動現金淨流入約人民幣(56.9)百萬元，較上年同期約人民幣(312.5)百萬元增加約人民幣255.6百萬元，主要由於物業管理規模和業務內容的增加導致資金回報增加。

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,330.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日的流動資產淨額約人民幣1,151.5百萬元增加了約人民幣178.7百萬元，主要由於業務規模增加，應收賬款同步增加導致。於二零二三年六月三十日，本集團的流動比率約為1.6倍(流動資產總額除以流動負債總額)(二零二二年十二月三十一日：約1.6倍)。

於二零二三年六月三十日，本集團的資產負債率(流動負債及非流動負債之和除以流動資產及非流動資產之和)為60.8%(於二零二二年十二月三十一日：約61.5%)。

於二零二三年六月三十日，本集團借款為人民幣10.0百萬元(於二零二二年十二月三十一日：10.0百萬元)。除本文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本集團並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款(於二零二二年十二月三十一日：無)。

主要風險和不確定因素

政府政策風險

本公司的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規或政策的影響，中國政府可能出合法規或政策限制或減少物業開發活動，影響本集團提供服務的物業交付時間表及佔用率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將繼續豐富業務結構以確保穩定的物業管理收益，從而將影響降到最低。

未來收購或擴張風險

在合適的機會出現時，本公司亦會擇機投資或收購國內其他物業管理公司。然而，本公司無法保證將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於：潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使有辦法發現合適的機會，本公司仍可能無法及時按照有利或我們能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法發現適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。基於上述原因，本公司將謹慎選擇收購目標。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

由於本期內本集團並無重大計息資產及負債，因此本集團不會直接承受與市場利率變動相關之重大風險。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險(若干以港元計值的銀行結餘除外)。於本期內，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

期後事項

截至本公告日期，本集團於本期後並無重大後續事件。

僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。本集團已採納限制性股份激勵計劃以鼓勵本公司管理層及核心僱員。

同一薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

於二零二三年六月三十日，本集團聘有13,558名員工(於二零二二年十二月三十一日：13,897名員工)。

四、展望及前景

二零二三年下半年公司將持續秉承「開拓服務新價值，讓生活更美好」這一服務理念，不斷深化高質量發展方向。以「突破市場、提升品質、提效運營」為核心任務，通過加速提升物業管理市場份額，持續推進小區增值服務縱深發展，並通過精益化管理和數智化賦能，全面提升物業管理服務的質量和效率，致力於為客戶創造更優質的生活環境和價值。

1. 堅守品質根基，聚焦精細管理，全面提效運營

堅定追求長期主義驅動下高質量增長，通過精細化服務體系，繼續聚焦運營和服務質量的提升，夯實服務主業、強化服務意識，秉承「以客戶為中心」的服務理念，對客戶要求及時反饋、有效處理，全面提升服務質量及客戶滿意度。並通過信息化工具與培訓體系賦能，實現以質量促發展、以質量提效益。

2. 堅定深耕城市發展，加大項目濃密度，推動規模化發展

持續深耕優質區域和核心業態，夯實核心城市密度、做強細分賽道差異化優勢，推動規模發展再上台階、業務結構持續優化。在密度提升上，推行「立足廈門，走出福建，面向全國」策略，以住宅業態為核心，同時均衡發力中高端商寫辦公樓、產業園、醫院、學校等高質量多元化業態，大力拓展有質量、有結構、可持續的增量業務，並通過強化團隊建設、加強市場研判、打造標杆項目等方式提升應標能力水平，促進市場拓展有效落地轉化，推動規模化發展。

3. 聚焦研發，實現管理數字化，提升管理效率

持續推動科技賦能物業，借助數字化手段實現精細化管理與運營。專注於技術創新，並進一步升級智能信息技術系統，從而提高營運效益及提升客戶體驗。在管理效率上，關注業務流程的打通，通過有關系統升級和開發，將有助於更順暢地經營日常業務、減少人工成本，實現營運效益最大化，最終實現盈利能力的提升。

4. 延伸物業管理服務邊界，縱向構建垂直專業服務價值鏈

二零二三年下半年公司將加速成熟業務模式的複製和推廣。將繼續聚焦核心增值服務，以產品力、服務力、營銷力撬動客戶需求轉化，整合供給資源、緊密聯動主營業務。社區增值服務繼續以業主體驗為出發點，進一步完善服務體系，打磨專業化產品，建設自營供給能力，加速將業務的資源優勢向產品+服務優勢轉變。

重大變動

除本公告所披露者外，自本公司二零二二年年報日期以來，與業務發展、財務狀況及未來前景有關的事宜以及影響本集團的重大事件並無重大變動。

中期股息

董事會已決議不就本期宣派中期股息(上年同期：無)。

根據上市規則第13.51(B)(1)條須披露的董事資料變更

自本公司二零二二年年報之日起，董事資料變更如下：

李卓然先生已於二零二三年五月二十五日獲委任為聯泰控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：311)獨立非執行董事的職位。

按照現行各獨立非執行董事與本公司訂立的服務協議相關條款，而各獨立非執行董事每年收取的董事酬金由120,000港元調整為150,000港元，追溯至二零二三年一月一日起生效。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條須披露的董事資料並無其他變動。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券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」)。本公司已對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於本期內一直遵守標準守則所載的所需標準。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障本公司股東(「股東」)權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本期內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的所有適用原則及守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除根據限制性股份激勵計劃發行本公司7,050,000股股份外，於本期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會審閱業績

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統，內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師，以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，即李卓然先生(委員會主席)、李國泰先生及胡一威先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及本集團本期的未經審核綜合財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出詳盡披露。

中期報告

本公司本期的中期報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

本集團謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發物業管理集團有限公司
主席兼非執行董事
林偉國

香港，二零二三年八月二十五日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

非執行董事：

林偉國先生(主席)

許伊旋先生

獨立非執行董事：

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。