建發物業管理集團有限公司
C&D Property Management Group Co., Ltd
（於英屬處女群島註冊成立的有限公司）
股份代號：2156

2023
中期報告

國內一流的城市空間運營服務商
a first class urban service operator in the PRC

目 錄

頁次

2	公司資料
4	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
6	中期簡明綜合財務狀況表
8	中期簡明綜合權益變動表
10	中期簡明綜合現金流量表
11	中期簡明綜合財務報表附註
26	管理層討論與分析
41	其他資料

董事會

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

審核委員會

李卓然先生*(委員會主席)*
李國泰先生
胡一威先生

薪酬委員會

胡一威先生*(委員會主席)*
林偉國先生
李卓然先生
李國泰先生

提名委員會

林偉國先生*(委員會主席)*
李卓然先生
李國泰先生
胡一威先生

公司秘書

甘美霞女士*(FCG, HKFCG)*

授權代表

喬海俠女士
甘美霞女士*(FCG, HKFCG)*

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands (「BVI」)

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓3517室

總部及中華人民共和國(「中國」)主要營業地點

中國廈門
環島東路1699號
建發國際大廈
7樓703室

英屬處女群島主要股份過戶登記處

Tricor Services (BVI) Limited
2/F, Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
BVI

香港股份過戶登記分處
卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師
致同(香港)會計師事務所有限公司

關於香港法律的法律顧問
金杜律師事務所

主要往來銀行
中國銀行

公司網址
www.cndservice.com
(其內容不構成本報告的一部分)

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

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。

	附註	**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	3	**1,372,997**	997,018
銷售成本		**(1,021,258)**	(741,369)
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		**(677)**	(3)
除所得稅前溢利		**235,353**	179,180
所得稅開支	4	**(59,490)**	(45,845)
期內溢利		**175,863**	133,335
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兑差額		**34,175**	20,941
期內全面收益總額		**210,038**	154,276

	附註	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		**3,956**	2,915
		175,863	133,335
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		**3,956**	2,915
		210,038	154,276
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	6(a)	**0.13**	0.10
攤薄	6(b)	**0.13**	0.10

	附註	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
		157,556	149,657
流動資產			
存貨		**212,435**	39,602
貿易及其他應收款項	7	**637,344**	358,102
應收關聯方款項	10(a)	**31,746**	23,164
受限制銀行存款	8	**19,813**	32,929
現金及現金等價物	8	**2,651,826**	2,703,119
		3,553,164	3,156,916
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	**1,040,957**	941,180
合同負債	3(a)	**1,092,349**	990,085
應付關聯方款項	10(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
		2,223,003	2,005,461
流動資產淨值		**1,330,161**	1,151,455
總資產減流動負債		**1,487,717**	1,301,112

		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
		33,248	28,409
資產淨值		**1,454,469**	1,272,703
資本及儲備			
股本	11	**11,348**	11,286
儲備		**1,413,467**	1,234,471
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
權益總額		**1,454,469**	1,272,703

	本公司股權持有人應佔										
披露科目	股本	就限制性股份激勵計劃持有的股份*	股份溢價*	以股份為基礎的付款儲備*	其他儲備*	法定儲備*	滙兑儲備*	保留溢利*	小計	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘	11,286	(56,086)	500,084	2,607	85,775	62,235	530	404,978	1,011,409	19,849	1,031,258
全面收益總額											
期內溢利	–	–	–	–	–	–	–	130,420	130,420	2,915	133,335
其他全面收益											
– 換算海外業務財務報表的匯兑差額	–	–	–	–	–	–	–	20,941	20,941	–	20,941
期內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	–	–	–	151,361	151,361	2,915	154,276
與擁有人的交易											
– 已批准二零二一年末期股息	–	–	(68,565)	–	–	–	–	–	(68,565)	–	(68,565)
– 非控股權益注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,480	2,480
– 確認以股份為基礎的付款，扣除税款	–	–	–	7,600	–	–	–	–	7,600	–	7,600
– 購回股份	–	985	–	–	–	–	–	–	985	–	985
	–	985	(68,565)	7,600	–	–	–	–	(59,980)	2,480	(57,500)
於二零二二年六月三十日的結餘（未經審核）	11,286	(55,101)	431,519	10,207	85,775	62,235	530	556,339	1,102,790	25,244	1,128,034

* 於各報告日期，該等金額的總計指綜合財務狀況表內的「儲備」。

	本公司權益持有人應佔										
	股本 人民幣千元	就限制性股份激勵計劃持有的股份* 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	以股份為基礎的付款儲備* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兑儲備* 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	11,286	(53,637)	433,192	18,143	87,798	62,235	34,550	652,190	1,245,757	26,946	1,272,703
全面收益總額											
期內溢利	–	–	–	–	–	–	–	171,907	171,907	3,956	175,863
其他全面收益											
– 換算海外業務財務報表的匯兑差額	–	–	–	–	–	–	34,175	–	34,175	–	34,175
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	–	–	34,175	171,907	206,082	3,956	210,038
與擁有人的交易											
– 根據限制性股份激勵計劃發行限制性股份	62	(14,880)	14,818	–	–	–	–	–	–	–	–
– 確認以股份為基礎的付款，扣除稅項	–	–	–	7,878	–	–	–	–	7,878	–	7,878
– 已批准二零二二年末期股息	–	–	(34,902)	–	–	–	–	–	(34,902)	–	(34,902)
– 向非控股權益支付股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,248)	(1,248)
	62	(14,880)	(20,084)	7,878	–	–	–	–	(27,024)	(1,248)	(28,272)
於二零二三年六月三十日的結餘（未經審核）	11,348	(68,517)	413,108	26,021	87,798	62,235	68,725	824,097	1,424,815	29,654	1,454,469

* 於各報告日期，該等金額的總計指綜合財務狀況表內的「儲備」。

	附註	**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）
經營活動所用的現金淨額		**(56,890)**	(312,486)
投資活動所得的現金淨額		**10,144**	9,427
融資活動所用的現金淨額		**(4,547)**	(1,388)
現金及現金等價物減少淨額		**(51,293)**	(304,447)
於一月一日的現金及現金等價物		**2,703,119**	2,261,445
於六月三十日的現金及現金等價物	8	**2,651,826**	1,956,998

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、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。

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，其股份於聯交所主板上市)；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。

(i) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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。

2. 編製基準*(續)*

(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。

3. 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。主要經營決策者認定為本集團執行董事，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。

3. 收益及分部資料*(續)*

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	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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**	–
	1,234,554	898,236
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
	1,372,997	997,018

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。

3. 收益及分部資料*(續)*

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
	1,092,349	990,085

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**	–
	306,682	177,215

3. 收益及分部資料*(續)*

地區資料*(續)*

(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	**31,815**	700,220
	814,912	860,078

4. 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	**59,490**	45,845

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。

5. 股息

董事會已決議不就本期派付中期股息（上年同期：無）。

6. 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	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	**171,907**	130,420
已發行普通股加權平均數(千股)	**1,309,162**	1,336,261
每股基本盈利(人民幣)	**0.13**	0.10

(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	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	**171,907**	130,420
已發行普通股加權平均數(千股)	**1,309,162**	1,336,261
就限制性股份的調整(千股)	**33,950**	–
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	**1,343,112**	1,336,261
每股攤薄盈利(人民幣)	**0.13**	0.10

7. 貿易及其他應收款項

	附註	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
		506,482	251,124
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		**(12,615)**	(10,301)
	(a)	**493,867**	240,823
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
		150,130	120,987
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		**(6,653)**	(3,708)
	(b)	**143,477**	117,279
		637,344	358,102

(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。

7. 貿易及其他應收款項*(續)*

(a) 貿易應收款項*(續)*

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
	493,867	240,823

(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。

8. 現金及現金等價物

	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)
銀行及手頭現金	**2,671,639**	2,736,048
減：受限制銀行存款(附註)	**(19,813)**	(32,929)
	2,651,826	2,703,119

附註：於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，受限制銀行存款主要指作為根據地方政府部門的規定代住戶持有的維修基金的銀行存款及護老中心營運的指定銀行賬戶。

8. 現金及現金等價物*(續)*

於二零二三年六月三十日，計入本集團的現金及現金等價物人民幣1,476,772,000元(於二零二二年十二月三十一日：人民幣2,384,359,000元)乃以人民幣計值並存放於中國多家銀行。

人民幣並非可於國際市場自由兌換的貨幣，其匯率由中國人民銀行釐定。人民幣兌換成外幣及將人民幣匯出中國須受中國政府頒佈之外匯管制規則及法規規限。

9. 貿易及其他應付款項

	附註	**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
	(a)	**193,963**	153,835
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
		846,994	787,345
		1,040,957	941,180

9. 貿易及其他應付款項*(續)*

(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
	193,963	153,835

10. 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	**31,746**	23,164
	31,746	23,164

10. 應收／(應付)關聯方款項*(續)*

(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	**7,963**	126
	7,963	126

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。

11. 股本

	股份數目	股份面值 0.01港元
法定		
於二零二二年十二月三十一日(經審核)及二零二三年六月三十日(未經審核)	3,000,000,000	30,000,000

	股份數目	股份面值 0.01港元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足			
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	1,336,261,106	13,362,611	11,286
根據限制性股份激勵計劃發行限制性股份	7,050,000	70,500	62
於二零二三年六月三十日(未經審核)	1,343,311,106	13,433,111	11,348

12. 重大關聯方交易

本集團曾進行下列重大關聯方交易。

(a) 截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，與本集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	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
	（未經審核）	（未經審核）
來自提供服務獲得的收益		
最終控股公司	**4,791**	5,109
受直接控股公司控制的公司	**382,736**	251,936
受廈門建發控制的公司	**61,578**	44,422
廈門建發聯營公司	**54,023**	29,058
已收關聯方利息收入		
受直接控股公司控制的公司	**22,428**	22,502
已付短期租賃租金		
最終控股公司	**–**	898
已付租賃負債租金		
最終控股公司	**1,731**	1,071

上述服務費及其他交易的價格乃根據合同雙方共同商定的條款釐定。

12. 重大關聯方交易*(續)*

(b) 除附註10所載與關聯方的結餘外，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團亦有下列關聯方結餘：

	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)
租賃負債		
最終控股公司	**8,358**	–

(c) **主要管理人員薪酬**

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	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)
薪金及津貼	**957**	895
退休福利計劃供款	**57**	52
	1,014	947

13. 報告期後事項

除本報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。

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。

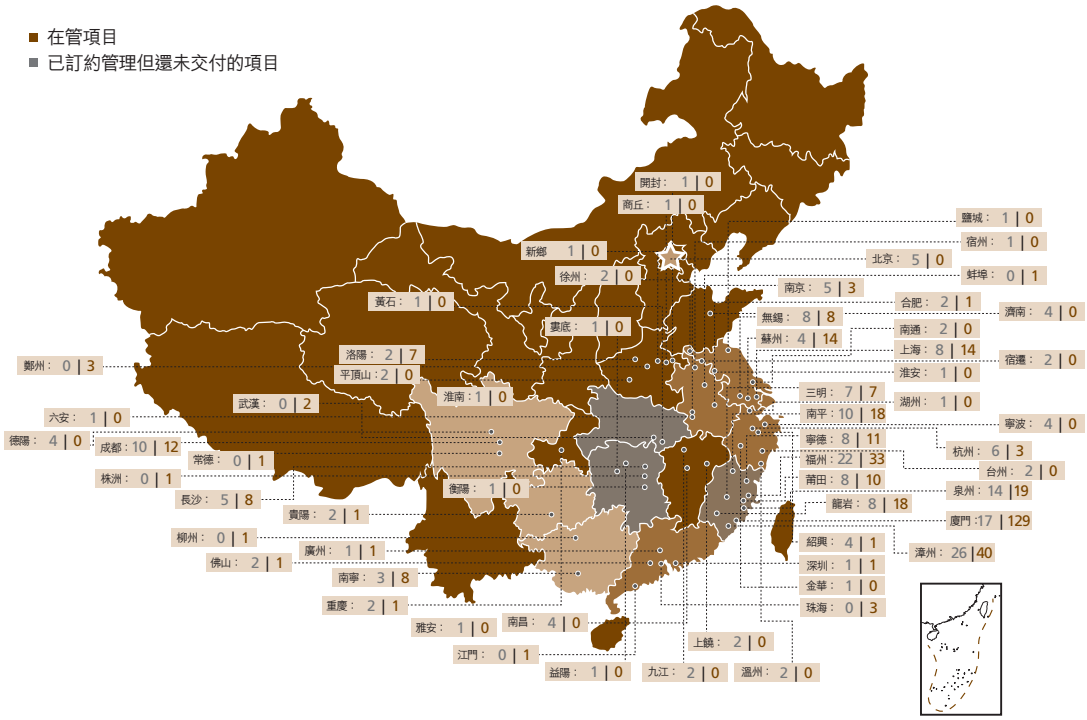
建築面積及項目數目

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：

	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	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
	94,010	**50,608**	90,558	46,204

附註：

1. 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。

2. 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。

3. 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廈門建發集團或獨立第三方的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	**50,608**	**653,946**	**100.0**	37,259	475,113	100.0

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	**50,608**	**653,946**	**100.0**	37,259	475,113	100.0

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	**50,608**	**653,946**	**100.0**	37,259	475,113	100.0

(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		收益	
	人民幣千元	**%**	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	**356,166**	**100.0**	183,264	100.0

（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		收益	
	人民幣千元	**%**	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	**331,005**	**100.0**	338,641	100.0

（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	**1,372,997**	**100.0**	997,018	100.0

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0.3百萬元增加約人民幣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，增加約人民幣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：人民幣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，中國政府可能出台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。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團的資產概無抵押予第三方。

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。

重大投資

於本期內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分。

附屬公司、合營公司及聯營公司之重大收購及出售事項

於本期內，本集團並無有關附屬公司、合營公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

期後事項

截至本公告日期，本集團於報告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。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的本公司股份（「股份」）、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持有的已發行股份／相關股份數目	佔本公司權益概約百分比 *（附註1）*
林偉國先生	受控制法團的權益	52,412,000 *（附註2）*	3.90%
喬海俠女士	信託受益人	770,561 *（附註2）*	0.06%
	信託受益人（一項酌情權益除外）	600,000 *（附註3）*	0.04%
	實益擁有人	32,000	0.002%
黃黨輝先生	信託受益人	513,690 *（附註2）*	0.04%
	信託受益人（一項酌情權益除外）	600,000 *（附註3）*	0.04%
許伊旋先生	信託受益人	1,541,070 *（附註2）*	0.11%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於二零二三年六月三十日已發行股份總數1,343,311,106股股份計算。

2. 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記，Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited（「Tricor Equity Trustee」）的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生各自作為信託受益人被視為實益擁有Diamond Firetail所持有股份中對應其受益部分的權益。

3. 本公司的二零二一年限制性股份激勵計劃（「激勵計劃」）在本公司於二零二一年九月二十七日的股東特別大會上獲批准，可發行35,300,000股本公司普通股予激勵計劃的受託人（其代表激勵計劃的激勵對象持有本公司普通股）。作為激勵計劃激勵對象的喬海俠女士及黃黨輝先生分別於由受託人以信託方式代為持有的600,000股及600,000股本公司普通股（須待歸屬）中擁有權益。

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持有的已發行股份／相關股份數目	於已發行股本的股權概約百分比（附註1）
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	31,010,506（附註2）	1.78%
	建發國際	信託受益人（一項酌情權益除外）	774,000（附註3）	0.04%
	建發國際	實益擁有人	116,000（附註4）	0.01%
喬海俠女士	建發國際	信託受益人	455,916（附註2）	0.03%
	建發國際	實益擁有人	32,000	0.002%
黃黨輝先生	建發國際	信託受益人	303,934（附註2）	0.02%
許伊旋先生	建發國際	信託受益人	911,802（附註2）	0.05%
	建發國際	信託受益人（一項酌情權益除外）	698,000（附註3）	0.04%
	建發國際	實益擁有人	112,000（附註4）	0.01%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於二零二三年六月三十日已發行普通股總數1,738,020,891股股份計算。

2. 該等建發國際普通股以Diamond Firetail的名義登記，Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有建發國際普通股的權益。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生各自作為信託受益人被視為實益擁有Diamond Firetail所持有建發國際普通股的權益。

3. 35,300,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃（「建發國際二零二一年激勵計劃」）的受託人（其代表建發國際二零二一年激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股）。作為建發國際二零二一年激勵計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別被視為於由受託人以信託方式代為持有的174,000股及168,000股建發國際普通股（須待歸屬）中擁有權益。100,000,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際二零二二年限制性股份激勵計劃（「建發國際二零二二年激勵計劃」）的受託人（其代表建發國際二零二二年激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股）。根據建發國際二零二二年激勵計劃，作為二零二二年激勵計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別於由受託人以信託方式代為持有的600,000股及530,000股建發國際普通股（須待歸屬）中擁有權益。

4. 根據建發國際二零二一年激勵計劃，於歸屬條件均獲達成後，116,000股及112,000股建發國際普通股於二零二三年六月二十九日分別歸屬予林偉國先生及許伊旋先生。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／相關股份數目	於本公司權益概約股權百分比 *（附註1）*
建發國際	實益擁有人	506,652,388	37.72%
益能	實益擁有人	299,499,718 *（附註2）*	22.30%
益鴻國際有限公司（「益鴻」）	受控制法團的權益	806,152,106 *（附註2）*	60.01%
建發房產	受控制法團的權益	806,152,106 *（附註2）*	60.01%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	806,152,106 *（附註2）*	60.01%
廈門建發	受控制法團的權益	806,152,106 *（附註2）*	60.01%
Richard Li先生	受控制法團的權益	94,711,000 *（附註3）*	7.05%
OLP Capital Management Limited	投資經理	94,711,000 *（附註3）*	7.05%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	94,711,000 *（附註3）*	7.05%
Shen Di Fan先生	受控制法團的權益	94,711,000 *（附註3）*	7.05%
Cederberg Capital (Cayman)	受控制法團的權益	91,189,000 *（附註4）*	6.79%
Cederberg Capital (Cayman) GP	受控制法團的權益	91,189,000 *（附註4）*	6.79%
Dawid Krige先生	受控制法團的權益	91,189,000 *（附註4）*	6.79%
Michelle Beatrice Wright Bowie Krige博士	受控制法團的權益	91,189,000 *（附註4）*	6.79%

附註：

1. 百分比按本公司於二零二三年六月三十日已發行股份總數1,343,311,106股股份計算。

2. 於二零二三年六月三十日，建發國際持有506,652,388股股份，而建發國際由益能持有56.19%權益。因此，根據證券及期貨條例，益能被視為於建發國際所持股份中擁有權益。根據日期為二零二二年三月二十九日的投票權委託協議，益能委託建發國際行使由益能直接持有的213,801,777股股份的投票權，佔本公司已發行股本的15.92%，而益能則繼續實益擁有上述股份及享有收取股息及分派的權利以及其附帶的一切其他權利及利益。益能是益鴻的全資附屬公司。益鴻是建發房產的全資附屬公司。建發房產分別由廈門建發股份有限公司(一家股份在上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)擁有54.65%權益及由廈門建發(廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團)擁有45.35%權益。廈門建發於廈門建發股份有限公司擁有45.15%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發皆被視為於益能持有的股份中擁有權益。

3. 於二零二三年六月三十日，OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.分別於64,062,454股及30,648,546股股份中擁有權益。於二零二三年六月三十日，OLP Capital Management Limited為OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.的投資經理。OLP Capital Mangement Limited由Shen Di Fan先生及RCWL Inc.分別擁有65%及35%權益。RCWL Inc.為Richard Li先生全資擁有的公司。因此，Shen Di Fan先生、Richard Li先生、RCWL Inc.及OLP Capital Management Limited各自被視為於OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.所持有股份中擁有權益。

4. 於二零二三年六月三十日，Cederberg Capital Limited於91,189,000股股份中擁有權益。Cederberg Capital Limited為Cederberg Capital (Cayman)的全資附屬公司，而Dawid Krige先生及Michelle Beatrice Wright Bowie Krige博士為唯一主要股東。Cederberg Capital (Cayman) GP為Cederberg Capital (Cayman)的普通合夥人。因此，Cederberg Capital (Cayman)、Cederberg Capital (Cayman) GP、Dawid Krige先生及Michelle Beatrice Wright Bowie Krige博士各自被視為於Cederberg Capital Limited所持有股份中擁有權益。

根據一般授權配售新股份

於二零二一年十二月十日，本公司與中國國際金融香港證券有限公司訂立配售協議以為本公司籌集資金，同時擴闊其股東基礎及資金基礎。根據一般授權向兩名獨立第三方Cederberg Capital Limited及OceanLink Management Ltd.配售131,300,000股新普通股（總面值為1,313,000港元）所得款項淨額（經扣除與配售事項有關的實際開支）約為546百萬港元（相當於每股配售股份淨配售價約4.15港元），乃按每股配售股份4.16港元的配售價計算（二零二一年十二月十日在聯交所報價的收市價為每股4.15港元）。有關配售所得款項淨額已或將根據本公司日期為二零二一年十二月十日的公告所披露的意向動用。

下表載列直至二零二三年六月三十日的所得款淨額的計劃應用及實際用途：

所得款項用途	計劃應用（百萬港元）	佔總配售所得款項淨額百分比	直至二零二三年六月三十日的實際用途（百萬港元）	於二零二三年六月三十日的未動用所得款項淨額（百萬港元）	於本期的實際用途（百萬港元）	動用未動用所得款項淨額的預計時限
新項目增聘的有關員工及僱員的薪金及福利	191	35%	191	–	–	–
購置及維護服務所需設備及材料	57	10.5%	57	–	–	–
支持本集團探索新業務發展方向及豐富服務內容	115	21%	115	–	–	–
改善本集團目前管理的項目的人工智能設備，完善網上購物平台及增加營運軟硬件的維護	19	3.5%	19	–	–	–
收購	164	30%	52	112	8	於二零二三年十二月三十一日或之前(附註)

附註：鑑於市況及本公司堅持對併購目標的嚴格標準，謹守審慎的併購策略，本公司於本期內並無全數動用收購所得款項。本公司將於機會出現時考慮可提升主要城市的集中性及格局，並與其本身文化相符的合適收購目標。動用餘下所得款項的預計時限乃基於本集團對未來市況的最佳估計而制定。其將根據當前及未來市況發展而有所改變。

限制性股份激勵計劃

為建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展，二零二一年限制性股份激勵計劃(「激勵計劃」)在本公司於二零二一年九月二十七日的股東特別大會上獲批准。根據激勵計劃，本公司可向激勵計劃的受托人(其代表激勵計劃的激勵對象持有股份)配發及發行最多35,300,000股股份，直至該等股份根據激勵計劃歸屬予相關激勵對象。

於二零二一年十一月四日，本公司根據激勵計劃完成配發及發行28,250,000股限制性股份(「首次授予」)。緊接首次授予的授出日期之前的股份收市價為港幣4.17元／股。

於二零二二年十二月十五日，董事會議決根據激勵計劃授出合共7,050,000股限制性股份(「預留授予」)，而根據計劃授權，有關限制性股份於二零二三年一月一日仍可供授予。授予的詳情於本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告及日期為二零二三年一月十七日的通函披露。於本公司二零二三年二月十日舉行的股東特別大會上，批准根據激勵計劃向25名本公司附屬公司董事、監事及總經理授出2,630,000股限制性股份的決議案獲本公司獨立股東通過。於二零二三年三月二十八日，本公司完成配發及發行7,050,000股限制性股份。緊接預留授予的授出日期之前的收市價為港幣4.55元／股。

於二零二三年六月三十日，概無獎勵可根據計劃授權授出。於二零二三年六月三十日，激勵計劃項下可予發行的股份已經全部授予完畢，激勵計劃項下已無可予進一步授出的預留股份。本公司於本期內不得就根據其所有計劃授出的獎勵進一步發行股份。

預留授予項下收取的所得款項淨額約為17百萬港元(相當於每股限制性股份約2.41港元的淨價格)。有關所得款項淨額擬將用作一般營運資金，並已根據本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告所披露的擬定用途於期內悉數動用。

於本期內，限制性股份的變動詳情如下：

激勵對象名稱	於本集團的職位	於二零二三年一月一日的未歸屬限制性股份數目	於本期內授出或已發行限制性股份	授予價格（即激勵對象認購價）	期內歸屬	期內注銷	期內失效 *（附註3）*	二零二三年六月三十日的未歸屬限制性股份數目	歸屬期
喬海俠女士	執行董事兼本公司行政總裁	600,000	–	港幣2.41元／股	–	–	–	600,000	*附註1*
黃黨輝先生	執行董事	600,000	–	港幣2.41元／股	–	–	–	600,000	*附註1*
小計		1,200,000						1,200,000	
本公司高級管理層、本公司附屬公司董事、前董事、監事及總經理*（附註4）*		7,010,000	–	港幣2.41元／股	–	–	–	7,010,000	*附註1*
		–	2,630,000	港幣2.41元／股	–	–	–	2,630,000	*附註2*
本集團其他僱員		18,890,000	–	港幣2.41元／股	–	–	100,000	18,790,000	*附註1*
		–	4,420,000	港幣2.41元／股			100,000	4,320,000	*附註2*
總計		27,100,000	7,050,000				200,000	33,950,000	

附註：

1. 於二零二一年十一月四日授出及發行的限制性股份分三期歸屬，禁售期分別自限制性股份授出日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售及歸屬40%、30%及30%的限制性股份（須根據激勵計劃條款於有關條件（包括本公司績效目標及激勵對象的個人績效考評）均獲達成後方可解除限售及歸屬）。倘限制性股份獲解除限售及歸屬，激勵對象無須額外支付行使價。

2. 於二零二三年三月二十八日授出及發行的限制性股份分三期歸屬，禁售期分別自限制性股份授出日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售及歸屬40%、30%及30%的限制性股份（須根據激勵計劃條款於有關條件（包括本公司績效目標及激勵對象的個人績效考評）均獲達成後方可解除限售及歸屬）。倘限制性股份獲解除限售及歸屬，激勵對象無須額外支付行使價。

3. 本期內，因激勵對象離職或退休而失效的限制性股份合共20萬股。

4. 由於本集團人員調整，本集團該類僱員的組成發生變化。因此，有關組成乃分別參考本公司日期為二零二一年九月六日及二零二三年一月十七日的通函。

5. 有關激勵計劃採納之會計準則、政策及限制性股份的公平價值，請參閱本公司2022年度報告綜合財務報表附註2「2.26以股份為基準的僱員報酬」及附註36. 以權益結算以股份為基礎的付款交易。

除本報告所述者外，本公司於期內並無採納任何新的股份計劃或根據任何股份計劃授予任何購股權或獎勵。

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（一間於香港證券交易所上市的公司，股份代號：311）獨立非執行董事。

各獨立非執行董事已與本公司訂立服務協議，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。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自收益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。已沒收供款（由我們代表在有關供款悉數歸屬前離開計劃的僱員沒收）將不會由我們用作減低現有供款水平。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除根據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。

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標準守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，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。

重大變動

除本報告所披露者外，自本公司二零二二年年報刊發以來，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)。

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。

審核委員會審閱

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。

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努力不懈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