

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

# 2022 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
5	中期簡明綜合財務狀況表
7	中期簡明綜合權益變動表
9	中期簡明綜合現金流量表
10	中期簡明綜合財務報表附註
25	管理層討論與分析
39	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)

(於二零二二年八月二十五日獲委任為主席)

許伊旋先生(於二零二二年八月二十五日獲委任)

庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)

### 獨立非執行董事

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

張國鈞先生，太平紳士

(於二零二二年六月二十四日辭任)

## 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

張國鈞先生，太平紳士(附註)

## 薪酬委員會

胡一威先生(委員會主席)

林偉國先生(於二零二二年八月二十五日獲委任)

李卓然先生

李國泰先生

庄躍凱先生(附註)

張國鈞先生，太平紳士(附註)

## 提名委員會

林偉國先生(委員會主席)

(於二零二二年八月二十五日獲委任)

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

庄躍凱先生(附註)

張國鈞先生，太平紳士(附註)

## 公司秘書

梁晶晶女士(FCG, HKFCG)

## 授權代表

喬海俠女士

梁晶晶女士(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

夏愨道16號

遠東金融中心17樓

(於二零二二年八月十五日更改地址)

附註：庄躍凱先生已於二零二二年八月二十五日辭任董事會提名委員會主席及董事會薪酬委員會成員。張國鈞先生，太平紳士已分別辭任董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員，自二零二二年六月二十四日起生效。

### 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](http://www.cndservice.com)

(其內容不構成本報告的一部分)

### 股份代號

2156

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

### 截至二零二二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」)截至二零二二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	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	997,018	665,188
銷售成本		(741,369)	(489,443)
毛利		255,649	175,745
其他收入		5,973	2,988
銷售及營銷開支		(306)	(759)
行政及其他經營開支		(112,795)	(69,092)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(3,638)	(3,470)
融資收入淨額		34,300	9,990
分佔聯營公司業績		(3)	90
除所得稅前溢利		179,180	115,492
所得稅開支	4	(45,845)	(28,906)
期內溢利		133,335	86,586
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		20,941	(58)
期內全面收益總額		154,276	86,528
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司權益持有人		130,420	86,533
— 非控股權益		2,915	53
		133,335	86,586
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		151,361	86,475
— 非控股權益		2,915	53
		154,276	86,528
本公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)			
基本及攤薄	6	0.10	0.07

## 中期簡明綜合財務狀況表

		於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>32,797</b>	30,659
使用權資產		<b>18,383</b>	21,035
於聯營公司的權益		<b>1,867</b>	1,870
商譽		<b>57,647</b>	30,705
無形資產		<b>17,270</b>	10,069
遞延稅項資產		<b>8,372</b>	7,113
		<b>136,336</b>	101,451
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>13,826</b>	12,260
貿易及其他應收款項	7	<b>392,154</b>	201,467
應收關聯方款項	10(a)	<b>530,246</b>	–
可收回所得稅		–	178
受限制銀行存款	8	<b>36,128</b>	35,887
現金及現金等價物	8	<b>1,956,998</b>	2,261,445
		<b>2,929,352</b>	2,511,237
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	<b>785,721</b>	732,752
合同負債	3(a)	<b>1,071,689</b>	787,299
應付關聯方款項	10(b)	<b>6,520</b>	1,775
應付所得稅		<b>52,197</b>	38,093
租賃負債		<b>4,376</b>	6,284
		<b>1,920,503</b>	1,566,203
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,008,849</b>	945,034
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,145,185</b>	1,046,485

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>7,352</b>	7,886
遞延稅項負債		<b>9,799</b>	7,341
		<b>17,151</b>	15,227
<b>資產淨值</b>		<b>1,128,034</b>	1,031,258
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	<b>11,286</b>	11,286
儲備		<b>1,091,504</b>	1,000,123
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<b>1,102,790</b>	1,011,409
非控股權益		<b>25,244</b>	19,849
<b>權益總額</b>		<b>1,128,034</b>	1,031,258

## 中期簡明綜合權益變動表

	本公司股權持有人應佔							
	股本 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 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
於二零二一年一月一日的結餘	9,982	85,775	27,646	207	280,193	403,803	10,850	414,653
<b>全面收益總額</b>								
期內溢利	-	-	-	-	86,533	86,533	53	86,586
<b>其他全面收益</b>								
— 換算海外業務財務報表的匯兌差額	-	-	-	(58)	-	(58)	-	(58)
<b>期內溢利及全面收益總額</b>	-	-	-	(58)	86,533	86,475	53	86,528
<b>與擁有人的交易</b>								
— 分配至法定儲備	-	-	3,190	-	(3,190)	-	-	-
	-	-	3,190	-	(3,190)	-	-	-
於二零二一年六月三十日的結餘 (未經審核)	9,982	85,775	30,836	149	363,536	490,278	10,903	501,181



# 中期簡明綜合權益變動表

披露科目	本公司股權持有人應佔										
	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*	滙兌儲備*	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 滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	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， 扣除稅款	-	-	-	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」。

## 中期簡明綜合現金流量表

		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)	截至 二零二一年 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		<b>(312,486)</b>	(12,814)
投資活動所得的現金淨額		<b>9,427</b>	6,345
融資活動所用的現金淨額		<b>(1,388)</b>	(7,103)
現金及現金等價物減少淨額		<b>(304,447)</b>	(13,572)
於一月一日的現金及現金等價物		<b>2,261,445</b>	886,159
於六月三十日的現金及現金等價物	8	<b>1,956,998</b>	872,587

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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，故須與本集團截至二零二一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」)

於二零二二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二零二一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(於二零二二年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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 17 號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯管公司或合資公司之間出售或提供資產 <sup>2</sup>
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(二零二零年) <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 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合併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。

截至二零二二年及二零二一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及增值服務。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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 3. 收益及分部資料(續)

收益主要包括來自物業管理服務及增值服務的所得款項。截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	475,113	351,813
增值服務		
— 社區增值及協同服務	84,482	40,063
— 非業主增值服務	338,641	223,547
	<b>898,236</b>	615,423
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	98,782	49,765
	<b>997,018</b>	665,188

### 有關主要客戶的資料

截至二零二二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33.2%(上年同期：35%)。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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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，截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本集團全部收益來自中國。於二零二二年及二零二一年六月三十日，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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	272,710	184,140
社區增值及協同服務	792,916	603,159
非業主增值服務	6,063	-
	<b>1,071,689</b>	787,299

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

下表列示於截至二零二二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 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	165,920	110,763
社區增值及協同服務	11,295	35,893
	<b>177,215</b>	146,656

### 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，截至二零二二年六月三十日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
一年內	<b>159,858</b>	18,067
超過一年	<b>700,220</b>	2,721
	<b>860,078</b>	20,788



# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	47,403	32,074
遞延稅項	(1,558)	(3,168)
<b>所得稅開支總額</b>	<b>45,845</b>	<b>28,906</b>

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，本集團於截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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。截至二零二二年及二零二一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，故自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日，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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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二零二二年及二零二一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約1,336,261,106股計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	130,420	86,533
每股基本盈利(人民幣)	0.10	0.07

### (b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無具攤薄潛力的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 7. 貿易及其他應收款項

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應收款項</b>			
— 第三方		<b>161,911</b>	86,443
— 關聯方		<b>110,161</b>	53,631
		<b>272,072</b>	140,074
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		<b>(9,544)</b>	(6,922)
	(a)	<b>262,528</b>	133,152
<b>其他應收款項</b>			
按金		<b>13,305</b>	13,369
預付款項		<b>29,153</b>	11,804
其他應收款項		<b>31,819</b>	7,310
代業主支付的款項		<b>52,063</b>	34,191
應收增值稅		<b>6,798</b>	3,994
其他可收回稅項		—	143
		<b>133,138</b>	70,811
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		<b>(3,512)</b>	(2,496)
	(b)	<b>129,626</b>	68,315
		<b>392,154</b>	201,467

### (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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 7. 貿易及其他應收款項(續)

### (a) 貿易應收款項(續)

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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	221,854	97,933
181至365天	17,729	21,056
1至2年	15,240	11,723
2至3年	6,225	1,780
3至4年	1,003	533
4至5年	477	127
	<b>262,528</b>	133,152

### (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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	1,993,126	2,297,332
減：受限制銀行存款(附註)	(36,128)	(35,887)
	<b>1,956,998</b>	2,261,445

附註：於二零二二年六月三十日，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。

於二零二二年六月三十日，計入本集團的現金及現金等價物人民幣1,664,702,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣1,747,053,000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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 9. 貿易及其他應付款項

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>			
— 第三方		<b>110,115</b>	90,970
— 關聯方		<b>2,954</b>	340
	(a)	<b>113,069</b>	91,310
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他應付款項		<b>86,846</b>	86,686
應付股息		<b>68,565</b>	—
代業主收取的款項		<b>165,069</b>	112,971
已收按金		<b>133,319</b>	124,785
應付增值稅		<b>16,061</b>	75,784
其他應付稅項		<b>844</b>	3,464
員工成本及福利預提費用		<b>146,847</b>	181,666
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項		<b>55,101</b>	56,086
		<b>672,652</b>	641,442
		<b>785,721</b>	732,752

#### (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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	<b>66,769</b>	43,996
31至60天	<b>13,128</b>	8,839
61至90天	<b>7,671</b>	1,951
90天以上	<b>25,501</b>	36,524
	<b>113,069</b>	91,310

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 10. 應收／(應付)關聯方款項

### (a) 應收關聯方款項

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	530,162	—
廈門建發聯營公司	84	—
	<b>530,246</b>	—

於二零二二年六月三十日，應收關聯方款項主要為依據本公司與建發國際訂立尾盤包銷協議預付的款項及按不低於年化5%的利率計算的資金成本。

### (b) 應付關聯方款項

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
最終控股公司	—	3
受廈門建發控制的公司	6,520	1,769
廈門建發聯營公司	—	3
	<b>6,520</b>	1,775

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方款項(除尾盤包銷款項)屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 11. 股本

	股份數目	股份面值 0.01港元
<b>法定</b>		
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及 二零二二年六月三十日(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
<b>已發行及繳足</b>			
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及 二零二二年六月三十日(未經審核)	1,336,261,106	13,362,611	11,286

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 12. 重大關聯方交易

本集團曾進行下列重大關聯方交易。

- (a) 截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>來自提供物業管理服務的收益</b>		
最終控股公司	1,650	1,672
受廈門建發控制的公司	28,885	23,598
廈門建發聯營公司	1,363	575
<b>來自提供社區增值及協同服務的收益</b>		
最終控股公司	3,459	1,056
受廈門建發控制的公司	40,205	4,409
廈門建發聯營公司	3,358	40
<b>來自向非業主提供增值服務的收益</b>		
受廈門建發控制的公司	227,268	173,539
廈門建發聯營公司	24,337	30,948
<b>已收關聯方利息收入</b>		
受廈門建發控制的公司	22,502	—
<b>已付短期租賃租金</b>		
最終控股公司	898	898
<b>已付租賃負債租金</b>		
最終控股公司	1,071	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。



# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 12. 重大關聯方交易(續)

- (b) 除附註10所載與關聯方的結餘外，於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團亦有下列關聯方結餘：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>租賃負債</b>		
最終控股公司	1,969	3,938

## (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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	895	780
退休福利計劃供款	52	70
	<b>947</b>	850

## 13. 報告期後事項

除本報告其他部分所披露外，於二零二二年六月三十日後並無重大事項發生。

### 一、市場回顧

二零二二年上半年，宏觀經濟不斷變化，在鼓勵物業管理行業多元化發展方面，多項政策密集出台，涵蓋社區護老、家政、零售等多個方面：二零二二年一月，國務院辦公廳發布《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃的通知》，鼓勵發展社區物業、維修、家政、餐飲、零售等生活性服務業；二零二二年二月，國務院發布《「十四五」國家老齡事業發展和養老服務體系規劃的通知》，支持物業企業發揮距離優勢，與社區養老機構合作提供居家養老服務。在政策的積極鼓勵下，物管行業有望實現有序、高質量、多元化的發展，行業逐步邁入快速發展時期。

二零二二年上半年，本公司圍繞「品質引領、多元深耕、資源整合、智慧賦能」的發展策略開展經營活動。在不斷夯實物管服務品質的基礎上，本公司積極發展社區增值服務。家居生活方面，我們豐富網上購物平台「建發物業臻選」；嘗試探索以自營模式開展到家服務，提高客戶滿意度，提升服務滲透率。此外，本公司的智能社區服務收入取得顯著增長，主要因旗下產品和服務所適用的客戶群及應用場景增加，極大拓寬了訂單及收入來源。同時，本公司積極推動智能化工具落地，在人力系統、商旅平台、成本系統等多方面開展數智化升級，持續為經營保駕護航，提效降本。

## 二、業務回顧

### (一) 概覽

於二零二二年四月，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，且行業綜合實力排名第30位，較二零二一年提升2位。我們亦於二零二二年七月榮獲上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心頒佈的「2021中國物業服務企業品牌價值100強」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，並承諾成為「國內一流的城市空間運營服務商」。

截至二零二二年六月三十日，(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57個城市，較二零二一年十二月三十一日所覆蓋的49個城市增加8個城市；(ii)我們的合同建築面積約為80.6百萬平方米，其中在管建築面積達約37.3百萬平方米；及(iii)我們向逾230,000個物業單位提供服務。

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務，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，我們向我們在管物業的業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維護公共區域秩序、清潔、停車管理、公共設施維修保養服務等。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校等。我們主要按照包乾制收取物業管理服務費，相對較小部分收益按照酬金制收取。

於本期內，本集團的物業管理服務收入約人民幣475.1百萬元，較上年同期約人民幣351.8百萬元增加約35.0%。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。

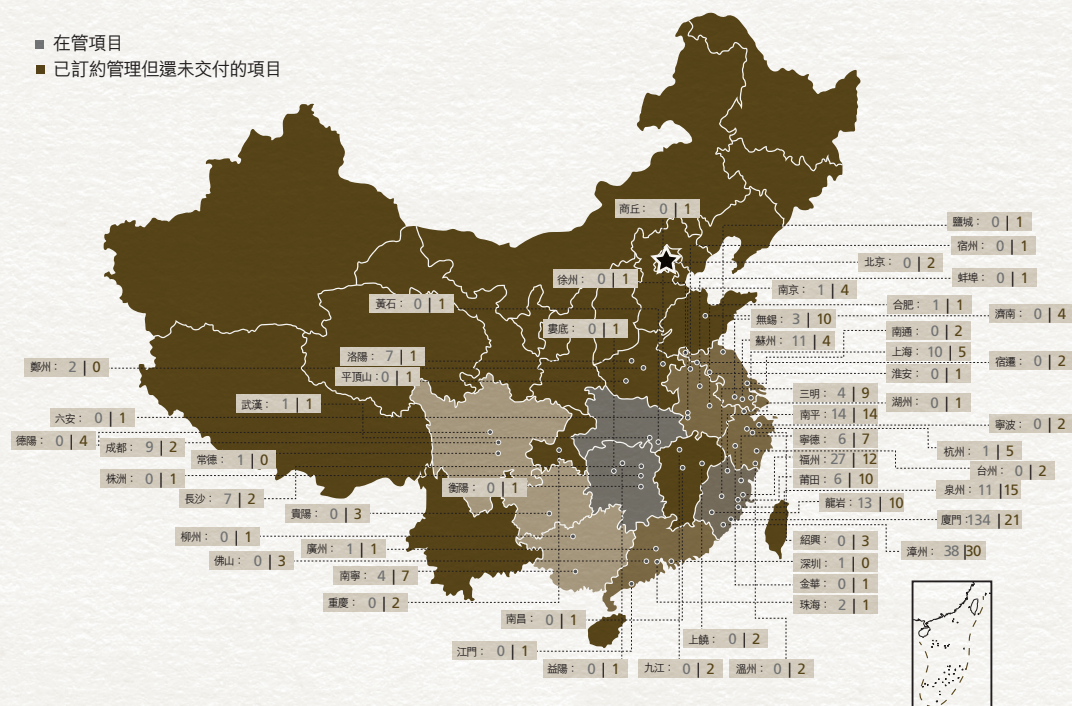
#### 建築面積及項目數目

截至二零二二年六月三十日，我們的合約建築面積約為80.6百萬平方米，合約項目數量540個，分別較二零二一年十二月三十一日增長約9.1%及10.4%（截至二零二一年十二月三十一日：約73.9百萬平方米及項目數量489個）；截至二零二二年六月三十日，在管建築面積達約37.3百萬平方米，在管項目數量315個，分別較二零二一年十二月三十一日增長約12.8%及12.5%（截至二零二一年十二月三十一日：約33百萬平方米及項目數量280個）。

## 地理覆蓋範圍

截至二零二二年六月三十日，我們的540個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的57個城市，在管項目315個，覆蓋25個城市，服務逾230,000個物業單位。

下列地圖列示我們於二零二二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：



下表載列截止於二零二二年六月三十日及二零二一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：

	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日	
	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)	46,951	23,547	42,580	21,180
華東集群(附註2)	16,943	6,198	15,275	5,162
東南集群(附註3)	16,733	7,514	16,016	6,697
總計	80,627	37,259	73,871	33,039

附註：

- 截至二零二二年六月三十日，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、德陽及重慶；截至二零二一年十二月三十一日，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、深圳、珠海、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽及重慶。
- 截至二零二二年六月三十日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、商丘、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；截至二零二一年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、六安、宿州、北京、洛陽、鄭州、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、濟南及上海。
- 截至二零二二年六月三十日，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；截至二零二一年十二月三十一日，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、紹興及溫州。

### 項目來源

截至二零二二年六月三十日，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48.8百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約44.0百萬平方米增長約10.9%。

在與廈門建發集團保持緊密的業務關係的同時，我們也積極透過兼併購、成立合資公司等方式進一步擴大我們的物業管理服務業務規模及市場份額。截至二零二二年六月三十日，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31.8百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約29.9百萬平方米增長約6.6%。

下表載列截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二二年及二零二一年六月三十日止各六個月按物業開發商是廈門建發集團或獨立第三方劃分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					
	二零二二年			二零二一年		
	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	21,802	267,945	56.4	16,315	209,531	59.6
獨立第三方	15,457	207,168	43.6	11,365	142,282	40.4
總計	37,259	475,113	100.0	27,680	351,813	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，努力使我們的物業管理組合多樣化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。截至二零二二年六月三十日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為5.1百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約4.8百萬平方米增長約5.8%。

下表載列截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二二年及二零二一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					
	二零二二年			二零二一年		
	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	33,807	352,609	74.2	24,992	269,661	76.6
非住宅	3,452	122,504	25.8	2,688	82,152	23.4
總計	37,259	475,113	100.0	27,680	351,813	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。

下表載列截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二二年及二零二一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					
	二零二二年			二零二一年		
	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	36,627	461,814	97.2	27,048	340,005	96.6
酬金制	632	13,299	2.8	632	11,808	3.4
總計	37,259	475,113	100.0	27,680	351,813	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，維修及保養服務及社區團購服務；(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(「溢佰中心」)營運，以提供社區護老服務、機構護老服務及家居暫托服務；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183.3百萬元，較上年同期約人民幣89.8百萬元增長約104.0%。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，例如對於家居生活服務，通過整合資源，豐富網上購物平台「建發物業臻選」，在食品、酒類及日用剛需板塊為客戶提供更高品質的產品。同時，本集團以自營模式開展到家服務，完善服務內容，提升客戶滿意度；智能社區服務方面，因擴大服務應用場景，極大拓寬了訂單及收入來源。

下表載列分別截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
家居生活服務	62,413	34.0	30,680	34.2
智能社區服務	37,778	20.6	3,169	3.5
房地產經紀及資產管理服務	31,503	17.2	19,524	21.7
公共區域增值服務	23,944	13.1	19,139	21.3
養老及健康增值服務	16,793	9.2	8,791	9.8
家居美化服務	10,833	5.9	8,525	9.5
總計	183,264	100.0	89,828	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338.6百萬元，較上年同期約人民幣223.5百萬元增長約51.5%。該增加主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。

下表載列分別截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
諮詢服務	2,412	0.7	2,087	0.9
接待、秩序維護及清潔服務	336,229	99.3	221,460	99.1
總計	338,641	100.0	223,547	100.0

## 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997.0百萬元，較上年同期約人民幣665.2百萬元增加約49.9%。

下表載列截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>475,113</b>	<b>47.6</b>	351,813	52.9
社區增值及協同服務	<b>183,264</b>	<b>18.4</b>	89,828	13.5
非業主增值服務	<b>338,641</b>	<b>34.0</b>	223,547	33.6
總計	<b>997,018</b>	<b>100.0</b>	665,188	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475.1百萬元，佔本集團總收益約47.6%。來自物業管理服務的收入較上年同期約人民幣351.8百萬元增加約35.0%，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二零二一年十二月三十一日約33.0百萬平方米增至二零二二年六月三十日約37.3百萬平方米。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89.8百萬元增加約104.0%至本期內約人民幣183.3百萬元，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223.5百萬元增加約51.5%至本期內約人民幣338.6百萬元，主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。

### 銷售成本

銷售成本由上年同期約人民幣489.4百萬元增加約51.5%至本期內約人民幣741.4百萬元，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175.7百萬元增加約45.5%至本期內約人民幣255.6百萬元，毛利率分別約為26.4%及25.6%。毛利率略有下降主要由於人工成本有所增長。

### 其他收入

其他收入由上年同期約人民幣3百萬元增加約99.9%至本期內約人民幣6百萬元，主要由於取得政府性補貼。

### 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0.3百萬元，較上年同期約人民幣0.8百萬元減少約0.5百萬元，主要由於策劃推廣費用有所降低。

### 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2021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112.8百萬元，較上年同期約人民幣69.1百萬元增加約63.3%，主要由於我們業務量的增長，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3.5百萬元增加至本期內約人民幣3.6百萬元，增加約0.1百萬元，主要由於應收款項的增加。

### 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34.3百萬元，較上年同期約人民幣10.0百萬元增加約243.3%，主要由於根據本公司與建發國際於二零二一年十月四日訂立的尾盤包銷協議(「尾盤包銷協議」)下由本公司收取的預付釐定價格所產生的資金成本。

### 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179.2百萬元，較上年同期約人民幣115.5百萬元增加約55.1%。

### 所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣28.9百萬元增長至本期內約人民幣45.8百萬元，增長了約58.6%。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年內溢利

於本期內，本公司權益持有人應佔年內溢利約為人民幣130.4百萬元，較上年同期約人民幣86.5百萬元增加約50.7%。

### 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。於二零二二年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣32.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣30.7百萬元增加約7%，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。於二零二二年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣392.2百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣201.5百萬元增加約94.6%，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

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,957.0百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣2,261.4百萬元減少約人民幣304.4百萬元(減少約13.5%)。主要由於本公司根據尾盤包銷協議預付釐定價格。

### 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。於二零二二年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣785.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣732.8百萬元增加約7.2%，主要由於本公司於二零二二年三月二十五日宣佈派發截至二零二一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。於二零二二年六月三十日，我們的合同負債約為人民幣1,071.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣787.3百萬元增加約36.1%，主要由於本期在管項目增加以及預收房屋硬裝業務款項所致。

### 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額約人民幣(312.5)百萬元，較上年同期約人民幣(12.8)百萬元減少約人民幣299.7百萬元，主要由於本公司根據尾盤包銷協議預付釐定價格。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,008.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日的流動資產淨額約人民幣945.0百萬元增加了約人民幣63.8百萬元，主要由於業務規模增加應收賬款同步增加導致。於二零二二年六月三十日，本集團的流動比率約為1.5倍(流動資產總額除以流動負債總額)(二零二一年十二月三十一日：1.6倍)。

於二零二二年六月三十日，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)約63.2%(於二零二一年十二月三十一日：約60.5%)。

於二零二二年六月三十日，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(於二零二一年十二月三十一日：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

除我們的有機增長外，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

於二零二二年六月三十日，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

截至本報告日期，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。

於二零二二年六月三十日，本集團聘有12,280名員工(於二零二一年十二月三十一日：11,057名員工)。

## 四、展望及前景

伴隨行業發展模式的不斷升級和客戶需求日益多元，物業服務價值得到持續釋放。本集團始終以品質服務作為公司經營的前提和核心，錨定高質量、可持續的戰略發展路徑。同時，緊抓市場拓展節奏，加速孵化增值業務，持續完善智慧物業體系建設，形成了以「品質引領、多元深耕、資源整合、智慧賦能」為核心競爭優勢的高質量發展戰略。

### (1) 品質引領，落地標準化服務體系

本集團堅持品質引領，不斷夯實基礎服務品質，將精益化、標準化管理貫徹物業服務全生命週期。同時，本集團持續推動服務產品升級和服務價值煥新，以保持標桿服務品質水平，為客戶營造「滿意+驚喜」的服務體驗。

### (2) 多元深耕，實現高質量穩健增長

本集團加速打造城市綜合服務生態閉環，形成了涵蓋中高端住宅、政策性住宅、商業及辦公樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校專業細分業態的服務佈局。此外，本集團會將業務範圍擴展至商業資產管理，當中本集團將向商用物業業主提供商用物業運營管理服務。同時，本集團持續提升核心城市服務濃度，並通過國企合作、股權合作等方式，積極探索收併購機會，實現業務規模高質量穩健增長。

### (3) 資源整合，打通全鏈路增值服務

打通更多增值服務鏈路觸點，全方位滿足不同客群的多元需求。通過整合供應鏈優勢資源，深度挖掘客戶深層次服務需求，夯實家居生活服務、家居美化服務等增值服務的滲透率和滿意度。持續推動智能社區服務擴大服務範圍，技術迭代升級。本集團將會改善護老及保健增值服務的入住率及滿意度，並積極籌備海滄新養老中心開業，旨在為長者提供機構護老服務。

### (4) 智慧賦能，構建萬物智聯新生態

在物業數字化、智能化的浪潮下，本集團將創新運用智能化工具和手段，持續提升服務品質和客戶體驗，推動相關智能化場景的應用落地，構建萬物智聯新生態。

綜上所述，本集團將堅守品質服務初心，靈活應對市場環境變化，持續強化企業核心競爭力，達到「服務品質高效提升、規模利潤穩步增長、業務結構持續優化、品牌實力顯著增強」，推動本集團實現高質量長遠發展。

### 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

於二零二二年六月三十日，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)
庄躍凱先生(附註4)	酌情信託的成立人	52,412,000(附註2)	3.92%
林偉國先生	受控制法團的權益	52,412,000(附註2)	3.92%
喬海俠女士	信託受益人	748,234(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	498,805(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%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於二零二二年六月三十日已發行股份總數1,336,261,106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，而庄躍凱先生為該酌情信託的成立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士及黃黨輝先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生被視為於Diamond Firetail所持有股份中擁有權益。
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，可配發及發行最多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）。根據激勵計劃，初步授予28,250,000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。
4. 庄躍凱先生已於二零二二年八月二十五日辭去本公司董事的職位。



### 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)
庄躍凱先生 (附註4)	建發國際	酌情信託的成立人	47,250,068 (附註2)	3.24%
	建發國際	信託受益人(一項酌情權益除外)	330,000 (附註3)	0.02%
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	47,250,068 (附註2)	3.24%
	建發國際	信託受益人(一項酌情權益除外)	290,000 (附註3)	0.02%
喬海俠女士	建發國際	信託受益人	674,542 (附註2)	0.05%
	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	449,679 (附註2)	0.3%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於二零二二年六月三十日已發行普通股總數1,457,820,204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，而庄躍凱先生為該酌情信託的成立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士及黃黨輝先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生被視為於Diamond Firetail所持建發國際普通股中擁有權益。
3. 建發國際的二零二一年限制性股份激勵計劃(「建發國際激勵計劃」)在建發國際於二零二一年六月九日的股東特別大會上獲批准，而35,300,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際激勵計劃的受託人(其代表建發國際激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股)。作為建發國際激勵計劃激勵對象的庄躍凱先生及林偉國先生分別被視為於由受託人以信託方式代為持有的330,000股及290,000股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。
4. 庄躍凱先生已於二零二二年八月二十五日辭去本公司董事的職位。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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本公司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	467,691,388	35.00%
益能	實益擁有人	299,499,718 (附註2)	22.41%
	受控制法團的權益	467,691,388 (附註2)	35.00%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
建發房地產	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
廈門建發	受控制法團的權益	767,191,106 (附註2)	57.41%
Cederberg Capital (Cayman)	受控制法團的權益	93,800,000 (附註3)	7.02%
Cederberg Capital (Cayman) GP	受控制法團的權益	93,800,000 (附註3)	7.02%
Dawid Krige 先生	受控制法團的權益	93,800,000 (附註3)	7.02%
Richard Li 先生	受控制法團的權益	70,883,000 (附註4)	5.30%
OLP Capital Management Limited	投資經理	70,883,000 (附註4)	5.30%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	70,883,000 (附註4)	5.30%
Shen Di Fan 先生	受控制法團的權益	70,883,000 (附註4)	5.30%

附註：

- 百分比按本公司於二零二二年六月三十日已發行股份總數1,336,261,106股股份計算。
- 於二零二二年六月三十日，建發國際持有467,691,388股股份，而建發國際由益能持有62.03%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16%，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他權利及利益。益能是益鴻的全資附屬公司。益鴻是建發房地產的全資附屬公司。建發房地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45.13%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房地產、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。
- 於二零二二年六月三十日，Cederberg Capital Limited於93,800,000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及Dawid Krige先生各自被視為於Cederberg Capital Limited所持有股份中擁有權益。
- 於二零二二年六月三十日，OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.分別於45,488,197股及25,394,803股股份中擁有權益。於二零二二年六月三十日，OLP Capital Management Limited為OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.的投資經理。OLP Capital Management 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。

## 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轉讓予相關激勵對象。

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	於二零二二年 一月一日		期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於二零二二年 六月三十日	
		限制性 股份數目	授出日期					限制性 股份數目	歸屬期(附註)
喬海俠女士	執行董事	600,000	二零二一年 十一月四日	-	-	-	-	600,000	二零二一年 十一月四日至 二零二六年 十一月三日
黃黨輝先生	執行董事	600,000	二零二一年 十一月四日	-	-	-	-	600,000	二零二一年 十一月四日至 二零二六年 十一月三日
小計		1,200,000		-	-	-	-	1,200,000	
<b>本集團僱員</b>									
本公司高級管理層、 本公司附屬公司 的董事、前董事、 監事及總經理	-	6,080,000	二零二一年 十一月四日	-	-	-	270,000	5,810,000	二零二一年 十一月四日至 二零二六年 十一月三日
本集團其他僱員	-	20,970,000	二零二一年 十一月四日	-	-	-	210,000	20,760,000	二零二一年 十一月四日至 二零二六年 十一月三日
總計		28,250,000		-	-	-	480,000	27,770,000	

附註：所有授予激勵對象的限制性股份均有不同的禁售期。分別自限制性股份授出日期起計24個月、36個月及48個月解除，每期將分別解除40%、30%及30%的限制性股份。

### 董事資料變更

自二零二二年一月一日至本報告之日，董事資料變更如下：

自二零二二年六月二十四日起，由於張國鈞先生，太平紳士需擔任其他工作，故彼已辭任本公司獨立非執行董事職務，並不再出任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

自二零二二年八月二十五日起，(i) 庄躍凱先生已辭任本公司非執行董事、董事會主席(「主席」)、董事會提名委員會(「提名委員會」)主席及董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員的職務；(ii) 林偉國先生獲委任為主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員；及(iii) 許伊旋先生獲委任為本公司非執行董事。有關董事變更的詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年八月二十五日及二零二二年八月三十日的公告。

黃黨輝先生已於二零二二年六月一日辭去怡家園(廈門)物業管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)總經理以及董事的職位。

李卓然先生已於二零二二年五月二十五日辭去吉利汽車控股有限公司(一間於香港證券交易所上市的公司，股份代號：175)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100,000港元調整為120,000港元，追溯至二零二二年一月一日起生效。

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

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。

### 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，二零二二年八月二十六日