

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

2021

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
26	管理層討論與分析
40	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

庄躍凱先生(主席)
林偉國先生

獨立非執行董事

張國鈞先生，太平紳士
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)
張國鈞先生，太平紳士
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)
庄躍凱先生
張國鈞先生，太平紳士
李卓然先生
李國泰先生

提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)
張國鈞先生，太平紳士
李卓然先生
李國泰先生
胡一威先生

公司秘書

梁晶晶女士(FCG, FCS)

授權代表

喬海俠女士
梁晶晶女士(FCG, FCS)

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
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

合規顧問

興證國際融資有限公司

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

上市日期

二零二零年十二月三十一日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一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」)截至二零二一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	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (經審核)
收益	5	665,188	452,165
銷售成本		(489,443)	(342,407)
毛利		175,745	109,758
其他收入		2,988	20,422
銷售及營銷開支		(759)	(936)
行政及其他經營開支		(69,092)	(54,044)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(3,470)	(3,180)
融資收入淨額		9,990	15,653
分佔聯營公司業績		90	(1,262)
除所得稅前溢利		115,492	86,411
所得稅開支	6	(28,906)	(24,940)
期內溢利		86,586	61,471
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		(58)	(23)
期內全面收益總額		86,528	61,448
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司權益持有人		86,533	61,011
— 非控股權益		53	460
		86,586	61,471
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		86,475	60,988
— 非控股權益		53	460
		86,528	61,448
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	8	0.07	0.05

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 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	9	27,447	27,328
使用權資產		19,573	21,415
於聯營公司的權益		1,560	—
商譽		578	578
遞延稅項資產		7,268	3,874
		56,426	53,195
流動資產			
存貨		5,355	2,139
貿易及其他應收款項	10	303,975	135,087
應收關聯方款項	13(a)	169	31
受限制銀行存款	11	18,063	20,219
現金及現金等價物	11	872,587	886,159
		1,200,149	1,043,635
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	432,824	446,923
合同負債	5(a)	265,776	178,186
應付關聯方款項	13(b)	892	5,333
應付所得稅		38,285	32,644
租賃負債		4,578	4,914
		742,355	668,000
流動資產淨值		457,794	375,635
總資產減流動負債		514,220	428,830

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		8,155	9,242
遞延稅項負債		4,884	4,935
		13,039	14,177
資產淨值		501,181	414,653
資本及儲備			
股本	14	9,982	9,982
儲備		480,296	393,821
本公司權益持有人應佔權益		490,278	403,803
非控股權益		10,903	10,850
權益總額		501,181	414,653

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
於二零二零年一月一日的結餘	12	(26,898)	21,515	—	181,691	176,320	1,104	177,424
全面收益總額								
期內溢利	—	—	—	—	61,011	61,011	460	61,471
其他全面收益								
— 境外經營引起的外幣財務報表 折算差額	—	—	—	(23)	—	(23)	—	(23)
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	(23)	61,011	60,988	460	61,448
與擁有人的交易								
— 宣派及派付股息	—	—	—	—	(1,485)	(1,485)	—	(1,485)
— 主要來自就除外公司轉讓 股權予餘下集團收取及視為 重組產生的視作出資的 代價	—	289,756	—	—	—	289,756	—	289,756
— 就除外公司註冊資本支付 及視為重組產生的視作 分派的代價	—	(227,200)	—	—	—	(227,200)	—	(227,200)
— 自除外公司收取及視為 重組產生的視作出資 的股息	—	48,653	—	—	—	48,653	—	48,653
	—	111,209	—	—	(1,485)	109,724	—	109,724
於二零二零年六月三十日的結餘 (經審核)	12	84,311	21,515	(23)	241,217	347,032	1,564	348,596

中期簡明綜合權益變動表

	本公司股權持有人應佔					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
	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			
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
全面收益總額								
期內溢利	-	-	-	-	86,533	86,533	53	86,586
其他全面收益								
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	(58)	-	(58)	-	(58)
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	(58)	86,533	86,475	53	86,528
與擁有人的交易								
— 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

* 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 二零二一年 六月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 人民幣千元 (經審核)
	附註		
經營活動所用的現金淨額		(12,814)	1,183
投資活動所用的現金淨額		6,345	1,105,173
融資活動所得的現金淨額		(7,103)	225,147
現金及現金等價物增加淨額		(13,572)	1,331,503
於一月一日的現金及現金等價物		886,159	57,121
於六月三十日的現金及現金等價物	11	872,587	1,388,624

1. 一般資料

建發物業管理集團有限公司(「本公司」，前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)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(「上市業務」)。

於二零二零年十二月二十三日，建發國際投資集團有限公司(「建發國際」)董事會宣派特別股息，以向合共1,176,711,106股本公司股份的當時合資格股東按於二零二零年十二月二十八日彼等各自於建發國際的股權比例作出實物分派的方式支付(「建發國際分派」)。

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」)。

建發國際分派於上市時完成。於作出建發國際分派前，本公司的直接控股公司為建發國際(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市)；於作出建發國際分派後，本公司的直接控股公司為益能國際有限公司(「益能」，於英屬處女群島註冊成立的有限公司)；建發房地產集團有限公司(「建發房地產」，於中國註冊成立的有限公司)為本公司的間接控股公司，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。

除另有指明外，截至二零二一年六月三十日止六個月之本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)列值。

2. 編製基礎

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，故須與本集團截至二零二零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」)

於二零二一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二零二零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(於二零二一年一月一日生效)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。

香港財務報告準則第16號的修訂

2019冠狀病毒病相關租金減免

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、

利率基準改革 — 第二階段

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號

及香港財務報告準則第16號的修訂

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。

4. 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準則、修訂及詮釋（「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	保險合同及相關修訂 ²
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ²
香港財務報告準則第3號的修訂	引用概念框架 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備 — 扣除擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同 — 履約成本 ¹
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的二零一八年至二零二零年的年度改進 ¹
會計指引第5號（經修訂）	共同控制下合併的合併會計法 ⁴
香港財務報告準則第16號的修訂	二零二一年六月三十日之後 Covid-19 相關租金寬減 ⁵
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號的修訂	披露會計政策 ²
香港會計準則第8號的修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

⁴ 對收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併／共同控制合併生效

⁵ 於二零二一年六月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後的首個期間在本集團會計政策內採用。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

5. 收益及分部資料

管理層根據由主要經營決策者（「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。

截至二零二一年及二零二零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

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 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。截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	351,813	281,935
增值服務		
— 社區增值及協同服務	40,063	28,499
— 非業主增值服務	223,547	127,827
	615,423	438,261
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	49,765	13,904
	665,188	452,165

有關主要客戶的資料

截至二零二一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35% (截至二零二零年六月三十日止六個月(上年同期)：30%)。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。

5. 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，截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團全部收益來自中國。於二零二一年及二零二零年六月三十日，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：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	203,268	127,248
社區增值及協同服務	62,508	50,938
	265,776	178,186

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

下表列示於截至二零二一年六月三十日止六個月確認與轉入合同負債相關的收益：

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
計入期初合同負債的已確認收益		
物業管理服務	110,763	51,836
社區增值及協同服務	35,893	5,308
	146,656	57,144

5. 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，截至二零二一年六月三十日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (經審核)
一年內	18,067	7,530
超過一年	2,721	327
	20,788	7,857

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	32,074	16,177
遞延稅項	(3,168)	8,763
所得稅開支總額	28,906	24,940

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，本集團於截至二零二一年及二零二零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

截至二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零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。截至二零二一年及二零二零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，故自二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日，享有20%優惠稅率。年度應納稅所得額不超過人民幣1,000,000元的部分，按應納稅所得額的25%的折扣稅率計算，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元的部分，按應納稅所得額50%的折扣稅率計算，並按20%繳納企業所得稅。

7. 股息

截至二零二一年六月三十日止六個月，董事會不建議派付中期股息（上年同期：無）。

8. 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二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月已發行或視作已發行普通股加權平均數計算。為作有意義比較，每股盈利乃使用重組時已發行普通股加權平均數約1,176,711,106股計算，猶如重組已於二零二零年一月一日完成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	86,533	61,011
每股基本盈利(人民幣)	0.07	0.05

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二一年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備的變動概述如下：

	人民幣千元
於二零二一年一月一日(經審核)	27,328
添置	3,932
撇銷	(155)
折舊	(3,658)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	27,447

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

10. 貿易及其他應收款項

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項			
— 第三方		130,757	69,229
— 關聯方		133,656	28,242
		264,413	97,471
減：貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備		(10,671)	(7,266)
	(a)	253,742	90,205
其他應收款項			
按金		7,863	5,568
預付款項		10,452	6,940
其他應收款項		9,516	6,394
代業主支付的款項		19,773	24,263
應收增值稅		4,391	3,401
		51,995	46,566
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(1,762)	(1,684)
	(b)	50,233	44,882
		303,975	135,087

(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。

10. 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：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	212,277	51,459
181至365天	24,819	27,769
1至2年	13,766	8,136
2至3年	2,201	2,093
3至4年	529	580
4至5年	150	168
	253,742	90,205

(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。

11. 現金及現金等價物

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	890,650	906,378
減：受限制銀行存款(附註)	(18,063)	(20,219)
	872,587	886,159

附註：於二零二一年六月三十日，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。

於二零二一年六月三十日，計入本集團的現金及現金等價物人民幣865,336,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣877,515,000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

截至二零二一年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應付款項

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
一 第三方	(a)	22,470	27,783
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		86,349	85,005
代業主收取的款項		100,877	92,011
已收按金		105,986	96,506
應付增值稅		8,762	17,120
員工成本及福利預提費用		108,380	128,498
	(b)	410,354	419,140
		432,824	446,923

(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：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	11,969	18,729
31至60天	3,132	3,720
61至90天	1,570	2,388
90天以上	5,799	2,946
	22,470	27,783

(b) 其他應付款項

有關結餘主要包括應計上市開支及自業主暫時收取將支付予相關服務供應商的款項。

13. 應收／(應付)關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 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	169	31
	169	31

(b) 應付關聯方款項

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
最終控股公司	—	2,526
受廈門建發控制的公司	892	508
廈門建發聯營公司	—	2,299
	892	5,333

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

本公司財務狀況表內的應收一間附屬公司款項及應收一間直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

14. 股本

	股份數目	股份面值 0.01 港元
法定		
於二零二零年十二月三十一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(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			
於二零二零年十二月三十一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(未經審核)	1,176,711,106	11,767,111	9,982

15. 重大關聯方交易

本集團曾進行下列重大關聯方交易。

- (a) 截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
來自提供物業管理服務的收益		
最終控股公司	1,672	1,910
受廈門建發控制的公司	23,598	19,393
廈門建發聯營公司	575	185
來自提供社區增值及協同服務的收益		
最終控股公司	1,056	171
受廈門建發控制的公司	4,409	2,232
廈門建發聯營公司	40	3
來自向非業主提供增值服務的收益		
受廈門建發控制的公司	173,539	98,360
廈門建發聯營公司	30,948	15,164
已收關聯方利息收入		
受廈門建發控制的公司	—	43,405
已付短期租賃租金		
最終控股公司	898	898
已付租賃負債租金		
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。

15. 重大關聯方交易 (續)

- (b) 除附註13所載與關聯方的結餘外，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團亦有下列關聯方結餘：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 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	5,637	7,450

(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 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
薪金及津貼	780	736
退休福利計劃供款	70	54
	850	790

16. 報告期後事項

除本報告其他部分披露外，於二零二一年六月三十日後發生重大事項呈列如下：

- (a) 如本公司日期為二零二一年七月一日及二零二一年七月十二日的公告所載，本公司間接全資附屬公司怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園」)與泉舜集團(廈門)房地產股份有限公司及洛陽泉舜物業服務有限公司(「泉舜物業」)訂立股權轉讓協議，根據此股權轉讓協議，怡家園以現金代價人民幣37,393,200元收購泉舜物業51%股權，收購完成後，泉舜物業將成為本公司間接附屬公司。
- (b) 如本公司日期為二零二一年七月一日的公告及二零二一年九月六日的通函所載，董事會建議採納二零二一年限制性股份激勵計劃，根據該計劃，董事會擬配發及發行合共不超過35,300,000股限制性股份，其中董事會擬初步向合共不超過195名激勵對象授予限制性股份不超過28,250,000股。每股限制性股份的發行價為2.41港元。在限制性股份配發及發行後，受托人將代表激勵對象以信託方式持有限制性股份，授予的限制性股份在滿足激勵對象各自解除限售的條件後轉讓給激勵對象。本公司特別股東大會將於二零二一年九月二十七日舉行。

一、市場回顧

近年來，中國物業管理行業整體呈現出生機勃勃的發展趨勢，伴隨著相關法規、制度的不斷完善，物業管理行業市場環境日趨成熟，這既是物業管理企業的發展機遇也是挑戰。隨著二零二零年底，住房和城鄉建設部等十部委聯合發布了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》提到「促進線上線下服務融合發展。鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化多層次居住生活需求。」物業管理服務擁有了更多的發展空間與可能性。物業管理服務企業只有探索業主及住戶的需求，提供可以引起業主及住戶共鳴的服務，才能真正發揮品牌價值，獲得市場份額、擴大規模。

二零二一年上半年本公司圍繞「擴大規模、拓新業務，優化效能、提升經營能力」開展經營管理工作，擴大市場拓展和社區增值及協同服務的專業團隊規模。我們開展多模式的市場拓展、積極推進兼併購業務、推廣我們的在線購物平台「建發物業甄選」，並推出新的社區增值及協同服務，包括房地產經紀及資產管理服務的尾盤銷售代理服務和家居美化服務的房屋硬裝業務，均取得不錯的效果。同時，我們優化管理架構，由五級整合為「集團—區域—片區」三級架構，實現扁平化的管理，提升整體經營管理能力和決策效率。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二一年四月，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32位，較二零二零年提升4位。我們亦於二零二一年五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」。

截至二零二一年六月三十日，(i)我們的物業管理組合範圍遍佈中國13個省、直轄市及自治區的35個城市，較二零二零年十二月三十一日26個城市增加9個城市；(ii)我們的合同建築面積約為56.1百萬平方米，其中在管建築面積達約27.7百萬平方米；及(iii)我們向逾170,000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351.8百萬元，較上年同期約人民幣281.9百萬元增加約24.8%。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。

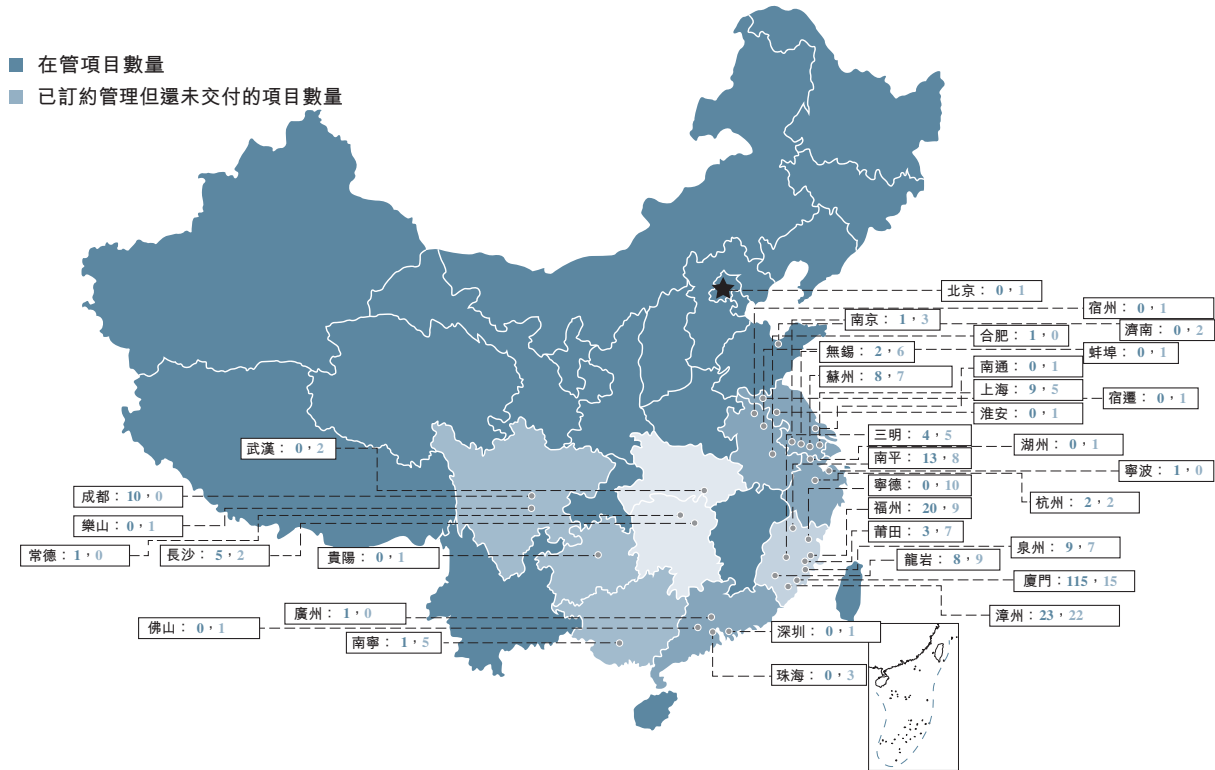
建築面積及項目數目

截至二零二一年六月三十日，我們的合約建築面積約為56.1百萬平方米，合約項目數量377個，分別較二零二零年十二月三十一日增長約18.9%及14.2%（截至二零二零年十二月三十一日：約47.2百萬平方米及項目數量330個）；截至二零二一年六月三十日，在管建築面積達約27.7百萬平方米，在管項目數量237個，分別較二零二零年十二月三十一日增長約8.2%及8.2%（截至二零二零年十二月三十一日：約25.6百萬平方米及項目數量219個）。

地理覆蓋範圍

截至二零二一年六月三十日，我們的377個合約項目覆蓋中國13個省、直轄市及自治區的35個城市，在管項目237個，覆蓋20個城市，逾170,000個物業單位。

下列地圖列示我們於二零二一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：



下表載列截止於二零二一年六月三十日及二零二零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：

	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日	
	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(附註1)	25,166	14,727	23,284	14,066
東南地區(附註2)	12,146	5,780	10,330	5,550
華東地區(附註3)	11,082	3,696	7,255	3,107
華中地區(附註4)	5,521	3,328	4,728	2,813
華南地區(附註5)	2,184	149	1,636	105
總計	56,099	27,680	47,233	25,641

附註：

- (1) 截至二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，我們在海西的城市包括廈門、龍岩、漳州、泉州及莆田。
- (2) 截至二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，我們在東南地區的城市包括福州、南平、三明、寧德及北京。
- (3) 截至二零二一年六月三十日，我們在華東地區的城市包括上海、蘇州、寧波、無錫、合肥、杭州、南京、南通、湖州、淮安、宿遷、蚌埠、宿州及濟南；截至二零二零年十二月三十一日，我們在華東地區的城市包括上海、蘇州、寧波、無錫、合肥、杭州、南京及南通。
- (4) 截至二零二一年六月三十日我們在華中地區的城市包括長沙、常德、成都、武漢及樂山；截至二零二零年十二月三十一日，我們在華中地區的城市包括長沙、成都、武漢及樂山。
- (5) 截至二零二一年六月三十日，我們在華南地區的城市包括南寧、廣州、珠海、深圳、貴陽及佛山；截至二零二零年十二月三十一日，我們在華南地區的城市包括南寧、廣州、珠海及深圳。

項目來源

截至二零二一年六月三十日，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33.0百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約27.2百萬平方米增長約21.3%。

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。截至二零二一年六月三十日，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23.1百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約20.0百萬平方米增長約15.5%。

下表載列截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零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					
	二零二一年			二零二零年		
	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	16,315	209,531	59.6	12,045	166,996	59.2
獨立第三方	11,365	142,282	40.4	9,606	114,939	40.8
總計	27,680	351,813	100.0	21,651	281,935	100.0

在管物業類型

我們過往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。截至二零二一年六月三十日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為3.5百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日約3.3百萬平方米增長約6.1%。

下表載列截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零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					
	二零二一年			二零二零年		
	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	24,992	269,661	76.6	18,824	209,044	74.1
非住宅	2,688 ^(附註)	82,152	23.4	2,827	72,891	25.9
總計	27,680	351,813	100.0	21,651	281,935	100.0

附註： 二零二一年六月三十日非住宅物業的在管面積較二零二零年六月三十日有所減少主要是存在我們自願不續約若干非住宅物業管理服務合同，以重新分配資源予更有盈利的合同，優化我們的物業管理組合。

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。

下表載列截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二一年及二零二零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					
	二零二一年			二零二零年		
	在管	收益		在管	收益	
	建築面積 千平方米	人民幣千元	%	建築面積 千平方米	人民幣千元	%
包乾制	27,048	340,005	96.6	20,800	266,530	94.5
酬金制	632	11,808	3.4	851	15,405	5.5
總計	27,680	351,813	100.0	21,651	281,935	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89.8百萬元，較上年同期約人民幣42.4百萬元增長約111.8%。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樣化服務，例如，對於家居生活服務，透過推廣我們的網上購物平台「建發物業臻選」積極與各類品牌合作商合作以滿足業主不同的生活需求，為業主帶來更加優質實惠的產品與服務；對於房地產經紀及資產管理服務，發展尾盤銷售代理服務。我們也快速發展養老及健康增值服務。

下表載列分別截至二零二一年及二零二零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			
	二零二一年		二零二零年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
智能社區服務	3,169	3.5	8,167	19.3
家居生活服務	30,680	34.2	13,408	31.6
家居美化服務	8,525	9.5	5,071	12.0
房地產經紀及資產管理服務	19,524	21.7	3,871	9.1
公共區域增值服務	19,139	21.3	11,886	28.0
養老及健康增值服務	8,791	9.8	— (附註)	—
總計	89,828	100.0	42,403	100.0

附註：由於廈門市佰睿健康產業有限公司(「廈門佰睿」)(負責經營溢佰中心的營運附屬公司)於二零二零年六月二十九日成為我們的附屬公司，上表不包括收購完成前來自養老及健康增值服務的收益。

(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223.6百萬元，較上年同期約人民幣127.8百萬元增長約75.0%。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。

下表載列分別截至二零二一年及二零二零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			
	二零二一年		二零二零年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
諮詢服務	2,087	0.9	1,170	0.9
接待、秩序維護及清潔服務	221,460	99.1	126,657	99.1
總計	223,547	100.0	127,827	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665.2百萬元，較上年同期約人民幣452.2百萬元增加約47.1%。

下表載列截至二零二一年及二零二零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			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	351,813	52.9	281,935	62.3
社區增值及協同服務	89,828	13.5	42,403	9.4
非業主增值服務	223,547	33.6	127,827	28.3
總計	665,188	100.0	452,165	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351.8百萬元，佔本集團總收益約52.9%。來自物業管理服務的收入較上年同期約人民幣281.9百萬元增加約24.8%，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二零二零年十二月三十一日約25.6百萬平方米增至二零二一年六月三十日約27.7百萬平方米。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42.4百萬元增加約111.8%至本期內約人民幣89.8百萬元，主要是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樣化服務。於本期內，本集團持續優化業務結構，大力發展家居生活服務及房地產經紀及資產管理服務。同時，養老及健康增值服務亦增加社區增值及協同服務收入。

來自非業主增值服務的收入由上年同期約人民幣127.8百萬元增加約75.0%至本期內約人民幣223.6百萬元，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342.4百萬元增加約42.9%至本期內約人民幣489.4百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由上年同期約人民幣109.8百萬元增加約60.0%至本期內約人民幣175.7百萬元，而毛利率分別約為24.3%及26.4%，毛利率上升主要由於取得較高毛利率的增值服務收入的大幅增加。

其他收入

其他收入由上年同期約人民幣20.4百萬元減少約85.3%至本期內約人民幣3.0百萬元，主要由於以公允價值計量的金融資產於上年同期計入損益的公允價值變動收益，而該等次級證券已於二零二零年十一月贖回。

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0.8百萬元，較上年同期約人民幣0.9百萬元減少約0.1百萬元，主要由於策劃推廣費用有所減少。

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，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69.1百萬元，較上年同期約人民幣54.0百萬元增加約28.0%，主要由於我們業務量的增長，我們行政人員的人數及平均工資均有所增長，以及隨着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(「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3.2百萬元增加至本期內約人民幣3.5百萬元，增加約0.3百萬元，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、證券化安排的收款的利息費用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10.0百萬元，較上年同期約人民幣15.7百萬元減少約36.3%，主要由於(i)證券化安排的收款已於二零二零年十一月贖回，減少有關利息費用約人民幣27.6百萬元；及(ii)於本期內，本集團未再向關聯方外借資金，減少相關利息收入約人民幣33.0百萬元。

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115.5百萬元，較上年同期約人民幣86.4百萬元增加約33.7%。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣24.9百萬元增長至本期內約人民幣28.9百萬元，增長了約16.1%。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86.5百萬元，較上年同期約人民幣61.0百萬元增加約41.8%。

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、電子設備及其他固定資產。於二零二一年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣27.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣27.3百萬元增加約0.4%，主要由於業務規模增長，對電子設備需求有所增長。

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。於二零二一年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣304.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣135.1百萬元增加約125.0%，主要由於我們的管理規模擴大及部份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

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣872.6百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣886.2百萬元減少約人民幣13.6百萬元(減少約1.5%)。主要由於(i)因向非業主提供增值服務的經營規模增加而增加的當期成本和開支；及(ii)本期內部分應收貿易款項將於二零二一年下半年收回。

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。於二零二一年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣432.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣446.9百萬元減少約3.2%，主要由於上年應計員工年終獎勵已於本期內支付。

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。於二零二一年六月三十日，我們的合同負債約為人民幣265.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣178.2百萬元增加約49.2%，主要由於本期在管項目增加。

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(12.8)百萬元，較上年同期約人民幣1.2百萬元減少約人民幣14.0百萬元，主要由於(i)因向非業主提供增值服務的經營規模增加而增加的當期成本和開支；及(ii)本期內部分應收貿易款項將於二零二一年下半年收回。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨額約為人民幣457.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日的流動資產淨額約人民幣375.6百萬元增加了約人民幣82.2百萬元，主要由於業務規模增加應收賬款同步增加導致。於二零二一年六月三十日，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)(二零二零年十二月三十一日：約1.6倍)。

於二零二一年六月三十日，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)降至約60.1%(於二零二零年十二月三十一日：約62.2%)。

於二零二一年六月三十日，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(於二零二零年十二月三十一日：無)。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

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的影響。中國政府已繼續出台各種限制措施，抑制房地產市場投機。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，影響我們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。

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

關於期後事項請參閱上述本集團中期簡明綜合財務報表附註16。

重大投資

本期內，本集團未持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合的一部分。

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。本集團通過多層級的培訓體系和各種培訓課程，為員工提供豐富的學習機會，激勵員工不斷學習和提高自己。

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。

於二零二一年六月三十日，本集團聘有8,601名員工（於二零二零年十二月三十一日：7,488名員工）。本期內，本集團總員工成本（包括董事酬金）約為人民幣362.9百萬元（上年同期：約人民幣264.1百萬元）。

四、展望及前景

在城鎮化改造和居民消費升級鼓勵性政策的推動下，物業管理行業已邁入快速發展和價值服務的時代，客戶對物業管理服務的要求不斷變化。本公司為提升競爭力應對市場的快速變化，堅守客戶高滿意度，透過豐富增值服務增強業主及住戶粘性，以鞏固客戶基礎進而推動業務規模的擴張。

(1) 堅守初心，提供高品質服務

穩定的服務品質是企業長遠發展的生命線。本公司將秉持以客戶為中心的理念，持續強化品質服務能力，通過梳理服務標準、優化管理模式、強化培訓落地等舉措，持續提供高品質服務。

(2) 強化口碑，實現有質量的規模擴張

利用品牌效應和客戶口碑不斷提升市場競爭力，持續擴大合作範圍和模式，尋求強有力合作夥伴開拓市場，協作共贏，共謀發展。

(3) 創新服務，激發服務消費新潛力

品質消費時代，密切關注業主及住戶的需求，拓寬服務邊界。本集團通過與多品牌合作商合作，構建線上品牌聯盟商家矩陣，拓展戶內家政和維修服務的服務內容及方式，推動增值服務的多元化，並在溢佰中心開設老年康復中心，實現醫養相結合，全面滿足客戶日常生活需要。同時，我們將為不同風格及特色的物業開發銷售中心提供量身定制的售前管理服務，以配合開發商的需求。我們將充分整合開發商資源及業主與住戶的需求，並進一步發展尾盤銷售業務，不斷探索及優化多元的盈利模式和增長空間。

(4) 圍繞智能社區服務及管理需求，積極主動發展業務

我們進一步擴大智能社區服務下的服務範圍，為房地產開發商的房地產開發項目設計及建造智能建築系統，包括但不限於智能滅火系統管理。有關智能建築系統將為倉庫和物流園區、旅遊酒店、商業中心、工業廠房、辦公室等進行設計和建造，預計此舉將推動業務快速增長。

綜上，本集團將繼續以高品質服務為核心，保持市場化核心競爭力，靈活應對形勢變化，提升運營效率，實現「有現金的利潤、有品質的產品、有口碑的品牌、有盈利的增長」，推動公司邁向新的發展階段。

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

於二零二一年六月三十日，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	酌情信託的成立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	5.13%
喬海俠女士	信託受益人	862,442 (附註2)	0.07%
	實益擁有人	32,000	0.003%
黃黨輝先生	信託受益人	574,941 (附註2)	0.05%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於二零二一年六月三十日已發行股份總數1,176,711,106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。

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	建發國際	酌情信託的成立人	60,412,000 (附註2)	4.73%
	建發國際	信託受益人(一項酌情權益除外)	330,000 (附註3)	0.03%
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	4.73%
	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	862,442 (附註2)	0.07%
	建發國際	實際擁有人	32,000	0.003%
黃黨輝先生	建發國際	信託受益人	574,941 (附註2)	0.05%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於二零二一年六月三十日已發行普通股總數1,277,011,106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所持有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(「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激勵計劃的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股)。根據激勵計劃，作為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。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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)
益能	實益擁有人	760,480,106	64.63%
益鴻國際有限公司（「益鴻」）	受控制法團的權益	760,480,106 (附註2)	64.63%
建發房地產	受控制法團的權益	760,480,106 (附註2)	64.63%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	760,480,106 (附註2)	64.63%
廈門建發	受控制法團的權益	760,480,106 (附註2)	64.63%
Diamond Firetail	實益擁有人	60,412,000	5.13%
Tricor Equity Trustee	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%
曹馨予女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%
劉靜女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%
趙呈閏女士	一項酌情信託的成立人	60,412,000 (附註3)	5.13%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零二一年六月三十日已發行股份總數1,176,711,106股股份計算。
2. 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47.38%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。
3. 該等股份以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，庄躍凱先生和趙呈閏女士各自為該酌情信託的成立人之一。曹馨予女士、劉靜女士和林偉國先生為該酌情信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee、曹馨予女士、劉靜女士及趙呈閏女士被視為於Diamond Firetail所持有股份中擁有權益。庄躍凱先生及林偉國先生的權益於上文「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」一節列示。

董事資料變更

自二零二一年一月一日至本報告之日，董事資料變更如下：

李卓然先生於二零二一年三月三十一日不再擔任國雙科技有限公司的獨立董事，該公司的美國存托股票於納斯達克證券交易所上市（股份代號：GSUM）。

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

董事會建議不會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及企業管治報告（「企業管治守則」）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。審核委員會由全體四名獨立非執行董事組成，即李卓然先生(委員會主席)、張國鈞先生，太平紳士、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截至二零二一年六月三十日止六個月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

我們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
庄躍凱

香港，二零二一年八月二十七日