

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，概不對因本公告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。



JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00816)

截至2023年6月30日止六個月

中期業績公告

摘要

- 截至2023年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣1,353.3百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,096.9百萬元增加約人民幣256.4百萬元或23.4%。
- 截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣357.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣356.0百萬元增加約0.4%。
- 截至2023年6月30日止六個月，本集團期內利潤約為人民幣148.5百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣170.5百萬元減少約12.9%。
- 截至2023年6月30日止六個月，本公司普通權益持有人應佔每股盈利約為每股人民幣0.16元，截至2022年6月30日止六個月約為每股人民幣0.20元。
- 截至2023年6月30日，本集團的合約建築面積約為94.5百萬平方米，在管建築面積約為71.0百萬平方米，較截至2022年6月30日分別增加約35.8%及56.0%。

金茂物業服務發展股份有限公司（「公司」或「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「集團」，「本集團」或「我們」）截至2023年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合中期業績如下：

中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	1,353,342	1,096,888
銷售成本		<u>(995,987)</u>	<u>(740,852)</u>
毛利		357,355	356,036
其他收入及收益	4	13,184	8,915
銷售及分銷開支		(23,680)	(17,930)
行政開支		(135,243)	(116,937)
其他開支		(11,892)	(7,264)
融資成本		<u>(2,123)</u>	<u>(565)</u>
除稅前利潤	5	197,601	222,255
所得稅開支	6	<u>(49,081)</u>	<u>(51,730)</u>
期內利潤		<u><u>148,520</u></u>	<u><u>170,525</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		145,829	169,153
非控股權益		<u>2,691</u>	<u>1,372</u>
		<u><u>148,520</u></u>	<u><u>170,525</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄（人民幣元）		<u><u>0.16</u></u>	<u><u>0.20</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
期內利潤	<u>148,520</u>	<u>170,525</u>
其他全面收益		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面 收益／(虧損)：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(2,163)</u>	<u>11,237</u>
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(2,163)</u>	<u>11,237</u>
期內全面收益總額	<u>146,357</u>	<u>181,762</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	143,666	180,390
非控股權益	<u>2,691</u>	<u>1,372</u>
	<u>146,357</u>	<u>181,762</u>

中期簡明綜合財務狀況表
2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備		90,936	90,507
投資物業		96,216	94,207
使用權資產		24,412	28,330
商譽		249,122	249,122
無形資產		88,256	91,713
遞延稅項資產		9,274	6,111
其他資產		1,233	1,238
		<u>559,449</u>	<u>561,228</u>
流動資產			
存貨		4,832	4,391
貿易應收款項	9	1,030,269	778,562
預付款項、其他應收款項及其他資產		808,483	611,460
預付稅項		11,549	27,280
受限制現金		1,169	1,649
現金及現金等價物		1,075,504	1,018,958
		<u>2,931,806</u>	<u>2,442,300</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	594,803	456,084
其他應付款項及應計費用		753,535	664,286
合約負債		478,369	370,373
租賃負債		19,567	15,664
應付股息		141,720	—
應付稅項		25,993	26,185
		<u>2,013,987</u>	<u>1,532,592</u>
流動資產淨值		<u>917,819</u>	<u>909,708</u>
資產總值減流動負債		<u>1,477,268</u>	<u>1,470,936</u>

中期簡明綜合財務狀況表（續）

2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債		
租賃負債	82,081	84,875
遞延稅項負債	25,220	25,835
	<u>107,301</u>	<u>110,710</u>
資產淨值	<u>1,369,967</u>	<u>1,360,226</u>
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	839,529	839,529
儲備	510,694	503,644
	<u>1,350,223</u>	1,343,173
非控股權益	<u>19,744</u>	<u>17,053</u>
權益總額	<u>1,369,967</u>	<u>1,360,226</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 公司及集團資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」，前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司)為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。期內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」)，其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限責任公司(「中化控股」)，其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

2.1 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表所載有關截至2022年12月31日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，僅為摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例第436條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至2022年12月31日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。本公司的核數師已就截至2022年12月31日止年度財務報表提交報告。該核數師報告中並無保留意見，亦未載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

2.2 會計政策的變更及披露

於編製中期簡明綜合財務資料時採納之會計政策與於編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約
香港財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號－比較資料
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）	會計政策披露
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
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革－支柱二規則範本

適用於本集團的新增及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號（修訂本）要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自2023年1月1日採用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會對本集團的年度綜合財務報表產生影響。
- (b) 香港會計準則第8號（修訂本）澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。本集團已採用對2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，故有關修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 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縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產（前提是有足夠的應課稅溢利可供使用）及遞延稅項負債。本集團已自2023年1月1日採用該等修訂。該等修訂對本集團的簡明綜合中期財務資料並無任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號（修訂本）國際稅務改革－支柱二規則範本引入因實施經濟合作及發展組織頒佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項確認及披露之強制暫時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以讓財務報表使用者更好地了解實體有關支柱二所得稅的承擔，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及於立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露已知或可合理估計其有關支柱二所得稅的承擔的資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露有關其承擔第二支柱所得稅的資料，但毋須披露截至2023年12月31日或之前止任何中期期間的該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬於支柱二規則範本範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

3. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
客戶合約收入	1,347,053	1,093,856
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	6,289	3,032
	<u>1,353,342</u>	<u>1,096,888</u>

客戶合約收入

分類收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
服務類別		
物業管理服務	749,840	540,667
非業主增值服務	223,571	310,375
社區增值服務	373,642	242,814
客戶合約收入總額	<u>1,347,053</u>	<u>1,093,856</u>

其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
其他收入及收益		
銀行利息收入	6,147	4,721
投資物業公平值收益	2,009	—
增值稅的稅務優惠	2,919	2,032
政府補助	1,956	1,527
其他	153	635
	<u>13,184</u>	<u>8,915</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
已提供服務成本	893,264	695,059
出售貨物成本	102,723	45,793
物業、廠房及設備折舊	7,383	7,566
使用權資產折舊	4,948	5,122
無形資產攤銷	6,466	2,611
上市開支	—	12,644
投資物業公平值虧損／(收益)	(2,009)	436
物業、廠房及設備處置損失淨額	31	51
金融資產減值虧損：		
— 貿易應收款項	9,909	657
— 其他應收款項	225	1,136
匯兌差額淨額	865	1,361
租金開支		
— 短期租賃及低價值租賃	5,963	6,083

6. 所得稅開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（截至2022年6月30日止六個月：無）。

除於中國內地多個西部城市經營的一間（2022年：一間）中國附屬公司享有15%的優惠稅率外，本集團就其於中國內地的業務乃根據現行法規、詮釋及有關慣例以會計期間的應課稅利潤以稅率25%（2022年：25%）計提所得稅準備（如適用）。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
即期	52,859	51,840
遞延	(3,778)	(110)
期內稅項開支總額	<u>49,081</u>	<u>51,730</u>

7. 股息

根據董事會決議，董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及截至2023年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數904,189,000股（截至2022年6月30日止六個月：864,489,239股）計算。

截至2022年6月30日止六個月的普通股加權平均數經已調整，以反映根據於2022年3月9日進行的紅股發行發行799,999,998股本公司普通股，猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2022年6月30日止六個月已完成發行。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>145,829</u>	<u>169,153</u>

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

9. 貿易應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
	關聯方	377,109
第三方	<u>679,257</u>	<u>393,153</u>
貿易應收款項	<u>1,056,366</u>	<u>794,750</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(26,097)</u>	<u>(16,188)</u>
	<u>1,030,269</u>	<u>778,562</u>

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年內	829,379	690,550
1-2年	169,544	74,873
2-3年	24,243	6,267
3年以上	7,103	6,872
	<u>1,030,269</u>	<u>778,562</u>

10. 貿易應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項		
－ 關聯方	3,335	4,629
－ 第三方	591,468	451,455
	<u>594,803</u>	<u>456,084</u>

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年內	568,938	433,224
1-2年	21,175	16,578
2-3年	2,143	3,877
3年以上	2,547	2,405
	<u>594,803</u>	<u>456,084</u>

管理層討論與分析

業務概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司，綜合實力位列中國物業服務百強企業第15名，並獲認可為中國高端物業服務領先企業及中國智慧城市服務領先企業。根據中物智庫、中指研究院的資料，我們位列2023中國上市物企增長速度第一名、中國物業服務上市公司成長潛力第一名。

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「**中國金茂**」）的前身及其附屬公司開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2023年6月30日，我們的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達94.5百萬平方米，遍及中國23個省、直轄市及自治區的75個城市，同時我們在中國管理443個物業項目，總在管建築面積約達71.0百萬平方米，包括276個住宅小區及167個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅小區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務、諮詢、智慧園區、分戶房修及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。

未來展望

2023年下半年，預計宏觀政策推動經濟復甦的力度將進一步增強，社會、居民、企業等市場主體對高品質物業管理、綜合設施服務的需求亦將穩步增長。物業管理行業將告別規模至上的發展邏輯，轉向追求長期價值的可持續發展之路。行業總供給過剩與高質量供給不足的結構性矛盾，將為長期堅持品質領先戰略的本集團帶來持續發展機遇。公司將堅定戰略發展方向，堅持品質卓越、有質增長、精益高效、市場認可的高質量發展之路。

首先，我們將堅持以客戶為中心，繼續夯實客戶體驗管理體系和品質管理體系，加大服務創新研發力度，保持公司在全業態高端物業管理和城市運營服務領域的領先地位。其次，我們將進一步深耕核心城市的高品質社區、商辦項目和政企客戶，依託服務品質和口碑影響力持續進行市場外拓；進一步提高中國中化控股有限責任公司產業配套服務的承接範圍和速度；不斷豐富城市運營服務內涵，通過「再談判」方式持續推動在管城市運營服務項目的收入增長。第三，我們將持續完善居民、企業、城市服務客戶的需求分析模型和服務場景類型，強化增值服務產品研發能力和供應鏈管理能力，打造更多有可持續競爭力的服務產品。第四，我們將堅定數字化投入，基於數據共享和成熟技術利用，持續推動資源共享化、公司平台化和服務智能化，進一步賦能一線員工作業、客戶服務交付和公司管理提效。第五，開展卓越運營體系建設，在充分市場對標的基礎上，對運營標尺、業務流程、制度文件、支持工具進行再梳理，提高滾動預測和事前算贏能力，提質增效。第六，繼續發揮公司ESG管理優勢，踐行節能減排和社區友好承諾，同時以高水平安全管理能力，為公司和客戶的美好生活、事業發展提供堅實保障。

財務回顧

收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2023年及2022年6月30日止六個月按業務線劃分的總收入明細：

	2023年		截至6月30日止六個月		變動 %
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	749,840	55.4	540,667	49.3	38.7
非業主增值服務	223,571	16.5	310,375	28.3	-28.0
社區增值服務 ⁽¹⁾	379,931	28.1	245,846	22.4	54.5
總計	<u>1,353,342</u>	<u>100.0</u>	<u>1,096,888</u>	<u>100.0</u>	<u>23.4</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣540.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣749.8百萬元，增幅約38.7%。該增加主要原因是我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2022年6月30日的約45.5百萬平方米增加至截至2023年6月30日的約71.0百萬平方米。

非業主增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣310.4百萬元降低至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣223.6百萬元，降幅約28.0%。該減少主要原因是來自前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入減少。

社區增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣245.8百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣379.9百萬元，增幅約54.5%。該增加主要是由於(i)本期美居平台服務團隊持續擴張，挖掘存量業務，圍繞美居平台服務拓展多種產品類型，室內裝修平台服務收入較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣48.2百萬元增長約113.7%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣103.0百萬元；(ii)房地產經紀服務收入增加，由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣46.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣85.4百萬元，增幅約82.1%；及(iii)隨着業務規模擴張，在管物業數目增加，社區空間運營服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣85.7百萬元增加約37.5%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣117.8百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣740.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣996.0百萬元，增幅約34.4%。該增加與期內收入增長趨勢一致，主要是由於在管物業數目增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣356.0百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣357.4百萬元，增幅約0.4%。截至2023年6月30日止六個月的毛利率約26.4%，較截至2022年6月30日止六個月的約32.5%降低約6.1個百分點，乃由於來自毛利率較高的前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入減少所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	125,156	16.7	92,782	17.2
非業主增值服務	84,957	38.0	148,367	47.8
社區增值服務 ⁽¹⁾	147,242	38.8	114,887	46.7
	<u>357,355</u>	<u>26.4</u>	<u>356,036</u>	<u>32.5</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務毛利率截至2022年6月30日止六個月及截至2023年6月30日止六個月分別為約17.2%及16.7%，該下降主要是由於期內為提升服務品質，清潔及綠化養護成本增加所致。

非業主增值服務毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約47.8%降低至截至2023年6月30日止六個月的約38.0%，主要是由於前期規劃和設計服務以及交付後服務的收入減少，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

社區增值服務毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約46.7%下降至截至2023年6月30日止六個月的約38.8%，主要是因為本期社區增值服務規模顯著擴大，由此導致的人員配置及資源配置的支出增加。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)公允價值變動收益；(iii)增值稅稅收優惠；(iv)政府補助；及(v)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元增加約人民幣4.3百萬元或48.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣13.2百萬元。該增加主要是由於期內銀行利息收入增加及投資物業評估增值產生公允價值變動收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣17.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元，增幅約32.4%。該增幅主要由於(i)本期大力發展外拓業務，持續增加在管第三方開發物業數量，市拓部門規模擴大導致相關人工成本顯著增加；及(ii)本期社區增值服務收入顯著上漲，由此產生的面向業主的宣傳費用增加。

行政開支

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣116.9百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣135.2百萬元，增幅約15.7%。該增加主要是由於我們的業務擴張導致員工成本增加。

融資成本

融資成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元增加約250.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元。該增加主要由於租賃負債產生的利息支出增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣51.7百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣49.1百萬元，降幅約5.0%。該減少主要由於除稅前利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣222.3百萬元降低至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣197.6百萬元。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣170.5百萬元減少約12.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣148.5百萬元，淨利潤率由截至2022年6月30日止六個月的約15.5%降低至截至2023年6月30日止六個月的約11.0%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及家具及辦公設備。截至2023年6月30日及截至2022年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為約人民幣90.9百萬元及約人民幣90.5百萬元。

投資物業

我們的投資物業包括由我們全資擁有的附屬公司南京寧高國際物業顧問有限公司（「南京寧高」）所擁有的停車位及由我們非全資持有的附屬公司南京新茂資產管理有限公司（「南京新茂」）所擁有的商業物業。我們的投資物業由截至2022年12月31日的約人民幣94.2百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣96.2百萬元，乃主要由於(i)本期南京新茂商業物業的公平值增加，及(ii)南京寧高租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致投資物業的公平值減少所致。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2022年12月31日的約人民幣28.3百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣24.4百萬元，乃主要由於期內使用權資產的折舊所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。截至2023年6月30日及截至2022年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣88.3百萬元及約人民幣91.7百萬元，該下降主要由於期內物業管理合約的攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2023年6月30日及2022年12月31日分別為約人民幣4.8百萬元及約人民幣4.4百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其結餘由截至2022年12月31日的約人民幣401.6百萬元降低至截至2023年6月30日的約人民幣377.1百萬元。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其結餘由截至2022年12月31日的約人民幣393.2百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣679.3百萬元，主要是由於截至2023年6月30日止六個月業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及短期及低價值租賃的租賃付款有關的預付款項，(iii)合約表現、招投標及租賃押金，(iv)向僱員墊款，(v)代住戶及租戶付款，及(vi)其他。

截至2022年12月31日及2023年6月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣612.7百萬元及約人民幣809.7百萬元。該增加主要由於車位經紀服務規模增加，支付的履約保證金增加。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供貨商購買貨品或服務的付款義務。應付貿易款項由截至2022年12月31日的約人民幣456.1百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣594.8百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加。應付關聯方貿易款項與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)與員工在自助餐廳使用的儲值卡有關的其他應付款項。截至2023年6月30日及截至2022年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣753.5百萬元及約人民幣664.3百萬元。

或有負債

於2023年6月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

資產抵押

截至2023年6月30日，本集團的資產概無用於抵押。

外匯風險

本集團主要業務於中國進行。除於2022年3月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2023年6月30日止六個月，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔及資本開支

於2023年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2023年12月31日止年度的資本開支預期將主要由全球發售（定義見下文）所得款項及本集團經營活動所得的營運資金撥資。

流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2023年6月30日，本集團並無未償還借款（2022年12月31日：無）及任何銀行借貸（2022年12月31日：無）。

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,075.5百萬元（2022年12月31日：人民幣1,019.0百萬元），該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨額所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣116.9百萬元降低至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣86.3百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

於2023年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣2,931.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,442.3百萬元增加約20.0%。2023年6月30日的流動比率約為1.46倍，較2022年12月31日的1.59倍有所降低。

全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，該兩種發售的價格均為每股股份8.14港元（統稱「全球發售」）。於2022年4月1日，全球發售的國際包銷商部分行使超額配股權，因此，本公司按每股8.14港元發行及配發合共2,777,500股股份。經扣除包銷費用及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）約為781.9百萬港元。我們已經並將繼續按本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）所載相同方式使用該所得款項：

用途	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 計劃分配 百萬港元 (概約)	直至 本公告 日期的 已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 本公告 日期的 未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	悉數動用 結餘的 預期 時間表
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位，包括：					
(i) 收購、投資適合且與我們業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作；及	50%	391.0	391.0 ¹	–	已悉數動用 ²
(ii) 收購或投資提供與我們互補的社區產品及服務的公司。	5%	39.1	–	39.1	2024年 年底前
(B) 升級我們的智慧管理服務體系以及開發我們智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為我們業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22%	172.0	14.3	157.7	2024年 年底前
(C) 開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13%	101.6	78.1	23.5	2024年 年底前
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	56.2	22.0	2024年 年底前

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將繼續以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

於本公告日期，所得款項淨額的實際用途與計劃用途並無重大變動。

附註1：相當於人民幣315百萬元。

附註2：該款項已悉數用於收購首置物業服務有限公司100%股權，有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2022年6月17日的公告。

中期股息

董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

審計委員會及中期業績審閱

本公司的審計委員會包括陳杰平博士(主席)以及黃誠思先生(委員)及喬曉潔女士(委員)。審計委員會在管理層參與的情況下，已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審計中期業績及本集團所採納的會計原則及慣例，並討論(其中包括)內部監控、風險管理事項。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其附屬公司於截至2023年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

僱員及薪酬政策

截至2023年6月30日，本集團有2,225名全職僱員(截至2022年6月30日：2,674名全職僱員)。截至2023年6月30日止六個月，員工成本總額為約人民幣3億元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣3億元)。

本集團根據本集團盈利狀況、市場慣例及相關僱員的表現釐定和定期審閱其僱員的薪酬及福利。本集團已深化人力資源制度改革，探索建立與競聘相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系的可能性。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的不同激勵計劃。根據相關規定，本集團須代其僱員繳交社會保險及住房公積金。

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。公司努力讓員工獲得應有的尊重、信賴和成長機會，通過高效的激勵體系和合理的價值分配體系，與價值創造者共同分享企業發展的成果。我們通過持續完善T-MACS人才培養體系，讓員工與企業共同成長。

本公司將持續完善人才管理體系，為公司創新轉型提供人才支持和機制保障，為員工成長提供全面的職業發展信道和廣闊的發展空間，致力於企業價值與員工價值的共同提升。

報告期後重大事項

除本公告所披露者外，於2023年6月30日後及截至本公告日期並無其他可能影響本集團的重大事項。

企業管治守則

自成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司企業管治的原則為促進有效的內部控制措施和加強董事會對全體股東的透明性和問責。本公司將持續改進其企業管治常規，專注於維持及加強董事會管理質素、內部控制及對股東的高透明度，從而增強股東對本公司的信心。本公司相信良好的企業管治對於維持長期健康及可持續的發展而言至關重要，以及對股東利益必不可少。

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於截至2023年6月30日止六個月的期間內應用及遵守企業管治守則的原則及守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採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」）作為本公司董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢且全體董事已確認彼等於截至2023年6月30日止六個月的期間內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。本公司並無發現有關僱員於截至2023年6月30日止六個月的期間內有不遵守該等指引的事件。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.jinmaowy.com 刊發。本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告包含上市規則規定的所有數據，將適時寄發予本公司股東，並可於上述網站查閱。

承董事會命
金茂物業服務發展股份有限公司
主席
宋鏐毅

香港，2023年8月28日

於本公告日期，執行董事為謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為宋鏐毅先生（主席）、喬曉潔女士及甘勇先生；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。