

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2024年6月30日止六個月

中期業績公告

摘要

- 截至2024年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣1,491.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,353.3百萬元增加約人民幣138.1百萬元或10.2%。
- 截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣366.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣357.4百萬元增加約2.5%。
- 截至2024年6月30日止六個月，本集團期內利潤約為人民幣181.0百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣148.5百萬元增加約21.9%。
- 截至2024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為每股人民幣0.19元，而截至2023年6月30日止六個月則為每股人民幣0.16元。
- 截至2024年6月30日，本集團的合約建築面積約為117.4百萬平方米，在管建築面積約為98.1百萬平方米，較截至2023年6月30日分別增加約24.2%及38.2%。
- 於2024年8月26日，董事會宣告派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股0.084港元（截至2023年6月30日止六個月：無）。

金茂物業服務發展股份有限公司（「公司」或「本公司」）董事（「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2024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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
收入	4	1,491,371	1,353,342
銷售成本		<u>(1,124,924)</u>	<u>(995,987)</u>
毛利		366,447	357,355
其他收入及收益	4	8,881	13,184
銷售及分銷開支		(18,287)	(23,680)
行政開支		(85,056)	(135,243)
其他開支		(32,863)	(11,892)
融資成本		<u>(4,049)</u>	<u>(2,123)</u>
除稅前利潤	5	235,073	197,601
所得稅開支	6	<u>(54,115)</u>	<u>(49,081)</u>
期內利潤		<u>180,958</u>	<u>148,520</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		173,436	145,829
非控股權益		<u>7,522</u>	<u>2,691</u>
		<u>180,958</u>	<u>148,520</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>人民幣0.19元</u>	<u>人民幣0.16元</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
期內利潤	<u>180,958</u>	<u>148,520</u>
其他全面虧損		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損 換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(3,639)</u>	<u>(2,163)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(3,639)</u>	<u>(2,163)</u>
期內全面收益總額	<u>177,319</u>	<u>146,357</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	169,797	143,666
非控股權益	<u>7,522</u>	<u>2,691</u>
	<u>177,319</u>	<u>146,357</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		102,379	95,943
投資物業		136,979	128,206
使用權資產		38,456	27,844
商譽		479,874	249,122
無形資產		99,032	101,746
遞延稅項資產		22,648	8,109
其他資產		3,943	4,641
非流動資產總值		<u>883,311</u>	<u>615,611</u>
流動資產			
存貨		4,606	4,255
貿易應收款項	9	1,246,583	900,304
預付款項、其他應收款項及其他資產		858,473	816,802
預付稅項		18,532	22,763
受限制現金		5,526	2,017
現金及現金等價物		1,285,588	1,252,038
持作出售的非流動資產		39,509	—
流動資產總值		<u>3,458,817</u>	<u>2,998,179</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	708,251	602,850
其他應付款項及應計費用		975,727	756,495
合約負債		644,701	486,839
租賃負債		38,565	22,325
應付股息		140,290	—
應付稅項		45,145	40,317
流動負債總額		<u>2,552,679</u>	<u>1,908,826</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
流動資產淨值	<u>906,138</u>	<u>1,089,353</u>
資產總值減流動負債	<u>1,789,449</u>	<u>1,704,964</u>
非流動負債		
租賃負債	131,753	113,319
遞延稅項負債	<u>21,903</u>	<u>23,628</u>
非流動負債總額	<u>153,656</u>	<u>136,947</u>
資產淨值	<u><u>1,635,793</u></u>	<u><u>1,568,017</u></u>
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	839,529	839,529
儲備	<u>738,247</u>	<u>702,265</u>
	<u>1,577,776</u>	<u>1,541,794</u>
非控股權益	<u>58,017</u>	<u>26,223</u>
權益總額	<u><u>1,635,793</u></u>	<u><u>1,568,017</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

1. 公司資料

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、非業主增值服務(定義見本公司日期為2022年2月25日的招股章程)及社區增值服務。

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2024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2023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2023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2023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2023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,亦並無提述核數師在不發表保留意見的情況下以強調方式提請注意的任何事項,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2023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16號（修訂本）	售後回租之租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債（「2020年修訂本」）
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號（修訂本）訂明賣方－承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無涉及不取決於指數或費率的可變租賃付款的售後回租交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延期清償權的含義及延期清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期清償權的可能性影響。該等修訂本亦澄清，負債可以其本身的權益工具清償，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排中產生的負債契約之中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契約才會影響負債被分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，須就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其流動或非流動負債的分類於首次應用該等修訂本後維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）澄清了供應商融資安排的特徵，並規定對該等安排須作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。於實體應用該等修訂本的首個年度報告期間，毋須就任何中期報告期間披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
客戶合約收入	1,481,121	1,347,053
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	<u>10,250</u>	<u>6,289</u>
總收入	<u><u>1,491,371</u></u>	<u><u>1,353,342</u></u>

客戶合約收入

分類收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	1,008,952	749,840
非業主增值服務	177,056	223,571
社區增值服務	<u>295,113</u>	<u>373,642</u>
客戶合約收入總額	<u><u>1,481,121</u></u>	<u><u>1,347,053</u></u>

其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	6,354	6,147
投資物業之公平值收益	–	2,009
增值稅的稅務優惠	–	2,919
政府補助	2,214	1,956
其他	313	153
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益總計	8,881	13,184

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	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
已提供服務成本	1,091,472	893,264
已售商品成本	33,452	102,723
物業、廠房及設備折舊	16,892	7,383
使用權資產折舊	6,102	4,948
無形資產攤銷	7,960	6,466
投資物業公平值虧損／(收益)	9,386	(2,009)
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	145	31
金融資產減值：		
— 貿易應收款項	18,427	9,909
— 其他應收款項	923	225
匯兌差額淨額	2,847	865
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	5,093	5,963

6. 所得稅

由於本集團於期內並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備（截至2023年6月30日止六個月：無）。

除一間（2023年：一間）中國附屬公司於中國內地若干西部城市營運並享有15%的所得稅優惠稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%（2023年：25%）的稅率計算（如適用），且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
即期	63,470	52,859
遞延	(9,355)	(3,778)
期內稅項開支總額	<u>54,115</u>	<u>49,081</u>

7. 股息

於2024年8月26日，董事會宣派中期股息每股普通股8.4港仙（截至2023年6月30日止六個月：無），合共約人民幣69,319,000元（截至2023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2024年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數904,189,000股（2023年：904,189,000股）計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
<u>盈利</u> 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>173,436</u>	<u>145,829</u>

截至2024年及2023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

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
關聯方	299,097	361,427
第三方	<u>993,888</u>	<u>566,852</u>
貿易應收款項	1,292,985	928,279
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(46,402)</u>	<u>(27,975)</u>
賬面淨值	<u><u>1,246,583</u></u>	<u><u>900,304</u></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：

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
1年內	1,046,624	750,662
1-2年	162,318	116,503
2-3年	31,011	28,343
3年以上	<u>6,630</u>	<u>4,796</u>
總計	<u><u>1,246,583</u></u>	<u><u>900,304</u></u>

10. 貿易應付款項

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	8,236	5,578
— 第三方	<u>700,015</u>	<u>597,272</u>
總計	<u><u>708,251</u></u>	<u><u>602,850</u></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：

	2024年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
1年內	697,788	581,682
1-2年	8,660	17,913
2-3年	1,190	1,877
3年以上	<u>613</u>	<u>1,378</u>
總計	<u><u>708,251</u></u>	<u><u>602,850</u></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，管理多元化的物業組合。2024年，金茂服務全新發佈「日臻」服務產品體系，面向人民高品質生活需求、企業高質量發展需求、城市精細化管理需求和經濟社會發展的綠色降碳需求，致力於通過持續的服務設計和穩定的品質管理，不斷拓展服務的精細化與品質感。在中國指數研究院發布的物業行業百強企業榜單中，金茂服務位列第14位，並連續多年榮居克而瑞物管發佈的中國高端物業服務力榜單首位，品質服務能力和綜合發展實力得到行業認可。

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2024年6月30日，我們的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達117.4百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市，同時我們在中國管理582個物業項目，總在管建築面積約達98.1百萬平方米，包括380個住宅小區及202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

堅持長期主義，以高品質服務築牢可持續發展護城河。我們堅信，無論市場環境如何變化，始終用心做好服務是公司長期可持續發展的基本盤。我們將加快推進「服務產品創標」工程在存量和增量項目落地，以「服務美學」的全新視角，進一步夯實公司高品質服務力的競爭優勢。

堅持積極外拓，以高質量市拓驅動公司業績穩健增長。我們將堅持高能級城市深耕，進一步夯實核心城市、核心領域的市場投入；堅持「質在量先、優質優價」原則，做一成一；堅持與中國中化、中國金茂協同，依託股東重點投資區域的優勢產業資源和品牌影響力加速市場拓展；堅持深耕化工、金融、新能源汽車等優勢領域，加速IFM業務佈局。

堅持結構優化，以產品力和營銷力建設提升增值業務價值。我們將收斂聚焦增值業務範圍，以客戶需求為導向，調整、優化社區生活服務、電商零售、商企服務產品內容，加快重點城市的資產管理和存量美居業務佈局，加大供應鏈和營銷能力建設投入，著力提升產品競爭力和營銷競爭力。

堅持組織精進，以精簡高效組織達成公司五年發展戰略。我們將繼續開展「組織精簡高效、能力迭代升級」工作，啟動「沃土計劃」（一項人才引進計劃），完成組織、制度和權責體系迭代，加快青年人才和後備梯隊培養；將更多優勢力量投放至客戶服務界面和市場營銷界面。

堅持數智賦能，以數智能力推動服務體驗和經營管理持續提升。我們將堅定數智化預算投入，圍繞經營管理數字化和運營服務數字化，基本完成業財一體、財務共享中心、呼叫中心、智能工單調度、智能服務終端等系統和平台升級。為「快速服務響應、個性化服務觸達、服務品質穩定輸出」打造能力底座，在多業務場景提升客戶服務效能和經營管理的精細化水平。

堅持合規安全，以高水平風險管理保障公司發展行穩致遠。我們將繼續發揮公司ESG管理優勢，在合規經營、安全生產方面保持剛性投入和零容忍態度，堅決落實高標準的風險控制程序；保持現金流健康；積極推進節能降碳和社區環境友好，為公司高質量發展提供堅實保障。

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2024年及2023年6月30日止六個月按業務線劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月				變動 %
	2024年		2023年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	1,008,952	67.7	749,840	55.4	34.6
非業主增值服務	177,056	11.9	223,571	16.5	-20.8
社區增值服務 ⁽¹⁾	305,363	20.4	379,931	28.1	-19.6
總計	<u>1,491,371</u>	<u>100.0</u>	<u>1,353,342</u>	<u>100.0</u>	<u>10.2</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2023年6月30日止六個月的約人民幣749.8百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,009.0百萬元，增幅約34.6%。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2023年6月30日的約71.0百萬平方米增加至截至2024年6月30日的約98.1百萬平方米。

非業主增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣223.6百萬元降低至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣177.1百萬元，降幅約20.8%。該減少主要原因是來自開辦服務的收入減少。

社區增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣379.9百萬元降低至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣305.4百萬元，降幅約19.6%。該減少主要是受裝修開工率、庫存車位銷售週期、業主消費力影響，美居業務、車位代銷業務、社區生活服務收入有所減少。

銷售成本

銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣996.0百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,124.9百萬元，增幅約12.9%。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2023年6月30日止六個月的約人民幣357.4百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣366.4百萬元，增幅約2.5%。截至2024年6月30日止六個月的毛利率約24.6%，較截至2023年6月30日止六個月的約26.4%降低約1.8個百分點，乃由於來自毛利率較高的非業主增值服務收入減少所致。

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			
	2024年		2023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	181,756	18.0	125,156	16.7
非業主增值服務	55,457	31.3	84,957	38.0
社區增值服務 ⁽¹⁾	129,234	42.3	147,242	38.8
	<u>366,447</u>	<u>24.6</u>	<u>357,355</u>	<u>26.4</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務毛利率截至2023年6月30日止六個月及截至2024年6月30日止六個月分別為約16.7%及18.0%，該上升主要是由於期內公司集約管理提效及收購優質項目的協同效應所致。

非業主增值服務毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約38.0%降低至截至2024年6月30日止六個月的約31.3%，主要是由於開辦業務服務收入的減少，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2023年6月30日止六個月的約38.8%上升至截至2024年6月30日止六個月的約42.3%，主要是因為車位管理服務收入的增加，與我們提供的其他社區增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；及(iii)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2023年6月30日止六個月的約人民幣13.2百萬元減少約人民幣4.3百萬元或32.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元。該減少主要是由增值稅稅收優惠減少，以及投資物業公平值變動導致截至2024年6月30日止六個月的虧損人民幣9.4百萬元，而截至2023年6月30日止六個月為收益人民幣2.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣18.3百萬元，降幅約22.8%。該降幅主要由於公司持續開展費用節降管控措施導致營銷推廣費等費用項目降低所致。

行政開支

行政開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣135.2百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣85.1百萬元，降幅約37.1%。該減少主要是由於公司持續開展費用節降管控措施。

融資成本

融資成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元增加約90.5%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣4.0百萬元。該增加因租賃項目的增加，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2023年6月30日止六個月的約人民幣49.1百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣54.1百萬元，增幅約10.2%。該增加主要由於除稅前利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣197.6百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣235.1百萬元。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣148.5百萬元增加約21.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣181.0百萬元，淨利潤率由截至2023年6月30日止六個月的約11.0%增加至截至2024年6月30日止六個月的約12.1%。

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2024年6月30日及截至2023年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為約人民幣102.4百萬元及約人民幣95.9百萬元。

投資物業

我們的投資物業包括停車位、住宅物業及商業物業。我們的投資物業由截至2023年12月31日的約人民幣128.2百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣137.0百萬元，乃主要由於本期新租賃的中昊家園住宅物業新增確認為投資物業，其他投資物業項目因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等原因所致。

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2023年12月31日的約人民幣27.8百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣38.5百萬元，乃主要由於期內收購子公司帶來的使用權資產增加所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利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2024年6月30日及截至2023年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣99.0百萬元及約人民幣101.7百萬元，該下降主要由於期內無形資產攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2024年6月30日及2023年12月31日分別為約人民幣4.6百萬元及約人民幣4.3百萬元。

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2023年12月31日的約人民幣361.4百萬元降低至截至2024年6月30日的約人民幣299.1百萬元。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2023年12月31日的約人民幣566.9百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣993.9百萬元，主要是由於截至2024年6月30日止六個月，隨著業務拓展我們的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)其他應收款項，(vi)代住戶及租戶付款，及(vii)其他。

其中，截至2024年6月30日應收第三方的其他應收款項約為人民幣57.9百萬元，主要包括：(i)代墊勞務外包相關款項等約為人民幣39.6百萬元；(ii)未來可用於抵扣增值稅及其他稅的預付稅金約為人民幣9.6百萬元；及(iii)代支付可獲償付的能源費約為人民幣8.7百萬元。

其中，截至2024年6月30日應收關聯方款項約為人民幣555.4百萬元，主要包括：(i)支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金約為人民幣500.5百萬元；(ii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的能源費約為人民幣41.7百萬元；及(iii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的其他成本費用約為人民幣13.2百萬元。

截至2023年12月31日及2024年6月30日，我們的預付賬款、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣816.8百萬元及約人民幣858.5百萬元。該增加主要是由於第三方預付賬款及酬金制項目代住戶及租戶付款增加所致。

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2023年12月31日的約人民幣602.9百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣708.3百萬元，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2024年6月30日及截至2023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975.7百萬元及約人民幣756.5百萬元。

或有負債

於2024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2024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2024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。

持有的重大投資

截至2024年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的收購及出售

收購北京市潤物嘉業企業管理有限公司(「潤物嘉業」)

於2024年1月18日，本公司的全資附屬公司中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物管」)與劉文彬、封波及施瑾(統稱為「賣方」)和潤物嘉業及潤物嘉業的非全資附屬公司北京市聖瑞物業服務有限公司(「北京聖瑞」)簽訂股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且金茂物管同意以總現金代價人民幣323,800,000元(可予調整)收購潤物嘉業的全部股權(「收購事項」)。於收購事項交割後，潤物嘉業成為本公司的間接全資附屬公司。

潤物嘉業主要透過北京聖瑞及其附屬公司開展業務，主要於中國從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營業務。潤物嘉業及其附屬公司在管及合約管理項目主要為中高端住宅及商業項目，較為匹配本集團管理高端項目的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分佈重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。潤物嘉業及其附屬公司在管及合約管理的多個別墅、商業及寫字樓將有助於本集團在核心城市及商業項目的別墅物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，潤物嘉業及其附屬公司業務結構優良，物業管理服務收入佔比高，收購潤物嘉業有利於進一步強化本公司的非週期業務。

收購事項的代價中1.391億港元的部分已利用全球發售(定義見下文)籌集的所得款項淨額中重新分配予收購物業管理公司之部分以現金支付，剩餘部分由本集團以自有資金撥付。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2024年1月18日的公告。

除上文所披露外，截至2024年6月30日止六個月及截至本公告日期，本公司概無持有之其他聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產購入的未來計劃

本集團已經並將繼續根據本公告「全球發售所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售(定義見下文)所得款項淨額。除本公告所披露外，於本公告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。

資本承擔及資本開支

於2024年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2024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2024年6月30日，本集團並無借款（2023年12月31日：無）。

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,285.6百萬元（2023年12月31日：人民幣1,252.0百萬元），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2023年6月30日止六個月的約人民幣86.3百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣153.1百萬元。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2024年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣3,458.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣2,998.2百萬元增加約15.4%。2024年6月30日的流動比率約為1.35倍，較2023年12月31日的1.57倍有所降低。截至2024年6月30日，本集團的資產負債比率為0%（截至2023年12月31日：0%）。資產負債比率指計息借貸（不包括租賃負債）除以權益總額，乘以100%。

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（「**所得款項淨額**」）。

於2024年1月18日，為了提高所得款項淨額的使用效率，並使本集團能夠及時把握良機收購可在戰略上支援本集團業務能力的經審慎選擇的優質目標潤物嘉業，以進一步提升本集團的全面服務能力並鞏固其在行業中的地位，董事會決議重新分配部分未動用所得款項淨額約139.1百萬港元，包括(i)原計劃用於收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司的約39.1百萬港元，以及(ii)原計劃用於升級本集團的智慧管理服務體系及開發本集團智慧社區及智慧城市解決方案的約100百萬港元，用於收購、投資適合且與本集團的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。詳情請參閱本公司2024年1月18日的公告（「公告」）。

截至2024年6月30日，所得款項淨額中約768.9百萬港元（佔所得款項淨額的98.3%）已經按照本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）中「未來計劃及所得款項用途」一段，以及公告所述用途使用。所得款項淨額用途使用如下：

	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 修訂分配 百萬港元 (概約)	於2024年			悉數動用 結餘的 預期 時間表
			1月1日至 2024年 6月30日 期間動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 6月30日 的已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 6月30日 的未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	
(A) 有選擇地物色與從事物業管理及／或城市運營服務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。	67.8%	530.1 ¹	139.1	530.1	-	已悉數 動用

	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 修訂分配 百萬港元 (概約)	於2024年			悉數動用 結餘的 預期 時間表
			1月1日至 2024年 6月30日 期間動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 6月30日 的已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 6月30日 的未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	
(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。	9.2%	72.0	14.0	59.0	13.0	2024年末
(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。	13.0%	101.6	0	101.6	–	已悉數動用
(D) 營運資金及一般企業用途。	10.0%	78.2	0	78.2	–	已悉數動用
總計	100%	781.9	153.1	768.9	13.0	–

截至2024年6月30日，未動用所得款項淨額以銀行存款方式持有。本集團將根據招股章程和公告中列明的預定用途使用剩餘所得款項淨額。

附註1：該款項中的391.0百萬港元（相當於人民幣315百萬元）已悉數用於收購首置物業服務有限公司100%股權，其詳情已於本公司日期為2022年6月17日的公告中披露。重新分配該款項至上述(A)項用途的所得款項淨額的額外部分已悉數用於支付收購潤物嘉業100%股權的部分總代價。

中期股息

於2024年8月26日，董事會宣告派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股本公司普通股0.084港元（截至2023年6月30日止六個月：無）。根據截至本公告日期本公司已發行的股份總數，本公司應支付的中期股息總額約為75.95百萬港元。中期股息預期將於2024年9月30日（星期一）當天或前後以現金派付予於2024年9月12日（星期四）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2024年9月10日（星期二）至2024年9月12日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何本公司股份轉讓。為確定有權收取中期股息的股東名單，股東最遲須於2024年9月9日（星期一）下午4時30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

審計委員會及中期業績審閱

董事會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2024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。

截至2024年6月30日止六個月期間的中期業績未經審計，但安永會計師事務所已經根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務數據之審閱」進行審閱。

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2024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（包括出售庫存股份（定義見《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」））。截至2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

僱員及薪酬政策

截至2024年6月30日，本集團有2,800名全職僱員（截至2023年6月30日：2,225名全職僱員）。截至2024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2023年6月30日止六個月：約人民幣3億元）。

結合本集團盈利情況、市場水平及相關僱員的個別表現，定期審閱及回顧本集團僱員的薪酬政策及福利方案。本集團積極開展人力資源體制機制改革，探索建立與企業高管和高素質人才相適配的薪酬福利體系的可能性。本集團結合僱員在職表現及貢獻實施多元化的激勵保障機制。根據相關政策規定，本集團須代為僱員繳納社會保險及住房公積金。

本集團重視人才招募，並持續為僱員提供長期培養方案及晉升通道，具備成熟的培訓機制及線上教培平台，為僱員提供全方位賦能培養支持，致力於打造全面、敏捷的人才供應鏈輸入能力。通過高效的激勵牽引及合理的價值分配，讓價值創造者同享發展成果。

本集團將持續健全培養體系，堅持人才保障，深入實施人才強企、高效服務戰略，多措並舉為僱員提供科學、有效、合理的職業發展通道，始終致力於與員工共同成長。

報告期後重大事項

除本公告所披露者外，於2024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

本公司已採納上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為自身之企業管治守則。董事會已審閱本公司的企業管治慣例，並信納本公司於截至2024年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則中所載的守則條文。

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C3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**」）作為其自身的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，而全體董事已確認彼等於截至2024年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

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2024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（其已提供指示表明彼等偏好選擇印刷本），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，2024年8月26日

於本公告日期，執行董事為宋鏐毅先生、李玉龍先生及趙進龍先生；非執行董事為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。