

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，並明確表示概不就因本公告的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。

## **C&D Property Management Group Co., Ltd** **建發物業管理集團有限公司**

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

### **截至二零二二年六月三十日止六個月 中期業績公告**

#### **摘要**

1. 本集團本期收入約為人民幣997.0百萬元，較上年同期約人民幣665.2百萬元增長約49.9%。
2. 本集團本期毛利約為人民幣255.6百萬元，較上年同期約人民幣175.7百萬元增加約45.5%。本期毛利率約為25.6%，較上年同期毛利率約為26.4%略有下降。
3. 本集團本期的溢利約為人民幣133.3百萬元，較上年同期約人民幣86.6百萬元增長約54.0%。與此同時，本期的本公司股權持有人應佔溢利約為人民幣130.4百萬元，較上年同期約人民幣86.5百萬元增長約50.7%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積於二零二二年六月三十日約為80.6百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約73.9百萬平方米增長約9.1%。
5. 本集團本期來自經營活動之現金流入淨額約為人民幣(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。
6. 董事會已決議不就本期宣派中期股息。

## 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，連同上年同期的比較數字。

### 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

		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	4	997,018	665,188
銷售成本		<u>(741,369)</u>	<u>(489,443)</u>
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		<u>(3)</u>	<u>90</u>
除所得稅前溢利		179,180	115,492
所得稅開支	8	<u>(45,845)</u>	<u>(28,906)</u>
期內溢利		<u>133,335</u>	<u>86,586</u>
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		<u>20,941</u>	<u>(58)</u>
期內全面收益總額		<u>154,276</u>	<u>86,528</u>

	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)
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	<u>2,915</u>	<u>53</u>
	<u><u>133,335</u></u>	<u><u>86,586</u></u>
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	<u>2,915</u>	<u>53</u>
	<u><u>154,276</u></u>	<u><u>86,528</u></u>
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	9(a) <u><u>0.10</u></u>	<u><u>0.07</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

		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>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		32,797	30,659
使用權資產		18,383	21,035
於聯營公司的權益		1,867	1,870
商譽		57,647	30,705
無形資產		17,270	10,069
遞延稅項資產		8,372	7,113
		<u>136,336</u>	<u>101,451</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		13,826	12,260
貿易及其他應收款項	5	392,154	201,467
應收關聯方款項	7(a)	530,246	–
可收回所得稅		–	178
受限制銀行存款		36,128	35,887
現金及現金等價物		1,956,998	2,261,445
		<u>2,929,352</u>	<u>2,511,237</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	6	785,721	732,752
合同負債	4(a)	1,071,689	787,299
應付關聯方款項	7(b)	6,520	1,775
應付所得稅		52,197	38,093
租賃負債		4,376	6,284
		<u>1,920,503</u>	<u>1,566,203</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,008,849</u>	<u>945,034</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,145,185</u>	<u>1,046,485</u>

	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)
非流動負債		
租賃負債	7,352	7,886
遞延稅項負債	9,799	7,341
	<u>17,151</u>	<u>15,227</u>
資產淨值	<u>1,128,034</u>	<u>1,031,258</u>
資本及儲備		
股本	11,286	11,286
儲備	<u>1,091,504</u>	<u>1,000,123</u>
本公司權益持有人應佔權益	1,102,790	1,011,409
非控股權益	<u>25,244</u>	<u>19,849</u>
權益總額	<u>1,128,034</u>	<u>1,031,258</u>

# 未經審核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。

### 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」)

#### (i) 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布但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港會計準則第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。

#### (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)	投資者與其聯營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。

#### 4. 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。

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	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	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
	<u>898,236</u>	<u>615,423</u>
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
	<u>997,018</u>	<u>665,188</u>

#### 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。

#### 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	—
	<u>1,071,689</u>	<u>787,299</u>

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
	<u>177,215</u>	<u>146,656</u>

(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	159,858	18,067
超過一年	<u>700,220</u>	<u>2,721</u>
	<u><b>860,078</b></u>	<u><b>20,788</b></u>

## 5. 貿易及其他應收款項

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

(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。

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
	<u>262,528</u>	<u>133,152</u>

(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。

## 6. 貿易及其他應付款項

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

### (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	66,769	43,996
31至60天	13,128	8,839
61至90天	7,671	1,951
90天以上	25,501	36,524
	<u>113,069</u>	<u>91,310</u>

## 7. 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	-
	<u>530,246</u>	<u>-</u>

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
	<u>6,520</u>	<u>1,775</u>

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(除預付尾盤包銷款項)屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

## 8. 所得稅開支

	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
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	47,403	32,074
遞延稅項	(1,558)	(3,168)
所得稅開支總額	<u>45,845</u>	<u>28,906</u>

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。

## 9. 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。

## 10. 股息

董事會已決議不就本期派付中期股息(上年同期：無)。

## 11. 報告期後事項

除本公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。

## 管理層討論與分析

### 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，國務院辦公廳發佈《「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，國務院發佈《「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，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。



下表載列截至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		於二零二一年	
	六月三十日		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
	<u>80,627</u>	<u>37,259</u>	<u>73,871</u>	<u>33,039</u>

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	<u>37,259</u>	<u>475,113</u>	<u>100.0</u>	<u>27,680</u>	<u>351,813</u>	<u>100.0</u>

## 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	<u>37,259</u>	<u>475,113</u>	<u>100.0</u>	<u>27,680</u>	<u>351,813</u>	<u>100.0</u>

### 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	<u>37,259</u>	<u>475,113</u>	<u>100.0</u>	<u>27,680</u>	<u>351,813</u>	<u>100.0</u>

### (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營運，以提供社區護老服務、機構護老服務及家居暫託服務；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	<u>183,264</u>	<u>100.0</u>	<u>89,828</u>	<u>100.0</u>

#### (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	<u>338,641</u>	<u>100.0</u>	<u>223,547</u>	<u>100.0</u>

### 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	475,113	47.6	351,813	52.9
社區增值及協同服務	183,264	18.4	89,828	13.5
非業主增值服務	338,641	34.0	223,547	33.6
總計	<u>997,018</u>	<u>100.0</u>	<u>665,188</u>	<u>100.0</u>

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：約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)為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，中國政府可能出合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收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。基於上述原因，本公司將謹慎選擇收購目標。

## 或然負債

於二零二二年六月三十日，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

截至本公告日期，本集團於報告期後並無重大後續事件。

## 僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。本集團已採納限制性股份激勵計劃以鼓勵本公司管理層及核心僱員。

同一薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

於二零二二年六月三十日，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周期。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。

## 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)。

## 董事、董事會主席及委員會成員變更

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。有關董事及董事角色及職能變更的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年八月二十五日的公告。

## 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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢後，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。

## 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。

## 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。

## 審核委員會審閱業績

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。

## 中期報告

本公司本期的中期報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

## 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不懈努力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

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

非執行董事：

林偉國先生(主席)

許伊旋先生

獨立非執行董事：

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。