

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.**

### **鑫苑物業服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

#### **截至2021年6月30日止六個月之 中期業績公告**

##### **財務摘要**

1. 截至2021年6月30日止六個月的總收益較截至2020年6月30日止六個月約人民幣260.8百萬元增加約29.4%至約人民幣337.5百萬元。
2. 截至2021年6月30日止六個月的毛利較截至2020年6月30日止六個月約人民幣103.6百萬元增加約16.4%至約人民幣120.6百萬元。
3. 截至2021年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣55.3百萬元增加16.1%至約人民幣64.2百萬元。
4. 於2021年6月30日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為57.0百萬平方米，較2020年6月30日約40.1百萬平方米增長約42.1%。

## 業績

鑫苑物業服務集團有限公司(「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「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績以及2020年同期之比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	337,483	260,848
銷售成本		<u>(216,896)</u>	<u>(157,272)</u>
毛利		120,587	103,576
其他收入及收益		5,153	5,156
行政開支		(29,427)	(23,076)
金融資產及合約資產減值虧損		(4,649)	(4,670)
其他開支		(2,089)	(68)
融資成本		(75)	(27)
於一間合營企業之投資減值		-	(1,930)
分佔(虧損)/溢利：			
合營企業		(362)	(839)
聯營公司		<u>359</u>	<u>24</u>
除稅前溢利	5	89,497	78,146
所得稅開支	6	<u>(25,080)</u>	<u>(22,414)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u><u>64,417</u></u>	<u><u>55,732</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		64,166	55,299
非控股權益		<u>251</u>	<u>433</u>
		<u><u>64,417</u></u>	<u><u>55,732</u></u>
		人民幣分	人民幣分
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u><u>12.02</u></u>	<u><u>11.94</u></u>
攤薄		<u><u>11.38</u></u>	<u><u>11.06</u></u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,234	8,888
商譽		3,090	3,090
使用權資產		2,522	3,189
無形資產		1,677	982
於一間合營企業之投資		5,375	5,737
於多間聯營公司之投資		1,716	1,357
預付款項		89,073	89,073
遞延稅項資產		5,093	3,918
		<u>117,780</u>	<u>116,234</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及應收票據	9	212,129	238,829
合約資產		35,712	23,681
預付款項、按金及其他應收款項		238,348	22,823
現金及現金等價物		794,858	849,140
		<u>1,281,047</u>	<u>1,134,473</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	77,108	44,035
其他應付款項及應計費用		205,102	213,548
合約負債		159,511	124,134
租賃負債		1,382	1,364
應付稅項		48,013	59,482
		<u>491,116</u>	<u>442,563</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>789,931</u>	<u>691,910</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>907,711</u>	<u>808,144</u>

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,511	2,136
遞延稅項負債		<u>8,118</u>	<u>8,121</u>
總非流動負債		<u>9,629</u>	<u>10,257</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>898,082</u>	<u>797,887</u>
<b>股權</b>			
股本	11	5	5
儲備		<u>895,972</u>	<u>796,028</u>
		<u>895,977</u>	<u>796,033</u>
非控股權益		<u>2,105</u>	<u>1,854</u>
股權總額		<u>898,082</u>	<u>797,877</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 截至2021年6月30日止六個月

#### 1. 公司集團資料

本公司為一間於2018年12月13日於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited辦事處，地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務

本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「**最終控股公司**」)，其為一間於開曼群島成立且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

於2019年10月11日，125,000,000股每股0.00001港元的本公司普通股以2.08港元的價格發行，所得款項淨額為人民幣197,228,000元(「**全球發售**」)。於同日，本公司的普通股於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

#### 2.1 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表是按照聯交所證券上市規則之適用披露規定及國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表規定載列的所有資料及披露，並應與本集團按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)所編製截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表以及本公司於中期報告期間所作出任何公告一併閱讀。

除另有說明外，本中期簡明綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，所有金額均調整至最接近人民幣千元。

## 2.2 會計政策之變動及披露

編製中期簡明綜合財務報表時採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者貫徹一致，惟就本期間財務資料首次採納以下新訂或經修訂國際財務報告準則所產生的會計政策變動除外。

國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二期
國際財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日以後與Covid-19有關的租金優惠 (提早採納)

採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則並無對本集團中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

除上文所述者外，本集團並未採納已頒佈但於本中期期間尚未生效的任何其他新訂或經修訂國際財務報告準則。本集團正在對該等發展於首次採納期間預期會產生的影響作出評估。目前為止，本公司董事認為，採納該等準則不大可能會對本中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。

## 3. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為本公司主要行政人員。

於期內，本集團主要從事在中華人民共和國(「中國」)向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於期內本集團的全部收益均來自中國。

於2021年6月30日，所有非流動資產均位於中國。

#### 4. 收益

收益主要包括向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務所得款項。截至2021年及2020年6月30日止六個月本集團按類別劃分之收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益(附註)：		
物業管理服務	206,772	169,045
增值服務	51,011	49,765
交付前及諮詢服務	79,700	42,038
	<u>337,483</u>	<u>260,848</u>

附註：客戶合約收益乃來自於中國的客戶，並於提供服務的期內確認。

截至2021年6月30日止六個月，來自最終控股公司控制之實體的收益佔本集團收益中21%（截至2020年6月30日止六個月：17%）。除最終控股公司控制之實體外，本集團於期內亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於本集團收益的10%。

下表列示報告期初合約負債於本報告期內已確認的收益：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
報告期初計入合約負債結餘的已確認的收益	<u>97,453</u>	<u>80,609</u>

#### 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，本集團確認收益的金額等於有權開具發票的金額（即與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應）。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。

就增值服務而言，彼等於短時間內提供，且於各期末並無尚未履行的履約責任。

## 5. 除稅前溢利

本集團的除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	216,896	157,272
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬)：		
—薪金及工資	52,114	48,518
—權益結算股份支付開支(附註)	4,660	6,333
—退休金計劃供款	5,736	818
物業、廠房及設備之折舊	1,040	637
使用權資產折舊	667	201
攤銷無形資產	90	56
並無包括在租賃負債計量之租賃付款	75	156

附註：本集團於截至2021年6月30日止六個月之損益確認了與根據於2019年採納之受限制股份獎勵計劃(「該計劃」)所授出合共56,250,000股獎勵受限制股份相關之股份支付開支約人民幣4,660,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣6,333,000元)。有關該計劃之詳情載於截至2020年12月31日止年度之年度綜合財務報表。

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅開支	26,257	25,275
遞延所得稅開支	(1,177)	(2,861)
年內稅項支出總額	25,080	22,414

### (a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅(截至2020年6月30日止六個月：相同)。

### (b) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅(截至2020年6月30日止六個月：零)。

(c) 香港利得稅

由於截至2021年6月30日止六個月本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備(截至2020年6月30日止六個月：零)。

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的中國實體須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅(截至2020年6月30日止六個月：相同)。

7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已宣派及派付末期股息—每股普通股5.2港仙	—	23,786

截至2020年12月31日止年度之建議年度末期股息每股普通股10.2港仙須待本公司股東於2021年10月18日舉行之應屆股東週年大會批准，方始作實。

截至2019年12月31日止年度，每股普通股5.2港仙的末期股息26,000,000港元(相等於約人民幣23,786,000元)已於本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會批准。於2020年6月30日，股息已獲派付。

概無宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：零)。

8. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權持有人於截至2021年6月30日止六個月應佔溢利，以及期內已發行普通股加權平均數533,721,000股(2020年：463,151,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權持有人於截至2021年6月30日止六個月應佔溢利計算。計算所用的普通股加權平均數為期內已發行普通股的數目(與計算每股基本盈利所用者相同)，以及假設全部攤薄潛在普通股被視為獲兌換為普通股後根據受限制股份獎勵計劃(附註5)予以歸屬的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算方式如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔溢利，用於計算每股股份攤薄盈利 (人民幣千元)：	64,166	55,299
受限制股份獎勵計劃項下未歸屬股份之建議股息之調整 (人民幣千元)：	—	—
	64,166	55,299
母公司擁有人應佔經調整溢利，用於計算每股股份基本 盈利(人民幣千元)：	64,166	55,299
<b>股份</b>		
用作計算每股股份基本盈利的期內已發行普通股加權平 均數(千股)	533,721**	463,151*
<b>攤薄影響</b>		
—普通股加權平均數：		
受限制股份獎勵計劃(千股)	30,000	36,750
	30,000	36,750
每股股份攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	563,721	499,901
每股股份基本盈利(人民幣分)	12.02	11.94
每股股份攤薄盈利(人民幣分)	11.38	11.06

附註：

\* 463,151,000股加權平均普通股包括截至2020年6月30日止六個月已發行的500,000,000股普通股，並不包括36,750,000股未歸屬受限制股份，以及本公司於2020年5月購回的500,000股加權平均普通股。

\*\* 533,721,000股加權平均普通股包括截至2021年6月30日止六個月已發行的567,500,000股普通股，並不包括30,000,000股未歸屬受限制股份以及本公司於2021年2月發行的18,000,000股加權平均普通股。

## 9. 貿易應收款項及應收票據

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
—關聯方	85,511	140,511
—第三方	<u>133,801</u>	<u>107,829</u>
	219,312	248,340
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(18,771)</u>	<u>(13,671)</u>
	200,541	234,669
應收票據	<u>11,588</u>	<u>4,160</u>
	<u><u>212,129</u></u>	<u><u>238,829</u></u>

貿易應收款項主要產生自物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。

物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務乃根據相關協議條款收款，該等款項須於發出繳款通知書後支付。

根據發票日期呈列的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	110,828	181,018
1至2年	63,754	33,150
2至3年	18,030	16,175
3至4年	6,280	2,921
4至5年	642	946
超過5年	<u>1,007</u>	<u>459</u>
總計	<u><u>200,541</u></u>	<u><u>234,669</u></u>

於2021年6月30日，貿易應收款項之賬面值與其公平值相若(2020年12月31日：相同)。

## 10. 貿易應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
—關聯方	1,390	985
—第三方	75,718	43,050
	<u>77,108</u>	<u>44,035</u>

於2021年6月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若(2020年12月31日：相同)。貿易應付款項為免息，且一般於90日內結算。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	73,972	42,571
1至2年	2,126	971
2至3年	455	40
3年以上	555	453
	<u>77,108</u>	<u>44,035</u>

## 11. 股本

於截至2021年6月30日止六個月，18,000,000每股面值0.00001港元之本公司普通股以配股方式按每股股份2.10港元的價格予以發行。所得款項為37,800,000港元(相等於約人民幣31,654,000元)，當中，本公司股份面值已記賬本公司股本，餘下所得款項經扣除所有發行開支後約為37,160,000港元(相等於約人民幣31,118,000元)，已記賬股份溢價賬。新發行股份於所有方面與現有股份享有同等地位。

於截至2020年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回500,000股每股0.00001港元的普通股，總代價為1,040,000港元(相等於約人民幣951,000元)。所購回股份已於2020年7月註銷。於2020年6月30日，所購回股份乃呈列為人民幣951,000元的庫存股。

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至2021年6月30日止六個月的總收益較由截至2020年6月30日六個月約人民幣260.8百萬元，增加29.4%至約人民幣337.5百萬元。

截至2021年6月30日止六個月的淨盈利約為人民幣64.4百萬元較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣55.7百萬元增長15.6%。

### 概況

本集團一直致力於成為領先的泛物業產業智慧運營商，2021年上半年集團榮獲中國指數研究院「中國物業服務百強企業TOP15」；易居房地產研究院中國房地產測評中心「2021年中國物業服務企業品牌價值100強」、「2021年中國物業服務華中品牌企業20強」及「2021年中國物業服務品牌特色企業—鑫服務」等榮譽。

於2021年6月30日，我們為中國49座城市提供物業管理服務及社區增值服務，合約建築面積約57.0百萬平方米，在管建築面積約36.2百萬平方米，我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業、綜合體物業、商業寫字樓物業、產業園、工業園物業等。

2021年本集團圍繞「戰略升級年」發展定位，明確了未來三到五年發展戰略，致力於成為領先的泛物業產業智慧運營商，圍繞鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展方向，以及「1+4+N」的戰略佈局、「3+1+N」的業務佈局，為客戶提供全業態、全價值鏈、全場景的綜合解決方案。在服務升級方面，圍繞「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的核心IP，構建「三大空間、八大服務體系」的鑫服務4.0體系，分業態、分等級打造具有鑫苑特色的多業態服務產品線，以提升服務精確度，強化品牌認知和客戶滿意度。

2021年7月份，在鄭州千年難遇的洪災過程中，本集團在鄭州的各個小區有序部署、全力抗洪，並在災後重建過程中有序組織，在抗洪救災過程中表現出了優秀的應急處理能力，並通過我們自身的專業化的組織和服務，有效的減少了業主的損失，湧現出了一大批先進的事蹟和優秀的人物，得到了社會各界的廣泛認可，本集團紮實的管理功底、優異的服務質量得到了進一步的彰顯。

## 業務回顧

2021年上半年，本集團圍繞「1+4+N」(1大區域領軍(華中區域)、4大區域深耕(長三角、珠三角、環渤海、陝川渝)及N個戰略機會點)的市場拓展佈局以及「3+1+N」(居住、非居、城市三大空間；社區增值一大業務；N個產業延伸)的業務發展佈局，管理規模提升和業務規模提升同步推進。

在規模拓展方面，實現了業態和區域雙突破。在業態突破方面，除了住宅業態持續發力外，工業園、產業園、學校、案場等業態持續突破。在區域佈局方面，除了在河南區域重點發力外，全委拓展實現了山東、河北、安徽、江蘇、重慶等區域的突破，實現五大深耕區域多點發力，總部+區域的拓展格局全面形成。

在業務延伸方面，內部資源優勢和內部客戶優勢做有效鏈接，在公寓運營、城市改造、文化服務、生活服務、智慧社區建設等業務基礎上，資產運營協銷業務實現了有效的突破，資產協銷累計實現銷售29.2百萬元，溢價15.3百萬元，既盤活了資產、又培育了業務能力。

在創新發展尤其是數字社區建設方面，形成了「EPC + CDI」智慧社區建設模式、9633的數字社區建設模式、智慧社區1.0-4.0的建設落地、業財一體化的建設推進、企微的試點推廣等等，從數字物業、數智社區兩大維度全面推進數字化的轉型和升級。目前本集團自主研發的在線學習管理系統、員工移動考勤管理系統、預算管理系統等7項業務系統已獲得計算機軟件著作權。

本集團現有三大業務條線包括物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。在物業服務品質提升的基礎上，不斷進行產業鏈與價值鏈的延伸，拓展服務範圍。

## 物業管理服務

本集團圍繞「1+4+N」的市場發展佈局，深耕區域濃度，拓展業務範圍，實現規模持續穩健的增長，在住宅持續拓展的基礎上，積極地向非住宅業態延伸，優化業態結構，上半年實現江蘇新沂市盛世名門(君瀾華府)、山東中國鄉村振興農業創新城、青島慧據智慧家園、重慶三峰環保發電有限公司等17個重點項目涵蓋住宅、學校、產業園、工業園等多個業態。

2021年上半年，本集團多元化、規模化發展持續發力，通過「全委、投資併購為主，合資合作、國企混改、存量轉化為輔」的拓展方式，在河南、江蘇、安徽、山東、河北等多省份，積極拓展住宅、商寫、案場、產業園、學校等業態，市場化程度進一步提升，外部合約面積佔比65%。

本集團圍繞數智社區和數智物業加大信息化建設力度，實現7個信息化系統上線和57個項目智慧社區應用推廣，人均管理面積同比提升39.0%、人均收入同比提升11.0%、能耗同比下降9.0%。在數智社區方面，積極推進智慧社區4.0建設，完成57個項目智慧社區應用推廣，同時，與海康威視簽訂戰略合作協議，在未來物業管理數字化轉型升級方面深入合作，打造智能軟硬件彙集的智慧社區。在數智物業方面，進一步完善業財一體化建設，實現7項核心系統建設，內部數字化管理能力持續提升。

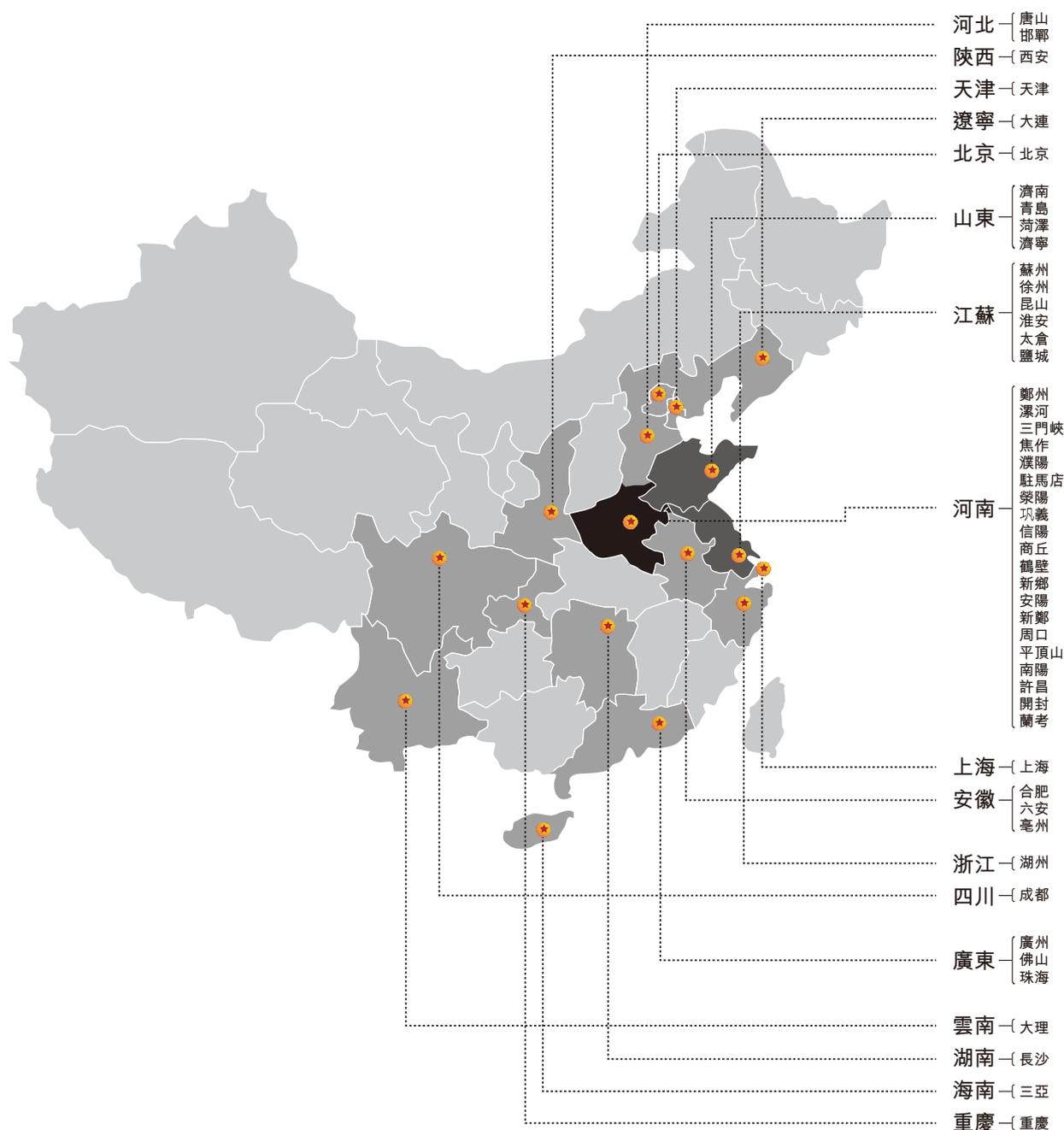
於2021年6月30日，我們合約建築面積為57.0百萬平方米，合約項目數量254個，同比分別增42.1%及29.6%；在管建築面積達到了36.2百萬平方米，管理物業項目數量為187個，同比分別增長64.2%及38.5%。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及管理物業項目數：

	於6月30日	
	2021年	2020年
合約管理面積(千平方米)	56,961	40,145
合約項目數量(個)	254	196
在管管理面積(千平方米)	36,227	22,057
在管項目數量(個)	187	135

我們的地理覆蓋範圍：

於2021年6月30日，我們合約項目地理分佈已擴展至中國17個省、直轄市共49座城市。下圖顯示我們於2021年6月30日的合約物業之地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期按地理區域劃分在管建築面積及管理物業項目數目明細：

區域	於6月30日			
	2021年 建築面積 (千平方米)	在管項目 數目	2020年 建築面積 (千平方米)	在管項目 數目
華中 <sup>(1)</sup>	15,946	106	13,127	90
華東 <sup>(2)</sup>	6,267	35	5,977	31
華西 <sup>(3)</sup>	12,153	33	1,336	4
華北 <sup>(4)</sup>	1,638	11	1,506	9
華南 <sup>(5)</sup>	223	2	111	1
總計	<u>36,227</u>	<u>187</u>	<u>22,057</u>	<u>135</u>

附註：

- (1) 包括位於河南省及湖南省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

## 多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們目前管理非住宅物業覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等。雖然住宅物業收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋更多其他類型的物業。

	截至6月30日止六個月/於6月30日									
	2021年					2020年				
	收益	%	在管 建築面積	%	在管 項目數目	收益	%	在管 建築面積	%	在管 項目數目
	(千元)		(千平方米)			(千元)		(千平方米)		
住宅物業	167,135	80.8	23,489	64.8	139	152,437	90.2	20,510	93.0	121
非住宅物業	39,637	19.2	12,738	35.2	48	16,608	9.8	1,547	7.0	14
總計	<u>206,772</u>	<u>100.0</u>	<u>36,227</u>	<u>100.0</u>	<u>187</u>	<u>169,045</u>	<u>100.0</u>	<u>22,057</u>	<u>100.0</u>	<u>135</u>

## 業務拓展策略

在承接鑫苑地產控股有限公司及其附屬公司(統稱「**鑫苑地產集團**」)地產開發業務的同時，本集團也積極向獨立第三方市場拓展，圍繞「1+4+N」(1大區域領軍(華中區域)，4大區域深耕(長三角、珠三角、環渤海、陝川渝)及N個戰略機會點)的市場拓展策略進行業務深度佈局，深耕區域濃度。

在拓展方式上，進一步優化拓展體系，立足「全委、優質標的併購為主，合資合作、國企混改、存量轉化為輔」的拓展方式、構建拓展的多輪驅動模式，並由以總部拓展為核心，轉向總部+五大區域拓展並進的模式，保證規模穩健、快速的成長。

在業態選擇方面，立足「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的服務優勢，以住宅為基礎，積極向商業寫字樓、產業園、工業園、學校、醫院等業態持續延伸，優化業態結構，同時積極利用前端優勢，持續在高端案場服務、高端場館服務等專業服務領域進行業務拓展。

本集團於2021年6月30日管理由第三方物業開發商開發的物業在管建築面積約為22.1百萬平方米，較2020年6月30日的約9.2百萬平方米增加約140.2%；另外，第三方項目數目亦由截至2020年6月30日的69個增加到截至2021年6月30日的111個。

下表載列按物業開發商類別劃分的於所示日期的在管建築面積及於所示期間的物業管理服務收益明細：

	截至6月30日止六個月/於6月30日									
	2021年					2020年				
	收益 (千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%	在管 項目數目	收益 (千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%	在管 項目數目
鑫苑地產集團 <sup>(1)</sup>	143,318	69.3	14,101	38.9	76	133,919	79.2	12,830	58.2	66
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	63,454	30.7	22,126	61.1	111	35,126	20.8	9,227	41.8	69
總計	<u>206,772</u>	<u>100.0</u>	<u>36,227</u>	<u>100.0</u>	<u>187</u>	<u>169,045</u>	<u>100.0</u>	<u>22,057</u>	<u>100.0</u>	<u>135</u>

附註：

- (1) 包括由鑫苑地產集團開發的物業。
- (2) 指由獨立於鑫苑地產集團的第三方物業開發商開發的物業或者社會化的物業。

## 增值服務

本集團增值服務提供的範圍進一步延伸，除了向業主及住戶提供廣泛的增值服務，以提升其生活水平和居住體驗外，還向政府、開發商提供廣泛的增值服務。

本集團依託專業化的服務積澱及強大的服務黏性，將業主和住戶日常小區生活需求與我們的專業化服務優勢相結合，圍繞業主的居住與生活空間進行服務的延伸，再通過線上服務平台與線下服務場景相融合的方式，構建多樣化小區增值服務線。包括社區團購、家政、房屋設施設備維修、老舊房屋設施設備翻新、新房屋裝修及拎包入住、綠色能源服務等業務。

2021年上半年，我們圍繞小區居民日常生活需求，不斷豐富產品品類，社區團購取得突破式進展，小鑫優選商城訂單量同比提升450%。

在家政服務方面，自鑫怡美好生活平台上線以來，通過春節大促、清涼一夏，年中大促，家電清洗節等活動進行線上線下的推廣，家政訂單量呈指數級增長。同時，加快推廣維修業務，小鑫快修業務從試點向全國範圍內推廣。

本集團積極創新業務模式，圍繞物業上下游及周邊產業鏈，持續深化業務佈局。在資產運營方面，積極推進公寓從中低端向中高端延伸；同時與鑫苑集團或第三方開發商合作，形成存量資產的前期策劃、營銷宣傳、裝修改造、銷售代理、後期管理等全流程服務體系，進行存量資產的深度去化。在生活服務方面，圍繞業主居住與生活體驗，提供全週期的生活服務。積極推進公寓、美居、家政、多經業務發展，打造線上、線下社區經濟生態。

### 交付前及諮詢服務

交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(iii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。

在傳統業務模式的基礎上，自2020年以來本集團在智慧社區施工方面重點發力，2021年，該項業務持續發展和成熟，在智慧社區建設方面，本集團形成了「EPC+CDI」智慧社區建設模式，形成了全流程的從設計規劃到施工的組織模式。

在資產運營方面，深度佈局小區存量資產去化服務，圍繞內外部開發商存量車位、地下室，開展資產銷售業務，建立前期策劃、營銷宣傳、銷售代理、後期管理一體化的存量資產去化管理體系，上半年累計資產協銷29.2百萬元。與建行公寓合作持續發力，形成開發及運營、受託運營的多樣化合作模式，落地鄭州兩個項目，共385套公寓。

2021年同期本集團交付前及諮詢服務的收益較截至2020年6月30日止六個月約人民幣42.0百萬元增加約37.7%至約人民幣79.7百萬元，主要由於工程施工業務規模增長及資產協銷業務開展帶來的收入增長所致。

下表載列按物業開發商類別劃分的於所示日期的交付前及諮詢服務產生的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣(千元)	%	收益 人民幣(千元)	%
鑫苑地產集團	64,280	80.7	36,229	86.2
獨立第三方	15,420	19.3	5,809	13.8
總計	<b>79,700</b>	<b>100.0</b>	<b>42,038</b>	<b>100.0</b>

## 未來展望

本集團致力於做領先的泛物業產業智慧運營商，圍繞「鑫物業、鑫產業、鑫科技」三大發展方向；打造「規模驅動、科技賦能、金融生態」三大發展模式；深化「1+4+N」的戰略佈局，通過品質運營、規模拓展、組織創新、科技發展、能力提升等關鍵舉措，實現有質量的增長。

### 1. 進一步拓展我們的管理與業務規模

本集團圍繞做強區域濃度，做大全國佈局兩大戰略核心，以華中為中心，以長三角、珠三角、環渤海、大西南為協同，深耕區域濃度，做強區域，並通過區域影響力帶動全國化發展。

#### 在區域上形成1+4+N的戰略佈局

1大區域領軍：深耕河南，鞏固本地市場地位，加大開拓湖南、湖北市場，提高華中區域濃度，建立華中市場領先地位。

4大區域深耕：深化拓展長三角、珠三角、環渤海、川渝陝，擴大全國化影響力。

N個戰略機會點：機會型拓展其他已佈局城市優質項目。

在拓展方式上，圍繞全委、併購、國企合作三大渠道，持續做拓展方式的創新。保持全委持續穩健增長，同時加大股權合作，積極尋求優質合作目標，實現業務規模的快速提升。同時，加大向城市改造、國企改制、三供一業等業務佈局，通過合作經營、小股操盤、全委接管等方式，深度佈局存量市場，形成獨具特色的存量市場業務與管理模式。

## 2. 優化業態佈局，持續進行業務延伸

在業態佈局上，以住宅物業為核心，同時重點進行商寫、公建、工業園、產業園等業態佈局，積極推進城市服務和美麗鄉村建設業務開展；圍繞居住、非居、城市服務三大空間深度佈局，優化業態結構與收入結構。

在增值服務方面，圍繞業主的居住、生活、工作需求，將物業線下服務優勢與線上平台優勢相結合，進行社區生活、園區空間、日常辦公服務等增值業務的開展。由居住空間的生活服務、專業服務、房屋服務、資產管理服務向非居空間資產管理、辦公配套進而向城市空間公共服務等領域延伸。

在新產業培育上，結合社區增值業務的孵化、產業吸引力及內外部資源整合能力，進行重點產業的培育，以資產管理、智慧社區、社區養老為三大主力業務，並擇機發展生活服務、機電維保、社區幼托、能源管理、生態環保等五項種子業務，圍繞核心產業做深做透、做精做專，做出規模，形成市場化拓展能力。

### 3. 加快數字化轉型，提升內部運營效率和客戶服務體驗

在數字化轉型方面，從管理數字化到生態數字化不斷迭代升級，推進ERP到EBC的轉變，通過用戶驅動、業務驅動和數據驅動，實現服務在線化、場景智能化和數據資產化。

在內部數字化建設方面，通過空間服務智能化提升作業效率、通過客戶服務經營平台化提升經營效率、通過服務管理數字化提升運營效率，在內部提效的基礎上，積極拓展外部合作生態，通過外部專業化助力快速轉型。

在數字化發展方面，按照自身應用、生態構建、行業賦能三步走的方針，實現自我發展到行業賦能的角色轉變，圍繞中小企業的管理痛點，打造解決方案、關鍵產品、管理體系、運營體系、供應鏈體系一體化的數字化的賦能生態，由ERP向EBC升級，以客戶為中心、業務為驅動，不僅提供產品還提供配套體系，真正解決中小企業痛點。

## 財務回顧

### 收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收益約人民幣337.5百萬元(2020年同期：約人民幣260.8百萬元)，較2020年同期增加約29.4%。

本集團收益來自三個主要業務，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務。

下表載列各業務分部於所示期間的收益貢獻：

	截至6月30日止六個月					
	2021		2020		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	206,772	61.3	169,045	64.8	37,727	22.3
增值服務	51,011	15.1	49,765	19.1	1,246	2.5
交付前及諮詢服務	79,700	23.6	42,038	16.1	37,662	89.6
總計	<u>337,483</u>	<u>100.0</u>	<u>260,848</u>	<u>100.0</u>	<u>76,635</u>	<u>29.4</u>

### 毛利率及毛利率

下表載列按各業務線劃分於所示期間的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月					
	2021年		2020年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	%
物業管理服務	56,001	27.1	47,639	28.2	8,362	17.6
增值服務	33,626	65.9	32,806	65.9	820	2.5
交付前及諮詢服務	30,960	38.8	23,131	55.0	7,829	33.8
總計	<u>120,587</u>	<u>35.7</u>	<u>103,576</u>	<u>39.7</u>	<u>17,011</u>	<u>16.4</u>

截至2021年6月30日止六個月，本集團的總體毛利約為人民幣120.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣103.6百萬元增長約16.4%。本集團的總體毛利率從截至2020年6月30日止六個月的約39.7%減少至截至2021年6月30日止六個月的約35.7%。

物業管理服務的毛利率約為27.1%，較截至2020年6月30日止六個月的約28.2%下降約1.1個百分點。物業管理服務之毛利率下降乃主要由於2020年同期新冠疫情影響成本較低。

增值服務的毛利率約為65.9%，較截至2020年6月30日止六個月的約65.9%持平。

交付前及諮詢服務的毛利率約為38.8%，較截至2020年6月30日止六個月的約55.0%下降約16.2個百分點，交付前及諮詢服務毛利率下降乃主要由於擴張我們的產品及服務產品(尤其是維修及智能工程服務)的類型及規模產生的初始基金及相對較高的成本，其將導致因提供相關服務產生的分包工程而向第三方及分包商支付的員工成本及費用增加所致。

### 行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣29.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣23.1百萬元增加約27.3%，佔收益約8.7% (2020年同期佔收益約8.9%)。增加主要由於2020年同期新冠肺炎疫情影響社保減免所致。

### 其他收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他收入及收益約為人民幣5.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣5.2百萬元持平。

### 所得稅

截至2021年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣25.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣22.4百萬元增加12.1%。所得稅開支增加乃由於本集團除稅前溢利增加所致。

### 溢利

本集團截至2021年6月30日止六個月溢利約為人民幣64.4百萬元，較上年同期約人民幣55.7百萬元增加約15.6%。主要得益於本集團業務增長所致。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2021年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2021年6月30日，本集團的流動資產淨額達到約人民幣789.9百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣691.9百萬元增加約人民幣98.0百萬元，增長約14.2%。

於2021年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣898.1百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣797.9百萬元增加了約人民幣100.2百萬元，增長約12.6%，主要由於經濟收益增加所致。

## 物業、廠房及設備

於2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額約人民幣9.2百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣8.9百萬元增長約3.4%，乃主要由於2021年本期集團為拓展規模而添購新的物業、廠房及設備所致。

## 其他無形資產

於2021年6月30日，本集團的無形資產賬面價值約為人民幣1.7百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣1.0百萬元增長約70.0%。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控服務器開票系統；及(iv)帆軟報表軟件。

## 貿易應收款項及應收票據

於2021年6月30日，本集團的貿易應收款項及應收票據達約人民幣212.1百萬元，較於2020年12月31日約人民幣238.8百萬元下滑約11.2%，乃主要由於收回了關聯方貿易應收款所致。

## 預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)預付關聯方款項；(ii)預付第三方款項；及(iii)其他應收款項。於2021年6月30日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣327.4百萬元，較於2020年12月31日約人民幣111.9百萬元增加約人民幣215.5百萬元，相關增加乃主要由於本集團支付鑫苑集團車位獨家銷售誠意金所致。

我們的預付關聯方款項主要是指根據日期為2018年6月11日的買賣合同，提前支付給鑫苑置業集團另一家子公司用於購買住宅單位作投資的款項，約人民幣89.1百萬元。

我們的預付第三方款項主要包括我們向公用事業供貨商及分包商作出的預付款項。我們的預付第三方款項由於2020年12月31日的約人民幣7.0百萬元增加至於2021年6月30日的約人民幣11.6百萬元，相關增加乃主要由於我們管理面積增加對應業務增加，故我們向彼等作出的預付款項隨之增加所致。

我們的其他應收款項主要指按金、代物業住戶墊付的款項及應收第三方款項。我們的其他應收款項由於2020年12月31日的約人民幣15.3百萬元增加至於2021年6月30日的約人民幣226.6百萬元，相關增加乃主要由於支付鑫苑集團車位獨家銷售誠意金所致。

### **貿易應付款項**

於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項達約人民幣77.1百萬元，較2020年12月31日人民幣44.0百萬元增加75.2%，相關增加乃主要由於本期末支付貨款增加所致。

### **其他應付款項及應計費用**

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性性質款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2021年6月30日，本集團的其他應付款項約人民幣205.1百萬元，較於2020年12月31日約人民幣213.5百萬元減少約3.9%，相關減少乃主要由於支付2020年末業務款項所致。

### **合約負債**

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2021年6月30日，我們的合約負債約為人民幣159.5百萬元，較於2020年12月31日約人民幣124.1百萬元增加28.5%，乃主要由於(i)2021年上半年在管總建築面積及客戶數增加；及(ii)年初預收全年物業費增加所致。

## 借款

於2021年6月30日，本集團並無借款或銀行貸款。

## 資產負債比率

資產負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2021年6月30日，我們並無任何計息借款，因此資產負債比率為零。

## 資產抵押

於2021年6月30日，概無任何本集團資產作抵押。

## 重大收購及資產出售

截至2021年6月30日止六個月，本集團並無任何重大收購或資產出售。

## 重大投資

於2021年1月25日，鑫苑科技服務集團有限公司（「**鑫苑科技**」，本公司的間接全資附屬公司）、北京愛接力科技發展有限公司（「**北京愛接力**」）、北京瑞卓超雲科技集團有限公司、梁麗珊女士及北京未來鑫智慧科技發展中心（有限合夥）（統稱（「**訂約方**」））訂立了注資協議（「**注資協議**」），據此，鑫苑科技已同意向北京愛接力注入總額約人民幣30,000,000元（相等於約36,000,000港元）的資本，當中人民幣10,000,000元（相等於約12,000,000港元）將計入北京愛接力的註冊資本中，而餘下人民幣20,000,000元（相等於約24,000,000港元）則將計入北京愛接力的資本公積金中（「**注資**」）。於完成注資後，本公司將間接持有北京愛接力20%股權，而北京愛接力不會成為本公司的附屬公司。於2021年3月8日，訂約方共同協定不再進行注資，並訂立了終止協議（「**終止協議**」）終止注資協議。由終止協議日期起，注資協議項下的一切權利及義務將不再有效，且訂約的任何一方不得就與注資協議有關的費用或違約情況而言，對另一方提出任何申索。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2021年1月25日及2021年3月8日之公告。

## 或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 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，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，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。

## 僱傭及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團聘有約1,562名員工(2020年12月31日：約1,392名員工)。

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。此外，本集團於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權計劃，讓董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵及激勵彼等為本集團作出貢獻。於截至2021年6月30日止六個月並無授予相關的購股權。

## 上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元(「上市所得款項淨額」)。

直至2021年6月30日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣59.0百萬元。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項淨額之用途	上市所得款項淨額之擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起	直至2020年	自2021年	直至2021年	未動用上市所得款項淨額的預期使用時間表 <sup>(5)</sup>
		12月31日止	12月31日	1月1日起	6月30日止	
	期間實際使用之上市所得款項淨額 人民幣百萬元	之尚未使用上市所得款項淨額 人民幣百萬元	6月30日止	使用之所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年6月30日之尚未使用所得款項淨額 人民幣百萬元	
於擴展物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會	118.3	20.0	98.3	1.6 <sup>(1)</sup>	96.7 <sup>(1)</sup>	預期於2023年9月30日或之前悉數動用
拓展增值服務業務線所提供的服務類型	29.6	11.5	18.1	2.2 <sup>(2)</sup>	15.9 <sup>(2)</sup>	預期於2022年9月30日或之前悉數動用
升級及發展自有資訊技術及智能系統	29.6	2.9	26.7	1.1 <sup>(3)</sup>	25.6 <sup>(3)</sup>	預期於2022年9月30日或之前悉數動用
營運資金需求及其他一般企業目的提供資金	19.7	19.7 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-
合計	<u>197.2</u>	<u>54.1</u>	<u>143.1</u>	<u>4.9</u>	<u>138.2</u>	

附註：

- 約人民幣6.8百萬元及約人民幣14.8百萬元已分別用於支付(i)物業管理服務規模發展、市場推廣費用；及(ii)邯鄲市鋼城物業有限公司增資之代價及收購重慶重型汽車集團鴻企物業有限公司100%股權之代價。誠如招股章程(定義見下文)所披露，本集團擬透過戰略收購或投資擁有區域性業務經營規模的優質物業管理服務提供商積極擴展本集團的物業管理服務。鑒於自2020年初以來疫情影響，本集團仍在謹慎物色值得收購或投資之合適物業管理服務供應商，以為本公司及股東帶來最大回報。
- 本集團仍在物色增值服務業務供應商及分包商以擴展本集團可提供的增值服務類型，並已就增值服務業務線市場及意向合作方進行反覆調研和討論。

3. 約人民幣4.0百萬元已用於硬件端(即服務器、實時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成企業數字化管理系統的規劃和論證，整合相關設備生產商和軟件提供商，共同打造智慧社區數字化管理平台，該發展計劃將於2020年下半年逐步推出。有關合格供應商的選擇已進入招標準備階段。
4. 約人民幣19.7百萬元已獲悉數動用以支付本集團僱員之工資與薪金。
5. 未動用上市所得款項淨額的預期動用時間表乃基於本集團對未來市況的最佳估計，視乎現有市況及未來市況發展而可能變動。

董事會確認已動用所得款項乃按照下列本集團於2019年9月25日之招股章程(「招股章程」)所載之用途分配動用並擬將尚未動用上市所得款項淨額繼續按照下列於招股章程所載之用途分配動用：

- (i) 上市所得款項淨額當中約60%將用於擴展本集團的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會；
- (ii) 上市所得款項淨額當中約15%用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型；及
- (iii) 上市所得款項淨額當中約15%將用於升級及發展本集團的自有資訊技術及智慧系統。

附註：上市所得款項淨額當中約10%用於為本集團的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金已悉數動用。

於2021年6月30日，尚未動用上市所得款項淨額存放於中國持牌銀行。董事並不知悉亦不預期所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估招股章程、本公司年報及中期報告所載的上市所得款項淨額擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。

## 2020年配售事項所得款項用途

於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本証券有限公司(「**2020年配售代理**」)訂立了配售協議(「**配售協議**」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「**2020年承配人**」)根據配售協議所載條件及受其所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購最多共50,000,000股配售股份(「**2020年配售事項**」)。配售項下的配售股份的最高面值總額為500港元。配售股份的市價為於2020年7月3日(即配售協議日期)聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大本公司的股東群，並符合本公司及股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協議促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。

2020年配售事項所得款項淨額為約人民幣115.0百萬元(「**2020年配售事項所得款項淨額**」)。直至2021年6月30日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

2020年配售事項 所得款項淨額之用途	2020年 配售事項 所得款項淨額 擬定動用 之金額 人民幣百萬元	截至2020年 12月31日		自2021年 1月1日起 至2021年 6月30日止 期間實際動用 之2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元		直至2021年 6月30日 之尚未動用 2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	未動用2020年 配售事項所得款項 淨額的預期 動用時間表
		實際動用之 2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	之尚未動用 2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	至2021年 6月30日止 期間實際動用 之2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	至2021年 6月30日 之尚未動用 2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元		
業務發展，主要關於 (a)多元化提供予客戶 的服務種類；及(b)升級 及發展本集團的智能 系統	69.0	-	69.0	-	69.0	預期於2024年 6月30日或之前 悉數動用	
與本集團主要業務有關 的業務或目標的策略 投資	34.5	-	34.5	-	34.5	預期於2024年 6月30日或之前 悉數動用	
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-	-	
總計	<u>115.0</u>	<u>11.5</u>	<u>103.5</u>	<u>-</u>	<u>103.5</u>		

### 認購事項所得款項用途

於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「賣方」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司股份(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配售及發行最高達18,000,000股本公司新股份(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予2021年承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

認購事項所得款項總額約為37.80百萬港元，而認購事項所得款項淨額(經扣除與2021年配售事項及認購事項相關之2021年配售代理佣金、其他有關費用、成本及開支)則約為37.16百萬港元(「認購事項所得款項淨額」)。直至2021年6月30日，本集團已動用認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

認購事項 所得款項淨額之用途	認購事項 所得款項 淨額擬定 動用之金額 人民幣百萬元	直至2021年	直至2021年	未動用認購 事項所得款項 淨額的預期 動用時間表
		6月30日 實際動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	6月30日 尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	
約75%用作與物業管理服務 有關的業務或目標的策略 投資	23.4	-	23.4	預期於2025年 6月30日或之前 悉數動用
約25%用作本集團一般營運 資金	7.8	7.8	-	預期於2024年 6月30日或之前 悉數動用
總計	<u>31.2</u>	<u>7.8</u>	<u>23.4</u>	

## 報告期後事項

- (i) 於2021年8月13日，鑫苑科技服務(本公司之間接全資附屬公司)與河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑置業」，最終控股公司(本公司其中一名控股股東)之間接全資附屬公司)訂立貸款協議(「貸款協議-1」)，據此，鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣48百萬元的貸款(「貸款-1」)，及鑫苑(中國)置業有限公司(最終控股公司之間接全資附屬公司)同意為貸款-1提供不可撤銷及無條件的擔保。自鑫苑科技服務一次性向河南鑫苑置業放款當日(即2021年8月17日，「放款日-1」)起至貸款-1悉數償付日期止，貸款-1的未償本金應按年利率8%計算利息。河南鑫苑置業應於每季度的利息支付日向鑫苑科技服務支付所有基於貸款-1產生且未支付的利息。除非雙方另有約定，貸款-1與應計利息應於自放款日-1起的第二個周年日(即2023年8月16日)一次性全額償還。由於河南鑫苑置業為最終控股公司的間

接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑置業為本公司的關連人士，而貸款協議-1構成本公司的關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年8月13日之公告。

- (ii) 本公司與最終控股公司於2021年9月27日訂立物業獨家銷售合作協議(「物業獨家銷售合作協議」)，據此，鑫苑置業集團(即最終控股公司及其附屬公司，就物業獨家銷售合作協議而言，不包括本集團)同意指定本集團作為合作期限內指定物業的獨家銷售合作方，並授予本集團獨家銷售權(「獨家銷售權」)以確保落實獨家銷售合作安排。根據物業獨家銷售合作協議，本集團須向鑫苑置業集團分期支付人民幣190,300,000元的可退還合作誠意金，作為有關成為該獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金。

根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於物業獨家銷售合作協議及最終控股公司與本公司訂立日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議(「車位獨家銷售合作協議」)乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內完成，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為25%以上但低於75%，故根據上市規則第14章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

此外，最終控股公司間接持有本公司52.86%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A章，最終控股公司及其聯繫人均為本公司的關連人士，而物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於物業獨家銷售合作協議和車位獨家銷售合作協議乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內訂立，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年9月27日之公告。

- (iii) 於2021年9月27日，鑫苑科技服務與河南鑫苑置業訂立貸款協議(「**貸款協議-2**」)。據此，鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣200百萬元的貸款(「**貸款-2**」)，且鑫苑(中國)置業有限公司同意為貸款-2提供不可撤銷及無條件的擔保。自貸款協議-2及其項下擬進行交易於應屆股東特別大會上獲批准後三個工作日內之日期(「**放款日-2**」)起，貸款-2的未償本金應按年利率8%計算利息。除非雙方另有約定，貸款-2與全部的應計利息應於自放款日-2起的第二個周年日一次性全額償還。由於河南鑫苑置業為最終控股公司的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑置業為本公司的關連人士，而貸款協議-2構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.22條及第14.23條，由於貸款協議-1和貸款協議-2乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內完成，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14章，貸款協議-2項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公佈之規定。

此外，最終控股公司為本公司控股股東之一，並間接持有本公司52.86%已發行股份。由於河南鑫苑置業為最終控股公司的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑置業為本公司的關連人士，而貸款協議-2構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於貸款協議-1和貸款協議-2乃本公司與互相關連人士於同一個12個月期內訂立，故其將會合併計算作為一項交易。經合併後，由於最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，貸款協議-2項下擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年9月27日之公告。

於2021年9月30日(交易時段後)，(a)物業獨家銷售合作協議之訂約各方互相同意不會繼續進行物業獨家銷售合作協議項下擬進行交易，並訂立了終止協議，以終止物業獨家銷售合作協議；及(b)貸款協議-2之訂約各方互相同意不會繼續進行貸款協議-2項下擬進行交易，並訂立了終止協議，以終止貸款協議-2(該等終止協議統稱「該等終止協議」)。自該等終止協議生效日期起，(a)物業獨家銷售合作協議及(b)貸款協議-2項下一切權利及義務將不再有效，且訂約各方均不得向其他各方就(a)物業獨家銷售合作協議及(b)貸款協議-2分別提出任何有關費用或違約的申索。

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2021年6月30日止六個月之中期股息。

## 遵守企業管治常規之守則的情況

本公司致力實現高水平的企業管治。董事認為，良好及合理的企業管治常規對本集團的持續增長以及保障及提升股東權益至關重要。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其企業管治之守則。自2021年1月1日至2021年6月30日整段期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟以下除外：

王鵬先生(「**王先生**」)已於二零二一年四月十三日辭任本公司獨立非執行董事，以及不再為審核委員會成員。於王先生辭任後，獨立非執行董事的人數減至兩名，而審核委員會僅有兩名成員。根據上市規則第3.10(1)條，董事會應至少有三名獨立非執行董事。此外，上市規則第3.21條規定，審核委員會僅應由非執行董事組成，並至少有三名成員。此外，根據其職權範圍第2.1段，審核委員會必須至少有三名成員，全部必須為非執行董事。因此，鑒於王先生辭任，本公司不再符合上市規則第3.10(1)及3.21條的相關規定，亦不再根據其職權範圍符合有關審核委員會組成的要求。於二零二一年七月二十七日，付少軍先生(「**付先生**」)已獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。於付先生獲委任後，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.21條項下所有規定，以及有關審核委員會組成之規定。

### **董事進行證券交易的行為守則**

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載規定準則。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認自2021年1月1日起至2021年6月30日整段期間內一直遵守標準守則。

### **購買、出售或贖回上市證券**

本公司或其任何附屬公司概無於2021年1月1日至2021年6月30日整個期間購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市的證券。

## 審閱未經審核財務報表

審核委員會已與本公司管理層一同審閱本集團採納的會計原則及政策，以及本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已刊載於本公司網站[www.xypm.hk](http://www.xypm.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。2021年中期報告包含上市規則規定的所有資料，其將於適當時候寄發予本公司股東及刊載於上述網站。

承董事會命  
鑫苑物業服務集團有限公司  
主席  
張勇

香港，2021年9月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事王研博女士及黃波先生；非執行董事張勇先生及楊玉岩女士；及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及付少軍先生。