

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2022年6月30日止六個月之 中期業績公告**

##### **財務摘要**

1. 截至2022年6月30日止六個月的總收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣337.5百萬元增加約5.6%至約人民幣356.3百萬元。
2. 截至2022年6月30日止六個月的毛利較截至2021年6月30日止六個月約人民幣120.6百萬元增加約12.9%至約人民幣136.1百萬元。
3. 截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利較截至2021年6月30日止六個月約人民幣64.2百萬元增加1.1%至約人民幣64.9百萬元。
4. 於2022年6月30日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為64.2百萬平方米，較2021年6月30日約57.0百萬平方米增加約12.7%。

## 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2022年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績以及2021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2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	356,259	337,483
銷售成本		<u>(220,164)</u>	<u>(216,896)</u>
毛利		136,095	120,587
其他收入及收益		10,022	5,153
行政開支		(27,753)	(29,427)
金融資產及合約資產減值撥備 (關聯方除外)		(2,508)	(4,649)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方)		(25,135)	–
其他開支		2,844	(2,089)
租賃負債利息		(103)	(75)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損		(3,523)	–
於一間合營企業之投資減值			
分佔溢利/(虧損)：			
合營企業		–	(362)
聯營公司		107	359
除稅前溢利	5	90,046	89,497
所得稅開支	6	<u>(24,757)</u>	<u>(25,080)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u>65,289</u>	<u>64,417</u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		64,880	64,166
非控股權益		<u>409</u>	<u>251</u>
		<u>65,289</u>	<u>64,417</u>
		人民幣分	人民幣分
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>11.43</u>	<u>12.02</u>
攤薄		<u>11.43</u>	<u>11.38</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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		9,012	9,608
商譽		3,090	3,090
使用權資產		1,713	1,859
無形資產		2,120	2,197
於一間合營企業之投資		-	-
於多間聯營公司之投資		1,630	1,523
預付一名關聯方款項		89,073	89,073
向關聯方付款		205,461	191,469
遞延稅項資產		18,541	12,033
授予一名關聯方貸款		48,000	40,131
<b>總非流動資產</b>		<b>378,640</b>	<b>350,983</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及應收票據	9	290,121	258,152
合約資產		57,442	62,105
按金、預付款項及其他應收款項		28,667	61,582
按公平值計入損益之金融資產		37,381	40,904
定期存款		399,461	397,330
現金及現金等價物		242,695	321,719
<b>總流動資產</b>		<b>1,055,767</b>	<b>1,141,792</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	101,440	102,900
其他應付款項及應計費用		171,125	249,890
合約負債		160,249	138,815
租賃負債		1,509	1,393
應付稅項		75,251	74,087
<b>總流動負債</b>		<b>509,574</b>	<b>567,085</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>546,193</b>	<b>574,707</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>924,833</b>	<b>925,690</b>

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		484	692
遞延稅項負債		10,878	10,106
總非流動負債		11,362	10,798
資產淨值		913,471	914,892
股權			
股本	11	5	5
儲備		909,703	911,533
本公司股權持有人應佔股權總額		909,708	911,538
非控股權益		3,763	3,354
股權總額		913,471	914,892

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 1. 公司集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司股份已自2021年4月1日起暫停買賣。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, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。主要營業地點為香港皇后大道中149號華源大廈9樓。自2022年8月1日起，主要營業地點已變更為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於年內，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
- 物業工程服務

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的且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

### 2.1 編製基準

截至2022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。

編製符合國際會計準則第34號的中期簡明綜合財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及按本年度迄今基準呈報的資產與負債、收入與開支的金額。實際結果可能與該等估計有所出入。管理層在應用本集團的會計政策及估計不確定性的主要來源所作出之重大判斷，與截至2021年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

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2021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。

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之若干金融工具除外。由於本集團主要於中華人民共和國(「中國」)經營業務，故人民幣(「人民幣」)用作中期簡明綜合財務資料之呈列貨幣。除另有說明外，所有金額均約整至最接近之千位數(人民幣千元)。

## 2.2 會計政策及披露之變動

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2021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。

會計指引第5號(經修訂)	經修訂會計指引第5號共同控制合併的合併會計處理
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述
國際財務報告準則第3號、國際會計準則第16號及國際會計準則第37號(修訂本)	小範圍修訂
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
國際財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年國際財務報告準則之年度改進

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2022年6月30日，所有非流動資產均位於中國。

#### 4. 收益

收益主要指本集團向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務預期有權收取之代價(扣除增值稅和附加稅，以及折扣撥備)。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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內來自 客戶合約之收益：		
物業管理服務	256,386	206,772
增值服務	53,367	51,011
交付前及諮詢服務	36,319	51,915
物業工程服務	10,187	27,785
	<u>356,259</u>	<u>337,483</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2022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總收益的11%(截至2021年6月30日止六個月：21%)。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%。

下表列示本報告期內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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>105,008</u>	<u>97,453</u>

#### 履約責任

就物業管理服務、交付前及諮詢服務及物業工程服務義務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。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(不包括建造服務)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。

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及物業工程服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收入之解釋進行披露。

## 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	<u>220,164</u>	<u>216,896</u>
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬)：		
—薪金及工資	73,763	52,114
—權益結算股份支付開支(附註)	57	4,660
—退休金計劃供款	6,091	5,736
折舊及攤銷：		
物業、廠房及設備之折舊	596	1,040
使用權資產折舊	725	667
攤銷無形資產	134	90
	<u>1,455</u>	<u>1,797</u>
並無包括在租賃負債計量之租賃付款	58	75
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	<u>3,523</u>	<u>—</u>
金融資產及合約資產減值：		
—第三方		
貿易應收款項減值撥備	3,369	5,100
合約資產減值撥回	—	(162)
計入其他應收款項之金融資產減值撥回	(861)	(289)
	<u>2,508</u>	<u>4,649</u>
—關聯方		
貿易應收款項減值撥備	27,917	—
合約資產減值撥備	14,337	—
計入按金、預付款項及其他應收款項之金融資產減值撥回	(9,250)	—
授予一名關聯方貸款之減值撥回	(7,869)	—
	<u>25,135</u>	<u>—</u>
金融資產及合約資產減值總額	<u><u>27,643</u></u>	<u><u>4,649</u></u>

附註：本集團於截至2022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57,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣4,660,000元)。有關該計劃之詳情載於截至2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項開支-中國	30,493	26,257
遞延稅項開支-中國	(5,736)	(1,177)
年內稅項支出總額	<u>24,757</u>	<u>25,080</u>

### (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2021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2021年6月30日止六個月：零)。

### (c) 香港利得稅

由於截至2022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2021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2021年6月30日止六個月：相同)。

## 7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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13.8港仙	<u>66,767</u>	<u>—</u>

截至2021年12月31日止年度，每股普通股13.8港仙的末期股息78,315,000港元(相等於約人民幣63,660,000元)已於本公司於2022年5月27日舉行的股東週年大會批准。

截至2022年6月30日止六個月，已派付股息約人民幣66,767,000元(截至2021年6月30日止六個月：零)。

## 8. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有人於截至2022年6月30日止六個月應佔溢利並調整受限制股份獎勵計劃項下未歸屬股份股息，以及期內已發行普通股加權平均數567,500,000股(截至2021年6月30日止六個月：533,721,000股)計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股權持有人於截至2022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(與計算每股基本溢利所用者相同)，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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
本公司股權持有人應佔溢利，用於計算每股股份攤薄 盈利(人民幣千元)：	64,880	64,166
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)：	—	—
本公司股權持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)：	<u>64,880</u>	<u>64,166</u>
<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)	567,500	533,721*
<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
每股股份攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>567,500</u>	<u>563,721</u>
每股股份基本盈利(人民幣分)	11.43	12.02
每股股份攤薄盈利(人民幣分)	11.43	11.38

附註：

\* 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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	186,371	127,855
—第三方	152,218	134,312
	<b>338,589</b>	262,167
減：貿易應收款項減值撥備	(51,050)	(19,764)
	<b>287,539</b>	242,403
應收票據(附註(b))	2,582	15,749
	<b>290,121</b>	258,152

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2021年12月31日：零)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2021年12月31日：30日至90日)到期應付。

應收關連方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 結餘指總額為人民幣2,582,000元(2021年12月31日：人民幣15,749,000元)之若干銀行承兌票據。鑒於該等客戶並無違約歷史且有良好的償還記錄，本公司董事認為該等票據預期信貸虧損並不重大。

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	235,158	214,638
1至2年	44,231	30,887
2至3年	9,039	9,208
3至4年	1,693	3,419
4至5年	—	—
超過5年	—	—
總計	<b>290,121</b>	258,152

## 10. 貿易應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
—關聯方	1,745	2,494
—第三方	99,695	100,406
	<u>101,440</u>	<u>102,900</u>

於2022年6月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若(2021年12月31日：相同)。貿易應付款項為免息，且一般信貸期為30日至90日(2021年12月31日：30日至90日)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	38,679	71,096
1至2年	37,430	29,782
2至3年	24,009	1,238
3年以上	1,322	784
	<u>101,440</u>	<u>102,900</u>

## 11. 股本

截至2022年6月30日止六個月，本集團股本概無變動。

於截至2021年6月30日止六個月，18,000,000股每股面值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。

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至2022年6月30日止六個月的總收益較截至2021年6月30日止六個月約人民幣337.5百萬元，增加5.6%至約人民幣356.3百萬元。

截至2022年6月30日止六個月的淨盈利約人民幣65.3百萬元較截至2021年6月30日止六個月約人民幣64.4百萬元增加1.4%。

### 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。2022年上半年，本集團圍繞「能力升級年」發展定位、「戰略升級、服務升級、組織升級」三大發展維度，「鑫物業、鑫產業、鑫科技」三大發展方向，持續優化「物業+產業+科技」的三輪驅動模型。

鑫物業聚焦基礎業務發展質量，以鑫服務4.0升級為基礎，夯實公司發展基礎；規模拓展方面，圍繞「1+4+N」拓展佈局，實現業態及區域的雙突破、居住業態向非居業態進一步延伸。

鑫產業圍繞業主全生命週期、社區全生活場景、存量項目煥新改造、物業上下游產業鏈等領域深度佈局，結合內外部資源和能力優勢，重點發力生活服務、家政服務、到家專業服務、房屋維護服務以及存量煥新工程等業務，產業佈局進一步聚焦。

鑫科技以內部業務賦能為基礎，持續形成外部輸出能力、產業服務能力，組建鑫智享科技有限公司，實現對外服務的突破，科技業務逐步實現產業化。

2022年上半年，本集團品牌影響力和業務運營能力持續提升，在品牌影響力方面，2022年上半年本集團榮獲中國指數研究院「中國物業服務百強企業TOP15」；上海易居房地產研究院、克爾瑞物管聯合測評的「2022年物業服務力百強企業」、「2022高端物業服務TOP10」及「2022年服務力標杆項目」等榮譽稱號。

在業務成長方面，於2022年6月30日，本集團物業管理服務覆蓋中國53座城市，合約建築面積（「**建築面積**」）64.2百萬平方米，在管建築面積38.8百萬平方米。我們的業務涵蓋居住、非居、城市三大空間，包括住宅物業、綜合體物業、商業寫字樓、工業園、產業園、學校以及城市服務等多個業態。

在業務發展持續升級的同時，本集團還持續進行組織升級工作，圍繞總部做專、區域做強、產業做實的核心原則，以職能共享中心、業務共享中心兩個共享體系的建立為核心，提升內部組織運營管理效率，上半年本集團人均管理效能同比提升10%。

2022年上半年，本集團各地員工積極投入到抗疫工作中，在與社區的聯防聯治、日常核酸監測的組織、封控期間業主生活的保障等各項工作的開展過程中，充分發揮各級黨組織、黨員先鋒隊的引領作用，湧現出了一大批先進的事蹟和優秀的人物，如昆山抗疫過程中湧現出來的「11勇士」及「八朵金花」等系列英雄事蹟，贏得了各級政府及社會各界的廣泛認可，充分展現了企業的社會責任和社會價值。

## 業務回顧

2022年上半年，本集團圍繞能力升級年的發展定位以及鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展維度，全面實施戰略升級、組織升級、服務升級，克服疫情防控形勢嚴峻以及物業行業發展下行的雙重壓力，主動求變、深度挖潛，確保自身發展的穩健性。

鑫物業圍繞「1+4+N」（華中領軍+四大區域深耕+N個城市機會成長）的區域發展佈局，實現業態和區域的持續延伸。

在業態延伸方面，上半年實現全委簽約項目17個，簽約面積同比提升84%，新增學校、銀行、寫字樓、產業園等非居業態，業態結構進一步優化。

在區域延伸方面，實現了湖北、雲南、安徽等地的全委拓展突破，「1+4+N」的區域佈局格局進一步的強化，區域深耕持續發力。

鑫產業由資源型向能力型持續發力，由增量向存量持續延伸，持續探索拓展新路徑。在業主生活服務方面，開展門窗改造房屋4S業務、打造社區前置倉經營新模式、開展生活必需品團購活動，業主端社區增值收入同比提升46%。在存量更新方面，形成存量一體化業務模式，以老舊小區電梯加裝業務為核心，構建前後端一體化的業務模式、施工收益+衍生收益的盈利模式和實施方案，上半年完成16批次存量項目改造煥新和電梯加裝。

鑫科技2022年上半年圍繞「物聯網平台建設」、「企業微信五位一體生態打造」及「業財一體化持續延伸」等主題持續升級，物聯網平台完成智慧停車、智能電錶等7項數字平台建設，業財一體化系統完成10個收支系統升級等，持續賦能內部管理和降本增效，形成系統規劃、運營標準化體系封裝等信息化建設，實現從規劃設計到推廣全過程標準化能力。通過數字化、智能化等品質管控手段實施，巡檢成本降低66.7%；智慧通行系統實施，人員投入降低28.7%、改造後的停車收入同比提升13.7%；智能電錶改造等節能降耗措施實施，單位能耗同比下降7%；數字化支撐的共享中心實施，中層人員管控幅度同比提升20%；整體數字化體系建設，物業服務坪效提升15.8%、客戶信息處理效率提升17.8%。鑫智享科技上半年完成科技企業認證、榮獲14項軟著權、實現對外信息化服務輸出，科技業務逐步由內向外發展升級。

本集團現有四大業務條線包括物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務、物業工程服務。

## 物業管理服務

圍繞「1+4+N」的市場拓展佈局，深耕區域濃度，拓展業態範圍，實現規模持續穩健增長。2022年上半年持續優化業態結構，在住宅物業持續拓展的基礎上，不斷的加大非居業態的拓展力度，上半年實現河南藝術職業學院校園物業管理服務、開封新東方村鎮銀行服務、興業銀行股份有限公司信陽分行服務、信陽城市書屋服務等學校、公建、銀行等項目拓展，簽約面積中非居佔比27%。

2022年上半年，在物業管理服務方面，本集團開展組織升級和服務升級工作，構建了居住、非居、城市三大空間，涵蓋案場服務、宜居住宅、高端住宅、商辦、公建、產業園、城市服務、鄉村服務八大服務體系的鑫服務4.0體系，提升基礎服務品質和客戶體驗。並在科技賦能的基礎上開展組織升級工作，構建職能共享中心和業務共享中心，全面提升基礎服務工作效率，上半年人均效能同比提升10%。

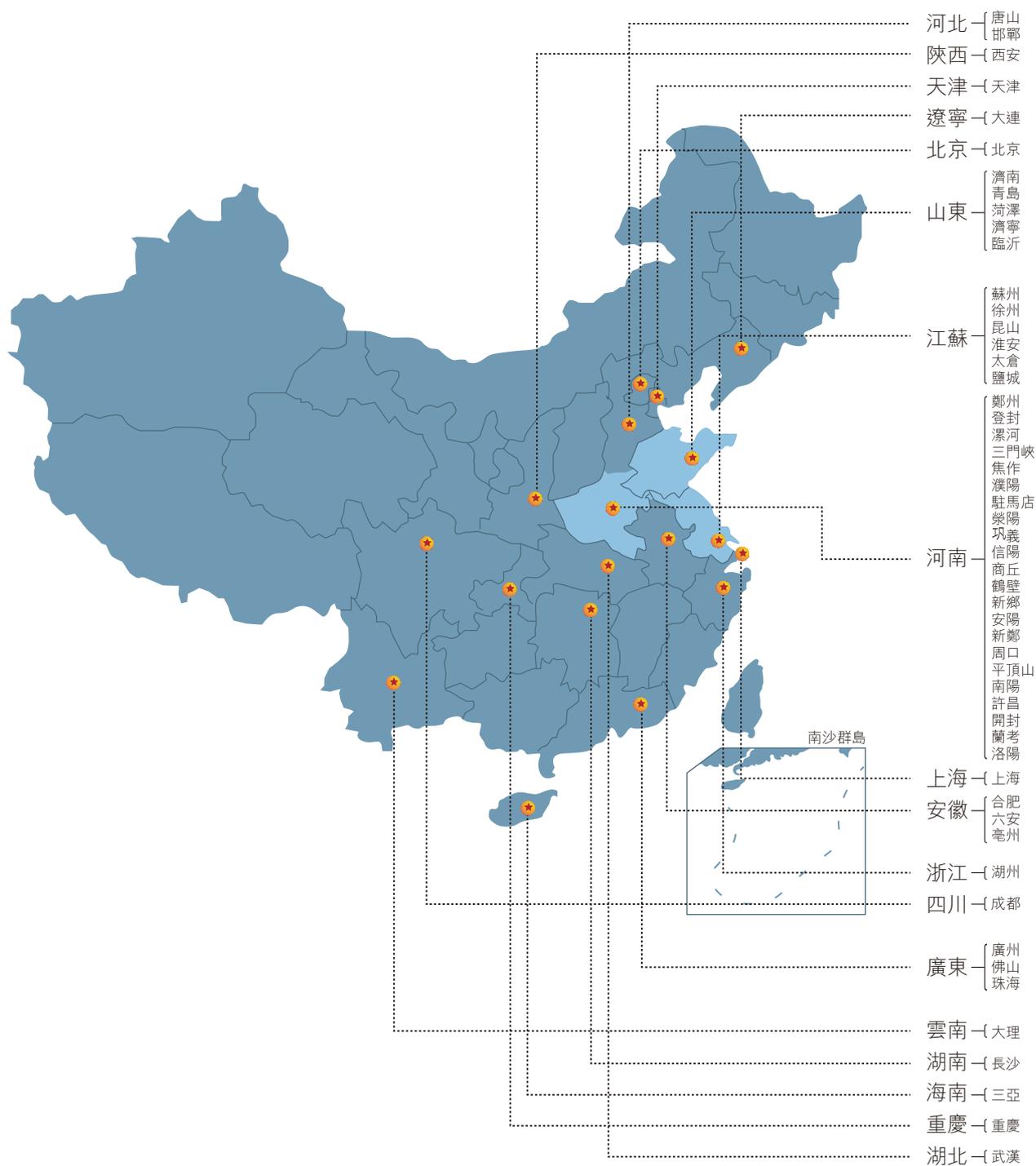
截至2022年6月30日，我們為中國53座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約64.2百萬平方米，其中，第三方合約面積佔比66.1%，合約物業數目280個，同比分別增長12.7%及10.2%；在管建築面積為約38.8百萬平方米，其中第三方在管建築面積佔比63.1%，在管物業數目207個，同比分別增長7.1%及10.7%。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及物業數目：

	於6月30日	
	2022年	2021年
合約建築面積(千平方米)	64,220	56,961
合約物業數目(個)	280	254
在管建築面積(千平方米)	38,795	36,227
在管物業數目(個)	207	187

我們的地理覆蓋範圍：

自集團成立以來，截至2022年6月30日，我們的地理分佈已從鄭州擴展至全國53座城市。



下表載列於所示日期按地理區域劃分的建築面積及在管物業數目明細：

	於6月30日			
	2022年		2021年	
	建築面積 (千平方米)	在管物業 數目	建築面積 (千平方米)	在管物業 數目
華中 <sup>(1)</sup>	18,079	121	15,946	106
華東 <sup>(2)</sup>	6,843	39	6,267	35
華西 <sup>(3)</sup>	11,978	33	12,153	33
華北 <sup>(4)</sup>	1,638	11	1,638	11
華南 <sup>(5)</sup>	257	3	223	2
總計	<b>38,795</b>	<b>207</b>	<b>36,227</b>	<b>187</b>

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涵蓋辦公、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持續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們服務供應多樣化，以涵蓋更多其他類型的物業。

截至2022年6月30日按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細如下：

	截至6月30日止六個月/於6月30日										
	2022年			2021年			2021年			2021年	
	收入	%	在管 建築面積	%	在管 物業數目	收入	%	在管 建築面積	%	在管 物業數目	
	(人民幣 千元)		(千平方米)			(人民幣 千元)		(千平方米)			
住宅物業	203,922	79.5	25,093	64.7	151	167,135	80.8	23,489	64.8	139	
非住宅物業	52,464	20.5	13,702	35.3	56	39,637	19.2	12,738	35.2	48	
總計	<u>256,386</u>	<u>100.0</u>	<u>38,795</u>	<u>100.0</u>	<u>207</u>	<u>206,772</u>	<u>100.0</u>	<u>36,227</u>	<u>100.0</u>	<u>187</u>	

## 業務拓展策略

在承接鑫苑控股有限公司及其附屬公司(統稱「鑫苑地產集團」)地產開發商業業務的同時，本集團也積極向獨立第三方市場拓展。持續落地1+4+N的市場拓展策略，進行業務深度佈局。

在拓展方式上，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，構建拓展的多輪驅動模式，總部+區域公司多點發力，開拓拓展渠道，創新拓展模式，保證規模穩健、快速的增長。

在拓展業態選擇上，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，積極向寫字樓、產業園、工業園、學校、公建等業態延伸，以優化業態結構。

本集團於2022年6月30日第三方物業在管建築面積較2021年6月30日增加10.5%，第三方項目數目同比增加約14.4%。

2022年上半年本集團第三方在管建築面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至6月30日止六個月/於6月30日									
	2022年					2021年				
	收入	%	在管 建築面積	%	在管 物業數目	收入	%	在管 建築面積	%	在管 物業數目
	(人民幣 千元)		(千平方米)			(人民幣 千元)		(千平方米)		
鑫苑地產集團 <sup>(1)</sup>	182,318	71.1	14,336	37.0	80	143,318	69.3	14,101	38.9	76
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	74,068	28.9	24,459	63.0	127	63,454	30.7	22,126	61.1	111
總計	<u>256,386</u>	<u>100.0</u>	<u>38,795</u>	<u>100.0</u>	<u>207</u>	<u>206,772</u>	<u>100.0</u>	<u>36,227</u>	<u>100.0</u>	<u>187</u>

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(最終控股公司)及其附屬公司統稱鑫苑置業集團。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業。
- (2) 指由獨立於鑫苑置業集團的第三方物業開發商獨家開發的物業。

## 增值服務

2022年上半年，本集團組建社區增值事業部，圍繞內外部資源和能力優勢，進行資源的深度整合，儘管受到疫情等因素的影響，但在上半年，本集團增值服務板塊仍然取得了穩健的增長。

在業主增值服務方面，構建基於房屋煥新、房屋維護、房屋增值為核心房屋4S業務模式，打造社區前置倉經營新模式，開展生活必需品團購活動，同時圍繞業主社區生活過程中的實際需求，創新性的開展美居、到家、充電類服務，進行業務的深度佈局，2022年上半年，業主消費收入同比提升46%。

在家政服務方面，依託鑫怡美好生活專業公司，通過線上線下結合的方式，整合內外部專業資源，圍繞家居生活服務以及專業維修服務兩大維度，通過季節性活動以及專項活動的開展，家政服務逐步得到了服務業主的高度認可，家政收入同比提升18.1%。

增值服務	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入	13,481	25.3	12,087	23.7
空間資源管理	21,796	40.8	26,536	52.0
家居生活服務	18,090	33.9	12,388	24.3
總計	<u>53,367</u>	<u>100.0</u>	<u>51,011</u>	<u>100.0</u>

### 交付前及諮詢服務

交付前服務包括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、設計管理及建設管理的建議，以增強其功能性、舒適性和便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。

受地產行業整體發展形勢的影響，2022年，本集團在開展交付前及諮詢服務的過程中保持審慎的態度，該模塊的整體的收入規模同比下降30%。

下表載列按物業開發商類別劃分的於所示期間的交付前及諮詢服務產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
鑫苑置業集團	31,589	87.0	44,808	86.3
第三方物業開發商	4,730	13.0	7,107	13.7
總計	<b>36,319</b>	<b>100.0</b>	<b>51,915</b>	<b>100.0</b>

### 物業工程服務

物業工程服務包括提供消防、智能化施工，園林綠化景觀施工以及前端的智慧社區規劃施工和建設等服務，以及圍繞存量項目開展的電梯加裝、外立面改造和其他更新改造工程服務。同時，本集團也參與政府舊城更新改造項目。

在對開發商施工服務方面，本集團形成了「EPC+CDI」智慧社區建設模式，建立了全流程的從設計規劃到施工組織以及後期運營管理的服務能力。

在存量項目煥新改造方面，本集團圍繞老舊項目電梯加裝、公共設施更新改造痛點、難點問題，創新構建存量一體化業務模式，構建前後端一體化的業務模式、施工收益+衍生收益的盈利模式和實施方案，完成16批次公區改造煥新和電梯加裝。

儘管本集團在存量項目更新改造方面進行了新的業務延伸，但受整體地產發展形勢影響，2022年上半年本集團物業工程業務整體收入規模受到了較大影響，收入同比下降63%。

截至6月30日止六個月

	2022年		2021年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
鑫苑置業集團	9,586	94.1	19,472	70.1
其他合作方	601	5.9	8,313	29.9
總計	<b>10,187</b>	<b>100.0</b>	<b>27,785</b>	<b>100.0</b>

## 未來展望

結合領先的泛物業產業智慧運營商的發展定位，本集團圍繞戰略規劃中的「鑫物業」、「鑫產業」、「鑫科技」三大發展方向做商業模式創新佈局，持續優化物業+產業+科技的三輪驅動模型。

### 鑫物業

在聚焦服務、夯實基礎、確保服務質量和業務發展質量的基礎上，創新多樣化合作模式，由增量向存量持續延伸，保證拓展質量，創新發展路徑，進一步優化業態結構。

在基礎服務方面，以提質和增效為核心：

提質方面以鑫服務4.0落地為抓手，通過發掘客戶真需求、聚焦業務真問題、激發員工真動力、發揮數據真效能、打造團隊真能力，提升服務質量，增強客戶感知和體驗，不斷豐富服務的內涵和外延，重點強化標準執行、標杆打造，構建差異化品牌矩陣，強化精細化管理與精準化服務能力，夯實物業服務基礎。

增效方面，圍繞經營效益提升，通過組織升級、科技賦能等手段的實施，提升各層級人員管控幅度、管理效率和工作效果，持續優化精細化的成本管控模型，通過智能化工具、信息化系統的廣泛應用，持續提升和優化單位坪效比和人效比，強化「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的核心競爭力。

在規模拓展方面，持續圍繞「1+4+N」拓展佈局，深耕區域，創新拓展模式和拓展路徑，逐步的優化業態結構和區域結構。對於不同的深耕區域，形成差異化的拓展策略；對於不同的業態，打造不同的細分品牌，構建差異化的品牌矩陣。

在拓展方式上，圍繞「低成本、穩成長」的原則，依託多樣化服務能力的打造、全產業鏈服務生態的構建、紅色物業品牌的打造，在全委拓展的基礎上，創新與開發商、物業企業、政府、業委會等多樣化合作模式。

在拓展業態上，由住宅向非住、城市服務、政府、軍隊後勤服務、上下游產業鏈等領域延伸，由增量向存量延伸，持續探索規模拓展新模式、新路徑。

## **鑫產業**

圍繞產業鏈進行橫向與縱向延伸，由資源型發展向能力型發展過渡，依託專業能力優勢快速佈局。由內生性成長向外生性成長延伸，快速做大規模。

鑫產業圍繞「資管+空間+人」三大維度深度佈局：

在資產管理方面，由增量向存量拓展，重點發力存量改造升級、存量煥新工程及房屋4S業務，做業務深度整合和延伸，將前後端一體化存量項目煥新升級工程模式持續推廣和深化，做出規模。

在空間運營方面，強化空間運營能力，通過對既有空間進行盤點、挖掘、改造，提升空間使用效率，強化與其他業務板塊的協同，提升資源的整合能力。

在社區增值業務方面，持續圍繞業主全生命週期服務需求和社區全場景生活服務需求做深度佈局。通過橫向產業鏈的構建，縱向與業主深度高頻互動，優選品質、嚴選品類，圍繞重點產品做規模。

## 鑫科技

由內部賦能向外部賦能延伸，通過科技為規模增量做支撐。實現內部建設向產業互聯遞進，從內部解決方案提供者向產業解決方案提供者角色轉換。鑫科技以內部業務賦能為基礎，持續形成外部輸出能力、產業服務能力，科技業務逐步產業化。通過信息化、數字化、智能化將物業資源和要素更有效的整合，提升物業資源和要素的使用效率，將資源和要素進行創新組合和利用，形成新的業務模式和商業模式，產生更大的價值，實現企業自身的數字化轉型。

內部信息化建設以服務和管理數字化轉型為目標，圍繞業主體驗、業務賦能、管理提升、數字轉型等核心目標，圍繞業財一體化建設、數據中台、物聯網平台進行內部數字化平台建設，通過數字化為業務精細化管理，各層工作效率、管理效率提升賦能，持續提升公司核心競爭力。

在外部成長方面，依託科技公司，通過將自身物業服務場景與信息化技術應用相結合的模式，對技術標準、數據方案、運營模式進行標準化封裝，進行市場化突破，並不斷擴大服務範圍，構建外部賦能能力優勢。

## 財務回顧

### 收益

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收益約人民幣356.3百萬元(2021年同期：約人民幣337.5百萬元)，較2021年同期增加約5.6%。

本集團收益來自四個主要業務，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)物業工程服務。

下表載列本集團各業務分部於所示期間的收益：

	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021年		變動	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	256,386	72.0	206,772	61.3	49,614	24.0
增值服務	53,367	15.0	51,011	15.1	2,356	4.6
交付前及諮詢服務	36,319	10.2	51,915	15.4	(15,596)	(30.0)
物業工程服務	10,187	2.8	27,785	8.2	(17,598)	(63.3)
總計	<u>356,259</u>	<u>100.0</u>	<u>337,483</u>	<u>100.0</u>	<u>18,776</u>	<u>5.6</u>

### 毛利及毛利率

下表載列按業務線劃分於所示期間的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021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	81,688	31.9	56,001	27.1	25,687	45.9
增值服務	34,307	64.3	33,626	65.9	681	2.0
交付前及諮詢服務	18,718	51.5	28,183	54.3	(9,465)	(33.6)
物業工程服務	1,382	13.6	2,777	10.0	(1,395)	(50.2)
總計	<u>136,095</u>	<u>38.2</u>	<u>120,587</u>	<u>35.7</u>	<u>15,508</u>	<u>12.9</u>

截至2022年6月30日止六個月，本集團的總體毛利約為人民幣136.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣120.6百萬元增加約12.9%。本集團的總體毛利率從截至2021年6月30日止六個月的約35.7%增加至截至2022年6月30日止六個月的約38.2%。

物業管理服務的毛利率約為31.9%，較截至2021年6月30日止六個月的約27.1%增加約4.8個百分點。物業管理服務之毛利率增加乃主要由於規模經濟提升、成本節約措施改善及經營效率提高。

增值服務的毛利率約為64.3%，較截至2021年6月30日止六個月的約65.9%下降約1.6個百分點。增值服務之毛利率下降乃主要由於家居生活服務推廣及人員成本投入增加。

交付前及諮詢服務的毛利率約為51.5%，較截至2021年6月30日止六個月的約54.3%下降約2.8個百分點。交付前及諮詢服務之毛利率下降乃主要由於前期規劃及設計諮詢服務的項目數量減少，該業務毛利率相對較高。

物業工程服務的毛利率約為13.6%，較截至2021年6月30日止六個月的約10.0%增加約3.6個百分點。物業工程服務之毛利率增加乃主要由於工程施工成本的有效控制。

## 行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣27.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣29.4百萬元減少約5.7%，佔本集團收益約7.8% (2021年同期佔本集團收益約8.7%)。相關減少乃主要由於(i)有效的費用控制，及(ii)本期股份支付開支減少所致。

## 其他收入

截至2022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10.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣5.2百萬元增加約人民幣4.8百萬元。相關增加乃主要由於收到上市獎勵等政府獎補約人民幣4.4百萬元。

## 所得稅

截至2022年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣24.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣25.1百萬元減少1.3%。所得稅開支減少乃由於遞延稅項開支減少。

## 溢利

本集團截至2022年6月30日止六個月溢利約為人民幣65.3百萬元，較上年同期人民幣64.4百萬元增加約1.4%，乃主要由於本集團業務增長及有效的成本控制措施。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2022年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2022年6月30日，本集團的流動資產淨值達到約人民幣546.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣574.7百萬元下滑約5.0%。

於2022年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣913.5百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣914.9百萬元下滑約0.2%。

## 物業、廠房及設備

於2022年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額約人民幣9.0百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣9.6百萬元下滑約6.2%，乃主要由於本集團業務發展需要增加的辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本年折舊所抵銷。

## 其他無形資產

於2022年6月30日，本集團的無形資產賬面價值約為人民幣2.1百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣2.2百萬元下滑約3.5%。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；(iv)帆軟報表軟件；及(v)費用管理系統。

## 貿易應收款項

於2022年6月30日，本集團的貿易應收款項達約人民幣290.1百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣258.2百萬元增長約12.4%，乃主要由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。

## 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付一名關聯方款項；(ii)預付第三方款項；及(iii)其他應收款項。於2022年6月30日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣323.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣342.1百萬元下滑約5.5%。相關減少乃主要由於預付款項的減少及保證金的收回。

## 貿易應付款項

於2022年6月30日，貿易及其他應付款項達約人民幣101.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣102.9百萬元下滑約1.4%。相關減少乃主要由於應付款項略有減少。

## 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2022年6月30日，本集團的其他應付款項及應計費用(不包括合約負債)約人民幣171.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣249.9百萬元下滑約31.5%。相關減少乃主要歸因於支付2021年業務款項所致。

## 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2022年6月30日，我們的合約負債約為人民幣160.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣138.8百萬元增加15.4%，主要由於本期本集團的在管建築面積及客戶數增加。

## 借款

於2022年6月30日，本集團無借款或銀行貸款。

## 資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按於相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他借款的總和除以於相同日期的權益總額計算。於2022年6月30日，資本負債比率為零。

## 資產抵押

於2022年6月30日，概無本集團資產作抵押。

## 重大收購及資產出售

於2022年6月30日，本集團並無任何重大收購或資產出售。

## 重大投資

於2022年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

## 或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 匯率風險

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，本集團並無面臨與外匯匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立任何遠期合約以對沖其匯率風險，惟管理層將繼續監察匯率風險，並採取審慎措施以最大程度減低匯率風險。

## 僱傭及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團聘有約1,665名員工(2021年12月31日：約1,741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。

本公司設立薪酬委員會，結合本公司經營業績，董事、監事及高級管理人員的個人表現，以及可資比較市場慣例，審議本公司董事、監事及高級管理人員的薪酬政策和薪酬結構。

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，以留聘精英人員，並獎勵及激勵彼等為本集團作出貢獻。於截至2022年6月30日止六個月並無授予相關的購股權。

截至2022年6月30日止六個月，本集團未面臨任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大勞資糾紛或罷工，亦未在招聘員工方面遇到任何困難。

#### **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2022年6月23日，(i)上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，已按本集團日期為2019年9月25日之招股章程(「招股章程」)所載方式動用；及(ii)上市所得款項淨額當中約人民幣117.9百萬元仍未動用(「未動用首次公開發售所得款項淨額」)。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	自2022年		直至2022年 6月23日之 上市所得 款項淨額 人民幣 百萬元
		起至2021年 12月31日止 期間實際 動用 之上市所得 款項淨額 人民幣 百萬元	直至2021年 12月31日之 上市所得 款項淨額 人民幣 百萬元	1月1日起至 2022年 6月23日止 期間實際 動用 之上市所得 款項淨額 人民幣 百萬元	
擴展物業管理服務、尋求戰略收購及 投資機會	118.3	22.2 <sup>(1)</sup>	96.1	0.8 <sup>(1)</sup>	95.3
拓展增值服務業務線所提供的服務類型	29.6	22.8 <sup>(2)</sup>	6.8	2.0 <sup>(2)</sup>	4.8
升級及發展自有資訊技術及智能系統	29.6	6.6 <sup>(3)</sup>	23.0	5.2 <sup>(3)</sup>	17.8
就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>	-	-	-
總計	<u>197.2</u>	<u>71.3</u>	<u>125.9</u>	<u>8</u>	<u>117.9</u>

附註：

- 約人民幣8.2百萬元及約人民幣14.8百萬元已分別用於支付(i)物業管理服務規模發展及其市場推廣費用；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。
- 約人民幣24.8百萬元已用於經營現場軟硬件、空間裝修、智能化經營設備的投入、新業務培育、推廣、產品及業務孵化的投入等。

3. 約人民幣11.8百萬元已用於硬件端(即服務器、實時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成數字化發展整體規劃，2022年是本集團數字化升級的關鍵一年，將完成內部ERP升級、HER建設、業財一體化的全面貫通等核心系統建設，數據中台、物聯平台將全面建設完成，進一步提升公司內部運營和管理效率及核心競爭力。
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。

## 2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「**2020年配售公告**」)。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款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購最多合共50,000,000股普通股(「**2020年配售事項**」)。2020年配售事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人民幣115.0百萬元(「**2020年配售事項所得款項淨額**」)。直至2022年6月23日，(i) 2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元，已按2020年配售公告所載方式動用；及(ii) 2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣103.5百萬元仍未動用(「**未動用2020年配售事項所得款項淨額**」)。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 淨額擬定 動用之金額 人民幣 百萬元	直至2021年	直至2021年	自2022年	直至2022年
		12月31日 實際動用之 2020年 配售事項 所得 款項淨額 人民幣 百萬元	12月31日之 尚未動用 2020年 配售事項 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	1月1日起 直至2022年 6月23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	6月23日之 尚未動用 2020年 配售事項 所得款項 淨額 人民幣 百萬元
2020年配售事項 所得款項淨額之用途					
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
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
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

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。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(「**2021年配售及認購協議**」)，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股本公司普通股(「**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港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股股份2.28港元。

本公司進行2021年配售事項及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

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。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為本公司主要股東。

認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「認購事項所得款項淨額」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「未動用認購事項所得款項淨額」)。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	直至	自2022年	直至
		2021年 12月31日	2021年 12月31日	1月1日至 2022年 6月23日	2022年 6月23日
		實際動用之 認購事項 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	尚未動用之 認購事項 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	期間實際 動用之認購 事項所得 款項淨額 人民幣 百萬元	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	-	23.4
約25%用作本集團一般營運資金	7.8	7.8	-	-	-
總計	31.2	7.8	23.4	-	23.4

## 所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議以本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用首次公開發售所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額之用途，合共達約人民幣244.8百萬元（「未動用所得款項總額」）（「未動用所得款項總額的經修訂用途」）。直至2022年6月30日，根據未動用所得款項總額的經修訂用途，本集團已動用未動用所得款項總額用途當中約人民幣1.8百萬元。直至2022年6月30日，根據未動用所得款項總額的經修訂用途，未動用所得款項總額用途之詳情如下：

未動用所得款項總額 的經修訂用途	未動用 所得款項 總額分配 百分比 %	於2022年 6月23日 已分配未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	自2022年		未動用所得款 項總額的預期 動用時間表
			6月24日至 2022年6月30日 期間實際動用 之未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	直至2022年 6月30日 未動用之 未動用所得 款項總額 人民幣百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理、增值服務及物業工程業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理、增值服務或物業工程相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	30	73.4	0	73.4	2024年9月30日
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等服務場景相關及資產相關的增值產品及服務，升級軟件、硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓、產業園等商業運營相關增值服務	20	49.0	0.1	48.9	2024年9月30日

未動用所得款項總額 的經修訂用途	未動用 所得款項 總額分配 百分比 %	於2022年 6月23日 已分配未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	自2022年	直至2022年	未動用所得款 項總額的預期 動用時間表
			6月24日至 2022年6月30日 期間實際動用 之未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	6月30日 未動用之 未動用所得 款項總額 人民幣百萬元	
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買、升級及研發軟件、硬件和相關服務以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、投資從事技術產業相關業務的公司、以及開展與本集團業務相關的創新應用研發等	30	73.4	0.2	73.2	2024年9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	1.5	47.5	
總計	100	244.8	1.8	243.0	

於2022年6月30日，未動用所得款項總額未動用部分存放於中國持牌銀行。董事並不知悉亦不預期待未動用所得款項總額的經修訂用途中的所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估未動用所得款項總額未動用部分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。

## 報告期後事項

直至本公告日期，本集團並無重大報告期後事項。

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 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2022年1月1日至2022年6月30日整個期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

## 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2022年1月1日起至2022年6月30日整個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2022年1月1日至2022年6月30日整個期間購買、出售或贖回本公司於聯交所上市的任何證券。

## 審閱未經審核財務報表

審核委員會已與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2022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及聯交所網站www.hkexnews.hk。2022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，2022年8月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事王研博女士；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、李軼梵先生及申元慶先生。