

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2024年6月30日止六個月之中期業績公告**

##### **財務摘要**

1. 截至2024年6月30日止六個月的總收益較截至2023年6月30日止六個月約人民幣334.8百萬元上升約21.1%至約人民幣405.4百萬元。
2. 截至2024年6月30日止六個月的毛利較截至2023年6月30日止六個月約人民幣126.3百萬元上升約4.7%至約人民幣132.2百萬元。
3. 截至2024年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利由2023年6月30日止六個月約人民幣40.7百萬元上升約25.1%至約人民幣50.9百萬元。
4. 董事會建議就截至2024年6月30日止六個月派發每股普通股5.52港仙的中期股息。

## 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2024年6月30日止六個月(「本期間」)之未經審核中期簡明綜合業績以及2023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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	405,409	334,836
銷售成本		<u>(273,182)</u>	<u>(208,545)</u>
毛利		132,227	126,291
其他收入及收益		32,753	3,202
行政開支		(54,242)	(42,331)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外), 淨額		(65,373)	(18,687)
撥回金融資產、合約資產及預付款項減值撥備(關聯方), 淨額		30,414	17,030
其他經營開支, 淨額		(1,690)	(1,776)
租賃負債利息		(189)	(93)
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產之公允價值變動		258	(20,830)
分佔多間聯營公司之投資虧損		<u>(14)</u>	<u>(56)</u>
除稅前溢利	5	74,144	62,750
所得稅開支	6	<u>(21,483)</u>	<u>(20,868)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u><b>52,661</b></u>	<u><b>41,882</b></u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		50,850	40,725
非控股權益		<u>1,811</u>	<u>1,157</u>
		<u><b>52,661</b></u>	<u><b>41,882</b></u>
		人民幣分	人民幣分
本公司股權持有人應佔每股盈利基本	8	<u><b>8.96</b></u>	<u><b>7.18</b></u>
攤薄		<u><b>8.96</b></u>	<u><b>7.18</b></u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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		13,523	10,105
商譽		3,090	3,090
使用權資產		19,361	11,419
其他無形資產		111,925	3,022
於多間聯營公司之投資		603	476
預付一名關聯方款項	9	74,129	74,812
按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之金融資產		4,000	—
遞延稅項資產		40,630	27,090
<b>總非流動資產</b>		<b>267,261</b>	<b>130,014</b>
<b>流動資產</b>			
向關聯方付款	9	102,018	102,324
存貨		53,672	53,600
貿易應收款項及應收票據	10	277,987	228,614
合約資產		44,809	46,525
按金、預付款項及其他應收款項	9	251,921	245,298
按公允價值計入損益之金融資產		10,359	10,101
現金及現金等價物		234,383	258,957
<b>總流動資產</b>		<b>975,149</b>	<b>945,419</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	127,555	106,683
其他應付款項及應計費用		270,393	214,370
合約負債		155,386	106,502
租賃負債		2,753	3,611
應付稅項		98,718	89,584
<b>總流動負債</b>		<b>654,805</b>	<b>520,750</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>320,344</b>	<b>424,669</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>587,605</b>	<b>554,683</b>

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	4,230	7,613
遞延稅項負債	8,959	5,344
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	13,189	12,957
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	574,416	541,726
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
股權		
股本	5	5
儲備	569,505	538,627
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔股權總額	569,510	538,632
非控股權益	4,906	3,094
	<hr/>	<hr/>
股權總額	574,416	541,726
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

### 1. 公司及集團資料

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。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。主要營業地點為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於期內，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」或「鑫苑地產控股」)，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。

### 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截至當日止年度呈報的資產與負債、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2023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2023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，惟按公允價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2023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16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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及／或中期簡明綜合財務報表所載披露產生重大財務影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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、交付前及諮詢服務以及物業工程服務。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2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	278,610	252,134
增值服務	83,051	53,068
交付前及諮詢服務	6,991	10,980
物業工程服務	36,757	18,654
	<u>405,409</u>	<u>334,836</u>

截至2024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為人民幣28,883,000元，佔本集團總收益的7%(截至2023年6月30日止六個月：人民幣22,495,000元，佔7%)。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%(截至2023年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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>106,502</u>	<u>106,251</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／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	<u>273,182</u>	<u>208,545</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	107,101	80,190
－退休金計劃供款	<u>10,030</u>	<u>8,733</u>
	<u>117,131</u>	<u>88,923</u>
折舊及攤銷：		
物業、廠房及設備折舊	1,812	1,218
使用權資產折舊	2,156	1,200
無形資產攤銷	<u>2,706</u>	<u>138</u>
	<u>6,674</u>	<u>2,556</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	36	28
並無包括在租賃負債計量之租賃付款	8,071	458
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	<u>(258)</u>	<u>20,830</u>
按攤銷成本計量的金融資產、合約資產及預付款項減值撥備：		
－第三方		
貿易應收款項減值撥備	48,450	13,145
計提／(撥回)合約資產減值撥備	1,772	(1,654)
計提計入其他應收款項之減值	<u>15,151</u>	<u>7,196</u>
	<u>65,373</u>	<u>18,687</u>
－關聯方		
(撥回)／計提貿易應收款項減值撥備	(20,620)	1,768
撥回合約資產減值撥備	(1,556)	(481)
計提／(撥回)預付款項及支付款項之減值撥備	371	(1,141)
撥回與抵押存款事件有關的應收款項之減值撥備	(41,771)	–
其他應收款項之減值撥備	33,162	7,824
撥回授予一名關聯方貸款之減值撥備	–	(25,000)
	<u>(30,414)</u>	<u>(17,030)</u>

簡明綜合財務報表之銷售成本指本集團所提供服務的成本。



## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項開支—中國	31,408	23,747
遞延稅項開支—中國	(9,925)	(2,879)
期內稅項支出總額	<u>21,483</u>	<u>20,868</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，並據此獲豁免繳納開曼群島所得稅(截至2023年6月30日止六個月(未經審核)：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2023年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

### (c) 香港利得稅

由於截至2024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2023年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

### (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2023年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

## 7. 股息

於2024年8月29日，董事會建議就截至2024年6月30日止六個月派付每股普通股約5.52港仙之中期股息，合計約為32,778,000港元(相當於人民幣30,000,000元)。本中期簡明綜合財務資料並無反映有關應付股息。

截至2023年6月30日止六個月的特別股息每股普通股3.8港仙，合計約為21,565,000港元(相當於人民幣19,971,000元)，已於2024年3月12日經董事會建議，並已於2024年4月派付。

## 8. 本公司股權持有人應佔每股盈利

截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月，每股基本盈利乃將本公司股權持有人應佔期內盈利除以期內已發行加權平均普通股數567,500,000計算。由於期內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄盈利之間並無差異。

9. 預付一名關聯方款項、向關聯方付款、按金、預付款項及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動</b>		
預付款項		
—關聯方(附註(i))	89,073	89,073
減：預付款項減值撥備	<u>(14,944)</u>	<u>(14,261)</u>
	<b><u>74,129</u></b>	<b><u>74,812</u></b>
<b>流動</b>		
付款		
—關聯方(附註(ii))	206,030	206,646
減：支付款項減值撥備	<u>(104,012)</u>	<u>(104,322)</u>
	<b><u>102,018</u></b>	<b><u>102,324</u></b>
<b>預付款項</b>		
—關聯方	645	593
—第三方	<u>5,687</u>	<u>11,751</u>
	<b><u>6,332</u></b>	<b><u>12,344</u></b>
<b>按金</b>		
—第三方	30,440	22,758
減：按金減值撥備	<u>(8,876)</u>	<u>(4,180)</u>
	<b><u>21,564</u></b>	<b><u>18,578</u></b>
<b>其他應收款項</b>		
—關聯方	81,818	16,129
—關聯方—與抵押存款事件有關的應收款項(附註(iii))	316,110	398,847
—第三方	<u>32,221</u>	<u>7,809</u>
	<b><u>430,149</u></b>	<b><u>422,785</u></b>
減：其他應收款項的減值撥備		
—應收關聯方的其他款項	(38,043)	(4,881)
—與抵押存款事件有關的應收款項	(159,584)	(201,355)
—應收第三方的其他款項	<u>(8,497)</u>	<u>(2,173)</u>
	<b><u>224,025</u></b>	<b><u>214,376</u></b>
	<b><u>251,921</u></b>	<b><u>245,298</u></b>

附註：

- (i) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付全部代價，以購買位於河南省的物業開發項目鑫苑名城342個單位。

於2024年6月30日，物業的建築工程已完成，惟相關移交證書尚未提供予本集團，因此，於2024年6月30日，有關結餘獲分類為預付款項。

本公司董事認為，於2024年6月30日，由於預付款項的可收回金額(即公允價值減出售物業的成本)經評估為低於其賬面值，因此計提了人民幣14,944,000元(2023年12月31日：人民幣14,261,000元)的減值撥備。

- (ii) 人民幣194,803,000元(2023年12月31日：人民幣195,419,000元)的結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司若干附屬公司支付的款項。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「該協議」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意支付可退還按金人民幣206,783,000元，相當於車位底價總額作為成為該獨家銷售夥伴的按金。該協議自協議條件達成及於2020年的股東特別大會上獲控股股東以外的股東批准後生效。

支付款項將按商定車位銷售里程碑分期退還至本集團。

期數	銷售里程碑	應退還金額
第一期	車位總數之40%	獨家銷售權支付款項之40%
第二期	車位總數之70%	獨家銷售權支付款項之30%
第三期	車位總數之90%	獨家銷售權支付款項之30%

於2021年12月23日，本集團與最終控股公司訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方協定將合作期延期至2023年12月31日。該補充協議於2022年的股東特別大會上獲控股股東以外的股東批准後生效。

於2022年5月16日，本集團與最終控股公司訂立第二份補充協議(「補充協議II」)，據此，雙方協定，銷售指定車位所得款項總額擬由本集團代表最終控股公司之附屬公司收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。最終控股公司將於本集團達致銷售里程碑時退還上述特定金額(扣除迄今代表本集團收取的付款後)，並於協議屆滿後清償餘下未償還支付款項。該補充協議II於2022年的股東特別大會上獲控股股東以外的股東批准後生效。

於截至2023年12月31日，本集團已根據上述協議進行若干銷售活動，但截至2023年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，且根據補充協議II，年內指定車位的銷售額約為人民幣6,582,000元，而人民幣4,789,000元已從支付款項中抵銷。於截至2023年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣1,793,000元，其已計入交付前及諮詢服務費收入。根據該協議，倘最終控股公司未能妥為退還支付款項，則須按中國人民銀行於同一期間(由本集團實際支付有關款項之日期起，直至最終控股公司實際退還按金之日期)公佈的一年期貸款最優惠利率支付利息。

於2024年3月22日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議(「抵銷協議」)，據此，訂約方同意，由鑫苑地產控股擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑地產控股持銷售的2,181個車位(「車位」)的所有現金銷售所得款項(如售出)將由本集團保留並用於清償等額的未償還可退還款項。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還可退還款項，則鑫苑地產控股將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。

本公司董事評估該支付款項的減值並於2024年6月30日計提撥備人民幣98,344,000元(截至2023年12月31日止六個月：人民幣98,655,000元)。

於2024年6月30日，該結餘亦包括與最終控股公司的一間附屬公司訂立的另一項安排人民幣11,227,000元(2023年12月31日：人民幣11,227,000元)。於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司(「鄭州晟道」，最終控股公司的一間間接全資附屬公司)訂立了一份先前協議(「先前協議」)，據此，一名從事提供物業管理、車位管理以及經紀服務等業務的獨立第三方同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、獨立第三方與本集團訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及獨立第三方同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向獨立第三方支付終止費；及(iii)本集團同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位(「指定車位」)，並代表鄭州晟道向獨立第三方支付人民幣9,416,000元的終止費。

於2023年9月22日，本集團與鄭州晟道訂立協議，據此，鄭州晟道同意指定本集團作為自2023年9月22日至2028年9月21日止的合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方。根據有關協議，本集團將負責展開工作，包括指定車位的初始銷售策劃及宣傳工作，以及在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂及指定車位交付。根據有關協議，本集團須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,227,000元(即指定車位最低總額)，作為保證金。第一期及第二期合作誠意金分別為人民幣9,417,000元及人民幣1,810,000元，即三方協議項下支付予獨立第三方的終止費以及支付予鄭州晟道的合作誠意金的餘額。

人民幣9,417,000元的終止費包括718個未售車位的款項人民幣8,022,000元、80個原定由其自身擁有的車位的款項人民幣894,174元，以及經扣除獨立第三方未支付的按金人民幣500,000元的終止補償金人民幣1,000,000元。

根據該協議，雙方協定，銷售指定車位賺取的所有金額將由本集團代表鄭州晟道收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。截至2024年6月30日，概無車位被成功出售。本公司董事評估該支付款項的減值並於2024年6月30日計提撥備人民幣5,667,000元(2023年12月31日：人民幣5,667,000元)。

- (iii) 結餘主要指借款人取得銀行借款的未經授權已抵押銀行存款，其因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。截至2022年12月31日止年度，最終控股公司已確認該等結餘為應付款項，並會負責結清有關結餘。

本公司董事已評估與就銀行借款而言未經授權抵押事項有關的應收款項的減值撥備，並於2024年6月30日計提人民幣159,584,000元的撥備(2023年12月31日：人民幣201,355,000元)。

## 10. 貿易應收款項及應收票據

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	222,367	265,222
— 第三方	<u>281,977</u>	<u>161,343</u>
	<b>504,344</b>	426,565
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(227,839)</u>	<u>(200,212)</u>
	<b>276,505</b>	226,353
應收票據(附註(b))	<u>1,482</u>	<u>2,261</u>
	<b><u>277,987</u></b>	<b><u>228,614</u></b>

附註：

- (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(2023年12月31日：相同)。

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(2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	118,225	122,148
1至2年	72,681	40,032
2至3年	41,393	57,374
3至4年	43,438	6,799
4至5年	768	—
總計	<u>276,505</u>	<u>226,353</u>

#### 11. 貿易應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
—關聯方	57,002	1,040
—第三方	70,553	105,643
	<u>127,555</u>	<u>106,683</u>

貿易應付款項為免息，且一般信貸期為30日至90日(2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	57,256	84,692
1至2年	56,194	10,745
2至3年	4,949	10,657
3年以上	9,156	589
	<u>127,555</u>	<u>106,683</u>

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至2024年6月30日止六個月的總收益較截至2023年6月30日止六個月約人民幣334.8百萬元，增加21.1%至約人民幣405.4百萬元。

截至2024年6月30日止六個月的淨盈利較截至2023年6月30日止六個月約人民幣41.9百萬元，增加25.8%至約人民幣52.7百萬元。

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是一家具有廣泛影響力且穩健成長的物業管理綜合服務商，致力於成為大物管產業元宇宙加持下的美好生活服務商。2024年上半年，本集團持續圍繞「管理服務拼規模、場景服務建生態、場景科技論價值」三條增長曲線全面發力，以規模拓展為牽引、業務創新為動力、科技融合為引擎，上半年業績實現了穩健的成長。

管理服務主要聚焦規模成長和夯實發展質量，2024年上半年在物業管理穩健發展的基礎上實現了商管業務的有效融合。物管市場拓展圍繞「属地深耕+全域拓展」的發展戰略，落地「一城一策」拓展策略，實現區域及業態的雙突破、居住業態向多重業態的進一步延伸。商管實現了市場化拓展突破，上半年實現了3個新商業項目簽約。於2024年6月30日，本集團服務範圍覆蓋中國64座城市，上半年新簽約面積8.2百萬平方米，新接管面積3.2百萬平方米，半年度市場拓展業績創歷史新高。

場景服務以數據驅動運營，將業務創新與技術賦能緊密集合，打造智慧化數據平台服務，致力於為業主打造全方位多樣化服務體驗。圍繞社區生活場景的新需求，在傳統社區空間服務的基礎上，創新開展租售服務、美居服務、零售服務、純水服務和到家服務等多樣化社區增值業務，搭建了鑫智停、鑫水機、鑫一家、鑫充電等產品數據可視化平台，用對數的洞察代替對人的依賴，真正實現數據驅動業務。

場景科技以大模型加持元宇宙鑫Meta平台為核心，在數字孿生，物聯網(IoT)協同的基礎上，加入了人工智能(AI)大模型、數字人等技術，實現了物理世界與數字世界的深度融合，重點打造新管家、新保潔、新運維、新經濟、新展廳、新平台六大應用場景，構建了泛地產、大物管、IoT綜合服務能力，並完成了由內部賦能到行業服務的延伸。

本集團一直堅持黨建引領企業高質量發展，並在實踐中形成了自身獨具特色的智慧化黨建模式，各黨組織積極發揮堡壘作用，在組織建設、政企聯建、評優創先上獲得佳績。2024年上半年先後榮獲2023年度住建部「加強物業管理 共建美好家園」典型案例、河南省委社會工作部、河南省住建廳頒發的「紅色物業」示範點、河南省住建廳頒發的河南省2023年度「加強物業管理 共建美好家園」典型案例住宅小區等12項等譽，先後迎接各級政府、組織參觀交流43次。

2024年上半年，本集團品牌影響力持續提升，先後榮獲樂居財經2024年中國物業服務滿意度百強企業；中指院2024中國物業服務百強企業TOP15；克而瑞2024中國物業企業服務力百強企業、2024中國物業服務企業品牌價值100強、2024中國高端物業服務力TOP20企業、2024中國物業服務質量領先企業以及2024中國物業ESG可持續發展領先企業；及中物智庫2024中國物業高品質服務力百強企業、2024中國紅色物業服務領軍企業、2024中國商業物業服務企業TOP10等諸多榮譽。



## 物業管理服務

### 堅持有質量發展

本集團堅持穩健的有質量成長策略。圍繞合資合作、市場化招投標、全員拓展、屬地深耕四輪驅動的拓展戰略，落地「一城一策」拓展策略，實現區域及業態的雙突破、居住業態向多重業態的進一步延伸。

2024年上半年，本集團在傳統住宅業態全委拓展為核心的基礎上，同步發力存量市場和非居市場，實現了河北、福建等區域的全委拓展突破及商辦、公共場館業態的新突破。上半年簽約面積合計8.2百萬平方米，其中住宅5.5百萬平方米，非居2.7百萬平方米，非居業態佔比進一步提升。

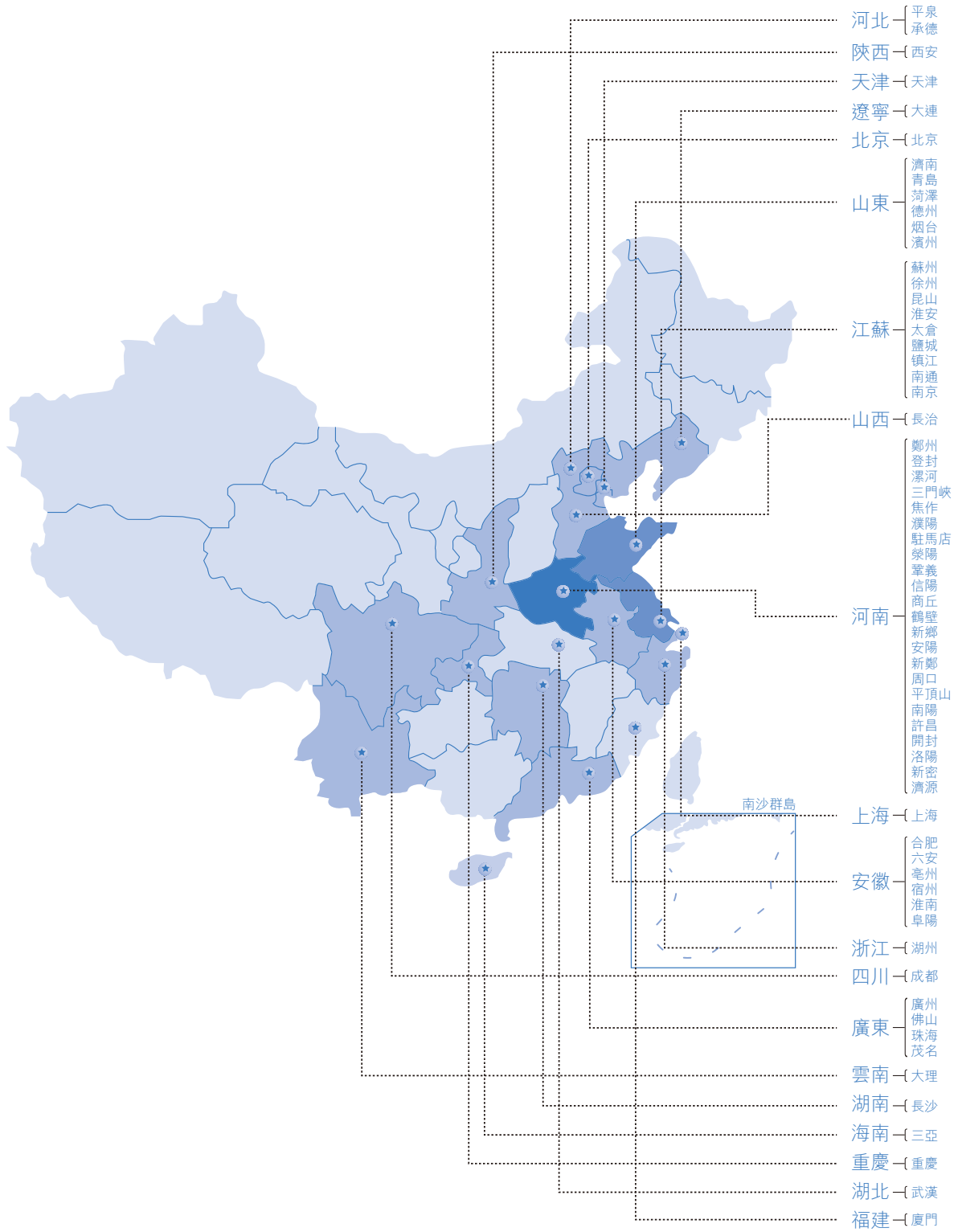
截至2024年6月30日，我們為全國64座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約60.9百萬平方米，合約項目數量342個；在管建築面積為約35.7百萬平方米，在管項目數量240個。

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	
	2024年	2023年
合約管理面積(千平方米)	60,924	52,805
合約項目數量(個)	342	264
在管管理面積(千平方米)	35,718	32,558
在管項目數量(個)	240	201

### 我們的地理分佈

2024年上半年，我們按「1+4+N」的全國化佈局規劃，深耕華中，並在環渤海、長三角、珠三角、西南部四大區域全面推進，截至2024年6月30日，我們的地理分佈擴展至全國64座城市。



下表列截至所示日期按地理區域劃分的建築面積及收入及佔比情況：

	於6月30日					
	2024年			2023年		
	建築面積 千平方米	收入 千元	佔比 (%)	建築面積 千平方米	收入 千元	佔比 (%)
華中 <sup>(1)</sup>	20,759	153,441	55.1	18,083	132,718	52.6
華東 <sup>(2)</sup>	6,516	62,234	22.3	6,146	63,229	25.1
華西 <sup>(3)</sup>	7,117	40,648	14.6	7,526	32,564	12.9
華北 <sup>(4)</sup>	776	11,908	4.3	494	7,900	3.1
華南 <sup>(5)</sup>	550	10,379	3.7	309	15,723	6.3
總計	<b>35,718</b>	<b>278,610</b>	<b>100.0</b>	<b>32,558</b>	<b>252,134</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括位於河南省、湖南省及湖北省的城市。
- (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、福建省及廣東省的城市。

## 穩健的規模成長

本集團在規模成長方面一直堅持穩健高質的成長策略，2024年上半年，本集團堅持推進以市場拓展為主體，以品質服務和科技賦能為兩翼的「一體兩翼」拓展策略，嚴控拓展模型，在保證發展質量的基礎上，實現了規模發展的提速。

在拓展方式上，強化以總部投發中心與物管事業部拓展聯動機制，打造一體化管控模式與配套機制建設，依託「合資合作、市場化投標、全員拓展、屬地深耕」四輪驅動，華中、華南、華東、華北四大戰區全面發力，通過在管標桿項目打造形成區域服務口碑和品牌影響力，加強對周邊的合作力度，取得了良好的效果。截至2024年6月30日，本集團在管面積中，第三方佔比55%；合約面積中，第三方佔比64%。

2024年上半年本集團第三方在管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										
	收入 (人民幣 千元)		2024年 在管 建築 面積 (千平 方米)		在管 項目 數目		收入 (人民幣 千元)		2023年 在管 建築 面積 (千平 方米)		在管 項目 數目
		%		%				%		%	
鑫苑地產控股及其附屬公司 (統稱「鑫苑置業集團」) <sup>(1)</sup>	188,446	67.6	16,175	45.3	104	192,769	76.5	15,051	46.2	90	
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	90,164	32.4	19,543	54.7	136	59,365	23.5	17,507	53.8	111	
總計	<u>278,610</u>	<u>100.0</u>	<u>35,718</u>	<u>100.0</u>	<u>240</u>	<u>252,134</u>	<u>100.0</u>	<u>32,558</u>	<u>100.0</u>	<u>201</u>	

附註：

- (1) 包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業。
- (2) 指獨立第三方的物業項目。

### 多業態的物管組合

我們的管理業態涵蓋住宅及非住宅物業。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持續佔據我們收入的較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型物業。

2024年上半年，我們在非居業態拓展領域實現周口項城瑞元國際廣場、南通奇妙農場、鄭州大運河數字文創產業園、新鄉平原政務中心、青島傳化物流港、濱州市藍田沾化農產品博覽園等拓展業態多樣化延伸，業態結構進一步優化。

截至2024年及2023年6月30日止六個月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：

	截至6月30日止六個月/於6月30日									
	2024年		在管		在管		2023年		在管	
	收入		建築		項目	收入		建築		項目
	(人民幣		面積		數目	(人民幣		面積		數目
	千元)	%	(千平	%		千元)	%	(千平	%	
			方米)					方米)		
住宅物業	223,144	80.1	25,562	71.6	163	194,680	77.2	22,818	70.1	142
非住宅物業	55,466	19.9	10,156	28.4	77	57,454	22.8	9,740	29.9	59
總計	<u>278,610</u>	<u>100.0</u>	<u>35,718</u>	<u>100.0</u>	<u>240</u>	<u>252,134</u>	<u>100.0</u>	<u>32,558</u>	<u>100.0</u>	<u>201</u>

## 增值服務

2024年上半年，本集團圍繞業主全生命週期、社區全生活場景，為業主提供全方位的社區生活服務。依託近場優勢和社區流量，不斷優化業務創新、推升業務規模和市場化。

在社區零售業務，通過「小鑫優選商城」線上小程序，與線下「樓下經濟」、「小鑫市集」場景營造，搭建社區網格式零售體系，以用戶真實需求為出發點，將資源整合、重組，打通社區最後一公里生活服務生態圈，讓業主足不出戶就可以購買到豐富的商品、體驗便捷的購物方式和高效的配送服務，上半年營收同比增長343%。

美居服務致力於生活家居、新居軟裝宅配、硬裝施工、老房煥新服務和適老化改造，通過個性定制、主材選配、豐富軟裝、標準化施工、無憂售後五大服務體系，開創家裝宅配零售新模式，打造一站式泛家居綜合服務商。

租售服務致力於解決業主在房屋、公寓、商業用房等配套建設的多樣化需求，為客戶提供各類優質房源的租售信息及專業的房屋評估和交易諮詢服務，滿足其居住和商業需求，上半年營收同比增長351%。

純水服務依託O2O(線上到線下)商務模式和物聯網相關技術，為業主提供個性化桶裝水及智能化直飲水的高效保障，上半年實現營收同比增長166%。

到家服務借助鑫怡美好生活品牌，依託「小鑫優選商城」線上運營搭建，建立了一套完善、專業規範、高效的家政服務全產業鏈生態體系，致力於為業主提供家庭保潔服務、照料服務、廚師服務、家電維修等一站式服務，上半年實現業務的突破和跨越。

下表載列截至2024年及2023年6月30日止六個月小區增值服務的收入明細：

增值業務	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入 <sup>(1)</sup>	10,659	12.8	10,441	19.7
空間資源管理 <sup>(2)</sup>	42,834	51.6	24,588	46.3
家居生活服務 <sup>(3)</sup>	29,558	35.6	18,039	34.0
總計	<b>83,051</b>	<b>100.0</b>	<b>53,068</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們圍繞業主居家生活需求開展的相關社區生活服務，如社區零售、美居、純水、租售、到家等服務，我們提供產品和服務，從而獲得收入和盈利。

### 交付前及諮詢服務

依託本集團26年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。

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(ii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。

下表載列截至2024年及2023年6月30日止交付前及諮詢服務的收入明細。

交付前及諮詢服務	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	3,969	56.8	4,208	38.3
第三方物業開發商	3,022	43.2	6,772	61.7
總計	<u>6,991</u>	<u>100.0</u>	<u>10,980</u>	<u>100.0</u>

#### 物業工程服務

物業工程服務包含提供消防、智能化施工、園林綠化景觀施工、項目建設階段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及服務等，同時，本集團也參與政府舊城改造項目及老舊社區煥新工程。

下表載列截至2024年及2023年6月30日止六個月物業工程服務的收入明細。

物業工程服務	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	24,844	67.6	14,587	78.2
第三方物業開發商	11,913	32.4	4,067	21.8
總計	<u>36,757</u>	<u>100.0</u>	<u>18,654</u>	<u>100.0</u>

## 展望

本集團致力於成為大物管產業元宇宙加持下的美好生活服務商，在業務發展過程中，我們將持續聚焦於大物管領域，以數據驅動運營，將科技與業務深度融合，通過數字孿生打造數字化賦能物業的新場景，圍繞管理服務、場景服務、場景科技三大發展曲線持續升級，持續優化自身發展特色，實現公司經營效率和業務規模的持續成長。

### 一、管理服務

管理服務以規模發展為基礎，立足大物管領域，實現由住宅業態向非居業態、城市服務等服務維度延伸，並逐步實現由物業服務領域向商管服務、資產服務領域延伸，不斷延伸大物管服務範圍，保持管理及規模的穩健成長。

在規模拓展方面，以市場化拓展為核心，持續優化拓展模型、創新多樣化合作模式，由增量向存量、由住宅向非居、城市、專業領域服務延伸，持續構建拓展的多輪驅動模式，同時持續在深耕區域做深濃度，強化管理區域的資源整合優勢。

在基礎服務能力上，以數據驅動管理效能提升，夯實服務基礎，提升服務體驗，不斷強化服務口碑和品牌；同時不斷豐富服務的內涵和外延、完善多業態、多領域服務標準，強化精細化、差異化管理與服務能力，提升運營和管理效率。

### 二、場景服務

場景服務逐步構建服務生態，居住業態圍繞社區生活服務場景做賦能，圍繞「資產+空間+人」三大維度做社區垂直服務領域深度佈局，由傳統的業務驅動向數據驅動轉換，在生活服務方面，實現由「人找貨」到「貨找人」的轉變。

在資產運營管理方面，重點發力存量資產運營及去化能力，創新運營模式，整合內外部資源，實現資產持續溢價和變現。



在空間運營方面，通過數字化技術賦能，加大空間資源整合利用的效率，並在傳統空間運營模式的基礎上持續實現經營模式的創新，提高資源利用的效率。

在人的服務方面，圍繞業主全生命週期社區服務需求，面向不同客戶群體提供私域化定制服務，重點發力社區養老、家庭服務、生活服務、零售、餐飲、充電等領域，構建社區服務生態。

非居業態圍繞大客戶後勤服務需求，不斷優化專業化的服務能力，通過專業能力實現與合作方長期共贏。

### 三、場景科技

由內部賦能向外部賦能延伸，探索科技+大物管新業務融合模式。在內部業務賦能的同時，快速打造產業賦能能力，由內部解決方案提供者向產業解決方案提供者角色轉換。

在傳統的降本提效的基礎上，重點著眼於具體社區場景，通過與科技的結合以及科技賦能等方式，對紛繁複雜的數據脫敏後，進行分析提煉洞察，從而發現新的需求和場景，並在科技賦能的幫助下滿足業主的多樣化需求，為基礎服務及社區生活服務賦能。

在提供賦能的同時，形成自身特色產業化發展路徑，圍繞泛地產產品、社區產業元宇宙、物聯網設備、城市服務、產業服務等模塊做深度業務佈局，在整合自身資源和能力同時，積極和細分領域頭部企業合作，共同拓展新的業務市場。

## 財務回顧

### 收益

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣405.4百萬元(2023年同期：約人民幣334.8百萬元)，較去年同期增長約21.1%。

本集團收入來自四個主要業務，(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。

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	收益 人民幣千元	百分比 %	收益 人民幣千元	百分比 %
物業管理服務	278,610	68.7	252,134	75.3
增值服務	83,051	20.5	53,068	15.8
交付前及諮詢服務	6,991	1.7	10,980	3.3
物業工程服務	36,757	9.1	18,654	5.6
總計	<b>405,409</b>	<b>100.0</b>	<b>334,836</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

下表載列於記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

業務線	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	84,211	30.2	89,439	35.5
增值服務	39,417	47.5	32,509	61.3
交付前及諮詢服務	2,514	36.0	1,444	13.2
物業工程服務	6,085	16.6	2,899	15.5
總計	<b>132,227</b>	<b>32.6</b>	<b>126,291</b>	<b>37.7</b>

截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣132.2百萬元，較2023年的人民幣126.3百萬元增加4.7%。毛利率從2023年的約37.7%下降至32.6%。

物業管理服務的毛利率為30.2%，較2023年的35.5%下降5.3個百分點。物業管理服務之毛利率下降乃主要由於新增公建類物業管理服務業務毛利率相對較低的影響。

增值服務的毛利率為47.5%，較2023年的61.3%下降約13.8個百分點，主要是由於家居生活服務推廣及人員費用增加。

交付前及諮詢服務的毛利率為36.0%，較2023年的13.2%上升約22.8個百分點，主要是由於管理效率的提升及有效的成本控制。

物業工程服務的毛利率為16.6%，較2023年的15.5%上升約1.1個百分點，主要是由於物業工程服務成本的有效控制。

### 行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支為人民幣54.2百萬元，較2023年同期的人民幣42.3百萬元增加28.1%，佔收入13.4%(2023年佔收入12.6%)。該增加主要由於業務發展投入的人員成本增加。

### 其他收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣32.8百萬元，較2023年同期人民幣3.2百萬元增加925.0%，主要由於根據香港國際仲裁中心已頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決本期新增應收鑫苑(中國)置業有限公司的利息收入。

### 所得稅

截至2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣21.5百萬元。所得稅稅率為29.0%(2023年同期為33.3%)。截至2024年6月30日止六個月所得稅稅率下降乃主要歸因於當期確認的遞延所得稅資產增加。

### 利潤

截至2024年6月30日止六個月，本集團淨利潤為人民幣52.7百萬元，主要由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。

截至2024年6月30日止六個月本公司股東(「股東」)應佔溢利為人民幣50.9百萬元，較去年同期人民幣40.7百萬元增加25.1%。每股基本盈利為人民幣8.96分(2023年同期：人民幣7.18分)。

### 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2024年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2024年6月30日，流動資產達到人民幣975.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣945.4百萬元增長3.1%。

於2024年6月30日，本集團的權益總額為人民幣574.4百萬元，較2023年12月31日的人民幣541.7百萬元增加了人民幣32.7百萬元，增長6.0%，主要是由於本期間溢利及經派付股息抵銷所致。

### 物業、廠房及設備

於2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣13.5百萬元，較2023年12月31日的人民幣10.1百萬元增長33.7%，主要由於2024年由於本集團為拓展規模而添購新的辦公設備、機器設備等所致。

### 其他無形資產

於2024年6月30日，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣111.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣3.0百萬元增加3,630.0%，主要原因為(i)新增六間會所經營權人民幣43.2百萬元；及(ii)合併北京鑫苑弘晟商業管理有限公司產生的幾項經營場地的經營權人民幣65.9百萬元。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；(v)費用管理系統；及(vi)經營權。

### 貿易應收款項

於2024年6月30日，貿易應收款項達人民幣278.0百萬元，較2023年12月31日人民幣228.6百萬元增長21.6%。主要是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)預付關聯方款項；(ii)預付第三方款項；及(iii)其他應收款項。於2024年6月30日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣428.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣422.4百萬元增加約人民幣5.7百萬元，主要由於其他應收按金、代物業住戶墊付的款項增加。

## 貿易應付款項

於2024年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣127.6百萬元，較2023年12月31日人民幣106.7百萬元增長19.6%。相關增加乃主要由於本期暫未支付貨款增加所致。

## 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2024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270.4百萬元，較2023年12月31日約人民幣214.4百萬元增加約26.1%，相關增加乃主要歸因於本期間本集團的業務增長。

## 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2024年6月30日，我們的合約負債約為人民幣155.4百萬元，較2023年12月31日約人民幣106.5百萬元增加45.9%，主要由於本期間本集團的在管總建築面積及客戶數增加所致。

## 借款

於2024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2024年6月30日，資本負債比率為零。

## 資產抵押

於2024年6月30日，概無本集團資產作抵押。

## 重大收購

截至2024年6月30日止六個月，本集團並無任何重大收購。

## 重大出售

截至2024年6月30日止六個月，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

## 重大投資

截至2024年6月30日止六個月，本公司並無作出任何重大投資。

除本公告所披露者外，於本期間，本集團並無任何有關重大投資或收購資本資產的具體計劃。

## 或然負債

於2024年6月30日，本集團無重大或然負債。

## 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2024年6月30日，本集團聘有約2,104名員工(於2023年6月30日：約1,603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，本公司於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權

計劃(「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，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。於期間並無於購股權計劃項下授予相關的購股權。股東已於2024年8月7日批准終止購股權計劃。

## 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，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，而約人民幣117.9百萬元仍未動用(「未動用上市所得款項淨額」)。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	自上市日期起	自2022年		
		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 未動用上市 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	直至2022年 6月23日之 未動用上市 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	96.1	0.8	95.3
拓展增值服務業務線 所提供的服務類型	29.6	22.8	6.8	2.0	4.8
升級及發展自有資訊 技術及智慧系統	29.6	6.6	23.0	5.2	17.8
營運資金需求及其他一般企業 目的提供資金	19.7	19.7	-	-	-
總計	<u>197.2</u>	<u>71.3</u>	<u>125.9</u>	<u>8.0</u>	<u>117.9</u>

## 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證券有限公司(「**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**」)根據配售協定所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共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定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約為人民幣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，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，而2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣103.5百萬元尚未動用(「**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 款項淨額之 擬定用途 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 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	12月31日 之 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 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 發展本集團的智慧系統 與本集團主要業務有關的 業務或目標的策略投資 一般營運資金	69.0 34.5 11.5	- - 11.5	69.0 34.5 -	- - -	69.0 34.5 -
總計	115.0	11.5	103.5	-	103.5

### 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2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，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 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	12月31日 尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	2022年 1月1日至 2022年 6月23日 期間實際動用 之認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	6月23日 尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元
認購事項所得款項 淨額之用途					
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	<u>31.2</u>	<u>7.8</u>	<u>23.4</u>	<u>-</u>	<u>23.4</u>

## 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，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變尚未動用上市所得款項淨額、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（「**尚未動用所得款項總額**」）（「**尚未動用所得款項總額之經修訂用途**」）。直至2024年6月30日，本集團根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途已動用尚未動用所得款項總額用途當中約人民幣102.6百萬元。直至2024年6月30日，根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途，尚未動用所得款項總額用途之詳情如下：

	尚未動用所得款項總額之經修訂用途	於2022年		自2023年	自2024年		尚未動用所得款項總額之預期動用時間表	
		6月23日	12月31日	1月1日至2023年12月31日止期間實際動用之尚未動用所得款項總額	1月1日至2024年6月30日止期間實際動用之尚未動用所得款項總額	6月30日至2024年6月30日止期間實際動用之尚未動用所得款項總額		
	分配百分比	已分配尚未動用所得款項總額	已分配尚未動用所得款項總額	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	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	73.4	-	73.4	0.8	72.6	2025年9月30日

尚未動用所得款項 總額之經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	於2022年	於2022年	自2023年	自2024年	直至2023年 12月31日之 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額	直至2024年 6月30日之 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額	尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日	12月31日	12月31日止	6月30日止			
		已分配尚未 動用所得 款項總額	已分配尚未 動用所得 款項總額	尚未動用 所得款項總額	尚未動用 所得款項總額	尚未動用 所得款項總額	尚未動用 所得款項總額	
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
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、硬體以及開拓智 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	46.5	5.0	41.5	13.7	27.8	2025年9月30日
升級本集團的數字化 及智慧化管理系統， 其中包括購買、升級 及研發軟件、硬體和 相關服務以搭建智慧 終端設備及物聯網平 台；構建及開發資訊 共用平台及數據庫、 招聘及培養專業及技 術人員以及資訊管理 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	70.2	15.6	54.6	12.8	41.8	2025年9月30日

尚未動用所得款項 總額之經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	於2022年	於2022年	自2023年	自2024年			尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日	12月31日	12月31日止	1月1日至	6月30日止	1月1日至	
		已分配尚未 動用所得 款項總額	已分配尚未 動用所得 款項總額	2023年 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額	2023年 直至2023年 12月31日之 尚未動用 所得款項總額	2024年 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額	2024年 直至2024年 6月30日之 尚未動用 所得款項總額	
營運資金及一般企業 目的	20	49.0	-	-	-	-	-	-
總計	100.0	244.8	190.1	20.6	169.5	27.3	142.2	

於2024年6月30日，尚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自尚未動用所得款項總額之經修訂用途之所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估尚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。

## 期後事項

### 有關商業資產委託經營框架協議及資產銷售代理及經營服務框架協議的持續關連交易

茲提述本公司日期為2024年6月21日及2024年8月7日之公告以及本公司日期為2024年7月22日之通函。

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股(連同其附屬公司統稱「**鑫苑置業集團**」)訂立了一項框架協議(「**商業資產委託經營框架協議**」)，據此，本集團受鑫苑置業集團委託對若干商業資產提供經營服務，包括發展及經營規劃及管理、招商代理、租賃、廣告及宣傳、物業服務以及車位管理。本集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明有關各份商業資產個別委託經營協議的特定條款。

期限由於本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上獲批准之日期(即2024年8月7日)開始，直至2026年12月31日結束(包括首尾兩日)。

於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團在商業資產委託經營框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的租金的建議年度上限如下：2024年為人民幣40,000,000元、2025年為人民幣46,000,000元、2026年為人民幣52,000,000元。

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了一項框架協議(「資產銷售代理及經營服務框架協議」)，據此，本集團同意向鑫苑置業集團提供(i)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有的會所、車位及地庫等資產有關的銷售代理服務；及(ii)與由鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有收益權的會所、車位及地庫等資產有關的經營服務(統稱「資產銷售代理及經營服務」)。本集團與鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明資產銷售代理及經營服務框架協議項下各項交易的特定條款。

期限由於股東特別大會上獲批准之日期(即2024年8月7日)開始，直至2026年12月31日(包括首尾兩日)結束。

於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團在資產銷售代理及經營服務框架協議項下應分配予鑫苑置業集團的收入的建議年度上限分別如下：2024年為人民幣16,500,000元、2025年為人民幣21,000,000元、2026年為人民幣26,000,000元。

### 一次性限制股激勵方案

茲提述本公司日期為2024年7月8日及2024年8月7日之公告以及本公司日期為2024年7月22日之通函。

一項一次性股份計劃，藉以向本公司主席、執行董事兼行政總裁申元慶先生授出17,025,000股新股份及向本公司執行董事兼首席財務官王勇先生授出8,512,500股新股份已獲批准。緊接於2024年8月13日發行授出股份後，已發行股份數目由567,500,000股增加至593,037,500股。

股東已於本公司於2024年8月7日舉行之股東特別大會上批准終止股東於2019年9月16日採納的本公司現有購股權計劃。

## 中期股息

董事會建議就截至2024年6月30日止六個月向股東派付每股股份5.52港仙之中期股息。中期股息將於2024年9月25日(星期三)派付予於2024年9月16日(星期一)名列在本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定享有建議中期股息之權利，本公司將於2024年9月13日(星期五)至2024年9月16日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格享有建議中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2024年9月12日(星期四)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

## 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。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1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2024年1月1日至2024年6月30日止整個期間，本公司已遵守所有守則條文，惟下文所列除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管偏離企業管治守則有關守則條文，但董事會認為申元慶先生熟知本公司業務營運，董事會主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行、促進其營運效率及提升本公司整體戰略規劃之效率。在董事會的監督下，它確保董事會具備適當之權力制衡架構並提供足夠制約以保障本公司及其股東之利益。



## 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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定準則。

已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認自2024年1月1日至2024年6月30日止整個期間一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無自2024年1月1日至2024年6月30日止整個期間購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券(包括上市規則所界定之庫存股份)。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 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2024年6月30日止六個月的未經審計中期業績。

## 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)刊載。2024年中期報告包含上市規則規定的所有材料，其將應要求寄發予股東及於適當時候刊載於上述網站。

承董事會命  
鑫苑物業服務集團有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
申元慶

香港，2024年8月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事申元慶先生、馮波先生及王勇先生；非執行董事田文智先生；以及獨立非執行董事李軼梵先生、藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士。