

鑫苑物業服務集團有限公司

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1895)

2021

中期報告



目錄

02	公司資料
04	管理層討論與分析
29	其他資料
37	中期簡明綜合損益及 其他全面收益表
38	中期簡明綜合財務狀況表
40	中期簡明綜合權益變動表
41	中期簡明綜合現金流量表
43	中期簡明綜合財務資料附註



公司資料

執行董事

王研博女士(行政總裁)

黃波先生(首席財務官)

非執行董事

張勇先生(董事會主席)

楊玉岩女士

獨立非執行董事

羅輯先生

李軼梵先生

王鵬先生(於2021年4月13日辭任)

付少軍先生(於2021年7月27日獲委任)

審核委員會

李軼梵先生(主席)

羅輯先生

王鵬先生(於2021年4月13日辭任)

付少軍先生(於2021年7月27日獲委任)

薪酬委員會

李軼梵先生(主席)

張勇先生

羅輯先生

提名委員會

張勇先生(主席)

李軼梵先生

羅輯先生

聯席公司秘書

許倚濱先生(於2021年5月20日辭任)

曹炳昌先生

FCCA, FCCA, FCG (CS, CGP), FCS (CS, CGP)

授權代表

張勇先生

曹炳昌先生

FCCA, FCCA, FCG (CS, CGP), FCS (CS, CGP)

獨立核數師

安永會計師事務所

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

開曼群島註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

皇后大道中149號

華源大廈9樓

集團總部

中國河南省

鄭州市

金水區

鑫苑路18號

鑫苑名家國際生活俱樂部3樓

開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited

Second Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman, KY1-1103

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓



公司資料

主要往來銀行

中國光大銀行(鄭州東風支行)
中國河南省
鄭州市
金水區經三路58號

中國銀行(鄭州棉紡東路支行)
中國河南省
鄭州市
二七區棉紡東路66號
鑫苑國際城市花園1樓

中國光大銀行(鄭州鄭汴路支行)
中國河南省
鄭州市
鄭汴路與英協路交叉口

鄭州銀行(鄭州緯二路支行)
中國河南省
鄭州市
金水區緯二路8-3號

華夏銀行(鄭州分行)
中國河南省
鄭州市商務外環路29號

華夏銀行(鄭州農業路支行)
中國河南省
鄭州市
農業路與東明路交叉口

境外銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司(皇后大道中分行)
香港中環
皇后大道中122-126號
地庫至一樓

法律顧問

關於香港法律：
李偉斌律師行
香港
中環
環球大廈22樓

股份代號

1895

公司網頁地址

www.xypm.hk



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57.0百萬平米，在管建築面積約36.2百萬平米，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，以提升服務精準度，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。



管理層討論與分析

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：

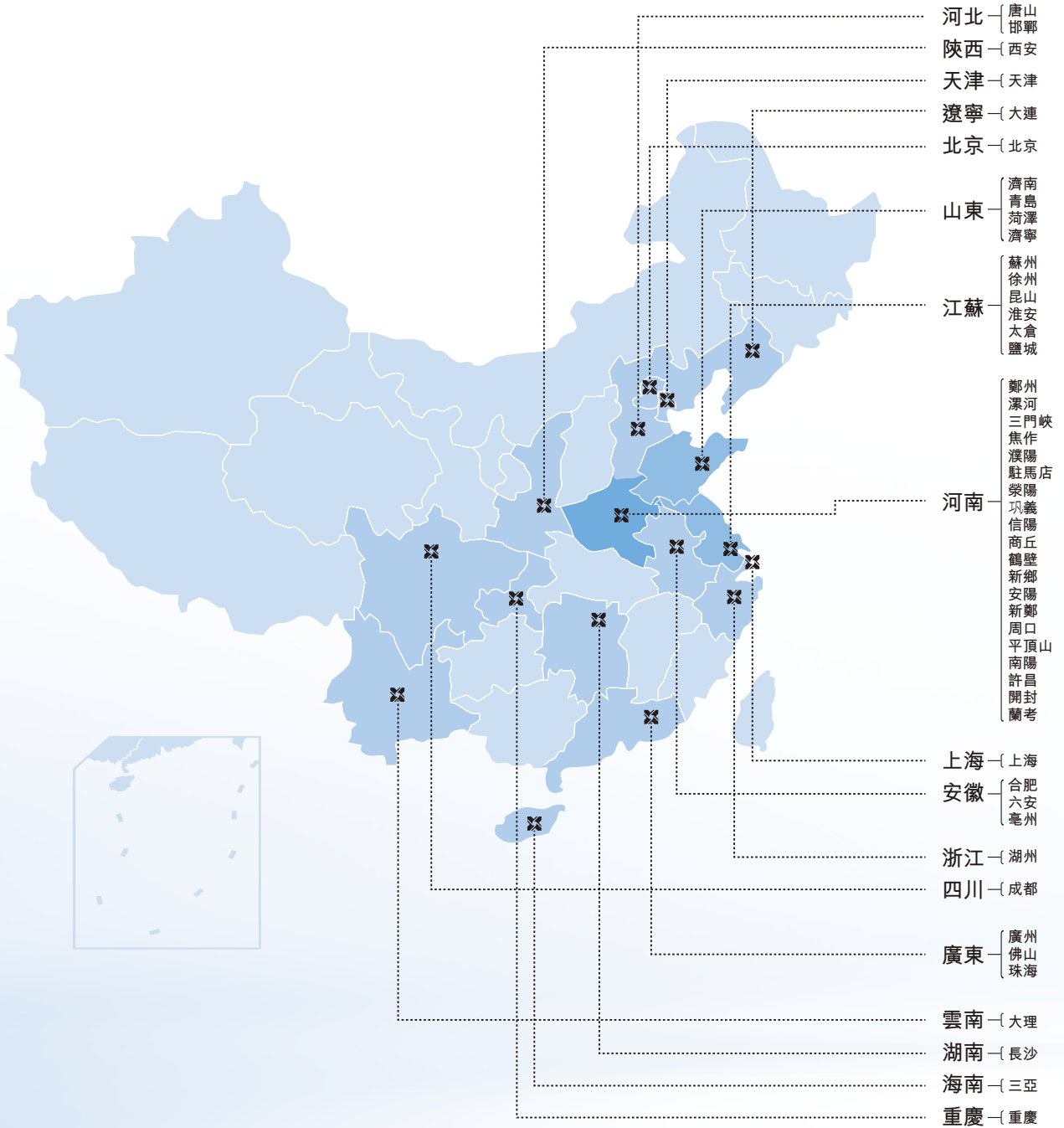
	於6月30日	
	2021年	2020年
合約管理面積(千平方米)	56,961	40,145
合約項目數量(個)	254	196
在管管理面積(千平方米)	36,227	22,057
在管項目數量(個)	187	135



管理層討論與分析

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：





管理層討論與分析

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：

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

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。



管理層討論與分析

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	
人民幣千元		千平方米			人民幣千元		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	206,772	100.0	36,227	100.0	187	169,045	100.0	22,057	100.0	135	

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。



管理層討論與分析

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	%	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	
人民幣千元		千平方米			人民幣千元		千平方米				
鑫苑地產集團 ⁽¹⁾	143,318	69.3	14,101	38.9	76	133,919	79.2	12,830	58.2	66	
獨立第三方 ⁽²⁾	63,454	30.7	22,126	61.1	111	35,126	20.8	9,227	41.8	69	
總計	206,772	100.0	36,227	100.0	187	169,045	100.0	22,057	100.0	135	

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。



管理層討論與分析

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(ii)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89.8%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。



管理層討論與分析

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	79,700	100.0	42,038	100.0

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。



管理層討論與分析

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年		2020年		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	337,483	100.0	260,848	100.0	76,635	29.4



毛利及毛利率

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	120,587	35.7	103,576	39.7	17,011	16.4

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。



管理層討論與分析

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、按金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。



管理層討論與分析

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。



管理層討論與分析

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 ⁽⁵⁾
		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	至2021年6月30日止 期間實際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 ⁽¹⁾	96.7 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	15.9 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	25.6 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	-	-	-	-
合計	197.2	54.1	143.1	4.9	138.2	



附註：

1. 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。
2. 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。



管理層討論與分析

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。



管理層討論與分析

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 擬定動用 之金額 人民幣百萬元	直至2020年	直至2020年	自2021年	直至2021年	未動用2020年 配售事項所得款項 淨額的預期 動用時間表
		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 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	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	115.0	11.5	103.5	-	103.5	



管理層討論與分析

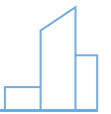
認購事項所得款項用途

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	31.2	7.8	23.4	



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) 於2021年9月27日，本公司與最終控股公司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。

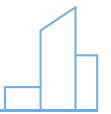


管理層討論與分析

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。



其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份(「股份」)、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須存置的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則(「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」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 本公司

董事及主要行政人員姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或相關 股份數目	於本公司擁有的
			權益的概約 百分比
王研博女士	實益擁有人	11,250,000	1.98%
黃波先生	實益擁有人	5,625,000	0.99%
張勇先生	受控制法團的權益 ⁽²⁾	15,000,000	2.64%
楊玉岩女士	受控制法團的權益 ⁽³⁾	15,000,000	2.64%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Victory Destiny Holdings Limited由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生因此被視為於Victory Destiny Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
3. Grace Hope Holdings Limited由楊玉岩女士全資擁有。根據證券及期貨條例，楊女士因此被視為於Grace Hope Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
4. 控股百分比以於2021年6月30日之已發行股份數目567,500,000股為基準計算得出。

(b) 相聯法團－鑫苑地產控股有限公司

董事及主要行政人員姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或相關 股份數目	於相聯法團 擁有的權益的 概約百分比 ⁽⁴⁾
張勇先生	實益擁有人	28,400,000	30.18% ⁽⁵⁾
	受控制法團的權益 ⁽²⁾	3,931,330	
楊玉岩女士	全權信託創始人 ⁽³⁾	28,400,000	26.51%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Universal World Development Co. Ltd.由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，本公司非執行董事張先生因此被視為於Universal World Development Co. Ltd.持有相聯法團的3,931,330股股份(包括1,394,330股股份及2,537,000份賦予持有人於60日內購買股份權利之購股權)擁有權益。
3. 根據楊玉岩女士(作為信託設立人)與HSBC International Trustee Limited(作為受託人)訂立的日期為2015年11月24日的信託契據(「信託契據」)，The Spectacular Stage Trust(「信託」)作為全權信託而成立及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之鑫苑地產控股有限公司任何股份(「普通股」)並就該信託持有的普通股進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有普通股的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有普通股。
4. 百分比乃根據於2021年6月30日之已發行股份總數107,143,039股計算。
5. 如按於2021年6月30日之股份或相關股份數目(即32,331,330股)除以股權總額(即109,680,039股，為(i)於2021年6月30日之107,143,039股已發行股份；及(ii)2,537,000份賦予持有人於60日內購買股份權利之購股權之總和)計算，則百分比應為29.48%。

除上文披露者外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，乃(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所。



其他資料

董事購買股份或債權證的權利

除於本中期報告另有披露者外，於截至2021年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女授出權利，致使彼等可藉購買股份或本公司的債權證而獲益，彼等亦無行使任何有關權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女可獲取任何其他法團之有關權利。

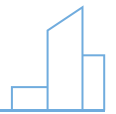
主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年6月30日，就董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露並記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的權益及／或淡倉：

名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權百分比
鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	300,000,000	52.86%
鑫苑地產控股有限公司 ^(2, 3)	受控制法團的權益	300,000,000	52.86%
Galaxy Team Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	37,500,000	6.61%
Xingtai Capital Management Limited	投資經理	77,000,000	13.57%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	34,000,000	5.99%

附註：

- 上述所有權益均為好倉。
- 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股有限公司被視為於鑫苑地產有限公司擁有的300,000,000股股份中擁有權益。
- 鑫苑地產控股有限公司(其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))分別由張勇先生擁有30.18%、由Spectacular Stage Limited擁有26.51%及由公眾股東擁有43.31%。
- Galaxy Team Holdings Limited分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生擁有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%。



除上文披露者外，於2021年6月30日，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下存置之登記冊及就董事所深知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，乃根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予以披露。

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上市證券。

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。

首次公開發售前股份獎勵計劃

首次公開發售前股份獎勵計劃(「首次公開發售前股份獎勵計劃」)於2019年1月31日獲採納(「採納日期」)並於2019年3月15日修訂。首次公開發售前股份獎勵計劃主要目的為(i)反映鑫苑科技服務集團有限公司於2018年3月17日就本公司層面(其為本集團於上市後的最終控股公司)採納的股份獎勵計劃的內容並根據現有情況對其修改；(ii)表揚承授人所作出的貢獻；(iii)鼓勵及挽留承授人與本集團合作；及(iv)通過股份擁有權直接將承授人的權益與股東相連繫。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃及於全球發售前，本集團總計十名董事及僱員(各為一名「承授人」)於授出日期獲授總計56,250股股份(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後及並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。於2019年3月21日，所有上述獎勵股份已由本公司根據彼等要求配發及發行予承授人的代名人公司(即Galaxy Team Holdings Limited及Glory Eternity Holdings Limited)。

其他資料

根據首次公開發售前股份獎勵計劃已獲授股份的承授人概要載列如下：

承授人姓名	代價 人民幣	獲授股份數目	股權百分比 (附註1)
董事			
王研博女士	1,680,000	11,250,000	1.98%
黃波先生	840,000	5,625,000	0.99%
高級管理層成員			
王彥濤先生	840,000	5,625,000	0.99%
杜祥艷女士	560,000	3,750,000	0.66%
張蓉女士	560,000	3,750,000	0.66%
其他承授人			
黃金甫先生	280,000	1,875,000	0.33%
呂紹輝先生	280,000	1,875,000	0.33%
張小飛先生	280,000	1,875,000	0.33%
安廣甫先生	280,000	1,875,000	0.33%
張立洲先生(附註2)	2,800,000	18,750,000	3.30%
總計		56,250,000	9.91%

附註：

- 該等百分比以於2021年6月30日之已發行股份567,500,000股為基準計算得出。
- 張立洲先生於2018年12月13日獲委任為董事並於2019年4月19日調任為執行董事。張立洲先生於2019年6月30日辭任董事，以將更多時間投入其他個人事業中。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，張立洲先生之辭任構成沒收獲授股份的觸發事件及本公司有權要求張立洲先生轉讓或促使其代名人(即Glory Eternity Holdings Limited)轉讓根據首次公開發售前股份獎勵計劃配發及發行予彼或其代名公司的所有股份(「標的股份」)中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人。於2019年8月14日，本公司、鑫苑地產有限公司、張立洲先生及Glory Eternity Holdings Limited訂立安排協議，據此，(i) Glory Eternity Holdings Limited應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓所有標的股份予鑫苑地產有限公司及(ii)鑫苑地產有限公司應使用其貸款予本公司的部分股東貸款人民幣2,800,000元結算標的股份的代價。於2019年8月20日完成標的股份轉讓後，張立洲先生不再為本公司股東。

除上述者外，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份，亦並無於股份於2019年10月11日於聯交所上市或之後根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份。

首次公開發售前股份獎勵計劃將由採納日期開始生效，並於採納日期起有效及維持效力，為期三年。儘管有前文所述且不會影響任何承授人的任何存續權利，本公司或會於任何時間終止首次公開發售前股份獎勵計劃。根據首次公開發售前股份獎勵計劃各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件及禁售規定。有關沒收獲授獎勵股份的觸發事件及禁售規定之更多詳情，請參閱本公司日期為2019年9月25日之招股章程附錄五。

首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃(「**首次公開發售後購股權計劃**」)藉本公司的股東於2019年9月16日通過的書面決議案採納，目的在於讓本集團能向選定參與者授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。首次公開發售後購股權計劃的有效期自首次公開發售後購股權計劃採納日期起計為期10年。首次公開發售後購股權計劃的條款披露於本公司日期為2019年9月25日之招股章程。

於截至2021年6月30日止六個月，本公司概無首次公開發售後購股權計劃項下之購股權獲授出、行使、註銷、已屆滿或告失效。於2021年6月30日及截至本中期報告日期，本公司概無任何未獲行使之購股權、認股權證及可換股工具。



其他資料

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。

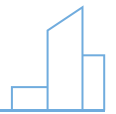
本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治之守則。自2021年1月1日至2021年6月30日整段期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟以下除外：

王鵬先生(「王先生」)已於2021年4月13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，而審核委員會僅由兩名成員組成。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，本公司並不符合上市規則第3.10(1)及3.21條的相關規定，亦並無根據其職權範圍符合有關審核委員會組成的要求。於2021年7月27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，其條款不遜於標準守則的規定準則。

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。



根據上市規則第13.51B(1)條更新董事資料

以下為自2020年年度報告日期須根據上市規則第13.51B(1)條的規定披露的董事資料的變動。

本公司獨立非執行董事李軼梵先生(i)自2021年4月起擔任華人運通集團公司首席財務官；(ii)於2021年4月16日辭任浙江天鐵實業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：300587))之獨立董事；及(iii)於2021年5月13日辭任黑龍江國中水務股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600187))之董事。

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。



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

	附註	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)
收益	4	337,483	260,848
銷售成本		(216,896)	(157,272)
毛利		120,587	103,576
其他收入及收益	5	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		359	24
除稅前溢利	6	89,497	78,146
所得稅開支	7	(25,080)	(22,414)
期內溢利及全面收益總額		64,417	55,732
以下人士應佔：			
母公司擁有人		64,166	55,299
非控股權益		251	433
		64,417	55,732
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	9	人民幣分	人民幣分
基本		12.02	11.94
攤薄		11.38	11.06



中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

		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)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,234	8,888
商譽		3,090	3,090
使用權資產	10	2,522	3,189
無形資產		1,677	982
於一間合營企業之投資	11	5,375	5,737
於多間聯營公司之投資	12	1,716	1,357
預付款項	14	89,073	89,073
遞延稅項資產		5,093	3,918
總非流動資產		117,780	116,234
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	13	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	14	238,348	22,823
現金及現金等價物	15	794,858	849,140
總流動資產		1,281,047	1,134,473
流動負債			
貿易應付款項	16	77,108	44,035
其他應付款項及應計費用	17	205,102	213,548
合約負債		159,511	124,134
租賃負債	10	1,382	1,364
應付稅項		48,013	59,482
總流動負債		491,116	442,563
流動資產淨值		789,931	691,910
總資產減流動負債		907,711	808,144



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)
非流動負債			
租賃負債	10	1,511	2,136
遞延稅項負債		8,118	8,121
總非流動負債		9,629	10,257
資產淨值			
股權			
股本	18	5	5
儲備		895,972	796,028
		895,977	796,033
非控股權益		2,105	1,854
股權總額		898,082	797,887

董事
王研博

董事
黃波



中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	股本 人民幣千元 (附註18)	庫存股 人民幣千元* (附註18)	母公司擁有人應佔				合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	股權總額 人民幣千元
			股份溢價 人民幣千元*	其他儲備 人民幣千元*	中國公積金 人民幣千元*	保留溢利 人民幣千元*			
於2019年12月31日(經審核)	4	-	449,222	(144,969)	25,197	232,482	561,936	1,151	563,087
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	55,299	55,299	433	55,732
以權益結算的股份基礎付款	-	-	-	6,333	-	-	6,333	-	6,333
購回股份(附註18)	-**	(951)	-	-	-	-	(951)	-	(951)
股息(附註8)	-	-	-	-	-	(23,786)	(23,786)	-	(23,786)
於2020年6月30日(未經審核)	4	(951)	449,222	(138,636)	25,197	263,995	598,831	1,584	600,415
於2020年12月31日(經審核)	5	-	563,285	(132,303)	25,197	339,849	796,033	1,854	797,887
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	64,166	64,166	251	64,417
以權益結算的股份基礎付款(附註6)	-	-	-	4,660	-	-	4,660	-	4,660
發行新股份(附註18)	-**	-	31,118	-	-	-	31,118	-	31,118
於2021年6月30日(未經審核)	5	-	594,403	(127,643)	25,197	404,015	895,977	2,105	898,082

* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣895,972,000元(2020年12月31日：人民幣796,028,000元)。

** 金額少於人民幣1,000元。



中期簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	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)
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		89,497	78,146
調整：			
利息收入		(4,118)	–
分佔一間合營企業虧損	11	362	839
分佔多間聯營公司溢利	12	(359)	(24)
出售物業、廠房及設備項目之虧損		2	14
折舊及攤銷	6	1,797	894
金融資產及合約資產減值虧損		4,649	4,670
於一間合營企業之投資減值虧損		–	1,930
融資成本	10	75	27
以權益結算的股份支付開支	6	4,660	6,333
匯兌差額		2,052	–
		98,617	92,829
貿易應收款項減少		9,731	36,497
預付款項、按金及其他應收款項增加		(215,721)	(12,633)
合約負債增加		35,377	40,012
貿易應付款項增加／(減少)		33,073	(5,284)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(8,446)	1,380
		(47,369)	152,801
經營(所用)／所得之現金		(47,369)	152,801
已付所得稅		(37,726)	(20,814)
		(85,095)	131,987
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		(85,095)	131,987



中期簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	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)
投資活動之現金流量			
已收利息		4,118	–
購置物業、廠房及設備項目		(1,388)	(825)
購置無形資產項目		(785)	–
提早提取／(開立)銀行定期存款		150,000	(537,800)
收購一間聯營公司		–	(1,386)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		151,945	(540,011)
融資活動之現金流量			
發行新股份所得款項淨額	18	31,118	–
支付購回股份款項		–	(951)
支付租賃負債款項	10	(682)	(119)
本公司已派付股息		–	(23,786)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		30,436	(24,856)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		97,286	(432,880)
期初現金及現金等價物		311,340	606,552
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(1,568)	1,295
期末現金及現金等價物		407,058	174,967
現金及現金等價物結餘分析			
中期簡明綜合財務狀況表所述的現金及現金等價物		794,858	712,767
減：原有期限為三個月以上的定期存款		(387,800)	(537,800)
中期簡明綜合現金流量表所述的現金及現金等價物		407,058	174,967



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

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的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。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

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採納以下新訂或經修訂國際財務報告準則除外。

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經營分部。

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。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

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
	337,483	260,848

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%(截至2020年6月30日止六個月：相同)。

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)
計入期初合約負債結餘的已確認收益	97,453	80,609



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

4. 收益(續)

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. 其他收入及收益

	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)
其他收入及收益：		
匯兌收益，淨額	-	2,133
利息收入	4,118	1,885
政府補助	975	1,073
其他	60	65
	5,153	5,156



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

6. 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：

	附註	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	10	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	10	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。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

7. 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)。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

8. 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)。

9. 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(截至2020年6月30日止六個月：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6)予以歸屬的普通股加權平均數。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

9. 每股盈利(續)

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	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
盈利		
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)：	-	-
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
股份		
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*
攤薄影響		
— 普通股加權平均數：		
受限制股份獎勵計劃(千股)	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。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

10. 租賃

本集團就其營運所用的中國及香港辦公室訂有租賃合約。有關租期介乎3至5年，每月或每年支付一次租賃付款。本集團亦有就公寓及洗地機擁有租期為12個月或以下及／或各自為低價值租賃的其他租賃。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外的實體。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產於期／年內的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	-	-
添置	4,665	4,665
折舊開支	(1,476)	(1,476)
於2020年12月31日(經審核)及2021年1月1日	3,189	3,189
折舊開支(附註6)	(667)	(667)
於2021年6月30日(未經審核)	2,522	2,522



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

10. 租賃(續)

(b) 租賃負債

期／年內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於2020年1月1日的賬面值	-	-
新租賃	4,665	4,665
年內利息增加	123	123
付款	(1,288)	(1,288)
於2020年12月31日的賬面值	3,500	3,500
分析為：		
即期部分	1,364	1,364
非即期部分	2,136	2,136
於2021年1月1日的賬面值	3,500	3,500
期內利息增加	75	75
付款	(682)	(682)
於2021年6月30日的賬面值	2,893	2,893
分析為：		
即期部分	1,382	1,382
非即期部分	1,511	1,511



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

10. 租賃(續)

(b) 租賃負債(續)

租賃負債的到期日分析如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日					
租賃負債	1,364	1,429	707	–	3,500
於2021年6月30日					
租賃負債	1,382	1,340	171	–	2,893

(c) 於損益確認的租賃金額如下：

	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)
租賃負債利息	75	27
使用權資產折舊開支(附註6)	667	201
計入銷售成本及行政開支的與短期租賃或低價值租賃有關的開支(附註6)	75	156
於損益確認的總額	817	384



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

11. 於一間合營企業之投資

	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)
分佔資產淨值	14,411	14,773
於一間合營企業之投資之減值	(9,036)	(9,036)
	5,375	5,737

本集團合營企業之詳情如下：

	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
河南青檸公寓管理有限公司 (「青檸公寓」)	人民幣10,000,000元	中國	物業租賃	51%

青檸公寓作為本集團的合營企業入賬，是因為根據青檸公寓公司章程，本集團無法控制青檸公寓的相關活動。

鑒於青檸公寓經營虧損顯示有減值跡象，本公司董事就減值測試而言釐定於青檸公寓投資於2021年6月30日之可收回金額。於青檸公寓投資之可收回金額乃按照使用價值計算方法(使用根據管理層批准之財務預算作出的現金流預測)釐定。

截至2021年6月30日止六個月，本公司董事確定並無確認減值虧損(2020年12月31日：人民幣2,949,000元)。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

12. 於多間聯營公司之投資

	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)
分佔資產淨值	1,716	1,357
於多間聯營企業之投資之減值	-	-
	1,716	1,357

本集團主要聯營公司之詳情如下：

	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
邯鄲市鋼城物業服務有限公司 (「鋼城」)	人民幣3,333,300元	中國	物業管理及相關 服務	40%

於2020年4月30日，本集團以人民幣1,386,000元的代價收購了邯鄲市鋼城物業服務有限公司(「鋼城」)的40%股本權益。本集團於鋼城的董事會佔有一席並擁有40%股權之投票權，故本集團有能力對鋼城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將鋼城視為聯營公司入賬。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

13. 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(附註19)	85,511	140,511
— 第三方	133,801	107,829
	219,312	248,340
減：貿易應收款項減值撥備	(18,771)	(13,671)
	200,541	234,669
應收票據	11,588	4,160
	212,129	238,829

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。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

13. 貿易應收款項及應收票據(續)

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	1,007	459
總計	200,541	234,669

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



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	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)
非流動		
預付款項		
— 關聯方(附註19)(附註(i))	89,073	89,073
流動		
預付款項		
— 關聯方(附註19)	170	491
— 第三方	11,585	7,019
	11,755	7,510
按金		
— 關聯方(附註19)(附註(ii))	192,496	—
— 第三方	5,131	7,761
	197,627	7,761
其他應收款項		
— 關聯方(附註19)	3,909	3,750
— 第三方	26,109	5,143
	30,018	8,893
減：其他應收款項減值撥備	(1,052)	(1,341)
	238,348	22,823



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

14. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 非流動預付款項主要指向本集團一間同系附屬公司就根據2018年簽訂的相關合約購置投資物業作出的預付款項。
- (ii) 按金主要指根據日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議(「該協議」)向最終控股公司支付的可退還合作誠意金，作為成為指定車位之獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金。

該等按金須按照該協議於指定期間內分期支付，而按金則應當按照指定車位之協定銷售率分批退還。即使本集團於2021年12月31日該協議屆滿時未能達到任何協定銷售率，其仍有權獲取餘下合作誠意金之全額退款。

有關上述交易之詳情載於本公司日期為2020年9月17日之公告及2020年10月30日之通函。

15. 現金及現金等價物

	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)
定期存款	387,800	537,800
現金及銀行結餘	407,058	311,340
	794,858	849,140

於報告期末，本集團以人民幣計值的定期存款以及現金及銀行結餘為人民幣647,514,000元(2020年12月31日：人民幣723,497,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

現金及銀行結餘根據每日銀行存款利率按浮息利率賺取利息。短期定期存款期限介乎一天至一年不等，視乎本集團對即時現金的需求而定，並按照相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存放於近期並無欠款記錄且信譽良好的銀行。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

16. 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(附註19)	1,390	985
— 第三方	75,718	43,050
	77,108	44,035

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
	77,108	44,035



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

17. 其他應付款項及應計費用

	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)
其他應付款項		
— 關聯方(附註19)	23,144	16,047
— 來自第三方的按金及暫收款項	102,584	120,025
— 其他	46,871	29,606
	172,599	165,678
應付職工薪酬	21,156	33,919
其他應付稅項	11,347	13,951
	205,102	213,548

18. 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。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

19. 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方的關係

最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司。

(b) 與關聯方之重大交易

	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)
物業管理服務費		
— 最終控股公司之附屬公司	11,649	7,717
增值服務費		
— 最終控股公司之附屬公司	27,274	8,871
交付前及諮詢服務費		
— 最終控股公司之附屬公司	30,781	28,734
— 最終控股公司之合營企業	19	1,197

上述關聯方交易亦構成聯交所證券上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

19. 關聯方交易(續)

(c) 截至2021年6月30日止六個月之重大關聯方轉賬事項

- (i) 本集團於2021年1月12日向最終控股公司轉撥現金120百萬港元(相等於約人民幣100.31百萬元)。於2021年6月29日,巨騰隆國際有限公司(最終控股公司之附屬公司)代表最終控股公司向本集團償付120百萬港元(相等於約人民幣99.82百萬元)。

於2021年6月29日,本集團向鑫苑(中國)置業有限公司(「**鑫苑中國**」,最終控股公司之附屬公司)轉撥現金人民幣100百萬元,作為根據附註14(ii)所提述協議的部分誠意金。此外,自2021年1月1日以來,本集團向最終控股公司多間附屬公司轉撥現金合共人民幣62.08百萬元,作為根據上述獨家銷售合作協議之額外誠意金。

- (ii) 本集團於2021年1月4日向青檸公寓轉撥現金人民幣55百萬元,青檸公寓之後於同日向鑫苑中國匯款人民幣55百萬元。本集團於2021年1月15日向青檸公寓轉撥現金人民幣30百萬元,青檸公寓之後於同日向河南鑫苑廣晟置業有限公司(「**河南鑫苑廣晟**」,最終控股公司之附屬公司)匯款人民幣30百萬元。於2021年4月19日,鑫苑中國向青檸公寓部分償還人民幣35百萬元,而青檸公寓則向本集團部分償還人民幣35百萬元。

因此,青檸公寓欠付本集團人民幣50百萬元,而鑫苑中國及河南鑫苑廣晟則分別欠付青檸公寓人民幣20百萬元及人民幣30百萬元。

於2021年3月25日,滎陽鑫苑置業有限公司(「**滎陽鑫苑**」,最終控股公司之附屬公司)向本集團轉撥現金人民幣50百萬元。

於2021年3月29日,滎陽鑫苑將滎陽鑫苑應收本集團人民幣50百萬元之款項轉讓予青檸公寓,因此本集團具有應付青檸公寓人民幣50百萬元之款項。滎陽鑫苑確認,有關向青檸公寓轉讓應收款項乃為結算鑫苑中國及河南鑫苑廣晟分別應付青檸公寓人民幣20百萬元及人民幣30百萬元之款項。因此,青檸公寓分別應收鑫苑中國及河南鑫苑廣晟人民幣20百萬元及人民幣30百萬元之款項已獲結算。

其後,本集團與青檸公寓協議,將本集團應收青檸公寓人民幣50百萬元之款項與本集團應付青檸公寓人民幣50百萬元之款項對銷。因此,本集團應收及應付青檸公寓相同金額人民幣50百萬元之款項已獲結算。



19. 關聯方交易(續)

(c) 截至2021年6月30日止六個月之重大關聯方轉賬事項(續)

- (iii) 於2021年1月21日，本集團向河南鑫苑廣晟轉撥現金約人民幣10.77百萬元，作為以總代價人民幣19.3百萬元購買國際新城項目若干車位的額外預付款項，乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。
- (iv) 於2021年1月31日，本集團為以代價約人民幣39.35百萬元購買國際新城項目若干車位向鄭州鑫南置業有限公司(「鄭州鑫南」，最終控股公司之附屬公司)預付約人民幣1.83百萬元，方法為與本集團應收鄭州鑫南之物業管理費用對銷。

有關購買事項乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。

- (v) 於2021年1月，本集團向名苑園林工程有限公司(「名苑園林」，最終控股公司之附屬公司)轉撥現金合共約人民幣4.32百萬元，作為就名苑園林從最終控股公司另一間附屬公司以代價人民幣11.9百萬元購買濟南國際城市花園項目若干車位，向名苑園林提供轉介服務的若干預付款項。本集團賺取基於名苑園林之購買價與有關車位售予項目業主之銷售價之間的差價的服務費用。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

19. 關聯方交易(續)

(c) 截至2021年6月30日止六個月之重大關聯方轉賬事項(續)

- (vi) 河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑置業」，最終控股公司之附屬公司)於2021年2月24日向本集團轉撥現金合共約人民幣41.06百萬元，同日，本集團分別向鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟轉撥現金約人民幣27.55百萬元及人民幣13.51百萬元。

河南鑫苑置業向本集團確認，上述由本集團向鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟的轉賬乃由本集團按河南鑫苑置業指示代表河南鑫苑置業進行。因此，上述轉撥現金概不會產生本集團應收鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟的款項及本集團應付河南鑫苑置業的款項。

- (vii) 於2021年2月，本集團向長沙鑫苑萬卓置業有限公司(最終控股公司之附屬公司)轉撥現金人民幣5百萬元，作為以代價人民幣8.76百萬元購買長沙鑫苑名家項目若干車位的部分預付款項，乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員(包括董事及主要行政人員)薪酬載列如下：

	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)
薪金、津貼及福利	2,054	2,204
酌情花紅	1,158	480
股份基礎付款*	3,775	5,067
退休金計劃供款	66	11
	7,053	7,762

* 列入上表的股份基礎付款與根據限售股份獎勵計劃授出的受限制股份相關，並相等於期內於損益確認的開支。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

19. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘

	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)
應收關聯方款項		
貿易應收款項(附註13)		
— 最終控股公司之附屬公司	84,590	134,911
— 最終控股公司之聯營公司	—	5,508
— 最終控股公司之一間合營企業	861	—
— 本集團之一間聯營公司	44	91
— 本集團之一間合營企業	16	—
合約資產		
— 最終控股公司之附屬公司	21,423	9,011
— 本集團之一間聯營公司	1,537	2,620
按金(附註14)		
— 最終控股公司之附屬公司	192,496	—
其他應收款項(附註14)(附註(i))		
— 最終控股公司之附屬公司	3,725	3,641
— 本集團之聯營公司	182	109
— 本集團之一間合營企業	2	—
預付款項(非流動)(附註14)		
— 最終控股公司之一間附屬公司	89,073	89,073
預付款項(流動)(附註14)		
— 最終控股公司之附屬公司	170	491
應收關聯方款項總額	394,119	245,455



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

19. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘(續)

	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)
應付關聯方款項		
貿易應付款項(附註16)		
— 最終控股公司之附屬公司	1,390	985
其他應付款項(附註17)(附註(ii))		
— 最終控股公司之附屬公司	23,125	16,039
— 最終控股公司之一間聯營公司	19	—
— 本集團之一間聯營公司	—	8
合約負債		
— 最終控股公司之附屬公司	8,967	3,275
— 最終控股公司之聯營公司	—	599
— 最終控股公司之合營企業	—	204
應付關聯方款項總額	33,501	21,110

附註：

- (i) 應收最終控股公司之附屬公司、本集團之一間聯營公司及一間合營企業之其他應收款項屬無擔保、不計息且需按
要求償還。
- (ii) 應付最終控股公司之附屬公司及一間聯營公司以及本集團之一間聯營公司之其他應付款項屬無擔保、不計息且需
按
要求償還。

20. 金融工具之公允價值及公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、貿易應收款項、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等金融工具之到期日較短。



中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

21. 報告期後事項

- (i) 於2021年8月13日，本集團與河南鑫苑置業訂立貸款協議(「**貸款協議-1**」)，據此，本集團同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣48,000,000的貸款(「**貸款-1**」)，按年利率8%計算利息。有關貸款應於2023年8月償還。最終控股公司的一間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。
- (ii) 於2021年9月27日，本公司與最終控股公司訂立物業獨家銷售合作協議(「**物業獨家銷售合作協議**」)，據此，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，本集團須向最終控股公司及其附屬公司分期支付人民幣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。
- (iii) 於2021年9月27日，本集團與河南鑫苑置業訂立貸款協議(「**貸款協議-2**」)，據此，本集團同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣200,000,000元的貸款(「**貸款-2**」)，按年利率8%計算利息。有關貸款應於2023年9月償還。最終控股公司的一間間接全資附屬公司同意為貸款-2提供不可撤銷及無條件的擔保。
- (iv) 於2021年9月30日，(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，以終止有關協議；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，以終止有關協議。

22. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表乃由董事會於2021年9月30日批准及授權刊發。