

# 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)

# 2020

## 中期報告





# 目錄

02	公司資料
04	管理層討論與分析
30	其他資料
37	審閱中期財務資料之報告
	中期財務資料
39	— 中期簡明綜合損益及 其他全面收益表
40	— 中期簡明綜合財務狀況表
42	— 中期簡明綜合權益變動表
43	— 中期簡明綜合現金流量表
45	— 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

### 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

### 審核委員會

李軼梵先生(主席)  
羅輯先生  
王鵬先生

### 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  
曹炳昌先生 *FCPA* · *FCCA* · *FCIS* · *FCS*

### 授權代表

張勇先生  
曹炳昌先生 *FCPA* · *FCCA* · *FCIS* · *FCS*

### 核數師

安永會計師事務所  
香港中環  
添美道1號  
中信大廈22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

### 合規顧問

東方融資(香港)有限公司  
香港中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
28樓2803-2807室

### 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



## 公司資料

### 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

### 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](http://www.xypm.hk)



## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至2020年6月30日止六個月的總收益較由截至2019年6月30日六個月約人民幣236.0百萬元，增加10.5%至約人民幣260.8百萬元。

截至2020年6月30日止六個月的淨盈利約為人民幣55.7百萬元較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣21.0百萬元增長165.2%。

### 概況

鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)是一家在中國快速成長的綜合物業管理服務商和領先的泛物業產業運營商，2020年上半年榮獲中國物業管理協會、上海易居房地產研究院「2020物業上市公司十強企業經營績效領先企業」獎。

於2020年6月30日，我們為中國45座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約40.2百萬平方米，在管建築面積為約22.1百萬平方米。我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業、綜合體物業、辦公大樓、產業園物業等。

2020年初，新冠疫情發生，物業管理企業在抗擊疫情過程中的社區防控的貢獻和能力得到了社會各界的廣泛認可，物業服務行業的准公共服務屬性價值得到了重新的發現和挖掘，物業服務行業的抗風險、平週期、穩定性得到了更好的體現。在抗擊疫情的過程中，本集團通過專業的服務能力、領先的科技能力、快速的風險應對能力，一方面在所服務小區構築了抗擊疫情的堅實防線，同時也充分發揮企業的社會責任，在行業支援、社會服務方面體現了充分的社會責任。例如：我們向抗疫物資緊缺的地區捐助抗疫物資、開放科技平台及將二維碼進出掃描等功能行業開放。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

2020年上半年，本集團持續以華中、環渤海、長三角、珠三角、西南區域為核心，深耕區域濃度，輻射全國化發展。

規模拓展在全委優勢持續發力的基礎上，2020年上半年全委+城市改造+三供一業+國企改制合作多輪驅動模式初步形成，鄭州市城市改造建管一體化業務開展、邯鄲鋼鐵集團有限責任公司(「邯鋼集團」)三供一業改革合作、及與國資企業河南頤城控股有限公司(「河南頤城」)小股操盤合作，市場化拓展能力持續提升。

在業務延伸方面，圍繞產業鏈上下游持續進行業務佈局，實現了與中國建設銀行股份有限公司鄭州直屬支行(「鄭州建行」)以建、管、運、融一體化合作經營、開發商存量資產盤活業務開展，同時圍繞物業服務專業能力和專業與優勢，在智能化施工、智能維保、智慧充電、智慧停車、智慧電梯等業務領域持續佈局。

在線上平台發展方面，慷寶雲管家平台實現了註冊用戶150萬的突破，並通過線上社區、樓長的體系，持續進行社區推廣深度和廣度的挖掘。

本集團現有三大業務條線包括(i)物業管理服務、(ii)增值服務及(iii)交付前及諮詢服務。在物業服務品質持續提升基礎上，不斷地進行產業鏈和價值鏈的延伸，拓展服務的範圍。



## 物業管理服務

本集團在全委拓展的基礎上，持續開展多樣化的合作模式，持續提升市場化拓展能力，2020年上半年依託總部+華中、環渤海、長三角、珠三角、西南五大核心區域的「1+N」業務拓展模式，實現規模持續穩健的增長。

在全委拓展方面，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，上半年實現中國移動通信集團河南有限公司三門峽分公司辦公樓及營業廳、鄭州黃金葉生產製造中心和技術中心園區等公建業態續約。

在其他合作方面，實現了與河南頤城股權合作，共同拓展河南頤城及河南投資集團有限公司（「河南投資集團」）的物業業務；達成了與邯鋼集團三供一業的合作，一期合作達成對邯鋼集團13個生活區、廠區以及醫院的業態物業的合作；達成與鄭州未來路辦事處46個城市改造項目物業管理意向協議，持續踐行建管一體化的城市改造業務模式。

於2020年6月30日，我們合約建築面積為40.2百萬平方米，合約項目數量200個，同比分別增長24.8%及27.4%；在管建築面積達到了22.1百萬平方米，管理物業項目數量為135個，同比分別增長34.7%及32.4%。

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量：

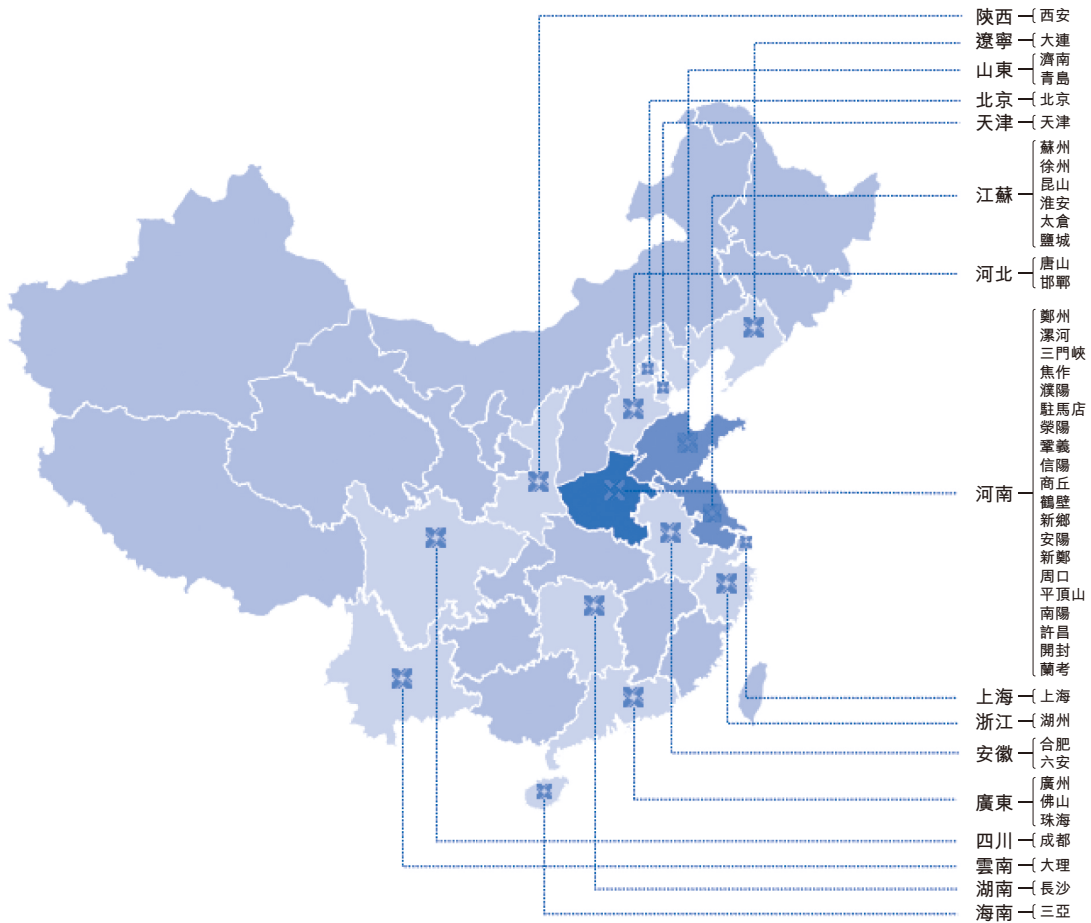
	於6月30日	
	2020年	2019年
合約管理面積(千平方米)	40,145	32,168
合約項目數量(個)	200	157
在管管理面積(千平方米)	22,057	16,381
在管項目數量(個)	135	102



## 管理層討論與分析

我們的地理覆蓋範圍：

於2020年6月30日，我們合約項目地理分佈已擴展至中國16個省、直轄市，45座城市。下圖顯示於我們於2020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在管建築面積及管理物業項目數目明細：

	於6月30日			
	2020年		2019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 <sup>(1)</sup>	13,128	90	10,132	73
華東 <sup>(2)</sup>	5,977	31	4,560	22
華西 <sup>(3)</sup>	1,336	4	1,336	4
華北 <sup>(4)</sup>	1,505	9	242	2
華南 <sup>(5)</sup>	111	1	111	1
<b>總計</b>	<b>22,057</b>	<b>135</b>	<b>16,381</b>	<b>102</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、浙江省及上海市的城市。
- (3) 包括位於四川省、雲南省及陝西省的城市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省、北京市及天津市的城市。
- (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

本集團管理不同業態物業，包括住宅物業、綜合體物業、辦公大樓、產業園物業等。下表載列於所示日期的在管總建築面積及管理物業項目數目，以及於所示期間的按物業類別劃分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									
	2020年					2019年				
	收益 人民幣千元	%	在管建築面積 (千平方米)	%	在管項目 數目	收益 人民幣千元	%	在管建築面積 (千平方米)	%	在管項目 數目
住宅綜合體	110,339	65.3	13,864	62.9	84	95,243	64.1	10,838	66.2	68
非住宅綜合體	6,354	3.8	779	3.5	7	6,081	4.1	779	4.8	7
住宅物業	42,098	24.9	6,646	30.1	37	38,703	26.0	3,996	24.4	20
辦公大樓	8,930	5.3	606	2.8	5	7,302	4.9	606	3.7	5
其他 <sup>(1)</sup>	1,324	0.7	162	0.7	2	1,297	0.9	162	0.9	2
總計	169,045	100.0	22,057	100.0	135	148,626	100.0	16,381	100.0	102

附註：

(1) 包括產業園區及服務大廳。

### 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，圍繞華中、環渤海、長三角、珠三角、西南五大核心區域進行業務深度佈局，深耕區域濃度。

在拓展方式上，本集團以全委拓展為基礎，以城市改造、國有企業三公改革、國企合作等存量物業市場為新增長極，並積極尋求市場上優質項目的股權併購機會，構建拓展的多輪驅動模式，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，圍繞本集團「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的服務特徵，以中端住宅為核心，同時積極向商業寫字樓、公建物業、產業園、綜合體等業態持續延伸，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2020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9.2百萬平方米，較2019年6月30日的約4.3百萬平方米增加約114.6%；另外，第三方項目數目亦由截至2019年6月30日的41個增加為到截至2020年6月30日的69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									
	2020年		2019年		2020年		2019年		2020年	
	收益 人民幣千元	%	在管面積 (千平方米)	%	在管項目數目	收益 人民幣千元	%	在管面積 (千平方米)	%	在管項目數目
鑫苑地產集團 <sup>(1)</sup>	133,919	79.2	12,830	58.2	66	123,869	83.3	12,082	73.8	61
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	35,126	20.8	9,227	41.8	69	24,757	16.7	4,299	26.2	41
總計	169,045	100.0	22,057	100.0	135	148,626	100.0	16,381	100.0	102

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。



## 管理層討論與分析

### 增值服務

我們向業主及住戶提供廣泛的增值服務，以提高其生活水平及居住體驗；及向物業開發商提供增值服務（如物業清潔及物業交付服務等）。增值服務作為本集團著力培養的重點板塊，在2020年上半年得到了快速的發展和持續的提升。

本集團將業主和住戶日常社區生活需求與我們的專業化服務優勢相結合，圍繞公共空間管理、生活服務以及資產管理三大維度進行服務的延伸，再通過線上服務平台與線下服務場景相融合的方式整合，構建多樣化社區增值服務線。

2020年，本集團持續打造OMO社區商業新場景，並在社區服務方面進行持續的延伸，同時對重點業務進行聚焦。

2020年上半年疫情的發生，使得「物業服務最後一公里」的場景得到了充分的體現，進一步增加了業主對物業增值服務的依賴性和粘性，我們的小鑫優選商城從疫情初期蔬菜包到後期全方位生活服務用品的提供，成為小區業主日常生活服務保障最重要的渠道，有效提升了業主的平台使用的信任度和黏度，在疫情得到控制之後，通過社群組織、線上直播等方式，持續提升物業線上平台的影響力。

同時，慷寶雲管家平台加大了與垂直房屋平台的合作力度，上半年完成和58、拼多多、京東等合作，以基於區塊鏈技術的慷慷分為紐帶，激活線上商業場景。疫情期間，慷寶雲管家平台在行業內率先推出二維碼進出登記功能，並在行業內免費開放接口，並上線免費線上問診、心理服務等功能，形成線上社區服務生態。上半年，本集團線上平台收入同比提升67%。



## 管理層討論與分析

在生活服務方面，圍繞業主居住體驗提升，結合物業服務專業優勢，重點進行業務聚焦，將業務聚焦為房屋設施翻新、戶內設備設施專業維護、綠色能源服務等業務條線，將業務的覆蓋率和規模持續提升。

對於資產管理服務，主要圍繞業主物業資產進行服務的延伸，為業主就其物業提供全方位的資產管理、打理服務，從拎包入住(如提供新房裝修等)、老舊房屋更新等方面圍繞業主需要和保值增值等方面進行業務延伸，如我們的拎包入住服務已經覆蓋成都、昆山、天津、濟南、鄭州等城市的新交付項目。

同時，深度布局社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。

本集團圍繞自身的核心能力積極進行業務持續延伸和佈局，2020年上半年圍繞租賃性用房、城市改造施工以及開發商智能化施工等業務重點開展，拓展業務新藍海。

在租賃性用房方面，與鄭州建行達成戰略合作協議，通過業務合作、開發及運營、受託運營合作等方式全面合作，在長租公寓運營的基礎上，租賃性用房經營再上新台階。

在城市改造方面，形成獨具特色的「建管一體化」模式，2020年上半年，承接鄭州金水區施工改造業務，同時承接河南投資集團旗下中原製藥廠老舊社區改造工程。在智能化施工方面，我們與開發商全面開展智能化施工合作，持續延伸集團的產業和業務範圍。



## 管理層討論與分析

### 交付前及諮詢服務

依託於本集團20多年專業物業管理服務經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢業務。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轉介及管理服務。

2020年同期本集團交付前及諮詢服務的收益較截至2019年6月30日止六個月約人民幣39.4百萬元增加約6.6%至約人民幣42.0百萬元，主要是由於鑫苑地產集團、第三方合作開發商地產開發的項目大量增加，對案場管理服務、案場暖場服務及諮詢服務的需求增長所致。

下表載列按開發物業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			
	2020年		2019年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑地產集團	36,229	86.2	31,636	80.3
獨立第三方	5,809	13.8	7,779	19.7
總計	42,038	100.0	39,415	100.0



## 財務回顧

### 收益

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現收益約人民幣260.8百萬元(2019年同期：約人民幣236.0百萬元)，較2019年同期增加約10.5%。

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					
	2020年		2019年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	169,045	64.8	148,626	63.0	20,419	13.7
增值服務	49,765	19.1	48,002	20.3	1,763	3.7
交付前及諮詢服務	42,038	16.1	39,415	16.7	2,623	6.7
總計	260,848	100.0	236,043	100.0	24,805	10.5

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2020年上半年，物業管理服務收入達約人民幣169.0百萬元，佔本集團總收入約64.8%。有關收入增長主要得益自在管建築面積快速增長，此乃由於我們致力於擴大第三方客戶基礎所致。本集團在管建築面積自於2019年6月30日約16.4百萬平方米增至2020年6月30日約22.1百萬平方米。

來自增值服務及交付前及諮詢服務的收入有所增加，主要是由於我們擴大提供增值服務的範圍以及我們的管理面積增加所致。



## 管理層討論與分析

### 銷售成本

本集團的銷售成本是指與提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務直接相關的成本，其主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業費；(iv)設施維護開支；(v)推廣成本；(vi)清潔及園藝開支；(vii)辦公室開支；及(viii)其他。

截至2020年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣157.3百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣159.4百萬元)，較2019年同期下降約1.3%。影響我們的銷售成本的主要因素為我們的員工成本及分包成本。我們的員工成本主要指我們為從事安保、清潔、園藝、物業維修及維護服務工作之僱員已付的薪金及福利。我們的分包成本包括分包服務(其包括清潔及衛生、安保、園藝及我們在管物業的設施維護)成本。成本下降乃主要由於公司全面推廣集中採購以降低採購成本、信息化工具應用、新科技產品推廣降低人力與管理成本，及國家基於疫情考慮，出台的關於社會保險費減免政策導致的人力成本下降。

### 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					
	2020年		2019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	47,639	28.2	30,371	20.4	17,268	56.9
增值服務	32,806	65.9	28,347	59.1	4,459	15.7
交付前及諮詢服務	23,131	55.0	17,884	45.4	5,247	29.3
總計	103,576	39.7	76,602	32.5	26,974	35.2





## 管理層討論與分析

截至2020年6月30日止六個月，本集團的總體毛利約為人民幣103.6百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣76.6百萬元增長約35.2%。本集團的總體毛利率從截至2019年6月30日止六個月的約32.5%增加至截至2020年6月30日止六個月的約39.7%。

物業管理服務的毛利率約為28.2%，較截至2019年6月30日止六個月的約20.4%增加約7.8個百分點。物業管理服務之毛利率增加乃主要由於(i)本集團的平均物業管理費增加及(ii)有效的成本控制。

增值服務的毛利率約為65.9%，較截至2019年6月30日止六個月的約59.1%上升約6.8個百分點，增值服務之毛利率增加乃主要由於公用區域資源管理服務大幅增加，而由於規模經濟，有關該等服務之銷售成本增幅相對較小。

交付前及諮詢服務的毛利率約為55.0%，較截至2019年6月30日止六個月的約45.4%上升約9.6個百分點，交付前及諮詢服務毛利率增加乃主要由於疫情可控後服務業務增加，國家基於疫情考慮，出台的關於社會保險費減免政策導致的人力成本下降。

增值服務及交付前及諮詢服務錄得的毛利率高於本集團的物業管理服務的毛利率，乃主要由於該等服務一般乃個性化定制以滿足客戶的特定需求，因此收取的費用較高。此外，本集團的若干類別的增值服務及交付前及諮詢服務(如轉介、管理服務及協銷服務)可為客戶帶來更大的經濟利益，因此，較性質為勞動密集型且更為標準的物業管理服務而言，本集團能就該等服務收取較高的溢價，從而導致毛利率相對較高。



## 管理層討論與分析

### 其他收入及收益

截至2020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2019年6月30日止六個月約人民幣2.6百萬元增加約人民幣2.6百萬元。該增加乃主要歸因於(i)截至2020年6月30日止六個月較2019年同期其他收益增加人民幣1.0百萬元；及(ii)截至2020年6月30日止六個月較2019年同期匯兌收益增加人民幣1.9百萬元。

### 行政開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣23.1百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣36.5百萬元減少約36.7%，佔收益約8.9%（2019年同期佔收益約15.5%）。減少主要由於本集團截至2019年6月30日止六個月的上市開支及2020年上半年疫情影響員工成本下降所致。本公司已於2019年10月11日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）成功上市，本集團因上市而產生的專業服務費約人民幣13.9百萬元。

員工成本下降的主要原因是因為國家對新冠疫情期企業社會保險進行減徵，對應開支下降。

### 於一間合營企業投資減值

截至2020年6月30日止六個月，由於年度減值測試，我們錄得於一間合營企業，河南青檸公寓管理有限公司（簡稱「河南青檸」），投資的減值虧損約人民幣1.9百萬元。該投資之減值虧損，乃主要由於本集團於河南青檸的投資之預期可回收金額少於我們的投資成本，此乃由於(i)中國政府收緊有關物業租賃業務之政策及法規，及(ii)於2020年於鄭州租賃市場價格普遍減少所致。



### 分佔一間合營企業虧損

截至2020年6月30日止六個月，河南青檸已錄得虧損，乃主要由於其處於公司發展初期及市場培育所產生之較高成本。因此，截至2020年6月30日止六個月，我們錄得分佔一間合營企業虧損約人民幣0.8百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的分佔一間合營企業虧損約人民幣1.0百萬元減少約20.0%。

### 金融資產減值虧損

截至2020年6月30日止六個月，金融資產減值虧損約為人民幣4.7百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣4.2百萬元增加11.9%，且主要包括貿易應收款項及其他應收款項之減值。

### 其他開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得其他開支約人民幣68,000元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣37,000元增加約83.8%。上半年其他開支增加主要是處置無法繼續使用的電子用具類資產所致。

### 除稅前溢利

截至2020年6月30日止六個月，除稅前溢利約為人民幣78.1百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣37.5百萬元增加約108.3%。

### 所得稅開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣22.4百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約的人民幣16.5百萬元增加35.8%。所得稅開支上升歸因於本集團除稅前溢利增加。



## 管理層討論與分析

### 期內溢利及全面收益總額

本集團截至2020年6月30日止六個月溢利及全面收益總額約為人民幣55.7百萬元，較上年同期約人民幣21.0百萬元增長約165.2%。主要得益於(i)本集團業務迅速增長的同時，高利潤服務組合大幅提升及有效成本控制措施的效應；及(ii)截至2019年6月30日止六個月上市費用支出人民幣13.9百萬元。

截至2020年6月30日止六個月之母公司擁有人應佔溢利約為人民幣55.3百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣20.6百萬元增長168.4%。

### 資本架構

本集團於截至2020年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2020年6月30日，本集團的流動資產淨額達到約人民幣493.9百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣459.5百萬元增加約人民幣34.4百萬元，增長約7.5%。

於2020年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣600.4百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣563.1百萬元增加了約人民幣37.3百萬元，增長約6.6%，主要是經濟收益增加。

### 現金及現金等價物

於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到約人民幣712.8百萬元，較於2019年12月31日約人民幣606.6百萬元增長約17.5%，主要是由於本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

於2020年6月30日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括汽車及辦公室設備。於2020年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額約人民幣4.5百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣4.5百萬元基本維持不變。



### 無形資產

於2020年6月30日，本集團的無形資產賬面價值約為人民幣0.9百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣0.9百萬元基本維持不變。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；及(iii)電子發票稅控服務器開票系統。

### 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括我們按包乾制收取的物業管理服務收入產生的應收款項、增值服務費及交付前及諮詢服務費。於2020年6月30日，本集團的貿易應收款(扣除減值撥備)約人民幣140.9百萬元，較於2019年12月31日約人民幣182.0百萬元減少約人民幣41.1百萬元，主要原因為收回了關聯方貿易應收款。

### 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2020年6月30日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣109.6百萬元，較於2019年12月31日約人民幣98.0百萬元增加約人民幣11.6百萬元，主要原因為預付第三方款項增加。

我們的預付關聯方款項主要是指根據2018年簽訂的買賣合同，提前支付給鑫苑地產集團同系附屬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2019年12月31日的約人民幣3.0百萬元增加至於2020年6月30日的約人民幣10.0百萬元。該增加乃主要歸因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。

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2019年12月31日的約人民幣5.9百萬元增加至於2020年6月30日的約人民幣10.4百萬元。相關增加乃主要歸因於規模增加對應業務增加，及外拓業務參加投標繳納投標保證金所致。



## 管理層討論與分析

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應付予我們供貨商及分包商的款項。於2020年6月30日，本集團的貿易應付款項達約人民幣31.8百萬元，較於2019年12月31日約人民幣37.1百萬元減少約14.3%。相關減少乃主要本期支付貿易應付款項所致。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方款項；(ii)來自第三方的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2020年6月30日，本集團的其他應付款項約人民幣160.4百萬元，較於2019年12月31日約人民幣159.0百萬元增加約0.9%，基本維持不變。

### 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2020年6月30日，我們的合約負債約為人民幣143.5百萬元，較於2019年12月31日約人民幣103.4百萬元增加38.8%，主要由於(i)2020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。

### 資產負債比率及計算基礎

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2020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。

### 流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團現金主要用於營運資金，主要來自營運現金流。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2020年6月30日，本集團並無任何重大融資計劃，亦無任何可能影響本集團承擔額外債務或權益融資的能力的重大契諾或承諾。



### 資產抵押

於2020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2020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

截至2020年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資。

### 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

### 利率風險

由於本集團並無重大計息負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

### 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

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。

於2020年6月30日，本集團聘有約1,336名員工(於2019年12月31日：約1,343名員工)。



## 管理層討論與分析

### 上市所得款項

本公司股份於2019年10月11日成功在聯交所主板上市(「上市」)。剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為人民幣197.2百萬元(「所得款項淨額」)。截至本中期報告日期，本集團已使用約人民幣24.5百萬元的所得款項淨額，所得款項淨額使用詳情如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額 於擬定用途 之計劃金額 人民幣百萬元	自上市日期起至	直至	自2020年1月1日起	直至	未動用所得款項淨額 的預期使用時間表 <sup>(5)</sup>
		2019年12月31日 止期間實際使用之 所得款項淨額 人民幣百萬元	2019年12月31日 之尚未使用 所得款項淨額 人民幣百萬元	至2020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	2020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	-	118.3	4.4 <sup>(1)</sup>	113.9 <sup>(1)</sup>	預期於2023年9月30日或之前悉數動用
拓展增值服務業務線所提供的服務類型	29.6	-	29.6	- <sup>(2)</sup>	29.6 <sup>(2)</sup>	預期於2022年9月30日或之前悉數動用
升級及發展自有資訊技術及智能系統	29.6	-	29.6	0.4 <sup>(3)</sup>	29.2 <sup>(3)</sup>	預期於2022年9月30日或之前悉數動用
營運資金需求及其他一般企業目的提供資金	19.7	19.7 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-
合計	197.2	19.7	177.5	4.8	172.7	





附註：

1. 約人民幣3.0百萬元及約人民幣1.4百萬元已分別用於支付(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。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。鑒於自二零二零年初以來疫情影響，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0.4百萬元已用於硬件端(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臺，該發展計劃將於二零二零年下半年逐步推出。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。

董事會確認已使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」)所載之用途分配使用並擬將尚未使用所得款項淨額繼續按照下列於招股章程所載之用途分配使用：

- (i) 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) 約15%用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型；



## 管理層討論與分析

- (iii) 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；及
- (iv) 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。

於2020年6月30日，尚未使用所得款項淨額存放於中國持牌銀行。董事會概無注意及預期所得款項用途出現重大延誤或變動，將繼續評估招股章程、本公司年報及中報所載的所得款項淨額擬定分配的推行計劃，並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。

## 未來展望

### 1. 進一步擴大我們的管理規模和業務規模

本集團持續推行「線下業務規模拓展+線上用戶裂變」雙輪驅動策略，持續擴大管理規模、業務規模和用戶規模，並在規模不斷增長的基礎上持續優化自身的商業模式和業務模式。

#### (1) 「線下業務規模拓展」

「線下業務規模拓展」以全委合作為基礎，保持全委持續穩健的增長，同時加大股權合作(收購、聯營、投資等)力度，積極尋求優質的合作目標，通過股權合作的手段實現業務規模的快速提升。



同時，加大城市改造、國企改制、三供一業合作等業務，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，並形成獨具特色的存量市場業務模式和管理模式，在新的規模拓展發力點形成同時，持續提升自身利潤規模；在業態佈局方面，以中高端住宅為核心，持續向商業寫字樓、產業園、商業綜合體等業態延伸，優化業態結構。

在業務延伸方面，圍繞物業服務上下游產業鏈和社區服務需求進行縱向、橫向業務佈局，形成一縱一橫兩條發展主線，重點佈局專業化服務新興市場、資管理市場、存量用房及租賃用房市場，形成業務快速成長的多及發力點。

## (2) 「線上用戶裂變」

以慷寶雲平台為核心，結合現場人員的服務優勢、觸達優勢以及空間運營優勢，持續優化線上線下一體化(OMO)的社區生活服務體系，通過積分體系、企業聯盟、流量共享等多種方式，促使線上用戶人數裂變，不斷延伸線上服務的邊界，構建線上服務生態。

在為本集團提供線上服務的同時，我們也致力於將慷寶雲平台發展成為行業社區服務平台的供應商，構建行業級的Sass服務平台。



## 管理層討論與分析

### 2. 優化業務模式，提升自身的核心競爭力

#### (1) 聚焦客戶需求，持續提升服務能力

我們聚焦客戶核心需求，以大數據為驅動持續優化現場服務設計，並通過智慧化、智能化產品的應用，持續提升現場服務效果，持續提升客戶服務體驗。

在堅持標準化、精細化的基礎上，持續聚化「高性價比、高滿意度、高服務體驗」品牌特徵，並結合項目特點、客戶特點，持續提升客戶個性化服務體驗。

持續優化各細分業態服務體系，持續提升各細分業態服務品牌影響力，通過服務品牌持續推進管理規模的持續提升。

#### (2) 創新業務模式，持續強化自身核心競爭力

在傳統市場拓展方面，持續強化全委管理能力，持續圍繞開發商前期介入、營銷支撐、品牌支撐、資產管理、客戶忠誠度管理全價值鏈條提升專業服務能力，為開發商提升價值鏈條的專業能力賦能。

在存量市場拓展方面，圍繞城市改造、三供一業、國企合作等業務模式，打造自身核心的業務模式，通過專業資源整合、租賃用房的植入、城市管理資源的共享，提升存量市場的盈利能力，並通過小股操盤等業務模式的創新，聚焦經營利潤的提升，保證自身的經營效益，持續為投資者提供良好的投資回報。

同時，積極拓展資產管理、租賃用房、專業服務等資源優勢、政策優勢、能力優勢明顯的業務領域，實現管理規模和業務規模的雙重提升。



### 3. 持續進行數字化轉型升級

我們規劃了定義社區數字化場景、發展社區數字化場景和引領社區數字化場景三步走的發展戰略，圍繞化運營可視化、服務數字化、場景在線構建科技賦能MSP模型，圍繞智能安防、智慧出行、智慧物業、生活服務、智能家居、設施設備等六大維度搭建智慧體驗場景，以科技賦能形成了載體和支撐。

我們全面啟動了數據治理專項工作，形成了「統一的標準、統一的流程、統一的字典」。通過標準化建設，建立和形成適合自身發展需要的信息基礎標準體系(包括數據元素標準、信息分類編碼標準、用戶視圖標準、數據庫標準、應用系統設計規範、信息管理和開發利用體系等)，這些標準的建立和執行，為公司數字化運營、數字化服務轉型夯實數據基礎。

在基礎服務品質提升方面，通過智能化服務體系的打造、現場新技術、新產品的應用，為基礎服務品質的持續提升助力；在規模提升方面，通過管理可視化和數據中台，實現中高層管理人員管控幅度的提升，有效解決了規模快速增長過程中管理衰減的問題，提高了管理的精細化程度和效果。



## 管理層討論與分析

### 報告期後事項

於2020年7月15日，本公司完成配售（「**配售**」），即根據本公司與配售代理國泰君安證券（香港）有限公司及華盛資本證券有限公司（各自以個別而非共同亦非共同與個別形式）之間訂立的日期為2020年7月3日的配售協議的條款及條件，根據一般授權將50,000,000股普通股（「**配售股份**」）按每股股份2.60港元的配售價配售予不少於六名均為獨立第三方的承配人。配售股份佔緊接配售完成後本公司經配售及發行配售股份擴大的已發行股本約9.09%。配售所得款項淨額（經扣除所有適用成本及開支後）約為127.2百萬港元，所擬應用方式為：(i)約60%作業務發展，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；(ii)約30%作與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資；及(iii)約10%作本集團一般營運資金。有關配售的更多詳情，請參閱本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告。於本中期報告日期，配售所得款項淨額仍未被動用。本公司仍未物色到任何特定投資目標，且本集團概無就任何有關投資訂立任何協議。鑒於COVID-19疫情對全球經濟及貿易環境造成的影響，本公司將繼續尋求合適的投資或合作對象，並會採納謹慎而靈活的方式以有效及高效地動用配售所得款項淨額，以為本集團的發展帶來長遠利益。本公司將遵照聯交所證券上市規則的規定，於適當時候就任何有關投資作出公告。

於本中期報告日期，配售所得款項淨額存放於中國持牌銀行。



## 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2020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 <sup>(1)</sup>	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	2.25%
黃波先生	實益擁有人	5,625,000	1.13%
張勇先生	受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	15,000,000	3.00%
楊玉岩女士	受控制法團的權益 <sup>(3)</sup>	15,000,000	3.00%

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。



其他資料

(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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(4)</sup>
張勇先生	實益擁有人	28,400,000	26.90%
	受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	1,274,442	
楊玉岩女士	全權信託創始人 <sup>(3)</sup>	28,400,000	25.75%

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1,274,442股股份擁有權益。
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)(「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並就該信託持有的股份進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有股份的任何實體(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股份。
4. 百分比乃根據於2020年6月30日之已發行股份總數110,299,054股計算。

除上文披露者外，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)已記錄於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊；或(ii)根據標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。





## 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2020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2020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 <sup>(1)</sup>	股份數目	概約股權百分比
鑫苑地產有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	300,000,000	60.00%
鑫苑地產控股有限公司 <sup>(2,3)</sup>	受控制法團的權益	300,000,000	60.00%
Galaxy Team Holdings Limited <sup>(4)</sup>	實益擁有人	37,500,000	7.50%

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26.90%、由Spectacular Stage Limited擁有25.75%及由其他及公眾股東擁有47.35%。
- 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%。



## 其他資料

除上文披露者外，於2020年6月30日，本公司並無獲任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)通知，其於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2020年6月30日止六個月，本公司於聯交所上合共購回本公司500,000股普通股。於本中期報告日期，本公司已註銷其所購回的全部股份。董事認為購回股份可反映本公司於其長遠業務前景的信心，且最終會對本公司有利，以及會為本公司股東創造價值。有關本公司購回股份的詳情如下：

日期	股份數目	每股股份 支付的最高價 (港元)	每股股份 支付的最低價 (港元)	每股股份 支付的平均價格 (港元)	已付價格總額 (港元)
2020年5月	500,000	2.08	2.08	2.08	1,040,000

除上文所披露者外，截至2020年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或購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2020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。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「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)。

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)
<b>董事</b>			
王研博女士	1,680,000	11,250,000	2.25%
黃波先生	840,000	5,625,000	1.125%
<b>高級管理層成員</b>			
王彥濤先生	840,000	5,625,000	1.125%
杜祥艷女士	560,000	3,750,000	0.75%
張蓉女士	560,000	3,750,000	0.75%
<b>其他承授人</b>			
黃金甫先生	280,000	1,875,000	0.375%
呂紹輝先生	280,000	1,875,000	0.375%
張小飛先生	280,000	1,875,000	0.375%
安廣甫先生	280,000	1,875,000	0.375%
張立洲先生(附註2)	2,800,000	18,750,000	3.75%
總計		56,250,000	11.25%



## 其他資料

附註：

1. 該等百分比以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已發行股份500,000,000股為基準計算得出。
2. 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。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2020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2020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。



## 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。

本公司已採納上市規則附錄14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2020年1月1日至2020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，惟下文所述者除外：

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會對公司股東的意見有全面、公正的了解。非執行董事楊玉岩女士以及獨立非執行董事王鵬先生因有其他商務及／或個人事宜，彼等未能出席本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會。

## 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2020年1月1日起至2020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

自2019年年度報告日期，概無董事資料的變動而須根據上市規則第13.51B(1)條的規定披露。

## 審閱未經審核財務報表

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及政策，以及本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。



## 審閱中期財務資料之報告



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

### 獨立審閱報告

致鑫苑物業服務集團有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 緒言

我們已審閱載於第39至68頁的中期財務資料，其包括鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及解釋附註。香港聯合交易所證券上市規則要求編製中期財務資料之報告時遵從有關條文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第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈列中期財務資料。我們的責任是根據審閱之結果，對中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之應聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審閱準則第2410號「獨立核數師對實體中財務資料的審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事宜之人員作出詢問，及進行分析和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行之審核，故不能確保我們知悉在審核中可能被發現之各重大事項。因此，我們並不發表審核意見。



## 審閱中期財務資料之報告

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在所有重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年8月21日



## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	260,848	236,043
銷售成本		(157,272)	(159,441)
毛利		103,576	76,602
其他收入及收益	5	5,156	2,635
行政開支		(23,076)	(36,478)
金融資產減值虧損	6	(4,670)	(4,163)
其他開支		(68)	(37)
融資成本		(27)	–
於一間合營企業之投資減值	6	(1,930)	–
分佔(虧損)/溢利：			
合營企業		(839)	(1,030)
聯營公司		24	–
除稅前溢利	6	78,146	37,529
所得稅開支	7	(22,414)	(16,490)
期內溢利及全面收益總額		55,732	21,039
以下人士應佔：			
母公司擁有人		55,299	20,626
非控股權益		433	413
		55,732	21,039
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		11.94	6.11
攤薄		11.06	5.59





# 中期簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

		於	
		2020年	2019年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,485	4,505
使用權資產	10	4,464	–
無形資產		850	906
於一間合營企業之投資	11	7,839	10,608
於一間聯營公司之投資	12	1,410	–
預付款項	14	89,073	89,073
遞延稅項資產		2,868	1,700
總非流動資產		110,989	106,792
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	13	140,856	182,008
預付款項及其他應收款項	14	20,501	8,974
現金及現金等價物	15	712,767	606,552
總流動資產		874,124	797,534
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	16	31,783	37,067
其他應付款項及應計費用	17	160,412	159,032
合約負債		143,457	103,445
租賃負債	10	1,556	–
應付稅項		42,968	38,497
總流動負債		380,176	338,041
流動資產淨值		493,948	459,493
總資產減流動負債		604,937	566,285



中期簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

		於	
	附註	2020年 6月30日	2019年 12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>604,937</b>	566,285
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	10	3,017	-
遞延稅項負債		1,505	3,198
<b>總非流動負債</b>		<b>4,522</b>	3,198
<b>資產淨值</b>		<b>600,415</b>	563,087
<b>股權</b>			
股本	18	4	4
儲備		598,827	561,932
		<b>598,831</b>	561,936
<b>非控股權益</b>		<b>1,584</b>	1,151
<b>股權總額</b>		<b>600,415</b>	563,087

王研博  
董事

黃波  
董事



## 中期簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	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
	股本 人民幣千元 (附註18)	庫存股 人民幣千元 (附註18)	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2018年12月31日(經審核)	-	-	-	72,732	22,152	154,208	249,092	1,575	250,667
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	20,626	20,626	413	21,039
發行受限制股份	-**	-	8,400	-	-	-	8,400	-	8,400
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	90	90
以權益結算的股份基礎付款	-	-	-	5,590	-	-	5,590	-	5,590
向當時附屬公司股東作分派	-	-	-	(230,000)	-	-	(230,000)	-	(230,000)
於2019年6月30日(未經審核)	-**	-	8,400	(151,678)	22,152	174,834	53,708	2,078	55,786
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

\* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣598,827,000元(2019年12月31日：人民幣561,932,000元)。

\*\* 金額少於人民幣1,000元。



## 中期簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利		78,146	37,529
調整：			
利息收入		-	(607)
分佔一間合營企業虧損	11	839	1,030
分佔一間聯營公司溢利	12	(24)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損		14	-
現有股份上市應佔上市開支		-	13,850
折舊及攤銷	6	894	674
金融資產減值虧損	6	4,670	4,163
於一間合營企業之投資減值虧損	11	1,930	-
處置一間附屬公司收益		-	(93)
融資成本	10	27	-
以權益結算的股份支付開支	6	6,333	5,590
		<b>92,829</b>	62,136
貿易應收款項減少／(增加)		36,497	(2,701)
預付款項及其他應收款項增加		(12,633)	(16,734)
合約負債增加		40,012	31,638
貿易應付款項(減少)／增加		(5,284)	3,555
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		1,380	(49,290)
經營所得之現金		152,801	28,604
已付所得稅		(20,814)	(18,270)
經營活動所得現金流量淨額		<b>131,987</b>	10,334



## 中期簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		-	607
購置物業、廠房及設備項目		(825)	(788)
購置無形資產項目		-	(465)
購置於保本型存款之投資		-	200,000
處置於保本型存款之投資之所得款項		-	(200,000)
購置銀行定期存款之投資		(537,800)	-
收購一間聯營公司	12	(1,386)	-
出售一間附屬公司		-	(546)
投資活動所用現金流量淨額		(540,011)	(1,192)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
受限制股份發行所得款項		-	8,400
從最終控股公司收取股東貸款		-	230,000
向一間附屬公司當時的股東作出分派		-	(230,000)
已付上市開支		-	(15,849)
支付購回股份款項	18	(951)	-
支付租賃負債款項	10	(119)	-
本公司已派付股息		(23,786)	-
融資活動所用現金流量淨額		(24,856)	(7,449)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(432,880)	1,693
年初現金及現金等價物		606,552	354,275
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,295	-
期末現金及現金等價物		174,967	355,968
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
財務狀況表所述的現金及現金等價物		712,767	355,968
減：原到期日為超過三個月的定期存款		(537,800)	-
現金流量表所述的現金及現金等價物		174,967	355,968



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

### 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。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2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料是按照國際會計準則第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全部資料及披露，並應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

除另有說明外，本財務報表以人民幣(「**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

2020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資料時採納的會計政策與編製本集團截至2019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經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號 及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

除上述國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)與編製本集團財務報表並不相關外，經修訂國際財務報告準則的性質和影響闡述於下文：

#### 業務的定義

國際財務報告準則第3號(修訂本)明確說明業務的定義，並提供額外指引。該等修訂明確說明如要讓一整組活動及資產被視為一項業務，其最少必須包括一項輸入及一個實質流程，且兩者可為創造輸出作出重大貢獻。即使並無包含有創造輸出所需要的輸入及程序，業務仍然可以存在。該等修訂刪除對市場參與者是否有能力收購業務並繼續產生輸出的評估。取而代之，重點轉為所收購的輸入及所收購的實質程序結合能否為創造輸出提供重大貢獻。該等修訂亦將輸出的定義收窄至集中於向客戶提供的產品或服務、投資收入或其他來自日常業務的收入。此外，該等修訂就評估所收購的是否實質程序提供指引，並引入選擇性的公平值集中測試，以容許對所收購的一組活動及資產是否為一項業務作出簡單評估。國際財務報告準則第3號(修訂本)於2020年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。本集團於2020年1月1日起採納該等修訂，這對本集團的財務報表並無造成任何影響。

#### 重大的定義

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)為重大提供新定義。新定義中提出，倘被遺漏、錯誤陳述或遮蔽的資料可合理預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定造成影響，則有關資料屬重大。該等修訂明確說明重大性取決於資料的性質或重要性。倘錯誤陳述的資料可合理預期會對主要使用者作出的決定造成影響，則有關錯誤陳述屬重大。國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)於2020年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。本集團於2020年1月1日起採納該等修訂，這對本集團的財務報表並無造成任何影響。



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於本財務報表中應用以下適用於本集團營運的已頒佈但尚未生效的經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金優惠 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或
國際會計準則第28號(修訂本)	注資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未確定強制生效日期，但可供採用

下文闡述預期適用於本集團的有關國際財務報告準則的進一步資料。

#### 與Covid-19相關的租金優惠

於2020年5月28日，國際會計準則理事會(簡稱理事會)頒佈了與Covid-19相關的租金優惠－國際財務報告準則第16號(修訂本)「租賃(修訂本)」。理事會修訂該準則，以為承租人應用國際財務報告準則第16號的指引提供寬免，該指引的內容有關於因Covid-19疫情直接導致須對租金優惠進行租賃修訂的會計處理方法。

許多出租人因Covid-19疫情而向承租人提供租金優惠。租金優惠包括租金假期或在一段時間內減免租金，且隨後有機會於未來期間增加租金付款。在目前環境下就租賃付款的變動應用國際財務報告準則第16號的規定(尤其是評估租金優惠是否屬租賃修訂)以及應用所需會計處理方法，在實際操作方面或有困難。該修訂的目的是為獲得與Covid-19相關的租金優惠的承租人提供權宜的緩困措施，同時仍向財務報表使用者提供實用的租賃資料。

該修訂適用於在2020年6月1日或之後開始的年度報告期間，並允許提前應用，包括在2020年5月28日未獲准發行的財務報表中應用。本集團預期自2021年1月1日起追溯應用該等修訂，並預期這並不會對本集團的財務報表造成重大影響。





## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

### 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的不一致性。該等修訂本規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認盈虧。至於不構成業務的資產交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂本將於日後應用。國際會計準則理事會於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)的先前強制生效日期，待對聯營公司及合營企業會計完成較廣泛的審議後，再行確定新的強制生效日期。然而，該等修訂目前已可應用。預期該等修訂將不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

## 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2020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

2020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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益(附註)：		
物業管理服務	169,045	148,626
增值服務	49,765	48,002
交付前及諮詢服務	42,038	39,415
	<b>260,848</b>	<b>236,043</b>

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2020年及2019年6月30日止六個月，最終控股公司控制之實體所得收益分別佔本集團收益的17%及20%。除最終控股公司控制之實體外，本集團於期內亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於本集團收益的10%。

下表列示報告期初合約負債於本報告期內已確認的收益：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
報告期初合約負債於本報告期內已確認的收益	<b>80,609</b>	<b>56,457</b>



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	208
利息收入	1,885	2,124
政府補助	1,073	134
出售一間附屬公司收益	—	93
其他	65	76
	<b>5,156</b>	<b>2,635</b>



中期簡明綜合財務資料附註

2020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至：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本		157,272	159,441
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬)：			
薪金及工資		48,518	50,368
權益結算股份支付開支		6,333	5,590
退休金計劃供款		818	4,002
金融資產減值虧損		4,670	4,163
於一間合營企業的投資減值	11	1,930	–
物業、廠房及設備之折舊		637	604
使用權資產折舊	10	201	–
攤銷無形資產		56	70
並無包括在租賃負債計量之租賃付款	10	156	253
現有股份上市應佔的上市開支，不包括核數費用		–	12,250
核數師薪酬(附註(a))		600	2,204

附註(a)： 截至2019年6月30日止六個月的核數師酬金包括本公司現有股份上市的部分核數師費用人民幣1,600,000元。



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅開支	25,275	16,401
遞延所得稅開支	(2,861)	89
年內稅項支出總額	22,414	16,490

## (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。

## (b) 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。

## (c) 香港利得稅

由於截至2020年及2019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。

## (d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的中國實體於年內須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅。



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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(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。於截至2019年6月30日止六個月，概無批准截至2018年12月31日止年度的末期股息，且概無宣派截至2020年及2019年6月30日止六個月的中期股息。

## 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2020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463,151,000股(2019年：337,500,000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2020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

2020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 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股攤薄盈利的母公司普通股權持有人應佔溢利 (人民幣千元)：	55,299	20,626
歸屬於限售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)：	-	-
母公司普通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)：	55,299	20,626
股份		
用作計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數(千股)	463,151**	337,500*
攤薄影響－普通股加權平均數：		
受限制股份獎勵計劃(千股)	36,750	31,285
每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	499,901	368,785
每股基本盈利(人民幣分)	11.94	6.11
每股攤薄盈利(人民幣分)	11.06	5.59

附註：

\* 截至2019年6月30日止六個月之337,500,000股加權平均普通股(即緊接於2019年8月完成重組(定義見本公司於2019年9月25日刊發的招股章程)後已發行375,000,000股普通股，並不包括於2019年1月根據限售股份獎勵計劃發行之分拆後37,500,000股未歸屬受限制股份)被視為於整個截至2019年6月30日止六個月之已發行股份。

\*\* 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。



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020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內的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2020年1月1日	—	—
添置	4,665	4,665
折舊開支	(201)	(201)
於2020年6月30日	4,464	4,464





## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 10. 租賃(續)

## (b) 租賃負債

期內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2020年1月1日的賬面值	-	-
新租賃	4,665	4,665
期內利息增加	27	27
付款	(119)	(119)
於2020年6月30日的賬面值	4,573	4,573
分析為：		
即期部分	1,556	1,556
非即期部分	3,017	3,017

租賃負債的到期日分析如下：

	於2020年6月30日				總計 人民幣千元
	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	
租賃負債	1,614	1,614	1,552	-	4,780



中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

10. 租賃(續)

(c) 於損益確認的租賃金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息	27	—
使用權資產折舊開支	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	156	253
於損益確認的總額	384	253

於2019年12月31日，概無確認任何使用權資產及租賃負債，因為有關金額並不重大。

11. 於一間合營企業之投資

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分佔資產淨值	15,856	16,695
於一間合營企業之投資之減值	(8,017)	(6,087)
	7,839	10,608



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 11. 於一間合營企業之投資(續)

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」)	人民幣10,000,000元	中國	物業租賃	51%

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

鑒於青檸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投資於2020年6月30日之可收回金額。於青檸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。對現金流預測採用的除稅前貼現率為19.9%(2019年：19.3%)。

## 12. 於一間聯營公司之投資

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分佔資產淨值	1,410	—
於一間聯營企業之投資之減值	—	—
	1,410	—



中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

12. 於一間聯營公司之投資(續)

本集團聯營企業之詳情如下：

	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
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。

13. 貿易應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 關聯方(附註19)	55,277	116,716
— 第三方	95,991	71,049
	151,268	187,765
減：貿易應收款項減值撥備	(10,412)	(5,757)
	140,856	182,008



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 13. 貿易應收款項(續)

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。

於2020年6月30日及2019年12月31日，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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	104,030	145,724
1至2年	18,983	19,550
2至3年	13,725	10,606
3至4年	3,185	3,421
4至5年	475	1,367
超過5年	458	1,340
總計	140,856	182,008



中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

14. 預付款項及其他應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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)	89,073	89,073
流動		
預付款項		
— 關聯方(附註19)	59	—
— 第三方	10,064	3,039
	10,123	3,039
按金	5,024	1,466
其他應收款項		
— 關聯方(附註19)	3,684	2,314
— 第三方	2,736	3,222
	6,420	5,536
減：其他應收款項減值撥備	(1,066)	(1,067)
	20,501	8,974

附註：關聯方預付款項主要為向本集團一間同系附屬公司就根據2019年簽訂的相關合約購置投資物業作出的預付款項。



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 15. 現金及現金等價物

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
定期存款	537,800	350,000
現金及銀行結餘	174,967	256,552
	<b>712,767</b>	606,552

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593,391,000元(2019年12月31日：人民幣586,108,000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

2020年6月30日

16. 貿易應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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)	485	685
— 第三方	31,298	36,382
	<b>31,783</b>	<b>37,067</b>

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。貿易應付款項為免息，以及正常須於90日內償還。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	27,062	32,689
1至2年	4,268	3,821
2至3年	—	26
3年以上	453	531
	<b>31,783</b>	<b>37,067</b>





## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 17. 其他應付款項及應計費用

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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)	10,626	10,524
— 來自第三方的按金及暫收款項	101,820	94,874
— 其他	12,454	11,511
	<b>124,900</b>	116,909
應付職工薪酬	27,044	30,287
其他應付稅項	8,468	11,836
	<b>160,412</b>	159,032

## 18. 股本

於截至2020年6月30日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司購回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

2020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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務費		
— 最終控股公司所控制的實體	7,717	7,907
增值服務費		
— 最終控股公司所控制的實體	8,871	8,457
交付前及諮詢服務費		
— 最終控股公司所控制的實體	28,734	29,781
— 最終控股公司之合營企業	1,197	639
外包服務成本		
— 最終控股公司所控制的實體	—	(10,619)

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

2020年6月30日

## 19. 關聯方交易(續)

## (c) 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及福利	2,204	1,855
酌情花紅	480	425
股份支付費用	5,067	4,844
退休金計劃供款	11	62
	<b>7,762</b>	<b>7,186</b>



中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

19. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方之結餘

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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)		
— 最終控股公司所控制的實體	52,541	115,952
— 最終控股公司之合營企業	2,736	764
其他應收款項(附註14)(附註(i))		
— 最終控股公司所控制的實體	3,684	2,314
預付款項(附註14)		
— 最終控股公司所控制的實體	89,132	89,073
應收關聯方款項總額	<b>148,093</b>	208,103
應付關聯方款項		
貿易應付款項(附註16)		
— 最終控股公司所控制的實體	485	685
其他應付款項(附註17)(附註(ii))		
— 最終控股公司所控制的實體	10,626	10,524
合約負債		
— 最終控股公司所控制的實體	456	36
應付關聯方款項總額	<b>11,567</b>	11,245

附註：

- (i) 應收最終控股公司所控制的實體之其他應收款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。
- (ii) 應付最終控股公司所控制的實體之其他應付款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。



## 中期簡明綜合財務資料附註

2020年6月30日

## 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，主要由於該等工具之到期日較短。

## 21. 報告期後事項

於2020年7月3日，本公司與配售代理就配售而言訂立了配售協議，以按盡力基準按每股配售股份2.60港元的配售價配售最多共50,000,000股配售股份（「配售」）。配售已於2020年7月15日完成。配售所得款項淨額約為127.2百萬港元（人民幣114.8百萬元）。

## 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2020年8月21日批准及授權刊發。