

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2023年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

1. 截至2023年6月30日止六個月的總收益較截至2022年6月30日止六個月約人民幣356.3百萬元下降約6.0%至約人民幣334.8百萬元。
2. 截至2023年6月30日止六個月的毛利較截至2022年6月30日止六個月約人民幣136.1百萬元下降約7.2%至約人民幣126.3百萬元。
3. 截至2023年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利由2022年6月30日止六個月約人民幣64.9百萬元下降至約人民幣40.7百萬元。
4. 董事會建議就截至2023年6月30日止六個月派發每股普通股3.8港仙的特別股息。

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2023年6月30日止六個月(「本期間」)之經審核綜合財務業績以及2022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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	334,836	356,259
銷售成本		(208,545)	(220,164)
毛利		126,291	136,095
其他收入及收益		3,202	10,022
行政開支		(42,331)	(27,753)
金融資產及合約資產減值虧損 (關聯方除外)		(18,687)	(2,508)
撥回/計提金融資產及合約資產 減值收益/(虧損)(關聯方)		17,030	(25,135)
其他經營(開支)/收入,淨額		(1,776)	2,844
租賃負債利息		(93)	(103)
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		(20,830)	(3,523)
於一間合營企業之投資減值 分佔(虧損)/溢利:			
合營企業		-	-
聯營公司		(56)	107
除稅前溢利	5	62,750	90,046
所得稅開支	6	(20,868)	(24,757)
期內溢利及全面收益總額		41,882	65,289
以下人士應佔:			
本公司股權持有人		40,725	64,880
非控股權益		1,157	409
		41,882	65,289
		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	7.18	11.43
攤薄		7.18	11.43

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,120	8,742
商譽		3,090	3,090
使用權資產		5,338	3,893
其他無形資產		3,189	3,327
於一間合營企業之投資		-	-
於多間聯營公司之投資		346	402
預付一名關聯方款項	9	89,073	89,073
遞延稅項資產		26,626	21,954
總非流動資產		137,782	130,481
流動資產			
向關聯方付款	9	115,231	117,445
授予一名關聯方貸款	9	51,385	24,465
貿易應收款項及應收票據	10	240,395	198,637
合約資產		39,094	45,551
按金、預付款項及其他應收款項	9	245,926	225,895
按公允價值計入損益之金融資產		14,162	30,992
現金及現金等價物	11	253,873	258,237
總流動資產		960,066	901,222
流動負債			
貿易應付款項	12	109,226	112,485
其他應付款項及應計費用		215,980	212,805
合約負債		129,688	109,359
租賃負債		2,265	1,868
應付稅項		73,054	72,211
總流動負債		530,213	508,728
流動資產淨值		429,853	392,494
總資產減流動負債		567,635	522,975

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		3,100	2,115
遞延稅項負債		9,340	7,547
總非流動負債		<u>12,440</u>	<u>9,662</u>
資產淨值		<u>555,195</u>	<u>513,313</u>
股權			
股本	13	5	5
儲備		551,226	510,501
本公司擁有人應佔股權總額		551,231	510,506
非控股權益		3,964	2,807
股權總額		<u>555,195</u>	<u>513,313</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2023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。本公司股份已自2022年11月16日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglund 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。於年內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務
- 物業工程服務

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

暫停買賣本公司股份

自2022年11月16日起，本公司股份於聯交所暫停買賣。根據日期為2022年11月15日的公告，本公司董事發現本集團若干銀行結餘被抵押（「抵押事項」），以就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）以及不屬於本集團一部分的若干公司取得貸款融資（「事件交易I」）。事件交易I涉及四筆已抵押的銀行定期存款（「定期存款」），於2021年及2022年12月31日金額分別約為人民幣267,330,000元及人民幣135,050,000元。

於2022年11月18日，本公司宣佈成立由本公司兩名執行董事申元慶先生及王勇先生及全體獨立非執行董事組成的獨立調查委員會（「獨立調查委員會」）。

調查

德勤企業管理諮詢(香港)有限公司（「德勤諮詢」）於2023年1月10日獲獨立調查委員會任命為獨立法證調查顧問，負責進行調查（「調查」），並擔任有關內部控制審查（「內部控制審查」）的獨立內部控制審查員，以滿足聯交所的復牌要求。

調查發現，事件交易I乃於本公司現任執行董事不知情或未經同意的情況下作出。根據鑫苑中國的書面確認函，抵押事項由本集團與鄭州豫晟園林設計有限公司(本公司最終控股公司之附屬公司)及其兩名業務合作夥伴(統稱「**借款人I**」)簽訂。截至2022年12月31日止年度及之後，並未於該等銀行貸款的相關到期日期時償還，致使本集團的銀行存款已被相關銀行根據未經授權的財務擔保安排強制執行。

除與事件交易I有關的存款之外，二十八筆存款屬歷史性質(於2019年9月底至2022年8月期間所設)，已於2022年12月31日之前到期，當中二十筆存款被抵押(「**額外抵押事項**」)，惟並無作任何撥款及被相關銀行強制執行。換言之，所識別的三十二筆存款中有二十八筆已於2022年12月31日之前安全歸還予本公司及其有關附屬公司。

額外抵押事項(「**事件交易II**」)的執行涉及本集團若干前僱員及董事、鑫苑中國前僱員及本集團以外的第三方(統稱「**涉事方**」)。該等安排乃於現任執行董事不知情或未經同意的情況下作出。截至本公告日期，所有額外抵押事項均已到期且尚未由銀行強制執行。

於編製本公司截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的過程中，董事會考慮到相關資料及可獲取的支持憑據，竭力估計調查中所識別事項的相關財務影響。誠如「**事件交易I及事件交易II的財務影響**」所披露，繼調查完成後，所造成影響已反映於2022年12月31日之綜合財務狀況表以及截至該日止年度之綜合損益及現金流量表。

事件交易I及事件交易II的財務影響

事件交易I項下於2021年12月31日的定期存款約人民幣267,330,000元已在已刊發於2021年12月31日的綜合財務狀況表中列為「定期存款」。概無對有關年度的相關比較數字作調整或額外披露。

有關銀行於2022年11月及截至2022年12月31日止年度之後強制執行事件交易I項下的定期存款，導致「**抵押事項的虧損**」約人民幣398,847,000元，已於截至2022年12月31日止年度的損益中入賬為「**與抵押事項有關的虧損**」(附註6)。

同時，鑫苑中國在2022年11月30日給予本公司的書面回覆中，確認將與事件交易I有關的銀行融資用於自身經營用途，並承諾以自身資產(包括但不限於現金)補償本集團。本公司董事經考慮該書面回覆後，相應地於損益中的「**與抵押事項有關的虧損**」確認「**收回抵押事項的虧損**」(附註6)及「**其他應收款項—與抵押事項有關的應收款項**」(附註9)。

於2022年12月31日，於「**與抵押事項有關的虧損**」(附註6)計提了有關結餘的減值撥備約人民幣200,565,000元。

2.1 編製基準

截至2023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2022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2022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2022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17號	保險合約
國際會計準則第1號(修訂本)	作出重要性判斷：會計政策的披露
「財務報表的呈列」及國際財務報告準則實務說明第2號	
國際會計準則第8號(修訂本)	會計政策、會計估計變動及錯誤—會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅—與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本

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

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

3. 經營分部資料

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

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

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於期內本集團的全部收益均來自中國。於2023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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	252,134	256,386
增值服務	53,068	53,367
交付前及諮詢服務	10,980	36,319
物業工程服務	18,654	10,187
	<u>334,836</u>	<u>356,259</u>

截至2023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22,495,000元，佔本集團總收益的7%(截至2022年6月30日止六個月：人民幣51,525,000元，佔14%)。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2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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>106,251</u>	<u>105,008</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：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本		<u>208,545</u>	<u>220,164</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		80,190	73,763
－權益結算股份支付開支(附註)		–	57
－退休金計劃供款		<u>8,733</u>	<u>6,091</u>
		<u>88,923</u>	<u>79,911</u>
折舊及攤銷：			
物業、廠房及設備之折舊		1,218	596
使用權資產折舊		1,200	725
攤銷無形資產		<u>138</u>	<u>134</u>
		<u>2,556</u>	<u>1,455</u>
出售物業、廠房及設備之虧損		28	–
並無包括在租賃負債計量之租賃付款		458	58
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損		<u>20,830</u>	<u>3,523</u>
金融資產及合約資產減值，淨額：			
－第三方			
貿易應收款項減值撥備	10	13,145	3,369
合約資產減值撥回		(1,654)	–
計入其他應收款項之金融資產減值撥回	9	<u>7,196</u>	<u>(861)</u>
		<u>18,687</u>	<u>2,508</u>
－關聯方			
貿易應收款項減值撥備	10	1,768	27,917
合約資產減值撥備		(481)	14,337
撥回計入支付款項之金融資產減值	9	(1,141)	–
計提其他應收款項之減值	9	7,824	(9,250)
撥回授予一名關聯方貸款之減值	9	<u>(25,000)</u>	<u>(7,869)</u>
		<u>(17,030)</u>	<u>25,135</u>
金融資產及合約資產減值總額，淨額		<u><u>1,657</u></u>	<u><u>27,643</u></u>

附註：本集團於截至2023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」)所授出合共零股獎勵受限制股份相關之股份支付開支約人民幣零元(截至2022年6月30日止六個月(未經審核)：人民幣57,000元)。有關該計劃之詳情載於截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表。

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項開支—中國	23,747	30,493
遞延稅項開支—中國	(2,879)	(5,736)
年內稅項支出總額	<u>20,868</u>	<u>24,757</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅(截至2022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2022年6月30日止六個月(未經審核)：零)。

(c) 香港利得稅

由於截至2023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2022年6月30日止六個月(未經審核)：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2022年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已宣派及派付末期股息—每股普通股13.8港仙	—	66,767

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

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

8. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有人於截至2023年6月30日止六個月應佔溢利並調整受限制股份獎勵計劃項下未歸屬股份股息，以及期內已發行普通股加權平均數567,500,000股(截至2022年6月30日止六個月(未經審核)：567,500,000股)計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股權持有人於截至2023年6月30日止六個月應佔溢利計算。計算所用的普通股加權平均數為期內已發行普通股的數目(與計算每股基本溢利所用者相同)，以及假設全部攤薄潛在普通股被視為獲兌換為普通股後根據受限制股份獎勵計劃(附註5)予以歸屬的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算方式如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司股權持有人應佔溢利，用於計算每股股份攤薄 盈利(人民幣千元)：	40,725	64,880
受限制股份獎勵計劃項下未歸屬股份之建議股息之調整 (人民幣千元)：	—	—
本公司股權持有人應佔經調整溢利，用於計算每股股份 基本盈利(人民幣千元)：	<u>40,725</u>	<u>64,880</u>
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)	567,500	567,500
攤薄影響		
—普通股加權平均數： 受限制股份獎勵計劃(千股)	—	—
每股股份攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>567,500</u>	<u>567,500</u>
每股股份基本盈利(人民幣分)	7.18	11.43
每股股份攤薄盈利(人民幣分)	7.18	11.43

9. 預付款項、按金及其他應收款項／預付一名關聯方款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方支付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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(i))	<u>89,073</u>	<u>89,073</u>
流動		
－關聯方(附註(ii))	197,019	200,374
減：支付款項減值撥備	<u>(81,788)</u>	<u>(82,929)</u>
	<u>115,231</u>	<u>117,445</u>
授予一名關聯方貸款(附註(iv))	53,760	51,840
減：應收貸款減值撥備	<u>(2,375)</u>	<u>(27,375)</u>
	<u>51,385</u>	<u>24,465</u>
預付款項		
－關聯方	735	868
－第三方	<u>5,836</u>	<u>11,654</u>
	<u>6,571</u>	<u>12,522</u>
按金		
－第三方	<u>25,380</u>	<u>12,887</u>
其他應收款項		
－關聯方	14,676	5,504
－關聯方－與抵押事項有關的應收款項(附註(iii))	398,847	398,847
－第三方	<u>24,928</u>	<u>5,591</u>
	<u>438,451</u>	<u>409,942</u>
減：其他應收款項的減值撥備		
－應收關聯方的其他款項	(12,521)	(4,697)
－與抵押事項有關的應收款項	(200,565)	(200,565)
－應收第三方的其他款項	<u>(11,390)</u>	<u>(4,194)</u>
	<u>213,975</u>	<u>200,486</u>
	<u>245,926</u>	<u>225,895</u>

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2022年6月30日，投資性物業的建設已基本完成。當時預計投資物業準備好於2022年年底交房。本公司董事認為預付款項的可收回金額無需減值(即公允價值減去出售投資物業的成本)經評估高於其賬面價值。
- (ii) 結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司的附屬公司支付的款項人民幣205,461,000元。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(「指定車位」)的獨家銷售夥伴且本集團同意支付可退還按金約人民幣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股東特別大會獲批准後生效。

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。該補充協議經於2022年6月7日舉行的股東特別大會批准後生效。

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。最終控股公司將於協議屆滿或本集團達致銷售里程碑時退還餘下未償還支付款項。

於截至2023年6月30日止六個月，本集團已根據該協議進行若干銷售活動，但於2023年6月30日，本集團概無達致首個銷售里程碑，且最終控股公司概無退還支付款項。於截至2023年6月30日止六個月，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣零元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,739,000元)，其已計入交付前及諮詢服務費收入(附註4)。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。

本公司董事評估該支付款項的預期信貸虧損並確認於截至2023年6月30日止六個月減值撥回約人民幣1,091,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣60,006,000元)。

有關安排的進一步詳情載於截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表。

- (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(附註2.1—收回事件交易I的虧損)，其因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。年內，最終控股公司已確認該等結餘為應付款項，並會負責以現金或非現金資產結清有關結餘。

本公司董事已評估與未經授權抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣200,565,000元(附註5)的撥備。

- (iv) 應收貸款由最終控股公司擔保，按8%的年利率計息，須於2023年8月16日償還。本公司董事已評估有關預期信貸虧損，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣19,506,000元(附註5)(2021年：人民幣7,869,000元)的撥備。

於2023年8月16日(到期日)之後，最終控股公司之附屬公司(即河南鑫苑置業)未能償還貸款。於2023年10月31日，河南鑫苑置業與本集團訂立抵銷債務協議，據此，位於中國青島的青島靈山灣龍璽C2及R3的611個車位以及河南鑫苑置業的附屬公司青島慧據智慧城市產業發展有限公司(「青島慧據」)所擁有該等車位的所有權益，均已轉讓予本集團，以抵銷應收貸款。於轉讓日期，該等車位的公允價值總額約為人民幣45,402,000元。有關公允價值由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司估算，該公司為獨立專業合資格估值師，持有獲認可的相關專業資格且在所估物業所處地段及分部有近期估值經驗。

10. 貿易應收款項及應收票據

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	238,037	234,523
—第三方	176,333	123,230
	<u>414,370</u>	<u>357,753</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(177,158)	(162,245)
	<u>237,212</u>	<u>195,508</u>
應收票據(附註(b))	3,183	3,129
	<u>240,395</u>	<u>198,637</u>

- (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(2022年12月31日：零)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2022年12月31日：30日至90日)到期應付。

應收關連方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 結餘指總額為人民幣3,183,000元(2022年12月31日：人民幣3,129,000元)之若干銀行承兌票據。鑒於該等客戶並無違約歷史且有良好的償還記錄，本公司董事認為該等票據預期信貸虧損並不重大。

根據發票日期呈列的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	115,108	91,721
1至2年	57,644	87,848
2至3年	63,532	14,811
3至4年	4,111	4,257
	<u>240,395</u>	<u>198,637</u>
總計	<u>240,395</u>	<u>198,637</u>

11. 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已抵押存款		
—作為借款人銀行融資擔保抵押的定期存款		
—3個月內到期	—	135,050
減：銀行扣除的已抵押存款(附註)	—	(135,046)
	—	4
現金及銀行結餘	253,873	258,233
	253,873	258,237

附註：本公司前任董事向ZZ Bank WE、HX Bank NY及ZZ Bank WL(「該等銀行」)分別提供存款抵押合共人民幣172,800,000元、人民幣94,530,000元及人民幣135,050,000元，作為提供予借款人的銀行融資的擔保。銀行融資已由借款人悉數動用。然而，由於彼等未能償還應付該等銀行的款項，該等銀行就拖欠的銀行融資自本集團已抵押定期存款(i)於2022年11月扣減了人民幣263,801,000元及於2023年初扣減了人民幣135,046,000元。

於2023年6月30日，定期存款為期限7天(2022年：3至12個月)的銀行存款，按1.5%(2022年：1.54%至2.10%)之現行存款年利率計息。

銀行現金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七天至一年不等，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。

於2023年6月30日，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181,749,000元(2022年12月31日：人民幣175,320,000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。餘下以港元及美元計值的現金及現金等價物分別約為人民幣76,124,000元(2022年12月31日：人民幣82,467,000元及人民幣447,000元)。

12. 貿易應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
—關聯方	5,336	673
—第三方	<u>103,890</u>	<u>111,812</u>
	<u>109,226</u>	<u>112,485</u>

貿易應付款項為免息，且一般信貸期為30日至90日(2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	22,354	48,462
1至2年	33,793	62,245
2至3年	51,525	885
3年以上	<u>1,554</u>	<u>893</u>
	<u>109,226</u>	<u>112,485</u>

13. 股本

截至2023年6月30日止六個月，本集團股本概無變動。

管理層討論與分析

整體表現

截至2023年6月30日止六個月的總收益較截至2022年6月30日止六個月約人民幣356.3百萬元，降低6.0%至約人民幣334.8百萬元。

截至2023年6月30日止六個月的淨盈利約人民幣41.9百萬元較截至2022年6月30日止六個月約人民幣65.3百萬元，下降35.8%。

概覽

本集團是一家具有廣泛影響力且業務穩健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，圍繞華中、長三角、大西南、珠三角、環渤海進行區域深耕。2023年上半年，本集團全面實施戰略升級、組織升級，圍繞管理服務、場景服務、場景科技三條增長曲線全面發力。

管理服務上半年聚焦物業服務基礎業務發展質量，嚴控項目風險，優化業態結構，圍繞重點區域持續深耕，優化區域及業態項目佈局。2023年上半年，新增合約面積256萬平方米，新增在管面積136萬平方米；於2023年6月30日，本集團物業管理服務覆蓋中國50座城市，為逾20萬個家庭提供服務，簽約建築面積5,280萬平方米，在管面積3,260萬平方米。

場景服務在做好傳統的空間資源管理、生活服務、資產運營等社區增值業務基礎上，重點圍繞業主全生命週期、社區全生活場景的剛需高頻業務重點佈局，由傳統的業務驅動逐步向數據驅動轉換，創新經營模式，驅動業務成長。在資產運營方面，打造「車位寶」業務模式；在生活服務方面開展「純多億」純水配送業務；圍繞到家服務，形成了「千萬寶貝」計劃。在業務開展過程中，改變傳統運營模式，實現數據驅動，為各類業務的快速成長夯實基礎。

場景科技在做好內部業務賦能同時，全面打造外部輸出能力、產業服務能力。在內部賦能方面，進一步優化HR系統建設，通過系統風險預警機制，降低人力資源管理風險；升級物管ERP系統，借助底層架構升級，實現了各系統耦合，提高了系統運行速度，保證系統穩定性。在外部輸出方面，形成了泛地產ERP、泛地產營銷、泛地產數字化服務、智慧養老服務等產品輸出和服務能力；在物聯網建設方面，構建了智慧社區服務的雲燕平台，完成了內部84個停車場軟硬件升級改造、全面升級了鑫物雲管理平台，構建了系統的智能物聯產品體系。同時，創新性構建了零代碼的社區元宇宙平台，可以為中小物業企業、政府社區治理提供基於社區管理的元宇宙技術支撐。

2023年上半年，本集團完成了組織升級，從單中心化管控模式升級為多中心化自驅模式，構建了物管+多經+科技三大事業部以及四大職能體系，更好地為集團管理服務、場景服務、場景科技三條增長曲線做支撐。

2023年上半年，本集團堅持黨建引領，持續優化紅色物業建設模式，圍繞共建、共治、共享，著力打造以六大紅色溫暖工程為主線的「鑫火」黨建品牌，增強社區治理中多方力量的凝聚力、向心力、服務力，並依託社區元宇宙平台，打造了自身獨具特色的智慧黨建模式，得到了主管部門及社會各界廣泛認可。2023年上半年，鑫苑服務新成立黨支部7個，獲得各級各類榮譽6項，黨建模式受到省級以上媒體報道19次。

2023年上半年，本集團品牌影響力持續提升，先後榮獲樂居財經評選的「2023年中國物業服務滿意度百強企業」；中指院「2023中國物業服務百強企業(top 15)」；克而瑞物管、中物研協聯合評選的「2023中國物業城市服務領先企業」、「2023中國物業管理卓越標杆項目」；中物智庫、中物研究院評選的「中國上市企業銳意創新企業」等榮譽。

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。2023年上半年，對區域及業態結構做進一步優化，服務以住宅業態物業管理為基礎，向跨業態及多業務服務空間延伸。

截至2023年6月30日，我們為中國50座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約5,281萬平方米，合約項目數量264個；在管建築面積為約3,256百萬平方米，在管項目數量201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	
	2023年	2022年
合約管理面積(千平方米)	52,805	64,220
合約項目數量	264	280
在管管理面積(千平方米)	32,558	38,795
在管項目數量	201	207

附註：數據同比下降的原因主要是由於2022年公司對坪效較低的項目作了優化。

下表列截至所示日期按地理區域劃分的建築面積及在管物業數目明細：

	於6月30日			
	2023年		2022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⁾	18,083	121	18,079	121
華東 ⁽²⁾	6,146	37	6,843	39
華西 ⁽³⁾	7,526	36	11,978	33
華北 ⁽⁴⁾	494	4	1,638	11
華南 ⁽⁵⁾	309	3	257	3
總計	32,558	201	38,795	207

附註：

- (1) 包括位於河南省的城市。
- (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、山西省的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省、湖南省及廣東省的城市。

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，並形成了以全委為核心、其他多樣化合作方式相補充的穩健的規模成長方式。2023年上半年，本集團實現了洛陽、安陽等地的全委拓展突破，及航空、景區業態的新突破。上半年簽約面積中，非居業態面積佔比51.2%，非居業態佔比進一步提升。

截至2023年6月30日，本集團在管面積中，第三方佔比53.77%。

2023年上半年本集團按物業開發商類別劃分的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									
	2023年					2022年				
	收入		在管建築面積		在管項目數目	收入		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)	%		
鑫苑置業集團 ⁽¹⁾	192,769	76.5	15,051	46.23	90	182,318	71.1	14,336	37.0	80
獨立第三方 ⁽²⁾	59,365	23.5	17,507	53.77	111	74,068	28.9	24,459	63.0	127
總計	<u>252,134</u>	<u>100.0</u>	<u>32,558</u>	<u>100.00</u>	<u>201</u>	<u>256,386</u>	<u>100.0</u>	<u>38,795</u>	<u>100.0</u>	<u>207</u>

附註：

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

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。

2023年上半年，我們在非居業態拓展領域實現中國南方航空股份有限公司南陽基地服務項目、山西晉山聖景旅遊景區服務項目、鄭州輕工業大學公寓管理項目、商丘／周口太格里商業中心項目等簽約，向機場、景區、商業等業態進一步延伸。

截至2023年及2022年6月30日止年度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									
	2023年					2022年				
	收入		在管 建築 面積		在管 項目 數目	收入		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	194,680	77.2	22,818	70.08	142	203,922	79.5	25,093	64.7	151
非住宅物業	57,454	22.8	9,740	29.92	59	52,464	20.5	13,702	35.3	56
總計	<u>252,134</u>	<u>100.0</u>	<u>32,558</u>	<u>100.00</u>	<u>201</u>	<u>256,386</u>	<u>100.0</u>	<u>38,795</u>	<u>100.0</u>	<u>207</u>

增值服務

2023年上半年，本集團圍繞牆內剛需、牆外生態、內外聯動的發展思路，利用自身管理優勢，以空間運營、資產運營、生活服務為抓手，搭建數據驅動的運營平台，實現增值服務的數據驅動，逐步實現由人找貨到貨找人的轉換。

儘管受市場整體環境影響，社區增值服務面臨的下行壓力較大，但本集團創新經營模式，為長期發展奠定基礎：開展「純多億」純水業務，由資源招商型向聯合經營和自營型轉變；開展「車位寶」業務，將車位銷售和存量租賃有效互動，創新經營思路，拉動內部需求。

下表載列截至2023年及2022年6月30日止年度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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入	10,441	19.7	13,481	25.3
空間資源管理	24,588	46.3	21,796	40.8
家居生活服務	18,039	34.0	18,090	33.9
總計	<u>53,068</u>	<u>100.0</u>	<u>53,367</u>	<u>100.0</u>

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) 我們通過我們的小鑫優選移動應用程序銷售必需品及日用品，提供居家生活服務、定制服務(如地暖維護服務及電動汽車充電站應用及安裝服務)從而獲得溢利。

交付前及諮詢服務

依託本集團25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。

2023年上半年，受地產行業整體發展形勢下行影響，該模塊整體收入為人民幣10,980,000元，規模同比下降69.8%。

交付前及諮詢服務	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	4,208	38.3	31,589	87.0
第三方物業開發商	6,772	61.7	4,730	13.0
總計	<u>10,980</u>	<u>100.0</u>	<u>36,319</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、其他更新改造工程施工及服務等。

2023年上半年本集團工程施工業務整體收入同比提升83.1%。

物業工程服務	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	14,587	78.2	9,586	94.1
第三方物業開發商	4,067	21.8	601	5.1
總計	<u>18,654</u>	<u>100.0</u>	<u>10,187</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，在物業服務領域，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，系統搭建大物管服務體系。

在基礎服務能力上，圍繞客戶真需求，夯實服務基礎，持續提升服務體驗，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，強化精細化管理與服務能力，提升運營和管理效率。

在規模拓展能力上，優化拓展模型，強化拓展隊伍，在現有全委拓展模式的基礎上創新多樣化合作模式，由增量向存量、由住宅向非居延伸，在開發商合作的基礎上向政府城市改造、國企存量業務、企事業單位公建、園區合作領域延伸，拓展合作渠道，構建拓展的多輪驅動模式。

二、場景服務

場景服務逐步構建社區服務生態，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，尤其在生活服務方面，實現由傳統的「人找貨」到數據驅動的「貨找人」轉換。

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

在空間運營方面，通過數字化技術的賦能，加大空間資源盤活、整合利用的效率，並在傳統空間運營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，面向不同客戶群體來提供私域定制化服務，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。

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2023年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣334.8百萬元(2022年同期：約人民幣356.3百萬元)，較去年同期下降約6.0%。

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

下表載列本集團各業務分部於所示期間的收益：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	252,134	75.3	256,386	72.0
增值服務	53,068	15.8	53,367	15.0
交付前及諮詢服務	10,980	3.3	36,319	10.1
物業工程服務	18,654	5.6	10,187	2.9
總計	334,836	100.0	356,259	100.0

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：

項目	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	89,439	35.5	81,688	31.9
增值服務	32,509	61.3	34,307	64.3
交付前及諮詢服務	1,444	13.2	18,718	51.5
物業工程服務	2,899	15.5	1,382	13.6
	126,291	37.7	136,095	38.2

截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣126.3百萬元，較2022年的人民幣136.1百萬元下降7.2%。毛利率從2022年的約38.2%下降至37.7%。

物業管理服務的毛利率為35.5%，較2022年的31.9%上升3.6個百分點。物業管理服務之毛利率增加乃主要由於規模經濟提升、成本節約措施改善及經營效率提高。

增值服務的毛利率為61.3%，較2022年的64.3%下降約3.0個百分點，主要是由於家居生活服務推廣及人員成本投入增加。

交付前及諮詢服務的毛利率為13.2%，較2022年的51.5%下降約38.3個百分點，交付前及諮詢服務毛利率較低乃由於車位等資產協銷業務減少，該業務毛利率相對較高。

物業工程服務的毛利率約為15.5%，較截至2022年6月30日止六個月的約13.6%增加約1.9個百分點。物業工程服務之毛利率增加乃主要由於工程施工成本的有效控制。

行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支為人民幣42.3百萬元，較2022年同期的人民幣27.8百萬元增加52.2%，佔收入12.6%（2022年：佔收入7.8%）。該增加主要由於增加上市復牌費用。

其他收入及收益

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他收入及收益為人民幣3.2百萬元，較2022年同期人民幣10.0百萬元減少68%。

所得稅開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣20.9百萬元，較去年同期人民幣24.8百萬元減少人民幣3.9百萬元。所得稅稅率為33.3%（2022年同期：27.5%），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2023年6月30日止六個月，本集團淨利潤為人民幣41.9百萬元。

截至2023年6月30日止六個月，本公司股東應佔溢利為人民幣40.7百萬元，較去年同期人民幣64.9百萬元減少24.2百萬元或37.3%。每股基本盈利為人民幣7.18分。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2023年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2023年6月30日，流動資產達到人民幣960.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣901.2百萬元增長6.5%。

於2023年6月30日，本集團的權益總額為人民幣555.2百萬元，較2022年12月31日的人民幣513.3百萬元增加了人民幣41.9百萬元，增長8.2%。

物業、廠房及設備

於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣10.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣8.7百萬元增長16.1%，主要由於2023年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2023年6月30日，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣3.2百萬元，較2022年12月31日的人民幣3.3百萬元減少3.0%。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；(iv)帆軟報表軟件；及(v)費用管理系統。

貿易應收款項及應收票據

於2023年6月30日，貿易應收款項及應收票據達人民幣240.4百萬元，較2022年12月31日人民幣198.6百萬元增加人民幣41.8百萬元或21.0%，主要是由於減值撥備計提減少。

預付款項、按金及其他應收款項／預付一名關聯方款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方支付款項

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)授予一名關聯方貸款；及(iii)按金、其他應收款項及向關聯方支付款項。於2023年6月30日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣501.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣456.9百萬元增加約人民幣44.7百萬元，相關增加乃主要由於與抵押事項有關的應收款項增加所致。

貿易應付款項

於2023年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣109.2百萬元，較2022年12月31日人民幣112.5百萬元下降2.9%。相關減少主要是由於本期暫未支付貨款減少所致。

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2023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216.0百萬元，較2022年12月31日約人民幣212.8百萬元增加約1.5%，相關增加乃主要歸因於截至2023年6月30日止六個月本集團的業務增長。

合約負債

本集團的合約負債主要是因已收客戶預付款項但尚未提供相關服務而產生。於2023年6月30日，我們的合約負債約為人民幣129.7百萬元，較2022年12月31日約人民幣109.4百萬元增加18.6%，主要是由於本年度本集團的在管總建築面積及客戶數增加所致。

借款

於2023年6月30日，本集團無借款或銀行貸款。

資本負債比率

資本負債比率以藉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2023年6月30日，資本負債比率為零。

資產抵押

於2023年6月30日，概無本集團資產作抵押。

重大收購

截至2023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2023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

於截至2023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，於報告期內，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2023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2023年6月30日，本集團聘有約2,603名員工(於2022年6月30日：約1,543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，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。於截至2023年6月30日止六個月並無授予相關的購股權。

上市所得款項用途

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

直至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2021年	自2022年	自2022年	未動用上市所得款項淨額的預期使用時間表
		12月31日止	12月31日止	1月1日起至	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2021年12月31日之未動用上市所得款項淨額 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	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	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	22.8	6.8	2.0	4.8	預期於2023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慧系統	29.6	6.6	23	5.2	17.8	預期於2023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	-	-	-	
總計	<u>197.2</u>	<u>71.3</u>	<u>125.9</u>	<u>8.0</u>	<u>117.9</u>	

附註：

1. 約人民幣8.2百萬元及約人民幣14.8百萬元已分別用於支付(i)物業管理服務規模發展、市場推廣費用及(ii)重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司全資收購。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者積極擴展本集團的物業管理服務。2022年以來，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. 約人民幣24.8百萬元用於經營現場軟硬體、空間裝修、智慧化經營設備的投入、新業務培育、推廣、產品及業務孵化的投入等等，本集團仍在物色增值服務業務提供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復調研和討論。
3. 約人民幣11.8百萬元已用於硬體端(即伺服器、即時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成數位化發展整體規劃，2022年是本集團數位化升級的關鍵一年。本集團將完成內部ERP升級、HER建設、業財一體化的全面貫通等核心系統建設，資料中台、物聯平台將全面建設完成，進一步提升公司內部運營和管理效率及核心競爭力。
4. 約人民幣19.7百萬元已獲悉數動用以支付本集團僱員之工資與薪金。

2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「**2020年配售公告**」)。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本證券有限公司(「**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。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

2020年配售事項所得款項淨額之用途	2020年 配售事項 款項淨額之 擬定用途 之金額 人民幣百萬元	自上市日期起 至2021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		自2022年 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		直至2022年 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	未動用2020年配售 事項所得款項 淨額的預期使用 時間表
		2020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	直至2021年 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	自2022年 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	自2022年 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		
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	69.0	-	69.0	-	69.0	預期於2024年6月 30日或之前悉數 動用	
與本集團主要業務有關的 業務或目標的策略投資	34.5	-	34.5	-	34.5	預期於2024年6月 30日或之前悉數 動用	
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-		
總計	<u>115.0</u>	<u>11.5</u>	<u>103.5</u>	<u>-</u>	<u>103.5</u>		

認購事項所得款項用途

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2021年承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

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

認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「認購事項所得款項淨額」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「未動用認購事項所得款項淨額」)。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

認購事項所得款項淨額之用途	認購事項所得款項淨額擬定動用之金額 人民幣百萬元	直至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
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更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2023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59.9百萬元。直至2022年12月31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的 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	直至2023年	尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	6月30日止 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	6月30日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購， 以及進一步發展戰略聯盟及 擴大本集團物業管理、增值服 務及物業工程業務規模，其中 包括收購或投資從事物業管理、 增值服務或物業工程相關業務 的公司，或與該等公司合資 合作；以及與業務合作夥伴 共同投資相關產業基金	30	73.4	73.4	-	73.4	2024年9月30日
進一步開拓本集團的增值服務， 其中包括開拓社區、商辦、 城市管理等服務場景相關及 資產相關的增值產品及服務， 升級軟件、硬體以及開拓智慧 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	1.4	45.1	2024年9月30日

尚未動用所得款項總額的 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	直至2023年	尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	6月30日止 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	6月30日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	
升級本集團的數字化及智慧化 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	3.8	66.4	2024年9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	-	-	-	
總計	100.0	244.8	190.1	5.2	184.9	

於2023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。

報告期後事項

三方協議及車位獨家銷售合作協議

於2022年7月22日，鄭州晟道訂立了先前協議，據此，四川嘉寶同意自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、四川嘉寶及鑫苑科技(本公司間接全資附屬公司)訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及四川嘉寶同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向四川嘉寶支付終止費；及(iii)鑫苑科技同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位，並代表鄭州晟道向四川嘉寶支付終止費。

於2023年9月22日，鑫苑科技與鄭州晟道訂立車位獨家銷售合作協議，據此，鄭州晟道同意指定鑫苑科技作為合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方，並授權鑫苑科技執行獨家銷售合作工作。根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑科技須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元，作為保證金。

與仲裁有關的補償協議

鑫苑中國在其向顧問發出的書面回覆中已確認，其已動用與事件交易I有關的該等銀行結餘作鑫苑中國或其業務夥伴的銀行融資。據此，本公司已就抵押事項向香港國際仲裁中心提交針對鑫苑中國的仲裁通知(「**仲裁**」)，當中本公司要求收回本公司就抵押事項而蒙受的任何損失及／或損害，包括存款本金總額、本金利息虧損以及調查和所有相關事項所產生費用及開支，總額約為人民幣430,411,000元。於2023年10月13日就仲裁獲得最終且具法律約束力的仲裁裁決後，鑫苑中國遵照仲裁結果與本集團訂立了多項補償協議。

特別股息

董事會建議就截至2023年6月30日止六個月向本公司股東(「**股東**」)派付每股股份3.8港仙之特別股息。特別股息將於2024年4月5日(星期五)派付予於2024年3月28日(星期四)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

為釐定享有建議特別股息之權利，本公司將於2024年3月27日(星期三)至2024年3月28日(星期四)(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特別股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2024年3月26日(星期二)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2023年1月1日至2023年6月30日止整個期間，本公司已遵守守則條文，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，本公司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。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認自2023年1月1日至2023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自2023年1月1日至2023年6月30日止整個期間概無購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券。

審閱未經審核財務報表

審核委員會已與管理層一同審閱本集團採納的會計原則及政策，以及本集團截至2023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及聯交所網站www.hkexnews.hk。2023年中期報告包含上市規則規定的所有資料，其將於適當時候寄發予股東及刊載於上述網站。

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
申元慶

香港，2024年3月12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、藍燁先生及凌晨凱先生。