

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12月31日止年度之年度業績公告**

#### **財務摘要**

1. 截至2023年12月31日止年度的總收益較截至2022年12月31日止年度約人民幣686.5百萬元提升約9.2%至約人民幣749.6百萬元。
2. 截至2023年12月31日止年度的毛利較截至2022年12月31日止年度約人民幣229.3百萬元提升約5.2%至約人民幣241.3百萬元，截至2023年12月31日止年度的毛利率約32.2%與截至2022年12月31日止年度約33.4%相比，按年減少1.2個百分點。
3. 截至2023年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2022年12月31日止年度約人民幣-334.3百萬元提升至約人民幣28.1百萬元。
4. 於2023年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為55.3百萬平方米，較2022年12月31日約50.7百萬平方米提升約9.1%。
5. 董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度之任何末期股息。

## 業績

鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務業績以及過往年度之比較數位如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	749,606	686,498
銷售成本		(508,332)	(457,178)
毛利		241,274	229,320
其他收入及收益	5	8,036	27,828
行政開支		(100,234)	(69,891)
金融資產及合約資產減值撥備 (關聯方除外)	6	(20,546)	(39,685)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方)	6	(11,781)	(232,241)
預付款項減值撥備	6	(14,261)	–
與抵押事項有關的虧損	6	(790)	(200,565)
租賃負債利息		(258)	(112)
按公允價值計入損益(「按公允價值 計入損益」)之金融資產的公允價值 變動	13	(30,891)	(9,912)
其他開支		(1,379)	(2,248)
分佔溢利： 聯營公司		74	287
除所得稅前溢利／(虧損)	6	69,244	(297,219)
所得稅開支	7	(40,831)	(36,912)
年內全面收益／(虧損)總額		28,413	(334,131)
以下人士應佔年內全面收益／(虧損) 總額：			
本公司權益持有人		28,126	(334,265)
非控股權益		287	134
		28,413	(334,131)
		人民幣分	人民幣分
本公司權益持有人應佔每股盈利／ (虧損)			
—基本	9	4.96	(58.90)
—攤薄	9	4.96	(58.90)

## 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		10,105	8,742
商譽		3,090	3,090
使用權資產		11,419	3,893
其他無形資產		3,022	3,327
於一間合營企業之投資		–	–
於聯營公司之投資		476	402
預付一名關聯方款項	10	74,812	89,073
遞延稅項資產		27,090	21,954
		<u>130,014</u>	<u>130,481</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		53,600	–
向關聯方付款	10	102,324	117,445
授予一名關聯方貸款	10	–	24,465
貿易應收款項及應收票據	11	228,614	198,637
合約資產	12	46,525	45,551
按金、預付款項及其他應收款項	10	245,298	225,895
按公允價值計入損益之金融資產	13	10,101	30,992
現金及現金等價物	14	258,957	258,237
		<u>945,419</u>	<u>901,222</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	106,683	112,485
其他應付款項及應計費用		214,370	212,805
合約負債		106,502	109,359
租賃負債		3,611	1,868
應付稅項		89,584	72,211
		<u>520,750</u>	<u>508,728</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>424,669</u>	<u>392,494</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>554,683</u>	<u>522,975</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		7,613	2,115
遞延稅項負債		5,344	7,547
		<u>12,957</u>	<u>9,662</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>541,726</u>	<u>513,313</u>
<b>股權</b>			
股本	16	5	5
儲備		538,627	510,501
		<u>538,632</u>	<u>510,506</u>
本公司擁有人應佔股權		538,632	510,506
非控股權益		3,094	2,807
		<u>541,726</u>	<u>513,313</u>

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

### 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及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司股份自2022年11月16日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands之辦事處。本公司的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。

### 2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「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」)會計準則(此包括國際會計準則理事會頒佈及批准的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)詮釋)、香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具乃按報告期末的公允價值計量。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，與本公司及其附屬公司之功能貨幣相同。除另有說明外，所有金額均約整至最接近人民幣千元。

#### 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結餘(「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**」)，惟並無遭到挪用，亦無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。

額外抵押事項的執行(「**事件交易II**」)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，確認曾將與事件交易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10)。

## 2.2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團編製截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表時所使用之主要會計政策及計算方法與編製截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表所採納者一致，惟下文所述應用新訂及經修訂國際財務報告準則除外。

### 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用了下列由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(修訂本)，該等修訂本對本集團於2023年1月1日開始的會計期間的綜合財務報表強制生效：

國際財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月國際財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約及相關修訂
國際會計準則第1號(修訂本)「呈列財務報表」及國際財務報告準則實務報告第2號	作出重大判斷：披露會計政策
國際會計準則第8號(修訂本)	會計政策、會計估計更改及錯誤更正—會計估計之定義
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

### 應用國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「披露會計政策」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。國際會計準則第1號「呈列財務報表」經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期將影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已新增指引及實例。

應用該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響，惟對綜合財務報表附註2所載本集團會計政策之披露構成影響。根據該等修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括國際財務報告準則要求的會計政策資料，視之為非重大會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免掩蓋綜合財務報表附註中披露的重大會計政策資料。



### 2.3 尚未生效的新訂國際財務報告準則或其修訂本

以下為已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則或其修訂本，惟本集團未有提前採納。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待釐定
國際財務報告準則 第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第1號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂	2024年1月1日
國際會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則 第7號(修訂本)	供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日

\* 該等修訂本原擬於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期已延遲。仍然允許提早應用修訂本。

本集團已開始評估首次採納與本集團有關的上述新訂準則或修訂本對本集團產生的相關影響。根據本公司董事作出的初步評估，管理層預計本集團的財務狀況及經營業績不會受到任何重大影響。

### 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。

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

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於年內本集團的全部收益均來自中國。

於2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2022年：相同)。



#### 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、交付前及諮詢服務及物業工程服務預期有權收取的代價。本集團按類別劃分之收益分析如下：

##### (1) 收益分拆

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內</b>		
<b>來自客戶合約之收益</b>		
物業管理服務	534,791	496,450
增值服務	115,852	107,545
交付前及諮詢服務	24,332	48,201
物業工程服務	74,631	34,302
	<u>749,606</u>	<u>686,498</u>

按收益確認時間劃分之國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：

	物業管理服務		增值服務		交付前及諮詢服務		物業工程服務		總計	
	2023年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元	2023年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元	2023年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元	2023年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元	2023年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元
於某一時間點	-	-	33,584	27,761	2,641	8,987	-	-	36,225	36,748
隨時間	534,791	496,450	82,268	79,784	21,691	39,214	74,631	34,302	713,381	649,750
	<u>534,791</u>	<u>496,450</u>	<u>115,852</u>	<u>107,545</u>	<u>24,332</u>	<u>48,201</u>	<u>74,631</u>	<u>34,302</u>	<u>749,606</u>	<u>686,498</u>

截至2023年12月31日止年度，來自最終控股公司控制之實體所得收益約為人民幣12,655,000元、人民幣5,374,000元、人民幣13,493,000元及人民幣49,830,000元(2022年：人民幣21,377,000元、人民幣9,501,000元、人民幣29,959,000元及人民幣19,926,000元)，分別佔本集團來自物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務之總收益的1.69%、0.72%、1.80%及6.65%(2022年：3.11%、1.38%、4.36%及2.90%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團亦擁有大量客戶，而彼等並無對本集團於本年度收益貢獻10%或以上(2022年：無)。

##### (2) 合約負債

下表列示本年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<u>363,679</u>	<u>288,207</u>

### (3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即直接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建造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益之解釋進行披露。

### 5. 其他收入及收益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	4,753	13,363
政府補助(附註(a))	484	4,706
匯兌差額，淨額	1,201	7,790
其他(附註(b))	1,598	1,969
	<u>8,036</u>	<u>27,828</u>

附註：

- (a) 政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。
- (b) 根據國家稅務總局於2022年9月27日頒佈的關於「延續實施組合式稅費支持政策——生產、生活性服務業增值稅加計抵減」的公告，自2019年10月1日至2022年12月31日，允許生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計15%抵減應納稅額。此外，於2023年1月28日，國家稅務總局將有關政策延後至2023年12月31日。於截至2023年12月31日止年度，可抵扣進項稅額約為人民幣1,251,000元(2022年12月31日：人民幣1,823,000元)。

## 6. 除所得稅前溢利／(虧損)

本集團除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所提供服務成本		508,332	457,178
僱員福利開支(附註(c))(不包括董事及主要行政人員薪酬)計入：			
薪金及工資		148,278	129,275
退休金計劃供款(附註(d))		20,252	14,258
		<u>168,530</u>	<u>143,533</u>
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值			
— 第三方			
計提貿易應收款項減值撥備	11	23,021	28,657
(撥回)／計提合約資產減值撥備	12	(454)	8,025
(撥回)／計提計入預付款項及其他應收款項之金融資產減值撥備	10(e)	(2,021)	3,003
		<u>20,546</u>	<u>39,685</u>
— 關聯方			
貿易應收款項減值撥備	11	14,946	113,824
合約資產減值撥備	12	2,633	27,098
計入付款之金融資產減值撥備	10(b)	21,393	68,937
其他應收款項之減值撥備	10(e)	184	2,876
(撥回)／計提授予一名關聯方貸款之減值撥備	10(g)	(27,375)	19,506
		<u>11,781</u>	<u>232,241</u>
預付款項減值撥備	10(a)	14,261	—
與抵押事項有關的虧損			
— 抵押事項之虧損		—	398,847
— 收回抵押事項之虧損		—	(398,847)
— 計提其他應收款項減值撥備			
— 與抵押事項有關的應收款項	10(f)	790	200,565
		<u>790</u>	<u>200,565</u>
存款減值虧損(計入銷售成本)	10(d)	1,097	1,262
撇減存貨		672	—

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊及攤銷：		
物業、廠房及設備折舊(附註(e))	2,314	2,362
使用權資產折舊	2,576	1,495
無形資產攤銷	415	270
	<u>5,305</u>	<u>4,127</u>
核數師酬金(附註(a))	3,370	2,004
調查及內部控制審查的專業費用(附註(f))	11,533	-
與短期租賃有關的開支	651	555
匯兌差額淨額(附註(b))	(1,201)	(7,790)
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值		
虧損	30,891	9,912
出售物業、廠房及設備之虧損	129	32

綜合財務報表中的銷售成本指本集團所提供服務之成本。

附註：

- (a) 金額計入就截至2023年6月30日止六個月之中期業績提供的商定程序服務約人民幣536,000元(2022年：人民幣282,000元)，以及出具中國法定賬戶的審計費用約人民幣334,000元(2022年：人民幣314,000元)。
- (b) 匯兌收益計入「其他收入及收益」。
- (c) 截至2023年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣113,066,000元及人民幣55,464,000元(2022年：人民幣102,619,000元及人民幣40,914,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (d) 根據中國人力資源和社會保障部發佈的公告，鑒於新冠疫情，本集團若干寶體於2022年2月至12月期間獲豁免向養老、失業及工傷保險計劃作出僱主供款。
- (e) 截至2023年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣1,557,000元及人民幣757,000元(2022年：人民幣1,571,000元及人民幣791,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (f) 調查及內部控制審查的專業費用主要包括與事件交易I及II有關的仲裁費、律師費及調查費。

## 7. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅－中國：		
企業所得稅	41,493	45,057
預扣稅	<u>6,677</u>	<u>4,335</u>
	<u>48,170</u>	<u>49,392</u>
遞延所得稅－中國：		
已確認遞延稅項資產	(5,136)	(9,921)
已確認遞延稅項負債	<u>(2,203)</u>	<u>(2,559)</u>
	<u>(7,339)</u>	<u>(12,480)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>40,831</u></u>	<u><u>36,912</u></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。

### (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。

### (c) 香港利得稅

由於年內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（2022年：相同）。

### (d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的四間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（2022年：相同）。

除上文提述的中國實體之外，本集團及其附屬公司的其他中國實體獲確認為小型微利企業，其年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按25%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅；而年度應課稅收入超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按50%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

### (e) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。上述中國預扣稅已根據本公司中國內地附屬公司計劃分派的年度純利及適用稅率10%撥備。

## 8. 股息

截至2023年6月30日止六個月的特別股息每股普通股3.8港仙，合計約為21,565,000港元(按建議股息日期匯率計算相當於人民幣20,000,000元)，已於報告日期經董事會批准。

本公司董事概無建議就截至2022年及2023年12月31日止年度宣派末期股息。

截至2021年12月31日止年度的股息每股普通股13.8港仙，合計約為78,315,000港元(按建議股息日期匯率計算相當於人民幣63,660,000元)，已於報告日期後經董事會批准，其已於本公司於2022年10月舉行的股東週年大會上獲批准。截至2022年12月31日止年度，相關股息金額人民幣66,767,000元按派息日期匯率計算並自綜合權益變動表扣除。

## 9. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

截至2023年12月31日止年度，每股基本盈利乃按本公司普通股權益持有人年內應佔盈利(2022年：虧損)除以年內已發行普通股加權平均數567,500,000(2022年：567,500,000)計算。由於年內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄虧損之間並無差額。

10. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
預付款項		
－關聯方(附註(a))	89,073	89,073
減：預付款項減值撥備	<u>(14,261)</u>	<u>—</u>
	<b>74,812</b>	89,073
<b>流動</b>		
付款		
－關聯方(附註(b))	206,646	200,374
減：支付款項減值撥備	<u>(104,322)</u>	<u>(82,929)</u>
	<b>102,324</b>	117,445
應收貸款(附註(g))	—	51,840
減：應收貸款減值撥備	<u>—</u>	<u>(27,375)</u>
	<u>—</u>	<u>24,465</u>
預付款項		
－關聯方(附註(e))	593	868
－第三方(附註(c))	<u>11,751</u>	<u>11,654</u>
	<b>12,344</b>	12,522
按金(附註(d))	22,758	15,970
減：按金減值撥備	<u>(4,180)</u>	<u>(3,083)</u>
	<b>18,578</b>	12,887
其他應收款項		
－關聯方(附註(e)及(g))	16,129	5,504
－關聯方－與抵押事項有關的應收款項(附註(f))	398,847	398,847
－第三方(附註(e))	<u>7,809</u>	<u>5,591</u>
	<b>422,785</b>	409,942
減：以下項目的減值撥備：		
－應收關聯方的其他款項	(4,881)	(4,697)
－與抵押事項有關的應收款項	<u>(201,355)</u>	<u>(200,565)</u>
－應收第三方的其他款項	<u>(2,173)</u>	<u>(4,194)</u>
	<b>214,376</b>	200,486
	<b>245,298</b>	<b>225,895</b>



附註：

- (a) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付的全部代價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。

截至2023年12月31日止年度，物業建設已完成，但本集團是於該年度之後方取得相關移交證明，因此於2023年12月31日，有關結餘獲分類為預付款項。

本公司董事認為，於2023年12月31日需計提約人民幣14,261,000元減值撥備，原因是預付款項的可收回金額(即公允價值減去出售物業的成本)經評估後低於其賬面值(2022年：無)。

- (b) 人民幣195,459,000元(2022年：人民幣200,374,000元)的結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司若干附屬公司支付的款項。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「該協議」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意以現金支付可退還款項約人民幣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於2020年的股東特別大會上獲股東(控股股東除外)批准後生效。

付款將按照約定的車位銷售里程碑，分期退還予本集團。

期數	銷售里程碑	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，雙方同意將合作期限延後至2023年12月31日。該補充協議在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

於2022年5月16日，本集團與最終控股公司訂立第二份補充協議(「補充協議II」)，據此，雙方協定，銷售指定車位所得款項總額擬由本集團代表最終控股公司之附屬公司收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。最終控股公司將於本集團達致銷售里程碑並於協議屆滿時結清餘下未償還款項時，退還上述指定金額(扣除本集團迄今代收的付款後)。有關補充協議II將在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

於截至2023年12月31日止年度，本集團已根據上述協議進行若干銷售活動，但截至2023年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，於年內銷售指定車位產生約人民幣6,582,000元(2022年：人民幣12,991,000元)的款項。人民幣4,789,000元(2022年：人民幣5,087,000元)的款項已根據補充協議II抵銷所支付的款項。截至2023年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣1,793,000元(2022年：人民幣5,087,000元)，其已計入交付前及諮詢服務費收入。

根據該協議，倘最終控股公司未能如期退還支付款項，則應按中國人民銀行公佈的同期(自本集團實際支付相關款項日期起直至最終控股公司實際退還按金日期)1年期貸款優惠利率向本集團支付利息。

本公司董事評估該等付款的預期信貸虧損，並於截至2023年12月31日止年度計提約人民幣98,655,000元(2022年：人民幣82,929,000元)的撥備。

於2023年12月31日，結餘亦包括與最終控股公司一間附屬公司的另一項安排人民幣11,227,000元(2022年：無)。於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司(「鄭州晟道」，最終控股公司的間接全資附屬公司)訂立了先前協議(「先前協議」)，據此，一名從事提供物業管理、車位管理及仲介服務等業務的獨立第三方同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、獨立第三方及本集團訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及獨立第三方同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向獨立第三方支付終止費；及(iii)本集團同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位(「指定車位」)，並代表鄭州晟道向獨立第三方支付終止費人民幣9,416,272元。

於2023年9月22日，本集團與鄭州晟道訂立一份協議，據此，鄭州晟道同意指定本集團作為2023年9月22日至2028年9月21日之合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方。根據協議，本集團將負責相關工作，包括指定車位的初始銷售策劃及宣傳工作，以及在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂及指定車位交付。根據協議，本集團須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元作為按金，即全部指定車位的最低銷售價的總和。第一期及第二期的合作誠意金分別為人民幣9,416,272元及人民幣1,810,246元(即三方協議項下的終止費)，須支付予獨立第三方；合作誠意金餘額則支付予鄭州晟道。終止費人民幣9,416,272元包括未售718個停車位的金額約人民幣8,022,098元，以及80個原先同意由其自身擁有的停車位的金額約人民幣894,174元，而終止補償金約人民幣1,000,000元(已扣除按金人民幣500,000元)尚未向獨立第三方支付。

據此，訂約雙方同意，銷售指定車位產生的所有款項將由本集團代表鄭州晟道收取，而有關款項將直接用作已付款項的退款，直至有關付款獲全數退還為止。於2023年12月31日，概無車位獲成功售出。本公司董事對付款的預期信貸虧損進行評估，並於2023年12月31日計提了約人民幣5,667,000元的撥備。

更多詳情披露於本公司日期為2023年9月22日及2023年10月11日的公告。

- (c) 結餘主要指預付公用事業費及預付若干分包商的建造服務費，分別約人民幣5,280,000元及人民幣6,471,000元(2022年：人民幣5,998,000元及人民幣5,656,000元)。
- (d) 結餘主要指就公用事業、建造專案及物業管理服務專案招標而支付的按金，分別約人民幣6,658,000元、人民幣847,000元及人民幣11,073,000元(2022年：人民幣3,672,000元、人民幣893,000元及人民幣8,322,000元)。

本公司董事評估已付按金的減值，並於截至2023年12月31日止年度計提約人民幣1,097,000元(附註6)的撥備(2022年：人民幣1,262,000元)。

- (e) 結餘人民幣6,461,000元(2022年：人民幣零元)指附註(g)所詳述自應收貸款重新分配的應收款項。

應收關聯方的其他款項均為非貿易性質、無擔保、免息且須按要求償還。

所有按金、預付款項及其他應收款項的流動部分預期將於一年內收回或確認為開支。

本公司董事已評估應收關聯方的其他款項的預期信貸虧損，並於截至2023年12月31日止年度計提約人民幣184,000元(附註6)的撥備(2022年：人民幣2,876,000元)。

本公司董事已評估(撥回)/計提應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損，並於截至2023年12月31日止年度撥回約人民幣2,021,000元(附註6)的撥備(2022年：虧損人民幣3,003,000元)。

- (f) 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。於截至2022年12月31日止年度，最終控股公司已確認該等結餘為彼等應付款項，並會負責以現金結清有關結餘。

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2023年12月31日止年度計提約人民幣790,000元(附註6)的撥備(2022年：人民幣200,565,000元)。

- (g) 應收貸款由最終控股公司擔保，按8%的年利率計息並須於2023年8月16日償還。

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)未能償還貸款。於2023年10月31日，河南鑫苑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60,733,400元。多出的金額人民幣8,341,000元用於抵銷本集團與最終控股公司部分附屬公司之間的其他結餘。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。

根據法律意見，C2的65個車位所在的相應土地由青島慧據抵押，以換取多筆貸款。根據抵償協議，倘河南鑫苑日後無法成功向最終客戶轉讓車位使用權，則河南鑫苑應作出賠償，金額由本集團與河南鑫苑另外協定。隨後，管理層繼續將該筆貸款中的人民幣6,461,000元確認為應收關聯方的其他款項。根據外部律師的意見，R3的其他546個車位不存在合法性及強制執行風險，且董事計劃於日後將有關車位出售予個人客戶，故管理層終止確認了應收貸款人民幣45,931,000元及來自附屬公司的結餘人民幣8,341,000元(相當於估值師釐定的車位公允價值)，並於附註19中將有關車位確認為存貨。

本公司董事評估預期信貸虧損後，於截至2023年12月31日止年度撥回撥備約人民幣27,375,000元(附註6)(2022年：虧損人民幣19,506,000元)。

## 11. 貿易應收款項及應收票據

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	265,222	234,523
—第三方	161,343	123,230
	<u>426,565</u>	<u>357,753</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(200,212)	(162,245)
	<u>226,353</u>	<u>195,508</u>
應收票據(附註(b))	2,261	3,129
	<u>228,614</u>	<u>198,637</u>

附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2022年：無)。

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：30日至90日)到期應付。

應收關聯方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 結餘指總額為人民幣2,261,000元(2022年：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。

於年末，根據收益確認日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	124,409	91,721
1至2年	40,032	87,848
2至3年	57,374	14,811
3至4年	6,799	4,257
總計	<u>228,614</u>	<u>198,637</u>

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2023年		2022年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	44,314	117,931	15,657	4,107
年內支出(附註6)	<u>23,021</u>	<u>14,946</u>	<u>28,657</u>	<u>113,824</u>
於年末	<u>67,335</u>	<u>132,877</u>	<u>44,314</u>	<u>117,931</u>

## 12. 合約資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
交付前及諮詢服務		
—關聯方	64,156	59,171
—第三方	<u>23,166</u>	<u>24,998</u>
	87,322	84,169
減：合約資產減值撥備	<u>(40,797)</u>	<u>(38,618)</u>
	<u><b>46,525</b></u>	<u><b>45,551</b></u>

合約資產主要有關本集團就交付前及諮詢服務合約產生之已完成但於報告期尚未出賬單之工程收取代價的權利。合約資產於有關權利成為無條件時轉至應收款項。

於本年度的變動披露如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	45,551	62,105
合約資產因本年度確認收益而增加	74,631	34,302
合約資產因收取代價的權利於本年度變為無條件而減少	<u>(73,657)</u>	<u>(50,856)</u>
於12月31日	<u><b>46,525</b></u>	<u><b>45,551</b></u>

合約資產減值撥備之變動如下：

	2023年		2022年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	8,863	29,755	838	2,657
年內支出(附註6)	<u>(454)</u>	<u>2,633</u>	<u>8,025</u>	<u>27,098</u>
於年末	<u><b>8,409</b></u>	<u><b>32,388</b></u>	<u><b>8,863</b></u>	<u><b>29,755</b></u>

### 13. 按公允價值計入損益之金融資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非上市基金掛鈎票據(附註(a))	-	30,992
其他非上市投資(附註(b))	<u>10,101</u>	<u>-</u>
總計	<u><u>10,101</u></u>	<u><u>30,992</u></u>

附註：

- (a) 於截至2021年12月31日止年度，本集團購買了由一間金融機構(「發行人」)發行的賬面值為6,305,000美元(相等於約人民幣41,453,000元)的非上市基金掛鈎票據。該基金掛鈎票據與越秀基金獨立投資組合公司(向開曼群島金融管理局註冊的非上市第三方投資基金)的獨立投資組合掛鈎。該獨立投資組合包括但不限於上市股權及債務證券、結構性產品以及其他私募投資基金。

該金融機構為一家國有企業的子子公司，其控股公司於深圳證券交易所上市，因此本公司董事認為其信貸風險極低。

基金掛鈎票據可於收購日期後1年鎖定內按基金掛鈎票據於贖回日期之公允價值贖回。

本公司管理層經參考基金經理提供的業績報告，估算非上市基金掛鈎票據於報告期末的公允價值。

於2023年8月，本集團重新評估了當前經濟環境，並根據認購協議的相關條款向發行人發出贖回通知。據發行人所告知，由於相關投資資產的公允價值降至零，基金掛鈎票據的贖回價值也被視為零。

- (b) 於2023年5月及9月，本集團投資了其他非上市投資項目，總面值為人民幣10,000,000元，為招商銀行於中國所發行理財產品，相關獨立投資組合主要包括固定收入資產，包括但不限於國家債券及定期存款。

其他非上市投資可於購入日期超過7日之後隨時無條件贖回。

本公司管理層經參考銀行理財經理提供的業績報告，估算其他非上市投資於報告期末的公允價值。

於截至2023年12月31日止年度，按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損約人民幣30,891,000元(2022年：人民幣9,912,000元)(附註6)，已於損益確認為「按公允價值計入損益之金融資產的公允價值變動」。



#### 14. 現金及銀行結餘

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已抵押存款		
—作為借款人銀行融資擔保抵押的定期存款(附註2.1)		
—於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	<b>258,957</b>	258,233
	<b>258,957</b>	<b>258,237</b>

附註：基於附註2.1所述原因，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)於截至2022年12月31日止年度扣減了人民幣263,801,000元及(ii)於本年度扣減了人民幣135,046,000元。

於2022年12月31日，定期存款為期限介乎3至12個月的銀行存款，按介乎1.54%至2.10%之現行存款年利率計息。

於2023年12月31日，除於2023年1月及2月遭有關銀行強制執行的人民幣135,046,000元之外，概無開立任何其他定期存款。

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12月31日，本集團以人民幣計值的定期存款以及現金及現金等價物約為人民幣217,352,000元(2022年：人民幣144,119,000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41,542,000元(2022年：人民幣109,193,000元)及人民幣63,000元(2022年：人民幣9,000元)。

## 15. 貿易應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	1,040	673
—第三方	105,643	111,812
	<u>106,683</u>	<u>112,485</u>

於2023年12月31日，貿易應付款項之賬面值與其公允價值相若(2022年：相同)。

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2022年：30至90天)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	84,692	48,462
1至2年	10,745	62,245
2至3年	10,657	885
3年以上	589	893
	<u>106,683</u>	<u>112,485</u>

## 16. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份	<u>380</u>	<u>380</u>

本公司股本的變動概要如下：

	已發行股份數目	繳足股本 人民幣千元
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日	<u>567,500,000</u>	<u>5</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 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，2023年，本集團圍繞「管理服務拼規模、場景服務建生態、場景科技論價值」的三條增長曲線，升級戰略規劃、重塑組織架構、優化人才結構、強化拓展隊伍、創新業務佈局、開展數字變革，整體業績實現了穩健成長。

管理服務立足於高質量的規模成長，重塑投拓組織陣型、細化激勵標準、完善投拓漏斗模型，在住宅、商寫、公建、城市服務等多業態同時發力。2023年，本集團新增合約面積520萬平方米，新增在管面積325萬平方米；於2023年12月31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55.3百萬平米，較2022年12月31日50.7百萬平米同比提升9.1%，在管面積34.4百萬平米，較2022年12月31日的31.4百萬平米提升9.4%。

場景服務立足自身優勢和社區生活服務場景，在牆內做深做透，並逐步向牆外輻射和延伸，探索生態合作，打造數據驅動的由傳統人找貨到貨找人模式轉變。從資產運營、空間運營、零售服務、到家服務多維發力，通過線上化的場景應用結合數字運營精準解決客戶需求，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。如打造千萬寶貝系列產品，探索直飲水機研發、自營業務模式，孵化存多億品牌業務，純水銷售同比提升24%。

場景科技致力於打造泛地產、大物管的數字化建設和智慧化的城市服務營運。創新性搭建鑫Meta產業元宇宙社區平台，完成數字孿生與平台的融合，持續推進大物管場景下的應用系統迭代升級，將數字化與業務深度融合，賦能業務降本增效。完成直飲水研發上線、17個項目智慧停車改造、11個項目智能電錶改造、31個項目充電樁上線，充電收入同比提升31%，臨停收入同比提升17%；打造科技核心能力，獲得創新型中小企業、國家科技型中小企業、雙軟認證、高新技術企業等資質，榮獲國家產權局頒發的13項軟著權和20項發明專利。

同時，本集團創新開展「黨建引領+網格化管理+元宇宙賦能+精準服務」工作模式，打造了「鑫苑社區元宇宙管理平台」，開創黨建引領網格化基層治理新局面。

2023年，本集團先後榮獲中國指數研究院評選的「2023中國物業服務百強企業(TOP 15)」「中國物業服務滿意度優秀品牌企業」；中物智庫、中物研究院評選的「2023中國物業服務綜合實力百強企業」「2023中國物業品牌影響力百強企業(TOP 14)」；克而瑞、中物研協評選的「2023中國物業服務力百強企業」等榮譽，品牌影響力持續提升。

## **物業管理服務**

### **堅持有品質發展**

本集團堅持穩健的有品質成長策略。2023年，本集團完善拓展模型，優化拓展隊伍，通過合資合作、市場化投標、全員拓展、屬地深耕「四輪驅動」的拓展模式，從住宅向非住類公建、商辦、城服等業態持續延伸，全年實現全委拓展45個項目，合約面積520萬平方米，同比提升42%。

截至2023年12月31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55.3百萬平米，合約項目數量288個；在管建築面積為約34.3百萬平米，在管項目數量218個。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積與在管建築面積：

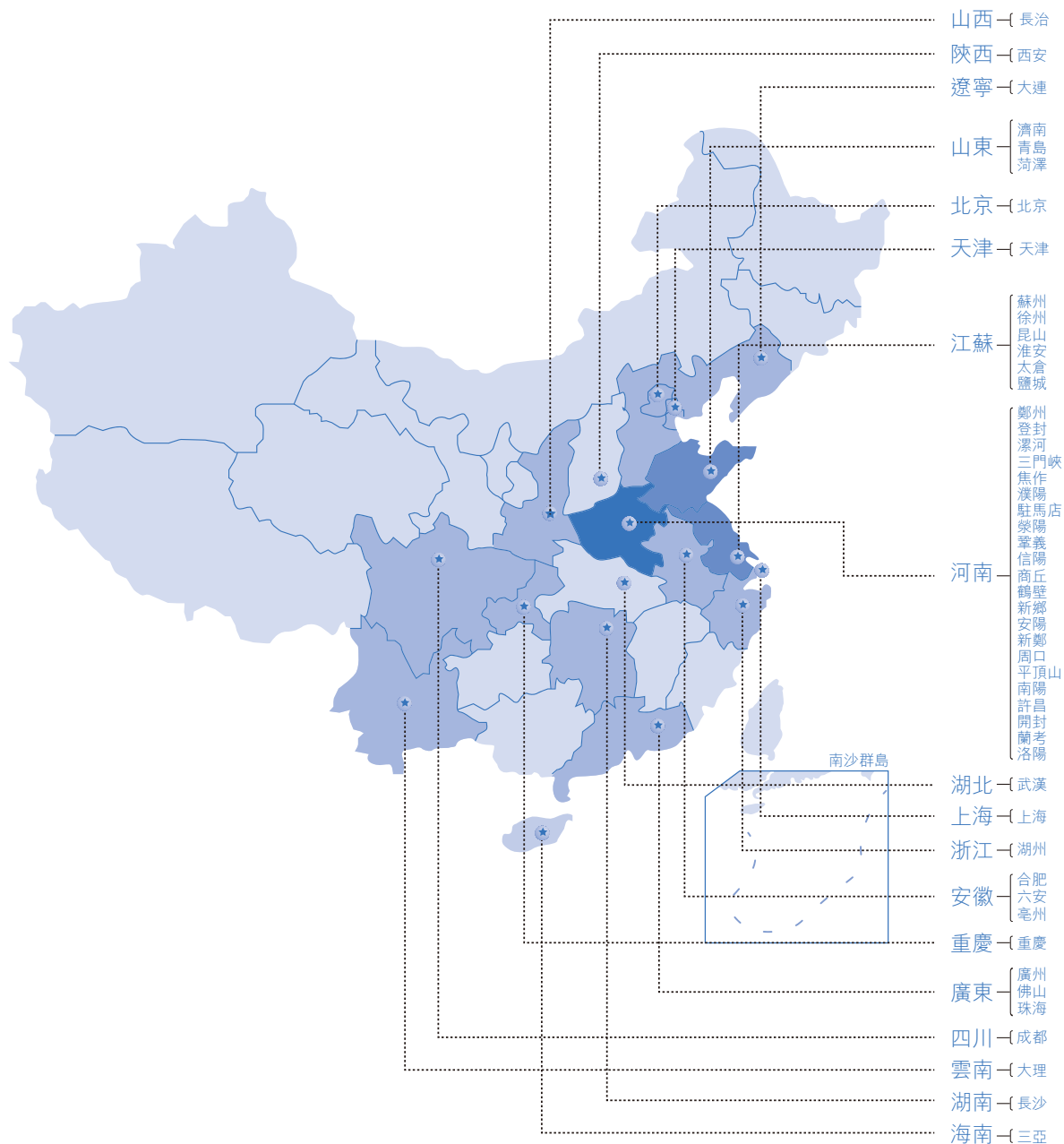
	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米
於年初	50,705	31,399	63,036	37,410
新增 <sup>(1)</sup>				
鑫苑置業集團	127	1,340	160	504
第三方	5,073	1,908	3,501	2,750
終止 <sup>(2)</sup>	563	302	15,992	9,265
於年末	<u>55,342</u>	<u>34,345</u>	<u>50,705</u>	<u>31,399</u>

附註：

- (1) 該等新定約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同及股權收併購新增。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約的物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

## 我們的地理分佈

2023年，我們持續優化「1+4+N」的區域佈局，深耕華中，發力長三角、環渤海，突破西南、華南等區域，截至2023年12月31日，我們的地理分佈已從鄭州擴展至全國50座城市。



下表載列截至所示日期的在管面積，以及截至2023年及2022年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
華中 <sup>(1)</sup>	1,903	282,941	53	1,717	276,228	55
長三角 <sup>(2)</sup>	377	128,530	24	360	116,763	24
大西南 <sup>(3)</sup>	795	69,015	13	736	70,143	14
環渤海 <sup>(4)</sup>	337	18,074	3	311	14,872	3
大灣區 <sup>(5)</sup>	23	36,231	7	16	18,444	4
總計	<b>3,435</b>	<b>534,791</b>	<b>100</b>	<b>3,140</b>	<b>496,450</b>	<b>100</b>

附註：

這樣的區域劃分在嚴格的地理劃分上有重疊。

- (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) 包括位於山西省、遼寧省、河北省的城市及北京市、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

本集團堅持穩健高質的成長策略，2023年，在一體兩翼的拓展策略驅動下，以市場化發展為本體，以品質服務、信息化為兩翼，通過多樣化合作模式如合資合作、市場化投標、全員拓展、屬地深耕等，以及依託紅色物業建設強化與存量項目的業委會、政府以及企事業單位進行合作，實現規模發展由增量向存量、由居住業態向非居業態延伸。



在拓展方式上，本集團設置華中、華南、華東、華北四大戰區，開展屬地化深耕，並通過在管標桿項目打造形成區域服務口碑和品牌影響力，加強對周邊的合作力度，取得了良好的效果。截至2023年12月31日，本集團在管面積中第三方佔比53%，合約面積中第三方佔比60%。

截至2023年12月31日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12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
鑫苑置業集團 <sup>(1)</sup>	1,617	369,735	69	1,483	345,517	70
第三方 <sup>(2)</sup>	1,818	165,056	31	1,657	150,933	30
總計	<u>3,435</u>	<u>534,791</u>	<u>100</u>	<u>3,140</u>	<u>496,450</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(本公司之最終控股公司)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) 指由獨立與鑫苑置業集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及政府、企事業單位以及業委會等主體。

### 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，我們在非居業態拓展領域實現鄭州市航空港區太格裏項目、鄭州市鄭東新區富士康新事業總部、安陽市湯陰江浙中央廣場、南陽機場項目、晉美太行旅遊度假區一期、申通物流園項目、南陽新野智慧能源產業園等非居業態，多業態的管理能力進一步彰顯。

截至2023年及2022年12月31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12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
住宅	2,421	423,336	79	2,233	399,616	80
非住宅	1,014	111,455	21	907	96,834	20
總計	<u>3,435</u>	<u>534,791</u>	<u>100</u>	<u>3,140</u>	<u>496,450</u>	<u>100</u>

### 增值服務

2023年本集團圍繞資產運營、空間運營、零售服務、到家服務進行深度的業務調整和佈局，通過線上化的場景應用結合數字運營方式精準分析客戶需求，進行諸多業務模式的創新並已取得初步的成效。

在房屋裝修業務上，成立居舒裝飾，圍繞生活家居、新居軟裝宅配、硬裝施工、老房換新服務和適老化改造，緊貼業主需求，打造「一站式泛家居綜合服務商」。到家服務借助鑫怡美好生活品牌，依託「小鑫商城」線上運營搭建，與居舒裝飾信息共用，打造專業、規範、高效的家政服務全產業鏈生態體系。零售服務聚焦業主生活服務，鏈接周邊資源，純水業務從優質水源選擇，到高質量水質生產，快捷物流配送，再到以社區智能水站為中心，實現最後一公里的送水上門，全程電子化一鍵搞定；小鑫集市圍繞居民的「衣食住行用」，聯動廠家／產地，去掉中間商，讓利於業主，實現服務經營雙效益。

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

增值業務	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入 <sup>(1)</sup>	17,090	15	17,167	16
空間資源管理 <sup>(2)</sup>	54,544	47	53,086	49
家居生活服務 <sup>(3)</sup>	44,218	38	37,292	35
總計	<u>115,852</u>	<u>100</u>	<u>107,545</u>	<u>100</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式銷售必需品及日用品，提供居家生活服務、定製服務(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)於物業早起及建設階段，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仲介及管理服務。

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度交付前及諮詢服務的收入明細：

交付前及諮詢服務	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	14,835	61	38,396	80
第三方	9,497	39	9,805	20
總計	<u>24,332</u>	<u>100</u>	<u>48,201</u>	<u>100</u>

### 物業工程服務

物業工程服務包含提供消防、智能化施工、園林綠化景觀施工、項目建設階段的智慧社區規劃施工和建設等服務以及圍繞存量項目開展的電梯加裝、外立面改造和其他更新改造工程施工及服務等。

2023年本集團工程施工業務整體收入同比提升118%。

物業工程服務	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	55,657	75	32,711	95
第三方	18,974	25	1,591	5
總計	<u>74,631</u>	<u>100</u>	<u>34,302</u>	<u>100</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，拓展合作管道，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，在生活服務方面，實現由「人找貨」到「貨找人」的轉變。

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

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

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

## 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。

在內部業務賦能的同時，逐步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12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣749.6百萬元(2022年同期：約人民幣686.5百萬元)，較去年同期上升約9.2%。

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

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	534,791	71.3	496,450	72.3
增值服務	115,852	15.5	107,545	15.7
交付前及諮詢服務	24,332	3.2	48,201	7.0
物業工程服務	74,631	10.0	34,302	5.0
總計	<u>749,606</u>	<u>100.0</u>	<u>686,498</u>	<u>100.0</u>

### 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：

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	156,118	29.2	148,667	29.9
增值服務	64,002	55.2	61,331	57.0
交付前及諮詢服務	4,915	20.2	17,569	36.4
物業工程服務	16,239	21.8	1,753	5.1
	<u>241,274</u>	<u>32.2</u>	<u>229,320</u>	<u>33.4</u>

年內，本集團毛利為人民幣241.3百萬元，較2022年的人民幣229.3百萬元提升5.2%。毛利率從2022年的約33.4%下降至32.2%。

物業管理服務的毛利率為29.2%，較2022年的29.9%下降0.7個百分點。物業管理服務之毛利率降低乃主要由於新增公建類物業管理服務業務毛利率相對較低影響。

增值服務的毛利率為55.2%，較2022年的57.0%下降約1.8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20.2%，較2022年的36.4%下降約16.2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21.8%，較2022年的約5.1%增加約16.7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**

年內，本集團的行政開支為人民幣100.2百萬元，較2022年的人民幣69.9百萬元提升43.3%，佔收入13.4% (2022年佔收入10.2%)。該增加主要由於上市復牌費增加。

### **其他收入**

年內，本集團的其他收入為人民幣8.0百萬元，較去年人民幣27.8百萬元下降71.2%，該減少乃主要歸因於當期利息收入減少。

### **所得稅**

年內，本集團的所得稅支出為人民幣40.8百萬元，較去年人民幣36.9百萬元增加3.9百萬元。年內所得稅增加乃主要歸因於當期確認的遞延所得稅資產減少。



## 利潤

年內，本集團年內淨利潤為人民幣28.4百萬元，主要由於與關聯方相關的金融資產及合約資產減值撥備計提減少。

年內，本公司股東應佔溢利為人民幣28.1百萬元，較去年虧損人民幣334.3百萬元增加362.2百萬元。每股基本盈利為人民幣4.96分。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2023年12月31日止，流動資產達到人民幣945.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣901.2百萬元增長4.9%。

截至2023年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣541.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣513.3百萬元增加了人民幣28.4百萬元，提升5.5%，主要是由於金融及合約資產減值計提下降。

## 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止，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8.7百萬元提升16.1%，主要由於本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

截至2023年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣3.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣3.3百萬元同比减少9.1%。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) 電子發票稅控伺服器開票系統；(iv) 帆軟報表軟體；及(v) 費用管理系統。

## 貿易應收款項

截至2023年12月31日止，貿易應收款項達人民幣228.6百萬元，較2022年12月31日人民幣198.6百萬元增長15.1%。主要是由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長，以及若干第三方及關聯方結算款項較慢。

## 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)預付款項；(ii)支付關聯方款項；(iii)按金；及(iv)其他應收款項。於2023年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣422.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣456.9百萬元減少約人民幣34.5百萬元，相關減少乃主要由於減值撥備計提增加。

## 貿易應付款項

截至2023年12月31日止，貿易應付款項達人民幣106.7百萬元，較2022年12月31日人民幣112.5百萬元減少5.2%。相關減少乃主要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12月31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214.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣212.8百萬元提升約0.8%，相關增加乃主要歸因於年內於業務增加。

## 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2023年12月31日，我們的合約負債約為人民幣106.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣109.4百萬元下降2.7%，主要由於本年度本集團的年末重點提升業主服務品質，物業費預存活動放緩。

## 借款

截至2023年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

## 資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2023年12月31日，資本負債比率為零。

## 資產抵押

於2023年12月31日，概無本集團資產作抵押。

## 重大收購

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購事項。

## 重大出售

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大出售事項。

## 重大投資

截至2023年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

## 或然負債

截至2023年12月31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12月31日，本集團聘有1,741名員工(於2022年12月31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準釐定。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。於本年度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2022年		未動用上市所得款項淨額的預期使用時間表
		至2021年12月31日止 期間實際動用之上市所得款項淨額 人民幣百萬元	1月1日起至2022年6月23日止 期間實際動用之上市所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年12月31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	0.8	96.1	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	22.8	2.0	6.8	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	5.2	23	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>8.0</u>	<u>125.9</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。本集團已完成數字化發展整體規劃，2022年是本集團數字化升級的關鍵一年。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 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	2022年 1月1日 起至 2022年 6月23日 止 實際 動用之 2020年 配售 事項 所得 款項 淨額 人民幣 百萬元	2022年 6月23日 止 未動用 2020年 配售 事項 所得 款項 淨額 人民幣 百萬元		
業務發展，主要關於(a) 多元化提供予客戶的 服務種類及(b)升級及 發展本集團的智慧系統	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		

## 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 淨額擬定 動用之金額 人民幣百萬元	直至2021年	直至2021年	自2022年	直至2022年
		12月31日 實際動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	12月31日 尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	2022年 1月1日至 2022年 6月23日 期間實際動用 之認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	6月23日 尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元
認購事項所得款項 淨額之用途					
約75%用作與物業管理服務 有關的業務或目標的策略 投資	23.4	-	23.4	-	23.4
約25%用作本集團一般營運 資金	7.8	7.8	-	-	-
總計	31.2	7.8	23.4	-	23.4



## 所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為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12月31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75.3百萬元。直至2023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	12月31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	12月31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	5.0	41.5	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	12月31日	12月31日止	12月31日之	
		已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31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	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	15.6	54.6	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	20.6	169.5	

於2023年12月31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

### 有關車位獨家銷售合作協議的抵銷協議

茲提述本公司日期為2024年3月22日之公告。

根據最終控股公司與本公司於2020年9月17日訂立的車位獨家銷售合作協議(詳情載於附註21(b))，作為成為有關若干車位的獨家銷售合作方及持有有關若干車位的獨家銷售權的保證金，本集團已向最終控股公司之若干附屬公司支付可退還的合作誠意金人民幣206,783,200元。

於2024年3月22日，最終控股公司應向本公司退還的到期未償還合作誠意金為人民幣197,552,187元。為清償未償還合作誠意金，於同日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議(「抵銷協議」)，據此，訂約方同意，由最終控股公司及其附屬公司(「鑫苑置業集團」)擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑置業集團持作銷售的2,181個車位(「車位」)的所有現金銷售所得款項(如售出)將由本集團保留，並用於清償等額的未償還合作誠意金。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還合作誠意金，則最終控股公司將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。倘銷售所得款項超過未償還合作誠意金，超出部分將由本公司保留。

由鑫苑置業集團擁有的車位包括(i)本集團物業管理區域範圍內的位於中國鄭州市二七區鑫苑都匯廣場項目的355個車位；及(ii)本集團物業管理區域範圍內現由本集團代鑫苑置業集團銷售的位於鑫苑置業集團於中國若干城市開發的住宅物業的1,826個車位。

根據獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，並參考市場上可比較銷售交易，於2023年12月31日車位的市值經評估為人民幣197,600,000元。

## 收購六間會所經營權

茲提述本公司日期為2024年1月3日之公告。

為償還於於2023年10月13日由香港國際仲裁中心頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決項下未償還款項，於2024年1月3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）作為承讓人與河南鑫苑置業有限公司（「**河南鑫苑**」，最終控股公司的間接全資附屬公司）作為轉讓人訂立了一份協議，據此，河南鑫苑同意向鑫苑科技轉讓經營權（即經營位於中國河南省鄭州市，由河南鑫苑開發及擁有的六項住宅項目的六間會所及獲取該等會所產生收入的獨家權利），由2024年1月3日開始直至2054年1月2日屆滿，為期30年。轉讓已於2024年1月3日完成。

根據一名獨立估值師河南興源資產評估事務所有限責任公司於2023年11月30日採用收入法進行的估值，經營權的價值被釐定為人民幣43,881,100元。

## 末期股息

董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度之任何股息（2022年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會預期將於2024年5月24日（星期五）舉行。為釐定出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將於2024年5月21日（星期二）至2024年5月24日（星期五）（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。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2024年5月20日（星期一）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準的企業管治。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。於截至2023年12月31日止年度全年內，本公司已遵守企業管治守則第二部分所載守則條文，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，彼等於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2023年12月31日止年度購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券。

## 審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行溝通，並已審閱本集團採用之會計原則及政策以及本公司截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 大華馬施雲會計師事務所有限公司之工作範圍

本年度業績公告所載本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表及於截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已獲本集團的核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司認同為與本集團之經審核年度綜合財務報表所載金額相符。大華馬施雲會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則界定的保證委聘，因此，大華馬施雲會計師事務所有限公司並無就本年度業績公告發表任何保證。

以下章節摘錄自本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司就本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表出具的報告：

### 保留意見

吾等認為，除吾等報告中保留意見的基準一節所述事項相應數字的潛在影響外，綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 保留意見的基準

誠如吾等於2024年3月13日發出有關 貴公司截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告（內容有關截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表附註2.1所述事宜）中所述，吾等無法就導致 貴集團產生未披露已抵押銀行存款及未記錄財務擔保的未授權已抵押銀行存款而言取得充分且適當的審計憑證。

鑒於上述限制，吾等無法就於2021年12月31日的財務擔保合約及銀行結餘的虧損撥備，以及截至該日止年度的 貴集團綜合財務報表的相關附註取得充分且適當的審計憑證。對 貴集團於2021年12月31日及2022年1月1日的綜合財務狀況表進行任何必要的調整，都會對 貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關披露產生相應的影響。



吾等對截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表的意見亦非無保留，是由於該事宜對本年度數字與相應數字的可比性可能產生影響。

吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節進一步闡述。吾等根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)獨立於貴集團，且吾等根據守則履行吾等的其他道德責任。吾等相信，吾等取得的審核憑證屬足夠及適當，且為吾等的保留意見提供基礎。

## 足夠公眾流通量

基於截至本公告日期本公司可公開獲得的資料以及就董事所知，本公司已發行股份已維持上市規則規定之足夠公眾流通量。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或公司法並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告於本公司網站www.xypm.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載。2023年年度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(如適用)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28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。