

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2022年12月31日止年度之年度業績公告

財務摘要

1. 截至2022年12月31日止年度的總收益較截至2021年12月31日止年度約人民幣770.2百萬元下降約10.9%至約人民幣686.5百萬元。
2. 截至2022年12月31日止年度的毛利較截至2021年12月31日止年度約人民幣266.2百萬元下降約13.9%至約人民幣229.3百萬元，截至2022年12月31日止年度的毛利率約33.4%與截至2021年12月31日止年度約34.6%相比，按年減少1.2個百分點。
3. 截至2022年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2021年12月31日止年度約人民幣122.6百萬元下降至約人民幣-334.3百萬元。
4. 董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派發任何末期股息。

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2022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字如下：

綜合損益及其他全面收益表 截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	686,498	770,176
銷售成本		(457,178)	(504,019)
毛利		229,320	266,157
其他收入及收益	5	27,828	26,139
行政開支		(69,891)	(73,005)
金融資產及合約資產減值撥備 (關聯方除外)	6	(39,685)	(1,966)
金融資產及合約資產減值撥備 (關聯方)	6	(232,241)	(30,446)
與抵押事項有關的虧損	6	(200,565)	-
租賃負債利息		(112)	(137)
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	(9,912)	-
其他開支		(2,248)	(5,683)
於一間合營企業之投資減值		-	(1,370)
分佔溢利/(虧損)：			
一間合營企業		-	(4,367)
聯營公司		287	166
除所得稅前(虧損)/溢利	6	(297,219)	175,488
所得稅開支	7	(36,912)	(51,418)
年內(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益 總額		(334,131)	124,070
以下人士應佔年內(虧損)/溢利及 全面(虧損)/收益總額：			
本公司權益持有人		(334,265)	122,570
非控股權益		134	1,500
		(334,131)	124,070
		人民幣分	人民幣分
本公司權益持有人應佔每股(虧損)/ 盈利			
—基本	9	(58.90)	22.21
—攤薄	9	(58.90)	21.65

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,742	9,608
商譽		3,090	3,090
使用權資產		3,893	1,859
其他無形資產		3,327	2,197
於一間合營企業之投資		–	–
於聯營公司之投資		402	1,523
預付一名關聯方款項	10	89,073	89,073
向關聯方付款	10	–	191,469
遞延稅項資產		21,954	12,033
授予一名關聯方貸款	10	–	40,131
		<u>130,481</u>	<u>350,983</u>
流動資產			
關聯方付款	10	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	198,637	258,152
合約資產	12	45,551	62,105
按金、預付款項及其他應收款項	10	225,895	61,582
按公允價值計入損益之金融資產	13	30,992	40,904
已抵押存款	14	–	397,330
現金及現金等價物	14	258,237	321,719
		<u>901,222</u>	<u>1,141,792</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	15	112,485	102,900
其他應付款項及應計費用		212,805	249,890
合約負債		109,359	138,815
租賃負債		1,868	1,393
應付稅項		72,211	74,087
		<u>508,728</u>	<u>567,085</u>
流動資產淨值		<u>392,494</u>	<u>574,707</u>
總資產減流動負債		<u>522,975</u>	<u>925,690</u>
非流動負債			
租賃負債		2,115	692
遞延稅項負債		7,547	10,106
		<u>9,662</u>	<u>10,798</u>
資產淨值		<u><u>513,313</u></u>	<u><u>914,892</u></u>
股權			
股本	16	5	5
儲備		510,501	911,533
		<u>510,506</u>	<u>911,538</u>
本公司權益持有人應佔股權總額		510,506	911,538
非控股權益		2,807	3,354
		<u>513,313</u>	<u>914,892</u>
股權總額		<u><u>513,313</u></u>	<u><u>914,892</u></u>

綜合財務報表附註

截至2022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Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Ugland 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

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

綜合財務報表乃按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此包括國際會計準則理事會(「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」)及詮釋)、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，所有金額均調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10)。

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。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團編製截至2022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2021年12月31日止年度之綜合財務報表所採納者一致，惟下文所述國際財務報告準則(修訂本)除外。

採用國際財務報告準則(修訂本)

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2022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3號 (修訂本)	概念框架提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備-擬定用途前所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約-履行合約的成本
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進

採用國際財務報告準則的上述修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月的香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約及相關修訂	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第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

* 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，於年內本集團的全部收益均來自中國。

於2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2021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、增值服務及交付前及諮詢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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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	496,450	446,031
增值服務	107,545	148,392
交付前及諮詢服務	82,503	175,753
	<u>686,498</u>	<u>770,176</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		總計	
	2022年 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元
於某一時間點	-	-	27,761	36,731	8,987	28,229	36,748	64,960
隨時間	496,450	446,031	79,784	111,661	73,516	147,524	649,750	705,216
	<u>496,450</u>	<u>446,031</u>	<u>107,545</u>	<u>148,392</u>	<u>82,503</u>	<u>175,753</u>	<u>686,498</u>	<u>770,176</u>

截至2022年12月31日止年度，最終控股公司控制之實體所得收益為人民幣21,377,000元、人民幣6,097,000元、人民幣53,290,000元(2021年：人民幣25,507,000元、人民幣36,953,000元及人民幣110,369,000元)，分別佔本集團來自物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務之總收益的3.11%、0.89%及7.76%(2021年：3.31%、4.80%及14.3%)。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(2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<u>288,207</u>	<u>106,001</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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	13,363	19,759
政府補助(附註(a))	4,706	4,434
匯兌差額，淨額	7,790	—
其他(附註(b))	<u>1,969</u>	<u>1,946</u>
	<u>27,828</u>	<u>26,139</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。於本年度，可抵扣進項稅額約為人民幣1,823,000元(2021年12月31日：人民幣1,704,000元)。

6. 除所得稅前(虧損)/溢利

本集團除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所提供服務成本	457,178	504,019
僱員福利開支(附註(c))(不包括董事及主要行政人員薪酬)：		
薪金及工資	129,275	124,336
以權益結算的股份基礎付款	-	5,132
退休金計劃供款(附註(d))	14,258	13,951
	<u>143,533</u>	<u>143,419</u>
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值		
— 第三方		
貿易應收款項減值撥備(附註11)	28,657	1,986
合約資產減值撥備(附註12)	8,025	130
其他應收款項減值撥回(附註10(e))	3,003	(150)
	<u>39,685</u>	<u>1,966</u>
— 關聯方		
貿易應收款項減值撥備(附註11)	113,824	4,107
合約資產減值撥備(附註12)	27,098	2,657
計入付款之金融資產減值撥備(附註10(b))	68,937	15,813
其他應收款項減值撥備(附註10(e))	2,876	-
授予一名關聯方貸款之減值撥備(附註10(g))	19,506	7,869
	<u>232,241</u>	<u>30,446</u>
與抵押事項有關的虧損(附註10(f))		
— 抵押事項之虧損	398,847	-
— 收回抵押事項之虧損	(398,847)	-
— 其他應收款項減值撥備—與抵押事項有關的應收款項	200,565	-
	<u>200,565</u>	<u>-</u>
存款減值虧損(計入銷售成本)(附註10(d))	<u>1,262</u>	<u>-</u>
折舊及攤銷：		
物業、廠房及設備折舊(附註(e))	2,362	2,165
使用權資產折舊	1,495	1,330
無形資產攤銷	270	233
	<u>4,127</u>	<u>3,728</u>
於一間合營企業之投資減值	-	1,370
核數師酬金(附註(a))	2,004	1,311
與短期租賃有關的開支	555	535
匯兌(收益)/虧損淨額(附註(b))	(7,790)	4,826
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損(附註13)	(9,912)	549
出售附屬公司虧損(計入其他開支)	58	-
撤銷物業、廠房及設備之虧損	32	211

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2022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282,000元(2021年：人民幣328,000元)。
- (b) 匯兌收益，淨額計入「其他收入及收益」(2021年：「其他開支」)。
- (c) 截至2022年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣102,619,000元及人民幣40,914,000元(2021年：人民幣114,546,000元及人民幣28,873,000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2021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2022年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣1,571,000元及人民幣791,000元(2021年：人民幣1,667,000元及人民幣498,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。

7. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅－中國：		
企業所得稅	45,057	53,177
預扣稅(附註(e))	4,335	4,371
	<u>49,392</u>	<u>57,548</u>
遞延所得稅－中國：		
已確認遞延稅項資產	(9,921)	(8,115)
已解除遞延稅項負債	(2,559)	1,985
	<u>(12,480)</u>	<u>(6,130)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>36,912</u></u>	<u><u>51,418</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(2021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(2021年：相同)。

(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

董事概無建議就截至2022年12月31日止年度宣派股息。

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5月舉行的股東週年大會上獲批准。年內，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。

截至2020年12月31日止年度的股息約為56,069,000港元(按建議股息日期匯率計算相當於人民幣48,085,000元)，已於報告日期後經董事會批准，其亦已於本公司於2021年10月舉行的股東週年大會上獲批准。截至2021年12月31日止年度，相關股息金額人民幣47,561,000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(虧損)/盈利

截至2022年12月31日止年度，每股基本虧損乃按本公司普通股權益持有人年內應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數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。

截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權益持有人年內應佔溢利，調整受限制股份獎勵計劃項下未歸屬股份股息及年內已發行普通股加權平均數536,172,000股計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股權益持有人年內應佔溢利計算。計算所用的普通股加權平均數為年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。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算方式如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利的本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	(334,265)	122,570
於受限制股份獎勵計劃項下未歸屬股份之建議股息之調整	—	(3,470)
	<u> </u>	<u> </u>
用作計算每股基本(虧損)/盈利的本公司權益持有人應佔經調整(虧損)/溢利	<u>(334,265)</u>	<u>119,100</u>
	千股	千股
股份		
用作計算每股基本(虧損)/盈利的年內已發行普通股加權平均數	567,500	536,172 ¹
攤薄影響—普通股加權平均數：		
受限制股份獎勵計劃	—	30,000
	<u> </u>	<u> </u>
每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>567,500</u>	<u>566,172</u>

附註：

1. 536,172,000股加權平均普通股指於截至2021年12月31日止年度已發行567,500,000股普通股(不包括30,000,000股未歸屬受限制股份)及加入本公司於2021年2月8日發行之18,000,000股加權平均普通股。

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動		
預付款項		
－關聯方(附註(a))	89,073	89,073
	<hr/>	<hr/>
向關聯方付款(附註(b))	-	205,461
減：減值撥備	-	(13,992)
	<hr/>	<hr/>
	-	191,469
	<hr/>	<hr/>
授予一名關聯方貸款(附註(g))	-	48,000
減：減值撥備	-	(7,869)
	<hr/>	<hr/>
	-	40,131
	<hr/>	<hr/>
流動		
向關聯方付款(附註(b))	200,374	-
減：減值撥備	(82,929)	-
	<hr/>	<hr/>
	117,445	-
	<hr/>	<hr/>
授予一名關聯方貸款(附註(g))	51,840	-
減：減值撥備	(27,375)	-
	<hr/>	<hr/>
	24,465	-
	<hr/>	<hr/>
預付款項		
－關聯方	868	893
－第三方(附註(c))	11,654	11,106
	<hr/>	<hr/>
	12,522	11,999
	<hr/>	<hr/>
按金(附註(d))	15,970	20,449
減：減值撥備	(3,083)	(1,821)
	<hr/>	<hr/>
	12,887	18,628
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項		
－關聯方(附註(e))	5,504	26,743
－關聯方－與抵押事項有關的應收款項(附註(f))	398,847	-
－第三方(附註(e))	5,591	7,224
	<hr/>	<hr/>
	409,942	33,967
	<hr/>	<hr/>
減：以下項目的減值撥備：		
－應收關聯方的其他款項	(4,697)	(1,821)
－與抵押事項有關的應收款項(附註(f))	(200,565)	-
－應收第三方的其他款項	(4,194)	(1,191)
	<hr/>	<hr/>
	200,486	30,955
	<hr/>	<hr/>
	225,895	61,582
	<hr/>	<hr/>

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2022年12月31日止年度，物業建設已完成，但本集團已於其後取得相關移交證明，因此於2022年12月31日，有關結餘獲分類為預付款項。

於2022年12月31日，本公司董事認為毋須減值，因為預付款項的可收回金額(即公允價值減去出售物業的成本)經評估為高於其賬面值(2021年：相同)。

- (b) 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。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(「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。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。

本集團截至2022年12月31日止年度已根據上述協議進行若干銷售活動，但於2022年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，銷售指定車位產生約人民幣12,991,000元(2021年：人民幣9,668,000元)的款項。人民幣5,087,000元(2021年：不適用)的款項已抵銷根據補充協議II支付的款項。截至2022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5,087,000元(2021年：人民幣8,303,000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2022年12月31日止年度計提約人民幣82,929,000元(2021年：人民幣13,992,000元)的撥備。

於2022年12月31日，付款已由非流動資產重新分類為流動資產，金額將自報告日期起12個月內到期。

- (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5,993,000元及人民幣5,661,000元(2021年：人民幣3,336,000元及人民幣7,770,000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3,672,000元、人民幣893,000元及人民幣8,322,000元(2021年：人民幣5,529,000元、人民幣217,000元及人民幣12,882,000元)。

本公司董事評估已付按金的減值，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣1,262,000元(附註6)(2021年：人民幣1,821,000元)的撥備。

- (e) 其他應收款項均為非貿易性質、無擔保、免息且須按要求償還。

所有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應收關聯方的其他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2,876,000元(附註6)的撥備(2021年：人民幣零元)。

本公司董事已評估應收第三方的其他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3,003,000元(附註6)的撥備(2021年：撥回人民幣(150,000)元)。

- (f) 結餘主要指借款人I取得銀行借款的未經授權已抵押銀行存款(附註2.1—收回事務交易I的虧損)，其因借款人I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6)的撥備。

- (g) 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6)(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。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	2022年		2021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	1,191	15,813	1,341	–
於年內扣除(附註6)	<u>3,003</u>	<u>272,387</u>	<u>(150)</u>	<u>15,813</u>
於年末	<u><u>4,194</u></u>	<u><u>288,191</u></u>	<u><u>1,191</u></u>	<u><u>15,813</u></u>

11. 貿易應收款項及應收票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	234,523	127,855
—第三方	<u>123,230</u>	<u>134,312</u>
	357,753	262,167
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(162,245)</u>	<u>(19,764)</u>
	195,508	242,403
應收票據(附註(b))	<u>3,129</u>	<u>15,749</u>
	<u><u>198,637</u></u>	<u><u>258,152</u></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(2021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(2021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3,129,000元(2021年：人民幣15,749,000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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	91,721	214,638
1至2年	87,848	30,887
2至3年	14,811	9,208
3至4年	4,257	3,419
總計	<u>198,637</u>	<u>258,152</u>

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2022年		2021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	15,657	4,107	13,671	-
年內支出(附註6)	<u>28,657</u>	<u>113,824</u>	<u>1,986</u>	<u>4,107</u>
於年末	<u>44,314</u>	<u>117,931</u>	<u>15,657</u>	<u>4,107</u>

12. 合約資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建造服務		
—關聯方	59,171	39,023
—第三方	<u>24,998</u>	<u>26,577</u>
	84,169	65,600
減：合約資產減值撥備	<u>(38,618)</u>	<u>(3,495)</u>
	<u>45,551</u>	<u>62,105</u>

合約資產主要有關本集團就建造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。

於本年度的變動主要由於收取代價的權利變為無條件的時限發生變化，導致結餘減少之淨影響；以及確認收益導致結餘增加所致，詳情披露如下。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	62,105	23,681
合約資產因本年度確認收益而增加	34,302	69,547
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>(50,856)</u>	<u>(31,123)</u>
於12月31日	<u><u>45,551</u></u>	<u><u>62,105</u></u>

合約資產減值撥備之變動如下：

	2022年		2021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	838	2,657	708	-
年內支出(附註6)	<u>8,025</u>	<u>27,098</u>	<u>130</u>	<u>2,657</u>
於年末	<u><u>8,863</u></u>	<u><u>29,755</u></u>	<u><u>838</u></u>	<u><u>2,657</u></u>

於報告日期，合約資產的預期收回或結付時間如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	41,786	54,187
1至2年	<u>42,383</u>	<u>11,413</u>
總計	<u><u>84,169</u></u>	<u><u>65,600</u></u>

本集團將該等合約資產分類為流動乃因為本集團預期其於一般營運週期中變現。

13. 按公允價值計入損益之金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非上市基金掛鈎票據	<u><u>30,992</u></u>	<u><u>40,904</u></u>

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。

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。

於截至2022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9,912,000元(2021年：人民幣549,000元)(附註6)，已確認於損益。

於2022年12月31日止年度之後，本集團重新評估了當前經濟環境，並於2023年8月根據認購協議的相關條款向發行人發出贖回通知。發行人的建議是，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。

14. 現金及銀行結餘

	2022年 人民幣千元	2021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	–
定期存款	–	397,330
減：銀行扣除的已抵押存款(附註)	<u>(135,046)</u>	<u>–</u>
	<u>4</u>	<u>397,330</u>
現金及銀行結餘	<u>258,233</u>	<u>321,719</u>
	<u>258,237</u>	<u>719,049</u>

附註：鑒於附註2.1所述原因，本集團向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I的銀行融資的擔保。銀行融資已由借款人I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扣減了(i)本集團年內已抵押存款人民幣263,801,000元及於2022年12月31日後的已抵押定期存款人民幣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(2021年：3至12個月)的銀行存款，按介乎1.54%至2.10%(2021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2022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175,320,000元(2021年：人民幣595,451,000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82,467,000元(2021年：人民幣123,519,000元)及人民幣447,000元(2021年：人民幣79,000元)。

15. 貿易應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	673	2,494
—第三方	111,812	100,406
	<u>112,485</u>	<u>102,900</u>

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2021年：30至90天)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	48,462	71,096
1至2年	62,245	29,782
2至3年	885	1,238
3年以上	893	784
	<u>112,485</u>	<u>102,900</u>

16. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2022年 人民幣千元	2021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2021年1月1日	549,500,000	5
根據一般授權配售新股份(附註)	18,000,000	—*
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	<u>567,500,000</u>	<u>5</u>

附註：於2021年2月8日，合共18,000,000股配售股份已根據配售協議之條款及條件按每股配售股份2.10港元的配售價承配予六名承配人。配售事項所得款項總額為37,800,000港元，而所得款項淨額(經扣除所有適用成本及開支後)約為37,160,000港元(相等於人民幣31,118,000元)，當中約人民幣180元及人民幣31,118,000元分別入賬股本及股份溢價。

* 金額少於人民幣1,000元。

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經營穩健的物業管理綜合服務商，致力於成為中國領先的泛物業產業智慧運營商。2022年，本集團圍繞能力升級年的發展定位，全面實施戰略升級、服務升級、組織升級，圍繞鑫物業、鑫產業、鑫科技三大維度進行業務布局。

鑫物業聚焦基礎業務發展品質，以鑫服務4.0升級為核心，夯實公司發展基礎。同時，立足「1+4+N」的全國化發展戰略佈局，圍繞重點區域持續深耕，於2022年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋中國48座城市，當年新簽約面積366萬平方米，新接管面積325萬平方米，公司市場拓展保持穩健。

鑫產業圍繞業主全生命週期、社區全生活場景、配套設備設施全過程管理、物業上下游全產業鏈等領域持續佈局，結合內外部資源和能力優勢，重點發力生活服務、資產運營、存量煥新改造等業務，取得了快速的突破。存量煥新改造圍繞電梯加裝、維修資金施工業務，構建前後端一體化的存量煥新業務模式；生活服務在2022年疫情常態化情況下，完善業主生活服務業務體系，開展疫情保供團購活動，線上平台收入同比提升60%；資產運營圍繞業主存量資產煥新和車位包銷，創新房屋4S業務模式，拓展資產銷售渠道。

鑫科技以內部業務賦能為基礎，持續形成外部輸出能力、產業服務能力，組建鑫智享科技有限公司，實現對外服務的突破。內部建設完成智慧停車、智慧電錶等數字平台，共計166個項目上線，完成能耗系統、倉儲系統等10個系統開發；實現企業微信5位1體生態建設，完成員工端、業主端12個模塊開發上線和200餘項功能優化；同時公司旗下鑫智享科技有限公司獲得國家科技型企業、河南省科技型中小企業認證、科技創新大賽《科技型企業優秀創新獎》，榮獲國家版權局頒發的14項軟件軟著權，並實現外部業務的突破，對外簽訂軟件銷售合同，合同額285萬元。

2022年本集團榮獲上海易居房地產研究院、克而瑞物管頒發的2022年中國物業服務力百強企業、2022高端物業服務力TOP10企業；中國指數研究院頒發的2022中國物業服務百強企業、2022中國物業服務優秀品牌企業；克而瑞物管、中物研協頒發的2022中國智慧物業領先企業、2022中國物業服務企業品牌價值100強、2022中國物業品牌特色企業—鑫服務、2022中國住宅服務領先企業等榮譽。

同時，2022年本集團各地員工積極投入抗疫工作中，在與社區聯防聯治、日常核酸、居家隔離業主服務、封控期間業主生活保障等各項工作開展過程中，充分發揮了各級黨組織、黨員先鋒隊的引領作用，湧現出了一大批先進的事蹟和優秀的人物，也受到各級政府的表彰，贏得了社會各界廣泛的認可，充分體現了企業的社會責任和社會價值。

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，2022年，本集團在傳統的以開發商樓盤全委拓展為核心的基礎上，積極發力存量市場和非居市場，加大業委會項目、產業園、綜合體、工業園的拓展力度，持續優化業態結構，全年新簽約住宅業態236萬平方米、非住業態130萬平方米。

在加大規模拓展的同時，本集團也持續優化在管項目的品質，對一些持續經營虧損、坪效比較低的合營公司、項目主動終止服務合約，以提升整體經營效益，全年物業服務收入實現同比提升11.3%，單平方收入同比提升32.6%，內部經營效益進一步優化和提升。

截至2022年12月31日，我們為中國48座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約50.71百萬平方米，合約項目數量249個；在管建築面積為約31.40百萬平方米，在管項目數量190個。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及情況：

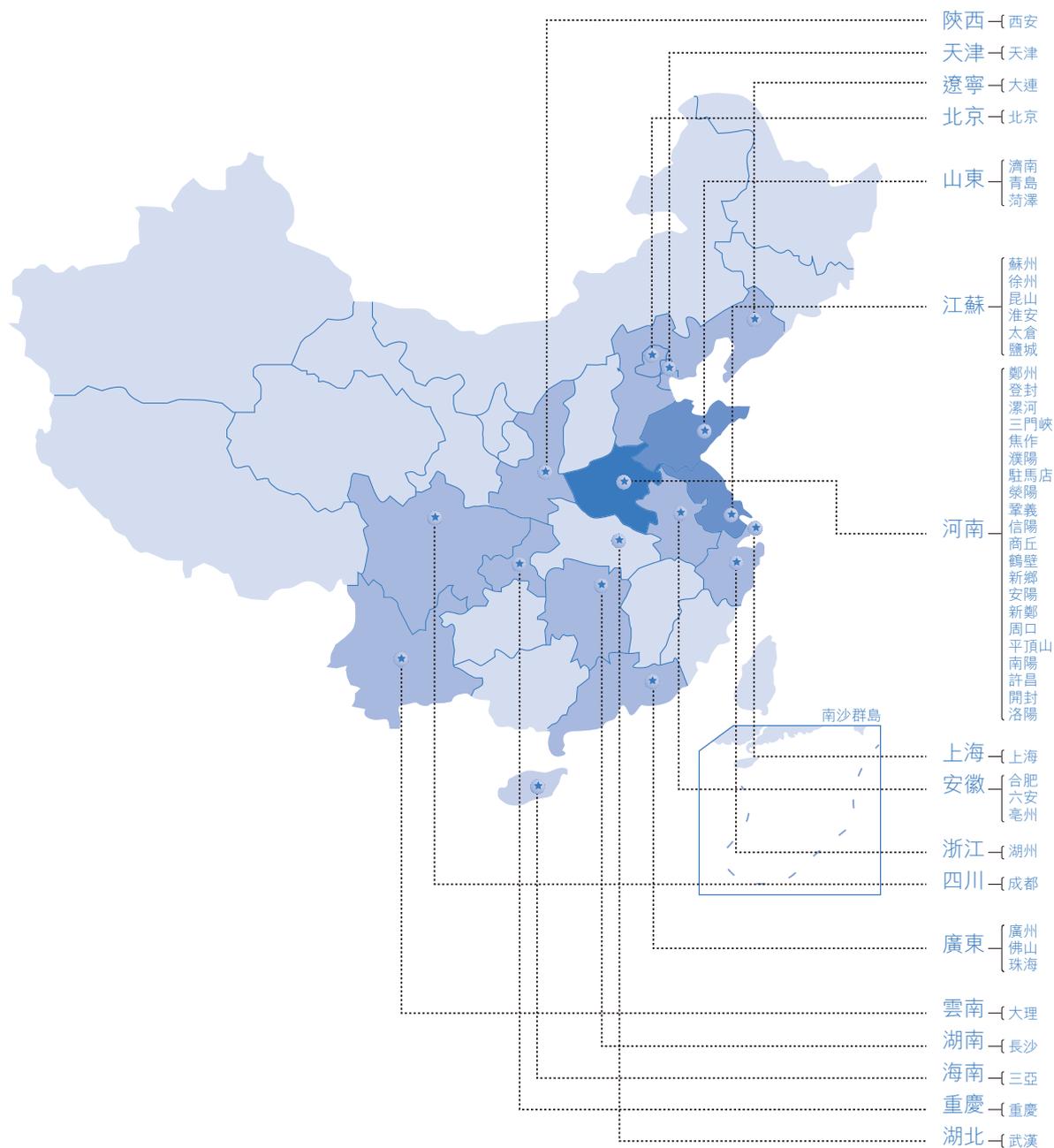
	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米
於年初	63,036	37,410	53,004	34,667
新增 ⁽¹⁾				
鑫苑置業集團 ⁽³⁾	160	504	1,847	985
第三方物業開發商 ⁽⁴⁾	3,501	2,750	8,428	1,937
終止 ⁽²⁾	15,992	9,265	243	179
於年末	50,705	31,399	63,036	37,410

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並購新增。
- (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。
- (3) 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。
- (4) 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。

我們的地理分佈

2022年，我們按「1+4+N」的全國化佈局規劃，圍繞華中領軍，環渤海、長三角、珠三角、西南部四大區域深耕全面推進，依託河南為核心的華中區域以及江蘇為核心長三角區域重點突破，截至2022年12月31日，我們的地理分佈已從鄭州擴展至全國48座城市。



下表列截至所示日期的在管面積，以及截至2022年及2021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					
	2022年			2021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 ⁽¹⁾	1,717	276,228	55	1,687	231,019	52
長三角 ⁽²⁾	360	116,763	24	420	106,472	24
大西南 ⁽³⁾	736	70,143	14	1,226	76,500	17
環渤海 ⁽⁴⁾	311	14,872	3	401	12,463	3
大灣區 ⁽⁵⁾	16	18,444	4	7	19,577	4
總計	<u>3,140</u>	<u>496,450</u>	<u>100</u>	<u>3,741</u>	<u>446,031</u>	<u>100</u>

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、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的穩健的規模成長方式，2022年，在傳統全委拓展的基礎上，本集團通過多樣化合作模式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，實現全委拓展由增量向存量、由居住業態向非居業態延伸。

在拓展方式上，結合本集團規模發展及市場拓展需求，本集團構建了以「總部投發中心為主導、多個區域共同發力」的拓展組織架構，在河南、江蘇等深耕區域通過在管標杆項目的打造，形成區域服務口碑和品牌影響力，從而獲得更多的合作機會。截至2022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57%。

截至2022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					
	2022年			2021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	1,483	345,517	70	1,428	294,165	66
第三方物業開發商	1,657	150,933	30	2,313	151,866	34
總計	<u>3,140</u>	<u>496,450</u>	<u>100</u>	<u>3,741</u>	<u>446,031</u>	<u>100</u>

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。

2022年，我們在非居業態拓展領域中標潔河京東物流園、興業銀行信陽分行、信陽城市書屋、河南藝術職業學院、羊山小學物業服務項目，實現拓展業態多樣化延伸，市場化發展態勢日趨成熟。

截至2022年及2021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					
	2022年			2021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	2,233	399,616	80	2,408	357,247	80
非住宅	907	96,834	20	1,334	88,784	20
總計	<u>3,140</u>	<u>496,450</u>	<u>100</u>	<u>3,741</u>	<u>446,031</u>	<u>100</u>

增值服務

2022年，本集團組建社區增值事業部，對公司社區增值業務進行資源統籌、管理統籌和業務協同，儘管全年受新冠疫情反復的影響，部分模塊的收入受到了一定程度的影響，但整體業務還是保持了發展的穩健性。

在業主增值服務方面，構建了基於房屋煥新、房屋維修、房屋增值為核心的房屋4S業務模式；圍繞業主疫情期間居家生活需求，強化了小鑫優選社區生活服務能力，構建了業主生活服務群、打造了線上秒殺、業主拼團、直播帶貨等社區生活服務場景，並圍繞業主社區生活的難點、痛點，創新性開展美居、到家、充電等服務。

在家政服務方面，依託鑫怡美好生活專業公司，通過線上線下結合的方式，整合內外部專業資源，圍繞家居生活服務以及專業維修服務兩大維度，通過季節性活動以及專項活動的開展，家政服務逐步得到了業主的認可。

下表載列截至2022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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入 ⁽¹⁾	17,167	16	28,576	19
空間資源管理 ⁽²⁾	53,086	49	49,306	33
家居生活服務 ⁽³⁾	37,292	35	70,510	48
總計	<u>107,545</u>	<u>100</u>	<u>148,392</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)從而獲得溢利。

交付前及諮詢服務

依託本集團24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。

在專業化施工方面，構建了智慧社區建設EPC+CDI模式，向存量社區改造、外部開發商施工等方面拓展，創新開展電梯加裝、維修資金施工業務，業務能力逐漸提升。

2022年，受地產行業整體發展形勢下行影響，造成了此部分業務的萎縮，同時本集團在開展交付前及諮詢服務過程中保持了審慎的態度，加大了風險評估的等級。

交付前及諮詢服務	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	71,107	86	149,383	85
第三方物業開發商	11,396	14	26,370	15
總計	82,503	100	175,753	100

展望

未來三到五年，本集團在鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展維度的基礎上持續升級，推進物業+科技的持續融合，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，實現公司經營效率和業務規模的快速成長。

一、鑫物業(管理服務)

基礎物業服務模塊聚焦有品質成長，立足於「高性價比、高滿意度、高服務體驗」三大IP，圍繞「1+4+N」的發展佈局，圍繞華中、環渤海、長三角、大灣區、大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，圍繞「低成本、穩成長」的原則，依託多樣化服務能力的打造、全產業鏈服務生態的構建、紅色物業品牌的助力，在現有全委拓展模式的基礎上創新多樣化合作模式，在開發商合作的基礎上向城市服務、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、鑫產業(場景服務)

圍繞產業鏈進行橫向與縱向延伸，由資源型發展向能力型發展過渡，依託專業能力優勢快速佈局。由內生性成長向外生性成長延伸，快速做大規模。

鑫產業主要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。

在資產運營管理方面，重點發力於存量資產盤活和存量項目的煥新改造兩大業務核心，一方面將自身掌握的資產實現持續的溢價和變現，另一方面以老舊小區電梯加裝、公共設施設備煥新改造為核心，培育自身工程經營和運營能力。

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、整合和利用效率，並在傳統空間運營基礎上持續實現經營模式創新，提高資源利用效率。

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。

在場景服務方面，圍繞業主資產、資源與多類型的需求持續孵化種類豐富的細分服務。

三、鑫科技(場景科技)

由內部賦能向外部賦能延伸，通過科技為規模增量做支撐。由內部建設向產業互聯遞進，從內部解決方案提供者向產業解決方案提供者角色轉換。

在傳統的降本提效基礎上，重點著眼於具體社區場景，通過與科技的結合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需求，開闢出新的收入來源與業務領域。

同時面向「數字新基建」產業生態，將大型物業基礎設施運維、IT運維、物業綜合運營管理經驗拓展至新基建領域，基於數字孿生平台、物聯網平台、機器人及智慧園區硬件產品，打造面向物業社區、城市網格、政府公建及樓堂館所、園區服務等領域的智慧運管創新服務平台、產品及一站式解決方案。

財務回顧

收益

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣686.5百萬元(2021年同期：約人民幣770.2百萬元)，較去年同期下降約10.9%。

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；及(iii)交付前及諮詢服務：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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	496,450	72.3	446,031	57.9
增值服務	107,545	15.7	148,392	19.3
交付前及諮詢服務	82,503	12.0	175,753	22.8
總計	<u>686,498</u>	<u>100.0</u>	<u>770,176</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：

分部	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	148,667	29.9	104,260	23.4
增值服務	61,331	57.0	102,162	68.8
交付前及諮詢服務	19,322	23.4	59,735	34.0
總計	<u>229,320</u>	<u>33.4</u>	<u>266,157</u>	<u>34.6</u>

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣229.3百萬元，較2021年的人民幣266.2百萬元下降13.9%。毛利率從2021年的約34.6%下降至33.4%。

物業管理服務的毛利率為29.9%，較2021年的23.4%上升6.5個百分點。物業管理服務之毛利率增加乃主要由於(i)運營管理效率提升；及(ii)有效的成本控制。

增值服務的毛利率為57.0%，較2021年的68.8%下降約11.8個百分點，主要是由於空間運營業務收入下降，以及新業務培育帶來的人力成本的增長。

交付前及諮詢服務的毛利率為23.4%，較2021年的34.0%下降約10.6個百分點，交付前及諮詢服務毛利率較低乃由於擴張我們的產品及服務產品(尤其是維修及智慧工程服務)的類型及規模產生的初始基金及相對較高的成本，其將導致因提供相關服務產生的分包工程而向協力廠商及分包商支付的員工成本及費用增加，從而降低了我們的毛利率。

行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支為人民幣69.9百萬元，較2021年的人民幣73.0百萬元減少4.2%，佔收入10.2% (2021年佔收入9.5%)。該減少主要由於(i)收入減少帶動稅金減少；及(ii)股份支付費用減少。

其他收入及收益

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他收入及收益為人民幣27.8百萬元，較去年人民幣26.1百萬元增加6.5%，該增加乃主要歸因於2022年匯兌收益增加。

所得稅開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣36.9百萬元，較去年人民幣51.4百萬元減少14.5百萬元。截至2022年12月31日止年度的所得稅稅率下降乃主要歸因於當期收益減少。

虧損

年內，本集團截至2022年12月31日止年度的淨虧損為人民幣-334.1百萬元，主要由於金融資產減值撥備增加。

截至2022年12月31日止年度的本公司股東應佔虧損為人民幣-334.3百萬元，較去年同期人民幣122.6百萬元減少456.9百萬元。每股基本盈利為人民幣-58.90分。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2022年12月31日止年度維持優良財務狀況。截至2022年12月31日止，流動資產達到人民幣901.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,141.8百萬元下降21.1%。

截至2022年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣513.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣914.9百萬元下降了人民幣401.6百萬元或43.9%，主要是由於金融資產減值撥備增加。

物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣8.7百萬元，較2021年12月31日的人民幣9.6百萬元下降9.4%，抵銷了本年度的折舊撥備所致。

其他無形資產

截至2022年12月31日止，本集團的其他無形資產帳面價值為人民幣3.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣2.2百萬元增長50%。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2022年12月31日止，貿易應收款項達人民幣198.6百萬元，較2021年12月31日人民幣258.2百萬元下降人民幣23.1%。主要是由於本集團收益減少，以及就應收賬款計提壞賬撥備所致。

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)預付協力廠商款項；及(iii)其他應收款項。於2022年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣456.9百萬元，較2021年12月31日約人民幣342.1百萬元增加約人民幣114.8百萬元，相關增加乃主要由於應收關聯方款項增加。

貿易應付款項

截至2022年12月31日止，貿易及其他應付款項達人民幣112.5百萬元，較2021年12月31日人民幣102.9百萬元增長9.3%。相關增加乃主要由於本期暫未支付貨款增加所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2022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212.8百萬元，較2021年12月31日約人民幣249.9百萬元下降約14.8%，相關下降乃主要歸因於截至2022年12月31日止年度於(i)應付關聯方非貿易性性質款項減少；(ii)來自業主的按金及暫收款項的正常退付；及(iii)應付稅金減少。

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2022年12月31日，我們的合約負債約為人民幣109.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣138.8百萬元下降21.2%，主要由於本年度本集團年末重點提升業主服務品質，物業費預繳活動放緩。

借款

截至2022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貸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2022年12月31日，資本負債比率為零。

資產抵押

於2022年12月31日，概無本集團資產作抵押。

重大收購

截至2022年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購。

重大出售

截至2022年12月31日止年度，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2022年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

於2022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2022年12月31日，本集團聘有約1,543名員工(於2021年12月31日：約1,741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，並獎勵及激勵彼等為本集團作出貢獻。於截至2022年12月31日止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動用時間表	
		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		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：

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

所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用首次公開發售所得款項淨額、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2022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當中約人民幣54.7百萬元。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之 經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	自2022年 6月24日至 2022年 12月31日止		尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	直至2022年 12月31日之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	尚未動用所得款項總 額的預期動用時間表
		於2022年 6月23日 已分配尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	期間實際動用之 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	2024年9月30日	

尚未動用所得款項總額之 經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	自2022年 6月24日至 2022年 12月31日止		直至2022年 12月31日之	
		於2022年 6月23日 已分配尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	期間實際動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	尚未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	尚未動用所得款項總 額的預期動用時間表
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	2.5	46.5	2024年9月30日
升級本集團的數字化及智慧化 管理系統，其中包括購買、 升級及研發軟件、硬體和相關 服務以搭建智慧終端設備及 物聯網平台，構建及開發資訊 共用平台及數據庫、招聘及 培養專業及技術人員以及資訊 管理團隊、投資從事技術產業 相關業務的公司、以及開展與 本集團業務相關的創新應用 研發等	30	73.4	3.2	70.2	2024年9月30日

尚未動用所得款項總額之 經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	自2022年 6月24日至 2022年 12月31日止		直至2022年 12月31日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額	
		於2022年 6月23日 已分配尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	期間實際動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元
營運資金及一般企業目的	20	49.0	49.0	-	
總計	100.0	244.8	54.7	190.1	

於2022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

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**」)。據此，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及所有相關事宜所產生的成本及費用，總金額約為人民幣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，鑫苑中國與本集團根據仲裁裁決訂立了多份補償協議。

末期股息

董事會並不建議派付截至2022年12月31日止年度之任何股息(2021年：每股股份13.8港仙)。

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8日(星期三)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3日(星期五)至2024年5月8日(星期三)(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6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2022年全年內，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。

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2022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2022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

審核委員會已與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2022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2022年12月31日的綜合財務狀況表及於截至2022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2022年12月31日止年度的綜合財務報表出具的報告：

不發表意見

吾等對 貴集團之綜合財務報表不發表意見。由於吾等報告中「不發表意見的基礎」一節內所述事項的重要性，吾等並未取得充分且適當的審計憑證，作為該等綜合財務報表的審計意見的基礎。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已根據香港公司條例披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

誠如綜合財務報表附註2.1所披露，董事會於2022年11月發現 貴公司兩間全資附屬公司與中華人民共和國（「**中國**」）若干銀行訂立了四份協議，以抵押 貴集團的銀行結餘，當中約人民幣267,330,000元已於截至2021年12月31日止年度被抵押，而人民幣135,050,000元則在截至2022年12月31日止年度被抵押（統稱「**抵押事項**」），以在 貴公司董事會當時不知情或未經同意的情況下擔保鑫苑（中國）置業有限公司（「**鑫苑中國**」， 貴公司最終控股公司鑫苑地產控股有限公司（「**鑫苑地產控股**」）之其中一間附屬公司）以及不屬於 貴集團一部分的若干公司（統稱「**借款人I**」）的若干借款（「**事件交易I**」）。因此， 貴集團並無記錄及披露於2021年12月31日的已刊發綜合財務狀況表中已抵押的相關銀行結餘。此外， 貴集團亦無就已發行財務擔保確認任何自其初始發行以來的財務影響。

截至2022年12月31日止年度及之後相關銀行借款到期時，借款人I無法償還銀行借款，致使相關銀行結餘已被相關銀行強制執行。於截至2022年12月31日止年度及報告日期之後， 貴集團自事件交易I項下的銀行結餘本金額分別產生虧損約人民幣263,801,000元及人民幣135,046,000元。

為此，截至本報告日期的 貴公司董事會（「**新成立的董事會**」）於2022年11月成立了獨立調查委員會（「**獨立調查委員會**」），其聘請了一名獨立調查顧問（「**顧問**」）開展獨立法證調查（「**調查**」），以協助獨立調查委員會應對事件交易I。

誠如該等綜合財務報表附註2.1「調查」一節項下所詳述，於2019年10月1日至2022年12月31日期間（「有關期間」），貴集團另外訂立了二十八筆存款，其獲分類為定期存款、通知存款、結構性存款及金融產品投資（統稱「定期存款」）。其中二十筆存款已抵押予若干銀行，受益人為貴集團以外的第三方（「借款人II」）（「事件交易II」）。事件交易II項下的定期存款屬於歷史性質（於2019年9月底至2022年8月期間所設），其已到期，並無作任何撥款及被相關銀行強制執行。

換言之，事件交易II項下的定期存款已於2022年12月31日之前安全歸還予貴公司及其有關附屬公司。貴集團亦無就事件交易II發行的財務擔保確認任何與其初始發行以來以及於有關期間到期時的財務影響。

新成立的董事會建議，於批准該等綜合財務報表日期，涉及申請及審批在事件交易I及II項下的定期存款的若干人員（統稱「涉事人員」）已離開貴集團，因此在涉事人員離職後，新成立的董事會無法聯絡保留了與事件交易I及II有關的重要記錄及支持性解釋的涉事人員。有關記錄包括但不限於若干文件及支持性解釋，如抵押協議及本集團對借款人I及II作出的信貸風險評估（統稱「具體記錄」）。儘管新成立的董事會已盡最大努力取得並保存有關具體記錄，但仍無法找到該等與事件交易I及II有關的具體記錄，且對事件交易I及II的詳情的認知非常有限。新成立的董事會無法取得該等具體記錄，亦無法確認該等記錄由一開始便已缺失，或是因涉事人員離職而經修訂。

除於2022年11月提交予吾等的有關事件交易I的抵押協議，以及其後與銀行及鑫苑中國安排並於吾等截至2022年12月31日止年度的審計過程中退還予吾等的審計確認，於截至2021年12月31日止年度的審計過程中，吾等並無取得其他內部或外部資料，表明若干銀行結餘於2021年12月31日被抵押。

吾等對借款人進行了公開背景調查及公開研究，並對貴集團前任及現任關鍵人員進行比較，從而發現若干前任關鍵人員亦為事件交易I及II的若干借款人的現任或前任董事及高級管理層。

然而，於批准該等綜合財務報表日期，貴集團及鑫苑中國的涉事人員已辭任，因此吾等無法與彼等進行面談，亦無法向彼等取得任何與事件交易I及II有關的資料。另外，貴集團現任人員(包括新成立的董事會)對事件交易I及II的詳情的認知非常有限，因此吾等無法就事件交易I及II的本質及其他詳情取得具體記錄及充分解釋。

鑒於上述事宜，吾等無法獲得充分且適當的審計憑證以確定下列事項：

- (i) 事件交易I及II對期初結餘的財務影響。國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)第9號「金融工具」規定，於各報告日期須根據對借款人I及II的信貸風險變動作出的評估，按公允價值初始確認貴集團發行的財務擔保，並計量其虧損撥備。於截至2021年12月31日的年度，吾等無法取得與借款人I及II的信貸風險有關的充分且適當的審計憑證，如貴集團原來的管理層對借款人I及II的信貸風險評估，以及相應的證明文件及管理層的解釋資料，以對財務擔保合約的初始確認及虧損撥備的計量進行確認。因此，並無重列銀行餘額及財務擔保合約的期初結餘；
- (ii) 截至2022年12月31日止年度對綜合損益，以及事件交易I及II項下發行的財務擔保的相應比較數字的財務影響。國際財務報告準則第9號規定，於各報告日期須根據對借款人II的信貸風險變動作出的評估，按公允價值初始確認貴集團發行的財務擔保，並計量其虧損撥備。財務擔保將在到期時終止確認。於截至2022年12月31日止年度及相應比較期間，吾等無法取得與借款人I及II的信貸風險有關的充分且適當的審計憑證，如貴集團原來的管理層對借款人I及II的信貸風險評估，以及相應的證明文件及管理層的解釋資料，以對財務擔保合約的初始確認及虧損撥備的計量及終止確認進行確認；及
- (iii) 於截至2022年12月31日止年度的綜合損益中確認的事件交易I的虧損撥備是否適當。於截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得抵押事項虧損約人民幣398,847,000元。吾等無法取得充分且適當的審計憑證，以確定虧損撥備與相應比較期間的相關程度。

鑒於上述限制，吾等無法合理判斷 貴集團截至2022年12月31日止年度確認的任何虧損撥備是否應記錄在相應比較期間的綜合損益及其他全面收益表中，吾等亦無法確定是否有必要對事件交易I及II以及構成截至2022年12月31日止年度的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表以及綜合現金流量表的要素及相關披露進行任何其他調整。

此外，由於就 貴集團前董事就事件交易向新成立的董事會提供的期初結餘及比較資料而言，缺乏充分且適當的證明文件以及與會計記錄有關的更詳細的解釋，吾等無法就2021年12月31日的賬戶結餘以及截至該日止年度的 貴集團綜合財務報表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。

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。2022年年度報告包含上市規則附錄D2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、執行董事兼行政總裁
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。