

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2021年12月31日止年度之年度業績公告

財務摘要

1. 截至2021年12月31日止年度的總收益較截至2020年12月31日止年度約人民幣653.7百萬元增加約17.8%至約人民幣770.2百萬元。
2. 截至2021年12月31日止年度的毛利較截至2020年12月31日止年度約人民幣257.7百萬元增加約3.3%至約人民幣266.2百萬元，截至2021年12月31日止年度的毛利率約34.6%與截至2020年12月31日止年度約39.4%相比，按年減少4.8個百分點。
3. 截至2021年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2020年12月31日止年度約人民幣131.2百萬元下降6.6%至約人民幣122.6百萬元。
4. 於2021年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為63.0百萬平方米，較2020年12月31日約53.0百萬平方米增長約18.9%。
5. 董事會建議就截至2021年12月31日止年度派發每股普通股13.8港仙的末期股息。

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2021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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	770,176	653,702
銷售成本		<u>(504,019)</u>	<u>(396,030)</u>
毛利		266,157	257,672
其他收入及收益	5	26,139	11,990
行政開支		(73,005)	(56,593)
金融及合約資產減值虧損(第三方)		(1,966)	(7,532)
金融及合約資產減值虧損(關聯方)		(30,446)	–
租賃負債利息		(137)	(123)
其他開支		(5,683)	(8,196)
於一間合營企業之投資減值		(1,370)	(2,949)
分佔虧損：			
一間合營企業		(4,367)	(1,922)
聯營公司		<u>166</u>	<u>(28)</u>
除稅前溢利	6	175,488	192,319
所得稅開支	7	<u>(51,418)</u>	<u>(60,464)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>124,070</u>	<u>131,855</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		122,570	131,152
非控股權益		<u>1,500</u>	<u>703</u>
		<u>124,070</u>	<u>131,855</u>
		人民幣分	人民幣分
母公司普通股權持有人 應佔每股盈利	9		
基本		<u>22.21</u>	<u>26.34</u>
攤薄		<u>21.65</u>	<u>25.08</u>

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,608	8,888
商譽		3,090	3,090
使用權資產		1,859	3,189
其他無形資產		2,197	982
於一間合營企業之投資		–	5,737
於聯營公司之投資		1,523	1,357
預付關聯方款項	12	89,073	89,073
向關聯方付款	12	191,469	–
遞延稅項資產		12,033	3,918
關聯方借款		40,131	–
總非流動資產		<u>350,983</u>	<u>116,234</u>
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	10	258,152	238,829
合約資產	11	62,105	23,681
按金、預付款項及其他應收款項		61,582	22,823
按公平值計入損益之金融資產		40,904	–
定期存款		397,330	537,800
現金及現金等價物		321,719	311,340
總流動資產		<u>1,141,792</u>	<u>1,134,473</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	102,900	44,035
其他應付款項及應計費用		388,705	337,682
租賃負債		1,393	1,364
應付稅項		74,087	59,482
總流動負債		<u>567,085</u>	<u>442,563</u>
流動資產淨值		<u>574,707</u>	<u>691,910</u>
總資產減流動負債		<u>925,690</u>	<u>808,144</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		692	2,136
遞延稅項負債		10,106	8,121
		<u> </u>	<u> </u>
總非流動負債		10,798	10,257
		<u> </u>	<u> </u>
資產淨值		914,892	797,887
		<u> </u>	<u> </u>
股權			
股本	14	5	5
儲備		911,533	796,028
		<u> </u>	<u> </u>
本公司權益持有人應佔權益總額		911,538	796,033
		<u> </u>	<u> </u>
非控股權益		3,354	1,854
		<u> </u>	<u> </u>
股權總額		914,892	797,887
		<u> </u>	<u> </u>

財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立，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2021年4月1日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited辦事處，地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。主要營業地點為香港皇后大道中149號華源大廈9樓。

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的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」）頒佈及批准的所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及常設解釋委員會詮釋）、香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的披露規定編製。

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各報告期末的公平值計量（如下述會計政策所闡述）。

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。

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表需採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中作出判斷。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團編製截至2021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2020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。

國際財務報告準則(修訂本)之應用

於編製截至2021年12月31日止年度綜合財務報表時，本集團首次應用下列國際財務報告準則(修訂本)，有關修訂本均於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第9號、國際會計準則 利率基準改革第二期
第39號、國際財務報告準則第7號、
國際財務報告準則第4號及
國際財務報告準則第16號(修訂本)

此外，本集團已提早採納國際財務報告準則第16號(修訂本)[2021年6月30日以後與Covid-19有關的租金優惠]，有關修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間強制生效。

本年度應用國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)[2021年6月30日以後與Covid-19有關的租金優惠]([2021年修訂])之影響

本集團已於過往年度提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)[與Covid-19有關的租金優惠]及於本年度應用2021年修訂。2021年修訂將國際財務報告準則第16號第46A段所載的可行權益方法的可用情況延展至2022年6月30日或之前的租金減免。提早應用2021年修訂對於2021年1月1日的期初保留溢利及本年度期間的財務狀況及財務表現並無影響。

2.3 已發布但尚未生效之國際財務報告準則

本集團正評估該等發展於首次應用期間的預期影響。迄今為止，本公司董事已得出結論，採用該等準則不太可能對綜合財務報表產生重大影響。

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2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2020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：

(1) 收益分拆：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>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</i>		
物業管理服務	446,031	379,860
增值服務	148,392	131,990
交付前及諮詢服務	<u>175,753</u>	<u>141,852</u>
	<u>770,176</u>	<u>653,702</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	
	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元
於某一時間點	-	-	36,731	37,807 [#]	28,229	19,851 [#]	64,960	57,658 [#]
隨時間	<u>446,031</u>	<u>379,860</u>	<u>111,661</u>	<u>94,183</u>	<u>147,524</u>	<u>122,001</u>	<u>705,216</u>	<u>596,044</u>
	<u>446,031</u>	<u>379,860</u>	<u>148,392</u>	<u>131,990</u>	<u>175,753</u>	<u>141,852</u>	<u>770,176</u>	<u>653,702</u>

[#] 收益之比較數字為約57,658,000，即收取、轉介公用事業費用及管理服務之收益已自「隨時間」重新分類至「於某一時間點」，以符合本年度之呈列。

截至2021年12月31日止年度，最終控股公司控制之實體所得收益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收益的3%、5%及14%(2020年：4%、2%及17%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團於本年度內亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於本集團於本年度收益的10%(2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<u>106,001</u>	<u>90,960</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入之解釋進行披露。

5. 其他收入及收益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	19,759	5,214
政府補助(附註)	4,434	5,086
其他	<u>1,946</u>	<u>1,690</u>
	<u>26,139</u>	<u>11,990</u>

附註：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。

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
所提供服務成本	504,019	396,030
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	124,336	97,466
權益結算股份基礎付款	5,132	6,966
退休金計劃供款(附註(d))	13,951	892
	<u>143,419</u>	<u>105,324</u>
按攤銷成本計量之金融資產減值：		
— 第三方		
貿易應收款項減值撥備(附註10)	1,986	6,569
合約資產減值撥備(附註11)	130	708
計入預付款項及其他應收款項之金融資產之減值 (撥回)／撥備	(150)	255
	<u>1,966</u>	<u>7,532</u>
— 關聯方		
貿易應收款項減值撥備(附註10)	4,107	—
合約資產減值撥備(附註11)	2,657	—
計入按金、預付款項及其他應收款項之金融資產 減值撥備	15,813	—
授予一名關聯方貸款之減值	7,869	—
	<u>30,446</u>	<u>—</u>
按攤銷成本計量之金融資產減值總額	<u>32,412</u>	<u>7,532</u>
折舊及攤銷：		
物業、廠房及設備折舊(附註(e))	2,165	1,576
使用權資產折舊	1,330	1,476
無形資產攤銷	233	117
	<u>3,728</u>	<u>3,169</u>
於一間合營企業之投資減值	1,370	2,949
核數師酬金(附註(a))	1,311	2,600
與短期租賃有關的開支	535	252
匯兌差額淨額(附註(b))	4,826	7,890
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	549	—
出售物業、廠房及設備之虧損	211	295

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2021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328,000元(2020年：零)。

附註(b)：匯兌差額計入「其他開支」。

附註(c)：截至2021年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣114,546,000元及人民幣28,873,000元(2020年：人民幣80,245,000元及人民幣25,079,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。

附註(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2020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。

附註(e)：截至2021年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣1,667,000元及人民幣498,000元(2020年：人民幣1,343,000元及人民幣233,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。

7. 所得稅

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅—中國：		
企業所得稅	53,177	52,611
預扣稅	4,371	4,812
	<u>57,548</u>	<u>57,423</u>
遞延所得稅—中國：		
已確認遞延所得稅資產	(8,115)	(1,882)
已確認遞延所得稅負債	1,985	4,923
	<u>(6,130)</u>	<u>3,041</u>
年內稅項支出總額	<u><u>51,418</u></u>	<u><u>60,464</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(2020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。

(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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股13.8港仙(2020年：10.2港仙)	<u>63,660</u>	<u>48,085</u>

9. 母公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人年內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，以及年內已發行普通股加權平均數536,172,000股(2020年：486,173,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東年內應佔溢利計算。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。

每股基本及攤薄盈利的計算方式如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股攤薄盈利的母公司普通股權持有人應佔溢利	122,570	131,152
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	<u>(3,470)</u>	<u>(3,081)</u>
母公司普通股權持有人應佔經調整溢利，用於計算每股基本盈利	<u>119,100</u>	<u>128,071</u>
	千股	千股
股份		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	536,172 ¹	486,173 ²
攤薄影響—普通股加權平均數：		
受限制股份獎勵計劃	<u>30,000</u>	<u>36,750</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>566,172</u>	<u>522,923</u>
	人民幣分	人民幣分
每股基本盈利	22.21	26.34
每股攤薄盈利	21.65	25.08

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。

² 486,173,000股加權平均普通股指於截至2020年12月31日止年度已發行500,000,000股普通股(不包括36,750,000股未歸屬受限制股份及本公司於2020年5月26日購回之500,000股加權平均普通股)及加入本公司於2020年7月15日發行之50,000,000股加權平均普通股。

10. 貿易應收款項及應收票據

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	127,855	140,511
—第三方	<u>134,312</u>	<u>107,829</u>
	262,167	248,340
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(19,764)</u>	<u>(13,671)</u>
	242,403	234,669
應收票據(附註(b))	<u>15,749</u>	<u>4,160</u>
	<u><u>258,152</u></u>	<u><u>238,829</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(2020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(2020年：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15,749,000元(2020年：人民幣4,160,000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，根據發票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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	215,354	185,178
1至2年	24,662	33,150
2至3年	10,117	16,175
3至4年	3,419	2,921
4至5年	-	946
超過5年	-	459
總計	<u>253,552</u>	<u>238,829</u>

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2021年		2020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	13,671	-	5,757	-
年內支出(附註6)	1,986	4,107	6,569	-
收購一間附屬公司	-	-	1,345	-
於年末	<u>15,657</u>	<u>4,107</u>	<u>13,671</u>	<u>-</u>

11. 合約資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建造服務		
—關聯方	39,785	11,631
—第三方	<u>25,815</u>	<u>12,758</u>
	65,600	24,389
減：合約資產減值撥備	<u>(3,495)</u>	<u>(708)</u>
	<u>62,105</u>	<u>23,681</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。

合約資產減值撥備之變動如下：

	2021年		2020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	708	-	-	-
年內支出(附註6)	130	2,657	708	-
於年末	838	2,657	708	-

於各報告期間，合約資產的預期收回或結付時間如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	54,187	23,681
1至2年	11,413	-
總計	65,600	23,681

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。

12. 預付關聯方款項／其他應收關聯方款項

預付關聯方款項指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付全部對價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。於2021年12月31日，投資性房地產的建設已基本完成。預計投資物業已準備好於2022年年中交房。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。

其他應收關聯方款項指就車位獨家銷售權向最終控股公司支付的按金人民幣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(「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。本協議自協議條件(即2020年11月19日)達成後生效，至2021年12月31日止。

押金將按照約定的車位銷售階段性目標，分期退還予本集團。

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。於2021年12月31日，該補充協議為無效，須經臨時股東大會批准。

於2021年12月31日，本集團未實現任何約定的銷售階段性目標，但最終控股公司未退還按金金額。根據該協議，倘最終控股公司未能如期退還按金，將須按中國人民銀行公佈的同期一年期貸款優惠利率(自本集團實際支付相關款項之日起至實際退還按金之日止)向本集團支付利息。

本公司董事評估已付按金的預期信貸虧損，並於截至2021年12月31日止年度撥備約人民幣13,992,000元(附註6)(2020年：無)。

13. 貿易應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	2,494	985
—第三方	<u>100,406</u>	<u>43,050</u>
	<u>102,900</u>	<u>44,035</u>

於2021年12月31日，貿易應付款項的賬面值接近其公允價值(2020年：相同)。

貿易應付款項之一般信貸期為30日至90日(2020年：30日至90日)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	71,096	42,571
1至2年	29,782	971
2至3年	1,238	40
3年以上	<u>784</u>	<u>453</u>
	<u>102,900</u>	<u>44,035</u>

14. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2021年 人民幣千元	2020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	悉數 繳付股本 人民幣千元
於2020年1月1日	500,000,000	4
購回及註銷股份(附註(a))	(500,000)	—*
根據一般授權配售新股份(附註(b))	50,000,000	1
於2020年12月31日及2021年1月1日	549,500,000	5
根據一般授權配售新股份(附註(c))	18,000,000	—*
於2021年12月31日	<u>567,500,000</u>	<u>5</u>

附註：

- (a) 本公司於2020年5月以總代價1,040,000港元(相等於人民幣951,000元)購回500,000股每股面值0.00001港元的普通股。獲購回股份已於2020年7月註銷。
- (b) 於2020年7月15日，合共50,000,000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2.60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130,000,000港元，而所得款項淨額(經扣除所有適用成本及開支後)約為127,200,000港元(相等於人民幣115,015,000元)，金額約人民幣1,000元及人民幣115,014,000元已分別入賬至股本及股份溢利。
- (c) 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)，金額約人民幣180元及人民幣31,118,000元已分別入賬至股本及股份溢利。
- * 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穩健成長的物業管理綜合服務商，致力於成為領先的泛物業產業智慧運營商。2021年本集團榮獲上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的2021年中國物業服務企業品牌價值100強、中國物業服務華中品牌企業20強、中國物業服務品牌特色企業—鑫服務；中國指數研究院頒發的中國物業服務100強企業；上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的中國物業上市公司資產成長領先企業。

於2021年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋中國52座城市，為22萬個家庭提供服務。簽約建築面積63.0百萬平米，其中在管面積37.4百萬平米，同比分別增長18.9%和7.9%。

2021年本集團全年實現營收人民幣770.2百萬元，同比增長17.8%，淨利潤人民幣124.1百萬元。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括居住、非居(商業寫字樓、辦公樓、產業園、工業園、政府公建等)，圍繞房屋生命週期、業主社區生活、開發商存量資產提供全方位的物業服務及增值服務。

我們秉承「創享智慧城市家園」的理念，始終圍繞「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的核心IP，不斷創新服務體系與服務標準，致力於為廣大客戶提供全方位的專業物業管理服務，2021年本集團圍繞居住、非居及城市三大空間打造涵蓋八大服務體系的鑫服務4.0，致力於為用戶提供更專業、更優質的服務。

物業管理服務

規模持續穩健增長

本集團堅持穩健的規模成長策略，2021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，實現了規模的穩健增長。

截止2021年12月31日，我們為中國52座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約63.0百萬平方米，合約項目數量275個，同比分別增長18.9%及16.0%；在管建築面積為約37.4百萬平方米，在管項目數量196個，同比分別增長7.9%及11.4%。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積及在管建築面積：

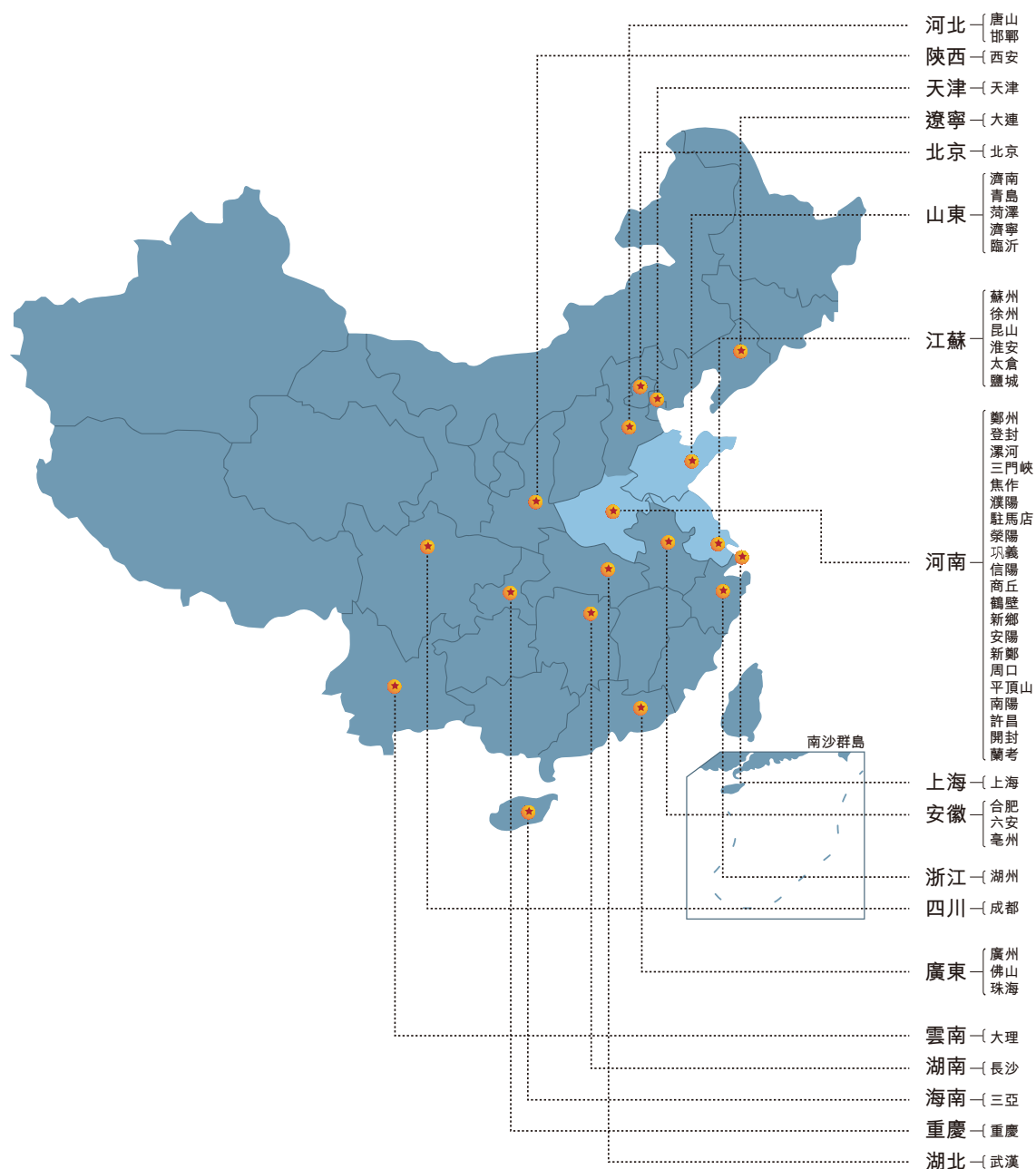
	截止12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	合約建面 (千平方米)	在管建面 (千平方米)	合約建面 (千平方米)	在管建面 (千平方米)
於年初	53,004	34,667	37,034	20,064
新增				
集團內	1,847	985	1,162	557
集團外	8,428	1,937	15,014	14,148
終止	243	179	206	102
於年末	<u>63,036</u>	<u>37,410</u>	<u>53,004</u>	<u>34,667</u>

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小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

2021年，我們對全國化佈局進行「1+4+N」的規劃，圍繞華中領軍，環渤海、長三角、珠三角、西南四大區域深耕全面推進，2021年實現武漢、臨沂、濟寧、菏澤、亳州等區域突破，截止2021年12月31日，我們的地理分佈已從鄭州擴展至全國52座城市。



下表列截止所示日期的在管面積，以及截止2021年及2020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：

	截止12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 萬平方米	收入 千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 千元	佔比 %
華中	16,867	437,802	56.9	15,049	392,759	60.1
華東	6,420	167,412	21.7	6,112	167,983	25.7
華西	12,262	28,679	3.7	11,889	24,532	3.7
華北	1,638	29,274	3.8	1,506	18,740	2.9
華南	223	107,009	13.9	111	49,688	7.6
總計	<u>37,410</u>	<u>770,176</u>	<u>100.0</u>	<u>34,667</u>	<u>653,702</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括位於河南省、湖南省及湖北省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

穩健高質的規模成長

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獨具特色的規模成長方式。

全委拓展以往主要是和第三方開發商合作，在項目規劃和營銷階段承接開發商的新樓盤，為開發商的營銷做物業品牌的支撐，並負責後期物業項目的運營和管理工作，2021年我們將該模式進一步延伸，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延伸，由居住業態向非居業態延伸。

2021年全委拓展在深耕河南區域的同時，實現荷澤華景銘城、紫薇公館、紫金城；徐州盛世名門等區域項目突破。在存量項目拓展上，實現鄭州古德佳苑業委會合同續簽，鄭州民航花園、信陽金鼎業委會等合同簽訂。

在存量拓展上，我們形成了「現場提升、物業費調價、業務延伸、管理效果彰顯、價值持續提升」的存量拓展模式。以鄭州民航花園為例，通過現場服務品質和服務效果的提升，實現了和業委會就物業費提升的合同簽訂，並在基礎物業服務的基礎上實現了供暖的接管以及多經業務的開展。在鄭州720洪災及抗疫的過程中，我們服務工作得到了業主和政府部門的高度認可，業主滿意度和收費率持續提升，同時，由於現場優異的管控效果，還獲得政府獎勵5萬元。

2021年本集團第三方在管面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截止12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 萬平方米	收入 千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 千元	佔比 %
鑫苑置業集團	14,278	294,165	66.0	13,294	279,178	73.5
第三方物業開發商	23,132	151,866	34.0	21,373	100,682	26.5
總計	<u>37,410</u>	<u>446,031</u>	<u>100.0</u>	<u>34,667</u>	<u>379,860</u>	<u>100.0</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) 指由獨立與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

我們管理業態包括住宅及非住宅物業。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。

2021年，我們在非居業態拓展領域實現鄭州輕工業學院、河南博物院等學校、公建業態拓展；實現濟寧眾客食品、重慶三峰環保發電、山東臨沂白彥科技生態農業綜合示範園等項目的產業園業態拓展。

截至2021年及2020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：

	截止12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 萬平方米	收入 千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 千元	佔比 %
住宅	24,074	357,247	80.1	22,334	327,706	86.3
非住宅	13,336	88,784	19.9	12,333	52,154	13.7
總計	<u>37,410</u>	<u>446,031</u>	<u>100.0</u>	<u>34,667</u>	<u>379,860</u>	<u>100.0</u>

增值服務

2021年我們圍繞物業上下游及周邊產業鏈，持續深化業務佈局，完善多業態、全產業鏈的服務能力，泛物業產業運營的模式逐步明晰和成熟。圍繞物業公司內外部資源和能力優勢，重點在業主生活服務、資產盤活服務、房屋生命週期服務三大領域進行創新突破。2021年增值業務取得較好的發展，全年實現營收148.4百萬元，增速12.4%。

在業主生活服務方面，從業主需求出發，圍繞業主共性需求和個性需求提供差異化服務產品，側重提升用戶活躍度和粘性。依託小鑫優選商城，重點打造一系列拳頭產品，為業主提供優質生活必需品，通過鑫怡美好生活為業主提供多樣化的家政服務。全年水、蛋、奶等拳頭產品營收實現翻倍增長，小鑫優選商城營收額同比增長45.2%，家政服務同比增長10倍。

下表載列截至2021年及2020年12月31日止年度小區增值服務的收入明細：

	截止12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
增值業務				
公用事業費支付服務	28,576	19.3	31,414	23.8
公用區域資源管理	49,306	33.2	60,337	45.7
家居生活服務	70,510	47.5	40,239	30.5
總計	148,392	100.0	131,990	100.0

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23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，業務能力逐步提升。2021年開展42批次舊改、施工等存量改造業務和2批次電梯加裝、維修資金施工業務，創收人民幣69.5百萬元。

2021年交付前及諮詢服務的營收人民幣175.8百萬元，增幅23.9%。

	截止12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
交付前及諮詢服務				
前期介入	13,408	7.6	19,997	14.1
案場服務	53,619	30.5	41,004	28.9
暖場活動費	9,821	5.6	25,851	18.2
工程結算收入	69,548	39.6	34,184	24.1
車位管理收入	27,900	15.9	19,831	14.0
其他	1,457	0.8	985	0.7
總計	175,753	100.0	141,852	100.0

展望

未來三到五年，本集團立足於規模提速、服務升級、業態優化、產業延伸、科技賦能五大核心，提規模、提濃度、聚賽道、調結構，圍繞領先的泛物業產業智慧運營商的定位，通過質量運營、規模拓展、組織創新、科技發展、能力提升等關鍵舉措的落地，形成鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展支柱，實現有質量的成長。

一、鑫物業

在聚焦服務、夯實基礎，確保服務質量和業務發展質量的基礎上，創新多樣化合作模式，由增量向存量持續延伸，保證拓展質量，創新發展路徑，進一步優化業態結構。

在基礎服務方面，以鑫服務4.0落地為抓手，通過發覺客戶真需求、聚焦業務真問題、激發員工真動力、發揮數據真效能、打造團隊真能力，提升服務品質，增強客戶感知和體驗，不斷豐富服務的內涵和外延，重點強化標準執行、標杆打造，構建差異化品牌矩陣，強化精細化管理與精確化服務能力，夯實物業服務基礎。

在規模發展方面，立足「1+4+N」的發展佈局，圍繞華中、環渤海、長三角、珠三角、西南五大核心區域進行業務深度佈局，深耕區域濃度。

強化華中領軍的地位，重點發力河南、湖北省市場。同時加大對其他四大區域的佈局。環渤海區域以全委為核心，鞏固市場地位，強化管理密度；長三角以全委+併購為主；珠三角以併購為核心加大市場佈局，並形成區域特色品牌。同時，以已佈局的區域為核心，優選項目品質，向全國各地延伸。

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、紅色物業品牌的打造，在現有全委拓展模式的基礎上創新多樣化合作模式，以城市改造、國有企業三公改革、國企合作等存量物業市場為新增長極，並積極尋求市場上優質項目的股權併購機會，構建拓展的多輪驅動模式。

二、鑫產業

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。

在縱向產業鏈延伸上，圍繞物業上下游產業鏈，通過工程施工、智慧社區建設、專業化服務、社區存量資產服務等業務的持續開展，構建前後端產業鏈生態。

在橫向多元化上，圍繞業主全生命週期社區服務需求，重點發力社區幼托、社區養老、家庭服務、生活服務等領域，構建社區服務生態。

在增值業務佈局上，圍繞客戶生活、工作、服務需求，將物業線下服務優勢和在線服務平台有效結合，進行小區生活、園區服務、日常辦公等增值服務的開展，由居住空間的生活服務、專業服務、房屋服務、資產管理服務逐步向非居空間資產管理、辦公配套以及城市空間的公共服務等領域持續延伸。

鑫產業佈局上，圍繞內外部資源和能力優勢，培育優勢業務，實現規模倍增；由資源型發展向能力型發展過渡，並與外部產業鏈、創新鏈、供應鏈、要素鏈、政策鏈深度耦合，快速做大做強，由內生性發展向外生性發展延伸。目前本集團已經在前端工程施工、智能小區建設、舊城改造、長租公寓、家政保潔、專業公司、文化產業、社區養老等領域進行廣泛的佈局，未來3-5年內，圍繞核心產業做深做透，做出規模，形成市場化的拓展能力，培育和發展新賽道。

三、鑫科技

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進行角色轉換。

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，科技業務逐步產業化。通過信息化、數字化、智能化將物業資源和要素更有效的整合，提升物業資源和要素的使用效率，將資源和要素進行創新組合和利用，形成新的業務模式和商業模式，產生更大的價值，實現企業自身的數字化轉型。

內部信息化建設以服務和管理數字化轉型為目標，圍繞業主體驗、業務賦能、管理提升、數字轉型等核心目標，圍繞業財一體化建設、數據中台、物聯網平台進行內部數字化平台建設，通過數字化為業務精細化管理，各層工作效率、管理效率提升賦能，持續提升公司核心競爭力。

在外部成長方面，一方面立足智慧社區建設項目，封裝智慧社區建設模式，為形成外部拓展能力做好基礎；另一方面，圍繞外部合作方的新需求，單點突破，形成外部技術賦能能力，並不斷擴大服務範圍，構建外部賦能能力優勢。

財務回顧

收益

截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣770.2百萬元(2020年同期：約人民幣653.7百萬元)，較去年同期增加約17.8%。

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			
	2021年		2020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	446,031	57.9	379,860	58.1
增值服務	148,392	19.3	131,990	20.2
交付前及諮詢服務	175,753	22.8	141,852	21.7
總計	770,176	100.0	653,702	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	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	104,260	23.4	109,365	28.8
增值服務	102,162	68.8	89,317	67.7
交付前及諮詢服務	59,735	34.0	58,990	41.6
	266,157	34.6	257,672	39.4

年內，本集團毛利為人民幣266.2百萬元，較2020年的人民幣257.7百萬元增長3.3%。毛利率從2020年的39.4%下降至34.6%。

物業管理服務的毛利率為23.4%，較2020年的28.8%下降5.4個百分點。物業管理服務之毛利率減少乃主要由於(i)政府取消期內社保減免政策，人工成本略微上升；(ii)新增工業園、產業園類物業管理服務業務毛利率相對較低影響；及(iii)鄭州「7.20」洪水期間物業管理項目抗洪、恢復秩序成本投入增加。

增值服務的毛利率為68.8%，較2020年的67.7%增加約1.1個百分點，主要是由於保潔、家政等業主生活服務類收入增加，而有關服務的銷售成本因規模經濟增幅相對較小。

交付前及諮詢服務的毛利率為34.0%，較2020年的41.6%下降約7.6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(尤其是維修及智能工程服務)的類型及規模產生的初始基金及相對較高的成本，其將導致因提供相關服務產生的分包工程而向第三方及分包商支付的員工成本及費用增加，從而降低了我們的毛利率。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣73.0百萬元，較2020年的人民幣56.6百萬元增加29.0%，佔收入9.5% (2020年佔收入8.7%)。該增加主要由於(i) 2021年國家取消社會保險減免優惠政策，社會保險成本增加；及(ii)公司上市復牌工作律師費等專業服務類支出增加。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣26.1百萬元，較去年人民幣12.0百萬元增長118%。該增加乃主要歸因於(i)收到集團內資金佔用利息補償款人民幣4.1百萬元；及(ii)收到利息收入增加約人民幣10.4百萬元等多種因素影響。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣51.4百萬元。所得稅稅率為29.3% (2020年同期為31.4%)。年內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

年內，本集團年內淨利潤為人民幣124.1百萬元，較去年同期人民幣131.9百萬元下降5.9%。淨利潤率為16.1%，較去年同期的20.2%下降4.1個百分點，主要由於(i)金融及合約資產減值撥備計提比例增加；(ii)公司上市復牌工作律師費等專業服務類支出增加。

年內本公司股東應佔溢利為人民幣122.6百萬元，較去年同期人民幣131.2百萬元減少6.5%。每股基本盈利為人民幣22.21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2021年12月31日止，流動資產達到人民幣1,141.8百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,134.5百萬元增長0.6%。

截至2021年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣914.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣797.9百萬元增加了人民幣117百萬元，增長14.7%，主要是由於經濟收益增加所致。

物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣9.6百萬元，較2020年12月31日的人民幣8.9百萬元增長7.9%，主要由於2021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2021年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣2.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣1.0百萬元增長123.7%。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

截至2021年12月31日止，貿易應收款項達人民幣258.2百萬元，較2020年12月31日人民幣238.8百萬元增長人民幣8.1%。主要是由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i) 預付關聯方款項；(ii) 預付第三方款項；及(iii) 其他應收款項。於2021年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣342.1百萬元，較2020年12月31日約人民幣111.9百萬元增加約人民幣230.2百萬元，相關增加乃主要由於本集團支付鑫苑集團車位獨家銷售誠意金所致。

我們的預付關聯方款項主要是指根據日期為2018年6月11日的買賣合同，提前支付給鑫苑置業集團另一家子公司用於購買住宅單位作投資的款項，約人民幣89.1百萬元。

我們的預付第三方款項主要包括我們向公用事業供貨商及分包商作出的預付款項。我們的預付款項由2020年12月31日的約人民幣7.5百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣12.0百萬元。該增加乃主要歸因於本集團的管理面積增加，故我們與彼等的委聘項目增加導致向彼等作出的預付款項隨之增加。

我們的其他應收款項主要指按金、代物業住戶墊付的款項及應收第三方款項。我們的其他應收款項由2020年12月31日的約人民幣15.3百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣222.4百萬元。相關增加乃主要歸因於年內本集團的管理面積增加和業務增長。

貿易應付款項

截至2021年12月31日止，貿易及其他應付款項達人民幣102.9百萬元，較2020年12月31日人民幣44.0百萬元增長133.7%。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性質款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2021年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249.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣213.5百萬元增加約17.0%，相關增加乃主要歸因於年內本集團的管理面積增加和業務增長。

合約負債

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2021年12月31日，我們的合約負債約為人民幣138.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣124.1百萬元增加11.8%，主要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

截至2021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。截至2021年12月31日，資本負債比率為零。

資產抵押

於2021年12月31日，概無本集團資產作抵押。

重大收購

年內，本集團並無任何重大收購。

重大出售

年內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2021年1月25日，鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」，本公司的間接全資附屬公司)、北京愛接力科技發展有限公司(「**北京愛接力**」)、北京瑞卓超雲科技集團有限公司、梁麗珊女士及北京未來鑫智慧科技發展中心(有限合夥)(統稱(「**訂約方**」))訂立了注資協議(「**注資協議**」)，據此，鑫苑科技已同意向北京愛接力注入總額約人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)的資本，當中人民幣10,000,000元(相等於約12,000,000港元)將計入北京愛接力的註冊資本中，而餘下人民幣20,000,000元(相等於約24,000,000港元)則將計入北京愛接力的資本公積金中(「**注資**」)。於完成注資後，本公司將間接持有北京愛接力20%股權，而北京

愛接力不會成為本公司的附屬公司。於2021年3月8日，訂約方共同協定不再進行注資，並訂立了終止協議(「終止協議」)終止注資協議。由終止協議日期起，注資協議項下的一切權利及義務將不再有效，且訂約的任何一方不得就與注資協議有關的費用或違約情況而言，對另一方提出任何申索。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2021年1月25日及2021年3月8日之公告。

或然負債

截至2021年12月31日止，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2021年12月31日，本集團聘有約1,741名員工(於2020年12月31日：約1,392名員工)。

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

此外，本公司於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2021年12月31日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣71.3百萬元，而約人民幣125.9百萬元仍未動用（「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	直至2020年	直至2020年	自2021年	直至2021年	未動用上市所得款項淨額的預期使用時間表 ⁽⁵⁾
		12月31日止期間	實際動用之上市所得款項淨額 人民幣百萬元	12月31日	12月31日	12月31日	
				之未動用上市所得款項淨額 人民幣百萬元	止期間實際動用之上市所得款項淨額 人民幣百萬元	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	20.0	98.3	2.2 ⁽¹⁾	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	11.5	18.1	11.3 ⁽²⁾	6.8	預期於2022年9月30日或之前悉數動用	
升級及發展自有資訊技術及智能系統	29.6	2.9 ⁽³⁾	26.7	3.7 ⁽³⁾	23	預期於2022年9月30日或之前悉數動用	
營運資金需求及其他一般企業目的提供資金	19.7	19.7 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	
總計	<u>197.2</u>	<u>54.1</u>	<u>143.1</u>	<u>17.2</u>	<u>125.9</u>		

附註：

- 約人民幣7.4百萬元及約人民幣14.8百萬元已分別用於支付(i)物業管理服務規模發展、市場推廣費用及(ii)邯鄲市鋼城物業有限公司增資之代價及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商積極擴展本集團的物業管理服務。2021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11.3百萬元用於經營現場軟硬件、空間裝修、智能化經營設備的投入、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覆調研和討論。

3. 約人民幣6.6百萬元已用於硬件端(即服務器、實時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成企業數字化管理系統的規劃和論證，整合相關設備生產商和軟件提供商，共同打造智慧社區數字化管理平台，該發展計劃將於2020年下半年逐步推出。有關合格供應商的選擇已進入招標準備階段。
4. 約人民幣19.7百萬元已獲悉數動用以支付本集團僱員之工資與薪金。
5. 未動用上市所得款項淨額的預期動用時間表乃基於本集團對未來市況的最佳估計，視乎現有市況及未來市場發展而可能變動。

董事會確認已動用所得款項乃按照本集團日期為2019年9月25日之招股章程(「招股章程」)所載之用途分配動用並擬將未動用上市所得款項淨額繼續按照下列於招股章程所載之用途分配動用：

- (i) 未動用上市所得款項淨額當中約人民幣96.1百萬元將用於擴展我們的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會；
- (ii) 未動用上市所得款項淨額當中約人民幣6.8百萬元將用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型；
- (iii) 未動用上市所得款項淨額當中約人民幣23百萬元將用於升級及發展我們的自有資訊技術及智能系統。

附註：上市所得款項淨額當中約10%用於我們的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金已悉數動用。

於2021年12月31日，未動用上市所得款項淨額存放於中國持牌銀行。董事並不知悉亦不預期所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估招股章程、本公司年報及中期報告所載的上市所得款項淨額擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。

2020年配售事項所得款項用途

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証券有限公司(「**2020年配售代理**」)訂立了配售協議(「**配售協議**」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「**2020年承配人**」)根據配售協議所載條款及受其條件所限，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議促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。

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2021年12月31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年配售事項所得款項淨額擬定動用之金額 人民幣百萬元	直至2020年12月31日實際動用之2020年配售事項所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2020年12月31日之尚未動用2020年配售事項所得款項淨額 人民幣百萬元	自2021年	直至2021年	未動用2020年配售事項所得款項淨額的預期動用時間表
				1月1日起	12月31日止期間	
				直至2021年12月31日	直至2021年12月31日	
				實際動用之2020年配售事項所得款項淨額 人民幣百萬元	之尚未動用2020年配售事項所得款項淨額 人民幣百萬元	
業務發展，主要關於(a)多元化提供予客戶的服務種類及(b)升級及發展本集團的智能系統	69.0	-	69.0	-	69.0	預期於2024年6月30日或之前悉數動用
與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資	34.5	-	34.5	-	34.5	預期於2024年6月30日或之前悉數動用
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-	-
總計	<u>115.0</u>	<u>11.5</u>	<u>103.5</u>	<u>-</u>	<u>103.5</u>	

董事會認為毋須修改2020年配售公告所述之2020年配售事項所得款項淨額的用途。

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。

認購事項所得款項總額約為37.80百萬港元，而認購事項所得款項淨額(經扣除與2021年配售事項及認購事項相關之2021年配售代理佣金、其他有關費用、成本及開支)則約為37.16百萬港元(「認購事項所得款項淨額」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2021年12月31日，本集團已動用認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元。由於注資並未如本公告「財務回顧—重大投資」小節進一步所述完成，故符合2021年配售及認購公告所載的所得款項計劃用途，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 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	直至2021年 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	未動用認購 事項所得款項 淨額的預期 動用時間表
約75%用作與物業管理服務 有關的業務或目標的策 略投資	23.4	-	23.4	預期於2025年6月 30日或之前悉數 動用
約25%用作本集團一般營運 資金	7.8	7.8	-	預期於2024年6月 30日或之前悉數 動用
總計	<u>31.2</u>	<u>7.8</u>	<u>23.4</u>	

董事會認為毋須修改2021年配售及認購公告所述之認購所得款項淨額的用途。

報告期後事項

- 於2022年1月12日，董事會宣佈，對於2020年12月至2021年2月期間本集團陸續向河南鑫苑廣晟置業有限公司(「**鑫苑廣晟**」)、鄭州鑫南置業有限公司(「**鄭州鑫南**」)、名苑園林工程有限公司(「**名苑園林**」)及長沙鑫苑萬卓置業有限公司(「**鑫苑萬卓**」)就一系列車位獨家銷售合作協議(統稱「**車位獨家銷售合作子協議**」)支付預付款項。根據車位獨家銷售合作子協議，本集團可能就銷售指定車位與相關買家分別訂立服務協議，並直接向該等買家收取服務費。

誠如本公司日期為2021年10月27日之公告所述，本集團此前的理解為，上述車位獨家銷售合作子協議均從屬於本公司與鑫苑地產控股所簽定之日期為2020年9月17日的車位獨家銷售合作協議(「**框架協議**」)，而框架協議已於2020年11月9日獲本公司獨立股東之批准。然而，經外部顧問評核，本公司了解到上述車位獨家銷售合作子協議並不從屬於框架協議，因為有關車位並非框架協議所列載之指定車位。於了解上述情況後，本公司開始逐步退還車位預付款項及終止相應交易。相關程序已全部完成。

- (2) 茲提述本公司日期為2020年9月17日之公告及本公司於2020年10月30日之通函，內容有關車位獨家銷售合作協議(「**車位附加銷售合作協議**」)。於2021年12月23日(，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)訂立了車位獨家銷售合作協議之補充協議(「**補充協議**」)，據此，本公司及鑫苑地產控股同意當中訂明之合作期限截止日期自2021年12月31日延長至2023年12月31日，惟須待若干先決條件獲達成後方可作實。

於補充協議日期，鑫苑地產控股於本公司已發行股份中間接擁有52.86%的權益，為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14章，鑫苑地產控股及其聯繫人為本公司之關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易之最高適用比率不超過5%，故車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14章項下申報、公告的及獨立股東批准規定。

於本公告日期，本公司仍在落實將予載入有關補充協議之通函之若干資料，通函預期將於2022年4月8日或之前寄發予本公司股東。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年12月23日及2022年2月24日之公告。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付每股股份13.8港仙(2020年：每股股份10.2港仙)之末期股息。末期股息須待股東於將於2022年5月27日(星期五)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。建議末期股息將於2022年6月17日(星期五)派發予於2022年6月6日(星期一)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

股東週年大會預期將於2022年5月27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2022年5月24日(星期二)至2022年5月27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2022年5月23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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

為釐定享有建議末期股息之權利(惟需於股東週年大會上經股東批准)，本公司將於2022年6月2日(星期四)至2022年6月6日(星期一)(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末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年6月1日(星期三)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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14所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其企業管治之守則。於2021年全年內，本公司已遵守守則條文，惟下文所列除外：

王鵬先生(「**王先生**」)已於2021年4月13日辭任本公司獨立非執行董事，以及不再為審核委員會成員。於王先生辭任後，獨立非執行董事的人數減至兩名，而審核委員會僅由兩名成員組成。根據上市規則第3.10(1)條，董事會應至少有三名獨立非執行董事。此外，上市規則第3.21條規定，審核委員會僅應由非執行董事組成，並至少有三名成員。此外，根據其職權範圍第2.1段，審核委員會須至少有三名成員，全部須為非執行董事。因此，鑒於王先生辭任，本公司並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條的相關規定，亦並無根據其職權範圍符合有關審核委員會組成的要求。於2021年7月27日，付少軍先生(「**付先生**」)已獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。於付先生獲委任後，本公司已符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條項下所有規定，以及有關審核委員會組成之規定。

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事一般而言亦應出席股東大會，以對股東的意見有公正的了解。非執行董事楊玉岩女士因事先有商業要務未克出席本公司於2021年10月18日舉行的股東週年大會。獨立非執行董事李軼梵先生因事先有商業要務未克出席本公司於2021年10月18日舉行的股東週年大會。

守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席兼執行董事張勇先生因事先有商業要務未克出席本公司於2021年10月18日舉行的股東週年大會。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄10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，於截至2021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2021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2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

初步公告財務數字的基礎

本年度業績公告所載本集團於2021年12月31日的綜合財務狀況表及於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表及相關附註之財務數字乃根據本集團的核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司同意之本集團於本年度綜合財務報表所載數字。大華馬施雲會計師事務所有限公司就此方面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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證工作，因此大華馬施雲會計師事務所有限公司不對本年度業績公告發出任何核證聲明。

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。

大華馬施雲會計師事務所有限公司之工作範圍

初步公佈所載本集團於2021年12月31日的合併財務狀況表，截至2021年12月31日止年度的合併損益表及其他其他綜合收益表及相關附註已獲本集團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核數準則、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初步公佈發表任何保證。

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。2021年年度報告包含上市規則附錄16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
主席兼非執行董事
張勇

香港，2022年3月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事王研博女士；非執行董事張勇先生及楊玉岩女士；及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及付少軍先生。