

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2020年12月31日止年度之 年度業績公告**

#### **財務摘要**

1. 截至2020年12月31日止年度的總收益較截至2019年12月31日止年度約人民幣534.0百萬元增加約22.4%至約人民幣653.7百萬元。
2. 截至2020年12月31日止年度的毛利較截至2019年12月31日止年度約人民幣201.8百萬元增加約27.7%至約人民幣257.7百萬元，截至2020年12月31日止年度的毛利率約39.4%與截至2019年12月31日止年度約37.8%相比，按年提升1.6個百分點。
3. 截至2020年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2019年12月31日止年度約人民幣81.3百萬元增加61.4%至約人民幣131.2百萬元。
4. 於2020年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為53.0百萬平方米，較2019年12月31日約37.0百萬平方米增長約43.2%。
5. 董事會建議就截至2020年12月31日止年度派發每股普通股10.2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(「本集團」)截至2020年12月31日止年度之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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	653,702	533,954
銷售成本		<u>(396,030)</u>	<u>(332,165)</u>
毛利		257,672	201,789
其他收入及收益	5	11,990	5,907
行政開支		(56,593)	(68,640)
金融及合約資產減值虧損		(7,532)	(3,373)
財務費用		(123)	—
其他開支		(8,196)	(1,105)
於一間合營企業之投資減值		(2,949)	(2,995)
分佔虧損：			
一間合營企業		(1,922)	(4,350)
聯營公司		<u>(28)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	6	192,319	127,233
所得稅開支	7	<u>(60,464)</u>	<u>(45,308)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>131,855</u>	<u>81,925</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		131,152	81,319
非控股權益		<u>703</u>	<u>606</u>
		<u>131,855</u>	<u>81,925</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>26.34</u>	<u>21.76</u>
攤薄		<u>25.08</u>	<u>20.33</u>

## 綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,888	4,505
商譽		3,090	–
使用權資產		3,189	–
其他無形資產		982	906
於一間合營企業之投資		5,737	10,608
於聯營公司之投資		1,357	–
預付款項		89,073	89,073
遞延稅項資產		3,918	1,700
總非流動資產		<u>116,234</u>	<u>106,792</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及應收票據	10	238,829	182,008
合約資產	11	23,681	–
預付款項及其他應收款項		22,823	8,974
現金及現金等價物		849,140	606,552
總流動資產		<u>1,134,473</u>	<u>797,534</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	44,035	37,067
其他應付款項及應計費用		337,682	262,477
租賃負債		1,364	–
應付稅項		59,482	38,497
總流動負債		<u>442,563</u>	<u>338,041</u>
流動資產淨值		<u>691,910</u>	<u>459,493</u>
總資產減流動負債		<u>808,144</u>	<u>566,285</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		2,136	–
遞延稅項負債		8,121	3,198
		<u>10,257</u>	<u>3,198</u>
總非流動負債		<u>10,257</u>	<u>3,198</u>
資產淨值		<u>797,887</u>	<u>563,087</u>
<b>股權</b>			
股本	13	5	4
儲備		796,028	561,932
		<u>796,033</u>	<u>561,936</u>
非控股權益		<u>1,854</u>	<u>1,151</u>
股權總額		<u>797,887</u>	<u>563,087</u>

## 財務報表附註

2020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。本公司之註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited辦事處，地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。

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。

於2019年10月11日，125,000,000股每股0.00001港元的本公司普通股以2.08港元的價格發行，所得款項淨額為人民幣197,228,000元(「全球發售」)。於同日，本公司的普通股於聯交所上市。

### 2.1 編製基準

綜合財務報表是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)及香港公司條例的披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額均調整至最接近人民幣千元。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本集團於截至2020年12月31日止年度之財務報告。附屬公司指本公司對其直接或間接有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權利可使本集團能於現時指揮投資對象的相關活動)，即代表達致控制權。

當本公司直接或間接擁有投資對象少於大多數的投票權或類似權利，本集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃自本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧損結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司之所有權權益出現變動(並無失去控制權)作為一項權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)因而於損益產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，在適當之情況下重新分類至損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報告首次採納2018年財務報告概念框架以及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
國際財務報告準則第16號(修訂版)	與Covid-19有關的租金優惠
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

2018年財務報告概念框架以及經修訂國際財務報告準則的性質和影響闡述於下文：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無造成重大影響。

- (b) 國際財務報告準則第3號(修訂本)明確說明業務的定義，並提供額外指引。該等修訂明確說明如要讓一整組活動及資產被視為一項業務，其最少必須包括一項輸入及一個實質流程，且兩者可為創造輸出作出重大貢獻。即使並無包含有創造輸出所需要的輸入及程序，業務仍然可以存在。該等修訂刪除對市場參與者是否有能力收購業務並繼續產生輸出的評估。取而代之，重點轉為所收購的輸入及所收購的實質程序結合能否為創造輸出提供重大貢獻。該等修訂亦將輸出的定義收窄至集中於向客戶提供的產品或服務、投資收入或其他來自日常業務的收入。此外，該等修訂就評估所收購的是否實質程序提供指引，並引入選擇性的公平值集中測試，以容許對所收購的一組活動及資產是否為一項業務作出簡單評估。本集團對於2020年1月1日或之後進行的交易或其他事項往後應用該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無造成任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)涉及處理以無風險利率(「無風險利率」)替換現有利率基準前影響期內財務報告的問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供權宜辦法，選擇不對COVID-19疫情直接導致所產生租金優惠應用租賃修訂會計處理。權益辦法僅應用於疫情直接導致所產生租金優惠，且僅應用於以下情況：(i)租賃付款變動導致有關租賃的經修訂代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或相比較少；(ii)任何租賃付款扣減僅影響原先於2021年6月30日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無任何實質變動。該等修訂對2020年6月1日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，並允許提早應用。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)為重大提供新定義。新定義中提出，倘被遺漏、錯誤陳述或遮蔽的資料可合理預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定造成影響，則有關資料屬重大。該等修訂明確說明重大性取決於資料的性質或重要性(或兩者兼用)。該等修訂本集團的財務報表並無造成任何影響。

### 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2020年12月31日，非流動資產當中百分之百乃位於中國。

### 4. 收益

收益主要包括向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務所得款項。截至2020年及2019年12月31日止年度本集團按類別劃分之收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>按時間確認的客戶合約收益</b>		
物業管理服務	379,860	314,185
增值服務	131,990	129,042
交付前及諮詢服務	141,852	90,727
	<u>653,702</u>	<u>533,954</u>

截至2020年及2019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收益的23%及20%。除最終控股公司控制之實體外，本集團於有關期間亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於本集團收益的10%。

#### (1) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2020年及2019年12月31日止年度，獲得合約並無重大增量成本。

#### (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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<u>90,960</u>	<u>72,123</u>

### (3) 履約責任

收益主要於向客戶提供服務期間確認。

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)。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。就增值服務而言，彼等於短時間內提供，且於年末並無尚未履行的履約責任。

### 5. 其他收入及收益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益	5,214	4,700
政府補助	5,086	—
其他	1,690	1,207
	<u>11,990</u>	<u>5,907</u>

### 6. 除稅前溢利

本集團的除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後達至：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所提供服務成本	396,030	332,165
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員薪酬)：		
薪金及工資	97,466	86,439
權益結算股份基礎付款開支	6,966	6,764
退休金計劃供款	892	8,048
	105,324	101,251
金融及合約資產減值：		
貿易應收款項減值	6,569	4,013
合約資產減值	708	—
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值	255	(640)
	<u>7,532</u>	<u>3,373</u>
於一間合營企業之投資減值	2,949	2,995
物業、廠房及設備折舊	1,576	1,174
核數師酬金(附註(a))	2,600	4,720
使用權資產折舊	1,476	—
計量租賃負債所不計及租賃付款	252	257
無形資產攤銷	117	146
現有股份上市應佔上市開支，不包括核數費用	—	19,598
匯兌差額，淨額(附註(b))	7,890	848

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)：2019年核數師酬金包括就本公司現有股份上市而言的一部分核數費用人民幣2,400,000元於2019年損益表中扣除。

附註(b)：匯兌差額淨額計入「其他開支」。

## 7. 所得稅

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	57,423	42,479
遞延所得稅	3,041	2,829
年內稅項支出總額	<u>60,464</u>	<u>45,308</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。

### (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。

使用本集團現時旗下公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	192,319	127,233
按各司法權區法定稅率計算的稅項	48,080	34,643
不同稅率之稅項影響	5,339	—
應佔虧損：		
一間合營企業	480	1,088
聯營公司	7	—
預扣所得稅	4,812	2,866
不可扣稅開支	1,746	6,711
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>60,464</u>	<u>45,308</u>

## 8. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年建議末期股息—每股普通股10.2港仙 (2019：5.2港仙)*	<u>48,085</u>	<u>23,806</u>

\* 基於股息批准日的匯率

於本公司在2020年5月29日舉行之股東週年大會上已批准就截至2019年12月31日止年度之末期股息每股普通股5.2港仙(達26,000,000港元(人民幣23,806,000元))。概無宣派就截至2020年6月30日止六個月之中期股息。

## 9. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權持有人年內應佔溢利並調整限售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486,173,000股(2019年：365,582,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權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。

每股基本及攤薄盈利的計算方式如下：

	2020年	2019年
盈利		
用作計算每股攤薄盈利的母公司普通股權持有人應佔溢利(人民幣千元)：	131,152	81,319
於限售股份獎勵計劃項下未歸屬股份之建議股息之調整(人民幣千元)：	<u>(3,081)</u>	<u>(1,785)</u>
母公司普通股權持有人應佔經調整溢利， 用於計算每股股份基本盈利(人民幣千元)：	<u>128,071</u>	<u>79,534</u>
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(千股)	486,173**	365,582*
攤薄影響—普通股加權平均數： 受限制股份獎勵計劃(千股)	<u>36,750</u>	<u>34,418</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>522,923</u>	<u>400,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	26.34	21.76
每股攤薄盈利(人民幣分)	25.08	20.33

附註：

\* 截至2020年12月31日止年度的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股加權平均新股。

\*\* 截至2019年12月31日止年度的365,582,000股加權平均普通股包括緊接全球發售於2019年10月完成後已發行125,000,000股加權平均普通股，以及於2019年8月完成重組後之337,500,000股已發行普通股(不包括受限制股份)。

#### 10. 貿易應收款項及應收票據

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	248,340	187,765
減：貿易應收款項減值撥備	(13,671)	(5,757)
	<u>234,669</u>	<u>182,008</u>
應收票據	4,160	—
	<u>238,829</u>	<u>182,008</u>

貿易應收款項主要產生自物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。

物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務乃根據相關協議條款提供，該等款項須於發出繳款通知書後支付。

於年末，根據發票日期呈列的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	181,018	145,724
1至2年	33,150	19,550
2至3年	16,175	10,606
3至4年	2,921	3,421
4至5年	946	1,367
超過5年	459	1,340
	<u>234,669</u>	<u>182,008</u>
總計	<u>234,669</u>	<u>182,008</u>

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	5,757	3,618
年內支出	6,569	4,013
收購一間附屬公司	1,345	-
年內撇銷	-	(1,874)
	<u>13,671</u>	<u>5,757</u>
於年末	<u>13,671</u>	<u>5,757</u>

於2020年及2019年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項之公平值與其賬面值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的客戶自發票日期起計的天數而定。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收款項逾期超過一年，且不受強制執行活動規限，則予以撇銷。下表載列本集團使用撥備矩陣之貿易應收款項之信貸風險敞口資料：

預期信貸虧損乃根據基於本集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣釐定，並根據債務人及經濟環境特定的前瞻因素作出調整。於2020年及2019年12月31日，餘下結餘的虧損準備撥備釐定如下：

	第三方						關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元		
<b>於2020年12月31日</b>								
預期信貸虧損率	3.7%	9.4%	17.1%	50.0%	80.0%	100.0%	-	
賬面總值	57,891	29,839	10,446	4,643	1,974	3,037	140,510	248,340
預期信貸虧損	2,142	2,805	1,786	2,322	1,579	3,037	-	13,671
<b>於2019年12月31日</b>								
預期信貸虧損率	3.1%	7.3%	12.4%	22.1%	29.1%	61.2%	-	
賬面總值	43,456	14,362	6,039	2,991	1,928	2,273	116,716	187,765
預期信貸虧損	1,347	1,048	749	661	561	1,391	-	5,757

## 11. 合約資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業裝修服務	24,389	—
減：合約資產減值撥備	(708)	—
	<u>23,681</u>	<u>—</u>

對提供物業裝修服務所賺取收益初步確認合約資產。於客戶結算後，確認為合約資產的款項會獲重新分類至貿易應收款項。

於12月31日，收回或結算合約資產之預期時間如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	23,681	—
總計	<u>23,681</u>	<u>—</u>

## 12. 貿易應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	985	685
— 第三方	43,050	36,382
	<u>44,035</u>	<u>37,067</u>

於2020年及2019年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項為無抵押、免息及正常須於90日內償還。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	42,571	32,689
1至2年	971	3,821
2至3年	40	26
3年以上	453	531
	<u>44,035</u>	<u>37,067</u>

### 13. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
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2018年12月13日(註冊成立日期)	-	-
於註冊成立時發行新股份	<u>1</u>	<u>-*</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	1	-*
根據重組向鑫苑科技當時股東配發未繳股份	318,749	-
在限售股份獎勵計劃項下發行股份	56,250	-*
股份分拆*	374,625,000	-
根據股東貸款資本化悉數繳付所有未繳股份	-	3
根據全球發售發行股份	<u>125,000,000</u>	<u>1</u>
於2019年12月31日及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))	<u>50,000,000</u>	<u>1</u>
於2020年12月31日	<u>549,500,000</u>	<u>5</u>

附註：

- (a) 本公司於2020年5月於香港聯合交易所有限公司以總代價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)。

\* 金額少於人民幣1,000元。

## 14. 業務合併

於2020年12月10日，本集團向重慶通用機械工業有限公司收購了重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司(「重慶鴻企」)100%股權。重慶鴻企從事為客戶提供物業管理及相關服務。

重慶鴻企可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	於收購時 所確認公平值 人民幣千元
現金及現金等價物	4,018
貿易應收款項	12,899
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,943
物業、廠房及設備	3,037
遞延稅項資產	336
貿易應付款項	(6,753)
其他應付款項及應計費用	(5,453)
應付稅項	(558)
按公平值計量之可識別資產總值	10,469
以現金支付的收購價	<u>(13,559)</u>
商譽	<u><u>3,090</u></u>

本集團就此收購事項產生了交易成本人民幣77,000元。該等交易成本已予支銷及計入損益中其他開支。

就收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
以現金支付的收購價	(13,559)
所收購現金及銀行結餘	<u>4,018</u>
計入投資活動所得現金流之現金及現金等價物流入淨額	<u><u>9,541</u></u>

自收購事項後，重慶鴻企於截至2020年12月31日止年度為本集團貢獻收益人民幣4,291,000元及綜合溢利人民幣547,000元。

## 15. 與日期為2021年3月31日之公告之對賬

本公告所披露的截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表所反映的本集團年內收益、溢利及全面收益總額，以及母公司擁有人應佔溢利，相對於本公司日期為2021年3月31日的公告所載列的截至2020年12月31日止年度的未經審核綜合損益及其他全面收益表所披露的各個財務報表項目，減少了人民幣6,371,000元。此外，於2020年12月31日的財務狀況表所披露的本集團合約資產、流動資產總額、流動資產淨額、總資產減流動負債、資產淨額、儲備及權益總額，相對於本公司日期為2021年3月31日的公告所披露的於2020年12月31日的未經審核財務狀況表的各個財務報表項目，亦減少了人民幣6,371,000元。這乃由於本集團目前仍未就物業裝修項目而言跟第三方訂立銷售合約，而本集團已根據該項目於2020年12月31日的完成進度，將有關項目的收益確認在其未經審核管理賬目。因此，有關收益及相關合約資產在本公告所披露的截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表中被撥回。於本集團截至2020年12月31日止年度的未經審核管理賬目中的損益扣除的相關銷售成本並無被撥回，因為有關成本不可收回。並無對撥回有關收益的所得稅影響作出調整，因為有關金額並不重大。

## 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服務商，致力於成為領先的泛物業產業運營商，2020年榮獲中物研協和上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的2020特色物業服務品牌企業、2020華中物業服務品牌企業十強、2020住宅物業服務領先企業稱號。於2020年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋中國45個城市，簽約建築面積53.0百萬平方米，其中在管建築面積約為34.7百萬平方米，為逾22萬個家庭提供服務。2020年的新冠疫情嚴峻，我們業主生活和全社會經濟發展均受到影響，本集團增值服務、成本管理、市場拓展均受到一定影響。隨著國內疫情的快速控制，在政策支持以及本團隊努力下，我們的業績仍然保持穩健的成長。

本集團的業務結構涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業(如商業寫字樓、辦公樓、商業綜合體、產業園等)，2020年通過重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司(「重慶鴻企物業」)的全資收購、邯鄲鋼鐵集團有限責任公司三供一業改革的合作、河南頤城控股的小股操盤合作，不僅對我們規模發展渠道做了進一步延伸，同時也使我們的業態結構進一步優化，進一步向工業園區、學校、醫院等進一步延伸，同時我們持續向舊城改造、智慧化施工、資產協銷等新業務延伸，持續培育新經營和發展能力。

在業務持續發展和成長的同時，我們始終秉承「六心」的理念以及「高性價比、高服務體驗、高滿意度」的服務要求，不斷創新服務內容和服務體系，2020年，我們圍繞居住社區服務、產業園商辦服務、政府公共服務、城市公共服務四大類型物業服務需求，形成了「和、融、安、悅」四大服務體系，持續優化和豐富服務體系和服務品牌，持續提升基礎服務品質和客戶服務體驗。

## 物業管理服務

### 面積規模持續穩健成長

本集團堅持穩健的規模成長策略，2020年在傳統開發商全委拓展的基礎上，通過業委會全委合作、收併購、三供一業合作、國企合作小股操盤等方式，合約面積和在管面積快速增長。

截至2020年12月31日，本集團合約建築面積約為53.0百萬平方米，合約項目數量237個，同比分別增長43.2%及35.4%；在管建築面積達到了34.7百萬平方米，在管項目數量為176個，同比分別增長72.8%及46.7%。得益於在管建築面積及業務範圍的增加，本集團2020年全年錄得收入約人民幣653.7百萬元，較2019年人民幣534.0百萬元增長22.4%。

截至2020年12月31日止年度（「本年度」）本集團合約建築面積及在管建築面積之變動：

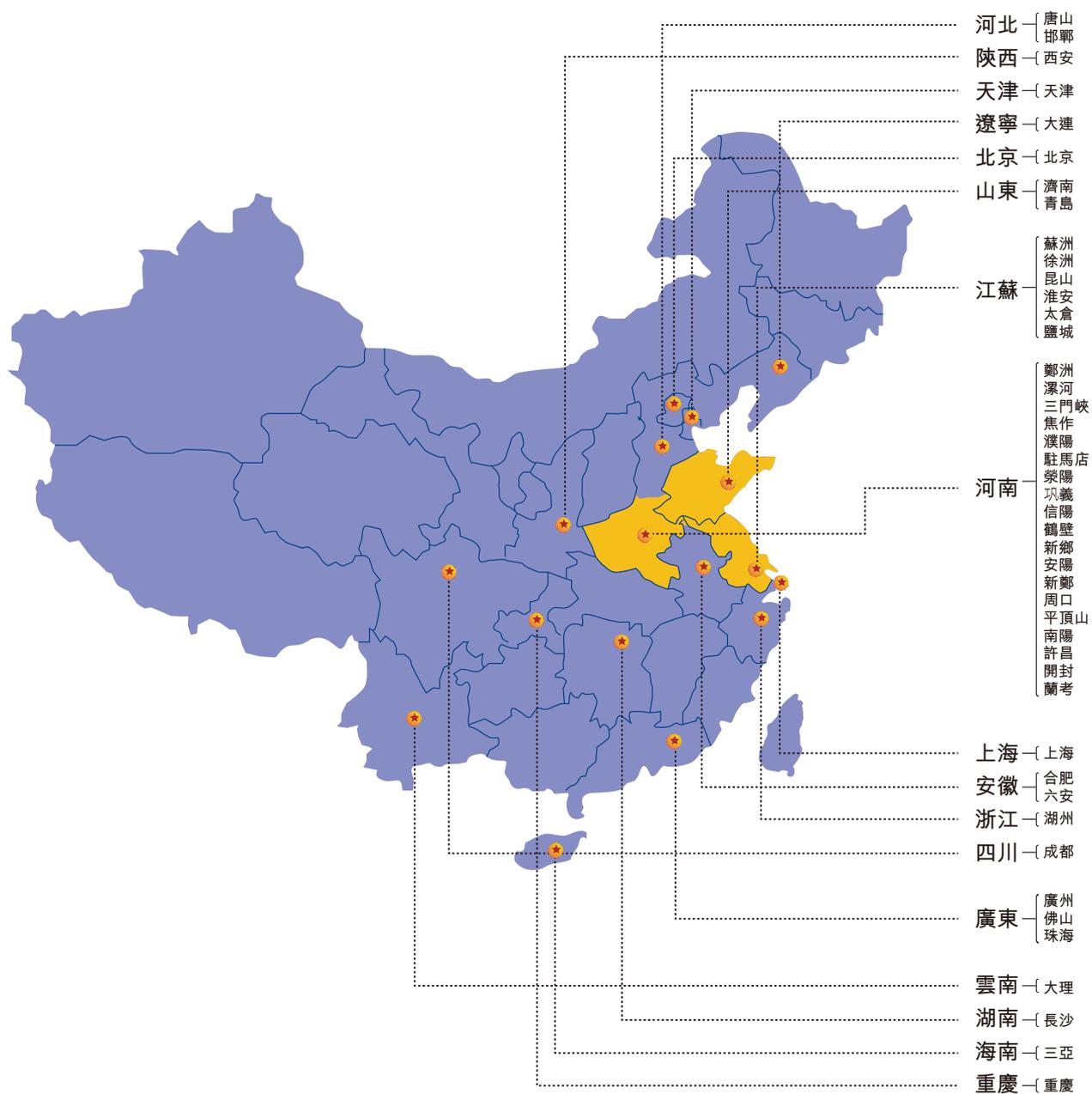
	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於年初	37,034	20,064	26,397	15,655
新增 <sup>(1)</sup>				
集團內	1,162	557	3,432	1,053
集團外	15,014	14,148	7,205	3,356
終止 <sup>(2)</sup>	206	102	-	-
於年末	<u>53,004</u>	<u>34,667</u>	<u>37,034</u>	<u>20,064</u>

附註：

- (1) 該等新訂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

自集團成立以來，截至2020年12月31日，我們的地理分佈已從鄭州擴展至中國超過45座城市。



下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至2020年及2019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總收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2020年			2019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>	15,049	392,759	60.1	12,386	295,149	55.3
華東 <sup>(2)</sup>	6,112	167,983	25.7	5,908	155,358	29.1
華西 <sup>(3)</sup>	11,889	24,532	3.7	1,336	57,672	10.8
華北 <sup>(4)</sup>	1,506	18,740	2.9	323	17,146	3.2
華南 <sup>(5)</sup>	111	49,688	7.6	111	8,629	1.6
總計	<b>34,667</b>	<b>653,702</b>	<b>100.0</b>	<b>20,064</b>	<b>533,954</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括位於河南省及湖南省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省的城市以及上海市。
- (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，形成了自身獨具特色的規模成長方式。

1. 全委拓展：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，該類型的拓展方式可以做到零成本，甚至還可以有開發商品牌支撐的收入。同時，本集團從項目規劃、營銷階段開始介入，可以充分保證項目後期的經營管理效果。通過在各地標杆項目示範作用的打造，吸引更多第三方開發商的合作，形成良性的循環，合約面積一般在2-3年內可轉化為在管面積。

2020年，全委拓展深耕河南區域的同時，簽約並進駐西安太和居、鹽城華芳上書院、三亞高級人才公寓，實現了多區域齊頭並進。在新盤拓展同時我們還積極的與開發商老樓盤、業委會項目合作，如簽約並進駐鄭州市民航花園項目。

2. **股權併購**：本集團在併購過程中一直保持審慎的態度，主要在市場上尋找國資背景的企業或者經營效益良好的企業作為併購對象，2020年，本集團簽約並進駐重慶鴻企物業，不僅為鑫苑物業增加了10.6百萬平方米的管理面積，同時也補充了工業園物業業態。
3. **國企合作、小股操盤**：本集團積極參與國有企業三供一業改造以及與各地國企的股權合作的嘗試，通過參股的方式實現和國有企業的優化配置，同時通過業務整合、業務外包等方式，實現收入和利潤的雙重提升。

2020年，本集團實現了和河南投資集團有限公司（「**河南投資集團**」）的股權合作，共同成立頤城鑫苑，目前業務已經覆蓋成熟項目管理、老舊小區改造、學校管理以及資產經營等多個領域，業務範圍進一步延伸。

同時實現了邯鄲鋼鐵集團有限責任公司鋼城物業的合作，目前業務已涉及住宅區域服務、醫院服務以及廠區服務等多個領域，業務範圍進一步延伸。

4. **政府合作、舊城改造**：本集團還積極參與政府城市改造過程中，建立了建管一體化的舊城改造的模式，開展舊城改造的施工建設工作，全年舊城改造合同金額人民幣17.2百萬元。

2020年本集團第三方在管面積及物業管理服務收入佔比如下：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2020年				2019年			
	建築面積 千平方米	收入 % 人民幣千元	收入 %	建築面積 千平方米	收入 % 人民幣千元	收入 %		
鑫苑置業集團 <sup>(1)</sup>	13,294	38.2	279,178	73.5	12,737	63.5	256,037	81.5
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	21,373	61.8	100,682	26.5	7,327	36.5	58,148	18.5
總計	<u>34,667</u>	<u>100.0</u>	<u>379,860</u>	<u>100.0</u>	<u>20,064</u>	<u>100.0</u>	<u>314,185</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) 指由獨立於鑫苑置業集團的第三方物業開發商獨家開發的物業。

### 多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們目前管理非住宅物業覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等。雖然住宅物業收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

截至2020年及2019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：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
住宅物業	22,334	327,706	86.3	18,517	280,383	89.2
非住宅物業	12,333	52,154	13.7	1,547	33,802	10.8
總計	<u>34,667</u>	<u>379,860</u>	<u>100.0</u>	<u>20,064</u>	<u>314,185</u>	<u>100.0</u>

## 增值服務

2020年，本集團增值服務提供的範圍進一步延伸，除了向業主及住戶提供廣泛的增值服務，以提升其生活水平和居住體驗外，還向政府、開發商提供廣泛的增值服務，如對開發商提供的資產協銷、對政府提供的城市改造的服務，2020年增值服務業務得到了一定的發展，2020年增值服務收入較2019年約人民幣129.0百萬元增長3.0百萬元至約人民幣132.0百萬元。

在業主及住戶增服務方面，本集團將業主及住戶日常居家生活需求與我們的專業化服務優勢相結合，圍繞公共管理、公共事業服務、生活服務以及資產管理等維度進行服務延伸，並緊密結合線上社區服務平台，構建多樣化社區增值服務線。

2020年，本集團持續打造OMO社區商業新場景，在疫情期間，通過小鑫優選商城為業主提供無接觸素菜包和全方位生活用配的配送，成為業主生活物資保障的中要求到，進一步提升了業主平台使用的信任度和黏度。同時，本集團依託慷寶雲平台及小鑫優選商城，積極開展線上生活服務，並與58、京東、拼多多、宅貓等平台達成合作，實現業主的引流和流量的變現。

2020年，本集團圍繞業主居住體驗和服務體驗，開展家政服務、房屋設施設備維護、老舊房屋設施設備翻新、新房屋裝修及拎包入住業務、綠色能源服務等業務，全年實現經營收入人民幣12.4百萬元。

在租賃性用房方面，本集團與中國建設銀行股份有限公司鄭州直屬支行達成合作協議，通過業務合作、開發及運營、委託運營等方式全面合作。

下表載列截至2020年及2019年12月31日止年度小區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
公用事業費支付服務 <sup>(1)</sup>	31,414	23.8	19,689	15.2
公用區域資源管理 <sup>(2)</sup>	60,337	45.7	52,091	40.4
家居生活服務 <sup>(3)</sup>	40,239	30.5	57,262	44.4
總計	<b>131,990</b>	<b>100.0</b>	<b>129,042</b>	<b>100.0</b>

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) 我們就公用區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們透過我們的「鑫一家」移動應用程序銷售必需品及日用品，當提供家居生活服務時，提供定制服務(如地暖維護服務及電動汽車充電站應用及安裝服務)從而獲得溢利。

## 交付前及諮詢服務

依託本集團22年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化交付前及諮詢服務，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轉介及管理服務。

在傳統業務模式的基礎上，2020年本集團重點在資產協銷和工程施工方面重點發力：

在資產管理方面，本集團深度佈局存量資產去化業務，圍繞內外部合作開發商存量車位、地下室、存量商鋪等資源，開展資產協銷服務，建立前期策劃、營銷宣傳、銷售代理、後期管理一體化的存量資產去化體系，2020年本集團與最終控股公司達成約人民幣207.0百萬元貨值的車位獨家銷售合作協議。

在政府及大客戶合作及服務方面，2020年本集團圍繞城市改造以及開發商智能化施工等業務重點佈局：

在城市改造方面，形成「建管一體化」運營模式，2020年，本集團承接鄭州市金水區城市改造業務，合同金額合計人民幣22.4百萬元；承接河南投資集團旗下中原製藥廠老舊社區改造業務，合計合同金額人民幣240.0百萬元；同時我們與開發商開展全面的智能化施工業務，其中鑫苑置業集團內部智能化業務合計人民幣17.0百萬元。

2020年對交付前及諮詢服務服務的收入較2019年約人民幣90.7百萬元大幅增加56.4%至約人民幣141.9百萬元，主要是由於工程施工及資產協銷業務大幅增長，2020年來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到48.4%。

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期介入 <sup>(1)</sup>	19,997	14.1	17,804	19.6
案場服務 <sup>(2)</sup>	41,004	28.9	39,606	43.7
暖場活動費	25,851	18.2	22,392	24.7
工程結算收入	34,184	24.1	0	0.0
車位管理收入	19,831	14.0	9,610	10.6
其他	985	0.7	1,315	1.4
總計	<u>141,852</u>	<u>100.0</u>	<u>90,727</u>	<u>100.0</u>

## 發展展望

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，通過品質運營、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、持續提升管理規模

本集團圍繞做強區域濃度、做大全國佈局兩大戰略核心，以華中為核心，以長三角、珠三角、環渤海、大西南為協同，深耕區域濃度，做強區域，並通過區域影響力帶動全國化發展。

#### 1、在區域佈局上形成1+4+N的戰略佈局模式

1個戰略高地：深耕以河南為核心的華中地區夯實本地市場地位；4個戰略要地：深化拓展長三角、珠三角、環渤海、大西南區域，優化全國佈局；N個戰略機會點：以已佈局區域為核心，優選項目品質，向全國各地延伸。

#### 2、在拓展方式上，圍繞全委、併購、國企合作三大渠道，持續做拓展方式的創新

全委以深耕區域為中心，並由開發商新盤向業委會成熟樓盤延伸，保持每年全委拓展體量的穩健提升，夯實規模增長的質量和基礎；

股權併購正對不同區域形成差異化的併購政策，目前五大深耕區域以提升管理濃度為核心，放寬規模要求，重點關注當地資源整合能力

和管理的規模效應；非深耕區域以戰略佈局為核心，對項目規模、體量、業態、經營收益全面評估，通過股權併購促進規模發展的提速；

國企合作，主要廣泛參與各地國企改制、三供一業，和國企優質資源形成優勢互補，並通過本集團產業鏈的服務能力實現小股操盤業務模式的落地，逐步探索規模成長新藍海。

同時結合市場情況及合作方情況，積極設計新的合作模式如平台合作、拓展新領域如城市改造項目接管等等，將本集團資本優勢、技術優勢、管理優勢、團隊優勢和合作方的資源優勢進行有效的共享，構建合作共贏的新生態。

## 二、持續優化業態佈局、持續進行業務延伸

結合自身資源及能力優勢，圍繞居住空間、非居住空間、城市空間三大業務做業務延伸和產業延伸，形成「3+1+N」的業務發展模式：

3指的是居住、非居住、城市三大空間：

2020年，本集團對重慶鴻企物業的併購有效拓展了工業園、產業園物業管理業態，目前居住、非居住、城市三大空間佈局初步成型，在未來三到五年內，本集團將會積極向商寫、產業園、工業園等業態持續拓展，並在目前參與城市改造的基礎上，積極城市專項服務延伸，持續圍繞三大空間做深度佈局，優化業態結構和收入結構。

1指的是增值服務的統一佈局：

圍繞客戶生活、工作、服務訴求，將物業線下服務優勢和線上服務平台有效結合，進行社區生活、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。

N指的是多產業的佈局，培育新的成長曲線、持續培育新的賽道：

圍繞物業管理上下游產業鏈及周邊生活需求進行產業佈局，目前本集團已經在前端工程施工、智慧社區建設、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、持續進行數字化轉型、提升內部運營效率和客戶的服務體驗

在數字化轉型升級方面，推進ERP到EBC的轉變，通過用戶驅動、業務驅動和數據驅動，實現服務在線化、場景智能化和數據資產化。

在內部建設方面，通過空間服務智能化提升作業效率、通過客戶服務經營平台化提升經營效率、通過服務管理數字化提升運營效率，在內部提效的基礎上，積極拓展外部合作生態，通過外部專業化助力為快速轉型賦能。

在數字化發展方面，實現自身應用到中小企業行業賦能的角色轉變，圍繞中小企業的管理痛點，聚焦關鍵產品，同時結合管理體系、運營體系、供應鏈體系形成數字化的賦能生態，實現數字化建設由ERP向EBC的升級，以客戶為中心、業務驅動，進行一整套解決方案的生態賦能，不僅提供產品還提供配套體系，真正的讓中小企業能夠應用起來，對企業產生價值。

## 財務回顧

### 收入

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣653.7百萬元(2019年同期：約人民幣534.0百萬元)，較去年同期增加約22.4%。

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			
	2020年		2019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	379,860	58.1	314,185	58.8
增值服務	131,990	20.2	129,042	24.2
交付前及諮詢服務	141,852	21.7	90,727	17.0
總計	<u>653,702</u>	<u>100.0</u>	<u>533,954</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：

項目	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	109,365	28.8	67,888	21.6
增值服務	89,317	67.7	88,848	68.9
交付前及諮詢服務	58,990	41.6	45,053	49.7
	<u>257,672</u>	<u>39.4</u>	<u>201,789</u>	<u>37.8</u>

年內，本集團毛利為人民幣257.7百萬元，較2019年的人民幣201.8百萬元增長27.7%。毛利率從2019年的37.8%增加至39.4%。

物業管理服務的毛利率為28.8%，較2019年的21.6%增加7.2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67.7%，較2019年的68.9%下降約1.2個百分點，主要是由於2020年新冠疫情影響，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41.6%，較2019年的49.7%下降約8.1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56.6百萬元，較2019年的人民幣68.6百萬元下降17.5%，佔收入8.7%(2019年佔收入12.9%)。該減少主要由於(i)本集團2019年存在上市開支所致；(ii)截止2020年疫情影響員工成本下降；及(iii)信息化實施帶來的集約化管理效益提升。

### 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣12.0百萬元，較去年人民幣5.9百萬元增長103%。該增加乃主要歸因於(i)收到金水區上市獎勵人民幣4.2百萬元；及(ii)2020年度收到利息收入約人民幣5.2百萬元等多種因素影響。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣60.5百萬元。所得稅稅率為31.4%(2019年同期為35.6%)。年內所得稅稅率下降乃主要歸因於(i)不可扣稅開支減少人民幣5.0百萬元；及(ii)合營企業應佔虧損減少人民幣0.6百萬元。

## 利潤

年內，本集團年內淨利潤為人民幣131.9百萬元，較去年同期人民幣81.9百萬元增長61.1%。淨利潤率為20.2%，較去年同期的15.3%上升4.9個百分點，得益於(i)本集團內部管理效益提升；(ii)成本管理能力的持續提升；及(iii)規模化效應以及高利潤業務的增加。

年內本公司股東應佔溢利為人民幣131.2百萬元，較去年同期人民幣81.3百萬元增長61.4%。每股基本盈利為人民幣26.34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2020年12月31日止，流動資產達到人民幣1,134.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣797.5百萬元增長42.3%。

截至2020年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣797.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣563.1百萬元增加了人民幣234.8百萬元，增長41.7%，主要是因為定向增發募集資金及本年實現的利潤貢獻。

## 物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣8.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣4.5百萬元增長97.8%，主要由於本集團業務發展需要增加的辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本年折舊所抵銷。

## 其他無形資產

截至2020年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣1.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣0.9百萬元增長11.1%。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)電子發票稅控服務器開票系統；及(iv)帆軟報表軟件。

## 貿易應收款項

截至2020年12月31日止，貿易應收款項達人民幣238.8百萬元，較2019年12月31日人民幣182.0百萬元增長人民幣31.2%。主要是由於(i)本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長；及(ii)本集團收併購目標公司後新增的貿易應收款項。

## 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付關聯方款項；(ii)預付第三方款項；及(iii)其他應收款項。於2020年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣111.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣98.0百萬元增加約人民幣13.9百萬元，主要原因為其他應收款項第三方款項本期年內增加。

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2019年12月31日的約人民幣3.0百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣7.0百萬元。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2019年12月31日的約人民幣5.9百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣15.3百萬元。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2020年12月31日止，貿易及其他應付款項達人民幣44.0百萬元，較2019年12月31日人民幣37.1百萬元增長18.6%。主要由於(i)在管面積增加及將更多服務分包於獨立第三方服務供貨商；及(ii)收併購公司新增了貿易及其他應付款項。

## 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2020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213.5百萬元，較2019年12月31日約人民幣159.0百萬元增加約34.3%，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2020年12月31日，我們的合約負債約為人民幣124.1百萬元，較2019年12月31日約人民幣103.4百萬元增加20.0%，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2020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2020年12月31日，資本負債比率為零。

## 資產抵押

於2020年12月31日，概無本集團資產作抵押。

## 重大收購

### **收購重慶鴻企物業股本權益**

於2020年12月11日，本公司以對價人民幣13.6百萬元收購100%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價為不低於轉讓底價人民幣13,481,700元(其亦為國務院國有資產監督管理委員會根據其對重慶鴻企物業的內部估值規定的最低競拍價格)的轉讓價格。收購事項完成後，重慶鴻企物業成為本公司的間接全資附屬公司，其業績已於2020年12月起合併至本集團的業績中。

## 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2020年12月31日，本集團無持有重大投資。

## 或然負債

截至2020年12月31日止，本集團無重大或然負債。

## 外匯風險

2019年，本公司已將大部分上市募集資金分批兌換為人民幣。截至2020年12月31日止，本集團無重大外匯風險。

## 僱傭及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團聘有約1,392名員工(於2019年12月31日：約1,343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2020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54.1百萬元。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	自上市日期起	自2020年	直至2020年 12月31日之 尚未使用 所得款項淨額 人民幣百萬元	未動用上市 所得款項 淨額的預期 使用時間表 <sup>(5)</sup>
		至2019年 12月31日止 期間實際使用 之上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	至2019年 12月31日之 尚未使用 上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	2020年 1月1日起至 2020年 12月31日止 期間實際 使用之所得 款項淨額 人民幣百萬元		
於擴展物業管理服務、 尋求戰略收購及投資 機會	118.3	-	118.3	20.0 <sup>(1)</sup>	98.3 <sup>(1)</sup>	預期於2023年 9月30日或之前 悉數動用
拓展增值服務業務線所 提供的服務類型	29.6	-	29.6	11.5 <sup>(2)</sup>	18.1 <sup>(2)</sup>	預期於2022年 9月30日或之前 悉數動用
升級及發展自有資訊技術 及智能系統	29.6	-	29.6	2.9 <sup>(3)</sup>	26.7 <sup>(3)</sup>	預期於2022年 9月30日或之前 悉數動用
營運資金需求及其他一般 企業目的提供資金	19.7	19.7 <sup>(4)</sup>	-	0	0	-
合計	<u>197.2</u>	<u>19.7</u>	<u>177.5</u>	<u>34.4</u>	<u>143.1</u>	

附註：

- 約人民幣5.2百萬元及約人民幣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)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。鑒於自2020年初以來疫情影響，本集團仍在謹慎物色值得收購或投資之合適物業管理服務供應商，以為本公司及股東帶來最大回報。
- 本集團仍在物色增值服務業務供應商及分包商以擴展本集團可提供的增值服務類型，並已就增值服務業務線市場及意向合作方進行反覆調研和討論。

3. 約人民幣2.9百萬元已用於硬件端(即服務器、實時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成企業數字化管理系統的規劃和論證，整合相關設備生產商和軟件提供商，共同打造智慧社區數字化管理平臺，該發展計劃將於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. 未動用所得款項淨額的預期動用時間表乃基於本集團對未來市況的最佳估計，視乎現有市況及未來市況發展而可能變動。

董事會確認已動用所得款項乃按照下列本集團於2019年9月25日之招股章程(「招股章程」)所載之用途分配動用並擬將尚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) 上市所得款項淨額當中約60%將用於擴展本集團的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會；
- (ii) 上市所得款項淨額當中約15%用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型；
- (iii) 上市所得款項淨額當中約15%將用於升級及發展本集團的自有資訊技術及智慧系統；及
- (iv) 上市所得款項淨額當中約10%用於為本集團的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金。

於2020年12月31日，尚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

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件及受其所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購最多共50,000,000股配售股份(「**2020年配售事項**」)。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。

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為約人民幣115.0百萬元(「2020年配售事項所得款項淨額」)。直至2020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	未動用 2020年 配售事項 所得款項淨額的 預期動用時間表
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	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	0	34.5	預期於2023年 6月30日或之前 悉數動用
一般營運資金	11.5	11.5	0	
總計	115.0	11.5	103.5	

## 關聯方交易

### 截至2020年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項

- (i) 本集團於2020年3月向最終控股公司轉撥現金88.79百萬港元，而最終控股公司則於2020年6月向本集團償還88.79百萬港元。
- (ii) 於2020年3月10日，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)向鑫苑科技服務(本集團之間接全資附屬公司)轉撥現金人民幣20百萬元，其於2020年3月17日向最終控股公司轉撥現金22.09百萬港元。其後，於2020年6月30日，最終控股公司向本公司償還相同金額22.09百萬港元。鑫苑科技服務於2020年3月10日從鑫苑中國收到的人民幣20百萬元則用於結算欠付鑫苑科技服務的貿易結餘。
- (iii) 河南鑫苑廣晟置業有限公司(「**河南鑫苑廣晟**」，最終控股公司之附屬公司)於2020年6月28日向本集團轉撥現金人民幣39.08百萬元，本集團之後於2020年6月28日向河南鑫苑置業有限公司(「**河南鑫苑置業**」，最終控股公司之附屬公司)轉撥現金人民幣39.08百萬元。

於2020年6月29日，本集團、河南鑫苑廣晟與河南鑫苑置業訂立了一項三方結算協議，據此，河南鑫苑廣晟將其應收本集團人民幣39.08百萬元之款項轉讓予河南鑫苑置業，本集團與河南鑫苑置業之後協定將本集團應收河南鑫苑置業人民幣39.08百萬元之款項與本集團應付河南鑫苑置業相同金額之款項對銷。

因此，上述現金轉賬所產生本集團應收河南鑫苑置業人民幣39.08百萬元之款項及應付河南鑫苑置業相同金額之款項已獲結算及解除確認。

- (iv) 鄭州康盛博達房地產開發有限公司(「**康盛博達**」，最終控股公司之附屬公司)於2020年9月29日向本集團轉撥現金人民幣11.89百萬元，本集團之後於2020年9月29日向鄭州晟道置業有限公司(「**鄭州晟道**」，最終控股公司之附屬公司)轉撥現金人民幣11.89百萬元。

於2020年9月30日，本集團、康盛博達與鄭州晟道訂立了一項三方結算協議，據此，康盛博達將其應收本集團人民幣11.89百萬元之款項轉讓予鄭州晟道，本集團與鄭州晟道之後協定將本集團應收鄭州晟道人民幣11.89百萬元之款項與本集團應付鄭州晟道相同金額之款項對銷。

因此，上述現金轉賬所產生本集團應收鄭州晟道人民幣11.89百萬元之款項及應付鄭州晟道相同金額之款項已獲結算及解除確認。

- (v) 本集團於2020年9月中向河南青檸公寓管理有限公司(「青檸公寓」，本集團之合營企業)轉撥現金人民幣35百萬元，青檸公寓之後向鑫苑中國轉撥現金人民幣35百萬元。於2020年9月底前後，鑫苑中國向青檸公寓償還人民幣35百萬元，而青檸公寓則向本集團償還人民幣35百萬元。
- (vi) 本集團於2020年11月及2020年12月期間向青檸公寓轉撥現金合共人民幣60百萬元，青檸公寓之後於2020年11月及2020年12月向鑫苑中國匯款相同合共金額人民幣60百萬元。於2020年12月31日，鑫苑中國向本集團轉撥現金人民幣60百萬元。根據本集團、鑫苑中國與青檸公寓訂立的三方協議，本集團將其應收青檸公寓人民幣60百萬元之款項轉讓予鑫苑中國，藉以結算鑫苑中國向本集團所轉撥現金人民幣60百萬元。因此，於2020年12月31日，上述現金轉賬所產生本集團應收青檸公寓人民幣60百萬元之款項及本集團應付青檸公寓相同金額之款項已獲結算及解除確認。此外，青檸公寓應收鑫苑中國人民幣60百萬元之款項已與本集團轉讓予鑫苑中國之鑫苑中國應收青檸公寓人民幣60百萬元之款項對銷。
- (vii) 於2020年12月13日，本集團向河南鑫苑廣晟轉撥現金人民幣5百萬元，作為以總代價人民幣19.3百萬元購買國際新城項目若干車位的部分預付款項，乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。於2020年12月31日，上述預付款項人民幣5百萬元藉與本集團應付鑫苑中國相同金額之款項對銷退還予本集團。

## 報告期後事項

- (i) 本集團於2021年1月12日向最終控股公司轉撥現金120百萬港元。於2021年6月29日，巨騰隆國際有限公司(最終控股公司之附屬公司)代表最終控股公司向本集團償付120百萬港元。

於2021年6月29日，本集團向鑫苑中國轉撥現金人民幣100百萬元，作為根據本公司與最終控股公司訂立日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議(其已於本公司於2020年11月19日舉行的獨立股東大會上獲批准)的部分誠意金。此外，自2021年1月1日以來，本集團向最終控股公司多間附屬公司轉撥現金合共人民幣62.08百萬元，作為根據上述獨家銷售合作協議之額外誠意金。

- (ii) 本集團於2021年1月4日向青檸公寓轉撥現金人民幣55百萬元，青檸公寓之後於同日向鑫苑中國匯款人民幣55百萬元。本集團於2021年1月15日向青檸公寓轉撥現金人民幣30百萬元，青檸公寓之後於同日向河南鑫苑廣晟匯款人民幣30百萬元。於2021年4月19日，鑫苑中國向青檸公寓部分償還人民幣35百萬元，而青檸公寓則向本集團部分償還人民幣35百萬元。

因此，青檸公寓欠付本集團人民幣50百萬元，而鑫苑中國及河南鑫苑廣晟則分別欠付青檸公寓人民幣20百萬元及人民幣30百萬元。

於2021年3月25日，滎陽鑫苑置業有限公司(「滎陽鑫苑」，最終控股公司之附屬公司)向本集團轉撥現金人民幣50百萬元。

於2021年3月29日，滎陽鑫苑將滎陽鑫苑應收本集團人民幣50百萬元之款項轉讓予青檸公寓，因此本集團具有應付青檸公寓人民幣50百萬元之款項。滎陽鑫苑確認，有關向青檸公寓轉讓應收款項乃為結算鑫苑中國及河南鑫苑廣晟分別應付青檸公寓人民幣20百萬元及人民幣30百萬元之款項。因此，青檸公寓分別應收鑫苑中國及河南鑫苑廣晟人民幣20百萬元及人民幣30百萬元之款項已獲結算。

其後，本集團與青檸公寓協議，將本集團應收青檸公寓人民幣50百萬元之款項與本集團應付青檸公寓人民幣50百萬元之款項對銷。因此，本集團應收及應付青檸公寓相同金額人民幣50百萬元之款項已獲結算。

- (iii) 於2021年1月21日，本集團向河南鑫苑廣晟轉撥現金人民幣10.77百萬元，作為以總代價人民幣19.3百萬元購買國際新城項目若干車位的額外預付款項，乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。
- (iv) 於2021年1月31日，本集團為以代價人民幣39.35百萬元購買國際新城項目若干車位向鄭州鑫南置業有限公司（「鄭州鑫南」，最終控股公司之附屬公司）預付人民幣1.83百萬元，方法為與本集團應收鄭州鑫南之物業管理費用對銷。有關購買事項乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。
- (v) 於2021年1月，本集團向名苑園林工程有限公司轉撥現金合共人民幣4.32百萬元，作為以代價人民幣11.9百萬元購買濟南國際城市花園項目若干車位的部分預付款項，乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。
- (vi) 河南鑫苑置業於2021年2月24日向本集團轉撥現金合共人民幣41.06百萬元，同日，本集團分別向鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟轉撥現金人民幣27.55百萬元及人民幣13.51百萬元。

河南鑫苑置業向本集團確認，上述由本集團向鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟的轉賬乃由本集團按河南鑫苑置業指示代表河南鑫苑置業進行。因此，上述轉撥現金概不會產生本集團應收鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟的款項及本集團應付河南鑫苑置業的款項。

- (vii) 於2021年2月，本集團向長沙鑫苑萬卓置業有限公司(鑫苑萬卓)轉撥現金人民幣5百萬元，作為以代價人民幣8.76百萬元購買長沙鑫苑名家項目若干車位的部分預付款項，乃為向最終控股集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。
- (viii) 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。
- (ix) 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，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(「**2021年承配人**」)按每股2021年配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司股份(「**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港元向賣方配售及發行最高達18,000,000股本公司新股份(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。

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。認購事項所得款項總額約為37,800,000港元，而認購事項所得款項淨額(經扣除與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)約為37,160,000港元。本公司擬按以下方式動用認購事項所得款項淨額：(i)約75%用作與物業管理服務有關的業務或目標的策略投資；及(ii)約25%用作本集團一般營運資金。有關2021年配售事項及認購事項的更多詳情，請參閱本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日之公告。

- (x) 於2021年8月13日，鑫苑科技服務(本公司之間接全資附屬公司)與河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑置業」，最終控股公司(本公司其中一名控股股東)之間接全資附屬公司)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣48百萬元的貸款(「貸款」)，及鑫苑(中國)置業有限公司(鑫苑地產控股之間接全資附屬公司)同意為貸款提供不可撤銷、無條件的擔保。自鑫苑科技服務一次性向河南鑫苑置業發放貸款當日(即2021年8月17日，「放款日」)起，貸款的未償本金應按年利率8%計算利息。河南鑫苑置業應於每季度的利息支付日向鑫苑科技服務支付所有基於貸款產生且未支付的利息。除非雙方另有約定，借款與應計利息應於自放款日起的第二個周年日(即2023年8月16日)一次性全額償還。由於河南鑫苑置業為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑置業為本公司的關連人士，而貸款協議構成本公司的關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年8月13日之公告。

## 末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付每股10.2港仙(2019年：每股5.2港仙)之末期股息。末期股息須待股東於將於2021年10月18日(星期一)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2021年10月29日(星期五)派發予於2021年10月25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2021年10月18日(星期一)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2021年10月12日(星期二)至2021年10月18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2021年10月11日(星期一)下午四時半前，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股東批准)，本公司將於2021年10月22日(星期五)至2021年10月25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2021年10月21日(星期四)下午四時半前，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2020年全年內，本公司已遵守守則條文，惟下文所列除外：

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事一般而言應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的瞭解。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2020年5月29日舉行的股東週年大會。獨立非執行董事王鵬先生因事先有商業要務未克出席本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會。

## 董事進行證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄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。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認，於截至2020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

於截至2020年12月31日止年度，本公司已於聯交所購回合共500,000股本公司普通股。於本公告日期，本公司已將所有購回股份註銷。董事認為，進行購回反映本公司對其自身價值的肯定以及對行業長遠前景的信心。有關本公司購回股份的詳情如下：

日期	股份數目	所付每股 最高價 (港元)	所付每股 最低價 (港元)	所付每股 平均價 (港元)	所付總價 (港元)
2020年5月	500,000	2.08	2.08	2.08	1,040,000

除上文所披露者外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 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2020年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 初步業績公佈財務數字的基礎

年度業績公告所載本集團截至2020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安永會計師事務所(執業會計師)同意之本集團於本年度綜合財務報表所載數字。安永會計師事務所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，因此安永會計師事務所不對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。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2021年10月18日(星期一)舉行。股東週年大會通告將於股東週年大會舉行日期前至少20個營業日內寄發予股東。

## 刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告已刊載於本公司網站www.xypm.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk。2020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，2021年8月31日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事王研博女士及黃波先生；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。