

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2019年12月31日止年度之 年度業績公告

財務摘要

1. 截至2019年12月31日止年度的總收益較截至2018年12月31日止年度約人民幣393.3百萬元增加約35.8%至約人民幣534.0百萬元。
2. 截至2019年12月31日止年度的毛利較截至2018年12月31日止年度約人民幣133.6百萬元增加約51.0%至約人民幣201.8百萬元，截至2019年12月31日止年度的毛利率約37.8%與截至2018年12月31日止年度約34.0%相比，按年提升3.8個百分點。
3. 截至2019年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2018年12月31日止年度約人民幣76.1百萬元增加6.8%至約人民幣81.3百萬元。
4. 於2019年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為37.0百萬平方米，較2018年12月31日約26.3百萬平方米增長約40.7%。
5. 董事會建議就截至2019年12月31日止年度派發每股普通股5.2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2019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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	5	533,954	393,329
銷售成本		<u>(332,165)</u>	<u>(259,757)</u>
毛利		201,789	133,572
其他收入及收益	6	5,907	11,780
行政開支		(68,640)	(27,468)
金融資產減值虧損		(3,373)	(3,365)
其他開支		(1,105)	(3,595)
於一間合營企業之投資減值 分佔虧損：		(2,995)	(3,092)
一間合營企業		<u>(4,350)</u>	<u>(3,415)</u>
除稅前溢利	7	127,233	104,417
所得稅開支	8	<u>(45,308)</u>	<u>(28,328)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>81,925</u>	<u>76,089</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		81,319	76,100
非控股權益		<u>606</u>	<u>(11)</u>
		<u>81,925</u>	<u>76,089</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	10		
基本		<u>21.76</u>	<u>22.55</u>
攤薄		<u>20.33</u>	<u>22.55</u>

綜合財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,505	4,766
無形資產		906	399
於一間合營企業之投資		10,608	17,953
預付款項		89,073	89,073
遞延稅項資產		1,700	1,331
總非流動資產		<u>106,792</u>	<u>113,522</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	182,008	125,033
預付款項及其他應收款項		8,974	13,530
現金及現金等價物		606,552	354,275
總流動資產		<u>797,534</u>	<u>492,838</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	37,067	29,456
其他應付款項及應計費用		159,032	217,110
合約負債	5	103,445	78,761
應付稅項		38,497	30,366
總流動負債		<u>338,041</u>	<u>355,693</u>
流動資產淨值		<u>459,493</u>	<u>137,145</u>
總資產減流動負債		<u>566,285</u>	<u>250,667</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		3,198	—
總非流動負債		<u>3,198</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u><u>563,087</u></u>	<u><u>250,667</u></u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
股權			
股本	13	4	–
儲備		<u>561,932</u>	<u>249,092</u>
		<u>561,936</u>	<u>249,092</u>
非控股權益		<u>1,151</u>	<u>1,575</u>
股權總額		<u>563,087</u>	<u>250,667</u>

財務報表附註

2019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PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, 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。

根據重組(更多詳情於本公司日期為2019年9月25日的招股章程(「招股章程」)「歷史及重組」一節下「重組」一段詳細說明)，本公司於2019年8月成為了本集團現時旗下公司之控股公司。本公司、Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.及Xinyuan Property Management Service (HK) Limited(統稱「投資控股公司」)乃作為重組之一部分而新註冊成立的公司，且該等新控股公司自註冊成立以來概無開展任何業務。投資控股公司作為鑫苑科技服務集團有限公司之控股公司加入，並無導致任何經濟實質變動。因此，財務報表乃按照合併基準，並應用合併會計原則編製，以作為存在集團之延續，猶如重組已於2018年1月1日完成(即本公司截至2018年12月31日止年度的比較綜合財務報表的開始日期)。

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. 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)、香港公認會計原則以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公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2019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。

3. 會計政策之變動及披露

本集團已於財務報中採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的提前還款特性
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋 委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
對國際財務報告準則2015年 至2017年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國 際會計準則第12號及國際會計準則第23號(修訂本)

除國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號之修訂，以及對國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進對本集團的財務報表之編製並無相關外，經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 國際會計準則第28號的修訂澄清了國際財務報告準則第9號的排除範圍僅包含採用權益法核算的聯營公司和合營企業中的權益，並不包括主體構成在聯營公司和合營企業中的投資淨額一部分的長期權益(就此並無採用權益法)。因此，在對該類長期權益進行會計處理時，實體應採用國際財務報告準則第9號，而非國際會計準則第28號，包括國際財務報告準則第9號下的減值要求。僅在確認一個聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的投資淨額減值的情況下將國際會計準則第28號應用於投資淨額，包括其長期權益。本集團採納該等修訂時評估其有關於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模型，結論為於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號澄清當稅務處理涉及影響應用國際會計準則第12號的不確定性(通常指「不確定稅務狀況」)時的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且尤其不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋旨在明確(i)實體是否考慮單獨處理不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅務處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何應對事實及情況變動。採納該詮釋時，本集團考慮對其集團內銷售的轉移定價是否引起任何不確定稅務狀況。基於本集團的稅務合規與轉移定價調查，本集團認為其轉移定價政策有可能被稅務機構採納。因此，該詮釋對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

4. 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2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

5. 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2019年及2018年12月31日止年度本集團按類別劃分之收益分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按時間確認的客戶收益(附註1)		
物業管理服務	314,185	261,882
增值服務	129,042	77,653
交付前及諮詢服務	90,727	53,794
	<u>533,954</u>	<u>393,329</u>

截至2019年及2018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20%及18%。除最終控股公司控制之實體外，本集團於年內亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於本集團收益的10%。

附註1：來自客戶的合約收益：

(1) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2019年及2018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

本集團已確認如下合約負債相關收益：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約負債	<u>103,445</u>	<u>78,761</u>

(a) 合約負債之重大變動

本集團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。本集團業務增長導致相關負債增加。

(b) 與合約負債相關的已確認收益

下表列示年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<u>72,123</u>	<u>51,511</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)。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。

6. 其他收入及收益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入及收益：		
租金收入	—	936
政府補助	—	1,875
出售金融資產所得收益	—	8,277
收購一間附屬公司收益	—	202
出售一間附屬公司收益	93	—
利息收入	4,700	465
其他	1,114	25
	<u>5,907</u>	<u>11,780</u>

7. 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備之折舊	1,174	1,396
攤銷無形資產	146	98
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	86,439	67,308
權益結算股份基礎付款開支	6,764	—
退休金計劃供款	8,048	6,605
金融資產減值虧損	3,373	3,365
於一間合營企業的投資減值	2,995	3,092
現有股份上市應佔的上市開支，不包括核數費用	19,598	—
核數師薪酬	4,720	319
匯兌差額淨額	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。

8. 所得稅

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅	42,479	28,735
遞延所得稅	2,829	(407)
年內稅項支出總額	<u>45,308</u>	<u>28,328</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	127,233	104,417
按各司法權區法定稅率計算的稅項 應佔虧損：	34,643	26,104
一間合營企業	1,088	854
預扣所得稅	2,866	—
不可扣稅開支	6,711	1,370
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>45,308</u>	<u>28,328</u>

9. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股5.2港仙(二零一八年：零)	<u>23,806</u>	<u>—</u>

本年度建議末期股息須由本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

10. 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365,582,000股(2018年：337,500,000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：

	2019年	2018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)：		
歸屬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>81,319</u>	76,100
	<u>(1,785)</u>	<u>—</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>79,534</u>	<u>76,100</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)	365,582**	337,500*
攤薄影響—普通股加權平均數：		
受限制股份獎勵計劃(千股)	<u>34,418</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>400,000</u>	<u>337,500</u>
每股基本盈利(人民幣分)	21.76	22.55
每股攤薄盈利(人民幣分)	20.33	22.55

附註：

* 截至2018年12月31日止年度之337,500,000股加權平均普通股(即緊接於2019年8月完成重組後已發行股份數目，並不包括於2019年1月根據限售股份獎勵計劃發行之分拆後37,500,000股未歸屬受限制股份)被視為於整個截至2018年12月31日止年度之已發行股份。

** 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於2019年8月完成重組後已發行337,500,000股普通股(不包括未歸屬受限制股份)，加上全球發售完成時緊接發行的125,000,000股加權平均普通股。

11. 貿易應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
— 關聯方	116,716	68,920
— 第三方	71,049	59,731
	<u>187,765</u>	<u>128,651</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(5,757)	(3,618)
	<u><u>182,008</u></u>	<u><u>125,033</u></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收款，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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	145,724	89,958
1至2年	19,550	24,598
2至3年	10,606	5,818
3至4年	3,421	2,435
4至5年	1,367	1,135
超過5年	1,340	1,089
	<u>182,008</u>	<u>125,033</u>
總計	<u><u>182,008</u></u>	<u><u>125,033</u></u>

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	3,618	3,255
年內支出	4,013	2,866
年內撇銷	(1,874)	(2,503)
	<u>5,757</u>	<u>3,618</u>
於年末	<u>5,757</u>	<u>3,618</u>

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項公允價值與賬面值相若。

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2019年及2018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		
於2019年12月31日								
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
於2018年12月31日								
預期信貸虧損率	2.3%	4.9%	8.6%	16.8%	20.3%	56.4%	-	
賬面總值	37,600	11,260	4,890	2,770	1,374	1,837	68,920	128,651
預期信貸虧損	865	552	421	465	279	1,036	-	3,618

12. 貿易應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	685	2,872
— 第三方	36,382	26,584
	<u>37,067</u>	<u>29,456</u>

於2019年及2018年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項為免息，以及正常須於90日內償還。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	32,689	28,149
1至2年	3,821	668
2至3年	26	482
3年以上	531	157
	<u>37,067</u>	<u>29,456</u>

13. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份 (2018年：38,000,000股每股面值0.01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	<u>500,000,000</u>	<u>4</u>

附註：

* 於2019年8月20日，本公司法定股本中每股面值0.01港元的各股已發行及未發行股份獲分拆為1,000股每股面值0.00001港元的股份，以致本公司法定股本為380,000港元分拆為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。

** 金額少於人民幣1,000元。

管理層討論與分析

整體表現

截至2019年12月31日止年度的總收益由截至2018年12月31日年度約人民幣393.3百萬元增加35.8%至約人民幣534.0百萬元。

截至2019年12月31日止年度的溢利約為人民幣81.9百萬元(2018年：溢利約人民幣76.1百萬元)，增長7.6%。經調整的淨利潤(不包括不可扣減上市開支及股份支付所產生的所得稅影響以及股息預扣稅)約人民幣119.1百萬元，較2018年的約人民幣76.1百萬元增長約56.5%。

概況

本集團是一家在中國快速成長的綜合物業管理服務商，連續多年榮膺中國物業服務百強企業、中國物業服務優秀品牌企業、中國物業管理品牌影響力企業、中國物業管理傑出企業等，2019年中國物業管理協會綜合實力排名第14位。截止2019年12月31日，我們為中國44座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約37.0百萬平方米，在管建築面積為約20.1萬平方米。我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業、綜合體物業、辦公大樓、產業園物業等。

業務回顧

本集團以華中、環渤海、長三角、珠三角、西南區域為核心，持續進行區域深耕和全國化發展。自1998年成立至今，本集團提供專業物業服務已經超過20年，形成了多業態管理能力及泛物業產業運營能力。本集團現有三大業務線包括(i)物業管理服務、(ii)增值服務及(iii)交付前及諮詢服務，在物業服務品質持續提升基礎上，不斷的進行產業鏈和價值鏈的延伸，拓展服務的範圍。

物業管理服務

本集團堅持穩健、有品質、快成長規模發展策略，2019年以全委合作(即直接承接項目物業管理業務)方式為核心，構建了總部華中、環渤海、長三角、珠三角、西南五大核心區域的「1+N」業務拓展模式。

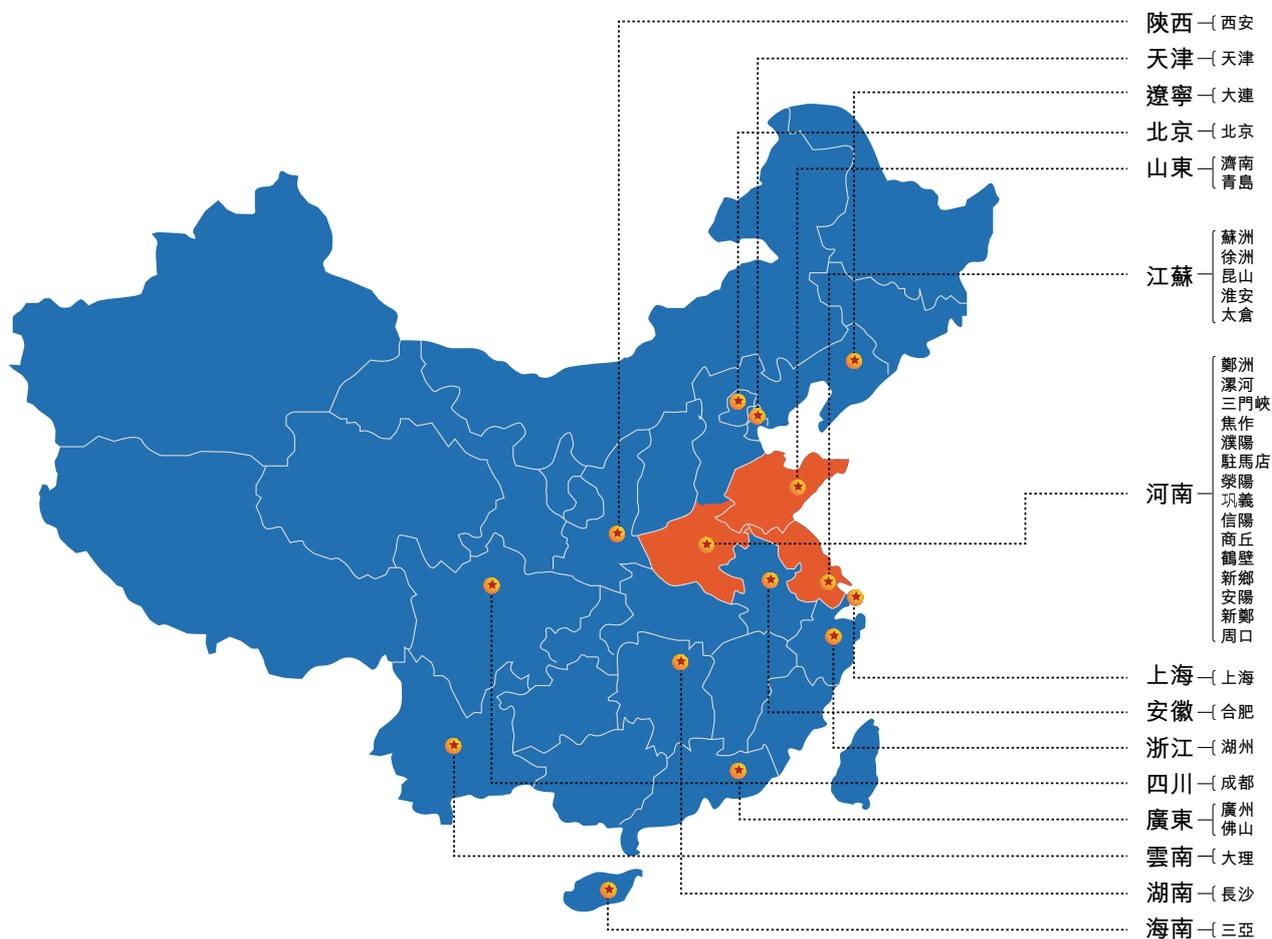
截至2019年12月31日，我們合約建築面積為37.0百萬平方米，合約物業數量175個，同比分別增長40.7%及25.9%；在管建築面積達到了20.1百萬平方米，管理物業數量為120個，同比分別增長28.2%及25.0%。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及管理物業數：

	於12月31日	
	2019年	2018年
合約管理面積(千平方米)	37,034	26,329
合約物業數量	175	139
在管管理面積(千平方米)	20,064	15,655
在管物業數量	120	96

我們的地理覆蓋範圍：

於2019年12月31日，我們合約物業地理分佈已擴展至中國16個省、直轄市，44座城市；在管物業地理分佈則已擴展至中國15個省、直轄市，35座城市。下圖顯示於我們於2019年12月31日的在管物業之地理覆蓋範圍：



下表載列截至所示日期按地理區域劃在管建築面積及管理物業數目明細：

	於12月31日			
	2019年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
華中 ⁽¹⁾	12,386	83	9,455	67
華東 ⁽²⁾	5,908	30	4,511	22
華西 ⁽³⁾	1,336	4	1,336	4
華北 ⁽⁴⁾	323	2	242	2
華南 ⁽⁵⁾	111	1	111	1
總計	20,064	120	15,655	96

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、山東省及上海市的城市。
- (3) 包括位於四川省及陝西省的城市。
- (4) 包括位於遼寧省、北京市及天津市的城市。
- (5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

多業態的物管組合

本集團管理不同業態物業，包括住宅物業、綜合體物業、辦公大樓、產業園物業等。下表載列於所示日期的在管總建築面積及管理物業項目數目，以及截至2019年及2018年12月31日年度按物業類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度/於12月31日									
	2019年		在管		2018年		在管			
	收益 人民幣千元	%	建築面積 (千平方米)	%	項目數目	收益 人民幣千元	%	建築面積 (千平方米)	%	項目數目
住宅綜合體	210,114	66.9	13,095	65.3	78	154,728	59.1	10,123	64.6	62
非住宅綜合體	10,554	3.4	779	3.9	7	18,405	7.0	769	4.9	7
住宅物業(含住宅綜合體)	70,269	22.4	5,422	27.0	28	67,256	25.7	3,995	25.5	20
辦公大樓	20,614	6.6	606	3.0	5	18,279	7.0	606	3.9	5
其他 ⁽¹⁾	2,634	0.7	162	0.8	2	3,214	1.2	162	1.1	2
總計	314,185	100.0	20,064	100.0	120	261,882	100.0	15,655	100.0	96

附註：

(1) 包括產業園區及服務大廳。

業務拓展策略

得益於鑫苑地產控股有限公司及其附屬公司(統稱「**鑫苑地產集團**」)地產開發業務的穩健發展的同時，本集團也積極向獨立第三方市場拓展，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。本集團於2019年12月31日管理由第三方物業開發商開發的物業在管建築面積約為7.3百萬平方米，較2018年12月31日的約4.0百萬平方米增加約82.5%；另外，第三方物業數目亦有2018年12月31日的35個增加為2019年12月31日55個。

下表載列我們於所示年度／日期按開發商類別劃分在管建築面積及物業管理服務收益情況：

	截至12月31日止年度／於12月31日										
	2019年		2018年		2019年		2018年		2019年		2018年
	收益	%	在管面積	%	項目數目	收益	%	在管面積	%	項目數目	
	人民幣千元		(千平方米)			人民幣千元		(千平方米)			
鑫苑地產集團	438,619	82.1	12,737	63.5	65	344,368	87.6	11,684	74.6	61	
獨立第三方	95,335	17.9	7,327	36.5	55	48,961	12.4	3,971	25.4	35	
總計	<u>533,954</u>	<u>100.0</u>	<u>20,064</u>	<u>100.0</u>	<u>120</u>	<u>393,329</u>	<u>100.0</u>	<u>15,655</u>	<u>100.0</u>	<u>96</u>	

增值服務

我們向業主及住戶提供廣泛的增值服務，以提高其生活水平及居住體驗；及向物業開發商提供增值服務(如物業清潔及物業交付服務等)。增值服務作為本集團著力培養的重點板塊，在2019年得到了快速的發展，年內增值服務收入達到129.0百萬元，較2018年同期的77.7百萬元上升66.0%。

本集團將業主和住戶日常社區生活需求與我們的專業化服務優勢相結合，圍繞公共空間管理、生活服務以及資產管理三大維度進行服務的延伸，再通過線上服務平台與線下服務場景相融合的方式整合，構建多樣化社區增值服務線。

對於公共空間管理方面，本集團一方面延續傳統的就公共空間使用向合作方收取預先協定的管理和服務的費用，如空間租賃、廣告等。另一方面，我們加大對空間的整合和利用，結合業主的生活需求，對空間進行智能化的改造和升級，如通過部分地下室、公共空間的改造，形成智能化的儲物空間，從而滿足業主的空間使用功能需要。2019年，合計進行空間改造約3,000平方米。

對於生活服務，我們圍繞業主和住戶全齡化生活服務需求，在日常所需服務(如日用品訂購及送遞、居家維修、公用事業費支付等)的基礎上，進一步構建涵蓋社區教育、社區康養、品質生活服務為核心的社區生活服務體系，致力根據業主和住戶所需提供不同類型的服務。在社區教育方面，我們邀請知名教育機構進駐並提供相關協助和配合，為社區開展幼托、學前以及幼小銜接教育，與國家的義務教育形成有效的互補。在社區康養方面，我們形成以健康檢查、居家護理、養老為核心的社區康養服務體系；在品質生活服務方面，圍繞業主不斷升級的品質生活需求，結合物業服務專業優勢，開展戶內設備設施維護、綠色能源服務等為核心的專業生活服務體系搭建。

對於資產管理服務，主要圍繞業主物業資產進行服務的延伸，為業主就其物業提供全方位的資產管理、打理服務，從拎包入住(如提供新房裝修等)、老舊房屋更新等方面圍繞業主需要和保值增值等方面進行業務延伸，如我們的拎包入住服務已經覆蓋成都、昆山、天津、濟南、鄭州等城市新交付項目。

交付前及諮詢服務

依託於本集團20多年地產專業服務經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢業務。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；(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

截至2019年12月31日止年度，本集團交付前及諮詢服務的收益較截至2018年12月31日止年度約人民幣53.8百萬元大幅增加68.6%至約人民幣90.7百萬元，主要是由於鑫苑地產集團、第三方合作開發商地產開發的項目大量增加，對案場管理服務、案場暖場服務及諮詢服務的需求增長所致。

下表載列我們於所示年度按開發商類別劃分的交付前及諮詢服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑地產集團	74,625	82.3	45,532	84.6
獨立第三方	16,102	17.7	8,262	15.4
總計	<u>90,727</u>	<u>100.0</u>	<u>53,794</u>	<u>100.0</u>

未來展望

1、進一步擴大我們的業務規模及地理範圍，加強及拓展各種服務

本集團致力於進一步擴大我們的業務規模、地理範圍及加強拓展各種服務，推行「線下業務規模拓展+線上用戶裂變」雙輪驅動策略。

「線下業務規模拓展」

「線下業務規模拓展」由全委拓展為主要路徑，轉向以全委合作為基礎，股權合作(即收購、聯營、投資等)為核心，多種拓展方式並存，通過資本運作的手段實現業務規模的快速提升。在地理範圍、區域佈局上，在品牌影響力優勢區域做深耕，形成華中、環渤海、長三角、珠三角、西南五大核心區域，持續優化總部+區域「1+N」拓展佈局和拓展規劃，將優勢區域做深做透，通過提升區域影響力以不斷加強「鑫苑」品牌的全國影響力。

同時，本集團將積極就城市改造、國企改制、三供一業等政策發展建立新的規模拓展的發力點；並且向專業化服務新興市場和物業專業細分市場進行業務佈局和延伸，如圍繞專業設備、專業行業運營維保等未形成競爭格局的小眾行業以及涵蓋多樣的物業類型等。

「線上用戶裂變」

我們將進一步在原有的移動應用程序「鑫一家」基礎上，重點擴展並構建統一後台、多端觸達的綜合性線上服務平台「慷寶雲社區服務平台」(「慷寶雲平台」)，整合涵蓋不同範疇如物業服務、智慧社區、智慧居家、線上商城、垂直電子商務的各種資源並透過官方微信、「鑫一家」移動應用程序、「慷寶機械人」、「慷寶雲管家」等多端提供服務、產品，從而滿足業主和用戶的不同社區生活需求。以線上慷寶雲平台為核心，結合現場人員的服務優勢、觸達優勢以及空間運營優勢，形成線上線下一體化(OMO)的社區生活服務體系，再通過積分體系、企業聯盟、流量共享等多種方式，促使線上用戶人數裂變，不斷延伸線上服務的邊界，形成管理規模+用戶規模協同發展、相輔相成的新模式。

2、 增強信息化、智能化的管理能力

本集團一直致力於信息化及智能化建設。本集團朝著「智慧社區」整體規劃，圍繞智能安防、智慧出行、智慧物業、生活服務、智能家居、設施設備等六大維度搭建智慧體驗場景，以科技賦能形成了載體和支撐。在基礎服務品質提升方面，通過智能化服務體系的打造、現場新技術、新產品的應用，為基礎服務品質的持續提升助力；在規模提升方面，通過管理可視化和數據中台，實現中高層管理人員管控幅度的提升，有效解決了規模快速增長過程中管理衰減的問題，提高了管理的精細化程度和效果。

我們也規劃了定義社區數字化場景、發展社區數字化場景和引領社區數字化場景三步走的發展戰略，圍繞運營可視化、服務數字化、場景在線構建科技賦能MSP模型：

運營可視化：物業管理精細化、生產經營可視化，即圍繞人力、財務、品質等建立數字化體系，降低成本費用，提升管理效率和質量，實現業務流、資金流、信息流的高度統一和可視化。

服務數字化：客戶畫像精準化、服務流程數字化，即圍繞客戶服務，從報事報修到互聯網增值服務，建立動態感知、快速響應的主動服務體系，為客戶提供更加智能、更加便捷的產品和服務。

場景在線化：業務拓展線上化、社區場景智能化，即線上線下同步拓展，圍繞社區、商圈、園區等不同場景，創造無感、便捷的空間體驗，為客戶提供綜合性、多樣化、智能化服務，激活泛物業智慧生態圈。

財務回顧

收益

截至2019年12月31日止年度，本集團實現收益約人民幣534.0百萬元(2018年同期：約人民幣393.3百萬元)，較截至2018年12月31日止年度增加約35.8%。

本集團收益來自三個主要業務線，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務。

截至2019年12月31日止所示年度本集團三個業務線的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		變動	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務	314,185	58.8	261,882	66.6	52,303	20.0
增值服務	129,042	24.2	77,653	19.7	51,389	66.2
交付前及諮詢服務	90,727	17.0	53,794	13.7	36,933	68.7
總計	<u>533,954</u>	<u>100.0</u>	<u>393,329</u>	<u>100.0</u>	<u>140,625</u>	<u>35.8</u>

物業管理服務業務線仍是本集團的最大創收業務線。於2019年，物業管理服務收入達約人民幣314.2百萬元，佔本集團總收入約58.8%。有關收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本集團在管總建築面積自2018年12月31日約15.7百萬平方米增至2019年12月31日約20.1百萬平方米。

來自增值服務及交付前及諮詢服務的收入有所增加，主要是由於本集團擴大提供增值服務的範圍以及本集團的管理面積增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本是指與提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務直接相關的成本，其主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業費；(iv)設施維護開支；(v)推廣成本；(vi)清潔及園藝開支；(vii)辦公室開支；及(viii)其他。

截至2019年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣332.2百萬元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣259.8百萬元增加約27.9%。影響本集團的銷售成本的主要因素為我們的員工成本及分包成本。本集團的員工成本主要指我們為從事安保、清潔、園藝、物業維修及維護服務工作之僱員已付的薪金及福利。本集團的分包成本包括分包服務(其包括清潔及衛生、安保、園藝及我們在管物業的設施維護)成本。員工成本增加乃主要由於業務運營擴大導致員工人數增加。我們的分包成本增加主要歸因於我們所承接物業管理服務項目的數量增加。

毛利及毛利率

下表載列所示期間本集團按各業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	金額 人民幣千元	百分比
物業管理服務	67,888	21.6	54,274	20.7	13,614	25.1
增值服務	88,848	68.9	52,515	67.6	36,333	69.2
交付前及諮詢服務	45,053	49.7	26,783	49.8	18,270	68.2
總計	<u>201,789</u>	<u>37.8</u>	<u>133,572</u>	<u>34.0</u>	<u>68,217</u>	<u>51.1</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團的總體毛利約為人民幣201.8百萬元，較2018年的約人民幣133.6百萬元增長約51.1%。本集團的總體毛利率從2018年的約34.0%增加至約37.8%。

物業管理服務的毛利率約為21.6%，較2018年的約20.7%增加約0.9個百分點。物業管理服務之毛利率增加乃主要由於(i)本集團的平均物業管理費增加；及(ii)有效的成本控制。

增值服務的毛利率約為68.9%，較2018年的約67.6%上升約1.3個百分點，增值服務之毛利率增加乃主要由於自公用區域資源管理服務及公用事業費支付服務所產生的收益大幅增加，而由於規模經濟，有關該等服務之銷售成本增幅相對較小。

交付前及諮詢服務的毛利率約為49.7%，較2018年的約49.8%稍為減少約0.1個百分點。

增值服務及交付前及諮詢服務錄得的毛利率高於本集團的物業管理服務的毛利率，乃主要由於增值服務及交付前及諮詢服務一般乃個性化定制以滿足我們的客戶的特定需求，因此收取的費用較高。

此外，本集團的若干類別的增值服務及交付前及諮詢服務(如轉介及管理服務及協銷服務)可為客戶帶來更大的經濟利益，因此，較性質為勞動密集型且更為標準的物業管理服務而言，本集團能就該等服務收取較高的溢價，從而導致毛利率相對較高。

其他收入及收益

截至2019年12月31日止年度，本集團的其他收益約為人民幣5.9百萬元，較2018年約人民幣11.8百萬元減少約人民幣5.9百萬元。該減少乃主要歸因於(i)2018年出售金融資產收益約人民幣8.3百萬元；(ii)2018年收到鑫苑科技服務集團有限公司在全國中小企業股份轉讓系統掛牌所獲政府補助約人民幣1.9百萬元；及(iii)2019年度收到利息收入約人民幣4.7百萬元等多種因素影響。

行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣68.6百萬元，較2018年的約人民幣27.5百萬元增加約149.5%，佔本集團收益約12.9%(2018年：佔截至2018年12月31日止年度之本集團收益約7.0%)。該增長主要由於本集團的營業額增加、人事投資增加及上市開支所致。

本公司股份已於2019年10月11日於聯交所成功上市，本集團於年內因現有股份上市而產生的專業服務費約人民幣22.0百萬元確認於行政開支。

本公司因於2019年1月31日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃於年內產生的股份支付費用約人民幣12.3百萬元。

員工成本增加的主要原因是為配合本集團業務擴展需要而增聘僱員，以及員工的薪酬福利、人才培訓及相關支出較去年同期有所增長。

於一間合營企業之投資減值

截至2019年12月31日止年度，由於年度減值測試，本集團錄得於一間合營企業，河南青檸公寓管理有限公司(「河南青檸」)，投資的減值虧損約人民幣3.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度的減值虧損約人民幣3.1百萬元維持基本不

變。該投資之減值虧損，乃主要由於本集團於河南青檸的投資之預期可回收金額少於我們的投資成本，此乃由於(i)中國政府收緊有關物業租賃業務之政策及法規，及(ii)於2019年於鄭州租賃市場價格普遍減少所致。

分佔一間合營企業虧損

截至2019年12月31日止年度，河南青檸已錄得虧損，乃主要由於其處於公司發展初期所產生之較高成本。因此，截至2019年12月31日止年度，本集團錄得分佔一間合營企業虧損約人民幣4.4百萬元，較截至2018年12月31日止年度的分佔一間合營企業虧損約人民幣3.4百萬元增加約29.4%。

金融資產減值虧損

截至2019年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損約為人民幣3.4百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元基本保持不變。金融資產減值虧損主要包括貿易應收款項及其他應收款項之減值。

其他開支

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他開支約人民幣1.1百萬元，較2018年約人民幣3.6百萬元減少約69.4%。本年其他開支主要包括匯兌損失約人民幣0.8百萬元。

除所得稅開支前溢利

截至2019年12月31日止年度，除所得稅前溢利約為人民幣127.2百萬元，較2018年約人民幣104.4百萬元增加約21.8%。

所得稅開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣45.3百萬元，較2018年約人民幣28.3百萬元增加60.1%。所得稅開支上升歸因於(i)集團除所得稅前溢利增加；(ii)不可扣稅的開支影響所得稅人民幣6.7百萬元，例如上市的專業費用和確認的股份支付費用；及(iii)本年股息預扣稅約人民幣2.9百萬元。

年度溢利及全面收益總額

本集團截至2019年12月31日止年度之溢利及全面收益總額約為人民幣81.9百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣76.1百萬元增長約7.6%。主要得益於本集團業務迅速增長的同時，高利潤服務組合大幅提升及有效成本控制措施的效應。

截至2019年12月31日止年度之母公司擁有人應佔溢利約為人民幣81.3百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣76.1百萬元增長6.8%。

資本架構

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有。

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2019年12月31日止，本集團的流動資產淨額達到約人民幣459.5百萬元，較2018年12月31日的約人民幣137.1百萬元增長約235.2%。

於2019年12月31日止，本集團的權益總額約為人民幣563.1百萬元，較2018年12月31日的約人民幣250.7百萬元增加了約人民幣312.4百萬元，增長約124.6%，主要是因為上市募集資金及本年實現的利潤貢獻。

現金及現金等價物

於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物達到約人民幣606.6百萬元，較2018年約人民幣354.3百萬元增長約71.2%，主要是由於本公司自上市得到資金，以及本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括汽車及辦公室設備。截至2019年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備之賬面淨值約為人民幣4.5百萬元，較截至2018年12月31日止的約人民幣4.8百萬元減少約6.3%，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。

無形資產

截至2019年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值約為人民幣0.9百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣0.4百萬元增長約人民幣0.5百萬元。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。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括我們按包幹制收取的物業管理服務收入產生的應收款項、增值服務費及交付前及諮詢服務費。於2019年12月31日，本集團的貿易應收款項(扣除減值撥備)約人民幣182.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣125.0百萬元增加約人民幣57.0百萬元，主要原因為(i)本集團的在管總建築面積增加導致來自物業管理服務的貿易應收款增加；及(ii)交付前及諮詢業務擴張導致來自地產開發商的貿易應收款增加。

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2019年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣98.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣102.6百萬元減少約人民幣4.6百萬元，主要原因為其他應收第三方款項本期年內減少。

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，提前支付給鑫苑地產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2018年12月31日的約人民幣2.8百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣3.0百萬元。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2018年12月31日的約人民幣10.8百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣5.9百萬元。相關減少乃主要歸因於年內本集團加強了其他應收第三方款項的管理。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要包括應付予本集團供貨商及分包商的款項。於2019年12月31日，本集團的貿易應付款項達約人民幣37.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣29.5百萬元增加約25.8%。相關增加乃主要歸因於本集團的管理面積增加和業務增長。

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2019年12月31日，本集團的其他應付款項約人民幣159.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣217.1百萬元下降約26.8%，相關減少乃主要歸因於(i)應付關聯方非貿易性性質款項減少；及(ii)來自業主的按金及暫收款項的正常退付。

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2019年12月31日，我們的合約負債約為人民幣103.4百萬元，較2018年12月31日約人民幣78.8百萬元增加31.2%，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。

現金流

截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額約為人民幣56.8百萬元，而截至2018年12月31日止年度則約為人民幣113.2百萬元，主要由於其他應付款項的減少所致。

截至2019年12月31日止年度，投資活動流出現金流量淨額約為人民幣1.4百萬元，而截至2018年12月31日止年度，投資活動所得現金流量淨額約為人民幣143.2百萬元。該差異乃主要由於2019年金融資產(即上市證券及非上市金融產品)投資大幅減少所致。

截至2019年12月31日止年度，融資活動所得現金流量淨額約為人民幣196.1百萬元，主要來自全球發售。

資產負債比率及計算基礎

資產負債比率以借款總額除以權益總額計算。截至2019年12月31日，我們並無任何計息借款，因此資產負債比率為零。

流動資金及財務資源

於2019年，本集團現金主要用於營運資金，主要來自營運現金流。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2019年12月31日，本集團並無任何重大融資計劃，亦無任何可能影響本集團承擔額外債務或權益融資的能力的重大契諾或承諾。

資產抵押

於2019年12月31日，概無任何本集團資產作抵押。

重大收購及資產出售

2019年，本集團並無任何重大收購或資產出售。

重大投資

截至2019年12月31日，除存置於銀行之定期存款外，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

截至2019年12月31日止，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

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，除若干以港元和美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2019年12月31日，本集團聘有約1,343名員工(於2018年12月31日：約1,253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。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2019年10月11日，本公司股份已於聯交所成功上市。扣除包銷費用及相關開支後，首次公開發售籌集所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元。

截至2019年12月31日，部分上市所得款項淨額已根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節動用如下：

所得款項淨額用途	上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	直至2019年 12月31日 實際動用金額 人民幣百萬元	於2019年 12月31日之 未動用金額 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	0	118.3
拓展增值服務業務線 所提供的服務類型	29.6	0	29.6
升級及發展自有資訊 技術及智能系統	29.6	0	29.6
營運資金需求及 其他一般企業目的提供資金	19.7	19.7	0
總計	<u>197.2</u>	<u>19.7</u>	<u>177.5</u>

所得款項淨額之未動用款項將按招股章程所載之相同方式予以動用。

期後事項

自2020年1月以來，中國發生新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，國家採取了一系列的管控措施，包括延長春節假期、延遲復工、社區封閉和交通管制等。本集團作為物業服務提供商，積極遵照國家相關管控要求，於提供常規物業管理服務之外，採購了相應的防疫物資、提高安防規格、公共區域衛生消殺標準和頻次，以保障員工、業主和住戶的健康。這些防疫支出會增加我們的成本，同時由於物業開發商的開發建設和銷售工作都受到一定程度的限制，會導致我們向物業開發商提供的增值服務及交付前及諮詢服務收入延遲或減少。

本集團已採取一切可能有效的措施，限制和控制相關影響。集團將持續關注形勢變化，並在未來作出及時反應和調整。鑒於情況的不確定性，目前無法合理估計業務中斷的持續時間和相關的財務影響。

末期股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付每股5.2港仙之末期股息。末期股息須待股東於將於2020年5月29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2020年6月18日(星期四)派發予於2020年6月5日(星期五)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2020年5月29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2020年5月26日(星期二)至2020年5月29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2020年5月25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2020年6月4日(星期四)至2020年6月5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。為符合資格享有

建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2020年6月3日(星期三)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。自2019年10月11日(「上市日期」)至2019年12月31日，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

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，且全體董事已確認自上市日期起至2019年12月31日一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期起至2019年12月31日整個期間，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於聯交所上市的證券。

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2019年12月31日止年度的綜合財務報表。

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2020年5月29日(星期五)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及香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk。2019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
張勇

香港，2020年3月27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、李軼梵先生及王鵬先生。