

鑫苑物業服務集團有限公司

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1895)

2020
年報





目錄

02	公司資料
04	榮譽及獎項
05	主席報告
10	管理層討論與分析
33	董事及高級管理層
40	企業管治報告
56	董事會報告
90	獨立核數師報告
96	綜合損益及其他全面收益表
97	綜合財務狀況表
99	綜合權益變動表
100	綜合現金流量表
102	財務報表附註
188	財務概要





公司資料

執行董事

王研博女士(行政總裁)

黃波先生(首席財務官)

非執行董事

張勇先生(董事會主席)

楊玉岩女士

獨立非執行董事

羅輯先生

李軼梵先生

王鵬先生(於2021年4月13日辭任)

付少軍先生(於2021年7月27日獲委任)

審核委員會

李軼梵先生(主席)

羅輯先生

王鵬先生(於2021年4月13日辭任)

付少軍先生(於2021年7月27日獲委任)

薪酬委員會

李軼梵先生(主席)

張勇先生

羅輯先生

提名委員會

張勇先生(主席)

李軼梵先生

羅輯先生

聯席公司秘書

許倚濱先生(於2021年5月20日辭任)

曹炳昌先生FCPA · FCCA · FCG (CS, CGP), FCS (CS, CGP)

授權代表

張勇先生

曹炳昌先生FCPA · FCCA · FCG (CS, CGP), FCS (CS, CGP)

獨立核數師

安永會計師事務所

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

開曼群島註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

皇后大道中149號

華源大廈9樓

集團總部

中國河南省

鄭州市

金水區

鑫苑路18號

鑫苑名家國際生活俱樂部3樓

合規顧問

東方融資(香港)有限公司

香港中環

皇后大道中100號28-29樓

開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited

Second Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman, KY1-1103

Cayman Islands



公司資料

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國光大銀行(鄭州東風支行)
中國河南省
鄭州市
金水區經三路58號

中國銀行(鄭州棉紡東路支行)
中國河南省
鄭州市
二七區棉紡東路66號
鑫苑國際城市花園1樓

中國光大銀行(鄭州鄭汴路支行)
中國河南省
鄭州市
鄭汴路與英協路交叉口

鄭州銀行(鄭州緯二路支行)
中國河南省
鄭州市
金水區緯二路8-3號

華夏銀行(鄭州分行)
中國河南省
鄭州市商務外環路29號

華夏銀行(鄭州農業路支行)
中國河南省
鄭州市
農業路與東明路交叉口

境外銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司(皇后大道中分行)
香港中環
皇后大道中122-126號地庫至一樓

法律顧問

關於香港法律：
李偉斌律師行
香港
中環
環球大廈22樓

股份代號

1895

公司網頁地址

www.xypm.hk



榮譽及獎項





主席報告

致全體股東：

本人謹代表鑫苑物業服務集團有限公司(「**鑫苑服務**」)或「**本公司**」董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2020年12月31日止(「**本年度**」)經審計的全年綜合業績，同時分享未來的發展規劃。

2020年是中國全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，是物業人抗疫奮戰之年，也是物業管理行業能力建設的關鍵之年。新冠疫情的突發，儘管對整體宏觀經濟的發展造成了較大的影響，但卻使物業行業的價值得到了充分的體現，物業的準公共服務性質得到了充分的彰顯，行業宏觀政策環境持續向好。在抗疫過程中，本公司全體員工逆向而行、從抗擊疫情到保障復工復產，再到助力脫貧攻堅，讓物業管理的專業價值重新被看見與發掘，在履行社會責任、彰顯服務價值的同時，也有效促進了公司業務快速穩健的成長。

業績回顧

於本年度，本集團實現經營收益人民幣653.7百萬元，較2019年534.0百萬元增長約22.4%；實現淨利潤131.9百萬元，較2019年81.9百萬元增長約61.1%。

截至2020年12月31日，本集團物業管理服務合約建築面積約為53.0百萬平方米，較2019年底37.0百萬平方米增長約43.2%。在管面積約為34.7百萬平方米，較2019年20.1百萬平方米增長約72.8%，在管項目176個，覆蓋全國45個城市，共為超過22萬戶業主提供優質的物業管理服務。本集團連續多年榮獲中國物業管理協會評選的百強物業稱號，並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，集團品牌社會影響力得到了進一步提升。



本集團與本公司控股股東鑫苑地產控股有限公司(「**鑫苑地產**」)及其附屬公司(不包括本集團)(統稱「**鑫苑置業集團**」)持續保持雙方之間相輔相成的業務合作關係。我們向鑫苑置業集團提供多種服務，在傳統的為其開發之住宅物業、綜合體物業及產業園物業提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務基礎上，我們還與鑫苑置業集團達成合作意向，開展資產協銷業務，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年與鑫苑地產達成2.07億的存量車位協銷合作。同時，與鑫苑置業集團旗下科技公司持續的達成合作，在業財一體化、區塊鏈、人工智能、信息化等方面為我們物業信息化建設及小區平台建設提供了技術支持。

本集團2020年通過全委、股權併購、股權合作等方式，持續強化第三方市場拓展的力度，並取得了顯著的效果。在全委合作方面，從區域上來看，在持續深耕河南區域市場的同時，實現了陝西、江蘇等多地全委合作的突破；從項目類型上看，在增量盤拓展的基礎上，持續向存量樓盤進行延伸，全年實現3.6百萬平方米的新增全委簽約面積；在股權併購方面，完成對重慶鴻企物業的股權併購，新增管理面積10.6百萬平方米，並實現了工業園管理業態的補充；在股權合作方面，創新性的形成國企合作小股操盤的模式，實現和河南投資集團、河北邯鋼集團的合作，業務方位涵蓋住宅、醫院、學校等多個業態領域，新增合約面積1.5百萬平方米。

在業態拓展和規模拓展的同時，本集團還加大其他業務鏈的延伸和對外合作，2020年還充分參與政府城市改造工作，建立了建管一體化的舊城改造模式，全年舊改工程合同金額17.2百萬元。在租賃性用房方面，與鄭州建行達成合作協議，通過業務合作、開發運營、委託運營等方式全面合作。



主席報告

數字化建設全年推進

本集團一直致力於數字化、智慧化建設，2020年圍繞「門戶平台、硬件平台、數據平台」三大平台，「鑫人才、鑫服務、鑫資產、鑫戰略、鑫財務、鑫業務」六大領域信息化發展規劃全面啟動，並完成硬件平台、門戶平台兩大平台建設，完成業財一體化平台體系搭建以及核心的全面預算、費用系統建設，並取得了4項軟件著作權，內部的數字化管理能力再上新台階。

在智慧社區建設方面，在智慧社區1.0–3.0的基礎上，進行智慧社區4.0規劃升級，並重點圍繞業主體驗感知、後台數據支撐兩大核心，全面進行視頻AI、作業工具物聯、核心智能場景打造升級，全面進行物信融合能力的打造，為管理和服務持續賦能。

通過數字化建設的實施，對業務的提升起到了有效的推進作用，全年人均管理面積提升7%、人均淨利潤提升40%、單位面積產出提升11%、人均管理面積提升18%。

泛物業產業生態

本集團圍繞物業上下游及周邊產業鏈，持續深化業務佈局，目前已形成12項業務和9個專業公司，圍繞資產運營、生活服務、專業服務三大維度產業佈局愈發成熟。

資產運營圍繞存量房屋和存量資產兩大業務進行深度佈局。在房屋運營方面，本集團旗下的河南青檸公寓2020年創新融資和規模拓展渠道，經營效率提升，人房比提升35%；人效比提升23%；晟家公寓與鄭州市建行戰略合作，租賃型用房「建、管、運、融」一體化業務模式全面開展，開展整租公寓的整體運營。在存量資產運營方面，與鑫苑集團及第三方開發商合作，形成存量資產「前期策劃、營銷宣傳、裝修改造、銷售代理、後期管理」全流程體系，進行存量資產的深度整合和去化。



生活服務圍繞業主居住和服務體驗，開展家政服務、房屋設施設備維護、老舊房屋設施設備翻新、新房裝修、拎包入住、綠色能源服務等業務。疫情期間，通過小鑫優選商城為業主提供無接觸蔬菜包和全方位生活用品配送服務，既拓展了經營範圍，更彰顯了企業的服務價值。同時，本集團依託慷寶雲平台，與58、京東、拼多多等平台合作，實現業主的引流和流量的變現。

在專業服務方面，圍繞智能化施工、電梯維保、園林施工、文化服務、活動策劃等業務全面佈局，其中盈晟機電全年承接集團內外13批次智能化、消防施工改造業務，格宸文化通過暖場業務全面突破，專業化服務市場初步打開。

建議末期股息

董事會認為年內集團的運營和財務皆表現優越，而董事會的一貫理念是通過派息和股東一起分享成長的成果，由於在可見的將來本集團具備充足的資金以滿足其運營及投資需求，故董事會建議截至2020年12月31日止年度支付末期股息本公司普通股每股10.2港仙的股息。

展望

2020年，物業行業準公共服務性質得到了充分的體現，行業發展地位得到了進一步明確，無論是十四五規劃還是各部委的政策發文，都進一步明確了物業在國計民生中的重要作用，物業企業在基層社會治理、社區民生服務發揮的作用越來越重要，可以延伸的領域和發展的邊界越來越廣闊，進入了發展的黃金時期。

本集團一直致力於做領先的泛物業產業智慧運營商，致力於為廣大客戶提供更優質的服務體驗和全方位的服務產品，充分利用管理優勢和品牌優勢，實現業務規模和盈利能力的持續提升。

圍繞「領先的泛物業產業智慧運營商」發展定位，圍繞鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展方向，確立了規模驅動、科技賦能、金融生態的三維發展模型以及一大區域領軍(華中領軍)、四大區域深耕(長三角、珠三角、環渤海、陝川渝)、N個戰略佈局「1+4+N」的發展格局，圍繞規模拓展、業態調優、質效提升、增值挖潛、產業培育、科技賦能、金融生態七大戰略舉措，通過三到五年的時間，實現由第三梯隊向第一梯隊躍進升級。



主席報告

圍繞規模、科技、金融三大維度的相互促進、相互融合，形成本公司的發展路徑。

規模驅動是基礎，實現由第三梯隊向第一梯隊的躍進，保持領先上市公司均值的規模增長速度，強化區域深耕，形成資源聚焦優勢，驅動產業、科技、金融生態的形成。

科技賦能是助力，以業務需求為核心，科技為業務賦能，在內部應用實踐的基礎上，創新發展模式，形成核心技術、團隊、規劃優勢，逐步由內向外，由內部應用向行業賦能、向產業互聯遞進發展。

金融生態形成合力，充分發揮上市平台的融資優勢，用金融的思維為規模發展、業務成長賦能，產業佈局要充分結合金融屬性，考慮金融生態的搭建，最終形成產融一體化的發展模式。

未來三年圍繞物業主航道，鑫物業做大做強、鑫產業做成做好、鑫科技做實做專，鑫物業圍繞擴規模、調業態、提濃度、挖潛值四大主題，圍繞居住空間產品化、非居空間體系化、城市空間模式化進行服務持續升維，鑫產業圍繞產業佈局、模式構建、規模發展三步走方針，將產業規模做成，將業務模式做好，鑫科技圍繞業務融合、生態構建、價值輸出三大主題，由內部賦能到行業賦能，由業務支撐到獨立發展，逐步成為業務發展新的增長極。

致謝

本人謹代表董事會向給予我們信任和支持的股東、合作夥伴及客戶致謝，亦向辛苦付出的全體員工和公司管理層表示感謝。關山初渡塵未洗、策馬揚鞭再奮蹄，我們將緊密圍繞客戶體驗和客戶感知，持續升級服務體系、服務能力，為更多客戶提供更優質的服務。

主席兼非執行董事

張勇



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智慧運營商，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53.0百萬平米，其中在管建築面積約為34.7百萬平米，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，持續培育新的經營和發展能力。

在業務持續發展和成長的同時，我們始終秉承「六心」服務理念以及「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。



管理層討論與分析

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 ⁽¹⁾				
集團內	1,162	557	3,432	1,053
集團外	15,014	14,148	7,205	3,356
終止 ⁽²⁾	206	102	-	-
於年末	53,004	34,667	37,034	20,064



管理層討論與分析

附註：

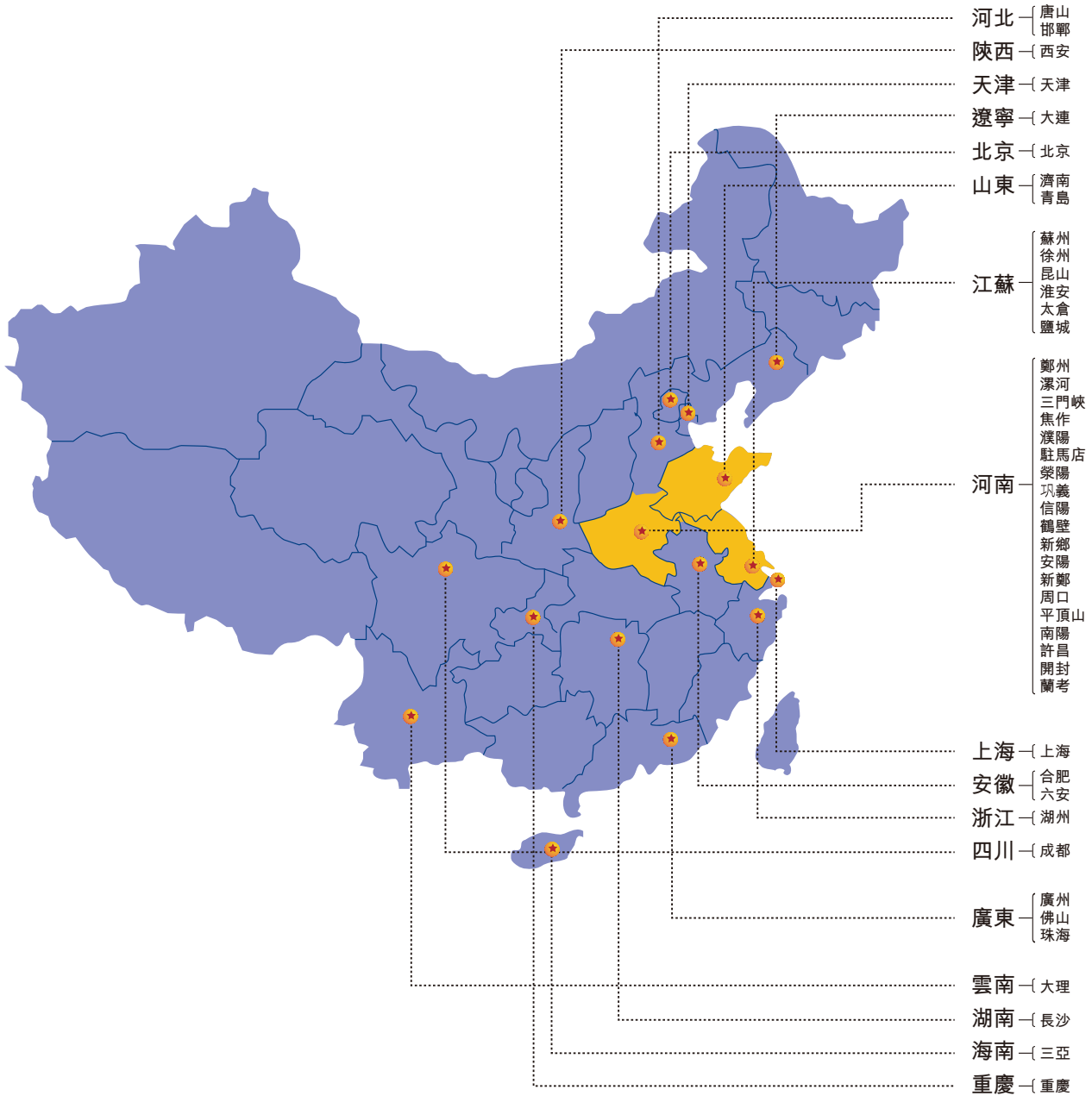
- (1) 該等新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅小區物業管理服務合同及股權收購新增。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。



管理層討論與分析

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。





管理層討論與分析

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 ⁽¹⁾	15,049	392,759	60.1	12,386	295,149	55.3
華東 ⁽²⁾	6,112	167,983	25.7	5,908	155,358	29.1
華西 ⁽³⁾	11,889	24,532	3.7	1,336	57,672	10.8
華北 ⁽⁴⁾	1,506	18,740	2.9	323	17,146	3.2
華南 ⁽⁵⁾	111	49,688	7.6	111	8,629	1.6
總計	34,667	653,702	100.0	20,064	533,954	100.0

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。



管理層討論與分析

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，並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，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		收入		建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團 ⁽¹⁾	13,294	38.2	279,178	73.5	12,737	63.5	256,037	81.5
第三方物業開發商 ⁽²⁾	21,373	61.8	100,682	26.5	7,327	36.5	58,148	18.5
總計	34,667	100.0	379,860	100.0	20,064	100.0	314,185	100.0

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。



管理層討論與分析

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	34,667	379,860	100.0	20,064	314,185	100.0

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、對政府提供城市改造服務，2020年增值服務業務得到了一定的發展，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。

在業主及住戶增值服務方面，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蔬菜包和全方位生活用品的配送，成為業主生活物資保障的重要渠道，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、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 ⁽¹⁾	31,414	23.8	19,689	15.2
公用區域資源管理 ⁽²⁾	60,337	45.7	52,091	40.4
家居生活服務 ⁽³⁾	40,239	30.5	57,262	44.4
總計	131,990	100.0	129,042	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) 我們就公用區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們通過我們的「鑫一家」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。



管理層討論與分析

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17.2百萬元；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2.4百萬元；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。



管理層討論與分析

2020年對交付前及諮詢服務的收入較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。

	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 ⁽¹⁾	19,997	14.1	17,804	19.6
案場服務 ⁽²⁾	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	141,852	100.0	90,727	100.0

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。



管理層討論與分析

1、 在區域佈局上形成1+4+N的戰略佈局模式

1大區域領軍：深耕以河南為核心的華中地區夯實本地市場地位；4大區域深耕：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。

股權併購針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，積極進行城市專項服務延伸，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。



管理層討論與分析

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，實現自身應用到為行業中小企業賦能的角色轉變，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 人民幣千元	百分比 %	收益 人民幣千元	百分比 %
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	653,702	100.0	533,954	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	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
	257,672	39.4	201,789	37.8

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。



管理層討論與分析

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。公司2018年6月11日買賣合同購買的物業因政府揚塵管控環境治理、新型冠狀病毒疫情、720鄭州洪災影響延期至2021年末交付。

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。



管理層討論與分析

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。

現金流

截至2020年12月31日止年度，經營活動所得現金流入淨額約為人民幣170.9百萬元，而截至2019年12月31日止年度經營活動所得現金流入淨額則約為人民幣56.8百萬元，主要由於年內變現了溢利所致。

截至2020年12月31日止年度，投資活動所得現金流出淨額約為人民幣547.2百萬元，而截至2019年12月31日止年度投資活動所得現金流出淨額則約為人民幣1.4百萬元，乃主要用於(i)投資超過3個月期限的銀行定期存款淨增加人民幣537.8百萬元；及(ii)收購重慶鴻企物業100%股權現金淨流出人民幣9.5百萬元。

截至2020年12月31日止年度，融資活動所得現金流入淨額約為人民幣89.0百萬元，主要由於發行新股份所致。

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。



管理層討論與分析

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2020年		未動用上市所得款項淨額的預期使用時間表 ⁽⁵⁾
		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	直至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	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	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	
於擴展物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會	118.3	0	118.3	20.0 ⁽¹⁾	98.3 ⁽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	0	29.6	11.5 ⁽²⁾	18.1 ⁽²⁾	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	0	29.6	2.9 ⁽³⁾	26.7 ⁽³⁾	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⁾	0	0	0	-
合計	197.2	19.7	177.5	34.4	143.1	



附註：

1. 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。
2. 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；及
- (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。

附註：上市所得款項淨額當中約10%分配為本集團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。



管理層討論與分析

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。



管理層討論與分析

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 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	



董事及高級管理層

執行董事

王研博女士(「王女士」)，50歲，於2018年12月13日及2019年4月19日分別獲委任為董事及行政總裁及於2019年4月19日調任為執行董事。彼負責監督本集團戰略及業務規劃以及重大業務經營決策。

王女士於2004年10月作為客服經理加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技服務集團有限公司(「鑫苑科技」)的總經理並自2016年5月8日起一直為鑫苑科技的董事並負責監督鑫苑科技集團業務運營。此外，王女士現時擔任本公司其他各附屬公司的董事，包括Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.、Xinyuan Property Management Service (HK) Limited、河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司、河南悅晟行物業服務有限公司、河南鑫苑物業服務有限公司及河南誠至行物業服務有限公司。

王女士於1993年7月取得中國河南商業高等專科學校工商管理文憑。其後彼於1999年7月取得中國西安政治學院經濟管理大學學歷。王女士自2011年9月起於中國的中華人民共和國人力資源和社會保障部、住房和城鄉建設部註冊為房地產經理人。

黃波先生(「黃先生」)，43歲，於2018年12月13日及2019年4月19日分別獲委任為董事及首席財務官及於2019年4月19日調任為執行董事。彼負責監督本集團財務運營及戰略投資發展。

黃先生於2007年8月作為鑫苑科技財務總監加入本集團。彼於2013年4月26日進一步獲委任為鑫苑科技業務營運副經理以及財務總監，並自2016年5月8日起為鑫苑科技之董事並負責監督鑫苑科技集團財務運營。此外，黃先生現時擔任本公司其他各附屬公司的董事，包括Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.、Xinyuan Property Management Service (HK) Limited及濮陽中房鑫苑物業服務有限公司。



董事及高級管理層

黃先生於2000年7月取得中國河南財經學院會計學士學位及於2008年6月取得中國河南工業大學碩士學位。彼自2001年5月起獲中華人民共和國人事部授予中級會計師，自2003年2月起於中國財政部註冊為註冊會計師，自2003年9月起於中華人民共和國人事部、國家稅務總局註冊為註冊稅務師，自2004年9月起於中華人民共和國人事部和財政部註冊為註冊資產評估師及自2007年11月起於內部審計師協會(Institute of Internal Auditors)及中國內部審計協會註冊為註冊內部審計師。

非執行董事

張勇先生(「張先生」)，57歲，於2019年4月19日獲委任為董事，並於同日獲任命為非執行董事及獲委任為本公司董事會主席。彼負責制定及提供本集團整體發展的指引及發展戰略。張先生為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。

張先生於1997年5月19日成立本公司的母集團鑫苑置業集團(即鑫苑地產控股有限公司(「**鑫苑地產控股**」，一間於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：XIN))及其附屬公司(包括本集團))。張先生為鑫苑地產控股的董事及董事會主席。鑫苑地產控股由張先生擁有27.39%的權益。此外，張先生為鑫苑地產有限公司(一間由鑫苑地產控股全資擁有的公司，且為本公司控股股東之一)的董事、主席兼行政總裁。

張先生於1998年12月進一步成立本集團。自2006年9月4日，鑫苑科技成為鑫苑置業集團的全資附屬公司。自1998年12月28日至2014年9月18日及自2016年6月1日至2017年7月10日，張先生為鑫苑科技的董事。

張先生(i)於1985年7月取得中國中州大學工業及民用建築學士學位；(ii)於2000年6月取得中國天津財經學院工商管理碩士學位；及(iii)於2014年6月取得中國的中國人民大學金融學博士學位。



董事及高級管理層

楊玉岩女士(「楊女士」)，57歲，於2019年4月19日獲委任為董事及於同日獲任命為非執行董事。彼負責規劃本集團未來戰略發展。自2001年11月11日至2016年5月8日，楊女士為鑫苑科技的監事。

楊女士自鑫苑置業集團成立起開始於其投資，並為鑫苑地產控股(本公司控股股東之一)的董事。楊女士被視為實益擁有The Spectacular Stage Trust直接或間接持有所有鑫苑地產控股的股份(相當於鑫苑地產控股已發行股份的26.11%)。楊女士亦為鑫苑地產有限公司(一間由鑫苑地產控股全資擁有的公司，且為本公司控股股東之一)之董事。

楊女士於2008年5月取得新加坡的新加坡國立大學工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

羅輯先生(「羅先生」)，75歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。羅先生為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

自2010年5月至2016年4月，羅先生為北京航天長峰股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600855))的獨立董事。自2003年9月及2007年3月起，彼分別擔任北京市漢衡律師事務所的執行經理及合夥人。

羅先生於1999年11月獲得中國政法大學法律學士學位。羅先生於2001年4月成為中華人民共和國司法部的合資格律師。彼於2015年3月完成上海證券交易所上市公司獨立董事後續培訓。



董事及高級管理層

李軼梵先生(「李先生」)，54歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。

李先生自2014年10月起擔任浙江吉利控股集團有限公司的董事及副總裁。李先生亦為上海國際港務(集團)股份有限公司(股份代號：600018)及黑龍江國中水務股份有限公司(股份代號：600187)之董事(該兩間公司於上海證券交易所上市)。彼為眾安在線財產保險股份有限公司(股份代號：6060)、方達控股公司(股份代號：1521)及雲頂新耀有限公司(股份代號：1952)之獨立非執行董事(該等公司於聯交所上市)。李先生亦為趣店集團(股份代號：QD)及尚德機構(股份代號：STG)的獨立董事(該兩間公司於紐約證券交易所上市)，以及36氦控股公司(一間於納斯達克上市(股份代號：KRKR))之獨立董事。李先生自2017年2月23日起獲委任為鑫苑地產控股有限公司(一間於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))的獨立董事，及自2017年12月起獲委任為浙江天鐵實業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市(股份代號：300587))的獨立董事。

李先生於1989年7月獲得中國復旦大學世界經濟經濟學學士學位。於1994年5月獲得美國達拉斯德州大學管理和行政科學理學碩士學位及於2000年6月獲得美國芝加哥大學工商管理碩士學位。

李先生於1995年4月於The State of Texas State Board of Public Accountancy註冊為執業會計師，並於1995年9月及2015年1月分別獲准成為美國註冊會計師公會的會員及美國註冊會計師公會的全球特許管理會計師。

王鵬先生(「王先生」)，45歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員。

自2000年10月起，王先生先後任職中國物業管理協會(物業管理企業的行業協會)，其目前職位為副會長及秘書長。彼為雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱雅居樂雅生活服務股份有限公司)(股份代號：3319)、永升生活服務集團有限公司(股份代號：1995)及保利物業服務股份有限公司(前稱保利物業發展股份有限公司)(股份代號：6049)(該等公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

王先生於2015年1月自中國河北工業大學畢業，並獲得高級管理人員工商管理碩士學位。

王先生辭任獨立非執行董事及不再擔任本公司審核委員會成員，均於2021年4月13日生效。



董事及高級管理層

付少軍先生(「付先生」)，46歲，於2021年7月27日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員。

付先生現為北京仲裁委員會(北京國際仲裁中心)、海南國際仲裁院、天津仲裁委員會、石家莊仲裁委員會及北海仲裁委員會之仲裁員。付先生畢業於北京大學國際關係學院，主修外交學與外事管理，並於1997年7月取得法學學士學位。彼於2004年7月取得中共中央黨校法律學碩士學位，並於2012年7月取得中共中央黨校法律學博士學位。彼於2004年3月獲中華人民共和國(「中國」)司法部授予法律職業資格。彼自2004年7月以來擔任中國最高人民法院若干職位。彼於2017年9月獲委任為中國最高人民法院審判員。彼自2019年7月加入匯達資產託管有限責任公司(一間國家全資擁有之金融機構)，擔任董事會辦公室及法律事務部門總經理，直至彼於2021年6月辭任匯達資產託管有限責任公司。除上文所披露者外，付先生並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位，且與任何本公司董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

高級管理層

王彥濤先生，40歲，為鑫苑科技副總裁，負責監督本集團物業管理及業務發展。王彥濤先生於2003年2月作為客服專員加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技之業務主管，且彼自2016年6月起獲委任為鑫苑科技的副總裁。

王彥濤先生於2003年7月取得中國河南商業高等專科學校物業管理文憑及於2015年12月取得中國鄭州大學的工商管理碩士學位。

杜祥艷女士(「杜女士」)，40歲，為鑫苑科技人力資源中心總經理，彼負責管理人力資源及行政事宜。杜女士於2000年3月作為鑫苑科技的秘書加入本集團。彼自2012年1月起獲委任為鑫苑科技人力資源中心總經理。

杜女士於2003年12月通過中國河南大學中國文學高等教育自學考試並於2013年7月取得中國河南大學的新聞學士學位。



董事及高級管理層

張蓉女士(「張女士」)，49歲，為鑫苑科技的營運總經理，彼負責監督業務營運及績效考核。張女士於2006年8月作為鑫苑科技的質控主任加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技的行政主管，且彼自2017年4月起獲委任為鑫苑科技的營運總經理。

自1991年9月至2002年8月，張女士擔任信陽港口運輸機械廠辦公室經理。自2002年8月至2006年8月，彼擔任鄭州新世紀物業服務有限公司的管理代表兼項目經理。

張女士於1991年6月取得中國鄭州大學的圖書館學大學學歷及於2001年6月取得中國第二炮兵指揮學院法學學士學位。彼自2001年4月起於信陽市人民政府註冊為檔案專處成員及自2010年10月起於鄭州市人力資源和社會保障局註冊為房地產經理人。此外，彼於1999年6月於中國完成河南財經學院的國有或中型企業管理人員工商管理培訓。彼自2012年12月起於中國人力資源和社會保障局註冊為一級企業人力資源管理師。

聯席公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)，41歲，於2019年3月19日獲委任為本公司的聯席公司秘書，並於2019年4月19日至2021年5月20日期間與許倚濱先生一起擔任聯席公司秘書。繼許倚濱先生之辭任，曹先生為本公司之公司秘書。

曹先生於會計及金融管理方面擁有逾16年的經驗。於2013年1月，曹先生作為獨資經營者成立會計師行天恆會計師事務所。目前，曹先生為輝煌明天科技控股有限公司(股份代號：1351)(一間於聯交所主板上市的公司)之公司秘書。彼亦為方圓生活服務集團有限公司(前稱為方圓房地產服務集團有限公司)(股份代號：9978)(一間於2020年5月20日獲批轉板上市後於聯交所主板上市的公司)之公司秘書。自2010年5月至2012年8月，曹先生為一間私營公司之高級副總裁及主要負責處理中美及南美地區自然資源產業的併購交易。自2008年12月至2010年5月，曹先生擔任綠心集團有限公司(股份代號：94)(前稱為兩儀控股有限公司，一間於香港上市的公司)的財務總監。自2003年9月至2008年12月，曹先生就職於安永會計師事務所且最後職位為經理。



董事及高級管理層

彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼亦為香港公司治理公會(前稱為香港特許秘書公會)資深會員及特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)資深會員。

曹先生於香港理工大學取得會計學士學位及企業管治碩士學位。

許倚濱先生(「許先生」)，35歲，於2019年4月19日獲委任為本公司聯席公司秘書，並於2019年4月19日至2021年5月20日期間與曹炳昌先生一起擔任聯席公司秘書。

許先生擁有約八年的投資管理經驗。彼自2011年1月至2011年9月任職於江蘇瑞華投資控股集團有限公司股權投資部。彼自2011年10月至2013年8月於洪澤英飛尼迪創業投資中心(有限合夥)擔任投資經理及投資監事。自2013年8月至2018年12月，彼任職於中國宇天控股有限公司(股份代號：8230)(一間於香港上市的公司)，其最後職位為聯席公司秘書。許先生於2019年2月加入鑫苑仁居(北京)資產管理有限責任公司，擔任資本市場部副經理。

許先生於中國浙江工商大學獲得電子商務學士學位，及於中國南京大學獲得經濟學研究生資格。

許先生於2021年5月20日辭任聯席公司秘書。



企業管治報告

本公司致力維持高標準的企業管治水平。本公司董事(「董事」)相信，良好合理的企業管治常規對本集團持續增長及保障最佳股東權益至關重要。

企業管治常規

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)附錄14之企業管治守則(「企業管治守則」)作為本公司的企業管治守則。於2020年年內本公司已遵守企業管治守則所載守則條文，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。

董事會

職責

本公司董事會(「董事會」)負責整體領導本集團、監督本集團的策略決定及監察業務和表現。董事會已將本集團的日常管理和營運的權力及責任轉授本集團的高級管理層。為監督本公司事務的具體方面，董事會已成立三個董事會委員會，包括提名委員會(「提名委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)(統稱「董事會委員會」)。董事會已將各自職權範圍所載的職責轉授董事會委員會。

本公司支持將主席與行政總裁之職責分開，以確保權力得以制衡並保持意見判斷平衡。董事會主席負責領導董事會，提供有關發展的重要策略性意見，並監察本公司制定本集團企業管治的規管計劃。行政總裁則負責領導本公司高級管理層，提供策略方向，設定業務目標，監督日常管理以及本集團的業務運作和發展。

所有董事須確保其履行職務時時刻真誠行事、遵守適用法例及規例、維護本公司及其股東利益。



企業管治報告

董事會成員組成

於本年報日期，董事會由七位董事組成，包括兩位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事，詳列如下：

執行董事：

王研博女士(行政總裁)

黃波先生(首席財務官)

非執行董事：

張勇先生(主席)

楊玉岩女士

獨立非執行董事：

羅輯先生

李軼梵先生

王鵬先生(於2021年4月13日辭任)

付少軍先生(於2021年7月27日獲委任)

所有董事均於其專長領域表現傑出，並展出高水平的個人及專業道德和誠信。董事的履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。

董事會於截至2020年12月31日止年度時刻遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關必須委任至少三名獨立非執行董事及其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格或具備適當的會計或相關的財務管理專長的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

各獨立非執行董事已確認彼根據上市規則第3.13條的獨立性，且本公司認為彼等各人在本集團仍維持其獨立性。

所有董事與任何其他董事並無任何個人關係(包括財務、商業、家庭或其他重大／相關關係)。

就企業管治守則條文規定董事向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，以及其名稱及涉及的時間，董事已同意會及時向本公司披露其承擔。



入職培訓及持續專業進修

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資訊，以確保彼妥善了解本公司的營運和業務以及彼根據相關職位法例、規則及規例的責任。

董事應參與適當的持續專業進修計劃，以對彼等的知識和技能溫故知新。本公司會適時為董事安排內部舉行的簡報會，並向董事提供相關議題的閱讀資料。本公司鼓勵所有董事參與相關培訓課程，費用由本公司承擔。

本公司亦安排定期講座，不時為董事提供上市規則及其他相關法定及監管規定的最新發展及變動的最新消息。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的最新消息，以使董事會整體及各董事能履行職務。

根據本公司保存記錄，於截至2020年12月31日止年度，每位董事(即王研博女士、黃波先生、張勇先生、楊玉岩女士、羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生)已閱讀與董事的專業知識和技能以及履行董事職務及職責有關的材料。

委任及重選董事

本公司每位執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止(惟須遵守合約之終止條款)，並須按照本公司組織章程大綱及細則(「組織章程大綱及細則」)於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年(惟付少軍先生初步委任期自2021年7月27日起計為期三年除外)，除非任何一方向另一方事先發出不少於三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。



企業管治報告

概無董事具有本公司不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止之服務合約。

根據組織章程大綱及細則的條文，每位董事(包括有特定任期的董事)須最少每三年輪流退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至本公司下一屆股東大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。

任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)的程序及過程載於組織章程大綱及細則。提名委員會負責檢討董事會成員的組成及監察任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)。

董事會會議

本公司已採納定期舉行董事會會議的慣例，每年至少舉行四次，並約於每一季舉行一次。為使所有董事能出席定期會議，並提呈事項納入議程，所有定期董事會會議均會發出不少於14日的通知。

就其他董事會及董事會委員會會議，一般會發出合理的通知期。議程及隨附董事會文件會於舉行會議前七日(惟無論如何不少於三日)寄送至董事或委員會成員，已確保彼等有足夠時間審閱文件及為會議做足準備。如董事或委員會成員未克出席會議，彼等將獲告知將予討論的事宜，並可於舉行會議前向主席提出意見。

董事會會議及董事會委員會會議的記錄將充分詳細記錄董事會及委員會考慮的事宜以及所達致決定，包括董事提出的任何問題。每個董事會會議及董事會委員會會議的記錄草稿將於舉行會議日期後合理時間內送交董事批閱。



證券交易的標準守則

本公司已就董事證券交易採納操守守則，其條款不遜於載於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)內載列的規定準則。經向所有董事作出具體查詢，所有董事確認，於截至2020年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

董事會授權

董事會就本公司所有重大事項(包括批准及監察所有政策事項、整體策略及預算案、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事項)保留決定權。董事於履行職務時可動用資源尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司鼓勵董事獨立諮詢本公司的高級管理層。

本集團的日常管理、行政及運作已轉授高級管理層。所轉授的職能及職責由董事會定期檢討。高級管理層訂立任何重大交易前須獲取董事會同意。

企業管治職能

董事會亦負責本公司的企業管治職能，以履行以下企業管治職務：

- (a) 制定及檢討本公司關於企業管治的政策及常規；
- (b) 檢討及監察本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業進修；
- (c) 檢討及監察本公司關於遵守法定及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、審查及監察適用於本公司僱員和董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則及於本公司的企業管治報告作出的披露。



企業管治報告

董事會已批准提名委員會、審核委員會及薪酬委員會的職權範圍。

董事及高級管理層的薪酬

本公司已訂立正式和透明的程序，以制定有關本集團董事及高級管理層薪酬的政策。有關各董事截至2020年12月31日止年度的薪酬的詳情載於本年報的綜合財務報表附註8。

董事和高級管理層人員的履歷披露本年報「董事及高級管理層」一節。於截至2020年12月31日止年度支付高級管理層(不包括董事)的薪酬分為以下範圍：

薪酬範圍	僱員人數
2,500,001港元至3,000,000港元	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1
	3

董事責任保險

本公司已安排適當保險，保障針對董事的法律行動。

董事會委員會

提名委員會

提名委員會於2019年9月16日成立，提名委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站。

提名委員會由張勇先生、李軼梵先生及羅輯先生三名成員組成。張勇先生為提名委員會主席。

提名委員會將針對如誠信、經驗、技能及投入時間和精力履行職務及職責的能力等標準評核候選人或現任董事。提名委員會的建議將提交董事會作決定。



提名委員會的主要職務包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成；
- 制定及維持董事會成員的提名政策；
- 制定及維持有關董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)；
- 檢討本公司的董事會成員多元化政策；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 向董事會提呈下列事項的建議：(i)作為董事會成員所應有的角色、責任、能力、技術、知識、經驗及多元化觀點；(ii)委聘非執行董事的政策；(iii)審核委員會、薪酬委員會及本公司其他董事會委員會的組成；(iv)董事會的架構、人數及組成擬作出的變動；(v)具備合適資格擔任董事的人士；(vi)挑選被提名人士出任董事；(vii)輪流退任董事的重新委任；(viii)在任多於九年的獨立非執行董事的去留問題；及(ix)董事委任或重新委任董事及董事繼任計劃。

於截至2020年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括各成員的技能、知識及經驗)；
- 向董事會提呈有關於應屆股東週年大會重選退任董事的建議；
- 檢討董事會成員多元化政策；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。



企業管治報告

提名董事政策

本公司遵照正式、經審慎考慮並具透明度的程序委任新董事，以使董事會具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度，以配合本公司策略重點及具體業務需要。本公司明白董事會成員多元化的重要性，故採納董事會成員多元化政策。

提名委員會定期檢討董事會架構、規模及組成，並向董事會作出建議，以配合本公司的企業策略。委任每名新董事乃董事會的集體決定，須遵照股東提名候選人參選本公司董事的程序及董事會成員多元化政策。董事會認為其組成人員的變動不會帶來不適當的干擾，並繼續保持執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載出實現董事會成員多元化的方針，冀提升董事會表現質素。根據董事會成員多元化政策，本公司藉於遴選董事會成員候選人時考慮不同因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化和教育背景、種族及服務年期)尋求實現董事會成員多元化。

薪酬委員會

薪酬委員會於2019年9月16日成立，薪酬委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及聯交所網站。

薪酬委員會由李軼梵先生、張勇先生及羅輯先生三名成員組成。李軼梵先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職務包括：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；



- 獲董事會轉授責任釐定或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任所須支付的賠償；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬。

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構(包括基於業務表現支付的薪金)；
- 考慮及批准有關截至2020年12月31日止年度執行董事及高級管理人員的薪酬方案的建議；
- 考慮及批准有關截至2020年12月31日止年度非執行董事的薪酬方案的建議；及
- 考慮及批准有關截至2020年12月31日止年度獨立非執行董事的薪酬方案的建議。

審核委員會

審核委員會於2019年9月16日成立，審核委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及聯交所網站。



企業管治報告

審核委員會目前由李軼梵先生、羅輯先生及付少軍先生三名成員組成，當中李軼梵先生具有上市規則第3.10(2)條項下規定的適當會計及財務管理專長。李軼梵先生為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司外部核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職務包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、中期報告及審閱報表及報告所載有關財務申報判斷的重大意見；
- 在向董事會提交批准前審閱本公司的年度報告及賬目及中期報告；
- 與核數師討論中期評審及年度審核所遇上問題及作出的保留、及核數師認為應當討論的其他事項(管理層可能按情況而須避席此等討論)；
- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；及
- 就上述事宜向董事會彙報。



於截至2020年12月31日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 考慮及批准本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度的經審核年度業績；
- 考慮及批准本集團截至2019年12月31日止年度的年報所採用的會計處理方式；
- 考慮及建議接納由安永編製截至2019年12月31日止年度的審核委員會報告；
- 考慮及評估本集團就內部、財務及風險管理及內部監控程序採納的管理系統；
- 考慮及評估外部核數師是否獨立及客觀以及審核程序是否有效、續聘外部核數師及其酬金(須待股東批准)，並向董事會提呈建議；
- 審閱本公司控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人所訂立日期為2019年9月16日的不競爭契據(「**不競爭契據**」)的合規狀況；
- 檢討就管理本集團與本公司控股股東之間的任何潛在或實際利益衝突而採納的企業管治措施是否有效；
- 考慮及批准本公司及其附屬公司截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績；及
- 考慮及批准本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告所採用的會計處理方式。

每位本公司控股股東已向本公司提交有關彼等遵守於不競爭契據項下承諾的確認書。審核委員會已審閱確認書，並注意到於截至2020年12月31日止年度，每位本公司控股股東均有遵守不競爭契據。審核委員會並不知悉有任何重大問題，可對企業管治措施的效能造成不利影響。



企業管治報告

董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄

各董事及本公司各委員會成員於截至2020年12月31日止年度所舉行有關會議的出席記錄如下：

	實際出席記錄／董事有權出席會議次數				
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東大會
年內舉行會議次數	8	1	1	2	2
執行董事					
王研博女士	8/8	–	–	–	2/2
黃波先生	8/8	–	–	–	2/2
非執行董事					
張勇先生	7/8	1/1	1/1	–	1/1
楊玉岩女士	7/8	–	–	–	0/1
獨立非執行董事					
羅輯先生	8/8	1/1	1/1	2/2	2/2
李軼梵先生	8/8	0/1	0/1	1/2	1/1
王鵬先生	7/8	–	–	2/2	1/2

董事就財務報表承擔的財務報告責任

董事知悉彼等須就編製截至2020年12月31日止年度之財務報表及確保按照法定規定及適用會計準則編製賬目承擔責任。

董事並不知悉有任何與事件或情況相關並可能對本集團持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。



本公司的核數師就其對本公司綜合財務報表承擔的報告責任的聲明載於本年報第93至第95頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

本集團一直維持內部監控系統，並由董事負責監察實行內部監控措施及內部審核功能並檢討其有效程度。為管理本集團的業務和營運風險、確保運作順暢及避免過往違規事件重演，本集團已委聘獨立內部監控顧問(「**內部監控顧問**」)協助我們就本集團的內部監控系統進行檢討及提供改善建議，包括企業管治、企業風險評估、內部審核、合規諮詢及相關業務程序(包括收入、採購、開支及成本管理、固定資產管理、人力資源、財務管理及資訊科技)。本集團每年審閱內部審核團隊對風險管理及內部監控系統的檢討結果及改善建議一次。

本集團已於2021年9月委聘內部監管顧問對本集團內部監管進行檢討覆核和評估，以確認本集團已實行之內控措施符合上市規管要求。

根據內部監控顧問的建議及所進行的跟進檢討程序，董事已確認本集團已採納內部監控顧問提議的所有內部監控措施及政策，且於本年報刊發日期，其內部監控系統並無任何重大的不足之處。董事認為本集團的風險管理及內部監控系統有效並充分。



企業管治報告

核數師酬金

於截至2020年12月31日止年度，就年度審計及其他審計服務已付或應付本公司核數師安永的酬金總額為人民幣4,800,000元。

已付或應付安永的酬金分析載列如下：

所提供服務簡述	金額 人民幣千元
審計及鑒證服務	4,800
非審計服務	—
總計	4,800

董事會及審核委員會已同意續聘安永為本集團截至2021年12月31日止年度的外部核數師，有關建議將於2021年10月18日舉行的股東週年大會上提呈股東批准。

聯席公司秘書

曹炳昌先生和許倚濱先生自2019年4月19日至2021年5月20日期間擔任本公司聯席公司秘書。彼等均自本公司上市以來協助本公司處理公司秘書事宜，並各自妥為遵守上市規則第3.29條項下的相關培訓規定。繼許倚濱先生之辭任，曹炳昌先生成為本公司之公司秘書。

曹炳昌先生確認其已接受不少於15小時的相關培訓。

與股東溝通及投資者關係

本集團認同透明和及時披露企業資訊甚為重要，能使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，有效地與股東溝通對提升投資者關係及投資者對本集團的業務表現及策略的了解至關重要。



本公司於www.xypm.hk維持網站作為與股東及投資者溝通的平台，公眾可於該網站查閱有關本公司的公告資料、財務資料及其他資料。股東及投資者可致函本公司公司秘書以作書面查詢或要求，並寄至本公司的香港主要營業地點，地址為香港皇后大道中149號華源大廈9樓。

此外，股東大會亦提供董事會與股東之間溝通的機會。董事會成員及本集團適當高級職員將出席大會，以回應股東提出的任何問題。

本公司亦已制定一套股東通訊政策以確保股東可隨時、同等地及適時獲提供有關本公司不偏不倚及易於理解的資料。該政策將不時被檢討以確保其成效及可向本公司公司秘書書面要求索取。

股東的權利

由股東召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程大綱及細則，董事會可應持有本公司不少於十分之一的繳足股本且擁有於股東大會的投票權的任何兩位或以上股東的要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）。董事會亦可應持有本公司不少於十分之一的繳足股本且擁有於股東大會的投票權的任何屬於認可結算所（或其代名人）的一位股東召開股東特別大會。股東應向董事會或公司秘書提交要求書，內容指明有關股東的股權資料、其聯絡資料以及有關任何特定事項之建議及其證明文件，並將要求書寄存於本公司的香港主要營業地點。

倘董事會並未於寄存有關請求書後21日內召開股東特別大會，則請求人本身或其任何一名人士可以同樣的方式召開股東特別大會，而所有因董事會不履行而對請求人造成的合理費用應當由本公司向請求人作出補償。

向董事會作出查詢

股東如對其股權有任何疑問，應向本公司的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）作出查詢。



企業管治報告

股息政策

本公司於2020年3月27日採納股息政策。根據本公司的股息政策，派息比率由董事會不時釐定。餘下的淨溢利將用於本集團的經營及發展。於決定是否提議分派股息及釐定股息金額時，董事會應計及(其中包括)下列因素：

- (a) 本公司的當前及未來經營、實際及預期財務表現；
- (b) 任何企業發展計劃；
- (c) 本集團的流動資金狀況、營運資本及資本開支要求及未來預期資本需求；
- (d) 本集團的債務股本比率水平、股本回報率及相關財務約定事項；
- (e) 本集團的貸款方或其他第三方就派付股息可能施加的任何限制；
- (f) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (g) 本集團業務的總體經濟狀況、商業週期以及對本公司業務、財務業績及定位具有影響的內部及外部因素；及
- (h) 董事會視為妥當及相關的任何其他因素。

建議派付股息須由董事會釐定，且宣派一個財政年度的任何末期股息須獲得本公司股東批准。股息的宣派及支付亦須受開曼群島公司法、任何適用法律、規則及規例(包括上市規則)以及本公司的組織章程細則下任何限制約束。

憲章文件

組織章程大綱及細則於截至2020年12月31日止年度並無任何變動，該等文件可於本公司網站(www.xypm.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。



董事會報告

鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的董事會報告，連同其經審核綜合財務報表。

公司資料及全球發售

本公司於2018年12月13日根據開曼群島《公司法》(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已進行全球發售(「全球發售」)，涉及每股2.08港元之125,000,000股本公司股份(「股份」)，而股份則於2019年10月11日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。有關所得款項用途之詳情，請參閱本年報「上市所得款項用途」一節。

主要業務

本公司為投資控股公司。本公司透過其附屬公司提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。有關本公司附屬公司主要業務的詳情載於本年報財務報表附註1。

業務回顧及表現

本集團的業務回顧包括以下資料，載於本年報第5至第32頁的主席報告及管理層討論及分析：

- (a) 對本集團業務的公正回顧；
- (b) 本集團主要風險管理策略的概述；及
- (c) 使用財務關鍵表現指標進行的分析。

業績

本集團於截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第96至第98頁的綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表。



董事會報告

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。

儲備

有關本集團及本公司的儲備於年內的變動的詳情載於綜合權益變動表及財務報表附註26。

可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司的可供分派儲備按公司法條文計算約為人民幣539.4百萬元，惟本公司須於緊接分派或建議分派後將有能力在日常業務過程中償付債務。



財務概要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年報第188頁。

環保政策及表現

本集團致力於履行社會責任，推進員工福利和發展，保護環境，回饋社會及實現可持續發展。本集團努力遵守環保方面的相關法律及法規，並採取有效的措施實現資源的有效利用，實現節能減排。

根據上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》第13.91條，本公司的社會、環境及管治報告載於本公司網站上。

遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及法規。於截至2020年12月31日止年度本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規的情況。

主要供應商及客戶

截至2020年12月31日止年度，本集團最大客戶鑫苑置業集團及五大客戶的合共收入佔本集團年度總銷售額分別約為21.0%及23.5%。鑫苑置業集團為本集團關連人士。除鑫苑置業集團外，截至2020年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何本集團前五大客戶中擁有任何權益。

截至2020年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商的合共採購額佔本集團總採購額分別約為24.1%及30.7%。除鑫苑置業集團外，截至2020年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何本集團五大供應商中擁有任何權益。



董事會報告

股本

有關本公司的股本於截至2020年12月31日止年度的變動的詳情載於本年報的財務報表附註25。

已發行股份

於截至2020年12月31日止年度，本公司已發行股份，詳情如下：

於2020年7月15日，本公司根據日期為2020年7月3日之配售協議，按每股股份2.60港元的配售價將合共50,000,000股新股份配發及發行予不少於六(6)名獨立承配人。該配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元，擬按照下列用途動用：

- (i) 約60%作業務發展，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；
- (ii) 約30%作與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資；及
- (iii) 約10%作本集團一般營運資金。

於本年報日期，該等所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元已用作本集團一般營運資金。餘下所得款項淨額將按照本公司日期為2020年7月15日之公告所披露用途動用。有關該配售事項之詳情載於本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日之公告。



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。於本報告日期，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。

借款

於2020年12月31日，本集團概無任何借款。

董事

於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，董事為：

執行董事：

王研博女士(行政總裁)
黃波先生(首席財務官)

非執行董事：

張勇先生(主席)
楊玉岩女士

獨立非執行董事：

羅輯先生
李軼梵先生
王鵬先生(於2021年4月13日辭任)
付少軍先生(於2021年7月27日獲委任)



董事會報告

根據本公司組織章程大綱及細則(「組織章程大綱及細則」)的條文，每位董事(包括有特定任期的董事)須最少每三年輪流退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至本公司下一屆股東大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。

根據組織章程大綱及細則第16.19條，楊玉岩女士及羅輯先生將輪值退任，且合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

根據組織章程大綱及細則第16.2條，付少軍先生的任期僅直至股東週年大會，並合資格且願意於股東週年大會上膺選連任。

有關將於股東週年大會重選連任的董事的詳情載於致股東的通函。

確認獨立非執行董事的獨立性

本公司確認已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的獨立性的年度確認書，且仍認為所有獨立非執行董事在本集團仍維持其獨立性。

董事服務合約

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止(惟須遵守合約之終止條款)，並須按照組織章程大綱及細則於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計初步為期三年(惟付少軍先生初步委任期自2021年7月27日起計為期三年除外)，除非任何一方向另一方事先發出不少於三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。

概無董事具本集團有不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止之服務合約。



董事於對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約的重大權益

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註29所披露者外，於截至2020年12月31日止年度之年末或於年內任何期間，概無存續對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約，乃本公司或其任何附屬公司為訂約方且任何本公司董事或與任何董事關連的實體直接或間接擁有重大權益。

與控股股東的重大合約

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註29所披露者外，於年內，本公司或其任何附屬公司並無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何重大合約。

董事及高級管理層酬金

董事及本集團高級管理層的薪酬乃由董事會經參考薪酬委員會提供的建議並考慮到本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據而釐定。

有關董事及高級管理層酬金的詳情載於本年報的財務報表附註8及9。

年內，本集團概無向任何董事或主要行政人員支付任何薪酬，以作為加入本集團或於加盟本集團後的獎勵，或作為離職補償，且概無董事於年內放棄任何薪酬。

獲准彌償條文

根據組織章程大綱及細則，每位董事均有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為本公司董事在勝訴或無罪的任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或法律責任。於年內，本公司已為董事及本集團高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險，有關保險維持生效。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第33至第39頁「董事及高級管理層」一節。



董事會報告

與股票掛鈎的協議

(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃

首次公開發售前股份獎勵計劃(「首次公開發售前股份獎勵計劃」)於2019年1月31日獲採納(「採納日期」)並於2019年3月15日修訂。首次公開發售前股份獎勵計劃主要目的為(i)反映鑫苑科技服務集團有限公司於2018年3月17日就本公司層面(其為本集團於上市後的最終控股公司)採納的股份獎勵計劃的內容並根據現有情況對其修改；(ii)表揚承授人所作出的貢獻；(iii)鼓勵及挽留承授人與本集團合作；及(iv)通過股份擁有權直接將承授人的權益與股東相連繫。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃及於全球發售前，本集團總計十名董事及僱員(各為「承授人」)於授出日期獲授總計56,250股股份(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後及並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。於2019年3月21日，所有上述獎勵股份已由本公司根據彼等要求配發及發行予承授人的代名人公司(即Galaxy Team Holdings Limited及Glory Eternity Holdings Limited)。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃已獲授股份的承授人概要載列如下：

承授人姓名	代價 人民幣元	獲授股份數目	股權百分比 (附註1)
董事			
王研博女士	1,680,000	11,250,000	2.047%
黃波先生	840,000	5,625,000	1.024%
高級管理層成員			
王彥濤先生	840,000	5,625,000	1.024%
杜祥艷女士	560,000	3,750,000	0.682%
張蓉女士	560,000	3,750,000	0.682%

承授人姓名	代價 人民幣元	獲授股份數目	股權百分比 (附註1)
其他承授人			
黃金甫先生	280,000	1,875,000	0.341%
呂紹輝先生	280,000	1,875,000	0.341%
張小飛先生	280,000	1,875,000	0.341%
安廣甫先生	280,000	1,875,000	0.341%
張立洲先生(附註2)	2,800,000	18,750,000	3.412%
總計		56,250,000	10.237%

附註：

- 該等百分比以於2020年12月31日之已發行股份549,500,000股為基準計算得出。
- 張立洲先生於2018年12月13日獲委任為董事並於2019年4月19日調任為執行董事。張立洲先生於2019年6月30日辭任董事，以將更多時間投入其他個人事業中。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，張立洲先生之辭任構成沒收獲授股份的觸發事件及本公司有權要求張立洲先生轉讓或促使其代名人(即Glory Eternity Holdings Limited)轉讓根據首次公開發售前股份獎勵計劃配發及發行予彼或其代名公司的所有股份(「標的股份」)中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人。於2019年8月14日，本公司、鑫苑地產有限公司、張立洲先生及Glory Eternity Holdings Limited訂立安排協議，據此，(i)Glory Eternity Holdings Limited應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓所有標的股份予鑫苑地產有限公司及(ii)鑫苑地產有限公司應使用其貸款予本公司的部分股東貸款人民幣2,800,000元結算標的股份的代價。於2019年8月20日完成標的股份轉讓後，張立洲先生不再為本公司股東。

除上述者外，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份，亦並無於上市日期或之後根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份。

首次公開發售前股份獎勵計劃將由採納日期開始生效，並於採納日期起有效及維持效力，為期三年。儘管有前文所述且不會影響任何承授人的任何存續權利，本公司或會於任何時間終止首次公開發售前股份獎勵計劃。根據首次公開發售前股份獎勵計劃各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件及禁售規定。有關沒收獲授股份的觸發事件及禁售規定之更多詳情，請參閱本公司日期為2019年9月25日之招股章程附錄五。



董事會報告

(b) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃(「首次公開發售後購股權計劃」)藉本公司的股東於2019年9月16日通過的書面決議案採納，目的在於讓本集團能向選定參與者授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要載列如下：

參與者

董事可全權酌情邀請屬於下列任何參與者類別的任何人士接納可供認購股份的購股權：

- (a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有其股本權益的任何實體(「被投資實體」)的任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供貨品或服務的任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；
- (e) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支持的任何人士或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或由本集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問(不論是否專業人士)或諮詢人；
- (h) 已經以合營企業、商業聯盟或其他商業安排的方式對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他組別或類別之參與者；

而就首次公開發售後購股權計劃而言，授出購股權之要約可向屬於上述任何參與者類別的一名或多名人士所全資擁有的任何公司作出。



首次公開發售後購股權計劃項下可予發行的股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的最高股份數目為50,000,000股，即不超過於2020年5月29日舉行的股東週年大會上通過有關決議案之日期已發行股份的10%（「**一般計劃限額**」）。

一般計劃限額可隨時藉於本公司股東大會上尋求股東批准予以更新。然而，更新後的一般計劃限額不得超過於獲得該批准日期已發行股份的10%，而就計算最新更新限額而言，根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃先前授出的購股權（包括根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）將不會計算在內。

因行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已經授出但有待行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目最高合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於本年報日期，概無購股權根據首次公開發售後購股權計劃獲授出、協議將予授出、獲行使、遭註銷或告失效，因此根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數為50,000,000股，佔於2020年5月29日舉行的股東週年大會上通過有關決議案之日期本公司已發行股本的10%。

每名參與者之限額

除非經股東於股東大會上批准，否則於任何12個月期間內，於行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權（包括已行使或尚未行使的購股權）後已發行及須予發行予各承授人的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%。

接納及行使購股權的時間

參與者可於授出購股權要約當日起計21日內接納購股權。

購股權持有人可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間隨時行使購股權，而該期間乃由作出授出購股權的要約當日開始，惟無論如何均須在不遲於授出購股權當日起計10年屆滿，並受有關提早終止的條文所規限。



董事會報告

除非董事另有決定及授予承授人購股權的要約中另有列明，否則首次公開發售後購股權計劃並無規定購股權可予行使前須持有的最短期限。

表現目標

除非董事於向承授人授出購股權之要約中另行釐定及載述，否則承授人毋須於可行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權前達成任何表現目標。

股份的認購價及購股權的代價

首次公開發售後購股權計劃項下股份的認購價將為由董事釐定的價格，惟不得少於下列之最高者：(i)股份於授出購股權要約當日(須為營業日)在聯交所每日報價表中所列買賣一手或以上股份的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份面值。

於接納授出的購股權時須繳付1港元的名義代價。

首次公開發售後購股權計劃的期限

首次公開發售後購股權計劃的有效期限自首次公開發售後購股權計劃採納日期起計為期10年。

首次公開發售後購股權計劃的條款披露於本公司日期為2019年9月25日之招股章程。年內，本公司概無首次公開發售後購股權計劃項下之購股權獲授出、行使、已屆滿或告失效。於2020年12月31日及截至本年報日期，本公司概無任何未獲行使之購股權、認股權證及可換股工具。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2020年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須存置的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 本公司

董事及主要行政人員姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或相關 股份數目	於本公司 擁有的權益的 概約百分比 ⁽⁴⁾
王研博女士	實益擁有人	11,250,000	2.04%
黃波先生	實益擁有人	5,625,000	1.02%
張勇先生	受控制法團的權益 ⁽²⁾	15,000,000	2.73%
楊玉岩女士	受控制法團的權益 ⁽³⁾	15,000,000	2.73%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Victory Destiny Holdings Limited由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生因此被視為於Victory Destiny Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
3. Grace Hope Holdings Limited由楊玉岩女士全資擁有。根據證券及期貨條例，楊女士因此被視為於Grace Hope Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
4. 控股百分比以於2020年12月31日之已發行股份數目549,500,000股為基準計算得出。



董事會報告

(b) 相聯法團－鑫苑地產控股有限公司

董事及主要行政人員姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或相關 股份數目	於相聯法團 擁有的權益的 概約百分比 ⁽⁴⁾
張勇先生	實益擁有人	28,400,000	27.39%
	受控制法團的權益 ⁽²⁾	1,394,330	
楊玉岩女士	全權信託創始人 ⁽³⁾	28,400,000	26.11%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Universal World Development Co. Ltd.由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，本公司非執行董事張先生因此被視為於Universal World Development Co. Ltd.持有鑫苑地產控股有限公司的1,394,330股股份擁有權益。
3. 根據楊玉岩女士(作為信託設立人)與HSBC International Trustee Limited(作為受託人)(「受託人」)訂立的日期為2015年11月24日的信託契據(「信託契據」)，The Spectacular Stage Trust(「信託」)作為全權信託而成立及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之鑫苑地產控股有限公司任何股份(「普通股」)並就該信託持有的普通股進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有普通股的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊玉岩女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有普通股。
4. 控股百分比以鑫苑地產控股有限公司於2020年12月31日之已發行股份數目108,776,498股為基準計算得出。

除上文披露者外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，乃(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事購買股份或債權證的權利

除於本年報另有披露者外，自上市日期以來，本公司或其任何附屬公司並無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女授出權利，致使彼等可藉購買股份或本公司的債權證而獲益，彼等亦無行使任何有關權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女可獲取任何其他法團之有關權利。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年12月31日，就董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露並記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的權益及／或淡倉：

名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權百分比
鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	300,000,000	54.60%
鑫苑地產控股有限公司 ^(2,3)	受控制法團的權益	300,000,000	54.60%
Galaxy Team Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	37,500,000	6.82%
Xingtai Capital Management Limited ⁽⁵⁾	投資經理	72,496,000	13.19%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	34,000,000	6.19%

附註：

- 上述所有權益均為好倉。
- 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股有限公司被視為於鑫苑地產有限公司擁有的300,000,000股股份中擁有權益。
- 鑫苑地產控股有限公司(其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))分別由張勇先生擁有27.39%、由Spectacular Stage Limited擁有26.11%及由其他及公眾股東擁有46.5%。
- Galaxy Team Holdings Limited分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生擁有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%。
- Xingtai Capital Management Limited作為投資經理分別為Xingtai China Master Fund、Canepa Funds ICAV-XINGTAI CHINA FUND及Milltrust International Investments SPC-Milltrust Xingtai China Fund SP持有36,320,000股股份、24,875,000股股份及11,301,000股股份。



董事會報告

除上文披露者外，於2020年12月31日，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下存置之登記冊及就董事所深知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，乃根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予以披露。

董事及控股股東於競爭業務的權益

誠如日期為2019年9月25日的招股章程所披露，本公司控股股東鑫苑地產控股有限公司、鑫苑地產有限公司(統稱「承諾人」，且各身為一名「承諾人」)各自已於2019年9月16日以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，各承諾人已(其中包括)不可撤銷地共同及個別向我們承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，各承諾人應並應促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 不得直接或間接在中國及／或本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時開展上述業務的任何其他國家或司法權區從事或即將從事與本集團當前或不時從事的業務(包括但不限於提供招股章程所述之(i)物業管理服務、(ii)增值服務、(iii)交付前及諮詢服務、(iv)物業營銷服務、(v)活動策劃服務及(vi)智能工程服務)直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務(「受限活動」)擁有相關權益或參與或從事任何業務或收購或持有任何權利或利益(在各情況下為以溢利、回報或其他為目的的股東、合夥人、代理或其他人士)；
- (ii) 不得招攬本集團任何現有僱員，作為其或其聯繫人(不包括本集團)的僱員；
- (iii) 未經本公司同意，不得將其作為控股股東而可能知悉的與本集團業務相關的任何資料用於從事、投資或參與任何受限活動；
- (iv) 倘有任何與受限活動相關的任何項目或新業務機會，須將相關項目或新業務機會呈報予本集團以供考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限活動；及



(vi) 應促使其聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限活動的任何項目或業務機會。

上述第(i)至(vi)項承諾的例外情況為，倘受限活動或項目或業務機會的主要條款相關資料已向本公司及董事披露，且本公司在由董事(包括我們的獨立非執行董事)(其於鑫苑地產控股有限公司並無任何董事職位及於該項目或業務機會並無任何權益)組成的董事委員會審閱及批准後確認本公司拒絕經營或從事或參與相關受限活動，且承諾人的相關緊密聯繫人或由承諾人投資控制之公司、參與或從事受限活動的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者，則承諾人的任何緊密聯繫人及／或由承諾人控制之公司(不包括本集團)有權投資、參與及從事本集團已獲提供或有機會從事的任何受限活動或任何項目或業務機會(不論價值)。在以上規限下，倘承諾人的相關緊密聯繫人或承諾人控制之公司決定經營、從事或參與相關受限活動(不論直接或間接)，則相關經營、從事或參與的條款須以盡快切實可行的方式向本公司及董事披露。

就上文而言，「有關期間」指上市日期起至以下日期中較早者為止之期間：

(a) 承諾人及其緊密聯繫人(各自或作為整體)不再擁有本公司當時已發行股本的30%(不論直接或間接)或根據上市規則不再被視為控股股東且無權控制董事會多數席位之日期；及

(b) 股份停止於聯交所上市之日期。

本公司控股股東確認，彼等於截至2020年12月31日止年度已遵守不競爭承諾。於2020年12月31日，控股股東並無呈報任何新的業務機會。

並無於鑫苑地產控股有限公司擔任董事職位的本公司獨立非執行董事(李軼梵先生除外)已就截至2020年12月31日止年度進行審核，亦已審閱相關承諾，並信納不競爭承諾獲全面遵守。

除上文所披露者外，於截至2020年12月31日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司直接競爭的任何業務持有任何權益。



董事會報告

關連交易

本公司於截至2020年12月31日止年度之關連交易或持續關連交易之詳情如下：

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標使用許可協議

於2019年9月16日，本公司與河南鑫苑物業服務有限公司(「河南鑫苑」)及北京愛接力科技發展有限公司(「北京愛接力」)(統稱「許可人」)訂立一份商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，許可人同意不可撤回及無條件授權本公司不可轉讓許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國以許可人名義註冊的若干商標。商標使用許可協議不可由許可人單方面終止。

多年來，就本集團所提供的服務及免特許權使用費基準下的相關營銷及推廣活動而言，本公司一直於本集團業務中使用上述許可商標。董事相信，訂立為期超過三年的商標使用許可協議能確保本集團經營的穩定性，且符合本公司及股東的整體利益。

河南鑫苑及北京愛接力(作為許可商標的註冊所有人)分別為鑫苑地產控股有限公司(本公司的控股股東)的間接全資附屬公司及鑫苑地產控股有限公司的間接非全資附屬公司，故根據上市規則皆為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商標使用許可協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予本公司，故商標使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 軟件使用許可協議

於2019年9月16日，本公司與北京巨洲雲科技有限公司(「北京巨洲雲」)訂立一份軟件使用許可協議(「軟件使用許可協議」)，據此，北京巨洲雲同意不可撤回及無條件授權本公司自上市日期起直至2021年12月31日，按免特許權使用費基準使用於中國以北京巨洲雲名義註冊的若干軟件(「該軟件」)。該軟件詳情載列如下：

編號	軟件著作權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	巨洲雲協同辦公系統V1.0	北京巨洲雲	2017SR605437	中國	2017年5月25日
2.	鑫一家智慧社區平台V1.0	北京巨洲雲	2018SR1067050	中國	2018年11月15日

軟件使用許可協議不可由北京巨洲雲單方面終止，且本公司有權(惟須遵守中國法律及上市規則)於該協議到期後以相同條件將軟件使用許可協議持續續新三年。

北京巨洲雲(作為該軟件的註冊所有人)為鑫苑地產控股有限公司的間接非全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，軟件使用許可協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於該軟件的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故軟件使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。



董事會報告

3. 物業租賃框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為租戶，「租戶」)與鑫苑(中國)置業有限公司(「鑫苑(中國)」)(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為房東，「房東」)訂立一份物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，租戶將自房東租賃物業以作辦公用途。物業租賃框架協議的期限為上市日期起直至2021年12月31日。訂約雙方的相關附屬公司或聯營公司所訂立的個別租賃協議載列的特定條款及條件將須遵守物業租賃框架協議所規定的準則。

就根據物業租賃框架協議自鑫苑(中國)及／或其附屬公司／聯繫人租作辦公用途的物業而言，本集團應付的租金將經參考位於相似地區的相似物業的現行市場租金按公平基準釐定，且應不遜於獨立第三方所提供的租金。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，根據物業租賃框架協議，本集團分別應付的最高年度費用將不超過人民幣248,000元、人民幣310,000元及人民幣387,000元。

鑫苑(中國)為鑫苑地產控股有限公司(本公司的控股股東)的一間間接全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業租賃框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業租賃框架協議所涉及的年度上限的各適用百分比率預期將少於0.1%，故物業租賃框架協議項下的交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於截至2020年12月31日止年度，本集團根據物業租賃框架協議向鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人支付總金額為人民幣190,000元，並未超過人民幣310,000元的上限。



(B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股有限公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團及／或其聯繫人同意向鑫苑地產控股有限公司及其附屬公司(統稱「鑫苑置業集團」)及／或其聯繫人就由本集團以外的鑫苑置業集團(「餘下鑫苑置業集團」)開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務(「鑫苑置業物業管理服務」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

鑫苑置業物業管理服務應收取的費用須根據中國政府頒佈的規例，並經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議所提供的鑫苑置業物業管理服務分別應付的最高年度費用(「鑫苑置業物業管理服務年度上限」)將不超過人民幣17,265,000元、人民幣22,962,000元(「鑫苑置業物業管理服務2020年度上限」)及人民幣30,081,000元。

鑫苑地產控股有限公司為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於鑫苑置業物業管理服務年度上限所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且該等建議年度上限總額超過1千萬港元，故物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。



董事會報告

於截至2020年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據物業管理服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣25,400,000元，超過人民幣22,962,000元的上限。

超出鑫苑置業物業管理服務2020年度上限人民幣2,438,000元，乃由於餘下鑫苑置業集團支付鑫苑置業物業管理服務費用人民幣4,429,200元。

於2020年末，由於業務安排需作意外調整，餘下鑫苑置業集團與若干物業單位業主同意實行物業管理費用及停車場費用(「業主費用」)之期間扣減及豁免。針對餘下鑫苑置業集團所作出上述承諾，本公司同意業主費用之扣減及豁免總額訂為人民幣4,429,200元。根據有關安排，前述物業單位業主(彼等屬本公司獨立第三方人士)應付業主費用改由餘下鑫苑置業集團承擔及支付，並被視作鑫苑置業物業管理服務之一部分，導致超出鑫苑置業物業管理服務2020年度上限。

由於鑫苑地產控股有限公司及本公司均無法預料付款安排會出現該等意外變動，本公司於估計鑫苑置業物業管理服務之年度上限時並未計及該等意外情況，亦無於達致鑫苑置業物業管理服務年度上限時就該等意外情況計提任何緩衝金額。

本公司在超出鑫苑置業物業管理服務2020年度上限前未有及時根據上市規則第14A章遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。本公司將盡快就有關該事項之詳情作出公告，並就該事項寄發通函和召開股東大會，尋求獨立股東追認、確認及批准。



2. 交付前及諮詢服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股有限公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份交付前及諮詢服務框架協議(「**交付前及諮詢服務框架協議**」)，據此，本集團同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於協銷服務、前期介入服務、未售出物業的轉介及管理服務及維修及智能工程服務(統稱「**鑫苑置業交付前及諮詢服務**」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據交付前及諮詢服務框架協議所提供的鑫苑置業交付前及諮詢服務分別應付的最高年度費用將不超過人民幣82,573,000元、人民幣111,194,000元及人民幣156,080,000元。

鑫苑地產控股有限公司為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交付前及諮詢服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於交付前及諮詢服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的所有適用百分比率(溢利比率除外)每年將超過5%，且該等建議年度上限總額超過1千萬港元，故交付前及諮詢服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於截至2020年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據交付前及諮詢服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣107,559,000元，並未超過人民幣111,194,000元的上限。



董事會報告

3. 增值服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股有限公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份增值服務框架協議(「增值服務框架協議」)，據此，本集團及／或其聯繫人同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400 CS中心」服務及其他增值服務(統稱「鑫苑置業增值服務」)，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

就鑫苑置業增值服務收取的費用將經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團將根據增值服務框架協議提供的鑫苑置業增值服務應付的最高年度費用分別將不會超過人民幣21,978,000元、人民幣29,385,000元及人民幣41,140,000元。

鑫苑地產控股有限公司為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增值服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於增值服務框架協議項下的擬定建議年度上限總額所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且該等建議年度上限總額超過1千萬港元，故增值服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於截至2020年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據增值服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣13,217,000元，並未超過人民幣29,385,000元的上限。



對於該等持續關連交易，根據上市規則第14A.105條，本公司已向聯交所申請及聯交所已授出就「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的相關持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，惟(其中包括)各財政年度的持續關連交易之總額不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額後方可作實。

就商標使用許可協議而言，本公司已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.52條設定不超過三年期限的規定。

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認，該等持續關連交易乃按以下原則訂立：

- (i) 於本集團的正常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常或更佳商業條款；及
- (iii) 根據公平合理的相關條款，且符合本公司及股東整體的利益進行(惟超出鑫苑置業物業管理服務2020年度上限人民幣2,438,000元除外)。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易進行匯報。

核數師已發出函件，當中載有其就本集團於本年報第73至第80頁披露的持續關連交易的調查結果及結論如下：

- (1) 其並無注意到任何事項致使其認為董事會並未批准所披露的持續關連交易。
- (2) 就涉及本集團提供商品或服務的交易，其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照本集團的定價政策進行。



董事會報告

- (3) 其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照規管有關交易的相關協議進行。
- (4) 除物業管理服務費收入之交易金額超出有關上限金額外，其並無注意到已超出招股章程及本公司相關公告內(視乎適用)所披露截至2020年12月31日止財政年度之有關上限金額。

(C) 關連交易

於2020年9月17日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股有限公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，不包括本集團)(「**鑫苑置業集團**」)訂立車位獨家銷售合作協議(「**車位獨家銷售合作協議**」)，據此，鑫苑置業集團同意指定本集團作為合作期限(「**合作期限**」)內總共4,066個指定車位(「**指定車位**」)的獨家銷售合作方，並授予本集團有關指定車位的獨家銷售權(「**獨家銷售權**」)以確保落實獨家銷售合作安排。根據車位獨家銷售合作協議，本集團須向鑫苑置業集團分期支付人民幣206,783,200元的可退還合作誠意金，作為有關成為該獨家銷售合作方及持有獨家銷售權的保證金。

就指定車位的銷售，鑫苑置業集團和本集團同意採用底價銷售合作模式，即鑫苑置業集團按本集團要求向其指定的任何獨立第三方買家以約定的車位銷售底價(而該底價不高於獨立估值師對相關指定車位的估值)轉讓一個或多個指定車位。

在該合作模式下，就指定車位之每宗銷售而言，鑫苑置業集團將與相關買家簽署轉讓協議，而相關買家則另外與本集團分別簽署相關服務協議，據此，本集團將就指定車位銷售過程中提供的服務直接向該買家收取服務費(「**合作銷售增值服務費**」)。本集團可根據市場情況自行制定合作銷售增值服務費的收費基準及確定相關服務費金額，合作銷售增值服務費全歸本集團所有。本集團為其自身利益而非作為鑫苑置業集團的代理以進行獨家銷售合作工作，獨家銷售合作下的安排不存在本集團向鑫苑置業集團提供任何服務或收取任何相關服務費用。



在合作期限內，鑫苑置業集團未經本集團事先書面同意，不得與任何第三方達成任何涉及指定車位銷售、出售或處置的安排或協議。

於車位獨家銷售合作協議之日期，鑫苑地產控股有限公司間接持有本公司54.59%已發行股份，並為本公司控股股東。因此，鑫苑地產控股有限公司及其聯繫人均為本公司的關連人士。

有關車位獨家銷售合作協議之詳情載於本公司日期為2020年9月17日之公告及本公司日期為2020年10月30日之通函。

關聯方交易

有關本集團於截至2020年12月31日止年度的關聯交易的詳情載於本年報所載財務報表附註29。除來自本集團聯營公司之交付前及諮詢服務費收入人民幣2,404,000元，本年報所載財務報表附註29(b)之「與關聯方之重大交易」一節所披露關聯方交易屬於上市規則第14A章所界定「持續關連交易」，並於「關連交易」一節予以披露。

對於本年報所載財報表附註29(c)之「截至2020年12月31日止年度之重大關聯方轉款事項」一節以及附註33「報告期後事項」一節所披露事項，本公司正在評估是否構成上市規則第14A章所界定的「關連交易」，並將盡快作出公告和進一步安排。

除上文所披露者外，本公司已根據上市規則第14A章遵守有關披露規定。



董事會報告

有關董事的資料變動

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動：

本公司獨立非執行董事李軼梵先生於2020年9月25日獲委任為雲頂新耀有限公司(股份代號：1952)的獨立非執行董事。

根據上市規則的持續披露規定

除於本年報所披露者外，本公司概無任何根據上市規則第13.20條、第13.21條及第13.22條的其他披露責任。

退休福利計劃

本公司於中國成立的附屬公司的僱員屬於中國政府營運的國家管理退休計劃的成員。有關計劃項下並無任何被沒收供款可用於減低未來年度應付的供款。

管理合約

於年內，概無訂立或存續任何有關本公司所有或任何重大部分業務的管理及／或行政的合約。

足夠公眾流通量

基於截至本報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。



稅項寬減及豁免

董事並不知悉股東藉持有本公司證券而有任何可用的稅項寬減及豁免。

慈善捐款

於截至2020年12月31日止年度，本集團並無作出慈善捐款及其他捐款。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治慣例。有關本公司所採納的企業管治慣例的資料載於本年報第40至第55頁的企業管治報告。

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。

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。



董事會報告

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(「名苑園林」，最終控股公司之附屬公司)轉撥現金合共人民幣4.32百萬元，作為就名苑園林以代價人民幣11.9百萬元向最終控股公司旗下另一間附屬公司購買濟南國際城市花園項目之若干車位，向名苑園林提供銷售轉介服務之若干預付款項。本集團賺取基於名苑園林購買有關車位之購買價與有關車位售予項目業主之售價之間差價的服務費用。
- (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。



董事會報告

- (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。



董事會報告

核數師

安永會計師事務所已獲委任為本公司於截至2020年12月31日止年度的核數師。

安永會計師事務所將於股東週年大會上退任，並符合資格且願意接受續聘。股東週年大會上將提呈決議案重聘安永會計師事務所為本公司獨立核數師。

代表董事會

主席

張勇

香港，2021年8月31日



獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致鑫苑物業服務集團有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第96至187頁鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中載有於2020年12月31日的綜合財務狀況表及截至該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，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

意見的基準

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們已取得充分且恰當的審核憑證，足以為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。下文載有我們的審計如何處理以下各項事項的描述。



獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

我們已經履行了本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節闡述的責任，包括與這些事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對我們所評價的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

與關聯方進行轉賬

誠如綜合財務報表所披露，於截至2020年12月31日止年度，貴集團與若干關聯方進行了多項轉賬事項。鑒於截至2020年12月31日止年度內向關聯方轉賬涉及大額數目，我們認為識別及披露與關聯方進行轉賬屬於關鍵審計事項。

有關與關聯方進行轉賬之披露載入綜合財務報表附註2.4及附註29(c)。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

我們已針對此關鍵審計事項進行下列程序：

- (i) 透過 貴集團旗下實體賬目所維持的銀行賬戶與由我們直接向銀行索取的該等實體相關銀行開戶清單，檢查該等實體的銀行賬戶是否完整；
- (ii) 透過 貴集團賬目之重大轉賬與由我們直接向銀行或互聯網銀行系統索取的銀行對賬單交叉對賬，檢查所記錄資金交易是否完整；
- (iii) 從 貴集團賬目及銀行對賬單，檢查至財務報表中披露的重大關聯方轉賬的完整性；及
- (iv) 透過審閱由我們直接向銀行或互聯網銀行系統索取的 貴集團旗下實體之信用報告，檢查有關用於向關聯方提供資金的借款以及 貴集團就關聯方融資所提供擔保的披露是否完整。



關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貿易應收款項減值

於2020年12月31日，貿易應收款項總額達人民幣248,340,000元，佔貴集團總資產約20%。管理層已評估貿易應收款項之預期信貸虧損，並針對於2020年12月31日之貿易應收款項計提人民幣13,671,000元之虧損撥備。

管理層根據違約風險及預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項之預期信貸虧損。貴集團於作出該等假設及選用計算減值之輸入數據時乃根據貴集團的歷史信貸損失經驗、應收款項之賬齡檔案、當前市況以及於各報告期末的前瞻性估計而作出判斷。

鑒於貿易應收款項結餘的額度及評估貿易應收款項之預期信貸虧損涉及管理層作出重大判斷及估計，我們認為評估貿易應收款項之預期信貸虧損屬於關鍵審計事項。

有關貿易應收款項減值之披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註18。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

我們已針對此關鍵審計事項進行下列程序：

- (i) 了解、評估及測試管理層就評估貿易應收款項之預期信貸虧損所用的關鍵控制；
- (ii) 評估管理層所採用的信貸虧損撥備方法是否適當；
- (iii) 通過考慮過往收款表現及貿易應收款項賬齡變動，以及考慮市況，評估預期信貸虧損是否合理；
- (iv) 抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析是否準確；及
- (v) 檢查計提虧損撥備之數字計算準確。



獨立核數師報告

年報所載的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何事項需報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為1個整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價所採用會計政策的恰當性及董事作出的會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅為審計意見承擔責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是嚴志雄。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年8月31日



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	5	653,702	533,954
銷售成本	7	(396,030)	(332,165)
毛利		257,672	201,789
其他收入及收益	6	11,990	5,907
行政開支		(56,593)	(68,640)
金融及合約資產減值虧損	7	(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	16	(2,949)	(2,995)
分佔虧損：			
一間合營企業	16	(1,922)	(4,350)
聯營公司	17	(28)	–
除稅前溢利	7	192,319	127,233
所得稅開支	10	(60,464)	(45,308)
年內溢利及全面收益總額		131,855	81,925
以下人士應佔：			
母公司擁有人		131,152	81,319
非控股權益		703	606
		131,855	81,925
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	12	人民幣分	人民幣分
基本		26.34	21.76
攤薄		25.08	20.33



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
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	8,888	4,505
商譽	28	3,090	–
使用權資產	14	3,189	–
其他無形資產	15	982	906
於一間合營企業之投資	16	5,737	10,608
於聯營公司之投資	17	1,357	–
預付款項	20	89,073	89,073
遞延稅項資產	24	3,918	1,700
總非流動資產		116,234	106,792
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	18	238,829	182,008
合約資產	19	23,681	–
預付款項及其他應收款項	20	22,823	8,974
現金及現金等價物	21	849,140	606,552
總流動資產		1,134,473	797,534
流動負債			
貿易應付款項	22	44,035	37,067
其他應付款項及應計費用	23	337,682	262,477
租賃負債	14	1,364	–
應付稅項		59,482	38,497
總流動負債		442,563	338,041
流動資產淨值		691,910	459,493
總資產減流動負債		808,144	566,285



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
非流動負債			
租賃負債	14	2,136	—
遞延稅項負債	24	8,121	3,198
總非流動負債		10,257	3,198
資產淨值		797,887	563,087
股權			
股本	25	5	4
儲備	26	796,028	561,932
		796,033	561,936
非控股權益		1,854	1,151
股權總額		797,887	563,087

董事
王研博

董事
黃波



綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	股權總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	中國公積金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於2019年1月1日	-	-	72,732*	22,152*	154,208*	249,092	1,575	250,667
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	81,319	81,319	606	81,925
出售一間附屬公司(附註28(b))	-	-	-	-	-	-	90	90
發行受限制股份(附註26(b))	-**	8,400	-	-	-	8,400	-	8,400
以權益結算的股份基礎付款(附註27)	-	-	12,299	-	-	12,299	-	12,299
向當時附屬公司股東作分派 (附註26(c))	-	-	(230,000)	-	-	(230,000)	-	(230,000)
根據資本化股東貸款發行的所有未繳 股款股份悉數繳付股款(附註26(d))	3	221,597	-	-	-	221,600	-	221,600
根據全球發售發行股份(附註26(e))	1	234,485	-	-	-	234,486	-	234,486
因發行新股份產生上市開支 (附註26(e))	-	(15,260)	-	-	-	(15,260)	-	(15,260)
轉撥至法定儲備	-	-	-	3,045	(3,045)	-	-	-
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	(1,120)	(1,120)
於2019年12月31日及2020年1月1日	4	449,222*	(144,969)*	25,197*	232,482*	561,936	1,151	563,087
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	131,152	131,152	703	131,855
購回及註銷股份(附註25)	-	(951)	-	-	-	(951)	-	(951)
以權益結算的股份基礎付款(附註27)	-**	-	12,666	-	-	12,666	-	12,666
配售新股份(附註25(b))	1	115,014	-	-	-	115,015	-	115,015
股息(附註11)	-	-	-	-	(23,785)	(23,785)	-	(23,785)
於2020年12月31日	5	563,285*	(132,303)*	25,197*	339,849*	796,033	1,854	797,887

* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣796,028,000元(2019年：人民幣561,932,000元)。

** 金額少於人民幣1,000元。



綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		192,319	127,233
調整：			
利息收入		(4,949)	(1,615)
分佔一間合營企業虧損	16	1,922	4,350
分佔多間聯營公司虧損	17	28	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損		295	4
現有股份上市應佔上市開支		—	21,998
折舊及攤銷	7	3,169	1,320
金融及合約資產減值虧損	7	7,532	3,373
於一間合營企業之投資減值	16	2,949	2,995
財務費用	14	123	—
處置一間附屬公司收益	28(b)	—	(93)
匯兌差額	7	7,890	848
以權益結算的股份基礎付款開支	27	12,666	12,299
		223,944	172,712
貿易應收款項增加		(50,490)	(60,988)
合約資產增加		(24,389)	—
預付款項及其他應收款項(增加)/減少		(11,162)	5,166
合約負債增加		20,689	25,060
貿易應付款項增加		215	7,611
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		49,064	(58,391)
		207,871	91,170
經營所得之現金		207,871	91,170
已付所得稅		(36,997)	(34,348)
		170,874	56,822
經營活動所得現金流量淨額			
投資活動所得現金流量			
已收利息		4,949	1,615
購置物業、廠房及設備項目		(3,217)	(1,833)
購置無形資產項目		(193)	(653)
購置於保本型存款之投資		—	(620,000)
處置於保本型存款之投資之所得款項		—	620,000
銀行定期存款之投資		(975,600)	—
贖回銀行定期存款之投資		437,800	—
向關聯方轉賬		(194,441)	—
自關聯方轉賬		194,441	—
收購多間合營企業	17	(1,385)	—
收購一間附屬公司	28(a)	(9,541)	—
出售一間附屬公司	28(b)	—	(546)
		(547,187)	(1,417)
投資活動所用現金流量淨額			



綜合現金流量表

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
融資活動所得現金流量			
受限制股份發行所得款項		–	8,400
從最終控股公司收取股東貸款		–	230,000
收取來自其他股東的貸款		–	23,000
向一間附屬公司當時的股東作出分派		–	(230,000)
向最終控股公司償還貸款		–	(31,400)
在全球發售項下收取的所得款項淨額		–	197,228
購回股份支付款項	25(a)	(951)	–
租賃負債支付款項	14	(1,288)	–
本公司派付股息	11	(23,785)	–
根據一般授權配售新股份	25(b)	115,015	–
向非控股股東分派股息		–	(1,120)
融資活動所得現金流量淨額		88,991	196,108
現金及現金等價物(減少)／增長淨額		(287,322)	251,513
年初現金及現金等價物		606,552	354,275
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(7,890)	764
年末現金及現金等價物		311,340	606,552
現金及現金等價物餘額分析			
財務狀況表所述現金及現金等價物	21	849,140	606,552
減：原有期限為三個月以上的定期存款		(537,800)	–
現金流量表所述現金及現金等價物		311,340	606,552



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。

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月成為了本集團當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2019年1月1日完成(即本公司截至2019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，本公司的普通股於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。



財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司集團資料(續)

於2020年12月31日，本公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限責任公司，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及 日期／營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.	英屬處女群島， 2019年1月2日	-	100	-	投資控股
Xinyuan Property Management Service (HK) Limited 〔鑫苑香港〕	香港， 2019年1月8日	1港元	-	100	投資控股
鑫苑科技服務集團有限公司 〔鑫苑科技〕	中國， 1998年12月28日	人民幣50,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
北京鑫享滙成物業服務有限公司	中國， 2013年10月18日	人民幣10,000,000元	-	100	物業裝修服務
河南誠至行物業服務有限公司	中國， 2017年12月15日	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
河南鑫苑物業服務有限公司	中國， 2016年12月1日	人民幣10,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
青島鑫苑金光物業發展有限公司 〔青島金光〕	中國， 2001年11月6日	人民幣1,000,000元	-	60	物業管理及相關服務



1. 公司集團資料(續)

名稱	註冊成立地點及 日期/營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司	中國， 2015年7月30日	人民幣1,000,000元	-	100	房地產營銷
河南悅晟行物業服務有限公司	中國， 2016年4月15日	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
濮陽中房鑫苑物業服務有限公司	中國， 2017年11月29日	人民幣5,000,000元	-	65	物業管理及相關服務
鹽城鑫苑華芳物業服務有限公司	中國， 2017年6月12日	人民幣2,680,000元	-	100	物業管理及相關服務
河南格宸文化傳媒有限公司	中國， 2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	100	活動策劃執行
滎陽市鑫之晟物業服務有限公司	中國， 2019年4月9日	人民幣10,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
河南省盈晟機電工程有限公司	中國， 2019年4月10日	人民幣20,000,000元	-	51	智能工程
新沂鑫苑物業服務有限公司	中國， 2019年5月7日	人民幣10,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
安陽鑫恒悅物業服務有限公司	中國， 2019年6月26日	人民幣10,000,000元	-	100	物業管理及相關服務



財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司集團資料(續)

名稱	註冊成立地點及 日期/營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
內黃縣實瑞物業服務有限公司	中國， 2014年9月19日	人民幣500,000元	-	100	物業管理及相關服務
河南鑫嘉晟電梯工程有限公司	中國， 2019年10月22日	人民幣10,000,000元	-	100	電梯安裝、維修及保養服務
淮安康陽物業服務有限公司	中國， 2013年12月4日	人民幣200,000元	-	70	物業管理及相關服務
河南璟雅園林工程有限公司	中國， 2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	100	園林工程及相關服務
鄭州美宏網絡科技有限公司	中國， 2019年5月20日	人民幣5,000,000元	-	100	網上百貨銷售
合肥鑫苑物業服務有限公司	中國， 2019年6月1日	人民幣1,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
河南鑫怡美好生活服務有限公司	中國， 2020年8月8日	人民幣5,000,000元	-	100	家政服務
河南晟家公寓管理有限公司	中國， 2020年8月25日	人民幣10,000,000元	-	100	物業管理及相關服務
廣州悅晟聯行商務服務有限公司	中國， 2020年9月10日	人民幣10,000,000元	-	100	商務服務



1. 公司集團資料(續)

名稱	註冊成立地點及 日期/營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
河南鑫苑鑫都市物業服務有限公司	中國， 2020年10月13日	人民幣5,000,000元	-	51	物業管理及相關服務
重慶重型汽車集團鴻企物業 有限責任公司	中國， 2008年10月16日	人民幣5,350,000元	-	100	物業管理及相關服務

所有於中國成立之附屬公司之英文譯名僅供識別用途。

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公司及其附屬公司(統稱「**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。



財務報表附註

2020年12月31日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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
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

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。此外，該等修訂澄清，即使並無包含有創造輸出所有需要的輸入及程序，業務仍然可以存在。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無造成任何影響。



財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (c) 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，則對有關資料屬重大。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)。該等修訂對本集團的財務報表並無造成任何影響。
- (d) 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。該等修訂提供一系列適用於所有直接受到利率基準改革影響的對沖關係之緩解措施。倘改革導致受對沖項目或對沖工具之按基準利率計算現金流之時間及/或金額變得不明朗，則屬於受到影響的對沖關係。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綜合財務報表造成任何影響。
- (e) 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。權宜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。



2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及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)	提述概念框架 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬訂用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	繁苛合約－履行合約的成本 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則2018年至2020年 週期之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號及 國際會計準則第41號 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以2018年3月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起以前瞻方式採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。



財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第1號(修訂本)澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、機器及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中的任何出售產品所得款項。實體必須將該等產品的出售所得款項計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬繁苛性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。



2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計師公會於2017年5月頒佈國際財務報告準則第17號保險合約，為新一項全面的保險合約會計準則，涵蓋確認和計量、呈列及披露。一旦生效，國際財務報告準則第17號將取代2005年頒佈的國際財務報告準則第4號保險合約。國際財務報告準則第17號適用於所有形式的保險合約(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)，而不論發單實體的種類，以及若干擔保和具有酌情參與特徵的金融工具，惟有若干範圍例外情況。國際財務報告準則第17號的整體目標在於為保險公司提供更有用及一致的保險合約會計模型。與主要以對先前局部性會計政策作一次性豁免為基準的國際財務報告準則第4號所要求相反，國際財務報告準則第17號為保險合約提供一個全面的模型，涵蓋所有相關會計方面。國際財務報告準則第17號核心為整體模型，並由下列者補充：

- 針對具有直接參與特徵之合約的指定採納方式(可變動費用方式)
- 主要針對短期合約的簡化方式(保費分配方式)

國際財務報告準則第17號於2023年1月1日或之後開始的報告期間生效，需要比較數字，並可提早採用(惟有關實體於首次應用國際財務報告準則第17號當日亦須應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號)。該準則不適用於本集團。

國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載有國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第41號。預計適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

- 作為國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進之一部份，國際會計師公會頒佈了國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則之修訂本。該修訂允許選擇應用國際財務報告準則第1號第D16(a)段之附屬公司根據母公司過渡至國際財務報告準則日期使用母公司所匯報金額計量累計換算差額。該修訂亦應用於選擇應用國際財務報告準則第1號第D16(a)段之聯營公司或合營企業。該修訂就於2022年1月1日或之後開始的首個年度報告期間生效，並可提早採用。
- 作為國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進之一部份，國際會計師公會頒佈了國際會計準則第41號農業之修訂本。該修訂移除國際會計準則第41號第22段所要求實體於計量屬於國際會計準則第41號範圍之資產的公平值時不計入稅項現金流。實體可以前瞻形式對於2022年1月1日或之後開始的首個年度報告期間之公平值計量應用該修訂，並可提早採用。預期該修訂不會對本集團造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其發揮重大影響力的實體。重大影響指有權參與投資對象的財政及營運政策的決策，但並不能夠控制或共同控制有關政策。

合營企業指一種共同安排，據此，擁有該安排共同控制權的各方面有權享有該合營企業的資產淨值。共同控制指按照合約約定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法分佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。



2.4 重大會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團分佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他收益表。此外，倘於聯營公司及合營企業的權益中直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其分佔的任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司及合營企業間交易產生的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司及合營企業的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司及合營企業所產生的商譽計入本集團於聯營公司及合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益，而是將該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。

業務合併及商譽

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團發行換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益時的非控股權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

倘所收購的一組活動及資產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，則本集團確定其已收購一項業務。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其於收購日期的公允價值重新計量，及由此導致的任何盈虧應於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於12月31日進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。



2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務及現金產生單位的被保留部分的相關價值計量。

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其金融資產。公允價值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達至最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達至最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

公允價值計量(續)

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(存貨、合約資產、遞延稅項資產及金融資產除外)時，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公允價值減出售成本的較高者計算，並就個別資產確定，除非該資產產生的現金流入並不明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回數額則就資產所屬現金產生單位確定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損乃在其於該等與減值資產功能一致的開支類別中產生的期間自損益中扣除。

評估會在各報告期末進行以確定是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在此跡象，則會估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會於其產生期間計入損益。



2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親及該人士符合以下條件：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體、或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途之運作狀況及地點所產生之任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生期間自損益內扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則本集團會將有關部分確認為具有特定的使用年限的單獨資產並作出相應折舊。

折舊以直線基準於物業、廠房及設備各個項目的估計可使用年期內撇銷其成本至其餘值計算。就此所採用之主要可使用年期如下：

建築	3至10年
運輸設備	5至10年
辦公設備	3至5年
機械設備	3至10年
物業裝修	3年

倘物業、廠房及設備項目任何部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何最初確認之重要部分)於出售或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度因出售或報廢於損益確認之任何收益或虧損為有關資產銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產在初始確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。



2.4 重大會計政策概要(續)

無形資產(不包括商譽)(續)

就此所採用的主要評估使用年期如下：

計算機軟件 10年

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬或包含一項租賃。倘合約將獲識別資產使用於一段期間的控制權轉讓以換取代價，則合約屬或包含一項租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法。本集團就須作租賃付款確認租賃負債，及使用相關資產之權利確認使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)予以確認。使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及任何減值虧損，並就任何重新計量租賃作出調整。使用權資產之成本包括所確認租賃負債金額、所產生初步直接成本、及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產以直線法按租期與有關資產估計可使用年期之間的較短者計提折舊。倘受租賃資產之擁有權於租期結束前轉讓予本集團或有關成本反映行使購買權，則折舊按有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期期間將予支付租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、隨指數或利率浮動的租賃付款、及根據殘餘值保證預期將予支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使的購買權的行使價以及(倘租期反映本集團行使終止權)終止租賃之罰款。並非隨指數或利率浮動的租賃付款於觸發付款事項或條件發生之期間確認為開支。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，本集團使用於租賃開始日期之遞增借款率，原因為租賃內隱含的利率不可簡易地確定。於開始日期後，租賃負債將增加至反映利息增長的金額及撇減至反映已付租賃付款。此外，倘有修訂、租期變動、租賃付款變動(例如因指數或利率變動導致未來租賃付款變動)或對相關資產之購買權的評估有所變動，則對租賃負債的賬面值重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備之短期租賃(即租期由開始日期起計為12個月或以下且不附購買權之租賃)應用確認短期租賃豁免，亦對被視為低價值的辦公室設備及手提電腦租賃應用確認低價值資產租賃豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租期確認為開支。

本集團作為出租人

本集團作為出租人時於租賃開始日期(或如有租賃修訂)將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並不實質上轉移資產所有權附帶的一切風險及回報之租賃獲分類為經營租賃。如合約包含租賃及非租賃部分，則本集團將合約代價按相對獨立售價基準分配至各部分。租金收入以直線法按租期入賬，且因其經營性質計入損益表之收益項目。商議及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並以與租金收入相同基準按租期予以確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

實質上將相關資產所有權附帶的一切風險及回報轉移至承租人之租賃按融資租賃入賬。

本集團並無任何以其為出租人的融資租賃。



2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量，以及按公允價值計量且其變動計入損益。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵，以及本集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行不調整重大融資組成部分影響的權宜措施外，本集團最初按其公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，則加上交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行權宜措施乃根據下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為支付本金及未償還本金的利息(「**僅支付本金及利息**」)的現金流量，方可按攤銷成本分類及計量。產生並非僅支付本金及利息之現金流的金融資產不論業務模式均按公允價值計量且其變動計入損益作分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否將因收取合約現金流量、出售金融資產或前述兩者而產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產乃以目的為收取合約現金流量及出售之業務模式持有。並非以上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益作分類及計量。

所有以常規方式購買及出售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。以常規方式購買或出售指購買或出售須於一般按市場規則或慣例設定的期限內交付資產的金融資產。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

金融資產的其後計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括貿易應收款項及其他應收款項。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分(倘適用))，主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤地支付所收取現金流量之責任；且(a)本集團已經將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其評估是否保留該資產的風險及回報以及保留程度。倘其沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦無轉讓資產之控制權，本集團會以其持續參與的程度為限繼續確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

對已轉讓資產擔保的形式作出的持續參與乃按資產原賬面值及本集團可能被要求償還的最高代價金額的較低者計量。



2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團就並非按公允價值計量且其變動計入損益持有之所有債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以近似原實際利率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款之其他信貸提升措施所得現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就初步確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就於敞口的餘下年期產生的預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(存續期預期信貸虧損)。

本集團在各報告日期評估金融工具的信貸風險自初步確認後是否已顯著增加。當作出評估時，本集團會將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認當日發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。

合約付款逾期90天時，本集團將金融資產視為違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團所持任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。當並無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產會被撇銷。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產受一般方法項下的減值所規限，且彼等(採用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外)被分類為以下階段以用作計量預期信貸虧損。

- | | | |
|-----|---|---|
| 階段1 | — | 自初步確認以來信貸風險並無顯著增加的金融工具，且其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段2 | — | 自初步確認以來信貸風險已顯著增加但並未信貸減值金融資產的金融工具，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段3 | — | 於報告日期已信貸減值(但並非購買或源生信貸減值)的金融資產，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量 |

簡化方法

就貿易應收款項及並未包含重大融資組成部分的合約資產(或倘本集團應用權宜措施不就重大融資組成部分之影響作調整)而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人所特有的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他應收款項而言，本集團採用一般方法就國際財務報告準則第9號中訂明的預期信貸虧損計提撥備，該一般方法允許確認12個月預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月內可能出現的違約事件導致的存續期預期信貸虧損的一部分。然而，倘信貸風險自產生起出現顯著上升，則撥備將根據存續期預期信貸虧損計算。



2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公允價值計量且其變動計入損益之金融負債、貸款及借款、應付款項或作為指定為實際對沖內之對沖工具之衍生品(視乎適用)。

所有金融負債於初步確認時以公允價值計量，而貸款及借款以及應付款項則另減直接應佔的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及租賃負債。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量之金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及借款其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷時，收益及虧損將於損益中確認。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率(「**實際利率**」)組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會作為融資成本計入損益。

終止確認金融負債

當負債之義務已被履行、取消或屆滿，該金融負債會予以終止確認。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實際不同之條款取代，或現有負債條款經重大修改，則有關取代或修訂被視作終止確認原來負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益內確認。

金融工具的抵銷

倘目前存在可行使合法權利將確認的金額抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額在財務狀況表中呈報。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大且期限較短(一般於購入後三個月內到期)之短期高流動性投資，並扣除須應要求償還及構成本集團現金管理其中部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金(包括定期存款及與現金性質類似的資產)。

撥備

倘若由於歷史事項產生現有法定或推斷責任，而解除責任可能需要未來資源流出，且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，就撥備確認的金額為預期解除責任所需的未來支出於報告期末的現值。隨時間流逝而產生的貼現現值增加將計入損益的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。



2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間乃屬可控制及暫時性差異於可預見之將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產的確認以存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)的資產或負債所產生之可扣減暫時性差額有關；及
- 就附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認以暫時性差異可能於可見將來撥回而且存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的暫時性差額為限。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被收回時方可確認。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

當且僅當本集團存在合法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅相關，於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助在合理確信可收取補助及一切附帶條件均可達成的情況下按其公允價值予以確認。倘補助有關一項支出，則於其擬補償的成本支銷期間，按系統基準確認為收入。

來自客戶合約的收益

本集團提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期於交換該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

就物業管理服務而言，本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時應付。



2.4 重大會計政策概要(續)

來自客戶合約的收益(續)

交付前及諮詢服務主要包括在交付前階段提供予物業開發商的案場管理服務及在早期及建設階段提供予物業開發商的項目規劃、設計管理及建設管理之諮詢服務。本集團與前期客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

就物業裝修服務而言，收益乃使用投入法計量完成服務之進度按時間確認，原因是本集團履約即提升某一項資產，而在提升該資產時其受有關客戶控制。投入法乃按所產生實際成本相對達成物業裝修服務之估計成本總額的比例確認收益。

倘合約涉及多項服務之出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

來自其他來源的收益

利息收入以實際利率法按累計基準確認，方法為採用將金融工具之預計年期或較短期間(如適用)之估計未來現金收款準確貼現至金融資產之賬面淨值之比率。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約資產

合約資產為轉讓予客戶之貨品或服務所換取代價之權利。倘本集團於客戶支付代價或未到期付款前藉向客戶轉讓貨品或服務而履約，則就所賺取有條件代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情已載入金融資產減值之會計政策。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

合約負債

合約負債為本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)而須向客戶轉移服務的責任。倘客戶於本集團向客戶轉讓服務前支付代價，則合約負債將於作出付款或應作出付款(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團根據合約履行責任時確認為收益。

合約成本

除資本化為物業、廠房及設備以及無形資產之成本外，為履行客戶合約而產生的成本會在符合所有下列條件的情況下資本化為資產：

- 該等成本直接與有關實體可具體識別的合約或預期合約相關。
- 該等成本為有關實體產生或提升資源，用於未來履行(或持續履行)履約義務。
- 該等成本預期將會收回。

資本化合約成本按照與轉移該資產相關之貨品或服務予客戶一致的有系統基準攤銷及計入損益表。其他合約成本按已產生基準支銷。

股份基礎付款

本公司運營限售股份計劃，以供向本集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按股份基礎付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具之代價(「權益結付交易」)。

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日本公司股權之公允價值計量。公允價值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以釐定本公司之相應權益公允價值。主要假設(如貼現率、現金流量預測及對缺乏可銷售性的貼現)乃由本集團按最佳估計釐定。



2.4 重大會計政策概要(續)

股份基礎付款(續)

權益結付交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。由各報告期末直至歸屬日期就權益結付交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計。於某期間損益的扣除或入賬指於該期初及期末確認之累計開支變動。

於釐定獎勵於授出日期之公允價值時並無計及服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性會被評估為本集團對最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計之一部分。

當修訂權益結付獎勵之條款時，倘符合獎勵之原有條款，則至少會按猶如該等條款未發生修訂的情況確認開支。此外，倘按修訂當日計量，任何修訂導致股份基礎付款之公允價值總額增加，或對僱員有利，則會就此確認開支。

當權益結付獎勵註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就獎勵確認之任何開支。其包括不符合本集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘以一項新獎勵替代已註銷獎勵，並於授出當日獲指定為替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如前段所述被視為對原有獎勵之修訂。

股份基礎付款之攤薄影響反映為計算每股盈利時額外股份攤薄。

其他僱員福利

中國供款計劃

根據相關中國法律及法規，本集團各中國附屬公司均須參與當地市政府設立的退休福利計劃，據此，本集團須就其僱員薪酬的特定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃的唯一責任為持續支付所須的供款。向定額供款退休福利計劃作出的供款乃於作出時於損益中扣除。



財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

借款成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要投入大量時間方可達至其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本乃撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收入自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於獲股東於股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息披露於財務報表附註。

中期股息同時獲建議及宣派，原因是本公司的大綱及章程細則授予董事權利宣派中期股息。因此，中期股息於獲建議及宣派時立即確認為負債。

外幣

綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。本集團各實體決定其本身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日彼等各自現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益內確認。

按歷史成本計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用首次交易當日的匯率換算。按公允價值計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧作一致處理(即公允價值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。



3. 重大會計判斷及估計

編製綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及彼等隨附披露及或然負債之披露。此等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未来的主要假設及於報告期末其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。

有關貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團就貿易應收款項及合約資產使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式（即地理、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍）的客戶分部組別的逾期天數而定。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史可觀察違約率而定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損及合約資產的資料分別於財務報表附註18及附註19中披露。



財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

非金融資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象的其他時候測試減值。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值中的較高者)時出現減值。公允價值減出售成本乃根據同類資產公平交易中自具約束力之出售交易所得數據或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。物業、廠房及設備的可使用年期 貴集團管理層會釐定估計可使用年期。

租賃－估計遞增借款率

本集團不可簡易地確定租賃內隱含的利率，故使用遞增借款率(「遞增借款率」)計量租賃負債。遞增借款率為本集團在相似經濟環境下為獲取具有與有關使用權資產相若價值的資產而需要按相近期限及以類似抵押品借入的資金所需要支付利率。因此，遞增借款率反映本集團「所需支付」，其在不可獲取任何可觀察利率的情況下(如並不訂立融資交易的附屬公司)或在需要對遞增借款率作調整以反映租賃之條款及條件的情況下(例如租賃並非以附屬公司功能貨幣計值)須作估計。本集團使用可觀察輸入數據(倘可獲取)估計遞增借款率，並需作若干實體特定估計(例如附屬公司之個別信貸評級)。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層會釐定估計可使用年期。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗。倘可使用年期少於先前估計年期，則管理層將增加折舊開支，或將撇銷或撇減已報廢或售出的技術過時或非戰略性資產。週期性審查可導致折舊年期變動，從而導致日後產生折舊開支。

遞延稅項資產

在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷可動用的虧損時，會就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。重大管理層判斷須在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，根據未來應課稅溢利可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出。



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2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。



財務報表附註

2020年12月31日

5. 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代價(扣除增值稅和附加稅，以及折扣撥備)。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
按時間確認的客戶合約收益		
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
	653,702	533,954

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	90,960	72,123



5. 收益(續)

(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

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益：			
利息收入		5,214	4,700
政府補助		5,086	—
處置一間附屬公司利得	28(b)	—	93
其他		1,690	1,114
		11,990	5,907



財務報表附註

2020年12月31日

7. 除稅前溢利

本集團的除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達至：

	附註	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 (附註8))：			
薪金及工資		97,466	86,439
權益結算股份基礎付款開支	27	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	18	6,569	4,013
合約資產減值	19	708	-
計入預付款項及其他應收款項之金融資產減值	20	255	(640)
		7,532	3,373
於一間合營企業之投資減值	16	2,949	2,995
物業、廠房及設備折舊	13	1,576	1,174
核數師酬金(附註(a))		2,600	4,720
使用權資產折舊	14	1,476	-
計量租賃負債所不計及的租賃付款	14	252	257
無形資產攤銷	15	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
處置一間附屬公司利得	28(b)	-	(93)

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」。



8. 董事及主要行政人員薪酬

年內董事及主要行政人員薪酬根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部作出以下披露：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
酬金	107	—
薪金、津貼及實物福利	2,424	2,026
酌情花紅	2,155	1,931
股份基礎付款開支	5,700	5,535
退休金計劃供款	4	48
	10,390	9,540

* 列入上表的股份基礎付款開支乃與2019年根據限售股份獎勵計劃授出的限售股份相關，並相等於年內於損益確認的開支。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
羅輯先生	—	—
李軼梵先生	107	—
王鵬先生	—	—
	107	—



財務報表附註

2020年12月31日

8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	董事酬金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	股份基礎 付款開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年						
執行董事						
王研博士	-	1,664	1,340	3,800	2	6,806
黃波先生	-	760	815	1,900	2	3,477
	-	2,424	2,155	5,700	4	10,283
非執行董事						
張勇先生	-	-	-	-	-	-
楊玉岩女士	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
2019年						
執行董事						
張立洲先生(於2019年6月30 日辭任)	-	-	-	-	-	-
王研博士	-	1,312	1,325	3,690	22	6,349
黃波先生	-	714	606	1,845	26	3,191
	-	2,026	1,931	5,535	48	9,540
非執行董事						
張勇先生	-	-	-	-	-	-
楊玉岩女士	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-



9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩位董事(包括一位董事兼行政總裁)(2019年：兩位董事包括一位董事兼行政總裁)，其薪酬詳情載於上文附註8(c)。年內餘下三位(2019年：三位)非本集團董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2020年 人數	2019年 人數
董事及主要行政人員	2	2
非董事	3	3
	5	5

餘下三位非本集團董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,028	1,924
酌情花紅	2,192	1,741
股份基礎付款開支	4,433	4,304
退休金計劃供款	7	79
	8,660	8,048



財務報表附註

2020年12月31日

9. 五位最高薪酬僱員(續)

非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員之人數及薪酬範圍如下：

	2020年 人數	2019年 人數
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	—	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1
	3	3

截至2020年12月31日止年度，五位最高薪酬僱員概無就吸引加入或加入本集團後、離開本集團或離職補償收取本集團任何酬金。

10. 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：		
已確認遞延所得稅資產(附註24)	(1,882)	(369)
已確認遞延所得稅負債(附註24)	4,923	3,198
	3,041	2,829
年內稅項支出總額	60,464	45,308



10. 所得稅(續)

(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。

適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(附註24)	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	60,464	45,308



財務報表附註

2020年12月31日

11. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議末期－每股普通股港幣10.2仙(2019年：港幣5.2仙)	48,085	23,806

建議年度末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准，方始作實。

上表所示截至2019年12月31日止年度之每股普通股5.2港仙(達26,000,000港元(按建議股息日期匯率計算相等於人民幣23,806,000元))已於本公司在2020年5月舉行之股東週年大會上獲批准，而相關股息人民幣23,785,000元為按派息日期匯率計算計入綜合權益變動表。

12. 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。



12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利的計算方式如下：

	2020年 人民幣千元	2019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益持有人應佔溢利	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	(3,081)	(1,785)
母公司普通股權益持有人應佔經調整溢利， 用於計算每股股份基本盈利	128,071	79,534
	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	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	36,750	34,418
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	522,923	400,000
	人民幣分	人民幣分
每股基本盈利	26.34	21.76
每股攤薄盈利	25.08	20.33

* 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股加權平均普通股。

** 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)。



財務報表附註

2020年12月31日

13. 物業、廠房及設備

2020年12月31日	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日：						
成本	265	2,303	6,521	2,927	-	12,016
累計折舊	(210)	(1,709)	(4,093)	(1,499)	-	(7,511)
賬面淨值	55	594	2,428	1,428	-	4,505
於2020年1月1日，扣除累計折舊	55	594	2,428	1,428	-	4,505
添置	75	122	1,077	1,077	866	3,217
收購一間附屬公司(附註28)	2,411	39	80	507	-	3,037
出售	(1)	(23)	(99)	(172)	-	(295)
年內撥備的折舊	(33)	(143)	(879)	(404)	(117)	(1,576)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	2,507	589	2,607	2,436	749	8,888
於2020年12月31日：						
成本	3,236	2,583	7,171	4,314	866	18,170
累計折舊	(729)	(1,994)	(4,564)	(1,878)	(117)	(9,282)
賬面淨值	2,507	589	2,607	2,436	749	8,888



財務報表附註

2020年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

2019年12月31日	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日：					
成本	1,091	2,102	6,271	2,147	11,611
累計折舊	(232)	(1,629)	(3,728)	(1,256)	(6,845)
賬面淨值	859	473	2,543	891	4,766
於2019年1月1日，扣除累計折舊	859	473	2,543	891	4,766
添置	–	210	808	815	1,833
出售	(783)	–	(133)	(4)	(920)
年內撥備的折舊	(21)	(89)	(790)	(274)	(1,174)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	55	594	2,428	1,428	4,505
於2019年12月31日：					
成本	265	2,303	6,521	2,927	12,016
累計折舊	(210)	(1,709)	(4,093)	(1,499)	(7,511)
賬面淨值	55	594	2,428	1,428	4,505



財務報表附註

2020年12月31日

14. 租賃

本集團就其營運所用的中國及香港辦公室訂有租賃合約。有關租期介乎3至5年，每月或每年支付一次租賃付款。公寓及清潔機器租期為12個月或以下及／或各自為低價值租賃。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外的實體。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產於期內的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2020年1月1日	-
添置	4,665
折舊開支	(1,476)
於2020年12月31日	3,189

(b) 租賃負債

期內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的賬面值	-	-
新租賃	4,665	4,665
年內利息增加	123	123
付款	(1,288)	(1,288)
於2020年12月31日的賬面值	3,500	3,500
分析為：		
即期部分	1,364	1,364
非即期部分	2,136	2,136



14. 租賃(續)

(b) 租賃負債(續)

租賃負債的到期日分析如下：

	於2020年12月31日				總計 人民幣千元
	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
租賃負債	1,364	1,429	707	-	3,500

(c) 於損益確認的租賃金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	123	-
使用權資產折舊開支	1,476	-
計入銷售成本及行政開支的與短期租賃或低價值租賃 有關的開支	252	257
於損益確認的總額	1,851	257

於2019年12月31日，概無確認任何使用權資產及租賃負債，因為有關金額並不重大。



財務報表附註

2020年12月31日

15. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元
於2020年1月1日之成本，扣除累計攤銷	906
添置	193
出售	-
年內撥備的攤銷	(117)
於2020年12月31日	982
於2020年12月31日：	
成本	1,589
累計攤銷	(607)
賬面淨值	982
於2019年1月1日：	
成本	815
累計攤銷	(416)
賬面淨值	399
於2019年1月1日之成本，扣除累計攤銷	399
添置	653
出售	-
年內撥備的攤銷	(146)
於2019年12月31日	906
於2019年12月31日：	
成本	1,468
累計攤銷	(562)
賬面淨值	906



16. 於一間合營企業之投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	14,773	16,695
於一間合營企業之投資之減值	(9,036)	(6,087)
	5,737	10,608

本集團合營企業之詳情如下：

名稱	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
河南青檸公寓管理有限公司 （「青檸公寓」）	人民幣 10,000,000元	中國	物業租賃	51%

根據青檸公寓之組織章程細則，實體所有重大或相關事宜需超過三分之二以上的股東投票批准，以致本集團不能控制青檸公寓的相關活動，因此，青檸公寓作為本集團之合營企業入賬。

於2020年12月31日，概無本集團於合營企業之權益有關之重大或然負債。



財務報表附註

2020年12月31日

16. 於一間合營企業之投資(續)

鑒於青檸公寓經營虧損顯示有減值跡象，本公司董事就減值測試而言釐定於青檸公寓投資之可收回金額。於青檸公寓投資之可收回金額乃按照使用價值計算方法(使用根據管理層批准之財務預算作出的現金流預測)釐定。對現金流預測採用的除稅前貼現率為19.9%(2019年：19.3%)。

下表列示青檸公寓之財務資料概要，該等資料已就會計政策之任何差異作出調整，並與綜合財務報表之賬面值對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	474	4
其他流動資產	75,322	2,784
流動資產	75,796	2,788
非流動資產，不包括商譽	60,695	57,294
商譽	38,510	38,510
非流動資產	99,205	95,804
流動負債	(42,650)	(38,076)
非流動負債	(103,384)	(27,781)
資產淨值	28,967	32,735
負債淨值，不包括商譽	(9,543)	(5,775)
與本集團於合營企業之權益對賬：		
本集團所有權比率	51%	51%
本集團分佔合營企業之負債淨值，不包括商譽	(4,867)	(2,945)
收購產生之商譽	19,640	19,640
於合營企業之投資之減值撥備	(9,036)	(6,087)
投資賬面值	5,737	10,608



16. 於一間合營企業之投資(續)

於2020年12月31日，青檸公寓之其他流動資產包括應收最終控股公司所控制實體款項合共人民幣70百萬元，於2020年12月31日到期，並按年利率6厘計息。於本財務報表獲批准日期，上述應收款項並未獲結算。

於2020年12月31日，青檸公寓之非流動負債包括一項銀行貸款人民幣70百萬元，按貸款基礎利率加0.25厘年利率計息，由2022年6月起分多期償還。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	824	2,345
銷售成本	(4,570)	(9,597)
銷售支出	(175)	(142)
行政開支	(395)	(825)
融資費用／(收入)	596	(2)
其他營運開支	(48)	(309)
年內虧損及全面虧損總額	(3,768)	(8,530)
分佔合營企業虧損	(1,922)	(4,350)

就於合營企業之投資計提撥備之變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	6,087	3,092
年內扣除	2,949	2,995
年末	9,036	6,087



財務報表附註

2020年12月31日

17. 於多間聯營公司之投資

	於2020年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	1,357
於多間聯營企業之投資之減值	-
	1,357

本集團主要聯營公司之詳情如下：

名稱	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
邯鄲市鋼城物業服務有限公司 （「鋼城」）	人民幣 3,333,300元	中國	物業管理及相關服務	40%

於2020年4月30日，本集團以人民幣1,385,000元的代價收購了邯鄲市鋼城物業服務有限公司（「鋼城」）的40%股本權益。本集團於鋼城的董事會佔有一席並擁有40%股權之投票權，故本集團有能力對鋼城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將鋼城視為聯營公司入賬。



17. 於多間聯營公司之投資(續)

下表列示本集團之個別非重大之聯營公司之財務資料：

	於2020年 12月31日 人民幣千元
分佔聯營公司之年度虧損	28
分佔聯營公司之全面虧損總額	28
本集團於聯營公司之投資賬面值	1,357

18. 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)
	234,669	182,008
應收票據	4,160	-
	238,829	182,008

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。



財務報表附註

2020年12月31日

18. 貿易應收款項及應收票據(續)

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
總計	234,669	182,008

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	-
年內撤銷	-	(1,874)
於年末	13,671	5,757

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。



18. 貿易應收款項及應收票據(續)

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	總計
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日								
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
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



財務報表附註

2020年12月31日

19. 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)	—
	23,681	—

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	23,681	—



20. 預付款項及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動		
預付款項		
— 關聯方(附註29)	89,073	89,073
流動		
預付款項		
— 關聯方(附註29)	491	—
— 第三方	7,019	3,039
	7,510	3,039
按金	7,761	1,466
其他應收款項		
— 關聯方(附註29)	3,750	2,314
— 第三方	5,143	3,222
	8,893	5,536
減：其他應收款項減值撥備	(1,341)	(1,067)
	22,823	8,974

附註：非流動預付款項指向本集團一間同系附屬公司就根據2018年簽訂的相關合約購置投資物業作出的預付款項。

於2020年及2019年12月31日，預付款項及其他應收款項以人民幣計值。



財務報表附註

2020年12月31日

20. 預付款項及其他應收款項(續)

其他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	1,067	1,707
年內支出	255	(640)
收購一間附屬公司	19	—
於年末	1,341	1,067

本集團透過運用虧損率法經參照本集團的歷史虧損記錄估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及未來經濟情況預測。下表載列本集團其他應收款項之信貸風險資料：

	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日			
預期信貸虧損率	26.1%	—	—
總賬面值	5,143	3,750	8,893
預期信貸虧損	1,341	—	1,341
於2019年12月31日			
預期信貸虧損率	33.1%	—	—
總賬面值	3,222	2,314	5,536
預期信貸虧損	1,067	—	1,067



21. 現金及現金等價物

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
定期存款	537,800	350,000
現金及銀行結餘	311,340	256,552
總計	849,140	606,552

於報告期末，本集團以人民幣計值的定期存款以及現金及銀行結餘為人民幣723,497,000元(2019年：人民幣586,108,000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。

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。銀行結餘存放於近期並無欠款記錄且信譽良好的銀行。

22. 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(附註29)	985	685
— 第三方	43,050	36,382
	44,035	37,067



財務報表附註

2020年12月31日

22. 貿易應付款項(續)

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
	44,035	37,067



23. 其他應付款項及應計費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	90,792	73,016
— 增值服務	28,473	29,025
— 交付前及諮詢服務	4,869	1,404
	124,134	103,445
其他應付款項		
— 關聯方(附註29(e))	16,047	10,524
— 來自業主的按金及暫收款項	120,025	94,874
— 其他	29,606	11,511
	165,678	116,909
應付職工薪酬	33,919	30,287
其他應付稅項	13,951	11,836
	337,682	262,477

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。

其他應付款項為無抵押、免息且一般須按要求償還。



財務報表附註

2020年12月31日

24. 遞延稅項資產／負債

對綜合財務狀況表之遞延稅項資產及負債分析如下：

於年內遞延所得稅資產及負債(並無計及相同稅務司法權區結餘的抵銷)之變動如下：

遞延稅項資產：

	應收款項 減值撥備 人民幣千元
於2019年1月1日	1,331
於損益內確認(附註10)	369
於2019年12月31日	1,700
於2020年1月1日	1,700
於損益內確認(附註10)	1,882
收購一間附屬公司(附註28)	336
於2020年12月31日	3,918



24. 遞延稅項資產／負債(續)

遞延稅項負債：

	中國預扣稅 人民幣千元	確認折舊後 之差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	—	—	—
於損益內確認(附註10)	2,866	332	3,198
於2019年12月31日	2,866	332	3,198
於2020年1月1日	2,866	332	3,198
於損益內確認(附註10)	4,812	111	4,923
於2020年12月31日	7,678	443	8,121

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。

於2020年及2019年12月31日，本公司尚未就中國內地附屬公司派發保留盈利時應付的預扣稅計提的遞延稅項負債撥備分別為人民幣35,609,000元及人民幣21,907,000元，其釐定基準為於2020年及2019年12月31日該等附屬公司不大可能派發的保留盈利人民幣356,093,000元及人民幣219,069,000元。其乃由於本公司控制中國內地附屬公司之股息政策及董事確定該等保留溢利不大可能於可預見未來分配。



財務報表附註

2020年12月31日

25. 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	380	380

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	1	—*
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款股份	—	3
根據全球發售發行股份	125,000,000	1
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))	50,000,000	1
於2020年12月31日	549,500,000	5



25. 股本(續)

附註：

- (a) 本公司於2020年5月於聯交所以總代價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)，當中人民幣1,000元及人民幣115,014,000元分別入賬股本及股份溢價。
- * 金額少於人民幣1,000元。

26. 儲備

本集團的儲備金額及其於年內的變動載於綜合財務報表的權益變動表內。

- (a) 根據中國相關法律法規及本集團若干中國附屬公司之組織章程細則，附屬公司將彼等除稅後溢利的10%撥入法定儲備金，直至法定儲備金累計總金額達至彼等各自的註冊資本的50%。
- (b) 根據2019年的股份獎勵計劃，本公司向其董事及高級行政人員發行56,250股受限制普通股，代價為人民幣8,400,000元，其中包括於股本中的零元(金額少於人民幣1,000元)及代價超過股本之金額人民幣8,400,000元於股份溢價確認。
- (c) 於2019年4月23日，作為重組的一部分，鑫苑香港自鑫苑科技當時股東以總代價人民幣230,000,000元收購其100%股權，有關代價乃根據鑫苑科技於2018年12月31日之公允價值。上述鑫苑香港所付代價被作為向鑫苑科技當時股東的一項視作分派。
- (d) 於2019年8月23日，根據貸款資本化協議(定義見招股章程)，本公司將上述所有318,749,000股未繳股款股份入賬列為繳足，並將其代價股東貸款人民幣221,600,000元撥充資本，包括人民幣3,000元確認於股本及代價超過股本之金額人民幣221,597,000元確認於股份溢價。上述股東貸款資本化屬於本集團於截至2019年12月31日止年度之重大非現金交易。



財務報表附註

2020年12月31日

26. 儲備(續)

- (e) 於2019年10月11日，本公司125,000,000股每股面值0.00001港元之普通股按每股2.08港元之價格透過全球發售予以發行。於同日，本公司之普通股於聯交所上市。所得款項1,250港元(相等於人民幣1,000元)(即本公司普通股之面值)於本公司股本入賬。餘下未扣除上市開支所得款項259,998,750港元(相等於人民幣234,485,000元)於股份溢價入賬。因發行新股份產生的上市開支人民幣15,260,000元自股份溢價扣除，及因發行現有股份產生的上市開支人民幣21,998,000元(包括就現有股份上市而言的部分審計費用人民幣2,400,000元)自截至2019年12月31日止年度之損益扣除。

27. 股份獎勵計劃

本公司運營受限制股份獎勵計劃(「計劃」)，以供向為本集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者(「參與者」)提供激勵及獎勵。計劃參與者包括本公司董事及高級行政人員。計劃於2019年1月31日(「採納日期」)由董事會採納。根據計劃，合共56,250股受限制股份，相當於本公司於2019年3月21日向鑫苑科技當時股東配發股份(作為重組的一部分)時的股本的15%，被獎勵授予參與者，代價總額為人民幣8,400,000元。該代價於受限制股份發行後以現金悉數結付，且受限制股份將根據若干歸屬條件分三期歸屬，於2020年1月1日、2021年1月1日及2022年1月1日分別歸屬2%、18%及80%受限制股份。

於2019年6月30日，張立洲先生(其中一名參與者)辭任執行董事。根據計劃，於張立洲先生辭任後，其5%部分(即18,750股股份)轉至鑫苑地產控股有限公司，代價為退還張立洲先生根據計劃支付的人民幣2,800,000元。因此，根據最終計劃，本公司股本之10%獎勵授予餘下董事及高級行政人員，代價總額為人民幣5,600,000元。

年內，本集團於損益中確認與根據計劃授出的受限制股份相關之股份基礎付款開支約人民幣12,666,000元(2019年：人民幣12,299,000元)，包括分別於董事及主要行政人員薪酬，及其他僱員薪酬確認的股份基礎付款開支人民幣5,700,000元(2019年：人民幣5,535,000元(附註8))及人民幣6,966,000元(2019年：人民幣6,764,000元(附註7))。



28. 業務合併／處置一間附屬公司

(a) 業務合併

於2020年12月，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
預付款項及其他應收款項	2,943
物業、廠房及設備(附註13)	3,037
遞延稅項資產(附註24)	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	(13,559)
商譽	3,090

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。



財務報表附註

2020年12月31日

28. 業務合併／處置一間附屬公司(續)

(a) 業務合併(續)

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	4,018
計入投資活動所得現金流之現金及現金等價物流出淨額	(9,541)

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。

假設收購事項已於2020年初進行，則本集團之母公司擁有人應佔收益及綜合溢利會分別為人民幣687,458,000元及人民幣131,324,000元。



28. 業務合併／處置一間附屬公司(續)

(b) 出售一間附屬公司

於2019年3月13日，本集團轉讓其於一間附屬公司河南鑫苑教育科技有限公司的全部51%權益予一間同系附屬公司，名義現金代價為人民幣1元。

有關河南鑫苑教育科技有限公司之詳情如下：

	2019年 人民幣千元
已出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	546
預付款項、其他應收款項及其他資產	30
物業、廠房及設備	916
合約負債	(376)
客戶按金、其他應付款項及應計費用	(1,299)
非控股權益	90
	(93)
出售一間附屬公司利得(附註6)	93
	—
以現金支付	—*

* 金額少於人民幣1,000元。



財務報表附註

2020年12月31日

28. 業務合併／處置一間附屬公司(續)

(b) 出售一間附屬公司(續)

有關上述出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2019年 人民幣千元
現金代價	—*
已出售現金及銀行結餘	(546)
有關上述出售一間附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(546)

* 金額少於人民幣1,000元。

29. 關聯方交易

(a) 名稱及與一名關聯方的關係

最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司。



29. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之重大交易

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	25,400	16,954
增值服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	13,217	20,982
交付前及諮詢服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	98,639	67,227
—最終控股公司之聯營公司	4,416	—
—最終控股公司之合營企業	4,504	1,921
—本集團之聯營公司	2,404	—
外包服務成本		
—最終控股公司之附屬公司	—	(10,619)

除來自本集團之聯營公司之交付前及諮詢服務費人民幣2,404,000元以外，上述相關關聯方交易亦構成聯交所證券上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。



財務報表附註

2020年12月31日

29. 關聯方交易(續)

(c) 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(人民幣79.51百萬元)，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(人民幣81.10百萬元)。
- (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)向本集團轉撥現金人民幣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(人民幣19.93百萬元)。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(人民幣20.18百萬元)。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本集團的貿易結餘。
- (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終止確認。



29. 關聯方交易(續)

(c) 截至2020年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(續)

- (iv) 鄭州康盛博達房地產開發有限公司(「鄭州康盛博達」, 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、鄭州康盛博達與鄭州晟道訂立了一項三方結算協議, 據此, 鄭州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終止確認。

- (v) 本集團於2020年9月中向青檸公寓(一間合營企業)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, 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終止確認。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。



財務報表附註

2020年12月31日

29. 關聯方交易(續)

(c) 截至2020年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(續)

(vii) 於2020年12月，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，乃為向最終控股公司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。

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(附註8披露之董事薪酬除外)載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,028	1,924
酌情花紅	2,192	1,741
股份基礎付款開支*	4,433	4,304
退休金計劃供款	7	79
	8,660	8,048

* 列入上表的股份基礎付款開支乃根據限售股份獎勵計劃授出的限售股份相關，並相等於年內於損益確認的開支。



29. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
— 最終控股公司之附屬公司	134,911	115,952
— 最終控股公司之聯營公司	5,508	—
— 最終控股公司之一間合營企業	—	764
— 本集團之一間聯營公司	91	—
合約資產		
— 最終控股公司之附屬公司	9,011	—
— 本集團之一間聯營公司	2,620	—
其他應收款項(附註(i))		
— 最終控股公司之附屬公司	3,641	2,314
— 本集團之一間聯營公司	109	—
預付款項(非流動)		
— 最終控股公司之一間附屬公司	89,073	89,073
預付款項(流動)		
— 最終控股公司之附屬公司	491	—
應收關聯方款項總額	245,455	208,103



財務報表附註

2020年12月31日

29. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司	985	685
其他應付款項(附註(ii))		
— 最終控股公司之附屬公司	16,039	10,524
— 本集團之一間聯營公司	8	—
合約負債		
— 最終控股公司之附屬公司	3,275	36
— 最終控股公司之聯營公司	599	—
— 最終控股公司之合營企業	204	—
應付關聯方款項總額	21,110	11,245

附註：

- (i) 應收最終控股公司之附屬公司及本集團之一間聯營公司之其他應收款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。
- (ii) 應付最終控股公司之附屬公司及本集團之一間聯營公司之其他應付款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。



30. 按類別劃分之金融工具

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：		
貿易應收款項	238,829	182,008
計入預付款項及其他應收款項之金融資產	7,552	4,469
現金及現金等價物	849,140	606,552
	1,095,521	793,029
按攤銷成本計量之金融負債：		
貿易應付款項	44,035	37,067
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	45,653	116,909
	89,688	153,976

31. 金融工具之公允價值及公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應收款項、合約資產、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期日較短。



財務報表附註

2020年12月31日

32. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團業務籌資。本集團擁有多種直接因營運而產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、合約資產、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各類風險的政策，概述如下。

信貸風險

本集團面臨有關貿易應收款項及其他應收款項以及現金及現金等價物之信貸風險。

本集團預期並無有關於保本型存款之投資以及現金及現金等價物之重大信貸風險，乃由於其大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。

由於關聯方具有強大的短期內履行合約現金流量義務的能力，本集團預期應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項有關之信貸風險為低。因此，就應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項而言，於有關期間確認的減值撥備為零。

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。集中信貸風險根據客戶／合作方之分析管理。由於本集團貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，因而並無重大集中信貸風險。此外，本集團會持續監察應收款項結餘之情況，因此本集團之壞賬風險並不高。最高風險為綜合財務資料附註18及附註20所披露的賬面值。

流動資金風險

流動資金風險即本集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。本集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期的不一致。本集團的目標為透過使用備用信貸融資保持為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間的平衡。



32. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表分析於年末本集團金融負債之到期狀況，其乃基於合約未貼現付款。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金額須按要求或於一年內償還		
貿易應付款項	44,035	37,067
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	45,653	116,909
	89,688	153,976

資本管理

本集團資本管理的主要目標乃保障本集團持續經營的能力，並維持健康的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

本集團管理其資本架構，並應對經濟狀況之變動及相關資產之風險特性作出調整。為保持或調整其資本架構，本集團或會調整支給予股東之股息、向股東退回資本或發行新股份。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。於截至2020年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度，資本管理之目的、政策及過程均無變動。於有關期間，資本管理目標、政策或程序並無變動。

本集團使用資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資本界定。債務淨額指貿易應付款項、其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物。於2020年及2019年12月31日，本集團均無債務淨額。資本指總權益。

外幣風險

本集團主要於中國營運，大部分交易以人民幣計算，且並不面臨因外幣匯率變動而產生的重大風險。



財務報表附註

2020年12月31日

33. 報告期後事項

- (i) 於2021年1月，本公司、鑫苑地產有限公司及配售代理訂立了配售及認購協議。配售代理同意擔任鑫苑地產有限公司代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按配售價購買最高達18,000,000股本公司之配售股份。

本公司於2021年1月27日及2021年2月8日分別完成配售事項及認購事項。從認購事項獲得的所得款項總額為37,800,000港元(人民幣31,535,000元)。經扣除與配售事項及認購事項相關所有有關佣金、費用、成本及開支後，從認購事項獲得的所得款項淨額約為37,160,000港元(人民幣31,001,000元)。

- (ii) 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(人民幣100.31百萬元)。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(人民幣99.82百萬元)。

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。

- (iii) 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。



33. 報告期後事項(續)

(iii) (續)

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。

- (iv) 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(誠如附註29(c)(vii)披露)，乃為向最終控股公司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公司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) 於2021年1月，本集團向名苑園林工程有限公司(「名苑園林」，最終控股公司之附屬公司)轉撥現金合共人民幣4.32百萬元，作為就名苑園林以代價人民幣11.9百萬元向最終控股公司旗下另一間附屬公司購買濟南國際城市花園項目之若干車位，向名苑園林提供銷售轉介服務之若干預付款項。本集團賺取基於名苑園林購買有關車位之購買價與有關車位售予項目業主之售價之間差價的服務費用。



財務報表附註

2020年12月31日

33. 報告期後事項(續)

- (vii) 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。

- (viii) 於2021年2月，本集團向長沙鑫苑萬卓置業有限公司(最終控股公司之附屬公司)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，乃為向最終控股公司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。
- (ix) 於2021年8月，本集團向河南鑫苑置業提供人民幣48百萬元的貸款，按年利率8%計算利息。該貸款須於2023年8月償還。



34. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資		4,993	2,460
非流動資產總額		4,993	2,460
流動資產			
現金及現金等價物		119,131	16,087
預付款項及其他應收款項		465,721	438,885
總流動資產		584,852	454,972
流動負債			
其他應付款項及應計費用		25,433	382
總流動負債		25,433	382
淨流動資產		559,419	454,590
總資產減流動負債		564,412	457,050
淨資產		564,412	457,050
股權			
股本	25	5	4
儲備(附註)		564,407	457,046
股權總額		564,412	457,050



財務報表附註

2020年12月31日

34. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	-	-	-
年度溢利及全面收益總額	-	-	(4,475)	(4,475)
發行受限制股份(附註26(b))	8,400	-	-	8,400
以權益結算的股份基礎付款 (附註27)	-	12,299	-	12,299
根據資本化股東貸款發行的所有 未繳股款股份悉數繳付股款 (附註26(d))	221,597	-	-	221,597
根據全球發售發行股份(附註26(e))	234,485	-	-	234,485
因發行新股份產生上市開支 (附註26(e))	(15,260)	-	-	(15,260)
於2019年12月31日及2020年1月1日	449,222	12,299	(4,475)	457,046
年度溢利及全面收益總額	-	-	4,417	4,417
購回並註銷股份(附註25(a))	(951)	-	-	(951)
以權益結算的股份基礎付款 (附註27)	-	12,666	-	12,666
配售新股份(附註25(b))	115,014	-	-	115,014
股息(附註11)	-	-	(23,785)	(23,785)
於2020年12月31日	563,285	24,965	(23,843)	564,407

35. 批准財務報表

本財務報表獲董事會於2021年8月31日批准及授權發佈。



財務概要

下表為摘錄自本公司已刊發綜合財務報表之本集團財務資料：

集團經營業績

	2020年 人民幣千元	截至12月31日止年度			
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	653,702	533,954	393,329	296,719	227,951
毛利	257,672	201,789	133,572	101,166	61,601
母公司擁有人應佔溢利	131,152	81,319	76,100	69,430	25,953

集團資產、負債及權益

	2020年 人民幣千元	於12月31日			
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	116,234	106,792	113,522	5,652	5,472
流動資產	1,134,473	797,534	492,838	433,831	283,463
總資產	1,250,707	904,326	606,360	439,483	288,935
流動負債	442,563	338,041	355,693	266,299	185,370
流動資產淨額	691,910	459,493	137,145	167,532	98,093
總資產減流動負債	808,144	566,285	250,667	173,184	103,565
淨資產	797,887	563,087	250,667	172,992	103,562
資本及儲備					
股本	5	4	—	—	—
儲備	796,028	561,932	249,092	172,992	103,562
非控股權益	796,033	561,936	249,092	172,992	103,562
	1,854	1,151	1,575	—	—
總權益	797,887	563,087	250,667	172,992	103,562

上表截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度之財務資料乃根據本公司日期為2019年9月25日之招股章程所載會計師報告。