

# 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

2022  
年 報







# 目錄

公司資料	02
榮譽及獎項	04
主席報告	05
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	34
企業管治報告	42
董事會報告	62
獨立核數師報告	91
綜合損益及其他全面收益表	96
綜合財務狀況表	97
綜合權益變動表	99
綜合現金流量表	100
綜合財務報表附註	102
財務概要	226

## 公司資料

### 執行董事

申元慶先生(董事會主席)

(於2022年4月13日獲委任為獨立非執行董事、  
於2022年8月29日獲委任為董事會副主席，並於  
2022年9月19日獲調任為執行董事及董事會主席)

馮波先生(於2022年8月29日獲委任)

王勇先生(首席財務官)(於2022年10月21日獲委任)

王研博女士(行政總裁)(於2022年8月29日辭任)

黃波先生(首席財務官)(於2022年2月15日辭任)

### 非執行董事

田文智先生(於2022年10月21日獲委任)

張勇先生(董事會主席)

(於2022年8月29日辭任)

楊玉岩女士(於2022年8月29日辭任)

### 獨立非執行董事

李軼梵先生

凌晨凱先生(於2022年10月21日獲委任)

藍燁先生(於2022年10月21日獲委任)

趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)

羅輯先生(於2022年10月21日辭任)

付少軍先生(於2022年4月13日辭任)

### 審核委員會

李軼梵先生(主席)

藍燁先生(於2022年10月21日獲委任)

趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)

凌晨凱先生(於2022年10月21日獲委任並於  
2024年4月8日辭任)

羅輯先生(於2022年10月21日辭任)

付少軍先生(於2022年4月13日辭任)

申元慶先生(於2022年4月13日獲委任並於  
2022年9月19日辭任)

### 薪酬委員會

凌晨凱先生(主席)

(於2022年10月21日獲委任)

李軼梵先生(於2022年10月21日獲調任為成員)

申元慶先生(於2022年8月29日獲委任)

張勇先生(於2022年8月29日辭任)

羅輯先生(於2022年10月21日辭任)

### 提名委員會

申元慶先生(主席)(於2022年8月29日獲委任)

藍燁先生(於2022年10月21日獲委任)

凌晨凱先生(於2022年10月21日獲委任)

張勇先生(於2022年8月29日辭任)

李軼梵先生(於2022年10月21日辭任)

羅輯先生(於2022年10月21日辭任)

### 公司秘書

曹炳昌先生

FCPA, FCCA, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

### 授權代表

申元慶先生(於2022年8月29日獲委任)

張勇先生(於2022年8月29日辭任)

曹炳昌先生

FCPA, FCCA, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

### 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司

註冊公眾利益實體核數師

香港

九龍尖沙咀

廣東道30號

新港中心1座801-806室

### 開曼群島註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

附註：趙霞女士自2024年4月8日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘金鐘道95號  
統一中心17樓B室

### 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

### 開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
Third Floor, Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Grand Cayman, KY1-1103  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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

有關香港法律：  
盛德律師事務所  
香港中環  
國際金融中心二期39樓

### 股份代號

1895

### 公司網頁地址

[www.xypm.hk](http://www.xypm.hk)



# 榮譽及獎項





## 主席報告

致全體股東：

感謝各位股東對鑫苑服務一直以來的支持，本人謹代表董事會提呈2022年全年業績報告。

2022年，對於鑫苑服務乃至整個物業行業來說，都是充滿挑戰與變革的一年。我們經歷了地產宏觀調控的持續影響、疫情的多輪衝擊，以及公司內部治理結構的重大調整。儘管面臨諸多困難，但公司依然保持了穩健的運營態勢，在發展的波折與變化中，我們堅守初心、解決問題、勇毅前行。

**在公司治理層面**，我們實現了董事會的全面重組，確立了獨立、合規的運作機制。本著對所有股東高度負責的精神，我們堅決維護公司發展和經營的獨立性，同時在各專業機構的協助下，積極且穩妥地推進歷史遺留問題的解決。

**在業務發展方面**，我們圍繞「能力升級」的核心定位，堅持高質量發展路線，注重單位坪效與整體運營效率的雙提升。通過一系列精細化的管理和創新舉措，主動優化部分坪效低、經營差的項目，公司內部運營質量再上新台階。

**在經營業績方面**，儘管面臨關聯方收入波動和壞賬撥備的雙重壓力，我們的整體收入特別利潤實現受到了較大影響，但我們的基礎物業服務收入同比增長了11%，核心業務保持了成長的穩健性。這一成績不僅彰顯了公司的經營韌性，也彰顯了我們在基礎服務、市場拓展、經營效率、品牌建設等多方面取得的成績。

### 立足服務，持續提升客戶體驗

2022年，本集團緊緊圍繞基礎服務品質這一核心，全面推進鑫服務4.0的落地實施，實現了多業態服務能力的全面提升，取得了顯著成效。通過對EHS三體系文件的升級，我們進一步提升了環境、健康與安全的管理水平，為業主創造了更加安全、舒適的生活環境。同時，我們注重員工能力的提升，通過系統的培訓和標準化文件的封裝，提高了員工的專業素養和服務效率。

在服務過程中，我們持續優化客戶體驗，特別是在疫情期間，展現了強大的服務能力和高度的社會責任感。我們配合組織核酸檢測超過2,000萬人次，確保了業主的健康安全；為居家封控的業主提供生活物資保供32萬份，解決了他們的生活難題；同時，我們還針對特殊人群提供了4萬餘次的幫扶服務，讓每一位業主都感受到了家的溫暖。

這些努力贏得了業主的廣泛認可和讚譽。據中指院第三方調查顯示，我們的業主滿意度達到了93.2分，處於行業的領先地位。這一成績充分彰顯了我們的服務能力和服務效果，也為我們未來的發展奠定了堅實基礎。我們將繼續秉承「以客戶為中心」的服務理念，不斷提升服務品質，為業主創造更多價值。

### 優化結構，持續提升拓展能力

在2022年，本集團緊密圍繞「1+4+N」的區域拓展策略，重點聚焦河南與江蘇兩大核心區域，通過多元化拓展手段如全員參與、框架協議轉換及紅色物業的積極推動，取得了顯著的成效。全年新增全委簽約面積達366萬平方米，當年新增在管面積325萬平方米，特別是在華中區域，我們的整體規模佔比達到了55%，重點區域管理濃度的持續增強。

在業態結構方面，我們積極尋求多元化發展，全年新增了包括學校、醫院、公建等在內的非居項目共計130萬平方米，非居業態規模佔比提升至29%，進一步優化了公司的業態結構。

### 聚焦質量，持續提升經營效率

在複雜多變的外部環境下，本集團始終堅守高質量發展路線，2022年，我們著重於內部運營效率和經營質量的雙重提升，取得了顯著成效。

在改善項目經營質量方面，我們採取主動策略，優化項目組合，對於一些物業費偏低、經營虧損項目主動優化、有序退出，2022年單平方物業基礎服務收入同比增長32.6%，有效的改善了我們的運營質量。



同時，我們加大了社區增值服務的佈局力度，特別是在業主生活服務和存量社區煥新改造方面取得了突破。業主生活服務收入同比提升60%、前後端一體化的存量煥新業務模式更是獲得了行業主管部門的高度認可。

在組織效率提升方面，我們通過實施業務共享中心模式，提高了管理人員的平均管控幅度；業財一體化的持續落地以及科技賦能的深入應用，使得內部運營管理效率得到顯著提升。

### 提升影響，持續打造品牌矩陣

本集團實現了由單一品牌向多元品牌的延伸、由行業品牌向社會品牌、公共品牌的遞進，目前圍繞鑫物業、鑫產業、鑫科技、鑫黨建等維度建立了獨具特色的品牌矩陣，行業及社會品牌影響力持續提升。

鑫物業圍繞「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的核心IP，構建了以鑫苑物業為核心的多元化物業品牌，涵蓋了專注於工業園業態的重慶鴻企物業、高端商業寫字樓服務的悅晟梁行，以及針對老舊小區提供全面服務的康陽物業等品牌，共同為客戶提供全方位的物業服務體驗。

鑫產業構建了小鑫優選、盈晟機電、晟家公寓、璟雅園林、格宸文化、鑫怡美好生活等一批專業化運作公司，逐步建立產業生態。

鑫科技以鑫智享科技為核心，對內以業財一體化建設為核心，全面提升內部運營效率，對客以9633智慧社區建設為抓手，提升客戶居住體驗和服務體驗，同時逐步建立行業賦能能力，目前構建了鑫物雲智慧平台，將大型物業基礎設施運維、IT運維、物業綜合運營管理經驗拓展至新基建領域，打造面向物業社區、產業園區、城市網格、政府公建及樓堂館所的智能運管創新平台服務、產品及一站式解決方案。

鑫党建以智慧党建為引領，持續創新紅色物業服務新路徑，將紅色物業融入城市綜合服務升級的多領域中，形成了圍繞城市化綜合服務升級需求，擁有多業態、多領域、多載體紅色服務觸達的「鑫火6+1」紅色物業服務模式。

### 圍繞合規、持續提升內控能力

本集團董事會重組後，重點圍繞合規、獨立兩大核心規範公司治理。一方面面對問題不迴避，積極需求解決方案，通過仲裁的手段對遺留問題進行有效的處理。另一方面，保持了董事會及公司運營的獨立性，健全各項內控機制，形成公司獨立、合規運營的長效機制。

物業行業目前已成為「重要民生行業」，物業行業的發展環境將會進一步的改善，行業的發展也會進入新一輪的高質量發展的周期，本集團將會在持續圍繞合規發展，快速解決遺留問題，本集團將會圍繞以下三條發展曲線持續實現發展的迭代升級：

**第一曲線：**核心業務即鑫物業業務，我們也稱之為管理服務，將會總部+區域的投發協同、管理業態和內容的持續豐富、以及通過鑫科技賦能的行業資源的整合實現管理規模增量的提速，保持規模有質量的中高速成長，持續做大基礎業務的規模，夯實公司發展的基礎。

**第二曲線：**成長業務即鑫產業業務，我們也稱之為場景服務，通過穩健支持社區空間運營，積極推進業主資產運營，結合生態拉動社區生活服務實現牆內增長+牆外創新的雙輪驅動，通過內外資源、能力協同快速做大規模。

**第三曲線：**創新業務及鑫科技業務，我們也稱之為場景科技，通過維護泛地產數字化產品及服務、行業產業互聯網賦能平台鑫達智慧物管平台以及透過生態成功落地新型城市服務，實現存量維護+生態槓桿的守正出奇，打造物業+科技核心發展能力。

三條曲線形成發展合力，持續強化科技賦能、強化自身物業+科技的發展路徑，通過優異的業績回報各位投資人的支持和信任。

最後，本人謹代表董事會，向各位董事、管理層和全體員工在充滿挑戰的發展環境中團結協作、努力付出致以誠摯的謝意。亦向長期以來給予本集團信任和支持的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及合作夥伴表達衷心的感謝！

董事會主席

申元慶

2024年3月12日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是一家具有廣泛影響力且經營穩健的物業管理綜合服務商，致力於成為中國領先的泛物業產業智慧運營商。2022年，本集團圍繞能力升級年的發展定位，全面實施戰略升級、服務升級、組織升級，圍繞鑫物業、鑫產業、鑫科技三大維度進行業務布局。

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

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

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

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

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

## 物業管理服務

### 堅持有品質發展

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

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

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

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及情況：

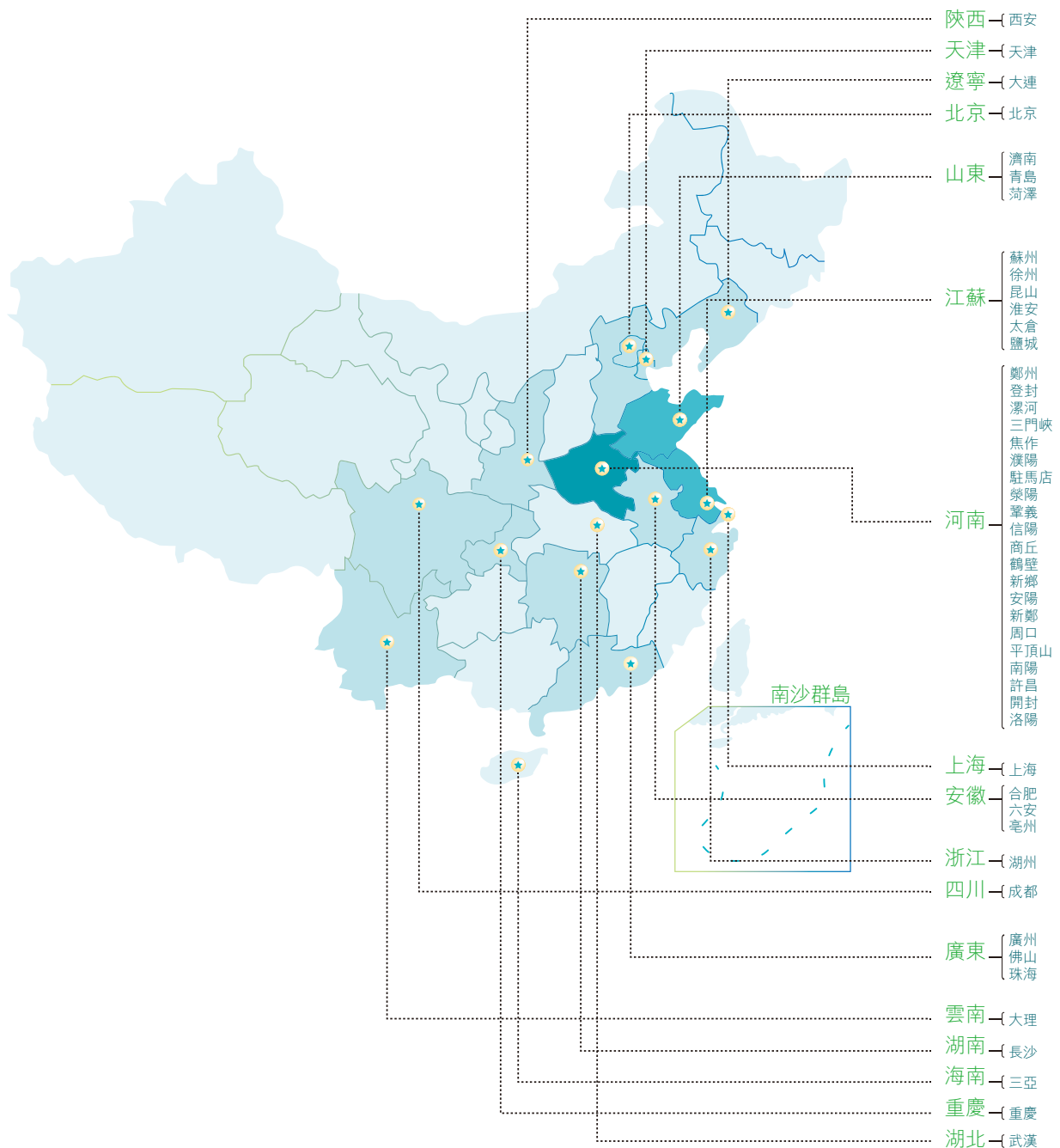
	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米	合約建面 千平方米	在管建面 千平方米
於年初	<b>63,036</b>	<b>37,410</b>	53,004	34,667
新增 <sup>(1)</sup>				
鑫苑置業集團 <sup>(3)</sup>	<b>160</b>	<b>504</b>	1,847	985
第三方物業開發商 <sup>(4)</sup>	<b>3,501</b>	<b>2,750</b>	8,428	1,937
終止 <sup>(2)</sup>	<b>15,992</b>	<b>9,265</b>	243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

附註：

- (1) 該等新定約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同及股權收購新增。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約的物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。
- (3) 鑫苑地產控股有限公司(「最終控股公司」)及其附屬公司統稱「鑫苑置業集團」。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業。
- (4) 指由獨立與鑫苑置業集團的第三方物業開發商獨家開發的物業。

### 我們的地理分佈

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



下表列截至所示日期的在管面積，以及截至2022年及2021年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
華中 <sup>(1)</sup>	1,717	276,228	55	1,687	231,019	52
長三角 <sup>(2)</sup>	360	116,763	24	420	106,472	24
大西南 <sup>(3)</sup>	736	70,143	14	1,226	76,500	17
環渤海 <sup>(4)</sup>	311	14,872	3	401	12,463	3
大灣區 <sup>(5)</sup>	16	18,444	4	7	19,577	4
<b>總計</b>	<b>3,140</b>	<b>496,450</b>	<b>100</b>	<b>3,741</b>	<b>446,031</b>	<b>100</b>

附註：

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

### 穩健的規模成長

本集團在規模成長方面一直堅持穩健高質的成長策略，並形成了以全委為核心的穩健的規模成長方式，2022年，在傳統全委拓展的基礎上，本集團通過多樣化合作模式以及依託紅色物業建設強化與存量項目的業委會、政府以及企事業單位進行合作，實現全委拓展由增量向存量、由居住業態向非居業態延伸。



在拓展方式上，結合本集團規模發展及市場拓展需求，本集團構建了以「總部投發中心為主導、多個區域共同發力」的拓展組織架構，在河南、江蘇等深耕區域通過在管標杆項目的打造，形成區域服務口碑和品牌影響力，從而獲得更多的合作機會。截至2022年12月31日，本集團在管面積中，第三方佔比53%；合約面積中，第三方佔比57%。

截至2022年12月31日按物業開發商類別劃分的在管面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
鑫苑置業集團	1,483	345,517	70	1,428	294,165	66
第三方物業開發商	1,657	150,933	30	2,313	151,866	34
總計	3,140	496,450	100	3,741	446,031	100

### 多業態的物管組合

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

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

截至2022年及2021年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %	建築面積 萬平方米	收入 人民幣千元	佔比 %
住宅	2,233	399,616	80	2,408	357,247	80
非住宅	907	96,834	20	1,334	88,784	20
總計	3,140	496,450	100	3,742	446,031	100

### 增值服務

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

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

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

下表載列截至2022年及2021年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

增值業務	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入 <sup>(1)</sup>	17,167	16	28,576	19
空間資源管理 <sup>(2)</sup>	53,086	49	49,306	33
家居生活服務 <sup>(3)</sup>	37,292	35	70,510	48
總計	107,545	100	148,392	100

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們通過我們的小鑫優選移動應用程序銷售必需品及日用品，提供居家生活服務、定制服務(如地暖維護服務)從而獲得溢利。

### 交付前及諮詢服務

依託本集團24年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。

交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。

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

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

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

## 展望

未來三到五年，本集團在鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展維度的基礎上持續升級，推進物業+科技的持續融合，通過數字孿生打造數字化賦能物業的新場景，圍繞管理服務、場景服務、場景科技三大發展曲線持續升級，實現公司經營效率和業務規模的快速成長。

### 一、 鑫物業(管理服務)

基礎物業服務模塊聚焦有品質成長，立足於「高性價比、高滿意度、高服務體驗」三大IP，圍繞「1+4+N」的發展佈局，圍繞華中、環渤海、長三角、大灣區、大西南五大核心區域進行業務深度佈局，深耕區域濃度。

在拓展方式上，圍繞「低成本、穩成長」的原則，依託多樣化服務能力的打造、全產業鏈服務生態的構建、紅色物業品牌的助力，在現有全委拓展模式的基礎上創新多樣化合作模式，在開發商合作的基礎上向城市服務、國企存量業務、企事業單位公建、園區合作領域延伸，拓展合作渠道，構建拓展的多輪驅動模式。

### 二、 鑫產業(場景服務)

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

鑫產業主要圍繞社區生活服務場景做賦能，圍繞「資產+空間+人」三大維度做社區垂直服務領域深度佈局。

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

在空間運營方面，通過數字化技術的賦能，加大空間資源盤活、整合和利用效率，並在傳統空間運營基礎上持續實現經營模式創新，提高資源利用效率。

在人的服務方面，圍繞業主全生命週期社區服務需求，面向不同客戶群體提供私域定制化服務，重點發力社區養老、家庭服務、生活服務、零售、餐飲、充電等領域，構建社區服務生態。

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

### 三、 鑫科技(場景科技)

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

在傳統的降本提效基礎上，重點著眼於具體社區場景，通過與科技的結合對紛繁複雜的數據脫敏後，進行分析提煉洞察，從而發現新的需求和場景，並在科技賦能的幫助下滿足需求，開闢出新的收入來源與業務領域。

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

## 財務回顧

### 收益

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 行政開支

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

#### 其他收入及收益

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

#### 所得稅開支

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



### 虧損

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

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

### 流動資產、儲備及資本架構

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

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

### 物業、廠房及設備

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

### 其他無形資產

截至2022年12月31日止，本集團的其他無形資產帳面價值為人民幣3.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣2.2百萬元增長50%。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控伺服器開票系統；(iv)帆軟報表軟體；及(v)費用管理系統。

### 貿易應收款項及應收票據

截至2022年12月31日止，貿易應收款項及應收票據達人民幣198.6百萬元，較2021年12月31日人民幣258.2百萬元下降人民幣23.1%。主要是由於本集團收益減少，以及就應收賬款計提壞賬撥備所致。

### 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付關聯方款項；(ii)預付第三方款項；及(iii)其他應收款項。於2022年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣456.9百萬元，較2021年12月31日約人民幣342.1百萬元增加約人民幣114.8百萬元，相關增加乃主要由於應收關聯方款項增加。

### 貿易應付款項

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

### 其他應付款項及應計費用

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

### 合約負債

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2022年12月31日，我們的合約負債約為人民幣109.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣138.8百萬元下降21.2%，主要由於本年度本集團年末重點提升業主服務品質，物業費預繳活動放緩。

### 借款

截至2022年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

### 資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2022年12月31日，資本負債比率為零。

### 資產抵押

於2022年12月31日，除本年報財務報表附註2.1所載述有關四項被執行定期存款，於2019年10月1日至2022年12月31日期間另外二十項存款以集團外第三方為受益人抵押予若干銀行，本集團並無其他資產作抵押。

### 重大收購

截至2022年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購。

### 重大出售

截至2022年12月31日止年度，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

### 重大投資

於2022年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

### 或然負債

於2022年12月31日，本集團無重大或然負債。

### 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

### 僱傭及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團聘有約1,543名員工（於2021年12月31日：約1,741名員工）。本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水準釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。此外，本公司於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權計劃，讓董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵及激勵彼等為本集團作出貢獻。於截至2022年12月31日止年度並無授予相關的購股權。

### 上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元(「上市所得款項淨額」)。

直至2022年6月23日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，而約人民幣117.9百萬元仍未動用(「未動用上市所得款項淨額」)。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項淨額之用途	上市所得款項淨額之擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起	自2022年		未動用上市所得款項淨額的預期動用時間表
		12月31日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	1月1日起至 2022年 6月23日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	6月23日之 未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	
擴展物業管理服務、 尋求戰略收購及 投資機會	118.3	22.2	96.1	0.8	95.3 預期於2023年9月 30日或之前悉數動用
拓展增值服務業務線 所提供的服務類型	29.6	22.8	6.8	2.0	4.8 預期於2023年9月 30日或之前悉數動用
升級及發展自有資訊 技術及智慧系統	29.6	6.6	23	5.2	17.8 預期於2023年9月 30日或之前悉數動用
營運資金需求及其他一般企業目的 提供資金	19.7	19.7	-	-	-
總計	197.2	71.3	125.9	8.0	117.9

## 附註：

1. 約人民幣8.2百萬元及約人民幣14.8百萬元已分別用於支付(i)物業管理服務規模發展、市場推廣費用；及(ii)重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司全資收購。誠如招股章程(定義見下文)所披露，本集團擬透過戰略收購或投資擁有區域性業務經營規模的優質物業管理服務提供者積極擴展本集團的物業管理服務。2022年以來，本集團仍在謹慎物色值得收購或投資之合適物業管理服務供應商，以為本公司及股東帶來最大回報。
2. 約人民幣24.8百萬元用於經營現場軟硬體、空間裝修、智慧化經營設備的投入、新業務培育、推廣、產品及業務孵化的投入等等，本集團仍在物色增值服務業務提供商及分包商以擴展本集團可提供的增值服務類型，並已就增值服務業務線市場及意向合作方進行反復調研和討論。
3. 約人民幣11.8百萬元已用於硬體端(即伺服器、即時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成數位化發展整體規劃，2022年是本集團數位化升級的關鍵一年，將完成內部ERP升級、HER建設、業財一體化的全面貫通等核心系統建設，資料中台、物聯平台將全面建設完成，進一步提升公司內部運營和管理效率及核心競爭力。
4. 約人民幣19.7百萬元已獲悉數動用以支付本集團僱員之工資與薪金。

### 2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「2020年配售公告」)。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本證券有限公司(「2020年配售代理」)訂立了配售協議(「配售協議」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「2020年承配人」)根據配售協定所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共50,000,000股普通股(「2020年配售事項」)。2020年配售事項下的配售股份的最高面值總額為500萬元。配售股份的市價為於2020年7月3日(即配售協議日期)聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大本公司的股東群，並符合本公司及股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協定促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。

2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元(「2020年配售事項所得款項淨額」)。直至2022年6月23日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

	2020年 配售事項 所得款項 淨額擬定 動用之金額 人民幣百萬元	直至2021年		自2022年 1月1日起至 2022年 6月23日止		直至2022年 6月23日之 未動用 2020年配售事項 所得款項淨額 預期動用時間表
		12月31日 期間實際 動用之2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 未動用2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	2022年 6月23日止 期間實際 動用之2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	2022年 6月23日之 未動用2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	
業務發展，主要關於(a) 多元化提供予客戶的 服務種類及(b)升級及 發展本集團的智慧系統	69.0	-	69.0	-	69.0	預期於2024年6月 30日或之前悉數動用
與本集團主要業務有關的業務或 目標的策略投資	34.5	-	34.5	-	34.5	預期於2024年6月 30日或之前悉數動用
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-	
總計	115.0	11.5	103.5	-	103.5	

### 認購事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「**賣方**」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司普通股(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予2021年承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為本公司主要股東。

認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「認購事項所得款項淨額」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「未動用認購事項所得款項淨額」)。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

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



### 所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用首次公開發售所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額之用途，合共達約人民幣244.8百萬元（「尚未動用所得款項總額」）（「尚未動用所得款項總額之經修訂用途」）。直至2022年12月31日，本集團根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途已動用尚未動用所得款項總額當中約人民幣54.7百萬元。直至2022年12月31日，根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途，尚未動用所得款項總額用途之詳情如下：

尚未動用所得款項總額之經修訂用途	尚未動用所得款項總額分配百分比	於2022年6月23日已分配尚未動用所得款項總額 人民幣百萬元	自2022年6月24日至	直至2022年12月31日之	尚未動用所得款項總額的預期動用時間表
			2022年12月31日期間實際動用之尚未動用所得款項總額 人民幣百萬元	未動用之尚未動用所得款項總額 人民幣百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理、增值服務及物業工程業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理、增值服務或物業工程相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	30	73.4	-	73.4	2024年9月30日

管理層討論與分析

尚未動用所得款項總額之 經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	於2022年 6月23日 已分配尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	自2022年 6月24日至 2022年 12月31日止 期間實際動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	直至2022年 12月31日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	尚未動用所得款項總額 的預期動用時間表
			2.5	46.5	
進一步開拓本集團的增值服務， 其中包括開拓社區、商辦、 城市管理等服務場景相關及 資產相關的增值產品及服務， 升級軟件、硬體以及開拓智慧 社區及商業設施運營服務， 以及開拓寫字樓、產業園等 商業運營相關增值服務	20	49.0	2.5	46.5	2024年9月30日
升級本集團的數字化及智慧化 管理系統，其中包括購買、 升級及研發軟件、硬體和相關 服務以搭建智慧終端設備及 物聯網平台，構建及開發資訊 共用平台及數據庫、招聘及 培養專業及技術人員以及資訊 管理團隊、投資從事技術產業 相關業務的公司、以及開展與 本集團業務相關的創新應用 研發等	30	73.4	3.2	70.2	2024年9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	49.0	-	
總計	100.0	244.8	54.7	190.1	

於2022年12月31日，尚未動用所得款項總額未動用部分存放於中國持牌銀行。董事並不知悉亦不預期自尚未動用所得款項總額之經修訂用途之所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估尚未動用所得款項總額未動用部分擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

**申元慶先生**(「申先生」)，59歲，於2022年4月13日獲委任為獨立非執行董事，並於2022年8月29日獲委任為董事會副主席及本公司授權代表。彼於2022年9月19日獲調任為本公司執行董事、辭任本公司審核委員會成員、由董事會副主席獲調任為董事會主席，以及獲委任為本公司行政總裁。申先生亦為本公司薪酬委員會成員及提名委員會主席。

自2020年5月至2022年9月，申先生擔任世紀互聯集團(一間於納斯達克上市的公司，股票代碼X:VNET)之行政總裁及互聯科技集團(世紀互聯集團之全資附屬公司)之執行董事長。自2018年5月至2022年9月，申先生擔任鑫苑地產控股有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：XIN)之獨立非執行董事。自2018年1月至2020年1月及自2016年1月至2021年7月，申先生亦分別擔任金蝶國際軟件集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：0268)及浙大網新科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600797)之獨立董事。自2017年9月至2020年1月，申先生擔任京東雲(中國最大的線上零售商京東旗下的雲事業部)之總裁。自2012年9月至2018年3月，申先生擔任浪潮國際有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：596)之非執行董事。在此之前，申先生曾於微軟公司擔任多個高級職務。

申先生於加利福尼亞大學獲得計算機科學碩士學位。申先生擁有5年中國互聯網公司及23年跨國公司工作經驗。

**馮波先生**(「馮先生」)，45歲，於2022年8月29日獲委任為執行董事。

馮先生於企業管治、房地產行業及科技行業具有豐富經驗。彼自2000年7月至2006年12月擔任武漢廣場管理有限公司物業管理部助理工程師。彼自2006年12月至2008年8月先後擔任河南鑫苑物業管理服務有限公司總經理助理及行政人事部經理。馮先生自2008年8月至2015年10月先後擔任鑫苑地產控股有限公司人力資源中心行政經理、董事長秘書、秘書辦主任及董事會辦公室主任。彼自2015年10月至2017年11月擔任北京愛接力科技發展有限公司人力副總裁。彼自2017年11月至2022年5月先後擔任鑫苑地產控股有限公司董事會辦公室主任、董事長助理及鑫苑科技服務集團有限公司副總裁。馮先生自2022年5月至今擔任本公司副總裁。

馮先生自華中科技大學獲取機械工程自動化學士學位及工商管理碩士學位。

**王勇先生**(「王先生」)，46歲，於2022年10月21日獲委任為執行董事及首席財務官。

王先生具備19年財務管理、產品研發管理、投資併購、股權融資及上市經驗，擅於向資本市場傳遞平台及生態價值。

王先生擁有美國西北大學凱洛格商學院的工商管理碩士學位，及北京郵電大學資訊工程學院碩士學位。

王先生自2021年10月至2022年10月，在世紀互聯集團(一間於納斯達克上市的公司，股票代碼：VNET)旗下之全資附屬公司互聯科技集團擔任首席財務官，負責全盤財務工作、融資及分拆上市工作。自2021年5月至10月，王先生在國美在線(國美零售控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：0493)營運的線上電商平台)擔任首席財務官，負責財務管理及融資上市工作。於2019至2021年，王先生在CDP Group(一家人力科技SaaS及服務公司)擔任首席財務官，負責財務管理，股權融資及美股上市工作。自2017年9月至2019年2月，王先生曾在尚德機構(一間於紐約證券交易所上市的公司，股票代碼：STG)(一家成人學歷線上教育機構)擔任戰略副總裁，負責資本市場及上市工作。自2010年至2017年，王先生分別在摩根士丹利、德意志銀行及摩根大通的香港公司從事企業金融及資產管理工作。自2003年至2008年，王先生在英特爾中國軟體研發事業群，擔任研發工程師及研發組主管。

## 非執行董事

田文智先生(「田先生」)，53歲，於2022年10月21日獲委任為非執行董事。

田先生具備超過20年大型企業的高級管理職位經驗。田先生曾於多家跨國管理諮詢公司工作，從事企業戰略及組織人才諮詢，具有超過14年的管理諮詢經驗。田先生亦具備豐富的上市公司治理經驗，曾任職多家上市公司的外部董事，擔任薪酬績效委員及提名委員會職位。

田先生於1995年獲得青島大學會計系管理學學士學位，並分別於1998年及2020年獲得清華大學經濟管理學院管理工程專業工商管理碩士學位，及清華五道口金融學院金融高級管理人員工商管理碩士學位。田先生為資深英國特許公共會計師及美國項目管理協會項目管理專業人員。

田先生自2016年6月至今擔任鑫苑地產控股有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：XIN)及鑫苑(中國)集團之歷任外控股公司總裁、執行董事(亦為薪酬績效委員及提名委員)及外部董事(亦為績效薪酬委員)。田先生目前擔任鑫苑集團董事會專職顧問。自2014年2月至2016年5月，田先生曾任光輝國際(美國)之全球高級合夥人，中國企業戰略與領導力諮詢業務負責人。自2008年3月至2014年2月，田先生曾任怡安諮詢集團(美國)之中國區副總裁及華北區總經理。自2006年8月至2008年3月，田先生曾任埃森哲諮詢公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：ACN)之組織人才變革諮詢高級總監。自2003年3月至2006年8月，田先生曾任翰威特諮詢公司(現更名為怡安翰威特諮詢公司)(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：HEW)之華北區業務發展總監及首席顧問。自1997年12月至2003年3月，田先生曾任美國朗訊科技公司一貝爾實驗室之產品經理／產品總監。

## 獨立非執行董事

**李軼梵先生**(「李先生」)，56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主席以及薪酬委員會成員。

李先生為方達控股公司(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(股份代號：KRKR)(一間於納斯達克上市的公司)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(股份代號：XIN)(一間於紐約證券交易所上市的公司)的獨立董事。彼自2021年4月起擔任華人運通集團公司的首席財務官。李先生先後於2021年5月13日及2021年9月15日辭任上海證券交易所上市公司黑龍江國中水務股份有限公司(股份代號：600187)及上海國際港務(集團)股份有限公司(股份代號：600018)之董事。彼於2021年4月16日辭任浙江天鐵實業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：300587))之獨立董事，並於2021年7月20日辭任眾安在線財產保險股份有限公司(一間於聯交所上市之公司(股份代號：6060))之獨立非執行董事。於2014年10月至2021年4月期間，李先生兼任浙江吉利控股集團有限公司董事及副總裁。

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註冊為美國註冊會計師公會的全球特許管理會計師。

**藍燁先生**(「藍先生」)，54歲，於2022年10月21日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及提名委員會成員。

藍先生擁有29年大型企業管理工作經驗，並持有清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。藍先生自2019年6月至今擔任聯想集團有限公司(「**聯想集團**」，一間於聯交所上市的公司，股份代號：992)高級副總裁、數據智能業務集團總裁，領導及管理數據智能業務，該業務立足於中國工業數字化轉型，支撐聯想集團行業智能戰略方向的重點業務，包括面向工業互聯網的企業級自研軟件平台和滿足工業應用集成與開發需求的定制化服務。

自2011年11月至2019年6月，藍先生曾任職京東集團股份有限公司(「**京東**」，一間於聯交所上市的公司，股份代號：9618；並於納斯達克上市的公司，股份代號：JD)執行副總裁，並曾先後擔任京東集團首席營銷官、首席公共事務官，負責集團全部採購與銷售工作，以及營銷系統的運營管理。自2009年至2011年，藍先生曾任方正科技有限公司總裁兼行政總裁，負責公司全面經營管理工作。自1993年至2008年，藍先生曾任聯想集團副總裁，全面負責中國區銷售業務。

**凌晨凱先生**(「**凌先生**」)，47歲，於2022年10月21日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。

凌先生擁有超過20年廣泛工作經驗。彼於1998年6月於上海理工大學獲得系統工程學士學位，及於2000年6月於同濟大學獲得信息管理系統碩士學位。凌先生亦於2008年6月於達特茅斯大學塔克商學院獲得工商管理碩士學位，並榮獲塔克商學院獎學金。

凌先生自2021年至今擔任太盟亞洲資本之董事總經理。凌先生曾於京東出任多個職位，於2016年至2021年期間出任集團副總裁；於2019年至2021年期間出任零售子集團戰略和投資負責人及零售子集團行政總裁特別助理／綜合管理部(含公共事務)負責人；於2019年亦為零售解決方案總經理；於2016年至2019年期間亦為集團戰略和投資負責人；於2018年至2019年期間為國際業務負責人。



於2020年至2021年，凌先生曾為北京易車互聯信息技術有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股票代碼：BITA)之董事。於2017年至2021年，凌先生曾為易鑫集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2858)之非執行董事。凌先生於2008年至2016年期間先後於貝恩公司(貝恩諮詢)出任多個職位，而最後出任的職位是全球副董事，專著領域包含戰略、營運提升、數字化轉型及私募股權投後管理。於2002年至2006年，凌先生曾任職於上海瀾波信息技術有限公司聯合創始人及總經理，主要設計業務模式並制定發展戰略。於2000年至2002年，凌先生為微軟公司工程師，為微軟北美桌面用戶提供技術支持，也為微軟亞洲服務器用戶提供技術諮詢。

**趙霞女士(「趙女士」)**，43歲，於2024年4月8日獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。

趙女士持有(i)西北政法學院法學學士學位；(ii)武漢大學法學(民商法)碩士學位；(iii)香港大學普通法碩士學位；及(iv)中國人民大學法學博士學位。趙女士曾於2016年9月至2020年3月擔任中華人民共和國(「中國」)最高法院中國應用法學研究所博士後及助理研究員，並於2002年7月至2019年6月擔任深圳市中級人民法院四級高級法官。自2020年3月，彼亦擔任中國政法大學副教授兼碩士生導師。

## 高級管理層

**王彥濤先生**，44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。

張蓉女士(「張女士」)，53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部註冊為一級企業人力資源管理師。

## 公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)，44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17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。

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(前稱為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。

## 企業管治報告

本公司致力實現高水平的企業管治。本公司董事(「董事」)認為，良好及合理的企業管治常規對本集團持續增長以及保障及提升股東權益至關重要。

### 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治之守則。於2022年全年內，本公司已遵守守則條文，惟下文所列除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管偏離企業管治守則有關守則條文，但董事會認為申元慶先生熟知本公司業務營運，本公司董事會主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行、促進其營運效率及提升本公司整體戰略規劃之效率。在董事會的監督下，它確保董事會具備適當之權力制衡架構並提供足夠制約以保障本公司及其股東之利益。

### 董事會

#### 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刻真誠行事、遵守適用法例及規例、符合本公司及其股東利益。

### 董事會成員組成

於本年報日期，董事會由八位董事組成，包括三位執行董事、一位非執行董事及四位獨立非執行董事，詳列如下：

#### 執行董事：

申元慶先生(主席)(於2022年4月13日獲委任為獨立非執行董事、於2022年8月29日獲委任為副主席，並於2022年9月19日獲調任為執行董事及董事會主席)

馮波先生(於2022年8月29日獲委任)

王勇先生(首席財務官)(於2022年10月21日獲委任)

王研博女士(行政總裁)(於2022年8月29日辭任)

黃波先生(首席財務官)(於2022年2月15日辭任)

#### 非執行董事：

田文智先生(於2022年10月21日獲委任)

張勇先生(主席)(於2022年8月29日辭任)

楊玉岩女士(於2022年8月29日辭任)

#### 獨立非執行董事：

李軼梵先生

藍燁先生(於2022年10月21日獲委任)

凌晨凱先生(於2022年10月21日獲委任)

趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)

羅輯先生(於2022年10月21日辭任)

付少軍先生(於2022年4月13日辭任)

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。

本公司已遵守上市規則第3.10A條有關所委任的獨立非執行董事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自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而言，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。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，董事須適當參與持續專業發展，以增進並更新其知識及技能，旨在確保各董事在知情情況下對董事會作出切合需要的貢獻。

下述為截至2022年12月31日止年度，董事就有關董事職務及責任、最新規管資料及本集團之業務、財務及營運事項的持續專業發展計劃的參與記錄。

	參加研討會／ 會議／ 論壇	閱讀資料
<b>執行董事</b>		
申元慶先生	✓	
馮波先生	✓	
王勇先生	✓	
<b>非執行董事</b>		
田文智先生	✓	
<b>獨立非執行董事</b>		
李軼梵先生	✓	
藍燁先生	✓	
凌晨凱先生	✓	

### 委任及重選董事

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，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，初步為期三年，除非任何一方向另一方事先發出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)須最少每三年輪值退任一次；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，以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。每場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

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄C3(前為附錄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」)內載列的規定準則。經向所有董事作出具體查詢，所有董事已確認，於截至2022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、行政及運作已轉授本集團高級管理層。所轉授的職能及職責由董事會定期檢討。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。

## 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2022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。

董事和高級管理層的履歷披露於本年報「董事及高級管理層」一節。截至2022年12月31日止年度支付高級管理層(不包括董事)的薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	僱員人數
零至1,000,000港元	3
	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，經修訂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。

提名委員會由申元慶先生、藍燁先生及凌晨凱先生三名成員組成。申元慶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於其後提交董事會作決定。

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**」)；
- 審閱本公司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)輪值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2022年12月31日止年度，提名委員會已舉行六次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 知悉執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的辭任；
- 向董事會提呈有關委任執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的建議；
- 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。

### 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能、經驗及多樣化觀點，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、人數及組成，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，當中載列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。

提名委員會負責審閱及監察董事會多元化政策的執行情況以確保董事會多元化政策的成效。

於本年報日期，董事會由八名董事組成，其中一名為女性。董事會認為，董事會現時的組成為本公司提供技術與經驗方面的良好平衡及多元化，以符合本公司業務的要求，並使來自不同性別及背景人士的意見可被聽取及加以討論，故本公司已達致董事會成員多元化(包括性別多元化)。董事會將持續審視其架構，確保可符合業務要求並支持本集團的發展。如情況繼續發展且董事會認為有需要增補或替換董事以達致性別多元化或符合業務要求及支持本集團發展，則本公司將參照董事會多元化政策所載的多元化觀點範圍，採用多種途徑物色合適的董事人選，包括但不限於來自本公司管理層、股東及顧問的推薦，或者內部晉升。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於2019年9月16日成立，薪酬委員會經修訂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。

薪酬委員會由凌晨凱先生、申元慶先生及李軼梵先生三名成員組成。凌晨凱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任何賠償)；
- 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彼之薪酬。

於截至2022年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行六次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 就擬任執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬方案向董事會提供建議；
- 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2022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2022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2022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，審核委員會經修訂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。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即李軼梵先生、藍燁先生及凌晨凱先生，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聘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、賬目及中期報告的完整性並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》、核數師就會計記錄、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外聘核數師於《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2022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：

- 向董事會提呈有關委任核數師的建議；
- 考慮及批准本公司及其附屬公司截至2021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2021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的截至2021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的效能；
- 考慮及向董事會建議批准本公司及其附屬公司截至2022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2022年6月30日止六個月的中期報告所採用的會計處理方式。

本公司各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2022年12月31日止年度，本公司各控股股東均已遵守不競爭契據。審核委員會並不知悉可對企業管治措施的效能造成不利影響的任何重大問題。

### 董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄

各董事及本公司董事會委員會各成員於截至2022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	16	6	6	2	1
<b>執行董事</b>					
申元慶先生	9	2	2	1	1
馮波先生	7	2	2	0	0
王勇先生	4	0	0	0	0
王研博女士(於2022年8月 29日辭任)	8	0	0	0	1
黃波先生(於2022年2月15日 辭任)	1	0	0	0	0
<b>非執行董事</b>					
田文智先生	1	0	0	0	0
張勇先生(於2022年8月29日 辭任)	9	2	2	0	1
楊玉岩女士(於2022年8月 29日辭任)	9	0	0	0	1
<b>獨立非執行董事</b>					
藍燁先生	4	0	0	0	0
凌晨凱先生	4	0	0	0	0
李軼梵先生	15	6	6	2	1
羅輯先生(於2022年10月 21日辭任)	12	6	6	2	1
付少軍先生(於2022年4月 13日辭任)	3	0	0	1	0



## 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2022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及內部審核功能，並由董事負責監察實行內部監控措施並檢討其效能。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協助本集團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)。審計委員會最少每年一次會在其會議上審閱獨立內部監控顧問及高級管理人員對風險管理及內部監控系統的審查結果及建議，並向董事會匯報審閱情況。

德勤諮詢(香港)有限公司(「德勤諮詢」)即獨立內部監控審查人，已參考本公司應遵守的上市規則，審查及驗證本公司的系統及監控。德勤於2022年1月1日至2023年3月31日期間完成對相關事宜的審查，包括於2023年10月進行的跟進審查，並於2023年8月15日出具其內部監控審查報告(「內部監控報告」)。在內部監控報告的背景之下，尤其自完成內部監控報告後，本公司已採取強化及補救措施，以處理內部監控報告的審查結果及建議。

此外，本公司已向其全體財務人員強調，彼等必須嚴格遵守本公司的財務管理體系，其中要求彼等(其中包括)獨立核實銀行交易記錄中的每項記錄，作為對賬程序的一部分，而非僅僅交叉檢查年終結餘。本公司亦向其財務人員強調，有關檢查及結餘對於確保及時記錄所有現金收支而言極為重要。

本公司將繼續持續監察其內部監控系統。值得注意的是，為測試及評估其經強化的系統，本公司已於2023年10月自願要求德勤諮詢進行額外審查，以核實及評估補救行動的執行情況。

經進一步審查後，德勤諮詢認為本公司現時的內部監控系統充分及行之有效。

為進一步加強內部監控環境，本公司將採納以下預防／偵測措施，以避免日後出現潛在違反上市規則的情況：

- (a) 為確保本公司嚴格遵守經強化的內部監控系統，本公司將委任獨立內部監控顧問負責進行年度內部監控審查；
- (b) 定期審查主要內部監控要點及定期進行內部審計；
- (c) 確保內部審計的申報乃匯報給審核委員會，且內部監控系統及強化措施的實施情況具有充足透明度；
- (d) 根據上市規則的規定，定期提醒本公司董事、高級管理層及相關(財務)人士，讓彼等注意遵守內部監控程序的重要性並就有關方面提高警覺；及
- (e) 為本公司全體董事、高級管理層及相關(財務)人士提供定期培訓及進修課程。

風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除業務風險；協助保障本集團的資產不受欺詐及其他違規情況損害；以及就重大財務錯報或損失提供合理但非絕對的保障。此外，其應為維持恰當、公平的會計記錄提供基準，並協助履行相關規則及法規。

於截至2022年12月31日止年度，董事會在審核委員會及管理層的支持下，檢討本集團風險管理及內部控制系統的整體有效性，涵蓋財務、營運以及合規控制及風險管理職能，包括資源充足性、會計及財務申報職能員工的資質及經驗以及其培訓計劃及預算。

本公司亦已制定披露政策，指導本公司董事、高級職員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管資料披露及回應查詢。本公司已落實監控程序，以防止內部資料在未獲授權的情況下被存取及使用。

本公司已制定舉報程序，以便本公司僱員能夠就不當行為(如刑事罪行或財務行為不當)或本公司的其他事項作出匿名舉報。

本公司已制定證券交易限制及處理機密內部資料方面的書面措施及程序，以為董事、高級職員及相關僱員提供指導。

董事已確認本集團已採納德勤諮詢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主要或重大的不足之處。董事認為本集團的風險管理及內部監控系統有效並充分。

## 核數師酬金

於截至2022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大華馬施雲會計師事務所有限公司的酬金總額為人民幣1,740,000元。

已付或應付大華馬施雲會計師事務所有限公司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	1,370
非審計服務	370
總計	1,740

董事會及審核委員會已同意續聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本集團截至2023年12月31日止年度的外部核數師，有關建議將於2024年5月8日(星期三)舉行的股東週年大會上提呈股東批准。

## 公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)於2019年4月19日獲委任為本公司聯席公司秘書之一。繼許倚濱先生於2021年5月20日辭任另一名聯席公司秘書之後，曹先生成為本公司之公司秘書。曹先生已妥為遵守上市規則第3.29條項下的相關培訓規定。

## 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](http://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，地址為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

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。該政策將定期進行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本公司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本公司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書面請求，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交易／業務之建議及其證明文件，並將書面請求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書面請求後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，而所有因董事會未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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)作出查詢。

### 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。於決定是否建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) 整體經濟狀況、本集團的業務週期以及對本公司業務、財務表現及狀況構成影響的其他內部及外部因素；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。股息的宣派及派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項下之任何限制約束。

## 憲章文件

經本公司股東於2022年5月27日舉行的股東週年大會上藉通過特別決議案採納的最新版本組織章程細則可於本公司網站([www.xypm.hk](http://www.xypm.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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2022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10至第33頁的主席報告及管理層討論與分析：

- (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) 使用財務關鍵績效指標進行的分析。

### 業績

本集團於截至2022年12月31日止年度的業績載於本年報第96頁及第98頁的綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表。



## 末期股息

董事會並無建議就截至2022年12月31日止年度派付任何股息(2021年：每股股份13.8港仙)。

## 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28。

## 可供分派儲備

於2022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449.0百萬元，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226頁。

## 主要風險及不確定性

我們營運所在的行業及我們的表現受整體經濟及行業監管要求所影響。我們亦可能受合同續約、市場拓展等日常營運風險，以及自然災害、公共衛生事件、政府政策及規例等外在情況所影響。

## 與客戶、供應商及僱員的重要關係

本集團明白與其僱員、客戶及供應商維持良好關係對達成長短期業務目標的重要性。於報告期間，本集團與其僱員、客戶及供應商根無任何重要及重大糾紛。

## 環保政策及表現

本集團致力於履行社會責任，推進僱員福利和發展，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C2(前為附錄27)所載《環境、社會及管治報告指引》第13.91條，本公司的社會、環境及管治報告將於本年報刊發之同時登載本公司網站。

## 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2022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2022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11.8%及15.4%。鑫苑置業集團為本集團關連人士。除鑫苑置業集團外，截至2022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)於任何前五大客戶中擁有任何權益。

截至2022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13.5%及27.9%。除鑫苑置業集團外，截至2022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)於任何五大供應商中擁有任何權益。

## 股本

有關本公司的股本於截至2022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27。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2022年12月31日止年度購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券。

## 借款

於2022年12月31日，本集團概無任何借款。

## 董事

於截至2022年12月31日止年度及直至本年報日期，董事為：

### 執行董事：

申元慶先生(主席)(於2022年4月13日獲委任為獨立非執行董事、於2022年8月29日獲委任為副主席，並於2022年9月19日獲調任為執行董事及董事會主席)

馮波先生(於2022年8月29日獲委任)

王勇先生(首席財務官)(於2022年10月21日獲委任)

王研博女士(行政總裁)(於2022年8月29日辭任)

黃波先生(首席財務官)(於2022年2月15日辭任)

### 非執行董事：

田文智先生(於2022年10月21日獲委任)

張勇先生(主席)(於2022年8月29日辭任)

楊玉岩女士(於2022年8月29日辭任)

### 獨立非執行董事：

藍燁先生(於2022年10月21日獲委任)

凌晨凱先生(於2022年10月21日獲委任)

李軼梵先生

趙霞女士(於2024年4月8日獲委任)

羅輯先生(於2022年10月21日辭任)

付少軍先生(於2022年4月13日辭任)

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)須最少每三年輪值退任一次；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，李軼梵先生將輪值退任，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，馮波先生、王勇先生、田文智先生、藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士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，自委任日期起計為期三年，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，自委任日期起計初步為期三年，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。

概無董事具有本集團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32所披露者外，於截至2022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32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酬金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酬金，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酬金。

## 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34至第41頁「董事及高級管理層」一節。

## 與股票掛鈎的協議

### 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；及
- (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，即不超過於上市日期已發行股份的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事先批准予以更新。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，佔本公司已發行股本的8.81%。

### 每名參與者之限額

除非經股東於本公司股東大會上批准，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日內接任何納購股權。

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。

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2022年12月31日及直至本年報日期，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2022年12月31日，董事及本公司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(「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被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記於本公司須存置之登記冊的權益及淡倉，或(c)根據上市規則附錄C3(前為附錄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」)須以其他方式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 <sup>(1)</sup>	股份或 相關股份數目	於本公司 擁有的權益的 概約百分比 <sup>(4)</sup>
王研博女士 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	11,250,000	1.98%
黃波先生 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	5,625,000	0.99%
張勇先生 <sup>(7)</sup>	受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	15,000,000	2.64%
楊玉岩女士 <sup>(8)</sup>	受控制法團的權益 <sup>(3)</sup>	15,000,000	2.64%

附註：

- 上述所有權益均為好倉。
- 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。
- 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。
- 控股百分比以於2022年12月31日之已發行股份數目567,500,000股為基準計算得出。
- 於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。

6. 於2022年8月29日，王研博女士辭任本公司執行董事及行政總裁。
7. 於2022年8月29日，張勇先生辭任本公司非執行董事及董事會主席。
8. 於2022年8月29日，楊玉岩女士辭任本公司非執行董事。

(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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(4)</sup>
張勇先生 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	28,400,000	30.20% <sup>(5)</sup>
	受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	4,143,615	
楊玉岩女士 <sup>(7)</sup>	全權信託創始人 <sup>(3)</sup>	28,400,000	26.36%

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.持有的鑫苑地產控股有限公司4,143,615股股份（包括1,606,615股股份及2,537,000份賦予持有人於60日內購買鑫苑地產控股有限公司股份權利之購股權）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）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. 該百分比以於2022年12月31日之鑫苑地產控股有限公司已發行股份總數107,757,721股為基準計算得出。

5. 如按於2022年12月31日之鑫苑地產控股有限公司股份或相關股份數目(即32,543,610股)除以鑫苑地產控股有限公司股權總額(即110,294,721股,為(i)於2022年12月31日之107,757,721股鑫苑地產控股有限公司已發行股份;及(ii) 2,537,000份賦予持有人於60日內購買鑫苑地產控股有限公司股份權利之購股權之總和)計算,則百分比應為29.51%。
6. 於2022年8月29日,張勇先生辭任本公司非執行董事及董事會主席。
7. 於2022年8月29日,楊玉岩女士辭任本公司非執行董事。

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,截至2022年12月31日止年度,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;本公司及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2022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分部條文須予披露或記錄於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 <sup>(1)</sup>	股份數目	概約股權百分比 <sup>(5)</sup>
鑫苑地產有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	300,000,000	52.86%
鑫苑地產控股有限公司 <sup>(2、3)</sup>	受控制法團的權益	300,000,000	52.86%
Galaxy Team Holdings Limited <sup>(4)</sup>	實益擁有人	37,500,000	6.61%
Xingtai Capital Management Limited	投資經理	77,000,000	13.57%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	34,000,000	5.99%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 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權益的300,000,000股股份中擁有權益。
3. 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30.20%、由Spectacular Stage Limited擁有26.36%及由其他及公眾股東擁有43.44%。
4. 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%。
5. 持股比例乃根據於2022年12月31日發行的567,500,000股股份數目計算。

除上文披露者外，於2022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，概無其他人士(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分部條文須予以披露。

## 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及鑫苑地產有限公司(統稱「**該等承諾人**」，且各自為一名「**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，該等承諾人各自已(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，該等承諾人各自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及不時從事的業務(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，倘受限活動或任何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)組成的董事會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本公司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2022年12月31日止年度已遵守不競爭契據。於2022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2022年12月31日止年度進行審核，亦已審閱相關承諾，並信納不競爭契據獲全面遵守。

除上文所披露者外，於截至2022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。

## 關連交易

本公司於截至2022年12月31日止年度之相關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將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。

(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)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。

物業管理服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)及與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立物業管理服務框架，自2022年1月1日起為期三年(「2022年物業管理服務框架協議」)。本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由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。就交付後已售出部分的物業，如果餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人代業主向本集團及／或其聯繫人承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作2022年物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分。

根據2022年物業管理服務框架協議收取的物業管理服務費應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。



根據2022年物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供物業管理服務的建議年度上限(「**2022年物業管理服務年度上限**」)預計將分別不超過人民幣48,677,000元、人民幣63,872,000元及人民幣85,222,000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，2022年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2022年物業管理服務協議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%，且有關建議年度上限總額超過1千萬港元，故2022年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。

於截至2022年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業管理服務協議向本集團支付總租金人民幣21,377,000元，並未超過人民幣48,677,000元的上限。

## 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。

交付前及諮詢服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)及與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立交付前及諮詢服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年交付前及諮詢服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人將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(i)協銷服務，主要涉及於有關物業的交付前階段或物業推出市場銷售時向物業開發商提供案場管理服務及案場「暖場」服務；(ii)前期介入服務，主要涉及於有關物業處於早期建設階段時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，以優化物業；及(iii)未售出物業的轉介及管理服務。

根據2022年交付前及諮詢服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供交付前及諮詢服務的建議年度上限(「**2022年交付前及諮詢服務年度上限**」)預計將分別不超過人民幣166,623,000元、人民幣190,182,000元及人民幣218,711,000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，2022年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。

由於有關2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率超過25%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關年度申報、公告及獨立股東批准的規定。

於截至2022年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年交付前及諮詢服務框架協議向本集團支付總金額人民幣29,959,000元，並未超過人民幣166,623,000元的上限。

### 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(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、「400CS中心」服務及其他增值服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

增值服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立增值服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年增值服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人須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、「400CS中心」服務及其他增值服務。

根據2022年增值服務框架協議收取的增值服務費應經計及項目位置、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。

根據2022年增值服務框架協議，截至2024年12月31日三個年度各年提供增值服務的建議年度上限(「**2022年增值服務年度上限**」)預計將分別不超過人民幣44,900,000元、人民幣56,082,000元及人民幣66,446,000元。

鑫苑地產控股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，增值服務框架協議及2022年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2022年增值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%，且有關建議年度上限總額超過1千萬港元，故2022年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2022年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年增值服務框架協議向本集團支付總金額人民幣6,097,000元，並未超過人民幣44,900,000元的上限。

#### 4. 2022年物業工程服務框架協議

於2021年11月9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(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了物業工程服務框架協議(「**2022年物業工程服務框架協議**」)，據此本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務，包括但不限於(i)維修工程服務，其涉及提供開發項目保修期內的維修服務及項目質量改善及維護服務；(ii)智能工程服務，其涉及提供智能系統工程服務；(iii)園林景觀工程服務；(iv)消防施工工程服務；(v)裝飾裝修工程服務；(vi)電梯工程服務；及其他零星施工工程服務(統稱「**鑫苑置業物業工程服務**」)，期限為2022年1月1日起至2024年12月31日。

將就鑫苑置業物業工程服務收取的費用應計及各項有關合約項下服務範圍、預計營運成本(包括勞工成本和材料成本以及向設備製造商索取報價以釐定工程預算)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

截至2024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2022年物業工程服務框架協議提供的鑫苑置業物業工程服務應付的最高年度費用(「**物業工程服務年度上限**」)預計將分別不會超過人民幣178,242,000元、人民幣204,979,000元及人民幣235,725,000元。

鑫苑地產控股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，2022年物業工程服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於就2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率超過25%，故2022年物業工程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2022年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據2022年物業工程服務框架協議向本集團支付總金額人民幣21,792,000元，並未超過人民幣178,242,000元的上限。

對於2022年物業管理服務框架協議、2022年交付前及諮詢服務框架協議及2022年增值服務框架協議及2022年物業工程服務框架協議而言，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豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下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) 根據有關協議之公平合理且符合本公司股東整體利益的條款進行。

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，當中載有上述持續關連交易的調查結果及結論披露如下：

- (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。
- (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) 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2022年12月31日止財政年度之有關上限金額。

### (C) 關連交易

1. 於2021年12月23日，本公司（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）與鑫苑地產控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立了日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議（「車位獨家銷售合作協議」）之補充協議（「補充協議」），兩項協議的訂約方保持相同。根據補充協議，本公司及鑫苑地產控股同意車位獨家銷售合作協議中訂明之合作期限截止日期自2021年12月31日延長至2023年12月31日，惟須待若干先決條件獲達成後方可作實。

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

由於車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過5%，故車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告的及獨立股東批准規定。

於2022年6月7日，本公司獨立股東正式通過了普通決議案，以批准、確認及追認以及落實補充協議及其項下擬進行的交易。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年12月23日、2022年2月24日、2022年4月12日、2022年5月16日及2022年6月7日的公告。

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

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

3. 於2022年3月29日，董事會公佈，於2020年6月28日至2021年2月24日期間，本公司及其附屬公司與鑫苑地產控股及其附屬公司進行多筆交易，構成上市規則項下之關連交易。該等交易不符合上市規則第14.34(2)、14.38A、14.40、14A.34、14A.35及14A.36條的規定，違反上市規則第14章及第14A章相關條文的規定。該等規則特別要求於須予披露交易或關連交易的條款敲定後立即發佈公告；向股東及聯交所寄發通函，說明本公司重大交易或關連交易的詳情，該等交易須經股東批准，僅於經股東批准後並就任何關連交易訂立書面協議方可進行交易。

截至該公告日，相關款項已悉數歸還，未對本公司股東利益造成重大不利影響。有關上述交易之詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

誠如本年報「風險管理及內部監控」一節所進一步披露，本公司已委聘德勤諮詢(香港)有限公司擔任本集團之獨立內部監控顧問，於其協助下採納相關補救措施以完善本公司之內部監控程序。本公司將繼續加強其內部監控管理及嚴格管控有關其業務合規及風險監控事宜之審計，以避免再次發生同類事件。展望未來，本公司將繼續遵守上市規則項下之規定，執行相關企業管治程序以及及時作出適當披露，確保遵守上市規則。

## 關聯方交易

有關本集團於截至2022年12月31日止年度的關聯方交易的詳情載於本年報所載財務報表附註32。

除於「關連交易」一節所披露者外，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准、年度審核及所有披露規定的關連交易或持續關連交易。

## 有關董事的資料變動

以下為根據上市規則第13.51B條須予披露的董事資料變動：

申元慶先生於2022年4月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，於2022年8月29日獲委任為董事會副主席，並於2022年9月19日獲調任為執行董事及董事會主席。



馮波先生自2022年8月29日獲委任為本公司執行董事。

王勇先生自2022年10月21日獲委任為本公司執行董事兼首席財務官。

田文智先生自2022年10月21日獲委任為本公司非執行董事。

凌晨凱先生及藍燁先生均自2022年10月21日獲委任為本公司獨立非執行董事。

趙霞女士自2024年4月8日獲委任為本公司獨立非執行董事。

王研博女士於2022年8月29日辭任本公司執行董事兼行政總裁。

張勇先生於2022年8月29日辭任本公司非執行董事及董事會主席。

楊玉岩女士於2022年8月29日辭任本公司非執行董事。

羅輯先生及付少軍先生分別於2022年10月21日及2022年4月13日辭任本公司獨立非執行董事。

黃波先生於2022年2月15日辭任本公司執行董事兼首席財務官。

### 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條的任何其他披露責任。

### 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。

## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團聘有約1,543名員工(2021年12月31日：約1,741名員工)。

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。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。

本公司設立薪酬委員會，結合本公司經營業績，董事、監事及高級管理人員的個人表現，以及可資比較市場慣例，審議本公司董事、監事及高級管理人員的薪酬政策和薪酬結構。

截至2022年12月31日止年度，本集團產生的總薪酬成本為人民幣145.7百萬元。

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。

截至2022年12月31日止年度，本集團未面臨任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大勞資糾紛或罷工，亦未在招聘員工方面遇到任何困難。

## 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2022年12月31日止年度，本集團作出總額為人民幣36,000元的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42至第61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2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 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，其條款不遜於標準守則所載的規定準則。

已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認，彼等於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 報告期後事項

### 三方協議及車位獨家銷售合作協議

於2022年7月22日，鄭州晟道訂立了先前協議，據此，四川嘉寶同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、四川嘉寶及鑫苑科技(本公司間接全資附屬公司)訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及四川嘉寶同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向四川嘉寶支付終止費；及(iii)鑫苑科技同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位，並代表鄭州晟道向四川嘉寶支付終止費。

於2023年9月22日，鑫苑科技與鄭州晟道訂立車位獨家銷售合作協議，據此，鄭州晟道同意指定鑫苑科技作為合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方，並授權鑫苑科技執行獨家銷售合作工作。根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑科技須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元，作為保證金。

### 與仲裁有關的補償協議

鑫苑中國在其向顧問發出的書面回覆中已確認，其已動用與事件交易有關的該等銀行結餘作鑫苑中國或其業務夥伴的銀行融資。據此，本公司已就抵押事項向香港國際仲裁中心提交針對鑫苑中國的仲裁通知（「仲裁」）。據此，本公司要求收回本公司就抵押事項而蒙受的任何損失及／或損害，包括存款本金總額、本金利息虧損以及調查及所有相關事宜所產生的成本及費用，總金額約為人民幣430,411,000元。於2023年10月13日就仲裁獲得最終且具法律約束力的仲裁裁決後，鑫苑中國與本集團根據仲裁裁決訂立了多份補償協議。

### 核數師

本集團截至2020年12月31日止年度之財務報表由安永會計師事務所審核，而截至2021年及2022年12月31日止年度之財務報表由大華馬施雲會計師事務所有限公司審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意接受續聘。

應屆股東週年大會上將提呈決議案重聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本公司核數師及授權本公司董事釐定其薪酬。

代表董事會

主席

申元慶

香港，2024年3月12日

# 獨立核數師報告



大華馬施雲會計師事務所有限公司

香港九龍  
尖沙咀廣東道30號  
新港中心第1座801室至806室

電話 +852 2375 3180  
傳真 +852 2375 3828

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

大華馬施雲  
會計師事務所有限公司

## 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)

### 不發表意見

我們獲委聘審計列載於第96頁至第225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，此財務報表包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。有鑑於載於我們的報告中「不發表意見的基準」一節所述事項均屬重大，我們未能取得充分而適當的審核憑證以作為綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見的基礎

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

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

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

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

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

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

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

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

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

鑒於上述事宜，吾等無法獲得充分且適當的審計憑證以確定下列事項：

- (i) 事件交易I及II對期初結餘的財務影響。國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)第9號「金融工具」規定，於各報告日期須根據對借款人I及II的信貸風險變動作出的評估，按公允價值初始確認 貴集團發行的財務擔保，並計量其虧損撥備。於截至2021年12月31日的年度，吾等無法取得與借款人I及II的信貸風險有關的充分且適當的審計憑證，如 貴集團原來的管理層對借款人I及II的信貸風險評估，以及相應的證明文件及管理層的解釋資料，以對財務擔保合約的初始確認及虧損撥備的計量進行確認。因此，並無重列銀行餘額及財務擔保合約的期初結餘；

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

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

此外，由於就 貴集團前董事就事件交易I及II向新成立的董事會提供的期初結餘及比較資料而言，缺乏充分且適當的證明文件以及與會計記錄有關的更詳細的解釋，吾等無法就2021年12月31日的賬戶結餘以及截至該日止年度的 貴集團綜合財務報表附註取得充分且適當的審計憑證。對 貴集團於2021年12月31日及2022年1月1日的綜合財務狀況表進行任何必要的調整，都會對 貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關披露產生相應的影響。



## 董事及審核委員會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(「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」)及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，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誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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 貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助 貴公司董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)對 貴集團綜合財務報表進行審核，並出具核數師報告。然而，由於本報告「不發表意見的基準」一節所述的事項，我們未能獲得充足適當的審計憑證，為對該等綜合財務報表發表審計意見提供依據。

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專業道德責任。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪繼舫

執業證書編號：P05419

2024年3月12日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	5	686,498	770,176
銷售成本		(457,178)	(504,019)
毛利		229,320	266,157
其他收入及收益	6	27,828	26,139
行政開支		(69,891)	(73,005)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外)	7	(39,685)	(1,966)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方)	7	(232,241)	(30,446)
與抵押事項有關的虧損	7	(200,565)	–
租賃負債利息	14(b)	(112)	(137)
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之 金融資產的公允價值變動	21	(9,912)	–
其他開支		(2,248)	(5,683)
於一間合營企業之投資減值	16	–	(1,370)
分佔溢利／(虧損)：			
一間合營企業	16	–	(4,367)
聯營公司	17	287	166
除所得稅前(虧損)／溢利	7	(297,219)	175,488
所得稅開支	10	(36,912)	(51,418)
年內(虧損)／溢利及全面(虧損)／收益總額		(334,131)	124,070
以下人士應佔年內(虧損)／溢利及 全面(虧損)／收益總額：			
本公司權益持有人		(334,265)	122,570
非控股權益		134	1,500
		(334,131)	124,070
		人民幣	人民幣
本公司權益持有人應佔每股(虧損)／ 盈利			
— 基本	12	(58.90)分	22.21分
— 攤薄	12	(58.90)分	21.65分

# 綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	8,742	9,608
商譽	30	3,090	3,090
使用權資產	14(a)	3,893	1,859
其他無形資產	15	3,327	2,197
於一間合營企業之投資	16	–	–
於聯營公司之投資	17	402	1,523
預付一名關聯方款項	20	89,073	89,073
向關聯方付款	20	–	191,469
授予一名關聯方貸款	20	–	40,131
遞延稅項資產	26	21,954	12,033
<b>總非流動資產</b>		<b>130,481</b>	<b>350,983</b>
<b>流動資產</b>			
關聯方付款	20	117,445	–
授予一名關聯方貸款	20	24,465	–
貿易應收款項及應收票據	18	198,637	258,152
合約資產	19	45,551	62,105
按金、預付款項及其他應收款項	20	225,895	61,582
按公允價值計入損益之金融資產	21	30,992	40,904
定期存款	22	–	397,330
現金及現金等價物	22	258,237	321,719
<b>總流動資產</b>		<b>901,222</b>	<b>1,141,792</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	23	112,485	102,900
其他應付款項及應計費用	24	212,805	249,890
合約負債	25	109,359	138,815
租賃負債	14(b)	1,868	1,393
應付稅項		72,211	74,087
<b>總流動負債</b>		<b>508,728</b>	<b>567,085</b>

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產淨值		392,494	574,707
總資產減流動負債		522,975	925,690
非流動負債			
租賃負債	14(b)	2,115	692
遞延稅項負債	26	7,547	10,106
總非流動負債		9,662	10,798
資產淨值		513,313	914,892
股權			
股本	27	5	5
儲備	28	510,501	911,533
本公司權益持有人應佔股權總額		510,506	911,538
非控股權益		2,807	3,354
股權總額		513,313	914,892

載列於第96至225頁的綜合財務報表於2024年3月12日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事  
申元慶

董事  
王勇

# 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔							
	股本	股份溢價*	其他儲備*	中國		總計	非控股權益	股權總額
				公積金*	保留盈利*			
人民幣千元	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日	5	563,285	(132,303)	25,197	339,849	796,033	1,854	797,887
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	122,570	122,570	1,500	124,070
配售新股份(附註27)	-**	31,118	-	-	-	31,118	-	31,118
以權益結算的股份基礎付款 (附註29)	-**	-	9,378	-	-	9,378	-	9,378
股息(附註11)	-	-	-	-	(47,561)	(47,561)	-	(47,561)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	5	594,403	(122,925)	25,197	414,858	911,538	3,354	914,892
年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	(334,265)	(334,265)	134	(334,131)
出售一間附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	(681)	(681)
歸屬獎勵股份(附註29)	-	34,400	(34,400)	-	-	-	-	-
股息(附註11)	-	-	-	-	(66,767)	(66,767)	-	(66,767)
於2022年12月31日	5	628,803	(157,325)	25,197	13,826	510,506	2,807	513,313

\* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣510,501,000元(2021年：人民幣911,533,000元)。

\*\* 金額少於人民幣1,000元。

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(297,219)</b>	175,488
調整：			
利息收入	6	<b>(13,363)</b>	(19,759)
分佔一間合營企業虧損	16	-	4,367
分佔聯營公司溢利	17	<b>(287)</b>	(166)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	<b>32</b>	211
出售一間聯營公司之虧損	17	<b>244</b>	-
出售一間附屬公司之虧損	31	<b>58</b>	-
折舊及攤銷	7	<b>4,127</b>	3,728
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外)	7	<b>39,685</b>	1,966
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方)	7	<b>232,241</b>	30,446
與抵押事項有關的虧損	7	<b>200,565</b>	-
撇銷貿易應收款項		-	400
於一間合營企業之投資減值	16	-	1,370
租賃負債利息	14(b)	<b>112</b>	137
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	21	<b>9,912</b>	549
匯兌差額，淨額	7	<b>(7,790)</b>	4,826
以權益結算的股份基礎付款	29	-	9,378
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>		<b>168,317</b>	212,941
貿易應收款項及應收票據增加		<b>(83,031)</b>	(25,816)
合約資產增加		<b>(18,569)</b>	(41,211)
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)		<b>296,982</b>	(242,359)
合約負債(減少)/增加		<b>(29,433)</b>	14,681
貿易應付款項增加		<b>9,585</b>	58,865
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		<b>(36,517)</b>	36,265
經營所得之現金		<b>307,334</b>	13,366
已付所得稅		<b>(51,257)</b>	(42,943)
<b>經營活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>256,077</b>	(29,577)

## 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		9,523	16,304
購置按公允價值計入損益之金融資產	21	–	(41,453)
購置物業、廠房及設備	13	(1,538)	(3,096)
購置無形資產	15	(1,400)	(1,448)
銀行定期存款之投資		(267,185)	(1,013,130)
贖回銀行定期存款之投資		265,660	1,153,600
銀行執行之抵押		(263,801)	–
墊付予關聯方之貸款		–	(48,000)
向關聯方轉賬		–	(225,825)
自關聯方轉賬		–	225,825
出售一間聯營公司所得款項	17	1,164	–
出售一間附屬公司之現金流出淨額	31	(1,266)	–
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(258,843)</b>	<b>62,777</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
租賃負債付款	14(b)	(1,743)	(1,552)
本公司派付之股息	11	(66,767)	(47,561)
根據一般授權配售新股份	27	–	31,118
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(68,510)</b>	<b>(17,995)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		<b>(71,276)</b>	<b>15,205</b>
年初現金及現金等價物		321,719	311,340
匯率變動的影響		7,790	(4,826)
<b>年末現金及現金等價物</b>	22	<b>258,233</b>	<b>321,719</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 1. 公司集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司股份自2022年11月16日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands之辦事處。本公司的主要營業地點為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務

本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「**最終控股公司**」)，其為一間於開曼群島成立且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

### 2.1 編製基準

綜合財務報表乃按照國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(此包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈及批准的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋)、香港公司條例及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定編製。

誠如載列於下文的會計政策所解釋，綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具乃按報告期末的公允價值計量。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，與本公司及其附屬公司之功能貨幣相同。除另有說明外，所有金額均調整至最接近人民幣千元。



## 2.1 編製基準(續)

編製符合國際財務報告準則之綜合財務報表需要運用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對綜合財務報表具有重大意義的領域於附註3披露。

### 暫停買賣本公司股份

自2022年11月16日起，本公司股份於聯交所暫停買賣。根據日期為2022年11月15日的公告，本公司董事發現本集團若干銀行結餘被抵押(「抵押事項」)，以就鑫苑(中國)置業有限公司(「鑫苑中國」，最終控股公司之附屬公司)以及不屬於本集團一部分的若干公司取得貸款融資(「事件交易I」)。事件交易I涉及四筆已抵押的銀行結餘，於2021年及2022年12月31日金額分別約為人民幣267,330,000元及人民幣135,050,000元。

於2022年11月18日，本公司宣佈成立由本公司兩名執行董事申元慶先生及王勇先生及全體獨立非執行董事組成的獨立調查委員會(「獨立調查委員會」)。成立獨立調查委員會的目的乃(其中包括)：

- (i) 就事件交易I導致的事項開展獨立調查及確定有關交易相關之事件；
- (ii) 考慮就調查委任及聘用獨立調查員及／或獨立專業顧問；
- (iii) 根據調查的結果及發現，就本集團將採取的任何行動向本集團提供意見及建議；及
- (iv) 積極與聯交所合作。

### 本公司的上市地位

聯交所透過日期為2022年11月24日的函件，對本公司作出以下復牌指引(「復牌指引」)：

- (a) 對事件交易I展開獨立法證調查(「調查」)工作、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果、並採取適當的補救措施；

## 2.1 編製基準(續)

### 本公司的上市地位(續)

- (b) 證明並無有關管理層誠信及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的合理監管問題，乃可能為投資者帶來風險及損害市場信心；
- (c) 進行獨立內部控制審查(「**內部控制審查**」)，證明本公司已有適當內部監控及程序以遵守上市規則之規定；及
- (d) 向市場告知所有重要資料，以供本公司股東及投資者評估本公司的狀況。

聯交所要求本公司於本公司證券獲准恢復買賣前，必須符合所有復牌指引、糾正導致其暫停買賣之問題，並全面遵守上市規則以令聯交所信納。

聯交所對本公司作出額外復牌指引(「**額外復牌指引**」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年11月24日、2023年4月24日、2023年6月21日及2023年11月15日的公告。

聯交所要求本公司於本公司證券獲准恢復買賣前，必須解決造成暫停買賣的問題及全面遵守上市規則以令聯交所信納，並且就此而言，本公司須為制訂有關復牌的行動計劃承擔主要責任。倘若本公司狀況有變，聯交所亦表示可能會修訂或補充復牌指引。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可將已連續停牌18個月的任何證券除牌。就本公司之情況而言，18個月期間將於2024年5月15日屆滿。倘本公司未能於2024年5月15日之前補救導致停牌之問題、履行復牌指引及全面遵守上市規則以令聯交所信納以及復牌，則聯交所上市科將建議聯交所上市委員會展開本公司之除牌程序。根據上市規則第6.01及6.10條，聯交所亦有權施加較短之特定補救期(視乎適用情況而定)。

## 2.1 編製基準(續)

### 調查

一名獨立調查顧問(「顧問」)於2023年1月10日獲獨立調查委員會任命為獨立法證調查顧問，負責進行調查，並擔任有關內部控制審查的獨立內部控制審查員，以滿足「本公司的上市地位」中披露的復牌要求。

顧問已就2023年8月15日的調查結果出具一份報告。本公司分別於2023年8月15日及2023年11月15日公佈調查及內部控制審查的主要結果。

### 調查的範疇

調查的主要範疇包括識別、保存及審查以事件交易I為中心的證據。

### 重大調查結果

事件交易I乃於本公司現任執行董事不知情的情況下作出。根據鑫苑中國的書面確認函，抵押事項由本集團與鄭州豫晟園林設計有限公司(本公司最終控股公司之附屬公司)及其兩名業務合作夥伴(統稱「借款人I」)簽訂。由於銀行貸款未有於截至2022年12月31日止年度及該年度之後的相關到期日償還，致使本集團的銀行存款已被相關銀行根據未經授權的財務擔保安排強制執行。抵押事項的詳情如下：

銀行	借款人	於2021年	截至2022年	截至2022年	於2022年
		12月31日之	12月31日	12月31日	12月31日後之
		已抵押	已抵押	已強制	已強制執行
		銀行存款	銀行存款	執行銀行存款	銀行存款
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄭州銀行緯二路支行 (「鄭州銀行WE」)	強牛(附註1)	172,800	-	(169,271)	-
華夏銀行農業路支行 (「華夏銀行NY」)	森瑞(附註2)	94,530	-	(94,530)	-
鄭州銀行未來路支行 (「鄭州銀行WL」)	強牛(附註1)	-	73,170	-	(73,170)
鄭州銀行WL	豫晟園林(附註3)	-	61,880	-	(61,876)
		267,330	135,050	(263,801)	(135,046)

## 2.1 編製基準(續)

### 調查(續)

#### 重大調查結果(續)

附註：

1. 鄭州強牛貿易有限公司(「強牛」)，一間中國私營企業，並為鑫苑中國的業務夥伴。
2. 濟源市森瑞實業有限公司(「森瑞」)，一間中國私營企業，並為鑫苑中國的業務夥伴。
3. 鄭州豫晟園林設計有限公司，最終控股公司之附屬公司及本公司之同系附屬公司。

除與事件交易I有關的存款之外，二十八筆存款屬歷史性質(於2019年9月底至2022年8月期間所設)，已於2022年12月31日之前到期，當中二十筆存款被抵押(「額外抵押事項」)，惟並無作任何撥款及被相關銀行強制執行。換言之，所識別的三十二筆存款中有二十八筆已於2022年12月31日之前安全歸還予本集團。

額外抵押事項(「事件交易II」)的執行涉及本集團若干前僱員及董事、鑫苑中國前僱員及本集團以外的第三方(統稱「涉事方」)。該等安排乃於現任執行董事不知情的情況下作出。

## 2.1 編製基準(續)

### 調查(續)

#### 重大調查結果(續)

基於調查，顧問強調，本公司內部控制政策或程序執行方面存在若干薄弱環節，並證明須就財務交易的授權、管理及監督以及對公司印鑒及法定代表人印章的監控的若干方面加以改善。該等問題有關：

- (a) 關連交易管理；
- (b) 資金庫務管理；
- (c) 財務投資管理；
- (d) 信貸及貸款程序管理；
- (e) 提供抵押品、擔保及保證；
- (f) 公司印鑒及法定代表人印章管理；及
- (g) 一般記錄存置及文件管理。

#### 獨立調查委員會就調查報告的意見

獨立調查委員會已審閱及接納重大調查結果，當中涵蓋2019年10月1日至2022年12月31日期間的本集團附屬公司。考慮到，

- (i) 本集團及鑫苑中國的涉事方已自彼等職位辭任；
- (ii) 本集團在職人員對抵押事項及額外抵押事項詳情的認知非常有限；及
- (iii) 除調查報告中揭露的額外抵押事項外，本集團並無獲悉涉及本集團先前未知的其他方的任何其他類似交易。

獨立調查委員會認為調查範疇屬充足。董事會認同獨立調查委員會就調查報告的結果和範疇的意見。

## 2.1 編製基準(續)

### 調查(續)

#### 獨立調查委員會就調查報告的意見(續)

於編製本公司截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的期間，董事會對相關資料及可用支持性證據予以斟酌，並盡最大努力估計調查中所確定事項的相關財務影響。經考慮下文「自事件交易I挽回損失」所披露的補救措施，緊隨調查後的間接影響(如「事件交易I及事件交易II的財務影響」所披露)乃於2022年12月31日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及現金流量中反映。

#### 內部控制審查

顧問已審查並驗證本公司與關連交易(與關連方資金貸款、有抵押信貸及債務融資)、資金的集中管理(內部轉讓)、票據管理、有抵押信貸管理、財富產品管理、融資管理、檔案管理及印章管理有關的系統及監控，並已完成對2022年1月1日至2023年3月31日期間相關事宜的審查(「內部控制審查」)。內部控制審查後提出了若干加強內部監控的建議。顧問於2023年10月進行了一次跟進審查，以核實本公司於2023年4月1日至2023年10月15日期間所採取的補救措施的實施情況。顧問認為，除下文所載其他要點外，本公司已全面採納及實施建議的補救措施，這些措施充分有效地解決了內部控制審查中發現的不足之處。

- (a) 進一步明確整理及更新本集團關連人士資料的機製；
- (b) 改進本公司政策的版本控制，跟蹤政策的相關更新及生效日期；
- (c) 加強印章使用及管理方面的相關培訓，並對印章的使用作出更嚴格的規定；及
- (d) 建立檔案銷毀記錄。

## 2.1 編製基準(續)

### 自事件交易I挽回損失

誠如本公司於2023年4月18日所宣佈，本公司及其董事會一直在與其法律顧問合作，以採取一切必要及適當的措施執行其權利，並收回有關抵押事項拖欠的未償還金額，以補救該情況及保障本公司股東的利益。

於2023年4月17日，本公司的一間附屬公司及本公司(統稱「**索賠人**」)已就抵押事項產生的爭議，向香港國際仲裁中心(「**香港國際仲裁中心**」)提交針對鑫苑中國(作為被申請人)的仲裁通知(「**仲裁通知**」)。在仲裁中，本公司要求收回本公司就抵押事項而蒙受的任何損失及／或損害。

香港國際仲裁中心已就仲裁作出日期為2023年10月13日的最終且具法律約束力的仲裁裁決。具體而言，仲裁裁決指示，鑫苑中國：

- 有責任立即向本集團支付蒙受的損失，包括存款本金總額人民幣402,380,000元、定期存款本金的利息損失約人民幣24,438,000元，以及本集團因(其中包括)審核及調查事宜而產生的成本及開支合共約3,593,000港元；
- 應向本集團轉讓若干非現金資產，並立即向本集團以現金方式支付上述款項與仲裁庭所宣告的提供的非現金資產的價值之間的差額；及
- 應承擔仲裁費用。

### 事件交易I及事件交易II的財務影響

事件交易I項下於2021年12月31日的定期存款約人民幣267,330,000元已在已刊發於2021年12月31日的綜合財務狀況表中列為「定期存款」。概無對截至2022年12月31日止年度之期初結餘作調整或額外披露。

有關銀行於2022年11月及截至2022年12月31日止年度之後強制執行事件交易I項下的定期存款，導致「抵押事項的虧損」約人民幣398,847,000元，已於截至2022年12月31日止年度的損益中入賬為「與抵押事項有關的虧損」(附註7)。

## 2.1 編製基準(續)

### 事件交易I及事件交易II的財務影響(續)

同時，鑫苑中國在2022年11月30日給予本公司的書面回覆中，確認將與事件交易I有關的銀行融資用於自身經營用途，並承諾以自身資產(包括但不限於現金)補償本集團。本公司董事經考慮該書面回覆後，相應地於損益中的「與抵押事項有關的虧損」確認「收回抵押事項的虧損」(附註7)及「其他應收款項－與抵押事項有關的應收款項」(附註20(f))。

於2022年12月31日，於「與抵押事項有關的虧損」(附註7)計提了有關結餘的減值撥備約人民幣200,565,000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2022年12月31日止年度之財務報表。

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。當本集團的現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報的業務)之能力時，則本集團對該實體行使權力。在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權。僅在持有人有實際能力行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。



## 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。集團內公司間的交易所產生的任何未變現虧損亦會如未變現收益般撇銷，惟倘無減值證據則例外。

非控股權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團整體上對該等權益產生合約性責任，使其符合金融負債的定義。非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表內呈列為於非控股權益與本公司權益股東之間分配年度總溢利或損失及全面收益總額。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

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。本集團於附屬公司之權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與擁有人以擁有人身份進行之交易)。控股及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值間之差額，直接於權益確認，歸本公司權益股東。

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)已收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值；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。

除分類為持作銷售的投資外，本公司財務狀況表內於附屬公司的投資，乃按成本減減值虧損列賬(見附註2.4(d))。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團編製截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表時所使用之主要會計政策及計算方法與編製截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表所採納者一致，惟下文所述國際財務報告準則(修訂本)除外。

### 採用國際財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團首次採用了下列由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(修訂本)，該等修訂本對本集團於2022年1月1日開始的會計期間的綜合財務報表強制生效：

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

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

## 2.3 尚未生效的新訂國際財務報告準則或其修訂本

以下為已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則或其修訂本，惟本集團未有提前採納。

		於以下日期或之後 開始之會計期間生 效
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務說明第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號(包括2020年 10月及2022年2月的國際財務報告 準則第17號(修訂本))	保險合約及相關修訂	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報告 準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待釐定

\* 該等修訂本原擬於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期已延遲。仍然允許提早應用修訂本。

本集團已開始評估首次採納與本集團有關的上述新訂準則或修訂本對本集團產生的相關影響。根據本公司董事作出的初步評估，管理層預計本集團的財務狀況及經營業績不會受到任何重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列之所有年度貫徹應用。

### (a) 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，共同控制僅在有關於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。

對聯營公司及合營企業的投資採用權益法入賬。根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後進行調整，以確認計入綜合損益表和綜合其他全面收益中之本集團分佔收購後損益及其他全面收益變動。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

於被投資方成為聯營公司及合營企業當日，對聯營公司及合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司及合資企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允價值淨額之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團與聯營公司及合營企業之間因交易產生的未變現收益及虧損，在本集團於聯營公司及合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未變現虧損屬於所轉讓資產之減值。

已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。當本集團分佔以權益法入賬的投資的虧損等於或超過其在以權益法入賬的投資的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團須向以其他實體承擔責任或已代其支付款項。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (a) 於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團會評估是否存在客觀證據證明於聯營公司及合營企業的投資將會減值。於存在客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註2.4(d)所述政策進行減值測試。

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。

### (b) 業務合併及商譽

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。倘未符合測試或倘收購方選擇不應用測試，則本集團應進行評估，以釐定是否存在共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性過程，以釐定該組活動及資產是否為業務。

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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (b) 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)

### (b) 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。

### (c) 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

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (c) 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。

### (d) 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。

僅在資產或其所屬的現金產生單位的賬面值高於其可收回金額的情況下，方會在損益中確認減值虧損。倘釐定可收回金額時所用估計出現有利轉變，則有關減值虧損將予撥回。減值虧損撥回以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值為限。減值虧損撥回會於其產生的年度內計入損益。

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)

### (e) 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)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (e) 關聯方(續)

一名人士的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括該名人士的子女及配偶或同居伴侶；

- (i) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (ii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

### (f) 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

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (f) 物業、廠房及設備以及折舊(續)

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。

### (g) 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。

就此所採用的主要評估使用年期如下：

計算機軟件	10年
-------	-----

無形資產會按綜合財務報表附註2.4(d)所述進行減值測試。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (h) 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。

就於首次應用日或以後日期，簽訂、變更或業務合併中獲取的合約，本集團在合約開始日、變更日或收購日(如適用)按照國際財務報告準則第16號項下的定義評估該合約是否為租賃合約或包含租賃。除非合約的條款後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

#### 本集團作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。非租賃組成部分乃以相對獨立售價基準與租賃組成部分區分開來。

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

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (h) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (a) 使用權資產(續)

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，本集團應用可行權宜法之Covid-19相關租金寬減導致的租賃負債調整除外。

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。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

##### (b) 可退還租賃按金

已付可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)入賬並初始按公允價值計量。初始確認時對公允價值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (h) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### (c) 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。

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。

開始日後，租賃負債按利息增量及租賃付款額予以調整。

若發生下述情形，本集團重新計量租賃負債，並相應調整相關的使用權資產：

- 租賃期變化或行使購買選擇權的評估結果發生變化時，使用重估日經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在合併財務狀況表中將租賃負債單獨列示。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (h) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (d) 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。

##### (e) 租賃的修訂

除本集團已應用可行權宜方法的與Covid-19有關的租金優惠外，倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該修訂通過增加使用一項或以上相關資產的權利使租賃範圍增大；及
- 租賃代價增加的金額相當於擴大範圍對應的單獨價格，加上以反映特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額，將經修訂合約中的代價分配至各租賃組成部分。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (h) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (f) Covid-19相關租金寬減

就COVID-19疫情直接導致的租金寬減而言，倘以下所有條件均獲達成，則本集團已選擇應用可行權宜方法，不評估變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂的代價大致相等於或低於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動列賬的承租人將使用同一方式(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

#### 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)

### (i) 投資及其他金融資產

#### 金融資產

金融資產乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有正常途徑買賣的金融資產以交易日作為確認和終止確認基礎。正常途徑買賣是指須按一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

#### 金融資產的分類及後續計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)及按公允價值計入損益計量。

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入損益的金融資產，則加上交易成本。因收購按公允價值計入損益之金融資產而直接產生之交易成本即時於損益中確認。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。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生未償還本金的純粹支付本金及利息(「SPPI」)的現金流量。並非為SPPI的現金流量的金融資產，不論其業務模式如何，均以公允價值計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產在一種旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收益的金融資產則在一種旨在收取合約現金流量及出售的業務模式持有。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (i) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及後續計量(續)

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益計量，但在初步採用／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在國際財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公允價值變動。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於首次確認時，該資產是本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期出售獲利；或
- 該資產並非指定為有效對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可能不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益的金融資產為按公允價值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

##### 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。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時將估計日後現金收入及付款(包括所有構成整體實際利率之已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)準確貼現至賬面淨值之利率。

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括授予一名關聯方、貿易應收款項、按金及付款以及其他應收款項。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (i) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及後續計量(續)

按公允價值計入損益的金融資產

不符合標準按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量或指定為按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益之金融資產按各報告期末之公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收入」一欄。

#### 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)

### (i) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產減值

本集團按前瞻性基準，評估其按攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。預期信貸虧損為於金融資產的預計年期內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。所應用減值方法取決於自初始確認以來信貸風險有否顯著增加。

存續期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團通常就貿易應收款項及合約資產確認存續期預期信貸虧損。就所有其他金融資產而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

#### 信貸風險大幅增加

本集團於初步確認金融資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信用風險有否大幅增加。為評估信用風險有否大幅增加，本集團比較資產於報告日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮可獲得的合理而具理據支持的前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動；
- 預期對債務人履行責任的能力導致造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人的經營業績預期或實際出現重大變動；

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (i) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 信貸風險大幅增加(續)

- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 預期債務人表現及行為出現重大變動，包括債務人的付款狀態變動及債務人的經營業績變動。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明信貸風險並無增加。

附註35(a)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。本集團定期監察用以確定信貸風險曾否大幅增加的標準的成效，並適時作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險大幅增加。

##### 違約

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

不論上述情況如何，本集團認為，倘金融資產逾期90天以上，則已發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明更滯後的違約標準更為合適則另作別論。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (i) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款事件；
- 借款人的放款人因與借款人遇到財政困難有關的經濟或合約理由而給予借款人於一般情況下放款人不會考慮的優惠條件；或
- 借款人很可能面臨破產或進行其他財務重組。

##### 撇銷政策

本集團於有資料顯示對手方遇到嚴重財政困難，且實際上不可能收回款項時(如對手方處於清盤階段或已進入破產法律程序時)撇銷金融資產。經考慮法律意見(如適當)後，已撇銷金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益內確認。

##### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險暴露之函數。評估違約概率及違約損失率乃依據經前瞻性資料調整之歷史數據。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量(按初步確認時釐定之實際利率貼現)間之差額。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (i) 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### 信貸減值金融資產(續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用國際財務報告準則第9號所准許的簡易方法，當中規定預期全期虧損須於初始確認資產時確認。貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損乃根據本集團的內部信貸評級，過往信貸虧損經驗及預期結算日期，並就債務人的特定因素、一般經濟狀況及於報告日期的現況及預測條件方向(包括貨幣時間值(如適用))的評估作出調整，對有重大結餘的債務人作個別評估，並對其他債務人作共同評估。

於各報告日期會重新評估估計違約比率，並考慮前瞻性估計的變動。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

倘本集團已於過往報告期間以相等於整期預期信貸虧損金額計量一項金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合整期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期以相等於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (j) 金融負債

#### 分類及其後計量

金融負債於初步確認時分類為按公允價值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。

於初始確認後，金融負債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。

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

當且僅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。

倘重新磋商現有金融負債以透過發行權益工具悉數或部分抵銷該負債，則入賬列為已清償原有金融負債及於發行時按公允價值確認權益工具，而已清償之金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付代價(即已發行權益工具之公允價值)之間的差額於損益確認。

#### 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。



## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (k) 現金及現金等價物以及定期存款

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。

初步為期超過三個月的銀行存款從現金及現金等價物中區分開來，計入綜合財務狀況表之「定期存款」。

### (l) 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。

### (m) 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)

### (m) 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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (m) 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。

### (n) 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。

### (o) 來自客戶合約的收益

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即當特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為有條件)。倘本集團於客戶支付代價前或到期付款前將貨品或服務轉移予客戶，則就附帶條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估，其詳情載於有關金融資產減值之會計政策。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

#### 合約負債

合約負債乃於本集團轉移貨品或服務之前收取相關款項或應收客戶之相關款項到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收益。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準列賬。

#### 合約成本

除撥充物業、廠房及設備以及無形資產資本之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- 成本與合約或實體能具體識別的預計合約直接有關。
- 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。
- 成本預期可予收回。

撥充資本之合約成本按向客戶轉移與資產相關之貨品或服務一致之系統化基準攤銷自損益表扣除。其他合約成本於產生時列為支出。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 合約成本(續)

*具有多項履約責任的合約(包括分配交易價格)*

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。

有關各履約責任的不同貨品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。其指本集團將承諾的貨品或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價無法直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任的交易價格反映本集團預期將承諾的貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額，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)。

*按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量*

#### 投入法

完全履行履約責任的進度乃根據投入法為基準計量，此方法乃根據本集團履行履約責任所付出或投入(相對預期付出或投入總額)，此為最能描述本集團於貨品或服務控制權轉移之履約情況的方法。

#### 產量法

已完成履約責任的進度乃根據產量法為基準計量，此方法乃根據至今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對根據合約承諾之餘下貨品或服務之直接計量而確認收入，此為最能描述本集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 合約成本(續)

##### 委託人與代理人

當另一方參與向客戶提供商品或服務時，本集團確定其承諾的性質是以自身提供特定商品或服務(即本集團為委託人)或安排另一方向客戶提供商品或服務(即本集團為代理人)的履約義務。

如果本集團在將特定商品或服務轉移給客戶之前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

如果履約義務是安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。該情況下，本集團在特定商品或服務轉移給客戶前不擁有由另一方提供的商品或服務的控制權。當本集團為代理人時，其應當將因安排另一方向客戶提供特定商品或服務而預期有權獲得的手續費和佣金確認為收入。

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。

根據合約條款及適用於合約的法律，服務或會隨時間的推移或於某個時間點被確認。

##### 物業管理服務

物業管理服務主要包括為業主或租戶提供安保、清潔、綠化、維修保養及檔案管理服務。

本集團按包乾制及酬金制確認若干物業管理服務。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 物業管理服務(續)

由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，物業管理服務的收益於提供服務的會計期間確認。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。因此，收益按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

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由現場員工向業主提供一般物業管理服務，人工成本由本集團承擔。其他與一般管理服務相關的費用由本集團承擔。倘收取的一般物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主向本集團支付差額。本集團將已收或應收業主費用確認為收益，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，一般物業管理服務由現場員工提供，人工成本由業主承擔，本集團作為代理人，主要負責安排及監督勞工及其他供應商向業主提供的服務。與一般管理服務相關的費用由業主支付的一般物業管理費總額扣除應付本集團的佣金後的結餘支付。倘收取的一般物業管理費金額不足以支付所產生的所有相關開支，本集團概不負責差額。所有差額或盈餘均由業主承擔或享有。本集團確認佣金按已收或應收業主物業管理費總額的若干百分比計算。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 增值服務

增值服務主要包括社區資源管理服務、物業裝修服務及公用事業費收取服務。該等交易付款於向業主提供增值服務時即時到期。

本集團提供社區資源管理服務，即將業主擁有的公共空間及公共設施出租予第三方且提供公共區域資源維護及管理服務，由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，收益於提供相關服務時按時間確認。

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。由於本集團在該等交易中作為委託人，並負責在向客戶交付貨物時履行提供指定貨品的責任，因此收益按總額基準確認。

就公用事業費收取服務而言，本集團作為代理人向物業住戶收取公用事業費並返還予相關政府機構。手續費收入乃按預先釐定的成本加利潤法計算已支付的公用事業費，於收取公用事業費並返還予相關政府機構的時間點按淨額基準予以確認。

其他增值服務，包括家政服務、房屋設施設備維護以及零售服務。家政及維護服務所得收益於提供相關服務時確認。為網上平台提供的處理服務所得收益，按預先釐定的成本加利潤法計算已付零售價，於貨品控制權轉移至客戶的時間點予以確認。



## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (o) 來自客戶合約的收益(續)

#### 交付前及諮詢服務

交付前服務包括提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)於交付前階段的案場「暖場」服務及(iii)向物業開發商提供的建造服務。諮詢服務主要包括(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諮詢服務及(ii)向物業開發商提供轉介及管理服務。本集團與前期客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具月度或季度賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，案場管理及案場「暖場」服務之收益按本集團有權開具發票的金額按時間予以確認。

建造服務收益按時間確認，採用產量法估計按時間完成各項履約責任的進度，並參照迄今已竣工建造工程價值(獲外部測量師認證或經內部項目經理評估)佔相關建造合約之總合約價值比例。

就向物業開發商提供的轉介及管理服務而言，由於本集團並非向業主提供物業的主要責任人，且本集團不存在物業存貨風險，故本集團作為銷售代理服務之代理人。佣金收入按售價百分比計算，於物業交付予業主的時間點按淨額基準予以確認。

#### 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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (p) 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。

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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (q) 其他僱員福利

#### 中華人民共和國(「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。

### (r) 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。

### (s) 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綜合財務報表附註。

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。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### (t) 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。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備

與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備基於對合作方違約風險及信貸風險的假設進行估計，涉及高度估計及不確定性。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能須就損益作出額外撥備。

當信貸風險自初始確認後顯著增加時，與關聯方的結餘將採用存續期預期信貸虧損。於評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮定量及定性合理且可支持的前瞻性資料，包括可用合作方的歷史數據以及現有及預測市況。

對並無評估為信貸減值的與關聯方結餘之預期信貸虧損乃根據違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。於確定最合適的預期信貸虧損模型以及釐定模型所用假設時運用判斷，包括該等相關信貸風險之主要驅動因素。

計入與抵押事項有關的其他應收款項之金額，乃本集團就事件交易I而言被要求強制執行之金額上限。根據報告期末之預期，本集團認為根據鑫苑中國的書面回覆及恢復計劃，償還虧損金額的可能性較大。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索之可能性而有變，而提出申索之可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。因此，經本集團計量，與抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損約為人民幣200,565,000元。

有關計入貿易應收款項、合約資產及其他應收款項之預期信貸虧損及本集團與關聯方的結餘之資料分別於附註35(a)、附註18、附註19及附註20披露。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 有關貿易應收款項、合約資產及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團在預期信貸虧損模型下對貿易應收款項、合約資產及其他應收款項單獨或按撥備矩陣進行減值評估。

除具有重大結餘及信貸減值之客戶單獨進行減值評估外，本集團就貿易應收款項、合約資產及其他應收款項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。當未來實際結果或預期與原本估計不同時，該等差異將影響估計有所變動的期內貿易應收款項及合約資產的賬面值以及信貸虧損撥備。有關本集團貿易應收款項、合約資產及其他應收款項的預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註18、附註19附註20及附註35(a)中披露。

##### 金融工具的公允價值

當計入財務狀況表的金融資產的公允價值不能從活躍市場取得時，則使用估值方法(包括折現現金流量估值模式)釐定。該等模式的輸入數據盡量取自可觀察市場，倘不可行，則須於確定公允價值時作出一定程度的判斷。該判斷包括考慮流動資金風險、信貸風險及波動性等輸入數據。有關該等因素假設的變動或會影響金融工具的呈報公允價值。

### 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

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2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2021年：相同)。

#### 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的代價。本集團按類別劃分之收益分析如下：

##### (1) 收益分拆

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內來自客戶合約之收益</b>		
物業管理服務	<b>496,450</b>	446,031
增值服務	<b>107,545</b>	148,392
交付前及諮詢服務	<b>82,503</b>	175,753
	<b>686,498</b>	770,176



## 5. 收益(續)

## (1) 收益分拆(續)

按收益確認時間劃分之國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：

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

截至2022年12月31日止年度，最終控股公司控制之實體所得收益為人民幣21,377,000元、人民幣6,097,000元、人民幣53,290,000元(2021年：人民幣25,507,000元、人民幣36,953,000元及人民幣110,369,000元)，分別佔本集團來自物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務之總收益的3.11%、0.89%及7.76%(2021年：3.31%、4.80%及14.3%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團亦擁有大量客戶，而彼等並無對本集團於本年度收益貢獻10%或以上(2021年：無)。

## (2) 合約負債

下表列示本年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<b>288,218</b>	106,001

## 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(即直接與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。

大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務(不包括建造服務)的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及建造服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收益之解釋進行披露。

## 6. 其他收入及收益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	13,363	19,759
政府補助(附註(a))	4,706	4,434
匯兌差額，淨額	7,790	—
其他(附註(b))	1,969	1,946
	<b>27,828</b>	<b>26,139</b>

附註：

- (a) 政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。
- (b) 根據國家稅務總局於2019年10月9日頒佈《關於組合式稅費支持政策之延續實施的政策—生產、生活性服務業增值稅加計抵減的公告》，自2019年10月1日至2021年12月31日，允許生活性服務業納稅人於報稅時額外扣減當期可抵扣進項稅的15%。於2022年3月3日，國家稅務總局頒佈該政策延續實施至2022年12月31日。

## 7. 除所得稅前(虧損)/溢利

本集團除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所提供服務成本		457,178	504,019
僱員福利開支(附註(c))(不包括附註8所包含的董事及 主要行政人員薪酬)：			
薪金及工資		129,275	124,336
以權益結算的股份基礎付款	29	—	5,132
退休金計劃供款(附註(d))		14,258	13,951
		143,533	143,419
金融資產及合約資產減值			
— 第三方			
貿易應收款項減值撥備	18	28,657	1,986
合約資產減值撥備	19	8,025	130
其他應收款項減值撥回	(20(e))	3,003	(150)
		39,685	1,966
— 關聯方			
貿易應收款項減值撥備	18	113,824	4,107
合約資產減值撥備	19	27,098	2,657
計入付款之金融資產減值撥備	20(b)	68,937	15,813
其他應收款項減值撥備	20(e)	2,876	—
授予一名關聯方貸款之減值撥備	20(g)	19,506	7,869
		232,241	30,446
與抵押事項有關的虧損			
— 抵押事項之虧損		398,847	—
— 收回抵押事項之虧損		(398,847)	—
— 其他應收款項減值撥備—與抵押事項有關的 應收款項		200,565	—
	20(f)	200,565	—

## 7. 除所得稅前(虧損)/溢利(續)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
存款減值虧損(計入銷售成本)	20(d)	3,083	–
折舊及攤銷：			
物業、廠房及設備折舊(附註(e))	13	2,362	2,165
使用權資產折舊	14(d)	1,495	1,330
無形資產攤銷	15	270	233
		4,127	3,728
於一間合營企業之投資減值	16	–	1,370
核數師酬金(附註(a))		2,004	1,311
與短期租賃有關的開支	14(c)	555	535
匯兌(收益)/虧損淨額(附註(b))		(7,790)	4,826
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值			
虧損	21	9,912	549
出售附屬公司虧損(計入其他開支)	31	58	–
撤銷物業、廠房及設備		32	211

綜合財務報表中的銷售成本指本集團所提供服務之成本。

附註：

- 金額計入就截至2022年6月30日止六個月之中期業績提供的商定程序服務，約人民幣282,000元(2021年：人民幣328,000元)。
- 匯兌收益/虧損計入「其他收入及收益/其他開支」。
- 截至2022年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣102,619,000元及人民幣40,914,000元(2021年：人民幣114,546,000元及人民幣28,873,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- 根據中國人力資源和社會保障部發佈的公告，鑒於新冠疫情，本集團若干實體於2021年2月至12月期間獲豁免向養老、失業及工傷保險計劃作出僱主供款。
- 截至2022年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣1,571,000元及人民幣791,000元(2021年：人民幣1,667,000元及人民幣498,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。

## 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
酬金	239	101
薪金、津貼及實物福利	1,409	2,170
酌情花紅	326	1,686
以權益結算的股份基礎付款(附註29)	—	4,246
退休金計劃供款(附註7(d))	159	52
	<b>2,133</b>	<b>8,255</b>

於截至2022年12月31日止年度，本集團概無向董事支付任何薪酬，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(2021年：零)。於截至2022年12月31日止年度，概無主要行政人員或任何董事放棄或同意放棄任何薪酬(2021年：零)。

支付予執行董事或為其支付的薪金、津貼及實物福利一般指為彼等人士就管理本公司及其附屬公司事務而提供之其他服務之薪酬。

## 8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

## 執行董事及非執行董事

	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	以權益結算的 股份基礎付款 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年</b>						
<b>執行董事</b>						
王研博士(附註i)	-	664	326	-	18	1,008
黃波先生(附註ii)	-	68	-	-	18	86
馮波先生(附註iii)	-	207	-	-	61	268
申元慶先生(附註iv)	-	377	-	-	37	414
王勇先生(附註v)	-	93	-	-	25	118
	-	1,409	326	-	159	1,894
<b>非執行董事</b>						
張勇先生(附註vi)	-	-	-	-	-	-
楊玉岩女士(附註vi)	-	-	-	-	-	-
田文智先生(附註vii)	23	-	-	-	-	23
李軼梵先生	103	-	-	-	-	103
付少軍先生(附註viii)	30	-	-	-	-	30
申元慶先生(附註iv)	45	-	-	-	-	45
藍燁先生(附註ix)	19	-	-	-	-	19
凌晨凱先生(附註ix)	19	-	-	-	-	19
羅輯先生(附註x)	-	-	-	-	-	-
	239	-	-	-	-	239
<b>2021年</b>						
<b>執行董事</b>						
王研博士(附註i)	-	1,454	1,093	2,831	26	5,404
黃波先生(附註ii)	-	716	593	1,415	26	2,750
	-	2,170	1,686	4,246	52	8,154
<b>非執行董事</b>						
羅輯先生(附註x)	-	-	-	-	-	-
王鵬先生(附註xi)	-	-	-	-	-	-
張勇先生(附註vi)	-	-	-	-	-	-
楊玉岩女士(附註vi)	-	-	-	-	-	-
付少軍先生(附註viii)	41	-	-	-	-	41
李軼梵先生	101	-	-	-	-	101
	142	-	-	-	-	142

## 8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

### 執行董事及非執行董事(續)

附註：

- (i) 於2022年8月29日，王研博女士辭任本公司執行董事及行政總裁。
- (ii) 於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。
- (iii) 於2022年8月29日，馮波先生獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 於2022年4月13日，申元慶先生獲委任為本公司獨立非執行董事。於2022年8月29日，申元慶先生獲委任為董事會副主席，並於2022年9月19日調任為執行董事兼董事會主席。
- (v) 於2022年10月21日，王勇先生獲委任為本公司執行董事及首席財務官。
- (vi) 於2022年8月29日，張勇先生及楊玉岩女士辭任本公司非執行董事。
- (vii) 於2022年10月21日，田文智先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (viii) 付少軍先生於2021年7月27日獲委任本公司獨立非執行董事，並於2022年4月13日辭任。
- (ix) 藍燁先生及凌晨凱先生於2022年10月21日獲委任本公司獨立非執行董事。
- (x) 於2022年10月21日，羅輯先生辭任為本公司獨立非執行董事。
- (xi) 於2021年4月13日，王鵬先生辭任為本公司獨立非執行董事。

## 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)(2021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(b)。年內餘下三位(2021年：三位)非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,930	1,864
酌情花紅	–	1,511
以權益結算的股份基礎付款	–	3,302
退休金計劃供款	78	79
	<b>2,008</b>	<b>6,756</b>

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：

	2022年 人數	2021年 人數
零至1,000,000港元	3	–
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
2,500,001港元至3,000,000港元	–	–
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
	<b>3</b>	<b>3</b>

截至2022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(2021年：零)。



## 10. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅—中國：		
企業所得稅	45,057	53,177
預扣稅(附註(e))	4,335	4,371
	49,392	57,548
遞延所得稅—中國：		
已確認遞延稅項資產(附註26)	(9,921)	(8,115)
已解除遞延稅項負債(附註26)	(2,559)	1,985
	(12,480)	(6,130)
年內稅項支出總額	36,912	51,418

## (a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅。

## (b) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

## (c) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備(2021年：相同)。

## 10. 所得稅開支(續)

## (d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的中國實體於年內須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅(2021年：相同)。

## (e) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。上述中國預扣稅已根據本公司中國內地附屬公司計劃分派的年度純利及適用稅率10%撥備。

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所得稅前(虧損)/溢利的所得稅開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(297,219)	175,488
按中國法定稅率25%計算的稅項	(74,305)	43,872
於其他司法權區經營的附屬公司的不同稅率的稅務影響 分佔虧損/(溢利)：	2,109	3,958
一間合營企業	-	1,092
聯營公司	(72)	(41)
預扣所得稅	4,335	4,371
不可扣稅/(毋須課稅)項目之淨調整	104,845	(1,834)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	36,912	51,418

## 11. 股息

本公司董事概無建議就截至2022年12月31日止年度宣派股息。

截至2021年12月31日止年度的股息每股普通股13.8港仙，合計約為78,315,000港元(按建議股息日期匯率計算相當於人民幣63,660,000元)，已於報告日期後經董事會批准，其已於本公司於2022年5月舉行的股東週年大會上獲批准。年內，相關股息金額人民幣66,767,000元按派息日期匯率計算並自綜合權益變動表扣除。

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

## 12. 本公司權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

截至2022年12月31日止年度，每股基本虧損乃按本公司普通股權益持有人年內應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數567,500,000計算。由於年內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄虧損之間並無差額。

截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權益持有人年內應佔溢利，調整受限制股份獎勵計劃(附註29)項下未歸屬股份股息及年內已發行普通股加權平均數536,172,000股計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股權益持有人年內應佔溢利計算。計算所用的普通股加權平均數為年內已發行普通股的數目(與計算每股基本盈利所用者相同)，以及假設全部攤薄潛在普通股被視為獲兌換為普通股後根據受限制股份獎勵計劃予以歸屬的普通股加權平均數。

## 12. 本公司權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算方式如下：

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

附註：

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

## 13. 物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止年度	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2022年1月1日：						
成本	3,236	2,752	8,555	5,622	890	21,055
累計折舊	(813)	(2,191)	(5,460)	(2,565)	(418)	(11,447)
賬面淨值	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608
於2022年1月1日，扣除累計折舊	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608
添置	-	78	694	597	169	1,538
撤銷	-	(4)	(11)	(17)	-	(32)
出售一間附屬公司(附註31)	-	-	(10)	-	-	(10)
已計提折舊撥備(附註7)	(85)	(125)	(899)	(928)	(325)	(2,362)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	2,338	510	2,869	2,709	316	8,742
於2022年12月31日：						
成本	3,236	2,750	8,830	5,885	1,059	21,760
累計折舊	(898)	(2,240)	(5,961)	(3,176)	(743)	(13,018)
賬面淨值	2,338	510	2,869	2,709	316	8,742

## 13. 物業、廠房及設備(續)

截至2021年12月31日止年度	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2021年1月1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
於2021年1月1日，扣除累計折舊						
添置	-	171	1,590	1,311	24	3,096
撤銷	-	(2)	(206)	(3)	-	(211)
已計提折舊撥備(附註7)	(84)	(197)	(896)	(687)	(301)	(2,165)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608
於2021年12月31日：						
成本	3,236	2,752	8,555	5,622	890	21,055
累計折舊	(813)	(2,191)	(5,460)	(2,565)	(418)	(11,447)
賬面淨值	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608

## 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(2021年：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個月或以下或價值較低，並未確認為使用權資產及租賃負債。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2021年1月1日	3,189
折舊開支(附註7)	(1,330)
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,859
添置	3,529
折舊開支(附註7)	(1,495)
於2022年12月31日	3,893

## 14. 租賃(續)

### (b) 租賃負債

年內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2021年1月1日的賬面值	3,500
年內利息增加	137
付款	(1,552)
於2021年12月31日的賬面值	2,085
分析為：	
即期部分	1,393
非即期部分	692
	2,085
於2022年1月1日的賬面值	2,085
添置	3,529
年內利息增加	112
付款	(1,743)
於2022年12月31日的賬面值	3,983
分析為：	
即期部分	1,868
非即期部分	2,115
	3,983



## 14. 租賃(續)

## (b) 租賃負債(續)

租賃負債的到期日分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	2,014	1,464
超過一年但於兩年內	1,266	705
超過兩年但於五年內	949	–
租賃付款總額	4,229	2,169
減：融資費用	(246)	(84)
	3,983	2,085

## (c) 於損益確認的租賃金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債利息	112	137
使用權資產折舊開支(附註14(a))	1,495	1,330
與短期租賃有關的開支(附註7)	555	535
於損益確認的總額	2,162	2,002

## 15. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元
於2022年1月1日之成本，扣除累計攤銷	<b>2,197</b>
添置	<b>1,400</b>
已計提折舊撥備(附註7)	<b>(270)</b>
於2022年12月31日	<b>3,327</b>
於2022年12月31日：	
成本	<b>4,437</b>
累計攤銷	<b>(1,110)</b>
賬面淨值	<b>3,327</b>
於2021年1月1日之成本，扣除累計攤銷	982
添置	1,448
已計提折舊撥備(附註7)	(233)
於2021年12月31日	2,197
於2021年12月31日：	
成本	3,037
累計攤銷	(840)
賬面淨值	2,197

## 16. 於一間合營企業之投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分佔資產淨值	10,406	10,406
於一間合營企業之投資減值	(10,406)	(10,406)
	-	-

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。

## 16. 於一間合營企業之投資(續)

投資協議規定合營企業合作方根據青檸公寓的經審核收益是否達到規定目標，給予最高人民幣24,460,000元的補償。本集團有權要求合營企業合作方以現金或其於青檸公寓之股權償付補償。結算隨後，根據市況，本集團與合營企業合作方達成共識豁免有關溢利保證條款，合營企業合作方毋需再作出任何補償。

於2022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(2021年：零)。

管理層已重新評估於報告日期應收青檸公寓款項的預期信貸虧損，且由於應收青檸公寓款項金額並不重大，故未確認減損撥備(2021年：人民幣28,000元)。

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)(2021年：相同)釐定。於青檸公寓的投資已於2021年12月31日悉數撇銷，且截至2022年12月31日止年度並未考慮撥回減值。

本集團並無產生任何法定或推定義務，亦並無代表合營企業作出付款。因此，一旦本集團於青檸公寓的投資淨額賬面值減至零，本集團概不確認分佔合營企業虧損(2021年：確認分佔虧損約人民幣4,367,000元)。

於2022年12月31日，本集團於本年度未確認分佔該合營企業虧損金額約為人民幣5,800,000元(2021年：零)。

於2023年8月16日，本集團與北京瑞卓喜創科技發展有限公司(鑫苑地產控股的聯營公司，持有33.33%股權)訂立了股權轉讓協議(「**股權轉讓**」)，據此，由於青檸公寓於轉讓日期處於負債淨額狀況，本集團同意以零代價轉讓其於青檸公寓的全部股權(相當於其於青檸公寓的51%股權)。

有關交易已於2023年8月17日完成，緊隨完成股權轉讓後，本集團不再持有青檸公寓的任何權益，而青檸公寓亦不再為本集團合營企業。

## 16. 於一間合營企業之投資(續)

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：

於12月31日	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物	499	288
其他流動資產(附註(a))	71,155	73,178
流動資產	71,654	73,466
非流動資產，不包括商譽	670	6,728
商譽	38,510	38,510
非流動資產	39,180	45,238
流動負債	(36,646)	(28,144)
非流動負債(附註(b))	(65,156)	(70,155)
資產淨值	9,032	20,405
負債淨值，不包括商譽	(29,478)	(18,105)
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	(15,034)	(9,234)
加：未確認分佔合營企業之虧損	5,800	—
收購產生之商譽	19,640	19,640
分佔資產淨值	10,406	10,406
於合營企業之投資減值	(10,406)	(10,406)
投資賬面值	—	—

## 16. 於一間合營企業之投資(續)

附註：

- (a) 於2022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的貸款合共人民幣70,000,000元(2021年：人民幣70,000,000元)，於2022年12月31日到期(2021年：2022年12月31日)，並按年利率6厘計息(2021年：年利率6厘)。

管理層評估了該等應收貸款的預期信貸損失，並已確認人民幣2,290,000元(2021年：人民幣4,767,000元)的減值虧損，使應收貸款的賬面額減少至人民幣62,943,000元。

- (b) 此外，於2022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65,000,000元(2021年：人民幣70,000,000元)於2025年4月13日到期(2021年：2025年4月13日)，按貸款最優惠利率加0.25厘年利率計息(2021年：相同)。該銀行貸款由最終控股公司擔保，自2022年6月起分多期償還(2021年：相同)。

截至12月31日止年度	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	1,261	3,855
銷售成本	(5,860)	(3,769)
銷售支出	(72)	(138)
行政開支	(198)	(275)
融資費用淨額	(3,296)	(3,478)
其他營運開支	(3,208)	(4,757)
年內虧損及全面虧損總額	(11,373)	(8,562)
分佔一間合營企業虧損	(5,800)	(4,367)
未確認分佔一間合營企業之虧損	(5,800)	—

於合營企業投資之減值撥備之變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	10,406	9,036
年內支出	—	1,370
於年末	10,406	10,406

## 17. 於聯營公司之投資

本集團於聯營公司之權益採用權益法入賬，確認之金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	1,523	1,357
分佔溢利	287	166
出售於一間聯營公司之投資(附註(a))	(1,408)	—
	402	1,523

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」)(附註a)	人民幣 3,333,300元	中國	物業管理及 相關服務	無 (2021年： 40%)
河南頤城鑫苑物業服務有限公司 (「頤城」)(附註b)	人民幣 5,000,000元	中國	物業管理及 相關服務	49% (2021年： 49%)

## 17. 於聯營公司之投資(續)

附註：

- (a) 於2020年4月30日，本集團以約人民幣1,385,000元的代價收購了鋼城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。

於2022年8月10日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議(「股權轉讓」)，據此，本集團同意轉讓其於鋼城的全部股權，佔鋼城40%的股權。股權轉讓的代價為人民幣1,164,000元。

該交易於2022年9月28日完成，緊隨股權轉讓完成後，本集團不再持有鋼城的任何權益，而鋼城亦不再屬本集團聯營公司。本集團就出售其於鋼城的全部股權確認虧損約人民幣244,000元，其計入截至2022年12月31日止年度損益的「其他開支」項下。

- (b) 於2020年4月17日，本集團以約人民幣2,450,000元的代價收購了頤城49%股本權益。本集團於頤城的董事會佔有兩席並擁有49%股權之投票權，故本集團有能力對頤城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將頤城視為聯營公司入賬。

下表列示本集團之個別非重大之聯營公司之財務資料：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分佔聯營公司之年度利潤	287	166
分佔聯營公司之全面收入總額	287	166
本集團於聯營公司之投資賬面值	402	1,523



## 18. 貿易應收款項及應收票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	234,523	127,855
— 第三方	123,230	134,312
	357,753	262,167
減：貿易應收款項減值撥備(附註35(a)(i))	(162,245)	(19,764)
	195,508	242,403
應收票據(附註(b))	3,129	15,749
	198,637	258,152

## 附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2021年：無)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2021年：30日至90日)到期應付。

應收關聯方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 結餘指總額為人民幣3,129,000元(2021年：人民幣15,749,000元)之若干銀行承兌票據。鑒於該等客戶並無違約歷史且有良好的償還記錄，本公司董事認為該等票據預期信貸虧損並不重大。

## 18. 貿易應收款項及應收票據(續)

有關本集團貿易應收款項及應收票據的信貸政策之更多詳情載於附註35(a)。

於年末，根據收益確認日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除減值)的賬齡分析如下：

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

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2022年		2021年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	15,657	4,107	13,671	–
年內支出(附註7)	28,657	113,824	1,986	4,107
於年末	44,314	117,931	15,657	4,107

## 19. 合約資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建造服務		
— 關聯方	59,171	39,023
— 第三方	24,998	26,577
	84,169	65,600
減：合約資產減值撥備(附註35(a)(i))	(38,618)	(3,495)
	45,551	62,105

合約資產主要有關本集團就建造服務合約產生之已完成但於報告期尚未出賬單之工程收取代價的權利。合約資產於有關權利成為無條件時轉至應收款項。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	62,105	23,681
合約資產因本年度確認收益而增加	34,302	69,547
合約資產因收取代價的權利於本年度變為無條件而減少	(50,856)	(31,123)
於12月31日	45,551	62,105

## 19. 合約資產(續)

合約資產減值撥備之變動如下：

	2022年		2021年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	838	2,657	708	–
年內支出(附註7)	8,025	27,098	130	2,657
於年末	8,863	29,755	838	2,657

有關本集團合約資產信貸政策的更多詳情載於附註35(a)。

於報告期末，預計合約資產賬面值之大部分將於一年以內變現(2021年：相同)。

## 20. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
預付款項		
— 關聯方(附註(a))	<b>89,073</b>	89,073
付款		
— 關聯方(附註(b))	—	205,461
減：付款減值撥備(附註35(a)(ii))	—	(13,992)
	—	191,469
授予一名關聯方貸款(附註(g))	—	48,000
減：應收貸款減值撥備(附註35(a)(ii))	—	(7,869)
	—	40,131
<b>流動</b>		
付款		
— 關聯方(附註(b))	<b>200,374</b>	—
減：付款減值撥備(附註35(a)(ii))	<b>(82,929)</b>	—
	<b>117,445</b>	—
授予一名關聯方貸款(附註(g))	<b>51,840</b>	—
減：應收貸款減值撥備(附註35(a)(ii))	<b>(27,375)</b>	—
	<b>24,465</b>	—

## 20. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項		
— 關聯方	868	893
— 第三方(附註(c))	11,654	11,106
	<b>12,522</b>	11,999
按金(附註(d))	15,970	18,628
減：按金減值撥備	(3,083)	—
	<b>12,887</b>	18,628
其他應收款項		
— 關聯方(附註(e))	5,504	26,743
— 關聯方—與抵押事項有關的應收款項(附註(f))	398,847	—
— 第三方(附註(e))	5,591	7,224
	<b>409,942</b>	33,967
減：以下項目的減值撥備(附註35(a)(ii))：		
— 應收關聯方的其他款項	(4,697)	—
— 應收第三方的其他款項	(4,194)	(1,191)
— 與抵押事項有關的應收款項	(200,565)	—
	<b>200,486</b>	30,955
	<b>225,895</b>	61,582

## 20. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：

- (a) 結餘指根據2018年與最終控股公司旗下一間附屬公司訂立的買賣合同預付的全部代價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。

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

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

- (b) 結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司的附屬公司支付的款項。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「協議」)，據此，最終控股公司旗下若干附屬公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意以現金支付可退還款項約人民幣206,783,000元(相當於車位底價總額)，作為成為該獨家銷售夥伴的按金。協議自協議條件達成及於2020年的股東特別大會上獲股東(控股股東除外)批准後生效。

付款將按照約定的車位銷售里程碑，分期退還予本集團。

期數	銷售里程碑	退還金額
第一期	車位總數之40%	獨家銷售權支付款項之40%
第二期	車位總數之70%	獨家銷售權支付款項之30%
第三期	車位總數之90%	獨家銷售權支付款項之30%

於2021年12月23日，本集團與最終控股公司旗下若干附屬公司訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方同意將合作期限延後至2023年12月31日。該補充協議在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

於2022年5月16日，本集團與最終控股公司旗下若干附屬公司訂立第二份補充協議(「補充協議II」)，據此，雙方協定，銷售指定車位所得款項總額擬由本集團代表最終控股公司之附屬公司收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。最終控股公司將於本集團達致銷售里程碑並於補充協議屆滿時結清餘下未償還款項時，退還上述指定金額(扣除本集團迄今代收的付款後)。有關補充協議II將在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

## 20. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

本集團截至2022年12月31日止年度已根據上述協議進行若干銷售活動，但於2022年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，銷售指定車位產生約人民幣12,991,000元(2021年：人民幣9,668,000元)的款項。人民幣5,087,000元(2021年：不適用)的款項已抵銷根據補充協議II支付的款項。截至2022年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣3,402,000元(2021年：人民幣8,303,000元)，其已計入交付前及諮詢服務費收入。根據該協議，倘最終控股公司未能如期退還支付款項，則應按中國人民銀行公佈的同期(自本集團實際支付相關款項日期起直至最終控股公司實際退還按金日期)1年期貸款優惠利率向本集團支付利息。

本公司董事評估該等付款的預期信貸虧損，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣82,929,000元(2021年：人民幣13,992,000元)的撥備。

(c) 結餘主要指預付公用事業費及預付若干分包商的建造服務費，分別約人民幣5,993,000元及人民幣5,661,000元(2021年：人民幣3,336,000元及人民幣7,770,000元)。

(d) 結餘主要指就公用事業、建造專案及物業管理服務專案招標而支付的按金，分別約人民幣3,672,000元、人民幣893,000元及人民幣8,322,000元(2021年：人民幣5,529,000元、人民幣217,000元及人民幣12,882,000元)。

本公司董事評估已付按金的減值(附註35(a))，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣1,262,000元(附註7)(2021年：人民幣1,821,000元)的撥備。

(e) 其他應收款項均為非貿易性質、無擔保、免息且須按要求償還。

所有其他應收款項的流動部分預期將於一年內收回或確認為開支。

本公司董事已評估應收關聯方的應收關聯方的其他款項的預期信貸虧損，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣2,876,000元(附註7)的撥備(2021年：人民幣零元)。

本公司董事已評估應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣3,003,000元(附註7)的撥備(2021年：撥回人民幣(150,000)元)。

(f) 結餘主要指借款人取得銀行借款的已抵押銀行存款(附註2.1—收回事件交易I的虧損)，其因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。截至2022年12月31日止年度，鑫苑中國已確認該等結餘為應付款項，並會負責以現金結清有關結餘。

本公司董事已評估與抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣200,565,000元(附註7)的撥備。



## 20. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

- (g) 應收貸款由最終控股公司擔保，按8%的年利率計息，須於2023年8月16日償還。本公司董事已評估有關預期信貸虧損，並於截至2022年12月31日止年度計提約人民幣19,506,000元(附註7)(2021年：人民幣7,869,000元)的撥備。

於2023年8月16日(到期日)之後，最終控股公司之附屬公司(即河南鑫苑置業)未能償還貸款。於2023年10月31日，河南鑫苑置業與本集團訂立抵銷債務協議，據此，位於中國青島的青島靈山灣龍壘C2及R3的611個車位以及河南鑫苑置業的附屬公司青島慧據智慧城市產業發展有限公司(「青島慧據」)所擁有該等車位的所有權益，均已轉讓予本集團，以抵銷應收貸款。於轉讓日期，該等車位的公允價值總額約為人民幣45,402,000元。有關公允價值由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司估算，該公司為獨立專業合資格估值師，持有獲認可的相關專業資格且在所估物業所處地段及分部有近期估值經驗。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	2022年		2021年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	1,191	15,813	1,341	—
於年內扣除(附註7)	3,003	272,378	(150)	15,813
於年末	4,194	288,191	1,191	15,813

## 21. 按公允價值計入損益之金融資產

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

於截至2021年12月31日止年度，本集團購買了由一間金融機構（「發行人」）發行的賬面值為6,305,000美元（相等於約人民幣41,453,000元）的非上市基金掛鈎票據。該基金掛鈎票據與越秀基金獨立投資組合公司（向開曼群島金融管理局註冊的非上市第三方投資基金）的獨立投資組合掛鈎。該獨立投資組合包括但不限於上市股權及債務證券、結構性產品以及其他私募投資基金。

本公司認為，由於金融機構是國有企業的附屬公司，其控股公司於深圳證券交易所上市，該金融機構的信貸風險並不重大。

基金掛鈎票據可於收購日期後1年鎖定內按基金掛鈎票據於贖回日期之公允價值贖回。

本公司管理層經參考基金經理提供的業績報告，估算非上市基金掛鈎票據於報告期末的公允價值。

於截至2022年12月31日止年度，按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損約人民幣9,912,000元（2021年：人民幣549,000元）（附註7），已確認於損益。

公平值估算的詳情載於附註34。

於2022年12月31日止年度之後，本集團重新評估了當前經濟環境，並於2023年8月根據認購協議的相關條款向發行人發出贖回通知。發行人的建議是，由於相關投資資產的公允價值降至零，基金掛鈎票據的贖回價值也被視為零。

## 22. 現金及銀行結餘

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已抵押存款		
— 作為借款人銀行融資擔保抵押的定期存款(附註2.1)		
— 於3個月內到期	135,050	—
定期存款	—	397,330
減：銀行扣除的已抵押存款(附註)	(135,046)	—
	4	397,330
現金及銀行結餘	258,233	321,719
	258,237	719,049

附註：鑒於附註2.1所述原因，本集團向ZZ Bank WE、HX Bank NY及ZZ Bank WL(「該等銀行」)分別提供存款抵押合共人民幣172,800,000元、人民幣94,530,000元及人民幣135,050,000元，作為提供予借款人I的銀行融資的擔保。銀行融資已由借款人I悉數動用。然而，由於彼等未能償還應該等銀行的款項，該等銀行就拖欠的銀行融資扣減了(i)本集團年內已抵押存款人民幣263,801,000元及於2022年12月31日後的已抵押定期存款人民幣135,046,000元。

於2022年12月31日，定期存款為期限介乎3至12個月(2021年：3至12個月)的銀行存款，按介乎1.54%至2.10%(2021年：1.54%至2.10%)之現行存款年利率計息。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮息利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七天至一年不等，視乎本集團對即時現金的需求而定，並按照相應的短期定期存款利率賺取利息。

於2022年12月31日，本集團以人民幣計值的定期存款以及現金及現金等價物約為人民幣175,320,000元(2021年：人民幣595,451,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元及美元計值的現金及現金等價物分別約為人民幣82,467,000元(2021年：人民幣123,519,000元)及人民幣447,000元(2021年：人民幣79,000元)。

## 23. 貿易應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註32(e))	673	2,494
— 第三方	111,812	100,406
	<b>112,485</b>	<b>102,900</b>

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2021年：30至90天)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

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

## 24. 其他應付款項及應計費用

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項		
— 關聯方(附註32(e))	19,037	58,092
— 來自業主的按金及暫收款項	108,321	114,424
— 其他	44,889	31,312
	172,247	203,828
應付職工薪酬	38,300	32,656
其他應付稅項	2,258	13,406
	212,805	249,890

按金主要指雜項按金，包括於各服務期向業主收取的管理按金及物業裝修按金。暫收款項指代公用事業公司向業主收取的公用事業費。

其他應付關聯方款項為無抵押、免息且須按要求償還。

## 25. 合約負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債		
—物業管理服務	76,944	93,508
—增值服務	32,383	43,355
—交付前及諮詢服務	32	1,952
	<b>109,359</b>	138,815
以下人士應佔：		
—關聯方(附註32(e))	90	2,267
—第三方	109,269	136,548
	<b>109,359</b>	138,815

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。結餘主要指年末就提供得物業管理服務向客戶收取短期墊款。合約負債之變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	138,815	124,134
因年內收取服務按金及分期款項而產生的合約負債增加	258,774	120,682
因確認年內收益而產生的合約負債減少	(288,207)	(106,001)
透過出售一間附屬公司減少(附註31)	(23)	—
於12月31日	<b>109,359</b>	138,815

## 26. 遞延稅項資產／負債

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

	金融資產及合約 資產減值撥備 人民幣千元
於2021年1月1日	3,918
於損益內確認(附註10)	8,115
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>12,033</b>
於損益內確認(附註10)	<b>9,921</b>
於2022年12月31日	<b>21,954</b>

本集團就累計稅項虧損未確認的遞延稅項資產約為人民幣21,035,000元(2021年：人民幣14,421,000元)，原因為相關稅務司法權區及實體不大可能擁有可用以抵銷虧損的未來應課稅溢利。根據現時之稅務法例，稅項虧損將自其產生之時起計5年內到期。

## 26. 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2021年1月1日	7,678	443	8,121
於損益內確認(附註10)	1,571	414	1,985
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>9,249</b>	<b>857</b>	<b>10,106</b>
於損益內確認(附註10)	<b>(1,954)</b>	<b>(605)</b>	<b>(2,559)</b>
於2022年12月31日	<b>7,295</b>	<b>252</b>	<b>7,547</b>

於2022年12月31日，本公司尚未就若干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為人民幣63,993,000元(2021年：人民幣52,775,000元)，其釐定基準為於2022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639,927,000元(2021年：人民幣527,749,000元)。本公司董事認為，本公司控制中國內地附屬公司之股息政策及本公司董事確定該等保留溢利將於可預見未來分配。



## 27. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份	380	380

本公司股本的變動概要如下：

	已發行股份數目	繳足股本 人民幣千元
於2021年1月1日	549,500,000	5
根據一般授權配售新股份(附註)	18,000,000	—*
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	567,500,000	5

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

\* 金額少於人民幣1,000元。

## 28. 儲備

本集團的儲備金額及其於年內的變動載於綜合權益變動表內。

### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指已收所得款項高於本公司已發行股份面值的差額。

### 其他儲備

本集團其他儲備賬項包括合併儲備、資本儲備及購股權儲備，分別約為人民幣72,732,000元、人民幣230,057,000元(借方)及人民幣零元(2021年：人民幣72,732,000元、人民幣230,057,000元(借方)及人民幣34,400,000元)。

- 因集團重組時換股所產生之合併儲備，乃指所收購之附屬公司股份面值與本公司因重組而發行之股份面值之差額。
- 資本儲備指已付代價之公允價值與所收購附屬公司之賬面值之差額。
- 股份基礎薪酬儲備指授予本集團若干董事及僱員的獎勵股份。於截至2022年12月31日止年度，本集團並無在歸屬期屆滿後確認與根據受限制股份獎勵計劃授出的受限制股份有關的股份基礎付款開支(2021年：人民幣9,378,000元)(附註29)。

### 中國儲備基金

根據中國有關規則及法規及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司將其稅後溢利的10%劃撥至法定儲備基金，直至基金累計總額達到各自註冊資本的50%。

## 29. 股份獎勵計劃

本公司運營受限制股份獎勵計劃(「計劃」)，其主要目的為反映鑫苑科技(本公司主要營運附屬公司)所採納的股份激勵計劃之實質，並鼓勵及挽留承授人(「承授人」)與本集團共事。計劃承授人包括本公司董事、高級行政人員及員工。計劃於2019年1月31日(「採納日期」)由董事會採納，並自採納日期起計三年內可行且有效。

根據該計劃，本集團合共十名董事及僱員(各為一名「承授人」)獲授合共56,250股受限制股份，佔本公司於授出日期之股本的15%(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%。

所有上述受限制股份於2019年3月21日授予承授人，代價總額為人民幣8,400,000元。該代價於受限制股份配發及發行後以現金悉數結付。

於計劃項下獎勵股份之詳情如下：

	於2019年 3月21日 獎勵的股份
獎勵受限制股份的數目：	
— 董事	16,875,000
— 高級行政人員	13,125,000
— 員工	7,500,000
— 最終控股公司(附註)	18,750,000
	56,250,000

附註：於2019年6月30日，張立洲先生(其中一名承授人)辭任執行董事。根據計劃，於張立洲先生辭任後，其5%部分(即18,750,000股股份)轉至最終控股公司，代價為退還張立洲先生通過訂立安排協議支付的人民幣2,800,000元，該等股份即刻歸屬。因此，本公司股本之10%獎勵授予餘下董事、高級行政人員及員工，代價總額為人民幣5,600,000元。

## 29. 股份獎勵計劃(續)

根據該計劃，餘下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。

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。倘承授人因辭職或因不當行為被本集團終止聘用而不再擔任本集團董事或僱員或其他合資格人士(「喪失資格」)，承授人須應本公司要求(i)轉讓或促使其代名人轉讓配發及發行予彼之所有受限制股份中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人，概不附帶任何產權負擔；(ii)悉數退還彼於喪失資格當日之沒收股份的所有已收取股息；而本公司須退還(a)承授人就被每股受限制股份支付的代價或(b)於喪失資格當日的每股收市價(以較低者為準)。

本公司的年內歸屬及沒收獎勵股份如下：

### 截至2022年12月31日止年度

承授人類別	授出日期	於2022年			於2022年
		1月1日 之結餘	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收 獎勵總額	12月31日 之結餘
董事	2019年3月21日	3,375,000	13,500,000	–	16,875,000
高級行政人員	2019年3月21日	2,625,000	10,500,000	–	13,125,000
員工	2019年3月21日	1,500,000	6,000,000	–	7,500,000
		7,500,000	30,000,000	–	37,500,000

## 29. 股份獎勵計劃(續)

截至2021年12月31日止年度

承授人類別	授出日期	於2021年 1月1日 之結餘	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收 獎勵總額	於2021年 12月31日 之結餘
董事	2019年3月21日	337,500	3,037,500	–	3,375,000
高級行政人員	2019年3月21日	262,500	2,362,500	–	2,625,000
員工	2019年3月21日	150,000	1,350,000	–	1,500,000
		750,000	6,750,000	–	7,500,000

承授人服務的公允價值可獲授予獎勵受限制股份約人民幣34,400,000元而乃經參考鑫苑科技於授出日期之市價約人民幣40,000,000元，並扣除承授人已付代價約人民幣5,600,000元計量。有關市價乃由本公司董事經參考獨立估值師採用名為貼現現金流量法之收益法技術進行的估值而釐定。納入估值模型的重大輸入數據如下：

	於2019年 3月21日 獎勵的股份
增長率	13.3%
貼現率	18.0%
對缺乏可銷售性的貼現	20.0%

概無受限制股份的其他特徵納入公允價值之計量。

估計購股權公允價值使用的可變因素及假設乃基於董事的最佳估計。主觀輸入假設的變動可能對公允價值構成重大影響。

由於根據受限制股份獎勵計劃授予的所有受限制股份均已於2021年歸屬，故未確認股份基礎付款開支。

## 29. 股份獎勵計劃(續)

截至2021年12月31日止年度，本集團於損益中確認與根據受限制股份獎勵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9,378,000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4,246,000元(附註8)及人民幣5,132,000元(附註7)。

於2022年12月31日，概無根據首次公開發售後購股權計劃授出、屆滿或失效的購股權(2021年：相同)。

## 30. 商譽

商譽金額產生自過往年度之業務合併。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。

### 現金產生單位之可收回金額

重慶鴻企於2022年12月31日之可收回金額已根據使用價值計算(2021年：使用價值計算)釐定約為人民幣19,470,000元(2021年：人民幣35,149,000元)。有關使用價值計算採用基於管理層批准涵蓋5年期間的最近期財務預算之現金流量預測。超過預測年期之現金流量使用估計增長率3.8%(2021年：2.0%)推斷。用於貼現預測現金流量之稅前貼現率為12.0%(2021年：11.8%)。

貼現現金流量法之主要假設為關於稅前貼現率、收入增長率及預算毛利率之假設。本集團利用可反映目前市場對貨幣時間值之評估及重慶鴻企特有風險之估計稅前貼現率。收入增長率乃基於重慶鴻企業務經營所在地區的長期平均經濟增長率及市場發展預期計算。預算毛利率乃基於重慶鴻企的歷史平均毛利率計算。

根據評估，重慶鴻企的使用價值高於總賬面值，因此管理層認為，截至2022年12月31日止年度，本集團商譽並無減值(2021年：相同)。

管理層認為就重慶鴻企之主要假設出現合理可能變動，而管理層乃根據有關假設而釐定可收回金額不會引致減值虧損。

### 31. 出售一間附屬公司

截至2022年12月31日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議（「協議」），以代價約人民幣965,000元出售其於一家間接擁有的附屬公司60%的股權（「出售附屬公司」），該附屬公司主要於中國從事物業管理及相關服務。代價已於年內悉數結付。

出售已於2022年8月31日（「出售日期」）完成，自此，本集團不再持有出售附屬公司的任何股權，並失去對出售附屬公司的控制權，出售附屬公司的業績、資產及負債亦不再與本集團的業績、資產及負債綜合入賬。

截至2022年12月31日止年度，出售一間附屬公司之虧損約為人民幣12,000元（2021年：零）已於損益內確認為「其他開支」（附註7）。

出售附屬公司於出售日期的資產／（負債）賬面淨值如下：

	2022年8月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	10
貿易及其他應收款項及預付款項	65
現金及現金等價物	2,231
合約負債(附註25)	(23)
其他應付款項	(568)
應付稅項	(11)
所出售淨資產	1,704
出售日期非控股權益	(681)
出售一間附屬公司之虧損(附註7)	(58)
現金代價	965
現金及現金等價物變動：	
現金代價	965
減：出售附屬公司出售所得現金淨額	(2,231)
出售一間附屬公司現金流出淨額	(1,266)

## 32. 關聯方交易

### (a) 名稱及與一名關聯方的關係

截至2022年12月31日，最終控股公司持有本集團約52.86%(2021年：52.86%)的股權。

### (b) 與關聯方之重大交易

	2022年 人民幣千元	2021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	12,241	25,507
—最終控股公司之聯營公司	9,136	2,498
增值服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	5,881	36,953
—最終控股公司之聯營公司	28	3,668
—最終控股公司之合營企業	188	—
交付前及諮詢服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	41,447	105,261
—最終控股公司之聯營公司	3,802	6,885
—最終控股公司之合營企業	8,041	5,108
—本集團之聯營公司	—	1,127
利息收入		
—最終控股公司之附屬公司	3,623	4,135

除來自本集團之聯營公司之交付前及諮詢服務費人民幣零元(2021年：人民幣1,127,000元)以外，上述相關關聯方交易亦構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露載於董事報告「持續關連交易」一節。

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。

除綜合財務報表其他部分及前述所披露者外，本集團的定期存款約人民幣135,050,000元(2021年：人民幣397,330,000元)(附註22)已抵押予最終控股公司的一間附屬公司及其業務合作夥伴，作為銀行融資的擔保。



## 32. 關聯方交易(續)

### (c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項

- (i) 於2021年6月29日、2021年8月10日及2021年9月3日，本集團向鑫苑中國分別轉撥現金人民幣100百萬元、人民幣50.76百萬元及人民幣25百萬元，作為根據附註20(b)所述協議之部分誠意金。

於2021年10月27日，本集團向鑫苑中國轉撥現金人民幣7.75百萬元，付款包括(1)人民幣1.74百萬元，作為購買鑫苑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；及(2)人民幣6.01百萬元，作為根據附註20(b)所述協議之部分誠意金。

除上述轉撥外，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23.69百萬元，作為根據上述協議之額外誠意金。

- (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(相等於約人民幣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(相等於約人民幣99.82百萬元)。
- (iii) 本集團於2021年1月4日向青檸公寓、合營企業(附註16)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置業有限公司(「河南鑫苑廣晟」，最終控股公司之附屬公司)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。

## 32. 關聯方交易(續)

### (c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(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約人民幣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。

在本集團意識到該交易不屬於於2020年9月17日簽訂的獨家銷售協議範圍後，該交易隨後被取消。於2021年10月29日，鑫苑中國代表河南鑫苑廣晟向本集團悉數轉回人民幣10.77百萬元。有關協議取消之詳情，請參閱本集團日期為2021年10月27日及2022年1月13日之公告。

## 32. 關聯方交易(續)

### (c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(續)

- (v) 於2021年1月31日，本集團為以代價約人民幣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)預付約人民幣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。

在本集團意識到該交易不屬於於2020年9月17日簽訂的獨家銷售協議範圍後，該交易隨後被取消。於2022年10月29日，鑫苑中國代表鄭州鑫南向本集團悉數轉回人民幣1.83百萬元。有關協議取消之詳情，請參閱本集團日期為2021年10月27日及2022年1月13日之公告。

- (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)轉撥現金合共約人民幣4.32百萬元，作為就名苑園林以代價約人民幣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。於截至2021年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣2,336,000元，其已計入交付前及諮詢服務費收入(附註32(b))。
- (vii) 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)於2021年2月24日向本集團轉撥現金合共約人民幣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約人民幣27.55百萬元及人民幣13.51百萬元。

## 32. 關聯方交易(續)

### (c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(續)

#### (vii) (續)

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(「**鑫苑萬卓**」，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。

在本集團意識到該交易不屬於於2020年9月17日簽訂的獨家銷售協議範圍後，該交易隨後被取消。於2021年10月29日，鑫苑中國代表鑫苑萬卓向本集團悉數轉回人民幣5百萬元。有關協議取消之詳情，請參閱本集團日期為2021年10月27日及2022年1月13日之公告。

### (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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,930	1,864
酌情花紅	—	1,511
以權益結算的股份基礎付款*	—	3,302
退休金計劃供款	78	79
	<b>2,008</b>	<b>6,756</b>

\* 列入上表的以權益結算的股份基礎付款乃根據受限制股份獎勵計劃(附註29)授出的受限制股份相關，並相等於年內於損益確認的開支。

## 32. 關聯方交易(續)

## (e) 與關聯方之結餘

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收關聯方款項(扣除減值)：		
應收貸款		
— 最終控股公司之附屬公司	24,465	40,131
貿易應收款項		
— 最終控股公司之附屬公司	100,719	123,682
— 最終控股公司之聯營公司	11,216	—
— 最終控股公司之一間合營企業	4,653	23
— 本集團之一間合營企業	4	—
— 本集團之一間聯營公司	—	43
合約資產		
— 最終控股公司之附屬公司	25,120	35,655
— 最終控股公司之一間聯營公司	2,434	537
— 最終控股公司之一間合營企業	1,770	—
— 本集團之一間聯營公司	92	174
其他應收款項(包括向關聯方付款)		
— 向關聯方付款	117,445	191,469
— 與抵押事項有關的應收款項	198,282	—
— 其他	807	24,922
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	868	893
應付關聯方款項：		
貿易應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司	673	2,494
其他應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司(附註)	18,801	58,092
— 本集團之一間聯營公司	236	—
合約負債		
— 最終控股公司之附屬公司	90	2,267

附註：應付最終控股公司之附屬公司之其他款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

### 33. 按類別劃分之金融工具

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量之金融資產：</b>		
貿易應收款項及應收票據	<b>198,637</b>	258,152
計入按金、預付款項及其他應收款項之金融資產	<b>330,818</b>	241,052
授予一名關聯方貸款	<b>24,465</b>	40,131
現金及現金等價物	<b>258,237</b>	719,049
	<b>812,157</b>	1,258,384
<b>按公允價值計入損益之金融資產：</b>	<b>30,992</b>	40,904
	<b>843,149</b>	1,299,288
<b>按攤銷成本計量之金融負債：</b>		
貿易應付款項	<b>112,485</b>	102,900
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	<b>172,247</b>	203,828
租賃負債	<b>3,983</b>	2,085
	<b>288,715</b>	308,813

### 34. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除下文外，管理層已評估，定期存款、現金及現金等價物、向關聯方付款、授予關聯方貸款、貿易應收款項及應收票據、計入按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項之貿易應付款項及金融負債以及應計費用及租賃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。

#### 公允價值層級

下表呈列根據國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三個層級公允價值等級架構以公允價值計量之本集團金融工具之賬面值，各金融工具之公允價值以對公允價值計量而言關係重大之最低層級輸入數據為依據進行整體分類。

	2022年			總計 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
按公允價值計入損益之金融資產 (附註21)	-	-	30,992	30,992
按公允價值計入損益之金融資產 (附註21)	-	-	40,904	40,904

基金掛鈎票據之公允價值採用經調整資產淨值法釐定。根據經調整資產淨值法，基金總價值乃基於相關投資總價值計算。

### 34. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

#### 公允價值層級(續)

年內，第三級公允價值計量的結餘變動如下：

	非上市基金 掛鈎票據 人民幣千元
於2021年1月1日	-
購買非上市基金掛鈎票據	41,453
公允價值虧損－計入損益	(549)
於2021年12月31日及2022年1月1日	40,904
公允價值虧損－計入損益	(9,912)
於2022年12月31日	30,992

於年內，金融資產及金融負債第一級及第二級之間沒有公允價值計量轉移，亦沒有轉往或轉自第三級的公允價值計量(2021年：零)。本集團之政策為於發生公允價值層級轉移之報告期末確認轉移。

### 35. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括定期存款以及現金及現金等價物。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，如貿易應收款項及應收票據、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項之貿易應付款項及金融負債以及應計費用及租賃負債。

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。



## 35. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、合約資產、按金及其他應收款項及授予關聯方貸款／應收關聯方款項。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級措施以覆蓋與其金融資產相關的信貸風險。

倘對手方未能於各報告期末履行彼等的責任，則本集團就各類已確認金融資產的最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表內的賬面值。管理層已制定信貸政策，並持續監察及控制此等信貸風險。其考慮現有的合理及支持性前瞻性資料。

本集團有三類資產須遵守預期信貸虧損模式：

- 貿易應收款項及應收票據；
- 合約資產；及
- 按攤銷成本計量之其他金融資產

### (i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化法計量預期信貸虧損，對所有貿易應收款項及應收票據以及合約資產採用全期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項及應收票據以及合約資產個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

## 35. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產(續)

除有大額結餘或信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，其餘貿易應收款項及應收票據以及合約資產(大量小客戶)根據共同的信貸風險特徵，並參考過去三年的還款記錄及在此期間經歷的相應過往信貸虧損，按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國國內生產總值增長及失業率為最關鍵因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整過往虧損率。

結餘金額巨大的關聯方及個人客戶將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的貿易應收款項及應收票據屬違約的假設。

## 35. 財務風險管理目標及政策(續)

## (a) 信貸風險(續)

## (i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產(續)

貿易應收款項已計提虧損撥備釐定如下：

	第三方						關聯方	
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日								
預期信貸虧損率	8.78%	28.16%	39.93%	58.78%	100.00%	100.00%	50.28%	
總賬面值	20,907	57,122	24,227	10,327	5,067	5,580	234,523	357,753
預期信貸虧損	1,835	16,087	9,675	6,070	5,067	5,580	117,931	162,245
於2021年12月31日								
預期信貸虧損率	3.47%	13.28%	20.13%	32.52%	100.00%	100.00%	3.21%	
總賬面值	89,583	22,555	11,528	5,067	2,259	3,320	127,855	262,167
預期信貸虧損	3,113	2,996	2,321	1,648	2,259	3,320	4,107	19,764

鑒於該等客戶並無違約歷史且還款記錄良好(2021年：相同)，故本公司董事認為於2022年12月31日的應收票據之預期信貸虧損並不重大。

合約資產的風險特性與貿易應收款項基本相同。因此，本集團認為貿易應收款項的預期虧損率及前瞻性資料為合約資產虧損率的合理近似值，並將上述確定的前瞻性資料納入合約資產虧損撥備的估算範圍。

### 35. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產(續)

合約資產已計提虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
<b>2022年</b>			
第三方	<b>35.45%</b>	<b>24,998</b>	<b>(8,863)</b>
關聯方	<b>50.28%</b>	<b>59,171</b>	<b>(29,755)</b>
		<b>84,169</b>	<b>(38,618)</b>
<b>2021年</b>			
第三方	3.15%	26,577	(838)
關聯方	6.81%	39,023	(2,657)
		65,600	(3,495)

貿易應收款項及應收票據以及合約資產在無法合理預期收回時予以撇銷。無法合理預期收回的指標包括(其中包括)債務人未能對本集團作出還款計劃，以及長期未能支付合約款項。

貿易應收款項及應收票據以及合約資產的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已減值的金額於則計入表內的同一項目。

貿易應收款項及應收票據以及合約資產減值撥備變動分別於該等綜合財務報表附註18及19披露。

除與關聯方集團之結餘外，信貸集中風險乃按照客戶／對手方之分析進行管理。由於本集團貿易應收賬項及合約資產之客戶基礎分佈廣泛，故本集團內並無重大信貸集中風險。

## 35. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

除與關聯方之結餘外，就按金及其他應收款項而言，其可回收程度及可收回性受到密切監控，本集團與交易對手保持密切溝通。本集團使用對手方逾期資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。於報告日期，有關結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中的大部分在到期後不久結算，因此相關的信貸風險極小。管理層認為，預期信貸虧損模式下的已確認減值虧損並不重大。

關聯方將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

本集團預期並無有關於現金及現金等價物及已抵押存款之重大信貸風險，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。

### 35. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

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
<b>於2022年12月31日</b>			
預期信貸虧損率	<b>33.75%</b>	<b>45.21%</b>	
總賬面值	<b>21,561</b>	<b>604,725</b>	<b>626,286</b>
預期信貸虧損	<b>7,277</b>	<b>288,191</b>	<b>295,468</b>
<b>於2021年12月31日</b>			
預期信貸虧損率	4.61%	6.81%	
總賬面值	25,852	232,204	258,056
預期信貸虧損	1,191	15,813	17,004

除其他應收款項外，於本年度，本集團訂立了一項貸款協議，為最終控股公司之附屬公司提供總額為人民幣48,000,000元的貸款。

董事認為，應收貸款的風險特性與來自關聯方的其他應收款項基本相同。因此，本集團認為來自關聯方的其他應收款項的預期虧損率及前瞻性資料為應收貸款虧損率的合理近似值，並將上述確定的前瞻性資料納入應收貸款虧損撥備的估算範圍。

## 35. 財務風險管理目標及政策(續)

## (a) 信貸風險(續)

## (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

下表載列本集團應收貸款之信貸風險資料：

	關聯方 人民幣千元
<b>於2022年12月31日</b>	
預期信貸虧損率	<b>57.03%</b>
總賬面值	<b>51,840</b>
預期信貸虧損	<b>27,375</b>
<b>於2021年12月31日</b>	
預期信貸虧損率	16.39%
總賬面值	48,000
預期信貸虧損	7,869

### 35. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

(iii) 本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項及 應收票據/合約資產	其他金融資產
正常	對手方存在較低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	存續期預期信貸虧損—未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
欠佳	內部或外部資源來源所得信息顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	存續期預期信貸虧損—未發生信貸減值	存續期預期信貸虧損—未發生信貸減值
不良	有證據顯示資產已發生信貸減值	存續期預期信貸虧損—發生信貸減值	存續期預期信貸虧損—已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額



## 35. 財務風險管理目標及政策(續)

## (a) 信貸風險(續)

(iv) 下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月或存續期 預期信貸虧損	總賬面值 2022年 人民幣千元	總賬面值 2021年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：					
貿易應收款項及應收票據	18	正常	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	352,173	274,596
		不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	5,580	3,320
應收貸款	32	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	51,840	48,000
按金及其他應收款項， 不包括預付款項以及貨品及 服務應收稅項	20	正常	12個月預期信貸虧損	425,912	52,595
		不良	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	200,374	205,461
已抵押存款	22	不適用	12個月預期信貸虧損	-	-
	22	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	135,046	-
現金及現金等價物	22	不適用	12個月預期信貸虧損	258,327	719,049
其他項目：					
合約資產	19	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	15,396	65,600

### 35. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 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。

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。

	2022年 人民幣千元	2021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	112,485	102,900
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	172,247	203,828
租賃負債	4,229	2,573
	<b>288,961</b>	<b>309,301</b>

#### (c) 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。

本集團資本架構包括應付關聯方之非貿易款項、現金及現金等價物淨額及本公司權益股東應佔股權(包括股本、儲備及保留溢利)。

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，本集團或會調整支付予股東之股息、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2022年12月31日止年度，資本管理之目的、政策及過程均無變動。

## 35. 財務風險管理目標及政策(續)

### (d) 外幣風險

由於本集團的營運及客戶位於中國，大部分營運資產及交易以人民幣計值及結算，故本集團並無重大外匯風險。本集團的唯一外匯風險來自其對以美元計值的非上市基金掛鈎票據的投資。

於2022年12月31日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而其他所有變數維持不變，除稅後溢利(及保留溢利)將減少／增加約人民幣零元(2021年：人民幣2,045,000元)。

### (e) 公允價值風險

本集團因投資按公允價值計入損益計量之非上市基金掛鈎票據而面臨公允價值風險。於2022年12月31日，非上市基金掛鈎票據的風險約為人民幣30,992,000元。於2021年12月31日，非上市基金掛鈎票據風險約為人民幣40,904,000元。非上市基金業績減少10%將對本集團應佔除稅後溢利(及保留溢利)及其他全面收益產生約人民幣2,324,000元的負面影響。非上市基金業績增加10%將對本集團表現帶來相若金額之正面影響。

## 36. 報告期後事項

### 三方協議及車位獨家銷售合作協議

於2022年7月22日，鄭州晟道訂立了先前協議，據此，四川嘉寶同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、四川嘉寶及鑫苑科技(本公司間接全資附屬公司)訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及四川嘉寶同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向四川嘉寶支付終止費；及(iii)鑫苑科技同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位，並代表鄭州晟道向四川嘉寶支付終止費。

於2023年9月22日，鑫苑科技與鄭州晟道訂立車位獨家銷售合作協議，據此，鄭州晟道同意指定鑫苑科技作為合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方，並授權鑫苑科技執行獨家銷售合作工作。根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑科技須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元，作為保證金。

## 36. 報告期後事項(續)

### 與仲裁有關的補償協議

鑫苑中國在其向顧問發出的書面回覆中已確認，其已動用與事件交易I有關的該等銀行結餘作鑫苑中國或其業務夥伴的銀行融資。據此，本公司已就抵押事項向香港國際仲裁中心提交針對鑫苑中國的仲裁通知(「仲裁」)。據此，本公司要求收回本公司就抵押事項而蒙受的任何損失及／或損害，包括存款本金總額、本金利息虧損以及調查及所有相關事宜所產生的成本及費用，總金額約為人民幣430,411,000元。於2023年10月13日就仲裁獲得最終且具法律約束力的仲裁裁決後，鑫苑中國與本集團根據仲裁裁決訂立了多份補償協議。

## 37. 現金流量資料

### (a) 主要非現金交易

誠如附註2.1及20(f)所披露，由鑫苑中國補償的抵押事項之虧損結餘被視作應收關聯方的其他款項。

截至2021年12月31日止年度，本集團概無重大非現金交易。

## 37. 現金流量資料(續)

## (b) 融資活動產生之負債之對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生之負債乃為現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表已分類或將分類為融資活動所得之現金流量之負債：

	租賃負債 (附註14(b)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	3,500	3,500
融資現金流量變動：		
租賃負債本金部分付款	(1,552)	(1,552)
其他變動：		
租賃負債利息	137	137
其他變動總額	137	137
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,085	2,085
融資現金流量變動：		
租賃負債付款	(1,743)	(1,743)
其他變動：		
租賃負債利息	112	112
新訂租賃合約	3,529	3,529
其他變動總額	3,641	3,641
於2022年12月31日	3,983	3,983

### 38. 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	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	(a)	6,880	6,880
應收附屬公司款項		413,427	481,656
<b>非流動資產總額</b>		<b>420,307</b>	488,536
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		4,853	7,518
其他應收款項		-	275
<b>總流動資產</b>		<b>4,853</b>	7,793
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項		25,397	25,757
<b>總流動負債</b>		<b>25,397</b>	25,757
<b>淨流動負債</b>		<b>(20,544)</b>	(17,964)
<b>總資產減流動負債及淨資產</b>		<b>399,763</b>	470,572
<b>股權</b>			
股本	27	5	5
儲備	(b)	399,758	470,567
<b>股權總額</b>		<b>399,763</b>	470,572

董事  
申元慶

董事  
王勇

## 38. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 於附屬公司之投資

於2022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		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.	英國處女群島， 2020年1月2日	-	100%	100%	-	-	投資控股
Xinyuan Property Management Service (HK) Limited (「鑫苑香港」)	香港，2021年1月8日	1港元	-	-	100%	100%	投資控股
鑫苑科技	中國，1998年12月28日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	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%	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%	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%	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
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%	100%	房地產營銷
江蘇鑫苑物業服務有限公司	中國，2022年5月30日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	-	物業管理及相關服務

### 38. 本公司財務狀況表(續)

#### (a) 於附屬公司之投資(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		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
河南鑫鮮生商貿有限公司	中國，2022年5月20日	人民幣1,000,000元	-	-	100%	-	貿易
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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	100%	物業管理及相關服務
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%	100%	物業管理及相關服務



## 38. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 於附屬公司之投資(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		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
鄭州市迅簡智能化工程有限公司	中國，2022年7月18日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	-	智能工程
江蘇晟遠智能化工程有限公司	中國，2022年7月5日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	-	智能工程
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%	100%	電梯安裝、維修及保養服務
淮安康揚物業服務有限公司	中國，2013年12月4日	人民幣200,000元	-	-	70%	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%	100%	園林工程及相關服務
河南鑫智享電子科技有限公司	中國，2019年5月20日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	網絡科技服務
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%	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%	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%	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%	100%	商務服務

## 38. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 於附屬公司之投資(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		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
濟南晟遠智能化工程有限公司	中國，2022年8月1日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	-	智能工程
鄭州市鑫之夢物業服務有限公司	中國，2022年7月8日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	-	物業管理及相關服務
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%	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%	100%	物業管理及相關服務
北京聚合房地產經紀有限公司	中國，2017年8月2日	人民幣10,000,000元	-	-	70%	70%	房地產代理
河南融肴餐飲服務有限公司	中國，2021年9月23日	人民幣1,000,000元	-	-	51%	51%	暫無業務
鄭州晟欣園林綠化工程有限公司	中國，2021年11月10日	人民幣10,000,000元	-	-	51%	51%	暫無業務
六安鑫苑物業服務有限公司	中國，2022年10月19日	人民幣3,000,000元	-	-	100%	-	物業管理及相關服務

\* 本年度新成立附屬公司。

所有於中國成立之附屬公司之英文譯名僅供識別用途。

## 38. 本公司財務狀況表(續)

## (b) 儲備

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	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	563,285	25,022	(23,900)	564,407
年度虧損及全面收益總額	–	–	(86,775)	(86,775)
配售新股份(附註27)	31,118	–	–	31,118
以權益結算的股份基礎付款 (附註29)	–	9,378	–	9,378
股息(附註11)	–	–	(47,561)	(47,561)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	<b>594,403</b>	<b>34,400</b>	<b>(158,236)</b>	<b>470,567</b>
年度虧損及全面收益總額	–	–	(4,042)	(4,042)
歸屬獎勵股份	<b>34,400</b>	<b>(34,400)</b>	–	–
股息(附註11)	–	–	(66,767)	(66,767)
於2022年12月31日	<b>628,803</b>	–	<b>(229,045)</b>	<b>399,758</b>

## 39. 批准財務報表

該等綜合財務報表獲董事會於2024年3月12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

	截至12月31日止年度				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	<b>686,498</b>	770,176	653,702	533,954	393,329
毛利	<b>229,320</b>	266,157	257,672	201,789	133,572
母公司擁有人應佔溢利	<b>(334,265)</b>	122,570	131,152	81,319	76,100

### 集團資產、負債及權益

	於12月31日				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產	<b>130,481</b>	350,983	116,234	106,792	113,522
流動資產	<b>901,222</b>	1,141,792	1,134,473	797,534	492,838
總資產	<b>1,031,703</b>	1,492,775	1,250,707	904,326	606,360
流動負債	<b>508,728</b>	567,085	442,563	338,041	355,693
流動資產淨額	<b>392,494</b>	574,707	691,910	459,493	137,145
總資產減流動負債	<b>522,975</b>	925,690	808,144	566,285	250,667
淨資產	<b>513,313</b>	914,892	797,887	563,087	250,667
資本及儲備					
股本	<b>5</b>	5	5	4	–
儲備	<b>510,501</b>	911,533	796,028	561,932	249,092
非控股權益	<b>510,506</b>	911,538	796,033	561,936	249,092
	<b>2,807</b>	3,354	1,854	1,151	1,575
總權益	<b>513,313</b>	914,892	797,887	563,087	250,667

上表截至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得出。