

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **Xingye Wulian Service Group Co. Ltd.**

### **興業物聯服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

(1) 截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公告，

(2) 建議修訂組織章程細則

及

(3) 採納第二份經修訂及經重列組織章程細則

#### **財務摘要**

- 於本年度，收益約為人民幣321.1百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約14.0%。
- 於本年度，毛利約為人民幣99.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約6.3%。
- 於本年度，母公司擁有人應佔溢利約為人民幣47.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣54.5百萬元減少約13.4%。
- 於本年度，每股基本盈利約為人民幣11.8分，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為人民幣13.6分。

#### **業績**

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績，連同本公告所載截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	321,069	281,660
銷售成本		<u>(221,387)</u>	<u>(187,854)</u>
毛利		99,682	93,806
其他收入、其他收益及虧損淨額	4	2,916	16,569
銷售及營銷開支		(1,250)	(1,472)
行政開支		(35,496)	(35,723)
金融及合約資產減值虧損		(732)	(206)
財務成本	6	<u>(134)</u>	<u>(205)</u>
除稅前溢利	5	64,986	72,769
所得稅開支	7	<u>(17,788)</u>	<u>(18,241)</u>
年內溢利		<u>47,198</u>	<u>54,528</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		47,175	54,528
非控制權益		23	—
		<u>47,198</u>	<u>54,528</u>
其他全面溢利／(虧損)			
往後期間不會重新分類至損益之 其他全面收入：			
匯兌差額		<u>3,971</u>	<u>(364)</u>
年內其他全面溢利／(虧損)，扣除稅項		<u>3,971</u>	<u>(364)</u>
年內全面收入總額		<u>51,169</u>	<u>54,164</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		51,146	54,164
非控制權益		23	—
		<u>51,169</u>	<u>54,164</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄			
一年內溢利(人民幣分)	9	<u>11.79</u>	<u>13.63</u>

## 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>3,603</b>	1,673
使用權資產		<b>2,484</b>	3,737
其他無形資產		-	-
遞延稅項資產		<b>1,300</b>	799
非流動資產總值		<b>7,387</b>	6,209
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	10	<b>82,206</b>	40,045
合約資產	11	<b>23,074</b>	21,953
預付款項、其他應收款項及其他資產		<b>10,841</b>	14,790
受限及受押銀行存款		<b>100</b>	50,100
現金及現金等價物		<b>467,723</b>	399,132
流動資產總值		<b>583,944</b>	526,020
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	<b>41,750</b>	22,506
其他應付款項及應計費用	13	<b>60,609</b>	55,152
合約負債	14	<b>66,853</b>	74,040
應付稅項		<b>956</b>	1,234
撥備		<b>1,688</b>	1,238
租賃負債		<b>1,216</b>	1,514
流動負債總額		<b>173,072</b>	155,684
流動資產淨值		<b>410,872</b>	370,336
資產總值減流動負債		<b>418,259</b>	376,545

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
撥備	2,030	1,857
租賃負債	2,142	3,590
遞延稅項負債	590	590
	<u>4,762</u>	<u>6,037</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>4,762</u>	<u>6,037</u>
<b>資產淨值</b>	<u>413,497</u>	<u>370,508</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	15 3,572	3,572
儲備	409,902	366,936
	<u>413,474</u>	<u>370,508</u>
<b>非控制權益</b>	<u>23</u>	<u>–</u>
	<u>23</u>	<u>–</u>
<b>權益總額</b>	<u>413,497</u>	<u>370,508</u>

---

朱杰  
董事

---

張惠琪  
董事

## 財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)為根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司。本公司股份於二零二零年三月九日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及其主要營業地點的地址乃披露於本年報中「公司資料」一節。

本公司為一家投資控股公司。本公司於二零一九年完成重組後成為附屬公司的控股公司，附屬公司現時組成本集團。

### 2. 編製基準

財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)批准的所有準則及詮釋、國際會計準則委員會批准及持續生效的國際會計準則(「國際會計準則」)及常設詮釋委員會詮釋及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製。除非另有說明，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有價值均湊整至最接近千元。

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	《概念框架指引》
國際財務報告準則第16號(修訂本)	《物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項》
國際財務報告準則第37號(修訂本)	《虧損合約—履行合約的成本》
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進	《國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號(修訂本)》

採納上述經修訂國際財務報告準則對財務資料並無重大財務影響。

### 3. 經營分部資料

#### 分部收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理及增值服務	256,775	228,374
物業工程服務	50,819	45,722
其他	13,475	7,564
	<u>321,069</u>	<u>281,660</u>

### 3. 經營分部資料(續)

#### 分部業績

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理及增值服務	74,707	76,737
物業工程服務	1,429	2,781
其他	(4,033)	(3,687)
	<hr/>	<hr/>
分部業績	72,103	75,831
對賬：		
未分配收入	16	645
未分配開支	(7,133)	(3,707)
	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	<b>64,986</b>	<b>72,769</b>

分部資產及負債的計量方法與財務報表相同。該等資產及負債根據經營分部分配，分部負債不包括遞延稅項負債及應付稅項。

#### 分部資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理及增值服務	495,496	471,425
物業工程服務	88,448	55,916
其他	3,312	596
	<hr/>	<hr/>
分部資產	587,256	527,937
對賬：		
未分配資產	4,075	4,292
	<hr/>	<hr/>
資產總值	<b>591,331</b>	<b>532,229</b>

#### 分部負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理及增值服務	133,739	141,552
物業工程服務	37,000	17,860
其他	3,807	469
	<hr/>	<hr/>
分部負債	174,546	159,881
對賬：		
未分配負債	3,288	1,840
	<hr/>	<hr/>
負債總額	<b>177,834</b>	<b>161,721</b>

#### 4. 收益、其他收入、其他收益及虧損

收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<u>服務類型</u>		
物業管理及增值服務	256,775	228,374
物業工程服務	50,819	45,722
其他	13,475	7,564
	<u>321,069</u>	<u>281,660</u>
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<u>收益確認時間</u>		
<u>於某個時間點</u>		
增值服務	2,177	5,039
其他	13,475	7,564
<u>於一段時間</u>		
物業管理	254,598	223,335
物業工程服務	50,819	45,722
	<u>321,069</u>	<u>281,660</u>

其他收入、其他收益及虧損淨額分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
政府補助*	1,924	6,029
利息收入	5,259	10,326
匯兌差額淨額	(4,267)	214
	<u>2,916</u>	<u>16,569</u>

\* 政府補貼與作為已產生開支或虧損的補償或在毋須未來有關成本的情況下對本集團給予即時財務支援而已收或應收的收入有關。該等政府補貼於應收有關補貼期間於損益確認。

## 5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
所提供服務成本	221,387	187,854
物業、廠房及設備折舊	1,064	771
使用權資產折舊	355	464
其他無形資產攤銷	-	302
研發費用	3,218	4,076
核數師薪酬	1,450	1,450
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	45,649	38,394
退休金計劃供款	4,622	4,882
貿易應收款項及合約資產減值虧損	732	206

## 6. 財務成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃負債的利息	134	205

## 7. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司註冊成立及經營業務所在司法權區所產生或賺取的溢利按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。

根據《中國企業所得稅法》及其相關規定，除正商好生活於報告期享有優惠企業所得稅稅率5%外，在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入25%繳納企業所得稅。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期	18,289	18,474
遞延	(501)	(233)
年內的稅項開支總額	17,788	18,241

## 8. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
擬定末期股息	-	8,180
宣派及派付中期股息	<u>8,180</u>	<u>-</u>

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息。合共約10,000,000港元(相當於約人民幣8,180,000元)的末期股息每股2.50港仙(相當於約人民幣2.045分)已於截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派並於二零二二年八月十二日派付。

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利以及截至二零二二年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數400,000,000股(二零二一年：400,000,000股)計算。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本盈利的計算基於：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利時使用的母公司普通股權益持有人應佔溢利	<u>47,175</u>	<u>54,528</u>

	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利時使用的年內已發行普通股加權平均數	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>

## 10. 貿易應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項	83,469	40,587
減值	(1,263)	(542)
	<u>82,206</u>	<u>40,045</u>

本集團為其客戶提供物業管理、充電樁服務、網絡團購服務及增值服務的貿易條款以預先付款為主。物業工程服務、會所服務(包括餐飲及配套服務)的貿易條款以信用為主，而信用期一般為30天內。本集團致力就尚未收取的應收款項維持嚴格監控，同時盡量降低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息。

於二零二二年十二月三十一日，貿易應收款項包括應收關聯方款項人民幣61,121,000元(二零二一年：人民幣31,394,000元)。

貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

於各報告期末，貿易應收款項基於發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	74,394	38,170
1至2年	7,264	1,277
2至3年	519	598
3至4年	29	—
	<u>82,206</u>	<u>40,045</u>

## 11. 合約資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
提供物業工程服務所產生的合約資產	23,307	22,175
減值	(233)	(222)
	<u>23,074</u>	<u>21,953</u>

合約資產初步就物業工程服務賺取的收益進行確認，因為收取代價乃以若干里程碑或成功完成施工為前提條件。於達成里程碑或竣工且客戶驗收後，確認為合約資產的金額會重新分類至貿易應收款項。本集團與客戶的貿易條款及信用政策乃披露於財務報表附註10。合約資產於報告期內增加，乃主要由於物業工程服務尚未就若干里程碑或成功竣工的項目收取款項。

於二零二二年十二月三十一日，合約資產為應收關聯方款項人民幣23,307,000元(二零二一年：人民幣22,175,000元)。

## 12. 貿易應付款項

於各報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	40,598	21,939
一年以上	1,152	567
	<u>41,750</u>	<u>22,506</u>

貿易應付款項不計息且一般於三個月內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 13. 其他應付款項及應計費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付工資	6,152	7,814
應付稅項(所得稅除外)	9,052	8,058
應付關聯方款項	4,754	1,825
按金	10,982	9,667
其他應付款項	29,669	27,788
	<u>60,609</u>	<u>55,152</u>

應付關聯方款項為非貿易性質、不計息及須按要求償還。

計入其他應付款項及應計費用的金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 14. 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理及增值服務預收款項	<u>66,853</u>	<u>74,040</u>

於二零二二年十二月三十一日，計入合約負債的應付關聯方款項為人民幣2,477,000元(二零二一年：人民幣4,005,000元)。

## 15. 股本

### 每股0.01港元的普通股

	股份數目	面值 港元	面值 人民幣
法定：			
於二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日的 法定普通股	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>89,858</u>

### 已發行並已全額繳足：

400,000,000股(二零二一年：400,000,000股)

每股0.01港元的普通股

二零二二年  
人民幣千元

二零二一年  
人民幣千元

3,572

3,572

本公司股本變動概述如下：

	附註	股份數目	面值 千港元	等價面值 人民幣千元
於二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日		<u>400,000,000</u>	<u>4,000</u>	<u>3,572</u>

## 16. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他部分所詳述的交易外，於年內，本集團與關聯方有以下交易：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售服務或產品：			
向關聯方提供物業管理及增值服務	(i) (ii)	36,742	42,027
向關聯方提供物業工程服務	(i) (ii)	51,552	45,722
其他		—	2,552
		<u>88,294</u>	<u>90,301</u>

附註：

- (i) 向關聯方提供的銷售服務按雙方共同議定的協議進行。
- (ii) 本集團獲委聘為永鑽環球集團、正商實業集團及正商發展集團提供物業管理、增值服務和物業工程服務。

於本公告日期，黃女士作為財產授予人及保護人設立的全權信託最終分別持有永鑽環球有限公司和正商實業有限公司100%和71.99%的股權。由於黃女士為本公司非執行董事張女士的母親，因此，正商實業集團和永鑽環球集團均為張女士的關連實體。此外，正商發展集團為張女士控制的實體。

上述與向關聯方提供物業管理及增值服務以及物業工程服務有關的關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

上述所有交易均於本集團的正常業務過程中按交易方之間約定的條款展開。

### (b) 與關聯方的未清償結餘

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司河南興業物聯網管理科技有限公司(「興業物聯管理」)與若干關聯方簽訂債務轉讓協議，將應收該等關聯方的應收款項收款權轉讓予本集團另一關聯方河南正商置業有限公司。轉讓完成後，興業物聯管理將以抵銷後的淨額結清與河南正商置業有限公司的應收款項及應付款項。

本集團與關聯方貿易應收款項、合約資產、其他應付款項及合約負債的未清償結餘詳情於本公告附註10、11、13及14披露。

與關聯方貿易應收款項、合約資產、其他應付款項及合約負債均為無抵押及免息。

## 管理層討論及分析

### 業務概覽

我們於一九九九年成立，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於提供物業管理及增值服務。我們提供廣泛的物業管理服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。我們亦為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質量。

於本年度，本集團延續其業務策略，使其管線內物業組合多元化，物業管理及增值服務的範圍從非住宅物業至住宅物業。因此，於本年度，我們的在管物業組合的建築面積(「**建築面積**」)由二零二一年十二月三十一日約6.6百萬平方米擴張至二零二二年十二月三十一日約7.2百萬平方米。於二零二二年十二月三十一日，我們合約物業組合的總建築面積約為11.8百萬平方米。

於本年度，本集團在二零二一年的基礎上持續擴展向客戶提供的物業工程服務的規模。於本年度，我們已訂立34份新物業工程合約，合約總金額約為人民幣40.2百萬元。於二零二二年十二月三十一日，餘下履約責任的合約工程服務合約總額為人民幣48.7百萬元，未來將為本集團貢獻收益。

### 財務回顧

#### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業管理及增值服務以及(ii)物業工程服務。

本集團年內收益總額約為人民幣321.1百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣281.7百萬元增加約人民幣39.4百萬元或14.0%。有關增幅主要是由於物業管理服務的分部收益增加。

下表載列於年度按服務類別劃分的收益明細：

	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務				
—物業管理服務	254,598	79.3	223,335	79.3
—增值服務	2,177	0.7	5,039	1.8
	<u>256,775</u>	<u>80.0</u>	<u>228,374</u>	<u>81.1</u>
物業工程服務	50,819	15.8	45,722	16.2
其他	13,475	4.2	7,564	2.7
總計	<u>321,069</u>	<u>100.0</u>	<u>281,660</u>	<u>100.0</u>

下表載列於年度內，我們來自獨立於本公司及我們的關連人士及關聯方且與之並無關連的人士或公司(「獨立第三方」)的收益明細：

	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
獨立第三方	232,775	72.5	191,359	67.9
關聯方	88,294	27.5	90,301	32.1
總計	<u>321,069</u>	<u>100.0</u>	<u>281,660</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理及增值服務

本集團來自物業管理及增值服務的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣228.4百萬元增加約人民幣28.4百萬元或12.4%至本年度約人民幣256.8百萬元。該增加主要是由於以下各項的綜合影響：(i)通過持續擴展非住宅物業及住宅物業的多元化物業組合而擴大在管物業，並帶來收益約人民幣47.3百萬元；及(ii)房地產市場下行，向物業項目之售樓處及樣板房提供物業管理服務受到影響且本年度並無獲得新項目，導致收益減少人民幣13.0百萬元。

## 物業工程服務

於本年度，本集團持續擴展向客戶提供的物業工程服務的規模，而物業工程服務的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣45.7百萬元增加至本年度約人民幣50.8百萬元，收益增加約人民幣5.1百萬元或11.2%。

## 銷售成本

本集團銷售成本包括分包成本、員工成本以及材料及消耗品。我們錄得銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣187.9百萬元增加約人民幣33.5百萬元或17.9%至本年度約人民幣221.4百萬元。有關增幅總體上與我們於本年度擴大在管物業相關的收益增長一致。

## 毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣93.8百萬元增加約人民幣5.9百萬元或6.3%至本年度約人民幣99.7百萬元。於本年度，我們的毛利率約為31.0%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為33.3%。本集團毛利率減少乃主要由於房地產經濟整體下行，導致本年度承接項目的合約價格與截至二零二一年十二月三十一日止年度相比相對較低。

## 其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入、其他收益及虧損淨額主要包括政府補助及利息收入。我們的其他收入、其他收益及虧損淨額由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣16.6百萬元減少約人民幣13.7百萬元或82.5%至本年度的約人民幣2.9百萬元。有關減少乃主要由於本年度收到政府補助減少及確認外匯差額虧損淨額。

## 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括營銷開支及營銷人員的員工成本。我們的銷售及營銷開支於年內保持相對穩定，於本年度約為人民幣1.3百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為人民幣1.5百萬元。

## 行政開支

我們的行政開支主要包括總部行政人員的員工成本、辦公室開支及專業費用。我們的行政開支相當穩定，本年度約為人民幣35.5百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為人民幣35.7百萬元。

## 財務成本

我們的財務成本指與租賃物業的租賃合約付款有關的使用權資產所產生的推算利息。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣18.2百萬元略微減少約人民幣0.4百萬元或2.2%至本年度約人民幣17.8百萬元，與本年度其他收入及收益減少帶來的除稅前溢利減少一致。

## 本年度溢利

由於上述因素，我們的母公司擁有人應佔溢利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣54.5百萬元減少約人民幣7.3百萬元或13.4%至本年度約人民幣47.2百萬元。

## 本年度股息

董事會不建議就本年度派付末期股息。

## 財務狀況

### 物業、廠房及設備

於二零二二年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面淨值約為人民幣3.6百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣1.7百萬元增加約人民幣1.9百萬元或111.8%，主要由於新購充電樁設備所致。

### 貿易應收款項

於二零二二年十二月三十一日，我們的貿易應收款項總額及扣除虧損撥備的貿易應收款項分別約為人民幣83.5百萬元及人民幣82.2百萬元，而於二零二一年十二月三十一日則分別約為人民幣40.6百萬元及人民幣40.0百萬元。貿易應收款項總額及扣除虧損撥備的貿易應收款項的增加乃主要由於在管物業增長及經濟下行導致自對手方的結算較截至二零二一年十二月三十一日止年度放緩所致。

於二零二二年十二月三十一日，我們的應收關聯方貿易款項約為人民幣61.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣31.4百萬元增加約人民幣29.7百萬元或94.6%，其與在管未出售物業產生的未繳物業管理費以及提供給關聯方的物業工程服務有關。

於二零二二年十二月三十一日，我們應收獨立第三方貿易款項約為人民幣22.4百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣9.2百萬元增加約人民幣13.2百萬元或143.5%。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括向提供產品的供應商及就物業管理及增值服務以及物業工程服務提供勞動力或服務的分包商應付款項。於二零二二年十二月三十一日，我們的貿易應付款項約為人民幣41.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣22.5百萬元增加約人民幣19.3百萬元或85.8%。貿易應付款項增加與本年度銷售成本增加一致。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括其他應付款項、應付工資、按金、應付稅項(所得稅除外)及應付關聯方款項。於二零二二年十二月三十一日，我們的其他應付款項及應計費用約為人民幣60.6百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣55.2百萬元維持相對穩定。

## 合約負債

我們的合約負債為物業管理及增值服務預收款項。我們的合約負債由二零二一年十二月三十一日約人民幣74.0百萬元減少至二零二二年十二月三十一日約人民幣66.9百萬元，減少約人民幣7.1百萬元或9.6%。該減少乃主要由於本年度物業管理服務的預收客戶款項減少所致。

## 債務

於二零二二年十二月三十一日，我們並無未償還借款及未動用銀行融資(二零二一年：無)。本集團的租賃負債由二零二一年十二月三十一日約人民幣5.1百萬元減少至二零二二年十二月三十一日約3.4人民幣百萬元。

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團的財務狀況保持良好。於二零二二年十二月三十一日，流動資產約為人民幣583.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣526.0百萬元增加約人民幣57.9百萬元或11.0%。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣467.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣399.1百萬元增加約人民幣68.6百萬元或17.2%。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物以人民幣及港元結算。

資產負債比率按債務總額(其中債務即計息借款)除以報告期末的權益總額計算。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無計息借款，因此並無計算資產負債比率。

本集團的資本架構主要為股本，包括已發行股本及儲備。

## 流動比率

流動比率按流動資產總值除以報告期末的流動負債總額計算。本集團於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的流動比率維持穩定，約為3.4倍。

## 本集團資產押記及資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無將資產抵押，且本集團的資產並無任何押記。

## 或有負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

## 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務，大部分交易以人民幣結算。因此，除本公司持有的以港元計值的若干銀行結餘外，本集團並無面臨重大外匯風險。目前，本集團並未訂立合約對沖其外匯風險，但管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。

## COVID-19疫情對我們業務的影響

自COVID-19疫情爆發以來，本集團已做好準備應對不斷變化的挑戰及環境。我們不時在所有工作地點實施疫情防控措施，以確保繼續為客戶提供不間斷的優質服務。疫情爆發期間，本集團一直維持充足的營運資金以應對疫情及行業衰退的影響。

儘管中國政府於二零二三年一月初已公佈取消清零政策，但宏觀經濟環境仍需時間恢復，中國房地產行業於可預見的未來將繼續面臨巨大挑戰。因此，除本集團擴大我們的物業產品組合，為住宅物業提供物業管理及增值服務，以在經濟環境不確定的情況下使我們的收入來源多樣化並平衡非住宅物業的風險及回報的策略外，本集團亦計劃投入更多資源以加強我們物業管理及物業工程服務。

於本年度及直至本公告日期，本集團並不知悉因COVID-19疫情爆發而對本集團營運、財務表現及財務狀況造成重大不利影響的風險或不確定因素。

## 僱傭及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團有570名員工。我們一般根據僱員資歷、職位、年資及表現釐定薪酬。按照中國相關法律法規，我們參與由相關地方市及省政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、醫療、生育、工傷及失業福利計劃。於本年度，與員工相關的成本總額(包括董事酬金)約為人民幣50.2百萬元(二零二一年：人民幣43.3百萬元)。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

## 重大投資

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資佔本集團資產總值的5%以上。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，並無有關重大投資或資本資產的任何具體計劃。倘本集團參與任何重大投資或資本資產計劃，本公司將於適當時候作出公告並遵守上市規則項下的相關規則。

## 全球發售所得款項

本公司股份於二零二零年三月九日(「上市日期」)於聯交所主板上市，且已於全球發售發行100,000,000股新股。扣除與本公司每股面值0.01港元的普通股(包括香港公開發售50,000,000股及國際發售50,000,000股，均以每股股份1.99港元的價格計算)全球發售相關的包銷費用及佣金以及其他估計開支後，全球發售所得款項淨額約為167.8百萬港元(相當於人民幣149.6百萬元)。根據我們於二零二三年一月三十一日的公告及於二零二三年三月一日的補充公告(「二零二三年公告」)，我們已更新所得款項用途預期時間表及變更所得款項用途。詳情請參閱二零二三年公告。於二零二二年十二月三十一日，本集團已按如下所示動用所籌集的資金中的約人民幣41.4百萬元：

所得款項淨額的擬定用途	百分比	於二零二一年		於二零二二年		未動用所得款項淨額的預期使用時間
		計劃用作擬定用途的所得款項淨額	十二月三十一日的已動用所得款項淨額	本年度已動用所得款項淨額	十二月三十一日的未動用所得款項淨額	
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
1) 選擇性地收購合適併購標的以擴展業務	40.1%	60.0	-	-	60.0	於二零二五年十二月三十一日或之前
2) 提升我們的物業工程服務	20.2%	30.2	10.8	-	19.4	於二零二五年十二月三十一日或之前
3) 提升我們的物業管理服務	29.7%	44.5	10.5	5.2	28.8	於二零二五年十二月三十一日或之前
4) 一般營運資金	10.0%	14.9	14.9	-	-	不適用
		<u>149.6</u>	<u>36.2</u>	<u>5.2</u>	<u>108.2</u>	

考慮到房地產市場恢復緩慢，董事會決定投入更資源提升物業管理及物業工程服務業務，同時繼續尋求進行收購、投資或合作的合適標的。

## 未來展望

本集團積極打開物業市場拓展的邊界，以「星星之火可以燎原」的思路，以「構建專業服務壁壘」的態勢，立足寫字樓，向公建服務乃至整個住宅服務擴展。

面對未來，面對新時代，本集團堅定的以「創新技術、提升服務」為目標，努力建立面向全國的智慧互聯網技術平台；使人工智能、數據庫等技術實力不斷增強，服務觸角不斷延伸至智慧城市、智慧環保等項目，助力城市取得顯著的「人、自然、生態和諧共存」的效果。同時，強化物業是以服務為本，是給客戶帶來價值的服務，堅持「一切以提供超出客戶預期的服務為使命」的企業使命，扎實履行社會責任，做城市服務的探索者、建設者、貢獻者。

物管正處在新時期、新時代，本集團自身也具有加快發展的基礎和條件，在競爭激烈、複雜多變的環境中，明晰方向，持續創新，以更加全新的理念、更加扎實的經營、更加科學的管理、更加優良的業績，回報股東，回報投資者，回饋員工，回饋社會，回饋各級部門及方方面面的關心和支持！

## 報告期後事項

除上文所披露者外，報告期後及直至本公告日期並無重大事件。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規

本公司深明良好企業管治對提升本公司管理及保障股東整體利益的重要性。本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文採納企業管治常規，作為其本身的企業管治常規守則。

董事會認為，本公司於本年度已遵守企業管治守則所載的相關守則條文，除下述偏離外：

根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，董事會會議應每年舉行至少四次，大約每季度舉行一次。儘管於本年度僅舉行兩次定期董事會會議，但由於業務營運由執行董事管理及監督，故董事會認為已舉行足夠會議。此外，本集團高級管理層已不時向董事提供有關本集團業務發展及活動的資料，並於有需要時舉行特別董事會會議以討論事宜。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，本公司主席與行政總裁的角色應有區分。本公司認為，朱杰先生憑藉其於房地產業務的豐富專業知識，將繼續兼任主席及行政總裁，符合本公司的最佳利益。董事會相信，現行安排將不會損害權力與權限之間的平衡，且在考慮董事的背景及經驗後，現行董事會的組成及架構將足以確保權力與權限之間的平衡。

董事會將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規守則，以維持高水平的企業管治。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採用上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認彼等於本年度已遵守標準守則所載的所需標準。

### **審核委員會**

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事馮志東先生（主席）、周勝先生及徐春先生組成。審核委員會主要負責協助董事會檢討及監察本集團的財務報告程序、風險管理及內部監控系統、監督審核程序及履行董事會不時委派的其他職責及責任。

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師討論（其中包括）審核及財務報告事宜，並已審閱本集團於本年度的年度業績連同本集團採納的會計準則及慣例。審核委員會已與本公司管理層協定同意本集團於本年度的年度業績。

## 安永會計師事務所的工作範圍

本公司核數師安永會計師事務所已就初步公告所載有關截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對初步公告發出任何核證。

## 公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，於本公告日期，本公司已維持上市規則規定之公眾持股量。

## 末期股息

董事會不建議就本年度派付末期股息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席預期將於二零二三年六月二十八日(星期三)舉行的本公司二零二三年股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)並於會上投票的股東，本公司將於二零二三年六月二十三日(星期五)至二零二三年六月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二三年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二三年六月二十二日(星期四)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，其地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股東週年大會

二零二三年股東週年大會將於二零二三年六月二十八日(星期三)舉行，而本公司將於適當時候根據上市規則規定之方式刊發及向股東寄發二零二三年股東週年大會通告。

## 刊發全年業績公告及年度報告

本全年業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xingyewulian.com](http://www.xingyewulian.com))。本公司本年度的年報載有上市規則規定之全部資料，將於適當時候寄發予股東，並於上述網站刊載。

## 建議修訂組織章程細則及採納第二份經修訂及經重列組織章程細則

董事會建議對本公司現有經修訂及經重列組織章程細則(「現有細則」)作出若干修訂(「建議修訂」)，以(其中包括)符合於二零二二年一月一日生效的上市規則附錄三(「附錄三」)所載核心股東保障水平，反映開曼群島適用法律及上市規則的若干更新，並包括與建議修訂一致的其他內務修訂。因此，董事會建議採納本公司新的第二份經修訂及經重列組織章程細則(「新細則」)以取代及摒除現有細則。

將納入新細則的建議修訂的主要範疇概述如下：

- (a) 規定董事應有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或作為現有董事會新增成員，且任何如此獲委任的董事將任期直至其獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任，以符合附錄三第4(2)段；
- (b) 規定本公司的股東週年大會須每個財政年度舉行一次，而該股東週年大會須於本公司財政年度結束後六(6)個月內舉行(除非較長期間並無違反上市規則(如有))，以符合附錄三第14(1)段；
- (c) 規定召開股東週年大會須發出不少於二十一個整日的通告，而召開所有其他股東大會(包括任何股東特別大會)須發出不少於十四個整日的通告(除非上市規則許可發出較短的通告)，以符合附錄三第14(2)段；
- (d) 規定股東須有權於股東大會上發言及於股東大會上投票，惟上市規則規定股東須就批准所考慮事宜放棄投票除外，以符合附錄三第14(3)段；
- (e) 規定持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東，可在一股一票的基準下，就相關要求中指明的任何事項或決議案的交易召開股東特別大會，以符合附錄三第14(5)段；
- (f) 規定有關股份權利變動的類別會議(包括續會)所需的法定人數為最少持有或由受委代表持有該類別股份已發行股份面值三分之一的兩位人士，以符合附錄三第15段；

- (g) 規定核數師的委任、罷免及薪金應由大多數股東及於股東大會上通過普通決議案批准及釐定，以符合附錄三第17段；
- (h) 規定倘本公司股東為香港中央結算有限公司(「香港結算」)，則香港結算應有權委任受委代表或公司代表出席本公司股東大會，而該等受委代表或公司代表應享有等同其他股東享有的權利(包括發言及投票權)，以符合附錄三第19段；
- (i) 規定(僅就法定人數而言)由結算所委任為授權代表或受委代表的兩名人士構成本公司股東大會的法定人數；
- (j) 允許董事會於舉行股東大會前通過發出通告將股東大會押後至另一日期、時間及地點舉行；及
- (k) 作出與建議修訂一致的其他內務修訂，以更好地與開曼群島適用法律及上市規則的措辭保持一致，並反映開曼群島適用法律及上市規則的若干更新。

建議修訂及採納新細則須待本公司股東(「股東」)於二零二三年股東週年大會上以特別決議案通過後，方可作實。一份載有(其中包括)因採納新細則而所作出的建議修訂詳情及召開二零二三年股東週年大會通告的通函將適時寄發予股東。

承董事會命  
興業物聯服務集團有限公司  
主席兼行政總裁  
朱杰

香港，二零二三年三月二十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱杰先生；非執行董事張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；以及獨立非執行董事徐春先生、馮志東先生及周勝先生。