

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

- 於截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)，收益約為人民幣358.9百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加約11.8%。
- 於本年度，毛利約為人民幣97.2百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度減少約2.5%。
- 於本年度，母公司擁有人應佔溢利約為人民幣40.2百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣47.2百萬元減少約14.8%。
- 於本年度，每股基本盈利約為人民幣10.0分，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為人民幣11.8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」)於本年度之綜合業績，連同本公告所載截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	358,943	321,069
服務成本		<u>(261,724)</u>	<u>(221,387)</u>
毛利		97,219	99,682
其他收入、其他收益及虧損淨額	5	5,707	2,916
銷售及營銷開支		(2,371)	(1,250)
行政開支		(42,218)	(35,496)
金融及合約資產減值虧損		(1,342)	(732)
財務成本	6	<u>(120)</u>	<u>(134)</u>
除稅前溢利	7	56,875	64,986
所得稅開支	8	<u>(16,694)</u>	<u>(17,788)</u>
年內溢利		<u>40,181</u>	<u>47,198</u>
年內其他全面收入(虧損)			
其後不會重新分類至損益的項目：			
匯兌差額		3,356	3,971
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(2,004)</u>	<u>-</u>
年內其他全面收入總額		<u>1,352</u>	<u>3,971</u>
年內全面收入總額		<u>41,533</u>	<u>51,169</u>
以下應佔年內溢利：			
本公司權益持有人		40,173	47,175
非控制權益		8	23
		<u>40,181</u>	<u>47,198</u>
以下應佔全面收入總額：			
本公司權益持有人		41,525	51,146
非控制權益		8	23
		<u>41,533</u>	<u>51,169</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	10	<u>人民幣10.04分</u>	<u>人民幣11.79分</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		188,536	3,603
使用權資產		2,139	2,484
遞延稅項資產		1,261	1,300
		<u>191,936</u>	<u>7,387</u>
流動資產			
開發中物業	11	130,738	–
貿易應收款項	12	99,675	82,206
合約資產	13	39,202	23,074
預付款項、其他應收款項及其他資產		25,232	10,841
受限銀行存款		1,587	100
現金及現金等價物		210,684	467,723
		<u>507,118</u>	<u>583,944</u>
流動負債			
貿易應付款項	14	54,959	41,750
其他應付款項及應計費用	15	96,079	60,609
合約負債	16	85,423	66,853
應付稅項		384	956
撥備		827	1,688
租賃負債		1,107	1,216
		<u>238,779</u>	<u>173,072</u>
流動資產淨值		<u>268,339</u>	<u>410,872</u>
資產總值減流動負債		<u>460,275</u>	<u>418,259</u>

	二零二三年 附註 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
撥備	2,717	2,030
租賃負債	1,938	2,142
遞延稅項負債	590	590
	<u>5,245</u>	<u>4,762</u>
資產淨值	<u>455,030</u>	<u>413,497</u>
資本及儲備		
股本	17 3,572	3,572
儲備	451,427	409,902
本公司權益持有人應佔權益	454,999	413,474
非控制權益	31	23
權益總額	<u>455,030</u>	<u>413,497</u>

綜合財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

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年報中「公司資料」一節。本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司謹此統稱為「本集團」。

本集團主要從事物業管理及增值服務、物業工程服務及物業開發。物業管理及增值服務的收益主要來自在管物業，該等在管物業由本集團關聯方—永鑽環球有限公司及其附屬公司(統稱「永鑽集團」)、正商實業有限公司及其附屬公司(統稱「正商實業集團」)和河南正商企業發展集團有限責任公司及其附屬公司(統稱「正商發展集團」)開發。

2. 編製基準

綜合財務報表已按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則(其包括所有適用的個別國際財務報告準則會計準則、國際會計準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋)以及香港公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

綜合財務報表的編製基準與二零二二年綜合財務報表所採納的會計政策一致，惟採納所載列與本集團有關且自本年度生效的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則除外。除非另有說明，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有價值均湊整至最接近千元。

本集團已首次應用下列與本集團有關的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際會計準則第1號(修訂本)	《會計政策的披露》
國際會計準則第8號(修訂本)	《會計估計的定義》
國際會計準則第12號(修訂本)	《單一交易產生的與資產及負債有關的遞延稅項》
國際會計準則第12號(修訂本)	《國際稅務改革—第二支柱示範規則》

採納上述經修訂國際財務報告準則會計準則並無對綜合財務報表造成任何重大財務影響。

3. 分部呈報

執行董事已確定為主要經營決策者，以評估經營分部的業績及對該等分部作出資源分配。根據風險與回報及本集團的內部財務報告，執行董事認為本集團的經營分部包括：

- (i) 物業管理及增值服務；
- (ii) 物業工程服務；
- (iii) 物業開發(附註i)；及
- (iv) 其他(附註ii)。

附註：

- (i) 誠如附註18所載，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度收購一家從事物業開發之附屬公司，因此，物業開發已確定為新經營分部並於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中呈列，惟並無可比較資料獲重列。
- (ii) 「其他」包括網絡團購服務、充電樁服務及會所服務(包括餐飲及配套服務)以及中介服務(包括房地產租賃及銷售中介服務以及裝修中介服務)。

此外，執行董事認為本集團的實體所在地為中國，即主要管理層及控制權所在地。

分部業績是向主要經營決策者匯報以便進行資源分配及分部業績評估的基準，乃指各分部所賺取的溢利或所產生的虧損，惟不包括若干總部收入及支出分配。

所有資產均分配予經營分部，惟不包括若干銀行及現金結餘以及若干其他應收款項，因該等資產乃按集體基準管理。

所有負債均分配予經營分部，惟不包括若干其他應付款項及遞延稅項負債，因該等負債乃按集體基準管理。

3. 分部呈報(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收益	<u>278,245</u>	<u>40,469</u>	<u>-</u>	<u>40,229</u>	<u>358,943</u>
分部業績	<u>64,533</u>	<u>(7,161)</u>	<u>-</u>	<u>4,416</u>	<u>61,788</u>
未分配收入					1
未分配開支					<u>(4,914)</u>
除稅前溢利					<u>56,875</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收益	<u>256,775</u>	<u>50,819</u>	<u>13,475</u>	<u>321,069</u>
分部業績	<u>74,707</u>	<u>1,429</u>	<u>(4,033)</u>	<u>72,103</u>
未分配收入				16
未分配開支				<u>(7,133)</u>
除稅前溢利				<u>64,986</u>

3. 分部呈報(續)

分部資產及負債

本集團按經營分部劃分之資產及負債分析載列如下：

於二零二三年十二月三十一日

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	綜合 人民幣千元
資產總值	<u>252,857</u>	<u>107,605</u>	<u>319,833</u>	<u>15,289</u>	<u>3,470</u>	<u>699,054</u>
負債總額	<u>174,622</u>	<u>44,883</u>	<u>8,323</u>	<u>9,127</u>	<u>7,069</u>	<u>244,024</u>
額外分部資料：						
添置物業、廠房及設備	192	-	180,231	5,699	-	186,122
物業、廠房及設備折舊	271	28	-	890	-	1,189
使用權資產折舊	345	-	-	-	-	345
金融及合約資產減值虧損	<u>267</u>	<u>1,071</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>1,342</u>

於二零二二年十二月三十一日

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	綜合 人民幣千元
資產總值	<u>495,496</u>	<u>88,448</u>	<u>3,312</u>	<u>4,075</u>	<u>591,331</u>
負債總額	<u>133,739</u>	<u>37,000</u>	<u>3,807</u>	<u>3,288</u>	<u>177,834</u>
額外分部資料：					
添置物業、廠房及設備	2,952	-	42	-	2,994
物業、廠房及設備折舊	1,002	39	23	-	1,064
使用權資產折舊	166	-	189	-	355
金融及合約資產減值虧損淨額	<u>448</u>	<u>294</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>732</u>

地區資料

由於本集團僅在中國營運，故並無呈列進一步經營地區資料分析。

有關主要客戶的資料

約人民幣43,606,000元(二零二二年：人民幣45,884,000元)的收益來自於向正商實業集團所控制的一組實體銷售服務。

除了上述提及外，於報告期末，概無來自單一客戶的收益佔本集團收益總額10%或以上。

4. 收益

按類別劃分之收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號內來自客戶合約的收益		
服務類型		
物業管理及增值服務	278,245	256,775
物業工程服務	40,469	50,819
會所服務	18,258	12,172
充電樁服務	8,593	923
中介服務	11,328	–
其他	2,050	380
收益總額	358,943	321,069
收益確認時間		
於某個時間點		
– 增值服務	4,097	2,177
– 會所服務	18,258	12,172
– 充電樁服務	8,593	923
– 中介服務	11,328	–
– 其他	2,050	380
於一段時間		
– 物業管理	274,148	254,598
– 物業工程服務	40,469	50,819
	358,943	321,069

5. 其他收入、其他收益及虧損淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註)	5,946	1,924
利息收入	784	5,529
其他收益及虧損淨額		
匯兌差額淨額	(1,023)	(4,267)
	5,707	2,916

附註：政府補助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。該等政府補助於應收有關補貼期間於損益確認。本集團管理層認為，概無與該等補助有關的未獲達成條件或或有事項。

6. 財務成本

二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

租賃負債的利息開支 120 134

7. 除稅前溢利

二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

經扣除下列項目後呈列：

員工成本(包括董事薪酬)

薪金、津貼及其他短期僱員福利	57,537	45,649
界定供款計劃供款	<u>5,714</u>	<u>4,622</u>
	<u>63,251</u>	<u>50,271</u>

其他項目

核數師薪酬		
-核數服務	800	1,150
-非核數服務	300	300
所提供服務成本(附註)	261,724	221,387
物業、廠房及設備折舊	1,189	1,064
使用權資產折舊	345	355
金融及合約資產減值虧損	1,342	732
研發費用	<u>4,252</u>	<u>3,218</u>

附註：所提供服務成本包括有關若干員工成本及折舊總額約人民幣44,837,000元(二零二二年：人民幣36,703,000元)，當中已計入上文披露的各項金額。

8. 稅項

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。

由於本集團實體於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無按16.5%稅率就香港利得稅計提撥備。

於開曼群島及英屬處女群島成立的本集團實體獲豁免繳納相關司法權區的所得稅。

根據《中國企業所得稅法》及其相關規定，於報告期內，除河南正商好生活服務有限公司(「正商好生活」)、安陽悅興物業管理有限公司及河南正商金緣酒店管理有限公司(二零二二年：正商好生活)享有優惠企業稅率5%及河南物象智能科技有限公司(二零二二年：不適用)享有高新技術企業優惠稅率15%外，在中國經營的附屬公司須按應課稅收入25%繳納企業所得稅。

8. 稅項(續)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	16,655	18,289
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	39	(501)
	<u>16,694</u>	<u>17,788</u>

9. 股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年內批准及派付二零二一年末期股息每股普通股2.5港仙 (相當於人民幣2.045分)	-	8,180

合共10,000,000港元(相當於約人民幣8,180,000元)的二零二一年末期股息每股普通股2.5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由董事會建議派付並於二零二二年八月十二日派付。

董事會不建議就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息。

10. 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二零二三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(二零二二年：400,000,000股)計算。

截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
盈利		
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>40,173</u>	<u>47,175</u>
		股份數目
		二零二三年 二零二二年
股份		
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>

11. 發展中物業

發展中物業全部位於中國，並因收購附屬公司(附註18)而產生。本集團於報告期末對可變現淨值進行評估並與成本及其可變現價值比較，且於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無對發展中物業之可變現淨值進行撇減。

由於相關物業開發項目的建設期預期於正常經營週期內完成，發展中物業分類為流動資產。本集團預期將於物業估計於二零二五年年底前竣工後收回發展中物業。

12. 貿易應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收第三方貿易款項	28,114	22,348
減：虧損撥備	(752)	(612)
	<u>27,362</u>	<u>21,736</u>
應收關聯方貿易款項	74,065	61,121
減：虧損撥備	(1,752)	(651)
	<u>72,313</u>	<u>60,470</u>
	<u>99,675</u>	<u>82,206</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主要須預先付款。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。

於報告期末，貿易應收款項(已扣除虧損撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	52,585	74,394
1至2年	42,863	7,264
2至3年	4,040	519
3至4年	187	29
	<u>99,675</u>	<u>82,206</u>

13. 合約資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
提供物業工程服務所產生的合約資產	39,536	23,307
減：虧損撥備	(334)	(233)
	<u>39,202</u>	<u>23,074</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附註12。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獲得客戶驗收。預期將不能於本集團正常經營週期內結算的合約資產，基於預期結算日期分類為流動及非流動。

於二零二三年十二月三十一日，合約資產為應收關聯方款項，按總賬面值人民幣39,536,000元(二零二二年：人民幣23,307,000元)列賬。

14. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	51,856	40,598
1年以上	3,103	1,152
	<u>54,959</u>	<u>41,750</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。

15. 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付工資	10,285	6,152
應付稅項(所得稅除外)	13,259	9,052
應付關聯方款項	14,687	4,754
按金	13,075	10,982
其他應付款項	44,773	29,669
	<u>96,079</u>	<u>60,609</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。

16. 合約負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預收客戶款項：		
充電樁服務	2,309	1,533
物業管理及增值服務	80,315	62,843
物業工程服務	2,799	2,477
	<u>85,423</u>	<u>66,853</u>

於二零二三年十二月三十一日，計入合約負債的應付關聯方款項為人民幣2,799,000元(二零二二年：人民幣2,477,000元)。報告期間合約負債增加乃主要由於物業管理服務的預收客戶款項增加所致。

17. 股本

	股份數目 千股	人民幣千元
每股0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及 二零二三年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>89,858</u>
已發行並已全額繳足：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及 二零二三年十二月三十一日	<u>400,000</u>	<u>3,572</u>

於年內發行的所有股份均與其他已發行股份在所有方面享有同等地位。

18. 收購附屬公司

於二零二三年七月五日，本公司之間接全資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」)與河南正商置業有限公司(「正商置業」)就收購其於河南正之悅置業有限公司(「正之悅」)全部股權訂立買賣協議(「協議」)。根據協議，代價應為現金人民幣95,000,000元(「收購事項」)。

正之悅主要於中國從事物業開發。交易已於二零二三年十二月二十六日(「收購日期」)完成。有關收購事項的詳情披露於本公司日期為二零二三年七月五日、二零二三年九月二十八日及二零二四年一月二日的公告或通函。

董事認為，收購事項並不構成國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所界定的業務合併。因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度，收購事項已入賬列作收購資產。

本公司董事已委聘亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太」)，以根據國際財務報告準則會計準則協助釐定正之悅資產及負債的公平值。亞太已審閱所採納的方法、主要估值參數及業務假設。

自收購日期起及直至二零二三年十二月三十一日，正之悅尚未開展其業務，於收購日期起至報告期末期間，其亦無向本集團的收益及溢利貢獻任何收益或溢利。

18. 收購附屬公司(續)

於收購日期的已付代價以及所收購資產及所承擔負債金額概述如下：

人民幣千元

已收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	180,231
發展中物業	130,738
其他應收款項及其他資產	8,718
現金及現金等價物	146
貿易應付款項	(1,926)
其他應付款項	(37)
應付關聯方款項(附註)	(222,845)
應付稅項	(25)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	95,000
	<hr/>
已付代價，通過以下方式支付：	
現金代價	95,000
	<hr/>
就收購附屬公司的現金流量分析	
已付現金代價	95,000
所收購現金及現金等價物	(146)
	<hr/>
就收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出	94,854
	<hr/>

附註：於收購日期，正之悅欠付正商置業約人民幣216,510,000元。根據協議，興業物聯管理須於收購日期起六個月內向正商置業悉數償還所欠付款項。於二零二三年十二月三十一日，有關款項已悉數償還予正商置業。

19. 關聯方交易

(a) 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所詳述的交易外，於本年度，本集團與關聯方有以下交易：

	二零二三年	二零二二年
	附註 人民幣千元	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) 30,264	36,742
向關聯方提供物業工程服務	(i)、(ii) 39,412	51,552
	<hr/>	<hr/>
	69,676	88,294
	<hr/>	<hr/>

19. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方交易(續)

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) 關聯方結餘

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本公司附屬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正商置業。轉讓完成後，興業物聯管理將以抵銷後的淨額結清與正商置業的應收款項及應付款項。

本集團貿易應收款項、合約資產、其他應付款項、合約負債及關聯方款項的未清債結餘詳情分別於附註12、13、15及16披露。該等關聯方受本公司股東控制。

貿易應收款項、合約資產、其他應付款項、合約負債及應收／應付關聯方的關聯方款項均為無抵押及免息。

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，使物業管理及增值服務的非住宅物業及住宅物業的管線內物業組合多元化。因此，於本年度，我們的在管物業組合的建築面積(「建築面積」)由二零二二年十二月三十一日約7.2百萬平方米擴張至二零二三年十二月三十一日約8.5百萬平方米。於二零二三年十二月三十一日，我們合約物業組合的總建築面積約為14.3百萬平方米。

於本年度，我們已訂立30份新物業工程合約，合約總金額約為人民幣25.2百萬元。於二零二三年十二月三十一日，餘下履約責任的合約工程服務合約總額為人民幣34.4百萬元，未來將為本集團貢獻收益。

根據對本公司業務的戰略回顧並看到了中國房地產建築業的機會，於本年度，本集團收購正之悅以發展其物業開發業務。

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；(ii)物業工程服務；及(iii)物業開發。

於本年度，本集團收益總額約為人民幣358.9百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣321.1百萬元增加約人民幣37.8百萬元或11.8%。有關增幅主要是由於物業管理服務的分部收益增加。

下表載列各年度按服務類別劃分的收益明細：

	二零二三年		二零二二年	
	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	274,148	76.4	254,598	79.3
—增值服務	4,097	1.1	2,177	0.7
	<u>278,245</u>	<u>77.5</u>	<u>256,775</u>	<u>80.0</u>
物業工程服務	40,469	11.3	50,819	15.8
其他(附註)	40,229	11.2	13,475	4.2
	<u>40,229</u>	<u>11.2</u>	<u>13,475</u>	<u>4.2</u>
總計	<u>358,943</u>	<u>100.0</u>	<u>321,069</u>	<u>100.0</u>

附註：「其他」包括網絡團購服務、充電樁服務及會所服務(包括餐飲及配套服務)以及中介服務(包括房地產租賃及銷售中介服務以及裝修中介服務)。

下表載列各年度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：

	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
獨立第三方	289,267	80.6	232,775	72.5
關聯方	69,676	19.4	88,294	27.5
	<u>289,267</u>	<u>80.6</u>	<u>232,775</u>	<u>72.5</u>
總計	<u>358,943</u>	<u>100.0</u>	<u>321,069</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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣256.8百萬元增加約人民幣21.4百萬元或8.3%至本年度約人民幣278.2百萬元。該增加主要是由於：(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19.5百萬元；及(ii)擴展增值服務，包括例如提供供冷服務及垃圾清運服務，使收益增加約人民幣1.9百萬元。

物業工程服務

物業工程服務的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣50.8百萬元減少至本年度約人民幣40.5百萬元，收益減少約人民幣10.3百萬元或20.3%。有關減少主要是受房地產市場低迷的影響，從而導致我們的服務需求減少。

其他

其他收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣13.5百萬元增加至本年度約人民幣40.2百萬元，增加約人民幣26.7百萬元或197.8%。有關增加乃主要由於本年度提供了更多的中介及充電樁服務。

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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣221.4百萬元增加約人民幣40.3百萬元或18.2%至本年度約人民幣261.7百萬元。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

我們的毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣99.7百萬元輕微減少約人民幣2.5百萬元或2.5%至本年度約人民幣97.2百萬元。於本年度，我們的毛利率約為27.1%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為31.0%。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二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣2.9百萬元增加約人民幣2.8百萬元或96.6%至本年度的約人民幣5.7百萬元。有關增加乃主要由於本年度收到政府補助增加。

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由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1.3百萬元增加約人民幣1.1百萬元或84.6%至本年度的約人民幣2.4百萬元。有關增加主要與本年度擴展業務有關。

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。我們的行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣35.5百萬元增加約人民幣6.7百萬元或18.9%至本年度約人民幣42.2百萬元。有關增加主要由於本年度管理的項目數目擴大導致員工成本增加，主要因收購事項導致法律及專業費用增加以及事件諮詢費增加。

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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣17.8百萬元略微減少約人民幣1.1百萬元或6.2%至本年度約人民幣16.7百萬元，與本年度毛利減少及行政開支增加帶來的除稅前溢利減少一致。

本年度溢利

由於上述因素，本公司權益持有人應佔溢利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣47.2百萬元減少約人民幣7.0百萬元或14.8%至本年度約人民幣40.2百萬元。

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

於二零二三年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面淨值約為人民幣188.5百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣3.6百萬元增加約人民幣184.9百萬元或5,136.1%，主要由於本年度收購在建酒店人民幣180.2百萬元及新購充電樁設備人民幣5.7百萬元所致。

開發中物業

於本年度，本集團完成收購正之悅全部股權，該公司主要於中國從事房地產開發。於二零二三年十二月三十一日，人民幣130.7百萬元的開發中物業為在建可銷售物業。收購事項的詳情披露於本公司日期為二零二三年七月五日、二零二三年九月二十八日及二零二四年一月二日的公告或通函中。

貿易應收款項

於二零二三年十二月三十一日，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102.2百萬元及人民幣99.7百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則分別約為人民幣83.5百萬元及人民幣82.2百萬元。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二零二二年十二月三十一日止年度放緩所致。

於二零二三年十二月三十一日，我們的應收關聯方貿易款項約為人民幣74.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣61.1百萬元增加約人民幣13.0百萬元或21.3%，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。

於二零二三年十二月三十一日，我們應收獨立第三方貿易款項約為人民幣28.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣22.4百萬元增加約人民幣5.7百萬元或25.4%。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣10.8百萬元增加約人民幣14.4百萬元或133.3%至本年度約人民幣25.2百萬元。有關增加主要由於新收購附屬公司正之悅產生的可收回增值稅增加所致。

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。於二零二三年十二月三十一日，我們的貿易應付款項約為人民幣55.0百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣41.8百萬元增加約人民幣13.2百萬元或31.6%。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。我們的其他應付款項及應計費用由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣60.6百萬元增加約人民幣35.5百萬元或58.6%至本年度約人民幣96.1百萬元。有關增加主要由於各物業管理相關服務的收入增加所致。

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。我們的合約負債由二零二二年十二月三十一日約人民幣66.9百萬元增加至二零二三年十二月三十一日約人民幣85.4百萬元，增加約人民幣18.5百萬元或27.7%。該增加乃主要由於本年度物業管理服務的預收客戶款項及增值服務增加所致。

債務

於二零二三年十二月三十一日，我們並無未償還借款及未動用銀行融資(二零二二年：無)。本集團的租賃負債由二零二二年十二月三十一日約人民幣3.4百萬元減少至二零二三年十二月三十一日約人民幣3.0百萬元。

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。於二零二三年十二月三十一日，流動資產約為人民幣507.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣583.9百萬元減少約人民幣76.8百萬元或13.2%。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣210.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣467.7百萬元減少約人民幣257.0百萬元或54.9%。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物主要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。於二零二三年十二月三十一日，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

流動比率按報告期末流動資產總值除以流動負債總額計算。本集團於二零二三年十二月三十一日的流動比率為2.1倍，而於二零二二年十二月三十一日為3.4倍。

本集團資產押記及資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有有關在建工程資本開支承擔人民幣311.5百萬元。

外匯風險

本集團主要在中國營運，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。

僱傭及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團有632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63.3百萬元(二零二二年：人民幣50.2百萬元)。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

根據日期為二零二三年七月五日、二零二三年八月十六日的公告、日期為二零二三年九月二十七日的通函及日期為二零二四年一月二日的公告，內容有關非常重大收購事項及關連交易，本集團中國的附屬公司之一與河南正商置業有限公司(「河南正商」，一家根據中國法律成立的有限公司並由黃女士間接全資擁有)(「賣方」)訂立買賣協議，以收購正之悅(一家於中國註冊成立的有限公司並由賣方全資擁有)全部已發行股本，代價為人民幣95,000,000元。正之悅主要從事房地產開發業務，其持有的物業項目涉及鄭州市中央商務區及高端金融產業聚集區的酒店及可售商業單元的開發。收購事項於二零二三年十二月二十六日完成。

除上文所述，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

除上文「附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項」一節所述，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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。

資本籌集活動及全球發售所得款項用途

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，且已於全球發售中發行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股股份及國際發售50,000,000股股份，彼等均以每股股份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。於二零二三年十二月三十一日，本集團已按如下所示動用所籌集的資金中的約人民幣62.8百萬元：

所得款項淨額的擬定用途	百分比	計劃用作 擬定用途的 所得款項 淨額 人民幣百萬元	於	本年度	於	未動用所得款項 淨額的預期使用時間
			二零二二年 十二月 三十一日的 已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	二零二三年 十二月 三十一日的 未動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	
1) 選擇性地收購合適收購標的 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	10.4	9.0	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	15.7	11.0	17.8	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>41.4</u>	<u>21.4</u>	<u>86.8</u>	

考慮到房地產市場的緩慢復甦，董事會決定投入更多資源加強物業管理及物業工程服務業務，同時繼續尋求合適的收購及投資或合作目標。

未來展望

本集團將繼續通過實施以下策略來加強我們在物業管理服務及物業工程服務行業中的地位：(i)承接更多物業管理項目，專注發展中高端非住宅物業；(ii)選擇性尋求物業管理行業內的併購機會；(iii)利用我們於物業工程服務的能力參與建設項目的早期階段以於項目後期階段贏得物業管理協議的競標；(iv)繼續開發移動應用程序以提升客戶及用戶體驗；(v)藉提供具備更佳功能的新產品及加強相關技術繼續加強我們的物業工程服務；(vi)持續升級我們的信息技術系統以提升我們物業管理業務的營運效率；及(vii)從空間、房子、居民等方面聚焦多經業務，深度發展社區增值服務，以滿足業務多元化需求，延伸服務長度。

我們認為，於本年度完成的收購事項乃進軍投資、開發及建設非住宅物業的新業務領域，並以在中國長期持有、租賃及管理有關物業為主要目標，為本集團開拓更具增長潛力及更高盈利率的新市場提供良好契機。

本集團將堅定不移的走高質量發展之路，實現以客戶滿意為核心的服務轉型，以產品升級、高效運行為核心的能力躍遷，以品牌力提升、投運一體為核心的市場化發展。

我們將努力洞察客戶需求，研發對客服務產品，做精準服務；開發利用物象雲平台，實現客戶數據數字化；進一步深化成本管控，提升增值服務創收能力，推進可持續盈利模式；提升品牌影響力，拓寬服務邊界，擴大服務規模的同時，發展特色、專項服務內容，走物業專項細分賽道。作為社區服務的提供者及城市共建參與者，我們將不忘初心，紮實履行社會責任，打造以城市公共空間與公共資源為整體的「大物業」管理體系，做城市服務的探索者、建設者、貢獻者。

面對競爭激烈的行業環境，我們有信心能適應時代的高速發展。以至新的經營理念，數字化科技手段，科學規範的管理辦法，取得更加優良的業績，回報股東及投資者，回饋員工、社會及各級部門的關心和支持。

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C1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所區分。本公司認為，裘明先生憑藉其於房地產業務的豐富專業知識，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C3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。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司核數師執業會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司已就初步公告所載有關截至二零二三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綜合財務報表草擬稿所載金額核對一致。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司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,因此中審眾環(香港)會計師事務所有限公司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二零二四年六月十一日(星期二)舉行的本公司二零二四年股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票的股東,本公司將於二零二四年六月五日(星期三)至二零二四年六月十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上投票,所有股份過戶文件須於二零二四年六月四日(星期二)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

二零二四年股東週年大會將於二零二四年六月十一日(星期二)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二零二四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)及本公司網站(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，將於適當時候於上述網站刊載，並按要求寄發予股東。

承董事會命
興業物聯服務集團有限公司
主席兼行政總裁
裘明

香港，二零二四年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事裘明先生；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。