

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

# JINKE 金科服务

关 爱 无 处 不 在

**Jinke Smart Services Group Co., Ltd.**

**金科智慧服務集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

## 截至2022年12月31日止年度的年度業績公告

### 2022年業績摘要

- 2022年，本集團總收入約為人民幣5,005.1百萬元，較2021年同期的人民幣5,968.4百萬元減少約16.1%。2022年來自空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務的收入分別佔總收入約81.9%、6.7%、9.7%及1.7%。
- 本集團空間物業服務產生的收入增加至人民幣4,101.2百萬元，較2021年同期的人民幣3,900.2百萬元增加約5.2%。其中，物業管理服務產生的收入增加至人民幣3,675.7百萬元，較2021年同期的人民幣2,866.6百萬元增加約28.2%，在管建築面積由2021年12月31日的237.9百萬平方米增加約7.0%至2022年12月31日的254.5百萬平方米，其中57.3%為獨立第三方開發的物業。於2022年12月31日，本集團的合約建築面積達到約359.8百萬平方米，其中63.5%為獨立第三方開發的物業。
- 本集團年度毛利為人民幣943.2百萬元，較2021年同期的人民幣1,846.4百萬元下降約48.9%，年內本集團毛利率為18.8%。
- 本集團年度虧損為人民幣1,839.9百萬元，年內擁有人應佔虧損約為人民幣1,818.5百萬元。
- 2022年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,069.8百萬元。
- 董事會經綜合考慮本集團的可供分配利潤、財務狀況以及未來發展所需，決議不就截至2022年12月31日止年度派發任何末期股息。

## 年度業績

金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)或(「我們」)截至2022年12月31日止年度(「本年度」)的綜合年度業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	5,005,059	5,968,448
服務成本	5	<u>(4,061,857)</u>	<u>(4,122,014)</u>
毛利		943,202	1,846,434
銷售及營銷開支	5	(4,639)	(3,073)
行政開支	5	(557,881)	(481,288)
金融資產之減值虧損淨額	6	(2,152,408)	(68,728)
其他收入	7	44,147	25,223
其他虧損－淨額	8	<u>(307,250)</u>	<u>(26,957)</u>
經營(虧損)／利潤		(2,034,829)	1,291,611
財務收入		41,888	26,732
財務成本		<u>(10,217)</u>	<u>(1,591)</u>
財務收入－淨額		<u>31,671</u>	<u>25,141</u>
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益		<u>1,765</u>	<u>4,101</u>
除所得稅前(虧損)／利潤		(2,001,393)	1,320,853
所得稅抵免／(開支)	9	<u>161,458</u>	<u>(244,023)</u>
年內(虧損)／溢利及全面收益總額		<u>(1,839,935)</u>	<u>1,076,830</u>
下列各方應佔(虧損)／溢利及全面收益總額：			
－本公司擁有人		(1,818,545)	1,057,182
－非控股權益		<u>(21,390)</u>	<u>19,648</u>
		<u>(1,839,935)</u>	<u>1,076,830</u>
每股(虧損)／盈利(每股以人民幣列示)			
－每股基本及攤薄(虧損)／盈利	10	<u>(2.80)</u>	<u>1.62</u>

綜合財務狀況表  
於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		163,866	90,219
使用權資產		138,595	192,625
投資物業		42,182	–
商譽	14	357,139	410,041
其他無形資產	14	191,297	130,752
於聯營公司和合營企業的投資		180,106	47,159
其他應收款項	11	635,220	–
收購權益之預付款項		–	92,774
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		51,000	–
遞延所得稅資產		247,192	19,936
		<u>2,006,597</u>	<u>983,506</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		29,955	22,866
其他資產		19,658	53,320
貿易應收款項、應收票據、 其他應收款項及預付款項	11	3,221,391	4,210,273
受限制現金		9,374	2,083
現金及現金等價物	12	3,069,784	4,922,276
定期存款		–	245,169
		<u>6,350,162</u>	<u>9,455,987</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>8,356,759</u></u>	<u><u>10,439,493</u></u>

		於12月31日	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		652,848	652,848
其他儲備		5,713,435	5,800,761
(累計虧損)／留存收益		<u>(1,039,500)</u>	<u>1,203,396</u>
		5,326,783	7,657,005
非控股權益		<u>73,582</u>	<u>72,971</u>
		5,400,365	7,729,976
<b>權益總額</b>			
<b>負債</b>			
非流動負債			
租賃負債		119,855	176,281
向投資者發行的金融工具		43,126	—
遞延所得稅負債		<u>29,413</u>	<u>16,968</u>
		192,394	193,249
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	13	1,952,364	1,725,480
租賃負債		24,788	23,993
合約負債	4(a)	740,199	586,192
即期所得稅負債		<u>46,649</u>	<u>180,603</u>
		2,764,000	2,516,268
		2,956,394	2,709,517
<b>負債總額</b>			
		<u>2,956,394</u>	<u>2,709,517</u>
<b>權益及負債總額</b>			
		<u><u>8,356,759</u></u>	<u><u>10,439,493</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「金科服務」,前稱「金科物業服務集團有限公司」)於2000年7月18日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。

本公司股份已在2020年11月17日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

2022年9月27日,本公司與Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.(「要約人」)聯合宣布,要約人將自願提出有條件的一般現金要約,以收購本公司所有股份(「要約」)。要約人是一家在新加坡註冊成立的投資控股公司,由Boyu Group, LLC(「博裕」)的附屬公司(作為有關基金的普通合夥人)管理的基金控制。

在要約完成前,博裕是金科服務的第二大股東,博裕及其附屬公司(「博裕集團」)那時擁有本公司已發行股本總額的22.69%。本公司第一大股東及原母公司金科地產集團股份有限公司(「金科股份」)為一家在中國成立的房地產公司,其股份於深圳證券交易所上市,股票代碼SZ.000656。金科股份持有本公司已發行股本總額的30.34%。

2022年11月22日,要約人和本公司共同宣布了要約結果。要約人在市場上購買了本公司約7.15%的已發行股本,約4.79%的已發行股本已收到要約人的有效接納,因此博裕集團成為本公司最大股東,持股比例為34.63%。由於此次要約,博裕和金科股份均對金科服務具有重大影響。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已由董事會(「董事會」)於2023年3月30日批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

本附註列明編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）編製。

### 2.1 擬備基準

#### (a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及香港公司條例第622章之規定編製。

#### (b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

#### (c) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2022年1月1日開始的年度報告年度首次應用下列準則及修訂，且對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

香港會計準則第16號（修訂）	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號（修訂）	虧損合同－履行合同成本
香港財務報告準則第16號（修訂）	COVID-19相關的租金減讓
香港財務報告準則第3號（修訂）	概念框架參照
二〇一八年至二〇二〇年 香港財務報告準則的年度改進	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂
經修訂會計指引第5號	同一控制合併的合併會計法

**(d) 本集團尚未採納的新準則及詮釋**

截至2022年12月31日止年度，若干新會計準則及現有準則及詮釋之修訂已頒布但並非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預期不會對當前或未來報告期間的實體以及可預見未來中的交易產生重大影響。

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港詮釋第5號	財務報表呈列－借款人對含有按要 求償還條款的定期貸款的分類	當該等實體應用 香港會計準則 第1號 (修訂本)時
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	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
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資	待確定

本集團已評估該等新訂準則及現有準則的修訂的影響。經本集團初步評估，本集團綜合財務報表生效後，預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

### 3 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團主要在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

截至2022年12月31日，除現金及現金等價物15,460,000港元（相當於人民幣13,810,000元）及1,000,000美元（相當於人民幣6,965,000元）位於香港外，所有資產均位於中國大陸。

#### 4 收入

收入主要包括空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務和數智科技服務所得款項。於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
隨時間確認		
－ 空間物業服務	4,088,782	3,809,295
－ 社區增值服務	160,842	995,419
－ 本地生活服務	30,191	33,347
－ 數智科技服務	52,782	99,528
	<u>4,332,597</u>	<u>4,937,589</u>
於某一時點確認		
－ 空間物業服務	12,376	90,900
－ 社區增值服務	172,009	499,314
－ 本地生活服務	457,740	440,645
－ 數智科技服務	30,337	—
	<u>672,462</u>	<u>1,030,859</u>
	<u><u>5,005,059</u></u>	<u><u>5,968,448</u></u>

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，來自金科集團的收入分別佔本集團收入的10%和17%。除金科集團外，本集團還擁有大量客戶，其於本集團的收入佔比均未達10%或以上。



(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
空間物業服務	710,555	571,398
社區增值服務	10,217	9,130
本地生活服務	12,987	890
數智科技服務	6,440	4,774
	<u>740,199</u>	<u>586,192</u>

(i) 合約負債的重大變動

合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於業務擴張所致。

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

本集團

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收益		
空間物業服務	571,398	378,481
社區增值服務	9,130	7,025
本地生活服務	890	581
數智科技服務	4,774	810
	<u>586,192</u>	<u>386,897</u>

**(iii) 未履行的履約義務**

就空間物業服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務，本地生活服務和數智科技服務乃於短期內（一般少於一年）提供，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

**(b) 自獲得合約的新增成本確認的資產**

於截止2022年12月31日止年度，並無任何獲得或履行合約而新增的重大成本，因此概無確認任何資產。（2021年：相同）

## 5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利費用	2,038,331	1,541,748
綠化及清潔費	774,059	637,168
安保費用	478,236	381,123
維修成本	233,225	163,937
公用設施費	214,850	151,889
已出售貨物成本	209,478	757,733
消耗品、食品和飲料	113,394	38,511
折舊及攤銷費用	67,872	23,509
辦公費用	64,432	48,449
原材料	37,942	79,454
差旅及招待費	34,912	33,898
工程費	34,538	26,298
社區活動費用	30,029	25,180
廣告費用	24,171	25,448
稅項及其他徵稅	20,564	24,101
房屋經紀業務成本	10,483	135,797
銀行手續費	18,000	13,709
短期租賃付款	14,319	17,264
核數師酬金		
— 核數服務	5,189	3,585
— 非核數服務	5,134	170
旅遊服務成本(附註(a))	2,639	324,215
其他	192,580	153,189
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<b>4,624,377</b>	<b>4,606,375</b>

(a) 旅遊服務成本是指旅遊產品的成本，主要包括酒店費用及向客戶出售的門票費用。

## 6 金融資產之減值虧損淨額

### 本集團

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於損益中確認的虧損撥備(附註(a))：		
— 貿易應收款項	957,524	52,298
— 應收票據	17,032	—
— 其他應收款項(也包括向關聯方提供借款 和融資租賃應收款項)	1,177,852	16,340
	<b>2,152,408</b>	<b>68,728</b>

(a) 來自特定對手方尤其是房地產行業公司的應收款項，在2022年下半年面臨流動性困境。對於這些發生信用減值等信用風險特征顯著不同的對手方的應收款項，管理層根據處於不同情況的合同對手方的歷史損失經驗、經營模式、當前狀況及對其未來狀況的預測，評估了多情境下預計現金流量分佈的不同情況，並根據不同情境下的預期信用損失率和各情景發生的概率權重，相應計提預期信用損失，並結合相關關鍵假設合理且可能的變化執行敏感性測試。

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助 (附註(a))	19,859	11,233
可抵扣增值稅 (附註(b))	18,462	13,990
向關聯方提供貸款利息收入	5,609	–
其他	217	–
	<u>44,147</u>	<u>25,223</u>

(a) 政府補助主要指地方政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於若干附屬公司的進項增值稅額外抵免。

## 8 其他虧損 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)淨額	28,348	(77,522)
商譽減值 (附註14)	(288,130)	–
其他資產減值	(5,840)	–
按公允價值計入損益的金融資產的結算收益	–	49,795
理財產品收益	–	392
廉價收購之收益	–	2,011
部分處置聯營公司股權之虧損	(2,702)	–
出售物業、廠房及設備以及無形資產虧損	(4,691)	(537)
租賃合同提前終止利得	8,790	–
處置其他資產虧損	(16,772)	(456)
終止確認投資物業之虧損	(9,447)	–
以公允價值計量並計入損益的金融資產的投資收益	379	–
其他	(17,185)	(640)
	<u>(307,250)</u>	<u>(26,957)</u>

## 9 所得稅(抵免)／開支

	截至12月31日止年度	
	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	<u>67,841</u>	<u>258,627</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>(229,299)</u>	<u>(14,604)</u>
	<u><b>(161,458)</b></u>	<u><b>244,023</b></u>

本集團所得稅開支可與綜合全面收益表的除所得稅開支前(虧損)／溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	<u>(2,001,393)</u>	<u>1,320,853</u>
按適用於各集團實體(虧損)／利潤的實際稅率計算的 稅項開支	<b>(387,137)</b>	243,994
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	<b>45,146</b>	1,226
— 超額抵扣的稅務影響	<b>(2,110)</b>	(927)
— 毋須課稅收入的影響	<b>(4,415)</b>	—
— 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損和暫時差額	<b>203,659</b>	—
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	<b>(301)</b>	(270)
— 過往年度超額撥備(附註(a))	<u><b>(16,300)</b></u>	<u>—</u>
所得稅(抵免)／開支總額	<u><b>(161,458)</b></u>	<u><b>244,023</b></u>

(a) 本集團位於西部地區的若干附屬公司有資格享受15%的所得稅稅率優惠，該稅率優惠於2022年5月才被稅務局確認適用。

### 香港利得稅

截至2022年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。有一家附屬公司於香港註冊成立。無需就該附屬公司計提香港利得稅，因為截至2022年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤(2021年：無)。

## 中國企業所得稅

本集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本公司及本集團於中國的大多數附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團在中國的部分業務符合「小型微利企業」的資格，並於2008年1月1日起按20%的稅率減徵稅款。截至2022年12月31日止的年度內，應納稅所得額在300萬元以下的「小型微利企業」，可享受所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，按應納稅所得額的12.5%或25%計算納稅。

## 10 每股(虧損)/盈利

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以普通股的加權平均數計算。

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄(虧損)/盈利等於每股基本(虧損)/盈利。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(1,818,545)	1,057,182
普通股的加權平均數(千股)	<u>650,148</u>	<u>652,837</u>
年內本公司擁有人應佔(虧損)/利潤的每股基本及攤薄 (虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	<u>(2.80)</u>	<u>1.62</u>

## 11 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

### 本集團

	於12月31日	
	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	597,442	360,720
— 第三方	1,916,515	1,721,490
	<u>2,513,957</u>	<u>2,082,210</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(1,029,509)	(78,183)
	<u>1,484,448</u>	<u>2,004,027</u>
應收票據		
— 關聯方	16,532	7,877
— 第三方	500	700
	<u>17,032</u>	<u>8,577</u>
減：應收票據減值撥備	(17,032)	—
	<u>—</u>	<u>8,577</u>
向關聯方提供貸款 (附註(b))	1,505,609	—
減：向關聯方提供貸款減值撥備	(118,943)	—
	<u>1,386,666</u>	<u>—</u>
其他應收款項		
— 關聯方	904,360	1,327,562
— 第三方	977,091	341,638
	<u>1,881,451</u>	<u>1,669,200</u>
減：其他應收款項減值撥備	(1,078,231)	(18,445)
	<u>803,220</u>	<u>1,650,755</u>

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項		
— 關聯方	7,692	—
— 第三方	59,361	626,166
	<u>67,053</u>	<u>626,166</u>
融資租賃應收款項 (附註(c))		
— 關聯方	79,493	—
— 第三方	3,814	—
	<u>83,307</u>	<u>—</u>
待抵扣進項稅	31,917	13,522
	<u>3,856,611</u>	<u>4,303,047</u>
減：其他應收款項非流動部分		
— 向關聯方提供貸款	(601,538)	—
— 融資租賃應收款項 (附註(c))	(81,203)	—
加：其他應收款項非流動部分撥備	47,521	—
	<u>(635,220)</u>	<u>—</u>
減：預付款項非流動部分	—	(92,774)
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及 預付款項的流動部分	<u>3,221,391</u>	<u>4,210,273</u>



- (a) 貿易應收款項主要來自空間物業服務。

空間物業服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的空間物業服務的服務收益和向物業開發商提供空間物業服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

- (b) 關聯方貸款為本公司墊付給金科股份的本金人民幣15億元的貸款（「貸款」）。根據貸款協議，該貸款以地產集團擁有的部分物業及股權為擔保，年利率為8.6%。抵押品的公允價值已由本集團指定的專業估價師評估。截至2022年12月31日，本集團所持貸款抵押品的公允價值為人民幣2,282,029,000元。

2023年3月，金科股份未能履約償還貸款。管理層通過考量宏觀經濟變量、情景權重、抵押品的公允價值和流動性折扣等因素對貸款損失準備金進行評估。管理層認為在2022年12月31日計提的貸款損失準備是恰當的，如果宏觀經濟變量、情景權重、特別是抵押品的公允價值和流動性貼現發生變化，可能會影響貸款損失準備的計提。

- (c) 截至2022年12月31日，某些租賃物業被歸類為融資租賃，因為租賃轉讓條款基本上包括承租人附帶的所有風險和回報。融資租賃項下承租人應付的款項被確認為融資租賃應收款項，該應收款項包括在非流動其他應收款項中（2021年：無）。

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團及公司融資租賃應收款項的期限分析見下表：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
最低應收租金：		
1年以內	6,153	—
1至2年	6,109	—
2至5年	15,911	—
5年以上	137,140	—
	<hr/>	<hr/>
	165,313	—
減：未來財務收入	(82,006)	—
	<hr/>	<hr/>
融資租賃應收款項現值	<b>83,307</b>	<b>—</b>

- (d) 截至2022年12月31日及2021年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

**本集團**

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	1,564,824	1,891,135
1年以上	949,133	191,075
	<u>2,513,957</u>	<u>2,082,210</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2022年12月31日及2021年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,029,509,000元及人民幣78,183,000元的撥備。

## 12 現金及現金等價物和定期存款

### (a) 現金及現金等價物

**本集團**

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款，支付平台及手頭現金 (附註(i))		
— 以人民幣計值	3,047,439	4,110,610
— 以港元計值	15,379	805,236
— 以美元計值	6,966	6,430
	<u>3,069,784</u>	<u>4,922,276</u>

- (i) 將人民幣結餘兌換為外幣並將此等外幣銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府就外匯管制頒布之相關規則及法規。

### (b) 定期存款

截至2021年12月31日，定期存款全部以港元計價，而本集團定期存款的初始存期為12個月。本集團於截至2021年12月31日止年度於銀行持有的定期存款的年利率為每年1.20%。

### 13 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

#### 本集團

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))		
– 關聯方	6,719	4,052
– 第三方	<u>803,792</u>	<u>582,889</u>
	<u>810,511</u>	<u>586,941</u>
應付票據		
– 第三方	<u>28,255</u>	<u>23,219</u>
其他應付款項		
– 關聯方	35,463	249,409
– 第三方	<u>841,835</u>	<u>691,064</u>
	<u>877,298</u>	<u>940,473</u>
應計工資	179,502	92,482
其他應繳稅項	56,798	82,120
應付股息	–	245
	<u>236,300</u>	<u>174,847</u>
	<u><b>1,952,364</b></u>	<u><b>1,725,480</b></u>

截至2022年12月31日及2021年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

(a) 截至2022年12月31日及2021年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

#### 本集團

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以下	766,457	582,279
1年以上	<u>44,054</u>	<u>4,662</u>
	<u><b>810,511</b></u>	<u><b>586,941</b></u>

## 14 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	–	–	9,988	9,988
添置	–	–	11,235	11,235
收購附屬公司	410,041	117,730	22	527,793
出售	–	–	(1)	(1)
攤銷	–	(4,612)	(3,610)	(8,222)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>410,041</b>	<b>113,118</b>	<b>17,634</b>	<b>540,793</b>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	410,041	117,730	28,084	555,855
累計攤銷	–	(4,612)	(10,450)	(15,062)
<b>賬面淨值</b>	<b>410,041</b>	<b>113,118</b>	<b>17,634</b>	<b>540,793</b>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	<b>410,041</b>	<b>113,118</b>	<b>17,634</b>	<b>540,793</b>
添置	–	–	12,878	12,878
收購附屬公司	235,228	69,429	666	305,323
出售	–	–	(1)	(1)
攤銷	–	(16,511)	(5,916)	(22,427)
減值(附註(c)(d))	(288,130)	–	–	(288,130)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>357,139</b>	<b>166,036</b>	<b>25,261</b>	<b>548,436</b>
<b>於2022年12月31日</b>				
成本	645,269	187,159	41,853	874,281
累計攤銷	–	(21,123)	(16,592)	(37,715)
累計減值	(288,130)	–	–	(288,130)
<b>賬面淨值</b>	<b>357,139</b>	<b>166,036</b>	<b>25,261</b>	<b>548,436</b>

無形資產攤銷計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務成本	16,742	4,788
銷售及營銷開支	18	19
行政開支	5,667	3,415
	<u>22,427</u>	<u>8,222</u>

- (a) 於截至2022年12月31日止年度，本集團收購了多間物業管理公司和一間餐飲公司。截至收購日期，收購的這些實體的可識別淨資產總額為人民幣113,886,000元，其中包括本集團認可的已識別客戶關係人民幣69,429,000元。
- (b) 由獨立估值師進行獨立估值，以確定本集團在截至2022年12月31日止年度內認可的客戶關係金額。在各自的收購日期，確定客戶關係公允價值的方法和關鍵假設披露如下：

	估值方法	折現率	無形資產的 預期使用壽命
客戶關係	現金流折現	11.7%-14.5%	10年

- (c) 於2022年12月31日，已將商譽人民幣645,269,000元(2021年12月31日：人民幣410,041,000元)分配給每組產生現金的單位進行減值測試。分別向四川通用物業服務有限公司(以下簡稱「通用服務」)經營的物業管理業務和重慶韻涵餐飲文化有限公司及其子公司(以下簡稱「韻涵餐飲」)經營的餐飲服務分配商譽人民幣169,149,000元和人民幣143,406,000元(2021年12月31日：人民幣169,149,000元和0元)。

管理層於2022年12月31日對商譽進行了減值評估。被收購附屬公司經營的物業管理業務的可收回金額，已由獨立估價師或管理層評估，並根據價值計算法計算確定。這些計算使用的是基於管理層批准的5年期間財務預算的現金流量預測。

下表列出管理層在進行商譽減值測試時所依據的現金流量預測的每一個關鍵假設：

	通用服務	韻涵餐飲	其他附屬公司
<b>2022</b>			
預測期內收入年複合增長率(%)	1.6%	6.6%	1.6%
預測期內利息、稅項、折舊及 攤銷前利潤率(%)	36.6%	12.2% – 13.0%	16.1% – 23.1%
長期增長率(%)	2.0%	2.0%	2.0%
稅前折現率(%)	18.6%	17.7%	18.5%

管理層將上述各項關鍵假設的價值確定如下：

假設	用於確定價值的方法
收入年複合增長率	基於過往業績和管理層對市場發展的預期。
利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率	基於過往業績和管理層對未來的期望。
長期增長率	用於推斷超出預算期的現金流的加權平均增長率。
稅前折現率	反映有關現金產生單位的具體風險。

如果主要假設如下所示，該現金產生單位的可收回金額將等於其賬面價值：

	2022	
	從	到
收入年複合增長率(%)	<b>1.6% – 6.6%</b>	4.5% – 28.5%
利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率(%)	<b>12.2% – 36.6%</b>	12.3% – 36.5%
長期增長率(%)	<b>2.0%</b>	1.3% – 16.3%
稅前折現率(%)	<b>17.7% – 18.6%</b>	5.4% – 18.7%

- (d) 年度確認的減值支出288,130,000元，根據各自的使用價值計算，其中通用服務確認減值人民幣117,316,000元，重慶三心物業服務有限公司及其子公司確認減值人民幣88,567,000元，重慶金科美利山物業服務有限公司確認減值人民幣51,977,000元，包頭智慧物業服務有限公司確認減值人民幣19,710,000元，和四川瑞德物業發展有限公司確認減值人民幣10,560,000元。

## 15 股息

本公司董事會已提議在2021年12月31日止的年度內，每股派發人民幣0.65元，總額為人民幣424,351,265元，並已於2022年支付。截至2022年12月31日止年度，本公司無擬派發股息。

## 管理層討論及分析

### 業務概要

我們是中國領先、西南第一的高品質第三方綜合服務商，旗下擁有涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務的多業態全方位的服務產品矩陣。通過旗下「SLCT」四大增長曲線：(i)空間物業服務(Space)；(ii)社區增值服務(Life)；(iii)本地生活服務(Catering)；及(iv)數智科技服務(Technology)，我們致力於為政企和個人客戶提供一站式、全天候的高質量服務。

我們憑藉行業領先的綜合實力和品牌影響力，連續七年被中指研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業綜合實力Top10，連續六年保持西南地區市佔率第一。2022年，我們憑藉行業領先的服務品質，獲得中指院頒發的中國物業服務百強服務品質領先企業Top2、中國物業服務百強滿意度領先企業Top2；我們依靠多業態全方位的服務能力，榮膺企業服務、醫院、教育三大榜單；我們基於行業領先的數智科技實力，獲得中指院頒發的中國物業科技賦能領先企業Top3；我們堅持城市密度戰略，在重慶、無錫等地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top1。

2022年對於物業行業是前所未遇、極具挑戰的轉折之年。宏觀經濟壓力不減，新冠疫情及管控不斷反覆，房地產行業流動性危機愈發嚴峻，「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力加劇，物業行業的發展進入新常態。面對外部環境的劇變，我們一方面篤定「服務+生態，服務+科技」的立業根基不動搖；另一方面加速轉型，堅定貫徹將市場化第三方外拓業務作為戰略發展的絕對重心，不斷打磨我們的服務力、市拓力和內驅力。我們堅信危機也會創造機遇，潮水褪去後市場格局的重塑也會造就新的行業龍頭。我們將堅持走高質量、可持續、差異化發展道路，堅守「有利潤的營收、有現金流的利潤」，堅定向成為世界一流的高品質第三方綜合服務商而奮進。

## 前景及未來規劃

宏觀環境跌宕起伏，外部市場不斷演變，相較於歷史期間同期水準，行業增速預計將呈現一定程度的放緩；同時，考慮到關聯行業新盤竣工體量下行，物業企業在管項目平均樓齡增高，盲目擴張追求面積高速增長的階段已經過去，精耕細作強調高質量增長的時代已然來臨。

本集團將進一步結合自身優勢，貫徹「服務+生態，服務+科技」發展戰略，強化密度深耕、深度協同和濃度建設，著力佈局空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務、數智科技服務四大賽道，圍繞「堅持有利潤的營收，堅持有現金流的利潤」，謀取可持續健康發展，致力打造中國領先的高品質第三方綜合服務商。

堅定追求長期主義驅動下高質量增長，通過精細化運營體系，輔佐以靈活且有狼性的組織團隊、以及生態資源的協同，打造物業服務行業絕對領先的服務力和市場化外拓能力。服務力是我們的企業基石，品質是服務力的形成保障，於基礎物業服務，我們將繼續堅持以客戶的長期滿意度和口碑為導向，夯實品質服務力，提升多業態專業化服務能力，助力客戶實現資產的保值、增值；我們將加強以數據驅動的精細化運營管理體系，加強項目智能化運營、外拓投前投後一體化和長期跟蹤考核、即時經營績效和財務指標考核管理等方面的能力，持續提升管理效能、人均效能，強調強中後臺能力和狼性前線團隊的協作，在快速擴張的同時狠抓項目利潤率、收繳率和項目現金流；我們將聚焦優質業態，堅持有質效的規模增長，以住宅業態為核心，推出針對存量住宅「住宅發展計劃」，網格化梳理存量住宅項目的資訊，通過有紀律、體系化的短期投入，換取長期的業主信任和外拓業績的增長，快速搶佔市場份額；同時均衡發力中高端商寫辦公樓、醫院、學校、產業園等高質量多元化業態，為客戶打通「物業服務+餐飲服務+智慧科技」一站式綜合後勤服務解決方案，不斷提升單盤經營性現金流和業務盈利能力；我們將持續聚焦優勢區域，深耕西南及長江沿線核心城市，以管理密度促發展、降成本、提質效，進一步鞏固在核心市場的領先地位；我們將持續挖掘和評估優質收併購標的，精挑細選、小步快跑，聚焦在與現有優勢區域重合度高、歷史負擔少、資產負債表乾淨的區域性精品第三方物管公司，並且注重公司現金流、項目入住率和收繳率等關鍵指標，以可合理估值進行收購；我們將進一步戰略性調整非業主增值服務，聚焦業務的現金回流能力，在回應政府「保交樓、穩民生」政策的基礎上，提供必需的服務以贏得業主長期的滿意度和口碑。



差異化深耕萬億級餐飲賽道，充分發揮物管業務的資源協同，內生發展與外部收購並行，第二增長曲線蓄勢待發。我們將本地生活作為戰略發展的第二增長曲線，大力發展餐食服務、酒店管理服務和餐食供應鏈服務；在餐食服務板塊，我們構建了「政企團餐、星級高端餐服、社區餐飲」三輪驅動的發展架構；我們將尤其強調團餐業務與非住物業板塊的資源協同機制，共同競標聯合拓展，雙向鏈接優質增量客戶的同時，進一步挖掘存量客戶，通過團餐這一關鍵需求作為切入點，迅速搶佔同一客戶所需的其他類型物管服務需求，為客戶提供後勤一站式服務，多維度提升單盤管理效力與效益；並強調業務深耕、供應鏈資源和中後臺能力共用賦能，持續迭代產品力、服務力，為打造細分領域標桿企業持續夯實基礎。此外，我們也將持續發掘優質團餐公司的收併購機會，關注潛在標的產品力、儲備客戶、品牌影響力、數位化運營能力等成長性指標，從而實現團餐賽道的戰略性提速；在酒管板塊，我們基於近20年高星級酒店的運營經驗，將繼續穩步提升旗下金科大酒店等五星級品牌的服務水準，打造本地商務、宴會星級「天花板」，同時梳理中端酒店戰略方向，以輕資產輸出的方式做好直營酒店及加盟酒店的經營，利用高端展會、行業論壇以及各大新媒體，持續高頻高質輸出酒店服務品牌，進一步提升品牌價值；在餐食供應鏈業務上，我們將進一步深耕在渠道及原材料上的優勢積澱，整合打造本地優質供應鏈體系，反哺內部餐食業務的同時，機會性開拓賦能外部優質客戶。

發揮社區資源優勢，深入挖掘客戶需求，聚焦高利潤有現金流的業務，推陳出新共築增值服務新路徑。社區是數量最多、影響最深的最基本消費單元場景，我們一直致力於打造社區增值服務生態圈，發揮「離家最近」的優勢，依託龐大的業主基數和社區點位資源，結合差異化的社區消費場景，圍繞客戶「食、住、行、育、遊、購」等多元場景，強化客戶全生命週期研究，聚焦高利潤、現金流好的業務模式，向客戶提供差異化、有溫度的社區服務和產品，進一步提升業主黏性；我們將持續構建資產運營能力，積極研判進入各類資產項目，在房產、車位、商舖等社區資產領域發揮相對優勢，加速公司賬面重資產的去化節奏，帶來現金回流；我們將以軟裝業務為重心，以社區家裝平臺為輔助，打造全新的美居服務生態圈；我們將依託優質幼稚園資產，緊跟國家學前教育的政策導向，持續完善幼教服務佈局，積極貫徹落實托幼一體化發展戰略；我們將趁著旅遊市場回暖復甦的明顯勢頭，借助過往旅遊產業鏈積累，逐步重啟旅遊產品線業務，提高旅遊資源供給以滿足客戶的旅遊需求反彈乃至爆發；我們將持續落地事業群內部合夥人機制，鍛煉骨幹員工主人翁意識、股東思維，結合市場環境和業務發展實際情況，鼓勵內部創業持續孵化服務新業態。

聚焦研發，提升科技賦能，打造技術壁壘，數智化轉型為變革抓手，深挖細分賽道結構性機會。我們將繼續推進人力機械化、機械智能化改革，加快智能化設備改造升級，雲停車、智慧LED燈、智能門、智慧電錶等設備實現具備條件的項目全覆蓋，持續賦能在管物業項目降本增效。此外，我們將抓住國家數智化轉型機遇，利用行業領先的數智實力加社區場景優勢，參與數智城市、數智治理平臺，數智園區、數智社區建設；以「雲城100(雲物業中心)」「蜂圈計劃(TOS空間平臺)」「千手社區運營系統」三大產品為核心，以產品思維、工業思維為核心，打造核心技術壁壘，助力內部業務數智化轉型，持續拓展外部業務資源。

公司治理結構進一步優化，堅定保護和最大化全體股東利益，管理體系持續迭代升級，驅動公司穩健高質的長期發展。我們將繼續推進對財務系統、人力資源系統和IT系統的全方面升級，以更好地驅動公司的業務增長；我們也將進一步完善升級人才體系搭建和激勵機制，推動擴大核心團隊的持股比例，將核心員工的利益與公司其餘股東的利益實現長期的綁定，激發員工的股東精神，為公司的長期發展增添持久的驅動力。

## 財務回顧

### 收益

本年度，本集團的收益來自四條業務曲線，即：(i)空間物業服務(納入非業主增值服務)；(ii)社區增值服務；(iii)本地生活服務；及(iv)數智科技服務。

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的總收益詳情：

	截至12月31日止年度			
	2022年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
空間物業服務	4,101,158	81.9	3,900,195	65.4
— 物業管理服務	3,675,677	73.4	2,866,563	48.1
— 非業主增值服務	425,481	8.5	1,033,632	17.3
社區增值服務	332,851	6.7	1,494,733	25.0
本地生活服務	487,931	9.7	473,992	7.9
數智科技服務	83,119	1.7	99,528	1.7
總計	<u>5,005,059</u>	<u>100.0</u>	<u>5,968,448</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣5,968.4百萬元減少約16.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣5,005.1百萬元。按業務線劃分的收益變動詳情載列如下：

- (i) 來自空間物業服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣3,900.2百萬元增加約5.2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣4,101.2百萬元。其中，(a)物業管理服務的收入增加至人民幣3,675.7百萬元，相較2021年同期的人民幣2,866.6百萬元增加約28.2%，主要由於本集團業務擴張推動所致，全年新增在管面積約44.5百萬平方米，撤場低質效和負向現金流在管面積27.8百萬平方米，在管建築面積由2021年12月31日的237.9百萬平方米增加約7.0%至2022年12月31日的254.5百萬平方米；(b)非業主增值服務的收入下降至人民幣425.5百萬元，比較2021年同期的人民幣1,033.6百萬元下降約58.8%，主要由於受地產行業宏觀環境的影響。公司年內主動大幅減少了向包括金科集團在內的開發商提供案場服務的項目數量，轉而聚焦在現金流和回款有保障的高質量項目、以及保交樓所必需的相關服務之上；
- (ii) 來自社區增值服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,494.7百萬元減少約77.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣332.9百萬元，乃主要由於受疫情封控和消費需求減弱的影響，本集團諸多增值板塊業務未能按計劃開展，導致收入下降。其中，旅遊業務大幅減少幾近停擺，美居業務因地產交付量下降以及疫情封控導致的訂單履約受限，同樣下降嚴重，家庭生活板塊部分產品從自營模式轉為平台模式，主動收縮了部分賬期較長、現金流較差的業務，也造成收入下降；
- (ii) 來自本地生活服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣474.0百萬元增加約2.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣487.9百萬元，乃主要由於(a)本集團大力發展餐食服務(團餐和社餐)及酒店管理業務，在疫情反覆中仍能逆勢崛起，綜合收入實現超300%的增長至人民幣338.5百萬元(2021年：人民幣83.4百萬元)；(b)考慮外部經營環境變化，我們基於謹慎性原則提升了供應鏈服務的風險管控能級，縮減部分利潤率很低且現金流較差的餐食供應鏈服務業務，導致餐食供應鏈業務體量收縮至人民幣149.4百萬元(2021年：人民幣390.6百萬元)；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣99.5百萬元減少約16.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣83.1百萬元，乃主要由於公司主動減少了向金科集團提供的業務，相關收入較2021年同期下降約44.6%至人民幣45.3百萬元(2021年：人民幣81.7百萬元)，來自非金科集團的業務收入較2021年同期上漲約112.4%至人民幣37.8百萬元(2021年：人民幣17.8百萬元)。

## 空間物業服務所得收入

空間物業服務主要包括：(i)物業管理服務；及(ii)非業主增值服務；

### 物業管理服務所得收入

我們以無處不在的五星關愛，為家庭、社區、城市的每一個空間提供全方位的服務，我們堅持用溫暖的心、做有溫度的事，為客戶提供「省心+愉悅」的服務，讓客戶享受更具品質的服務體驗。

作為全行業最早將拓展第三方物業項目作為戰略核心的公司之一，我們長期以來持續打磨公司基礎物業管理業務高品質、精細化的管理能力，並持續迭代公司增值服務的潛力以及科技賦能的實力，從而積澱下了行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑。如今，我們已經打造涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務的多業態全方位服務產品矩陣，外拓了大量第三方住宅物業及非住宅物業。

於2022年12月31日，本集團已完成27省市，182個城市的全國化戰略佈局，我們管理共735個住宅項目及344個非住宅項目，管理業主基數持續提升。於2022年12月31日，本集團在管面積共計約254.5百萬平方米，其中獨立第三方佔比約57.3%，本集團的市場化外拓能力已得到驗證。我們西南核心區域在管面積達到126.0百萬平方米，佔總在管面積的49.5%，長江經濟帶區域在管面積達到205.5百萬平方米，佔總在管面積的80.7%，區域密度優勢持續顯現。

2022年期間，整個住宅地產行業都極度承壓，開發商新交付的大部分項目的售罄率、接房率和入住率均不盡人意，空置房費用的回款也缺乏保障。在這樣的背景下，本集團於2022年期間刻意控制了對新交付住宅項目的拓展節奏，於2022年全年錄入新增在管面積約44.5百萬平方米，比較2021年同期下降約50.0%，新增住宅在管面積27.1百萬平方米，比較2021年同期下降約59.7%，新增在管面積中約79.7%來自獨立第三方，比較2021年同期獨立第三方佔比提升2.7個百分點。此外，本集團在2022年集中評估了在過往高速發展過程中累積下來的低質效、低收繳率、負貢獻的項目，並對該等項目逐步進行系統性撤場，全年撤場在管面積27.8百萬平方米，避免項目持續負利潤、或只有利潤無現金流入等現象，防範各類管理風險（例如開發商的持續經營風險），規避只顧及短期收益誤判投資回報，確保本集團實現高質量、可持續的長期發展。在收併購上，公司在2022年共評估了52個潛在標的，其中進入盡調階段的標的對應總在管面積251百萬平米，總年飽和收入超人民幣50億元，共花費的盡調費用超人民幣4百萬元。但鑑於諸多標的及其關聯方受地產宏觀壓力衝擊較大，在盡調後均被發現存在較多嚴重問題，導致本集團年內實際落地的收併購規模低於預期。針對上述問題，本集團於2022年11月正式推出「住宅發展計劃」，將外拓的戰略重心轉移到存量老盤上，收併購的重心也開始聚焦在沒有地產關聯方的第三方精品物業公司上。

受益於集團在餐食服務與數智科技業務全矩陣服務能力的持續提升，公司非住宅業務在2022年穩健發展，全年新增在管面積共計約17.4百萬平方米。2022年內，本集團成功入駐重慶醫科大學附屬第一醫院第一分院、京東成都天府亞洲一號、藍月亮（重慶）有限公司、湖南農業大學、湖南財經大學等標桿項目，獲取超十個年飽和收入千萬級拓展項目，且多個項目為物業管理服務及團餐服務聯合中標；同時持續展開城市級及頭部企業戰略合作，不斷強化我們的外拓能力護城河。

截至2022年12月31日，本集團平均物業管理費單價穩步提升至每平方米／月人民幣2.20元（2021年：每平方米／月人民幣2.19元），其中第三方項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣1.93元（2021年：每平方米／月人民幣1.89元）；本集團物業在管項目坪效提升19.5%至每平方米／年人民幣14.4元（2021年：每平方米／年人民幣12.05元）；本集團物業管理服務綜合收繳率為85.4%（2021年：85.0%）。

下表顯示我們分別於截至2022年及2021年12月31日止年度合同建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於年初	359,800	237,859	277,171	156,173
新合約 <sup>(1)</sup>	35,861	44,460	93,066	88,969
— 金科集團及聯營合營 企業項目	499	9,024	12,780	20,418
— 外拓項目	32,004	32,328	50,352	38,629
— 收併購項目 <sup>(2)</sup>	3,358	3,108	29,934	29,922
— 住宅項目	15,720	27,052	67,631	67,183
— 非住宅項目	20,141	17,408	25,435	21,786
終止 <sup>(3)</sup>	<u>(35,839)</u>	<u>(27,781)</u>	<u>(10,437)</u>	<u>(7,283)</u>
	<u><b>359,822</b></u>	<u><b>254,538</b></u>	<u><b>359,800</b></u>	<u><b>237,859</b></u>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅社區而言，新合約主要包括有關物業開發商所開發新物業的前期管理合約及有關更換其前物業管理服務提供商的住宅社區的物業管理服務合約。
- (2) 年內收購主要包括包頭市眾聯行物業服務有限公司。
- (3) 該等終止包括(a)合約到期後不續訂的物業管理服務合約，原因是我們將資源重新分配至更為有利可圖的項目，以優化我們的物業管理項目組合；(b)主動退管的物業管理服務合約，此類退場項目普遍表現為經營質效低、現金回款率低以及樓盤去化率低等特徵；及(c)被動終止的物業管理服務合約，受宏觀經濟影響，部分地產開發商或資產持有方，或因資金鏈斷裂選擇停止支付相關服務費用，或選擇終止專業物業服務而以自管替代，或因分期項目交付緩慢深陷爛尾輿論之中，均對本集團開展後續服務產生深遠的負面影響。

於本年度，本集團源自外拓物業的所得收益佔我們物業管理服務所得總收益的47.2%，該佔比在以往年度呈連續上升趨勢，較2021年大幅提升5.5個百分點，主要是由於：為應對行業變化，(i)持續佈局獨立化發展，擁有專業的市場拓展團隊；及(ii)物業、團餐、科技協同發展，拓寬拓展渠道資源；及(iii)關聯地產拿地、開發萎縮。

下表載列於所示日期物業管理服務在管建築面積明細及所示年度按物業開發商類型劃分的提供物業管理服務所得收益總額之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	在管建築 面積	收益	在管建築 面積	收益
	(千平方米)	(人民幣千元)	(千平方米)	(人民幣千元)
金科集團項目 <sup>(1)</sup>	93,531	1,712,148	87,634	1,522,702
金科集團聯營合營企業項目 <sup>(2)</sup>	15,168	228,882	13,013	148,955
外拓項目 <sup>(3)</sup>	111,751	1,422,732	104,818	1,088,305
收併購項目 <sup>(4)</sup>	34,088	311,915	32,394	106,601
總計	<b>254,538</b>	<b>3,675,677</b>	<b>237,859</b>	<b>2,866,563</b>

附註：

- (1) 指由金科集團透過其全資附屬公司開發的物業或由金科集團與其他金科集團持有控制權的物業開發商共同開發的物業(不包括金科集團聯營合營企業項目)。
- (2) 指金科集團並無持有控股權益的金科集團的聯營合營企業所開發的物業。
- (3) 指由獨立於金科集團的第三方物業開發商單獨開發的物業，外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。
- (4) 指通過產權交易獲得對被收購對象的控制權進而納入本集團運營管理的物業。

於本年度，本集團的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，佔我們物業管理服務所得總收益的79.0%，而2021年佔本集團物業管理服務所得總收益的79.6%。於本年度，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體小幅下降，主要是由於：(i)非住宅管理項目佔比持續提升，以產業園、學校和醫院等較高業務價值項目為主；及(ii)年內本集團新增大量多元化業態中城市服務項目。

下表載列於所示日期本集團按物業類型劃分的在管建築面積及收入之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
住宅物業	208,234	2,903,041	194,626	2,282,280
非住宅物業				
— 商業物業及寫字樓	2,673	81,033	3,305	113,255
— 事業企業及其他物業	14,548	387,669	13,559	294,363
— 產業園	10,199	164,694	11,588	108,652
— 城市服務	18,884	139,240	14,781	68,013
小計	46,304	772,636	43,233	584,283
總計	254,538	3,675,677	237,859	2,866,563



為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國三大核心區，即西南地區、華東及華南地區、華中地區及其他地區。下表載列截至以下日期本集團的在管總建築面積及於所示年度自物業管理服務所得收益按地區劃分之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
西南地區 <sup>(1)</sup>	126,044	2,097,347	117,084	1,689,417
華東及華南地區 <sup>(2)</sup>	60,034	770,315	55,878	602,071
華中地區 <sup>(3)</sup>	47,065	527,215	48,911	366,845
其他地區 <sup>(4)</sup>	21,395	280,800	15,986	208,230
總計	<b>254,538</b>	<b>3,675,677</b>	<b>237,859</b>	<b>2,866,563</b>

附註：

- (1) 本集團為位於西南地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。
- (2) 本集團為位於華東及華南地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。
- (3) 本集團為位於華中地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 本集團為位於其他地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、內蒙古自治區、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、北京及天津市。

## 非業主增值服務所得收入

我們向非業主提供增值服務，主要形式包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。主要由於受房地產行業宏觀局勢的影響，公司在2022年期間主動大幅減少了向開發商提供案場服務的項目數量，聚焦在現金流和回款有保障的、或是保交樓所安排必須接手的業務上，全年實現收入約人民幣425.5百萬元，比較2021年同期的人民幣1,033.6百萬元同比下降約58.8%。

下表載列於所示年度非業主增值服務所得收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2022年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
案場服務	296,239	69.6	815,157	78.9
前介服務	112,762	26.5	200,374	19.4
顧問及其他服務	16,480	3.9	18,101	1.7
總計	<u>425,481</u>	<u>100.0</u>	<u>1,033,632</u>	<u>100.0</u>

## 社區增值服務所得收入

本集團向業主、住戶及大業主提供社區增值服務，主要形式包括：(i)家庭生活服務，包括社區團購、家居清潔服務、到家服務等；(ii)園區經營服務，包括公共資源管理服務(如公共場所租賃服務)、社區傳媒服務及親子教育等；(iii)家居煥新服務，包括房屋一站式硬裝、軟裝、家居單品銷售、老舊房屋翻新、拎包入住服務等；及(iv)旅居綜合服務，包括新房、二手房及車位租售及行銷服務和旅行社服務等。

在國內疫情帶來的供給衝擊、市場預期轉弱和消費需求相對收縮等因素的影響下，社區增值總體需求呈下降趨勢，且部分增值業務板塊受疫情影響未能按計劃開展，無論是需入戶的家庭生活和家居煥新業務，還是涉及到出行的旅遊業務，在疫情管控下都基本停滯，社區零售也受到較大衝擊。2022年內，社區增值服務收入由2021年同期的人民幣1,494.7百萬元下降約77.7%至人民幣332.9百萬元。根據外部環境變化，我們積極調整了業務重心，圍繞「食、住、行、遊、購、育」，聚焦高頻、高利潤、可持續的業務板塊，完成部分業務板塊快速從自營模式向平臺模式轉變，主動收縮了部分賬期較長、現金流較差的業務；同時，本集團也積極加強在重資產銷售、租賃等業務上的項目優勢，加速對公司所代理的車位、商舖和房產等銷售資源的去化帶來代理業務收益和現金回流。

家庭生活服務從客戶剛性需求出發，依託私域流量載體，逐步完善自身產品端、渠道端和售後端，同步合作產品源頭，牽手到家服務全國戰略夥伴，建立「供應鏈平台化+多元化+服務化」體系，覆蓋社區團購、到家服務、禮包定制及員工福利等全場景服務需求。但受新冠疫情封控帶來的入戶入社區困難、消費需求緊縮、供應商風險及物流成本上漲等因素疊加影響，年內實現收入僅約為人民幣32.4百萬元，比較2021年同期減少約89.2%。

雖本集團管理物業項目個數增加，但受到新冠疫情封控影響，線下人流量顯著降低。傳統空間經營服務，如提供公共場地出租、園區廣告傳媒、停車場管理等服務需求大幅減少。年內，園區經營板塊實現收入僅約為人民幣66.1百萬元，比較2021年同期減少約80.4%。

因疫情及停工等原因導致房地產開發項目延期交付，新房交付量持續降低；同時，房地產銷售案場客流驟減，封控期間客戶不願意到線下參加業主見面會、裝修沙龍等活動，客戶覆蓋率、滲透率、轉換率以及存量訂單的履約進度均有受損。為應對上述變化，家居煥新服務做深做透各單項目，擴充業務品類做大客單值，開展老舊房屋煥新服務，年內實現收入約為人民幣95.1百萬元，比較2021年同期小幅減少約22.4%。

資產服務依靠獨有的資源優勢，大力發展車位代理、新房銷售、二手房租售業務，致力推動團隊升級、節點把控、資源協同，但年內在多地疫情形勢嚴峻、居民置業意願較低、居民收入預期未明顯轉好的背景下，房地產市場整體銷售去化持續走弱，資產服務收入減少約31.6%至人民幣127.8百萬元。同板塊旅遊業務受疫情反覆影響業務無法開展，收入幾近歸零，年內，旅居綜合服務整體僅實現收入約為人民幣139.2百萬元。

下表載列於所示年度社區增值服務所得收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2022年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
家庭生活服務	32,443	9.7	299,342	20.0
園區經營服務	66,088	19.9	336,485	22.5
家居煥新服務	95,085	28.6	122,561	8.2
旅居綜合服務	139,235	41.8	736,345	49.3
— 資產服務	127,764	38.4	186,908	12.5
— 文旅及其他	11,471	3.4	549,437	36.8
總計	<b>332,851</b>	<b>100.0</b>	<b>1,494,733</b>	<b>100.0</b>

### 本地生活服務所得收入

本集團向業主、客戶提供本地生活服務，主要形式包括：(i)餐食服務；(ii)酒店管理服務，及(iii)餐食供應鏈服務（如米麵糧油等項目食材供應鏈服務）。2022年，本地生活服務收入約為人民幣487.9百萬元，與去年基本持平。

作為行業裏最先聚焦和佈局餐食服務的公司之一，本集團目前已建立覆蓋「高端餐服、綜合團餐、社區餐飲」的差異化品牌矩陣，並且已打磨出強大的餐食服務市場外拓能力，再疊加與物業服務業務的強協同效應，快速搶佔萬億餐食服務市場的機遇。2022年期內，公司多個項目實現基礎物業服務與團餐服務聯合中標，兩大業務板塊在市場化外拓上協同成效顯著。另外，公司在社區餐飲板塊孵化「Ling好」食鋪等社區零售門店，火鍋品牌「渝錢鬥鬥」榮膺大眾點評重慶區域火鍋品類服務榜榜首。年內餐食服務收入總計約為人民幣198.2百萬元，比較2021年同期增加約296.1%。

在酒店管理服務板塊，公司擁有近20年的高星級酒店運營管理經驗，擁有「金科大酒店」、「聖嘉」，以及「瑞晶」等精品酒店品牌，年內先後在貴陽、杭州、重慶新開業3家中端酒店，通過業務重組、模式創新和成本管控，全年酒店管理服務收入約為人民幣140.3百萬元，比較2021年同期增加約320.9%。

此外，基於我們快速增長的餐食服務客戶基數和食材採購體量，我們不斷整合和優化食材供應鏈體系，發揮大規模集採優勢，為體系內以及第三方客戶提供項目的食材供應鏈服務。2022年期間，鑒於宏觀經濟下行，供應商履約風險和客戶回款風險均顯著上升，我們主動縮減利潤率較低的餐食供應鏈服務業務，以確保供應鏈的穩定、可控和強健，年內餐食供應鏈服務收入約為人民幣149.4百萬元，比較2021年同期減少約61.8%。

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
餐食服務	198,202	40.6	50,039	10.6
酒店管理服務	140,345	28.8	33,347	7.0
餐食供應鏈服務	149,384	30.6	390,606	82.4
總計	<u>487,931</u>	<u>100.0</u>	<u>473,992</u>	<u>100.0</u>

### 數智科技服務所得收入

我們的數智科技服務主要專注向物業管理公司、外部政企客戶、開發商等客戶提供數智解決方案，以達到科技賦能、提質增效的目的，我們的智慧科技業務主要包括：(i)智能設計服務：我們為物業開發商提供有關項目施工全週期的智能解決方案；(ii)智慧案場服務：我們於房屋銷售階段為物業開發商提供智能化、數字化案場技術服務，如生命家房屋展示系統；及(iii)智慧綜合運營平臺服務：我們通過開發、定制、安裝及運維IBMS（智能建築管理系統），參與數智城市、數智政企、數智社區建設、智慧文旅，為國家數智化轉型貢獻力量。

2022年，我們繼續推進「人力機械化、機械智能化」改革，通過雲監控、雲停車、智能能耗管控等一系列的數智化升級，賦能物業管理降本增效，持續提升管理精細度，助力項目高質效運營。我們借助自身場景優勢，不斷加大研發投入，持續加強與科技行業頂尖公司合作，聚焦空間數智化運營管控核心能力，打造物聯網、空間操作系統、城市時空引擎三大核心競爭力，持續推進雲城100項目。

2022年，鑒於房地產行業遭遇嚴峻的流動性危機，部分政企客戶也因宏觀因素承受較大壓力。本集團於2022年階段性縮減了向部分回款困難的開發商和政企客戶的智慧案場、軟件開發收入及智慧解決方案等業務。年內，本集團數智科技服務的收益由2021年同期的人民幣99.5百萬元下降約16.5%至人民幣83.1百萬元，但是其中來自非金科集團的業務收入較2021年同期上漲約112.4%至人民幣37.8百萬元（2021年：人民幣17.8百萬元）。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支;(ii)綠化及清潔費用;(iii)安保費用;(iv)公用設施費;(v)已出售貨物成本;(vi)消耗品、食品和飲料;(vii)折舊及攤銷費用;(viii)辦公費用;(ix)原材料;(x)差旅及招待費用;(xi)工程費用;(xii)社區活動費用;及(xiii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,122.0百萬元減少約1.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,061.9百萬元，與本集團縮減低質效業務規模、致力於成本管控提升服務效能的管理模式相一致。

## 毛利及毛利率

下表載列於所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至12月31日止年度			
	2022年	2021年	2021年	2021年
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
空間物業服務	730,799	17.8	1,141,936	29.3
— 物業管理服務	649,958	17.7	696,832	24.3
— 非業主增值服務	80,841	19.0	445,104	43.1
社區增值服務	92,731	27.9	621,838	41.6
本地生活服務	102,168	20.9	38,344	8.1
數智科技服務	17,504	21.1	44,316	44.5
總計	<u>943,202</u>	<u>18.8</u>	<u>1,846,434</u>	<u>30.9</u>

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,846.4百萬元下降約48.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣943.2百萬元。毛利率由截至2021年12月31日止年度的30.9%下降至截至2022年12月31日止年度的18.8%。

空間物業服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,141.9百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣730.8百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的29.3%下降至截至2022年12月31日止年度的17.8%，其中：(i)物業管理服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣696.8百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣650.0百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的24.3%下降至截至2022年12月31日止年度的17.7%。主要由於(a)考慮到當前地產行情之下來自於開發商回款的難度大幅提升，本集團在2022年下半年決定對空置物業費、空置車位管理費等業務進行較大幅度的降價調整；(b)本集團於下半年主動對部分項目進行撤場所產生的額外費用和一次性賠償損失；(c)歷史期間並表的收併購項目所產生的無形資產攤銷費用；及(d)受年內疫情反覆、核心區域川渝市場在下半年出現大面積防疫封控等不可控因素的影響，額外人員薪酬和安置補貼費用、防疫和保供耗材成本的上漲；(ii)非業主增值服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣445.1百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣80.8百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的43.1%下降至截至2022年12月31日止年度的19.0%。主要由於本集團在2022年期間主動大幅減少了向開發商提供案場服務的項目數量；但同時，對於部分已經決定撤場／不接手物業管理服務的關聯方新盤項目，本集團秉持配合「保交樓、穩民生」政策的原則，依舊為該等項目提供保交付所必需的前介服務並承擔了對應的業務成本。

社區增值服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣621.8百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣92.7百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的41.6%下降至截至2022年12月31日止年度的27.9%。主要由於受新冠疫情封控和消費需求減弱的影響，本集團的多個增值業務子板塊（如園區、旅遊、美居等）的業務均階段性暫停。

本地生活服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣38.3百萬元上漲至截至2022年12月31日止年度的人民幣102.2百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的8.1%增加至截至2022年12月31日止年度的20.9%。主要由於(i)細分賽道多元化佈局，餐食及酒店管理服務收入大幅增長；及(ii)出於風險管控需求，縮減毛利率比較低的餐食供應鏈服務業務。

數智科技服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣44.3百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣17.5百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的44.5%下降至截至2022年12月31日止年度的21.1%。主要由於(i)本集團年內主動縮減了向關聯方提供的相關服務業務；及(ii)獨立第三方開發的數智解決方案項目持續增加，該部分項目為搶佔市場先機拓展業務之需求，毛利率相對較低。

## 金融資產之減值虧損淨額

本集團的金融資產之減值虧損淨額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣68.7百萬元增加3,033.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,152.4百萬元，主要由於考慮年內中國房地產行業遭遇嚴峻流動性危機、國內新冠疫情反覆以及經濟增速放緩等多重不利因素疊加的影響下，物業管理行業遇到前所未有的挑戰，本集團的關聯房地產開發商客戶及部分第三方客戶面臨流動性困境，本集團出於謹慎性原則對賬面的其他應收款項、應收賬款等資產均進行了減值測試，並計提了較往年更高額的合理減值。

## 其他收入

本集團的其他收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣25.2百萬元增加75.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣44.1百萬元，主要原因是於(i)年內本地生活板塊大力發展高校食堂經營託管業務，享受國家稅收優惠政策支持；及(ii)為保障關聯方中短期運營及在建物業項目的建設，繼而在交付該等物業後聘請本集團提供物業管理服務以利於本集團的長期發展，本集團(作為貸款人)向金科集團(作為借款人)提供貸款金額為人民幣1,500百萬元(年利率8.6%)，故而相關利息收入大幅增加。

## 其他虧損淨額

本集團其他虧損淨額主要包括(i)匯兌收益淨額；(ii)商譽減值；(iii)處置其他資產的虧損。本集團的其他虧損淨額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣27.0百萬元增加1,039.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣307.3百萬元，其主要為雖本集團所持有的港幣兌人民幣匯率升值貢獻了匯兌淨收益，但年內受地產及物業市場行情變化，本集團對歷史期間收購的物業管理公司所錄得的較高商譽計提了合理減值約為人民幣288.1百萬元。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)辦公費用；(iv)銀行手續費，主要包括銀行收取的交易費用；(v)折舊及攤銷；(vi)開發本集團數智科技服務的研發開支；及(vii)其他，主要包括諮詢服務費、招聘成本及廣告開支。本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣481.3百萬元增加15.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣557.9百萬元，主要原因是(i)本集團高能級僱員人數持續增加；及(ii)為把控時機持續補強主營規模增長及地域覆蓋，本集團因收併購盡調需求所產生的相關中介機構費用。



## 所得稅(抵免)／開支

本集團的所得稅(抵免)／開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅(抵免)／開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣244.0百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣-161.5百萬元，主要原因是基於外部宏觀環境變化，本集團對來自面臨流動性困境的關聯房地產開發商客戶及部分第三方客戶的其他應收款項、應收賬款等計提了合理減值，由此產生了遞延所得稅資產。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括客戶關係、商譽及軟件專利。本集團的無形資產由2021年12月31日的人民幣540.8百萬元增加約1.4%至2022年12月31日的人民幣548.4百萬元，乃主要由於(i)本集團積極尋求業務擴張，年內及歷史期間完成多筆企業合併導致客戶關係及商譽的增長約為人民幣304.7百萬元；另一方面，(ii)年內及歷史期間因收購而產生的客戶關係及商譽發生了攤銷及減值約為人民幣304.6百萬元。

## 貿易應收款項及應收票據

本集團的貿易應收款項及應收票據賬面餘額由截至2021年12月31日的人民幣2,090.8百萬元增加約21.1%至截至2022年12月31日的人民幣2,531.0百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2021年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣1,046.5百萬元。貿易應收款項主要來自空間物業服務，(i)從賬齡結構看，超過62.2%以上的應收款項是1年以內產生，其乃主要由於本集團基礎物業管理服務在管建築面積及在管項目個數持續增加所致；及(ii)從客戶分類來看，貿易應收賬款及應收票據中，約50%以上來自於大業主，年內受房地產市場持續低迷經濟下行壓力及新冠疫情影響，本集團服務的政府客戶、物業開發商客戶及其他大業主客戶，現金流趨緊，造成貿易應收款周轉天數增加，本集團將密切關注貿易應收款餘額情況，加大風險管控措施及開展專項回款工作。

## 預付款項及其他應收款

本集團的預付款項及其他應收款項主要指(i)向關聯方提供貸款；(ii)預付予供貨商的款項；及(iii)向第三方支付的业务保證金。本集團的預付款項及其他應收款項賬面餘額由截至2021年12月31日的人民幣2,295.4百萬元增加約54.1%至截至2022年12月31日的人民幣3,537.4百萬元；預付款項及其他應收款項減值準備由截至2021年12月31日的人民幣18.4百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣1,197.2百萬元。主要由於(i)本集團(作為貸款人)向金科集團(作為借款人)提供貸款金額為人民幣1,500百萬元；(ii)多元化業務，例如逐步重啟旅遊產品線業務提高旅遊資源供給等，支付的业务保證金增加；但(iii)考慮到中國房地產行業遭遇嚴重流動性危機、國內新冠疫情反覆以及經濟增速放緩等多重不利因素疊加影響下，本集團對賬面其他應收款項進行了減值測試並計提了合理減值，本集團將密切關注其他應收款餘額情況，加大風險管控措施及開展專項回款工作。

## 其他資產

本集團持有若干物業僅用於出售的少量停車位，但銷售該等停車位並非本集團核心業務的一部分。本集團的其他資產由截至2021年12月31日的人民幣53.3百萬元減少約63.1%至截至2022年12月31日的人民幣19.7百萬元，乃主要由於(i)銷售停車位所致，及(ii)對其他資產進行了減值測試並計提了合理減值。

## 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指本集團於日常業務過程中自供貨商購買的商品及服務而應付的款項，包括服務費用及材料成本。本集團的貿易應付款項及應付票據由截至2021年12月31日的人民幣610.2百萬元增加約37.5%至截至2022年12月31日的人民幣838.8百萬元，乃主要由於(i)本集團在管建築面積及在管項目個數增加，應付供應商款項增加；及(ii)本集團本地生活服務快速增長導致應付上游供應商款項增加。

## 其他應付款項

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付第三方股權收購款；(ii)應付押金保證金等。本集團的其他應付款項及應計費用由截至2021年12月31日的人民幣940.5百萬元減少約6.7%至截至2022年12月31日的人民幣877.3百萬元，主要由於本集團支付部分應付股權款所致。

## 合約負債

合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。本集團的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣586.2百萬元增加26.3%至截至2022年12月31日的人民幣740.2百萬元，乃主要由於(i)本集團在管面積及在管物業項目個數增加；及(ii)因較高的客戶滿意度，收取小業主物業管理費預付款的能力增加。

## 流動資金及資本資源

本集團過去並預期將繼續以經營所得現金及上市所得款項撥付其營運資金、資本開支及其他資金需求。

## 現金狀況

截至2022年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,069.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣4,922.3百萬元)。

## 現金流

截至2022年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金流入淨額約為人民幣393.3百萬元，較2021年同期的經營活動所得現金流入淨額約為人民幣445.3百萬元減少約11.7%，主要歸因於(i)我們的經營溢利減少；及(ii)因基礎物業服務大業主現金流偏緊，回款放緩。

截至2022年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣1,755.3百萬元，較2021年同期本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣1,298.6百萬元增加約35.2%，主要歸因於(i)本集團(作為貸款人)向金科集團(作為借款人)提供貸款金額為人民幣1,500百萬元；(ii)本集團支付物業管理公司股權併購款；及(iii)本集團支付托兒所資產購買款。

截至2022年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣518.4百萬元，較2021年同期本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣990.2百萬元減少約47.6%。該變動主要是由於雖然(i)向股東派付截至2021年12月31日止年度的末期股息；但是(ii)較去年同期減少了收購共同控制實體股權款和股權交易保證金的支付。

## 債務

### 借款

截至2022年12月31日，本集團並無借款（2021年12月31日：無）。

### 資本負債比率

由於截至2022年12月31日本集團並無借款，故於2022年12月31日的資本負債比率（按截至各期間末的計息銀行借款總額除以截至同日的總權益計算）為零（2021年12月31日：零）。

### 資產抵押

截至2022年12月31日，本集團並無任何已抵押資產（2021年12月31日：無）。

### 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位進行，其為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括收取聯交所主板上市所得款項以及支付專業費用，其主要以港元計值，以及某一主要以美元計值的附屬公司。於2022年12月31日，以港元和美元計值的現金及現金等價物約為人民幣15.4百萬元和人民幣7.0百萬元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團積極採取外匯匯率鎖定及適時結匯等手段，合理控制匯兌損失風險。本集團管理層將繼續追蹤匯率變化，控制匯率變化對本集團的財務影響。

### 或然負債

截至2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2021年12月31日：無）。

### 承諾

截至2022年12月31日，本集團並無任何資本承諾（2021年12月31日：無）。

## 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購與出售

截至2022年12月31日止年度，本集團並無重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售。

### 上市所得款項淨額之用途

經扣除本公司就上市應付的承銷佣金及其他費用後，本公司就上市及悉數行使超額配售權所得款項淨額約為6,660.9百萬港元。

誠如文件所述，本集團擬將所得款項淨額用於以下用途：(i)約60%或約3,996.5百萬港元用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度；(ii)約10%或約666.1百萬港元用於升級本集團的數字化及智慧管理系統；(iii)約18%或約1,199.0百萬港元用於進一步發展本集團的增值服務；(iv)約10%或約666.1百萬港元用於本集團的一般業務運營及營運資金；及(v)留存於香港及內地的所得款項淨額在本公司註冊地法律及本公司股份上市地法律允許的前提下，約2%或約133.2百萬港元用於為購回股份及／或設立激勵計劃（如員工持股計劃及股份獎勵計劃）提供資金。

下表載列於2022年12月31日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	文件所披露的 所得款項淨額 之計劃用途 百萬港元 概約百分比		截至2022年		於2022年 12月31日 之未動用所 得款項淨額 百萬港元	所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2022年 1月1日之 未動用所得 款項淨額 百萬港元	止年度所得 款項淨額之 實際用途 百萬港元		
(a) 尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，即以直接投資、收購或增資下屬公司等方式投資、收購物業管理公司或從事增值服務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	3,996.5	60%	2,258.6	2,371.8	1,624.7	2023年9月30日 或之前
(i) 投資或收購物業管理公司，而該等公司管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業、及／或具備必要的經驗及資質、及／或管理符合本集團甄選標準的非住宅物業（如公共設施、教育機構及／或醫院）	1,532.0	23%	1,000.4	738.9	793.1	2023年9月30日 或之前
(ii) 投資或收購具有與本集團現有的服務相輔相成業務的合適目標，並有利於本集團進一步整合上游及下游資源（例如餐飲服務）並擁有良好的品牌聲譽	666.0	10%	46.1	666.0	–	2023年9月30日 或之前
(iii) 留存於香港的所得款項淨額用於投資及收購其業務範圍屬上文分類別(i)及(ii)所述的合適目標，並根據交易及收購目標的結構（如紅籌結構）可用於在香港直接支付有關投資及併購款項，使本公司可多方位拓展業務資源及規模	1,798.5	27%	1,212.1	966.9	831.6	2023年9月30日 或之前

	文件所披露的 所得款項淨額 之計劃用途 百萬港元 概約百分比		截至2022年		於2022年 12月31日 所得款項 淨額之 實際用途 百萬港元	於2022年 12月31日 之未動用所 得款項淨額 百萬港元	所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2022年 1月1日之 未動用所得 款項淨額 百萬港元	止年度所得 款項淨額之 實際用途 百萬港元			
(b) 升級本集團的數字化及智能管理系統	666.1	10%	646.8	44.8	621.3	2023年9月30日 或之前	
(i) 開發及升級軟硬件	466.3	7%	447.0	44.8	421.5	2023年9月30日 或之前	
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	199.8	3%	199.8	–	199.8	2023年9月30日 或之前	
(c) 進一步發展本集團增值服務	1,199.0	18%	397.8	721.5	477.5	2023年9月30日 或之前	
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	899.2	13.5%	100.0	719.5	179.7	2023年9月30日 或之前	
(ii) 升級硬件及發展智慧社區	299.8	4.5%	297.8	2.0	297.8	2023年9月30日 或之前	
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10%	13.8	655.7	10.4	2023年9月30日 或之前	

	文件所披露的 所得款項淨額 之計劃用途		截至2022年			所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2022年 1月1日之 未動用所得 款項淨額 百萬港元	12月31日 止年度所得 款項淨額之 實際用途 百萬港元	於2022年 12月31日 之未動用所 得款項淨額 百萬港元	
(e) 留存於香港及內地的所得款項淨額在本公司註冊地法律及本公司股份上市地法律允許的前提下，均可用於為購回股份及／或設立激勵計劃(如員工持股計劃及股份獎勵計劃)提供資金	133.2	2%	113.2	130.0	3.2	2023年9月30日 或之前
<b>總計</b>	<b>6,660.9</b>	<b>100%</b>	<b>3,430.2</b>	<b>3,923.8</b>	<b>2,737.1</b>	

該等已使用的款項是按照本文件所載之所得款項用途分配使用。截至2022年12月31日，董事們未發現所得款淨額的計劃用途有任何實質性改變，未動用的所得款項淨額及其以下擬動用時間表將以按照公司披露的方式應用。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

除文件所披露的擴張計劃外，於2022年12月31日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他未來計劃。

## 僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團有約12,227名僱員(2021年12月31日：11,700名僱員)。於本年度，本集團確認為開支的員工成本為人民幣2,038.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,541.7百萬元)。

本集團與其僱員訂立個人僱用合約，以約定工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案一般包括薪金、花紅及各種津貼。一般而言，本集團根據各僱員的資格、職位及年資釐定其薪金。本集團設有定期檢討制度，以評估其僱員的表現，其構成決定加薪、花紅及晉升的基準。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金。



## 本年度後重大事項

2022年7月，公司與金科股份簽訂貸款協議，為金科股份提供本金人民幣15億元的貸款。根據協議，金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金的20%（「第一期還款」），寬限期為兩個月。2023年3月20日後，金科股份未履約償還貸款本金的20%，即人民幣3億元。由於金科股份未能於寬限期屆滿時償還第一期還款，本公司已發出催款函，要求金科股份償還貸款協議項下的所有本金連同應計及未付利息。截至本公告日期，本公司尚未收到金科股份的任何還款。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納及應用企業管治守則作為其本身之企業管治守則。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條的規定，董事長和總裁的角色應該分開。本公司董事長兼行政總裁（賦予總裁職銜下）的職務均由執行董事夏紹飛先生擔任。董事會相信，將董事長及總裁的職務均賦予同一個人可使本公司在制定業務戰略及執行業務計劃時獲得更高的響應、效率及效力。此外，鑒於夏紹飛先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用，董事會認為，於上市日期後夏紹飛先生繼續擔任本集團董事長兼總裁對本集團的業務前景有利，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。於2022年3月29日，夏紹飛先生已辭任本公司總裁及韓強先生已獲委任為本公司總裁。詳情請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。上述總裁變更後，本公司已遵守企業管治守則之守則條文第C.2.1條的規定。

除上文所披露偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條外，據董事所深知，於本年度，本公司已遵守企業管治守則的所有其他適用守則條文。

## 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事及監事進行證券交易的行為守則。經向全體董事及監事作出具體查詢後，全體董事及監事已確認於本年度一直遵守相關證券交易守則。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 股東週年大會

2022年股東週年大會擬於2023年6月8日(星期四)舉行。召開2022年股東週年大會之通告將於適當時候按照上市規則規定的方式刊載及寄發。

## 股息政策及末期股息

董事會建議於2021-2025全年的現金股息不低於有關年度股東應佔溢利的40%。具體每年度股息的支付及金額(如有)取決於本集團的經營結果、現金流、財務狀況、對本集團股息支付的法定及監管限制、未來前景及本集團認為相關的其他因素。股息的申報、支付及金額將由董事會酌情決定。建議支付的股息也取決於董事會的絕對酌情決定權，任何宣佈有關年度末期股息將須經股東批准。董事會將每年審查股利政策。

截至2022年12月31日止年度，本公司合併財務報表中歸屬於母公司普通股股東的淨虧損為人民幣1,818,545,000元，因虧損未計提盈餘公積，加上年初留存的未分配利潤，扣除2021年派發的普通股現金紅利，本公司2022年末累計虧損為人民幣1,039,500,000元。

根據《公司章程》的規定，鑒於2022年度可供投資者分配的利潤為負，已不具備分紅的條件，同時結合本公司未來經營發展需要，本公司擬定2022年度利潤分配預案為不派發現金紅利，不送紅股，亦不以資本公積金轉增股本。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，將按下文所載暫停辦理股份過戶登記(視適用情況而定)：

### 為釐定股東出席2022股東週年大會並於會上發言及投票的權利

為釐定出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年6月5日(星期一)至2023年6月8日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席2022年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年6月2日(星期五)下午四時三十分交回本公司H股股份過戶登記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)。

## 審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍，審核委員會的職權範圍已上載至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.jinkeservice.com>)。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見，以及履行董事會可能指派的其他職責。審核委員會由三名成員即陳志峰先生、梁忠太先生及曹國華先生組成。審核委員會主席為陳志峰先生，彼為本公司獨立非執行董事，以及自2005年10月起為香港會計師公會會員。

## 審核委員會審閱年度業績

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行討論，並已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績及本集團所採納的會計準則及實務。審核委員會已與本公司管理層就本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績達成一致。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至2022年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載的金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的核證工作，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何核證。

## 刊登年度業績

本公告刊登於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以及本公司網站 <http://www.jinkeservice.com>。本公司的2022年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事會命  
金科智慧服務集團股份有限公司  
董事長  
夏紹飛

香港，2023年3月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生，非執行董事羅利成先生、梁忠太先生、林可女士、吳曉力先生及徐國富先生，以及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。

## 詞彙及釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2022年股東週年大會」	指	本公司將於2023年6月8日（星期四）召開及舉行的2022年股東週年大會
「審核委員會」	指	董事會轄下審計委員會（審核委員會）
「董事會」	指	董事會
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國
「本公司」或「公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中華人民共和國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四第2部所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「文件」	指	招股章程及本公司日期為2020年12月10日及2021年9月10日的公告的統稱
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」、「集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「H股證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的股份有限責任公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000656.SZ)
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2020年11月17日，H股於主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	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》
「超額配股權」	指	如招股章程所披露，本公司就本公司全球發售授出的購股權，以額外配發及發行最多19,936,700股H股
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「監事」	指	本公司監事
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「本年度」	指	截至2022年12月31日止年度
「%」	指	百分比