

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。

A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.*

雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

截至2023年12月31日止年度全年業績公告

財務概要

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	變動
收入 (人民幣百萬元)	15,443.4	15,378.6	0.4%
毛利 (人民幣百萬元)	2,645.6	3,384.0	-21.8%
毛利率	17.1%	22.0%	-4.9個百分點
淨利潤 (人民幣百萬元)	698.7	1,934.9	-63.9%
淨利潤率	4.5%	12.6%	-8.1個百分點
經調整核心淨利潤 (人民幣百萬元) *	1,551.8	2,226.8	-30.3%
經調整核心淨利潤率*	10.0%	14.5%	-4.5個百分點
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	460.9	1,839.6	-74.9%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.32	1.30	-75.4%
現金及現金等價物 (人民幣百萬元)	4,074.9	3,799.3	7.3%
建議每股末期股息 (人民幣元)	0.06	—	—
建議派息率	18.5%	—	—
建議末期股息總額 (人民幣百萬元)	85.2	—	—

* 剔除收併購帶來無形資產攤銷、商譽減值虧損、處置附屬公司損益、借款利息開支、認沽期權公允價值變動、以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的損益變動、利息收入、金融資產減值損失淨額後歸屬於本公司經調整核心淨利潤。

- 截至2023年12月31日止年度（「年內」），本集團錄得收入為人民幣15,443.4百萬元，較去年同期增長0.4%。年內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i) 物業管理服務收入較去年同期增長7.8%至人民幣10,806.7百萬元；(ii) 業主增值服務收入較去年同期增長0.6%至人民幣2,334.5百萬元；(iii) 城市服務收入較去年同期增長5.5%至人民幣1,387.4百萬元；及(iv) 外延增值服務收入較去年同期下降46.6%至人民幣914.8百萬元。
- 年內，本集團錄得(i) 毛利為人民幣2,645.6百萬元，較去年同期下降21.8%，毛利率為17.1%，同比下降4.9個百分點；(ii) 剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的核心毛利率為18.4%；(iii) 本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣460.9百萬元，較去年同期下降74.9%；及(iv) 每股基本盈利為人民幣0.32元。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議宣派截至2023年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.06元（稅前），派息比率為18.5%。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	15,443,449	15,378,576
銷售成本		(12,797,899)	(11,994,599)
毛利		2,645,550	3,383,977
銷售及營銷開支		(101,377)	(93,446)
行政開支		(841,140)	(851,665)
金融資產減值損失淨額		(534,820)	(465,623)
商譽減值虧損		(427,890)	–
其他收入	4	190,994	232,246
其他收益－淨額	5	92,418	208,634
經營利潤		1,023,735	2,414,123
融資費用	6	(20,128)	(18,565)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		44,937	56,393
未計所得稅前利潤		1,048,544	2,451,951
所得稅開支	7	(349,811)	(517,019)
年內利潤		698,733	1,934,932
以下各方應佔利潤：			
－本公司股東		460,875	1,839,601
－非控股權益		237,858	95,331
		698,733	1,934,932
每股盈利（以人民幣元／股表示）			
－每股基本及攤薄盈利	8	0.32	1.30

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	698,733	1,934,932
其他全面收益／(虧損)		
不會重新分類至損益的項目		
—以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	—	(8,357)
—分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	2,199	—
年內全面收益總額	<u>700,932</u>	<u>1,926,575</u>
以下各方應佔：		
—本公司股東	463,074	1,834,625
—非控股權益	<u>237,858</u>	<u>91,950</u>
	<u>700,932</u>	<u>1,926,575</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	632,800	602,543
使用權資產	9	82,511	51,716
投資性物業		262,995	252,796
其他無形資產	10	1,170,180	1,372,249
商譽	10	2,887,011	3,314,901
遞延所得稅資產		385,182	258,961
使用權益法列賬之投資		1,202,285	1,169,571
預付款項	11	923,797	362,280
以公允價值計量並計入其他全面收益 的金融資產		12,593	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產		3,238	3,238
		7,562,592	7,400,848
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	10,206,581	10,353,331
存貨		38,518	46,968
以公允價值計量並計入損益的金融資產		2,000,112	1,043,514
受限制現金		167,912	57,791
現金及現金等價物	12	4,074,865	3,799,262
		16,487,988	15,300,866
資產總值		24,050,580	22,701,714
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	13	1,420,001	1,420,001
其他儲備		5,625,031	5,687,588
保留盈利		5,768,108	5,356,798
		12,813,140	12,464,387
非控股權益		1,635,991	1,660,207
權益總額		14,449,131	14,124,594

綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	14	2,891	6,672
合約負債		83,631	19,727
借款		115,369	11,749
租賃負債		42,069	25,298
遞延所得稅負債		313,152	325,539
		<u>557,112</u>	<u>388,985</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	6,683,371	6,022,128
合約負債		1,567,840	1,340,277
即期所得稅負債		576,025	561,434
借款		181,386	93,071
租賃負債		35,715	26,892
認沽期權的金融負債		–	144,333
		<u>9,044,337</u>	<u>8,188,135</u>
負債總額		<u>9,601,449</u>	<u>8,577,120</u>
權益及負債總額		<u>24,050,580</u>	<u>22,701,714</u>

綜合財務報表附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)，一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

2. 重大會計政策資料

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明，否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

2.1(i) 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融資產及負債以及按公允價值計量之投資性物業除外。

務請注意，編製綜合財務報表時已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認識及判斷，惟實際結果最終可能與該等估計不同。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇。

2.1(ii) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

於2023年1月1日開始的年度期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團於2023年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與來自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－第二支柱模型規則

除下文所述者外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂「會計政策披露」

香港會計準則第1號之修訂要求實體於其財務報表中披露重大會計政策資料而非重大會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮時，會計政策資料可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重大。該等修訂亦就如何識別重大政策資料提供若干指引，並提供會計政策資料何時可能屬重大的示例。

於2021年3月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則實務報告第2號「作出重要性判斷」，就實體根據香港財務報告準則編製一般用途財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。香港財務報告準則實務報告第2號隨後進行修訂，以就如何將重要性的概念應用於會計政策披露提供指引及示例。

香港會計準則第1號之修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並前瞻性應用。該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」

該等修訂澄清實體應如何通過引入會計估計的定義，將會計政策的變動與會計估計的變動區分開來，目前會計估計的定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。

此外，該等修訂亦釐清會計政策與會計估計之間的關係，指明實體制定會計估計以達致會計政策所載的目標。會計估計一般涉及使用基於最新可得可靠資料的判斷或假設。新資料或新發展導致的會計估計變動並非對錯誤的更正。因此，倘用於制定會計估計的輸入數據或計量技術變動並非因糾正過往期間錯誤而導致，其影響為會計估計變動。此外，增加兩個說明性示例以說明如何應用會計估計的新定義。

該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並前瞻性應用。該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第12號之修訂「與來自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項」

該等修訂澄清，香港會計準則第12號「所得稅」中遞延稅項的初步確認豁免不適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如產生確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約以及產生確認退役責任及相應金額確認為資產的合約。相反，實體須於初步確認時確認相關遞延稅項資產及負債，而確認任何遞延稅項資產須符合香港會計準則第12號「所得稅」的可收回性標準。

本集團自2023年1月1日起採納該等修訂，並須確認於2022年1月1日或之後發生的租賃產生的相關遞延稅項資產及負債，任何累計影響確認為對該日保留溢利的調整。

於應用該等修訂前，本集團已按淨額基準確認租賃產生的遞延稅項資產及負債。根據該等修訂的規定，本集團已於2022年1月1日就其租賃負債確認獨立遞延稅項資產及就其使用權資產確認遞延稅項負債。由於結餘符合香港會計準則第12號第74段的抵銷條件，因此該等修訂對2022年1月1日的期初保留溢利並無重大影響。本集團的主要影響與綜合財務報表中遞延稅項資產及負債組成部分的披露有關。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於本公告日期，若干經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納

		於以下日期或 之後開始的 年度生效
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之 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	待定
香港財務報告準則第16號之 修訂	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號相關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日

採納新準則以及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	10,806,749	10,029,210
物業管理相關增值服務			
—其他增值服務	隨時間推移	2,615,206	3,667,730
—出售貨物	於特定時間點	634,067	366,920
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	1,387,427	1,314,716
		<u>15,443,449</u>	<u>15,378,576</u>

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入：		
—來自存款及向第三方提供的貸款	110,061	98,443
—來自向關聯方提供的貸款	766	2,222
稅項抵減	20,246	44,480
政府補助	58,414	84,861
租賃收入	889	1,015
其他事項	618	1,225
	<u>190,994</u>	<u>232,246</u>

5. 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售使用權益法列賬之投資產生的收益	—	403
以公允價值計量並計入損益的金融資產的 公允價值收益淨額	20,098	—
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	15,463	222,358
收購一間附屬公司之議價收購收益	186	—
出售附屬公司所得收益／（虧損）	16,655	(1,301)
認沽期權的公允價值收益／（虧損）	14,976	(31,086)
投資性物業的公允價值（虧損）／收益	(10,100)	23,271
外匯收益／（虧損）淨額	5,385	(4,997)
出售物業、廠房及設備及投資性物業的收益／（虧損）	26,183	(3,277)
其他事項	3,572	3,263
	<u>92,418</u>	<u>208,634</u>

6. 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	312	5,889
借款的利息開支	13,367	3,284
已付利息及財務支出／應付租賃負債	5,753	6,974
長期應付款項的利息開支	696	2,418
	<u>20,128</u>	<u>18,565</u>

7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	491,616	715,759
遞延所得稅	<u>(141,805)</u>	<u>(198,740)</u>
所得稅開支總額	<u>349,811</u>	<u>517,019</u>

8. 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2023年及2022年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數計算。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	460,875	1,839,601
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元／股表示)	<u>0.32</u>	<u>1.30</u>

9. 物業、廠房及設備及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊及攤銷	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
截至2023年12月31日止年度							
年初賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
添置	4,576	36,965	8,498	164,643	214,682	79,279	293,961
其他出售	(24,221)	(1,528)	(5,300)	(59)	(31,108)	(12,403)	(43,511)
收購一間附屬公司	-	177	-	-	177	-	177
出售附屬公司	-	(358)	(57)	(7)	(422)	-	(422)
折舊及攤銷費用	(8,677)	(46,342)	(10,277)	(87,776)	(153,072)	(36,081)	(189,153)
年末賬面淨值	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311
於2023年12月31日							
成本	135,721	199,663	45,032	560,770	941,186	144,040	1,085,226
累計折舊及攤銷	(32,630)	(79,039)	(21,106)	(175,611)	(308,386)	(61,529)	(369,915)
賬面淨值	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311
於2022年1月1日							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊及攤銷	(30,645)	(26,937)	(17,603)	(49,530)	(124,715)	(83,611)	(208,326)
賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
截至2022年12月31日止年度							
年初賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
添置	31,547	59,133	17,111	129,400	237,191	29,399	266,590
收購附屬公司	-	2,153	729	518	3,400	-	3,400
其他出售	(29,856)	(2,168)	(318)	(19,795)	(52,137)	(6,129)	(58,266)
折舊及攤銷費用	(3,520)	(22,053)	(11,210)	(55,959)	(92,742)	(45,422)	(138,164)
年末賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
於2022年12月31日							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊及攤銷	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	135,052	101,051
銷售及營銷開支	1,412	991
行政開支	52,689	36,122
	189,153	138,164

於2023年12月31日，賬面淨值為人民幣89,455,000元（2022年：人民幣90,706,000元）的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品。

10. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累積攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	–	(567,262)
賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
截至2023年12月31日止年度						
年初賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
添置	604	460	–	1,064	–	1,064
其他出售	(104)	–	–	(104)	–	(104)
攤銷	(5,373)	(3,596)	(194,060)	(203,029)	–	(203,029)
減值虧損	–	–	–	–	(427,890)	(427,890)
年末賬面淨值	24,933	34,053	1,111,194	1,170,180	2,887,011	4,057,191
於2023年12月31日						
成本	51,276	63,802	1,824,143	1,939,221	3,314,901	5,254,122
累積攤銷	(26,343)	(29,749)	(712,949)	(769,041)	–	(769,041)
減值虧損	–	–	–	–	(427,890)	(427,890)
賬面淨值	24,933	34,053	1,111,194	1,170,180	2,887,011	4,057,191
於2022年1月1日						
成本	49,694	63,342	1,592,110	1,705,146	3,123,231	4,828,377
累積攤銷	(17,657)	(20,984)	(315,844)	(354,485)	–	(354,485)
賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
截至2022年12月31日止年度						
年初賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
添置	2,644	–	–	2,644	–	2,644
收購附屬公司	–	–	232,033	232,033	191,670	423,703
其他出售	(32)	–	–	(32)	–	(32)
攤銷	(4,843)	(5,169)	(203,045)	(213,057)	–	(213,057)
年末賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
於2022年12月31日						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累積攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	–	(567,262)
賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	198,393	208,214
行政開支	<u>4,636</u>	<u>4,843</u>
	<u>203,029</u>	<u>213,057</u>

商譽減值測試

過往年度業務合併產生的商譽已分配至過往年度所收購附屬公司的現金產生單位（「現金產生單位」），以進行減值測試。於2023年12月31日，所有現金產生單位的可收回金額已由獨立估值師或管理層根據使用價值法評估。所有現金產生單位的使用價值均使用基於管理層批准的財務預測的貼現現金流量。本公司董事經參考獨立估值師或管理層對於2023年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2023年12月31日商譽須作出減值撥備人民幣427,890,000元。

11. 貿易及其他應收款以及預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	3,387,830	3,424,242
— 第三方	4,319,695	3,505,099
	<u>7,707,525</u>	<u>6,929,341</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(1,053,795)	(776,135)
	<u>6,653,730</u>	<u>6,153,206</u>
其他應收款項		
— 關聯方	875,453	896,161
— 第三方 (附註(b))	2,474,646	2,989,207
	<u>3,350,099</u>	<u>3,885,368</u>
減：其他應收款項減值撥備	(266,888)	(65,703)
	<u>3,083,211</u>	<u>3,819,665</u>
預付款項		
— 關聯方	287,396	300,125
— 第三方	1,110,757	442,615
	<u>1,398,153</u>	<u>742,740</u>
減：預付款項減值撥備	(4,716)	—
	<u>1,393,437</u>	<u>742,740</u>
小計	11,130,378	10,715,611
減：預付款項非流動部分	(923,797)	(362,280)
	<u>10,206,581</u>	<u>10,353,331</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

於2023年及2022年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至180天	2,679,194	3,672,465
181至365天	1,333,028	1,906,021
1至2年	2,802,837	855,678
2至3年	565,314	247,669
3年以上	327,152	247,508
	<u>7,707,525</u>	<u>6,929,341</u>

貿易應收款項人民幣65,422,000元（2022年12月31日：人民幣10,000,000元）用作附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣44,167,000元（2022年12月31日：人民幣7,092,000元）。

- (b) 於2023年12月31日的其他應收款項包括向第三方墊款人民幣1,223,040,000元（2022年：人民幣1,052,000,000元），按年利率介乎2%至7%計息（2022年12月31日：2%至8%）及須於一年內償還。
- (c) 於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

12. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
—以人民幣計值	4,066,843	3,798,294
—以港元計值	301	966
—以美元計值	2,094	2
—以澳元計值	5,627	—
	<u>4,074,865</u>	<u>3,799,262</u>

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

13. 股本

	股份數目		股本	
	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>

14. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	57,824	76,942
— 第三方	<u>2,886,533</u>	<u>2,588,139</u>
	<u>2,944,357</u>	<u>2,665,081</u>
其他應付款項		
— 關聯方	104,052	252,927
— 第三方	<u>2,318,913</u>	<u>1,820,781</u>
	<u>2,422,965</u>	<u>2,073,708</u>
應付股息	118,664	117,126
應計薪金	1,047,219	1,010,843
其他應納稅項	<u>153,057</u>	<u>162,042</u>
	<u>6,686,262</u>	<u>6,028,800</u>
減：其他應付款項非流動部分	<u>(2,891)</u>	<u>(6,672)</u>
貿易及其他應付款項流動部分	<u>6,683,371</u>	<u>6,022,128</u>

於2023年及2022年12月31日，按發票日期的貿易應付款項（包括貿易性質的應付關聯方款項）的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	2,624,448	2,492,235
1至2年	264,720	120,633
2至3年	35,482	29,424
3年以上	<u>19,707</u>	<u>22,789</u>
	<u>2,944,357</u>	<u>2,665,081</u>

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若。

15. 股息

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
擬派末期股息每股人民幣0.06元(2022年：無) (附註(a))	85,200	—
已宣派中期股息每股人民幣0.025元 (附註(b))	35,500	—
	<u>120,700</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 本公司董事會建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.06元，合計人民幣85,200,000元，惟須待將於2024年5月29日舉行的應屆股東周年大會上批准。該等股息將以本公司的保留盈利作出分派。該等綜合財務報表未有反映應付擬派股息。
- (b) 每股人民幣0.025元的中期股息已於2023年12月8日舉行的臨時股東大會上獲批准，合計人民幣35,500,000元，並於2024年1月以現金支付。

主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2023年12月31日止的經審核綜合業績。

2023年中國經濟整體呈先升後穩的態勢，疫情後居民消費動能釋放，國內生產總值同比增長穩健。但是受到地緣政治緊張、貨幣政策收緊影響，全球經濟分化加劇、增長放緩而前景不明朗，中國經濟復甦仍面臨諸多挑戰。過去房地產行業經歷了高速增長、政策調控而逐漸回穩的過程，中央政治局會議明確了房地產市場供求關係發生了重大變化，政策不斷放寬促進行業有序發展。然而2023年房地產的開發與銷售仍低迷，各項數據均有不同程度的下降，恢復需時。

儘管物業管理行業在過去幾年受到宏觀經濟波動、新冠疫情、上游房地產市場深度調整等疊加影響，物管企業的管理規模仍不斷增長、服務內容逐漸延伸，展現出了一定的發展韌性。然而房地產增量市場緊縮，於存量市場、非住宅的競爭加劇，物管企業的服務同質化，令物業管理企業的增長速度整體放緩，正探尋高質量的發展模式。在新的形勢和競爭格局下，回歸服務、回歸品質是行業的共識。

業務回顧

年內，本集團秉承「樹品牌、穩發展、強能力、促融合」的發展戰略，回歸服務和經營本質，圍繞非週期業務核心，追求有質量的增長。儘管宏觀環境波動，行業競爭帶來挑戰，本集團全體員工齊心奮進，築牢品質根基，切實提升業主服務體驗。同時，審時度勢調整策略，聚焦經營效益，狠抓回款及現金流，以精細化運營提升管理效率。年內，本集團持續獲得行業與市場的認可，榮獲「2023中國物業服務百強企業TOP 2」，市場拓展穩居第三方排名第一梯隊，綜合實力行業領先，雅生活品牌價值突破人民幣212億元。

儘管宏觀環境及行業波動帶來挑戰，本集團經營情況整體穩健，管理規模穩步增長。年內，本集團收入為人民幣15,443.4百萬元，較去年同期增長0.4%。毛利為人民幣2,645.6百萬元，毛利率為17.1%。淨利潤為人民幣698.7百萬元，淨利潤率為4.5%。股東應佔利潤為人民幣460.9百萬元。每股基本盈利為人民幣0.32元。截至2023年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為590.5百萬平方米及766.6百萬平方米，第三方項目佔總合約面積的80.8%。

回歸服務品質初心是本集團2023年的戰略核心。年內資源持續集中下沉至項目一線，推動服務分類分級，提升各項服務標準和積極參與行業認證，切實提升業主滿意度。本集團心繫社會及業主，踐行企業社會責任，提升基層服務品質，黨建引領深化「五方共建」的基層治理型模式，不斷提升業主滿意度及社區體驗。年內，面對多個颱風、暴雨等極端天氣和自然災害，本集團一線同事逆風前行，啟動各項應急預案，提前佈局、高效落地各項保護措施，守護社區平安。2023年疫情恢復後，本集團管理的多個旅遊景區及文體場館迎來客流高峰，憑藉豐富的管理經驗及充分部署，保障重大節假日各文旅項目的平穩運行，獲得政府、業主與遊客的高度評價。年內，本集團狠抓服務品質和標準，持續通過400服務中心、線上線下巡查、服務滿意度調查等常規或專項工作，聚焦前線品質專業能力賦能，切實解決項目問題，排查重大風險及安全隱患，確保服務品質始終如一。2023年，本集團在管理定位的基礎上，基於差異化的服務需求，完成超過600個項目的服務定級，完善住宅項目的「管理定位+服務定級」的分級體系構建。此外，本集團助力行業標準化、高質量發展，彰顯頭部企業優勢。年內，雅生活中山凱茵新城梵登項目國家級住宅物業服務先進標準體系試點順利通過中期評估，持續發揮標桿示範作用。本集團牽頭行業標準化研究，完成團體標準《住宅物業服務管理規範》申報，預計該規範將於2024年發佈。

本集團一直以來踐行市場化發展戰略，持續鞏固於物管存量市場和非住宅市場的先發優勢，年內多月於第三方市場拓展排名位列前茅。目前市場競爭日漸激烈，市場拓展機會增多但難度亦有所增加。通過堅持輕資產拓展策略，完善市場拓展體系搭建，兼顧規模及效益嚴選項目，年內本集團在全國各大戰略深耕城市中標多個優質服務項目，覆蓋高端住宅、商寫辦公、交通樞紐、政府機關、學校等細分業態。在住宅領域，深化高線城市深耕策略，在粵港澳大灣區、海南等佈局成熟的市場，連續獲得多個中高端、大型的增量、存量住宅項目，持續發揮當地的品牌影響力。在非住宅領域，本集團擴大既有優勢，例如接連獲取上海軌道交通9號線及10號線項目，進一步完善高線城市的軌道交通服務網絡。在企業服務方面，連續中標多個大型企事業單位優質項目，包括中國移動全國多地項目，以及獲取中海油天津分公司項目、中國鐵建臨港大廈、中國郵政儲蓄銀行福建省閩通大廈項目等。

在產業鏈發展方面，年內本集團仔細梳理業務思路，細化業務佈局和架構，集中發展投入少、回款好、效益佳、可持續的優質產業。在增值服務領域，持續踐行市場化、專業化發展路徑，平衡成本投入和價值回報，持續調整業務佈局，深耕家庭生活服務、機構類增值服務和節能管理三大業務。其中，機構類增值服務與物業管理主業產生強協同，旗下團餐品牌一樂美膳外拓獲取首個高端總部商寫項目，落地廣州益雲科技園智慧員工餐廳。在城市服務領域，本集團更為重視現金流及風險管控，全力回款改善現金流。同時，優化區域佈局，集中資源尋找能與公共服務產生協同效應的高線城市機會，年內於粵港澳大灣區、山西等優勢區域持續獲取了優質項目，並推進智慧公廁等城市便民服務。本集團發揮經驗優勢，年內再次中標年化合同過億的大型城市管家項目，初步形成深圳區域規模效應。與此同時，夯實城市服務品牌體系，進一步提升智能化設備應用，有效提升效率控制成本。

在數字化運營及管理方面，本集團以運營為核心，持續夯實主數據系統，規範項目運營及管理，強化品質、風險及安全管控。持續推進業財一體化系統覆蓋，有效提升收費效率以及對於成本及預算的管控。通過信息化手段持續推進融合，例如成員企業廣泛應用跨組織流程，顯著提升工作流程效率及控制成本，並可保證外包人員的有效管理。在組織融合方面，本集團保持高效組織力，以文化為引領，持續優化資源配置，增質提效，深化融合，求同存異，互惠共贏。本集團持續推進大區融合，夯實城市公司的經營能力，一切服務於高效的品質管理及提升經營效益。在投後管理方面，本集團各經營單位基本實現在管理及經營方面的深度融合，年內進一步深化股權合作，實現利益高度統一。同時，根據企業的不同發展現狀和需求，一企一策地予以賦能及調整，提升經營管理的質量。

展望與策略

2024年，國家經濟回升向好，政府以「穩中求進、以進促穩、先立後破」為經濟基調，為各行業的復甦增長奠定基礎。房地產政策經過多輪調整，目前已接近十年前的寬鬆度，待風險出清後，未來將進入新的平穩發展階段。過往在資本熱潮加持下，物管企業高速增長的同時亦出現了不少問題。隨著上游行業的巨大變化，板塊估值的深度回調，物管企業需要積極擁抱市場、探尋核心競爭力、重塑自身獨特價值。

面對新形勢、新格局，本集團將全面回歸「服務本質、經營本質、管理本質、成長本質」的回歸。在市場化、專業化的發展基礎上，聚焦及深耕可持續核心業務，專注主業做精做透，形成高質量、可持續的發展模式。

物業管理是本集團業務的基本盤。在新經濟週期，存量市場的競爭必然激烈，只有品質經得住考驗方可穿越週期。服務品質是一切業務的根基，本集團將一切圍繞業主，聚焦業主需求，深入項目一線，聆聽基層心聲，資源向基層傾斜，扎扎實實以初心做好服務，贏得業主的信賴和支持。未來，本集團將圍繞提升專業力和運營力兩大核心，進一步完善服務標準體系，管理精益求精，守住紅線與底線，細化成本管控及供應商管理，杜絕跑冒滴漏。物業管理行業是服務性質行業，需要做好精細運營及高效管理，形成高品質服務、高業主滿意度、高收繳率的正向循環。本集團在市場拓展方面將更加注重項目質量和轉化，深耕高線城市佈局，鞏固區域、業態優勢，持續打造標桿性項目。

本集團上市以來積極佈局產業鏈，已經形成初步規模和特色發展模式。未來將錨定長期目標，堅持輕資產模式，平衡投入與回報，有選擇地發展創新型業務。業主增值服務將圍繞社區服務場景及政企服務場景，聚焦生活服務產品提升盈利能力，持續推進市場化拓展機構類增值服務，以團餐業務為切入點，試點政企後勤一體化服務。同時，進一步加強信息化應用，搭建數據中台，支撐業務高效運營，挖掘經濟效益。在城市服務方面，堅持輕資產模式，進一步改善現金流及控制回款風險，穩健為先而選擇性的獲取優質項目，並與現有公共服務產生業務協同。

在組織管理和融合方面，本集團堅持開放多元的價值觀，將進一步優化組織架構，提升管理效率，使得各經營單位可充分發揮自身專業優勢、品牌優勢和地緣優勢。既要「集團軍」作戰，集中優勢，又要「百花齊放」，保留特色，持續落實「一區一策」、「一企一策」。此外，資源將切實落地至一線，精簡管理層級，輕裝上陣扁平管理。本集團將持續打造智慧服務能力，落地信息化工具，加快數字化建設，提升管理效率。未來將逐步完善及升級各項業務、財務信息系統，建設數據中台，夯實數

據治理，有效實現成本管控。數字化服務能力提升將圍繞業主需求，聚焦基礎服務品質，優化生產運營數據的監管效率，以及進一步完善業主的數字化應用功能，帶來更便捷的數字服務體驗。

「春種一粒粟，秋收萬顆子」。物業管理行業面臨著變革及重塑，需要有足夠的戰略定力，專注做難而正確的事，以時間為沉澱深耕核心業務，方能穿越週期。2024年，本集團將持續圍繞，以實幹開局，用實效說話。本集團將秉承行業使命，回歸服務初心，以更優質的標準滿民生需求，積極融入基層社會治理，夯實品牌與團隊根基，實現企業價值與社會價值的共同提升。本集團將堅持長期主義，堅守初心，共同奮進，助力社會發展，踏實做好服務，為客戶、員工、股東、合作夥伴創造長期價值。

致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支援及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2024年3月25日

管理層討論和分析

業務回顧

2023年，全球經濟整體復甦態勢較弱，中國房地產市場供求關係發生重大變化，物業管理企業的經營環境仍充滿挑戰。本集團積極應對市場變化，追求有質量的發展，著力聚焦服務品質，全面提升項目的品質管控和服務標準；加強回款和現金流管理，圍繞經營效益，提升風險管控能力；持續發揮市場化優勢，深耕核心業務，實現可持續發展。

年內，本集團收入為人民幣15,443.4百萬元，較2022年的人民幣15,378.6百萬元增加0.4%。本公司股東應佔利潤為人民幣460.9百萬元，較2022年的人民幣1,839.6百萬元下降74.9%。截至2023年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到590.5百萬平方米及766.6百萬平方米。

此外，本集團持續獲得來自社會及行業的認可，在中指院評選的行業綜合排名中位居「2023中國物業服務百強企業TOP 2」，品牌價值提升至超過200億元，並榮獲「2023中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2023中國物業服務上市公司綜合實力TOP 2」、「2023中國物業服務上市公司ESG實踐優秀企業」等獎項。

財務回顧

收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 業主增值服務；(iii) 城市服務；及(iv) 外延增值服務。

截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣15,443.4百萬元（2022年：人民幣15,378.6百萬元），較去年增加0.4%。

其中，截至2023年12月31日止年度，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣14,528.6百萬元，同比增長6.3%，佔本集團總收入94.1%。

	截至12月31日止年度				增長率 %
	2023年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	2022年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	
物業管理	10,806.7	70.0%	10,029.2	65.2%	7.8%
—住宅物業項目	4,544.2	29.4%	4,172.0	27.1%	8.9%
—非住宅物業項目	6,262.5	40.6%	5,857.2	38.1%	6.9%
業主增值服務	2,334.5	15.1%	2,320.0	15.1%	0.6%
城市服務	1,387.4	9.0%	1,314.7	8.6%	5.5%
小計：	14,528.6	94.1%	13,663.9	88.9%	6.3%
外延增值服務	914.8	5.9%	1,714.7	11.1%	-46.6%
—案場物業管理服務	458.3	3.0%	769.0	5.0%	-40.4%
—其他外延增值服務	456.5	2.9%	945.7	6.1%	-51.7%
合計	15,443.4	100.0%	15,378.6	100.0%	0.4%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣10,806.7百萬元（2022年：人民幣10,029.2百萬元），較去年增加7.8%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣4,544.2百萬元（2022年：人民幣4,172.0百萬元），較去年增加8.9%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣6,262.5百萬元（2022年：人民幣5,857.2百萬元），較去年增加6.9%。

本集團在管總建築面積明細

截至2023年12月31日止，本集團總在管面積為590.5百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約83.3%，第三方項目已成為集團主要的面積來源。

在管面積業態分佈

本集團已在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態建立先發優勢，形成了全業態均衡佈局。截至2023年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為42.4%（截至2022年12月31日止，43.6%），非住宅類佔比為57.6%（截至2022年12月31日止，56.4%）（公共建築佔比46.0%，商業及其他佔比11.6%）。

在管面積區域覆蓋

截至2023年12月31日止，本集團在管項目達到4,600個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及206個城市。

按照區域劃分，本集團在管面積的33.7%位於長三角城市群，18.9%位於粵港澳大灣區，9.0%位於山東半島城市群，7.7%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

收費模式

本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

本集團合約總建築面積明細

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積（即儲備面積），儲備面積未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

截止2023年12月31日止，本集團的合約面積達到766.6百萬平方米。來自第三方項目的合約面積佔比約80.8%。

業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

年內，業主增值服務收入達人民幣2,334.5百萬元，較2022年的人民幣2,320.0百萬元增長0.6%，佔總收入約15.1%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區零售、節能管理、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。年內，本集團圍繞業主需求，優選供應鏈，以直播、線上社群、物業管家宣傳、線下活動等多元化渠道促進流量轉化。年內，生活及綜合服務收入約為人民幣1,342.5百萬元，較2022年的人民幣1,152.9百萬元增長16.4%，佔業主增值服務收入的約57.5%。
- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，家裝宅配服務收入約為人民幣171.1百萬元，較2022年的人民幣348.1百萬元下降50.8%，佔業主增值服務收入的約7.3%。
- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。年內，空間運營及其他服務收入約為人民幣509.9百萬元，較2022年的人民幣514.0百萬元下降0.8%，佔業主增值服務收入的約21.9%。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。年內，本集團打造團餐平台「樂美膳」，通過市場拓展獲取美的科創中心、東莞市公安局等多個項目，並打造廣州白雲益雲產業園專業化標杆項目，與園區物業服務項目聯動，獲得業主的高度認可。機構類增值服務收入約為人民幣311.0百萬元，較2022年的人民幣305.0百萬元增長1.9%，佔業主增值服務收入的約13.3%。

城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

本集團的城市服務業務以「智慧驅動，同生共享」為理念，搭建涵蓋成熟城市、新興城區、鄉鎮三大領域的完整城市服務體系，聚焦鄉村人居環境提升、縣鎮全域服務、城市一體化服務等多元內容，業務範圍貫穿城市運營全生命週期。

年內，城市服務收入達人民幣1,387.4百萬元，較2022年的人民幣1,314.7百萬元增長5.5%，佔總收入約9.0%。

外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣914.8百萬元（2022年：1,714.7百萬元），較去年減少46.6%，佔總收入約5.9%。其中：

- (1) 案場物業管理服務（佔外延增值服務收入的50.1%）：年內收入達人民幣458.3百萬元，較2022年的人民幣769.0百萬元下降40.4%。案場物業管理服務收入減少主要由於房地產市場銷售持續走低，市場增量供應有限，銷售案場服務需求相應減少。
- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的49.9%）：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣456.5百萬元，較2022年的人民幣945.7百萬元減少51.7%，主要由於開發商新增交付有限及新房銷售低迷，相關服務需求減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣12,797.9百萬元（2022年：人民幣11,994.6百萬元），同比增加6.7%，主要原因是本集團為提升服務口碑，於年內加強品質投入，相關的支出有所增加；以及隨著業務規模的逐漸增長和市場化業務的開展，各項投入相應增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是收入結構變化，毛利率較高的業務佔比下降。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2023年 毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	2022年 毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	增長率 %
物業管理服務	1,769.5	16.4%	1,918.7	19.1%	-7.8%
業主增值服務	499.9	21.4%	794.3	34.2%	-37.1%
城市服務	231.9	16.7%	253.3	19.3%	-8.4%
小計：	2,501.3	17.2%	2,966.3	21.7%	-15.7%
外延增值服務	144.3	15.8%	417.7	24.4%	-65.5%
合計	2,645.6	17.1%	3,384.0	22.0%	-21.8%

年內，本集團毛利為人民幣2,645.6百萬元，較2022年的人民幣3,384.0百萬元下降21.8%。毛利率從2022年的22.0%下降4.9個百分點至17.1%。

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣2,501.3百萬元，較2022年的人民幣2,966.3百萬元同比下降15.7%；毛利佔比由2022年的87.7%增加至94.5%。

- 物業管理服務的毛利率為16.4%（2022年：19.1%），較2022年下降2.7個百分點，主要是由於(1)提升服務品質，加大設備維護、修繕工程等支出；(2)項目人力成本，能耗有所上升。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,912.5百萬元，毛利率為17.7%。

- 業主增值服務的毛利率為21.4% (2022年：34.2%)，較2022年下降12.8個百分點，主要是由於(1)調整業務結構，部分毛利率較高但受房地產週期影響的業務佔比降低，聚焦與物理管理服務具有強關聯的生活及綜合服務；(2)客戶獲取成本提升。
- 城市服務的毛利率為16.7% (2022年：19.3%)，較2022年下降2.6個百分點，主要是由於(1)隨著業務規模的提升，相應的設備維護和折舊等成本上升，及拓展優質項目的前期投入成本；(2)重視項目質量，退出部分回款不佳但毛利率較高的項目。
- 外延增值服務的毛利率為15.8% (2022年：24.4%)，較2022年下降8.6個百分點，主要是由於受房地產行業下行影響，開發商服務需求及業務規模下降，但相關業務成本投入仍較高。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣101.4百萬元 (2022年：人民幣93.4百萬元)，佔收入比為0.7%，較去年增加0.1個百分點。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣841.1百萬元，較2022年的人民幣851.7百萬元下降1.2%，佔收入比為5.4%，較2022年下降0.1個百分點。

金融資產減值損失淨額

年內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣534.8百萬元 (2022年：人民幣465.6百萬元)，同比增加14.9%，主要由於若干客戶信貸風險增加。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣191.0百萬元 (2022年：人民幣232.2百萬元)，同比下降17.8%，主要是稅項抵減及政府補助變動。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣349.8百萬元 (2022年：人民幣517.0百萬元)。所得稅稅率為33.4% (2022年：21.1%)。年內所得稅稅率同比增加12.3個百分點，主要是商譽減值的會計處理對所得稅的影響。

利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣698.7百萬元，較2022年的人民幣1,934.9百萬元下降63.9%，主要由於(i)業務結構調整，非周期業務佔比提升及運營成本上升；(ii)出於謹慎性原則，對貿易及其他應收項及商譽計提減值撥備。淨利潤率為4.5%，較2022年的12.6%下降8.1個百分點。

經調整核心淨利潤為人民幣1,551.8百萬元，較2022年的人民幣2,226.8百萬元下降30.3%，經調整核心淨利潤率10.0%，較2022年的14.5%下降4.5個百分點。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的經調整核心淨利潤為人民幣1,458.2百萬元，較2022年人民幣1,835.3百萬元下降20.5%，經調整核心淨利潤率10.0%，較2022年的13.4%下降3.4個百分點。

年內，本公司股東應佔溢利為人民幣460.9百萬元，相比去年人民幣1,839.6百萬元下降74.9%。每股基本盈利為人民幣0.32元，較去年下降75.4%。

流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2023年12月31日止，流動資產達到人民幣16,488.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣15,300.9百萬元增加7.8%。截至2023年12月31日止，本集團的現金及等價物為人民幣4,074.9百萬元，較2022年12月31日止的人民幣3,799.3百萬元增加7.3%。於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣、港元、美元及澳元持有。

截至2023年12月31日止，本集團的總權益為人民幣14,449.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣14,124.6百萬元增加人民幣324.5百萬元，增長2.3%，主要是因為年內實現的利潤貢獻。

物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2023年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣632.8百萬元，較2022年12月31日的人民幣602.5百萬元增加5.0%。

其他無形資產

截至2023年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,170.2百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,372.2百萬元減少14.7%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣63.8百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合

同產生人民幣1,824.1百萬元；(iii) 本集團研發及外購軟件；及(iv) 部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

商譽

商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

於本年度，本集團作出人民幣427.9百萬元的商譽減值，主要由於以往年度收併購的部分附屬公司業務拓展未能如預期開展，本集團對該部分業務進行調整，導致其收入及利潤下降。扣除上述減值後，截至2023年12月31日止，本集團商譽為人民幣2,887.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,314.9百萬元減少12.9%。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

截至2023年12月31日止，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣2,003.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,046.8百萬元增加91.4%，主要由於本集團購買若干金融資產以增加其資金回報。

貿易及其他應收款以及預付款項

截至2023年12月31日止，貿易及其他應收款項以及預付款項（包含流動及非流動部分）達人民幣11,130.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣10,715.6百萬元增加3.9%。其中貿易應收款項達人民幣7,707.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣6,929.3百萬元增加11.2%，主要是業務拓展帶來應收款項的增長，以及受市場環境下行影響，存量項目回款放緩。其他應收款項達人民幣3,350.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,885.4百萬元減少13.8%，主要是由於第三方業務往來款的回收。

貿易及其他應付款項

截至2023年12月31日止，貿易及其他應付款項（包含流動及非流動部分）達人民幣6,686.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣6,028.8百萬元增加10.9%。主要由於物資採購、勞務外包及能耗成本費用因集團業務擴張而上升。

借款

截至2023年12月31日止，本集團有長期借款人民幣196.7百萬元，其中人民幣81.3百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣100.1百萬元。

資本負債比率

資本負債比率為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借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2023年12月31日止，資本負債比率為2.1%。

即期及遞延所得稅負債

截至2023年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣576.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣561.4百萬元增加2.6%。遞延所得稅負債從截至2022年12月31日的人民幣325.5百萬元下降至人民幣313.2百萬元。

資產抵押

於2023年12月31日，人民幣93.7百萬元的長期借款及人民幣52.1百萬元的短期借款以本集團的部分物業、廠房及設備、投資性物業以及貿易應收款項作為抵押。於2023年12月31日，本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的年度財務資料附註9及11。

所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

年內，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

或然負債

截至2023年12月31日止，本集團無重大或然負債。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於本集團能否控制運營成本（包括人工成本），本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元、美元和澳元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，集團有96,018名在職員工（2022年12月31日：95,102名）。總員工成本為人民幣6,183.9百萬元，較2022年的人民幣5,917.5百萬元增加4.5%。員工成本的增長主要是由於本集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

報告日期後重大事項

於本公告日期，本集團於2023年12月31日後並無任何其他重大事項。

末期股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.06元(稅前)(「末期股息」)，派息比率相當於18.5%，該金額須經股東於2024年5月29日召開的股東周年大會(「2023年股東周年大會」)上批准。應付本公司內資股股東的末期股息將以人民幣支付，而應付H股股東的末期股息將以人民幣宣派並以港元支付(通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機制成為本公司H股股東除外，其末期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2023年股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2023年股東周年大會批准後，末期股息將於2024年7月12日(星期五)或前後支付。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派末期股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994]020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

港股通投資者的末期股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者（包括企業和個人）投資香港聯交所上市H股（統稱「**港股通**」），本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《**港股通H股股票現金紅利派發協議**》，中國證券登記結算有限責任公司上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為**港股通**投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關**港股通**投資者。**港股通**投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》（財稅[2014]81號）及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》（財稅[2016]127號）的規定，對內地個人投資者、內地證券投資基金和內地企業投資者取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過**港股通**投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過**港股通**投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及
- (iii) 對內地企業投資者通過**港股通**投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股股東一致。

就2023年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司2023年股東周年大會將於2024年5月29日（星期三）舉行，而為釐定股東出席2023年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年5月24日（星期五）至2024年5月29日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席2023年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2024年5月23日（星期四）下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

就有關獲派末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2023年股東周年大會上批准後，末期股息將派付予於2024年6月7日（星期五）結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取末期股息的H股股東名單，本公司將於2024年6月4日（星期二）至2024年6月7日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2024年6月3日（星期一）下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東周年大會通告

2023年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)，並向股東寄發。

審閱賬目

本公司的審計委員會（「審計委員會」）遵照上市規則附錄C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審計委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事王功虎先生、翁國強先生及黎家河先生組成。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及本公司監事（「監事」）進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則（「證券買賣守則」），其條款不遜於載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2023年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引（「僱員書面指引」），其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2023年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分中企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2023年12月31日止年度已完全符合企業管治守則之所有當時適用的守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2023年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2023年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已按上市規則規定維持充足公眾持股量。

於本公司及香港聯交所之網站刊登全年業績及年報

本全年業績公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2023年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生[^](聯席主席)、黃奉潮先生[^](聯席主席)、李大龍先生[^](總裁(總經理)及首席執行官)、陳思楊先生[^](副總裁)、徐永平先生^{^^}、王功虎先生^{^^^}、翁國強先生^{^^^}及黎家河先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事

承董事會命
雅生活智慧城市服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2024年3月25日

核數師的工作範圍

本集團之核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已就本初步業績公告所載本集團截至2023年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表之數字核對一致。致同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(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此致同並無對本初步業績公告發出任何核證。

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

* 僅供識別