

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。



**JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED**

**金茂物業服務發展股份有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00816)

**截至2023年12月31日止年度  
年度業績公告**

**摘要**

- 截至2023年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣2,704.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,436.0百萬元增加約人民幣268.4百萬元或11.0%。
- 截至2023年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣746.5百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣733.9百萬元增加約1.7%。
- 截至2023年12月31日止年度，年內利潤約為人民幣342.9百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣341.4百萬元增加約0.4%。
- 截至2023年12月31日止年度，本公司普通權益持有人應佔每股盈利為每股人民幣0.37元，截至2022年12月31日止年度為每股人民幣0.38元。
- 截至2023年12月31日，本集團的合約建築面積約為106.4百萬平方米，在管建築面積約為84.2百萬平方米，較截至2022年12月31日分別增加約31.7%及48.0%。
- 董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股0.17港元。

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」,「本集團」或「我們」)截至2023年12月31日止年度的綜合年度業績,連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下:

## 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	2,704,412	2,436,035
銷售成本		<u>(1,957,870)</u>	<u>(1,702,165)</u>
毛利		746,542	733,870
其他收入及收益	4	30,032	46,074
銷售及分銷開支		(56,122)	(54,028)
行政開支		(253,399)	(239,513)
其他開支		(15,759)	(38,509)
融資成本	6	<u>(4,500)</u>	<u>(1,583)</u>
除稅前利潤	5	446,794	446,311
所得稅開支	7	<u>(103,847)</u>	<u>(104,890)</u>
年內利潤		<u><u>342,947</u></u>	<u><u>341,421</u></u>
以下各方應佔:			
母公司擁有人		337,315	336,002
非控股權益		<u>5,632</u>	<u>5,419</u>
		<u><u>342,947</u></u>	<u><u>341,421</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u><u>人民幣0.37元</u></u>	<u><u>人民幣0.38元</u></u>

## 綜合全面收益表

截至2023年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	<u>342,947</u>	<u>341,421</u>
其他全面收益／(虧損)		
隨後期間不會重新分類至損益的其他 全面收益／(虧損)：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(2,078)</u>	<u>39,580</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(2,078)</u>	<u>39,580</u>
年內全面收益總額	<u>340,869</u>	<u>381,001</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	335,237	375,582
非控股權益	<u>5,632</u>	<u>5,419</u>
	<u>340,869</u>	<u>381,001</u>

# 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		95,943	90,507
投資物業		128,206	94,207
使用權資產		27,844	28,330
商譽		249,122	249,122
無形資產		101,746	91,713
遞延稅項資產		8,109	6,111
其他資產		4,641	1,238
非流動資產總額		<u>615,611</u>	<u>561,228</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,255	4,391
貿易應收款項	10	900,304	778,562
預付款項、其他應收款項及其他資產		816,802	611,460
預付稅項		22,763	27,280
受限制現金		2,017	1,649
現金及現金等價物		1,252,038	1,018,958
流動資產總額		<u>2,998,179</u>	<u>2,442,300</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	602,850	456,084
其他應付款項及應計費用		756,495	664,286
合約負債		486,839	370,373
租賃負債		22,325	15,664
應付稅項		40,317	26,185
流動負債總額		<u>1,908,826</u>	<u>1,532,592</u>

## 綜合財務狀況表（續）

2023年12月31日

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>1,089,353</u>	<u>909,708</u>
資產總值減流動負債	<u>1,704,964</u>	<u>1,470,936</u>
非流動負債		
租賃負債	113,319	84,875
遞延稅項負債	<u>23,628</u>	<u>25,835</u>
非流動負債總額	<u>136,947</u>	<u>110,710</u>
資產淨值	<u><u>1,568,017</u></u>	<u><u>1,360,226</u></u>
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	839,529	839,529
儲備	<u>702,265</u>	<u>503,644</u>
	<u>1,541,794</u>	<u>1,343,173</u>
非控股權益	<u>26,223</u>	<u>17,053</u>
權益總額	<u><u>1,568,017</u></u>	<u><u>1,360,226</u></u>

# 綜合財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司資料

### 一般資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」,前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司)為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。年內,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司董事認為,本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」),其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限責任公司(「中化控股」),其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

## 2.1 編製基準

該等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」),包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例編製。除按公平值計量的投資物業外,該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明外,所有金額均約整至最接近的千位數。

## 2.2 會計政策的變更及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下新增及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 支柱二規則範本

上述香港財務報告準則修訂本概無對本集團產生重大財務影響。

### 3. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

#### 地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

### 4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收入	2,690,744	2,429,290
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	13,668	6,745
收入總額	<u>2,704,412</u>	<u>2,436,035</u>

#### 客戶合約收入

#### 分類收入資料

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	1,574,891	1,206,859
非業主增值服務	504,636	584,619
社區增值服務	611,217	637,812
客戶合約收入總額	<u>2,690,744</u>	<u>2,429,290</u>

其他收入及收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入及收益		
投資物業的公平值收益	1,670	18,356
銀行利息收入	13,090	12,068
增值稅的稅務優惠	6,682	8,523
政府補助*	8,075	6,168
其他	515	959
其他收入及收益總額	<u>30,032</u>	<u>46,074</u>

\* 已就本集團於中國內地若干城市的業務收取相關部門的多項政府補助。概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

## 5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務成本	1,878,421	1,621,060
出售貨物成本	79,449	81,105
物業、廠房及設備折舊	22,054	18,121
使用權資產折舊	10,229	10,972
無形資產攤銷	12,281	10,968
上市開支	–	12,644
投資物業公平值收益	(1,670)	(18,356)
物業、廠房及設備項目處置(收益)／損失淨額*	(12)	274
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)：		
工資及薪金	484,362	491,813
退休金計劃供款	49,300	42,912
以權益結算的購股權開支	49	(729)
總計	<u>533,711</u>	<u>533,996</u>
匯兌虧損*	1,745	26,375
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)*：		
– 貿易應收款項	11,787	10,695
– 其他應收款項	1,525	(2,411)
總計	<u>13,312</u>	<u>8,284</u>
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	<u>11,844</u>	<u>10,845</u>

\* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支淨額」中。

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>4,500</u>	<u>1,583</u>

## 7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。由於本公司於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

除於中國內地多個西部城市經營的一間（2022年：一間）中國附屬公司享有15%的所得稅優惠稅率外，本集團就其於中國內地的業務乃根據現行法規、詮釋及有關慣例以報告期間的應課稅利潤以稅率25%（2022年：25%）計提所得稅準備（如適用）。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期	108,052	104,210
遞延	(4,205)	680
年內稅項開支總額	<u>103,847</u>	<u>104,890</u>

## 8. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建議末期股息－每股普通股17港仙（2022年：17港仙）	<u>139,558</u>	<u>133,894</u>

本年度建議末期股息須待本公司股東於即將召開的股東週年大會上批准後，方可作實。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股加權平均數904,189,000股（2022年：884,611,036股）計算。

截至2022年12月31日止年度的普通股加權平均數已調整，以反映根據於2022年3月9日進行的紅股發行而發行的799,999,998股本公司普通股，猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2022年12月31日止整個年度已完成發行。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>337,315</u>	<u>336,002</u>
	股份數目	
	2023年	2022年
股份		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股的加權平均數	<u>904,189,000</u>	<u>884,611,036</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

## 10. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
關聯方	361,427	401,597
第三方	<u>566,852</u>	<u>393,153</u>
貿易應收款項	<u>928,279</u>	<u>794,750</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(27,975)</u>	<u>(16,188)</u>
賬面淨值	<u><b>900,304</b></u>	<u><b>778,562</b></u>

於各報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	750,662	690,550
1-2年	116,503	74,873
2-3年	28,343	6,267
3年以上	<u>4,796</u>	<u>6,872</u>
總計	<u><b>900,304</b></u>	<u><b>778,562</b></u>

## 11. 貿易應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
－ 關聯方	5,578	4,629
－ 第三方	<u>597,272</u>	<u>451,455</u>
總計	<u><b>602,850</b></u>	<u><b>456,084</b></u>

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	581,682	433,224
1-2年	17,913	16,578
2-3年	1,877	3,877
3年以上	<u>1,378</u>	<u>2,405</u>
總計	<u><b>602,850</b></u>	<u><b>456,084</b></u>

## 管理層討論與分析

### 業務概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中國指數研究院資料中基於經營規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任等多項指標顯示我們是行業領先的公司。並於其發佈的物業行業綜合實力百強企業榜單中榮居前15位。且獲得中國高端物業服務領先企業、中國國有物業服務優秀企業、中國物業服務質量領先企業、中國物業服務成長性領先企業等多項榮譽。根據克而瑞物管資料顯示：我們位列中國物業企業服務力百強企業前15位，且獲得中國高端物業服務力前十企業第一名、物業服務滿意度領先企業、中國物業低碳領先企業等多項認可。

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「**中化集團**」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「**中國金茂**」）的前身及其附屬公司（「**金茂集團**」）開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2023年12月31日，我們的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達106.4百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市，501個物業項目，總在管建築面積約達84.2百萬平方米，包括321個住宅社區及180個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務及諮詢及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。

## 未來展望

### 未來發展計劃

展望2024年，隨着宏觀經濟回暖，上游地產行業回歸理性發展，高能級城市高品質生活服務需求、專業化商企服務需求、城市精細化管理需求將持續提升。本集團已在核心城市佈局社區生活服務、商業企業服務與城市運營服務，並以品質領先的突出特色，奠定良好客戶口碑與市場基礎。

2024年，金茂服務站在新的發展起點上，將升級「高、全、新、快」戰略為「1245」戰略，錨定「五年再造新金茂服務」的高質量發展目標，確定行業領先物企與金茂集團第二增長曲線兩個戰略定位；達成「服務品質卓越、規模有質增長、管理精益高效、價值市場認可」四項成功標尺，打造「物業管理、企服IFM、城市服務、智慧物聯、能源管理」五條有市場競爭力的核心業務線，以全新戰略牽引公司高質量發展。

首先，我們將持續秉承以客戶為中心的發展原則，發揮公司在客戶研究、服務設計、客戶體驗管理、服務產品創新方面的優勢，完善客戶體驗管理體系和品質管理體系，持續為客戶穩定輸出高品質服務。

第二，我們將部署推進「三創標」專項工作，着力推動外拓投資創標、產品服務創標和運營管理創標，在市場力、服務力、運營力三個方面極致挖潛，做一成一，實現客戶滿意基礎上的卓越經營。

投拓創標方面，堅持高質量市場拓展，持續完善投拓管理體系，聚焦高能級城市，核心市場、核心賽道，加大市場投入，提高商企服務及城市服務規模，構築差異化競爭壁壘，通過增量拓展夯實公司高品質定位，強化公司獨立發展能力。同時進一步加強與中國中化控股有限責任公司、中國金茂的資源協同，擇優進行優質標的併購以快速增強集團管理能力，擴大管理規模。

產品創標方面，堅持推進服務體系升級，針對不同業態及業務場景，持續鞏固和發展住宅物管產品線的鮮明特色，持續開展企服IFM、城市服務、智慧物聯、能源運維產品線建設，強化細分領域品牌影響力。基礎業務方面，結合客戶需求洞

察與項目定位，按照質價相符原則，優化完善分級服務體系和差異化服務模型，以客戶需求導向精準匹配服務資源；增值業務方面，大力開展服務創新，圍繞房屋全生命周期及用戶全生活場景，不斷豐富增值服務生態，為各類型客戶提供多元化服務需求解決方案。

運營創標方面，堅定推進提質增效，通過卓越運營體系建設，持續優化市場拓展、增值營銷、投運一體、業財銜接、成本管理、供應鏈建設、考核激勵等關鍵領域的機制迭代，通過長期持續的數字化投入，提升管理和決策效能，持續降低業務成本與銷管費用。

第三，我們將堅持以人為本，一方面持續完善員工崗前培訓和在崗輪訓機制，不斷提升員工能力素質與服務水平，強化員工企業文化認同，確保服務品質穩定輸出；一方面將進一步強化人才梯隊建設，持續為員工創造廣闊發展空間，推動員工與企業共擔、共創、共成長。

第四，本集團將ESG管理作為長期戰略，公司已設立由董事會、戰略及ESG委員會、ESG工作組及各部門、各單位組成的ESG管理架構，將ESG管理融入公司治理體系。2024年，公司將與合作夥伴共同承擔企業社區責任，推動環境、社會與公司治理的可持續發展目標落實，堅持長期主義，為客戶、股東、社會、員工創造長久價值。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2023年及2022年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2023年		2022年		變動 %
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	1,574,891	58.2	1,206,859	49.5	30.5
非業主增值服務	504,636	18.7	584,619	24.0	-13.7
社區增值服務 <sup>(1)</sup>	624,885	23.1	644,557	26.5	-3.1
總計	<u>2,704,412</u>	<u>100.0</u>	<u>2,436,035</u>	<u>100.0</u>	11.0

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由2022年的約人民幣1,206.9百萬元增加至2023年的約人民幣1,574.9百萬元，增幅約30.5%。該增加主要原因是我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2022年12月31日的約56.9百萬平方米增加至截至2023年12月31日的約84.2百萬平方米。

非業主增值服務收入由2022年的約人民幣584.6百萬元下降至2023年的約人民幣504.6百萬元，降幅約13.7%。該變化主要受到市場周期影響，導致來自前期規劃和設計服務以及承接查驗諮詢服務的收入有所下降。

社區增值服務收入由2022年的約人民幣644.6百萬元下降至2023年的約人民幣624.9百萬元，略有降幅約3.1%。該變化主要受裝修開工率、業主消費力影響，社區生活、美居業務收入所有下降。

## 銷售成本

銷售成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,702.2百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,957.9百萬元，增幅約15.0%。該增加基本與收入增長趨勢一致，但由於非業主增值服務佔比降低，導致銷售成本增幅略高於收入增幅。

## 毛利及毛利率

毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣733.9百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣746.5百萬元，增幅約1.7%。我們的整體毛利率由截至2022年12月31日止年度的約30.1%降低至截至2023年12月31日止年度的約27.6%，主要由於非業主增值服務佔比降低所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2023年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	248,833	15.8	203,248	16.8
非業主增值服務	224,828	44.6	270,499	46.3
社區增值服務 <sup>(1)</sup>	272,881	43.7	260,123	40.4
總計	<u>746,542</u>	27.6	<u>733,870</u>	30.1

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

截至2023年12月31日止年度的物業管理服務毛利率約15.8%，與截至2022年12月31日止年度的約16.8%相比減少1.0個百分點，主要由於公司進一步夯實高品質定位，進行品質提升投入增加所致。

非業主增值服務毛利率由截至2022年12月31日止年度的約46.3%下降至截至2023年12月31日止年度的約44.6%，主要是因為前期規劃和設計服務以及承接查驗諮詢服務等收入下滑，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

社區增值服務毛利率由截至2022年12月31日止年度的約40.4%增加至截至2023年12月31日止年度的約43.7%，主要是因為車位管理服務收入增加，該等服務通常產生較高的利潤率。

## 其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)公允價值變動收益；(ii)銀行利息收入；(iii)增值稅稅收優惠；(iv)政府補助；(v)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元減少約人民幣16.1百萬元或34.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣30.0百萬元。該減少主要是由於本年度投資物業評估增值產生公允價值變動收益減少所致。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣54.0百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣56.1百萬元，增幅約3.9%。該增加主要是由於廣告及市場開支增加所致。

## 行政開支

行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣239.5百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣253.4百萬元，增幅約5.8%。該增加主要是由於我們的業務擴張導致員工成本增加。

## 融資成本

融資成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.6百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣4.5百萬元，增幅約為181.3%。該增加主要由於租賃負債利息的增加所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣104.9百萬元降低至截至2023年12月31日止年度的約人民幣103.8百萬元，降幅約1.0%。該降低主要由於遞延所得稅在本年內影響所致。

## 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣341.4百萬元增加約0.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣342.9百萬元，淨利潤率由截至2022年12月31日止年度的約14.0%下降至截至2023年12月31日止年度的約12.7%。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及傢俱及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2022年12月31日的約人民幣90.5百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣95.9百萬元，乃主要由於租賃物業裝修及為業務運營購買電子設備、辦公設備及物聯網設備所致。

## 投資物業

我們的投資物業包括停車位及商業物業。我們的投資物業由截至2022年12月31日的約人民幣94.2百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣128.2百萬元，乃主要由於(i)商業物業的公平值增加人民幣約2.2百萬元，(ii)租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致投資物業的公平值減少人民幣約0.6百萬元，及(iii)新租賃的停車位新增確認為投資物業人民幣約32.3百萬元。

## 使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2022年12月31日的約人民幣28.3百萬元降低至截至2023年12月31日的約人民幣27.8百萬元，乃主要由於使用權資產的折舊所致。

## 無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。我們的無形資產由截至2022年12月31日的約人民幣91.7百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣101.7百萬元，主要是由於我們因業財一體化建設新增購置軟件資產所致。

## 存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2023年12月31日及2022年12月31日分別約為人民幣4.3百萬元及人民幣4.4百萬元，該減少主要為存貨正常損耗所致。

## 貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其賬面總值由截至2022年12月31日的約人民幣401.6百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣361.4百萬元。我們非業主增值服務收入也有所下降。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其賬面總值由截至2022年12月31日的約人民幣393.2百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣566.9百萬元，主要是由於截至2023年12月31日止年度業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

## 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主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及租賃付款有關的預付款項，(iii)合約表現、招投標及租賃押金，(iv)向僱員墊款，(v)代住戶及租戶付款，及(vi)其他。

截至2022年及2023年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣612.7百萬元及約人民幣821.4百萬元。該增加主要由於房地產經紀服務規模增加，支付的履約保證金增加。

## 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。應付第三方貿易款項由截至2022年12月31日的約人民幣451.5百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣597.3百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加。應付關聯方貿易款項與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

## 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)應付工會經費等其他應付款項。截至2023年12月31日及截至2022年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣756.5百萬元及約人民幣664.3百萬元。

## 或有負債

截至2023年12月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

## 資產抵押

截至2023年12月31日，本集團的資產概無用於抵押。

## 外匯風險

本集團主要業務於中國進行。除於2022年3月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2023年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

## 資本承擔及資本開支

截至2023年12月31日，本集團並無任何重大承擔。

本集團截至2024年12月31日止年度的資本開支預期將主要由全球發售（定義見下文）所得款項及本集團經營活動所得的營運資金撥資。

## 流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2023年12月31日，本集團並無未償還借款（2022年12月31日：無）。

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,252.0百萬元（2022年12月31日：人民幣1,019.0百萬元），該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨流入所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣154.1百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣450.8百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

於2023年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣2,998.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,442.3百萬元增加約22.8%。2023年12月31日的流動比率約為1.57倍，較2022年12月31日的1.59倍有所下降。

## 全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日（「上市日期」）於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，該兩種發售的價格均為每股股份8.14港元（統稱「全球發售」）。於2022年4月1日，全球發售的國際包銷商部分行使超額配股權，因此，本公司按每股8.14港元發行及配發合共2,777,500股股份。經扣除包銷費用及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）約為781.9百萬港元。

截至2023年12月31日，全球發售所得款項現金淨額781.9百萬港元中約人民幣558百萬元（佔全球發售所得款項淨額的78.76%）已經按照本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）中「未來計劃及所得款項用途」一段所述用途使用。全球發售所得款項用途使用如下：

用途	佔全球發售所得款項淨額百分比	全球發售所得款項淨額計劃用途 百萬港元 (概約)	於2023年1月1日尚未動用全球發售所得款項淨額 百萬港元 (概約)	自2023年1月1日起至2023年12月31日止期間全球發售所得款項淨額實際支出 百萬港元 (概約)	於2023年12月31日尚未動用全球發售所得款項淨額 百萬港元 (概約)
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大本集團的業務規模及鞏固本集團的領先行業地位，包括：					
(i) 收購、投資適合且與本集團的業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作；及	50%	391.0 (附註1)	-	-	-
(ii) 收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司。	5%	39.1	39.1	-	39.1
(B) 升級本集團的智慧管理服務體系及開發本集團智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為本集團的業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22%	172.0	157.7	30.7	127
(C) 開發本集團的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13%	101.6	23.5	23.5	-
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	78.2	78.2	-

附註1：該款項391.0百萬港元（相當於人民幣315百萬元）已悉數用於收購首置物業服務有限公司100%股權，其詳情已於本公司日期為2022年6月17日的公告中披露。

截至2023年12月31日，全球發售中用於上表所述各項用途的未使用所得款項淨額已作為銀行存款方式持有，預計將繼續按照招股章程建議的分配方式使用，並將於2024年底使用完畢。本公司的招股章程中所述的業務目標及所得款項淨額的計劃用途乃基於本集團於編製招股章程時對未來市場條件的最佳估計。所得款項淨額的實際用途乃根據實際的市場發展情況釐定。

截至2023年12月31日，全球發售所得款項淨額已按照並預期繼續按照招股章程先前所披露的方式使用，並且本公司所得款項淨額的用途或使用並無重大變動。

誠如本公司於2024年1月18日發佈的公告，經審閱本集團的營運需求、業務板塊及其未來前景後，董事會決議變更所得款項淨額的建議用途。其中，重新分配作上文(A)(i)所述用途的所得款項淨額的額外部分已悉數用於支付收購北京市潤物嘉業企業管理有限公司（「潤物嘉業」）100%股權的部分總代價。詳情請參閱本公司於2024年1月18日的公告中「變更全球發售所得款項淨額用途」章節。

## 股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會（「**2023年股東週年大會**」）將於2024年6月5日（星期三）舉行，而2023年股東週年大會通告將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）所規定的方式適時刊發並寄發予股東。

本公司將於2024年5月31日（星期五）至2024年6月5日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何本公司股份轉讓。為確定合資格出席2023年股東週年大會並於會上投票之人士，股東須最遲於2024年5月30日（星期四）下午4時30分之前將所有過戶文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

## 股息

董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.17港元。末期股息須待本公司股東在2023年股東週年大會上批准，預期將於2024年8月26日（星期一）當天或前後派付予於2024年6月14日（星期五）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2024年6月12日（星期三）至2024年6月14日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何本公司股份轉讓，以確定有權收取所建議的末期股息的股東名單。股東如欲收取所建議的末期股息，最遲須於2024年6月11日（星期二）下午4時30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

## 審計委員會

本公司的審計委員會包括陳杰平博士（主席）、黃誠思先生（委員）及喬曉潔女士（委員），（在管理層參與的情況下）已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論了包括審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表在內的審計及財務報告事宜。

## 核數師

本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表的核數師為安永會計師事務所。董事會建議續聘安永會計師事務所為本公司2024年的核數師，有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於2023年股東週年大會上提呈。

## 核數師就年度業績公告之工作範圍

本公告所載的本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表的數字及相關附註已獲本公司核數師安永會計師事務所同意，與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載的數字一致。安永會計師事務所就此執行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定的核證業務，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何核證聲明。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

## 公眾持股量的充足性

基於本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，董事會確認於本公告日期本公司已按上市規則規定維持公眾持股量。

## 僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團有2,098名全職僱員（截至2022年12月31日：2,614名全職僱員），其中女性員工比例為36.8%，管理層中女性管理者佔比26.5%。我們明白性別多元化的重要性，在招聘方面，不因性別、性取向、婚姻狀況等社會身份差異而區別對待，確保招聘流程公平、公正、公開，並將繼續採取措施在本公司的各層面促進和加強性別多元化。報告期內，董事會並不知悉有任何減輕因素或情況，使實現全體員工（包括高級管理層）的性別多元化更具挑戰性或相關性降低。截至2023年12月31日止年度，員工成本總額為約人民幣5億元（2022年：約人民幣5億元）。

本集團根據本集團盈利狀況、市場慣例及相關僱員的表現釐定和定期審閱其僱員的薪酬及福利。本集團已深化人力資源制度改革，探索建立與競聘相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系的可能性。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的不同激勵計劃。根據相關規定，本集團須代其僱員繳交社會保險及住房公積金。

本集團重視組織效能提升與組織隊伍建設工作，助力集團高質量發展，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。結合公司戰略定位，完善優化人效管控標準及舉措，公司核心人效指標均同比提升。持續強化員工賦能，優化針對員工不同業務領域、不同發展時期、不同崗位特性的多維度培訓體系，鼓勵員工多渠道發展，致力於人才發展梯隊建設，保障公司人才供給的同時為員工快速成長提供良好的支撐。年度員工滿意度、敬業度連續三年呈上升趨勢，公司幹事創業的良好氛圍進一步鞏固提升，為公司高質量發展提供堅實保障。

## 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

### 收購潤物嘉業

於2024年1月18日，本公司全資附屬公司中化金茂物業管理(北京)有限公司(「**金茂物管**」)、劉文彬、封波及施瑾(統稱為「**賣方**」)、潤物嘉業及潤物嘉業的非全資附屬公司北京市聖瑞物業服務有限公司(「**北京聖瑞**」)訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且金茂物管同意以總現金代價人民幣323,800,000元(可予調整)收購潤物嘉業的全部股權(「**收購事項**」)。於收購事項完成後，潤物嘉業成為本公司的間接全資附屬公司。

潤物嘉業主要透過北京聖瑞及其附屬公司開展業務，主要於中國從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營業務。潤物嘉業及其附屬公司(統稱為「**目標集團**」)在管及合約管理項目主要為中高端住宅及商業項目，較為匹配本集團管理高端項目的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分佈重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。目標集團在管及合約管理的多個別墅、商業及寫字樓將有助於本集團在核心城市及商業項目的別墅物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，目標集團業務結構優良，物業管理服務收入佔比高，收購潤物嘉業有利於進一步強化本公司的非周期業務。

收購事項的代價中1.391億港元的部分已利用全球發售籌集的所得款項淨額中重新分配予收購物業管理公司之部分以現金支付，剩餘部分由本集團以自有資金撥付。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2024年1月18日的公告。

除本公告所披露外，截至2023年12月31日止年度及截至本公告日期，本公司概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

## 有關重大投資及資本資產購入的未來計劃

本集團擬根據本公告「全球發售所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售所得款項淨額。

除本公告所披露者外，於本公告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。

## 報告期後重要事項

於2023年12月31日後及直至本公告日期，除收購潤物嘉業外概無其他影響本集團的重要事項發生。

## 企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文，作為自身之企業管治守則。董事會已審閱本公司的企業管治慣例，並信納本公司於截至2023年12月31日止年度一直遵守企業管治守則中所載的守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其自身的董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.jinmaowy.com](http://www.jinmaowy.com)刊發。本公司截至2023年12月31日止年度的年報包含上市規則規定的所有資料，將適時寄發予本公司股東，並可於上述網站查閱。

承董事會命  
金茂物業服務發展股份有限公司  
主席  
宋鏐毅

香港，2024年3月26日

於本公告日期，執行董事為宋鏐毅先生（主席）、謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為喬曉潔女士及甘勇先生；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。