

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2023年12月31日止年度的年度業績公告

### 2023年業績摘要

- 2023年，本集團總收入約為人民幣4,979.7百萬元，與2022年同期的約人民幣5,005.1百萬元總體持平。年內來自空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務的收入分別佔總收入約82.2%、10.3%、6.4%及1.1%。
- 本集團空間物業服務產生的收入約為人民幣4,092.0百萬元，與2022年同期的約人民幣4,101.2百萬元基本持平。其中，核心業務物業管理服務產生的收入穩步增加至約人民幣3,936.7百萬元，較2022年同期的約人民幣3,675.7百萬元增加約7.1%；在管建築面積高質量增長，由2022年12月31日的254.5百萬平方米增加約5.1%至2023年12月31日的267.6百萬平方米，其中55.3%為獨立第三方開發的物業。於2023年12月31日，本集團合約管理建築面積達到約350.9百萬平方米，其中約63.6%為獨立第三方開發的物業。
- 本集團年度毛利約為人民幣928.2百萬元，較2022年同期的約人民幣943.2百萬元小幅下降約1.6%，年內本集團毛利率為18.6%，保持穩定。
- 本集團年度虧損約為人民幣981.7百萬元，年內擁有人應佔虧損約為人民幣951.0百萬元。
- 於2023年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,905.5百萬元。年內經營性現金流淨流入約人民幣451.1百萬元。
- 根據《公司章程》，董事會無法就截至2023年12月31日止年度派發任何末期股息。但本集團將盡快重整旗鼓，彌補歷史年度虧損，未來將保持穩定的現金股息。

## 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2023年12月31日止年度(「本年度」)或(「年內」)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：

### 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	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	4	4,979,741	5,005,059
服務成本	5	(4,051,564)	(4,061,857)
毛利		928,177	943,202
銷售及營銷開支	5	(2,150)	(4,639)
行政開支	5	(602,763)	(557,881)
金融資產之減值虧損淨額		(1,470,565)	(2,152,408)
其他收入	6	149,703	44,147
其他虧損－淨額	7	(166,354)	(307,250)
經營虧損		(1,163,952)	(2,034,829)
財務收入		46,455	41,888
財務成本		(13,981)	(10,217)
財務收入－淨額		32,474	31,671
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益		11,933	1,765
除所得稅前虧損		(1,119,545)	(2,001,393)
所得稅抵免	8	137,884	161,458
年內虧損及全面收益總額		<u>(981,661)</u>	<u>(1,839,935)</u>
下列各方應佔虧損及全面收益總額：			
－本公司擁有人		(951,038)	(1,818,545)
－非控股權益		(30,623)	(21,390)
		<u>(981,661)</u>	<u>(1,839,935)</u>
每股虧損(每股以人民幣列示)			
－每股基本及攤薄虧損	9	<u>(1.49)</u>	<u>(2.80)</u>

綜合財務狀況表  
於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		162,297	163,866
使用權資產		256,916	138,595
投資物業		18,859	42,182
商譽	14	324,681	357,139
其他無形資產	14	289,297	191,297
於聯營公司和合營企業的投資		187,594	180,106
其他應收款項	10	80,271	81,203
應收貸款	11	–	554,017
收購權益之預付款項	10	14,219	–
定期存款		120,000	–
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		45,317	51,000
遞延所得稅資產		490,941	247,192
		<u>1,990,392</u>	<u>2,006,597</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		28,452	29,955
其他資產		11,673	19,658
應收貸款	11	372,200	832,649
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項 及預付款項	10	2,093,827	2,388,742
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		3,000	–
受限制現金		152,238	9,374
定期存款		100,000	–
現金及現金等價物	12	2,905,545	3,069,784
		<u>5,666,935</u>	<u>6,350,162</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>7,657,327</u></u>	<u><u>8,356,759</u></u>

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	639,479	652,848
其他儲備	5,428,993	5,713,435
累計虧損	(1,990,538)	(1,039,500)
	<u>4,077,934</u>	<u>5,326,783</u>
非控股權益	19,313	73,582
	<u>4,097,247</u>	<u>5,400,365</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
租賃負債	97,417	119,855
向投資者發行的金融工具	44,989	43,126
遞延所得稅負債	44,871	29,413
	<u>187,277</u>	<u>192,394</u>
流動負債		
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債	38,435	—
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	13 2,372,376	1,952,364
租賃負債	26,515	24,788
合約負債	4(a) 880,682	740,199
即期所得稅負債	54,795	46,649
	<u>3,372,803</u>	<u>2,764,000</u>
負債總額	<u>3,560,080</u>	<u>2,956,394</u>
權益及負債總額	<u>7,657,327</u>	<u>8,356,759</u>

# 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 1 一般數據

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、本地生活服務、社區增值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」)聯合宣佈,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佈了要約結果。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。

由於執行針對金科股份的司法判決,金科股份實益擁有的35,000,000股本公司股份(「股份」)已於2023年12月26日轉讓予第三方(「股份轉讓」)。於緊隨股份轉讓後,金科股份於本公司的持股已減少至162,977,875股股份,佔本公司已發行股本總數約25.49%。

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2024年3月27日批准刊發。

## 2 擬備基準

### (i) 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」)頒佈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章之披露規定編製。

## (ii) 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及金融負債除外。

## (iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2023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，除下文所述的香港會計準則第12號(修訂)外，對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

香港財務報告準則第17號	保險合同
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號	國際稅收改革－支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂)	會計政策披露

本集團應用對香港會計準則第12號的修訂－自2022年1月1日起追溯的單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅。修訂要求本集團分別確認與租賃負債和使用權資產相關的可抵扣和應納稅暫時性差異的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，而不是像往年一樣以淨額為基礎。因此，本集團對遞延所得稅資產和遞延所得稅負債之間的餘額進行了相應的重分類。

應用香港會計準則第12號(修訂)對留存收益／累計虧損及損益的期初餘額沒有影響。

## (iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2023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佈但並非強制採納，而本集團亦未提前採納。

		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	2024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
香港會計準則第1號(修訂)	有合同的非流動負債	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
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性	2025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2023年12月31日及2022年12月31日止年度，本集團主要在中國提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務。

截至2023年12月31日及2022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2023年12月31日，除現金及現金等價物5,000港元（相當於人民幣5,000元）（2022年：15,460,000港元（相當於人民幣13,810,000元））及868,000美元（相當於人民幣6,148,000元）（2022年：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、本地生活服務、社區增值服務和數智科技服務所得款項。截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間確認		
— 空間物業服務	4,092,028	4,088,782
— 本地生活服務	64,879	30,191
— 社區增值服務	253,540	160,842
— 數智科技服務	44,980	52,782
	<u>4,455,427</u>	<u>4,332,597</u>
於某一時點確認		
— 空間物業服務	—	12,376
— 本地生活服務	449,015	457,740
— 社區增值服務	63,529	172,009
— 數智科技服務	11,770	30,337
	<u>524,314</u>	<u>672,462</u>
	<u>4,979,741</u>	<u>5,005,059</u>

截至2023年12月31日止年度，來自每位客戶的收入均不足本集團收入的10%。

截至2022年12月31日止年度，來自金科集團的收入佔本集團收入的10%。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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
空間物業服務	856,406	710,555
本地生活服務	12,297	12,987
社區增值服務	8,278	10,217
數智科技服務	3,701	6,440
	<u>880,682</u>	<u>740,199</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。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入		
空間物業服務	710,555	571,398
本地生活服務	12,987	890
社區增值服務	10,217	9,130
數智科技服務	6,440	4,774
	<u>740,199</u>	<u>586,192</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賬單的金額，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。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。

本地生活服務，社區增值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。

## 5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利費用	1,938,155	2,038,331
綠化及清潔費	849,628	774,059
安保費用	528,055	478,236
公用設施費	262,128	214,850
維修成本	244,085	233,225
消耗品、食品和飲料	156,737	113,394
折舊及攤銷費用	87,889	67,872
辦公費用	57,396	64,432
已出售貨物成本	50,794	209,478
差旅及招待費	45,456	34,912
原材料	33,413	37,942
社區活動費用	27,913	30,029
物業、廠房及設備減值損失	25,100	—
銀行及支付平台手續費	20,571	18,000
稅項及其他徵稅	18,340	20,564
短期租賃付款	17,869	14,319
工程費	14,598	34,538
核數師酬金		
— 核數服務	5,615	5,189
— 非核數服務	4,517	5,134
廣告費用	7,787	24,171
投資物業減值損失	5,114	—
房屋經紀業務成本	3,559	10,483
其他	251,758	195,219
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>4,656,477</u>	<u>4,624,377</u>

## 6 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
向關聯方提供貸款利息收入	111,603	5,609
政府補助 (附註(a))	23,310	19,859
可抵扣增值稅 (附註(b))	10,233	18,462
融資租賃利息收入	3,611	–
其他	946	217
	<u>149,703</u>	<u>44,147</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。

## 7 其他虧損 – 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
商譽減值	(142,381)	(288,130)
其他資產減值	(10,381)	(5,840)
以公允價值計量並計入損益的股權投資公允價值損失	(5,683)	–
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,507)	28,348
出售物業、廠房及設備以及無形資產虧損	(1,386)	(4,691)
處置其他資產虧損	(127)	(16,772)
以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益	9,479	–
租賃合同提前終止利得	8,202	8,790
廉價收購之收益	965	–
部分處置聯營公司股權之虧損	–	(2,702)
終止確認投資物業之虧損	(3,469)	(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	(19,066)	(17,185)
	<u>(166,354)</u>	<u>(307,250)</u>

## 8 所得稅抵免

	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	<u>110,793</u>	<u>67,841</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>(248,677)</u>	<u>(229,299)</u>
	<u><b>(137,884)</b></u>	<u><b>(161,458)</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對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(1,119,545)</u>	<u>(2,001,393)</u>
按適用於各集團實體虧損的實際稅率計算的稅項開支	(211,353)	(387,137)
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	31,000	45,146
— 超額抵扣的稅務影響	(1,478)	(2,110)
— 毋須課稅收入的影響	(2,276)	(4,415)
— 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損和暫時差額	42,966	203,659
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	3,257	(301)
— 過往年度超額撥備 (附註(a))	<u>-</u>	<u>(16,300)</u>
所得稅抵免總額	<u><b>(137,884)</b></u>	<u><b>(161,458)</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2023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2023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（2022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2023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25%計算納稅。

## 9 每股虧損

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以普通股的加權平均數計算。

已授予和未歸屬的股權激勵計劃在釐定每股攤薄虧損時並未計及，因為在報告期末未滿足業績條件。

每股攤薄虧損乃透過調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有攤薄性潛在普通股已轉換而計算。截至2023年12月31日止年度，本公司有基於股份的獎勵。截至2023年12月31日止年度，該等潛在普通股未計入每股虧損計算，因為計入該等普通股會具有反攤薄作用。因此，截至2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(951,038)	(1,818,545)
普通股的加權平均數(千股)	<u>639,562</u>	<u>650,148</u>
年內本公司擁有人應佔虧損的每股基本及攤薄虧損(以每股人民幣元列示)	<u>(1.49)</u>	<u>(2.80)</u>

## 10 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 第三方	2,235,628	1,916,515
— 關聯方	676,314	597,442
	<u>2,911,942</u>	<u>2,513,957</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(1,369,516)	(1,029,509)
	<u>1,542,426</u>	<u>1,484,448</u>
應收票據		
— 第三方	4,018	500
— 關聯方	15,450	16,532
	<u>19,468</u>	<u>17,032</u>
減：應收票據減值撥備	(15,450)	(17,032)
	<u>4,018</u>	<u>—</u>
其他應收款項		
— 第三方	757,983	977,091
— 關聯方	510,588	904,360
	<u>1,268,571</u>	<u>1,881,451</u>
減：其他應收款項減值撥備	(815,726)	(1,078,231)
	<u>452,845</u>	<u>803,220</u>
預付款項		
— 第三方	57,957	59,361
— 關聯方	7,184	7,692
	<u>65,141</u>	<u>67,053</u>

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資租賃應收款項 (附註(b))		
— 第三方	2,386	3,814
— 關聯方	79,249	79,493
	<u>81,635</u>	<u>83,307</u>
待抵扣進項稅	<u>42,252</u>	<u>31,917</u>
	2,188,317	2,469,945
減：其他應收款項非流動部分		
— 融資租賃應收款項 (附註(b))	(80,271)	(81,203)
減：預付款項非流動部分	(14,219)	—
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>2,093,827</u>	<u>2,388,742</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) 截至2023年12月31日及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。融資租賃項下應收承租人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及流動其他應收款項中。

截至2023年12月31日及2022年12月31日，本集團融資租賃應收款項的期限分析見下表：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
最低應收租金：		
1年以內	6,840	6,153
1至2年	5,803	6,109
2至5年	15,302	15,911
5年以上	<u>132,097</u>	<u>137,140</u>
	160,042	165,313
減：未來財務收入	<u>(78,407)</u>	<u>(82,006)</u>
融資租賃應收款項現值	<u><b>81,635</b></u>	<u><b>83,307</b></u>

(c) 截至2023年12月31日及2022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：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	1,311,561	1,564,824
1年以上	<u>1,600,381</u>	<u>949,133</u>
	<u><b>2,911,942</b></u>	<u><b>2,513,957</b></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2023年12月31日及2022年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,369,516,000元及人民幣1,029,509,000元的撥備。

## 11 應收貸款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方提供貸款		
— 關聯方	<u>1,623,908</u>	<u>1,505,609</u>
減：應收貸款減值撥備	<u>(1,251,708)</u>	<u>(118,943)</u>
	<u>372,200</u>	<u>1,386,666</u>
減：應收貸款非流動部分	—	(601,538)
加：應收貸款非流動部分撥備	—	47,521
	—	(554,017)
應收貸款的流動部分	<b>372,200</b>	832,649
向關聯方提供貸款		
年初結餘	<b>1,386,666</b>	—
現金墊款	—	1,500,000
利息費用	<b>118,299</b>	5,609
虧損撥備	<u>(1,132,765)</u>	<u>(118,943)</u>
	<u><b>372,200</b></u>	<u>1,386,666</u>

向關聯方提供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，該貸款固定年利率為8.6%，以金科集團擁有的部分資產作擔保。截至2023年12月31日，抵押品的公允價值已由獨立專業估值師評估，為人民幣2,067,090,000元（2022年：人民幣2,282,029,000元）。

2023年3月，金科股份未履約償還貸款。管理層通過考慮宏觀經濟變數、隨金科集團經營狀況而變的情景權重以及其他因素來評估貸款準備金。管理層認為於2023年12月31日提供的貸款撥備是恰當的，如果宏觀經濟變量、情景權重發生變化，可能會影響貸款的撥備。



## 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
銀行存款，支付平台及手頭現金 (附註(i))		
— 以人民幣計值	2,891,490	3,047,439
— 以港元計值	7,904	15,379
— 以美元計值	6,151	6,966
	<u>2,905,545</u>	<u>3,069,784</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佈之相關規則及法規。

## 13 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

	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 (附註(a))		
— 第三方	996,020	803,792
— 關聯方	17,032	6,719
	<u>1,013,052</u>	<u>810,511</u>
應付票據		
— 第三方	105,572	28,255
— 關聯方	4,995	—
	<u>110,567</u>	<u>28,255</u>
其他應付款項		
— 第三方	864,543	841,835
— 關聯方	64,282	35,463
	<u>928,825</u>	<u>877,298</u>

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應計工資	248,303	179,502
其他應繳稅項	71,629	56,798
	<u>319,932</u>	<u>236,300</u>
	<u><b>2,372,376</b></u>	<u><b>1,952,364</b></u>

截至2023年12月31日及2022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2023年12月31日及2022年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以下	944,673	766,457
1年以上	68,379	44,054
	<u>1,013,052</u>	<u>810,511</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2022年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793
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(iv))	(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>
<b>截至2023年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	357,139	166,036	25,261	548,436
添置	–	–	13,869	13,869
收購附屬公司	109,923	117,900	77	227,900
出售附屬公司	–	–	(84)	(84)
出售	–	–	(12)	(12)
攤銷	–	(26,173)	(7,577)	(33,750)
減值 (附註(iv))	(142,381)	–	–	(142,381)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>324,681</b>	<b>257,763</b>	<b>31,534</b>	<b>613,978</b>
<b>於2023年12月31日</b>				
成本	755,192	305,059	55,497	1,115,748
累計攤銷	–	(47,296)	(23,963)	(71,259)
累計減值	(430,511)	–	–	(430,511)
<b>賬面淨值</b>	<b>324,681</b>	<b>257,763</b>	<b>31,534</b>	<b>613,978</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
服務成本	26,633	16,742
銷售及營銷開支	-	18
行政開支	7,117	5,667
	<u>33,750</u>	<u>22,427</u>

(i) 攤銷方法和期限

本集團採用直線法在以下期間攤銷使用壽命有限的無形資產：

－ 軟件	5-10年
－ 客戶關係	10年

(ii) 軟件

與維護軟件相關的費用在發生時確認為一項費用。研發成本為設計及測試可識別及專有軟件產品直接應佔成本（例如：本集團控制的應用程式），於符合以下條件時確認為無形資產：

- 完成該軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具有使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

資本化為軟件產品一部分的直接應佔成本包括軟件開發僱員成本及適當部分的有關經常開支。

資本化的開發成本入賬為無形資產，並從該資產可供使用之日起攤銷。

其他不符合該等準則的開發支出於發生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會在後續期間確認為資產。

### (iii) 客戶關係

客戶關係通過業務合併確認。在企業合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係的預計10年年期內計算攤銷。

- (a) 截至2023年12月31日止年度，本集團收購了多間物業管理公司。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117,647,000元，其中包括本集團認可的已識別客戶關係人民幣117,900,000元。
- (b) 由獨立估值師進行獨立估值，以確定本集團在截至2023年12月31日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	15.0%-18.0%	10年

### (iv) 商譽減值測試

- (a) 截至2023年12月31日，已將商譽人民幣755,192,000元（2022年：人民幣645,269,000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、成都市蜀川物業服務有限公司（以下簡稱「蜀川服務」）、四川瑞德物業發展有限公司（以下簡稱「瑞德服務」）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、人民幣68,777,000元、人民幣65,017,000元和人民幣143,406,000元（2022年：人民幣169,149,000元、無、人民幣65,017,000元和人民幣143,406,000元）。

管理層於2023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服務和本地生活服務的可收回金額，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。

截至2023年12月31日，根據各自的使用價值計算，蜀川服務和韻涵餐飲的可收回金額分別為人民幣105,325,000元和人民幣68,207,000元。

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：

	截至2023年12月31日止年度					截至2022年12月31日止年度			
	瑞德服務	通用服務	蜀川服務	韻涵餐飲	其他 附屬公司	瑞德服務	通用服務	韻涵餐飲	其他 附屬公司
預測期內收入年 複合增長率(%)	0.2%	0.03%	8.0%	6.6%	0.0%- 1.8%	1.6%	1.6%	6.6%	1.6%
預測期內利息、 稅項、折舊及 攤銷前 利潤率(%)	29.6%	31.6%- 31.7%	25.4%- 27.4%	7.6%- 10.0%	7.3%- 33.3%	21.9%- 22.0%	36.6%	12.2%- 13.0%	16.1%- 23.1%
長期增長率(%)	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%- 2.2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
稅前折現率(%)	16.5%	16.6%	17.3%	17.5%	16.5%- 19.2%	18.5%	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：

	截至2023年12月31日止年度						截至2022年12月31日止年度					
	瑞德服務		通用服務		其他附屬公司		瑞德服務		通用服務		其他附屬公司	
	從	到	從	到	從	到	從	到	從	到	從	到
預測期內收入年 複合增長率(%)	0.2%	-6.7%	0.03%	-1.1%	0.0%	-8.1%	不適用	不適用	不適用	不適用	6.6%	6.4%
預測期內利息、 稅項、折舊及 攤銷前 利潤率(%)	29.6%	28.4%	31.6%	31.5%	7.3%	7.0%	不適用	不適用	不適用	不適用	12.2%	11.8%
長期增長率(%)	2.2%	-6.7%	2.2%	1.1%	0.0%	-16.1%	不適用	不適用	不適用	不適用	2.0%	1.3%
稅前折現率(%)	16.5%	21.4%	16.6%	17.2%	16.5%	17.8%	不適用	不適用	不適用	不適用	17.7%	18.7%
					19.2%	25.8%						

- (b) 重慶韻涵餐飲文化有限公司及其子公司(「韻涵餐飲」)和成都市蜀川物業服務有限公司(「蜀川服務」)於2023年12月31日的可收回金額根據使用價值計算確定。本年度確認的減值支出為人民幣142,381,000元，根據各自的使用價值計算，其中韻涵餐飲確認減值人民幣117,278,000元，蜀川服務確認減值人民幣25,103,000元。

## 15 股息

本公司議決就截至2023年12月31日止年度不派發任何股息(2022年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務概要

我們是中國領先、西南第一的高質量第三方綜合服務商，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「SCLT」四大增長曲線：(i)空間物業服務(Space)；(ii)本地生活服務(Catering)；(iii)社區增值服務(Life)；及(iv)數智科技服務(Technology)，我們致力於為各類客戶提供一站式、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，連續八年被中指研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業綜合實力Top10，連續七年保持中西部地區市佔率第一。2023年，我們憑藉行業領先的服務質量，獲得中指院頒發的中國物業服務百強服務質量領先企業Top3；我們依靠多業態全方位的服務能力，榮膺IFM服務、商業企業服務、城市服務、醫院物業服務等多項榜單；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、成都、鄭州等地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top10。

2023年是動盪、分化和變革的一年，地緣政治衝突加劇，全球經濟復甦緩慢且分化加劇；中國經濟雖呈現恢復向好態勢，但仍面臨「需求不足、產能過剩、預期偏弱」三重壓力。中國房地產行業發展模式面臨重大變革，房企流動性危機愈發嚴峻，房地產新開發投資、新開工面積、新房銷售面積均呈持續下降趨勢。物業管理行業受多重因素疊加影響，管理規模和營收規模增速均明顯放緩，增量空間減少，存量市場競爭加劇，物業服務企業分化加劇。2023年是本集團轉型的元年，我們一方面篤定「服務+生態，服務+科技」的立業根基不動搖；另一方面加速轉型成獨立專業化服務商，聚焦核心主業，注重高質量發展；我們不斷打磨我們的服務力、市拓力和內驅力，我們將堅持走可持續、差異化獨立發展道路，堅守「有利潤的營收、有現金流的利潤」經營策略，我們有信心盡快重整旗鼓，向中國一流的高質量第三方綜合服務商而奮進。



## 前景及未來規劃

中國房地產行業正經歷重大變革，房地產市場信心缺失，大多數房企面臨愈發嚴重的現金流緊缺問題；受此影響，物業管理行業增量空間預期放緩，存量競爭逐步加劇，大多數非獨立物業企業正經歷獨立化轉型的陣痛，行業回歸以品質服務為核心，不再以管理面積為先，以良性競爭促進行業發展。

本集團結合行業和自身變化，堅持「服務+生態，服務+科技」發展戰略，聚焦空間物業服務、本地生活服務核心賽道，貫徹「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營策略，有的放矢，高度重視業務回款能力，謀求可持續健康發展，致力打造中國領先的高質量第三方綜合服務商。

堅定追求長期主義驅動下高質量發展，圍繞「美好家園計劃」，加強前後端一體化精細管理，持續深耕核心城市，不斷提升存量項目街區濃度，構建「物業服務+團餐服務」的IFM綜合服務新模式，夯實我們在物業服務行業領先的差異化、市場化、獨立化發展能力。服務力是我們的企業基石，質量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滿意度和客戶需求為導向，夯實高品質服務力，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；我們將加強項目經營質效和運行週期管控，落實項目分級運營體系，繼續推動項目智能化改造，不斷提升項目能耗和設施設備的數據精準度和顆粒度，賦能管理專項降本；我們堅持有質效的規模增長，有選擇的進行市場外拓，同時我們對於負貢獻項目，將繼續主動選擇退管以謀求本集團長遠健康發展；針對存量住宅市場，我們推出「美好家園計劃」，利用專項維修資金和提質資金的使用，重點開展優質存量社區的滲透、競選、進場工作，努力提升項目轉化率，通過合理的短期投入，換取長期的健康發展；針對非住宅業態，我們為客戶提供「物業服務+團餐服務」一體化、定制化IFM綜合服務新模式，幫助客戶實現管理效果、效率最大化；我們將持續開拓合資合作市場，整合優質資源，構建渠道建設能力，加強投前風險識別，投後履約管理，提升合資合作質量；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；我們將進一步謹慎對待收併購項目，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，更為注重投資回報率；我們將全面收縮非業主增值服務，聚焦業務的現金回流能力，為「保交樓、穩民生」工程而提供必要的服務。

整合優質資源，充分發揮物管、餐食、酒店的業務協同效應，夯實團餐服務力和競爭力，不斷豐富消費場景和提升消費體驗，打造星級後勤服務體系，強化輕資產運營能力，構建第二增長曲線。本地生活服務是本集團高質量發展的第二增長曲線，我們將依託餐食、酒店和文體旅為載體，形成資源互補的新增長模式。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」三輪驅動多品牌發展模式，我們持續深化團餐業務與非住宅物業間的資源協同機制，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，為客戶提供行業領先的一站式、定制化IFM綜合服務新模式，不斷提升團餐市場佔有率；針對酒管管理業務，我們依託「酒店+餐食，酒店+文體旅」發展模式，持續提升直營酒店和加盟酒店的服務標準和運營能力，通過新流量媒體、大型文體旅活動等形式，不斷擴大品牌影響力，並市場化輸出酒店運營能力，打造行業領先的第三方酒店管理平台；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，不斷提升精細化品控管理能力，降本增效，做好後勤服務。

發揮社區資源優勢，有的放矢更聚焦，自營模式和平台模式並行，提升不動產運營能力，加強存量資產去化，打造一體化資產管理閉環，持續構建社區生態協同機制。社區是數量最多、影響最深的基本消費單元場景，我們一直致力於打造社區增值服務生態圈，圍繞客戶「食、住、行、育、遊、購」等多元場景，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；我們將有的放矢，結合自身優勢，調整經營策略，業務自營和平台模式並行，持續提升經營質效；我們將努力提升不動產運營能力，把握新能源汽車普及帶來對充電車位的需求快速增長的機遇，結合多種銷售模式，加速本集團重資產的去化節奏，提升本集團經營現金流情況；我們將家裝作為自營業務未來發展核心，堅持服務質量為先，制定新房、存量房改造專業標準，依託優質自營示範項目和租售業務的深度協同，不斷提升業務滲透率；我們將不斷探索文商旅發展新模式，重視社區商業招商運營、旅遊出行等輕資產運營能力，加強存量資產盤活能力，構建一體化資產管理閉環；我們將持續推動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。

聚焦數智科技研發，持續強化科技賦能，協同清潔能源及能耗管控，降成本、提質效，擁抱數字經濟和AI的大變革，抓機遇，謀發展。我們將持續推進人力機械化、機械智能化改革，夯實數智科技賦能帶來的降本增效，不斷推動電梯物聯、節能設備及智慧能源管控等方面的改造，促進各業態在管物業項目降本增效；此外，我們將抓住國家數字經濟、低碳經濟轉型之際，持續打造數字經濟平台模式，借助國家推進基層治理的趨勢，以重慶市智慧物業平台為案例，加快智慧政務、智慧方案在城市街道和社區的推廣，以產品思維、工業思維為核心，持續拓展外部業務。

完善機制建設和流程管控，不斷提升信息化治理水平，重視人才體系建設，健全長效激勵機制，驅動本集團高質量發展，高度重視股東回報。我們將繼續健全回款常態化管理機制，強化發展專業條線垂直管理模式，不斷完善基礎底層數據管理，用數據分析促發展、防風險，不斷優化內控流程建設，分級管控、注重效率；我們將持續推動人力體系建設，建立敏捷型組織架構，重塑人才標準，應對市場變化，不斷完善員工持股長效激勵機制，激發員工的股東精神；我們持續迭代業財系統、財務雲、預算系統等管控系統，以業務需求為核心，有效助力經營決策；我們堅信本集團會盡快重整旗鼓，統籌業績和股東回報的動態平衡，重視股東的認可感和獲得感。

## 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)本地生活服務；(iii)社區增值服務；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			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
空間物業服務	4,092,028	82.2	4,101,158	81.9
— 物業管理服務	3,936,673	79.1	3,675,677	73.4
— 非業主增值服務	155,355	3.1	425,481	8.5
本地生活服務	513,894	10.3	487,931	9.7
社區增值服務	317,069	6.4	332,851	6.7
數智科技服務	56,750	1.1	83,119	1.7
總計	<u>4,979,741</u>	<u>100.0</u>	<u>5,005,059</u>	<u>100.0</u>

本集團2023年度的收益較2022年同期總體持平。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2022年12月31日止年度的約人民幣4,101.2百萬元小幅減少約0.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,092.0百萬元。其中：(a)物業管理服務的收入增加至約人民幣3,936.7百萬元，相較2022年同期的約人民幣3,675.7百萬元穩步增加約7.1%，主要由於本集團業務擴張推動所致，全年新增在管面積約48.8百萬平方米，截止期末，本集團在管建築面積達到約267.6百萬平方米；(b)非業主增值服務的收入下降至約人民幣155.4百萬元，較2022年同期的約人民幣425.5百萬元下降約63.5%，主要由於受地產行業嚴重的流動性危機影響，本集團主動大幅減少了向包括金科集團在內的地產開發商提供案場服務的項目數量，轉而聚焦有回款保障和保交樓所必需的服務上；
- (ii) 來自本地生活服務的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣487.9百萬元增加約5.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣513.9百萬元，乃主要由於(a)本集團着力發展餐食服務，通過內生加併購的模式，快速搶佔市場份額，年內餐食服務收入增長約73.8%至約人民幣344.4百萬元(2022年：約人民幣198.2百萬元)；(b)考慮業務可持續性及風險管控，本集團主動縮減利潤率較低且現金流較差的外部餐食供應鏈服務，導致餐食供應鏈業務體量較2022年同期下降約86.2%至約人民幣20.6百萬元(2022年：約人民幣149.4百萬元)；
- (iii) 來自社區增值服務的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣332.9百萬元小幅減少約4.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣317.1百萬元，乃主要由於(a)本集團針對社區增值服務有的放矢，聚焦可持續性、現金流有保障的業務，縮減增收不增利的業務，部分業務從自營模式轉變為平台模式，致使收入下降；(b)受房地產市場持續低迷影響，購房者信心缺失，致使本集團資產運營服務如租售業務持續下降；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣83.1百萬元減少約31.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣56.8百萬元，乃主要由於本集團主動減少了向金科集團提供的數智科技類業務，轉而做好內部主業的科技賦能和市場化拓展第三方業務。

## 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，為城市多維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，讓客戶享受更具質量的服務體驗；作為全行業最早市場化、獨立化發展的第三方物業管理服務商，我們不斷提升經營理念和服務標準，通過高質量、精細化的管理能力，積澱下了行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑，幫助我們建立行業領先的第三方外拓能力。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，推動本集團高質量健康發展。

於2023年12月31日，本集團已完成30個省市，182個城市的全國化戰略佈局，我們管理共821個住宅項目和341個非住宅項目，服務業主基數不斷提升；於2023年12月31日，本集團在管面積共計約267.6百萬平方米，其中獨立第三方佔比約55.3%，本集團市場化、獨立化發展能力已得到驗證。我們西南核心區域在管面積達到132.9百萬平方米，佔總在管面積的49.7%，區域密度優勢持續提升。於2023年12月31日，本集團合約管理面積共計約350.9百萬平方米，其中獨立第三方佔比約63.6%。

2023以來，受經濟恢復不及預期，房地產行業信心低迷，房地產企業資金情況持續惡化等原因的影響，物業管理行業面臨增量市場預期下降，存量市場競爭加劇，物業服務收繳率承壓，關聯地產企業應收款項拖累等問題。面對行業新變化，本集團堅持走獨立化、高質量發展之路，有選擇的進行市場外拓，2023年全年新增在管面積約48.8百萬平方米，較2022年同期增加約9.8%，其中新增住宅在管面積約35.8百萬平方米，較2022年同期增加約32.2%，新增住宅項目中年飽和收入超千萬項目6個、超五百萬項目14個；本集團針對存量住宅市場，提出「美好家園計劃」，依託社區品質提升為切入點，依靠行業領先的品牌力、服務力，積極獲取高品質第三方存量住宅項目超40個，形成以第三方外拓項目為主，金科集團項目為輔的市場化、獨立化的可持續發展模式。

此外，本集團在2023堅決貫徹「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營思路，陸續退管低質效、低收繳率、負貢獻的項目，全年撤場在管面積約35.7百萬平方米，其中主要包括因合約關係發生變化的安置房項目，回款無法保障的非住宅項目，有效避免項目持續負貢獻或現金流持續淨流出等拖累本集團質效增長現象，我們認為主動選擇「割捨」負貢獻項目是高質量發展的必經之路，通過在管項目質效提升，才能真正謀求長遠健康發展。

在收併購領域，我們認為行業併購估值已逐步恢復理性，本集團雖貨幣現金充裕，但我們仍謹慎對待潛在的住宅物業併購機遇，我們聚焦核心優勢區域第三方精品物業以提升區域密度，通過細緻的前期風險盡調，綜合考慮併購成本、商譽影響、投後整合成本等影響因素，實現併購價值最大化。2023年，經過充分研判，我們在西南核心區域共計完成4筆約11.6百萬方的高性價比第三方住宅物業企業併購，有效提升核心城市管理密度，有效補充本集團核心業務規模增長方式。

年內，本集團非住宅業態持續高質量發展，全年新增在管面積共計約13.1百萬平方米，新增非住宅項目年度飽和收入超千萬項目6個、超五百萬項目7個，大項目合同價值持續提升；年內，本集團聚焦優勢業態，獲取重慶郵電大學、遵義師範大學等高校業態，四川腫瘤醫院、興國醫院等千萬級合同價值醫院業態，持續強化與京東物流園的合作，新增關聯項目7個；以「物業服務+團餐服務」為抓手的IFM綜合服務新模式也初有成效，承接博騰製藥、自貢移動等10餘個項目；存量深耕內江經開區、重慶九龍坡區高新集團等13個政府新區平台，深挖項目超90個；不斷拓展大交通服務業態，年內獲取長沙軌道交通、鄭州軌道交通等6個項目，非住宅業態多元服務能力和高質量外拓優勢顯現。

截至2023年12月31日，本集團平均物業管理費單價維持在每平方米／月人民幣2.18元(2022年：每平方米／月人民幣2.20元)；本集團高度重視業務回款，收繳率穩步提升，年內物業管理服務小業主收繳率為91.2%(2022年：88.1%)。

下表顯示我們分別於截至2023年及2022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			
	2023年		2022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	359,822	254,538	359,800	237,859
新合約 <sup>(1)</sup>	34,255	48,812	35,861	44,460
— 金科集團及聯營合營 企業項目	632	13,978	499	9,024
— 外拓項目	21,989	24,017	32,004	32,328
— 收併購項目 <sup>(2)</sup>	11,634	10,817	3,358	3,108
— 住宅項目	19,916	35,758	15,720	27,052
— 非住宅項目	14,339	13,054	20,141	17,408
終止 <sup>(3)</sup>	(43,200)	(35,735)	(35,839)	(27,781)
	<b>350,877</b>	<b>267,615</b>	<b>359,822</b>	<b>254,538</b>

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) 年內收購主要包括成都市蜀川物業服務有限公司、成都喜沁金沙物業管理服務有限責任公司。
- (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，本集團源自第三方物業的所得收益佔我們物業管理服務所得總收益的49.3%，該佔比在以往年度呈連續上升趨勢，較2022年持續提升2.1個百分點，主要是由於：為應對行業變化，(i)本集團持續獨立化、市場化發展，擁有專業的市場拓展團隊和行業領先的品牌力，逐步發力廣闊的非住宅市場和存量住宅市場；(ii)物業服務、團餐服務、科技服務協同發展，拓寬拓展渠道資源，為客戶帶來差異化、定制化服務，第三方客戶穩步提升；及(iii)本集團關聯方金科集團新開工面積銳減，本集團已形成獨立第三方發展為主，金科集團補充為輔的新發展模式。

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			
	2023年		2022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)
金科集團項目 <sup>(1)</sup>	101,614	1,700,715	93,531	1,712,148
金科集團聯營合營企業項目 <sup>(2)</sup>	17,933	297,006	15,168	228,882
外拓項目 <sup>(3)</sup>	104,768	1,548,446	111,751	1,422,732
收併購項目 <sup>(4)</sup>	43,300	390,506	34,088	311,915
總計	<b>267,615</b>	<b>3,936,673</b>	<b>254,538</b>	<b>3,675,677</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78.7%，而2022年佔本集團物業管理服務所得總收益的79.0%。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，新增以產業園、學校和醫院等高飽和收入優質項目為主；及(ii)年內本集團非住宅項目合同價值持續提升。

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所示年度收入之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2023年		2022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	226,061	3,096,285	208,234	2,903,041
非住宅物業				
— 商業物業及寫字樓	3,417	94,967	2,673	81,033
— 事業企業及其他物業	13,287	434,632	14,548	387,669
— 產業園	9,954	167,801	10,199	164,694
— 城市服務	14,896	142,988	18,884	139,240
小計	41,554	840,388	46,304	772,636
總計	267,615	3,936,673	254,538	3,675,677

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			
	2023年		2022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>	132,933	2,229,507	126,044	2,097,347
華東及華南地區 <sup>(2)</sup>	65,753	828,000	60,034	770,315
華中地區 <sup>(3)</sup>	44,577	523,526	47,065	527,215
其他地區 <sup>(4)</sup>	24,352	355,640	21,395	280,800
總計	<b>267,615</b>	<b>3,936,673</b>	<b>254,538</b>	<b>3,675,677</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

我們向大業主提供增值服務，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。主要受房地產行業持續低迷、房企流動性危機的影響，本集團在2023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，年末在管案場數量大幅減少至61個，其中非金科集團方案場數量達到42個，本集團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155.4百萬元，較2022年同期的約人民幣425.5百萬元同比下降約63.5%。

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			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
案場服務	80,326	51.7	296,239	69.6
前介服務	38,933	25.1	112,762	26.5
顧問及其他服務	36,096	23.2	16,480	3.9
總計	<u>155,355</u>	<u>100.0</u>	<u>425,481</u>	<u>100.0</u>

## 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(如米麵糧油等食材供應鏈服務)。2023年，本地生活服務收入約為人民幣513.9百萬元，較2022年同期增加約5.3%。

2023年，本集團將餐食服務作為未來增長的核心業務，目前已建立覆蓋「高端餐服、綜合團餐、社區餐飲」的差異化多品牌矩陣，疊加與物業管理服務、酒店管理服務的協同效應，餐食服務已具備強勁的競爭力和市場外拓能力，加之高質量收併購專業化團餐公司如重慶韻涵，在西南核心區域快速提升團餐市場份額，年內，依靠IFM新發展模式，物業服務+團餐服務聯合中標項目超10個，協同效應持續顯現。年內，餐食服務收入約為人民幣344.4百萬元，較2022年同期的約人民幣198.2百萬元增加約73.8%，第二增長點初步成形。

在酒店管理服務板塊，本公司擁有近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，通過精細化管理和精準營銷，在管酒店滿房天數較2022年同比增長近5倍，單房收益率顯著提升；通過模式創新和成本管控，經營質效不斷提升，隨着旅遊業的不斷恢復，全年酒店管理服務收入穩步提升至約人民幣148.9百萬元。

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，通過精細化管控，保證食材新鮮度及減少損耗率，為內外部客戶提供項目食材供應鏈服務。2023年以來，本集團主動收縮利潤率較低且業務持續性較差的外部業務，轉而做好內部餐食服務後勤保障工作，以確保供應鏈的穩定、可控，年內餐食供應鏈服務收入約為人民幣20.6百萬元，比較2022年同期減少約86.2%。

	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣千元)		2022年 (人民幣千元)	
		%		%
餐食服務	344,446	67.0	198,202	40.6
酒店管理服務	148,872	29.0	140,345	28.8
餐食供應鏈服務	20,576	4.0	149,384	30.6
總計	<b>513,894</b>	<b>100.0</b>	<b>487,931</b>	<b>100.0</b>

### 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、旅遊服務等；(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)、臨時停車服務、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)資產運營服務，包括新房、二手房及車位租售及營銷服務和商業運營服務等。

2023年受國內經濟恢復不及預期、市場信心偏弱和居民消費需求轉弱的影響下，社區增值服務總體需求呈下降趨勢；本集團根據業務增長潛力和成熟度調整社區增值服務業務條線，自營業務僅保留核心業務如資產運營、家裝服務等，非核心業務均逐步向平台模式轉變，進一步收縮現金流較差、不可持續的業務，聚焦高附加值、高複購率的可持續性業務，持續提升經營績效。年內，社區增值服務收入由2022年同期的約人民幣332.9百萬元小幅下降約4.7%至約人民幣317.1百萬元。

年內，本集團通過資產抵債方式獲取關聯方金科集團車位使用權資產、商舖及商品房，基於此，本集團快速構建核心區域資產運營自營團隊，抓住新能源汽車普及及對充電車位需求提升的機遇，加速去化車位使用權資產，以價換量推動二手房租售業務，改善本集團現金流情況；同時，我們積極探索社區商業招商運營，依託成熟、高入住率社區，盤活存量社區商業資產，年內獲取兩個存量商業招商運營項目；家裝業務以質為先，打造具備市場競爭力的團隊，精耕川渝地區核心樓盤，業務滲透率近10%，服務好評率超95%。

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			
	2023年 (人民幣千元)	%	2022年 (人民幣千元)	%
園區經營服務	244,692	77.2	66,088	19.9
資產運營服務	40,218	12.7	139,235	41.8
家庭生活服務	18,748	5.9	32,443	9.7
家居煥新服務	13,411	4.2	95,085	28.6
總計	<b>317,069</b>	<b>100.0</b>	<b>332,851</b>	<b>100.0</b>

### 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)智慧綜合運營平台服務：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。

2023年，本集團繼續推進「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，全面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；數智科技基於智慧物業平台和基層管治平台典型案例為突破口，持續推進雲城100項目，年內新入駐雲南保山、雲南雲龍、湖北黃岡、四川宜賓等地，與中交重慶投資發展有限公司結成科技合作戰略夥伴，達成智慧停車場項目，積極拓展第三方業務。

2023年，鑒於宏觀經濟影響，大客戶現金流均偏緊，本集團於2023年收縮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2022年同期的約人民幣83.1百萬元下降約31.6%至約人民幣56.8百萬元。

## 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)維修成本；(vi)消耗品、食品和飲料；(vii)已出售貨物費用；(viii)折舊及攤銷費用；(ix)辦公費用；(x)差旅及招待費用；(xi)原材料；(xii)社區活動費用；及(xiii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,051.6百萬元與截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,061.9百萬元基本持平，本集團繼續縮減成本開支，注重高質量發展。

## 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			
	2023年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	2022年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
空間物業服務	660,980	16.2	730,799	17.8
— 物業管理服務	642,466	16.3	649,958	17.7
— 非業主增值服務	18,514	11.9	80,841	19.0
本地生活服務	70,327	13.7	102,168	20.9
社區增值服務	184,400	58.2	92,731	27.9
數智科技服務	12,470	22.0	17,504	21.1
總計	<u>928,177</u>	<u>18.6</u>	<u>943,202</u>	<u>18.8</u>

本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣943.2百萬元小幅下降約1.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣928.2百萬元。年內本集團毛利率為18.6%，與2022年同期的18.8%保持穩定。

年內，空間物業服務的毛利由2022年同期的約人民幣730.8百萬元小幅下降至約人民幣661.0百萬元，毛利率由2022年同期的17.8%下降至16.2%，其中：(i)物業管理服務的毛利由2022年同期的約人民幣650.0百萬元下降至約642.5百萬元，毛利率由2022年同期的17.7%下降至16.3%。下降主要由於(a)本集團與部分客戶協商減免了空置房物業費、空置車位管理費；(b)本集團因併購物業企業帶來的無形資產客戶關係攤銷導致成本增加；(ii)非業主增值服務的毛利從由2022年同期的約人民幣80.8百萬元下降至約人民幣18.5百萬元，毛利率由2022年同期的19.0%下降至11.9%。下降主要由於本集團主動大幅減少了向開發商提供案場服務的項目數量；同時，本集團相應國家「保交樓、穩民生」政策，為保交樓項目提供必要的服務，其業務毛利很低。



本地生活服務的毛利由2022年同期的約人民幣102.2百萬元下降至本年度約人民幣70.3百萬元，毛利率由2022年同期的約20.9%下降至約13.7%，下降主要由於(i)併購入表的團餐企業成本管控尚需提升，其業務毛利率相對較低；及(ii)酒店管理服務年內承接第三方中端酒店運營項目，其業務毛利率較低。

社區增值服務的毛利由2022年同期的約人民幣92.7百萬元上漲至本年度約人民幣184.4百萬元，毛利率由2022年同期的27.9%增加至約58.2%。主要由於(i)受國內經濟企穩向好，社區傳媒和廣告等高毛利園區經營業務快速恢復；及(ii)本集團調整非核心業務模式和業務架構，以平台經營為主。

數智科技服務的毛利由2022年同期的約人民幣17.5百萬元下降至本年度約人民幣12.5百萬元，毛利率為22.0%，保持穩定。主要由於(i)本集團年內主動縮減了向關聯方金科集團提供數智科技服務規模；及(ii)本集團陸續交付和持續運營智慧方案相關的軟件和設備工程服務，毛利率相對穩定。

### 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2022年12月31日止年度的約人民幣2,152.4百萬元減少約31.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,470.6百萬元，主要由於考慮關聯方金科集團最新經營情況，本集團再次對金科集團所欠本集團未償應收款項計提減值撥備所致，但減值撥備金額較2022年同期有所減少；本次計提後，本集團應收款項主要由主營業務相關的第三方業主應收物業費構成。

### 其他虧損淨額

本集團其他虧損淨額主要包括(i)商譽減值；(ii)其他資產減值。本集團的其他虧損淨額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣307.3百萬元減少約45.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣166.4百萬元，其主要由於受宏觀經濟影響，本集團出於謹慎性原則，繼續對歷史期間收購的物業管理公司和團餐公司錄得的商譽計提減值，但減值金額較2022年同期有所減少。

## 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)銀行及支付平台手續費，主要包括銀行及支付平台收取的交易費用；(iv)折舊及攤銷；及(v)其他，主要包括諮詢服務費。本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣557.9百萬元小幅增加8.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣602.8百萬元，主要原因是(i)本集團高能級行政僱員人數持續增加；及(ii)本集團收併購盡調需求產生的中介機構服務費用增加。

## 所得稅抵免

本集團的所得稅抵免為中國企業所得稅。本集團的所得稅抵免由截至2022年12月31日止年度的約人民幣161.5百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣137.9百萬元，主要原因是基於外部宏觀環境變化，本集團計提大額減值導致遞延所得稅費用增加，但當期所得稅費用隨業績發展增加，整體所得稅抵免呈減少趨勢。

## 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2022年12月31日的約人民幣548.4百萬元增加約12.0%至2023年12月31日的約人民幣614.0百萬元，乃主要由於(i)本集團年內及歷史期間完成多筆企業合併導致客戶關係及商譽增長約為約人民幣227.8百萬元；及(ii)年內及歷史期間因收購而產生的客戶關係及商譽產生攤銷及減值約為人民幣477.8百萬元。

## 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2022年12月31日的約人民幣2,531.0百萬元小幅增加約15.8%至截至2023年12月31日的約人民幣2,931.4百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2022年12月31日的約人民幣1,046.5百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣1,385.0百萬元。貿易應收款項主要來自空間物業服務，本集團出於謹慎性原則，對信譽較差的客戶已計提合理減值撥備，減值撥備後，應收款項主要為小業主所欠物業服務費，本集團將密切關注貿易應收款餘額情況，一方面加強小業主物業費清繳專項工作，另一方面，通過資產抵債等形式，妥善處理資金短缺地產開發商所欠款項，盡量降低損失。

## 應收貸款

本集團的應收貸款是向金科股份提供的本金人民幣15億元的貸款，本集團的應收貸款由截至2022年12月31日的約人民幣1,386.7百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣372.2百萬元。主要由於金科股份未履約償還貸款，本集團考慮宏觀經濟環境、金科集團未來經營情況的情景權重等因素，於年內針對應收貸款計提減值撥備約人民幣1,132.8百萬元。

## 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2022年12月31日的約人民幣838.8百萬元增加約34.0%至截至2023年12月31日的約人民幣1,123.6百萬元，乃主要由於(i)本集團在管建築面積及在管項目個數增加，應付供貨商款項增加；及(ii)本集團靈活運用銀行承兌匯票等結算方式。

## 其他應付款項

本集團的其他應付款項主要包括(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由截至2022年12月31日的約人民幣877.3百萬元增加約5.9%至截至2023年12月31日的約人民幣928.8百萬元，主要由於本集團待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2022年12月31日的約人民幣740.2百萬元增加約19.0%至截至2023年12月31日的約人民幣880.7百萬元，乃主要由於本集團行業領先的客戶滿意度，小業主年末預存物業費增加所致。

## 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2023年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,905.5百萬元（2022年12月31日：約人民幣3,069.8百萬元）。

### 現金流

截至2023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451.1百萬元，較2022年同期持續增長，主要歸因於(i)本集團高度重視現金流及回款，狠抓各業務經營回款，成效顯著；及(ii)本集團物業管理服務持續退管負現金流、低收繳率的項目，堅持高質量發展。

截至2023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269.7百萬元，較2022年同期大幅減少，主要歸因於本集團根據宏觀經濟形勢，主動縮減投資活動，聚焦核心主業。

截至2023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343.2百萬元，主要是由於本集團基於對未來發展的信心，2023年以來於公開市場持續回購28,826,200股本公司H股股份。

### 債務

#### 借款

截至2023年12月31日，本集團並無借款（2022年12月31日：無）。

#### 資本負債比率

由於截至2023年12月31日本集團並無借款，故於2023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（2022年12月31日：零）。

## 資產抵押

截至2023年12月31日，本集團並無任何已抵押資產（2022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，其為本集團的功能貨幣。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。於2023年12月31日，主要非人民幣資產為分別以港元和美元計值的現金及現金等價物人民幣7,904,000元和人民幣6,151,000元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績，但影響十分有限。

## 或然負債

截至2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2022年12月31日：無）。

## 承諾

截至2023年12月31日，本集團並無任何重大資本承諾（2022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2023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。

截至2023年12月31日，本集團已使用募集資金約4,544.0百萬港元，該等已使用的款項是按照招股章程、日期為2021年9月10日的變更全球發售所得款項用途公告、日期為2023年4月18日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「第二次公告」）及日期為2023年12月22日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「第三次公告」）所載之所得款項用途分配用。餘下尚未動用所得款項淨額約2,117.0百萬港元將按照第三次公告所載之用途及比例分配使用。

下表載列截至2023年12月31日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	第三次公告所披露的 所得款項淨額之計劃用途		於2023年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	於2023年 12月31日之 所得款項 淨額之 實際用途	於2023年 12月31日之 未動用所得 款項淨額	所得款項 計劃用途的 預期時間表
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	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	3,746.6	56.3%	1,624.7	2,405.3	1,341.3	
(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）	2,032.1	30.5%	793.1	893.3	1,138.7	2025年12月或之前
(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	868.6	13.0%	–	666.0	202.6	2025年12月或之前
(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	845.9	12.7%	831.6	845.9	–	

	第三次公告所披露的 所得款項淨額之計劃用途		於2023年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	於2023年 12月31日之 所得款項 淨額之 實際用途	於2023年 12月31日之 未動用所得 款項淨額	所得款項 計劃用途的 預期時間表
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
(b) 升級本集團的數字化及智能管理系統	170.9	2.6%	621.3	84.6	86.2	
(i) 開發及升級軟硬件	70.8	1.1%	421.5	70.8	–	–
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	100.1	1.5%	199.8	13.8	86.2	2024年12月 或之前
(c) 進一步發展本集團增值服務	1,199.0	18.0%	477.5	915.5	283.5	
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	1,196.9	18.0%	179.7	913.4	283.5	2024年12月 或之前
(ii) 升級硬件及發展智慧社區	2.1	0.0%	297.8	2.1	–	–
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10.0%	10.3	655.8	10.3	2024年12月 或之前
(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	683.2	10.3%	3.2	476.9	206.3	2024年12月 或之前
(f) 翻新和升級本集團在管或本集團新簽提供物業管理服務的老舊住宅小區的房屋	195.2	2.9%	–	5.8	189.4	2024年12月 或之前
<b>總計</b>	<b>6,660.9</b>	<b>100%</b>	<b>2,737.1</b>	<b>4,544.0</b>	<b>2,117.0</b>	

附註：該等數字已約整。因此，各類別的總額未必等於相關分類別的算術總額。

除第二次公告及第三次公告所披露者外，截至2023年12月31日，董事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擬動用時間表將以本公司披露的方式應用。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

除上文「上市所得款項淨額之用途」一節所披露者外，於2023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2023年12月31日，本集團有約12,955名僱員（2022年12月31日：12,227名僱員）。於本年度，本集團確認為開支的員工成本為約人民幣1,938.2百萬元（2022年12月31日：約人民幣2,038.3百萬元）。

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

於本公告日期，本集團未發生任何其他2023年12月31日後重大事項。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納並應用企業管治守則的原則及適用守則條文作為其本身的企業管治守則。董事會已檢討本公司的企業管治常規，並信納本公司於本年度內已遵守企業管治守則中所有適用的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規以確保遵守企業管治守則。



## 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2023年12月31日止年度，本公司於聯交所回購合共28,826,200股H股。回購股份旨在提高對股東的回報，並反映本公司對業務前景充滿信心，對全體股東有利。有關回購H股之詳情如下：

回購月份	已回購H股 數目	每股H股 最高價 (港元)	每股H股 最低價 (港元)	總代價 (港元)
2023年6月	2,682,200	11.78	9.90	29,159,422
2023年7月	4,382,800	12.56	10.84	51,386,208
2023年8月	600,000	10.60	10.28	6,281,556
2023年9月	4,183,400	10.86	8.59	39,588,858
2023年10月	4,020,600	9.79	8.18	37,835,237
2023年11月	2,747,000	9.37	7.88	24,066,992
2023年12月	<u>10,210,200</u>	10.96	8.65	<u>103,229,698</u>
總數	<u>28,826,200</u>			<u>291,547,971</u>

附註：本公司亦於2024年1月在聯交所回購合共200,000股H股，總代價為1,894,402港元。於本公告日期，本公司於截至2023年12月31日止年度及2024年1月回購的合共29,026,200股H股已全部註銷，本公司已發行股份總數為623,821,900股。

## 股東週年大會

2023年股東週年大會擬於2024年6月7日（星期五）舉行。召開2023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登及寄發。

## 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2023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約人民幣951.0百萬元，截至2023年12月31日累計虧損為約人民幣1,990.5百萬元。

根據《公司章程》的規定，鑒於2023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2023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2023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2023股東週年大會並於會上發言及投票的權利

為釐定出席2023年股東週年大會並於會上投票的資格，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2023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2024年6月3日(星期一)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。審核委員會目前由五名成員(即董煥樟先生、石誠先生、吳曉力先生、袁林女士及肖慧琳女士)組成。審核委員會主席目前為董煥樟先生，彼為本公司獨立非執行董事，具備上市規則第3.10(2)條規則所規定適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

## 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2023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2023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2023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2023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

重慶，2024年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生，非執行董事吳曉力先生、林可女士、徐國富先生、石誠先生及祁詩皓先生，及獨立非執行董事肖慧琳女士、袁林女士及董煥樟先生。

## 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。

「2023年股東週年大會」	指	本公司將於2024年6月7日（星期五）召開及舉行的2023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C1所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「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	並非本公司關連人士（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C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「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
「%」	指	百分比