

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2024年12月31日止年度業績公告

摘要

- 截至2024年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣2,966.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣2,704.4百萬元增加約人民幣261.6百萬元或9.7%。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣706.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣746.5百萬元減少約5.4%。
- 截至2024年12月31日止年度，年內利潤約為人民幣384.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣342.9百萬元增加約12.0%。
- 截至2024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0.41元，截至2023年12月31日止年度為每股人民幣0.37元。
- 截至2024年12月31日，本集團的合約建築面積約為134.3百萬平方米，在管建築面積約為100.9百萬平方米，較截至2023年12月31日分別增加約26.2%及19.8%。
- 董事會建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股9.6港仙。

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2024年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	2,965,973	2,704,412
銷售成本		(2,259,566)	(1,957,870)
毛利		706,407	746,542
其他收入及收益	4	65,078	30,032
銷售及分銷開支		(34,854)	(56,122)
行政開支		(185,443)	(253,399)
其他開支		(46,894)	(15,759)
融資成本	6	(11,293)	(4,500)
除稅前利潤	5	493,001	446,794
所得稅開支	7	(108,953)	(103,847)
年內利潤		384,048	342,947
以下各方應佔：			
母公司擁有人		372,456	337,315
非控股權益		11,592	5,632
		384,048	342,947
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	人民幣0.41元	人民幣0.37元

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內利潤	<u>384,048</u>	<u>342,947</u>
其他全面虧損		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損： 換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(6,545)</u>	<u>(2,078)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(6,545)</u>	<u>(2,078)</u>
年內全面收益總額	<u>377,503</u>	<u>340,869</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	365,911	335,237
非控股權益	<u>11,592</u>	<u>5,632</u>
	<u>377,503</u>	<u>340,869</u>

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		95,085	95,943
投資物業		205,030	128,206
使用權資產		32,287	27,844
商譽		479,874	249,122
無形資產		101,124	101,746
遞延稅項資產		24,070	8,109
其他資產		4,272	4,641
非流動資產總值		941,742	615,611
流動資產			
存貨		4,722	4,255
貿易應收款項	10	982,682	900,304
預付款項、其他應收款項及其他資產		988,660	816,802
預付稅項		8,962	22,763
受限制現金		4,239	2,017
現金及現金等價物		1,399,453	1,252,038
流動資產總值		3,388,718	2,998,179
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	711,769	602,850
其他應付款項及應計費用		926,693	756,495
合約負債		650,677	486,839
租賃負債		46,067	22,325
應付稅項		35,716	40,317
流動負債總額		2,370,922	1,908,826
流動資產淨值		1,017,796	1,089,353
資產總值減流動負債		1,959,538	1,704,964

綜合財務狀況表（續）
2024年12月31日

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	176,546	113,319
遞延稅項負債	21,200	23,628
非流動負債總額	197,746	136,947
資產淨值	1,761,792	1,568,017
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	839,529	839,529
儲備	865,225	702,265
	1,704,754	1,541,794
非控股權益	57,038	26,223
權益總額	1,761,792	1,568,017

財務報表附註

2024年12月31日

1. 公司及集團資料

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、非業主增值服務(定義見本公司日期為2022年2月25日的招股章程)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 會計政策及披露的變更

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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、非業主增值服務以及社區增值服務。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於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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合約收入	2,935,342	2,690,744
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	30,631	13,668
總收入	<u>2,965,973</u>	<u>2,704,412</u>

客戶合約收入

分類收入資料

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	2,058,567	1,574,891
非業主增值服務	324,670	504,636
社區增值服務	552,105	611,217
客戶合約收入總額	<u>2,935,342</u>	<u>2,690,744</u>

其他收入及收益分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入及收益		
投資物業之公平值淨收益	—	1,670
銀行利息收入	10,433	13,090
補償收益	46,156	—
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期 變更產生的收益	3,555	281
增值稅的稅務優惠	—	6,682
政府補助*	3,360	8,075
按公平值計入損益的金融資產產生的其他投資收入	219	—
其他	1,355	234
其他收入及收益總計	<u>65,078</u>	<u>30,032</u>

* 本集團已就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

本集團除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已提供服務成本	2,201,318	1,878,421
已售商品成本	58,248	79,449
物業、廠房及設備折舊	30,730	22,054
使用權資產折舊	12,399	10,229
無形資產攤銷	14,003	12,281
核數師薪酬	3,200	3,200
投資物業公平值虧損／(收益)淨額*	5,456	(1,670)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額*	760	(12)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變更產生的收益	(3,555)	(281)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)：		
工資及薪金	500,020	484,362
退休金計劃供款	51,425	49,300
以權益結算的購股權開支	—	49
總計	551,445	533,711
匯兌虧損*	833	1,745
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)*：		
— 貿易應收款項	38,116	11,787
— 其他應收款項	(668)	1,525
總計	37,448	13,312
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	6,949	11,844

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支」中。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息	11,293	4,500

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。

除三間（2023年：一間）中國附屬公司於中國內地若干西部城市營運並享有15%的所得稅優惠稅率，及一間（2023年：無）中國附屬公司因獲認定為「高新技術企業」而有權享有15%的優惠稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%（2023年：25%）的稅率計算（如適用），且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期	120,433	108,052
遞延	(11,480)	(4,205)
年內稅項開支總額	<u>108,953</u>	<u>103,847</u>

8. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股8.4港仙（2023年：無）	69,136	—
建議末期股息 — 每股普通股9.6港仙 （2023年：17港仙）	<u>80,144</u>	<u>139,558</u>

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆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（2023年：904,189,000股）計算。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
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>372,456</u>	<u>337,315</u>
	股份數目	
	2024年	2023年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股的加權平均數	<u>904,189,000</u>	<u>904,189,000</u>

截至2024年及2023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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關聯方	227,055	361,427
第三方	821,718	566,852
貿易應收款項	1,048,773	928,279
減：貿易應收款項減值撥備	(66,091)	(27,975)
賬面淨值	982,682	900,304

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	667,044	750,662
1-2年	247,741	116,503
2-3年	53,457	28,343
3年以上	14,440	4,796
總計	982,682	900,304

11. 貿易應付款項及應付票據

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
－ 關聯方	33,649	5,578
－ 第三方	678,120	597,272
總計	711,769	602,850

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	671,816	581,682
1-2年	32,442	17,913
2-3年	6,263	1,877
3年以上	1,248	1,378
總計	711,769	602,850

管理層討論與分析

公司概覽

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（統稱「**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2024年12月31日止十二個月，我們的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達134.3百萬平方米，遍及中國25個省、直轄市及自治區的71個城市，我們管理595個物業項目，總在管建築面積約達100.9百萬平方米，包括406個住宅社區及189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。

未來前景

未來發展計劃

展望2025年，宏觀經濟向好，政策力度不斷加碼，上游地產行業止跌回穩，高能級城市對於高品質物業服務需求的呼聲日漸高漲，物業服務產品加速轉型升級大勢所趨。本集團將聚焦高能級城市，在發展力、運營力、服務力、營銷力、組織力和奮進力方面極致挖潛、守正創新，推動「服務品質卓越、規模有質增長、管理精益高效、價值市場認可」標尺達成。

2025年，金茂服務將持續貫徹「1245」戰略，堅持「行非常規之舉」，始終將客戶置於首位，協同推進產品升級和服務提升，實現「五年再造新金茂服務」的高質量發展目標。

首先，我們將強化以客戶為中心的發展理念，深化在客戶需求洞察、服務系統構建、體驗管理優化及服務產品迭代領域的核心優勢，重點推進「金玉滿堂」服務產品體系在新交付項目中的創新應用，同步升級客戶全週期體驗管理體系及品控體系，通過雙體系協同運作實現服務品質的持續精進，為客戶創造可感知、可持續的高質量服務價值。

第二，我們將圍繞業務全價值鏈，部署「六力三比」重點工作，以客戶滿意和財務健康雙核驅動，強化核心業務線，系統提升全鏈競爭力。圍繞發展力、運營力、服務力、營銷力、組織力和奮進力建模定製，形成六力模型，通過和公司過去比、和內部最優比、和物業行業最優比，開展深度對標，確立各項工作的提升標準，制定改進計劃並貫徹落實，以提升持續盈利能力及高質量外拓能力推動發展，以增強收繳回款能力和效率提升能力強化運營，以錘煉客戶滿意能力和服務創新能力增進服務，以加強市場拓展能力和社區增值能力助力營銷，以鍛造效能領先能力、結構適配能力、質量支撐能力、持續發展能力淬煉組織力量，以聚焦應收壓降能力和車位去化能力凝聚奮進共識，夯實發展基礎，兌現業績目標。

第三，堅持以人為中心的原則，一方面，高度關注員工成長，打磨新型管理模式，聚焦人才隊伍能力迭代升級，強化青年人才培養與發展，組建高效精幹的服務團隊，釋放組織活力，優化客戶體驗；另一方面加強員工關懷，開展內部的廣泛交流，增強員工歸屬感，振奮團隊精氣神，促進員工與企業共贏。

第四，ESG管理是本集團的長期戰略和公司治理體系中的重要模塊，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管理架構是公司ESG管理的智慧凝練。2025年，公司將與合作夥伴秉持著高度的社會責任感與擔當精神，始終踐行綠色低碳發展理念，做長期主義的堅守者，保障公司在環境、社會和治理維度的持續精進與卓越呈現，為客戶、股東、社會、員工創造長期、穩定、可持續的價值回報。

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2024年及2023年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2024年		2023年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	2,058,567	69.4	1,574,891	58.2	30.7
非業主增值服務	324,670	10.9	504,636	18.7	-35.7
社區增值服務 ⁽¹⁾	582,736	19.7	624,885	23.1	-6.7
總計	<u>2,965,973</u>	<u>100.0</u>	<u>2,704,412</u>	<u>100.0</u>	9.7

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2023年的約人民幣1,574.9百萬元增加至2024年的約人民幣2,058.6百萬元，增幅約30.7%。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2023年12月31日的約84.2百萬平方米增加至截至2024年12月31日的約100.9百萬平方米。

非業主增值服務收入由2023年的約人民幣504.6百萬元下降至2024年的約人民幣324.7百萬元，降幅約35.7%。該變化主要受地產行業週期性影響，案場及開辦業務的收入因新獲取的業務項目數量降低而下降，前期規劃和設計服務以及承接查驗諮詢服務的收入也因交付量降低而下降。

社區增值服務收入由2023年的約人民幣624.9百萬元下降至2024年的約人民幣582.7百萬元，降幅約6.7%。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、房地產經紀業務收入有所下降。

銷售成本

銷售成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,957.9百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,259.6百萬元，增幅約15.4%。該增加基本與收入增長趨勢一致，但由於物業管理服務佔比增加，導致銷售成本增幅高於收入增幅。

毛利及毛利率

毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣746.5百萬元降低至截至2024年12月31日止年度的約人民幣706.4百萬元，降幅約5.4%。我們的整體毛利率由截至2023年12月31日止年度的約27.6%降低至截至2024年12月31日止年度的約23.8%，主要由於非業主增值服務、社區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：

	2024年		2023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	311,231	15.1	248,833	15.8
非業主增值服務	106,754	32.9	224,828	44.6
社區增值服務 ⁽¹⁾	288,422	49.5	272,881	43.7
總計	<u>706,407</u>	23.8	<u>746,542</u>	27.6

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

截至2024年12月31日止年度的物業管理服務毛利率約15.1%，與截至2023年12月31日止年度的約15.8%相比減少0.7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2023年12月31日止年度的約44.6%下降至截至2024年12月31日止年度的約32.9%，主要受地產行業週期性影響所致。

社區增值服務毛利率由截至2023年12月31日止年度的約43.7%增加至截至2024年12月31日止年度的約49.5%，主要是因為車位管理服務、空間資源服務收入增加，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)補償收益；(ii)銀行利息收入；(iii)因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變更產生的收益；(iv)政府補助；(v)按公平值計入損益之金融資產其他投資收益；(vi)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2023年12月31日止年度的約人民幣30.0百萬元增加約人民幣35.1百萬元或117.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣65.1百萬元。該增加主要由於補償收益增加所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣56.1百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的約人民幣34.9百萬元，降幅約37.8%。該下降主要因人工費用及廣告市場開支費用下降所致。

行政開支

行政開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣253.4百萬元降低至截至2024年12月31日止年度的約人民幣185.4百萬元，降幅約26.8%。該降低主要由於組織優化、人效提升，從而導致管理人員人工費用及行政管理費用降低。

融資成本

融資成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣4.5百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元，增幅約為151.1%。該增加主要由於租賃資產規模增加，從而導致租賃負債利息隨之增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣103.8百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣109.0百萬元，增幅約5.0%。該增加主要由於除稅前利潤增加所致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2023年12月31日止年度的約人民幣342.9百萬元增加約12.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣384.0百萬元，淨利潤率由截至2023年12月31日止年度的約12.7%增加至截至2024年12月31日止年度的約12.9%。

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、汽車以及傢具及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2023年12月31日的約人民幣95.9百萬元降低至截至2024年12月31日的約人民幣95.1百萬元，乃主要由於收購附屬公司及資產年內折舊的淨影響所致。

投資物業

我們的投資物業包括停車位、住宅及商業物業。我們的投資物業由截至2023年12月31日的約人民幣128.2百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣205.0百萬元，乃主要由於(i)因新租賃的住宅及商業物業而新增確認為投資物業約人民幣110.3百萬元，(ii)因停車位租賃物業終止而減少投資物業約人民幣28.0百萬元，及(iii)投資物業的公平值減少約人民幣5.5百萬元，包括因租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短而導致的投資物業公平值減少。

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2023年12月31日的約人民幣27.8百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣32.3百萬元，乃主要由於收購附屬公司及使用權資產的折舊的淨影響所致。

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2023年12月31日的約人民幣101.7百萬元降低至截至2024年12月31日的約人民幣101.1百萬元，主要是由於業財一體化建設新增購置軟件資產與當期折舊影響的淨影響所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2024年12月31日及2023年12月31日分別約為人民幣4.7百萬元及人民幣4.3百萬元，該增加主要為新購置存貨所致。

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2023年12月31日的約人民幣361.4百萬元減少至截至2024年12月31日的約人民幣227.1百萬元。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2023年12月31日的約人民幣566.9百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣821.7百萬元，主要是由於截至2024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。

截至2024年12月31日的貿易應收款項減值撥備累計約人民幣66.1百萬元，較截至2023年12月31日的貿易應收款項減值撥備累計約人民幣28.0百萬元增加約人民幣38.1百萬元。貿易應收款項減值撥備增加主要由於賬齡超過一年的應收第三方款項賬面總額增加所致。

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)主要與能源費及供應商款項有關的預付款項，(iii)應收補償款項，(iv)其他應收款項，(v)代住戶及租戶付款，(vi)預付稅金、待抵扣及暫估進項稅額，及(vii)按金及其他。

其中，其他應收款項主要包括代第三方支付的可獲償付的能源費及其他開支。

其中，截至2024年12月31日應收關聯方款項約人民幣600.3百萬元，主要包括：(i)支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金約為人民幣541.4百萬元，(ii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的能源費約為人民幣44.1百萬元，及(iii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的其他成本費用約為人民幣14.8百萬元。

截至2023年及2024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821.4百萬元及約人民幣992.9百萬元。該增加主要由於與能源費及租賃付款有關的預付款項規模，以及代住戶及租戶付款規模增加所致。

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及票據由截至2023年12月31日的約人民幣597.3百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣678.1百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，導致採購安保及保潔服務、設施及設備維護服務以及能源費增加。應付關聯方貿易款項及票據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)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2024年12月31日及截至2023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926.7百萬元及約人民幣756.5百萬元。

或有負債

截至2024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2024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2024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2024年12月31日，本集團並無任何重大承擔。

本集團截至2025年12月31日止年度的資本開支預期將主要由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2024年12月31日，本集團並無未償還借款（2023年12月31日：無）。

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,399.5百萬元（2023年12月31日：人民幣1,252.0百萬元），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2023年12月31日止年度的約人民幣450.8百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣533.0百萬元。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2024年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣3,388.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣2,998.2百萬元增加約13.0%。2024年12月31日的流動比率約為1.43倍，較2023年12月31日的1.57倍有所下降。截至2024年12月31日，本集團的資產負債比率為0%（截至2023年12月31日：0%）。資產負債比率指計息借貸（不包括租賃負債）除以權益總額乘以100%。

全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日於聯交所主板上市，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（「**所得款項淨額**」）。

於2024年1月18日，為了提高所得款項淨額的使用效率，並使本集團能夠及時把握良機收購可在戰略上支援本集團業務能力的經審慎選擇的優質目標潤物嘉業，以進一步提升本集團的全面服務能力並鞏固其在行業中的地位，董事會決議重新分配部分未動用所得款項淨額約139.1百萬港元，包括(i)原計劃用於收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司的約39.1百萬港元，以及(ii)原計劃用於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的約100百萬港元，用於收購、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。詳情請參閱本公司2024年1月18日的公告（「**公告**」）。

截至2024年12月31日，所得款項淨額約781.9百萬港元已經全部按照本公司日期為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，以及公告所述用途使用。所得款項淨額用途使用如下：

用途	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 修訂分配 百萬港元 (概約)	於2024年 1月1日至 2024年 12月31日 期間動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 12月31日 的已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 2024年 12月31日 的未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	悉數動用 結餘的 預期 時間表
(A) 有選擇地物色與從事物業管理及／或城市運營服務的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位，包括收購、投資適合且與我們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。	67.8%	530.1 ¹	139.1	530.1	–	已悉數動用
(B) 升級我們的智慧管理服務體系以及開發我們智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為我們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。	9.2%	72.0	27.0	72.0	–	已悉數動用
(C) 開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13.0%	101.6	0	101.6	–	已悉數動用
(D) 營運資金及一般企業用途。	10.0%	78.2	0	78.2	–	已悉數動用
總計	100%	781.9	166.1	781.9	–	–

附註1：該款項中的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。重新分配該款項至上述(A)項用途的所得款項淨額的額外部分已悉數用於支付收購潤物嘉業100%股權的部分總代價。

股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會（「**2024年股東週年大會**」）將於2025年6月20日（星期五）舉行，而2024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本公司股東。

本公司將於2025年6月17日（星期二）至2025年6月20日（星期五）（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2024年股東週年大會並於會上投票之人士，股東須最遲於2025年6月16日（星期一）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2024年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股9.6港仙。末期股息須待本公司股東在2024年股東週年大會上批准，預期將於2025年7月31日（星期四）當天或前後派付予於2025年7月2日（星期三）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2025年6月27日（星期五）至2025年7月2日（星期三）（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2025年6月26日（星期四）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2024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2024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2025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2024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2024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2024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（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。截至2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

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，截至2024年12月31日止年度及於本公告日期本公司一直按上市規則規定維持公眾持股量。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團有2,670名全職僱員（截至2023年12月31日：2,098名全職僱員），其中女性員工比例為37.0%，管理層中女性管理者佔比25.5%。我們深知性別多元化的重要性。在招聘過程中，我們堅決摒棄基於性別、性取向、婚姻狀況等社會身份的任何偏見，確保招聘流程的公平、公正與公開。我們承諾將持續採取積極措施，在公司各個層面推動並強化性別多元化，為每一位僱員創造一個包容、平等的職場環境。截至2024年12月31日止年度，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2024年12月31日止年度，員工成本總額為約人民幣5.5億元（2023年：約人民幣5.3億元）。

本集團依據自身的盈利狀況、市場慣例以及僱員表現，制定並定期審視僱員的薪酬與福利體系，確保其科學性與合理性。我們已深入推進人力資源制度改革，積極探索建立與競聘機制相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系，以充分激發人才潛力，提升企業競爭力。本集團根據僱員的表現和貢獻，實施分層級、差異化的激勵計劃，旨在精準激勵，激發僱員積極性。同時，我們嚴格遵守相關規定，為僱員代繳社會保險及住房公積金，保障僱員的合法權益。

在組織管理方面，本集團高度重視組織效能提升和隊伍建設，將其視為集團高質量發展的關鍵支撐。我們致力於為僱員提供持續的培養計劃和廣闊的職業發展機會，助力每一位僱員實現自我價值與職業成長。

結合公司戰略定位，我們不斷完善和優化人效管控標準與舉措，核心人效指標均實現同比增長。同時，我們持續強化僱員賦能，優化多維度培訓體系，針對僱員的不同業務領域、不同發展階段以及不同崗位特性，提供精準培訓與支持，鼓勵僱員通過多渠道發展，提升自身能力。

本集團致力於人才梯隊建設的持續推進，不僅確保了公司的人才供給穩定，同時為僱員的快速成長提供堅實支撐，更為公司的高質量發展奠定了堅實基礎，助力本集團在激烈的市場競爭中保持領先地位，實現可持續發展。

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週期業務。

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公告。

除本公告所披露外，截至2024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

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

除本公告所披露者外，於2024年12月31日後及直至本公告日期，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2024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2024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及本公司網站www.jinmaowwy.com刊發。本公司截至2024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(其已提供指示表明彼等偏好選擇印刷本)，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，2025年3月24日

於本公告日期，執行董事為宋鏐毅先生(主席)、李玉龍先生及趙進龍先生；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。