

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2022年12月31日止年度
年度業績公告**

摘要

- 截至2022年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣2,436.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,515.5百萬元增加約人民幣920.5百萬元或60.7%。
- 截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣733.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣470.0百萬元增加約56.1%。
- 截至2022年12月31日止年度，年內利潤約為人民幣341.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣179.0百萬元增加約90.7%。
- 本集團截至2022年12月31日止年度的經調整淨利潤（不計及上市開支及匯兌損失的年內利潤）約為人民幣380.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣195.1百萬元增加95.0%。
- 截至2022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0.38元，截至2021年12月31日止年度為每股人民幣0.22元。
- 截至2022年12月31日，本集團的合約建築面積約為80.8百萬平方米，在管建築面積約為56.9百萬平方米，較截至2021年12月31日分別增加約40.3%及56.3%。
- 董事會建議派付截至2022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2022年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	2,436,035	1,515,525
銷售成本		<u>(1,702,165)</u>	<u>(1,045,491)</u>
毛利		733,870	470,034
其他收入及收益	4	46,074	45,512
銷售及分銷開支		(54,028)	(14,688)
行政開支		(239,513)	(209,351)
其他開支淨額		(38,509)	(9,665)
融資成本	6	<u>(1,583)</u>	<u>(33,707)</u>
除稅前利潤	5	446,311	248,135
所得稅開支	7	<u>(104,890)</u>	<u>(69,124)</u>
年內利潤		<u><u>341,421</u></u>	<u><u>179,011</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		336,002	177,977
非控股權益		<u>5,419</u>	<u>1,034</u>
		<u><u>341,421</u></u>	<u><u>179,011</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u><u>0.38</u></u>	<u><u>0.22</u></u>

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	<u>341,421</u>	<u>179,011</u>
其他全面收益		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益： 換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>39,580</u>	<u>254</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u><u>39,580</u></u>	<u><u>254</u></u>
年內全面收益總額	<u><u>381,001</u></u>	<u><u>179,265</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	375,582	178,231
非控股權益	<u>5,419</u>	<u>1,034</u>
	<u><u>381,001</u></u>	<u><u>179,265</u></u>

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		90,507	54,704
投資物業		94,207	9,379
使用權資產		28,330	32,473
商譽		249,122	–
無形資產		91,713	6,392
遞延稅項資產		6,111	4,708
其他應收款項及其他資產		1,238	2,693
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		561,228	110,349
流動資產			
存貨		4,391	4,523
貿易應收款項	10	778,562	414,477
預付款項、其他應收款項及其他資產		611,460	267,293
預付稅項		27,280	7,513
受限制現金		1,649	1,278
現金及現金等價物		1,018,958	553,619
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		2,442,300	1,248,703
流動負債			
貿易應付款項	11	456,084	170,944
其他應付款項及應計費用		664,286	629,830
合約負債		370,373	313,937
租賃負債		15,664	8,972
應付稅項		26,185	4,359
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		1,532,592	1,128,042
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務狀況表（續）

2022年12月31日

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>909,708</u>	<u>120,661</u>
資產總值減流動負債	<u>1,470,936</u>	<u>231,010</u>
非流動負債		
租賃負債	84,875	25,342
遞延稅項負債	<u>25,835</u>	<u>1,687</u>
非流動負債總額	<u>110,710</u>	<u>27,029</u>
資產淨值	<u><u>1,360,226</u></u>	<u><u>203,981</u></u>
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	839,529	66,947
儲備	<u>503,644</u>	<u>128,450</u>
	<u>1,343,173</u>	<u>195,397</u>
非控股權益	<u>17,053</u>	<u>8,584</u>
權益總額	<u><u>1,360,226</u></u>	<u><u>203,981</u></u>

綜合財務報表附註

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)、香港公認的會計原則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。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。若本集團具有承擔或享有參與被投資方所得之可變回報的風險或權利,並能透過其在被投資方的權力(即給予本集團現行能力以指示被投資方相關活動的既有權利)影響該等回報,即屬具有控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司直接或間接擁有被投資方少於大多數的表決權或類似權利時,本集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力,包括:

- (a) 與被投資方的其他表決權持有人之間的合約安排;
- (b) 從其他合約安排產生的權利;及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃使用與本公司一致的會計政策就相同的報告期間編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起合併入賬，並持續合併入賬，直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併入賬時悉數抵銷。

如事實及情況顯示上述三項控制權要素中有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者，入賬列為權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值，及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)任何於損益產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，重新分類至損益或留存利潤(如適用)。

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經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至 2020年年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號隨附 說明例子及香港會計準則第41號(修訂本)

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。

有關主要客戶的資料

截至2022年12月31日止年度，來自最終控股公司及其附屬公司的收入為人民幣710,824,000元(2021年：人民幣525,971,000元)。除來自最終控股公司及其附屬公司的收入外，於截至2022年12月31日止年度，向單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得的收入概無佔本集團收入的10%或以上(2021年：無)。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收入	2,429,290	1,509,746
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	6,745	5,779
	<u>2,436,035</u>	<u>1,515,525</u>

客戶合約收入

分類收入資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	1,206,859	823,229
非業主增值服務	584,619	506,724
社區增值服務	637,812	179,793
客戶合約收入總額	<u>2,429,290</u>	<u>1,509,746</u>

其他收入及收益分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入及收益		
投資物業的公平值收益	18,356	—
銀行利息收入	12,068	3,433
貸款利息收入	—	32,408
增值稅的稅務優惠	8,523	7,042
政府補助*	6,168	2,102
其他	959	527
	<u>46,074</u>	<u>45,512</u>

* 已就本集團於中國大陸若干城市的業務收取相關部門的多項政府補貼。概無與該等補貼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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已提供服務成本及已售商品成本	1,702,165	1,045,491
物業、廠房及設備折舊	18,121	9,631
使用權資產折舊	10,972	9,253
無形資產攤銷	10,968	3,102
上市開支	12,644	16,048
核數師薪酬	3,200	254
投資物業公平值虧損／(收益)	(18,356)	1,211
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額*	274	510
罰款*^	42	3,384
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)：		
工資及薪金	491,813	385,251
退休金計劃供款	42,912	35,243
以權益結算的購股權開支	(729)	1,237
	<u>533,996</u>	<u>421,731</u>
匯兌虧損*	26,375	—
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)*：		
— 貿易應收款項	10,695	2,262
— 其他應收款項	(2,411)	1,831
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	10,845	9,663
存貨減值*	<u>48</u>	<u>467</u>

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支淨額」中。

^ 截至2021年12月31日止年度的罰款為相關地方政府部門就未經授權向本集團租戶及業主加價收取電費而收取的罰款。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他借貸利息	–	32,737
租賃負債利息	<u>1,583</u>	<u>970</u>
	<u>1,583</u>	<u>33,707</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。

除一家(2021年：無)中國附屬公司位於西部城市並享有15%的優惠所得稅率外，本集團根據現行所得稅法律、解釋及常規按稅率25%(2021年：25%)就報告期間的應課稅利潤(如有)計提中國內地業務經營的所得稅撥備。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期	104,210	71,541
遞延	<u>680</u>	<u>(2,417)</u>
年內稅項開支總額	<u>104,890</u>	<u>69,124</u>

8. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建議末期股息－每股普通股17港仙(2021年：零)	<u>133,894</u>	<u>–</u>

本年度建議末期股息須待本公司股東於即將召開的年度股東大會上批准後，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溢利及年內已發行普通股加權平均數884,611,036股(2021年：800,000,000股)計算，經調整以反映根據2022年3月9日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年及2021年12月31日止整個年度已完成發行。

	2022年 人民幣千元	2021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>336,002</u>	<u>177,977</u>

股份	股份數目	
	2022年	2021年
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	884,611,036	800,000,000

截至2022年及2021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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方	401,597	281,135
第三方	<u>393,153</u>	<u>139,225</u>
貿易應收款項	<u>794,750</u>	<u>420,360</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(16,188)</u>	<u>(5,883)</u>
	<u>778,562</u>	<u>414,477</u>

貿易應收款項主要指向物業開發商提供物業管理服務及其他相關服務而應收的款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月或按季收取物業管理費，付款一般於發出繳款通知書時到期。就向物業開發商提供其他服務的貿易應收款項而言，本集團與客戶的交易條款主要為賒銷形式及信貸期一般為90天至180天。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。除應收中化控股及其附屬公司的貿易結餘外，本集團的貿易應收款項與大量的多元化的客戶有關，因此不存在重大的信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項為不計息。

應收關聯方款項的信貸期與提供予本集團其他主要客戶的信貸期相若。

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	690,550	377,319
1-2年	74,873	22,743
2-3年	6,267	11,247
3年以上	6,872	3,168
	<u>778,562</u>	<u>414,477</u>

11. 貿易應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
－ 關聯方	4,629	4,440
－ 第三方	451,455	166,504
	<u>456,084</u>	<u>170,944</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	433,224	163,366
1-2年	16,578	4,106
2-3年	3,877	532
3年以上	2,405	2,940
	<u>456,084</u>	<u>170,944</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常於90日內結算。

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。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司。根據中指研究院的資料，於2022年我們按綜合實力位列中國物業服務百強企業第15名，並獲認可為中國高端物業服務領先企業及中國智慧城市服務領先企業。根據克而瑞研究的資料，我們位列2022物業上市公司領先企業發展速度第一名。

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2022年12月31日，我們的總合約建築面積（「**建築面積**」）約達80.8百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的68個城市，同時我們在中國管理382個物業項目，總在管建築面積約達56.9百萬平方米，包括241個住宅社區及141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

美好生活生生不息，新型城鎮蓬勃生長，棲居於大地，勃興於大地，人民對美好生活的向往離不開物業服務，城市的繁榮生長離不開物業服務。在持之以恆的業務實踐與行業思考中，我們堅信：物業服務的終極目標就是通過高品質服務，實現未來人居和城市夢想。

展望2023年，宏觀經濟向上向好的積極因素加快釋放，高品質生活服務需求、專業化商企服務需求、精細化城市管理需求將得到穩步增長，核心城市群和新一、二線城市的增長趨勢將更為突出。本集團已在核心城市佈局社區生活服務、商業企業服務和城市運營服務，並以品質領先的突出特色，奠定了良好的客戶口碑和市場基礎。

2023年，本集團將堅持「高、全、新、快」的戰略定力，充分發揮品質服務和城市運營服務的護城河優勢，認真做好每一單合同、每一個許諾，持續提升自身治理能力，兌現高質量發展承諾。首先，我們將堅持以客戶為中心，持續推行「高位循環」發展邏輯，進一步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，不斷夯實客戶體驗管理體系和品質管理體系，向社區、企業、商業、城市、政府客戶穩定輸出高品質物業管理服務。第二，我們將堅持高質量市場外拓，持續構築差異化競爭壁壘，聚焦核心城市、核心市場、核心賽道，加大市場投入，充分發揮在管項目的口碑優勢，進一步提高區域項目密度，進一步提高商企服務和城市服務規模，進一步加強與中化集團、中國金茂的資源協同，擇優進行優質標的併購以快速補充集團能力、擴大管理規模。第三，我們將堅持以客戶需求為導向，持續構建增值服務生態，延伸生活服務、美居服務、資產服務邊界，為上游房企、商業企業、政府部門和終端用戶提供更加便捷、高效的多元服務需求解決方案，通過豐富服務內涵、提升服務標準、完善業務模式，推動公司增值業務收入穩定增長。第四，我們將堅持品牌建設投入，持續構築金茂服務口碑護城河，持續優化產品品牌體系，進一步夯實公司在高品質服務、城市運營服務、商業企業服務方面的品牌優勢，深耕已進駐城市的客戶口碑，提升口碑影響力、競爭力和品牌溢價能力。第五，我們將堅持以人為本，實現員工與企業共同成長，公司將啟動「人力資源供應鏈、人力資源價值鏈、人力資源生態鏈」三項系統工程，進一步強化人才培養和儲備，加大管理人才、技能人才、專業人才、新業務人才的能力密度，強化員工的文化認同，持續提高人效；進一步提升客戶界面的員工忠誠度和服務力，持續為員工創造廣闊的發展空間，推動員工與企業共擔、共創、共成長。第六，堅持向管理要效益，持續推動

基層治理能力提升。公司將延續精益管理專項行動，持續開展業財一體、流程優化、運營標尺管理等工作，強化供應鏈管理和建設，通過持續的數字化投入和管理創新，進一步降低業務成本和銷管費用。開展基層治理專項行動，以「問題導向、系統思維、精益高效、紀律嚴明」為主題，刀刃向內、上下貫通、對標對表，聚焦基層服務能力和問題解決能力提升，將永找不足的高績效文化沉澱在每一個最小經營單元，確保各項關鍵戰略舉措精準落實。

本集團將ESG管理作為公司長期戰略工作，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，ESG工作已完全融入公司治理體系。2023年，公司將與合作夥伴共同承擔企業社會責任，推動環境、社會和管治的可持續發展目標落實，堅持長期主義，為客戶、股東、社會、員工創造長久的價值。

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2022年及2021年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2022年		2021年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	1,206,859	49.5	823,229	54.3	46.6
非業主增值服務	584,619	24.0	506,724 ⁽²⁾	33.4 ⁽²⁾	15.4⁽²⁾
社區增值服務 ⁽¹⁾	644,557	26.5	185,572 ⁽²⁾	12.3 ⁽²⁾	247.3⁽²⁾
總計	<u>2,436,035</u>	<u>100.0</u>	<u>1,515,525</u>	<u>100.0</u>	60.7

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

(2) 2022年，因公司管理結構發生改變，將停車位銷售代理服務納入社區增值版塊管理，若干比較資料已重新分類，以與截至2022年12月31日止年度的財務資料的呈列一致。

物業管理服務收入由2021年的約人民幣823.2百萬元增加至2022年的約人民幣1,206.9百萬元，增幅約46.6%。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2021年12月31日的約36.4百萬平方米增加至截至2022年12月31日的約56.9百萬平方米。

非業主增值服務收入由2021年的約人民幣506.7百萬元增加至2022年的約人民幣584.6百萬元，增幅約15.4%。該增加主要原因是(i)隨著我們在管面積的擴大，來自交付後服務的收入增加，及(ii)隨着在管物業數目增加，由截至2021年12月31日的175個增至截至2022年12月31日的382個，來自案場服務的收入也隨之增加。

社區增值服務收入由2021年的約人民幣185.6百萬元增加至2022年的約人民幣644.6百萬元，增幅約247.3%。該增加主要是由於(i)隨著業務規模擴張，在管物業數目增加，社區生活服務收入由2021年的約人民幣24.9百萬元增加約594.0%至2022年的約人民幣172.8百萬元；(ii)本年重點打造美居平台服務團隊，挖掘存量業務，圍繞美居平台服務拓展多種產品類型，室內裝修平台服務較2021年的約人民幣11.2百萬元實現同比增長約1,090.2%至2022年的約人民幣133.3百萬元；及(iii)房地產經紀服務收入增加，由2021年的約人民幣38.1百萬元增加至2022年的約人民幣153.8百萬元，增幅約303.7%。

銷售成本

銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,045.5百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,702.2百萬元，增幅約62.8%。該增加與年內收入增長趨勢一致，主要是由於在管物業數目增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣470.0百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣733.9百萬元，增幅56.1%。我們的整體毛利率由截至2021年12月31日止年度的約31.0%降低至截至2022年12月31日止年度的約30.1%，主要由於本年大力拓展社區增值業務，產品開發及推廣相關支出增加所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2022年		2021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	203,248	16.8	149,941	18.2
非業主增值服務	270,499	46.3	229,358 ⁽²⁾	45.3 ⁽²⁾
社區增值服務 ⁽¹⁾	260,123	40.4	90,735 ⁽²⁾	48.9 ⁽²⁾
總計	<u>733,870</u>	30.1	<u>470,034</u>	31.0

附註：

- (1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。
- (2) 2022年，因公司管理結構發生改變，將停車位銷售代理服務納入社區增值版塊管理，若干比較資料已重新分類，以與截至2022年12月31日止年度的財務資料的呈列一致。

截至2022年12月31日止年度的物業管理服務毛利率約16.8%，與截至2021年12月31日止年度的約18.2%相比下降1.4個百分點，主要由於本年國內疫情反覆，防疫措施相關投入增加所致。

非業主增值服務毛利率由截至2021年12月31日止年度的約45.3%增加至截至2022年12月31日止年度的約46.3%，主要是因為前期規劃和設計服務以及交付後服務等收入增加，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2021年12月31日止年度的約48.9%降低至截至2022年12月31日止年度的約40.4%，主要是因為本年社區增值服務規模顯著擴大，由此導致的人員配置及資源配置的支出增加。

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)貸款利息收入；(iv)增值稅稅收優惠；(v)政府補助；(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2021年12月31日止年度的約人民幣45.5百萬元增加約人民幣0.6百萬元或1.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元。該增加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。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣14.7百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣54.0百萬元，增幅267.3%。大幅增加乃由於銷售及分銷員工人數由截至2021年12月31日的65人增加約103.1%至截至2022年12月31日的132人，相關人工成本及行政費用支出增加，這與我們2022年持續大力擴展獨立第三方開發的物業服務業務一致。

行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣209.4百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣239.5百萬元，增幅約14.4%。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2021年12月31日止年度的約人民幣33.7百萬元下降約95.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.6百萬元。該下降主要由於2021年我們償還了於2018年簽訂的資產抵押證券安排。

所得稅開支

所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣69.1百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣104.9百萬元，增幅約51.8%。該增加主要由於除稅前利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣248.1百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣446.3百萬元。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣179.0百萬元增加約90.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣341.4百萬元，淨利潤率由截至2021年12月31日止的約11.8%增加至截至2022年12月31日止年度的約14.0%。

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2021年12月31日的約人民幣54.7百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣90.5百萬元，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由我們全資擁有的附屬公司南京寧高國際物業顧問有限公司（「南京寧高」）所擁有的停車位及由我們非全資持有的附屬公司南京新茂資產管理有限公司（「南京新茂」）所擁有的商業物業。我們的投資物業由截至2021年12月31日的約人民幣9.4百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣94.2百萬元，乃主要由於(i)本年南京新茂租入商業物業，形成投資物業約人民幣85.8百萬元，及(ii)南京寧高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所致。

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2021年12月31日的約人民幣32.5百萬元降低至截至2022年12月31日的約人民幣28.3百萬元，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2021年12月31日的約人民幣6.4百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣91.7百萬元，主要是由於我們於報告期內完成的收購所產生的合約權利。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2022年12月31日及2021年12月31日分別約為人民幣4.4百萬元及人民幣4.5百萬元，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2021年12月31日的約人民幣281.1百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣401.6百萬元，我們的非業主增值服務收入亦上漲。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2021年12月31日的約人民幣139.2百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣393.2百萬元，主要是由於截至2022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2021年及2022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270.0百萬元及約人民幣612.7百萬元。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2021年12月31日的約人民幣166.5百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣451.5百萬元，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)與員工在自助餐廳使用的儲值卡有關的其他應付款項。截至2022年12月31日及截至2021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664.3百萬元及約人民幣629.8百萬元。

或有負債

截至2022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2022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2022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2022年12月31日，本集團並無任何重大承擔。

本集團截至2023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2022年12月31日，本集團並無未償還借款（2021年12月31日：無）。

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,019.0百萬元（2021年12月31日：人民幣553.6百萬元），該增加主要是由於全球發售（定義見下文）所得款項所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣347.4百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣154.1百萬元。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2022年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣2,442.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,248.7百萬元增加約95.6%。2022年12月31日的流動比率約為1.59倍，較2021年12月31日的1.11倍有所上升。

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。我們已經並將繼續按本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）所載相同方式使用該所得款項：

用途	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 計劃分配 百萬港元 (概約)	直至本公告 日期的 已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至本公告 日期的 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、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，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位，包括：					
(i) 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；及	50%	391.0	391.0 ¹	—	已悉數動用 ²
(ii) 收購或投資提供與我們互補的社區產品及服務的公司。	5%	39.1	—	39.1	2024年年底前
(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。	22%	172.0	14.3	157.7	2024年年底前
(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%	101.6	78.1	23.5	2024年年底前
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	—	78.2	2024年年底前

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將繼續以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。於本公告日期，所得款項淨額的實際用途與計劃用途並無重大變動。

附註1：相當於人民幣315百萬元。

附註2：該款項已悉數用於期內收購首置物業服務有限公司（「首置服務」）100%股權，詳見「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」一節。

股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會（「**2022年股東週年大會**」）將於2023年6月5日（星期一）舉行，而2022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2023年5月31日（星期三）至2023年6月5日（星期一）（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股份轉讓。為確定合資格出席2022年股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年5月30日（星期二）下午四時三十分之前遞交至本公司的香港股份過戶登記分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）。

股息

董事會建議派付截至2022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（「**股東**」）在2022年股東週年大會上批准，預期將於2023年8月21日（星期一）當天或前後派付予於2022年6月14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2023年6月12日（星期一）至2023年6月14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2023年6月9日（星期五）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2022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2022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2023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2022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2022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

除全球發售(包括部分行使超額配股權)外，截至2022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2022年12月31日，本集團有2,614名全職僱員(截至2021年12月31日：2,658名全職僱員)，其中女性員工比例為37.3%，管理層中女性管理者佔比28.9%。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2022年12月31日止年度，員工成本總額為約人民幣5億元(2021年：約人民幣4億元)。

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。

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。公司制定《員工培訓管理標準》等相應制度，建立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。2022年，員工受訓總人數2,614人，員工培訓覆蓋率100%，保障了基層員工的履職能力、提升了各級管理幹部的管理水平，為公司業務發展提供了及時有效的支撐。

本公司將持續完善人才管理體系，為公司創新轉型提供人才支持和機制保障，為員工成長提供全面的職業發展通道和廣闊的發展空間，致力於企業價值與員工價值的共同提升。

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。

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

收購首置服務

於2022年6月17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」)透過北京產權交易所有限公司舉辦的公開掛牌程序以人民幣450百萬元的代價投得首置服務100%的股權(「收購事項」)。於同日，金茂物管(作為買方)與首創置業有限公司(「首創置業」)就收購事項簽訂產權交易合同。於收購事項完成後，首置服務成為本公司的間接全資附屬公司。

首置服務主要於中國從事提供物業管理及相關服務的業務。首置服務在管及合約管理項目主要為高端住宅及高端商業項目，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。首創置業為大型地產綜合運營商，土儲面積可觀，首置服務在管及合約管理的多個商業及寫字樓項目將有助於本集團在商業項目物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，通過收購事項，本集團可拓展與首創置業的合作機會，以進一步擴大本集團的業務規模及在管物業組合。收購事項的代價中人民幣3.15億元的一部分已利用全球發售籌集的所得款項淨額中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2022年6月17日的公告。

除本公告所披露外，截至2022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、聯營公司及合營公司之重大收購或出售，亦無經董事會授權有關重大投資或資本資產添置的其他計劃。

報告期後重要事項

於2022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十四所載的《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，並信納本公司自上市日期起至2022年12月31日止期間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十所載的《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自上市日期起至2022年12月31日止期間一直遵守標準守則。

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.jinmaowy.com 刊發。本公司截至2022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
江南

香港，2023年3月24日

於本公告日期，執行董事為謝煒先生及周立燁女士；非執行董事為江南先生（主席）、賀亞敏女士及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。