

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 金科服務

關 愛 無 處 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2024年12月31日止年度的年度業績公告

2024年業績摘要

- 2024年，本集團總收入約為人民幣4,585.4百萬元，較2023年的約人民幣4,979.7百萬元下降約7.9%。年內來自住宅服務、企業服務及其他服務的收入分別佔總收入約72.9%、21.9%及5.2%。
- 本集團住宅服務產生的收入約為人民幣3,343.0百萬元，較2023年的約人民幣3,458.0百萬元小幅下降。其中，核心業務基礎物業服務產生的收入小幅下降至人民幣3,073.6百萬元，較2023年的約人民幣3,096.3百萬元下降約0.7%；在管建築面積小幅下降，由2023年12月31日的211.7百萬平方米下降約2.1%至2024年12月31日的207.4百萬平方米，其中43.8%為獨立第三方開發的物業。於2024年12月31日，本集團合約建築面積達到約226.9百萬平方米，其中約47.2%為獨立第三方開發的物業。
- 本集團企業服務產生的收入約為人民幣1,002.7百萬元，較2023年的約人民幣1,146.7百萬元下降約12.6%。
- 本集團年度毛利約為人民幣660.0百萬元，較2023年的人民幣928.2百萬元下降約28.9%，年內本集團綜合毛利率為14.4%。
- 本集團年度虧損約為人民幣551.0百萬元，年內擁有人應佔虧損約為人民幣587.3百萬元。
- 截至2024年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物、定期存款、受限資金和按公允價值計量且變動計入損益的流動性金融資產共計約人民幣3,126.6百萬元。年內經營性現金流淨流入約人民幣244.6百萬元。
- 根據《公司章程》，由於本集團年內錄得虧損，董事會無法就截至2024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。本集團目前暫未根據2024年7月1日實施的中國《公司法》使用公積金彌補虧損，主要因暫無財政、稅務實施細則及缺乏市場先例。

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2024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2023年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度 2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	4,585,435	4,979,741
服務成本	5	(3,925,421)	(4,051,564)
毛利		660,014	928,177
銷售及營銷開支	5	(29,540)	(2,150)
行政開支	5	(614,224)	(602,763)
金融資產之減值虧損淨額		(556,556)	(1,470,565)
其他收入	6	55,852	149,703
其他虧損－淨額	7	(64,748)	(166,354)
經營虧損		(549,202)	(1,163,952)
財務收入		27,249	46,455
財務成本		(8,982)	(13,981)
財務收入－淨額		18,267	32,474
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益		20,113	11,933
聯營企業投資減值損失		(35,976)	—
除所得稅前虧損		(546,798)	(1,119,545)
所得稅(費用)／抵免	8	(4,178)	137,884
年內虧損及全面收益總額		(550,976)	(981,661)
下列各方應佔虧損及全面收益總額：			
－本公司擁有人		(587,302)	(951,038)
－非控股權益		36,326	(30,623)
		(550,976)	(981,661)
每股虧損(每股以人民幣列示)			
－每股基本及攤薄虧損	9	(0.98)	(1.49)

綜合財務狀況表
於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		144,319	162,297
使用權資產		220,876	256,916
投資物業		13,297	18,859
商譽	14	268,257	324,681
其他無形資產	14	222,083	289,297
於聯營公司和合營企業的投資		178,948	187,594
其他應收款項	10	76,444	80,271
收購權益之預付款項	10	6,825	14,219
定期存款		296,873	120,000
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		45,844	45,317
遞延所得稅資產		564,422	490,941
		<u>2,038,188</u>	<u>1,990,392</u>
流動資產			
存貨		26,880	28,452
其他資產		13,361	11,673
應收貸款	11	308,505	372,200
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及 預付款項	10	1,498,675	2,093,827
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		97,233	3,000
受限制現金		227,589	152,238
定期存款		98,828	100,000
現金及現金等價物	12	2,406,107	2,905,545
		<u>4,677,178</u>	<u>5,666,935</u>
資產總值		<u><u>6,715,366</u></u>	<u><u>7,657,327</u></u>

	於12月31日	
附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	597,089	639,479
其他儲備	5,332,503	5,428,993
累計虧損	(2,577,840)	(1,990,538)
	<u>3,351,752</u>	<u>4,077,934</u>
非控股權益	30,175	19,313
	<u>3,381,927</u>	<u>4,097,247</u>
負債		
非流動負債		
租賃負債	115,575	97,417
向投資者發行的金融工具	–	44,989
遞延所得稅負債	31,876	44,871
	<u>147,451</u>	<u>187,277</u>
流動負債		
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債	32,878	38,435
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	13 2,201,744	2,372,376
租賃負債	16,115	26,515
合約負債	4(a) 888,442	880,682
即期所得稅負債	46,809	54,795
	<u>3,185,988</u>	<u>3,372,803</u>
負債總額	<u>3,333,439</u>	<u>3,560,080</u>
權益及負債總額	<u>6,715,366</u>	<u>7,657,327</u>

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1 一般資料

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石馬河街道盤溪路484號附1號。

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住宅服務、企業服務和其他服務。

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。金科股份及其附屬公司(「金科集團」)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。於2024年12月31日博裕集團持有本公司已發行股本總額的37.86%。

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,金科集團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%。於2024年12月31日金科集團持有本公司已發行股本總額的27.30%。

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2025年3月26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2024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：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列－借款人對載有按要求償還條文的定期貸款的分類
香港財務報告準則第16號	售後租回的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則實務聲明第7號	供應商融資安排

以上準則和新會計政策對本集團的綜合財務報表沒有重大影響，以及不需要進行追溯調整。

(iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2024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
香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量(修訂本)	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表的列報與披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	無需向公眾負責的附屬公司：披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號(修訂本)	香港解釋第5號財務報表的呈列－借款人對載有按要求償還條文的定期貸款的分類	2027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(修訂本)	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，該等新訂準則及現有準則的修訂生效後，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2024年12月31日及2023年12月31日止年度，本集團主要在中國提供住宅服務，企業服務及其他服務。

截至2024年12月31日及2023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2024年12月31日，除現金及現金等價物211,828,000港元（相當於人民幣196,159,000元）（2023年：5,000港元（相當於人民幣5,000元））及17,000美元（相當於人民幣119,000元）（2023年：868,000美元（相當於人民幣6,148,000元））及定期存款890,000美元（相當於人民幣6,398,000元）（2023年：無）位於香港外，所有資產均位於中國大陸。

4 收入

收入主要包括住宅服務、企業服務及其他服務。截至2024年12月31日止年度及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
隨時間確認		
住宅服務	3,340,344	3,455,253
— 基礎物業服務	3,073,615	3,096,285
— 多種經營服務	224,724	203,612
— 非業主增值服務	42,005	155,356
企業服務	786,131	884,895
其他服務	74,799	115,279
	<u>4,201,274</u>	<u>4,455,427</u>
於某一時點確認		
住宅服務	2,701	2,740
— 多種經營服務	2,701	2,740
企業服務	216,586	261,848
其他服務	164,874	259,726
	<u>384,161</u>	<u>524,314</u>
	<u><u>4,585,435</u></u>	<u><u>4,979,741</u></u>

截至2024年及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%。

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
住宅服務	849,624	840,616
企業服務	16,505	17,632
其他服務	22,313	22,434
	<u>888,442</u>	<u>880,682</u>

(i) 合約負債的重大變動

以下表格列示了當前報告期確認的收入中與結轉合同負債相關部分的金額。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額本期已確認收入		
住宅服務	840,616	707,015
企業服務	17,632	22,168
其他服務	22,434	11,016
	<u>880,682</u>	<u>740,199</u>

(ii) 未履行的履約義務

對於住宅及非住宅物業服務，本集團確認的收入金額等於開具發票的權利，該金額直接對應於本集團截至當期已履行履約義務對客戶的價值，按月或按季度確認收入。對於此類合同，本集團已選擇採用實務簡便方法，因此未披露剩餘履約義務。對於向非業主提供的增值服務，合同期限通常設定為當對方通知本集團不再需要服務時到期。

對於多種經營服務、團體餐飲服務、酒店管理及其他服務，這些服務在較短時間內提供，通常少於一年，因此本集團已選擇採用實務簡便方法，未披露此類合同的剩餘履約義務。

5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利費用	1,858,197	1,938,155
綠化及清潔費	800,649	849,628
安保費用	545,191	528,055
公用設施費	304,736	262,128
維修成本	216,606	244,085
消耗品、食品、飲料及原材料	147,041	190,151
特定服務的分包費用	146,079	69,161
折舊及攤銷費用	100,003	87,889
差旅及招待費	47,816	45,456
社區活動費用	37,211	27,913
辦公費用	35,456	57,396
其他無形資產減值損失	29,675	—
稅項及其他徵稅	20,496	18,340
銀行及支付平台手續費	17,976	20,571
已出售貨物成本	15,135	50,794
物業、廠房及設備減值損失	13,091	25,100
短期租賃付款	10,061	17,869
工程費	9,610	14,598
核數師酬金		
— 核數服務	3,971	5,615
— 非核數服務	4,312	4,517
投資性房地產減值損失	4,803	5,114
廣告費用	3,548	7,787
其他	197,522	186,155
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>4,569,185</u>	<u>4,656,477</u>

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向關聯方提供貸款利息收入	21,616	111,603
政府補助 (附註(a))	18,188	23,310
定期存款利息收入	11,619	–
融資租賃利息收入	4,391	3,611
可抵扣增值稅 (附註(b))	–	10,233
其他	38	946
	<u>55,852</u>	<u>149,703</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根據增值稅政策適用於若干附屬公司的進項增值稅額外抵免，該政策於2023年12月31日終止。

7 其他虧損 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
商譽減值	(56,229)	(142,381)
賠償損失	(8,035)	–
預付款減值	(7,394)	–
匯兌虧損淨額	(6,181)	(2,507)
處置附屬公司的虧損	(2,171)	(910)
以公允價值計量並計入損益的金融負債 公允價值(損失)／利得	(1,347)	9,479
以公允價值計量並計入損益的金融資產 公允價值利得／(損失)	11,911	(5,683)
處置長期資產及其他資產的利得／(損失)	7,716	(1,513)
提前終止租賃合同的收益	1,142	8,202
其他資產減值	–	(10,381)
終止確認投資物業之虧損	–	(3,469)
其他	(4,160)	(17,191)
	<u>(64,748)</u>	<u>(166,354)</u>

8 所得稅費用／(抵免)

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	<u>93,738</u>	<u>110,793</u>
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅	<u>(89,560)</u>	<u>(248,677)</u>
	<u>4,178</u>	<u>(137,884)</u>

本集團所得稅費用／(抵免)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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(546,798)</u>	<u>(1,119,545)</u>
按適用於各集團實體虧損的實際稅率計算的稅項開支	(98,698)	(211,353)
以下各項稅收影響：		
－ 不可扣稅開支	54,369	31,000
－ 超額抵扣的稅務影響	(823)	(1,478)
－ 毋須課稅收入的影響	(3,141)	(2,276)
－ 適用於附屬公司稅率變動的影響	7,183	3,257
－ 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損和暫時差額	<u>45,288</u>	<u>42,966</u>
所得稅費用／(抵免)總額	<u>4,178</u>	<u>(137,884)</u>

香港利得稅

截至2024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2024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（2023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2024年12月31日止年度，應納稅所得額在人民幣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2024年12月31日止年度及2023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份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2024年12月31日止年度，本公司有授予基於股份的獎勵。截至2024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2024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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損 (人民幣千元)	(587,302)	(951,038)
普通股的加權平均數 (千股)	<u>597,462</u>	<u>639,562</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><u>(0.98)</u></u>	<u><u>(1.49)</u></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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 第三方	2,046,256	2,235,628
— 關聯方	677,966	676,314
	<u>2,724,222</u>	<u>2,911,942</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(1,599,390)	(1,369,516)
	<u>1,124,832</u>	<u>1,542,426</u>
應收票據		
— 第三方	385	4,018
— 關聯方	15,450	15,450
	<u>15,835</u>	<u>19,468</u>
減：應收票據減值撥備	(15,450)	(15,450)
	<u>385</u>	<u>4,018</u>
其他應收款項		
— 第三方	678,707	757,983
— 關聯方	497,202	510,588
	<u>1,175,909</u>	<u>1,268,571</u>
減：其他應收款項減值撥備	(907,439)	(815,726)
	<u>268,470</u>	<u>452,845</u>
預付款項		
— 第三方	62,101	57,957
— 關聯方	213	7,184
	<u>62,314</u>	<u>65,141</u>
減：預付款項減值撥備	(7,394)	—
	<u>54,920</u>	<u>65,141</u>

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資租賃應收款項 (附註(b))		
— 第三方	1,509	2,386
— 關聯方	79,388	79,249
	<u>80,897</u>	<u>81,635</u>
減：融資租賃應收款項減值撥備	(2,417)	—
	<u>78,480</u>	<u>81,635</u>
待抵扣進項稅	54,857	42,252
	<u>1,581,944</u>	<u>2,188,317</u>
減：非流動部分		
— 融資租賃應收款項 (附註(b))	(78,861)	(80,271)
— 預付款項非流動部分	(14,219)	(14,219)
加：非流動部分減值撥備		
— 融資租賃應收款項	2,417	—
— 預付賬款	7,394	—
	<u>(83,269)</u>	<u>(94,490)</u>
貿易應收款項及其他應收款項及應收票據以及預付款項的 流動部分	<u>1,498,675</u>	<u>2,093,827</u>

(a) 貿易應收款項主要來自住宅服務及企業服務的基礎物業部分。

住宅服務及企業服務的基礎物業部分收益乃根據相關服務協議的條款收取。居民應在發出繳款通知後支付到期的物業服務的服務收益和向非居民對手方提供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2024年12月31日及2023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2024年12月31日及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
最低應收租金：		
—1年以內	6,434	6,840
—1至2年	5,361	5,803
—2至5年	16,083	15,302
—5年以上	130,430	132,097
	<u>158,308</u>	<u>160,042</u>
減：未來財務收入	<u>(77,411)</u>	<u>(78,407)</u>
融資租賃應收款項現值	<u>80,897</u>	<u>81,635</u>

(c) 截至2024年12月31日及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	1,026,782	1,311,561
1年以上	1,697,440	1,600,381
	<u>2,724,222</u>	<u>2,911,942</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2024年12月31日及2023年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,599,390,000元及人民幣1,369,516,000元的撥備。

11 應收貸款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向關聯方提供貸款		
— 關聯方	<u>1,646,821</u>	<u>1,623,908</u>
減：應收貸款減值撥備	<u>(1,338,316)</u>	<u>(1,251,708)</u>
應收貸款的流動部分	308,505	372,200
向關聯方提供貸款		
期初結餘	372,200	1,386,666
應收利息	22,913	118,299
虧損撥備	<u>(86,608)</u>	<u>(1,132,765)</u>
	<u>308,505</u>	<u>372,200</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。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。

2023年3月，金科股份未履約償還貸款。2024年2月金科股份向重慶市第五中級人民法院遞交破產重整申請，法院於2024年4月22日裁定受理破產重整申請。

管理層通過考慮情景權重、可能破產重整或清算的回收率及其他因素來評估貸款減值準備金。管理層認為於2024年12月31日作出的貸款減值撥備是恰當的，貸款撥備將取決於後續的情景權重、可能的破產重整方案，司法拍賣的程度及宏觀經濟環境的影響。

12 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款，支付平台及手頭現金 (附註(a))		
— 以人民幣計值	2,208,550	2,891,490
— 以港元計值	197,438	7,904
— 以美元計值	119	6,151
	<u>2,406,107</u>	<u>2,905,545</u>

(a) 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))		
— 第三方	940,611	996,020
— 關聯方	19,324	17,032
	<u>959,935</u>	<u>1,013,052</u>
應付票據		
— 第三方	47,764	105,572
— 關聯方	5,144	4,995
	<u>52,908</u>	<u>110,567</u>
其他應付款項		
— 第三方	812,045	864,543
— 關聯方	67,214	64,282
	<u>879,259</u>	<u>928,825</u>

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應計工資	233,549	248,303
其他應繳稅項	76,093	71,629
	<u>309,642</u>	<u>319,932</u>
	<u>2,201,744</u>	<u>2,372,376</u>

截至2024年12月31日及2023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2024年12月31日及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以下	831,885	944,673
1年以上	128,050	68,379
	<u>959,935</u>	<u>1,013,052</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
截至2023年12月31日止年度				
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	(142,381)	–	–	(142,381)
年末賬面淨值	324,681	257,763	31,534	613,978
於2023年12月31日				
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)
賬面淨值	324,681	257,763	31,534	613,978
截至2024年12月31日止年度				
年初賬面淨值	324,681	257,763	31,534	613,978
添置	–	–	4,428	4,428
出售附屬公司	(195)	–	–	(195)
攤銷	–	(32,196)	(9,771)	(41,967)
減值	(56,229)	(29,675)	–	(85,904)
年末賬面淨值	268,257	195,892	26,191	490,340
於2024年12月31日				
成本	754,997	305,059	59,926	1,119,982
累計攤銷	–	(79,492)	(33,735)	(113,227)
累計減值	(486,740)	(29,675)	–	(516,415)
賬面淨值	268,257	195,892	26,191	490,340

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
服務成本	32,319	26,633
銷售及營銷開支	272	—
行政開支	9,376	7,117
	<u>41,967</u>	<u>33,750</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序），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。

15 股息

本公司議決就截至2024年12月31日止年度不派發任何股息（2023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。我們通過旗下全週期住宅服務、綜合設施管理（「IFM」）生態圈企業服務，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，連續九年被中國指數研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業綜合實力Top10。2024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Top2；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，特別在IFM服務領域，我們榮獲中指院評選的2024中國IFM服務優秀企業Top1；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Top2；我們堅持城市密度戰略，在重慶、無錫等地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top10。

2024年中國經濟在複雜的內外部環境下保持了「穩中有進」的發展態勢。房地產市場持續低迷，儘管政策托底力度加大，但市場實質性企穩仍需時間。隨著房地產市場調整，物業服務行業市場規模增長速度有所放緩，為此本集團堅持更加「聚焦主業」圍繞主業持續開展區域深耕和城市聚焦。2024年在行業調整期管理層堅持「密度+濃度」戰略，嚴格把控項目准入關，堅決退出低質效項目，確保業務的高質量發展。同時，本集團以效率為中心與客戶為中心的兩個中心建設，積極推動項目「兩保、兩增、三減」並聚焦項目一線以確保高效解決客戶問題。

前景及未來規劃

中國房地產市場整體仍處於調整階段，從增量主導逐漸轉向存量博弈；物業管理行業市場規模持續擴大，但增速放緩，市場競爭的加劇導致物業企業更加注重區域深耕和城市聚焦；同時，從規模優先轉向效益優先，不斷優化項目組合併通過精簡組織架構等方式降本增效。

本集團結合市場和行業變化，持續推進服務+生態，服務+科技戰略，聚焦高質量發展，堅持有利潤的營收，有現金流的利潤的經營策略。我們通過優化市場佈局、升級服務品牌、強化科技賦能和提升組織管理等多方面舉措，進一步邁向獨立化、市場化發展的新高度，成為全國領先的高品質第三方綜合服務商。

於住宅服務而言，本集團著眼於高質量、可持續發展，以美好家園計劃為切入點，深化前後端一體化管理模式，持續聚焦西南和長江經濟帶核心城市，提升存量項目的街區濃度。我們始終將客戶滿意度和客戶需求作為基礎物業服務的核心，持續鞏固高品質的服務力，不斷提升多業態的專業化服務能力，為客戶資產的保值與增值提供有力保障；我們將強化項目運營效率與全生命週期管理，嚴格執行項目分級管理模式，加速推進項目的智能化升級，進一步推動成本的有效降低；我們追求高質量的規模擴張，重視市場外拓的研判，針對效益不佳的項目，將有序撤場以保障集團的長期穩定發展；在存量住宅市場，我們推出美好家園計劃，重點推進優質存量社區的拓展工作；與此同時，我們堅持謹慎的收併購策略，關注與現有優勢區域重合度高的精品第三方物管公司。

於企業服務而言，我們堅持創新服務模式，打造IFM綜合服務新模式，通過滿足客戶多元化需求、提升服務附加值，鞏固我們在物業服務行業的領先地位。針對企業客戶，我們為客戶打造一體化、定制化的IFM綜合服務新模式，通過整合服務滿足客戶多元化、高效化的後勤服務需求；我們將持續利用定制化的IFM綜合服務新模式提升服務管理效率，進一步實現降本增效，靈活滿足客戶的多元化服務需求，並通過不斷提升全週期管理的服務附加值增強客戶黏性；同時，我們將加大對企業客戶新需求的解讀、加強服務內容的豐富性，促進IFM生態圈企業服務的全面升級。

財務回顧

收入

為貫徹2024年本集團聚焦核心主業、深化戰略佈局的經營方針，本集團對業務線進行了調整：(i)將原空間物業服務與社區增值服務按照項目業態分為「住宅服務」、「企業服務」；(ii)將原本地生活服務中的團餐業務合併入企業服務，進一步強化IFM服務的優勢；及(iii)將其他非核心業務合併為「其他服務」，提升服務資源集中度。調整後，本集團2024年度收入來自三大業務線：(i)住宅服務；(ii)企業服務；及(iii)其他服務。截至2023年12月31日止年度的比較數字亦已重列至一致的比較基準，猶如本集團的業務線已於該期初作出調整。

本年度，本集團的收入來自三條業務線，即：(i)住宅服務；(ii)企業服務；及(iii)其他服務。

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的總收入詳情：

	截至12月31日止年度			
	2024年 (人民幣千元)	%	2023年 (人民幣千元)	%
住宅服務	3,343,045	72.9	3,457,993	69.5
— 基礎物業服務	3,073,615	67.0	3,096,285	62.3
— 多種經營服務	227,425	5.0	206,352	4.1
— 非業主增值服務	42,005	0.9	155,356	3.1
企業服務	1,002,717	21.9	1,146,743	23.0
其他服務	239,673	5.2	375,005	7.5
總計	<u>4,585,435</u>	<u>100.0</u>	<u>4,979,741</u>	<u>100.0</u>

本集團2024年度的收入較2023年有所下降。按業務線劃分的收入變動詳情載列如下：

- (i) 來自住宅服務的收入由截至2023年12月31日止年度的人民幣3,458.0百萬元小幅減少約3.3%至截至2024年12月31日止年度的人民幣3,343.0百萬元。其中，(a)基礎物業服務的收入減少至人民幣3,073.6百萬元，相較2023年的人民幣3,096.3百萬元小幅下降約0.7%，主要由於本集團持續退管低質效項目，本集團全年退出住宅在管建築面積約19.2百萬平方米（「平方米」），截至年末，住宅在管建築面積減少至約207.4百萬平方米；(b)多種經營服務的收入增加至人民幣227.4百萬元，較2023年的人民幣206.4百萬元增長約10.2%，主要由於本集團根據業主需求和自身資源精準定位開展多種經營業務，通過利用現有社區資源，尤其是積極運營抵債車位增加臨停收入，拓展現有增值服務，提升盈利能力、增強業主黏性；(c)非業主增值服務的收入下降至人民幣42.0百萬元，較2023年的人民幣155.4百萬元下降約73.0%，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) 來自企業服務的收入由截至2023年12月31日止年度的人民幣1,146.7百萬元減少約12.6%至截至2024年12月31日止年度的人民幣1,002.7百萬元，乃主要由於本集團聚焦具有可持續性、現金流有保障的項目，全年退出企業服務項目約145個，截至年末本集團在管企業服務項目約360個。
- (iii) 來自其他服務的收入由截至2023年12月31日止年度的人民幣375.0百萬元減少約36.1%至截至2024年12月31日止年度的人民幣239.7百萬元，乃主要由於受宏觀經濟影響，消費疲軟，本集團有的放矢，聚焦核心主業、優化資源配置，戰略性收縮回款無法保障的非核心業務。

住宅服務所得收入

住宅服務主要包括：(i)基礎物業服務；(ii)多種經營服務；及(iii)非業主增值服務。

基礎物業服務所得收入

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。

住宅項目的穩定性和抗風險能力較好，其具備「剛需+長週期」的特徵，是我們可持續發展的壓艙石，同時我們瞄準住宅存量廣闊的市場，依靠我們優質的服務力、品牌力，積極獲取高質量存量住宅項目。截至2024年12月31日，本集團已完成26個省市，163個城市的全國化戰略佈局，我們管理共757個住宅項目，住宅在管建築面積共計約207.4百萬平方米。我們西南核心區域住宅在管建築面積達到115.8百萬平方米，佔總住宅在管建築面積的55.9%，區域密度優勢顯著。截至2024年12月31日，本集團住宅合約建築面積共計約226.9百萬平方米。

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，2024年全年新增住宅在管建築面積約14.9百萬平方米，較2023年減少約58.4%，新增住宅項目中年飽和收入超千萬元項目6個、超五百萬元項目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，積極獲取高品質獨立第三方存量住宅項目超40個，形成市場化、獨立化的可持續發展模式。

此外，本集團在2024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，全年撤場住宅在管建築面積約19.2百萬平方米，其中主要包括因合約關係發生變化的安置房項目，回款無法保障的住宅項目，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，有助於本集團可持續健康發展。

在收併購領域，我們認為行業併購估值已逐步恢復理性，本集團在手現金充裕，將持續關注物業服務項目的併購機會，我們將聚焦在管核心區域的獨立第三方優質物業目標。

截至2024年12月31日，本集團住宅服務的基礎物業平均單價維持在每平方米／月人民幣2.14元(2023年：每平方米／月人民幣2.12元)；本集團年內住宅服務基礎物業綜合收繳率為90.4%(2023年：91.1%)。

下表顯示我們分別於截至2024年及2023年12月31日止年度住宅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			
	2024年		2023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	242,354	211,716	244,722	193,359
新合約 ⁽¹⁾	11,347	14,870	19,915	35,758
— 金科集團及聯營合營 企業項目	1,180	4,546	632	13,978
— 外拓項目	9,002	9,786	11,935	15,248
— 收併購項目 ⁽²⁾	1,165	538	7,348	6,532
終止 ⁽³⁾	<u>(26,821)</u>	<u>(19,228)</u>	<u>(22,283)</u>	<u>(17,401)</u>
	<u>226,880</u>	<u>207,358</u>	<u>242,354</u>	<u>211,716</u>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅小區而言，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小區的物業管理服務合約。
- (2) 年內新增收併購項目面積主要為前期併購的項目持續交付。
- (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高質量的項目，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，受房地產市場低迷影響，部分地產開發商或資產持有方面臨較為嚴重的階段性現金流短缺，或選擇終止專業物業服務而以自管替代，或因分期項目停工爛尾，均對本集團開展後續服務產生深遠的負面影響。

下表載列於所示日期基礎物業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基礎物業服務所得收入總額之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
金科集團項目 ⁽¹⁾	97,817	1,514,745	100,637	1,652,781
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	18,642	285,942	17,933	297,003
外拓項目 ⁽³⁾	69,343	872,556	70,531	823,018
收併購項目 ⁽⁴⁾	21,556	400,372	22,615	323,483
總計	207,358	3,073,615	211,716	3,096,285

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。
- (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。

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住宅在管總建築面積及於所示年度自基礎物業服務所得收入按地區劃分之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
西南地區 ⁽¹⁾	115,841	1,848,521	116,572	1,867,083
華東及華南地區 ⁽²⁾	46,433	676,633	52,031	659,963
華中地區 ⁽³⁾	26,016	268,665	25,114	305,010
其他地區 ⁽⁴⁾	19,068	279,796	17,999	264,229
總計	207,358	3,073,615	211,716	3,096,285

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、黑龍江省、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。

多種經營服務所得收入

本集團向業主、住戶提供多種經營服務，主要形式包括：(i) 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)、臨時停車服務及社區傳媒服務等；及(ii) 家庭生活服務，包括社區團購、家居清潔服務、到家服務等。年內，多種經營服務所得收入由2023年的人民幣206.4百萬元增長約10.2%至人民幣227.4百萬元。

本集團通過資產抵債方式獲取關聯方金科集團的車位使用權資產，在2024年內繼續盤活資產，積極開展車位臨停服務，增加本集團多種經營服務收入，改善本集團現金流情況。

非業主增值服務所得收入

我們向非業主提供增值服務，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2024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33個，其中獨立第三方案場數量達到27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42.0百萬元，較2023年的人民幣155.4百萬元同比下降約73.0%。

企業服務所得收入

本集團提供企業服務，主要形式包括：(i) 非住宅物業服務；及(ii) 團餐服務。

截至2024年12月31日，本集團已完成29個省市，85個城市的全國化戰略佈局，在管企業服務項目共計約360個，其中獨立第三方佔比約97.6%。我們西南核心區域在管企業服務項目達到194個，佔比約53.8%，區域密度優勢顯著。年內，企業服務收入約為人民幣1,002.7百萬元，較2023年的人民幣1,146.7百萬元同比下降約12.6%。

受益於本集團在IFM大後勤綜合服務、餐食服務的發展新模式，年內新增企業合約約100個，其中超4個項目為IFM模式協同業務，業務間協同效應進一步顯現，逐步購建本集團企業服務業態外拓護城河。

本集團全年撤場企業服務項目145個，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，有助於本集團可持續健康發展。

其他服務所得收入

本集團向客戶提供的其他服務，主要形式包括：(i)酒店管理服務，(ii)餐食供應鏈服務（如米麵糧油等食材供應鏈服務），(iii)資產運營服務，包括新房、二手房及車位銷售及營銷服務、商業運營服務等，及(iv)數智科技服務，主要專注向物業管理公司、外部企業客戶、開發商等客戶提供數智解決方案等。年內，其他服務收入約為人民幣239.7百萬元，較2023年的人民幣375.0百萬元下降約36.1%。主要原因是本集團聚焦主業，減少了對其他服務項目的投入。

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、飲料和原材料；(vii)特定服務的分包費用；(viii)折舊及攤銷費用；(ix)辦公費用；(x)差旅及招待費用；(xi)社區活動費用；及(xii)其他成本。

本集團截至2024年12月31日止年度的銷售成本約人民幣3,925.4百萬元，較2023年的人民幣4,051.6百萬元下降約3.1%，主要由於本集團聚焦主業、聚焦高質量項目，戰略性收縮回款無法保障的非核心業務。

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			
	2024年	2024年	2023年	2023年
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅服務	551,206	16.5	686,229	19.8
— 基礎物業服務	411,017	13.4	540,156	17.4
— 多種經營服務	135,441	59.6	127,559	61.8
— 非業主增值服務	4,748	11.3	18,514	11.9
企業服務	95,784	9.6	157,323	13.7
其他服務	13,024	5.4	84,625	22.6
總計	660,014	14.4	928,177	18.6

本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣928.2百萬元下降約28.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣660.0百萬元。本集團綜合毛利率由2023年的約18.6%下降4.2個百分點至截至2024年12月31日止年度的約14.4%。

年內，住宅服務的毛利由2023年的約人民幣686.2百萬元下降約19.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣551.2百萬元，毛利率由2023年的約19.8%減少3.3個百分點至約16.5%。其中：

- (i) 基礎物業服務的毛利由2023年的約人民幣540.2百萬元下降約23.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣411.0百萬元，毛利率由2023年的約17.4%減少4.0個百分點至約13.4%。主要由於(a)本集團對信用風險急劇上升而且支付能力極低的客戶謹慎性的不確認收入；(b)本集團繼續堅持「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營思路，主動退出部分負貢獻項目產生的一次性費用增加；(c)本集團推出的美好家園項目，對優質存量項目加大維修和提質投入；及(d)本集團因併購物業公司帶來的無形資產客戶關係攤銷導致成本增加；

- (ii) 多種經營服務的毛利由2023年的約人民幣127.6百萬元增長約6.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣135.4百萬元，毛利率由2023年的約61.8%減少2.2個百分點至約59.6%。主要由於(a)本集團基於盤活資產的理念，積極開展抵債車位的臨停服務，毛利額有所增加；及(b)本集團通過平台化運營重構多種經營業務生態，雖短期導致毛利率微降，但實現業務規模的穩健擴張；
- (iii) 非業主增值服務的毛利由2023年的約人民幣18.5百萬元下降約74.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元，毛利率由2023年的11.9%減少0.6個百分點至約11.3%。主要由於本集團堅持高質量發展之路，年內主動大幅減少了向出現流動性危機的房地產開發商提供案場服務的項目數量，同時，本集團配合國家「保交樓、穩民生」政策，為部分保交樓項目提供必要的服務，其業務毛利較低。

企業服務的毛利由2023年的約人民幣157.3百萬元下降約39.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣95.8百萬元，毛利率由2023年的13.7%減少4.1個百分點至約9.6%。主要由於(a)受宏觀經濟影響，本集團戰略性收縮，撤出低質效項目，聚焦優質客戶服務能力建設，為中長期盈利修復奠定基礎；及(b)本集團以前年度收購團餐公司產生的無形資產客戶關係及其資本性投入的攤銷成本等增加。

其他服務的毛利由2023年的約人民幣84.6百萬元下降約84.6%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣13.0百萬元，毛利率由2023年的約22.6%減少17.2個百分點至約5.4%。主要由於本集團進行戰略調整，聚焦核心主業、優化資源配置，戰略性收縮回款無法保障的非核心業務，致使毛利下降。

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2023年12月31日止年度的約人民幣1,470.6百萬元減少約62.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣556.6百萬元，本年該虧損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，此外，本集團對回收率較差的撤場項目應收款項計提了減值撥備。

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2023年12月31日止年度的約人民幣166.4百萬元減少約61.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣64.7百萬元，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2023年有所減少。

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)折舊及攤銷費用；(iv)銀行及其他支付平台手續費，主要包括銀行及支付平台收取的交易費用；及(v)其他，主要包括諮詢服務費。本集團的行政開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣602.8百萬元小幅增加1.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣614.2百萬元，主要原因是(i)本集團對高能級僱員進行股份激勵；及(ii)本集團資本性支出增加而導致的折舊攤銷費用增加。

所得稅費用／(抵免)

本集團的所得稅費用／(抵免)為中國企業所得稅。本集團的所得稅由截至2023年12月31日止年度的約人民幣(137.9)百萬元的所得稅抵免，增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣4.2百萬元的所得稅費用，主要原因是本集團減值損失較2023年減少，導致遞延所得稅抵免減少。

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2023年12月31日的人民幣614.0百萬元減少約20.1%至2024年12月31日的人民幣490.3百萬元，乃主要由於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118.1百萬元。

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2023年12月31日的人民幣2,931.4百萬元減少約6.5%至截至2024年12月31日的人民幣2,740.1百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2023年12月31日的人民幣1,385.0百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣1,614.8百萬元。貿易應收款項主要來自住宅服務，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2023年12月31日的人民幣372.2百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣308.5百萬元。主要由於金科集團未履約償還貸款，本集團考慮後續的情景權重、金科集團可能的破產重整方案，司法拍賣的程度及宏觀經濟環境的影響，於年內再次對該筆應收貸款計提減值撥備約人民幣86.6百萬元。

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2023年12月31日的人民幣1,123.6百萬元減少約9.9%至截至2024年12月31日的人民幣1,012.8百萬元，乃主要由於本集團縮減獨立第三方貿易應付款項付款週期，以獲取供應商降低服務價格。

其他應付款項

本集團的其他應付款項主要包括(i)應付獨立第三方股權收購款；(ii)應付各獨立第三方的押金保證金，包括但不限於供應商支付的履約保證金及小業主支付的裝修保證金等。本集團的其他應付款項由截至2023年12月31日的人民幣928.8百萬元減少約5.3%至2024年12月31日的人民幣879.3百萬元，主要由於本集團支付了部分因歷史收購應付股權款所致。

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2023年12月31日的約人民幣880.7百萬元小幅度增加約0.9%至截至2024年12月31日的約人民幣888.4百萬元，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2024年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,406.1百萬元（2023年12月31日：約人民幣2,905.5百萬元）。

現金流

截至2024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244.6百萬元，較2023年流入減少，主要歸因於本集團逐步縮短供應商付款週期，以便後期獲取更低的服務價格，本年度支付供應商款項增加。

截至2024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390.4百萬元，較2023年流出增加，主要歸因於本集團增加購買定期存款等金融資產。

截至2024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347.5百萬元，主要是由於本集團持續回購本公司股份支出。

債務

借款

截至2024年12月31日，本集團並無借款（2023年12月31日：無）。

資本負債比率

由於截至2024年12月31日本集團並無借款，故於2024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（2023年12月31日：零）。

資產抵押

截至2024年12月31日，本集團並無任何已抵押資產（2023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，其為本集團公司的功能貨幣。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服務費用，其主要以港元計值。於2024年12月31日，以港元和美元計值的現金及現金等價物約為人民幣197.4百萬元和人民幣0.1百萬元，以美元計價的定期存款約為人民幣6.4百萬元。人民幣兌外幣的匯率波動對本集團的經營業績影響較小。

或然負債

截至2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2023年12月31日：無）。

承諾

截至2024年12月31日，本集團並無任何資本承諾（2023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2024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2024年12月31日，本集團已使用募集資金約5,147.6百萬港元，該等已使用的款項是按照本公司日期為2020年11月5日的招股章程（「招股章程」）、日期為2021年9月10日的變更全球發售（定義見招股章程）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、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及日期為2024年7月8日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「第四次公告」）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1,513.3百萬港元將按照第四次公告所載之用途及比例分配使用。

下表載列於2024年12月31日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	第四次公告所披露的所得款項淨額之計劃用途		截至2024年			所得款項計劃用途的預期時間表
	百萬港元	概約百分比	於2024年1月1日之未動用所得款項淨額 百萬港元	於2024年12月31日所得款項淨額之實際用途 百萬港元	於2024年12月31日之未動用所得款項淨額 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	3,544.0	53.2%	1,341.3	2,477.6	1,066.4	
(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%	1,138.7	970.5	1,061.6	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	666.0	10.0%	202.6	666.0	–	
(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%	–	841.1	4.8	2025年12月或之前

	第四次公告所披露的所得款項淨額之計劃用途 百萬港元 概約百分比		截至2024年			所得款項計劃用途的預期時間表
			於2024年1月1日之未動用所得款項淨額 百萬港元	於2024年12月31日所得款項淨額之實際用途 百萬港元	於2024年12月31日之未動用所得款項淨額 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%	86.2	93.5	77.4	
(i) 開發及升級軟硬件	70.8	1.1%	–	70.8	–	
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	100.1	1.5%	86.2	22.7	77.4	2025年12月或之前
(c) 進一步發展本集團增值服務	915.5	13.7%	283.5	915.5	–	
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	913.4	13.7%	283.5	913.4	–	–
(ii) 升級硬件及發展智慧小區	2.1	0.0%	–	2.1	–	–
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10.0%	10.3	655.7	10.4	2025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	1,169.3	17.6%	206.3	990.3	179.0	2025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%	189.4	15.0	180.2	2025年12月或之前
總計	6,660.9	100%	2,117.0	5,147.6	1,513.3	

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。

考慮目前業務規模實際需求，本集團在數字化及智能管理系統的升級及翻新升級本集團在管或新簽約項目老舊住宅方面的開銷有所放緩。同時綜合考慮宏觀經濟環境，本公司採取更為審慎的態度，並未在2024年度用盡用於股份回購及設立激勵計劃方面的募集資金。

除第四次公告所披露者外，截至2024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

除本公告「上市所得款項淨額之用途」一節所披露者外，於2024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2024年12月31日，本集團有約11,550名僱員（2023年12月31日：12,955名僱員）。於本年內，本集團確認為開支的員工成本約為人民幣1,858.2百萬元（2023年12月31日：約人民幣1,938.2百萬元）。

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。

期後事項

於本公告日期，本集團並無任何其他2024年12月31日後的重大事項。

遵守企業管治守則

本公司已採納並應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第2部分所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則。董事會已審閱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》（「標準守則」）作為本公司董事及監事（「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2024年12月31日止年度，本公司以總代價約187,659,143港元於聯交所回購合共26,933,200股本公司H股（「H股」）。回購股份旨在提高對本公司股東（「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)
2024年1月	200,000	9.52	9.38	1,894,402
2024年4月	436,200	9.28	8.38	3,893,547
2024年5月	1,413,300	10.00	8.80	13,153,695
2024年6月	4,211,500	9.19	7.85	35,184,363
2024年7月	19,696,600	7.18	5.72	125,446,753
2024年8月	485,300	8.00	7.45	3,799,041
2024年9月	490,300	9.08	8.09	4,287,342
總數	26,933,200			187,659,143

註：於本公告日期，本公司於截至2024年12月31日止年度回購的合共26,933,200股H股已全部註銷，本公司已發行股份總數為597,088,700股。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回任何本公司的上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。截至2024年12月31日，本公司概無持有庫存股份。

股東週年大會

股東週年大會（「股東週年大會」）擬於2025年6月6日舉行。召開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載及寄發。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月3日至2025年6月6日（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2025年6月2日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）。

股息政策及末期股息

董事會決議就本年度不宣派任何末期股息（截至2023年12月31日止年度：零）。

根據《公司章程》，由於本集團年內錄得虧損，董事會無法就截至2024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。本集團目前暫未根據2024年7月1日實施的中國《公司法》使用公積金彌補虧損，主要因暫無財政、稅務實施細則及缺乏市場先例。

審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立本公司審核委員會（「**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)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2024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2024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2024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，以及本公司網站 <http://www.jinkeservice.com>。本公司的2024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，2025年3月26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、祁詩皓先生、徐國富先生及石誠先生，及獨立非執行董事董煥樟先生、肖慧琳女士及袁林女士。