

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：0816)

截至2021年12月31日止年度 年度業績公告

摘要

- 截至2021年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣1,515.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣944.2百萬元增加約人民幣571.3百萬元或60.5%。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣470.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣234.8百萬元增加約100.2%。
- 截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣179.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣77.1百萬元增加約132.2%。
- 本集團截至2021年12月31日止年度的經調整淨利潤（不計及上市開支的年內利潤）約為人民幣195.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣77.1百萬元增加153.0%。
- 截至2021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0.22元，截至2020年12月31日止年度為每股人民幣0.10元。
- 截至2021年12月31日，本集團的合約建築面積約為57.6百萬平方米，在管建築面積約為36.4百萬平方米，較截至2020年12月31日分別增加約42.2%及105.6%。

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2021年12月31日止年度的綜合年度業績,連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下:

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	1,515,525	944,210
銷售成本		<u>(1,045,491)</u>	<u>(709,421)</u>
毛利		470,034	234,789
其他收入及收益	4	45,512	74,908
銷售及分銷開支		(14,688)	(1,808)
行政開支		(209,351)	(134,920)
其他開支淨額		(9,665)	(1,258)
融資成本	6	<u>(33,707)</u>	<u>(64,186)</u>
除稅前利潤	5	248,135	107,525
所得稅開支	7	<u>(69,124)</u>	<u>(30,401)</u>
年內利潤		<u>179,011</u>	<u>77,124</u>
以下各方應佔:			
母公司擁有人		177,977	77,124
非控股權益		<u>1,034</u>	<u>—</u>
		<u>179,011</u>	<u>77,124</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u>0.22</u>	<u>0.10</u>

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>179,011</u>	<u>77,124</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>254</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>254</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>179,265</u>	<u>77,124</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	178,231	77,124
非控股權益	<u>1,034</u>	<u>—</u>
	<u>179,265</u>	<u>77,124</u>

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		54,704	33,615
投資物業		9,379	10,590
使用權資產		32,473	15,970
無形資產		6,392	7,084
遞延稅項資產		4,708	2,457
其他應收款項及其他資產		2,693	941,593
		<u>110,349</u>	<u>1,011,309</u>
流動資產			
存貨		4,523	5,199
貿易應收款項	10	414,477	203,713
預付款項、其他應收款項及其他資產		267,293	644,196
預付稅項		7,513	–
受限制現金		1,278	–
現金及現金等價物		553,619	270,818
		<u>1,248,703</u>	<u>1,123,926</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	170,944	112,036
其他應付款項及應計費用		629,830	520,641
合約負債		313,937	206,391
計息借貸		–	144,000
租賃負債		8,972	5,572
應付稅項		4,359	22,735
		<u>1,128,042</u>	<u>1,011,375</u>

綜合財務狀況表（續）

2021年12月31日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>120,661</u>	<u>112,551</u>
資產總值減流動負債	<u>231,010</u>	<u>1,123,860</u>
非流動負債		
其他應付款項	–	123,657
計息借貸	–	936,992
租賃負債	25,342	12,224
遞延稅項負債	<u>1,687</u>	<u>1,853</u>
非流動負債總額	<u>27,029</u>	<u>1,074,726</u>
資產淨值	<u><u>203,981</u></u>	<u><u>49,134</u></u>
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	66,947	–*
儲備	<u>128,450</u>	<u>49,134</u>
	195,397	49,134
非控股權益	<u>8,584</u>	<u>–</u>
權益總額	<u><u>203,981</u></u>	<u><u>49,134</u></u>

* 金額少於人民幣1,000元。

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(「**上市業務**」)。

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(「**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(「**中國金茂集團**」),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集團有限公司(「**中化集團**」),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。

於本公司註冊成立及完成誠如下文所述的重組(「**重組**」)之前,上市業務營運乃透過若干於中國內地的附屬公司進行。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市,本公司開展重組,據此,上市業務獲轉讓予本公司。有關重組的進一步詳情,請參閱本公司日期為2022年2月25日的招股章程(「**招股章程**」)所載「歷史、重組及公司架構」。

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**」)頒布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

本集團的綜合財務報表已按假設本集團在所呈列年度內一直存續而不是自本公司根據重組成為控股公司之日起方才存續而編製。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2021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。

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)因而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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	2021年6月30日後與Covid-19相關的租金優惠（提早採納）

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。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2, 5}
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ^{2, 4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
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 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	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) ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

⁴ 由於香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對含有應要求償還條款定期貸款的分類於2020年10月修訂，以統一相應用詞，惟結論未變

⁵ 由於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作修訂，延長暫時性豁免，允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。截至目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不太可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

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2021年12月31日止年度，來自最終控股公司及同系附屬公司的收入為人民幣525,971,000元(2020年：人民幣260,668,000元)。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，於截至2021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(2020年：無)。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收入	1,509,746	940,323
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	5,779	3,887
	<u>1,515,525</u>	<u>944,210</u>

客戶合約收入

分類收入資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<u>服務類別</u>		
物業管理服務	823,229	567,481
非業主增值服務	539,271	294,401
社區增值服務	147,246	78,441
客戶合約收入總額	<u>1,509,746</u>	<u>940,323</u>

其他收入及收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	3,433	1,313
貸款利息收入	32,408	63,750
增值稅的稅務優惠	7,042	5,458
政府補助	2,102	3,364
其他	527	1,023
	<u>45,512</u>	<u>74,908</u>

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本	1,045,491	709,421
物業、廠房及設備折舊	9,631	5,369
使用權資產折舊	9,253	3,750
無形資產攤銷	3,102	1,795
上市開支	16,048	–
核數師薪酬	254	137
投資物業公平值虧損*	1,211	1,050
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額*	510	17
罰款 [^]	3,384	15
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)：		
工資及薪金	385,251	308,755
退休金計劃供款	35,243	5,323
以權益結算的購股權開支	1,237	3,185
	<u>421,731</u>	<u>317,263</u>
金融資產減值虧損(減值虧損撥回)*：		
– 貿易應收款項	2,262	372
– 其他應收款項	1,831	(196)
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	9,663	8,473
存貨減值*	<u>467</u>	<u>–</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機關就未經授權擅自加收本集團租戶及業主電費而收取的罰款。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他借貸利息	32,737	63,750
租賃負債利息	970	436
	<u>33,707</u>	<u>64,186</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。

本集團根據現行所得稅法律、解釋及常規按稅率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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期	71,541	31,384
遞延	(2,417)	(983)
年內稅項開支總額	<u>69,124</u>	<u>30,401</u>

8. 股息

截至2021年12月31日止年度，本公司董事會並無派付或宣派任何股息。

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800,000,000股（2020年：800,000,000股）計算，並就根據報告期後的紅股發行發行799,999,998股本公司普通股之假設作出調整，猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2021年及2020年12月31日止整個年度已完成發行。

	2021年 人民幣千元	2020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>177,977</u>	<u>77,124</u>

股份	股份數目	
	2021年	2020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	800,000,000	800,000,000

於2022年3月10日，本公司股份於聯交所上市，且就本公司上市，本公司以發售價每股8.14港元發行及配發101,411,500股新股份。該等交易發生於報告期末後，而如果該等交易發生於報告期末前，會令本公司於報告期末的發行在外普通股數目發生重大變更。

截至2021年及2020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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方	281,135	129,148
第三方	139,225	78,186
貿易應收款項	420,360	207,334
減：貿易應收款項減值撥備	(5,883)	(3,621)
	414,477	203,713

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。除應收中化集團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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	377,319	172,392
1-2年	22,743	26,192
2-3年	11,247	2,667
3年以上	3,168	2,462
	<u>414,477</u>	<u>203,713</u>

11. 貿易應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
－ 關聯方	4,440	687
－ 第三方	166,504	111,349
	<u>170,944</u>	<u>112,036</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	163,366	107,183
1-2年	4,106	1,459
2-3年	532	1,665
3年以上	2,940	1,729
	<u>170,944</u>	<u>112,036</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、服務標準及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，2021年我們按綜合實力位列中國物業服務百強企業第17名、獲認可為中國物業科技賦能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2021高端物業服務力Top 10企業第一名。

我們的歷史可追溯至1993年，我們作為中國中化集團有限公司的附屬公司成立，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開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂為中國一家領先綜合物業開發商，其股份於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2021年12月31日，我們的合約總建築面積（「建築面積」）達約57.6百萬平方米，覆蓋中國22個省、市、自治區的48個城市，在中國管理175處物業，在管總建築面積約36.4百萬平方米，包括113個住宅社區和62個非住宅物業。

我們的物業管理服務覆蓋多種物業類型，包括住宅社區、商業物業（主要為寫字樓、購物中心）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，我們提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務以及諮詢及其他增值服務。我們亦主要為我們在管物業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：室內裝修平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務以及房地產經紀服務。

未來展望

我們將繼續專注於選擇助力我們進一步增長及發展的主要城市。我們將致力發展及提升我們提供優質服務的系統性能力，並提升我們在業內的品牌推廣。在邁向精簡管理及科技賦能的同時，我們旨在進一步拓展我們的社區增值服務並推進我們的城市運營服務。我們致力成為中國一家最具競爭力的高端綜合物業管理及城市運營服務商。本集團計劃通過實施以下策略以加強我們在物業管理服務行業的地位：

- (i) 通過各種渠道進一步擴大並多元化我們的在管物業組合，以實現規模經濟。
- (ii) 持續聚焦於具有高增長潛力的精選主要城市，優化我們的優質服務並進一步提升我們的品牌知名度及影響力。

- (iii) 進一步開發各種卓越的新型增值服務，以豐富我們的收入來源並提高我們的客戶忠誠度。
- (iv) 持續提升我們的技術能力，從而提高服務質量及營運效率。
- (v) 持續完善我們的人才培訓及激勵機制以支持我們的業務持續快速增長。

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。

下表載列分別於2021年及2020年12月31日止年度我們按業務線劃分的總收入明細：

	2021年		2020年		變動 %
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	823,229	54.3	567,481	60.1	45.1
非業主增值服務	539,271	35.6	294,401	31.2	83.2
社區增值服務 ⁽¹⁾	153,025	10.1	82,328	8.7	85.9
總計	<u>1,515,525</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	60.5

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2020年的約人民幣567.5百萬元增加至2021年的約人民幣823.2百萬元，增幅約45.1%。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2020年12月31日的約17.7百萬平方米增加至截至2021年12月31日的約36.4百萬平方米。

非業主增值服務收入由2020年的約人民幣294.4百萬元增加至2021年的約人民幣539.3百萬元，增幅約83.2%。該增加主要原因是隨著我們服務產品的擴大，來自前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入增加。

社區增值服務收入由2020年的約人民幣82.3百萬元增加至2021年的約人民幣153.0百萬元，增幅約85.9%。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，由截至2020年12月31日的97個增至截至2021年12月31日的175個；及(ii)社區空間運營服務及社區生活服務收入增加，此乃由於我們的在管建築面積增加所致，由截至2020年12月31日的約17.7百萬平方米增至截至2021年12月31日的約36.4百萬平方米。

銷售成本

銷售成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣709.4百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,045.5百萬元，增幅約47.4%。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2020年12月31日止年度的約人民幣234.8百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣470.0百萬元，增幅約100.2%。我們的整體毛利率由截至2020年12月31日止年度的約24.9%增加至截至2021年12月31日止年度的約31.0%，主要由於來自我們的新增值服務產品（例如通常利潤率較高的前期規劃及設計服務和交付後服務）的貢獻。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2021年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	149,941	18.2	100,978	17.8
非業主增值服務	258,491	47.9	101,170	34.4
社區增值服務 ⁽¹⁾	61,602	40.3	32,641	39.6
總計	<u>470,034</u>	31.0	<u>234,789</u>	24.9

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務毛利率由截至2020年12月31日止年度的約17.8%輕微增加至截至2021年12月31日止年度的約18.2%，主要是由於我們的規模經濟提升以及成本節約措施改善及經營效率提高。

非業主增值服務毛利率由截至2020年12月31日止年度的約34.4%增加至截至2021年12月31日止年度的約47.9%，主要是因為服務產品延伸至包括前期規劃和設計服務以及交付後服務等，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2020年12月31日止年度的約39.6%輕微增加至截至2021年12月31日止年度的約40.3%，主要是因為社區空間運營服務收入貢獻增加，而由於我們可運用提供物業管理服務所得的現有資源，產生較少直接成本（尤其是員工成本），該等服務通常產生更高的利潤率。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)貸款利息收入；(iii)增值稅稅收優惠；(iv)政府補助；(v)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣74.9百萬元下降約人民幣29.4百萬元或39.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣45.5百萬元。該下降主要是由於中國金茂的一家附屬公司動用我們於2018年簽訂資產抵押證券（「資產抵押證券」）安排的所得款項償還我們提供的貸款而導致貸款利息收入減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1.8百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣14.7百萬元，增幅約716.7%。大幅增加乃由於(i)2020年COVID-19疫情期間銷售及營銷活動減少，導致我們於2020年產生的銷售及分銷開支減少；及(ii)銷售及分銷員工人數由截至2020年12月31日的14人增加約364.3%至截至2021年12月31日的65人，這與我們自2021年起加大力度將業務擴展至獨立第三方開發的物業一致。

行政開支

行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣134.9百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣209.4百萬元，增幅約55.2%。該增加主要是由於(i)我們的業務擴張導致員工成本增加；及(ii)上市開支增加約人民幣16.0百萬元。

融資成本

融資成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣64.2百萬元下降約47.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣33.7百萬元。該下降主要由於在截至2021年12月31日止年度我們償還本金而導致我們於2018年簽訂資產抵押證券安排的利息減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣30.4百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣69.1百萬元，增幅約127.3%。該增加主要由於除稅前利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣107.5百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣248.1百萬元。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣77.1百萬元增加約132.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣179.0百萬元，淨利潤率由截至2020年12月31日止的約8.2%增加至截至2021年12月31日止年度的約11.8%。

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2020年12月31日的約人民幣33.6百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣54.7百萬元，乃主要由於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所擁有的停車位。我們的投資物業由截至2020年12月31日的約人民幣10.6百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣9.4百萬元，乃主要由於租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致停車位的公平值減少所致。

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2020年12月31日的約人民幣16.0百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣32.5百萬元，乃主要由於隨著我們業務的擴大，對員工宿舍及辦公物業的需求增加，從而導致租賃的物業數量增加。

無形資產

我們的無形資產包括我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智慧管理系統。我們的無形資產由截至2020年12月31日的約人民幣7.1百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣6.4百萬元，主要是由於年內攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，由截至2020年12月31日的約人民幣5.2百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣4.5百萬元，乃主要由於長期存貨減值約人民幣0.5百萬元所致。

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，其結餘由截至2020年12月31日的約人民幣129.1百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣281.1百萬元，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，其結餘由截至2020年12月31日的約人民幣78.2百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣139.2百萬元，主要是由於截至2021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)資產抵押證券安排的押金，(iii)主要與能源費及租賃付款有關的預付款項，(iv)合約表現、招投標及租賃押金，(v)向僱員墊款，及(vi)代住戶及租戶付款，及(vii)其他。

截至2020年及2021年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分分別為約人民幣644.2百萬元及約人民幣267.3百萬元。該下降主要歸因於應收關聯方結餘的結清。其他應收款項及其他資產的非即期部分由截至2020年12月31日的約人民幣941.6百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣2.7百萬元，主要乃由於應收關聯方的約人民幣937.0百萬元的收回。

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2020年12月31日的約人民幣111.3百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣166.5百萬元，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2021年12月31日及截至2020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629.8百萬元及約人民幣644.3百萬元。根據中化金茂物業管理(北京)有限公司董事會2021年11月23日的決議，截至2020年12月31日計入非即期其他應付款項的應付股息重新分類至截至2021年12月31日計入即期其他應付款項的應付關聯方款項。

債務

截至2021年12月31日，我們並無未償還借款(2020年12月31日：人民幣1,081.0百萬元)。於2021年12月31日，本集團並無任何銀行借貸。截至2021年12月31日，我們有租賃負債約人民幣34.3百萬元(2020年12月31日：人民幣17.8百萬元)。

或有負債

截至2021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2021年12月31日，本集團的資產概無用於抵押。

資本承擔及資本開支

截至2021年12月31日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2022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

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2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣553.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣270.8百萬元增加約104.4%。這主要是由於我們擴張業務規模致使經營活動所得現金流量淨額增加。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2020年12月31日止年度的約人民幣136.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣347.4百萬元。

於2021年12月31日，本集團並無銀行借款（2020年12月31日：人民幣144.0百萬元的即期計息借款及約人民幣937.0百萬元的非即期計息借款）。管理層相信本集團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。

全球發售所得款項用途

於完成發行101,411,500股新股後，本公司於聯交所主板成功上市。經扣除包銷費用及相關開支，並假設超額配股權未獲行使，全球發售所得款項淨額約為759.6百萬港元。由於本公司僅於2022年3月10日（「上市日期」）方在聯交所上市，故未有動用所得款項淨額。我們將按本公司日期為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：

- 約55%將用於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；
- 約22%將用於升級智慧管理服務系統及我們智慧社區以及智慧城市解決方案的發展，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；
- 約13%將用於進一步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；及
- 約10%將用於營運資金及一般企業用途。

超額配股權將於2022年4月1日屆滿。於本公告日期，超額配股權未獲行使。倘超額配股權獲悉數行使，我們將就超額配股權獲行使後發行的15,211,500股發售股份收到額外所得款項淨額約120.8百萬港元。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。更多詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會（「**2021年股東週年大會**」）將於2022年6月2日（星期四）舉行，而2021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。

股息

董事會並無建議就截至2021年12月31日止年度派發股息。

審計委員會

本公司的審計委員會包括陳杰平博士（主席）以及黃誠思先生（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2021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2021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2022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2021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2021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

由於2021年12月31日本公司的股份尚未在聯交所上市，因此截至2021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

於2021年12月31日，本集團有2,658名全職僱員（於2020年12月31日：1,897名全職僱員）。截至2021年12月31日止年度，員工成本總額約為人民幣4億元（2020年：約人民幣3億元）。

本集團根據市場慣例和相關僱員表現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。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，本集團須為其僱員代為繳納社會保險及住房公積金。

有關重大投資及資本資產的未來計劃

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

於2021年12月31日，除根據香港財務報告準則第16號將各租賃協議中的使用權資產確認為投資物業（詳情載於招股章程）外，本集團並無其他重大投資或重大收購，且截至2021年12月31日止年度並無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的出售。

報告期後重要事項

於2022年3月10日，本公司在聯交所主板上市，同時進行本公司普通股的全球發售，包括香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，發售價均為每股8.14港元（統稱「全球發售」）。全球發售所得款項淨額（假設超額配股權未獲行使）約為759.6百萬港元（經扣除包銷費用及佣金以及其他與全球發售相關的估計開支）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2022年5月30日（星期一）至2022年6月2日（星期四）（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2021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2022年5月27日（星期五）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）。

企業管治守則

由於截至2021年12月31日止年度本公司並非一家上市公司，因此該期間內上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）並不適用於本公司，但從上市日期起開始適用於本公司。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以來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。由於本公司股份於截至2021年12月31日止年度並未於聯交所上市，董事必須遵守的標準守則相關規則於截至2021年12月31日止年度並不適用於本公司。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以來一直遵守標準守則。

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2021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，2022年3月25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、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。