

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份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。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

截至2022年12月31日止年度的全年業績公告

全年業績摘要

- 截至2022年12月31日止年度的收入約人民幣4,025.7百萬元，同比增長23.7%。
- 截至2022年12月31日止年度的毛利約人民幣1,240.6百萬元，同比輕微增長1.2%。
- 截至2022年12月31日止年度年內利潤約人民幣59.9百萬元，而核心淨利潤^(附註1)則約為人民幣564.6百萬元，同比減少約19.1%。
- 於2022年12月31日，總在管建築面積達約215.5百萬平方米，總訂約建築面積達約287.0百萬平方米，分別同比增長4.5%和3.3%。

附註1： 其指不包括就應收款項作出的減值撥備、金融負債的公允價值虧損及就商譽作出的減值撥備之核心淨利潤。

截至2022年12月31日止年度的全年業績

合景悠活集團控股有限公司(「本公司」或「我們」或「合景悠活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的合併業績連同截至2021年12月31日止年度之可比較數字如下：

合併損益表

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	4,025,711	3,255,446
銷售成本		<u>(2,785,151)</u>	<u>(2,029,338)</u>
毛利		1,240,560	1,226,108
其他收入及收益	5	84,177	26,606
銷售及分銷開支		(4,598)	(4,795)
行政開支		(542,838)	(333,176)
其他開支淨額		(634,166)	(22,842)
融資成本		(22,906)	(261)
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司		1,164	(836)
一間聯營公司		<u>2,040</u>	<u>1,949</u>
稅前利潤	6	123,433	892,753
所得稅開支	7	<u>(63,582)</u>	<u>(208,436)</u>
年內利潤		<u>59,851</u>	<u>684,317</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		3,412	674,843
非控股權益		<u>56,439</u>	<u>9,474</u>
		<u>59,851</u>	<u>684,317</u>
母公司普通股擁有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	8	<u>—</u>	<u>33</u>

合併全面收益表

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>59,851</u>	<u>684,317</u>
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(117,159)</u>	<u>23,473</u>
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)： 換算本公司的匯兌差額	<u>203,564</u>	<u>(69,322)</u>
年內其他全面收入／(虧損)	<u>86,405</u>	<u>(45,849)</u>
年內全面收益總額	<u>146,256</u>	<u>638,468</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	89,817	628,994
非控股權益	<u>56,439</u>	<u>9,474</u>
	<u>146,256</u>	<u>638,468</u>

合併財務狀況表

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		87,868	8,762
投資物業		6,300	—
使用權資產		14,807	7,363
商譽		1,599,744	699,775
其他無形資產		698,583	223,353
於一間合營公司的投資		2,778	1,614
於一間聯營公司的投資		7,438	9,903
遞延稅項資產		141,243	18,873
其他金融資產		—	16,500
其他非流動資產		1,725	—
預付收購附屬公司款項		—	1,316,000
非流動資產總額		<u>2,560,486</u>	<u>2,302,143</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	2,052,449	1,062,032
預付款項、其他應收款項及其他資產		464,843	397,109
受限制現金		19,412	7,189
現金及現金等價物		1,847,501	1,233,598
流動資產總額		<u>4,384,205</u>	<u>2,699,928</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	575,369	245,830
其他應付款項及應計項目		1,288,325	857,583
合約負債	4	225,945	101,967
租賃負債		8,571	6,137
應付股息	11	109,000	5,560
計息銀行及其他借貸		174,244	—
應納稅款		367,044	213,466
按公允價值計入損益之金融負債		211,809	—
流動負債總額		<u>2,960,307</u>	<u>1,430,543</u>
流動資產淨額		<u>1,423,898</u>	<u>1,269,385</u>
資產總額減流動負債		<u>3,984,384</u>	<u>3,571,528</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	6,221	1,393
計息銀行及其他借貸	377,306	—
遞延稅項負債	<u>172,338</u>	<u>54,249</u>
 非流動負債總額	 <u>555,865</u>	 <u>55,642</u>
 資產淨額	 <u>3,428,519</u>	 <u>3,515,886</u>
權益		
股本	17,568	17,493
儲備	<u>3,124,045</u>	<u>3,449,015</u>
 歸屬於母公司擁有人的權益	 <u>3,141,613</u>	 3,466,508
非控股權益	<u>286,906</u>	<u>49,378</u>
 權益總額	 <u>3,428,519</u>	 <u>3,515,886</u>

財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

本公司為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。於截至2022年12月31日止年度，本集團於中華人民共和國(「中國」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 呈列基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「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)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，所有價值均約整至最接近的千位數(惟另有所指者除外)。

合併基準

合併財務報表包括本集團於截至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)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力指導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有人的合約安排；
- (b) 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就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量，將於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並會確認(i)已收代價的公允價值，(ii)任何獲保留投資的公允價值及(iii)因此產生的計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列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	引用概念框架
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	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號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本

採納上述經修訂準則對該等綜合財務報表並無重大財務影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團兩個可報告經營分部的組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部盈利進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於該資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2022年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,875,125	2,150,586	4,025,711
分部業績	477,276	379,510	856,786
對賬：			
利息收入及未分配收入			84,177
未分配開支			(794,624)
融資成本			(22,906)
稅前利潤			123,433
所得稅開支			(63,582)
年內利潤			<u>59,851</u>
	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司	—	1,164	1,164
一間聯營公司	—	2,040	2,040
物業、廠房及設備折舊			22,024
其他無形資產攤銷			119,730
使用權資產折舊			8,624
商譽減值虧損淨額			143,415
貿易應收款項減值虧損淨額			435,576
其他應收款項減值虧損撥回淨額			(9,480)
金融負債的公允價值虧損			10,723
資本開支*	16,903	177,259	194,162
資本開支之未分配金額			519,637
			<u>713,799</u>

截至2021年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,936,591	1,318,855	3,255,446
分部業績	603,233	353,097	956,330
對賬：			
利息收入及未分配收入			26,606
未分配開支			(89,922)
融資成本			(261)
稅前利潤			892,753
所得稅開支			(208,436)
年內利潤			<u>684,317</u>
	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司	—	(836)	(836)
一間聯營公司	—	1,949	1,949
物業、廠房及設備折舊	2,197	1,600	3,797
其他無形資產攤銷			32,369
使用權資產折舊			7,645
貿易應收款項減值虧損淨額	6,288	4,401	10,689
其他應收款項減值虧損淨額	6,367	471	6,838
資本開支*	3,750	98,681	102,431
資本開支之未分配金額			<u>8,276</u>
			<u>110,707</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司的添置)。

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。

有關主要客戶的資料

截至2022年及2021年12月31日止年度，合景泰富集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「合景泰富集團」）及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生約人民幣860.3百萬元及人民幣1,201.0百萬元的收入。

4. 收入及合約負債

客戶合約收入

於報告期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按分部劃分的服務類別		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	260,427	383,669
物業管理服務	1,283,538	948,241
社區增值服務	331,160	604,681
	<u>1,875,125</u>	<u>1,936,591</u>
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
預售管理服務	31,397	30,218
物業管理服務	1,866,277	1,057,253
商業營運服務	134,455	133,860
其他增值服務	118,457	97,524
	<u>2,150,586</u>	<u>1,318,855</u>
客戶合約收入總額	<u>4,025,711</u>	<u>3,255,446</u>
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	3,576,094	2,553,241
客戶合約收入於某個時間點確認	449,617	702,205
總計	<u>4,025,711</u>	<u>3,255,446</u>

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方	223,113	100,175
關聯方	<u>2,832</u>	<u>1,792</u>
	<u>225,945</u>	<u>101,967</u>

本集團的合約負債乃主要來自就尚未提供的服務而自客戶收取的預付款項。於2022年12月31日的合約負債有所增加乃主要由於於該年末收取客戶有關提供物業管理服務的短期墊款增加所致。

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
住宅物業管理服務	83,722	58,385
非住宅物業管理及商業營運服務	<u>16,442</u>	<u>13,344</u>
	<u>100,164</u>	<u>71,729</u>

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的等值金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間未有未達成的履約責任。

5. 其他收入及收益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	28,238	6,042
政府補助	15,803	5,856
出售物業、廠房及設備收益淨額	515	134
逾期罰款收入	5,596	1,832
增值稅的稅務激勵	23,359	6,268
已變現理財產品收益	1,914	2,011
其他	8,752	4,463
	<u>84,177</u>	<u>26,606</u>

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已提供服務成本	2,785,151	2,029,338
物業、廠房及設備折舊	22,024	3,797
使用權資產折舊	8,624	7,645
其他無形資產攤銷	119,730	32,369
核數師薪酬	4,528	3,800
出售物業、廠房及設備收益淨額	(515)	(134)
金融負債的公允價值虧損	10,723	—
僱員福利開支 (董事及最高行政人員薪酬除外)		
工資及薪金	1,263,601	1,157,952
以股份為基準的補償開支	6,093	2,882
退休金計劃供款	129,908	100,810
	<u>1,399,602</u>	<u>1,261,644</u>
商譽減值虧損淨額	143,415	—
已確認／(撥回)金融資產減值虧損淨額：		
— 貿易應收款項	435,576	10,689
— 其他應收款項	(9,480)	6,838
	<u>426,096</u>	<u>17,527</u>
租金開支：		
短期租賃及低價值租賃	11,803	16,087

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。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團內部實體無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於截至2022年12月31日止年度並無於香港產生任何應評稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2022年12月31日止年度按優惠企業所得稅率15%納稅。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期	199,975	216,419
遞延	(136,393)	(7,983)
	<u>63,582</u>	<u>208,436</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及截至2022年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數2,020,657,644股(2021年：2,017,611,329股)計算。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	2022年	2021年
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,412</u>	<u>674,843</u>
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數	<u>2,020,657,644</u>	<u>2,017,611,329</u>
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>—</u>	<u>33</u>

9. 貿易應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方	1,387,036	540,336
第三方	<u>1,255,874</u>	<u>539,156</u>
貿易應收款項	2,642,910	1,079,492
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(590,461)</u>	<u>(17,460)</u>
	<u>2,052,449</u>	<u>1,062,032</u>

於報告期間末基於發票日期並扣除虧損準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
一年以內	1,356,263	1,028,083
一至兩年	579,389	20,612
兩至三年	107,517	12,249
三年以上	<u>9,280</u>	<u>1,088</u>
	<u>2,052,449</u>	<u>1,062,032</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	17,460	12,800
收購附屬公司	141,386	—
已確認減值虧損淨額(附註6)	435,576	10,689
撤銷為無法收回的金額	<u>(3,961)</u>	<u>(6,029)</u>
於年末	<u>590,461</u>	<u>17,460</u>

10. 貿易應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方	6,665	9,689
第三方	<u>568,704</u>	<u>236,141</u>
	<u>575,369</u>	<u>245,830</u>

於報告期末基於發票日期的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
一年以內	507,502	229,947
一至兩年	56,755	11,038
兩至三年	7,277	1,891
三年以上	<u>3,835</u>	<u>2,954</u>
	<u>575,369</u>	<u>245,830</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

11. 股息

董事會不建議派發任何本年度末期股息。

2021年度末期股息每股人民幣12分，合計人民幣242,053,000元已在本公司於2022年6月2日舉行的股東周年大會上獲本公司股東（「股東」）批准。

主席報告

尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的業務回顧與展望。

2022年，國際政治及經濟形勢複雜，新冠疫情多點爆發，全球各國均面臨不同的挑戰。隨疫情常態化，物業管理企業加速融入社會基層治理併成為防控體系中的重要一環。在戰「疫」前線，物業管理企業的千萬個普通員工勇擔防控重任，以行動守護了客戶及業主的生命財產安全。

隨著房地產行業的價值鏈延伸，物業管理企業釋放多賽道價值已成為趨勢，眾多物管企業逐步擴容至城市服務等新賽道。中華人民共和國（「中國」）積極出台相應規劃及政策引導支持，如「十四五」規劃中肯定了物業管理企業作為城市治理、生活服務的重要地位。於截至2022年12月31日止年度內，住建部、國家市場監督管理總局等亦頒佈文件為城市服務相關業務的進一步規範給出指引，在進一步打開行業發展空間的同時，也對企業提出了更高的市場要求和服務標準。

於截至2022年12月31日止年度內，儘管面對極具挑戰的市場環境，本集團仍積極承擔社會責任，協助客戶和政府復工復產，攻堅克難，實現了穩健、高質量的發展。於截至2022年12月31日止年度內，本集團實現收入約人民幣4,025.7百萬元，較2021年同期增加23.7%，同時隨著本集團覆蓋業態的不斷豐富及管理效能的不斷提高，最終實現毛利約人民幣1,240.6百萬元，核心淨利潤約人民幣564.6百萬元。

本集團持續夯實物業管理服務與商業運營服務等基石業務的同時，亦加速延伸產業及生態佈局，在服務客戶和滿足城市管理轉型升級的同時，實現了服務內容及規模的進一步擴大。截至2022年12月31日，本集團已進駐全國21個省、自治區與直轄市的132個城市，在管建築面積及合約建築面積分別為215.5百萬平方米（「平方米」）及287.0百萬平方米。其中，第三方項目的管理建築面積達189.7百萬平方米，總在管建築面積中佔比達88.0%，且獨立性及品牌號召力進一步提升。

1. 多牌照全生態佈局，實現高質量發展

在房地產增量市場疲軟的市場環境下，本集團積極佈局策略，加速延伸其業態及產業佈局，在非住宅物業管理分部業態深度挖掘服務機會。2022年1月，本集團收購廣東特麗潔環境工程有限公司（「廣東特麗潔」），躬身入局城市服務賽道。截至2022年12月31日，本集團通過市場拓展迅速整合，拓展在管建築面積總增長超過29.7百萬平方米，其中住宅物業佔比51.5%，非住宅物業佔比48.5%，通過均衡業態實現了在房地產弱週期下的逆勢增長。

經過多年的市場化發展及多物業類型發展，本集團持有差異化資質和認證，已形成競爭壁壘及優勢，諸如物業管理、環衛清潔、園林綠化、高空作業、市政環衛、醫療廢物處理及垃圾處理等服務對應的專業資質和認證一應俱全。借助專業能力的打造，本集團不僅能夠提高各業態拓展覆蓋的寬度，更能夠挖掘服務內容深度，加固全週期的服務優勢，提升各業態下多品牌的專業度和影響力。

於截至2022年12月31日止年度內，本集團孵化「優城·悠活」城市賦能體系，全面整合旗下業務板塊優勢，構建智慧化、一體化的城市大運營和生活大服務體系，實現從服務「物業」到服務「城市」。借助本集團的品牌賦能、資金支持和管理升級，旗下城市服務品牌廣東特麗潔從廣東省走向了全國各地，進駐河南省、廣西省和四川省的城市服務市場，並持續深耕大灣區。其中，順德大良街道重點區域的灑水沉降項

目是順德區內首個使用環保新能源設施的標桿項目，助力構建「智慧」、「智效」的服務體系，打造無廢城市。

2. 融合成企區域深耕，打造強內生能力

物業管理行業過往經歷了多輪提速，市場逐步進入深度整合階段。本集團通過智慧運營及管理平台建設，優化授權體系，共享中後台資源，實現內部管理體系化，集成全域資源，提升成員公司的經營效益。同時，本集團梳理並制定跨品牌市場拓展機制，促成各成員公司間資源共享，以機制規範操作流程，創新合作模式，在人員專業技能、路演、標書製作等微觀能力全方位打磨，同時在成員公司證照、品牌塑造和標桿項目打造等維度充分賦能，實現了市場競爭力的全面提升。

於截至2022年12月31日止年度內，本集團投標多個商業、醫院、公共物業、政府機關等不同業態項目。憑藉既有的商業物業及運營優勢，本集團成功拓展了上海嘉譽雲景、紹興中富大廈、上海永業購物中心等項目。借助特殊領域的深耕優勢，本集團成功續簽廣州婦女兒童醫療中心、佛山南海婦幼醫院等項目，同時成功拓展定海廣華醫院、定海廣華頤養院等醫院業態。本集團砥礪前行，突破了公共交通領域的空白，成功拓展了南寧地鐵5號線、普洱高鐵站等公共物業。源於既有項目的示範效應及客戶的高滿意度，本集團成功拓展至諸如廣州出入境邊防檢查總站、上海嘉定區綜合辦公樓等政府機關範疇。

同時，本集團堅定地圍繞既定戰略，在深耕城市方面持續發力，從自有項目出發延伸拓展，做大區域內規模和密度。以旗下成員企業上海銀灣管理有限公司（「**上海銀灣管理有限公司**」）為例，其項目集中於廣西、江西、江浙等區域，以其自有項目為起點，廣泛向周邊項目複製，實現多個住宅及辦公樓宇的拓展。同時，本集團亦增強區域密度，在既有區域鞏固既有優勢，拓展細分業態。以旗下的公建品牌上海申勤物業管理服務有限公司（「**上海申勤**」）為例，疫情期間首次進場上海高級技工學校，憑藉專業的服務，項目備受好評，打開高校市場，於截至2022年12月31日止年度內，還成功拓展了上海工商信息學校等項目。

3. 把握消費復甦機遇，提質增效促經營

2022年，百年變局加速演進，新冠疫情影響深遠，全球貿易及經濟形勢不容樂觀。我國經濟恢復面對供需不平衡和消費力轉弱的雙重壓力，國內居民收入增長放緩，預防性儲蓄傾向偏高。但隨疫情防控進入新階段，市場出現消費復甦的機遇。我國超大規模的市場優勢以及內需主導國民經濟循環的特徵逐步顯現。中國社會消費品零售值相比疫情前缺口較大，亟需彌補。本集團積極把握消費恢復的有利時機，創新消費場景，主動升級品牌並調整業態，提升經營質量及效能，為商業恢復積極儲備勢能。

伴隨中產人群、Z世代及新老年人群的崛起，本集團把握趨勢下的增長機遇，提前佈局旗下商場。在零售端，匹配項目主要客群，始終堅持標誌性品牌的引入，加強消費者對項目的記憶點。在餐飲端，把握連鎖化、品類多元的趨勢，優化品牌刺激周邊客群消費。在生活及配套端，匹配後疫情時代，消費者對健康、寵物、心靈治癒及銀髮經濟等方面的關注日益提升，本集團務求提前滿足人民對美好生活的需求和嚮往。年內，廣州知識城悠方保時保質開業。作為知識城首個體量超10萬平方米的商業項目，項目以構造獨特的場景氛圍打造場景力，以差異化的品牌舉證構築商業力，以本地化的活動體驗營造創新力。

2022年，疫情反覆，本集團持續助力客戶復工復產，回歸實體辦公場景。隨客戶的需求變化，本集團旗下寫字樓在滿足對客戶生命健康和安全的守護需求外，堅實運營，努力追求資產的保值增值，實現在不同經濟週期下資產都能夠持續經營、抵禦風險。同時，本集團旗下寫字樓亦積極根據國家政策及產業變化，優化客群結構，鎖定優質客戶，提前佈局並主動滿足多元化的潛在客戶需求。於截至2022年12月31日止年度內，有多家金融、5G通訊及智能化科技產業等新興產業的知名企業客戶進駐，為集團商業版圖發展儲備新的增長點。

4. 回歸物業服務本質，精細化管控賦能

市場環境不斷變化，惟物業服務的基因不變。本集團堅守服務品質的生命線，在硬件上持續投入，在軟性服務上持續優化，以精細化運營的能力動態管控，以數字化護航實現運營提效。於截至2022年12月31日止年度內，在智慧服務與科技提升方面，本集團加速對智慧社區平台的打造，攜手科技生態的合作夥伴在前端豐富數字觸點，中樞量化提效，推動組織變革，後端實現業務閉環。

在組織層面，本集團堅守本心，專注修煉內功，持續推進組織優化。精總部，強區域，專項目。在總部集中培育專家型人才、構建虛擬團隊。在區域授權優化、簡政放權，提升管理能力。在項目則提升人員服務能力，激活其業務創新、創收的動能。以管家為例，本集團依託數字化學習平台，夯實業務能力，打造專業管家、高級管家和資深管家的分級培訓機制，挖掘儲備中堅力量，重點培養保留優質人才，實現業務能力及文化的傳承。於截至2022年12月31日止年度內，該類培訓覆蓋一線基線員工超4000人次，直播課堂覆蓋專題10餘次，覆蓋2000餘人次。

在業務層面，本集團始終堅定以智能提效。通過項目工單智能化上線，賦能前台人員，提升其人均管理效能。本集團就具體業務需要，升級技術、優化流程並創新管理實踐，確保穩健運營，管理提效。在產業鏈上，本集團通過對上下游供應商挖掘合作夥伴和新的業務機會，實現增值創收。

5. 未來展望

隨著規模增長及業態延展，本集團的市場定力足、戰略清晰。2023年，本集團將持續鞏固剛性住宅市場，深耕高端住宅及商業市場，擴大非住宅物業業態的市場份額，並加快城市服務賽道佈局，在核心區域提高市場佔有率，在核心細分業態做強滲透率。其中，進一步融合公建及城市服務業態，緊抓發展機遇，積極尋找優質的市場機會，打磨城市服務產品，保持該業務的健康增長。

本集團亦堅持長期主義，以實現長期價值最大化為目標。2023年，本集團將繼續深化數字化轉型，升級智慧化運營及管理平台，實現業務自驅、人力提效並賦能業務，實現服務品質及經營效益雙提升。

業務回顧

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並高質量發展的全業態智慧服務運營商。2022年，憑藉前瞻性的全業態市場佈局、快速增長的非住宅物業管理服務及專精品牌定位，我們榮獲中指研究院及觀點指數研究院頒發的「2022中國物業服務上市公司規模TOP9」、「2022中國物業服務上市公司非住宅物業服務TOP3」、「2022物業企業服務力卓越表現TOP8」等稱號。

於2022年12月31日，本集團在中國132座城市中提供物業管理服務、商業營運服務及增值服務，合約總建築面積達到約287.0百萬平方米，其中在管總建築面積達約215.5百萬平方米。本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校、政府大樓、醫院、城市服務等）管理服務，商業營運服務以及相關增值服務。

我們秉承「無處不悠活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，研發不同客群、不同空間適配的產品服務體系。在住宅物業項目，我們呈現了「臻享」、「駿享」、「寧享」、「悠享」四大產品體系，為客戶提供更安心、舒心和放心的住宅服務體驗；在商業營運項目，我們在一二線城市的核心地段，著力打造城市名片，構建了以「悠方」、「摩方」、「悠方天地」為主的購物中心品牌體系，以「ifp」、「imp」及「icp」等為標桿的寫字樓品牌體系。截至2022年12月31日止年度，本集團的綜合產品力、服務力、品牌力得到市場認可，並獲得億翰智庫頒發的「2022中國物業企業綜合實力TOP14」榮譽。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；

- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費。其中，非住宅物業管理服務按業態分為：
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	260,427	6.5	383,669	11.8
物業管理服務	1,283,538	31.9	948,241	29.1
社區增值服務	331,160	8.2	604,681	18.6
小計	<u>1,875,125</u>	<u>46.6</u>	<u>1,936,591</u>	<u>59.5</u>
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	31,397	0.8	30,218	0.9
物業管理服務				
— 商業物業	414,443	10.3	388,765	11.9
— 公建及城市區域	1,451,834	36.1	668,488	20.6
商業營運服務	134,455	3.3	133,860	4.1
其他增值服務	118,457	2.9	97,524	3.0
小計	<u>2,150,586</u>	<u>53.4</u>	<u>1,318,855</u>	<u>40.5</u>
總計	<u><u>4,025,711</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>3,255,446</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

業務增長

憑藉「重點區域深耕+第三方拓展+業態延伸」的增長策略，本集團的規模和綜合運營能力均實現了高質量的增長。我們深度聚焦市場容量大、客戶資源優的重點區域，深耕細分市場，在一、二線城市的新增拓展項目在管建築面積於總新增拓展項目中佔比達71.3%。得益於本集團的市場聲譽及服務能力，截至2022年12月31日，本集團第三方項目在管建築面積佔比達88.0%，市場化能力進一步得到印證。

獨立第三方市場拓展是本集團的重要發展戰略。年內，本集團憑藉高質量的服務、專業的市場團隊、多業態覆蓋、多元渠道以及良好的口碑和聲譽，實現了持續的第三方市場拓展。截至2022年12月31日止年度新增第三方拓展項目235個，新增第三方拓展建築面積27.3百萬平方米。

於2022年內，我們通過出色的住宅物業服務品質和品牌影響力，獲得了銀都花園等優質住宅項目，同時，通過高水平的綜合商業物業服務及運營能力，獲得了上海嘉譽雲景、紹興中富大廈及上海永業購物中心等優質商業項目，我們亦通過在公建領域的專業化、精細化和標準化的服務能力獲得了定海廣華醫院、定海廣華頤養院、南寧地鐵5號線、普洱高鐵站、廣州出入境邊防檢查總站及上海嘉定區綜合辦公樓等優質公建項目。

在國家政策的引領下，物業管理行業逐步向智慧城市管理方向延伸，市場不斷擴容。本集團孵化「優城·悠活」城市賦能體系，實現從服務「物業」到服務「城市」。年內，本集團把握市場機遇順，應政策號召，入局城市服務賽道。旗下城市服務品牌廣東特麗潔持續深耕大灣區市場，並從廣東走向了全國，進駐河南省、廣西省和四川省的城市服務市場。

住宅物業管理服務

概覽

本集團為合景泰富集團控股有限公司及其附屬公司開發的住宅物業及第三方物業開發商開發的住宅物業提供管理服務。年內，本集團積極通過第三方拓展和收併購擴張其業務規模，為越來越多的由第三方物業開發商發展的住宅物業提供物業管理服務。截至2022年12月31日，第三方住宅物業在管建築面積佔住宅物業總在管建築面積80.1%，同比提高近1個百分點，市場化能力得到進一步的提升，為本集團物業管理規模的穩健發展提供了支持。於截至2022年12月31日止年度，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較去年約人民幣1,936.6百萬元，同比減少3.2%至約人民幣1,875.1百萬元。

住宅物業管理服務組合的規模增長

於2022年12月31日，本集團住宅物業的合約建築面積約為154.7百萬平方米，較2021年12月31日增長6.0%，於2022年12月31日，本集團住宅物業的在管面積達到了約108.5百萬平方米，較2021年12月31日增長9.4%。

下表列出截至所示日期本集團的住宅合約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			
	2022年		2021年	
	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初	145,940	99,234	39,371	29,121
新增	8,715	9,302	106,569	70,113
期末	<u>154,655</u>	<u>108,536</u>	<u>145,940</u>	<u>99,234</u>

住宅物業管理服務組合的地理佈局

於截至2022年12月31日止年度，本集團持續深耕住宅物業管理服務，聚焦現有優勢區域，並在周邊複製成功的項目經驗，優化全國佈局。截至2022年12月31日，本集團共管理836項住宅物業。

下表列出按地區劃分，本集團於截至所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年	2022年		2021年		
收入	收入	在管建築面積	收入	在管建築面積		
(人民幣千元)	(人民幣千元)	%	(千平方米)	(人民幣千元)	%	(千平方米)
大灣區	804,068	42.9	24,607	721,521	37.2	24,666
長三角地區 ⁽¹⁾	349,496	18.6	28,168	520,471	26.9	21,875
中西部地區及海南 ⁽²⁾	632,450	33.7	52,163	553,942	28.6	49,220
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	89,111	4.8	3,598	140,657	7.3	3,473
總計	<u>1,875,125</u>	<u>100.0</u>	<u>108,536</u>	<u>1,936,591</u>	<u>100.0</u>	<u>99,234</u>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅物業管理及商業運營服務

概覽

本集團為非住宅物業(包括商業物業及公共物業等)提供物業管理服務，併為商業物業(包括寫字樓及購物商場等)提供商業營運服務。2022年度，非住宅物業管理及商業營運服務分部實現收入人民幣2,150.6百萬元，同比大幅增長63.1%，佔本集團總收入的53.4%，同比增長12.9個百分點。受益於本集團日益強化的市場化能力，截至2022年12月31日，本集團來自第三方物業開發商的非住宅物業在管建築面積佔非住宅物業總在管建築面積96.1%。

在商業物業管理及營運領域，年內，本集團為235個購物中心及寫字樓等提供物業管理服務，同時，為21個購物中心及寫字樓項目提供商業營運服務。憑藉高辨識度的品牌、數字化運營能力以及綜合管理服務能力，持續挖掘商業營運及物業服務市場空間。

在公建及城市服務領域，本集團為934個項目提供物業管理及城市服務，憑藉差異化的品牌及稀缺的資質壁壘，以標桿項目推動市場拓展，與成員企業互通渠道共享資源，項目獲取潛力得到深度挖掘，已經形成在高校、醫院、機關物業、城市公共設施、軌道及交通物業等多元業態的全國化佈局和領先優勢。

非住宅物業管理服務組合的規模增長

於2022年12月31日，本集團非住宅物業的合約建築面積約為132.3百萬平方米，較2021年12月31日增長0.3%，於2022年12月31日，本集團非住宅物業的在管建築面積達到了約106.9百萬平方米，較2021年12月31日增長0.1%。

下表列出截至所示日期本集團的非住宅合約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			
	2022年		2021年	
	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初	131,946	106,882	14,043	12,450
新增	<u>374</u>	<u>60</u>	<u>117,903</u>	<u>94,432</u>
期末	<u><u>132,320</u></u>	<u><u>106,942</u></u>	<u><u>131,946</u></u>	<u><u>106,882</u></u>

非住宅物業管理服務組合的地理佈局

於截至2022年12月31日止年度，本集團持續深耕非住宅物業管理及商業營運服務業務，優化優勢區域，同時佈局高潛力區域。截至2022年12月31日，非住宅物業已經遍佈包括北京、上海、廣州、成都及蘇州等主要城市。截至2022年12月31日，本集團共管理1,169項非住宅物業。

下表載列按地區劃分，本集團於截至所示日期非住宅物業的總在管建築面積及所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2021年			
	收入 (人民幣千元)	%	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)
大灣區	999,739	46.5	50,977	625,965	47.5	51,848
長三角地區 ⁽¹⁾	614,214	28.5	27,073	300,977	22.8	26,170
中西部地區及海南 ⁽²⁾	265,789	12.4	10,486	259,884	19.7	10,492
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	270,844	12.6	18,406	132,029	10.0	18,372
總計	<u>2,150,586</u>	<u>100.0</u>	<u>106,942</u>	<u>1,318,855</u>	<u>100.0</u>	<u>106,882</u>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部以及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	1,875,125	46.6	1,936,591	59.5
非住宅物業管理及商業營運服務	2,150,586	53.4	1,318,855	40.5
總計	<u>4,025,711</u>	<u>100.0</u>	<u>3,255,446</u>	<u>100.0</u>

住宅物業管理服務

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	260,427	13.8	383,669	19.8
物業管理服務	1,283,538	68.5	948,241	49.0
社區增值服務	331,160	17.7	604,681	31.2
總計	<u>1,875,125</u>	<u>100.0</u>	<u>1,936,591</u>	<u>100.0</u>

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2021年收入約人民幣383.7百萬元，於2022年減至約人民幣260.4百萬元。減少主要因為新冠疫情導致本集團管理的銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務，於2021年收入約人民幣948.2百萬元，於2022年增至約人民幣1,283.5百萬元。增加主要因為在管住宅物業項目數目由2021年12月31日801個，增至2022年12月31日836個，使本集團住宅物業在管建築面積由2021年12月31日約99.2百萬平方米，增至2022年12月31日約108.5百萬平方米。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2021年收入約人民幣604.7百萬元，於2022年減至約人民幣331.2百萬元。此跌幅乃主要由於若干社區增值服務的進展因新冠疫情而有所延誤。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列於所示期間本集團按業務劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	31,397	1.4	30,218	2.3
物業管理服務	1,866,277	86.8	1,057,253	80.2
商業營運服務	134,455	6.3	133,860	10.1
其他增值服務	118,457	5.5	97,524	7.4
總計	<u>2,150,586</u>	<u>100.0</u>	<u>1,318,855</u>	<u>100.0</u>

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2021年約人民幣30.2百萬元稍微上升至2022年約人民幣31.4百萬元。此增幅主要是由於本集團管理的非住宅物業銷售辦事處數目增加。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的物業管理服務收入由2021年約人民幣1,057.3百萬元增至2022年約人民幣1,866.3百萬元。此增加乃主要由於本集團的公建及城市區域在管建築面積有所增加。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的商業營運服務收入由2021年約人民幣133.9百萬元增至2022年約人民幣134.5百萬元。增加主要因為本集團於2022年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務增加。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2021年約人民幣97.5百萬元增至2022年約人民幣118.5百萬元。增加主要因為本集團提供的增值服務有所增長。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於截至2022年12月31日止年度，本集團的總銷售成本為約人民幣2,785.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣2,029.3百萬元增加約人民幣755.9百萬元，增幅為37.2%。

毛利與毛利率

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利由2021年約人民幣1,226.1百萬元增加約人民幣14.5百萬元或1.2%至2022年約人民幣1,240.6百萬元。截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利率為30.8% (2021年：37.7%)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2021年約人民幣26.6百萬元增至2022年約人民幣84.2百萬元，增加約人民幣57.6百萬元，增幅為216.4%，主要包括利息收入、增值稅稅收激勵及政府資助分別約人民幣28.2百萬元、人民幣23.4百萬元及人民幣15.8百萬元。

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣542.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣333.2百萬元，增加約人民幣209.6百萬元，增幅為62.9%。增加主要是由於本集團業務擴展。

其他開支淨額

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他開支淨額從2021年的約人民幣22.8百萬元增加至2022年的約人民幣634.2百萬元，增加了約人民幣611.4百萬元或2,681.6%，其他費用淨額主要包括應收賬款減值損失和商譽減值損失，分別約人民幣435.6百萬元及人民幣143.4百萬元。應收賬款減值損失值損失增加主要由於考慮於截至2022年12月31日止年度內地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對應收賬款較截至2021年12月31日止年度計提更多的減值撥備。受2022年地產及物業市場行情變化影響，本集團出於謹慎性原則，於本年度對收併購中產生的商譽計提了合理減值。

所得稅

截至2022年12月31日止年度，本集團的所得稅約人民幣63.6百萬元 (2021年：約人民幣208.4百萬元)。跌幅主要是由於應課稅收入減少。

財務狀況和資本結構

資產總額、負債總額及流動比率

於2022年12月31日，本集團的資產總額約人民幣6,944.7百萬元（於2021年12月31日：約人民幣5,002.1百萬元），負債總額約人民幣3,516.2百萬元（於2021年12月31日：約人民幣1,486.2百萬元）。於2022年12月31日，本集團的流動比率為1.48（於2021年12月31日：1.89）。

現金及現金等價物

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,847.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,233.6百萬元增加約49.8%。除約人民幣0.7百萬元及約人民幣0.3百萬元分別以港元及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

借貸及本集團資產抵押

於2022年12月31日，本集團的總借貸約人民幣551.6百萬元，其中約人民幣174.2百萬元將於1年內償還，以及約人民幣377.3百萬元將於2至5年內償還。本集團的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣89.4百萬元之貿易應收款項及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2022年12月31日，除約人民幣511.5百萬元之貸款結餘按固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。

於2021年12月31日，本集團並無任何未償還借貸。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2022年12月31日的貿易應收款項約人民幣2,052.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,062.0百萬元增加約人民幣990.4百萬元或93.3%。

貿易應付款項

於2022年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣575.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣245.8百萬元增加約人民幣329.6百萬元或134.1%。

負債比率

本集團的負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於本集團於2022年及2021年12月31日處於淨現金狀況，負債比率對本集團並不適用。

或然負債

於2022年及2021年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於截至2022年12月31日止年度，本集團尚未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

收購廣東特麗潔

於2022年1月10日，本公司之間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司與侯文卿及程乃珍訂立股權收購協議，以收購廣東特麗潔的50%股權，現金代價為人民幣165.0百萬元。廣東特麗潔主要從事城市及鄉村環境清潔服務業務。於本公告日期，收購已完成，廣東特麗潔已成為本集團之非全資附屬公司。其財務業績已經併入本集團之財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月10日的公告。

除上文所披露者外，於截至2022年12月31日止年度，概無其他持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，亦無董事會批准之其他重大投資或資本資產增加之計劃。

上市所得款項淨額用途

本公司普通股(「股份」)於2020年10月30日以全球發售(定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程(「招股章程」))方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約2,913.1百萬港元(「港元」)(「所得款項淨額」)。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配，以使用未動用及未計劃所得款項淨額如下：(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元用於一般企業用途及營運資金。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

本集團繼續緊跟市場的最新趨勢，以全面的業務佈局深入挖掘市場機會，不斷拓寬其業務的廣度及深度，在持續為股東(「股東」)創造價值中提升整體競爭力。基於上述考慮以及下述原因，為提高所得款項淨額的使用效率並及時抓住市場機遇進行業務拓展，於2022年1月10日，董事會決定進一步調整所得款項淨額的分配比例。誠如本公司日期為2022年1月10日之公告(「該公告」)所載，未動用及未計劃的所得款項淨額擬分配及使用如下：(i)約250百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約120.6百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約36.4百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約52.7百萬港元用於一般企業用途及營運資金。

於2022年12月31日，動用所得款項淨額分析如下：

於該公告所載的 所得款項淨額用途	該公告所述 經修訂分配 百萬港元	於本公告 日期未動用 所得款項淨額 百萬港元	於2022年 12月31日 已動用 所得款項淨額 百萬港元	於2022年 12月31日 未動用或 暫無計劃 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	250.0	250.0	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能 終端設備及物聯網平台	84.2	84.2	9.1	75.1
— 開發及升級智能服務系統	36.4	36.4	31.8	4.6
豐富增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的 公司合作	36.4	36.4	—	36.4
一般企業用途及營運資金	52.7	52.7	52.7	—
總計	<u>2,913.1</u>	<u>459.7</u>	<u>343.6</u>	<u>116.1</u>

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將於2023年12月31日前根據上述目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有約18,000名僱員（2021年：約18,000名僱員）。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。

末期股息

董事會不建議派發任何截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：每股人民幣12分)。

股東周年大會

本公司2023年股東周年大會(「**2023年股東周年大會**」)將於2023年6月1日(星期四)召開及舉行，而2023年股東周年大會通告將在適當時候登載於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)，並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東享有出席2023年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2023年5月29日(星期一)至2023年6月1日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席2023年股東周年大會並於會上投票，務請於2023年5月25日(星期四)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港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1712-1716號舖。

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障我們股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2022年12月31日止年度，本公司已應用良好企業管治原則並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載的《企業管治守則》第二部分(「**企業管治守則**」)的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分第C.1.6條守則條文規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分第F.2.2條守則條文規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼主席孔健岷先生由於有其他事務在身，未克出席本公司於2022年6月2日舉行的股東周年大會。

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**」）作為其自身關於董事進行證券交易的行為守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2022年12月31日止年度已遵守標準守則。

購買、銷售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2022年12月31日止年度概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團於截至2022年12月31日止年度的全年業績。

獨立核數師的工作範圍

有關本集團截至2022年12月31日止年度合併財務報表草稿所載的金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本公告所載的本集團截至2022年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註的數字。安永會計師事務所就此所履行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行的核證工作，因此，安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

年度報告

載有本集團根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的本公司2022年度報告，將於2023年4月底前在本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發印刷本予股東。

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2023年3月30日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)及楊靜波女士；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。