

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之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)

## 內幕消息公告 盈利警告

本公告乃由金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司合稱為「本集團」根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東(「股東」)及潛在投資者，根據其對本集團未經審核管理賬目及管理層現時可得資料的初步審閱，預期本集團錄得截至2022年12月31日止年度(「當期」)本公司擁有人應佔淨虧損介乎約人民幣1,800百萬元至人民幣2,300百萬元。儘管如此，本集團於當期取得了健康的經營性現金流入，錄得經營性現金流介乎約人民幣350百萬元至人民幣450百萬元。

根據現時可得資料，管理層認為本集團錄得該淨虧損的主要原因如下：

- (i) 2022年，在中國房地產行業遭遇嚴峻流動性危機、國內新冠疫情反復以及經濟增速放緩等多重不利因素疊加的影響下，物業管理行業遇到前所未有的挑戰，本集團的關聯房地產開發商客戶及部分第三方客戶面臨流動性困境。因此，本集團對賬面的其他應收款項、應收賬款等資產均進行了減值測試、並計提了合理減值，預計會對全年利潤造成較大負面影響。
- (ii) 本集團2021年對物業管理公司進行了一系列併購並錄得較高商譽。受地產及物業市場行情變化影響，本集團於2022年對此等併購產生的商譽計提了合理減值。

- (iii) 本集團在2022年期間也嚴格控制了業務擴張的節奏，主動關停收縮了諸多毛利潤較高、但是回款保障較差的非業主增值等業務。
- (iv) 因為新冠疫情管控和為了保證現金流而退場部份低質效項目等因素，本集團在2022年期間產生了較多的臨時性費用。

縱使上述因素將使本集團當期產生較大的會計虧損而大部分為非現金性質，本集團於當期依然取得了健康的經營性現金回流。雖然對於相關欠款已在2022年計提了合理減值，本集團依舊會積極溝通重點企業客戶，力爭妥善解決應收款問題，並且會通過包括但不限於資產抵債等方式，充分發揮本集團在重資產銷售、租賃等業務上的專業優勢，加速抵債資產的去化，盡最大努力將實際損失降至最低，帶來更多現金回流。

2023年，我們將進一步夯實本集團的業務根基，追求有質量的在管面積和收益增長，強調有現金流的利潤。並且繼續基於我們行業領先的精細化管理能力和區域密度優勢，積極外拓高質量的客戶群，並為其提供全方位、一站式的高質量服務，也從而推動本集團各大業務板塊的加速發展。2022年的當期利潤雖受遺留問題負面影響，但本集團已盡最大努力妥善處理。我們堅信，基於我們清晰的經營策略及堅定的執行力，本集團在2023年將重整旗鼓，以穩定健康的業績回饋股東信任。

於本公告日期，本公司仍在編製及擬定本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績。本公告中所載資料僅基於對本集團截至2022年12月31日止年度的未經審核綜合管理賬目及管理層現時可得資料的初步評估，而該等賬目尚未經本公司審計師或本公司審計委員會審計或審閱，最終該等賬目可能會進行調整。本公司建議股東及本公司潛在投資者仔細閱讀本公司截至2022年12月31日止年度的年度業績公告，該公告預期於2023年3月底由本公司公佈。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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

中國重慶，2023年3月13日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生，非執行董事羅利成先生、梁忠太先生、林可女士、吳曉力先生及徐國富先生，以及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。