

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。

# A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.\* 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

## 截至2022年12月31日止年度全年業績公告

### 財務概要

	截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	變動
收入 (人民幣百萬元)	<b>15,378.6</b>	14,080.1	9.2%
毛利 (人民幣百萬元)	<b>3,384.0</b>	3,868.7	-12.5%
毛利率	<b>22.0%</b>	27.5%	-5.5個百分點
淨利潤 (人民幣百萬元)	<b>1,934.9</b>	2,565.6	-24.6%
淨利潤率	<b>12.6%</b>	18.2%	-5.6個百分點
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>1,839.6</b>	2,308.5	-20.3%
每股基本盈利 (人民幣元)	<b>1.30</b>	1.67	-22.2%
現金及現金等價物 (人民幣百萬元)	<b>3,799.3</b>	4,390.5	-13.5%

- 截至2022年12月31日止年度（「年內」），本集團錄得收入為人民幣15,378.6百萬元，較去年同期增長9.2%。年內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i) 物業管理服務收入較去年同期增長15.8%至人民幣10,029.2百萬元；(ii) 業主增值服務收入較去年同期增長24.3%至人民幣2,320.0百萬元；(iii) 城市服務收入較去年同期增長88.3%至人民幣1,314.7百萬元；及(iv) 外延增值服務收入較去年同期下降40.0%至人民幣1,714.7百萬元。
- 年內，本集團錄得(i) 毛利為人民幣3,384.0百萬元，較去年同期下降12.5%，毛利率為22.0%，同比下降5.5個百分點；(ii) 剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的核心毛利率為23.4%；(iii) 本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣1,839.6百萬元，較去年同期下降20.3%；(iv) 淨利潤率為12.6%，同比下降5.6個百分點；(v) 剔除收併購帶來無形資產攤銷及固定資產評估增值的折舊後的淨利潤率為13.6%；及(vi) 每股基本盈利為人民幣1.30元。
- 董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：每股人民幣0.41元(稅前))。

## 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	15,378,576	14,080,089
銷售成本		<u>(11,994,599)</u>	<u>(10,211,343)</u>
毛利		3,383,977	3,868,746
銷售及營銷開支		(93,446)	(141,635)
行政開支		(851,665)	(778,131)
金融資產減值損失淨額		(465,623)	(160,181)
其他收入	4	232,246	178,059
其他收益－淨額	5	<u>208,634</u>	<u>102,070</u>
經營利潤		2,414,123	3,068,928
融資費用	6	(18,565)	(24,888)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>56,393</u>	<u>31,534</u>
未計所得稅前利潤		2,451,951	3,075,574
所得稅開支	7	<u>(517,019)</u>	<u>(510,005)</u>
年內利潤		<u>1,934,932</u>	<u>2,565,569</u>
以下各方應佔利潤：			
－本公司股東		1,839,601	2,308,458
－非控股權益		<u>95,331</u>	<u>257,111</u>
		<u>1,934,932</u>	<u>2,565,569</u>
每股盈利（以人民幣元／股表示）			
－每股基本及攤薄盈利	8	<u>1.30</u>	<u>1.67</u>

## 綜合全面收益表

	截至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	1,934,932	2,565,569
其他全面(損失)/收益		
不會重新分類至損益的項目		
—以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動,扣除稅項	<u>(8,357)</u>	<u>3,764</u>
年內全面收益總額	<u>1,926,575</u>	<u>2,569,333</u>
以下各方應佔:		
—本公司股東	1,834,625	2,310,717
—非控股權益	<u>91,950</u>	<u>258,616</u>
	<u>1,926,575</u>	<u>2,569,333</u>

## 綜合資產負債表

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	602,543	506,831
使用權資產	9	51,716	73,868
投資性物業		252,796	88,916
其他無形資產	10	1,372,249	1,350,661
商譽	10	3,314,901	3,123,231
遞延所得稅資產		258,961	137,701
使用權益法列賬之投資		1,169,571	1,111,141
預付款項	11	362,280	350,952
以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產		12,593	23,868
以公允價值計量並計入損益的金融資產		3,238	3,249
		<u>7,400,848</u>	<u>6,770,418</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	10,353,331	5,105,345
存貨		46,968	38,533
以公允價值計量並計入損益的金融資產		1,043,514	527,043
受限制現金	12	57,791	3,349,493
現金及現金等價物	12	3,799,262	4,390,545
		<u>15,300,866</u>	<u>13,410,959</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>22,701,714</u></u>	<u><u>20,181,377</u></u>

## 綜合資產負債表（續）

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	13	1,420,001	1,420,001
其他儲備	14	5,687,588	5,614,759
保留盈利		5,356,798	4,156,348
		<u>12,464,387</u>	<u>11,191,108</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,660,207</u>	<u>1,719,820</u>
<b>權益總額</b>		<u>14,124,594</u>	<u>12,910,928</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	15	6,672	35,190
合約負債		19,727	84,344
借款		11,749	12,445
租賃負債		25,298	30,590
遞延所得稅負債		325,539	351,060
		<u>388,985</u>	<u>513,629</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	6,022,128	4,808,002
合約負債		1,340,277	1,180,991
即期所得稅負債		561,434	547,217
借款		93,071	66,084
租賃負債		26,892	47,168
認沽期權的金融負債		144,333	107,358
		<u>8,188,135</u>	<u>6,756,820</u>
<b>負債總額</b>		<u>8,577,120</u>	<u>7,270,449</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>22,701,714</u>	<u>20,181,377</u>

## 綜合財務報表附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 1 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱「雅居樂雅生活服務股份有限公司」，「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)，一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣呈列。

### 2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明，否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

#### 2.1 編製基準

##### (a) 遵守香港財務報告準則及香港《公司條例》

本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港法例第622章香港《公司條例》的披露規定編製。

##### (b) 歷史成本法

已按歷史成本法編製綜合財務報表，惟若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)以及投資性物業以公允價值計量除外。

**(c) 本集團所採納的新準則及經修訂準則**

本集團於2022年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本，而該等準則及修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後的新冠疫情相關的租金減讓
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂 年度改進	有償合約—履行合約的成本 香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進
會計指引第5號（經修訂）	共同控制合併之合併會計法

**(d) 尚未採納的新準則及詮釋**

以下新準則、準則修訂本及詮釋已頒佈，惟僅將於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效，且本集團並無提前採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂	單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第16號 之修訂	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號的相關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 聲明第2號之修訂	會計政策披露	2023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號之 修訂	投資者與其聯營公司或 合營公司間之資產出售或注資	待定

採納新準則以及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。



### 3 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	10,029,210	8,658,423
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	3,667,730	4,395,219
— 出售貨物	於特定時間點	366,920	328,345
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	1,314,716	698,102
		<u>15,378,576</u>	<u>14,080,089</u>

### 4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	98,443	72,903
— 來自向關聯方提供的貸款	2,222	2,518
稅項抵減 (附註(b))	44,480	47,421
政府補助 (附註(a))	84,861	43,795
租賃收入	1,015	5,465
逾期付款費用	—	4,085
其他事項	1,225	1,872
	<u>232,246</u>	<u>178,059</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。截至2022年12月31日止年度，已確認的政府補貼概無附帶任何未滿足的條件或其他條件。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

## 5 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
出售使用權益法列賬之投資產生的收益	403	58,748
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額	–	31,549
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	222,358	–
出售附屬公司所得(虧損)/收益	(1,301)	22,039
認沽期權的公允價值(虧損)/收益	(31,086)	2,330
投資性物業的公允價值收益	23,271	595
外匯虧損淨額	(4,997)	(2,110)
出售物業、廠房及設備及投資性物業的虧損	(3,277)	(6,300)
其他事項	3,263	(4,781)
	<u>208,634</u>	<u>102,070</u>

## 6 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	5,889	14,913
借款的利息開支	3,284	4,686
已付利息及財務支出/應付租賃負債	6,974	3,507
長期應付款項的利息開支	2,418	1,782
	<u>18,565</u>	<u>24,888</u>

## 7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	715,759	615,407
遞延所得稅		
– 中國企業所得稅	(198,740)	(105,402)
	<u>517,019</u>	<u>510,005</u>

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%（2021年：25%）。

於2020年，廣州市雅天網絡科技有限公司（「廣州雅天」）取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2021年4月，本公司在2020年度報稅前獲得了高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。截至2022年12月31日止年度，廣州雅天的適用稅率為15%（2021年：15%）。截至2022年12月31日止年度，本公司的適用稅率為15%（2021年：15%）。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部地區，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率；本集團若干附屬公司符合小型微利企業減按25%或50%計入應納稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅；本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2022年12月31日止年度享有15%（2021年：15%）的優惠所得稅稅率。

### 香港利得稅

截至2022年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。本集團有兩家附屬公司於香港註冊成立，但並無就該兩家附屬公司計提香港利得稅，這是因為截至2022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（2021年：無）。

## 8 每股盈利

每股基本盈利按截至2022年及2021年12月31日止年度的本公司股東應佔利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	1,839,601	2,308,458
已發行普通股的加權平均數（以千股計）	<u>1,420,001</u>	<u>1,383,435</u>
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 （以人民幣元／股表示）	<u><u>1.30</u></u>	<u><u>1.67</u></u>

## 9 物業、廠房及設備及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用 權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2022年1月1日</b>							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊及攤銷	(30,645)	(26,937)	(17,603)	(49,530)	(124,715)	(83,611)	(208,326)
<b>賬面淨值</b>	<b>133,242</b>	<b>94,645</b>	<b>24,750</b>	<b>254,194</b>	<b>506,831</b>	<b>73,868</b>	<b>580,699</b>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
添置	31,547	59,133	17,111	129,400	237,191	29,399	266,590
收購附屬公司	-	2,153	729	518	3,400	-	3,400
其他出售	(29,856)	(2,168)	(318)	(19,795)	(52,137)	(6,129)	(58,266)
折舊及攤銷費用	(3,520)	(22,053)	(11,210)	(55,959)	(92,742)	(45,422)	(138,164)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>131,413</b>	<b>131,710</b>	<b>31,062</b>	<b>308,358</b>	<b>602,543</b>	<b>51,716</b>	<b>654,259</b>
<b>於2022年12月31日</b>							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊及攤銷	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
<b>賬面淨值</b>	<b>131,413</b>	<b>131,710</b>	<b>31,062</b>	<b>308,358</b>	<b>602,543</b>	<b>51,716</b>	<b>654,259</b>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	120,271	68,911	18,527	47,262	254,971	35,119	290,090
添置	220	27,884	7,402	47,915	83,421	43,969	127,390
收購附屬公司	80,465	26,953	6,501	207,613	321,532	34,636	356,168
其他出售	(632)	(3,111)	(682)	(2,213)	(6,638)	(70)	(6,708)
收購附屬公司	(57,591)	(3,528)	(314)	(16,183)	(77,616)	(25)	(77,641)
折舊及攤銷費用	(9,491)	(22,464)	(6,684)	(30,200)	(68,839)	(39,761)	(108,600)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>133,242</b>	<b>94,645</b>	<b>24,750</b>	<b>254,194</b>	<b>506,831</b>	<b>73,868</b>	<b>580,699</b>
<b>於2021年12月31日</b>							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊及攤銷	(30,645)	(26,937)	(17,603)	(49,530)	(124,715)	(83,611)	(208,326)
<b>賬面淨值</b>	<b>133,242</b>	<b>94,645</b>	<b>24,750</b>	<b>254,194</b>	<b>506,831</b>	<b>73,868</b>	<b>580,699</b>

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	101,051	64,421
銷售及營銷開支	991	958
行政開支	36,122	43,221
	<b>138,164</b>	<b>108,600</b>

於2022年12月31日，賬面淨值為人民幣90,706,000元（2021年：人民幣55,039,000元）的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品。

## 10 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2022年1月1日</b>						
成本	49,694	63,342	1,592,110	1,705,146	3,123,231	4,828,377
累積攤銷	(17,657)	(20,984)	(315,844)	(354,485)	–	(354,485)
<b>賬面淨值</b>	<b>32,037</b>	<b>42,358</b>	<b>1,276,266</b>	<b>1,350,661</b>	<b>3,123,231</b>	<b>4,473,892</b>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
添置	2,644	–	–	2,644	–	2,644
收購附屬公司(附註(a))	–	–	232,033	232,033	191,670	423,703
其他出售	(32)	–	–	(32)	–	(32)
攤銷	(4,843)	(5,169)	(203,045)	(213,057)	–	(213,057)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>29,806</b>	<b>37,189</b>	<b>1,305,254</b>	<b>1,372,249</b>	<b>3,314,901</b>	<b>4,687,150</b>
<b>於2022年12月31日</b>						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累積攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	–	(567,262)
<b>賬面淨值</b>	<b>29,806</b>	<b>37,189</b>	<b>1,305,254</b>	<b>1,372,249</b>	<b>3,314,901</b>	<b>4,687,150</b>
<b>於2021年1月1日</b>						
成本	44,751	28,400	1,079,719	1,152,870	2,181,967	3,334,837
累積攤銷	(14,968)	(15,374)	(161,287)	(191,629)	–	(191,629)
<b>賬面淨值</b>	<b>29,783</b>	<b>13,026</b>	<b>918,432</b>	<b>961,241</b>	<b>2,181,967</b>	<b>3,143,208</b>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
添置	3,968	–	–	3,968	–	3,968
收購附屬公司	3,556	34,942	577,518	616,016	1,027,350	1,643,366
其他出售	(128)	–	–	(128)	–	(128)
出售附屬公司	(127)	–	(56,784)	(56,911)	(86,086)	(142,997)
攤銷	(5,015)	(5,610)	(162,900)	(173,525)	–	(173,525)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>32,037</b>	<b>42,358</b>	<b>1,276,266</b>	<b>1,350,661</b>	<b>3,123,231</b>	<b>4,473,892</b>
<b>於2021年12月31日</b>						
成本	49,694	63,342	1,592,110	1,705,146	3,123,231	4,828,377
累積攤銷	(17,657)	(20,984)	(315,844)	(354,485)	–	(354,485)
<b>賬面淨值</b>	<b>32,037</b>	<b>42,358</b>	<b>1,276,266</b>	<b>1,350,661</b>	<b>3,123,231</b>	<b>4,473,892</b>

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	208,214	169,850
銷售及營銷開支	—	38
行政開支	4,843	3,637
	<u>213,057</u>	<u>173,525</u>

- (a) 截至2022年12月31日止年度，本集團收購了若干公司。該等實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣212,240,000元（2021年：人民幣1,036,136,000元），包括本集團確認的已確認客戶關係、未完成合同及商標人民幣232,033,000元（2021年：人民幣612,460,000元）。

## 11 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	3,424,242	1,524,003
— 第三方	3,505,099	2,423,908
	<u>6,929,341</u>	<u>3,947,911</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(776,135)	(329,312)
	<u>6,153,206</u>	<u>3,618,599</u>
其他應收款項		
— 關聯方	896,161	278,178
— 第三方	2,989,207	1,059,295
	<u>3,885,368</u>	<u>1,337,473</u>
減：其他應收款項減值撥備	(65,703)	(24,024)
	<u>3,819,665</u>	<u>1,313,449</u>
預付款項		
— 關聯方	300,125	288,788
— 第三方	442,615	235,461
	<u>742,740</u>	<u>524,249</u>
小計	10,715,611	5,456,297
減：預付款項非流動部分	(362,280)	(350,952)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u>10,353,331</u>	<u>5,105,345</u>

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

於2022年及2021年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至180天	3,672,465	2,504,546
181至365天	1,906,021	657,041
1至2年	855,678	429,257
2至3年	247,669	188,457
3年以上	247,508	168,610
	<u>6,929,341</u>	<u>3,947,911</u>

- (b) 於2022年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。
- (c) 貿易應收款項人民幣10,000,000元（2021年：人民幣15,620,000元）用作附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣7,092,000元（2021年：人民幣3,000,000元）。
- (d) 其他應收款項人民幣870,000,000元乃按年利率2%至8%計息，且須於一年內償還。

## 12 現金及現金等價物以及受限制現金

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
—以人民幣計值	3,798,294	4,359,709
—以港元計值	966	30,166
—以美元計值	2	670
	<u>3,799,262</u>	<u>4,390,545</u>

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

## 13 股本

	股份數目		股本	
	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
已發行及繳足 (附註(a))	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>

### (a) 股本變動

詳情	股份數目	股本 人民幣千元
於2021年1月1日	1,333,334,000	1,333,334
配售新H股	<u>86,666,800</u>	<u>86,667</u>
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>

## 14 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	<u>3,138,053</u>	<u>249,196</u>	<u>15,262</u>	<u>3,402,511</u>
重估－總額	—	—	3,012	3,012
遞延稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(753)</u>	<u>(753)</u>
其他全面收益	—	—	2,259	2,259
轉撥至保留盈利	—	—	(178)	(178)
遞延稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44</u>	<u>44</u>
轉撥淨額	—	—	(134)	(134)
轉撥法定儲備 (附註(a))	—	77,956	—	77,956
配售新H股	2,590,844	—	—	2,590,844
與非控股權益的其他交易	<u>(458,677)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(458,677)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	<u>5,270,220</u>	<u>327,152</u>	<u>17,387</u>	<u>5,614,759</u>
重估－總額	—	—	(6,634)	(6,634)
遞延稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,659</u>	<u>1,659</u>
其他全面開支	—	—	(4,975)	(4,975)
轉撥法定儲備 (附註(a))	—	56,951	—	56,951
以股份為基礎的付款	—	—	39,990	39,990
與非控股權益的其他交易 (附註(b))	<u>(19,137)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(19,137)</u>
於2022年12月31日	<u>5,251,083</u>	<u>384,103</u>	<u>52,402</u>	<u>5,687,588</u>



(a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司（中外合資經營企業除外）均須將其除稅後溢利的10%（根據中國會計規則及規例計算）轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

- (b) 截至2022年12月31日止年度，本集團進一步自非控股權益之附屬公司收購若干股權。收購非控股權益的賬面值與已付代價之差額人民幣19,137,000元已計入其他儲備。

15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))		
— 關聯方	76,942	66,818
— 第三方	2,588,139	1,691,101
	<u>2,665,081</u>	<u>1,757,919</u>
其他應付款項		
— 關聯方	252,927	107,235
— 第三方	1,820,781	1,676,774
	<u>2,073,708</u>	<u>1,784,009</u>
應付股息	117,126	127,309
應計薪金	1,010,843	1,039,706
其他應納稅項	162,042	134,249
	<u>6,028,800</u>	<u>4,843,192</u>
減：其他應付款項非流動部分	(6,672)	(35,190)
貿易及其他應付款項流動部分	<u>6,022,128</u>	<u>4,808,002</u>

- (a) 於2022年及2021年12月31日，按發票日期的貿易應付款項（包括貿易性質的應付關聯方款項）的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	2,492,235	1,656,020
1至2年	120,633	79,110
2至3年	29,424	10,711
3年以上	22,789	12,078
	<u>2,665,081</u>	<u>1,757,919</u>

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若（2021年12月31日：相同）。

## 16 股息

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股息	<u>582,200</u>	<u>693,334</u>

- (a) 截至2021年12月31日止年度的每股股份人民幣0.41元的末期股息已於2022年6月17日舉行的股東週年大會上宣派，合計人民幣582,200,000元。該等股息已以本公司保留盈利作出分派，並以現金支付。
- (b) 董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付任何末期股息。

## 主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2022年12月31日止的經審核綜合業績。

2022年對不少行業而言是艱難而特別的一年，國際政治及經濟形勢複雜嚴峻，受到中國內地疫情反覆等因素影響，宏觀經濟環境充滿挑戰。年內房地產市場持續下行，房地產開發及一手住宅項目供應放緩，新房銷售近七年首次出現價量齊跌，房地產企業資金流動性危機頻現。年底，儘管多地出台穩定房地產的政策，但需求端復甦緩慢，疊加疫情等因素，房地產行業基本面仍未見明顯復甦。

物業管理行業受到宏觀經濟低迷及上游行業影響，企業經營和增長均遇到不小挑戰，板塊估值出現顯著回調。由於住宅新房供應收縮，物管企業紛紛轉向存量、非住宅市場尋求發展，市場競爭更趨激烈。物業管理企業近五年逐漸脫離依附於房地產企業，走出市場化、品牌化、專業化的獨立發展路徑。資本加持下，物管管理行業經歷過快速的整合與分化，在行業規範化、標準化發展的趨勢下，頭部物管企業已逐漸回歸至服務品質，進一步築牢品質及品牌根基，以應對市場化的競爭格局以及業主日益提升的需求及標準。

本集團積極應對行業及市場的挑戰及變化，回歸服務初心，審視發展過程中的不足，查漏補缺並狠抓服務品質，力求為業主提供更為優質的服務。同時，審時度勢調整業務策略，堅持長期主義思維，追求高質量、可持續發展。本集團年內位列「2022中國物業服務百強企業TOP3」，穩居行業前三，綜合實力廣受認可。

## 業務回顧

本集團全體員工齊心奮進，克服疫情等客觀困難，三年如一日地守護社區，堅守項目防疫一線，為業主提供優質服務。年內，本集團靈活調整發展策略，聚焦存量市場和週期性波動較小的非住宅服務領域，針對性探索產業鏈上業務延伸機會，物業服務、城市服務及業主增值服務業務板塊仍取得了穩健的增長。得益於多年堅持市場化發展策略，品牌及區域拓展策略更為完善，拓展能力穩居行業第一梯隊，拓展業態及項目類型取得突破。年內為北京冬奧會等國際盛會保駕護航，物業管理規模穩步增長，對服務品質精益求精。

年內，本集團收入為人民幣15,378.6百萬元，較去年同期增長9.2%。毛利為人民幣3,384.0百萬元，同比下降12.5%，毛利率為22.0%。淨利潤為人民幣1,934.9百萬元，同比下降24.6%。淨利潤率為12.6%。股東應佔利潤為人民幣1,839.6百萬元，同比下降20.3%。每股基本盈利為人民幣1.30元。受到房地產市場銷售持續低迷影響，本集團外延增值服務的應收及利潤承壓，利潤同比有所下跌。而本集團物業管理服務、業主增值服務、城市服務之年內收入同比增長21.7%。

截至2022年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為545.8百萬平方米及731.5百萬平方米，新增在管面積和合約面積分別達56.9百萬平方米和68.4百萬平方米，第三方項目佔總合約面積的79.8%。

本集團堅持市場化發展核心戰略，第三方市場拓展是本集團規模增長主要來源。儘管面對新房供應收縮、激烈的市場競爭、疫情及經濟環境疲弱等客觀困難，本集團憑藉「產品品牌」策略鞏固強勢業態優勢，以「城市分級」、「一城一策」等靈活多元的拓展策略，依舊取得不俗的市場拓展成績，在拓展城市、業態及項目質量上均實現突破。年內第三方市場拓展新增合約面積達6,055萬平方米，市場拓展新增面積及合約金額穩居第三方排行榜前三。本集團通過深耕週期性影響較小的存量、非住宅市場，提升重點城市項目密度，超七成新增年化合同金額來自一、二線城市獲取的項目，年內住宅新拓項目超三分之一來自存量項目。此外，進一步擴大公建業態細分賽道優勢，年內獲近40個年化合同額超千萬項目。本集團持續鞏固公建業態優勢，尤其是公眾場館、大型院校、交通樞紐等，中標項目包括杭州亞運會蕭山館、廣州美術館、廣州番禺圖書館新館等文體場館，成都、昆明和常州等地軌道交通項

目，汕頭大學、廣西民族師範學院等院校。本集團積極參與國企合資合作，與中城工業集團有限公司（前稱為中車城市交通有限公司）、江蘇中農集團旗下中匠地產集團等實現戰略合作，在大型企業、金融機構、園區綜合服務領域亦獲取了多個超大型標桿項目，包括中車交通汾湖星艦超級工廠、國家開發銀行稻香湖數據中心、武漢國家開發銀行、中廣核上海科技園等。本集團持續完善產品品牌策略，成員單位資源聯動、品牌協同初見成效，本集團通過市場發展中心有效協調資源及提供技術支持，通過成員單位成功聯合獲取十餘個優質項目。

業主增值服務是本集團多元化、可持續發展的重要動力。本集團堅持品牌化、市場化的發展思路，圍繞業主需求，以包括自主孵化、合資合作等多元方式，實現業主增值服務專業化發展，並進一步輸出至周邊社區及項目。儘管空間運營、幼托等部分業務受到疫情客觀影響，本集團迅速調整業務策略和擴張節奏，聚焦業主生活剛需，迅速推出相應服務產品，如社區零售、住家家政、家裝宅配等業務成功實現逆勢增長。年內進一步整合機構類增值服務業務，成立團膳專業服務合資公司，與公建基礎服務產生強協同，並初步具有獨立市場化外拓能力。

城市服務是本集團產業鏈多元化延伸發展的另一重要業務板塊。2022年，物業管理企業在城市服務領域的擴張和整合趨於審慎，尤其注重現金流管理及風險管控。本集團年內圍繞輕資產發展的思路，投資拓展注重現金流管理，對於部分投入高、回款週期長的項目機會亦做了戰術性調整。通過策略性尋找一二線城市的優質項目機會，城服項目年化合同金額實現穩健增長，並實現超一線城市大型城市管家項目突破，成功中標深圳龍崗區橫崗街道城市管家服務，單項目總合同金額超人民幣6億元。

品質是物業管理企業的生命線，面對日趨激烈的市場競爭，服務的品質及口碑對於物管企業發展甚至生存至關重要。而進入存量時代，項目標準化運營及管理效率是企業長期發展的關鍵。2022年下半年，中國內地疫情急劇變化，作為社區基層服務的主體，本集團肩負「呵護一生」使命，數千名員工駐守項目，無懼危險艱辛，最大程度上保障了業主生活及健康，贏得了政府和業主的廣泛讚譽。本集團年內成立運營管理中心，實現了對於所有經營單位經營的高效統籌及管理，對於項目的品質、回款、標準、風險管控等進行統一跟蹤、分析、管理，將更多的資源切實下沉至項目層面。本集團將提升業主滿意度作為首要工作，持續推進煥新服務體驗的「五分行動」，夯實品質管理體系。年內，本集團開展狠抓項目品質問題的「亮劍行動」，通過管理層巡查、訪談等形式覆蓋近百個重點項目，深入一線全面了解業主需求，切實解決品質管理方面的痛點及難點；通過優化標準化體系建設，推進集團全業態標準架構及項目分級模型搭建，共建立逾百個服務標準、覆蓋五大主要服務業態場景；此外，成功立項國家級住宅物業先進標準體系試點，中華藝術宮、深圳市民中心、海南雅居樂清水灣等多個在管標桿項目入選「2022中國物業服務示範基地」。受到宏觀經濟和疫情影響，項目回款情況較往年吃緊，本集團對於項目經營情況進行全面復盤及精細化提升，通過三級回款機制，摸排重難點項目攻堅克難，著力改善項目現金流。在投後管理方面，本集團已經進入深層融合階段。本集團以融合及賦能為導向，進一步優化成員企業管理體系，制定靈活、適應企業發展需求的「一企一策」精細化管理，助力成員企業的能力躍升，為其特色化、差異化發展護航。

物業管理企業藉助信息化手段可有效提升服務效率，確保管理的標準化落地，為業主提供智慧化的便捷服務體驗。年內，本集團升級一體化信息系統架構，推動經營單位和服務場景之間的打通與融合，提升智慧運營及管理能力，助力運營降本增效。本集團持續建設組織共享平台，包括上線與釘釘（中國）共同打造的組織在線溝通和協同平台，覆蓋生產運營、市場管理、合同管理、線上辦公、資源管理、客

戶服務等模塊系統，有效提升集團跨組織溝通協同管控效率和數字化運營能力。在智慧化服務能力建設方面，本集團藉助頭部科技企業力量，通過戰略合作等方式，加強專業服務品質與能力，年內與眾暢科技有限公司合資成立雅暢科技（無錫）有限公司，打造本集團智慧通行和停車系統，實現對於社區車流的統一管理、降本增效，成功提升空間資產使用效率及業主滿意度。

## 展望與策略

過去的五年，物業管理行業在資本助力下，由地產下游附屬行業迅速成長為向市場化、多元化、可獨立發展的公用服務性質行業。房地產行業近年受到宏觀調控和需求端緊縮等衝擊，逐漸走向存量時代，對物業管理企業發展模式帶來深遠影響。物業管理企業在快速發展的過程中，亦有出現擴張過快、忽視服務品質和品牌建設等問題，同質化競爭也愈加嚴重。近五年，民法典的頒布和物業管理法律法規的逐步完善等引導物業管理企業向規範化、標準化良性發展，物業管理企業回歸品質和口碑建設是實現長期、可持續發展的關鍵。

2023年是雅生活上市的五周年。過去五年，本集團抓住行業整合集中窗口期，迅速完善服務能力，實現了跨越式的規模增長和產業鏈延伸，通過全體員工的齊心奮進，成為市場化、多元發展的頭部物業管理企業。面對行業未來發展的新格局、新挑戰，本集團將圍繞「樹品牌、穩發展、強能力、促融合」，堅守服務品質初心，兼顧經營效率，保持領先的市場拓展能力，持續以專業化、市場化策略向產業鏈延伸，挖掘增值服務機會。

始終堅持市場化戰略是本集團可迅速發展和保持行業領先地位的核心優勢之一。儘管宏觀政策寬鬆後，房地產行業正緩慢復甦，然而供應端、需求端恢復仍需時。且房地產市場高周轉、快增長時代已過，物管企業需具備差異化優勢，才可在存量競爭突出重圍。本集團將持續完善及落地「產品品牌」策略，並結合趨勢對拓展重心進行微調，通過「城市分級」策略持續深耕重點佈局城市，綜合提升服務產品的專業度以及服務密度和效率。重點聚焦公建、企業服務業態，及一二線城市的中高端存量產品，進一步提高在以上領域的品牌競爭力。在後疫情時代，部分重點城市

及非週期性的業態因疫情產生的服務需求延遞有望集中在2023年釋放，本集團已經做好充分的市場研判，並擁有相應的多元化產品線，將協同成員單位的地緣和業態資源優勢，靈活渠道拓寬項目來源，通過積極參與國企混改、企業深度戰略合作，持續保持市場領先的拓展能力。

物業管理企業的核心競爭力是服務品質，用心做好服務、回歸本質是行業的必然選擇。本集團確立了以業主為中心、價值創造為核心的服務和經營理念，始終致力於為業主提供物有所值、物超所值的服務體驗。2023年，本集團將以守住業主、客戶的滿意度為一切工作的底線，通過三級品質管控機制，以及信息化、多元化的手段進行監督，持續提升業主服務體驗及滿意度。本集團將改善管理模式、下沉資源，重視基層項目經營能力建設，切實解決前線服務問題。目前本集團的管理項目已超過4,500個，若沒有標準化的管理體系，將難以保證品質和服務如一。本集團將推進項目的分級建設，形成差異化的資源配置，從而實現精細化管理，在規模發展的同時重視運營質量，進一步聚焦收繳率、現金流等運營指標，向管理要效益。此外，本集團將持續信息平台建設，打造組織流程共享平台、科技運營平台、數字城市平台三大平台，通過信息化手段全面提升集團跨組織溝通協同管控效率、數字化運營能力及業務創新能力。

多元化發展方面，本集團將積極研判服務需求，堅持輕資產的發展思路，以物業管理服務主業為平台，圍繞社區、企業和公建服務場景，延伸孵化專業化、市場化的增值服務品類。疫情反覆及管控期間，部分增值服務的經營或擴張受到一定的影響，本集團將集中資源聚焦週期性影響較小、需求恢復快的賽道，靈活調整合作及經營模式，著重優化供應鏈，以輕資產、低投入鎖定發展潛力大的產品品類。未來，本集團亦將持續聚焦提升業主生活品質及便捷程度高的家政、社區零售等生活及綜合服務，以及團膳、節能改造等針對企業、政府的機構類增值服務。城市服務市場化趨勢在疫情後將釋放更多機會，本集團將持續發揮公共服務領域的經驗及資源優勢，在高線城市尋找合適的項目機會，平衡發展速度和經營風險。



隨著中國內地疫情形勢受控、防控政策優化，社會生產和人民生活逐步復常，以「放開、恢復、穩增長」為關鍵詞的2023年已經開啟。本集團將堅守初心，與行業共生共榮，用心服務每一位業主、每一座城市，與社區、環境同頻同行，節約資源、保護環境、共建綠色家園。「道阻且長、行則將至」，儘管目前行業充滿競爭與挑戰，本集團對於物業管理行業的長期發展充滿信心。相信有各經營單位及全體員工的共同努力，定會攻堅克難，為業主提供更為優質的服務，為社會、股東、員工創造更大的價值。

## 致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支援及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席  
陳卓雄／黃奉潮

香港，2023年3月28日

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

2022年，在新冠疫情多輪反覆、房地產市場經歷深刻調整等因素影響下，國內宏觀經濟面臨多重下行壓力，物業管理企業的經營環境充滿挑戰。儘管宏觀環境複雜多變，作為民生服務中不可或缺的一環，政府大力引導市場力量發展社區托育等服務業態，鼓勵發展社區物業、維修、家政、零售等生活性服務業。同時，行業聚焦服務品質提升，並不斷突破服務邊界，整體朝著高品質、多元化、智能化的方向穩步邁進。

年內，本集團積極應對經營挑戰，持續夯實專業化服務能力，著力完善並提升服務品質，提升增值服務的精細化運營能力，不斷豐富產品及服務組合。在房地產市場新增住宅供給減少的背景下，本集團充分發揮全業態市場拓展能力，第三方市場拓展在各區域及多個業態市場齊頭並進，繼續保持行業領先地位。

年內，本集團收入為人民幣15,378.6百萬元，較2021年的人民幣14,080.1百萬元增加9.2%。本公司股東應佔利潤為人民幣1,839.6百萬元，較2021年的人民幣2,308.5百萬元下降20.3%。截至2022年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到545.8百萬平方米及731.5百萬平方米。

此外，本集團獲得來自社會及行業的多項認可，行業綜合排名提升至「2022中國物業服務百強企業TOP3」，並斬獲「2022中國物業服務百強企業經營績效TOP1」、「中國物業服務上市公司綜合實力TOP2」等獎項。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 業主增值服務；(iii) 城市服務；及(iv) 外延增值服務。

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣15,378.6百萬元（2021年：人民幣14,080.1百萬元），較去年增加9.2%。

其中，截至2022年12月31日止年度，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣13,663.9百萬元，同比增長21.7%，佔本集團總收入88.9%。

	截至12月31日止年度				
	2022年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	2021年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	10,029.2	65.2%	8,658.4	61.5%	15.8%
—住宅物業項目	4,172.0	27.1%	3,667.6	26.1%	13.8%
—非住宅物業項目	5,857.2	38.1%	4,990.8	35.4%	17.4%
業主增值服務	2,320.0	15.1%	1,866.6	13.2%	24.3%
城市服務	1,314.7	8.6%	698.1	5.0%	88.3%
小計：	13,663.9	88.9%	11,223.1	79.7%	21.7%
外延增值服務	1,714.7	11.1%	2,857.0	20.3%	-40.0%
—案場物業管理服務	769.0	5.0%	1,232.6	8.8%	-37.6%
—其他外延增值服務	945.7	6.1%	1,624.4	11.5%	-41.8%
合計	15,378.6	100.0%	14,080.1	100.0%	9.2%

### 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣10,029.2百萬元（2021年：人民幣8,658.4百萬元），較去年增加15.8%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣4,172.0百萬元（2021年：人民幣3,667.6百萬元），較去年增加13.8%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣5,857.2百萬元（2021年：人民幣4,990.8百萬元），較去年增加17.4%。

## **本集團在管總建築面積明細**

截至2022年12月31日止，本集團總在管面積為545.8百萬平方米，較2021年12月31日止的488.9百萬平方米增加56.9百萬平方米，增長率為11.6%。其中，來自第三方項目的在管面積約為452.9百萬平方米，佔總在管面積的比重超過83.0%，第三方項目成為集團主要的面積來源。來自雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「雅居樂集團」）和綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）的在管面積約為92.9百萬平方米。年內，第三方外拓項目轉化的新增在管面積約為42.5百萬平方米。

## **在管面積業態分佈**

本集團已在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態建立先發優勢，形成了均衡的全業態佈局。截至2022年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為43.6%（截至2021年12月31日止，42.5%），非住宅類佔比為56.4%（截至2021年12月31日止，57.5%）（公共建築佔比44.4%，商業及其他佔比12.0%）。

## **在管面積區域覆蓋**

年內，本集團在管項目達到4,532個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及223個城市。

截至2022年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中33.8%位於長三角城市群，19.6%位於粵港澳大灣區，9.4%位於山東半島城市群，7.6%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

## **收費模式**

本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔年內物業管理收入的99.8%（2021年：99.7%）。本集團採用以包乾制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

## **本集團合約總建築面積明細**

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積，未轉化的合約面積（即儲備面積）未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

截止2022年12月31日止，合約面積達到731.5百萬平方米，較2021年12月31日止的663.1百萬平方米新增68.4百萬平方米，增長率為10.3%。其中，來自第三方項目的合約面積約為583.5百萬平方米，佔總合約面積的比重超過79.8%，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積約為148.0百萬平方米。年內，得益於均衡且強勁的第三方拓展能力，本集團通過市場拓展獲取的項目新增合約面積約為60.6百萬平方米，顯示出集團穩健的內生增長動力。

## 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

年內，疫情反復對居民生活、家庭和社區等造成深刻影響，服務消費持續受到衝擊，增值服務業務面臨較大挑戰。儘管面對嚴峻的宏觀環境，本集團積極響應政策號召，持續聚焦家庭服務產業，堅持專業化發展戰略，圍繞業主需求不斷提升多元增值服務能力。同時，本集團創新搭建新業務孵化平台，全年完成多個領域的合資合作，初步實現增值服務業務核心場景的佈局。年內，業主增值服務收入達人民幣2,320.0百萬元，較2021年的人民幣1,866.6百萬元增長24.3%，佔總收入約15.1%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區團購、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。

年內，本集團繼續深耕家政、零售、維修及托育等生活服務。疫情挑戰下，家政業務靈活調整產品結構，重點推廣包月類高淨值產品，落地B2C模式，積極進行全域營銷，並優化升級信息化系統，提升客戶使用體驗，充值額逆勢突破至約人民幣1.5億元。零售業務端，本集團與天府聚擎集團搭建合資零售平台，並與生鮮類供應商成立合資公司，打通上下游供應鏈，完善零售業務閉環，2022年實現交易額約人民幣2億元。維修業務方面，本集團與領先維修品牌啄木鳥實現合資合作，推出輻射公區和入戶全場景的業務模式，打造專業的「樂

享修」品牌。托育業務受疫情影響，但政策持續鼓勵托育業務發展。本集團於年內與華東龍頭幼托品牌好姑姑達成合作，並持續推動團隊融合，打磨產品，維持業務的穩健經營。

年內，生活及綜合服務收入約為人民幣1,152.9百萬元，較2021年的人民幣850.6百萬元增長35.5%，佔業主增值服務收入的約49.7%。

- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，本集團成立家裝領域合資公司「匯智家」，市場化拎包入住業務快速增長。家裝宅配服務收入約為人民幣348.1百萬元，較2021年的人民幣242.7百萬元增長43.4%，佔業主增值服務收入的約15.0%。
- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。年內，本集團盤活社區空間資源，積極佈局充電樁業務，在公共充電樁領域達成多個戰略合作。空間運營及其他服務收入約為人民幣514.0百萬元，較2021年的人民幣455.6百萬元增長12.8%，佔業主增值服務收入的約22.2%。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。年內，機構類增值服務收入約為人民幣305.0百萬元，較2021年的人民幣317.7百萬元下降4.0%，佔業主增值服務收入的約13.1%。

年內業主增值服務的增長主要由於靈活調整業務策略，深耕家庭生活服務場景，輕資產布局，拎包入住和社區零售等業務收入取得增長。

## 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

本集團的城市服務產業板塊聚焦城市空間管理、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市體系搭建等綜合性服務的探索，致力搭建涵蓋成熟城市、新興城區、鄉鎮三大領域的完整城市服務體系，打造領先的全場景智慧城市服務平台。年內，本集團積極進行市場拓展，獲取年化合同額過億的龍崗區橫崗街道城市管家項目，及多個大型城鄉環衛一體化項目。

年內，城市服務收入達人民幣1,314.7百萬元，較2021年的人民幣698.1百萬元增長88.3%，佔總收入約8.6%。

## 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣1,714.7百萬元（2021年：2,857.0百萬元），較去年減少40.0%，佔總收入約11.1%。其中：

- (1) 案場物業管理服務（佔外延增值服務收入的44.8%）：年內收入達人民幣769.0百萬元，較2021年的人民幣1,232.6百萬元下降37.6%。案場物業管理服務收入減少主要由於房地產開發及銷售處於緩慢復蘇階段，增量市場供給有限，銷售案場服務需求相應減少。
- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的55.2%）：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣945.7百萬元，較2021年的人民幣1,624.4百萬元減少41.8%，主要受房地產銷售下滑影響，所提供的營銷代理服務相應減少。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣11,994.6百萬元（2021年：人民幣10,211.3百萬元），同比增加17.5%，主要原因是集團業務高速發展，隨著營業額的增加及業務更加多元化，各類成本相應增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是收入結構調整，毛利較高的外延增值服務佔比大幅下降。

## 毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		增長率
	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 %	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 %	
物業管理服務	1,918.7	19.1%	1,741.9	20.1%	10.1%
業主增值服務	794.3	34.2%	852.7	45.7%	-6.8%
城市服務	253.3	19.3%	154.0	22.1%	64.5%
小計：	2,966.3	21.7%	2,748.6	24.5%	7.9%
外延增值服務	417.7	24.4%	1,120.1	39.2%	-62.7%
合計	3,384.0	22.0%	3,868.7	27.5%	-12.5%

年內，本集團毛利為人民幣3,384.0百萬元，較2021年的人民幣3,868.7百萬元下降12.5%。毛利率從2021年的27.5%下降5.5個百分點至22.0%。

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣2,966.3百萬元，較2021年的人民幣2,748.6百萬元同比增長7.9%；毛利佔比由2021年的71.0%增加至87.7%；整體毛利率為21.7%，同比下降2.8個百分點。

- 物業管理服務的毛利率為19.1%（2021年：20.1%），較2021年下降1.0個百分點，主要是由於(1)收併購帶來無形資產—合同及客戶關係的攤銷成本的增加；(2)主動提升項目品質導致成本增長。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣2,073.9百萬元，毛利率為20.7%。



- 業主增值服務的毛利率為34.2%，（2021年：45.7%），較2021年下降11.5個百分點，主要是由於(1)疫情反覆，影響部分業務開展及推行；(2)佈局新興賽道和改變經營模式使成本結構發生改變，以及部分業務尚在培育階段，毛利率較低。
- 城市服務的毛利率為19.3%，（2021年：22.1%），較2021年下降2.8個百分點，主要是由於(1)應對疫情，為提升一線員工服務質量，加大投入力度；(2)拓展項目前期投入較大。
- 外延增值服務的毛利率為24.4%（2021年：39.2%），較2021年下降14.8個百分點，主要是由於受宏觀環境影響，開發商服務需求減少，質量要求提升，導致成本投入加大。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣93.4百萬元（2021年：人民幣141.6百萬元），佔收入比為0.6%，較去年下降0.4個百分點，主要由於受疫情影響，拓展營銷活動減少。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣851.7百萬元，較2021年的人民幣778.1百萬元增加9.5%，佔收入比為5.5%，與2021年持平。

### 金融資產減值損失淨額

年內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣465.6百萬元（2021年：人民幣160.2百萬元），同比增加190.7%，主要由於若干客戶信貸風險增加，及收購按金及向第三方貸款增加，導致貿易及其他應收款項減值撥備的增長。

### 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣232.2百萬元（2021年：人民幣178.1百萬元），同比增加30.4%，主要是利息收入及政府補助增加。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣517.0百萬元（2021年：人民幣510.0百萬元）。所得稅稅率為21.1%（2021年：16.6%）。年內所得稅稅率同比增加4.5個百分點，主要由於2021年同期享受了更多稅收優惠政策。

## 利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣1,934.9百萬元，較2021年的人民幣2,565.6百萬元下降24.6%，主要由於業務結構調整，市場化業務佔比提升；積極發展創新業務，部分業務尚在培育階段，利潤率較低；金融資產減值損失準備及人力成本增加所致。淨利潤率為12.6%，較2021年的18.2%下降5.6個百分點。剔除收併購帶來無形資產攤銷及固定資產評估增值的折舊影響的淨利潤率為13.6%。年內，本公司股東應佔溢利為人民幣1,839.6百萬元，相比去年人民幣2,308.5百萬元下降20.3%。每股基本盈利為人民幣1.30元，較去年下降22.2%。

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		增長率
	淨利潤 (人民幣 百萬元)	淨利潤率 %	淨利潤 (人民幣 百萬元)	淨利潤率 %	
物業管理服務	979.8	9.8%	1,022.9	11.8%	-4.2%
業主增值服務	478.4	20.6%	616.5	33.0%	-22.4%
城市服務	157.8	12.0%	94.1	13.5%	67.7%
小計：	1,616.0	11.8%	1,733.5	15.4%	-6.8%
外延增值服務	318.9	18.6%	832.1	29.1%	-61.7%
合計	1,934.9	12.6%	2,565.6	18.2%	24.6%

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務業務的淨利潤為人民幣1,616.0百萬元，較2021年的人民幣1,733.5百萬元同比下降6.8%，佔淨利潤總額的比重由2021年的67.6%上升至83.5%，利潤結構進一步優化；對應的淨利潤率為11.8%，同比下降3.6個百分點。

- 物業管理服務的淨利潤率為9.8%（2021年：11.8%），較2021年下降2.0個百分點，主要是由於疫情及宏觀經濟影響，項目整體回款有所延遲，金融資產減值損失淨額增長。
- 業主增值服務的淨利潤率為20.6%（2021年：33.0%），較2021年下降12.4個百分點，主要是由於創新業務處於培育階段，團隊建設及業務試點前期有投入需求。

- 城市服務的淨利潤率為12.0%（2021年：13.5%），較2021年下降1.5個百分點，主要是由於疫情及宏觀經濟影響，項目結算周期增長，金融資產減值損失淨額增長。
- 外延增值服務的淨利潤率為18.6%（2021年：29.1%），較2021年下降10.5個百分點，主要是由於開發商服務需求減少，集團主動調整業務結構，向開發商提供的增值服務規模減少，結算周期增長，導致金融資產減值損失增加。

### **流動資產，儲備及資本架構**

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2022年12月31日止，流動資產達到人民幣15,300.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣13,411.0百萬元增加14.1%。截至2022年12月31日止，本集團的現金及等價物為人民幣3,799.3百萬元，較2021年12月31日止的人民幣4,390.5百萬元下降13.5%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元持有。

截至2022年12月31日止，本集團的總權益為人民幣14,124.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣12,910.9百萬元增加人民幣1,213.7百萬元，增長9.4%，主要是因為年內實現的利潤貢獻及股息宣派。

### **物業，廠房及設備**

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2022年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣602.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣506.8百萬元增加18.9%，主要來自城市服務業務涉及的資產採購。

## 其他無形資產

截至2022年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,372.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,350.7百萬元增加1.6%。本集團無形資產主要包括(i) 成員企業商標價值產生人民幣63.3百萬元；(ii) 成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,824.1百萬元；(iii) 本集團研發及外購軟件；及(iv) 部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

## 商譽

截至2022年12月31日止，本集團商譽達到人民幣3,314.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,123.2百萬元增長6.1%。年內，商譽的增加主要來自新併購業務。商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至2022年12月31日止，無發現有重大商譽減值風險。

## 以公允價值計量並計入損益的金融資產

截至2022年12月31日止，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣1,046.8百萬元，較2021年12月31日的人民幣530.3百萬元增加97.4%，主要由於本集團購買若干金融資產以增加其資金回報。

## 貿易及其他應收款以及預付款項

截至2022年12月31日止，貿易及其他應收款項以及預付款項（包含流動及非流動部分）達人民幣10,715.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣5,456.3百萬元增加96.4%。其中貿易應收款項達人民幣6,929.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,947.9百萬元增加75.5%，主要是受地產行業周期性及疫情影響，整體回款有所放緩。其他應收款項達人民幣3,885.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,337.5百萬元增加190.5%，主要是由於本集團應業務需要，應收第三方業務往來款、保證金、項目合作意向金等餘額增加。

## 貿易及其他應付款項

截至2022年12月31日止，貿易及其他應付款項（包含流動及非流動部分）達人民幣6,028.8百萬元，較2021年12月31日的人民幣4,843.2百萬元增加24.5%。主要由於物資採購、勞務外包及能耗成本費用因集團業務擴張而上升。

## 借款

截至2022年12月31日止，本集團有長期借款人民幣17.3百萬元，其中5.6百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣87.5百萬元。

## 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2022年12月31日止，資本負債比率為0.7%。

## 即期及遞延所得稅負債

截至2022年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣561.4百萬元，較2021年12月31日的人民幣547.2百萬元增加2.6%，主要由於年內所得稅稅率同比上升。遞延所得稅負債從截至2021年12月31日的人民幣351.1百萬元下降至人民幣325.5百萬元，主要來源於新併購成員企業的資產評估增值產生的暫時性差異。

## 根據一般授權配售新H股

於2021年5月28日，本公司與Citigroup Global Markets Limited（作為配售代理）簽訂配售協議，據此，本公司已同意委任配售代理，而配售代理已同意出任為本公司代理，並按悉數包銷基準促使承配人按配售價認購總數86,666,800股本公司新H股（「H股」）（「配售股份」），配售價為每股H股37.60港元（「配售」）。按每股配售股份面值人民幣1.00元計算，配售股份面值總額為人民幣86,666,800元。

配售代理向不少於6名承配人（為專業投資者、機構投資者及／或由配售代理促使的其他投資者）配售配售股份。就本公司所知及合理所信，該等承配人及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。於緊隨配售完成後，並無任何承配人成為本公司的主要股東。

配售價為每股H股37.60港元，相等於(i) 較2021年5月27日（即簽署相關配售協議前H股的最後交易日（「最後交易日」）於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）所報收市價每股H股40.25港元折讓約6.58%；(ii) 較截至最後連續五個交易日及包括最後交易日於香港聯交所所報之平均收市價每股H股38.11港元折讓約1.34%；及(iii) 較截至最後連續十個交易日及包括最後交易日於香港聯交所所報之平均收市價每股H股36.79港元溢價約2.20%。

配售所得款項總額及所得款項淨額(扣減相關開支及費用後)分別為約3,259百萬港元及約3,242百萬港元,即每股配售股份的淨發行價為約37.40港元。配售所得款項淨額計劃用於補充本公司營運資金等一般公司用途。詳情請參閱本公司日期為2021年5月28日之公告。

誠如本公司截至2021年12月31日止年度的年報所披露,配售所得款項淨額約28百萬港元(作本公司營運資金等一般公司用途)仍未使用。年內,配售所得款項淨額已全部按其計劃用途使用完畢,配售所得款項淨額實際用途與計劃用途不存在重大差異。

### **資產抵押**

於2022年12月31日,人民幣15.3百萬元之長期銀行借款及其他借款及人民幣51.2百萬元之短期銀行借款以本集團的部分物業、廠房及設備作為抵押。於2022年12月31日,本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的年度財務資料附註9。

### **所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售**

本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

### **或然負債**

截至2022年12月31日止,本集團無重大或然負債。

## 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

### 行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

### 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本（包括人工成本），本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元和美元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

### 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，集團有95,102名在職員工（2021年12月31日：87,603名）。總員工成本為人民幣5,917.5百萬元，較2021年的人民幣5,267.4百萬元增加12.3%。員工成本的增長主要是由於(i)成員企業帶來的增長；(ii)本集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

## 期後事項

### 持續關連交易

於2023年2月13日，本公司與雅居樂控股簽訂五份補充協議，以分別修訂及補充本公司與雅居樂控股之間訂立日期為2020年9月23日的(i) 拎包入住服務框架協議；(ii) 廣告及公關關係服務框架協議；(iii) 交房前檢驗服務框架協議；(iv) 科技服務框架協議；及(v) 諮詢服務框架協議各項下的付款條款。

## 末期股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021：每股人民幣0.41元(稅前))。

## 就2022年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司2022年股東周年大會(「**2022年股東周年大會**」)將於2023年5月30日(星期二)舉行，而為釐定股東出席2022年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年4月29日(星期六)至2023年5月30日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席2022年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2023年4月28日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股東周年大會通告

2022年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))，並向股東寄發。



## 審閱賬目

本公司的審計委員會（「**審計委員會**」）遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審計委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事尹錦滔先生、翁國強先生及黎家河先生組成。

## 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及本公司監事（「**監事**」）進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則（「**證券買賣守則**」），其條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2022年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引（「**僱員書面指引**」），其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2022年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四第二部分中企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2022年12月31日止年度已完全符合企業管治守則之所有當時適用的守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2022年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

## 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2022年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已按上市規則規定維持充足公眾持股量。

## 於本公司及香港聯交所之網站刊登全年業績及年報

本全年業績公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2022年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予股東並可於上述網站查閱。

## 董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>(聯席主席)、黃奉潮先生<sup>^</sup>(聯席主席)、李大龍先生<sup>^</sup>(總裁(總經理)及首席執行官)、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、岳元女士<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、翁國強先生<sup>^^^</sup>及黎家河先生<sup>^^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 非執行董事

<sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

承董事會命  
雅生活智慧城市服務股份有限公司  
聯席主席  
陳卓雄／黃奉潮

香港，2023年3月28日

## 致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)的工作範圍

本集團之核數師致同已就本初步業績公告所載本集團截至2022年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表之數字核對一致。致同就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此致同並無對本初步業績公告發出任何核證。

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

\* 僅供識別