

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 金科服务

美好你的生活

**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2021年6月30日止六個月的 未經審核中期業績公告

### 業績摘要

1. 本集團期內收入由2020年同期約人民幣1,369.6百萬元增至約人民幣2,585.7百萬元，增幅約88.8%。
2. 於2021年6月30日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為314.9百萬平方米，其中58.3%為獨立第三方開發的物業，第三方佔比相較於2020年末提升1.9個百分點。於2021年6月30日，在管建築面積約為186.8百萬平方米，其中51.8%為獨立第三方開發的物業，第三方佔比較2020年末提升3.2個百分點。
3. 本集團期內毛利由2020年同期約人民幣433.0百萬元增至約人民幣840.2百萬元，增幅約94.0%。毛利率為32.5%，較2020年同期的31.6%上升0.9個百分點。
4. 本集團期內淨利潤由2020年同期約為人民幣302.5百萬元增至約人民幣541.8百萬元，增幅約79.1%，淨利潤率達21.0%。
5. 本公司擁有人應佔溢利由2020年同期約人民幣293.8百萬元增至截至2021年6月30日止六個月約人民幣529.8百萬元，增幅約80.3%。
6. 2021年6月30日，本集團擁有現金及定期存款約人民幣6,974.4百萬元。截至2021年6月30日止六個月，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣673.3百萬元。

## 中期業績

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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合中期業績，連同截至2020年6月30日止六個月的比較數字如下：

### 中期簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	2,585,740	1,369,604
銷售成本	5	(1,745,499)	(936,570)
毛利		840,241	433,034
銷售及營銷開支	5	(3,252)	(689)
行政開支	5	(186,263)	(89,940)
金融資產之減值虧損淨額		(3,383)	(2,327)
其他收入	6	10,112	22,661
其他(虧損)/收益－淨額	7	(14,626)	682
經營利潤		642,829	363,421
財務收入		17,601	63,373
財務成本		(217)	(62,283)
財務收入－淨額	8	17,384	1,090
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨溢利/(虧損)		259	(71)
除所得稅前溢利		660,472	364,440
所得稅開支	9	(118,711)	(61,945)
期內溢利及全面收益總額		541,761	302,495
下列各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		529,813	293,756
非控股權益		11,948	8,739
		541,761	302,495
每股盈利(每股以人民幣列示)			
－每股基本及攤薄盈利	10	0.81	0.64

# 中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		53,046	34,345
商譽	11	133,149	—
其他無形資產	11	55,714	9,988
於聯營公司和合營企業的投資		13,326	4,850
預付款項	13	—	6,049
遞延所得稅資產		4,248	4,946
		<u>259,483</u>	<u>60,178</u>
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具	12	33,566	—
存貨		15,314	16,255
其他資產		53,380	60,602
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項 以及預付款項	13	2,175,128	1,574,505
受限制現金		74,791	364
定期存款		709,061	—
現金及現金等價物	14	6,265,188	6,840,339
		<u>9,326,428</u>	<u>8,492,065</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>9,585,911</b></u>	<u><b>8,552,243</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		652,848	652,848
其他儲備		5,993,290	5,993,270
留存收益		771,423	568,034
		<u>7,417,561</u>	<u>7,214,152</u>
<b>非控股權益</b>		<u>57,545</u>	<u>38,311</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>7,475,106</b></u>	<u><b>7,252,463</b></u>

		於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		7,828	3,685
遞延所得稅負債		14,774	676
		<u>22,602</u>	<u>4,361</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據及其他應付款項	15	1,486,230	834,419
租賃負債		2,895	1,748
合約負債	4	492,458	386,775
即期所得稅負債		106,620	72,477
		<u>2,088,203</u>	<u>1,295,419</u>
<b>負債總額</b>		<u>2,110,805</u>	<u>1,299,780</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>9,585,911</u></u>	<u><u>8,552,243</u></u>

# 中期綜合財務報表附註

## 截至2021年6月30日止六個月

### 1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司於2000年7月18日在中國成立為一家有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國重慶市江北區五裡店五黃路側金科花園。

本公司的股份於2020年11月17日在聯交所主板上市。本公司及其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

本公司的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)。

除另有說明外，該等簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

該等中期簡明綜合財務報表已由本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱但未經審計。

### 2 重大會計政策概要

#### 2.1 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表中通常包括的所有附註類型。因此，本資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製截至2020年12月31日止年度之年度報告以及本公司於中期報告期間公佈的任何公開公告一併閱讀。

##### 2.1.1 會計政策

除了採用預期總年度收益適用的稅率估計所得稅，採納2021年1月1日開始的財政期間生效的新訂和經修訂香港財務報告準則，以及以下附註2.1.1(c)和2.1.1(d)外，編製本簡明合併財務報表數據所採用之會計政策與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致。

##### (a) 本集團採用的新訂及經修訂準則

以下為本集團於2021年1月1日開始的財政期間採用準則的修訂本：

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)	於2021年6月30日後 COVID-19 – 相關租金 減免

採納該等準則及新會計政策對本集團的會計政策並無任何重大影響，以及不需要進行追溯調整。

(b) 新準則及修訂本於2021年1月1日開始的財政期間並未生效，而本集團並無提早採納

截至本公告發佈之日，香港會計師公會已發佈以下尚未生效且尚未由本集團提前採用的新準則及對現有準則之修訂：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：按擬定動用前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約：履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述	2022年1月1日
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2018年至2020年之年度改進	2022年1月1日
會計指引第5號(修訂本)	經修訂會計指引第5號共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
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(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類	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(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，其生效後預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

(c) 無形資產

商譽

截至2021年6月30日的六個月內，本集團因業務合併獲得商譽。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。

商譽不予攤銷，但會每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時進行更頻密，以及按成本減累計減值虧損進行計量，出售實體產生的損益包含與所售出實體有關的商譽的賬面價值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於該業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即經營分部。

## 客戶關係

截至2021年6月30日的六個月內，本集團因業務合併獲得客戶關係。在業務合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係的預計10年期內計算攤銷。

### (d) 衍生工具

衍生工具在簽訂衍生工具合同之日按公允價值進行初始確認，隨後在每個報告期末按公允價值進行重新計量。公允價值後續變動的會計處理取決於衍生工具是否被指定為套期工具，如果是，則取決於被套期項目的性質。

若干衍生工具不符合對沖會計的條件。不符合資格進行對沖會計處理的衍生工具的公允價值變動立即計入損益，並計入其他(虧損)/收益—淨額。

## 3 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「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2021年6月30日止六個月，本集團主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

截至2021年6月30日止六個月，所有分部均位於中國且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2021年6月30日，首次公開發售中的現金及現金等價物1,917,522,000港元(相當於人民幣1,595,531,000元)，暫時存放在本集團在香港的銀行賬戶中。除此之外，本集團所有資產均位於中國大陸。

## 4 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務所得款項。截至2020年及2021年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
隨時間確認		
— 物業管理服務	1,309,579	925,381
— 非業主增值服務	452,989	292,227
— 社區增值服務	517,607	54,865
— 智慧科技服務	57,030	26,428
	<u>2,337,205</u>	<u>1,298,901</u>
於某一時點確認		
— 非業主增值服務	114,398	—
— 社區增值服務	134,137	70,703
	<u>248,535</u>	<u>70,703</u>
	<u>2,585,740</u>	<u>1,369,604</u>

截至2020年及2021年6月30日止六個月，來自金科股份及其附屬公司（「金科集團」）的收入分別佔本集團收入的21%及21%。除金科集團外，本集團亦擁有大量客戶，其於本集團的收入佔比均未達4%或以上。

### 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	456,770	383,379
社區增值服務	35,688	3,396
	<u>492,458</u>	<u>386,775</u>

## 5 按性質劃分的費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利費用	691,532	499,269
綠化及清潔費	280,407	176,241
旅遊服務成本	226,212	370
安保費用	176,945	105,335
已出售貨物成本	131,136	63,669
房產經紀業務分包成本	100,482	–
維修成本	79,414	50,171
公用設施費	62,119	42,618
原材料	34,224	17,196
建築成本	17,552	1,942
辦公費用	16,878	13,358
差旅及招待費	14,039	7,098
營業稅及其他徵稅	12,690	6,188
廣告開支	12,151	2,481
折舊及攤銷費用	8,277	6,321
經營租賃付款	4,024	3,298
審計服務		
– 審計服務	1,485	35
– 非審計服務	170	–
其他	65,277	31,609
	<u>1,935,014</u>	<u>1,027,199</u>
銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計		

## 6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
向關聯方提供貸款利息收入	–	15,281
政府補助 (附註(a))	4,537	3,609
可抵扣增值稅	5,575	3,771
	<u>10,112</u>	<u>22,661</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。

## 7 其他(虧損)/收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
匯兌虧損淨額	(47,367)	—
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值 收益淨額(附註12)	33,566	—
廉價收購的收益	2,011	—
出售附屬公司虧損	—	(1,242)
出售物業、廠房及設備虧損	(387)	(44)
處置其他資產(虧損)/收益	(442)	1,538
其他	(2,007)	430
	<u>(14,626)</u>	<u>682</u>

## 8 融資收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	17,601	1,190
向關聯方提供貸款利息收入	—	62,183
	<u>17,601</u>	<u>63,373</u>
融資成本		
借款利息開支	—	(62,183)
租賃負債利息開支	(217)	(100)
	<u>(217)</u>	<u>(62,283)</u>
融資收入－淨額	<u>17,384</u>	<u>1,090</u>

## 9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	111,589	60,864
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	7,122	1,081
	<u>118,711</u>	<u>61,945</u>

截至該日止六個月所得稅開支可與中期簡明綜合全面收益表的除所得稅前溢利對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
除所得稅前溢利	660,472	364,440
按適用於相關集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	118,274	61,931
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	282	317
— 超額抵扣的稅務影響	(143)	(480)
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	298	177
所得稅開支總額	<u>118,711</u>	<u>61,945</u>

截至2020年及2021年6月30日止六個月的實際所得稅稅率分別為17.0%及18.0%。

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。

## 10 每股盈利

截至2020年及2021年6月30日止六個月，每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

截至2020年及2021年6月30日止六個月，本公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	529,813	293,756
普通股的加權平均數(千股)	652,848	459,925
截至該日止六個月本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元列示)	0.81	0.64

## 11 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
於2019年12月31日(經審核)				
成本	-	-	9,356	9,356
累計折舊	-	-	(4,339)	(4,339)
賬面淨值	-	-	5,017	5,017
截至2020年6月30日止六個月(經審核)				
期初賬面淨值	-	-	5,017	5,017
增加	-	-	2,139	2,139
攤銷	-	-	(690)	(690)
期末賬面淨值	-	-	6,466	6,466
於2020年6月30日(經審核)				
成本	-	-	11,495	11,495
累計攤銷費用	-	-	(5,029)	(5,029)
賬面淨值	-	-	6,466	6,466

	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
<b>於2020年12月31日(經審核)</b>				
成本	–	–	16,758	16,758
累計折舊	–	–	(6,770)	(6,770)
<b>賬面淨值</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9,988</b>	<b>9,988</b>
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
期初賬面淨值	–	–	9,988	9,988
增加	–	–	5,548	5,548
收購附屬公司	133,149	42,250	–	175,399
攤銷	–	(562)	(1,510)	(2,072)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>133,149</b>	<b>41,688</b>	<b>14,026</b>	<b>188,863</b>
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>				
成本	133,149	42,250	22,353	197,752
累計攤銷費用	–	(562)	(8,327)	(8,889)
<b>賬面淨值</b>	<b>133,149</b>	<b>41,688</b>	<b>14,026</b>	<b>188,863</b>

於2021年6月30日，概無任何無形資產受限制或已抵押為負債抵押品(2020年12月31日：無)。

## 12 衍生金融工具

衍生工具僅用於對沖用途，並不投機投資。然而，當衍生工具未達對沖會計要求，則會就會計用途分類為「持作買賣」，併入賬為按公允價值計入損益。本集團有以下衍生金融工具：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產		
遠期外匯合約－持作買賣	<u>33,566</u>	<u>—</u>

## 13 貿易應收款項及應收票據

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	118,496	294,683
— 第三方	<u>1,181,602</u>	<u>772,736</u>
	<u>1,300,098</u>	<u>1,067,419</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(14,950)</u>	<u>(11,675)</u>
	<u>1,285,148</u>	<u>1,055,744</u>
應收票據		
— 關聯方	2,886	—
— 第三方	<u>2,750</u>	<u>1,084</u>
	<u>5,636</u>	<u>1,084</u>

於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,279,530	1,017,458
1至2年	13,255	43,470
2至3年	4,949	4,015
3至4年	1,625	2,395
4至5年	708	52
5年以上	31	29
	<u>1,300,098</u>	<u>1,067,419</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。於2021年6月30日，就應收賬款總額計提撥備人民幣14,950,000元（2020年12月31日：人民幣11,675,000元）。

#### 14 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行存款及手頭現金		
— 以港元計值 (附註(a))	3,212,216	5,638,409
— 以人民幣計值	3,052,972	1,201,930
	<u>6,265,188</u>	<u>6,840,339</u>

(a) 於2021年6月30日，首次公開發售所得款項餘額中，現金及現金等價物餘額為3,860,465,000港元（相當於人民幣3,212,216,000元），其暫時存放於本集團在香港和中國境內的銀行賬戶中。

## 15 貿易應付款項及應付票據

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註(a))		
— 關聯方	2,093	493
— 第三方	480,597	270,810
	<b>482,690</b>	<b>271,303</b>
應付票據		
— 第三方	21,129	7,936

(a) 於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	481,091	268,270
1至2年	655	2,280
2至3年	288	165
3年以上	656	588
	<b>482,690</b>	<b>271,303</b>

## 16 股息

根據本公司股東於2021年5月25日在股東週年大會上的批准，從本公司留存收益中宣派每股普通股人民幣0.50元的股息，共計人民幣326,424,050元。

董事會決議就本期間不擬派發任何中期股息（截至2020年6月30日止六個月：零）。

## 管理層討論及分析

### 業務概要

我們是中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商，我們憑藉行業領先的綜合實力，連續六年被中指研究院（「中指院」）評為中國物業服務十強之一，連續六年保持西南地區市佔率第一。2021年上半年，我們憑藉行業領先的服務品質，連續九年業主滿意度超90%，獲得中指院頒發的中國物業服務百強服務質量領先企業Top 2、中國物業服務百強滿意度領先企業Top 2；基於我們行業領先的科技化實力，獲得中國物業科技賦能領先企業Top 3。2021年3月，本公司被納入恒生綜合指數成分股，2021年6月被納入富時羅素旗艦指數成分股，獲得資本市場充分認可。

本集團四條主要的業務線為：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。我們堅持服務+科技，服務+生態的發展戰略，以客戶滿意度為核心，持續提升服務品質，構建社區生態圈，向世界一流的綜合智慧服務供應商奮進。

### 財務回顧

#### 收入

於本期間，本集團自四大業務板塊取得收入，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的總收入詳情：

	於6月30日或截至該日止六個月			
	2021年 (人民幣千元)	(%)	2020年 (人民幣千元)	(%)
物業管理服務	1,309,579	50.6	925,381	67.6
非業主增值服務	567,387	21.9	292,227	21.3
社區增值服務	651,744	25.2	125,568	9.2
智慧科技服務	57,030	2.3	26,428	1.9
總計	<u>2,585,740</u>	<u>100.0</u>	<u>1,369,604</u>	<u>100.0</u>

本集團的收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,369.6百萬元增加約88.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣2,585.7百萬元。此增加乃主要由於：

- (i) 來自物業管理服務的收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣925.4百萬元增加約41.5%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,309.6百萬元，乃主要由於本集團業務擴張推動所致，其中在管建築面積由於2020年6月30日的129.7百萬平方米增加約44.0%至於2021年6月30日的186.8百萬平方米；

- (ii) 來自非業主增值服務的收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣292.2百萬元增加約94.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣567.4百萬元，乃主要由於以下因素推動所致：(a)向物業開發商提供的案場服務因銷售案場數目的增加而增加；(b) COVID-19對中國的影響正在減弱；及(c)商品房代理銷售業務於2021年上半年取得突破性發展；
- (iii) 來自社區增值服務的收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣125.6百萬元增加約419.0%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣651.7百萬元，乃主要由於以下因素推動所致：(a)本集團物業管理業務規模增加致使客群基數增加；(b)向業主及住戶提供的社區增值服務種類擴充等；及
- (iv) 來自智慧科技服務的收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣26.4百萬元增加約115.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣57.0百萬元，乃主要由於以下因素推動所致：(a)本集團為獨立第三方開發的智能解決方案項目增加；及(b)在本集團提供智慧案場服務更廣泛實施生命家系統。

## 物業管理服務

我們向業主、物業開發商、住戶提供一系列物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務等，我們致力於以豐富的服務經驗和溫暖的服務宗旨讓業主、住戶享受更具品質的服務體驗，獲取良好的市場口碑，外拓大量第三方住宅物業。我們依託物業服務方面的先進技術能力，將社區生活服務向城市綜合服務延伸，已構成涵蓋中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務等多業態全方位服務體系。

截至2021年6月30日，本集團已完成26個省市、166個城市的全國化佈局，我們管理共496個住宅項目，292個非住宅項目。合約面積共計約315百萬平方米，獨立第三方佔比約58%，2021年上半年新增合約面積約38百萬平方米，其中73%來自獨立第三方；在管面積共計約187百萬平方米，其中獨立第三方佔比約52%，2021年上半年新增在管面積約31百萬平方米，第三方合約、在管面積穩步上升，市場化外拓能力得到進一步驗證。我們西南核心區域在管面積達到98.9百萬平方米，佔總在管面積的53%，城市密度效應進一步顯現。期內，物業管理服務收入約為人民幣1,309.6百萬元，較去年同期實現增長約41.5%，物業費單價持續提升至2.22元／月，毛利率上升0.6個百分點至28.4%，收繳率維持90%高位。

下表載列於所示日期在管建築面積明細及所示期間按物業開發商類型劃分的提供物業管理服務所得收入總額之明細：

	於6月30日或截至該日止六個月			
	2021年		2020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 <sup>(1)</sup>	78,936	723,343	60,481	559,021
金科集團聯營合營 企業項目 <sup>(2)</sup>	11,025	63,983	6,396	33,122
外拓項目 <sup>(3)</sup>	96,832	522,253	62,867	333,238
總計	<u>186,793</u>	<u>1,309,579</u>	<u>129,744</u>	<u>925,381</u>

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。外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。

於本期間，金科集團項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣2.57元(2020年6月30日：人民幣2.39元)，及外拓項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣1.87元(2020年6月30日：人民幣1.66元)。截至2021年6月30日，因本集團服務的客戶滿意度較高致物業管理費收繳率達到90%。

截至2021年6月30日，本集團在住宅管理規模快速增長的基礎上，加速推進多元業態發展，期內，非住宅物業的基礎物業管理收入約人民幣243.3百萬元，較2020年同期增長約59.4%。非住宅物業在管面積增長至34.0百萬平方米，於在管規模中的比重約為18.2%，相較於去年同期提升2個百分點。在管項目個數共計292個，其中，商業及寫字樓138個，產業園57個，公共及其他物業97個。

下表載列於所示日期本集團按物業類型劃分的總建築面積及在管收入明細：

	於6月30日或截至該日止六個月			
	2021年		2020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)
住宅物業	152,770	1,066,287	108,700	772,723
非住宅物業				
– 商業物業及寫字樓	6,926	112,230	5,749	60,128
– 公共及其他物業	18,909	90,988	8,990	58,674
– 產業園	8,188	40,074	6,305	33,856
小計	34,023	243,292	21,044	152,658
總計	186,793	1,309,579	129,744	925,381

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在管總建築面積及於所示期間自物業管理服務所得收入按地區劃分之明細：

	於6月30日或截至該日止六個月			
	2021年		2020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 <sup>(1)</sup>	98,917	766,756	69,913	549,461
華東及華南地區 <sup>(2)</sup>	41,223	280,804	28,441	216,266
華中地區 <sup>(3)</sup>	34,534	165,112	24,198	112,763
其他地區 <sup>(4)</sup>	12,119	96,907	7,192	46,891
總計	186,793	1,309,579	129,744	925,381

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、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。

### 非業主增值服務

我們向非業主（主要包括物業開發商及其他物業管理公司）提供一系列增值服務，主要包括：(i)案場服務，(ii)前介服務：在房屋交付前期階段提供如開荒清潔、承接查驗、維修保養等服務，(iii)顧問及其他服務：向物業開發商及物業管理公司提供項目規劃及管理諮詢服務，其他服務如商品房代理銷售業務。期內，實現收入約為人民幣567.4百萬元，與2020年同期比較增長94.2%。

下表載列於所示期間非業主增值服務所得收入的組成部分：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
案場服務	369,802	65.2	246,890	84.5
前介服務	85,346	15.0	42,388	14.5
顧問及其他服務	112,239	19.8	2,949	1.0
總計	<u>567,387</u>	<u>100</u>	<u>292,227</u>	<u>100</u>

### 社區增值服務

我們致力於向業主和住戶提供全生命周期的社區增值服務，圍繞「食、住、行、游、購、育」，構建社區生態圈，滿足人民日益增長的美好生活需求。我們大力發展社區增值服務，通過引進專業型人才，提升服務品質和延展服務鏈條，通過線上+線下全員營銷模式，提升業務社區滲透率。我們的社區增值服務分為四大板塊：(i)家庭生活服務，(ii)園區經營服務，(iii)旅居綜合服務，及(iv)家居煥新服務。

下表載列於所示期間社區增值服務所得收入的組成部分：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
家庭生活服務	132,110	20.3	62,798	50.0
園區經營服務	205,255	31.5	32,767	26.1
家居煥新服務	48,759	7.5	14,587	11.6
旅居綜合服務	265,620	40.7	15,416	12.3
總計	<u>651,744</u>	<u>100</u>	<u>125,568</u>	<u>100</u>

期內，社區增值服務收入約為人民幣651.7百萬元，較去年同期增長約419.0%，佔本集團總體收入的約25.2%，較去年同期大幅上升16.0個百分點。我們依託線上+線下龐大的業主流量，高密度的在管面積，豐富的社區生活場景及全鏈條的本地供應鏈優勢，社區增值服務覆蓋率、滲透率進一步提升，業主黏性持續增加，我們核心的社區增值業務包括：家庭生活板塊基於子品牌金科金選提供質優價低的社區團購服務，期內實現收入約為人民幣132.1百萬元，較去年同期增長約110.4%；家居煥新板塊基於子品牌金科悅家提供一站式硬裝、軟裝、家居單品銷售等整裝、煥新式家居服務，利用母公司金科股份產業鏈優勢及開展業務深度協同，通過專業化、品牌化、團隊化發展，前置業主購房階段，舉行「百萬業主看工廠」等活動，期內實現收入約為人民幣48.8百萬元，同比增長234.4%；旅居綜合板塊基於子品牌康程國旅提供旅遊產品、出行、酒店、景區、簽證中心全鏈條旅遊出行服務，受疫情反覆影響，旅遊業務波動較大，但我們抓住機遇，繼續提升旅遊全鏈條資源優勢，期內與千戶苗寨、百里杜鵑等全國知名景區達成合作模式，共同打造基於社區、面向社會的旅遊發展新模式；園區經營板塊基於鑫生悅社區傳媒服務為商家提供基於龐大流量的價值傳播服務，構建社區、客群、產品間的黏合媒介，通過吸引行業頂尖的人才、線上系統管控全國近萬處廣告點位，今年創新推出全鏈條式媒介定制化服務；房屋經紀服務利用物業橫向協同，通過自身專業能力、房源及時性優勢，實現業主資產的增值保值。

## 智慧科技服務

我們的智慧科技服務主要專注向物業開發商、物業管理公司及業主提供智能解決方案，以達到科技賦能、提質增效的目的，我們的智慧科技業務主要包括：(i)智慧設計服務：我們為物業開發商提供有關項目施工全周期的智能解決方案；(ii)智慧案場服務：我們於房屋銷售階段為物業開發商提供智慧化、數字化案場技術服務，如生命家房屋展示系統；及(iii)智慧綜合運營平台服務：我們通過開發、定制、安裝及運維IBMS（智能建築管理系統），參與智慧城市、智慧政企、智慧社區建設。

2021年上半年，我們推進人力機械化、機械智能化改革，通過雲監控、雲停車、智能能耗管控等一系列的智慧化升級，賦能物業管理降本增效，持續提升管理精細化，助推毛利、毛利率持續提升。我們借助自身領先的科技實力，賦能業務發展。我們進一步加強與行業頂尖公司合作，提升建築信息模型裝配式智能設計、數字化城市治理等科技能力，打造物聯網（「IoT」）、空間操作系統、城市時空引擎三大核心競爭力，以此獲取第三方數字化業務。期內實現收入約為人民幣57.0百萬元，同比大幅增長約115.8%，毛利率維持49.4%高位。

## 前景及未來規劃

於空間服務，我們將夯實城市密度戰略，積極應對收併購機會，提升多元服務品質。我們將抓住行業市場化大發展之機遇，持續提升管理規模，夯實城市密度戰略，鞏固西南核心區位優勢，以區域密度促發展、降成本、提質效，整合優質資源，深挖核心區域優勢，堅持內延+外生增長，依靠行業領先的外拓能力，繼續加強低成本外拓。我們將大力發展非住宅板塊，持續提升多元化業態服務能力，強化大後勤綜合服務商角色，積極延伸城市服務項目，助推多渠道、多業態規模增長潛力。我們將積極應對收併購機會，聚焦核心區域加快中小型物業整合，持續提升核心區域市佔率，我們將積極尋找盈利能力、營業規模、增長潛力等與我們高度契合的標的，快速提升管理規模。

於生活服務，我們將做透社區生態建設，延伸業務市場發展，構建美好生活服務商。我們將圍繞「空間、資產、客戶」三大板塊，做透社區增值業務，通過吸引專業化人才和收購專業公司，快速提升增值業務服務能力及延伸服務鏈條，進一步提升增值業務板塊收入佔比。我們將聚焦大消費領域，圍繞社區生活服務、業主資產運營、社區空間運營三大核心職能，大力發展社區團購、家裝美居、房屋經紀業務，夯實內功，提升產品、服務競爭力，將業務從圍繞社區向圍繞社會轉變；快速發展團餐膳食、旅遊出行、生活供應鏈服務，提升區域濃度建設，利用線上+線下流量優勢，整合本地上下游資源，提升業主黏性，構建本地美好生活服務商，努力滿足人民對美好生活的需求。

於科技服務，我們將提升科技實力壁壘，推動數智科技賦能，建設數字化城市。我們將持續提升科技實力，加大產品研發投入，根據前端業務需求更新數智平台，集成物聯中台、AI中台、數據中台、業務中台，升級優化「天啟雲城」智慧系統，聚焦圖像引擎、物聯網、大數據三大領域，聯合行業頭部企業，形成優勢互補，提升科技化壁壘。我們將利用科技優勢，賦能業務拓展，加強科技產品市場化輸出能力，做好市場客戶經理、解決方案專家、交付運維專家產品全周期服務，拓展智慧城市、智慧政企、智慧社區業務。抓住國家數字化轉型之機遇，積極參與數字化城市建設。

## 財務回顧

### 收入

如上文所披露，於本期間，來自本集團四大業務板塊（即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務）的收入分別為人民幣1,310百萬元、人民幣567百萬元、人民幣652百萬元及人民幣57百萬元。

### 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)旅行服務成本；(iv)安保費用；(v)本集團購物服務已出售貨物成本；(vi)本集團房產經紀業務分包成本；(vii)維修成本；(viii)公用事業費用；(ix)原材料成本；(x)建築成本；(xi)辦公費用；(xii)差旅及招待費用；(xiii)稅項及其他徵稅；(xiv)廣告開支；(xv)折舊及攤銷費用；(xvi)經營租賃付款；(xvii)審計服務費；及(xviii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣936.6百萬元增加86.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,745.5百萬元，主要由於在管面積的不斷增加及業務多元化伴隨而來的各項成本的增加。

## 毛利及毛利率

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	372,541	28.4	257,656	27.8
非業主增值服務	210,036	37.0	116,512	39.9
社區增值服務	229,502	35.2	45,995	36.6
智慧科技服務	28,162	49.4	12,871	48.7
總計	<u>840,241</u>	<u>32.5</u>	<u>433,034</u>	<u>31.6</u>

本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣433.0百萬元增加94.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣840.2百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的31.6%增長至截至2021年6月30日止六個月的32.5%，與截至2020年6月30日止六個月的毛利率大致相同。

各業務線截至2021年6月30日止六個月的毛利率與截至2020年6月30日止六個月的毛利率大致相同。

## 其他收入

本集團其他收入主要包括(i)政府補助；及(ii)服務提供商的可抵扣增值稅。

本集團的其他收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣22.7百萬元減少55.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣10.1百萬元，主要原因是金科股份與獨立第三方資產管理公司分別於2015年及2018年簽訂的ABS協議及ABN協議項下的全部未償還款項結清後，自向金科集團提供的貸款收取的利息收入減少至零。以往，根據ABS協議及ABN協議，ABS及ABN以質押收取本集團在管若干物業的物業管理費的權利以及金科股份的承諾（即金科股份將支付本集團所付金額與ABS協議及ABN協議項下到期未償還金額之間的任何差額）作抵押。

## 其他(虧損)/收益－淨額

本集團其他(虧損)/收益－淨額主要包括(i)匯兌虧損淨額；及(ii)按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益－淨額。

於截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得其他虧損淨額人民幣14.6百萬元，其主要為本集團為應對外匯波動，主動採取外幣鎖匯等有效管理手段，期內匯率損失人民幣47.4百萬元，由遠期鎖匯收益人民幣33.6百萬元所抵銷。

## 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)辦公費用；(iv)銀行手續費，主要包括銀行收取的交易費用；(v)折舊及攤銷；(vi)開發本集團智慧科技服務的研究開支；及(vii)其他，主要包括諮詢服務費、招聘成本及廣告開支。

本集團的行政開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣89.9百萬元增加約107.2%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣186.3百萬元，主要原因是(i)高能級人數增加所致薪酬增加令僱員福利開支增加；(ii)2020年當地部門疫情減免及補貼消失；及(iii)由於疫情有所改善，差旅成本增加。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣61.9百萬元增加91.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣118.7百萬元，主要原因是本集團除稅前溢利增加導致本集團的中國企業所得稅增加，這與本集團的業務擴張一致。

本集團的實際所得稅率維持相對穩定，於截至2021年6月30日止六個月為18.0%。該稅率低於中國通用企業所得稅稅率25%，主要原因是本公司及本集團部分附屬公司享受15%的中國西部地區優惠所得稅待遇，而本集團其中一家附屬公司享受高新技術企業優惠所得稅待遇。

## 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。本集團的無形資產由2020年12月31日的人民幣10百萬元增加約1,789.0%至2021年6月30日的人民幣188.9百萬元，乃主要由於本集團業務擴張，企業合併導致的客戶關係及商譽增長；及本集團加大科技化投入，自行開發的軟件增加所致。

## 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項主要來自按包乾制收取的物業管理服務收入以及非業主增值服務。

本集團的貿易應收款項及應收票據由截至2020年12月31日的人民幣1,056.8百萬元增加約22.1%至截至2021年6月30日的人民幣1,290.8百萬元，主要由於來自第三方的貿易應收款項增加，其乃由於本集團的物業管理服務及非業主增值服務增加，與本集團業務擴張一致。

## 其他資產

本集團持有若干物業僅用於出售的少量停車位，但銷售該等停車位並非本集團核心業務的一部分。

本集團的其他資產由截至2020年12月31日的人民幣60.6百萬元減少約11.9%至截至2021年6月30日的人民幣53.4百萬元，乃主要由於日常業務過程中持作出售資產數目減少。

## 預付款項及其他應收款項

本集團的預付款項及其他應收款項主要指(i)預付予供應商的款項；(ii)預付稅款；及(iii)第三方支付的金證金及幫業主及住戶代繳的水電費。

本集團的預付款項及其他應收款項由截至2020年12月31日的人民幣517.7百萬元增加約70.8%至截至2021年6月30日的人民幣884.3百萬元，主要由於本集團多元化業務的預付款項增加。

## 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應商購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

本集團的貿易應付款項及應付票據由截至2020年12月31日的人民幣279.2百萬元增加約80.4%至截至2021年6月30日的人民幣503.8百萬元，乃主要由於在管建築面積增加導致應付供應商開支增加。

## 其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付第三方墊款，其為貿易性質；(ii)應計工資；(iii)其他應繳稅項(主要包括增值稅)。

本集團的其他應付款項及應計費用由截至2020年12月31日的人民幣555.2百萬元增加約77.0%至截至2021年6月30日的人民幣982.4百萬元，主要由於在管建築面積增加及多元化業務的快速開展，投標保證金及相關業務保證金增加所致。

## 合約負債

合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的預收款。本集團的合約負債由截至2020年12月31日的人民幣386.8百萬元增加約27.3%至截至2021年6月30日的人民幣492.5百萬元，乃主要由於(i)期內本集團的在管物業數目增加；及(ii)本集團因較高的業主滿意度及開展預存物業費送禮活動，收取物業管理費及其他服務預付款的能力增加。

## 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2021年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣6,265.2百萬元(2020年12月31日：約人民幣6,840.0百萬元)。

## 現金流

截至2021年6月30日止六個月，本集團經營活動所得現金流入淨額約為人民幣673.3百萬元，較2020年同期的約人民幣10.7百萬元有所增加，主要歸因於(i)我們的經營溢利增加及(ii)加強回款管理所致。

截至2021年6月30日止六個月，本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣861.3百萬元，而2020年同期本集團投資活動所得現金流入淨額約為人民幣424.4百萬元，該變動主要是由定期存款增加所致。

截至2021年6月30日止六個月，本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣327.8百萬元，而2020年同期本集團融資活動所得現金流入淨額約為人民幣75.0百萬元。該變動主要是由於2021年6月25日向股東派付截至2020年12月31日止年度的末期股息。

## 借款

截至2021年6月30日，本集團並無借款（2020年12月31日：無）。

## 資本負債比率

由於截至2021年6月30日本集團並無借款，故於2021年6月30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（2020年12月31日：零）。

## 資產抵押

截至2021年6月30日，本集團並無任何已抵押資產。

## 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，人民幣為本集團的功能貨幣。外匯交易主要包括收取於聯交所主板上市的所得款項及支付以港元計值的專業費用。截至2021年6月30日，非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物人民幣3,212,216,000元及定期存款人民幣709,061,000元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團積極採取匯率鎖定及適時結匯等手段，幫助期內匯兌損失從人民幣47.4百萬元下降到人民幣13.8百萬元，合理控制匯兌風險。本集團管理層將繼續追蹤匯率風險，並在必要時調整管理措施，以減輕匯率風險。

## 或然負債

截至2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 承擔

截至2021年6月30日，本公司存在資本負擔人民幣20百萬元，係因公司擬收購標的公司尚未達成付款及交割條件。

## 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

### 收購重慶美利山物業100%股權

於2021年5月27日，本公司訂立了有關重慶美利山物業服務有限公司（「美利山物業」）的產權交易合同，通過北京產權交易所，從重慶首金房地產開發有限公司收購美利山物業100%股權，轉讓標的對價為人民幣75,915,598.82元，並承擔標的公司所欠債務人民幣26,584,401.18元。美利山物業服務住宅項目4個均位於重慶，在管面積約146.76萬平方米，合約面積約168.06萬平方米，項目業態以高端住宅為主。此次收購事宜符合本公司長期堅持的城市密度戰略，將增加本公司高端住宅物業在管項目個數，持續提升重慶地區市佔率。本公司有信心通過規模效應、社區增值業務開展、智能化升級及有效的成本集約措施，快速提升美利山物業經營質效。

由於有關收購美利山物業100%股權的所有適用百分比率（定義見上市規則）均低於5%，因此該收購事項獲豁免遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

### 收購包頭智慧物業100%股權

於2021年2月7日，本公司與三名人士（均為獨立第三方）訂立了有關包頭智慧物業服務有限公司（「包頭物業」）的股權轉讓協議書，收購包頭物業100%股權，轉讓對價為人民幣57,000,000元。包頭物業服務項目共10個，均位於包頭市，在管面積約177.36萬平方米，合約面積約217.36萬平方米。包頭物業在包頭市擁有良好的市場口碑，本公司通過本次收購成功進駐包頭，有利於開拓內蒙古市場，繼續完善全國化戰略布局。本公司將通過領先的物業服務技術能力輸出以及高品質的服務能力，以包頭市為核心，進一步輻射內蒙古省，實現區域深耕。

由於有關收購包頭物業100%股權的所有適用百分比率（定義見上市規則）均低於5%，因此該收購事項獲豁免遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

除本公告所披露者外，於本期間，本公司並無附屬公司、聯營公司及合營公司的重大投資、重大收購或出售。

## 上市所得款項淨額之用途

本公司就上市分別於2020年11月17日及2020年12月15日以每股44.7港元配發及發行132,911,400股H股及19,936,700股H股。

經扣除本公司就上市應付的包銷佣金及其他估計開支後，本公司上市所得款項淨額約為6,614.9百萬港元（經計及超額配股權於2020年12月10日獲悉數行使所得款項淨額約876.8百萬港元）。

於2021年6月30日，本公司已動用上市所得款項淨額約1,118.34百萬港元。所得款項將根據招股章程所規定之目的予以分配及使用。

下表載列於2021年6月30日之所得款項淨額詳情：

	招股章程所述所得款項淨額之計劃用途，並經計及超額配股權獲悉數行使所得款項淨額		於2021年1月1日之未動用所得款項淨額 百萬港元	截至2021年6月30日止六個月所得款項淨額之實際用途		於2021年6月30日之未動用所得款項淨額 百萬港元	所得款項計劃用途的預期時間表
	百萬港元	概約百分比		百萬港元	百萬港元		
選擇性尋求戰略投資及收購機會	3,968.94	60%	3,968.94	434.27	3,534.67	2023年9月30日或之前	
升級本集團的數字化及智慧管理系統	661.49	10%	661.49	0.49	661.00	2023年9月30日或之前	
進一步發展本集團增值服務	1,322.98	20%	1,322.98	178.12	1,144.86	2023年9月30日或之前	
一般業務運營及營運資金	661.49	10%	661.49	505.46	156.03	2023年9月30日或之前	
<b>總計</b>	<b>6,614.9</b>	<b>100%</b>	<b>6,614.9</b>	<b>1,118.34</b>	<b>5,496.56</b>		

招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中列出了有關所得款項用途明細及描述的進一步詳情。截至2021年6月30日，董事並不知悉所得款項的計劃用途有任何重大變動。未動用的所得款項淨額及其以下擬動用時間表將以與招股章程所述者相符之方式應用。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

本集團擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。除招股章程所披露者外，截至2021年6月30日，本集團並無其他重大投資或資本資產的未來計劃。

## 僱員及薪酬政策

截至2021年6月30日，本集團有約9,029名僱員（2020年12月31日：8,758名僱員）。於本期間，本集團確認為開支的員工成本為人民幣691.5百萬元（2020年6月30日：約人民幣499.3百萬元）。

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。

## 報告期間後重大事項

於本公告日期，本集團並無任何其他2021年6月30日後的重大事項。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納及應用企業管治守則作為其本身之企業管治守則。

本公司董事長及行政總裁的職務並未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條的規定分離。本公司董事長兼總裁的職務均由執行董事夏紹飛先生擔任。董事會相信，將董事長及總裁的職務均賦予同一個人可使本公司在制定業務戰略及執行業務計劃時獲得更高的響應、效率及效力。此外，鑒於夏紹飛先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用，董事會認為，於上市日期後夏紹飛先生繼續擔任本集團董事長兼總裁對本集團的業務前景有利，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。

本公司的目標是達到高水準的企業管治，這對其發展至關重要，並將保障其股東的利益。為達到此目標，除上文所披露偏離企業管治守則之守則條文A.2.1外，據董事所深知，於本期間，本公司已遵守企業管治守則的所有其他適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告內。

## 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採用標準守則作為董事及監事買賣本公司證券的指引。經向各董事及監事作出具體查詢後，所有董事及監事已確認於本期間均已遵守標準守則所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 中期股息

於2021年3月24日，董事會建議向於2021年6月15日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東以現金方式派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.5元（除稅前），合共約人民幣326.4百萬元。建議末期股息已由本公司股東於2021年5月25日舉行的股東週年大會上批准。末期股息已於2021年6月25日派付予股東。

董事會決議就本期間不宣派任何中期股息（截至2020年6月30日止六個月：零）。

## 審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會，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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.jinkeservice.com](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；及(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。審核委員會由三名成員即陳志峰先生、梁忠太先生及曹國華先生組成。審核委員會主席為陳志峰先生，彼為獨立非執行董事，以及自2005年10月起為香港會計師公會會員。

## 審閱未經審核簡明綜合中期業績

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2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。本集團於截至2021年6月30日止六個月的中期業績未經審核，但經本公司的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

## 刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以及本公司網站 [www.jinkeservice.com](http://www.jinkeservice.com)。本公司載有上市規則規定所有資料的2021年中期報告，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，2021年8月19日

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

## 詞彙及釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「ABN」	指	資產支持票據
「ABS」	指	資產支持證券
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國
「本公司」或「公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中華人民共和國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指金科股份
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指 與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「金科股份」	指 金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的股份有限責任公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000656.SZ)並為控股股東
「金科集團」	指 金科股份及其附屬公司(不包括本集團)
「上市」	指 H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指 2020年11月17日，H股於主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指 上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「超額配股權」	指 如招股章程所披露，本公司就本公司全球發售授出的購股權，以額外配發及發行最多19,936,700股H股
「本期間」	指 截至2021年6月30日止六個月
「招股章程」	指 本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「薪酬委員會」	指 董事會轄下薪酬委員會
「人民幣」	指 中華人民共和國法定貨幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「監事」 指 本公司監事

「%」 指 百分比