

金科智慧服務集團 股份有限公司

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

股份代號 9666.HK

Stock Code 9666.HK

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(a joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

2021

INTERIM REPORT

中期報告

JINKE 金科服務

美好你的生活

目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
董事長致辭	6
管理層討論及分析	8
企業管治	28
其他信息	30
中期財務資料的審閱報告	37
中期簡明綜合全面收益表	38
中期簡明綜合財務狀況表	39
中期簡明綜合權益變動表	41
中期簡明綜合現金流量表	42
簡明綜合中期財務資料附註	43
詞彙及釋義	82

公司資料

董事會

執行董事

夏紹飛先生(董事長)
羅傳嵩先生
徐國富先生

非執行董事

羅利成先生
梁忠太先生
李楠先生

獨立非執行董事

曹國華先生
袁林女士
陳志峰先生

監事

余勇先生
韓翀先生
任文娟女士

聯席公司秘書

徐國富先生
劉國賢先生

授權代表

徐國富先生
劉國賢先生

審核委員會

陳志峰先生(主席)
梁忠太先生
曹國華先生

薪酬委員會

袁林女士(主席)
羅利成先生
曹國華先生

提名委員會

夏紹飛先生(主席)
袁林女士
曹國華先生

中國總部

中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路480號
金科十年城
東區A4棟

中國註冊辦事處

中國重慶市
江北區
五里店
五黃路側
金科花園

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

H股證券登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司

有關香港法律的法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行重慶龍湖支行

招商銀行重慶金科十二坊支行

投資者關係

投資者關係部
電郵：irjks@jinke.com
電話：+86 (023) 8825 9666

公司網站

www.jinkeservice.com

股份代號

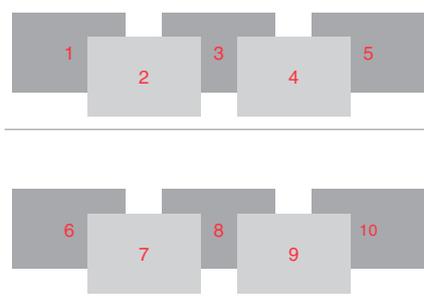
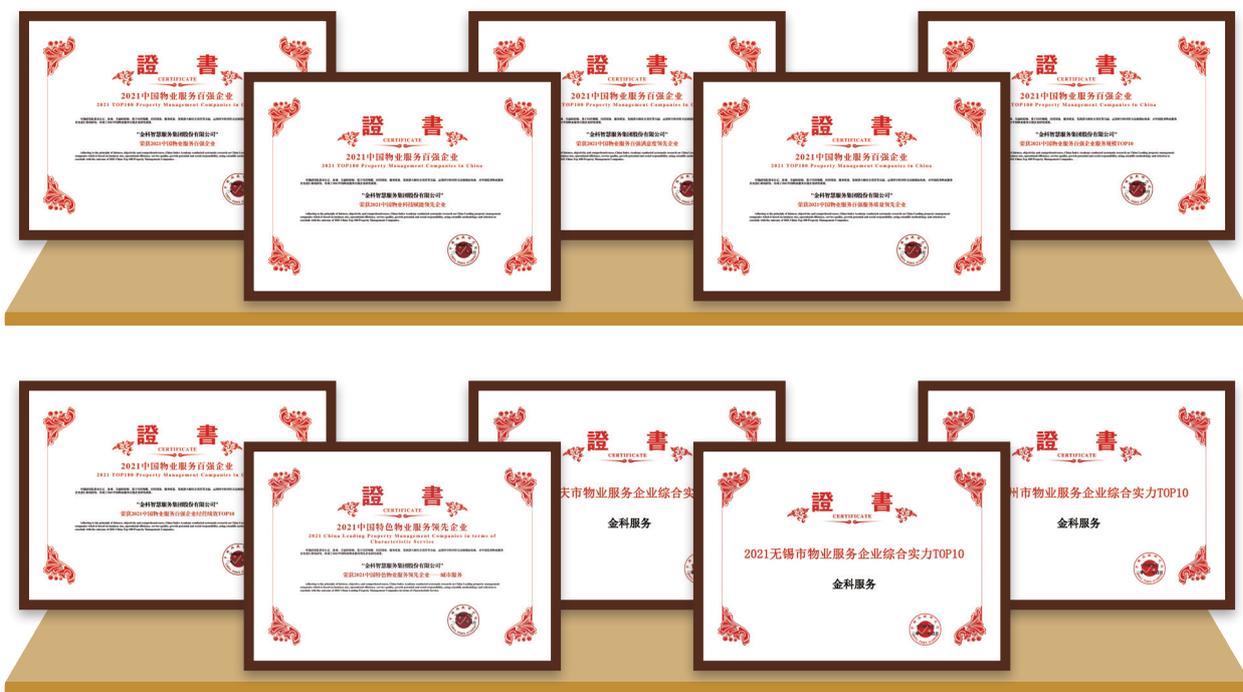
09666

獎項及榮譽

本期間內金科服務的榮譽

2021 中指院榮譽清單：

1、物業百強

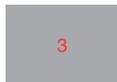


- 1 2021中國物業服務百強企業綜合實力TOP10
- 2 2021中國物業科技賦能領先企業
- 3 2021中物業服務百強滿意度領先企業
- 4 2021中物業服務百強服務質量領先企業
- 5 2021中物業服務百強企業服務規模TOP10
- 6 2021中國物業服務百強企業經營績效TOP10
- 7 2021中國特色物業服務領先企業－城市服務
- 8 2021重慶市物業服務企業綜合實力TOP10
- 9 2021無錫市物業服務企業綜合實力TOP10
- 10 2021鄭州市物業服務企業綜合實力TOP10

2、上市物業企業TOP10



- 1 2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10
- 2 2021中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP10
- 3 2021中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10



董事長致辭

本人欣然提呈金科智慧服務集團股份有限公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2021年6月30日止六個月中期報告。

市場和行業展望

2021年上半年，全球疫情持續演變，外部環境更趨複雜，全球經濟全面承壓，但中國經濟持續穩中向好。在中國全面建成小康社會之際，國家十四五戰略規劃多次提及物業管理服務，明確加快發展物業、旅遊、養老、托育等服務業，持續推動智慧社區、數字化城市建設，滿足人民日益增長的美好生活需要。基於此，國家多部委陸續出台一系列行業規範性和鼓勵性政策，進一步助推物管行業發展。同時，物業管理企業在基層治理中的作用日趨重要，行業價值及重要性進一步顯現，**行業長期向好的發展趨勢未變。**

中期業績

綜合實力顯著提升，經營指標持續優化。截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣2,586百萬元，較2020年同期增長約89%，其中社區增值業務實現收入約為人民幣652百萬元，同比大幅提升約419%。上半年實現淨利潤約人民幣542百萬元，同比增長約79%，2021年上半年歸本公司擁有人淨利約為人民幣530百萬元，較去年同期增長約80%。於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，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，其中68%來自獨立第三方；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38萬平方米，其中73%來自獨立第三方。第三方外拓能力持續顯現，繼續保持規模與效益兼併式增長。

新五年，展現新作為

2021上半年，公司堅定不移實施「服務+科技 服務+生態」戰略，持續構建城市空間服務、美好生活服務、智慧科技服務三大業務板塊核心能力，新服務、新生態、新科技三大能力協同建設效果明顯，四大板塊結構優化，社區生態卓有成效。

於人才體系建設，我們秉承人才是第一資源，高度匹配發展戰略。我們不斷引進行業領先、經驗豐富的高能級、高技能型人才，打造「年輕化、專業化、知識化」的人才體系，保證人才引進與業務擴張相匹配。上半年，新引進三大高能級管理層人員，同時，我們不斷完善業務團隊架構，其中投資發展團隊人員同比增加45%，增值服務團隊人員同比增加52%。

於城市空間服務，我們夯實城市密度戰略，造就市場直拓護城河。我們進一步夯實深耕城市密度戰略，四大優勢區域持續鞏固，聚焦長江經濟帶和西南核心區域，利用資源、品牌優勢，市場直拓獲取大量多業態高產值項目，在管、合約面積第三方佔比穩步提升，外拓實力得到市場驗證。通過借力優質合資合作，與遵義新浦、安徽宣城、四川內江、湖南瀏陽、湖北武漢、重慶九龍地方政府以及其他三方民營開發商合作，獲取大量城市服務、住宅、非住宅優質項目。通過高質效併購，收購包頭智慧物業服務有限公司、重慶美利山物業服務有限公司等，完善空白城市佈局，提升核心區域濃度。我們始終以客戶為中心，不斷打磨服務產品的每一個細節，受到了行業和客戶連續多年的認可，綜合業主滿意度連續9年超過90%。

於美好生活服務，「服務+生態」加速落地，社區生態建設成績斐然。2021年上半年，我們依託龐大的業主基數，圍繞業主「食、住、行、游、購、育」，精準把控業主需求，依靠專業的運營服務團隊，擴展增值服務種類，提高業務社區滲透率，造就板塊營收、毛利成倍增長。我們圍繞「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並延展服務鏈條，進一步提升增值業務板塊收入佔比。我們聚焦大消費領域，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、家居裝修、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、旅遊服務、生活供應鏈服務，提升區域濃度建設，利用線上+線下服務優勢，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。

於智慧科技服務，我們引領行業數字化變革，科技賦能美好生活。我們堅持人力機械化、機械智能化，把降本增效作為核心工作，不斷優化、豐富智慧物業解決方案，持續構建機械化、智能化、數據化的「數智場景新生態」，並將智慧服務的理念在城市空間的各個領域進行探索與嘗試，從智慧小區逐步延展到智慧樓宇、智慧園區、智慧城市等多元業態。

新使命，揚帆新征程

2021年是金科服務「五年新十倍增長」的開局之年，2021年上半年公司各項業務取得長足進展，未來，我們將堅持「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，持續發揮「生態+科技」的雙引擎作用，進一步強化新服務、新生態、新科技三大核心能力的建設與協同，進一步做強密度深耕、深度協同和濃度建設。

於空間物業服務，我們將持續做強深耕城市的密度佈局，強化深耕城市的住宅物業收併購和多業態直拓；於數智科技服務，我們將強化服務與科技協同，深度賦能物業服務和業務拓展；於美好生活服務，我們將發揮密度優勢，做透社區增值和本地生活濃度服務，引入本地生活服務大賽道，佈局餐食服務，加快本地供應鏈整合，助力業務協同。

我們始終以客戶滿意為核心，以高質效、高品質、高密度、高滿意度、高科技含量，堅守高效益、高質量的高速增長！星辰大海，不忘初心，未來，我們將持續奔跑，超越更棒的自己，以終為始，以更高的滿意度、更好的業績回報股東！

夏紹飛

董事長兼執行董事

中國重慶，2021年8月19日

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		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(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。

管理層討論及分析

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 ⁽¹⁾	78,936	723,343	60,481	559,021
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	11,025	63,983	6,396	33,122
外拓項目 ⁽³⁾	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。

管理層討論及分析

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	<u>34,023</u>	<u>243,292</u>	<u>21,044</u>	<u>152,658</u>
總計	<u>186,793</u>	<u>1,309,579</u>	<u>129,744</u>	<u>925,381</u>

管理層討論及分析

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 ⁽¹⁾	98,917	766,756	69,913	549,461
華東及華南地區 ⁽²⁾	41,223	280,804	28,441	216,266
華中地區 ⁽³⁾	34,534	165,112	24,198	112,763
其他地區 ⁽⁴⁾	12,119	96,907	7,192	46,891
總計	<u>186,793</u>	<u>1,309,579</u>	<u>129,744</u>	<u>925,381</u>

附註：

- (1) 本集團為位於西南地區的项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项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项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项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%。

管理層討論及分析

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、遊、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本集團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>

管理層討論及分析

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。我們藉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，提升建築信息模型装配式智能設計、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要。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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)第三方支付的保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。

管理層討論及分析

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；及(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。

管理層討論及分析

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佈局。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。

管理層討論及分析

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。

除本報告所披露者外，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	截至				所得款項計劃 用途的預期時間表
	於2021年 1月1日 之未動用 所得款項 淨額	於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	於2021年 6月30日 之未動用 所得款項 淨額	
	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	
(a) 約60.0%將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和本集團地理覆蓋範圍深度及廣度，其中：	3,968.94	3,968.94	434.27	3,534.67	

管理層討論及分析

	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		截至 2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額之 實際用途		所得款項計劃 用途的預期時間表
	於2021年 1月1日 之未動用 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額	
	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	
(i) 約20.0%將用於投資或收購最近財政年度總收益超過約人民幣30.0百萬元之物業管理公司，該等物業管理公司管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業、在管總建築面積不低於約3,000,000平方米、具備提高其純利潤率(或改善運營效率)的潛力、地域覆蓋範圍以位於西南地區、華中地區及／或華東地區的物業為主且獨立於中國任何物業開發商	1,322.98	1,322.98	39.58	1,283.4	2023年9月30日或之前

管理層討論及分析

	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		截至 2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額之 實際用途		所得款項計劃 用途的預期時間表
	於2021年 1月1日 之未動用 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 之未動用 所得款項 淨額	
	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	
(ii) 約30.0%將用於投資或收購最近財政年度總收益不低於約人民幣20.0百萬元之公司，該等公司具有必要經驗、資質及／或涉及向符合本集團甄選標準的非住宅物業（如公共設施、教育機構及／或醫院）提供物業管理服務的現有項目，地域覆蓋範圍以位於西南地區、華中地區及／或華東地區的物業為主且獨立於中國任何物業開發商	1,984.47	1,984.47	-	1,984.47	2023年9月30日或之前
(iii) 約10.0%將用於投資或收購具有與本集團現有的服務相輔相成業務的合適目標，並有利於本集團進一步整合其上游及下游資源（例如餐飲服務），年度純利總額不少於約人民幣5.0百萬元並擁有良好的品牌聲譽	661.49	661.49	394.69	266.8	2023年9月30日或之前

管理層討論及分析

	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		截至 2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額之 實際用途		所得款項計劃 用途的預期時間表
	於2021年 1月1日 之未動用 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額	於2021年 6月30日 止六個月 所得款項 淨額	
	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	約百萬港元	
(b) 約10.0%將用於升級本集團的數字化及智慧管理系統，其中：	661.49	661.49	0.49	661.00	
(i) 約7%將用於開發及升級軟硬件	463.04	463.04	–	463.04	2023年9月30日或之前
(ii) 約3%將用於開發及完善本集團的智能管理系統	198.45	198.45	0.49	197.96	2023年9月30日或之前
(c) 約20.0%將用於進一步發展本集團的增值服務，其中：	1,322.98	1,322.98	178.12	1,144.86	
(i) 約15%將用於戰略性地發展本集團的上下游服務	992.24	992.24	178.02	814.22	2023年9月30日或之前
(ii) 約5%將用於升級硬件及發展智慧社區	330.75	330.75	0.1	330.65	2023年9月30日或之前
(d) 約10%將用作一般業務運營及營運資金	661.49	661.49	505.46	156.03	2023年9月30日或之前
總計	6,614.9	6,614.9	1,118.34	5,496.56	

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

於本報告日期，本集團並無任何其他2021年6月30日後的重大事項。

企業管治

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第A.2.1條外，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。

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。

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)及本公司網站(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。

審閱中期報告

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及本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告。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。

其他信息

董事、監事及最高行政人員之權益

於2021年6月30日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份中擁有之權益及淡倉

於本公司之權益

於2021年6月30日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於本公司相聯法團之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股份 ⁽¹⁾	股權概約百分比
徐國富	金科股份	實益擁有人	1,126,993 (L)	0.02%
羅利成	金科股份	實益擁有人	9,737,909 (L)	0.18%
余勇	金科股份	實益擁有人	100 (L)	0.0000019%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於2021年6月30日，本公司董事、監事及最高行政人員之外的以下人士於股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應股份		佔本公司 已發行總股 本之百分比 (概約)
			類別股份或相關股份 數目	百分比 (概約)	
金科股份	實益擁有人	內資股	341,604,375 (L)	68.32%	52.33%
天津恒業美好管理諮詢合夥 企業(有限合夥)(「恒業 美好」)	實益擁有人	內資股	50,516,464 (L)	10.10%	7.74%
重慶金合通商貿有限公司 (「重慶金合通」) ⁽²⁾	受控制法團權益	內資股	50,516,464 (L)	10.10%	7.74%
張原 ⁽²⁾	受控制法團權益	內資股	50,516,464 (L)	10.10%	7.74%
陽光融匯資本投資管理有限 公司(「陽光融匯資本」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955 (L)	8.06%	6.18%
北京惠譽達股權投資管理中 心(有限合夥)(「北京惠 譽達」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955 (L)	8.06%	6.18%
西藏隆博企業管理有限公司 (「西藏隆博」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955 (L)	8.06%	6.18%
張文雯 ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955 (L)	8.06%	6.18%

其他信息

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應股份		佔本公司 已發行總股 本之百分比 (概約)
			類別股份或相關股份 數目	百分比 (概約)	
陽光資產管理股份有限公司 (「陽光資產管理」) ⁽³⁾	受控制法團權益	內資股	40,321,955 (L)	8.06%	6.18%
中國國際金融股份有限 公司 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	H股	9,093,800 (L)	5.95%	1.39%
中金資本運營有限公司	實益擁有人	H股	8,668,600 (L)	5.67%	1.33%
摩根士丹利 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H股	12,436,882 (L)	8.14%	1.91%
			1,032,725 (S)	0.68%	0.16%
瑞銀集團 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	H股	18,779,626 (L)	12.29%	2.88%
			3,150,400 (S)	2.06%	0.48%
泰康保險集團股份有限 公司 ⁽⁷⁾	受控制法團權益	H股	13,003,000 (L)	8.51%	1.99%
泰康資產管理有限責任 公司 ⁽⁷⁾	受控制法團權益	H股	13,003,000 (L)	8.51%	1.99%
泰康人壽保險股份有限 公司 ⁽⁷⁾	實益擁有人	H股	13,003,000 (L)	8.51%	1.99%
泰康資產管理(香港)有限 公司 ⁽⁷⁾	投資管理人	H股	13,003,000 (L)	8.51%	1.99%
馬自銘 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	H股	10,563,500 (L)	6.91%	1.62%
雪湖資本(香港)有限 公司 ⁽⁹⁾	投資管理人	H股	10,563,500 (L)	6.91%	1.62%
Snow Lake China Master Fund, Ltd. ⁽¹⁰⁾	實益擁有人	H股	8,750,000 (L)	5.72%	1.34%

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應股份		佔本公司 已發行總股 本之百分比 (概約)
			類別股份或相關股份 數目	百分比 (概約)	
Snow Lake China Offshore Fund, Ltd. ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	H股	8,750,000 (L)	5.72%	1.34%
黃江圳 ⁽¹¹⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600 (L)	5.67%	1.33%
仲貞 ⁽¹¹⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600 (L)	5.67%	1.33%
亞投銀欣(廈門)投資管理 有限公司(「亞投 銀欣」) ⁽¹¹⁾	受控制法團權益	H股	8,668,600 (L)	5.67%	1.33%
中金啟融(廈門)股權投資 基金合夥企業 (有限合夥) (「中金啟融基金」) ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾	實益擁有人	H股	8,668,600 (L)	5.67%	1.33%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份或相關股份的好倉，字母「S」代表該人士於股份或相關股份的淡倉。
- (2) 恒業美好的普通合夥人為重慶金合通，而重慶金合通由張原全資擁有。根據證券及期貨條例，張原及重慶金合通被視為於恒業美好持有的股份中擁有權益。
- (3) 本公司由北京融匯瑞光投資管理中心(有限合夥)(「融匯瑞光」)、北京融匯陽光永晟投資管理中心(有限合夥)(「陽光永晟」)及北京融匯陽光新興產業投資管理中心(有限合夥)(「陽光新興」)分別擁有2.63%、2.15%及1.40%權益。融匯瑞光及陽光永晟的普通合夥人為北京融匯陽光瑞海投資有限公司(由陽光融匯資本擁有40%權益)。陽光新興的普通合夥人為陽光融匯資本。陽光融匯資本由北京惠譽達、陽光資產管理及西藏晟博企業管理有限公司(「西藏晟博」)分別持有45%、35%及20%權益。北京惠譽達的普通合夥人為西藏隆博，西藏隆博由張文雯持有99.9%權益。西藏晟博由張文雯及一名獨立第三方付婷分別持有50%及50%。根據證券及期貨條例，陽光融匯資本、北京惠譽達、西藏隆博、張文雯及陽光資產管理各自被視為於融匯瑞光、陽光永晟及陽光新興持有的股份中擁有權益。

其他信息

- (4) 中國國際金融股份有限公司全資擁有中國國際金融(香港)有限公司，中國國際金融(香港)有限公司全資擁有中金金融控股有限公司，中金金融控股有限公司全資擁有CICC Financial Trading Limited。中國國際金融股份有限公司還全資擁有中金資本運營有限公司和中金浦成投資有限公司。因此，根據證券及期貨條例，中國國際金融股份有限公司被視為在CICC Financial Trading Limited持有的356,400股H股、中金資本運營有限公司持有的8,668,600股H股和中金浦成投資有限公司持有的68,800股H股中擁有權益。

- (5) 摩根士丹利全資擁有摩根士丹利國際控股公司，後者全資擁有摩根士丹利國際有限公司，摩根士丹利國際有限公司全資擁有摩根士丹利投資(英國)，而後者全資擁有摩根士丹利國際有限公司。因此，根據證券及期貨條例，摩根士丹利、摩根士丹利國際控股公司、摩根士丹利國際有限公司、摩根士丹利投資(英國)被視為於摩根士丹利國際有限公司持有的6,836,385股H股好倉及890,134股H股淡倉中擁有權益。

摩根士丹利全資擁有摩根士丹利資本管理有限公司，摩根士丹利資本管理有限公司全資擁有摩根士丹利國內控股公司，而摩根士丹利國內控股公司全資擁有Morgan Stanley & Co. LLC和Morgan Stanley Capital Services LLC。因此，根據證券及期貨條例，摩根士丹利、摩根士丹利資本管理有限公司、摩根士丹利國內控股公司被視為於Morgan Stanley & Co. LLC持有的5,466,797股H股好倉和142,591股H股淡倉以及Morgan Stanley Capital Services LLC持有的133,700股H股好倉中擁有權益。

於好倉的權益包括屬以現金交收非上市衍生工具的324,400股相關股份，而於淡倉的權益包括屬以現金交收非上市衍生工具的25,900股相關股份。

- (6) 瑞銀集團全資擁有瑞士銀行、瑞銀資產管理(香港)有限公司、瑞銀基金管理(盧森堡)股份公司、瑞銀資產管理(德國)有限公司、UBS Asset Management (Americas) Inc.、UBS O'Connor LLC、UBS Switzerland AG及UBS Asset Management (UK) Limited。因此，根據證券及期貨條例，瑞銀集團被視為於瑞士銀行持有的3,639,827股H股好倉及3,150,400股H股淡倉，瑞銀資產管理(香港)有限公司持有的1,466,800股H股好倉，瑞銀基金管理(盧森堡)股份公司持有的7,628,400股H股好倉，瑞銀資產管理(德國)有限公司持有的360,500股H股好倉，UBS Asset Management (Americas) Inc.持有的2,000股H股好倉，UBS O'Connor LLC持有的5,294,600股H股好倉、UBS Switzerland AG持有的79,999股H股好倉及UBS Asset Management (UK) Limited持有的307,500股H股好倉中擁有權益。

於淡倉的權益包括屬以現金交收非上市衍生工具的888,600股相關股份。

- (7) 泰康保險集團股份有限公司全資擁有泰康人壽保險股份有限公司。根據證券及期貨條例，泰康保險集團有限公司被視為於泰康人壽保險有限公司持有的13,003,000股H股中擁有權益。

泰康保險集團有限公司全資擁有泰康資產管理有限公司，泰康資產管理有限公司全資擁有泰康資產管理(香港)有限公司。泰康資產管理(香港)有限公司作為投資管理人持有13,003,000股H股。根據證券及期貨條例，泰康保險集團有限公司及泰康資產管理有限公司被視為於泰康資產管理(香港)有限公司持有的13,003,000股H股中擁有權益。

- (8) 馬自銘全資擁有雪湖資本(香港)有限公司。根據證券及期貨條例，馬自銘、雪湖資本(香港)有限公司被視作於雪湖資本(香港)有限公司作為投資管理人持有的10,563,500股H股中擁有權益。

於好倉的權益包括屬以現金交收非上市衍生工具的647,500股相關股份。

- (9) Snow Lake China Master Fund, Ltd.及Snow Lake China Master Long Fund, Ltd.由雪湖資本(香港)有限公司作為投資管理人100%控制。根據證券及期貨條例，雪湖資本(香港)有限公司被視作於Snow Lake China Master Fund, Ltd.持有的8,175,000股H股及Snow Lake China Master Long Fund, Ltd.持有的2,388,500股H股中擁有權益。

於好倉的權益包括屬以現金交收非上市衍生工具的647,500股相關股份。

- (10) Snow Lake China Master Fund, Ltd.由Snow Lake China Offshore Fund, Ltd.擁有90.48%的權益。根據證券及期貨條例，Snow Lake China Offshore Fund, Ltd.被視作於Snow Lake China Master Fund, Ltd.持有的8,750,000股H股中擁有權益。

於好倉的權益包括屬以現金交收非上市衍生工具的500,000股相關股份。

- (11) 黃江圳與仲貞分別擁有亞投銀欣50%的權益，亞投銀欣擁有中金啟融基金99.96%的權益。因此，根據證券及期貨條例，黃江圳、仲貞與亞投銀欣被視作於中金啟融基金持有的8,668,600股H股中擁有權益。

- (12) 中金啟融基金通過中國國際金融股份有限公司作為中金啟融1號QDII定向資產管理計劃（合格境內機構投資者管理人）的代理人及全權投資管理人持有8,668,600股H股。中金啟融基金由中國國際金融股份有限公司的全資附屬公司中金資本運營有限公司管理。

除上文所披露外，董事概不知悉有任何人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

本公司董事、監事及最高行政人員資料變動

於本報告日期，並無本公司董事、監事或最高行政人員資料變動須根據上市規則第13.51B條予以披露。

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、出售及贖回本公司之任何上市證券。

其他信息

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）。

夏紹飛

董事長兼執行董事

中國重慶，2021年8月19日

中期財務資料的審閱報告

致金科智慧服務集團股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第38至81頁的中期財務資料，此中期財務資料包括金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2021年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已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中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年8月19日

中期簡明綜合全面收益表

		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)
	附註		
收入	6	2,585,740	1,369,604
銷售成本	7	(1,745,499)	(936,570)
毛利		840,241	433,034
銷售及營銷開支	7	(3,252)	(689)
行政開支	7	(186,263)	(89,940)
金融資產之減值虧損淨額		(3,383)	(2,327)
其他收入	9	10,112	22,661
其他(虧損)/收益－淨額	10	(14,626)	682
經營利潤		642,829	363,421
融資收入		17,601	63,373
融資成本		(217)	(62,283)
融資收入－淨額	11	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	12	(118,711)	(61,945)
期間溢利及全面收益總額		<u>541,761</u>	<u>302,495</u>
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
		<u>541,761</u>	<u>302,495</u>
每股盈利(每股以人民幣列示)			
－每股基本及攤薄盈利	13	<u>0.81</u>	<u>0.64</u>

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

	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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	53,046	34,345
商譽	16	133,149	—
其他無形資產	16	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	20	—	6,049
遞延所得稅資產		4,248	4,946
		259,483	60,178
流動資產			
衍生金融工具	17	33,566	—
存貨	18	15,314	16,255
其他資產	19	53,380	60,602
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	20	2,175,128	1,574,505
受限制現金	21	74,791	364
定期存款	22	709,061	—
現金及現金等價物	23	6,265,188	6,840,339
		9,326,428	8,492,065
資產總值		9,585,911	8,552,243
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	652,848	652,848
其他儲備	26	5,993,290	5,993,270
保留盈利	26	771,423	568,034
		7,417,561	7,214,152
非控股權益		57,545	38,311
權益總額		7,475,106	7,252,463

中期簡明綜合財務狀況表

	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)
負債			
非流動負債			
租賃負債	15	7,828	3,685
遞延所得稅負債		14,774	676
		<u>22,602</u>	<u>4,361</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	27	1,486,230	834,419
租賃負債	15	2,895	1,748
合約負債	28	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>
負債總額		<u>2,110,805</u>	<u>1,299,780</u>
權益及負債總額		<u>9,585,911</u>	<u>8,552,243</u>

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第38至81頁的簡明綜合中期財務資料已於2021年8月19日經董事會批准，並由以下人士代其簽署。

夏紹飛先生
董事長兼執行董事

徐國富先生
財務總監

中期簡明綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔				非控股	權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	權益	
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日的結餘(經審核)	50,000	25,000	407,700	482,700	22,295	504,995
全面收益						
期間利潤	-	-	293,756	293,756	8,739	302,495
與本公司擁有人的交易						
由儲備轉撥至股本	405,473	(5,195)	(400,278)	-	-	-
擁有人注資	44,527	433,525	-	478,052	-	478,052
非控股權益注資	-	-	-	-	2,050	2,050
出售附屬公司	-	-	-	-	(100)	(100)
收購一家附屬公司的其他權益 並無變更控制權之附屬公司的 所有權變更	-	1,250	-	1,250	(1,250)	-
	-	(827)	-	(827)	3,143	2,316
於2020年6月30日的結餘(經審核)	<u>500,000</u>	<u>453,753</u>	<u>301,178</u>	<u>1,254,931</u>	<u>34,877</u>	<u>1,289,808</u>
於2021年1月1日的結餘(經審核)	<u>652,848</u>	<u>5,993,270</u>	<u>568,034</u>	<u>7,214,152</u>	<u>38,311</u>	<u>7,252,463</u>
全面收益						
期間利潤	-	-	529,813	529,813	11,948	541,761
與本公司擁有人的交易						
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	2,313	2,313
收購附屬公司	31	-	-	-	7,127	7,127
收購一家附屬公司的其他權益	-	20	-	20	(1,970)	(1,950)
向本公司股東宣派股息	29	-	(326,424)	(326,424)	-	(326,424)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	(184)	(184)
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	<u>652,848</u>	<u>5,993,290</u>	<u>771,423</u>	<u>7,417,561</u>	<u>57,545</u>	<u>7,475,106</u>

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

			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)	
經營活動現金流量				
經營所得現金		733,101	85,709	
利息收入	11	17,601	1,190	
已付所得稅		(77,446)	(76,229)	
經營活動所得現金淨額		673,256	10,670	
投資活動現金流量				
購買物業、廠房及設備		(15,018)	(2,575)	
購買其他無形資產	16	(5,548)	(2,139)	
出售物業、廠房及設備所得款項		241	171	
出售其他資產所得款項		6,780	11,036	
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項		14,348	–	
向聯營公司和合營企業注資		(8,217)	(3,809)	
與投資活動有關的受限制現金的增加		(74,427)	–	
增加定期存款		(709,061)	–	
收購附屬公司(扣除所收購的現金及現金等價物)	31	(70,432)	–	
向關聯方墊款		–	(398,000)	
關聯方還款		–	811,685	
出售附屬公司(扣除所出售的現金及現金等價物)		–	8,029	
投資活動(所用)／所得現金淨額		(861,334)	424,398	
融資活動現金流量				
派付予股東的股息		(326,716)	–	
派付予非控股權益的股息		(184)	–	
租賃付款的本金部分及利息部分		(1,296)	(837)	
與非控股權益之交易		(1,950)	–	
非控股權益注資		2,313	2,050	
擁有人注資		–	478,052	
償還借款		–	(335,000)	
已付利息		–	(66,214)	
已付上市開支		–	(3,024)	
融資活動(所用)／所得現金淨額		(327,833)	75,027	
現金及現金等價物(減少)／增加淨額				
期初現金及現金等價物		6,840,339	333,149	
現金及現金等價物匯兌收益		(59,240)	–	
期末現金及現金等價物		6,265,188	843,244	

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「金科服務」,前稱「金科物業服務集團有限公司」)於2000年7月18日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。

本公司股份已在2020年11月17日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事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。

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。

爆發2019新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)對經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。COVID-19或會影響物業管理行業的財務表現及狀況。自爆發COVID-19以來,本集團一直留意COVID-19發展情況,並對本集團財務狀況及經營業績所受影響作出積極反應。於簡明綜合中期財務資料批准刊發日期,COVID-19並無對本集團財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

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。該等簡明綜合中期財務資料已由董事會(「董事會」)於2021年8月19日批准刊發。

本中期簡明綜合財務報表經審閱但未經審計。

簡明綜合中期財務資料附註

2 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。

3 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3(c)及附註3(d)外，編製本簡明綜合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

採納該等準則及所披露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。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(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

截至本報告發佈之日，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

本集團已開始評估該等新訂準則及修訂的影響。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。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(c) 無形資產

商譽

截至2021年6月30日止六個月內，本集團因業務合併獲得商譽(附註31)。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日止六個月內，本集團因業務合併獲得客戶關係(附註31)。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。

簡明綜合中期財務資料附註

4 關鍵會計估計和判斷

編製中期財務資料需要管理層作出可能影響會計政策及資產負債、收入支出報告金額的判斷、估計和假設。實際結果可能與這些估計不同。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5 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年及2020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。

本集團於期內收購七家實體（附註31）。新收購的附屬公司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。自此以後，管理層審閱新收購附屬公司業務的經營業績連同原有業務，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為有若干個可作出戰略性決策的分部。

截至2021年及2020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。

此類資產及負債乃根據分部的經營以及資產及負債的實地位置進行分配。

於2021年6月30日，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。

簡明綜合中期財務資料附註

6 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2021年及2020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>

簡明綜合中期財務資料附註

7 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(附註8)	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
銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>1,935,014</u>	<u>1,027,199</u>

簡明綜合中期財務資料附註

8 僱員福利費用

	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)
工資、薪金及花紅	559,788	433,322
社會保險費(附註(a))	91,047	31,790
住房福利	16,239	13,004
其他僱員福利(附註(b))	24,458	21,153
	<u>691,532</u>	<u>499,269</u>

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、住房津貼及假期福利。

9 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)
政府補助(附註(a))	4,537	3,609
可抵扣增值稅	5,575	3,771
向關聯方提供貸款利息收入	-	15,281
	<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。

簡明綜合中期財務資料附註

10 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17)	33,566	—
廉價收購的收益(附註31)	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>

11 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>

簡明綜合中期財務資料附註

12 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	<u>111,589</u>	<u>60,864</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>7,122</u>	<u>1,081</u>
	<u><u>118,711</u></u>	<u><u>61,945</u></u>

期內所得稅開支可與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	<u>660,472</u>	<u>364,440</u>
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	<u>298</u>	<u>177</u>
所得稅開支總額	<u><u>118,711</u></u>	<u><u>61,945</u></u>

截至2021年6月30日止六個月的實際所得稅稅率為18.0%（截至2020年6月30日止六個月：17.0%）。

簡明綜合中期財務資料附註

12 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

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。

13 每股盈利

截至2021年及2020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2021年及2020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 (未經審核)	2020年 (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)	<u>652,848</u>	<u>459,925</u>
期內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)	<u>0.81</u>	<u>0.64</u>

簡明綜合中期財務資料附註

14 物業、廠房及設備

	不動產 人民幣千元	設備及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱 人民幣千元	租賃		使用權資產 (附註15) 人民幣千元	合計 人民幣千元
					物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元		
於2019年12月31日(經審核)								
成本	-	45,549	2,563	2,195	8,288	2,181	7,325	68,101
累計折舊	-	(24,349)	(1,376)	(1,446)	(4,252)	-	(3,589)	(35,012)
賬面淨值	-	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089
截至2020年6月30日止六個月 (經審核)								
期初賬面淨值	-	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089
添置	-	1,631	587	13	344	-	-	2,575
出售附屬公司	-	(10)	-	-	-	-	-	(10)
轉入租賃物業裝修	-	-	-	-	2,181	(2,181)	-	-
出售	-	(214)	-	(1)	-	-	-	(215)
折舊費用	-	(3,298)	(222)	(142)	(1,171)	-	(798)	(5,631)
期末賬面淨值	-	19,309	1,552	619	5,390	-	2,938	29,808
於2020年6月30日(經審核)								
成本	-	45,944	3,150	2,182	10,813	-	7,325	69,414
累計折舊	-	(26,635)	(1,598)	(1,563)	(5,423)	-	(4,387)	(39,606)
賬面淨值	-	19,309	1,552	619	5,390	-	2,938	29,808

簡明綜合中期財務資料附註

14 物業、廠房及設備(續)

	不動產 人民幣千元	設備及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱 人民幣千元	租賃		使用權資產 (附註15) 人民幣千元	合計 人民幣千元
					物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元		
於2020年12月31日(經審核)								
成本	-	50,278	3,227	2,215	12,220	-	10,529	78,469
累計折舊	-	(28,222)	(1,715)	(1,643)	(6,883)	-	(5,661)	(44,124)
賬面淨值	-	22,056	1,512	572	5,337	-	4,868	34,345
截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)								
期初賬面淨值	-	22,056	1,512	572	5,337	-	4,868	34,345
添置	8,705	2,955	464	36	2,858	-	6,369	21,387
收購附屬公司(附註31)	566	3,088	313	23	157	-	-	4,147
處置	-	(245)	(221)	(5)	(157)	-	-	(628)
折舊費用	(48)	(3,651)	(247)	(116)	(1,347)	-	(796)	(6,205)
期末賬面淨值	9,223	24,203	1,821	510	6,848	-	10,441	53,046
於2021年6月30日(未經審核)								
成本	9,425	56,205	4,065	2,183	15,078	-	16,898	103,854
累計折舊	(202)	(32,002)	(2,244)	(1,673)	(8,230)	-	(6,457)	(50,808)
賬面淨值	9,223	24,203	1,821	510	6,848	-	10,441	53,046

截至2021年6月30日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為負債抵押而予押記(2020年12月31日：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

15 租賃

於財務狀況表中確認的金額

	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)
使用權資產		
物業(附註14)	<u>10,441</u>	<u>4,868</u>
租賃負債		
流動	2,895	1,748
非流動	<u>7,828</u>	<u>3,685</u>
	<u>10,723</u>	<u>5,433</u>

於2021年6月30日及2020年12月31日，使用權資產於綜合財務狀況表內計入物業、廠房及設備中。

簡明綜合中期財務資料附註

16 無形資產

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

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)。

簡明綜合中期財務資料附註

17 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」，並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>

有關確定衍生工具公允價值所用方法和假設的資料，請參見附註24。

18 存貨

	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)
以供銷售商品	8,246	10,007
易耗品	6,236	4,312
原材料	<u>832</u>	<u>1,936</u>
	<u>15,314</u>	<u>16,255</u>

於2021年6月30日，概無任何存貨受限制或已抵押為負債抵押品（2020年12月31日：無）。

19 其他資產

	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)
車位	<u>53,380</u>	<u>60,602</u>

本集團在其管理的某些物業中持有少量車位以供最終銷售，而該等車位的銷售並非本集團核心業務的一部分且本集團於未來不擬從事該業務。

簡明綜合中期財務資料附註

20 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

	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(附註(a))		
– 關聯方(附註32(d))	118,496	294,683
– 第三方	<u>1,181,602</u>	<u>772,736</u>
	1,300,098	1,067,419
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(附註32(d))	2,886	–
– 第三方	<u>2,750</u>	<u>1,084</u>
	<u>5,636</u>	<u>1,084</u>
其他應收款項		
– 關聯方(附註32(d))	1,116	9,009
– 第三方	<u>293,698</u>	<u>427,836</u>
	294,814	436,845
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,923)</u>	<u>(1,780)</u>
	<u>292,891</u>	<u>435,065</u>
預付款項		
– 第三方	<u>589,529</u>	<u>85,569</u>
預付稅款	<u>1,924</u>	<u>3,092</u>
	2,175,128	1,580,554
減：預付款項非流動部分	<u>–</u>	<u>(6,049)</u>
	<u>2,175,128</u>	<u>1,574,505</u>

簡明綜合中期財務資料附註

20 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入以及非業主增值服務。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的物業管理服務的服務收入。

向物業開發商提供增值服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

- (b) 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計提撥備。於2021年6月30日，就貿易應收款項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)。

21 受限制現金

於2021年6月30日，根據當地政府當局的規定，受限制現金指本公司的外幣遠期協議履約保證金和附屬公司的旅遊服務履約保證金。

22 定期存款

於2021年6月30日，本集團定期存款的初始期限為12個月。於截至2021年6月30日止整個期間內，本集團在銀行持有的定期存款的年利率介於每年1.16%至1.20%(2020年12月31日：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

23 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(附註(a))		
— 以港元計值	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) 將人民幣結餘兌換為外幣並將此等外幣銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府就外匯管制頒佈之相關規則及法規。

24 金融工具的公允價值計量

(a) 公允價值等級

本節闡述釐定於財務報表確認及按公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。

為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

不同層級的定義如下：

- 同類資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非根據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3層)。

簡明綜合中期財務資料附註

24 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 公允價值等級(續)

下表列示了本集團於2021年6月30日及2020年12月31日以經常性基準按公允價值計量和確認的金融資產：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) 第2層	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) 第2層
遠期外匯合約	<u>33,566</u>	<u>—</u>

於2021年6月30日，在本集團按公允價值計入損益的金融工具中有來自分類為第2層的遠期外匯合約的衍生金融工具。並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允價值所需的全部重大輸入數據均為可觀察，則該工具列入第2層。

在此期間，第1層、第2層和第3層之間沒有經常性公允價值計量的轉移。

於2021年6月30日，本集團並無計量以非經常性基準按公允價值計量的任何金融資產。

簡明綜合中期財務資料附註

24 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 公允價值等級(續)

下表列出了截至2021年6月30日止期間第3層工具的變化：

	按公允價值計入 損益的金融資產 理財產品 人民幣千元
期初結餘	-
收購附屬公司(附註31)	14,000
期內於損益中確認的收益	348
處置	(14,348)
期末結餘	-

(b) 用於得出公允價值的估值技術

第2層金融工具包括遠期外匯合約。該等遠期外匯合約已使用結算日的遠期匯率釐定公允價值。

第3層金融工具包括理財產品。該等投資的公允價值通過貼現現金流量分析釐定。

期內估值技術並無其他變動。

25 股本

	普通股數目	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2021年6月30日及2020年12月31日	652,848,100	652,848

簡明綜合中期財務資料附註

26 儲備

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘(經審核)	–	25,000	25,000	407,700	432,700
期間利潤	–	–	–	293,756	293,756
由儲備轉撥至股本	19,805	(25,000)	(5,195)	(400,278)	(405,473)
擁有人注資	433,525	–	433,525	–	433,525
收購一家附屬公司的其他權益	1,250	–	1,250	–	1,250
並無變更控制權的附屬公司之所有權變更	(827)	–	(827)	–	(827)
於2020年6月30日的結餘(經審核)	<u>453,753</u>	<u>–</u>	<u>453,753</u>	<u>301,178</u>	<u>754,931</u>
於2021年1月1日的結餘(經審核)	5,936,288	56,982	5,993,270	568,034	6,561,304
期間利潤	–	–	–	529,813	529,813
收購一家附屬公司的其他權益	20	–	20	–	20
向本公司擁有人宣派股息(附註29)	–	–	–	(326,424)	(326,424)
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	<u>5,936,308</u>	<u>56,982</u>	<u>5,993,290</u>	<u>771,423</u>	<u>6,764,713</u>

簡明綜合中期財務資料附註

27 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

	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(b))		
– 關聯方(附註32(d))	2,093	493
– 第三方	480,597	270,810
	<u>482,690</u>	<u>271,303</u>
應付票據		
– 第三方	21,129	7,936
其他應付款項		
– 關聯方(附註32(d))	5,975	13,621
– 第三方	855,253	421,539
	<u>861,228</u>	<u>435,160</u>
應計工資	38,657	69,849
其他應繳稅項	82,156	49,801
應付股息	370	370
	<u>121,183</u>	<u>120,020</u>
	<u>1,486,230</u>	<u>834,419</u>

簡明綜合中期財務資料附註

27 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(續)

(a) 於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

(b) 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
	<u>482,690</u>	<u>271,303</u>

28 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>

簡明綜合中期財務資料附註

29 股息

	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)
已宣派股息	<u>326,424</u>	<u>—</u>

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，從本公司保留盈利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宣派任何中期股息（截至2020年6月30日止六個月：零）。

30 承擔

(a) 資本承擔

於期／年末已訂約但於期內尚未發生的資本性支出如下：

	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)
	已訂約 — 收購股權	<u>20,000</u>

簡明綜合中期財務資料附註

31 業務合併

截至2021年6月30日止六個月內，業務合併包括收購重慶威震保安服務有限公司(「威震保安」)、重慶金科天江物業服務有限公司(「金科天江」)、重慶上境物業服務有限公司(「重慶上境」)、拉薩嘉康物業管理有限公司(「拉薩嘉康」)、包頭智慧物業服務有限公司(「包頭智慧」)、湖南百科物業管理有限公司(「湖南百科」)和重慶美利山物業服務有限公司(「重慶美利山」)，總購買對價為人民幣139,465,000元。確認商譽人民幣133,149,000元，確認可識別淨資產人民幣8,327,000元。本公司董事認為，期內收購的該等附屬公司對本集團而言均不重大，因此該等附屬公司於收購日期的單獨財務資料並無予以披露。

購買對價、收購淨資產詳情如下：

	總計 人民幣千元
購買對價	
— 已付現金	109,490
— 收購預付款	6,049
— 應付對價	<u>23,926</u>
總購買對價	<u>139,465</u>
收購可識別資產和承擔負債的確認數額	
現金及現金等價物	39,058
物業、廠房及設備(附註14)	4,147
客戶關係(附註16)	42,250
遞延所得稅資產	14
按公允價值計入損益的金融資產	14,000
貿易及其他應收款項以及預付款項	21,459
貿易及其他應付款項	(72,841)
合約負債	(24,945)
遞延所得稅負債	<u>(7,688)</u>
可識別淨資產總值	<u>15,454</u>
減：非控股權益	<u>(7,127)</u>
歸屬於本公司的可識別淨資產	<u>8,327</u>
商譽(附註16)	133,149
議價購買的收益(附註10)	<u>(2,011)</u>
	<u><u>131,138</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

31 業務合併(續)

(i) 截至2021年6月30日止期間，因收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
支付的現金對價	(109,490)
於收購日期購入的現金及現金等價物	<u>39,058</u>
收購產生的現金流出淨額	<u>(70,432)</u>

(ii) 收入和利潤貢獻

威震保安、金科天江、重慶上境、拉薩嘉康、包頭智慧、湖南百科和重慶美利山被收購的業務在各自收購日期至2021年6月30日期間為本集團貢獻了人民幣35,865,000元的總收入和人民幣4,337,000元的淨利潤。

倘自2021年1月1日起對威震保安、金科天江、重慶上境、拉薩嘉康、包頭智慧、湖南百科和重慶美利山進行綜合，則截至2021年6月30日止期間的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣2,607,586,000元和淨利潤人民幣544,618,000元。

業務合併未確認或有負債。

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
金科集團	最終控股公司及其附屬公司
湖南金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
五家渠金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金佳禾房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶昆翔譽棠房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
新疆金科宇泰房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶品錦悅房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶西道房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河南金上百世置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河南中建錦倫置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河南中書置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶西聯錦房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
雲南嘉遜房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鞏義市碧欣置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
駐馬店市碧盛置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
安慶金世祥房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
臨泉縣嘉潤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘭溪中梁龍置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘭溪鴻科置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
常州梁悅置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州市美科房地產發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
吉安金晨房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
許昌金耀房地產有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宿州新城金悅房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
石家莊金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河北國控藍城房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
福建希爾頓假日大酒店有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶市金科駿志房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連弘坤實業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
石家莊金科天耀房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
雲南金宏雅房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
遵義市美駿房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶市碧嘉逸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
雲南金科鑫海匯置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南京裕鴻房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常德市鼎業房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都領跑房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶市碧金輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金江聯房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶盛牧房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶美城金房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶肅品房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州金宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
上饒市悅盛房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宜都交投金緯房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
義烏市聯祥置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽駿宇房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金熙健康管理有限公司	金科股份的合營／聯營企業

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
上海瓏竣房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣西唐鵬投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金南盛唐房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金永禾房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南陽中梁城通置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連潤譽房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鄭州新銀科置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
溫州市凱壹置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連豐茂置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
樂清市梁品置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶泰駿房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
湖北交投海陸景隨州置業開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
青島恒美置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶威斯勒建設有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶美宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金嘉美房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鄭州千上置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
上饒市科頌置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金煜輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
青島世茂博璽置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都市盛部房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
柳州鹿寨金潤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
桂林盈盛房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
貴港悅桂房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
吉安金頌房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
九江華地金達房地產有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶西部消費扶貧產業發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金嘉海房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
嘉善天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶科世金置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
太倉卓潤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
北京金科金碧置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
長沙景科置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
成都辰攀置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州正諾房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州平泰置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州驍竣房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州卓竣房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
海安市百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
山東愛麗舍置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金美園房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
玉溪金科駿輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
雲南金嘉房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
玉溪彰泰房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
新密首利置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
信陽金紹置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
新鄭市鴻澤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南陽金耀恒都置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
淮南金駿房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
合肥金駿美合房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
杭州德信朝陽置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
天津陽光城金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
邯鄲梁瑞房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
武漢市藩秀房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
孝感宸輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
襄陽金珏房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州金俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南京金俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金宇洋房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
貴州昌薩房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
太倉興裕置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽駿瀚房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽梁銘房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連金科九裡房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
株洲景科置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣州景譽房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
宿遷市通金弘置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宿遷梁悅置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
溫州景容置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宜興百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶韋成置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
邳州益華房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
泗水金孟泉房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣西元善投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
台州世茂新里程置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
貴州龍裡天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
湖南金科景朝產業發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業
無錫福陽房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
張家港東峻房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
佛山市金集房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
茂名市茂南區金驍房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶中梁永昇房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金宸錦宇房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
武漢業錦房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶蜀宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽富禹天下房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
湖北交投金科物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
安徽科建物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶金悅佳教育科技有限公司	金科服務的合營／聯營企業
內江市金宸智慧物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
烏魯木齊天潔仁和勞務派遣有限公司	金科服務的合營／聯營企業
仁懷市城科物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	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)
提供服務		
— 金科集團	550,651	281,658
— 金科股份的聯營合營企業	76,380	47,585
— 金科服務的聯營合營企業	629	323
	<u>627,660</u>	<u>329,566</u>
購買商品及服務		
— 金科集團	39	1,161
— 金科股份的聯營合營企業	—	61
— 金科服務的聯營合營企業	3,689	—
	<u>3,728</u>	<u>1,222</u>
租賃開支		
— 金科集團	<u>86</u>	<u>81</u>
向關聯方墊款		
— 金科集團	<u>—</u>	<u>398,000</u>
關聯方還款		
— 金科集團	<u>—</u>	<u>811,685</u>
向關聯方提供貸款利息收入		
— 金科集團	<u>—</u>	<u>77,464</u>

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中按交易雙方協定的條款進行。

(c) 主要管理層報酬

本集團的主要管理層均為董事。除董事外，概無其他主要管理層報酬(截至2020年6月30日止六個月：零)。

簡明綜合中期財務資料附註

32 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	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		
– 金科集團	51,232	250,833
– 金科股份的聯營合營企業	67,155	43,847
– 金科服務的聯營合營企業	109	3
	<u>118,496</u>	<u>294,683</u>
應收票據		
– 金科集團	<u>2,886</u>	<u>–</u>
其他應收款項		
– 金科集團	895	8,312
– 金科股份的聯營合營企業	202	20
– 金科服務的聯營合營企業	19	677
	<u>1,116</u>	<u>9,009</u>
貿易應付款項		
– 金科集團	229	493
– 金科服務的聯營合營企業	1,864	–
	<u>2,093</u>	<u>493</u>
其他應付款項		
– 金科集團	5,786	13,505
– 金科股份的聯營合營企業	189	116
	<u>5,975</u>	<u>13,621</u>

32 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

上述應收／應付關聯方的貿易款項均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他款項(履約保證金除外)均屬非貿易性質。

應付關聯方的其他款項是無抵押，免息且按要求償還。

33 報告期日後事項

除本報告披露的情況外，本公司或本集團並無進行重大後續事件。

詞彙及釋義

於本中報內，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」	指	中華人民共和國
「中指院」	指	中國指數研究院
「本公司」或「金科服務」	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

詞彙及釋義

「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	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

詞彙及釋義

「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

JINKE 金科服务
美 好 你 的 生 活