

# 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)



**Jinke 金科服务**

关 爱 无 处 不 在

**INTERIM  
REPORT 2022**  
中 期 報 告

# 目錄

公司資料	2
獎項及榮耀	4
董事長致辭	6
管理層討論及分析	7
企業管治	33
其他信息	34
中期財務資料的審閱報告	38
中期簡明綜合全面收益表	39
中期簡明綜合財務狀況表	40
中期簡明綜合權益變動表	42
中期簡明綜合現金流量表	43
中期財務資料附註	44
詞彙及釋義	88



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

夏紹飛先生 (董事長)  
羅傳嵩先生 (於2022年6月27日辭任)  
徐國富先生

### 非執行董事

羅利成先生  
梁忠太先生  
付婷女士 (於2022年6月27日辭任)  
林可女士 (於2022年8月18日獲委任)  
吳曉力先生 (於2022年8月18日獲委任)

### 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

## 環境、社會及管治委員會

徐國富先生 (主席)  
夏紹飛先生  
陳志峰先生

## 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

# 公司資料

## H股證券登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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

## 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](http://www.jinkeservice.com)

## 股份代號

09666

# 獎項及榮耀

## 本期間內金科服務的榮譽

### 2022中國指數研究院榮譽清單：



1

2022中國物業服務百強企業綜合實力TOP10



2

2022中國物業服務百強企業經營績效TOP10



5

2022中國物業服務百強企業服務規模TOP10



6

2022中國物業科技賦能領先企業



9

2022重慶市物業服務企業綜合實力TOP10



10

2022無錫市物業服務企業綜合實力TOP10

# 獎項及榮耀



3

2022中國物業服務百強服務質量領先企業



4

2022中國物業服務百強滿意度領先企業



7

2022中國特色物業服務領先企業——都市服務



8

2022中國企業服務優秀物業企業



11

2022鄭州市物業服務企業綜合實力TOP10



# 董事長致辭

## 市場和行業展望

2022年，國內外突發事件頻出，新冠疫情持續蔓延，房地產行業衝擊餘波未散，上下游產業鏈持續震盪，物業行業規模增長放緩，集中度持續上升，收併購逐漸回歸理性，中小型物業企業面臨巨大的生存壓力，大型物業企業也面臨較大的增長壓力。物業行業發展已經進入下半場，物業企業的發展模式也將從傳統的「資本型、渠道型」逐漸過渡到「專業型、技術型」，再過渡到「運營型、生態型」。未來，物業企業需要依靠精細化運營進一步優化資源，釋放更大的價值。

## 在發展戰略方面

我們始終堅持「以客戶為中心」的價值導向，堅定不移地實施「服務+生態」、「服務+科技」發展戰略，持續強化密度深耕、深度協同和濃度建設，着力構建空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務、數智科技服務四大增長曲線，持續為客戶創造價值，不斷提升企業運營效率，實現公司可持續健康發展。在空間物業服務，我們將堅持以客戶滿意為核心，積極踐行「關愛無處不在」的服務理念，堅持密度戰略，聚焦優勢區域和優質業態；在社區增值服務，我們將堅持整合優質資源，強化產業鏈及生態協同，快速提升增值業務服務能力；在本地生活服務，我們堅持整合本地供應鏈，加快布局餐飲服務和酒店服務，以打造本地一流的生活服務酒店運營商為遠景；在數智科技服務，我們將堅定實施科技賦能，持續構建機械化、智能化、數據化的「數智場景新生態」，持續推進數字化變革。

## 在公司治理層面

我們將堅定踐行「有效增長」的可持續發展理念。從市場策略、財經管理、業務實施等方面做好四大堅持：一是堅持獨立運作，持續提升市場化、專業化水平，推動實現高質量發展；二是堅持可持續的收入與利潤，積極調整業務模式，強化內生增長動力，保證持續性的收入與利潤增長；三是堅持有現金流的利潤，全面評估業務發展風險，積極實施現金流規劃，把生存基點調整到以有現金流的真實利潤為中心；四是堅持互補與協同打造，完善各業務間的生態協同機制，實現公司各業務板塊「全協同」，提升行業競爭力。

## 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管理服務商，我們憑藉行業領先的綜合實力，連續七年被中指研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業綜合實力TOP10，連續七年保持中西部地區市佔率第一。2022年，我們憑藉行業領先的服務質量，獲得中指院頒發的中國物業服務百強服務質量領先企業Top2、中國物業服務百強滿意度領先企業Top2；我們依靠多業態全方位的服務能力，獲得中指院頒發的中國企業服務優秀物業企業Top1；基於我們行業領先的數智科技實力，獲得中指院頒發的中國物業科技賦能領先企業Top3。我們堅持城市密度戰略，在重慶、無錫、鄭州三地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top1。

2022年上半年，面對複雜嚴峻的國際環境、新冠疫情的延宕反覆、中國房地產行業需求的持續低迷，經濟下行壓力加大。物業行業在激流中求生存，在變局中穩發展，我們結合當前經濟發展新形勢、行業發展新變化以及本公司高質量可持續發展目標，堅持「服務+生態，服務+科技」發展戰略，堅定走差異化發展道路，圍繞SLCT四大增長曲線：(i)空間物業服務(Space)；(ii)社區增值服務(Life)；(iii)本地生活服務(Catering)；及(iv)數智科技服務(Technology)，不斷提升市場競爭能力，堅持有利潤的營收，有現金流的利潤，保持可持續健康發展，向一流的綜合智慧服務提供商奮進。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

為反映業務性質的若干變動，本集團對業務線作出適當調整：(i)將非業主增值服務納入物業管理服務，並將整條業務線更名為「空間物業服務」；及(ii)由於2021年發生的併購，原屬「社區增值服務」的餐食服務被分離出來，作為一個核心的業務增長曲線，並命名為「本地生活服務」。2022年上半年，本集團的收益來自四條業務曲線，即：(i)空間物業服務；(ii)社區增值服務；(iii)本地生活服務；及(iv)數智科技服務。截至2021年6月30日止六個月的比較數字亦已重列以達至一致的比較基準，猶如本集團的業務線已於該期初作出調整。

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的總收益詳情：

	於6月30日或截至該日止六個月			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
空間物業服務	2,025,975	79.0	1,767,659	68.3
— 物業管理服務	1,754,532	86.6	1,309,579	74.1
— 非業主增值服務	271,443	13.4	458,080	25.9
社區增值服務	285,338	11.1	650,137	25.1
本地生活服務	219,081	8.5	113,382	4.4
數智科技服務	34,877	1.4	57,030	2.2
總計	<u>2,565,271</u>	<u>100.0</u>	<u>2,588,208</u>	<u>100.0</u>

## 管理層討論及分析

於本期間，本集團的總收入為人民幣2,565.3百萬元，較2021年同期的人民幣2,588.2百萬元微幅減少約0.89%。此減少乃主要由於：

- (i) 來自空間物業服務的收益由2021年同期的人民幣1,767.7百萬元增加約14.6%至人民幣2,026.0百萬元。其中，(a)來自物業管理服務的收入增加至人民幣1,754.5百萬元，較2021年同期的人民幣1,309.6百萬元增加約34.0%，乃主要由於本集團物業管理服務規模擴張推動所致，在管建築面積由於2021年6月30日的186.8百萬平方米增加約34.5%至2022年6月30日的251.2百萬平方米；(b)來自非業主增值服務的收入由2021年同期的人民幣458.1百萬元減少約40.8%至人民幣271.4百萬元，乃主要由於受國家宏觀政策及房地產需求持續低迷的影響，物業開發商非業主增值服務如案場服務需求減少，同時，我們根據物業開發商現金流情況，主動收縮回款較差的非業主增值服務；
- (ii) 來自社區增值服務的收益由2021年同期的人民幣650.1百萬元減少約56.1%至人民幣285.3百萬元，乃主要由於(a)受新冠疫情持續影響，旅遊業務大幅減少；(b)為應對行業變化，本公司適時調整部分業務模式，由自營模式向平台模式轉變，雖然板塊收入減少，但毛利率大幅提升；
- (iii) 來自本地生活服務的收益由2021年同期的人民幣113.4百萬元增加約93.2%至人民幣219.1百萬元，乃主要由於(a)依靠行業領先的城市密度及餐食服務能力，餐食服務及餐食供應鏈服務項目個數快速增長；(b)通過併購專業餐食服務公司及酒店管理公司，快速提升板塊收入；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由2021年同期的人民幣57.0百萬元減少約38.8%至人民幣34.9百萬元，乃主要由於(a)本集團數智系統如生命家系統適用的智慧案場需求減少；(b)本集團軟件開發收入及智慧解決方案項目個數階段性減少。

## 管理層討論及分析

### 空間物業服務所得收入

空間物業服務主要包括：(i)物業管理服務；及(ii)非業主增值服務。

### 物業管理服務所得收入

我們向業主、物業開發商、政府及企業客戶提供全生命周期的物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務等，我們堅持用溫暖的心、做有溫度的事，為客戶提供「省心+愉悅」的服務，讓客戶享受更具質量的服務體驗，我們依靠長期以來行業領先的業主滿意度，已形成良好的市場口碑，幫助我們積極外拓大量第三方住宅及非住宅物業。我們依託物業服務方面的先進技術能力，持續打造多業態專業化服務體系，已構成涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務等全業態服務能力。

於2022年6月30日，本集團已完成27省市，191個城市的全國化戰略布局，我們管理共685個住宅項目及372個非住宅項目，服務業主基數持續提升。於2022年6月30日，本集團合約管理面積共計約373.5百萬平方米，獨立第三方佔比約70.6%，較2021年同期獨立第三方佔比提升約4.4個百分點；期內新增合約管理面積約22.9百萬平方米；於2022年6月30日，本集團在管建築面積共計約251.2百萬平方米，其中獨立第三方佔比約63.7%，較2021年同期獨立第三方佔比提升6個百分點，本集團第三方合約管理面積、在管面積穩步上升。我們西南核心區域在管面積達到124.8百萬平方米，佔總在管面積的49.7%，較2021年同期西南核心區域新增在管面積約25.9百萬平方米，區域密度優勢進一步顯現。

期內，我們憑藉行業領先的服務質量和多業態專業化服務能力，獨具特色的本地生活服務能力及先進的數智科技能力，業務間協同增長效果顯著，新增入場在管面積約21.3百萬平方米，其中獨立第三方佔比約83.8%，市場化外拓能力得到進一步驗證，我們具備強勁的獨立發展能力。期內新增在管面積中48.4%為非住宅項目，主要包含學校、醫院、企事業單位等，多個項目為物業管理服務及餐食服務聯合中標，業務間外拓協同效應進一步提升，持續強化我們的外拓能力護城河。我們堅持有質效的規模增長，面對低質效、低收繳率、負貢獻的項目，我們敢於主動撤場，保證我們高質量可持續發展目標。

## 管理層討論及分析

下表載列於所示日期物業管理服務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益總額之明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
金科集團項目 <sup>(1)</sup>	91,075	835,564	78,936	723,343
金科集團聯營合營企業項目 <sup>(2)</sup>	13,959	107,297	11,025	63,983
外拓項目 <sup>(3)</sup>	114,490	658,041	93,152	493,952
收併購項目	31,703	153,630	3,680	28,301
總計	<u>251,227</u>	<u>1,754,532</u>	<u>186,793</u>	<u>1,309,579</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

截至2022年6月30日，本集團平均物業管理費單價為每平方米／月人民幣2.22元（2021年12月31日：人民幣2.19元）；第三方項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣1.95元（2021年12月31日：人民幣1.89元）。

截至2022年6月30日，本集團大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，佔我們物業管理服務所得總收益的79.9%，較2021年同期的81.4%減少1.5個百分點，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體下降，主要是由於我們非住宅專業化服務能力獲得廣泛認可，期內新增大量優質非住宅管理項目。

下表載列於所示日期本集團在管建築面積及所示期間按物業類型劃分的提供物業管理服務所得收益總額之明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
住宅物業	202,639	1,402,571	151,332	1,066,287
非住宅物業				
－ 商業物業及寫字樓	2,681	36,598	2,900	49,133
－ 事業企業及其他物業	14,321	180,500	12,273	127,462
－ 產業園	10,786	74,225	9,518	40,074
－ 城市服務	20,800	60,638	10,770	26,623
小計	48,588	351,961	35,461	243,292
總計	251,227	1,754,532	186,793	1,309,579

## 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益按地區劃分之明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
西南地區 <sup>(1)</sup>	124,793	1,004,413	98,917	766,755
華東及華南地區 <sup>(2)</sup>	59,561	370,207	41,223	280,804
華中地區 <sup>(3)</sup>	51,502	258,989	34,534	165,113
其他地區 <sup>(4)</sup>	15,371	120,923	12,119	96,907
總計	<u>251,227</u>	<u>1,754,532</u>	<u>186,793</u>	<u>1,309,579</u>

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。

## 管理層討論及分析

下表顯示我們分別於2022年及2021年6月30日合同建築面積及在管建築面積的變動情況：

	於6月30日			
	2022年		2021年	
	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於年初	359,800	237,859	277,171	156,173
新合約 <sup>(1)</sup>	23,878	22,274	37,740	30,620
– 金科集團及聯營合營企業項目	137	5,025	10,345	9,691
– 外拓項目	23,478	17,027	23,545	17,249
– 收併購項目	263	222	3,850	3,680
終止 <sup>(2)</sup>	(10,214)	(8,906)	–	–
	<u>373,464</u>	<u>251,227</u>	<u>314,911</u>	<u>186,793</u>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅社區而言，新合約主要包括有關物業開發商所開發新物業的前期管理合約及有關更換其前物業管理服務提供商的住宅社區的物業管理服務合約。
- (2) 該等終止包括合約到期後不續訂若干物業管理服務合約以及本集團主動退出，原因是我們將資源重新分配至更為有利可圖的項目，以優化我們的物業管理項目組合，我們始終堅持有質效的規模增長。

## 管理層討論及分析

### 非業主增值服務所得收入

我們向大業主提供增值服務，主要形式包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。2022年上半年，受國家宏觀政策及房地產需求持續低迷影響，物業開發商對增值服務需求顯著減少，同時因物業開發商現金流偏緊，回款難度增加，本公司主動收縮非業主增值服務規模。期內實現收入約人民幣271.4百萬元，較2021年同期的人民幣458.1百萬元減少約40.8%。

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			
	2022年 (人民幣千元)		2021年 (人民幣千元)	
		%		%
案場服務	205,107	75.6	369,803	80.7
前介服務	62,326	23.0	85,346	18.7
顧問及其他服務	4,010	1.4	2,931	0.6
總計	<u>271,443</u>	<u>100.0</u>	<u>458,080</u>	<u>100.0</u>

## 管理層討論及分析

### 社區增值服務所得收入

本集團向業主、住戶及大業主提供社區增值服務，主要形式包括：(i) 家庭生活服務，主要包括社區團購、家居清潔服務、到家服務；(ii) 園區經營服務，主要包括公共資源管理服務（如公共場所租賃服務）、社區傳媒服務及親子教育；(iii) 家居煥新服務，主要包括房屋一站式硬裝、軟裝、家居單品銷售、老舊房屋翻新、拎包入住服務；及(iv) 旅居綜合服務，主要包括新房、二手房及車位租售及營銷服務和旅行社服務。

2022年上半年，受疫情持續影響、房地產需求持續低迷、經濟下行壓力加大等多重因素影響，社區增值服務需求呈下降趨勢，旅遊業務受到較大衝擊，我們根據行業變化，適時調整部分社區增值服務經營模式，對於需求減少的業務快速從自營模式向平台模式轉變，保證各項業務盈利性；同時全力聚焦核心業務，如園區經營、美居煥新、車位代理、租售、社區團購等高頻需求業務，持續提升業務核心競爭力和滲透率，期內，雖然社區增值服務收入由2021年同期的人民幣650.1百萬元下降約56.1%至人民幣285.3百萬元，但板塊毛利率提升至68.8%，較2021年同期的35.7%大幅提升約33.1個百分點，表明本集團踐行「有利潤的營收，有現金流的利潤」的可持續發展戰略。

期內，家庭生活服務基於子品牌「金科金選」、「金科良品」向用戶提供優質的社區團購服務，我們依靠龐大的服務業主基數和餐食服務用戶基數，不斷優化雲倉+供應鏈體系，聚焦用戶高頻需求，開展金科「鄰里團」等社區購物節，業務滲透率、複購率、好評率持續提升，期內家庭生活板塊實現收入約為人民幣13.9百萬元。

## 管理層討論及分析

截至2022年6月30日，我們管理的住宅項目個數為685個，較2021年同期的490個增加約39.8%。隨着項目個數的增加，我們傳統空間經營服務，如提供公共場地出租、快遞驛站、園區廣告傳媒、停車場管理等服務隨之增加；同時，社區傳媒服務持續從傳播價值向創造價值延展，基於我們不斷擴大的業主、企業客戶基數，努力構建社區、客群、產品間的黏合媒介，不斷提升業務附加值。期內，園區經營板塊實現收入約為人民幣96.1百萬元。

我們堅持自營化、專業化團隊，深耕社區家裝，將業務前置業主購房階段，利用供應鏈及業主黏性優勢，提供全周期家裝、拎包入住、家居團購等服務，項目滲透率提升至22%；同時進一步盤活存量市場，開展老舊房屋煥新服務，業務規模持續提升，交付滿意度維持高位。期內家居煥新板塊實現收入約為人民幣49.1百萬元。

我們依靠獨有的資源優勢，大力發展車位代理、新房銷售、二手房租售業務，隨着新能源汽車快速增長，家用充電樁快速普及，自有車位需求快速提升，我們抓住此機遇，依靠團隊升級、節點把控、資源協同，強化車位代理銷售服務能力，期內在車位代理服務上取得顯著成效，收入大幅增加。因受疫情持續影響，旅遊業務衝擊較大，我們適時調整旅遊業務發展模式，從自營模式向平台模式轉變，及時保證業務盈利能力。期內，旅居綜合板塊實現收入約為人民幣126.2百萬元。

## 管理層討論及分析

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			
	2022年 (人民幣千元)		2021年 (人民幣千元)	
		%		%
家庭生活服務	13,912	4.9	44,381	6.8
園區經營服務	96,069	33.7	37,970	5.9
家居煥新服務	49,128	17.2	55,962	8.6
旅居綜合服務	126,229	44.2	511,824	78.7
總計	<u>285,338</u>	<u>100.0</u>	<u>650,137</u>	<u>100.0</u>

### 本地生活服務所得收入

本集團向業主、企業客戶提供本地生活服務，主要形式包括：(i)餐食服務；(ii)餐食供應鏈服務（如餐食服務相關食材供應鏈服務）；及(iii)酒店管理服務。期內，本地生活服務收入約為人民幣219.1百萬元，較2021年同期的人民幣113.4百萬元增長約93.2%。

我們基於行業變化、公司未來發展戰略，依託項目資源和管理密度優勢，着力打造多元化本地生活服務，聚焦餐食服務，建立高端餐服、綜合餐服、社區餐服差異化品牌體系，打造多維度高質量餐食服務能力，快速搶佔餐食服務市場佔有率，建立優質的餐食服務市場外拓能力，期內市場化外拓餐食服務新項目近20個，其中多個項目基礎物業服務與餐食服務聯合中標，業務間市場外拓協同成效顯著，我們不斷提升業務垂直深度和滿足客戶需求，幫助我們更好的獲取中高端商寫辦公樓、高校、醫院及企事業單位等非住宅項目；基於我們快速增長的餐食服務客戶基數，利用大規模集採優勢，我們不斷整合、優化餐食供應鏈體系，將優質的餐食原材料回饋社區業主，通過線上平台及線下場景模式，讓業主享受我們更全面、更高質量的增值服務，持續提升我們的業主黏度。

## 管理層討論及分析

### 截至6月30日止六個月

	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
餐食服務	41,114	18.8	12,794	11.3
餐食供應鏈服務	112,849	51.5	94,554	83.4
酒店管理服務	65,118	29.7	6,034	5.3
總計	<u>219,081</u>	<u>100.0</u>	<u>113,382</u>	<u>100.0</u>

### 數智科技服務所得收入

我們的數智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數智解決方案，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)智能設計服務：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能化、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)，參與數智城市、數智政企、數智社區建設，為國家數智化轉型貢獻力量。

期內，我們繼續推進人力機械化、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數智化升級，賦能物業管理降本增效，持續提升管理精細度，助力項目高質效運營。我們借助自身場景優勢，不斷加大研發投入，持續加強與科技行業頂尖公司合作，聚焦空間數智化運營管控核心能力，打造物聯網、空間操作系統、城市時空引擎三大核心競爭力，主導新型智慧城市國家級標桿項目建設，完成重慶市智慧物業平台一期8大應用場景功能開發及上線試運行，持續推進雲城100項目。本集團智慧科技服務的收益由2021年同期的人民幣57.0百萬元下降約38.8%至人民幣34.9百萬元。

## 管理層討論及分析

### 前景及未來規劃

本集團根據行業新變化，結合自身優勢，適時調整未來發展目標，聚焦四大業務增長曲線：空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務、數智科技服務，持續構建金科服務獨立的品牌矩陣，向着全面市場化方向發展。我們將繼續堅持有質效的規模增長，堅持「有利潤的營收，有現金流的利潤」的可持續發展目標，不斷為客戶和消費者提供優質的綜合服務。

**聚焦服務品質，深耕優勢區域，深化業務協同。**服務力是我們的企業基石，質量是服務力的形成保障，對於物業管理服務，我們將聚焦服務本身，不斷提升規範化、專業化、多業態服務標準，堅持以客戶需求為核心，為優質的資源匹配優質的服務，不斷提升業主滿意度；我們將繼續聚焦優勢區域，深耕中西部地區及長江沿線核心城市，進一步提升優勢區域市場佔有率，以管理密度促發展、降成本、提質效；我們將繼續深化物業管理服務、餐食服務、數智科技服務的協作能力，共享資源優勢，打造金科獨有的外拓新模式，保持有質效的規模增長；我們將根據地產行業重大變化持續調整非業主增值服務發展思路，致力於以回款為核心，動態調整業務規模。

**聚焦客戶需求，優化業務模式，提升業主黏性。**我們將繼續堅持以客戶需求為中心，強化客戶全生命周期研究，不斷夯實產品力、服務力，進一步完善社區增值服務生態圈，我們將聚焦客戶剛性需求，依靠資源及場景優勢，持續提升業務滲透率；我們將根據客戶需求及行業變化，適時調整業務模式，聚焦核心業務如社區傳媒、家居煥新、車位代理等，堅持自營專業化團隊，不斷提升業務核心競爭力，我們將持續關注旅遊業務、托幼業務行業變化，動態調整經營思路，兼顧客戶需求及業務盈利能力，保持業務穩健發展，以優質的社區增值服務體驗，不斷提升業主黏性。

## 管理層討論及分析

**聚焦本地業務，整合資源優勢，提升經營質效。**我們將繼續聚焦餐食服務、餐食供應鏈服務、酒店管理服務，依靠不斷強化的區域密度、資源及品牌優勢，打造高端餐服、綜合餐服、社區餐服多品牌一體化供應體系，不斷提升產品競爭力，快速打造餐食服務外拓實力，持續深耕優勢區域，快速提升市場份額，我們將繼續優化輕資產酒店運營管理能力，依靠專業化團隊，延展酒店管理高附加值業務，我們將依靠集採優勢及不斷增加的本地生活服務客戶基數，進一步整合優質資源，充分發揮我們在渠道及原材料上的優勢，利用先進的數字化管控能力和優質的供應鏈服務體系，不斷提升業務經營質效，打造行業領先的本地生活服務體系。

**聚焦業務聯動，深化科技賦能，助力數智轉型。**我們利用行業領先的數智能力，將聚焦數智服務與本集團多元化業務聯動，持續推動雲城100項目拓展，不斷探索與G端、B端客戶合作新模式，我們不斷推動業務中台、數據中台共享能力建設，基於優質的社區私域和場景優勢，創新和研發社區消費新模式；我們將進一步提升人力機械化、機械智能化建設，賦能各業務提質增效，我們將進一步提升智能能耗管控系統，智能調控及提升能耗使用效率，助力各地區應對高溫所致電力緊張問題；我們依靠TOS核心管理系統，持續提升智慧社區、智慧園區、智慧城市一體化解決方案，持續助力國家數智轉型。

**聚焦人才厚度，推進信息建設，強化公司治理。**我們將繼續聚焦人才梯隊建設，做實青年人才培養發展體系，着力打造未來領袖和綜合型項目管理人才，我們將靈活優化組織架構，加大跨系統、跨組織人才環流計劃，全面提升人員綜合實力，不斷提升人均效能，我們將落實業財信息化建設，全面提升經營質效分析和管理效率，我們將繼續強化以回款為核心的管控措施，確保現金流安全健康；我們依靠健康的股權結構，將推動關聯交易委員會的成立，強化關聯交易管控手段，持續回饋股東信任。

## 管理層討論及分析

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利費用；(ii)綠化及清潔費；(iii)安保費用；(iv)已出售貨物成本；(v)維修成本；(vi)公用設施費；(vii)原材料；(viii)折舊及攤銷費用；(ix)辦公費用；(x)廣告費用；(xi)差旅及招待費；及(xii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,746.8百萬元增加8.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,886.7百萬元，主要由於本集團業務規模增長、僱員人數增加所致。

### 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			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
			(經重列)	
空間物業服務	441,479	21.8	570,857	32.3
— 物業管理服務	388,458	22.1	372,542	28.4
— 非業主增值服務	53,021	19.5	198,315	43.3
社區增值服務	196,305	68.8	232,247	35.7
本地生活服務	34,088	15.6	10,141	8.9
數智科技服務	6,736	19.3	28,164	49.4
總計	678,608	26.5	841,409	32.5

## 管理層討論及分析

本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣841.4百萬元減少約19.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣678.6百萬元。

本集團的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的32.5%減少約6個百分點至截至2022年6月30日止六個月的26.5%，乃主要由於(i)受新冠疫情影响，防疫開支及人力成本提升；(ii)受房地產市場持續低迷影響，非業主增值服務量價齊降；及(iii)本地生活服務收入佔比提升。

空間物業服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的32.3%下降至截至2022年6月30日止六個月的21.8%，(i)基礎物業服務毛利率減少6.3個百分點，主要由於新冠疫情持續影響，本集團防疫開支及人力成本增加，以及疫情相關政府補助及減免取消；(ii)物業管理服務中非住宅業態收入持續提升，其業態毛利率略低於住宅業態；及(iii)非業主增值服務毛利率大幅減少約23.8個百分點，主要系房地產市場持續低迷，物業開發商現金流偏緊，非業主增值服務量價齊降所致。

社區增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的35.7%大幅提升33.1個百分點至截至2022年6月30日止六個月的68.8%，主要因為(i)本集團應對行業變化，適時調整部分業務模式，增加平台模式業務，雖板塊收入下降，但板塊毛利率大幅提升；及(ii)本集團抓住新能源汽車普及之機遇，大力發展車位代理銷售服務。

本地生活服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的8.9%提升約6.7個百分點至截至2022年6月30日止六個月的15.6%，主要因為(i)依靠優質的本地供應鏈體系，餐食服務毛利率持續提升；及(ii)高端酒店、高端餐服收入持續增加。

數智科技服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的49.4%減少至截至2022年6月30日止六個月的19.3%，主要因為(i)本集團持續引進高能級數智科技運維人才；及(ii)智能設備銷售及安裝服務收入增加所致。

## 管理層討論及分析

### 其他收入

本集團其他收入主要包括(i)向關聯方提供可退還保證金的利息費用；(ii)政府補助；及(iii)可抵扣增值稅。

本集團的其他收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣10.1百萬元增加252.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣35.6百萬元，主要原因是於為獲取關聯方優質多元化業務子公司股權，向關聯方提供可退還的股權保證金增加，故而相關利息費用大幅增加。

### 其他收益／(虧損)－淨額

本集團其他收益／(虧損)－淨額主要包括(i)匯兌收益淨額；(ii)處置其他資產虧損。

本集團的其他收益淨額由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣-14.6百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣4.6百萬元，其主要為本集團積極採取多項外匯管理措施，提升匯兌淨收益。

### 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)開發本集團數智科技服務的研發開支；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2021年6月30日止六個月的約人民幣192.9百萬元增加19.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣230.1百萬元，主要原因是(i)本集團業務擴張，相關差旅及業務招待開支增加，及(ii)高能級僱員人數持續增加。

## 管理層討論及分析

### 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2021年6月30日止六個月的約人民幣118.7百萬元減少約56.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣52.1百萬元，主要原因是(i)本集團除稅前溢利減少；及(ii)本集團積極開展稅收籌劃，持續降低綜合所得稅稅率。

本集團的實際所得稅率由截至2021年6月30日止六個月分別的18.1%減少5.8個百分點至截至2022年6月30日止六個月12.3%。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、商譽及軟件專利。本集團的無形資產由2021年12月31日的人民幣540.8百萬元增加約52.8%至2022年6月30日的人民幣826.2百萬元，乃主要由於(i)本集團積極尋求業務擴張，因多筆企業合併導致客戶關係及商譽的大幅增長；及(ii)本集團持續加大數智科技研發投入，自行開發的軟件專利增加所致。

### 貿易應收款項及應收票據

本集團的貿易應收款項及應收票據主要來自空間物業服務。

本集團的貿易應收款項及應收票據由截至2021年12月31日的人民幣2,012.6百萬元增加約23.1%至截至2022年6月30日的人民幣2,477.7百萬元，貿易應收款項主要來自空間物業服務。其中關聯方貿易應收款及應收票據總額約為人民幣623.7百萬元，較去年同期相比增加約69.2%；第三方總額約為人民幣1,985.4百萬元，(i)從賬齡結構看，超過89.4%以上的應收款項系1年以內產生，其乃主要由於本集團基礎物業管理服務在管面積及在管項目個數大幅增加所致；及(ii)從客戶分類來看，貿易應收賬款中約50%以上來自於大業主，期內受房地產市場持續低迷、經濟下行壓力及新冠疫情影響，本集團服務的政府客戶、物業開發商客戶及其他大業主客戶，現金流趨緊，造成貿易應收款周轉天數增加，本集團將密切關注貿易應收款餘額情況，加大風險管控措施及開展專項回款工作。

## 管理層討論及分析

### 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)為潛在企業合併支付的可退還股權保證金；(ii)為獲取獨家銷售代理權，支付的業務保證金；及(iii)向第三方支付在日常業務保證金。

本集團的預付款項及其他應收款項由截至2021年12月31日的人民幣2,276.9百萬元增加約12.5%至截至2022年6月30日的人民幣2,562.4百萬元，主要由於(i)為潛在的企業合併(如收購全國性商管公司)支付的可退還股權保證金增加；(ii)車位代理、新房銷售業務為獲取優質資產獨家銷售代理權，支付的業務保證金增加；及(iii)本地生活服務為獲取集採價格優勢及供應鏈成本優勢，支付的業務保證金增加。

### 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貨商購買的商品及服務而應付的款項，包括服務費用及材料成本。

本集團的貿易應付款項及應付票據由截至2021年12月31日的人民幣約610.2百萬元增加約16.5%至截至2022年6月30日的人民幣約711.0百萬元，乃主要由於(i)本集團基礎物業服務在管面積及在管項目個數增加，應付供應商款項增加；及(ii)本地生活服務快速增長導致應付上游供貨商款項增加。

### 其他應付款項

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付第三方股權收購款；(ii)應計工資；及(iii)應付押金保證金。

本集團的其他應付款項及應計費用由截至2021年12月31日的人民幣1,115.3百萬元減少約6.4%至截至2022年6月30日的人民幣1,043.7百萬元，主要由於本集團支付部分應付股權款所致。

## 管理層討論及分析

### 合約負債

合約負債主要包括預收的物業管理費。本集團的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣586.2百萬元增加5.5%至截至2022年6月30日的人民幣618.3百萬元，乃主要由於(i)本集團基礎物業服務在管面積及在管物業項目個數增加，因較高的客戶滿意度，收取小業主物業管理費預付款的能力增加；及(ii)本集團社區增值服務產品力提升，收取相關服務費預付款的能力增加。

### 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2022年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約為人民幣3,936.2百萬元（2021年12月31日：約人民幣4,922.3百萬元）。

### 現金流

截至2022年6月30日止六個月，本集團經營活動所得現金流出淨額約為人民幣307.2百萬元，主要歸因於(i)我們的經營溢利減少；及(ii)因基礎物業服務大業主現金流偏緊，回款放緩。

截至2022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235.3百萬元，主要歸因於(i)本集團支付物業管理公司股權併購款；及(ii)本集團支付托兒所資產購買保證金。

截至2022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471.0百萬元，主要歸因於(i)2021年年度末期股息增加；及(ii)根據股份獎勵計劃，於二級市場持續購買本公司股份。

# 管理層討論及分析

## 債務

### 借款

截至2022年6月30日，本集團並無借款（2021年12月31日：無）。

### 資本負債比率

由於截至2022年6月30日本集團並無借款，故於2022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（2021年12月31日：零）。

### 資產抵押

截至2022年6月30日，本集團並無任何已抵押資產（2021年12月31日：無）。

### 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位進行，其為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括收取聯交所主板上市所得款項以及支付專業費用，其主要以港元計值，以及某一主要以美元計值的附屬公司。於2022年6月30日，以港元和美元計值的現金及現金等價物約為人民幣27.2百萬元和人民幣6.7百萬元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團積極採取外匯匯率鎖定及適時結匯等手段，合理控制匯兌損失風險。本集團管理層將繼續追蹤匯率變化，控制匯率變化對本集團的財務影響。

### 或然負債

截至2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2021年12月31日：無）。

### 承擔

截至2022年6月30日，本集團並無任何資本承擔（2021年12月31日：無）。

## 管理層討論及分析

### 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

截至2022年6月30日止六個月，本集團並無重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售。

### 上市所得款項淨額之用途

經扣除本公司就上市應付的承銷佣金及其他費用後，本公司就上市及悉數行使超額配售權所得款項淨額約為6,660.9百萬港元。

誠如文件所述，本集團擬將所得款項淨額用於以下用途：(i)約60%或約3,996.5百萬港元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地理覆蓋範圍深度及廣度；(ii)約10%或約666.1百萬港元用於升級本集團的數字化及智能管理系統；(iii)約18%或約1,199.0百萬港元用於進一步發展本集團的增值服務；(iv)約10%或約666.1百萬港元用於本集團的一般業務運營及營運資金，及(v)約2%或約133.2百萬港元，在留存於香港及內地的所得款項淨額在本公司註冊地法律及本公司股份上市地法律允許的前提下，均可用於為購回股份及／或設立激勵計劃（如員工持股計劃及股份獎勵計劃）提供資金。

## 管理層討論及分析

下表載列於2022年6月30日之所得款項淨額用途及分配詳情：

	文件所披露的所得款項 淨額之計劃用途		截至2022年			所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2022年 1月1日之 未動用所得 款項淨額 百萬元	6月30日止 六個月所得 款項淨額之 實際用途 百萬元	於2022年 6月30日之 未動用所得 款項淨額 百萬元	
	百萬元	概約百分比	百萬元	百萬元	百萬元	
(a) 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地理覆蓋範圍深度及廣度，即以直接投資、收購或增資下屬公司等方式投資、收購物業管理公司或從事增值服務相關業務的公司或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	3,996.5	60.0%	2,258.6	684.0	1,574.6	2023年9月30日 或之前
(i) 投資或收購物業管理公司，而該等公司管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業、及／或具備必要的經驗及資質、及／或管理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）	1,532.0	23.0%	1,000.4	196.7	803.7	2023年9月30日 或之前
(ii) 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上游及下游資源（例如餐飲服務）並擁有良好的品牌聲譽	666.0	10.0%	46.1	11.5	34.6	2023年9月30日 或之前
(iii) 留存於香港的所得款項淨額用於投資及收購其業務範圍屬上文分類別(i)及(ii)所述的合適目標，並根據交易及收購目標的結構（如紅籌結構）可用於在香港直接支付有關投資及併購款項，使本公司可多方位拓展業務資源及規模	1,798.5	27.0%	1,212.1	475.8	736.3	2023年9月30日 或之前

## 管理層討論及分析

	文件所披露的所得款項 淨額之計劃用途		截至2022年			所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2022年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	6月30日止 六個月所得 款項淨額之 實際用途	於2022年 6月30日之 未動用所得 款項淨額	
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
(b) 升級本集團的數字化及智能管理系統	666.1	10%	646.8	1.0	645.8	2023年9月30日 或之前
(i) 開發及升級軟硬件	466.3	7.0%	447.0	1.0	446.0	2023年9月30日 或之前
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	199.8	3.0%	199.8	-	199.8	2023年9月30日 或之前
(c) 進一步發展本集團增值服務	1,199.0	18.0%	397.8	84.7	313.1	2023年9月30日 或之前
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	899.2	13.5%	100.0	84.6	15.4	2023年9月30日 或之前
(ii) 升級硬件及發展智慧社區	299.8	4.5%	297.8	0.1	297.7	2023年9月30日 或之前
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10.0%	13.8	1.3	12.5	2023年9月30日 或之前
(e) 留存於香港及內地的所得款項淨額在本公司註冊地法律及本公司股份上市地法律允許的前提下，均可用於為購回股份及／或設立激勵計劃（如員工持股計劃及股份獎勵計劃）提供資金	133.2	2.0%	113.2	110.0	3.2	2023年9月30日 或之前
<b>總計</b>	<b>6,660.9</b>	<b>100%</b>	<b>3,430.2</b>	<b>881.0</b>	<b>2,549.2</b>	

## 管理層討論及分析

該等已使用的款項是按照文件所載之所得款項用途分配使用。截至2022年6月30日，董事們未發現所得款淨額的計劃用途有任何實質性改變，未動用的所得款項淨額及其以下擬動用時間表將以按照公司披露的方式應用。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除文件所披露的擴張計劃外，於2022年6月30日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他未來計劃。

### 僱員及薪酬政策

截至2022年6月30日，本集團有約12,688名僱員（2021年12月31日：11,700名僱員）。於本期間內，本集團確認的員工成本為人民幣938.5百萬元（2021年6月30日：約人民幣697.8百萬元）。

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。

### 本期間後重大事項

2022年7月29日，本公司與金科股份簽訂了一份貸款協議。協議約定：本公司向金科股份提供本金額為人民幣1,500,000,000元的長期貸款，年利率為8.6%，以金科集團擁有的若干資產為抵押。詳情請參閱本公司日期為2022年8月1日的通函。

# 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C.2.1條的規定分離。本公司董事長及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。於2022年3月29日，夏紹飛先生已辭任本公司總裁及韓強先生已獲委任為本公司總裁。詳情請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。上述總裁變更後，本公司已遵守企業管治守則之守則條文第C.2.1條的規定。

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。除上文所披露偏離企業管治守則之守則條文第C.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](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2022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2022年6月30日止六個月的中期報告。本集團於截至2022年6月30日止六個月的中期業績未經審核，但經本公司的外聘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2022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：

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

#### 於本公司之權益

於2022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 <sup>(1)</sup>	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2022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。

## 其他信息

### 除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於2022年6月30日，本公司董事、監事或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	於相關類別股份中持有 之股份或相關股份		佔本公司 已發行總股 本之百分比 (概約)
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)	
Boyu Capital Fund V, L.P. <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%
Boyu Capital Fund V, Pte Ltd <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%
Broad Gongga Investment Pte Ltd <sup>(2)(3)</sup>	實益擁有人／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%
Jubilant Season Limited <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%
Jubilant Springtime, LP <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%

## 其他信息

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中持有之股份或相關股份		佔本公司已發行總股本之百分比 (概約)
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)	
Jubilant Summer Limited <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%
Jubilant Winter Limited <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%
Top Yingchun Investment IV Ltd <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	52.33%
金科股份 <sup>(3)</sup>	實益擁有人／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33%	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	H股	50,516,464 (L)	7.74%	7.74%
重慶金合通商貿有限公司 (「重慶金合通」) <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74%	7.74%
張原 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74%	7.74%
瑞銀集團	閣下所控制法團之權益	H股	32,379,259 (L) 11,974,955 (S)	4.96% 1.83%	4.96% 1.83%

## 其他信息

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) Broad Gongga Investment Pte Ltd由Top Yingchun Investment IV Ltd持有100%權益，而Top Yingchun Investment IV Ltd由Jubilant Summer Limited（一家由Jubilant Springtime, LP持有100%權益的公司）持有71.43%權益。Jubilant Winter Limited作為其有限合夥人持有Jubilant Springtime, LP 100%的權益。Jubilant Season Limited為Jubilant Springtime, LP的普通合夥人。Jubilant Winter Limited及Jubilant Season Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd持有100%權益，而Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V, L.P.持有100%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV Ltd、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd及Boyu Capital Fund V, L.P.各自被視為於Broad Gongga Investment Pte Ltd持有的股份中擁有權益。
- (3) 根據金科股份與Broad Gongga Investment Pte Ltd訂立的日期為2021年12月15日的一致行動人士協議，根據《證券及期貨條例》第317條，彼等各自被視為於另一方擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 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，重慶金合通及張原被視為於恒業美好持有的股份中擁有權益。

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須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定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，除本報告披露的情況外，並無本公司董事、監事或最高行政人員的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。

### 中期股息

董事會決議就本期間不宣派任何中期股息（截至2021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，2022年8月30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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第39至87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2022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，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。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約定條款向閣下(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，2022年8月30日

# 中期簡明綜合全面收益表

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>收入</b>	6	2,565,271	2,588,208
服務成本	7	(1,886,663)	(1,746,799)
<b>毛利</b>		678,608	841,409
銷售及營銷開支	7	(2,312)	(3,329)
行政開支	7	(230,119)	(192,893)
金融資產之減值虧損淨額		(74,398)	(3,429)
其他收入	9	35,552	10,149
其他收益／(虧損)－淨額	10	4,596	(14,626)
<b>經營利潤</b>		411,927	637,281
財務收入	11	18,811	17,616
財務成本	11	(6,734)	(217)
財務收入－淨額	11	12,077	17,399
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益	14	405	259
<b>除所得稅前溢利</b>		424,409	654,939
所得稅開支	12	(52,099)	(118,682)
<b>期間溢利及全面收益總額</b>		<u>372,310</u>	<u>536,257</u>
<b>下列各方應佔溢利及全面收益總額：</b>			
－ 本公司擁有人		357,233	524,309
－ 非控股權益		15,077	11,948
		<u>372,310</u>	<u>536,257</u>
<b>每股盈利(每股以人民幣列示)</b>			
－ 每股基本及攤薄盈利	13	<u>0.55</u>	<u>0.80</u>

上述中期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

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 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	15	158,631	90,219
使用權資產	15,16	228,888	192,625
商譽	17	631,458	410,041
其他無形資產	17	194,731	130,752
於聯營公司和合營企業的投資	14	48,327	47,159
預付款項	21	199,947	92,774
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	24	51,000	–
遞延所得稅資產		45,629	19,936
		<u>1,558,611</u>	<u>983,506</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	29,842	22,866
其他資產	20	22,994	53,320
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	21	4,857,518	4,210,273
受限制現金	22	4,336	2,083
定期存款		–	245,169
現金及現金等價物	23	3,936,237	4,922,276
		<u>8,850,927</u>	<u>9,455,987</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>10,409,538</u></u>	<u><u>10,439,493</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	25	652,848	652,848
其他儲備	26	5,724,541	5,800,761
保留盈利	26	1,136,278	1,203,396
		<u>7,513,667</u>	<u>7,657,005</u>
<b>非控股權益</b>		<u>107,573</u>	<u>72,971</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>7,621,240</u></u>	<u><u>7,729,976</u></u>

# 中期簡明綜合財務狀況表

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16	212,764	176,281
向投資者發行的金融工具	29	42,233	—
遞延所得稅負債		31,055	16,968
		<u>286,052</u>	<u>193,249</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	27	1,754,694	1,725,480
租賃負債	16	34,897	23,993
合約負債	28	618,266	586,192
即期所得稅負債		94,389	180,603
		<u>2,502,246</u>	<u>2,516,268</u>
<b>負債總額</b>		<u>2,788,298</u>	<u>2,709,517</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>10,409,538</u>	<u>10,439,493</u>

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第39至87頁的中期財務報表已於2022年8月30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

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註25)	其他儲備 人民幣千元 (附註26)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2021年1月1日的結餘(經審核)	652,848	5,993,270	568,034	7,214,152	38,311	7,252,463
共同控制下的業務合併(附註2)	-	2,000	(17,816)	(15,816)	-	(15,816)
於2021年1月1日的結餘 (經審核)(經重列)	652,848	5,995,270	550,218	7,198,336	38,311	7,236,647
全面收益						
期間利潤	-	-	524,309	524,309	11,948	536,257
與本公司擁有人的交易						
非控股權益注資	-	-	-	-	2,313	2,313
收購附屬公司	-	-	-	-	7,127	7,127
收購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	30	-	(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)(經重列)	652,848	5,995,290	748,103	7,396,241	57,545	7,453,786
於2022年1月1日的結餘(經審核)	652,848	5,800,761	1,203,396	7,657,005	72,971	7,729,976
全面收益						
期間利潤	-	-	357,233	357,233	15,077	372,310
與本公司擁有人的交易						
非控股權益注資	-	-	-	-	5,023	5,023
收購附屬公司	31	-	-	-	22,477	22,477
收購附屬公司的其他權益	-	(867)	-	(867)	(4,985)	(5,852)
向本公司股東宣派股息	30	-	(424,351)	(424,351)	-	(424,351)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	(2,407)	(2,407)
收購與股權激勵計劃有關的股份	26	(75,353)	-	(75,353)	-	(75,353)
註銷附屬公司	-	-	-	-	(613)	(613)
與非控股權益的其他交易	-	-	-	-	30	30
於2022年6月30日的結餘(未經審核)	652,848	5,724,541	1,136,278	7,513,667	107,573	7,621,240

上述中期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

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>經營活動現金流量</b>			
經營(所用)/所得現金		(157,474)	738,454
利息收入		18,566	17,616
已付所得稅		(168,329)	(77,446)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(307,237)</b>	<b>678,624</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(62,416)	(30,351)
購買無形資產	17	(3,627)	(5,567)
出售物業、廠房及設備所得款項		595	241
出售其他資產所得款項		13,660	6,780
購買按公允價值計入損益的金融資產	24(a)	(51,000)	–
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	14	(6,039)	(8,217)
與投資活動有關的受限制現金的增加		–	(74,427)
增加/(減少)定期存款		245,169	(709,061)
利息收入		2,890	–
收購附屬公司(扣除所收購的現金及現金等價物)	31	(132,517)	(70,432)
部分處置聯營公司股權所得款項		2,574	–
預付收購物業款項	21	(199,947)	–
以前年度其他應付款業務合併結算		(44,600)	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(235,258)</b>	<b>(876,686)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
派予股東的股息		(398,494)	(326,716)
派予非控股權益的股息		(2,652)	(184)
租賃付款的本金部分及利息部分		(11,600)	(1,398)
收購附屬公司的其他權益		(5,852)	(1,950)
非控股權益注資		5,023	2,313
償還借款和利息		(2,407)	–
已付上市開支		(536)	–
為股份獎勵計劃收購股份	26	(75,353)	–
以前年度收購共同控制實體的其他應付款結算		(20,500)	–
向投資者發行金融工具所得款項	29	41,341	–
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(471,030)</b>	<b>(327,935)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(1,013,525)</b>	<b>(525,997)</b>
期初現金及現金等價物		4,922,276	6,856,275
現金及現金等價物匯兌收益/(損失)		27,486	(59,240)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>3,936,237</b>	<b>6,271,038</b>

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

## 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裡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」)主機板上市(「上市」)。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

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(「新冠疫情」)對經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。新冠疫情或會影響物業管理行業的財務表現及狀況。自爆發新冠疫情以來，本集團一直留意新冠疫情發展情況，並對本集團財務狀況及經營業績所受影響作出積極反應。於中期綜合財務資料批准刊發日期，新冠疫情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，該等中期綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等中期綜合財務報表已由董事會(「董事會」)於2022年8月30日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料未經審核。

# 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

## 2 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明合併中期財務資料已根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

本簡明合併中期財務數據並不包括年度財務報告一般包括之所有附註。因此，中期財務資料應與截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表及本集團於中期報告期內刊發之任何公告一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則編製的。

### 應用共同控制下之企業合併之影響

於二零二一年十二月三十一日，本公司已完成向重慶金科企業管理集團有限公司(金科股份的附屬公司)收購重慶金科金辰酒店管理有限公司(「金辰酒店」)的100%權益。該收購被視為共同控制下之企業合併，並已使用合併會計法入賬。因此，簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表及其相關附註的比較數字根據香港會計師公會頒佈之會計指引第五項「同一控制合併之合併會計法」中所述的合併會計法原則重列，猶如彼等於金辰酒店首度被金科股份控制之最早日被本集團合併。

## 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，採納二零二二年一月一日起生效的新訂和經修訂準則和詮釋，以及以下附註3(c)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二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致。

### (a) 本集團採納的新訂和經修訂準則和詮釋

以下為本集團於二零二二年一月一日開始的財政年度強制應用的新準則、現有準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：按擬定動用前之所得款項
香港財務報告準則第37號(修訂)	虧損合約：履行合約的成本
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述
二〇一八年至二〇二〇年	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂
香港財務報告準則的年度改進	
經修訂會計指引第5號	同一控制合併的合併會計法

採納此類準則和新會計政策對本集團的會計政策沒有重大影響，以及不需要進行追溯調整。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 3 會計政策(續)

- (b) 新準則及現有準則之修訂於二零二二年一月一日或之後開始之財政年度並未生效，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和對現有準則之修訂：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	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	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港詮釋第5號(二〇二〇年)	財務報表呈列 – 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	2023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報告第2號(修訂)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易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10號及香港會計準則第28號(修訂)	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，本集團綜合財務報表生效後，預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

### (c) 向投資者發行的金融工具

向投資者發行的金融工具指向金科服務的附屬公司重慶天智慧啟科技有限公司(「天啟科技」)若干投資者發行具有若干優先權的普通股。根據協議，在本集團無法控制的若干事件發生後，持有人可贖回普通股。

由於本集團並無無條件權利避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任，本集團初始按贖回金額的現值確認金融負債。金融負債其後按攤銷成本計量。金融工具的利息計入「財務成本」。其後，倘本集團修訂付款估計，本集團將調整金融負債的賬面值，以反映按金融工具原本實際利率計算的經修訂估計未來現金流出的現值，而調整將確認為「財務成本」(附註29)。除非優先權僅可於各報告期末後12個月後行使，否則贖回負債分類為流動負債。

# 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

## 4 關鍵會計估計和判斷

編製中期財務數據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。

在編製本簡明合併中期財務數據，管理層在適用集團會計政策時做出的重大判斷和估計的不確定性的主要來源與適用於截至二零二一年十二月三十一日止年度合併財務報表的重大判斷是相同的。

## 5 分部資料

管理層已根據由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。

截至二零二二年和二零二一年六月三十日止六個月期間內，本集團主要在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

本集團於二零二二年六月三十日止六個月期間內收購五家實體(附註31)，新收購的子公司主要從事提供空間物業服務、社區增值服務及本地生活服務。自此以後，管理層審閱新收購子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。

截至二零二二年和二零二一年六月三十日止六個月期間內，所有分部均位於中國且其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。

截至2022年6月30日，現金及現金等價物中有29,321,000港元(折合人民幣25,075,000元)和1,000,000美元(折合人民幣6,711,000元)，已臨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。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 6 收入

收入主要包括空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務所得款項。截至二零二二年和二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
隨時間確認		
— 空間物業服務	2,013,850	1,762,568
— 社區增值服務	195,949	501,247
— 本地生活服務	13,103	18,828
— 數智科技服務	21,469	57,030
	<u>2,244,371</u>	<u>2,339,673</u>
於某一時點確認		
— 空間物業服務	12,125	5,091
— 社區增值服務	89,389	148,890
— 本地生活服務	205,978	94,554
— 數智科技服務	13,408	—
	<u>320,900</u>	<u>248,535</u>
	<u><u>2,565,271</u></u>	<u><u>2,588,208</u></u>

截至二零二二年和二零二一年六月三十日止六個月期間，來自金科集團的收入分別佔本集團收入的13%和21%。除金科集團外，本集團還擁有大量客戶，其於本集團的收入佔比均未達10%或以上。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 7 按性質劃分的費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
僱員福利費用(附註8)	938,476	697,747
綠化及清潔費	349,757	280,407
安保費用	230,394	176,945
已出售貨物成本	119,165	131,136
維修成本	113,906	79,414
公用設施費	85,280	62,119
原材料	59,070	34,239
折舊及攤銷費用	31,894	8,402
辦公費用	19,473	17,421
廣告費用	18,280	12,245
差旅及招待費	15,233	14,258
稅金及其他徵稅	11,863	12,728
社區活動費用	11,262	8,445
短期租賃付款	9,201	4,024
銀行手續費	8,047	5,898
房屋經紀業務成本	7,034	100,482
工程成本	2,943	17,552
旅遊服務成本(附註(a))	2,123	226,212
核數師酬金		
— 審計服務	1,887	1,485
— 非審計服務	1,511	170
其他	82,295	51,692
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>2,119,094</u>	<u>1,943,021</u>

(a) 旅遊服務成本是指旅遊產品的成本，主要包括酒店費用及向客戶出售的門票費用。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 8 僱員福利費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
工資、薪金及花紅	753,036	564,973
社會保險費和住房福利(附註(a))	159,944	108,132
其他僱員福利(附註(b))	25,496	24,642
	<u>938,476</u>	<u>697,747</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。

### 9 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
向關聯方提供可退回保證金的利息費用(附註32(b)(i))	20,755	—
政府補助(附註(a))	7,632	4,538
可抵扣增值稅(附註(b))	7,165	5,611
	<u>35,552</u>	<u>10,149</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。

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於若干附屬公司的進項增值稅額外抵免。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 10 其他收益／(虧損)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益／(虧損)淨額	26,620	(47,367)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值損益－淨額	–	33,566
廉價收購之收益	–	2,011
處置其他資產虧損	(16,666)	(442)
部分處置聯營公司股權之虧損	(2,702)	–
出售物業、廠房及設備虧損	(168)	(387)
其他	(2,488)	(2,007)
	<u>4,596</u>	<u>(14,626)</u>

### 11 財務收入－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>18,811</u>	<u>17,616</u>
財務成本		
租賃負債利息開支	(5,835)	(217)
其他	<u>(899)</u>	<u>–</u>
	<u>(6,734)</u>	<u>(217)</u>
財務收入－淨額	<u>12,077</u>	<u>17,399</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 12 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	77,996	111,586
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(25,897)	7,096
	<u>52,099</u>	<u>118,682</u>

本集團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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
除所得稅前溢利	424,409	654,939
按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	68,404	118,136
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	1,111	391
— 超額抵扣的稅務影響	(219)	(143)
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	(897)	298
— 過往年度超額撥備(附註(a))	(16,300)	—
所得稅開支總額	<u>52,099</u>	<u>118,682</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月期間的實際所得稅稅率為12.3% (截至二零二一年六月三十日止六個月：18.1%)

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 12 所得稅開支(續)

- (a) 本集團位於西部地區的若干附屬公司有資格享受15%的所得稅稅率優惠，該稅率優惠於2022年5月才被稅務局確認適用。

#### 香港利得稅

截至2022年6月30日止六個月期間，香港利得稅不適用於本集團。有一家附屬公司於香港註冊成立。無需就該附屬公司計提香港利得稅，因為截至2022年6月30日止六個月期間概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤(截至2021年6月30日止六個月期間：相同)。

#### 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。

本集團在中國的部分業務符合「小型微利企業」的資格，並於2008年1月1日起按20%的稅率減徵稅款。截至2022年6月30日止的六個月期間，應納稅所得額在300萬元以下的「小型微利企業」，可享受所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，按應納稅所得額的12.5%或25%計算納稅。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 13 每股盈利

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間基本每股收益根據歸屬於本公司所有者的利潤除以期內已發行普通股加權平均數而計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股稀釋收益等於每股基本收益。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	357,233	524,309
普通股的加權平均數(千股)	<u>651,878</u>	<u>652,848</u>
期間內本公司擁有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.55</u>	<u>0.80</u>

### 14 於聯營公司和合營企業的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
期初結餘	47,159	4,850
注資	6,039	8,217
淨收益的份額	405	259
部分處置聯營公司股權	<u>(5,276)</u>	<u>-</u>
期末結餘	<u>48,327</u>	<u>13,326</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 15 物業、廠房及設備及使用權資產

	物業、廠房及設備							使用權 資產 (附註16)	合計
	不動產	設備及機器	汽車	傢俱	租賃物業		小計		
					裝修	在建工程			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2020年12月31日</b>									
(經審核)(經重列)									
成本	-	52,184	3,247	2,233	13,652	1,229	72,545	55,648	128,193
累計折舊	-	(28,516)	(1,723)	(1,644)	(6,883)	-	(38,766)	(6,413)	(45,179)
<b>賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>23,668</b>	<b>1,524</b>	<b>589</b>	<b>6,769</b>	<b>1,229</b>	<b>33,779</b>	<b>49,235</b>	<b>83,014</b>
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>									
(未經審核)(經重列)									
期初賬面淨值	-	23,668	1,524	589	6,769	1,229	33,779	49,235	83,014
添置	8,705	3,028	465	43	2,858	15,252	30,351	69,633	99,984
收購子公司	566	3,088	313	23	157	-	4,147	-	4,147
轉至租賃物業裝修	-	-	-	445	(445)	-	-	-	-
處置	-	(245)	(221)	(5)	(157)	-	(628)	-	(628)
折舊費用	(48)	(3,773)	(249)	(117)	(1,490)	-	(5,677)	(4,260)	(9,937)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>9,223</b>	<b>25,766</b>	<b>1,832</b>	<b>533</b>	<b>8,582</b>	<b>16,036</b>	<b>61,972</b>	<b>114,608</b>	<b>176,580</b>
<b>於2021年6月30日</b>									
(未經審核)(經重列)									
成本	9,425	58,185	4,086	2,207	16,955	16,036	106,894	125,281	232,175
累計折舊	(202)	(32,419)	(2,254)	(1,674)	(8,373)	-	(44,922)	(10,673)	(55,995)
<b>賬面淨值</b>	<b>9,223</b>	<b>25,766</b>	<b>1,832</b>	<b>533</b>	<b>8,582</b>	<b>16,036</b>	<b>61,972</b>	<b>114,608</b>	<b>176,580</b>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 15 物業、廠房及設備及使用權資產(續)

	物業、廠房及設備								合計 人民幣千元
	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	租賃物業		小計 人民幣千元	使用權資產 (附註16) 人民幣千元	
					裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元			
於2021年12月31日(經審核)									
成本	9,425	62,252	7,461	2,388	35,786	22,904	140,216	208,382	348,598
累計折舊	(329)	(34,578)	(2,694)	(1,706)	(10,690)	-	(49,997)	(15,757)	(65,754)
賬面淨值	<u>9,096</u>	<u>27,674</u>	<u>4,767</u>	<u>682</u>	<u>25,096</u>	<u>22,904</u>	<u>90,219</u>	<u>192,625</u>	<u>282,844</u>
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)									
期初賬面淨值	9,096	27,674	4,767	682	25,096	22,904	90,219	192,625	282,844
添置	47,969	4,512	948	156	6,318	6,003	65,906	55,387	121,293
收購子公司(附註31)	-	4,794	105	265	6,616	-	11,780	1,063	12,843
處置	-	(275)	(185)	(3)	(72)	-	(535)	(4,580)	(5,115)
折舊費用	(127)	(4,037)	(636)	(140)	(3,799)	-	(8,739)	(15,607)	(24,346)
期末賬面淨值	<u>56,938</u>	<u>32,668</u>	<u>4,999</u>	<u>960</u>	<u>34,159</u>	<u>28,907</u>	<u>158,631</u>	<u>228,888</u>	<u>387,519</u>
於2022年6月30日(未經審核)									
成本	57,394	77,537	7,966	2,771	50,575	28,907	225,150	258,166	483,316
累計折舊	(456)	(44,869)	(2,967)	(1,811)	(16,416)	-	(66,519)	(29,278)	(95,797)
賬面淨值	<u>56,938</u>	<u>32,668</u>	<u>4,999</u>	<u>960</u>	<u>34,159</u>	<u>28,907</u>	<u>158,631</u>	<u>228,888</u>	<u>387,519</u>

截至2022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。(2021年12月31日：無)。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 16 租賃

於財務狀況表中確認的金額

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>使用權資產</b>		
物業(附註15)	<u>228,888</u>	<u>192,625</u>
<b>租賃負債</b>		
流動	34,897	23,993
非流動	<u>212,764</u>	<u>176,281</u>
	<u>247,661</u>	<u>200,274</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 17 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
<b>於2020年12月31日(經審核)(經重列)</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)(經重列)</b>				
期初賬面淨值	—	—	9,988	9,988
增加	—	—	5,567	5,567
收購子公司(附註31)	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>14,045</b>	<b>188,882</b>
<b>於2021年6月30日(未經審核)(經重列)</b>				
成本	133,149	42,250	22,372	197,771
累計攤銷	—	(562)	(8,327)	(8,889)
<b>帳面淨值</b>	<b>133,149</b>	<b>41,688</b>	<b>14,045</b>	<b>188,882</b>
<b>於2021年12月31日(經審核)</b>				
成本	410,041	117,730	28,084	555,855
累計折舊	—	(4,612)	(10,450)	(15,062)
<b>賬面淨值</b>	<b>410,041</b>	<b>113,118</b>	<b>17,634</b>	<b>540,793</b>
<b>截至2022年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
期初賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793
增加	—	—	3,627	3,627
收購子公司(附註31)	221,417	69,429	666	291,512
攤銷	—	(7,153)	(2,590)	(9,743)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>631,458</b>	<b>175,394</b>	<b>19,337</b>	<b>826,189</b>
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>				
成本	631,458	187,159	32,649	851,266
累計攤銷	—	(11,765)	(13,312)	(25,077)
<b>帳面淨值</b>	<b>631,458</b>	<b>175,394</b>	<b>19,337</b>	<b>826,189</b>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 17 無形資產(續)

- (a) 截至2022年6月30日，並無無形資產受到限制或作為負債抵押而予押記。(2021年12月31日：無)。
- (b) 於截至2022年6月30日止六個月期間，本集團收購四川瑞德物業發展有限公司(「瑞德物業」)100%的股權，株洲高科物業管理有限公司(「高科物業」)80%的股權，貴州金科清勻物業管理有限責任公司(「清勻物業」)51%的股權，重慶伊士頓智能電梯工程有限責任公司(「伊士頓電梯」)80%的股權，及重慶韻涵餐飲文化有限公司(「韻涵餐飲」)57%的股權。

截至收購日期，收購的這些實體的可識別淨資產總額為人民幣119,065,000元，其中包括本集團認可的已識別客戶關係人民幣69,429,000元。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年年內計算攤銷。

收購時已轉讓的代價和被收購實體任何非控股權益金額超出已收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。

根據管理層評估，於2022年6月30日商譽無須作出減值撥備。(2021年12月31日：無)。

### 18 財務擔保

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方售後回租融資貸款擔保(附註(a))	25,000	25,000

2021年，金科服務的附屬公司重慶金科金辰酒店管理有限公司(「金辰酒店」)為金科集團的另一家附屬公司提供擔保，使得該金科集團的附屬公司獲得售後回租融資貸款。根據本擔保書的條款，金辰酒店對貸款進行無條件且不可撤銷的擔保。財務擔保的公平值於初始確認時及二零二二年六月三十日時並不重大。本集團考慮關聯方的償還有關借款的進度，並認為拖欠付款的可能性極小。於2024年10月6日，財務擔保合約將終止，就關聯方售後回租提供的擔保亦相應解除。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 19 存貨

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以供銷售商品	15,755	13,996
易耗品	11,481	6,792
原材料	2,606	2,078
	<u>29,842</u>	<u>22,866</u>

### 20 其他資產

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
車位	<u>22,994</u>	<u>53,320</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。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 21 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
– 關聯方(附註32(d))	603,659	360,720
– 第三方	1,984,871	1,721,490
	<hr/>	<hr/>
	2,588,530	2,082,210
減：貿易應收款項減值撥備	(131,325)	(78,183)
	<hr/>	<hr/>
	2,457,205	2,004,027
	<hr/>	<hr/>
應收票據		
– 關聯方(附註32(d))	19,996	7,877
– 第三方	500	700
	<hr/>	<hr/>
	20,496	8,577
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項		
– 關聯方(附註32(d))	1,471,788	1,327,562
– 第三方	451,259	341,638
	<hr/>	<hr/>
	1,923,047	1,669,200
減：其他應收款項減值撥備	(37,672)	(18,445)
	<hr/>	<hr/>
	1,885,375	1,650,755
	<hr/>	<hr/>
預付款項		
– 關聯方(附註32(d))	199,947	–
– 第三方	477,122	626,166
	<hr/>	<hr/>
	677,069	626,166
	<hr/>	<hr/>
待抵扣進項稅	17,320	13,522
	<hr/>	<hr/>
	5,057,465	4,303,047
	<hr/>	<hr/>
減：預付款項非流動部分		
– 預付收購物業款項(附註(b))	(199,947)	–
– 預付收購股權款項	–	(92,774)
	<hr/>	<hr/>
	(199,947)	(92,774)
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u>4,857,518</u>	<u>4,210,273</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 21 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空間物業服務。

空間物業服務收益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空間物業服務的服務收益和向物業開發商提供空間物業服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

- (b) 預付收購物業款項來自於本公司與金科地產集團就收購託兒所物業的所有權或使用權資產(如適用)訂立的最終買賣協議。截至2022年6月30日，本公司為該收購預付了人民幣199,947,000元。

截至2022年6月30日及2021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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	2,313,602	1,891,135
1至2年	259,974	167,552
2至3年	11,190	19,497
3至4年	1,764	1,970
4至5年	1,980	2,027
5年以上	20	29
	<u>2,588,530</u>	<u>2,082,210</u>

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2022年6月30日，就應收賬款總額計提撥備人民幣131,325,000元(2021年12月31日：人民幣78,183,000元)。

### 22 受限制現金

截至2022年6月30日，限制性資金主要代表公司應客戶要求，存於銀行的物業管理服務履約保證金。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 23 現金及現金等價物

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行存款，支付平臺及手頭現金(附註(a))		
— 以人民幣計值	3,902,306	4,110,610
— 以港元計值	27,220	805,236
— 以美元計值	6,711	6,430
	<u>3,936,237</u>	<u>4,922,276</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。

不同層次的定義如下：

- 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級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，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(即非可觀察輸入)(第3層)。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 24 金融工具的公允價值計量(續)

#### (a) 公允價值等級(續)

下表列示了集團在2022年6月30日和2021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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) 第3層	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) 第3層
有限期基金	<u>51,000</u>	<u>—</u>

於2022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3級的，主要對非上市公司投資的有限期基金。倘計算工具公平值所需的一個或多個重要輸入值不是基於可觀察的市場數據，則該工具列入第3級。

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。

截至2022年6月30日，本集團並無以非經常性基準按公允價值計量的任何金融資產。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 24 金融工具的公允價值計量(續)

#### (a) 公允價值等級(續)

下表列出了截至二零二二年六月三十日止六個月期間第3層工具的變化：

	按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 有限期基金 人民幣千元
期初結餘	-
添置	51,000
於損益中確認的收益(i)	-
期末結餘	<u>51,000</u>

- (i) 本集團在接近2022年6月30日的期末時投資於該基金，投資代價是參照這些非上市實體的公允價值確定的。從投資日到2022年6月30日期間的公允價值的變化被認為是不重大的。因此，這些股權投資的公允價值與2022年6月30日的投資成本相近。

#### (b) 用於得出公允價值的估值技術

第三層金融工具包括對非上市公司的投資。該等投資的公允價值參考最新一輪融資，即先前交易價格或第三方定價信息釐定。

期內估值技術並無其他變動。

### 25 股本

	普通股數目	實收資本／股本 人民幣千元
已發行及繳足		
二零二二年六月三十日和二零二一年十二月三十一日	<u>652,848,100</u>	<u>652,848</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 26 儲備

	就股份獎勵計劃					
	所持股份 人民幣千元	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
<b>於2021年1月1日的結餘</b>						
(經審核)	-	5,936,288	56,982	5,993,270	568,034	6,561,304
共同控制下的業務合併	-	2,000	-	2,000	(17,816)	(15,816)
<b>於2021年1月1日的結餘</b>						
(經審核)(經重列)	-	5,938,288	56,982	5,995,270	550,218	6,545,488
期間利潤	-	-	-	-	524,309	524,309
收購附屬公司的其他權益	-	20	-	20	-	20
向本公司股東宣派股息 (附註30)	-	-	-	-	(326,424)	(326,424)
<b>於2021年6月30日的結餘</b>						
(未經審核)(經重列)	-	5,938,308	56,982	5,995,290	748,103	6,743,393
<b>於2022年1月1日的結餘</b>						
(經審核)	(13,281)	5,679,480	134,562	5,800,761	1,203,396	7,004,157
期間利潤	-	-	-	-	357,233	357,233
收購附屬公司的其他權益	-	(867)	-	(867)	-	(867)
向本公司股東宣派股息 (附註30)	-	-	-	-	(424,351)	(424,351)
就股份激勵計劃購買股份 (附註(a))	(75,353)	-	-	(75,353)	-	(75,353)
<b>於2022年6月30日的結餘</b>						
(未經審核)	(88,634)	5,678,613	134,562	5,724,541	1,136,278	6,860,819

- (a) 本公司董事會於2021年9月9日通過擬採納本公司股份獎勵計劃。本公司已設立股份獎勵計劃專用信託計劃，並指示受託人在公開市場購買本公司股份。於2022年6月30日，股份獎勵計劃的主要條款尚未制定及批准，購買股份事項乃提前作出，以使所購買的股份能於股份獎勵計劃獲採納後盡早獎勵予其項下的經選定參與者。

截至2022年6月30日，受託人已完成購買4,692,490股本公司股份，每股單價為19.14港元至41.90港元，合共花費105,045,000港元(約合人民幣88,634,000元)，未向任何員工授出股份。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 27 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(b))		
— 關聯方(附註32(d))	6,043	4,052
— 第三方	678,378	582,889
	<u>684,421</u>	<u>586,941</u>
應收票據		
— 第三方	26,565	23,219
其他應付款項		
— 關聯方(附註32(d))	87,095	249,409
— 第三方	828,318	691,064
	<u>915,413</u>	<u>940,473</u>
應計工資	37,596	92,482
其他應繳稅項	90,699	82,120
應付股息	—	245
	<u>128,295</u>	<u>174,847</u>
	<u>1,754,694</u>	<u>1,725,480</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 27 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項(續)

(a) 截至2022年6月30日及2021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) 截至2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	663,749	582,279
1至2年	16,759	2,997
2至3年	1,485	1,082
3年以上	2,428	583
	<u>684,421</u>	<u>586,941</u>

### 28 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
空間物業服務	598,970	571,398
社區增值服務	8,873	9,130
本地生活服務	7,777	890
數智科技服務	2,646	4,774
	<u>618,266</u>	<u>586,192</u>

# 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

## 29 向投資者發行的金融工具

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>以攤餘成本計量的金融負債</b>		
向投資者發行的金融工具	<u>42,233</u>	<u>-</u>

2022年1月，天啟科技與員工投資者和機構投資者簽訂協議，並發行了天啟科技具有優先權的金融工具（「天啟科技金融工具」）。

天啟科技金融工具的主要優先權如下：

### 購回權

如果天啟科技未能在2027年12月31日前完成首次公開發行，任何天啟科技金融工具的持有人可要求天啟科技以代表購買價的贖回價贖回該等持有人當時持有的任何或全部未償還股本證券，加上從發行日期到付款日期按年利率5%計算的利息，減去該持有人收取的任何留存利潤。

### 清算優先權

如果發生以下任何情況：i) 清算；ii) 解散；iii) 天啟科技清盤或終止業務；iv) 與任何人士進行任何整合、重組、合併、兼併或其他交易，金科服務緊隨有關交易後失去對存續實體或繼承實體的控制權（無論自願或非自願的）；v) 在單一交易或一系列交易中出售、租賃、轉讓或以其他方式處置天啟科技的全部或絕大部分資產（包括向第三方出售或獨家授權重大知識產權）（無論自願或非自願），則遵循以下方式（清償所有債權人的申索及法律可能規定須優先清償的申索後）對天啟科技股東的作出分配：

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 29 向投資者發行的金融工具(續)

倘若可供分配的資產及資金充足，天啟科技金融工具的每個機構投資者和員工投資者應有權獲得相當於該天啟科技金融工具適用購買價格的100%，加上相應的天啟科技留存利潤的份額，優先於將天啟科技的任何資產或盈餘資金分配給金科服務，即普通股本證券的持有人。

倘若可供分配的資產及資金不足以支付該等優先股持有人全部優先股金額，則清算優先股金額將按照其相對持股比例分配予機構投資者。

在向天啟科技金融工具的所有機構投資者分配或全額支付優先清算權金額後，可用於分配的天啟科技剩餘資產(如有)應按其相對持股比例分配予員工投資者。最後，剩餘的資產及資金將分配給金科服務。

負債部分的實際利率是4.32%，天啟科技金融工具負債部分的變動載列入下：

	自發行日至 二零二二年 六月三十日 人民幣千元
發行日賬面價值	41,341
應計利息	892
	<hr/>
截至2022年6月30日賬面價值	<u>42,233</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 30 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
已宣派股息	<u>424,351</u>	<u>326,424</u>

根據2022年6月9日公司年度股東大會的批准，從公司留存收益中宣派了每股普通股0.65元人民幣的股息，共計424,351,265元人民幣。

董事會不擬派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

### 31 企業合併

截至2022年6月30日的六個月內，本集團完成收購瑞德物業100%的股權、高科物業80%的股權、清勻物業51%的股權、伊士頓電梯80%的股權和韻涵餐飲57%的股權，購買代價總額為人民幣318,005,000元。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119,065,000元。

商譽為221,417,000元，主要產生自該等公司業務的預期未來發展、提高市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務及提升管理效率等。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

收購對價、收購淨資產詳情如下：

	總計 人民幣千元
<b>購買對價</b>	
— 已付現金	191,931
— 收購預付款	92,774
— 應付對價	33,300
	<hr/>
<b>總購買對價</b>	318,005
	<hr/>
<b>可辨認資產和承擔負債的確認數額如下</b>	
現金及現金等價物	59,414
不動產、工廠及設備(附註15)	11,780
使用權資產(附註15)	1,063
其他無形資產(不包括客戶關係)(附註17)	666
客戶關係(附註17)	69,429
遞延所得稅資產	660
應收賬款及其他應收款及預付款項	131,883
存貨	1,370
借款	(2,400)
貿易及其他應付款項	(122,898)
租賃負債	(1,052)
合同負債	(11,553)
即期所得稅負債	(4,119)
遞延所得稅負債	(15,178)
	<hr/>
<b>可識別淨資產總額</b>	119,065
減：非控股性權益	(22,477)
<b>歸屬於本公司的可辨認淨資產</b>	96,588
	<hr/>
商譽(附註17)	221,417
	<hr/> <hr/>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 31 企業合併(續)

(i) 截至二零二二年六月三十日止六個月期間，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
支付的現金對價	191,931
購入子公司的現金及現金等價物	<u>(59,414)</u>
收購產生的淨現金流出	<u><u>132,517</u></u>

### (ii) 收入和利潤貢獻

自收購日至2022年6月30日止，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣61,073,000元，及淨利潤人民幣4,382,000元。

倘收購事項於2022年1月1日發生，則截至2022年6月30日的合併綜合收益報表將顯示預計收入2,691,244,000元和淨利潤379,226,000元。

企業合併未確認或有負債。

# 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

## 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
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
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
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
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

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
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
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
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
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

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 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
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
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
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

# 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶美宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
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
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
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
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

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
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
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
南京金俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 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
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
重慶韋成置業有限公司	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

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
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
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
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
大連金恒耀輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
天津駿業共創置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶景煥金置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
武漢業碩房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣西匯賢置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
南寧金鴻祥輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶藍波灣置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金美碧房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
玉林市龍河碧桂園房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
廣西唐峰投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
襄陽金綸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
遂甯川達房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南寧晴洲房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
昆明梁輝置業有限公司	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
重慶市金科傑夫教育科技有限公司	金科股份的合營／聯營企業
德州百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連金坤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
宿遷常俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶邦泰蓉峰房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金俊瑞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
駐馬店市碧盛置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業

# 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
湖北交投海陸景炎帝置業開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
遵義鑫樽房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
溫州榮耀置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶基泰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
廣西元嘉投資有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連金泓基房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
郴州小埠金科房地產開發有限責任公司	金科股份的合營／聯營企業
南京科宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
長沙金朝置業有限公司	金科股份的合營／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
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
北京壹途因私出入境服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶天匯通科技有限公司	金科服務的合營／聯營企業
湖南白澤物業管理有限公司	金科服務的合營／聯營企業

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
江西金科海綿城市智慧服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶常聖物業管理有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶喬運昌商業管理有限責任公司	對金科集團有重大影響的廣東弘敏企業管理諮詢 有限公司最終受益人的近親屬控制的公司
重慶市甌飛商貿有限公司	金科股份股東控制的公司
重慶兩江新區科易小額貸款有限公司	金科股份股東控制的公司

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
提供服務		
— 金科集團	341,317	551,619
— 金科股份的聯營合營企業	54,689	76,380
— 金科服務的聯營合營企業	5,305	629
	<u>401,311</u>	<u>628,628</u>
購買不動產		
金科集團	<u>47,969</u>	<u>—</u>
購買商品及服務		
— 金科集團	1,241	39
— 金科服務的聯營合營企業	6,446	3,689
	<u>7,687</u>	<u>3,728</u>
租賃開支		
— 金科集團	<u>127</u>	<u>86</u>
向關聯方提供可退回保證金的利息費用(附註9)		
— 金科集團(i)	<u>20,755</u>	<u>—</u>
租賃負債利息開支		
— 金科集團	<u>1,419</u>	<u>—</u>
支付租賃負債		
— 金科集團	<u>2,070</u>	<u>—</u>

(i) 可收回的涉及共同實體控制收購權益的保證金是無抵押的，年化利率為11%。

上述所有交易均在集團正常業務過程中按照交易雙方約定的條款進行。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (c) 關鍵管理層報酬

除羅傳嵩外，本集團的關鍵管理層均為董事。羅傳嵩於2022年6月27日辭去執行董事的職務，並將繼續擔任本公司的執行總經理職務。除董事薪酬外，無其他關鍵管理層報酬(截至2021年6月30日止六個月：無)。

#### (d) 與關聯方的結餘

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 金科集團	531,694	282,744
— 金科股份的聯營合營企業	71,140	77,763
— 金科服務的聯營合營企業	825	213
	<u>603,659</u>	<u>360,720</u>
應收票據		
— 金科集團	<u>19,996</u>	<u>7,877</u>
其他應收款項		
— 金科集團(i)	957,155	826,458
— 由對金科集團有重大影響的廣東弘敏企業管理諮詢有限公司的最終受益人的近親屬控制的公司(ii)	500,000	500,000
— 金科股份的聯營合營企業	14,589	560
— 金科服務的聯營合營企業	44	544
	<u>1,471,788</u>	<u>1,327,562</u>

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付收購物業款項		
— 金科集團	199,947	—
貿易應付款項		
— 金科集團	1,225	2,086
— 金科服務的聯營合營企業	4,818	1,856
— 金科股份的聯營合營企業	—	110
	<u>6,043</u>	<u>4,052</u>
其他應付款項		
— 金科集團	85,982	49,214
— 金科股份的聯營合營企業	942	194
— 金科服務的聯營合營企業	121	1
— 金科股份股東控制的公司	50	200,000
	<u>87,095</u>	<u>249,409</u>
合約負債		
— 金科集團	3,414	3,349
— 金科服務的聯營合營企業	977	3,223
— 金科股份的聯營合營企業	—	1,094
	<u>4,391</u>	<u>7,666</u>

(i) 結餘為可收回的涉及共同實體控制收購權益的保證金以及其他屬於貿易性質的與金科集團的往來。

(ii) 結餘為可收回的向關聯方收購權益的保證金。

## 中期財務資料附註

(除另有說明，所有金額以千元人民幣計)

### 32 關聯方交易(續)

#### (e) 財務擔保

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
擔保		
— 金科股份(附註18)	25,000	25,000

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(履約保證金和可退還的股權收購保證金除外)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 資產負債表日期後事項

2022年7月29日，金科服務與金科集團簽訂了一份借款協議。協議約定：金科服務向金科集團提供本金不超過人民幣1,500,000,000元的長期借款，年化利率為8.6%，以金科集團擁有的若干物業為抵押。抵押物的公允價值已由指定的專業評估師評估，根據協議，抵質押率不應超過60%(未歸還的借款金額／抵押資產價值總額)。借款到期日不得晚於2024年12月20日。

## 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。

「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
「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
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四第2部所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「文件」	指	招股章程及本公司日期為2020年12月10日及2021年9月10日的公告的統稱
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	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

## 詞彙及釋義

「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公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000656.SZ)
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司
「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股於聯交所首次開始買賣之日
「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2022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
「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，僅包括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
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

**JINKE 金科服务**  
美 好 你 的 生 活

