

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# JINKE 金科服務

美好你的生活

**Jinke Smart Services Group Co., Ltd.**

**金科智慧服務集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

## 截至2021年12月31日止年度的年度業績公告

### 2021年業績摘要

- 2021年，本集團總收入增加至人民幣5,968.4百萬元，較2020年同期的人民幣3,371.9百萬元增加約77.0%。2021年來自空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務的收入分別佔總收入約65.4%、25.0%、7.9%及1.7%。
- 本集團空間物業服務產生的收入增加至人民幣3,900.2百萬元，較2020年同期的人民幣2,885.9百萬元增加約35.1%。其中，物業管理服務的產生的收入增加至人民幣2,866.6百萬元，較2020年同期的人民幣2,024.0百萬元增加約41.6%，在管建築面積由2020年12月31日的156.2百萬平方米增加約52.3%至2021年12月31日的237.9百萬平方米，其中57.7%為獨立第三方開發的物業。於2021年12月31日，本集團的合約建築面積達到約359.8百萬平方米，其中62.9%為獨立第三方開發的物業。
- 本集團毛利增加至人民幣1,846.4百萬元，較2020年同期的人民幣1,009.3百萬元增加約82.9%。毛利率由2020年的29.9%增加1個百分點至30.9%。
- 本集團年度利潤為人民幣1,076.8百萬元，較2020年同期的人民幣632.2百萬元增加約70.3%。受益於西部大開發及高新技術企業所得稅優惠政策，本集團年度實際所得稅稅率為18.5%。
- 2021年，本公司擁有人應佔溢利增加至人民幣1,057.2百萬元，較2020年同期的人民幣616.6百萬元增加約71.5%。
- 2021年12月31日，本集團擁有現金及定期存款約人民幣5,167.4百萬元。
- 董事會建議於2021-2025全年的現金股息不低於當年本公司擁有人應佔溢利的40%，同時建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.65元（2020年：每股人民幣0.50元）。

## 年度業績

金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)或(「我們」)截至2021年12月31日止年度(「本年度」)的綜合年度業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
收入	4	5,968,448	3,371,878
銷售成本	5	<u>(4,122,014)</u>	<u>(2,362,589)</u>
毛利		1,846,434	1,009,289
銷售及營銷開支	5	(3,073)	(1,672)
行政開支	5	(481,288)	(251,600)
金融資產之減值虧損淨額		(68,728)	(8,209)
其他收入	6	25,223	47,908
其他虧損－淨額	7	<u>(26,957)</u>	<u>(37,269)</u>
經營利潤		1,291,611	758,447
財務收入		26,732	85,394
財務成本		<u>(1,591)</u>	<u>(76,988)</u>
財務收入－淨額		<u>25,141</u>	<u>8,406</u>
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的 淨收益／(虧損)		4,101	(845)
除所得稅前溢利		1,320,853	766,008
所得稅開支	8	<u>(244,023)</u>	<u>(133,791)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><b>1,076,830</b></u>	<u><b>632,217</b></u>
下列各方應佔溢利及全面收益總額：			
－本公司擁有人		1,057,182	616,616
－非控股權益		<u>19,648</u>	<u>15,601</u>
		<u><b>1,076,830</b></u>	<u><b>632,217</b></u>
每股盈利(每股以人民幣列示)			
－每股基本及攤薄盈利	9	<u><b>1.62</b></u>	<u><b>1.24</b></u>

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		90,219	33,779
使用權資產		192,625	49,235
商譽	13	410,041	–
其他無形資產	13	130,752	9,988
於聯營公司和合營企業的投資		47,159	4,850
收購股權之預付款項		92,774	6,049
遞延所得稅資產		19,936	5,515
		<u>983,506</u>	<u>109,416</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		22,866	16,273
其他資產		53,320	60,602
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項 及預付款項	10	4,210,273	1,581,633
受限制現金		2,083	364
定期存款		245,169	–
現金及現金等價物	11	4,922,276	6,856,275
		<u>9,455,987</u>	<u>8,515,147</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>10,439,493</b></u>	<u><b>8,624,563</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		652,848	652,848
其他儲備		5,800,761	5,995,270
留存收益		1,203,396	550,218
		<u>7,657,005</u>	<u>7,198,336</u>
<b>非控股權益</b>		<u>72,971</u>	<u>38,311</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>7,729,976</b></u>	<u><b>7,236,647</b></u>

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		176,281	45,406
遞延所得稅負債		<u>16,968</u>	<u>676</u>
		<u>193,249</u>	<u>46,082</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	12	1,725,480	879,215
租賃負債		23,993	3,245
合約負債	4(a)	586,192	386,897
即期所得稅負債		<u>180,603</u>	<u>72,477</u>
		<u>2,516,268</u>	<u>1,341,834</u>
<b>負債總額</b>		<u>2,709,517</u>	<u>1,387,916</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>10,439,493</u></u>	<u><u>8,624,563</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司於2000年7月18日在中華人民共和國(「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。自新冠疫情爆發以來，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。

截至2021年12月31日止年度，本集團從重慶金科企業管理集團有限公司(「金科企管」)收購了重慶金科金辰酒店管理有限公司(「金辰酒店」)100%的權益。金科企管是一家在中國成立的有限公司，且是金科股份的子公司。該收購被視為共同控制下的業務合併。

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已由董事會於2022年3月29日批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

本附註列明編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於所有綜合財務報表。綜合財務報表適用於本集團（由本公司及其附屬公司組成）。

### 2.1 編製基準

#### **(a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例**

本集團綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及香港公司條例第622章之披露規定編製。

#### **(b) 歷史成本法**

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，經重估按公允價值計入損益的金融資產修訂。

#### **(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則**

本集團已於2021年1月1日開始的年度報告年度首次應用下列準則及修訂，且對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

香港財務報告準則第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號之修訂本，利率基準改革—第二階段。

#### **(d) 本集團尚未採納的新準則及詮釋**

截至2021年12月31日止年度，若干新會計準則及現有準則及詮釋之修訂已頒佈但並非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預期不會對當前或未來報告期間的實體以及可預見未來中的交易產生重大影響。

### 2.1.1 會計政策及披露的變動

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港會計準則(「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
經修訂會計指引第5號	統一控制合併的合併會計法	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
香港詮釋第5號	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	當該等實體應用 香港會計準則 第1號(修訂本)時
香港財務報告準則第4號(修訂)	延長暫時豁免應用香港財務 報告準則第9號	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8號(修訂)	會計估計的定義	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(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待確定

本集團已評估該等新訂準則及現有準則的修訂的影響。經本集團初步評估，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。

## 3 分部資料

管理層已根據主要經營決策者所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12月31日及2020年12月31日止年度，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。

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，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。

截至2021年12月31日，除留存於香港的現金及現金等價物842,358,000港元（相當於人民幣688,712,000元）及1,008,000美元（相當於人民幣6,430,000元）外，所有資產均位於中國大陸。

## 4 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2021年12月31日及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
隨時間確認		
－ 空間物業服務	3,809,295	2,730,201
－ 社區增值服務	995,419	188,817
－ 本地生活服務	33,347	12,934
－ 數智科技服務	99,528	47,728
	<u>4,937,589</u>	<u>2,979,680</u>
於某一時點確認		
－ 空間物業服務	90,900	155,686
－ 社區增值服務	499,314	35,613
－ 本地生活服務	440,645	200,899
	<u>1,030,859</u>	<u>392,198</u>
	<u><b>5,968,448</b></u>	<u><b>3,371,878</b></u>

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，來自金科集團的收入分別佔本集團收入的17%和20%。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。

(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
空間物業服務	571,398	378,481
社區增值服務	9,130	7,025
本地生活服務	890	581
數智科技服務	4,774	810
	<u>586,192</u>	<u>386,897</u>

(i) 合約負債的重大變動

合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於業務擴張所致。

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

本集團

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
計入年初合約負債餘額的已確認收益		
空間物業服務	378,481	283,367
社區增值服務	7,025	7,638
本地生活服務	581	47
數智科技服務	810	197
	<u>386,897</u>	<u>291,249</u>

(iii) 未履行的履約義務

就空間物業服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用權宜之計，即不披露該等類型合同的餘下履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務，本地生活服務和數智科技服務乃於短期內（一般少於一年）提供且本集團已選擇實用權宜之計，即不披露該等類型合同的餘下履約義務。

(b) 自獲得合約的新增成本確認的資產

於截至2021年12月31日止年度，並無任何獲得合約而新增的重大成本，因此概無確認任何資產。（2020年12月31日：無）

## 5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
僱員福利費用	1,532,655	1,103,984
已出售貨物成本	757,733	375,277
綠化及清潔費	637,168	417,483
安保費用	381,123	255,225
旅遊服務成本 (附註(a))	324,215	4,372
維修成本	163,937	131,393
公用設施費	151,889	85,290
房屋經紀服務分包成本	135,797	—
原材料	117,965	37,475
辦公費用	48,449	34,753
差旅及招待費	33,898	22,362
工程費	26,298	4,818
社區活動費用	25,180	14,052
稅項及其他徵稅	24,101	14,259
折舊及攤銷費用	23,509	14,668
研發費用	17,978	9,203
短期租賃費用	17,264	8,452
銀行手續費	13,709	10,102
核數師酬金		
— 年度審計及中期審閱服務	3,585	1,975
— 非審計服務	170	—
其他	169,752	70,718
	<u>4,606,375</u>	<u>2,615,861</u>
銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>4,606,375</u>	<u>2,615,861</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。

## 6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
可抵扣增值稅(「增值稅」)(附註(a))	13,990	8,692
政府補助(附註(b))	11,233	23,935
向關聯方提供貸款利息收入	—	15,281
	<u>25,223</u>	<u>47,908</u>

(a) 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。

(b) 政府補助主要指地方政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

## 7 其他虧損 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(77,522)	(40,303)
按公允價值計入損益的金融資產的結算收益	49,795	—
理財產品收益	392	—
折價購買收益	2,011	—
出售附屬公司虧損	—	(2,457)
出售物業、廠房及設備以及無形資產虧損	(537)	(157)
處置其他資產(虧損)/收益	(456)	904
撤銷應付款項	—	2,701
其他	(640)	2,043
	<u>(26,957)</u>	<u>(37,269)</u>

## 8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	258,627	131,503
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(14,604)	2,288
	<u>244,023</u>	<u>133,791</u>

本年度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12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前利潤	1,320,853	766,008
按適用於本集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	243,994	134,062
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	1,226	610
— 超額抵扣的稅務影響	(927)	(1,082)
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	270	201
所得稅開支總額	<u>244,023</u>	<u>133,791</u>

截至2021年12月31日和2020年12月31日止年度的實際所得稅稅率為18.5%和17.5%。

### 香港利得稅

截至2021年12月31日止年度，概無適用於本集團的香港利得稅。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2021年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤(2020年：無)。

## 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部分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2021年12月31日止的年度內，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50%計算納稅。

## 9 每股盈利

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，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12月31日及2020年12月31日止年度，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12月31日止年度	
	2021年	2020年 (經重列)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,057,182	616,616
普通股的加權平均數(千股)	<u>652,837</u>	<u>497,011</u>
年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><u>1.62</u></u>	<u><u>1.24</u></u>

## 10 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

### 本集團

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	360,720	295,224
— 第三方	1,721,490	773,001
	<u>2,082,210</u>	<u>1,068,225</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(78,183)	(11,691)
	<u>2,004,027</u>	<u>1,056,534</u>
應收票據		
— 關聯方	7,877	—
— 第三方	700	1,084
	<u>8,577</u>	<u>1,084</u>
其他應收款項		
— 關聯方	1,327,562	10,989
— 第三方	341,638	430,186
	<u>1,669,200</u>	<u>441,175</u>
減：其他應收款項減值撥備	(18,445)	(1,803)
	<u>1,650,755</u>	<u>439,372</u>
預付款項		
— 第三方	626,166	87,532
待抵扣進項稅	13,522	3,160
	<u>4,303,047</u>	<u>1,587,682</u>
減：預付款項非流動部分	(92,774)	(6,049)
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>4,210,273</u>	<u>1,581,633</u>

- (a) 於2021年12月31日及2020年12月31日，基於賬單日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	1,891,135	1,018,156
1至2年	167,552	43,553
2至3年	19,497	4,040
3至4年	1,970	2,395
4至5年	2,027	52
5年以上	29	29
	<u>2,082,210</u>	<u>1,068,225</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。於2021年12月31日及2020年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣78,183,000元及人民幣11,691,000元的撥備。

## 11 現金及現金等價物

### 本集團

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
銀行存款、支付平台及手頭現金 (附註(a))		
— 以人民幣計值	4,110,610	1,217,866
— 以港元計值	805,236	5,638,409
— 以美元計值	6,430	—
	<u>4,922,276</u>	<u>6,856,275</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。

## 12 貿易應付款項及應付票據

### 本集團

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項 (附註(a))		
— 關聯方	4,052	493
— 第三方	582,889	271,959
	<u>586,941</u>	<u>272,452</u>
應付票據		
— 第三方	23,219	7,936
	<u>610,160</u>	<u>280,388</u>

(a) 於2021年12月31日及2020年12月31日，貿易應付款項基於賬單日期之賬齡分析如下：

### 本集團

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
1年以下	582,279	268,933
1至2年	2,997	2,766
2至3年	1,082	165
3年以上	583	588
	<u>586,941</u>	<u>272,452</u>

## 13 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度(經重列)</b>				
年初賬面淨值	—	—	5,017	5,017
添置	—	—	7,402	7,402
攤銷	—	—	(2,431)	(2,431)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>9,988</b>	<b>9,988</b>
<b>於2020年12月31日(經重列)</b>				
成本	—	—	16,758	16,758
累計攤銷	—	—	(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12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	—	—	9,988	9,988
添置	—	—	11,235	11,235
收購附屬公司	410,041	117,730	22	527,793
出售	—	—	(1)	(1)
攤銷	—	(4,612)	(3,610)	(8,222)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>410,041</b>	<b>113,118</b>	<b>17,634</b>	<b>540,793</b>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	410,041	117,730	28,084	555,855
累計攤銷	—	(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>

無形資產攤銷計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	4,788	546
銷售及營銷開支	19	19
行政開支	3,415	1,866
	<u>8,222</u>	<u>2,431</u>

## 14 股息

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已宣派包含每股普通股人民幣0.65元(2020年： 人民幣0.50元)之末期股息的年度股息(附註(a))	<u>424,351</u>	<u>326,424</u>

- (a) 本公司董事會已提議在2021年12月31日止的年度內派發每股人民幣0.65元的末期股息，總額為人民幣424,351,265元，並將於2022年6月9日召開的股東週年大會上予以批准。這些股息將從公司的留存收益中分配。本期合併財務報表並無反映擬支付的股息。

在2021年5月25日舉行的股東週年大會上，股東派發截至2020年12月31日止年度每股人民幣0.50元的末期股息，總額為人民幣326,424,050元。這些股息已從公司的留存收益中分配，並以現金支付。

## 管理層討論及分析

### 業務概要

我們是中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商，我們憑藉行業領先的綜合實力，連續六年被中指研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業綜合實力TOP10，連續六年保持西南地區市佔率第一。2021年，我們憑藉行業領先的服務質量，連續十年業主滿意度超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Top2、中國物業服務百強滿意度領先企業Top2；我們憑藉行業領先的市場外拓能力，獲得中指院頒發的2021中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP3；我們依靠完善的社區服務生態圈，獲得中指院頒發的2021中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP4；基於我們行業領先的科技化實力，獲得中指院頒發的中國物業科技賦能領先企業Top3。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。

我們結合當前經濟發展形勢、行業發展特點以及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，堅定走高質量、可持續、差異化發展道路，本年度全面完成戰略升級，構建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)。我們將繼續堅持客戶滿意度為核心，不斷提升服務質量，完善增值業務生態圈，打造本地生活服務，持續提升市場競爭能力，向世界一流的綜合智慧服務提供商奮進。

## 財務回顧

### 收益

為反映2021年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」。本年度，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2020年12月31日止年度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。

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的總收益詳情：

	截至12月31日止年度			
	2021年 (人民幣千元)	%	2020年 (人民幣千元) (經重列)	%
空間物業服務	3,900,195	65.4	2,885,887	85.6
社區增值服務	1,494,733	25.0	224,430	6.7
本地生活服務	473,992	7.9	213,833	6.3
數智科技服務	99,528	1.7	47,728	1.4
總計	<u>5,968,448</u>	<u>100.0</u>	<u>3,371,878</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣3,371.9百萬元增加約77.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣5,968.4百萬元。此增加乃主要由於：

- (i) 來自空間物業服務的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣2,885.9百萬元增加約35.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣3,900.2百萬元。其中，(a)物業管理服務產生的收入增加至人民幣2,866.6百萬元，較2020年同期的人民幣2,024.0百萬元增加約41.6%，乃主要由於本集團業務擴張推動所致，在管建築面積由2020年12月31日的156.2百萬平方米增加約52.3%至2021年12月31日的237.9百萬平方米；(b)非業主增值服務產生的收入增加至人民幣1,033.6百萬元，較2020年同期的人民幣861.9百萬元增加約19.9%，乃主要由於受國家宏觀政策影響，向物業開發商提供的案場服務項目個數略有增長及高品質服務需求有所增加；
- (ii) 來自社區增值服務的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣224.4百萬元增加約566.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,494.7百萬元，乃主要由於(a)社區增值服務滲透率、復購率持續提升，社區生態圈建設卓有成效；(b)社區增值服務專業能力持續提升，服務種類持續擴充；(c)新增售房服務、自營模式的社區傳媒業務等；
- (iii) 來自本地生活服務的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣213.8百萬元增加約121.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣474.0百萬元，乃主要由於本集團(a)大力發展餐食服務及其相關的供應鏈經營業務，綜合收入大幅增加；(b)通過內部孵化及外部併購專業餐食公司，快速提升專業服務能力及板塊收入；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣47.7百萬元增加約108.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣99.5百萬元，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數智解決方案項目增加；(b)本集團數智系統如生命家系統更廣泛運用於智能案場。

## 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物業及非住宅物業。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能力，已構成涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務等多業態全方位服務體系。

於2021年12月31日，本集團已完成27省市，184個城市的全國化戰略佈局，我們管理共649個住宅項目及347個非住宅項目，管理業主基數持續提升。於2021年12月31日，本集團合約管理面積共計約359.8百萬平方米，獨立第三方佔比約62.9%，較2020年同期獨立第三方佔比提升6.6個百分點；年內新增合約管理面積約93.1百萬平方米，其中約86.3%來自獨立第三方；於2021年12月31日，本集團在管面積共計約237.9百萬平方米，其中獨立第三方佔比約57.7%，較2020年同期獨立第三方佔比提升9.1個百分點。第三方合約管理面積、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117.1百萬平方米，佔總在管面積的49.2%，較2020年同期西南核心區域新增在管面積33.3百萬平方米，區域密度優勢進一步顯現。物業費單價持續提升至每平方米／月人民幣2.19元。

2021年，我們憑藉行業領先的數智科技能力、龐大的社區增值服務用戶基數、優質的本地生活服務能力，積極賦能基礎物業第三方外拓，業務間協同增長效果凸顯。2021年全年新增在管面積約89.0百萬平方米，其中約77.1%來自獨立第三方。年內成功入駐湖南師範大學、中南大學等10餘所重點學校開展大後勤服務；獲取四川內江經開區、重慶九龍坡區、江西萍鄉等多項優質城市服務項目，其中江西萍鄉海綿城市項目，實現了城市業態的全新突破。

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年度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12月31日或截至12月31日止年度			
	2021年		2020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>	87,634	1,522,702	71,804	1,202,309
金科集團聯營合營企業項目 <sup>(2)</sup>	13,013	148,955	8,466	64,353
外拓項目 <sup>(3)</sup>	104,818	1,088,305	73,431	747,876
收併購項目 <sup>(4)</sup>	32,394	106,601	2,472	9,497
總計	<b>237,859</b>	<b>2,866,563</b>	<b>156,173</b>	<b>2,024,035</b>

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。
- (4) 年內收購主要包括重慶美利山物業服務有限公司(美利山物業)、包頭智慧物業服務有限公司(包頭智慧)、已簽約的陽光壹佰物業發展有限公司(陽光壹佰)、四川通用物業管理有限責任公司(通用物業)、重慶三心物業服務有限公司(三心物業)、呼和浩特市澤居物業服務有限公司(澤居物業)、已簽約的四川瑞德物業發展有限公司(瑞德物業)。

截至2021年12月31日本集團平均物業管理費單價為每平方米／月人民幣2.19元(2020年：2.18元)；其中第三方項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣1.89元(2020年：1.74元)，外拓項目平均物業管理費單價大幅提升。本集團物業管理服務綜合收繳率為85.0%，其中因本集團較高的業主滿意度致住宅物業管理服務小業主收繳率達到96.0%。

於本年度，本集團的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79.6%，而2020年佔本集團物業管理服務所得總收益的82.0%。於本年度，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體下降，主要是由於：(i)年內本集團新增大量優質非住宅管理項目；及(ii)多元化業態中城市服務項目增長。

下表載列於所示日期本集團按物業類型劃分的在管建築面積及收入之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2021年		2020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	194,626	2,282,280	129,321	1,659,899
非住宅物業				
— 商業物業及寫字樓	3,305	113,255	2,158	89,558
— 事業企業及其他物業	13,559	294,363	9,583	150,162
— 產業園	11,588	108,652	6,766	93,093
— 城市服務	14,781	68,013	8,345	31,323
小計	43,233	584,283	26,852	364,136
總計	237,859	2,866,563	156,173	2,024,035

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年度自物業管理服務所得收益按地區劃分之明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2021年		2020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>	117,084	1,689,417	83,826	1,182,825
華東及華南地區 <sup>(2)</sup>	55,878	602,071	33,473	470,706
華中地區 <sup>(3)</sup>	48,911	366,845	29,988	250,588
其他地區 <sup>(4)</sup>	15,986	208,230	8,886	119,916
總計	<b>237,859</b>	<b>2,866,563</b>	<b>156,173</b>	<b>2,024,035</b>

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。

下表顯示我們分別於截至2021年及2020年12月31日止年度合同建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020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	277,171	156,173	248,558	120,532
新合約 <sup>(1)</sup>	93,066	88,969	46,258	45,690
— 金科集團及聯營合營企業項目	12,780	20,418	20,883	18,257
— 外拓項目	50,352	38,629	24,178	26,332
— 收併購項目	29,934	29,922	1,197	1,101
終止 <sup>(2)</sup>	(10,437)	(7,283)	(17,645)	(10,049)
	<b>359,800</b>	<b>237,859</b>	<b>277,171</b>	<b>156,173</b>

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，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。

### 非業主增值服務所得收入

我們向非業主提供增值服務，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。2021年受國家宏觀政策影響，非業主增值服務收入增速放緩，全年實現收入約人民幣1,033.6百萬元，較2020年同期的人民幣861.9百萬元同比增長約19.9%。

下表載列於所示年度非業主增值服務所得收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2021年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	%
案場服務	815,157	78.9	724,293	84.0
前介服務	200,374	19.4	100,423	11.7
顧問及其他服務	18,101	1.7	37,136	4.3
總計	<u>1,033,632</u>	<u>100.0</u>	<u>861,852</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務所得收入

本集團向本集團所管理物業的業主、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、親子教育；(ii)園區經營服務，主要包括公共資源管理服務（例如公共場所租賃服務）及社區傳媒服務；(iii)家居煥新服務，指房屋一站式硬裝、軟裝、家居單品銷售、老舊房屋翻新、拎包入住等裝修煥新服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括旅行社服務、新房、二手房及車位租售及營銷服務。

2021年，社區增值服務收入約為人民幣1,494.7百萬元，較去年同期增長約566.1%，本集團社區增值服務生態圈建設已基本完成，各業務穩步開展，我們圍繞「食、住、行、遊、購、育」，依託線上+線下服務模式，不斷滿足人民日益增長的美好生活需求，我們聚焦綜合社區消費場景，充分發掘客戶需求，積極提升產品力和服務力，業務滲透率、轉化率、復購率持續提升。

2021年，家庭生活服務基於子品牌金科金選提供質優價廉的社區團購服務，年內實現收入約為人民幣299.3百萬元，較2020年同期增長約556.4%，我們採用多種營銷方式，「金科金選」在線平台銷售收入大幅增長，於線下在超百個社區開展超千場金科鄰里集市節，業務滲透率、復購率持續提升，同時，我們升級社區親子教育服務，聚焦產品力，開展多樣化社區親子俱樂部，客戶信賴度大幅提升。

園區經營服務年內實現收入約為人民幣336.5百萬元，較2020年同期增長約576.4%，乃主要由於我們傳統公共空間維護服務，以及提供公共場地出租、快遞、電梯廣告、停車場管理等公共資源管理服務伴隨物業管理業務規模增加；同時年內本集團大力發展社區傳媒業務，基於我們不斷擴大的業主流量，從傳播價值向創造價值延伸，構建社區、客群、產品間的黏合媒介，推動收入大幅增長。

家居煥新服務年內實現收入約為人民幣122.6百萬元，較2020年同期增長約88.7%，我們依靠專業化團隊，深耕社區家裝，將業務前置業主購房階段，利用供應鏈優勢，提供全週期家裝、拎包入住服務，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。

旅居綜合服務年內實現收入約為736.3百萬元，較2020年同期大幅增長，主要基於子品牌康程國旅提供旅遊、出行、酒店、景區、簽證中心全鏈條旅遊服務，雖受疫情反覆影響，旅遊業務波動較大，但我們抓住機遇，持續整合優質旅遊資源，年內與全國知名景區達成合作模式，打造基於社區、面向社會的旅遊發展新模式，同時我們利用自身優勢進一步整合租售業務上下游優質資源，在新房、二手房營銷及租售業務上實現較快增長；我們進一步盤活存量資產，加大車位租售業務，板塊營收實現較大增長。

下表載列於所示年度社區增值服務所得收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2021年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2020年 (經重列)	%
家庭生活服務	299,342	20.0	45,607	20.3
園區經營服務	336,485	22.5	49,750	22.2
家居煥新服務	122,561	8.2	64,954	28.9
旅居綜合服務	736,345	49.3	64,119	28.6
總計	<u>1,494,733</u>	<u>100.0</u>	<u>224,430</u>	<u>100.0</u>

## 本地生活服務所得收入

本集團向業主、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（如米麵糧油等專業食材供應鏈服務），及(iii)酒店管理服務。2021年，本地生活服務收入約為人民幣474.0百萬元，較2020年同期增長約121.7%。

2021年，我們基於公司未來發展戰略，依託項目資源和管理密度優勢，新設多元化本地生活服務，著重發展餐食服務，我們通過內部孵化團餐子品牌金曉心悅，通過重慶韻涵餐飲文化有限公司、重慶金科金辰酒店管理有限公司專業化餐食公司，構建全方位餐食產品系，快速提升餐食服務能力和團餐項目市場外拓能力，與物業管理服務市場外拓形成良好的業務協同，幫助我們更好的獲取中高端商寫辦公樓、高校及產業園等非住宅項目，造就外拓硬實力；基於我們快速增長的餐食服務客戶基數，我們不斷整合、優化本地供應鏈體系，開展餐食供應鏈服務，將質優價廉的生活必需品回饋社區業主，通過「金科良品」線上平台，讓業主享受我們更全面、更高質量的增值服務，從而繼續提升本集團的業主黏度。

	截至12月31日止年度			
	2021年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	% (經重列)
餐食服務	50,039	10.6	596	0.3
餐食供應鏈服務	390,606	82.4	200,303	93.7
酒店管理服務	33,347	7.0	12,934	6.0
總計	<u>473,992</u>	<u>100.0</u>	<u>213,833</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週期的智能解決方案；(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。

2021年，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。持續加強與科技行業頂尖公司合作，提升建築信息模型裝配式智能設計、數字化城市治理等數智化能力，打造物聯網、空間操作系統、城市時空引擎三大核心競爭力，持續獲取第三方數智化業務。本集團智慧科技服務的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣47.7百萬元增加約108.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣99.5百萬元。

## 前景及未來規劃

本集團為適應行業變化，結合自身優勢，2021年全面升級公司戰略，提出本集團未來四大業務增長曲線：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，向著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「有利潤的營業收入，有現金流的利潤」的理念，不斷為客戶和消費者提供優質的綜合服務。

**升級品質服務，聚焦優勢區域，堅持長期主義。**服務力是我們的企業基石，質量是服務力的形成保障，於基礎物業服務，我們將繼續堅持以客戶為導向，夯實品質服務力，提升多業態專業化服務能力，通過數智科技手段，持續提升管理效能、人均效能；我們將持續聚焦優勢區域，深耕西南及長江沿線核心城市，以管理密度促發展、降成本、提質效，利用行業領先的業務協同能力，強化多元投拓體系，全面提升市場化能力，我們將聚焦優質業態，以住宅業態為核心，發力中高端商寫辦公樓、產業園等高質量多元化業態，堅持有質效的規模增長，不斷提升經營性現金流和業務盈利能力；我們將調整非業主增值服務發展思路，適應地產行業之變革，致力於以更優質的服務質量、領先的品牌實力，為地產開發商提供價值賦能。

**夯實產品優勢，聚焦客戶需求，提升業主黏性。**我們一直致力於構建社區增值服務生態圈，我們依託龐大的業主基數，結合差異化的社區消費場景，強化客戶全生命週期研究，不斷夯實產品力、服務力；我們將聚焦家庭生活、園區經營、家居煥新、旅居綜合四大業務主線，持續發掘客戶需求，通過模式創新、產品創新、服務升級等手段，結合線上數智化平台，不斷加強業務專業能力，讓我們的增值服務走出社區，面向社會，通過更完善的社區生態圈，進一步提升業主黏性，加強客戶滲透率、轉化率、復購率，不斷滿足人民對美好生活的需求。

**整合資源優勢，聚焦密度區域，延伸本地服務。**我們依靠項目資源優勢和管理密度優勢，結合公司未來發展戰略，新設本地生活服務曲線，將大力發展餐食服務、餐食供應鏈服務、酒店管理服務，我們依靠現有資源及品牌優勢，將快速搶佔餐食市場份額，不斷提升餐食產品力，打造團餐、社餐、社區餐多品牌一體化供應體系，加強餐食服務市場化外拓能力，強化大後勤綜合服務商角色，聚焦密度區域，提升餐食服務規模效應；基於不斷增加的客戶基數，我們將進一步整合本地資源，充分發揮我們在渠道及原材料上的優勢，打造本地優質供應鏈體系，賦能社區團購發展，構建社區+本地新生態圈；我們將進一步升級酒店管理服務，協同旅遊出行服務，為業主、顧客提供更全面、更高質量的本地生活服務體驗。

**提升科技賦能，聚焦數智轉型，打造技術壁壘。**我們將繼續推進人力機械化、機械智能化改革，加快智能化設備改造升級，雲停車、智慧LED燈、智能門、智慧電表等設備實現具備條件的項目全覆蓋；我們將聚焦圖像引擎、物聯網、大數據三大領域，抓住國家數智化轉型機遇，利用行業領先的數智實力加社區場景優勢，參與數智城市、數智治理平台，數智園區、數智社區建設；我們將不斷加大數智研發投入，強化與行業龍頭的優勢互補，以產品思維、工業思維為核心，打造核心技術壁壘，持續加強數智科技產品對外輸出。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)已出售貨物成本；(iii)綠化及清潔費；(iv)安保費用；(v)旅遊服務成本；(vi)維修成本；(vii)公用設施費；(viii)房屋經紀業務成本；(ix)辦公費用；(x)原材料；(xi)差旅及招待費；及(xii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,362.6百萬元增加74.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,122.0百萬元，與本集團業務規模增長、業務種類增加、僱員人數增加一致。

## 毛利及毛利率

下表載列於所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至12月31日止年度			
	2021年	2020年	2021年	2020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	1,141,936	29.3	853,895	29.6
— 物業管理服務	696,832	24.3	531,397	26.3
— 非業主增值服務	445,104	43.1	322,498	37.4
社區增值服務	621,838	41.6	110,989	49.5
本地生活服務	38,344	8.1	18,825	8.8
數智科技服務	44,316	44.5	25,580	53.6
總計	<u>1,846,434</u>	<u>30.9</u>	<u>1,009,289</u>	<u>29.9</u>

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,009.3百萬元增加82.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,846.4百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的29.9%增長至截至2021年12月31日止年度的30.9%，乃主要由於(i)隨著本集團業務擴張，規模效應持續顯現；(ii)本集團持續科技賦能，降本增效顯著；(iii)社區增值服務收入佔比持續提升；及(iv)物業管理服務平均單價持續提升。

空間物業服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的29.6%下降至截至2021年12月31日止年度的29.3%，(i)基礎物管毛利率略有下降1.8個百分點，主要由於新冠疫情逐漸好轉，政府減免及補助減少所致；及(ii)非業主增值服務毛利率提升5.2個百分點，主要係物業開發商提供的案場服務項目個數略有上漲，而服務品質要求大幅提升以應對市場環境變化。

社區增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的49.5%減少至截至2021年12月31日止年度的41.6%，主要原因為(i)旅居綜合服務綜合收入大幅增長；及(ii)家庭生活服務如社區團購收入增加，其業務屬性毛利率相對較低。

本地生活服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的8.8%減少至截至2021年12月31日止年度的8.1%，主要原因為(i)餐食服務收入大幅增長；及(ii)餐食供應鏈服務收入持續增長，但其毛利率相對穩定。

數智科技服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的53.6%減少至截至2021年12月31日止年度的44.5%，主要原因為數智化綜合解決方案相關的軟件開發、硬件銷售、安裝、系統運維服務收入增加。

## 其他收入

本集團其他收入主要包括(i)政府補助；及(ii)可抵扣增值稅。

本集團的其他收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣47.9百萬元減少47.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣25.2百萬元，主要原因是於(i)疫情逐漸好轉，相關政府補助減少，及(ii)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。

## 其他虧損淨額

本集團其他虧損淨額主要包括(i)匯兌虧損淨額；(ii)按公允價值計入損益的金融資產的結算收益；(iii)出售物業、廠房及設備的虧損。

本集團的其他虧損淨額由截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.3百萬元減少27.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣27.0百萬元，其主要為本集團積極採取外匯管理措施，應對匯兌損失淨額對本集團的財務影響。

## 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2020年12月31日止年度的約人民幣251.6百萬元增加91.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣481.3百萬元，主要原因是(i)本集團業務擴張，相關差旅及招待開支增加，及(ii)僱員人數持續增加。

## 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12月31日止年度的約人民幣133.8百萬元增加82.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣244.0百萬元，主要原因是本集團除稅前溢利大幅增加導致本集團的中國企業所得稅增加，這與本集團經營成果一致。

本集團的實際所得稅率維持相對穩定，於截至2020年及2021年12月31日止年度分別為17.5%及18.5%。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2020年12月31日的人民幣10.0百萬元增加約5,308.0%至2021年12月31日的人民幣540.8百萬元，乃主要由於(i)本集團積極尋求業務擴張，本年度內完成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按空間物業服務。

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1,057.6百萬元增加約90.3%至截至2021年12月31日的人民幣2,012.6百萬元，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金額約人民幣368.6百萬元，去年同期相比增加13%；餘下人民幣1,644.0百萬元係第三方的貿易應收款及應收票據，(i)從賬齡結構來看，超過90%以上的應收款項係1年以內產生，其乃主要由於本集團物業管理服務在管面積及在管項目個數大幅增加所致，本年度；(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，本年度受國家宏觀政策、行業市場環境及新冠疫情影響，本集團服務的政府客戶、第三方物業開發商客戶及其他大業主客戶，貿易應收款周轉天數增加，使得年底餘額較大。

## 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12.0%至截至2021年12月31日的人民幣53.3百萬元，乃主要由於銷售停車位所致。

## 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股權保證金；(ii)預付予供貨商的款項；及(iii)向第三方支付的業務保證金。

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526.9百萬元增加約331.6%至截至2021年12月31日的人民幣2,274.3百萬元，主要由於(i)為潛在的企業合併(如收購全國性大規模商管公司)支付的可退還的股權保證金增加；(ii)社區增值服務快速發展向供貨商的預付款項增加；及(iii)為獲取供應鏈優勢，社區增值服務及本地生活服務向供貨商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2020年12月31日的人民幣280.4百萬元增加約117.6%至截至2021年12月31日的人民幣610.2百萬元，乃主要由於(i)本集團在管建築面積及在管項目個數增加，應付供應商款項增加；及(ii)社區增值服務增長導致應付上游供應商款項增加。

## 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；(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2020年12月31日的人民幣476.0百萬元增加約97.6%至截至2021年12月31日的人民幣940.5百萬元，主要由於本集團業務增長導致押金保證金增加及應付股權款增加。

## 合約負債

合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。本集團的合約負債由截至2020年12月31日的人民幣386.9百萬元增加51.5%至截至2021年12月31日的人民幣586.2百萬元，乃主要由於(i)本集團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滲透率、復購率提升，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2021年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣4,922.3百萬元（2020年12月31日：約人民幣6,856.3百萬元）。

## 現金流

截至2021年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金流入淨額約為人民幣445.3百萬元，較2020年同期的約人民幣132.1百萬元增長237.1%，主要歸因於(i)我們的經營溢利增加；及(ii)公司各業務條線收入保持高速增長。

截至2021年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣1,298.6百萬元，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2,229.2百萬元，投資活動現金流由正轉負，主要歸因於(i)公司支付股權款及股權交易保證金大幅增加；及(ii)資金存放定期以獲取更高利息收益。

截至2021年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣990.2百萬元，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4,200.7百萬元。該變動主要是由於(i)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；及(ii)收購共同控制實體支付股權款和股權交易保證金。

## 債務

### 借款

截至2021年12月31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12月31日本集團並無借款，故於2021年12月31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12月31日，本集團並無任何已抵押資產（2020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（「港元」）計值，以及某一主要以美元（「美元」）計值的附屬公司。於2021年12月31日，主要非人民幣資產為以港元計值的受限制現金人民幣0.1百萬元，以港元計值的定期存款人民幣245.2百萬元，以及分別以港元和美元計值的現金及現金等價物人民幣805.2百萬元和人民幣6.4百萬元。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，並在必要時調整管理措施，以減輕匯率損失對本集團的財務影響。

### 或然負債

截至2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2020年12月31日：無）。

### 承擔

截至2021年12月31日，本集團並無任何資本承擔（2020年12月31日：無）。

### 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2021年12月31日止年度，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。

誠如招股章程及本公司日期為2020年12月10日的公告所述，本集團擬將所得款項淨額用於以下用途：(i)約60%或約3,996.54百萬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666.09百萬港元用於升級本集團的數字化及智慧管理系統；(iii)約20%或約1,332.18百萬港元用於進一步發展本集團的增值服務；及(iv)約10%或約666.09百萬港元用於本集團的一般業務運營及營運資金。

自上市以來，物業管理行業競爭更為激烈，商業機會轉瞬即逝。儘管董事會仍堅持尋求戰略投資及收購機會（即管理高質量住宅物業及／或非住宅物業的物業管理公司），惟鑒於行業競爭激烈且本集團仍恪守其實施的面向住宅及非住宅項目的甄選標準，董事會認為調整其投資及收購物業管理公司的整體節奏符合本公司的最佳利益。通過謹慎甄選及嚴謹審查（如更深入的盡職調查），本公司能夠確保收購目標符合本公司的發展策略。董事會認為招股章程所披露的所得款項淨額的分配及用途不再滿足或符合本公司併購的需求。考慮到本公司對投資及收購物業管理公司的進展較為謹慎，及初步分配作為該用途的一部分所得款項淨額可能於可預見的一段時間內無法充分利用，董事會認為將該部分所得款項淨額重新分配用於投資及收購於中國及海外的業務對本集團的發展更為有利。

董事會亦認識到，將所得款項淨額用於為購回股份及／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，有助於在本公司價值、股東權利及員工利益之間形成良性互動，且有關所得款項淨額的使用符合股東及員工的整體利益，有利於本公司的長期發展。

因此，董事會調整本公司日期為2021年9月10日的公告（「該公告」）所披露的上市所得款項淨額的擬定用途及分配。

下表載列於2021年12月31日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	公司所披露的所得款項淨額之計劃用途，並經計及超額配股權獲悉數行使所得款項淨額		於2021年1月1日之未動用所得款項淨額 百萬港元	截至2021年12月31日止年度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
	百萬港元	概約百分比		百萬港元	百萬港元	
(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	3,996.6	60%	3,996.6	1,737.9	2,258.6	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%	1,532.0	531.6	1,000.4	
(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	666.1	10%	666.1	619.9	46.1	
(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%	1,798.5	586.4	1,212.0	

	公司所披露的所得款項淨額之計劃用途，並經計及超額配股權獲悉數行使所得款項淨額		於2021年1月1日之未動用所得款項淨額 百萬港元	截至2021年12月31日止年度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
	百萬港元	概約百分比		百萬港元	於2021年12月31日之未動用所得款項淨額 百萬港元	
(b) 升級本集團的數字化及智能管理系統	666.1	10%	666.1	19.3	646.8	2023年
(i) 開發及升級軟硬件	466.3	7%	466.3	19.3	447.0	9月30日
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	199.8	3%	199.8	-	199.8	或之前
(c) 進一步發展本集團增值服務	1,199.0	18%	1,199.0	801.2	397.8	2023年
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	899.2	13.5%	899.2	799.2	100.0	9月30日
(ii) 升級硬件及發展智慧社區	299.7	4.5%	299.7	1.9	297.8	或之前
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10%	666.1	652.4	13.7	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%	133.2	20.0	113.2	2023年
						9月30日
						或之前
<b>總計</b>	<b>6,660.9</b>	<b>100%</b>	<b>6,660.9</b>	<b>3,230.8</b>	<b>3,430.2</b>	

該等已使用的款項是按照本公司日期為2020年11月5日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」及該公告所載之所得款項用途分配使用。截至2021年12月31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

除該公告所披露的擴張計劃外，於2021年12月31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2021年12月31日，本集團有約11,700名僱員（2020年12月31日：8,758名僱員）。於本年度，本集團確認為開支的員工成本為人民幣1,532.7百萬元（2020年12月31日：約人民幣1,104.0百萬元）。

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。

## 本年度後重大事項

於本公告日期，本集團並無任何其他2021年12月31日後的重大事項。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納及應用上市規則附錄14所載之企業管治守則（「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當時適用的企業管治守則的守則條文第A.2.1條的規定分離。本公司董事長兼行政總裁（賦予總裁職銜下）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。同時，自上市日期後，夏紹飛先生一直致力於尋找適當替任人選，並於今日辭任本公司總裁職務，由董事會選聘新的替任者擔任總裁職務。請參閱本公司日期為2022年3月29日有關其辭任本公司總裁的公告。

本公司的目標是達到高水平的企業管治，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，除上文所披露偏離當時適用之企業管治守則之守則條文A.2.1外，據董事所知，截至2021年12月31日止期間內，本公司已遵守企業管治守則的所有其他適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2021年12月31日止年度的年報內。

## **遵守董事及監事進行證券交易的標準守則**

公司已採納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（「標準守則」）作為公司董事及監事進行證券交易的行為守則。經向全體董事及監事作出具體查詢後，全體董事及監事已確認本年度內一直遵守相關證券交易守則。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## **股東週年大會**

2021年股東週年大會擬於2022年6月9日（星期四）舉行。召開2021年股東週年大會之通告將於適當時候按照上市規則規定的方式刊載及寄發。

## **股息政策及末期股息**

董事會建議於2021-2025全年的現金股息不低於有關年度股東應佔溢利的40%。具體每年度股息的支付及金額（如有）取決於本集團的經營結果、現金流、財務狀況、對本集團股息支付的法定及監管限制、未來前景及本集團認為相關的其他因素。股息的申報、支付及金額將由董事會酌情決定。建議支付的股息也取決於董事會的絕對酌情決定權，任何宣佈有關年度末期股息將須經股東批准。董事會將每年審查股利政策。

董事會建議向於2022年6月15日（星期三）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發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.65元（除稅前），合共約人民幣424.4百萬元。倘有關建議末期股息的決議案於2021年股東週年大會上獲通過，則預期建議末期股息將於2022年7月11日（星期一）或之前支付。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，以及股東享有建議末期股息的權利，將按下文所載暫停辦理股份過戶登記（視適用情況而定）：

### 為釐定股東出席2021股東週年大會並於會上發言及投票的權利

為釐定出席2021年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年6月6日（星期一）至2022年6月9日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席2021年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月2日（星期四）下午四時三十分交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。

### 為釐定建議末期股息的權利

為釐定股東領取末期股息的資格，本公司將於2022年6月16日（星期四）至2022年6月21日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格領取末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月15日（星期三）下午四時三十分交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。

## 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(<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；(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，彼為本公司獨立非執行董事，以及自二零零五年十月起為香港會計師公會會員。

## 審核委員會審閱年度業績

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行討論，並已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績及本集團所採納的會計準則及實務。審核委員會已與本公司管理層就本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績達成一致。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載的金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的核證工作，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何核證。

## 刊登年度業績

本公告刊登於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以及本公司網站<http://www.jinkeservice.com>。本公司的2021年年報將於適當時候向寄發於本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事會命  
金科智慧服務集團股份有限公司  
董事長  
夏紹飛

香港，2022年3月29日

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

## 詞彙及釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2021年股東週年大會」	指	本公司將於2022年6月9日(星期四)召開及舉行的2021年股東週年大會
「審核委員會」	指	董事會轄下審計委員會(審核委員會)
「董事會」	指	董事會
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國
「小業主收繳率」	指	按本年度內收到的物業管理費(包括就過往期間已收取的任何該等費用及就未來期間已收取的任何預付費用)除以本年度應收相應物業管理費總額計算
「本公司」或「公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中華人民共和國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：9666)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指金科股份
「董事」	指	本公司董事
「末期股息」	指	董事會就截至2021年12月31日止年度建議的末期股息每股股份人民幣0.65元(稅前)
「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
「H股證券登記處」	指 卓佳證券登記有限公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「綜合收繳率」	指 以本集團於本年度內實收的物業管理費除以於本年度內累計應付予本集團的物業管理費總額計算
「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
「招股章程」	指 本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「薪酬委員會」	指 董事會轄下薪酬委員會

「人民幣」	指 中華人民共和國法定貨幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，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
「本年度」	指 截至2021年12月31日止年度
「%」	指 百分比