

金科智慧服務集團 股份有限公司

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

股份代號 9666.HK

Stock Code 9666.HK

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

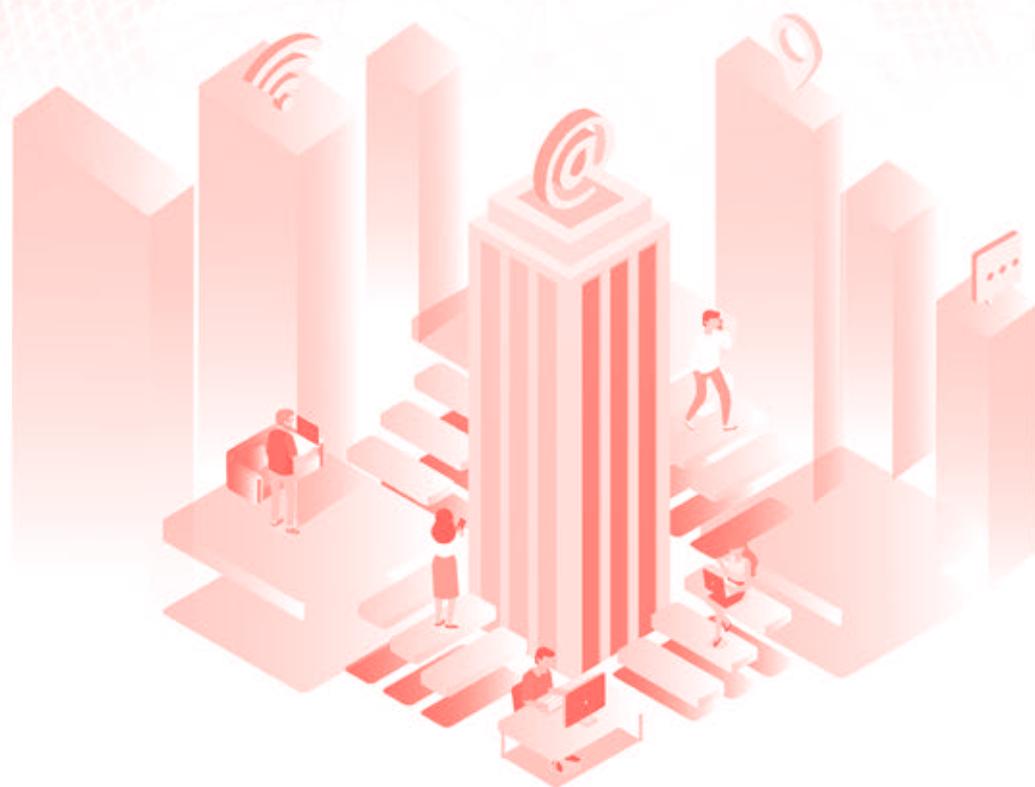
(a joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)



2021
ANNUAL REPORT
年度報告

目錄

公司資料	2
財務概要	4
2021年榮譽和大事件	6
董事長致辭	10
管理層討論及分析	12
董事、監事及高級管理層履歷	33
企業管治報告	44
董事會報告	58
監事會報告	78
環境、社會及管治報告	82
獨立核數師報告	140
綜合全面收益表	147
綜合財務狀況表	148
綜合權益變動表	150
綜合現金流量表	151
綜合財務報表附註	153
五年財務概要	248
詞彙及釋義	250



公司資料

董事會

執行董事

夏紹飛先生(董事長)
羅傳高先生
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2021年12月28日獲委任)
李楠先生(於2021年12月28日辭任)

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
程雪芬女士(劉國賢先生的替代授權代表)(於2022年
3月29日獲委任)

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

H股證券登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

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

合規顧問

國泰君安融資有限公司

有關香港法律的法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行重慶龍湖支行

招商銀行重慶金科十二坊支行

投資者關係

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

公司網站

www.jinkeservice.com

股份代號

09666

財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年 (經重列)
收入(人民幣百萬元)	5,968.4	3,371.9
毛利(人民幣百萬元)	1,846.4	1,009.3
毛利率	30.9%	29.9%
截至年度溢利(人民幣百萬元)	1,076.8	632.2
純利率	18.0%	18.7%
本公司擁有人應佔年度溢利(人民幣百萬元)	1,057.2	616.6
每股基本盈利(人民幣元)*	1.62	1.24
股東權益回報率(加權平均)	13.8%	8.6%

* 本公司H股於2020年11月17日上市。截至2021年12月31日止年度(「年度」或「期間」)及截至2020年12月31日止年度的普通股加權平均數分別為652,837,100股及497,011,000股。詳情載於本年報綜合財務報表附註13。

財務概要

綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2021年	2020年 (經重列)
資產總值(人民幣百萬元)	10,439.5	8,624.6
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	4,922.3	6,856.3
權益總額(人民幣百萬元)	7,730.0	7,236.6
資產負債比率	-	-

2021年榮譽和大事件：

2021榮譽清單：

- 2021中國物業服務百強企業綜合實力TOP10
- 2021中國物業科技賦能領先企業
- 2021中國物業服務百強滿意度領先企業
- 2021中國物業服務百強服務質量領先企業
- 2021重慶市物業服務企業綜合實力TOP10
- 2021無錫市物業服務企業綜合實力TOP10
- 2021中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP10
- 2021中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10



2021年榮譽和大事件：

1

金科服務攜手京東產發集團，強強聯合打造智慧產業園

2021年1月，金科服務正式簽約京東產發集團，在西南地區、華南地區與京東物產達成全面戰略合作，將為重慶、廣州、深圳、成都、海口、三亞在內的10餘個城市的京東亞洲一號大型智慧物流園持續提供優質服務保障，攜手共建智能物流產業生態，為各大園區帶去金科式美好。



2

金科2021鄰里雲春晚，全國百萬業主實現線上團圓

2021年2月，「金科2021鄰里雲春晚」圓滿舉辦。通過一場鄰里春晚直播，打破了疫情防控常態化下的空間壁壘，讓全國百萬業主實現線上團圓。



3

金科服務召開首次業績說明會，五高「學霸」交出亮眼成績單

2021年3月，金科服務召開公司首次業績說明會，數據顯示，2020年公司營收達33.59億元人民幣，同比增長44%，同期公司擁有人應佔溢利增加至人民幣6.17億元，同比增加約68.5%，高質量回報股東信任。

金科智慧服務集團股份有限公司 Stock Code : 9666.HK 2020年度業績發佈會 2020 Annual Results Presentation

中國·重慶 2021.03.25



4

升級大社區鄰里生態圈，千名金粉跑友齊聚重慶馬拉松賽道

2021年4月，重慶馬拉松賽事舉行，近1,000名金科悅跑團成員身穿紅色團服參賽，更有百餘名金粉跑友家屬組成「金粉後援會」在賽道旁不斷為金科悅跑團加油打氣。金科悅跑團自2020年底成立以來，從最初業主自發帶動周邊鄰居跑步，到不斷吸引着廣大跑步愛好者加入，跑友從一個人到一個家庭，從一個社區到一個城市再到全國各地。



2021年榮譽和大事件：



5

科技+服務！金科天啟亮相賦能中國國際消費品博覽會

2021年5月，首屆中國國際消費品博覽會（以下簡稱「消博會」）在海南海口盛大舉辦。金科服務旗下的重慶天啟智慧啟科技有限公司亮相此次消博會，結合自身人機交互的產品基因和針對會展服務的場景，打造了系統的會展服務解決方案，充分發揮在智域安防服務、AI機器人服務等方面的豐富經驗優勢，助力消博會的智能服務。

6

科技賦能+生態融合！金科服務攜手貴州雷山縣讓美好升級

2021年6月，貴州雷山縣人民政府正式與金科服務簽訂全面戰略合作協議，雙方將在智慧城市服務、智慧景區服務、文旅綜合服務、本地生活服務等領域深度合作，並就西江千戶苗寨景區的文旅產業鏈及智慧景區建設達成專項合作。從科技賦能到生態融合，金科服務不斷讓城市生活更高效、更美好。



7

金科天啟榮獲成渝雙城物聯網領域兩大獎項

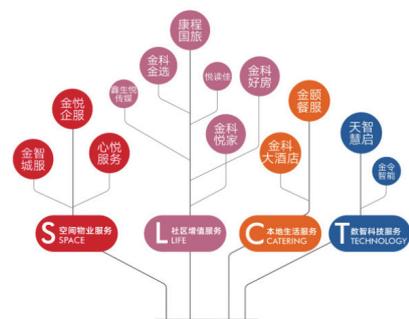
2021年7月，2021中國（西部）電子信息博覽會上，金科服務子公司重慶天啟智慧啟科技有限公司（以下簡稱「天啟」）研發的金科天啟IBMS管理系統榮獲「2021成渝智能物聯網行業應用優秀案例」。同月，在第四屆中國（重慶）物聯網創新應用大會上，獲得「2021年重慶市物聯網十大應用案例」優秀名單。



8

金科服務正式提出「SLCT」四大增長曲線

2021年8月，金科服務2021年中期業績發佈會在重慶舉行，會上，金科服務正式將在原有的空間物業服務、社區增值服務、數智科技服務三條業務曲線基礎上，新增佈局第四條增長曲線—本地生活服務，正式提出空間物業服務(Space)、社區增值服務(Life)、本地生活服務(Catering)、數智科技服務(Technology)「SLCT」四大曲線。



2021年榮譽和大事件：

9

金科鄰里藝術季暨消費節在全國展開

2021年9月，一年一度的金科鄰里藝術節在重慶、北京、成都、大連、合肥、瀋陽、鄭州、無錫、溫州、德州、遵義等全國各大城市美好上演，多才多藝的業主們帶來的表演成了中秋晚會上的最大亮點。同時，還開展了線上線下的消費節活動，從衣食住行游方面帶給業主最大的福利。



10

金科服務攜手怡境文旅！與智慧同行賦能美好未來

2021年10月，金科服務與GVL怡境國際集團旗下怡境文旅、璞生活集團正式簽署戰略合作協議，雙方將立足廣東省、長三角、西南等核心區域，深度開展城鄉全鏈開發運營、智慧城市生活服務合作，共同搭建數字鄉村智慧管理平台，構建領先的數字鄉村智慧管理系統，在鄉村振興、城鄉融合、農文旅融合領域深度攜手，助力中國城鄉建設和生活方式創新升級。



11

金科服務獲評2021年度中國區最佳僱主

2021年11月，由中企聯合CHIRC主辦的「第十六屆中國僱主品牌年會暨2021年終盛典」在北京舉行。會上，「2021年度中國區商業管理系列大獎」評選結果隆重發佈，憑借在人力資源管理創新、人才培養、企業文化建設等領域的卓越表現，金科服務榮獲「2021年度中國區最佳僱主」企業獎；金科服務董事長夏紹飛榮獲「2021年度中國區最關注員工發展企業家」榮譽。



12

金科服務收購酒店餐飲，加速本地生活服務佈局

2021年12月，金科服務收購重慶金科金辰酒店管理有限公司（以下簡稱「金科酒管」）全部股權，進一步提速在本地生活服務領域的佈局。金科酒店旗下主品牌「金科大酒店」覆蓋高端團餐市場；「聖嘉」、「瑞晶」等精品酒店品牌覆蓋社會中端市場；餐飲品牌粵珍軒中餐廳、尚九龍港式茶餐廳、金科土火鍋、金科良品等全面滲透業主及會員生活，將為金科服務的社區增值服務體系打造更多新的內容和消費熱點。此次收購也將為金科服務帶來長期可持續的發展動力，有助於餐食項目市場外拓，並且並快速提升本地生活服務運營及管理能力。



董事長致辭



“
用溫暖的心，做有溫度的事，關愛無處不在。
”

夏紹飛

各位股東：

2021年，物業行業所面臨的經濟環境、政策環境和競爭環境發生了深刻變化，國家對房地產行業的政策調控趨嚴趨穩，物業行業也深受房地產行業政策調控的影響，行業估值迅速回落，行業分化日益明顯。面對宏觀經濟和行業環境等方面的重大變化，我們始終堅持「以客戶為中心」的價值導向，秉承「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，積極實施組織架構調整，創新多元拓展模式，持續滲透增值服務賽道，強化科技賦能，整體保持了強勁的發展態勢。

未來，我們將進一步深化「服務+生態，服務+科技」發展戰略，強化密度深耕、深度協同和濃度建設，着力構建(i)空間物業服務；(ii)社區增值服務；(iii)本地生活服務；及(iv)數智科技服務四大增長曲線，進一步夯實業務鏈體系，持續提升市場競爭能力，實現公司可持續健康發展。

董事長致辭

於空間物業服務，我們將堅持以客戶滿意為核心，堅持聚焦優勢區域、聚焦優勢業態。

在服務品質方面，我們將深刻洞察客戶需求變化，進一步完善服務標準及客戶評價體系，持續提升客戶滿意度；在區域選擇方面，我們會堅持西南區域和長江沿線的深耕和佈局；在業態選擇方面，我們會關注優質客戶需求，堅持收購優質的住宅業態，多業態直拓會重點發力「商業、辦公樓、產業園區及智慧城市服」業態。

於社區增值服務，我們將聚焦消費場景，強化資源整合，構建社區增值服務生態圈層。

在客戶研究方面，我們將結合社區消費場景，進一步強化客戶全生命周期研究，充分發掘客戶需求，為模式創新、產品研發和服務升級提供有力支撐；在產品力提升方面，我們將通過多種方式介入產業鏈上下游，加速產業化佈局，優化產品結構，確保核心產品自主可控；在客戶體驗方面，我們將持續改善售前售後客戶服務體驗，打造高標準品控體系，完善系統化服務流程，提升服務觸點感知度，促進服務能力與客戶需求融合。

於本地生活服務，我們將積極整合內外部資源，加快佈局團餐、供應鏈等本地生活服務業務。

在餐食服務方面，我們將以中、高端餐食服務為核心，把五星級的餐食安全和服務品質提供給客戶，面向政企、醫院、學校、醫院、園區等業態的優質客戶，形成產業規模集聚；在供應鏈建設方面，我們將配套佈局新零售業務，大力打造金科良品、金悅佳品、金科金選等零售品牌及配套供應鏈，進一步提升盈利能力；在業務協同方面，我們將充分發揮物業服務與團餐服務雙方的項目優勢及管理優勢，積極構建資源整合機制，實現物業服務與團餐服務雙向協同發展。

於數智科技服務，我們將堅持「互聯+物聯、智聯+生態」的發展模式，持續推進數智化轉型，快速形成全產業、全場景數智集成能力。

我們將堅定實施科技賦能，不斷優化和豐富智慧解決方案，持續構建機械化、智能化、數據化的「數智場景新生態」，利用「科技+數據+場景+服務」優勢，強化對地產、物業的價值賦能和行業引領。在平台服務方面，我們會持續升級數據開發能力，強化數據輸出的變現；在數智發展方面，我們會加強圖像引擎和時空引擎的研發；在智慧物聯方面，我們將探索應用系統、設施設備、通訊網絡三大集成，實現產品化輸出。

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

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。

管理層討論及分析

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；

管理層討論及分析

- (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。

管理層討論及分析

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 ⁽¹⁾	87,634	1,522,702	71,804	1,202,309
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	13,013	148,955	8,466	64,353
外拓項目 ⁽³⁾	104,818	1,088,305	73,431	747,876
收併購項目 ⁽⁴⁾	32,394	106,601	2,472	9,497
總計	<u>237,859</u>	<u>2,866,563</u>	<u>156,173</u>	<u>2,024,035</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。
- (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)。

管理層討論及分析

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：人民幣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：人民幣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	<u>43,233</u>	<u>584,283</u>	<u>26,852</u>	<u>364,136</u>
總計	<u>237,859</u>	<u>2,866,563</u>	<u>156,173</u>	<u>2,024,035</u>

管理層討論及分析

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國三大核心區，即西南地區、華東及華南地區、華中地區及其他地區。下表載列截至以下日期本集團的在管總建築面積及於所示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 ⁽¹⁾	117,084	1,689,417	83,826	1,182,825
華東及華南地區 ⁽²⁾	55,878	602,071	33,473	470,706
華中地區 ⁽³⁾	48,911	366,845	29,988	250,588
其他地區 ⁽⁴⁾	15,986	208,230	8,886	119,916
總計	<u>237,859</u>	<u>2,866,563</u>	<u>156,173</u>	<u>2,024,035</u>

附註：

- (1) 本集團為位於西南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。
- (2) 本集團為位於華東及華南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。
- (3) 本集團為位於華中地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 本集團為位於其他地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、內蒙古自治區、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、北京及天津市。

管理層討論及分析

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	(10,437)	(7,283)	(17,645)	(10,049)
	<u>359,800</u>	<u>237,859</u>	<u>277,171</u>	<u>156,173</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，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%。

管理層討論及分析

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)		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。

管理層討論及分析

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人民幣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		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
			(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	1,494,733	100.0	224,430	100.0

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		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
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。

管理層討論及分析

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，提升建築信息模型装配式智能設計、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、產業園等高质量多元化業態，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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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	2021年	2020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。

管理層討論及分析

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。

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24.9%；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)向第三方支付的业务保證金。

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332.1%至截至2021年12月31日的人民幣2,276.9百萬元，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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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		截至2021年			所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2021年 1月1日之未 動用所得 款項淨額	於2021年 12月31日 止年度所得 款項淨額之 實際用途	於2021年 12月31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	
(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(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	
(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
總計	6,660.9	100%	6,660.9	3,230.8	3,430.2	

管理層討論及分析

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

於本年報日期，本集團並無任何其他2021年12月31日後的重大事項。

董事、監事及高級管理層履歷

執行董事

夏紹飛先生，42歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為執行董事。夏先生主要負責本集團的整體經營管理、策略規劃、社區增值服務及技術服務。夏先生於2014年8月加入本集團並自該時起一直擔任董事長。

於加入本集團前，自2002年4月至2012年1月，彼歷任金科股份市場管理部的策劃主管、營銷經理、品牌主任、營銷主任及高級營銷主任，主要負責金科股份附屬公司營銷策劃的協調工作。自2012年1月至2014年8月，夏先生擔任金科股份品牌物業部副總監並隨後晉升為總監，主要負責營銷管理及物業管理的整體運營。

夏先生於2000年10月在中國重慶廣播電視大學取得會計電算化大專學位。夏先生於2015年7月在中國西南財經大學取得市場營銷學士學位。

羅傳嵩先生，47歲，於2014年9月獲委任為董事及於2020年5月調任為我們的執行董事及執行總經理。羅先生負責本集團日常管理及營運。

羅先生於2002年12月加入本集團並擔任秩序維護部部門負責人，主要負責安全維護工作。彼於2003年9月晉升為項目經理，主要負責項目營運及管理。自2009年3月至2014年8月，彼擔任總經理助理並隨後晉升為副總經理，主要負責客戶服務、安全維護及物業管理項目。羅先生自2014年8月至2020年5月一直擔任本公司總經理，主要負責本公司的日常管理及營運。

羅先生於1999年7月通過遠程學習在中國瀋陽機械工業職工大學取得市場營銷學士學位。彼於2015年7月自中國博眾房地產管理研究院物業管理工商管理碩士課程結業。

羅先生為重慶物業管理協會會長，及自2019年7月起一直擔任中國物業管理協會副會長及法律政策工作委員會委員，任期為五年。彼自2019年1月起一直擔任全國智能建築及居住區數字標準化技術委員會智能物業應用推廣中心的副主任，任期為三年。羅先生於2019年11月被重慶市住房和城鄉建設委員會評為最美物業人。羅先生榮獲2017中國十大物業CEO。

董事、監事及高級管理層履歷

徐國富先生，38歲，於2020年5月獲委任為執行董事。徐先生主要負責本集團財務管理、資金管理、行業投資及董事會事務。徐先生於2020年5月加入本集團並擔任副總經理、財務總監及董事會秘書。

於加入本集團前，自2007年7月至2010年3月，徐先生歷任天健會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所的審計助理、審計員及項目經理，主要負責中國上市公司年度財務報表審計、重大資產重組審計及財務盡職調查。2010年4月至2014年3月，彼歷任金科股份及其附屬公司的審計員、會計主管及財務經理，主要負責財務管理。自2014年3月至2015年6月，彼擔任重慶融創基業房地產開發有限公司(一家房地產公司)的財務經理，主要負責財務管理。自2015年7月至2020年5月，彼歷任金科股份證券部經理、副總監、高級副總監、總經理及董事會秘書，主要負責統籌管理證券部基礎證券事務、投資者關係、資本運作等工作，履行信息披露、籌備年度股東大會等董事會秘書法定職責。

徐先生於2007年7月在中國重慶工商大學取得財務管理學士學位。徐先生分別於2011年12月及2018年2月取得重慶市職稱改革辦公室授予的會計中級資格及會計高級資格。

董事、監事及高級管理層履歷

非執行董事

羅利成先生，57歲，於2020年5月獲委任為非執行董事。羅先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

羅先生於工程、建築及房地產行業擁有逾20年經驗。下表列示羅先生的相關經驗：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2000年10月至2011年8月	重慶市金科實業(集團)有限公司	設計中心總經理兼集團副總經理	房地產開發	日常事務的管理及營運
2011年9月至2011年12月	金科股份	董事會副主席兼執行總裁	房地產開發	日常事務的管理及營運
2012年1月至2014年2月	金科股份江蘇區域公司	董事長兼總經理	房地產開發	日常事務的管理及營運
2014年3月至2015年10月	金科股份	執行總裁	房地產開發	整體管理及營運
2015年11月至2017年6月	金科股份中西部區域公司	董事長兼總經理	房地產開發	整體管理及營運
2017年7月至2020年1月	金科股份及金科股份西部區域公司	金科股份高級副總裁、金科股份西部區域公司董事長兼總經理	房地產開發	整體管理及營運
2020年1月至2021年2月	金科股份	高級副總裁	房地產開發	產業及多元化業務部的整體管理及營運
自2021年2月起	金科股份	聯席總裁	房地產開發	工程造價、招標採購、建材及銷售相關業務的整體管理，負責運營管理、投資開發及投資合作

董事、監事及高級管理層履歷

羅先生於1987年7月在中國重慶建築工程學院取得工業及民用建築學士學位。羅先生於2005年6月取得重慶市政府授予的高級工程師資格證書。彼於2003年9月取得中華人民共和國建設部批准及授權的監理工程師資格證書。彼於2001年10月取得中華人民共和國建設部批准及授權的造價工程師資格證書。

梁忠太先生，40歲，於2020年5月獲委任為非執行董事。梁先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

自2003年7月至2009年6月，梁先生擔任天健會計師事務所（特殊普通合夥）重慶分所審計部項目經理及技術部助理經理，主要負責財務管理。自2009年7月以來，梁先生一直於金科股份及其若干附屬公司和區域公司任職，包括自2009年7月至2010年3月及自2014年4月至2015年4月於重慶的多個附屬公司分別擔任財務部副經理及財務資金部總監，自2010年4月至2014年3月於江蘇的附屬公司擔任財務部總監，自2015年5月至2018年5月於重慶區域公司擔任財務管理部總經理，自2018年6月起在金科股份任職，自2018年6月至2019年2月擔任財務部副總經理並其後於2019年2月晉升為財務部總經理及首席風險官。梁先生自2021年1月起獲委任為金科股份的監事，並自2021年3月起擔任金科股份投資評估部總經理。梁先生主要負責財務管理。

梁先生於2003年7月在中國重慶工學院取得會計學學士學位。梁先生於2005年5月獲中華人民共和國財政部授予會計中級資格及於2019年12月獲重慶市職稱改革辦公室授予會計高級資格。彼於2005年6月取得重慶市職稱改革辦公室頒發的註冊稅務師證書。

付婷女士，36歲，於2021年12月獲委任為非執行董事。付女士為中國註冊稅務師協會的非執業註冊稅務師及獲中華人民共和國財政部會計資格評價中心評為中級會計師。付女士於2007年6月畢業於中南財經政法大學，獲頒會計專業管理學士學位。2007年至2015年，付女士曾在多間實體擔任財務管理職位，涉及保險、資本管理及私募股權投資等領域，包括中國人壽保險股份有限公司湖北分公司的財務經理；陽光人壽保險股份有限公司的高級經理。自2015年起，付女士一直擔任陽光融匯資本投資管理有限公司的財務總監。自2019年2月19日起，付女士亦擔任北京融匯陽光瑞海投資有限公司的執行董事。

董事、監事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

曹國華先生，55歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。曹先生主要負責向董事會提供獨立意見。

曹先生於房地產行業擁有逾九年經驗。曹先生自1992年7月起於重慶大學工商管理學院工作，彼依次於1992年7月至1995年9月擔任助教、於1995年9月至2000年9月擔任講師、於2000年9月至2006年9月擔任副教授及自2006年9月起擔任教授。

下表列示曹先生於數家上市公司擔任非執行董事的相關經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2012年4月至2018年6月	東澧科技集團股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司(股份代號：200160)
2012年8月至2020年4月	重慶渝開發股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司(股份代號：000514)
2015年1月至2017年9月	重慶建峰化工股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的化工公司(股份代號：000950)
2015年5月至2017年5月	金科股份	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司(股份代號：000656)
2014年11月至今	重慶農村商業銀行	獨立非執行董事	於聯交所(股份代號：HK03618)及上海證券交易所(股份代號：601077)上市的銀行
2020年9月至2020年12月	重慶博騰製藥科技股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的製藥科技公司(股份代號：300363)
2020年10月至今	平頂山東方碳素股份有限公司	獨立董事	於全國中小企業股份轉讓系統上市的有色工業公司(股份代號：832175)

董事、監事及高級管理層履歷

自2015年8月起，曹先生為一家投資管理公司重慶機電控股集團信博投資管理有限公司的非執行董事。自2014年6月起，曹先生為重慶旅遊投資集團有限公司（一家主要從事旅遊業務及旅遊投資開發的公司）的外聘董事，彼主要負責向董事會提供獨立意見。

曹先生於1989年7月在中國安徽師範大學獲得數學學士學位。彼於1992年6月在中國四川大學獲得數學碩士學位。彼於1999年12月在中國重慶大學獲得經濟與工商管理博士學位。曹先生於2019年11月獲得上海證券交易所頒發的獨立非執行董事資格證書。

袁林女士，57歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。袁女士主要負責向董事會提供獨立意見。

於1988年6月至1993年7月，袁女士擔任四川政法管理幹部學院的助教及講師，彼主要負責教授刑法課程。於1993年7月至2005年11月，彼擔任四川廣播電視大學的教師及於2005年1月至2005年11月兼任教務處副處長，彼主要負責教授法律課程及教學管理。自2005年12月起，袁女士一直擔任西南政法大學的教授兼碩士和博士研究生導師，自2012年12月起彼亦擔任特殊群體權利保護與犯罪預防研究中心主任，彼主要負責教授及鑽研刑法學與犯罪學以及指導碩士生及博士生。

董事、監事及高級管理層履歷

除上述工作經歷外，下表列示袁女士擔任多家公司董事的工作經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2013年12月至2016年12月	重慶雲河水電股份有限公司	獨立董事	水力發電設備製造	向董事會提供獨立意見
自2014年7月起	重慶鋼鐵(集團)有限責任公司	外部董事	鋼鐵生產	向董事會提供獨立意見
自2015年2月起	重慶建工投資控股有限責任公司	外部董事	建築工程	向董事會提供獨立意見
自2019年5月起	恒大人壽保險有限公司	獨立董事	人壽保險	向董事會提供獨立意見

下表列示袁女士於數家上市公司擔任獨立董事的相關經歷：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動
2016年8月至今	重慶渝開發股份有限公司	獨立董事	於深圳證券交易所上市的房地產公司(股份代號：000514)
2014年5月至2020年5月	重慶智飛生物製品股份有限公司	獨立董事	一家從事生物產品研究及生產的公司並在深圳證券交易所上市(股份代號：300122)
2017年10月至2020年10月	重慶藍黛動力傳動機械股份有限公司	獨立董事	一家從事汽車零部件製造的公司並在深圳證券交易所上市(股份代號：002765)

董事、監事及高級管理層履歷

袁女士於1986年7月在中國南開大學獲得法學學士學位。彼分別於1991年3月及2010年6月在中國西南政法大學獲得刑法學碩士學位及刑法學博士學位。袁女士分別於2013年3月及2017年8月獲得深圳證券交易所頒發的中國上市公司高級管理人員結業證書及中國上市公司獨立非執行董事後續培訓結業證書。袁女士自2012年8月起一直擔任中國犯罪學學會副會長，自2015年9月起擔任重慶市法官遴選委員會專家委員，自2018年1月起擔任第五屆重慶市人民代表大會代表及自2019年1月起擔任重慶市人大常委會監察和司法委員會委員以及自2021年12月起擔任重慶市人民政府參事。

陳志峰先生，43歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。陳先生主要負責向董事會提供獨立意見。

陳先生於金融及會計行業擁有逾19年經驗。於2001年9月至2004年3月，彼在安永會計師事務所擔任會計人員，主要負責審計工作。於2005年1月至2006年6月，彼擔任匯富集團服務有限公司的行政人員，主要負責首次公開發售及併購項目。於2006年6月至2007年7月，彼為建銀國際金融有限公司企業融資部的經理。於2007年8月至2011年12月，彼在法國巴黎資本(亞太)有限公司工作，最後職位為企業融資部的經理，主要負責首次公開發售及併購項目。於2011年12月至2015年4月，彼就職於中信証券國際有限公司，最後職位為企業融資部董事，主要負責首次公開發售及併購項目。於2015年5月至2016年4月，陳先生擔任建泉融資有限公司的副董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。陳先生於2016年5月至2017年10月擔任絡繹資本有限公司的董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。自2017年10月起，陳先生為緯耀資本有限公司的董事總經理，主要負責首次公開發售及併購項目。

自2017年8月起，陳先生擔任聯交所上市公司復銳醫療科技有限公司(股份代號：1696)的獨立非執行董事。自2018年6月起，陳先生亦擔任聯交所上市公司紫元元控股集團有限公司(股份代號：8223)的獨立非執行董事。

陳先生於2001年11月在香港的香港科技大學獲得工商管理學士學位。陳先生自2005年10月起一直為香港會計師公會會員。

除上述披露者外，於緊接本年報前三年內，並無董事在上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本年報日期，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段予以披露，且概無有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

董事、監事及高級管理層履歷

監事

余勇先生，50歲，於2020年5月25日獲委任為監事及監事會主席。余先生主要負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層。余先生於2017年6月加入金科股份，擔任黨委委員，主要負責黨務工作。余先生於2017年6月獲委任為本公司黨委書記，主要負責黨務工作。

加入金科股份及本公司前，自1990年7月至1999年8月及自1999年9月至2002年6月，余先生先後於重慶市璧山區中興小學及重慶市璧山縣青槓初級中學校（現為重慶市璧山區青槓初級中學校）任教。自2002年7月至2006年10月，彼擔任中共重慶市璧山區委統戰部政工科科長，主要負責非公經濟及黨外幹部的統戰工作。自2006年11月至2010年3月，彼擔任重慶市璧山區工商業聯合會秘書長，主要負責日常事務工作，自2010年4月至2017年3月，彼先後擔任重慶市工商業聯合會會員部部長助理、研究室副主任及經濟事務部副部長，主要負責研究民營經濟、民營企業及中小型企業的發展。

余先生於2004年6月通過函授教育自中國重慶教育學院獲得漢語言文學學士學位。彼於2010年6月獲得中國中共重慶市委黨校行政管理專業碩士學位。

韓翀先生，49歲，於2020年5月25日獲委任為監事。韓先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

自1999年11月至2004年7月，彼擔任重慶中鼎會計師事務所的審計師，主要負責審計及諮詢。自2004年7月至2006年10月，彼擔任重慶普華會計師事務所的審計師，主要負責審計及諮詢。自2006年10月起，彼一直擔任金科股份審計部的負責人，主要負責內部審計。

韓先生於1994年7月自中國重慶商學院取得會計學專業大專學歷。彼於2002年11月獲得了重慶市註冊會計師協會頒發的註冊會計師證書。

董事、監事及高級管理層履歷

任文娟女士，37歲，於2020年5月25日獲委任為監事。任女士主要負責監督本公司董事會及高級管理層。任女士於2012年9月加入本集團，擔任人力資源及行政助理，並於2019年3月晉升為行政總監。於2021年3月，任女士獲委任為本公司行政服務部副總經理，主要負責本公司的行政管理。

加入本集團前，任女士自2007年7月至2010年6月擔任佳通輪胎(中國)投資有限公司重慶分公司(一家投資公司)的行政總監，主要負責行政管理。

任女士於2007年7月在中國成都信息工程學院取得會計學學士學位。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本年報日期，概無有關監事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段予以披露，且概無有關任何監事的任何其他事宜須提請股東垂注。

高級管理層

執行董事負責本集團業務的日常運營及管理。有關羅傳嵩先生及徐國富先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。

韓強先生，39歲，於2021年8月加入本集團，擔任高級副總裁並於2022年3月29日獲委任為總裁。

於加入本集團前，韓先生曾於多家公司任職，負責營銷管理，包括於2004年9月至2005年7月擔任中興通訊重慶辦事處科長；於2005年7月至2007年6月擔任重慶領域置業顧問有限公司項目經理；於2007年6月至2012年1月擔任重慶中億置地有限公司營銷總監；及於2012年1月至2017年7月歷任本公司控股股東金科股份重慶西區營銷部主任及經理、營銷中心副主任以及渝西地區營銷二部負責人。自2017年7月至2020年1月，韓先生先後擔任金科股份永州市區常務副總經理、總經理。自2020年1月至2021年8月，韓先生擔任金科股份川陝區域總經理及金科股份四川區域董事長。

韓先生於2004年6月畢業於湖北大學，獲得工程管理學士學位。

董事、監事及高級管理層履歷

聯席公司秘書

徐國富先生，38歲，於2020年6月20日獲委任為聯席公司秘書。有關徐先生的詳細資料，請參閱本節「一 執行董事」。

劉國賢先生，36歲，於2020年6月20日獲委任為本公司聯席公司秘書。

劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總監，彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有超過10年的經驗。彼持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，為香港會計師公會會員及特許財務分析師特許持有人，並為香港特許公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。

企業管治報告

本公司認同於管理架構及本集團內部監控程序中運用良好企業管治元素的重要性，以實現有效問責。

企業管治常規

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事、監事及本公司相關僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事、監事及本公司相關僱員作出特定查詢後，彼等各自己確認，彼等於截至2021年12月31日止年度已遵守標準守則所載規定標準。

就本公司所知，並無任何董事、監事或相關僱員於截至2021年12月31日止年度內違反標準守則的任何事件。

企業管治

本公司認同於管理架構及本集團內部監控程序中運用良好企業管治元素的重要性，以實現有效問責。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身企業管治的守則。

除偏離當時適用的企業管治守則之守則條文第A.2.1條外，於截至2021年12月31日止年度內，本公司的企業管治常規符合企業管治常規方面之守則。本公司將持續檢討及監察其企業管治常規，以確保符合企業管治守則。

截至2021年12月31日止年度，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，鑑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獲委任為本公司總裁。繼委任韓強先生後，本公司將遵守當時適用的守則條文第A.2.1條。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

於截至2021年12月31日止年度內，董事會已執行當時適用的企業管治守則之守則條文第D.3.1條所規定的企業管治職能，包括：(i)發展及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、審查和監督適用於員工和董事的行為守則和合規手冊；及(v)檢討本公司是否遵守企業管治報告中的企業管治守則及披露。

董事培訓

為確保各董事更好地掌握本公司的經營及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括安排適當的董事培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。此外，本公司亦會為新獲委任董事安排適當的入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並於開始擔任本公司董事時完全知悉彼等根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。於截至2021年12月31日止年度，全體董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的適當入職及／或培訓，涵蓋廣泛主題，包括(但不限於)董事職責及責任、上市公司的企業管治及持續責任。

董事會

董事會現時由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職權包括召開股東大會及於股東大會上匯報董事會工作、執行股東大會決議案、釐定本集團業務及投資計劃、編製本集團年度財務預算及決算、制定利潤分配提案和彌補虧損方案，以及行使公司章程賦予的其他權力、職能及職責。

董事會承擔領導及監控本公司的責任，負責監管及審批本公司戰略性發展目標、經營中的重大決策及財務表現，而本公司高級管理層負責本集團業務的日常經營及管理。

截至2021年12月31日止年度，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「董事委員會」)，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。所有董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

企業管治報告

董事會組成

執行董事

夏紹飛先生(董事長兼總裁)(於2022年3月29日辭任總裁)

羅傳高先生

徐國富先生

非執行董事

羅利成先生

梁忠太先生

李楠先生(於2021年12月28日辭任)

付婷女士(於2021年12月28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

各董事已與本公司訂立服務合約或委任函。有關董事委任年期的進一步詳情載於本年報第62頁「董事會報告－董事及監事的服務合約及委任函」一節。

董事各自的履歷資料載於本年報第33至43頁。除所披露者外，董事會成員與本公司高級管理層之間概無關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

於截至2021年12月31日止年度內，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會組成的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立人士。

董事長及總裁

截至2021年12月31日止年度，本公司董事長及總裁職務均由執行董事夏紹飛先生擔任。進一步詳情載於上文「企業管治常規－企業管治」一節。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期召開會議，以討論及制定本集團之整體策略、經營及財務表現。董事會每年須至少舉行四次會議，且須在會議召開14天前向董事發出董事會會議通知，以給予所有董事出席會議的機會。

於截至2021年12月31日止年度內，董事會舉行14次董事會會議，2次股東大會及董事對本集團事務作出積極貢獻。各董事之出席記錄載列如下：

董事姓名	於截至2021年12月31日止 年度內出席會議次數／ 舉行董事會會議次數	於截至2021年12月31日止 年度內出席會議次數／ 舉行股東大會次數
執行董事		
夏紹飛先生 (董事長兼總裁) (於2022年3月29日辭任總裁)	14/14	2/2
羅傳嵩先生	14/14	2/2
徐國富先生	14/14	2/2
非執行董事		
羅利成先生	14/14	2/2
梁忠太先生	14/14	2/2
李楠先生	12/14 ¹	1/2 ¹
付婷女士	0/0 ²	0/0 ²
獨立非執行董事		
曹國華先生	14/14	2/2
袁林女士	14/14	2/2
陳志峰先生	14/14	2/2

附註：

1. 為將更多時間投入至其他事務，李先生已辭任非執行董事，自2021年12月28日起生效。
2. 付女士已獲委任為非執行董事，自2021年12月28日起生效。

企業管治報告

董事委員會

截至2021年12月31日止年度，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。各董事委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。董事委員會將於每次董事委員會會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

審核委員會

本集團已成立審核委員會，並遵照當時適用的上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳志峰先生、梁忠太先生及曹國華先生。陳志峰先生為審核委員會主席，其為獨立非執行董事，自2005年10月起成為香港會計師公會會員。

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流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會於截至2021年12月31日止年度內舉行了5次會議，以審議(其中包括)截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績及報告、財務報告及合規事宜、遵守企業管治政策及慣例、截至2020年12月31日止年度的經審核年度業績及報告、財務、營運及合規監察、風險管理監控、內部及外部核數師的工作、應付外部核數師的服務費以及重新委任外部核數師。

審核委員會會議的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
陳志峰先生	5/5
梁忠太先生	5/5
曹國華先生	5/5

於2022年3月29日，審核委員會舉行一次會議，以審閱(i)本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表、本公司年報及年度業績公告；(ii)本公司與外聘核數師的關係，與本公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；(iii)本集團風險管理及內部監控系統的適當性及有效性，並向董事會作出相關建議；(iv)本集團內部審計職能的有效性；及(v)控股股東提供的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況；及(vi)本集團的持續關連交易。

薪酬委員會

本集團已遵照上市規則第3.25條及當時適用的企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即羅利成先生、曹國華先生及袁林女士。袁林女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(i)制定及審閱有關本集團董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬委員會於截至2021年12月31日止年度內舉行了2次會議，以審議(其中包括)本公司的薪酬政策及架構，並考慮非執行董事及獨立非執行董事的薪酬並向董事會提出推薦意見，以及高級管理層的激勵建議。

薪酬委員會會議的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
羅利成先生	2/2
曹國華先生	2/2
袁林女士	2/2

於2022年3月29日，薪酬委員會舉行一次會議，以(i)討論本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就此向董事會作出推薦建議；(ii)審閱個別董事及高級管理層的薪酬待遇方案；及(iii)制定本公司的薪酬及福利政策以及表現評估系統。

企業管治報告

提名委員會

本集團已遵照當時適用的企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即夏紹飛先生、袁林女士及曹國華先生。夏紹飛先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會於截至2021年12月31日止年度內舉行了2次會議，以審閱(其中包括)董事會的架構、規模、組成及多元化(包括技能、知識、經驗、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗與服務年限)，以確保董事會擁有適合本公司業務要求的專長、技能與經驗的平衡，評估獨立非執行董事的獨立性，考慮非執行董事候選人的資歷，推薦非執行董事候選人以供董事會提名及股東批准。

提名委員會會議的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
夏紹飛先生	2/2
袁林女士	2/2
曹國華先生	2/2

於2022年3月29日，提名委員會舉行一次會議，以(i)審閱董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化視角)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)審閱實施本公司董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)的可計量目標。

提名政策

本公司已採納提名政策（「**提名政策**」），當中載列提名董事會候選人的挑選標準及程序。就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會作出建議時，提名委員會在評估建議人選是否合適時要考慮包括但不限於以下各項因素：

- (i) 誠信聲譽；
- (ii) 與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗方面的資質；
- (iii) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗（專業或其他方面）、技術及知識；
- (iv) 是否有能力協助及支持管理層，並對本集團作出重要貢獻；
- (v) 承諾就履行其作為董事會及／或董事委員會成員的職責可投入的時間及相關興趣；
- (vi) 符合載列於上市規則第3.13條對委任或重新委任獨立非執行董事所規定的獨立標準；及
- (vii) 提名委員會或董事會可能不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須根據公司章程及其他適用規則和規例進行。對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

截至2021年12月31日止年度，經董事會提名及提名委員會推薦，付婷女士於2021年12月28日召開的本公司股東特別大會（「**股東特別大會**」）上獲委任為非執行董事。付婷女士已與本公司訂立服務合約，期限由股東特別大會日期起至首屆董事會任期屆滿止。

企業管治報告

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列達致董事會多元化的方法。本公司認同並享受董事會多元化帶來的裨益，並認為董事會層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的重要因素。本公司為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於能力、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、信息技術、會計及財務管理以及企業管治。彼等獲得多個專業領域的學位，包括會計、營銷、財務管理、理學、工商管理、電子及信息工程、工業工程及運作、數學及法律。本公司有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡跨度較廣，介乎36歲到57歲。考慮到本集團現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合董事會多元化政策。

本公司將繼續採取措施和步驟，在本公司各層面促進並加強性別多元化。本公司將根據個人的才能及其對董事會的潛在貢獻，並計及董事會多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮本集團的業務模式及具體需要。充分考慮到董事會多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

提名委員會將不時檢討提名政策及董事會多元化政策，以確保其實施並監督其持續有效性。

根據提名委員會對截至2021年12月31日止年度的檢討，提名委員會認為，董事會對本公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

應付董事及高級管理層成員之年度酬金

截至2021年12月31日止年度按範圍劃分之董事及高級管理層成員之年度酬金如下：

薪酬範圍（人民幣元）	人數
零 – 1,000,000	6
1,000,001 – 1,500,000	零
1,500,001 – 2,000,000	零
2,000,001 – 2,500,000	2
2,500,001 – 3,000,000	零
3,000,001 – 3,500,000	1

董事及高級管理層成員之薪酬詳情載於綜合財務報表附註37。

核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，本公司委聘羅兵咸永道會計師事務所作為其外聘核數師。

於截至2021年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予羅兵咸永道會計師事務所的酬金分別為人民幣3.8百萬元及零。

問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團事務狀況以及本年度的經營業績及現金流量情況。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本年報第140至146頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責監察本公司的風險管理及內部監控系統，並持續檢討其有效性。董事會應對管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統進行監督，而管理層應就該等系統的有效性向董事會提供確認。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能實現本集團業務目標之風險，且僅能對防止出現重大失誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司之風險管理架構

本集團已實施多項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控其業務經營產生的風險。本集團管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理已編入本集團的政策。

本集團努力在員工中營造濃厚的合規文化。為在本集團內部營造這樣的合規文化及就個別行為設定期望，本集團已採納程序及政策以確保對個別僱員的嚴格問責性，並定期進行內部合規檢查及視察及開展合規培訓。

風險管理及內部監控程序

本公司建立了董事會主導，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行本公司的政策和程序，參與設計和運行符合本公司管理要求的內部監控措施，為本公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。本集團亦設有內部審計及風險控制職能，其主要對本集團風險管理及內部監控系統的充分性及有效性開展分析及獨立評估，並至少每年向董事會匯報一次其發現。

風險管理及內部監控檢討

董事會每年至少檢討一次本集團風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規控制）的有效性。董事會每年檢討本集團上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控系統和流程作出評估與建議。

有關截至2021年12月31日止年度的年度檢討審議了（其中包括）(i)資源充足性；(ii)員工資格及經驗；(iii)員工培訓計劃；及(iv)本集團的會計預算、內部審計及財務申報職能。董事會亦對本公司內幕消息的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規流程的有效性進行了充分評估。

董事會認為本公司截至2021年12月31日止年度之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

發佈內幕消息

本集團已參考香港證券及期貨監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，設置有關披露內幕消息的框架。此框架列出合適及時地處理及發放內幕消息的程序及內部控制，例如下列步驟：確定充足詳情、對事宜及其對本公司可能產生的影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。向公眾全面披露資料前，知悉有關消息的任何人士必須確定嚴守保密，不得買賣本公司任何證券。

股東權利

股東召開臨時股東大會的程序

本公司應於單獨或者合計持有本公司發行在外的有表決權的百分之十以上股份的股東（該等股東的持股股數按照股東提出書面要求當日收盤時的持股數量計算，或如提出書面要求當日為非交易日則應當按照前一交易日收盤時的持股數量計算）以書面形式要求召開臨時股東大會當日起兩個月內召開臨時股東大會。

根據公司章程第五十八條，股東要求召集臨時股東大會或類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (i) 單獨或合計持有在擬舉行的會議上有表決權的股份百分之十以上（含百分之十）的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (ii) 如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。
- (iii) 董事會不能履行或者不履行召集股東大會會議職責的，監事會應當及時召集和主持，如果監事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，連續九十日以上單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份百分之十以上的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。

股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

企業管治報告

於股東大會上提呈議案的程序

根據公司章程第六十三條，單獨或者合計持有本公司至少百分之三股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東大會審議，臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

除前段規定外，召集人在發出股東大會通知及公告後，不得修改股東大會通知中已經列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列明或不符合公司章程第六十二條規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。公司章程第六十二條規定股東大會提案應採取書面形式。股東大會提案的內容應當屬於股東大會的職權範圍，有明確的議題和具體決議事項，並且符合法律及公司章程的有關規定。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢：

郵寄地址： 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓
電郵： IRJKS@jinke.com
收件人： 董事會辦公室

聯席公司秘書

本公司已委任徐國富先生及劉國賢先生為本公司的聯席公司秘書。有關彼等各自的履歷資料，請參閱本年報「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

徐國富先生，本公司執行董事、副總經理及財務總監，為本公司劉國賢先生的主要聯絡人。

遵照上市規則第3.29條的規定，於截至2021年12月31日止年度內，徐國富先生及劉國賢先生已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

憲章文件

為重新制訂目前以董事會三個委員會（即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會）形式存在的董事會架構，以優化本公司的管治架構，並考慮到本公司經營管理的實際情況，董事會建議修訂公司章程第85條及第98條。

為在公司章程中反映於2021年9月9日完成內資股轉為H股以在聯交所上市所帶來的本公司股本架構變動，董事會進一步建議修訂及更新公司章程第19條。

第19條、第85條及第98條的建議修訂已由股東於股東特別大會上以特別決議案方式批准，並已於2021年12月28日生效。經修訂公司章程全文已於聯交所及本公司網站上公佈。

董事會報告

董事會欣然提呈年報及本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

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。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度之業績載於本年報第147至149頁之綜合損益及其他全面收益表。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度之已公佈業績及資產及負債摘要載於本年報第153至249頁。

股本及已發行股份

本公司於截至2021年12月31日止年度股本變動詳情載於綜合財務報表附註27。

儲備

本集團及本公司於截至2021年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註28。於2021年12月31日，本公司可供分派儲備為人民幣881.4百萬元。

借款

截至2021年12月31日止年度本公司並無借款。

債券

截至2021年12月31日止年度本公司未發行任何債券。

股息政策及末期股息

股息政策

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%。股息(如有)的支付及金額取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、本集團支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及本集團認為相關的其他因素。股息的宣派、支付及金額由董事會酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而年內宣派任何末期股息均須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

末期股息

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。

截至2021年12月31日，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(於2008年1月1日生效，並分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(於2008年1月1日生效)，以及《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)(由國家稅務總局頒佈，於2008年11月6日生效)等，凡中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東派發2008年及其後年度股息時，需按10%的稅率為該非居民企業代扣代繳企業所得稅。故此，作為中國境內企業，本公司將在代扣代繳末期股息中10%企業所得稅後向名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東(即任何以非個人股東名義持有本公司股份的股東，包括但不限於以香港中央結算(代理人)有限公司、或其他代理人、受託人、或其他組織及團體名義登記的H股股東)派發末期股息。非居民企業股東在領取股息後，可以親自或通過代理或本公司向有關稅務機關申請，根據稅收協定(安排)享受相關待遇，並提供資料證明其是相關稅收協定(安排)規定的實際受益人。稅務機關核實無誤後，應當按照有關稅收協定(安排)的要求，退還所徵稅額與根據稅率計算出的應交稅額之間的差額。

董事會報告

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司應為H股個人股東代扣及代繳個人所得稅。如果H股個人股東是香港或澳門或其他與中國訂立稅率為10%的稅收協定的國家或地區的居民，則本公司將代該等股東按10%的稅率代扣及代繳個人所得稅。

倘H股個人股東是與中國達成之稅收協定稅率低於10%的國家或地區的居民，則本公司將代該等股東按10%的稅率代扣及代繳個人所得稅。倘此等股東有意要求退還超過根據相關稅收協定應繳納的個人所得稅的金額，則本公司可以代表該等股東並根據相關稅收協定，申請相關協定優惠稅收待遇，但相關股東應遵照《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)以及相關稅收協定的要求及時提交相關文件及資料。經主管稅務機關批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

倘H股個人股東乃為與中國達成之稅收協定規定稅率高於10%但低於20%的國家或地區之居民，則本公司將按稅收協定所規定之適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

倘H股個人股東乃為與中國達成之稅收協定規定稅率為20%的國家或地區之居民，或者為尚未與中國訂立任何稅收協定的國家或地區之居民，或是其他情況，則本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。建議股東就其在中國及香港H股的所有權及處置以及其他稅務影響諮詢其稅務顧問。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的相關規定，對內地個人投資者通過港股通投資聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過港股通投資聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席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）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有H股過戶文件及相關股票須不遲於2022年6月2日（星期四）下午四時三十分前交回本公司香港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）進行登記。

為釐定股東領取末期股息的資格，本公司擬於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）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H股過戶及相關股票須不遲於2022年6月15日（星期三）下午四時三十分前交回本公司香港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）進行登記。

主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，由本集團五大客戶所貢獻的收入佔本集團年內總收入的30%以下，而本集團五大供應商的採購額佔本集團年內總採購額的30%以下。

股權掛鈎協議

於截至2021年12月31日止年度，並無訂立或於年末仍有效的股權掛鈎協議。

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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事會報告

董事會與監事會

於截至2021年12月31日止年度及截至本年報日期止董事與監事名列如下：

執行董事

夏紹飛先生(董事長)

羅傳嵩先生

徐國富先生

非執行董事

羅利成先生

梁忠太先生

李楠先生(於2021年12月28日辭任)

付婷女士(於2021年12月28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

董事及監事的服務合約及委任函

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條款。服務合約及委任函可不時根據公司章程及適用法律、規則及法規續約。

所有董事之任命均自各自的任命之日起生效，直至董事會第一屆會議任期屆滿為止。所有監事之任命均自各自的任命之日起生效，直至監事會第一屆會議任期屆滿為止。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或打算與本集團內任何成員公司訂立服務合約(不包括於一年內到期或可由有關僱主在毋須賠償(法定賠償除外)下終止之合約)。

獨立非執行董事獨立性之確認

截至2021年12月31日止年度，本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出的年度書面確認書。本公司認為每位獨立非執行董事都是獨立的。

董事、監事酬金及五位最高酬金人士

本集團截至2021年12月31日止年度之董事、監事酬金及五位最高酬金人士詳情分別載於綜合財務報表附註37及附註9。

截至2021年12月31日止年度概無董事或監事放棄其酬金或同意放棄其酬金。

董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

除下文「持續關連交易」及「關連交易」一節所披露及綜合財務報表附註35所載的關聯方交易外，於截至2021年12月31日止年度或於年末概無存在以本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事或監事或其各自的關連實體在其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

董事及監事於競爭業務中的權益

於截至2021年12月31日止年度，除本集團業務以外，董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益。

管理合約

於截至2021年12月31日止年度，並無於本年度內訂立或於年末仍有效的任何關於本公司全部或重大部分業務的管理方面的合約。

購買股份或債權證的安排

於截至2021年12月31日止年度，本公司、其任何控股公司或附屬公司並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲益。

董事會報告

控股股東於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」及「關連交易」一節所披露及綜合財務報表附註35所載的關聯方交易外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司之間訂立任何重大合約，亦未訂立任何由一名控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

控股股東不競爭契據履行情況

金科股份已以本公司為受益人訂立不競爭契據，其詳情載於招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

金科股份已向本公司確認，截至2021年12月31日止年度，其已如招股章程所披露遵守了不競爭契據（「承諾」）。

獨立非執行董事已審閱金科股份遵守不競爭契據的情況。基於以下理由：(i)本公司已收到金科股份有關承諾的確認；(ii)金科股份未報告任何競爭業務；及(iii)概無任何情況令承諾的徹底履行受到質疑，獨立非執行董事認為截至2021年12月31日止年度本公司已遵守並執行了不競爭契據。

關連交易

於2021年12月27日，重慶金科企業管理集團有限公司（「**金科企業管理**」，作為賣方）與重慶金曉心悅餐飲管理有限公司（「**金曉心悅**」，本公司的全資附屬公司，作為買方）訂立協議（「**協議**」）以買賣重慶金科金辰酒店管理有限公司（「**目標公司**」）的全部股權及目標公司結欠金科企業管理的債務為數人民幣51,342,435元，總代價為人民幣312,342,435元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年12月27日及2022年1月25日的公告。通過收購目標公司，本集團可成功整合優質團餐資源，擴充中高端團餐項目、優化本地供應鏈體系，佈局酒店運營管理板塊，在高密度區域進一步提升增值服務濃度。

金科企業管理為金科股份的全資附屬公司。由於金科股份為控股股東，因此金科企業管理為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於協議項下擬進行的交易的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，而獲豁免通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

持續關連交易

於截至2021年12月31日止年度內，本公司進行了以下交易，該等交易構成本公司的非豁免持續關連交易（定義見上市規則），該等交易的詳情載列如下：

(1) 酒店租賃服務框架協議

於2021年12月31日，本公司與金科股份訂立一份酒店租賃服務框架協議（「酒店租賃服務框架協議」），根據該協議，服務範圍包括金科集團將向本集團提供酒店租賃及有關服務，據此，金科股份已同意向本集團租賃並促使金科集團的其他成員公司向本集團租賃若干酒店物業，供本集團運營之用。酒店租賃服務框架協議的期限由2022年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

根據酒店租賃服務框架協議，建議於截至2024年12月31日止三個年度各年，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣10百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣10.7百萬元。

金科股份為控股股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於酒店租賃服務框架協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故酒店租賃服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(2) 酒店管理服務框架協議

於2021年12月31日，本公司與金科股份訂立酒店管理服務框架協議（「酒店管理服務框架協議」），根據該協議，服務範圍包括本集團向金科集團提供酒店管理、綜合餐飲及有關服務，包括但不限於(i)酒店項目可行性研究服務；(ii)酒店開業前技術諮詢服務；(iii)經營管理服務；(iv)整合酒店服務；及(v)綜合餐飲服務。酒店管理服務框架協議的期限由2022年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

根據酒店管理服務框架協議，建議於截至2024年12月31日止三個年度，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣30百萬元、人民幣31百萬元及人民幣32百萬元。

董事會報告

金科股份為控股股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於酒店管理服務框架協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(3) 營銷服務框架協議

於2021年11月25日，本公司與金科股份訂立營銷服務框架協議（其後經日期為2021年12月10日的補充協議修訂）（「**營銷服務框架協議**」），根據該協議，本集團就金科集團銷售其開發項目中的住宅物業及停車位而向金科集團提供營銷服務，包括但不限於(i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供引薦營銷服務；(ii)收集客戶資料；(iii)引薦客戶；及(iv)其他營銷相關廣告服務，包括但不限於品牌形象推廣、活動宣傳以及相關安裝及維護服務。營銷服務框架協議的期限於2021年12月28日在本公司股東大會上獲得獨立股東批准後起直至2023年12月31日（包括首尾兩天）為止。

根據營銷服務框架協議，建議截至2021年12月31日止年度，該協議項下擬進行交易的年度上限不超過人民幣150百萬元，而截至2023年12月31日止兩個年度的年度上限則分別不超過人民幣900百萬元及人民幣1,200百萬元。截至2021年12月31日止年度，營銷服務框架協議項下的實際交易金額約為人民幣149百萬元。

金科股份為控股股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於營銷服務框架協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過5%，故營銷服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(4) 銷售總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立銷售總協議（「**銷售總協議**」），據此，金科股份將自本集團購買或促使金科集團其他成員公司及其聯繫人自本集團購買定制禮品及日用品，其將用於金科集團及其聯繫人的促銷活動、銷售案場或作為金科集團及其聯繫人的僱員福利。銷售總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。訂約雙方相關成員公司將根據銷售總協議規定的原則訂立單獨購買協議，當中列明具體條款及條件。

根據銷售總協議，建議於截至2022年12月31日止三個年度，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣12.4百萬元、人民幣14.1百萬元及人民幣16.2百萬元。截至2021年12月31日止年度，銷售總協議項下的實際交易金額約為人民幣7.8百萬元。

金科股份為控股股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於銷售總協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故銷售總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(5) 購買總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司）訂立購買總協議（「**購買總協議**」），據此，本集團將自金科集團購買若干服務及產品，包括但不限於在業務營運過程中為顧客提供的酒店及餐飲服務及於中國傳統節日作為僱員福利的加工食物。購買總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。訂約雙方相關成員公司將根據購買總協議規定的原則訂立單獨購買協議，當中列明具體條款及條件。

根據購買總協議，建議於截至2022年12月31日止三個年度，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣3.8百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣8.6百萬元。截至2021年12月31日止年度，購買總協議項下的實際交易金額約為人民幣3.1百萬元。

金科股份為控股股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於購買總協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故購買總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(6) 供應及安裝總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立供應及安裝總協議（「**供應及安裝總協議**」），據此，本集團同意(i)供應(a)智能系統，包括但不限於門禁及監視系統、停車場智能管理系統、智慧家庭系統及對講機系統；(b)社區無人售貨系統；及(c)多媒體顯示系統；及(ii)提供相關安裝及維護服務。供應及安裝總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。

董事會報告

根據供應及安裝總協議，建議於截至2022年12月31日止三個年度，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣44.0百萬元、人民幣70.4百萬元及人民幣105.6百萬元。截至2021年12月31日止年度，供應及安裝總協議項下的實際交易金額約為人民幣54.6百萬元。

金科股份為控股股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於供應及安裝總協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故供應及安裝總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

(7) 物業管理服務總協議

於2020年10月29日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與金科股份（為其本身及代表金科集團其他成員公司及其聯繫人）訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，我們同意向金科集團及其聯繫人提供若干物業管理服務，包括但不限於(i)物業前介服務，包括但不限於(a)前期規劃及設計諮詢服務；(b)樣板間及銷售案場的管理服務；(c)驗房；(d)前介清潔服務；及(e)前介籌備工作；(ii)售後維修及保養服務；(iii)金科集團及其聯繫人所擁有或使用的物業（包括但不限於空置房、停車場、寫字樓及商業物業）的物業管理服務；及(iv)其他相關服務。物業管理服務總協議自上市日期起至2022年12月31日止期間有效。

根據物業管理服務總協議，建議於截至2022年12月31日止三個年度內，該協議項下擬進行交易的年度上限將分別不超過人民幣738.5百萬元、人民幣932.1百萬元及人民幣1,172.7百萬元。截至2021年12月31日止年度，物業管理服務總協議項下的實際交易金額約為人民幣914.6百萬元。

金科股份為控股股東，因此，就上市規則而言，金科股份為本公司的關連人士。由於物業管理服務總協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過5%，故物業管理服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

獨立非執行董事之確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃(i)在本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據上述持續關連交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘其核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團核數師已於致董事會之函件中確認，彼等並無注意到任何事宜令彼等相信上述持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)於各重大方面並無遵守本集團之定價政策；(iii)於各重大方面並無根據規管該等交易之相關協議之條款訂立；及(iv)已超過各自的年度上限。

關聯方交易

有關本集團截至2021年12月31日止年度進行的關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註35。

除「持續關連交易」及「關連交易」兩段所披露者及上述該等交易外，綜合財務報表附註35所披露的所有其他關聯方交易並非需要遵守上市規則第14A章項下披露規定的關連交易或持續關連交易。本公司確認已按照上市規則第14A章遵守本報告所披露的關連交易及持續關聯交易的披露規定。

購股權計劃

本公司未採用任何購股權計劃。

股份獎勵計劃

誠如本公司日期為2021年9月9日的公告所披露，董事會擬採用本公司的股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」），據此，本公司將建立信託，並指示受託人不時自公開市場購買不超過本公司已發行股本2%的股份，其後用於股份獎勵計劃。股份獎勵計劃旨在認可並獎勵對本集團的成長及發展有貢獻或將有貢獻的僱員，使僱員權益與本公司的長期成功一致，並提供僱員獎勵以達致本公司的策略目標。董事會相信，採納股份獎勵計劃將有助於建立本公司價值、股東權利及僱員權益之間的良好互動，且有益於本集團的長期發展。

股份獎勵計劃（倘獲採納）將屬本公司的酌情計劃，且將不構成根據上市規則第17章的購股權計劃。

董事會報告

截至2021年12月31日止年度，本公司已委任及指示股份獎勵計劃的受託人，自公開市場購買合共521,193股H股，總代價約為16.25百萬港元。

截至本年報日期，股份獎勵計劃的主要條款尚未確定及批准。上述購買為預先作出，以使於股份獎勵計劃獲採納後可將所購買股份授予選定參與者。

董事、監事及最高行政人員之權益

於2021年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（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須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本中擁有之權益及淡倉

於本公司之權益

於2021年12月31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須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定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。

於本公司相聯法團之權益

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

註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上述內容外，於2021年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（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須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定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。

除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於2021年12月31日，本公司董事、監事及最高行政人員之外的以下人士於股份或相關股份中擁有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：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應類別股份		佔本公司已發行總股本之百分比 (概約)
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	
Boyu Capital Fund V, L.P. ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾⁽³⁾	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 ⁽²⁾	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%

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應類別股份		佔本公司已發行 總股本之百分比 (概約)
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	
Jubilant Springtime, LP ⁽²⁾	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 Summer Limited ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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%

董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	持有之相應類別股份		佔本公司已發行
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	總股本之百分比 (概約)
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」) ⁽⁴⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74%	7.74%
張原 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74%	7.74%

註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
- (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約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。

董事會報告

優先購買權與稅項減免

公司章程並無有關優先購買權之條款。本公司概無知悉任何現有股東因持有本公司之證券而享有任何稅收減免。

與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

本公司未簽訂任何新的貸款協議，其中包含與控股股東的特定履約相關的任何契約，而根據上市規則第13.18條須予以披露。

本公司之公司治理

除如企業管治報告所披露之偏離當時適用的企業管治守則條文第A.2.1條外，董事會認為本公司於截至2021年12月31日止年度內已採納、應用及遵守載於上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文。本公司採納的主要企業管治常規載於本年報第44至57頁之《企業管治報告》。

主要附屬公司

於2021年12月31日，本公司主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註14。

業務回顧

本集團之業務回顧及其未來業務發展載於本年報第10至11頁之主席報告內。使用財務關鍵績效指標對本集團業務進行之分析以及對本集團面臨的主要風險與不確定性之描述載於本年報第12至32頁之管理層討論與分析以及綜合財務報表附註3內。自截至2021年12月31日財年結束以來發生的影響本集團的重要事件之詳情載於綜合財務報表附註38。

有關本集團的環境政策及績效，以及對本集團有重大影響的相關法律法規的遵守情況之討論載於下文「環境保護」與「法律法規遵守情況」小節。本集團與員工、客戶及供應商的關係載於下文「與利益相關者之關係」一節。

環境保護

本集團主要在中國提供空間物業管理服務、社區增值服務、本地餐飲服務及智慧生活技術解決方案。本集團致力於保持其經營所在環境及社區的長期可持續性。本集團遵守適用的環境保護法律法規來開展業務，並已按照適用的中國法律法規所要求的標準實施了相關的環境保護措施。本集團環境政策及表現的進一步詳情將在本公司截至2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中予以披露，並將根據上市規則適時發佈。

法律法規遵守情況

於截至2021年12月31日止年度，除招股章程所披露者外，本集團在所有重大方面均遵守了所有與房地產開發和管理業務有關的適用中國法律法規，本集團已取得了所有經營業務所需的牌照、許可證及證書。

訴訟

於截至2021年12月31日止年度內，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司亦無任何未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

與利益相關者之關係

本集團將僱員視為重要利益相關者及合作夥伴。我們亦已制定有效的激勵機制以將僱員的表現與本集團的企業目標掛鉤，進一步使我們雙方利益共贏。

為了凝聚我們的核心管理團隊，促使其做大做強我們的事業，本集團於2017年啟動了2017員工持股計劃，137名公司核心骨幹參與其中。此後本集團不管是合同總建築面積、在管總建築面積還是總收益和淨利潤，均取得了較快的增長。為了凝聚更多的基層員工，本集團推出2020年員工持股計劃，人員覆蓋高達428名，包括本集團管理層及基層員工。

除了不斷完善本集團的激勵機制外，本集團還持續優化我們的人才招聘、培訓培養、選拔晉升體系，以確保本集團管理團隊經驗豐富且年輕高效。為了吸引更多的年輕人加入本集團，本集團實施了應屆生招聘計劃—「星悅生」培養項目，招聘價值取向趨同，追求成長，具有潛力的青年人才加入，持續保持本集團幹部隊伍的活力。

董事會報告

同時，本集團為員工搭建了「金科生活服務學院」的培訓平台，針對不同階段的員工，制定合理的提升學習計劃。包含新生力量培養、管理序列培養、專業序列培養、青年人才培養四大培養體系。例如；管理序列培養中的「嘉陵」項目，會為企業的中高層核心管理團隊提供全球化視野的培訓培養課程，並本著知行合一的理念，組織學員前往全球標桿企業及大學考察學習。

本集團的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、居民、租戶及政府機關。本集團已建立各種程序及制度，以監督及維持其管理項目的服務質量。在本集團的日常經營過程中，本集團不時收到本集團所管理物業的業主及居民對其服務的回饋、建議及投訴。本集團設立了全國服務熱線，負責處理客戶的回饋與投訴。客戶可通過本集團的網路平台「金科大社區APP」進行回饋或投訴。

本集團的主要供應商主要包括多項服務的分包商和用於本集團服務的多種材料之供應商。於截至2021年12月31日止年度，本集團通過定期監測和評估分包商的表現來選擇分包商。

有關進一步詳情，請參閱本年報第54頁所載的企業管治報告中「風險管理及內部監控」一節。

慈善捐款

於截至2021年12月31日止年度內，本集團的捐款總額為人民幣29,000元。

獲准許之彌償條文

根據針對董事、監事及高級管理人員的責任保障政策，各董事、監事及高級管理人員有權就因執行職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司亦已為其董事、監事及高級管理人員安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

報告期末後發生之重大事項

於本報告日期，本集團於2021年12月31日後概無任何其他重大事件。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須有足夠公眾持股量。此通常意味著公眾人士必須始終至少持有發行人已發行股本總數的25%。本公司已向聯交所提出申請，要求聯交所行使上市規則第8.08(1)(d)條項下的酌情權，而聯交所已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定。因此，本公司的公眾持股量將為以下兩者的較高者：(i)緊隨全球發售完成後已發行股本總數的21.0%（假設超額配股權未獲行使）；及(ii)於緊隨全球發售完成後公眾人士將持有的H股有關百分比（經於超額配股權獲行使後將予發行的H股增加），惟上述(i)及(ii)中的較高者乃低於上市規則第8.08(1)條項下的最低25%公眾持股規定（「公眾持股量豁免」）。

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，截至本年報日期，本公司一直維持公眾持股量豁免所要求的足夠公眾持股量。

董事、監事及首席執行官履歷根據上市規則第13.51B(1)條之變動

除「董事、監事及高級管理層履歷」一節所披露者外，本公司董事、監事或首席執行官之資料並無發生根據上市規則第13.51B(1)條規定須予以披露之其他變動。

核數師

本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審計。本公司自其上市以來及直至本報告日期並無更換其核數師。本公司將在即將舉行的股東週年大會上提呈一項續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議。

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

中國重慶，2022年3月29日

監事會報告

2021年度監事會工作報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的年度監事會報告。

於2021年內，監事會根據《上市規則》、《公司章程》及《監事會議事規則》等規定，本着對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及《公司章程》的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2021年內，本公司嚴格按照《上市規則》等相關法律法規及《公司章程》等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及《公司章程》規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

一、監事會成員及報告期內成員變動情況

截至2021年12月31日，本公司監事會設有三名成員，包括一名監事會主席、一名監事、一名職工代表監事。根據本公司的公司章程規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可膺選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位	委任日期	職責
余勇先生	監事會主席	2020年5月25日	主持監事會工作、負責監督董事會及本公司高級管理層
韓翀先生	監事	2020年5月25日	負責監督董事會及本公司高級管理層
任文娟女士	職工代表監事	2020年5月25日	負責監督董事會及本公司高級管理層

二、2021年監事會主要工作情況

於2021年，監事會成員本着對本公司全體股東負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，較好地發揮了監事會監督作用，促進了公司的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。

（一）依法召開監事會會議，認真履行監事會職責

本報告期內，監事會共召開了4次監事會會議。

監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並出席監事會會議，認真履行監事職責。監事出席監事會會議情況如下：

姓名	監事類別	出席會議次數	會議舉行次數	出席率
余勇（主席）	股東代表監事	4	4	100%
韓翀	股東代表監事	4	4	100%
任文娟	職工代表監事	4	4	100%

（二）監察公司董事及高級管理人員履行職責情況

於2021年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履行職責情況。

（三）監督公司的經營情況

於2021年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、審閱向董事會提呈的建議，以及審查及監督公司的運營。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程。同時，公司董事及高級管理人員遵守勤勉、誠實的原則，恪盡職守地行使股東賦予的各項職權，認真履行各項義務，高效執行股東大會作出的決議，保護了股東權益及公司利益，未發現任何違反法律法規或公司章程的行為，未發現任何損害股東及公司利益的事項。

監事會報告

(四)重點關注戰略落地，實施有效監督

監事會積極支持公司的重點工作，並密切關注公司的重大事項，做好監督推進工作。

三、監事會的獨立意見

(一)依法運作

公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為或損害股東利益行為。

(二)財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2021年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為，審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

(三)董事、高級管理人員履職評價結果

監事會認為，本公司董事及高級管理人員遵紀守法，恪盡職守，務實敬業，勤勉、盡職地履行了本職工作，決策程序合法。

(四)持續關連交易

於2021年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害股東及本公司利益的行為，持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。

(五) 募集資金使用情況

因募集資金為港幣，本公司對募集資金根據實際情況進行結匯。其中540,155.39萬港元結匯為人民幣455,005.15萬元，其中9.99萬港元結匯美元1.28萬美元，募集到賬金額671,712.02萬港元扣除結匯資金後為131,546.64萬港元。本公司依據募集資金用途共使用募集資金港幣2,314.89萬港元，人民幣270,024.41萬元，0.01萬美元。使用募集資金支付上市費用1,759.30萬港元，人民幣674.19萬元，0.43萬美元。

截至2021年12月31日，募集資金餘額為港幣128,113.30萬港元，人民幣184,991.51萬元，美元0.85萬元。（包括累計收到的銀行存款利息扣除銀行手續費等的淨額）。

(六) 內部控制

公司已基本建立了較為健全的內部控制體系，制訂了較為完善、合理的內部控制制度，公司的內控制度符合國家有關法規和證券監管部門的要求，各項內部控制在生產經營等公司營運的各個環節中得到了較好的執行，公司內部控制活動不存在重大及重要缺陷。監事會認為，董事會出具的《公司2021年度內部控制自我評價報告》客觀反映公司內部控制的實際情況，對該評價報告無異議。

四、2022年度重點工作計劃

監事會將認真遵守法律、法規、公司章程及公司監事會議事規則等相關規定的要求開展監事會日常議事活動，勤勉盡責地履行職責，當中包括(1)根據公司實際情況召開監事會會議，做好各項議案的審議工作；(2)檢查公司財務情況，通過定期了解和審閱財務報告，對公司的財務運作情況實施監督，防範經營風險；(3)勤勉盡職，積極參加董事會、股東大會等重要會議，並參與重大事項的決策過程，更好地維護公司和股東的利益。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告是金科智慧服務集團股份有限公司發佈的環境、社會及管治(以下簡稱「ESG」)報告(以下簡稱「本報告」)。本報告是金科服務積極履行經濟、社會和環境責任，實現可持續發展的真實反映，以及對利益相關方所關注重要議題的響應。本報告經由公司董事會審閱並對所載信息的真實性及有效性負責。

時間界限

本報告內容時間界限為2021年1月1日至2021年12月31日，部分內容超出上述範圍。

報告範圍

本報告覆蓋金科智慧服務集團股份有限公司及附屬公司。

數據來源

全部信息數據來自公司的正式文件、統計報告與財務報告，以及經由公司統計、匯總與審核的環境、社會及管治信息。報告發佈中、英文版本，如有內容不一致，請以中文版為準。如無特殊說明，貨幣單位均為人民幣元。

編製依據

本報告參照香港聯合交易所(以下簡稱「聯交所」)《上市規則指引》附錄二十七-「環境、社會及管治報告指引」(以下簡稱「聯交所ESG指引」)要求編製。

稱謂說明

為便於表述和方便閱讀，金科智慧服務集團股份有限公司在報告中的表述分別使用「金科服務」「公司」和「我們」。

報告獲取

本報告可在香港交易所網站(www.hkexnews.hk)及金科服務網站(www.jinkeservice.com)下載瀏覽。

1. 公司治理

金科服務始終堅持從可持續發展的核心價值理念出發，以服務國家社會發展大局、滿足人民美好生活需要為重要指引，全面履行經濟、社會、環境三重責任，不斷提升公司治理水平。在2021年度，我們持續完善ESG管理體系，通過多種渠道與主要利益相關方保持良好溝通，深化理解各利益相關方的要求，加強管理公司可持續發展相關事務。

1.1 董事會ESG聲明

金科服務高度重視可持續發展管理工作，致力於提高可持續業務實踐水平，建立健全ESG工作機制，努力與社會和環境和諧相融，創造長期穩定的社會、環境以及企業價值。

2022年3月29日，金科服務成立ESG委員會，主要負責評估公司環境、社會及管治責任工作情況以及面臨的風險和機遇，制定公司環境、社會及管治願景、目標和策略，並直接向董事會匯報。ESG委員會的委員由三至五名董事組成，其中至少包括一名獨立董事。同時，ESG委員會下設工作組，負責日常聯絡，籌備ESG委員會會議，並執行ESG委員會的有關決議。ESG工作組由公司總部相關職能部門、區域公司、其他經營單位執行人員組成，設組長一名，由公司行政總裁擔任，董事會辦公室協助ESG工作組組長開展工作。

基於外部社會經濟環境和公司發展戰略，金科服務高度重視各利益相關方的期望和訴求，定期開展利益相關方調研，並由董事會審閱ESG重大性議題，根據判定結果分析公司ESG的風險和機遇，並確定年度重要工作事項。

本報告詳盡披露公司2021年ESG工作的進展與成效，於2022年3月29日經公司董事會審議通過。公司董事會及全體董事保證本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

環境、社會及管治報告

1.2 ESG管理

金科服務始終貫徹可持續發展理念，將環境、社會及管治理念融入企業文化，為社會和諧發展貢獻力量。公司高度重視ESG管理工作，早在2016年就提出了「服務+科技、服務+生態」的發展戰略，並堅持至今。2021年度，公司進一步加強決策層對環境、社會及管治事宜的管理職責，提出構建「3+2H」戰略生態，在助力企業提升市場競爭力的同時，也要追求股東價值與社會責任的協調統一。未來公司將堅持走高質量、可持續、差異化發展道路，持續推進ESG管理高效落地。



董事會作為公司ESG事宜的最高責任機構，負責決策ESG策略、相關重大事項。ESG委員會職責包括對公司環境、社會及管治願景、策略等的制定進行指導和審閱，向董事會匯報並提出建議；審查公司環境、社會及管治工作開展情況及內部監控系統，就其適當性和有效性向董事會匯報並提出建議；對公司環境、社會及管治相關風險及機遇進行評估和梳理，並向董事會匯報並提出建議；審閱公司對外披露的社會責任報告，並向董事會匯報並提出建議；對公司環境、社會及管治相關工作的目標和實施情況進行審查和監督，並向董事會匯報並提出建議等。同時，公司成立ESG工作小組，負責ESG定性定量資料的定期統計及管控、ESG報告委託、審核等工作，推動公司ESG工作的有序開展。為更好的提升ESG水平，金科服務將持續完善本公司的ESG治理架構及管理機制，推進落實ESG管理工作。

1.3 利益相關方溝通

金科服務致力於提升公司長遠價值，在企業發展和業務拓展的同時最大程度保障各利益相關方的利益。公司結合整體業務及運營活動的特點，識別了主要利益相關方，包括股東及投資者、政府及監管機構、供應商及合作夥伴、員工、客戶以及社會和公眾。在ESG管理過程中，公司高度重視與利益相關方的溝通交流，及時響應利益相關方的期望和訴求，實現互利共贏的同時，從中汲取企業經營有待改進的項目內容，助力金科服務高質量發展。

利益相關方	期望與訴求	溝通形式
投資者／股東	保護股東權益 保持持續盈利能力 提升信息透明度 實行有效的風險管控	召開股東大會 發佈業績公告及財務報告 定期披露經營及投資信息 投資者關係活動
政府部門及監管機構	確保合規經營 貫徹國家政策 參與公共治理 支持地方發展	依法經營 納稅申報 接受政府部門檢查 政策執行匯報
供應商及合作夥伴	合作共贏 公平、公正、公開採購 依法履行合同 恪守商業道德	日常招標、採購溝通 參與行業交流 定期評估
客戶／業主	提升服務質量 滿足客戶需求 保護客戶隱私 意見及投訴處理	客戶滿意度調查 客戶關係管理 處理詢問或投訴 客戶走訪、溝通 業主見面會 社區文化活動 全國400服務熱線 金科大社區APP

環境、社會及管治報告

利益相關方	期望與訴求	溝通形式
員工	保障勞工權益 保障職業健康安全 提供有競爭力的薪酬福利 建立完善的職業發展路徑 提供平等溝通與申訴渠道	維護員工權益 健全發展通道 暢通溝通渠道 平衡工作生活
社會	支持公益事業 堅持綠色運營 支持社會民生 促進社區、社會經濟發展	合作開展社會公益活動 參與慈善捐款與志願者活動 參與扶貧助學活動 參與保護生態環境活動

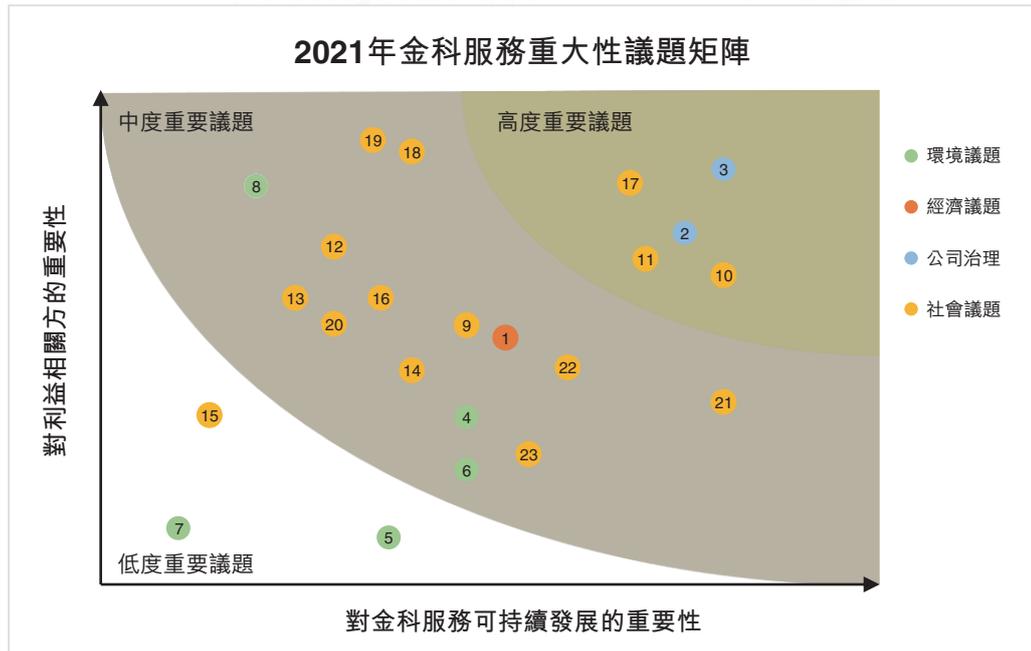
1.4 聯交所指引原則回應

重要性原則：為明確ESG實踐及信息披露的重點領域，提升報告針對性，金科服務依據聯交所ESG指引要求，識別ESG議題並進行重大性判定，確保報告披露信息全面覆蓋金科服務及利益相關方關注的重點議題。

金科服務邀請公司內部和外部各利益相關方參與識別環境、社會和管治議題並進行重要性評估。公司通過員工訪談、現場走訪、問卷調查等多種形式，充分理解內部員工和外部利益相關方關注的可持續發展議題。

金科服務ESG重大性議題判定流程

- 1) 識別相關議題：**按照聯交所ESG指引的披露要求，基於公司的業務模式，並結合國家政策及行業ESG披露趨勢，識別出涵蓋環境、僱傭、產品、管治、社區等各方面的23項ESG重要性議題。
- 2) 調研關注程度：**邀請獨立第三方顧問對利益相關方進行問卷調查，包括投資者／股東、客戶／業主、供應商及合作夥伴、政府及監管機構、員工、社區等關鍵利益相關方。通過收集利益相關方的意見與建議，進一步識別出公司的重要性議題。
- 3) 分析運營影響：**通過分析公司年度業務重點，向管理層徵求意見，從公司角度評估議題對公司的重要性。
- 4) 確認識題排序：**根據「議題對各利益相關方的重要性」和「對公司的重要性」兩個維度，對這些議題做出重要性排序，並以矩陣式表達。該重大性議題矩陣是未來提升公司ESG工作戰略規劃的重要依據。



金科服務2021年ESG重大議題矩陣

程度	議題序號	議題名稱	範疇
高度重要性議題	2	反貪腐	公司治理
	3	守法合規經營	公司治理
	10	提供高品質服務	社會
	11	客戶安全與健康	社會
	17	保障員工安全與健康	社會
中度重要性議題	1	創造經濟價值	經濟
	4	減少污染物排放	環境
	6	節約資源使用	環境
	8	發展綠色物業	環境
	9	供應鏈管理	社會
	12	客戶隱私保護	社會
	13	知識產權保護	社會
	14	智慧服務	社會
	16	吸納和挽留人才	社會
	18	薪酬福利	社會
	19	培訓與發展	社會
	20	防止僱用童工及強制勞工	社會
	21	員工溝通	社會
22	社區公益	社會	
23	促進行業發展	社會	
低度重要性議題	5	合理處置廢棄物	環境
	7	應對氣候變化	環境
	15	負責任營銷	社會

環境、社會及管治報告

量化原則：公司建立了覆蓋境內運營公司的ESG指標收集工具，對包括ESG報告指引中所有「環境」範疇及部分「社會」範疇的量化關鍵披露指標進行定期統計，並於年末匯總、披露。具體數據詳見本報告各章節。

平衡原則：本報告已經由公司董事會審閱並確認，承諾報告內容客觀、公開，所披露內容可在公司官方信息披露渠道或社會公開媒體進行查閱。

一致性原則：公司規範了報告披露口徑，細化了部分聯交所ESG報告指引指標，並針對境內運營公司建立信息收集工具，為後續報告披露保持一致性提供依據，並為披露多年對比數據打下基礎。

2. 合規運營

合規運營是公司穩健發展的基礎。金科服務堅持以規範運營和依法治企為根本依託，落實企業風險管理工作，攜手供應商，規範並完善供應商管理體系，深入開展黨風廉潔建設，積極開展負責任營銷活動，保障公司的健康可持續發展的同時，力爭建成具有較強競爭力的一流服務企業。

2.1 風險管理

為提高公司風險發現及處理能力，有效防範經營風險，保障公司穩健運行，金科服務致力於構建科學完善的風險管理體系，為公司的良性發展保駕護航。公司嚴格遵守《中國人民共和國公司法》《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》《企業內部控制基本規範》等法律法規及公司章程的規定，遵循「全程管理，重點管控」的風險管理原則。2021年，公司制定出台了《金科服務風險管理制度》，進一步強化制度有效性、合法性，杜絕制度合規性風險，規範健全了風險管理流程，在公司內部形成科學高效的職責分工體系。

金科服務採用風險管理三道防線的工作模式，遵照《內控處罰與賠償制度》等內控管理制度。對項目管理，公司以項目周期為劃分，對各項目運營關鍵點的執行步驟進行風險識別與梳理，將風險程度進行三級劃分，並根據業務特點，針對每個風險點制定專項措施予以控制。未來，公司仍將進一步完善現有風險管理體系，切實保障企業穩健運行和健康發展。

金科服務風險管理三道防線

第一道防線： 由各區域公司、項目管理層對項目運營進行業務管理、過程管控；

第二道防線： 各職能部門發揮專業性作用，從專業角度出發按照制度對項目進行規範性、合規性把控；

第三道防線： 審計風控部、紀檢監察部對各區域公司、職能條線履職盡責及管控合規性進行抽查、復盤。

案例：金科服務開展合作單位能耗管理專項審計

2021年，金科服務審計風控部發現由於制度流程存在缺陷、管理控制不到位等原因，導致項目能耗管理普遍存在「跑、冒、滴、漏」現象，影響公司整體利益。針對內部控制缺陷和主要風險問題，審計風控部提出5條管理建議，並聯動各專業線進行自查自糾，查出問題項目共計186個，為公司避免損失341.67萬元。

2.2 廉政建設

金科服務高度重視企業廉政建設，對違反商業道德的違規行為堅決零容忍。金科服務，嚴格遵守對公司有重大影響的有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規，包括但不限於《中華人民共和國刑法》《中華人民共和國懲治貪污條例》及上市規則等。本公司亦執行並且不斷完善多項內部政策，2021年度紀檢監察部修訂並發佈了《金科服務內控處罰與賠償制度》《金科服務問責管理辦法》《金科服務廉政建設制度》以及《金科服務禮品禮金管理辦法》等制度文件，不斷加強依法治企制度建設。

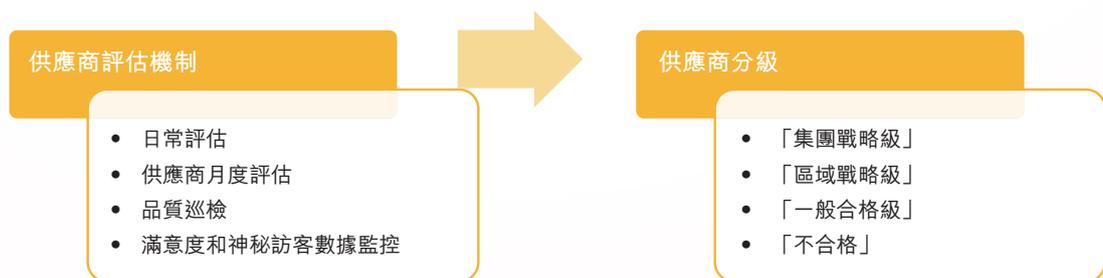
環境、社會及管治報告

為強化各級領導幹部、廣大員工的履職盡責和廉潔奮鬥意識，牢固樹立「廉潔奮鬥光榮、貪腐慵懶可恥」的價值觀和紀律紅線意識，公司不斷加強員工廉潔自律方面的管理。2021年，公司共舉辦反貪污培訓30次，覆蓋員工11,213人，覆蓋率高達95%。公司董事會成員共計9人，其中獨立非執行董事3人，非執行董事3人，執行董事3人，金科服務6名董事參與內部反貪污培訓，公司所有高管均參與每季度一次的反貪污培訓。2021年，金科服務因發生貪污腐敗事件移送司法1人次，判刑2人次。案件發生後，公司高度重視，積極配合司法調查，迅速對相關事宜開展監察。與此同時，金科服務深度剖析並就反面典型案例在全公司範圍內通報批評，對未來廉政建設工作提出更高要求，堅決避免類似問題重複發生。

2.3 供應鏈管理

金科服務始終秉承着「合作共贏，合夥共生」的理念，持續規範供應商管理工作，切實保護供應商的合法權益，攜手供應商創造智慧服務價值最大化。為維護公司的合法利益，保障服務品質，金科服務建立起統一的供應商管理體系，對供應商引入、日常監督以及退出等每個環節進行層層把關，實施動態化管理。

公司亦建立供應商評估體系，不斷優化供應商結構，以控制採購風險。在供應商評估環節，公司成立評估小組對不同專業板塊的供應商制定不同的評估機制，根據年度評估結果，將供應商進行分級管理，並優先選擇「集團戰略級」「區域戰略級」作為合作夥伴。若供應商年度評估不合格，該供應商將被列入不合格供應商庫中，並要求一年內不能參加所在區域公司組織的任何招投標與新業務合作。2021年，公司對不同專業板塊的供應商制定不同的評估機制，從內部評估和外部評估兩個維度出發，累計評選出41家集團級戰略供應商，淘汰40家不合格供應商。



金科服務供應商評估機制

環境、社會及管治報告

為有效滿足公司高質量發展需求，加強供應商合作意向並鞏固合作關係，公司在重慶召開金科服務2021服務供方價值大會，共有八十餘家供應商到現場參會，進一步夯實了雙方合作契約精神。此外，公司通過現有「金科服務」公眾號搭建供應商開放性溝通平台，打通供應商與公司之間的溝通渠道，及時響應供應商有效訴求，為後期履約動態管理提供客觀依據。



2021年度金科服務供應商價值大會

金科服務堅持踐行綠色低碳理念，持續推進綠色採購工作。截至2021年12月31日，金科服務供應商總數達1,252家，均為中國大陸供應商，其中環境類159家，秩序類89家，大工程類107家，物資採購類90家，儲備及其他類807家。41家集團級戰略供應商中有29家供應商獲得ISO9001認證，27家供應商獲得ISO14001認證，26家供應商獲得ISO45001/OHSAS18001認證。

環境、社會及管治報告

案例：金科服務持續推進綠色採購工作－電表改造及智能電力平台升級招標

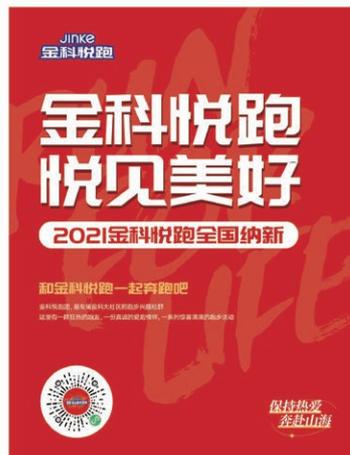
為響應國家節能減排，建設資源節約型社會的號召，金科服務在揀選供應商時鼓勵其多使用環保產品及服務。2021年，公司進行了電表改造及智能電力平台升級招標，要求供應商提供的電表產品需具備「實現數據實時線上集採、系統軟件呈現數據分析、按區域分析正常耗損和非法竊電耗損，電流超過閾值、耗損異常、功率因素異常提醒、掉線檢測、報警等功能」的功能，此次升級改造有效降低了異常電能損耗，節約資源的同時經濟效益也得以提升，深刻踐行了公司「開源節流提效益、價值創造促發展」的行動計劃。

2.4 負責任營銷

金科服務積極開展符合法律、法規、社會規範及道德標準的銷售和營銷實踐，踐行責任營銷，努力搭建與消費者之間的信任橋樑。公司建立了「總部－區域－項目」三級品牌管理體系，對外宣傳資料進行層層把關。公司秉承着「公眾形象統一、信息口徑統一、視覺識別統一、發言人統一」的品牌管理四大統一原則，如實編製涵蓋公司概况、核心能力、業態佈局等內容的統一口徑，並嚴格按月核准、定期更新，對公司營銷進行有效管理和規範。同時，為強化員工品牌意識，公司面向員工開展百餘場培訓，宣導對外傳播標準，不斷夯實規範化宣傳基礎。

案例：發行企業官方刊物《金科Service》，有力促進品牌文化傳播

2021年，金科服務編印企業官方宣傳刊物《金科Service》，印刷近10,000本，在全國百餘城市鋪排展現，有力促進公司品牌文化傳播。刊物充分展現金科服務上市以來突出的企業經營成果，涵蓋企業榮譽、簽約合作、社區服務、城市服務、智慧科技、增值服務、鄰里文化等內容，共計26頁，是金科服務沉澱企業文化、強化全員品牌傳播意識、對內對外輸出企業動態的重要渠道之一。



《金科Service》頁面

環境、社會及管治報告

3. 智慧產品

金科服務始終堅持「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，以科技創新為切入點，不斷發動創新思維，持續提升產品和服務質量。我們積極參與行業標準制定，與合作夥伴，競爭企業攜手向前，為公司可持續發展做出努力。

3.1 智慧物業核心及產品

金科服務依託先進的硬件條件和創新發達的技術，打造「科技+數據+場景+服務」的創新模式，用科技賦能社區服務，不斷為業主創造更舒適的智慧生活方式，樹立智慧服務的行業標桿。

金科服務搭建了「金科大社區」「金科大管家」線上服務平台APP。「金科大社區」專為住戶及業主提供多種物業管理服務以及社區增值服務。業主可通過「金科大社區」APP享受多種線上服務，包括獲取社區消息通知、繳納公共事業費用、申請維修保養服務等。「金科大管家」集聚了客服、工程、秩序、環境、財務等專業版塊的應用系統，包含報事系統、收費系統、能耗平台、品質巡檢、雲門禁、雲停車等數十個應用子系統。「金科大管家」通過聯動安防系統、消防系統、停車系統、快遞系統，有效幫助物業各專業版塊實現了線上化辦公，降低企業運維成本，提高客戶服務體驗。



大管家物業服務管理平台界面

2021年，公司圍繞研發的天啟大數據信息系統，更新了一系列天啟機器人服務項目和智慧雲科技項目，將物業服務智能化、未來化，為客戶提供先進的生活體驗。金科天啟IBMS系統和智慧電表系統作為金科服務2021年的亮點智慧產品，從為客戶提供便利的服務和節省勞力、節約能源的角度出發，給社區服務的每一個環節帶來新體驗。

2021年金科服務亮點智慧產品

金科天啟IBMS系統

為對信息資源進行統一管理，提高工作效率，金科服務開發的IBMS集成管理系統於2021年5月正式投入使用。該系統集信息收集、分析、處理和判斷為一體，對各設備進行分佈式監控和管理，以起到減少管理人員，節約能源，適應工作和環境的多樣化。IBMS集成管理系統追求的目標是：信息資源的共享與管理、提高工作效率和提供舒適的工作環境。該系統採用「分散控制、集中管理」的模式，達到減少管理人員和節約能源、能適應環境的變化和工作性質的多樣化及複雜性和應付突發事件的發生的目的。對業主而言，它是提供服務保障的可靠管理手段；對使用者而言，它是全面、安全、舒適的服務平台。



IBMS智能集成管理系統

環境、社會及管治報告

智能電表系統

金科物業致力於改善傳統生活中的不便之處，用科技提高人們的生活品質。智能電表系統採用智能化的數據收集和分析，幫助公司了解各區域的用電情況，並通過預存金額實現現金流儲備。智能電表系統的應用有效解決了傳統電表存在的工作人員手工抄表抄錄錯誤率較高、項目商鋪存在欠費和用電管理混亂、商鋪業主或租戶收費不透明存在廉政風險、數據無法接入公司統一的業務管理平台等問題。



智能電表系統

金科服務基於天啟雲系統，在非住宅項目服務方面，建立含智慧安防、智慧企服、智慧生活、智慧運營等服務模塊。2021年，金科服務圍繞着這四大模塊的應用展開了嘗試。同時，以智慧園區服務為載體，圍繞着減少成本，大數據集合、增加便利等方向，從「園區降本增效賦能」「園區生活大數據研究」「園區生活服務AI」三個領域出發，投入大量精力、人力、物力，積極開展研究項目，並取得了前瞻性的研究成果，切實做到為員工和客戶提供便利。

案例：2021非住宅項目服務模塊應用

金科服務發展智慧產品的核心在於減少人力成本、提升工作效率，四大模塊的應用在具體內容上各有千秋，但是其本質都在為企業、工作人員提供方便操作、方便觀察數據、做出預測。

- 智能安防項目構建並不斷完善智能安防系統，做到全天候檢測，實現智能周界可視預警、自動預警、人體越界識別等功能，在助力社區精準投放人力的同時，規範社區業主行為，維護社區安全居住環境。
- 智能運營打元空間操作系統，將產品和企業、員工、業主、機器綁定，以實現機械化、智能化管理為手段，用智能化設備取代人工反饋，最終取代人工管理的物業運營模式。系統有效優化了員工30%的工作精力，同時利用智能化的信息收集，讓我們能更好的收集業主和企業的需求，提升業務的服務質量，洞悉企業的運營狀態。
- 旅遊出行模塊是我們為提高業主生活質量，打造集各景區數據，旅遊行業數據為一體的平台。該應用立足於一站式旅遊大數據，既方便業主獲取信息，又提高了旅遊企業的管理，促進旅遊行業發展，實現了和公司其它項目模塊的雙向信息交換。
- 智慧租售是線上租售平台，將核心業務數據儲存在平台，同時對數據進行分析建模，輔助線下業務，有效預測和分析未來的租售數據，從而支持企業業務增長預測、數據分析、營銷推廣、事件預警、業務決策支持等數據服務。



智能安防

環境、社會及管治報告



智能運營



旅遊出行



智慧租售

為了落實智能化服務，進一步推進住宅及非住宅服務模塊中「與機器共舞」的理念。2021年，我們深耕機器人項目，將各類天啟機器人投入到商業、政企項目中，執行安防、巡邏、洗地清潔、滅火多樣服務。將智能機器帶入生活是金科服務智能化服務中重要的一環，未來，我們將和先進機器人廠商開啟深度合作，持續提供豐富的機器人種類，並對現有服務類型進行完善，以減少產品風險問題。

環境、社會及管治報告



信達國際 – 巡邏機器人



金科10年城 – 洗地機器人



高仙Scrubber 75車庫款



智行者SC50

3.2 推動行業發展

金科服務將同行合作視為發展的重要途徑，積極參與同行交流活動，促進行業發展。2021年，金科服務與多個企業達成戰略性合作，更攜天啟科技亮相首屆中國國際消費品博覽會，以及物聯網創新大會、中國電子信息博覽會等行業峰會，向世界展示金科服務智慧化產品。同時，金科服務依靠「天啟雲城系統」，和江蘇鹽城、湖南瀏陽、四川內江等多個城市區域簽訂全面戰略協議，將智慧系統運用到城市運營當中，更好的幫助管理者對城市資源做出更合理的分配，對安全隱患做出檢測，實現跨行業系統、業務格式的雲數據場景化融合，建設「一圖感知，一戰服務，一體聯動」的智慧城市。



天啟科技在內江



天啟科技在武漢

環境、社會及管治報告

案例：海南金科凱撒智慧旅遊科技有限公司成立

2021年，金科服務與凱撒旅業達成戰略合作共識，簽訂戰略服務協議，在海南成立「海南金科凱撒智慧旅遊科技有限公司」，就智慧旅遊、景區管理等業務將進行深度全面的合作。2022年1月23日，在凱撒旅業的積極協同下，由金科服務組成的中國體育代表團保障隊員正式入住保障營，負責相關的會務接待、交通接駁、住宿服務等方面工作，為冬奧會開展提供堅實的服務保障。



金科服務與凱撒旅業達成戰略合作共識現場

案例：金科服務合作西江千戶苗寨

2021年，金科服務與西江千戶苗寨達成了戰略合作，建立全面戰略合作關係，在景區門票業務上構建渠道優勢。同時，金科服務所轄科技公司為西江千戶苗寨景區搭建了景區智慧化管理體系，為旅遊景區實現門票、客流、車流、辦公、資源等方面的管理，整合景區內業務系統，打造一體化的智能管控平台，實現數據共享、業務聯動、統一管理。



金科服務於雷山縣人民政府合作簽約儀式

案例：中國國際消費品博覽會

2021年5月7日至10日，金科服務下屬重慶天智慧啟科技有限公司參與了中國國際消費品博覽會，並通過智域安防服務、AI機器人服務等項目為消博會提供智能場景服務，展現出金科服務雄厚的科技創新水平與精益求精的產品質量。



中國國際消費品博覽會

案例：中國（西部）電子信息博覽會－智能物聯網(AIoT)融合應用論壇

2021年7月15日，金科服務參與了由四川省物聯網產業發展聯盟、重慶市物聯網產業協會、成都電子信息產業生態圈聯盟、中電會展與信息傳播有限公司主辦的中國（西部）電子信息博覽會－智能物聯網(AIoT)融合應用論壇，與同行企業就「聚焦新賽道，賦能新產業」主題進行了討論，並憑借公司自主研發的IBMS管理系統在會上榮獲「2021成渝智能物聯網行業應用優秀案例」。



IBMS管理系統在會上榮獲「2021成渝智能物聯網行業應用優秀案例」

環境、社會及管治報告

3.3 知識產權保護

金科服務重視對自身及他人知識產權的保護。公司制定《知識產權管理辦法》，在保障公司商標、著作權、專利、知識產權及創新成果的同時，也倡導保護他人的知識產權，設置暢通的投訴機制及用戶反饋渠道，依法及時採取必要措施處理涉及侵權的產品或內容，避免侵權風險。截至報告期末，金科服務累計取得軟件著作權45件，包括9件外觀設計專利，1件實用新型專利和1件發明專利。2021年，金科服務取得軟件著作權15件，包括專利3件，外觀專利2件，發明專利1件，以及資質申請5件，獲得授權的著作權21件，被授權專利數量1件。

2021年，公司遵循《金科服務辦公軟件及操作系統管理辦法》，倡導員工使用正版軟件，並對員工電腦軟件安裝情況，尤其是未經授權軟件的安裝情況進行了抽查。公司憑借知識產權優勢和較好的運用成效，榮獲2021年重慶市知識產權優勢企業。

案例：金科服務IBMS系統入選重慶市物聯網十大應用案例

2021年7月16日，金科服務自主研發的「基於物業服務設施設備管理的IBMS系統」入選重慶市經信委發佈的「2021年重慶市物聯網十大應用案例」中。該獎項涉及智能製造、智慧醫療、智慧社區、安全監控及電梯維保等多個物聯網應用領域。



IBMS系統入選重慶市物聯網十大應用案例授牌

4. 客戶服務

金科服務從自身行業出發，以實現客戶對美好生活的嚮往為使命，建立並不斷完善客戶投訴管理機制和客戶隱私、社區安全保障措施，打造優質的生活方式，持續為客戶創造美好價值。

4.1 提供美好生活服務

金科服務深耕物業管理服務領域，積極探索多元物業業態，持續升級生活方式，為城市提供全業態、全生命周期的綜合服務解決方案，用智慧服務連接城市未來，用匠心服務和精神，不斷探索美好生活新藍圖，在全國客戶心中打造金牌口碑，築造美好生活。2021年，公司進一步明確了業務佈局，繼續走高質量、可持續、差異化的發展道路。公司持續深化「生態+科技」的雙引擎作用，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。

空間物業服務

- 公司紮根住宅、企業及城市服務，圍繞業主高頻生活需求，建設「敬老、愛妻、親子、睦鄰、惜己」的人文親情社區，憑藉豐富的從業經驗，整合行業資源，深入城市服務，為政府公建在內的多種業態提供全面、專業、高效的綜合服務。

本地生活服務

- 公司持續打造覆蓋業主「食、住、行、遊、購、育」的全方位增值服務，最終形成全牌照、專業化、一體化、高附加值的365生活服務體系，打造多維成長的社區教育服務、全方位家庭生活服務、一站式家居煥新服務、安心便捷的旅遊出行服務等，不斷升級社區生活方式。

數智科技服務

- 公司堅持「智慧引領科技，創新改變生活」的理念，充分利用「科技 + 數據 + 場景 + 服務」綜合優勢，立足於諸多職能產品，不斷為客戶創造高智慧生活。

社區增值服務

- 公司立足於「金管家、金悅家、金慧家」體系，竭力為業主提供社區增值服務，包括家庭生活服務、園區經營服務、家具煥新服務、旅居綜合服務等，不斷提升業主的生活質量。

金科服務多元化物業服務

環境、社會及管治報告

在為客戶提供各項服務的過程中，公司尤為注重客戶的評價，並通過積極開展客戶滿意度調查及神秘訪客調查的方式，緊抓客戶需求，不斷精進、完善服務方式方法。2021年，公司根據業主情況開展全生命周期滿意度調查，全年覆蓋13個區域公司，總體滿意度連續10年超90%。

報告期內，憑借優秀的服務水平，以及卓越的客戶服務意識，公司獲得了多個質量領域資質證書。



企業信用等級AAA級認證



數據企業服務能力等級評估
(DSCA)



質量管理體系認證
(ISO9001)

2021年金科服務獲得的質量資質認證

4.2 客戶投訴管理

金科服務高度重視客戶訴求，始終專注於完善客戶反饋和投訴管理體系，從客戶層面管控、規範公司日常運營行為。公司立足於客戶雲服務中心，打造集雲平台、雲監控、企業直達號等內容為一體的綜合服務平台，做到全面、合規的抓取、匯總、分析客戶需求大數據，與客戶展開精準、直觀的信息交互。

公司通過400全國服務熱線、「金科大社區」APP等多元化的溝通渠道，加強與客戶之間的互動，贏得客戶及社會各界的廣泛認可。公司亦專注於踐行客戶投訴流程，在項目或區域負責人接到客戶投訴時，15分鐘內響應，派遣相關工作人員上門拜訪並致以歉意，尋找合理解決方案，並在此過程中積極協調資源，與總部、區域共同溝通、處理，帶給客戶良好的服務體驗。

報告期內，公司針對400端客戶心聲來電進行了數據分析，並在涉及的292條投訴中，篩選出服務響應速度、處理過程及結果、服務態度不滿意等客服專業投訴，公區設施設備維修不及時、對返修服務不滿意、上門服務及電梯不滿意等工程類投訴，以及秩序、環境專業投訴問題，按照投訴管理相關流程，及時跟進、反饋並向項目經理提交相關處理結果，處理率為100%。

4.3 客戶隱私保護

金科服務高度重視公司與客戶的信息安全和商業秘密，主動肩負起保護客戶隱私、防止客戶資料洩漏的職責。公司嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》《信息安全技術個人信息安全規範(GB/T35273-2020)》等與客戶隱私保護息息相關的法律法規，並以《項目保密工作制度》《商業機密保密協議書》《金科服務管家工作手機使用規範》等內部規章文件為基準，合規有序開展客戶隱私保護工作。

公司嚴格規定了保密信息範圍，對保密信息進行了分級、保密期限的設定。對於所有涉及密級文件的網絡保密、電子稿、使用權限等問題，均由各分公司行政部負責人，根據相應保密制度進行統一協調管理。在對外合作或交往中需要提供保密事項的，公司將嚴格根據保密信息的性質履行內部審核程序，並在客戶最終審批同意的範圍內披露、使用有關商業機密，盡全力保障客戶相關利益不受損害。

公司亦要求與員工樹立強烈的保護公司保密信息的意識，並建立明確的獎懲制度，根據《金科服務問責管理辦法》《金科服務處罰與賠償制度》等給予違規管理責任人及區域相應處罰，對於信息洩露而給客戶造成重大損失的事件，公司也將依法辦理並給予適當賠償。

4.4 保障社區安全

金科服務高度重視社區安全，致力於為業主提供舒適、安全的居住環境，盡全力提升業主居住體驗。公司立足於《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》等與社區安全保障相關的法律法規，以《安全服務作業指導書》《突發事件應急預案》《金科服務門崗分級管理操作指引》《關於做好年底各類安全事件防控工作通知》等內部文件為基礎，做好門崗管控、周界防範、異常天氣及防盜管理等流程，有效規避各類風險，讓業主住的安全、住的安心。

環境、社會及管治報告

金科服務社區安全管控內容

- 門崗管控**
 - 以《金科服務門崗分級管理操作指引》為核心，嚴格規定門崗的主要職責、基本素質，並對門崗的分級服務、特色服務等內容進行規範，為客戶提供安心、舒適的居住環境，和快捷、便利的服務體驗。
- 周界防範**
 - 以安全指數預警體系為基礎，建立起常態化管控機制，對社區門禁、監控設備、電子周界、消防設施運營狀況等內容進行管控。
 - 定期對游泳池、逃生天台、施工現場、消防通道等高危區域和重點區域進行巡回檢查，確保以上區域的安全。
- 異常天氣**
 - 根據暴雨、地震、雨雪冰凍、大霧等災害，建立應急小組及相應預案，做到災前有效預防，災後有效安撫群眾、做好善後工作。
- 防盜管理**
 - 實施360°×24小時全防為巡邏機制，對進出人員身份進行核實，並在必要時聯合突發行勳隊組織夜巡。

2021年，公司針對周界方法、異常天氣及疫情災害等方面，開展了消防演習和防汛演習，加強社區安全管控和服務人員應對突發事件的能力。

案例：金科服務開展消防及治安演練

2021年，公司全面排查了社區內消防安全設施，並聯動消防隊，組織開展消防演練項目及治安演練「119消防日安全培訓」，進一步強化物業服務工作人員消防安全意識，保護住戶和員工的人身財產安全，創建平安小區。報告期內，金科服務消防應急演練總次數達952次，覆蓋項目588個。



社區消防安全演練現場

案例：金科服務開展防汛應急演練

2021年，公司亦針對自身識別的對自身運營存在潛在影響的氣候變化風險及應對策略，開展了防汛應急預案區域防汛應急演練，旨在提高員工對汛期暴雨天氣突發性意外事故的應對能力，確保發生突發性意外時，能夠快速響應，有序行動，高校處置，降低危害，維護和保障公眾健康和財產安全。



項目進行暴雨天氣防汛意外事故應急演練

2021年，公司亦延續了《門崗疫情防控操作指引》中的管理辦法，嚴格執行出入口封閉、崗位防護、崗位交接、出入管控、物品管理、突發事件處理、疫情防控接觸等方面的防疫規定，積極相應國家政策號召，全力維護業主、服務人員及所在社區的健康安全問題。

5. 員工成長

金科服務貫徹以人為本的僱傭理念，立足於合規的僱傭制度，多元化的人才培訓與發展機制，切實滿足員工對自我發展的需求，保障員工健康與安全，為員工引領美好未來。

5.1 合規僱傭

金科服務以《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》等適用於運營所在地的相關法律法規為支撐，穩健開展招聘、錄用及僱傭工作。公司主要通過現場、網絡、校園招聘等方式進行人員招錄，2021年，公司充分發揮網絡直播招聘作用，通過直播帶崗的方式開闢新的人員招錄渠道。

環境、社會及管治報告

案例：金科服務直播帶崗

2021年，金科服務為充分發揮網絡直播招聘作用，積極參與重慶市委組織部和市人力社保局主辦，市就業局和市人才中心承辦的「重慶英才•職等您來」網絡直播招聘活動，向廣大就業人員提供近60個崗位。



金科服務直播帶崗活動現場

在此過程中，公司貫徹平等多元的僱傭原則，歡迎有着多元化背景的員工加入公司，嚴防任何因員工性別、年齡、地域、種族等信息而產生的歧視、惡性競爭及不合理侵害行為。

公司亦專注於在日常工作開展過程中維護員工的基本權益。一方面，公司嚴格審查應聘員工身份信息，合法合規開展勞務合同及相關條款簽署工作，避免使用童工及強制勞工現象的出現；另一方面，公司以人力資源部為主導，針對員工提出的關於內部違法亂紀行為的口頭或書面申訴進行受理，並於三個工作日內答覆或解決相關問題，為僱傭工作的順利開展提供保障。

截至2021年12月31日，金科服務共有正式員工11,700人，均位於中國大陸，全年員工總流失率為37.5%。

環境、社會及管治報告

表 2021年金科服務員工僱傭和流失情況

員工類型		單位	數值
員工總人數		人	11,700
按性別劃分的員工人數	男員工	人	5,353
	女員工	人	6,347
按年齡劃分的員工人數	30歲以下員工	人	2,969
	30-49歲員工	人	6,787
	50歲及以上員工	人	1,944
按職級劃分的員工人數	管理層員工	人	7,183
	基層員工	人	4,517
員工總流失率		%	37.5%
按性別劃分的員工流失率	男員工	%	31.8%
	女員工	%	33.6%
按年齡劃分的員工流失率	30歲以下員工	%	47.5%
	30-49歲員工	%	30.5%
	50歲及以上員工	%	24.7%

憑借着出色的僱傭管理水平與員工權益維護水平，金科服務得到了社會各界的一致認可。2021年，公司在「第十屆中國僱主2021年終盛典」中榮獲2021年度中國區最專注員工企業發展家獎和2021年度中國區最佳僱主獎。



最專注員工企業發展家獎



中國區最佳僱主獎

環境、社會及管治報告

5.2 人才培訓與發展

金科服務始終將人才作為金科第一資源，將能為公司發展做出貢獻的員工視作公司最寶貴的財富。公司立足於市場需求與客戶需求，從精心選才、全新用才、專心育才、真心留才四個角度出發，不斷完善員工培訓及晉升機制，持續助力企業可持續發展。

案例：金科服務參加人力資源服務業發展大會

2021年7月28日，金科服務受邀參與由國家人社部、重慶市人民政府主辦的「第一屆全國人力資源服務業發展大會」。大會採取「會、賽、展、論」等形式開展，充分展現了人力資源行業發展現狀。會中，金科服務通過視聽多維介紹主動深入向山東、貴州、雲南等全國各地人力資源社會保障局領導展示了「人才是第一資源的理念」，更在大會現場再現智慧化軟硬件場景，使嘉賓通過實景體驗深刻體會金科服務智慧科技是如何讓員工從重複、枯燥的低價值勞動中解放，用更多時間投入創造性工作，實現自身價值。



人力資源服務發展大會現場

- 人才培訓

金科服務立足於員工對自我發展的需求，以金科服務人才研修學院為平台，搭建並不斷完善金科培養體系，同時結合內訓師隊伍優化項目及專項、後備人才的定向培養項目，全方位、多角度拓寬員工發展空間，提升員工職業素養、專業水平及管理能力的管理團隊。

案例：金科服務開展HI-PO訓練營

2021年，金科服務根據公司戰略佈局需要，以「星悅生」和「星光練習生」兩大校招生人才計劃為核心，開展了HI-PO訓練營活動，針對本年度校招生進行了為期10天的封閉式培訓。通過該培訓，公司得以幫助校招生更好的了解公司業務，提升校招生個人專業能力，使其順利完成從「學霸」到「職場人」的華麗轉型。



「HI-PO」訓練營海報及合照

案例：金科服務繼續開展「青年近衛軍」教學項目

2021年，為保障人才梯隊適應企業高質量發展，金科服務繼續開展「青年近衛軍」教學項目，並以往期培訓內容為基礎，對項目進行了改革和優化，採用1年混合式重點培育模式，給予青年近衛軍最廣闊的資源和平台。截至報告期末，該項目已順利招錄並實施4屆共計245名近衛軍學員的培育覆蓋工作。



「青年近衛軍」計劃現場教學

環境、社會及管治報告

案例：金科服務啟動經理後備人才培養計劃

2021年，為培養適合企業現階段發展需求的中層管理人才，金科服務啟動了「經理後備人才培養計劃」，建立經理後備班，並採用「任職鍛煉+實踐任務+在線提升+集中學習」的闖關式混合培養模式，對學員進行為期半年的培訓。截至報告期末，公司共開展3期培訓班，覆蓋115人，學院結業率達85%。



金科服務經理後備培訓營

案例：嘉陵班培訓項目完成年度課程交付

金科服務人才研修院組織嘉陵培訓班「應對全球化到複雜環境下的企業組織變革與治理創新」。該培訓班成立於2020年，旨在培養一批具有全球視野格局、文化情懷與責任擔當的商業精英人才。培訓班共包含4個模塊，2021年已完成三個模塊的課程交付。



嘉陵班培訓現場

案例：金科服務進一步完善內訓培養機制

2021年，為實現學習資源閉環，金科服務進一步完善了內訓培養機制，對金科服務內訓資源進行從「有」到「精」的改造，並於2021年4月開展了「彩虹計劃」，深度踐行「上接戰略下接績效」的基本原則。截至報告期末，公司已累計在全國發展初級講師32名、中級講師12名、高級講師7名，研發課程151餘門；「彩虹計劃」共覆蓋3批不同層級講師培訓402名。



內訓師培養課堂

截至2021年12月31日，金科服務參加培訓的勞動合同員工總數為11,700人，已實現員工培訓全覆蓋；員工總受訓時長已達401,515小時，人均受訓時長達34小時。

表 2021年金科服務員工培訓情況

員工類型	單位	數值
參訓員工總人數	人	11,700
按性別劃分的受訓僱員百分比	男員工	46%
	女員工	54%
按職級劃分的受訓僱員百分比	管理層員工	61%
	基層員工	39%
員工受訓總時長	小時	401,515
員工受訓平均時長	小時	34
按性別劃分的員工平均受訓時長	男員工	32小時
	女員工	36小時
按職級劃分的員工平均受訓時長	管理層員工	37小時
	基層員工	30小時

環境、社會及管治報告

- 考核與晉升

金科服務以《基層員工績效評價管理辦法》《員工績效管理辦法》等內部制度為依據，將績效與薪酬掛鉤，定期開展員工績效評價，選拔、培養並任用真正想幹事、能幹事、幹好事的員工，公司形成了內外競爭、新老競爭的良好競爭氛圍，促進企業發展戰略和經營目標的實現。

2021年，公司修訂了《職位職級管理辦法》《任職資格管理辦法》內部制度，將內部人才帶教、課程開發與講授等維度內容作為管理序列、項目管理序列等核心崗位人員晉升的重要條件，鼓勵員工在專業領域內不斷成長、進步。此外，公司通過人才海選、人才環流的形式，選拔各類優秀人才、高層次人才，並在此基礎上逐步加大對其的激勵力度，確保人才留存。報告期內，金科服務內部人才後備池共有員工992人；內部晉升員工總人數為997人，佔員工總人數的8.5%。

人才海選

2021年，為了充分挖掘和培養內部人才，公司先後在人力資源條線、區域經營班子條線開展人才海選工作，通過測評、考試、匯報等形式進行綜合評估考核，結合員工年度績效結果，最終選出76人進入公司人才後備池，並根據組織空缺需求，匹配人員上崗。

人才環流

2021年起，公司每月統一收集、發佈各業務單元人才需求，通過各業務單元自行組織面試或總部統一選拔安排，鼓勵員工參與環流。目前，總部職能、區域已累計環流輸出管理層員工244人，能夠充分滿足業務發展對人才的需求。



人才海選和人才環流答辯現場

5.3 員工健康與安全

金科服務建立並不斷完善《員工健康安全辦法》《職業健康監督管理辦法》《員工工傷處理流程》等與員工息息相關的規章制度，為員工營造舒適、良好、安全的工作環境。公司定期組織員工進行體檢，並積極開展崗位職業病宣貫、職業衛生工作檢查及與安全生產相關的培訓活動，進一步規範員工對勞動防護用品的使用，深度踐行「安全第一，預防為主」的理念，保障員工身心健康。2021年，因工傷損失總日數為230天，因工作關係死亡1人。

表 2019-2021年金科服務工傷死亡情況¹

	2019	2020	2021
因工死亡人數(人)	0	1	0
因工死亡比率(%)	0	0.0114	0
因工死亡勞務外包人數(人)	0	1	1
因工死亡勞務外包比率(%)	0	0.0114	0.0085

報告期內，金科服務還憑借對員工的深度關懷，以及完善的健康管理機制，獲得了職業健康安全體系認證(ISO45001)。



職業健康安全體系認證 (ISO45001)

¹ 2020年和2021年勞動合同員工和勞務外包人員死亡原因均為交通事故

環境、社會及管治報告

2021年，公司開展了關於《工傷知識解讀》《陽光心態》《員工安全教育》《疫情防控指南》《消防作業安全知識》《項目安全管控》《誰動了我的安全帽》等32門有關安全類的課程，並通過崗位實操演練、情景模擬、試題測試等方式，將安全教育融入日常的工作中，潛移默化地提高員工安全知識水平，實現安全教育常態化。報告期內，公司累計開展了安全教育與培訓共776場，共覆蓋36,796人次。

案例：金科服務參加人力資源服務業發展大會

2021年6月11日，金科服務在金科集美郡項目1號廣場開展了消防安全培訓，內容包括消防演習模擬滅火和緊急疏散、滅火器等相關消防器材的正常使用方法等。本次培訓通過理論和實操相結合的方式，進一步強化了項目員工的安全意識，提升了員工的安全知識和技能，並對消防設備、設施進行了檢驗，保障業主與員工的生命安全。



消防演練現場

2021年，面對突如其來的疫情，金科服務嚴格按照運營所在地相關政策，統籌開展員工每日身體健康監測及軌跡排查工作，持續做好辦公場所殺菌消毒和安全管理，落實外來訪客管理工作，並根據疫情動態變化做好各項應急方案並制定《疫情防控操作手冊》。公司亦倡導廣大員工自覺樹立個人健康意識，督促員工積極配合相關部門的調查統計工作，與企業同進退，攜手打贏疫情攻堅戰。



疫情防控工作指導現場

5.4 關愛員工生活

金科服務始終致力於踐行人文關懷，並立足於《金科服務員工福利管理辦法》，建立了完善的員工福利體系，在為員工提供國家相關法律法規規定的各項福利基礎上，為員工提供考察學習費、高溫補貼、取暖補貼、各類節日賀金、生日禮金等各種自主福利補貼，持續提升員工歸屬感、幸福感。

公司亦專注於豐富員工的業餘生活，在為集團發展注入活力的同時，深度踐行企業關懷，讓員工感受到家的溫暖。公司始終堅持「三+X」員工關愛模式，2021年，我們額外開展了520下午茶、JK童樂派、陽光行動、員工俱樂部、紅色觀影活動、運動達人秀等一系列趣味文體活動，以及備考家庭隔空喊話、陽光行動、程序員節等員工關懷活動，滿足員工更高的精神與物質需求，讓員工感受到家的溫暖。

環境、社會及管治報告

2021年金科服務開展的文體活動



員工俱樂部



中秋節活動



悦跑活動



520下午茶



六一兒童節

環境、社會及管治報告



暖冬行動

案例：金科服務開展陽光行動

2021年，為更好的將公司文化滲入一線員工生活，提升企業對外的文化品牌影響力，公司開展了陽光行動，內容包括民生工程換新計劃、宿舍文化節。

同時，金科服務總部根據各區域公司推薦的21個明星宿舍進行網絡評選，最終評選出「內江中央公園城」「綦江紅星國際廣場」「濟南金科城」「青島金科星辰」「邵陽晨曦悅府」「廊橋天都」六個人氣明星宿舍，並給予證書和現金獎勵。



陽光行動海報

案例：金科服務開展豐富多樣的員工關愛活動

2021年，在春節、端午節和中秋節慰問主管以下的一線項目員工家人，同時不定期開展各類員工慰問及節慶活動。

- 「JK女神節」活動

3月8日，金科服務在各區域開展了「JK女神節」活動，通過網紅牆打卡、互動遊戲、派送禮品、表彰宣傳等，累計為3,000餘名女員工送上關愛與祝福。其中中原、東部、貴州區域公司更是因其新穎的活動形式，獲得了廣大員工的踴躍參與和高度認可。



JK女神節

- 為外派員工及其家人送上七夕祝福

為感謝所有外派員工對金科服務的付出以及員工家屬的默默支持，金科服務在七夕節扮演了鵲橋特派員，為外派員工及其家人送上美好的七夕祝福，讓員工感受公司的關愛。



外派員工七夕節活動

環境、社會及管治報告

- 1024程序員節

金科服務以「天啟源計劃」為主題，在程序員節當天舉辦了一場大型線下互動活動，致敬為搭建金科服務、推動公司向着高科技軌道邁進而不懈奮鬥的程序員們。



程序員節活動現場

- 擬退休員工慰問活動

2021年，為擬退休員工對金科服務的多年來無私付出，金科服務公司開展了擬退休員工慰問活動，通過「一張感謝卡」、「一本DIY相冊」、「一枚紀念幣」、「一場歡送會」四個「1」關愛動作，祝福擬退休員工開啟幸福美好的新生活。



擬退休員工慰問活動

- 「夏送清涼，情牽一線」高溫慰問活動

金科服務以「夏送清涼，情牽一線」為主題，為堅守一線的金科服務員工送去關懷和慰問，旨在提升一線員工滿意度與歸屬感，貫徹金科「家文化」。



高溫慰問活動

6. 低碳運營

金科服務秉持「綠色、環保、低碳」綠色發展理念，全面響應國家的雙碳目標與能源轉型趨勢，積極倡導綠色辦公和應對氣候變化。公司致力於為客戶提供綠色環保的居住環境，持續降低自身生產運營環節所帶來的負面影響，全方位多維度踐行企業環境責任。

6.1 應對氣候變化

在全球氣候變暖的大背景下，極端天氣如暴雪、暴雨、颱風等氣候事件發生次數更加頻繁、持續時間更長。金科服務積極識別與應對氣候變化風險，致力於減少自身運營可能對環境造成的影響。

公司制定《自然及氣象災害預案》《防雨汛應急處理方案》，建立極端天氣應急響應機制。面對極端天氣，公司成立應急小組，包括維修、秩序維護、後勤支援、保潔維護各個部門，負責統籌處理相關事宜。同時，公司定期開展應急演練，以提升員工的應急響應速度與處理能力。針對冰凍低溫天氣，公司會提前發佈公告提醒項目做好相關準備，採購融雪劑及防滑麻袋提供給項目使用；針對大霧、雨雪等特殊天氣，提前做好防範工作，調整燈光、增加技防設備、除雪設備、崗位調整及增加臨時崗位。

為積極響應國家低碳發展戰略，金科服務充分認識氣候變化對公司產生的影響，對氣候變化給公司帶來的風險及機遇進行識別與分析，並制定相應的應對舉措。

環境、社會及管治報告

表 氣候變化風險識別評估

風險來源	風險描述	應對舉措
政策和法律	<ul style="list-style-type: none"> 國家提出2030年碳排放達峰和2060年碳中和的目標 國家生態環境部2020年發文《碳排放權交易管理辦法(試行)》，將於2021年2月1日起施行，啟動全國碳排放權交易系統 	<ul style="list-style-type: none"> 積極研究政策和法律的管控風險，加強利益相關方溝通，積極回應各利益相關方的訴求； 持續推進能源使用精細化管理，建立了金科服務能耗監測系統； 持續推進綠色辦公、節能減排工作
技術	<ul style="list-style-type: none"> 高耗能的工藝、設備可能導致金科服務合規和運營成本的增加 	<ul style="list-style-type: none"> 淘汰落後的高耗能舊設備，及時進行疊代更新； 研發節能降耗的新技術提質增效，如車庫LED智能感應燈升級改造、電梯機房節能降耗改造等
聲譽	<ul style="list-style-type: none"> 雙碳目標下，金科服務的高能耗可能會引發利益相關方(包括政府、投資人)對公司的運營效率甚至合規履責的擔憂 	<ul style="list-style-type: none"> 定期披露碳排放數據、能耗數據，從而加強金科服務的利益相關方的信心
實體風險	<ul style="list-style-type: none"> 全球氣候變化變暖效應造成局部地區極端天氣增加，例如颱風、暴雨、冰雹等，將影響基礎設施設備正常運行、員工正常通勤等，導致金科服務可能因業務中斷等問題涉及違約、賠償及法律責任。 	<ul style="list-style-type: none"> 持續完善應急制度體系； 制定針對極端自然災害的應急管理方案，並定期開展應急演練

6.2 綠色運營

金科服務嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》等法律法規，內部制定《節能降耗措施指引》，通過精細化能源管理與技術改造等手段，提高能源資源使用效率，助力國家節能減排。

2021年，金科服務設立溫室氣體減排、節約能源、節約水資源、廢棄物減排四個方面的環境目標，並規劃相應的實施路徑，助力中國「2030碳達峰、2060碳中和」的目標達成。

目標類別	整體目標
溫室氣體減排	積極響應國家雙碳目標，嚴格踐行綠色運營
節約能源	最大程度提高能源使用效率，節能表現優於國家「十四五」能耗目標
節約水資源	最大程度減少業務運營過程中的用水量，節水目標優於國家「十四五」節水目標
廢棄物減排	最大程度減少廢棄物排放，將有害廢棄物100%由合格供應商進行無害化處理

金科服務針對能源和各項資源的使用情況，搭建金科服務能耗監測系統，進行線上統一精細化管理。通過對日常能耗使用情況的統計與分析，公司及時發現能耗異常問題並採取專項應對舉措，實現能源利用最大化。公司通過該系統的能耗數據對比功能，優化能源使用策略，以及預測未來用能趨勢，實現科學化的能耗管理。公司業務不涉及產品包裝材料的使用。

環境、社會及管治報告

案例：金科服務實行多項節能技改有效節約能耗

2021年，金科服務在車庫、電梯、機房實施多項節能技改舉措，取得了顯著節能減排成效。

- 車庫LED智能感應燈升級改造

金科服務進行了車庫LED智能感應燈升級改造，通過智能照明燈具的前端鋪設、區域級的網關設置，中控後台及移動端級別的管理，實現車庫、園區公共區域（車庫、人行道、球場等）的智慧照明。改造之後，對比同功率LED燈管，該項目節能率達60%以上。截止2021年11月，金科服務實行全國智能LED燈項目累計達65個，涉及12個區域公司，共計47,783盞燈。實行LED智能感應燈項目後，合計年節約電費549.7萬元。



LED燈控系統優點



LED節能燈看板

- 電梯機房節能改造

金科服務對電梯空調進行了節能改造，通過加裝空調智能溫度調控器，進一步提升啟動溫度，從而減少因升溫造成的能源浪費。該舉措將節約50%以上的能源消耗。據統計，我們全國符合改造條件機房1,020個，改造後可實現節約成本約為566,304元。

- 電梯滑動導軌改造

金科服務將電梯滑動導軌進行升級改造，升級改造後，減少電梯故障率的同時，有效節約電能。金科樺林景苑項目實行電梯改造後，一年可節省5,130度電，年度節省電費約3,078元。

金科服務重視水資源管理。公司嚴格遵循《中華人民共和國水污染防治法》，嚴格加強水資源管控力度，落實用水效益計劃。通過節水設備使用、綠化灌溉系統改造及中水回收系統配置等措施，降低各項業務活動對水資源的耗用及對水環境的影響。我們採用測漏儀器定期對社區開展雨水管網監測工作，旨在及時減少設備跑、冒、滴、漏等現象。金科服務所用水資源全部來自市政供水，不涉及取水問題。

表 2020-2021年金科服務資源使用情況²

指標	單位	2021	2020
電	兆瓦時	159,909.59	123,007.40
外購熱力	吉焦	5,406.70	4,159.00
汽油	噸	21.18	14.70
天然氣	標準立方米	62,113.00	61,096.39
綜合能耗	兆瓦時	168,433.48	127,956.23
綜合能耗密度 ³	兆瓦時／百萬平方米	708.00	820.23
總用水量	噸	2,914,566.48	4,240,619.25
耗水密度	噸／百萬平方米	12,251.23	27,183.46

² 2021年度環境資料收集範圍包括公司總部、下屬公司的辦公域及工區非公攤區域。

³ 綜合能耗密度採用金科服務2021年在管面積237.9百萬平方米。計算依據為《綜合能耗計算通則GB/T 2589-2020》。

環境、社會及管治報告

表 2020-2021年金科服務溫室氣體排放情況⁴

指標	單位	2021	2020
範疇一溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	198.74	176.83
範疇二溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	92,908.07	75,047.26
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	93,106.81	75,224.08
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／ 百萬平方米	391.37	482.21

6.3 綠色社區

金科服務嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國固體廢棄物污染防治法》等法律法規，主動識別項目建設和運營過程中產生的全部廢棄物並進行合規處理。此外，金科服務各運營地按全國各城市不同政策要求進行垃圾分類收集並妥善處理。我們積極加強垃圾分類宣貫工作，因地制宜採取垃圾分類模式，致力於為業主打造生態友好的綠色社區。公司因自身業務原因，對環境及天然資源整體影響（包括使用土地資源、生物多樣性等）程度較低。

• 廢棄物管理

物業在運營過程中產生的固體廢棄物主要為居民生活垃圾、建築垃圾及綠化垃圾。公司遵照「分類回收、集中保管、分別處理、綜合評價」的原則開展廢棄物管理工作，並積極推動資源回收，有效提升廢舊資源利用率。針對市政環衛項目，金科服務制定了《市政環衛體系作業指導書》，嚴格規範路面廢棄物控制指標，遵循垃圾收運的流程，持續保障道路市政設施、景觀設施的保潔質量。2021年，金科服務被授予環衛工作的「服務先進單位」和市政道路綠化管護工作的「服務先進單位」。

⁴ 溫室氣體直接排放量（範圍一）包括行政車輛和運輸車輛的汽油燃燒帶來的排放以及天然氣的使用帶來的二氧化碳直接排放。溫室氣體間接排放量（範圍二）包括外購電力、外購熱力帶來的二氧化碳間接排放。汽油、天然氣使用量、外購熱力溫室氣體換算系數依據《其他工業企業溫室氣體排放計算方法與報告指南》，用電量參考中華人民共和國生態環境部《企業溫室氣體排放計算方法與報告指南發電設施（2022年修訂版）》進行換算。

環境、社會及管治報告



金科服務獲得多個市政榮譽稱號

- 生活垃圾**
 - 委託有專業資質的第三方定期定點進行收集，並統一交由市政環衛部門進行處理；
- 綠化垃圾和建築垃圾**
 - 建立環境資源管理系統，進行線上化、精細化管理，並定期定點委託具備資質的第三方機構進行清運；
 - 鼓勵循環使用綠化垃圾作為園林施肥，促進資源循環利用；
- 有害廢棄物**
 - 如打印機硒鼓墨盒、廢舊燈管等，我們嚴格遵守各項目所在地有關有害廢棄物的處理規定，設置專門放置地點以及設立專項回收流程，委託具有資質的機構對進行回收處理。

公司建立「無廢小區」管理機制，明確責任到人，積極完善環境監督管理體系，建立小區內環境問題的投訴／建議渠道，通過座談會、調差問卷等方式及時收集社區居民意見。

為響應政府號召，做好社區垃圾分類，公司開展多樣化的垃圾分類普及工作，同時充分利用科技優勢，提高居民參與垃圾分類的趣味性和積極性。2021年，金科服務在中華坊、中央公園城等項目引入了先進的數字化積分獎勵系統「智能垃圾分類居民卡」，建立居民參與垃圾分類的專屬積分檔案，居民可用積分換取相應的日用品。

環境、社會及管治報告

案例：金科服務重慶分公司積極開展垃圾分類工作

2021年，金科服務重慶分公司積極響應政府號召，在80餘個項目中積極開展了垃圾分類普及工作。各項目採用發放宣傳單、上戶一對一宣傳、樓層專設公示看板等方式，積極宣傳推廣垃圾分類政策，增強社區居民對垃圾分類知識的了解，促使社區居民積極參與垃圾分類行動。此外，為煥新街道、打造社區品質新面貌，金科服務重慶分公司花費120餘萬元採購分類垃圾桶。

案例：蘇州石湖之韻項目開展垃圾分類多項舉措

2021年，蘇州石湖之韻項目嚴格遵守《蘇州市生活垃圾分類管理條例》，多措並舉，積極做好生活垃圾分類工作：

- 聯合社區點對點宣傳生活垃圾分類要求、投放時間等；
- 完善項目硬件設施設備，關鍵點位增加生活垃圾分類的宣傳海報；
- 組織員工開展生活垃圾分類的相關培訓，強化員工意識；
- 成立項目監察小組，不定期開展兩次垃圾分類檢查。



垃圾分類宣傳標識

案例：金科服務重慶分公司對綠化垃圾無害化處理

金科服務重慶分公司對綠化垃圾開展無害化清運工作。2021年，金科服務重慶分公司各項目無害化處理綠化垃圾共計7,396噸，1月處理664.6噸，3月處理613.2噸，6月處理621.7噸，8月處理623.5噸、10月處理646.86噸，11月處理1,235.4噸，12月處理806.1噸。

- 小區綠化

小區綠化是綠色物業的重點工程。2021年，金科服務重慶分公司啟動「綠化亮點打造計劃」，參與首批綠化亮點打造項目10個、草花佈置項目43個，有效提升了項目綠化水平。



綠化亮點打造項目成效

環境、社會及管治報告

6.4 綠色辦公

金科服務積極倡導綠色辦公，旨在推進綠色物業，建設低碳社區。公司制定《金科智慧服務集團行政日常事務管理辦法》《行政系統開源節流158條指導措施》《金科服務辦公節能降耗80條措施》等內部管理辦法，全面規範日常辦公的能耗、用水及資源管理。公司成立節能降耗工作小組，並設置各部門、各區域公司的節能降耗專員，以及建立辦公成本數據管控機制，每周進行辦公能耗巡查，每季度定期對水、電、能耗情況進行總結、匯報行政增收節支的達成情況，將其納入相關負責人季度、年度績效考核指標。2020年，我們獲得ISO14001環境管理體系認證。



圖：ISO14001環境管理體系認證證書

金科服務積極宣貫節能降耗措施，激發員工樹立綠色辦公意識。公司通過水電能耗檢查、綠色辦公長圖宣傳、推行辦公電腦改革、公示各分子公司能耗情況、嚴控辦公物資採購標準、倡導設置辦公用品共享百寶箱等方式，將綠色環保意識貫穿公司日常經營過程中，營造良好的綠色辦公氛圍。

環境、社會及管治報告

金科服務綠色辦公舉措

低碳出行

- 會議多以視頻代替出差，減少差旅頻次；
- 自駕出差同行拼車前往；
- 多步行多運動。

節約用水

- 倡導使用直飲水機，杜絕飲用水浪費；
- 適量用水，養成隨手關水龍頭的習慣；
- 節約用水，洗手或清潔物品時，禁止水龍頭一直放水。

綠色辦公

- 辦公物資定額定量領用，節約點滴資源；
- 可二次利用的辦公物資領用時需以舊換新；
- 設置辦公用品共享百寶箱（訂書機、剪刀等），日常辦公即取即用，用完即還；
- 物盡其用，燕尾夾、回形針、文件袋燈物品須回收再利用，不隨意丟棄；
- 內部會議不提供會議物資，員工自帶水杯、紙、筆。

綠色用紙

- 文件多用電子版傳閱，重要文件雙面打印；
- 打印前先預覽，調整好打印格式，提倡黑白打印，減少彩色打印；
- 打印機／複印機旁設立「綠色回收箱」，收集並利用可重複使用的紙張；
- 公共區域複印機不對外使用，複印機裡不留紙，誰使用誰自備紙張。

環境、社會及管治報告

表 2021 年金科服務廢棄物產生量

指標	單位	產生量
打印機廢棄硒鼓	千克	534.75
打印機廢棄墨盒	千克	52.36
廢棄燈管	千克	1,367.88
廢棄電池	千克	179.71
廢棄電子產品	千克	834.93
有害廢棄物排放總量	千克	2,969.63
有害廢棄物排放密度	千克／百萬平方米	12.48
綠化垃圾	千克	31,484,923.00
廚餘垃圾	千克	994,116.36
無害廢棄物排放總量	千克	32,479,039.36
無害廢棄物排放密度	千克／百萬平方米	136,523.91

表 2021 年金科服務廢氣污染物⁵

排放物種類	單位	排放量
硫氧化物排放總量	千克	0.43
氮氧化物排放總量	千克	225.78
顆粒物排放總量	千克	21.63

⁵ 金科物業運營過程中不產生廢水、廢氣等排放物，所涉及廢氣為燃燒汽油所產生的廢氣排放物，系數參考聯交所 ESG 指引「附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」。

7. 社區貢獻

金科服務始終秉持「用心回饋，感恩社會」的理念，不忘公民身份，在社區遇到各類突發事件時，第一時間用行動做出表率。我們亦倡導公司員工積極履行社會責任，參與到各項志願活動中來，成為社區間活躍的力量。

7.1 抗險救災

2021年，面對河南暴雨、舟山颱風登陸等重大自然災害，以及突如其來的新冠疫情，金科服務第一時間進行響應，在災害中努力維護社區安全，並積極參與災後修護與重建，以實際行動為業主排憂解難，與業主共進退。

案例：積極防汛，應對颱風「煙花」

2021年7月，颱風「煙花」登錄舟山普陀區。面對颱風帶來的威脅，金科服務在可能波及到的小區內啟動應急預案，包括準備各項防汛物資，提高園區巡檢頻次。在寧波青林灣，為保障業務車輛安全，項目工作人員加強值守，規劃「挪車行動」，進一步保障業主財務安全。



寧波「青林灣」防汛



「挪車行動」

環境、社會及管治報告

案例：全方位「硬核」防疫，守護城市居民生命健康

2021年，全國多個省份出現疫情反彈情況，防疫形勢嚴峻複雜。金科服務貫徹「從快、從緊、從細」的原則，緊急成立防疫應急小組，通過防疫宣傳、全面消殺、出入嚴格管控等措施，築牢防疫第一線。

公司在管理區域增派24小時在崗值守人員，及時勸導解散部分公眾聚集性活動，並在公共區域設置專門丟棄口罩的醫用廢料垃圾桶、免洗消毒洗手液點以及口罩供應點，避免產生二次污染，第一時間為業主、客戶提供幫助。

此外，公司還成立了由管家、秩序隊員組成的志願者機動小組，專門為有需要的業主提供購買生活用品、領取快遞、回收垃圾等「跑腿」服務，全力代管業主們的生活需求，為業主的健康和平安保駕護航。



金科服務防疫志願者團隊



河南暴雨期間金科服務員工在社區一線參與防洪

7.2 志願行動

自2017年金科服務創建大社區志願者團隊，公司亦致力於向旗下員工灌輸志願服務精神，鼓勵員工參與到公益活動中來，同時以客戶為中心，針對空巢老人、留守兒童、殘障人士等打造針對性服務方案，打造由業主、員工共同參與的志願者團隊，為社區繁榮貢獻屬於自己的一份力量，共同提升居民幸福感。金科服務黨委持續開展關愛山區兒童活動，連續多年堅持為西陽縣官清鄉石板小學捐贈學習及運動物品，累計捐贈金額數萬元，積極踐行社會責任，傳遞愛的溫暖。



關愛空巢老人



關愛留守兒童



黨委公益

環境、社會及管治報告

案例：金科服務員工參與大連金州和南京抗疫志願行動

隨着2021年大連部分區域疫情防控升級，大連金科公司多位員工以志願者身份，堅持為社區居民提供防疫工作，長達34天。此外，在7月20日南京爆發疫情之後，金科博翠花園項目的11位工作人員亦積極響應政府及公司號召，加入到社區志願者隊伍中，與醫護人員並肩作戰。



大連地區志願抗疫現場



「紅馬甲」志願者烈日下進行核酸檢測協助工作

案例：金科服務員工志願清掃道路積雪

2021年11月，面對烏魯木齊大雪導致機場人員出行不便的情況，金科物業員工積極清掃道路及園區積雪，物業崗位員工也自發拿着推雪板等工具協助清理積雪，保障園區及馬路暢通無阻。



金科服務員工清掃積雪保障道路暢通

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致金科智慧服務集團股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

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」)列載於第147至247頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。本所不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項的減值評估
- 其他應收款項的減值評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項的減值評估

請參閱合併財務報表附註4(a)「重大會計估計及判斷」和附註22「貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項」。

於2021年12月31日，貿易應收款項賬面餘額為人民幣2,082,210,000元，約佔 貴集團總資產的20%。管理層已評估該貿易應收款項及其他應收款項的預期信用損失，於2021年12月31日，貿易應收款項期末累計損失為人民幣78,183,000元。

為評估貿易應收款項的減值， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法。

貴集團根據債務人共同的信用風險特徵和賬齡期對貿易應收款項進行分組，並考慮市場狀況、他們對客戶群的了解（包括他們的信用評級、財務能力和付款歷史），從而對貿易應收款項的預期損失率進行估算，並進行調整以反映可能影響客戶結算相關應收款能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性信息。

本所就評估貿易應收款項的減值評估執行的審計程序包括：

- 1) 了解管理層對貿易應收款的減值評估流程。我們與管理層進行了討論，以了解預期信用損失模型和確定預期損失率時採用的關鍵假設和估計；
- 2) 了解、評估及抽樣測試了相關的關鍵控制，包括管理層對貿易應收賬款預期信用損失進行評估和對貿易應收賬款賬齡的覆核；
- 3) 評估重大錯報的內在風險，通過考慮評估的不確定性程度和其他內在風險因素；
- 4) 評估貿易應收款預期信用損失的前期評估結果，通過將上一年度的預期信用損失估計值與債務人本年度的實際收款業績進行比較，以評估管理層估計過程的有效性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

由於該等餘額對合併財務報表的重要性以及評估預期信用損失涉及本集團管理層的重要判斷及會計估計，因此，我們將貿易應收款項的減值確定為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 5) 通過將客戶的聲譽及財務能力與公開可獲取信息，將現金收款表現與歷史支付記錄進行比較，以評價管理層的估計的預期信用損失；
- 6) 評估管理層在預期信用損失評估中採用的當前和前瞻性宏觀經濟因素的適當性，基於我們的行業知識和可能影響客戶未來結算應收賬款能力的公開宏觀經濟數據；
- 7) 抽樣檢查支持性文檔，包括發票、繳款通知書及其他相關支持性文檔，對管理層編製的賬齡報表的準確性執行了驗證程序；和
- 8) 檢查計算計提虧損撥備的數學準確度；

基於所執行的程序，我們發現，管理層在評估貿易應收款項的減值做出的重大判斷和估計得到了適當的證據支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

其他應收款項的減值評估

合併財務報表見附註4(a)「重大會計估計及判斷」和附註22「貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項」。

於2021年12月31日，其他應收款項賬面餘額為人民幣1,669,200,000元，約佔 貴集團總資產的16%。管理層已評估該其他應收款項的預期信用損失，於2021年12月31日，其他應收款項期末累計損失為人民幣18,445,000元。

貴集團採用三階段模型方法以評估其他應收款項的預期信用損失。

貴集團根據債務人共同的信用風險特徵對其他應收款項進行分組，並考慮市場狀況、他們對客戶群的了解（包括他們的信用評級、財務能力和付款歷史），從而對其他應收款的預期損失率進行估算，並進行調整以反映可能影響客戶結算相關應收款能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性信息。

由於該等餘額對合併財務報表的重要性以及評估預期信用損失涉及本集團管理層的重要判斷及會計估計，因此，我們將其他應收款項的減值確定為關鍵審計事項。

本所就評估其他應收款項的減值評估執行的審計程序包括：

- 1) 了解管理層對其他應收款項的減值評估流程。我們與管理層進行了討論，以了解預期信用損失模型和確定預期損失率時採用的關鍵假設和估計；
- 2) 評估重大錯報的內在風險，通過考慮評估的不確定性程度和其他內在風險因素；
- 3) 評估其他應收款項預期信用損失的前期評估結果，通過將上一年度的預期信用損失估計值與債務人本年度的實際收款業績進行比較，以評估管理層估計過程的有效性；
- 4) 通過將客戶的聲譽及財務能力與公開可獲取信息，將現金收款表現與歷史支付記錄進行比較，以評價管理層的估計的預期信用損失；
- 5) 評估管理層在預期信用損失評估中採用的當前和前瞻性宏觀經濟因素的適當性，基於我們的行業知識和可能影響客戶未來結算應收賬款能力的公開宏觀經濟數據；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 6) 抽樣檢查支持性文檔，包括合同、銀行回單及其他相關支持性文檔，對管理層編製的賬齡報表的準確性執行了驗證程序；和
- 7) 檢查計算計提虧損撥備的數學準確度；

基於所執行的程序，我們發現，管理層在評估其他應收款項的減值做出的重大判斷和估計得到了適當的證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年3月29日

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， 附註34)
收入	6	5,968,448	3,371,878
服務成本	8	(4,122,014)	(2,362,589)
毛利		1,846,434	1,009,289
銷售及營銷開支	8	(3,073)	(1,672)
行政開支	8	(481,288)	(251,600)
金融資產之減值虧損淨額	3.1.3	(68,728)	(8,209)
其他收入	7	25,223	47,908
其他虧損－淨額	10	(26,957)	(37,269)
經營利潤		1,291,611	758,447
財務收入		26,732	85,394
財務成本		(1,591)	(76,988)
財務收入－淨額	11	25,141	8,406
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益／(虧損)	15	4,101	(845)
除所得稅前溢利		1,320,853	766,008
所得稅開支	12	(244,023)	(133,791)
年內溢利及全面收益總額		<u>1,076,830</u>	<u>632,217</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		19,648	15,601
		<u>1,076,830</u>	<u>632,217</u>
每股盈利(每股以人民幣列示)			
－ 每股基本及攤薄盈利	13	<u>1.62</u>	<u>1.24</u>

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列， 附註34)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	90,219	33,779
使用權資產	16	192,625	49,235
商譽	17	410,041	—
其他無形資產	17	130,752	9,988
於聯營公司和合營企業的投資	15	47,159	4,850
收購權益之預付款項	22	92,774	6,049
遞延所得稅資產	31	19,936	5,515
		<u>983,506</u>	<u>109,416</u>
流動資產			
存貨	19	22,866	16,273
其他資產	20	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	22	4,210,273	1,581,633
受限制現金	24	2,083	364
定期存款	25	245,169	—
現金及現金等價物	23	4,922,276	6,856,275
		<u>9,455,987</u>	<u>8,515,147</u>
資產總值		<u><u>10,439,493</u></u>	<u><u>8,624,563</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	652,848	652,848
其他儲備	28	5,800,761	5,995,270
保留盈利	28	1,203,396	550,218
		<u>7,657,005</u>	<u>7,198,336</u>
非控股權益		<u>72,971</u>	<u>38,311</u>
權益總額		<u><u>7,729,976</u></u>	<u><u>7,236,647</u></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， 附註34)
負債			
非流動負債			
租賃負債	30	176,281	45,406
遞延所得稅負債	31	16,968	676
		<u>193,249</u>	<u>46,082</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	29	1,725,480	879,215
租賃負債	30	23,993	3,245
合約負債	6(a)	586,192	386,897
即期所得稅負債		180,603	72,477
		<u>2,516,268</u>	<u>1,341,834</u>
負債總額		<u>2,709,517</u>	<u>1,387,916</u>
權益及負債總額		<u>10,439,493</u>	<u>8,624,563</u>

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第147頁至第247頁的財務報表已於2022年3月29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

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	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27)	其他儲備 人民幣千元 (附註28)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2019年12月31日的結餘		50,000	25,000	407,700	482,700	22,295	504,995
共同控制下的業務合併	34(a)	—	2,000	(16,838)	(14,838)	—	(14,838)
於2020年1月1日的結餘，經調整		50,000	27,000	390,862	467,862	22,295	490,157
全面收益							
年內利潤		—	—	616,616	616,616	15,601	632,217
與本公司擁有人的交易							
由儲備轉撥至股本		405,473	(5,195)	(400,278)	—	—	—
擁有人注資		44,527	433,525	—	478,052	—	478,052
有關上市的股份發行		152,848	5,496,007	—	5,648,855	—	5,648,855
非控股權益注資		—	—	—	—	3,807	3,807
出售附屬公司		—	—	—	—	(100)	(100)
收購附屬公司的其他權益		—	(12,222)	—	(12,222)	(3,237)	(15,459)
並無變更控制權之附屬公司的所有權變更		—	(827)	—	(827)	3,143	2,316
向非控股權益宣派股息		—	—	—	—	(3,198)	(3,198)
撥入法定儲備	28(a)	—	56,982	(56,982)	—	—	—
於2020年12月31日的結餘		<u>652,848</u>	<u>5,995,270</u>	<u>550,218</u>	<u>7,198,336</u>	<u>38,311</u>	<u>7,236,647</u>
於2021年1月1日的結餘		652,848	5,995,270	550,218	7,198,336	38,311	7,236,647
全面收益							
年內利潤		—	—	1,057,182	1,057,182	19,648	1,076,830
與本公司擁有人的交易							
非控股權益注資		—	—	—	—	14,324	14,324
收購附屬公司	34(b)	—	—	—	—	11,039	11,039
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	32	—	—	(326,424)	(326,424)	—	(326,424)
向非控股權益宣派股息		—	—	—	—	(6,062)	(6,062)
收購與股權激勵計劃有關的股份	28(b)	—	(13,281)	—	(13,281)	—	(13,281)
共同控制下的業務合併	34(a)	—	(261,000)	—	(261,000)	—	(261,000)
並無變更控制權之附屬公司的所有權變更		—	(434)	—	(434)	434	—
與非控股權益的其他交易		—	2,606	—	2,606	(2,753)	(147)
撥入法定儲備	28(a)	—	77,580	(77,580)	—	—	—
於2021年12月31日的結餘		<u>652,848</u>	<u>5,800,761</u>	<u>1,203,396</u>	<u>7,657,005</u>	<u>72,971</u>	<u>7,729,976</u>

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

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)
經營活動現金流量			
經營所得現金	33	576,183	245,359
利息收入		22,762	10,294
已付所得稅		(153,661)	(123,514)
經營活動所得現金淨額		445,284	132,139
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(54,079)	(12,131)
購置無形資產		(11,235)	(7,402)
出售物業、廠房及設備和無形資產所得款項		1,688	176
出售其他資產所得款項		6,826	14,542
購買按公允價值計入損益的金融資產	26	(10,000)	—
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項	26	24,892	—
衍生金融工具結算所得現金	10	49,795	—
增加定期存款		(245,169)	—
利息收入		1,289	—
收購權益之履約保證金增加		(600,000)	—
向關聯方墊款	35(b)	—	(398,000)
關聯方還款	35(b)	—	2,585,208
向聯營公司和合營企業注資	15	(38,437)	(5,535)
註銷合營企業	15	229	—
收購附屬公司(扣除所出售的現金及現金等價物)	34(b)	(331,631)	—
收購權益之預付款項	22	(92,774)	(6,049)
出售附屬公司付款(扣除所收現金及現金等價物後的淨額)		—	58,436
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,298,606)	2,229,245

綜合現金流量表

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)
融資活動現金流量			
擁有人注資		–	478,052
發行普通股所得款項		–	5,791,393
償還借款	33(b)	–	(1,830,000)
已付利息	33(b)	–	(88,862)
派付予股東的股息	33(b)	(326,716)	(2,828)
租賃付款的本金部分及利息部分	33(b)	(8,838)	(4,267)
派付予非控股權益的股息	33(b)	(6,187)	–
已付上市開支		(6,950)	(131,134)
與非控股權益之交易		(2,097)	(15,459)
非控股權益注資		14,324	3,807
為股份獎勵計劃收購股份	28	(13,281)	–
收購共同控制實體所付款項	34(a)	(240,500)	–
收購共同控制實體的履約保證金增加		(400,000)	–
		<u>(990,245)</u>	<u>4,200,702</u>
融資活動(所用)/所得現金淨額			
		<u>(990,245)</u>	<u>4,200,702</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等價物		6,856,275	334,492
現金及現金等價物匯兌損失		(90,432)	(40,303)
		<u>6,765,843</u>	<u>334,492</u>
年末現金及現金等價物			
		<u><u>4,922,276</u></u>	<u><u>6,856,275</u></u>

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

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

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

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事在中國提供空間物業服務、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,且是金科股份的附屬公司。該收購被視為共同控制下的業務合併(附註2.3)。

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(「董事會」)於2022年3月29日批准刊發。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要

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。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）編製。

2.1 擬備基準

(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，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

(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

2 主要會計政策概要(續)

2.1 擬備基準(續)

(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。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：按擬定 動用前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約：履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年 之年度改進	香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	2022年1月1日
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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 擬備基準(續)

(d) 本集團尚未採納的新準則及詮釋(續)

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。

2.2 合併原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若本集團面臨或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體業務活動的控制權影響該等回報，即屬本集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到本集團當日起合併入賬，並自控制權終止當日起不再合併入賬。

會計收購法用於列賬本集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨列示。

(b) 聯營企業

聯營企業是指集團具有重大影響但不控制或聯合控制的所有實體。通常情況下，集團擁有20%至50%的投票權。聯營公司的投資在初步按成本確認後，採用權益會計法入賬(見下文附註2.2(d))。

(c) 合營安排

於合營安排的投資乃分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資者的合同權利及義務，而非合營安排的法律架構。本集團旗下有合營企業。

於合營企業的權益在綜合財務狀況表中初始按成本確認後，乃使用權益法(見下文附註2.2(d))入賬。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

(d) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後予以調整以於損益中確認本集團應佔被投資方收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為有關投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益列賬投資的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已代表其他實體承擔責任或作出付款。

本集團與其合營企業之間交易產生的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。除非該交易有已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬被投資方的會計政策已在需要時作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

股權列賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(e) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控股權益的交易視為與本集團股權擁有人的股權交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值之間作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益作出調整的金額與已支付或收取的任何代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益內的單獨儲備中確認。

在本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而終止將投資綜合入賬或以權益將投資入賬，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允值重新計量，有關賬面值變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉入適用香港財務報告準則指定／允許的權益之另一類別。

如合營企業或聯營公司的權益持有被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包含了發生共同控制合併的企業實體的財務報表項目，猶如該等項目是從企業實體首次受到控制方控制的日期起綜合入賬。

合併實體或企業的淨資產使用控制方的現有賬面價值進行綜合入賬。在控制方的權益存續的情況下，於共同控制合併時，不會就商譽，亦不會就購買方於被收購方的可識別資產、負債和或有負債的公允價值淨額的權益超過成本的部分，於代價確認任何金額。

綜合全面收益表包括各合併實體或企業自最早呈報日期以來的業績或合併實體或企業首次受到共同控制日期以來(如該期間較短，不論共同控制合併的日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。合併實體或企業之間的所有集團內部過渡、餘額和交易未變現收益於綜合入賬時均予以對銷。

(b) 非共同控制下的業務合併

對於所有非共同控制下的業務合併，採用會計收購法將所有業務合併入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股權；
- 因或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公允價值計量(除少數例外情況外)。本集團根據逐項收購基準，按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

(b) 非共同控制下的業務合併(續)

收購相關成本於產生時支銷。

下列各項：

- 已轉讓的代價；
- 被收購實體任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公允價值

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。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

倘遞延結算任何部分現金代價，則未來應付金額於交易日期貼現至其現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立金融家獲得類似借款所依據的利率。或有代價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權的收購日期賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.5 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)所作的內部呈報一致。負責營運分部的資源分配及表現評估的主要經營決策者已獲認定為作出策略性決定的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以本公司的功能及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易使用於交易或重新計量項目的估值日期現行的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損，以及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於綜合全面收益表內的「其他虧損－淨額」中確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產(如適當)。更換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於其產生的財務期間計入綜合損益表。

折舊於預計可使用年限(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期)使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 樓宇	35年
— 設備及機器	5-10年
— 車輛	5年
— 家具	5年
— 租賃物業裝修	2-10年
— 使用權資產	1-15年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程於竣工並準備投入使用时，重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他虧損－淨額」確認。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司所產生的商譽包括在無形資產內。

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

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

(b) 軟件

計算機軟件按購買和使用它們所產生的成本進行初步確認和計量。計算機軟件使用直線法在其估計可使用年限（根據管理層對有關係統的技術生命周期的預期，通常為5年或10年）內攤銷，該方法反映了預期對計算機軟件的未來經濟利益進行消耗的方式。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.8 無形資產(續)

(b) 軟件(續)

與維護軟件相關的費用在發生時確認為一項費用。研發成本為設計及測試可識別及專有軟件產品直接應佔成本(例如：本集團控制的應用程式)，於符合以下條件時確認為無形資產：

- 完成該軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具有使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

資本化為軟件產品一部分的直接應佔成本包括軟件開發僱員成本及適當部分的有關經常開支。

資本化的開發成本入賬為無形資產，並從該資產可供使用之日起攤銷。

其他不符合該等準則的開發支出於發生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會在後續期間確認為資產。

(c) 客戶關係

客戶關係通過業務合併確認(附註34)。在企業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。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 非金融資產減值

商譽及無法確定使用壽命的無形資產不予攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試。其他資產於事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量合約條款而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益(「其他綜合收益」)。對於債務工具投資，將取決於所持投資的業務模式。對於權益工具投資，將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)的方式將股本投資列賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變動時，本集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，該日為本集團承諾購入或出售資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將所有權的絕大部分風險及報酬轉讓時，終止確認金融資產。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的收益或虧損將直接在損益中予以確認，並連同外匯收益及虧損於「其他虧損－淨額」中呈列。減值損失將在損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計入其他全面收益計量。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於「其他虧損－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損以「其他虧損－淨額」列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益計量。後續按公允價值計入損益計量的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他虧損－淨額」。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

權益工具

本集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的「其他虧損－淨額」(如適用)中確認。按公允價值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開呈報。

(d) 減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的債務工具及按公允價值計入其他全面收入的金融資產的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，香港財務報告準則第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損，詳情參閱附註22。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘若應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.11 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表中報告其淨額。

本集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.12 財務擔保合同

財務擔保合同在出具擔保時被確認為一項金融負債。該項負債初始按公允價值入賬，其後按以下孰高者入賬：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸損失模型確定的金額，以及
- 初始確認的金額減去，累計確認的收入金額(如適當)

財務擔保的公允價值由債務工具約定的合約付款額及尚若不存在擔保的合約付款額之間的現金流差額確定，或為根據其承擔責任預計應向第三方支付的金額。

為聯營企業的借款或其他應付款項提供的無補償擔保，應視為出資並作為投資成本的一部分按公允價值入賬。

2.13 衍生工具

衍生工具按訂立衍生工具合約當日的公允價值初步確認，其後按於各報告期末的公允價值重新計量。公允價值其後變動的會計處理視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具而定，倘被指定為對沖工具，則視乎被對沖項目的性質而定。

某些衍生工具並不適用對沖會計處理。不適用對沖會計處理的任何衍生工具的公允價值變動將在損益中立即確認，並列入「其他虧損－淨額」中。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。購買存貨成本於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值乃在日常業務過程中的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

2.15 其他資產

其他資產指停車場及按購買它們所產生的成本進行初步確認和計量。其他資產按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。可變現淨值乃出售事項的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面金額而釐定，並於綜合全面收益表中的「其他虧損－淨額」內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內(或如果時間較長,則於正常的業務運營周期內)收回,則將其歸類為流動資產。否則,呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件之代價金額確認,除非其具有顯著之融資組成部分,此情況下則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量,因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。請參閱附註22了解關於本集團貿易應收款項的其他會計資料,及參閱附註3.1.3了解關於本集團減值政策的說明。

2.17 現金及現金等價物、定期存款和受限制現金

就於綜合現金流量表中的呈列而言,現金及現金等價物包括手頭現金及存放金融機構的活期存款以及原始到期日於三個月或以內的其他短期高流通性投資(易轉換為已知現金金額且價值變動風險極低)。

原始到期日超過三個月的銀行存款,列入綜合財務狀況表的「定期存款」

受到使用限制的銀行存款,列入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

2.18 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.19 貿易及其他應付款項

該等款項為於財政年度末之前向本集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債,除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公允價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時性差額及未用稅項虧損之遞延所得稅資產及負債變動調整後的適用所得稅稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅收法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債因商譽的初步確認而產生，則遞延所得稅負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則亦不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法律）而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期所得稅資產及負債，而遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期所得稅資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，該等基金設有一定上限。本集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

離職福利應於本集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後逾12個月到期的福利將貼現至其現值。

(d) 短期責任

工資及薪金負債（包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計病假）就截至各報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員可享有的病假及產假於僱員休假時方予確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.22 撥備

當本集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，則就合法申索、服務保證及賠償義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.23 收入確認

收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認。視合同的條款及適用於合同的法律而定，貨品及服務的控制權可能會隨時間或於某個時間點轉讓。

本集團提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

(a) 空間物業服務

空間物業服務主要分為兩大類及物業管理服務和非業主增值服務，就物業管理服務而言，本集團按月對提供的服務收取固定費用，並將本集團有權收取的金額確認為收入，該金額與已完成履約的價值直接對應。提供物業管理服務的收入在客戶同時收取及消費本集團履約提供的利益時所提供服務的會計期間確認。

至於來自包幹制管理物業的物業管理服務收入，在本集團作為委託人並負責向業主提供物業管理服務的情況下，本集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

對於以佣金為基礎來管理的物業管理服務收入(如果本集團作為物業擁有人的代理人)，本集團確認佣金，該佣金按物業應收之物業管理費的預定百分比計算。

2 主要會計政策概要(續)

2.23 收入確認(續)

(a) 空間物業服務(續)

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段協助物業開發商展示和營銷彼等物業時提供的訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養服務；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司就項目規劃及管理以及其他與基礎物業服務相關的增值服務(例如印刷及文件服務)；及(iv)定制產品銷售服務。

本集團與客戶預先商定每項服務的價格，並向客戶發出每月或每季賬單，該賬單根據當月完成的實際服務水平而有所不同。收入於提供增值服務時確認。

對於定制產品銷售服務，本集團從供應商處採購產品，經定制加工後銷售給非業主擁有人。本集團將產品交付予客戶即確認為銷售。

(b) 社區增值服務

社區增值服務主要包括：(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，主要包括公共區域維護服務、公共資源管理服務(例如公共場所租賃、交付服務)及社區傳媒服務；(iii)家居煥新服務，指房屋裝修相關服務、拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括房屋、車位相關代理及營銷服務、旅行社服務。

收入於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就貨物銷售而言，本集團自供應商採購商品並將貨物出售給業主及企業客戶。貨物銷售於本集團向客戶交付貨物時確認。

本集團擔任業主及企業客戶的銷售代理，提供住宅物業、車位代理服務，向該等客戶收取按照合約購買價格計算的佣金。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 收入確認 (續)

(c) 本地生活服務

本地生活服務主要包括(i)團餐膳食：指為非業主提供餐廳管理服務，(ii)酒店運營，(iii)社區門店：指在社區內開設的咖啡廳、餐廳等，(iv)供應鏈經營：指團餐相關的供應鏈服務。

當將本地生活服務提供給客戶時，確認收入。

(d) 數智科技服務

數智科技服務主要包括(i)智慧設計服務：指為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案及銷售科技產品予業主；(ii)智慧案場服務：指於預售或物業銷售階段為物業開發商提供科技服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS(智能建築管理系統)運營平台。

當將數智科技服務提供給客戶時，確認收入。

如果合同涉及多種服務的銷售，則按各自相對獨立的銷售價格分配給每一履行義務的交易價格。如果獨立銷售價格不能直接觀察到，則根據可觀察信息的可用性，根據預期成本加利潤率或調整的市場評估方法來作出估計。

合同的任何一方履行合同後，本集團都會根據其履約情況與客戶付款之間的關係將該合同作為合同資產或合約負債列在財務狀況表中。

如果客戶支付代價或本集團有權獲得無條件代價，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會在收到付款或應收賬款時(兩種情況孰早)將合同作為合約負債呈報。因本集團已收到該客戶的代價(或應支付的代價)，故合同責任是本集團向客戶轉移服務的義務。

當本集團具有無條件收取代價的權力時，將應收款項入賬。如果支付代價前只需要經過一段時間，則收取代價的權力是無條件的。

2 主要會計政策概要(續)

2.24 利息收入

按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於損益中確認及於綜合全面收益表中呈列為「其他收入」。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為財務收入。

2.25 租賃

本集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期1至15年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務成本。財務成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權終止租賃)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.25 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能的情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

倘若單個承租人(通過最近的融資或市場數據)可獲取與租賃的付款情況相類似的易於觀察的分期貸款利率，則集團實體將該利率作為確定增量借款利率的起點。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與租期為12個月或以內的短期租賃及低價值資產租賃相關的款項在租期內以直線法於損益中確認為開支。

2.26 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

2 主要會計政策概要(續)

2.27 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是以：

- 本公司擁有人應佔溢利，不包括普通股以外的任何服務權益成本，及
- 除以該財政年度已發行普通股的加權平均數，並根據該年度已發行普通股的紅利成分進行調整(不包括庫存股)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了用於確定每股基本盈利的數字，並考慮到：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息和其他財務成本的所得稅後影響，以及
- 假設已轉換所有潛在攤薄普通股，本應發行在外的其他普通股的加權平均數。

2.28 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及本集團符合補助的所有附帶條件時，會把政府補助以其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在綜合全面收益表中確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述本集團面臨的財務風險及該等風險對本集團未來財務表現的影響。已納入本年度損益資料(如相關)以增加額外內容。

本集團經營活動面臨各種財務風險：外匯風險、市場風險、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 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，以及一家主要以美元(「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113,000元，以港元計值的定期存款人民幣245,169,000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805,236,000元和6,430,000元。人民幣兌換外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。本集團設有外幣對沖政策，以及透過密切監控外幣匯率管理其外幣風險。

本集團於報告期末面臨的外幣風險以人民幣呈列如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
– 受限制現金 港元	113	–
– 定期存款 港元	245,169	–
– 現金及現金等價物 港元	805,236	5,638,409
美元	6,430	–

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入其他虧損的外匯淨虧損	<u>(77,522)</u>	<u>(40,303)</u>

下表呈列人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目以及於年末因外幣匯率變動5%而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年內利潤的影響如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(42,546)	(231,175)
人民幣兌港元貶值5%	<u>42,546</u>	<u>231,175</u>
人民幣兌美元升值5%	(260)	-
人民幣兌美元貶值5%	<u>260</u>	<u>-</u>

3.1.2 市場風險

現金流量及公允價值利率風險

除有息現金和現金等價物外，本集團沒有其他重大有息資產作為負債。本公司董事認為利率變動不會對有息資產和負債產生重大影響，因為銀行存款利率預期不會發生重大變化。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項及應收票據以及與其他應收款項、現金及現金等價物、定期存款及受限制現金有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據以及與其他應收款項、現金及現金等價物、定期存款及受限制現金乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(a) 銀行現金存款

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(b) 貿易應收款項及應收票據

本集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備，該方法允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，已根據共同信貸風險特徵及逾期天數將貿易應收款項(除金科集團的貿易應收款項外)進行分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

根據不同的信貸風險特徵，對貿易應收款項進行了組合減值評估。為進行評估，貿易應收款項按如下類別分類：

分組1：應從金科股份及其子公司收回的貿易應收款項

分組2：應從住宅物業之第三方收回的貿易應收款項

分組3：應從金科服務及金科集團之聯營公司及合營企業收回的貿易應收款項，以及應從非住宅物業之第三方收回的應收賬款

於2021年12月31日，管理層認為與應收款票據相關的信貸風險不重大。(2020年12月31日：相同)。

(c) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同的信用風險特徵整體進行了減值評估。為評估目的，其他應收款項(不包括給供應商的預付款和待抵扣進項稅)分類如下：

分組1 應從關聯方收回的其他應收款項

分組2 應從第三方收回的其他應收款項

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

本集團於初步確認資產後考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，本集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初次確認日期的違約風險作對比。本集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致借款人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

本集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量(階段1)
關注	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期30天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損(階段2)
不良	利息及／或本金還款逾期90天	使用年起預期虧損(階段3)

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

本集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

截至2021年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
貿易應收款項(分組1)							
於2021年12月31日							
預期虧損率	1.69%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	
總賬面值(人民幣千元)	281,735	995	14	-	-	-	282,744
虧損撥備(人民幣千元)	<u>4,770</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,787</u>

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
貿易應收款項(分組2)							
於2021年12月31日							
預期虧損率	1.07%	16.94%	54.85%	100.00%	100.00%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	771,314	41,464	15,190	1,733	-	-	829,701
虧損撥備(人民幣千元)	<u>8,232</u>	<u>7,025</u>	<u>8,332</u>	<u>1,733</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,322</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
貿易應收款項(分組3) 於2021年12月31日							
預期虧損率	3.18%	13.50%	52.36%	78.06%	100.00%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	838,086	125,093	4,293	237	2,027	29	969,765
虧損撥備(人民幣千元)	<u>26,692</u>	<u>16,893</u>	<u>2,248</u>	<u>185</u>	<u>2,027</u>	<u>29</u>	<u>48,074</u>

截至2020年12月31日，本集團預計與金科集團的貿易應收款項相關的信用風險較低，原因是該等實體擁有雄厚實力在短期滿足其合約現金流量義務。基於以上考慮，截至2020年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
貿易應收款項(分組2) 於2020年12月31日 (經重列)							
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	443,447	33,029	3,318	108	-	9	479,911
虧損撥備(人民幣千元)	<u>4,434</u>	<u>1,651</u>	<u>664</u>	<u>54</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>6,812</u>

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
貿易應收款項(分組3) 於2020年12月31日 (經重列)							
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	326,616	8,048	696	2,051	50	20	337,481
虧損撥備(人民幣千元)	<u>3,267</u>	<u>402</u>	<u>139</u>	<u>1,026</u>	<u>25</u>	<u>20</u>	<u>4,879</u>

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

本集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

截至2021年12月31日，來自特定第三方的其他應收款項人民幣935,000元未履約，本集團已單獨評估該應收賬款的預期信貸虧損率為100%。除此之外，本集團評估認為，自初始確認以來，其他應收款項的信用風險沒有顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸損失方法來評估其他應收款項的信用損失。

截至2021年12月31日，對其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	於12月31日	
	2021年	2020年 (經重列)
其他應收款項：		
分組1－階段1		
總賬面值(人民幣千元)	1,327,562	10,989
預期虧損率	0.95%	0.01%
虧損撥備(人民幣千元)	12,570	1
分組2－階段1		
總賬面值(人民幣千元)	338,058	430,186
預期虧損率	1.46%	0.42%
虧損撥備(人民幣千元)	4,940	1,802
分組2－階段3		
總賬面值(人民幣千元)	935	—
預期虧損率	100.00%	100.00%
虧損撥備(人民幣千元)	935	—

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日(經重列)	5,336	2,064	7,400
於損益中確認的虧損撥備/(撥回)	8,349	(140)	8,209
年內沖銷未收回應收款項	(1,994)	(121)	(2,115)
	<u>11,691</u>	<u>1,803</u>	<u>13,494</u>
於2020年12月31日(經重列)			
於2021年1月1日	11,691	1,803	13,494
收購附屬公司的影響	14,624	215	14,839
於損益中確認的虧損撥備	52,298	16,430	68,728
年內沖銷未收回應收款項	(430)	(3)	(433)
	<u>78,183</u>	<u>18,445</u>	<u>96,628</u>
於2021年12月31日			

截至2021年12月31日以及2020年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的總賬面值分別為人民幣3,759,987,000元及人民幣1,510,484,000元，為截至各自資產負債表日期的最大信貸虧損風險。

3.1.4 流動性風險

在管理流動性風險時，本集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為本集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動性風險(續)

下表根據各報告期末至合約到期日的餘下期間，將本集團的金融負債分析為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2021年12月31日					
金融負債					
貿易應付款項及應付票據 以及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應繳稅款)	1,550,878	-	-	-	1,550,878
租賃負債(包括利息支出)	27,688	28,447	79,558	130,824	266,517
	<u>1,578,566</u>	<u>28,447</u>	<u>79,558</u>	<u>130,824</u>	<u>1,817,395</u>
	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年12月31日 (經重列)					
金融負債					
貿易應付款項及應付票據 以及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應繳稅款)	756,731	-	-	-	756,731
租賃負債(包括利息支出)	3,593	7,886	20,514	38,817	70,810
	<u>760,324</u>	<u>7,886</u>	<u>20,514</u>	<u>38,817</u>	<u>827,541</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動性風險(續)

本集團認為，由於財務擔保合同是提供給金科集團的附屬公司，因此不存在重大流動性風險。管理層預計，違約支付的可能性很小。該合同將於2024年10月6日終止並公佈。

3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團按資產負債比率基準監控資本。該比率以負債總額除以資產總值計算。

截至2021年12月31日以及2020年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2021年	2020年 (經重列)
資產負債比率	26%	16%

4 重大會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收呆賬準備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及判斷(續)

(a) 應收呆賬準備(續)

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的賬面值以及呆賬開支。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.3。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(c) 商譽減值評估

本集團根據附註2.9所述的會計政策，每年測試商譽是否發生減值，如果事件或環境的變化預示發生商譽可能減值，本集團會提高測試的頻率。在附註2.9中，一般商譽的可收回金額是根據價值計算法確定的。這些計算需要運用會計估計。減值評估的詳情、主要假設及主要假設潛在變動的影響載於附註17。

(d) 企業合併中確定的客戶關係使用壽命的估計

在各自收購日合併中確認的客戶關係(附註34)確認為無形資產(附註17)。客戶關係主要與收購日的被收購方的現有合同有關。被收購方的大部分現有合同沒有明確的到期日，其餘合同的合同期限為一至十年。根據以往的經驗，與地產開發商或業主協會終止或不續簽物業管理合同的情況並不常見。本集團據此估計客戶關係的使用壽命，並根據物業管理合同的預期合同期限確定客戶關係的攤銷期為10年。

然而，實際使用壽命可能比預計的短或長，這取決於被收購方是否有能力維護其與房地產開發商的合同，以及未來是否與業主協會續簽合同。如果實際合同期限與最初的估算不同，這種差異將影響無形資產或客戶關係的賬面價值，以及在該估算發生變化時的攤銷費用。

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）位於香港外，所有資產均位於中國大陸。

6 收入

收入主要包括空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務和數智科技服務所得款項。於截至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><u>5,968,448</u></u>	<u><u>3,371,878</u></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。

綜合財務報表附註

6 收入(續)

(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>

本公司已確認以下與收益相關的合約負債：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
空間物業服務	493,669	360,197
社區增值服務	1,086	3,396
	<u>494,755</u>	<u>363,593</u>

6 收入(續)

(a) 合約負債(續)

(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>

本公司

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收益		
空間物業服務	360,197	273,481
社區增值服務	3,396	6,607
	<u>363,593</u>	<u>280,088</u>

綜合財務報表附註

6 收入(續)

(a) 合約負債(續)

(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。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。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，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(b) 自獲得合約的新增成本確認的資產

於截止2021年12月31日止年度，並無任何獲得或履行合約而新增的重大成本，因此概無確認任何資產。(2020年：相同)

7 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(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。

綜合財務報表附註

8 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(附註9)	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
房屋經紀業務成本	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
調研費用	17,978	9,203
短期租賃付款(附註30)	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
服務成本、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。

綜合財務報表附註

9 僱員福利費用

	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)
工資、薪金及花紅	1,231,929	957,225
社會保險費和住房福利(附註(a))	248,809	96,376
其他僱員福利(附註(b))	51,917	50,383
	<u>1,532,655</u>	<u>1,103,984</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。

(c) 五名最高薪酬人士

本集團截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度五位最高薪酬人士的分析如下：

	人數截至12月31日止年度	
	2021	2020
董事及監事	4	3
非董事及監事最高薪酬人士	1	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

9 僱員福利費用(續)

(c) 五名最高薪酬人士(續)

上述董事及監事的薪酬已載列於附註37所示之分析內。截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，上述非董事及監事最高薪酬人士的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金	577	988
花紅	518	1,204
退休金成本	20	51
住房公積金	15	40
其他社會保險	14	38
	<u>1,144</u>	<u>2,321</u>

薪酬處於以下區間內：

薪酬範圍(以港元計)	人數截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
零至1,000,000港元	-	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-
	<u>1</u>	<u>2</u>

綜合財務報表附註

10 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	–
負商譽(附註34(b))	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>

11 財務收入 – 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 (經重列)
財務收入		
銀行存款利息收入	26,732	10,294
向關聯方貸提供款利息收入	–	75,100
	<u>26,732</u>	<u>85,394</u>
財務成本		
借款利息開支	–	(76,727)
租賃負債利息開支(附註30)	(1,591)	(261)
	<u>(1,591)</u>	<u>(76,988)</u>
財務收入 – 淨額	<u>25,141</u>	<u>8,406</u>

綜合財務報表附註

12 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(附註31)		
— 中國企業所得稅	(14,604)	2,288
	<u>244,023</u>	<u>133,791</u>

本集團所得稅開支可與綜合全面收益表的除所得稅開支前溢利對賬如下：

	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)
除所得稅前溢利	<u>1,320,853</u>	<u>766,008</u>
按適用於各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%。

綜合財務報表附註

12 所得稅開支(續)

香港利得稅

截至2021年12月31日止年度，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2020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多數附屬公司位於西部城市且於若干年內享有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。

13 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)	652,837	497,011
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)	1.62	1.24

綜合財務報表附註

14 附屬公司

於2021年12月31日及2020年12月31日主要影響本集團淨利潤的附屬公司載列如下：

公司名稱	註冊成立／建立／ 業務地點及日期 以及法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團 應佔股本權益		非控股權益 應佔股本權益		主要業務及營業地點	附註
			2021年	2020年	2021年	2020年		
直接擁有：								
重慶金科俊友物業管理有限公司	中國 2013年6月3日 有限公司	人民幣300,000,000元 ／人民幣78,965,000元	100%	100%	-	-	重慶的物業管理服務	
鹽城金科詠恒物業服務有限公司	中國 2018年5月9日 有限公司	人民幣10,000,000元 ／人民幣2,000,000元	51%	51%	49%	49%	鹽城的物業管理服務	
重慶金鴻通建築工程項目管理有限公司	中國 2019年11月5日 有限公司	人民幣10,000,000元 ／人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的建築管理服務	
重慶新起點裝飾工程有限公司	中國 2004年9月21日 有限公司	人民幣150,000,000元 ／人民幣105,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的裝修服務	
重慶迪芬藝匯文化創意有限公司	中國 2016年6月14日 有限公司	人民幣5,000,000元 ／人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的文化管理服務	
重慶騰界商貿有限公司	中國 2016年3月25日 有限公司	人民幣10,000,000元 ／人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的交易服務	
重慶鑫生悅傳媒有限公司	中國 2020年8月27日 有限責任公司	人民幣5,000,000元 ／人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	重慶的廣告服務	
重慶吳生金商務資訊諮詢有限公司	中國 2020年10月15日 有限公司	人民幣10,000,000元 ／人民幣0元	100%	100%	-	-	重慶的諮詢服務	
間接擁有：								
重慶金科金辰酒店管理有限公司	中國 2016年5月23日 有限公司	人民幣100,000,000元 ／人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	重慶的酒店管理服務	(i)

(i) 2021年12月31日，本公司完成自金科集團的附屬公司金科企管購入金辰酒店100%權益之收購。該收購為共同控制下的企業合併（附註34(a)）。

綜合財務報表附註

15 於聯營公司和合營企業的投資

	截至12月31日止年度	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
期初結餘	4,850	160
注資	38,437	5,535
淨收益／(虧損)的份額	4,101	(845)
合營企業的註銷	(229)	—
期末結餘	<u>47,159</u>	<u>4,850</u>

16 物業、廠房及設備和使用權資產

	樓宇 人民幣千元	設備及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	使用權資產 (附註30) 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度(經重列)								
年初賬面淨值	—	22,741	1,203	766	4,036	2,181	3,736	34,663
添置	—	8,093	768	87	3,183	1,229	48,323	61,683
出售附屬公司	—	(10)	—	—	—	—	—	(10)
轉至租賃物業裝修	—	—	—	—	2,181	(2,181)	—	—
出售	—	(325)	(5)	(3)	—	—	—	(333)
折舊費用	—	(6,831)	(442)	(261)	(2,631)	—	(2,824)	(12,989)
年末賬面淨值	—	<u>23,668</u>	<u>1,524</u>	<u>589</u>	<u>6,769</u>	<u>1,229</u>	<u>49,235</u>	<u>83,014</u>
於2020年12月31日(經重列)								
成本	—	52,184	3,247	2,233	13,652	1,229	55,648	128,193
累計折舊	—	(28,516)	(1,723)	(1,644)	(6,883)	—	(6,413)	(45,179)
賬面淨值	—	<u>23,668</u>	<u>1,524</u>	<u>589</u>	<u>6,769</u>	<u>1,229</u>	<u>49,235</u>	<u>83,014</u>
截至2021年12月31日止年度								
年初賬面淨值	—	23,668	1,524	589	6,769	1,229	49,235	83,014
添置	8,705	9,104	3,763	295	11,123	33,082	154,109	220,181
收購附屬公司(附註34(b))	566	3,198	427	44	157	—	—	4,392
轉至租賃物業裝修	—	—	—	—	11,407	(11,407)	—	—
出售	—	(574)	(251)	(13)	(270)	—	(1,116)	(2,224)
折舊費用	(175)	(7,722)	(696)	(233)	(4,090)	—	(9,603)	(22,519)
年末賬面淨值	<u>9,096</u>	<u>27,674</u>	<u>4,767</u>	<u>682</u>	<u>25,096</u>	<u>22,904</u>	<u>192,625</u>	<u>282,844</u>
於2021年12月31日								
成本	9,425	62,252	7,461	2,388	35,786	22,904	208,382	348,598
累計折舊	(329)	(34,578)	(2,694)	(1,706)	(10,690)	—	(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>192,625</u>	<u>282,844</u>

綜合財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

折舊費用計入綜合全面收益表及綜合財務狀況表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
服務成本	9,646	6,736
銷售及營銷開支	9	7
行政開支	5,632	5,494
在建工程	7,232	752
	<u>22,519</u>	<u>12,989</u>

(a) 截至2021年12月31日及2020年12月31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。

綜合財務報表附註

17 無形資產

	商譽 (附註34) 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
截至2020年12月31日止年度(經重列)				
年初賬面淨值	-	-	5,017	5,017
添置	-	-	7,402	7,402
攤銷	-	-	(2,431)	(2,431)
年末賬面淨值	-	-	9,988	9,988
於2020年12月31日(經重列)				
成本	-	-	16,758	16,758
累計攤銷	-	-	(6,770)	(6,770)
賬面淨值	-	-	9,988	9,988
截至2021年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	-	9,988	9,988
添置	-	-	11,235	11,235
收購附屬公司(附註34 (b))	410,041	117,730	22	527,793
出售	-	-	(1)	(1)
攤銷	-	(4,612)	(3,610)	(8,222)
年末賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793
於2021年12月31日				
成本	410,041	117,730	28,084	555,855
累計攤銷	-	(4,612)	(10,450)	(15,062)
賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793

17 無形資產(續)

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
服務成本	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>

- (a) 於截至2021年12月31日止年度，本集團收購了多間物業管理公司(附註34)。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74,284,000元，其中包括本集團認可的已識別客戶關係人民幣117,730,000元。
- (b) 由獨立估值師進行獨立估值，以確定本集團在截至2021年12月31日止年度內認可的客戶關係金額。在各自的收購日期，確定客戶關係公允價值的方法和關鍵假設披露如下：

	估值方法	折現率	無形資產的預期使用壽命
客戶關係	現金流折現	11.7%-14.4%	10年

- (c) 於2021年12月31日，已將商譽人民幣410,041,000元(2020年12月31日：無)分配給每組產生現金的單位進行減值測試。分別向四川通用物業服務有限公司(以下簡稱「通用服務」)和重慶中科三心物業服務有限公司及其子公司(以下簡稱「三心服務」)經營的物業管理業務分配商譽人民幣169,149,000元和人民幣103,636,000元。

管理層於2021年12月31日對商譽進行了減值評估。被收購附屬公司經營的物業管理業務的可收回金額，已由獨立估價師或管理層評估，並根據價值計算法計算確定。這些計算使用的是基於管理層批准的5年期間財務預算的現金流量預測。

綜合財務報表附註

17 無形資產(續)

下表列出管理層在進行商譽減值測試時所依據的現金流量預測的每一個關鍵假設：

	通用服務	三心服務	其他附屬公司
2021			
預測期內收入年複合增長率(%)	<u>9.4%</u>	<u>0.7%</u>	<u>2.3%-4.3%</u>
預測期內利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率(%)	<u>31.9%-35.5%</u>	<u>22.2%-33.2%</u>	<u>20.4%-27.3%</u>
長期增長率(%)	<u>2.0%</u>	<u>2.0%</u>	<u>2.0%</u>
稅前折現率(%)	16.2%	17.0%	16.4%-17.5%

管理層將上述各項關鍵假設的價值確定如下：

假設	用於確定價值的方法
收入年複合增長率	基於過往業績和管理層對市場發展的預期。
利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率(%)	基於過往業績和管理層對未來的期望。
長期增長率	用於推斷超出預算期的現金流的加權平均增長率。
稅前折現率	反映有關現金產生單位的具體風險。

本公司董事經參考獨立估值師或管理層對於2021年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2021年12月31日商譽無須作出減值撥備。

綜合財務報表附註

18 財務擔保

	於21月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方售後回租融資貸款擔保(附註(a))	<u>25,000</u>	<u>—</u>

- (a) 截至2021年12月31日，共同控制下合併的附屬公司金辰酒店為金科集團的一家附屬公司提供擔保，以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期末時並不重大。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。

19 存貨

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
以供銷售商品	13,996	10,025
易耗品	6,792	4,312
原材料	<u>2,078</u>	<u>1,936</u>
	<u>22,866</u>	<u>16,273</u>

綜合財務報表附註

20 其他資產

本集團及本公司

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
車位	<u>53,320</u>	<u>60,602</u>

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

21 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
按攤銷成本列賬的金融資產		
貿易應收款項及應收票據及其他應收款項 (不包括預付款項和待抵扣進項稅)(附註22)	3,663,359	1,496,990
現金及現金等價物(附註23)	4,922,276	6,856,275
受限制現金(附註24)	2,083	364
定期存款(附註25)	<u>245,169</u>	<u>—</u>
	<u>8,832,887</u>	<u>8,353,629</u>
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項 (不包括應計工資及其他應繳稅項)(附註29)	1,550,878	756,731
租賃負債(附註30)	<u>200,274</u>	<u>48,651</u>
	<u>1,751,152</u>	<u>805,382</u>

綜合財務報表附註

22 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(附註35(d))	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(附註35(d))	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(附註35(d))	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>

綜合財務報表附註

22 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)

本公司

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
– 附屬公司	246,143	207
– 關聯方	216,236	254,708
– 第三方	886,879	547,901
	<u>1,349,258</u>	<u>802,816</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(29,548)	(8,380)
	<u>1,319,710</u>	<u>794,436</u>
應收票據		
– 關聯方	78	–
– 第三方	–	1,084
	<u>78</u>	<u>1,084</u>
其他應收款項		
– 附屬公司	2,322,734	685,565
– 關聯方	909,301	6,726
– 第三方	224,228	67,399
	<u>3,456,263</u>	<u>759,690</u>
減：其他應收款項減值撥備	(8,707)	(1,158)
	<u>3,447,556</u>	<u>758,532</u>
預付款項		
– 附屬公司	11,349	2,695
– 第三方	43,061	20,205
	<u>54,410</u>	<u>22,900</u>
待抵扣進項稅	5,012	1,579
應收股息	2,255	–
	<u>4,829,021</u>	<u>1,578,531</u>
減：預付款項非流動部分	(24,774)	(5,929)
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>4,804,247</u>	<u>1,572,602</u>

22 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。

截至2021年12月31日及2020年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

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。截至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(附註3.1.3)。

綜合財務報表附註

22 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)

本公司

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	1,291,701	765,745
1至2年	48,145	33,075
2至3年	7,686	2,054
3至4年	50	1,942
4至5年	1,676	—
	<u>1,349,258</u>	<u>802,816</u>

本公司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。截至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29,548,000元及人民幣8,380,000元的撥備。

23 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>

23 現金及現金等價物(續)

本公司

於12月31日

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款，支付平台及手頭現金(附註(a))		
－ 以人民幣計值	2,535,940	928,905
－ 以港元計值	805,236	5,638,409
－ 以美元計值	54	-
	<u>3,341,230</u>	<u>6,567,314</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 受限制現金

受限制現金指附屬公司依據當地政府當局的規定作為旅遊服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

25 定期存款

截至2021年12月31日，本集團定期存款均以港元幾家，且初始期限為12個月。截至2021年12月31日止的全年，本集團銀行定期存款的年利率為1.20%。(2020年12月31日：無)

綜合財務報表附註

26 金融工具的公允價值計量

(a) 公允價值層級

本節闡述釐定於財務報表內按公平值確認及計量的金融工具的公平值時作出的判斷及估計。

為得出釐定公平值所用輸入值的可靠性指標，本集團按會計準則規定將其金融工具分類為三個層級。下表說明各層級。

各層級定義如下：

- 第一層：相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。
- 第二層：除第一層所包括的報價以外，資產或負債的可觀察輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）。
- 第三層：資產或負債的並非根據可觀察數據的輸入值（即不可觀察輸入值）。

下表呈列截至2021年12月31日止年度的第三層金融工具變動：

	按公允價值計入損益 的金融資產理財產品 人民幣千元
期初結餘	-
添置	10,000
收購附屬公司（附註34）	14,500
於損益中確認的收益	392
出售	(24,892)
期末結餘	-

26 金融工具的公允價值計量(續)

(b) 公允價值的估值方法

第三層金融工具包括理財產品。該等投資的公允價值通過貼現現金流量分析釐定。

年內估值方法並無其他改變。

27 股本

本集團及本公司

已發行及繳足

於2021年12月31日及2020年12月31日的結餘

普通股數目	股本 人民幣千元
<u>652,848,100</u>	<u>652,848</u>

綜合財務報表附註

28 儲備

本集團

	就股份 獎勵計劃					儲備總額 人民幣千元
	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	
於2020年1月1日的結餘	-	-	25,000	25,000	407,700	432,700
共同控制下的業務合併	-	2,000	-	2,000	(16,838)	(14,838)
於2020年1月1日的結餘(經重列)	-	2,000	25,000	27,000	390,862	417,862
年內利潤	-	-	-	616,616	616,616	
由儲備轉撥至股本	-	19,805	(25,000)	(5,195)	(400,278)	(405,473)
擁有人注資	-	433,525	-	433,525	-	433,525
有關上市的股份發行	-	5,496,007	-	5,496,007	-	5,496,007
收購附屬公司的其他權益	-	(12,222)	-	(12,222)	-	(12,222)
並無變更控制權的附屬公司之所有權變更	-	(827)	-	(827)	-	(827)
撥入法定儲備(附註(a))	-	-	56,982	56,982	(56,982)	-
於2020年12月31日的結餘(經重列)	-	5,938,288	56,982	5,995,270	550,218	6,545,488
於2021年1月1日的結餘	-	5,938,288	56,982	5,995,270	550,218	6,545,488
年內利潤	-	-	-	-	1,057,182	1,057,182
收購附屬公司的其他權益	-	20	-	20	-	20
向本公司股東宣派股息	-	-	-	-	(326,424)	(326,424)
就股份激勵計劃購買股份(附註(b))	(13,281)	-	-	(13,281)	-	(13,281)
共同控制下的業務合併(附註34(a))	-	(261,000)	-	(261,000)	-	(261,000)
並無變更控制權的附屬公司之所有權變更	-	(434)	-	(434)	-	(434)
與非控股權益的其他交易	-	2,606	-	2,606	-	2,606
撥入法定儲備(附註(a))	-	-	77,580	77,580	(77,580)	-
於2021年12月31日的結餘	(13,281)	5,679,480	134,562	5,800,761	1,203,396	7,004,157

28 儲備(續)

- (a) 根據中國的相關規則及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。
- (b) 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2021年12月31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2021年12月31日，受託人已完成購買521,000股本公司股份，每股單價為31.06港元至31.47港元，合共花費16,253,000港元(約合人民幣13,281,000元)，未向任何員工授出股份。

29 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

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)
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方(附註35(d))	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>23,219</u>	<u>7,936</u>
其他應付款項		
— 關聯方(附註35(d))	249,409	35,543
— 第三方	691,064	440,430
	<u>940,473</u>	<u>475,973</u>
應計工資	92,482	72,302
其他應繳稅項	82,120	50,182
應付股息	245	370
	<u>174,847</u>	<u>122,854</u>
	<u><u>1,725,480</u></u>	<u><u>879,215</u></u>

綜合財務報表附註

29 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(續)

本公司

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
– 附屬公司	17,361	3,590
– 關聯方	3,286	452
– 第三方	312,857	205,727
	<u>333,504</u>	<u>209,769</u>
應付票據		
– 第三方	22,429	7,749
其他應付款項		
– 附屬公司	1,018,253	82,285
– 關聯方	17,997	13,454
– 第三方	553,493	387,609
	<u>1,589,743</u>	<u>483,348</u>
應計工資	65,684	56,657
其他應繳稅項	58,970	40,443
	<u>124,654</u>	<u>97,100</u>
	<u><u>2,070,330</u></u>	<u><u>797,966</u></u>

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

綜合財務報表附註

29 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(續)

(a) 截至2021年12月31日及2020年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

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>

本公司

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以下	331,943	207,429
1至2年	423	1,987
2至3年	913	161
3年以上	225	192
	<u>333,504</u>	<u>209,769</u>

綜合財務報表附註

30 租賃

(a) 於財務狀況表中確認的金額

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)
使用權資產(附註16)		
— 物業	192,625	49,235
租賃負債		
— 流動	23,993	3,245
— 非流動	176,281	45,406
	<u>200,274</u>	<u>48,651</u>

本公司

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產		
— 物業	7,112	3,000
租賃負債		
— 流動	3,265	1,268
— 非流動	3,835	2,062
	<u>7,100</u>	<u>3,330</u>

綜合財務報表附註

30 租賃(續)

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	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)
折舊費用(附註16)		
— 物業	<u>9,603</u>	<u>2,824</u>
利息開支(計入財務成本)(附註11)	<u>1,591</u>	<u>261</u>
利息開支(計入在建工程)	<u>4,761</u>	<u>477</u>
短期租賃相關開支(計入服務成本、銷售及營銷開支 及行政開支)(附註8)	<u>17,264</u>	<u>8,452</u>
租賃的現金流出總額	<u>26,102</u>	<u>12,719</u>

綜合財務報表附註

30 租賃(續)

(c) 租賃負債的到期情況分析載於下表：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
租賃到期情況：		
1年內	27,688	3,593
1至2年	28,447	7,886
2至5年	79,558	20,514
5年以上	130,824	38,817
最低租金支付 未來財務支出	266,517 (66,243)	70,810 (22,159)
租賃負債總額	<u>200,274</u>	<u>48,651</u>
租賃負債的現值如下：		
1年內	23,993	3,245
1至2年	24,317	7,064
2至5年	62,624	16,666
5年以上	89,340	21,676
租賃負債總額	<u>200,274</u>	<u>48,651</u>

31 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	23,857	6,668
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	497	457
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(4,418)	(1,610)
	<u>19,936</u>	<u>5,515</u>
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後結算的遞延所得稅負債	(18,396)	(1,552)
— 將於12個月內結算的遞延所得稅負債	(2,990)	(734)
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	4,418	1,610
	<u>(16,968)</u>	<u>(676)</u>
	<u>2,968</u>	<u>4,839</u>

綜合財務報表附註

31 遞延所得稅(續)

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，遞延所得稅資產／(負債)(未計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘)的變動如下：

	呆賬撥備	應計費用	稅項虧損	物業、廠房及 設備賬面值 超過稅基 的部分	基於業務 合併的確認	合計
	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
截至2020年1月1日(經重列)	1,287	55	7,795	(1,999)	-	7,138
於損益計入／(扣除)	1,180	(55)	(3,126)	(287)	-	(2,288)
出售附屬公司	(11)	-	-	-	-	(11)
截至2020年12月31日(經重列)	<u>2,456</u>	<u>-</u>	<u>4,669</u>	<u>(2,286)</u>	<u>-</u>	<u>4,839</u>
截至2021年1月1日	2,456	-	4,669	(2,286)	-	4,839
於損益計入／(扣除)	15,233	-	810	(2,132)	693	14,604
收購附屬公司(附註34)	1,186	-	-	-	(17,661)	(16,475)
截至2021年12月31日	<u>18,875</u>	<u>-</u>	<u>5,479</u>	<u>(4,418)</u>	<u>(16,968)</u>	<u>2,968</u>

32 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，每股派發人民幣0.65元，總額為人民幣424,351,265元，並將於2022年6月9日召開的年度股東大會上予以批准。這些股息將從公司的留存收益中分配。這些合併財務報表並無反映擬支付的股息。

在2021年5月25日舉行的年度股東大會上，股東宣佈對截至2020年12月31日止年度每股派發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。

33 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	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)
除所得稅前溢利	1,320,853	766,008
就以下各項作出調整：		
－ 物業、廠房及設備折舊和使用權資產	15,287	12,237
－ 無形資產攤銷(附註17)	8,222	2,431
－ 外匯虧損淨額	90,760	40,303
－ 金融資產減值虧損淨額(附註3.1.3)	68,728	8,209
－ 出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損(附註10)	537	157
－ 出售其他資產的虧損／(收益)(附註10)	456	(904)
－ 融資收入－淨額(附註11)	(25,141)	(8,406)
－ 向關聯方提供貸款利息收入(附註7)	－	(15,281)
－ 出售附屬公司虧損(附註10)	－	2,457
－ 採用權益法核算的聯營公司和合營企業的 淨(收益)／虧損(附註15)	(4,101)	845
－ 理財產品收益(附註10)	(392)	－
－ 按公允價值計入損益的金融資產之結算收益(附註10)	(49,795)	－
－ 負商譽(附註10)	(2,011)	－
	<u>1,423,403</u>	<u>808,056</u>
營運資金變動：		
－ 存貨	(6,441)	(10,430)
－ 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項	(1,622,573)	(848,947)
－ 合約負債	153,588	95,648
－ 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項	629,925	199,941
－ 受限制現金	(1,719)	1,091
	<u>(1,157,220)</u>	<u>(762,707)</u>
經營所得現金	<u>576,183</u>	<u>245,359</u>

綜合財務報表附註

33 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款及 應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年1月1日(經重列)	1,842,135	3,857	—	1,845,992
現金流量				
— 融資活動流入	—	—	—	—
— 融資活動流出	(1,918,862)	(4,267)	(2,828)	(1,925,957)
非現金變動	—	—	—	—
— 購置 — 租賃	—	48,800	—	48,800
— 已確認的融資開支	76,727	261	—	76,988
— 應計股息支出	—	—	3,198	3,198
截至2020年12月31日(經重列)	<u>—</u>	<u>48,651</u>	<u>370</u>	<u>49,021</u>
截至2021年1月1日	—	48,651	370	49,021
現金流量				
— 融資活動流入	—	—	—	—
— 融資活動流出	—	(8,838)	(332,903)	(341,741)
非現金變動	—	—	—	—
— 購置 — 租賃	—	158,870	—	158,870
— 已確認的融資開支	—	1,591	—	1,591
— 應計股息支出	—	—	332,778	332,778
截至2021年12月31日	<u>—</u>	<u>200,274</u>	<u>245</u>	<u>200,519</u>

34 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

2021年12月31日，本集團以人民幣261,000,000元的現金對價，從金科集團附屬公司金科企管手中收購了金辰大酒店100%的股權。截止2021年12月31日，總對價中的人民幣240,500,000元已經支付。

收購被視為涉及共同控制實體的業務合併，並已使用合併會計法入賬。因此，於2020年12月31日的綜合財務狀況表以及截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表已經重列，並納入該年度所收購實體的業績。

截至2020年12月31日止年度採納合併會計法已導致截至2020年12月31日止年度的本集團總全面收入及本公司擁有人應佔利潤分別減少人民幣978,000元和人民幣978,000元。

綜合財務報表附註

34 業務合併(續)

(a) 共同控制下的業務合併(續)

上文所述的合併會計法重列對截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表中各項之影響如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (原先呈列)	合併會計法 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收入	3,358,944	12,934	3,371,878
服務成本	(2,361,590)	(999)	(2,362,589)
毛利	997,354	11,935	1,009,289
銷售及營銷開支	(1,672)	–	(1,672)
行政開支	(237,984)	(13,616)	(251,600)
金融資產之減值虧損淨額	(8,222)	13	(8,209)
其他收入	47,819	89	47,908
其他虧損 – 淨額	(37,269)	–	(37,269)
經營利潤	760,026	(1,579)	758,447
財務收入	85,362	32	85,394
財務成本	(76,988)	–	(76,988)
財務收入 – 淨額	8,374	32	8,406
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨虧損	(845)	–	(845)
除所得稅前溢利	767,555	(1,547)	766,008
所得稅開支	(134,360)	569	(133,791)
年內溢利及全面收益總額	<u>633,195</u>	<u>(978)</u>	<u>632,217</u>
下列各方應佔溢利及全面收益總額：			
– 本公司擁有人	617,594	(978)	616,616
– 非控股權益	15,601	–	15,601
	<u>633,195</u>	<u>(978)</u>	<u>632,217</u>
每股盈利(每股以人民幣列示)			
– 每股基本及攤薄盈利	<u>1.24</u>	<u>–</u>	<u>1.24</u>

綜合財務報表附註

34 業務合併(續)

(a) 共同控制下的業務合併(續)

上文所述的合併會計法重列對截至2020年12月31日止年度的財務狀況中各項之影響如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元 (原先呈列)	合併會計法 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	29,477	4,302	33,779
使用權資產	4,868	44,367	49,235
其他無形資產	9,988	—	9,988
於聯營公司和合營企業的投資	4,850	—	4,850
收購權益之預付款項	6,049	—	6,049
遞延所得稅資產	4,946	569	5,515
	<u>60,178</u>	<u>49,238</u>	<u>109,416</u>
流動資產			
存貨	16,255	18	16,273
其他資產	60,602	—	60,602
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	1,574,505	7,128	1,581,633
受限制現金	364	—	364
現金及現金等價物	6,840,339	15,936	6,856,275
	<u>8,492,065</u>	<u>23,082</u>	<u>8,515,147</u>
資產總值	<u>8,552,243</u>	<u>72,320</u>	<u>8,624,563</u>

綜合財務報表附註

34 業務合併(續)

(a) 共同控制下的業務合併(續)

	於2020年 12月31日 人民幣千元 (原先呈列)	合併會計法 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	652,848	–	652,848
其他儲備	5,993,270	2,000	5,995,270
保留盈利	568,034	(17,816)	550,218
	<u>7,214,152</u>	<u>(15,816)</u>	<u>7,198,336</u>
非控股權益	<u>38,311</u>	<u>–</u>	<u>38,311</u>
權益總額	<u>7,252,463</u>	<u>(15,816)</u>	<u>7,236,647</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債	3,685	41,721	45,406
遞延所得稅負債	676	–	676
	<u>4,361</u>	<u>41,721</u>	<u>46,082</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	834,419	44,796	879,215
租賃負債	1,748	1,497	3,245
合約負債	386,775	122	386,897
即期所得稅負債	72,477	–	72,477
	<u>1,295,419</u>	<u>46,415</u>	<u>1,341,834</u>
負債總額	<u>1,299,780</u>	<u>88,136</u>	<u>1,387,916</u>
權益及負債總額	<u>8,552,243</u>	<u>72,320</u>	<u>8,624,563</u>

34 業務合併(續)

(b) 非共同控制下的業務合併

在截至2021年12月31日的年度內，本集團完成了數筆收購某些物業管理公司股權的交易，總收購金額為人民幣471,275,000元。確認商譽人民幣410,041,000元，可辨別淨資產總額人民幣74,284,000元。本公司董事認為，對通用服務和三心服務的收購對本集團構成重大收購，而本年度內收購的其他子公司對本集團不構成重大收購。因此，僅分別披露了通用服務和三心服務在收購日的財務信息。

收購對價、收購淨資產詳情如下：

	通用服務 人民幣千元	三心服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購對價				
— 已付現金	157,500	94,411	138,489	390,400
— 收購預付款	—	—	6,049	6,049
— 應付對價	52,500	14,000	8,326	74,826
收購對價總計	210,000	108,411	152,864	471,275

綜合財務報表附註

34 業務合併(續)

(b) 非共同控制下的業務合併(續)

	通用服務 人民幣千元	三心服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
可辨別資產和承擔負債的確認數額如下：				
現金及現金等價物(附註(i))	11,602	1,992	45,175	58,769
物業、廠房及設備(附註16)	14	129	4,249	4,392
其他無形資產(不包括客戶關係) (附註17)	—	22	—	22
客戶關係(包含於其他無形資產) (附註17)	52,150	11,830	53,750	117,730
遞延所得稅資產(附註31)	851	321	14	1,186
按公允價值計入損益的金融資產 (附註26(a))	—	500	14,000	14,500
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	11,344	35,035	25,770	72,149
存貨	—	—	152	152
貿易應付款項及其他應付款項	(13,971)	(36,975)	(77,142)	(128,088)
合約負債	(10,510)	(6,304)	(28,893)	(45,707)
即期所得稅負債	(2,806)	—	(354)	(3,160)
遞延所得稅負債(附註31)	(7,823)	(1,775)	(8,063)	(17,661)
可辨別淨資產總額	40,851	4,775	28,658	74,284
減：非控股權益	—	—	(11,039)	(11,039)
歸屬於本公司的可辨別淨資產	40,851	4,775	17,619	63,245
商譽(附註17)	169,149	103,636	137,256	410,041
負商譽(附註10)	—	—	(2,011)	(2,011)
	169,149	103,636	135,245	408,030

34 業務合併(續)

(b) 非共同控制下的業務合併(續)

(i) 截至2021年12月31日止年度，收購導致的現金淨流出：

	通用服務 人民幣千元	三心服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
支付的現金對價	(157,500)	(94,411)	(138,489)	(390,400)
購入附屬公司的現金及現金等價物	11,602	1,992	45,175	58,769
收購產生的現金淨流出	<u>(145,898)</u>	<u>(92,419)</u>	<u>(93,314)</u>	<u>(331,631)</u>

(ii) 收入及利潤貢獻

被收購業務自各自收購之日起至2021年12月31日期間為本集團貢獻了人民幣136,268,000元的收入和人民幣26,417,000元的淨利潤。

若收購發生在2021年1月1日，則截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示形式預計收入為人民幣6,053,700,000元，淨利潤為人民幣1,085,038,000元。

於截至2021年12月31日止年度，業務合併未確認或有負債。

綜合財務報表附註

35 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
雲南嘉遜房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鞏義市碧欣置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
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
常州市美科房地產發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
吉安金晨房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
許昌金耀房地產有限公司	金科股份的合營／聯營企業

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
宿州新城金悅房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
石家莊金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
河北國控藍城房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
蘇州天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
常州金科房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
福建希爾頓假日大酒店有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶市金科駿志房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連弘坤實業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
石家莊金科天耀房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
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
成都領跑房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶市碧金輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

綜合財務報表附註

35 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
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
南陽中梁城通置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連潤譽房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
鄭州新銀科置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
溫州市凱壹置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連豐茂置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
樂清市梁品置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶泰駿房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
湖北交投海陸景隨州置業開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
青島恒美置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶威斯勒建設有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶美宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
上饒市科頌置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金煜輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
青島世茂博璽置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
成都市盛部房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
柳州鹿寨金潤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
桂林盈盛房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
貴港悅桂房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
吉安金頌房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
九江華地金達房地產有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶西部消費扶貧產業發展有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金嘉海房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
嘉善天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶科世金置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
太倉卓潤房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

綜合財務報表附註

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
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
重慶金美圓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
淮南金駿房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
合肥金駿美合房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
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

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
武漢市藩秀房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
孝感宸輝房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
襄陽金珏房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
南京金俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶金宇洋房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
貴州昌薩房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
太倉興裕置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽駿瀚房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽梁銘房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
大連金科九里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
宜興百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶韋成置業有限公司	金科股份的合營／聯營企業
邳州益華房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

綜合財務報表附註

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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	金科服務的合營／聯營企業
台州世茂新里程置業有限公司	金科服務的合營／聯營企業
貴州龍裡天宸房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
湖南金科景朝產業發展有限公司	金科服務的合營／聯營企業
無錫福陽房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
張家港東峻房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
佛山市金集房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
茂名市茂南區金驍房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶中梁永昇房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶金宸錦宇房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
武漢業錦房地產開發有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶蜀宸房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
瀋陽富禹天下房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業
重慶肅品房地產開發有限公司	金科股份的合營／聯營企業

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
常州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
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
商丘新航置業有限公司	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
常州天宸房地產開發有限公司	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

綜合財務報表附註

35 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
湖北交投金科物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
安徽科建物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
重慶金悅佳教育科技有限公司	金科服務的合營／聯營企業
內江市金宸智慧物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
烏魯木齊天潔仁和勞務派遣有限公司	金科服務的合營／聯營企業
仁懷市城科物業服務有限公司	金科服務的合營／聯營企業
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
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

綜合財務報表附註

35 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	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)
提供服務		
— 金科集團	1,029,465	660,725
— 金科股份的聯營合營企業	144,082	113,625
— 金科服務的聯營合營企業	1,254	712
	<u>1,174,801</u>	<u>775,062</u>
購買商品及服務		
— 金科集團	4,145	1,888
— 金科服務的聯營合營企業	10,261	—
— 金科股份的聯營合營企業	30	—
	<u>14,436</u>	<u>1,888</u>
租賃開支		
— 金科集團	8	162
— 金科服務的聯營合營企業	3	—
	<u>11</u>	<u>162</u>
向關聯方墊款		
— 金科集團	—	398,000
關聯方還款		
— 金科集團	—	2,585,208
向關聯方提供貸款利息收入		
— 金科集團	—	90,372

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中按交易雙方協定的條款進行。

綜合財務報表附註

35 關聯方交易(續)

(c) 主要管理層報酬

本集團的主要策略及經營決策乃由本公司的董事作出，其報酬及薪酬載於附註37。

(d) 與關聯方的結餘

	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		
— 金科集團	282,744	250,833
— 金科股份的聯營合營企業	77,763	44,388
— 金科服務的聯營合營企業	213	3
	<u>360,720</u>	<u>295,224</u>
應收票據		
— 金科集團	<u>7,877</u>	<u>—</u>
其他應收款項		
— 金科集團(i)	826,458	10,292
— 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	—
— 金科股份的聯營合營企業	560	20
— 金科服務的聯營合營企業	544	677
	<u>1,327,562</u>	<u>10,989</u>

綜合財務報表附註

35 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	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		
– 金科集團	2,086	493
– 金科服務的聯營合營企業	1,856	–
– 金科股份的聯營合營企業	110	–
	<u>4,052</u>	<u>493</u>
其他應付款項		
– 金科股份股東控制的公司	200,000	–
– 金科集團	49,214	35,427
– 金科股份的聯營合營企業	194	116
– 金科服務的聯營合營企業	1	–
	<u>249,409</u>	<u>35,543</u>
合約負債		
– 金科集團	3,349	–
– 金科服務的聯營合營企業	3,223	–
– 金科股份的聯營合營企業	1,094	–
	<u>7,666</u>	<u>–</u>

綜合財務報表附註

35 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

- (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。

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

應付關聯方的其他款項是無抵押，免息且按要求償還。

(e) 財務擔保

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
擔保		
— 金科股份(附註18)	<u>25,000</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動

		於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		34,453	23,281
使用權資產		7,112	3,000
無形資產		14,783	9,494
投資附屬公司		1,709,404	143,168
於聯營公司和合營企業的投資		23,342	4,850
收購權益之預付款項	22	24,774	5,929
遞延所得稅資產		2,087	—
		<u>1,815,955</u>	<u>189,722</u>
流動資產			
存貨		5,018	3,890
其他資產	20	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	22	4,804,247	1,572,602
受限制現金		231	—
定期存款	25	245,169	—
現金及現金等價物	23	3,341,230	6,567,314
		<u>8,449,215</u>	<u>8,204,408</u>
資產總值		<u>10,265,170</u>	<u>8,394,130</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	652,848	652,848
其他儲備		6,070,618	6,006,319
保留盈利		881,446	509,647
權益總額		<u>7,604,912</u>	<u>7,168,814</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債	30	3,835	2,062
遞延所得稅負債		—	676
		<u>3,835</u>	<u>2,738</u>
流動負債			
貿易應付款項、應收票據及其他應付款項	29	2,070,330	797,966
租賃負債	30	3,265	1,268
合約負債	6(a)	494,755	363,593
即期所得稅負債		88,073	59,751
		<u>2,656,423</u>	<u>1,222,578</u>
負債總額		<u>2,660,258</u>	<u>1,225,316</u>
權益及負債總額		<u>10,265,170</u>	<u>8,394,130</u>

綜合財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	就股份					儲備總額 人民幣千元
	獎勵計劃持股 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	
於2020年1月1日的結餘	-	-	25,000	25,000	397,089	422,089
年內利潤	-	-	-	-	569,818	569,818
由儲備轉撥至股本	-	19,805	(25,000)	(5,195)	(400,278)	(405,473)
擁有人注資	-	433,525	-	433,525	-	433,525
有關上市的股份發行	-	5,496,007	-	5,496,007	-	5,496,007
撥入法定儲備(附註28(a))	-	-	56,982	56,982	(56,982)	-
Balance at 31 December 2020	-	5,949,337	56,982	6,006,319	509,647	6,515,966
於2021年1月1日的結餘	-	5,949,337	56,982	6,006,319	509,647	6,515,966
年內利潤	-	-	-	-	775,803	775,803
向本公司股東宣派股息	-	-	-	-	(326,424)	(326,424)
就股份獎勵計劃收購股份 (附註28(b))	(13,281)	-	-	(13,281)	-	(13,281)
撥入法定儲備(附註28(a))	-	-	77,580	77,580	(77,580)	-
於2021年12月31日的結餘	(13,281)	5,949,337	134,562	6,070,618	881,446	6,952,064

37 董事及監事的利益及權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2021年12月31日止年度，本集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	其他津貼 及實物福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事							
夏紹飛先生	180	1,480	2,220	26	33	24	3,963
羅傳嵩先生	180	736	1,295	26	33	24	2,294
徐國富先生	180	916	950	26	33	24	2,129
非執行董事							
羅利成先生	180	-	-	-	-	-	180
梁忠太先生	180	-	-	-	-	-	180
李楠先生(附註(i))	150	-	-	-	-	-	150
獨立非執行董事							
曹國華先生	240	-	-	-	-	-	240
陳志峰先生	240	-	-	-	-	-	240
袁林女士	240	-	-	-	-	-	240
監事							
余勇先生	120	642	1,450	26	33	23	2,294
韓翀先生	120	-	-	-	-	-	120
任文娟女士	120	206	264	14	19	14	637
	<u>2,130</u>	<u>3,980</u>	<u>6,179</u>	<u>118</u>	<u>151</u>	<u>109</u>	<u>12,667</u>

綜合財務報表附註

37 董事及監事的利益及權益(續)

(a) 董事及監事的薪酬(續)

截至2020年12月31日止年度，本集團向董事及監事(在其分別被任命為董事和監事之前，分別擔任高級管理層及僱員期間)支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房津貼	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	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
執行董事							
夏紹飛先生	30	1,159	2,334	24	32	23	3,602
羅傳嵩先生	30	723	1,256	24	32	23	2,088
徐國富先生	30	371	680	13	16	12	1,122
非執行董事							
羅利成先生	30	-	-	-	-	-	30
梁忠太先生	30	-	-	-	-	-	30
李楠先生(附註(i))	30	-	-	-	-	-	30
獨立非執行董事							
曹國華先生	40	-	-	-	-	-	40
陳志峰先生	40	-	-	-	-	-	40
袁林女士	40	-	-	-	-	-	40
監事							
余勇先生	20	622	1,132	24	32	23	1,853
韓翀先生	20	-	-	-	-	-	20
任文娟女士	20	188	165	13	19	14	419
	<u>360</u>	<u>3,063</u>	<u>5,567</u>	<u>98</u>	<u>131</u>	<u>95</u>	<u>9,314</u>

(i) 自2021年12月28日起，李楠先生辭任本公司非執行董事。

(ii) 於2021年12月28日，付婷女士獲委任為本公司非執行董事，其於截至2021年12月31日止年度未從本集團及本集團關聯方獲得任何薪酬。

37 董事及監事的利益及權益 (續)

(b) 董事的退休福利及離職福利

截至2021年12月31日止年度，本集團概無通過本集團運作之定額給付退休金計劃支付予或應付予董事之退休福利，而截至2021年12月31日止年度(2020年：無)並無維持任何董事離職福利。

(c) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

截至2021年12月31日止年度(2020年：無)，本公司並無就獲得董事服務向第三方提供任何代價。

(d) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2021年12月31日止年度(2020年：無)，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

截至2021年12月31日止年度(2020年：無)，概無存續由本公司訂立且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而與本集團業務相關的重大交易、安排及合約。

38 資產負債表日期後事項

除上文及本報告其他章節披露之外，本公司或本集團無其他重大期後事項。

五年財務概要

綜合全面收益表

	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)	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
收入	5,968,448	3,371,878	2,327,657	1,523,886	1,047,041
銷售成本	(4,122,014)	(2,362,589)	(1,691,979)	(1,133,053)	(766,495)
毛利	1,846,434	1,009,289	635,678	390,833	280,546
銷售及營銷開支	(3,073)	(1,672)	(3,021)	(3,618)	(1,729)
行政開支	(481,288)	(251,600)	(233,390)	(185,815)	(148,002)
金融資產之減值虧損淨額	(68,728)	(8,209)	(4,018)	(1,007)	(344)
其他收入	25,223	47,908	52,146	3,330	3,433
其他(虧損)/收益－淨額	(26,957)	(37,269)	1,788	(597)	37
經營利潤	1,291,611	758,447	449,183	203,126	133,941
財務收入	26,732	85,394	160,731	156,188	109,731
財務成本	(1,591)	(76,988)	(159,962)	(161,658)	(107,439)
財務收入/(成本)－淨額	25,141	8,406	769	(5,470)	2,292
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)	160	—	—
除所得稅前溢利	1,320,853	766,008	450,112	197,656	136,233
所得稅開支	(244,023)	(133,791)	(75,728)	(33,730)	(22,541)
年內溢利及全面收益總額	1,076,830	632,217	374,384	163,926	113,692
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	366,452	161,776	113,551
－非控股權益	19,648	15,601	7,932	2,150	141
	1,076,830	632,217	374,384	163,926	113,692
每股盈利(每股以人民幣列示)					
－每股基本及攤薄盈利	1.62	1.24	0.80	0.36	0.25

五年財務概要

綜合財務狀況表

	截至12月31日				
	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (經重列)	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
資產					
非流動資產	983,506	109,416	1,191,346	1,874,993	816,361
流動資產	<u>9,455,987</u>	<u>8,515,147</u>	<u>2,902,547</u>	<u>2,250,525</u>	<u>1,673,608</u>
資產總值	<u>10,439,493</u>	<u>8,624,563</u>	<u>4,093,893</u>	<u>4,125,518</u>	<u>2,489,969</u>
權益					
本公司擁有人應佔權益	7,657,005	7,198,336	482,700	315,450	250,425
非控股權益	<u>72,971</u>	<u>38,311</u>	<u>22,295</u>	<u>10,477</u>	<u>4,622</u>
權益總額	<u>7,729,976</u>	<u>7,236,647</u>	<u>504,995</u>	<u>325,927</u>	<u>255,047</u>
負債					
非流動負債	193,249	46,082	1,148,468	1,833,980	781,375
流動負債	<u>2,516,268</u>	<u>1,341,834</u>	<u>2,440,430</u>	<u>1,965,611</u>	<u>1,453,547</u>
負債總額	<u>2,709,517</u>	<u>1,387,916</u>	<u>3,588,898</u>	<u>3,799,591</u>	<u>2,234,922</u>
權益及負債總額	<u>10,439,493</u>	<u>8,624,563</u>	<u>4,093,893</u>	<u>4,125,518</u>	<u>2,489,969</u>

詞彙及釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2017年員工持股計劃」	指	金科股份於2017年1月批准的員工持股計劃
「2020年員工持股計劃」	指	本公司於2020年4月7日採納的員工持股計劃
「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
「公司章程」或「章程」	指	本公司的公司章程
「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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	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
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人簽署的日期為2020年10月29日的不競爭契據，有關詳情載於招股章程「與控股股東的關係 – 不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「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

詞彙及釋義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的股份有限責任公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ）並為控股股東
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司（不包括本集團）
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2020年11月17日，H股於主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「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

詞彙及釋義

「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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「平方米」	指	平方米
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「本年度」	指	截至2021年12月31日止年度
「%」	指	百分比

JINKE金科服务