

# 金科智慧服務集團 股份有限公司

*Jinke Smart Services Group Co., Ltd.*

股份代號 9666.HK

Stock Code 9666.HK

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

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



**JINKE** 金科服务  
关 爱 无 处 不 在

ANNUAL  
REPORT 2022  
年度報告



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

夏紹飛先生(董事長)  
羅傳高先生(於2022年6月27日辭任)

### 非執行董事

羅利成先生  
梁忠太先生  
林可女士(於2022年8月18日獲委任)  
吳曉力先生(於2022年8月18日獲委任)  
徐國富先生(於2023年2月13日調任為非執行董事)  
付婷女士(於2022年6月27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

徐圓圓女士(於2023年3月30日獲委任)  
劉國賢先生  
徐國富先生(於2023年2月10日辭任)

## 授權代表

夏紹飛先生(於2023年2月10日獲委任)  
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)  
徐國富先生(於2023年2月10日辭任)

## 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

## 公司網站

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

## 股份代號

09666

## H股證券登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 核數師

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

## 有關香港法律的法律顧問

盛德律師事務所

## 主要往來銀行

中國工商銀行重慶龍湖支行

招商銀行重慶金科十二坊支行

## 投資者關係

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

# 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	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	5,005.1	5,968.4
毛利(人民幣百萬元)	943.2	1,846.4
毛利率	18.8%	30.9%
淨(虧損)/溢利(人民幣百萬元)	(1,839.9)	1,076.8
淨(虧損)/利率	(36.8%)	18.0%
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣百萬元)	(1,818.5)	1,057.2
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(2.80)	1.62
股東權益回報率(加權平均)	(34.1%)	13.8%

## 綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2022年	2021年
資產總值(人民幣百萬元)	8,356.8	10,439.5
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	3,069.8	4,922.3
權益總額(人民幣百萬元)	5,400.4	7,730.0
資產負債比率	-	-

## 2022年榮譽和大事件：

序號	獎項名稱	頒發單位
1	2022中國物業服務百強企業	北京中指信息技術研究院
2	2022中國物業服務百強企業經營績效TOP10	北京中指信息技術研究院
3	2022中國物業服務百強服務質量領先企業	北京中指信息技術研究院
4	2022中國物業服務百強滿意度領先企業	北京中指信息技術研究院
5	2022中國物業服務百強企業服務規模TOP10	北京中指信息技術研究院
6	2022中國物業科技賦能領先企業	北京中指信息技術研究院
7	2022中國特色物業服務領先企業——城市服務	北京中指信息技術研究院
8	2022中國企業服務優秀物業企業	北京中指信息技術研究院
9	2022中國醫院物業管理優秀企業	北京中指信息技術研究院
10	2022中國教育物業管理優秀企業	北京中指信息技術研究院
11	2022重慶市物業服務企業綜合實力TOP10	北京中指信息技術研究院
12	2022無錫市物業服務企業綜合實力TOP10	北京中指信息技術研究院
13	2022鄭州市物業服務企業綜合實力TOP10	北京中指信息技術研究院
14	2022中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP10	北京中指信息技術研究院
15	2022中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP10	北京中指信息技術研究院
16	2022物業上市公司領先企業市拓能力TOP5	上海易居房地產研究院、克而瑞物管
17	2022物業上市公司領先企業ESG可持續發展TOP5	上海易居房地產研究院、克而瑞物管



## 2022年榮譽和大事件：



## 2022年榮譽和大事件：

### 年度TOP20大事件出爐！記錄我們這一年

1

#### 助力冬奧，五星服務標準交出滿意答卷

北京冬奧會開幕前夕，金科服務中國體育代表團賽時保障隊奔赴北京，駐守奧體中心、中國之家、延慶冬奧村。奧運期間，金科服務以五星服務標準為重要外事接待提供服務保障，賦能賽時場館高效運轉，助力北京冬奧會圓滿舉行，獲得國際奧委會主席、冬奧會組委會的高度稱讚。



2

#### 賦能江西萍鄉，打造海綿城市運維新標桿

2月15日，金科服務正式攜手江西萍鄉，與國有企業共同打造「專業服務+智慧平台+行政力量」的城市服務體系，對萍鄉城市公共空間與公共資源、公共項目進行全流程「管理+服務+運營」的一站式服務，實現政府、市場、社會多元主體協同的治理模式，共同助力萍鄉市海綿城市建設，打造智慧城市綜合生態服務圈。



3

#### 「官宣」重慶數字大廈，激活數字經濟新地標

3月1日，金科服務正式向重慶市百億級數字經濟新地標重慶數字大廈提供服務。從星級化服務賦能、尊享式會務接待到嚴格疫情防控、IFM服務，金科服務以數智科技賦能數字產業，以專業服務助力園區運維，向重慶新興數字高地和每一個入駐企業提供更優質的服務體驗，為區域數字經濟高質量發展不斷注入活力。



4

#### 堅持長期主義，連續7年榮獲全國TOP10

4月26日，2022中國物業服務百強企業榜單在北京隆重發布。金科服務憑藉高質量、可持續的增長連續第7年蟬聯中國物業服務百強企業TOP10，連續多年榮膺服務質量領先企業、滿意度領先企業、科技賦能領先企業，並躋身企業服務、醫院後勤服務、教育後勤服務三大專項榜單，綜合實力和品牌影響力持續提升。



## 2022年榮譽和大事件：

5

### 價值賦能跨國企業森那美，「圈粉」寶馬、沃爾沃

上半年，金科服務與大型跨國企業森那美集團(Sime Darby)旗下公司達成合作，5月以來陸續進駐深圳南山寶馬4S中心、龍華沃爾沃4S中心，以五星級服務標準，為星級客戶打造尊崇禮遇。面對國際一線品牌的高要求，金科服務因地制宜制定精細化服務標準，用極致的服務打造「貼心+喜悅」的客戶體驗，彰顯內外兼修的頂級品牌價值。



5

### 進駐重醫附一院第一分院，共建區域一流醫學中心

5月20日，重慶醫科大學附屬第一醫院第一分院新院區正式開業。作為醫院後勤服務單位，金科服務圍繞物業管理、醫療輔助、營養團餐等服務為院方提供以醫患為中心的大管家式後勤服務，攜手醫院打造一流醫養環境、一流醫療服務、一流醫學中心。



6

### 「文化+」賦能城市發展，戰略攜手武漢文投

6月29日，武漢文投集團旗下武漢城市文化服務集團正式成立。作為成立後的第一位重要合作夥伴，金科服務應邀出席揭牌儀式，與武漢城市文化服務集團簽下合作協議。雙方將聚焦武漢城市文化物業、公共文化設施服務一體化運營，致力打造國內智慧城市文化物業標桿，戰略賦能武漢城市文化服務，推動武漢文化事業、文化產業高質量發展。



7

### 數智科技賦能城市治理，「雲城100」落地江蘇無錫

7月，金科服務「雲城100」智慧城市系統正式落地江蘇無錫。「雲城100」以數字孿生技術為支撐，在IBMS系統和TOS系統的加持下將城市整體作為一個大的「建築空間集合體」，通過「專業服務+智慧平台+行政力量」相融合的方式，賦能城市綜合治理，為城市級數字化轉型提供解決方案。



## 2022年榮譽和大事件：

8

### 馳援重慶山火，做城市的堅定守護者

8月，重慶遭遇罕見高溫乾旱天氣，多地發生山林火災。緊急關頭，金科服務第一時間組織調派志願者隊伍，在政府統一調度指揮下趕赴山火前線支援。頂着40多度的高溫徒步搬運物資上山，確保一線救援人員的補給供應；夜以繼日巡山清理余火，消滅複燃隱患，為撲滅山火、守護城市不斷輸送金科服務力量。



9

### 再度攜手國家級研究中心，進駐中國汽研重慶禮嘉總部

9月1日，金科服務正式進駐國家級一類科研院所中國汽研重慶禮嘉總部，圍繞「以人為本」的理念打造定制化園區服務，憑藉全國領先的產業園區運維模式全力保障科研、生產效率，以高端、高效的服務體驗為國內一流、國際先進的汽車研發基地提供服務支撐。

10

### 助力城市升級發展，再度簽約內江高新區

繼2020年深度參與內江經開區國企混改後，今年10月，金科服務再度與內江高新區管委會下屬國有獨資企業正式簽訂戰略合作協議。本次合作以超34萬㎡的住宅社區為起點，為3212戶業主革新現代化人居體驗；並重點布局產業園區服務領域，助力產業招引、招商、招租，進一步促進區域產業、智慧服務升級、高端產業落地。



11

### 人才是第一資源，榮獲CSTD企業學習設計大賽金獎

11月4日，由CSTD主辦的「第七屆企業學習設計大賽」隆重舉行，金科服務依託「青年近衛軍人才計劃」榮獲金獎。金科服務堅持「人才是企業第一資源」的觀念，關注青年員工成長，傾注資源培養為高潛力、高效能青年人才快速成長，為其提供職業發展的快速跑道。



## 2022年榮譽和大事件：

11

### 精耕本地生活服務，再獲國家級認證

11月11日，金科服務旗下餐食服務品牌金頤餐服接連獲評HACCP食品危害及關鍵節點控制、ISO22000食品安全管理體系、ISO14001環境管理體系、GB/T45001-2020職業健康安全管理體系、ISO9001質量管理體系等5項重量級國家標準體系認證，在多重權威認可的加持下，持續打造自身成為「中國餐飲金鑰匙」。



## 董事長致辭



各位股東：

2022年是充滿挑戰的一年，也是金科服務發展歷程上極為關鍵的轉折之年。面對宏觀環境和地產行業結構性調整所帶來的外部壓力，金科服務一直積極尋求自我突破和向上生長，始終堅持「做有溫度的服務，追求高質量的增長」。

2023年，公司將開啟新徵程，堅定不移實施「服務+生態，服務+科技」戰略，強化密度深耕、深度協同和濃度建設，着力完善四大業務矩陣佈局，保持可持續健康發展，持續為客戶創造價值。

“  
Do warm things with a  
warm heart to make  
your life beautiful.  
”

夏紹飛

## 董事長致辭

**空間物業服務，我們將全面向街區式物業服務升級，「服務+生態」雙輪驅動，堅定追求長期主義下的高質量增長。**

我們將繼續堅持以客戶的長期滿意度和口碑為導向，加強精細化運營，夯實服務力，為優質客戶提供優質服務。進一步加強以數據驅動的精細化運營管理體系，加強項目智能化運營、外拓投前投後一體化和指標考核管理等方面的能力，持續提升管理效能、人均效能。

**本地生活服務，我們將作為公司戰略發展的第二增長曲線，差異化深耕萬億級餐飲賽道。**

未來將進一步強化團餐業務與非住物業板塊的資源協同機制，充分發揮空間物業的資源協同，進一步挖掘存量客戶，內生發展與外部收購並行，為客戶提供後勤一站式服務，多維度提升單盤管理效力與效益，助力團餐賽道戰略性提速。

**社區增值服務，我們將以資產運營為核心，聚焦增值保值。**

繼續聚焦大流量、可持續社區增值服務，全力推動資產運營業務快速發展，提升市場拓展能力、資產運營能力，重點發力不動產運營、家居服務、商業運營業務，打造一體化資產管理閉環。同時，我們也將持續加快新業態以及未來賽道的佈局，打造親子服務生態、「旅遊+」產業鏈、社區私域空間價值鏈。

**數智科技服務，我們將聚焦科技研發，持續打造「智聯+物聯」、「雙引擎+碳中和」。**

我們將抓住建設數字中國的歷史機遇，聚焦數字孿生、智慧物聯、能源管理三大核心點，依靠自身研發能力、資源整合優勢，進一步提升產品核心競爭力，打造節能、儲能、充電的一體化解決方案，不斷升級全場景數智集成能力、數據開發能力，強化數據輸出的變現。

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

## 業務概要

我們是中國領先、西南第一的高品質第三方綜合服務商，旗下擁有涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務的多業態全方位的服務產品矩陣。通過旗下「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)，我們致力於為政企和個人客戶提供一站式、全天候的高質量服務。

我們憑藉行業領先的綜合實力和品牌影響力，連續七年被中指研究院（「**中指院**」）評為中國物業服務百強企業綜合實力Top10，連續六年保持西南地區市佔率第一。2022年，我們憑藉行業領先的服務品質，獲得中指院頒發的中國物業服務百強服務品質領先企業Top2、中國物業服務百強滿意度領先企業Top2；我們依靠多業態全方位的服務能力，榮膺企業服務、醫院、教育三大榜單；我們基於行業領先的數智科技實力，獲得中指院頒發的中國物業科技賦能領先企業Top3；我們堅持城市密度戰略，在重慶、無錫等地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top1。

2022年對於物業行業是前所未遇、極具挑戰的轉折之年。宏觀經濟壓力不減，新冠疫情及管控不斷反覆，房地產行業流動性危機愈發嚴峻，「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力加劇，物業行業的發展進入新常態。面對外部環境的劇變，我們一方面篤定「服務+生態，服務+科技」的立業根基不動搖；另一方面加速轉型，堅定貫徹將市場化第三方外拓業務作為戰略發展的絕對重心，不斷打磨我們的服務力、市拓力和內驅力。我們堅信危機也會創造機遇，潮水褪去後市場格局的重塑也會造就新的行業龍頭。我們將堅持走高質量、可持續、差異化發展道路，堅守「有利潤的營收、有現金流的利潤」，堅定向成為世界一流的高品質第三方綜合服務商而奮進。

## 前景及未來規劃

宏觀環境跌宕起伏，外部市場不斷演變，相較於歷史期間同期水準，行業增速預計將呈現一定程度的放緩；同時，考慮到關聯行業新盤竣工體量下行，物業企業在管項目平均樓齡增高，盲目擴張追求面積高速增長的階段已經過去，精耕細作強調高質量增長的時代已然來臨。

## 管理層討論及分析

本集團將進一步結合自身優勢，貫徹「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，著力佈局空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務、數智科技服務四大賽道，圍繞「堅持有利潤的營收，堅持有現金流的利潤」，謀取可持續健康發展，致力打造中國領先的高品質第三方綜合服務商。

**堅定追求長期主義驅動下高質量增長，通過精細化運營體系，輔佐以靈活且有狼性的組織團隊、以及生態資源的協同，打造物業服務行業絕對領先的服務力和市場化外拓能力。**服務力是我們的企業基石，品質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的長期滿意度和口碑為導向，夯實品質服務力，提升多業態專業化服務能力，助力客戶實現資產的保值、增值；我們將加強以數據驅動的精細化運營管理體系，加強項目智能化運營、外拓投前投後一體化和長期跟蹤考核、即時經營績效和財務指標考核管理等方面的能力，持續提升管理效能、人均效能，強調強中後臺能力和狼性前線團隊的協作，在快速擴張的同時狠抓項目利潤率、收繳率和項目現金流；我們將聚焦優質業態，堅持有質效的規模增長，以住宅業態為核心，推出針對存量住宅「住宅發展計劃」，網絡化梳理存量住宅項目的資訊，通過有紀律、體系化的短期投入，換取長期的業主信任和外拓業績的增長，快速搶佔市場份額；同時均衡發力中高端商寫辦公樓、醫院、學校、產業園等高質量多元化業態，為客戶打通「物業服務+餐飲服務+智慧科技」一站式綜合後勤服務解決方案，不斷提升單盤經營性現金流和業務盈利能力；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，進一步鞏固在核心市場的領先地位；我們將持續挖掘和評估優質收併購標的，精挑細選、小步快跑，聚焦在與現有優勢區域重合度高、歷史負擔少、資產負債表乾淨的區域性精品第三方物管公司，並且注重公司現金流、項目入住率和收繳率等關鍵指標，以可合理估值進行收購；我們將進一步戰略性調整非業主增值服務，聚焦業務的現金回流能力，在回應政府「保交樓、穩民生」政策的基礎上，提供必需的服務以贏得業主長期的滿意度和口碑。

## 管理層討論及分析

**差異化深耕萬億級餐飲賽道，充分發揮物管業務的資源協同，內生發展與外部收購並行，第二增長曲線蓄勢待發。**我們將本地生活作為戰略發展的第二增長曲線，大力發展餐食服務、酒店管理服務和餐食供應鏈服務；在餐食服務板塊，我們構建了「政企團餐、星級高端餐服、社區餐飲」三輪驅動的發展架構；我們將尤其強調團餐業務與非住物業板塊的資源協同機制，共同競標聯合拓展，雙向鏈接優質增量客戶的同時，進一步挖掘存量客戶，通過團餐這一關鍵需求作為切入點，迅速搶佔同一客戶所需的其他類型物管服務需求，為客戶提供後勤一站式服務，多維度提升單盤管理效力與效益；並強調業務深耕、供應鏈資源和中後臺能力共用賦能，持續迭代產品力、服務力，為打造細分領域標桿企業持續夯實基礎。此外，我們也將持續發掘優質團餐公司的收併購機會，關注潛在標的產品力、儲備客戶、品牌影響力、數位化運營能力等成長性指標，從而實現團餐賽道的戰略性提速；在酒管板塊，我們基於近20年高星級酒店的運營經驗，將繼續穩步提升旗下金科大酒店等五星級品牌的服務水準，打造本地商務、宴會星級「天花板」，同時梳理中端酒店戰略方向，以輕資產輸出的方式做好直營酒店及加盟酒店的經營，利用高端展會、行業論壇以及各大新媒體，持續高頻高質輸出酒店服務品牌，進一步提升品牌價值；在餐食供應鏈業務上，我們將進一步深耕在渠道及原材料上的優勢積澱，整合打造本地優質供應鏈體系，反哺內部餐食業務的同時，機會性開拓賦能外部優質客戶。

## 管理層討論及分析

**發揮社區資源優勢，深入挖掘客戶需求，聚焦高利潤有現金流的業務，推陳出新共築增值服務新路徑。**社區是數量最多、影響最深的最基本消費單元場景，我們一直致力於打造社區增值服務生態圈，發揮「離家最近」的優勢，依託龐大的業主基數和社區點位資源，結合差異化的社區消費場景，圍繞客戶「食、住、行、育、遊、購」等多元場景，強化客戶全生命週期研究，聚焦高利潤、現金流好的業務模式，向客戶提供差異化、有溫度的社區服務和產品，進一步提升業主黏性；我們將持續構建資產運營能力，積極研判進入各類資產項目，在房產、車位、商舖等社區資產領域發揮相對優勢，加速公司賬面重資產的去化節奏，帶來現金回流；我們將以軟裝業務為重心，以社區家裝平臺為輔助，打造全新的美居服務生態圈；我們將依託優質幼稚園資產，緊跟國家學前教育的政策導向，持續完善幼教服務佈局，積極貫徹落實托幼一體化發展戰略；我們將趁著旅遊市場回暖復甦的明顯勢頭，借助過往旅遊產業鏈積累，逐步重啟旅遊產品線業務，提高旅遊資源供給以滿足客戶的旅遊需求反彈乃至爆發；我們將持續落地事業群內部合夥人機制，鍛煉骨幹員工主人翁意識、股東思維，結合市場環境和業務發展實際情況，鼓勵內部創業持續孵化服務新業態。

**聚焦研發，提升科技賦能，打造技術壁壘，數智化轉型為變革抓手，深挖細分賽道結構性機會。**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、智慧電錶等設備實現具備條件的項目全覆蓋，持續賦能在管物業項目降本增效。此外，我們將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、數智治理平臺，數智園區、數智社區建設；以「雲城100（雲物業中心）」「蜂圈計劃（TOS空間平臺）」「千手社區運營系統」三大產品為核心，以產品思維、工業思維為核心，打造核心技術壁壘，助力內部業務數智化轉型，持續拓展外部業務資源。

**公司治理結構進一步優化，堅定保護和最大化全體股東利益，管理體系持續迭代升級，驅動公司穩健高質的長期發展。**我們將繼續推進對財務系統、人力資源系統和IT系統的全方面升級，以更好地驅動公司的業務增長；我們也將進一步完善升級人才體系搭建和激勵機制，推動擴大核心團隊的持股比例，將核心員工的利益與公司其餘股東的利益實現長期的綁定，激發員工的股東精神，為公司的長期發展增添持久的驅動力。

## 財務回顧

### 收益

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（納入非業主增值服務）；(ii)社區增值服務；(iii)本地生活服務；及(iv)數智科技服務。

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			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
空間物業服務	4,101,158	81.9	3,900,195	65.4
－ 物業管理服務	3,675,677	73.4	2,866,563	48.1
－ 非業主增值服務	425,481	8.5	1,033,632	17.3
社區增值服務	332,851	6.7	1,494,733	25.0
本地生活服務	487,931	9.7	473,992	7.9
數智科技服務	83,119	1.7	99,528	1.7
總計	<u>5,005,059</u>	<u>100.0</u>	<u>5,968,448</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣5,968.4百萬元減少約16.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣5,005.1百萬元。按業務線劃分的收益變動詳情載列如下：

- (i) 來自空間物業服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣3,900.2百萬元增加約5.2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣4,101.2百萬元。其中，(a)物業管理服務的收入增加至人民幣3,675.7百萬元，相較2021年同期的人民幣2,866.6百萬元增加約28.2%，主要由於本集團業務擴張推動所致，全年新增在管面積約44.5百萬平方米，撤場低質效和負向現金流在管面積27.8百萬平方米，在管建築面積由2021年12月31日的237.9百萬平方米增加約7.0%至2022年12月31日的254.5百萬平方米；(b)非業主增值服務的收入下降至人民幣425.5百萬元，比較2021年同期的人民幣1,033.6百萬元下降約58.8%，主要由於受地產行業宏觀環境的影響。公司年內主動大幅減少了向包括金科集團在內的開發商提供案場服務的項目數量，轉而聚焦在現金流和回款有保障的高質量項目、以及保交樓所必需的相關服務之上；

## 管理層討論及分析

- (ii) 來自社區增值服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,494.7百萬元減少約77.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣332.9百萬元，乃主要由於受疫情封控和消費需求減弱的影響，本集團諸多增值板塊業務未能按計劃開展，導致收入下降。其中，旅遊業務大幅減少幾近停擺，美居業務因地產交付量下降以及疫情封控導致的訂單履約受限，同樣下降嚴重，家庭生活板塊部分產品從自營模式轉為平台模式，主動收縮了部分賬期較長、現金流較差的業務，也造成收入下降；
- (ii) 來自本地生活服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣474.0百萬元增加約2.9%至截至2022年12月31日止年度的人民幣487.9百萬元，乃主要由於(a)本集團大力發展餐食服務(團餐和社餐)及酒店管理業務，在疫情反覆中仍能逆勢崛起，綜合收入實現超300%的增長至人民幣338.5百萬元(2021年：人民幣83.4百萬元)；(b)考慮外部經營環境變化，我們基於謹慎性原則提升了供應鏈服務的風險管控能級，縮減部分利潤率很低且現金流較差的餐食供應鏈服務業務，導致餐食供應鏈業務體量收縮至人民幣149.4百萬元(2021年：人民幣390.6百萬元)；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣99.5百萬元減少約16.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣83.1百萬元，乃主要由於公司主動減少了向金科集團提供的業務，相關收入較2021年同期下降約44.6%至人民幣45.3百萬元(2021年：人民幣81.7百萬元)，來自非金科集團的業務收入較2021年同期上漲約112.4%至人民幣37.8百萬元(2021年：人民幣17.8百萬元)。

### 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

我們以無處不在的五星關愛，為家庭、社區、城市的每一個空間提供全方位的服務，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，讓客戶享受更具品質的服務體驗。

作為全行業最早將拓展第三方物業項目作為戰略核心的公司之一，我們長期以來持續打磨公司基礎物業管理業務高品質、精細化的管理能力，並持續迭代公司增值服務的潛力以及科技賦能的實力，從而積澱下了行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑。如今，我們已經打造涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務的多業態全方位服務產品矩陣，外拓了大量第三方住宅物業及非住宅物業。

## 管理層討論及分析

於2022年12月31日，本集團已完成27省市，182個城市的全國化戰略佈局，我們管理共735個住宅項目及344個非住宅項目，管理業主基數持續提升。於2022年12月31日，本集團在管面積共計約254.5百萬平方米，其中獨立第三方佔比約57.3%，本集團的市場化外拓能力已得到驗證。我們西南核心區域在管面積達到126.0百萬平方米，佔總在管面積的49.5%，長江經濟帶區域在管面積達到205.5百萬平方米，佔總在管面積的80.7%，區域密度優勢持續顯現。

2022年期間，整個住宅地產行業都極度承壓，開發商新交付的大部分項目的售罄率、接房率和入住率均不盡人意，空置房費用的回款也缺乏保障。在這樣的背景下，本集團於2022年期間刻意控制了對新交付住宅項目的拓展節奏，於2022年全年錄入新增在管面積約44.5百萬平方米，比較2021年同期下降約50.0%，新增住宅在管面積27.1百萬平方米，比較2021年同期下降約59.7%，新增在管面積中約79.7%來自獨立第三方，比較2021年同期獨立第三方佔比提升2.7個百分點。此外，本集團在2022年集中評估了在過往高速發展過程中累積下來的低質效、低收繳率、負貢獻的項目，並對該等項目逐步進行系統性撤場，全年撤場在管面積27.8百萬平方米，避免項目持續負利潤、或只有利潤無現金流入等現象，防範各類管理風險（例如開發商的持續經營風險），規避只顧及短期收益誤判投資回報，確保本集團實現高質量、可持續的長期發展。在收併購上，公司在2022年共評估了52個潛在標的，其中進入盡調階段的標的對應總在管面積251百萬平方米，總年飽和收入超人民幣50億元，共花費的盡調費用超人民幣4百萬元。但鑑於諸多標的及其關聯方受地產宏觀壓力衝擊較大，在盡調後均被發現存在較多嚴重問題，導致本集團年內實際落地的收併購規模低於預期。針對上述問題，本集團於2022年11月正式推出「住宅發展計劃」，將外拓的戰略重心轉移到存量老盤上，收併購的重心也開始聚焦在沒有地產關聯方的第三方精品物業公司上。

受益於集團在餐食服務與數智科技業務全矩陣服務能力的持續提升，公司非住宅業務在2022年穩健發展，全年新增在管面積共計約17.4百萬平方米。2022年內，本集團成功入駐重慶醫科大學附屬第一醫院第一分院、京東成都天府亞洲一號、藍月亮（重慶）有限公司、湖南農業大學、湖南財經大學等標桿項目，獲取超十個年飽和收入千萬級拓展項目，且多個項目為物業管理服務及團餐服務聯合中標；同時持續展開城市級及頭部企業戰略合作，不斷強化我們的外拓能力護城河。

## 管理層討論及分析

截至2022年12月31日，本集團平均物業管理費單價穩步提升至每平方米／月人民幣2.20元（2021年：每平方米／月人民幣2.19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1.93元（2021年：每平方米／月人民幣1.89元）；本集團物業在管項目坪效提升19.5%至每平方米／年人民幣14.4元（2021年：每平方米／年人民幣12.05元）；本集團物業管理服務綜合收繳率為85.4%（2021年：85.0%）。

下表顯示我們分別於截至2022年及2021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			
	2022年		2021年	
	合同建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)	合同建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)
於年初	359,800	237,859	277,171	156,173
新合約 <sup>(1)</sup>	35,861	44,460	93,066	88,969
— 金科集團及聯營合營企業項目	499	9,024	12,780	20,418
— 外拓項目	32,004	32,328	50,352	38,629
— 收併購項目 <sup>(2)</sup>	3,358	3,108	29,934	29,922
— 住宅項目	15,720	27,052	67,631	67,183
— 非住宅項目	20,141	17,408	25,435	21,786
終止 <sup>(3)</sup>	<u>(35,839)</u>	<u>(27,781)</u>	<u>(10,437)</u>	<u>(7,283)</u>
	<u>359,822</u>	<u>254,538</u>	<u>359,800</u>	<u>237,859</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) 年內收購主要包括包頭市眾聯行物業服務有限公司。
- (3) 該等終止包括(a)合約到期後不續訂的物業管理服務合約，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；(b)主動退管的物業管理服務合約，此類退場項目普遍表現為經營質效低、現金回款率低以及樓盤去化率低等特徵；及(c)被動終止的物業管理服務合約，受宏觀經濟影響，部分地產開發商或資產持有方，或因資金鏈斷裂選擇停止支付相關服務費用，或選擇終止專業物業服務而以自管替代，或因分期項目交付緩慢深陷爛尾輿論之中，均對本集團開展後續服務產生深遠的負面影響。

## 管理層討論及分析

於本年度，本集團源自外拓物業的所得收益佔我們物業管理服務所得總收益的47.2%，該佔比在以往年度呈連續上升趨勢，較2021年大幅提升5.5個百分點，主要是由於：為應對行業變化，(i)持續佈局獨立化發展，擁有專業的市場拓展團隊；及(ii)物業、團餐、科技協同發展，拓寬拓展渠道資源；及(iii)關聯地產拿地、開發萎縮。

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			
	2022年		2021年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
金科集團項目 <sup>(1)</sup>	93,531	1,712,148	87,634	1,522,702
金科集團聯營合營企業項目 <sup>(2)</sup>	15,168	228,882	13,013	148,955
外拓項目 <sup>(3)</sup>	111,751	1,422,732	104,818	1,088,305
收併購項目 <sup>(4)</sup>	34,088	311,915	32,394	106,601
總計	<u>254,538</u>	<u>3,675,677</u>	<u>237,859</u>	<u>2,866,563</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) 指通過產權交易獲得對被收購對象的控制權進而納入本集團運營管理的物業。

## 管理層討論及分析

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79.0%，而2021年佔本集團物業管理服務所得總收益的79.6%。於本年度，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體小幅下降，主要是由於：(i)非住宅管理項目佔比持續提升，以產業園、學校和醫院等較高業務價值項目為主；及(ii)年內本集團新增大量多元化業態中城市服務項目。

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			
	2022年		2021年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
住宅物業	208,234	2,903,041	194,626	2,282,280
非住宅物業				
— 商業物業及寫字樓	2,673	81,033	3,305	113,255
— 事業企業及其他物業	14,548	387,669	13,559	294,363
— 產業園	10,199	164,694	11,588	108,652
— 城市服務	18,884	139,240	14,781	68,013
小計	46,304	772,636	43,233	584,283
總計	254,538	3,675,677	237,859	2,866,563

## 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

	2022年		2021年	
	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
西南地區 <sup>(1)</sup>	126,044	2,097,347	117,084	1,689,417
華東及華南地區 <sup>(2)</sup>	60,034	770,315	55,878	602,071
華中地區 <sup>(3)</sup>	47,065	527,215	48,911	366,845
其他地區 <sup>(4)</sup>	21,395	280,800	15,986	208,230
總計	<u>254,538</u>	<u>3,675,677</u>	<u>237,859</u>	<u>2,866,563</u>

附註：

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

## 管理層討論及分析

### 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。主要由於受房地產行業宏觀局勢的影響，公司在2022年期間主動大幅減少了向開發商提供案場服務的項目數量，聚焦在現金流和回款有保障的、或是保交樓所安排必須接手的業務上，全年實現收入約人民幣425.5百萬元，比較2021年同期的人民幣1,033.6百萬元同比下降約58.8%。

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			
	2022年 (人民幣千元)		2021年 (人民幣千元)	
		%		%
案場服務	296,239	69.6	815,157	78.9
前介服務	112,762	26.5	200,374	19.4
顧問及其他服務	16,480	3.9	18,101	1.7
總計	<u>425,481</u>	<u>100.0</u>	<u>1,033,632</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務所得收入

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

## 管理層討論及分析

在國內疫情帶來的供給衝擊、市場預期轉弱和消費需求相對收縮等因素的影響下，社區增值總體需求呈下降趨勢，且部分增值業務板塊受疫情影響未能按計劃開展，無論是需入戶的家庭生活和家居煥新業務，還是涉及到出行的旅遊業務，在疫情管控下都基本停滯，社區零售也受到較大衝擊。2022年內，社區增值服務收入由2021年同期的人民幣1,494.7百萬元下降約77.7%至人民幣332.9百萬元。根據外部環境變化，我們積極調整了業務重心，圍繞「食、住、行、遊、購、育」，聚焦高頻、高利潤、可持續的業務板塊，完成部分業務板塊快速從自營模式向平臺模式轉變，主動收縮了部分賬期較長、現金流較差的業務；同時，本集團也積極加強在重資產銷售、租賃等業務上的項目優勢，加速對公司所代理的車位、商舖和房產等銷售資源的去化帶來代理業務收益和現金回流。

家庭生活服務從客戶剛性需求出發，依託私域流量載體，逐步完善自身產品端、渠道端和售後端，同步合作產品源頭，牽手到家服務全國戰略夥伴，建立「供應鏈平台化+多元化+服務化」體系，覆蓋社區團購、到家服務、禮包定制及員工福利等全場景服務需求。但受新冠疫情封控帶來的入戶入社區困難、消費需求緊縮、供應商風險及物流成本上漲等因素疊加影響，年內實現收入僅約為人民幣32.4百萬元，比較2021年同期減少約89.2%。

雖本集團管理物業項目個數增加，但受到新冠疫情封控影響，線下人流量顯著降低。傳統空間經營服務，如提供公共場地出租、園區廣告傳媒、停車場管理等服務需求大幅減少。年內，園區經營板塊實現收入僅約為人民幣66.1百萬元，比較2021年同期減少約80.4%。

因疫情及停工等原因導致房地產開發項目延期交付，新房交付量持續降低；同時，房地產銷售案場客流驟減，封控期間客戶不願意到線下參加業主見面會、裝修沙龍等活動，客戶覆蓋率、滲透率、轉換率以及存量訂單的履約進度均有受損。為應對上述變化，家居煥新服務做深做透各單項目，擴充業務品類做大客單值，開展老舊房屋煥新服務，年內實現收入約為人民幣95.1百萬元，比較2021年同期小幅減少約22.4%。

## 管理層討論及分析

資產服務依靠獨有的資源優勢，大力發展車位代理、新房銷售、二手房租售業務，致力推動團隊升級、節點把控、資源協同，但年內在多地疫情形勢嚴峻、居民置業意願較低、居民收入預期未明顯轉好的背景下，房地產市場整體銷售去化持續走弱，資產服務收入減少約31.6%至人民幣127.8百萬元。同板塊旅遊業務受疫情反覆影響業務無法開展，收入幾近歸零，年內，旅居綜合服務整體僅實現收入約為人民幣139.2百萬元。

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			
	2022年 (人民幣千元)		2021年 (人民幣千元)	
		%		%
家庭生活服務	32,443	9.7	299,342	20.0
園區經營服務	66,088	19.9	336,485	22.5
家居煥新服務	95,085	28.6	122,561	8.2
旅居綜合服務	139,235	41.8	736,345	49.3
— 資產服務	127,764	38.4	186,908	12.5
— 文旅及其他	11,471	3.4	549,437	36.8
總計	<u>332,851</u>	<u>100.0</u>	<u>1,494,733</u>	<u>100.0</u>

### 本地生活服務所得收入

本集團向業主、客戶提供本地生活服務，主要形式包括：(i)餐食服務；(ii)酒店管理服務，及(iii)餐食供應鏈服務(如米麵糧油等項目食材供應鏈服務)。2022年，本地生活服務收入約為人民幣487.9百萬元，與去年基本持平。

作為行業裏最先聚焦和佈局餐食服務的公司之一，本集團目前已建立覆蓋「高端餐服、綜合團餐、社區餐飲」的差異化品牌矩陣，並且已打磨出強大的餐食服務市場外拓能力，再疊加與物業服務業務的強協同效應，快速搶佔萬億餐食服務市場的機遇。2022年期內，公司多個項目實現基礎物業服務與團餐服務聯合中標，兩大業務板塊在市場化外拓上協同成效顯著。另外，公司在社區餐飲板塊孵化「Ling好」食鋪等社區零售門店，火鍋品牌「渝錢鬥鬥」榮膺大眾點評重慶區域火鍋品類服務榜榜首。年內餐食服務收入總計約為人民幣198.2百萬元，比較2021年同期增加約296.1%。

## 管理層討論及分析

在酒店管理服務板塊，公司擁有近20年的高星級酒店運營管理經驗，擁有「金科大酒店」、「聖嘉」，以及「瑞晶」等精品酒店品牌，年內先後在貴陽、杭州、重慶新開業3家中端酒店，通過業務重組、模式創新和成本管控，全年酒店管理服務收入約為人民幣140.3百萬元，比較2021年同期增加約320.9%。

此外，基於我們快速增長的餐食服務客戶基數和食材採購體量，我們不斷整合和優化食材供應鏈體系，發揮大規模集採優勢，為體系內以及第三方客戶提供項目的食材供應鏈服務。2022年期間，鑒於宏觀經濟下行，供應商履約風險和客戶回款風險均顯著上升，我們主動縮減利潤率較低的餐食供應鏈服務業務，以確保供應鏈的穩定、可控和強健，年內餐食供應鏈服務收入約為人民幣149.4百萬元，比較2021年同期減少約61.8%。

### 截至12月31日止年度

	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
餐食服務	198,202	40.6	50,039	10.6
酒店管理服務	140,345	28.8	33,347	7.0
餐食供應鏈服務	149,384	30.6	390,606	82.4
總計	<u>487,931</u>	<u>100.0</u>	<u>473,992</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管理公司、外部政企客戶、開發商等客戶提供數智解決方案，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、智慧文旅，為國家數智化轉型貢獻力量。

## 管理層討論及分析

2022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，不斷加大研發投入，持續加強與科技行業頂尖公司合作，聚焦空間數智化運營管控核心能力，打造物聯網、空間操作系統、城市時空引擎三大核心競爭力，持續推進雲城100項目。

2022年，鑒於房地產行業遭遇嚴峻的流動性危機，部分政企客戶也因宏觀因素承受較大壓力。本集團於2022年階段性縮減了向部分回款困難的開發商和政企客戶的智慧案場、軟件開發收入及智慧解決方案等業務。年內，本集團數智科技服務的收益由2021年同期的人民幣99.5百萬元下降約16.5%至人民幣83.1百萬元，但是其中來自非金科集團的業務收入較2021年同期上漲約112.4%至人民幣37.8百萬元（2021年：人民幣17.8百萬元）。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及清潔費用；(iii)安保費用；(iv)公用設施費；(v)已出售貨物成本；(vi)消耗品、食品和飲料；(vii)折舊及攤銷費用；(viii)辦公費用；(ix)原材料；(x)差旅及招待費用；(xi)工程費用；(xii)社區活動費用；及(xiii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,122.0百萬元減少約1.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,061.9百萬元，與本集團縮減低質效業務規模、致力於成本管控提升服務效能的管理模式相一致。

# 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			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
空間物業服務	730,799	17.8	1,141,936	29.3
— 物業管理服務	649,958	17.7	696,832	24.3
— 非業主增值服務	80,841	19.0	445,104	43.1
社區增值服務	92,731	27.9	621,838	41.6
本地生活服務	102,168	20.9	38,344	8.1
數智科技服務	17,504	21.1	44,316	44.5
總計	<u>943,202</u>	<u>18.8</u>	<u>1,846,434</u>	<u>30.9</u>

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,846.4百萬元下降約48.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣943.2百萬元。毛利率由截至2021年12月31日止年度的30.9%下降至截至2022年12月31日止年度的18.8%。

## 管理層討論及分析

空間物業服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,141.9百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣730.8百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的29.3%下降至截至2022年12月31日止年度的17.8%，其中：(i)物業管理服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣696.8百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣650.0百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的24.3%下降至截至2022年12月31日止年度的17.7%。主要由於(a)考慮到當前地產行情之下來自於開發商回款的難度大幅提升，本集團在2022年下半年決定對空置物業費、空置車位管理費等業務進行較大幅度的降價調整；(b)本集團於下半年主動對部分項目進行撤場所產生的額外費用和一次性賠償損失；(c)歷史期間並表的收併購項目所產生的無形資產攤銷費用；及(d)受年內疫情反覆、核心區域川渝市場在下半年出現大面積防疫封控等不可控因素的影響，額外人員薪酬和安置補貼費用、防疫和保供耗材成本的上漲；(ii)非業主增值服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣445.1百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣80.8百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的43.1%下降至截至2022年12月31日止年度的19.0%。主要由於本集團在2022年期間主動大幅減少了向開發商提供案場服務的項目數量；但同時，對於部分已經決定撤場／不接手物業管理服務的關聯方新盤項目，本集團秉持配合「保交樓、穩民生」政策的原則，依舊為該等項目提供保交付所必需的前介服務並承擔了對應的業務成本。

社區增值服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣621.8百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣92.7百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的41.6%下降至截至2022年12月31日止年度的27.9%。主要由於受新冠疫情封控和消費需求減弱的影響，本集團的多個增值業務子板塊（如園區、旅遊、美居等）的業務均階段性暫停。

本地生活服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣38.3百萬元上漲至截至2022年12月31日止年度的人民幣102.2百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的8.1%增加至截至2022年12月31日止年度的20.9%。主要由於(i)細分賽道多元化佈局，餐食及酒店管理服務收入大幅增長；及(ii)出於風險管控需求，縮減毛利率比較低的餐食供應鏈服務業務。

數智科技服務的毛利從由截至2021年12月31日止年度的人民幣44.3百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的人民幣17.5百萬元，毛利率由截至2021年12月31日止年度的44.5%下降至截至2022年12月31日止年度的21.1%。主要由於(i)本集團年內主動縮減了向關聯方提供的相關服務業務；及(ii)獨立第三方開發的數智解決方案項目持續增加，該部分項目為搶佔市場先機拓展業務之需求，毛利率相對較低。

## 金融資產之減值虧損淨額

本集團的金融資產之減值虧損淨額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣68.7百萬元增加3,033.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,152.4百萬元，主要由於考慮年內中國房地產行業遭遇嚴峻流動性危機、國內新冠疫情反覆以及經濟增速放緩等多重不利因素疊加的影響下，物業管理行業遇到前所未有的挑戰，本集團的關聯房地產開發商客戶及部分第三方客戶面臨流動性困境，本集團出於謹慎性原則對賬面的其他應收款項、應收賬款等資產均進行了減值測試，並計提了較往年更高額的合理減值。

## 其他收入

本集團的其他收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣25.2百萬元增加75.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣44.1百萬元，主要原因是於(i)年內本地生活板塊大力發展高校食堂經營託管業務，享受國家稅收優惠政策支持；及(ii)為保障關聯方中短期運營及在建物業項目的建設，繼而在交付該等物業後聘請本集團提供物業管理服務以利於本集團的長期發展，本集團（作為貸款人）向金科集團（作為借款人）提供貸款金額為人民幣1,500百萬元（年利率8.6%），故而相關利息收入大幅增加。

## 其他虧損淨額

本集團其他虧損淨額主要包括(i)匯兌收益淨額；(ii)商譽減值；(iii)處置其他資產的虧損。本集團的其他虧損淨額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣27.0百萬元增加1,039.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣307.3百萬元，其主要為雖本集團所持有的港幣兌人民幣匯率升值貢獻了匯兌淨收益，但年內受地產及物業市場行情變化，本集團對歷史期間收購的物業管理公司所錄得的較高商譽計提了合理減值約為人民幣288.1百萬元。

# 管理層討論及分析

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)辦公費用；(iv)銀行手續費，主要包括銀行收取的交易費用；(v)折舊及攤銷；(vi)開發本集團數智科技服務的研發開支；及(vii)其他，主要包括諮詢服務費、招聘成本及廣告開支。本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣481.3百萬元增加15.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣557.9百萬元，主要原因是(i)本集團高能級僱員人數持續增加；及(ii)為把控時機持續補強主營規模增長及地域覆蓋，本集團因收併購盡調需求所產生的相關中介機構費用。

## 所得稅(抵免)／開支

本集團的所得稅(抵免)／開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅(抵免)／開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣244.0百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣-161.5百萬元，主要原因是基於外部宏觀環境變化，本集團對來自面臨流動性困境的關聯房地產開發商客戶及部分第三方客戶的其他應收款項、應收賬款等計提了合理減值，由此產生了遞延所得稅資產。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括客戶關係、商譽及軟件專利。本集團的無形資產由2021年12月31日的人民幣540.8百萬元增加約1.4%至2022年12月31日的人民幣548.4百萬元，乃主要由於(i)本集團積極尋求業務擴張，年內及歷史期間完成多筆企業合併導致客戶關係及商譽的增長約為人民幣304.7百萬元；另一方面，(ii)年內及歷史期間因收購而產生的客戶關係及商譽發生了攤銷及減值約為人民幣304.6百萬元。

## 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賬面餘額由截至2021年12月31日的人民幣2,090.8百萬元增加約21.1%至截至2022年12月31日的人民幣2,531.0百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2021年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣1,046.5百萬元。貿易應收款項主要來自空間物業服務，(i)從賬齡結構看，超過62.2%以上的應收款項是1年以內產生，其乃主要由於本集團基礎物業管理服務在管建築面積及在管項目個數持續增加所致；及(ii)從客戶分類來看，貿易應收賬款及應收票據中，約50%以上來自於大業主，年內受房地產市場持續低迷經濟下行壓力及新冠疫情影響，本集團服務的政府客戶、物業開發商客戶及其他大業主客戶，現金流趨緊，造成貿易應收款項周轉天數增加，本集團將密切關注貿易應收款項餘額情況，加大風險管控措施及開展專項回款工作。

### 預付款項及其他應收款

本集團的預付款項及其他應收款項主要指(i)向關聯方提供貸款；(ii)預付予供貨商的款項；及(iii)向第三方支付的業務保證金。本集團的預付款項及其他應收款項賬面餘額由截至2021年12月31日的人民幣2,295.4百萬元增加約54.1%至截至2022年12月31日的人民幣3,537.4百萬元；預付款項及其他應收款項減值準備由截至2021年12月31日的人民幣18.4百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣1,197.2百萬元。主要由於(i)本集團(作為貸款人)向金科集團(作為借款人)提供貸款金額為人民幣1,500百萬元；(ii)多元化業務，例如逐步重啟旅遊產品線業務提高旅遊資源供給等，支付的業務保證金增加；但(iii)考慮到中國房地產行業遭遇嚴重流動性危機、國內新冠疫情反覆以及經濟增速放緩等多重不利因素疊加影響下，本集團對賬面其他應收款項進行了減值測試並計提了合理減值，本集團將密切關注其他應收款餘額情況，加大風險管控措施及開展專項回款工作。

### 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2021年12月31日的人民幣53.3百萬元減少約63.1%至截至2022年12月31日的人民幣19.7百萬元，乃主要由於(i)銷售停車位所致，及(ii)對其他資產進行了減值測試並計提了合理減值。

### 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指本集團於日常業務過程中自供貨商購買的商品及服務而應付的款項，包括服務費用及材料成本。本集團的貿易應付款項及應付票據由截至2021年12月31日的人民幣610.2百萬元增加約37.5%至截至2022年12月31日的人民幣838.8百萬元，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)本集團本地生活服務快速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)應付押金保證金等。本集團的其他應付款項及應計費用由截至2021年12月31日的人民幣940.5百萬元減少約6.7%至截至2022年12月31日的人民幣877.3百萬元，主要由於本集團支付部分應付股權款所致。

### 合約負債

合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。本集團的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣586.2百萬元增加26.3%至截至2022年12月31日的人民幣740.2百萬元，乃主要由於(i)本集團在管面積及在管物業項目個數增加；及(ii)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。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及資本資源

本集團過去並預期將繼續以經營所得現金及上市所得款項撥付其營運資金、資本開支及其他資金需求。

### 現金狀況

截至2022年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,069.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣4,922.3百萬元)。

### 現金流

截至2022年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393.3百萬元，較2021年同期的經營活動所得現金流入淨額約為人民幣445.3百萬元減少約11.7%，主要歸因於(i)我們的經營溢利減少；及(ii)因基礎物業服務大業主現金流偏緊，回款放緩。

截至2022年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1,755.3百萬元，較2021年同期本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣1,298.6百萬元增加約35.2%，主要歸因於(i)本集團(作為貸款人)向金科集團(作為借款人)提供貸款金額為人民幣1,500百萬元；(ii)本集團支付物業管理公司股權併購款；及(iii)本集團支付托兒所資產購買款。

截至2022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518.4百萬元，較2021年同期本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣990.2百萬元減少約47.6%。該變動主要是由於雖然(i)向股東派付截至2021年12月31日止年度的末期股息；但是(ii)較去年同期減少了收購共同控制實體股權款和股權交易保證金的支付。

## 債務

### 借款

截至2022年12月31日，本集團並無借款(2021年12月31日：無)。

### 資本負債比率

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

## 資產抵押

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

## 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位進行，其為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括收取聯交所主板上市所得款項以及支付專業費用，其主要以港元計值，以及某一主要以美元計值的附屬公司。於2022年12月31日，以港元和美元計值的現金及現金等價物約為人民幣15.4百萬元和人民幣7.0百萬元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團積極採取外匯匯率鎖定及適時結匯等手段，合理控制匯兌損失風險。本集團管理層將繼續追蹤匯率變化，控制匯率變化對本集團的財務影響。

## 或然負債

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

## 承諾

截至2022年12月31日，本集團並無任何資本承諾（2021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2022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。

誠如文件所述，本集團擬將所得款項淨額用於以下用途：(i)約60%或約3,996.5百萬港元用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度；(ii)約10%或約666.1百萬港元用於升級本集團的數字化及智慧管理系統；(iii)約18%或約1,199.0百萬港元用於進一步發展本集團的增值服務；(iv)約10%或約666.1百萬港元用於本集團的一般業務運營及營運資金；及(v)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，約2%或約133.2百萬港元用於為購回股份及／或設立激勵計劃（如員工持股計劃及股份獎勵計劃）提供資金。

## 管理層討論及分析

下表載列於2022年12月31日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	文件所披露的所得款項 淨額之計劃用途		截至2022年			所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2022年 1月1日之未 動用所得 款項淨額	12月31日 止年度所得 款項淨額之 實際用途	於2022年 12月31日 之未動用所 得款項淨額	
			百萬港元	百萬港元	百萬港元	
	概約百分比					
(a) 尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，即以直接投資、收購或增資下屬公司等方式投資、收購物業管理公司或從事增值服務相關業務的公司或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	3,996.5	60%	2,258.6	2,371.8	1,624.7	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%	1,000.4	738.9	793.1	2023年9月30日 或之前
(ii) 投資或收購具有與本集團現有的服務相輔相成業務的合適目標，並有利於本集團進一步整合上游及下游資源（例如餐飲服務）並擁有良好的品牌聲譽	666.0	10%	46.1	666.0	-	2023年9月30日 或之前
(iii) 留存於香港的所得款項淨額用於投資及收購其業務範圍屬上文分類(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%	1,212.1	966.9	831.6	2023年9月30日 或之前
(b) 升級本集團的數字化及智能管理系統	666.1	10%	646.8	44.8	621.3	2023年9月30日 或之前

## 管理層討論及分析

	文件所披露的所得款項 淨額之計劃用途		截至2022年			所得款項 計劃用途的 預期時間表
			於2022年	12月31日	於2022年	
			1月1日之未 動用所得 款項淨額	止年度所得 款項淨額之 實際用途	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		
(i) 開發及升級軟硬件	466.3	7%	447.0	44.8	421.5	2023年9月30日 或之前
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	199.8	3%	199.8	-	199.8	2023年9月30日 或之前
(c) 進一步發展本集團增值服務	1,199.0	18%	397.8	721.5	477.5	2023年9月30日 或之前
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	899.2	13.5%	100.0	719.5	179.7	2023年9月30日 或之前
(ii) 升級硬件及發展智慧社區	299.8	4.5%	297.8	2.0	297.8	2023年9月30日 或之前
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10%	13.8	655.7	10.4	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%	113.2	130.0	3.2	2023年9月30日 或之前
<b>總計</b>	<b>6,660.9</b>	<b>100%</b>	<b>3,430.2</b>	<b>3,923.8</b>	<b>2,737.1</b>	

該等已使用的款項是按照本文件所載之所得款項用途分配使用。誠如本公司日期為2023年4月18日的公告所披露，董事會已決議進一步改變剩餘未動用的所得款項淨額用途。除本公司日期為2023年4月18日的公告所披露者外，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大改變。未動用的所得款項淨額及其以下擬動用時間表將以按照公司披露的方式應用。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除文件所披露的擴張計劃外，於2022年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。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團有約12,227名僱員（2021年12月31日：11,700名僱員）。於本年度，本集團確認為開支的員工成本為人民幣2,038.3百萬元（2021年12月31日：約人民幣1,541.7百萬元）。

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

2022年7月，公司與金科股份簽訂貸款協議，為金科股份提供本金人民幣15億元的貸款。根據協議，金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金的20%（「**第一期還款**」），寬限期為兩個月。2023年3月20日後，金科股份未履約償還貸款本金的20%，即人民幣3億元。由於金科股份未能於寬限期屆滿時償還第一期還款，本公司已發出催款函，要求金科股份償還貸款協議項下的所有本金連同應計及未付利息。截至本年報日期，本公司尚未收到金科股份的任何還款。

# 董事、監事及高級管理層履歷

## 執行董事

**夏紹飛先生**，43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。

## 董事、監事及高級管理層履歷

### 非執行董事

羅利成先生，58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**，41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，自2022年5月起一直擔任金科股份財務中心總經理，自2023年2月起一直擔任金科股份的總裁助理。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。在金科股份工作期間，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，於2021年6月取得重慶大學工商管理碩士學位。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。

**林可女士**，39歲，於2022年8月獲委任為非執行董事。林女士於2005年7月畢業於北京外國語大學，獲得經濟學學士學位，並自2021年12月起一直就職於博裕麗澤（廈門）投資諮詢有限公司，目前擔任董事總經理。在此之前，彼自2020年1月起就職於博裕陶然（上海）股權投資管理有限責任公司。博裕麗澤（廈門）投資諮詢有限公司及博裕陶然（上海）股權投資管理有限責任公司與博裕集團有關連或被視為有關連。

自2005年7月至2007年6月期間，林女士任職於仲量聯行，最後擔任職位為副經理。自2007年7月至2019年12月期間，林女士任職於GIC Real Estate，最後擔任職位為副總裁。自2021年4月起，林女士一直擔任上海勁駿道具有限公司的執行董事。自2021年9月起，林女士一直擔任太倉市安廣供應鏈管理有限公司的董事。自2021年12月起，林女士一直擔任安廊企業管理（上海）有限公司的執行董事。自2022年1月起，林女士一直擔任安杏供應鏈管理（上海）有限公司的執行董事。自2022年8月起，林女士一直擔任ZData Intelligent Valley Limited的董事。

## 董事、監事及高級管理層履歷

**吳曉力先生**，48歲，於2022年8月獲委任為非執行董事。吳先生於1998年7月畢業於清華大學，獲頒生物醫學工程學士學位。於2002年5月，吳先生獲得波士頓大學生物工程學碩士學位，並於2004年5月獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。吳先生自2021年12月起一直就職於博裕紫竹(廈門)企業管理有限公司(博裕集團內一間實體)，目前擔任董事總經理。在此之前，彼自2012年起就職於國開博裕(上海)股權投資管理有限責任公司。國開博裕(上海)股權投資管理有限責任公司與博裕集團有關連或被視為有關連。

1998年至2000年，吳先生曾於國際商業機器公司(IBM)擔任顧問。自2005年至2011年期間，吳先生任職於麥肯錫公司，最後擔任職位為全球副董事。自2021年4月起，吳先生一直擔任Genesis Medtech Group Limited的董事。

**徐國富先生**，39歲，於2020年5月獲委任為執行董事，而於2023年2月調任為非執行董事。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

### 獨立非執行董事

**曹國華先生**，56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	職位主要業務活動
2012年4月至2018年6月	東豐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2020年12月	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**，58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。袁女士於2012年8月至2022年12月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**，44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，於緊接本年報日期前三年內，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**，51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**，50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**，38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

執行董事及本公司主席負責本集團業務的日常運營及管理。有關夏紹飛先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。

**韓強先生**，40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日獲委任為本公司總裁。

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

**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，羅先生於2022年6月27日辭任執行董事。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。

### 聯席公司秘書

**徐圓圓女士**，34歲，於2023年3月30日獲委任為本公司的聯席公司秘書。自2017年11月至2019年12月期間，彼於金科地產的證券事務部任職。自2020年1月起，彼擔任本公司董事會辦公室負責人。彼主要職責包括但不限於協助董事會秘書（及本公司聯席公司秘書）開展企業管治事務及投資者關係管理。彼亦參與本公司於2020年上市的全過程，包括聯絡國內外律師、秘書公司、獨立財務顧問及其他專業顧問，並協助董事會秘書開展本公司上市後工作。

徐女士於法律事務方面有超過8年的豐富經驗。於2015年1月至2015年8月，徐女士擔任上海伯喬金融資訊服務有限公司運營管理部的法律事務和合規風險控制主管。於2015年8月至2017年5月，彼擔任上海飛梭科技有限公司的法律事務經理。於2017年5月至2017年11月，擔任上海壹米滴答供應鏈管理有限公司投融資法務經理。

## 董事、監事及高級管理層履歷

徐女士分別於2012年及2014年獲得西南政法大學的法學學士學位及碩士學士學位。彼亦於2013年獲得中華人民共和國法律職業資格證書(A證)，於2017年4月獲得中國基金從業人員資格及於2018年4月中國證券從業人員資格。於2019年12月獲得深圳證券交易所董事會秘書資格。

**劉國賢先生**，37歲，於2020年6月20日獲委任為本公司聯席公司秘書。徐國富先生於2023年2月10日辭任本公司聯席公司秘書後，劉先生將繼續擔任本公司的公司秘書。緊接徐圓圓女士於2023年3月30日獲委任為本公司聯席公司秘書，劉先生繼續擔任本公司另一聯席公司秘書。

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12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。

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2022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2022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。本公司已採納企業管治守則所載的守則條文作為其自身企業管治的守則。

企業管治守則之守則條文第C.2.1條訂明，主席與行政總裁之職務應有所區分，且不應由同一人兼任。為提高本公司的企業管治水準及遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條，自2022年3月29日起，夏紹飛先生已辭任本公司總裁，並繼續擔任執行董事及董事會主席，韓強先生獲委任為本公司總裁。繼委任韓強先生後，本公司已遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條的規定。除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。

於截至2022年12月31日止年度內，董事會已執行企業管治守則之守則條文第A.2.1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。

# 企業管治報告

## 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2022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，包括一名執行董事、五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。

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會，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。

## 董事會組成

### 執行董事

夏紹飛先生(董事長)(於2022年3月29日辭任總裁)

羅傳嵩先生(於2022年6月27日辭任)

### 非執行董事

羅利成先生

梁忠太先生

林可女士(於2022年8月18日獲委任)

吳曉力先生(於2022年8月18日獲委任)

徐國富先生(於2023年2月13日調任為非執行董事)

付婷女士(於2022年6月27日辭任)

### 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70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39至50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2022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。

# 企業管治報告

董事會亦已建立機制，確保董事會能夠獲得獨立的意見，包括向董事提供充足的資源履行其職責，並在必要時尋求獨立專業意見履行其職責，費用由本公司承擔。

董事會須始終由至少三名獨立非執行董事組成，至少佔董事會成員的三分之一，從而使董事會始終具有強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

所有董事，包括獨立非執行董事，均獲平等機會及渠道與董事會溝通及發表意見，並有單獨及獨立機會接觸本集團管理層，以便作出知情決定。董事會主席應在無其他董事參與的情況下至少每年與獨立非執行董事舉行會議，討論任何問題及關切。

任何董事或其聯繫人如在董事會審議的事項中存在利益衝突，將通過出席董事會會議而非書面決議案處理。有關董事須在會議前聲明其利益，並放棄投票，且不計入相關決議案的法定人數。與該事項無關的獨立非執行董事及其聯繫人應出席董事會會議。

截至2022年12月31日止年度，董事會審查並認為機制有效確保向董事會提供獨立意見及建議。

## 董事長及總裁

現時，本公司董事長及總裁職務分別由夏紹飛先生及韓強先生擔任。

## 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。

# 企業管治報告

於截至2022年12月31日止年度內，董事會舉行10次董事會會議，3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2022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2022年12月31日止 年度內出席會議次數／ 舉行股東大會次數
<b>執行董事</b>		
夏紹飛先生(董事長) <sup>1</sup>	10/10	3/3
羅傳嵩先生	2/3 <sup>2</sup>	1/1 <sup>2</sup>
<b>非執行董事</b>		
羅利成先生	10/10	3/3
梁忠太先生	10/10	3/3
林可女士	6/6 <sup>3</sup>	1/1 <sup>3</sup>
吳曉力先生	6/6 <sup>3</sup>	1/1 <sup>3</sup>
徐國富先生 <sup>4</sup>	10/10	3/3
付婷女士	2/3 <sup>5</sup>	1/1 <sup>5</sup>
<b>獨立非執行董事</b>		
曹國華先生	10/10	3/3
袁林女士	10/10	3/3
陳志峰先生	10/10	3/3

附註：

1. 夏紹飛先生於2022年3月29日辭任本公司總裁。
2. 羅傳嵩先生於2022年6月27日辭任執行董事。
3. 林可女士及吳曉力先生獲委任為非執行董事，自於2022年8月18日舉行的臨時股東大會結束起生效。
4. 徐國富先生於2023年2月13日調任為非執行董事。
5. 付婷女士於2022年6月27日辭任非執行董事。

# 企業管治報告

## 董事委員會

董事會已成立審核委員會、環境、社會及管治委員會、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，並遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第D.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2022年12月31日止年度內舉行了3次會議，以審議(其中包括)截至2022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2021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	3/3
梁忠太先生	3/3
曹國華先生	3/3

於2023年3月30日，審核委員會舉行一次會議，以審閱(i)本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表及年度業績公告；(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)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條及企業管治守則第E.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2022年12月31日止年度內舉行了3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	3/3
曹國華先生	3/3
袁林女士	3/3

於2023年3月30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)審閱本公司的薪酬及福利政策以及表現評估系統；及(iv)重新委任及選舉獨立及非獨立董事候選人。

# 企業管治報告

## 提名委員會

本集團已遵照第3.27A條及企業管治守則第B.3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2022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2023年3月30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；(iii)審閱實施董事會多元化政策的可計量目標；及(iv)重新選舉獨立非執行董事候選人。

## ESG委員會

本集團已成立具有書面職權範圍的ESG委員會，以更好地將「社會、環境與企業管治」理念融入企業戰略，推進可持續發展，為各利益關連方創造長期價值。ESG委員會由一名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事組成，即夏紹飛先生、徐國富先生及陳志峰先生。ESG委員會的主席是徐國富先生。

ESG委員會的主要職責為(i)對本公司環境、社會及管治願景、策略等的制定進行指導和審閱；(ii)對本公司環境、社會及管治相關風險及機遇進行梳理和評估；(iii)審查本公司環境、社會及管治工作開展情況及內部監控系統；及(iv)對本公司環境、社會及管治相關工作的目標和實施情況進行審查和監督。

ESG委員會致力於提升並加強本公司環境及社會責任管理能力，促進本公司可持續發展。

## 提名政策

本公司已採納提名政策，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。

# 企業管治報告

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。

提名委員會將不時審閱提名政策，以確保其得以實施並監控其是否持續有效。

截至2022年12月31日止年度，經董事會提名及提名委員會推薦，林可女士及吳曉力先生各自於2022年8月18日召開的本公司臨時股東大會（「臨時股東大會」）上獲委任為非執行董事。林女士及吳先生各自與本公司訂立服務合約，期限由臨時股東大會日期起至首屆董事會任期屆滿止。

## 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。

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。

提名委員會及董事會將每年檢討董事會多元化政策，以確保其實施並監督其持續有效性。

## 董事會層面多元化

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、工商管理、經濟學及商務管理、生物工程、工業及民用建築、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39歲到58歲。

董事會目前由兩名女性董事和七名男性董事組成。董事會認為，本公司已在董事會層面實現性別多元化，目標是至少保持目前的女性代表水平／董事會旨在增加女性董事的比例，以便在物色到合適人選時實現性別平等。本公司將確保在招聘中高級工作人員時考慮性別多元化，並確保可獲得提供適當培訓和職業發展的資源充足，以培養董事會的潛在繼任者，並保持性別多元化。

根據提名委員會對截至2022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。考慮到提名委員會的建議、本集團現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會認為其目前的組成符合董事會多元化政策。

## 員工隊伍層面多元化

本集團認識到多元化的重要性，致力於促進各個層面的性別多元化，並相信多元化的員工隊伍和包容性的文化有助於提高業績及本集團有效運作的能力。於2022年12月31日，員工隊伍(包括高級管理層)的性別比例如下：

	於2022年12月31日	
	人數	佔員工總人數的百分比
女性員工	6,841	55.9%
男性員工	5,386	44.1%

董事會認為，本集團已在員工隊伍層面實現性別多元化，並以保持目前的性別多元化水平為目標。為保持員工隊伍的多元化，本集團已制定適當的招聘及甄選常規，以考慮不同年齡、性別及經驗人選的多元化。本集團亦已建立人才管理及培訓計劃，提供職業發展指導及晉升機會，以建立廣泛而多元化的技能熟練且經驗豐富的員工隊伍。於本年報日期，董事會概不知悉有任何可令員工隊伍實現性別多元化更具挑戰性或不太相關的任何緩解因素或情況。

# 企業管治報告

## 董事薪酬政策

本公司已制定董事薪酬政策，以釐定董事的薪酬待遇。向董事提供薪酬的目的旨在確保適當的薪酬水平，以吸引和挽留有經驗的高素質人才來監督本集團的業務和發展。

董事的薪酬乃參考董事及高級管理人員的技能和知識、彼等的工作職責和對本集團事務的參與程度、業績和盈利能力以及行業的薪酬基準和現行市場條件來確定的。薪酬包括基本工資、津貼、與業績相關的獎金和養老金計劃的供款。

## 應付董事及高級管理層成員之年度酬金

截至2022年12月31日止年度按範圍劃分之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	0
1,000,001 – 1,500,000	0
1,500,001 – 2,000,000	1
2,000,001 – 2,500,000	2
2,500,001 – 3,000,000	0
3,000,001 – 3,500,000	0

董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註38。

## 核數師酬金

截至2022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2022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519百萬元及人民幣0.2百萬元。

## 問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2022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156至162頁的獨立核數師報告。

## 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。

# 企業管治報告

## 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2022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2022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

截至2022年12月31日止年度，本公司委任徐國富先生及劉國賢先生為本公司聯席公司秘書。緊隨徐國富先生於2023年2月10日辭去本公司聯席公司秘書職務後，劉先生繼續擔任本公司公司秘書。緊接徐圓圓女士於2023年3月30日獲委任為本公司聯席公司秘書後，劉先生繼續擔任本公司另一聯席公司秘書。徐女士及劉先生的履歷資料，請參閱本年報「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

徐圓圓女士為本公司聯席公司秘書及董事會辦公室負責人，為劉國賢先生於本公司的主要連絡人。

遵照上市規則第3.29條的規定，於截至2022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

鑒於本集團的業務需求及根據聯交所於2021年11月刊發的《海外發行人上市制度諮詢總結》，當中規定上市發行人就發行人的股東保障採納載於一套統一的14項「核心水平」，董事會建議修訂公司章程。有關建議修訂的詳情，請參閱本公司日期為2022年7月29日的公告及本公司日期為2022年8月1日的通函。

建議修訂公司章程已由股東於臨時股東大會上通過特別決議，並於2022年8月18日生效。經修訂的公司章程全文已刊登於聯交所及本公司網站。

## 股東溝通政策

本公司認為，與股東有效溝通，對加強投資者關係及讓投資者了解本集團的業務表現及策略極為重要。本公司與股東建立了多種廣泛的溝通渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年度報告及中期報告、公告及通函。股東可通過上述渠道向本公司提出查詢，並隨時向董事或管理層提出意見及建議。於收到股東的書面查詢後，本公司將盡快與股東取得聯繫。

此外，本公司不時更新其網站，使股東了解本公司的最新發展情況。本公司努力與股東保持持續溝通。於本公司股東大會上，董事（或其代表（如適用））將可與股東會面並回答彼等的詢問。

截至2022年12月31日止年度，本公司召開三次股東大會，彼時的全體董事均親自出席或通過電子設備與股東溝通。此外，所有公司通訊及監管公告均由本公司及時刊登於其網站及聯交所網站。根據截至2022年12月31日止年度執行情況及有效性審查，董事會認為股東溝通政策屬有效且充分。

# 董事會報告

董事會欣然提呈年報及本集團截至2022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管理服務、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2022年12月31日止年度之業績載於本年報第163至165頁之綜合全面收益表及綜合財務狀況表。

## 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169至272頁。

## 股本及已發行股份

本公司於截至2022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2022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2022年12月31日，本公司可供分派儲備為人民幣零元。

## 借款

截至2022年12月31日止年度，本集團並無借款。

## 債券

截至2022年12月31日止年度，本集團未發行任何債券。

## 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

截至2022年12月31日止年度，本公司合併財務報表中歸屬於母公司普通股股東的淨虧損為人民幣1,818,545,000元，因虧損未計提盈餘公積，加上年初留存的未分配利潤，扣除2021年派發的普通股現金紅利，本公司2022年末累計虧損為人民幣1,039,500,000元。

根據公司章程的規定，鑒於2022年度可供投資者分配的利潤為負，已不具備分紅的條件，同時結合本公司未來經營發展需要，本公司擬定2022年度利潤分配預案為不派發現金紅利，不送紅股，亦不以資本公積金轉增股本。

## 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2023年6月5日(星期一)至2023年6月8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(星期五)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)進行登記。

## 主要客戶及供應商

截至2022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

除「H股獎勵計劃」一段項下所披露者外，於截至2022年12月31日止年度，本公司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2022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2022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(於2022年6月27日辭任)

### 非執行董事

羅利成先生

梁忠太先生

林可女士(於2022年8月18日獲委任)

吳曉力先生(於2022年8月18日獲委任)

徐國富先生(自2023年2月13日調任為非執行董事)

付婷女士(於2022年6月27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

## 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2022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2022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38及附註9。

除林可女士及吳曉力先生放棄其擔任非執行董事的酬金外，截至2022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

除所披露者外，於截至2022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2022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2022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

除本節「H股獎勵計劃」各段所披露者外，於截至2022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

除所披露者外，於截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與於2022年12月31日為本公司控股股東的一名人士或其任何附屬公司之間訂立任何重大合約，亦未訂立任何由該名人士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。

## 有關金科金辰的溢利保證

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**」，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（「**金科金辰**」）的全部股權。根據協議，金科企業向金曉心悅保證及擔保金科金辰截至2022年12月31日止年度的實際稅息折攤前盈利（「**EBITDA**」）不少於人民幣30,000,000元（「**保證EBITDA**」）。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。

截至2022年12月31日止年度，金科金辰的EBITDA超過人民幣30,000,000元，符合協議所載的保證EBITDA。

## 關連交易

### (1) 收購物業

於2022年4月20日，本公司（作為買方）與重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司（「**弘景房地產**」，作為賣方）簽訂(i)有關以代價人民幣24,158,330元收購位於中國重慶市江北區盤溪路484號附1號，建築面積為1,646.20平方米的物業的協議；及(ii)有關以代價人民幣24,741,670元收購位於中國重慶市江北區盤溪路484號附2號，建築面積為1,685.95平方米的物業的協議（統稱「**該等收購事項**」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年4月20日的公告。

弘景房地產為本公司主要股東金科股份的附屬公司。因此，弘景房地產為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，該等收購事項構成本公司的關連交易。由於上市規則第14.07條所載的有關該等收購事項的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）根據上市規則第14A.81條綜合計算時超過0.1%但全部低於5%，故該等收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。此外，由於羅利成先生及梁忠太先生亦於金科股份擔任管理職位，因此，彼等各自己就批准該等收購事項的有關董事會決議案放棄投票。

## (2) 收購目標公司股權、託兒所物業的所有權或使用權資產及訂立合作協議

茲提述本公司日期為2022年6月30日、2022年7月7日、2022年7月13日、2022年9月1日及2022年11月25日的公告(「該等公告」)。除文義另有所指外，本年報所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

### (a) 諒解備忘錄

於2022年6月30日，本公司與金科股份就以下責任訂立具有法律約束力的諒解備忘錄：(i)本公司與金科金教育就收購銷售股權(佔目標公司註冊資本的44.44%)訂立最終買賣協議，代價為人民幣22,660,000元；(ii)本公司與金科集團就收購託兒所物業的所有權或使用權資產(如適用)訂立最終買賣協議，最高代價不超過人民幣271,200,000元；及(iii)本公司、目標公司及天津金傑夫就本公司繳足銷售股權的註冊資本中未繳部分人民幣19,998,000元的責任訂立最終合作協議。

### (b) 房屋買賣合同及使用權合同

於2022年7月7日，本公司分別(i)與相關指定成員就收購總建築面積為9,677.59平方米的三項託兒所物業的所有權訂立房屋買賣合同，總代價為人民幣26,470,000元；及(ii)與相關指定成員就以租賃形式收購總建築面積為66,692.8平方米的28項託兒所物業的使用權資產訂立使用權合同，總代價為人民幣176,530,000元。

### (c) 第二批房屋買賣合同及第二批使用權合同

於2022年7月13日，本公司分別(i)與相關第二次指定成員就收購總建築面積為5,264.52平方米的2項託兒所物業的所有權訂立第二批房屋合同，總代價為人民幣11,960,000元；及(ii)與相關第二次指定成員就以租賃形式收購總建築面積為15,902.32平方米的5項託兒所物業的使用權資產訂立第二批使用權合同，總代價為人民幣34,180,000元。

### (d) 補充協議

鑑於最終協議的協商時間和進度以及交易的盡職調查，本公司與金科股份於2022年8月31日訂立補充協議，以修訂諒解備忘錄的終止條款。根據補充協議，終止條款已修訂為「諒解備忘錄將按以下方式終止：(1)因發生不可抗力事件，交易的最終協議無法繼續履行或完成；或(2)本公司與金科股份彼此同意終止諒解備忘錄」。

# 董事會報告

## (e) 買賣合同及合作協議

於2022年11月25日，本公司根據諒解備忘錄的條款（經補充）分別(i)就收購銷售股權與金科金教育訂立買賣合同，其佔目標公司註冊資本的44.44%，代價為人民幣22,660,000元；及(ii)與目標公司、傑夫（天津）教育及天津金傑夫訂立合作協議。

本公司已分別與金科集團相關指定成員就收購38項託兒所物業的所有權或使用權資產訂立房屋買賣合同、使用權合同、第二批房屋買賣合同及第二批使用權合同，且其項下擬進行的交易乃按諒解備忘錄（經補充）框架內的條款進行。經考慮相關盡職調查結果後，本公司已決定不再訂立收購餘下5項託兒所物業的最終協議。因此，於2022年12月31日，本公司已收購合共38項託兒所物業。有關進一步詳情，請參閱該等公告。

指定成員為重慶市金科匯宜房地產開發有限公司、重慶金科正韜房地產開發有限公司、重慶市璧山區金科眾璽置業有限公司、重慶金科匯茂房地產開發有限公司、重慶金科竹宸置業有限公司、重慶金科億佳房地產開發有限公司、重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司、重慶市江津區金科國竣置業有限公司、重慶金科郡威房地產開發有限公司、重慶市金科星聚置業有限公司、重慶市金科星坤房地產開發有限公司、重慶市金科昌錦置業有限公司、重慶市金科駿耀房地產開發有限公司、郴州金科凱天房地產開發有限公司、重慶恒春置業有限公司、重慶金科嘉辰房地產開發有限公司、重慶市搏展房地產開發有限責任公司、重慶蓬得企業管理有限公司、重慶市金科宸居置業有限公司、重慶市佳樂九龍房地產開發有限公司、重慶金科景繹房地產開發有限公司及重慶市金科實業集團科潤房地產開發有限公司。

所有指定成員均為金科股份的附屬公司，均為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發。

第二次指定成員為重慶中訊物業發展有限公司、重慶市金科實業集團科潤房地產開發有限公司、重慶市金科駿凱房地產開發有限公司、重慶市金科匯宜房地產開發有限公司、重慶市金科途鴻置業有限公司、重慶住邦房地產開發有限公司及重慶金科科健置業有限公司。

所有第二次指定成員均為金科股份的附屬公司，均為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發。

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事託兒所業務。於交易前，目標公司由金科金教育及天津金傑夫分別擁有44.44%及55.56%股權。

金科金教育為於中國成立的有限責任公司，主要從事教育業務投資，並由金科股份全資擁有。

經作出一切合理查詢後所深知、確信及盡悉，天津金傑夫及其最終實益擁有人為獨立第三方。

金科股份為本公司主要股東，因此根據上市規則為關連人士。根據上市規則第14A章，交易構成本公司的關連交易。由於有關交易的一項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。此外，由於羅利成先生及梁忠太先生亦於金科股份擔任管理職位，因此，彼等各自己就批准諒解備忘錄、房屋買賣合同、使用權合同、第二批房屋買賣合同及第二批使用權合同的有關董事會決議案放棄投票。

### (3) 貸款協議

於2022年7月29日，本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）訂立貸款協議（「**貸款協議**」），內容有關本公司向金科股份發放的本金額為人民幣1,500百萬元的貸款（「**貸款**」），年利率為8.6%，按貸款本金額自其提取之日起累計（但不包括貸款到期日，即2024年12月20日，「**到期日**」），自2022年12月20日起每半年支付一次，最後一次於到期日支付。貸款的固定年期為自提取之日起至到期日止。倘金科股份未能於上述兩個月寬限期屆滿或之前償還貸款協議項下的任何應付款項，金科股份將按每年8.6%的標準利率的1.5倍額外支付按逾期款項計算的違約利息（即每年12.9%），按日累計直至金科股份悉數償還逾期款項。貸款由金科集團的資產（包括不少於42,000個停車位及不少於200個商舖物業，總建築面積約100,000平方米）（「**抵押資產**」）擔保。根據貸款協議，經本公司事先同意，金科股份有權出售抵押資產用於償還或自用，條件是本公司確認的等值替代資產已計入本公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月29日的公告。

# 董事會報告

金科股份為本公司主要股東，因此根據上市規則為關連人士。由於貸款協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故貸款協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，且須遵守上市規則第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。此外，由於羅利成先生及梁忠太先生亦於金科股份擔任管理職位，因此，彼等各自己就批准貸款協議的有關董事會決議案放棄投票。

## 持續關連交易

於截至2022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。截至2022年12月31日止年度，酒店租賃服務框架協議項下的實際交易金額約為人民幣7.0百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，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。截至2022年12月31日止年度，酒店管理服務框架協議項下的實際交易金額約為人民幣28.7百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，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2022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552.7百萬元。

## 董事會報告

金科股份為本公司的主要股東，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2022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5.7百萬元。

由於銷售總協議於2022年12月31日到期，而本集團預期將於該協議到期後繼續進行該協議項下擬進行的交易，本公司與金科股份訂立日期為2022年7月29日的新銷售總協議（「2022年銷售總協議」），為期自2023年1月1日開始至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。根據2022年銷售總協議，建議於截至2025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不超過人民幣19百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，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2022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2.1百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，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。

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2022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39.5百萬元。

由於供應及安裝總協議於2022年12月31日到期，而本集團預期將於該協議到期後繼續進行該協議項下擬進行的交易，本公司與金科股份訂立日期為2022年7月29日的新供應及安裝總協議（「2022年供應及安裝總協議」），為期自2023年1月1日開始至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。根據2022年供應及安裝總協議，建議於截至2025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不超過人民幣122百萬元。

金科股份為本公司的主要股東，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。

# 董事會報告

## (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2022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426.4百萬元。

由於物業管理服務總協議於2022年12月31日到期，而本集團預期將於該協議到期後繼續進行該協議項下擬進行的交易，本公司與金科股份訂立日期為2022年7月29日的新物業管理服務總協議（「2022年物業管理服務總協議」），為期自2023年1月1日開始至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。根據2022年物業管理服務總協議，建議於截至2025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不超過人民幣800百萬元。

金科股份為本公司主要股東，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2022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36。

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36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。

## 股份獎勵計劃

本公司未採用任何購股權計劃。於2022年12月31日，根據上市規則第17.12條須予披露的股份獎勵計劃如下：

### H股獎勵計劃

2022年12月30日，本公司採用了H股獎勵計劃，其主要條款載列如下：

# 董事會報告

## 目的及目標

H股獎勵計劃為本公司設立的一項股份獎勵及信託計劃，旨在獎勵選定參與者。H股獎勵計劃的目標為(i)通過在股東與本集團管理層之間建立利益平衡機制提升本公司的公司治理；(ii)激勵本集團管理層在本公司發展過程中平衡本集團短期及長期目標；及(iii)吸引及留住人才，刺激持續創造價值及推動本集團的長期發展。

## 合資格參與者

H股獎勵計劃的合資格參與者包括董事會認為合適的任何個人（即本集團的董事、經理、核心業務技術人員或僱員），不包括本公司的獨立非執行董事。

## 計劃限額

董事會及授權人士不得進一步獎勵獎勵股份，其將導致董事會及授權人士根據H股獎勵計劃獎勵的H股數目超過13,056,962股H股，佔於本年報日期已發行股份總數的2%。

根據H股獎勵計劃可授予選定參與者的H股的最高數目不得超過不時已發行H股的1%。

## 歸屬

除非授出函件另有訂明且已滿足歸屬條件，否則獎勵須一次過授出，並在授出日期後三年內分批歸屬（即授出函件）。概無最短歸屬期。

當選定參與者於作出獎勵時已滿足授出函件訂明的所有歸屬條件並有權獲得構成獎勵標的的H股時，董事會或授權人士須指示並促使受託人以下列方式之一從信託中解除已歸屬的獎勵股份：(i)將相關獎勵股份轉讓予相關代名人賬戶；(ii)出售部分相關獎勵股份以支付預扣稅，隨後將剩餘的相關獎勵股份轉讓予相關代名人賬戶；或(iii)出售所有相關獎勵股份，並將出售所得款項支付予相關選定參與者。

H股獎勵計劃為本公司的一項酌情計劃並根據2023年1月1日生效的新上市規則第17章構成由現有股份資助的股份獎勵計劃。

於截至2022年12月31日止年度，本集團已委任及指示受託人，自公開市場購買合共5,171,490股H股，總代價約為101.4百萬港元。於2022年12月31日，受託人為H股獎勵計劃持有5,692,683股H股，佔已發行股份總數約1.0%及自其採納後並無獎勵股份獲授出。

## 董事、監事及最高行政人員之權益

於2022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. 本公司董事、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

姓名	權益性質	股份權益 <sup>(1)</sup>	佔已發行股份 概約百分比
夏紹飛	實益擁有人	210,000 (L)	0.03%
韓強	實益擁有人	120,000 (L)	0.02%

註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

#### 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 <sup>(1)</sup>	佔已發行股份 概約百分比
羅利成	金科股份	實益擁有人	9,737,909 (L)	0.18%

註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上述內容外，於2022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2022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：

## 董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之 股份或相關股份		佔已發行 股份概約 百分比
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)	
Boyu Group, LLC <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	424,123,846 (L)	64.97	64.97
童小幪先生 <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	424,123,846 (L)	64.97	64.97
XYXY Holdings Ltd. <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	424,123,846 (L)	64.97	64.97
Boyu Capital Fund V L.P. <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	419,643,646 (L)	64.28	64.28
Boyu Capital Fund V, Pte Ltd <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	419,643,646 (L)	64.28	64.28
Boyu Capital General Partner V, Ltd. <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	419,643,646 (L)	64.28	64.28
Jubilant Season Limited <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	419,643,646 (L)	64.28	64.28

## 董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之 股份或相關股份		佔已發行 股份概約 百分比
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)	
Jubilant Springtime, LP <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	419,643,646 (L)	64.28	64.28
Jubilant Summer Limited <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	419,643,646 (L)	64.28	64.28
Jubilant Winter Limited <sup>(2)(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	419,643,646 (L)	64.28	64.28
Broad Gongga Investment Pte. Ltd. <sup>(4)</sup>	實益擁有人／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,701,375 (L)	52.34	52.34
Top Yingchun Investment IV Ltd <sup>(2)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,701,375 (L)	52.34	52.34
Jubilant Autumn Limited <sup>(3)</sup>	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	77,942,271 (L)	11.94	11.94
Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.	實益擁有人	H股	77,942,271 (L)	11.94	11.94
金科股份 <sup>(4)</sup>	實益擁有人／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33	52.33

## 董事會報告

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之 股份或相關股份		佔已發行
			數目 <sup>(1)</sup>	百分比 (概約)	股份概約 百分比
天津恒業美好管理諮詢 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	H股	50,516,464 (L)	7.74	7.74
重慶金合通商貿 有限公司 (「重慶金合通」) <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74	7.74
張原 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74	7.74
海南希瓦私募基金管理 有限責任公司(「海南 希瓦」) <sup>(6)</sup>	投資管理人	H股	39,186,700 (L)	6.00	6.00
梁宏 <sup>(6)</sup>	其他	H股	39,194,700 (L)	6.00	6.00

註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份或相關股份的好倉。
- (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, LP100%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。Boyu Capital Fund V L.P.普通合夥人為Boyu Capital General Partner V, Ltd.，而Boyu Capital General Partner V, Ltd.由Boyu Group, LLC持有100%權益，而Boyu Group, LLC由XYXY Holdings Ltd.(一家由童小幟先生持有100%權益的公司)持有44.30%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、Boyu Capital Fund V L.P.、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、Boyu Group, LLC, XYXY Holdings Ltd.及童小幟先生各自被視為於Broad Gongga Investment Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。
- (3) Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.由Jubilant Autumn Limited擁有100%權益，而Jubilant Autumn Limited由Jubilant Summer Limited擁有100%權益。Jubilant Summer Limited由Jubilant Springtime, LP擁有100%權益。Jubilant Springtime, LP由其普通合夥人Jubilant Season Limited管理並擁有一名有限合夥人Jubilant Winter Limited。Jubilant Season Limited及Jubilant Winter Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd擁有100%權益。Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V L.P.擁有100%權益。Boyu Capital Fund V L.P.由Boyu Group, LLC管理。根據證券及期貨條例，Jubilant Autumn Limited、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V L.P.、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、Boyu Group, LLC、XYXY Holdings Ltd.及童小幟先生各自被視為於Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。

- (4) 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。
- (5) 天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)的普通合夥人為重慶金合通商貿有限公司，而重慶金合通商貿有限公司由張原全資擁有。根據證券及期貨條例，重慶金合通商貿有限公司及張原被視為於天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)持有的股份中擁有權益。
- (6) 根據公開可得資料，35,183,900股股份及4,010,800股股份分別由海南希瓦及上海希瓦私募基金管理中心(有限合夥)(「上海希瓦」)作為管理人代彼等所管理的私募股權投資基金持有。海南希瓦及上海希瓦的最終控制人為梁宏。

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。

## 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，其中包含與本公司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

除企業管治報告所披露外，董事會認為本公司於截至2022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第二部分之守則條文。本公司採納的主要企業管治常規載於本年報第51至67頁之《企業管治報告》。

## 主要附屬公司

於2022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11至12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、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13至38頁之管理層討論與分析及綜合財務報表附註3內。

# 董事會報告

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於本年報第98至155頁的環境、社會及管治報告中。

## 法律法規遵守情況

於截至2022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2022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及上述所披露的H股獎勵計劃。

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。

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2022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。

### 慈善捐款

於截至2022年12月31日止年度內，本集團的捐款總額為人民幣40,000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。

# 董事會報告

## 報告期後發生之重大事項

於2022年7月，本公司與金科股份簽訂貸款協議，提供貸款本金額人民幣1,500百萬元。根據協議，金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金額的20%（「**首期還款**」），並有兩個月的寬限期。於2023年3月20日以後，金科股份拖欠貸款本金額的20%，共計人民幣300百萬元。由於金科股份在寬限期屆滿後仍未償還首期還款，本公司已發出催款函，要求金科股份償還全部本金額及貸款協議項下的應計及未付利息。截至本年報日期，本公司尚未收到金科股份的任何還款。

## 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2022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，2023年3月30日

\* 僅供識別

# 監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的年度監事會報告。

於2022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，本著對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、列席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2022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2022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、負責監督本公司董事會及高級管理層
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、2022年監事會主要工作情況

於2022年，監事會成員本著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，聽取並審議公司各項主要議案，及時掌握公司經營工作和業績情況，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1次監事會會議，並列席了股東大會和董事會會議，聽取公司生產經營、投資活動和財務運作等方面的情況，參與公司重大事項的決策過程，並嚴格按照監管機構的規定對公司定期報告及年度內有關情況進行了審核。

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	1	1	100%
韓翀	股東代表監事	1	1	100%
任文娟	職工代表監事	1	1	100%

### （二）監察公司董事及高級管理人員履行職責情況

於2022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。

# 監事會報告

## (三) 監督公司的經營情況

於2022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。

## (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2022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2022年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害本公司利益的行為，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

本公司依據募集資金用途共使用募集資金港幣13,637.10萬港元，人民幣319,070.61萬元，0.86萬美元。使用募集資金支付上市費用1,822.00萬港元，人民幣674.19萬元，0.43萬美元。

截至2022年12月31日，募集資金餘額為港幣188.34萬港元及人民幣237,287.46萬元。（包括累計收到的銀行存款利息扣除銀行手續費等的淨額）。

# 監事會報告

## (六) 內部控制和風險管理

本公司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。2022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，不斷加強對於員工的合規文化建設，包括在公司範圍內設定對個人行為的管理，採用必要的程序和措施，確保對每個員工進行嚴格的問責，並定期進行內部合規檢查、合規培訓及廉政宣講。同時，本公司設有內部審計及風險控制職能，主要負責分析及獨立評估其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。公司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。公司各項內部控制和風險管理在生產經營和公司營運的各個環節中得到了較好的執行，不存在重大風險及重要缺陷。監事會認為，董事會出具的年報中關於《金科服務2022年度風險管理及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、2023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，督促公司規範運作；同時不斷加強自身職業素養，努力提高專業能力和履職水平；加強對公司重大事項的監督力度，進一步增強風險防範意識，確保公司執行有效的內部控制措施，促進公司法人治理結構的進一步完善，切實維護全體股東的利益。2023重要工作包括(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。

金科智慧服務集團股份有限公司

監事會

2023年3月30日

# 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布的環境、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2022年1月1日至2022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。報告發布中、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,並遵守上市規則的「不遵守就解釋」條文。

本報告嚴格遵守重要性、量化、平衡性及一致性四大匯報原則,力求全面體現本公司在ESG管理方面的成效。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及金科服務網站([www.jinkeservice.com](http://www.jinkeservice.com))下載瀏覽。

## 1. 公司治理

金科服務立足高遠，秉承可持續發展理念，不斷踐行社會、環境責任，持續優化公司治理水平，為優質的服務品質奠定良好基礎。2022年，我們深化ESG管理體系，借助多維度溝通渠道與主要利益相關方充分交流，全面了解所有利益相關方的需求，釐清公司可持續發展相關事宜，助力公司穩定成長。

### 1.1 董事會ESG聲明

金科服務始終貫徹可持續發展管理，在實踐中不斷完善ESG管理工作，有針對性提升業務的可持續性，尋求公司治理與社會、環境的有效融合，致力於為社會、環境的穩定貢獻力量，彰顯企業價值。

基於外部環境和本公司發展戰略，報告期內金科服務對內、外部利益相關方開展調研，識別出ESG重要性議題，並由董事會審閱相關議題、明確年度工作重點，全面提升可持續發展水平。2022年，我們採取諸多具體措施來加速企業可持續發展進程：

在公司治理方面，本公司持續細化ESG管理工作，注重風險管理；重視與各利益相關方的有效溝通，評估ESG重大性議題，為ESG管理明晰方向；嚴格落實廉政建設，規範化供應商管理，開展負責任營銷工作，平穩推進公司可持續發展建設。

在智慧產品方面，本公司積極應用科技手段，打造一系列智慧產品，賦能業務發展，並高度重視知識產權保護，防止合法權益受到侵害。

在品質服務方面，本公司堅持提升服務質量，延伸服務鏈條，提高盈利空間；暢通投訴渠道，保護客戶隱私與安全，在深化服務的同時，增強客戶體驗。

在員工管理方面，本公司秉承以人為本的理念，合規聘用員工，加強人才梯隊建設，並在日常管理中考慮員工健康與安全，關懷員工生活，營造舒適、友愛、和諧的工作氛圍。

在低碳、環保方面，本公司明確管理目標，踐行綠色發展理念，力爭在企業運營中融入綠色管理，做好節能、減排、節水，降低對環境的不利影響。

在踐行社會責任方面，本公司秉承「用心回饋，感恩社會」理念，開展一系列公益及志願者活動，用實際行動展現企業擔當。

本報告詳盡披露公司2022年ESG工作的進展與成效，於2023年3月30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管理與風險管理

金科服務將可持續發展理念嵌入企業文化，在日常管理中注重綠色環保，以實際行動踐行社會責任。公司根據ESG管理實際情況，不斷升級發展戰略，已形成「3+2H」戰略生態，業務布局持續調整，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，在夯實企業核心競爭力的基礎上，落實各利益相關方期望與訴求，力爭實現企業、環境、社會的和諧共生。未來，公司將繼續深化「生態+科技」的雙引擎作用，落實ESG管理工作，做強、做精多元業務，加速公司高質量、可持續發展。

為有效貫徹金科服務的ESG管理工作，我們已建立由董事會、ESG委員會及ESG工作小組構成的可持續發展管治架構，有序推動金科服務ESG建設及信息披露。我們的董事會承擔領導及監察責任，每年審查並管理ESG相關議題及風險，並將其納入公司策略，設置管理目標。本公司設有ESG委員會，負責審閱可持續發展目標制定，審查並監督ESG管理工作，評估相關風險，並向董事會匯報和建議。本公司亦成立ESG工作小組，負責收集相關數據和資料，用於編製ESG報告。



金科服務ESG管治架構

## 環境、社會及管治報告

金科服務深知風險管理對企業可持續發展的重要性，積極推動風險管理工作，防範經營風險。公司恪守《中華人民共和國公司法》《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》，結合各職能部門實際情況制定風險管理制度和監督體系，不斷完善內控標準化管理工作，並搭建涵蓋前端、中端及後端的全過程風險管理機制，針對公司內部控制，實施風險清單制分類管理和內控缺陷分級管理，發現問題就立刻解決問題，並定期跟蹤和審計，實現風險管理常態化，切實保障公司各項風險可控。

### 案例：金科服務有序開展綜合類審計及專項審計

2022年，金科服務審計風控部為提升內控合規管理、推動業務發展，組織實施合類審計項目5個、專項類審計項目6個（涵蓋董事會特別委託項目5個），揭示重要內控缺陷100餘項，挽回資金損失103.83萬元，避免經濟損失829.37萬元。

# 環境、社會及管治報告

## 1.3 利益相關方溝通

金科服務致力於打造「共生、共贏」發展模式，積極與各利益相關方保持溝通，期待最大程度實現各利益相關方的期望與訴求。公司結合業務特性與經營活動實際情況，甄別出主要利益相關方，包括投資者及股東、客戶及業主、員工、供應商及合作夥伴、政府部門及監管機構、社會及公眾。在ESG管理實踐中，金科服務豐富溝通渠道，注重溝通渠道的公開、有效，全面了解各利益相關方的意見與建議，並積極做出回應。

利益相關方	期望與訴求	溝通形式
投資者／股東	<ul style="list-style-type: none"><li>• 保護股東權益</li><li>• 保持持續盈利能力</li><li>• 提升信息、經營透明度</li><li>• 實行有效的風險管控</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 企業通訊，如致股東通函及會議通知</li><li>• 召開股東大會</li><li>• 發布業績公告及財務報告</li><li>• 定期披露經營及投資信息</li><li>• 投資者關係活動，如投資者參觀活動</li></ul>
客戶／業主	<ul style="list-style-type: none"><li>• 提升服務質量</li><li>• 滿足客戶需求</li><li>• 保護客戶隱私</li><li>• 意見及投訴處理</li><li>• 保障客戶權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 客戶滿意度調查和訪談</li><li>• 客戶關係管理</li><li>• 客戶服務中心</li><li>• 客戶走訪、溝通</li><li>• 業主見面會</li><li>• 社區文化活動</li><li>• 全國400服務熱線</li><li>• 金科大社區APP</li></ul>

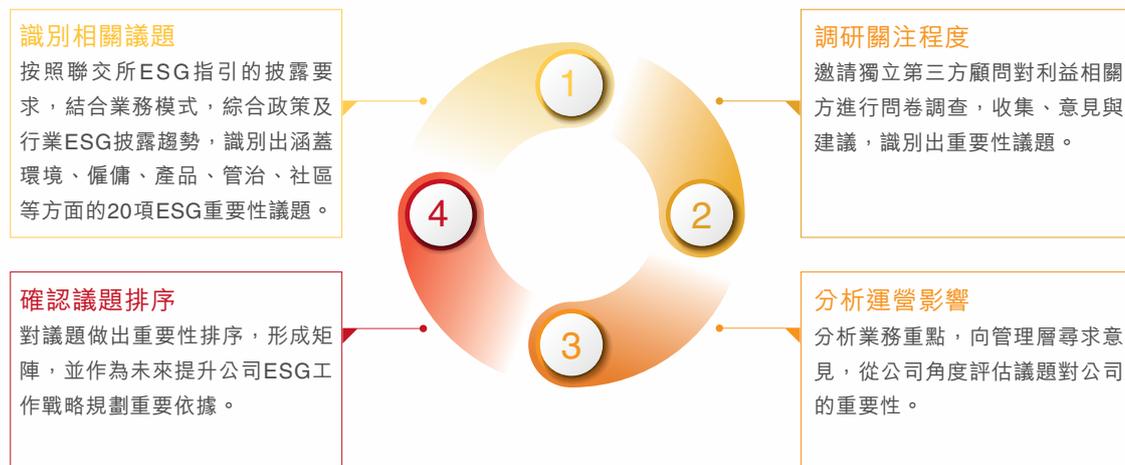
# 環境、社會及管治報告

利益相關方	期望與訴求	溝通形式
員工	<ul style="list-style-type: none"><li>保障勞工權益</li><li>保障職業健康安全</li><li>提供有競爭力的薪酬福利</li><li>建立完善、平等的職業發展路徑</li><li>提供平等溝通與申訴渠道</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>會議面談</li><li>員工培訓</li><li>工作表現會談</li><li>研討會、講座</li><li>內部刊物</li><li>員工溝通大會</li></ul>
供應商及合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"><li>合作共贏</li><li>公平、公正、公開採購</li><li>依法履行合同</li><li>恪守商業道德</li><li>經驗分享</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>日常招標、採購溝通</li><li>定期評估</li><li>供應商大會</li><li>實地視察</li><li>交流會</li></ul>
政府部門及監管機構	<ul style="list-style-type: none"><li>確保合規經營</li><li>貫徹國家政策</li><li>參與公共治理</li><li>支持地方發展</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>依法經營、納稅申報</li><li>接受政府部門檢查</li><li>會議、政策執行匯報</li></ul>
社會及公眾	<ul style="list-style-type: none"><li>支持公益事業</li><li>堅持綠色運營</li><li>支持社會民生</li><li>促進社區、社會發展</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>開展社會公益活動</li><li>參與慈善捐款與志願者活動</li><li>參與扶貧助學活動</li><li>參與保護生態環境活動</li><li>社區活動</li></ul>

# 環境、社會及管治報告

## 1.4 ESG重要性議題評估

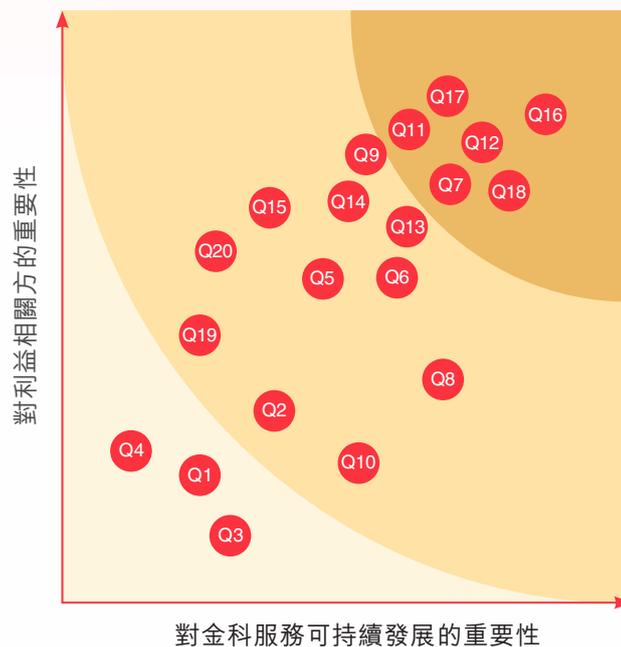
為更好的評估利益相關方對我們環境、社會及管治相關議題的關注程度，金科服務採用員工訪談、現場走訪、問卷調查等多種形式，邀請公司內部、外部各利益相關方參與識別環境、社會和管治議題，並通過以下步驟對ESG議題進行重要性評估。



本公司結合可持續發展信息披露相關指引，甄別行業相關的ESG議題，並分析各利益相關者對ESG議題重大性評估結果，形成了以下重大性評估矩陣。根據評估結果和聯交所ESG指引，我們重點關注領域集中在業務合規與標準化、反貪污及反洗錢、產品及服務質量、ESG監管、客戶／業主健康安全、員工身心健康等社會方面和資源使用等環境方面。

# 環境、社會及管治報告

2022年金科服務重大性議題矩陣



程度	議題序號	議題名稱	範疇
高度重要性議題	Q16	業務合規與標準化	公司治理
	Q17	反貪污及反洗錢	公司治理
	Q12	產品及服務質量	社會
	Q18	ESG監管	公司治理
	Q11	客戶／業主健康安全	社會
中度重要性議題	Q7	員工身心健康	社會
	Q9	供應鏈管理	社會
	Q14	信息安全保障	社會
	Q13	知識產權保障	社會
	Q6	員工發展與培訓	社會
	Q15	公益慈善與社區服務	社會
	Q8	勞工準則	社會
	Q5	員工福利及薪酬	社會
	Q20	ESG議題的相關溝通	公司治理
	Q10	客戶關係管理	社會
低度重要性議題	Q19	ESG風險管理	公司治理
	Q2	資源使用	環境
	Q1	排放物	環境
	Q3	環境及天然資源	環境
	Q4	氣候變化	環境

# 環境、社會及管治報告

## 1.5 廉政建設

金科服務嚴格恪守《中華人民共和國刑法》《中華人民共和國刑事訴訟法》《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》《中華人民共和國懲治貪污條例》《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，出台、完善《廉政建設制度》《員工作風監督管理辦法》等內部管理制度，杜絕員工利用職務之便謀利或損害公司利益等行為，約束員工生活作風，全方位推進廉政建設，降低貪污腐敗風險。

金科服務亦加強廉政宣傳，組織廉政培訓、警示大會，提高全員自律意識。公司除日常宣傳、節前OA彈窗示警外，針對新入職員工提供崗前廉政培訓，樹立新員工自律意識。2022年，金科服務舉辦廉政宣講20次，參與員工約2萬人次，覆蓋率達80%；董事會成員9人，其中共5人參與3次反腐敗培訓。

金科服務定期抽查各公司、各業務情況，重點監督合同執行、招採管理、費用收繳等環節，落實廉政監察工作。2022年，金科服務經查辦內部貪腐60人次，其中1人次因挪用公款14萬餘元已被公安機關依法拘留，目前正在進一步偵查中，另有25人因利用職務之便收受好處費、侵佔營業款等按公司制度予以解除勞動合同。此外，金科服務公開多樣化舉報途徑，拓寬廉政線索收集渠道，並嚴格保密舉報人信息，實現全員監督、共同反貪。2022年，公司收到有效投訴超15件。

## 環境、社會及管治報告

金科服務與供應商均簽署廉政協議，一經發現供應商主動行賄、給予好處費或者內部員工主動索賄、索要好處費等違規行為，前兩次直接經濟處罰，第三次直接取消合作資格，杜絕不良風氣，打造和諧、健康的合作環境。

### 案例：金科服務開展反貪污廉政培訓

2022年，為強化招採人員履職盡責意識，金科服務舉辦「業廉一體，從身邊的人和事說廉政」的主體宣講，從法律意識、金科服務的廉政文化與規則、制度紅線與案例分享三個方面，用「身邊人、身邊事」為員工敲響警鐘，用具體事例警示員工決不能觸碰的「紅線」，切實增強員工廉潔自律意識和拒腐防變能力。



金科服務招採管理部廉政培訓

# 環境、社會及管治報告

## 1.6 供應商管理

金科服務遵守《中華人民共和國招投標法》等法律法規，保持合作共贏的初心，持續加強供應商全流程管理，確保供應商引進的客觀、公平、公證及供應產品的品質，並注重維護供應商合作關係，力求穩定、長期合作。

金科服務根據業務情況，不斷修訂供應商管理制度，嚴格把控招採流程，促進採購工作的有序開展。公司搭建完善的供應鏈風險管理體系，嚴格核實供應商資質，開展定期評估，劃分供應商等級，進行差異化管理，實現供應商動態管控。2022年，公司參照不同業務的供應商管理制度進行年度供應商評估，評出37家集團戰略級／優秀供應商，淘汰28家不合格／黑名單供應商。

公司亦關注與供應商的良好合作關係，積極通過線下面對面座談等方式與供應商就合作模式、合作價格、合作願景等方面進行溝通，並搭建有效的供應商溝通渠道，及時回應供應商訴求，為後期順利履約奠定基礎。公司通過「金科服務」公眾號，給供應商提供投訴路徑，並將供應商投訴通道二維碼印制在模板合同和招標文件中，便於供應商特別是新進供應商快速找到投訴入口。



金科服務供應商現場交流會

# 環境、社會及管治報告

金科服務始終堅持綠色採購理念，期待與合作夥伴共同實現可持續發展。截至2022年12月31日，金科服務供應商總數為797家，均位於中國大陸，其中環境類131家，秩序類109家，機電維護類63家，社區增值服務類276家，其他類218家；212家獲得ISO9001認證，205家獲得ISO14001認證，204家獲得ISO45001/OHSAS18001認證。

表2022年金科服務供應商具體分布情況

供應商地區分布	數量
西南地區	420
華東及華南地區	178
華中地區	77
其他地區	122

## 1.7 負責任營銷

金科服務始終遵守《中華人民共和國廣告法》《中華人民共和國商標法》等法律法規，堅守社會規範及道德準則，用心開展負責任營銷工作，關注細節管理，全力打造值得大眾信賴的品牌。

公司持續完善並執行《品牌管理制度》《問責制度》《輿情管理制度》《無形資產管理制度》等相應規定，及時更新「品牌加油站」，從傳播管理、輿情管理、社區活動管理、榮譽及無形資產管理等維度加強品牌傳播及標準化管理，嚴格落實責任主體，規範營銷工作。



金科服務品牌管理措施

# 環境、社會及管治報告

## 2. 智慧產品，拓寬業務格局

金科服務堅定不移地實施「服務+生態」、「服務+科技」發展戰略，持續通過科技投入優化服務能力，提升客戶體驗，支持場景解決方案；勇於創新，發揮自我驅動精神，開展廣泛合作，注重知識產權保護，推動行業發展。

### 2.1 智慧產品場景應用

金科服務在持續優化「金科大社區」、「金科大管家」線上服務平台APP的同時，加大對天啟大數據信息系統的研發，繼續創新「科技+數據+場景+服務」服務模式，科技賦能場景服務，為客戶營造安全、舒適、幸福的智慧生活環境。

**智慧小區。**社區及物業是天啟業務的原點，依託豐富的社區智能化實戰經驗，金科服務為物業企業提供智能化、集成化的管控能力支撐，使其能夠以更低的成本投入為業主提供更安全、更舒適、更便捷的智慧服務。

TOS空間操作系統(TOS SPACE OPERATION SYSTEM)，天啟基於物業管控打造的集成化、可視化的空間操作平台，為社區通行、安防、能耗、環境、設備管理提供一體化的管理支撐，不僅能夠重塑成本結構，高效運營項目，升級服務體驗，提升決策價值，還可以合併多個空間職能，提升人均能效，突破項目管控邊界，賦能項目經理遠程管控多項目，改善行業項目經理缺少的問題，從而達到運營成本降20.0%的效果。



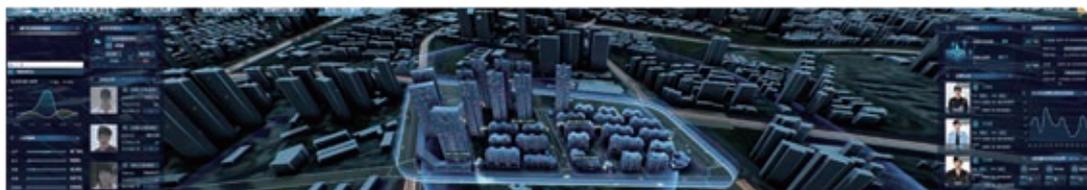
重慶金科九曲河



重慶金科十年城



內江金科集美天宸



無錫金科米蘭花園

### 智慧小區案例

# 環境、社會及管治報告

**智慧樓宇。**基於AIoT建設智慧樓宇感知系統，把設備、應用、數據統一集中管理，實現對建築的全面感知，同時基於物聯網平台提供空間可視化的數據，打造數字孿生的樓宇感知系統，打通服務系統與事件聯動的工作方式，讓建築可以智慧化的響應及決策。系統不僅安全便捷（智能監控、智能門禁、智慧消防、智能車管等）、高效運營（智慧招商、租賃管理、設備監控、智能巡查、智慧物業等），而且還能營造出綠色節能（環境監測、智能照明、智能溫控、能耗預警等）、舒適的辦公（智能會議、智慧考勤、企服APP等）環境。

將智能建築中各子系統集成到TOS智慧樓宇管理平台上進行統一管控，保障各系統互聯共享擴展兼容、高效運轉。

通過智慧樓宇管理系統將各類網絡傳感器以網絡化結構形式呈現，融合數字孿生應用，實現高度可視的管控體驗。

提供資產管理、合同管理、租務管理等一體化。運營管理平台，提升項目運營質效。

支持多項目、跨城市統一運營，適用於大型企業。支持私有化部署，源碼可二次開發。



TOS集成平台



重慶•金科中心



重慶•信達國際



重慶•人和保時捷中心



鄭州•鄭開保時捷中心



太平洋保險南方基地



廈門銀行重慶分行



重慶•浙商銀行



興業銀行重慶分行

## 智慧樓宇系統及案例

# 環境、社會及管治報告

**智慧園區。**天啟智慧園區解決方案，依託AIoT平台實現設備感知、接入、管理以及智能分析，實現園區生活服務、企業服務、招商服務、資產經營、基礎管理、創新創業等，並加持金科集團多元服務能力支撐，提升園區生活運營服務、創新創業孵化等功能，實現一張圖片感知園區功能，一部手機智享園區服務和一個平台透視園區數據。



**智慧學校。**打造以物聯網、雲計算為基礎的全新智慧校園解決方案，以各種智能化應用服務系統為載體，將教學、科研、管理和校園生活進行充分融合，最大程度滿足高校信息化發展的需求，實現「平安校園、暢通校園、便捷校園、智能校園」。



中南大學



湖南師範大學



長沙師範學院

## 智慧校園解決方案及案例

## 環境、社會及管治報告

**智慧醫院。**以醫院內部精細化管理業務為核心，融合視頻監控、智能分析、物聯感知、AR/3D可視先進技術，打造一體化、可視化、智能化的智慧醫院管理平台，實現安全的人員管理、高效的車輛通行、及時的宣傳廣播、可靠的消防管理和便捷的後勤管理，並將這些監測與管理統一到監控中心，實現資源共享、業務聯動，提升管理質效。



唐山中心醫院



重慶西區醫院



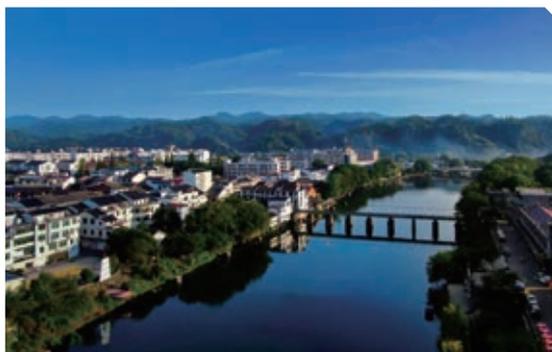
長沙市第三醫院

### 智慧醫院案例

**智慧環衛。**匯集所有環衛作業數據進行資源整合與統一管理，運用聯動物聯網設備、3D數字引擎等技術，實現實時監控環衛運行動態，對環衛應急事件進行統一指揮和協同聯動，實現環衛全流程閉環管理、全要素統一管理、層級全覆蓋管理。



內江經開區環衛

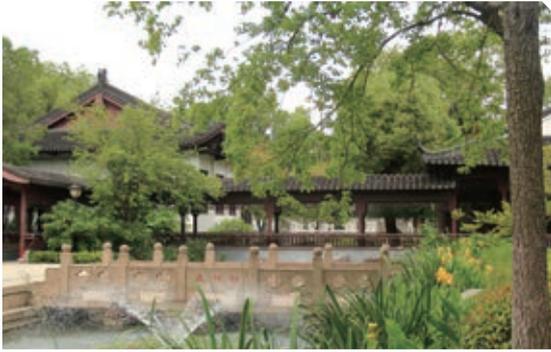


瀏陽官渡鎮環衛

### 智慧環衛案例

## 環境、社會及管治報告

**智慧景區。**天啟系統打造智慧景區文旅大腦，線上線下數據聯動，實現全域時空調度，利用三大應用技術（數據智能化、服務AI化、支付聚合化），完善服務四種方式（優化人車潮汐通行、改造休閒服務設施、提升旅遊服務水平、建設全域公共安全平台），完成五大目標（智慧管理全面融合、智能交通全域暢通、公共信息全面觸達、惠民服務體驗升級、安全保障全面覆蓋），切實提升遊客旅遊體驗，提升業務效率，增強服務品質。



無錫·文昌公園



成都環城生態綜合項目

### 智慧景區案例

此外，根據業務需求，結合實際情況，天啟開發出「智慧新區」、「智慧住建」平台。「智慧新區」是城市級數字化轉型解決方案，將城市整體作為一個大的「建築空間集合體」，通過「專業服務+智慧平台+行政力量」相融合的方式，將城市網絡化，即建築空間的運營+物聯數據與政府主管部門進行協同共享，賦能城市綜合治理。「智慧住建」主要圍繞政府管理和物業行業服務痛點，黨建引領與基層治理相結合，物業監測和市場推動相結合，推進市、街道、社區「四級聯動」，為黨政基層治理賦能。

# 環境、社會及管治報告

## 2.2 知識產權保護

金科服務嚴格遵守《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》等法律法規的要求，並制定《知識產權管理辦法》，保護己方的知識產權，將知識產權保護工作流程化、系統化、常態化；同時也充分尊重他方的知識產權，開展知識產權識別工作，防止侵犯他方的知識產權。截至報告期末，公司累計取得商標82件，軟件著作權50件（去年45件）；專利30件，其中6件外觀設計專利（去年9件），9件實用新型專利（去年1件）和15件（去年1件）發明專利。

## 2.3 推動行業發展

金科服務在研發天啟系統的同時，積極尋求合作機遇，以期為行業乃至社會發展貢獻一份力量。天智慧啟科技有限公司（簡稱「天啟科技」）是金科服務旗下專注數智科技領域的公司，從最開始自主研發天啟大數據信息系統，到首個AIOT智慧物聯示範項目在重慶落地，再到雲城100持續輸出，天啟科技不斷精進科技產品研發能力，不斷用數智科技的優勢賦能服務。2022年，金科服務圍繞天啟大數據信息系統更新一系列天啟機器人、智慧雲科技項目，持續以智能化、未來化服務為業主提供先進生活體驗。在天啟科技的數智科技賦能下，金科服務牽手更多的合作夥伴，共同探索智慧服務，持續激活城市脈動，升級生活方式，為更多元人群創造更大的價值。

### 案例：金科服務攜手寶石花醫療，共啟「醫院+」大服務新模式

2023年2月，金科服務與寶石花醫療健康投資控股集團有限公司（簡稱「寶石花醫療」）戰略攜手，共啟「醫院+」大服務新模式。未來，金科服務將與寶石花醫療在智慧醫院打造、醫院基礎後勤服務、醫療輔助服務、醫療營養膳食服務等「醫院+」領域持續深耕，以金科服務的專業化、規範化、標準化科學管理機制為賦能，用智慧、專業、溫暖的「醫院+」大服務助力民生醫療高地建設。



金科服務與寶石花醫療達成戰略合作現場

## 案例：金科服務攜手江西萍鄉打造海綿城市運維新標桿

2022年，金科服務與江西省智慧海綿城市建設發展投資集團有限公司（簡稱「海綿集團」）正式簽署合作協議，共同助力萍鄉市海綿城市建設，打造智慧城市綜合生態服務圈。金科服務將充分利用技術優勢結合經驗優勢，引入天啟雲城系統化智慧城市服務，助力萍鄉市打造智慧海綿城市系統，從人防到技防多方系統聯動，一體化調度提質增效，為全國海綿城市的智慧化運維指引方向。



金科服務與海綿集團簽約現場

## 案例：科服務攜手中國移動攻堅「中國製造2025」

2022年，金科服務與中國移動重慶公司正式簽署戰略合作協議，共同推進物業服務、企業服務、商寫運營、諮詢服務、公眾服務等領域的全面合作，深化5G技術實踐，提速行業智慧化轉型，助力實現「中國製造」向「中國智造」發展。雙方不僅將共同推進構建高速、移動、安全的新一代信息通信基礎設施，促進網絡升級，還將圍繞金科業主居家生活打造智慧管家，實現人居品質高效提升。



金科服務與中國移動重慶公司簽約儀式

## 環境、社會及管治報告

### 案例：金科服務戰略攜手武漢文投

2022年，武漢文投集團旗下武漢城市文化服務集團有限公司（簡稱「武漢城市文化服務集團」）邀請金科服務參與揭牌儀式並簽下合作。未來，雙方將聯合更多力量，聚焦武漢城市文化物業、公共文化設施服務一體化運營，致力打造國內智慧城市文化物業標桿，戰略賦能武漢城市文化服務，推動武漢文化事業、文化產業高質量發展。金科服務還將基於多年智慧服務領域探索的經驗成果，助力武漢文化物業服務在數字信息、高新技術、文化創意等領域深入拓展，以智慧化、特色化、本土化的專業優勢為武漢公共文化設施場館提供數字化建設運營解決方案，助力提升文化產業數字化發展的服務能力和賦能水平，與武漢共建中國中部文化產業服務新高地。



武漢城市文化服務集團揭牌現場

## 3. 品質服務，加碼美好生活

### 3.1 提供多元化服務

金科服務始終堅持「以客戶為中心」的價值導向，堅定不移地為客戶提供高品質生活服務，布局多業態，開展多元服務<sup>1</sup>，涵蓋空間物業服務、政企服務、城市服務、社區增值服務、本地生活服務和數智科技服務，豐富客戶溝通渠道，暢通客戶投訴流程，保護客戶隱私，給客戶營造安全、溫暖的生活環境。

**空間物業服務。**在城市空間服務方面，公司將圍繞居民生活的各類場景，聚焦住宅、商寫、城市等業態，提供以物業管理為核心，覆蓋設施設備、資產管理等的綜合空間服務。

**住宅服務。**公司秉持「客戶至上」的長期主義，展現美好心悅服務，堅守常態化服務標準，規範集團、區域、項目三級業務監督管理機制，確保所有項目呈現良好的品質及服務機制，保持標準統一，公司擁有《質量管理體系認證證書ISO:9001》和《企業信用等級AAA級認證》。2022年，公司發起「吾心計劃－匠心歸家」住宅服務品質計劃，從淨化、扮靚、守望、溫暖四大歸家主題出發，打造金科物業服務的精工細作心悅服務體系。

金科服務從每一位客戶角度出發，拒絕一成不變的服務思維，用心雕琢服務細節，不斷升級服務內涵，讓客戶享受到高品質服務，不斷提升客戶滿意度。

<sup>1</sup> 根據業務情況，本公司產品及服務不涉及「因安全與健康理由而須回收」以及「質量檢定過程及產品回收」的方面。

## 環境、社會及管治報告

### 案例：送孕婦緊急就醫

2022年11月，涪陵美景嘉園前台接到某單元男業主急電，稱家里孕婦肚子疼痛難忍且一人在家，自己因為封控在工作地不能回來，希望物業代為查看情況。項目負責人與管家立刻趕到業主家中，發現女業主情況危急，立即聯繫120調度指揮中心說明情況，並安撫業主情緒，將孕婦送至最近的醫院並向男業主匯報就醫情況，直到業主放心後才離開。



金科服務送孕婦至醫院

此外，金科服務從生活點滴入手，在常規服務外，自2008年開始打造鄰里文化，組織豐富多樣的鄰里活動，助力金粉回歸街坊鄰里式親密關係，構築和諧的金科大社區。



金科服務鄰里活動

## 案例：金粉嘉年華

2022年夏天，金科服務在全國上千個大社區里，從兒童節、端午節、父親節到七夕節，接連開展超1000場豐富多彩的嘉年華活動，為業主帶去無數歡樂。在暑假，金科服務帶領孩子們參與到社會生產過程中來，從小小奶廠工人、小小甜點師到大社區夢想集市上的小小老闆，為孩子們製造更多歡樂，培養興趣愛好。在夏夜，金科服務策劃「夏日逃跑計劃」，解鎖露天電影節、森林音樂節、山地露營、城市野餐派對等活動，讓金粉享受愜意的夏日時光。另外，金科服務借用三伏天的陽光，舉行暖意滿滿的曬被節。業主拿出自家被褥，由管家統一放置晾曬區域並完成拍打、整理、除蟎、翻面等工作，等到太陽落山再一一打包，根據被子上的便簽，再由管家用小推車為業主送到家中。2022年曬被節期間，全國大社區共計曬被8956次。

「小小金粉體驗官」之奶廠工人



「小小金粉體驗官」之消防員



「夏日逃跑計劃」之山地露營



金科服務管家曬被行動



金粉嘉年華活動

## 環境、社會及管治報告

### 案例：鄰里藝術節

2022年9月10日-12日，金科服務組織一場場妙趣橫生的中秋游園會和民俗活動。在中秋歡聚現場，任何年齡段的業主都能享受多姿多彩的玩樂時光。節日里，各式各樣的燈籠組成中秋最強氛圍小組，懸掛頭上的油紙燈籠里藏着的謎語，是大業主的主場，揭開謎底即可帶走一份特別的小禮物；小業主們則在趣味套圈、跳房子、執箭投壺等親子互動小遊戲玩得不亦樂乎。在不少重慶金科大社區，「打糍粑」的工具被搬到了小區，現場熱鬧非凡。

此外，金科服務管家還給空巢老人、身患疾病不便參加活動的老年業主們，一一將月餅、糍粑、柚子等送上門，讓業主感受到金科服務的溫暖。



中秋游園會和民俗活動

### 案例：重陽敬老節

為了打造老有所樂的宜居社區，金科服務將對長者的關愛覆蓋生活方方面面：節日里，組織各式各樣的老年活動，還搭建起老年才藝展示平台；在日常生活中，建立起健康管理檔案，對空巢老人制定特別關愛計劃。

2022年重陽節，金科服務管家逐一上門拜訪獨居老人，送上帶有美好祝願的長壽面；在綦江山予城，金科服務針對老年業主家中水電設施等進行重點安全排查，對老化設備免費檢修，給與老人滿滿安全感；許多社區紛紛舉辦義診活動，在湖南郴州金科城，管理處特地與郴州市第四醫院合作，給老年業主們普及健康養生知識；而在西安井上華府，老年業主們在金科服務的組織下一齊觀看秦腔戲劇團的藝術表演，還享受了陝西特色美食——臊子面、炸糕、肉夾饅。

### 案例：暖冬感恩季

2022年11月以來，金科服務暖冬感恩季活動悄然在各大社區中拉開序幕。隨着氣溫下降，鄭州金科博翠書院、金科天籟花園等社區的管家們早早包裝起單元門把手套，還挨家逐戶為業主們的入戶門也換上可愛的把手套；鄰居們熟悉的金科大社區牌冬日熱飲再度上線，為保證每一杯熱飲都能及時送到業主手中，金科服務管家們不僅要算好時間，早一步等候在鄰里出行的每個路口，還要用保溫效果更好的定制紙杯分裝得宜。



暖冬感恩季活動

## 環境、社會及管治報告

### 案例：金科悅跑

2022年，在全國45個金科悅跑團分團里，自行組織的每日悅跑從未間斷，從月度集訓到公益馬拉松，還有與兄弟跑團之間的約跑也如期進行。經過時間沉澱，上至雙鬢斑白的老年人，下到6、7歲的小朋友，金科悅跑團的跑友們相聚在同一條賽道，奔跑讓年齡差帶來的代溝變得模糊。

2022年4月，金科悅跑專屬小程序上線2022年度全新線上打卡賽，每一位跑友都表現得很是積極，分團和個人都在努力超越昨天的自己，跑步「大神」的花式打卡在「跑圈」里總能引起轟動，而新手小白也在跑友們的鼓勵下堅持打卡，得到進步，來自在「跑圈」里對話、分享和較量。2022年，金科悅跑專屬小程序記錄累計被打開45.9萬次，跑友最高打卡210天，平均每次打卡里程超13公里，打卡總次數74450次，總里程982674公里。



金科服務悅跑

**政企服務。**2022年，金科服務在政企服務方面，基於項目業務開展的側重點，發布《項目分級管理制度》，明確項目分級的具體標準；針對大客戶滿意度管理，發布《政企大客戶滿意度管理辦法》，明確調查取樣規則、範圍、標準，為獲取客戶訴求，驅動業務改進提供有力支撐；重新修訂《政企服務標桿項目管理制度》，為樹立業務典範及企業形象賦能；發布首個基於IFM在行政服務方面的業務標準白皮書《金悅企服行政服務標準》，推動行業發展。

## 案例：教師節&開學迎新季

金科政企服務致力於為校園提供全方位一體化後勤服務工作，在開學迎新季和教師節，通過保障物業後勤服務，組織特色活動，讓學校師生感受金科智慧服務的「關愛無處不在」。



金科服務校園特色活動留影

## 環境、社會及管治報告

### 案例：金科服務價值賦能森那美寶馬、沃爾沃4S中心

2022年，金科服務與大型跨國企業森那美集團旗下公司達成合作，陸續進駐深圳南山寶馬4S中心、龍華沃爾沃4S中心、極星汽車城市展廳。在4S中心，金科服務因地制宜制定精細化服務標準，用極致的服務打造「貼心+喜悅」的客戶體驗：在內場環境中，金科服務定制精細化專業養護方案，對牆體、地面不同材質採取多種保養方式，8小時巡回機械化清潔作業、15分鐘垃圾無痕，通過工具分類分色的標準化管理貫徹零干擾服務，確保環境整潔舒適，更彰顯內外兼修的頂級品牌價值；在日常管理中，金科服務從車輛、人員、消防等維度提供安全防護服務，一方面對進出車輛合理精準設計動線，對各類車輛分時段區分管理，24小時值守保障車場規範有序，另一方面對區域建立人巡+車巡監控防護，分場景差異化管理，將外圍監控視屏、消防終端設備、電子圍欄周界設備與安全巡視相結合，形成「五崗一隊」的立體安全防護機制。



4S中心服務現場

### 案例：金科服務重新塑造辦公新生活

在商業寫字樓服務方面，金科服務不斷探索服務的多樣性與可能，為空間里的公司和人，提供從環境綠化、設備智能化巡檢、安全防範到高端禮賓、會議服務、行政服務等，覆蓋企業全部場景的服務。在北京陽光保險金融中心，提供精細化的會議服務，從會議布置、會場清潔、茶歇服務等多個方面，助力着每一場會議的圓滿落地。

同時，金科服務也更關注空間里人的感受，不斷優化服務體驗。在重慶信達國際，針對24小時職場，提供24小時不間斷服務，增加夜間清掃，避免垃圾過夜，確保乾淨舒適的辦公休息環境，同時，還有桶裝水送水、辦公區域綠植養護等行政後勤服務，從細節出發，提升企業辦公體驗。



金科服務商業寫字樓服務

## 環境、社會及管治報告

**城市服務。**金科服務完善城服標準體系建設，全面規範業務發展。2022年，作為金科城服系統建立「元年」，公司共計發布體系類文件9個，制定專項方案及指引3個，持續完善城服標準體系建設，促進項目管理質量及管理標準提升；以客戶服務為核心，努力塑造「金智城服」行業名片；發布《關於開展城市服務項目「重質提效」》通知，優化業務流程，調整管理動作，穩步提升項目品質。

**社區增值服務。**金科服務向業主、住戶及大業主提供社區增值服務，主要包括資產管理、家庭生活服務、園區經營服務、家居煥新服務、旅居綜合服務、教育等。其中家庭生活服務基於子品牌「金科金選」、「金科良品」向用戶提供優質的社區團購服務，不斷優化雲倉+供應鏈體系，聚焦用戶高頻需求，開展金科「鄰里團」等社區購物節，好評率持續提升。

**本地生活服務。**公司向業主、企業客戶提供本地生活服務，主要形式包括餐食服務、餐食供應鏈服務、酒店管理服務。依託項目資源和管理密度優勢，公司聚焦餐食服務，建立高端餐服、綜合餐服、社區餐服差異化品牌體系，打造多維度高質量餐食服務能力，優化餐食供應鏈服務體系，兼顧酒店管理，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。

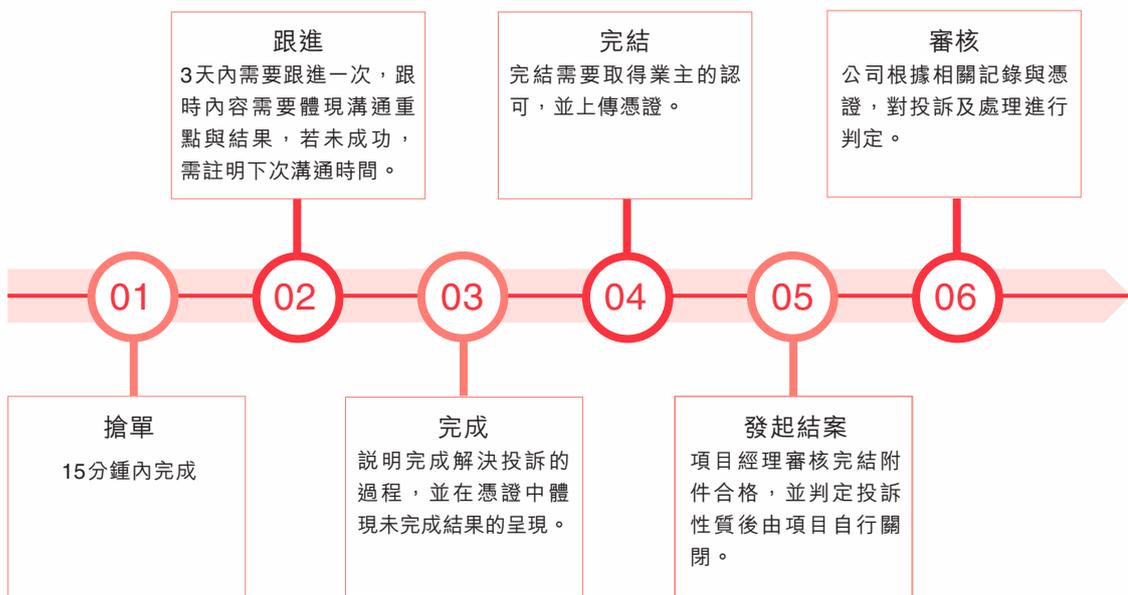
**數智科技服務。**公司圍繞對內賦能與對外服務，搭建運營和管理兩個維度技術支持架構，打造智慧案場、智慧社區、智慧城市等特色的科技服務體系；繼續專注向物業開發商、物業管理公司及業主提供數智解決方案；繼續推進人力機械化、機械智能化改革，通過雲監控、雲停車、智能能耗管控等一系列數智化升級，降本增效，致力於通過開發、定制、安裝及運維IBMS（智能建築管理系統），參與數智城市、數智政企、數智社區建設、為國家數智化轉型、「雙碳」目標貢獻力量。

## 3.2 客戶投訴管理

金科服務與客戶保持密切溝通，不斷完善客戶反饋和投訴管理體系，傾聽客戶建議與意見，深層次挖掘客戶需求，完善客戶畫像，實現客戶服務品質的提升。

金科服務持續完善與豐富溝通渠道，通過400全國服務熱線、「金科大社區」APP、雲客服、微信問卷及結合線下管家上門走訪、業主見面會等方式，加強與客戶的互動交流，全面提高客戶滿意度。

2022年，公司進一步優化投訴管理流程，在第一時間接到客戶投訴意見後，15分鐘內完成響應，按照搶單、跟進、完成、完結、發起結案、審核六個步驟進行，項目負責處理，總部負責審核，同時，建立客戶訪談心聲台賬，跟蹤整改形成閉環。金科服務全年共計受理投訴總數量163件，做到投訴100%處理。



金科服務投訴管理流程

# 環境、社會及管治報告

## 3.3 保護客戶隱私

客戶的信息資料涉及業主的個人隱私，甚至關係客戶的生命和財產安全。公司負有保護客戶隱私，防止客戶資料洩露的職責。為此，金科服務嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》《中華人民共和國網絡安全法》《最高人民法院關於審理使用人臉識別技術處理個人信息相關民事案件適用法律若干問題的規定》《管家工作手機使用規範》《城市服務客戶關係管理工作指引》等有關文件規定，執行一系列措施完善操作流程，保障客戶數據、信息等安全，擁有《信息安全管理體系認證證書》，2022年，未發生信息洩露或侵犯客戶隱私保護的情況。具體做法如下：

《管家工作手機使用規範》第二章第五條指出：員工工作手機內所有涉及客戶的信息（包括不限於：房號、姓名、聯繫方式、微信等）均屬於公司機密，嚴禁將數據、圖片及截屏等外傳，違者將按照公司保密制度進行處理。

《最高人民法院關於審理使用人臉識別技術處理個人信息相關民事案件適用法律若干問題的規定》的解讀與執行包括：（一）告知公示，非必須可選擇。園區公告欄張貼溫馨提示：「園區支持門禁卡、人臉識別、大社區APP、身份核對等多種驗證方式出入，您可以自主選擇其中一種方式。為了園區的安全，我們將嚴格做好身份核對工作，感謝您對我們的支持和配合。」，物業服務企業不會主動收集、處理業主及訪客的人臉、相貌等個人信息。（二）業主自願選擇，授權留檔。大社區、大管家及其它面向個人用戶提供人臉識別採集服務的產品，嚴禁採取「與其它授權捆綁」、「不點擊同意就不提供服務」等方式強迫或者變相強迫使用者授權，同時需滿足相關授權記錄後期可查。若有該情形請及時對產品重新設計。

## 3.4 保障客戶安全

保障業主和客戶的安全是金科服務的重任。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》等法律法規，嚴格執行《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》《防疫工作指引》等公司有關規定，做好定期巡查，常態化管理，提升相關人員的安全意識，保障了業主和客戶財產、人身與信息的安全。

對於異常天氣，事前公司會對設施設備進行檢查及時排除安全隱患，開展應急培訓演練，對於極端天氣預警要及時宣傳，讓客戶接受到信息；事中做到應急分工明確，應急設施到位，必要時對部分設施作斷電處理；事後及時組織人員對受損設施設備搶修，對環境進行恢復等工作。

依託公司的天啟系統，對社區進行全方面、多角度進行常態化監控管理，對進出人員身份進行核實，必要時要做出詢問，同時夜間巡查不間斷；嚴格規定門崗主要職責，並對門崗的分級服務、特色服務等內容進行規範。

### 案例：金科服務開展消防演練

湖南高速路服務區項目開展滅火器使用消防演練，保障項目安全。



消防演練

# 環境、社會及管治報告

## 4. 以人為本，共謀美好未來

金科服務堅信員工是企業可持續發展的重要要素，不斷完善僱傭制度，構建豐富、有針對性的人才培訓與發展模式，全方位滿足員工多樣的成長需求，同時為員工提供健康、安全的工作環境，與員工同心同力推動企業可持續發展。

### 4.1 合規僱傭

金科服務依託《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國就業促進法》《婦女權益保障法》《女職工勞動保護規定》《中華人民共和國未成年人保護法》等法律法規，制定《金科智慧服務集團招聘管理辦法》《員工權益保障管理制度》等管理辦法，並根據現實情況及時修訂相關細項，確保員工僱傭工作有序、有質開展。我們對童工和強迫勞動零容忍，通過規範合同簽訂、開放總部直線投訴通道等方式，有效監督僱傭童工和強制勞工情況，如遇違規行為立刻嚴肅處理，保障員工自身權益。

我們秉承「多元化、平等」的僱傭理念，積極吸納多元化背景的員工，並在員工招聘及發展中，堅持杜絕因性別、地域、宗教、年齡、懷孕或婚姻狀況等信息帶來的歧視及不合理行為，暢通招聘及晉升通道，致力於打造舒適、和諧的工作環境，助力員工實現自身價值。此外，我們亦關注特殊就業群體，開展退伍軍人招聘工作，截至2022年底，共有1,103位退伍軍人加入金科服務。

我們持續優化招聘管理，以期快速補充優質人才，促進企業穩定發展。公司主要通過現場、網絡、校園招聘、內推等方式招募外部人才，已形成「保障交付、專項交付、人才交付」三級招聘體系運營模式，力求提高招聘交付效能。2022年，金科服務管理層員工引進外部人才佔全年引進人才數量5.2%。同時，公司對內部員工設置雙軌道招聘機制，打通內部環流平台及建立內部推薦通道，完成全年招聘21.7%的需求。

## 案例：金科服務探索校招新模式——校園社群

2022年，金科服務借助校園社群，通過「金科服務小知識、職場干貨分享、實施熱點、有獎競猜」等有趣互動，展現金科服務魅力，吸引更多目標院校學生踴躍加入。截至2022年底，全國社群共計14個，吸納人數逾1萬人，社群活躍度達85%，招募優秀校招生213人。



校園社群及校招宣傳

截至2022年12月31日，金科服務共有正式員工<sup>2</sup>12,227人，均位於中國大陸，全年員工總流失率為42.0%。

<sup>2</sup> 本公司員工均為正式勞動合同員工，無兼職人員。

# 環境、社會及管治報告

表2021-2022年金科服務員工僱傭和流失情況

員工類型		單位	2022	2021
員工總人數		人	12,227	11,700
按性別劃分的員工人數	男員工	人	5,386	5,353
	女員工	人	6,841	6,347
按年齡劃分的員工人數	30歲以下員工	人	2,857	2,969
	30-49歲員工	人	7,142	6,787
	50歲及以上員工	人	2,228	1,944
按職級劃分的員工人數	管理層員工	人	7,628	7,183
	基層員工	人	4,599	4,517
員工總流失率		%	42.0	37.5
按性別劃分的員工流失率	男員工	%	36.6	31.8
	女員工	%	37.4	33.6
按年齡劃分的員工流失率	30歲以下員工	%	46.0	47.5
	30-49歲員工	%	32.0	30.5
	50歲及以上員工	%	36.0	24.7

## 4.2 人才培訓與發展

金科服務專注人才培育，持續挖掘優質人才潛力，激發員工活力，打造一流的服務團隊。公司充分結合公司戰略及業務需求，不斷升級員工培訓，優化晉升機制，推動高效、高質的人才梯隊建設。

### ➤ 人才培訓

金科服務秉持「人才發展促進公司發展」的理念，高度支持員工成長和職業發展，致力於打造全賽道共創共赴的學習型組織。公司迭代後備幹部人才培育「星」計劃，為公司內部源源不斷注入新鮮動力，2022年，金科服務憑藉卓越的人才培養體系，榮獲「雲圖獎－數字化學習轉型先鋒卓越獎」，同時「青年近衛軍人才計劃」榮獲第七屆企業學習設計大賽金獎。公司亦加強人才培養精準度的提升，設置內部人才庫，根據職級分類儲備人才，使各類選拔更加聚焦。2022年，金科服務內部人才庫員工總數為650人，其中主管後備479人，經理後備112人，總監後備35人，總經理後備24人。

#### 案例：金科服務組織星悅生HI-PO訓練營

2022年8月，金科服務為組建「高認同、高目標、高潛能」星悅生團隊，啟動HI-PO訓練營，採用「雲體驗+沉浸式」學習新模式，結合高管授課，在宣揚企業文化的同時，全面輸出專業知識。訓練營旨在幫助校招生快速融入職場，增加校招生與公司黏性，選育不同領域優質人才。



2022屆星悅生HI-PO訓練營合照

## 環境、社會及管治報告

### 案例：金科服務人才培育「星」計劃

2022年，金科服務後備幹部人才培育「星」計劃迭代重發，截至12月，空間事業群開展17期星火計劃（主管後備）覆蓋479人次，結業率80%；開設星耀計劃（綜合負責人後備）3期入營112人次，結業率78.45%；第五屆星雲計劃（總監後備）共計招錄35人次實施定向培養。



星耀計劃教學現場



星火計劃教學現場



星雲計劃雲開營畫

截至2022年12月31日，金科服務參加培訓的勞動合同員工總數為12,227人，已實現員工培訓全覆蓋；員工總受訓時長達513,534小時，人均受訓時長達34小時。

表2021-2022年金科服務員工培訓情況

員工類型	單位	2022	2021
參訓員工總人數	人	12,227	11,700
按性別劃分的受訓員工百分比	男員工	44	46
	女員工	56	54
按職級劃分的受訓員工百分比	管理層員工	62	61
	基層員工	38	39
員工受訓總時長	小時	513,534	401,515
員工受訓平均時長	小時	34	34
按性別劃分的員工平均受訓時長	男員工	32	32
	女員工	37	36
按職級劃分的員工平均受訓時長	管理層員工	34	37
	基層員工	39	30

## ➤ 晉升機制

金科服務不斷完善人才發展管理體系，通過能力素質模型、崗位畫像等方式，針對不同序列、不同崗位建立相應的考核機制，形成切實符合崗位需求的人才選拔標準，確保人才晉升發展的客觀、公平、公證。同時，金科服務向全體員工每半年度開放任職資格認證，符合標準的員工均可參與，員工通過認證後可實現晉升。2022年，金科服務全年累計內部晉升972人，佔總員工人數比例達7.9%，核心崗位人才供給率達52.6%。

**人才環流：**內部人才跨區域或跨系統的流動。2022年，金科服務啟動事業群專項人才環流計劃，並啟用人才環流線上平台，實現各組織自行發布需求、員工自主申請。全年總部職能、區域累計環流輸出管理層329人，提升人才活力。

## 4.3 員工健康與安全

金科服務參照質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理体系，不斷完善《金科服務員工健康管理辦法》等制度，日常工作中採取多種措施提前預防並整治危險，力爭為員工營造綠舒適、健康、安全的工作環境。2022年，金科服務因工損失總日數為221天，因工死亡人數為0人。

表2020-2022年金科服務工傷死亡情況<sup>3</sup>

	單位	2022	2021	2020
因工死亡人數	人	0	0	1
因工死亡比率	%	0	0	0.0114
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	0.0085	0.0114

金科服務亦定期組織安全教育培訓，強化全員安全意識，做好全員防範。2022年，公司開展安全意識類培訓70余場，全體員工均已覆蓋。此外，我們根據實際情況，為員工定制專屬員工保險，保障員工安全。

<sup>3</sup> 2020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

### 案例：金科服務做好員工疫情防護工作

2022年，為確保員工在防疫工作中的安全，金科服務不僅採購大量防疫物品，發放至員工，還要求所有人員上崗前必須佩帶防疫口罩、檢測體溫，加強人員流動管理，強化辦公場所管理，做好保潔、消毒等工作，降低員工被傳染風險，並通過《疫情防控制態周報》讓員工了解全國疫情防制的動態情況，做有準備戰「疫」。

金科服務為維護員工權益，設立員工申訴通道，採用防火牆機制，讓提出報告、投訴、建議的員工遠離打擊報復，保障員工安全。當員工合理權益受到不合理侵害時，員工可通過申訴通道進行反饋。人力資源部根據申訴內容分派至對應條線部門，部門在接到申請後在三個工作日內答覆或解決，申訴方對回覆不滿可直接向分管領導及以上提出申訴，同時所有申訴信息必須由經辦人形成《員工申訴受理記錄表》，落實每個環節，責任到人。

為保障員工身體健康，金科服務還發布《員工健康管理辦法》，倡導員工健康生活、快樂工作，進一步落實員工健康管理工作。我們根據《員工健康管理辦法》，每季度定期組織開展3次以上的健康運動活動，採用跑步、登山、騎行、健身、跳繩、羽毛球、籃球等豐富多彩的形式，借助打卡JKS運動、健康、向上的生活方式，讓員工在工作之餘身體得到鍛煉，進一步提高員工自身健康水平，同時還能充分激發員工活力，保持工作熱情。此外，每年年底，金科服務亦組織全體員工進行健康體測，及時掌握並有效提升員工的健康情況，截至2022年底，金科服務員工健康合格率達90%以上。



金科服務健康運動活動

# 環境、社會及管治報告

## 4.4 關愛員工生活

金科服務主張人文關懷，不斷完善員工福利體系，形成《員工福利管理辦法》，落實每一項員工福利。2022年，為滿足公司跨越式戰略發展需求，我們積極了解市場薪酬情況，通過修訂現行薪酬福利管理辦法中定調薪原則與操作要點、發薪時間、根據最新職位等級對員工薪酬福利構成與發放標準等內容，提供具有競爭力的薪酬及福利。我們在提供滿足國家相關法律法規的基本福利的同時，還通過購買商業保險、優化年度目標責任激勵方案、實施員工跟投計劃、推出退休金慰問金計劃、關愛員工子女等方式，從多方面為員工增加福利，讓員工感受到公司有溫度的關懷。

公司亦關注員工生活，通過舉辦一系列豐富的活動減輕員工工作疲勞，增加生活趣味性，保持心情愉悅，增強員工與公司的黏性，構建和諧、友愛的工作氛圍。2022年，我們開展1162場員工關愛活動，拉進員工與公司的距離。



2022年金科服務組織的活動留念

## 環境、社會及管治報告

### 案例：金科服務定制節日禮包、開展員工關愛活動

金科服務始終踐行「長期主義」和「員工優先」的價值觀，為提升員工歸屬感，每年發放節日定制禮包，組織「奮鬥者」等員工關愛活動。公司亦關注員工子女，對生育小孩的員工給予一次性添丁津貼，並每年給予員工家庭未滿14歲以下兒童兒童節禮金，邀請員工攜家屬參加專屬兒童節活動。2022年，金科服務累計發放福利類禮包46000余份、關愛類禮包50份。



員工禮包及關愛活動

## 5. 低碳運營，構築綠色家園

金科服務緊跟「3060碳達峰、碳中和」目標及能源轉型趨勢，積極踐行綠色發展，把可持續發展理念融入管理中，持續完善環境管理體系，自上而下落實節能減排、節水等綠色辦公制度與措施，減少運營過程中對環境的不利影響，致力於為客戶提供綠色、環保、舒適的生活。

### 5.1 環境管理目標

金科服務恪守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國噪聲污染防治法》等相關法律法規，制定《節能降耗措施》，落實精細化管理，增強全員節約意識，不斷關注氣候變化為業務帶來的風險，履行企業可持續發展的環境責任，進一步推動本公司高質量、可持續發展。

為強化環境管理效益，我們制定了溫室氣體減排、廢棄物減排、節約能源及節約水資源四大環境管理目標，並從綠色運營、綠色辦公、綠色社區三大維度深化可持續發展建設，竭力實現環境管理目標。

表2022年金科服務環境管理目標

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
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
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

# 環境、社會及管治報告

## 5.2 綠色運營

金科服務秉承綠色、環保理念，在日常管理工作中貫徹落實可持續發展建設。公司制定並執行一系列節能管控內部管理制度，對能源及各項資源的節約使用進行明確規定，力爭降低能源及自然資源消耗，推動綠色、可持續業務運營模式。公司業務不涉及產品包裝材料的使用。

金科服務從軟件、硬件兩方面入手，降低公司經營活動對環境及天然資源的潛在影響。一方面，公司通過能耗檢測系統對在管項目的水電等能耗情況進行精細化管理，借助科技手段實現數據的快速採集及分析，及時捕捉能耗異常情況，立刻啟動應對措施，持續提升能源和資源的使用效率；另一方面，金科服務對相關設施設備進行綠色節能改造，有效降低能源和資源的損耗。金科服務的水源全部來自市政供水，在求取適用水源上不存在任何問題。

表2021-2022年金科服務資源使用情況<sup>4</sup>

指標	單位	2022	2021
電	兆瓦時	164,173.86	159,909.59
外購熱力	吉焦	4,689.91	5,406.70
汽油	噸	17.99	21.18
天然氣	標準立方米	66,190.71	62,113.00
綜合能耗	兆瓦時	166,284.83	168,433.48
綜合能耗密度 <sup>5</sup>	兆瓦時／百萬平方米	653.38	708.00
總用水量	噸	3,117,116.60	2,914,566.48
耗水密度	噸／百萬平方米	12,248.00	12,251.23

<sup>4</sup> 2022年度環境資料收集範圍包括公司總部、下屬公司的辦公及工區非公攤區域。

<sup>5</sup> 綜合能耗密度採用金科服務2022年在管面積254.5百萬平方米。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2021-2022年金科服務溫室氣體排放情況<sup>6</sup>

指標	單位	2022	2021
範圍一溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	197.85	198.74
範圍二溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	94,144.24	92,908.07
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	94,342.09	93,106.81
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／百萬平方米	370.70	391.37

## 案例：車庫及公區照明更換節能的LED燈

2022年4月，金科服務對車庫及小區公共照明系統更換智能節能燈戰略招標，將車庫及小區公共照明傳統照明更換為節能的LED照明，從而降低能耗，達到節能降碳的目標。

## 案例：總部停車棚升級改造

2022年8月，金科服務啟動對物業總部停車棚升級改造及光伏發電招標，致力於使用清潔低碳、安全高效的能源體系，加快減排步伐，實現可持續發展和綠色未來。

<sup>6</sup> 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

## 案例：智能電表改造

2022年，金科服務為加強能耗管控，加速推動信息化發展。在硬件端，金科服務在多個在管項目實施智能電表改造；在軟件端，公司開發上線能源管理系統，能耗管理實現線上化、數字化集成。



金科服務線上能源管理系統

金科服務亦根據相關法律法規，合規處理運營中產生的全部廢棄物，並形成標準化管理，落實綠色環保工作。金科服務執行公司相關規定，積極做好垃圾分類、集中保管工作，針對不同類型的廢棄物採用不同的處理辦法，並開展廢舊資源回收工作，提高資源利用率。

### 識別

居民生活垃圾、建築垃圾及綠色垃圾是公司產生的主要固體廢棄物

### 制度

針對各服務體系制定相應作業指導書，如《市政環衛體系作業指導書》，規範操作流程及處理方法

### 處理

#### 生活垃圾

聘請專業第三方定期定點收集，並由市政環衛部門統一處理

#### 綠化垃圾和建築垃圾

1. 線上化、精細化管理（依託環境資源管理系統）
2. 定期定點聘請專業第三方清運
3. 綠化垃圾循環使用

#### 有害廢棄物（硒鼓墨盒、廢舊燈管等）

1. 遵守地方有關有害廢棄物的處理規定
2. 專門存放地點+專項回收流程
3. 聘請專業第三方回收處理

## 金科服務廢棄物管理

此外，金科服務倡導為業主打造綠色社區，積極開展垃圾分類普及工作，根據不同項目的實際情況，採用多元化垃圾分類模式，吸引居民參與垃圾分類，並利用自有科技手段，提升垃圾分類效率。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。

## 案例：金科服務舉辦「我們一起愛地球」主題游園活動

2022年世界清潔地球日當天，金科服務舉辦「我們一起愛地球」主游園活動，讓家長和孩子在多種多樣的趣味遊戲中學習垃圾分類知識。通過小手拉大手的方式，金科服務不僅在社區中升溫家庭氛圍、拉近鄰里距離，還有效傳播垃圾分類等環保知識，打造綠色和諧的幸福家園。



金科服務「我們一起愛地球」主題游園活動留影

## 案例：金科服務創建無廢社區

2022年，金科服務重慶分公司對在管住宅項目開展垃圾分類工作，通過引導居民踐行綠色生活理念，打造「無廢」社區。金科服務重慶分公司以智能垃圾分類和社區主導的垃圾分類積分為主要抓手，通過積分換禮品的形式，鼓勵居民參與垃圾分類，共同建設「無廢」社區。同時，各項目建立垃圾分類台賬，精細化管理垃圾分類的數據採集和全流程，確保垃圾分類順利進行。



金科服務開展垃圾分類工作

# 環境、社會及管治報告

## 5.3 綠色辦公

金科服務踐行綠色辦公理念，完善管理制度，優化內部資源管控措施，加強員工綠色辦公意識，構築低碳、環保的辦公氛圍。公司執行《行政日常事務管理辦法》《辦公節能降耗85條措施》等內部管理辦法，從細節入手，全方位把控日常工作中的節能降耗。同時，公司亦大力宣揚綠色環保措施，通過長圖宣傳，溫馨提示標語、能耗公示、資源回收再利用等方式，將綠色融入員工生活，倡導全員推動企業綠色發展。

### 金科服務綠色辦公管理措施

#### 綠色辦公

- 辦公物資定額定量領用
- 辦公物資以舊換新
- 辦公用品共享百寶箱（訂書機、剪刀、膠水等）
- 回形針、大頭針、檔案袋等物品回收再利用，定期盤點庫房物資
- 內部會議不提供會議物資
- 綠色用紙：提倡無紙化辦公，重要文件雙面打印，黑白打印，「再生紙打印回收箱」收集可重複使用紙張，自備紙張

#### 節水

- 使用直飲水機，杜絕飲用水浪費
- 適量用水，隨手關水龍頭
- 洗手或清潔物品時，禁止水龍頭一直放水

#### 低碳出行

- 視頻會議代替出差
- 提倡拼車自駕出差
- 多步行

我們亦成立專項工作組，大力推廣辦公節能降耗，並每月安排巡查，形成月度檢查通報，及時督促改善浪費行為，如遇浪費嚴重人員，給予適當處罰。

## 案例：金科服務開展「厲行節約•勤儉辦公」的節能降耗活動

2022年第三季度，金科服務在全國範圍內組織「厲行節約•勤儉辦公」的節能降耗活動，通過發布宣傳海報、張貼溫馨提示、每日巡檢、線上會議等方式，倡導員工節約用水、用電和用紙。



節能降耗宣傳海報

## 案例：金科服務季度盤點閒置物資、梳理庫房，實現資源循環利用

2022年，金科服務針對閒置物資開展季度盤點工作，提高資源利用率。金科服務重慶公司積極梳理庫房可用電腦零件、紙張，將閒置、廢棄電腦零件重組利用，共二十台電腦主機、零件組裝後調撥至項目進行二次使用，此舉措在循環利用閒置資源的同時，節約電腦購置費用，共計節約5萬元。

## 環境、社會及管治報告

表2021-2022年金科服務廢棄物產生量

指標	單位	2022	2021
打印機廢棄硒鼓	千克	565.94	534.75
打印機廢棄墨盒	千克	61.82	52.36
廢棄燈管	千克	1,210.17	1,367.88
廢棄電池	千克	198.46	179.71
廢棄電子產品	千克	898.38	834.93
有害廢棄物排放總量	千克	2,934.77	2,969.63
有害廢棄物排放密度	千克／百萬平方米	11.53	12.48
綠化垃圾	千克	26,506,616.00	31,484,923.00
廚余垃圾	千克	880,200.00	994,116.36
無害廢棄物排放總量	千克	27,386,816.00	32,479,039.36
無害廢棄物排放密度	千克／百萬平方米	107,610.28	136,523.91

表2021-2022年金科服務廢氣污染物排放量

排放物種類	單位	2022	2021
硫氧化物排放總量	千克	0.36	0.43
氮氧化物排放總量	千克	193.46	225.78
顆粒物排放總量	千克	18.54	21.63

### 5.4 應對氣候變化

隨着氣候變化帶來的暴雨、暴雪等極端天氣日益頻發，主動採取應對氣候變化措施已成為企業長期穩健發展的共識。金科服務在ESG管理工作中密切關注氣候變化相關信息，建立應對氣候風險管理體系，進一步減緩氣候變化對自身業務的影響，提高公司抵禦氣候變化的能力。

金科服務定期評估業務經營活動的氣候風險與影響，從政策和法律、技術、聲譽、實體風險四大維度識別可能對公司產生重大影響的氣候變化事宜，其中，實體風險包括但不限於颶風、暴雨、冰雹等極端天氣對設施設備、員工通勤的不利影響，導致公司業務無法正常開展，造成違約、賠償等法律責任。

公司制定一系列防範預案及應急處理辦法，有序開展應對極端天氣應急工作。我們做到事前開展設施設備檢查及隱患排查、應急培訓演練、極端天氣預警宣傳提醒，提高全員防範意識，加強專業抗災能力；做好事中應急響應及災害應對，明確分工，確保應急工作的高效實施，盡量降低客戶及公司的人身、財產損失；做精災後排險及項目恢復處置工作，按公司《突發公共事件處理作業指導書》要求，將損失情況備案，努力將氣候變化風險帶來的負面影響降至最低。如針對連續高溫天氣，金科服務第一時間啟動突發事件應急處理預案，工作人員全面排查在管小區內易燃物品，巡檢各項設施設備，及時排除安全隱患，並常態化開展消防演練，確保高溫季節的園區安全。

此外，公司在國家執行「雙碳」目標的機遇下，積極踐行綠色理念，不斷調整運營措施，力爭降低自身運營可能對環境造成的負面影響。

# 環境、社會及管治報告

## 6. 傳遞愛心，踐行社會責任

金科服務在快速發展的同時，始終以實際行動展示企業擔當，踐行社會責任。在面對突發情況時，金科服務堅守崗位，沉着應對，以專業、高效的服務守護家園。公司亦通過公益活動、志願者活動等方式，攜手員工，共同為社會和諧發展貢獻力量。

### 6.1 應對突發事件

在面對反覆的新冠疫情、突如其來的山火等突發事件時，金科服務不懼艱難、不畏危險，第一時間勇赴一線，彰顯企業價值。在各地疫情來襲時，金科服務積極採取應對措施，針對各類情況迅速響應，與業主共克時艱；在山火來勢洶洶之際，金科服務響應國家號召，組建志願者隊伍，共同對抗山火。

#### 案例：金科服務為城市戰「疫」到底

2022年，全國各地常態化疫情防控的腳步從未停止。疫情殲滅戰打響後，金科服務所管轄項目加強日常疫情防控：一方面，加強項目進出管理，嚴格落實「戴口罩、測體溫、亮綠碼、掃場所碼」的防控要求，築牢社區防疫牆；另一方面，增派人手對生活垃圾進行動態清理，確保環境衛生，並對公共區域進行每天全方位、多頻次的消殺處理，針對重點區域科學定制消殺方案，避免閉環內部病毒風險。

在嚴格樹立安全屏障的同時，金科服務更加重視保障疫情期間業主居家生活品質。金科服務根據業主需求，免費提供生活所需的各類代購服務；針對特殊群體，在小區建立特殊群體幫扶庫和就醫互助群，實現專人一對一上門服務；針對居家上網課的學生，由管家幫助打印學習資料，引導學生高效學習。



金科服務防疫隊伍

### 案例：金科服務戰高溫、滅山火

2022年，高溫、山火突襲重慶，金科服務便積極投身戰高溫、滅山火的「戰役」中，以實際行動詮釋着責任與擔當。8月21日，巴南區界石鎮山林發生火災。在這種緊急時刻，金科服務召集29名員工組成臨時志願者隊伍，在40多度的高溫天氣下籌集物資，並搬運物資上山。同時，金科服務還組織召集第二批志願者，負責將純淨水、牛奶、方便面、藿香正氣水等物資搬運至山上支援，確保一線救援人員的補給供應。最終，金科服務志願者在火場堅守4天，對抗山火的艱難戰役終於告捷。

由於持續高溫乾旱，重慶市其他地區也相繼發生山林火災。金科服務總是在第一時間積極參與運送物資、巡山清理余火等一線後勤工作，同時，還協助將因火災緊急轉移的老人送回到安全地方。



對抗山火志願服務

# 環境、社會及管治報告

## 6.2 公益活動

金科服務遵守《中華人民共和國慈善法》等相關規定，踴躍參加社會公益，傳遞愛心，回饋社會。2022年，我們通過為鄉村兒童捐贈學習用品、參加公益植樹、敬老院慰問關懷、助農等活動，以實際行動履行企業社會責任，彰顯企業價值。

### 案例：金科服務舉辦「我與祖國共成長」關愛留守貧困兒童活動

2022年，金科服務組織愛心志願者團隊走進重慶市合川區燕窩鎮，為鄉村兒童贈送價值1萬余元的學習用品，並鼓勵孩子們勤奮學習，鍛煉好身體，健康快樂地成長。



關愛留守兒童活動合照

## 案例：金科服務參與公益植樹活動

2022年，金科服務自發組織20名黨員及員工代表走進鄭州市公益植樹基地參加植樹活動，種植柏樹樹苗累計約30棵，在美化城市環境的同時，充分發揮黨建引領的積極作用，傳遞「人人參與植綠護綠、共建共享綠色家園」的環保精神。



公益植樹合照

## 案例：金科服務走訪敬老院

金科服務定期組織黨員及員工代表前往敬老院慰問關懷，弘揚尊老敬老愛老助老的傳統美德。2022年，金科服務自發組織13名黨員及員工代表走訪探望鄭州市劉集鎮敬老院，為在住的10余名老人送去養生按摩器等生活用品40余件，並為老人們測量血壓，仔細詢問他們在敬老院的飲食起居與身體健康狀況。



探訪敬老院合照

## 環境、社會及管治報告

### 案例：鳳凰鎮助農扶農行動

2022年，金科服務組建公司員工、愛心業主在內的14人助農慰問小隊，前往重慶市沙坪壩區鳳凰鎮，開展「金科服務鳳凰鎮助農扶農志願者行動」。金科服務小隊深入當地農戶群體，入戶拜訪傾聽農戶心聲，並通過大批量採購當地農產品為農戶解決滯銷難題，助力民生保障。此外，金科服務還在鳳凰鎮打造紅岩驛站黨建展廳，傳播紅色文化，弘揚黨的精神，以黨建引領助力鄉村振興。



鳳凰鎮助農活動合作

## 6.3 志願者行動

金科服務倡導業主共同踐行社會責任，通過在社區內開展豐富的志願者活動，為業主打造陪伴式的居住體驗，共建友愛、互幫互助的鄰里關係，推動社區和諧發展。公司針對不同群體的多元需求，開展針對性志願者活動，力求給更多的業主帶去溫暖的關懷。

### 案例：金科服務開展大社區志願者活動

2022年，金科服務為全國在管社區開展各類志願者活動。公司開辦「愛寵公益課堂」，向業主科普養寵知識的同時，為寵物提供免費體檢、接種疫苗、體內驅蟲等服務，並和業主達成文明養寵約定，共建「人寵和諧」社區。

針對社老年業主群體，金科服務每年開展長者關懷計劃、長者生日會等一系列活動，並在每月愛鄰服務日活動中提供磨刀、理發、義診等免費服務，給與老人更多陪伴和關愛。



金科服務集體慶生活動合影

# 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163至272頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二二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布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二二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布的《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布的《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，認為對本期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。我們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23「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2022年12月31日，貿易應收款項賬面餘額為人民幣2,513,957,000元，約佔 貴集團總資產的30%。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2022年12月31日，貿易應收款項期末累計損失為人民幣1,029,509,000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。

對於已發生信用減值等信用風險特徵顯著不同的貿易應收賬款，管理層根據處於不同情況的合同對手方的歷史信用損失經驗、經營模式、當前狀況及對其未來狀況的預測，評估了多情景下預計現金流量分布的不同情況，並根據不同情景下的預期信用損失率和各情景發生的概率權重，相應計提預期信用損失。

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) 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；
- 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) 評估貿易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；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

對於未發生信用減值的貿易應收賬款，管理層依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。

預期信用損失計量所包含的重大管理層判斷和假設主要包括：

- (1) 將具有類似信用風險特徵的業務劃入同一個組合，並選擇恰當計量模型；
- (2) 信用風險顯著增加、違約已發生信用減值的判斷標準；
- (3) 用於前瞻性計量的經濟指標、經濟情景和權重及單項計提減值的貿易應收賬款的未來現金流預測。

由於該等餘額對合併財務報表的重要性以及貿易應收賬款的減值準備估計具有重大不確定性且存主觀性，管理層單項確認的預期信用損失涉及重大管理層判斷和假設，組合確認的預期信用損失既使用了複雜的模型又涉及重大管理層判斷和假設，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

- 4) 透過以下方式評估管理層所有方法及假設及所作判斷的合理性：(a)評估預期信用損失撥備方法是否恰當；(b)詢問管理層有關客戶的信用度；(c)分析客戶的過往回款模式；(d)抽樣檢查關鍵輸入數據（如應收賬款賬齡時間表）的準確性；(e)測試基於過往損失及前瞻性數據計算預期信用損失率的準確性；(f)評估管理層根據經營模式在不同情景下預計現金流量分布情況的假設、不同情景下預期信用損失率及發生的概率權重的合理性；(g)評估管理層所作前瞻性調整的合理性；
- 5) 評估管理層結合相關關鍵假設合理且可能的變化所執行敏感性測試的結果；
- 6) 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

### 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23「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2022年12月31日，其他應收款項（也包括向關聯方提供借款和融資租賃應收款項）賬面餘額為人民幣3,470,367,000元，約佔 貴集團總資產的42%。管理層已評估該其他應收款項的預期信用損失，於2022年12月31日，其他應收款項期末累計損失為人民幣1,197,174,000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。

對於已發生信用減值等信用風險特徵顯著不同的其他應收款項，管理層根據處於不同情況的合同對手方的歷史信用損失經驗、經營模式、當前狀況及對其未來狀況的預測，評估了多情景下預計現金流量分布的不同情況，並根據不同情景下的預期信用損失率及各情景發生的概率權重，相應計提預期信用損失。

對於未發生信用減值的其他應收款項，管理層依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），從而對其他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項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性信息。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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) 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；
- 2) 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；
- 3) 透過以下方式評估管理層所有方法及假設及所作判斷的合理性：(a)評估預期信用損失撥備方法是否恰當；(b)詢問管理層有關客戶的信用度；(c)分析客戶的過往回款模式；(d)抽樣檢查關鍵輸入數據的準確性；(e)測試基於過往損失及前瞻性數據計算預期信用損失率的準確性；(f)評估管理層根據經營模式在不同情景下預計現金流量分布情況的假設、不同情景下預期信用損失率及發生的概率權重的合理性；(g)評估管理層所作前瞻性調整的合理性；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

預期信用損失計量所包含的重大管理層判斷和假設主要包括：

- (1) 將具有類似信用風險特徵的業務劃入同一個組合，並選擇恰當計量模型；
- (2) 信用風險顯著增加、違約已發生信用減值的判斷標準；
- (3) 用於前瞻性計量的經濟指標、經濟情景和權重及單項計提減值的貿易應收賬款的未來現金流預測。

由於該等餘額對合併財務報表的重要性以及其他應收款項的減值準備估計具有重大不確定性且存主觀性，管理層單項確認的預期信用損失涉及重大管理層判斷和假設，組合確認的預期信用損失既使用了複雜的模型又涉及重大管理層判斷和假設，因此，我們將其他應收款項的減值確定為關鍵審計事項。

## 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鑒證結論。

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。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

4) 評估管理層結合相關關鍵假設合理且可能的變化所執行敏感性測試的結果；

5) 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。

# 獨立核數師報告

## 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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定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。

## 獨立核數師報告

- 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。

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，2023年3月30日

# 綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收入</b>	6	5,005,059	5,968,448
服務成本	8	<u>(4,061,857)</u>	<u>(4,122,014)</u>
<b>毛利</b>		943,202	1,846,434
銷售及營銷開支	8	(4,639)	(3,073)
行政開支	8	(557,881)	(481,288)
金融資產之減值虧損淨額	3.1.3	(2,152,408)	(68,728)
其他收入	7	44,147	25,223
其他虧損－淨額	10	<u>(307,250)</u>	<u>(26,957)</u>
<b>經營(虧損)/利潤</b>		(2,034,829)	1,291,611
<b>財務收入</b>		41,888	26,732
財務成本		<u>(10,217)</u>	<u>(1,591)</u>
財務收入－淨額	11	<u>31,671</u>	<u>25,141</u>
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益	15	1,765	4,101
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		(2,001,393)	1,320,853
所得稅抵免/(開支)	12	<u>161,458</u>	<u>(244,023)</u>
<b>年內(虧損)/溢利及全面收益總額</b>		<u>(1,839,935)</u>	<u>1,076,830</u>
<b>下列各方應佔(虧損)/溢利及全面收益總額：</b>			
－本公司擁有人		(1,818,545)	1,057,182
－非控股權益		<u>(21,390)</u>	<u>19,648</u>
		<u>(1,839,935)</u>	<u>1,076,830</u>
<b>每股(虧損)/盈利(每股以人民幣列示)</b>			
－每股基本及攤薄(虧損)/盈利	13	<u>(2.80)</u>	<u>1.62</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2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	163,866	90,219
使用權資產	16	138,595	192,625
投資物業	17	42,182	–
商譽	18	357,139	410,041
其他無形資產	18	191,297	130,752
於聯營公司和合營企業的投資	15	180,106	47,159
其他應收款項	23	635,220	–
收購權益之預付款項	23	–	92,774
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	26	51,000	–
遞延所得稅資產	32	247,192	19,936
		<u>2,006,597</u>	<u>983,506</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	20	29,955	22,866
其他資產	21	19,658	53,320
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	23	3,221,391	4,210,273
受限制現金	25	9,374	2,083
現金及現金等價物	24(a)	3,069,784	4,922,276
定期存款	24(b)	–	245,169
		<u>6,350,162</u>	<u>9,455,987</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>8,356,759</b></u>	<u><b>10,439,493</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	27	652,848	652,848
其他儲備	28	5,713,435	5,800,761
(累計虧損)／留存收益	28	(1,039,500)	1,203,396
		<u>5,326,783</u>	<u>7,657,005</u>
<b>非控股權益</b>		<u>73,582</u>	<u>72,971</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>5,400,365</b></u>	<u><b>7,729,976</b></u>

# 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

		於12月31日	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	31	119,855	176,281
向投資者發行的金融工具	30	43,126	—
遞延所得稅負債	32	29,413	16,968
		<u>192,394</u>	<u>193,249</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	29	1,952,364	1,725,480
租賃負債	31	24,788	23,993
合約負債	6(a)	740,199	586,192
即期所得稅負債		46,649	180,603
		<u>2,764,000</u>	<u>2,516,268</u>
負債總額		<u>2,956,394</u>	<u>2,709,517</u>
權益及負債總額		<u>8,356,759</u>	<u>10,439,493</u>

上述綜合財務狀況報表應連同所附附註一併閱讀。

第163頁至第272頁的財務報表已於2023年3月30日經董事會批准，並由以下人士代其簽署。

夏紹飛先生  
董事長兼執行董事

閻凌陽先生  
財務總監

# 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔					
	股本	其他儲備	留存收益／ (累計虧損)	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
<b>全面收益</b>						
年內利潤	-	-	1,057,182	1,057,182	19,648	1,076,830
<b>與本公司擁有人的交易</b>						
非控股權益注資	-	-	-	-	14,324	14,324
收購附屬公司	-	-	-	-	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	-	-	(326,424)	(326,424)	-	(326,424)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	(6,062)	(6,062)
收購與股份激勵計劃有關的股份	-	(13,281)	-	(13,281)	-	(13,281)
共同控制下的業務合併	-	(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	652,848	5,800,761	1,203,396	7,657,005	72,971	7,729,976
於2022年1月1日的結餘	652,848	5,800,761	1,203,396	7,657,005	72,971	7,729,976
<b>全面收益</b>						
年內虧損	-	-	(1,818,545)	(1,818,545)	(21,390)	(1,839,935)
<b>與本公司擁有人的交易</b>						
非控股權益注資	-	-	-	-	14,390	14,390
收購附屬公司	35	-	-	-	22,477	22,477
收購附屬公司的其他權益	-	(451)	-	(451)	(7,700)	(8,151)
向本公司股東宣派股息	33	-	(424,351)	(424,351)	-	(424,351)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	(6,279)	(6,279)
收購與股權激勵計劃有關的股份	28(b)	(86,875)	-	(86,875)	-	(86,875)
註銷附屬公司	-	-	-	-	(918)	(918)
與非控股權益的其他交易	-	-	-	-	31	31
於2022年12月31日的結餘	652,848	5,713,435	(1,039,500)	5,326,783	73,582	5,400,365

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2022年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所得現金	34	557,698	576,183
利息收入		41,643	22,762
已付所得稅		(206,005)	(153,661)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>393,336</b>	<b>445,284</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		(82,721)	(54,079)
購買投資物業		(135,043)	–
購買無形資產		(11,530)	(11,235)
出售物業、廠房及設備和無形資產所得款項		328	1,688
出售其他資產所得款項		14,052	6,826
購買按公允價值計入損益的金融資產	26	(51,000)	(10,000)
按公允價值計入損益的金融資產投資收益	10	379	–
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項		–	24,892
衍生金融工具結算所得現金	10	–	49,795
減少／(增加)定期存款		245,169	(245,169)
利息收入		2,890	1,289
收購權益之履約保證金減少／(增加)		79,000	(600,000)
向關聯方貸款	23(c)	(1,500,000)	–
向聯營公司和合營企業注資	15	(136,761)	(38,437)
權益法核算投資股息	15	303	–
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)	35	(136,284)	(331,631)
部分處置聯營公司股權所得款項		2,574	–
預付收購物業款項	23	–	(92,774)
支付以前年度合併對價		(46,680)	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,755,324)</b>	<b>(1,298,606)</b>

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>			
償還借款和利息	34(b)	(2,407)	–
派付予股東的股息		(425,384)	(326,716)
租賃付款的本金部分及利息部分	34(b)	(25,906)	(8,838)
派付予非控股權益的股息		(6,524)	(6,187)
已付上市開支		(682)	(6,950)
收購附屬公司的其他權益		(5,835)	–
與非控股權益之交易		–	(2,097)
非控股權益注資		14,390	14,324
為股份獎勵計劃收購股份	28(b)	(86,875)	(13,281)
收購共同控制實體所付款項		–	(240,500)
以前年度收購共同控制實體的其他應付款結算		(20,500)	–
向投資者發行的金融工具	30	41,341	–
收購共同控制實體的履約保證金增加		–	(400,000)
		<u>(518,382)</u>	<u>(990,245)</u>
<b>融資活動所用現金淨額</b>			
		<u>(1,880,370)</u>	<u>(1,843,567)</u>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
年初現金及現金等價物		4,922,276	6,856,275
現金及現金等價物匯兌收益／(損失)		27,878	(90,432)
		<u>3,069,784</u>	<u>4,922,276</u>
<b>年末現金及現金等價物</b>			

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。

2022年9月27日,本公司與Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.(「要約人」)聯合宣布,要約人將自願提出有條件的一般現金要約,以收購本公司所有股份(「要約」)。要約人是一家在新加坡註冊成立的投資控股公司,由Boyu Group, LLC(「博裕」)的附屬公司(作為有關基金的普通合夥人)管理的基金控制。

在要約完成前,博裕是金科服務的第二大股東,博裕及其附屬公司(「博裕集團」)那時擁有本公司已發行股本總額的22.69%。本公司第一大股東及原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。金科股份持有本公司已發行股本總額的30.34%。

2022年11月22日,要約人和本公司共同宣布了要約結果。要約人在市場上購買了本公司約7.15%的已發行股本,約4.79%的已發行股本已收到要約人的有效接納,因此博裕集團成為本公司最大股東,持股比例為34.63%。由於此次要約,博裕和金科股份均對金科服務具有重大影響。

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2023年3月30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」）頒布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2022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：

香港會計準則第16號（修訂）	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號（修訂）	虧損合同－履行合同成本
香港財務報告準則第16號（修訂）	COVID-19相關的租金減讓
香港財務報告準則第3號（修訂）	概念框架參照
二〇一八年至二〇二〇年	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、
香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的
	修訂
經修訂會計指引第5號	同一控制合併的合併會計法

## 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2022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布但並非強制採納，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
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待確定

# 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並入賬，並自控制權終止當日起不再合並入賬。

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2.10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並入賬，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 投資物業

投資物業指自有或租賃持有的幼兒園物業，乃為獲得租金收益或資本增值而持有，或兩者兼有之，未被本集團佔用。本集團按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量其投資物業。折舊以直線法計算，以於其租期(通常為30至35年)內分配成本。

### 2.9 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)

### 2.9 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35)。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年年期內計算攤銷。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 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。

### 2.11 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)

### 2.11 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

債務工具的後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)

### 2.11 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23。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，更新曆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。

### 2.12 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)

### 2.13 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。

### 2.14 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。

### 2.15 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 主要會計政策概要(續)

### 2.16 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。

### 2.17 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23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。

### 2.18 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」。

### 2.19 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)。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.20 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。

### 2.21 向投資者發行的金融工具

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

由於本集團並無無條件權利避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任，本集團初始按贖回金額的現值確認金融負債。金融負債其後按攤銷成本計量。金融工具的利息計入「財務成本」。其後，倘本集團修訂付款估計，本集團將調整金融負債的賬面值，以反映按金融工具原本實際利率計算的經修訂估計未來現金流出的現值，而調整將確認為「財務成本」(附註30)。除非優先權僅可於各報告期末後12個月後行使，否則贖回負債分類為流動負債。

### 2.22 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布或實質已頒布的稅收法律計算。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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

#### (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布或實質上已頒布，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。

### 2.23 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。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.23 僱員福利(續)

#### (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。

### 2.24 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 撥備(續)

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。

### 2.25 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。

至於來自包乾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。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 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。付款於服務或商品提供時悉數到期。客房出租收入於每日客房入住時確認。食物及飲品收入以及其他商品及服務收入於其交付或提供予賓客，個別履約責任獲達成時確認。

#### (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。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認(續)

#### (d) 數智科技服務(續)

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。

### 2.26 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。

### 2.27 租賃

#### (a) 本集團作為承租人

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.27 租賃(續)

#### (a) 本集團作為承租人(續)

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。

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。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.27 租賃(續)

#### (a) 本集團作為承租人(續)

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。

#### (b) 本集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。對於融資租賃，出租人確認等同於租賃投資額的應收款項金額，該金額為出租人應收租賃付款總額的現值以及任何未擔保剩餘價值。倘合約被分類為經營租賃，出租人繼續呈列相關資產。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。對金額較大的初始直接成本於產生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與確認租金收入相同的基準於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

租賃安排項下租賃應收款項確認為綜合財務狀況表內「其他應收款項」。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.27 租賃(續)

#### (c) 本集團作為分租出租人

分租為承租人(「分租出租人」)將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

倘主租賃為短期租賃，而實體(作為承租人)已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準將與該等租賃相關的租賃付款入賬為開支，則分租將分類為經營租賃。

否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

### 2.28 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。

### 2.29 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)。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.29 每股盈利(續)

#### (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。

### 2.30 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。

## 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2022年12月31日，主要非人民幣資產為分別以港元和美元計值的現金及現金等價物人民幣15,379,000元和6,966,000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	
	2022年 人民幣千元	2021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	15,379	805,236
美元	6,966	6,430

# 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(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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入其他虧損的外匯淨收益／(虧損)	<u>28,348</u>	<u>(77,522)</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(631)	(42,546)
人民幣兌港元貶值5%	<u>631</u>	<u>42,546</u>
人民幣兌美元升值5%	(286)	(260)
人民幣兌美元貶值5%	<u>286</u>	<u>260</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。

## 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) 銀行存款、支付平台及手頭現金、定期存款和受限制現金

本集團預期銀行現金存款、定期存款及受限制現金並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行和支付平台。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) 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

本集團亦面臨與債務投資有關的信用風險，該等債務投資以公允價值透過盈虧計算。報告期末的最大風險敞口為投資的賬面價值。

#### (c) 貿易應收款項

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。

就具有不同風險特徵的應收賬款而言，管理層按個別基準評估其預期信用損失。就具有共同風險特徵的應收賬款而言，管理層採用滾動率模型計算預期信用損失。該模型首先根據客戶的不同風險特徵對其進行分組，然後重新計算其各自的過往信用損失數據。該模型還包含經濟政策、宏觀經濟狀況、行業風險及前瞻性調整，以反映管理層對不同情景下宏觀經濟因素的預測，因其會影響客戶結算應收賬款的能力。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：應從居民物業之業主收回的貿易應收款項

分組3：應從金科服務及金科地產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

# 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)

##### (d) 應收票據

本集團使用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)方法對應收票據計提撥備。

##### (e) 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(也包括向關聯方提供借款和融資租賃應收款項)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

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：

- 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。

## 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	使用年期預期虧損(階段3)

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2022年12月31日，由於金科股份面臨流動性困境，分類為第1組來自金科股份及其附屬公司的貿易應收款項人民幣550,861,000元按個別基準計提撥備。分類為第2組來自第三方公司居民物業的貿易應收款項人民幣55,628,000元按個別基準計提撥備，這些應收款項來自於本集團於截至2022年12月31日止年度撤場的低質量項目，導致相關應收款項的可收回性較低。由於相關公司資不抵債、經營困難，且涉及多宗訴訟，分類為第3組部分客戶的貿易應收款項392,069,000元按個別基準計提撥備。其餘貿易應收款項按組合基準計提撥備。

# 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)

本集團認為上述貿易應收款項的信用風險已顯著增加，根據歷史信用損失經驗、經營模式、現狀及不同情況下對合約對手未來狀況的預測，在多種情況下評估預期現金流的分布，並根據不同情況下的預期信貸損失率及相關概率權重，對相應預期信貸損失計提撥備，結合相關關鍵假設合理且可能的變化信息執行敏感性測試分析。本集團確認上述貿易應收款項的虧損撥備分別為人民幣445,646,000元、人民幣30,767,000元及人民幣347,197,000元。

除此之外，貿易應收款項須按組合基準計提撥備。

截至2022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。

	全期預期 信貸損失率	總賬面值 人民幣千元	全期預期 信貸損失 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
按個別基準計提 之撥備 於2022年12月31日				
分組1	80.90%	550,861	(445,646)	105,215
分組2	55.31%	55,628	(30,767)	24,861
分組3	88.56%	392,069	(347,197)	44,872
		<u>998,558</u>	<u>(823,610)</u>	<u>174,948</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)

	1年以內	1年以上	合計
<b>按組合基準計提之撥備</b>			
<b>於2022年12月31日</b>			
分組2			
總賬面值(人民幣千元)	703,298	361,031	1,064,329
全期預期信貸損失率	6.74%	24.04%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(47,404)</u>	<u>(86,775)</u>	<u>(134,179)</u>
分組3			
總賬面值(人民幣千元)	337,523	113,547	451,070
全期預期信貸損失率	9.28%	35.56%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(31,338)</u>	<u>(40,382)</u>	<u>(71,720)</u>

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年以上	合計
<b>按組合基準計提之撥備</b>			
<b>於2021年12月31日</b>			
分組1			
總賬面值(人民幣千元)	281,735	1,009	282,744
全期預期信貸損失率	1.69%	1.68%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(4,770)</u>	<u>(17)</u>	<u>(4,787)</u>
分組2			
總賬面值(人民幣千元)	771,314	58,387	829,701
全期預期信貸損失率	1.07%	29.27%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(8,232)</u>	<u>(17,090)</u>	<u>(25,322)</u>
分組3			
總賬面值(人民幣千元)	838,086	131,679	969,765
全期預期信貸損失率	3.18%	16.24%	
全期預期信貸損失(人民幣千元)	<u>(26,692)</u>	<u>(21,382)</u>	<u>(48,074)</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)

截至2022年12月31日，來自金科股份的應收票據人民幣17,032,000元未履約，本集團已單獨評估該應收票據預期信貸損失率為100%，因交易對手方正經歷重大財務困難。

截至2022年及2021年12月31日，應收票據的虧損撥備釐定如下。

	於12月31日	
	2022年	2021年
應收票據：		
階段一		
總賬面值(人民幣千元)	—	8,577
預期虧損率	—	—
虧損撥備(人民幣千元)	—	—
階段三		
總賬面值(人民幣千元)	17,032	—
預期虧損率	100.00%	—
虧損撥備(人民幣千元)	(17,032)	—

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2022年12月31日，來自金科股份及其附屬公司的其他應收款項人民幣2,393,338,000元未履約，因金科股份面臨流動性困境。來自特定第三方的其他應收款項人民幣751,493,000元未履約，因相關公司資不抵債，經營困難，涉及多起訴訟。

本集團根據歷史信用損失經驗、經營模式、現狀及不同情況下對合約對手未來狀況的預測，在多種情況下評估預期現金流的分布，單獨評估上述其他應收款項的預期信貸損失。本集團確認上述其他應收款項的虧損撥備分別為人民幣707,101,000元及人民幣483,025,000元。

## 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)

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2022年及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	
	2022年	2021年
其他應收款項：		
分組1－階段1		
總賬面值(人民幣千元)	96,124	1,327,562
預期虧損率	1.84%	0.95%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(1,765)</u>	<u>(12,570)</u>
分組1－階段3		
總賬面值(人民幣千元)	2,393,338	—
預期虧損率	29.54%	—
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(707,101)</u>	<u>—</u>
分組2－階段1		
總賬面值(人民幣千元)	229,412	338,058
預期虧損率	2.30%	1.46%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(5,283)</u>	<u>(4,940)</u>
分組2－階段3		
總賬面值(人民幣千元)	751,493	935
預期虧損率	64.28%	100.00%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(483,025)</u>	<u>(935)</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)

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	應收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
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)
於2021年12月31日	<u>78,183</u>	<u>18,445</u>	<u>—</u>	<u>96,628</u>
於2022年1月1日	78,183	18,445	—	96,628
收購附屬公司的影響	2,439	881	—	3,320
於損益中確認的虧損撥備	957,524	1,177,852	17,032	2,152,408
年內沖銷未收回應收款項	(8,637)	(4)	—	(8,641)
於2022年12月31日	<u>1,029,509</u>	<u>1,197,174</u>	<u>17,032</u>	<u>2,243,715</u>

截至2022年12月31日以及2021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6,001,356,000元及人民幣3,759,987,000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2022年12月31日					
<b>金融負債</b>					
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)	1,716,064	-	-	-	1,716,064
租賃負債(包括利息支出)	26,039	27,455	60,479	73,250	187,223
向投資者發行的金融工具	-	-	53,278	-	53,278
	<u>1,742,103</u>	<u>27,455</u>	<u>113,757</u>	<u>73,250</u>	<u>1,956,565</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2021年12月31日					
<b>金融負債</b>					
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>

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 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2022年及2021年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
資產負債比率	<u>35%</u>	<u>26%</u>

### 3.3 公允價值估計

#### 3.3.1 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)。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估計(續)

#### 3.3.1 公允價值層級(續)

下表列示本集團於2022年及2021年12月31日按公允價值計量及確認的周期性金融資產：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元 第三層	2021年 人民幣千元 第三層
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	51,000	—

#### 3.3.2 重大非可觀察輸入的公允價值計量

下表列示截至2022年12月31日止年度第三層金融工具的變化情況。

	按公允價值計量 且變動計入損益 的金融資產 人民幣千元
年初結餘	—
增加	51,000
確認為損益期間的收益(i)	—
年末結餘	51,000

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估計(續)

#### 3.3.2 重大非可觀察輸入的公允價值計量(續)

(i) 投資對價是參照非上市實體的公允價值確定的。從投資日期至2022年12月31日期間的公允價值變化被認為是微不足道的。因此，這些股權投資的公允價值接近於截至2022年12月31日的投資成本。

(ii) 用於得出公允價值的估值技術

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

期內估值技術並無其他變動。

## 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。

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。

## 4 重大會計估計及判斷(續)

### (b) 即期及遞延所得稅(續)

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18。

### (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35)確認為無形資產(附註18)。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2022年12月31日及2021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。

# 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

截至2022年12月31日及2021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2022年12月31日，除現金及現金等價物15,460,000港元（相當於人民幣13,810,000元）及1,000,000美元（相當於人民幣6,965,000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2022年12月31日及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
隨時間確認		
— 空間物業服務	4,088,782	3,809,295
— 社區增值服務	160,842	995,419
— 本地生活服務	30,191	33,347
— 數智科技服務	52,782	99,528
	<u>4,332,597</u>	<u>4,937,589</u>
於某一時點確認		
— 空間物業服務	12,376	90,900
— 社區增值服務	172,009	499,314
— 本地生活服務	457,740	440,645
— 數智科技服務	30,337	—
	<u>672,462</u>	<u>1,030,859</u>
	<u>5,005,059</u>	<u>5,968,448</u>

截至2022年12月31日及2021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10%和17%。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。

## 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
空間物業服務	710,555	571,398
社區增值服務	10,217	9,130
本地生活服務	12,987	890
數智科技服務	6,440	4,774
	<u>740,199</u>	<u>586,192</u>

本公司已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
空間物業服務	608,743	493,669
社區增值服務	216	1,086
	<u>608,959</u>	<u>494,755</u>

#### (i) 合約負債的重大變動

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

# 綜合財務報表附註

## 6 收入(續)

### (a) 合約負債(續)

#### (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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入		
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

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入		
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)

#### (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2022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。(2021年：相同)

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	19,859	11,233
可抵扣增值稅(附註(b))	18,462	13,990
向關聯方提供貸款利息收入(附註36(b))	5,609	—
其他	217	—
	<u>44,147</u>	<u>25,223</u>

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

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於若干附屬公司的進項增值稅額外抵免。

# 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利費用(附註9)	2,038,331	1,541,748
綠化及清潔費	774,059	637,168
安保費用	478,236	381,123
維修成本	233,225	163,937
公用設施費	214,850	151,889
已出售貨物成本	209,478	757,733
消耗品、食品和飲料	113,394	38,511
折舊及攤銷費用	67,872	23,509
辦公費用	64,432	48,449
原材料	37,942	79,454
差旅及招待費	34,912	33,898
工程費	34,538	26,298
社區活動費用	30,029	25,180
廣告費用	24,171	25,448
稅項及其他徵稅	20,564	24,101
房屋經紀業務成本	10,483	135,797
銀行手續費	18,000	13,709
短期租賃付款	14,319	17,264
核數師酬金		
— 核數服務	5,189	3,585
— 非核數服務	5,134	170
旅遊服務成本(附註(a))	2,639	324,215
其他	192,580	153,189
	<u>4,624,377</u>	<u>4,606,375</u>
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>4,624,377</u>	<u>4,606,375</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,646,138	1,239,474
社會保險費和住房福利(附註(a))	328,936	250,357
其他僱員福利(附註(b))	63,257	51,917
	<u>2,038,331</u>	<u>1,541,748</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2022年12月31日及2021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	
	2022年	2021年
董事及監事	3	4
非董事及監事最高薪酬人士	2	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

# 綜合財務報表附註

## 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38所示之分析內。截至2022年12月31日及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金	3,191	577
花紅	919	518
退休金成本	69	20
住房公積金	52	15
其他社會保險	51	14
	<u>4,282</u>	<u>1,144</u>

薪酬處於以下區間內：

	人數	
	截至12月31日止年度	
薪酬範圍(以港元計)	2022年	2021年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,000港元至2,500,000港元	2	—
	<u>2</u>	<u>1</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)淨額	28,348	(77,522)
商譽減值(附註18)	(288,130)	—
其他資產減值(附註21)	(5,840)	—
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
廉價收購之收益	—	2,011
部分處置聯營公司股權之虧損	(2,702)	—
出售物業、廠房及設備以及無形資產虧損	(4,691)	(537)
租賃合同提前終止利得	8,790	—
處置其他資產虧損	(16,772)	(456)
終止確認投資物業之虧損	(9,447)	—
以公允價值計量並計入損益的金融資產的投資收益	379	—
其他	(17,185)	(640)
	<u>(307,250)</u>	<u>(26,957)</u>

## 11 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>41,888</u>	<u>26,732</u>
財務成本		
租賃負債利息開支(附註31)	(8,395)	(1,591)
其他	<u>(1,822)</u>	<u>—</u>
	<u>(10,217)</u>	<u>(1,591)</u>
財務收入－淨額	<u><u>31,671</u></u>	<u><u>25,141</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 12 所得稅(抵免)/開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	67,841	258,627
遞延所得稅(附註32)		
– 中國企業所得稅	(229,299)	(14,604)
	<u>(161,458)</u>	<u>244,023</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(虧損)/溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(2,001,393)</u>	<u>1,320,853</u>
按適用於各集團實體(虧損)/利潤的實際稅率計算的稅項開支	(387,137)	243,994
以下各項稅收影響：		
– 不可扣稅開支	45,146	1,226
– 超額抵扣的稅務影響	(2,110)	(927)
– 毋須課稅收入的影響	(4,415)	–
– 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損和暫時差額	203,659	–
– 適用於附屬公司稅率變動的影響	(301)	(270)
– 過往年度超額撥備(附註(a))	(16,300)	–
所得稅(抵免)/開支總額	<u>(161,458)</u>	<u>244,023</u>

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

## 12 所得稅(抵免)/開支(續)

### 香港利得稅

截至2022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2022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(2021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度內享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團在中國的部分業務符合「小型微利企業」的資格，並於2008年1月1日起按20%的稅率減徵稅款。截至2022年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25%計算納稅。

## 13 每股(虧損)/盈利

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以普通股的加權平均數計算。

截至2022年12月31日及2021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(虧損)/盈利等於每股基本(虧損)/盈利。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(1,818,545)	1,057,182
普通股的加權平均數(千股)	650,148	652,837
年內本公司擁有人應佔(虧損)/利潤的每股基本及攤薄 (虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	(2.80)	1.62

# 綜合財務報表附註

## 14 附屬公司

於2022年12月31日及2021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 地點及日期以及 法律實體類別	註冊／繳足股本	本集團		非控股權益		主要業務及營業地點	附註
			應佔股本權益		應佔股本權益			
			2022年	2021年	2022年	2021年		
直接擁有：								
重慶康程航空票務代理有限公司	中國 2013年1月21日 有限責任公司	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	100%	100%	-	-	重慶的票務代理	
重慶康程國際旅行社有限公司	中國 2014年8月22日 有限責任公司	人民幣510,000,000元／ 人民幣350,000,000元	100%	99.47%	-	0.53%	重慶的旅遊服務	(i)
重慶金博思教育科技有限公司	中國 2017年9月25日 有限責任公司	人民幣20,000,000元／ 人民幣16,000,000元	60%	60%	40%	40%	重慶的教育服務	
重慶金曉心悅餐飲管理有限公司	中國 2019年3月14日 有限責任公司	人民幣300,000,000元／ 人民幣148,690,000元	100%	100%	-	-	重慶的餐飲服務	
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 有限責任公司	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	
重慶天智慧啟科技有限公司	中國 2016年10月23日 有限責任公司	人民幣18,181,818元／ 人民幣10,000,000元	55%	100%	45%	-	重慶的科技服務	(ii)
重慶騰界商貿有限公司	中國 2016年3月25日 有限責任公司	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000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	
金易房(重慶)企業管理有限公司	中國 2020年9月1日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣0元	100%	100%	-	-	重慶的房屋經紀服務	
重慶吳生金商務資訊諮詢有限公司	中國 2020年10月15日 有限責任公司	人民幣10,000,000元／ 人民幣0元	100%	100%	-	-	重慶的諮詢服務	
四川通用物業管理有限責任公司	中國 1997年1月29日 有限責任公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	-	成都的物業管理服務	

# 綜合財務報表附註

## 14 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／建立 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
			2022年	2021年	2022年	2021年		
間接擁有(續)：								
直接擁有：								
重慶金來智慧生活服務有限公司	中國 2021年11月24日 有限責任公司	人民幣5,000,000元／ 人民幣0元	90%	90%	10%	10%	重慶的物業管理服務	
河南金科智慧城市服務有限公司	中國 2021年12月20日 有限責任公司	人民幣50,000,000元／ 人民幣0元	100%	100%	-	-	鄭州的物業管理服務	
上海金房里網絡科技有限公司	中國 2021年2月3日 有限公司	人民幣3,000,000元／ 人民幣0元	51%	51%	49%	49%	上海的房屋經紀服務	
重慶天匯寶企業管理諮詢有限公司	中國 2021年2月4日 有限責任公司	人民幣2,000,000元／ 人民幣0元	55%	100%	45%	-	重慶的科技服務	(ii)
貴州省金信吉農業科技有限責任公司	中國 2021年8月5日 有限責任公司	人民幣30,000,000元／ 人民幣2,000,000元	51%	51%	49%	49%	貴陽的農產品交易服務	

- (i) 本公司於2022年6月30日和2022年10月10日分別完成對重慶康程國際旅行社有限公司0.29%及0.24%的額外股權收購。
- (ii) 2022年1月，「天啟科技」與員工投資者及機構投資者簽訂協議，發行了具有優先權的天啟科技金融工具，根據該協議，投資者將以人民幣73,882,000元的總對價認購天啟科技45%的股權，其中截至2022年12月31日止年度人民幣41,341,000元已以現金注入的方式支付(附註30)。重慶天匯寶企業管理諮詢有限公司(「天匯寶」)是天啟科技的子公司之一，因此本公司對天匯寶的股本權益也由100%下降至55%。

# 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	
	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
期初結餘	47,159	4,850
增加(i)	136,761	38,437
淨收益的份額	1,765	4,101
已收股息	(303)	—
部分處置聯營公司股權	(5,276)	—
合營企業的註銷	—	(229)
期末結餘	180,106	47,159

- (i) 2022年的增加主要為本集團從金科股份子公司收購重慶市金科傑夫教育科技有限公司，取得該聯營公司的44.44%股權，該公司從事托兒所經營。

## 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	小計 人民幣千元	使用權資產 (附註31) 人民幣千元	合計 人民幣千元
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	33,779	49,235	83,014
添置	8,705	9,104	3,763	295	11,123	33,082	66,072	154,109	220,181
收購附屬公司	566	3,198	427	44	157	—	4,392	—	4,392
轉至租賃物業裝修	—	—	—	—	11,407	(11,407)	—	—	—
出售	—	(574)	(251)	(13)	(270)	—	(1,108)	(1,116)	(2,224)
折舊費用	(175)	(7,722)	(696)	(233)	(4,090)	—	(12,916)	(9,603)	(22,519)
年末賬面淨值	9,096	27,674	4,767	682	25,096	22,904	90,219	192,625	282,844
於2021年12月31日									
成本	9,425	62,252	7,461	2,388	35,786	22,904	140,216	208,382	348,598
累計折舊	(329)	(34,578)	(2,694)	(1,706)	(10,690)	—	(49,997)	(15,757)	(65,754)
賬面淨值	9,096	27,674	4,767	682	25,096	22,904	90,219	192,625	282,844
截至2022年12月31日止年度									
年初賬面淨值	9,096	27,674	4,767	682	25,096	22,904	90,219	192,625	282,844
添置	47,969	13,668	1,839	271	17,635	10,688	92,070	56,785	148,855
收購附屬公司(附註35)	—	4,867	122	267	6,616	—	11,872	1,063	12,935
轉至租賃物業裝修	—	—	—	—	26,753	(26,753)	—	—	—
出售	—	(697)	(371)	(20)	(891)	(5,510)	(7,489)	(84,670)	(92,159)
折舊費用	(991)	(8,934)	(1,523)	(286)	(11,072)	—	(22,806)	(27,208)	(50,014)
年末賬面淨值	56,074	36,578	4,834	914	64,137	1,329	163,866	138,595	302,461
於2022年12月31日									
成本	57,394	85,472	8,675	2,873	86,961	1,329	242,704	174,832	417,536
累計折舊	(1,320)	(48,894)	(3,841)	(1,959)	(22,824)	—	(78,838)	(36,237)	(115,075)
賬面淨值	56,074	36,578	4,834	914	64,137	1,329	163,866	138,595	302,461

## 綜合財務報表附註

### 16 物業、廠房及設備和使用權資產(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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務成本	34,906	9,646
銷售及營銷開支	16	9
行政開支	10,416	5,632
小計	45,338	15,287
在建工程	4,676	7,232
合計	50,014	22,519

(a) 截至2022年12月31日及2021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。

### 17 投資物業

	土地及建築物 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	-	-	-
添置	20,699	114,344	135,043
折舊費用	(20)	(87)	(107)
終止確認(i)	(12,840)	(79,914)	(92,754)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>7,839</b>	<b>34,343</b>	<b>42,182</b>

截至2022年12月31日止年度，增加的投資物業，主要是自有或租賃持有的幼兒園物業，乃為獲得租金收益或資本增值而持有，或兩者兼有之，未被本集團佔用。

截至2022年12月31日，投資物業的公允價值與賬面淨值大致相同。

(i) 截至2022年12月31日止年度，本集團簽訂協議，根據融資租賃將若干投資物業出租給聯營公司。因此，投資物業被終止確認為融資租賃應收款項。

# 綜合財務報表附註

## 18 無形資產

	商譽 (附註35) 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	-	-	9,988	9,988
添置	-	-	11,235	11,235
收購附屬公司	410,041	117,730	22	527,793
出售	-	-	(1)	(1)
攤銷	-	(4,612)	(3,610)	(8,222)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>410,041</b>	<b>113,118</b>	<b>17,634</b>	<b>540,793</b>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	410,041	117,730	28,084	555,855
累計攤銷	-	(4,612)	(10,450)	(15,062)
<b>賬面淨值</b>	<b>410,041</b>	<b>113,118</b>	<b>17,634</b>	<b>540,793</b>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793
添置	-	-	12,878	12,878
收購附屬公司(附註35)	235,228	69,429	666	305,323
出售	-	-	(1)	(1)
攤銷	-	(16,511)	(5,916)	(22,427)
減值(附註(c)(d))	(288,130)	-	-	(288,130)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>357,139</b>	<b>166,036</b>	<b>25,261</b>	<b>548,436</b>
<b>於2022年12月31日</b>				
成本	645,269	187,159	41,853	874,281
累計攤銷	-	(21,123)	(16,592)	(37,715)
累計減值	(288,130)	-	-	(288,130)
<b>賬面淨值</b>	<b>357,139</b>	<b>166,036</b>	<b>25,261</b>	<b>548,436</b>

## 綜合財務報表附註

### 18 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務成本	16,742	4,788
銷售及營銷開支	18	19
行政開支	5,667	3,415
	<u>22,427</u>	<u>8,222</u>

- (a) 於截至2022年12月31日止年度，本集團收購了多間物業管理公司和一間餐飲公司(附註35)。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113,886,000元，其中包括本集團認可的已識別客戶關係人民幣69,429,000元。
- (b) 由獨立估值師進行獨立估值，以確定本集團在截至2022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%-14.5%	10年

- (c) 於2022年12月31日，已將商譽人民幣645,269,000元(2021年12月31日：人民幣410,041,000元)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」)經營的物業管理業務和重慶韻涵餐飲文化有限公司及其子公司(以下簡稱「韻涵餐飲」)經營的餐飲服務分配商譽人民幣169,149,000元和人民幣143,406,000元(2021年12月31日：人民幣169,149,000元和0元)。

管理層於2022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

## 18 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	韻涵餐飲	其他附屬公司
<b>2022</b>			
預測期內收入年複合增長率(%)	1.6%	6.6%	1.6%
預測期內利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率(%)	36.6%	12.2% – 13.0%	16.1% – 23.1%
長期增長率(%)	2.0%	2.0%	2.0%
稅前折現率(%)	18.6%	17.7%	18.5%

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。

## 綜合財務報表附註

### 18 無形資產(續)

如果主要假設如下所示，該現金產生單位的可收回金額將等於其賬面價值：

	2022	
	從	到
預測期內收入年複合增長率(%)	1.6%-6.6%	4.5%-28.5%
預測期內利息、稅項、折舊及攤銷前利潤率(%)	12.2%-36.6%	12.3%-36.5%
長期增長率(%)	2.0%	1.3%-16.3%
稅前折現率(%)	<u>17.7%-18.6%</u>	<u>5.4%-18.7%</u>

(d) 年度確認的減值支出288,130,000元，根據各自的使用價值計算，其中通用服務確認減值人民幣117,316,000元，重慶三心物業服務有限公司及其子公司確認減值人民幣88,567,000元，重慶金科美利山物業服務有限公司確認減值人民幣51,977,000元，包頭智慧物業服務有限公司確認減值人民幣19,710,000元，和四川瑞德物業發展有限公司確認減值人民幣10,560,000元。

### 19 財務擔保

	於21月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方售後回租融資貸款擔保(附註(a))	<u>-</u>	<u>25,000</u>

(a) 金額為本集團為金科股份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，本集團對貸款進行無條件且不可撤銷的擔保。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。截至2022年12月31日止年度，財務擔保合約終止，就關聯方售後回租提供的擔保亦相應解除。

# 綜合財務報表附註

## 20 存貨

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以供銷售商品	14,868	13,996
易耗品	11,961	6,792
原材料	3,126	2,078
	<u>29,955</u>	<u>22,866</u>

## 21 其他資產

### 本集團及本公司

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
車位	25,498	53,320
減：減值撥備	(5,840)	—
	<u>19,658</u>	<u>53,320</u>

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

# 綜合財務報表附註

## 22 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
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23)	3,757,641	3,663,359
現金及現金等價物(附註24(a))	3,069,784	4,922,276
受限制現金(附註25)	9,374	2,083
定期存款	—	245,169
	<u>6,836,799</u>	<u>8,832,887</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
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)	1,716,064	1,550,878
向投資者發行的金融工具(附註30)	43,126	—
租賃負債(附註31)	144,643	200,274
	<u>1,903,833</u>	<u>1,751,152</u>

# 綜合財務報表附註

## 23 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方(附註36(d))	597,442	360,720
— 第三方	1,916,515	1,721,490
	<u>2,513,957</u>	<u>2,082,210</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(1,029,509)	(78,183)
	<u>1,484,448</u>	<u>2,004,027</u>
應收票據		
— 關聯方(附註36(d))	16,532	7,877
— 第三方	500	700
	<u>17,032</u>	<u>8,577</u>
減：應收票據減值撥備	(17,032)	—
	<u>—</u>	<u>8,577</u>
向關聯方提供貸款(附註(c))		
— 關聯方(附註36(d))	1,505,609	—
	<u>(118,943)</u>	<u>—</u>
減：向關聯方提供貸款減值撥備		
	<u>1,386,666</u>	<u>—</u>
其他應收款項		
— 關聯方(附註36(d))	904,360	1,327,562
— 第三方	977,091	341,638
	<u>1,881,451</u>	<u>1,669,200</u>
減：其他應收款項減值撥備	(1,078,231)	(18,445)
	<u>803,220</u>	<u>1,650,755</u>

## 綜合財務報表附註

### 23 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)

#### 本集團(續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項		
– 關聯方(附註36(d))	7,692	–
– 第三方	59,361	626,166
	<u>67,053</u>	<u>626,166</u>
融資租賃應收款項(附註(b))		
– 關聯方(附註36(d))	79,493	–
– 第三方	3,814	–
	<u>83,307</u>	<u>–</u>
待抵扣進項稅	<u>31,917</u>	<u>13,522</u>
	3,856,611	4,303,047
減：其他應收款項非流動部分		
– 向關聯方提供貸款	(601,538)	–
– 融資租賃應收款項(附註(b))	(81,203)	–
加：其他應收款項非流動部分撥備	47,521	–
	<u>(635,220)</u>	<u>–</u>
減：預付款項非流動部分	–	(92,774)
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>3,221,391</u>	<u>4,210,273</u>

# 綜合財務報表附註

## 23 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
– 附屬公司	10,605	246,143
– 關聯方	285,335	216,236
– 第三方	1,211,308	886,879
	<u>1,507,248</u>	<u>1,349,258</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(497,023)	(29,548)
	<u>1,010,225</u>	<u>1,319,710</u>
應收票據		
– 關聯方	–	78
	<u>–</u>	<u>78</u>
向關聯方提供貸款(附註(c))		
– 關聯方(附註36(d))	1,505,609	–
	<u>1,505,609</u>	<u>–</u>
減：向關聯方提供貸款減值撥備	(118,943)	–
	<u>1,386,666</u>	<u>–</u>
其他應收款項		
– 附屬公司	975,082	2,322,734
– 關聯方	425,031	909,301
– 第三方	655,945	224,228
	<u>2,056,058</u>	<u>3,456,263</u>
減：其他應收款項減值撥備	(609,592)	(8,707)
	<u>1,446,466</u>	<u>3,447,556</u>

# 綜合財務報表附註

## 23 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(續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項		
– 附屬公司	35,525	11,349
– 第三方	29,638	43,061
	<u>65,163</u>	<u>54,410</u>
融資租賃應收款項(附註(b))		
– 關聯方(附註36(d))	79,493	–
– 第三方	3,814	–
	<u>83,307</u>	<u>–</u>
待抵扣進項稅	<u>13,565</u>	<u>5,012</u>
應收股息	<u>3,483</u>	<u>2,255</u>
	4,008,875	4,829,021
減：其他應收款項非流動部分		
– 向關聯方提供貸款	(601,538)	–
– 融資租賃應收款項	(81,203)	–
加：其他應收款項非流動部分撥備	47,521	–
	<u>(635,220)</u>	<u>–</u>
減：預付款項非流動部分	–	(24,774)
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>3,373,655</u>	<u>4,804,247</u>

# 綜合財務報表附註

## 23 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自空間物業服務。

空間物業服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的空間物業服務的服務收益和向物業開發商提供空間物業服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

- (b) 截至2022年12月31日，某些租賃物業被歸類為融資租賃，因為租賃轉讓條款基本上包括承租人附帶的所有風險和回報。融資租賃項下承租人應付的款項被確認為融資租賃應收款項，該應收款項包括在非流動其他應收款項中(2021年：無)。

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團及公司融資租賃應收款項的期限分析見下表：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
最低應收租金：		
1年以內	6,153	—
1至2年	6,109	—
2至5年	15,911	—
5年以上	137,140	—
	<hr/>	<hr/>
	165,313	—
減：未來財務收入	(82,006)	—
	<hr/>	<hr/>
融資租賃應收款項現值	<u>83,307</u>	<u>—</u>

## 23 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)

(c)	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向關聯方提供貸款		
期初結餘	-	-
現金墊款	1,500,000	-
已收到償還貸款	-	-
利息費用	5,609	-
利息收入	-	-
虧損撥備	(118,943)	-
	<u>1,386,666</u>	<u>-</u>

關聯方貸款為本公司墊付給金科股份的本金人民幣15億元的貸款(「貸款」)。根據貸款協議，該貸款以地產集團擁有的部分物業及股權為擔保，年利率為8.6%。抵押品的公允價值已由本集團指定的專業估價師評估。截至2022年12月31日，本集團所持貸款抵押品的公允價值為人民幣2,282,029,000元。

2023年3月，金科股份未履約償還貸款(附註39)。管理層通過考慮宏觀經濟變量、情景權重、抵押品的公允價值和流動性折扣等因素對貸款損失準備金進行評估。管理層認為在2022年12月31日計提的貸款損失準備是恰當的，如果宏觀經濟變量、情景權重(特別是抵押品的公允價值和流動性貼現)發生變化，可能會影響貸款損失準備的計提。

# 綜合財務報表附註

## 23 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)

(d) 截至2022年12月31日及2021年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

### 本集團

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	1,564,824	1,891,135
1年以上	949,133	191,075
	<u>2,513,957</u>	<u>2,082,210</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2022年12月31日及2021年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,029,509,000元及人民幣78,183,000元的撥備(附註3.1.3)。

### 本公司

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	977,841	1,291,701
1年以上	529,407	57,557
	<u>1,507,248</u>	<u>1,349,258</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2022年12月31日及2021年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣497,023,000元及人民幣29,548,000元的撥備。

## 24 現金及現金等價物和定期存款

### (a) 現金及現金等價物

#### 本集團

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款，支付平台及手頭現金（附註(i)）		
－ 以人民幣計值	3,047,439	4,110,610
－ 以港元計值	15,379	805,236
－ 以美元計值	6,966	6,430
	<u>3,069,784</u>	<u>4,922,276</u>

#### 本公司

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款，支付平台及手頭現金（附註(i)）		
－ 以人民幣計值	2,746,901	2,535,940
－ 以港元計值	15,380	805,236
－ 以美元計值	-	54
	<u>2,762,281</u>	<u>3,341,230</u>

(i) 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布之相關規則及法規。

### (b) 定期存款

截至2021年12月31日，定期存款全部以港元計價，而本集團定期存款的初始存期為12個月。本集團於截至2021年12月31日止年度於銀行持有的定期存款的年利率為每年1.20%。

# 綜合財務報表附註

## 25 受限制現金

截至2022年12月31日和2021年12月31日，受限制現金主要為本公司根據某些客戶要求存放於銀行的現金存款，作為物業管理服務和本地生活服務履約保證金。

## 26 金融工具的公允價值計量

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元 第三層	2021年 人民幣千元 第三層
有限壽命基金(附註3.3)	<u>51,000</u>	<u>—</u>

## 27 股本

本集團及本公司

	普通股數目	股本
		人民幣千元
已發行及繳足		
於2022年12月31日及2021年12月31日的結餘	<u>652,848,100</u>	<u>652,848</u>

28 儲備

本集團

	就股份 獎勵計劃				留存收益／ 儲備總額	
	所持股份	資本儲備	法定儲備	其他儲備總額	(累計虧損)	儲備總額
	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
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
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	(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	-	(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
於2022年1月1日的結餘	(13,281)	5,679,480	134,562	5,800,761	1,203,396	7,004,157
年內虧損	-	-	-	-	(1,818,545)	(1,818,545)
收購附屬公司的其他權益	-	(451)	-	(451)	-	(451)
向本公司股東宣派股息(附註33)	-	-	-	-	(424,351)	(424,351)
就股份激勵計劃購買股份(附註(b))	(86,875)	-	-	(86,875)	-	(86,875)
於2022年12月31日的結餘	(100,156)	5,679,029	134,562	5,713,435	(1,039,500)	4,673,935

(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。2022年12月30日，確定並批准了股份獎勵計劃的主要條款。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。

# 綜合財務報表附註

## 28 儲備(續)

截至2022年12月31日，受託人已完成購買5,692,683股本公司股份，每股單價為13.70港元至41.90港元，合共花費117,634,000港元(約合人民幣100,156,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
– 關聯方(附註36(d))	6,719	4,052
– 第三方	803,792	582,889
	<u>810,511</u>	<u>586,941</u>
應付票據		
– 第三方	28,255	23,219
其他應付款項		
– 關聯方(附註36(d))	35,463	249,409
– 第三方	841,835	691,064
	<u>877,298</u>	<u>940,473</u>
應計工資	179,502	92,482
其他應繳稅項	56,798	82,120
應付股息	–	245
	<u>236,300</u>	<u>174,847</u>
	<u><u>1,952,364</u></u>	<u><u>1,725,480</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
– 附屬公司	66,241	17,361
– 關聯方	6,087	3,286
– 第三方	397,565	312,857
	<u>469,893</u>	<u>333,504</u>
應付票據		
– 第三方	26,829	22,429
其他應付款項		
– 附屬公司	795,802	1,018,253
– 關聯方	20,559	17,997
– 第三方	552,691	553,493
	<u>1,369,052</u>	<u>1,589,743</u>
應計工資	122,525	65,684
其他應繳稅項	40,283	58,970
	<u>162,808</u>	<u>124,654</u>
	<u><u>2,028,582</u></u>	<u><u>2,070,330</u></u>

截至2022年12月31日及2021年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

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

### 本集團

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以下	766,457	582,279
1年以上	44,054	4,662
	<u>810,511</u>	<u>586,941</u>

### 本公司

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以下	452,449	331,943
1年以上	17,444	1,561
	<u>469,893</u>	<u>333,504</u>

## 30 向投資者發行的金融工具

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以攤餘成本計量的金融負債 向投資者發行的金融工具	<u>43,126</u>	<u>—</u>

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

## 30 向投資者發行的金融工具(續)

天啟科技金融工具的主要優先權如下：

### 購回權

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

### 清算優先權

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

## 30 向投資者發行的金融工具(續)

### 清算優先權(續)

負債部分的實際利率是4.32%，天啟科技金融工具負債部分的變動載列入下：

	自發行日至 2022年12月31日 人民幣千元
發行日賬面價值	41,341
應計利息	<u>1,785</u>
截至2022年12月31日賬面價值	<u><u>43,126</u></u>

## 31 租賃

### (a) 於財務狀況表中確認的金額

#### 本集團

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產(附註16)		
— 物業	<u>138,595</u>	<u>192,625</u>
租賃負債		
— 流動	24,788	23,993
— 非流動	<u>119,855</u>	<u>176,281</u>
	<u><u>144,643</u></u>	<u><u>200,274</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 31 租賃(續)

### (a) 於財務狀況表中確認的金額(續)

本公司

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產		
— 物業	<u>6,482</u>	<u>7,112</u>
租賃負債		
— 流動	3,692	3,265
— 非流動	<u>2,975</u>	<u>3,835</u>
	<u>6,667</u>	<u>7,100</u>

### (b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
折舊費用(附註16)		
— 物業(計入服務成本、銷售及營銷開支及行政開支)	22,532	2,371
— 物業(計入在建工程)	<u>4,676</u>	<u>7,232</u>
利息開支(計入財務成本)(附註11)	<u>8,395</u>	<u>1,591</u>
利息開支(計入在建工程)	<u>2,416</u>	<u>4,761</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>14,319</u>	<u>17,264</u>
租賃的現金流出總額	<u>40,225</u>	<u>26,102</u>

# 綜合財務報表附註

## 31 租賃(續)

(c) 租賃負債的到期情況分析載於下表：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃到期情況：		
1年內	26,039	27,688
1至2年	27,455	28,447
2至5年	60,479	79,558
5年以上	73,250	130,824
最低租金支付	187,223	266,517
未來財務支出	(42,580)	(66,243)
租賃負債總額	<u>144,643</u>	<u>200,274</u>
租賃負債的現值如下：		
1年內	24,788	23,993
1至2年	24,675	24,317
2至5年	48,418	62,624
5年以上	46,762	89,340
租賃負債總額	<u>144,643</u>	<u>200,274</u>

## 32 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	248,962	23,857
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	2,274	497
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(4,044)	(4,418)
	<u>247,192</u>	<u>19,936</u>
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後結算的遞延所得稅負債	(1,073)	(18,396)
— 將於12個月內結算的遞延所得稅負債	(32,384)	(2,990)
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	4,044	4,418
	<u>(29,413)</u>	<u>(16,968)</u>
	<u><u>217,779</u></u>	<u><u>2,968</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 32 遞延所得稅(續)

截至2022年12月31日及2021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	其他資產減值	稅項虧損	租賃	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	人民幣千元
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	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>-</u>	<u>(4,418)</u>	<u>(16,968)</u>	<u>2,968</u>
截至2022年1月1日	18,875	-	5,479	-	(4,418)	(16,968)	2,968
於損益計入	204,371	902	19,818	1,131	343	2,734	229,299
收購附屬公司(附註35)	660	-	-	-	-	(15,179)	(14,519)
註銷附屬公司	-	-	-	-	31	-	31
截至2022年12月31日	<u>223,906</u>	<u>902</u>	<u>25,297</u>	<u>1,131</u>	<u>(4,044)</u>	<u>(29,413)</u>	<u>217,779</u>

(a) 本集團未就累計虧損確認遞延所得稅資產人民幣12,950,000元(2021年：無)，因為相關稅務管轄區和實體不太可能有未來可用於該虧損的應稅利潤。根據現行稅法規定，納稅損失自發生之年起5年內屆滿。稅收損失約人民幣308,000元、人民幣1,835,000元、人民幣1,133,000元、人民幣7,515,000元和人民幣47,333,000元將分別於2023年、2024年、2025年、2026年和2027年到期。

## 33 股息

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，並已於2022年支付。截至2022年12月31日止年度，本公司無擬派發股息。

# 綜合財務報表附註

## 34 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(2,001,393)	1,320,853
就以下各項作出調整：		
– 物業、廠房及設備折舊和使用權資產(附註16)	45,338	15,287
– 投資物業折舊(附註17)	107	–
– 無形資產攤銷(附註18)	22,427	8,222
– 商譽減值(附註18)	288,130	–
– 其他資產減值(附註21)	5,840	–
– 外匯收益/(虧損)淨額	(26,845)	90,760
– 金融資產減值虧損淨額(附註3.1.3)	2,152,408	68,728
– 出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損(附註10)	4,691	537
– 出售其他資產收益(附註10)	16,772	456
– 租賃合同提前終止之利得(附註10)	(8,790)	–
– Covid-19相關的租金減讓	(5,167)	–
– 終止確認投資物業之虧損(附註10)	9,447	–
– 融資收入 – 淨額(附註11)	(31,671)	(25,141)
– 向關聯方提供貸款利息收入(附註7)	(5,609)	–
– 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之 投資收益(附註10)	(379)	–
– 部分處置聯營公司股權(附註15)	2,702	–
– 採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益 (附註15)	(1,765)	(4,101)
– 與非控股權益的其他交易	(887)	–
– 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>465,356</u>	<u>1,423,403</u>
營運資金變動：		
– 存貨	(5,718)	(6,441)
– 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項	(162,295)	(1,622,573)
– 合約負債	140,120	153,588
– 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項	127,526	629,925
– 受限制現金	(7,291)	(1,719)
	<u>557,698</u>	<u>576,183</u>
經營所得現金	<u>557,698</u>	<u>576,183</u>

# 綜合財務報表附註

## 34 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	–	200,274	245	200,519
截至2022年1月1日	–	200,274	245	200,519
現金流量				
– 融資活動流入	–	–	–	–
– 融資活動流出	(2,407)	(25,906)	(431,908)	(460,221)
非現金變動				
– 購置 – 租賃	–	56,785	–	56,785
– 收購附屬公司(附註35)	2,400	1,052	–	3,452
– Covid-19相關的租金減讓	–	(5,167)	–	(5,167)
– 處置 – 租賃	–	(93,206)	–	(93,206)
– 已確認的融資開支	7	8,395	–	8,402
– 財務費用(已計入在建工程)	–	2,416	–	2,416
– 應計股息支出	–	–	431,663	431,663
截至2022年12月31日	–	144,643	–	144,643

## 綜合財務報表附註

### 35 業務合併

截至2022年12月31日止年度，本集團完成數宗收購，收購了若干物業管理公司和一間餐飲公司的股權，總收購對價為人民幣326,637,000元。確認商譽235,228,000元，可辨認淨資產總額91,409,000元。本公司董事認為收購韻涵餐飲及瑞德物業對本集團構成重大收購，而年內收購的其他附屬公司對本集團並不重要。因此，只有韻涵餐飲和瑞德物業在收購日的財務信息被單獨披露。

收購對價、收購淨資產詳情如下：

	韻涵餐飲 人民幣千元	瑞德物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>購買對價</b>				
— 已付現金	75,690	116,434	6,237	198,361
— 收購預付款	68,000	—	24,774	92,774
— 應付對價	25,000	6,566	3,936	35,502
<b>總購買對價</b>	<b>168,690</b>	<b>123,000</b>	<b>34,947</b>	<b>326,637</b>
<b>可辨認資產和承擔負債的 確認數額如下</b>				
現金及現金等價物（附註(i)）	47,390	3,900	10,787	62,077
物業、廠房及設備（附註16）	10,016	71	1,785	11,872
使用權資產（附註16）	1,063	—	—	1,063
其他無形資產（不包括客戶關係） （附註18）	—	211	455	666
客戶關係（包含於其他無形資產） （附註18）	44,100	21,790	3,539	69,429
遞延所得稅資產（附註32）	2	—	658	660
應收賬款及其他應收款及預付款項	36,178	49,847	46,058	132,083
存貨	1,102	9	260	1,371
借款	—	(2,400)	—	(2,400)
貿易及其他應付款項	(80,107)	(5,144)	(43,356)	(128,607)
租賃負債	(1,052)	—	—	(1,052)
合同負債	(1,565)	(7,033)	(5,289)	(13,887)
即期所得稅負債	(1,744)	—	(2,466)	(4,210)
遞延所得稅負債（附註32）	(11,025)	(3,269)	(885)	(15,179)
<b>可識別淨資產總額</b>	<b>44,358</b>	<b>57,982</b>	<b>11,546</b>	<b>113,886</b>
減：非控股性權益	(19,074)	—	(3,403)	(22,477)
<b>歸屬於本公司的可辨認淨資產</b>	<b>25,284</b>	<b>57,982</b>	<b>8,143</b>	<b>91,409</b>
商譽（附註18）	143,406	65,018	26,804	235,228

# 綜合財務報表附註

## 35 業務合併(續)

(i) 截至2022年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	韻涵餐飲 人民幣千元	瑞德物業 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	75,690	116,434	6,237	198,361
購入子公司的現金及現金等價物	(47,390)	(3,900)	(10,787)	(62,077)
收購產生的淨現金流出	<u>28,300</u>	<u>112,534</u>	<u>(4,550)</u>	<u>136,284</u>

(ii) 收入和利潤貢獻

自收購日至2022年12月31日止，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣133,313,000元，及淨利潤人民幣2,299,000元。

倘若收購事項於2022年1月1日發生，則截至2022年12月31日的合併綜合收益報表將顯示預計收入5,141,823,000元和淨損失1,837,480,000元。

企業合併未確認或有負債。

## 36 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	對金科服務有重大影響(i)
重慶金佳禾房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶昆翔譽棠房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶品錦悅房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶西道房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
河南金上百世置業有限公司	金科股份的合營企業
河南中建錦倫置業有限公司	金科股份的合營企業
河南中書置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶西聯錦房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
許昌金耀房地產有限公司	金科股份的合營企業
石家莊金科房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
河北國控藍城房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
常州金科房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
福建希爾頓假日大酒店有限公司	金科股份的合營企業
重慶市金科駿志房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連弘坤實業有限公司	金科股份的合營企業
石家莊金科天耀房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的合營企業

# 綜合財務報表附註

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶市碧嘉逸房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
常州百俊房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
南京裕鴻房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
成都領跑房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶市碧金輝房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶金江聯房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶美城金房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
義烏市聯祥置業有限公司	金科股份的合營企業
上海瓏竣房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
廣西唐鵬投資有限公司	金科股份的合營企業
重慶金南盛唐房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連潤譽房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
鄭州新銀科置業有限公司	金科股份的合營企業
大連豐茂置業有限公司	金科股份的合營企業
青島恒美置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶威斯勒建設有限公司	金科股份的合營企業
上饒市科頌置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶金煜輝房地產開發有限公司	金科股份的合營企業

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
青島世茂博璽置業有限公司	金科股份的合營企業
柳州鹿寨金潤房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
桂林盈盛房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
貴港悅桂房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
吉安金頌房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
九江華地金達房地產有限公司	金科股份的合營企業
重慶金嘉海房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
太倉卓潤房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
北京金科金碧置業有限公司	金科股份的合營企業
長沙景科置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶金美園房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
新密首利置業有限公司	金科股份的合營企業
淮南金駿房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
瀋陽駿瀚房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連金科九里房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
株洲景科置業有限公司	金科股份的合營企業
宿遷市通金弘置業有限公司	金科股份的合營企業
泗水金孟泉房地產開發有限公司	金科股份的合營企業

# 綜合財務報表附註

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
貴州龍里天宸房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
湖南金科景朝產業發展有限公司	金科股份的合營企業
佛山市金集房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
武漢業錦房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
瀋陽富禹天下房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連金恒耀輝房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
天津駿業共創置業有限公司	金科股份的合營企業
武漢業碩房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
廣西匯賢置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶藍波灣置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶金美碧房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
玉林市龍河碧桂園房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
南寧晴洲房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
長沙金朝置業有限公司	金科股份的合營企業
大連金坤房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
鄭州千上置業有限公司	金科股份的合營企業
新鄉金科景朝產業發展有限公司	金科股份的合營企業

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶盈泰博遠置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶基泰房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
駐馬店市碧盛置業有限公司	金科股份的合營企業
重慶邦泰蓉峰房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶金俊瑞房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
大連金泓基房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
成都金康智能園區運營管理有限公司	金科股份的合營企業
雲南嘉遜房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
鞏義市碧欣置業有限公司	金科股份的聯營企業
安慶金世祥房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
臨泉縣嘉潤房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
蘭溪中梁龍置業有限公司	金科股份的聯營企業
常州市美科房地產發展有限公司	金科股份的聯營企業
吉安金晨房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
宿州新城金悅房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
雲南金科鑫海匯置業有限公司	金科股份的聯營企業
常德市鼎業房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業

# 綜合財務報表附註

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
上饒市悅盛房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
宜都交投金緯房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
瀋陽駿宇房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金永禾房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
南陽中梁城通置業有限公司	金科股份的聯營企業
溫州市凱壹置業有限公司	金科股份的聯營企業
樂清市梁品置業有限公司	金科股份的聯營企業
重慶泰駿房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
湖北交投海陸景隨州置業開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶美宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
成都市盛部房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶西部消費扶貧產業發展有限公司	金科股份的聯營企業
重慶科世金置業有限公司	金科股份的聯營企業
成都辰攀置業有限公司	金科股份的聯營企業
蘇州正諾房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
蘇州平泰置業有限公司	金科股份的聯營企業
蘇州驍竣房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
蘇州卓竣房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
海安市百俊房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
玉溪金科駿輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
雲南金嘉房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
玉溪彰泰房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
信陽金紹置業有限公司	金科股份的聯營企業
杭州德信朝陽置業有限公司	金科股份的聯營企業
天津陽光城金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
邯鄲梁瑞房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
武漢市藩秀房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
孝感宸輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
南京金俊房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金宇洋房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
貴州昌薩房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
太倉興裕置業有限公司	金科股份的聯營企業
瀋陽梁銘房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
廣州景譽房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
宿遷梁悅置業有限公司	金科股份的聯營企業
溫州景容置業有限公司	金科股份的聯營企業

# 綜合財務報表附註

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
宜興百俊房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶韋成置業有限公司	金科股份的聯營企業
邳州益華房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
廣西元善投資有限公司	金科股份的聯營企業
台州世茂新里程置業有限公司	金科股份的聯營企業
無錫福陽房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
張家港東峻房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
茂名市茂南區金驍房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶中梁永升房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金宸錦宇房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶蜀宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶肅品房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
常州金宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶景煥金置業有限公司	金科股份的聯營企業
南寧金鴻祥輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
商丘新航置業有限公司	金科股份的聯營企業
廣西唐峰投資有限公司	金科股份的聯營企業

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
常州天宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
襄陽金綸房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
遂寧川達房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
昆明梁輝置業有限公司	金科股份的聯營企業
南陽金耀恒都置業有限公司	金科股份的聯營企業
廣西森泰房地產投資有限公司	金科股份的聯營企業
嘉興金雅房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
天津藍光和駿小站文旅娛樂發展有限公司	金科股份的聯營企業
湖北交投海陸景炎帝置業開發有限公司	金科股份的聯營企業
新鄭市鴻澤房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
重慶金悅匯房地產開發有限責任公司	金科股份的聯營企業
雅安聖域房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
溫州榮耀置業有限公司	金科股份的聯營企業
邯鄲榮凱房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
雲南金宏雅房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
廣西元嘉投資有限公司	金科股份的聯營企業
柳州同鑫房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
安徽科建物業服務有限公司	金科服務的合營企業

# 綜合財務報表附註

## 36 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
內江市金宸智慧物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
烏魯木齊天潔仁和勞務派遣有限公司	金科服務的聯營企業
仁懷市城科物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
北京壹途因私出入境服務有限公司	金科服務的聯營企業
重慶天匯通科技有限公司	金科服務的聯營企業
南京美好艾佳家居用品有限公司	金科服務的聯營企業
湖南白澤物業管理有限公司	金科服務的聯營企業
重慶市金科傑夫教育科技有限公司	金科服務的聯營企業
江西金科海綿城市智慧服務有限公司	金科服務的聯營企業
寧夏高鐵金科城市服務有限責任公司	金科服務的聯營企業
重慶喬運昌商業管理有限責任公司	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(i)
重慶市甌飛商貿有限公司	金科股份股東控股企業

# 綜合財務報表附註

## 36 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務		
– 金科集團(i)	507,488	1,029,465
– 金科股份的合營企業(i)	49,031	75,330
– 金科股份的聯營企業(i)	47,480	68,752
– 金科服務的聯營合營企業	9,201	1,254
	<u>613,200</u>	<u>1,174,801</u>
購買房屋和使用權資產		
– 金科集團(i)	<u>183,011</u>	–
收購聯營企業		
– 金科集團(i)	<u>130,822</u>	–
購買商品及服務		
– 金科服務的聯營合營企業	13,885	10,261
– 金科集團(i)	1,487	4,145
– 金科股份的合營企業(i)	257	30
	<u>15,629</u>	<u>14,436</u>
租賃開支		
– 金科集團(i)	360	8
– 金科服務的聯營合營企業	–	3
	<u>360</u>	<u>11</u>
支付租賃負債		
– 金科集團(i)	<u>7,018</u>	–
向關聯方提供貸款的利息收入		
– 金科集團(i)	<u>5,609</u>	–

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中按交易雙方協定的條款進行。

# 綜合財務報表附註

## 36 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38。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資和其他短期員工福利	3,294	—
獎金	919	—
退休金成本	69	—
	<u>4,282</u>	<u>—</u>

### (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 金科集團(i)	550,861	282,744
— 金科股份的合營企業(i)	44,075	42,694
— 金科股份的聯營企業(i)	—	35,069
— 金科服務的聯營合營企業	2,506	213
	<u>597,442</u>	<u>360,720</u>
應收票據		
— 金科集團(i)	<u>16,532</u>	<u>7,877</u>
向關聯方提供貸款		
— 金科集團(i)	<u>1,505,609</u>	<u>—</u>

## 36 關聯方交易(續)

### (d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應收款項		
— 金科集團(i)(ii)	887,730	826,458
— 金科股份的合營企業(i)	16,024	218
— 金科股份的聯營企業(i)	—	342
— 金科服務的聯營合營企業	606	544
— 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(i) (iii)	—	500,000
	<u>904,360</u>	<u>1,327,562</u>
融資租賃應收款項		
— 金科服務的聯營合營企業	<u>79,493</u>	<u>—</u>
預付款項		
— 金科集團(i)	<u>7,692</u>	<u>—</u>
貿易應付款項		
— 金科集團(i)	1,030	2,086
— 金科服務的聯營合營企業	5,428	1,856
— 金科股份的合營企業(i)	261	—
— 金科股份的聯營企業(i)	—	110
	<u>6,719</u>	<u>4,052</u>

# 綜合財務報表附註

## 36 關聯方交易(續)

### (d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項		
– 金科集團(i)	34,098	49,214
– 金科服務的聯營合營企業	1,100	1
– 金科股份的合營企業(i)	265	194
– 金科股份之股東控制的公司	–	200,000
	<u>35,463</u>	<u>249,409</u>
合約負債		
– 金科集團(i)	4,281	3,349
– 金科股份的合營企業(i)	877	898
– 金科股份的聯營企業(i)	–	196
– 金科服務的聯營合營企業	50	3,223
	<u>5,208</u>	<u>7,666</u>

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。

## 36 關聯方交易(續)

### (e) 財務擔保

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
擔保		
— 金科股份(附註19)	—	25,000

- (i) 要約完成後，金科股份不再是金科服務的母公司，但對金科服務有重大影響，因此金科股份的合營企業仍是金科服務的關聯方，而喬運昌和金科股份的聯營企業在要約完成後不再是金科服務的關聯方。
- (ii) 結餘為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股份的往來。
- (iii) 結餘為可收回的向關聯方收購權益的保證金。

# 綜合財務報表附註

## 37 本公司資產負債表及儲備變動

		於12月31日	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		81,352	34,453
使用權資產		6,482	7,112
投資物業	17	42,182	–
無形資產		21,229	14,783
投資附屬公司		1,661,337	1,709,404
於聯營公司和合營企業的投資		151,335	23,342
其他應收款項	23	635,220	–
收購權益之預付款項	23	–	24,774
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	26	51,000	–
遞延所得稅資產		205,640	2,087
		<u>2,855,777</u>	<u>1,815,955</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		5,106	5,018
其他資產	21	19,658	53,320
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	23	3,373,655	4,804,247
受限制現金		2,821	231
現金及現金等價物	24(a)	2,762,281	3,341,230
定期存款	24(b)	–	245,169
		<u>6,163,521</u>	<u>8,449,215</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>9,019,298</b></u>	<u><b>10,265,170</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	27	652,848	652,848
其他儲備		5,983,743	6,070,618
(累計虧損)／保留盈利		(278,841)	881,446
<b>權益總額</b>		<u><b>6,357,750</b></u>	<u><b>7,604,912</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	31	2,975	3,835
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應收票據及其他應付款項	29	2,028,582	2,070,330
租賃負債	31	3,692	3,265
合約負債	6(a)	608,959	494,755
即期所得稅負債		17,340	88,073
		<u>2,658,573</u>	<u>2,656,423</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>2,661,548</b></u>	<u><b>2,660,258</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>9,019,298</b></u>	<u><b>10,265,170</b></u>

# 綜合財務報表附註

## 37 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 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/ (累計虧損) 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
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	(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	<u>(13,281)</u>	<u>5,949,337</u>	<u>134,562</u>	<u>6,070,618</u>	<u>881,446</u>	<u>6,952,064</u>
於2022年1月1日的結餘	(13,281)	5,949,337	134,562	6,070,618	881,446	6,952,064
年內虧損	-	-	-	-	(735,936)	(735,936)
向本公司股東宣派股息(附註33)	-	-	-	-	(424,351)	(424,351)
就股份獎勵計劃收購股份(附註28(b))	(86,875)	-	-	(86,875)	-	(86,875)
於2022年12月31日的結餘	<u>(100,156)</u>	<u>5,949,337</u>	<u>134,562</u>	<u>5,983,743</u>	<u>(278,841)</u>	<u>5,704,902</u>

# 綜合財務報表附註

## 38 董事及監事的利益及權益

### (a) 董事及監事的薪酬

截至2022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
<b>執行董事</b>							
夏紹飛先生	180	1,633	1,360	26	35	25	3,259
羅傳嵩先生(附註(i))	105	925	1,055	26	35	25	2,171
徐國富先生	180	1,056	500	26	35	25	1,822
<b>非執行董事</b>							
羅利成先生	180	-	-	-	-	-	180
梁忠太先生	180	-	-	-	-	-	180
付婷女士(附註(ii))	105	-	-	-	-	-	105
<b>獨立非執行董事</b>							
曹國華先生	240	-	-	-	-	-	240
陳志峰先生	240	-	-	-	-	-	240
袁林女士	240	-	-	-	-	-	240
<b>監事</b>							
余勇先生	120	658	650	26	35	25	1,514
韓翀先生	120	-	-	-	-	-	120
任文娟女士	120	193	125	15	24	15	492
	<u>2,010</u>	<u>4,465</u>	<u>3,690</u>	<u>119</u>	<u>164</u>	<u>115</u>	<u>10,563</u>

## 38 董事及監事的利益及權益(續)

### (a) 董事及監事的薪酬(續)

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
<b>執行董事</b>							
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
<b>非執行董事</b>							
羅利成先生	180	-	-	-	-	-	180
梁忠太先生	180	-	-	-	-	-	180
李楠先生	150	-	-	-	-	-	150
<b>獨立非執行董事</b>							
曹國華先生	240	-	-	-	-	-	240
陳志峰先生	240	-	-	-	-	-	240
袁林女士	240	-	-	-	-	-	240
<b>監事</b>							
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>

(i) 自2022年6月27日起，羅傳嵩先生辭任本公司執行董事，繼續擔任公司執行總經理一職。

(ii) 自2022年6月27日起，付婷女士辭任本公司非執行董事。

(iii) 於2022年8月18日，林可女士及吳曉力先生獲委任為本公司非執行董事。林可女士及吳曉力先生已分別與本公司作出豁免或同意豁免其薪酬的安排，其於截至2022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。

# 綜合財務報表附註

## 38 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2022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2022年12月31日止年度(2021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2022年12月31日止年度(2021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、准貸款及其他交易的資料

截至2022年12月31日止年度(2021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、准貸款及其他交易。

### (e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

截至2022年12月31日止年度(2021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。

## 39 資產負債表日期後事項

2022年7月，金科服務與金科股份簽訂貸款協議，為金科股份提供本金15億元人民幣的貸款。根據協議，金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金的20%，每個還款日有兩個月的寬限期。2023年3月20日後，金科股份未履約償還貸款本金的20%，即金額人民幣3億元。截至本報告出具日，公司尚未收到金科股份的任何還款，該筆貸款的全部金額已經違約。

## 五年財務概要

### 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2022年 (人民幣千元)	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)
收入	5,005,059	5,968,448	3,371,878	2,327,657	1,523,886
銷售成本	<u>(4,061,857)</u>	<u>(4,122,014)</u>	<u>(2,362,589)</u>	<u>(1,691,979)</u>	<u>(1,133,053)</u>
毛利	943,202	1,846,434	1,009,289	635,678	390,833
銷售及營銷開支	(4,639)	(3,073)	(1,672)	(3,021)	(3,618)
行政開支	(557,881)	(481,288)	(251,600)	(233,390)	(185,815)
金融資產之減值虧損淨額	(2,152,408)	(68,728)	(8,209)	(4,018)	(1,007)
其他收入	44,147	25,223	47,908	52,146	3,330
其他(虧損)/收益－淨額	<u>(307,250)</u>	<u>(26,957)</u>	<u>(37,269)</u>	<u>1,788</u>	<u>(597)</u>
<b>經營利潤</b>	<b>(2,034,829)</b>	<b>1,291,611</b>	<b>758,447</b>	<b>449,183</b>	<b>203,126</b>
財務收入	41,888	26,732	85,394	160,731	156,188
財務成本	<u>(10,217)</u>	<u>(1,591)</u>	<u>(76,988)</u>	<u>(159,962)</u>	<u>(161,658)</u>
財務收入/(成本)－淨額	<u>31,671</u>	<u>25,141</u>	<u>8,406</u>	<u>769</u>	<u>(5,470)</u>
採用權益法核算的聯營公司和 合營企業的淨收益/(虧損)	1,765	4,101	(845)	160	—
除所得稅前(虧損)/溢利	(2,001,393)	1,320,853	766,008	450,112	197,656
所得稅抵免/(開支)	<u>161,458</u>	<u>(244,023)</u>	<u>(133,791)</u>	<u>(75,728)</u>	<u>(33,730)</u>
<b>年內(虧損)/溢利及 全面收益總額</b>	<b><u>(1,839,935)</u></b>	<b><u>1,076,830</u></b>	<b><u>632,217</u></b>	<b><u>374,384</u></b>	<b><u>163,926</u></b>
<b>下列各方應佔(虧損)/溢利 及全面收益總額：</b>					
－本公司擁有人	(1,818,545)	1,057,182	616,616	366,452	161,776
－非控股權益	<u>(21,390)</u>	<u>19,648</u>	<u>15,601</u>	<u>7,932</u>	<u>2,150</u>
	<u>(1,839,935)</u>	<u>1,076,830</u>	<u>632,217</u>	<u>374,384</u>	<u>163,926</u>
<b>每股(虧損)/盈利 (每股以人民幣列示)</b>					
－每股基本及攤薄 (虧損)/盈利	<u>(2.80)</u>	<u>1.62</u>	<u>1.24</u>	<u>0.80</u>	<u>0.36</u>

# 五年財務概要

## 綜合財務狀況表

	截至12月31日				
	2022年 (人民幣千元)	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)
<b>資產</b>					
非流動資產	2,006,597	983,506	109,416	1,191,346	1,874,993
流動資產	6,350,162	9,455,987	8,515,147	2,902,547	2,250,525
<b>資產總值</b>	<b>8,356,759</b>	<b>10,439,493</b>	<b>8,624,563</b>	<b>4,093,893</b>	<b>4,125,518</b>
<b>權益</b>					
本公司擁有人應佔權益	5,326,783	7,657,005	7,198,336	482,700	315,450
非控股權益	73,582	72,971	38,311	22,295	10,477
<b>權益總額</b>	<b>5,400,365</b>	<b>7,729,976</b>	<b>7,236,647</b>	<b>504,995</b>	<b>325,927</b>
<b>負債</b>					
非流動負債	192,394	193,249	46,082	1,148,468	1,833,980
流動負債	2,764,000	2,516,268	1,341,834	2,440,430	1,965,611
<b>負債總額</b>	<b>2,956,394</b>	<b>2,709,517</b>	<b>1,387,916</b>	<b>3,588,898</b>	<b>3,799,591</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>8,356,759</b>	<b>10,439,493</b>	<b>8,624,563</b>	<b>4,093,893</b>	<b>4,125,518</b>

## 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2023年6月8日（星期四）召開及舉行的2022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
「獎勵」	指	向董事會釐定的選定參與者獎勵H股
「獎勵股份」	指	就選定參與者而言，經董事會釐定並就獎勵而言獎勵予各選定參與者的有關計劃股份數目
「董事會」	指	董事會
「董事委員會」	指	審核委員會、環境、社會及管治委員會、提名委員會及薪酬委員會的統稱
「董事會多元化政策」	指	本公司董事會多元化政策
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四第二部分
「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」或「金科服務」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「授權人士」	指	董事會授予其權限以管理H股獎勵計劃的管理委員會、人士或董事委員會

## 詞彙及釋義

「董事」	指	本公司董事
「董事薪酬政策」	指	本公司的董事薪酬政策
「文件」	指	招股章程及本公司日期為2020年12月10日及2021年9月10日的公告的統稱
「合資格參與者」	指	董事會認為合適的任何個人（即本集團的董事、經理、核心業務技術人員或僱員），不包括本公司的獨立非執行董事
「ESG」	指	環境、社會及管治
「ESG委員會」	指	董事會轄下環境、社會及管治委員會
「授出函件」	指	本公司向各選定參與者所發出之函件，格式由董事會或授權人士不時釐定，當中訂明授出日期、接受獎勵的方式、獎勵價值、獎勵股份數目、歸屬標準及條件及歸屬日期，以及彼等認為屬必要且符合H股獎勵計劃的其他詳情、條款及條件
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股獎勵計劃」	指	本公司於2022年12月30日採納的H股獎勵計劃
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「H股證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）的個人或公司

## 詞彙及釋義

「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）
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2020年11月17日，H股於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
「提名政策」	指	本公司的提名政策
「超額配股權」	指	如招股章程所披露，本公司就本公司全球發售授出的購股權，以額外配發及發行最多19,936,700股H股
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「退還股份」	指	指選定參與者根據H股獎勵計劃無權享有的H股、根據H股獎勵計劃條款未歸屬及／或被沒收的有關獎勵股份，或根據H股獎勵計劃條款視為退還股份的有關其他H股
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「計劃股份」	指	指受託人購買的尚未作為獎勵股份分配的H股，及退還股份
「選定參與者」	指	由董事會及授權人士選定可參與H股獎勵計劃的合資格參與者
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

## 詞彙及釋義

「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
「信託」	指	根據信託契據設立服務於H股獎勵計劃的信託
「信託契據」	指	本公司與受託人就H股獎勵計劃訂立的信託契據（可不時重列、補充及修訂）
「受託人」	指	即信託契據中聲明的信託當時的受託人
「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2022年12月31日止年度
「%」	指	百分比

**JINKE 金科服务**  
美 好 你 的 生 活