

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

2023

INTERIM REPORT

中 期 報 告



目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
董事長致辭	6
管理層討論及分析	7
企業管治	33
其他信息	35
中期財務資料的審閱報告	41
中期簡明綜合全面收益表	42
中期簡明綜合財務狀況表	43
中期簡明綜合權益變動表	45
中期簡明綜合現金流量表	46
簡明綜合中期財務資料附註	47
詞彙及釋義	97

公司資料

董事會

執行董事

夏紹飛先生(董事長)(於2023年6月8日獲重選)

非執行董事

徐國富先生(於2023年2月13日由執行董事調任為
非執行董事及於2023年6月8日獲重選)

梁忠太先生(於2023年6月8日獲重選)

吳曉力先生(於2023年6月8日獲重選)

林可女士(於2023年6月8日獲重選)

韋熠先生(於2023年6月8日獲委任)

羅利成先生(於2023年6月8日退任)

獨立非執行董事

袁林女士(於2023年6月8日獲重選)

肖慧琳女士(於2023年6月8日獲委任)

曹國華先生(於2023年6月8日退任)

陳志峰先生(於2023年6月8日退任)

黃翼忠先生(於2023年6月8日獲委任及
於2023年6月27日辭任)

監事

余勇先生(於2023年6月8日獲重選)

駱瑞鋒先生(於2023年6月8日獲委任)

任文娟女士(於2023年3月30日獲重選)

韓翀先生(於2023年6月8日退任)

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2023年6月8日辭任)

徐國富先生(於2023年2月10日辭任)

審核委員會

梁忠太先生

吳曉力先生

袁林女士

肖慧琳女士

薪酬委員會

袁林女士(主席)

徐國富先生

吳曉力先生

肖慧琳女士

提名委員會

夏紹飛先生(主席)

吳曉力先生

袁林女士

肖慧琳女士

環境、社會及管治委員會

徐國富先生(主席)

夏紹飛先生

袁林女士

肖慧琳女士

中國總部

中國重慶市

江北區

石馬河街道盤溪路480號

金科十年城

東區A4棟

中國註冊辦事處

中國重慶市
江北區
五里店
五黃路側
金科花園

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

H股證券登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

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

有關香港法律的法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行重慶龍湖支行
招商銀行重慶金科十二坊支行

投資者關係

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

公司網站

www.jinkeservice.com

股份代號

09666

獎項及榮耀



2023中國IFM服務優秀企業



2023中國特色物業服務領先企業——城市服務



2023中國物業服務百強服務質量領先企業



2023中國物業服務百強滿意度領先企業



2023中國物業服務百強企業服務規模TOP10



2023中國物業服務百強企業綜合實力TOP10

獎項及榮耀



2023中國物業服務上市公司成長潛力TOP10



2023中國物業服務上市公司規模TOP10



2023中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP10



2023中國物業服務上市公司綜合實力TOP10



2023中國物業科技賦能領先企業



2023中國醫院物業管理優秀企業

董事長致辭

當前，國民經濟持續恢復、總體回升向好，但也要看到，國際國內環境複雜嚴峻，發展壓力依然較大。房地產行業利好政策持續推出並落地，但國內房地產行業整體呈現築底趨勢，行業基本面仍面臨一定壓力。受宏觀經濟環境波動以及房地產行業發展的影響，新交付項目大幅減少，市場競爭更加激烈，回款難度進一步加大。但金科服務始終堅持履行企業責任，堅持以客戶滿意為導向，堅定「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，向質效與規模協同發展的新階段邁進。

我們堅持以客戶滿意為核心，不斷打磨服務產品的每一個細節。通過「美好家園計劃」為我們的住宅業主提供星級服務。在社群運營和文化建設方面，我們在全國首倡鄰里文化，並堅持15年建設社群生態，打造業主美好共同體，已經成為了行業的領導者和標籤，業主滿意度和鄰里關係持續提升，客戶忠誠度保持在行業前列。

我們始終堅持客戶向上，堅持為優質的客戶提供優質的服務。我們始終聚焦優質客戶，積極跟進核心優勢區域內的優質項目，堅持直拓為主、收併購為輔的高質量發展策略，直拓能力持續顯現。不斷以專業、高效的綜合服務賦能客戶，充分利用企業資源打造IFM服務生態圈，榮獲中國IFM優秀服務企業等榮譽稱號，也收獲了一群優質客戶的認同。

我們高度聚焦和布局餐食綜合後勤服務。目前已建立了覆蓋高端餐服、大型中高端團餐的差異化產品矩陣，憑藉團餐掌握的廣泛客戶資源，可以促進物業服務和綜合設施管理的發展，增強餐飲服務、物業服務以及綜合設施管理服務之間的協同效應。

我們致力於打造領先的消費者生活服務平台。我們持續推進酒店+餐飲、酒店+旅遊、酒店+平台快速落地，實現酒店引流，加快獲取優質項目。同時，我們積極探索規模化運營品牌餐飲，打造了「渝錢斗」火鍋品牌，加入中國連鎖協會、中國飯店協會，榮獲品質火鍋稱號及多個平台評級第一。

未來，我們將堅持「客戶向上、服務下沉、聚焦產品」，專注住宅服務和企事業服務兩大核心業務，強化各板塊的資源協同和業務協同，加快資產管理、酒店餐飲、設施維護、能源管理等產品生態的建設，持續提升智慧平台、智能互聯的科技賦能效果。

業務概要

本集團是中國領先、西南第一的高質量第三方綜合服務商，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、城市服務等多業態全方位的服務產品矩陣。通過旗下「SCLT」四大增長曲線：(i)空間物業服務(Space)；(ii)本地生活服務(Catering)；(iii)社區增值服務(Life)；及(iv)數智科技服務(Technology)，我們致力於為各類客戶提供一站式、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，連續八年被中指研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業綜合實力Top10、服務規模Top10，連續七年保持西部地區市佔率第一。2023年，我們憑藉行業領先的綜合實力，獲得中指院頒發的中國物業服務上市公司綜合實力Top5、中國物業服務上市公司成長潛力Top5；我們依靠高質量的服務能力，榮膺中國物業服務百強滿意度領先企業、服務質量領先企業；基於我們多業態全方位的市場化外拓能力，獲得中指院頒發的中國物業服務上市公司市場外拓能力Top3、綜合設施管理(Integrated Facility Management)（「IFM」）服務優秀企業；我們堅持城市密度戰略，在重慶、無錫、成都、鄭州等地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top10。

2023年以來，受全球經濟持續低迷、地緣政治風險不斷加劇、產業鏈供應鏈重組等因素的影響，中國經濟恢復不及預期，經濟面臨「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力，2023年上半年中國房地產市場新房銷售、開發投資、房屋新施工面積均下行趨勢不減，房地產市場供求關係發生重大變化，房地產開發商面臨嚴重的流動性危機，雖房地產政策持續優化，但市場信心仍需重塑。物業服務行業受到房地產市場的衝擊，逐漸回歸理性，行業從高速增長轉為高質量發展，步入提質增效的發展新階段。本集團一方面篤定「服務+生態，服務+科技」的立業根基不動搖；另一方面加速升級轉型，堅決執行「有利潤的營收、有現金流的利潤」的經營策略。堅定貫徹本集團市場化、獨立化發展模式，不斷打磨我們的服務力、市拓力和內驅力，我們將堅持走高質量、可持續、差異化健康發展道路。我們堅信面對行業巨變是危機更是機遇，我們有信心厚積而薄發，向成為世界一流的高質量第三方綜合服務商而奮進。

管理層討論及分析

前景及未來規劃

宏觀環境跌宕起伏，外部市場不斷演變，行業增速明顯放緩；同時，考慮到房地產行業新盤竣工體量、新房銷售面積持續下行，物業企業逐漸將關聯公司房地產企業項目不再作為依靠，而是作為補充，強調高質量、市場化、獨立化發展的時代已然來臨。

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，着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，堅決執行「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營策略，謀取可持續健康發展，致力打造中國領先的高質量第三方綜合服務商。

堅持獨立化、市場化高質量穩步增長，通過精細化運營體系，集中優勢資源、強化生態資源協同、構建IFM大後勤服務體系，打造物業服務行業絕對領先的服務力、市拓力、品牌力。服務力是我們的企業基石，質量是服務力的形成保障，於基礎物業服務，我們將繼續堅持以客戶的長期滿意度、客戶需求為導向，夯實高品質服務力，助力客戶實現資產的保值、增值；我們將加強以數智驅動的精細化運營管理體系，以降本增效為目標，加強項目智能化運營管控，持續提升管理效能、人均效能；我們將集中優勢資源，瞄準廣闊的存量市場，強化市場拓展渠道建設，實施「街道社區網格化」拓展策略，堅持有質效的規模增長；同時針對非住宅業態，我們將持續提升多業態專業化服務能力，擴展服務深度，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(IFM)，幫助客戶實現管理效果、效率最大化；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；我們將持續迭代項目全生命周期運營體系，針對不同的客群、業態、客戶需求，建立差異化品牌運營管控，增強品牌感知力，持續提升品牌形象和業主黏性。

管理層討論及分析

聚焦本地生活服務新藍海，持續提升餐食服務綜合能力，依靠內生與收購並行，快速成型第二增長曲線。本地生活服務作為本集團戰略發展的**第二增長曲線**，我們將**聚焦餐食服務、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「**高端餐服、綜合團餐、酒店餐服**」三輪驅動的發展架構，我們不斷提升餐食服務產品品質力，**延展個性化餐食定制服務，打造特色產品力**；我們尤其**強調團餐加企事業物業服務一體化協同發展**，**打造圍繞團餐+非住宅物業服務為核心的生態圈建設**，為企事業類客戶提供**大後勤一站式綜合服務**；此外，我們也將**持續發掘優質團餐公司的收併購機會**，關注資源協同較高的標的，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和專業管理團隊**，將繼續穩步提升旗下**星級品牌的服務品質**，依靠「**酒店+餐飲，酒店+旅遊**」發展模式，**打造行業領先的第三方酒店管理平台**；在餐食供應鏈業務上，我們**持續整合本地優質供應鏈體系**，依靠**數智科技賦能**，提升**精細化管控能力**，**降本增效，提升盈利能力**。

發揮社區資源優勢，有的放矢更聚焦，提升細分賽道服務能力，推陳出新共築增值服務新路徑。我們一直致力於**打造社區增值服務生態圈**，依託龐大的業主基數和社區點位資源，**圍繞客戶「食、住、行、育、遊、購」等多元場景**，**持續提升服務產品競爭力**，我們將**有的放矢，聚焦高利潤、現金流好的業務模式**，向客戶提供**差異化、便捷化的社區服務和產品**；我們將**打造一體化資產管理能力**，**強化住宅租售和家裝服務的業務協同**，**構建商業運營及產業運營能力**，**提升存量資產盤活能力**，**加速公司賬面重資產的去化節奏**，**提升現金回流**；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**。

管理層討論及分析

聚焦應用研發，提升科技賦能，協同IFM綜合設施管理，降成本、提效率、謀發展。我們將繼續推進人力機械化、機械智能化改革，加快智能化設備改造升級，雲停車、智慧LED燈、智能門、智慧電表等設備實現具備條件的項目全覆蓋，持續賦能在管物業項目降本增效，協同IFM大後勤服務體系建設，提升設施設備維護、能源管理，幫助客戶提質增效；進一步協助餐食供應鏈服務智能化管控能力，降低原材料損耗等相關成本，提升餐食服務盈利能力。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、數智治理平台，數智園區、數智社區建設；以「雲城100(雲物業中心)」、「蜂圈計劃(TOS空間平台)」、「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，努力拓展外部第三方客戶。

提升精細化管理，完善員工激勵機制，優化內部控制體系，提升公司健康可持續化發展能力。我們將繼續推進對業務財務一體化系統的建設，持續升級迭代人力資源系統、大運營系統、大管家系統等內部精細化管控系統，提升管理效能；我們也將進一步完善人才體系搭建和員工激勵機制，持續推動員工股份獎勵計劃的實施，實現股東、公司、員工利益共享，激發員工的股東精神；我們聘請專業團隊梳理並完善內部控制體系，提升公司治理能力，持續促進本集團健康可持續發展。

財務回顧

收益

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)本地生活服務；(iii)社區增值服務；及(iv)數智科技服務。

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的總收益詳情：

	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
空間物業服務	2,029,877	82.4	2,025,975	79.0
－ 物業管理服務	1,944,682	95.8	1,754,532	86.6
－ 非業主增值服務	85,195	4.2	271,443	13.4
本地生活服務	242,134	9.8	219,081	8.5
社區增值服務	159,997	6.5	285,338	11.1
數智科技服務	32,833	1.3	34,877	1.4
總計	<u>2,464,841</u>	<u>100.0</u>	<u>2,565,271</u>	<u>100.0</u>

截至2023年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣2,464.8百萬元，較2022年同期小幅下降約3.9%。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2022年同期的約人民幣2,026.0百萬元穩步增長約0.2%至約人民幣2,029.9百萬元。其中，(a)物業管理服務的收入增加至約人民幣1,944.7百萬元，相較2022年同期的約人民幣1,754.5百萬元增長約10.8%，主要由於本集團物業管理服務管理規模擴大及在管項目數量增長所致，期內新增的在管面積約24.9百萬平方米，總在管面積由截至2022年6月30日的約251.2百萬平方米增長約5.7%至截至2023年6月30日的約265.5百萬平方米；(b)非業主增值服務的收入減少至約人民幣85.2百萬元，較2022年同期的約人民幣271.4百萬元下降約68.6%，主要由於受房地產行業嚴重的流動性危機影響。本集團期內主動大幅減少了向包括金科集團在內的房地產開發商提供案場服務的項目數量，轉而聚焦現金流和回款上有保障的高質量項目、以及保交樓所必需的相關服務上；

管理層討論及分析

- (ii) 來自本地生活服務的收益由2022年同期的約人民幣219.1百萬元增長約10.5%至約人民幣242.1百萬元，乃主要由於(a)本集團大力發展餐食服務，通過內生加併購的模式，快速培育業務能力，獲取市場，期內餐食服務的收益較2022年同期的約人民幣41.1百萬元大幅增長約287.8%至約人民幣159.4百萬元；(b)隨着消費的逐漸恢復，本集團酒店管理服務持續好轉，期內實現收益約人民幣75.5百萬元，較2022年同期的約人民幣65.1百萬元增長約16.0%；(c)考慮業務可持續性及風險管控能級，我們主動縮減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收入減少至約人民幣7.3百萬元；
- (iii) 來自社區增值服務的收益由2022年同期的約人民幣285.3百萬元減少約43.9%至約人民幣160.0百萬元，乃主要由於(a)本集團針對社區增值服務有的放矢，聚焦高成長性、高回款率、現金流有保障的業務，縮減增收不增利的業務，部分業務從自營模式轉變為平台模式，致使收入下降；(b)受國內經濟恢復不及預期影響，企業對廣告點位投放意願下降，致使本集團社區廣告業務出現下降；(c)受房地產行業整體下行影響，新交付面積及新銷售面積均持續下降，致使本集團美居業務及資產運營業務持續下降；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由2022年同期的約人民幣34.9百萬元小幅下降約5.9%至約人民幣32.8百萬元，其中非關聯方收入佔比約為56.4%，乃主要由於本集團主動減少了向金科集團提供的相關業務，逐漸依靠外部第三方業務獨立化發展。

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。

管理層討論及分析

物業管理服務所得收入高質量增長

我們以無處不在的五星關愛，為城市多維空間提供全方位的服務，作為全行業最早市場化、獨立化發展的物業管理服務公司之一，我們不斷提升經營管理思路及服務理念，從而積淀下了行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑。如今，我們已經涵蓋住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務等多業態全方位服務產品矩陣，外拓了大量第三方住宅物業及非住宅物業。

於2023年6月30日，本集團已完成29省市，182個城市的全國化戰略佈局，我們管理共798個住宅項目及364個非住宅項目，管理業主基數持續提升。於2023年6月30日，本集團在管面積共計約265.5百萬平方米，其中獨立第三方佔比約56.9%，本集團市場化、獨立化發展能力已得到驗證。我們西南核心區域在管面積達到約136.9百萬平方米，佔總在管面積約51.6%，較2022年同期穩步提升約1.9個百分點，於2023年6月30日，本集團合約管理面積共計約362.2百萬平方米，其中獨立第三方佔比約64.1%。

2023年以來，受經濟恢復不及預期、房地產行業諸多困境等因素疊加影響，新房銷售、新房交付面積持續下行，物業管理服務行業面臨市場競爭加劇、新增在管面積放緩、收繳率下降、空置房物業費回款難等問題。本集團於2023年堅定不移走高質量發展之路，嚴格控制預期現金流較差的新項目及市場價格競爭的影響，市場化外拓仍取得較好成績，於2023年上半年新增在管面積約24.9百萬平方米，較2022年同期增長約16.6%，新增住宅在管面積約16.3百萬平方米，較2022年同期增長約48.2%，新增在管面積中約73.0%來自獨立第三方；針對行業新變化，本集團瞄準存量市場，推出「住宅發展計劃」，依託社區品質提升為切入點，依靠行業領先的品牌力、服務力，2023年以來積極獲取高品質第三方存量住宅項目18個，形成以第三方外拓為主，金科集團項目為輔的市場化、獨立化的良性發展格局。

管理層討論及分析

此外，本集團在2023年堅決執行「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營思路，繼續退場低質效、低收繳率、負貢獻的項目，我們認為這是物業服務企業高質量發展需經歷的陣痛，上半年撤場在管面積約13.9百萬平方米，其中包括因合約關係發生變化的安置房項目、回款無法保障的項目，有效避免項目持續負利潤、或只有利潤無現金流入等現象，防範各類經營管理風險（例如甲方的持續經營風險）。本集團截至2023年6月30日，第三方外拓項目在管面積較2022年同期下降約4.3百萬平方米，但來自於第三方外拓項目的總收益較2022年同期增加約人民幣116.7百萬元，外拓項目質效顯著提升，切實履行本集團高質量、可持續的長期發展理念。

在收併購上，我們認為行業併購估值已逐步回歸理性，本集團在手現金充裕但依舊謹慎對待物業服務項目的併購機會，我們將在管理核心區域聚焦獨立第三方精品物業標的，我們更細緻的盡調標的公司潛在的風險及更長遠的考慮併購帶來的商譽、整合成本對本集團的影響，2023年上半年，經過充分研判，我們在西南核心區域完成了對成都市蜀川物業服務有限公司的高性價比併購，有效提升核心區域管理密度。

受益於本集團在IFM大後勤綜合服務、餐食服務與數智科技業務全矩陣服務能力的持續提升，業務間協同效應持續顯現，本集團非住宅業務在2023年穩健發展，期內新增非住宅項目在管面積共計約8.6百萬平方米。我們持續深耕學校、醫院等餐食服務資源協同項目，獲取如重慶郵電大學、興國人民醫院等項目，繼續深化與城市平台公司合作模式，新增總對總合作項目13個；期內，我們新獲取超6個年飽和收入千萬級第三方拓展項目，且多個項目為物業管理服務及團餐服務聯合中標，逐漸構建金科服務的外拓競爭優勢。

管理層討論及分析

截至2023年6月30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2.21元（2022年12月31日：每平方米／月人民幣2.20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2.01元（2022年12月31日：每平方米／月人民幣1.93元）。

下表顯示我們分別於截至2023年及2022年6月30日止六個月合同建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	359,822	254,538	359,800	237,859
新合約 ⁽¹⁾	18,456	24,888	22,939	21,340
— 金科集團及聯營 合營企業項目	455	6,714	229	4,565
— 外拓項目	9,987	11,269	22,489	16,554
— 收併購項目 ⁽²⁾	8,014	6,905	221	221
— 住宅項目	9,734	16,325	8,278	11,013
— 非住宅項目	8,722	8,563	14,661	10,327
終止 ⁽³⁾	<u>(16,081)</u>	<u>(13,938)</u>	<u>(9,275)</u>	<u>(7,972)</u>
	<u>362,197</u>	<u>265,488</u>	<u>373,464</u>	<u>251,227</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) 年內收購主要包括成都市蜀川物業服務有限公司、石家莊新東方物業服務有限公司。
- (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

期內，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約48.8%，該佔比呈現逐年穩步上升的趨勢，較2022年同期提升約2.5個百分點，主要是由於：為應對行業變化，(i)本集團持續獨立化、市場化發展，擁有專業的市場拓展團隊和行業領先的品牌力，逐步發力非住宅及住宅存量市場；(ii)物業服務、團餐服務、科技服務協同發展，有效拓寬拓展渠道資源，第三方外拓項目管理規模穩步增長；及(iii)關聯地產新交付面積下降。同時，本集團高質量可持續發展初見成效，逐漸退出部分負貢獻第三方外拓項目後，第三方外拓項目在管面積雖較2022年同期減少約4.3百萬平方米，但期內第三方外拓項目收益貢獻較2022年同期提升約17.7%，外拓項目效益持續提升。

下表載列於所示日期物業管理服務在管建築面積明細及所示期間按物業開發商類型劃分的提供物業管理服務所得收益總額之明細：

	2023年		2022年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
金科集團項目 ⁽¹⁾	97,725	853,335	91,075	835,564
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	16,597	142,091	13,959	107,297
外拓項目 ⁽³⁾	110,174	774,778	114,490	658,041
收併購項目 ⁽⁴⁾	40,992	174,478	31,703	153,630
總計	<u>265,488</u>	<u>1,944,682</u>	<u>251,227</u>	<u>1,754,532</u>

管理層討論及分析

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。

期內，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約78.6%，住宅物業的穩定性和抗風險能力較好，是我們可持續發展的壓艙石。根據行業變化，我們不斷加強非住宅業態的拓展能力，雖截至2023年6月30日，非住宅業態在管面積略有減少，但其收入較2022年同期增長約18.0%至約人民幣415.4百萬元，這得益於：(i)我們堅持高質量發展，非住宅項目以中高端商寫辦公樓、產業園、學校和醫院等較高價值項目為主；及(ii)期內我們加強了總對總戰略協作，依靠團餐、科技類業務協同，具備一定的品牌溢價率。

管理層討論及分析

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6月30日或截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	217,447	1,529,253	202,639	1,402,571
非住宅物業				
－ 商業物業及寫字樓	3,397	44,002	2,681	36,598
－ 事業企業及其他物業	14,457	214,378	14,321	180,500
－ 產業園	9,725	87,146	10,786	74,225
－ 城市服務	20,462	69,903	20,800	60,638
小計	48,041	415,429	48,588	351,961
總計	265,488	1,944,682	251,227	1,754,532

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國三大核心區，即西南地區、華東及華南地區、華中地區及其他地區。下表載列截至以下日期本集團的在管總建築面積及於所示期間自物業管理服務所得收益按地區劃分之明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
西南地區 ⁽¹⁾	136,906	1,071,676	124,793	1,004,413
華東及華南地區 ⁽²⁾	60,872	416,493	59,561	370,207
華中地區 ⁽³⁾	44,123	278,343	51,502	258,989
其他地區 ⁽⁴⁾	23,587	178,170	15,371	120,923
總計	265,488	1,944,682	251,227	1,754,532

管理層討論及分析

附註：

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

非業主增值服務所得收入

我們向大業主提供增值服務，主要形式包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。主要受房地產行業宏觀局勢的影響，房地產開發商陷入流動性危機，新開銷售樓盤數量持續下降，本集團在2023年上半年繼續主動減少向出現流動性危機的房企提供案場服務的项目數量，更為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，期內實現收入約人民幣85.2百萬元，較2022年同期的約人民幣271.4百萬元同比下降約68.6%。

下表載列於所示期間非業主增值服務所得收入的組成部分：

	截至6月30日止六個月			
	2023年 (人民幣千元)		2022年 (人民幣千元)	
		%		%
案場服務	51,159	60.0	205,107	75.6
前介服務	24,192	28.4	62,326	23.0
顧問及其他服務	9,844	11.6	4,010	1.4
總計	<u>85,195</u>	<u>100.0</u>	<u>271,443</u>	<u>100.0</u>

管理層討論及分析

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）。2023年上半年，本地生活服務收入約為人民幣242.1百萬元，較2022年同期增長約10.5%。

期內，本集團餐食服務收入達到約人民幣159.4百萬元，較2022年同期大幅增長約287.7%。2023年以來，本集團將餐食服務作為未來增長的核心業務，目前已建立覆蓋「高端餐服、綜合團餐、酒店餐服」的差異化多品牌矩陣，疊加與基礎物業服務的強協同效應，餐食服務已具備較強的競爭力及市場化外拓能力，通過精準併購專業化團餐公司如重慶韻涵、上海荷特寶配餐服務有限公司，形成與非住宅物業服務業務協同，切入萬億級團餐市場。期內，本集團多個項目實現基礎物業服務與團餐服務聯合中標，兩大業務板塊在非住宅項目市場化外拓上協同成效顯著，幫助我們快速構建IFM後勤服務體系，建立金科服務品牌溢價率。此外，本集團繼續打造具備金科服務特色的社區餐飲，旗下火鍋品牌「渝錢斗斗」榮膺大眾點評重慶區域火鍋品類口味榜、服務榜、熱門榜、環境榜、好評榜五榜第一。

期內，酒店管理服務收入約為人民幣75.5百萬元，較2022年同期穩步提升約15.9%。受益於本集團近20年的高星級酒店運營管理經驗及專業化團隊，旗下擁有「金科大酒店」、「聖嘉」，以及「瑞晶」等精品酒店品牌，期內在重慶核心區域新開業3家中端酒店，通過業務重組、模式創新和成本管控，經營質效穩步提升，隨着旅遊的持續恢復，客房入住率不斷提升。

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，疊加科技化手段，提升食材新鮮度及減少損耗率，為內外部客戶提供項目食材供應鏈服務。2023年上半年，食材供應鏈服務主要外部客戶受到履約風險及回款風險的影響，致使我們主動縮減利潤率較低且回款周期較長的餐食供應鏈服務外部業務。

管理層討論及分析

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
餐食服務	159,408	65.8	41,114	18.8
酒店管理服務	75,472	31.2	65,118	29.7
餐食供應鏈服務	7,254	3.0	112,849	51.5
總計	<u>242,134</u>	<u>100.0</u>	<u>219,081</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、旅遊服務等；(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)資產運營服務，包括新房、二手房及車位租售及營銷服務、商業運營服務等。

受國內經濟恢復不及預期、市場信心較弱和消費需求收縮等因素的影響下，社區增值服務總體業務量呈下降趨勢，本集團重塑社區增值服務業務線，收縮現金流較差、業務發展潛力較小的業務，聚焦高回款率、高附加值的可持續性業務。期內，房地產行業面臨流動性危機，新房銷售及新房竣工面積均出現較大幅度下降，受此影響，本集團家居業務及資產運營服務同比減少；受經濟下行的影響，包括房地產開發商在內的諸多企業社區廣告投放需求收縮，致使園區經營服務收入出現下降；我們將旅遊業務納入家庭生活服務，但受線上平台企業的競爭衝擊及需求恢復不及預期影響，家庭生活服務如社區團購需求減少、同時，我們主動收縮墊款周期較長的旅遊業務，致使家庭生活服務收入下降；基於行業新變化，我們持續調整部分業務從自營模式向平台模式轉變，利用資源優勢，減少增收不增利的負向貢獻業務。期內，社區增值服務收入約人民幣160.0百萬元。

管理層討論及分析

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6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
家庭生活服務	10,933	6.8	22,492	7.9
園區經營服務	115,323	72.1	132,120	46.3
家居煥新服務	7,089	4.4	13,077	4.6
資產運營服務	26,652	16.7	117,649	41.2
總計	<u>159,997</u>	<u>100.0</u>	<u>285,338</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、外部企事業客戶、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周期的智能解決方案；(ii) 智慧案場服務：我們於房屋銷售階段為物業開發商提供智能化、數字化案場技術服務，如生命家房屋展示系統；及(iii) 智慧綜合運營平台服務：我們通過開發、定制、安裝及運維IBMS（智能建築管理系統），參與數智城市、數智政務、數智社區建設、智慧文旅，為國家數智化轉型貢獻力量。

2023年上半年，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，通過物聯網、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，期內，本集團旗下科技公司被重慶市住建委確認為負責重慶市智慧物業平台企業端與業主端的建設和推廣工作，我們將借此機遇，抓住物業服務數字化轉型的良機。

管理層討論及分析

2023年上半年，受經濟下行壓力和房地產流動性危機影響，本集團繼續階段性縮減了向部分回款困難的房地產開發商和企事業客戶的智慧案場、智慧解決方案和軟件開發等業務。期內，本集團數智科技服務的收益由2022年同期的約人民幣34.9百萬元小幅下降約5.9%至約人民幣32.8百萬元，但其中來自非金科集團的業務收入佔比為約56.4%，第三方業務收入佔比較2022年同期提升40.2個百分點，第三方業務體量持續提升。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利費用；(ii)綠化及清潔費；(iii)安保費用；(iv)公用事業費；(v)維修成本；(vi)消耗品、食品和飲料；(vii)折舊及攤銷費用；(viii)辦公費用；(ix)差旅及招待費；(x)已出售貨物成本；(xi)原材料；(xii)諮詢費；及(xiii)其他成本。

本集團的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,886.7百萬元增加約0.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,901.3百萬元，與本集團物業管理服務在管面積及在管項目數量增長相一致。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	421,052	20.7	441,479	21.8
— 物業管理服務	406,551	20.9	388,458	22.1
— 非業主增值服務	14,501	17.0	53,021	19.5
本地生活服務	43,573	18.0	34,088	15.6
社區增值服務	92,352	57.7	196,305	68.8
數智科技服務	6,535	19.9	6,736	19.3
	<u>563,512</u>	<u>22.9</u>	<u>678,608</u>	<u>26.5</u>
總計	<u>563,512</u>	<u>22.9</u>	<u>678,608</u>	<u>26.5</u>

管理層討論及分析

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣678.6百萬元下降約17.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣563.5百萬元。本集團毛利率由2022年同期的約26.5%下降3.6個百分點至截至2023年6月30日止六個月的約22.9%。

期內，空間物業服務的毛利從由2022年同期的約人民幣441.5百萬元小幅下降約4.6%至約人民幣421.0百萬元，毛利率由2022年同期的約21.8%減少1.1個百分點至約20.7%，其中：(i)物業管理服務的毛利從由2022年同期的約人民幣388.5百萬元增長約4.6%至約人民幣406.6百萬元，毛利率由2022年同期的約22.1%減少1.2個百分點至約20.9%。主要由於(a)考慮經濟宏觀因素及房地產行業現狀，本集團對空置物業費、空置車位管理費等業務進行較大幅度的降價調整；(b)本集團堅持「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營思路，主動退出部分負貢獻項目而產生的一次性費用增加；及(c)歷史期間併表的收併購項目所產生的無形資產攤銷費用；(ii)非業主增值服務的毛利由2022年同期的約人民幣53.0百萬元大幅下降至本期的約人民幣14.5百萬元，毛利率由2022年同期的約19.5%下降至本期的約17.0%。主要由於本集團堅持高質量發展之路，報告期內主動大幅減少了向出現流動性危機的房地產開發商提供案場服務的項目數量，導致收入大幅減少；同時，本集團配合國家「保交樓、穩民生」的政策，為部分保交樓項目提供必要的前介服務，其毛利率較低。

本地生活服務的毛利由2022年同期的約人民幣34.1百萬元增長約27.9%至約人民幣43.6百萬元，毛利率由2022年同期的約15.6%增加2.4個百分點至約18.0%。主要由於(i)餐食服務收入大幅增長，其毛利率較為穩定；及(ii)出於風險管控及高質量發展的考慮，暫停部分毛利率較低且回款較慢的餐食供應鏈服務業務。

管理層討論及分析

社區增值服務的毛利從2022年6月30日止六個月的約人民幣196.3百萬元下降至本期的約人民幣92.4百萬元，毛利率由2022年同期的約68.8%下降至截至2023年6月30日止六個月的約57.7%。主要由於經濟恢復不及預期、房地產開發商流動性危機等影響，社區增值服務需求及業務毛利率普遍下降，其中資產運營服務（如房屋、車位租售業務）降幅較為明顯。

截至2023年6月30日止六個月，數智科技服務的毛利為約人民幣6.5百萬元，較去年同期基本持平，毛利率較去年同期小幅提升0.6個百分點至截至2023年6月30日止六個月的約19.9%。主要由於(i)本集團期內控制了向金科集團提供數智科技相關服務規模；及(ii)本集團持續拓展獨立第三方業務，具備一定的市場競爭力，毛利率小幅提升。

其他收入

本集團的其他收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣35.6百萬元增加約122.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣78.9百萬元，主要原因是於(i)期內本地生活板塊餐食服務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)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）／收益－淨額

本集團其他（虧損）／收益淨額主要包括(i)匯兌收益；(ii)處置投資性房地產虧損；及(iii)處置其他資產的虧損。本集團截至2023年6月30日止六個月錄得其他虧損淨額約人民幣3.1百萬元，而截至2022年6月30日止六個月錄得其他收益淨額約人民幣4.6百萬元，其主要由於期內本集團匯兌收益減少。

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；(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2022年6月30日止六個月的約人民幣230.1百萬元增加約9.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣252.2百萬元，主要原因是(i)本集團高能級僱員人數持續增加；及(ii)本集團因收併購盡調需求所產生的相關中介機構費用增加。

管理層討論及分析

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2022年12月31日的約人民幣548.4百萬元增加約28.7%至2023年6月30日的約人民幣705.7百萬元，乃主要由於(i)本集團積極尋求業務擴張，期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人民幣171.1百萬元；另一方面，(ii)期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約為人民幣11.4百萬元。

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2022年12月31日的約人民幣2,531.0百萬元增加約15.3%至截至2023年6月30日的約人民幣2,919.0百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2022年12月31日的約人民幣1,046.5百萬元增加約11.0%至截至2023年6月30日的約人民幣1,162.0百萬元。貿易應收款項主要來自空間物業服務，(i)從賬齡結構看，約55.1%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，符合業務發展規律；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，期內受經濟恢復不及預期、房地產市場持續低迷，本集團服務的企事業客戶、物業開發商客戶及其他大業主客戶，現金流趨緊，造成貿易應收款周轉天數增加，本集團將密切關注貿易應收款餘額情況，加大風險管控措施及開展專項回款工作，包括向面臨流動性危機的房地產開發商開展以資產抵銷應收賬款工作，盡量降低損失。

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2022年12月31日的約人民幣3,537.4百萬元小幅減少約0.4%至截至2023年6月30日的約人民幣3,524.8百萬元；預付款項及其他應收款項減值準備由截至2022年12月31日的約人民幣1,197.2百萬元小幅增加約3.0%至截至2023年6月30日的約人民幣1,233.2百萬元。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)本集團控制其他應收款總體規模，因多元化業務，如餐食服務支付保證金而小幅增加；但(iii)考慮到中國房地產行業面臨嚴重流動性危機及經濟增速放緩等多重不利因素疊加影響，於2022年12月31日，本集團已對賬面其他應收款項計提了合理減值，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，包括通過法律手段或資產抵債等形式，控制風險減少損失。

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2022年12月31日的約人民幣19.7百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣18.5百萬元，乃主要由於銷售停車位所致。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指本集團於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括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2022年12月31日的約人民幣838.8百萬元下降約6.3%至截至2023年6月30日的約人民幣785.8百萬元，乃主要由於本集團縮減第三方貿易應付款項付款周期，以獲取供應商降低服務價格。

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2022年12月31日的約人民幣877.3百萬元增加約11.5%至截至2023年6月30日的約人民幣978.1百萬元，主要由於本集團待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2022年12月31日的約人民幣740.2百萬元下降10.8%至截至2023年6月30日的約人民幣660.2百萬元，乃主要由於已為預付物業費小業主提供物業管理服務。

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2023年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,851.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣3,069.8百萬元)。

管理層討論及分析

現金流

截至2023年6月30日止六個月，本集團經營活動所得現金流出淨額約為人民幣68.6百萬元，較2022年同期的經營活動所得現金流出淨額約為人民幣307.2百萬元大幅減少，主要歸因於(i)本集團堅持有現金流的利潤，狠抓各業務經營回款；及(ii)退管負現金流、低收繳率的項目，保持健康經營。

截至2023年6月30日止六個月，本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣89.6百萬元，較2022年同期本集團投資活動所得現金流出淨額約為人民幣235.3百萬元持續減少，主要歸因於本集團支付當期及以前年度股權併購款。

截至2023年6月30日止六個月，本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣60.3百萬元，較2022年同期本集團融資活動所得現金流出淨額約為人民幣471.0百萬元持續收窄。該變動主要是由於(i)向股東派付末期股息減少；及(ii)本集團回購股份及股份獎勵計劃支出增加。

債務

借款

截至2023年6月30日，本集團並無借款(2022年12月31日：無)。

資本負債比率

由於截至2023年6月30日本集團並無借款，故於2023年6月30日的資本負債比率(按截至各期間末的計息銀行借款總額除以截至同日的總權益計算)為零(2022年12月31日：零)。

資產抵押

截至2023年6月30日，本集團並無任何已抵押資產(2022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2023年6月30日，以港元和美元計值的現金及現金等價物約為人民幣66.4百萬元和人民幣6.3百萬元。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2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2022年12月31日：無）。

承諾

截至2023年6月30日，本集團並無任何資本承諾（2022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2023年6月30日止六個月，本集團並無重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售。

上市所得款項淨額之用途

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

截至2023年6月30日，本集團已使用募集資金約4,333.6百萬港元，該等已使用的款項是按照招股章程、日期為2021年9月10日的變更全球發售所得款項用途公告、日期為2023年4月18日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「該公告」）所載之所得款項用途分配用。餘下尚未動用所得款項淨額約2,327.4百萬港元將按照該公告所載之用途及比例分配使用。

管理層討論及分析

下表載列於2023年6月30日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	該公告所披露的所得款項淨額之計劃用途		於2023年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	截至2023年 6月30日 止六個月所得 款項淨額之 實際用途	於2023年 6月30日 之未動用所 得款項淨額	所得款項 計劃用途的 預期時間表
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
(a) 尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，即以直接投資、收購或增資下屬公司等方式投資、收購物業管理公司或從事增值服務相關業務的公司或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	3,996.5	60%	1,624.7	2,456.2	1,540.4	
(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）	2,032.0	30.5%	793.1	823.3	1,208.7	2025年12月或之前
(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	997.7	15.0%	-	666.0	331.7	2025年12月或之前
(iii) 留存於香港的所得款項淨額用於投資及收購其業務範圍屬上文分類別(i)及(ii)所述的合適目標，並根據交易及收購目標的結構（如紅籌結構）可用於在香港直接支付有關投資及併購款項，使本公司可多方位拓展業務資源及規模	966.9	14.5%	831.6	966.9	-	-

管理層討論及分析

	該公告所披露的所得款項淨額之計劃用途		於2023年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	截至2023年 6月30日 止六個月所得 款項淨額之 實際用途	於2023年 6月30日 之未動用所 得款項淨額	所得款項 計劃用途的 預期時間表
	百萬港元	概約百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
(b) 升級本集團的數字化及智能管理系統	170.8	2.6%	621.3	76.0	94.8	
(i) 開發及升級軟硬件	70.8	1.1%	421.5	70.8	-	-
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	100.0	1.5%	199.8	5.2	94.8	2024年12月或之前
(c) 進一步發展本集團增值服務	1,199.0	18.0%	477.4	901.2	297.8	
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	1,196.9	17.97%	179.7	899.1	297.8	2024年12月或之前
(ii) 升級硬件及發展智慧小區	2.1	0.03%	297.7	2.1	-	-
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10%	10.4	655.8	10.3	2024年12月或之前
(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	433.2	6.5%	3.2	242.3	190.9	2024年12月或之前
(f) 翻新和升級本集團在管或本集團新簽提供物業管理服務的老舊住宅小區的房屋	195.3	2.9%	-	2.0	193.2	2024年12月或之前
總計	<u>6,660.9</u>	<u>100%</u>	<u>2,737.1</u>	<u>4,333.6</u>	<u>2,327.4</u>	

管理層討論及分析

除該公告所披露者外，截至2023年6月30日，董事未發現所得款淨額的計劃用途有任何實質性改變，未動用的所得款項淨額及擬動用時間表將以本公司披露的方式應用。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本中期報告「上市所得款項淨額之用途」一節所披露者外，於2023年6月30日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他未來計劃。

僱員及薪酬政策

截至2023年6月30日，本集團有約12,661名僱員（2022年6月30日：12,688名僱員）。於本期間，本集團確認為開支的員工成本約為人民幣894.3百萬元（2022年6月30日：約人民幣938.5百萬元）。

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。為挽留人才以實現本集團的戰略及運營目標，本公司於2022年12月30日採納H股獎勵計劃。H股獎勵計劃為本公司的一項全權計劃，而根據於2023年1月1日生效的上市規則新第17章，該計劃構成一項以現有股份提供資金的股份獎勵計劃。

本集團向其僱員提供系統且廣泛的培訓計劃，並讓其瞭解行業質量標準及工作場所安全標準，以提高其技術及服務技能。此外，本集團為新員工提供入職培訓，向他們介紹企業文化，促使他們適應團隊合作，並向他們展示視頻以直觀地展示其服務標準及程序。每位應屆畢業生員工還獲分配一位經驗豐富的經理作為導師，提供量身定制的培訓及指導。本集團向員工提供有關其業務運營各個方面的在線培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。

期後事項

於2023年7月27日，本公司與上海荷特寶配餐服務有限公司（「**上海荷特寶**」）的原股東達成協定，執行投資安排（「**投資安排**」），以合計對價約人民幣243.7百萬元取得上海荷特寶最高約66.85%的股權。

投資安排之詳情已於本公司日期為2023年7月27日之公告內披露。

除本中期報告所披露者外，本集團於2023年6月30日後及直至本中期報告日期止並無進行任何重大事項。

遵守企業管治守則

本公司已採納並應用企業管治守則作為其本身的企業管治守則。董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於本期間內已遵守企業管治守則中所有適用的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

遵守董事及監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及監事進行證券交易的行為守則。經向全體董事及監事作出具體查詢後，全體董事及監事已確認於本期間一直遵守相關證券交易守則。

審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍，審核委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.jinkeservice.com>)。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見，以及履行董事會可能指派的其他職責。審核委員會由四名成員即梁忠太先生、吳曉力先生、袁林女士及肖慧琳女士組成。

誠如本公司日期為2023年6月27日的公告所披露，黃翼忠先生(「黃先生」)因本公司與黃先生共同有意由其以個人身份向本公司提供諮詢服務而辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及環境、社會與管治委員會成員，自該公告日期起生效。黃先生辭任後，本公司未能符合(i)上市規則第3.10條所規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長；(ii)上市規則第3.10A條所規定本公司委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一；(iii)上市規則第3.21條所規定審核委員會的成員必須以獨立非執行董事佔大多數，且其中至少要有一名如第3.10(2)條所規定具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，出任主席者亦必須是獨立非執行董事；及(iv)上市規則第3.25及3.27A條所規定薪酬委員會及提名委員會各自的成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司正在根據上市規則的規定，於黃先生辭任之日起三個月內，在切實可行的情況下盡快物色合適人選填補獨立非執行董事的空缺，以符合上述規定。本公司將適時另行刊發公告。

企業管治

審閱中期報告

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行討論，並已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告。審核委員會及本公司管理層亦已審閱本集團採納的會計原則及做法並討論風險管理、內部控制及財務申報相關事宜。審核委員會已就本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績及本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告與本公司管理層達成一致意見。本集團於截至2023年6月30日止六個月的中期業績未經審核，但經本公司的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

董事、監事及最高行政人員之權益

於2023年6月30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：

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

於本公司之權益

姓名	權益性質	股份權益 ⁽¹⁾	持股百分比 (概約)
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。

除上述內容外，於2023年6月30日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（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或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他信息

除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於2023年6月30日，本公司董事、監事及最高行政人員之外的以下人士於股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於有關股份類別持有之股份或相關股份		佔本公司已發行股本總額百分比 (概約)
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	
Boyu Group, LLC ⁽²⁾⁽³⁾	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)	65.12	65.12
童小幟先生 ⁽²⁾⁽³⁾	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)	65.12	65.12
XYXY Holdings Ltd. ⁽²⁾⁽³⁾	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)	65.12	65.12
Boyu Capital Fund V, L.P. ⁽²⁾⁽³⁾	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)	64.43	64.43
Boyu Capital Fund V, Pte Ltd ⁽²⁾⁽³⁾	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)	64.43	64.43

其他信息

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		佔本公司
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	已發行股本 總額百分比 (概約)
Boyu Capital General Partner V, Ltd. ⁽²⁾⁽³⁾	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)	64.43	64.43
Jubilant Season Limited ⁽²⁾⁽³⁾	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)	64.43	64.43
Jubilant Springtime, LP ⁽²⁾⁽³⁾	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)	64.43	64.43
Jubilant Summer Limited ⁽²⁾⁽³⁾	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)	64.43	64.43
Jubilant Winter Limited ⁽²⁾⁽³⁾	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)	64.43	64.43
Broad Gongga Investment Pte Ltd ⁽⁴⁾	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)	52.47	52.47

其他信息

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		佔本公司已發行股本總額百分比 (概約)
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	
Top Yingchun Investment IV Ltd ⁽²⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,701,375 (L)	52.47	52.47
Jubilant Autumn Limited ⁽³⁾	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)	11.97	11.97
Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.	實益擁有人	H股	77,942,271 (L)	11.97	11.97
金科股份 ⁽⁴⁾	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／受控制法團權益	H股	141,701,371 (L)	52.47	52.47
天津恒業美好管理諮詢合夥企業 (有限合夥) (「天津恆業」)	實益擁有人	H股	50,516,464 (L)	7.76	7.76
重慶金合通商貿有限公司 (「重慶金合通」) ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.76	7.76
張原 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.76	7.76
海南希瓦私募基金管理有限責任公司 (「海南希瓦」) ⁽⁶⁾	投資管理人	H股	41,209,700 (L)	6.33	6.33
梁宏 ⁽⁶⁾	其他	H股	45,892,500 (L)	7.05	7.05

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。金科股份的全資附屬公司深圳金科產業投資基金管理有限責任公司持有97,000股股份。
- (5) 天津恒業的普通合夥人為重慶金合通，而重慶金合通由張原全資擁有。根據證券及期貨條例，重慶金合通及張原被視為於天津恒業持有的股份中擁有權益。
- (6) 根據公開可得資料，41,209,700股股份及4,682,800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。

本公司董事、監事及最高行政人員資料變動

徐國富先生不再擔任副總經理、財務總監、聯席公司秘書及董事會秘書，自2023年2月10日起生效，並已由執行董事調任為非執行董事，自2023年2月13日起生效。徐國富先生自2023年2月起擔任重慶市金科投資控股（集團）有限責任公司副總裁，該公司為金科股份的控股股東。

獨立非執行董事袁林女士自2023年6月起不再擔任重慶渝開發股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的房地產公司，股份代號：000514）的獨立董事。

於本中期報告日期，除本中期報告披露的情況外，並無本公司董事、監事或最高行政人員的資料變動須根據上市規則第13.51B條予以披露。

其他信息

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2023年6月30日止六個月內，本公司以總代價為人民幣26,766,000元於聯交所回購合共2,682,200股H股，其中1,556,800股完成註銷。回購股份旨在提高對股東的回報，並反映本公司對業務前景充滿信心，對全體股東有利。於2023年6月30日，本公司已發行股份總數為651,291,300股。期內回購H股之詳情如下：

回購月份	已回購 H股數目	每股H股 最高價 (港元)	每股H股 最低價 (港元)	總代價 (港元)
2023年6月	2,682,200	11.52	10.06	26,766,000
總數	<u>2,682,200</u>			<u>26,766,000</u>

註：本公司亦於2023年7月在聯交所回購合共4,382,800股H股，總代價為人民幣80,545,630元。於本中期報告日期，本公司於2023年6月至7月期間回購的合共7,065,000股H股已全部註銷，本公司已發行股份總數為645,783,100股。詳情請參閱本公司日期為2023年6月30日及2023年8月8日的翌日披露報表。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於期內購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

中期股息

董事會決議就本期間不宣派任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：零）。

夏紹飛

董事長兼執行董事

中國重慶，2023年8月28日

中期財務資料的審閱報告

致金科智慧服務集團股份有限公司董事會
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第42至96頁的中期財務資料,此中期財務資料包括金科智慧服務集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2023年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表,以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港, 2023年8月28日

中期簡明綜合全面收益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	2,464,841	2,565,271
服務成本	7	<u>(1,901,329)</u>	<u>(1,886,663)</u>
毛利		563,512	678,608
銷售及營銷開支	7	(1,242)	(2,312)
行政開支	7	(252,217)	(230,119)
金融資產之減值虧損淨額		(146,659)	(74,398)
其他收入	9	78,936	35,552
其他(虧損)/收益－淨額	10	<u>(3,086)</u>	<u>4,596</u>
經營利潤		239,244	411,927
財務收入	11	23,002	18,811
財務成本	11	(5,295)	(6,734)
財務收入－淨額	11	17,707	12,077
採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益	14	9,301	405
除所得稅前溢利		266,252	424,409
所得稅開支	12	<u>(50,168)</u>	<u>(52,099)</u>
期間溢利及全面收益總額		<u>216,084</u>	<u>372,310</u>
下列各方應佔溢利及全面收益總額：			
－ 本公司擁有人		189,479	357,233
－ 非控股權益		<u>26,605</u>	<u>15,077</u>
		<u>216,084</u>	<u>372,310</u>
每股盈利(每股以人民幣列示)			
－ 每股基本收益	13	0.29	0.55
－ 每股攤薄盈利	13	<u>0.29</u>	<u>0.55</u>

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	169,143	163,866
使用權資產	15、17	194,922	138,595
投資物業	16	27,282	42,182
商譽	18	438,942	357,139
其他無形資產	18	266,723	191,297
於聯營公司和合營企業的投資	14	191,858	180,106
其他應收款項	22	81,311	81,203
應收貸款	21	–	554,017
預付款項	22	2,540	–
按公允價值計量且變動計入損益 (「按公允價值計量且變動計入損益」)的金融資產	25	51,000	51,000
遞延所得稅資產		271,589	247,192
		<u>1,695,310</u>	<u>2,006,597</u>
流動資產			
存貨	19	38,516	29,955
其他資產	20	18,450	19,658
應收貸款	21	1,412,862	832,649
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項	22	2,575,236	2,388,742
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	25	3,000	–
受限制現金	23	13,158	9,374
現金及現金等價物	24	2,851,471	3,069,784
		<u>6,912,693</u>	<u>6,350,162</u>
資產總值		<u><u>8,608,003</u></u>	<u><u>8,356,759</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	651,291	652,848
其他儲備	27	5,673,491	5,713,435
累計虧損	27	(850,021)	(1,039,500)
		<u>5,474,761</u>	<u>5,326,783</u>
非控股權益		<u>96,510</u>	<u>73,582</u>
權益總額		<u><u>5,571,271</u></u>	<u><u>5,400,365</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債	17	171,413	119,855
向投資者發行的金融工具	31	44,057	43,126
遞延所得稅負債		43,152	29,413
		<u>258,622</u>	<u>192,394</u>
流動負債			
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債	25	50,684	—
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	29	1,978,265	1,952,364
租賃負債	17	29,704	24,788
合同負債	30	660,151	740,199
即期所得稅負債		59,306	46,649
		<u>2,778,110</u>	<u>2,764,000</u>
負債總額		<u>3,036,732</u>	<u>2,956,394</u>
權益及負債總額		<u>8,608,003</u>	<u>8,356,759</u>

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第42至96頁的簡明綜合中期財務資料已於2023年8月28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

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	附註	股本 人民幣千元 (附註26)	其他儲備 人民幣千元 (附註27)	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘(經審核)		652,848	5,800,761	1,203,396	7,657,005	72,971	7,729,976
全面收益							
期間利潤		-	-	357,233	357,233	15,077	372,310
與本公司擁有人的交易							
附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	5,023	5,023
收購附屬公司		-	-	-	-	22,477	22,477
收購附屬公司的其他權益		-	(867)	-	(867)	(4,985)	(5,852)
向本公司股東宣派股息	32	-	-	(424,351)	(424,351)	-	(424,351)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	(2,407)	(2,407)
收購與股權激勵計劃有關的股份		-	(75,353)	-	(75,353)	-	(75,353)
註銷附屬公司		-	-	-	-	(613)	(613)
與非控股權益的其他交易		-	-	-	-	30	30
於2022年6月30日的結餘(未經審核)		652,848	5,724,541	1,136,278	7,513,667	107,573	7,621,240
於2023年1月1日的結餘(經審核)		652,848	5,713,435	(1,039,500)	5,326,783	73,582	5,400,365
全面收益							
期間利潤		-	-	189,479	189,479	26,605	216,084
與本公司擁有人的交易							
註銷股份		(1,557)	(14,206)	-	(15,763)	-	(15,763)
附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	1,186	1,186
收購附屬公司的其他權益		-	38	-	38	(1,488)	(1,450)
購股權計劃 - 僱員服務的價值		-	1,614	-	1,614	-	1,614
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	(3,775)	(3,775)
回購本公司股份		-	(11,003)	-	(11,003)	-	(11,003)
收購與股權激勵計劃有關的股份		-	(16,387)	-	(16,387)	-	(16,387)
處置附屬公司	34	-	-	-	-	400	400
於2023年6月30日的結餘(未經審核)		651,291	5,673,491	(850,021)	5,474,761	96,510	5,571,271

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

		截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量			
經營所用現金		(24,482)	(157,474)
利息收入		23,002	18,566
已付所得稅		(67,149)	(168,329)
經營活動所用現金淨額		(68,629)	(307,237)
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備	15	(20,037)	(62,416)
購買其他無形資產	18	(1,120)	(3,627)
出售物業、廠房及設備以及其他無形資產所得款項		2,672	595
出售其他資產所得款項		1,130	13,660
出售投資性房地產所得款項		11,500	–
購買按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		(3,000)	(51,000)
向聯營公司和合營企業注資	14	(4,187)	(6,039)
權益法核算投資股息	14	1,000	–
減少定期存款		–	245,169
利息收入		–	2,890
收購附屬公司(扣除所收購的現金及現金等價物)	33	(45,732)	(132,517)
處置附屬公司(扣除所處置的現金及現金等價物)	34	(4,606)	–
部分處置聯營公司股權所得款項		–	2,574
預付收購物業款項		(2,540)	(199,947)
支付以往年度企業合併的應付價款		(28,127)	(44,600)
註銷合營企業		736	–
融資租賃租金收入		2,699	–
投資活動所用現金淨額		(89,612)	(235,258)
融資活動現金流量			
派付予股東的股息		–	(398,494)
派付予非控股權益的股息		(3,775)	(2,652)
租賃付款的本金部分及利息部分		(13,988)	(11,600)
收購附屬公司的其他權益		(1,450)	(5,852)
非控股權益注資		1,186	5,023
償還借款和利息		–	(2,407)
已付上市開支		–	(536)
為股權激勵計劃收購股份		(16,365)	(75,353)
為註銷收購股份		(25,899)	–
支付以往年度共同控制下企業合併的應付價款		–	(20,500)
向投資者發行金融工具所得款項		–	41,341
融資活動所用現金淨額		(60,291)	(471,030)
現金及現金等價物減少淨額		(218,532)	(1,013,525)
期初現金及現金等價物		3,069,784	4,922,276
現金及現金等價物匯兌收益		219	27,486
期末現金及現金等價物		2,851,471	3,936,237

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

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

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事在中國提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值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」)聯合宣佈,要約人將自願提出有條件的一般現金要約,以收購本公司的所有股份(「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,博裕為金科服務第二大股東,博裕及其附屬公司(「博裕集團」)那時持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佈了要約結果。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,該等簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。該等簡明綜合中期財務資料已由董事會(「董事會」)於2023年8月28日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已進行審閱,惟未經審核。

簡明綜合中期財務資料附註

2 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

本簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表一般包括之所有附註。因此，中期財務資料應與截至2022年12月31日止年度的年報及本集團於中期報告期內刊發之任何公告一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則編製的。

3 會計政策

除了採用預期總年度收益適用的稅率估計所得稅，採納於2023年1月1日開始的財政期間生效的新訂和經修訂香港財務報告準則，以及以下附註3(c)外，編製本簡明綜合財務報表資料所採用之會計政策與截至2022年12月31日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致。

(a) 本集團採納的新訂和經修訂準則

以下為本集團於2023年1月1日開始的財政期間採納的準則之修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合同
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
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
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

於採納香港會計準則第12號(修訂)後，本集團更改其會計政策。自2023年1月1日生效日期起，本集團就於初步確認日期產生同等應課稅金額及可扣減暫時性差異的租賃所產生的暫時性差異確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

除香港會計準則第12號(修訂)外，其他準則和新會計政策對本集團的會計政策沒有重大影響，以及不需要進行追溯調整。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(b) 新準則及修訂於2024年1月1日開始之財政期間並未生效，而本集團並無提早採納。

截至本報告發佈之日，香港會計師公會已發佈以下尚未生效且尚未由本集團提前採用的新準則和對現有準則之修訂：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	有契約的非流動負債	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
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號(修訂)	供應商融資安排	2024年1月1日
香港詮釋第5號(修訂)	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	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

本集團已評估該等新訂準則及修訂的影響。經本集團初步評估，本集團綜合財務報表生效後，預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

(c) 基於股份之支付

本公司推行股權激勵計劃，旨在為本集團成功經營做出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團員工(包括董事)以股份支付的形式獲得報酬，員工提供服務以換取權益工具(「股權結算交易」)。

應支付的費用總額參照授予日股份的公允價值計量。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(c) 基於股份的支付(續)

在滿足業績和／或服務條件的期間，股權結算交易的總費用與相應的權益增加一起作為員工福利費用。在每個報告期末至歸屬日確認的股權結算交易的累計費用反映了歸屬期的到期程度，以及本集團對最終歸屬權益工具數量的最佳估計。在某一期間的合併損益表中扣除或記入費用是在該期間開始和結束時確認的累計費用的變動。

在確定授予日獎勵的公允價值時，不考慮服務和非市場業績條件，但將評估滿足條件的可能性，作為本集團對最終歸屬權益工具數量的最佳估計的一部分。

本公司向本集團附屬公司員工授予股份被視為出資。所收到的員工服務的公允價值，參照授予日公允價值計量，在歸屬期內確認為附屬公司投資的增加，並在母公司賬戶中記入股權。

4 關鍵會計估計和判斷

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

在編製本簡明綜合中期財務資料，管理層在適用集團會計政策時做出的重大判斷和估計的不確定性的主要來源與適用於截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的重大判斷是相同的。

5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者（「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2023年及2022年6月30日止六個月期間內，本集團主要在中國提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務。

本集團於期間內收購兩家實體（附註33）。新收購的附屬公司主要從事提供空間物業服務及社區增值服務。自此以後，管理層審閱新收購附屬公司業務連同原有業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為有若干個可作出戰略性決策的經營分部。

截至2023年及2022年6月30日止六個月期間內，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成單一經營分部。

此類資產及負債乃根據分部的經營以及資產及負債的實地位置進行分配。

截至2023年6月30日，現金及現金等價物中有70,167,000港元（折合人民幣64,693,000元）和868,000美元（折合人民幣6,271,000元），已臨時存放在本集團在香港的銀行賬戶中。除此之外，本集團所有資產均位於中國大陸。

簡明綜合中期財務資料附註

6 收入

收入主要包括空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務和數智科技服務所得款項。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認		
— 空間物業服務	2,029,877	2,013,850
— 本地生活服務	9,204	13,103
— 社區增值服務	119,686	195,949
— 數智科技服務	27,590	21,469
	<u>2,186,357</u>	<u>2,244,371</u>
於某一時點確認		
— 空間物業服務	—	12,125
— 本地生活服務	232,930	205,978
— 社區增值服務	40,311	89,389
— 數智科技服務	5,243	13,408
	<u>278,484</u>	<u>320,900</u>
	<u>2,464,841</u>	<u>2,565,271</u>

截至2023年及2022年6月30日止六個月，來自金科集團的收入分別佔本集團收入的3%和13%。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。

簡明綜合中期財務資料附註

7 按性質劃分的費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利費用(附註8)	894,309	938,476
綠化及清潔費	413,819	349,757
安保費用	249,749	230,394
公共事業費用	132,621	85,280
維修成本	118,703	113,906
消耗品、食品和飲料	80,075	41,306
折舊及攤銷費用	40,174	31,807
辦公費用	22,974	19,473
差旅及招待費	19,336	15,233
已出售貨物成本	16,690	119,165
原材料	10,356	17,764
諮詢費	9,806	10,938
稅金及其他徵稅	9,380	11,863
社區活動費用	9,028	11,262
銀行及其他支付平台手續費	8,702	8,047
短期租賃付款	7,449	9,201
核數師酬金		
— 審計服務	2,172	1,887
— 非審計服務	1,845	1,511
廣告費用	2,951	18,280
房屋經紀業務成本	2,631	7,034
工程成本	1,748	2,943
旅遊服務成本	1,241	2,123
其他	99,029	71,444
	<u>2,154,788</u>	<u>2,119,094</u>
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計		

簡明綜合中期財務資料附註

8 僱員福利費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及花紅	712,648	753,036
股權支付	1,614	—
社會保險費和住房福利(附註(a))	150,464	159,944
其他僱員福利(附註(b))	29,583	25,496
	<u>894,309</u>	<u>938,476</u>

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

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、住房津貼及假期。

9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯方貸款的利息收入(附註35(b))	59,627	—
向關聯方提供可退回保證金的利息費用(附註35(b))	—	20,755
政府補助(附註(a))	11,857	7,632
可抵扣增值稅(附註(b))	5,099	7,165
融資租賃利息收入	1,816	—
其他	537	—
	<u>78,936</u>	<u>35,552</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。

簡明綜合中期財務資料附註

10 其他(虧損)/收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	1,787	26,620
處置投資性房地產虧損	(3,321)	—
處置其他資產虧損	(94)	(16,666)
部分處置聯營公司股權之虧損	—	(2,702)
處置附屬公司所得(附註34)	2,067	—
出售物業、廠房及設備以及其他無形資產虧損	(145)	(168)
租賃合同提前終止利得	2,236	—
其他	(5,616)	(2,488)
	<u>(3,086)</u>	<u>4,596</u>

11 財務收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>23,002</u>	<u>18,811</u>
財務成本		
租賃負債利息開支	(4,352)	(5,835)
其他	<u>(943)</u>	<u>(899)</u>
	<u>(5,295)</u>	<u>(6,734)</u>
財務收入－淨額	<u>17,707</u>	<u>12,077</u>

簡明綜合中期財務資料附註

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	<u>76,554</u>	<u>77,996</u>
遞延所得稅		
– 中國企業所得稅	<u>(26,386)</u>	<u>(25,897)</u>
	<u>50,168</u>	<u>52,099</u>

本集團期內所得稅開支可與綜合全面收益表的除所得稅前溢利對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利	<u>266,252</u>	<u>424,409</u>
按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	30,569	68,404
以下各項稅收影響：		
– 不可扣稅開支	3,332	1,111
– 超額抵扣的稅務影響	(558)	(219)
– 毋須課稅收入的影響	(641)	–
– 適用於附屬公司稅率變動的影響	5,036	(897)
– 影響當期損益的過往年度所得稅調整	–	(16,300)
– 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損之稅務影響	<u>12,430</u>	<u>–</u>
所得稅開支總額	<u>50,168</u>	<u>52,099</u>

截至2023年6月30日止六個月期間的實際所得稅稅率為18.8% (截至2022年6月30日止六個月：12.3%)。

12 所得稅開支(續)

香港利得稅

截至2023年6月30日止期間，香港利得稅不適用於本集團。有一家附屬公司於香港註冊成立。無需就該香港附屬公司計提香港利得稅，因為截至2023年6月30日止期間概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤(截至2022年6月30日止六個月：相同)。

中國企業所得稅

本集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本公司及本集團於中國的大多數附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團在中國的部分業務符合「小型微利企業」的資格，並於2008年1月1日起按20%的稅率減徵稅款。截至2023年6月30日止期間，應納稅所得額在人民幣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25%計算納稅。

簡明綜合中期財務資料附註

13 每股盈利

- (a) 截至2023年及2022年6月30日止六個月期間每股基本盈利根據歸屬於本公司擁有人的利潤除以普通股加權平均數而計算。

於計算每股攤薄盈利時並無計入已授予但仍未行使的股份獎勵計劃(附註28)，原因是於報告期間未尚未達到表現條件。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

每股基本盈利

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	189,479	357,233
普通股的加權平均數(千股)	645,919	651,878
期內本公司擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.29</u>	<u>0.55</u>

14 於聯營公司和合營企業的投資

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期初賬面值	180,106	47,159
添置	4,187	6,039
淨收益的份額	9,301	405
已收股息	(1,000)	—
註銷聯營公司	(736)	—
部分處置聯營公司股權	—	(5,276)
期末賬面值	<u>191,858</u>	<u>48,327</u>

簡明綜合中期財務資料附註

15 物業、廠房及設備和使用權資產

	物業、廠房及設備							使用權 資產 (附註17)	合計
	樓宇	設備及機器	汽車	家具	租賃物業 裝修	在建工程	小計		
	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	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)									
成本	9,425	62,252	7,461	2,388	35,786	22,904	140,216	208,382	348,598
累計折舊	(329)	(34,578)	(2,694)	(1,706)	(10,690)	-	(49,997)	(15,757)	(65,754)
賬面淨值	9,096	27,674	4,767	682	25,096	22,904	90,219	192,625	282,844
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)									
期初賬面淨值	9,096	27,674	4,767	682	25,096	22,904	90,219	192,625	282,844
添置	47,969	4,512	948	156	6,318	6,003	65,906	55,387	121,293
收購附屬公司	-	4,794	105	265	6,616	-	11,780	1,063	12,843
處置	-	(275)	(185)	(3)	(72)	-	(535)	(4,580)	(5,115)
折舊費用	(127)	(4,037)	(636)	(140)	(3,799)	-	(8,739)	(15,607)	(24,346)
期末賬面淨值	56,938	32,668	4,999	960	34,159	28,907	158,631	228,888	387,519
於2022年6月30日(未經審核)									
成本	57,394	77,537	7,966	2,771	50,575	28,907	225,150	258,166	483,316
累計折舊	(456)	(44,869)	(2,967)	(1,811)	(16,416)	-	(66,519)	(29,278)	(95,797)
賬面淨值	56,938	32,668	4,999	960	34,159	28,907	158,631	228,888	387,519

簡明綜合中期財務資料附註

15 物業、廠房及設備和使用權資產(續)

	物業、廠房及設備							使用權 資產 (附註17)	合計
	樓宇	設備及機器	汽車	家具	租賃物業		小計		
					裝修	在建工程			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2023年1月1日(經審核)									
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
截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)									
期初賬面淨值	56,074	36,578	4,834	914	64,137	1,329	163,866	138,595	302,461
添置	-	9,492	898	88	9,090	1,831	21,399	94,836	116,235
收購附屬公司(附註33)	-	533	345	37	-	-	915	-	915
轉至租賃物業裝修	-	-	-	-	522	(522)	-	-	-
處置附屬公司	-	(19)	-	(14)	(423)	-	(456)	-	(456)
處置	-	(608)	(10)	(5)	(2,183)	-	(2,806)	(26,294)	(29,100)
折舊費用	(1,231)	(5,013)	(673)	(133)	(6,725)	-	(13,775)	(12,215)	(25,990)
期末賬面淨值	54,843	40,963	5,394	887	64,418	2,638	169,143	194,922	364,065
於2023年6月30日(未經審核)									
成本	57,394	92,548	10,016	3,040	92,566	2,638	258,202	237,572	495,774
累計折舊	(2,551)	(51,585)	(4,622)	(2,153)	(28,148)	-	(89,059)	(42,650)	(131,709)
賬面淨值	54,843	40,963	5,394	887	64,418	2,638	169,143	194,922	364,065

截至2023年6月30日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為負債抵押而予押記(2022年12月31日：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

16 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
於2023年1月1日(經審核)			
成本	7,859	34,430	42,289
累計折舊	(20)	(87)	(107)
賬面淨值	7,839	34,343	42,182
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值	7,839	34,343	42,182
折舊費用	(121)	(449)	(570)
處置	—	(14,330)	(14,330)
期末賬面淨值	7,718	19,564	27,282
於2023年6月30日(未經審核)			
成本	7,859	19,914	27,773
累計折舊	(141)	(350)	(491)
賬面淨值	7,718	19,564	27,282

截至2023年6月30日止期間，投資物業，主要是自有或租賃持有的幼兒園物業，乃為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。

於2023年6月30日，投資物業的公允價值與賬面淨值大致相同。

簡明綜合中期財務資料附註

17 租賃

於財務狀況表中確認的金額

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
使用權資產		
物業(附註15)	<u>194,922</u>	<u>138,595</u>
租賃負債		
流動	29,704	24,788
非流動	<u>171,413</u>	<u>119,855</u>
	<u>201,117</u>	<u>144,643</u>

簡明綜合中期財務資料附註

18 無形資產

	商譽 (附註33) 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)				
成本	410,041	117,730	28,084	555,855
累計攤銷	—	(4,612)	(10,450)	(15,062)
賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	410,041	113,118	17,634	540,793
添置	—	—	3,627	3,627
收購附屬公司	221,417	69,429	666	291,512
攤銷	—	(7,153)	(2,590)	(9,743)
期末賬面淨值	631,458	175,394	19,337	826,189
於2022年6月30日(未經審核)				
成本	631,458	187,159	32,649	851,266
累計攤銷	—	(11,765)	(13,312)	(25,077)
賬面淨值	631,458	175,394	19,337	826,189
於2023年1月1日(經審核)				
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)
賬面淨值	357,139	166,036	25,261	548,436
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	357,139	166,036	25,261	548,436
添置	—	—	1,120	1,120
收購附屬公司(附註33)	81,803	89,300	77	171,180
處置附屬公司	—	—	(84)	(84)
處置	—	—	(11)	(11)
攤銷	—	(11,396)	(3,580)	(14,976)
期末賬面淨值	438,942	243,940	22,783	705,665
於2023年6月30日(未經審核)				
成本	727,072	276,459	42,938	1,046,469
累計攤銷	—	(32,519)	(20,155)	(52,674)
累計減值	(288,130)	—	—	(288,130)
賬面淨值	438,942	243,940	22,783	705,665

簡明綜合中期財務資料附註

18 無形資產(續)

- (a) 截至2023年6月30日，並無無形資產受到限制或作為負債抵押而予押記(2022年12月31日：無)。
- (b) 於本期間，本集團收購成都市蜀川物業服務有限公司(「蜀川服務」)100%的股權及石家莊新東方物業服務有限公司(「新東方服務」)100%的股權。截至其各自收購日期，收購的這些實體的可識別淨資產總額為人民幣77,469,000元，其中包括本集團認可的已識別客戶關係人民幣89,300,000元。在業務合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係的預計10年年內計算攤銷。

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

根據管理層評估，於2023年6月30日商譽無須作出減值撥備(2022年12月31日：人民幣288,130,000元)。

19 存貨

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以供銷售商品	20,624	14,868
易耗品	13,490	11,961
原材料	4,402	3,126
	<u>38,516</u>	<u>29,955</u>

簡明綜合中期財務資料附註

20 其他資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車位	24,290	25,498
減：減值撥備	(5,840)	(5,840)
	<u>18,450</u>	<u>19,658</u>

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

簡明綜合中期財務資料附註

21 應收貸款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向關聯方提供貸款		
— 關聯方(附註35(d))	<u>1,565,236</u>	<u>1,505,609</u>
減：應收貸款減值撥備	<u>(152,374)</u>	<u>(118,943)</u>
	<u>1,412,862</u>	<u>1,386,666</u>
向關聯方提供貸款		
期初結餘	1,386,666	—
貸款墊款	—	1,500,000
利息費用	59,627	5,609
虧損撥備	<u>(33,431)</u>	<u>(118,943)</u>
	<u>1,412,862</u>	<u>1,386,666</u>

向關聯方提供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，該貸款固定年利率為8.6%，以金科集團擁有的部分物業及股權作擔保。於2022年12月31日，抵押品的公允價值已由獨立專業估值師評估，為人民幣2,282,029,000元。

2023年3月，金科股份未履約償還貸款。管理層通過考慮宏觀經濟變數、情景權重、抵押品的公允價值和流動性貼現以及其他因素來評估貸款準備金。管理層認為於2023年6月30日提供的貸款撥備是恰當的，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，可能會影響貸款的撥備。

簡明綜合中期財務資料附註

22 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
– 關聯方(附註35(d))	639,022	597,442
– 第三方	2,264,039	1,916,515
	<u>2,903,061</u>	<u>2,513,957</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(1,148,988)	(1,029,509)
	<u>1,754,073</u>	<u>1,484,448</u>
應收票據		
– 關聯方(附註35(d))	15,450	16,532
– 第三方	500	500
	<u>15,950</u>	<u>17,032</u>
減：應收票據減值撥備	(12,999)	(17,032)
	<u>2,951</u>	<u>–</u>
其他應收款項		
– 關聯方(附註35(d))	870,308	904,360
– 第三方	945,770	977,091
	<u>1,816,078</u>	<u>1,881,451</u>
減：其他應收款項減值撥備	(1,080,875)	(1,078,231)
	<u>735,203</u>	<u>803,220</u>
預付款項		
– 關聯方(附註35(d))	8,995	7,692
– 第三方	51,120	59,361
	<u>60,115</u>	<u>67,053</u>
融資租賃應收款項(附註(b))		
– 關聯方(附註35(d))	80,276	79,493
– 第三方	3,088	3,814
	<u>83,364</u>	<u>83,307</u>
待抵扣進項稅	23,381	31,917
總計	<u>2,659,087</u>	<u>2,469,945</u>
減：其他應收款項非流動部分		
– 融資租賃應收款項(附註(b))	(81,311)	(81,203)
– 預付收購股權款項	(2,540)	–
	<u>(83,851)</u>	<u>(81,203)</u>
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>2,575,236</u>	<u>2,388,742</u>

簡明綜合中期財務資料附註

22 貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自空間物業服務收益。

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) 其他應收款項結餘包括融資租賃應收款項，賬面總額約為人民幣83,364,000元(2022年12月31日：人民幣83,307,000元)。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。融資租賃項下應收承租人款項被確認為融資租賃應收款項，該應收款項計入在非流動及流動其他應收款項中，分別約為人民幣81,311,000元及人民幣2,053,000元(2022年12月31日：分別為人民幣81,203,000元及人民幣2,104,000元)。

於2023年6月30日及2022年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,598,233	1,564,824
1年以上	1,304,828	949,133
	<u>2,903,061</u>	<u>2,513,957</u>

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2023年6月30日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣1,148,988,000元(2022年12月31日：人民幣1,029,509,000元)。

23 受限制現金

截至2023年6月30日，限制性資金主要指本公司應某些客戶要求存放於銀行的物業管理服務履約保證金。

簡明綜合中期財務資料附註

24 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行、支付平台現金及手頭現金(附註(a))		
— 以人民幣計值	2,778,761	3,047,439
— 以港元計值	66,439	15,379
— 以美元計值	6,271	6,966
	<u>2,851,471</u>	<u>3,069,784</u>

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

25 金融工具的公允價值計量

(a) 公允價值等級

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

25 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 公允價值等級(續)

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) 第3層	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) 第3層
經常性公允價值計量		
金融資產		
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		
有限期基金(i)	51,000	51,000
理財產品	3,000	—
	<u>54,000</u>	<u>51,000</u>
金融負債		
應付或有對價(ii)	<u>50,684</u>	<u>—</u>

不同層次的定義如下：

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

在此期間，第1層、第2層和第3層之間沒有經常性公允價值計量的轉移。

截至2023年6月30日，本集團並無以非經常性基準按公允價值計量的任何金融資產。

簡明綜合中期財務資料附註

25 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 公允價值等級(續)

- (i) 有限期基金包括對非上市公司的投資。投資的公允價值是使用最新一輪融資確定的，即先前的交易價格或第三方定價信息。

投資代價是參照這些非上市實體的公允價值確定的。從投資日到2023年6月30日期間的公允價值的變化被認為是不重大的。因此，這些股權投資的公允價值與2023年6月30日的投資成本相近。

- (ii) 根據收購協定，被收購實體蜀川服務擁有多個已簽約但未交付的物業管理項目。或有對價安排要求本集團向蜀川服務的前擁有人支付已簽約但未交付項目的對價，這取決於這些項目在實際交付時的表現。

已聘請第三方評估師在收購日評估或有對價的公允價值，或有對價在合併資產負債表中被確認為按公允價值計量且變動計入損益的金融負債。

- (b) 本集團的公允價值金融資產及負債包括有限期基金、理財產品、非上市股本證券及應付或有對價金融負債，其公允價值根據不可觀察的投入(第3層)估計。下表列出了截至2023年6月30日止六個月及2022年6月30日止六個月的第3層工具變動。

	按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產			應付或有對價 金融負債 人民幣千元
	有限期基金 人民幣千元	理財產品 人民幣千元		
於2023年1月1日的期初餘額	51,000	—	—	
添置	—	3,000	(50,684)	
於2023年6月30日的期末餘額	<u>51,000</u>	<u>3,000</u>	<u>(50,684)</u>	

簡明綜合中期財務資料附註

25 金融工具的公允價值計量(續)

(c) 下表總結了第3層公允價值計量中使用的重要不可觀察輸入值的定量信息：

描述	於2023年6月 30日的公允價值 人民幣千元	不可 觀察輸入	範圍(概率 加權平均值)	不可觀察輸入與 公允價值的關係
應付或有對價	50,684	貼現率	3.65%	貼現率上調／下調 1%導致公允價值 減少／增加人民幣 678,000/698,000元

26 股本

	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	<u>652,848,100</u>	<u>652,848</u>
已發行及繳足		
於2023年1月1日	652,848,100	652,848
註銷股份(附註27(b))	<u>(1,556,800)</u>	<u>(1,557)</u>
於2023年6月30日	<u>651,291,300</u>	<u>651,291</u>

簡明綜合中期財務資料附註

27 儲備

	就股份獎勵		員工股份		法定儲備	其他 儲備總額	保留盈利/ (累計虧損)	儲備總額
	庫存股	計劃所持股份	資本儲備	薪酬儲備金				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日的結餘(經審核)	-	(13,281)	5,679,480	-	134,562	5,800,761	1,203,396	7,004,157
期間利潤	-	-	-	-	-	-	357,233	357,233
收購附屬公司的其他權益	-	-	(867)	-	-	(867)	-	(867)
向本公司股東宣派股息(附註32)	-	-	-	-	-	-	(424,351)	(424,351)
就股份獎勵計劃購買股份	-	(75,353)	-	-	-	(75,353)	-	(75,353)
於2022年6月30日的結餘(未經審核)	-	(88,634)	5,678,613	-	134,562	5,724,541	1,136,278	6,860,819
於2023年1月1日的結餘(經審核)	-	(100,156)	5,679,029	-	134,562	5,713,435	(1,039,500)	4,673,935
期間利潤	-	-	-	-	-	-	189,479	189,479
註銷股份(附註(b))	15,763	-	(14,206)	-	-	1,557	-	1,557
收購附屬公司的其他權益	-	-	38	-	-	38	-	38
回購本公司股份(附註(b))	(26,766)	-	-	-	-	(26,766)	-	(26,766)
購股權計劃－僱員服務的價值	-	-	-	1,614	-	1,614	-	1,614
就股份獎勵計劃購買股份(附註(a))	-	(16,387)	-	-	-	(16,387)	-	(16,387)
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	(11,003)	(116,543)	5,664,861	1,614	134,562	5,673,491	(850,021)	4,823,470

- (a) 本公司董事會於2021年9月9日通過股份獎勵計劃。董事會已委任一名受託人，以本公司的資源在聯交所購買本公司的股份。於2022年12月30日，決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。

截至2023年6月30日，受託人已完成購買7,097,325股本公司股份，每股單價為11.87港元至33.43港元，合共花費135,967,000港元(約合人民幣116,543,000元)。2023年6月8日，4,290,000股股份被授予符合條件的參與者，並將在滿足某些業績條件之後歸屬。

簡明綜合中期財務資料附註

27 儲備(續)

- (b) 截至2023年6月30日止期間，本公司共回購2,682,200股股份，其中1,556,800股被註銷。回購該等股份的總代價為人民幣26,766,000元，已從本公司擁有者應佔權益中扣除。股份收購價格範圍為港幣10.06元至港幣11.52元。

28 以股份為基礎的支付

於2022年12月30日，本公司董事會批准一項計劃，根據該計劃，本公司將在聯交所購買股份，並以無現金代價向員工授予股份。2023年6月，公司向員工共授出4,290,000股股份。根據股權激勵計劃的條款，授予的股份受某些服務和業績條件的約束。

授予承批人的股份將於授予合資格參與者後十二個月後的首個港交所交易日按以下條件歸屬，並考慮到上述歸屬條件在相關財政年度得到滿足：(i) 股份總數的30%將在授予股份的財政年度(「授予年度」)歸屬；(ii) 股份總數的30%將在緊接授予年度後的財政年度歸屬；(iii) 股份總數的40%將在授予年度後的第二個財政年度歸屬。如果在相關財政年度內未滿足上述行權條件，則授予的相應股份將失效。

授予董事和員工的股份數量變動如下：

	每股平均價格	股數
於2023年1月1日		—
已授予股份	11.6港元	<u>4,290,000</u>
於2023年6月30日		<u><u>4,290,000</u></u>

權益結算交易的總費用在管理費用中確認(附註8)，並相應增加權益(附註27)。

簡明綜合中期財務資料附註

29 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(b))		
— 關聯方(附註35(d))	10,682	6,719
— 第三方	749,320	803,792
	<u>760,002</u>	<u>810,511</u>
應收票據		
— 第三方	25,786	28,255
其他應付款項		
— 關聯方(附註35(d))	92,001	35,463
— 第三方	886,077	841,835
	<u>978,078</u>	<u>877,298</u>
應計工資	151,787	179,502
其他應繳稅項	62,612	56,798
	<u>214,399</u>	<u>236,300</u>
	<u>1,978,265</u>	<u>1,952,364</u>

簡明綜合中期財務資料附註

29 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項(續)

(a) 於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

(b) 於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	692,575	766,457
超過1年	67,427	44,054
	<u>760,002</u>	<u>810,511</u>

30 合同負債

本集團已確認以下與收入相關之合同負債：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
空間物業服務	634,233	710,555
本地生活服務	11,961	12,987
社區增值服務	6,769	10,217
數智科技服務	7,188	6,440
	<u>660,151</u>	<u>740,199</u>

簡明綜合中期財務資料附註

31 向投資者發行的金融工具

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以攤餘成本計量的金融負債		
向投資者發行的金融工具	<u>44,057</u>	<u>43,126</u>

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

天啟科技金融工具的主要優先權如下：

購回權

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

清算優先權

如果發生以下任何情況：(i)清算；(ii)解散；(iii)天啟科技清盤或終止業務；(iv)天啟科技與任何人士或任何公司進行任何併購、重組、股權轉讓或其他交易，導致金科服務緊隨有關交易後失去對天啟科技的控制權（無論自願或非自願）；(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。

簡明綜合中期財務資料附註

31 向投資者發行的金融工具(續)

清算優先權(續)

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天啟科技金融工具的機構投資者。

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

負債部分的實際利率是4.32%，天啟科技金融工具負債部分的變動載列入下：

	自發行日至 2023年 6月30日 人民幣千元
截至2023年1月1日賬面價值	43,126
應計利息	<u>931</u>
截至2023年6月30日賬面價值	<u><u>44,057</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

32 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已宣派股息	-	424,351

根據2023年6月8日本公司年度股東大會的批准，本公司未就截至2022年12月31日止年度提出派發股息。

董事會議決不就截至2023年6月30日止六個月派發任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

33 企業合併

於本期間，本集團完成收購蜀川服務51%的股權，並訂立遠期合約，根據該合約，本集團須於2024年1月購買蜀川服務49%的非控股權益。基於交易的事實和情況，本集團認為擁有權的風險和回報已轉移給本集團，因此不確認非控股權益。本集團應反映蜀川服務100%的經濟利益。

本集團完成收購蜀川服務100%的股權及新東方服務100%的股權，購買代價總額為人民幣159,272,000元。這些實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣77,469,000元。

商譽為81,803,000元，主要產生自該等公司業務的預期未來發展、提高市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務及提升管理效率等。

簡明綜合中期財務資料附註

33 企業合併(續)

收購對價、收購淨資產詳情如下：

	總計 人民幣千元
購買對價	
— 已付現金	64,438
— 應付對價	44,150
— 或有對價(附註25 (a)(ii))	<u>50,684</u>
總購買對價	<u>159,272</u>
已收購可辨認資產和承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	18,706
不動產、工廠及設備(附註15)	915
其他無形資產(不包括客戶關係)(附註18)	77
客戶關係(附註18)	89,300
應收款項及其他應收款及預付款項	44,596
存貨	355
貿易及其他應付款項	(34,607)
合同負債	(22,917)
即期所得稅負債	(3,231)
遞延所得稅負債	<u>(15,725)</u>
可識別淨資產總額	77,469
減：非控股性權益	—
歸屬於本公司的可辨認淨資產	<u>77,469</u>
商譽(附註18)	<u><u>81,803</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

33 企業合併(續)

(i) 截至2023年6月30日止六個月期間，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
期內支付的現金對價	64,438
收購日取得的現金及現金等價物	<u>(18,706)</u>
收購產生的淨現金流出	<u><u>45,732</u></u>

(ii) 收入和利潤貢獻

自收購日至2023年6月30日止，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣28,333,000元，及淨利潤人民幣3,990,000元。

倘收購事項於2023年1月1日發生，則截至2023年6月30日止期間的綜合全面收益報表將顯示預計收入人民幣2,494,872,000元和淨利潤人民幣214,460,000元。

34 處置附屬公司

於截至2023年6月30日止期間，本集團向若干第三方出售若干附屬公司的權益。處置詳情如下：

	總計 人民幣千元
處置對價	
已收現金	621
未結清並列入其他應收款	<u>1,233</u>
處置對價總額	<u>1,854</u>
處置附屬公司負債淨額合計	613
減：處置非控股權益	<u>(400)</u>
	<u>213</u>
處置收益	<u>2,067</u>
扣除處置成本後的處置所得現金	
已收現金對價	621
減：已處置附屬公司的現金及現金等價物	<u>(5,227)</u>
處置產生的淨現金流出	<u><u>(4,606)</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
金科集團	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

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
重慶市碧嘉逸房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
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
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

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
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
重慶金美圓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
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

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
泗水金孟泉房地產開發有限公司	金科股份的合營企業
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
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
大連金坤房地產開發有限公司	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

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
重慶金俊瑞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
駐馬店市碧盛置業有限公司	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
大連金泓基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
新鄉金科景朝產業發展有限公司	金科股份的合營企業
重慶盈泰博遠置業有限公司	金科股份的合營企業
成都金康智慧園區運營管理有限公司	金科股份的合營企業
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
吉安金農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
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

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
溫州市凱壹置業有限公司	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
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

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
重慶韋成置業有限公司	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

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
重慶中梁永昇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
廣西唐峰投資有限公司	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
遂甯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
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
溫州榮耀置業有限公司	金科股份的聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
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
廣西森泰房地產投資有限公司	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
嘉興金雅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
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
新鄭市鴻澤房地產開發有限公司	金科股份的聯營企業
南寧市玉桶金房地產開發有限責任公司	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
邯鄲榮凱房地產開發有限公司	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
湖南白澤物業管理有限公司	金科服務的合營企業
武漢文服金聚智慧服務管理有限公司	金科服務的合營企業
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

35 關聯方交易(續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
北京壹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
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
天津金恒好企業管理合夥企業(有限合夥)	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
重慶市金科傑夫教育科技有限公司	金科服務的聯營企業
廣元金科物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
內江路科智慧物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
內江新創智慧物業服務有限公司	金科服務的聯營企業
武漢卓璽酒店管理有限公司	金科服務的聯營企業
濟南金科西城房地產開發有限公司	金科服務的聯營企業

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務		
– 金科集團(i)	71,934	341,317
– 金科股份的合營企業(i)	12,549	24,690
– 金科股份的聯營企業(i)	–	29,999
– 金科服務的聯營合營企業	2,173	5,305
	<u>86,656</u>	<u>401,311</u>
購買房屋		
– 金科集團(i)	–	47,969
	<u>–</u>	<u>47,969</u>
購買商品及服務		
– 金科集團(i)	237	1,241
– 金科股份的合營企業(i)	14	–
– 金科服務的聯營合營企業	7,585	6,446
	<u>7,836</u>	<u>7,687</u>
租賃開支		
– 金科集團(i)	–	127
	<u>–</u>	<u>127</u>
向關聯方提供可退回保證金的利息費用(附註9)		
– 金科集團	–	20,755
	<u>–</u>	<u>20,755</u>
向關聯方提供貸款的利息收入		
– 金科集團(i)	59,627	–
	<u>59,627</u>	<u>–</u>
支付租賃負債		
– 金科集團(i)	3,891	2,070
	<u>3,891</u>	<u>2,070</u>

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

- (i) 由於要約，金科股份不再是金科服務的母公司，但對金科服務具有重大影響，因此金科股份的合營企業仍然是金科服務的關聯方，而金科股份的聯營企業於要約完成後不再是金科服務的關聯方。

上述所有交易均在本集團正常業務過程中按照交易雙方約定的條款進行。

(c) 主要管理層報酬

除董事和監事以外的主要管理層的報酬如下。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
工資和其他短期員工福利	2,389	—
股份支付	243	—
獎金	—	—
退休金計劃供款	53	—
	<u>2,685</u>	<u>—</u>

截至2022年6月30日止六個月，除董事薪酬外，無其他主要管理層報酬。

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
– 金科集團(i)	590,210	550,861
– 金科股份的合營企業(i)	44,996	44,075
– 金科服務的聯營合營企業	3,816	2,506
	<u>639,022</u>	<u>597,442</u>
應收票據		
– 金科集團(i)	<u>15,450</u>	<u>16,532</u>
向關聯方提供貸款		
– 金科集團(i)	<u>1,565,236</u>	<u>1,505,609</u>
其他應收款項		
– 金科集團(i)(ii)	853,724	887,730
– 金科股份的合營企業(i)	16,482	16,024
– 金科服務的聯營合營企業	102	606
	<u>870,308</u>	<u>904,360</u>
融資租賃應收款項		
– 金科服務的聯營合營企業	<u>80,276</u>	<u>79,493</u>
預付款項		
– 金科集團(i)	<u>8,995</u>	<u>7,692</u>
貿易應付款項		
– 金科集團	2,782	1,030
– 金科股份的合營企業(i)	–	261
– 金科服務的聯營合營企業	7,900	5,428
	<u>10,682</u>	<u>6,719</u>

簡明綜合中期財務資料附註

35 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應付款項		
— 金科集團(i)	91,622	34,098
— 金科股份的合營企業(i)	299	265
— 金科服務的聯營合營企業	80	1,100
	<u>92,001</u>	<u>35,463</u>
合同負債		
— 金科集團(i)	4,813	4,281
— 金科股份的合營企業(i)	862	877
— 金科服務的聯營合營企業	110	50
	<u>5,785</u>	<u>5,208</u>

- (i) 由於要約，金科股份不再是金科服務的母公司，但對金科服務具有重大影響，因此金科股份的合營企業仍然是金科服務的關聯方，而金科股份的聯營企業於要約完成後不再是金科服務的關聯方。
- (ii) 結餘主要為可收回的涉及共同控制實體收購權益的保證金以及其他屬於貿易性質的與金科集團的關聯方交易的保證金。
- (iii) 結餘為可收回的向關聯方收購權益的保證金。

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項及貿易應付款項均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項(履約保證金和可退還的股權收購保證金除外)均屬非貿易性質。

應付關聯方的其他應付款項是無抵押，免息且按要求償還。

簡明綜合中期財務資料附註

36 資產負債表日期後事項

2023年7月27日，本公司與原股東達成協定，執行投資安排，以代價總額約人民幣243,700,000元取得上海荷特寶配餐服務有限公司最高66.85%的股權。

詞彙及釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」或「金科服務」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四第2部所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「H股獎勵計劃」	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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ）

詞彙及釋義

「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「超額配股權」	指	本公司就招股章程所披露的本公司全球發售所授出可配發及發行最多19,936,700股額外H股的配股權
「本期間」	指	截至2023年6月30日止六個月
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

Jinke 金科服务
美 好 你 的 生 活