

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

JINKE 金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

截至2024年6月30日止六個月的 未經審核中期業績公告

業績摘要

- 本集團期內總收入約為人民幣2,410.2百萬元，較2023年同期的約人民幣2,464.8百萬元減少約2.2%。期內來自空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務的收入分別佔總收入約85.0%、8.9%、5.4%及0.7%。
- 本集團空間物業服務產生的收入約為人民幣2,048.1百萬元，較2023年同期的約人民幣2,029.9百萬元增長約0.9%。其中，核心主業物業管理服務產生的收入約為人民幣2,011.0百萬元，較2023年同期的約人民幣1,944.7百萬元增長約3.4%。截至2024年6月30日，本集團在管建築面積約為247.7百萬平方米，其中約51.3%為獨立第三方開發的物業；本集團的合約建築面積約為326.3百萬平方米，其中約61.2%為獨立第三方開發的物業。
- 期內本集團毛利約為人民幣464.2百萬元，較2023年同期的約人民幣563.5百萬元下降約17.6%，期內本集團毛利率為19.3%，其中物業管理服務毛利率為17.8%。
- 本集團期間虧損約為人民幣190.3百萬元，期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣194.4百萬元。
- 於2024年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物、定期存款、受限資金和按公允價值計量且變動計入損益的流動性金融資產2,952.9百萬元。

中期業績

金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)或(「我們」)截至2024年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合中期業績，連同截至2023年6月30日止六個月的比較數字如下：

中期簡明綜合全面收益表 截至2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入	4	2,410,155	2,464,841
服務成本	5	(1,945,947)	(1,901,329)
毛利		464,208	563,512
銷售及營銷開支	5	(10,375)	(1,242)
行政開支	5	(304,254)	(252,217)
金融資產之減值虧損淨額		(332,787)	(146,659)
其他收入	6	29,579	78,936
其他虧損－淨額	7	(35,456)	(3,086)
經營(虧損)/利潤		(189,085)	239,244
財務收入		16,848	23,002
財務成本		(5,895)	(5,295)
財務收入－淨額		10,953	17,707
採用權益法核算的聯營公司和 合營企業的淨收益		11,213	9,301
對聯營公司的減值虧損		(17,727)	—
除所得稅前(虧損)/溢利		(184,646)	266,252
所得稅開支	8	(5,655)	(50,168)
期間(虧損)/溢利及全面收益總額		(190,301)	216,084
下列各方應佔(虧損)/溢利及全面收益：			
— 本公司擁有人		(194,430)	189,479
— 非控股權益		4,129	26,605
		(190,301)	216,084
每股(虧損)/盈利(每股以人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄(虧損)/盈利	9	(0.32)	0.29

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		153,737	162,297
使用權資產		213,325	256,916
投資物業		13,676	18,859
商譽	14	309,968	324,681
其他無形資產	14	269,516	289,297
於聯營公司和合營企業的投資		189,625	187,594
其他應收款項	11	79,536	80,271
收購權益之預付款項	11	7,187	14,219
定期存款		500,613	120,000
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		45,317	45,317
遞延所得稅資產		531,645	490,941
		<u>2,314,145</u>	<u>1,990,392</u>
流動資產			
存貨		28,054	28,452
其他資產		14,220	11,673
應收貸款	10	303,553	372,200
貿易應收款項、應收票據、其他應收款項 及預付款項	11	1,983,890	2,093,827
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		144,862	3,000
受限制現金		339,646	152,238
定期存款		182,673	100,000
現金及現金等價物	12	1,785,129	2,905,545
		<u>4,782,027</u>	<u>5,666,935</u>
資產總值		<u><u>7,096,172</u></u>	<u><u>7,657,327</u></u>

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		623,822	639,479
其他儲備		5,419,447	5,428,993
累計虧損		(2,184,968)	(1,990,538)
		<u>3,858,301</u>	<u>4,077,934</u>
非控股權益		9,410	19,313
		<u>3,867,711</u>	<u>4,097,247</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		92,312	97,417
向投資者發行的金融工具		45,950	44,989
遞延所得稅負債		42,228	44,871
		<u>180,490</u>	<u>187,277</u>
流動負債			
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債		38,435	38,435
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	13	2,185,619	2,372,376
租賃負債		16,701	26,515
合同負債	4(a)	764,348	880,682
即期所得稅負債		42,868	54,795
		<u>3,047,971</u>	<u>3,372,803</u>
負債總額		<u>3,228,461</u>	<u>3,560,080</u>
權益及負債總額		<u><u>7,096,172</u></u>	<u><u>7,657,327</u></u>

中期綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

1 一般數據

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石馬河街道盤溪路484-1號。

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。截至2024年6月30日止博裕集團持有本公司已發行股本總額的36.24%。

由於執行針對金科股份的司法判決,金科股份實益擁有的35,000,000股本公司股份(「股份」)已於2023年12月26日轉讓予第三方(「股份轉讓」)。於緊隨股份轉讓後,金科股份於本公司的持股已減少至162,977,875股股份,佔本公司已發行股本總數約25.49%。截至2024年6月30日止金科股份持有本公司已發行股本總額的26.13%。

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2024年8月26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。

2 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2024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2023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2024年1月1日開始的財政期間採納的準則之修訂：

香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動以及有契約的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債
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
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

以上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。

(b) 新準則及現有準則之修訂於2024年1月1日或之後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21號(修訂)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待確定

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

3 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2024年及2023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。

截至2024年及2023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2024年6月30日，現金及現金等價物中有4,000港元（折合人民幣3,700元）和6,000美元（折合人民幣43,000元），定期存款中有860,000美元（折合人民幣6,129,000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。

4 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2024年及2023年6月30日止六個月期間，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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
隨時間確認		
— 空間物業服務	2,048,071	2,029,877
— 本地生活服務	9,129	9,204
— 社區增值服務	114,367	119,686
— 數智科技服務	15,967	27,590
	<u>2,187,534</u>	<u>2,186,357</u>
於某一時點確認		
— 本地生活服務	205,035	232,930
— 社區增值服務	15,133	40,311
— 數智科技服務	2,453	5,243
	<u>222,621</u>	<u>278,484</u>
	<u><u>2,410,155</u></u>	<u><u>2,464,841</u></u>

截至2024年及2023年6月30日止六個月期間，來自金科集團的收入分別佔本集團收入的1%和3%。除金科集團外，本集團還擁有大量客戶，其於本集團的收入佔比均未達10%或以上。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關合同負債：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
空間物業服務	737,974	856,406
本地生活服務	14,172	12,297
社區增值服務	6,632	8,278
數智科技服務	5,570	3,701
	<u>764,348</u>	<u>880,682</u>

5 按性質劃分的費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利費用	985,754	894,309
綠化及清潔費	408,633	413,819
安保費用	261,133	249,749
公共事業費用	149,925	132,621
維修成本	108,068	118,703
消耗品、食品和飲料	49,301	80,075
折舊及攤銷費用	48,726	40,174
專家服務費	25,315	16,129
差旅及招待費	21,971	19,336
社區活動費用	17,957	9,028
辦公費用	17,746	22,974
已出售貨物成本	17,578	16,690
稅金及其他徵稅	10,393	9,380
原材料	9,809	10,356
銀行及其他支付平台手續費	9,620	8,702
軟件及技術服務費	5,726	1,748
短期租賃付款	5,281	7,449
投資物業減值損失	4,803	–
核數師酬金		
– 審計服務	2,556	2,172
– 非審計服務	486	1,845
其他	99,795	99,529
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	2,260,576	2,154,788

6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯方貸款的利息收入	10,994	59,627
政府補助 (附註(a))	10,117	11,857
定期存款利息收入	5,983	–
融資租賃利息收入	2,428	1,816
可抵扣增值稅 (附註(b))	–	5,099
其他	57	537
	<u>29,579</u>	<u>78,936</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根據增值稅政策適用於若干附屬公司的進項增值稅額外抵免，該政策於2023年12月31日終止。

7 其他虧損 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
商譽減值	(14,713)	–
賠償損失	(8,035)	–
預付款減值	(7,032)	–
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,506)	1,787
處置附屬公司(虧損)/所得	(435)	2,067
處置長期資產和其他資產所得/(虧損)	9,095	(3,560)
租賃合同提前終止利得	962	2,236
以公允價值計量並計入損益的金融資產公允價值收益	898	–
其他	(14,690)	(5,616)
	<u>(35,456)</u>	<u>(3,086)</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	51,701	76,554
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(46,046)	(26,386)
	<u>5,655</u>	<u>50,168</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(虧損)/溢利對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前(虧損)/溢利	(184,646)	266,252
按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	(37,480)	30,569
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	5,710	3,332
— 超額抵扣的稅務影響	(755)	(558)
— 無需課稅收入的影響	(1,847)	(641)
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	1,297	5,036
— 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損之稅務影響	33,401	12,430
— 過往年度未足額撥備	5,329	—
所得稅開支總額	<u>5,655</u>	<u>50,168</u>

香港利得稅

截至2024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。無需就該附屬公司計提香港利得稅，因為截至2024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2023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2024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。

9 每股(虧損)/盈利

截至2024年及2023年6月30日止六個月期間每股基本(虧損)/盈利根據歸屬於本公司擁有人的(虧損)/利潤除以普通股加權平均數而計算。

於計算每股攤薄(虧損)/盈利時並無計入已授予但仍未行使的股份獎勵計劃，原因是於報告期間末尚未達到表現條件。

每股攤薄(虧損)/盈利乃透過調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有攤薄性潛在普通股已轉換而計算。截至2024年及2023年6月30日止六個月，本公司有授予基於股份的獎勵。截至2024年及2023年6月30日止六個月，該等潛在普通股未計入每股(虧損)/盈利計算，因為計入該等普通股會具有反攤薄作用。因此，截至2024年6月30日止六個月的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(194,430)	189,479
普通股的加權平均數(千股)	<u>613,041</u>	<u>645,919</u>
期內本公司擁有人應佔(虧損)/利潤的每股 基本(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	<u>(0.32)</u>	<u>0.29</u>

10 應收貸款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向關聯方提供貸款		
— 關聯方	<u>1,634,644</u>	<u>1,623,908</u>
減：應收貸款減值準備	<u>(1,331,091)</u>	<u>(1,251,708)</u>
	<u>303,553</u>	<u>372,200</u>
向關聯方提供貸款		
期初結餘	372,200	1,386,666
利息收入	10,736	118,299
虧損撥備	<u>(79,383)</u>	<u>(1,132,765)</u>
	<u>303,553</u>	<u>372,200</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資產作擔保。於2024年6月30日，抵押品的公允價值已由獨立專業估值師評估，為人民幣1,901,362,000元（2023年12月31日：人民幣2,067,090,000元）。

2023年3月，金科股份未履約償還貸款。2024年2月，金科股份向重慶市第五中級人民法院遞交破產重整申請，法院於2024年4月22日裁定受理破產重整申請。

管理層通過考慮情景權重、可能的破產重整或清算的回收率及其他因素來評估貸款減值準備金。管理層認為於2024年6月30日作出的貸款減值撥備是恰當的，以及貸款撥備將取決於後續的情景權重、可能的破產重整方案及宏觀經濟環境的影響。

11 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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 (附註(a))		
— 第三方	2,345,616	2,235,628
— 關聯方	697,736	676,314
	<u>3,043,352</u>	<u>2,911,942</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(1,535,098)</u>	<u>(1,369,516)</u>
	<u>1,508,254</u>	<u>1,542,426</u>
應收票據		
— 第三方	1,449	4,018
— 關聯方	15,450	15,450
	<u>16,899</u>	<u>19,468</u>
減：應收票據減值撥備	<u>(15,450)</u>	<u>(15,450)</u>
	<u>1,449</u>	<u>4,018</u>
其他應收款項		
— 第三方	730,027	757,983
— 關聯方	498,515	510,588
	<u>1,228,542</u>	<u>1,268,571</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(859,586)</u>	<u>(815,726)</u>
	<u>368,956</u>	<u>452,845</u>

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項		
— 第三方	57,318	57,957
— 關聯方	4,659	7,184
	<u>61,977</u>	<u>65,141</u>
融資租賃應收款項 (附註(b))		
— 第三方	1,760	2,386
— 關聯方	79,520	79,249
	<u>81,280</u>	<u>81,635</u>
待抵扣進項稅	48,697	42,252
總計	<u>2,070,613</u>	<u>2,188,317</u>
減：其他應收款項非流動部分		
— 融資租賃應收款項 (附註(b))	(79,536)	(80,271)
減：預付款項非流動部分	(7,187)	(14,219)
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>1,983,890</u>	<u>2,093,827</u>

(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檔時到期應付。

(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81,280,000元（2023年12月31日：人民幣81,635,000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79,536,000元及人民幣1,744,000元（2023年12月31日：分別為人民幣80,271,000元及人民幣1,364,000元）。

於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,245,991	1,311,561
1年以上	1,797,361	1,600,381
	<u>3,043,352</u>	<u>2,911,942</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2024年6月30日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣1,535,098,000元（2023年12月31日：人民幣1,369,516,000元）。

- (c) 貿易應收款項、應收貸款及其他應收款項以及融資租賃應收款項及應收票據的虧損撥備變動如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	應收貸款及 其他應收款項 以及融資租賃 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2024年1月1日	1,369,516	2,067,434	15,450	3,452,400
於損益中確認的虧損撥備	198,401	134,386	-	332,787
期間沖銷未收回應收款項	(15,020)	(11,067)	-	(26,087)
其他	(17,799)	(76)	-	(17,875)
	<u>1,535,098</u>	<u>2,190,677</u>	<u>15,450</u>	<u>3,741,225</u>
於2024年6月30日	<u>1,535,098</u>	<u>2,190,677</u>	<u>15,450</u>	<u>3,741,225</u>

12 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行存款，支付平台及手頭現金 (附註(a))		
— 以人民幣計值	1,776,283	2,891,490
— 以港元計值	8,692	7,904
— 以美元計值	154	6,151
	<u>1,785,129</u>	<u>2,905,545</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。

13 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註(b))		
— 第三方	773,083	996,020
— 關聯方	15,889	17,032
	<u>788,972</u>	<u>1,013,052</u>
應付票據		
— 第三方	169,515	105,572
— 關聯方	7,718	4,995
	<u>177,233</u>	<u>110,567</u>
其他應付款項		
— 第三方	842,045	864,543
— 關聯方	74,213	64,282
	<u>916,258</u>	<u>928,825</u>
應計工資	232,461	248,303
其他應繳稅項	68,792	71,629
預收賬款	1,903	—
	<u>303,156</u>	<u>319,932</u>
	<u>2,185,619</u>	<u>2,372,376</u>

(a) 於2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	650,900	944,673
1年以上	138,072	68,379
	<u>788,972</u>	<u>1,013,052</u>

14 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)				
成本	755,192	305,059	55,497	1,115,748
累計攤銷	–	(47,296)	(23,963)	(71,259)
累計減值	<u>(430,511)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(430,511)</u>
賬面淨值	<u>324,681</u>	<u>257,763</u>	<u>31,534</u>	<u>613,978</u>
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	324,681	257,763	31,534	613,978
添置	–	–	959	959
攤銷	–	(15,253)	(5,487)	(20,740)
減值	<u>(14,713)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(14,713)</u>
期末賬面淨值	<u>309,968</u>	<u>242,510</u>	<u>27,006</u>	<u>579,484</u>
於2024年6月30日(未經審核)				
成本	755,192	305,059	56,456	1,116,707
累計攤銷	–	(62,549)	(29,450)	(91,999)
累計減值	<u>(445,224)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(445,224)</u>
賬面淨值	<u>309,968</u>	<u>242,510</u>	<u>27,006</u>	<u>579,484</u>

截至2024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(2023年12月31日：無)。

15 股息

本董事會議決不就截至2024年6月30日止六個月派發任何中期股息(2023年6月30日：無)。

管理層討論及分析

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「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，連續九年被中指研究院（「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，連續八年保持中西部地區市佔率第一。2024年，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Top3、服務質量Top3；基於我們多業態全方位的服務能力，獲得中指院頒發的中國物業服務上市公司綜合設施管理(Integrated Facility Management)（「IFM」）服務優秀企業、中國物業科技賦能領先企業；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。

2024年以來，本集團一方面篤定「服務+生態，服務+科技」的立業根基不動搖；另一方面堅持升級轉型，堅決執行「有利潤的營收、有現金流的利潤」經營策略。堅定貫徹本集團市場化、獨立化發展模式，聚焦物業管理核心主業，不斷打磨我們的服務力、產品力，穩中求進，追求高質量可持續發展。我們堅信面對行業巨變是危機更是機遇，面對存量市場競爭，我們有信心厚積而薄發，向中國一流的高質量第三方綜合服務商而奮進。

前景及未來規劃

2024年上半年，中國經濟整體延續回升向好態勢，但仍面臨「需求不足、產能過剩、預期偏弱」三重壓力；中國房地產市場仍處於調整轉型過程中，新房銷售面積、房地產新開發投資、新開工面積均延續下降趨勢，市場信心愈發缺失，多數房企面臨愈發嚴重的現金流短缺問題，部分房企債務風險凸顯，償付能力大幅下降，個別房企積極探索司法重整，推動化解債務危機。

物業管理行業出現新格局，行業雖面臨增量市場萎縮、存量市場博弈加劇、行業收繳率承壓、應收關聯地產款項風險猶存等諸多問題，但物業企業積極走獨立化轉型之路，行業回歸以服務品質為核心，注重經營質效，不再以管理面積為先，以良性競爭促進行業健康發展。

展望未來，本集團對物業管理行業的長期發展前景充滿信心，行業將繼續向專業化、規模化、科技化和獨立化發展，物業管理行業「剛需+長週期」的優勢凸顯，存量市場及增值服務的空間依然廣闊，業主對高品質服務的需求、人民對美好生活的向往始終未變。我們相信，通過本集團全方位的服務產品矩陣、行業領先的服務力和品牌力、多鏈條的生態協同能力，我們將行穩致遠，向可持續、高質量發展加速前進。

聚焦存量市場和服務品質，提升區域密度和品牌形象。

服務力是我們的企業基石，品質是服務力的形成保障，我們將繼續堅持以客戶滿意度和客戶多元需求為導向，不斷迭代各業態服務產品，夯實多業態高品質服務能力，持續提升客戶體驗，助力客戶實現資產的保值、增值；我們將集中優勢資源，瞄準核心區域廣闊的存量市場，強化市場拓展渠道建設，實施「街道社區網格化」拓展策略，通過「美好家園計劃」，利用品質提升為切入點，聚焦對優質存量社區的拓展，通過合理的短期投入，換取有質效的規模增長，我們對非核心區域的負貢獻項目，將繼續選擇主動退管，以謀求本集團可持續健康發展；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；我們將持續做好差異化、唯一性品牌傳播，針對不同的客群、業態、客戶需求，建立差異化品牌運營管控體系，增強品牌感知力，持續提升品牌美譽度和業主黏性。

強化運營能力和生態協同，夯實業務賦能和多元增長。

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、酒店管理服務為核心的輕資產運營能力，依託餐食、酒店、文體旅為載體，不斷夯實產品力、服務力和運營能力，形成資源互補的新增長模式；我們將繼續強化「高端餐服、綜合團餐、酒店餐服」多品牌專業化餐食服務發展模式，尤其強調團餐加企事業物業服務一體化業務協同，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，賦能業務協同發展；我們將繼續深挖大客戶資源，全面提升供應鏈管理能力，打造良性供應鏈生態，降成本、提效率，為企事業客戶提供優質的大後勤IFM綜合服務新模式，實現多方合作共贏的長效發展新模式。

優化管理效率和組織紅利，創新科技賦能和員工激勵。

本集團致力於構建更加高效、更具活力的組織管理體系，我們不斷迭代財務智慧雲、數字運營中心、大管家等管理系統，不斷完善基礎底層數據管理，細化底層數據顆粒度，用數據分析促發展、防風險、提效率，有效助力經營決策；我們進一步精簡組織架構，從集團管控向集團賦能轉變，強化核心業務的垂直化管理，實現業務發展和落地的有效結合，推動一線員工人效提升；我們持續推進科技化改革，夯實科技賦能帶來的降本增效，持續優化智能物聯、智慧能源管控等方面的改造，推動科技創新以更好的賦能業務發展；我們逐步完善員工持股長效激勵機制，激發員工的股東精神，同時針對創新型業務，我們鼓勵內部合夥人機制，鍛煉骨幹員工主人翁意識，孵化新的業務增長點，不斷為企業發展注入新活力。

重視股東回報和社會責任，踐行長期分紅和穩健發展。

本集團堅持ESG可持續發展理念，將長期主義深度融入企業文化，積極構建員工、客戶為中心的良性循環，不斷踐行社會責任；我們高度重視股東回報，本集團將依據中國《公司法》的最新規定，積極探索公積金彌虧方案，進一步便利未分配利潤轉正及後續實施分紅，我們擬提高股息分配比例至不低於60%，我們相信本集團將盡快重整旗鼓，用健康的經營業績和長期穩定的現金分紅回饋股東信任；本集團是港股物業行業裡，回購註銷金額最大的物業公司，我們認為當前股價已低估本集團內在價值，我們將根據市場情況，繼續酌情回購本公司股份，我們堅信通過本集團清晰的經營策略，將會換發新的活力。

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：

	截至6月30日止六個月			
	2024年 (人民幣千元)	%	2023年 (人民幣千元)	%
空間物業服務	2,048,071	85.0	2,029,877	82.4
— 物業管理服務	2,011,030	98.2	1,944,682	95.8
— 非業主增值服務	37,041	1.8	85,195	4.2
本地生活服務	214,164	8.9	242,134	9.8
社區增值服務	129,500	5.4	159,997	6.5
數智科技服務	18,420	0.7	32,833	1.3
總計	<u>2,410,155</u>	<u>100.0</u>	<u>2,464,841</u>	<u>100.0</u>

截至2024年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣2,410.2百萬元，較2023年同期小幅下降約2.2%。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2023年同期的約人民幣2,029.9百萬元穩步增長約0.9%至約人民幣2,048.1百萬元。其中，(a)物業管理服務的收入增加至約人民幣2,011.0百萬元，相較2023年同期的約人民幣1,944.7百萬元增長約3.4%，主要由於本集團物業管理服務高質量發展所致，期內雖在管面積小幅下降，但新增項目飽和收入穩步提升；(b)非業主增值服務的收入繼續大幅減少至約人民幣37.0百萬元，較2023年同期的約人民幣85.2百萬元下降約56.5%，主要由於受房地產行業愈發嚴重的流動性危機影響，本集團主動大幅減少了向金科集團在內的地產開發商提供案場服務，僅提供回款有保障的服務或保交樓所必需的服務；

- (ii) 來自本地生活服務的收益由2023年同期的約人民幣242.1百萬元下降約11.6%至約人民幣214.2百萬元，乃主要由於(a)受宏觀環境影響，消費較為疲軟，團餐市場、酒店市場競爭加劇，致使餐食服務、酒店管理服務收入下降；(b)本集團出於謹慎性考慮，主動收縮部分回款無法保障的餐食服務項目；
- (iii) 來自社區增值服務的收益由2023年同期的約人民幣160.0百萬元下降約19.1%至約人民幣129.5百萬元，乃主要由於(a)本集團針對社區增值服務有的放矢，聚焦可持續性、現金流有保障的業務，大部分業務從自營模式轉變為平台模式，致使收入下降；(b)受宏觀經濟影響，消費需求疲軟，社區增值服務整體需求減少；
- (iv) 來自數智科技服務的收益由2023年同期的約人民幣32.8百萬元下降約43.9%至約人民幣18.4百萬元，乃主要由於受宏觀環境影響，數智科技類業務需求減少、回款變難，本集團主動收縮該類業務，轉而優先做好內部主業的科技賦能和降本增效。

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、獨立化發展的第三方物業管理服務商，我們不斷提升經營思路及服務理念，通過更具質量的服務體驗，積淀下了行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑，幫助我們建立了行業領先的市場化競爭力。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，推動本集團高質量健康發展。

於2024年6月30日，本集團已完成30個省市，174個城市的全國化戰略佈局，我們管理共918個住宅項目及361個非住宅項目，服務業主基數持續提升。於2024年6月30日，本集團在管面積共計約247.7百萬平方米，其中獨立第三方佔比約51.3%，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131.7百萬平方米，佔總在管面積約53.1%，較2023年同期穩步提升約1.5個百分點，區域密度優勢持續提升；於2024年6月30日，本集團合約管理面積共計約326.3百萬平方米，其中獨立第三方佔比約61.2%。

本集團堅決貫徹「有利潤的營收，有現金流的利潤」經營思路，聚焦物業管理服務核心主業，以穩為主，穩中求進。2024年上半年，本集團謹慎地面對市場化外拓機遇，期內新增超200百萬元飽和收入的物業管理服務合同，新增在管面積約10.0百萬平方米，其中新增住宅業態在管面積約7.2百萬平方米，約66.0%來自獨立第三方。針對存量市場的「美好家園計劃」高質量獲取項目10個，新增在管面積約2.5百萬平方米，本集團服務力、品牌力得到市場充分認可。

本集團堅定不移走可持續發展之路，期內繼續退場低質效、低收繳率、負貢獻的項目，期內撤場在管面積約29.9百萬平方米，其中主要包含回款無法保障的項目和本集團主動解除委託管理而退出的項目，有效避免項目持續負貢獻而不利於本集團長遠發展，我們認為主動「割舍」負貢獻項目是高質量、可持續發展的必經之路，雖期內本集團在管面積小幅下降，但本集團來自物業管理服務的收入穩步增長3.4%，凸顯了本集團高質量發展的成果。

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，將持續關注物業服務項目的併購機會，我們將聚焦在管核心區域的獨立第三方精品物業目標，通過細緻的盡調目標公司潛在風險及更長遠的考慮併購帶來的商譽、整合成本影響，以實現併購帶來的高質量規模增長。

受益於本集團在IFM大後勤綜合服務、餐食服務的發展新模式，期內新增非住宅在管面積約2.8百萬平方米，項目年飽和收入穩步提升，其中超6個項目為IFM模式協同業務，業務間協同效應進一步顯現，逐步構建本集團非住宅業態外拓護城河。

截至2024年6月30日，本集團平均物業管理費單價為每平方米／月人民幣2.15元（2023年12月31日：每平方米／月人民幣2.18元）。本集團高度重視各業務回款，已建立回款長效管控機制，期內本集團小業主收繳率維持高位，達到87.3%（2023年6月30日：84.5%）。

下表顯示我們分別於截至2024年及2023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			
	2024年		2023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)
於期初	350,876	267,615	359,822	254,538
新合約 ⁽¹⁾	8,930	9,983	18,456	24,888
— 金科集團及聯營合營 企業項目	905	2,854	455	6,714
— 外拓項目	7,801	6,753	9,987	11,269
— 收併購項目 ⁽²⁾	224	376	8,014	6,905
— 住宅項目	5,828	7,210	9,734	16,325
— 非住宅項目	3,102	2,773	8,722	8,563
終止 ⁽³⁾	(33,550)	(29,867)	(16,081)	(13,938)
	326,256	247,731	362,197	265,488

附註：

- (1) 就我們管理的住宅小區而言，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小區的物業管理服務合約。
- (2) 期內新增收併購項目面積主要為前期併購的項目持續交付。
- (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，同時包含本集團主動解除委託管理而退出的項目；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。

期內，本集團源自第三方物業的所得收益佔我們物業管理服務所得總收益的約48.2%，該佔比較2023年同期小幅下降約0.6個百分點，主要是為應對行業變化，本集團堅持高質量可持續發展，退管負貢獻項目大多為第三方物業所致。

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

	於6月30日或截至6月30日止六個月			
	2024年		2023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⁾	101,803	885,358	97,725	853,335
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	18,835	156,366	16,597	142,091
外拓項目 ⁽³⁾	98,528	736,094	110,174	774,778
收併購項目 ⁽⁴⁾	28,565	233,212	40,992	174,478
總計	247,731	2,011,030	265,488	1,944,682

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81.4%，較2023年同期提升約2.7個百分點。住宅物業的穩定性和抗風險能力較好，其具備「剛需+長週期」的特徵，是我們可持續發展的壓艙石，同時我們瞄準住宅存量廣闊的市場，依靠我們優質的服務力、品牌力，積極獲取高質量存量住宅項目。根據宏觀環境和行業變化，我們不斷提升非住宅業態拓展標準，將大業主償付能力視為重要准入條件，截至2024年6月30日，非住宅業態在管面積略有減少，達到約38.2百萬平方米。

下表載列於所示日期或期間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			
	2024年		2023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	209,488	1,636,416	217,447	1,529,253
非住宅物業				
— 商業物業及寫字樓	2,450	46,207	3,397	44,002
— 事業企業及其他物業	12,945	191,658	14,457	214,378
— 產業園	10,809	80,034	9,725	87,146
— 城市服務	12,039	56,715	20,462	69,903
小計	38,243	374,614	48,041	415,429
總計	247,731	2,011,030	265,488	1,944,682

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			
	2024年		2023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⁾	131,665	1,160,950	136,906	1,071,676
華東及華南地區 ⁽²⁾	57,638	428,053	60,872	416,493
華中地區 ⁽³⁾	39,613	245,284	44,123	278,343
其他地區 ⁽⁴⁾	18,815	176,743	23,587	178,170
總計	247,731	2,011,030	265,488	1,944,682

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。

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。受房地產行業下行的持續影響，房地產開發商陷入愈發嚴重的流動性危機，新開銷售樓盤數量持續下降，本集團在2024年上半年繼續主動縮減提供案場服務的項目數量，聚焦在現金流和回款有保障的第三方案場服務或是保交樓所必須接手的業務上，期內實現收入約人民幣37.0百萬元，較2023年同期的約人民幣85.2百萬元下降約56.5%。

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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
案場服務	14,562	39.3	51,159	60.0
前介服務	11,147	30.1	24,192	28.4
顧問及其他服務	11,332	30.6	9,844	11.6
總計	<u>37,041</u>	<u>100.0</u>	<u>85,195</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)。2024年上半年，本地生活服務收入約為人民幣214.2百萬元，較2023年同期下降約11.6%。

2024年以來，受宏觀環境影響，消費繼續疲軟，本集團餐食服務收入較2023年同期下降約11.3%至約人民幣141.4百萬元。期內，面對競爭更為激烈的餐食服務市場，本集團不斷提升產品力、競爭力，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，針對不同客群提供差異化的產品，截至期末，本集團在管餐食服務項目超過70個，其中多個項目為餐食服務與基礎物業服務或酒店服務協同管理，業務間生態協同效應持續顯現，餐食服務外拓能力和市場競爭力穩步提升，構建了金科服務獨具特色的第二增長點。

本集團酒店管理服務擁有近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，在重慶、蘇州等核心區域經營多家中高端酒店，我們具備行業領先的酒店管理輕資產運營能力，旗下多家酒店房客入住率不斷提升。期內，受旅遊出行市場激烈競爭的影響，本集團採取以價換量的策略，酒店管理服務收入約為人民幣63.6百萬元，較2023年同期下降約15.7%。

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，疊加科技化手段以達到精細化管控，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，期內收入約為人民幣9.2百萬元。

	截至6月30日止六個月			
	2024年 (人民幣千元)		2023年 (人民幣千元)	
		%		%
餐食服務	141,402	66.0	159,408	65.8
酒店管理服務	63,607	29.7	75,472	31.2
餐食供應鏈服務	9,155	4.3	7,254	3.0
總計	<u>214,164</u>	<u>100.0</u>	<u>242,134</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)、小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需求呈下降趨勢，本集團根據業務增長潛力和成熟度調整社區增值服務業務模式，大多數業務轉變為平台模式，自營模式僅保留核心業務如資產運營業務、家裝服務等，進一步收縮社區增值服務業務投入，聚焦高需求、高複購率的可持續業務，同時，受房地產市場低迷影響，本集團家裝業務和租售業務需求持續下降。期內，社區增值服務收入約為人民幣129.5百萬元，較2023年同期下降約19.1%。

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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
家庭生活服務	5,952	4.6	10,933	6.8
園區經營服務	108,400	83.7	115,323	72.1
家居煥新服務	6,261	4.8	7,089	4.4
資產運營服務	8,887	6.9	26,652	16.7
總計	<u>129,500</u>	<u>100.0</u>	<u>159,997</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、數智政務、數智社區建設、智慧文旅，為國家數智化轉型貢獻力量。

2024年上半年，受經濟下行壓力、房地產流動性危機和大客戶償付能力下降影響，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2023年同期的約人民幣32.8百萬元下降約43.9%至約人民幣約18.4百萬元。

服務成本

本集團的服務成本主要包括(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)差旅及招待費；(ix)社區活動費用；(x)辦公費用；(xi)已出售貨物成本；(xii)專家服務費；及(xiii)其他成本。

本集團的服務成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,154.8百萬元增加約4.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣2,260.6百萬元，服務成本的增加主要是由於本集團在管項目個數增加及本集團提升部分一線員工薪資待遇所致。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至6月30日止六個月			
	2024年	2023年	2024年	2023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	362,294	17.7	421,052	20.7
— 物業管理服務	358,573	17.8	406,551	20.9
— 非業主增值服務	3,721	10.0	14,501	17.0
本地生活服務	25,187	11.8	43,573	18.0
社區增值服務	75,691	58.4	92,352	57.7
數智科技服務	1,036	5.6	6,535	19.9
總計	<u>464,208</u>	<u>19.3</u>	<u>563,512</u>	<u>22.9</u>

本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣563.5百萬元下降約17.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣464.2百萬元。本集團毛利率由2023年同期的約22.9%下降3.6個百分點至截至2024年6月30日止六個月的約19.3%。

期內，空間物業服務的毛利從由2023年同期的約人民幣421.1百萬元下降約14.0%至約人民幣362.3百萬元，毛利率由2023年同期的約20.7%減少3.0個百分點至約17.7%，其中：(i)物業管理服務的毛利從由2023年同期的約人民幣406.6百萬元下降約11.8%至約人民幣358.6百萬元，毛利率由2023年同期的約20.9%減少3.1個百分點至約17.8%。主要由於(a)本集團與部分客戶協商減免了無法回款的空置房物業費、空置車位管理費；(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)本集團因併購物業公司帶來的無形資產客戶關係攤銷導致成本增加；(ii)非業主增值服務的毛利由2023年同期的約人民幣14.5百萬元大幅下降至本期的約人民幣3.7百萬元，毛利率由2023年同期的約17.0%下降至本期的約10.0%。主要由於本集團堅持高質量發展之路，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，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服務，其業務毛利率較低。

本地生活服務的毛利由2023年同期的約人民幣43.6百萬元下降約42.2%至約人民幣25.2百萬元，毛利率由2023年同期的約18.0%減少6.2個百分點至約11.8%。主要由於(i)面對餐食服務、酒店管理市場的激烈競爭，本集團以價換量，致使毛利率下降；及(ii)本集團對餐食服務、酒店管理服務的前期投入，帶來的攤銷造成成本上升。

社區增值服務的毛利從約人民幣92.4百萬元下降至本期的約人民幣75.7百萬元，毛利率由2023年同期的約57.7%小幅增加至截至2024年6月30日止六個月的約58.4%。主要由於(a)經濟恢復不及預期、居民消費需求下降等影響，社區增值服務需求普遍下降，其中資產運營服務(如房屋、車位租售業務)降幅較為明顯；(b)本集團社區增值服務大多數業務轉變為平台模式，毛利率小幅提升。

截至2024年6月30日止六個月，數智科技服務的毛利為約人民幣1.0百萬元，毛利率下降至約5.6%。主要由於期內數智科技優先做好本集團內部科技賦能，以達到降本增效的目的，外部業務主要為搭建數字經濟政務平台，其業務毛利率較低。

其他收入

本集團的其他收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣78.9百萬元下降約62.5%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣29.6百萬元，主要原因是於本集團（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%），因本集團2023年年底對該筆貸款計提較大金額減值撥備，使得該筆貸款淨額下降導致其利息收入下降。

其他虧損－淨額

本集團其他虧損淨額主要包括商譽減值及賠償損失。本集團截至2024年6月30日止六個月錄得其他虧損淨額約人民幣35.5百萬元，而截至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，其主要由於受宏觀經濟影響，本集團出於謹慎性原則，繼續對歷史期間收購的物業管理公司錄得的商譽計提減值。

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)銀行及其他支付平台手續費；(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，主要包括專家服務費、招聘成本及廣告開支。本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣252.2百萬元增加約20.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣304.3百萬元，主要原因是(i)本集團高能級僱員人數持續增加；及(ii)本集團因業務發展，差旅及招待費用增加。

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2023年12月31日的約人民幣614.0百萬元下降約5.6%至2024年6月30日的約人民幣579.5百萬元，乃主要由於期內本集團對歷史期間因收購而產生的客戶關係、商譽及軟件類無形資產發生了攤銷和減值約為人民幣35.5百萬元。

應收貸款

本集團的應收貸款是向金科集團提供的本金人民幣15億元的貸款。本集團的應收貸款由截至2023年12月31日的約人民幣372.2百萬元減少至截止2024年6月30日的約人民幣303.6百萬元，主要由於本集團考慮金科集團最新司法重整的進展及宏觀經濟環境的影響，期內本集團再次對該筆貸款計提人民幣約79.4百萬元的減值撥備。

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2023年12月31日的約人民幣2,931.4百萬元增加約4.4%至截至2024年6月30日的約人民幣3,060.3百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2023年12月31日的約人民幣1,385.0百萬元增加約12.0%至截至2024年6月30日的約人民幣1,550.5百萬元。貿易應收款項經減值撥備後，淨額主要由本集團物業管理服務相關的第三方業主的應收物業費構成，本集團已建立回款長效管控機制，將進一步加強物業費清繳專項工作。

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2023年12月31日的約人民幣1,123.6百萬元下降約14.0%至截至2024年6月30日的約人民幣966.2百萬元，乃主要由於本集團縮減第三方貿易應付款項付款週期，以獲取供貨商降低服務價格。

合同負債

合同負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。本集團的合同負債由截至2023年12月31日的約人民幣880.7百萬元下降13.2%至截至2024年6月30日的約人民幣764.3百萬元，乃主要由於期內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2024年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,785.1百萬元（2023年12月31日：約人民幣2,905.5百萬元）。

定期存款

截至2024年6月30日，本集團擁有定期存款約人民幣683.3百萬元（2023年12月31日：約人民幣220.0百萬元）。

現金流

截至2024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323.0百萬元，2023年同期的經營活動所得現金流出淨額約為人民幣68.6百萬元，淨流出的主要歸因為(i)本集團逐步縮短供應商付款週期，以便後期獲取更低的服務價格，本期支付供應商款項增加；(ii)本集團通常在每年下半年集中開展物業費清繳專項工作。

截至2024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720.1百萬元，而2023年同期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，主要因本集團增加定期存款和購買風險較低的金融資產。

截至2024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77.5百萬元，而2023年同期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。該變動主要是由於本集團持續回購本公司股份支出增加。

債務

借款

截至2024年6月30日，本集團並無借款(2023年12月31日：無)。

資本負債比率

由於截至2024年6月30日本集團並無借款，故於2024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(2023年12月31日：零)。

資產抵押

截至2024年6月30日，本集團並無任何已抵押資產(2023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2024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8.7百萬元和人民幣0.2百萬元，以美元計值的定期存款約為人民幣6.1百萬元。人民幣兌外幣的匯率波動對本集團的經營業績影響較小。

或有負債

截至2024年6月30日，本集團無任何或有負債（2023年12月31日：無）。

承諾

截至2024年6月30日，本集團並無任何資本承諾（2023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2024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2024年6月30日，本集團已使用募集資金約4,768.1百萬港元，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及日期為2023年12月22日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「**第三次公告**」）所載之所得款項用途分配用。

下表載列於2024年6月30日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

	第三次公告所披露的所得款項淨額之計劃用途		於2024年1月1日之未動用所得款項淨額	截至2024年6月30日止六個月所得款項淨額之實際用途	於2024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	3,746.6	56.2%	1,341.3	2,471.2	1,275.4	
(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）	2,032.1	30.5%	1,138.7	964.1	1,068.0	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	868.6	13.0%	202.6	666.0	202.6	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	845.9	12.7%	–	841.1	4.8	2025年12月或之前

	第三次公告所披露的所得款項淨額之計劃用途		於2024年 1月1日之 未動用所得 款項淨額	截至2024年 6月30日止 六個月所得 款項淨額之 實際用途	於2024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	170.9	2.6%	86.2	89.1	81.8	
(i) 開發及升級軟硬件	70.8	1.1%	–	70.8	–	–
(ii) 開發及完善本集團的智能管理系統	100.1	1.5%	86.2	18.3	81.8	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%	283.5	915.5	283.5	
(i) 戰略性地發展本集團的上下游服務	1,196.9	18.0%	283.5	913.4	283.5	2024年12月或之前
(ii) 升級硬件及發展智慧小區	2.1	0.03%	–	2.1	–	–
(d) 一般業務運營及營運資金	666.1	10.0%	10.3	655.7	10.4	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	683.2	10.3%	206.3	627.0	56.2	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	195.2	2.9%	189.4	9.8	185.4	2024年12月或之前
總計	<u>6,660.9</u>	<u>100%</u>	<u>2,117.0</u>	<u>4,768.1</u>	<u>1,892.8</u>	

附註：(i) 該等數字已約整。因此，各類別的總額未必等於相關分類別的算數總額。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告「上市所得款項淨額之用途」一節所披露者外，於2024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2024年6月30日，本集團有約12,377名僱員（2023年6月30日：12,661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985.8百萬元（2023年6月30日：約人民幣894.3百萬元）。

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。

期後事項

於本公告日期，本集團並無任何其他2024年6月30日後的重大事項。

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年度一直遵守相關證券交易守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2024年6月30日止六個月內，本公司以總代價港幣約54,126,007元於聯交所回購合共6,261,000股H股。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。有關回購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)
2024年1月	200,000	9.52	9.38	1,894,402
2024年4月	436,200	9.28	8.38	3,893,547
2024年5月	1,413,300	10.00	8.80	13,153,695
2024年6月	4,211,500	9.19	7.85	35,184,363
總數	<u>6,261,000</u>			<u>54,126,007</u>

註：本公司亦於2024年7月在聯交所回購合共19,696,600股H股，總代價約為港幣125,446,753元。於本公告日期，本公司於2024年6月止六個月期間及2024年7月回購的合共25,957,600股H股，其中6,061,000股已於2024年7月12日註銷、200,000已於2024年2月2日註銷，截至本公告日期，尚有19,696,600股未註銷，本公司已發行股份總數為617,760,900股。詳情請參閱本公司日期為2024年2月2日、2024年7月12日及2024年7月25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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。截至2024年6月30日，本公司概無持有庫存股份。

中期股息

董事會決議就本期間不宣派任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：零)。

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。審核委員會由五名成員即董煥樟先生、石誠先生、吳曉力先生、袁林女士及肖慧琳女士組成，審核委員會主席目前為董煥樟先生，彼為本公司獨立非執行董事，具備上市規則第3.10(2)條規則所規定適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

審閱未經審核簡明綜合中期業績

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行討論，並已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。本集團於截至2024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數據審閱」審閱。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk，以及本公司網站 www.jinkeservice.com。本公司載有上市規則規定所有數據的2024年中期報告，將於適當時候應要求寄發予股東，並於上述網站刊登。

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

重慶，2024年8月26日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生，非執行董事吳曉力先生、林可女士、徐國富先生、石誠先生及祁詩皓先生，及獨立非執行董事肖慧琳女士、袁林女士及董煥樟先生。

詞彙及釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「審核委員會」	指	本公司轄下審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	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）
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1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」	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）

「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C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「本期間」	指	截至2024年6月30日止六個月
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「%」	指	百分比
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣