

# 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

## 2025

INTERIM REPORT  
中 期 報 告

# 目錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 2  |
| 榮譽及大事件       | 4  |
| 董事長致辭        | 10 |
| 管理層討論及分析     | 11 |
| 企業管治         | 29 |
| 其他信息         | 31 |
| 中期財務資料的審閱報告  | 37 |
| 中期簡明綜合全面收益表  | 38 |
| 中期簡明綜合財務狀況表  | 39 |
| 中期簡明綜合權益變動表  | 41 |
| 中期簡明綜合現金流量表  | 42 |
| 簡明綜合中期財務資料附註 | 44 |
| 詞彙及釋義        | 91 |



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

夏紹飛先生(董事長)

### 非執行董事

徐國富先生(於2025年7月14日辭任)

吳曉力先生

林可女士

石誠先生(於2025年9月24日辭任)

祁詩皓先生

### 獨立非執行董事

袁林女士

肖慧琳女士

董渙樟先生

## 監事

余勇先生

駱瑞鋒先生

任文娟女士

## 聯席公司秘書

徐圓圓女士

劉國賢先生

## 授權代表

夏紹飛先生

劉國賢先生

## 審核委員會

董渙樟先生(主席)

吳曉力先生

袁林女士

肖慧琳女士

石誠先生(於2025年9月24日辭任)

## 薪酬委員會

袁林女士(主席)

徐國富先生(於2025年7月14日辭任)

吳曉力先生

肖慧琳女士

董渙樟先生

## 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

董渙樟先生

## 環境、社會及管治委員會

吳曉力先生(主席)(於2025年7月14日獲委任)

徐國富先生(主席)(於2025年7月14日辭任)

夏紹飛先生

袁林女士

肖慧琳女士

董渙樟先生

## 中國總部

中國重慶市

江北區

石馬河街道

盤溪路480號

金科十年城

東區A4棟

## 中國註冊辦事處

中國重慶市  
江北區  
石馬河街道  
盤溪路484號附1號

## 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@jinkeservice.com  
電話：+86 (023) 8825 9666

## 公司網站

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

## 股份代號

09666

## 榮譽及大事件

### 1、 高校服務再啟新章，金科服務進駐西南政法大學

2月28日，金科服務正式進駐西南政法大學沙坪壩校區，以「大物業+大後勤」一體化服務為校園護航。以「管理育人、服務育人、環境育人」為核心理念，金科服務根據深厚的校園服務經驗和校園實際特點為西南政法大學沙坪壩校區量身定制一整套服務方案，涵蓋校園生活、綠化環境、工程維修、校園重要時刻等多個方面。



### 2、賦能國內頂級馬拉松賽事，金科服務為「愛」護航

3月2日、3月23日，2025重慶馬拉松、2025重慶女子半程馬拉松相繼舉行，共吸引了全球26個國家和地區、406座城市的5萬名參賽選手。作為賽事服務合作夥伴，金科服務集結1,000餘名服務精英，從賽前籌備到賽事執行，深度參與賽事禮儀、安全保障、交通秩序維護等多個方面，全流程護航賽事圓滿舉行，也展現著屬於重慶的服務力量。



## 榮譽及大事件

### 3、大社區志願者日第9年，金科服務讓責任與關愛同行

3月至5月，每年一度的金科大社區志願者日如期舉行。從綠色家園守護到流浪動物關愛，從鄉村小學支教到弱勢群體關懷，金科服務與近8萬人次業主一起用行動將關愛與溫暖傳遞到社會的各個角落，建立公益長效機制，用溫暖的心，為大社區、為社會、為城市，做有溫度的事。



### 4、高質量前行，金科服務連續10年蟬聯行業TOP10

4月18日，2025年中國物業服務百強企業榜單在北京發佈。金科服務獲評中國物業服務百強企業TOP10，連續10年蟬聯該榮譽。同時，金科服務還榮獲「質量領先企業」(位列第2)、「滿意度領先企業」(位列第2)、「科技賦能領先企業」(位列第2)、「服務規模TOP10」等獎項。在企業服務榮譽方面，金科服務獲評「IFM服務優秀企業」(位列第1)、「教育物業管理優秀企業」(位列第2)、「醫院物業管理優秀企業」(位列第4)。在城市榜單方面，金科服務同時榮獲重慶、無錫第一，位列成都、武漢TOP5。



## 榮譽及大事件

2025中國物業服務百強企業  
(連續10年蟬聯前十)

2025年4月 北京中指信息技術研究院



2025中國物業服務質量  
領先企業(位列第2)

2025年4月 北京中指信息技術研究院



2025中國物業服務百強滿意度  
領先企業(位列第2)

2025年4月 北京中指信息技術研究院



2025中國物業科技賦能  
領先企業(位列第2)

2025年4月 北京中指信息技術研究院



2025中國物業服務百強企業  
綜合實力TOP10

2025年4月 北京中指信息技術研究院



## 榮譽及大事件

2025中國IFM服務優秀企業  
(位列第1)

2025年4月 北京中指信息技術研究院



2025重慶市物業服務企業綜合  
實力TOP10(位列第1)

2025年4月 北京中指信息技術研究院



2025無錫市物業服務企業綜合  
實力TOP10(位列第1)

2025年4月 北京中指信息技術研究院



2025中國黨建引領領先企業

2025年6月 克而瑞物管、中物研協



2025中國物業社會責任貢獻  
領先企業

2025年6月 克而瑞物管、中物研協



## 董事長致辭

2025年，中國宏觀經濟在複雜多變的國內外形勢下，整體雖然迎來復甦與調整的態勢，但仍然存在深層次的結構性矛盾、房地產供需不平衡及內需疲軟等問題。房地產行業仍處於調整階段，開發投資、銷售面積和銷售額均呈下降態勢，市場逐漸由增量主導向存量轉換。物業行業因此面臨更加激烈的競爭，深耕優勢區域成為部分物業企業的主要發展策略，同時從注重規模向提升質效進行轉變。2025年，我們攜手700萬業主，以客戶為首位，與1,000餘家企業共同前行，以人為本，員工至上，伴隨數萬名員工共同奮鬥。

雖然市場及行業面臨變化，但我們堅定長期主義，致力於高質量發展，堅持可持續經營。2025年，我們根據調整後的業務線，持續提供優質的住宅服務、企業服務以及其他服務。我們堅持貫徹「服務+科技」的發展戰略，不斷優化經營理念和服務質量，通過高質量的服務能力，為客戶搭建起美好生活共同體，從而積澱下行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑，協助我們更好地獲得行業領先的第三方外拓能力。

在住宅服務方面，本集團將高質量的長期發展放在首位，我們持續關注西南及長江經濟帶核心城市的存量項目市場，打造美好家園計劃，憑藉強化前後端一體化協同，積極獲取高品質獨立第三方存量住宅項目，實現獨立化、市場化的可持續發展模式。同時，為保證可持續健康發展，我們通過清退低質效項目來實現在管項目的質效提升。

在企業服務方面，我們依靠IFM綜合服務新模式，為客戶提供多元化、定制化的企業服務，從而讓我們持續處於行業領先地位。我們致力於深度挖掘客戶需求，為優質客戶提供高效、專業的服務。我們通過一站式、定制化的IFM綜合服務新模式，滿足了客戶的多元化服務需求並強化了全週期服務附加值，顯著提升了客戶的黏性。

在未來發展中，我們將持續把效率與客戶放在中心，致力於高質量發展，堅持有利潤的營收，有現金流的利潤的經營方針。我們還會進一步強化服務質量和加大管理賦能，並通過持續深化「服務+科技」的發展戰略，實現獨立化、市場化的新高度。

### 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，我們的多業態全方位的服務產品矩陣涵蓋了住宅、中高端商寫辦公樓、產業園、學校、醫院、公建、城市服務。主要通過旗下全週期住宅服務、綜合設施管理（「IFM」）生態圈企業服務，為各類客戶提供全方位、全天候的卓越服務。

我們憑藉行業領先的綜合實力和品牌影響力，連續十年被中指研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業綜合實力Top10，連續十年蟬聯該榮譽。2025年，我們依靠高質量的服務能力，獲得中指院頒發的中國物業服務百強服務質量領先企業Top2；在企業服務榮譽方面，我們依靠多業態全方位的服務能力，榮膺IFM服務優秀企業、教育及醫院物業管理優秀企業等多項榮譽，我們堅持城市密度戰略，在重慶、無錫、成都、武漢等地獲得中指院頒發的物業服務企業綜合實力Top10。

2025年上半年，針對多地出台的新房物業費限價政策，輿論中出現了誤讀的傾向，將複雜的「質價相符」機制直接等同於「降價」，給物業企業的短期收繳率和長期健康發展帶來潛在壓力。同時，企業服務端的市場競爭日益激烈，招標價與中標價持續下降，加之受部分區域宏觀環境的不利影響，收繳壓力亦出現增加。本集團作為行業頭部企業為了應對這一狀況，公司延續之前的戰略，繼續收縮地域與業態，全方位強化聚焦地域、業態、客群等方面，堅決退出部分低質效地域、業態、客群、項目，集中資源提升存量項目的服務品質與經營質效。在組織架構層面堅決組織減負、人效提升。同時，本集團秉持以效率為中心與客戶為中心的兩個中心建設，堅決推動項目「兩保、兩增、三減」並關注項目一線以保證高效解決客戶問題。

# 管理層討論及分析

## 前景及未來規劃

中國房地產市場在政策寬鬆下持續處於行業調整中，存量市場競爭加大；物業管理行業增量市場增速放緩，從增量主導逐漸轉變為存量博弈，競爭的提升讓物業企業更加重視區域濃度建設與城市聚焦；同時，從追求規模轉向聚焦效益，通過優化項目與精簡架構降本增效。

面對市場與行業的變化，本集團持續升級服務+生態，服務+科技兩大戰略，全力推動高質量發展，堅定執行有利潤為基礎的營收增長，有現金流為保障的利潤質量的經營策略。我們聚焦市場佈局優化、服務品牌升級、科技深度賦能、組織管理提效等核心維度，加速達到獨立化、市場化發展的新高度，打造全國一流的高品質第三方綜合服務商。

**在住宅服務方面，本集團專注於高質量的長期發展，依託美好家園計劃，通過強化前後端一體化協同，精耕西南及長江經濟帶核心城市存量項目，打造高濃度、高品質街區生態。**我們堅持將客戶滿意度和客戶需求視為基礎物業服務的根本，持續夯實高品質服務基礎，不斷拓展多業態專業服務能力，全力保障客戶資產的保值與增值；我們將通過嚴格的項目分級管理，提升運營效率與全生命週期管理水平，並加速智能化升級步伐，以實現項目成本的有效降低；在市場拓展方面，我們重視高質量的規模擴張，嚴格進行市場外拓的研判，並系統性退出低效項目，以確保本集團發展的長期可持續性；針對存量住宅市場，我們通過美好家園計劃，聚焦優質存量社區的拓展；同時，我們秉承謹慎的收併購策略，優先考慮與本公司核心優勢區域深度契合的精品第三方物管公司。

**在企業服務方面，我們致力於服務模式創新，持續構建IFM綜合服務新體系，以全面滿足客戶多元化需求和顯著提升服務附加值為路徑，確保持續的行業領先地位。**面向企業客戶，我們推出了整合式、定制化的IFM綜合服務，一站式解決了客戶的多元化、高效化的後勤需求；依託定制化的IFM綜合服務新模式，我們將持續提升管理效率、降本增效，以靈活響應客戶的多元化需求，並通過強化全週期服務附加值，最終實現客戶黏性的增強；同時，我們將深化客戶新需求洞察，拓展服務維度，驅動IFM生態服務全面升級。

## 財務回顧

### 收入

2024年，為貫徹本集團聚焦核心主業、深化戰略佈局的經營方針，本集團對業務線進行了調整：(i)將原空間物業服務與社區增值服務按照項目業態分為「住宅服務」、「企業服務」；(ii)將原本地生活服務中的團餐業務合併入企業服務，進一步強化IFM服務的優勢；及(iii)將其他非核心業務合併為「其他服務」，提升服務資源集中度。調整後，本集團截止2025年6月30日止六個月收入來自三大業務線：(i)住宅服務；(ii)企業服務；及(iii)其他服務。截至2024年6月30日止六個月的比較數字亦已重列至一致的比較基準，猶如本集團的業務線已於該期初作出調整。

期內，本集團的收入來自三條業務線，即：(i)住宅服務；(ii)企業服務；及(iii)其他服務。

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的總收入詳情：

|           | 截至6月30日止六個月      |              |                  |              |
|-----------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|           | 2025年            |              | 2024年            |              |
|           | (人民幣千元)          | %            | (人民幣千元)          | %            |
| 住宅服務      | 1,746,699        | 74.8         | 1,775,154        | 73.7         |
| － 基礎物業服務  | 1,630,857        | 69.8         | 1,639,097        | 68.0         |
| － 多種經營服務  | 97,625           | 4.2          | 99,016           | 4.1          |
| － 非業主增值服務 | 18,217           | 0.8          | 37,041           | 1.6          |
| 企業服務      | 479,872          | 20.6         | 523,915          | 21.7         |
| 其他服務      | 108,118          | 4.6          | 111,086          | 4.6          |
| 總計        | <u>2,334,689</u> | <u>100.0</u> | <u>2,410,155</u> | <u>100.0</u> |

## 管理層討論及分析

本集團截至2025年6月30日止六個月的收入較2024年同期有小幅下降。按業務線劃分的收入變動詳情載列如下：

- (i) 來自住宅服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣1,775.2百萬元小幅減少約1.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,746.7百萬元。其中，(a)基礎物業服務的收入為人民幣1,630.9百萬元，相較2024年同期的人民幣1,639.1百萬元小幅下降，主要由於本集團持續退管低質效項目，本集團期內退出住宅在管建築面積約8.7百萬平方米；(b)多種經營服務的收入為人民幣97.6百萬元，較2024年同期的人民幣99.0百萬元基本持平，主要由於本集團根據業主需求和自身資源持續定位開展多種經營業務；(c)非業主增值服務的收入下降至人民幣18.2百萬元，較2024年同期的人民幣37.0百萬元下降約50.8%，主要由於受地產行業嚴重的流動性危機影響，本集團主動大幅減少了向包括金科集團在內的地產開發商提供案場服務的項目數量，轉而聚焦有回款保障和保交樓所必需的服務上。
- (ii) 來自企業服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣523.9百萬元減少約8.4%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣479.9百萬元，乃主要由於本集團聚焦具有可持續性、現金流有保障的項目，期內退出企業服務項目約55個，截至2025年6月30日本集團在管企業服務項目約363個。
- (iii) 來自其他服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣111.1百萬元減少約2.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣108.1百萬元，乃主要由於受宏觀經濟影響，消費疲軟，本集團有的放矢，聚焦核心主業、優化資源配置，戰略性收縮回款無法保障的非核心業務。

### 住宅服務所得收入

住宅服務主要包括：(i)基礎物業服務；(ii)多種經營服務；及(iii)非業主增值服務。

### 基礎物業服務所得收入

我們憑藉無處不在的五星關愛，為城市多維空間提供全面的服務，我們堅守服務初心、做有溫度的事，持續為客戶提供高質量的服務體驗；作為行業內最早市場化、獨立化發展的第三方物業管理服務商，我們持續精進經營理念和服務標準，依託高質量、精細化的管理水平，贏得了行業領先的業主滿意度和良好的市場口碑，為打造行業領先的第三方外拓能力奠定了堅實基礎。

## 管理層討論及分析

住宅項目具備較好的穩定性和抗風險能力，其具備剛需+長週期的雙重屬性，是我們可持續發展的核心基石，憑藉優質的服務力、品牌力，我們持續關注住宅存量廣闊的市場，積極獲取高質量存量住宅項目。於2025年6月30日，本集團已完成24個省市、133個城市的全國化戰略佈局，我們管理共738個住宅項目，住宅在管建築面積共計約203.3百萬平方米。我們西南核心區域住宅在管建築面積達到115.2百萬平方米，佔總住宅在管建築面積的56.6%，區域密度優勢明顯。於2025年6月30日，本集團住宅合約建築面積共計約219.6百萬平方米。

本集團堅持走獨立化、高質量發展之路，有選擇的進行市場外拓，2025年上半年，本集團新增住宅在管建築面積約4.7百萬平方米，較2024年同期減少約32.8%，新增住宅項目中年飽和收入超千萬元項目1個、超五百萬元項目2個；本集團針對存量住宅市場，提出美好家園計劃，憑藉社區品質提升為切入點，利用行業領先的品牌力、服務力，積極獲取高品質獨立第三方存量住宅超20個，構成市場化、獨立化的可持續發展模式。

此外，本集團在2025年持續貫徹有利潤的營收，有現金流的利潤經營思路，系統性退出低質效、低收繳率、負貢獻的項目，2025年上半年撤場住宅在管建築面積約8.7百萬平方米，其中主要包括因合約關係發生變化的安置房項目，回款無法保障的住宅項目，我們認為獲得高質量發展需要主動選擇割捨負貢獻項目，在管項目的質效提升對本集團可持續健康發展具有推動作用。

在收併購領域，我們認為行業併購估值處於理性階段，同時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優質物業目標。

截至2025年6月30日，本集團住宅服務的基礎物業平均單價維持在每平方米／月人民幣2.15元（2024年12月31日：每平方米／月人民幣2.14元）；本集團期內住宅服務基礎物業綜合收繳率為85.9%（2024年6月30日：87.5%）。

## 管理層討論及分析

下表顯示我們分別於截至2025年及2024年6月30日止六個月住宅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          |                      |                      |                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                        | 2025年                |                      | 2024年                |                      |
|                        | 合同建築<br>面積<br>(千平方米) | 在管建築<br>面積<br>(千平方米) | 合同建築<br>面積<br>(千平方米) | 在管建築<br>面積<br>(千平方米) |
| 於期初                    | 226,880              | 207,358              | 242,354              | 211,716              |
| 新合約 <sup>(1)</sup>     | 2,773                | 4,681                | 5,583                | 6,966                |
| — 金科集團及聯營合營<br>企業項目    | 28                   | 28                   | 905                  | 2,854                |
| — 外拓項目                 | 2,745                | 3,669                | 4,549                | 3,832                |
| — 收併購項目 <sup>(2)</sup> | —                    | 984                  | 129                  | 280                  |
| 終止 <sup>(3)</sup>      | (10,086)             | (8,697)              | (12,646)             | (9,194)              |
|                        | <u>219,567</u>       | <u>203,342</u>       | <u>235,291</u>       | <u>209,488</u>       |

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高質量的項目，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，受房地產市場低迷影響，部分地產開發商或資產持有方面臨較為嚴重的階段性現金流短缺，或選擇終止專業物業服務而以自管替代，或因分期項目停工爛尾，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

下表載列於所示日期基礎物業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基礎物業服務所得收入總額之明細：

|                             | 於6月30日或截至6月30日止六個月   |                  |                      |                  |
|-----------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                             | 2025年                |                  | 2024年                |                  |
|                             | 在管建築<br>面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)    | 在管建築<br>面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)    |
| 金科集團項目 <sup>(1)</sup>       | 95,915               | 827,237          | 100,829              | 865,962          |
| 金科集團聯營合營企業項目 <sup>(2)</sup> | 17,570               | 150,308          | 18,835               | 156,366          |
| 外拓項目 <sup>(3)</sup>         | 68,477               | 458,424          | 67,600               | 416,173          |
| 收併購項目 <sup>(4)</sup>        | 21,380               | 194,888          | 22,224               | 200,596          |
| 總計                          | <u>203,342</u>       | <u>1,630,857</u> | <u>209,488</u>       | <u>1,639,097</u> |

附註：

- (1) 指由金科集團透過其全資附屬公司開發的物業或由金科集團與其他金科集團持有控制權的物業開發商共同開發的物業（不包括金科集團聯營合營企業項目）。
- (2) 指金科集團並無持有控股權益的金科集團的聯營合營企業所開發的物業。
- (3) 指由獨立於金科集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 指通過產權交易獲得對被收購對象的控制權進而納入本集團運營管理的物業。

## 管理層討論及分析

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住宅在管總建築面積及於所示期間自基礎物業服務所得收入按地區劃分之明細：

|                        | 於6月30日或截至6月30日止六個月 |                  |                |                  |
|------------------------|--------------------|------------------|----------------|------------------|
|                        | 2025年              |                  | 2024年          |                  |
|                        | 在管建築<br>面積         | 收入               | 在管建築<br>面積     | 收入               |
|                        | (千平方米)             | (人民幣千元)          | (千平方米)         | (人民幣千元)          |
| 西南地區 <sup>(1)</sup>    | 115,173            | 1,009,136        | 117,233        | 996,125          |
| 華東及華南地區 <sup>(2)</sup> | 42,302             | 316,908          | 49,147         | 352,676          |
| 華中地區 <sup>(3)</sup>    | 25,760             | 151,424          | 25,416         | 146,133          |
| 其他地區 <sup>(4)</sup>    | 20,107             | 153,389          | 17,692         | 144,163          |
| 總計                     | <u>203,342</u>     | <u>1,630,857</u> | <u>209,488</u> | <u>1,639,097</u> |

附註：

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

### 多種經營服務所得收入

本集團向業主、住戶提供多種經營服務，主要形式包括：(i)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）、臨時停車服務及社區傳媒服務等；及(ii)家庭生活服務，包括社區團購、家居清潔服務、到家服務等。期內，多種經營服務所得收入由2024年同期的人民幣99.0百萬元下降約1.4%至人民幣97.6百萬元。

### 非業主增值服務所得收入

我們向非業主提供增值服務，主要形式包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。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2025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18.2百萬元，較2024年同期的約人民幣37.0百萬元下降約50.8%。

### 企業服務所得收入

本集團提供企業服務，主要形式包括：(i)非住宅物業服務；及(ii)團餐服務。

於2025年6月30日，本集團已完成24個省市，62個城市的全國化戰略佈局，在管企業服務項目共計約363個，其中獨立第三方佔比約93.9%。我們西南核心區域在管企業服務項目達到187個，佔比約51.5%，區域密度優勢明顯。期內，企業服務收入約為人民幣479.9百萬元，較2024年同期的人民幣523.9百萬元同比下降約8.4%。

依靠本集團在IFM大後勤綜合服務、餐食服務的發展新模式，期內新增企業合約約51個，其中超6個項目為IFM模式協同業務，展現出了業務間協同效應，逐步夯實本集團企業服務業態外拓的差異化優勢。

本集團期內撤場企業服務項目55個，我們認為獲得高質量發展需要主動選擇割捨負貢獻項目，在管項目的質效提升對本集團可持續健康發展具有推動作用。

## 管理層討論及分析

### 其他服務所得收入

本集團向客戶提供的其他服務，主要形式包括：(i)酒店管理服務，(ii)餐食供應鏈服務（如米麵糧油等食材供應鏈服務），(iii)資產運營服務，包括新房、二手房及車位銷售及營銷服務、商業運營服務等，及(iv)數智科技服務，主要專注向物業管理公司、外部企業客戶、開發商等客戶提供數智解決方案等。期內，其他服務收入約為人民幣108.1百萬元，較2024年同期的人民幣111.1百萬元下降約2.7%。主要原因是本集團聚焦主業，減少了對其他服務項目的投入。

### 銷售成本

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

本集團期內銷售成本約人民幣1,877.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,945.9百萬元下降約3.5%，主要由於本集團聚焦主業、聚焦高質量項目，戰略性收縮回款無法保障的非核心業務。

### 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 |               |          |               |          |
|-------------|---------------|----------|---------------|----------|
|             | 2025年         |          | 2024年         |          |
|             | 毛利<br>(人民幣千元) | 毛利率<br>% | 毛利<br>(人民幣千元) | 毛利率<br>% |
| 住宅服務        | 386,167       | 22.1     | 385,611       | 21.7     |
| — 基礎物業服務    | 316,786       | 19.4     | 316,080       | 19.3     |
| — 多種經營服務    | 67,469        | 69.1     | 65,810        | 66.5     |
| — 非業主增值服務   | 1,912         | 10.5     | 3,721         | 10.0     |
| 企業服務        | 58,737        | 12.2     | 73,012        | 13.9     |
| 其他服務        | 12,671        | 11.7     | 5,585         | 5.0      |
| 總計          | 457,575       | 19.6     | 464,208       | 19.3     |

## 管理層討論及分析

本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣464.2百萬元下降約1.4%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣457.6百萬元。本集團綜合毛利率由2024年同期的約19.3%增長0.3個百分點至截至2025年6月30日止六個月的約19.6%。

住宅服務的毛利由2024年同期的約人民幣385.6百萬元小幅增長約0.1%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣386.2百萬元，毛利率由2024年同期的約21.7%增長0.4個百分點至約22.1%。其中：

- (i) 基礎物業服務的毛利由2024年同期的約人民幣316.1百萬元小幅增長約0.2%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣316.8百萬元，毛利率由2024年同期的約19.3%增長0.1個百分點至約19.4%。主要由於(a)本集團貫徹降本增效的戰略略有成效；及(b)本集團繼續堅持「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；
- (ii) 多種經營服務的毛利由2024年同期的約人民幣65.8百萬元增長約2.5%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣67.5百萬元，毛利率由2024年同期的約66.5%增長2.6個百分點至約69.1%。主要由於本集團基於盤活資產的理念，積極開展抵債車位的臨停服務，毛利額有所增加；
- (iii) 非業主增值服務的毛利由2024年同期的約人民幣3.7百萬元下降約48.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.9百萬元，毛利率由2024年同期的10.0%小幅增長0.5個百分點至約10.5%。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。

## 管理層討論及分析

企業服務的毛利由2024年同期的約人民幣73.0百萬元下降約19.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣58.7百萬元，毛利率由2024年同期的13.9%減少1.7個百分點至約12.2%。主要由於受宏觀經濟影響，本集團戰略性收縮，撤出低質效項目，聚焦優質客戶服務能力建設，為中長期盈利修復奠定基礎，同時主動退出部分負貢獻項目產生的一次性費用增加。

其他服務的毛利由2024年同期的約人民幣5.6百萬元增長約126.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣12.7百萬元，毛利率由2024年同期的約5.0%增長6.7個百分點至約11.7%。主要由於本集團貫徹落實降本增效原則，致使毛利上升。

### 其他收入

本集團的其他收入由截至2024年同期的約人民幣29.6百萬元下降約14.5%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣25.3百萬元，主要原因是本集團獲取的政府補助同比有所下降。

### 其他虧損淨額

本集團其他虧損淨額主要包括(i)處置附屬公司虧損；及(ii)賠償損失。本集團的其他虧損淨額由截至2024年同期的約人民幣35.5百萬元減少約68.5%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣11.2百萬元，其主要由於2024年同期，受宏觀經濟影響，本集團對歷史期間收購的物業管理公司錄得的商譽計提減值，期內未見進一步減值跡象，同比減值損失有所下降。

### 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)折舊及攤銷費用；(iv)銀行及其他支付平台手續費，主要包括銀行及支付平台收取的交易費用；及(v)其他，主要包括諮詢服務費。本集團的行政開支由截至2024年同期的約人民幣304.3百萬元減少約41.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣176.7百萬元，主要原因是(i)本集團貫徹降本增效略有成效；及(ii)本集團期內未對高能級僱員新增授予股份激勵。

### 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2024年12月31日的人民幣490.3百萬元減少約2.7%至2025年6月30日的人民幣477.3百萬元，乃主要由於歷史期間因收購而產生的客戶關係產生攤銷約為人民幣13.3百萬元。

### 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2024年12月31日的人民幣2,740.1百萬元增加約7.2%至截至2025年6月30日的人民幣2,936.5百萬元，貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2024年12月31日的人民幣1,614.8百萬元增加至截至2025年6月30日的人民幣1,729.9百萬元。貿易應收款項主要來自住宅服務，本集團出於謹慎性原則，對信譽較差的客戶已計提合理減值撥備，減值撥備後，應收款項主要為小業主所欠物業服務費，本集團將密切關注貿易應收款餘額情況，一方面加強小業主物業費清繳專項工作，另一方面，通過資產抵債等形式，妥善處理資金短缺地產開發商所欠款項，盡量降低損失。

### 應收貸款

本集團的應收貸款是向金科股份提供的本金人民幣15億元的貸款，本集團的應收貸款由截至2024年12月31日的人民幣308.5百萬元減少至截至2025年6月30日的人民幣305.0百萬元。主要由於本集團考慮後續的情景權重、金科集團破產重整方案及宏觀經濟環境的影響，於期內再次對該筆應收貸款計提減值撥備約人民幣15.6百萬元。

### 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2024年12月31日的人民幣1,012.8百萬元減少約27.1%至截至2025年6月30日的人民幣738.5百萬元，乃主要由於本集團縮減獨立第三方貿易應付款項付款週期，以獲取供應商降低服務價格。

### 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2024年12月31日的約人民幣888.4百萬元下降約16.2%至截至2025年6月30日的約人民幣744.4百萬元，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。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及資本資源

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

### 現金狀況

截至2025年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,980.0百萬元（2024年12月31日：約人民幣2,406.1百萬元）。

### 定期存款

截至2025年6月30日，本集團擁有定期存款約人民幣296.0百萬元（2024年12月31日：約人民幣395.7百萬元）。

### 現金流

截至2025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371.2百萬元，較2024年同期流出增加，主要歸因於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，本期內支付供應商款項增加。

截至2025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38.1百萬元，較2024年同期流出減少，主要歸因於本集團減少購買定期存款等金融資產。

截至2025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16.0百萬元，主要是由於本集團支付租賃付款的本金及利息部分。

## 債務

### 借款

截至2025年6月30日，本集團並無借款（2024年12月31日：無）。

### 資本負債比率

由於截至2025年6月30日本集團並無借款，故於2025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（2024年12月31日：零）。

## 資產抵押

截至2025年6月30日，本集團並無任何已抵押資產（2024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，其為本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服務費用，其主要以港元計值。於2025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204.3百萬元和人民幣0.9百萬元，以美元計價的定期存款約為人民幣5.7百萬元。人民幣兌外幣的匯率波動對本集團的經營業績影響較小。

## 或然負債

截至2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2024年12月31日：無）。

## 承諾

截至2025年6月30日，本集團並無任何資本承諾（2024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2025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。

截止2025年6月30日，本集團已使用募集資金約5,181.9百萬港元，該等已使用的款項是按照本公司日期為2020年11月5日的招股章程（「招股章程」）、日期為2021年9月10日的變更全球發售（定義見招股章程）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、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及日期為2024年7月8日的再次變更全球發售所得款項用途公告（「第四次公告」）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1,479.0百萬港元將按照第四次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2025年6月30日之所得款項淨額經修訂用途及分配詳情：

| 序號  | 分類                                                                                                                             | 於2025年<br>1月1日之<br>未動用<br>所得款<br>項淨額<br>(百萬港元) | 截止2025年<br>6月30日止<br>六個月所得<br>款項淨額<br>之實際用途<br>(百萬港元) | 於2025年<br>6月30日之<br>未動用所得<br>款項淨額<br>(百萬港元) | 所得款項<br>計劃用途的<br>預期時間表 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| 1   | 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 | 1,066.4                                        | 2,503.4                                               | 1,040.6                                     |                        |
| 1-1 | 投資或收購物業管理公司，而該等公司管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業、及／或具備必要的經驗及資質、及／或管理符合本集團甄選標準的非住宅物業（如公共設施、教育機構及／或醫院）                                       | 1,061.6                                        | 996.3                                                 | 1,035.7                                     | 2026年12月<br>或之前        |
| 1-2 | 投資或收購具有與本集團現有的服務相輔相成業務的合適目標，並有利於本集團進一步整合上游及下游資源（例如餐飲服務）並擁有良好的品牌聲譽                                                              | —                                              | 666.0                                                 | —                                           |                        |
| 1-3 | 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                        | 4.8                                            | 841.1                                                 | 4.8                                         | 2026年12月<br>或之前        |

## 管理層討論及分析

| 序號  | 分類                                                                               | 於2025年<br>1月1日之<br>未動用<br>所得款<br>項淨額<br>(百萬港元) | 截止2025年<br>6月30日止<br>六個月所得<br>款項淨額<br>之實際用途<br>(百萬港元) | 於2025年<br>6月30日之<br>未動用所得<br>款項淨額<br>(百萬港元) | 所得款項<br>計劃用途的<br>預期時間表 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| 2   | 升級本集團的數字化及智能管理系統                                                                 | 77.4                                           | 97.5                                                  | 73.4                                        |                        |
| 2-1 | 開發及升級軟硬件                                                                         | —                                              | 70.8                                                  | —                                           |                        |
| 2-2 | 開發及完善本集團的智能管理系統                                                                  | 77.4                                           | 26.7                                                  | 73.4                                        | 2026年12月<br>或之前        |
| 3   | 進一步發展本集團的增值服務                                                                    | —                                              | 915.5                                                 | —                                           |                        |
| 3-1 | 戰略性地發展本集團的上下游服務                                                                  | —                                              | 913.4                                                 | —                                           |                        |
| 3-2 | 升級硬件及發展智慧小區                                                                      | —                                              | 2.1                                                   | —                                           |                        |
| 4   | 一般業務運營及營運資金                                                                      | 10.4                                           | 655.7                                                 | 10.4                                        | 2026年12月<br>或之前        |
| 5   | 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 | 179.0                                          | 990.3                                                 | 179.0                                       | 2026年12月<br>或之前        |
| 6   | 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                                               | 180.2                                          | 19.6                                                  | 175.7                                       | 2026年12月<br>或之前        |
| 合計  |                                                                                  | <u>1,513.3</u>                                 | <u>5,181.9</u>                                        | <u>1,479.0</u>                              |                        |

附註： 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術總額。

## 管理層討論及分析

除第四次公告所披露者外，截至2025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

除本報告「上市所得款項淨額之用途」一節所披露者外，於2025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2025年6月30日，本集團有約10,456名僱員（2024年6月30日：12,377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821.4百萬元（2024年6月30日：約人民幣985.8百萬元）。

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

於本報告日期，本集團並無任何其他2025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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第2部分所載的企業管治守則（「**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》（「**標準守則**」）作為本公司董事及監事（「**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內一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2025年6月30日止六個月內，本公司未於聯交所回購本公司H股（「**H股**」）。

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2025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2024年6月30日止六個月：零）。

# 企業管治

## 審核委員會

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

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見，以及履行董事會可能指派的其他職責。審核委員會由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。

## 審閱未經審核簡明中期業績

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2025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2025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。

## 董事、監事及最高行政人員之權益

於2025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  | 股份類別 | 股份權益 <sup>(1)</sup> | 持股百分比（概約） |
|-----|-------|------|---------------------|-----------|
| 夏紹飛 | 實益擁有人 | H股   | 654,400 (L)         | 0.11%     |
| 韓強  | 實益擁有人 | H股   | 323,400 (L)         | 0.05%     |
| 余勇  | 實益擁有人 | H股   | 20,700 (L)          | 0.00%     |
| 任文娟 | 實益擁有人 | H股   | 10,300 (L)          | 0.00%     |
| 徐國富 | 實益擁有人 | H股   | 866,900 (L)         | 0.15%     |
| 石誠  | 實益擁有人 | H股   | 52,600 (L)          | 0.01%     |

註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上述內容外，於2025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2025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<br>或相關股份 |         | 佔本公司已發行<br>股本總額百分比<br>(概約) |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------|-----------------------|---------|----------------------------|
|                                                           |                             |      | 數目 <sup>(1)</sup>     | 百分比(概約) |                            |
| Boyu Group, LLC <sup>(2)(3)</sup>                         | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 348,712,084 (L)       | 58.40   | 58.40                      |
| 童小幪先生 <sup>(2)(3)</sup>                                   | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 348,712,084 (L)       | 58.40   | 58.40                      |
| XXXY Holdings Ltd. <sup>(2)(3)</sup>                      | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 348,712,084 (L)       | 58.40   | 58.40                      |
| Boyu Capital Fund V, L.P. <sup>(2)(3)</sup>               | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 344,231,884 (L)       | 57.65   | 57.65                      |
| Boyu Capital Fund V, Pte Ltd <sup>(2)(3)</sup>            | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 344,231,884 (L)       | 57.65   | 57.65                      |
| Boyu Capital General Partner V,<br>Ltd. <sup>(2)(3)</sup> | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 344,231,884 (L)       | 57.65   | 57.65                      |
| Jubilant Season Limited <sup>(2)(3)</sup>                 | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 344,231,884 (L)       | 57.65   | 57.65                      |
| Jubilant Springtime, LP <sup>(2)(3)</sup>                 | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 344,231,884 (L)       | 57.65   | 57.65                      |

## 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<br>或相關股份 |         | 佔本公司已發行<br>股本總額百分比<br>(概約) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|------|-----------------------|---------|----------------------------|
|                                                 |                             |      | 數目 <sup>(1)</sup>     | 百分比(概約) |                            |
| Jubilant Summer Limited <sup>(2)(3)</sup>       | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 344,231,884 (L)       | 57.65   | 57.65                      |
| Jubilant Winter Limited <sup>(2)(3)</sup>       | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 344,231,884 (L)       | 57.65   | 57.65                      |
| Broad Gongga Investment Pte Ltd                 | 實益擁有人／於股份擁有<br>保證權益之人士      | H股   | 266,289,613 (L)       | 44.60   | 44.60                      |
| Top Yingchun Investment IV Ltd <sup>(2)</sup>   | 閣下所控制法團之權益／於股份<br>擁有保證權益之人士 | H股   | 266,289,613 (L)       | 44.60   | 44.60                      |
| Jubilant Autumn Limited <sup>(3)</sup>          | 閣下所控制法團之權益                  | H股   | 77,942,271 (L)        | 13.05   | 13.05                      |
| Thematic Bridge Investment Pte.<br>Ltd.         | 實益擁有人                       | H股   | 77,942,271 (L)        | 13.05   | 13.05                      |
| 金科股份                                            | 實益擁有人                       | H股   | 108,297,875 (L)       | 18.14   | 18.14                      |
| 天津恒業美好管理諮詢合夥企業<br>(有限合夥)(「天津恒業」) <sup>(4)</sup> | 實益擁有人                       | H股   | 50,516,464 (L)        | 8.46    | 8.46                       |
| 重慶金合通商貿有限公司<br>(「重慶金合通」) <sup>(4)</sup>         | 受控制法團權益                     | H股   | 50,516,464 (L)        | 8.46    | 8.46                       |
| 張原 <sup>(4)</sup>                               | 受控制法團權益                     | H股   | 50,516,464 (L)        | 8.46    | 8.46                       |
| CITIC Securities Company<br>Limited             | 實益擁有人                       | H股   | 35,000,000 (L)        | 5.86    | 5.86                       |

## 其他信息

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45.70%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85.71%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) 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。

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

林可女士自2025年4月起不再擔任安杏供應鏈管理（上海）有限公司的執行董事、自2025年6月起不再擔任安廊企業管理（上海）有限公司的執行董事。

石誠先生因工作安排變動已辭任本公司非執行董事及審核委員會成員，自2025年9月24日起生效。詳情請參閱本公司日期為2025年9月24日的公告。

駱瑞鋒先生因工作安排變動已提出辭任本公司監事。由於駱瑞鋒先生的辭任將導致本公司監事會監事人數低於法定人數，根據《中華人民共和國公司法》及本公司《公司章程》的相關規定，駱瑞鋒先生的辭任將在補選新任監事後生效。在此期間，駱瑞鋒先生將繼續履行相應職責。詳情請參閱本公司日期為2025年9月24日的公告。

於本報告日期，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。

### 強制性全面要約

茲提述本公司與Broad Gongga Investment Pte. Ltd.於2025年4月28日的聯合公告(「**強制性全面要約公告**」)。除非另有說明，否則本節所用專用術語具有與強制性全面要約公告定義者相同的涵義。

董事會獲要約人告知，主要股東金科股份擁有的107,797,875股拍賣股份(佔本公司已發行股本總額約18.05%)由金科股份管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣。根據中華人民共和國企業破產法及其他適用法律法規，拍賣乃為部分償還金科股份根據金科股份融資協議所欠要約人的債務。拍賣股份先前由金科股份質押予要約人(金科股份的債權人)。金科股份結欠要約人的債務總額(包括本金及利息)為人民幣4,696,588,363.39元。

拍賣已於2025年3月29日至2025年3月30日通過拍賣平台進行。

於2025年3月30日：(a)要約人以總競標價人民幣666,835,067.60元(相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算)贏得拍賣股份的拍賣，代價為每股拍賣股份人民幣6.19元(相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算)；及(b)已向要約人出具《拍賣成交確認書》。

拍賣股份過戶須待所有過戶程序達成後，方可作實。

假設本公司已發行股本自強制性全面要約公告日期起直至拍賣股份過戶日期保持不變，於拍賣股份過戶完成後，要約人及其一致行動人士將持有合共333,846,846股股份，佔本公司已發行股本總額約55.91%。

根據《收購守則》規則26.1，於拍賣股份過戶完成後，要約人將須根據《收購守則》就要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有已發行股份以現金提出強制性無條件全面要約。

有關進一步詳情，請參閱強制性全面要約公告。

### 貸款

茲提述本公司分別於2022年7月29日及2022年8月1日刊發的公告及通函，內容有關本公司(作為貸款人)與金科股份(作為借款人)於2022年7月29日訂立的貸款協議(「**貸款協議**」)。根據貸款協議，本公司已向金科股份墊付人民幣1,500百萬元(「**貸款**」)，利率為每年8.6%，固定期限自還款日期起至2024年12月20日止。

## 其他信息

本集團與金科集團有著長期穩定的合作關係。於提供貸款時，董事獲悉，若干物業發展項目（佔金科集團整體物業發展項目組合的一小部分）的進度受到COVID-19疫情的不利影響，而貸款協議將使金科集團於部署其整體中短期營運資金方面更具靈活性，以便及時交付其在建項目，否則可能因所需資金的重新分配及部署而需要較長時間交付。通過訂立貸款協議，金科集團將能確保在建物業項目的建設及交付，繼而在交付該等物業後聘請本集團提供物業管理服務。此舉有利於本集團的長遠發展。

由於金科集團未能按照貸款協議償還本金額及應計利息，本公司已向中國法院提起訴訟。於2024年3月29日，重慶市第一中級人民法院出具以本公司為受益人的《貸款協議糾紛民事調解書》。

由於金科集團未按照《調解書》按時履行還款義務，本公司隨後向重慶市第一中級人民法院申請司法強制執行，重慶市第一中級人民法院於2024年4月17日受理該申請。為促進司法強制執行及清償應收款項，本公司謹此就債務清償授權尋求了獨立股東批准。

截止2025年6月30日，司法處置程序還在推進中。

### 中期股息

董事會決議就本期間不宣派任何中期股息（截至2024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，2025年8月25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38頁至90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」)於二零二五年六月三十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 and 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師公會頒佈的香港會計準則第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，2025年8月25日

# 中期簡明綜合全面收益表

| 截至6月30日止六個月           |       |                          |                          |
|-----------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
|                       | 附註    | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入                    | 6     | 2,334,689                | 2,410,155                |
| 服務成本                  | 7     | (1,877,114)              | (1,945,947)              |
| 毛利                    |       | 457,575                  | 464,208                  |
| 銷售及營銷開支               | 7     | (27,058)                 | (10,375)                 |
| 行政開支                  | 7     | (176,661)                | (304,254)                |
| 金融資產之減值虧損淨額           | 22(c) | (175,485)                | (332,787)                |
| 其他收入                  | 9     | 25,288                   | 29,579                   |
| 其他虧損－淨額               | 10    | (11,167)                 | (35,456)                 |
| 經營利潤／(虧損)             |       | 92,492                   | (189,085)                |
| 財務收入                  | 11    | 9,369                    | 16,848                   |
| 財務成本                  | 11    | (4,187)                  | (5,895)                  |
| 財務收入－淨額               | 11    | 5,182                    | 10,953                   |
| 採用權益法核算的聯營公司和合營企業的淨收益 | 14    | 14,681                   | 11,213                   |
| 對聯營公司的減值虧損            | 14    | (11,996)                 | (17,727)                 |
| 除所得稅前溢利／(虧損)          |       | 100,359                  | (184,646)                |
| 所得稅開支                 | 12    | (28,091)                 | (5,655)                  |
| 期間溢利／(虧損)及全面收益總額      |       | 72,268                   | (190,301)                |
| 下列各方應佔溢利／(虧損)及全面收益總額： |       |                          |                          |
| －本公司擁有人               |       | 65,020                   | (194,430)                |
| －非控股權益                |       | 7,248                    | 4,129                    |
|                       |       | 72,268                   | (190,301)                |
| 每股盈利／(虧損)(每股以人民幣列示)   |       |                          |                          |
| －每股基本盈利／(虧損)          | 13    | 0.11                     | (0.32)                   |
| －每股攤薄盈利／(虧損)          | 13    | 0.11                     | (0.32)                   |

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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------|-------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>資產</b>               |       |                                    |                                    |
| <b>非流動資產</b>            |       |                                    |                                    |
| 物業、廠房及設備                | 15    | 133,500                            | 144,319                            |
| 使用權資產                   | 15,17 | 222,371                            | 220,876                            |
| 投資物業                    | 16    | 12,918                             | 13,297                             |
| 商譽                      | 18    | 268,257                            | 268,257                            |
| 其他無形資產                  | 18    | 208,995                            | 222,083                            |
| 於聯營公司和合營企業的投資           | 14    | 175,255                            | 178,948                            |
| 其他應收款項                  | 22    | 75,532                             | 76,444                             |
| 收購權益之預付款項               | 22    | 25,355                             | 6,825                              |
| 定期存款                    | 25    | 159,621                            | 296,873                            |
| 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產     | 26    | 45,577                             | 45,844                             |
| 遞延所得稅資產                 |       | 565,948                            | 564,422                            |
|                         |       | <u>1,893,329</u>                   | <u>2,038,188</u>                   |
| <b>流動資產</b>             |       |                                    |                                    |
| 存貨                      | 19    | 25,449                             | 26,880                             |
| 其他資產                    | 20    | 15,427                             | 13,361                             |
| 應收貸款                    | 21    | 304,950                            | 308,505                            |
| 貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項 | 22    | 1,565,279                          | 1,498,675                          |
| 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產     | 26    | 223,224                            | 97,233                             |
| 受限制現金                   | 23    | 151,881                            | 227,589                            |
| 定期存款                    | 25    | 136,393                            | 98,828                             |
| 現金及現金等價物                | 24    | 1,980,039                          | 2,406,107                          |
|                         |       | <u>4,402,642</u>                   | <u>4,677,178</u>                   |
| <b>資產總值</b>             |       | <u><u>6,295,971</u></u>            | <u><u>6,715,366</u></u>            |
| <b>權益</b>               |       |                                    |                                    |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>       |       |                                    |                                    |
| 股本                      | 27    | 597,089                            | 597,089                            |
| 其他儲備                    | 28    | 5,337,653                          | 5,332,503                          |
| 累計虧損                    | 28    | (2,512,820)                        | (2,577,840)                        |
|                         |       | <u>3,421,922</u>                   | <u>3,351,752</u>                   |
| <b>非控股權益</b>            |       | <u>26,311</u>                      | <u>30,175</u>                      |
| <b>權益總額</b>             |       | <u><u>3,448,233</u></u>            | <u><u>3,381,927</u></u>            |

## 中期簡明綜合財務狀況表

|                     | 附註 | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>負債</b>           |    |                                    |                                    |
| <b>非流動負債</b>        |    |                                    |                                    |
| 租賃負債                | 17 | 116,118                            | 115,575                            |
| 遞延所得稅負債             |    | 29,743                             | 31,876                             |
|                     |    | <u>145,861</u>                     | <u>147,451</u>                     |
| <b>流動負債</b>         |    |                                    |                                    |
| 按公允價值計量且變動計入損益的金融負債 | 26 | 26,307                             | 32,878                             |
| 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項  | 30 | 1,874,092                          | 2,201,744                          |
| 租賃負債                | 17 | 23,008                             | 16,115                             |
| 合同負債                | 31 | 744,434                            | 888,442                            |
| 即期所得稅負債             |    | 34,036                             | 46,809                             |
|                     |    | <u>2,701,877</u>                   | <u>3,185,988</u>                   |
| <b>負債總額</b>         |    | <u>2,847,738</u>                   | <u>3,333,439</u>                   |
| <b>權益及負債總額</b>      |    | <u><u>6,295,971</u></u>            | <u><u>6,715,366</u></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38頁至90頁的中期財務報表已於2025年8月25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

閔凌陽先生  
財務總監

祁詩皓先生  
非執行董事

## 中期簡明綜合權益變動表

| 附註                    | 本公司擁有人應佔              |                         |               |             | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
|                       | 股本<br>人民幣千元<br>(附註27) | 其他儲備<br>人民幣千元<br>(附註28) | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |                |               |
| 於2024年1月1日的結餘 (經審核)   | 639,479               | 5,428,993               | (1,990,538)   | 4,077,934   | 19,313         | 4,097,247     |
| 全面收益                  |                       |                         |               |             |                |               |
| 期間虧損                  | -                     | -                       | (194,430)     | (194,430)   | 4,129          | (190,301)     |
| 與本公司擁有人的交易            |                       |                         |               |             |                |               |
| 註銷股份                  | (15,657)              | 15,657                  | -             | -           | -              | -             |
| 附屬公司非控股權益注資           | -                     | -                       | -             | -           | 80             | 80            |
| 收購附屬公司的其他權益           | -                     | (100)                   | -             | (100)       | (840)          | (940)         |
| 股票期權計劃                | -                     | 24,814                  | -             | 24,814      | -              | 24,814        |
| 向非控股權益宣派股息            | -                     | -                       | -             | -           | (7,294)        | (7,294)       |
| 回購本公司股份               | -                     | (49,396)                | -             | (49,396)    | -              | (49,396)      |
| 收購與股權激勵計劃有關的股份        | -                     | (521)                   | -             | (521)       | -              | (521)         |
| 向非控股權益返還資本            | -                     | -                       | -             | -           | (1,960)        | (1,960)       |
| 處置附屬公司                | -                     | -                       | -             | -           | (3,715)        | (3,715)       |
| 註銷附屬公司                | -                     | -                       | -             | -           | (303)          | (303)         |
| 於2024年6月30日的結餘 (未經審核) | 623,822               | 5,419,447               | (2,184,968)   | 3,858,301   | 9,410          | 3,867,711     |
| 於2025年1月1日的結餘 (經審核)   | 597,089               | 5,332,503               | (2,577,840)   | 3,351,752   | 30,175         | 3,381,927     |
| 全面收益                  |                       |                         |               |             |                |               |
| 期間溢利                  | -                     | -                       | 65,020        | 65,020      | 7,248          | 72,268        |
| 與本公司擁有人的交易            |                       |                         |               |             |                |               |
| 附屬公司非控股權益注資           | -                     | -                       | -             | -           | 452            | 452           |
| 股票期權計劃                | -                     | 5,150                   | -             | 5,150       | -              | 5,150         |
| 向非控股權益宣派股息            | -                     | -                       | -             | -           | (6,866)        | (6,866)       |
| 向非控股權益返還資本            | -                     | -                       | -             | -           | (971)          | (971)         |
| 處置附屬公司                | -                     | -                       | -             | -           | (3,325)        | (3,325)       |
| 註銷附屬公司                | -                     | -                       | -             | -           | (402)          | (402)         |
| 於2025年6月30日的結餘 (未經審核) | 597,089               | 5,337,653               | (2,512,820)   | 3,421,922   | 26,311         | 3,448,233     |

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              |                          |
|---------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
|                           | 附註    | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>經營活動現金流量</b>           |       |                          |                          |
| 經營所用現金                    |       | (332,946)                | (279,604)                |
| 利息收入                      |       | 9,369                    | 16,848                   |
| 已付所得稅                     |       | (47,608)                 | (60,200)                 |
| <b>經營活動所用現金淨額</b>         |       | <b>(371,185)</b>         | <b>(322,956)</b>         |
| <b>投資活動現金流量</b>           |       |                          |                          |
| 購買物業、廠房及設備                |       | (6,343)                  | (21,567)                 |
| 購買其他無形資產                  | 18    | (5,556)                  | (959)                    |
| 出售使用權資產所得款項               |       | 2,309                    | 41,213                   |
| 出售其他資產所得款項                |       | 933                      | 2,478                    |
| 出售物業、廠房及設備以及其他無形資產所得款項    |       | 1,447                    | 1,701                    |
| 出售按公允價值計量且變動計入損益的金融資產所得款項 |       | 359,192                  | 135,368                  |
| 處置使用權資產預收款項               |       | –                        | 1,603                    |
| 購買按公允價值計量且變動計入損益的金融資產     |       | (482,668)                | (271,012)                |
| 向聯營公司和合營企業注資              |       | –                        | (13,188)                 |
| 結算應付或有對價金融負債              | 26(b) | (7,144)                  | –                        |
| 權益法核算投資股息                 | 14    | 5,878                    | 4,643                    |
| 收回收購權益之履約保證金              |       | 4,000                    | 12,000                   |
| 收回合營企業的還款本金及利息            | 35(b) | 800                      | 8,000                    |
| 因股權收購訴訟導致限制性資金增加          |       | (4,190)                  | (84,180)                 |
| 增加定期存款                    |       | (25,727)                 | (457,303)                |
| 定期存款到期贖回所得款項              |       | 129,579                  | –                        |
| 處置附屬公司(扣除所處置的現金及現金等價物)    | 33    | (3,948)                  | (4,685)                  |
| 預付收購物業款項                  |       | (13,876)                 | –                        |
| 支付以往年度企業合併的應付價款           |       | –                        | (43,950)                 |
| 增加合營企業的履約保證金              |       | (19,000)                 | (33,000)                 |
| 減少合營企業的履約保證金              |       | 33,000                   | –                        |
| 處置合營企業                    | 14    | 500                      | –                        |
| 向合營企業提供貸款                 |       | (10,000)                 | –                        |
| 融資租賃租金收入                  |       | 2,670                    | 2,783                    |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>         |       | <b>(38,144)</b>          | <b>(720,055)</b>         |

# 中期簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

|                     | 附註 | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|---------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>融資活動現金流量</b>     |    |                          |                          |
| 派付予非控股權益的股息         |    | (6,866)                  | (6,762)                  |
| 租賃付款的本金部分及利息部分      |    | (10,638)                 | (17,701)                 |
| 收購附屬公司的其他權益         |    | —                        | (940)                    |
| 非控股權益注資             |    | 452                      | 80                       |
| 收到非權益股權借款           |    | 2,000                    | —                        |
| 為股權激勵計劃收購股份         |    | —                        | (521)                    |
| 為註銷收購股份             |    | —                        | (49,396)                 |
| 返還非控股權益的資本          |    | (971)                    | (1,960)                  |
| 為收購股份而增加限制性資金       |    | —                        | (300)                    |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>   |    | <b>(16,023)</b>          | <b>(77,500)</b>          |
| <b>現金及現金等價物減少淨額</b> |    |                          |                          |
| 年初現金及現金等價物          |    | 2,406,107                | 2,905,545                |
| 現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益   |    | (716)                    | 95                       |
| <b>期末現金及現金等價物</b>   |    | <b>1,980,039</b>         | <b>1,785,129</b>         |

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住宅服務、企業服務和其他服務。

於2024年12月31日，本公司的第一大及第二大股東為博裕集團有限公司（「博裕」）及其附屬公司（「博裕集團」），以及金科地產集團股份有限公司（「金科股份」）及其附屬公司（「金科集團」），分別擁有本公司已發行股本總額的37.86%及27.30%。

本公司董事會（「董事會」）於2025年2月13日獲悉，金科股份實益擁有之107,797,875股本公司股份（佔本公司股份總數的百分比約為18.05%，「拍賣股份」）將進行公開拍賣（「拍賣」），以償還金科股份欠下Broad Gongga Investment Pte. Ltd.（「要約人」，一間於新加坡註冊成立之投資控股有限公司，由博裕之附屬公司以該等基金之一般合夥人身份管理之基金控制）之債務。

於2025年4月28日，本公司與要約人聯合公佈，要約人已於2025年3月31日之拍賣中勝出，而拍賣股份之轉讓將於轉讓手續完成後轉讓予要約人。根據《收購及合併守則》第26.1條，於拍賣股份轉讓完成後，要約人須就本公司所有已發行股份作出強制性無條件現金要約（「要約」）。於2025年6月30日，拍賣股份轉讓尚未完成。

於2025年6月，由金科股份實益擁有之54,680,000股本公司股份已因其他公開拍賣而轉讓予第三方。緊隨股份轉讓後，金科股份於本公司的持股量減少至108,297,875股，佔本公司股份總數的百分比約為18.14%。

待拍賣股份轉讓完成後，博裕集團於本公司之持股量將增加至333,846,846股，佔本公司已發行總股本約55.91%。而金科股份於本公司的持股量將減少至500,000股，佔本公司已發行總股本約0.08%。截至2025年8月25日，上述拍賣股份之轉讓尚未完成。

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於2025年8月25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2025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數據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2024年12月31日止年度的年度財務報表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2025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2024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2025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21號及香港財務<br>報告準則第1號（修訂本） | 缺乏可兌換性 |
|---------------------------------|--------|

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。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 3 會計政策(續)

- (b) 新準則及現有準則之修訂於2025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<br>之後開始的年度<br>期間生效 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂本)                                       | 金融工具分類及計量(修訂本)                    | 2026年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務<br>報告準則第7號(修訂本)                                       | 涉及依賴自然能源生產電力的合約                   | 2026年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第1號、香港財務<br>報告準則第7號、香港財務<br>報告準則第9號、香港財務報告<br>準則第10號及香港會計準則第7號 | 香港財務報告準則會計準則之<br>年度改進－第11冊        | 2026年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第18號                                                           | 財務報表的列報與披露                        | 2027年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第19號                                                           | 無需向公眾負責的附屬公司：披露                   | 2027年1月1日                 |
| 香港詮釋第5號修訂                                                              | 財務報表之呈列－借款人就載有<br>按要求償還條款的定期貸款之分類 | 2027年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂本)                                       | 投資者及其聯營公司或合營企業<br>之間之資產出售或注資      | 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。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 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2024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2025年及2024年6月30日止六個月期間內，本集團主要在中國提供住宅服務，企業服務及其他服務。

截至2025年及2024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一個單一經營分部。

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2025年6月30日，現金及現金等價物中有222,758,000港元（折合人民幣203,144,000元）（2024年12月31日：211,828,000港元（折合人民幣196,159,000元））和123,000美元（折合人民幣880,000元）（2024年12月31日：17,000美元（折合人民幣119,000元）），定期存款中有800,000美元（折合人民幣5,727,000元）（2024年12月31日：890,000美元（折合人民幣6,398,000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

為貫徹聚焦核心主業、深化戰略佈局的經營方針，對業務線進行了以下調整：(1)將原空間物業服務與小區增值服務按照項目業態分為「住宅服務」、「企業服務」；(2)將原本地生活服務中的團餐業務合併入企業服務，進一步強化IFM服務的優勢；(3)將其他非核心業務合併為「其他服務」，提升服務資源集中度。

調整後，集團截至2025年6月30日止六個月期間收入來自三大業務線：(i)住宅服務；(ii)企業服務；及(iii)其他服務。截至2024年6月30日止六個月期間的比較數字亦已重列至一致的比較基準，猶如集團的業務線已於該期初作出調整。

收入主要包括住宅服務、企業服務及其他服務。截至2025年及2024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                |                            |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                          | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核)   | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核)   |
| <strong>隨時間確認</strong>   |                            |                            |
| 住宅服務                     | 1,742,261                  | 1,773,138                  |
| — 基礎物業服務                 | 1,630,857                  | 1,639,097                  |
| — 多種經營服務                 | 93,187                     | 97,000                     |
| — 非業主增值服務                | 18,217                     | 37,041                     |
| 企業服務                     | 386,837                    | 399,004                    |
| 其他服務                     | 19,955                     | 15,392                     |
|                          | <strong>2,149,053</strong> | <strong>2,187,534</strong> |
| <strong>於某一時點確認</strong> |                            |                            |
| 住宅服務                     | 4,438                      | 2,016                      |
| — 多種經營服務                 | 4,438                      | 2,016                      |
| 企業服務                     | 93,035                     | 124,911                    |
| 其他服務                     | 88,163                     | 95,694                     |
|                          | <strong>185,636</strong>   | <strong>222,621</strong>   |
|                          | <strong>2,334,689</strong> | <strong>2,410,155</strong> |

截至2025年及2024年6月30日止六個月期間，本集團所有客戶於本集團的個體收入佔比均未達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              |                          |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                      | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 僱員福利費用(附註8)          | 821,415                  | 985,754                  |
| 綠化及清潔費               | 403,534                  | 408,633                  |
| 安保費用                 | 283,338                  | 261,133                  |
| 公共事業費用               | 151,546                  | 149,925                  |
| 維修成本                 | 113,192                  | 108,068                  |
| 消耗品、食品、飲料和原材料        | 50,613                   | 59,110                   |
| 折舊及攤銷費用              | 45,837                   | 48,726                   |
| 差旅及招待費               | 17,929                   | 21,971                   |
| 已出售貨物成本              | 17,594                   | 17,578                   |
| 社區活動費用               | 15,279                   | 17,957                   |
| 辦公費用                 | 12,071                   | 17,746                   |
| 專家服務費                | 12,003                   | 25,315                   |
| 稅金及其他徵稅              | 9,861                    | 10,393                   |
| 短期租賃付款               | 3,726                    | 5,281                    |
| 銀行及其他支付平台手續費         | 1,979                    | 9,620                    |
| 投資物業減值損失             | —                        | 4,803                    |
| 核數師酬金                |                          |                          |
| — 審計服務               | 1,415                    | 2,556                    |
| — 非審計服務              | 499                      | 486                      |
| 其他                   | 119,002                  | 105,521                  |
| 服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計 | <u>2,080,833</u>         | <u>2,260,576</u>         |

# 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       |                          |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 工資、薪金及花紅          | 611,018                  | 783,609                  |
| 股權支付              | 5,150                    | 16,675                   |
| 社會保險費和住房福利(附註(a)) | 139,586                  | 151,233                  |
| 其他僱員福利(附註(b))     | 65,661                   | 34,237                   |
|                   | <u>821,415</u>           | <u>985,754</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          |                          |                          |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                      | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 向關聯方貸款的利息收入(附註35(b)) | 12,154                   | 10,994                   |
| 政府補助(附註(a))          | 6,411                    | 10,117                   |
| 定期存款利息收入             | 4,165                    | 5,983                    |
| 融資租賃利息收入             | 1,937                    | 2,428                    |
| 其他                   | 621                      | 57                       |
|                      | <u>25,288</u>            | <u>29,579</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。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 10 其他虧損－淨額

|                               | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                               | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 處置附屬公司虧損(附註33)                | (4,826)                  | (435)                    |
| 賠償損失                          | (3,444)                  | (8,035)                  |
| 匯兌虧損淨額                        | (708)                    | (1,506)                  |
| 預付款項減值損失的淨轉回／(減值損失)           | 4,654                    | (7,032)                  |
| 以公允價值計量並計入損益的金融工具公允價值收益(附註26) | 1,675                    | 2,297                    |
| 處置長期資產和其他資產所得                 | 544                      | 9,095                    |
| 租賃合同提前終止利得                    | 278                      | 962                      |
| 商譽減值                          | —                        | (14,713)                 |
| 其他                            | (9,340)                  | (16,089)                 |
|                               | <u>(11,167)</u>          | <u>(35,456)</u>          |

## 11 財務收入－淨額

|          | 截至6月30日止六個月              |                          |
|----------|--------------------------|--------------------------|
|          | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 財務收入     |                          |                          |
| 銀行存款利息收入 | <u>9,369</u>             | <u>16,848</u>            |
| 財務成本     |                          |                          |
| 租賃負債利息開支 | (4,142)                  | (3,404)                  |
| 其他       | <u>(45)</u>              | <u>(2,491)</u>           |
|          | <u>(4,187)</u>           | <u>(5,895)</u>           |
| 財務收入－淨額  | <u>5,182</u>             | <u>10,953</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 |                          |                          |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
|             | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期所得稅       |                          |                          |
| － 中國企業所得稅   | 33,226                   | 51,701                   |
| 遞延所得稅       |                          |                          |
| － 中國企業所得稅   | (5,135)                  | (46,046)                 |
|             | <u>28,091</u>            | <u>5,655</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／(虧損)對賬如下：

| 截至6月30日止六個月                    |                          |                          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 除所得稅前溢利／(虧損)                   | 100,359                  | (184,646)                |
| 按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支        | 15,332                   | (37,480)                 |
| 以下各項稅收影響：                      |                          |                          |
| － 不可扣稅開支                       | 11,552                   | 5,710                    |
| － 超額抵扣的稅務影響                    | (425)                    | (755)                    |
| － 無須課稅收入的影響                    | (2,282)                  | (1,847)                  |
| － 適用於附屬公司稅率變動的影響               | (2,863)                  | 1,297                    |
| － 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及<br>可抵扣暫時性差異 | 13,312                   | 33,401                   |
| － 過往年度(超額)／未足額撥備               | (6,535)                  | 5,329                    |
| 所得稅開支總額                        | <u>28,091</u>            | <u>5,655</u>             |

## 12 所得稅開支(續)

### 香港利得稅

截至2025年6月30日止六個月期間，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2025年6月30日止六個月期間概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤（截至2024年6月30日止六個月期間：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2025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／(虧損)

- (a) 截至2025年及2024年6月30日止六個月期間每股基本盈利／(虧損)根據歸屬於本公司擁有人的盈利／(虧損)除以普通股加權平均數而計算。

|                                              | 截至6月30日止六個月     |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                              | 2025年<br>(未經審核) | 2024年<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)                       | 65,020          | (194,430)       |
| 普通股的加權平均數(千股)*                               | 591,024         | 613,041         |
| 期內本公司擁有人應佔利潤／(虧損)的每股基本利潤／<br>(虧損)(以每股人民幣元列示) | 0.11            | (0.32)          |

\* 已發行普通股的加權平均數不包括為股權激勵計劃所持有的股份(附註29)。

- (b) 每股攤薄盈利／(虧損)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6月30日止六個月期間，該等潛在普通股未計入每股虧損計算，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日止六個月期間的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

|                                              | 截至6月30日止六個月     |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                              | 2025年<br>(未經審核) | 2024年<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)                       | 65,020          | (194,430)       |
| 普通股的加權平均數(千股)                                | 591,024         | 613,041         |
| 股份獎勵計劃的調整(千股)                                | 2,460           | —               |
|                                              | 593,484         | 613,041         |
| 期內本公司擁有人應佔利潤／(虧損)的每股攤薄利潤／<br>(虧損)(以每股人民幣元列示) | 0.11            | (0.32)          |

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 14 於聯營公司和合營企業的投資

|           | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
|           | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 期初賬面值     | 178,948                  | 187,594                  |
| 添置        | —                        | 13,188                   |
| 淨收益的份額    | 14,681                   | 11,213                   |
| 已收股息      | (5,878)                  | (4,643)                  |
| 處置合營公司    | (500)                    | —                        |
| 減值(附註(a)) | (11,996)                 | (17,727)                 |
| 期末賬面值     | 175,255                  | 189,625                  |

- (a) 於2025年6月30日以及2024年12月31日，本公司投資了重慶市金科傑夫教育科技有限公司並持有44.44%的股權，使其成為本公司的聯營企業。重慶市金科傑夫教育科技有限公司及其子公司統稱為「傑夫教育」。傑夫教育在重慶和湖南主營幼兒園業務。

管理層認為，隨著生育率及入學人數的持續下降，長期來看幼兒園業務的盈利能力可能會低於預期，因此對傑夫教育的相關資產進行了商業估值。

可回收金額是指資產的公允價值減去處置成本後的金額與其使用價值中較高者。

管理層已對傑夫教育的聯營企業投資進行減值評估，可收回金額係根據使用價值，採用折現現金流量法來確定。主要假設包括折現率、預測的學生人數以及未來每位學生的收費標準。根據所進行的減值評估，於2025年6月30日，對傑夫教育投資的可收回金額約為人民幣91,896,000元，低於其賬面價值約人民幣103,892,000元。因此，本集團對傑夫教育的聯營企業投資計提人民幣11,996,000元減值準備。

# 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<br>資產<br>(附註17) | 合計        |
|----------------------------|----------|-----------|---------|---------|------------|----------|-----------|---------------------|-----------|
|                            | 樓宇       | 設備及<br>機器 | 車輛      | 家具      | 租賃物業<br>裝修 | 在建<br>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2025年1月1日(經審核)            |          |           |         |         |            |          |           |                     |           |
| 成本                         | 57,640   | 109,912   | 9,942   | 3,246   | 131,380    | 345      | 312,465   | 289,527             | 601,992   |
| 累計折舊                       | (5,704)  | (64,522)  | (6,289) | (2,539) | (50,901)   | -        | (129,955) | (68,651)            | (198,606) |
| 累計減值費用                     | -        | -         | -       | -       | (38,191)   | -        | (38,191)  | -                   | (38,191)  |
| 賬面淨值                       | 51,936   | 45,390    | 3,653   | 707     | 42,288     | 345      | 144,319   | 220,876             | 365,195   |
| 截至2025年6月30日止六個月<br>(未經審核) |          |           |         |         |            |          |           |                     |           |
| 期初賬面淨值                     | 51,936   | 45,390    | 3,653   | 707     | 42,288     | 345      | 144,319   | 220,876             | 365,195   |
| 添置                         | -        | 1,795     | 99      | 87      | 2,277      | 3,281    | 7,539     | 17,904              | 25,443    |
| 轉移                         | -        | -         | -       | -       | 3,323      | (3,323)  | -         | -                   | -         |
| 處置子公司                      | (488)    | (2,973)   | (16)    | -       | -          | -        | (3,477)   | -                   | (3,477)   |
| 處置                         | -        | (356)     | (165)   | (25)    | (52)       | -        | (598)     | (3,555)             | (4,153)   |
| 折舊費用                       | (1,048)  | (6,450)   | (677)   | (154)   | (5,954)    | -        | (14,283)  | (12,854)            | (27,137)  |
| 期末賬面淨值                     | 50,400   | 37,406    | 2,894   | 615     | 41,882     | 303      | 133,500   | 222,371             | 355,871   |
| 於2025年6月30日(未經審核)          |          |           |         |         |            |          |           |                     |           |
| 成本                         | 57,152   | 108,378   | 9,860   | 3,308   | 136,557    | 303      | 315,558   | 303,876             | 619,434   |
| 累計折舊                       | (6,752)  | (70,972)  | (6,966) | (2,693) | (56,484)   | -        | (143,867) | (81,505)            | (225,372) |
| 累計減值費用                     | -        | -         | -       | -       | (38,191)   | -        | (38,191)  | -                   | (38,191)  |
| 賬面淨值                       | 50,400   | 37,406    | 2,894   | 615     | 41,882     | 303      | 133,500   | 222,371             | 355,871   |

截至2025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(2024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<br>人民幣千元 | 使用權資產<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元   |
|-------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| <b>於2025年1月1日（經審核）</b>        |                 |                |               |
| 成本                            | 4,937           | 20,013         | 24,950        |
| 累計折舊                          | (389)           | (1,347)        | (1,736)       |
| 累計減值                          | (1,376)         | (8,541)        | (9,917)       |
| <b>賬面淨值</b>                   | <b>3,172</b>    | <b>10,125</b>  | <b>13,297</b> |
| <b>截至2025年6月30日止六個月（未經審核）</b> |                 |                |               |
| 期初賬面淨值                        | 3,172           | 10,125         | 13,297        |
| 折舊費用                          | (80)            | (299)          | (379)         |
| <b>期末賬面淨值</b>                 | <b>3,092</b>    | <b>9,826</b>   | <b>12,918</b> |
| <b>於2025年6月30日（未經審核）</b>      |                 |                |               |
| 成本                            | 4,937           | 20,013         | 24,950        |
| 累計折舊                          | (469)           | (1,646)        | (2,115)       |
| 累計減值                          | (1,376)         | (8,541)        | (9,917)       |
| <b>賬面淨值</b>                   | <b>3,092</b>    | <b>9,826</b>   | <b>12,918</b> |

投資物業指自有或租賃持有的幼稚園物業，乃為獲得租金收益或資本增值而持有，或兩者兼有之，未被本集團佔用。

截至2025年6月30日和2024年12月31日，投資物業的公允價與值賬面淨值大致相同。

# 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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>使用權資產</b> |                                    |                                    |
| 物業 (附註15)    | <u>222,371</u>                     | <u>220,876</u>                     |
| <b>租賃負債</b>  |                                    |                                    |
| 流動           | 23,008                             | 16,115                             |
| 非流動          | <u>116,118</u>                     | <u>115,575</u>                     |
|              | <u>139,126</u>                     | <u>131,690</u>                     |

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 18 無形資產

|                               | 商譽<br>人民幣千元    | 客戶關係<br>人民幣千元  | 軟件及其他<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元    |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>於2025年1月1日（經審核）</b>        |                |                |                |                |
| 成本                            | 754,997        | 305,059        | 59,926         | 1,119,982      |
| 累計攤銷                          | –              | (79,492)       | (33,735)       | (113,227)      |
| 累計減值                          | (486,740)      | (29,675)       | –              | (516,415)      |
| <b>賬面淨值</b>                   | <b>268,257</b> | <b>195,892</b> | <b>26,191</b>  | <b>490,340</b> |
| <b>截至2025年6月30日止六個月（未經審核）</b> |                |                |                |                |
| 期初賬面淨值                        | 268,257        | 195,892        | 26,191         | 490,340        |
| 添置                            | –              | –              | 5,556          | 5,556          |
| 攤銷                            | –              | (13,252)       | (5,069)        | (18,321)       |
| 處置                            | –              | –              | (323)          | (323)          |
| <b>期末賬面淨值</b>                 | <b>268,257</b> | <b>182,640</b> | <b>26,355</b>  | <b>477,252</b> |
| <b>於2025年6月30日（未經審核）</b>      |                |                |                |                |
| 成本                            | 754,997        | 305,059        | 65,159         | 1,125,215      |
| 累計攤銷                          | –              | (92,744)       | (38,804)       | (131,548)      |
| 累計減值                          | (486,740)      | (29,675)       | –              | (516,415)      |
| <b>賬面淨值</b>                   | <b>268,257</b> | <b>182,640</b> | <b>26,355</b>  | <b>477,252</b> |

截至2025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（2024年12月31日：無）。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 19 存貨

|        | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| 以供銷售商品 | 13,450                             | 13,632                             |
| 易耗品    | 5,830                              | 6,830                              |
| 原材料    | 6,169                              | 6,418                              |
|        | <u>25,449</u>                      | <u>26,880</u>                      |

### 20 其他資產

|         | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 住宅及商業物業 | 12,955                             | 10,514                             |
| 車位      | 12,776                             | 13,890                             |
|         | <u>25,731</u>                      | <u>24,404</u>                      |
| 減：減值撥備  | (10,304)                           | (11,043)                           |
|         | <u>15,427</u>                      | <u>13,361</u>                      |

本集團持有少量住宅及商業物業，以及其管理的若干物業中的停車位，最終目的是銷售。這些物業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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 向關聯方提供貸款       |                                    |                                    |
| — 關聯方(附註35(d)) | <u>1,658,904</u>                   | <u>1,646,821</u>                   |
| 減：應收貸款減值準備     | <u>(1,353,954)</u>                 | <u>(1,338,316)</u>                 |
|                | <u>304,950</u>                     | <u>308,505</u>                     |
| 向關聯方提供貸款       |                                    |                                    |
| 期／年初結餘         | 308,505                            | 372,200                            |
| 利息計提           | 12,083                             | 22,913                             |
| 虧損撥備           | <u>(15,638)</u>                    | <u>(86,608)</u>                    |
|                | <u><u>304,950</u></u>              | <u><u>308,505</u></u>              |

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 21 應收貸款(續)

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。

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。2025年5月10日，金科股份破產重整計劃獲重慶市第五中級人民法院批准，並進入實施階段。

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2025年6月30日作出的貸款減值撥備是恰當的，貸款撥備將取決於後續的情景權重、破產重整方案及宏觀經濟環境的影響。

應收貸款的虧損撥備變動如下：

於2025年1月1日

於損益中確認的虧損撥備

於2025年6月30日

應收貸款  
人民幣千元

1,338,316

15,638

1,353,954

## 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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應收款項(附註(a))  |                                    |                                    |
| － 第三方          | 2,270,086                          | 2,046,256                          |
| － 關聯方(附註35(d)) | 649,290                            | 677,966                            |
|                | <u>2,919,376</u>                   | <u>2,724,222</u>                   |
| 減：貿易應收款項減值撥備   | (1,714,409)                        | (1,599,390)                        |
|                | <u>1,204,967</u>                   | <u>1,124,832</u>                   |
| 應收票據           |                                    |                                    |
| － 第三方          | 1,676                              | 385                                |
| － 關聯方(附註35(d)) | 15,450                             | 15,450                             |
|                | <u>17,126</u>                      | <u>15,835</u>                      |
| 減：應收票據減值撥備     | (15,450)                           | (15,450)                           |
|                | <u>1,676</u>                       | <u>385</u>                         |
| 其他應收款項         |                                    |                                    |
| － 第三方          | 655,216                            | 678,707                            |
| － 關聯方(附註35(d)) | 506,313                            | 497,202                            |
|                | <u>1,161,529</u>                   | <u>1,175,909</u>                   |
| 減：其他應收款項減值撥備   | (923,935)                          | (907,439)                          |
|                | <u>237,594</u>                     | <u>268,470</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)

|                               | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 預付款項                          |                                    |                                    |
| － 第三方                         | 92,101                             | 62,101                             |
| － 關聯方(附註35(d))                | 226                                | 213                                |
|                               | <u>92,327</u>                      | <u>62,314</u>                      |
| 減：預付款項減值撥備                    | (2,740)                            | (7,394)                            |
|                               | <u>89,587</u>                      | <u>54,920</u>                      |
| 融資租賃應收款項(附註(b))               |                                    |                                    |
| － 第三方                         | 1,295                              | 1,509                              |
| － 關聯方(附註35(d))                | 78,860                             | 79,388                             |
|                               | <u>80,155</u>                      | <u>80,897</u>                      |
| 減：融資租賃應收款項減值撥備                | (2,612)                            | (2,417)                            |
|                               | <u>77,543</u>                      | <u>78,480</u>                      |
| 待抵扣進項稅                        | <u>54,799</u>                      | <u>54,857</u>                      |
| 總計                            | <u>1,666,166</u>                   | <u>1,581,944</u>                   |
| 減：其他應收款非流動部分                  |                                    |                                    |
| － 融資租賃應收款項－淨額(附註(b))          | (75,532)                           | (76,444)                           |
| － 收購權益之預付款項－淨額                | (25,355)                           | (6,825)                            |
|                               | <u>(100,887)</u>                   | <u>(83,269)</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>1,565,279</u>                   | <u>1,498,675</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住宅服務及企業服務的物業管理服務收入。

住宅服務及企業服務的基礎物業部分收入乃根據相關服務協議的條款收取。居民應在發出繳款通知後支付到期的物業服務的服務收入。

於2025年6月30日及2024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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1年以內 | 1,137,067                          | 1,026,782                          |
| 1年以上 | 1,782,309                          | 1,697,440                          |
|      | <u>2,919,376</u>                   | <u>2,724,222</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2025年6月30日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣1,714,409,000元(2024年12月31日：人民幣1,599,390,000元)。

- (b) 截至2025年6月30日及2024年12月31日，某些租賃物業被歸類為融資租賃，因為租賃轉讓條款基本上包括承租人附帶的所有風險和回報。融資租賃項下應收承租人款項被確認為融資租賃應收款項，該應收款項包括在非流動及流動其他應收款項中。

# 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)

(c) 貿易應收款項、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<br>人民幣千元  | 其他應收款項以及<br>融資租賃應收款項<br>人民幣千元 | 應收票據<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|-------------|------------------|-------------------------------|---------------|------------------|
| 於2025年1月1日  | 1,599,390        | 909,856                       | 15,450        | 2,524,696        |
| 於損益中確認的虧損撥備 | 142,460          | 17,387                        | —             | 159,847          |
| 期間沖銷未收回應收款項 | (17,778)         | (150)                         | —             | (17,928)         |
| 其他          | (9,663)          | (546)                         | —             | (10,209)         |
| 於2025年6月30日 | <u>1,714,409</u> | <u>926,547</u>                | <u>15,450</u> | <u>2,656,406</u> |

## 23 受限制現金

|                       | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 作為銀行承兌匯票和履約保證金的銀行現金存款 | 42,935                             | 117,316                            |
| 訴訟凍結帳戶資金(附註(a))       | <u>108,946</u>                     | <u>110,273</u>                     |
|                       | <u>151,881</u>                     | <u>227,589</u>                     |

(a) 本公司目前正與原計劃收購目標公司的幾位原股東就潛在併購問題進行訴訟。考慮到本公司與原股東互為原被告，且案件尚未審結，本公司在中期報告中對或有負債進行了相應考慮。本公司因訴訟凍結的受限資金餘額為人民幣108,946,000元，其中人民幣88,370,000元與該訴訟事項有關(2024年12月31日：本公司因訴訟凍結的受限資金餘額為人民幣110,273,000元，其中人民幣84,180,000元與該訴訟事項有關)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 24 現金及現金等價物

|                       | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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              | 1,774,905                          | 2,208,550                          |
| － 以港元計值               | 204,254                            | 197,438                            |
| － 以美元計值               | 880                                | 119                                |
|                       | <u>1,980,039</u>                   | <u>2,406,107</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 定期存款

|                      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 持有的原始到期日超過三個月的銀行定期存款 | 296,014                            | 395,701                            |
| 減：定期存款的流動部分          | <u>(136,393)</u>                   | <u>(98,828)</u>                    |
|                      | <u>159,621</u>                     | <u>296,873</u>                     |

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 25 定期存款(續)

定期存款的幣種如下：

|          | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| － 以人民幣計值 | 290,287                            | 389,303                            |
| － 以美元計值  | 5,727                              | 6,398                              |
|          | <u>296,014</u>                     | <u>395,701</u>                     |

於2025年6月30日，以人民幣和美元計價持有的原始到期日超過三個月的銀行定期存款的年利率為2.1%至3.6% (2024年12月31日：2.1%至4.1%)。

如果定期存款自取得之日起到期日為三個月或更短，且可在收到通知內24小時償還，且無利息損失，則定期存款以現金等價物列示。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 26 金融工具的公允價值計量

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。

#### (a) 公允價值等級

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。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團按公允價值計量之金融資產和金融負債列示如下：

於2025年6月30日

|                            | 第1層<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 第3層<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 合計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>經常性公允價值計量</b>           |                        |                        |                       |
| <b>金融資產</b>                |                        |                        |                       |
| <b>按公允價值計量且變動計入損益的金融資產</b> |                        |                        |                       |
| 上市股票                       | 1,960                  | —                      | 1,960                 |
| 有限期基金(i)                   | —                      | 45,577                 | 45,577                |
| 理財產品                       | —                      | 221,264                | 221,264               |
|                            | <u>1,960</u>           | <u>266,841</u>         | <u>268,801</u>        |
| <b>金融負債</b>                |                        |                        |                       |
| 應付或有對價(ii)                 | —                      | 26,307                 | 26,307                |

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 26 金融工具的公允價值計量(續)

### (a) 公允價值等級(續)

於2024年12月31日

|                            | 第1層<br>人民幣千元<br>(經審核) | 第2層<br>人民幣千元<br>(經審核) | 第3層<br>人民幣千元<br>(經審核) | 合計<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>經常性公允價值計量</b>           |                       |                       |                       |                      |
| <b>金融資產</b>                |                       |                       |                       |                      |
| <b>按公允價值計量且變動計入損益的金融資產</b> |                       |                       |                       |                      |
| 上市股票                       | 2,025                 | —                     | —                     | 2,025                |
| 有限期基金(i)                   | —                     | —                     | 45,844                | 45,844               |
| 理財產品                       | —                     | 70,208                | 25,000                | 95,208               |
|                            | <u>2,025</u>          | <u>70,208</u>         | <u>70,844</u>         | <u>143,077</u>       |
| <b>金融負債</b>                |                       |                       |                       |                      |
| 應付或有對價(ii)                 | <u>—</u>              | <u>—</u>              | <u>32,878</u>         | <u>32,878</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層所包括的報價外，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)。

### 26 金融工具的公允價值計量(續)

#### (a) 公允價值等級(續)

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2025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。

- (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資訊。

投資代價是參照這些非上市實體的公允價值確定的。若該項投資的公允價值增加／減少5%，則截至2025年6月30日止六個月及2024年12月31日止期間的除所得稅前溢利／(虧損)將分別增加／減少約人民幣2,279,000元及減少／增加約人民幣2,292,000元。

- (ii) 根據收購協定，被收購實體成都蜀川物業服務有限公司(「蜀川服務」)擁有多個已簽約但未交付的物業管理專案。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專案的對價，這取決於這些專案在實際交付時的表現。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 26 金融工具的公允價值計量(續)

(b) 下表列出了截至2025年及2024年6月30日止六個月期間的按公允價值計量的金融工具變動。

|                       | 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產 |           |           |               |                |                 |
|-----------------------|---------------------|-----------|-----------|---------------|----------------|-----------------|
|                       | 第一層                 | 第二層       |           | 第三層           |                |                 |
|                       |                     | 公開市場      |           |               |                | 應付或有對價          |
|                       | 上市股票證券              | 貨幣基金      | 理財產品      | 有期限基金         | 理財產品           | 金融負債            |
|                       | 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2025年1月1日的期初餘額       | 2,025               | –         | 70,208    | 45,844        | 25,000         | (32,878)        |
| 添置                    | –                   | 202,668   | 30,000    | –             | 250,000        | –               |
| 按公允價值計入損益的金融資產(虧損)/收益 | (65)                | 695       | 227       | (267)         | 1,658          | (573)           |
| 處置/結算                 | –                   | (203,363) | (100,435) | –             | (55,394)       | 7,144           |
|                       | <u>1,960</u>        | <u>–</u>  | <u>–</u>  | <u>45,577</u> | <u>221,264</u> | <u>(26,307)</u> |
| 於2025年6月30日的期末餘額      |                     |           |           |               |                |                 |

|                       | 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產 |          |        |          |          |
|-----------------------|---------------------|----------|--------|----------|----------|
|                       | 第一層                 |          | 第三層    |          |          |
|                       | 公開市場                |          |        |          | 應付或有對價   |
|                       | 上市股票證券              | 貨幣基金     | 有期限基金  | 理財產品     | 金融負債     |
|                       | 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2024年1月1日的期初餘額       | —                   | —        | 45,317 | 3,000    | (38,435) |
| 添置                    | 4,528               | 136,012  | —      | 135,000  | —        |
| 按公允價值計入損益的金融資產(虧損)/收益 | (42)                | 2,193    | —      | 146      | —        |
| 處置                    | —                   | (50,829) | —      | (85,146) | —        |
|                       |                     |          |        |          |          |
| 於2024年6月30日的期末餘額      | 4,486               | 87,376   | 45,317 | 53,000   | (38,435) |

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 26 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資訊：

| 描述     | 於2025年6月<br>30日的公允價值<br>人民幣千元 | 不可<br>觀察輸入 | 範圍(概率<br>加權平均值) | 不可觀察輸入與<br>公允價值的關係                                   |
|--------|-------------------------------|------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| 理財產品   | 221,264                       | 預計年利率      | 2.35%           | 預期年利率變動上<br>調／下調10%導致<br>公允價值變動人民幣<br>123,000元       |
| 應付或有對價 | 26,307                        | 預計貼現率      | 3.00%           | 預計貼現率上調／下調<br>1%導致公允價值<br>減少／增加人民幣<br>90,000/91,000元 |

### 27 股本

|               | 普通股數目              | 股本<br>人民幣千元    |
|---------------|--------------------|----------------|
| <b>已發行及繳足</b> |                    |                |
| 於2024年1月1日    | 639,479,100        | 639,479        |
| 註銷股份          | (15,657,200)       | (15,657)       |
| 於2024年6月30日   | <u>623,821,900</u> | <u>623,822</u> |

**已發行及繳足**  
於2025年1月1日及2025年6月30日

| 普通股數目              | 股本<br>人民幣千元    |
|--------------------|----------------|
| <u>597,088,700</u> | <u>597,089</u> |

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 28 儲備

|                      | 就股份獎勵           |                  | 股票期權             |                |                | 其他               |                    |                  |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|
|                      | 庫存股             | 計劃所持股份           | 資本儲備             | 計劃儲備金          | 法定儲備           | 儲備總額             | 累計虧損               | 儲備總額             |
|                      | 人民幣千元           | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元              | 人民幣千元            |
| 於2024年1月1日的結餘(經審核)   | (137,584)       | (145,520)        | 5,562,919        | 14,616         | 134,562        | 5,428,993        | (1,990,538)        | 3,438,455        |
| 期間虧損                 | -               | -                | -                | -              | -              | -                | (194,430)          | (194,430)        |
| 註銷股份                 | 139,303         | -                | (123,646)        | -              | -              | 15,657           | -                  | 15,657           |
| 收購附屬公司的其他權益          | -               | -                | (100)            | -              | -              | (100)            | -                  | (100)            |
| 回購本公司股份              | (49,396)        | -                | -                | -              | -              | (49,396)         | -                  | (49,396)         |
| 股票期權計劃               | -               | -                | -                | 24,814         | -              | 24,814           | -                  | 24,814           |
| 就股份獎勵計劃購買股份          | -               | (521)            | -                | -              | -              | (521)            | -                  | (521)            |
| 於2024年6月30日的結餘(未經審核) | <u>(47,677)</u> | <u>(146,041)</u> | <u>5,439,173</u> | <u>39,430</u>  | <u>134,562</u> | <u>5,419,447</u> | <u>(2,184,968)</u> | <u>3,234,479</u> |
| 於2025年1月1日的結餘(經審核)   | -               | (67,064)         | 5,124,817        | 140,188        | 134,562        | 5,332,503        | (2,577,840)        | 2,754,663        |
| 期間溢利                 | -               | -                | -                | -              | -              | -                | 65,020             | 65,020           |
| 股票期權計劃(附註29(a))      | -               | -                | -                | 5,150          | -              | 5,150            | -                  | 5,150            |
| 於2025年6月30日的結餘(未經審核) | <u>-</u>        | <u>(67,064)</u>  | <u>5,124,817</u> | <u>145,338</u> | <u>134,562</u> | <u>5,337,653</u> | <u>(2,512,820)</u> | <u>2,824,833</u> |

- (a) 根據中國的相關規則及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 29 以股份為基礎的支付

- (a) 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，並於2024年8月，公司向員工共授出329,600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。

股份激勵計劃由本集團的員工股份信託管理。當授予的股份被行使時，信託將適當數量的股份轉讓給員工。截至2025年6月30日，股權激勵計劃下的6,064,225股股份由信託持有，尚未轉讓予員工。

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：

|        | 截至6月30日止六個月 |                  |         |                  |
|--------|-------------|------------------|---------|------------------|
|        | 2025年       |                  | 2024年   |                  |
|        | 每股平均價格      | 股數               | 每股平均價格  | 股數               |
| 於1月1日  | 11.03港元     | 2,467,500        | 11.60港元 | 4,260,000        |
| 已失效股份  | 11.60港元     | (28,000)         | 11.60港元 | (80,000)         |
| 於6月30日 | 11.02港元     | <u>2,439,500</u> | 11.60港元 | <u>4,180,000</u> |

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團入賬管理費用之以股份為基礎的薪酬人民幣5,150,000元（截至2024年6月30日止六個月期間：人民幣11,720,000元）。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 29 以股份為基礎的支付 (續)

- (b) 於2023年3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或非員工授予股份。2023年12月，公司共授出2,967,500股股份，其中向非員工授出1,983,279股股份。根據股權激勵計劃的條款，授予的股份受業績貢獻的約束。

授予非員工的股份作為權益結算獎勵入賬。授予非員工的獎勵在其提供服務期間予以確認，並以該期間的平均股價計量，直至服務完成之日。

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歸屬。

截至2024年12月31日，所有授予承授人的股份均已符合服務條件或表現歸屬。歸屬時，其他儲備中確認的股份獎勵計劃所持股份的相應部分已轉撥至資本儲備。

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團無因股權激勵計劃入賬管理費用之以股份為基礎的薪酬（截至2024年6月30日止六個月期間：人民幣13,094,000元，其中向非員工授予股份入賬金額為人民幣8,139,000元）。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 30 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

|                | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付款項(附註(b))  |                                    |                                    |
| － 第三方          | 714,816                            | 940,611                            |
| － 關聯方(附註35(d)) | 23,660                             | 19,324                             |
|                | <u>738,476</u>                     | <u>959,935</u>                     |
| 應付票據           |                                    |                                    |
| － 第三方          | —                                  | 47,764                             |
| － 關聯方(附註35(d)) | —                                  | 5,144                              |
|                | <u>—</u>                           | <u>52,908</u>                      |
| 其他應付款項         |                                    |                                    |
| － 第三方          | 808,567                            | 812,045                            |
| － 關聯方(附註35(d)) | 64,168                             | 67,214                             |
|                | <u>872,735</u>                     | <u>879,259</u>                     |
| 應計工資           | 182,066                            | 233,549                            |
| 其他應繳稅項         | 80,815                             | 76,093                             |
|                | <u>262,881</u>                     | <u>309,642</u>                     |
|                | <u>1,874,092</u>                   | <u>2,201,744</u>                   |

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 30 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(續)

(a) 於2025年6月30日及2024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2025年6月30日及2024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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1年以下 | 626,500                            | 831,885                            |
| 1年以上 | 111,976                            | 128,050                            |
|      | <u>738,476</u>                     | <u>959,935</u>                     |

### 31 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 住宅服務 | 710,938                            | 849,624                            |
| 企業服務 | 13,568                             | 16,505                             |
| 其他服務 | 19,928                             | 22,313                             |
|      | <u>744,434</u>                     | <u>888,442</u>                     |

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 32 股息

本董事會議決不就截至2025年6月30日止六個月期間派發任何中期股息(2024年6月30日：無)。

### 33 處置附屬公司

截至2025年6月30日止六個月期間，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<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------|
| 處置對價               |             |
| 已收現金               | 7,403       |
| 未結清並計入其他應收款        | 1,277       |
|                    | <hr/>       |
| 處置對價總額             | 8,680       |
|                    | <hr/>       |
| 處置附屬公司資產淨額合計       | 16,831      |
| 減：處置非控股權益          | (3,325)     |
|                    | <hr/>       |
|                    | 13,506      |
|                    | <hr/>       |
| 處置虧損(附註10)         | (4,826)     |
|                    | <hr/>       |
| 扣除處置成本後的處置所得現金     |             |
| 已收現金對價             | 7,403       |
| 減：已處置附屬公司的現金及現金等價物 | (11,351)    |
|                    | <hr/>       |
| 處置產生的淨現金流出         | (3,948)     |

### 34 或有負債

於2025年6月30日，本集團涉及若干尚未了結之訴訟。其中大部分訴訟乃由本集團作為原告，向若干獨立物業業主追討應收賬款。就本集團作為被告之未決訴訟而言，本集團並無重大或有負債。

# 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 |
| 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  |
| 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  |
| 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  |

## 35 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

| 名稱              | 關係        |
|-----------------|-----------|
| 重慶金江聯房地產開發有限公司  | 金科股份的合營企業 |
| 重慶美城金房地產開發有限公司  | 金科股份的合營企業 |
| 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 |
| 大連豐茂置業有限公司      | 金科股份的合營企業 |
| 重慶威斯勒建設有限公司     | 金科股份的合營企業 |
| 上饒市科頌置業有限公司     | 金科股份的合營企業 |
| 重慶金煜輝房地產開發有限公司  | 金科股份的合營企業 |
| 柳州鹿寨金潤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 |
| 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 |

# 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        |
|-----------------|-----------|
| 長沙景科置業有限公司      | 金科股份的合營企業 |
| 重慶金美園房地產開發有限公司  | 金科股份的合營企業 |
| 新密首利置業有限公司      | 金科股份的合營企業 |
| 瀋陽駿瀚房地產開發有限公司   | 金科股份的合營企業 |
| 大連金科九里房地產開發有限公司 | 金科股份的合營企業 |
| 株洲景科置業有限公司      | 金科股份的合營企業 |
| 宿遷市通金弘置業有限公司    | 金科股份的合營企業 |
| 泗水金孟泉房地產開發有限公司  | 金科股份的合營企業 |
| 貴州龍裡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 |
| 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 |

## 35 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

| 名稱                | 關係        |
|-------------------|-----------|
| 重慶藍波灣置業有限公司       | 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 |
| 大連金泓基房地產開發有限公司    | 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 |
| 貴州華勝永信置業有限公司      | 金科股份的合營企業 |
| 山西運恒房地產開發有限公司     | 金科股份的合營企業 |
| 淮安金吉物業服務有限公司      | 金科股份的合營企業 |
| 吉安金晨房地產開發有限公司     | 金科股份的合營企業 |
| 濟南金科西城房地產開發有限公司   | 金科股份的合營企業 |
| 淮安金吉置業有限公司        | 金科股份的合營企業 |
| 唐山金梁昱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        |
|------------------|-----------|
| 湖南金科景朝產業運營管理有限公司 | 金科股份的合營企業 |
| 重慶中楠薈商業管理有限公司    | 金科股份的合營企業 |
| 濟南海睿房地產開發有限公司    | 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 |
| 青島恒美置業有限公司       | 金科股份的合營企業 |
| 重慶邦泰蓉峰房地產開發有限公司  | 金科股份的合營企業 |
| 重慶金宸錦宇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 |
| 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 |
| 上海金悅樂方商業管理有限公司   | 金科服務的合營企業 |
| 重慶金悅樂方商業管理有限公司   | 金科服務的合營企業 |
| 上海金悅隆際商業經營管理有限公司 | 金科服務的合營企業 |
| 重慶金科鑫磁商業管理有限公司   | 金科服務的合營企業 |
| 重慶金悅裕盈商業管理有限公司   | 金科服務的合營企業 |

## 35 關聯方交易(續)

### (a) 名稱以及與關聯方的關係(續)

| 名稱                     | 關係        |
|------------------------|-----------|
| 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 |
| 武漢卓璽酒店管理有限公司           | 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 |
| 重慶市金科傑夫教育科技有限公司        | 金科服務的聯營企業 |
| 南寧威凱智慧物業服務有限公司         | 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 |
| 樂山高新投智慧城市運營物業管理有限公司    | 金科服務的聯營企業 |
| 祿勸四季活利物業管理有限公司         | 金科服務的聯營企業 |
| 寧夏城發金悅城市服務有限責任公司       | 金科服務的聯營企業 |
| 重慶市江南金悅智慧城市運營管理有限公司    | 金科服務的聯營企業 |
| 北京壹途因私出入境服務有限公司        | 金科服務的聯營企業 |
| 凱撒金悅(山東)城市文化旅遊發展有限責任公司 | 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              |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 提供服務          |                          |                          |
| － 金科集團        | 9,447                    | 28,060                   |
| － 金科股份的合營企業   | 1,195                    | 5,142                    |
| － 金科服務的聯營合營企業 | 4,921                    | 14,499                   |
|               | <u>15,563</u>            | <u>47,701</u>            |
| 購買商品及服務       |                          |                          |
| － 金科集團        | 12                       | 67                       |
| － 金科股份的合營企業   | 136                      | 880                      |
| － 金科服務的聯營合營企業 | 26,943                   | 19,300                   |
|               | <u>27,091</u>            | <u>20,247</u>            |
| 關聯方償還貸款的本金和利息 |                          |                          |
| － 金科服務的合營企業   | <u>800</u>               | <u>8,000</u>             |
| 向關聯方提供貸款      |                          |                          |
| － 金科服務的合營企業   | <u>10,000</u>            | <u>—</u>                 |
| 向關聯方提供貸款的利息收入 |                          |                          |
| － 金科集團        | 11,399                   | 10,128                   |
| － 金科服務的合營企業   | 755                      | 866                      |
|               | <u>12,154</u>            | <u>10,994</u>            |
| 租賃負債利息支出      |                          |                          |
| － 金科集團        | <u>638</u>               | <u>818</u>               |
| 結算租賃負債        |                          |                          |
| － 金科集團        | <u>4,923</u>             | <u>7,158</u>             |

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中按交易雙方協定的條款進行。

35 關聯方交易(續)

(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              |                          |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
|             | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 工資和其他短期員工福利 | 3,600                    | 3,533                    |
| 股份支付        | 1,089                    | 2,342                    |
| 獎金          | 857                      | 876                      |
| 退休金計劃供款     | 52                       | 52                       |
|             | <u>5,598</u>             | <u>6,803</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

|               | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應收款項        |                                    |                                    |
| － 金科集團        | 593,573                            | 613,351                            |
| － 金科股份的合營企業   | 43,905                             | 52,034                             |
| － 金科服務的聯營合營企業 | 11,812                             | 12,581                             |
|               | <u>649,290</u>                     | <u>677,966</u>                     |
| 應收票據          |                                    |                                    |
| － 金科集團        | <u>15,450</u>                      | <u>15,450</u>                      |
| 向關聯方提供貸款      |                                    |                                    |
| － 金科集團        | <u>1,658,904</u>                   | <u>1,646,821</u>                   |
| 其他應收款項        |                                    |                                    |
| － 金科集團(i)     | 465,896                            | 466,757                            |
| － 金科股份的合營企業   | 7,153                              | 7,049                              |
| － 金科服務的聯營合營企業 | 33,264                             | 23,396                             |
|               | <u>506,313</u>                     | <u>497,202</u>                     |
| 融資租賃應收款項      |                                    |                                    |
| － 金科服務的聯營企業   | <u>78,860</u>                      | <u>79,388</u>                      |
| 預付款項          |                                    |                                    |
| － 金科集團        | 216                                | 203                                |
| － 金科股份的合營企業   | 10                                 | 10                                 |
|               | <u>226</u>                         | <u>213</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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付款項          |                                    |                                    |
| － 金科集團          | 2,000                              | 3,303                              |
| － 金科股份的合營企業     | 16                                 | 16                                 |
| － 金科服務的聯營合營企業   | 21,644                             | 16,005                             |
|                 | <u>23,660</u>                      | <u>19,324</u>                      |
| 應付票據            |                                    |                                    |
| － 金科服務的合營企業     | <u>—</u>                           | <u>5,144</u>                       |
| 其他應付款項          |                                    |                                    |
| － 金科集團          | 61,179                             | 64,808                             |
| － 金科股份的合營企業     | 2,636                              | 2,105                              |
| － 金科服務的聯營合營企業   | 353                                | 301                                |
|                 | <u>64,168</u>                      | <u>67,214</u>                      |
| 合約負債            |                                    |                                    |
| － 金科集團          | 2,385                              | 2,424                              |
| － 金科股份的合營企業     | 22                                 | 4                                  |
| － 金科服務的聯營合營企業   | 52                                 | —                                  |
|                 | <u>2,459</u>                       | <u>2,428</u>                       |
| 提供擔保            |                                    |                                    |
| － 金科服務的合營企業(ii) | <u>39,000</u>                      | <u>53,000</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)

上述應收／應付關聯方的貿易款項、票據及合同負債均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他款項（履約保證金及代表金科集團收取的停車場銷售款除外）均屬非貿易性質。

應付關聯方的其他款項無抵押，免息且按要求償還。

- (i) 結餘為收回的涉及受金科股份控制收購權益的保證金以及其他屬於貿易性質的與金科集團的往來。
- (ii) 於2025年6月30日，本公司為兩家合營企業的租賃業務履約提供合計人民幣39,000,000元的擔保，該等公司從第三方業主處整體租賃了寫字樓，並用於後續的轉租經營和物業管理（2024年12月31日：本公司為金科服務的合營企業履行租賃業務提供人民幣53,000,000元擔保）。

## 36 資產負債表日期後事項

除本報告其他部分披露的事項外，2025年6月30日之後至本報告發佈之日，不存在其他重大期後事項。

## 詞彙及釋義

於本報告內，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                                                                           |

## 詞彙及釋義

|           |   |                                   |
|-----------|---|-----------------------------------|
| 「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2025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                         |
| 「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