

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

Jinke 金科服务

美 好 你 的 生 活

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

**截至2020年12月31日止年度的
年度業績公告**

2020年業績摘要

- 2020年，本集團總收入增加至人民幣3,358.9百萬元，較2019年同期的人民幣2,327.7百萬元增加約44.3%。2020年來自物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務的收入分別佔總收入約60.3%、26.1%、12.2%及1.4%。
- 本集團物業管理服務產生的收入增加至人民幣2,024.0百萬元，較2019年同期的人民幣1,465.8百萬元增加約38.1%。在管建築面積由2019年12月31日的120.5百萬平方米增加約29.6%至2020年12月31日的156.2百萬平方米。合約面積由2019年12月31日的248.6百萬平方米增加約11.5%至2020年12月31日的277.2百萬平方米。
- 本集團毛利增加至人民幣997.4百萬元，較2019年同期的人民幣635.7百萬元增加約56.9%。毛利率由2019年的27.3%增加2.4個百分點至29.7%。
- 本集團年度利潤為人民幣633.2百萬元，較2019年同期的人民幣374.4百萬元增加約69.1%。受益於西部大開發及高新技術企業所得稅優惠政策，本集團年度實際所得稅稅率為17.5%。
- 2020年，本公司擁有人應佔溢利增加至人民幣617.6百萬元，較2019年同期的人民幣366.5百萬元增加約68.5%。本公司擁有人應佔溢利(扣除外匯虧損前)為651.9百萬元，較2019年同期增加約77.9%。
- 董事會建議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.5元(除稅前)。

年度業績

金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「本年度」)的綜合年度業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度 2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	3,358,944	2,327,657
銷售成本	5	(2,361,590)	(1,691,979)
毛利		997,354	635,678
銷售及營銷開支	5	(1,672)	(3,021)
行政開支	5	(237,984)	(233,390)
金融資產之減值虧損淨額		(8,222)	(4,018)
其他收入	6	47,819	52,146
其他收益／(虧損)－淨額		(37,269)	1,788
經營利潤		760,026	449,183
財務收入		85,362	160,731
財務成本		(76,988)	(159,962)
財務收入－淨額		8,374	769
採用權益法核算的聯營公司和 合營企業的淨(虧損)／收益		(845)	160
除所得稅前溢利		767,555	450,112
所得稅開支	7	(134,360)	(75,728)
年內溢利及全面收益總額		633,195	374,384
下列各方應佔溢利及全面收益總額：			
－本公司擁有人		617,594	366,452
－非控股權益		15,601	7,932
		633,195	374,384
每股盈利(每股以人民幣列示)			
－每股基本及攤薄盈利	8	1.24	0.80

綜合財務狀況表
於2020年12月31日

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		34,345	33,089
無形資產		9,988	5,017
於聯營公司和合營企業的投資		4,850	160
其他應收款項及預付款項	9	6,049	1,145,000
遞延所得稅資產		4,946	8,080
		<u>60,178</u>	<u>1,191,346</u>
流動資產			
存貨		16,255	5,826
其他資產		60,602	74,240
貿易應收款項、應收票據、 其他應收款項及預付款項	9	1,574,505	2,487,877
受限制現金		364	1,455
現金及現金等價物	10	6,840,339	333,149
		<u>8,492,065</u>	<u>2,902,547</u>
資產總值		<u><u>8,552,243</u></u>	<u><u>4,093,893</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本／實收資本		652,848	50,000
儲備		5,993,270	25,000
留存收益		568,034	407,700
		<u>7,214,152</u>	<u>482,700</u>
非控股權益		<u>38,311</u>	<u>22,295</u>
權益總額		<u><u>7,252,463</u></u>	<u><u>504,995</u></u>
負債			
非流動負債			
借款		—	1,145,000
租賃負債		3,685	2,526
遞延所得稅負債		676	942
		<u>4,361</u>	<u>1,148,468</u>

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	11	834,419	1,398,409
借款		–	685,000
租賃負債		1,748	1,331
合約負債		386,775	291,202
即期所得稅負債		72,477	64,488
		<u>1,295,419</u>	<u>2,440,430</u>
負債總額		<u>1,299,780</u>	<u>3,588,898</u>
權益及負債總額		<u>8,552,243</u>	<u>4,093,893</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司於2000年7月18日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國重慶市江北區五裡店五黃路側金科花園。

本公司的股份於2020年11月17日在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主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

本公司的母公司金科地產集團股份有限公司(「金科股份」)為一家在中國成立的房地產公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼SZ.000656)。

除另有指明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港公司條例第622章之規定編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，惟按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。

於2020年1月1日開始的財政年度強制實行的所有有效準則，準則的修訂本及詮釋均獲本集團所呈現的兩個年度追溯及貫徹採納。

2.1.1 會計政策及披露的變動

截至本公告發出之日，香港會計師公會已頒佈下列新訂準則及對現有準則的修訂，但尚未生效，本集團亦未提前採納。該等準則預期不會對當前或未來報告期間的實體以及可預見未來中的交易產生重大影響：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：按 擬定動用前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約：履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架之提述	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的 資產出售或注資	待確定

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，預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3 分部資料

管理層已根據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2020年12月31日及2019年12月31日止年度，本集團主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，所有分部均位於中國且全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

截至2020年12月31日，首次公開募股募集資金中僅剩港幣1,917,002,000元(折合人民幣1,613,425,000元)，暫時存放在本集團在香港的銀行帳戶中。除此之外，本集團所有資產均位於中國大陸。

截至2019年12月31日，所有資產均位於中國。

4 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務所得款項。截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間確認		
— 物業管理服務	2,024,034	1,465,792
— 非業主增值服務	720,396	596,391
— 社區增值服務	174,588	158,139
— 智慧科技服務	47,728	26,871
	<u>2,966,746</u>	<u>2,247,193</u>
於某一時點確認		
— 非業主增值服務	155,686	—
— 社區增值服務	236,512	80,464
	<u>392,198</u>	<u>80,464</u>
	<u><u>3,358,944</u></u>	<u><u>2,327,657</u></u>

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，來自金科集團的收入分別佔本集團收入的19%和22 %。除金科集團外，本集團還擁有大量客戶，其於往績記錄期於本集團的收入佔比均未達10%或以上。

合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	383,379	284,595
社區增值服務	3,396	6,607
	<u>386,775</u>	<u>291,202</u>

(i) 合約負債的重大變動

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

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收益		
物業管理服務	284,595	212,925
社區增值服務	6,607	6,535
	<u>291,202</u>	<u>219,460</u>

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務於短期內（一般少於一年）提供，本集團已選擇實用的權宜之計，以致勿須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利費用	1,095,121	1,116,144
綠化及清潔費	417,483	305,842
已出售貨物成本	375,277	72,436
安保費用	255,225	78,377
維修成本	131,391	116,828
公用設施費	85,290	43,895
辦公費用	33,922	28,657
原材料	37,462	18,388
差旅及招待費	21,988	18,079
折舊及攤銷費用	14,431	11,712
稅項及其他徵稅	14,254	11,505
社區活動費用	14,052	14,525
諮詢費	10,560	6,811
銀行手續費	10,024	6,786
調研費用	9,203	3,183
經營租賃付款	7,976	7,012
廣告開支	3,664	3,692
核數師酬金		
— 審計服務	1,975	393
— 非審計服務	—	—
聘用成本	968	1,117
其他	60,980	63,008
	<u>2,601,246</u>	<u>1,928,390</u>
銷售成本、銷售開支以及行政開支總計	<u>2,601,246</u>	<u>1,928,390</u>

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方提供貸款利息收入	15,281	26,799
政府補助 (附註(a))	23,893	20,782
可抵扣增值稅	8,645	4,565
	<u>47,819</u>	<u>52,146</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。

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	131,503	76,221
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅	2,857	(493)
	<u>134,360</u>	<u>75,728</u>

本集團所得稅開支可與綜合全面收益表的除所得稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	767,555	450,112
按適用於本集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	134,632	75,869
以下各項稅收影響：		
－ 不可扣稅開支	610	245
－ 超額抵扣的稅務影響	(1,083)	(672)
－ 適用於附屬公司稅率變動的影響	201	286
所得稅開支總額	<u>134,360</u>	<u>75,728</u>

截至2020年12月31日和2019年12月31日止年度的實際所得稅稅率為17.5%和16.8%。

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。

8 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股已於2019年1月1日發行及配發，猶如本公司已於當時之前從有限責任公司改制為股份有限公司。

於往績記錄期，每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

於往績記錄期，本公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	617,594	366,452
普通股的加權平均數(千股)	497,011	455,473
年內本公司擁有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	1.24	0.80

9 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	294,683	142,130
— 第三方	772,736	413,894
	1,067,419	556,024
減：貿易應收款項減值撥備	(11,675)	(5,316)
	1,055,744	550,708
應收票據		
— 第三方	1,084	—

截至2020年12月31日及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	1,018,542	543,218
1至2年	43,470	9,905
2至3年	4,015	2,695
3至4年	2,395	114
4至5年	52	72
5年以上	29	20
	<u>1,068,503</u>	<u>556,024</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2020年12月31日及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣11,675,000元及人民幣5,316,000元的撥備。

10 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款及現金 (附註(a))		
— 以港元計值	5,638,409	—
— 以人民幣計值	<u>1,201,930</u>	<u>333,149</u>
	<u>6,840,339</u>	<u>333,149</u>

(a) 於2020年12月31日，首次公開發售所得款項餘額分別為6,699,312,000港元（相當於人民幣5,638,409,000元），其暫時存放於本集團在香港和中國境內的銀行帳戶中。

11 貿易應付款項及應付票據

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項		
－ 關聯方	493	43
－ 第三方	<u>270,810</u>	<u>144,196</u>
	<u>271,303</u>	<u>144,239</u>
應付票據		
－ 第三方	<u>7,936</u>	<u>8,909</u>

- (a) 截至2020年12月31日及2019年12月31日，貿易應付款項及應付票據基於發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	276,206	151,667
1至2年	2,280	573
2至3年	165	564
3年以上	<u>588</u>	<u>344</u>
	<u>279,239</u>	<u>153,148</u>

12 股息

董事會建議派付2020年末期股息每股人民幣0.5元(含稅)，合計人民幣326,424,050元，有關股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。該等財務報表並未反映此應付股息。

管理層討論及分析

市場回顧及概覽

2020年，新冠疫情對全球政治經濟格局影響巨大而深遠，世界面臨百年未有之大變局，全球經濟全面承壓。中國，不僅及時有效控制住新冠疫情的蔓延，同時還實現經濟穩步恢復，全年經濟實現正增長，GDP首破百萬億大關。在經濟復甦過程中，物業服務行業以其穩定的盈利能力和充沛的現金流，獲得資本高度認同，行業價值得到重塑，同時，行業利好政策持續釋放，物業服務行業迎來高速發展期，行業加快集中化、多元化、數字化、智能化變革，促進物業管理行業模式從密集型勞動輸出向集約型現代服務模式轉變。

趁借行業資本之東風，公司順勢而為，於2020年登陸聯交所主板，伴隨行業發展，承蒙各位股東支持，公司實現高速增長，繼續保持西南第一，中國前十的綜合智慧物業服務商。

收入利潤保持高速增長，合約在管保持健康提升。2020年，本集團實現收入約人民幣3,358.9百萬元，較2019年同期增加44.3%，毛利約為人民幣997.4百萬元，同比增長約56.9%，全年實現淨利潤約633.2百萬元，同比增長69.1%，全年實現歸屬母公司淨利約為人民幣617.6百萬元，較上年同期增長約68.5%。若扣除外匯匯兌損失的影響，歸屬母公司淨利約為人民幣651.9百萬元，較上年同期增長約77.9%。於2020年12月31日，本集團已完成25個省市、152個城市的全國化佈局，在管面積共計約156百萬平方米，其中獨立第三方佔比48.6%；合約面積共計約277百萬平方米，獨立第三方佔比56.3%，規模與質效有質量增長。

財務指標穩中向好，經營指標高位運行。2020年，本集團實現毛利約為人民幣997.4百萬元，同比增長約56.9%，毛利率較2019年提升2.4個百分點，達到29.7%，其中物業管理服務毛利率約26.3%，較上年同比增長4.6個百分點。受益於科技賦能、降本增效的持續實施，本集團費用率較2019年下降2.9個百分點，達到7.1%，淨利率持續提升至18.9%，較去年同期增長2.8個百分點。因西部大開發稅收優惠政策及高新技術企業稅率優惠政策，公司綜合所得稅率為17.5%。同時，源於我們優質的服務品質及良好的市場口碑，客戶滿意度連續9年超過90%，平均物業管理費逐年提升達到每平方米／月人民幣2.18元，收繳率保持90%高位，年內金科大社區APP註冊人數增長20萬用戶，科技化改革效果顯著。

四大板塊均衡發展，板塊成績再創新高。2020年，本集團四大業務板塊物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、智慧科技服務收入分別為人民幣2,024.0百萬元、人民幣876.1百萬元、人民幣411.1百萬元，人民幣47.7百萬元。其中，物業管理服務得益於在管面積規模穩步增長以及非住宅項目增加，收入同比增長38.1%；社區增值服務，我們圍繞業主「食、住、行、遊、購、育」等個性化需求，建立了一套全生命週期的增值服務體系，收入大幅增長72.3%；智慧科技服務，我們持續強化科技產品力輸出，為第三方提供智能解決方案業務顯著增加，智慧社區、智慧案場等業務持續增長，收入大幅提升77.3%，毛利率高達53.6%；非業主增值服務，隨著母公司銷售規模持續高速增長及我們向第三方房地產開發商提供增值業務類型增加，收入同比增長46.9%。

2020年回顧

堅持品質領先，追求滿意先行。我們一直堅持客戶滿意度為核心的發展戰略，為客戶提供「滿意＋驚喜」式心悅服務，實現從客戶滿意到客戶推薦，圍繞多元業務模式，建立了金管家、金悅家、金慧家三大標準化服務體系，實現高質量標準化服務，確保不同業務線及不同項目保持一致性高質量服務品質，外接項目的客戶滿意度近85%，保障了我們外接項目近100%的高續簽率，獲得良好的市場口碑。同時，為更好的提升服務品質，本集團持續開展「十年如新計劃」，投入超過2億用於社區修繕及環境維護，讓業主真切感受到「與時光逆行，與美好相隨」，受益於此，業主資產及社區空間價值持續提升，我們服務5年以上小區的二手房成交均價高於同比小區，做到用美好服務為社區賦能，進一步提升業主黏性及忠誠度，管理項目累計完成35個項目44批次物業費單價提升。

堅持價值外拓，造就長跑能力。本集團保持在管面積、合約面積穩步增長，基於我們現有的管理規模，退管低績效項目10百萬平方米，優化項目資源分配，持續提升基礎物管毛利率及公司長期盈利能力；我們依託物業服務方面的先進技術能力，快速拓展多元化服務業態，服務非住宅項目共計215個，已構成涵蓋產業園、商寫辦公樓、醫院、學校、公建等多業態服務體系，並縱向延伸積極獲取城市服務項目8個。我們致力於深耕西南區域，做實城市密度戰略，重慶單一城市，我們的管理規模超過80百萬平方米，服務超過50萬戶家庭，規模效應顯著。同時，依靠強大的市場拓展能力，快速拓展華中、華東、華南、華北等區域市場佔有率，我們現有的外接項目，超過80%來自招投標。我們堅持低成本外拓策略，通過招投標、戰略合作、合資合作等形式外拓，注重規模與盈利能力的可持續增長。

圍繞客戶物質精神需求，增值業務業績穩步提升。我們圍繞業主物質精神高頻需求，持續開展高質量增值服務。針對非業主增值，我們利用專業能力積極拓展市場業務，2020年我們服務了437個案場項目，其中外接獨立第三方項目143個，我們依託強大的科技實力，將傳統案場服務升級為智慧案場服務，為客戶提供智能化、現代化體驗，2020年服務智慧案場超200個；針對房屋建造週期，我們提供全生命週期的增值業務，於建造初期，我們提供專業化、智慧化的諮詢服務，於交付前，我們提供專業的房屋檢驗服務，提升房屋交付質量。針對社區增值服務，我們從社區入口和專業維度出發，圍繞業主「食、住、行、遊、購、育」，循序漸進推動旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務、園區經營服務板塊細分業務發展，其中家庭生活服務板塊包含我們社區團購子品牌[福鄰社]增長迅猛，營收年內大幅增長206%，獲得業主高度認可。旅居綜合服務、家居煥新服務、園區經營服務三大板塊業績貢獻持續提升，營收能力逐漸加強。

堅持科技底色，打造一流數智平台。我們依靠行業領先的科技實力，持續推進人力機械化、機械智能化改革，通過一流的數智平台，集成物聯中台、AI中台、數據中台、業務中台、3D數字引擎、視頻動態感知為一體，賦能管理，運營水平大幅改進，實現項目計劃精細化管理，節點達成率超過95%。我們獨立開發的[天啟雲城]智慧系統完成4.0版本升級，實現數據與業務深度融合，將人工智能進一步融入智慧生活，構建完整客戶畫像，個性化滿足客戶的多元需求。我們擁有超百人的核心技術人員，擁有16項國家知識產權專利及19項國家級軟件著作權，我們持續與業內科技龍頭企業達成戰略合作，利用自身「科技＋數據＋場景＋服務」優勢，形成優勢互補，持續提升科技硬實力。我們積極拓展外部智慧業務，為智慧城市、智慧政企、智慧社區、智慧樓宇提供定制化的智慧管理服務解決方案。

持續履行社會責任，積極高額回饋股東。我們堅持在全國倡導鄰里文化，提出「敬老、愛妻、親子、睦鄰、惜己」理念，先後搭建「鄰里萬家宴、鄰里旅遊季、鄰里藝術節、鄰里親情節、鄰里運動會、鄰里踏青季」等六大鄰里系列活動平台，並構建金科520日、大社區志願者日、福鄰社、鄰里節等鄰里親情活動平台，著力構建金科親情社區。同時，面對疫情，構築起社區安全最後一道防線，所轄全國項目實現「0交叉感染」；公司13名志願者馳援武漢火神山醫院，逆向而行，做好物管服務，獲得「全國抗疫先進個人」稱號，積極踐行社會責任。公司高質量快速發展離不開股東的支持，我們秉承與股東共同成長，分享成長碩果的理念，保持高分紅比，2020年度董事會建議每股派發股息人民幣0.5元（含稅）。

展望未來

隨著物業行業資本的大量湧入，行業集中度將進一步提升，市場競爭將更為激烈，馬太效應將會顯現。面對更為嚴峻的競爭壓力，公司將進一步深化「服務＋科技，服務＋生態」的發展戰略，持續發展生活服務、科技服務、空間服務三大業務板塊，推動各業務由社區走向社會，向著世界一流的智慧服務供應商奮進。

我們將進一步健全公司治理體系，打造先進的人才機制，激發業務發展。我們一直重視公司治理體系的建設，現已建立完善的公司治理體系及獨立的內部監督體系，確保公司合法合規的健康運行，保證我們的股東利益。對於人才機制，我們將在實行2017年及2020年兩期員工持股計劃的基礎上，進一步優化和調整，激勵和吸引優秀人才加入，讓我們與員工目標統一、結果統一和利益統一。公司將推動事業合夥人機制，對所有增值服務板塊實行事業部改革，逐漸開展員工持股機制。我們還持續強化人才招聘，培訓、培養體系，建設專業序列的人才梯隊，確保服務質量穩步提升。為了進一步吸引年輕人的加入，我們實施了全國性應屆生「星悅生」招聘計劃，吸引有潛力的青年人才加入，保持員工隊伍活力。

於城市空間服務，我們將持續整合優質資源，實現盈利與規模兼併式增長。我們將抓住物業管理行業市場化發展趨勢，加強外拓資源投入，堅持內延＋外生增長，依託行業領先的客戶滿意度、良好的品牌美譽度、領先的數字化能力，整合優質資源，持續進行市場化拓展，主要通過招投標、戰略合作、合資合作等形式，實現有價值的規模增長；利用自身資本加資源優勢，我們將謹慎面對收併購機會，選取能在業務情況、營業規模、盈利能力及增長潛力方面與我們高度契合的標的，提升我們的管理規模及盈利能力。同時，積極拓展非住宅板塊，強化大後勤綜合服務商角色，加大對商寫辦公、學校、醫院等業態的拓展，進一步向城市服務延伸，致力於構建更好的城市環境。

於智慧科技服務，我們將持續進行數字化轉型，推動智慧城市、智慧社區建設。我們將持續升級迭代智慧化集成系統，提升數字化、智能化水平，以實現更好、更有效的管理，落實人力機械化策略，加快推進運轉清掃、巡邏、運輸等機器人的實際應用，進一步提升我們的滿意度及持續降本增效，依靠大數據、5G網絡、人工智能等數字化技術的實際應用，持續提升智慧社區管理。此外，我們將利用領先的科技實力，推進產品研發和產品力提升，組建強大的研發、銷售、運營維護、售後服務全週期團隊，向行業中小物企輸出全生命週期的智能解決方案，助其提升智慧化水平，我們將進一步拓展智慧城市、智慧政企、智慧社區業務，為國家數字化社會建設貢獻力量。

於美好生活服務，我們將持續聚焦社區生態圈，構建社區商業新模式。通過龐大的業主基數、精準的業主需求把控、專業的運營服務團隊，我們將持續發展旅居綜合服務、家庭生活服務、家居煥新服務、園區經營服務四大板塊業務，做優現有增值業務，做大營收規模，提升盈利能力。秉承為業主創造更優質的生活方式，大力發展社區團購、旅遊、資產管理、成長教育業務，快速佈局團餐、城市綜合服務等業務，積極探索文化、體育、健康類消費業務，依託管理基數為核心，以社區為出發點，打破現有思維邊界，將業務從社區走向社會，利用線上＋線下服務能力，整合上下游產業鏈優勢，為業主打造全方位的個性化服務，進一步提升盈利能力，增加業主黏性，持續構建一流的美好生活服務商。

財務回顧

收益

本年度，本集團的收益來自四條業務線，即：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的總收益詳情：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)	%	2019年 (人民幣千元)	%
物業管理服務	2,024,034	60.3	1,465,792	62.9
非業主增值服務	876,082	26.1	596,391	25.6
社區增值服務	411,100	12.2	238,603	10.3
智慧科技服務	47,728	1.4	26,871	1.2
總計	<u>3,358,944</u>	<u>100.0</u>	<u>2,327,657</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣2,327.7百萬元增加約44.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣3,358.9百萬元。此增加乃主要由於：

- (i) 來自物業管理服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,465.8百萬元增加約38.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣2,024.0百萬元，乃主要由於本集團業務擴張推動所致，在管建築面積由於2019年12月31日的120.5百萬平方米增加約29.6%至於2020年12月31日的156.2百萬平方米；
- (ii) 來自非業主增值服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣596.4百萬元增加約46.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣876.1百萬元，乃主要由於向物業開發商提供的案場服務因銷售案場數目的增加而增加帶動所致；
- (iii) 來自社區增值服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣238.6百萬元增加約72.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣411.1百萬元，乃主要由於本集團物業管理業務規模增加及本集團圍繞業主高頻需求，向業主提供的服務擴充帶動所致；
- (iv) 來自智慧科技服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣26.9百萬元增加約77.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣47.7百萬元，乃主要由於以下因素推動所致：(i)本集團為獨立第三方開發的智能解決方案增加；及(ii)在本集團提供案場服務的銷售案場更廣泛實施生命家系統。

物業管理服務

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

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
金科集團項目 ⁽¹⁾	71,804	1,202,309	56,761	923,598
金科集團聯營 合營企業項目 ⁽²⁾	8,466	64,352	5,563	30,450
外拓項目 ⁽³⁾	75,903	757,373	58,208	511,744
總計	<u>156,173</u>	<u>2,024,034</u>	<u>120,532</u>	<u>1,465,792</u>

附註：

- (1) 指由金科集團透過其全資附屬公司開發的物業或由金科集團與其他金科集團持有控制權的物業開發商共同開發的物業（不包括金科集團聯營合營企業項目）。
- (2) 指金科集團並無持有控股權益的金科集團的聯營合營企業所開發的物業。
- (3) 指由獨立於金科集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。

於本年度，金科集團項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣2.18元（2019年：2.17元），及外拓項目的平均物業管理費為每平方米／月人民幣1.74元（2019年：1.66元）。截至2020年12月31日，因本集團服務的客戶滿意度較高致物業管理費收繳率達到90%。

於本年度，本集團的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，佔我們物業管理服務所得總收益的82.9%，而2019年佔本集團物業管理服務所得總收益的85.4%。於本年度，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體下降，主要是由於本集團通過外拓獨立第三方非住宅物業的在管總建築面積及項目個數增加所致。

下表載列於所示日期本集團按物業類型劃分的總建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	在管建築 面積 (千平方米)	在管項目 數目	在管建築 面積 (千平方米)	在管項目 數目
住宅物業	129,905	404	105,890	285
非住宅物業				
— 商業物業及寫字樓	5,904	117	4,266	85
— 公共及其他物業	14,745	62	6,222	23
— 產業園	5,619	36	4,154	24
小計	26,268	215	14,642	132
總計	156,173	619	120,532	417

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

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
西南地區 ⁽¹⁾	83,826	1,182,824	61,699	890,018
華東及華南地區 ⁽²⁾	33,473	470,706	24,159	326,124
華中地區 ⁽³⁾	29,988	250,588	28,027	173,325
其他地區 ⁽⁴⁾	8,886	119,916	6,647	76,325
總計	156,173	2,024,034	120,532	1,465,792

附註：

- (1) 本集團為位於西南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。
- (2) 本集團為位於華東及華南地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。

- (3) 本集團為位於華中地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 本集團為位於其他地區的项目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、內蒙古自治區、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、北京及天津市。

下表顯示我們分別於截至2020年及2019年12月31日止年度合同建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於年初	248,558	120,532	189,771	89,742
新合約 ⁽¹⁾	46,258	45,690	65,249	37,252
終止 ⁽²⁾	(17,645)	(10,049)	(6,462)	(6,462)
	<u>277,171</u>	<u>156,173</u>	<u>248,558</u>	<u>120,532</u>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅社區而言，新合約主要包括有關物業開發商所開發新物業的前期管理合約及有關更換其前物業管理服務提供商的住宅社區的物業管理服務合約。
- (2) 該等終止包括自願不續訂若干物業管理服務合約，原因是我們將資源重新分配至更為有利可圖的项目，以優化我們的物業管理項目組合。

非業主增值服務所得收益

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。下表載列於所示年度非業主增值服務所得收益的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
案場服務	724,293	82.6	474,690	79.6
前介服務	100,423	11.5	112,023	18.8
顧問及其他服務	51,366	5.9	9,678	1.6
總計	<u>876,082</u>	<u>100.0</u>	<u>596,391</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務所得收益

本集團向本集團所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，主要形式包括：(i) 家庭生活服務；(ii) 園區經營服務；(iii) 家居煥新服務；及(iv) 旅居綜合服務。下表載列於所示年度社區增值服務所得收益的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)
家庭生活服務	249,492	60.7	81,639	34.2
園區經營服務	83,218	20.2	75,152	31.5
家居煥新服務	28,501	6.9	41,070	17.2
旅居綜合服務	49,889	12.2	40,742	17.1
總計	<u>411,100</u>	<u>100.0</u>	<u>238,603</u>	<u>100.0</u>

智慧科技服務所得收益

我們提供智慧科技服務，主要包括：(i) 智慧設計服務，包括為物業開發商設計各種高科技系統，例如家庭安全系統；(ii) 主要在物業銷售期間為物業開發商提供的智慧案場服務，例如在其物業中展示及推廣智能家居科技；及(iii) 智慧綜合運營平台服務，包括某些物業管理系統的開發、定制、安裝及維護。

本集團智慧科技服務的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣26.9百萬元增加約77.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣47.7百萬元，乃主要由於以下因素所致：(i) 本集團為獨立第三方開發的智能解決方案增加；及(ii) 在本集團提供案場服務的銷售案場更廣泛實施生命家系統。

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) 維護成本；(iv) 秩序維護費用；(v) 與本集團的購物服務有關的銷售商品成本；(vi) 公用事業費用；(vii) 辦公費用；(viii) 原材料成本；(ix) 社區活動開支；(x) 稅項及其他徵稅；(xi) 折舊及攤銷費用；及(xii) 其他成本。

本集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,692.0百萬元增加39.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,361.6百萬元，與本集團業務增長整體一致。

毛利及毛利率

下表載列於所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率組成：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	531,397	26.3	318,765	21.7
非業主增值服務	292,613	33.4	193,919	32.5
社區增值服務	147,764	35.9	110,003	46.1
智慧科技服務	25,580	53.6	12,991	48.3
總計	997,354	29.7	635,678	27.3

本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣635.7百萬元增加56.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣997.4百萬元。

本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的27.3%增長至截至2020年12月31日止年度的29.7%，乃主要由於(i)隨著本集團業務擴張，規模效應顯現；(ii)本集團持續科技賦能，降本增效顯著。

物業管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的21.7%增長至截至2020年12月31日止年度的26.3%，乃主要由於(i)住宅物業的平均物業管理費增加；及(ii)本集團正在管理的毛利率較高的非住宅物業數目增加。

非業主增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的32.5%增長至截至2020年12月31日止年度的33.4%，主要原因為受COVID-19疫情的影響，於2020年本集團對案場人員架構進行優化及社保減免。

社區增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.1%下降至截至2020年12月31日止年度的35.9%，主要原因為提供家庭生活服務中社區團購業務增多，而其毛利率較低。

智慧科技服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的48.3%增長至截至2020年12月31日止年度的53.6%，主要原因為提供智慧綜合運營平台服務及智能解決方案增多，而其毛利率較高。

其他收入

本集團其他收入主要包括(i)向關聯方提供的貸款的利息收入；(ii)政府補助；及(iii)服務提供商的可抵扣增值稅。

本集團的其他收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣52.1百萬元減少8.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣47.8百萬元，主要原因是於悉數償付ABS協議及ABN協議（定義見下文「資產抵押」一段）項下全部未償還款項後自向金科集團提供的貸款收取的利息收入減少。

其他（虧損）／收益淨額

本集團其他（虧損）／收益淨額主要包括(i)出售其他資產的收益；(ii)匯兌損失；(iii)出售物業、廠房及設備的虧損。

於截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他收益淨額人民幣1.8百萬元，其主要為出售其他資產的收益。於截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損淨額人民幣37.3百萬元，其主要為匯兌虧損淨額。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)辦公費用；(iv)銀行手續費，主要包括銀行收取的交易費用；(v)折舊及攤銷；(vi)開發本集團智慧科技服務的研究開支；及(vii)其他，主要包括諮詢服務費、招聘成本及廣告開支。

本集團的行政開支維持相對穩定，於截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度分別為約人民幣233.4百萬元及約人民幣238.0百萬元，主要原因是儘管本集團進行業務擴張，但實施了有效的降本增效措施。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣75.7百萬元增加77.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣134.4百萬元，主要原因是本集團除稅前溢利增加導致本集團的中國企業所得稅增加，這與本集團的業務擴張一致。

本集團的實際所得稅率維持相對穩定，於截至2019年及2020年12月31日止年度分別為16.8%及17.5%。該稅率低於中國通用企業所得稅稅率25%，主要原因是本公司及本集團部分附屬公司享受15%的中國西部地區優惠所得稅待遇，而本集團其中一家附屬公司享受高新技術企業優惠所得稅待遇。

無形資產

本集團的無形資產主要包括軟件。本集團的無形資產由2019年12月31日的人民幣5.0百萬元增加約100%至2020年12月31日的人民幣10.0百萬元，乃主要由於本集團自行開發的軟件增加所致，乃由於本集團旨在提供技術解決方案而持續致力於軟件研發。

貿易應收款項及應收票據

本集團的貿易應收款項主要來自按包乾制收取的物業管理服務收入以及非業主增值服務。

本集團的貿易應收款項及應收票據由截至2019年12月31日的人民幣550.7百萬元增加約91.9%至截至2020年12月31日的人民幣1,056.8百萬元，主要由於來自第三方的貿易應收款項增加，其乃由於本集團的物業管理服務及非業主增值服務增加，與本集團業務擴張一致。

其他資產

本集團持有若干物業僅用於出售的少量停車位，但銷售該等停車位並非本集團核心業務的一部分。

本集團的其他資產由截至2019年12月31日的人民幣74.2百萬元減少約18.3%至截至2020年12月31日的人民幣60.6百萬元，乃主要由於日常業務過程中持作出售資產數目減少。

預付款項及其他應收款項

本集團的預付款項及其他應收款項主要指(i)預付予供應商的款項；(ii)遞延上市開支；(iii)預付稅項；及(iv)其他應收款項，包括若干計息應收關聯方的現金墊款、第三方按金及業主及住戶水電費。

本集團的預付款項及其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣3,082.2百萬元減少約83.0%至截至2020年12月31日的人民幣523.7百萬元，主要由於悉數償付ABS協議及ABN協議下的所有未償還款項所致。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指本集團於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

本集團的貿易應付款項及應付票據由截至2019年12月31日的人民幣153.1百萬元增加約82.4%至截至2020年12月31日的人民幣279.2百萬元，乃主要由於在管建築面積增加導致應付供應商開支增加。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方墊款，其為非貿易性質，及應付第三方墊款，其為貿易性質；(ii)應計工資；(iii)其他應繳稅項(主要包括增值稅)；及(iv)應付利息。

本集團的其他應付款項及應計費用由截至2019年12月31日的人民幣1,245.3百萬元減少約55.4%至截至2020年12月31日的人民幣555.2百萬元，主要原因為我們逐步結清關聯方墊款導致應付關聯方的墊款減少。

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2019年12月31日的人民幣291.2百萬元增加32.8%至截至2020年12月31日的人民幣386.8百萬元，乃主要由於(i)本年度內本集團的在管物業數目增加；及(ii)本集團因較高客戶滿意度，收取物業管理費及其他服務費預付款的能力增加。

債務

借款

截至2020年12月31日，本集團並無借款(2019年12月31日：約人民幣1,830.0百萬元)。

下表載列截至所示日期本集團計息借款的組成部分：

	截至12月31日	
	2020年 (人民幣 千元)	2019年 (人民幣 千元)
借款		
— 非即期	—	1,145,000
— 即期	—	685,000
總計	<u>—</u>	<u>1,830,000</u>

下表載列截至所示日期本集團總債務的到期情況：

	截至12月31日	
	2020年 (人民幣 千元)	2019年 (人民幣 千元)
須於一年內償還	—	685,000
須於第二年償還	—	272,000
須於二至五年內償還	—	873,000
總計	<u>—</u>	<u>1,830,000</u>

資本負債比率

由於截至2020年12月31日本集團並無借款，故於2020年12月31日的資本負債比率（按截至各期間末的計息銀行借款總額除以截至同日的總權益計算）為零（2019年12月31日：約3.62倍）。

資產抵押

於2015年及2018年，金科股份分別與獨立第三方資產管理公司訂立ABS（「**ABS**」）協議及ABN（「**ABN**」）協議。ABS及ABN以本集團質押自若干在管物業收取物業管理費的權利及金科股份的承諾（即金科股份將支付本集團所付金額與ABS協議及ABN協議項下到期未償還金額之間的任何差額）作抵押。

於2020年8月14日，金科股份終止了ABS及ABN的所有未償還本金連同相關利息，而本集團未來收取上述若干物業管理費的權利的抵押相應解除。

截至2020年12月31日，本集團並無任何已抵押資產。

外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，人民幣為本集團的功能貨幣。外匯交易主要包括收取於聯交所主板上市的所得款項及支付以港元計值的專業費用。截至2020年12月31日，非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物人民幣5,638,409,000元。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團現時並無使用任何金融工具對沖匯率風險。然而，本集團管理層將持續追蹤匯率風險，並於必要時採取審慎措施以降低匯率風險。

或然負債

截至2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

承擔

截至2020年12月31日，本集團並無任何資本承擔。

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

於本年度，本集團就為籌備上市進行的重組進行附屬公司收購及出售。有關進一步詳情，請參閱招股章程。

除招股章程所披露者外，本公司於2020年並無其他附屬公司、聯營公司及合營公司的重大投資或重大收購。

重大投資或資本資產的未來計劃

本集團擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。截至2020年12月31日，本公司尚未動用上市任何所得款項淨額。該等所得款項淨額現時以銀行存款的形式持有。

除本公告所披露者外，截至2020年12月31日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他即時計劃。

僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日，本集團有8,758名僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團確認為開支的員工成本為人民幣1,095.1百萬元（2019年12月31日：人民幣1,116.1百萬元）。

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。

本集團的薪酬政策乃根據(其中包括)本集團的經營業績、個人表現及可比較市場統計數據以獎勵其僱員。本集團為其僱員提供具競爭力的薪資及福利，系統的培訓機會及內部向上流動的空間，以吸引及挽留優質員工。為留住人才，從而實現本集團的戰略及經營目標，本公司於2020年4月7日採納2020年員工持股計劃。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金。

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

於釐定董事的薪酬時，董事會將參考薪酬委員會的建議，並考慮(其中包括)彼等各自的職責及責任、個人表現及現時市況。

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

報告期間後重大事項

於本公告日期，本集團並無任何其他2020年12月31日後的重大事項。

遵守企業管治守則

本公司已採納及應用上市規則附錄14所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其本身之企業管治守則。

本公司董事長及行政總裁的職務並未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條的規定分離。本公司董事長兼總裁的職務均由執行董事夏紹飛先生擔任。董事會相信，將董事長及總裁的職務均賦予同一個人可使本公司在制定業務戰略及執行業務計劃時獲得更高的響應、效率及效力。此外，鑑於夏紹飛先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用，董事會認為，於上市日期後夏紹飛先生繼續擔任本集團董事長兼總裁對本集團的業務前景有利，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。

本公司的目標是達到高水準的企業管治，這對其發展至關重要，並將保障其股東的利益。為達到此目標，除上文所披露偏離企業管治守則之守則條文A.2.1外，據董事所知，自上市日期起至2020年12月31日止，本公司已遵守企業管治守則的所有其他適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2020年12月31日止年度的年報內。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採用上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事及監事買賣本公司證券的指引。經向各董事及監事作出具體查詢後，所有董事及監事已確認自上市日期起至2020年12月31日止均已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除招股章程所述之本公司首次公開發售及由於2020年12月10日超額配股權獲悉數行使而於2020年12月15日額外配發及發行的19,936,700股H股外，自上市日期至2020年12月31日止期間，本公司及其子公司概無購入、出售或贖回本公司之上市證券。

股東週年大會

2020年股東週年大會擬於2021年5月25日(星期二)舉行。召開2020年股東週年大會之通告將於適當時候按照上市規則規定的方式刊載及寄發。

末期股息

董事會建議向於2021年6月15日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東以現金方式派發截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.5元(除稅前)，合共約人民幣326.4百萬元。倘有關建議末期股息的決議案於2020年股東週年大會上獲通過，則預期建議末期股息將於2021年6月25日(星期五)或之前支付。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2020年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，以及股東享有建議末期股息的權利，將按下文所載暫停辦理股份過戶登記(視適用情況而定)：

為釐定股東出席2020年股東週年大會並於會上發言及投票的權利

為釐定出席2020年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年5月20日(星期四)至2021年5月25日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席2020年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2021年5月18日(星期二)下午四時三十分交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

為釐定建議末期股息的權利

為釐定股東領取末期股息的資格，本公司將於2021年6月9日(星期三)至2021年6月15日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格領取末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2021年6月8日(星期二)下午四時三十分交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

審核委員會

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

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。審核委員會由三名成員即陳志峰先生、梁忠太先生及曹國華先生組成。審核委員會主席為陳志峰先生，彼為本公司獨立非執行董事，以及自二零零五年十月起為香港會計師公會會員。

審核委員會審閱年度業績

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2020年12月31日止年度的年度業績及本集團所採納的會計準則及實務。審核委員會已與本公司管理層就本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績達成一致。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至2020年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載的金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的核證工作，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何核證。

刊登年度業績

本公告刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk，以及本公司網站<http://www.jkpsc.cn/>。本公司的2020年年報將於適當時候向寄發於本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

香港，2021年3月24日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生，非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生，及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。

詞彙及釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2020年股東週年大會」	指	本公司將於2021年5月25日（星期二）召開及舉行的2020年股東週年大會
「2020年員工持股計劃」	指	本公司於2020年4月7日採納的員工持股計劃
「公司章程」或「章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國
「本公司」或「公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於2000年7月18日在中華人民共和國成立的有限責任公司並於2020年5月28日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指金科股份
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「末期股息」	指	董事會就截至2020年12月31日止年度建議的末期股息每股股份人民幣0.5元（稅前）
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	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

「H股證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於1994年3月29日在中國成立的股份有限責任公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000656.SZ)並為控股股東
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司(不包括本集團)
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2020年11月17日，H股於主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「超額配股權」	指	如招股章程所披露，本公司就本公司全球發售授出的購股權，以額外配發及發行最多19,936,700股H股
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及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
「本年度」	指 截至2020年12月31日止年度
「%」	指 百分比