

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

Jinke 金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

**截至2025年6月30日止六個月的
未經審核中期業績公告**

業績摘要

- 本集團期內總收入約為人民幣2,334.7百萬元，較2024年同期的約人民幣2,410.2百萬元下降約3.1%。期內來自住宅服務、企業服務及其他服務的收入分別佔總收入約74.8%、20.6%及4.6%。
- 本集團住宅服務產生的收入約為人民幣1,746.7百萬元，較2024年同期的約人民幣1,775.2百萬元小幅下降。其中，核心業務基礎物業服務產生的收入小幅下降至人民幣1,630.9百萬元，較2024年同期的約人民幣1,639.1百萬元下降約0.5%；在管建築面積小幅下降，由2024年12月31日的207.4百萬平方米下降約1.9%至2025年6月30日的203.3百萬平方米，其中44.2%為獨立第三方開發的物業。於2025年6月30日，本集團合約建築面積達到約219.6百萬平方米，其中約46.8%為獨立第三方開發的物業。
- 本集團企業服務產生的收入約為人民幣479.9百萬元，較2024年同期的約人民幣523.9百萬元下降約8.4%。
- 本集團期內毛利約為人民幣457.6百萬元，較2024年同期的人民幣464.2百萬元下降約1.4%，期內本集團綜合毛利率為19.6%。
- 本集團期內溢利約為人民幣72.3百萬元，期內擁有人應佔溢利約為人民幣65.0百萬元。
- 於2025年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物、定期存款、受限資金和按公允價值計量且變動計入損益的流動性金融資產共計約人民幣2,651.2百萬元。

中期業績

金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)或(「我們」)截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合中期業績，連同截至2024年6月30日止六個月的比較數字如下：

中期簡明綜合全面收益表 截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收入	4	2,334,689	2,410,155
服務成本	5	(1,877,114)	(1,945,947)
毛利		457,575	464,208
銷售及營銷開支	5	(27,058)	(10,375)
行政開支	5	(176,661)	(304,254)
金融資產之減值虧損淨額		(175,485)	(332,787)
其他收入	6	25,288	29,579
其他虧損－淨額	7	(11,167)	(35,456)
經營利潤／(虧損)		92,492	(189,085)
財務收入		9,369	16,848
財務成本		(4,187)	(5,895)
財務收入－淨額		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		14,681	11,213
對聯營公司的減值虧損		(11,996)	(17,727)
除所得稅前溢利／(虧損)		100,359	(184,646)
所得稅開支	8	(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)	9	0.11	(0.32)
－每股攤薄盈利／(虧損)	9	0.11	(0.32)

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		133,500	144,319
使用權資產		222,371	220,876
投資物業		12,918	13,297
商譽	14	268,257	268,257
其他無形資產	14	208,995	222,083
於聯營公司和合營企業的投資		175,255	178,948
其他應收款項	10	75,532	76,444
收購權益之預付款項	10	25,355	6,825
定期存款		159,621	296,873
按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產		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>
流動資產			
存貨		25,449	26,880
其他資產		15,427	13,361
應收貸款	11	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	10	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		223,224	97,233
受限制現金		151,881	227,589
定期存款		136,393	98,828
現金及現金等價物	12	1,980,039	2,406,107
		<u>4,402,642</u>	<u>4,677,178</u>
資產總值		<u><u>6,295,971</u></u>	<u><u>6,715,366</u></u>

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		597,089	597,089
其他儲備		5,337,653	5,332,503
累計虧損		(2,512,820)	(2,577,840)
		<u>3,421,922</u>	<u>3,351,752</u>
非控股權益		26,311	30,175
		<u>3,448,233</u>	<u>3,381,927</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		116,118	115,575
遞延所得稅負債		29,743	31,876
		<u>145,861</u>	<u>147,451</u>
流動負債			
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債		26,307	32,878
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	13	1,874,092	2,201,744
租賃負債		23,008	16,115
合同負債		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>
負債總額		<u>2,847,738</u>	<u>3,333,439</u>
權益及負債總額		<u><u>6,295,971</u></u>	<u><u>6,715,366</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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。

2 會計政策

除了採用預期總年度收益適用的稅率估計所得稅，採納於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。

(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 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第9號及 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、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第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 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。

3 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至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））位於香港。除此之外，本集團所有資產均位於中國。

4 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 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間確認		
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
	<u>2,149,053</u>	<u>2,187,534</u>
於某一時點確認		
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
	<u>185,636</u>	<u>222,621</u>
	<u><u>2,334,689</u></u>	<u><u>2,410,155</u></u>

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。

5 按性質劃分的費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
僱員福利費用	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>

6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯方貸款的利息收入	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。

7 其他虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
處置附屬公司虧損	(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	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>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>100,359</u>	<u>(184,646)</u>
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務虧損及 可抵扣暫時性差異	13,312	33,401
— 過往年度(超額)／未足額撥備	<u>(6,535)</u>	<u>5,329</u>
所得稅開支總額	<u>28,091</u>	<u>5,655</u>

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。

9 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	2024年
	(未經審核)	(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) *	<u>591,024</u>	<u>613,041</u>
期內本公司擁有人應佔利潤／(虧損) 的每股 基本利潤／(虧損) (以每股人民幣元列示)	<u>0.11</u>	<u>(0.32)</u>

* 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。

- (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 (未經審核)	2024年 (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／(虧損)(以每股人民幣元列示)	0.11	(0.32)

10 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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	2,270,086	2,046,256
— 關聯方	649,290	677,966
	2,919,376	2,724,222
減：貿易應收款項減值撥備	(1,714,409)	(1,599,390)
	1,204,967	1,124,832
應收票據		
— 第三方	1,676	385
— 關聯方	15,450	15,450
	17,126	15,835
減：應收票據減值撥備	(15,450)	(15,450)
	1,676	385

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項		
— 第三方	655,216	678,707
— 關聯方	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	<u>(923,935)</u>	<u>(907,439)</u>
	<u>237,594</u>	<u>268,470</u>
預付款項		
— 第三方	92,101	62,101
— 關聯方	226	213
	<u>92,327</u>	<u>62,314</u>
減：預付款項減值撥備	<u>(2,740)</u>	<u>(7,394)</u>
	<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	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	<u>(2,612)</u>	<u>(2,417)</u>
	<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>

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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><u>1,565,279</u></u>	<u><u>1,498,675</u></u>

(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，企業對手方則應在發出結算文件時支付。

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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,137,067	1,026,782
1年以上	1,782,309	1,697,440
	<u><u>2,919,376</u></u>	<u><u>2,724,222</u></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。

(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 人民幣千元	其他應收款項 以及融資 租賃應收款項 人民幣千元	應收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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)
	<u>1,714,409</u>	<u>926,547</u>	<u>15,450</u>	<u>2,656,406</u>
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>

11 應收貸款

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向關聯方提供貸款		
— 關聯方	<u>1,658,904</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>304,950</u>	<u>308,505</u>

向關聯方提供貸款為本公司墊付給金科股份的本金人民幣15億元的貸款（「貸款」）。根據貸款協議，該貸款固定年利率為8.6%，以金科集團擁有的部分資產作擔保。

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：

	應收貸款 人民幣千元
於2025年1月1日	1,338,316
於損益中確認的虧損撥備	<u>15,638</u>
於2025年6月30日	<u>1,353,954</u>

12 現金及現金等價物

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行存款，支付平台及手頭現金 (附註(a))		
－ 以人民幣計值	1,774,905	2,208,550
－ 以港元計值	204,254	197,438
－ 以美元計值	<u>880</u>	<u>119</u>
	<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。

13 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註(b))		
－ 第三方	714,816	940,611
－ 關聯方	<u>23,660</u>	<u>19,324</u>
	<u>738,476</u>	<u>959,935</u>

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付票據		
— 第三方	—	47,764
— 關聯方	—	5,144
	<u>—</u>	<u>52,908</u>
其他應付款項		
— 第三方	808,567	812,045
— 關聯方	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>

- (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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (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>

14 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日（經審核）				
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)
賬面淨值	268,257	195,892	26,191	490,340
截至2025年6月30日止六個月（未經審核）				
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)
期末賬面淨值	268,257	182,640	26,355	477,252
於2025年6月30日（未經審核）				
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)
賬面淨值	268,257	182,640	26,355	477,252

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）。

15 股息

董事會議決就截至2025年6月30日止六個月不派發任何中期股息（2024年6月30日：無）。

管理層討論及分析

業務概要

本集團是中國領先，西南第一的高質量第三方綜合服務商，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。

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 (人民幣千元)	%	2024年 (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>

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，依托高質量、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。

住宅項目具備較好的穩定性和抗風險能力，其具備剛需+長周期的雙重屬性，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布局，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舍負貢獻項目，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%）。

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 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合同建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於期初	226,880	207,358	242,354	211,716
新合約 ⁽¹⁾	2,773	4,681	5,583	6,966
— 金科集團及聯營合營 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 ⁽²⁾	—	984	129	280
終止 ⁽³⁾	(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。

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		在管建築	
	面積	收入	面積	收入
	(千平方米)	(人民幣千元)	(千平方米)	(人民幣千元)
金科集團項目 ⁽¹⁾	95,915	827,237	100,829	865,962
金科集團聯營合營企業項目 ⁽²⁾	17,570	150,308	18,835	156,366
外拓項目 ⁽³⁾	68,477	458,424	67,600	416,173
收併購項目 ⁽⁴⁾	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。

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 面積	收入	在管建築 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 ⁽¹⁾	115,173	1,009,136	117,233	996,125
華東及華南地區 ⁽²⁾	42,302	316,908	49,147	352,676
華中地區 ⁽³⁾	25,760	151,424	25,416	146,133
其他地區 ⁽⁴⁾	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項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。
- (2) 本集團為位於華東及華南地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。
- (3) 本集團為位於華中地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 本集團為位於其他地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、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布局，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舍負貢獻項目，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。

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 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	2024年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
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	<u>457,575</u>	<u>19.6</u>	<u>464,208</u>	<u>19.3</u>

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。

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。

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。

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 1月1日之 未動用 所得款 項淨額 (百萬港元)	截止2025年 6月30日止 六個月所得 款項淨額 之實際用途 (百萬港元)	於2025年 6月30日之 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	所得款項 計劃用途的 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月或之前
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	—	

序號	分類	於2025年 1月1日之 未動用 所得款 項淨額 (百萬港元)	截止2025年 6月30日止 六個月所得 款項淨額 之實際用途 (百萬港元)	於2025年 6月30日之 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	所得款項 計劃用途的 預期時間表
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 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 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 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 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。

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

除本公告「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

於本公告日期，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相關證券交易守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至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）。

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)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。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)，以及本公司網站(<http://www.jinkeservice.com>)。本公司載有上市規則規定所有數據的2025年中期報告，將於適當時候應要求寄發予本公司股東，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

重慶，2025年8月25日

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