

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份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。

A-LIVING SERVICES CO., LTD.*

雅居樂雅生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

截至2019年6月30日止六個月 中期業績公告

財務概要

	截至6月30日止六個月		
	2019年	2018年	變動
收入(人民幣百萬元)	2,241.2	1,405.7	59.4%
毛利(人民幣百萬元)	829.5	510.3	62.6%
毛利率	37.0%	36.3%	0.7個百分點
期內利潤(人民幣百萬元)	568.4	335.8	69.3%
淨利潤率	25.4%	23.9%	1.5個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	541.3	332.3	62.9%
每股基本盈利(人民幣元)	0.41	0.26	57.7%
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	4,349.7*	4,808.0 [#]	-9.5%
經營現金流(人民幣百萬元)	537.0	207.1	159.3%

[#] 截至2018年12月31日

* 截至2019年6月30日

- 截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得收入為人民幣2,241.2百萬元，較去年同期增長59.4%。期內，本集團三大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較去年同期增長63.6%至人民幣1,227.5百萬元；(ii)外延服務收入較去年同期增長40.3%至人民幣807.5百萬元；及(iii)社區增值服務收入較去年同期增長157.9%至人民幣206.2百萬元。
- 期內，本集團錄得(i)毛利為人民幣829.5百萬元，較去年同期增長62.6%，毛利率為37.0%，同比增長0.7個百分點；(ii)本公司股東應佔利潤為人民幣541.3百萬元，較去年同期增長62.9%；(iii)淨利潤率為25.4%，同比提升1.5個百分點；及(iv)每股基本盈利為人民幣0.41元。

- 於2019年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,349.7百萬元，較2018年12月31日減少人民幣458.3百萬元，下降9.5%。截至2019年6月30日止六個月，經營現金流入為人民幣537.0百萬元，較去年同期增長159.3%。

主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅居樂雅生活服务股份有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年6月30日止六個月（「期內」）的中期業績。

2019年上半年，「政府工作報告」進一步明確對滿足人民美好生活需要的支持，切實減輕企業負擔，定價政策更為市場化，為物業管理行業提供了良好的發展環境。同時，行業借力資本化平台加速整合，「強者恆強」的規模優勢日益凸顯。物業管理企業追求品質發展，進一步深挖社區經濟潛力，多業態發展漸成趨勢。期內，本集團聚焦服務品質提升，完善區域和業態佈局，高速擴張管理規模，優化運營效益，規模優勢日益凸顯。據中國指數研究院，本集團躍居「2019中國物業服務百強企業」第七名，綜合實力再攀高峰。

業務回顧

2019年上半年，本集團繼續深化各業務線的協同，進一步延伸全業態全產業鏈佈局，形成「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「社區商業」四大產業板塊協同發展的新格局，規模及業績均繼續保持高速增長。

期內，本集團營業額為人民幣2,241.2百萬元，較去年同期增加59.4%。毛利為人民幣829.5百萬元，同比增加62.6%，毛利率為37.0%，同比提升0.7個百分點。淨利潤為568.4百萬元，同比提升69.3%，淨利潤率為25.4%，同比提升1.5個百分點。本公司股東應佔利潤為人民幣541.3百萬元，同比增加62.9%。每股基本盈利為人民幣0.41元。

期內，本集團背靠兩大股東，雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」），連同其附屬公司，「雅居樂集團」及綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」），繼續實施「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略，通過雙方區域業務發展的深度融合，優勢互補、提高區域能效、擴大業務規模，持續穩定承接來自兩大股東的管理面積，建立並擴大在物業服務領域的品牌和規模效應。同時，本集團積極推進第三方拓展及收併購，加速規模擴張，進一步擴大在不同區域和業態的輻射力及影響力。

期內，本集團收購青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)及哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)，業務版圖擴展至山東半島及東北地區，彌補了區域空白，進一步完善了全國化佈局。此外，本集團期內完成了對蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)的收購，奠定了在西北地區發展的堅實基礎。本集團亦通過收購廣州粵華物業有限公司(「廣州粵華」)，憑藉其在非住宅領域的品牌知名度，迅速進入公建類物業服務市場，落地集團業態佈局戰略，並順勢成立第四大產業—公共服務板塊，推進全業態覆蓋。此外，本集團通過資源和優勢共享賦能收併購企業，加速投後管理和整合，助力其在規模擴張、經營效益提升和團隊管理上快速成長。

同時，本集團積極開展第三方拓展，在深耕大灣區、長三角、京津冀城市群的基礎上，進入華中、華北市場，並突破西南、西北區域，獲得區域內多個標杆項目，成功實現區域性覆蓋，為深耕區域打下重要基礎。此外本集團以豐富的拓展方式，深化與第三方開發商的戰略合作，同時進一步完善全業態業務佈局。期內，新拓展項目質量明顯提升，實現了「量價齊升」的美好局面。

資產管理方面，本集團以全資子公司卓森物業管理有限公司(「卓森物業管理」)服務高端商業及寫字樓物業，服務範圍覆蓋前期策劃、運營管理、招商租賃及中介服務。目前，卓森物業管理整合優質資源，加大市場拓展力度，建立項目蓄水池，全面撒網重點跟進，期內鎖定了數個城市地標項目。期內，卓森物業管理成功中標未來杭州的城市新地標、杭州亞運會重點配套項目之一的「杭州之門」，實力初顯鋒芒。在已有合資合作、全委管理、合夥人及收併購合作模式的基礎上，建立租售中心，為項目賦能，提升產品溢價，實現雙方利益共享，獲得客戶高度認可。

截至2019年6月30日止，本集團在管面積及合約面積分別為211.2百萬平方米及324.6百萬平方米。其中，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積分別累計達73.2百萬平方米及34.1百萬平方米，較截至2018年12月31日止分別增長4.0%及55.0%，來自兩大股東面積佔總合約面積的33.1%。來自第三方項目的合約面積(含收併購貢獻)累計達217.3百萬平方米，較截至2018年12月31日止增長58.1%，佔總合約面積的66.9%。

增值服務方面，依託社區商業板塊的專業化經營，圍繞人、房、車、公共資源深挖社區經濟生態圈，上半年收入及利潤水平再創新高。期內，本集團整合社區資源及增值服務需求，匹

配專業的供應商，在服務品質、生活體驗、智慧化社區運營管理上多元創新協同發展。本集團切實解決業主痛點及需求，深耕居家服務，推行事業部合夥人制度，同時因地制宜落地小而美的社區增值服務，攜手知名企業及機構創新開發社區車險、寵物服務等新業務。社區資源方面，對各區域項目的公共資源統一盤點利用，通過信息化、智能化改造，大幅降低會所、廣告位、臨時停車位等公共資源的空置率，著力提升與供應商的議價能力。

2019年是中國物業管理行業的「標準建設年」。本集團秉持品質是生命線的理念，把提升服務質量放在一切工作的首位。期內，本集團對七大區域重點項目開展了品質巡查工作，覆蓋自有及收併購企業項目，以業主體驗為出發點，以提升業主滿意度為指標，全方面實現品質管理的提升。本集團不斷完善400呼叫中心、EBA設備監控等集成管控平台建設，提升服務效益，提高業主滿意度。本集團亦在全國範圍內開展品質標準化知識的培訓及考核，為提供高標準的優質服務打下良好基礎。

期內，本集團對城市公司進行調整優化為七大區域公司，對區域項目實行集約化管理，明確職能及進一步提高管理半徑，提升區域性規模效益。為實現標準化服務及高能效管理，本集團規劃並建立信息化大平台，落實實時監控、參考決策、協同運作及風險管理等功能模塊，通過多維度預警及分析，確保業務決策有據可依，績效管理實施監控，建立風控指標體系及模型，實現信息處理自動化。

憑藉高品質服務和多元化融合發展，本集團於期內持續獲得市場及行業的認可，榮膺「2019年中國物業服務百強企業第七名」、「2019中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「2019中國物業服務百強經營績效TOP10」、「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2019中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2019物業服務企業上市公司第五名」等多項殊榮。

展望與策略

展望未來，隨著城鎮化發展和人們對「美好生活」的嚮往，物業管理行業將迎來更廣闊的發展空間，行業集中度也將逐漸提升。本集團將三管齊下，從高品質的服務、高速可持續的規模發展和高效的運營效益來提升綜合競爭力，確立品牌優勢，著力深化四大產業板塊協同發展的戰略佈局。

本集團將持續錨定各類中高端物業管理項目，通過多渠道拓展和多元化服務提升綜合實力，建立區域規模優勢、降本增效。同時，進一步提升市場拓展項目的轉化率、利潤率，注重服務質量，不斷提升業主滿意度，實現規模與品質的雙向發展。

在行業競爭持續加劇的背景下，擴張規模仍是物業管理企業的必由之路，在行業整合的窗口期，本集團未來亦將繼續大力推進收併購及第三方拓展，積極拓展住宅、商業、公共建築多業態物業管理，完善物業服務在區域和業態上的全產業鏈佈局，穩固行業領先地位。同時，持守與收併購企業「相互尊重、求同存異、共融共生」的原則，共享本集團在規模、品牌、運營體系、增值服務等方面的資源與經驗，提升投後運營效率。

本集團將深化落地全業態佈局，以卓森品牌發展，定位「高端商業寫字樓管理專家」，力爭樹立全國超甲級寫字樓服務標杆。深耕北上廣一線城市高端商寫市場，重點發力在空置率低、吸納力強勁的新一線城市，如杭州、武漢、南京等，以點帶面，輻射周邊城市。同時，本集團將開拓公建類物業領域，在全國範圍內向政府辦公樓、學校、醫院等事業單位以及機場、軌道交通等基礎設施領域拓展，成為全國性的公共物業服務提供商，廣泛挖掘公共物業服務領域的巨大市場潛力。

隨著各物業管理規模快速擴張，本集團將實現全業態管理、全生活場景、全生命周期的服務覆蓋，成為高度服務集成商及社區資源整合商。本集團將繼續採用輕資產運營模式，提高增值服務的滲透率，加速複製至新承接項目，開發收併購項目的增值服務潛力。同時，著力提升社區經濟創新能力，引入優質服務商，創新孵化業務模式，建立豐富精準的品牌產品線，不斷完善一站式家居消費服務平台，提升服務品質、增強用戶粘性。

未來，本集團將全心全意呵護業主一生，繼續全產業鏈輸出「中國雅緻生活」，聚焦服務品質、全面提升品質效益，把基礎業務做好、做精、做強，以高品質、高標準築牢發展根基；立足於四大業務的協同發展，通過多渠道拓展和多元化服務，不斷擴大經營規模、優化收入結構；著力優化經營成本，提高盈利水平，致力為業主打造一生宜居之所，為股東創造更高更長遠的回報。

致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支援及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2019年8月7日

中期簡明綜合全面收益表

		截至6月30日止六個月	
		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	4	2,241,228	1,405,693
銷售成本		(1,411,776)	(895,345)
毛利		829,452	510,348
銷售及營銷成本		(18,173)	(15,702)
行政開支		(124,737)	(108,259)
金融資產減值損失淨值		(9,833)	(1,672)
其他收入	5	63,356	25,903
其他收益 — 淨額	6	6,503	14,539
經營利潤		746,568	425,157
融資(費用)／收入 — 淨額	7	(1,909)	15,322
應佔合資企業及聯營公司稅後利潤		5,816	—
未計所得稅前利潤		750,475	440,479
所得稅開支	8	(182,084)	(104,708)
期內利潤及全面收入總額		568,391	335,771
以下各方應佔利潤及全面收入總額：			
— 本公司股東		541,314	332,332
— 非控股權益		27,077	3,439
		568,391	335,771
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	9	0.41	0.26

中期簡明綜合資產負債表

		於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	162,159	80,006
使用權資產		23,628	—
其他無形資產	11	412,069	166,448
商譽	11	1,361,906	1,045,362
遞延所得稅資產		56,017	15,629
使用權益法列賬之投資		254,658	422
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		411	—
		<u>2,270,848</u>	<u>1,307,867</u>
流動資產			
存貨		18,182	15,190
貿易及其他應收款項	12	1,808,165	1,164,913
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		238,466	—
現金及現金等價物		4,349,720	4,807,993
受限制現金		4,247	586
		<u>6,418,780</u>	<u>5,988,682</u>
資產總值		<u><u>8,689,628</u></u>	<u><u>7,296,549</u></u>

	附註	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益			
股本		1,333,334	1,333,334
儲備		3,248,271	3,265,887
保留盈餘		919,870	823,119
本公司股東應佔股本及儲備		5,501,475	5,422,340
非控股權益		271,208	87,697
權益總額		5,772,683	5,510,037
負債			
非流動負債			
借款		6,600	—
租賃負債		10,849	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債		62,179	—
其他應付款項		19,045	23,656
遞延所得稅負債		90,444	36,562
		189,117	60,218
流動負債			
借款		40,150	—
貿易及其他應付款項	13	1,860,062	1,168,900
合約負債		515,346	365,499
即期所得稅負債		298,334	191,895
租賃負債		13,936	—
		2,727,828	1,726,294
負債總額		2,916,945	1,786,512
權益及負債總額		8,689,628	7,296,549

1 編製基準

截至2019年6月30日止六個月的簡要綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般包括之所有附註。因此，中期財務資料應與截至2018年12月31日止年度的本集團年度綜合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覽。

2 會計政策

除下文所載的預估所得稅(請參閱附註2(a))及所採納的新準則及經修訂準則外，所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期採納的會計政策一致。

(a) 所得稅

中期財務報告中的所得稅已按預期總年度收益適用的稅率計算。

(b) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

若干新準則或經修訂準則適用於當前報告期，而由於採納了《香港財務報告準則》第16號租賃，本集團須改變其會計政策並作出追溯性調整。

採納租賃準則及新會計政策之影響披露於下文附註2(c)。其他準則並不對本集團之會計政策產生任何影響，且毋須作出追溯性調整。

(c) 會計政策變動

本附註旨在解釋採納《香港財務報告準則》第16號租賃對本集團財務報表產生的影響，並披露自2019年1月1日起採納之新會計政策。

本集團自2019年1月1日起追溯採納《香港財務報告準則》第16號，但經該準則特定過渡條文允許，並無重列2018年報告期間之比較資料。因此，該等新租賃規則所導致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表確認。

(i) 採納《香港財務報告準則》第16號時確認的調整

採納《香港財務報告準則》第16號時，本集團已就先前根據《香港會計準則》第17號租賃的原則分類為『經營租賃』的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值進行計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率貼現。承租人於2019年1月1日應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為4.75%。

對於先前被劃分為融資租賃的租賃，實體將緊接過渡前的租賃資產及租賃負債的賬面值確認為首次採納日期的使用權資產及租賃負債的賬面值。《香港財務報告準則》第16號的計量準則只適用於該日期之後。緊隨首次採納日期後租賃負債的重新計量確認為使用權資產的調整。

	2019年 人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔(經審核)	39,344
於首次採納日期使用承租人的增量借款利率貼現	37,317
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(1,501)
減：按直線法確認為開支的低價值租賃	(1,573)
減：重新評估為服務協議的合約	(12,986)
	<hr/>
於2019年1月1日確認的租賃負債	21,257
	<hr/>
其中：	
流動租賃負債	15,316
非流動租賃負債	5,941
	<hr/>
	21,257
	<hr/> <hr/>

物業租賃的相關使用權資產乃按追溯基準進行計量，猶如新規則一直適用。其他使用權資產則按與租賃負債相同的金額進行計量，並根據與於2018年12月31日資產負債表內確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於初始申請日期，概無本應須對使用權資產進行調整的虧損性租賃合約。

與以下類別的資產有關的已確認使用權資產：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
物業	23,270	21,114
設備	358	143
	<hr/>	<hr/>
使用權資產總額	23,628	21,257
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

會計政策變動影響2019年1月1日資產負債表上的以下各項：

- 使用權資產 — 增加人民幣21,257,000元
- 租賃負債 — 增加人民幣21,257,000元。

概無對2019年1月1日的保留盈餘的影響。

<1> 對披露及每股收益的影響

由於會計政策變動，截至2019年6月30日止六個月的未計所得稅前利潤增加人民幣1,174,000元，2019年6月30日的資產和負債分別增加人民幣23,628,000元和人民幣24,785,000元。

截至2019年6月30日止六個月期間，由於採用了《香港財務報告準則》第16號，每股收益不會受到重大影響。

<2> 所採用的實際權宜方法

於首次應用《香港財務報告準則》第16號時，本集團已採用獲準則許可的以下實際權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否屬繁重性質的評估
- 於2019年1月1日，剩餘租期少於12個月的經營租賃按短期租賃進行會計處理
- 在首次應用日期撤除初始直接成本，以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租約的選擇權，則可在確定租期時使用事後分析。

本集團亦已選擇不在首次應用日期重新評估合約是否屬於或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依賴其應用《香港會計準則》第17號及香港財務報告詮釋委員會第4號詮釋釐定安排是否包括租賃作出的評估。

(ii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃若干物業及設備。租約一般固定為期1至8年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

截至2018年財政年度，物業及設備租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人收取的任何優惠)於租賃期內以直線法自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款乃於負債及融資成本間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以計算各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付款項
- 購買權的行使價(倘承租人合理地確定行使該權利)；及
- 終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人於類似經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去收到的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

有關短期租賃及低價值資產租賃的付款以直線法於損益確認為費用。短期租賃是指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括員工宿舍及小型辦公室家具。

3 分部資料

管理層根據由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。

於截至2018年及2019年6月30日止六個月期間，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)。

本集團過往以品牌「雅居樂物業」提供物業管理服務。於2017年6月30日，本集團收購綠地物業並實施「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌驅動策略。於2018年2月9日本公司在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市後，本集團自第三方收購若干物業管理公司。

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。收購完成後，管理層對所收購附屬公司業務及原有業務的經營業績進行審核，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為，在作出戰略性決策時會用到若干經營分部。

截至2019年6月30日止六個月期間，所有分部均註冊於中國且所有收入均來自中國，而各分部主要從事向類似客戶提供類似服務。本集團的所有經營分部合併為單一經營分部。

於2019年6月30日，除銀行存款30,440,000港元及人民幣272,569,000元位於香港外，所有資產均位於中國。

4 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

		截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	收入確認時間		
物業管理服務	隨時間推移	1,227,486	750,334
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	1,007,585	629,887
— 出售貨物、停車場及店舖	於特定時間點	6,157	25,472
		2,241,228	1,405,693

5 其他收入

		截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
利息收入		49,959	22,549
政府補助(附註(a))		8,475	—
罰款		967	1,166
雜項		3,955	2,188
		63,356	25,903

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。

6 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
以公允價值計量並計入損益的金融資產相關投資 收入淨額	5,661	—
以公允價值計量並計入損益的金融資產的 公允價值收益 — 淨額	1,047	—
出售物業、廠房及設備的虧損	(98)	(102)
匯兌虧損	(107)	—
遠期外匯合約的收益	—	14,641
	<u>6,503</u>	<u>14,539</u>

7 融資(費用)/收入 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
融資開支：		
— 長期對價攤銷的利息開支	(522)	—
— 銀行借款的利息開支	(668)	(501)
— 租賃負債的利息開支	(719)	—
	<u>(1,909)</u>	<u>(501)</u>
融資收入：		
— 匯兌收益	—	15,823
	<u>—</u>	<u>15,823</u>
融資(費用)/收入 — 淨額	<u>(1,909)</u>	<u>15,322</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	222,015	123,776
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(39,931)	(19,068)
	<u>182,084</u>	<u>104,708</u>

本集團稅前利潤的稅項(有別於使用適用於本集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額)載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
未計所得稅前利潤	<u>750,475</u>	<u>440,479</u>
按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的稅項支出	177,907	104,420
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	5,631	288
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(1,454)	—
	<u>182,084</u>	<u>104,708</u>

截至2019年6月30日止六個月期間的實際所得稅率為24%(截至2018年6月30日止六個月：24%)。

9 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔利潤除以截至2019年及2018年6月30日止六個月被視為已發行普通股的加權平均數計算。

截至2019年及2018年6月30日止六個月，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	541,314	332,332
被視為已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>1,333,334</u>	<u>1,260,001</u>
期內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元/股表示)	<u>0.41</u>	<u>0.26</u>

10 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年12月31日(經審核)					
成本	65,101	17,484	20,252	35,253	138,090
累計折舊	(18,902)	(10,694)	(8,745)	(19,743)	(58,084)
賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006
截至2019年6月30日止期間 (未經審核)					
期初賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006
添置	46	560	959	2,513	4,078
收購附屬公司	59,458	4,889	1,135	21,158	86,640
出售	—	(113)	(88)	(120)	(321)
折舊費用	(1,726)	(1,485)	(1,213)	(3,820)	(8,244)
期末賬面淨值	103,977	10,641	12,300	35,241	162,159
於2019年6月30日(未經審核)					
成本	124,581	22,001	22,151	58,203	226,936
累計折舊	(20,604)	(11,360)	(9,851)	(22,962)	(64,777)
賬面淨值	103,977	10,641	12,300	35,241	162,159

- (a) 於2019年6月30日，賬面淨值為人民幣60,847,000元(2018年12月31日：無)的若干自用物業作為本集團借款的抵押品。

11 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年12月31日						
(經審核)						
成本	27,919	28,400	143,860	200,179	1,045,362	1,245,541
累計攤銷	(6,183)	(6,093)	(21,455)	(33,731)	—	(33,731)
賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
截至2019年6月30日止						
期間(未經審核)						
期初賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
添置	5,040	—	—	5,040	—	5,040
收購附屬公司(附註(a))	1,363	—	260,815	262,178	316,544	578,722
攤銷	(1,614)	(2,320)	(17,663)	(21,597)	—	(21,597)
期末賬面淨值	26,525	19,987	365,557	412,069	1,361,906	1,773,975
於2019年6月30日						
(未經審核)						
成本	34,322	28,400	404,675	467,397	1,361,906	1,829,303
累計攤銷	(7,797)	(8,413)	(39,118)	(55,328)	—	(55,328)
賬面淨值	26,525	19,987	365,557	412,069	1,361,906	1,773,975

- (a) 截至2019年6月30日止六個月，本集團收購了若干物業管理公司。該等實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣440,678,000元，包括本集團確認的人民幣260,815,000元的已確認客戶關係。所轉讓對價及於收購公司的非控股權益金額超過已收購可識別資產淨值的公允價值的部分錄為商譽。

12 貿易及其他應收款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	563,373	507,646
— 第三方	622,394	342,766
	<u>1,185,767</u>	850,412
減：貿易應收款項減值撥備	(44,358)	(21,385)
	<u>1,141,409</u>	829,027
其他應收款項		
— 關聯方	42,761	70,669
— 第三方	588,388	232,736
	<u>631,149</u>	303,405
減：其他應收款項減值撥備	(5,190)	(3,472)
	<u>625,959</u>	299,933
預付款項		
— 關聯方	478	—
— 第三方	40,319	35,953
	<u>40,797</u>	35,953
	<u><u>1,808,165</u></u>	<u><u>1,164,913</u></u>

(a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費應收款項及增值服務收入應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議條款而收取，須於發出繳款通知書後支付。

在釐定物業管理及增值服務貿易應收款項的可回收性時，本集團會考慮多項指標，其中包括在估計來自應收款項的未來現金流量時客戶的後續結算狀況、過往撇銷經驗及管理／服務費收繳率。

(b) 截至2019年6月30日止六個月，本集團分別就貿易應收款項及其他應收款項總額計提減值撥備人民幣8,885,000元及人民幣948,000元。(截至2018年6月30日止六個月：人民幣(1,243,000)元及人民幣2,915,000元)

(c) 於2019年6月30日及2018年12月31日，按發票日期進行的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
0至180天	590,444	556,855
181至365天	354,894	142,015
1至2年	154,490	101,565
2至3年	43,696	24,557
3年以上	42,243	25,420
	<u>1,185,767</u>	<u>850,412</u>

13 貿易及其他應付款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	2,572	7,333
— 第三方	349,285	306,051
	<u>351,857</u>	<u>313,384</u>
其他應付款項		
— 關聯方	52,344	40,755
— 第三方	648,761	487,265
	<u>701,105</u>	<u>528,020</u>
應付股息	421,172	—
應計薪金	290,208	274,974
其他應納稅款	114,765	76,178
	<u>1,879,107</u>	<u>1,192,556</u>
減：其他應付款項的非流動部分(附註(b))	<u>(19,045)</u>	<u>(23,656)</u>
流動部分	<u>1,860,062</u>	<u>1,168,900</u>

- (a) 於2019年6月30日及2018年12月31日，按發票日期進行的貿易應付款項(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)賬齡分析如下：

	2019年	2018年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項		
1年以下	332,315	283,634
1至2年	12,675	21,379
2至3年	295	2,864
3年以上	6,572	5,507
	<u>351,857</u>	<u>313,384</u>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就裝修及維修服務而應付第三方承包商的款項。

- (b) 貿易及其他應付款項的非流動部分主要指將於2019年6月30日起一年後支付的有關收購南京紫竹物業管理股份有限公司、哈爾濱景陽及青島華仁的應付對價。

14 股利分配

公司於2019年5月28日在年度股東大會上批准了2018年每股普通股人民幣0.15元的最終股息和每股普通股人民幣0.15元的特別股息(統稱「年度股息」)。年度股息已從公司的留存收益中分配出去。

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月之中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

管理層討論和分析

業務回顧

本集團是中國著名的中高端物業管理服務供應商，於中國物業管理領域積累逾26年的經驗。背靠雅居樂集團和綠地控股兩大龍頭地產開發商的強大支持，本集團實施「立足北上廣，走向全中國」的發展戰略，積極開展第三方拓展和兼併收購，以實現均衡的規模擴張及發展。憑藉傑出的服務質量和品牌口碑，本集團一直處於行業領先地位，並倍獲各界認可。期內，本集團榮獲「2019中國物業服務百強企業第七名」，「2019物業服務企業上市公司第五名」，「2018–2019物業服務年度創新先鋒獎」等殊榮。

2019年上半年，本集團業務保持快速增長，收入結構持續改善，經營效益穩步提升。截至2019年6月30日止，在管面積與合約面積分別較於2018年12月31日增長52.9%及41.2%，達到211.2百萬平方米及324.6百萬平方米。期內，本集團收入為人民幣2,241.2百萬元，較2018年同期人民幣1,405.7百萬元增加59.4%。淨利潤為人民幣568.4百萬元，較2018年同期人民幣335.8百萬元增加69.3%。

財務回顧

收入

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣2,241.2百萬元(2018年同期：人民幣1,405.7百萬元)，較去年同期增加59.4%。

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)外延增值服務；及(iii)社區增值服務。

截至6月30日止六個月

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	收入佔比 %	2018年 人民幣千元 (未經審核)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	1,227,486	54.8%	750,334	53.4%	63.6%
外延增值服務	807,584	36.0%	575,428	40.9%	40.3%
—案場物業管理服務	379,395	16.9%	296,630	21.1%	27.9%
—其他外延增值服務	428,189	19.1%	278,798	19.8%	53.6%
社區增值服務	206,158	9.2%	79,931	5.7%	157.9%
合計	2,241,228	100.0%	1,405,693	100.0%	59.4%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

期內，物業管理服務收入達人民幣1,227.5百萬元(2018年同期：人民幣750.3百萬元)，較去年同期增加63.6%。

下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	2019年	面積佔比 %	2018年	面積佔比 %	2019上半年	新增率 %
	6月30日止 (千平方米)		12月31日止 (千平方米)		新增 (千平方米)	
雅居樂集團	50,503	23.9%	48,192	34.9%	2,311	4.8%
綠地控股	7,829	3.7%	4,729	3.4%	3,100	65.5%
第三方物業開發商 ¹	152,857	72.4%	85,200	61.7%	67,657	79.4%
合計	<u>211,189</u>	<u>100.0%</u>	<u>138,121</u>	<u>100.0%</u>	<u>73,068</u>	<u>52.9%</u>

註1：包括本集團與第三方開發商簽署物業管理的在管面積及收併購項目貢獻在管面積。

截至2019年6月30日止，本集團總在管面積為211.2百萬平方米，較2018年12月31日止的138.1百萬平方米增加73.1百萬平方米，增長率為52.9%。該增長主要來源於：(i)本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，期內新增在管面積為2.3百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目期內新增面積為3.1百萬平方米；(iii)第三方拓展及期內收併購的貢獻，其中包括收購青島華仁和哈爾濱景陽帶來的在管面積分別為5.9和9.8百萬平方米，收購廣州粵華的在管面積30.0百萬平方米，以及收購蘭州城關17.9百萬平方米的在管面積。

物業管理費單價

截至2019年6月30日止六個月，本集團來自雅居樂集團及綠地控股住宅物業項目管理費單價中位數為人民幣3.04元/平方米/月(截至2018年12月31日止全年為人民幣2.99元/平方米/月)。期內，來自第三方物業管理開發商所開發的住宅項目(不包括收併購)管理費單價中位數為人民幣2.04元/平方米/月(截至2018年12月31日止全年為人民幣1.86元/平方米/月)。

本集團認為，目前物管市場仍較為零散，但在資本助力下，行業集中度迅速提升，當前規模擴張仍然是本集團的重要發展戰略之一。本集團需通過物業管理費有提升空間的區域及項目作為切入點，迅速豐富區域及業態組合，但本集團在第三方外拓市場的議價能力及中高端項目的獲取能力不斷提升。期內，本集團新增外拓項目的單價已有一定提升。

在存量項目的管理上，本集團堅守品質是生命線的原則，對項目進行精細管理、提升效能，切實解決業主需求，爭取日後合理提價。期內，本集團穩步推進對部分項目的提價程序，提價工作已初見成效。

期內，本集團項目的整體收繳率為91.4%。

在管面積業態分佈

截至2019年6月30日止，在管面積中，住宅類業態佔比為58.7%，非住宅類佔比為41.3%。非住宅類佔比有所增加，主要是由於期內通過收併購項目的非住宅類業態佔比較高。

住宅業態是本集團擴展規模的根基，本集團目前仍以提供中高端住宅物業管理服務為主，未來將繼續通過調整結構、優化多業態組合，進一步拓展商業寫字樓及公共建築物業管理，提升本集團非住宅領域的品牌知名度。

在管面積區域覆蓋

期內，本集團在管項目達到1,031個，覆蓋了全國25個省，直轄市和自治區，以及83個城市。截至2019年6月30日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中37.9%位於粵港澳大灣區，18.7%位於長三角城市群，12.8%位於蘭西城市群，6.1%位於哈長城市群，4.4%位於山東半島城市群，其餘分佈於中國其他區域。

收費模式

本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔物業管理業務收入的98.4%（2018年同期：包乾制佔比為96.1%）。本集團採用以包乾制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

下表載列本集團合約總建築面積明細

項目來源	2019年	面積佔比	2018年	面積佔比	2019上半年	新增率
	6月30日止		12月31日止		新增	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
雅居樂集團	73,175	22.6%	70,371	30.6%	2,804	4.0%
綠地控股	34,132	10.5%	22,026	9.6%	12,106	55.0%
第三方物業開發商 ¹	217,277	66.9%	137,402	59.8%	79,875	58.1%
合計	<u>324,584</u>	<u>100.0%</u>	<u>229,799</u>	<u>100.0%</u>	<u>94,785</u>	<u>41.2%</u>

註1：包括本集團與第三方開發商簽署物業管理的合約面積及收併購項目貢獻合約面積。

本集團定義合約面積為已經和開發商簽訂提供物業服務的合同面積，包括已交付及未交付的建築面積，未轉化的合約面積成為本集團未來的在管面積並擴大本集團收入的基礎。截至2019年6月30日止，合約面積達到324.6百萬平方米，較2018年12月31日止的229.8百萬平方米，增長94.8百萬平方米，增長率為41.2%。

期內，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為2.8百萬平方米；從綠地控股獲取的新增合約面積為12.1百萬平方米；來自第三方物業開發商的新增合約面積達79.9百萬平方米。

外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

期內，本集團外延增值服務收入達人民幣807.5百萬元(2018年同期：575.4百萬元)，較去年同期增長40.3%，佔總收入約36.0%。其中：

- (1) 案場物業管理服務所得收入(佔外延增值服務收入的47.0%)：期內收入達人民幣379.4百萬元，較去年同期的人民幣296.6百萬元增長了27.9%。案場物業管理服務收入增加主要由於雅居樂集團案場項目數量增加，及為第三方物業開發商提供的案場服務增加。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的53.0%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。期內收入為人民幣428.1百萬元，較去年同期的人民幣278.8百萬元上升53.6%，主要由於物業營銷代理的業務量有所增加，及雅居樂集團竣工交付面積增加帶來了房屋檢驗服務業務量的提升。

社區增值服務

社區增值服務主要包括生活及綜合服務，社區資源及家裝宅配服務。社區增值服務主要是提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。

期內，社區增值服務收入達人民幣206.2百萬元，較2018年同期的人民幣79.9百萬元增長157.9%，佔總收入約9.2%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、社區團購、綜合諮詢服務等。期內，生活及綜合服務收入佔社區增值服務收入約35.4%。
- (2) 社區資源服務主要包括：會所經營服務、物業租賃服務、酒店公寓營運、社區廣告、停車場管理服務、社區資產的經營及二手房中介服務。期內，社區資源服務佔社區增值服務所得收入約42.2%。
- (3) 家裝宅配服務主要包括：拎包入住服務。期內，該類服務佔社區增值服務收入約22.4%。

期內社區增值服務大幅增長主要由於本集團深挖社區資源潛力，通過停車場智能改造及會所、廣告資源的集約化利用，大幅提升資源利用率。與此同時，大力推廣物業維修、家政服務、社區零售等社區生活服務，試點及落地創新的社區增值產品。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

期內，本集團的銷售成本為人民幣1,411.8百萬元(2018年同期：人民幣895.3百萬元)，較2018年同期增加57.7%，主要原因是集團業務高速發展，隨著營業額的增加相應各類成本的增加。總體來看，本集團銷售成本增速慢於收入，主要原因是本集團大力發展高毛利率的增值服務，增值服務快速增長且毛利率進一步提升；在大力發展增值服務的同時，本集團還在全國範圍內鋪開了物業管理服務各業務線及區域整合工作，更有效地提升物業管理服務效益，有效控制成本的增長。

毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月				
	2019年		2018年		增長率
	毛利 (未經審核)	毛利率	毛利 (未經審核)	毛利率	毛利率變動
物業管理服務	325,916	26.6%	217,746	29.0%	-2.4個百分點
外延增值服務	397,540	49.2%	255,123	44.3%	+4.9個百分點
社區增值服務	105,996	51.4%	37,479	46.9%	+4.5個百分點
合計	829,452	37.0%	510,348	36.3%	+0.7個百分點

期內，本集團毛利為人民幣829.5百萬元，較2018同期的人民幣510.3百萬元增長62.6%。毛利率從2018年同期的36.3%增加0.7個百分點至37.0%。

物業管理服務的毛利率為26.6% (2018年同期：29.0%)，較去年同期下降2.4個百分點，主要是由於(i)期內本集團積極進行外拓項目的承接，由於項目前期投入毛利率相對較低；(ii)本集團的投後協同整合效應需時間逐步提升。

外延增值服務的毛利率為49.2% (2018年同期：44.3%)，較去年同期增加4.9個百分點，主要是由於(i)得益於前期對市場的拓展投入，營銷業務、案場業務形成規模效應，有效提升毛利；(ii)期內，本集團內部進行服務團隊的整合，降低成本、提高效能。

社區增值服務的毛利率為51.4% (2018年同期：46.9%)，較去年同期增加4.5個百分點，主要是由於本集團不斷豐富增值服務類型，在持續積極開展生活服務、社區資源、拎包入住、社區經濟服務的同時，逐步嘗試聯合渠道商推出社區保險、社區新零售等新型服務，打造社區增值服務生態圈，在前期投入的基礎上，及期內形成的規模經濟效應致使整體毛利率提升。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣18.2百萬元，較2018年同期的人民幣15.7百萬元增加15.9%，佔收入比為0.8%，較2018年同期下降0.3個百分點，主要由於2018年大幅度品牌推廣帶

來的品牌效應顯著，「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略在不同區域和業態已形成一定的輻射力及影響力，使得本集團在品牌推廣上從大範圍覆蓋轉為精準定位，有效降低了市場宣傳推廣費。

行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣124.7百萬元，較2018同期的人民幣108.3百萬元增加15.1%，佔收入比為5.6%，較2018年同期下降2.1個百分點，主要由於隨着本集團業務規模高速增長，日常行政開支有所增加。但通過物業管理服務區域化合併及費用管控，抵銷了部分行政開支上升的影響。

其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣63.4百萬元(2018年同期：人民幣25.9百萬元)，較去年同期增加144.8%，上述增幅主要來自上市募集資金及自有運營資金共同產生的資金收益，及地方政府發放的財政補貼。

所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣182.1百萬元(2018年同期：人民幣104.7百萬元)。所得稅稅率為24.3%(2018年同期：23.8%)。期內所得稅稅率同比基本持平。本集團部分附屬公司持續享受企業所得稅優惠稅率。

利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣568.4百萬元，較去年同期人民幣335.8百萬元增加69.3%。淨利潤率為25.4%，較去年同期的23.9%上升1.5個百分點，得益於本集團業務迅速增長的同時，規模效益令成本及管理費用有效受控。期內本公司股東應佔溢利為人民幣541.3百萬元，相比去年同期人民幣332.3百萬元增加62.9%。每股基本盈利為人民幣0.41元。

流動資產，儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。截至2019年6月30日止，流動資產達到人民幣6,418.8百萬元(2018年12月31日：人民幣5,988.7百萬元)，較2018年12月31日增加7.2%。本集團的現金及等價物達到人民幣4,349.7百萬元，較2018年12月31日止的人民幣4,808.0百萬元下降9.5%，主要是由於收併購公司對價的支付。

截至2019年6月30日止，本集團的總權益為人民幣5,772.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣5,510.0百萬元增加了人民幣262.7百萬元，增長4.8%，主要是因為(i)收併購公司帶來的淨資產增加的影響；(ii)本集團稅前利潤大幅度增長。

物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2019年6月30日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣162.2百萬元，較2018年12月31日的人民幣80.0百萬元增加102.8%，主要由於(i)收併購公司新增了物業、廠房及設備；(ii)業務發展需要增加辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本期折舊所抵銷。

其他無形資產

截至2019年6月30日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣412.1百萬元，較2018年12月31日的人民幣166.4百萬元增加147.7%。本集團的其他無形資產主要包括為(i)收併購公司商標價值產生人民幣28.4百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係產生人民幣404.7百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標及客戶關係具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

商譽

截至2019年6月30日止，本集團商譽達到人民幣1,361.9百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,045.4百萬元增長30.3%。本集團商譽的增加主要包括收購廣州粵華、青島華仁、哈爾濱景陽及蘭州城關相關的商譽人民幣316.5百萬元。商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至2019年6月30日止，管理層無發現有重大商譽減值風險。

貿易及其他應收款

截至2019年6月30日止，貿易及其他應收款項達人民幣1,808.2百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,164.9百萬元增長55.2%。主要是由於(i)新承接項目的轉化、經營業務多元化擴展導致貿易應收款的增長；(ii)本集團收併購標的公司後新增的貿易應收款；及(iii)通過收併購標的公司及本集團自身規模的擴張，使日常經營的押金、保證金、備用金及與業務單位間的往來款較同期增長。

貿易及其他應付款項

截至2019年6月30日止，貿易及其他應付款項達人民幣1,879.1百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,192.6百萬元增加57.6%。主要由於(i)在管面積增加及為了提升專業化程度將更多服務分包予獨立第三方服務供應商；(ii)收購標的公司的分期應付投資款項；(iii)收併購公司新增了貿易及其他應付款項。

借款

截至2019年6月30日止，本集團一年以內短期借款為人民幣40.2百萬元，超過一年的借款為人民幣6.6百萬元。

資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2019年6月30日止，資本負債比率為0.8%。

即期及遞延所得稅負債

截至2019年6月30日止，本集團的即期所得稅為人民幣298.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣191.9百萬元增長55.4%，主要由於本集團稅前利潤大幅度增長。遞延所得稅負債從截至2018年12月31日的人民幣36.6百萬元增加至截至2019年6月30日的人民幣90.4百萬元，主要由於收併購公司無形資產評估增值帶來的影響。

上市所得款項

本公司H股於2018年2月9日成功在香港聯交所主板上市（「上市」），發行333,334,000股新H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為3,958.8百萬元（等同人民幣3,199.3百萬元）。在符合中國相關法律法規要求的前提下，本公司將上市所得款項約3,600.0百萬元匯入境內使用，其餘約358.8百萬元上市所得款項留存在境外使用。截至2019年6月30日，約有30.4百萬元及人民幣272.6百萬元之銀行存款位於香港。

截至2019年6月30日，本集團已使用約人民幣1,033.9百萬元之募集資金，其中：人民幣717.5百萬元用於戰略投資及收購；約人民幣11.9百萬元用於管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化的發展；及約人民幣304.5百萬元用於營運資金及一般企業用途。該等已使用的款項是按照本公司於2018年1月29日之招股章程（「招股章程」）所載之用途分配使用。該等未被使用的款項將按照下列招股章程所載之用途分配使用：

- 約65%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；
- 約10%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台；
- 約15%將用於發展本集團的「管理數位化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用於營運資金及一般企業用途。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式使用。

資產抵押

截至2019年6月30日止，本集團以附屬公司位於蘭州市城關區某處房產為借款抵押擔保。

重大收購

收購青島華仁的股份

於2019年1月23日，本公司訂立有關收購青島華仁的股份轉讓協議，以對價約人民幣133.6百萬元收購青島華仁89.6643%的股份。股份轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)青島華仁於截至2017年12月31日止年度的經審計後的淨利潤，以及截至2018年6月30日止的資產狀況。本公司已於2019年上半年完成對相關股份的收購，青島華仁現為本公司的直接非全資附屬公司。

收購青島華仁進一步擴展了本集團的業務規模及覆蓋範圍，提升本集團於山東半島的市場影響力及競爭力。收購完成後，本集團與青島華仁共享在品牌、技術、管理及拓展能力上的資源及優勢，助力青島華仁實現在業務規模和項目品質上的均衡發展。

收購哈爾濱景陽的股本權益

於2019年2月26日，本公司與哈爾濱景陽訂立股權轉讓協議，以對價約人民幣113.9百萬元收購哈爾濱景陽60%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)哈爾濱景陽截至2018年12月31日止年度的經審計扣非淨利潤的若干倍數。本公司已於2019年上半年完成對相關股權的收購，哈爾濱景陽現為本公司的直接非全資附屬公司。

通過收購哈爾濱景陽，本集團的業務範圍擴展至東北地區，進一步提升在東北市場的覆蓋率和競爭力，為完善本集團區域佈局、迅速做大做優提供強有力的支持。

收購廣州粵華的股本權益

於2019年3月28日，本公司訂立有關收購廣州粵華股權的股權轉讓協議，以對價約人民幣195.3百萬元收購廣州粵華51%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了廣州粵華於截至2018年12月31日止年度的經審計扣非淨利潤。本公司已於2019年上半年完成對相關股權的收購，廣州粵華現為本公司的間接非全資附屬公司。

收購廣州粵華填補了本集團在華南區域公共建築市場的業務空白，進一步豐富了業態覆蓋，助力本集團形成以中高端住宅為主、高端商寫與公共建築等多業態並行的全產業鏈戰略佈局。憑藉雅生活的品牌及規模優勢、遍佈全國的市場網路，本集團賦能廣州粵華進行全國性

業務佈局，實現由區域性公建領先企業向全國性公建龍頭企業的升級。收購完成後，本集團以廣州粵華為主體組建第四大產業板塊 — 公建類服務板塊，向日益開放且規模巨大的中國公建類物業服務藍海市場進行橫向拓展和發力，打造本集團在公建類市場的旗艦品牌。

收購蘭州城關的股本權益

於2018年7月11日，本公司訂立了有關收購蘭州城關的股權轉讓協議，以對價人民幣147.9百萬元收購蘭州城關51%的股權。本公司已於2019年上半年完成對相關股權的收購，蘭州城關現為本公司的直接非全資附屬公司。

重大出售

期內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

期內，本集團無持有重大投資。

或然負債

截至2019年6月30日止，本集團無重大或然負債。

外匯風險

2018年，本公司已將大部分上市募集資金分批兌換為人民幣。截至2019年6月30日止，本集團無重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，集團有30,129名在職員工，較2018年12月31日的18,859名在職員工，增加59.8%。總員工成本為人民幣965.6百萬元，較2018年同期的人民幣609.2百萬元，增加58.5%。員工成本的增長主要是由於(i)收併購企業帶來的增長；(ii)本集團社區增值服務的迅速發展、拓展面積的擴張等，致使員工成本有較大增長；(iii)集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

期後事項

於2019年6月30日後直至本公告日期，本集團無期後事項。

中期股息

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月之中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

審閱中期業績

本公司審計委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2019年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司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之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則及本公司監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2019年6月30日止六個月期間一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不低於標準守則所訂標準。截至2019年6月30日止六個月期間，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四中企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信除企業管治守則之守則條文A.2.1，本公司截至2019年6月30日止六個月期間已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

企業管治守則之守則條文A.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。然而，鑒於董事會的目前組成、黃奉潮先生對本集團業務和行業的深刻了解、他在行業內廣泛的業務網絡和關係以及本集團的業務範圍，董事會認為黃奉潮先生擔任本公司董事會聯席主席和首席執行官及總經理(總裁)的雙重職責，將對本集團的發展提供強勁及持續的領導。董事會還認為，該結構符合本公司的最佳利益並且不會損害董事會的權力和權限的平衡，及將不時對該安排予以檢討。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事會成員變動

茲提述本公司日期為2019年5月28日之公告。黃奉潮先生獲委任為本公司首席執行官及總經理(總裁)及岳元女士獲委任為非執行董事，由2019年5月28日起生效。

於本公司及香港聯交所之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生[^](聯席主席)、黃奉潮先生[^](聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))、馮欣先生[^]、魏憲忠先生^{^^}、岳元女士^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}、溫世昌先生^{^^^}及王鵬先生^{^^^}。

- [^] 執行董事
- ^{^^} 非執行董事
- ^{^^^} 獨立非執行董事

承董事會命
雅居樂雅生活服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2019年8月7日

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

* 僅供識別