

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。

**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12月31日止年度全年業績公告**

**財務概要**

	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	變動
收入(人民幣百萬元)	<b>5,127.3</b>	3,376.7	51.8%
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,882.9</b>	1,289.9	46.0%
毛利率	<b>36.7%</b>	38.2%	-1.5個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>1,291.6</b>	810.9	59.3%
淨利潤率	<b>25.2%</b>	24.0%	1.2個百分點
股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>1,230.8</b>	801.0	53.7%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.92</b>	0.62	48.4%
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>4,207.3</b>	4,808.0	-12.5%
經營現金流(人民幣百萬元)	<b>1,600.1</b>	883.2	81.2%
建議每股年度股息(人民幣元)	<b>0.45</b>	0.30	50.0%
建議派息率(含末期及特別股息)	<b>48.7%</b>	50.0%	
建議年度股息總額(人民幣百萬元)	<b>600.0</b>	400.0	50.0%

- 截至2019年12月31日止年度，本集團錄得收入為人民幣5,127.3百萬元，較去年同期增長51.8%。年內，本集團三大業務線所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較去年同期增長74.2%至人民幣2,829.7百萬元；(ii)外延增值服務收入較去年同期增長23.9%至人民幣1,812.3百萬元；及(iii)社區增值服務收入較去年同期增長68.1%至人民幣485.3百萬元。

- 年內，本集團錄得(i)毛利為人民幣1,882.9百萬元，較去年同期增長46.0%，毛利率為36.7%，同比減少1.5個百分點；(ii)股東應佔利潤為人民幣1,230.8百萬元，較去年同期增長53.7%；(iii)淨利潤率為25.2%，同比提升1.2個百分點；及(iv)每股基本盈利為人民幣0.92元。
- 於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,207.3百萬元，較2018年12月31日減少人民幣600.7百萬元，同比下降12.5%。截至2019年12月31日止年度，經營現金流入為人民幣1,600.1百萬元，同比增長81.2%。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議派發2019末期股息每股人民幣0.225元(稅前)及特別股息每股人民幣0.225元(稅前)，即年度股息每股人民幣0.45元，同比增長50.0%，派息比率為48.7%。

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	<b>5,127,293</b>	3,376,749
銷售成本		<b>(3,244,433)</b>	(2,086,808)
<b>毛利</b>		<b>1,882,860</b>	1,289,941
銷售及營銷開支		<b>(43,103)</b>	(45,951)
行政開支		<b>(294,976)</b>	(302,246)
金融資產(減值損失)/損失撥回		<b>(12,236)</b>	2,750
其他收入	5	<b>131,126</b>	100,469
其他收益—淨額	6	<b>24,484</b>	31,317
<b>經營利潤</b>		<b>1,688,155</b>	1,076,280
融資費用	7	<b>(16,348)</b>	(917)
應佔合資企業及聯營公司稅後利潤		<b>22,635</b>	—
<b>未計所得稅前利潤</b>		<b>1,694,442</b>	1,075,363
所得稅開支	8	<b>(402,854)</b>	(264,484)
<b>年內利潤及全面收益總額</b>		<b>1,291,588</b>	810,879
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
—本公司股東		<b>1,230,764</b>	801,045
—非控股權益		<b>60,824</b>	9,834
		<b>1,291,588</b>	810,879
<b>每股盈利(以人民幣元/股表示)</b>			
—每股基本及攤簿盈利	9	<b>0.92</b>	0.62

## 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	159,306	80,006
使用權資產		24,620	–
其他無形資產	11	384,456	166,448
商譽	11	1,370,928	1,045,362
遞延所得稅資產		9,836	15,629
使用權益法列賬之投資		583,634	422
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		170	–
		<u>2,532,950</u>	<u>1,307,867</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	2,189,347	1,164,913
存貨		12,364	15,190
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		440,211	–
受限制現金		5,383	586
現金及現金等價物		4,207,260	4,807,993
		<u>6,854,565</u>	<u>5,988,682</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>9,387,515</b></u>	<u><b>7,296,549</b></u>

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	13	1,333,334	1,333,334
儲備	14	3,271,410	3,265,887
保留盈餘		1,586,100	823,119
		<u>6,190,844</u>	<u>5,422,340</u>
<b>非控股權益</b>		<b>314,841</b>	<b>87,697</b>
		<u>6,505,685</u>	<u>5,510,037</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	15	18,524	23,656
借款		5,400	–
租賃負債		13,344	–
遞延所得稅負債		83,974	36,562
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		70,436	–
		<u>191,678</u>	<u>60,218</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	1,738,456	1,168,900
借款		15,900	–
合約負債	4(a)	614,005	365,499
即期所得稅負債		309,600	191,895
租賃負債		12,191	–
		<u>2,690,152</u>	<u>1,726,294</u>
<b>負債總額</b>		<b>2,881,830</b>	<b>1,786,512</b>
		<u>2,881,830</u>	<u>1,786,512</u>
<b>權益及負債總額</b>		<b>9,387,515</b>	<b>7,296,549</b>
		<u>9,387,515</u>	<u>7,296,549</u>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

本公司於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立且股份於聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務及相關增值服務。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣呈列。

## 2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明，否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表乃根據《香港財務報告準則》(HKFRS)及香港法例第622章《公司條例》的規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

已按歷史成本法編製財務報表，惟以下各項除外：

- 若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)

#### (iii) 本集團已採用的新準則及經修訂準則

本集團於2019年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 帶有負補償的預付款項特性—香港財務報告準則第9號之修訂
- 於聯營公司及合資企業之長期權益—香港會計準則第28號之修訂

- 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進
- 計劃修訂、縮減或清償—香港會計準則第19號之修訂
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性。

因採納香港財務報告準則第16號，本集團須變更其會計政策。本集團選擇追溯採納新規則，但確認於2019年1月1日首次應用新準則的累計影響。此於附註2.2披露。上文所列大多數其他修訂對之前期間所確認的金額並無任何影響，且預期將不會對本期或未來期間造成重大影響。

**(iv) 尚未採納的新準則及詮釋**

於2019年12月31日報告期間已頒佈但未強制生效且本集團並無提前採納若干新會計準則及詮釋。該等準則預期將不會對實體本報告期間或未來報告期間及可預見未來交易產生重大影響。

- |                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| • 重大性之定義—香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 | 2020年1月1日                          |
| • 業務之定義—香港財務報告準則第3號之修訂          | 2020年1月1日                          |
| • 財務報告之經修訂概念框架                  | 2020年1月1日                          |
| • 香港財務報告準則第17號保險合約              | 2021年1月1日<br>(很可能延長至<br>2022年1月1日) |

**2.2 會計政策變動**

本附註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的影響。

如上文附註2.1所示，如準則特定過渡條文所允許，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號租賃，但並無重列2018年報告期間的比較資料。因此因新租賃準則而產生的重新分類及調整於2019年1月1日期初資產負債表確認。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團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。該等負債乃按剩餘租賃付款的現值計量，並採用承租人於2019年1月1日的增量借款利率進行貼現。於2019年1月1日應用於租賃負債的承租人加權平均增量借款利率為4.75%。

**(i) 所應用實際權宜法**

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用準則允許的以下實際權宜法：

- 對具有合理類似特徵的租賃組合應用單一貼現率
- 依賴過往有關租賃是否造成不必要負擔的評估以替代減值審閱—於2019年1月1日並無造成不必要負擔的合同

- 將於2019年1月1日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本，及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次應用日期是否屬租賃或包含租賃。反之，對於過渡日期前訂立的合約，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號釐定安排是否包含租賃所作出的評估。

**(ii) 計量租賃負債**

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔(經審計)	39,344
於首次應用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	<u>(12,986)</u>
<b>於2019年1月1日確認的租賃負債</b>	<b><u>21,257</u></b>
其中：	
即期租賃負債	15,316
非即期租賃負債	<u>5,941</u>
	<b><u><u>21,257</u></u></b>

**(iii) 計量使用權資產**

所有使用權資產乃按租賃負債的等值金額計量，並按與於2018年12月31日的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。

**(iv) 於2019年1月1日在資產負債表內確認的調整**

會計政策變動影響下列於2019年1月1日的綜合資產負債表項目：

- 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

對於2019年1月1日的保留盈利並無影響。

**(v) 出租人的會計處理**

因採納香港財務報告準則第16號，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。



### 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2019年及2018年12月31日止年度，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)。

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12月31日止年度，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12月31日，除銀行存款22,153,000港元及人民幣276,442,000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12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	2,829,662	1,624,835
物業管理相關增值服務			
–其他增值服務	隨時間推移	2,286,452	1,747,719
–出售貨物、停車場及店舖	於特定時間點	11,179	4,195
		<u>5,127,293</u>	<u>3,376,749</u>

(a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日 2019年 人民幣千元
合約負債	
—關聯方	91,430
—第三方	<u>522,575</u>
	<u><u>614,005</u></u>

(i) 本集團根據已簽訂合同相關的計費標準，預收客戶款項。通常為收取物業管理服務合同中客戶需提前支付的部份。

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期間內確認的收入與已結轉的合約負債的相關程度。

計入1月1日合約負債結餘的已確認收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	316,971	254,602
增值服務	<u>3,477</u>	<u>2,622</u>
	<u><u>320,448</u></u>	<u><u>257,224</u></u>

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及部分增值服務而言，本集團每月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。

就物業管理相關增值服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，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。

(b) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於截至2019年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本。

## 5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入	103,347	92,775
稅項抵減(附註(a))	12,988	–
政府補助(附註(b))	9,922	4,263
逾期付款費用	2,526	2,562
其他事項	2,343	869
	<u>131,126</u>	<u>100,469</u>

(a) 稅項抵減主要包括2019年4月1日至2019年12月31日適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

(b) 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12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得收益	18,503	–
匯兌收益	6,506	16,890
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	444	(214)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值虧損—淨額	(969)	–
遠期外匯合約的收益	–	14,641
	<u>24,484</u>	<u>31,317</u>

## 7 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
—就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債公允價值虧損	8,257	–
—長期對價攤銷的利息開支	4,275	541
—短期借款的利息開支	2,160	376
—已付利息及財務支出/應付租賃負債	1,656	–
	<u>16,348</u>	<u>917</u>

## 8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	403,090	272,983
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(236)	(8,499)
	<u>402,854</u>	<u>264,484</u>

本集團除稅前利潤稅款(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12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	<u>1,694,442</u>	<u>1,075,363</u>
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	398,001	258,250
以下各項稅收效應：		
－不可扣稅開支	3,701	2,907
－過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	2,974	1,001
－已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(3,805)	—
－未確認遞延所得稅資產的虧損	<u>1,983</u>	<u>2,326</u>
	<u>402,854</u>	<u>264,484</u>

截至2019年12月31日止年度的有效所得稅率為24%(2018年：25%)。

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅為25%。

於2018年，廣州雅天網絡科技有限公司獲發高新技術企業證書，有效期為2017年至2019年。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。珠海橫琴雅恒工程諮詢有限公司享受珠海橫琴(自貿區)優惠政策，企業所得稅按15%徵收。本集團於中國的若干附屬公司位於西部地區，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率。

## 香港利得稅

截至2019年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。本集團有兩間附屬公司於香港註冊成立。這兩間附屬公司無須繳納香港利得稅，因為截至2019年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤(2018：無)。

## 9 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2019年及2018年12月31日止年度被視為已發行普通股的加權平均數計算。

截至2019年及2018年12月31日止年度，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12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,230,764	801,045
被視為已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>1,333,334</u>	<u>1,296,667</u>
年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><u>0.92</u></u>	<u><u>0.62</u></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	機器 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>					
成本	64,753	13,320	9,692	30,858	118,623
累計折舊	(17,203)	(9,130)	(5,351)	(16,235)	(47,919)
<b>賬面淨值</b>	<b>47,550</b>	<b>4,190</b>	<b>4,341</b>	<b>14,623</b>	<b>70,704</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	47,550	4,190	4,341	14,623	70,704
添置	352	4,365	8,114	6,403	19,234
收購附屬公司	-	290	953	402	1,645
出售	-	(25)	(86)	(1,345)	(1,456)
折舊費用	(1,703)	(2,030)	(1,815)	(4,573)	(10,121)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>46,199</b>	<b>6,790</b>	<b>11,507</b>	<b>15,510</b>	<b>80,006</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>46,199</b>	<b>6,790</b>	<b>11,507</b>	<b>15,510</b>	<b>80,006</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006
添置	88	3,586	1,756	9,232	14,662
收購附屬公司	59,704	4,639	354	21,943	86,640
出售	-	(529)	(564)	(1,668)	(2,761)
折舊費用	(4,067)	(3,590)	(2,752)	(8,832)	(19,241)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
成本	124,868	23,914	21,625	62,368	232,775
累計折舊	(22,944)	(13,018)	(11,324)	(26,183)	(73,469)
<b>賬面淨值</b>	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	7,858	6,733
銷售及營銷開支	604	1,483
行政開支	10,779	1,905
	<b>19,241</b>	<b>10,121</b>

## 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
<b>於2018年1月1日</b>						
成本	25,544	18,000	77,000	120,544	918,967	1,039,511
累計攤銷	(3,628)	(1,800)	(4,813)	(10,241)	–	(10,241)
<b>賬面淨值</b>	<b>21,916</b>	<b>16,200</b>	<b>72,187</b>	<b>110,303</b>	<b>918,967</b>	<b>1,029,270</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	21,916	16,200	72,187	110,303	918,967	1,029,270
添置	1,891	–	–	1,891	–	1,891
收購附屬公司	296	10,400	66,860	77,556	126,395	203,951
攤銷	(2,367)	(4,293)	(16,642)	(23,302)	–	(23,302)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>21,736</b>	<b>22,307</b>	<b>122,405</b>	<b>166,448</b>	<b>1,045,362</b>	<b>1,211,810</b>
<b>於2018年12月31日</b>						
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>21,736</b>	<b>22,307</b>	<b>122,405</b>	<b>166,448</b>	<b>1,045,362</b>	<b>1,211,810</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
添置	4,087	–	–	4,087	–	4,087
收購附屬公司(附註(a))	1,364	–	260,990	262,354	325,566	587,920
攤銷	(3,121)	(4,641)	(40,671)	(48,433)	–	(48,433)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	33,370	28,400	404,850	466,620	1,370,928	1,837,548
累計攤銷	(9,304)	(10,734)	(62,126)	(82,164)	–	(82,164)
<b>賬面淨值</b>	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>

於綜合全面收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	46,618	21,322
銷售及營銷開支	25	212
行政開支	1,790	1,768
	<u>48,433</u>	<u>23,302</u>

- (a) 截至2019年12月31日止年度，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423,889,000元，包括本集團確認的人民幣260,990,000元的已確認客戶關係。

所轉讓對價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

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	708,447	507,646
—第三方	612,246	342,766
	<u>1,320,693</u>	<u>850,412</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(44,169)	(21,385)
	<u>1,276,524</u>	<u>829,027</u>
其他應收款項		
—關聯方	79,874	70,669
—第三方	301,205	232,736
	<u>381,079</u>	<u>303,405</u>
減：其他應收款項減值撥備	(7,502)	(3,472)
	<u>373,577</u>	<u>299,933</u>
預付款項		
—關聯方	436	—
—第三方(附註(b))	522,943	35,953
	<u>523,379</u>	<u>35,953</u>
應收股息	15,867	—
	<u>2,189,347</u>	<u>1,164,913</u>



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

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

- (b) 第三方預付款項主要包括就收購中民未來物業服務有限公司60%股權而作出的預付款項人民幣468,000,000元。

於2019年及2018年12月31日，根據發票日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至180天	774,828	556,855
181至365天	285,351	142,015
1至2年	166,593	101,565
2至3年	56,132	24,557
3年以上	37,789	25,420
	<u>1,320,693</u>	<u>850,412</u>

本集團使用簡化方法就《香港財務報告準則》第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。於2019年12月31日，已就貿易應收款項總額作出人民幣44,169,000元的撥備(2018年：人民幣21,385,000元)。

## 13 股本

	於12月31日		於12月31日	
	2019年 股份數目	2018年 股份數目	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,333,334,000</u>	<u>1,333,334,000</u>	<u>1,333,334</u>	<u>1,333,334</u>

### (a) 普通股變動

	普通股數目 (千股)	股本 人民幣千元
於2018年1月1日的期初結餘	1,000,000	1,000,000
發行H股(附註(i))	333,334	333,334
於2018年12月31日結餘	<u>1,333,334</u>	<u>1,333,334</u>
於2019年12月31日結餘	<u>1,333,334</u>	<u>1,333,334</u>

- (i) 本公司已發行333,334,000股H股，每股面值人民幣1.00元。該等股份於2018年2月9日按每股12.3港元提呈發售並於聯交所主板上市。發行所得款項總額為4,100,008,000港元（等價於人民幣3,313,422,000元）。扣除承銷費用及其他相關費用後，發行所得款項淨額為人民幣3,199,343,000元，其中人民幣333,334,000元錄作股本及人民幣2,866,009,000元錄作股份溢價。

## 14 儲備

	法定儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	33,524	272,044	67,975	373,543
發行H股	–	2,866,009	–	2,866,009
轉撥法定儲備(附註(a))	26,335	–	–	26,335
於2018年12月31日	59,859	3,138,053	67,975	3,265,887
轉撥法定儲備(附註(a))	67,783	–	–	67,783
與非控股權益的交易	–	–	(81)	(81)
於收購附屬公司期間授出的 認沽期權	–	–	(62,179)	(62,179)
於2019年12月31日	<u>127,642</u>	<u>3,138,053</u>	<u>5,715</u>	<u>3,271,410</u>

### (a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後溢利的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

## 15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
—關聯方	5,766	7,333
—第三方	493,826	306,051
	<u>499,592</u>	<u>313,384</u>
其他應付款項		
—關聯方	55,443	40,755
—第三方	706,499	487,265
	<u>761,942</u>	<u>528,020</u>
應計薪金	384,102	274,974
其他應納稅款	111,344	76,178
	<u>1,756,980</u>	<u>1,192,556</u>
減：貿易及其他應付款項非流動部分(附註(b))	(18,524)	(23,656)
流動部分	<u><u>1,738,456</u></u>	<u><u>1,168,900</u></u>

- (a) 於2019年及2018年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	455,734	283,634
1至2年	32,709	21,379
2至3年	3,996	2,864
3年以上	7,153	5,507
	<u><u>499,592</u></u>	<u><u>313,384</u></u>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就翻新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12月31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、蘭州城關物業服務集團有限公司及青島華仁物業股份有限公司的應付對價。

## 16 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議年度股息包含每股普通股人民幣0.225元 (2018年：人民幣0.15元)末期股息及每股普通股 人民幣0.225元(2018年：人民幣0.15元)特別股息(附註(a))	600,000	400,000
2017年的特別股息(附註(b))	—	50,000
	<u>600,000</u>	<u>450,000</u>

- (a) 本公司董事會已就截至2019年12月31日止年度建議派付每股股份人民幣0.225元的末期股息及每股股份人民幣0.225元的特別股息(統稱「年度股息」)，合計人民幣600,000,000元，須經即將於2020年5月15日舉行的股東周年大會批准。年度股息將以本公司的保留盈利作出分派。此等綜合財務報表未有反映應付年度股息。

就截至2018年12月31日止年度作出的每股股份人民幣0.15元的末期股息及每股股份人民幣0.15元的特別股息已於2019年5月28日的股東周年大會上宣派，合計人民幣400,000,000元。有關股息已以本公司保留盈利作出分派。

- (b) 就2017年作出的特別股息人民幣50,000,000元已由本公司於2018年1月15日在董事會會議上向時任股東宣派。2017年的特別股息已以本公司保留盈利作出分派。

## 主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止(「年內」)的經審核綜合業績。

2019年，物業管理作為中華人民共和國(「中國」)鼓勵性行業蓬勃發展，多地出台寬鬆的價格指導政策，「人民對美好生活的嚮往」則要求更為專業、更高品質的物業管理服務，行業增長勢頭強勁。通過強強聯合，借助資本力量，行業集中度加速提升，頭部企業正體現出強者恒強的趨勢。年內，本集團聚焦「品質、規模、效益」三大關鍵詞，在住宅物業管理的優勢基礎上，橫向拓展形成全業態物業管理平台，通過優質的收併購和積極的第三方拓展，管理規模維持高速增長。同時，縱向深度挖掘業主需求，發揮自身天然優勢，做大做活社區增值服務。本集團憑藉領先的規模和品牌實力位列中國指數研究院「2019中國物業服務百強企業」第七名。本集團亦憑藉全面、透明的溝通及優異的資本市場表現，被納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份、MSCI中國指數成份股，並榮獲多項上市公司權威獎項。

### 業務回顧

2019年是雅生活發展史上具有里程碑意義的一年。通過架構優化及業務線梳理，本集團以「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「社區商業」四大產業板塊，七大區域、各股權合作公司協同發展。年內推進迄今物業管理行業內最大的一宗收併購，填補了區域及業態空白，本集團面積規模及盈利能力取得了跨越式的增長，各項指標圓滿達成，為本集團2017年至2019年的三年規劃圓滿收官。2017-2019年，本集團收入和淨利潤複合年增長率分別為70.6%和107.4%。

年內，本集團營業額為人民幣5,127.3百萬元，較去年同期增加51.8%。毛利為人民幣1,882.9百萬元，同比增加46.0%，毛利率為36.7%，同比減少1.5個百分點。淨利潤為1,291.6百萬元，同比提升59.3%，淨利潤率為25.2%，同比提升1.2個百分點。本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣1,230.8百萬元，同比增加53.7%。每股基本盈利為人民幣0.92元。

年內，本集團持續依託股東優勢，實施多品牌發展戰略，其中以雅居樂物業及綠地物業品牌持續穩定承接分別來自雅居樂集團(定義見下文)及綠地控股(定義見下文)的管理面積。本集團憑藉品牌實力及豐富經驗，大力拓展第三方市場，同時通過投資併購、參與國企混改等方式迅速擴大規模及確立市場領先地位。

年內，本集團完成對青島華仁物業股份有限公司股份(「青島華仁」)，以及哈爾濱濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱濱景陽」)、蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)和廣州粵華物業有限公司(「廣州粵華」)各股權的收併購，進一步完善全業態、全國化佈局。2019年9月，本集團宣佈收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%股權，創物業管理行業最大的一宗收併購。年內，本集團亦對於旗下收併購企業進行了系統性的投後整合工作，針對企業發展所需，在信息系統、管理效能、拓展能力等方面，共享資源全面賦能，實現了管理、業務、文化的深度融合，有力提升了收併購企業的管理效能，助力其規模及盈利能力的增長。

本集團聚焦經濟發達、發展前景廣闊的區域，多元化拓展各業態、多類型的項目。同時，憑藉突出的品牌實力及管理品質享有溢價能力，本集團年內第三方新拓項目的項目單價及質量均有提升。本集團積極參與國企混改，探索物業服務混合所有制發展模式，攜手蘭州蘭石集團有限公司成立了甘肅省首家實施混合所有制改革的國有物業企業—蘭州蘭石雅生活物業服務有限公司，並被列為甘肅省綜合改革示範工程項目。公共服務板塊依託收併購企業的豐富經驗、專業服務及突出口碑，年內增長勢頭強勁，接連獲取多個標杆性大型項目，進一步鞏固了細分市場影響力。高端商業及寫字樓物業方面，年內中標杭州之門等城市標杆超高端寫字樓項目，並實現第三方項目突破。

截至2019年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為234.0百萬平方米及356.2百萬平方米。其中，來自雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」，及其附屬公司統稱「雅居樂集團」）和綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）的合約面積分別累計達77.1百萬平方米及40.1百萬平方米，較截至2018年12月31日止分別增長9.5%及81.9%，其中來自雙股東面積佔總合約面積的32.9%。來自第三方項目的合約面積（含收併購貢獻）累計達239.1百萬平方米，較截至2018年12月31日止增長74.0%，佔總合約面積的67.1%。

本集團通過依託社區商業板塊的專業化運營，採取靈活的經營方式，匹配合理的激勵機制，持續圍繞人、房、車、公共資源，打造社區經濟生態圈。年內，通過梳理盤點社區公共資源，區域化引入優質供應商，大幅提升資源利用率。並逐步對接收併購公司項目相關資源，為後續開發社區增值服務奠定基礎。同時，從業主需求及美好生活體驗出發，創新研發小而美的增值服務產品，打造了樂享薈系列360度社區增值服務體系，共計十二大服務產品線。

「標準建設年」中，本集團通過用心、細緻、周到的物業服務以及憑藉科技化、系統化、標準化的管理手段，物業管理服務品質進一步全面提升，截至2019年12月31日，本集團住宅項目（不包括收併購）的整體收繳率高達94.9%。第三方權威機構中國指數研究院數據顯示，2019年本集團物業服務整體滿意率為90.5%（不包括收併購），較2018年提升0.4個百分點，遠超行業平均水平及標桿水平的73.1%及85.5%，管家服務和社區文化活動備受業主好評。雅生活全國物業服務400熱線年內累計承接50萬次業主來電，為超過200個社區的業主提供服務，並通過啟動閉環管理處理時間縮短三倍，落實整改全國上百類共性問題。年內，本集團亦啟動了多個重點項目提價工作，完成廣州雅居樂花園等四個超大型項目的提價，為後續提價工作累積了寶貴經驗。

本集團年內深化組織架構，創新改革，實現區域平台化、架構扁平化、團隊精英化、服務集中化，職能下沉至區域，並嚴控管理費用，管理效能提升顯著。各業務板塊及區域公司運營更為靈活、高效，產生規模經濟效益及協同效應，同時推進「大項目制」整合工作，激發組織活力，為未來高速發展奠定了堅實基礎。2019年第四季度，全面預算系統落地，形成了高效、規範、標準的預算流程閉環，可多維度分析大數據並實現全流程資金管控。

本集團於年內持續獲得市場及行業的認可，獲得多個獎項及榮譽，榮膺「2019年中國物業服務百強企業第七名」、「2019中國物業服務企業綜合實力500強第七名」、「2019中國物業服務百強企業成長性第一名」、「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年中國物業專業化運營領先品牌企業」、「2019年度金港股大獎」、「2019上市房企成長潛力獎」等多項殊榮。

## 展望與策略

2020年是中國管理行業的能力建設年，行業將迎來向現代服務業轉型升級的新機遇，力爭高質量發展。隨著物業管理龍頭企業管理半徑持續拓寬，市場化拓展能力和渠道不斷增強，以及資本助力行業整合優化，預計行業集中度將在3-5年中呈現較大幅度的提升。展望未來，隨著行業集中度的提升，擁有科技、人才、管理和資本優勢的頭部企業將享有更為廣闊的發展空間。本集團將持續聚焦主營業務，堅守服務品質核心，圍繞「人才+機制+創新」，橫向做大管理規模，縱向挖掘增值服務，拓寬發展思維，大力開展創新業務。



本集團將持續通過多渠道拓展和多元化服務，實現由資本驅動外延式增長到市場主導內生式發展的轉化，進一步鞏固和擴大市場領先地位，產生品牌溢價，實現高速可持續增長。本集團將依託百億級物業管理平台，通過十八大品牌矩陣式策略，形成全國市場戰略一盤棋，深化集團軍作戰。發揮業態、地緣和股東優勢，多渠道加速拓展，實施產品多元化，匹配相應的激勵機制，打造狼性拓展團隊。同時積極探索國企混改、戰略性合資合作機會，延伸物業管理產業鏈佈局，打造新的增長點。

本集團再升級品質管控標準，狠抓品質運營，完善品質標準化體系，切實提高轉化率及收繳率，打造行業標桿精品項目。以平台化的思維，提升精細化管理水平和項目經營效益。全面梳理提價儲備項目，推廣提價成功經驗，形成提價常態化。此外，藉助智能化信息化手段，靈活用工制度，匹配激勵機制，激發團隊活力，切實提升人均效能。通過大數據平台和信息化系統實現標準化、智能化的管理，匯總多層級數據，全口徑輸出標準，實現精細化管理及風險管控。依託全面預算系統精打細算，嚴控管理費率，發揮區域規模效應，全面落實成本集約化。

收購中民物業及新中民物業完成後，本集團在管面積將突破5億平方米，盈利能力及品牌實力大幅提升，迅速提高上海、重慶、江蘇、山東等經濟發達區域的市場佔有率。同時，通過收購中民物業及新中民物業，本集團可進入門檻較高的公共建築及商業辦公及各細分業態，管理多個城市地標性項目，形成真正全國化、全業態、強品牌的物業管理平台企業。

隨著中民物業及新中民物業收購完成，本集團管理規模將實現跨越式增長，並將開啟全業態、全國化拓展的新篇章。本集團將以「相互尊重、求同存異、共融共生」的原則，切實提升雅生活集團軍的凝聚力，聚焦投後管理和全面賦能，在市場及品牌資源共享與協同、信息化系統提升、對標考核及激勵機制、管理水平的優化方面，助力收併購企業規模增長，同時共同探索增值服務業務。同時，憑藉全業態佈局先發優勢，積極拓展住宅、高端商寫、公共建築等多業態物業管理，持續完善全產業鏈佈局。

消費升級和產業轉型升級帶來的社區群體和社會資源為社區經濟生態圈營造奠定了發展基礎，未來有望成為物業管理企業發展主要驅動力之一，市場規模及增長空間潛力巨大。本集團將成為行業中最大的物業管理平台之一，享有巨大的人口流量紅利。本集團將繼續採用輕資產運營模式，大力推廣低頻高收入的增值服務，以及增強高頻高需求的服務產品粘性，提升平台流量。同時跳脫物業管理思維框架，探索高維度、跨行業的合作機會，深挖社區增值服務潛力。未來將創新盤活社區經濟，推廣事業部模式，並發力智慧社區服務，切實解決業主需求。同時，將進一步提升社區增值服務的滲透率及服務粘性，重點推廣社區新零售、社區幼托、社區金融、社區租售等業務，並標準化輸出至本集團旗下收併購企業項目。

本集團定將緊跟時代步伐，升級產業思維，從人才和機制兩方面激發內生力量，優化管理，成為物業行業龍頭企業、品質標杆企業。同時，依託先進的信息化管理系統和科技化手段，擁抱互聯網、物聯網技術，在5G時代搶佔先機，率先完成升級轉型，從過去人力密集型的傳統物業管理服務商蛻變為「人才+科技+資本」驅動的智慧社區城市運營服務商。打造信息化管理平台，全面整合財務、人力行政、市場拓展、運營、社區增值服務的信息及數據，實現真正高效、智能化、集約化的管理。

2020年伊始，新型冠狀病毒疫情自武漢蔓延，全國上下齊心協力，共同抗擊疫情。本集團迅速反應，全面部署，並聯動七大區域公司及股權合作企業，在疫情防治的第一線，積極承擔社會責任，堅決遏制疫情蔓延勢頭，最大程度保障業主及員工的生命健康安全。本集團團結一心，克服疫情帶來的挑戰，各項業務正常運營，同時將挑戰轉化為動力，探索潛在積極因素，全力向2020年本集團經營目標邁進。

2020年是雅生活新三年規劃的元年，亦是本集團邁入新十年征程的起步年，本集團致力成為中國物業管理行業百億級別平台企業。「無窮的遠方，無數的人民，都與我有關」，未來本集團將秉持「呵護業主一生」的初心，用心澆築人民幸福美好生活，構建全場景物業服務業務藍圖。本集團將以圍繞「人才+機制+創新」，服務「業主+員工+股東」，緊抓「品質+規模+效益」，為廣大股東及社會創造更大的價值。

## 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

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

回顧2019年，在部分城市上調物業服務收費政府指導價、規範定價機制等利好政策背景下，中國物業管理行業加速發展，行業集中度日益提升。作為於中國物業管理領域已積累逾27年經驗的企業，本集團憑藉「立足北上廣，走向全中國」的發展戰略，依託雅居樂集團和綠地控股兩大地產股東的支持，積極開展第三方拓展和收併購。年內，本集團完成對青島華仁股份，以及對哈爾濱景陽、蘭州城關和廣州粵華股權的收併購，並宣佈收購中民物業及新中民物業。此外，本集團積極參與國有企業混合所有制改革，穩步實現全區域、全業態、全產業鏈的均衡業務佈局。

本集團堅持「品質是生命線」的理念，以卓越的服務質量和成熟的管理能力贏得了品牌口碑，保持了行業領先地位，實力備受各界認可。年內，本集團榮獲「2019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第一名」、「2019物業服務企業品牌價值50強」、「2019中國物業專業化運營領先品牌企業第六名」、「2019藍籌物業企業」、「2019年度金港股大獎」等殊榮，彰顯行業及資本市場對本集團綜合實力的認可及信心。

本集團業務持續快速增長，收入結構不斷改善，經營效益穩步提升。截至2019年12月31日止年度，在管面積與合約面積分別較去年增長69.4%及55.0%，達到234.0百萬平方米及356.2百萬平方米。年內，本集團收入為人民幣5,127.3百萬元，較去年同期人民幣3,376.7百萬元增加51.8%。淨利潤為人民幣1,291.6百萬元，較2018年的人民幣810.9百萬元增加59.3%。

## 財務回顧

### 收入

截至2019年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣5,127.3百萬元(2018年：人民幣3,376.7百萬元)，較去年同期增加51.8%。

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

	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		增長率 %
	2019年 (人民幣 千元)	收入佔比 %	2018年 (人民幣 千元)	收入佔比 %	
物業管理服務	2,829,662	55.2%	1,624,835	48.1%	74.2%
外延增值服務	1,812,325	35.3%	1,463,135	43.3%	23.9%
—案場物業管理服務	701,802	13.7%	675,178	20.0%	3.9%
—其他外延增值服務	1,110,523	21.6%	787,957	23.3%	40.9%
社區增值服務	485,306	9.5%	288,779	8.6%	68.1%
合計	<u>5,127,293</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,376,749</u>	<u>100.0%</u>	<u>51.8%</u>

## 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。

年內，物業管理服務收入達人民幣2,829.7百萬元(2018年：人民幣1,624.8百萬元)，佔本集團收入的55.2%，較去年同期增加74.2%。

### 下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2019年 12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	截至2018年 12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	新增 (千平方米)	新增率 %
雅居樂集團	53,826	23.0%	48,192	34.9%	5,634	11.7%
綠地控股	8,558	3.7%	4,728	3.4%	3,830	81.0%
第三方物業開發商 <sup>1</sup>	171,602	73.3%	85,200	61.7%	86,402	101.4%
合計	<u>233,986</u>	<u>100.0%</u>	<u>138,120</u>	<u>100.0%</u>	<u>95,866</u>	<u>69.4%</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12月31日止，本集團總在管面積為234.0百萬平方米，較2018年12月31日止的138.1百萬平方米增加95.9百萬平方米，增長率為69.4%。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，年內新增在管面積為5.6百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目年內新增面積為3.8百萬平方米；(iii)第三方拓展及年內收併購的貢獻新增86.4百萬平方米，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約為9.1和9.8百萬平方米，收購廣州粵華的在管面積約30.0百萬平方米，以及收購蘭州城關約17.9百萬平方米的在管面積。

年內，本集團聚焦服務品質提升，持續構建智慧化社區。通過科技化、系統化、標準化管理，著力提升員工的服務技能，圍繞業主需求輸出高標準、高品質的物業管理服務，營造良好的社區氛圍，業主粘性及滿意度不斷提升。2019年本集團物業服務整體滿意率為90.5%(不包括收併購)，較2018年提升0.4%，遠超行業水平的73.1%和標杆水平的85.5%。同時，本集團倡導質價相符的品質管理理念，年內對部分重點及超大盤項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入省會及一二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化，平均拓展單價穩步提升。

年內，本集團住宅項目(不包括收併購)的整體收繳率高達94.9%(2018年：95.7%)。

### **在管面積業態分布**

截至2019年12月31日止，在管面積中，住宅類業態佔比為58.9%(2018年：60.4%)，非住宅類佔比為41.1%(2018年：39.6%)(公共建築佔比35.1%，商業及綜合體佔比5.5%)。非住宅類佔比增加主要是由於年內通過收併購帶來的非住宅類業態佔比較高。

隨著行業集中度逐漸提升，業態多元化發展已成為重要趨勢。本集團在住宅物業管理的優勢基礎上，積極拓展公共建築及商業寫字樓等非住宅業態。

## 在管面積區域覆蓋

年內，本集團在管項目達到1,180個，覆蓋全國27個省，直轄市和自治區，以及93個城市。截至2019年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中28.0%位於粵港澳大灣區，19.3%位於長三角城市群，10.8%位於蘭西城市群，6.0%位於山東半島城市群，5.5%位於哈長城市群，4.2%位於北部灣城市群，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97.8% (2018年：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	截至2019年 12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	截至2018年 12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	新增 (千平方米)	新增率 %
雅居樂集團	77,053	21.6%	70,371	30.6%	6,682	9.5%
綠地控股	40,076	11.3%	22,026	9.6%	18,050	81.9%
第三方物業開發商	<u>239,108</u>	<u>67.1%</u>	<u>137,402</u>	<u>59.8%</u>	<u>101,706</u>	<u>74.0%</u>
合計	<u><b>356,237</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>	<u><b>229,799</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>	<u><b>126,438</b></u>	<u><b>55.0%</b></u>

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(即儲備面積)未來將擴大本集團的在管面積及收入基礎。截止2019年12月31日止，合約面積達到356.2百萬平方米，較2018年12月31日止的229.8百萬平方米，新增126.4百萬平方米，增長率為55.0%。

年內，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為6.7百萬平方米；綠地控股穩定向本集團輸送合約面積18.1百萬平方米；來自第三方物業開發商的新增合約面積達101.7百萬平方米。



## 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及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣1,812.3百萬元，較2018年的人民幣1,463.1百萬元增長23.9%，佔總收入約35.3%。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38.7%)：年內收入達人民幣701.8百萬元，較2018年的人民幣675.2百萬元增長3.9%。案場物業管理服務收入增加主要由於向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61.3%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣1,110.5百萬元，較2018年的人民幣787.9百萬元增長40.9%，主要由於物業營銷代理的業務量有所增加，雅居樂集團竣工交付面積增加及對房屋交付質量和科技賦能要求提高的影響。

## 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。

年內，社區增值服務收入達人民幣485.3百萬元，較2018年的人民幣288.8百萬元增長68.1%，佔總收入約9.5%。

- (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。年內，本集團精耕細作深入推行小雅系列居家服務，同時積極開展社區新零售，樂享薈平台打造樂享生鮮、樂享果園、樂享酒莊、樂享糧倉四大子品牌。生活及綜合服務收入約人民幣171.1百萬元，較2018年同比增長52.4%，佔社區增值服務收入的約35.3%。

- (2) 社區資源服務主要包括：會所經營服務、物業租賃服務、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。年內，本集團深挖社群消費及宣傳需求，持續盤活社區公共資源，引進豐富的配套供應商，有效降低資源空置率。社區資源服務約人民幣219.0百萬元，較2018年同比增長108.4%，佔社區增值服務收入的約45.1%。
- (3) 家裝宅配服務主要包括：拎包入住服務。年內，本集團聚焦家裝宅配標準化運營，引入近30家行業知名品牌資源，開展毛坯房精裝修的一站式服務及存量項目房屋翻新等服務。該項業務實現收入約人民幣95.2百萬元，較2018年同比增加33.3%，佔社區增值服務收入的約19.6%。

年內社區增值服務大幅增長主要由於通過專業化運營，深入挖掘社區資源，引入優質供應商，大幅提升臨時停車、廣告位、會所、租賃空間的利用率和滲透率。此外，社區生活服務通過升級「樂享薈」平台，推出豐富的社區零售產品，深耕居家服務。

## 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。

年內，本集團的銷售成本為人民幣3,244.4百萬元(2018年：人民幣2,086.8百萬元)，較2018年同期增加55.5%，主要原因是集團業務高速發展，隨着營業額的增加相應各類成本增加。總體來看，本集團銷售成本增速快於收入，主要原因(i)本集團在管面積的不斷擴大，持續提升存量項目的服務質量，增量項目的前期投入，伴隨而來的日常經營成本及各項外包成本的增加；及(ii)伴隨收併購公司商標、客戶關係的攤銷額人民幣45.3百萬元的影響。

## 毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2019年		2018年		毛利率變動
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	
物業管理服務	715,422	25.3%	444,629	27.4%	-2.1個百分點
外延增值服務	903,190	49.8%	698,209	47.7%	+2.1個百分點
社區增值服務	264,248	54.4%	147,103	50.9%	+3.5個百分點
合計	<u>1,882,860</u>	<u>36.7%</u>	<u>1,289,941</u>	<u>38.2%</u>	<u>-1.5個百分點</u>

年內，本集團毛利為人民幣1,882.9百萬元，較2018的人民幣1,289.9百萬元增長46.0%。毛利率從2018年的38.2%下降至36.7%。

物業管理服務的毛利率為25.3% (2018年：27.4%)，較去年下降2.1個百分點，主要是由於年內本集團積極進行外拓項目的承接，使得項目前期投入多導致毛利率相對較低。同時，本集團收併購企業貢獻同比提升，該些企業採取市場化發展策略，毛利水平相對較低。

外延增值服務的毛利率為49.8% (2018年：47.7%)，較去年增加2.1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；及(ii)年內，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54.4% (2018年：50.9%)，較去年增加3.5個百分點，主要是由於本集團不斷豐富增值服務類型，持續積極開展生活服務、社區資源、拎包入住、社區經濟服務，專業化運營社區資源，有效提升資源利用率及服務滲透率，在前期投入的基礎上，及年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

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣43.1百萬元(2018年：人民幣46.0百萬元)，佔收入比為0.8%，較2018年下降6.3%，主要由於2018年大幅度品牌推廣已帶來的顯著品牌效應，「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2019年的市場宣傳推廣費。

## 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣295.0百萬元，佔收入比為5.8%，較2018的人民幣302.2百萬元下降2.4%。主要由於本集團於年內開展組織架構優化，將城市公司調整為七大區域公司，實行區域集約化管理，對費用支出進行嚴格的管控；積極對收併購公司進行資源協同、集團賦能等手段，精簡原管理結構、實施集約化採購，有效降低管理費用。

## 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣131.1百萬(2018年：人民幣100.5百萬元)，較去年增加30.4%，上述增幅主要來自有效資金運作產生的資金收益，及地方政府發放的財政補貼。

## 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣402.9百萬(2018年：人民幣264.5百萬元)。有效所得稅率為23.8%(2018年：24.6%)。年內有效所得稅率較去年下降0.8個百分點，主要由於本集團部分附屬公司和收併購公司在西部地區可享受「西部大開發」15%的企業所得稅優惠稅率。

## 利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣1,291.6百萬元，較2018年的人民幣810.9百萬元增加59.3%。淨利潤率為25.2%，較去年同期的24.0%上升1.2個百分點，得益於(i)本集團整體業務擴展，尤其是社區增值服務的快速發展，帶來的規模效益；及(ii)本集團對日常運營成本費用的強管控以及管理組織架構優化有效的提升運營效率。年內股東應佔溢利為人民幣1,230.8百萬元，相比去年同期人民幣801.0百萬元增加53.7%。每股基本盈利為人民幣0.92元。

## 流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2019年12月31日止，流動資產達到人民幣6,854.6百萬元，較2018年12月31日的人民幣5,988.7百萬元增加14.5%。本集團的現金及等價物達到人民幣4,207.3百萬元，較2018年12月31日止的人民幣4,808.0百萬元下降12.5%，主要是由於收併購公司對價的支付。

截至2019年12月31日止，本集團的總權益為人民幣6,505.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣5,510.0百萬元增加人民幣995.7百萬元，增長18.1%，主要是因為本集團稅後利潤大幅度增長。

## 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12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣159.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣80.0百萬元增加99.1%，主要由於收併購公司新增了物業、廠房及設備，部分已被年內折舊所抵銷。

## 其他無形資產

截至2019年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣384.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣166.4百萬元增加131.1%。本集團無形資產主要包括(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404.9百萬元；(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、客戶關係及軟件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12月31日止，本集團商譽達到人民幣1,370.9百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,045.4百萬元增長31.1%。本集團商譽主要包括收購廣州粵華、青島華仁、哈爾濱景陽、蘭州城關相關的商譽人民幣325.5百萬元。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12月31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12月31日止，貿易及其他應收款項達人民幣2,189.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,164.9百萬元增長87.9%。主要是由於(i)收購中民物業60%股權的預付款項人民幣468百萬元；(ii)本集團收併購標的公司後新增的貿易應收款；(iii)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；及(iv)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12月31日止，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣1,757.0百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,192.6百萬元增加47.3%。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第三方服務供應商；(ii)收購標的公司的分期應付投資款項；及(iii)收併購公司新增了貿易及其他應付款項。

## 借款

截至2019年12月31日止，本集團一年以內借款為人民幣15.9百萬元(2018年：無)，超過一年的借款為人民幣5.4百萬元(2018年：無)。

## 資本負債比率

資本負債比率為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12月31日止，資本負債比率為0.3%(2018年：無)。

## 即期及遞延所得稅負債

截至2019年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣309.6百萬元，較2018年12月31日的人民幣191.9百萬元增長61.3%，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12月31日的人民幣84.0百萬元，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，本公司已將上市所得款項約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12月31日，約有22.2百萬元及人民幣276.4百萬元的銀行存款位於香港。

截至2019年12月31日，本集團已使用約人民幣2,622.3百萬元的募集資金，其中：(i) 人民幣2,303.0百萬元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，包括用於增資下屬公司的人民幣1,037.0百萬元、用於收購（包括增資下屬公司以便進行收購）其他物業管理公司及其他相關業務的公司的人民幣1,026.1百萬元、及用於與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金的人民幣240.0百萬元；(ii) 約人民幣14.6百萬元用於進一步開發本集團的一站式服務平台及發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及(iii) 約人民幣304.7百萬元用於營運資金及一般公司用途。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」）及於2019年8月15日的更改全球發售所得款項用途公告（「公告」）所載之用途分配使用。

招股章程所載所得款項淨額的擬定用途按以下方式分配：

- 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公司用途。

本集團已於2019年8月15日調整所得款項淨額的擬定用途及分配。按照公告所載，該等未被使用的所得款項擬以下列修訂分配及用途使用：

- 約85%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—增資下屬公司、收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司及與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金；
- 約5%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台及發展本集團的「管理數字化、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公司用途。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將按照公告所載之分配方式使用。

## 資產抵押

於2019年12月31日，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、遍布全國的市場網路，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。

## 收購中民物業及新中民物業的股本權益

於2019年9月25日，本公司訂立了有關收購中民物業的股權轉讓協議，以對價約人民幣15.6億元收購中民物業60%的股權。於2019年12月12日，在簽立新中民物業協議的條件(包括完成重組)均已達成的基礎上，本公司訂立了新中民物業協議，以不超過人民幣5億元的可變對價收購新中民物業60%的股權。收購對價分別參照中民物業2019年保證淨利潤及中民物業於相關財政年度保證利潤的12.5倍。收購對價由各方經公平磋商後釐定，並由本集團的內部資源分期撥付。收購事項完成後，中民物業及新中民物業將分別成為本集團的非全資附屬公司。

中民物業及新中民物業已於全國廣泛佈局經濟發達的城市群，廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，旗下擁有多個細分市場龍頭品牌，管理眾多城市地標項目，在全國及各區域的公共建築及各細分領域擁有領先的市場佔有率與極高的品牌知名度。收購事項完成後，中民物業及新中民物業可與本集團現有業態、區域有效互補，鞏固既有優勢地位、增加協同效應。此外，收購事項可有力提升本集團的管理規模、盈利能力及品牌力，從而打造本集團成為全國性、全業態、優品牌的物業管理服務龍頭企業。

誠如本公司日期為2020年3月17日公佈之投票結果公告，本公司已於2020年3月17日召開臨時股東大會批准中民物業的收購。相關的決議案已經股東通過為本公司的特別決議案。截至2018年12月31日止年度，中民物業的控股物業公司管理面積合計約1.54億平方米、參股物業公司合計管理面積約1億平方米。收購完成後，預計本集團整體在管面積(包括其參股公司的在管面積)將接近5億平方米。

## 重大出售

年內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

## 重大投資

年內，本集團無持有重大投資。

## 或然負債

截至2019年12月31日止，本集團無重大或然負債(2018年：無)。

## 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12月31日止，本集團無重大外匯風險。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，集團有28,771名在職員工，較2018年12月31日的18,859名在職員工，增加52.6%。總員工成本為人民幣2,160.7百萬元，較2018年的人民幣1,472.5百萬元，增加46.7%。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

### (a) 收購中民物業股權

於2019年9月25日，本集團訂立一份框架協議，同意有條件以固定對價人民幣1,560,000,000元向廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)收購中民物業60%股權。該通函已於2020年2月24日寄發予本集團股東。收購完成後，中民物業將成為本集團的附屬公司。

### (b) 新型冠狀病毒疫情爆發

新型冠狀病毒疫情於2020年年初在全國爆發，相關防控工作在全國範圍內持續進行。本集團將密切關注此次疫情發展情況，評估其對本集團財務狀況、經營成果等方面的影響，截至本財務報表批准報出日，本集團尚未發現重大不利影響。

## 年度股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.225元(稅前)及特別股息每股人民幣0.225元(稅前)(統稱「年度股息」)，派息比率相當於48.7%，該金額須經股東於2020年5月15日召開的股東周年大會(「**2019年股東周年大會**」)上批准。應付內資股股東的年度股息將以人民幣支付，而應付H股股東及非上市外資股股東的年度股息將以人民幣宣派並以港元支付，其匯率將根據中國人民銀行於2019年股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2019年股東周年大會批准後，年度股息將於2020年6月24日(星期三)或前後支付。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994 020]號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

## 就2019年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2019年股東周年大會將於2020年5月15日(星期五)舉行，而為釐定股東出席2019年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年4月15日(星期三)至2020年5月15日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席2019年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的本公司H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2020年4月14日(星期二)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 就有關獲派年度股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2019年股東周年大會上批准後，年度股息將派付予於2020年5月26日(星期二)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取年度股息的本公司H股股東名單，本公司將於2020年5月21日(星期四)至2020年5月26日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的年度股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2020年5月20日(星期三)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 股東周年大會通告

2019年股東周年大會通告將按聯交所證券上市規則(「《上市規則》」)規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))，並向股東寄發。

## 審閱賬目

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照《上市規則》附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審計委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事尹錦滔先生、溫世昌先生及王鵬先生組成。

### **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以及本公司監事(「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《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12月31日止年度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定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12月31日止年度，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12月31日止年度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12月31日止年度，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。

## 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2019年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已按《上市規則》規定維持充足公眾持股量。

## 於本公司及聯交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2019年12月31日止年度之年報(其載有《上市規則》所規定之所有資料)將於適當時候寄發予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<sup>^</sup>(聯席主席)、黃奉潮先生<sup>^</sup>(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))、馮欣先生<sup>^</sup>、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、岳元女士<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、溫世昌先生<sup>^^^</sup>及王鵬先生<sup>^^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 非執行董事

<sup>^^^</sup> 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，2020年3月17日

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本初步業績公告所載本集團截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表之數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本初步業績公告發出任何核證。

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