

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2020年6月30日止六個月 中期業績公告

	截至6月30日止六個月		
	2020年	2019年	變動
收入(人民幣百萬元)	4,001.6	2,241.2	78.5%
毛利(人民幣百萬元)	1,275.4	829.5	53.8%
毛利率	31.9%	37.0%	-5.1 個百分點
核心毛利率 [^]	33.1%[^]	37.9% [^]	-4.8 個百分點
期內利潤(人民幣百萬元)	873.2	568.4	53.6%
淨利潤率	21.8%	25.4%	-3.6 個百分點
核心淨利潤率 [^]	22.8%[^]	26.0% [^]	-3.2 個百分點
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	758.0	541.3	40.0%
本公司股東應佔核心利潤 [^] (人民幣百萬元)	778.6[^]	552.0 [^]	41.1%
每股基本盈利(人民幣元)	0.57	0.41	40.0%
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	4,882.0*	4,207.3 [#]	16.0%
經營現金流(人民幣百萬元)	1,099.2	537.0	104.7%

[^] 剔除收併購帶來的無形資產攤銷影響
[#] 截至2019年12月31日
^{*} 截至2020年6月30日

- 截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得收入為人民幣4,001.6百萬元，較去年同期增長78.5%。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113.4%至人民幣2,619.6百萬元；(ii)外延增值服務收入較去年同期增長18.8%至人民幣959.3百萬元；及(iii)業主增值服務收入較去年同期增長105.0%至人民幣422.7百萬元。
- 期內，本集團錄得(i)毛利為人民幣1,275.4百萬元，較去年同期增長53.8%，毛利率為31.9%，同比下降5.1個百分點。剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷影響的核心毛利率為33.1%；(ii)本公司股東應佔利潤為人民幣758.0百萬元，較去年同期增長40.0%；(iii)淨利潤率為21.8%，同比下降3.6個百分點。剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷影響的核心淨利潤率為22.8%；及(iv)每股基本盈利為人民幣0.57元。
- 於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,882.0百萬元，較2019年12月31日增加人民幣674.7百萬元，增長16.0%。截至2020年6月30日止六個月，經營現金淨流入為人民幣1,099.2百萬元，同比增長104.7%。

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2020年6月30日止六個月(「期內」)的中期業績。

2020年上半年，新型冠狀病毒疫情蔓延全球，國際局勢複雜，經濟形勢嚴峻，各行各業發展均面臨挑戰。物業管理行業具有抗周期特性，持續高速發展，憑藉科技及資金優勢，行業正加速資本化並進一步整合集中。龍頭企業保持快速增長，升級服務品質，積極探索細分市場，延伸服務範圍。新冠疫情期間，物業管理企業堅守防疫一綫，守護社區及業主的安全健康，令公眾、政府、資本市場對物業管理行業的價值有了新的認識，高品質、標準化的優秀物業管理企業受到了廣泛認可。

期內，本集團積極應對外部衝擊，圍繞「品質、規模、效益、資金」四大抓手，運營效益顯著提升，管理規模及經營業績實現跨越式增長，成為全國化、全業態的綜合物業服務龍頭企業。同時，完善產業鏈佈局，深挖現有業務潛力，尋求行業整合機遇，積極探索新的增長點。隨著綜合實力及品牌影響力的不斷提升，本集團行業排名大幅攀升，躋身行業前五，位列中國指數研究院「2020中國物業服務百強企業TOP4」。本集團亦受到資本市場的高度認可，期內獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等。

業務回顧

2020年是本集團新三年規劃的首年，上半年本集團上下齊心，積極克服新冠疫情帶來的挑戰，各產業板塊、七大區域、各股權合作公司發展勢頭良好。本集團於2020年上半年完成行業內重量級的收併購，迅速確立多個區域及細分市場優勢，形成十八大品牌矩陣，覆蓋住宅、公共建築、商業及辦公業態。

期內，本集團營業額為人民幣4,001.6百萬元，較2019年同期大幅增長78.5%，收入結構進一步優化。毛利為人民幣1,275.4百萬元，同比增加53.8%，毛利率為31.9%。淨利潤為人民幣873.2百萬元，同比增長53.6%，淨利潤率為21.8%。本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣758.0百萬元，同比增加40.0%。每股基本盈利為人民幣0.57元。

在持續穩定承接來自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」以及綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)的管理面積的同時，本集團已形成多品牌矩陣，於各細分市場確立領先優勢，期內加速第三方市場拓展，實現多業態、跨區域突破，同時通過投資併購、參與國企混改等方式實現規模快速增長以及第三方項目佔比的顯著提升。

截至2020年6月30日止，本集團在管面積及合約面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)分別為353.4百萬平方米及491.3百萬平方米。其中，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積分別累計達78.1百萬平方米及48.4百萬平方米，較截至2019年12月31日止分別增長1.4%及20.7%。來自雅居樂集團和綠地控股的項目面積佔總合約面積的25.7%。來自第三方的合約面積(含股權合作企業貢獻)累計達364.8百萬平方米，新增合約面積超過183.1萬平方米，較截至2019年12月31日止大幅增長100.8%，佔總合約面積的74.3%。含參股公司及諮詢顧問面積，本集團的在管面積及合約面積分別突破5億平方米及6億平方米。

本集團採取投拓一體拓展模式，憑藉在各區域、各業態的領先優勢，第三方拓展能力不斷提升，並實現多個區域及細分市場的拓展突破。上半年第三方拓展新增合約面積合計23.0百萬平方米。

期內，本集團完成目前行業內最大的收併購的整合，收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及其附屬公司60%的股權，完善全業態、全國化佈局，實現規模的跨越式增長。本集團秉持「管理、服務、賦能、協同」的原則，通過公共服務產業板塊，對股權合作企業在投資拓展、信息系統、對標考核、增值服務、激勵機制以及標準制定等進行系統性管理及定向賦能，達致業務及文化上的高度融合。期內，本集團成立戰略發展委員會及市場協同委員會，匯集旗下各企業精英人才，明確權責，互信互惠，形成雅生活集團軍，打造市場資源協同機

制，助力各股權合作企業快速、持續、穩健的增長。期內，投後賦能及協同成效顯著，股權合作企業整體超額完成上半年經營目標，盈利能力同比明顯提升。

公共服務緊抓政府及國企物業服務市場化機遇，期內拓展成績斐然，獲取多個城市標杆項目，實現軍隊後勤、高速公路、醫院等跨業態突破及跨區域拓展，鞏固了在政府辦公、公眾場館、軌道交通、公園景區等多個細分市場的領先優勢。依託股權合作企業的豐富經驗、專業水平及卓越口碑，期內拓展增長勢頭強勁，接連獲取多個大型項目，進一步鞏固了細分市場影響力。旗下常州中房成功中標集團首個高速公路服務區項目，為後續研發、拓展「物業+高速」產品提供範本。此外，本集團完善全國化佈局，首進西藏，旗下重慶海泰中標拉薩海關項目，實現中國省級行政區域全覆蓋。

高端商業及寫字樓物業方面，期內中標西安綠地能源國際金融中心、漯河綠地中央廣場等標杆超高層寫字樓項目，以及在大體量綜合項目實現突破，中標寧波杭州灣綠地海灣、綠地東北亞國博城等。為加強商寫服務專業能力及彌補項目資源短板，本集團與寫字樓全鏈條運營領先品牌寰圖合資設立天津卓森商業管理有限公司，可利用合作方股東背景、資源優勢及品牌影響力，拓寬第三方項目來源以及服務範圍，迅速進入多區域高端商寫市場，加強本集團在商寫綜合服務領域的競爭力。

本集團持續積極參與國企混改，繼甘肅首家國企混改物業管理企業蘭州蘭石雅生活物業服務有限公司(「蘭石雅生活」)後，與甘肅文旅產業集團有限公司、蘭石雅生活共同成立甘肅文旅雅生活物業服務有限公司，充分利用「一帶一路」給甘肅文化旅遊產業帶來的發展機遇，整合各方股東資源優勢，搭建智慧文旅物業綜合服務平台。本集團各股權合作企業亦積極嘗試國企混改，發揮自身資源優勢，鞏固區域領先地位。旗下青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)與青島旅遊集團有限公司合作成立青島青旅城市服務有限公司，於青島開展包

括環衛、園林、道路養護等城市服務，打造城市服務品牌，覆蓋上海合作組織示範區內不同業態的城市地標項目。

業主增值服務方面，社區商業板塊持續圍繞人、房、車、公共資源，打造線上線下社區經濟生態圈。本集團針對解決業主需求痛點，及時把握消費趨勢，通過多元化渠道及靈活的運營模式，為業主提供個性化的服務及最佳的體驗，實現規模快速增長。期內本集團深耕社區渠道，憑藉規模優勢升級運營模式，引入了優質的合作夥伴。持續孵化居家事業部，打造居家服務品牌，以多元化形式合作創新。發力社區新零售，成為京東聯盟、維達集團等知名品牌的戰略合作夥伴，盤活社區流量，打造社區消費新模式。家裝宅配貫穿房屋全生命週期，打通線上線下渠道，創新通過線上直播銷售，提前鎖定潛在客戶。社區增值服務平台流量及業主消費粘性有明顯提升。同時，發揮社區資源及信息優勢，持續以輕資產模式引入優質供應商，期內開展二手租售服務及社區幼托服務等，業務試點進展良好。此外，全面升級雅管家APP、停車場管理系統，提升經營效益及優化用戶體驗。

上半年，面對新冠疫情的嚴峻形勢，本集團迅速響應，啟動專項工作小組及成立三級疫情防控機制，及時發布內部疫情操作指南，極大程度地保障了業主的生命健康，體現了本集團的品質與擔當。作為行業龍頭企業及品質標杆，本集團積極承擔社會責任，牽頭編寫中國物業管理協會《住宅物業管理區域新型冠狀病毒肺炎疫情防控工作操作指引(試行)》。同時，積極應對疫情所帶來的經營挑戰，挖掘潛在商機，並通過集中採購、控制費用等方法，確保企業運營平穩可控。

期內，本集團在品質管理上精益求精，制定企業標準體系，覆蓋數百個業務節點。在集團組織架構優化的基礎上，持續提升管理精細度、顆粒度，推行區域片區化管理，梳理權責，匹配激勵，實現扁平化管理。精簡集團職能部門，提升產業板塊專業能力，靈活機制賦能區域及股權合作企業。公司於期內落實合夥人機制，以「同心、共享、共贏」的理念，為優秀業務骨幹鋪墊清晰的晉升路徑，共享利益、共擔責任，從而擴大業務骨幹儲備。設立機制激勵同城拓展、提質提價、開源節流，實現企業與個人的雙贏。

期內，本集團以智能科技提升運營效益，在全面預算系統基礎上，整合各信息系統，通過BI(Business Intelligence, 商業智能)系統可視化呈現，覆蓋業務各個環節，實現精細化管理。全維度把控各產業板塊、區域及項目層面的收入利潤、成本結構、現金回款情況，大數據支撐業務分析及管理決策，以結果為導向實現有效的過程控制。目前已經覆蓋雅居樂集團、綠地控股及部分第三方項目，通過精細化管理，期內項目運營管理效益改善顯著。此外，通過靈活、科學的用工模式，接軌市場合理外包，有效控制人力成本水平。

本集團於期內榮獲多項權威獎項及榮譽，榮膺「2020年中國物業服務百強企業TOP4」、「2020年中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP1」、「中國上市物業服務企業綜合實力TOP2」等，並榮獲「2020年中國特色物業服務領先企業—公建類綜合服務領先品牌」，確立細分市場的品牌領先優勢。

展望與策略

物業管理行業向專業化、平台化發展，正進入資本化高峰，隨著法規監管日趨完善，及人們對於服務的需求的不斷提升，行業在高速發展、整合集中的同時，也將出現分化及淘汰。擁有科技、資本、人才、品牌優勢的物業管理企業將在日趨激烈的市場競爭中脫穎而出，率先實現向現代服務業轉型升級。展望未來，本集團將把握行業整合及轉型的窗口期，憑藉在多業態佈局的先發優勢，延伸產業鏈，積極尋求新的增長點，鞏固行業各細分領域的領先地位及不斷提升綜合競爭力。

本集團上市以來發展迅速，實現規模及盈利能力的跨越式增長，基本達成了全業態，全國化的佈局。集團目前已經形成十八大品牌，成為覆蓋住宅、商寫、公建及各細分市場領先的綜合物業服務龍頭企業。展望未來，本集團將積極延伸產業鏈，突破服務邊界，尋找新的增長點，引領行業升級趨勢，實現企業的高速、可持續增長。城市服務正處於市場化發展的窗口期，物業管理企業迎來更為廣闊發展機遇。本集團將進行全面的戰略升級，依託智能科技，由物業管理服務供應商轉型為智慧城市綜合服務運營商。根據本集團戰略發展規劃及定位調整，董事會已批准及建議將本公司中文名稱由「雅居樂雅生活服務股份有限公司」更改為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」及將本公司英文名稱由「A-Living Services Co., Ltd.」更改為「A-Living Smart City Services Co., Ltd.」。以更好地反映本集團未來業務發展方向，有助本集團儘早在城市服務板塊確立領先地位。本集團已戰略佈局第五大產業板塊—城市服務，專注於城市精細化管理，發揮自身先進技術、管理經驗及資源優勢，致力完善城市治理體系、提升城市管理效率和城市治理能力。

在規模發展方面，本集團將充分發揮股東及資源優勢，形成產業聯動，拓寬市場網絡，覆蓋全產業鏈產生協同效應。本集團將深耕投拓一體，十八大品牌形成集團軍作戰，通過多渠道擴張規模及提升盈利能力，發力住宅、公共建築、商業辦公第三方拓展。另一方面，提升專業化服務水平，深挖長期合作客戶需求，打造定制化特色產品。憑藉豐富的收併購經驗，在行業整合趨勢中精選優質標的，與股權合作企業深化合作，從而進一步補足區域及業態短板。同時，順應物業管理市場化發展，積極參與國企混改，提升政企資源網絡及提升品牌影響力。

本集團將深化「品質、規模、效益、資金」四大指標，以品質立根基，向管理要效益。持續通過三級品質管控機制、400服務中心以及BI系統數據支撐，推行標準化運營，查漏補缺、防範風險，實現對於項目品質的督導和及時把控，提升業主滿意度，為提升項目經營利潤奠定基礎。此外，本集團將持續優化信息系統，實現財務、資金、運營、拓展、增值服務信息互通及集成輸出，為企業高速規模擴張保駕護航。同時，對標行業，深化組織變革，優化管理流程，培養複合型人才，提升人均效能及團隊凝聚力。

目前，雅生活已形成十八大品牌矩陣覆蓋全業態，未來將深化市場協同，形成品牌聯動，共享資源優勢，擴大規模經濟效應，提升雅生活集團軍的凝聚力。本集團將通過賦能平台，在品牌、運營、投拓、人才、財務及增值服務等六大方面實現與股權合作企業的深度融合。對接信息系統及統一績效考核，釐清權責，匹配激勵，構建授權體系，全力支持股權合作企業的高速發展。

本集團作為行業中最大的物業管理平台之一，擁有龐大的管理面積及享有人口流量紅利。本集團將利用自身優勢，以輕資產模式撬動社區經濟，規模化發展整合跨區域資源，形成雅生活社區增值服務品牌矩陣。本集團將引以互聯網、創業思維創新孵化新業務，深入研究各類社區消費場景，引入優質合作方，共同打造社區增值服務生態圈。本集團將充分利用社區需求及信息資源，發揮物流成本集約及便捷優勢，向上打通供應鏈，深耕獨有的社區渠道。持續引入優質品牌方，形成戰略合作，實現市場化發展，以線上平台作為入口，聯動線下資源，打造社區全渠道營銷模式。同時，定制化輸出至股權合作企業及積極研究進入非住宅業態增值服務，為業主提供全方位、360度的一站式服務體驗。未來本集團將持續以輕資產、平台化的模式，由社區增值服務商升級為美好生活創造者，打造生活服務、城市服務、創新孵化平台。

作為中國物業管理行業的龍頭企業，本集團積極參與資本市場的創新改革。2020年7月1日，本集團收到中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）有關申請參與H股全流通的正式批准，獲准將不超過900,000,000股內資股股份及非上市外資股股份轉換為境外上市股份，相關股份在取得所有相關批准及完成轉換手續後可在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。H股全流通將夯實公司長遠發展基礎，符合本集團及廣大股東的長遠利益。同時，H股全流通將使得本集團及各方股東利益聯繫更為緊密，長期激勵計劃得以落實，激發管理層及團隊的積極性，推動公司價值提升和持續成長。

本集團將秉持「呵護業主一生」的初心，依託「人才+科技+資本」率先完成業務升級轉型，引領行業創新變革，突破及延伸服務邊界，構建全場景物業服務業務藍圖，致力於成為高品質、強品牌、多元化的智慧城市服務商。本集團將全面落實新三年規劃，完成戰略和品牌的升級，打造成為中國物業管理行業百億級別平台企業，以高質量、可持續的增長持續回饋社會及廣大股東，實現企業、員工、業主三贏。

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，2020年8月19日

中期簡要綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	4,001,627	2,241,228
銷售成本		<u>(2,726,261)</u>	<u>(1,411,776)</u>
毛利		1,275,366	829,452
銷售及營銷開支		(28,991)	(18,173)
行政開支		(221,059)	(124,737)
金融資產減值損失淨值		(20,679)	(9,833)
其他收入	5	94,715	63,356
其他收益—淨額	6	<u>40,200</u>	<u>6,503</u>
經營利潤		1,139,552	746,568
融資費用—淨額	7	(20,457)	(1,909)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>21,974</u>	<u>5,816</u>
未計所得稅前利潤		1,141,069	750,475
所得稅開支	8	<u>(267,885)</u>	<u>(182,084)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>873,184</u>	<u>568,391</u>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
—本公司股東		757,954	541,314
—非控股權益		<u>115,230</u>	<u>27,077</u>
		<u>873,184</u>	<u>568,391</u>
每股盈利(以人民幣元/股表示)			
—每股基本及攤薄盈利	9	<u>0.57</u>	<u>0.41</u>

中期簡要綜合資產負債表

		於2020年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	241,659	159,306
使用權資產		43,462	24,620
其他無形資產	11	1,006,036	384,456
商譽	11	2,133,170	1,370,928
遞延所得稅資產		27,741	9,836
使用權益法列賬之投資		802,574	583,634
以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產		27,881	–
以公允價值計量並計入損益的金融資產		–	170
預付款項	12	29,612	30,998
		<u>4,312,135</u>	<u>2,563,948</u>
流動資產			
存貨		16,709	12,364
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	3,182,322	2,158,349
應收關聯方貸款和利息		206,000	–
以公允價值計量並計入損益的金融資產		204,190	440,211
現金及現金等價物		4,882,015	4,207,260
受限制現金		26,879	5,383
		<u>8,518,115</u>	<u>6,823,567</u>
資產總值		<u><u>12,830,250</u></u>	<u><u>9,387,515</u></u>

		於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本		1,333,334	1,333,334
儲備		3,302,424	3,271,410
保留盈利		1,715,983	1,586,100
		<u>6,351,741</u>	<u>6,190,844</u>
本公司股東應佔股本及儲備		6,351,741	6,190,844
非控股權益		1,264,741	314,841
		<u>7,616,482</u>	<u>6,505,685</u>
負債			
非流動負債			
借款		84,366	5,400
其他應付款項	13	50,398	18,524
租賃負債		21,534	13,344
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		62,861	70,436
遞延所得稅負債		242,477	83,974
		<u>461,636</u>	<u>191,678</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	3,229,701	1,738,456
合約負債		870,039	614,005
即期所得稅負債		345,501	309,600
借款		270,299	15,900
租賃負債		22,611	12,191
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		13,981	–
		<u>4,752,132</u>	<u>2,690,152</u>
負債總額		<u>5,213,768</u>	<u>2,881,830</u>
權益及負債總額		<u>12,830,250</u>	<u>9,387,515</u>

中期財務資料附註

1 編製基準

截至2020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2019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

中期的所得稅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

本集團於2020年1月1日開始的報告期間首次採用以下準則及修訂：

- 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
- 業務之定義—香港財務報告準則第3號之修訂
- 財務報告之經修訂概念框架
- 利率基準改革—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂

採納此等新準則以及準則和詮釋之修訂對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(c) 已頒佈但於2020年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團未有提前採納的新準則或現有準則之修訂

		於下列日期 或之後起的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號 之修訂	租賃—新型冠狀病毒相關租金寬免	2020年6月1日
香港會計準則第1號之修訂	有關負債分類的財務報表呈報	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號 之修訂	業務合併	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號 之年度改進	首次採納香港財務報告準則	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號 之年度改進	金融工具	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	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 之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司 間之資產出售或貢獻	待定

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，當中部分與本集團營運相關。

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2020年6月30日止六個月，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。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2020年6月30日止六個月，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2020年6月30日，除銀行存款人民幣291,583,000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2020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	
		2020年	2019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	2,619,590	1,227,486
物業管理相關增值服務			
—其他增值服務	隨時間推移	1,363,640	1,007,585
—出售貨物	於特定時間點	18,397	6,157
		<u>4,001,627</u>	<u>2,241,228</u>

5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入(附註(a))	45,399	49,959
政府補助(附註(b))	30,849	7,530
稅項抵減(附註(c))	7,457	4,143
關聯方貸款利息收入	6,289	-
其他事項	4,721	1,724
	<u>94,715</u>	<u>63,356</u>

(a) 利息收入來自信譽良好銀行的銀行存款及理財產品。

(b) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。

(c) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

6 其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	20,450	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	19,133	1,047
其他事項	617	(205)
	<u>40,200</u>	<u>6,503</u>

7 融資費用—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資費用：		
—借款的利息開支	10,808	668
—就非控股權益簽發認沽期權的公允價值虧損	6,406	-
—長期應付款項攤銷的利息開支	2,118	522
—租賃負債的利息開支	1,125	719
	<u>20,457</u>	<u>1,909</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
－中國企業所得稅	282,819	222,015
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(14,934)	(39,931)
	<u>267,885</u>	<u>182,084</u>

本集團除稅前利潤稅款(有別於使用適用於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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
未計所得稅前利潤	1,141,069	750,475
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	264,313	177,907
以下各項稅收效應：		
－未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	3,490	－
－不可扣稅開支	3,131	5,631
－已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(2,921)	(1,454)
－其他	(128)	－
	<u>267,885</u>	<u>182,084</u>

截至2020年6月30日止六個月的有效所得稅率為23%(截至2019年6月30日止六個月：24%)。

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2020年及2019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2020年及2019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	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	757,954	541,314
被視為已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>1,333,334</u>	<u>1,333,334</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>0.57</u>	<u>0.41</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
於2019年12月31日(經審核)					
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)
賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)					
期初賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306
添置	194	5,475	1,670	4,484	11,823
收購附屬公司	24,103	46,269	8,624	10,072	89,068
出售	-	(42)	(352)	(142)	(536)
折舊費用	(4,050)	(5,134)	(2,153)	(6,665)	(18,002)
期末賬面淨值	122,171	57,464	18,090	43,934	241,659
於2020年6月30日(未經審核)					
成本	149,165	75,564	31,062	76,372	332,163
累計折舊	(26,994)	(18,100)	(12,972)	(32,438)	(90,504)
賬面淨值	122,171	57,464	18,090	43,934	241,659

於2020年6月30日，賬面淨值為人民幣64,079,000元(2019年12月31日：人民幣56,764,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品。

11 無形資產及商譽

	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 (附註(a))	合計 人民幣千元
於2019年12月31日(經審核)						
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)
賬面淨值	<u>24,066</u>	<u>17,666</u>	<u>342,724</u>	<u>384,456</u>	<u>1,370,928</u>	<u>1,755,384</u>
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)						
年初賬面淨值	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
添置	630	—	—	630	—	630
收購附屬公司	1,728	—	670,446	672,174	762,242	1,434,416
攤銷	(2,355)	(2,320)	(46,549)	(51,224)	—	(51,224)
期末賬面淨值	<u>24,069</u>	<u>15,346</u>	<u>966,621</u>	<u>1,006,036</u>	<u>2,133,170</u>	<u>3,139,206</u>
於2020年6月30日(未經審核)						
成本	35,728	28,400	1,075,296	1,139,424	2,133,170	3,272,594
累計攤銷	(11,659)	(13,054)	(108,675)	(133,388)	—	(133,388)
賬面淨值	<u>24,069</u>	<u>15,346</u>	<u>966,621</u>	<u>1,006,036</u>	<u>2,133,170</u>	<u>3,139,206</u>

- (a) 於2020年3月，本集團完成收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)60%股權。該等實體於收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣1,682,344,000元，包括本集團確認的人民幣670,446,000元的已確認客戶關係。所轉讓對價及收購的非控股權益金額超過已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬為商譽。

基於管理層評估，於2020年6月30日並無確認商譽減值撥備(2019年6月30日：無)。

12 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	660,921	708,447
— 第三方	<u>1,615,028</u>	<u>612,246</u>
	2,275,949	1,320,693
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(89,838)</u>	<u>(44,169)</u>
	<u>2,186,111</u>	<u>1,276,524</u>
其他應收款項		
— 關聯方	78,183	79,874
— 第三方	<u>830,932</u>	<u>301,205</u>
	909,115	381,079
減：其他應收款項減值撥備	<u>(23,597)</u>	<u>(7,502)</u>
	<u>885,518</u>	<u>373,577</u>
應收股息	—	<u>15,867</u>
預付款項		
— 關聯方	2,482	436
— 第三方	<u>137,823</u>	<u>522,943</u>
	<u>140,305</u>	<u>523,379</u>
減：預付款項非流動部分	<u>(29,612)</u>	<u>(30,998)</u>
	<u><u>3,182,322</u></u>	<u><u>2,158,349</u></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) 截至2020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16,848,000元及人民幣3,831,000元(截至2019年6月30日止六個月：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)。
- (c) 於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
0至180天	1,479,537	774,828
181至365天	349,104	285,351
1至2年	265,071	166,593
2至3年	104,806	56,132
3年以上	77,431	37,789
	<u>2,275,949</u>	<u>1,320,693</u>

13 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	23,041	5,766
—第三方	1,004,437	493,826
	<u>1,027,478</u>	<u>499,592</u>
其他應付款項		
—關聯方	62,172	55,443
—第三方	1,418,504	706,499
	<u>1,480,676</u>	<u>761,942</u>
應付股息	70,970	—
應計薪金	539,230	384,102
其他應納稅款	161,745	111,344
	<u>3,280,099</u>	<u>1,756,980</u>
貿易及其他應付款項總額		
	<u>3,280,099</u>	<u>1,756,980</u>
減：其他應付款項非流動部分	(50,398)	(18,524)
	<u>3,229,701</u>	<u>1,738,456</u>
流動部分		
	<u>3,229,701</u>	<u>1,738,456</u>

- (a) 於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
1年以內	979,673	455,734
1至2年	20,574	32,709
2至3年	17,993	3,996
3年以上	9,238	7,153
	<u>1,027,478</u>	<u>499,592</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。

14 股息

董事不建議派付本期間的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

截至2019年12月31日止年度的末期股息每股股份人民幣0.225元及特別股息每股股份人民幣0.225元已經股東於2020年5月15日的股東周年大會上批准，合計人民幣600,000,000元。總額為人民幣600,000,000元的股息已以本公司的保留盈利作出分派。

管理層討論和分析

業務回顧

回顧2020年上半年，在新冠疫情爆發的背景下，社區成為疫情防控的第一線。本集團所處的物業管理行業在社區疾病防控、突發事件應對、多元化服務等方面充分展現出社會價值。本集團作為具有27年物業管理領域經驗的品質服務商，積極承擔社會責任，搭建業主、政府、社會之間的抗疫網絡，為維護人民健康及社會穩定提供有力保障。

期內，本集團進一步完善全區域、全業態、全產業鏈的均衡業務佈局，穩步開展對股權合作企業的整合工作，順利完成對中民物業的收購，並積極參與第三方外拓和國有企業混合所有制改革。同時，本集團背靠雅居樂集團和綠地控股兩大股東，穩定承接兩大優質開發商的中高端項目，業務規模持續提升。截至2020年6月30日止，本集團在管面積與合約面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)分別達到353.4百萬平方米及491.3百萬平方米，較於2019年12月31日增長100.1%及64.4%。若計入諮詢顧問面積及參股公司的合約面積，本集團截至2020年6月30日止的總合約面積超過6億平方米。

2020年上半年，本集團聚焦效益提升和收入結構改善，業績維持快速增長。期內，本集團收入為人民幣4,001.6百萬元，較2019年同期人民幣2,241.2百萬元增加78.5%。淨利潤為人民幣873.2百萬元，較2019年同期人民幣568.4百萬元增加53.6%。其中，中民物業貢獻人民幣1,112.3百萬元收入及人民幣119.8百萬元淨利潤。如剔除中民物業併表貢獻的影響，本集團仍錄得28.9%及32.5%的收入及淨利潤的有機增長。

憑藉優質的服務、持續增長的規模、以及多品牌的運營，本集團的綜合實力及影響力持續提升。期內，本集團躍居「2020年中國物業服務百強企業TOP4」，並榮獲「2020年中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP1」、「2020年中國上市物業服務企業綜合實力TOP2」、「2020中國特色物業服務領先企業—公建類綜合服務領先品牌」、「2020年中國物業服務百強企業經營績效TOP2」等殊榮。

財務回顧

收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣4,001.6百萬元(2019年同期：人民幣2,241.2百萬元)，較去年同期增加78.5%。

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)業主增值服務。

	截至6月30日止六個月				
	2020年 (人民幣 千元)	收入佔比 %	2019年 (人民幣 千元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	2,619,590	65.5%	1,227,486	54.8%	113.4%
外延增值服務	959,333	24.0%	807,584	36.0%	18.8%
—案場物業管理服務	427,790	10.7%	379,395	16.9%	12.8%
—其他外延增值服務	531,543	13.3%	428,189	19.1%	24.1%
業主增值服務	422,704	10.5%	206,158	9.2%	105.0%
合計	<u>4,001,627</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,241,228</u>	<u>100.0%</u>	<u>78.5%</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。

期內，物業管理服務收入達人民幣2,619.6百萬元(2019年同期：人民幣1,227.5百萬元)，較去年同期增加113.4%。

下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2020年 6月30日止 (千平方米)	面積佔比 %	截至2019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	57,014	16.1%	53,826	30.5%	3,188	5.9%
綠地控股	9,999	2.8%	8,558	4.8%	1,441	16.8%
第三方物業開發商 ¹	286,344	81.1%	114,178	64.7%	172,166	150.8%
合計	<u>353,357</u>	<u>100.0%</u>	<u>176,562</u>	<u>100.0%</u>	<u>176,795</u>	<u>100.1%</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股權合作企業控股公司貢獻的在管面積，不包括諮詢顧問面積及參股公司的面積。

截至2020年6月30日止，本集團總在管面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)為353.4百萬平方米，較2019年12月31日止的176.6百萬平方米增加176.8百萬平方米，增長率為100.1%。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3.2百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目期內新增面積為1.4百萬平方米；(iii)第三方項目貢獻的新增在管面積172.2百萬平方米，其中包括收購中民物業所貢獻的在管面積158.9百萬平方米及第三方拓展新增在管面積13.3百萬平方米。

若計入諮詢顧問面積及參股公司的在管面積，本集團截至2020年6月30日止的總在管面積超過5億平方米。

2020年上半年，雅生活積極開展新冠疫情防控工作，竭力保障業主健康和生命安全。本集團通過實施三級防控機制，協調人力物資，並持續提供多元化便民增值服務，獲得了廣大業主的一致好評，業主黏性及滿意度不斷提升。同時，本集團持續聚焦服務品質提升，提高服務的標準化、管理的集約化、以及運營的信息化水平，不斷強化團隊服務能力。上半年，業主對疫情管控的滿意率達93.5%，本集團物業服務滿意率整體評價為91.5%，較2019年提升1個百分點。

期內，本集團住宅項目(不包括股權合作企業)的整體收繳率為90.1%。

在管面積業態分布

目前，物業管理行業仍處於整合集中的高峰，行業正逐步向多元業態延伸，非住宅領域的發展備受關注。本集團亦順應行業轉型趨勢，積極延伸業態佈局，拓展公共建築、商業寫字樓等非住宅業態，增強業務的多元化。

截至2020年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為41.0%(截至2019年12月31日止，58.9%)，非住宅類佔比為59.0%(截至2019年12月31日止，41.1%)(公共建築佔比44.4%，商業及綜合體佔比11.2%)。非住宅類佔比增加主要是由於收購中民物業所帶來的公共建築類項目佔比的增加。

在管面積區域覆蓋

期內，本集團在管項目達到3,112個，覆蓋了全國29個省，直轄市和自治區，以及161個城市。

截至2020年6月30日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中37.2%位於長三角城市群，26.7%位於粵港澳大灣區，10.2%位於成渝城市群，8.0%位於蘭西城市群，2.8%位於哈長城市群，2.7%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，佔物業管理收入的99.0%(2019年同期：包乾制佔比為98.4%)。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2020年		截至2019年		新增 (千平方米)	新增率% %
	6月30日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	78,110	15.9%	77,053	25.8%	1,057	1.4%
綠地控股	48,370	9.8%	40,076	13.4%	8,294	20.7%
第三方物業開發商	<u>364,821</u>	<u>74.3%</u>	<u>181,684</u>	<u>60.8%</u>	<u>183,137</u>	<u>100.8%</u>
合計	<u><u>491,301</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>298,813</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>192,488</u></u>	<u><u>64.4%</u></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增加收入來源。但由於本集團公建業態佔比已大幅提升，而公建業態大多於當期中標當期轉化，因此公建業態儲備面積與住宅業態儲備面積不可比。截至2020年6月30日止，合約面積(不含顧問諮詢及參股公司面積)達到491.3百萬平方米，較2019年12月31日止的298.8百萬平方米新增192.5百萬平方米，增長率64.4%。若計入諮詢顧問面積及參股公司的合約面積，本集團截至2020年6月30日止的總合約面積超過6億平方米。

期內，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為1.1百萬平方米；綠地控股穩定貢獻合約面積8.3百萬平方米；來自第三方項目的新增合約面積達183.1百萬平方米，其中中民物業控股公司的合約面積為160.1百萬平方米及第三方拓展新增合約面積的23.0百萬平方米。

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959.3百萬元(2019年同期：人民幣807.5百萬元)，較去年同期增長18.8%，佔總收入約24.0%。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44.6%)：期內收入達人民幣427.8百萬元，較去年同期的人民幣379.4百萬元增長12.8%。案場物業管理服務收入增長主要由於受疫情影響消殺服務增加，抵銷部分項目進場時間延後的影響。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的55.4%)：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531.5百萬元，較去年同期的人民幣428.1百萬元增長24.1%，主要由於物業營銷代理的佣金比率有所提升，以及智慧社區建設服務增速。

業主增值服務

業主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。業主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，業主增值服務收入達人民幣422.7百萬元，較2019年同期的人民幣206.2百萬元增長105.0%，佔總收入約10.5%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、社區團購、餐飲和車輛服務等公建類特色增值服務、綜合諮詢服務等。期內，本集團圍繞家庭服務，延伸孵化維修、快收等多條居家服務業務綫，引入各類優質服務商，與京東聯盟、維達集團等知名品牌強強聯合，不斷擴大現有產品和產業的影響

力，滿足業主多元化需求。本集團優化服務管理模式，試點落地靈活用工機制，調動員工積極性，將業務範圍延伸至社區外。期內，生活及綜合服務收入約人民幣270.1百萬元，較去年同期的人民幣73.0百萬元增長270.0%，佔業主增值服務收入的約63.9%。

- (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。期內，本集團創新資源服務模式，繼續挖潛社區消費及宣傳需求，以輕資產模式開展二手租售及社區幼托服務等新業務，盤活閒置資源。社區資源服務約人民幣95.1百萬元，較去年同期的人民幣87.0百萬元增長9.3%，佔業主增值服務收入的約22.5%。
- (3) 家裝宅配服務主要包括：拎包入住服務。期內，本集團根據疫情形勢，調整業務模式，採用線上直播銷售+線下業主見面會的形勢，提前鎖定新業主。同時，本集團突破家裝前置業務，將家裝營銷前置到案場購房環節。期內，該項業務實現收入約人民幣57.5百萬元，較去年同期的人民幣46.2百萬元增長24.5%，佔業主增值服務收入的約13.6%。

期內業主增值服務大幅增長主要由於專業化運營、深入挖掘社區資源、引入優質供應商及股權合作公司帶來的增值收入影響。

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2,726.3百萬元(2019年同期：人民幣1,411.8百萬元)，較2019年同期增加93.1%，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增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是股權合作企業採取市場化發展戰略，其毛利水平為市場水平，以及收併購買對價分攤確認的客戶關係等無形資產攤銷的影響人民幣48.9百萬元。

毛利及毛利率

截至6月30日止六個月

	2020年		2019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	574,052	21.9%	325,916	26.6%	-4.7百分點
外延增值服務	468,828	48.9%	397,540	49.2%	-0.3百分點
業主增值服務	232,486	55.0%	105,996	51.4%	3.6百分點
合計	<u>1,275,366</u>	<u>31.9%</u>	<u>829,452</u>	<u>37.0%</u>	<u>-5.1百分點</u>

期內，本集團毛利為人民幣1,275.4百萬元，較2019同期的人民幣829.5百萬元增長53.8%。毛利率從2019年同期的37.0%下降5.1個百分點至31.9%。如剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷的影響，核心毛利為人民幣1,324.2百萬元，核心毛利率為33.1%。

- 物業管理服務的毛利率為21.9%（2019年同期：26.6%），較去年同期下降4.7個百分點，主要是由於股權合作企業採取市場化發展戰略，其毛利水平為市場水平。如剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷的影響，核心毛利為人民幣622.9百萬元，核心毛利率為23.8%。
- 外延增值服務的毛利率為48.9%（2019年同期：49.2%），較去年同期下降0.3個百分點，主要是由於疫情期間加大案場消殺投入。
- 業主增值服務的毛利率為55.0%，（2019年同期：51.4%），較去年同期增加3.6個百分點，主要是由於本集團不斷豐富增值服務類型，同時持續積極開展生活服務、社區資源服務，專業化運營形成規模經濟效應致使毛利率提升。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣29.0百萬元(2019年同期：人民幣18.2百萬元)，佔收入比為0.7%，較去年同期下降0.1個百分點，主要由於疫情期間市場推廣費用有所縮減，同時已建立十八大品牌矩陣，在多個區域和業態已擁有廣泛的輻射力及影響力，使得本集團在品牌推廣上從大範圍覆蓋轉為精準定位。

行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣221.1百萬元，較2019同期的人民幣124.7百萬元增加77.3%，佔收入比為5.5%，較2019年同期下降0.1個百分點，主要由於本集團於期內併表中民物業，帶來行政開支的增加；同時，集團持續開展組織架構優化，實行區域集約化管理，嚴控費用支出，並積極對股權合作企業進行資源協同、集中採購等手段，有效降低管理費用。

其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣94.7百萬元(2019年同期：人民幣63.4百萬元)，較去年同期增加49.4%，上述增幅主要來自收到的政府補貼，稅收返還及增值稅進項加計扣除。

所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣267.9百萬元(2019年同期：人民幣182.1百萬元)。所得稅稅率為23.5%(2019年同期：24.3%)。期內所得稅稅率同比下降0.8個百分點，主要由於(i)本集團部分附屬公司享受高新技術企業15%企業所得稅優惠稅率；(ii)部分附屬公司符合小型微利企業減按25%或50%計入應納稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅；(iii)部分附屬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；以及(iv)部分附屬公司在海南區域可享受「海南自貿區」所得稅優惠。

利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣873.2百萬元，較去年同期人民幣568.4百萬元增加53.6%。主要由於(i)本集團於期內完成中民物業收購所帶來的利潤增加；(ii)本集團整體業務擴張，產生規模效應，社區增值服務快速發展。淨利潤率為21.8%，較去年同期的25.4%下降3.6個百分點。剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的核心淨利潤率為22.8%。如剔除中民物業併表影響，淨利潤率則為26.1%。期內本公司權益股東應佔溢利為人民幣758.0百萬元，相比去年同期人民幣541.3百萬元增加40.0%。每股基本盈利為人民幣0.57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2020年6月30日止，流動資產達到人民幣8,518.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,823.6百萬元增加24.8%。本集團的現金及等價物達到人民幣4,882.0百萬元，較2019年12月31日止的人民幣4,207.3百萬元增加16.0%，主要是由於本集團加大回款力度，經營性現金流入同比增加所致。

截至2020年6月30日止，本集團的總權益為人民幣7,616.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,505.7百萬元增加人民幣1,110.8百萬元，增長17.1%，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2020年6月30日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣241.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣159.3百萬元增加51.7%，主要由於收購中民物業併入增加了物業、廠房及設備，部分已被期內折舊所抵銷。

其他無形資產

截至2020年6月30日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,006.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣384.5百萬元增加161.6%。本集團無形資產主要包括(i)股權合作企業商標價值產生人民幣28.4百萬元；(ii)股權合作企業確認的客戶關係產生人民幣1,075.3百萬元；(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2020年6月30日止，本集團商譽達到人民幣2,133.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,370.9百萬元增長55.6%。本期商譽的增加來自收購中民物業的商譽人民幣762.2百萬元。商譽主要產生自對收股權合作企業的預期未來發展、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2020年6月30日止，管理層無發現有重大商譽減值風險。

貿易、其他應收及預付款項

截至2020年6月30日止，貿易、其他應收及預付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣3,211.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣2,189.3百萬元增長46.7%。主要是由於中民物業併表影響及隨着集團業務規模增長的同時加大回款力度的綜合影響。

貿易及其他應付款項

截至2020年6月30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3,280.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,757.0百萬元增加86.7%。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供應商；及(ii)股權合作企業新增了貿易及其他應付款項。

借款

截至2020年6月30日止，本集團一年以內短期借款為人民幣270.3百萬元，超過一年的借款為人民幣84.4百萬元。

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2020年6月30日止，資本負債比率為4.7%。

即期及遞延所得稅負債

截至2020年6月30日止，本集團的即期所得稅為人民幣345.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣309.6百萬元增加11.6%，主要由於本集團稅前利潤增長所致。遞延所得稅負債從截至2019年12月31日的人民幣84.0百萬元增加至人民幣242.5百萬元，主要由於收併購產生的暫時性差異所確認的遞延所得稅。

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2020年6月30日，約有14.9百萬元及人民幣277.9百萬元的銀行存款位於香港。

截至2020年6月30日，本集團已使用約人民幣2,937.0百萬元的募集資金，其中：(i) 人民幣2,617.6百萬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1,332.0百萬元、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1,045.6百萬元、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2020年6月30日，本集團以附屬公司部分物業、廠房及設備為借款抵押擔保。

重大收購

於2019年9月25日，本公司訂立了有關(其中包括)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，在簽立有關協議的條件(包括完成重組)均已達成的基礎上，本公司訂立了股權轉讓協議，以不超過人民幣5億元的可變對價收購民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%的股權。收購對價分別參照相關協議中保證淨利潤的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。本公司已於2020年上半年完成對中民物業股權的收購，中民物業現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。

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2020年6月30日止，本集團無重大或然負債。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟香港聯交所主板上市所得款項的收益以其他貨幣計值。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2020年6月30日止，本集團無重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，集團有50,851名在職員工，較2019年12月31日的28,771名在職員工，增加76.7%。總員工成本為人民幣1,600.1百萬元，較2019年同期的人民幣965.6百萬元，增加65.7%。員工成本的增長主要是由於(i)股權合作企業帶來的增長；(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2020年7月1日，本公司收到中國證監會就本公司向中國證監會提交有關參加H股全流通及增發境外上市外資股的申請的正式批准（「批准」）。據此，(i)本公司獲准將合計不超過本公司900,000,000股內資股及非上市外資股（「轉換H股」）轉換為境外上市股份並於香港聯交所上市（「轉換並上市」）；及(ii)本公司獲准增發不超過86,666,800股本公司境外上市外資股（「增發股份」），每股面值人民幣1元，全部為普通股。該批准自2020年6月24日起12個月內有效。

於2020年7月23日，本公司已取得900,000,000股轉換H股批准上市及買賣。本公司已於2020年7月28日完成轉換並上市。轉換H股之股票已於2020年7月28日寄發予相關本公司股東，而轉換H股已於2020年7月29日上午九時正開始在香港聯交所上市。本公司內資股持有人在於本公司日期為2020年7月23日之公告內所述有關轉換並上市之登記、存管及交易結算的安排程序完成後，方可進行股份交易。此外，於本公告日期，本公司尚未有增發股份實施計劃的詳情。倘增發股份有任何重大進展情況，本公司將根據監管要求就進展情況作出進一步公布。

中期股息

董事會不建議派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019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2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2020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2020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」)，其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2020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2020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。截至2020年6月30日止六個月及2020年7月21日前，鑒於董事會當時的組成、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，黃奉潮先生曾擔任本公司聯席主席、總裁(總經理)兼首席執行官，對本集團的發展提供強勁及持續的領導。

本集團致力提升企業管治水平及持續完善公司架構。自2020年7月21日起，董事會聯席主席職位由陳卓雄先生及黃奉潮先生擔任，本公司總裁(總經理)及首席執行官由李大龍先生擔任。本公司自2020年7月21日起已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020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

1. 黃奉潮先生已辭任本公司總裁(總經理)及首席執行官，自2020年7月21日起生效。彼自2020年7月21日起獲委任為董事會提名委員會主席。
2. 李大龍先生自2020年7月21日起獲委任為本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。彼亦為董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。
3. 馮欣先生已卸任執行董事，自2020年7月21日起生效。
4. 王翠萍女士自2020年7月21日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會、薪酬與考核委員會及提名委員會委員。
5. 溫世昌先生已卸任獨立非執行董事，自2020年7月21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2020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)、李大龍先生^(總裁(總經理)及首席執行官)、魏憲忠先生^^、岳元女士^^、尹錦滔先生^^^、王翠萍女士^^^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，2020年8月19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