

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，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。



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

## 截至2020年6月30日止六個月未經審核中期業績公告

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2020年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合財務業績，連同截至2019年6月30日止同期的比較數字如下。

### 摘要

本集團財務表現：

- 收入為人民幣4,400.1百萬元，與2019年同期的人民幣3,663.1百萬元相比，同比增長20.1%。
- 本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣3,021.1百萬元，佔整體收入的68.7%，相較於2019年同期人民幣2,452.5百萬元，同比增長23.2%；(ii)園區服務收入達人民幣757.2百萬元，佔整體收入的17.2%，相較於2019年同期人民幣690.1百萬元，同比增長9.7%；(iii)諮詢服務收入達人民幣621.9百萬元，佔整體收入的14.1%，相較於2019年同期人民幣520.6百萬元，同比增長19.5%。

- 毛利達到人民幣905.1百萬元，較2019年同期的人民幣706.2百萬元同比增長28.2%。毛利率為20.6%，較2019年同期的19.3%相比增加了1.3個百分點。
- 經營利潤為人民幣496.2百萬元，較2019年同期人民幣312.6百萬元增長58.8%。經營利潤率(經營利潤除以總收入)為11.3%，較2019年同期的8.5%增長2.8個百分點。
- 期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣373.6百萬元，較2019年同期的人民幣234.4百萬元增長59.4%。
- 期內利潤為人民幣361.7百萬元，較2019年同期的人民幣231.7百萬元增長56.1%。期內淨利率為8.2%，較2019年同期的6.3%，上升1.9個百分點。
- 每股基本盈利為人民幣0.13元。此計算是以期內普通股加權平均2,867,686,000股為準。
- 於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,512.9百萬元，較2019年12月31日人民幣2,641.3百萬元增長108.7%。
- 董事會一致決議不宣派期內的中期股息。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2020年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	4,400,129	3,663,127
銷售成本		<u>(3,495,060)</u>	<u>(2,956,905)</u>
毛利		905,069	706,222
其他收入	5	60,025	10,995
其他淨收益	5	77,229	20,003
銷售及營銷開支		(55,210)	(43,302)
行政開支		(366,207)	(316,949)
其他經營開支		<u>(124,676)</u>	<u>(64,407)</u>
經營利潤		496,230	312,562
融資收入		19,642	16,734
融資成本		<u>(26,631)</u>	<u>(6,142)</u>
融資(成本)/收入淨額	6(a)	(6,989)	10,592
分佔聯營公司利潤減虧損		(2,313)	(815)
分佔合營公司利潤減虧損		1,511	(207)
出售附屬公司的(虧損)/收益		(46)	1,585
出售一間聯營公司的收益		1,139	—
視作出售一間聯營公司的收益	11(a)(ii)	10,063	—
出售一間合營公司的虧損		<u>—</u>	<u>(52)</u>
稅前利潤	6	499,595	323,665
所得稅	7	<u>(137,897)</u>	<u>(91,966)</u>
期內利潤		<u>361,698</u>	<u>231,699</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		373,608	234,374
非控股權益		<u>(11,910)</u>	<u>(2,675)</u>
期內利潤		<u>361,698</u>	<u>231,699</u>

截至6月30日止六個月		
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元

期內其他全面收入(除稅及重新分類調整後)

不會重新分類至損益的項目：

應佔被投資公司之其他全面收入 - (7,982)

其後可能重新分類至損益的項目：

應佔被投資公司之其他全面收入 1,082 (1,029)

換算中華人民共和國(「中國」)境外

附屬公司財務報表所產生之匯兌差額 10,615 (3,519)

期內全面總收入

373,395 219,169

以下人士應佔：

本公司權益股東 382,187 221,844

非控股權益 (8,792) (2,675)

期內全面總收入

373,395 219,169

每股盈利

基本(人民幣元) 8(a) 0.13 0.08

攤薄(人民幣元) 8(b) 0.13 0.08

## 綜合財務狀況報表

於2020年6月30日—未經審核

(以人民幣元列示)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10(a)	330,264	291,863
物業、廠房及設備	10(b)	595,199	581,652
使用權資產	10(c)	703,714	689,866
無形資產		362,123	326,995
商譽		293,565	271,266
聯營公司的權益	11	370,149	137,996
合營公司的權益		73,161	68,862
其他金融資產		736,205	705,090
遞延稅項資產		243,156	180,231
貿易及其他應收款項	12	19,341	37,761
預付款項		19,853	25,565
		<u>3,746,730</u>	<u>3,317,147</u>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		463,495	106,470
存貨		365,531	337,593
貿易及其他應收款項	12	2,567,540	1,841,458
受限制銀行結餘		289,723	257,435
定期存款		100,000	20,000
現金及現金等價物		5,512,902	2,641,334
		<u>9,299,191</u>	<u>5,204,290</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		352,452	46,822
合約負債		1,347,143	970,679
貿易及其他應付款項	13	2,847,517	2,626,841
租賃負債		134,598	148,832
即期稅項		339,293	327,912
撥備		31,587	28,189
		<u>5,052,590</u>	<u>4,149,275</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>4,246,601</u>	<u>1,055,015</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,993,331</u>	<u>4,372,162</u>

		於 2020 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2019 年 12 月 31 日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		136,240	435,992
貿易及其他應付款項	13	17,287	32,128
租賃負債		898,881	833,395
遞延稅項負債		100,175	85,120
撥備		21,295	31,478
		<u>1,173,878</u>	<u>1,418,113</u>
資產淨額		<u>6,819,453</u>	<u>2,954,049</u>
資本及儲備			
股本	14	28	24
儲備		<u>6,606,784</u>	<u>2,753,219</u>
本公司權益股東應佔總權益		6,606,812	2,753,243
非控股權益		<u>212,641</u>	<u>200,806</u>
總權益		<u>6,819,453</u>	<u>2,954,049</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月—未經審核  
(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得／(所用)現金	217,491	(116,891)
已付所得稅	(178,729)	(102,333)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>38,762</b>	<b>(219,224)</b>
<b>投資活動</b>		
購買投資物業、物業、廠房及設備、 使用權資產及無形資產付款	(136,628)	(69,634)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,368	730
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(13,520)	(3,240)
出售附屬公司，扣除所失去現金	(710)	(2,542)
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益的 金融資產(「按公平值計入損益」)	(334,553)	(104,598)
— 上市債務投資	(7,131)	(21,852)
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	24,056	16,249
— 上市債務投資	—	17,876
就於聯營公司之投資付款	(233,773)	(1,250)
已收利息	19,602	14,361
存放定期存款	(80,000)	—
貸款及墊款付款	(3,000)	(68,974)
償還貸款及墊款所得款項	8,200	—
處置聯營公司權益所得款項	3,394	—
投資活動所得／(所用)其他現金流量	405	(16)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(752,290)</b>	<b>(222,890)</b>

截至6月30日止六個月  
**2020年**                      2019年  
 人民幣千元                  人民幣千元

**融資活動**

新增銀行貸款及其他借款所得款項	<b>6,000</b>	353,192
償還銀行貸款	<b>(5,000)</b>	(29,730)
償還第三方貸款	<b>(6,965)</b>	-
發行股份所得款項，扣除發行成本	<b>3,647,785</b>	-
非控股權益注資	<b>6,918</b>	12,980
行使購股權所得款項	<b>32,333</b>	-
已付租賃租金之資本部分	<b>(58,829)</b>	(49,723)
已付租賃租金之利息部分	<b>(15,570)</b>	(4,846)
出售附屬公司部分股權所得款項	-	1,007
收購附屬公司額外權益付款	<b>(11,036)</b>	(994)
已付非控股權益的股息	<b>(2,611)</b>	(2,434)
利息支付	<b>(12,917)</b>	(335)
	<hr/>	<hr/>
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>3,580,108</b>	279,117
	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>2,866,580</b>	(162,997)
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>2,641,334</b>	2,180,021
<b>匯率變動影響</b>	<b>4,988</b>	966
	<hr/>	<hr/>
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>5,512,902</b>	2,017,990
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## 簡明綜合財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

### 1. 主要會計政策

#### a. 基本信息

根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)，綠城服務集團有限公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

#### b. 編製基準

本公司於2020年6月30日及截至2020年6月30日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。其於2020年8月21日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2019年年度財務報表採納相同會計政策編製，惟預期將於2020年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。任何會計政策的變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用及按迄今年度的資產與負債、收入與開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

### 2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則的修訂：

- 香港財務報告準則概念框架之提述之修訂
- 香港財務報告準則第3號之修訂，業務的定義
- 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，利率基準改革
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂，重大的定義

於本中期財務報告，該等準則變化均未對本集團在當前或過往期間如何編製或呈列業績及財務狀況構成重大影響。本集團尚未應用在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋，惟香港財務報告準則第16號之修訂，COVID-19相關租金寬減除外。該修訂提供可行權宜方法允許承租人不評估直接由COVID-19疫情產生的特定租金寬減是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。

## 香港財務報告準則第16號之修訂，COVID-19相關租金寬減

此修訂提供可行權宜方法允許承租人豁免評估的規定，並未評估直接由COVID-19疫情產生的若干合資格租金寬減（「COVID-19相關租金寬減」）是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。

本集團已選擇提早採納此修訂且於中期報告期間對所有授予本集團的合資格COVID-19相關租金寬減應用可行權宜方法。因此，已收到的租金寬減已於觸發上述付款的事件或條件發生之期間於損益表確認計為負值的可變租賃費用。此舉對於2020年1月1日權益期初結餘並無影響。

### 3. 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七項可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括余杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

(i) 有關損益、資產及負債之資料

提供予本集團最高行政管理人員作資源分配及期內分部表現評估的本集團可呈報分部的資料載列如下：

	截至2020年6月30日止六個月										
	杭州		長三角地區				其他海外				總計
	杭州 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角 地區		珠三角 地區	環渤海 經濟圈地區	澳大利亞	地區和		中國大陸	
			(不包括 寧波)	寧波地區				香港地區	其他地區		
人民幣千元											
外部客戶收益	1,242,498	197,168	1,304,745	248,932	261,026	590,397	103,574	-	451,789	4,400,129	
分部間收益	18,084	9,265	3,083	427	397	9,853	-	-	1,299	42,408	
可呈報分部收益	<u>1,260,582</u>	<u>206,433</u>	<u>1,307,828</u>	<u>249,359</u>	<u>261,423</u>	<u>600,250</u>	<u>103,574</u>	<u>-</u>	<u>453,088</u>	<u>4,442,537</u>	
可呈報分部利潤	<u>40,685</u>	<u>9,939</u>	<u>169,516</u>	<u>64,574</u>	<u>41,090</u>	<u>57,574</u>	<u>8,024</u>	<u>13,883</u>	<u>95,075</u>	<u>500,360</u>	
於2020年6月30日 可呈報分部資產	<u>5,576,764</u>	<u>402,665</u>	<u>3,200,199</u>	<u>793,464</u>	<u>502,887</u>	<u>1,009,812</u>	<u>1,004,061</u>	<u>4,794,587</u>	<u>987,584</u>	<u>18,272,023</u>	
於2020年6月30日 可呈報分部負債	<u>5,707,538</u>	<u>208,530</u>	<u>2,218,597</u>	<u>518,161</u>	<u>275,801</u>	<u>529,454</u>	<u>788,258</u>	<u>546,748</u>	<u>460,605</u>	<u>11,253,692</u>	

  

	截至2019年6月30日止六個月										
	杭州		長三角地區				其他海外				總計
	杭州 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角 地區		珠三角 地區	環渤海 經濟圈地區	澳大利亞	地區和		其他中國 大陸地區	
			(不包括 寧波)	寧波地區				香港地區	其他地區		
人民幣千元											
外部客戶收入	1,089,161	189,286	1,111,010	207,652	212,996	491,752	-	-	361,270	3,663,127	
分部間收入	6,466	21,893	1,882	22	176	32	-	-	159	30,630	
可呈報分部收入	<u>1,095,627</u>	<u>211,179</u>	<u>1,112,892</u>	<u>207,674</u>	<u>213,172</u>	<u>491,784</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>361,429</u>	<u>3,693,757</u>	
可呈報分部利潤/(虧損)	<u>4,106</u>	<u>(3,023)</u>	<u>144,444</u>	<u>38,193</u>	<u>27,888</u>	<u>25,279</u>	<u>-</u>	<u>15,301</u>	<u>73,199</u>	<u>325,387</u>	
於2019年12月31日 可呈報分部資產	<u>3,185,531</u>	<u>346,821</u>	<u>2,300,212</u>	<u>500,560</u>	<u>452,841</u>	<u>909,803</u>	<u>897,945</u>	<u>804,598</u>	<u>839,417</u>	<u>10,237,728</u>	
於2019年12月31日 可呈報分部負債	<u>3,294,753</u>	<u>168,179</u>	<u>1,435,821</u>	<u>282,000</u>	<u>258,060</u>	<u>477,961</u>	<u>693,043</u>	<u>38,671</u>	<u>399,562</u>	<u>7,048,050</u>	

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
可呈報分部利潤	500,360	325,387
對銷分部間利潤	(765)	(1,722)
	<u>499,595</u>	<u>323,665</u>
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<u>499,595</u>	<u>323,665</u>
稅前綜合利潤	<u><u>499,595</u></u>	<u><u>323,665</u></u>

4. 收益

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務及諮詢服務。

按主要業務線對客戶合約收入的劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶合約的收入		
按主要業務線劃分		
物業服務	3,021,096	2,452,452
園區服務	757,156	690,075
諮詢服務	<u>613,364</u>	<u>520,600</u>
	<u>4,391,616</u>	<u>3,663,127</u>
其他來源收入		
諮詢服務		
投資物業租金總額	<u>8,513</u>	<u>-</u>
	<u><u>4,400,129</u></u>	<u><u>3,663,127</u></u>

符合香港財務報告準則第15號的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	<u>3,021,096</u>	<u>2,452,452</u>
園區服務		
園區產品和服務	70,682	57,384
居家生活服務	61,592	50,558
園區空間服務	84,448	110,133
物業資產管理服務	52,603	68,849
文化教育服務	<u>112,076</u>	<u>24,486</u>
	<u>381,401</u>	<u>311,410</u>
諮詢服務		
在建物業服務	493,420	425,377
管理諮詢服務	<u>119,944</u>	<u>95,223</u>
	<u>613,364</u>	<u>520,600</u>
	<u>4,015,861</u>	<u>3,284,462</u>
於某時間點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	195,266	167,847
物業資產管理服務	<u>180,489</u>	<u>210,818</u>
	<u>375,755</u>	<u>378,665</u>
	<u>4,391,616</u>	<u>3,663,127</u>

## 5. 其他收益和其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收益		
政府補助(附註(i))	58,225	8,838
其他	<u>1,800</u>	<u>2,157</u>
	<u>60,025</u>	<u>10,995</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

截至2020年6月30日止六個月期間，本集團就因受2019年冠狀病毒(「COVID-19」)的影響而獲得相關政府補助收入人民幣25,835,000元(2019年6月30日止六個月：無)。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他淨收入		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(147)	(249)
贖回上市債務工具之收益淨額	-	204
按公平值計入損益的已實現和未實現淨收益		
—可換股票據	11,235	16,952
—非上市股本投資	5,729	-
—資金產品	405	36
—上市交易證券	48,688	2,323
匯兌淨收益	11,319	737
	<u>77,229</u>	<u>20,003</u>

## 6. 稅前利潤

稅前利潤(計入)/扣除下列各項後達至：

### (a) 融資成本/(收入)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
上市債務工具利息收入	(2,206)	(2,332)
銀行存款利息收入	(17,436)	(14,402)
銀行貸款利息支出	11,633	335
租賃負債利息支出	23,207	13,711
減：在建資產撥充資本的利息開支	(8,209)	(7,904)
融資成本/(收入)淨額	<u>6,989</u>	<u>(10,592)</u>

### (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪資及其他福利	1,226,136	975,565
以權益結算股份支付費用	24,081	38,790
界定供款計劃供款(附註(i))	131,994	154,319
	<u>1,382,211</u>	<u>1,168,674</u>

- (i) 由於COVID-19的影響，政府自2020年2月起頒佈了包括減免社會保險在內的多項政策，以加快經濟活動的恢復，從而導致截至2020年6月30日止六個月界定供款計劃已減免若干供款為人民幣60,650,000元(截至2019年6月30日止六個月：無)。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	102,473	54,504
— 於聯營公司的權益(附註11(b))	18,000	—
	<u>120,473</u>	<u>54,504</u>
折舊及攤銷		
— 自有物業、廠房及設備	50,709	37,036
— 使用權資產	89,788	36,896
無形資產攤銷	17,138	12,651
2019年12月31日或之前到期的短期租賃及 其他租賃的相關費用	41,574	47,520
存貨成本	247,552	261,629
外包員工成本	1,495,811	1,251,439

7. 所得稅

損益內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	198,093	123,562
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(7,983)	349
	<u>190,110</u>	<u>123,911</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(52,213)	(31,945)
	<u>(52,213)</u>	<u>(31,945)</u>
	<u>137,897</u>	<u>91,966</u>

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以本公司普通權益股東應佔利潤截至2020年6月30日止六個月人民幣373,608,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣234,374,000元)，及期內已發行普通股加權平均數2,867,686,000股(截至2019年6月30日止六個月：2,777,776,000股)計算如下：

普通股加權平均數

	2020年 千股	2019年 千股
於1月1日已發行普通股	2,789,484	2,777,776
購股權獲行使之影響(附註14(i))	2,437	—
發行股份之影響(附註14(ii))	75,765	—
	<u>2,867,686</u>	<u>2,777,776</u>
於6月30日之普通股加權平均數	<u>2,867,686</u>	<u>2,777,776</u>

### (b) 每股攤薄盈利

本公司已分別於2018年9月及2020年1月發行具有潛在攤薄影響之工具，比如以權益結算股份支付的交易形式授出之購股權。於2018年9月授出之購股權對截至2020年及2019年6月30日止六個月的每股盈利具有攤薄作用，而於2020年1月授出之購股權對截至2020年6月30日止六個月的每股盈利並無攤薄作用。每股攤薄盈利按調整未獲行使普通股加權平均數以假設該等以權益結算股份支付的交易產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣373,608,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣234,374,000元)，及經調整全部潛在攤薄普通股2,885,822,000股普通股(截至2019年6月30日止六個月：2,785,690,000股)後未獲行使之普通股加權平均數計算得出，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

	2020年 千股	2019年 千股
於6月30日之普通股加權平均數	2,867,686	2,777,776
以權益結算股份支付的交易的影響	18,136	7,914
	<u>2,885,822</u>	<u>2,785,690</u>
於6月30日之普通股加權平均數(經攤薄)	<u>2,885,822</u>	<u>2,785,690</u>

## 9. 股息

截至2020年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。



## 10. 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

### (a) 添置投資物業

截至2020年6月30日止六個月，本集團將使用權資產折舊開支人民幣12,395,000元及利息開支人民幣5,655,000元(倘其成本與若干發展中投資物業的開發活動相關)資本化至投資物業(截至2019年6月30日止六個月：無)及已產生租賃物業裝修費用人民幣35,317,000元(截至2019年6月30日止六個月：無)。

### (b) 收購及出售自有資產

截至2020年6月30日止六個月，本集團收購辦公室設備及傢俱、汽車、租賃物業裝修及在建工程，成本為人民幣65,561,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣64,532,000元)。賬面淨值為人民幣1,515,000元的廠房及機器(截至2019年6月30日止六個月：人民幣841,000元)於截至2020年6月30日止六個月內出售，產生的相關出售虧損為人民幣147,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣249,000元)。

### (c) 使用權資產

截至2020年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室空間、教學大樓、服務式公寓及零售店鋪訂立若干租賃協議，並因此確認額外使用權資產人民幣102,921,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣361,611,000元)。

## 11. 於聯營公司之權益

### (a) 主要收購及出售

截至2020年6月30日止六個月期間，本集團收購於聯營公司的權益成本為人民幣263,860,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣3,350,000元)。截至2020年6月30日止六個月期間，賬面淨值為人民幣11,307,000元的聯營公司權益已被出售(截至2019年6月30日止六個月：無)。

- (i) 於2020年6月，本集團以現金對價約182,804,000港元(約相等於人民幣167,061,000元)收購在香港聯合交易所有限公司主板上市的中奧到家股份有限公司(「中奧到家」)118,380,650股股份，佔其13.85%的股權權益。中奧到家主要從事提供物業管理服務、銷售協助服務、清潔綠化服務及房地產代理服務。由於本集團於中奧到家董事會中指派一名董事，並且可能對中奧到家產生重大影響，因此本集團將該投資列賬為於一間聯營公司的權益。

此外，本集團於2020年6月23日與時任中奧到家股東的Decision Holdings Limited簽訂股權轉讓協議，以現金對價74,143,000港元(約相等於人民幣67,738,000元)收購中奧到家41,190,650股股份，佔其4.82%的股權權益。該股權轉讓於2020年7月17日完成。此外，本集團於2020年7月以現金代價8,425,000港元(約相等於人民幣7,587,000元)從香港證券市場購入5,488,000股股份。

截至本公告日期止，本集團共持有股份165,059,300股，佔中奧到家19.32%權益，總成本為265,372,000港元(約相等於人民幣242,386,000元)。

- (ii) 於2020年1月1日，本集團非全資附屬公司綠城科技產業服務有限公司(「綠城科技」)以現金對價人民幣28,409,000元收購了時任本集團聯營公司杭州綠漫科技公司(「綠漫科技」)另外40%的股權。收購後，綠城科技於綠漫科技的股權比例增至60%，綠漫科技於2020年1月1日成為本集團附屬公司。對收購日之前持有的綠漫科技20%股權的公平值進行重新計量，視為出售聯營公司，於截至2020年6月30日止六個月內產生收益人民幣10,063,000元。

#### (b) 減值虧損

本集團的一間聯營公司遭受持續虧損。有鑒於此，本集團管理層於截至2020年6月30日止六個月內對該聯營公司的權益進行了減值測試，並根據評估結果計提了人民幣18,000,000元(截至2019年6月30日止六個月：無)的減值虧損撥備。

## 12. 貿易及其他應收款項

於報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的來自第三方的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	1,663,657	910,630
一至兩年	98,705	121,205
兩年以上	2,758	2,758
第三方貿易應收款項及應收票據總計，扣除虧損撥備	1,765,120	1,034,593
減：一年后到期的貿易應收款項，扣除虧損撥備	(19,341)	(37,761)
	1,745,779	996,832
其他應收款項，扣除虧損撥備	377,083	324,686
出售聯營公司應收款項，扣除虧損撥備	-	30,696
應收關連方款項		
— 貿易性質	5,277	7,255
— 非貿易性質	35,136	45,581
應收員工款項	19,204	11,903
押金及預付款項	385,061	424,505
	2,567,540	1,841,458

貿易應收款項主要與提供物業服務、諮詢服務及園區服務所確認的收入相關。

就若干物業資產管理服務而言，本集團授予若干客戶適當的信用狀況，按最長24個月的時間付款。就其他提供服務及銷售商品而言，貿易應收款項在應收款項確認時到期。

### 13. 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	656,758	690,842
— 已結算貿易應付款項	546,851	609,162
— 應計貿易應付款項	109,907	81,680
應付票據款項	132,622	129,786
	<u>789,380</u>	<u>820,628</u>
減：一年後到期的貿易應付款項	(17,287)	(32,128)
	<u>772,093</u>	<u>788,500</u>
貿易應付款項(即期)	772,093	788,500
可退還押金	327,237	353,229
代表客戶持有的託管基金	116,777	77,683
代表業委會收取的現金	164,234	170,212
其他應付款項及應計費用	232,374	179,642
臨時收款	525,610	468,789
應付關連方款項	3,109	11,890
第三方貸款	23,964	31,046
應付權益股東利息	220,378	340
應付非控股權益的股息	10,550	—
應計工資及其他福利	223,394	356,487
其他應付稅項及費用	227,797	189,023
	<u>2,847,517</u>	<u>2,626,841</u>

於各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
一個月內	374,186	473,557
一個月後但三個月內	69,896	52,465
三個月後但不超過一年	102,769	83,140
	<u>546,851</u>	<u>609,162</u>

## 14. 股本

### (i) 根據購股權計劃發行的股票

於截至2020年6月30日止六個月內，根據購股權計劃共有5,671,000份購股權以每股6.116港元的行使價行使，票面價值為0.00001港元。所得款項為票面價值57港元(相當於人民幣53元)，記入本公司股本。所得款項超額部分共34,680,000港元(相當於人民幣32,333,000元)被記入股份溢價。

### (ii) 發行股票

於2020年5月7日及2020年6月10日，本公司完成對若干投資者發行155,209,000股及266,600,000股面值0.00001港元的股份，分別以每股8.3833港元及每股10.18港元的價格，該等若干投資者及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方，且與本公司概無關連。超過股本票面價值4,218港元(相等於人民幣3,852元)及與發行直接有關的發行成本的總收益約3,994,581,000港元(相等於人民幣3,647,781,000元)，已確認為股份溢價。

## 15. 報告期後的非調整事項

於報告期末後，本集團於中奧到家收購額外股本權益。進一步詳情披露於附註11(a)(i)。

## 主席報告

本人謹代表董事會提呈本集團截至2020年6月30日六個月的業績報告。

當下天氣酷熱，業主泊於露天地面的汽車擋風玻璃上，管家照例將錫箔板及時遮上，把直擊的陽光反射出去，皮座椅不會曬燙，儀錶盤也免受熱度損傷。這是綠城服務踐行服務細節的體現，至今仍為業主所稱道，我們深以為傲，堅持不懈地將一個個平凡之舉落到業主需求之中。大事之中的履責擔當，正是依託小事之前的貼心周至。疫情鏖戰之中，我們對居家業主守護如是；復工複產時段，為寫字樓中白領的服務保障如是，甚至，我們在謀劃推動社區基層治理精細化，呼應穩就業、保民生的國之祈願與召喚中，亦如是。

眾木之枝，終成廊廟之材。2020年是艱苦的一杭州，一個封閉社區中忙至凌晨的物業項目經理，小憩在睡袋中的樣子；武漢，中央電視臺的鏡頭中，物業項目保安深蹲為業主挑菜的影像；成都，物業項目管家跟業主一起隔空搖旗高歌，精神同頻激勵的場景……我們服務團隊中，從每一名管家到每一個管理者，都置身服務一線，圍繞「生命、生產、生活」的三個守護階段，三個服務維度，從自身的業務組合中，拿出過硬的服務工具，逢山開路，斬棘向前，跟隨這個行業一起，獲至業主與社會的認可。這半年中，本公司前三個月疫情一戰成名，在業主與政府深度認同中，價值得以回饋，公司基本盤發展穩固，物業服務板塊營收達到了人民幣3,021.1百萬元，較去年同期增長23.2%，後三個月，亦是社會認可的托舉之力影響，行業價值進一步被發現，公司得以加快項目拓展，截至2020年6月30日止，在管面積達225.9百萬平方米，儲備面積達252.4百萬平方米，為公司業績的持續增長夯實基礎。更值得一提的是，繼去年進場廣州的中交郵輪母港後，不久前我們又承接位於粵港澳大灣區的橫琴廣場，加上廣州、佛山的住宅項目，珠三角區域漸漸以點帶面，形成版塊。憑此突破，我們完成了在中國三個經濟灣區較為紮實的服務覆蓋。

抱團可取溫暖，連接大於存在。這半年，我們秉持幸福生活服務商的願景，在生活服務版塊受到疫情影響較大的情況下，尋船出海，向志同道合者借力同行，繼引入Sail Link Holdings Limited(「Sail Link」)，龍湖集團控股有限公司之附屬公司)成為本公司股東後，又完成了入股中奧到家，與此同時，我們與綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)的聯繫緊密度再次增強，雙方成立生活委員會聯動組織，擬實現在戰略與業務方面的協同，兄弟同袍，共建美好。相信這些合縱連橫的動作，有益於合力將生活服務這盤大棋，在極具優勢與希望的社區端進一步啟動。為了將生活服務層次做得更為豐富，我們對服務手段進行創新，在新零售端嘗試面向業主直播，不久前一次小型直播便有35萬業主湧入，配合此前佈局的生鮮社區前置倉，進一步激發了生活類商品的購買量。養老與托幼端，順應政府在一老一少方向的利好新政，也實現了資產更輕、效率更好的賦能合作、融合發展的新打法。

疫情一役，危中有機。它讓我們更深刻認知到健康與安全的屏障勝於一切。我們將抗疫中積累的經驗，獲取的知識，努力內化為營造健康環境、幸福家園的服務標準與能力，對安全戰略進行升級，實現人防精細，科技支撐，及時有效，全面有感的新安全體系。上半年的日常服務中，我們也借助各種形式的主題活動，構築服務安全力，例如，更為重視免費幫助園區孩子游泳技能的「海豚計劃」，今年6月，綠城中國邀請游泳世界冠軍，我們協同加入這次泳池邊的技能與安全巡迴宣講；而側重防火、避險的「木荷計劃」已實施四年，截至2020年6月30日止，已有42,025名兒童參與，相當於在暑期前後，為園區這些孩子打上了一次安全「疫苗」。

## 未來展望

過往為積澱，未來猶可期。上半年，我們從疫情風雨之中穿越，形成了面臨一切困難的勇氣與願力。中國經濟在內迴圈的基調中，也將實現觸底後的反轉趨勢。作為緊扣於服務經濟鏈條之上的行業，必能順勢而為，在與人民生活融合度最密切的領域，將失去的時光與能力強勢補回，鍛造長板。科技助力的產業復興中，我們一方面拓寬「數智化」協同路徑，迭代以「服務系統、技術系統和共治系統為依託，服務方式、管理方式、生活方式三維融合」的智慧園區服務體系，另一方面入局產業服務端、未來社區端、城市公共服務端，深入研發全域服務解決方案，例如，我們所孵化的科技公司，中標2022年杭州亞運會場館賽事管理系統的技術搭建項目，通過技術平台打造與輸出，鑄就集團成長突圍的新力量。

這仍然是一個最好的時代，我們「幸福生活服務商」的戰略願景愈加堅定！

## 管理層討論與分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2020年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主與社會對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續穩健增長的堅實基礎。

## 財務回顧

期內，本集團實現：

### 收入

收入為人民幣4,400.1百萬元，與2019年同期的人民幣3,663.1百萬元相比，同比增長20.1%。

本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣3,021.1百萬元，佔整體收入的68.7%，相較於2019年同期人民幣2,452.5百萬元，同比增

長23.2%；(ii)園區服務收入達人民幣757.2百萬元，佔整體收入的17.2%，相較於2019年同期人民幣690.1百萬元，同比增長9.7%；(iii)諮詢服務收入達人民幣621.9百萬元，佔整體收入的14.1%，相較於2019年同期人民幣520.6百萬元，同比增長19.5%。

	截至6月30日止六個月				
	2020年		2019年		同比增加
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
<b>物業服務</b>					
物業服務	<u>3,021,096</u>	<u>68.7%</u>	<u>2,452,452</u>	<u>66.9%</u>	<u>23.2%</u>
	<u>3,021,096</u>	<u>68.7%</u>	<u>2,452,452</u>	<u>66.9%</u>	<u>23.2%</u>
<b>園區服務</b>					
園區產品和服務	265,948	6.0%	225,231	6.2%	18.1%
居家生活服務	61,592	1.4%	50,558	1.4%	21.8%
園區空間服務	84,448	1.9%	110,133	3.0%	-23.3%
物業資產管理服務	233,092	5.3%	279,667	7.6%	-16.7%
文化教育服務	<u>112,076</u>	<u>2.6%</u>	<u>24,486</u>	<u>0.7%</u>	<u>357.7%</u>
	<u>757,156</u>	<u>17.2%</u>	<u>690,075</u>	<u>18.9%</u>	<u>9.7%</u>
<b>諮詢服務</b>					
在建物業服務	493,420	11.2%	425,377	11.6%	16.0%
管理諮詢服務	<u>128,457</u>	<u>2.9%</u>	<u>95,223</u>	<u>2.6%</u>	<u>34.9%</u>
	<u>621,877</u>	<u>14.1%</u>	<u>520,600</u>	<u>14.2%</u>	<u>19.5%</u>
	<u>4,400,129</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,663,127</u>	<u>100.0%</u>	<u>20.1%</u>

## 銷售成本

期內，銷售成本為人民幣3,495.1百萬元，較2019年同期的人民幣2,956.9百萬元同比增長18.2%。銷售成本的增加百分比略低於總收入的增長，主要是因為本集團持續改進並推行有關成本管控措施，進一步擴大並提高自動化及智慧化設備在服務提供過程中的覆蓋範圍及使用效率，以及COVID-19疫情期間國家減免部分員工社保成本。



## 毛利

毛利達到人民幣905.1百萬元，較2019年同期的人民幣706.2百萬元同比增長28.2%。毛利率為20.6%，較2019年同期的19.3%相比增加了1.3個百分點。

三個業務板塊的毛利率分別為：物業服務14.3%、園區服務32.0%及諮詢服務37.0%。該等毛利率於2019年同期分別為11.9%、31.3%和38.1%，於2019年全年分別為11.4%、27.1%和33.6%。

- 物業服務毛利率14.3%，比2019年同期11.9%，以及2019全年11.4%均略有上升。主要原因是COVID-19疫情期間本集團採取有效的應對措施強化成本管控，供方管理，亦得益於國家減免部分員工社保成本。
- 園區服務的毛利率32.0%，比2019年同期的31.3%，及2019全年的27.1%均有所上升。原因是園區服務聚焦於核心業務運營能力建設，園區產品及服務、物業資產管理服務、文化教育服務毛利率均有所改善。
- 諮詢服務毛利率37.0%，比2019年同期的38.1%略有下降，但較2019年全年的33.6%有所改善。主要是受管理諮詢服務業務結構調整影響。

## 銷售及行銷開支

銷售及行銷開支為人民幣55.2百萬元，較2019年同期人民幣43.3百萬元增長27.5%，增速較2019年同期的194.6%顯著下降。增長主要原因是本集團新零售、物業資產管理服務業務的拓展，銷售人員、物流倉儲以及場地租金成本的增加。

## 行政開支

行政開支為人民幣366.2百萬元，較2019年同期人民幣316.9百萬元增長15.5%，增速較2019年同期下降20.0個百分點。主要原因是本集團採取了一系列有效的管控措施，持續加強成本支出管控，園區服務相關業務板塊也逐漸步入正軌，管理費用增速得到有效控制。本集團正持續構建和完善平台服務、自動監督、

數據驅動、智能高效的同級管理體系，借助共用中心實現縱向業務「穿透」和橫向管理「連接」，以達到讓管理更高效，讓服務更便捷之目的。此效果正在逐步呈現。

### 其他經營開支

期內，其他經營開支為人民幣124.7百萬元，較2019年同期人民幣64.4百萬元增長93.6%，主要由於受COVID-19疫情影響，增加對部分其他應收款以及聯營公司的減值準備。

### 經營利潤

經營利潤為人民幣496.2百萬元，較2019年同期人民幣312.6百萬元增長58.8%。

經營利潤率為11.3%，較2019年同期的8.5%增長2.8個百分點。

### 融資(成本)/收入淨額

期內，本集團融資成本淨額為人民幣7.0百萬元，對比2019年同期的融資收入淨額為人民幣10.6百萬元下降166.0%。主要是因為用以收購Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd. (「MAG」) 股權銀行貸款產生的利息支出增加以及期內因業務需要增加租賃物業而導致租賃負債財務費用增加。本集團依託財務共享中心強化資金管理力度，期內銀行存款利息收入達人民幣17.4百萬元，較2019年同期的人民幣14.4百萬元增長21.1%。

	截至6月30日止六個月		同比%
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
上市債務工具利息收入	2,206	2,332	-5.4
銀行存款利息收入	17,436	14,402	21.1
銀行貸款利息支出	(11,633)	(335)	3,372.5
租賃負債財務費用	(23,207)	(13,711)	69.3
減：資本化為在建資產的利息支出	8,209	7,904	3.9
融資(成本)/收入淨額	<u>(6,989)</u>	<u>10,592</u>	<u>-166.0</u>

### 分佔聯營、合營公司利潤減虧損

期內，分佔聯營公司虧損為人民幣2.3百萬元，與2019年同期虧損人民幣0.8百萬元相比，虧損額增加人民幣1.5百萬元，主要是因為部分聯營公司因COVID-19疫情影響虧損增加所致。

分佔合營公司利潤為人民幣1.5百萬元，與2019年同期虧損人民幣0.2百萬元相比，收益增加了人民幣1.7百萬元。主要是因為合營公司經營改善，並漸入正軌。

## 所得稅

期內，所得稅為人民幣137.9百萬元，對比2019年同期的人民幣92.0百萬元，同比增長49.9%。有效稅率為27.6%，與2019年同期的28.4%相比下降0.8個百分點。該減少乃主要歸因於撥回2019年度超額撥備所得稅約人民幣8百萬元，而去年同期並無此影響。

根據開曼群島及英屬維京群島（「英屬維京群島」）的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2019年及2020年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

期內，於澳大利亞註冊成立的集團實體受1997年《所得稅評估法》管轄的收入的適用所得稅稅率為30%。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

- 本集團的附屬公司，杭州市綠城職業培訓學校被認定是一個小規模企業，期限自2019年1月1日至2021年12月31日。年度應納稅所得額不超過人民幣1百萬元的一部分，按應納稅所得額的25%的折扣稅率計算，並按20%繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣1百萬元但低於人民幣3百萬元的一部分，按應納稅所得額50%的折扣稅率計算，並按20%繳納企業所得稅。
- 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第28章的規定，認定高新技術企業後，企業有權享受15%的優惠所得稅率。本集團的附屬公司，杭州綠城信息技術有限公司已經獲得2018年高新技術企業認證，2018年到2020年有權享受15%的優惠所得稅率。本集團的附屬公司，杭州綠漫科技有限公司已經獲得2016年高新技術企業認證，2019年到2021年有權享受15%的優惠所得稅率。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可以進行額外稅收減免。

## 稅前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣499.6百萬元，較2019年同期的人民幣323.7百萬元增加人民幣175.9百萬元，同比增長54.4%。主要是由於本集團在管項目及在管面積的穩定增長及COVID-19疫情期間社保保險減免政策影響。

## 期內利潤

期內利潤為人民幣361.7百萬元，較2019年同期的人民幣231.7百萬元增長56.1%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣373.6百萬元，較2019年同期的人民幣234.4百萬元增長59.4%。

期內淨利率為8.2%，較2019年同期的6.3%，同比上升1.9個百分點，主要原因是COVID-19疫情期間國家減免部分員工社保成本，本集團亦採取有效的增收節支措施，有效管控行政開支，提升物業服務、園區服務的運營效率。

## 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

於2020年6月30日，投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產賬面淨值達人民幣1,629.2百萬元，較2019年年底的人民幣1,563.4百萬元，同比增長4.2%。該增加乃主要由於已產生租賃物業裝修費用人民幣35.3百萬元。

## 無形資產

於2020年6月30日，無形資產達人民幣362.1百萬元，較2019年同期的人民幣88.7百萬元，同比增長308.4%，主要是本集團2019年下半年收購MAG股權所產生的品牌評估增值。

## 貿易及其他應收款項

於2020年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣2,586.9百萬元，較2019年同期的人民幣2,046.4百萬元同比增加26.4%。其中，貿易應收款項達人民幣1,765.1百萬元，較2019年6月30日的人民幣1,386.7百萬元增加27.3%。貿易應收款項中佔比最大的應收物業服務款達人民幣1,457.6百萬元，較2019年6月30日的人民幣1,218.1百萬元增加19.6%，低於物業服務分部的收入增速。主要得益於客戶對本集團於疫情防控期間防控工作的認可，物業費收繳率有所提升。

## 貿易及其他應付款項

於2020年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣2,864.8百萬元，較2019年6月30日的人民幣2,026.8百萬元同比增加41.3%，主要是由於業務規模增長而帶來的採購規模的擴大，同時由於新採購管理系統的上線，採購資金支付得到進一步的合理管控。

## 租賃負債

於2020年6月30日，一年內應支付的負債人民幣134.6百萬元計入流動負債，一年以上應支付的負債人民幣898.9百萬元計入非流動負債。於2020年6月30日租賃負債總額增加至人民幣1,033.5百萬元，主要由於新增新零售、文化教育業務租賃物業。

## 重大投資、重大收購及出售

於2020年6月14日，本公司與中奧到家(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1538)訂立認購協議，內容有關本公司認購36,928,000股中奧到家股份事宜(「**中奧股份認購事項**」)，認購價為每股0.98港元。中奧股份認購事項已於2020年6月19日完成。

茲提述本公司分別於2020年6月23日、2020年6月29日及2020年7月17日之公告，本公司(i)與Central Oscar Holdings Limited(「**Central Oscar**」)訂立買賣協議，內容有關本公司收購其持有的81,452,650股中奧到家股份(「**第一收購事項**」)；及(ii)與Decision Holdings Limited(「**Decision Holdings**」)訂立買賣協議，內容有關本公司收購其持有的41,190,650股中奧到家股份(「**第二收購事項**」，與第一收購事項統稱為「**收購事項**」)，出售價均為每股中奧到家股份1.80港元。

第一收購事項及第二收購事項已分別於2020年6月29日及2020年7月17日完成。

除上文所披露者外，截至2020年6月30日止六個月，本集團並無重大投資、重大收購及出售。

## 股份認購及配售

根據一般授權認購本公司新股份(「**股份**」)

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日及2020年5月7日之公告，本公司向Sail Link配發及發行155,208,702股股份，認購價為每股股份8.3833港元(「**認購事項**」)。認購事項已於2020年5月7日完成。

## 根據一般授權配售新股份

茲提述本公司日期分別為2020年6月3日及2020年6月10日之公告，本公司透過配售代理向若干投資者，按每股10.18港元的配售價配售266,600,000股股份（「**配售事項**」）。配售事項已於2020年6月10日完成。

除上文所披露者外，期內概無發行或配售股份。

## 融資所得款項及使用計劃

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日、2020年5月7日、2020年6月3日及2020年6月10日之公告（「**該等公告**」），本公司分別通過認購事項及配售事項配售合計421,808,702新股份（「**該等融資**」），扣除融資費用及相關開支後，該等融資募集所得款項淨額約為3,994.6百萬港元（等同人民幣3,647.8百萬元）。

截至2020年6月30日止，已動用182.8百萬港元，用於中奧股份認購事項及第一收購事項，尚餘募集資金淨額為3,810.1百萬港元。本集團將按照該等公告披露所述，將募集資金主要用於償還貸款、未來潛在的併購、戰略投資、營運資金及一般用途。

## 流動資金、儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。期內流動資產為人民幣9,299.2百萬元，較2019年同期的人民幣4,644.1百萬元增加100.2%。期內，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,512.9百萬元，較2019年同期人民幣2,018.0百萬元，同比增長173.2%，增長主要來自於該等融資所得款項。期內，經營活動所得現金淨額保持穩定的上升趨勢，達人民幣38.8百萬元，較2019年同期的經營活動所用現金淨額人民幣219.2百萬元增加了人民幣258.0百萬元。

茲提述本公司日期分別為2019年3月29日、2019年4月11日、2019年6月21日及2019年7月5日之公告。於2019年6月21日，Greentown Education Holding Group Co. Ltd.（「**Greentown Education**」）（本集團之全資附屬公司，作為借款人）、本集團及本集團之附屬公司（作為擔保人）與渣打銀行香港有限公司（作為貸款人）訂立一項本金為49.0百萬美元為期三年的融資貸款協議（「**該貸款**」）。該貸款用作支付Greentown Education收購MAG合共7,057股股份之購買價，該貸款已於2020年7月3日全部歸還。

期內，長期借款達人民幣136.2百萬元(28.0百萬澳元)由MAG因日常營運需要向銀行借得。

本集團之資產負債比率(總債務除以總資產)為47.7%，較2019年同期的63.3%下降15.6個百分點，主要是因為該等融資使得現金大幅增加所致。

### **物業服務一佔總收入68.7%，佔總毛利47.8%**

物業服務依然是本集團的最大收入和毛利來源。一直以來，本集團主要都是採取包乾制的服務收費方式。基於我們過去20多年積累的服務能力和管理經驗，我們根據客戶類型不斷細分專業賽道、創新服務模式，以優質服務深耕住宅服務市場的同時，通過綠城雲享打造商寫端資產保值增值的共贏服務，持續為我們帶來了穩定收入、利潤及上佳口碑。期內：

- 收入達到人民幣3,021.1百萬元，較2019年同期人民幣2,452.5百萬元增長23.2%，主要原因是在管面積的穩定增長。
- 毛利為人民幣432.2百萬元，較2019年同期的人民幣292.3百萬元增長47.9%，毛利率為14.3%，較2019年同期的11.9%相比上升2.4個百分點。
- 在管面積為225.9百萬平方米，較2019年同期的184.2百萬平方米增長22.6%，或淨增加41.7百萬平方米。受疫情影響，計劃交付項目有所延期，但整體影響在可控範圍之內。新項目的增加為我們帶來內生性增長動力，也是物業服務收入及利潤持續增加的主要來源。
- 儲備面積作為在管面積的主要來源，期內達到252.4百萬平方米，較2019年同期的207.0百萬平方米增長21.9%，或淨增加45.4百萬平方米，顯示本集團的項目儲備依然充足，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。繼去年進場廣州的中交郵輪母港後，期內又承接位於粵港澳大灣區的橫琴廣場，加上廣州、佛山的住宅項目，珠三角區域漸漸以點帶面，形成版塊。憑此突破，我們完成了在中國三個經濟灣區較為紮實的服務覆蓋。優質的服務能力和強勁的市場拓展，讓我們更好滿足客戶美好生活的需求，從而帶來儲備面積的強勁增長。

— 在管項目達到1,578個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區、以及163個城市。

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	佔物業管理 收入%	佔在管面積 %	佔物業管理 收入%	佔在管面積 %
合約面積				
— 住宅	<b>68.9</b>	<b>77.8</b>	70.9	78.5
— 非住宅	<b>31.1</b>	<b>22.2</b>	29.1	21.5
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	100.0	100.0

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	佔在管 面積%	佔總 收入%	佔在管 面積%	佔總 收入%
— 杭州	<b>14.9%</b>	<b>28.4%</b>	15.4%	29.7%
— 余杭	<b>6.0%</b>	<b>4.6%</b>	6.7%	5.2%
大杭州	<b>20.9%</b>	<b>33.0%</b>	22.1%	34.9%
寧波	<b>6.8%</b>	<b>5.6%</b>	6.7%	5.7%
長江三角區	<b>39.6%</b>	<b>29.4%</b>	37.3%	30.3%
環渤海經濟圈地區	<b>14.0%</b>	<b>13.5%</b>	16.1%	13.4%
珠江三角區	<b>7.6%</b>	<b>5.9%</b>	6.9%	5.8%
其他	<b>11.2%</b>	<b>12.6%</b>	10.9%	9.9%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	100%	100%

#### 園區服務 — 佔總收入17.2%，佔總毛利26.8%

園區服務基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們「幸福生活服務商」戰略願景的重要組成部分。期內，園區服務業務增速低於2019年同期，主要是因為COVID-19疫情影響，物業資產管理服務、園區空間服務等業務發展低於2019年同期，及園區產品和服務增速有所放緩所致。但由於本集團就期內園區服務成本的有效管控及業務結構的優化，該分部的毛利率得到進一步提升。



期內：

- 收入為人民幣757.2百萬元，較2019年同期的人民幣690.1百萬元增長9.7%。其中：
- (1) 園區產品和服務的收入達人民幣265.9百萬元(佔園區服務總收入的35.1%)，與2019年同期人民幣225.2百萬元相比，增長18.1%。
  - (2) 居家生活服務的收入達人民幣61.6百萬元(佔園區服務總收入的8.1%)，與2019年同期人民幣50.6百萬元相比，增長21.8%。
  - (3) 園區空間服務的收入達人民幣84.4百萬元(佔園區服務總收入的11.2%)，與2019年同期人民幣110.1百萬元相比，降低23.3%。
  - (4) 物業資產管理服務的收入達人民幣233.1百萬元(佔園區服務總收入的30.8%)，與2019年同期人民幣279.7百萬元相比，減少16.7%。
  - (5) 文化教育服務的收入達人民幣112.1百萬元(佔園區服務總收入的14.8%)，與2019年同期人民幣24.5百萬元相比，增長357.7%。
- 毛利為人民幣242.6百萬元，與2019年同期相比增長12.5%，高於收入增速。

	截至6月30日止六個月				
	2020年		同比%	2019年	
收入	佔總額%	收入		佔總額%	
	人民幣千元		人民幣千元		
園區產品和服務	265,948	35.1	18.1	225,231	32.7
居家生活服務	61,592	8.1	21.8	50,558	7.3
園區空間服務	84,448	11.2	-23.3	110,133	16.0
物業資產管理服務	233,092	30.8	-16.7	279,667	40.5
文化教育服務	112,076	14.8	357.7	24,486	3.5
總計	<u>757,156</u>	<u>100</u>	<u>9.7</u>	<u>690,075</u>	<u>100</u>

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以文化教育、健康養老、新零售、到家服務、資產運營等五大生態於一體、線上線下相融合的生活服務平台。期內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、提升運營能力。其中：

#### — 園區產品和服務：

期內，園區產品和服務發展增速低於去年同期，主要是因為疫情影響了本集團企業單位、學校等大客戶業務的開展。2018年為本集團社區零售業務的初步拓展期，而2019年我們在園區節假日禮品、超市門店等多方面有較大突破，故增長率很高。同時，基於我們一貫優質的園區產品供給能力及對新零售體系的提前戰略佈局，疫情期間內，我們作為民生保供企業，依託於前期「綠橙生鮮」的佈局，第一時間恢復工作解決業主隔離期間難買菜的問題，提供了安全便利的生鮮產品，有效降低了該分部業務受疫情影響的程度。我們亦根據業主生活消費習慣的逐漸改變，通過「直播」等形式為業主帶來更好的產品和服務的體驗。下一步，我們將繼續推進「綠橙生鮮」等業務模式，擴大該分部業務的規模和覆蓋，持續為業主提供優質產品及服務體驗。

#### — 園區空間服務：

受疫情影響，期內園區空間廣告投放業務存在較大幅度的下降。基於此，我們亦逐步開展了自營空間業務，以降低園區空間服務對廣告投放上游公司的依賴性。例如，在「地攤經濟」、「夜經濟」的政策引導下，我們相繼推出了「社區快閃店」、「社區市集」等試點業務。同時，基於對社區商業的研究及實踐，我們計劃開展自有生活服務業態進行整合，形成社區空間解決方案，並向第三方客戶實現服務能力的輸出。

— 物業資產管理服務：

置換服務及資產管理(如車位業務)是該分部的主要收入來源。期內，受疫情影響，我們的置換服務及車位銷售業務發展增速明顯低於去年同期。我們就房屋返租／託管服務業務「優屋美宿」品牌的輕資產運營模式，成效初顯，一定程度上降低了因疫情對該業務利潤的影響。接下來，我們將以現有業務模式為基礎繼續聚焦一二線經濟發達城市的優質資產管理和運營服務，不斷優化該分部業務結構及運營模式。隨著疫情影響的減緩，今年下半年，該分部業務的發展將有所改善。

— 文化教育服務：

該分部業務的增長主要得益於本集團於2019年7月收購MAG所帶來的業績貢獻。因疫情影響，國內教育業務於2020年第二季度才得以陸續開展，業務受到衝擊較大。目前，園區入學率及滿園率正在逐步恢復中，我們將持續關注該等園所的安全、教育和品質；就境外幼兒園業務，由於疫情期間澳大利亞政府對教育類企業及員工的支持政策，其業務發展雖受到一定程度影響，但給本集團整體教育板塊利潤帶來的影響有限。我們將持續關注當地政府的相關政策，同時也將放緩於當地新拓展園所的計劃，並制定相關應對措施，以減輕疫情對當地業務發展可能的影響。我們將進一步優化該分部業務的商業模式，依託本集團現有服務的資源積極構建0-6歲嬰幼兒一體化發展體系，並加快推進與政府、高校及優質企業的合作，成為輕資產、低風險的運營服務提供商。

**諮詢服務一佔總收入14.1%，佔總毛利25.4%**

期內，我們繼續圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，持續提升諮詢服務的內生增長，強化諮詢服務核心競爭優勢。實現：

- 收入為人民幣621.9百萬元，較2019年同期的人民幣520.6百萬元增長19.5%，主要是由於疫情影響導致部分已鎖定合同簽約延期，部分已簽約合同履行延期，但整體服務依然保持了一個良好的增長。

	截至6月30日止六個月				
	2020年			2019年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
在建物業服務	493,420	79.3	16.0	425,377	81.7
管理諮詢服務	128,457	20.7	34.9	95,223	18.3
<b>總計</b>	<b>621,877</b>	<b>100</b>	<b>19.5</b>	<b>520,600</b>	<b>100</b>

- 毛利率為37%，比2019年同期的38.1%略有下降，但依然保持著較高水準。

	截至6月30日止六個月				
	2020年			2019年	
	項目個數	平均收入/ 項目 同比%	平均收入/ 項目 人民幣千元	項目個數	平均收入/ 項目 人民幣千元
在建物業服務	770	44.7	640.8	532	800
管理諮詢服務	499	36.0	257.4	367	259

面對諮詢服務市場環境變化，我們持續研究房地產市場發展趨勢及新技術在上述業務領域的應用情況，並將其充分與各業務分部的發展策略相融合，確保本集團自身的服務產品優勢。基於開發商對諮詢服務需求的變化，我們着手培育產業園、寫字樓、商業綜合體等非住宅業態的運營技術能力，擬定以「諮詢+運營+物業」的模式，協同發展諮詢服務與物業服務。

## 一 在建物業服務

收入達人民幣493.4百萬元，與2019年同期相比增長16.0%，因疫情影響增速有所放緩。基於我們一貫優質的服務能力，同時針對高端、超高端體驗中心，抓住交互的七秒鐘黃金時間及關鍵四大服務場景，打造七秒高端服務體驗，呈現以更精細、更專業且超越期待的服務儀式和質感，有效降低了該分部業務受疫情影響的程度，促進該分部業務的穩健發展。

## 一 管理諮詢服務

收入達人民幣128.5百萬元，與2019年同期相比增長34.9%，保持了一個較高的增長率。一方面，得益於本集團於物業服務的運營經驗、全產業鏈、優秀行業資源及多年缺陷研究成果，有效將綠城管控體系、流程及標準化管理模式引入房地產諮詢項目中，提升合作企業管理水準及降低項目管控風險，實現質的蛻變；另一方面，新成立中物品質聯盟，聚焦物業服務品質本源，通過諮詢指導、服務認證、培訓賦能、智慧賦能四大核心業務，助力中小物業企業全面提升服務品質與效率，成為管理諮詢服務快速增長的驅動力。

## 業務運營受新冠肺炎疫情影響的風險

鑒於COVID-19疫情的結束時間尚存在不確定性，其對本集團經營的影響亦存在一定的不確定性。我們將密切關注主要業務經營地區有關COVID-19疫情的相關情況，包括地方政策等，以評估其對本集團業務、財務、經營上的影響，並制定相應的應對策略。同時，我們將嚴格按照疫情要求做好防控工作，並持續做好各項經營管理工作，盡最大努力確保本集團持續、穩健運營。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因承受的外匯風險有限。因此，期內本集團未訂立任何外匯對沖安排、未使用任何金融工具作對沖用途，且未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。但由於期內進行了中奧股份認購事項、收購事項及該等融資，港元及澳元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 僱員及薪酬政策

期內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅根據僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2020年6月30日，本集團有29,830名員工，較2019年同期增長13.5%，低於期內在管面積的增長率22.6%；總員工成本1,382.2百萬元，較2019年同期的人民幣1,168.7百萬元增長18.3%，低於期內收入的增長率20.1%。

## 中期股息

截至2020年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

## 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

## 本集團資產抵押

茲提述本公司日期分別為2019年3月29日、2019年4月11日及2019年6月21日的公告，內容有關Greentown Education與渣打銀行香港有限公司(「**借款人**」)就一項本金為49.0百萬美元為期三年的貸款融資訂立融資協議(「**融資協議**」)。本集團已根據融資協議將Greentown Education全部股權以及與股權相關之所有附帶權利和申索權質押借款人。

誠如本公司2019年度報告所提述，於2020年6月30日，MAG因經營需要向銀行貸款澳元28.0百萬元(等同於人民幣約136.2百萬元)，並以其持有的若干物業、廠房及設備(賬面價值為澳元48.1百萬元，等同於人民幣約233.9百萬元)作抵押。

除上述披露外，期內本集團概無資產抵押。

## 有關董事及高級管理層的資料變動

潘昭國先生已於2020年7月17日辭任啟迪國際有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代碼：872)獨立非執行董事之職務。

除上述披露者外，董事確認概無資料須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第13.51B(1)條作出披露。

## 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和責任。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2020年6月30日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2020年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載之準則。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2020年6月30日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前由四名成員(即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、李風先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程式、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止未經審核的中期財務報表及中期業績。

## 刊發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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))，而載有上市規則規定的所有資料的截至2020年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
李海榮

中國，杭州  
2020年8月21日

於本公告日期，執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及王光建先生；以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士。