

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 SMART CITY SERVICES CO., LTD.*

雅生活智慧城市服務股份有限公司

(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		變動
	2020年	2019年	
收入(人民幣百萬元)	10,026.1	5,127.3	95.5%
毛利(人民幣百萬元)	2,973.0	1,882.9	57.9%
毛利率	29.7%	36.7%	-7.0個百分點
核心毛利率 [^]	30.8%[^]	37.6% [^]	-6.8個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	1,972.7	1,291.6	52.7%
淨利潤率	19.7%	25.2%	-5.5個百分點
核心淨利潤率 [^]	20.5%[^]	25.9% [^]	-5.4個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	1,754.4	1,230.8	42.5%
本公司股東應佔核心利潤 [^] (人民幣百萬元)	1,800.0[^]	1,254.7 [^]	43.5%
每股基本盈利(人民幣元)	1.32	0.92	43.5%
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	5,057.0	4,207.3	20.2%
經營現金流(人民幣百萬元)	2,620.5	1,600.1	63.8%
建議每股年度股息(人民幣元)	0.52	0.45	15.6%
建議派息率(含末期及特別股息)	39.5%	48.7%	-9.2個百分點
建議年度股息總額(人民幣百萬元)	693.3	600.0	15.6%

[^] 剔除收併購帶來的無形資產攤銷及固定資產評估增值的折舊影響

- 截至2020年12月31日止，本集團錄得收入為人民幣10,026.1百萬元，較去年同期增長95.5%。年內，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129.1%至人民幣6,482.1百萬元；(ii)外延增值服務收入較去年同期增長37.5%至人民幣2,491.3百萬元；及(iii)業主增值服務收入較去年同期增長116.9%至人民幣1,052.7百萬元。
- 年內，本集團錄得(i)毛利為人民幣2,973.0百萬元，較去年同期增長57.9%，毛利率為29.7%，同比下降7.0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30.8%；(ii)本公司股東應佔利潤為人民幣1,754.4百萬元，較去年同期增長42.5%；(iii)淨利潤率為19.7%，同比下降5.5個百分點。剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷影響及固定資產評估增值的折舊後的核心淨利潤率為20.5%；及(iv)每股基本盈利為人民幣1.32元。
- 於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,057.0百萬元，較2019年12月31日增加人民幣849.7百萬元，增長20.2%。截至2020年12月31日止年度，經營現金流入為人民幣2,620.5百萬元，同比增長63.8%。
- 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2020年末期股息每股人民幣0.33元(稅前)及特別股息每股人民幣0.19元(稅前)，即年度股息每股人民幣0.52元，同比增長15.6%，派息比率為39.5%。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	10,026,147	5,127,293
銷售成本		<u>(7,053,112)</u>	<u>(3,244,433)</u>
毛利		2,973,035	1,882,860
銷售及營銷開支		(77,139)	(43,103)
行政開支		(548,295)	(294,976)
金融資產減值損失		(97,406)	(12,236)
其他收入	4	198,515	131,126
其他收益－淨額	5	<u>17,136</u>	<u>24,484</u>
經營利潤		2,465,846	1,688,155
融資費用	6	(40,358)	(16,348)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>62,261</u>	<u>22,635</u>
未計所得稅前利潤		2,487,749	1,694,442
所得稅開支	7	<u>(515,015)</u>	<u>(402,854)</u>
年內利潤		<u><u>1,972,734</u></u>	<u><u>1,291,588</u></u>
以下各方應佔利潤：			
－ 本公司股東		1,754,411	1,230,764
－ 非控股權益		<u>218,323</u>	<u>60,824</u>
		<u><u>1,972,734</u></u>	<u><u>1,291,588</u></u>
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
－ 每股基本及攤薄盈利	8	<u><u>1.32</u></u>	<u><u>0.92</u></u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	1,972,734	1,291,588
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
— 以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	<u>931</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>1,973,665</u>	<u>1,291,588</u>
以下各方應佔：		
— 本公司股東	1,754,970	1,230,764
— 非控股權益	<u>218,695</u>	<u>60,824</u>
	<u>1,973,665</u>	<u>1,291,588</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	254,971	159,306
使用權資產	9	35,119	24,620
其他無形資產	10	961,241	384,456
商譽	10	2,181,967	1,370,928
遞延所得稅資產		50,304	9,836
使用權益法列賬之投資		1,105,391	583,634
預付款項	11	253,722	30,998
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產		29,122	–
以公允價值計量並計入損益的金融資產		2,991	170
		<u>4,874,828</u>	<u>2,563,948</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	3,405,566	2,158,349
存貨		18,850	12,364
以公允價值計量並計入損益的金融資產		591,161	440,211
受限制現金		27,572	5,383
現金及現金等價物		5,056,976	4,207,260
		<u>9,100,125</u>	<u>6,823,567</u>
資產總值		<u><u>13,974,953</u></u>	<u><u>9,387,515</u></u>

綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	12	1,333,334	1,333,334
儲備	13	3,402,511	3,271,410
保留盈利		2,618,957	1,586,100
		<u>7,354,802</u>	<u>6,190,844</u>
非控股權益		<u>1,302,598</u>	<u>314,841</u>
權益總額		<u>8,657,400</u>	<u>6,505,685</u>
負債			
非流動負債			
其他應付款項	14	51,046	18,524
合約負債	3(a)	75,271	—
借款		9,197	5,400
租賃負債		16,288	13,344
遞延所得稅負債		225,348	83,974
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		75,233	70,436
		<u>452,383</u>	<u>191,678</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	3,370,856	1,738,456
借款		224,539	15,900
合約負債	3(a)	804,134	614,005
即期所得稅負債		425,299	309,600
租賃負債		20,800	12,191
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		19,542	—
		<u>4,865,170</u>	<u>2,690,152</u>
負債總額		<u>5,317,553</u>	<u>2,881,830</u>
權益及負債總額		<u>13,974,953</u>	<u>9,387,515</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱「雅居樂雅生活服務股份有限公司」,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(「香港聯交所」)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(「中山雅生活」),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(「雅居樂控股」),一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

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,該等綜合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

(a) 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及香港法例第622章香港《公司條例》的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

已按歷史成本法編製綜合財務報表,惟若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)以公允價值計量除外。

(c) 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日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本,而該等準則及修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響:

- 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
- 業務之定義 — 香港財務報告準則第3號之修訂
- 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

- 財務報告之經修訂概念框架
- 新型冠狀病毒相關租金寬免－香港財務報告準則第16號之修訂

(d) 尚未採納的新準則及詮釋

以下新準則、準則修訂本及詮釋已頒佈，惟僅將於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效，且本集團並無提前採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第2階段	2021年1月1日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	有償合約－履行合約的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計法	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
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈報－借款人對載有按要償還條款之定期貸款之分類	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注資	待定

採納新準則以及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3 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年及2019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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	6,482,133	2,829,662
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	3,420,536	2,286,452
— 出售貨物	於特定時間點	123,478	11,179
		<u>10,026,147</u>	<u>5,127,293</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	773,651	532,750
— 物業管理相關增值服務	105,754	81,255
	<u>879,405</u>	<u>614,005</u>

(i) 本集團按合約訂定的付款安排向客戶收取付款。有關付款通常於根據合約履約前收取，而該等合約主要來自物業管理服務。合約負債因收購中民未來物業服務有限公司（「中民物業」）而增長43%。

(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。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	532,750	316,971
物業管理相關增值服務	81,255	3,477
	<u>614,005</u>	<u>320,448</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。

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2020年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本（2019年12月31日：同）。

4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	90,015	103,347
— 來自向關聯方提供的貸款	10,860	—
政府補助 (附註(a))	63,805	9,922
稅項抵減 (附註(b))	27,221	12,988
逾期付款費用	3,611	2,526
其他事項	3,003	2,343
	<u>198,515</u>	<u>131,126</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。

(b) 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。

5 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019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	29,720	18,503
以公允價值計量並計入損益的金融資產的 公允價值收益／(虧損)－淨額	4,457	(969)
匯兌收益	1,037	6,506
出售附屬公司所得收益	5,829	—
出售使用權益法列賬之投資產生的虧損	(10,719)	—
就非控股權益簽發認沽期權的公允價值虧損	(8,214)	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(4,974)	444
	<u>17,136</u>	<u>24,484</u>

6 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款的利息開支	17,258	2,160
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	16,125	8,257
長期應付對價的利息開支	4,994	4,275
已付利息及財務支出／應付租賃負債	1,981	1,656
	<u>40,358</u>	<u>16,348</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	573,403	403,090
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅	(58,388)	(236)
	<u>515,015</u>	<u>402,854</u>

本集團除所得稅稅前利潤稅款（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12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	<u>2,487,749</u>	<u>1,694,442</u>
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	514,689	398,540
以下各項稅收效應：		
－ 不可扣稅開支	7,613	3,701
－ 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	2,574	2,974
－ 已呈報聯營公司及合資企業業績（經扣減稅項）	(16,376)	(3,805)
－ 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	7,116	1,983
－ 研發成本的額外稅項抵減	(601)	(539)
	<u>515,015</u>	<u>402,854</u>

截至2020年12月31日止年度的有效所得稅率為21%（2019年：24%）。

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《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%（2019年：25%）。

於2020年，廣州市雅天網絡科技有限公司（「廣州雅天」）高新技術企業證書續期，有效期為2020年至2022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就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。截至2020年12月31日止年度，廣州雅天的適用稅率為15%（2019年：15%）。

截至2020年12月31日止年度，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%（2019年：15%）稅率徵收。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；本集團若干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；本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2020年12月31日止年度享有15%（2019年：25%）的優惠所得稅稅率。

香港利得稅

截至2020年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。有兩家附屬公司於香港註冊成立。無需就該兩家附屬公司計提香港利得稅，因為截至2020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（2019年：無）。

8 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12月31日止年度已發行普通股的加權平均數計算。

截至2020年及2019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	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	1,754,411	1,230,764
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>
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>1.32</u></u>	<u><u>0.92</u></u>

9 物業、廠房及設備及使用權資產

	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	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日							
成本	65,101	17,484	20,252	35,253	138,090	21,257	159,347
累計折舊	(18,902)	(10,694)	(8,745)	(19,743)	(58,084)	–	(58,084)
賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006	21,257	101,263
截至2019年12月31日止年度							
年初賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006	21,257	101,263
添置	88	3,586	1,756	9,232	14,662	25,214	39,876
收購附屬公司	59,704	4,639	354	21,943	86,640	–	86,640
出售	–	(529)	(564)	(1,668)	(2,761)	–	(2,761)
折舊費用	(4,067)	(3,590)	(2,752)	(8,832)	(19,241)	(21,851)	(41,092)
年末賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306	24,620	183,926
於2019年12月31日							
成本	124,868	23,914	21,625	62,368	232,775	46,471	279,246
累計折舊	(22,944)	(13,018)	(11,324)	(26,183)	(73,469)	(21,851)	(95,320)
賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306	24,620	183,926
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306	24,620	183,926
添置	248	31,682	5,402	16,846	54,178	19,738	73,916
收購附屬公司	26,003	46,309	8,719	11,478	92,509	13,622	106,131
出售	(65)	(4,532)	(928)	(2,101)	(7,626)	–	(7,626)
折舊費用	(7,839)	(15,444)	(4,967)	(15,146)	(43,396)	(22,861)	(66,257)
年末賬面淨值	120,271	68,911	18,527	47,262	254,971	35,119	290,090
於2020年12月31日							
成本	151,711	84,039	32,216	88,103	356,069	79,831	435,900
累計折舊	(31,440)	(15,128)	(13,689)	(40,841)	(101,098)	(44,712)	(145,810)
賬面淨值	120,271	68,911	18,527	47,262	254,971	35,119	290,090

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	41,600	25,924
銷售及營銷開支	1,039	604
行政開支	23,618	14,564
	<u>66,257</u>	<u>41,092</u>

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣78,407,000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。

10 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日						
成本	27,919	28,400	143,860	200,179	1,045,362	1,245,541
累計攤銷	(6,183)	(6,093)	(21,455)	(33,731)	—	(33,731)
賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
截至2019年12月31日止年度						
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	1,364	—	260,990	262,354	325,566	587,920
攤銷	(3,121)	(4,641)	(40,671)	(48,433)	—	(48,433)
年末賬面淨值	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
於2019年12月31日						
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	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
添置	8,811	—	—	8,811	—	8,811
收購附屬公司(附註(a))	1,815	—	701,819	703,634	816,010	1,519,644
出售附屬公司	(178)	—	(20,394)	(20,572)	(4,971)	(25,543)
攤銷	(4,731)	(4,640)	(105,717)	(115,088)	—	(115,088)
年末賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
於2020年12月31日						
成本	44,751	28,400	1,079,719	1,152,870	2,181,967	3,334,837
累計攤銷	(14,968)	(15,374)	(161,287)	(191,629)	—	(191,629)
賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	108,933	46,618
銷售及營銷開支	2,471	25
行政開支	3,684	1,790
	<u>115,088</u>	<u>48,433</u>

- (a) 截至2020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1,764,175,000元，包括本集團確認的人民幣701,819,000元的已確認客戶關係。

11 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	844,924	708,447
— 第三方	1,561,635	612,246
	<u>2,406,559</u>	<u>1,320,693</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(155,095)	(44,169)
	<u>2,251,464</u>	<u>1,276,524</u>
其他應收款項		
— 關聯方	90,329	79,874
— 第三方	914,021	301,205
	<u>1,004,350</u>	<u>381,079</u>
減：其他應收款項減值撥備	(23,683)	(7,502)
	<u>980,667</u>	<u>373,577</u>
應收股息	—	15,867
預付款項		
— 關聯方	8,739	436
— 第三方 (附註(b))	418,418	522,943
	<u>427,157</u>	<u>523,379</u>
小計	3,659,288	2,189,347
減：預付款項非流動部分	(253,722)	(30,998)
	<u>3,405,566</u>	<u>2,158,349</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。

於2020年及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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至180天	1,246,625	774,828
181至365天	605,658	285,351
1至2年	339,526	166,593
2至3年	104,485	56,132
3年以上	110,265	37,789
	<u>2,406,559</u>	<u>1,320,693</u>

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項均以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

- (b) 於2020年12月31日，向第三方支付之預付款項主要包括一筆收購於民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%股權之預付款項人民幣103,275,000元，及一筆收購於一家環衛業務公司51%股權之預付款項人民幣210,023,000元。

12 股本

	於2020年及2019年12月31日	
	股份數目	人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,333,334,000</u>	<u>1,333,334</u>

13 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	<u>3,138,053</u>	<u>59,859</u>	<u>67,975</u>	<u>3,265,887</u>
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>3,138,053</u>	<u>127,642</u>	<u>5,715</u>	<u>3,271,410</u>
轉撥法定儲備(附註(a))	-	121,554	-	121,554
與非控股權益的其他交易	-	-	8,988	8,988
其他全面收益	-	-	559	559
於2020年12月31日	<u>3,138,053</u>	<u>249,196</u>	<u>15,262</u>	<u>3,402,511</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。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	69,119	5,766
— 第三方	1,094,867	493,826
	<u>1,163,986</u>	<u>499,592</u>
其他應付款項		
— 關聯方	82,140	55,443
— 第三方	1,126,377	706,499
	<u>1,208,517</u>	<u>761,942</u>
應付股息	91,224	—
應計薪金	781,800	384,102
其他應納稅項	176,375	111,344
	<u>3,421,902</u>	<u>1,756,980</u>
減：其他應付款項非流動部分	(51,046)	(18,524)
流動部分	<u>3,370,856</u>	<u>1,738,456</u>

(a) 於2020年及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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	1,116,044	455,734
1至2年	17,853	32,709
2至3年	14,742	3,996
3年以上	15,347	7,153
	<u>1,163,986</u>	<u>499,592</u>

於2020年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若（2019年12月31日：相同）。

15 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議年度股息包含每股普通股人民幣0.330元 (2019年：人民幣0.225元) 末期股息及每股普通股 人民幣0.190元 (2019年：人民幣0.225元) 特別股息 (附註(a))	693,334	600,000

- (a) 本公司董事會已就截至2020年12月31日止年度建議派付每股股份人民幣0.330元的末期股息及每股股份人民幣0.190元的特別股息（統稱「2020年年度股息」），合計人民幣693,334,000元，須經即將於2021年5月25日舉行的股東周年大會批准。2020年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2020年年度股息。

就截至2019年12月31日止年度作出的每股股份人民幣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「2019年年度股息」）已於2020年5月15日舉行的股東周年大會上宣派，合計人民幣600,000,000元。有關2019年年度股息已以本公司保留盈利作出分派，並以現金支付。

主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020年12月31日止（「年內」）的經審核綜合業績。

2020年新型冠狀病毒爆發，給各行各業帶來了嚴峻挑戰。隨著中國下半年疫情受控，政治、經濟環境也逐漸趨於穩定，社會生產及經濟迅速復甦。疫情期間，物業管理企業勇擔重任，對疫情防控做出巨大貢獻，受到政府及廣大公眾的高度認可。本集團五萬員工勦力同心，逆行而上，奔赴一線，以實際行動守護了千家萬戶業主的生命健康。

2020年亦是行業資本化的高峰，物業管理企業積極擁抱資本，年內共計18家物業管理企業上市，港股物業管理企業市值共計超過7,000億港幣。在資本的助力下，行業整合、跨界合作湧現，物業管理行業在高速擴張的同時突破業務佈局，發展可謂是日新月異。頭部企業在規模增長的同時，積極延伸產業鏈挖掘新增長點，打造差異化優勢，收併購市場活躍，並向智能化、科技化方向發展。

年內，本集團銳意進取，抓住行業升級轉型風口，全面升級為智慧城市服務平台，正式更名為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」，突破服務邊界，進軍萬億藍海。本集團年內完成行業內重量級收購，合約面積規模約6.8億平方米，在管面積突破5億平方米，管理規模再上新台階。本集團已經形成覆蓋中高端住宅、公共服務、商業及辦公、城市服務等全業態佈局，並確立了在非住宅市場的領先優勢。本集團憑藉綜合實力及品牌影響力，躍居「2020中國物業服務百強企業TOP4」，年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，本集團堅守品質服務初心，業主滿意度連續三年提升。五大產業板塊、七大區域及各股權合作企業通過積極的第三方市場拓展獲取了多個標桿性項目，深挖需求為業主提供多元化的增值服務，內生增長能力大幅提升。年內，本集團克服疫情困難，經營實現可觀增長，管理規模和盈利能力持續提升，成為行業首批年收入規模突破人民幣100億元的物管企業之一，進一步鞏固了行業龍頭企業的領先地位。

年內，本集團營業額為人民幣10,026.1百萬元，較去年同期大幅增長95.5%，收入結構進一步優化。毛利為人民幣2,973.0百萬元，同比增加57.9%，毛利率為29.7%。淨利潤為人民幣1,972.7百萬元，同比增長52.7%，淨利潤率為19.7%。本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣1,754.4百萬元，同比增加42.5%。每股基本盈利為人民幣1.32元。

年內，本集團完成收購中民未來物業服務有限公司（「中民物業」）股權，面積規模和市場拓展能力大幅提升，擁有多個極具影響力的領先品牌，進一步完善了全業態、全國化的佈局。在承接股東方開發的中高端住宅、優質商辦項目的同時，通過靈活的方式加速拓展第三方市場，在業態、區域上取得突破，拓展所得年合同金額再創新高，進入不同特色細分賽道，憑藉在非住宅領域的規模及經驗優勢，獲取了多個大型城市地標性項目。

截至2020年12月31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374.8百萬平方米及522.6百萬平方米。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82.1百萬平方米及53.1百萬平方米，較截至2019年12月31日止分別增長6.5%及32.5%。來自第三方的合約面積達387.4百萬平方米，新增合約面積超過205.7百萬平方米，較截至2019年12月31日止大幅增長113.2%，佔總合約面積的74.1%，第三方面積佔比大幅提升。

本集團自2017年開啟市場化進程，憑藉極具影響力的品牌，尤其是非住宅、公建領域的先發優勢，通過包括培育長期客戶、合資合作、參與國企混改等靈活的方式，市場拓展捷報頻傳。年內拓展新進入74座城市，實現了中國省級行政區域全覆蓋。在業態方面，於軍隊後勤、高速公路、文體場館等細分業態實現拓展突破，接連獲取多個大型城市地標項目。同時，拓展項目質量及規模有所提升，新增年化合同金額千萬級項目近30個，包括深圳特色產業園區、上海、南京、合肥、西安等地10餘條軌道交通、大型政府辦公樓、醫療機構項目等。年內，攜手株洲市國資委旗下企業，通過混合制改革成立湖南株洲市雅居樂水木物業服務有限公司，是本集團首個控股的國企混改項目。本集團年內完成了多個國企混改項目，充分體現了各地政府及國有企業對於本集團的信任及認可。

本集團在商寫辦公業態致力打造超高層管理服務專家，年內獲取了多個高質量的超高層項目，包括超三百米的超高層高端商寫——綠地西安能源國際金融中心，以及西安綠地絲路全球貿易港、漯河綠地中央廣場等項目。年內，隨著專業團隊搭建逐漸成熟，協同股權合作企業，項目蓄水池實現有效轉化，第三方市場拓展能力明顯提升，中標中國農業銀行上海研發大樓項目，5A甲級寫字樓廣州環匯商業廣場南塔以及大型開放式商業綜合廣場上海碧江商業廣場等項目。

業主增值服務方面，本集團發揮線下服務資源及便捷優勢，創新推出多元化的增值服務產品。社區新零售方面，攜手京東聯盟、小米有品等互聯網平台及五糧液、維達、廣州聯通等不同行業的知名品牌，打通線上線下營銷渠道和資源，打造了特色生鮮產品及電子智能門鎖等多款定制化的千萬級、百萬級銷量社區團購產品。年內孵化家政、維修、園藝等事業部，制定產品標準，推出各類特色服務產品，成功走出社區，輸出清潔、消殺、維修等專業服務。家裝宅配方面，優選品牌供應商，搭建家裝品牌供應商矩陣，以輕資產模式開發升級改造、牆面翻新、家具家電團購等。新業務方面，通過輕資產模式引入知名幼托品牌，落地10家社區幼托中心，以及聯合保險龍頭企業訂製開發針對業主的保險產品，提供配套社區線下服務。商企增值服務方面，本集團主動挖掘業主需求，為政府辦公及商企提供個性化的增值服務產品，發力餐飲、通勤、會務、後勤管理及空間運營等方面。

本集團已成立第五大產業板塊——城市服務，瞄準市場規模高達萬億的城市綜合服務市場，為城市提供智能化、綜合性服務。於2020年，本集團迅速獲取了多個國家級資質及業務許可，包括國家清潔清洗行業一級資質，道路運輸經營許可證，市政環境（垃圾分類清運）清潔維護服務等七項清潔行業專業資質，以及ISO9001質量管理、環境管理體系認證等。年內，本集團在城市服務領域市場拓展實現破冰，獲取深圳街頭小型洗手間運維、丁塘河生態修復等項目，在生態環保及城市服務等領域實現了零的突破。年內，本集團戰略入股中國環衛服務企業前十強的中航美麗城鄉環衛集團有限公司，進一步落地城市服務的業務佈局。

新冠疫情爆發後，本集團立即啟動應急預案和建立三級防控工作機制，牽頭編製了中國物業管理協會發佈的TCPMI 004《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》，推出行業首個疫情防控指引，為疫情防控設立標準及提供重要參考。面對疫情零星復發，本集團持續提升服務品質標準，將疫情防控工作常態化，牢築群防群控堅固防線，守衛業主健康與生命安全。同時，解決業主生活實際困難，提供生鮮配送、送貨上門等服務。由於疫情期間的突出貢獻，本集團獲得「2020廣東物業管理行業特別貢獻獎」。

本集團秉持「呵護你一生」的初心，以品質為先，不斷提升服務標準以滿足業主更高、更個性化的服務需求，打造「有溫度的社區」。根據權威第三方中央指數研究院的調查顯示，2020年本集團業主滿意率為91.1%，較2019年再提升0.6個百分點，滿意度連續三年上升。整體滿意度較行業水平高14.5%，較Top20企業水平高7.8%，較標桿水平高1.8%，凸顯本集團的服務品質備受業主認可。年內全面升級400客服熱線，集約全國客服前台職能至集成指揮中心，針對業主不同訴求實施全國統一受理、及時處理、問題整改及通過大數據實現品質實時監測，問題解決率達97.8%。

在數字化轉型方面，本集團分四個層面進行規劃，在F端(Infrastructure)，統一實施一雲多端、多端賦能的整體架構；在G端(Group)打造集團全鏈條全業態通用的財務、人力及組織協同共享能力；在B端(Business)，本集團計劃在2年內構建滿足標準化管理輸出、具備快速複製能力的企業級IT服務架構，形成匹配多產業多業態高速擴張的成長性需求的通用能力；在C端(Customer)已與華為達成戰略合作，在智慧家庭、5G技術應用、物聯網、創新項目孵化等方面進行深入合作，孵化可打通私域及公域流量的增值業務及平台，為業主帶來更為便捷、靈活、智慧的用戶體驗。

年內，本集團持續提升效能，通過BI (Business Intelligence，商業智能) 可視化數據系統，融合業務及財務分析，為經營管理決策提供有力支持，實現高效運營管理，覆蓋人力效能、成本控制、資金回款、業績考核等，形成智能化的業務+財務運營管理體系。借助智能化及精細化的管理手段，可全面掌控各項目經營情況，通過對比目標及時進行預警及針對性管控，項目經營效益大幅改善。

針對股權合作企業的投後整合和賦能，本集團年內搭建形成投後評估體系，完善標準化的工作流程、人才流動機制、激勵機制，為企業有力注入發展動能。在平台信息化建設方面，實現包括收費系統及集中採購系統在內的業務系統輸出賦能，加強資金及成本管控能力。同時，就品牌和市場資源進行深度整合，協同市場拓展，確保股權合作企業長遠、可持續發展。

本集團積極參與資本市場的創新改革，成為市場首批完成H股全流通的企業，年內將本公司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並於香港聯交所上市。H股全流通夯實本公司長遠發展基礎，令管理層長期激勵計劃得以落實，激發管理層及團隊的積極性，推動本公司價值提升和持續成長，符合廣大股東的長遠利益。

本集團憑藉領先的規模及綜合實力，行業排名節節攀升，榮膺「2020年中國物業服務百強企業TOP4」，旗下七大品牌位列全國百強。同時，根據《2020物業服務企業品牌價值測評報告》，雅生活品牌價值高達人民幣97.96億元，品牌價值再創新高。憑藉本集團於公建業態的規模及品牌優勢，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」。

展望與策略

2021年1月，住房和城鄉建設部等十部門發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「《通知》」），充分認可物業管理企業在基層治理的貢獻，從政策上支持行業長遠、有質量的增長，為規模物業管理企業帶來重大的政策利好。《通知》健全了業主委員會治理架構，規範資金使用及著力提升物業服務水平，支持質價相符的市場化定價機制，建立行業信用管理制度，支持物業服務企業收購整合，加速行業優勝劣汰。同時，推動發展生活服務業，加強智慧物業服務能力建設，提升智能化水平及鼓勵開展養老、托幼、家政等延伸服務，探索「物業服務+生活服務」模式。預計在資本助力及政策鼓勵下，市場將進一步整合、分化，高品質、多元化的物業管理龍頭企業將保持較高的增長速度，預計行業整合、延伸產業鏈的機會湧現。

規模決定行業地位及未來長期發展的穩定性，物管行業強者恆強趨勢將愈加明顯。通過上市三年以來的迅猛發展，本集團已成為業態最全、規模最大的物業管理企業之一，本集團將充分發揮規模及品牌優勢，突破服務邊界全面升維，在全產業鏈佈局基礎上進一步尋找及培育上下游業務，打造服務城市生活不同場景的智慧服務平台型企業。

市場拓展能力是企業長遠可持續發展的關鍵之一，本集團已形成覆蓋住宅、商寫辦公、產業園區、公共建築城市服務及各細分市場的均衡佈局及強勁的拓展能力，擁有優秀的品牌及團隊，具有市場化的先發優勢。未來，將打通市場資源，深化協同拓展體系，通過國企混改、合資合作的靈活拓展模式，培育長期合作夥伴，加大獲取多元業態第三方優質項目。本集團是目前規模最大的非住宅物業管理企業之一，將進一步梳理非住宅業務線及優化品牌戰略整合、統一品牌及資源，打造公共建築服務業務平台，實現產品標準化、定制化。同時，培育專業服務團隊，輸出服務產品，鎖定市場化發展機遇，鞏固規模領先地位。

城市服務融合城市生活服務的方方面面，從基礎的市政環衛向廣域的綜合管理升級，需要更加先進的城市治理方式和精細化、專業化、智能化的服務。本集團將把握城市服務市場化發展窗口期，致力為城市提供全場景服務，通過第五大產業板塊——城市服務進行專業化拓展及運營。本集團將充分發揮在大型、公共建築領域的資源和經驗既有優勢，同時通過收併購、政企合作等方式迅速補足經驗、專業能力不足，擇優獲取高質量項目，將城市服務板塊打造為本集團重要的業務增長動力。

本集團秉持初心，以質為先，聚焦品質提升，推動服務標準化，打造物業管理品牌標桿。隨著法律法規進一步規範及行業整合集中競爭加劇，對企業的服務能力及創新能力提出新的考驗，高標準、高品質、好口碑的物業管理企業將具有更為廣闊的發展空間。本集團將持續夯實服務基礎，滿足業主多元化、個性化需求，提高業主滿意度，鼓勵業主參與監督及管理。提升服務專業能力及積極參與國家行業標準的制定，同時設置專業服務公司，實現專項業務及標準輸出，突破管理範圍，延伸至周邊社區及項目。

本集團服務近百萬戶業主，是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。本集團將積極響應國家政策，順應行業發展趨勢，廣域探索社區、商企增值服務的可能性，跨行業聯手領先企業，打造增值服務平台，重點關注家政、養老等國家政策鼓勵的「物業服務+生活服務」產業。本集團將充分發揮規模優勢、渠道資源及線下服務能力，通過包括創新投資、合資合作模式打造突破管理面積的增值服務產品，以品質培育信任，以規模帶動業務，以品牌突破邊界。

同時，本集團將以智為先，大力推動數字化建設，實現智能化升級及實現管理輸出能力。在數據端攜手雲服務戰略合作夥伴，梳理和升級底層數據架構，提升信息基礎設施應用效率，加強大數據搜集及分析能力。在管理端，形成財務、預算、費用及人力資源管理系統，加強系統賦能及管理輸出能力，真正有效解決業務痛點。在業務端，提升設施設備智能化管理水平，以物聯網、AI科技等提升現場服務能效，打造智能服務及管理平台。

本集團已設立品牌與市場發展中心，將全面升級品牌矩陣戰略，深化市場協同，加強特色品牌定位及提升品牌影響力，將旗下品牌都打造成為行業標桿。共享平台資源和經驗優勢，深化大市場體系，逐個擊破重點區域及業態，迅速切入商業、高速服務、景區、老舊小區煥新等特色賽道，鞏固公共服務、商寫辦公等強勢業態領先優勢，狼性拓展，寸土必爭。

物業管理行業歷經快速的規模發展階段，未來發展的關鍵在於融合多業態及產業的平台建設能力。本集團已積累豐富的行業整合經驗，致力引領產業平台化的轉型，建設以算法為支撐的服務體系，將在人力、業務、數字化方面建立整合賦能標準化流程，配合市場化的人才激勵機制，致力打造成為具備強勁產業整合能力的「共創、共建、共享」的平台型企業。

本集團以「為每一座城、每一個人締造美好生活」為初心，不負「呵護你一生」的使命，引領行業變革，重新定義未來社區、商企服務，構建全場景服務藍圖，致力於成為高品質、強品牌、多元化的智慧城市服務商。百億新征程，千億新賽道，集團將從百億規模的新起點出發，依託「人才+科技+資本」，培育中國物業管理行業千億級別產業，用心服務業主、回饋社會，創造長遠、可持續價值。

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

香港，2021年3月22日

管理層討論和分析

業務回顧

2020年，新冠疫情持續在全球蔓延，社區成為中國疫情防控的第一線。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承擔起企業的社會責任，為中國的疫情防控工作取得階段性勝利作出貢獻。隨著物業管理行業的社會價值得到廣泛認可，本集團作為具有28年物業管理領域經驗的優秀服務商，將受惠於國家加強改進住宅物業管理工作，推動物業服務企業向高品質和多樣化升級的相關政策支持。

年內，本集團順利完成對中民物業的收購，以全區域全業態的佈局優勢強化內生增長能力，進一步挖潛業主增值服務，探索數字化建設及運營，並成立城市服務產業，向智慧城市綜合服務運營商轉型升級，綜合盈利能力於年內維持快速增長。本集團收入為人民幣10,026.1百萬元，較2019年的人民幣5,127.3百萬元增加95.5%。淨利潤為人民幣1,972.7百萬元，較去年同期的人民幣1,291.6百萬元增加52.7%。

年內，本集團繼續背靠兩大股東的有力支持，以七大區域和各股權合作企業發力多個細分市場的第三方外拓，持續提升業務規模。截至2020年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積（不含諮詢顧問及參股公司面積）分別較去年增長112.3%及74.9%，達到374.8百萬平方米及522.6百萬平方米。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12月31日止的總合約面積約6.8億平方米。

憑藉領先的服務品質、持續增長的規模、成熟的管理能力以及多品牌運營能力，本集團的綜合實力、品牌口碑及影響力持續提升。年內，本集團躍居「2020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藍籌物業百強企業」等殊榮，並且獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等，彰顯行業及資本市場對本集團綜合實力的充分認可。

財務回顧

收入

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣10,026.1百萬元（2019年：人民幣5,127.3百萬元），較去年同期增加95.5%。

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12月31日止年度		2019年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	增長率 %
	2020年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %			
物業管理	6,482.1	64.7%	2,829.7	55.2%	129.1%
－住宅物業項目	2,792.8	27.9%	1,727.2	33.7%	61.7%
－非住宅物業項目	3,689.3	36.8%	1,102.5	21.5%	234.6%
外延增值服務	2,491.3	24.8%	1,812.3	35.3%	37.5%
－案場物業管理服務	990.9	9.9%	701.8	13.7%	41.2%
－其他外延增值服務	1,500.4	14.9%	1,110.5	21.6%	35.1%
業主增值服務	1,052.7	10.5%	485.3	9.5%	116.9%
合計	10,026.1	100.0%	5,127.3	100.0%	95.5%

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6,482.1百萬元(2019年：人民幣2,829.7百萬元)，較去年同期增加129.1%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣2,792.8百萬元(2019年：人民幣1,727.2百萬元)，較去年同期增加61.7%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣3,689.3百萬元(2019年：人民幣1,102.5百萬元)，較去年同期增加234.6%。

下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2020年		截至2019年		新增 (千平方米)	新增率 %
	12月31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	59,797	16.0%	53,826	30.5%	5,971	11.1%
綠地控股	13,922	3.7%	8,558	4.8%	5,364	62.7%
第三方物業開發商 ¹	301,070	80.3%	114,178	64.7%	186,892	163.7%
合計	374,789	100.0%	176,562	100.0%	198,227	112.3%

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12月31日止，本集團總在管面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)為374.8百萬平方米，較2019年12月31日止的176.6百萬平方米增加198.2百萬平方米，增長率為112.3%。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，年內新增在管面積約為6.0百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目年內新增面積為5.4百萬平方米；(iii)第三方拓展的貢獻新增面積186.9百萬平方米，其中包括收購中民物業時所併入的在管面積158.9百萬平方米及第三方拓展新增在管面積28.0百萬平方米。

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12月31日止的總在管面積約5.3億平方米。

年內，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。在新冠疫情反覆的背景下，本集團積極落實疫情防控措施，竭力保障業主健康和生命安全。同時，持續為業主提供多元化便民增值服務，業主黏性及滿意度不斷提升。年內，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91.1%，較2019年提升0.6個百分點。

年內，本集團住宅項目的整體收繳率為94.1%（2019年：94.9%）。

在管面積業態分佈

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。站在行業拐點，本集團順應行業轉型趨勢，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12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為40.4%（截至2019年12月31日止，58.9%），非住宅類佔比為59.6%（截至2019年12月31日止，41.1%）（公共建築佔比46.5%，商業及綜合體佔比13.1%）。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

年內，本集團在管項目達到3,296個，覆蓋了全國31個省，直轄市和自治區，以及167個城市。

截至2020年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中35.7%位於長三角城市群，25.0%位於粵港澳大灣區，9.5%位於成渝城市群，8.1%位於蘭西城市群，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99.4%（2019年：97.8%）。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 12月31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	82,085	15.7%	77,053	25.8%	5,032	6.5%
綠地控股	53,089	10.2%	40,076	13.4%	13,013	32.5%
第三方物業開發商	387,421	74.1%	181,684	60.8%	205,737	113.2%
合計	522,595	100.0%	298,813	100.0%	223,782	74.9%

本集團定義合約面積為已經和開發商簽訂提供物業服務合同的面積，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。

截止2020年12月31日止，合約面積（不含顧問諮詢及參股公司面積）達到522.6百萬平方米，較2019年12月31日止的298.8百萬平方米新增223.8百萬平方米，增長率74.9%。主要是由於(i)收購中民物業時所併入的1.6億平方米合約面積；(ii)本集團持續強化市場拓展策略，七大區域聯動股權合作企業，尋找優質項目，實現獨立第三方物業開發商項目穩步增長。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12月31日止的總合約面積約6.8億平方米。

年內，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為5.0百萬平方米；綠地控股穩定貢獻合約面積13.0百萬平方米；來自第三方物業開發商的新增合約面積達205.7百萬平方米，其中包括收購中民物業時所併入的合約面積160.1百萬平方米及第三方拓展新增合約面積45.6百萬平方米。

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。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣2,491.3百萬元（2019年：人民幣1,812.3百萬元），較去年同期增長37.5%，佔總收入約24.8%。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39.8%）：年內收入達人民幣990.9百萬元，較2019年的人民幣701.8百萬元增長41.2%。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以及消殺服務的增加，有效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60.2%）：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1,500.4百萬元，較2019年的人民幣1,110.5百萬元增長35.1%，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、家裝宅配服務及非住宅業態的增值服務。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。

年內，業主增值服務收入達人民幣1,052.7百萬元，較2019年的人民幣485.3百萬元增長116.9%，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、庭院園藝、社區團購、快遞配送、綜合諮詢服務等。年內，本集團深耕社區新零售賽道，創新多種服務及渠道合作模式，與京東聯盟、維達集團、五糧液等知名品牌強強聯合，打造千萬級爆品和推出精準服務；同時，圍繞後疫情時代的家庭服務，延伸孵化維修、快收等多條居家服務業務線，試點落地靈活用工機制，將業務範圍延伸至社區外，著力提升居家專業服務的平台收益。年內，生活及綜合服務收入約為人民幣394.9百萬元，較2019年的人民幣171.1百萬元增長130.8%，佔業主增值服務收入的約37.5%。
- (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、車位代理服務。年內，本集團圍繞社群消費及宣傳需求，積極引進廣州聯通等優質供應商，打通線上線下宣傳渠道，開展品銷一體化活動；持續探索資產增值業務，以輕資產模式落地二手租售及社區幼托服務等新業務，盤活閒置資源。年內，社區資源服務收入約為人民幣303.0百萬元，較2019年的人民幣219.0百萬元增長38.4%，佔業主增值服務收入的約28.8%。

- (3) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，本集團升級服務鏈條，將家裝業務深入房屋的全生命週期；創新整合營銷模式，細化供應商類別，與索菲亞、皇朝家居等家裝頭部企業達成戰略聯盟，針對性滿足業主需求。年內，家裝宅配服務收入約為人民幣118.3百萬元，較2019年的人民幣95.2百萬元增長24.3%，佔業主增值服務收入的約11.2%。
- (4) 非住宅業態的增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、車後服務等商辦業態的特色增值服務，進一步拓寬增值服務範圍。年內，非住宅業態的增值服務收入約為人民幣236.5百萬元，佔業主增值服務收入的約22.5%。

年內業主增值服務大幅增長主要由於專業化運營、升級服務渠道、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。

年內，本集團的銷售成本為人民幣7,053.1百萬元(2019年：人民幣3,244.4百萬元)，同比增加117.4%，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110.4百萬元。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2020年		2019年		毛利率變動 百分點
	毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	
物業管理服務	1,414.0	21.8%	715.4	25.3%	-3.5個百分點
外延增值服務	999.2	40.1%	903.2	49.8%	-9.7個百分點
業主增值服務	559.8	53.2%	264.3	54.4%	-1.2個百分點
合計	<u>2,973.0</u>	<u>29.7%</u>	<u>1,882.9</u>	<u>36.7%</u>	<u>-7.0個百分點</u>

年內，本集團毛利為人民幣2,973.0百萬元，較2019的人民幣1,882.9百萬元增長57.9%。毛利率從2019年的36.7%減少7.0個百分點至29.7%。

- 物業管理服務的毛利率為21.8%（2019年：25.3%），較2019年下降3.5個百分點，主要是由於集團拓展力度增大，第三方物業開發商的項目佔比加大，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1,524.4百萬元，核心毛利率為23.5%（2019年：26.9%），處於行業領先水平。
- 外延增值服務的毛利率為40.1%（2019年：49.8%），較2019年下降9.7個百分點，主要是由於為防控疫情及提升服務品質，加大成本投入。
- 業主增值服務的毛利率為53.2%（2019年：54.4%），較2019年下降1.2個百分點，主要是由於本集團不斷豐富增值服務類型，積極探索非住宅業態的特色增值服務。同時持續積極開展已有社區生活服務、社區資源服務，專業化運營形成規模經濟效應，抵銷部份新特色增值服務前期投入對毛利率的影響。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣77.1百萬元(2019年：人民幣43.1百萬元)，佔收入比為0.8%，較2019年基本持平。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣548.3百萬元，較2019的人民幣295.0百萬元增加85.9%，佔收入比為5.5%，較2019年下降0.3個百分點，主要由於集團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，減少不必要開支，提升管理效率，同時抵銷年內併表中民物業帶來行政開支增加的影響。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣198.5百萬元(2019年：人民幣131.1百萬元)，同比增加51.4%，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

年內，本集團的所得稅支出為人民幣515.0百萬元(2019年：人民幣402.9百萬元)。所得稅稅率為20.7%(2019年：23.8%)。年內所得稅稅率同比下降3.1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

年內，本集團的淨利潤為人民幣1,972.7百萬元，較2019年的人民幣1,291.6百萬元增加52.7%，主要由於(i)本集團於年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19.7%，較2019年的25.2%下降5.5個百分點。剔除收併購帶來無形資產攤銷影響及固定資產評估增值的折舊後的核心淨利潤率為20.5%。年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,754.4百萬元，相比去年同期人民幣1,230.8百萬元增加42.5%。每股基本盈利為人民幣1.32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2020年12月31日止，流動資產達到人民幣9,100.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,823.6百萬元增加33.4%。本集團的現金及等價物達到人民幣5,057.0百萬元，較2019年12月31日止的人民幣4,207.3百萬元增加20.2%，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。於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元持有。

截至2020年12月31日止，本集團的總權益為人民幣8,657.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,505.7百萬元增加人民幣2,151.7百萬元，增長33.1%，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12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣255.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣159.3百萬元增加60.1%，主要來自伴隨收購中民物業而併入的物業、廠房及設備，部分已被年內折舊所抵銷。

其他無形資產

截至2020年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣961.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣384.5百萬元增加150.0%。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1,079.7百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、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12月31日止，本集團商譽達到人民幣2,182.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,370.9百萬元增長59.2%。年內，商譽的增加主要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。

貿易及其他應收款項

截至2020年12月31日止，貿易及其他應收款項（包含流動及非流動部分）達人民幣3,659.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣2,189.3百萬元增長67.1%。主要是由於中民物業併表影響及隨著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3,421.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,757.0百萬元增加94.8%。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12月31日止，本集團一年以內短期借款為人民幣224.5百萬元，超過一年的借款為人民幣9.2百萬元。短期借款主要包括人民幣206.0百萬元的資產支持證券（「資產支持證券」）。資產支持證券須於2017年1月3日至2021年7月3日期間分十期每半年償還，並按5.4%的固定利率計息。

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12月31日止，資本負債比率為2.7%。

即期及遞延所得稅負債

截至2020年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣425.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣309.6百萬元增加37.4%，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225.3百萬元，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）。

本公司於2018年1月29日之招股章程（「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。

按照本公司於2019年8月15日的更改全球發售所得款項用途公告（「2019年公告」）所載，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如下：

- 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。

隨後，按照本公司於2020年12月18日的進一步更改全球發售所得款項用途公告（「**2020年公告**」）所載，本集團已於2020年12月18日進一步調整所得款項淨額的擬定用途及分配如下：

- 約82.35%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0.46%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17.19%將用於營運資金及一般公司用途。

所得款項淨額的用途	如2020年 公告所述經 修訂分配 百分比 %	如2020年 公告所述經 修訂分配 人民幣 百萬元	截止 2020年 12月31日 止的已動用 額度 ⁽¹⁾ 人民幣 百萬元	截止 2020年 12月31日 止的剩餘 結餘 人民幣 百萬元	動用餘下尚未 動用所得款項 淨額的 預期時間表 ⁽²⁾ 年/月/日
<ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> – 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 	82.35%	2,634.65	2,634.65 ⁽³⁾	0	–
<ul style="list-style-type: none"> • 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」 	0.46%	14.6	14.6	0	–
<ul style="list-style-type: none"> • 營運資金及一般公司用途 	17.19%	550.05	304.8	245.25	2022年 12月31日 或之前
總額	<u>100%</u>	<u>3,199.30</u>	<u>2,954.05</u>	<u>245.25</u>	

- (1) 該等已使用的款項是按照招股章程、2019年公告及2020年公告所載之用途分配使用。
- (2) 動用餘下尚未動用所得款項的預期時間表乃基於董事會對中國現時及未來市況所作之最佳估計而定。預期時間表將根據市場的當前及未來發展予以改變。
- (3) 截至2020年12月31日，本集團已使用約人民幣2,634.65百萬元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1,800.00百萬元、用於收購其他物業管理公司及其他相關業務的公司的人民幣594.65百萬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240.00百萬元。

截至本公告日期，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。未動用的所得款項淨額及其後續計劃使用期限將按照2020年公告所述方式使用。未動用的所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將按照2020年公告所載之分配方式使用。

資產抵押

於2020年12月31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。於2020年12月31日本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的全年財務資料附註9。

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，本集團訂立一份股權轉讓協議（分別於2020年11月30日及2021年2月22日經補充），從廣東豐信盈隆股權投資合夥企業（有限合夥）有條件收購新中民物業60%的股權，最終對價為人民幣344,250,000元。收購對價由各方經公平磋商後釐定，分別參照相關協議中保證淨利潤的12.5倍，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。誠如本公司日期為2021年2月26日刊發的本公司2021年第一次臨時股東大會通知，本公司將於2021年4月13日召開臨時股東大會以批准新中民物業的股權轉讓協議（經補充），待收購事項完成後，新中民物業將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。

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2020年12月31日止，本集團無重大或然負債（2019年：無）。

外匯風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及結算其絕大部分交易的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團派付予本公司中國境外股東的任何股息的價值造成不利影響。本集團現時並未進行旨在或意在管理外匯匯率風險的任何對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。截至2020年12月31日止，本集團無重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，集團有55,888名在職員工，較2019年12月31日的28,771名在職員工，增加94.3%。總員工成本為人民幣4,064.1百萬元，較2019年的人民幣2,160.7百萬元，增加88.1%。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

收購新中民物業股權

於2019年12月12日，本集團訂立一份股權轉讓協議（分別於2020年11月30日及2021年2月22日經補充），從廣東豐信盈隆股權投資合夥企業（有限合夥）有條件收購新中民物業60%的股權，最終對價為人民幣344,250,000元。該通函已於2021年2月26日寄發予股東。該收購完成後，新中民物業將成為本集團的非全資附屬公司。

收購陝西明堂環衛有限公司股權

於2021年3月12日，本集團訂立一份股權轉讓協議，從鄭州煌達裝飾有限公司收購陝西明堂環衛有限公司60%的股權，總對價為人民幣144,000,000元。該收購完成後，陝西明堂環衛有限公司將成為本集團的非全資附屬公司。

年度股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.33元（稅前）及特別股息每股人民幣0.19元（稅前）（統稱「年度股息」），派息比率相當於39.5%，該金額須經股東於2021年5月25日召開的股東周年大會（「**2020年股東周年大會**」）上批准。應付內資股東的年度股息將以人民幣支付，而應付H股股東的年度股息將以人民幣宣派並以港元支付（通過深港股票市場交易互聯互通機制（「**深港通**」）成為本公司H股股東除外，其年度股息以人民幣支付），其匯率將根據中國人民銀行於2020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2020年股東周年大會批准後，年度股息將於2021年7月2日（星期五）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。

深港通投資者的年度股息

對於深圳證券交易所投資者(包括企業和個人)投資H股，本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《港股通H股股票現金紅利派發協議》，中國證券登記結算有限責任公司作為深港通投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關深港通投資者。深港通投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的規定，對內地個人投資者、內地企業投資者和內地證券投資基金取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過深港通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及
- (iii) 對內地企業投資者通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

深港通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股股東一致。

就2020年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2020年股東周年大會將於2021年5月25日(星期二)舉行，而為釐定股東出席2020年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年4月24日(星期六)至2021年5月25日(星期二)(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本公司股份過戶登記。為符合資格出席2020年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2021年4月23日(星期五)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2020年股東周年大會上批准後，年度股息將派付予於2021年6月3日(星期四)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H股股東名單，本公司將於2021年5月31日(星期一)至2021年6月3日(星期四)(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2021年5月28日(星期五)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

2020年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《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)及香港聯交所網站(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2020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、王翠萍女士及王鵬先生組成。

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2020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」），其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2020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2020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。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2020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。

於本公司及香港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)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2020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[^](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
雅生活智慧城市服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2021年3月22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2020年12月31日止年度的綜合收益表、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