

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 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2023年6月30日止六個月中期業績公告

#### 財務概要

	截至6月30日止六個月		
	2023年	2022年	變動
收入 (人民幣百萬元)	<b>7,698.5</b>	7,619.9	1.0%
毛利 (人民幣百萬元)	<b>1,573.6</b>	2,052.6	-23.3%
毛利率	<b>20.4%</b>	26.9%	-6.5個百分點
淨利潤 (人民幣百萬元)	<b>951.5</b>	1,149.5	-17.2%
淨利潤率	<b>12.4%</b>	15.1%	-2.7個百分點
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>839.0</b>	1,057.9	-20.7%
每股基本盈利 (人民幣元)	<b>0.59</b>	0.75	-21.3%
現金及現金等價物 (人民幣百萬元)	<b>3,759.7<sup>#</sup></b>	3,799.3 <sup>*</sup>	-1.0%
建議每股中期股息 (人民幣元)	<b>0.025</b>	—	—
建議派息率	<b>4.2%</b>	—	—
建議中期股息總額 (人民幣百萬元)	<b>35.5</b>	—	—

# 截至2023年6月30日

\* 截至2022年12月31日

- 截至2023年6月30日止六個月（「期內」），本集團錄得收入為人民幣7,698.5百萬元，較去年同期增長1.0%。期內，本集團四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7.4%至人民幣5,267.3百萬元；(ii) 業主增值服務收入較去年同期增長7.7%至人民幣1,167.2百萬元；(iii) 城市服務收入較去年同期增長5.0%至人民幣673.9百萬元；及(iv) 外延增值服務收入較去年同期下降40.4%至人民幣590.1百萬元。
- 期內，本集團錄得(i) 毛利為人民幣1,573.6百萬元，較去年同期下降23.3%，毛利率為20.4%，同比下降6.5個百分點；(ii) 剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的核心毛利率為21.7%；(iii) 本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣839.0百萬元，較去年同期下降20.7%；(iv) 淨利潤率為12.4%，同比下降2.7個百分點；(v) 剔除收併購帶來無形資產攤銷及固定資產評估增值的折舊後的淨利潤率為13.4%；及(vi) 每股基本盈利為人民幣0.59元。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議宣派截至2023年6月30日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.025元（稅前），派息比率為約4.2%。

## 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2023年6月30日止六個月（「期內」）的未經審核綜合業績。

2023年上半年中國內地居民生活在疫情後逐漸復常，但受到全球政治經濟環境影響，經濟仍處於平緩復甦的階段。房地產市場已經歷深度調整，由過去的高速發展轉向平穩發展。在一季度疫情後的購房需求集中釋放後，供需關係恢復平衡，整體開發和銷售仍較為低迷、房企現金流仍較緊張，整體復甦不及預期。在房地產存量時代，儘管物管企業增長有所放緩，但行業整合及發展仍在持續。品牌物管企業加速佈局非住宅、存量住宅市場，回歸服務本質、打磨服務能力，力爭在激烈的市場競爭中保持規模優勢。

## 業務回顧

2023年上半年，本集團持續發揮市場化先發優勢，深耕非住宅及存量住宅市場，第三方市場拓展面積持續穩居行業前列，榮獲2023中國物業服務百強企業TOP2。期內，本集團夯實品質基礎，深化全產業佈局，在規模發展的同時，聚焦經營效益，加強現金流管理，追求有質量的增長。

期內，本集團營業額為人民幣7,698.5百萬元，較去年同期增長1.0%。毛利為人民幣1,573.6百萬元，毛利率為20.4%。淨利潤為人民幣951.5百萬元，淨利潤率為12.4%。股東應佔利潤為人民幣839.0百萬元，每股基本盈利為人民幣0.59元。儘管宏觀經濟環境及房地產週期影響部分業務的增長速度，但本集團策略性聚焦有可持續增長能力的業務板塊，其中物業管理服務、業主增值服務、城市服務於期內之收入同比增長7.2%。

截至2023年6月30日止，本集團在管面積及合約面積分別為575.4百萬平方米及762.1百萬平方米。第三方項目通過市場拓展方式迅速擴張，合約面積達614.3百萬平方米，新增合約面積超過30.0百萬平方米，較截至2022年12月31日止增長5.3%，佔總合約面積的80.6%，是本集團規模增長的主要來源。

物業管理企業由過去幾年主要通過外延式併購迅速擴張規模轉向憑藉品牌、品質、服務特色拓展實現增長。住宅新房開發及交付節奏較為緩慢，物業管理企業湧向非住宅、存量住宅市場，並延伸至城市服務領域尋找發展機會。儘管目前市場逐漸回歸理性，但客觀競爭仍較為激烈。面對市場競爭的新格局，本集團市場拓展團隊圍繞城市分級和產品品牌策略，靈活調整，兼顧規模及效益，精準研判市場機會，期內超過七成的新獲取項目落地在選定的重點城市。上半年市場拓展取得了不俗的成績，第三方拓展面積及合同金額連續多月均名列第三方排名前列。本集團持續發揮在公共建築服務領域優勢，協同成員單位的資源及經驗優勢，上半年陸續獲得廣州圖書館、深圳紅崗公園、溫州理工學院、青島農業大學城陽校區、安徽醫科大學附屬巢湖醫院等項目。本集團持續打磨商企、商辦服務產品線，為業主提供高標準、定制化服務，期內中標中國移動多個標段，以及中海石油（中國）有限公司天津分公司等大型企業項目，獲取中國鐵建臨港大廈、三航科技大廈項目等。本集團憑借公共服務的經驗優勢持續深化城市服務業務佈局，以輕資產模式在廣東、山西、河北、內蒙古等地持續獲取多個優質項目，繼中標龍崗區橫崗街道城市服務項目後，於期內中標龍崗區園山街道城市管家服務項目，形成區域服務協同，鞏固深圳市場優勢。

期內本集團堅持「平台+生態」戰略，全面梳理業主增值服務版圖，完善政企客戶服務和社區客戶服務業務體系，為不同的服務場景提供專業的增值服務解決方案。本集團深度洞察客戶需求變化，調整業務重點及策略，優化供應鏈，著重發力疫情後需求迅速增長、受宏觀或房地產行業衝擊較小的家政、維修、零售等生活服務，其中家政服務平台——51家庭管家上半年業務訂單及平台充值金額均創新高。此外，本集團針對機構類客戶推出團餐等業務，業務規模及品牌影響力均有提升。本集團佈局的團餐業務初具規模，成立了專業的團餐業務平台——樂美膳，將打造包括國家級高新區科技園——廣州白雲益雲科技園等標桿項目，並計劃以團餐作為切入點，與基礎物業管理服務產生聯動，後續打造一體化機構增值服務。

品質是本集團的生命線、是發展的根基，而精細化、信息化運營是實現可持續發展的重要保障。期內，本集團以運營管理中心為抓手，優化品質運營及經營管理兩大體系，全面覆蓋所有經營單位，實現品質、經營以及投後融合一體化管理。疫情後，業主對於物業管理的精細度和品質有更高的期待，服務品質和口碑亦是拓展存量市場的重要驅動力。本集團通過盤點、預警、稽查、整改閉環等體系化的管控手段，重點嚴防安全事故，實現服務基本面的提升，期內業主滿意度同比有所提升，投訴率有所下降。在服務品質方面，本集團升級品質管控機制，發佈《四級品質管理巡查制度》和《品質管控紅黃牌考核制度》，對於全國多地項目進行突擊巡查，切實督促現場問題整改到位。在標準建設方面，本集團持續推進標準體系建設，針對不同類型項目建設「分級服務體系」並編製相應服務標準，重點推進本集團國家級住宅物業服務標準化試點工作，發揮示範引領，樹立行業標桿。目前物業管理行業競爭加劇，項目經營效益及現金流亦是本集團關注的焦點。期內本集團加強對於供應商的管理、提升經營管理的規範性，對於收繳率、滿意度、經營指標存在異常的項目進行重點跟蹤關注，確保服務品質及經營管理水平。

智慧化、信息化的運營和服務可有效提升本集團的經營效率及保障服務品質。本集團期內持續建設組織流程共享平台，實現跨組織協同管控，促進組織及業務融合協同。期內，本集團主數據系統持續覆蓋物業管理、城市服務業務，並推廣應用各項合同管理、財務、及運營系統，提升運營精細化、智能化水平及管理能效。期內，本集團升級客服工單系統，完善服務閉環及加強客戶回訪滿意度管理功能，客服應答效率顯著提升25%。本集團圍繞組織管理及市場管理等功能深化與釘釘（中國）合作，實現了經營單位的組織聯動和獨立管理功能，有效提升外包員工管理及客服響應效率。

## 未來展望

目前的宏觀與市場環境急劇變化並充滿挑戰，物業管理行業由過去高速規模發展及廣泛延伸產業鏈，逐漸轉為回歸服務價值，以品質及標準驅動有質量的增長。本集團在過去五年已完善產業鏈佈局，抓住了行業整合窗口，迅速擴大規模，穩居行業前列，未來將更有策略性地集中資源發展具效益、現金流佳的業務單元，實現高質量、可持續發展。

品質為生命線，亦是企業經營的底線，本集團深知業主的滿意度及口碑是一切發展的基石。一線項目是企業最小經營單元，企業的長期發展建立在經營好每一個項目、服務好每一位業主的基礎上。本集團將持續夯實項目服務品質及提升管理精細度，持續建設服務標準體系，將服務做得更細緻紮實，切實提升業主滿意度。下半年本集團將持續推動各類巡查及確保合規經營，對項目經營管理存在的遺留問題查漏補缺，重點關注項目收繳率及經營效益，杜絕安全及經營風險。在服務與管理信息化、智能化方面，本集團將加大精準投入，確保信息化工具在項目落地，以信息化驅動服務標準化，以智能化打造服務特色。

市場拓展是本集團規模增長的重要驅動力。儘管目前整體市場規模仍在穩步增長，但由於增量市場供應有限，市場競爭格局發生變化，存量市場的拓展難度亦在增加。本集團將持續圍繞「橫向拓展業態覆蓋寬度，縱向挖掘服務內容深度」，優化市場佈局的密度與深度，以「多元化、全週期、全業態」的專業化業務能力形成規模效應，並持續打磨產品品牌。在區域佈局上，深化落實「一城一策」，持續擴大在戰略及深耕城市落地項目的比例。在存量市場拓展上，更為注重項目盈利能力以及回款，平衡風險與回報。此外，本集團將深挖客戶需求，重點加強大客戶管理，以靈活合作模式培育長期客戶。在城市服務領域，雅生活將啟動「雅城綻放計劃」，持續發揮一二線城市佈局優勢，致力於在局部優勢地區形成城市全域化服務新模式，打造城市服務綜合標桿及擴大規模效應。

過去幾年，物業管理企業均積極探索並佈局業主增值服務，但也出現了增長乏力、協同不足的瓶頸。隨著經濟環境變化、房地產市場下行、疫情等因素影響消費習慣及需求升級，業主增值服務的發展模式逐漸形成差異化。未來本集團將堅持專業化、市場化思路發展增值服務，由「大而全」的平台模式，聚焦資源、垂直化發展「專而精」的高潛力細分賽道。下半年，本集團將聚焦核心產業孵化，以靈活多元的合作及經營模式，加快在家庭生活服務、節能改造、團餐等專業賽道重點佈局孵化。同時，重視經營效益，平衡資源投入與效益產出，以數字化提升增值服務的經營管理水平，創造長期價值。

在管理及運營方面，本集團將持續圍繞「品質、規模、效益、回款」四大指標，堅守底線，提質增效。企業的合規經營及廉政文化建設不容忽視，本集團將推進落實廉政治理行動，健全經營機制，優化成本管理，加強供應商監督，降低經營風險。物業管理是現金流佳、輕資產的業務，本集團將狠抓項目回款，有效提升回款率，切實改善企業現金流。在組織及團隊建設方面，將持續優化組織管理，加強對於項目一線的資源支持，解決區域發展水平不均的問題。同時注重人才團隊建設，完善人

才培養體系及加強人才儲備，建立公平、有市場競爭力的人才發展路徑及薪酬體系。本集團將秉持「合作共贏」的經營理念，持續提升成員單位經營效益，加強成員企業的融合與管理，注重合作質量和效益。此外，加強團隊凝聚力建設，打造團結齊心、聚力務實的團隊氛圍。

本集團將常懷初心，繼續堅持以市場為導向，以客戶為中心，以服務為基石的方針，牢牢守住基本盤，以長期主義視野，兼顧短期效益。路遙知馬力，本集團將通過落地「樹品牌，穩發展，強能力，促融合」的戰略規劃，力爭實現規模與盈利能力的高質量、可持續增長，為社會、客戶、員工、合作夥伴創造長期價值。

## 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。



## 中期簡要綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	7,698,512	7,619,866
銷售成本		<u>(6,124,953)</u>	<u>(5,567,238)</u>
毛利		1,573,559	2,052,628
銷售及營銷開支		(52,728)	(29,416)
行政開支		(383,170)	(398,742)
金融資產減值損失淨額		(45,605)	(274,514)
其他收入	4	99,753	86,901
其他收益－淨額	5	<u>13,646</u>	<u>197</u>
經營利潤		1,205,455	1,437,054
融資費用	6	(11,593)	(9,536)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>11,243</u>	<u>29,807</u>
未計所得稅前利潤		1,205,105	1,457,325
所得稅開支	7	<u>(253,599)</u>	<u>(307,830)</u>
期內利潤		<u><u>951,506</u></u>	<u><u>1,149,495</u></u>
以下各方應佔利潤：			
－本公司股東		838,952	1,057,908
－非控股權益		<u>112,554</u>	<u>91,587</u>
		<u><u>951,506</u></u>	<u><u>1,149,495</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>0.59</u></u>	<u><u>0.75</u></u>

## 中期簡要綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	951,506	1,149,495
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>—</u>	<u>(2,338)</u>
期內全面收益總額	<u>951,506</u>	<u>1,147,157</u>
以下各方應佔：		
— 本公司股東	838,952	1,056,505
— 非控股權益	<u>112,554</u>	<u>90,652</u>
	<u>951,506</u>	<u>1,147,157</u>

## 中期簡要綜合資產負債表

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	579,541	602,543
使用權資產	9	92,837	51,716
投資性物業	10	273,220	252,796
其他無形資產	11	1,267,887	1,372,249
商譽	11	3,314,901	3,314,901
遞延所得稅資產		267,034	258,961
使用權益法列賬之投資		1,177,199	1,169,571
預付款項	12	893,044	362,280
以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產		12,593	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產		3,238	3,238
		<b>7,881,494</b>	<b>7,400,848</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	9,935,529	10,353,331
存貨		50,331	46,968
以公允價值計量並計入損益的金融資產		1,999,905	1,043,514
受限制現金		42,987	57,791
現金及現金等價物		3,759,711	3,799,262
		<b>15,788,463</b>	<b>15,300,866</b>
<b>資產總值</b>		<b>23,669,957</b>	<b>22,701,714</b>

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	13	1,420,001	1,420,001
其他儲備	14	5,626,972	5,687,588
保留盈利		<u>6,178,717</u>	<u>5,356,798</u>
		<b>13,225,690</b>	12,464,387
非控股權益		<u>1,625,815</u>	<u>1,660,207</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>14,851,505</b></u>	<u>14,124,594</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	15	82	6,672
合約負債		54,490	19,727
借款		71,629	11,749
租賃負債		52,331	25,298
遞延所得稅負債		<u>337,040</u>	<u>325,539</u>
		<u>515,572</u>	<u>388,985</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	6,231,099	6,022,128
合約負債		1,520,426	1,340,277
即期所得稅負債		435,540	561,434
借款		76,085	93,071
租賃負債		39,730	26,892
認沽期權的金融負債		<u>—</u>	<u>144,333</u>
		<u>8,302,880</u>	<u>8,188,135</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>8,818,452</b></u>	<u>8,577,120</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>23,669,957</b></u>	<u>22,701,714</u>

## 中期財務資料附註

### 1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司（「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、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外，該等簡要綜合財務報表以人民幣呈列。

該等簡要綜合財務報表未經審核。

### 2. 會計政策

除下文所載的預估所得稅（請參閱附註2(a)）及採納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

若干新準則或經修訂準則於當前報告期間開始適用。本集團並無因採納該等經修訂準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

- (c) 已頒佈但於2023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及現有準則之修訂：

		於下列日期或 之後起的會計 期間生效
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號相關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號 之修訂	售後租回的租賃負債	2024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企業 之間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。採納該等新準則及經修訂準則預期不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

### 3. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	隨時間推移	5,267,285	4,904,086
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	1,374,416	1,885,969
— 出售貨物	於特定時間點	382,948	188,146
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	673,863	641,665
		<u>7,698,512</u>	<u>7,619,866</u>

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入		
—來自存款及向第三方提供的貸款	65,381	23,587
—來自向關聯方提供的貸款	384	3,848
政府補助(附註(i))	20,333	31,663
稅項抵減(附註(ii))	12,923	24,201
逾期付款費用	38	1,690
租賃收入	351	692
其他事項	343	1,220
	<u>99,753</u>	<u>86,901</u>

附註：

- (i) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。於截至2023年6月30日止六個月，已確認政府補助不存在未滿足附加條件。
- (ii) 稅項抵減主要包括本公司及部分附屬公司提供有關社區服務的增值稅進項加計扣除。

#### 5. 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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的		
公允價值收益淨額	14,891	17,843
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	2,933	—
出售附屬公司所得虧損	—	(1,301)
匯兌收益／(虧損)	102	(2,484)
認沽期權的金融負債的公允價值虧損	—	(31,086)
投資性物業的公允價值(虧損)／收益(附註10)	(6,036)	15,764
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(582)	1,058
股息收入	921	—
其他事項	1,417	403
	<u>13,646</u>	<u>197</u>

## 6. 融資費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
借款的利息開支	9,486	2,558
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	313	5,298
長期應付款項的利息開支	—	256
已付／應付租賃負債利息及財務支出	1,794	1,424
	<u>11,593</u>	<u>9,536</u>

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	250,171	409,661
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	3,428	(101,831)
	<u>253,599</u>	<u>307,830</u>

### 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，按期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%（截至2022年6月30日止六個月：25%）。

於2020年，廣州市雅天網絡科技有限公司（「廣州市雅天」）取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2021年4月，本公司在2020年度報稅前獲得了高新技術企業證書，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。截至該等中期簡明綜合財務報表刊發日期，重續認證正在進行中，本集團管理層預期重續將於2023年12月31日前完成。因此，截至2023年6月30日止六個月，本公司及廣州市雅天的估計企業所得稅稅率為15%。



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享有小微企業20%的優惠所得稅稅率，並符合按其應課稅收入的25%（截至2022年6月30日止六個月：25%）計算稅額；本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於若干年度享有15%（截至2022年6月30日止六個月：15%）的優惠所得稅稅率。

### 香港利得稅

截至2023年及2022年6月30日止六個月，香港利得稅不適用於本集團。本集團有三家附屬公司於香港註冊成立，但並無就該三家香港附屬公司計提香港利得稅，這是因為截至2023年及2022年6月30日止六個月概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利按截至2023年及2022年6月30日止六個月的本公司股東應佔利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。

截至2023年及2022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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	<u>838,952</u>	<u>1,057,908</u>
已發行普通股的加權平均數 (以千股計)	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>
期內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元/股表示)	<u><u>0.59</u></u>	<u><u>0.75</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
<b>於2023年1月1日</b>							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
賬面淨值	<u>131,413</u>	<u>131,710</u>	<u>31,062</u>	<u>308,358</u>	<u>602,543</u>	<u>51,716</u>	<u>654,259</u>
<b>截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)</b>							
期初賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
添置	295	5,098	7,308	37,481	50,182	61,786	111,968
出售	-	(6,436)	(377)	(1,988)	(8,801)	-	(8,801)
折舊費用	(2,174)	(18,563)	(8,205)	(35,441)	(64,383)	(20,665)	(85,048)
期末賬面淨值	<u>129,534</u>	<u>111,809</u>	<u>29,788</u>	<u>308,410</u>	<u>579,541</u>	<u>92,837</u>	<u>672,378</u>
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>							
成本	162,890	175,431	63,424	443,540	845,285	158,594	1,003,879
累計折舊	(33,356)	(63,622)	(33,636)	(135,130)	(265,744)	(65,757)	(331,501)
賬面淨值	<u>129,534</u>	<u>111,809</u>	<u>29,788</u>	<u>308,410</u>	<u>579,541</u>	<u>92,837</u>	<u>672,378</u>
<b>於2022年1月1日</b>							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊	(30,645)	(26,937)	(17,603)	(49,530)	(124,715)	(83,611)	(208,326)
賬面淨值	<u>133,242</u>	<u>94,645</u>	<u>24,750</u>	<u>254,194</u>	<u>506,831</u>	<u>73,868</u>	<u>580,699</u>
<b>截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)</b>							
期初賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
添置	2,982	15,517	2,606	70,099	91,204	2,109	93,313
收購附屬公司	-	2,153	729	518	3,400	-	3,400
出售	(2,913)	(2,421)	(163)	(684)	(6,181)	-	(6,181)
折舊費用	(4,760)	(14,358)	(3,797)	(22,835)	(45,750)	(22,557)	(68,307)
期末賬面淨值	<u>128,551</u>	<u>95,536</u>	<u>24,125</u>	<u>301,292</u>	<u>549,504</u>	<u>53,420</u>	<u>602,924</u>
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>							
成本	163,933	138,997	51,425	368,525	722,880	146,886	869,766
累計折舊	(35,382)	(43,461)	(27,300)	(67,233)	(173,376)	(93,466)	(266,842)
賬面淨值	<u>128,551</u>	<u>95,536</u>	<u>24,125</u>	<u>301,292</u>	<u>549,504</u>	<u>53,420</u>	<u>602,924</u>

於2023年6月30日，賬面淨值為人民幣46,731,000元（2022年12月31日：人民幣90,706,000元）的若干自用物業、廠房及設備質押為本集團借款的抵押品。

## 10. 投資性物業

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
商業物業：		
期初	252,796	88,916
添置	26,460	156,292
於損益賬確認的重估(虧損)/收益(附註5)	(6,036)	15,764
出售	—	(7,407)
期末	<u>273,220</u>	<u>253,565</u>

附註：

(i) 於簡要綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入(附註4)	<u>351</u>	<u>692</u>

(ii) 於2023年6月30日，概無投資性物業質押為本集團借款的抵押品(2022年12月31日：無)。

(iii) 於2023年6月30日，本集團概無有關未來維修及保養之未撥備合約責任(2022年12月31日：無)。

(iv) 公允價值等級

於2023年6月30日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估價是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。於本期間，第1級、第2級及第3級之間並無轉移(2022年12月31日：無)。

(v) 估值流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於2023年6月30日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資物業的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

投資性物業的公允價值使用直接比較法估算，而直接比較法假設該等物業各自按現況交吉銷售。通過參考相關市場中可獲得的銷售交易，本集團已選擇鄰近的可比較物業並作出調整以將諸如位置及物業規模等因素的差異納入考慮。

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

(vi) 估值輸入數據及與公允價值之關係

描述	於2023年 6月30日的 公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入數據	輸入數據的範圍 (可能性加權 平均數)	不可觀察輸入 數據與公允價值 之關係
辦公樓宇	273,220	市場價格 (人民幣元/平方米)	15,000-54,000	市場價格越高， 公允價值越高

11. 其他無形資產及商譽

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 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2023年1月1日						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累計攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	-	(567,262)
賬面淨值	<u>29,806</u>	<u>37,189</u>	<u>1,305,254</u>	<u>1,372,249</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,687,150</u>
截至2023年6月30日止 六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
添置	530	-	-	530	-	530
出售	(1,413)	-	-	(1,413)	-	(1,413)
攤銷費用	(2,571)	(1,685)	(99,223)	(103,479)	-	(103,479)
期末賬面淨值	<u>26,352</u>	<u>35,504</u>	<u>1,206,031</u>	<u>1,267,887</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,582,788</u>
於2023年6月30日 (未經審核)						
成本	50,050	63,342	1,824,143	1,937,535	3,314,901	5,252,436
累計攤銷	(23,698)	(27,838)	(618,112)	(669,648)	-	(669,648)
賬面淨值	<u>26,352</u>	<u>35,504</u>	<u>1,206,031</u>	<u>1,267,887</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,582,788</u>

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2022年1月1日</b>						
成本	49,694	63,342	1,592,110	1,705,146	3,123,231	4,828,377
累計攤銷	(17,657)	(20,984)	(315,844)	(354,485)	—	(354,485)
賬面淨值	<u>32,037</u>	<u>42,358</u>	<u>1,276,266</u>	<u>1,350,661</u>	<u>3,123,231</u>	<u>4,473,892</u>
<b>截至2022年6月30日止</b>						
六個月（未經審核）						
期初賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
添置	50	—	—	50	—	50
出售	(32)	—	—	(32)	—	(32)
收購附屬公司	—	—	232,033	232,033	191,670	423,703
攤銷費用	(2,743)	(3,485)	(101,363)	(107,591)	—	(107,591)
期末賬面淨值	<u>29,312</u>	<u>38,873</u>	<u>1,406,936</u>	<u>1,475,121</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,790,022</u>
<b>於2022年6月30日</b>						
（未經審核）						
成本	48,348	63,342	1,824,143	1,935,833	3,314,901	5,250,734
累計攤銷	(19,036)	(24,469)	(417,207)	(460,712)	—	(460,712)
賬面淨值	<u>29,312</u>	<u>38,873</u>	<u>1,406,936</u>	<u>1,475,121</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,790,022</u>

管理層評估後認為，於2023年6月30日概無就商譽確認減值撥備（2022年12月31日：無）。

## 12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 (附註(i))		
— 關聯方	3,472,909	3,424,242
— 第三方	4,144,611	3,505,099
	<u>7,617,520</u>	<u>6,929,341</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(819,233)	(776,135)
	<u>6,798,287</u>	<u>6,153,206</u>
其他應收款項		
— 關聯方	863,085	896,161
— 第三方	2,000,017	2,989,207
	<u>2,863,102</u>	<u>3,885,368</u>
減：其他應收款項減值撥備	(66,535)	(65,703)
	<u>2,796,567</u>	<u>3,819,665</u>
預付款項		
— 關聯方	840,056	300,125
— 第三方	393,663	442,615
	<u>1,233,719</u>	<u>742,740</u>
小計	10,828,573	10,715,611
減：預付款項非流動部分	(893,044)	(362,280)
	<u>9,935,529</u>	<u>10,353,331</u>

### 附註：

- (i) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項以及增值服務收入及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔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。

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

於2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
1年以內	6,144,671	5,578,486
1至2年	875,630	855,678
2至3年	277,300	247,669
3年以上	319,919	247,508
	<u>7,617,520</u>	<u>6,929,341</u>

- (ii) 貿易應收款項人民幣54,480,000元(2022年12月31日：人民幣10,000,000元)質押為附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣4,028,000元(2022年12月31日：人民幣7,092,000元)。
- (iii) 於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

### 13. 股本

	股份數目		股本	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>

## 14. 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日	5,251,083	384,103	52,402	5,687,588
轉撥法定儲備 (附註(i))	–	17,033	–	17,033
與非控股權益的其他交易 (附註(ii))	(77,649)	–	–	(77,649)
於2023年6月30日 (未經審核)	<u>5,173,434</u>	<u>401,136</u>	<u>52,402</u>	<u>5,626,972</u>
於2022年1月1日	5,270,220	327,152	17,387	5,614,759
重估—總額	–	–	(1,871)	(1,871)
遞延稅項	–	–	468	468
其他全面收益	–	–	(1,403)	(1,403)
轉撥法定儲備 (附註(i))	–	22,002	–	22,002
於2022年6月30日 (未經審核)	<u>5,270,220</u>	<u>349,154</u>	<u>15,984</u>	<u>5,635,358</u>

### (i) 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）均須將其除稅後利潤的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。

### (ii) 與非控股權益的其他交易

截至2023年6月30日止六個月期間，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣148,105,000元。非控股權益的賬面值與已付對價之間人民幣77,612,000元的差額計入其他儲備。

截至2023年6月30日止六個月期間，本集團向非控股權益出售若干附屬公司的股權，總代價為人民幣2,450,000元。非控股權益的賬面值與已付對價之間人民幣37,000元的差額計入其他儲備。



## 15. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註)		
—關聯方	76,411	76,942
—第三方	2,522,449	2,588,139
	<u>2,598,860</u>	<u>2,665,081</u>
其他應付款項		
—關聯方	141,448	252,927
—第三方	2,217,372	1,820,781
	<u>2,358,820</u>	<u>2,073,708</u>
應付股息	89,835	117,126
應計薪金	1,029,110	1,010,843
其他應納稅項	154,556	162,042
貿易及其他應付款項總額	6,231,181	6,028,800
減：其他應付款項非流動部分	(82)	(6,672)
貿易及其他應付款項流動部分	<u>6,231,099</u>	<u>6,022,128</u>

附註：於2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	2,364,869	2,492,235
1至2年	179,276	120,633
2至3年	34,009	29,424
3年以上	20,706	22,789
	<u>2,598,860</u>	<u>2,665,081</u>

於2023年6月30日及2022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。

## 16. 股息

於2023年8月28日，董事會議決向於2023年12月19日名列本公司股東名冊的股東宣派中期股息每股人民幣0.025元(2022年：無)，該金額須經股東於本公司後續臨時股東大會上批准。該中期股息人民幣35,500,000元(2022年：無)並未於中期簡明綜合財務報表確認為負債。其將於截至2023年12月31日止年度在權益中確認。

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

2023年上半年，國內宏觀經濟逐漸復甦，但在環球經濟下行背景下，經濟恢復基礎尚不穩固，房地產銷售仍然低迷，物業管理行業仍面臨諸多風險挑戰。本集團關注經濟復甦帶來的機遇，堅持市場化戰略，保持市場領先的拓展能力；持續聚焦服務品質，夯實專業化服務能力，着力提升發展質量；進一步探索增值服務細分賽道，打磨產品和服務質量，拓寬服務內容。本集團於期內獲得「2023中國物業服務百強企業TOP2」，綜合實力穩居行業前列。

期內，本集團收入為人民幣7,698.5百萬元，較2022年同期的人民幣7,619.9百萬元增加1.0%。本公司股東應佔利潤為人民幣839.0百萬元，較2022年同期的人民幣1,057.9百萬元下降20.7%。截至2023年6月30日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到575.4百萬平方米及762.1百萬平方米。

### 財務回顧

#### 收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 業主增值服務；(iii) 城市服務；及(iv) 外延增值服務。

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣7,698.5百萬元（2022年同期：人民幣7,619.9百萬元），較去年同期增加1.0%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣7,108.4百萬元，同比增長7.2%，佔本集團總收入92.3%。

	截至6月30日止六個月				
	2023年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	2022年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	5,267.3	68.4%	4,904.1	64.4%	7.4%
—住宅物業項目	2,172.2	28.2%	2,063.9	27.1%	5.2%
—非住宅物業項目	3,095.1	40.2%	2,840.2	37.3%	9.0%
業主增值服務	1,167.2	15.2%	1,084.1	14.2%	7.7%
城市服務	673.9	8.7%	641.7	8.4%	5.0%
小計：	7,108.4	92.3%	6,629.9	87.0%	7.2%
外延增值服務	590.1	7.7%	990.0	13.0%	-40.4%
—案場物業管理服務	226.4	3.0%	381.7	5.0%	-40.7%
—其他外延增值服務	363.7	4.7%	608.3	8.0%	-40.2%
合計	7,698.5	100.0%	7,619.9	100.0%	1.0%

### 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5,267.3百萬元（2022年同期：人民幣4,904.1百萬元），較去年同期增加7.4%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣2,172.2百萬元（2022年同期：人民幣2,063.9百萬元），較去年同期增加5.2%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣3,095.1百萬元（2022年同期：人民幣2,840.2百萬元），較去年同期增加9.0%。

### 本集團在管總建築面積明細

截至2023年6月30日止，本集團總在管面積為575.4百萬平方米，較2022年12月31日止的545.8百萬平方米增加29.6百萬平方米，增長率為5.4%。其中，來自第三方項目的在管面積約為479.5百萬平方米，佔總在管面積超過83.3%，第三方項目為集團主要的面積來源。來自雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「雅居樂集團」）和綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）的在管面積約為95.9百萬平方米。期內，第三方外拓項目轉化的新增在管面積約為26.6百萬平方米。

## **在管面積業態分佈**

本集團已在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態建立先發優勢，形成了全業態均衡佈局。截至2023年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為42.7%（截至2022年12月31日止，43.6%），非住宅類佔比為57.3%（截至2022年12月31日止，56.4%）（公共建築佔比45.5%，商業及其他佔比11.8%）。

## **在管面積區域覆蓋**

截至2023年6月30日止，本集團在管項目達到4,625個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及222個城市。

按照區域劃分，本集團在管面積的33.9%位於長三角城市群，18.8%位於粵港澳大灣區，9.2%位於山東半島城市群，8.7%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

## **收費模式**

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。

## **本集團合約總建築面積明細**

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主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2023年6月30日止，本集團的合約面積為762.1百萬平方米。其中，來自第三方項目的合約面積約為614.3百萬平方米，佔總合約面積的比重超過80.6%，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積約為147.8百萬平方米。期內，本集團通過市場拓展獲取的新增合約面積超過30.0百萬平方米。

## **業主增值服務**

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

期內，業主增值服務收入達人民幣1,167.2百萬元，較2022年同期的人民幣1,084.1百萬元增長7.7%，佔總收入約15.2%。業主增值服務的增長主要由於把握疫情後服務需求機會增長機遇，深耕家庭生活服務，全面佈局團餐業務等，生活及綜合服務和機構類增值收入均取得增長。

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、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。期內，本集團重點夯實家政保潔、維修、旅遊等服務的深度運營能力；家政服務品牌「51家庭管家」的月度充值額屢破新高，上半年總充值額同比實現增長；在零售業務方面，持續推出節慶禮品、酒水等多款特色商品，同時推出「地方特色館」，深度挖掘當地優質產品，提升業主黏性。此外，本集團佈局智能節能改造業務，成立合資公司，打造綜合能源管理專業能力。期內，生活及綜合服務收入約為人民幣574.5百萬元，較2022年同期的人民幣418.4百萬元增長37.3%，佔業主增值服務收入的約49.2%。生活及綜合服務收入增長主要由於疫情後社區內增值服務需求增長，家政、零售等業務同比增長顯著，及開展新業務帶來的增長。

家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。期內，家裝宅配服務收入約為人民幣95.9百萬元，較2022年同期的人民幣186.6百萬元下降48.6%，佔業主增值服務收入的約8.2%。主要由於房地產行業下行，新房交付量下降，導致家裝需求走弱，業務規模下降。

空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。期內，空間運營及其他服務收入約為人民幣296.0百萬元，較2022年同期的人民幣300.8百萬元下降1.6%，佔業主增值服務收入的約25.4%。

機構類增值服務包括：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、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。期內，本集團成立團餐公司「樂美膳」，快速佈局市場拓展能力。機構類增值服務收入約為人民幣200.8百萬元，較2022年同期的人民幣178.3百萬元增長12.6%，佔業主增值服務收入的約17.2%。機

構類增值服務收入增長主要由於市場化發展新增團餐等業務，疫情後其他增值服務需求同比有所增長。

### 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

本集團的城市服務產業板塊聚焦城市空間管理、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市體系搭建等綜合性服務的探索，致力搭建涵蓋成熟城市、新興城區、鄉鎮三大領域的完整城市服務體系，打造領先的全場景智慧城市服務平台。期內，本集團把握疫情後市場拓展集中恢復的機遇，發力市場拓展，積極佈局空白市場。本集團於期內中標深圳市龍崗區園山街道城市管家服務項目，項目年化金額超過人民幣1億元，並獲取中山市翠亨新區南朗街道物業城市服務、河北省滄州市孟村回族自治縣城鄉垃圾一體化項目等大型綜合城市服務項目。根據環境司南統計顯示，本集團上半年城市服務項目拓展合同額和年化合同額均位列行業前十。

期內，城市服務收入達人民幣673.9百萬元，較2022年同期的人民幣641.7百萬元增長5.0%，佔總收入約8.7%。

### 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590.1百萬元（2022年同期：人民幣990.0百萬元），較去年減少40.4%，佔總收入約7.7%。其中：

- (1) 案場物業管理服務（佔外延增值服務收入的38.4%）：期內收入達人民幣226.4百萬元，較2022年同期的人民幣381.7百萬元下降40.7%。案場物業管理服務收入減少主要由於房地產市場銷售持續走低，市場增量供應有限，銷售案場服務需求相應減少。

- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的61.6%）：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363.7百萬元，較2022年同期的人民幣608.3百萬元下降40.2%，主要開發商新增交付有限及新房銷售低迷，相關服務需求減少。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員薪酬及福利開支、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6,125.0百萬元（2022年同期：人民幣5,567.2百萬元），同比增加10.0%，主要原因是本集團提升服務品質，人力成本有所增加，及積極布局產業鏈，市場化程度提升，各項投入相應增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是收入結構變化，毛利率較高的業務佔比下降。

## 毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	增長率
	(人民幣百萬元)	%	(人民幣百萬元)	%	%
物業管理服務	993.1	18.9%	1,044.6	21.3%	-4.9%
業主增值服務	321.8	27.6%	522.8	48.2%	-38.4%
城市服務	142.2	21.1%	129.7	20.2%	9.6%
小計：	1,457.1	20.5%	1,697.1	25.6%	-14.1%
外延增值服務	116.5	19.7%	355.5	35.9%	-67.2%
合計	1,573.6	20.4%	2,052.6	26.9%	-23.3%

期內，本集團毛利為人民幣1,573.6百萬元，較2022年同期的人民幣2,052.6百萬元下降23.3%。毛利率從2022年同期的26.9%下降6.5個百分點至20.4%。

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣1,457.1百萬元，較2022年同期的人民幣1,697.1百萬元同比下降14.1%；毛利佔比由2022年同期的82.7%增加至92.6%。

- 物業管理服務的毛利率為18.9%（2022年同期：21.3%），較2022年同期下降2.4個百分點，主要是由於(1)第三方市場拓展推動規模增長，公共建築項目佔比提升；(2)為提升存量項目的服務品質，資源投入及人力成本有所上升。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,070.0百萬元，毛利率為20.3%。
- 業主增值服務的毛利率為27.6%，（2022年同期：48.2%），較2022年同期下降20.6個百分點，主要是由於(1)部分業務發展受到房地產行業下行影響；(2)加大投入完善產業鏈佈局。
- 城市服務的毛利率為21.1%，（2022年同期：20.2%），較2022年同期增加0.9個百分點，主要是由於(1)規模效應的體現；(2)項目的精細化管理。
- 外延增值服務的毛利率為19.7%（2022年同期：35.9%），較2022年同期下降16.2個百分點，主要是由於受房地產行業下行影響，開發商服務需求及業務規模下降，但相關業務成本投入仍較高。

### 銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣52.7百萬元（2022年同期：人民幣29.4百萬元），佔收入比為0.7%，較去年同期增加0.3個百分點，主要由於疫情後市場拓展活動增加，費用及相關激勵有所上升。

### 行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣383.2百萬元，較2022年同期的人民幣398.7百萬元下降3.9%，佔收入比為5.0%，較2022年同期下降0.2個百分點。

### 其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣99.8百萬元（2022年同期：人民幣86.9百萬元），同比增加14.8%，主要是利息收入增加。



## 所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣253.6百萬元（2022年同期：人民幣307.8百萬元）。所得稅稅率為21.0%（2022年同期：21.1%）。期內所得稅稅率同比下降0.1個百分點，基本持平。

## 利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣951.5百萬元，較2022年同期的人民幣1,149.5百萬元下降17.2%，主要由於業務結構調整，外延增值服務的收入與利潤佔比下降，非週期業務佔比提升及相關成本有所上升。淨利潤率為12.4%，較2022年同期的15.1%下降2.7個百分點。剔除收併購帶來無形資產攤銷及固定資產評估增值的折舊影響的淨利潤率為13.4%。期內，本公司股東應佔溢利為人民幣839.0百萬元，相比去年同期人民幣1,057.9百萬元下降20.7%。每股基本盈利為人民幣0.59元，較去年同期下降21.3%。

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		增長率
	淨利潤 (人民幣百萬元)	淨利潤率 %	淨利潤 (人民幣百萬元)	淨利潤率 %	
物業管理服務	535.9	10.2%	550.8	11.2%	-2.7%
業主增值服務	219.7	18.8%	317.9	29.3%	-30.9%
城市服務	83.7	12.4%	85.7	13.4%	-2.3%
小計：	839.3	11.8%	954.4	14.4%	-12.1%
外延增值服務	112.2	19.0%	195.1	19.7%	-42.5%
合計	951.5	12.4%	1,149.5	15.1%	-17.2%

剔除外延增值服務業務的影響，物業管理服務、業主增值服務和城市服務業務的淨利潤為人民幣839.3百萬元，較2022年同期的人民幣954.4百萬元同比減少12.1%，佔淨利潤總額的比重由2022年同期的83.0%增加至88.2%；對應的淨利潤率為11.8%，同比下降2.6個百分點。

- 物業管理服務的淨利潤率為10.2%（2022年同期：11.2%），較2022年同期下降1.0個百分點。

- 業主增值服務的淨利潤率為18.8% (2022年同期：29.3%)，較2022年同期下降10.5個百分點。
- 城市服務的淨利潤率為12.4% (2022年同期：13.4%)，較2022年同期下降1.0個百分點。
- 外延增值服務的淨利潤率為19.0% (2022年同期：19.7%)，較2022年同期下降0.7個百分點。

### 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2023年6月30日止，流動資產達到人民幣15,788.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣15,300.9百萬元增加3.2%。截至2023年6月30日止，本集團的現金及等價物為人民幣3,759.7百萬元，較2022年12月31日止的人民幣3,799.3百萬元下降1.0%。於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物以人民幣、港元及美元持有。

截至2023年6月30日止，本集團的總權益為人民幣14,851.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣14,124.6百萬元增加人民幣726.9百萬元，增長5.1%，主要是因為期內實現的利潤貢獻。

### 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2023年6月30日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣579.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣602.5百萬元下降3.8%。

### 其他無形資產

截至2023年6月30日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,267.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,372.2百萬元減少7.6%。本集團無形資產主要包括(i) 成員企業商標價值產生人民幣63.3百萬元；(ii) 成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,824.1百萬元；(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2023年6月30日止，本集團商譽達到人民幣3,314.9百萬元。商譽主要產生自對成員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2023年6月30日止，無發現有重大商譽減值風險。

## 以公允價值計量並計入損益的金融資產

截至2023年6月30日止，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣2,003.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣1,046.8百萬元增加91.4%，主要由於本集團購買若干金融資產以增加其資金回報。

## 貿易及其他應收款以及預付款項

截至2023年6月30日止，貿易及其他應收款項以及預付款項（包含流動及非流動部分）達人民幣10,828.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣10,715.6百萬元增加1.1%。其中貿易應收款項達人民幣7,617.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣6,929.3百萬元增加9.9%，主要是受市場環境下行影響，整體回款有所放緩。其他應收款項達人民幣2,863.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣3,885.4百萬元減少26.3%，主要是由於第三方業務往來款的回收。

## 貿易及其他應付款項

截至2023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6,231.2百萬元，較2022年12月31日的人民幣6,028.8百萬元增加3.4%。主要由於物資採購、勞務外包及能耗成本費用因集團業務擴張而上升。

## 借款

截至2023年6月30日止，本集團有長期借款人民幣97.9百萬元，其中人民幣26.3百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣49.8百萬元。

## 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2023年6月30日止，資本負債比率為1.0%。

## 即期及遞延所得稅負債

截至2023年6月30日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣435.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣561.4百萬元下降22.4%，主要由於期內結清2022年度應繳企業所得稅費用的影響。遞延所得稅負債從截至2022年12月31日的人民幣325.5百萬元增加至人民幣337.0百萬元。

## 資產抵押

於2023年6月30日，人民幣26.1百萬元的長期銀行借款及其他借款及人民幣4.0百萬元的短期銀行借款以本集團的部分物業、廠房及設備以及貿易應收款項作為抵押。於2023年6月30日，本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的中期財務資料附註9及附註12。

## 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

期內，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

## 或然負債

截至2023年6月30日止，本集團無重大或然負債。

## 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

## 行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上遊行業宏觀發展的因素影響。

## 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於本集團能否控制運營成本（包括人工成本），本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元和美元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

## 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，集團有95,733名在職員工（2022年12月31日：95,102名）。期內，總員工成本為人民幣3,060.0百萬元。

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。

## 報告期後重大事項

於本公告日期，本集團於2023年6月30日後並無任何其他重大事項。

## 中期股息

董事會建議就截至2023年6月30日止六個月期間分派中期股息每股人民幣0.025元（稅前）（「中期股息」）。派息比率相當於約4.2%，該金額須經股東於本公司後續臨時股東大會（「臨時股東大會」）上批准。應付本公司內資股股東的中期股息將以人民幣支付，而應付H股股東的中期股息將以人民幣宣派並以港元支付（通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機製成為本公司H股股東除外，其中期股息以人民幣支付），其匯率將根據中國人民銀行於臨時股東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。經臨時股東大會批准後，中期股息將於2024年1月18日（星期四）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）分派中期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。

### 港股通投資者的中期股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者（包括企業和個人）投資香港聯交所上市H股（統稱「**港股通**」），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上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為**港股通**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**港股通**投資者。**港股通**投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於滬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[2014]81號）》及《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、內地證券投資基金和內地企業投資者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**港股通**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**港股通**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**港股通**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。

港股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。

### **就有關獲派中期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續**

待股東於臨時股東大會上批准後，中期股息將派付予於2023年12月19日（星期二）結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取中期股息的H股股東名單，本公司將於2023年12月14日（星期四）至2023年12月19日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的中期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2023年12月13日（星期三）下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### **寄發通函**

根據本公司的公司章程，建議宜派中期股息須經股東於臨時股東大會批准後方可作實。由於需要額外時間編製及落實通函內容，一份載列關於建議宜派中期股息的資料，連同臨時股東大會通告以及代表委任表格的通函將於2023年11月30日或之前寄發予股東。

### **審閱中期業績**

本公司審計委員會（「**審計委員會**」）已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月之財務報表。審閱內容包括與管理層討論本集團所採納之會計原則及慣例，有關內部控制及財務申報之事項，及管理層所作出的重大判斷。

審計委員會由獨立非執行董事王功虎先生、翁國強先生及黎家河先生組成。

未經審核的中期財務資料已於2023年8月28日獲董事會批准及授權發佈。



## **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2023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內幕消息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2023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第二部分中企業管治守則（「**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，並確信本公司截至2023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。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2023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。

## **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](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))網站。本公司截至2023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<sup>^</sup>（聯席主席）、黃奉潮先生<sup>^</sup>（聯席主席）、李大龍先生<sup>^</sup>（總裁（總經理）及首席執行官）、陳思楊先生<sup>^</sup>（副總裁）、徐永平先生<sup>^^</sup>、王功虎先生<sup>^^^</sup>、翁國強先生<sup>^^^</sup>及黎家河先生<sup>^^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事  
<sup>^^</sup> 非執行董事  
<sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

承董事會命  
雅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，2023年8月28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