

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

呵護一生 溫暖一城

2023 中期報告



*僅供識別

企業使命

呵護一生 溫暖一城

企業願景

成為中國卓越的
品質服務運營商

價值觀

開放多元 精益求精
同創共贏 成就價值



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC® C004888

公司概覽

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)是定位中高端的全國化綜合性物業管理服務商，位列中指院中國物業服務百強企業TOP2。本集團以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，致力為業主提供高品質、全場景服務，業務不斷延伸覆蓋全產業鏈，積極創新和探索增值服務生態圈。目前，本集團擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國31個省、直轄市和自治區，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。截至2023年6月30日止，本集團合約總建築面積及在管總建築面積已分別達到約762.1百萬平方米及約575.4百萬平方米。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」)成功分拆，成為中華人民共和國(「中國」)首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。

目錄

- 1 公司概覽
- 2 公司資料
- 4 財務概要
- 6 主要榮譽及獎項
- 7 主席報告
- 13 管理層討論和分析
- 26 企業管治
- 28 其他資料
- 36 中期簡要綜合收益表
- 37 中期簡要綜合全面收益表
- 38 中期簡要綜合資產負債表
- 40 中期簡要綜合權益變動表
- 41 中期簡要綜合現金流量表
- 42 中期財務資料附註



董事會

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)
陳思楊先生* (副總裁) (於2023年7月21日獲委任)
徐永平先生** (於2023年7月21日獲委任)
魏憲忠先生** (自2023年7月21日起卸任)
岳元女士** (自2023年7月21日起卸任)
王功虎先生# (於2023年7月21日獲委任)
尹錦滔先生# (自2023年7月21日起卸任)
翁國強先生#
黎家河先生#

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事

董事委員會

審計委員會

王功虎先生 (委員會主席) (於2023年7月21日獲委任)
尹錦滔先生 (委員會主席) (自2023年7月21日起卸任)
翁國強先生
黎家河先生

薪酬與考核委員會

翁國強先生 (委員會主席)
黃奉潮先生
李大龍先生
王功虎先生 (於2023年7月21日獲委任)
尹錦滔先生 (自2023年7月21日起卸任)
黎家河先生

提名委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)
李大龍先生
王功虎先生 (於2023年7月21日獲委任)
尹錦滔先生 (自2023年7月21日起卸任)
翁國強先生
黎家河先生

風險管理委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)
陳卓雄先生
李大龍先生
王功虎先生 (於2023年7月21日獲委任)
尹錦滔先生 (自2023年7月21日起卸任)
黎家河先生

監事會

劉劍榮先生 (監事會主席、職工代表監事)
黃智霞女士 (職工代表監事)
張娉婷女士 (股東代表監事) (於2023年7月21日獲委任)
施征宇先生 (股東代表監事) (自2023年7月21日起卸任)
鄭健程先生 (外部監事) (於2023年7月21日獲委任)
王功虎先生 (外部監事) (自2023年7月21日起卸任)
王韶先生 (外部監事)

聯席公司秘書

黃嘉毅先生
李健威先生

授權代表

李大龍先生
黃嘉毅先生

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

關於香港法律：
盛德律師事務所

關於中國法律：
金杜律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)
中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)
中國工商銀行(陵水支行)
中國農業銀行(三鄉支行)
中國農業銀行(廣州珠江支行)
中國建設銀行(廣州花城支行)

中國主要辦事處

中國廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心35樓
郵編：510623

中國註冊辦事處

中國廣東省
中山市
三鄉鎮雅居樂花園
興業路管理大廈

上市資料

股本證券

本公司的普通股僅包括境外上市股份(H股)。

境外上市股份(股份代號：3319)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

公司通訊派發

本公司股東(「股東」)將獲寄發本中期報告(中、英文本)。本中期報告亦刊登於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本中期報告內容。

香港主要營業地點

香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

投資者關係部
電郵：ir@agileliving.com.cn
電話：(852) 2740 8921

網站

www.agileliving.com.cn

綜合收益表概要

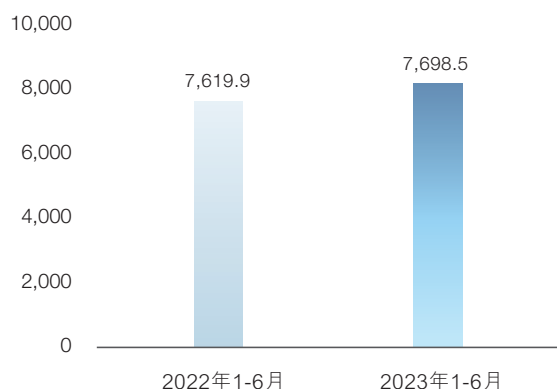
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	7,698.5	7,619.9
毛利(人民幣百萬元)	1,573.6	2,052.6
毛利率	20.4%	26.9%
淨利潤(人民幣百萬元)	951.5	1,149.5
淨利潤率	12.4%	15.1%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	839.0	1,057.9
每股基本盈利(人民幣元)	0.59	0.75

綜合資產負債表概要

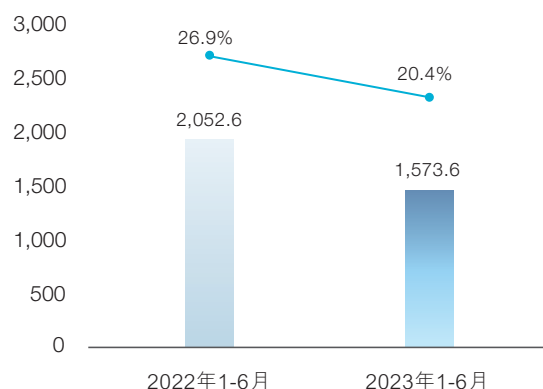
	於2023年	於2022年
	6月30日	12月31日
總資產(人民幣百萬元)	23,670.0	22,701.7
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	3,759.7	3,799.3
股東權益(人民幣百萬元)	14,851.5	14,124.6
股東權益回報率*	13.0%	15.6%
總負債／總資產	37.3%	37.8%

* 截至2023年6月30日止之股東權益回報率，是採用截至2023年6月30日止十二個月之本公司股東應佔利潤為計算基礎。

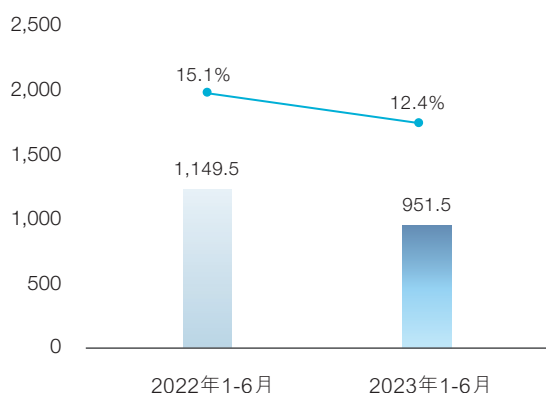
收入
(人民幣百萬元)



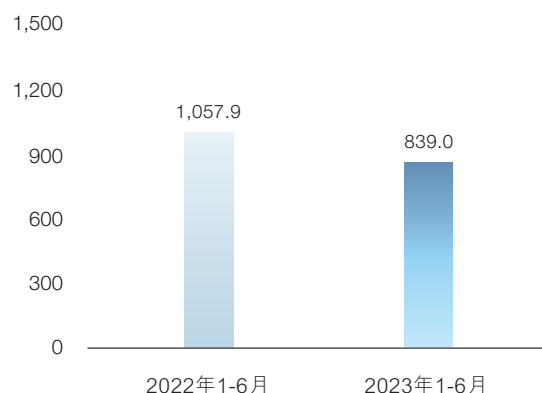
毛利及毛利率
(人民幣百萬元) / %



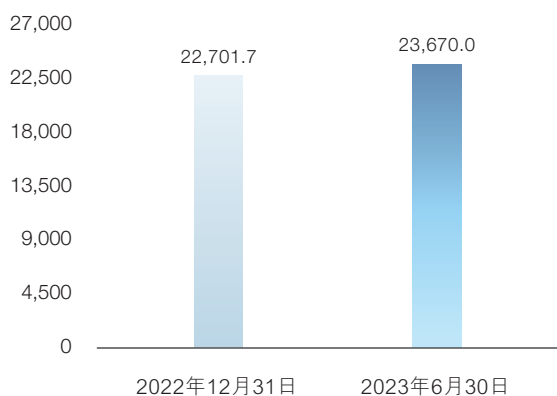
淨利潤及淨利潤率
(人民幣百萬元) / %



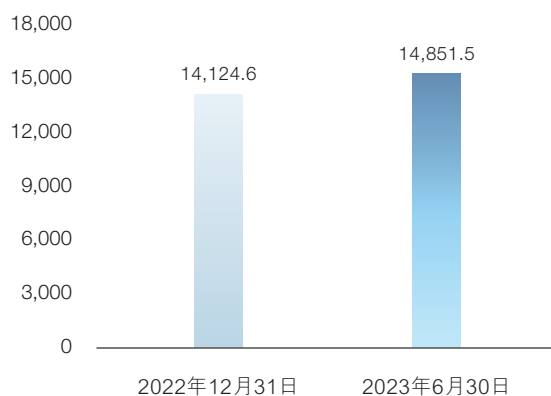
本公司股東應佔利潤
(人民幣百萬元)



總資產
(人民幣百萬元)



股東權益
(人民幣百萬元)



主要榮譽及獎項



主要榮譽及獎項

- | | | | |
|---|-----------------------------|----|--------------------------|
| 1 | • 2023中國物業服務百強企業TOP2 | 7 | • 2023中國物業科技賦能領先企業 |
| 2 | • 2023中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP1 | 8 | • 2023中國上市物企銳意創新企業—智慧節能 |
| 3 | • 2023中國物業服務百強企業經營績效TOP2 | 9 | • 2023中國產業園區物業管理優秀企業TOP1 |
| 4 | • 2023中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP2 | 10 | • 2023中國辦公物業管理優秀企業 |
| 5 | • 2023中國物業服務百強企業服務規模TOP3 | 11 | • 2023中國智慧城市服務領先企業 |
| 6 | • 2023中國物業服務ESG發展優秀企業 | 12 | • 2023中國特色物業服務領先企業—社區商業 |

主席報告

陳卓雄

董事會聯席主席

黃奉潮

董事會聯席主席



致各位股東：

我們欣然報告本集團截至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。

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2023年8月28日

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		增長率
	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	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。

貿易及其他應收款項以及預付款項

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報告所載的中期財務資料附註13及附註17。

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。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露外，於2023年6月30日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

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

於本報告日期，本集團於2023年6月30日後並無任何其他重大事項。

企業管治常規

董事會力求維持高標準的企業管治。

董事會認為，高標準的企業管治對於為本集團提供框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略和政策以及提升透明度及問責性而言實屬重要。

董事會現時由八名成員組成，其中四名為執行董事、一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。每名獨立非執行董事分別在會計財務或物業管理等方面擁有相關的專業資格或經驗。董事會每年至少舉行四次親身出席的董事會會議。董事會不時檢討本集團的企業管治水平，以期符合國際最佳常規。

本公司亦透過不同的渠道和平台，向股東及投資者報告本集團的業務表現及最新發展，並於本公司的股東周年大會上設有本公司業務簡介及股東提問環節，讓股東認識及了解本集團的策略及目標。

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合交易所有限公司證券上市規則(「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價格敏感資料之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不遜於標準守則所訂標準。截至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。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2023年6月30日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉），或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 ⁽²⁾	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
黃奉潮先生 ⁽³⁾	受控法團權益	H股	19,122,646股(L)	1.35%
李大龍先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	19,122,646股(L)	1.35%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%

附註：

- 字母「L」指該人士於股份中的好倉，字母「S」指該人士於股份中的淡倉。
- 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」，被視為於本公司582,100,521股H股好倉及91,556,229股H股淡倉中擁有權益）的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。

- (3) 黃奉潮先生為天津奉欣商業中心(有限合夥)(「天津奉欣」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益，天津奉欣為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)及上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的有限合夥人並分別擁有94.96%及95%的權益。黃先生亦分別為上海葆雅及上海秉雅的普通合夥人，可全權控制上海葆雅及上海秉雅。上海葆雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有本公司19,122,646股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 李大龍先生為天津朝泰商業中心(有限合夥)(「天津朝泰」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益。天津朝泰分別為上海焰雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焰雅」)及上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的有限合夥人並擁有47.5%權益。李先生亦分別為上海焰雅及上海澄雅的普通合夥人並擁有2.5%的權益，可全權控制上海焰雅及上海澄雅。上海焰雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海燁雅」)的有限合夥人並擁有50%權益。上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人，可全權控制上海燁雅。上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益。李先生為天津奉欣的普通合夥人，可全權控制天津奉欣。天津奉欣為上海葆雅的有限合夥人並擁有94.96%權益，天津奉欣為上海秉雅的有限合夥人並擁有95%權益。上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%權益。上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益，共青城投資持有本公司19,122,646股H股。李先生為共青城投資的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於其配偶費凡女士所持有的本公司股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	52.19%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.03%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	42,000股(L)	0.00%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於2023年6月30日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	H股	574,900,521股(L)	40.49%
			40,299,479股(S)	2.84%
旺紀國際有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	H股	574,900,521股(L)	40.49%
			40,299,479股(S)	2.84%
邁高國際(BVI)有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	H股	7,200,000股(L)	0.50%
			受控法團權益	H股
創紀環球發展(BVI)有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	40,299,479股(S)	
			582,100,521股(L)	40.99%
東萃集團控股有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	H股	40,299,479股(S)	2.84%
			582,100,521股(L)	40.99%
雅居樂集團控股有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	H股	91,556,229股(S)	6.45%
			582,100,521股(L)	40.99%
富丰投資有限公司 ⁽⁷⁾	信託受託人	H股	91,556,229股(S)	6.45%
			582,100,521股(L)	40.99%
Top Coast Investment Limited ⁽⁸⁾	受控法團權益	H股	91,556,229股(S)	6.45%
			582,100,521股(L)	40.99%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓林先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓賢先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸倩芳女士 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓喜先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓南先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
鄭惠琮女士 ⁽¹⁰⁾	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸麗卿女士 ⁽¹¹⁾	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸燕平女士 ⁽¹²⁾	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳小娜女士 ⁽¹³⁾	配偶	H股	582,100,521股(L)	40.99%
			91,556,229股(S)	6.45%
Lazard Asset Management LLC	投資經理	H股	84,042,250股(L)	5.92%
梁宏先生	受控法團權益	H股	99,534,250股(L)	7.01%
海南希瓦私募基金管理有限責任公司	投資經理	H股	85,744,750股(L)	6.04%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉，字母「S」指該人士／法團於股份中的淡倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。

- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (8) Top Coast Investment Limited為陳氏家族信託的財產授予人，因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

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。

董事會成員變動

1. 陳思楊先生自2023年7月21日起獲委任為執行董事。
2. 徐永平先生自2023年7月21日起獲委任為非執行董事。
3. 魏憲忠先生已卸任非執行董事，自2023年7月21日起生效。
4. 岳元女士已卸任非執行董事，自2023年7月21日起生效。
5. 王功虎先生自2023年7月21日起獲委任為獨立非執行董事，彼亦為董事會審計委員會主席、薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。
6. 尹錦滔先生已卸任獨立非執行董事，自2023年7月21日起生效。

董事、監事及本公司最高行政人員資料變動

根據上市規則第13.51B條須作出披露的董事、監事及本公司最高行政人員的資料概無變動。

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。

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	5	7,698,512	7,619,866
銷售成本	6	(6,124,953)	(5,567,238)
毛利		1,573,559	2,052,628
銷售及營銷開支	6	(52,728)	(29,416)
行政開支	6	(383,170)	(398,742)
金融資產減值損失淨額		(45,605)	(274,514)
其他收入	8	99,753	86,901
其他收益—淨額	9	13,646	197
經營利潤		1,205,455	1,437,054
融資費用	10	(11,593)	(9,536)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	16	11,243	29,807
未計所得稅前利潤		1,205,105	1,457,325
所得稅開支	11	(253,599)	(307,830)
期內利潤		951,506	1,149,495
以下各方應佔利潤：			
—本公司股東		838,952	1,057,908
—非控股權益		112,554	91,587
		951,506	1,149,495
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
—每股基本及攤薄盈利	12	0.59	0.75

上述中期簡要綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

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	—	(2,338)
期內全面收益總額	951,506	1,147,157
以下各方應佔：		
—本公司股東	838,952	1,056,505
—非控股權益	112,554	90,652
	951,506	1,147,157

上述中期簡要綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	579,541	602,543
使用權資產	13	92,837	51,716
投資性物業	14	273,220	252,796
其他無形資產	15	1,267,887	1,372,249
商譽	15	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	16	1,177,199	1,169,571
預付款項	17	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	18	12,593	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產	18	3,238	3,238
		7,881,494	7,400,848
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	17	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	18	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
		15,788,463	15,300,866
資產總值		23,669,957	22,701,714
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	19	1,420,001	1,420,001
其他儲備	20	5,626,972	5,687,588
保留盈利		6,178,717	5,356,798
		13,225,690	12,464,387
非控股權益		1,625,815	1,660,207
權益總額		14,851,505	14,124,594

中期簡要綜合資產負債表(續)

	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)
負債			
非流動負債			
其他應付款項	22	82	6,672
合約負債		54,490	19,727
借款	21	71,629	11,749
租賃負債		52,331	25,298
遞延所得稅負債		337,040	325,539
		515,572	388,985
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	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	21	76,085	93,071
租賃負債		39,730	26,892
認沽期權的金融負債	18	-	144,333
		8,302,880	8,188,135
負債總額		8,818,452	8,577,120
權益及負債總額		23,669,957	22,701,714

上述中期簡要綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第36至第70頁的簡要綜合財務報表由董事會於2023年8月28日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄
董事

黃奉潮
董事

中期簡要綜合權益變動表

	附註	本公司股東應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留盈利	小計		
		人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘		1,420,001	5,687,588	5,356,798	12,464,387	1,660,207	14,124,594
<i>全面收益：</i>							
期內利潤		-	-	838,952	838,952	112,554	951,506
全面收益總額		-	-	838,952	838,952	112,554	951,506
<i>與本公司股東的交易：</i>							
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(88,620)	(88,620)
非控股權益注資		-	-	-	-	13,803	13,803
轉撥法定儲備	20(i)	-	17,033	(17,033)	-	-	-
與非控股權益的其他交易	20(ii)	-	(77,649)	-	(77,649)	(72,129)	(149,778)
		-	(60,616)	(17,033)	(77,649)	(146,946)	(224,595)
於2023年6月30日的結餘(未經審核)		1,420,001	5,626,972	6,178,717	13,225,690	1,625,815	14,851,505
於2022年1月1日的結餘		1,420,001	5,614,759	4,156,348	11,191,108	1,719,820	12,910,928
<i>全面收益：</i>							
期內利潤		-	-	1,057,908	1,057,908	91,587	1,149,495
其他全面收益，扣除稅項		-	(1,403)	-	(1,403)	(935)	(2,338)
全面收益總額		-	(1,403)	1,057,908	1,056,505	90,652	1,147,157
<i>與本公司股東的交易：</i>							
向本公司股東派付股息		-	-	(582,200)	(582,200)	-	(582,200)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(65,725)	(65,725)
收購附屬公司		-	-	-	-	2,115	2,115
非控股權益注資		-	-	-	-	5,349	5,349
轉撥法定儲備	20(i)	-	22,002	(22,002)	-	-	-
		-	22,002	(604,202)	(582,200)	(58,261)	(640,461)
於2022年6月30日的結餘(未經審核)		1,420,001	5,635,358	4,610,054	11,665,413	1,752,211	13,417,624

上述中期簡要綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡要綜合現金流量表

	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)
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金		546,308	(951,140)
已付所得稅		(376,065)	(480,487)
經營活動所得／(所用)現金淨額		170,243	(1,431,627)
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備		(50,182)	(91,204)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,219	7,239
購置投資物業		–	(5,000)
購置無形資產	15	(530)	(50)
出售其他無形資產所得款項		1,413	–
於合資企業及聯營公司的投資	16	(102)	(225)
向關聯方所作貸款		(27,523)	–
向關聯方收取的貸款還款		–	59,638
向第三方所作貸款		(2,053,500)	(2,860,800)
向第三方收取的貸款還款		2,004,500	3,156,000
已收利息		12,244	11,141
購置以公允價值計量並計入損益的其他金融資產		(943,000)	(2,577,502)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項		968,433	1,110,338
收購附屬公司(扣除獲得的現金及現金等價物)		–	36,787
收購一間附屬公司之額外權益		(17,191)	–
出售附屬公司		–	(1,000,115)
支付潛在收購按金		(6,439)	(644,000)
潛在收購按金還款		100,000	674,915
已收股息		3,717	–
向關聯方作出的現金墊款		–	(15,336)
受限制銀行存款變動		14,804	3,300,200
投資活動所得現金淨額		14,863	1,162,026
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		13,803	5,349
借款所得款項		118,194	61,103
借款還款		(75,300)	(58,468)
自關聯方收取的現金墊款		–	46,968
自第三方收取的現金墊款		5,773	6,447
償還第三方的現金墊款		(4,298)	(6,856)
租賃付款		(23,709)	(24,276)
已付利息		(9,486)	(2,558)
與非控股權益的其他交易		(148,105)	(93,173)
已付非控股權益股息		(101,631)	(62,101)
融資活動所用現金淨額		(224,759)	(127,565)
現金及現金等價物減少淨額			
期初的現金及現金等價物淨額		3,799,262	4,390,545
匯率變動對現金及現金等價物的影響		102	3,508
期末的現金及現金等價物		3,759,711	3,996,887

上述中期簡要綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

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. 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的簡要綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般包括之所有附註。因此，中期財務資料應與截至2022年12月31日止年度的本集團年度報告及本公司於中期報告期內刊發之任何公告一併閱覽。

3. 會計政策

除下文所載的預估所得稅(請參閱附註3(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。

4. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供(i)物業管理服務；(ii)相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)；以及(iii)城市衛生及清潔服務。

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理服務及城市衛生及清潔服務以及相關增值服務。於收購後，管理層對所收購業務與原有業務進行整合。由於在不同地區的服務性質、服務的客戶類型、用於提供其服務的方法及監管環境的性質相同，管理層將經整合業務的經營業績視為單一報告分部進行審核，以就將予分配的資源作出決策。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，所有經營分部均註冊於中國且所有收入均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的非流動資產位於中國。

5. 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：

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
收入確認時間		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(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
		7,698,512	7,619,866

6. 按性質劃分的開支

	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)
僱員福利開支(附註7)	3,060,042	2,849,956
清潔費	823,273	846,453
保安費	797,006	682,941
維護成本	300,987	286,166
公用設施費	256,584	237,009
消耗品成本	210,234	209,524
折舊及攤銷費用	188,527	175,898
銷貨成本	341,290	152,745
綠化及園藝費用	156,279	137,661
差旅及招待費用	47,985	57,972
諮詢費	26,123	47,060
交通及客戶服務費用	45,151	43,238
辦公費用	36,917	31,604
稅項及其他附加費	33,098	33,483
與短期及低價值租賃相關的租金支出	42,426	37,659
廣告費用	21,023	23,362
餐飲外包費用	12,394	13,462
其他	161,512	129,203
	6,560,851	5,995,396

7. 僱員福利費用

	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)
工資、薪金及紅利	2,501,316	2,331,207
退休計劃供款(附註)	285,153	245,963
住房福利	58,673	59,482
其他僱員福利	214,900	213,304
合計(包括董事及監事酬金)	3,060,042	2,849,956

附註：本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款。

8. 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
	99,753	86,901

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。

9. 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(附註18(b))	—	(31,086)
投資性物業的公允價值(虧損)／收益(附註14)	(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
	13,646	197

10. 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(附註18(b))	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
	11,593	9,536

11. 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)
	253,599	307,830

11. 所得稅開支(續)

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。

12. 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)	838,952	1,057,908
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	1,420,001	1,420,001
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)	0.59	0.75

13. 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2023年1月1日							
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	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)							
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	129,534	111,809	29,788	308,410	579,541	92,837	672,378
於2023年6月30日(未經審核)							
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	129,534	111,809	29,788	308,410	579,541	92,837	672,378
於2022年1月1日							
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	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)							
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	128,551	95,536	24,125	301,292	549,504	53,420	602,924
於2022年6月30日(未經審核)							
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	128,551	95,536	24,125	301,292	549,504	53,420	602,924

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(附註21)。

14. 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9)	(6,036)	15,764
出售	-	(7,407)
期末	273,220	253,565

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8)	351	692

- (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)。

14. 投資性物業(續)

(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		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
	的公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入數據		
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

15. 其他無形資產及商譽

	客戶關係及未			小計	商譽	合計
	計算機軟件	商標	完成合同			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
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	26,352	35,504	1,206,031	1,267,887	3,314,901	4,582,788
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	26,352	35,504	1,206,031	1,267,887	3,314,901	4,582,788
於2022年1月1日						
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	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
截至2022年6月30日止六個月(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	29,312	38,873	1,406,936	1,475,121	3,314,901	4,790,022
於2022年6月30日(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	29,312	38,873	1,406,936	1,475,121	3,314,901	4,790,022

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)。

16. 使用權益法列賬之投資

董事認為，概無任何聯營公司及合營企業個別對本集團而言屬重大。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下：

	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)
期初	1,169,571	1,111,141
添置	102	225
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	11,243	29,807
已宣派股息	(3,717)	(1,000)
出售	-	(3,147)
期末	1,177,199	1,137,026

17. 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(附註24(d))	3,472,909	3,424,242
— 第三方	4,144,611	3,505,099
	7,617,520	6,929,341
減：貿易應收款項減值撥備	(819,233)	(776,135)
	6,798,287	6,153,206
其他應收款項		
— 關聯方(附註(iii)及24(d))	863,085	896,161
— 第三方(附註(iv))	2,000,017	2,989,207
	2,863,102	3,885,368
減：其他應收款項減值撥備	(66,535)	(65,703)
	2,796,567	3,819,665
預付款項		
— 關聯方(附註24(d))	840,056	300,125
— 第三方	393,663	442,615
	1,233,719	742,740
小計	10,828,573	10,715,611
減：預付款項非流動部分	(893,044)	(362,280)
	9,935,529	10,353,331

17. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

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)
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
	7,617,520	6,929,341

- (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)(附註21)。
- (iii) 於2023年6月30日，應收關聯方款項包括(i)就以雅居樂控股若干停車位作抵押的車位租賃及銷售代理服務向雅居樂控股支付的按金人民幣700,000,000元(2022年12月31日：人民幣700,000,000元)；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣43,640,000元(2022年12月31日：人民幣16,117,000元)，為無抵押、按年利率介乎0%至5.0%(2022年12月31日：1.0%至5.6%)計息及須於一年內或按要求償還；及(iii)根據相關合約須於租期屆滿後償還的租賃按金。
- (iv) 於2023年6月30日，其他應收款項主要包括按金、向第三方墊款及代表住戶付款，包括向第三方墊款人民幣1,001,000,000元(2022年12月31日：人民幣1,052,000,000元)，其中人民幣946,000,000元(2022年12月31日：人民幣870,000,000元)按年利率2%至7%(2022年12月31日：年利率2%至8%)計息及須於一年內償還，而餘下人民幣55,000,000元(2022年12月31日：人民幣182,000,000元)為無抵押、免息及須按要求償還。
- (v) 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。

18. 公允價值估值

(a) 公允價值等級

本節闡述釐定於財務報表確認及以公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

經常性公允價值計量 於2023年6月30日	第1級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產			
以公允價值計量並計入損益的金融資產			
理財產品	-	8,000	8,000
基金及信託	-	1,990,681	1,990,681
香港上市股本證券	1,224	-	1,224
或然對價	-	3,238	3,238
	1,224	2,001,919	2,003,143
以公允價值計量並計入其他全面收益 的金融資產			
非上市股本證券	-	12,593	12,593
金融資產總額	1,224	2,014,512	2,015,736

經常性公允價值計量 於2022年12月31日	第1級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產			
以公允價值計量並計入損益的金融資產			
理財產品	-	1,500	1,500
基金及信託	-	1,040,000	1,040,000
香港上市股本證券	2,014	-	2,014
或然對價	-	3,238	3,238
	2,014	1,044,738	1,046,752
以公允價值計量並計入其他全面收益 的金融資產			
非上市股本證券	-	12,593	12,593
金融資產總額	2,014	1,057,331	1,059,345

18. 公允價值估值(續)

(a) 公允價值等級(續)

各等級定義如下：

第1級：於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股本證券)的公允價值以報告期末的市場報價列賬。本集團所持金融資產的市場報價為當前出價。該等金融工具計入第1級。

第2級：並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術最大限度上利用可觀察市場數據且盡可能少依賴以實體為對象之特定估計。倘以公允價值計量一項工具所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具計入第2級。

第3級：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具計入第3級。某些類型的理財產品、結構性存款、或然對價和認沽期權即屬此情況。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。

期內經常性公允價值計量於第1級、第2級及第3級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(b)。

18. 公允價值估值(續)

- (b) 本集團以公允價值計量的金融資產及負債包括非上市股本證券、理財產品、基金及信託、或然對價及認沽期權的金融負債，該等金融資產及負債的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2023年及2022年6月30日止六個月第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量			合計 人民幣千元
	以公允價值計量 並計入損益 的金融資產 人民幣千元	並計入其他 全面收益 的金融資產 人民幣千元	認沽期權 的金融負債 人民幣千元	
2023年1月1日的期初結餘	1,044,738	12,593	(144,333)	912,998
添置	943,000	-	-	943,000
以公允價值計量並計入損益的公允價值				
收益淨額	15,681	-	-	15,681
融資費用(附註10)	-	-	(313)	(313)
出售	(1,500)	-	-	(1,500)
於行使時轉撥至其他應付款項	-	-	144,646	144,646
2023年6月30日的期末結餘(未經審核)	2,001,919	12,593	-	2,014,512
包括於2023年6月30日持有結餘應佔於利潤 確認的未變現收益	15,681	-	-	15,681
2022年1月1日的期初結餘	524,786	23,868	(107,358)	441,296
添置	2,577,502	-	-	2,577,502
以公允價值計量並計入損益的公允價值				
收益/(虧損)淨額	19,920	-	(31,086)	(11,166)
融資費用(附註10)	-	-	(5,298)	(5,298)
出售	(1,110,338)	-	-	(1,110,338)
於其他全面收益中確認的虧損	-	(3,117)	-	(3,117)
2022年6月30日的期末結餘(未經審核)	2,011,870	20,751	(143,742)	1,888,879
包括於2022年6月30日持有結餘應佔於利潤 確認的未變現收益/(虧損)	14,031	2,845	(81,563)	(64,687)

18. 公允價值估值(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的量化資料(第3級)如下:

描述	於2023年		不可觀察 輸入數據	輸入數據 之範圍	不可觀察輸入數據與公允 價值之關係
	6月30日 的公允價值 人民幣千元	估值技術			
理財產品	8,000	貼現現金流量	預計年利率	3.16%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣25,000元
信託	1,990,681	貼現現金流量	預計年收益率	4.43%	預期年收益率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,569,000元
或然對價	3,238	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣 414,960,000元	預期淨利潤變動+/-10% 導致公允價值減少 人民幣2,914,000元
非上市股本 證券	12,593	指引公眾公司法	預計淨利潤	人民幣 10,487,000元	預計淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣756,000元

19. 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	1,420,000,800	1,420,000,800	1,420,001	1,420,001

20. 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)	5,173,434	401,136	52,402	5,626,972
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)	5,270,220	349,154	15,984	5,635,358

附註：

(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，總對價為人民幣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，總對價為人民幣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。

21. 借款

	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)
計入非流動負債的借款：		
長期銀行借款－有抵押(附註(i))	8,898	15,198
長期銀行借款－無抵押(附註(ii))	71,268	2,060
長期其他借款－有抵押(附註(i))	17,217	65
長期其他借款－無抵押	534	-
	97,917	17,323
減：非流動借款的流動部分	(26,288)	(5,574)
	71,629	11,749
計入流動負債的借款：		
短期銀行借款－有抵押(附註(iii))	4,028	51,240
短期銀行借款－無抵押(附註(iv))	45,769	-
短期其他借款－無抵押	-	36,257
	49,797	87,497
非流動借款的流動部分	26,288	5,574
	76,085	93,071
	147,714	104,820

附註：

(i) **有抵押長期銀行及其他借款**

於2023年6月30日，金額為人民幣26,115,000元的有抵押長期銀行及其他借款按3.70%-5.70%的固定年利率計息，並以本集團若干物業、廠房及設備(附註13)作為抵押。

(ii) **無抵押長期銀行借款**

於2023年6月30日，金額為人民幣71,268,000元的無抵押長期銀行借款由一間附屬公司的董事及控股股東擔保。

(iii) **有抵押短期銀行借款**

於2023年6月30日，金額為人民幣4,028,000元的有抵押短期銀行借款由一間附屬公司擁有的若干貿易應收款項作抵押。該等貸款按5.50%的固定年利率計息。

(iv) **無抵押短期銀行借款**

於2023年6月30日，金額為人民幣10,000,000元的若干無抵押短期銀行借款由一間附屬公司的董事及控股股東擔保。

(v) 於2023年6月30日及2022年12月31日，所有借款均以人民幣計值。

22. 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(附註24(d))	76,411	76,942
－第三方	2,522,449	2,588,139
	2,598,860	2,665,081
其他應付款項		
－關聯方(附註24(d))	141,448	252,927
－第三方	2,217,372	1,820,781
	2,358,820	2,073,708
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	6,231,099	6,022,128

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
	2,598,860	2,665,081

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。

23. 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。

24. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂控股及其附屬公司	最終控股公司及其附屬公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東
中山雅生活	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
綠地控股及其附屬公司	對本公司及其附屬公司具重大影響的股東
中民未來控股集團有限公司(「中民」)及其附屬公司	擁有重大影響的非控股股東及其附屬公司
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制

24. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
成都雪瓏企業管理有限公司	雅居樂控股的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市昌重房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅恒房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
廣州中建瓏悅臺置業有限公司	雅居樂控股的聯營公司
中航美麗城鄉環衛集團有限公司	本集團的聯營公司
重慶衛士物業管理有限公司	本集團的聯營公司
南京海玥物業管理有限公司	本集團的聯營公司
上海尊榮保安服務有限公司	本集團的聯營公司

24. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
深圳市匯龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
Square Asset Management Limited.	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司	本集團的聯營公司
建發雅生活(青島)智慧城市運營服務有限公司	本集團的聯營公司
廣州市暉邦置業有限公司	綠地控股的合資企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	綠地控股的合資企業
廣州綠地白雲置業有限公司	綠地控股的合資企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
北海雅廣房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
河南雅福置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
威海雅藍投資開發有限公司	雅居樂控股的合資企業

24. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
開封豐輝置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
揚州雅昊商務管理有限公司	雅居樂控股的合資企業
江西建大投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
貴港市盛和物業服務有限公司	本集團的合資企業
杭州綠宋物業服務有限公司	本集團的合資企業
青島青旅城市服務有限公司	本集團的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的本集團主要關聯方。

24. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易

	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)
提供服務		
由雅居樂控股控制的實體	640,172	1,046,599
綠地控股及由綠地控股控制的實體	82,993	124,395
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	63,167	122,842
本集團的合資企業及聯營公司	4,283	723
由創辦股東控制的實體	301	267
綠地控股的合資企業	864	123
	791,780	1,294,949
購買貨物及服務		
本集團的聯營公司	48,271	9,131
綠地控股及由綠地控股控制的實體	5,066	2,357
由雅居樂控股控制的實體	5,242	6,007
	58,579	17,495
關聯方貸款利息收入		
本集團的聯營公司(附註8)	384	3,848
與短期及低價值租賃有關的租金開支		
由創辦股東控制的實體	1,133	1,527
由雅居樂控股控制的實體	688	1,880
雅居樂控股的創辦股東	-	223
	1,821	3,630
租賃負債利息開支		
由雅居樂控股控制的實體	48	91
雅居樂控股的創辦股東	8	-
	56	91
支付租賃負債		
由雅居樂控股控制的實體	520	589
雅居樂控股的創辦股東	220	-
	740	589

上述所有交易乃於本集團一般業務過程中按交易方之間議定的條款進行。

24. 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

期內對主要管理人員的薪酬(包括董事及監事薪酬)載列如下：

	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)
薪金及其他短期僱員福利	2,085	4,812
退休計劃供款	76	112
	2,161	4,924

(d) 與關聯方的結餘

	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)
應收關聯方款項：		
貿易應收款項		
由雅居樂控股控制的實體	2,641,825	2,403,254
綠地控股及由綠地控股控制的實體	328,836	551,768
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	486,088	455,060
本集團的合資企業及聯營公司	13,855	7,343
中民及由中民控制的實體	–	3,932
綠地控股的合資企業	2,305	2,885
	3,472,909	3,424,242
其他應收款項(附註(i))		
本集團的合資企業及聯營公司	45,675	98,509
由雅居樂控股控制的實體	755,168	726,147
綠地控股及由綠地控股控制的實體	49,798	56,053
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	8,971	13,337
由創辦股東控制的實體	3,473	2,115
	863,085	896,161
預付款項		
綠地控股及由綠地控股控制的實體(附註(ii))	549,481	284,983
本集團的合資企業及聯營公司	5,552	13,423
由雅居樂控股控制的實體(附註(ii))	284,597	–
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	426	1,719
	840,056	300,125
應收關聯方款項總額	5,176,050	4,620,528

24. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	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)
應付關聯方款項：		
貿易應付款項		
本集團的聯營公司	38,653	55,056
由雅居樂控股控制的實體	18,577	3,128
中民及由中民控制的實體	–	1,054
由創辦股東控制的實體	1,179	–
綠地控股及由綠地控股控制的實體	17,870	17,704
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	132	–
	76,411	76,942
其他應付款項		
由雅居樂控股控制的實體	107,181	114,903
本集團的聯營公司	6,565	125,210
綠地控股及由綠地控股控制的實體	26,520	9,098
雅居樂控股的合資企業	1,168	3,573
由創辦股東控制的實體	14	–
雅居樂控股的創辦股東	–	143
	141,448	252,927
合約負債		
由雅居樂控股控制的實體	1,569	227
綠地控股及由綠地控股控制的實體	19,113	–
由創辦股東控制的實體	5	–
	20,687	227
應付關聯方款項總額	238,546	330,096

附註：

- (i) 其他應收關聯方款項為無抵押及須按要求償還，惟根據相關合約須於租期屆滿後償還的租賃按金及就車位租售業務代理服務框架協議支付的保證金除外。部分其他應收關聯方款項計息，請參閱下文附註24(e)。
- (ii) 結餘主要指雅居樂控股及綠地控股開發的相關物業，預期將用於結算本集團應付第三方供應商的款項、向第三方銷售或出租物業。

24. 關聯方交易(續)

(e) 應收關聯方貸款和利息

	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)
於期初	16,117	197,243
添置	27,523	-
利息收入(附註8)	384	3,848
非現金變動	-	(120,000)
向關聯方收取的還款	-	(64,974)
於期末	44,024	16,117

應收關聯方貸款按年利率介乎0%至5.0%計息及須於一年內償還。