

# 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

## 2021 中期報告



\*僅供識別

## 企業使命

用匠心鑄就優質服務  
以誠心構建雅致生活

## 企業願景

打造國內領先、  
國際一流的生活服務平台

## 核心價值

呵護更好的你

## 經營理念

多、快、好、省、變

## 企業精神

遠見、心建、共建未來



FSC™ C021898

MALL

# 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」）是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，位列中國物業服務百強企業TOP4，業務涉及「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「城市服務」和「社區商業」五大產業板塊。本集團擁有物業管理服務、外延增值服務、業主增值服務及城市服務四大業務線，服務範圍覆蓋全區域、多業態，聚焦物業與生活服務、城市與企業服務，瞄準城市廣域空間服務價值鏈中高端，努力升級成為「智慧城市空間運營商」，為業主提供最優質、最多元的服務。截至2021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584.1百萬平方米及約424.2百萬平方米。

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	39	中期簡要綜合收益表
2	公司資料	40	中期簡要綜合全面收益表
4	財務概要	41	中期簡要綜合資產負債表
6	主要榮譽及獎項	43	中期簡要綜合權益變動表
7	主席報告	45	中期簡要綜合現金流量表
14	管理層討論和分析	46	中期財務資料附註
30	企業管治		
32	其他資料		





## 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)  
魏憲忠先生\*\*  
岳元女士\*\*  
尹錦滔先生#  
王翠萍女士#  
王鵬先生#

\* 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

尹錦滔先生 (委員會主席)  
王翠萍女士  
王鵬先生

### 薪酬與考核委員會

王鵬先生 (委員會主席)  
黃奉潮先生  
李大龍先生  
尹錦滔先生  
王翠萍女士

### 提名委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)  
李大龍先生  
尹錦滔先生  
王翠萍女士  
王鵬先生

## 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  
尹錦滔先生

## 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)  
施征宇先生 (股東代表監事)  
王功虎先生 (外部監事)  
王韶先生 (外部監事)

## 公司秘書

賴娟女士

## 授權代表

李大龍先生  
賴娟女士

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 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



## 公司資料(續)

### 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

公司的普通股包括內資股及境外上市股份(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](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://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  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54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](http://www.agileliving.com.cn)

## 綜合收益表概要

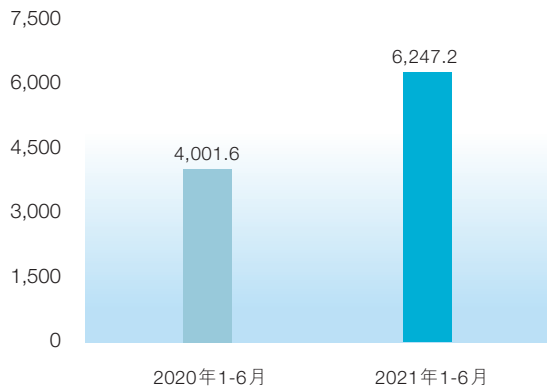
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
收入(人民幣百萬元)	<b>6,247.2</b>	4,001.6
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,873.9</b>	1,275.4
毛利率	<b>30.0%</b>	31.9%
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>1,281.0</b>	873.2
淨利潤率	<b>20.5%</b>	21.8%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>1,142.3</b>	758.0
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.85</b>	0.57

## 綜合資產負債表概要

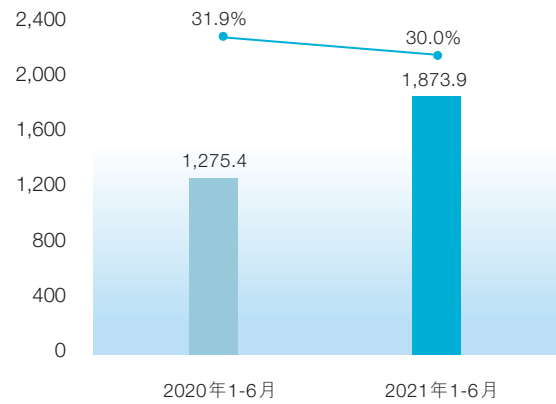
	於2021年	於2020年
	6月30日	12月31日
總資產(人民幣百萬元)	<b>19,466.9</b>	13,975.0
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>8,197.6</b>	5,057.0
股東權益(人民幣百萬元)	<b>12,148.9</b>	8,657.4
歸屬於本公司的股東權益回報率*	<b>25.4%</b>	25.9%
總負債／總資產	<b>37.6%</b>	38.1%

\* 截至2021年6月30日止之歸屬於本公司的股東權益回報率，是採用截至2021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。

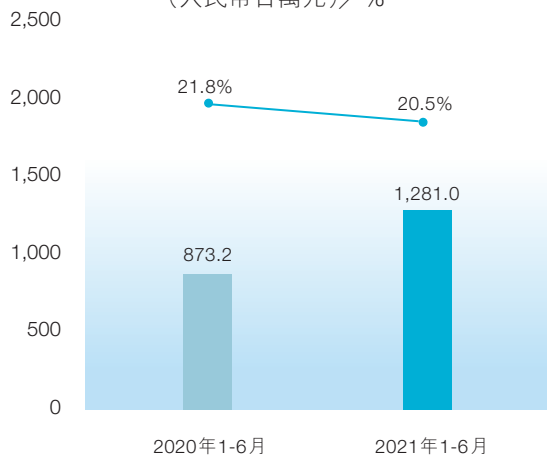
**收入**  
(人民幣百萬元)



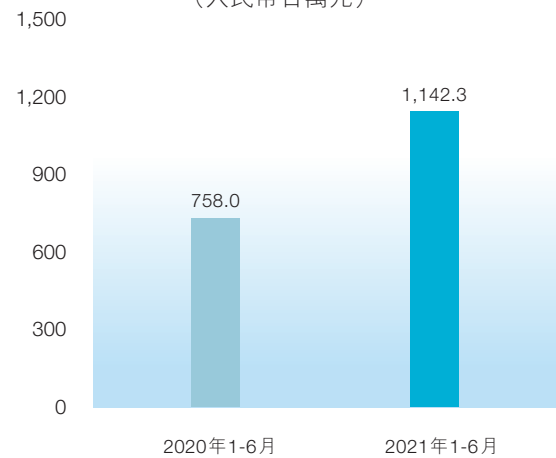
**毛利及毛利率**  
(人民幣百萬元) / %



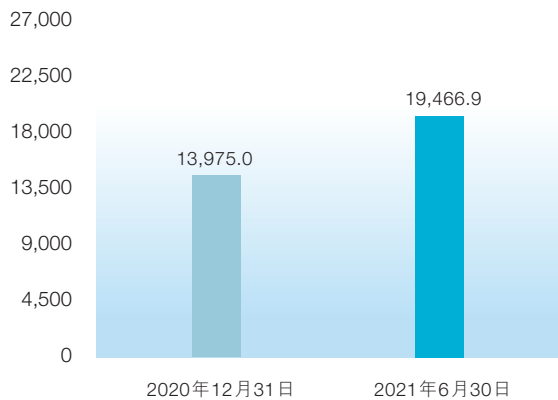
**淨利潤及淨利潤率**  
(人民幣百萬元) / %



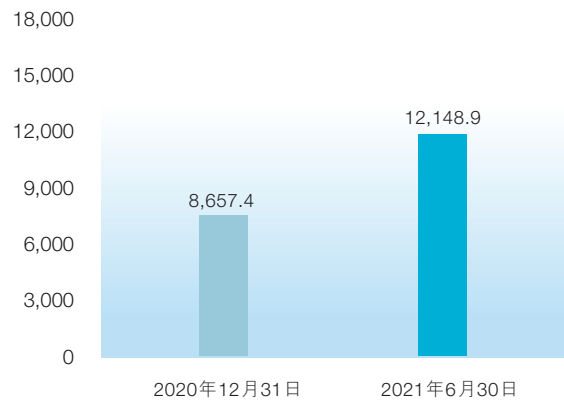
**本公司股東應佔利潤**  
(人民幣百萬元)



**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



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

1 2021年中國物業服務百強企業TOP4

2 2021年中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP1

3 2021年中國物業服務百強成長性領先企業TOP2

4 2021年中國物業服務ESG發展優秀企業TOP2

5 2021年中國物業服務百強服務質量領先企業

6 2021年中國物業服務百強滿意度領先企業

7 2021中國特色物業服務領先企業—社區商業

8 2021中國智慧城市服務領先企業

9 2021物業服務力百強企業TOP4

10 2021中國辦公物業服務力TOP20企業

11 2021中國城市服務TOP10企業

12 2021藍籌物業百強企業TOP4

# 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2021年6月30日止六個月（「期內」）的未經審核綜合業績。

物業管理行業在政策積極引導、服務需求升級及資本助力之下，迎來了發展的黃金時代。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》」），全力支持物業管理企業規模化、高質量發展，隨後多地接連出台措施落地《通知》精神。國家「十四五」規劃中明確，將加快發展物業管理等服務業，提升服務覆蓋率、服務質量及標準化水平，推進行業數字化

升級轉型。同時為應對城鎮化的新發展階段，將創新城市管理的理念、模式、手段，為智能化綜合城市服務奠定發展基礎。政策充分認可物業管理企業肩負的社會責任，加速優勝劣汰及整合集中，同時在政策上支持物業管理企業拓寬服務範疇，提供質價相符的多元化「物業服務+生活服務」。

房地產行業已經逐漸步入存量時代，業主對於物業、生活的服務的需求日益增長，同時非住宅物業管理行業正加速市場化，釋放出海量的業務機會。行業在規模發展的同時，必然迎來服務標準及範圍的升級及延伸。具有智慧服

務力及規模優勢的頭部物業管理企業預計將保持更快的增長勢頭，進一步鞏固及提升市場份額。

在政策正面支持、引導之下，藉助資本力量，行業正加速整合。2021年延續行業資本化高峰，目前上市物業管理企業已超過50家。上半年，物業管理企業加速規模擴張，收併購市場活躍，行業整合涉及資金超過人民幣百億元。同時，物業管理企業管理業態不斷延伸，探索物業管理及增值服務產業鏈上下游，升級智能服務能力，形成行業發展的新格局、新氣象。

本集團不負呵護業主一生使命，堅持全業態、全產業鏈的發展戰略，已全面升級為全場景智慧城市服務平台，期內落地城市服務重要產業佈局，規模增長穩居行業前列。本集團發揮「人才+科技+資本」優勢，不斷提升服務力及品牌力，蟬聯「2021中國物業服務百強企業TOP4」。

## 業務回顧

2021年是本集團邁向千億級平台目標的首年。本集團圍繞「服務品質、管理規模、經營效益、資金回籠」四大核心指標，保持了高質量、可持續的增長勢頭。憑藉強勁的市場拓展能力，期內第三方拓展再創新高，獲取了多個住宅、商寫、公建、城市服務領域的千萬級大型標杆項目。

同時，本集團通過精細化運營及科技賦能，運營效益穩步提升，上半年業績取得了不俗的增長，收入結構進一步優化，核心業務包括物業服務、城市服務、業主增值服務總佔比持續提升。

期內，本集團營業額為人民幣6,247.2百萬元，較去年同期增長56.1%。毛利為人民幣1,873.9百萬元，同比增加46.9%，毛利率為30.0%。淨利潤為人民幣1,281.0百萬元，同比增長46.7%，淨利潤率為20.5%。本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣1,142.3百萬元，同比增加50.7%。每股基本盈利為人民幣0.85元。

截至2021年6月30日止，本集團在管面積及合約面積分別為424.2百萬平方米及584.1百萬平方米。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85.5百萬平方米及58.0百萬平方米。來自第三方的合約面積（含成員企業）達440.6百萬平方米，第三方合約面積佔總合約面積的75.4%。

本集團已擁有均衡的規模增長來源，憑藉市場化發展的先發優勢，期內第三方市場拓展上再創佳績，第三方外拓新增合約面積（不含收併購）超過35.1百萬平方米。上半



年，本集團第三方拓展項目數量穩居市場前列，榮獲「中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP1」。本集團開啟「繁城計劃」，着力提升單城市內的市佔率，以一城一策的靈活拓展及合作策略，於不同業態斬獲30個年化合同金額千萬級項目，實現業態及區域的雙突破。本集團充分發揮住宅及旅遊大盤管理經驗優勢，獲取大連、武漢等地多個大型住宅及綜合項目。在公建服務領域，持續鞏固政府辦公、公眾場館、交通樞紐、旅遊景區等細分市場的領先地位，獲取全球最大、最先進天文館——上海天文館、南京地鐵等項目；同時深挖現有客戶需求，進一步獲取拉薩海關隸屬物業項目。於學校業態、金融機構等業態亦取得突破，中標深圳寶安區132所民轉公幼兒園、中國人民銀行徵信中心等標杆性項目。在商寫辦公領域，本集團依託股東資源以及憑藉服務高端定位，成功獲取綠地(濟南)全球商品貿易港、海口雅居樂中心等多個高端商寫和綜合體項目。

在行業整合方面，期內本集團完成對於上海最大的獨立第三方物業管理企業之一——民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)股權的收購，進一步補足本集團在上

海、長三角地區的市場空白，同時加強在高端住宅、商寫辦公等細分市場的規模優勢。

本集團已全面佈局城市服務，致力於打造智慧城市綜合服務平台，邁進萬億藍海市場。上半年，本集團初步形成城市服務業務的全國化佈局，覆蓋19個省、直轄市、自治區。同時，本集團迅速獲取城市服務領域的專業資質，完善供應鏈建立全國化的集採平台，憑藉於非住宅服務領域的經驗優勢及客戶基礎，上半年市場拓展成績卓越。在城市服務細分領域，本集團獲取首個海上環衛項目——洋浦經濟開發區海上環衛項目，開啟水域專業服務新篇章。

業主增值服務方面，本集團全面升級業務及品牌體系，建設專業運營能力，輸出服務價值，精準對接流量資源。期內本集團圍繞「物業服務+生活服務」模式，提升社區新零售的業務定位、選品及營銷，根據用戶需求結合社區特性，重點發力酒水、特色食品等品類，繼五糧液後引入瀘州老窖等戰略合作品牌。此外，憑藉專業的運營及推廣能力，打造「樂享日」零售服務，策劃線上線下主題營銷活動，有效變現流量以及提升銷售。本集團延伸生活服務產業鏈，引入優質供應商的同時，豐富自身服務產品組合，

持續推進高端家政、二手租售、社區幼托等業務落地。家裝宅配業務，持續拓寬合作供應商庫，目前已經與超過20家家裝龍頭品牌達成戰略合作聯盟，打造「拎包入住家裝節」，切實提升轉化率。本集團非住宅管理項目規模龐大，擁有豐富的政企客戶資源，期內持續提供優質的餐飲、通勤、會務、後勤管理及空間運營等專業服務產品。同時深挖業主需求，為商企及政府客戶提供高黏性的餐飲及通勤服務，並補充相關專業資質及服務能力。

本集團以質為先，堅信服務品質是一切發展的根基，期內着力提升業主滿意度及服務體驗。面對廣東省等地新冠疫情反彈、複發，本集團根據早前制定的標準推行疫情防控工作常態化，肩負企業社會責任，發揮網格化基層服務能力，守衛業主及員工的生命與健康。6月，受疫情影響，於廣州超過60個住宅項目實行封閉、半封閉式管理，協助超過60萬業主完成核酸檢測和健康管理工作，並無縫提供生鮮配送、代收代辦等零售及生活便民服務，解決業主遇到的實際困難。在行業標準制定方面，本集團牽頭編寫中

物協團體標準《住宅物業服務規範》，制訂廣東省首個住宅物業先進標準體系，彰顯行業龍頭企業擔當。期內，本集團啟動服務形象煥新的「5分行動」，通過形象、設施、環境、活動等進行服務煥新，用細節彰顯服務品質，以匠心打造美好生活。

本集團以科技為核心競爭力，升級及落地信息化、科技化戰略，打造智慧服務產品力。在運營端，期內重點推進系統搭建、重構，實現智能化合同、運營、收費、資金、客服管理；在客戶端，升級雅管家APP，建設及優化應用及智慧服務，搭建業主增值服務資源管理平台；在業務端，以智慧解決方案為主線，通過應用AI、物聯網技術，持續推進智慧安防、智慧車行以及智慧運維的升級及改造，有效提升項目管理標準化水平以及提升人力效能。攜手華為、海納雲、朗新科技、海康威視等戰略合作夥伴共同推進城市智能體系的建設和運營，構建多個智慧服務場景應用。期內，持續通過BI系統等實現業務及財務一體化高效

管理，憑藉精細化、智能化的管理手段，項目及業務運營及管理效率穩中有升。

本集團具有領先的行業整合能力，期內進一步升級投後整合及協同發展能力，支持、服務成員企業長期可持續發展，同時有效控制運營風險及實現經營效益提升。通過市場協同、賦能，集合全集團力量推進市場拓展，上半年協助成員企業聯合拓展項目，成功中標多個標杆項目，加速成員企業實現跨業態、跨區域發展。同時，制定不同業態的服務標準及產品手冊，保障標準統一、品質如一。持續賦能成員企業的精細化管理能力及智慧服務能力，此外，隨著本集團規模日益壯大及業務不斷延伸，進一步完善與成員企業人才流動及融合，深度綁定長遠一致利益。

本集團品牌影響力和綜合實力不斷攀升，榮獲多項行內權威獎項及殊榮，蟬聯「2021年中國物業服務百強企業TOP4」，期內獲納入滬港通合資格股份。根據《2021物業服務企業品牌價值測評報告》，雅生活品牌價值已突破百億，高達人民幣108.72億元。本集團憑藉領先的滿意度和優質的服務，榮獲「2021物業服務力百強企業TOP4」及「2021年中國物業服務百強服務質量領先企業」。本集團於各產業、細分業態亦具有廣泛影響力，榮獲「2021

中國城市服務TOP10企業」、「2021中國辦公物業服務力TOP20企業」。

### 展望與策略

行業在加速整合、集中的過程中，物業管理企業正加速規模擴張，打造差異化優勢。本集團堅持既定的全產業鏈發展戰略，時刻銘記「呵護業主一生」之初心，已成為行業規模最大、業態最全的物業管理企業之一。本集團將緊密跟隨國家「十四五」規劃，把握城鎮化發展及服務需求升級趨勢，從城市及生活服務需求出發，全面升級品牌及發展戰略，為業主提供最優質、最多元的服務。深耕物業與生活服務、城市與企業服務的兩大核心業務同時，以創新思維培育增值服務生態圈，以產業思維培育智慧服務力，實現數字化運營與智慧服務產品力，全力邁向本集團千億平台宏圖。

本集團將着力打造五大核心競爭力，分別為服務產品力、市場拓展力、科技運營力、整合組局力以及高效組織力。隨著本集團管理規模的不斷擴大，標準化的產品複製能力和管理模式將成為駕馭超大規模業務的關鍵。本集團將始終堅持品質核心，持續提升服務標準化，不斷創新、迭代服務產品，打磨服務產品及口碑，梳理不同業態服務產品



標杆。國家法規、政策出台以及業主的積極監督及參與管理，將有力支持及進一步規範行業發展，加速行業整合、集中，規模化、高品質、合規經營的龍頭物業管理企業市場份額有望進一步提升。

面對複雜的市場競爭環境，品牌影響力及市場拓展能力將是決定物管企業長期發展的關鍵因素。本集團憑藉均衡的業態佈局，和各細分市場領先的規模，將全面升級品牌戰略，明確以住宅業態全鏈條服務為主的物業與生活服務和以城市服務、非住宅業態為主要的城市與企業服務板塊兩大核心業務板塊。未來，本集團將進一步匯聚產業能力，升級專業標準，優化拓展機制，深度整合、優化品牌組合，以口碑鑄造品牌力，將品牌力轉化為市場競爭力。本集團將持續推進區域深耕，打造重點業態及細分市場的產品力，以口碑效應加快獲取市場份額；憑藉本集團在高線城市、大型高端項目的經驗優勢，下沉拓展能力；同時，助力成員企業開發新渠道、新市場，凝聚形成市場拓展合力。

本集團已擁有均衡且多元的增長來源，未來將持續為股東及戰略合作夥伴提供優質、穩定的多元化服務。本集團已與綠地控股達成五年戰略合作協議，延續雙方戰略合作至2025年。本集團將持續作為綠地控股戰略優先級物業合作商，於2021-2025年為綠地控股開發的不少於35百萬平

方米的各類物業項目提供優質、多元的服務，並在城市服務、智慧生活服務、業主增值服務等方面積極開展合作。

本集團已經升級定位為智慧城市空間運營商，瞄準城市廣域空間服務價值鏈中高端，深度參與城市治理及智慧管理。本集團將充分挖掘股東及市場資源，發揮公共服務經驗及專業優勢，打造智慧城市服務的標杆性項目，加速市場拓展及延伸城服產業鏈至專業細分市場；同時，攜手智能科技合作夥伴，構建智慧城市運營和服務信息平台，落地服務場景應用；此外，由基礎服務向價值鏈上游延伸，通過生態合作形成對交通、市政、環保、空間規劃等多業態的能力覆蓋。

本集團擁有巨大的服務規模，服務百萬社區業主及商企客戶，將優選增值服務發展賽道，以多元合作方式培育新業務。未來，本集團將重點關注家政、幼托等國家政策鼓勵、有龐大潛在需求的「物業服務+生活服務」產業，以專業化產品運營思維，重點輸出服務價值，打造創新增值服務的專業服務能力。同時，本集團將在商企服務需求端深挖業務潛力，瞄準團膳、通勤、個性化企業服務等高關聯性增值服務領域，不斷延伸及突破服務邊界，盡早補強業務專業能力。

物業管理行業已經從人力密集型逐步升級轉型為科技賦能型行業，提升科技化、智能化服務水平勢在必行。本集團

將以服務業務發展為核心，以提升企業經營管理效能為目標，在數據端、管理端進一步提升信息化分析、運營能力，融合技術與服務，實現科技應用效能最大化；同時，依託住宅、非住宅領域管理經驗和在管項目規模優勢，攜手領先的雲技術及智能科技合作夥伴，在業務端培育及輸出智能服務標杆產品，實現管理模式及服務體驗的全面升級。

本集團是行業整合的先行者，通過多年的產業整合及延伸，已經初步形成了全業態服務品牌矩陣及全產業鏈業務佈局。本集團將建立以業務為驅動、產業為主導、風險管控為保障的「投管一體」投後管理新模式；梳理細分賽道發展策略，強化各板塊業務能力，轉換規模優勢為品牌優勢，深度融合形成市場及品牌合力；進一步優化在運營、拓展、管理的架構及協同機制，夯實產品標準化及數字化運營能力，有效提升管理效能和運營效率。此外，本集團將持續推進人才團隊的建設及人才升級轉型，加強企業文化建設及團隊凝聚力，為長遠發展奠定堅實基礎。

面對行業快速發展時期的機遇與挑戰，本集團將持續以品質立根基，圍繞「服務品質、管理規模、經營效益、資金回籠」四大抓手，求新求變，肩負責任、呵護業主、回饋社會、創造價值，全力打造「雙千億」的平台型企業。

### 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8月16日

### 業務回顧

2021年上半年，物業管理行業蓬勃發展，政策環境持續向好，政府連續發佈《通知》、《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》等鼓勵政策，各地方政府陸續出台物業管理規範性政策，積極鼓勵物業服務企業探索「物業服務+生活服務」模式，支持和促進物業管理行業的發展。

期內，本集團明確「雙千億」戰略規劃，推進業務的轉型升級，對內完善投後管理體系，深化業務融合，加強科技化建設，提升服務品質及運營效益，促進各產業穩健增長；對外強化市場拓展能力，上半年第三方外拓新增面積（不含收併購）達35.1百萬平方米，於各細分市場中標大型標桿項目；同時，進一步延伸產業鏈佈局，落地城市服務業務，積極開展城市服務領域的市場拓展，進軍海上環衛等細分市場。

隨著業務佈局的穩步落地，集團盈利能力和規模取得持續穩健增長。期內，本集團收入為人民幣6,247.2百萬元，較2020年同期的人民幣4,001.6百萬元增加56.1%。本公司股東應佔利潤為人民幣1,142.3百萬元，較去年同期的人民幣758.0百萬元增加50.7%。截至2021年6月30日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到424.2百萬平方米及584.1百萬平方米。

2021年上半年，本集團實施疫情防控常態化管理，面對廣東省新冠疫情反覆，迅速響應，全力協助開展全民核酸檢測工作，於各在管項目內嚴格落實疫情防控措施，切實保障業主及員工的健康。

此外，本集團以領先的服務品質、市場拓展的卓越成績、成熟的管理能力以及出色的多品牌運營能力，於期內蟬聯「2021中國物業服務百強企業TOP4」，綜合實力再獲認可，並榮獲「2021中國物業服務百強企業服務質量領先企業」、「2021中國物業服務百強成長性領先企業TOP2」、「2021物業服務力百強企業TOP4」、「2021藍籌物業百強企業top4」等殊榮。同時，本集團憑藉在智慧城市服務、創新服務生態構建等領域的突出表現，首次以智慧城市服務商的身份被評為「2021中國智慧城市服務領先企業」。

### 財務回顧

#### 收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣6,247.2百萬元（2020年同期：人民幣4,001.6百萬元），較去年同期增加56.1%。

## 管理層討論和分析(續)

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

	截至6月30日止六個月				
	2021年 (人民幣千元)	收入佔比 %	2020年 (人民幣千元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	<b>3,976,922</b>	<b>63.6%</b>	2,619,590	65.5%	51.8%
— 住宅物業項目	<b>1,638,566</b>	<b>26.2%</b>	1,229,112	30.7%	33.3%
— 非住宅物業項目	<b>2,338,356</b>	<b>37.4%</b>	1,390,478	34.8%	68.2%
外延增值服務	<b>1,303,316</b>	<b>20.9%</b>	959,333	24.0%	35.9%
— 案場物業管理服務	<b>562,882</b>	<b>9.0%</b>	427,790	10.7%	31.6%
— 其他外延增值服務	<b>740,434</b>	<b>11.9%</b>	531,543	13.3%	39.3%
業主增值服務	<b>807,472</b>	<b>12.9%</b>	422,704	10.5%	91.0%
城市服務	<b>159,446</b>	<b>2.6%</b>	—	—	—
合計	<b>6,247,156</b>	<b>100.0%</b>	4,001,627	100.0%	56.1%

### 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3,976.9百萬元（2020年同期：人民幣2,619.6百萬元），較去年同期增加51.8%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣1,638.6百萬元（2020年同期：人民幣1,229.1百萬元），較去年同期增加33.3%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣2,338.3百萬元（2020年同期：人民幣1,390.5百萬元），較去年同期增加68.2%。

### 下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2021年		截至2020年		新增 (千平方米)	新增率 %
	6月30日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	<b>64,311</b>	<b>15.2%</b>	59,797	16.0%	4,514	7.5%
綠地控股	<b>17,070</b>	<b>4.0%</b>	13,922	3.7%	3,148	22.6%
第三方項目 <sup>1</sup>	<b>342,780</b>	<b>80.8%</b>	301,070	80.3%	41,710	13.9%
合計	<b>424,161</b>	<b>100.0%</b>	374,789	100.0%	49,372	13.2%

註1：包括本集團自第三方外拓獲取的在管面積及控股成員企業貢獻的在管面積。

截至2021年6月30日止，本集團總在管面積為424.2百萬平方米，較2020年12月31日止的374.8百萬平方米增加49.4百萬平方米，增長率為13.2%。該增長主要來源於：(i)本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，期內新增在管面積為4.5百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目期內新增在管面積為3.1百萬平方米；(iii)來自第三方項目貢獻的新增在管面積41.7百萬平方米，其中包括第三方外拓項目期內轉化的新增在管面積23.5百萬平方米，新中民物業併入的42.6百萬平方米，並剔除出售蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)24.4百萬平方米的在管面積。

此外，期後本集團收購山東宏泰物業發展有限公司(「山東宏泰」)之股權，如包含山東宏泰貢獻的在管面積，本集團在管面積合計已達4.6億平方米。

2021年上半年，本集團持續聚焦服務品質提升，開展全國品質大巡查，利用智慧物管系統進行品質專項稽核，強化項目的風險管控機制；建立服務督導員機制，以客戶視角促進一線服務品質提升；針對工程、客服、安全管理等業務開展專項稽查督辦工作。期內，本集團圍繞健康、公益、家庭、藝術四大板塊內容開展特色社區文化活動，豐富業主的社區生活體驗，同時為各類型項目的業主及住戶提供多元化增值服務，著力提升業主黏性及滿意度。此外，本集團積極參與行業標準的制定，期內牽頭編寫中國物業管理協會的團體標準《住宅物業服務標準規範》，打造廣東省首個住宅物業先進標準體系，實現行業示範與引領。

#### **在管面積業態分佈**

物業管理行業處於整合集中的高峰期，行業重視多元業態的業務延伸，非住宅物業管理及智慧城市領域的發展備受關注。本集團主動擁抱行業轉型趨勢，積極延伸產業鏈佈局，加大在各類細分業態的市場拓展能力，進一步增強業務多元化。

目前，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，形成了均衡的全業態佈局。截至2021年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為44.9%(截至2020年12月31日止，40.4%)，非住宅類佔比為55.1%(截至2020年12月31日止，59.6%)(公共建築佔比42.6%，商業及其他佔比12.5%)。



### 在管面積區域覆蓋

期內，本集團在管項目達到3,601個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及199個城市。

截至2021年6月30日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中38.2%位於長三角城市群，23.4%位於粵港澳大灣區，9.4%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99.7% (2020年同期：99.0%)。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2021年		截至2020年		新增 (千平方米)	新增率 %
	6月30日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	85,521	14.7%	82,085	15.7%	3,436	4.2%
綠地控股	58,030	9.9%	53,089	10.2%	4,941	9.3%
第三方項目	440,571	75.4%	387,421	74.1%	53,150	13.7%
合計	584,122	100.0%	522,595	100.0%	61,527	11.8%

本集團定義合約面積為已經和業主簽訂提供物業服務合同的的面積，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2021年6月30日止，合約面積達到584.1百萬平方米，較2020年12月31日止的522.6百萬平方米新增61.5百萬平方米，增長率11.8%。主要是由於(i)本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為3.4百萬平方米；(ii)綠地控股貢獻合約面積4.9百萬平方米；(iii)來自第三方項目新增合約面積達53.2百萬平方米，其中通過市場拓展獲取的第三方項目新增合約面積35.1百萬平方米，新中民物業併入的42.7百萬平方米，並剔除出售蘭州城關24.6百萬平方米的合約面積。

若考慮期後收購山東宏泰貢獻的合約面積，本集團合約面積合計已達6.2億平方米。

### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

期內，本集團外延增值服務收入達人民幣1,303.3百萬元（2020年同期：人民幣959.3百萬元），較去年同期增長35.9%，佔總收入約20.9%。其中：

- (1) 案場物業管理服務（佔外延增值服務收入的43.2%）：期內收入達人民幣562.9百萬元，較2020年同期的人民幣427.8百萬元增長31.6%。案場物業管理服務收入增加主要由於去年同期部分案場項目受疫情影響延期進場，以及期內向第三方物業開發商提供的案場服務有較大提升。
- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的56.8%）：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740.4百萬元，較2020年同期的人民幣531.5百萬元增長39.3%，主要受2021年上半年地產開發商預售額上升所帶動。

### 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、非住宅業態的增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗，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807.5百萬元，較2020年同期的人民幣422.7百萬元增長91.0%，佔總收入約12.9%。

- (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、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。期內，本集團深挖業主生活需求，聚焦品牌和渠道建設，開展10餘次全季節、全區域覆蓋的品牌營銷活動。社區新零售方面，打造雅生活新零售品牌—「樂享日」，引入瀘州老窖、藍月亮等優質品牌，通過線上、線下服務場景深度融合，提升業務覆蓋率及滲透率；居家服務持續探索高端家政、洗護等業務，期內開展「家電清洗季」專項活動，通過戰略合作、業務合作等形式引入超過30家合作商。期內，生活及綜合服務收入約為人民幣295.8百萬元，較2020年同期的人民幣161.4百萬元增長83.3%，佔業主增值服務收入的約36.6%。

- (2) 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，本集團推進家裝業務標準化運營，開展前置營銷業務，引入整裝、家具、家電等客單價較高產品的供應商，開展「拎包入住家裝節」等專場推廣活動。期內，家裝宅配服務收入約為人民幣129.2百萬元，較2020年同期的人民幣57.5百萬元增長124.7%，佔業主增值服務收入的約16.0%。
- (3) 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，本集團整合供應鏈資源，將媒介資源代理業務拓展至外部社區；豐富資源管理的服務內容，試點落地「場地提供+產品供應」模式，提供空間整合服務解決方案。期內，社區資源服務收入約為人民幣226.1百萬元，較2020年同期的人民幣95.1百萬元增長137.7%，佔業主增值服務收入的約28.0%。
- (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。機構類增值服務收入約為人民幣156.4百萬元，較2020年同期的人民幣108.7百萬元增長43.9%，佔業主增值服務收入的約19.4%。

期內業主增值服務的增長主要由於挖掘多種業態項目的業主需求，豐富產品和服務組合，提高業務覆蓋率及滲透率，以及成員企業帶來的增值收入影響。

### 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。

本集團已成立城市服務產業板塊，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，本集團進一步完善城市服務產業平台建設，完成對於北京慧豐51%股權和陝西明堂60%股權的收購，發揮自營品牌雅昊及成員企業強勁的市場拓展能力，中標首個海上環衛項目—洋浦海上環衛服務項目以及多個年化合同金額超千萬的市政環衛項目。期內，城市服務收入達人民幣159.5百萬元，佔總收入約2.6%。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

期內，本集團的銷售成本為人民幣4,373.3百萬元(2020年同期：人民幣2,726.3百萬元)，同比增加60.4%，主要原因是集團業務高速發展，收入增長引起各類成本增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是收入結構進一步優化，毛利較高的外延增值服務佔比從去年同期24.0%下降至20.9%。

### 毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月				
	2021年		2020年		毛利率變動 百分點
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	
物業管理服務	876,494	22.0%	574,052	21.9%	0.1個百分點
外延增值服務	521,367	40.0%	468,828	48.9%	-8.9個百分點
業主增值服務	440,811	54.6%	232,486	55.0%	-0.4個百分點
城市服務	35,225	22.1%	-	-	-
合計	1,873,897	30.0%	1,275,366	31.9%	-1.9個百分點

期內，本集團毛利為人民幣1,873.9百萬元，較2020年同期的人民幣1,275.4百萬元增長46.9%。毛利率從2020年的31.9%下降1.9個百分點至30.0%。

- 物業管理服務的毛利率為22.0%(2020年同期：21.9%)，較2020年同期增加0.1個百分點，主要是由於集團持續通過精細化運營管理提質增效，維持較高的物管服務毛利水平。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，核心毛利為人民幣942.7百萬元，核心毛利率為23.7%。
- 外延增值服務的毛利率為40.0%(2020年同期：48.9%)，較2020年同期下降8.9個百分點，主要是由於為加大開發商服務滿意度，助力資產去化，持續提升服務品質，加大成本投入引起的。

## 管理層討論和分析(續)

- 業主增值服務的毛利率為54.6%，(2020年同期：55.0%)，較2020年同期下降0.4個百分點，主要是由於本集團增值服務業務結構發生變化。
- 城市服務的毛利率為22.1%。

### 銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣61.7百萬元，較2020年同期的人民幣29.0百萬元增加112.7%，佔收入比為1.0%，較去年同期增加0.3個百分點，主要由於上半年市場拓展成效顯著所帶來的拓展費用增加。

### 行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣384.7百萬元，較2020年同期的人民幣221.1百萬元增加74.0%，佔收入比為6.2%，較2020年同期增加0.7個百分點，主要由於積極佈局城市服務新業務板塊，提升管理效能，儲備專業人才；同時本集團為全方位打造智慧服務平台，相應的信息化支出有所增加。

### 其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣74.2百萬(2020年同期：人民幣94.7百萬元)，同比下降21.6%，主要是政府補助較去年同期下降。

### 所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣262.3百萬(2020年同期：人民幣267.9百萬元)。所得稅稅率為17.0%(2020年同期：23.5%)。期內所得稅稅率同比下降6.5個百分點，主要由於本集團積極採用內地政府近年的各種稅收優惠政策，申請享受如小型微利企業、海南自貿港、西部大開發及高新技術企業等多項企業所得稅的優惠，使得整體稅負下降。

### 利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣1,281.0百萬元，較2020年同期的人民幣873.2百萬元增加46.7%，主要由於本集團整體業務擴張，產生規模效應，業主增值服務快速發展。淨利潤率為20.5%，較2020年同期的21.8%下降1.3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核心淨利潤率為21.4%。期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,142.3百萬元，相比去年同期人民幣758.0百萬元增加50.7%。每股基本盈利為人民幣0.85元，較去年同期增長49.1%。



### 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2021年6月30日止，流動資產達到人民幣13,480.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣9,100.1百萬元增加48.1%。本集團的現金及等價物達到人民幣8,197.6百萬元，較2020年12月31日止的人民幣5,057.0百萬元增加62.1%，主要是由於期內配售新H股所得款項淨額3,242百萬港元（折合人民幣2,678百萬元）。於2021年6月30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2021年6月30日止，本集團的總權益為人民幣12,148.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣8,657.4百萬元增加人民幣3,491.5百萬元，增長40.3%，主要是因為期內配售新H股增加權益3,242百萬港元及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2021年6月30日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣332.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣255.0百萬元增加30.5%，主要來自伴隨收購新中民物業及城市服務公司而併入的物業、廠房及設備，部分已被期內折舊所抵銷。

### 其他無形資產

截至2021年6月30日止，本集團的其他無形資產賬面淨值為人民幣1,169.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣961.2百萬元增加21.7%。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28.4百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,352.2百萬元；(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2021年6月30日止，本集團商譽達到人民幣2,539.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣2,182.0百萬元增長16.4%。期內，商譽的增加主要來自收購新中民物業的商譽人民幣216.3百萬元。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2021年6月30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

截至2021年6月30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4,817.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,659.3百萬元增長31.6%。主要是由於新中民物業及城市服務公司併表帶來的影響。

### 貿易及其他應付款項

截至2021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5,091.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,421.9百萬元增加48.8%。主要由於各項材料採購、勞務外包及能耗成本費用因本集團業務擴充而上升所致。

### 借款

截至2021年6月30日止，本集團一年以內短期借款為人民幣55.4百萬元，超過一年的借款為人民幣6.0百萬元。

### 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2021年6月30日止，資本負債比率為0.5%。

### 即期及遞延所得稅負債

截至2021年6月30日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣402.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣425.3百萬元下降5.5%，主要由於本集團期內所得稅稅率同比下降6.5%。遞延所得稅負債從截至2020年12月31日的人民幣225.3百萬元增加至人民幣305.2百萬元，主要來源於新收併購成員企業的資產評估增值產生的暫時性差異。

### 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3,958.8百萬港元(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臺；
- 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臺及發展本集團的「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臺及發展本集團的「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。

## 管理層討論和分析(續)

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 修訂分配 人民幣百萬元	截至2021年 6月30日止的 已動用額度 <sup>(1)</sup> 人民幣百萬元	截至2021年 6月30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 <sup>(2)</sup> 年/月/日
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>					
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> </li> </ul>	82.35%	2,634.65	2,634.65 <sup>(3)</sup>	0	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>進一步開發本集團的一站式服務平臺及發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」</li> </ul>	0.46%	14.6	14.6	0	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>營運資金及一般公司用途</li> </ul>	17.19%	550.05	327.27	222.78	2022年12月31日或之前
總額	100%	3,199.30	2,976.52	222.78	

(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2021年6月30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(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司的人民幣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。

截至本報告日期，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。

**根據一般授權配售新H股**

於2021年5月28日，本公司與Citigroup Global Markets Limited(作為配售代理)簽訂配售協議，據此，本公司已同意委任配售代理，而配售代理已同意出任為本公司代理，並按悉數包銷基準促使承配人按配售價認購總數86,666,800股新H股，配售價為每股H股37.60港元。

配售所得款項總額及所得款項淨額(扣減相關開支及費用後)分別為約3,259百萬港元及約3,242百萬港元，即每股配售股份的淨發行價為約37.40港元。配售所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

所得款項淨額的用途	分配百分比 %	可供動用額度 人民幣百萬元	截至2021年 6月30日止 的已動用額度 人民幣百萬元	截至2021年 6月30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 <sup>(附註)</sup> 年/月/日
營運資金及一般公司用途	100%	3,242	0	3,242	2024年12月31日或 之前
總額	100%	3,242	0	3,242	

<sup>(附註)</sup> 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。

董事會認為，配售為擴大股東基礎及優化本公司資本結構提供良機。董事認為，配售將增強本集團的財務狀況及提供流動資金，配售協議條款(包括配售價)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

詳情請參閱本公司日期為2021年5月28日之公告。



### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團以附屬公司部分物業、廠房及設備為借款抵押擔保。於2021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。

### 重大收購

#### 收購新中民物業股權

於2019年9月25日，本公司訂立了有關(其中包括)收購中民未來物業服務有限公司(「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年上半年和2021年4月分別完成對中民物業股權和新中民物業股權的收購，中民物業及新中民物業現為本集團的非全資附屬公司。

中民物業及新中民物業已於全國廣泛佈局經濟發達的城市群，廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，旗下擁有多個細分市場龍頭品牌，管理眾多城市地標項目，在全國及各區域的公共建築及各細分領域擁有領先的市場佔有率與極高的品牌知名度。收購事項完成後，中民物業及新中民物業可與本集團現有業態、區域有效互補，鞏固既有優勢地位、增加協同效應。此外，收購事項可有力提升本集團的管理規模、盈利能力及品牌力，從而打造本集團成為全國性、全業態、優品牌的物業管理服務龍頭企業。

### 重大出售

期內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

### 重大投資

期內，本集團無持有重大投資。

### 或然負債

截至2021年6月30日止，本集團無重大或然負債。

### 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。

截至2021年6月30日止，本集團因持有外幣資產而須承受相應的外匯風險，主要與港元有關。

就本集團旗下功能貨幣為人民幣的中國附屬公司而言，如港元兌人民幣升值／貶值5%，而所有其他變量維持不變，由於換算以港元計值的貨幣資產淨值產生的外匯收益／(虧損)淨額，截至2021年6月30日止六個月的除所得稅前溢利將增加／減少約人民幣135.97百萬元(截至2020年6月30日止六個月：無)。

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。

除此之外，本集團無重大外匯風險。

### 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團有70,711名在職員工，較2020年12月31日的55,888名在職員工，增加26.5%。總員工成本為人民幣2,332.2百萬元，較2020年同期的人民幣1,516.6百萬元，增加53.8%。員工成本的增長主要是由於(i)成員企業帶來的增長；(ii)本集團業務發展要求，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

#### 收購濟南宏泰股權

於2021年7月2日，本公司的一家間接全資子公司天津雅潮企業管理諮詢有限公司(作為買方)(「天津雅潮」)已與濟南宏泰投資管理合夥企業(有限合夥)(「濟南宏泰」)合夥人(作為賣方)簽訂協議，據此，天津雅潮有條件同意收購濟南宏泰合共100%份額，總對價為人民幣282百萬元(「收購事項」)。

截至收購事項日期，濟南宏泰持有山東宏泰65%的股權，而本公司非全資子公司中民未來持有山東宏泰35%的股權。於收購事項完成後，本公司將間接持有山東宏泰100%的股權。

### 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，其中三名為執行董事、兩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

本公司審計委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2021年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

### 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則及本公司監事（「監事」）進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則（「證券買賣守則」），其條款不遜於載於香港聯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2021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2021年6月30日止六個月期間，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

### 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四中企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2021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2021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 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	50.79%
黃奉潮先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
李大龍先生 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」，被視為於本公司721,256,750股H股中擁有權益）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) 黃奉潮先生為上海秉雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海秉雅」）的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海秉雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海詠雅」）的有限合夥人並擁有50%的權益。黃先生亦為上海葆雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海葆雅」）的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有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80,000,000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。



## 其他資料(續)

- (4) 李大龍先生為上海焯雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焯雅」)的普通合夥人並擁有50%的權益，上海焯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%的權益。李先生亦為上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的普通合夥人並擁有50%的權益，上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益。上海燁雅為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80,000,000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

#### (I) 股份

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)	62.63%
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)	0.04%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	22,000股(L)	0.00%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

#### (III) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	類別	個人權益	佔債權證的概約百分比
王翠萍女士	雅居樂集團控股有限公司	2022年到期本金總額5億美元的6.7%優先票據	200,000美元	0.04%

除上文所披露者外，於2021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2021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 <sup>(1)</sup>	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	712,800,000股(L)	50.20%
旺紀國際有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	H股	712,800,000股(L)	50.20%
	實益擁有人	H股	7,200,000股(L)	0.50%
邁高國際(BVI)有限公司 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	50.70%
創紀環球發展(BVI)有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	50.70%
東萃集團控股有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	H股	721,256,750股(L)	50.79%
雅居樂集團控股有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	H股	721,256,750股(L)	50.79%
富丰投資有限公司 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H股	721,256,750股(L)	50.79%
Top Coast Investment Limited <sup>(8)</sup>	受控法團權益	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陳卓林先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陳卓賢先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陸倩芳女士 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陳卓喜先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陳卓南先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	50.79%
鄭惠琮女士 <sup>(10)</sup>	配偶	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陸麗卿女士 <sup>(11)</sup>	配偶	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陸燕平女士 <sup>(12)</sup>	配偶	H股	721,256,750股(L)	50.79%
陳小娜女士 <sup>(13)</sup>	配偶	H股	721,256,750股(L)	50.79%

## 其他資料(續)

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
深圳綠璉企業管理有限公司(前稱為寧波綠璉投資管理有限公司)	實益擁有人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
綠地金融投資控股集團有限公司 <sup>(14)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
綠地控股集團有限公司 <sup>(15)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」) <sup>(16)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
共青城投資	實益擁有人	H股	80,000,000股(L)	5.63%
共青城雅高投資管理有限公司 <sup>(17)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
潘智勇 <sup>(18)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
上海詠雅 <sup>(19)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
上海秉雅 <sup>(20)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
上海葆雅 <sup>(21)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
上海燁雅 <sup>(22)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
上海焰雅 <sup>(23)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
上海澄雅 <sup>(24)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%
馮欣 <sup>(25)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	5.63%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉。
- (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) 富豐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》，富豐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。

## 其他資料(續)

- (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。
- (14) 深圳綠璉企業管理有限公司由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於深圳綠璉企業管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (15) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (16) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (17) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。根據《證券及期貨條例》，共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (18) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂集團控股有限公司的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (19) 上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，根據《證券及期貨條例》，上海詠雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (20) 上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益，根據《證券及期貨條例》，上海秉雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (21) 上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有50%的權益，根據《證券及期貨條例》，上海葆雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (22) 上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，根據《證券及期貨條例》，上海燁雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (23) 上海焰雅為上海燁雅的有限合夥人並擁有50%的權益，根據《證券及期貨條例》，上海焰雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (24) 上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益，根據《證券及期貨條例》，上海澄雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (25) 馮欣先生為上海焰雅及上海澄雅的有限合夥人並擁有50%的權益，因此，根據《證券及期貨條例》，馮欣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。

除上文所披露者外，於2021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或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2021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、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，董事、監事及本公司最高行政人員的資料有以下變動：

1. 王鵬先生已辭任鑫苑物業服務集團有限公司(香港聯交所股份代號：1895)的獨立非執行董事，自2021年4月13日起生效。
2. 王功虎先生已辭任蘇州揚子江新材料股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：002652)的總經理，自2021年6月29日起生效。
3. 尹錦滔先生已辭任泰加保險(控股)有限公司(香港聯交所股份代號：6161)的獨立非執行董事，自2021年8月9日起生效。

### 中期股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。



## 中期簡要綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	<b>6,247,156</b>	4,001,627
銷售成本	6	<b>(4,373,259)</b>	(2,726,261)
<b>毛利</b>		<b>1,873,897</b>	1,275,366
銷售及營銷開支	6	<b>(61,663)</b>	(28,991)
行政開支	6	<b>(384,724)</b>	(221,059)
金融資產減值損失淨額		<b>(40,396)</b>	(20,679)
其他收入	8	<b>74,181</b>	94,715
其他收益－淨額	9	<b>60,907</b>	40,200
<b>經營利潤</b>		<b>1,522,202</b>	1,139,552
融資費用	10	<b>(12,113)</b>	(20,457)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	16	<b>33,268</b>	21,974
<b>未計所得稅前利潤</b>		<b>1,543,357</b>	1,141,069
所得稅開支	11	<b>(262,331)</b>	(267,885)
<b>期內利潤</b>		<b>1,281,026</b>	873,184
以下各方應佔利潤：			
－ 本公司股東		<b>1,142,312</b>	757,954
－ 非控股權益		<b>138,714</b>	115,230
		<b>1,281,026</b>	873,184
<b>每股盈利(以人民幣元／股表示)</b>			
－ 每股基本及攤薄盈利	12	<b>0.85</b>	0.57

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,281,026	873,184
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	3,541	—
期內全面收益總額	1,284,567	873,184
以下各方應佔：		
— 本公司股東	1,144,436	757,954
— 非控股權益	140,131	115,230
	1,284,567	873,184

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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	13	<b>332,906</b>	254,971
使用權資產	13	<b>48,289</b>	35,119
投資性物業	14	<b>110,337</b>	–
其他無形資產	15	<b>1,169,479</b>	961,241
商譽	15	<b>2,539,549</b>	2,181,967
遞延所得稅資產		<b>79,842</b>	50,304
使用權益法列賬之投資	16	<b>1,384,593</b>	1,105,391
預付款項	17	<b>279,989</b>	253,722
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	18	<b>38,868</b>	29,122
以公允價值計量並計入損益的金融資產	18	<b>2,813</b>	2,991
		<b>5,986,665</b>	4,874,828
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項以及預付款項	17	<b>4,537,108</b>	3,405,566
存貨		<b>23,037</b>	18,850
以公允價值計量並計入損益的金融資產	18	<b>690,166</b>	591,161
受限制現金		<b>32,323</b>	27,572
現金及現金等價物		<b>8,197,642</b>	5,056,976
		<b>13,480,276</b>	9,100,125
<b>資產總值</b>		<b>19,466,941</b>	13,974,953
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	19	<b>1,420,001</b>	1,333,334
儲備	20	<b>6,033,540</b>	3,402,511
保留盈利		<b>3,029,874</b>	2,618,957
		<b>10,483,415</b>	7,354,802
<b>非控股權益</b>		<b>1,665,453</b>	1,302,598
<b>權益總額</b>		<b>12,148,868</b>	8,657,400

中期簡要綜合資產負債表(續)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	22	46,904	51,046
合約負債		117,746	75,271
借款	21	6,044	9,197
租賃負債		24,653	16,288
遞延所得稅負債		305,229	225,348
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	18	6,611	75,233
		<b>507,187</b>	452,383
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	5,044,974	3,370,856
合約負債		1,189,207	804,134
即期所得稅負債		402,067	425,299
借款	21	55,384	224,539
租賃負債		25,820	20,800
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	18	93,434	19,542
		<b>6,810,886</b>	4,865,170
<b>負債總額</b>		<b>7,318,073</b>	5,317,553
<b>權益及負債總額</b>		<b>19,466,941</b>	13,974,953

上述中期簡要綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第39至第80頁的簡要綜合財務報表由董事會於2021年8月16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 人民幣千元 (附註19)	儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元			
於2021年1月1日的結餘(經審核)	1,333,334	3,402,511	2,618,957	7,354,802	1,302,598	8,657,400	
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)							
全面收益							
期內利潤	-	-	1,142,312	1,142,312	138,714	1,281,026	
其他全面收益，扣除稅項	-	2,124	-	2,124	1,417	3,541	
全面收益總額	-	2,124	1,142,312	1,144,436	140,131	1,284,567	
與本公司股東的交易							
向本公司股東派付股息	-	-	(693,334)	(693,334)	-	(693,334)	
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	(79,716)	(79,716)	
配售新H股	19(a)	86,667	2,590,844	-	-	2,677,511	
收購附屬公司	24	-	-	-	372,470	372,470	
出售附屬公司	25	-	-	-	(73,680)	(73,680)	
非控股權益注資		-	-	-	3,650	3,650	
轉撥法定儲備	20(a)	-	38,061	(38,061)	-	-	
		86,667	2,628,905	(731,395)	1,984,177	2,206,901	
於2021年6月30日的結餘(未經審核)		1,420,001	6,033,540	3,029,874	10,483,415	1,665,453	12,148,868

中期簡要綜合權益變動表(續)

	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	
	附註	股本 人民幣千元 (附註19)	儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元			小計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘(經審核)		1,333,334	3,271,410	1,586,100	6,190,844	314,841	6,505,685
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)							
全面收益							
期內利潤		-	-	757,954	757,954	115,230	873,184
與本公司股東的交易							
向本公司股東派付股息		-	-	(600,000)	(600,000)	-	(600,000)
向非控股股東派付股息		-	-	-	-	(52,324)	(52,324)
收購附屬公司		-	-	-	-	884,586	884,586
與非控股權益的其他交易		-	2,943	-	2,943	2,408	5,351
轉撥法定儲備	20(a)	-	28,071	(28,071)	-	-	-
		-	31,014	(628,071)	(597,057)	834,670	237,613
於2020年6月30日的結餘(未經審核)		1,333,334	3,302,424	1,715,983	6,351,741	1,264,741	7,616,482

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	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金		<b>1,300,731</b>	1,380,379
已付所得稅		<b>(338,619)</b>	(281,156)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>962,112</b>	1,099,223
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司(扣除獲得的現金及現金等價物)	24	<b>(109,783)</b>	(671,036)
購置物業、廠房及設備	13	<b>(20,736)</b>	(11,823)
購置無形資產	15	<b>(39)</b>	(630)
購置以公允價值計量並計入損益的其他金融資產		<b>(1,452,380)</b>	(1,847,065)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項		<b>1,394,642</b>	2,317,559
出售以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產所得款項		<b>–</b>	500
於合資企業及聯營公司的投資		<b>(52,790)</b>	(2,498)
出售一家聯營公司		<b>–</b>	300,000
出售附屬公司	25	<b>133,972</b>	329
向第三方所作貸款		<b>(540,000)</b>	–
向第三方收取的貸款還款		<b>530,000</b>	–
就一則收購作出的預付款項		<b>(50,000)</b>	–
向關聯方作出的現金墊款		<b>–</b>	(54,962)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>470</b>	296
受限制銀行存款變動		<b>(4,751)</b>	4,993
向關聯方所作貸款		<b>(150,000)</b>	–
向關聯方收取的貸款還款		<b>–</b>	115,000
已收利息		<b>20,384</b>	29,632
已收股息		<b>6,133</b>	19,772
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(294,878)</b>	200,067
<b>融資活動所得現金流量</b>			
與非控股權益的交易		<b>3,650</b>	5,263
借款所得款項		<b>13,898</b>	5,270
借款還款		<b>(232,284)</b>	(13,588)
來自一名第三方的貸款		<b>49,941</b>	–
自關聯方收取的現金墊款		<b>40,619</b>	12,029
支付租賃付款本金部分及利息		<b>(14,987)</b>	(13,457)
已付利息		<b>(2,933)</b>	(1,963)
已付股東股息		<b>–</b>	(553,599)
已付非控股權益股息		<b>(84,640)</b>	(64,751)
配售新H股	19(a)	<b>2,677,511</b>	–
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>2,450,775</b>	(624,796)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
期初的現金及現金等價物淨額		<b>5,056,976</b>	4,207,260
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>22,657</b>	261
<b>期末的現金及現金等價物</b>		<b>8,197,642</b>	4,882,015

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（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、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

二零一九年新型冠狀病毒（「新冠病毒」）爆發帶來前所未有的挑戰，並為經濟增添不明朗因素。新冠病毒可能對物業管理行業的財務表現及狀況造成影響。自新冠病毒爆發以來，本集團持續關注新冠病毒狀況，並主動應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡要綜合中期財務資料獲授權刊發當日，新冠病毒並無對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

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已經審閱，但未經審核。

## 2 編製基準

截至2021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2020年12月31日止年度的本集團年度綜合財務報表及本集團於中期報告期內刊發之任何公告一併閱覽。

### 3 會計政策

除下文所載的預估所得稅(請參閱附註3(a))、採納投資性物業(請參閱附註3(b))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) 投資性物業

投資性物業(主要為本集團擁有永久使用權的辦公樓)乃持有以取得長期租賃收入且非由本集團所佔用的物業。投資性物業初步按成本計量，包括相關交易成本及(如適用)借款成本。投資性物業其後按公允價值列賬。公允價值變動於綜合收益表作為「其他收益－淨額」的一部分呈列。

#### (c) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

本集團於2021年1月1日開始的報告期間首次採用以下準則及修訂：

- 利率基準改革－第二階段－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7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

採納該等新準則、準則修訂和詮釋對本集團的業績或財務狀況並無任何重大影響。

#### (d) 已頒佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團未有提前採納的新準則或現有準則之修訂

		於下列日期 或之後起的 會計期間生效
香港會計準則第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
香港會計準則第37號之修訂	對概念框架的提述	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	虧損性合約－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－借款人對載有按要求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企業之間的資產出售 或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響。採納該等新準則以及經修訂準則及詮釋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2020年及2021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)，(iii)以及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及城市衛生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，而本公司的主要經營決策者對經整合業務的經營業績進行審核，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為，用以作出戰略性決策的呈報分部僅為一個。

截至2021年6月30日止六個月，所有分部均註冊於中國且所有收入均來自中國。

於2021年6月30日，除銀行存款人民幣934,564,000元位於香港外，所有資產均位於中國。

## 5 收入

收入主要包括物業管理、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2021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	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	隨時間推移	<b>3,976,922</b>	2,619,590
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	<b>1,987,291</b>	1,363,640
— 出售貨物	於特定時間點	<b>123,497</b>	18,397
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	<b>159,446</b>	—
		<b>6,247,156</b>	4,001,627

## 6 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支(附註7)	<b>2,332,188</b>	1,516,605
清潔費	<b>648,951</b>	385,495
保安費	<b>506,308</b>	270,856
維護成本	<b>200,124</b>	152,274
消耗品成本	<b>171,441</b>	104,067
物業代理服務費	<b>119,638</b>	83,479
公用設施費	<b>142,789</b>	74,009
折舊及攤銷費用	<b>118,040</b>	80,982
綠化及園藝費用	<b>110,180</b>	58,077
銷貨成本	<b>98,360</b>	18,165
差旅及娛樂費用	<b>54,200</b>	32,224
諮詢費	<b>47,095</b>	24,500
交通及客戶服務費用	<b>46,304</b>	31,520
辦公費用	<b>39,364</b>	33,663
稅項及其他附加費	<b>31,349</b>	21,884
與短期及低價值租賃相關的租金支出	<b>24,668</b>	11,416
廣告費用	<b>20,578</b>	13,720
物業管理費	<b>8,334</b>	8,706
餐飲外包費用	<b>11,626</b>	5,980
審計師酬金	<b>2,600</b>	2,592
其他	<b>85,509</b>	46,097
	<b>4,819,646</b>	2,976,311

## 7 僱員福利費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及紅利	<b>1,935,905</b>	1,336,317
退休計劃供款(附註(a))	<b>161,784</b>	52,153
住房福利	<b>41,015</b>	30,149
其他僱員福利	<b>193,484</b>	97,986
合計(包括董事及監事酬金)	<b>2,332,188</b>	1,516,605

## 7 僱員福利費用(續)

- (a) 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。

新冠病毒疫情爆發後，政府自2020年2月起頒佈包括社會保險減免等多項政策以促進經濟活動恢復，這令到截至2020年6月30日止期間界定供款計劃的若干成本有所減輕。

## 8 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	<b>31,831</b>	45,399
— 來自向關聯方提供的貸款	<b>—</b>	6,289
政府補助(附註(a))	<b>21,977</b>	30,849
稅項抵減(附註(b))	<b>17,065</b>	7,457
逾期付款費用	<b>1,392</b>	1,573
租賃收入	<b>1,559</b>	—
其他事項	<b>357</b>	3,148
	<b>74,181</b>	94,715

- (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。



## 9 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	16,739	39,583
出售附屬公司所得收益(附註25)	19,682	595
匯兌收益	22,657	261
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債的公允價值收益(附註18)	1,974	–
出售物業、廠房及設備的收益／(損失)	63	(25)
其他事項	(208)	(214)
	<b>60,907</b>	40,200

## 10 融資費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
借款的利息開支	2,933	10,808
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債的貼現現值虧損(附註18)	7,244	6,406
長期應付款項的利息開支	753	2,118
已付／應付租賃負債利息及財務支出	1,183	1,125
	<b>12,113</b>	20,457

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>345,193</b>	282,819
— 即期稅項調整 — 本公司稅率變化(附註(a))	<b>(56,777)</b>	—
	<b>288,416</b>	282,819
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>(26,085)</b>	(14,934)
	<b>262,331</b>	267,885

本集團除稅前利潤所得稅款(有別於使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額)載列如下:

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
未計所得稅前利潤	<b>1,543,357</b>	1,141,069
以各集團實體利潤適用實際稅率計算的稅款	<b>312,401</b>	265,245
以下各項的稅收影響:		
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<b>6,086</b>	3,490
— 不可扣稅開支	<b>8,567</b>	3,131
— 研發成本的額外稅項抵減	<b>(376)</b>	—
— 即期稅項調整 — 本公司稅率變化(附註(a))	<b>(56,777)</b>	—
— 遞延稅項重新計量 — 本公司稅率變化	<b>783</b>	—
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	<b>(7,697)</b>	(3,853)
— 動用先前未確認的稅項虧損	<b>(656)</b>	—
— 其他	<b>—</b>	(128)
	<b>262,331</b>	267,885

## 11 所得稅開支(續)

- (a) 截至2021年6月30日止六個月的實際所得稅率為17% (截至2020年6月30日止六個月：23%)。於2021年4月，本公司在2020年度報稅前取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年止3年。據此，本公司2020年至2022年適用的所得稅稅率為15%。截至2021年6月30日止期間適用稅率變化的影響計入所得稅開支。

### 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% (截至2020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。如附註(a)所提及，於2021年4月，本公司在2020年度報稅前取得高新技術企業證書，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2021年6月30日止六個月，廣州市雅天的適用稅率為15% (截至2020年6月30日止六個月：15%)。截至2021年6月30日止六個月，本公司的適用稅率為15% (截至2020年6月30日止六個月：25%)。

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12.5% (截至2020年6月30日止六個月：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，於若干年度享有15% (截至2020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2021年6月30日止六個月，香港利得稅不適用於本集團。本集團有兩家附屬公司於香港註冊成立，但並無就該兩家附屬公司計提香港利得稅，這是因為截至2021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(截至2020年6月30日止六個月：同上)。

## 12 每股盈利

每股基本盈利按截至2021年及2020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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>1,142,312</b>	757,954
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<b>1,345,853</b>	1,333,334
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)	<b>0.85</b>	0.57

### 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
<b>於2021年1月1日(經審核)</b>							
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>120,271</b>	<b>68,911</b>	<b>18,527</b>	<b>47,262</b>	<b>254,971</b>	<b>35,119</b>	<b>290,090</b>
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>							
期初賬面淨值	120,271	68,911	18,527	47,262	254,971	35,119	290,090
添置	55	5,147	3,114	12,420	20,736	19,459	40,195
收購附屬公司(附註24)	64,921	7,123	3,154	84,478	159,676	7,700	167,376
出售	(2)	(121)	(84)	(200)	(407)	-	(407)
出售附屬公司	(53,203)	(3,203)	(3)	(16,182)	(72,591)	(26)	(72,617)
折舊費用	(5,534)	(8,979)	(3,529)	(11,437)	(29,479)	(13,963)	(43,442)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>126,508</b>	<b>68,878</b>	<b>21,179</b>	<b>116,341</b>	<b>332,906</b>	<b>48,289</b>	<b>381,195</b>
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>							
成本	155,459	89,585	36,636	156,061	437,741	98,313	536,054
累計折舊	(28,951)	(20,707)	(15,457)	(39,720)	(104,835)	(50,024)	(154,859)
<b>賬面淨值</b>	<b>126,508</b>	<b>68,878</b>	<b>21,179</b>	<b>116,341</b>	<b>332,906</b>	<b>48,289</b>	<b>381,195</b>
<b>於2020年1月1日(經審核)</b>							
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>	<b>24,620</b>	<b>183,926</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>							
期初賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306	24,620	183,926
添置	194	5,475	1,670	4,484	11,823	16,976	28,799
收購附屬公司	24,103	46,269	8,624	10,072	89,068	13,622	102,690
出售	-	(42)	(352)	(142)	(536)	-	(536)
折舊費用	(4,050)	(5,134)	(2,153)	(6,665)	(18,002)	(11,756)	(29,758)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>122,171</b>	<b>57,464</b>	<b>18,090</b>	<b>43,934</b>	<b>241,659</b>	<b>43,462</b>	<b>285,121</b>
<b>於2020年6月30日(未經審核)</b>							
成本	149,165	75,564	31,062	76,372	332,163	77,069	409,232
累計折舊	(26,994)	(18,100)	(12,972)	(32,438)	(90,504)	(33,607)	(124,111)
<b>賬面淨值</b>	<b>122,171</b>	<b>57,464</b>	<b>18,090</b>	<b>43,934</b>	<b>241,659</b>	<b>43,462</b>	<b>285,121</b>

於2021年6月30日，賬面淨值為人民幣50,184,000元(2020年12月31日：人民幣78,407,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品(附註21)。

## 14 投資性物業

	商業物業 人民幣千元 (未經審核)
於2021年1月1日(經審核)	-
收購一間附屬公司(附註24)	110,337
於2021年6月30日(未經審核)	110,337

於綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
其他收入(附註8)	1,559

於2021年6月30日，概無投資性物業(2020年12月31日：無)質押為本集團借款的抵押品。

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於收購日期及2021年6月30日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資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級輸入數據如下：

- 市場價格
- 已採納單位價率

## 15 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 (附註(a))	合計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日(經審核)</b>						
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>29,783</b>	<b>13,026</b>	<b>918,432</b>	<b>961,241</b>	<b>2,181,967</b>	<b>3,143,208</b>
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>						
期初賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
添置	39	-	-	39	-	39
收購附屬公司(附註24)	2,120	-	337,579	339,699	443,668	783,367
出售附屬公司	(118)	-	(56,784)	(56,902)	(86,086)	(142,988)
攤銷	(2,252)	(2,320)	(70,026)	(74,598)	-	(74,598)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>29,572</b>	<b>10,706</b>	<b>1,129,201</b>	<b>1,169,479</b>	<b>2,539,549</b>	<b>3,709,028</b>
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>						
成本	42,163	28,400	1,352,171	1,422,734	2,539,549	3,962,283
累計攤銷	(12,591)	(17,694)	(222,970)	(253,255)	-	(253,255)
<b>賬面淨值</b>	<b>29,572</b>	<b>10,706</b>	<b>1,129,201</b>	<b>1,169,479</b>	<b>2,539,549</b>	<b>3,709,028</b>
<b>於2020年1月1日(經審核)</b>						
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>						
期初賬面淨值	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
添置	630	-	-	630	-	630
收購附屬公司	1,728	-	670,446	672,174	762,242	1,434,416
攤銷	(2,355)	(2,320)	(46,549)	(51,224)	-	(51,224)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>24,069</b>	<b>15,346</b>	<b>966,621</b>	<b>1,006,036</b>	<b>2,133,170</b>	<b>3,139,206</b>
<b>於2020年6月30日(未經審核)</b>						
成本	35,728	28,400	1,075,296	1,139,424	2,133,170	3,272,594
累計攤銷	(11,659)	(13,054)	(108,675)	(133,388)	-	(133,388)
<b>賬面淨值</b>	<b>24,069</b>	<b>15,346</b>	<b>966,621</b>	<b>1,006,036</b>	<b>2,133,170</b>	<b>3,139,206</b>



## 15 其他無形資產及商譽(續)

- (a) 於2021年4月，本集團完成收購民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%的股權(附註24)。期內，本集團亦收購北京慧豐清軒環境科技集團有限公司(「北京慧豐」)51%的股權及陝西明堂環衛有限公司(「陝西明堂」)60%的股權。該等被收購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532,469,000元，包括本集團已確認的人民幣337,579,000元的已識別客戶關係及未完成合同。在業務合併中獲取的客戶關係及未完成合同按收購日期之公允價值確認。有特定使用年限的合約客戶關係及未完成合同按成本減累計攤銷列賬。對於客戶關係及未完成合同，攤銷使用直線法於2至10年的預期使用年限內計算。

收購時已轉讓代價及非控股權益金額超出已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬列作商譽。

管理層評估後認為，於2021年6月30日概無就商譽確認減值撥備(2020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2021年及2020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2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
期初	1,105,391	583,634
添置	262,813	2,498
業務合併產生的添置	-	498,373
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	33,268	21,974
已宣派股息	(6,133)	(3,905)
出售	(10,746)	(300,000)
期末	1,384,593	802,574

## 17 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方(附註26(d))	1,278,954	844,924
— 第三方	2,291,988	1,561,635
	<b>3,570,942</b>	2,406,559
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(241,194)</b>	(155,095)
	<b>3,329,748</b>	2,251,464
其他應收款項		
— 關聯方(附註26(d))	210,169	90,329
— 第三方	824,596	914,021
	<b>1,034,765</b>	1,004,350
減：其他應收款項減值撥備	<b>(38,384)</b>	(23,683)
	<b>996,381</b>	980,667
預付款項		
— 關聯方(附註26(d))	251,009	8,739
— 第三方	239,959	418,418
	<b>490,968</b>	427,157
小計	<b>4,817,097</b>	3,659,288
減：預付款項非流動部分	<b>(279,989)</b>	(253,722)
	<b>4,537,108</b>	3,405,566

(a) 貿易應收款項主要指未付物業管理及城市衛生服務費的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理及城市衛生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。

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。

## 17 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

於2021年6月30日及2020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：

	<b>2021年</b> <b>6月30日</b> 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
0至180天	<b>2,014,549</b>	1,246,625
181至365天	<b>800,852</b>	605,658
1至2年	<b>406,009</b>	339,526
2至3年	<b>189,428</b>	104,485
3年以上	<b>160,104</b>	110,265
	<b>3,570,942</b>	2,406,559

- (b) 於截至2021年6月30日止六個月，分別就貿易應收款項總額及其他應收款項總額計提減值撥備人民幣20,201,000元及人民幣20,195,000元(截至2020年6月30日止六個月：分別就貿易應收款項總額及其他應收款項總額計提減值撥備人民幣16,848,000元及人民幣3,831,000元)。
- (c) 於2021年6月30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。
- (d) 貿易應收款項之賬面值包括與一份保理安排有關的應收款項人民幣7,884,000元。根據該安排，本集團已將相關應收款項轉讓予保理人以換取現金，並被禁止出售或質押該等應收款項。然而，本集團仍繼續有逾期付款及信貸風險。因此，本集團繼續在其資產負債表中整體確認已轉讓資產。保理協議項下應償還的金額呈列為有抵押借款。相關有抵押借款金額達人民幣8,302,000元(附註21)。本集團認為，對於該等應收款項而言，持有作收取的業務模式仍繼續屬適當，並因此繼續按攤銷成本計量。

## 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2021年6月30日(未經審核)	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量並計入損益的金融資產				
理財產品	-	-	677,253	677,253
香港上市股本證券	12,913	-	-	12,913
或然對價	-	-	2,813	2,813
	12,913	-	680,066	692,979
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	-	-	38,868	38,868
<b>金融資產總額</b>	<b>12,913</b>	<b>-</b>	<b>718,934</b>	<b>731,847</b>
<b>金融負債</b>				
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債(附註(i))	-	-	100,045	100,045
<b>金融負債總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,045</b>	<b>100,045</b>
<b>經常性公允價值計量 於2020年12月31日</b>	<b>第1級 人民幣千元</b>	<b>第2級 人民幣千元</b>	<b>第3級 人民幣千元</b>	<b>合計 人民幣千元</b>
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量並計入損益的金融資產				
理財產品	-	-	576,923	576,923
香港上市股本證券	14,238	-	-	14,238
或然對價	-	-	2,991	2,991
	14,238	-	579,914	594,152
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	-	-	29,122	29,122
<b>金融資產總額</b>	<b>14,238</b>	<b>-</b>	<b>609,036</b>	<b>623,274</b>
<b>金融負債</b>				
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債 (附註(i))	-	-	94,775	94,775
<b>金融負債總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94,775</b>	<b>94,775</b>

## 18 公允價值估值(續)

### (a) 公允價值等級(續)

- (i) 於2019年3月，本公司與哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將哈爾濱景陽32%股權售回本公司的權利並將於2022年到期。就哈爾濱景陽非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

於2019年4月，本公司與青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將青島華仁餘下全部股權售回本公司的權利並將於2021年至2023年期間到期。就青島華仁非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

供最初確認的贖回負債的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值乃於退出日期的預期貼現率，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的預計貼現率釐定。贖回負債其後計入「融資費用」。

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、或然對價及就非控股權益簽發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2021年6月30日及2020年6月30日止六個月第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量並計入損益的金融資產			以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	合計 人民幣千元
	理財產品 人民幣千元	結構性存款 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元	人民幣千元	
2021年1月1日期初結餘(經審核)	576,923	-	2,991	29,122	(94,775)	514,261
添置	1,229,380	223,000	-	-	-	1,452,380
收購附屬公司(附註24)	5,350	19,000	-	5,025	-	29,375
以公允價值計量並計入損益的 公允價值收益/(虧損)淨額	17,412	830	(178)	-	1,974	20,038
融資費用(附註10)	-	-	-	-	(7,244)	(7,244)
出售	(1,151,812)	(242,830)	-	-	-	(1,394,642)
於其他全面收益中確認的收益	-	-	-	4,721	-	4,721
2021年6月30日的期末結餘 (未經審核)	<b>677,253</b>	<b>-</b>	<b>2,813</b>	<b>38,868</b>	<b>(100,045)</b>	<b>618,889</b>
包括於2021年6月30日 持有結餘應佔於利潤 中確認的未變現收益/(虧損)	<b>11,914</b>	<b>-</b>	<b>(178)</b>	<b>-</b>	<b>(5,270)</b>	<b>6,466</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、或然對價及就非控股權益簽發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2021年6月30日及2020年6月30日止六個月第3級工具的變動情況：(續)

	以公允價值計量並計入損益的金融資產			以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	合計 人民幣千元
	理財產品 人民幣千元	結構性存款 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元	人民幣千元	
2020年1月1日期初結餘(經審核)	410,000	20,006	170	-	(70,436)	359,740
添置	860,065	987,000	-	-	-	1,847,065
收購附屬公司	211,154	14,016	-	28,581	-	253,751
以公允價值計量並計入損益的						
公允價值收益	20,362	2,916	4,121	-	-	27,399
融資費用	-	-	-	-	(6,406)	(6,406)
出售	(1,419,333)	(928,676)	-	(700)	-	(2,348,709)
2020年6月30日的期末結餘 (未經審核)	82,248	95,262	4,291	27,881	(76,842)	132,840
包括於2020年6月30日 持有結餘應佔於利潤 中確認的未變現收益/(虧損)	2,582	246	4,121	-	(6,406)	543



## 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2021年 6月30日的 公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	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
理財產品	677,253	貼現現金流量	預計年利率	2.50%-4.00%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,195,000元
或然對價	2,813	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣43,840,000元- 414,960,000元	預期淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣-2,574,000元/ 10,420,000元
非上市股本證券	38,868	指引公眾公司法	市盈率	17.1	市盈率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣2,369,000元
就非控股權益簽發 認沽期權的 金融負債	100,045	貼現現金流量	預計貼現率	16.50%-16.98%	預期貼現率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣-1,170,000元/ 1,203,000元

## 19 股本

	股份數目		股本	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足(附註(a))	<b>1,420,000,800</b>	1,333,334,000	<b>1,420,001</b>	1,333,334

### (a) 股本變動

	附註	股份數目	股本 人民幣千元
<b>詳情</b>			
於2021年1月1日(經審核)		<b>1,333,334,000</b>	<b>1,333,334</b>
配售新H股	(i)	<b>86,666,800</b>	<b>86,667</b>
於2021年6月30日(未經審核)		<b>1,420,000,800</b>	<b>1,420,001</b>

- (i) 於2021年5月28日，本公司訂立配售協議以促使承配人以每股H股37.60港元的價格認購合共86,666,800股新H股(「配售」)。於2021年6月4日，經扣除相關費用及開支後，本公司獲得配售所得款項淨額3,242,127,000港元(相當於人民幣2,677,511,000元，其中人民幣86,666,800元入賬列作股本及人民幣2,590,844,200元入賬列作股份溢價(附註20))。

## 20 儲備

	法定儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
於2021年1月1日的結餘(經審核)	249,196	3,138,053	15,262	3,402,511
轉撥法定儲備(附註(a))	38,061	-	-	38,061
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產的 公允價值收益	-	-	2,124	2,124
配售新H股(附註19(a))	-	2,590,844	-	2,590,844
<b>於2021年6月30日的結餘(未經審核)</b>	<b>287,257</b>	<b>5,728,897</b>	<b>17,386</b>	<b>6,033,540</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
於2020年1月1日的結餘(經審核)	127,642	3,138,053	5,715	3,271,410
轉撥法定儲備(附註(a))	28,071	-	-	28,071
與非控股權益的其他交易	-	-	2,943	2,943
<b>於2020年6月30日的結餘(未經審核)</b>	<b>155,713</b>	<b>3,138,053</b>	<b>8,658</b>	<b>3,302,424</b>

### (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。

## 21 借款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
長期銀行借款－有抵押(附註(a))	18,157	17,036
減：長期銀行借款的流動部分	(12,113)	(7,839)
	<b>6,044</b>	9,197
<b>計入流動負債的借款：</b>		
短期銀行借款－有抵押(附註(b))	41,271	8,700
短期銀行借款－無抵押(附註(c))	2,000	2,000
資產支持證券	-	206,000
加：長期銀行借款的流動部分	12,113	7,839
	<b>55,384</b>	224,539
	<b>61,428</b>	233,736

### (a) 有抵押長期銀行貸款

於2021年6月30日的人民幣9,855,000元有抵押長期銀行貸款按3.85%-5.46%的固定年利率計息，以一間附屬公司擁有的若干物業、廠房及設備(附註13)作為抵押。本金須按月定額支付。

餘下的人民幣8,302,000元有抵押長期銀行貸款與已轉讓應收款項有關(附註17)。

### (b) 有抵押短期銀行貸款

於2021年6月30日的人民幣41,271,000元有抵押短期銀行貸款以一間附屬公司擁有的若干物業、廠房及設備(附註13)及該附屬公司的非控股股東擁有的若干物業、廠房及設備作為抵押。該等貸款按5.00%的固定年利率計息。

(c) 於2021年6月30日的人民幣2,000,000元無抵押短期貸款的實際年利率為4.10%，須於2021年10月10日前償還。

(d) 於2021年6月30日，所有借款均以人民幣計值。

## 22 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方(附註26(d))	59,166	69,119
— 第三方	1,523,715	1,094,867
	<b>1,582,881</b>	1,163,986
其他應付款項		
— 關聯方(附註26(d))	111,180	82,140
— 第三方	1,677,378	1,126,377
	<b>1,788,558</b>	1,208,517
應付股息	762,158	91,224
應計薪金	798,696	781,800
其他應納稅項	159,585	176,375
貿易及其他應付款項總額	<b>5,091,878</b>	3,421,902
減：其他應付款項非流動部分	<b>(46,904)</b>	(51,046)
流動部分	<b>5,044,974</b>	3,370,856

(a) 於2021年6月30日及2020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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>		
1年以內	<b>1,474,867</b>	1,116,044
1至2年	<b>86,127</b>	17,853
2至3年	<b>11,118</b>	14,742
3年以上	<b>10,769</b>	15,347
	<b>1,582,881</b>	1,163,986

於2021年6月30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(2020年12月31日：同上)。

## 23 股息

董事不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

截至2020年12月31日止年度的末期股息每股股份人民幣0.33元及特別股息每股股份人民幣0.19元已於2021年5月25日的股東周年大會上宣派，合計人民幣693,334,000元。該等股息已以本公司的保留盈利作出分派。

## 24 業務合併

於期內，本集團完成收購新中民物業60%的股權、北京慧豐51%的股權及陝西明堂60%的股權，購買對價總額為人民幣603,667,000元。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532,469,000元。

人民幣443,668,000元的商譽主要產生自對該等公司的預期未來業務發展、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等。預期已確認的商譽不會就所得稅作出扣減。

有關購買對價及所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
現金對價	603,667
<b>購買對價總額</b>	<b>603,667</b>
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額</b>	
現金及現金等價物	205,854
以公允價值計量並計入損益的金融資產	24,350
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	5,025
物業、廠房及設備(附註13)	159,676
使用權資產(附註13)	7,700
投資物業(附註14)	110,337
其他無形資產(附註15)	2,120
客戶關係及未完成合同(附註15)	337,579
遞延所得稅資產	22,301
存貨	1,890
貿易及其他應收款項(附註(ii))	853,968
貿易及其他應付款項	(885,882)
即期所得稅負債	(27,889)
借款	(71,078)
合約負債	(101,156)
租賃負債	(7,756)
遞延所得稅負債	(104,570)
可識別資產淨值總額	532,469
減：非控股權益	(372,470)
本公司應佔可識別資產淨值	159,999
<b>商譽(附註15)</b>	<b>443,668</b>

## 24 業務合併(續)

(i) 截至2021年6月30日止六個月的收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金對價總額	603,667
減：於2021年6月30日的未付現金對價	(184,755)
減：過往年度已付現金對價	(103,275)
期內已付現金對價	315,637
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(205,854)
<b>期內現金流出</b>	<b>109,783</b>

(ii) 已收購應收款項

已收購貿易應收款項的公允價值為人民幣428,390,000元。到期應收的貿易應收款項合約總額為人民幣511,920,000元，其中人民幣83,530,000元預期將不可收回。

(iii) 收入及利潤貢獻

自各收購日期起至2021年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣476,990,000元及淨利潤人民幣47,952,000元。

倘收購事項於2021年1月1日發生，則本集團截至2021年6月30日止六個月的綜合備考收入及全面收益將分別為人民幣6,735,267,000元及人民幣1,300,532,000元。

(iv) 因尚未獲得而未予披露的信息

於本中期財務資料獲授權刊發時，本集團尚未完成有關收購的會計處理。具體而言，鑒於獨立估值工作尚未完成，上文所披露資產及負債的公允價值僅為暫時釐定。



## 25 出售附屬公司

截至2021年6月30日止六個月，本集團向第三方出售一組附屬公司，現金對價合共人民幣155,000,000元。

	附註	於各出售日期 人民幣千元
<b>出售對價</b>		
— 已收或應收現金對價		155,000
— 出售附屬公司的剩餘未付收購對價		29,580
		184,580
<b>減：</b>		
— 附屬公司的淨資產總額		(164,898)
出售附屬公司所得收益	9	19,682
<b>出售所得現金，扣除出售現金</b>		
已收現金對價		150,000
減：附屬公司的現金及現金等價物		(16,028)
出售的現金流入淨額		133,972

## 26 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司	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
中山雅生活企業管理服務有限公司	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
綠地控股集團股份有限公司（「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	對本集團及其附屬公司擁有重大影響的非控股股東
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
海門新雅房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司

## 26 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
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
無錫雅輝房地產開發有限公司	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
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
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
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
珠海市雅瀚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

## 26 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
中山市民森房地產發展有限公司	雅居樂控股的合資企業
佛山雅展房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣東新美居房地產發展有限公司	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
海南伊海榮盛房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
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
南京海玥物業管理有限公司	本集團的聯營公司
深圳市匯龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司(附註(i))	本集團的聯營公司
雅生活明日環境發展有限公司(前稱：大連明日環境發展有限公司)	本集團的聯營公司

## 26 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
中航美麗城環衛集團有限公司	本集團的聯營公司
貴港市盛和物業服務有限公司	本集團的合資企業
青島華融城市服務管理有限公司	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
杭州綠宋物業服務有限公司	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主要關聯方。

- (i) 天津卓森於2020年12月29日之前亦為雅居樂控股的聯營公司。於2020年12月29日，雅居樂控股將其全部股權出售予由創辦股東的一位近親屬控制的實體。自此，天津卓森乃受創辦股東的近親屬的顯著影響，故不再作為雅居樂控股的聯營公司入賬。

## 26 關聯方交易(續)

### (b) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>提供服務</b>		
由雅居樂控股控制的實體	1,251,002	854,759
綠地控股及由綠地控股控制的實體	202,698	58,869
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	198,600	118,640
本集團的合資企業及聯營公司	6,244	2,672
由創辦股東控制的實體	388	362
綠地控股的合資企業	305	613
中民及由中民控制的實體	101	2,521
	<b>1,659,338</b>	1,038,436
<b>購買貨物及服務</b>		
本集團的聯營公司	20,514	27,190
中民及由中民控制的實體	175	–
綠地控股及由綠地控股控制的實體	1,622	–
雅居樂控股的聯營公司	751	70
由雅居樂控股控制的實體	3,802	–
	<b>26,864</b>	27,260
<b>關聯方貸款利息收入</b>		
中民	–	9,357
<b>與短期及低價值租賃有關的租金開支</b>		
由創辦股東控制的實體	1,102	1,115
由雅居樂控股控制的實體	472	425
	<b>1,574</b>	1,540
<b>租賃負債利息開支</b>		
由雅居樂控股控制的實體	41	74
雅居樂控股的創辦股東	–	18
由創辦股東控制的實體	8	–
	<b>49</b>	92
<b>支付租賃負債</b>		
由雅居樂控股控制的實體	512	717
雅居樂控股的創辦股東	–	202
由創辦股東控制的實體	212	–
本集團的聯營公司	12	–
	<b>736</b>	919

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。

## 26 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	4,561	3,341
退休計劃供款	120	40
	<b>4,681</b>	3,381



## 26 關聯方交易(續)

### (d) 與關聯方的結餘

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>應收關聯方款項</b>		
— 貿易應收款項		
由雅居樂控股控制的實體	<b>588,996</b>	484,856
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>472,858</b>	251,596
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>202,324</b>	95,490
本集團的合資企業及聯營公司	<b>10,168</b>	9,048
綠地控股的合資企業	<b>3,756</b>	3,433
中民及由中民控制的實體	<b>852</b>	501
	<b>1,278,954</b>	844,924
— 其他應收款項(附註(i))		
本集團的合資企業及聯營公司	<b>159,265</b>	15,924
由雅居樂控股控制的實體	<b>31,107</b>	68,005
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>13,747</b>	4,858
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>4,923</b>	387
由創辦股東控制的實體	<b>902</b>	909
中民及由中民控制的實體	<b>225</b>	246
	<b>210,169</b>	90,329
— 預付款項		
綠地控股及由綠地控股控制的實體(附註(ii))	<b>247,397</b>	7,146
由雅居樂控股控制的實體	<b>2,464</b>	1,556
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>1,014</b>	14
本集團的合資企業及聯營公司	<b>134</b>	23
	<b>251,009</b>	8,739
<b>應收關聯方款項總額</b>	<b>1,740,132</b>	943,992

(i) 其他應收關聯方款項為無抵押及免息。除作為按金支付的結餘須根據各自合約於租賃期屆滿後償還外，其餘結餘須於要求時償還。

(ii) 此主要指綠地控股及綠地控股控制的實體為轉售目的而開發的物業的預付款。

## 26 關聯方交易(續)

### (d) 與關聯方的結餘(續)

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>應付關聯方款項</b>		
— 貿易應付款項		
本集團的聯營公司	<b>45,853</b>	59,285
由雅居樂控股控制的實體	<b>8,942</b>	8,193
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>3,332</b>	—
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>783</b>	70
中民及由中民控制的實體	<b>256</b>	1,571
	<b>59,166</b>	69,119
— 其他應付款項		
由雅居樂控股控制的實體	<b>76,370</b>	65,559
本集團的聯營公司	<b>23,958</b>	7,617
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>8,528</b>	3,600
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>1,909</b>	3,436
由創辦股東控制的實體	<b>223</b>	—
中民及由中民控制的實體	<b>192</b>	1,483
雅居樂控股的創辦股東	<b>—</b>	445
	<b>111,180</b>	82,140
— 合約負債		
由雅居樂控股控制的實體	<b>287,935</b>	65,654
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>24,897</b>	8,256
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>724</b>	1,579
由創辦股東控制的實體	<b>10</b>	10
本集團的聯營公司	<b>—</b>	6,738
	<b>313,566</b>	82,237
<b>應付關聯方款項總額</b>	<b>483,912</b>	233,496

## 27 資產負債表日期後事件

於2021年7月2日，本集團訂立一份協議，以收購一家聯營公司額外的65%股權，總對價為人民幣282,000,000元。收購前，本集團當時持有該聯營公司35%的股權。收購完成後，該聯營公司將成為本集團的全資附屬公司。