

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.* 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

截至2021年12月31日止年度之經審核全年業績公告

財務概要

	截至12月31日止年度		變動
	2021年	2020年	
收入(人民幣百萬元)	14,080.1	10,026.1	40.4%
毛利(人民幣百萬元)	3,868.7	2,973.0	30.1%
毛利率	27.5%	29.7%	-2.2個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	2,565.6	1,972.7	30.1%
淨利潤率	18.2%	19.7%	-1.5個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	2,308.5	1,754.4	31.6%
每股基本盈利(人民幣元)	1.67	1.32	26.5%
經營現金流(人民幣百萬元)	2,644.5	2,620.5	0.9%
建議每股末期股息(人民幣元)	0.41	0.52	-21.2%
建議派息率	25.2%	39.5%	-14.3個百分點
建議末期股息總額(人民幣百萬元)	582.2	693.3	-16.0%

茲提述雅生活智慧城市服務股份有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）日期為2022年3月31日有關本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核全年業績（「2021年未經審核業績」）公告（「未經審核業績公告」）。

董事會欣然宣佈本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合業績（「2021年經審核業績」）。2021年經審核業績與於未經審核業績公告披露的一致，惟未經審核業績公告披露的「經營性現金流」從人民幣2,679.3百萬元下降至人民幣2,644.5百萬元除外，主要由於與若干物業管理項目於銀行的履約保證金相關的現金流重新分類。

- 截至2021年12月31日止年度（「年內」），本集團錄得收入為人民幣14,080.1百萬元，較去年同期增長40.4%。年內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較去年同期增長33.6%至人民幣8,658.4百萬元；(ii)業主增值服務收入較去年同期增長77.3%至人民幣1,866.6百萬元；(iii)城市服務收入為人民幣698.1百萬元；及(iv)外延增值服務收入較去年同期增長14.7%至人民幣2,857.0百萬元。
- 年內，本集團錄得(i)毛利為人民幣3,868.7百萬元，較去年同期增長30.1%，毛利率為27.5%，同比下降2.2個百分點，剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的毛利率為28.7%；(ii)本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣2,308.5百萬元，較去年同期增長31.6%；(iii)淨利潤率為18.2%，同比下降1.5個百分點，剔除收併購帶來無形資產攤銷影響及固定資產評估增值的折舊後的淨利潤率為19.1%；及(iv)每股基本盈利為人民幣1.67元。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議派發2021年末期股息每股人民幣0.41元（稅前），派息比率為25.2%。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	14,080,089	10,026,147
銷售成本		<u>(10,211,343)</u>	<u>(7,053,112)</u>
毛利		3,868,746	2,973,035
銷售及營銷開支		(141,635)	(77,139)
行政開支		(778,131)	(548,295)
金融資產減值損失淨額		(160,181)	(97,406)
其他收入	4	178,059	198,515
其他收益－淨額	5	<u>102,070</u>	<u>17,136</u>
經營利潤		3,068,928	2,465,846
融資費用	6	(24,888)	(40,358)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>31,534</u>	<u>62,261</u>
未計所得稅前利潤		3,075,574	2,487,749
所得稅開支	7	<u>(510,005)</u>	<u>(515,015)</u>
年內利潤		<u><u>2,565,569</u></u>	<u><u>1,972,734</u></u>
以下各方應佔利潤：			
－ 本公司股東		2,308,458	1,754,411
－ 非控股權益		<u>257,111</u>	<u>218,323</u>
		<u><u>2,565,569</u></u>	<u><u>1,972,734</u></u>
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
－ 每股基本及攤薄盈利	8	<u><u>1.67</u></u>	<u><u>1.32</u></u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	2,565,569	1,972,734
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
— 以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	<u>3,764</u>	<u>931</u>
年內全面收益總額	<u>2,569,333</u>	<u>1,973,665</u>
以下各方應佔：		
— 本公司股東	2,310,717	1,754,970
— 非控股權益	<u>258,616</u>	<u>218,695</u>
	<u>2,569,333</u>	<u>1,973,665</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	506,831	254,971
使用權資產	9	73,868	35,119
投資性物業		88,916	—
其他無形資產	10	1,350,661	961,241
商譽	10	3,123,231	2,181,967
遞延所得稅資產		137,701	50,304
使用權益法列賬之投資		1,111,141	1,105,391
預付款項	11	350,952	253,722
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產		23,868	29,122
以公允價值計量並計入損益的金融資產		3,249	2,991
		6,770,418	4,874,828
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	5,105,345	3,405,566
存貨		38,533	18,850
以公允價值計量並計入損益的金融資產		527,043	591,161
受限制現金	12(b)	3,349,493	27,572
現金及現金等價物	12(a)	4,390,545	5,056,976
		13,410,959	9,100,125
資產總值		20,181,377	13,974,953

綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	13	1,420,001	1,333,334
其他儲備	14	5,614,759	3,402,511
保留盈利		4,156,348	2,618,957
		<u>11,191,108</u>	<u>7,354,802</u>
非控股權益		<u>1,719,820</u>	<u>1,302,598</u>
權益總額		<u>12,910,928</u>	<u>8,657,400</u>
負債			
非流動負債			
其他應付款項	15	35,190	51,046
合約負債		84,344	75,271
借款		12,445	9,197
租賃負債		30,590	16,288
遞延所得稅負債		351,060	225,348
認沽期權的金融負債		–	75,233
		<u>513,629</u>	<u>452,383</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	4,808,002	3,370,856
合約負債		1,180,991	804,134
即期所得稅負債		547,217	425,299
借款		66,084	224,539
租賃負債		47,168	20,800
認沽期權的金融負債		107,358	19,542
		<u>6,756,820</u>	<u>4,865,170</u>
負債總額		<u>7,270,449</u>	<u>5,317,553</u>
權益及負債總額		<u>20,181,377</u>	<u>13,974,953</u>

綜合財務報表附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

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。

2019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。於綜合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,該等綜合財務報表以人民幣呈列。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明,否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港《公司條例》

本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港法例第622章香港《公司條例》的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

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

(c) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

本集團於2021年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本，而該等準則及修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

- 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。

(d) 尚未採納的新準則及詮釋

以下新準則、準則修訂本及詮釋已頒佈，惟僅將於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效，且本集團並無提前採納：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	有償合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年 週期之年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號（2020年）	財務報表之呈報 — 借款人對載有 按要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公司間之 資產出售或注資	待定

採納新準則以及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	8,658,423	6,482,133
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	4,395,219	3,420,536
— 出售貨物	於特定時間點	328,345	123,478
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	698,102	—
		<u>14,080,089</u>	<u>10,026,147</u>

4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	72,903	90,015
— 來自向關聯方提供的貸款	2,518	10,860
稅項抵減 (附註(b))	47,421	27,221
政府補助 (附註(a))	43,795	63,805
租金收入	5,465	—
逾期付款費用	4,085	3,611
其他事項	1,872	3,003
	<u>178,059</u>	<u>198,515</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。於截至2021年12月31日止年度期間，已確認政府補助不存在未滿足條件或其他附加條件。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的增值稅進項稅額加計扣除。

5 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售使用權益法列賬之投資產生的收益／(虧損)	58,748	(10,719)
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	31,549	34,177
出售附屬公司所得收益	22,039	5,829
認沽期權的公允價值收益／(虧損)	2,330	(8,214)
投資性物業的公允價值收益	595	—
外匯(虧損)／收益淨額	(2,110)	1,037
處置物業、廠房及設備和投資性物業的虧損	(6,300)	(4,974)
其他事項	(4,781)	—
	<u>102,070</u>	<u>17,136</u>

6 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	14,913	16,125
借款的利息開支	4,686	17,258
已付利息及財務支出／應付租賃負債	3,507	1,981
長期應付款的利息開支	1,782	4,994
	<u>24,888</u>	<u>40,358</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	615,407	573,403
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(105,402)	(58,388)
	<u>510,005</u>	<u>515,015</u>

截至2021年12月31日止年度的有效所得稅率為17%（2020年：21%）。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12月31日止年度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%（2020年：25%）。

於2020年，廣州市雅天網絡科技有限公司（「廣州雅天」）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12月31日止年度，廣州雅天的適用稅率為15%（2020年：15%）。截至2021年12月31日止年度，本公司的適用稅率為15%（2020年：25%）。

本集團於中國的若干附屬公司位於珠海橫琴（自貿區），於截至2021年12月31日止年度享有15%（2020年：15%）的優惠所得稅稅率；本集團於中國的若干附屬公司位於西部地區，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率；本集團若干附屬公司符合小型微利企業減按25%或50%計入應納稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅；本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2021年12月31日止年度享有15%（2020年：15%）的優惠所得稅稅率。

香港利得稅

截至2021年12月31日止年度，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12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤（2020年：無）。

8 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2021年及2020年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數計算。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,308,458	1,754,411
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>1,383,435</u>	<u>1,333,334</u>
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元/股表示)	<u>1.67</u>	<u>1.32</u>

9 物業、廠房及設備及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日							
成本	124,868	23,914	21,625	62,368	232,775	46,471	279,246
累計折舊及攤銷	<u>(22,944)</u>	<u>(13,018)</u>	<u>(11,324)</u>	<u>(26,183)</u>	<u>(73,469)</u>	<u>(21,851)</u>	<u>(95,320)</u>
賬面淨值	<u>101,924</u>	<u>10,896</u>	<u>10,301</u>	<u>36,185</u>	<u>159,306</u>	<u>24,620</u>	<u>183,926</u>
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306	24,620	183,926
添置	248	31,682	5,402	16,846	54,178	19,738	73,916
收購附屬公司	26,003	46,309	8,719	11,478	92,509	13,622	106,131
出售	(65)	(4,532)	(928)	(2,101)	(7,626)	-	(7,626)
折舊及攤銷費用	<u>(7,839)</u>	<u>(15,444)</u>	<u>(4,967)</u>	<u>(15,146)</u>	<u>(43,396)</u>	<u>(22,861)</u>	<u>(66,257)</u>
年末賬面淨值	<u>120,271</u>	<u>68,911</u>	<u>18,527</u>	<u>47,262</u>	<u>254,971</u>	<u>35,119</u>	<u>290,090</u>
於2020年12月31日							
成本	151,711	84,039	32,216	88,103	356,069	79,831	435,900
累計折舊及攤銷	<u>(31,440)</u>	<u>(15,128)</u>	<u>(13,689)</u>	<u>(40,841)</u>	<u>(101,098)</u>	<u>(44,712)</u>	<u>(145,810)</u>
賬面淨值	<u>120,271</u>	<u>68,911</u>	<u>18,527</u>	<u>47,262</u>	<u>254,971</u>	<u>35,119</u>	<u>290,090</u>

	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
截至2021年12月31日止年度							
年初賬面淨值	120,271	68,911	18,527	47,262	254,971	35,119	290,090
添置	220	27,884	7,402	47,915	83,421	43,969	127,390
收購附屬公司	80,465	26,953	6,501	207,613	321,532	34,636	356,168
其他出售	(632)	(3,111)	(682)	(2,213)	(6,638)	(70)	(6,708)
出售附屬公司	(57,591)	(3,528)	(314)	(16,183)	(77,616)	(25)	(77,641)
折舊及攤銷費用	(9,491)	(22,464)	(6,684)	(30,200)	(68,839)	(39,761)	(108,600)
年末賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
於2021年12月31日							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊及攤銷	(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

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	64,421	41,600
銷售及營銷開支	958	1,039
行政開支	43,221	23,618
	108,600	66,257

於2021年12月31日，賬面淨值為人民幣55,039,000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。

10 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日						
成本	33,370	28,400	404,850	466,620	1,370,928	1,837,548
累計攤銷	(9,304)	(10,734)	(62,126)	(82,164)	—	(82,164)
賬面淨值	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
添置	8,811	—	—	8,811	—	8,811
收購附屬公司	1,815	—	701,819	703,634	816,010	1,519,644
出售附屬公司	(178)	—	(20,394)	(20,572)	(4,971)	(25,543)
攤銷	(4,731)	(4,640)	(105,717)	(115,088)	—	(115,088)
年末賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
於2020年12月31日						
成本	44,751	28,400	1,079,719	1,152,870	2,181,967	3,334,837
累計攤銷	(14,968)	(15,374)	(161,287)	(191,629)	—	(191,629)
賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	29,783	13,026	918,432	961,241	2,181,967	3,143,208
添置	3,968	—	—	3,968	—	3,968
收購附屬公司 (附註(a))	3,556	34,942	577,518	616,016	1,027,350	1,643,366
其他出售	(128)	—	—	(128)	—	(128)
出售附屬公司	(127)	—	(56,784)	(56,911)	(86,086)	(142,997)
攤銷	(5,015)	(5,610)	(162,900)	(173,525)	—	(173,525)
年末賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
於2021年12月31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

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	169,850	108,933
銷售及營銷開支	38	2,471
行政開支	3,637	3,684
	<u>173,525</u>	<u>115,088</u>

- (a) 截至2021年12月31日止年度，本集團收購了若干公司。該等實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣1,036,136,000元，包括本集團確認的已確認客戶關係、未完成合同及商標人民幣612,460,000元。

11 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	1,524,003	844,924
— 第三方	2,423,908	1,561,635
	<u>3,947,911</u>	<u>2,406,559</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(329,312)	(155,095)
	<u>3,618,599</u>	<u>2,251,464</u>
其他應收款項		
— 關聯方	278,178	90,329
— 第三方	1,059,295	914,021
	<u>1,337,473</u>	<u>1,004,350</u>
減：其他應收款項減值撥備	(24,024)	(23,683)
	<u>1,313,449</u>	<u>980,667</u>
預付款項		
— 關聯方	288,788	8,739
— 第三方	235,461	418,418
	<u>524,249</u>	<u>427,157</u>
小計	5,456,297	3,659,288
減：預付款項非流動部分	(350,952)	(253,722)
貿易及其他應收款項以及預付款項流動部分	<u>5,105,345</u>	<u>3,405,566</u>

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入的應收款項以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。

於2021年及2020年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至180天	2,504,546	1,246,625
181至365天	657,041	605,658
1至2年	429,257	339,526
2至3年	188,457	104,485
3年以上	168,610	110,265
	<u>3,947,911</u>	<u>2,406,559</u>

於2021年12月31日，貿易及其他應收款項均以人民幣和美元計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

12 現金及現金等價物以及受限制現金

(a)	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
－ 以人民幣計值	4,359,709	5,052,159
－ 以港元計值	30,166	4,817
－ 以美元計值	670	—
	<u>4,390,545</u>	<u>5,056,976</u>

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國需遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則和條例。

- (b) 於2021年12月31日，本集團的受限資金主要為存放於中國內地銀行的固定利率一年期定期存款。其中人民幣3,300,200,000元的定期存款已質押用於業務拓展合作方的銀行借款或授信擔保。截至本公告日已解除質押人民幣3,300,200,000元。該等質押安排預期不會產生任何財務風險。

13 股本

	股份數目		股本	
	2021年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
已發行及繳足 (附註(a))	1,420,000,800	1,333,334,000	1,420,001	1,333,334

(a) 股本變動

詳情	附註	股份數目	股本
			人民幣千元
於2021年1月1日		1,333,334,000	1,333,334
配售新H股	(i)	<u>86,666,800</u>	<u>86,667</u>
於2021年12月31日		<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>

- (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86,667,000元入賬列作股本及人民幣2,590,844,000元入賬列作股份溢價）。

14 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年1月1日	<u>3,138,053</u>	<u>127,642</u>	<u>5,715</u>	<u>3,271,410</u>
重估－總額	—	—	745	745
遞延稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(186)</u>	<u>(186)</u>
其他全面收益	—	—	559	559
轉撥法定儲備 (附註(a))	—	121,554	—	121,554
與非控股權益的其他交易	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,988</u>	<u>8,988</u>
於2020年12月31日	<u>3,138,053</u>	<u>249,196</u>	<u>15,262</u>	<u>3,402,511</u>

	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	總額 人民幣千元
重估－總額	—	—	3,012	3,012
遞延稅項	—	—	(753)	(753)
其他全面收益	—	—	2,259	2,259
轉撥至保留盈利	—	—	(178)	(178)
遞延稅項	—	—	44	44
轉撥淨額	—	—	(134)	(134)
轉撥法定儲備 (附註(a))	—	77,956	—	77,956
配售新H股	2,590,844	—	—	2,590,844
與非控股權益的其他交易 (附註(b))	(458,677)	—	—	(458,677)
於2021年12月31日	<u>5,720,220</u>	<u>327,152</u>	<u>17,387</u>	<u>5,614,759</u>

(a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司（中外合資經營企業除外）均須將其除稅後溢利的10%（根據中國會計規則及規例計算）轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

(b) 截至2021年12月31日止年度，本集團進一步以總對價人民幣534,998,000元自非控股權益收購若干附屬公司的部分股權。收購非控股權益的賬面值與已付對價之間人民幣458,677,000元的差額記作其他儲備。

15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))		
— 關聯方	66,818	69,119
— 第三方	1,691,101	1,094,867
	<u>1,757,919</u>	<u>1,163,986</u>
其他應付款項		
— 關聯方	107,235	82,140
— 第三方	1,676,774	1,126,377
	<u>1,784,009</u>	<u>1,208,517</u>
應付股息	127,309	91,224
應計薪金	1,039,706	781,800
其他應納稅項	134,249	176,375
	<u>4,843,192</u>	<u>3,421,902</u>
減：其他應付款項非流動部分	(35,190)	(51,046)
貿易及其他應付款項流動部分	<u><u>4,808,002</u></u>	<u><u>3,370,856</u></u>

(a) 於2021年及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：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	1,656,020	1,116,044
1至2年	79,110	17,853
2至3年	10,711	14,742
3年以上	12,078	15,347
	<u>1,757,919</u>	<u>1,163,986</u>

於2021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（2020年12月31日：相同）。

16 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
股息	<u>693,334</u>	<u>600,000</u>

- (a) 截至2020年12月31日止年度的每股股份人民幣0.33元的末期股息及每股股份人民幣0.19元的特別股息已於2021年5月25日舉行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保留盈利作出分派，並以現金支付。
- (b) 截至2021年12月31日止年度的每股股份人民幣0.41元末期股息已由本公司董事會建議派發，合計人民幣582,200,000元，須經2022年6月17日舉行的股東周年大會批准。該等股息將以本公司保留盈利作出分派。該等綜合財務報表並無反映擬派發的應付股息。

主席報告

致各位股東：

我們欣然報告本集團截至2021年12月31日止的經審核綜合業績。

2021年物業管理行業向更規範、更高質、更多元的方向發展，國家出台相應規劃及政策引導、支持行業良性、可持續增長。年內，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》」）及國家「十四五」規劃等均肯定了物業管理企業作為城市治理、生活服務的中堅力量，未來將支持物業管理企業為居民提供更便捷、更多元的生活服務，切實提高物業管理的服務質量、智能化和標準化程度。年內，面對各地新冠疫情反覆及自然災害，物業管理企業臨危不懼，肩負社會責任，為業主的生命和財產安全堅守一線，贏得社會各界的高度稱讚。

2021年下半年房地產政策進一步收緊，行業出現個別企業流動性風險，對物業管理行業也帶來了一定的影響及挑戰，板塊估值出現調整，物業管理企業亦逐漸走向更加獨立於房地產開發商發展的道路。物業管理企業持續擴大管理規模，加快市場化、品牌化發展，延伸業態佈局，提升專業服務能力，打造差異化特色；但與此同時，大型物企的規模和品牌優勢愈加明顯，市場分化加劇，頭部企業的市場佔有率及品牌影響力進一步集中。同時，在政策鼓勵及需求增長下，物業管理企業持續探索增值服務產業鏈的新機遇，為業主提供個性化、便捷服務，確實解決業主需求痛點。

本集團以高品質服務守護業主，心繫社區，助力城市發展。堅持市場化發展戰略，聚焦核心業務發展，持續延伸服務場景，積極佈局全產業鏈，創新探索增值服務生態圈，管理規模及品牌實力再上新台階，穩居「2021中國物業服務百強企業TOP4」，行業龍頭實力廣受認可。

業務回顧

2021年是本集團「十四五」規劃的開局之年，面對地產行業週期波動，本集團積極應對市場變化，憑藉領先的市場拓展能力及豐富的產業鏈整合經驗，通過多元化的增長來源，實現管理規模及業績的平穩增長。年內物業管理業務第三方市場拓展穩居行業前列，獲取超過50個年化合同千萬級項目，在公開市場招標競爭中脫穎而出，斬獲包括北京冬奧會場館等重大標桿性服務項目，印證了雅生活在非住宅領域的卓越口碑及實力。本集團持續夯實物業管理服務基本盤，加快發展城市服務及創新探索業主增值服務，收入及利潤結構持續優化，非週期性的業務佔比提升顯著，為未來高質量、可持續發展奠定基礎。

年內，本集團營業額為人民幣14,080.1百萬元，較去年同期增長40.4%。毛利為人民幣3,868.7百萬元，同比增加30.1%，毛利率為27.5%。淨利潤為2,565.6百萬元，同比增長30.1%，淨利潤率為18.2%。本公司股東應佔利潤為人民幣2,308.5百萬元，同比增加31.6%。每股基本盈利為人民幣1.67元。剔除外延增值服務影響，本集團物業管理服務、業主增值服務、城市服務之年內股東應佔利潤則同比大幅增長50.6%。

截至2021年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為488.9百萬平方米及663.1百萬平方米。其中，來自雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」）及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87.1百萬平方米及60.8百萬平方米。其中，第三方項目通過市場拓展、行業整合等方式迅速擴張，來自第三方項目的合約面積（含控股成員企業）達515.2百萬平方米，較截至2020年12月31日止大幅增長33.0%，佔總合約面積的77.7%，已成為本集團規模增長的主要來源。

本集團持續推進「繁城計劃」，以一城一策的多渠道靈活拓展模式，深耕區域及城市，多元化佈局業態，積極應對市場競爭的挑戰。年內，本集團市場拓展成績卓著，第三方外拓新增合約面積近70百萬平方米(不含收併購)，第三方拓展穩居「2021年中國物業服務企業第三方市場拓展TOP50」等權威排名榜首，榮獲「中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP1」。在公共建築服務領域，本集團進一步強化於政府辦公、公眾場館、交通樞紐、旅遊景區等細分業態的領先優勢，獲取上海天文館、中國人民銀行徵信中心、深圳東湖公園、上海和南京等地軌道交通等標桿項目。憑藉在公眾場館及大型國際會務服務的豐富經驗，本集團聚合公共服務旗艦品牌及區域服務能力，中標北京冬奧會配套場館崇禮太子城冰雪小鎮項目，以高品質服務助力冬奧盛會，展現中國物業管理企業風采。在住宅服務領域，本集團發揮品牌優勢，拓寬增長來源，加強存量市場開發，於廣州、鄭州等地斬獲多個年化合同千萬級等大型存量住宅項目。在商辦及企業服務方面，本集團進一步提升標準化服務水平及市場競爭能力，獲取位於全國不同地區的海爾日日順四大物流園等項目。年內與綠地控股延續戰略合作至2025年，本集團將作為戰略優先級合作方，持續輸出高品質服務及積極探索多元化合作機會，年內獲取西安高鐵新城綠地之心等城市地標項目。

本集團抓住行業整合機遇持續，通過收併購不斷完善區域及業態佈局，並通過合資合作、積極參與國企混改及戰略合作等方式鎖定優質資源及長期戰略客戶。本集團年內完成對於民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)股權的收購，並增持旗下優質企業山東宏泰物業發展有限公司(「山東宏泰」)股權，深度佈局院校服務，進一步補強業態短板。本集團已建立成熟的投後整合及賦能體系，年內重點打通業務及運營平台，在各區域、業態培育旗艦品牌，深度融合服務能力。在市場拓展方面形成合力，通過進一步梳理整合細分市場經驗及聚合優勢，年內聯動區域及成員企業，成功聯合中標獲取數十個項目，新增合約年化合同金額超過五千萬元，尤其可為全國性業主不同地區的項目提供一致高標準服務。

本集團積極佈局「物業服務+生活服務」模式，進一步梳理業務線條及運營架構，挖掘資源優勢及研判需求趨勢，為業主提供最貼心、最便利的服務，同時最大化物業的價值。在運營管理方面，優化管理模式提升專業化、標準化水平，實行事業部對區域業主增值服務業務直管並設置專業公司，落實資源聯動及業務落地。本集團充分發揮在管項目資源優勢及深度融合業主需求，以高品質服務背書，打造增值服務產品+服務的一站式閉環體驗，為業主帶來全新的服務體驗。本集團通過合資、收購等方式鎖定優質的市場化團隊，重點發展幼托及家政服務業務線，年內攜手高端家政服務品牌「51家庭管家」，並開設近50家「樂鯨靈」幼托中心等，憑藉本集團的管理優勢實現業務的迅速落地及全國覆蓋。

本集團全面升級為智慧城市綜合服務平台，年內成功整合多家全國性及區域領先的城市服務企業，初步形成全國化佈局，市場拓展能力迅速提升，獲取項目年化合同額處於市場領先地位。本集團充分發揮於公共服務經驗優勢及客戶基礎，憑藉產業佈局獲取的品牌及服務能力，迅速搭建運營平台及自主拓展能力，獲得海南陵水英州鎮環衛一體化項目、陝西西安曲江區道路服務環衛項目等，進一步鞏固區域優勢。在城市服務細分領域，本集團在海上環衛、水體養護和城市綜合整治領域取得突破，在環衛基礎業務基礎上橫向延伸個性化服務需求，打造項目標準及標桿，為綜合服務平台積累豐富經驗。

本集團堅信品質和口碑是一切發展的基礎，面對城市發展的日新月異及業主對於服務需求的不斷升級，本集團不斷提升服務標準化、智能化、個性化水平，對服務品質精益求精，致力成為中國卓越的品質服務運營商。面對全國各地新冠疫情零星復發及在管項目所在地的暴雨、颱風、暴雪等自然災害挑戰，本集團牢記「呵護一生」使命，物業服務堅守一線以切實行動守護業主生命及財產，獲得社會及業主的廣泛讚譽。本集團年內狠抓品質，通過品質巡查、線上稽查等形式，力求徹底解決品質遺留問題，並推出服務形象煥新的「5分行動」，對品質持續打磨精益求精。年內，各業態打造服務模式標桿，樹立16個項目標桿，推廣服務標準及經驗，助力市場拓展下沉及業態服務標準提升。憑藉過硬的服務品質及業主口碑，本集團榮獲「2021中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2021中國物業服務百強滿意度領先企業」、「廣東省守合同信用企業」等稱號。

年內，本集團順應市場化戰略及產業迅速延伸及發展，以扁平化、集約化管理為原則，進一步調整及優化集團架構。縱向穿透簡化、合併管理層級，橫向打通整合運營、投後、增值服務平台，設置運營管理中心、市場拓展中心等，聚合管理能力及拓展能力，全力服務及支持業務運營及匹配戰略發展需求。在市場團隊構建方面，培養狼性團隊文化，著力提升人均效能。2021年是中國物業管理行業品牌建設年，年內本集團煥新品牌形象，整合成員企業品牌優勢，與國家、時代共進，提出全新的品牌使命、願景及價值觀。

在智慧服務及科技升級方面，年內本集團加速對於智慧社區、智慧城市服務平台的打造，攜手科技生態合作夥伴在軟硬件、技術及服務層面，對400多項服務場景進行智慧升級改造，切實提升運營效能、管理標準及服務品質。年內，本集團與阿里雲達成戰略合作，結合阿里雲技術優勢，以及本集團專業服務經驗，打造數字化升級的技術底座及物業管理行業數字化建設的標準體系，實現業務運營的信息化全覆蓋。年內，本集團亦與支付寶、釘釘、朗新科技、格美特等達成戰略合作或深度合作，在信息管理體系、品質運營管控、合同與資金管理、資源管理與客戶服務等方面，實現了全面提升。

本集團綜合實力穩居行業前列，蟬聯「2021年中國物業服務百強企業TOP4」、「2021中國物業服務企業綜合實力500強（第4名）」。品牌價值再度攀升，根據第三方測算，雅生活品牌價值高達人民幣148億元，各細分市場均具有品牌領先優勢，榮獲「2021中國高端物業服務領先品牌」、「2021中國公建物業服務優秀品牌」、「2021中國教育物業服務優秀品牌」、「2021中國智慧城市服務領先企業」等。

展望與策略

物業管理行業在過往三十年歷經了規模快速增長、市場化發展、到業態和業務多元的階段，在國家政策法規的引領下，物業管理行業回歸服務本質，未來發展將更為健康、穩健。物業管理行業強者恆強的趨勢更加顯著，市場份額加速集中，惟有高品質、好口碑的品牌，以及具有差異化特色、及綜合服務能力物業管理企業，才能在良性的競爭環境中保持領先。面對競爭環境的變化及房地產市場週期波動，和本集團不斷增長的管理面積，如何為業主提供始終如一的服務，如何在產業鏈中尋求可持續的增長機會，是長期發展的關鍵。

2022年是雅生活服務業主的第三十年，邁向而立，本集團將不負社會、時代期望，不負三百萬業主的信賴與支持，肩負「呵護一生、溫暖一城」使命。本集團堅持長期主義，強能力、重融合，將以品質為生命線，聚焦核心業務的高質量發展，提升市場化水平及品牌影響力，加強獨立外拓及產業發展能力，深度挖掘潛力及創造價值，凝聚不同業態及產業能力，走出屬於雅生活的高品質智慧服務發展模式。

通過近三十年發展，本集團已經從過去開發商旗下住宅物業管理部門，逐漸成長為具有獨立拓展能力的市場化綜合業態服務企業。未來，本集團將堅持以市場為導向，確保人才、標準、技術、創新始終處於市場領先。進一步打造雅生活市場拓展鐵軍，匹配靈活拓展機制，令本集團市場化水平可支撐長期、可持續規模增長。夯實在各業態的領先技術及豐富經驗，打造引領行業的服務標桿，培育及維護重點長期客戶，致力提升服務標準及體驗。同時，在存量市場方面，加大拓展力度及資源支持，以口碑驅動提升單城市項目密度。本集團將發揮於行業整合及產業生態發展的經驗優勢，堅持輕資產戰略，積極尋找服務場景的價值增長機會，保持本集團的管理規模和綜合實力穩居行業第一梯隊。

隨著本集團管理規模持續擴大，將積極探索與服務場景強協同的業主增值服務產業鏈機會，以輕資產思維推進創新型生態業務孵化及落地，打造未來長期增長的第二曲線。在進一步豐富在管項目的增值服務品類及業務滲透深度的同時，推進增值服務覆蓋範圍的擴大及產品輸出，突破現有管理面積，培育獨立發展能力。對於現有較為成熟及便民型增值服務，重點提升專業能力，為業主打造「物業服務+生活服務」的最佳體驗。對於創新型增值服務，本集團將依託平台運營及規模基礎，著力打造新賽道的戰略型標桿業務，實現家政、幼托等業務的快速落地及市場化拓展能力，實現流量及價值增長。

本集團城市服務業務正處於初期發展階段，未來將充分挖掘於公共服務的經驗及資源優勢，定位城市綜合服務價值鏈中高端，進一步打磨服務產品，形成高效的城市協管治理解決方案。並以科技化的手段不斷提升服務品質，構建智慧城市運營和服務智慧管理平台，打造標桿項目，提升品牌知名度及影響力。同時，發揮本集團平台管理優勢，聚合政府、專業服務商、科技解決方案提供商等資源，打造平台化組局運作機制，切實解決城市服務痛點；同時，聚合成員企業優勢，形成區域協同合力，夯實平台化發展基礎。

服務品質是核心競爭力，是一切發展的基石，本集團上下將始終堅守品質初心，建立常態化、專業化、信息化品質管理，力爭引領各細分業態物業管理標準。本集團將進一步加深成員企業及業務板塊間的融合，將保留相對扁平靈活的機制，進行充分授權，通過組織融合、管理協同，形成資源支持及共享，提升管理效能，充分發揮集團品牌優勢，短期達成管理協同，中期形成拓展合力，從而實現長遠共生共贏。與此同時，本集團將匹配最市場化機制，配合公司戰略發展階段，持續吸引人才、培育骨幹、構建團隊，令本集團始終保持人才和機制的競爭力。

本集團將順應行業智能化升級趨勢，以移動互聯網、物聯網、大數據、人工智能等技術為核心，打造全業態、全鏈條、全區域的智慧服務標準化體系，加大對組織互聯、跨平台客戶互聯、設備設施物聯的持續投入，匹配公司戰略發展，全力支持集團業務的快速發展，持續優化運營效率。未來，本集團將攜手智能科技合作夥伴，實現集團業務100%雲管理，打造組織流程共享平台、科技運營平台、數字城市平台三大平台，建設合同全週期、人員全週期、全景收付管理、品質運營管控四大核心能力，全面提升集團跨組織溝通協同管控效率、數字化運營能力及業務創新能力。

物業管理行業發展一日千里，必須要保持戰略定力，追求發展的長期主義，創新求變，才能在競爭激流中永立潮頭。本集團將持續提升服務產品力、市場拓展力、科技運營力、整合組局力、高效組織力五大核心能力，力爭作為業主、企業、城市的服務商首選，以精細服務助力城市發展，以品質服務實現業主美好生活。在集團「十四五」規劃下，本集團專注能力提升，加快業務融合，向千億級的中國卓越的品質服務運營商目標加速邁進。

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，2022年4月29日

管理層討論和分析

業務回顧

2021年，物業管理行業機遇與挑戰並存。政府發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》、《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》等政策，推動行業規範化、市場化發展，鼓勵開展生活性服務與智慧化建設。同時，在房地產行業波動和疫情反覆的外部環境下，本集團在內的物業企業堅守服務品質，積極探索增值服務、城市服務等多元化業務，推動行業邁向高品質、多元化、智能化發展。

年內，本集團厲兵秣馬，優化市場化發展體系，深化產業鏈佈局，加速落地增值服務生態業務，發展城市服務業務，跨區域、跨企業拉通資源，全國聯動加速擴張，盈利能力和業務規模持續穩健增長。2021年，本集團錄得營業額人民幣14,080.1百萬元，同比增加40.4%。本公司股東應佔利潤為人民幣2,308.5百萬元，同比增加31.6%。每股基本盈利為人民幣1.67元。截至2021年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到488.9百萬平方米及663.1百萬平方米。

本集團持續圍繞服務品質和管理效率，搭建數字化運營體系，加強投後管理及賦能，重視人才體系和品牌建設，穩固企業發展基礎，助力本集團行穩致遠。年內，本集團以領先的綜合實力蟬聯「2021中國物業服務百強企業TOP4」，並獲得來自社會和行業的多項認可。

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2021年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣14,080.1百萬元（2020年：人民幣10,026.1百萬元），較去年同期增加40.4%。

其中，截至2021年12月31日止年度，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11,223.1百萬元，同比增長49.0%，對應的收入佔比由2020年的75.2%增加至79.7%。

	截至12月31日止年度				
	2021年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	2020年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	8,658.4	61.5%	6,482.1	64.7%	33.6%
— 住宅物業項目	3,667.6	26.1%	2,792.8	27.9%	31.3%
— 非住宅物業項目	4,990.8	35.4%	3,689.3	36.8%	35.3%
業主增值服務	1,866.6	13.2%	1,052.7	10.5%	77.3%
城市服務	698.1	5.0%	—	—	—
小計	11,223.1	79.7%	7,534.8	75.2%	49.0%
外延增值服務	2,857.0	20.3%	2,491.3	24.8%	14.7%
— 案場物業管理服務	1,232.6	8.8%	990.9	9.9%	24.4%
— 其他外延增值服務	1,624.4	11.5%	1,500.4	14.9%	8.3%
合計	14,080.1	100.0%	10,026.1	100.0%	40.4%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣8,658.4百萬元（2020年：人民幣6,482.1百萬元），較去年同期增加33.6%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣3,667.6百萬元（2020年：人民幣2,792.8百萬元），較去年同期增加31.3%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣4,990.8百萬元（2020年：人民幣3,689.3百萬元），較去年同期增加35.3%。

物業管理服務作為本集團的基礎核心業務，卓越的品質為本集團的立身之本。本集團秉持成為「中國卓越的品質服務運營商」的企業願景，立足於服務和運營，持續提升品質和效能。年內，本集團圍繞「品質、產品、運營」三大核心，聚焦客戶體驗、運營效率和資源協同。在品質端，在全業態範圍內實行標桿項目建設，強化品質稽核，推動400客服中心集約運營，針對稽查問題或業主反饋進行專項整改，並加強從業人員培訓和專業賦能，提高數字化管理能力，著力夯實服務品質；在產品端，持續推行標準化建設，打造並持續升級不同業態的產品體系，積極參與《綠色物業管理導則》等行業標準的制定，強化集團的行業專業影響力。同時，本集團聚焦業主需求，開展多元化社區活動，構建社區文化，實現客戶體驗與品牌建設的雙向提升；在運營端，持續健全投後協同管理機制，基於實際業務需求持續優化信息系統，加強品質運營、拓展、資源等方面的協同，完善運營分析和風控管理，促進節能減排、設施設備管控等技術革新，提升管理效能。

2021年，本集團住宅項目的整體收繳率為93.3%（2020年：94.1%），物業服務滿意率整體評價為91.7%。

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 %
	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	66,358	13.5%	59,797	16.0%	6,561	11.0%
綠地控股	19,805	4.1%	13,922	3.7%	5,883	42.3%
第三方項目 ¹	402,717	82.4%	301,070	80.3%	101,647	33.8%
合計	488,880	100.0%	374,789	100.0%	114,091	30.4%

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12月31日止，本集團總在管面積為488.9百萬平方米，較2020年12月31日止的374.8百萬平方米增加114.1百萬平方米，增長率為30.4%。該增長主要來源於：(i)本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，年內新增在管面積為6.6百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目年內新增面積為5.9百萬平方米；(iii)來自第三方項目貢獻的新增在管面積101.6百萬平方米，其中包括第三方外拓項目年內轉化的新增在管面積44.0百萬平方米，收購新中民物業時併入的42.6百萬平方米，收購山東宏泰時併入的在管面積39.4百萬平方米，以及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。

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，形成了均衡的全業態佈局。截至2021年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為42.5%（截至2020年12月31日止，40.4%），非住宅類佔比為57.5%（截至2020年12月31日止，59.6%）（公共建築佔比44.9%，商業及其他佔比12.6%）。

在管面積區域覆蓋

年內，本集團在管項目達到4,143個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及217個城市。

截至2021年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中34.5%位於長三角城市群，20.7%位於粵港澳大灣區，9.2%位於山東半島城市群，7.9%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：99.4%）。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 %
	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	87,082	13.1%	82,085	15.7%	4,997	6.1%
綠地控股	60,751	9.2%	53,089	10.2%	7,662	14.4%
第三方項目	515,239	77.7%	387,421	74.1%	127,818	33.0%
合計	663,072	100.0%	522,595	100.0%	140,477	26.9%

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2021年12月31日止，合約面積達到663.1百萬平方米，較2020年12月31日止的522.6百萬平方米新增140.5百萬平方米，增長率26.9%。主要是由於(i)本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積約為5.0百萬平方米；(ii)綠地控股貢獻合約面積約7.7百萬平方米；(iii)來自第三方項目新增合約面積達127.8百萬平方米，其中通過市場拓展獲取的第三方項目新增合約面積69.3百萬平方米，收購新中民物業時併入的42.7百萬平方米，收購山東宏泰時併入的合約面積40.4百萬平方米，並剔除出售蘭州城關24.6百萬平方米的合約面積。

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社區生活體驗，並實現其物業的保值增值。

年內，業主增值服務收入達人民幣1,866.6百萬元，較2020年的人民幣1,052.7百萬元增長77.3%，佔總收入約13.2%（2020年：10.5%）。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區團購、快遞配送、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。年內，本集團圍繞家庭生活服務，聚焦市場化服務能力的培育，深耕居家專業產品線，並戰略佈局家政、幼托等創新型領域。

居家服務方面，本集團戰略投資全國中高端家政的領跑品牌—「51家庭管家」，搭建業務協同機制，優化運營管理模型，賦能開啟全國化擴張，發力業務拓展，全年充值額突破人民幣1.2億元，同比增長50%。同時，本集團持續提升居家服務的品牌力及業務覆蓋率，打造全國性IP主題活動，深耕保潔、維修和園藝類專業產品線，試點探索洗護、養車和民宿等業務落地。

本集團響應居民日益增長的托育需求和國家的政策號召，孵化大灣區頭部幼托品牌「樂鯨靈」，培育「社區、家庭、企業」三大場景的市場化服務能力，優化迭代商業模式，實現品牌規模快速擴張，目前已落地近50家門店。

社區新零售方面，本集團聚焦用戶深度運維及供應鏈整合，引入百餘家優質供應商，不斷豐富產品品類，以樂享薈平台及線下社區活動為兩大營銷矩陣，深化「爆品」+「造節」模式，銷售額實現大幅提升。

租售服務方面，本集團推進專業化運營，升級經營模式，優化租售架構體系，實現「集團統籌+區域項目聯動」的高效管理，打造合夥人機制，推動業務規模和專業度的同步提升。

年內，生活及綜合服務收入約為人民幣850.6百萬元，較2020年的人民幣394.9百萬元增長115.4%，佔業主增值服務收入的約45.6%。

- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。2021年，本集團聚焦家裝業務專業化精細管理和運營，大力推進前置營銷業務，狠抓招商，開展預售活動及樣板間引流，並加強資源整合，合作家裝行業各大知名品牌，豐富核心產品品類，有效提升業主認可度和業務轉化率。年內，家裝宅配服務收入約為人民幣242.7百萬元，較2020年的人民幣118.3百萬元增長105.2%，佔業主增值服務收入的約13.0%。
- (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。年內，本集團搭建資源管理系統，加強資源的盤點和數據分析，開展核心資源清閒置專項行動，資源利用率有效提升，推進社區營銷策劃服務的開展，持續豐富服務內容。年內，空間運營及其他服務收入約為人民幣455.6百萬元，較2020年的人民幣303.0百萬元增長50.4%，佔業主增值服務收入的約24.4%。
- (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317.7百萬元，較2020年的人民幣236.5百萬元增長34.3%，佔業主增值服務收入的約17.0%

年內業主增值服務大幅增長主要由於新型戰略賽道的佈局落地，精細化管理能力的提升，產品和服務組合的豐富，業務覆蓋率及滲透率的提高，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。

年內，本集團重點聚焦市場拓展和運營管理。市場拓展方面，本集團年內獲取十餘個年化合同金額超千萬的市政環衛項目，包括輝南縣城區環衛市場化項目、西安曲江區道路服務環衛項目等大型標桿項目。根據第三方機構環境司南《2021年度環衛市場化發展報告》，雅生活2021年度拓展合同額位列行業第14名。

運營管理方面，本集團建立並完善投後管理體系，搭建集中採購管理體系和市拓技術體系，優化品質運營體系，並加強人才培訓和管理。本集團於年內完成對北京慧豐清軒環境科技集團有限公司（「北京慧豐」）51%股權、陝西明堂環衛有限公司（「陝西明堂」）60%股權以及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）環衛業務51%股權的收購，全面建立投後管理體系，推動本集團與成員企業的品牌融合，進行資產管理和財務方面的信息系統賦能，提供拓展技術等業務協同支持，並在治理結構、人才管理、經營分析、風險監控等方面進行管理支持。同時，本集團強化品質運營，加強自項目立項到運營全周期的標準化，完善重大賽事保障、特殊氣候作業（如冬季除雪）、海上環衛作業等專業化能力，年內圓滿完成「十四運」環境衛生保障工作，旗下陝西明堂榮獲「賽事優秀保障企業」稱號。

年內，城市服務收入達人民幣698.1百萬元，佔總收入約5.0%。

外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣2,857.0百萬元(2020年：2,491.3百萬元)，較去年同期增長14.7%，佔總收入約20.3%。其中：

- (1) 案場物業管理服務(佔外延增值服務收入的43.1%)：年內收入達人民幣1,232.6百萬元，較2020年的人民幣990.9百萬元增長24.4%。案場物業管理服務收入增加主要由於為配合開發商加速銷售去化而提供更多個性化服務，以及拓展帶來的第三方案場項目的增加。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的56.9%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣1,624.4百萬元，較2020年的人民幣1,500.4百萬元增長8.3%，主要為滿足業主方對智慧服務及數字化運營的需求，開展社區數智化服務業務。

銷售成本

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

年內，本集團的銷售成本為人民幣10,211.3百萬元(2020年：人民幣7,053.1百萬元)，同比增加44.8%，主要原因是集團業務高速發展，隨著營業額的增加及業務多元化相應各類成本增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是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24.8%下降至20.3%。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2021年 毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	2020年 毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	增長率 %
物業管理服務	1,741.9	20.1%	1,414.0	21.8%	23.2%
業主增值服務	852.7	45.7%	559.8	53.2%	52.3%
城市服務	154.0	22.1%	—	—	—
小計	2,748.6	24.5%	1,973.8	26.2%	39.3%
外延增值服務	1,120.1	39.2%	999.2	40.1%	12.1%
合計	3,868.7	27.5%	2,973.0	29.7%	30.1%

年內，本集團毛利為人民幣3,868.7百萬元，較2020年的人民幣2,973.0百萬元增長30.1%。毛利率從2020年的29.7%下降2.2個百分點至27.5%。

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2,748.6百萬元，較2020年的人民幣1,973.8百萬元同比增長39.3%；毛利佔比由2020年的66.4%增加至71.0%；整體毛利率為24.5%，同比下降1.7個百分點。

- 物業管理服務的毛利率為20.1%（2020年：21.8%），較2020年下降1.7個百分點，主要是由於第三方項目佔比增加。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,878.5百萬元，毛利率為21.7%。
- 業主增值服務的毛利率為45.7%，（2020年：53.2%），較2020年下降7.5個百分點，主要是由於年內新型戰略賽道佈局落地，業務處於成長期，毛利率相對較低；同時，本集團深挖業主需求，持續豐富產品品類，毛利率較低的家裝和新零售業務佔比上升。
- 城市服務的毛利率為22.1%。
- 外延增值服務的毛利率為39.2%（2020年：40.1%），較2020年下降0.9個百分點，主要是由於提高案場服務品質和加強疫情防控，導致人力及其他成本增加。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣141.6百萬元(2020年：人民幣77.1百萬元)，佔收入比為1.0%，較去年增加0.2個百分點，主要由於第三方市場拓展成效顯著所帶來的市場費用增加。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣778.1百萬元，較2020年的人民幣548.3百萬元增加41.9%，佔收入比為5.5%，與2020年持平。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣178.1百萬元(2020年：人民幣198.5百萬元)，同比下降10.3%，主要是政府補助減少。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣510.0百萬元(2020年：人民幣515.0百萬元)。所得稅稅率為16.6%(2020年：20.7%)。年內所得稅稅率同比下降4.1個百分點，主要由於本集團享受內地政府近年的各種稅收優惠政策，包括如小型微利企業、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

年內，本集團的淨利潤為人民幣2,565.6百萬元，較2020年的人民幣1,972.7百萬元增加30.1%，主要由於本集團整體業務擴張，產業規模效應顯現。淨利潤率為18.2%，較2020年的19.7%下降1.5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19.1%。本公司股東應佔溢利為人民幣2,308.5百萬元，相比去年同期人民幣1,754.4百萬元增加31.6%。每股基本盈利為人民幣1.67元。

	截至12月31日止年度				
	2021年 淨利潤 (人民幣百萬元)	淨利潤率 %	2020年 淨利潤 (人民幣百萬元)	淨利潤率 %	增長率 %
物業管理服務	1,022.9	11.8%	804.4	12.4%	27.2%
業主增值服務	616.5	33.0%	394.4	37.5%	56.3%
城市服務	94.1	13.5%	—	—	—
小計：	1,733.5	15.4%	1,198.8	15.9%	44.6%
外延增值服務	832.1	29.1%	773.9	31.1%	7.5%
合計	2,565.6	18.2%	1,972.7	19.7%	30.1%

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1,733.5百萬元，較2020年的人民幣1,198.8百萬元同比增長44.6%，佔淨利潤總額的比重由2020年的60.8%增加至67.6%，利潤結構進一步優化；對應的淨利潤率為15.4%，同比下降0.5個百分點。

- 物業管理服務的淨利潤率為11.8%（2020年：12.4%），較2020年略微下降0.6個百分點。
- 業主增值服務的淨利潤率為33.0%，（2020年：37.5%），較2020年下降4.5個百分點，主要是由於年內新型戰略賽道佈局落地，業務處於成長期，利潤率相對較低。
- 城市服務的淨利潤率為13.5%。
- 外延增值服務的淨利潤率為29.1%（2020年：31.1%），較2020年下降2.0個百分點，主要是由於提高外延增值服務品質，導致人力及其他成本增加。

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股東應佔利潤總額為人民幣1,476.4百萬元，較2020年的人民幣980.5百萬元同比增長50.6%，佔本公司股東應佔利潤總額的比重由2020年的55.9%增加至64.0%。

流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2021年12月31日止，流動資產達到人民幣13,411.0百萬元，較2020年12月31日的人民幣9,100.1百萬元增加47.4%。截至2021年12月31日止，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,390.5百萬元（2020年12月31日：人民幣5,057.0百萬元）。

截至2021年12月31日止，本集團的總權益為人民幣12,910.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣8,657.4百萬元增加人民幣4,253.5百萬元，增長49.1%，主要是因為本集團稅後利潤大幅度增長及年內配售新H股增加權益3,242百萬港元。

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12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣506.8百萬元，較2020年12月31日的人民幣255.0百萬元增加98.7%，主要來自新收購公司而併入的物業、廠房及設備。

其他無形資產

截至2021年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,350.7百萬元，較2020年12月31日的人民幣961.2百萬元增加40.5%。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1,592.1百萬元；(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2021年12月31日止，本集團商譽達到人民幣3,123.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣2,182.0百萬元增長43.1%。年內，商譽的增加主要來自收購新中民物業、山東宏泰及城市服務公司等引起。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12月31日止，無發現有重大商譽減值風險。

貿易及其他應收款以及預付款項

截至2021年12月31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5,456.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,659.3百萬元增長49.1%。主要是由於新收購公司併表帶來貿易及其他應收款項以及預付款項人民幣1,436.6百萬元及本集團業務規模持續擴張。

貿易及其他應付款項

截至2021年12月31日止，貿易及其他應付款項（包含流動及非流動部分）達人民幣4,843.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,421.9百萬元增加41.5%。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張而上升導致。

借款

截至2021年12月31日止，本集團一年以內短期借款為人民幣66.1百萬元，超過一年的借款為人民幣12.4百萬元。

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12月31日止，資本負債比率為0.6%。

即期及遞延所得稅負債

截至2021年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣547.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣425.3百萬元增加28.7%，主要由於本集團稅前利潤增長所致。遞延所得稅負債從截至2020年12月31日的人民幣225.3百萬元增加至人民幣351.1百萬元，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日成功在香港聯合交易所有限公司（「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）。

誠如本公司截至2020年12月31日止年度的年報所披露，上市所得款項淨額中約人民幣245.25百萬元（已分配作本集團營運資金及一般公司用途（佔本集團上市所得款項淨額約7.67%））仍未使用。年內，所有該等所得款項淨額已按其用途（即營運資金及一般公司用途）使用完畢。

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（「配售股份」），配售價為每股H股37.60港元（「配售」）。按每股配售股份面值人民幣1.00元計算，配售股份面值總額為人民幣86,666,800元。

配售代理向不少於6名承配人（為專業投資者、機構投資者及／或由配售代理促使的其他投資者）配售配售股份。就本公司所知及合理所信，該等承配人及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。於緊隨配售完成後，並無任何承配人成為本公司的主要股東。

配售價為每股H股37.60港元，相等於(i)較2021年5月27日（即簽署相關配售協議前H股的最後交易日（「最後交易日」））於香港聯交所所報收市價每股H股40.25港元折讓約6.58%；(ii)較截至最後連續五個交易日及包括最後交易日於香港聯交所所報之平均收市價每股H股38.11港元折讓約1.34%；及(iii)較截至最後連續十個交易日及包括最後交易日於香港聯交所所報之平均收市價每股H股36.79港元溢價約2.20%。

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 12月31日止的 已動用額度 人民幣百萬元	截至2021年 12月31日止的 剩餘結餘 人民幣百萬元	動用餘下尚未 動用所得款項 淨額的預期 時間表 ^(附註) 年/月/日
營運資金及一般公司用途	100%	3,242	3,214	28	2024年12月31日 或之前
總額	<u>100%</u>	<u>3,242</u>	<u>3,214</u>	<u>28</u>	

(附註) 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。

物業管理行業受惠政策扶持，近年來高速發展，正處在轉型升級的窗口期。配售完成後，本集團將抓住行業整合的重要機會，進一步擴大管理規模、鞏固行業領先地位，創新探索延伸產業鏈佈局，升級智慧技術應用以提升客戶體驗，打造智慧城市全場景服務商，實現高質量、可持續的長期增長。

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。

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

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。

除上文所披露外，截至2021年12月31日止年度，本集團並無其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

或然負債

於2021年12月31日，本集團已將其定期存款人民幣3,300,200,000元質押用於業務拓展合作方的銀行借款及授信擔保(附註12(b))。倘業務拓展合作方於結算銀行借款及授信擔保時違約，則相應的質押存款將被各銀行作為質押物處理。直至本公告日期，本集團已取消與各銀行的質押協議，現金存款已解押且無任何違約。

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，其他應收款項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2021年12月31日，集團有87,603名在職員工，較2020年12月31日的55,888名在職員工，增加56.7%。總員工成本為人民幣5,267.4百萬元，較2020年的人民幣4,064.1百萬元，增加29.6%。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

持續關連交易

於2022年4月22日，本公司與雅居樂控股訂立車位租售業務代理服務框架協議，載列本集團向雅居樂集團提供獨家代理車位租售服務的主要條款。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.41元(稅前)(「**末期股息**」)，派息比率相當於25.2%，該金額須經股東於2022年6月17日召開的股東周年大會(「**2021年股東周年大會**」)上批准。應付本公司內資股股東的末期股息將以人民幣支付，而應付H股股東的末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，其末期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2021年股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2021年股東周年大會批准後，末期股息將於2022年8月2日(星期二)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)分派末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。

港股通投資者的末期股息

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2021年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2021年股東周年大會將於2022年6月17日(星期五)舉行，而為釐定股東出席2021年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年5月18日(星期三)至2022年6月17日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席2021年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2022年5月17日(星期二)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

就有關獲派末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2021年股東周年大會上批准後，末期股息將派付予於2022年6月28日（星期二）結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取末期股息的H股股東名單，本公司將於2022年6月23日（星期四）至2022年6月28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末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2022年6月22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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東周年大會通告

2021年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《上市規則》」）規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站（www.agileliving.com.cn）及香港聯交所網站（www.hkex.com.hk），並向股東寄發。

審閱賬目

本公司的審計委員會（「**審計委員會**」）遵照《上市規則》附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審計委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事尹錦滔先生、王翠萍女士及翁國強先生組成。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及本公司監事（「監事」）進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則（「證券買賣守則」），其條款不遜於載於《上市規則》附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2021年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引（「僱員書面指引」），其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2021年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

遵守企業管治守則

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

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2021年12月31日止年度已完全符合企業管治守則之所有當時適用的守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露外，於2021年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2021年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已按《上市規則》規定維持充足公眾持股量。

於本公司及香港聯交所之網站刊登全年業績及年報

本經審核全年業績公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2021年12月31日止年度之年報(其載有《上市規則》所規定之所有資料)將於適當時候寄發予股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生[^](聯席主席)、黃奉潮先生[^](聯席主席)、李大龍先生[^](總裁(總經理)及首席執行官)、魏憲忠先生^{^^}、岳元女士^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}、王翠萍女士^{^^^}及翁國強先生^{^^^}。

- [^] 執行董事
- ^{^^} 非執行董事
- ^{^^^} 獨立非執行董事

承董事會命
雅生活智慧城市服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2022年4月29日

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本初步業績公告所載本集團截至2021年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表之數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本初步業績公告發出任何核證。

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

* 僅供識別