

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，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。



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

截至2021年6月30日止六個月未經審核中期業績公告

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2021年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合財務業績，連同截至2020年6月30日止同期的比較數字如下。

摘要

本集團財務表現：

- 收入為人民幣5,595.9百萬元，與2020年同期的人民幣4,400.1百萬元相比，同比增長27.2%。
- 本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣3,625.6百萬元，佔整體收入的64.8%，相較於2020年同期人民幣3,021.1百萬元，同比增長20.0%；(ii)園區服務收入達人民幣1,154.5百萬元，佔整體收入的20.6%，相較於2020年同期人民幣757.2百萬元，同比增長52.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣815.8百萬元，佔整體收入的14.6%，相較於2020年同期人民幣621.9百萬元，同比增長31.2%。

- 毛利達到人民幣1,122.9百萬元，較2020年同期的人民幣905.1百萬元同比增長24.1%。毛利率為20.1%，與2020年同期的20.6%相比下降了0.5個百分點。
- 經營利潤為人民幣700.0百萬元，較2020年同期人民幣496.2百萬元增長41.1%。經營利潤率(經營利潤除以總收入)為12.5%，較2020年同期的11.3%增長1.2個百分點。
- 期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣546.7百萬元，較2020年同期的人民幣373.6百萬元增長46.3%。
- 期內利潤為人民幣553.5百萬元，較2020年同期的人民幣361.7百萬元增長53.0%。期內淨利率為9.9%，較2020年同期的8.2%，同比上升1.7個百分點。
- 每股基本盈利為人民幣0.17元。此計算是以期內普通股加權平均3,232,657,000股為準。
- 於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,016.2百萬元，較2020年6月30日人民幣5,512.9百萬元，下降27.1%。
- 董事會一致決議不宣派期內的中期股息。

綜合損益及其他全面收入表

截至2021年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
收入	3	5,595,888	4,400,129
銷售成本		(4,472,980)	(3,495,060)
毛利		1,122,908	905,069
其他收入	4	47,256	60,025
其他淨收益	4	127,829	77,229
銷售及營銷開支		(84,778)	(55,210)
行政開支		(448,539)	(366,207)
貿易及其他應收款的減值損失		(54,245)	(102,473)
其他經營開支		(10,477)	(22,203)
經營利潤		699,954	496,230
融資收入		38,472	19,642
融資成本		(32,145)	(26,631)
融資收入／(成本)淨額	5(a)	6,327	(6,989)
分佔聯營公司利潤減虧損		8,891	(2,313)
分佔合營公司利潤減虧損		(551)	1,511
出售附屬公司的收益／(虧損)		1,511	(46)
出售聯營公司收益		—	1,139
視做出售一間聯營公司的收益		—	10,063
稅前利潤	5	716,132	499,595
所得稅	6	(162,596)	(137,897)
期內利潤		553,536	361,698

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔：		
本公司權益股東	546,745	373,608
非控股權益	<u>6,791</u>	<u>(11,910)</u>
期內利潤	<u>553,536</u>	<u>361,698</u>
期內其他全面收入(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
應佔一家合營公司之其他全面收入	25,054	—
按公平值計入其他全面收益計量的 股本投資—公平值儲備之淨變動	<u>(1,476)</u>	—
其後可能重新分類至損益的項目：		
應佔一家合營公司之其他全面收入	(5,531)	1,082
換算中華人民共和國(「中國」)境外實體 財務報表所產生之匯兌差額	<u>(55,234)</u>	<u>10,615</u>
期內全面總收入	<u>516,349</u>	<u>373,395</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	508,818	382,187
非控股權益	<u>7,531</u>	<u>(8,792)</u>
期內全面總收入	<u>516,349</u>	<u>373,395</u>
每股盈利		
基本(人民幣元)	7(a) <u>0.17</u>	<u>0.13</u>
攤薄(人民幣元)	7(b) <u>0.17</u>	<u>0.13</u>

綜合財務狀況表

於2021年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

		於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9(a)	255,391	479,467
物業、廠房及設備	9(b)	735,654	694,749
使用權資產	9(c)	783,923	746,914
無形資產		351,664	362,225
商譽		279,072	284,077
聯營公司的權益		468,174	453,911
合營公司的權益		215,084	226,922
其他金融資產		1,120,330	885,723
遞延稅項資產		232,076	200,789
押金及預付款項		59,111	14,682
定期存款		385,000	120,000
		<u>4,885,479</u>	<u>4,469,459</u>
流動資產			
其他金融資產		878,916	572,284
存貨		315,072	345,505
貿易及其他應收款項	10	3,106,337	1,990,178
受限制銀行結餘		463,408	283,512
定期存款		301,000	980,664
現金及現金等價物		4,016,218	4,437,192
		<u>9,080,951</u>	<u>8,609,335</u>

		於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
銀行貸款		9,980	6,000
合約負債		1,583,930	1,112,286
貿易及其他應付款項	11	3,478,748	2,963,378
租賃負債		127,644	163,730
即期稅項		435,523	404,411
撥備		38,928	36,008
		<u>5,674,753</u>	<u>4,685,813</u>
流動資產淨額		<u>3,406,198</u>	<u>3,923,522</u>
總資產減流動負債		<u>8,291,677</u>	<u>8,392,981</u>
非流動負債			
銀行貸款		140,731	140,456
貿易及其他應付款項		-	1,868
租賃負債		958,008	1,037,449
遞延稅項負債		74,878	75,821
撥備		22,912	25,344
		<u>1,196,529</u>	<u>1,280,938</u>
資產淨額		<u>7,095,148</u>	<u>7,112,043</u>
資本及儲備			
股本		28	28
儲備		6,815,885	6,820,631
本公司權益股東應佔總權益		<u>6,815,913</u>	<u>6,820,659</u>
非控股權益		<u>279,235</u>	<u>291,384</u>
總權益		<u>7,095,148</u>	<u>7,112,043</u>

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	214,424	217,491
已付所得稅	(163,629)	(178,729)
經營活動所得現金淨額	50,795	38,762
投資活動		
購買投資物業、物業、廠房及設備、使用權 資產及無形資產付款	(202,929)	(136,628)
出售物業、廠房及設備所得款項	507	1,368
收購附屬公司，扣除所獲得現金	—	(13,520)
出售附屬公司，扣除所失去現金	(28,209)	(710)
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益」)	(908,410)	(334,553)
— 上市債務投資	(87,115)	(7,131)
— 定期存款	(971,000)	(80,000)
贖回下列各項所得款項：		
— 分類為按公平值計入損益的金融資產	559,660	24,461
— 上市債務投資	9,032	—
— 定期存款	1,385,664	—
支付外匯遠期合約保證金之淨額	(161,503)	—
就於聯營公司之投資付款	(3,255)	(233,773)
已收利息	38,472	19,602
合營企業之股息	32,008	—
從其他金融資產取得的投資收益	3,158	—
貸款及墊款付款	(15,930)	(3,000)
償還貸款及墊款所得款項	26,000	8,200
處置一家聯營公司投資所得款項	—	3,394
投資活動所用現金淨額	(323,850)	(752,290)

截至6月30日止六個月
2021 2020
 人民幣千元 人民幣千元

融資活動

新增銀行貸款及其他借款所得款項	10,280	6,000
償還銀行貸款	(6,300)	(5,000)
償還第三方貸款	-	(6,965)
發行股份所得款項，扣除發行成本	-	3,647,785
非控股權益注資	8,114	6,918
行使購股權所得款項	127,691	32,333
已付租賃租金之資本部分	(62,997)	(58,829)
已付租賃租金之利息部分	(29,081)	(15,570)
收購非控股權益付款	(153,750)	(11,036)
已付非控股權益的股息	(16,870)	(2,611)
利息支付	(3,064)	(12,917)
	(125,977)	3,580,108
融資活動(所用)／所得現金淨額	(125,977)	3,580,108
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(399,032)	2,866,580
於1月1日之現金及現金等價物	4,437,192	2,641,334
匯率變動影響	(21,942)	4,988
於6月30日之現金及現金等價物	4,016,218	5,512,902

簡明綜合財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

1 編製基準

a. 基本信息

根據開曼群島公司法(經修訂)，綠城服務集團有限公司(「本公司」)於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

b. 編制基準

本公司於2021年6月30日及截至2021年6月30日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。其於2021年8月27日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2020年年度財務報表採納相同會計政策編製，惟預期將於2021年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。任何會計政策的變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用及按迄今年度的資產與負債、收入與開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

2 會計政策變動

本集團已就本會計期間本中期財務報告採用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的修訂：

- 香港財務報告準則第16號之修訂，2021年6月30日後COVID-19相關租金寬減
- 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，利率基準改革—第2階段

除香港財務報告準則第16號之修訂外，本集團並無應用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納香港財務報告準則之修訂的影響討論如下：

香港財務報告準則第16號之修訂，2021年6月30日後COVID-19相關租金寬減(2021年修訂)

本集團先前應用香港財務報告準則第16號之可行權宜方法，如符合資格條件，承租人毋須評估直接由COVID-19疫情產生的租金寬減是否屬租賃修訂。其中一項條件要求租賃付款減少僅影響原定在特定期限或之前到期的付款。2021年修訂將此時限由2021年6月30日延長至2022年6月30日。

本集團已於本財政年度提早採納2021年修訂及此修訂對此中期財務報告無影響。

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，利率基準改革—第2階段

此修訂提供針對性豁免(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量之基準變動入賬列為修訂，及(ii)當利率基準因銀行同業拆息利率改革(「銀行同業拆息利率改革」)而被替代基準利率取代，則終止對沖會計處理。由於本集團並無與受銀行同業拆息利率改革影響的基準利率掛鈎的合約，故此修訂不會對本中期財務報告產生影響。

3 收入及分部呈報

(a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務及諮詢服務。

按主要業務線對客戶合約收入的劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶合約的收入		
按主要業務線劃分		
物業服務	3,625,611	3,021,096
園區服務	1,154,483	757,156
諮詢服務	790,202	613,364
	<u>5,570,296</u>	<u>4,391,616</u>
其他來源收入		
諮詢服務		
— 投資物業租金總額	25,592	8,513
	<u>25,592</u>	<u>8,513</u>
	<u>5,595,888</u>	<u>4,400,129</u>

符合香港財務報告準則第15號的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	3,625,611	3,021,096
園區服務		
園區產品和服務	50,942	70,682
居家生活服務	82,458	61,592
園區空間服務	99,889	84,448
物業資產管理服務	26,804	52,603
文化教育服務	232,653	112,076
	<u>492,746</u>	<u>381,401</u>
諮詢服務		
在建物業服務	641,702	493,420
管理諮詢服務	148,500	119,944
	<u>790,202</u>	<u>613,364</u>
	<u>4,908,559</u>	<u>4,015,861</u>
於某時間點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	387,282	195,266
物業資產管理服務	274,455	180,489
	<u>661,737</u>	<u>375,755</u>
	<u>5,570,296</u>	<u>4,391,616</u>

按地理位置對客戶合約收入的劃分見注釋3(b)(i)。

概無與單一外部客戶的交易佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

(b) 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七項可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括余杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

(i) 有關損益、資產及負債之資料

提供予本集團最高行政管理人員作資源分配及期內分部表現評估的本集團可呈報分部的資料載列如下：

	截至2021年6月30日止六個月									
	杭州		長三角地區				其他海外			總計
杭州 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角 地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角 地區	環渤海經 濟圈地區	澳大利亞	香港地區	中國大陸 其他地區	人民幣 千元	
外部客戶收益	1,640,470	250,966	1,701,999	284,802	347,268	695,536	196,209	-	478,638	5,595,888
分部間收益	23,003	1,445	1,537	100	503	948	-	-	2,656	30,192
可呈報分部收益	<u>1,663,473</u>	<u>252,411</u>	<u>1,703,536</u>	<u>284,902</u>	<u>347,771</u>	<u>696,484</u>	<u>196,209</u>	<u>-</u>	<u>481,294</u>	<u>5,626,080</u>
可呈報分部利潤	<u>73,239</u>	<u>14,761</u>	<u>253,353</u>	<u>52,603</u>	<u>68,514</u>	<u>34,103</u>	<u>(4,449)</u>	<u>129,526</u>	<u>94,482</u>	<u>716,132</u>
於2021年6月30日可呈報 分部資產	<u>6,970,178</u>	<u>459,917</u>	<u>4,263,398</u>	<u>911,482</u>	<u>679,145</u>	<u>1,408,665</u>	<u>1,346,599</u>	<u>3,721,498</u>	<u>1,120,592</u>	<u>20,881,474</u>
於2021年6月30日可呈報 分部負債	<u>6,670,597</u>	<u>245,030</u>	<u>2,753,965</u>	<u>539,762</u>	<u>362,723</u>	<u>772,667</u>	<u>960,309</u>	<u>575,917</u>	<u>589,197</u>	<u>13,470,167</u>

截至2020年6月30日止六個月

	杭州		長三角地區				其他海外地區和香港地區			總計
	杭州 (不包括 余杭) 人民幣 千元	余杭地區 人民幣 千元	長三角 地區 (不包括 寧波) 人民幣 千元	寧波地區 人民幣 千元	珠三角 地區 人民幣 千元	環渤海經 濟圈地區 人民幣 千元	澳大利亞 人民幣 千元	香港地區 人民幣 千元	中國大陸 其他地區 人民幣 千元	
外部客戶收益	1,242,498	197,168	1,304,745	248,932	261,026	590,397	103,574	-	451,789	4,400,129
分部間收益	18,084	9,265	3,083	427	397	9,853	-	-	1,299	42,408
可呈報分部收益	<u>1,260,582</u>	<u>206,433</u>	<u>1,307,828</u>	<u>249,359</u>	<u>261,423</u>	<u>600,250</u>	<u>103,574</u>	<u>-</u>	<u>453,088</u>	<u>4,442,537</u>
可呈報分部利潤	<u>40,685</u>	<u>9,939</u>	<u>169,516</u>	<u>64,574</u>	<u>41,090</u>	<u>57,574</u>	<u>8,024</u>	<u>13,883</u>	<u>95,075</u>	<u>500,360</u>
於2020年12月31日可呈報 分部資產	<u>6,142,606</u>	<u>416,854</u>	<u>3,104,150</u>	<u>898,641</u>	<u>841,642</u>	<u>1,212,627</u>	<u>1,235,169</u>	<u>3,882,146</u>	<u>947,120</u>	<u>18,680,955</u>
於2020年12月31日可呈報 分部負債	<u>6,150,429</u>	<u>213,945</u>	<u>1,794,895</u>	<u>566,270</u>	<u>587,259</u>	<u>586,373</u>	<u>769,465</u>	<u>103,752</u>	<u>517,081</u>	<u>11,289,469</u>

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
可呈報分部利潤	716,132	500,360
對銷分部間利潤	<u>-</u>	<u>(765)</u>
來自本集團外部客戶可呈報分部利潤	<u>716,132</u>	<u>499,595</u>
稅前綜合利潤	<u>716,132</u>	<u>499,595</u>

4 其他收入和其他淨收益

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	44,501	58,225
其他	2,755	1,800
	<u>47,256</u>	<u>60,025</u>

- (i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。截至2021年6月30日止六個月期間，本集團就因受2019年冠狀病毒(「COVID-19」)的影響而獲得相關政府補助收入人民幣2,706,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣25,835,000元)及增值稅退稅人民幣16,858,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣11,817,000元)。

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(325)	(147)
按公平值計入損益的已實現和未實現淨(虧損)/收益		
— 上市股本證券	145,705	48,688
— 可換股票據	—	11,235
— 非上市股本投資	(17,084)	5,729
— 資金產品	1,166	405
匯兌淨(虧損)/收益	(1,633)	11,319
	<u>127,829</u>	<u>77,229</u>

5 稅前利潤

稅前利潤(計入)/扣除下列各項後達至：

(a) 融資(收入)/成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
上市債務工具利息收入	(1,939)	(2,206)
銀行存款利息收入	(36,533)	(17,436)
銀行貸款利息支出	3,064	11,633
租賃負債利息支出	36,645	23,207
減：在建資產撥充資本的利息開支	(7,564)	(8,209)
	<u>(6,327)</u>	<u>6,989</u>
融資(收入)/成本淨額		

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
薪資及其他福利	1,567,358	1,226,136
以權益結算股份支付費用	25,239	24,081
界定供款計劃供款(附註(i))	214,894	131,994
	<u>1,807,491</u>	<u>1,382,211</u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪資若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

由於COVID-19的影響，政府自2020年2月起頒佈了包括減免社會保險在內的多項政策，以加快經濟活動的恢復，從而導致截至2020年6月30日止六個月界定供款計劃已減免若干供款為人民幣60,650,000元

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	54,245	102,473
— 於聯營公司的權益	—	18,000
	<u>54,245</u>	<u>120,473</u>
折舊		
— 物業、廠房及設備	59,297	50,709
— 使用權資產	97,202	89,788
無形資產攤銷	20,094	17,138
短期租賃及其他租賃的相關費用	58,765	41,574
存貨成本	260,030	247,552
外包員工成本	1,827,440	1,495,811

6 所得稅

損益內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
期間撥備	183,604	194,728
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,149	(7,983)
	<u>185,753</u>	<u>186,745</u>
即期稅項—海外企業所得稅		
期間撥備	8,915	3,365
	<u>8,915</u>	<u>3,365</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(32,072)	(52,213)
	<u>(32,072)</u>	<u>(52,213)</u>
	<u>162,596</u>	<u>137,897</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。2018年，香港開始實行兩級利得稅稅率制度，公司首筆200萬港元的應評稅利潤將按現行稅率的一半徵稅(8.25%)，其餘利潤將繼續按16.5%徵稅。由於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

期內，於澳大利亞註冊成立的集團實體受1997年《所得稅評估法》管轄的收入的適用所得稅稅率為30%。

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

- 對若干附屬公司於2021年被認定為小規模盈利企業，年度應納稅所得額不超過人民幣100萬元的一部分，按應納稅所得額12.5%(2020年6月30日止六個月：25%)計算，並按20%(2020年6月30日止六個月：20%)繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣100萬元，但不超過人民幣300萬元的部分，按應納稅所得額50%的折扣稅率計算(2020年6月30日止六個月：50%)，並按20%(2020年6月30日止六個月：20%)繳納企業所得稅。

- 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八章的規定，認定高新技術企業後，企業有權享受15%的優惠所得稅率。

本集團附屬公司杭州綠城信息技術有限公司(「綠城信息技術」)已於2018年獲得了高新技術企業認證及於2018年到2020年有權享受15%的優惠所得稅率。綠城信息技術在截至2021年6月30日止六個月期間處於更新審批流程中，管理層相信它可以於2021年繼續符合資格為高新技術企業，及因此從2021年到2023年可以繼續有權享受15%的優惠所得稅率。

本集團附屬公司綠漫科技有限公司已於2016年獲得了高新技術企業認證並於2019年更新資格。2019年到2021年，其有權享受15%的優惠所得稅稅率。

本集團附屬公司浙江慧享信息科技有限公司已於2020年獲得了高新技術企業認證，2020年到2022年有權享受15%的優惠所得稅稅率。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以本公司普通權益股東應佔溢利截至2021年6月30日止六個月人民幣546,745,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣373,608,000元)，及期內已發行普通股加權平均數3,232,657,000股(截至2020年6月30日止六個月：2,867,686,000股)計算如下：

普通股加權平均數

	2021 千股	2020 千股
於1月1日已發行普通股	3,220,086	2,789,484
購股權獲行使之影響	12,571	2,437
發行股份之影響	-	75,765
	<u>3,232,657</u>	<u>2,867,686</u>
於6月30日之普通股加權平均數	<u>3,232,657</u>	<u>2,867,686</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2021年6月30日止六個月期間，本公司有一類潛在攤薄普通股，即於2021年6月30日歸屬於本集團部分董事和員工的購股權。

每股攤薄盈利按調整未獲行使普通股加權平均數以假設該等以權益結算股份支付的交易產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣546,745,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣373,608,000元)，及經調整全部潛在攤薄普通股3,239,940,000股普通股(截至2020年6月30日止六個月：2,885,822,000股普通股)後未獲行使之普通股加權平均數計算得出，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

	2021 千股	2020 千股
於6月30日之普通股加權平均數	3,232,657	2,867,686
以權益結算股份支付的交易的影響	7,283	18,136
	<u>3,239,940</u>	<u>2,885,822</u>
於6月30日之普通股加權平均數(經攤薄)	<u>3,239,940</u>	<u>2,885,822</u>

8 派息

截至2021年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息(截至2020年6月30日的六個月：無)。

9 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

(a) 添置及出售投資物業

截至2021年6月30日止六個月，本集團收購租賃物業裝修，成本為人民幣25,615,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣35,317,000元)。

截至2021年6月30日止六個月，於2021年3月本集團出售當時的附屬公司綠城科技產業集團有限公司的65%股權時，本集團出售賬面淨值為人民幣329,961,000元的投資物業。

(b) 收購及出售自有資產

截至2021年6月30日止六個月，本集團收購辦公室設備及傢具、汽車、租賃物業裝修及在建工程，成本為人民幣116,662,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣65,561,000元)。賬面淨值為人民幣832,000元的辦公室設備及傢俱(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,515,000元)於截至2021年6月30日止六個月內出售，產生的相關出售虧損為人民幣325,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣147,000元)。

(c) 使用權資產

截至2021年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室空間、教學大樓、服務式公寓及零售店鋪訂立若干租賃協議，並因此確認額外使用權資產人民幣174,748,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣102,921,000元)。

截至2021年6月30日止六個月，當本集團終止若干服務式公寓租賃時，本集團處置賬面淨值為人民幣37,818,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣14,251,000元)的使用權資產，產生的相關出售虧損為人民幣1,646,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,151,000元)。

10 貿易及其他應收款項

於報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的來自第三方的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	2,088,249	1,137,070
一至兩年	151,949	107,550
兩年以上	15,246	13,504
第三方貿易應收款項及應收票據總計，扣除虧損撥備	2,255,444	1,258,124
其他應收款項，扣除虧損撥備	418,291	377,727
應收關連方款項		
— 貿易性質	7,958	6,478
— 非貿易性質	65,613	24,036
應收員工款項	16,510	12,806
押金及預付款項	342,521	311,007
	<u>3,106,337</u>	<u>1,990,178</u>

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務及諮詢服務所確認的收入相關。

11 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	809,287	922,290
— 已結算貿易應付款項	627,761	812,322
— 應計貿易應付款項	181,526	109,968
應付票據款項	18,953	25,491
	<u>828,240</u>	947,781
減：一年後到期的貿易應付款項	—	(1,868)
貿易應付款項(即期)	<u>828,240</u>	<u>945,913</u>

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
其他應付款項		
可退還押金	393,783	370,529
代表客戶持有的託管基金	84,025	71,582
代表業委會收取的現金	205,442	199,368
其他應付款項及應計費用	217,157	150,016
臨時收款	600,883	554,940
應付關連方款項	20,629	3,295
第三方貸款	21,144	21,385
應付權益股東股息	539,772	–
應付非控股權益的股息	340	10,551
應計工資及其他福利	280,520	405,046
其他應付稅項及費用	286,813	230,753
	<u>2,650,508</u>	<u>2,017,465</u>
	<u>3,478,748</u>	<u>2,963,378</u>

於各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
一個月內	480,766	625,026
一個月後但三個月內	65,573	74,959
三個月後但不超過一年	81,422	112,337
	<u>627,761</u>	<u>812,322</u>

12 報告期後的非調整事項

根據本公司股東於2018年5月25日通過的決議案，一項購股權計劃已被採納（「購股權計劃」）。於2021年7月26日，向本集團若干僱員（「第四承授人」）授出合共33,130,200份購股權，行使價為8.902港元以認購本公司股份。購股權的歸屬期為3年，自第四承授人於本集團服務年及表現期滿之日起計12個月後開始，合約年期為10年，行權條件亦取決於合資格參與者的業績。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股的權利。

主席報告

本人謹代表董事會提呈本集團截至2021年6月30日六個月的業績報告。

雲天收夏色，木葉動秋聲。去年此時，我們正承受疫情的大面積侵擾後的重建，重建家園及公共場所的服務秩序，重建面對不可預測困難的方法體系，重建不可遏止的奔向美好生活的能力系統。事實上，這種歷練已然讓我們有了統一認知：國家以人民為中心，健康與美好的生活成其首選要事，經濟環境同步復蘇，發展數據持續上揚，共同富裕步履不停。儘管今年上半年，新冠疫情仍有局部區域發生，但是，整體上我們處於一個安全有感，保障有序，發展有力的情勢之中。此勢恰如綠城服務在2021年上半年發展的狀態，感謝投資者給予我們的信任與理解，同公司一起跑了這程紮實穩健、求新向上的服務之路。

磐石底色，固而有光。期內，我們堅持聚集內生動力，厚積有質量增長，落實協同價值的市場策略。物業服務板塊壓艙石角色穩固，關鍵指標頻現亮點。在服務品質護航之下，物業服務收入較2020年同期增長20.0%，毛利率達到14.4%，穩中有進，而整體平均物業服務費與2020年同期相比，也有1.25個百分點的增長，期內更是有68個項目實現了提價。物業市場拓展方面，在管面積達272.7百萬平方米，較2020年同期增長20.7%。這裏要感謝緊密戰略合作方的全委供給，更感動於我們於日趨激烈的競爭環境中，依靠內生力獲取的增量，儲備面積達302.3百萬平方米，持續大於在管面積，未來發展基座堅實。

生活復興，有質反彈。生活全面重啟後，消費延續自去年下半年上揚勢頭。期內，園區服務收入實現了52.5%的增長，園區產品及服務收入在該板塊佔比達到三成以上，較2020年同期增長也達到64.8%，充分說明我們領先於客戶需求而佈局的服務和產品，正在加速鏈合日益抬升的需求面。而緊緊圍繞園區及週邊的文化教育服務，跨出疫情影響後，也出現超過100%的增長。這些非義務教育學齡的教育服務組合，新價值點在於實現高質量托幼的商業設計與社會責任結合同時，又緩解國家生育政策之於年輕夫婦的焦慮感，助力於他們擁抱政策的導向。

聚焦創新，輕裝突進。本公司發展的另一個引擎，諮詢服務板塊，在房地產調控加碼，「房住不炒」的政策形式下，不斷提升管理諮詢服務質量，也以輕資產的姿態，在傳統諮詢業務上創新求變，增強競爭力，聚焦大客戶。期內，管理諮詢服務合同平均金額相較於2020年同期上升近30%。提高諮詢服務新能力，是為了提前調配新賽道，最近，該服務板塊在未來社區、城市更新等政府引導領域，實現了新的突破。

實幹興司，能力為王。自今年1月開始，國家多個部委圍繞物業服務行業，持續發出了新的管理政策，加強與改善是主要基調，督促與鞭策是關切措施。這表明我們所從事的是民生導向的服務實體行業，不忘初心方得始終。物業服務理應以實業心態與方法，不斷提升自身服務能力、服務格局與服務價值，以此匹配日益增長的民生需求。在此認知之下，綠城服務在規模化發展進程中，以匠心守初心，在服務品質上不折不扣，確保滿意度不減不漏。同時，圍繞「老(養老及關聯)、少(少兒服務)、康(康養一體服務)、到(居家服務)」構建的新生活服務體系，盤活本公司孵化出的眾多服務能力線，融合打造出一個新的價值空間。比如，我們倡導的「幸福里」業主自治組織，已孵化出幸福里基金會，擴散到眾多社會上的老舊小區，「幸福小屋」營建讓人心生溫暖。再比如，公司科技的力量，創新搭建出數字化運營與服務平台，不僅提升了自身運營效率，還為政府倡導的社區基層治理提供了新的樣板。

未來展望

未來已來，我們同在。集團各條業務線擁有數萬名基礎員工。我們深知，公司向前的每一步發展，不僅事關數百萬業主的美好生活需求，也是基礎勞動者的靠傍。我們依仗並尊重每一位具有服務精神的基礎員工，其工作與生活的質量，戰略頂層的設計中均已重點嵌入考量。本公司正在制定的新五年發展規劃中，基礎員工的「共同富裕」方案也是重要與關鍵的一環。勞動密集型是我們行業目前的特徵，也給我們提供了履行社會責任的機遇，我們希望用科技助力，培訓加持，文化滋養，新業務牽引等組合方式，逐步實現「服務者理應為服務成果的充分享有者」的目標。

未來是人的未來，更是科技領銜的未來。圍繞客戶、業主與員工的價值需求點與滿意度，我們鋪排了面向未來的新服務體系。本公司也集結內外部科技力量，用對內賦能提效，對外市場輸出的方式，保持以科技改變行業內涵的志向，與這個時代同在。人本與科技兩個文明的追求與嚮往，讓我們對未來五年乃至更長期的發展措施壓實，信心滿滿。願與各位投資者同在，創造一個更加美好的未來。

管理層討論與分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2021年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主與社會對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續穩健增長的堅實基礎。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣5,595.9百萬元，與2020年同期的人民幣4,400.1百萬元相比，同比增長27.2%。

本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣3,625.6百萬元，佔整體收入的64.8%，相較於2020年同期人民幣3,021.1百萬元，同比增長20.0%；(ii)園區服務收入達人民幣1,154.5百萬元，佔整體收入的20.6%，相較於2020年同期人民幣757.2百萬元，同比增長52.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣815.8百萬元，佔整體收入的14.6%，相較於2020年同期人民幣621.9百萬元，同比增長31.2%。

	2021年		2020年		同比增加
	人民幣千元	佔總收入 %	人民幣千元	佔總收入 %	
物業服務					
物業服務	<u>3,625,611</u>	<u>64.8%</u>	<u>3,021,096</u>	<u>68.7%</u>	<u>20.0%</u>
	<u>3,625,611</u>	<u>64.8%</u>	<u>3,021,096</u>	<u>68.7%</u>	<u>20.0%</u>
園區服務					
園區產品和服務	438,224	7.8%	265,948	6.0%	64.8%
居家生活服務	82,458	1.5%	61,592	1.4%	33.9%
園區空間服務	99,889	1.8%	84,448	1.9%	18.3%
物業資產管理服務	301,259	5.4%	233,092	5.3%	29.2%
文化教育服務	232,653	4.1%	112,076	2.6%	107.6%
	<u>1,154,483</u>	<u>20.6%</u>	<u>757,156</u>	<u>17.2%</u>	<u>52.5%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	641,702	11.5%	493,420	11.2%	30.1%
管理諮詢服務	174,092	3.1%	128,457	2.9%	35.5%
	<u>815,794</u>	<u>14.6%</u>	<u>621,877</u>	<u>14.1%</u>	<u>31.2%</u>
	<u>5,595,888</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,400,129</u>	<u>100.0%</u>	<u>27.2%</u>

銷售成本

期內，銷售成本為人民幣4,473.0百萬元，較2020年同期的人民幣3,495.1百萬元同比增長28.0%，銷售成本的增幅與收入的增幅基本一致。

毛利

毛利達到人民幣1,122.9百萬元，較2020年同期的人民幣905.1百萬元同比增長24.1%。毛利率為20.1%，較2020年同期的20.6%相比下降了0.5個百分點。主要原因是園區服務業務結構調整，該收入快速增長，帶來相應的成本投入。

三個業務板塊的毛利率分別為：物業服務14.4%、園區服務27.2%及諮詢服務35.2%。該等毛利率於2020年同期分別為14.3%、32.0%和37.0%，於2020年全年分別為12.8%、28.2%和32.6%。

- 物業服務毛利率14.4%，與2020年同期的14.3%相比基本持平，較2020全年12.8%略有上升。主要原因是集團採取了有效的應對措施，強化成本管控。
- 園區服務的毛利率27.2%，比2020年同期的32.0%，及2020全年的28.2%均略有下降。主要是園區服務業務結構持續優化調整所致。
- 諮詢服務毛利率35.2%，比2020年同期的37.0%略有下降，主要是隨著市場競爭加劇，在建物業服務板塊毛利率有所下降，但較2020年全年的32.6%有所改善。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支為人民幣84.8百萬元，較2020年同期人民幣55.2百萬元增長53.6%。主要是園區服務收入增長所帶來的成本增長，包括銷售人員以及場地租金成本的增加。

行政開支

行政開支為人民幣448.5百萬元，較2020年同期人民幣366.2百萬元增長22.5%，依然低於收入增長率。管理費用率8.0%，較2020年同期下降0.3個百分點。本集團採取的管控措施行之有效。

貿易及其他應收款的減值損失

期內，貿易及其他應收款的減值損失達人民幣54.2百萬元，較2020年同期的減值損失人民幣102.5百萬元減少47.1%。主要由於2020年上半年受COVID-19疫情影響，我們增加了部分其他應收款的減值準備，而期內無此影響。

其他經營開支

期內，其他經營開支為人民幣10.5百萬元，較2020年同期人民幣22.2百萬元降低52.8%，主要由於2020年上半年受COVID-19疫情影響，我們增加了聯營公司的減值準備，而期內無此影響。

經營利潤

經營利潤為人民幣700.0百萬元，較2020年同期人民幣496.2百萬元增長41.1%。

經營利潤率為12.5%，較2020年同期的11.3%增長1.2個百分點。主要是本集團收入增長所帶來的相應利潤增長及特定金融工具公允價值增加的影響。

融資收入／(成本)淨額

期內，本集團融資收入淨額為人民幣6.3百萬元，對比2020年同期的融資成本淨額人民幣7.0百萬元上升190.5%。主要是因為期內銀行存款利息收入達人民幣36.5百萬元，較2020年同期的人民幣17.4百萬元增長109.5%。

	截至6月30日止六個月		同比%
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
上市債務工具利息收入	1,939	2,206	-12.1
銀行存款利息收入	36,533	17,436	109.5
銀行貸款利息支出	(3,064)	(11,633)	-73.7
租賃負債財務費用	(36,645)	(23,207)	57.9
減：資本化為在建資產的利息支出	7,564	8,209	-7.9
融資收入／(成本)淨額	<u>6,327</u>	<u>(6,989)</u>	<u>190.5</u>

分佔聯營公司利潤減虧損

期內，分佔聯營公司利潤為人民幣8.9百萬元，與2020年同期虧損人民幣2.3百萬元相比，利潤額增加人民幣11.2百萬元，主要是本集團一家新增聯營公司帶來的影響所致。

所得稅

期內，所得稅為人民幣162.6百萬元，對比2020年同期的人民幣137.9百萬元，同比增長17.9%。有效稅率為22.7%，與2020年同期的27.6%相比下降4.9個百分點。該減少主要是因為期內本集團持有的特定金融工具公允價值增加，但其計入損益的金額所得稅稅率在開曼群島和香港的為零所致。所得稅適用相關稅率詳情請參見本公告第16至17頁附註6。

稅前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣716.1百萬元，較2020年同期的人民幣499.6百萬元增加人民幣216.5百萬元，同比增長43.3%。主要是本集團收入增長所帶來的相應利潤增長及特定金融工具公允價值增加的影響。

期內利潤

期內利潤為人民幣553.5百萬元，較2020年同期的人民幣361.7百萬元增長53.0%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣546.7百萬元，較2020年同期的人民幣373.6百萬元增長46.3%。主要是本集團收入增長所帶來的相應利潤增長及特定金融工具公允價值增加的影響。

期內淨利率為9.9%，較2020年同期的8.2%，同比上升1.7個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

於2021年6月30日，投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產賬面淨值達人民幣1,775.0百萬元，較2020年6月30日的人民幣1,629.2百萬元，同比增加8.9%。該增加主要是由於租賃物業裝修費及使用權資產增加所致，如本集團新零售、文化教育及物業資產管理等業務拓展過程中的房屋租賃、裝修等。

貿易及其他應收款項

於2021年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣3,106.3百萬元，較2020年6月30日的人民幣2,586.9百萬元同比增加20.1%，低於期內本集團收入增速。主要是由於本集團維持良好的收繳率水平及加強應收款項的管理。

貿易及其他應付款項

於2021年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣3,478.7百萬元，較2020年6月30日的人民幣2,864.8百萬元同比增加21.4%，低於期內本集團收入增速。主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。

租賃負債

於2021年6月30日，一年內應支付的租賃負債人民幣127.6百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債人民幣958.0百萬元計入非流動負債。於2021年6月30日，租賃負債總額增加至人民幣1,085.7百萬元，較2020年6月30日的人民幣1,033.5百萬元同比增加5.0%，主要由於園區服務文化教育業務拓展中租賃物業增加。

融資所得款項及使用計劃

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日、2020年5月7日、2020年6月3日及2020年6月10日之公告(「該等公告」)，本公司配售合計421,808,702股新股份(「該等融資」)，扣除融資費用及相關開支後，該等融資募集所得款項淨額約為3,994.6百萬港元(等同人民幣3,647.8百萬元)。

期內，已動用589.2百萬港元，用於投資、營運資金及一般用途。截至2021年6月30日，尚餘募集資金淨額為2,077.4百萬港元。本集團將按照該等公告披露所述，將募集資金主要用於未來潛在的併購、戰略投資、營運資金及一般用途。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。於2021年6月30日，流動資產為人民幣9,081.0百萬元，較2020年同期的人民幣9,299.2百萬元減少2.3%。於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,016.2百萬元，較2020年同期人民幣5,512.9百萬元，下降27.1%，主要是本公司償還用於收購本集團之附屬公司Montessori Academy Group Holdings Pty. Ltd. (「MAG」)的貸款、支付收購款、分紅，以及為提高資金管理收益購買了部分較低風險金融工具。期內，經營活動所得現金淨額，達人民幣50.8百萬元，較2020年同期的經營活動所得現金淨額人民幣38.8百萬元增加人民幣12.0百萬元。

期內，長期借款達人民幣140.7百萬元(等同於29.0百萬澳元)，主要是由MAG因日常營運需要而向銀行的借款。銀行貸款利率為4.5%(2020年12月31日：4.5%)。該等貸款將須於2022年7月償還。有關貸款須遵守MAG若干財務契約。倘MAG違反契約，則已提取融資將按要求償還。MAG定期監察其對該等契約的遵守情況。於2021年6月30日，並無違反有關提取融資的契約。

本集團之資產負債比率(總債務除以總資產)為49.2%，較2020年同期的47.7%上升1.5個百分點，與上年基本一致。

物業服務一佔總收入64.8%，佔總毛利46.4%

物業服務依然是本集團的最大收入和毛利來源。一直以來，本集團主要都是採取包乾制的服務收費方式。基於我們過去20多年積累的服務能力和管理經驗，我們根據客戶類型不斷細分專業賽道、創新服務模式，以優質服務深耕住宅服務市場的同時，通過綠城雲享打造商寫端資產保值增值的共贏服務，持續為我們帶來了穩定收入、利潤及上佳口碑。期內：

- 收入達到人民幣3,625.6百萬元，較2020年同期人民幣3,021.1百萬元增長20.0%，主要原因是在管面積的穩定增長。
- 毛利為人民幣521.5百萬元，較2020年同期的人民幣432.2百萬元增長20.7%，毛利率為14.4%，與2020年同期的14.3%相比基本持平。
- 在管面積為272.7百萬平方米，較2020年同期的225.9百萬平方米增長20.7%，或淨增加46.8百萬平方米。基於本集團堅守的內生性增長及品質提升策略，在管面積增幅持續提升。期內，在原有優勢住宅業態穩步發展的情況下，在各新業務賽道層面也取得一定的突破，如以寧波阪急為代表的商業業態、以杭州清河坊為代表的市政服務、以台州植物園為代表的景區服務等。
- 儲備面積作為在管面積的主要來源，於2021年6月30日達到302.3百萬平方米，較2020年同期的252.4百萬平方米增長19.8%，或淨增加49.9百萬平方米，顯示本集團的項目儲備依然充足，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。內生性物業項目拓展仍為本集團發展的主要動能之一，我們將繼續以諮詢服務為先鋒，以基礎服務為基石，以生活服務為兩翼，以科技服務為後盾，以服務為本、經營為元，固本培元，打造產業生態，以更優質、更完善、更匹配的產品體系積極開展對外拓展。

— 在管項目達到1,905個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區，以及189個城市。

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	佔物業 管理收入%	佔在管 面積%	佔物業 管理收入%	佔在管 面積%
合約面積				
— 住宅	68.2	77.5	68.9	77.8
— 非住宅	31.8	22.5	31.1	22.2
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	佔在管 面積%	佔總 收入%	佔在管 面積%	佔總 收入%
大杭州	19.2%	33.8%	20.9%	33.0%
— 杭州	14.0%	29.3%	14.9%	28.4%
— 余杭	5.2%	4.5%	6.0%	4.6%
寧波	6.2%	5.1%	6.8%	5.6%
長江三角區	38.7%	30.4%	39.6%	29.4%
環渤海經濟圈地區	15.6%	12.4%	14.0%	13.5%
珠江三角區	7.5%	6.2%	7.6%	5.9%
其他	12.8%	12.1%	11.2%	12.6%
	100%	100%	100%	100%

園區服務 — 佔總收入20.6%，佔總毛利28.0%

園區服務基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們「幸福生活服務商」戰略願景的重要組成部分。期內，國內COVID-19疫情得到有效控制，與2020年同期相比，園區服務收入快速增長的同時，虧損進一步縮減。

期內：

— 收入為人民幣1,154.5百萬元，較2020年同期的人民幣757.2百萬元增長52.5%。其中：

- (1) 園區產品和服務的收入達人民幣438.2百萬元(佔園區服務總收入的38.0%)，與2020年同期的人民幣265.9百萬元相比，增長64.8%。
- (2) 居家生活服務的收入達人民幣82.5百萬元(佔園區服務總收入的7.0%)，與2020年同期的人民幣61.6百萬元相比，增長33.9%。
- (3) 園區空間服務的收入達人民幣99.9百萬元(佔園區服務總收入的8.7%)，與2020年同期的人民幣84.4百萬元相比，增長18.3%。
- (4) 物業資產管理服務的收入達人民幣301.3百萬元(佔園區服務總收入的26.1%)，與2020年同期的人民幣233.1百萬元相比，增長29.2%。
- (5) 文化教育服務的收入達人民幣232.7百萬元(佔園區服務總收入的20.2%)，與2020年同期的人民幣112.1百萬元相比，增長107.6%。

— 毛利為人民幣314.6百萬元，與2020年同期相比增長29.7%，低於收入增長率。主要原因是該分部產品的結構仍在優化調整階段，園區產品與服務收入佔此分部比例持續增加，可能將對園區服務毛利造成一定影響，但預期會日趨穩定。

	截至6月30日止六個月				
	2021年			2020年	
	收入	佔總額%	同比%	收入	佔總額%
	人民幣千元			人民幣千元	
園區產品和服務	438,224	38.0	64.8	265,948	35.1
居家生活服務	82,458	7.0	33.9	61,592	8.1
園區空間服務	99,889	8.7	18.3	84,448	11.2
物業資產管理服務	301,259	26.1	29.2	233,092	30.8
文化教育服務	232,653	20.2	107.6	112,076	14.8
總計	<u>1,154,483</u>	<u>100</u>	<u>52.5</u>	<u>757,156</u>	<u>100</u>

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以文化教育、健康養老、新零售、到家服務、資產運營等五大生態於一體、線上線下相融合的生活服務平台。期內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、提升運營能力。其中：

— 園區產品和服務：

期內，本集團依托於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，通過線下場景+線上運營的方式，有效運用「綠城生鮮」小程序、「綠城生活」APP、社區前置倉及「社區市集」等載體，持續推動社區零售業務的增長。期內，我們通過對社區零售業務及其客戶的細分，針對性提供符合客戶需求的產品，並不斷優化產品及供應體系，打造綠城「金標」「黑標」產品。同時，通過持續推廣業主體驗官等模式，構建社區生活共享平台。

— 居家生活服務：

以「四季管家」到家平台為依托，加快現有居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，在核心區域完成試點並推廣至全國，構建入戶服務體系。於「物業服務+居家養老服務」方面，本集團從已有的養老項目運營出發，將康養生活場景前置化，減輕後期運營盈利壓力的同時逐步實現持續品質化經營，並開展康養服務體系的輸出。期內，集團旗下「椿齡康養」榮獲由中健聯康養研究院等第三方機構聯合頒發的中健聯·2021中國養老品牌榜「中國養老十大品牌」稱號。

— 園區空間服務：

面對物業項目傳統空間業務的局限性，通過整合項目線上線下各觸點資源(包括廣告投放、營銷活動、市集活動等)，不斷拓寬園區空間業務服務邊界；同時，聯動和賦能本集團內各業務體系，形成全鏈路空間服務體系，推動園區空間服務產品體系的轉型升級，並實現向第三方客戶的輸出。如，聯動市集活動品牌營銷，推廣教育、康養等業態，增加線下活動觸點等。

— 物業資產管理服務：

置換服務及資產管理(如車位業務)是此分部的主要收入來源。2021年上半年收入達301.3百萬元，與2020年同期相比增長29.2%，其中置換服務收入比2020年同期增長55.9%。置換業務深耕綠城園區，提升市場佔有率，通過以重點深耕城市為中心，孵化副城，提升城市業務管理拓展能力。針對高淨值客戶，發展多元化產品，包括拓展豪宅、公寓、大平層等非限購性質項目，提升租賃業務市佔率以及在一二線城市新房業務的突破，使上半年置換業務有了快速增長。

— 文化教育服務：

聚焦本集團托育服務品牌的塑造，不斷提高文化教育服務的核心競爭力。在強化自營托育園等運營效率的同時，持續推進輕資產運營模式的發展。一方面，繼續開展與政府、高校及優質企業的輕資產項目合作。期內，新增政府及事業單位合作運營項目5個。另一方面，加快市場化托育服務在中高端、高端定位項目的拓展，繼續鞏固本集團在中高端市場的競爭優勢。期內，隨著國內外新冠疫情影響的進一步緩解，各自營園區的滿園率均有顯著上升。但自2021年6月末以來，澳大利亞新冠疫情日趨嚴峻，MAG位於澳大利亞的經營園所及新拓園的發展將受疫情及政府政策影響，存在一定的不確定性。

諮詢服務一佔總收入14.6%，佔總毛利25.5%

期內，我們繼續圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，持續提升諮詢服務的內生增長，強化諮詢服務核心競爭優勢。實現：

- 收入為人民幣815.8百萬元，較2020年同期的人民幣621.9百萬元增長31.2%。

	截至6月30日止六個月				
	2021年			2020年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
在建物業服務	641,702	78.7	30.1	493,420	79.3
管理諮詢服務	174,092	21.3	35.5	128,457	20.7
總計	815,794	100	31.2	621,877	100

- 毛利率為35.2%，比2020年同期的37.0%略有下降，但較2020年全年的32.6%有所改善。主要是因為隨著市場競爭加劇，在建物業服務板塊毛利率有所下降。

	截至6月30日止六個月				
	2021年			2020年	
	項目個數	平均 收入/項目 同比%	平均 收入/項目 人民幣千元	項目個數	平均 收入/項目 人民幣千元
在建物業服務	940	22.1	682.6	770	640.8
管理諮詢服務	523	4.8	332.9	499	257.4

- **在建物業服務**

收入達人民幣641.7百萬元，與2020年同期相比增長30.1%。主要因期內COVID-19疫情緩解，業務增速逐漸恢復。自案場服務轉型E.O體驗中心以來，從101觸點、399美好服務瞬間再到七秒服務的迭代升級，始終聚焦場景體驗，聚焦基礎服務標準化，給客戶帶來極致化服務體驗，同時我們也導入了品質管控機制，實現服務品質的持續提升。

一 管理諮詢服務

收入達人民幣174.1百萬元，與2020年同期相比增長35.5%，依然保持了一個較高的增長率。一方面，是因為我們依託於物業諮詢項目客戶資源，深化並推出房地產諮詢服務，打造產品口碑的同時，利用外部團隊做大業績。另一方面，聯盟業務升級產品圖譜，形成綠聯盟、中物品質、聯盟學院三線產品，以線上線下培訓為觸點，圍繞具有國企、央企和房地產開發商背景的小型物業公司，在輸出標準化基礎培訓服務和定制化培訓服務的同時，將客戶轉化為深度合作模式，進而帶來業務的擴張。

業務運營受新冠肺炎疫情影響的風險

鑒於COVID-19疫情的結束時間尚存在不確定性，同時考慮到本公司附屬公司MAG受其主營業務所在地疫情的影響可能會進一步加劇，會對本集團經營帶來不確定性。我們將密切關注主要業務經營地區有關COVID-19疫情的相關情況，包括地方政策等，以評估其對本集團業務、財務、經營上的影響，並制定相應的應對策略。同時，我們將嚴格按照疫情要求做好防控工作，並持續做好各項經營管理工作，盡最大努力確保本集團持續、穩健運營。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因而承受的外匯風險有限。期內，本集團一家境內附屬公司與境內商業銀行簽訂了有關遠期外匯買賣合同，作外匯管理安排。除此之外，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。由於本公司附屬公司MAG的業務主要以澳元進行及該等融資募集的資金為港元，因而港元及澳元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅，根據僱員職務及業績表現授予及釐定其期權，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障根據公司購股權計劃授予的購股權及公積金。

於2021年6月30日，本集團有33,112名員工，較2020年6月30日增長11.0%，低於期內在管面積的增長率20.7%；總員工成本人民幣1,807.5百萬元，較2020年同期的人民幣1,382.2百萬元增長30.8%，略高於期內收入的增長率27.2%，主要是由於2020年同期政府對員工社保減免政策影響，期內人員增長帶來的薪資增長，及集團實行以人為本，共同富裕的基層員工薪酬政策影響。

中期股息

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息。

或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

本集團資產抵押

於2021年6月30日，MAG因經營需要已向銀行貸款澳元29.0百萬元(等同於約人民幣140.7百萬元)，並以其持有的若干物業、廠房及設備(賬面價值為澳元68.6百萬元，等同於約人民幣333.0百萬元)作抵押。

除上述披露外，期內本集團概無資產抵押。

有關董事及高級管理層的資料變動

茲提述本公司日期為2021年6月21日的公告，基於高級管理層內部分工調整，執行董事吳志華先生不再擔任本公司之行政總裁及首席財務官；金科麗女士獲委任為本公司之行政總裁及首席財務官，於2021年6月21日生效。董事會認為上述董事及高級管理層職能調整符合本集團整體戰略規劃及業務發展需要。

茲提述本公司日期為2021年7月20日的公告，王光建先生已於2021年7月20日辭任本公司非執行董事職務，曾益明先生已於同日獲委任為非執行董事，任期為3年，期滿可自動延續。曾先生之任期僅直至緊隨其委任後之本公司下一屆股東週年大會止，曾先生將於該會上退任，並符合資格膺選連任。

除上述披露外，董事確認概無其他資料須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條作出披露。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和責任。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2021年6月30日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2021年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載之準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2021年6月30日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前由四名成員(即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、李風先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月未經審核的中期財務報表及中期業績。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
李海榮

中國，杭州
2021年8月27日

於本公告日期，執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及曾益明先生；以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士。