

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

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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

截至2022年6月30日止六個月中期業績公告

財務概要

	截至6月30日六個月		
	2022年	2021年	變動
收入(人民幣百萬元)	7,619.9	6,247.2	22.0%
毛利(人民幣百萬元)	2,052.6	1,873.9	9.5%
毛利率	26.9%	30.0%	-3.1個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	1,149.5	1,281.0	-10.3%
淨利潤率	15.1%	20.5%	-5.4個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	1,057.9	1,142.3	-7.4%
每股基本盈利(人民幣元)	0.75	0.85	-11.8%
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	3,996.9[#]	4,390.5 [*]	-9.0%

截至2022年6月30日
* 截至2021年12月31日

- 期內，本集團錄得收入為人民幣7,619.9百萬元，較去年同期增長22.0%。期內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較去年同期增長23.3%至人民幣4,904.1百萬元；(ii)業主增值服務收入較去年同期增長34.3%至人民幣1,084.1百萬元；(iii)城市服務收入較去年同期增長302.4%至人民幣641.7百萬元；及(iv)外延增值服務收入較去年同期下降24.0%至人民幣990.0百萬元。
- 期內，本集團錄得(i)毛利為人民幣2,052.6百萬元，較去年同期增長9.5%，毛利率為26.9%，同比下降3.1個百分點；(ii)剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的核心毛利率為28.3%；(iii)本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣1,057.9百萬元，較去年同期下降7.4%；(iv)淨利潤率為15.1%，同比下降5.4個百分點；(v)剔除收併購帶來無形資產攤銷及固定資產評估增值的折舊後的淨利潤率為16.1%；及(vi)每股基本盈利為人民幣0.75元。

主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2022年6月30日止六個月（「期內」）的未經審核綜合業績。

2022年上半年，中國多地新冠疫情嚴峻，國際政治及經濟形勢複雜，給各行各業短期發展均帶來一定挑戰。物業管理企業作為基層疫情防控的中堅力量，發揮了重要的作用，不懼艱辛勇擔疫情前線防控工作，以實際行動守護城市與社區。房地產行業已進入存量時代，在政策宏觀調控下，房地產開發及銷售處於緩慢復甦階段，住宅增量市場供給有限，市場競爭環境更加激烈。個別房地產企業出現流動性風險，影響亦蔓延至相關物業管理企業，更加考驗物業管理企業獨立發展能力以及品牌拓展能力。

物業管理行業過去經歷了快速的規模增長以及市場整合集中，受到房地產市場低迷傳導，物管企業估值出現較大調整，收購整合速度有所放緩。在新的發展形勢下，物管企業逐漸回歸服務品質本質，專注服務能力提升。面對住宅增量市場增長放緩，優質物管企業積極應對，加速延伸產業及業態佈局，尋找城市服務及非住宅業態服務機會，挖掘業主增值服務創新發展機會，通過集約化管理、科技化手段提升每平米管理效益，以實現降本增效。

儘管面對極具挑戰的宏觀及市場環境，本集團期內夯實服務品質核心能力，鞏固市場化戰略定位，積極承擔社會責任，專注內生增長能力建設，持續聚焦非週期性業務板塊，實現高質量、可持續發展。期內，本集團綜合實力廣受認可，行業排名再創新高，位列「2022中國物業服務百強企業TOP3」。

業務回顧

2022年上半年，面對極具挑戰的宏觀及市場環境，本集團憑藉全產業鏈佈局，採取靈活的拓展策略，加速對於住宅存量、非住宅市場的拓展，持續拓寬項目來源，第三方市場拓展面積持續穩居行業前列，顯示出可持續的增長韌性。期內成功獲得多個高質量的非住宅業態項目，服務包括北京冬奧會等國際重大賽事場館項目，充分顯示全業態服務能力及行業領先的品牌影響力。本集團積極應對房地產週期波動，靈活調整業務策略，非週期性業務佔比持續提升。

期內，本集團營業額為人民幣7,619.9百萬元，較去年同期增長22.0%。毛利為人民幣2,052.6百萬元，同比增加9.5%，毛利率為26.9%。淨利潤為人民幣1,149.5百萬元，同比下降10.3%，淨利潤率為15.1%。股東應佔利潤為人民幣1,057.9百萬元，同比下降7.4%。每股基本盈利為人民幣0.75元。本集團物業管理服務、業主增值服務、城市服務於期內之收入及淨利潤同比增長34.1%及13.8%。

截至2022年6月30日止，本集團在管面積及合約面積分別為528.6百萬平方米及706.5百萬平方米。第三方項目通過市場拓展、收購整合等方式迅速擴張，合約面積(含控股成員企業)達558.5百萬平方米，新增合約面積超過43.2百萬平方米，較截至2021年12月31日止增長8.4%，佔總合約面積的79.1%，是本集團規模增長的主要來源。

儘管市場競爭日益激烈，本集團憑藉在各業態的豐富管理經驗及成熟的市場拓展體系，期內來自第三方外拓的新增合約面積超過35.6百萬平方米，對應新增年化合同金額超人民幣12億元，項目質量穩中有升，取得了不俗的市場拓展成績。受到房地產開發週期性影響，住宅新增項目供應市場空間有限，本集團靈活調整拓展模式，聚焦受週期影響較小的非住宅及住宅存量項目。同時，採取「城市分級」策略，圍繞既定戰略和深耕城市增加存量管理密度、培育及增加長期合作夥伴企業客戶黏性。期內，本集團圍繞「產品品牌策略」與各成員企業間加強資源聯動，發揮全國化佈局優勢，成功中標多個公共建築、商業及企業服務等不同業態項目，其中包括廣東省中國移動多個標段服務合同，總合同金額過億，綠地湖湘中心、上海綠地外灘中心商業二期、上海國際集團有限公司外灘國際大廈等多個高端商業、企業辦公類項目。在政府辦公、公眾場館、交通樞紐、學校等優勢業態，本集團接連斬獲廣州美術館、深圳寶安區文化中心等城市文化地標項目，常州市行政中心、瀋陽出入境邊防檢查站等政府辦公項目以及青島理工大學、常州軌道交通一號線、安徽省安慶西站等學校及交通樞紐項目。在住宅存量市場方面，本集團通過收購合作，整合包括北京超大型社區項目，鞏固在一線城市的佈局，通過市場拓展於上海、廣東省、山東省、福建省等多地獲取超過25個住宅存量項目。

業主對服務水平及便捷生活服務期待及要求正不斷提升，本集團以品質為企業發展的生命線，堅信惟有過硬的服務品質方可在日趨激烈的市場競爭中保持優勢。本集團期內開展多種形式的品質巡查、整改及回訪，誠懇聆聽業主對於集團的意見及建議，致力提升管理效能及業主服務體驗。本集團肩負企業社會責任，面對上海、深圳、東北等多地嚴峻的疫情，本集團物業服務人員牢記「呵護一生」使命，數千名服務員工駐守項目一線，肩負業主生命健康守護重任，為社區居民切實解決生活所需。此外，憑藉在公共場館服務的經驗優勢，本集團為北京冬奧會等重大國際、國內賽事、活動提供物業服務及相關後勤保障工作，本集團百人服務團隊駐守北京冬奧會配套場館崇禮太子城冰雪小鎮，以高品質服務助力冬奧盛會，展現中國物業管理企業風采。

在物業管理存量時代，提升管理面積每平米價值的業主增值服務是行業發展的重要驅動力。上半年，本集團深耕「物業服務+生活服務」模式，圍繞社區及家庭服務場景，持續提升服務專業化及市場化水平。儘管部分業務拓展及開展受到疫情短暫影響，但本集團圍繞業主需求，針對社區生活及服務需求的升級及轉變，進一步梳理增值服務業務條線，提供更為靈活、便捷的服務，業主增值服務整體保持穩健的增長。期內，本集團持續佈局社區家政及幼托等生活類特色增值服務，在疫情受控後均業務迅速恢復，家政服務長期訂單量同比增長顯著，特色管家服務廣受市場認可。三月《政府工作報告》明確3歲以下嬰幼兒照護費用納入個人所得稅專項附加扣除，大力支持托育行業健康發展，本集團拓寬合作渠道和進一步打磨業務模式，致力打造可市場化發展的增值服務獨立品牌。

在運營及科技提升方面，本集團持續升級改造智慧化運營及管理平台，著重提升運營管理效率，落地財務管理、運營管理、市場拓展、品質管理、業主增值服務等多方面集約化、標準化、智慧化管理體系。通過半年建設，與釘釘合作搭建的本集團組織流程共享平台首階段落地，實現跨組織高效協同辦公，有效提升集團在運營管理方面的協同效率以及數字化運營能力。此外，本集團集成多個數據體系，升級雅管家平台，聚焦客戶需求和體驗，持續擴展平台運營能力，助力集團的數據資產管理、存量業務變現和增值、以及下游數據賦能。

本集團憑藉領先的管理規模、多元的業務佈局及突出的品牌影響力，獲得多項行業獎項及市場排名認可。本集團榮獲「2022年中國物業服務百強企業TOP3」，首次躋身行業前三，行業排名再創新高。

展望與策略

物業管理在資本助力下，經歷了規模高速增長及快速整合集中的時期，在新的環境和形勢下，行業逐漸回饋服務本質，以品質、口碑決定行業地位，以市場化能力和差異化產品形成壁壘及優勢。

展望未來，本集團發展戰略將堅持長期主義，平衡短期業績增長及長期價值，與社會、業主、員工及合作夥伴攜手並進，實現可持續發展。本集團將苦練內功，持續圍繞「服務品質、經營效益、資金回籠、規模拓展」四大核心指標，進一步打磨服務品質及標準，提升市場化水平及優化服務產品，注重增長質量及加速資金回籠保持健康的財務水平，打造雅生活特色的高質量發展模式。

市場拓展能力是本集團的核心競爭力之一，通過多年的市場化發展及深耕服務品牌，本集團已經擁有領先的市場拓展能力及遍佈全國的拓展網絡。下半年，本集團將進一步深化「城市分級」及「產品品牌」的拓展策略，錨定重點目標城市，增加戰略型城市及深耕型城市的管理密度，進一步提升一二線城市的市場佔有率，追趕因疫情延遲的拓展機會。此外，憑藉本集團在不同業態的專業服務能力，將進一步優化產品品牌，以提升品牌專業度、影響力及競爭力。面對房地產增量市場供應依舊疲軟，本集團將靈活調整拓展策略，聚焦中高端存量和非住宅市場，確保規模增長目標穩步達成。展望未來，本集團將時刻關注市場環境變化，圍繞「橫向拓展業態覆蓋寬度，縱向挖掘服務內容深度」，強化及提升「多元化、全週期、全業態」的服務能力，穿越週期，實現規模的可持續增長，保持規模領先優勢。此外，進一步融合公共服務與城市服務能力，提升城市服務的產品、機制、渠道，平衡風險管控與發展機遇，尋找優質的市場機會，打造個性化的城市及公共服務解決方案，保持城市服務業務的健康增長。

物業管理行業歷經高速規模擴張後也逐漸進入存量時代，業主增值服務將是提高管理規模產值的關鍵。本集團增值服務不再局限於僅作為渠道和流量變現模式，將針對社區及非住宅兩個服務場景，圍繞生活服務及專業服務兩個核心，持續提升業主增值服務的專業度及市場化，不斷創新求變探求新模式、孵化新業務。本集團將充分發揮規模及資源優勢，通過戰略性投資、專業合作等方式鎖定與服務場景強協同的增值服務賽道，培育自營平台下的服務團隊及專業能力，形成市場化的增值服務產品及獨立服務品牌，進一步推進幼托、家政、家裝宅配等生活類服務的全國化佈局及業務滲透，優化團膳等非住宅增值服務的業務模式。此外，將全面提升服務的標準化、數字化水平，落地增值服務信息系統及數據應用，打造本集團長期增長的第二曲線。

本集團深知服務品質是生命線，業主的滿意度及口碑是長遠發展的基石，本集團將以精細服務助力城市發展，以品質服務實現業主美好生活。未來將持續通過三級品質管控體系，重點聚焦服務品質提升，夯實服務產品標準，對於品質問題及安全風險零容忍，確保高標準的服務及業主體驗。下半年，本集團將開展針對品質提升及問題整改的「亮劍行動」，通過不同形式的品質巡查及與業主及基層員工加強溝通，閉環式提升服務品質及嚴控風險，切實提升業主及員工的滿意度。此外，將進一步明確集成指揮中心的職能及模式，優化形成可複製、可持續、可閉環的品質管理體系，針對不同業態細化服務標準的編寫及落地。本集團將進一步梳理管理體系及加深與成員企業間的融合及賦能，以集團運營管理中心為管理平台，完善對於區域及成員企業的管理及權責體系，整體提升運營效率及提升管治水平。此外，本集團將深化市場化、專業化發展戰略，吸納行業優秀人才，提升團隊專業能力，加強企業價值及團隊文化建設，為集團長遠發展夯實人才基礎。

本集團將持續建設組織流程共享平台、科技運營平台、數字城市平台三大平台，著力提升服務的智慧化水平及數字化應用，實現全業態、全鏈條、全區域的智慧服務能力。下半年將推動數字化重點項目落地，包括優化合同管理、完善主數據平台及提升財務管理信息化水平。目前本集團的管理項目眾多，未來將著重提升跨組織、跨平台的信息化運營及能力，實現標準化、統一的信息平台及實現高效數字化協同賦能，助力業務的創新發展，有效提升運營效率及有效控制運營成本。

面對來自經濟與市場環境的挑戰，本集團將保持長期主義戰略定力，不懼風浪，積極克服困難，敬畏服務品質，堅持市場化的發展路徑，靈活調整業務策略，力爭實現有質量的增長，不負「呵護一生、溫暖一城」的企業使命，成為中國卓越的品質服務運營商。

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8月17日

中期簡要綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	7,619,866	6,247,156
銷售成本		(5,567,238)	(4,373,259)
毛利		2,052,628	1,873,897
銷售及營銷開支		(29,416)	(61,663)
行政開支		(398,742)	(384,724)
金融資產減值損失淨額	12(b)	(274,514)	(40,396)
其他收入	4	86,901	74,181
其他收益－淨額	5	197	60,907
經營利潤		1,437,054	1,522,202
融資費用	6	(9,536)	(12,113)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		29,807	33,268
未計所得稅前利潤		1,457,325	1,543,357
所得稅開支	7	(307,830)	(262,331)
期內利潤		<u>1,149,495</u>	<u>1,281,026</u>
以下各方應佔利潤：			
－ 本公司股東		1,057,908	1,142,312
－ 非控股權益		91,587	138,714
		<u>1,149,495</u>	<u>1,281,026</u>
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
－ 每股基本及攤薄盈利	8	<u>0.75</u>	<u>0.85</u>

中期簡要綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,149,495	1,281,026
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
— 以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	(2,338)	3,541
期內全面收益總額	<u>1,147,157</u>	<u>1,284,567</u>
以下各方應佔：		
— 本公司股東	1,056,505	1,144,436
— 非控股權益	<u>90,652</u>	<u>140,131</u>
	<u>1,147,157</u>	<u>1,284,567</u>

中期簡要綜合資產負債表

		於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)	9	549,504	506,831
使用權資產	9	53,420	73,868
投資性物業	10	253,565	88,916
其他無形資產	11	1,475,121	1,350,661
商譽	11	3,314,901	3,123,231
遞延所得稅資產		206,093	137,701
使用權益法列賬之投資		1,137,026	1,111,141
預付款項	12	347,019	350,952
以公允價值計量並計入其他全面收益(「以公允價值計量並計入其他全面收益」)的金融資產		20,751	23,868
以公允價值計量並計入損益(「以公允價值計量並計入損益」)的金融資產		3,791	3,249
		7,361,191	6,770,418
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	8,221,688	5,105,345
存貨		39,168	38,533
以公允價值計量並計入損益的金融資產		2,011,508	527,043
受限制現金		51,246	3,349,493
現金及現金等價物		3,996,887	4,390,545
		14,320,497	13,410,959
資產總值		21,681,688	20,181,377

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	13	1,420,001	1,420,001
儲備	14	5,635,358	5,614,759
保留盈利		<u>4,610,054</u>	<u>4,156,348</u>
		11,665,413	11,191,108
非控股權益		<u>1,752,211</u>	<u>1,719,820</u>
權益總額		<u>13,417,624</u>	<u>12,910,928</u>
負債			
非流動負債			
其他應付款項	15	40,612	35,190
合約負債		64,824	84,344
借款		9,052	12,445
租賃負債		20,326	30,590
遞延所得稅負債		<u>370,271</u>	<u>351,060</u>
		<u>505,085</u>	<u>513,629</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	5,715,283	4,808,002
合約負債		1,304,120	1,180,991
即期所得稅負債		487,033	547,217
借款		72,112	66,084
租賃負債		36,689	47,168
認沽期權的金融負債		<u>143,742</u>	<u>107,358</u>
		<u>7,758,979</u>	<u>6,756,820</u>
負債總額		<u>8,264,064</u>	<u>7,270,449</u>
權益及負債總額		<u>21,681,688</u>	<u>20,181,377</u>

中期財務資料附註

1 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(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於2022年6月30日及截至該日止六個月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未經審核。

2 會計政策

除下文所載的預估所得稅(請參閱附註2(a))及採納新準則及經修訂準則外,所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期採納的會計政策一致。

(a) 所得稅

中期的所得稅按預期總年度收益適用的稅率計算。

(b) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

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

(c) 已頒佈但於2022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
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號之修訂	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂	單一交易所產生資產及負債相關遞延 稅項	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 待定的資產出售或注資	待釐定

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

3 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2022年及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：

		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
	收入確認時間		
物業管理服務	隨時間推移	4,904,086	3,976,922
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	1,885,969	1,987,291
— 出售貨物	於特定時間點	188,146	123,497
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	641,665	159,446
		7,619,866	6,247,156

4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	23,587	31,831
— 來自向關聯方提供的貸款	3,848	—
政府補助 (附註(a))	31,663	21,977
稅項抵減 (附註(b))	24,201	17,065
逾期付款費用	1,690	1,392
租賃收入	692	1,559
其他事項	1,220	357
	86,901	74,181

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。於截至2022年6月30日止六個月，已確認政府補助不存在未滿足附加條件。

(b) 稅項抵減主要包括本公司及部分附屬公司進行有關社區服務的增值稅進項加計扣除。

5 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	17,843	16,739
出售附屬公司所得(虧損)/收益	(1,301)	19,682
匯兌(虧損)/收益	(2,484)	22,657
認沽期權的金融負債的公允價值(虧損)/收益	(31,086)	1,974
投資性物業的公允價值收益	15,764	—
出售物業、廠房及設備的收益	1,058	63
其他事項	403	(208)
	197	60,907

6 融資費用

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
借款的利息開支	2,558	2,933
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	5,298	7,244
長期應付款項的利息開支	256	753
已付/應付租賃負債利息及財務支出	1,424	1,183
	9,536	12,113

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	409,661	288,416
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(101,831)	(26,085)
	307,830	262,331

本集團除稅前利潤稅款(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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前利潤	1,457,325	1,543,357
以各集團實體利潤適用實際稅率計算的稅款	300,545	312,401
以下各項的稅收影響：		
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	10,574	6,086
— 不可扣稅開支	3,372	8,567
— 研發成本的額外稅項抵減	(633)	(376)
— 即期稅項調整 — 本公司稅率變化(附註(a))	—	(56,777)
— 遞延稅項重新計量 — 本公司稅率變化	—	783
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(6,028)	(7,697)
— 動用先前未確認的稅項虧損	—	(656)
	307,830	262,331

- (a) 截至2022年6月30日止六個月的實際所得稅率為21.1%(截至2021年6月30日止六個月：17.0%)。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日止六個月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，按期內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%（截至2021年6月30日止六個月：25%）。

於2020年，廣州市雅天網絡科技有限公司（「廣州市雅天」）取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2021年4月，本公司在2020年度報稅前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2022年6月30日止六個月，廣州市雅天的適用稅率為15%（截至2021年6月30日止六個月：15%）。截至2022年6月30日止六個月，本公司的適用稅率為15%（截至2021年6月30日止六個月：15%）。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部地區，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率；本集團若干附屬公司享有小微企業20%的優惠所得稅稅率，並符合按其應課稅收入的12.5%（截至2021年6月30日止六個月：12.5%）或25%（截至2021年6月30日止六個月：50%）計算稅額；本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於若干年度享有15%（截至2021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2022年6月30日止六個月，香港利得稅不適用於本集團。本集團有三家附屬公司於香港註冊成立，但並無就該三家香港附屬公司計提香港利得稅，這是因為截至2022年6月30日止六個月概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤（截至2021年6月30日止六個月：同上）。

8 每股盈利

每股基本盈利按截至2022年及2021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2022年及2021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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,057,908</u>	<u>1,142,312</u>
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>1,420,001</u>	<u>1,345,853</u>
期內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利(以人民幣元／股表示)	<u><u>0.75</u></u>	<u><u>0.85</u></u>

9 物業、廠房及設備及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)							
成本	163,887	121,582	42,353	303,724	631,546	157,479	789,025
累計折舊	(30,645)	(26,937)	(17,603)	(49,530)	(124,715)	(83,611)	(208,326)
賬面淨值	<u>133,242</u>	<u>94,645</u>	<u>24,750</u>	<u>254,194</u>	<u>506,831</u>	<u>73,868</u>	<u>580,699</u>
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)							
期初賬面淨值	133,242	94,645	24,750	254,194	506,831	73,868	580,699
添置	2,982	15,517	2,606	70,099	91,204	2,109	93,313
收購附屬公司	-	2,153	729	518	3,400	-	3,400
出售	(2,913)	(2,421)	(163)	(684)	(6,181)	-	(6,181)
折舊費用	(4,760)	(14,358)	(3,797)	(22,835)	(45,750)	(22,557)	(68,307)
期末賬面淨值	<u>128,551</u>	<u>95,536</u>	<u>24,125</u>	<u>301,292</u>	<u>549,504</u>	<u>53,420</u>	<u>602,924</u>
於2022年6月30日(未經審核)							
成本	163,933	138,997	51,425	368,525	722,880	146,886	869,766
累計折舊	(35,382)	(43,461)	(27,300)	(67,233)	(173,376)	(93,466)	(266,842)
賬面淨值	<u>128,551</u>	<u>95,536</u>	<u>24,125</u>	<u>301,292</u>	<u>549,504</u>	<u>53,420</u>	<u>602,924</u>
於2021年1月1日(經審核)							
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)
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>
截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)							
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	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)
期末賬面淨值	<u>126,508</u>	<u>68,878</u>	<u>21,179</u>	<u>116,341</u>	<u>332,906</u>	<u>48,289</u>	<u>381,195</u>
於2021年6月30日(未經審核)							
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)
賬面淨值	<u>126,508</u>	<u>68,878</u>	<u>21,179</u>	<u>116,341</u>	<u>332,906</u>	<u>48,289</u>	<u>381,195</u>

於2022年6月30日，賬面淨值為人民幣22,826,000元（2021年12月31日：人民幣55,039,000元）的若干自用物業、廠房及設備質押為本集團借款的抵押品。

10 投資性物業

	商業物業	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初	88,916	—
添置	156,292	—
收購一間附屬公司	—	110,337
於損益賬確認的重估收益(附註5)	15,764	—
出售	(7,407)	—
期末	<u>253,565</u>	<u>110,337</u>

(a) 於簡明綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
租賃收入(附註4)	<u>692</u>	<u>1,559</u>

(b) 於2022年6月30日，概無投資性物業（2021年12月31日：無）質押為本集團借款的抵押品。

(c) 於2022年6月30日，本集團概無有關未來維修及保養之未撥備合約責任（2021年12月31日：無）。

(d) 公允價值等級

於2022年6月30日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估價是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。期內，第1級、第2級及第3級之間並無轉移（2021年：無）。

(e) 估值流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於2022年6月30日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資物業的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據（第3級）。

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

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

(f) 估值輸入數據及與公允價值之關係

描述	於2022年 6月30日的 公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入數據	輸入數據 的範圍	
			(可能性 加權平均數)	不可觀察輸入數據 與公允價值之關係
辦公樓宇	253,565	市場價格 (人民幣元/平方米)	15,000-56,000	市場價格越高， 公允價值越高

11 其他無形資產及商譽

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)						
成本	49,694	63,342	1,592,110	1,705,146	3,123,231	4,828,377
累計攤銷	(17,657)	(20,984)	(315,844)	(354,485)	-	(354,485)
賬面淨值	<u>32,037</u>	<u>42,358</u>	<u>1,276,266</u>	<u>1,350,661</u>	<u>3,123,231</u>	<u>4,473,892</u>
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)						
期初賬面淨值	32,037	42,358	1,276,266	1,350,661	3,123,231	4,473,892
添置	50	-	-	50	-	50
出售	(32)	-	-	(32)	-	(32)
收購附屬公司	-	-	232,033	232,033	191,670	423,703
攤銷費用	(2,743)	(3,485)	(101,363)	(107,591)	-	(107,591)
期末賬面淨值	<u>29,312</u>	<u>38,873</u>	<u>1,406,936</u>	<u>1,475,121</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,790,022</u>
於2022年6月30日(未經審核)						
成本	48,348	63,342	1,824,143	1,935,833	3,314,901	5,250,734
累計攤銷	(19,036)	(24,469)	(417,207)	(460,712)	-	(460,712)
賬面淨值	<u>29,312</u>	<u>38,873</u>	<u>1,406,936</u>	<u>1,475,121</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,790,022</u>

	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
於2021年1月1日(經審核)						
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6月30日止六個月 (未經審核)						
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	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)
攤銷費用	(2,252)	(2,320)	(70,026)	(74,598)	–	(74,598)
期末賬面淨值	29,572	10,706	1,129,201	1,169,479	2,539,549	3,709,028
於2021年6月30日(未經審核)						
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)
賬面淨值	29,572	10,706	1,129,201	1,169,479	2,539,549	3,709,028

(a) 於2022年1月，本集團完成收購天通苑社區服務集團有限公司100%的股權及天津摩瑞思房地產經營服務有限公司90%的股權。

收購代價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2022年6月30日概無就商譽確認減值撥備(2021年12月31日：無)。

12 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	2,666,126	1,524,003
— 第三方	<u>3,334,018</u>	<u>2,423,908</u>
	6,000,144	3,947,911
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(600,168)</u>	<u>(329,312)</u>
	5,399,976	<u>3,618,599</u>
其他應收款項		
— 關聯方	834,520	278,178
— 第三方 (附註(c))	<u>1,817,784</u>	<u>1,059,295</u>
	2,652,304	1,337,473
減：其他應收款項減值撥備	<u>(53,956)</u>	<u>(24,024)</u>
	2,598,348	<u>1,313,449</u>
預付款項		
— 關聯方	290,563	288,788
— 第三方	<u>279,820</u>	<u>235,461</u>
	570,383	<u>524,249</u>
小計	8,568,707	5,456,297
減：預付款項非流動部分	<u>(347,019)</u>	<u>(350,952)</u>
	8,221,688	<u>5,105,345</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及增值服務收入的應收款項以及城市衛生及清潔服務收入。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

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

於2022年6月30日及2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
0至180天	4,142,525	2,504,546
181至365天	891,313	657,041
1至2年	534,395	429,257
2至3年	206,122	188,457
3年以上	225,789	168,610
	<u>6,000,144</u>	<u>3,947,911</u>

- (b) 於截至2022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249,929,000元及人民幣24,585,000元(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)。
- (c) 於2022年6月30日，本集團向第三方提供短期貸款人民幣724,800,000元，按年利率4%至8%計息，其中貸款人民幣210,000,000元以質押相應方持有的若干非上市股本投資作抵押及貸款人民幣10,000,000元由若干第三方擔保。
- (d) 於2022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。

13 股本

	股份數目		股本	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>

14 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	<u>5,270,220</u>	<u>327,152</u>	<u>17,387</u>	<u>5,614,759</u>
重估－總額	—	—	(1,871)	(1,871)
遞延稅項	—	—	468	468
其他全面收益	—	—	(1,403)	(1,403)
轉撥法定儲備(附註(a))	—	22,002	—	22,002
於2022年6月30日(未經審核)	<u>5,270,220</u>	<u>349,154</u>	<u>15,984</u>	<u>5,635,358</u>
於2021年1月1日(經審核)	<u>3,138,053</u>	<u>249,196</u>	<u>15,262</u>	<u>3,402,511</u>
重估－總額	—	—	2,832	2,832
遞延稅項	—	—	(708)	(708)
其他全面收益	—	—	2,124	2,124
轉撥法定儲備(附註(a))	—	38,061	—	38,061
配售新H股	<u>2,590,844</u>	—	—	<u>2,590,844</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>5,728,897</u>	<u>287,257</u>	<u>17,386</u>	<u>6,033,540</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)均須將其除稅後利潤的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

15 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	47,644	66,818
— 第三方	<u>1,951,154</u>	<u>1,691,101</u>
	1,998,798	1,757,919
其他應付款項		
— 關聯方	154,203	107,235
— 第三方	<u>1,853,269</u>	<u>1,676,774</u>
	2,007,472	1,784,009
應付股息	713,133	127,309
應計薪金	922,292	1,039,706
其他應納稅項	<u>114,200</u>	<u>134,249</u>
貿易及其他應付款項總額	5,755,895	4,843,192
減：其他應付款項非流動部分	<u>(40,612)</u>	<u>(35,190)</u>
貿易及其他應付款項流動部分	<u>5,715,283</u>	<u>4,808,002</u>

(a) 於2022年6月30日及2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
1年以內	1,856,224	1,656,020
1至2年	102,770	79,110
2至3年	25,978	10,711
3年以上	<u>13,826</u>	<u>12,078</u>
	<u>1,998,798</u>	<u>1,757,919</u>

於2022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（2021年12月31日：同上）。

16 股息

董事不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

截至2021年12月31日止年度的末期股息每股股份人民幣0.41元，合計人民幣582,200,000元，已於2022年6月17日的股東周年大會上宣派。該等股息已以本公司的保留盈利作出分派。

管理層討論和分析

業務回顧

2022年上半年，宏觀經濟形式嚴峻，新冠疫情局部反覆，房地產市場持續承壓，物業管理行業面對更具挑戰的經營環境。在疫情常態化形勢下，作為民生服務中不可或缺的一環，政府和社會對於企業服務能力和管理實力的需求也逐步提高。期內，住房和城鄉建設部聯合國家郵政局發布《關於做好疫情防控期間寄遞服務保障工作的通知》，明確提出「將物業服務企業納入當地疫情防控體系」。同時，政府鼓勵探索創新型社區服務模式及產品，發展社區養老、托育、家政、餐飲、零售等多元生活性服務。面對複雜多變的外部形勢和發展機遇，包括本集團在內的物業服務企業堅持高品質、多元化、智能化的發展方向，保障業務有序開展。

期內，本集團面對艱難的外部挑戰，堅守品質是生命線的初心，夯實專業化服務能力，著力完善並提升服務品質。同時，本集團聚焦市場拓展能力建設，積極發揮多元化業務佈局優勢，第三方市場拓展成績持續領先行業，業務規模穩健提升。期內，本集團收入為人民幣7,619.9百萬元，較2021年同期的人民幣6,247.2百萬元增加22.0%。截至2022年6月30日止，本集團的在管面積與合約面積分別達到528.6百萬平方米及706.5百萬平方米。

憑藉傑出的服務品質、領先的業務規模以及卓越的市場拓展成績，本集團於期內榮膺「2022中國物業服務百強企業TOP3」，並斬獲「2022中國物業服務百強企業經營績效TOP1」、「中國物業服務上市公司綜合實力TOP2」等獎項。

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2022年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣7,619.9百萬元(2021年同期：人民幣6,247.2百萬元)，較去年同期增加22.0%。

其中，截至2022年6月30日止六個月，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6,629.9百萬元，同比增長34.1%，佔本集團總收入87.0%。

	截至6月30日止六個月				
	2022年 (人民幣千元)	收入佔比 %	2021年 (人民幣千元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	4,904,086	64.4%	3,976,922	63.6%	23.3%
— 住宅物業項目	2,063,896	27.1%	1,638,566	26.2%	26.0%
— 非住宅物業項目	2,840,190	37.3%	2,338,356	37.4%	21.5%
業主增值服務	1,084,146	14.2%	807,472	12.9%	34.3%
城市服務	641,665	8.4%	159,446	2.6%	302.4%
小計	6,629,897	87.0%	4,943,840	79.1%	34.1%
外延增值服務	989,969	13.0%	1,303,316	20.9%	-24.0%
— 案場物業管理服務	381,710	5.0%	562,882	9.0%	-32.2%
— 其他外延增值服務	608,259	8.0%	740,434	11.9%	-17.9%
合計	7,619,866	100.0%	6,247,156	100.0%	22.0%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

期內，物業管理服務收入達人民幣4,904.1百萬元(2021年同期：人民幣3,976.9百萬元)，較去年同期增加23.3%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣2,063.9百萬元(2021年同期：人民幣1,638.6百萬元)，較去年同期增加26.0%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣2,840.2百萬元(2021年同期：人民幣2,338.3百萬元)，較去年同期增加21.5%。

本集團在管總建築面積明細

截至2022年6月30日止，本集團總在管面積為528.6百萬平方米，較截至2021年12月31日的488.9百萬平方米增長8.1%。其中，來自第三方項目的在管面積約為441.0百萬平方米，佔總在管面積的比重超過83.4%。其中，來自雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「雅居樂集團」）和綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）的在管面積約為87.6百萬平方米，第三方項目成為集團主要的面積來源。期內，第三方外拓項目轉化的新增在管面積約為30.6百萬平方米。

在管面積業態分佈

本集團已在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態建立先發優勢，形成了均衡的全業態佈局。截至2022年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為43.3%（截至2021年12月31日止，42.5%），非住宅類佔比為56.7%（截至2021年12月31日止，57.5%）（公共建築佔比44.8%，商業及其他佔比11.9%）。

在管面積區域覆蓋

期內，本集團在管項目達到4,383個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及223個城市。

截至2022年6月30日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中33.4%位於長三角城市群，20.0%位於粵港澳大灣區，9.7%位於山東半島城市群，7.7%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

收費模式

本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔物業管理收入的99.8%（2021年同期：99.7%）。本集團採用以包乾制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

本集團合約總建築面積明細

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積，未轉化的合約面積（即儲備面積）未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

截止2022年6月30日止，合約面積達到706.5百萬平方米，較截至2021年12月31日的663.1百萬平方米增長6.5%。其中，來自第三方項目的合約面積約為558.5百萬平方米，佔總合約面積的比重超過79.1%，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積約為148.0百萬平方米。期內，得益於均衡且強勁的第三方拓展能力，本集團通過市場拓展獲取的第三方項目新增合約面積約35.6百萬平方米，顯示出集團穩健的內生增長動力。

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。

期內，業主增值服務收入達人民幣1,084.1百萬元，較2021年同期的人民幣807.5百萬元增長34.3%，佔總收入約14.2%。

- (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，本集團繼續聚焦家庭服務，提升居家業務的專業化能力，加強新零售等市場化業務的發展。上半年，在新零售業務方面，本集團堅持爆品打造，深挖節日特色需求，在酒水、禮品、生鮮、乳品飲料等產品線引入優質供應商，滿足業主多元的產品需求，並通過與知名優質品牌建立長期合作，強化在產品和服務上的長期能力。在居家業務方面，本集團持續推進家裝市場化拓展，業務拓展至二線城市；在非疫情地區開展特色旅遊、洗護等業務，廣受業主好評。期內，生活及綜合服務收入約為人民幣418.4百萬元，較2021年同期的人民幣295.8百萬元增長41.5%，佔業主增值服務收入的約38.6%。

- (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，本集團積極應對疫情的客觀影響，克服困難持續狠抓項目招商及交付，積極推進前置營銷，開展多場營銷活動，實現業務收入的穩健提升。此外，本集團與知名家裝品牌金仕達成立家裝領域的合資公司，社區家裝業務實現快速增長。期內，家裝宅配服務收入約為人民幣186.6百萬元，較2021年同期的人民幣129.2百萬元增長44.4%，佔業主增值服務收入的約17.2%。
- (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，雖然受局部疫情影響，部分地區空間業務需求暫時回落，本集團持續加強資源盤點，通過積極佈局充電樁、社區水站、智能櫃等便民利民業務，盤活閒置資源，有效提升場地使用率，同時加強降本增效，提升人均效能。期內，空間運營及其他服務收入約為人民幣300.8百萬元，較2021年同期的人民幣226.1百萬元增長33.0%，佔業主增值服務收入的約27.7%。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。期內，本集團持續開展非住宅業態的增值服務，並針對疫情衍生的業主新需求，落地防疫消殺業務及配餐業務等。機構類增值服務收入約為人民幣178.4百萬元，較2021年同期的人民幣156.4百萬元增長14.1%，佔業主增值服務收入的約16.5%。

期內，業主增值服務的增長主要由於精細化管理能力的提升，產品和服務組合的豐富，以及業務覆蓋率及滲透率的持續提高。

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，本集團堅持市場化發展策略，積極進行市場拓展，獲取多個大型城鄉環衛一體化項目，新增年化合同金額超過人民幣1億元。

期內，城市服務收入達人民幣641.7百萬元，較2021年同期的人民幣159.5百萬元增長302.4%，佔總收入約8.4%。

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990.0百萬元（2021年同期：人民幣1,303.3百萬元），較去年同期下降24.0%，佔總收入約13.0%。其中：

- (1) 案場物業管理服務（佔外延增值服務收入的38.6%）：期內收入達人民幣381.7百萬元，較2021年同期的人民幣562.9百萬元下降32.2%。案場物業管理服務收入減少主要由於房地產開發及銷售處於緩慢復甦階段，增量市場供給有限。
- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的61.4%）：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608.3百萬元，較2021年同期的人民幣740.4百萬元下降17.9%，主要受2022年上半年地產開發商預售額同比下降，所提供的營銷代理服務相應減少。

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5,567.2百萬元（2021年同期：人民幣4,373.3百萬元），同比增加27.3%，主要原因是本集團業務高速發展，隨著營業額的增加及業務更加多元化，各類成本相應增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是收入結構調整，毛利較高的外延增值服務佔比從去年同期20.9%下降至13.0%。

毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月				
	2022年		2021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	1,044,570	21.3%	876,494	22.0%	-0.7個百分點
業主增值服務	522,762	48.2%	440,811	54.6%	-6.4個百分點
城市服務	129,808	20.2%	35,225	22.1%	-1.9個百分點
小計	1,697,140	25.6%	1,352,530	27.4%	-1.8個百分點
外延增值服務	355,488	35.9%	521,367	40.0%	-4.1個百分點
合計	2,052,628	26.9%	1,873,897	30.0%	-3.1個百分點

期內，本集團毛利為人民幣2,052.6百萬元，較2021年同期的人民幣1,873.9百萬元增長9.5%。毛利率從2021年同期的30.0%下降3.1個百分點至26.9%。

- 物業管理服務的毛利率為21.3%（2021年同期：22.0%），較2021年同期下降0.7個百分點，主要是由於第三方項目佔比提升以及疫情防控導致人力和其他成本增加。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,127.2百萬元，毛利率為23.0%。
- 業主增值服務的毛利率為48.2%（2021年同期：54.6%），較2021年同期下降6.4個百分點，主要是由於毛利率較低的生活及綜合服務及家裝宅配服務佔比上升，及積極開拓創新型業務，業務處於成長期，毛利率相對較低。
- 城市服務的毛利率為20.2%（2021年同期：22.1%），較2021年同期下降1.9個百分點，主要是由於配合疫情防控工作導致的成本增加；積極拓展三方市場項目前期運營成本增長。
- 外延增值服務的毛利率為35.9%（2021年同期：40.0%），較2021年同期下降4.1個百分點，主要是由於受宏觀環境影響，提供予開發商的增值服務規模減少，業務結構有所變化。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣29.4百萬元(2021年同期：人民幣61.7百萬元)，佔收入比為0.4%，較去年同期下降0.6個百分點，主要由於疫情影響，拓展營銷活動有所減少。

行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣398.7百萬元，較2021年同期的人民幣384.7百萬元增加3.6%，佔收入比為5.2%，較2021年同期下降1.0個百分點，主要由於積極開展區域融合，整合區域資源，提升效益，控制支出。

金融資產減值損失淨額

期內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣274.5百萬元，(2021年同期：人民幣40.4百萬元)，同比增加579.5%，主要由於若干客戶信貸風險增加，及收購按金及向第三方貸款增加，導致貿易及其他應收款項減值撥備的增長。

其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣86.9百萬元(2021年同期：人民幣74.2百萬元)，同比增加17.1%，主要是政府補助增加。

所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣307.8百萬元(2021年同期：人民幣262.3百萬元)。所得稅稅率為21.1%(2021年同期：17.0%)。期內所得稅稅率同比增加4.1個百分點，主要由於新拓展及併購業務導致本期稅負提升及2021年同期享受了更多稅收優惠政策。

利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣1,149.5百萬元，較2021年同期的人民幣1,281.0百萬元下降10.3%，主要由於本集團業務結構調整，提供予開發商的增值服務規模減少，業務更具市場化；同時，創新業務處於成長期間，需持續投入前期成本，及本期間金融資產減值損失的影響所導致。淨利潤率為15.1%，較2021年同期的20.5%下降5.4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16.1%。期內，本公司股東應佔利潤為人民幣1,057.9百萬元，相比去年同期人民幣1,142.3百萬元下降7.4%。每股基本盈利為人民幣0.75元，較去年同期下降11.8%。

截至6月30日止六個月

	2022年		2021年		增長率 %
	淨利潤 (人民幣千元)	淨利潤率 %	淨利潤 (人民幣千元)	淨利潤率 %	
物業管理服務	550,772	11.2%	524,863	13.2%	4.9%
業主增值服務	317,874	29.3%	287,392	35.6%	10.6%
城市服務	85,720	13.4%	26,401	16.6%	224.7%
小計	954,366	14.4%	838,656	17.0%	13.8%
外延增值服務	195,129	19.7%	442,370	33.9%	-55.9%
合計	1,149,495	15.1%	1,281,026	20.5%	-10.3%

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954.4百萬元，較2021年同期的人民幣838.7百萬元同比增長13.8%，佔淨利潤總額的比重由2021年同期的65.5%增加至83.0%；對應的淨利潤率為14.4%，同比下降2.6個百分點。

- 物業管理服務的淨利潤率為11.2%（2021年同期：13.2%），較2021年同期下降2.0個百分點，主要是由於利潤水平較為市場化的第三方拓展項目佔比提升；上半年受疫情防控影響，項目整體回款放緩，導致金融資產減值損失淨額的增長；
- 業主增值服務的淨利潤率為29.3%（2021年同期：35.6%），較2021年同期下降6.3個百分點，主要是由於創新業務處於成長期，投入成本相對高。
- 城市服務的淨利潤率為13.4%（2021年同期：16.6%），較2021年同期下降3.2個百分點，主要是由於本期間新拓項目較多，前期運營成本投入較為集中，導致利潤率暫時性下降。
- 外延增值服務的淨利潤率為19.7%（2021年同期：33.9%），較2021年同期下降14.2個百分點，主要是由於提供予開發商的增值服務規模減少，及考慮地產現行市況及前瞻性因素，增加金融資產減值損失淨額；

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2022年6月30日止，流動資產達到人民幣14,320.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣13,411.0百萬元增加6.8%。本集團的現金及等價物達到人民幣3,996.9百萬元，較2021年12月31日止的人民幣4,390.5百萬元下降9.0%。於2022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2022年6月30日止，本集團的總權益為人民幣13,417.6百萬元，較2021年12月31日的人民幣12,910.9百萬元增加人民幣506.7百萬元，增長3.9%，主要是由於期內實現的利潤貢獻及股息宣派。

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2022年6月30日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣549.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣506.8百萬元增加8.4%，主要來自配合業務發展進行新採購。

其他無形資產

截至2022年6月30日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,475.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,350.7百萬元增加9.2%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣63.3百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,824.1百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

商譽

截至2022年6月30日止，本集團商譽達到人民幣3,314.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,123.2百萬元增長6.1%。期內，商譽的增加主要來自新併購業務。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2022年6月30日止，無發現有重大商譽減值風險。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

截至2022年6月30日止，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣2,015.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣530.3百萬元增加280.0%，主要由於本集團購買若干基金及信託以增加其資金回報。

貿易及其他應收款以及預付款項

截至2022年6月30日止，貿易及其他應收款項以及預付款項（包含流動及非流動部分）達人民幣8,568.7百萬元，較2021年12月31日的人民幣5,456.3百萬元增加57.0%。其中貿易應收款項達人民幣6,000.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣3,947.9百萬元增加52.0%，主要是受地產行業週期性及上半年疫情影響，整體回款有所放緩。其他應收款項達人民幣2,652.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣1,337.5百萬元增加98.3%，主要是由於業務擴張，保證金、項目合作意向金等餘額增加。

貿易及其他應付款項

截至2022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5,755.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣4,843.2百萬元增加18.8%。主要由於物資採購、勞務外包及能耗成本費用因集團業務擴張而上升，以及2021年度應付股息的計提。

借款

於2022年6月30日，本集團有長期借款人民幣23.2百萬元，其中14.1百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣58.0百萬元。

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2022年6月30日止，資本負債比率為0.6%。

即期及遞延所得稅負債

截至2022年6月30日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣487.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣547.2百萬元下降11.0%，主要由於本期結清2021年度應繳企業所得稅費用的影響。遞延所得稅負債從截至2021年12月31日的人民幣351.1百萬元上升至人民幣370.3百萬元，主要來源於新併購成員企業的資產評估增值產生的暫時性差異。

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」))於香港聯合交易所有限公司(「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。配售所得款項淨額計劃用於補充本公司營運資金等一般公司用途。詳情請參閱本公司日期為2021年5月28日之公告。

誠如本公司截至2021年12月31日止年度的年報所披露，配售所得款項淨額約28百萬港元(作本公司營運資金等一般公司用途)仍未使用。期內，配售所得款項淨額已全部按其計劃用途使用完畢，配售所得款項淨額實際用途與計劃用途不存在重大差異。

資產抵押

於2022年6月30日，人民幣23,196,000元的長期銀行借款及人民幣1,197,000元的短期銀行借款以本集團的部分物業、廠房及設備作為抵押。於2022年6月30日本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的中期財務資料附註9。

所持的重大投資、重大收購或出售

除本公告所披露外，於2022年6月30日，本集團並無持有重大投資，有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露外，於2022年6月30日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

或然負債

截至2022年6月30日止，本集團無重大或然負債。

主要風險及不明朗因素

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

行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。若新冠疫情持續反覆，集團部分業務拓展及開展將可能受到不利影響。

業務風險

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

外匯風險

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

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，集團有86,695名在職員工（2021年12月31日，87,603名）。總員工成本為人民幣2,850.0百萬元，較2021年同期的人民幣2,451.8百萬元，增加16.2%。員工成本的增長主要是由於(i)成員企業帶來的增長；及(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。

中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月之中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

報告期後重大事項

於本公告日期，本集團於2022年6月30日後並無任何其他重大事項。

審閱中期業績

本公司審計委員會（「**審計委員會**」）已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月之財務報表。審閱內容包括與管理層討論本集團所採納之會計原則及慣例，有關內部控制及財務申報之事項，及管理層所作出的重大判斷。

審計委員會由獨立非執行董事尹錦滔先生、王翠萍女士及翁國強先生組成。

未經審核的中期財務資料已於2022年8月17日獲董事會批准及授權發佈。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

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

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2022年6月30日止六個月期間一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息資料之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引（「**僱員書面指引**」），其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2022年6月30日止六個月期間，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四第二部分中企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2022年6月30日止六個月期間已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於本公司及香港聯交所之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2022年6月30日止六個月之中期報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生[^](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8月17日

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

* 僅供識別