

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 SERVICES CO., LTD.\*

## 雅居樂雅生活服務股份有限公司

(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2018年6月30日止六個月 中期業績公告

#### 財務概要

	截至6月30日止六個月		
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	變動 %
營業額	<b>1,405.7</b>	692.2	+103.1%
毛利	<b>510.3</b>	220.5	+131.4%
毛利率	<b>36.3%</b>	31.9%	+4.4個百分點
淨利潤	<b>335.8</b>	122.6	+173.9%
本公司股東應佔利潤	<b>332.3</b>	112.2	+196.2%
每股基本盈利(人民幣元/股)	<b>0.26</b>	0.16	+62.5%

於2018年上半年，本集團錄得(i)收入為人民幣1,405.7百萬元，較2017年同期人民幣692.2百萬元增加103.1%；(ii)在管總建築面積為109.1百萬平方米，較截至2017年6月30日止增長52.8%，較截至2017年12月31日止增長39.3%；(iii)來自雅居樂集團和綠地控股的住宅項目管理費單價從2017年同期的人民幣2.97元/平方米/月上升至本期的人民幣3.02元/平方米/月。

期內，本集團三個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37.1%至人民幣750.3百萬元；(ii)非業主增值服務收入較去年同期增長438.9%至人民幣575.4百萬元；(iii)業主增值服務收入較去年同期增長110.6%至人民幣79.9百萬元。

期內，淨利潤為人民幣335.8百萬元(2017年同期：人民幣122.6百萬元)，較去年同期增長173.9%。

於2018年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,173.1百萬元，較2017年12月31日增加人民幣3,293.3百萬元，增長374.3%。

於2018年2月9日，本公司以每股12.3港元新發行的333,334,000股H股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，所得款項淨額為3,931.0百萬港元。

# 主席報告書

致各位股東：

我們欣然報告雅居樂雅生活服务股份有限公司(「雅生活」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年6月30日止(「期內」)的中期業績。

2018年度是本集團成功登陸國際資本市場的元年。回顧期內，本集團業務增長勢頭良好，有幸獲得行業認可和投資者信任，股價走勢穩固向好。在城鎮化水平不斷提高、居民收入及人均住房建築面積快速增長的背景下，物業服務需求持續旺盛。本集團順勢而為、開拓創新，以提升服務質量、發展社區經濟為抓手，持續擴大內涵。同時，借助市場拓展、投資併購及合資合作三駕馬車拉升外延式增長，實現業務規模的快速增長及盈利水平的大幅提升。

## 業績回顧

期內，本集團之營業額為人民幣1,405.7百萬元，較2017年同期人民幣692.2百萬元增加103.1%。淨利潤為人民幣335.8百萬元，較2017年同期人民幣122.6百萬元增加173.9%。

## 業務回顧

本集團依托雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，及其附屬公司統稱「雅居樂集團」)和綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)兩大戰略股東，實施「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略。雅居樂物業專注於中高端住宅物業管理，期內，提供物業管理項目的質量和數量穩步提升。綠地物業持續深耕商業寫字樓業態，繼承接了超高層武漢地標綠地中心項目後，又成功中標中華人民共和國(「中國」)西北第一高樓銀川綠地中心。本集團與綠地控股持續深化戰略合作，期內，綠地控股給予本集團的合約面積高達9.5百萬平方米，截至2018年6月30日止，綠地控股給予的合約面積累計已達18.8百萬平方米(截至2017年12月31日止為9.3百萬平方米)。

本集團把握城市群發展帶來的結構性機遇，加速開展市場拓展、投資併購和合資合作，多措並舉，強化規模效應，進一步提升市場競爭力。2018年上半年，我們以北京、上海、廣州三大城市為據點，全面發力長三角、珠三角、京津冀、成渝及長江中游等五大城市群。2018年上半年，本集團簽署的由第三方物業開發商開發的物業的全委託物業管理合約面積為21.0百萬平方米，已接近2017年全年拓展的合約面積(2017年度：22.5百萬平方米)。截至2018年6月30日止，本集團的拓展版圖已擴展至中國27個省市及自治區。

在投資併購方面，本集團也卓有成效。2018年4月9日，本公司與江蘇省位列前五的龍頭企業南京紫竹物業管理股份有限公司（「南京紫竹」）訂立了股權轉讓協議。南京紫竹擁有多年管理商業及公建類項目的豐富經驗，為本集團帶來產業鏈、價值鏈的提升，進一步擴大華東地區市場影響力和競爭力。

2018年7月11日，本公司與全國物業服務企業百強第二十九位的蘭州城關物業服務集團有限公司（「蘭州城關」）訂立了股權轉讓協議，開創了中國物業管理協會兩家副會長單位攜手做大做強的先河。蘭州城關為西北地區成立最早、規模最大、面積最多、業態最廣的物業服務企業，在西北地區有較高的品牌知名度及影響力，為本集團進軍西北市場提供強有力的支撐，將極大提升本集團在西北市場的覆蓋率和競爭力。上述兩家股權合作企業均與本集團形成良好的區域互補和業態互補，為本集團完善區域佈局、豐富管理業態、迅速做大做優，提供強有力支持。

此外，合資合作模式也初露崢嶸。以「項目合資、服務合作、資源導入」等模式為起點，輔以「平台輸出」模式，形成循序漸進、逐步發展的多層次合資合作。

本集團以滿足業主美好生活需求為核心，從「業主居住的全生命周期」出發，提供圍繞社區生活以及不動產的全方位增值服務。主要涵蓋業主買賣房屋、家裝宅配、居家服務、清潔維修、社區團購、旅遊等服務。同時我們利用「線上+線下」的方式拓寬營銷渠道，擴大覆蓋面，搭建樂享薈商城，突破社區傳統零售的形式與內容，進一步提升業主及住戶生活體驗，拓寬收入來源，逐步完善社區服務生態佈局。

本集團以物業管理業務為基礎，透過集團科技、物業代理服務、驗房、廣告及旅遊五大專業公司實現專業化和市場化發展，藉此擴大服務範圍和提升服務質量。同時，透過本集團的一站式服務平台，包括「雅管家」、「雅商家」及「雅助手」三大移動應用程序及「雅管家」微信公眾號，以科技助力，打造智慧社區生活理念。2018年上半年，本集團攜手阿里巴巴、螞蟻金服從用戶體驗出發，提升社區智能化水平，促進平台、業主、物業三方有效融合。截至2018年6月30日止，本集團「雅管家」移動應用程序已吸引逾69.0萬名註冊用戶，較截至2017年12月31日止的28.7萬名增長140.4%；及逾15.5萬名活躍用戶，較截至2017年12月31日止的11.1萬增長39.6%，雅管家聯盟面積約973.4百萬平方米（截至2017年12月31日止為816.8百萬平方米）。

本集團的規模擴張與轉型升級對人才的儲備提出了更高的要求。為加速員工成長，助力業務發展，增強企業活力，本集團於2018年上半年成立了「雅生活學院」，以大量優質專業人才驅動集團實現快速和長遠發展。目前，「雅生活學院」已儲備物業管理經理及主管262人。「雅生活學院」最終目標是成為中國物業管理行業的智庫，形成一個分享知識、傳播技能、共享資源的「學院式」平台。

## 未來展望

根據中國指數研究院報告預測，中國物業管理規模至2020年將可達243億平方米，物業管理市場的增長潛力巨大。本集團將繼續以穩健發展為宗旨，採取「以物業管理為主，多元業務並行」的發展模式，同時積極探索三個方向，保持本集團在物業管理行業中的引領者地位。

本集團將積極拓展物業管理面積，對外輸出物業服務的標準。我們將繼續秉持全方位市場拓展、大視野投資併購及多層次合資合作等方式並舉的擴張策略，旨在提高現有地域市場的滲透率和拓展新地域市場，以進一步擴大物業管理規模及增加經營業務收入。

本集團將積極開拓創新商業模式，探索多種盈利方式。按照本集團「1+N」發展戰略，沿著價值鏈條，為業主提供優質的全周期服務。本集團將同時發展多樣化及差異化的業主增值服務，構建以社區消費為中心的經濟生態圈，打造社區場景，形成服務閉環。旨在進一步提升增值服務的收入佔比，保持淨利潤的領先水平。

本集團將積極主動去適應新時代新要求，實現「體量優勢」與「質量優勢」並駕齊驅的良好態勢，堅持物業服務本質，以提升業主和住戶體驗為導向，積極打造富有特色的高品質服務，進一步提升品牌溢價能力。本集團將通過共享平台、技術和管理實現業務、人才和資金的戰略協同，為股權合作單位賦能，共同打造股權合作的實踐典範，引領物業管理行業向更健康的方向發展。

本集團深信通過上述措施及全體員工的努力，整體業務能穩健發展。與此同時，本集團將持續提升服務品質以呵護廣大客戶美好生活需求，一如既往秉承「用匠心鑄就優質服務，以誠心構建雅致生活」的企業使命提升客戶滿意度，提升品牌美譽度，從而助力本集團的業務規模的擴大及盈利能力的提升。

## 致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持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

## 業績

截至2018年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

### 中期綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (經審核) 人民幣千元
收入	4	1,405,693	692,193
銷售成本	4	(895,345)	(471,715)
毛利		510,348	220,478
銷售及營銷開支		(15,702)	(15,960)
行政開支		(108,259)	(48,657)
資產減值損失淨額		(1,672)	(575)
其他收入	5	26,897	5,393
其他開支		(994)	(197)
其他收益 — 淨額	6	14,539	12
經營利潤		425,157	160,494
融資收入 — 淨額	7	15,322	5,127
未計所得稅前利潤		440,479	165,621
所得稅開支	8	(104,708)	(43,071)
期內利潤及全面收益總額		335,771	122,550
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司股東		332,332	112,164
— 非控股權益		3,439	10,386
		335,771	122,550
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	9	0.26	0.16

## 中期綜合資產負債表

	附註	於2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	78,568	70,704
其他無形資產	11	178,464	110,303
商譽	11	1,043,278	918,967
遞延所得稅資產		28,883	11,834
		<u>1,329,193</u>	<u>1,111,808</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		16,453	17,397
貿易及其他應收款項	12	937,628	488,189
應收關聯方貸款和利息		—	13,248
現金及現金等價物		4,173,067	879,771
受限制現金		284	384
		<u>5,127,432</u>	<u>1,398,989</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>6,456,625</u></u>	<u><u>2,510,797</u></u>

	附註	於2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本	13	1,333,334	1,000,000
儲備	14	3,248,883	373,543
保留盈餘		375,741	98,409
		<u>4,957,958</u>	<u>1,471,952</u>
本公司股東應佔權益		4,957,958	1,471,952
非控股權益		80,720	2,117
		<u>5,038,678</u>	<u>1,474,069</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		38,175	22,118
		<u>38,175</u>	<u>22,118</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	1,223,386	952,375
即期所得稅負債		144,386	62,235
借款		12,000	—
		<u>1,379,772</u>	<u>1,014,610</u>
負債總額		<u>1,417,947</u>	<u>1,036,728</u>
權益及負債總額		<u>6,456,625</u>	<u>2,510,797</u>

## 1 編製基準

截至2018年6月30日止六個月的簡要綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般包括之所有附註。因此，中期財務資料應與截至2017年12月31日止年度的本集團年度綜合財務報表及本集團於中期報告期內刊發之公告一併閱覽。

## 2 會計政策

除預估所得稅(下文附註2(a))及所採納的新準則、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

中期財務報告中的所得稅已按預期所得額的稅率計算。

### (b) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

若干新準則或經修訂準則適用於當前報告期，而由於採納了以下準則，本集團須改變其會計政策：

- 《香港財務報告準則》第9號金融工具；及
- 《香港財務報告準則》第15號客戶合約收入。

採納該等準則及新會計政策之影響披露於下文附註2(d)。其他準則並不對本集團之會計政策產生任何影響，且毋須作出追溯性調整。

### (c) 已頒佈但尚未被實體採納之準則的影響

#### (i) 《香港財務報告準則》第16號租賃

《香港財務報告準則》第16號乃於2016年1月頒佈，其將導致幾乎所有租賃於資產負債表內確認，原因是經營租賃與融資租賃之間已無區別。根據新準則，一項資產(使用租賃項目之權利)及一項支付租金之金融負債已獲確認。唯一的例外情況為短期低價值租賃。

出租人之會計處理將不會出現重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團擁有不可撤銷之經營租賃承擔人民幣40,333,000元。然而，本集團尚未釐定該等承擔將會導致確認多少資產及須於日後作出付款之負債，以及將對本集團溢利及現金流量分類造成的影響。



部分承擔可能涉及短期低價值租賃之例外情況，而部分承擔則可能與不符合資格作為《香港財務報告準則》第16號所指租賃之安排有關。

該準則將於2019年1月1日或之後開始之年度報告期內的首個中期期間強制生效。本集團並無計劃於生效日期前採納該準則。

#### (d) 會計政策變動

本附註旨在說明採納《香港財務報告準則》第9號金融工具及《香港財務報告準則》第15號客戶合約收入對本集團財務報表產生的影響，此外，亦將披露自2018年1月1日起採納之新會計政策，該等政策與過往期間所採納者有所不同。

##### (i) 對財務報表的影響

本集團董事認為，本集團會計政策的變動並不會對過往年度的財務報表產生任何重大影響。

##### (ii) 《香港財務報告準則》第9號金融工具 — 採納的影響

《香港財務報告準則》第9號取代《香港會計準則》第39號中與金融資產及金融負債的確認、分類及計量，終止確認金融工具，金融資產減值及對沖會計有關的條文。

自2018年1月1日起採納《香港財務報告準則》第9號金融工具僅導致會計政策發生變更。財務報表中已確認的金額並無作出調整。新會計政策載列於下文附註2(d)(iii)。

《香港財務報告準則》第9號引入的分類及計量模式變更並無對本集團現有的金融資產及負債產生重大影響，原因是該等資產及負債所包括的按攤銷成本計量的貸款、應收款項及金融負債乃主要根據《香港會計準則》第39號而釐定，與根據《香港財務報告準則》第9號按攤銷成本計量的金融資產及負債相似，並預計將持續按公允價值進行初步確認並隨後按攤銷成本計量。

本集團的貿易應收款項須採用《香港財務報告準則》第9號的新預期信貸虧損模式。本集團須修改其根據《香港財務報告準則》第9號所採用的減值方法。董事認為，減值方法的變動不會對本集團的保留盈利及股本產生任何重大影響。

##### (iii) 《香港財務報告準則》第9號金融工具 — 自2018年1月1日起採納的會計政策

###### (a) 投資及其他金融資產

###### 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產（計入其他全面收益或計入損益），及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於並非持作買賣的股本工具投資，將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇以公允價值計量並計入其他全面收益的方式將股本投資入賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變更時，本集團方對債務投資進行重新分類。

### 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非以公允價值計量並計入損益的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本計入損益。

當釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時，將整體考慮包含嵌入衍生工具的金融資產。

### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產及其現金流量特徵的業務模式。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量(僅表示本金及利息付款)的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列。減值虧損在損益表中以單獨條目呈列。
- 以公允價值計量並計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產以公允價值計量並計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益／(虧損)淨額。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，減值費用於損益表呈列為單獨的行項目。
- 以公允價值計量並計入損益：未達攤銷成本或以公允價值計量並計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量並計入損益。後續以公允價值計量並計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在其他收益／(虧損)內呈列淨額。

## 股本工具

本集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資公允價值增益及虧損，終止確認投資後不會將公允價值增益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表的其他收益／(虧損) 確認(如適用)。以公允價值計量並計入其他全面收益之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開列報。

## 減值

自2018年1月1日起，本集團對有關其按攤銷成本列賬及以公允價值計量並計入其他全面收益之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

本集團應用《香港財務報告準則》第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，《國際財務報告準則》第9號規定於初始確認應收款項時確認預期存續期虧損。

### (b) 衍生工具及對沖

#### 符合對沖會計資格的現金流量對沖

被指定且符合資格作為現金流量對沖的衍生工具公允價值變動的有效部分乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。在其他收入(開支)內，與無效部分相關的收益或虧損會即時在損益中確認。

當期權合約用於對沖預測交易時，本集團僅指定期權的內在價值作為對沖工具。

與期權內在價值變動的有效部分有關的收益或虧損乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與對沖項目有關的期權時間價值變動(『校準時間值』)於權益中對沖儲備成本的其他全面收益中確認。

本集團如訂立遠期合約對沖預測交易，通常會僅將涉及現貨部分的遠期合約的公允價值變動指定為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。涉及對沖項目的合約中的遠期因素變動(『調整遠期因素』)按權益中的對沖服務成本於其他全面受益內確認。在某些情況下，實體可能將遠期合約公允價值的整個變動(包括遠期點數)指定為對沖工具。此時，與整份遠期合約公允價值變動的有效部分有關的收益或虧損乃於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

累計至權益中的金額於對沖項目影響收益或虧損期間重新分類如下：

- 如對沖項目其後令本集團確認非金融資產(例如存貨)，則遞延對沖收益及虧損以及期權合約或遞延遠期點數(如有)的遞延時間價值均計入資產的初始成本。由於對沖項目影響損益(例如在銷售成本方面)，遞延金額最終於損益確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率借貸的有效部分有關的收益或虧損，於對沖借貸產生利息開支的同時，於融資成本內的損益確認。

如對沖工具到期、出售或終止，或者達不到對沖會計標準，當其時權益中對沖產生的任何累計遞延收益或虧損及遞延成本仍然記為權益，直至發生預測交易令本集團確認非金融資產(如存貨)。如預計不會發生預測交易，於權益中申報的對沖產生的累計遞延收益或虧損及遞延成本當即重新分類至損益。

*(iv) 《香港財務報告準則》第15號客戶合約收益 — 採納的影響*

本集團自2018年1月1日起採納《香港財務報告準則》第15號客戶合約收益，令會計政策發生變動。本集團董事認為，本集團的收益確認變動不會對財務報表中確認的金額產生重大影響。

*(v) 《香港財務報告準則》第15號客戶合約收入 — 會計政策*

本集團董事認為，本集團現有的收益確認政策並無重大變動。

### 3 分部資料

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

於截至2018年及2017年6月30日止六個月期間，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)。

於2017年6月30日前，本集團主要以單一品牌「雅居樂物業」經營業務。本公司的主要經營決策者審查本集團的整體表現，且僅發現一個須予報告的分部。

截至2018年6月30日止六個月，本集團以「雅居樂物業」以及另外兩個品牌「綠地物業」及「南京紫竹」(該等品牌由本集團分別於2017年6月30日及2018年4月30日收購)經營業務。管理層審閱這三個品牌業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為有三個可作出戰略性決策的分部。

本公司的主要經營決策者根據計量分部收入、分部業績、分部資產及分部負債評估經營分部的表現。分部業績不包括其他收入、其他收益—淨額、融資收入及所得稅開支，而分部資產不包括遞延所得稅資產，原因是該等活動由本集團集中管理。

本集團的主要經營實體均位於中國，故本集團的全部收入均來自中國。

於2018年6月30日，除存放於香港的銀行存款(包括53,584,000港元及人民幣1,593,198,000元)外，所有資產均位於中國大陸。

截至2018年6月30日止期間，來自雅居樂控股及其附屬公司的收入約為人民幣487,888,000元(2017年：人民幣140,835,000元)。該等收入乃歸因於雅居樂物業所經營的業務。

### 分部收入及業績

截至2018年6月30日止期間，分部收入及業績以及與利潤的對賬如下：

	雅居樂物業 經營業務 人民幣千元	綠地物業 經營業務 人民幣千元	南京紫竹 經營業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部銷售總額	1,230,429	116,619	58,645	1,405,693
分部業績	337,499	34,512	11,209	383,220
其他收入				26,897
其他收益—淨額				14,539
融資收入				15,823
所得稅開支				(104,708)
期內利潤				335,771
分部業績包括：				
折舊	4,673	22	56	4,751
攤銷	987	6,613	1,949	9,549

## 分部資產及負債

本集團於2018年6月30日的分部資產及負債以及與資產及負債總值的對賬如下：

	雅居樂物業 經營業務 人民幣千元	綠地物業 經營業務 人民幣千元	南京紫竹 經營業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	4,817,969	1,223,593	386,180	6,427,742
未分配資產				
— 遞延所得稅資產				28,883
資產總值				6,456,625
分部負債	1,117,272	179,093	83,407	1,379,772
未分配負債				
— 遞延所得稅負債				38,175
負債總額				1,417,947
資本開支	16,714	471	251	17,436

本集團於2017年12月31日的分部資產及負債以及與資產及負債總值的對賬如下：

	雅居樂物業 經營業務 人民幣千元	綠地物業 經營業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	1,348,819	1,150,144	2,498,963
未分配資產			
— 遞延所得稅資產			11,834
資產總值			2,510,797
分部負債	885,185	129,425	1,014,610
未分配負債			
— 遞延所得稅負債			22,118
負債總額			1,036,728
資本開支	29,482	82	29,564

#### 4 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2018年及2017年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2018年		2017年	
	人民幣千元		人民幣千元	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
物業管理服務	750,334	532,588	547,465	372,686
非業主增值服務	575,428	320,305	106,775	73,420
業主增值服務	79,931	42,452	37,953	25,609
	<u>1,405,693</u>	<u>895,345</u>	<u>692,193</u>	<u>471,715</u>

#### 5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	22,549	2,542
罰款	1,166	1,824
雜項	3,182	1,027
	<u>26,897</u>	<u>5,393</u>

#### 6 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(102)	12
遠期外匯合約之收益(附註(a))	14,641	—
	<u>14,539</u>	<u>12</u>

(a) 本集團已與知名銀行訂立若干遠期外匯合約以減輕其港元計值上市所得款項的外匯風險。所有遠期外匯合約均到期並已於2018年6月30日結清。

## 7 融資收入 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資開支：		
— 短期借款的利息開支	(501)	—
— 資產抵押債券的利息開支	—	(26,606)
	<b>(501)</b>	<b>(26,606)</b>
融資收入：		
— 應收關聯方貸款的利息收入	—	31,733
— 匯兌收益	<b>15,823</b>	—
融資收入 — 淨額	<b>15,322</b>	<b>5,127</b>

## 8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	123,776	34,045
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(19,068)	9,026
	<b>104,708</b>	<b>43,071</b>

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律、解釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的25%（截至2017年6月30日止六個月：25%）適用稅率計算。

於2018年，廣州市雅天網絡科技有限公司（「廣州雅天」）獲發高新技術企業證書，有效期為2017年至2020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根據研發成本獲得額外的企業所得稅抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。截至2018年6月30日止期間，廣州雅天的適用稅率為15%（截至2017年6月30日止六個月：25%）。



本集團稅前利潤的稅項(有別於使用適用於本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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	440,479	165,621
按適用於各集團實體利潤的 有效稅率計算的稅項支出	104,420	41,405
以下各項稅收影響：		
— 不可扣稅開支	288	647
— 就過往年度稅收虧損確認的 遞延稅項資產撥回	—	1,019
	<b>104,708</b>	<b>43,071</b>

截至2018年6月30日止期間的實際所得稅率為24% (2017年：26%)。

## 9 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2018年及2017年6月30日止六個月被視為已發行普通股的加權平均數計算。

截至2018年及2017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	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	332,332	112,164
被視為已發行普通股的加權平均數 (以千計)	1,260,001	720,000
期內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元/股表示)	<b>0.26</b>	<b>0.16</b>

## 10 物業、廠房及設備

	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	機械 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>						
成本	64,753	13,320	9,692	30,858	—	118,623
累計折舊	(17,203)	(9,130)	(5,351)	(16,235)	—	(47,919)
<b>賬面淨值</b>	<b>47,550</b>	<b>4,190</b>	<b>4,341</b>	<b>14,623</b>	<b>—</b>	<b>70,704</b>
<b>截至2018年6月30日</b>						
<b>止期間</b>						
期初賬面淨值	47,550	4,190	4,341	14,623	—	70,704
添置	198	2,667	2,002	2,164	5,291	12,322
收購附屬公司	—	288	301	10	—	599
出售	—	(8)	(44)	(254)	—	(306)
折舊費用	(846)	(917)	(735)	(2,253)	—	(4,751)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>46,902</b>	<b>6,220</b>	<b>5,865</b>	<b>14,290</b>	<b>5,291</b>	<b>78,568</b>
<b>於2018年6月30日</b>						
成本	64,951	16,274	13,001	32,464	5,291	131,981
累計折舊	(18,049)	(10,054)	(7,136)	(18,174)	—	(53,413)
<b>賬面淨值</b>	<b>46,902</b>	<b>6,220</b>	<b>5,865</b>	<b>14,290</b>	<b>5,291</b>	<b>78,568</b>

## 11 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 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
<b>於2017年12月31日</b>						
成本	25,544	18,000	77,000	120,544	918,967	1,039,511
累計攤銷	(3,628)	(1,800)	(4,813)	(10,241)	—	(10,241)
<b>賬面淨值</b>	<b>21,916</b>	<b>16,200</b>	<b>72,187</b>	<b>110,303</b>	<b>918,967</b>	<b>1,029,270</b>
<b>截至2018年6月30日</b>						
<b>止期間</b>						
期初賬面淨值	21,916	16,200	72,187	110,303	918,967	1,029,270
添置	5,114	—	—	5,114	—	5,114
收購附屬公司(附註(a))	296	10,400	61,900	72,596	124,311	196,907
攤銷	(1,044)	(1,973)	(6,532)	(9,549)	—	(9,549)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>26,282</b>	<b>24,627</b>	<b>127,555</b>	<b>178,464</b>	<b>1,043,278</b>	<b>1,221,742</b>
<b>於2018年6月30日</b>						
成本	31,110	28,400	138,900	198,410	1,043,278	1,241,688
累計攤銷	(4,828)	(3,773)	(11,345)	(19,946)	—	(19,946)
<b>賬面淨值</b>	<b>26,282</b>	<b>24,627</b>	<b>127,555</b>	<b>178,464</b>	<b>1,043,278</b>	<b>1,221,742</b>

- (a) 於2018年4月30日，本集團收購了南京紫竹51%的股權(「收購」)，支付對價為人民幣204,812,000元。對價將會在3年內分期支付完，考慮到貨幣時間價值，對價的公允價值為人民幣202,033,000元。南京紫竹歸屬於母公司的可識別資產淨值總額為人民幣77,722,000元，包括本集團已確認人民幣10,400,000元的商標及人民幣61,900,000元的客戶關係。所支付對價超過已收購可識別資產淨值公允價值的部分錄為商譽。

## 12 貿易及其他應收款項

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	429,044	199,717
— 第三方	279,123	108,287
	<u>708,167</u>	<u>308,004</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(27,050)	(7,443)
	<u>681,117</u>	<u>300,561</u>
其他應收款項		
— 關聯方	53,200	35,737
— 第三方	192,065	102,362
	<u>245,265</u>	<u>138,099</u>
減：其他應收款項減值撥備	(2,540)	(1,256)
	<u>242,725</u>	<u>136,843</u>
預付款項		
— 第三方	13,786	50,785
	<u>13,786</u>	<u>50,785</u>
	<u><u>937,628</u></u>	<u><u>488,189</u></u>

(a) 貿易應收款項主要指物業管理服務費的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

本集團釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項的可收回性時考慮多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

於2018年6月30日及2017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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
0至180天	324,984	218,208
181至365天	267,246	44,214
1至2年	71,744	22,709
2至3年	34,882	9,387
3年以上	9,311	13,486
	<u>708,167</u>	<u>308,004</u>

- (b) 本集團採用《香港財務報告準則》第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為貿易應收款項撥備整個存續期內的預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及過期天數分類。按此基準，於2018年6月30日的第三方貿易應收款項虧損撥備乃釐定如下：

雅居樂物業和綠地物業

	六個月 以下 人民幣千元	六個月至 1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年6月30日</b>						
預期虧損率	0%	1%	10%	20%	50%	
賬面總值	87,439	29,312	21,382	8,427	8,735	155,295
虧損撥備	—	293	2,138	1,685	4,368	8,484

南京紫竹(第1類)

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年6月30日</b>					
預期虧損率	20%	30%	30%	30%	
賬面總值	18,047	16,116	13,994	—	48,157
虧損撥備	3,609	4,835	4,198	—	12,642

南京紫竹(第2類)

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年6月30日</b>					
預期虧損率	5%	10%	20%	50%	
賬面總值	50,061	18,711	6,331	568	75,671
虧損撥備	2,503	1,871	1,266	284	5,924

來自關聯方貿易應收款項的預期虧損率為零。

於2018年4月30日，本集團完成收購南京紫竹。截至2018年6月30日，南京紫竹的貿易應收款項減值準備為人民幣18,566,000元。

### 13 已發行股本證券

於2018年6月30日的股本指本公司的如下股本：

	普通股數目	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2017年12月31日	1,000,000,000	1,000,000
發行H股	333,334,000	333,334
	<hr/>	<hr/>
於2018年6月30日的股本總額	1,333,334,000	1,333,334
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 本公司發行333,334,000股每股面值人民幣1.00元的H股。該等股份以每股12.3港元的價格發售，並於2018年2月9日於聯交所主板上市。

### 14 儲備

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2017年6月30日止六個月			
於2017年1月1日的結餘	11,074	94,423	105,497
轉撥法定儲備(附註(a))	4,455	—	4,455
當時股東出資	—	1,000	1,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2017年6月30日的結餘	15,529	95,423	110,952
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
截至2018年6月30日止六個月			
於2018年1月1日的結餘	33,524	340,019	373,543
轉撥法定儲備(附註(a))	5,000	—	5,000
發行H股(附註13(a))	—	2,870,340	2,870,340
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2018年6月30日的結餘	38,524	3,210,359	3,248,883
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(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部門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

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	1,226	235
— 第三方	<u>210,359</u>	<u>151,867</u>
	<u>211,585</u>	<u>152,102</u>
其他應付款項		
— 關聯方	94,151	60,304
— 第三方	<u>385,374</u>	<u>269,388</u>
	<u>479,525</u>	<u>329,692</u>
合同負債(附註(b))		
— 關聯方	11,037	19,769
— 第三方	<u>309,050</u>	<u>276,886</u>
	<u>320,087</u>	<u>296,655</u>
應計薪金	165,794	145,652
其他應納稅款	<u>46,395</u>	<u>28,274</u>
	<u>1,223,386</u>	<u>952,375</u>

- (a) 於2018年6月30日及2017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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
1年以下	199,101	140,687
1至2年	4,657	4,135
2至3年	3,167	2,799
3年以上	<u>4,660</u>	<u>4,481</u>
	<u>211,585</u>	<u>152,102</u>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就翻新及維修服務而應付第三方承包商的款項。

- (b) 本集團根據已簽訂合同相關的計費標準，預收客戶款項。通常為收取物業管理服務合同中客戶需提前支付的部份。

# 管理層討論和分析

## 業務回顧

本集團是國內著名中高端物業管理服務供應商，依托雅居樂集團和綠地控股兩大物業開發行業領跑者，以「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大知名品牌開展經營。本集團傑出的服務質量和品牌口碑獲各界認同，使本集團一直處於行業領先地位。期內，本集團榮獲「2018年中國物業服務百強第11名」、「2018年中國物業服務百強企業成長性第二名」、「2018年中國物業服務百強服務滿意度領先企業」大獎等殊榮。

回顧2018年上半年，本集團的業務保持快速增長，截至2018年6月30日止，在管面積與合約面積分別較2017年年底增長39.3%及47.2%，達到109.1百萬平方米及185.6百萬平方米。期內，本集團之營業額為人民幣1,405.7百萬元，較2017年同期人民幣692.2百萬元增加103.1%。淨利潤為人民幣335.8百萬元，較2017年同期人民幣122.6百萬元增加173.9%。

## 重大收購及出售

### 收購南京紫竹的51%股本權益

於2018年4月9日，本公司與南京紫竹訂立了股權轉讓協議，以對價人民幣204.8百萬元收購其51%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)南京紫竹截至2017年12月31日止年度經扣除非經常性損益後的淨利潤的若干倍數。收購事項完成後，南京紫竹成為本公司的直接非全資附屬公司，其業績已於2018年5月起合併至本集團的業績中。詳見本公司於2018年4月9日及2018年4月12日發佈的公告。

### 收購蘭州城關的51%股本權益

於2018年7月11日，本公司與蘭州城關訂立了股權轉讓協議，以對價為人民幣147.9百萬元收購其51%股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)經營目標及蘭州城關於2018年7月11日持有的房產賬面淨值。收購事項完成後，蘭州城關將會成為本公司的直接非全資附屬公司，其業績計劃於2018年第三季度完成股權交割後合併至本集團的業績中。詳見本公司於2018年7月11日及2018年7月19日發佈的公告。

## 重大投資

於2018年6月30日，除以上兩項重大股權收購外，本集團無持有其他重大投資。

## 報告期後的事項

除於「重大收購及出售」內所提及的事項外，直至本公告日期及於報告期後，並無其他重大事項。



## 財務回顧

本集團收入來自三個主要業務，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)業主增值服務。

	截至6月30日止六個月		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	增長率 %
物業管理服務	750,334	547,465	37.1%
非業主增值服務	575,428	106,775	438.9%
業主增值服務	79,931	37,953	110.6%
合計	<u>1,405,693</u>	<u>692,193</u>	<u>103.1%</u>

### 物業管理服務

主要包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養以及諮詢服務等。

期內，本集團的物業管理服務收入額為人民幣750.3百萬元(2017年同期：人民幣547.5百萬元)，較去年同期增加37.1%。物業管理服務為本集團主要收入來源，佔2018年上半年收入的53.4%。向雅居樂集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣518.9百萬元，較2017年同期人民幣450.3百萬元增加15.3%；佔2018年物業管理服務收入的69.2%(2017年同期佔比82.2%)。

下表載列本集團截至2018年6月30日止及截至2017年6月30日止的在管總建築面積明細。

	2017年 6月30日 (萬平方米)	2018年 6月30日 (萬平方米)	同比新增 (萬平方米)	增長率 %	2018年 6月30日 面積佔比 %
雅居樂集團	3,910	4,453	543	13.9%	40.8%
第三方物業開發商 <sup>1</sup>	3,084	6,071	2,987	96.9%	55.6%
綠地控股	150	389	239	159.3%	3.6%
合計	<u>7,144</u>	<u>10,913</u>	<u>3,769</u>	<u>52.8%</u>	<u>100%</u>

註1：包括本集團與第三方開發商簽署物業管理的在管面積及收購南京紫竹時，其在管面積合計。

收入的增加主要源於計算收益的管理面積的增加。截至2018年6月30日止，本集團的在管總建築面積達109.1百萬平方米，較截至2017年6月30日止的71.4百萬平方米大幅增加了52.8%。該增長主要來源於本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，佔截至2018年6月30日止總在管面積的40.8%；同時接管獨立第三方開發商開發的項目，佔截至2018年6月30日止總在管面積的55.6%，其中收購南京紫竹帶來24.3百萬平方米的在管面積。此外，截至2018年6月30日止的在管面積中，採用包乾制運營模式的佔比為72.8%，採用酬金制運營模式和顧問諮詢的佔比為27.2%。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。酬金制及顧問諮詢的運營模式有助於確保物業管理項目的盈利及實現高利潤率。

期內，本集團致力於業務規模的擴大，2018年上半年的在管及合約面積均大幅增加。

下表載列本集團截至2018年6月30日止及截至2017年12月31日止的在管總建築面積明細。

	2017年 12月31日 (萬平方米)	2018年 6月30日 (萬平方米)	2018上半年 新增 (萬平方米)	增長率 %	2018年 6月30日 面積佔比 %
雅居樂集團	4,219	<b>4,453</b>	<b>234</b>	5.5%	40.8%
第三方物業開發商 <sup>1</sup>	3,346	<b>6,071</b>	<b>2,725</b>	81.4%	55.6%
綠地控股	268	<b>389</b>	<b>120</b>	44.8%	3.6%
合計	<u>7,834</u>	<u><b>10,913</b></u>	<u><b>3,079</b></u>	<u>39.3%</u>	<u>100%</u>

註1：包括本集團與第三方開發商簽署物業管理的在管面積及收購南京紫竹時，其在管面積合計。

截至2018年6月30日止，本集團在管建築面積為109.1百萬平方米，較2017年年底的78.3百萬平方米大幅增加30.8百萬平方米，增長率為39.3%。在管項目累計達420個，在管項目覆蓋中國27個省市及自治區。

隨著更多優質項目的接管，截至2018年6月30日止，本集團所管理的來自雅居樂集團及綠地控股的住宅項目管理費單價為人民幣3.02元／平方米／月；綠地控股注入的商業項目的管理費單價為人民幣7.40元／平方米／月。較高的物業管理費源於業主及住戶對本集團服務品質及品牌溢價的認可。來自第三方物業開發商所開發的住宅項目單價為人民幣2.03元／平方米／月。其物業管理費已經高於當地平均水平。

下表載列本集團截至2018年6月30日止及截至2017年12月31日止合約總建築面積明細。

	2017年 12月31日 (萬平方米)	2018年 6月30日 (萬平方米)	2018上半年 新增 (萬平方米)	增長率 %	2018年 6月30日 面積佔比 %
雅居樂集團	5,868	<b>6,340</b>	<b>472</b>	8.0%	34.1%
第三方物業開發商 <sup>1</sup>	5,809	<b>10,336</b>	<b>4,527</b>	77.9%	55.7%
綠地控股	933	<b>1,887</b>	<b>954</b>	102.3%	10.2%
	<u>12,610</u>	<u><b>18,563</b></u>	<u><b>5,953</b></u>	<u>47.2%</u>	<u>100%</u>

註1：包括本集團與第三方開發商簽署的物業管理合約面積及收購南京紫竹時，其合約面積合計。

合約面積，本集團定義為已經和開發商簽訂提供物業服務的合同，包括已交付及未交付的建築面積，成為我們未來的在管面積並擴大本集團收入的基礎。截至2018年6月30日止，此面積達到185.6百萬平方米，比2017年的126.1百萬平方米，增長47.2%。合約建築面積的大幅增加主要由於從綠地控股獲得的項目的增加、第三方物業開發商獲得的項目增加。2018年上半年，本集團從綠地控股獲取的累計中標項目達9.5百萬平方米合約面積，接近本集團及綠地控股所定的全年面積注入目標。雅生活與第三方物業開發商簽署的全委託物業管理合約面積為21.0百萬平方米；拓展業績已接近2017年全年拓展的合約面積。此外，2018年上半年收購南京紫竹後，也為集團帶來24.3百萬平方米合約管理面積。

本集團亦是旅遊地產物業管理專家。截至2018年6月30日，本集團旅遊地產物業管理合約面積達15.5百萬平方米，其中6.5百萬平方米已經實現在管。

期內，服務費收繳率為91.9%，與2017年同期的90.3%相比增長1.6%；服務費收繳率的提高得益於我們推行各項物管費收繳措施。

## 非業主增值服務

主要包括協銷及前期諮詢服務、物業代理、房屋檢驗及廣告服務等。

期內，本集團非業主增值服務收入為人民幣575.4百萬元(2017年同期：人民幣106.8百萬元)，較去年同期增加438.9%，佔本集團總收入約40.9%。其中協銷服務及前期諮詢服務所得收入佔非業主增值服務所得收入的51.0%。物業代理服務所得收入佔非業主增值服務所得收入的43.4%，非業主增值服務收入增長主要歸因於協銷服務、物業代理及其他多元化收入的發展。

本集團協銷相關服務的增加，主要源於i)2018年上半年雅居樂集團預售商品房面積及預售額的上升；及ii)綠地物業為綠地控股提供案場相關的服務。

截至2018年6月30日止，本集團附屬公司廣州市雅卓房地產營銷有限公司(「廣州雅卓」)已於中國38個城市或地區營運了36個分支機構及擁有1,149名僱員，並已獲得80個物業代理服務項目。廣州雅卓於2017年第四季度逐步開展業務，因此去年同期沒有錄得相關收入。物業代理服務為後續承接物業管理服務提供了前期基礎及優勢。

## 業主增值服務

主要包括生活服務及資產管理服務。

期內，本集團業主增值服務收入為人民幣79.9百萬元(2017年同期：人民幣38.0百萬元)，較去年同期增加110.6%，佔本集團總收入約5.7%。業主增值服務主要是提升在管物業的業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。生活服務包括維修服務，家政服務，社區團購，社區旅遊，家裝宅配等服務。期內，生活服務收入佔業主增值服務收入的70%。

資產管理服務主要包括：會所經營服務，酒店公寓營運，社區資產的經營及二手房中介服務。期內，資產管理服務佔業主增值服務所得收入的30%。

## 其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣26.9百萬元(2017年同期：人民幣5.4百萬元)，較去年同期增加398.1%，上述增幅主要來自募集資金的資金收益。

## 其他收益淨額

期內，本集團的其他收益淨額為人民幣14.5百萬元(2017年同期：人民幣0.0百萬元)，上述收益主要來自與中國農業銀行簽訂的遠期結匯協議產生的匯兌收益14.6百萬元。

## 毛利及毛利率

### 截至6月30日止六個月

	2018年			2017年		
	收入	銷售成本 人民幣千元	毛利率 %	收入	銷售成本 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	750,334	532,588	29.0%	547,465	372,686	31.9%
非業主增值服務	575,428	320,305	44.3%	106,775	73,420	31.2%
業主增值服務	79,931	42,452	46.9%	37,953	25,609	32.5%
	<u>1,405,693</u>	<u>895,345</u>	<u>36.3%</u>	<u>692,193</u>	<u>471,715</u>	<u>31.9%</u>

期內，本集團的毛利為人民幣510.3百萬元(2017年同期：人民幣220.5百萬元)，較去年同期增加131.4%。本集團毛利率為36.3%(2017年同期：31.9%)，較去年同期增加4.4個百分點。

期內，本集團的物業管理服務毛利為人民幣217.7百萬元(2017年同期：人民幣174.8百萬元)，較去年同期增加24.5%；毛利率為29.0%(2017年同期：31.9%)，較去年同期下降2.9個百分點。第三方物業開發商的平均物業費單價相對較低，隨著本集團管理其比例提升，期內物業管理服務的毛利率小幅下降。

期內，本集團的非業主增值服務毛利為人民幣255.1百萬元(2017年同期：人民幣33.4百萬元)，較去年同期增加663.8%；毛利率為44.3%(2017年同期：31.2%)，較2017年同期增加13.1個百分點；該增長主要歸因於成本優化、規模化以及多元化帶來的優勢。

期內，本集團的業主增值服務毛利為人民幣37.5百萬元(2017年同期：人民幣12.3百萬元)，較去年同期增加204.9%；毛利率為46.9%(2017年同期：32.5%)，較去年同期增加14.4個百分點；該增長主要歸因於規模經濟以及本集團不斷豐富增值服務的類型，為業主提供更全面、更多樣化的增值服務。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、公用設施費、清潔費、稅金及附加、維護成本、消耗品成本、綠化及園藝費用、經營租賃付款、停車場及店鋪銷售成本、諮詢費及其他。

期內，本集團的銷售成本為人民幣895.3百萬元(2017年同期：人民幣471.7百萬元)，較2017年同期增加89.8%。銷售成本的增長主要由於本集團業務高速發展，隨著營業額的增加相應各類成本增加。總體來看，本集團銷售成本增速慢於收入，主要原因是本集團大力發展增值服務，增值服務較物業管理服務增長較快且增值服務毛利率較高。

## 銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣15.7百萬元(2017年同期：人民幣16.0百萬元)，較去年同期減少1.9%。

## 行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣108.3百萬元(2017年同期：人民幣48.7百萬元)，較去年同期增加122.4%。上述增幅主要由於(i)本集團業務高速發展，為配合業務擴展需要而增聘僱員，員工的薪酬福利、培訓費以及其他相關開支增加；(ii)並入綠地物業及南京紫竹日常的行政開支；(iii)上市費用人民幣9.0百萬元。上述各項增長均符合本集團的業務多樣化戰略及業務擴張。

## 所得稅

期內，本集團的所得稅支出人民幣104.7百萬元(2017年同期：人民幣43.1百萬元)，較去年同期增加142.9%，所得稅稅負為23.8%(2017年同期：26.0%)。期內所得稅稅負下降歸因於本集團附屬公司廣州市雅天網絡科技有限公司於2017年12月取得高新技術企業證書，在2017年度、2018年度及2019年度可享受15%的企業所得稅優惠稅率。

## 年內利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣335.8百萬元(2017年同期：人民幣122.6百萬元)，較去年同期增加173.9%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣332.3百萬元(2017年同期：人民幣112.2百萬元)，較2017年同期增加196.2%。

期內，本公司非控股權益為人民幣3.4百萬元。

## 流動資產、儲備及資本架構

期內，本集團維持優良財務狀況。截至2018年6月30日止，流動資產達到人民幣5,127.4百萬元(2017年12月31日：人民幣1,399.0百萬元)，較2017年12月31日增加266.5%。現金及現金等價物達到人民幣4,173.1百萬元(2017年12月31日：人民幣879.8百萬元)，主要是由於本集團在2018年2月9日發行H股籌得資金。

截至2018年6月30日止，本集團的權益總額為人民幣5,038.7百萬元，較2017年12月31日的人民幣1,474.1百萬元增長241.8%；本集團的儲備達到人民幣3,248.9百萬元，較2017年12月31日的人民幣373.5百萬元增長769.9%。上述增長主要是由於本集團於2018年2月9日在聯交所發行H股募集資金及本期實現利潤所致。

## 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2018年6月30日止，本集團物業、廠房及設備達人民幣78.6百萬元，較2017年12月31日的人民幣70.7百萬元增長11.2%，主要由於業務發展需要增加的辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本期折舊所抵銷。

## 無形資產

截至2018年6月30日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣178.5百萬元(2017年12月31日：人民幣110.3百萬元)，較2017年12月31日增長61.8%。本集團無形資產主要包括(i)我們使用綠地控股商標的權利產生人民幣18.0百萬元；(ii)綠地控股與本集團的合約關係產生人民幣77.0百萬元；(iii)期內收購的南京紫竹商標的價值產生人民幣10.4百萬元；(iv)南京紫竹的合約關係產生人民幣61.9百萬元；(v)本集團研發及外購軟件。

## 商譽

截至2018年6月30日止，本集團商譽達到人民幣1,043.3百萬元，較2017年12月31日的人民幣919.0百萬元增長13.5%。本集團商譽主要包括(i)收購綠地物業相關的商譽人民幣919.0百萬元；(ii)收購南京紫竹相關的商譽人民幣124.3百萬元。商譽主要產生自綠地物業及南京紫竹業務的預期未來發展、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。

管理層經參考評估師對南京紫竹截至2018年4月30日止股權價值和無形資產的評估報告以及南京紫竹在完成股權交割後經營狀況，確定截至2018年6月30日止收購南京紫竹產生的商譽及無形資產無須作出減值撥備。

此外，綠地物業2018年上半年經營業績達到管理層預期，管理層確定截至2018年6月30日止收購綠地物業產生的商譽及無形資產亦無須作出減值撥備。

## 貿易及其他應收款項

截至2018年6月30日止，貿易及其他應收款項達人民幣937.6百萬元，較2017年12月31日的人民幣488.2百萬元增長92.1%。主要是由於(i)本集團在2018年4月30日收購南京紫竹後新增了貿易及其他應收款項；及(ii)本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。

## 貿易及其他應付款項

截至2018年6月30日止，貿易及其他應付款項達人民幣1,223.4百萬元，較2017年12月31日人民幣952.4百萬元增長28.5%。主要是由於(i)收購南京紫竹後新增了貿易及其他應付款項；(ii)收購南京紫竹應付股權款；(iii)在管面積增加及將更多服務分包於獨立第三方服務供應商。

## 借款

截至2018年6月30日止，本集團的借款為南京紫竹向招商銀行股份有限公司南京分行貸入的款項，用於南京紫竹日常經營流動資金的補充。南京紫竹已於本公告日前歸還該借款。

## 所得稅負債

截至2018年6月30日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣144.4百萬元，較2017年12月31日的人民幣62.2百萬元增長132.2%，主要是由於稅前利潤大幅增長。本集團的遞延所得稅負債為人民幣38.2百萬元，較2017年12月31日的人民幣22.1百萬元增長72.9%，主要是由於收購綠地物業、南京紫竹評估增值的影響。

## 上市所得款項

本公司H股於2018年2月9日成功在聯交所主板上市(「上市」)，發行333,334,000股新H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額約為3,931.0百萬港幣(等同人民幣3,176.8百萬元)。截至公告日，本集團已使用約人民幣165.7百萬元的募集資金，其中人民幣117.8百萬元用於戰略投資及收購；約人民幣11.9百萬元用於管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化的發展；及約人民幣36百萬元用於營運資金及一般企業用途。該等已使用的款項是按照本集團於2018年1月29日之招股章程所載之用途分配使用(「招股章程」)。該等未被使用的款項將按照下列招股章程所載之用途分配使用：

- 約65%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；
- 約10%將用於進一步開發我們的一站式服務平台；
- 約15%將用於發展我們的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用作營運資金及一般企業用途。



在符合中國相關法律法規要求的前提下，上市所得款項約3,000.0百萬港元將匯入境內使用，其餘約931.0百萬港幣上市所得款項將留存在境外使用。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

### **股息分派**

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本集團於2018年1月15日向上市前股東宣派每股人民幣0.05元，合計人民幣50百萬元的現金股利。本集團已於2018年3月底前完成上述分派。

### **資產抵押**

截至2018年6月30日止，本集團無抵押資產。

### **資本負債比率**

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期止的長期和短期計息銀行借款及其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2018年6月30日止及2017年12月31日止，資本負債比率分別為0.2%、0%。資本負債比率上升主要由於本集團期內收購的南京紫竹向招商銀行股份有限公司南京分行貸入款項，用於南京紫竹日常經營流動資金的補充。

### **匯率風險**

2018年上半年，本公司已將大部分上市募集資金分批兌換為人民幣。截至2018年6月30日止，本集團無重大匯率風險。

### **或有負債**

截至2018年6月30日止，本集團無重大或有負債。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2018年6月30日止六個月之中期股息。

## 審閱中期業績

本公司審計委員會已審閱本集團截至2018年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2018年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

## 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則及本公司監事（「監事」）進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則（「證券買賣守則」），其條款不遜於載於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，彼等自2018年2月9日（「上市日期」）至2018年6月30日期間一直遵守相關的證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引（「僱員書面指引」），該指引不低於標準守則所訂標準。自上市日期至2018年6月30日期間，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

自上市日期，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，並確信本公司自上市日期至2018年6月30日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

本公司於2018年2月9日於聯交所上市。與配發及發行額外合共50,000,000股H股的相關超額配股權未獲行使。

除上文所披露者外，自上市日期及直至2018年6月30日，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 董事會成員變動

茲提述本公司日期為2018年5月4日及2018年5月31日之公告及2018年5月4日之補充通函，內容有關(其中包括)罷免當時執行董事王煒先生(「該罷免」)。根據本公司於2018年5月31日的股東週年大會所通過的決議案，王煒先生被罷免為執行董事，由2018年5月31日起生效。除本公司所披露者外，並無任何其他就該罷免一事需要通知本公司股東之事宜。

茲亦提述本公司日期為2018年5月31日之公告，陳卓雄先生已獲委任為執行董事兼董事會聯席主席，由2018年5月31日起生效。

## 於本公司及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)及聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2018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<sup>^</sup>(聯席主席)、黃奉潮先生<sup>^</sup>(聯席主席)、劉德明先生<sup>^</sup>、馮欣先生<sup>^</sup>、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、溫世昌先生<sup>^^^</sup>及王鵬先生<sup>^^^</sup>。

- <sup>^</sup> 執行董事
- <sup>^^</sup> 非執行董事
- <sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

承董事會命  
雅居樂雅生活服務股份有限公司  
聯席主席  
陳卓雄／黃奉潮

香港，2018年8月8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