

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

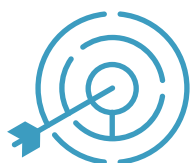


呵護你一生

2020

中期報告

* 僅供識別



企業使命

- 用匠心鑄就優質服務
以誠心構建雅致生活



經營理念

- 多、快、好、省、變



核心價值

- 呵護你一生



企業願景

- 打造國內領先、
國際一流的生活
服務平台



企業精神

- 遠見、心建、
共建未來



公司概覽

雅居樂雅生活服务股份有限公司(「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，位列中國物業服務百強企業TOP4，業務涉及「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「城市服務」和「社區商業」五大產業板塊。本集團擁有物業管理服務、業主增值服務及外延增值服務三大業務線，服務範圍覆蓋全區域、多業態，通過七大區域公司及股權合作企業的資源整合優勢，努力實現「全區域覆蓋、全業態經營、全產業鏈發展」的美好願景。截至2020年6月30日止，本集團合約總建築面積及在管總建築面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)已分別達到約491.3百萬平方米及約353.4百萬平方米。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」)成功分拆，成為中華人民共和國(「中國」)首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。

目錄

1	公司概覽	33	其他資料
2	公司資料	39	中期簡要綜合全面收益表
4	財務概要	40	中期簡要綜合資產負債表
6	主要榮譽及獎項	42	中期簡要綜合權益變動表
7	主席報告	43	中期簡要綜合現金流量表
16	管理層討論和分析	44	中期財務資料附註
31	企業管治		

公司資料

董事會

陳卓雄先生*(聯席主席)

黃奉潮先生*(聯席主席)

(自2020年7月21日起辭任總裁(總經理)及
首席執行官)

李大龍先生*(總裁(總經理)及

首席執行官)(於2020年7月21日獲委任)

馮欣先生*(副總裁)(自2020年7月21日起卸任)

魏憲忠先生**

岳元女士**

尹錦滔先生#

王翠萍女士#(於2020年7月21日獲委任)

溫世昌先生#(自2020年7月21日起卸任)

王鵬先生#

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事

董事委員會

審計委員會

尹錦滔先生(委員會主席)

王翠萍女士(於2020年7月21日獲委任)

溫世昌先生(自2020年7月21日起卸任)

王鵬先生

薪酬與考核委員會

王鵬先生(委員會主席)

黃奉潮先生

李大龍先生(於2020年7月21日獲委任)

尹錦滔先生

王翠萍女士(於2020年7月21日獲委任)

溫世昌先生(自2020年7月21日起卸任)

提名委員會

黃奉潮先生(委員會主席)

(於2020年7月21日獲委任為委員會主席)

溫世昌先生(委員會主席)(自2020年7月21日起卸任)

李大龍先生(於2020年7月21日獲委任)

尹錦滔先生

王翠萍女士(於2020年7月21日獲委任)

王鵬先生

風險管理委員會

黃奉潮先生(委員會主席)

陳卓雄先生

李大龍先生(於2020年7月21日獲委任)

尹錦滔先生

監事會

劉劍榮先生(監事會主席、職工代表監事)

(於2020年7月21日獲委任)

陳麗茹女士(監事會主席、職工代表監事)

(自2020年7月21日起卸任)

黃智霞女士(職工代表監事)

施征宇先生(股東代表監事)

王功虎先生(外部監事)(於2020年7月21日獲委任)

李健輝先生(外部監事)(自2020年7月21日起卸任)

王韶先生(外部監事)

聯席公司秘書

賴娟女士(於2020年7月21日獲委任)

李大龍先生(自2020年7月21日起辭任)

蔡綺文女士(自2020年7月21日起辭任)

授權代表

黃奉潮先生(自2020年7月21日起辭任)

李大龍先生

賴娟女士(於2020年7月21日獲委任)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所

關於中國法律：

金杜律師事務所

公司資料(續)

主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)
中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)
中國工商銀行(陵水支行)
中國農業銀行(三鄉支行)
中國建設銀行(廣州花城支行)

中國主要辦事處

中國廣東省廣州市
天河區珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心35樓
郵編：510623

中國註冊辦事處

中國廣東省中山市
三鄉鎮雅居樂花園
興業路管理大廈

香港主要營業地點

香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

投資者關係部
電郵：ir@agileliving.com.cn
電話：(852) 2740 8921

網站

www.agileliving.com.cn

上市資料

股本證券

公司的普通股包括內資股及境外上市股份(H股)。

境外上市股份(股份代號：3319)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

公司通訊派發

本公司股東會獲寄發本中期報告(中、英文本)。本中期報告亦刊登於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

為支持環保，本公司鼓勵本公司股東盡可能到上述網站瀏覽本中期報告內容。

財務概要

綜合全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
收入(人民幣百萬元)	4,001.6	2,241.2
毛利(人民幣百萬元)	1,275.4	829.5
毛利率	31.9%	37.0%
淨利潤(人民幣百萬元)	873.2	568.4
淨利潤率	21.8%	25.4%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	758.0	541.3
每股基本盈利(人民幣元)	0.57	0.41

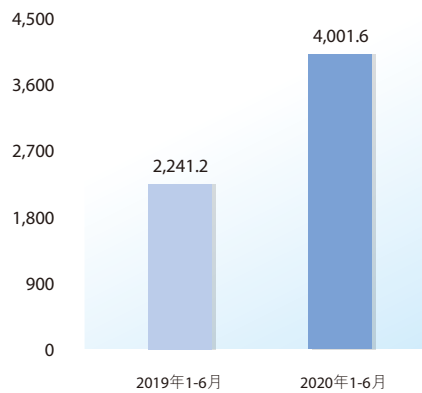
綜合資產負債表概要

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
總資產(人民幣百萬元)	12,830.3	9,387.5
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	4,882.0	4,207.3
股東權益(人民幣百萬元)	7,616.5	6,505.7
股東權益回報率*	24.4%	21.2%
總負債／總資產	40.6%	30.7%

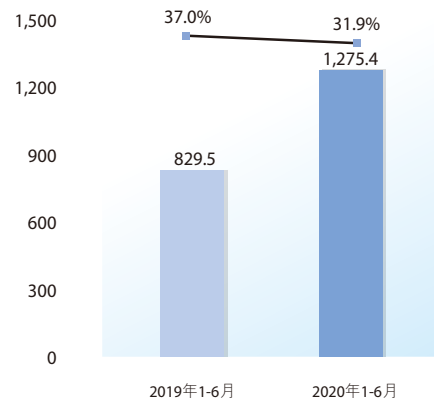
* 截至2020年6月30日止之股東權益回報率，是採用截至2020年6月30日止十二個月之本公司股東應佔利潤為計算基礎。

財務概要(續)

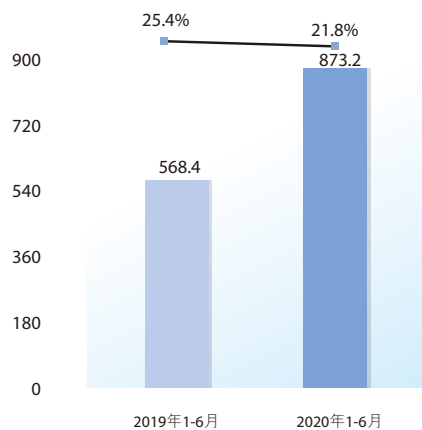
收入
(人民幣百萬元)



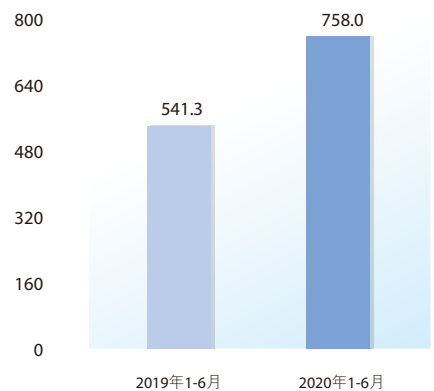
毛利及毛利率
(人民幣百萬元)/%



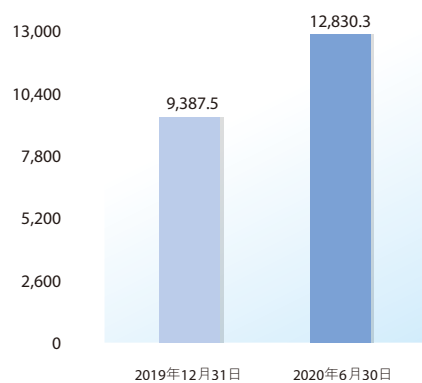
淨利潤及淨利潤率
(人民幣百萬元)/%



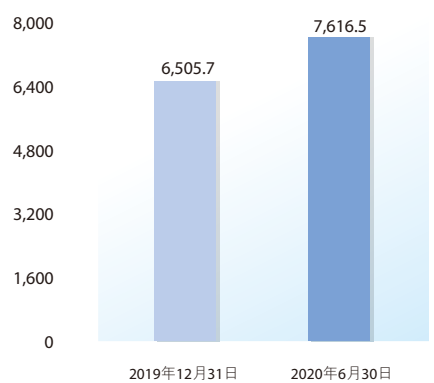
本公司股東應佔利潤
(人民幣百萬元)



總資產
(人民幣百萬元)



股東權益
(人民幣百萬元)



主要榮譽及獎項



- 1 2020 中國物業服務百強企業TOP4
- 2 2020 中國特色物業服務領先企業—公建類綜合服務領先品牌
- 3 2020 中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP 1
- 4 2020 中國上市物業服務企業綜合實力TOP 2
- 5 2020 中國物業服務百強企業經營績效TOP 2
- 6 2020 中國物業服務百強服務質量領先企業
- 7 2020 中國物業服務百強滿意度領先企業
- 8 2020 物業服務企業上市公司十強TOP 4
- 9 2020 中國上市物業企業百強TOP 2
- 10 2020 中國物業企業投資價值十強TOP 3

主席報告

黃奉潮

董事會聯席主席

陳卓雄

董事會聯席主席

致各位股東：

我們欣然報告本集團截至2020年6月30日止六個月（「期內」）的中期業績。

2020年上半年，新型冠狀病毒疫情蔓延全球，國際局勢複雜，經濟形勢嚴峻，各行各業發展均面臨挑戰。物業管理

行業具有抗周期特性，持續高速發展，憑藉科技及資金優勢，行業正加速資本化並進一步整合集中。龍頭企業保持快速增長，升級服務品質，積極探索細分市場，延伸服務範圍。新冠疫情期間，物業管理企業堅守防疫一線，守護社區及業主的安全健康，令公眾、政府、資本市場對物業管理行業的價值有了新的認識，高品質、標準化的優秀物業管理企業受到了廣泛認可。

期內，本集團積極應对外部衝擊，圍繞「品質、規模、效益、資金」四大抓手，運營效益顯著提升，管理規模及經營業績實現跨越式增長，成為全國化、全業態的綜合物業服務龍頭企業。同時，完善產業鏈佈局，深挖現有業務潛力，尋求行業整合機遇，積極探索新的增長點。隨著綜合實力及品牌影響力的不斷提升，本集團行業排名大幅攀升，躋身行業前五，位列中國指數研究院「2020中國物業服務百強企業TOP4」。本集團亦受到資本市場的高度認可，期內獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等。

業務回顧

2020年是本集團新三年規劃的首年，上半年本集團上下齊心，積極克服新冠疫情帶來的挑戰，各產業板塊、七大區域、各股權合作公司發展勢頭良好。本集團於2020年上半年完成行業內重量級的收併購，迅速確立多個區域及細分市場優勢，形成十八大品牌矩陣，覆蓋住宅、公共建築、商業及辦公業態。

期內，本集團營業額為人民幣4,001.6百萬元，較2019年同期大幅增長78.5%，收入結構進一步優化。毛利為人民幣1,275.4百萬元，同比增加53.8%，毛利率為31.9%。淨利潤為人民幣873.2百萬元，同比增長53.6%，淨利潤率為21.8%。本公司股東（「股東」）應佔利潤為人民幣758.0百萬元，同比增加40.0%。每股基本盈利為人民幣0.57元。

在持續穩定承接來自雅居樂集團以及綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）的管理面積的同時，本集團已形成多品牌矩陣，於各細分市場確立領先優勢，期內加速第三方市場拓展，實現多業態、跨區域突破，同時通過投資併購、參與國企混改等方式實現規模快速增長以及第三方項目佔比的顯著提升。

截至2020年6月30日止，本集團在管面積及合約面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)分別為353.4百萬平方米及491.3百萬平方米。其中，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積分別累計達78.1百萬平方米及48.4百萬平方米，較截至2019年12月31日止分別增長1.4%及20.7%。來自雅居樂集團和綠地控股的項目面積佔總合約面積的25.7%。來自第三方的合約面積(含股權合作企業貢獻)累計達364.8百萬平方米，新增合約面積超過183.1萬平方米，較截至2019年12月31日止大幅增長100.8%，佔總合約面積的74.3%。含參股公司及諮詢顧問面積，本集團的在管面積及合約面積分別突破5億平方米及6億平方米。

本集團採取投拓一體拓展模式，憑藉在各區域、各業態的領先優勢，第三方拓展能力不斷提升，並實現多個區域及細分市場的拓展突破。上半年第三方拓展新增合約面積合計23.0百萬平方米。

期內，本集團完成目前行業內最大的收併購的整合，收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及其附屬公司60%的股權，完善全業態、全國化佈局，實現規模的跨越式增長。本集團秉持「管理、服務、賦能、協同」的原則，通過公共服務產業板塊，對股權合作企業在投資拓展、信息系統、對標考核、增值服務、激勵機制以及標準制定等進行系統性管理及定向賦能，達致業務及文化上的高度融合。期內，本集團成立戰略發展委員會及市場協同委員會，匯集旗下各企業精英人才，明確權責，互信互惠，形成雅生活集團軍，打造市場資源協同機制，助力各股權合作企業快速、持續、穩健的增長。期內，投後賦能及協同成效顯著，股權合作企業整體超額完成上半年經營目標，盈利能力同比明顯提升。

公共服務緊抓政府及國企物業服務市場化機遇，期內拓展成績斐然，獲取多個城市標杆項目，實現軍隊後勤、高速公路、醫院等跨業態突破及跨區域拓展，鞏固了在政府辦公、公眾場館、軌道交通、公園景區等多個細分市場的領先優勢。依託股權合作企業的豐富經驗、專業水平及卓越口碑，期內拓展增長勢頭強勁，接連獲取多個大型項目，進一步鞏固了細分市場影響力。旗下常州中房成功中標集團首個高速公路服務區項目，為後續研發、拓展「物業+高速」產品提供範本。此外，本集團完善全國化佈局，首進西藏，旗下重慶海泰中標拉薩海關項目，實現中國省級行政區域全覆蓋。

高端商業及寫字樓物業方面，期內中標西安綠地能源國際金融中心、漯河綠地中央廣場等標杆超高層寫字樓項目，以及在大體量綜合項目實現突破，中標寧波杭州灣綠地海灣、綠地東北亞國博城等。為加強商寫服務專業能力及彌補項目資源短板，本集團與寫字樓全鏈條運營領先品牌寰

圖合資設立天津卓森商業管理有限公司，可利用合作方股東背景、資源優勢及品牌影響力，拓寬第三方項目來源以及服務範圍，迅速進入多區域高端商寫市場，加強本集團在商寫綜合服務領域的競爭力。

本集團持續積極參與國企混改，繼甘肅首家國企混改物業管理企業蘭州蘭石雅生活物業服務有限公司（「蘭石雅生活」）後，與甘肅文旅產業集團有限公司、蘭石雅生活共同成立甘肅文旅雅生活物業服務有限公司，充分利用「一帶一路」給甘肅文化旅遊產業帶來的發展機遇，整合各方股東資源優勢，搭建智慧文旅物業綜合服務平台。本集團各股權合作企業亦積極嘗試國企混改，發揮自身資源優勢，鞏固區域領先地位。旗下青島華仁物業股份有限公司（「青島華仁」）與青島旅遊集團有限公司合作成立青島青旅城市服務有限公司，於青島開展包括環衛、園林、道路養護等城市服務，打造城市服務品牌，覆蓋上海合作組織示範區內不同業態的城市地標項目。

業主增值服務方面，社區商業板塊持續圍繞人、房、車、公共資源，打造線上線下社區經濟生態圈。本集團針對解決業主需求痛點，及時把握消費趨勢，通過多元化渠道及靈活的運營模式，為業主提供個性化的服務及最佳的體驗，實現規模快速增長。期內本集團深耕社區渠道，憑藉規模優勢升級運營模式，引入了優質的合作夥伴。持續孵化居家事業部，打造居家服務品牌，以多元化形式合作創新。發力社區新零售，成為京東聯盟、維達集團等知名品牌的戰略合作夥伴，盤活社區流量，打造社區消費新模式。家裝宅配貫穿房屋全生命週期，打通線上線下渠道，創新通過線上直播銷售，提前鎖定潛在客戶。社區增值服務平台流量及業主消費粘性有明顯提升。同時，發揮社區資源及信息優勢，持續以輕資產模式引入優質供應商，期內開展二手租售服務及社區幼托服務等，業務試點進展良好。此外，全面升級雅管家APP、停車場管理系統，提升經營效益及優化用戶體驗。

上半年，面對新冠疫情的嚴峻形勢，本集團迅速響應，啟動專項工作小組及成立三級疫情防控機制，及時發布內部疫情操作指南，極大程度地保障了業主的生命健康，體現了本集團的品質與擔當。作為行業龍頭企業及品質標杆，本集團積極承擔社會責任，牽頭編寫中國物業管理協會《住宅物業管理區域新型冠狀病毒肺炎疫情防控工作操作指引（試行）》。同時，積極應對疫情所帶來的經營挑戰，挖掘潛在商機，並通過集中採購、控制費用等方法，確保企業運營平穩可控。

期內，本集團在品質管理上精益求精，制定企業標準體系，覆蓋數百個業務節點。在集團組織架構優化的基礎上，持續提升管理精細度、顆粒度，推行區域片區化管理，梳理權責，匹配激勵，實現扁平化管理。精簡集團職能部門，提升產業板塊專業能力，靈活機制賦能區域及股

權合作企業。公司於期內落實合夥人機制，以「同心、共享、共贏」的理念，為優秀業務骨幹鋪墊清晰的晉升路徑，共享利益、共擔責任，從而擴大業務骨幹儲備。設立機制激勵同城拓展、提質提價、開源節流，實現企業與個人的雙贏。

期內，本集團以智能科技提升運營效益，在全面預算系統基礎上，整合各信息系統，通過BI(Business Intelligence，商業智能)系統可視化呈現，覆蓋業務各個環節，實現精細化管理。全維度把控各產業板塊、區域及項目層面的收入利潤、成本結構、現金回款情況，大數據支撐業務分析及管理決策，以結果為導向實現有效的過程控制。目前已經覆蓋雅居樂集團、綠地控股及部分第三方項目，通過精細化管理，期內項目運營管理效益改善顯著。此外，通過靈活、科學的用工模式，接軌市場合理外包，有效控制人力成本水平。

本集團於期內榮獲多項權威獎項及榮譽，榮膺「2020年中國物業服務百強企業TOP4」、「2020年中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP1」、「中國上市物業服務企業綜合實力TOP2」等，並榮獲「2020年中國特色物業服務領先企業—公建類綜合服務領先品牌」，確立細分市場的品牌領先優勢。

展望與策略

物業管理行業向專業化、平台化發展，正進入資本化高峰，隨著法規監管日趨完善，及人們對於服務的需求的不斷提升，行業在高速發展、整合集中的同時，也將出現分化及淘汰。擁有科技、資本、人才、品牌優勢的物業管理企業將在日趨激烈的市場競爭中脫穎而出，率先實現向現代服務業轉型升級。展望未來，本集團將把握行業整合及轉型的窗口期，憑藉在多業態佈局的先發優勢，延伸產業鏈，積極尋求新的增長點，鞏固行業各細分領域的領先地位及不斷提升綜合競爭力。

本集團上市以來發展迅速，實現規模及盈利能力的跨越式增長，基本達成了全業態，全國化的佈局。集團目前已經形成十八大品牌，成為覆蓋住宅、商寫、公建及各細分市場領先的綜合物業服務龍頭企業。展望未來，本集團將積極延伸產業鏈，突破服務邊界，尋找新的增長點，引領行業升級趨勢，實現企業的高速、可持續增長。城市服務正處於市場化發展的窗口期，物業管理企業迎來更為廣闊發展機遇。本集團將進行全面的戰略升級，依託智能科技，由物業管理服務供應商轉型為智慧城市綜合服務運營商。

根據本集團戰略發展規劃及定位調整，董事會已批准及建議將本公司中文名稱由「雅居樂雅生活服務股份有限公司」更改為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」及將本公司英文名稱由「A-Living Services Co., Ltd.」更改為「A-Living Smart City Services Co., Ltd.」。以更好地反映本集團未來業務發展方向，有助本集團儘早在城市服務板塊確立領先地位。本集團已戰略佈局第五大產業板塊—城市服務，專注於城市精細化管理，發揮自身先進技術、管理經驗及資源優勢，致力完善城市治理體系、提升城市管理效率和城市治理能力。

在規模發展方面，本集團將充分發揮股東及資源優勢，形成產業聯動，拓寬市場網絡，覆蓋全產業鏈產生協同效應。本集團將深耕投拓一體，十八大品牌形成集團軍作戰，通過多渠道擴張規模及提升盈利能力，發力住宅、公

共建築、商業辦公第三方拓展。另一方面，提升專業化服務水平，深挖長期合作客戶需求，打造定制化特色產品。憑藉豐富的收併購經驗，在行業整合趨勢中精選優質標的，與股權合作企業深化合作，從而進一步補足區域及業態短板。同時，順應物業管理市場化發展，積極參與國企混改，提升政企資源網絡及提升品牌影響力。

本集團將深化「品質、規模、效益、資金」四大指標，以品質立根基，向管理要效益。持續通過三級品質管控機制、400服務中心以及BI系統數據支撐，推行標準化運營，查漏補缺、防範風險，實現對於項目品質的督導和及時把控，提升業主滿意度，為提升項目經營利潤奠定基礎。此外，本集團將持續優化信息系統，實現財務、資金、運營、拓展、增值服務信息互通及集成輸出，為企業高速規模擴張保駕護航。同時，對標行業，深化組織變革，優化管理流程，培養複合型人才，提升人均效能及團隊凝聚力。

目前，雅生活已形成十八大品牌矩陣覆蓋全業態，未來將深化市場協同，形成品牌聯動，共享資源優勢，擴大規模經濟效應，提升雅生活集團軍的凝聚力。本集團將通過賦能平台，在品牌、運營、投拓、人才、財務及增值服務等六大方面實現與股權合作企業的深度融合。對接信息系統及統一績效考核，釐清權責，匹配激勵，構建授權體系，全力支持股權合作企業的高速發展。

本集團作為行業中最大的物業管理平台之一，擁有龐大的管理面積及享有人口流量紅利。本集團將利用自身優勢，以輕資產模式撬動社區經濟，規模化發展整合跨區域資源，形成雅生活社區增值服務品牌矩陣。本集團將引以互聯網、創業思維創新孵化新業務，深入研究各類社區消費場景，引入優質合作方，共同打造社區增值服務生態圈。本集團將充分利用社區需求及信息資源，發揮物流成本集

約及便捷優勢，向上打通供應鏈，深耕獨有的社區渠道。持續引入優質品牌方，形成戰略合作，實現市場化發展，以線上平台作為入口，聯動線下資源，打造社區全渠道營銷模式。同時，定制化輸出至股權合作企業及積極研究進入非住宅業態增值服務，為業主提供全方位、360度的一站式服務體驗。未來本集團將持續以輕資產、平台化的模式，由社區增值服務商升級為美好生活創造者，打造生活服務、城市服務、創新孵化平台。

作為中國物業管理行業的龍頭企業，本集團積極參與資本市場的創新改革。2020年7月1日，本集團收到中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）有關申請參與H股全流通的正式批准，獲准將不超過900,000,000股內資股股份及非上市外資股股份轉換為境外上市股份，相關股份在取得所有相關批准及完成轉換手續後可在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。H股全流通將夯實公司長遠發展基礎，符合本集團及廣大股東的長遠利益。同時，H股全流通將使得本集團及各方股東利益聯繫更為緊密，長期激勵計劃得以落實，激發管理層及團隊的積極性，推動公司價值提升和持續成長。

主席報告(續)

本集團將秉持「呵護業主一生」的初心，依託「人才+科技+資本」率先完成業務升級轉型，引領行業創新變革，突破及延伸服務邊界，構建全場景物業服務業務藍圖，致力於成為高品質、強品牌、多元化的智慧城市服務商。本集團將全面落實新三年規劃，完成戰略和品牌的升級，打造成為中國物業管理行業百億級別平台企業，以高質量、可持續的增長持續回饋社會及廣大股東，實現企業、員工、業主三贏。

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，2020年8月19日

管理層討論和分析

業務回顧

回顧2020年上半年，在新冠疫情爆發的背景下，社區成為抗疫防控的第一線。本集團所處的物業管理行業在社區疾病防控、突發事件應對、多元化服務等方面充分展現出社會價值。本集團作為具有27年物業管理領域經驗的品質服務商，積極承擔社會責任，搭建業主、政府、社會之間的抗疫網絡，為維護人民健康及社會穩定提供有力保障。

期內，本集團進一步完善全區域、全業態、全產業鏈的均衡業務佈局，穩步開展對股權合作企業的整合工作，順利完成對中民物業的收購，並積極參與第三方外拓和國有企業混合所有制改革。同時，本集團背靠雅居樂集團和綠地控股兩大股東，穩定承接兩大優質開發商的中高端項目，業務規模持續提升。截至2020年6月30日止，本集團在管面積與合約面積（不含諮詢顧問及參股公司面積）分別達到353.4百萬平方米及491.3百萬平方米，較於2019年12月31日增長100.1%及64.4%。若計入諮詢顧問面積及參股公司的合約面積，本集團截至2020年6月30日止的總合約面積超過6億平方米。

2020年上半年，本集團聚焦效益提升和收入結構改善，業績維持快速增長。期內，本集團收入為人民幣4,001.6百萬元，較2019年同期人民幣2,241.2百萬元增加78.5%。淨利潤為人民幣873.2百萬元，較2019年同期人民幣568.4百萬元增加53.6%。其中，中民物業貢獻人民幣1,112.3百萬元收入及人民幣119.8百萬元淨利潤。如剔除中民物業併表貢獻的影響，本集團仍錄得28.9%及32.5%的收入及淨利潤的有機增長。

憑藉優質的服務、持續增長的規模、以及多品牌的運營，本集團的綜合實力及影響力持續提升。期內，本集團躍居「2020年中國物業服務百強企業TOP4」，並榮獲「2020年中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP1」、「2020年中國上市物業服務企業綜合實力TOP2」、「2020中國特色物業服務領先企業—公建類綜合服務領先品牌」、「2020年中國物業服務百強企業經營績效TOP2」等殊榮。

財務回顧

收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣4,001.6百萬元(2019年同期：人民幣2,241.2百萬元)，較去年同期增加78.5%。

本集團收入來自三個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)外延增值服務；及(iii)業主增值服務。

	截至6月30日止六個月				
	2020年 (人民幣千元)	收入佔比 %	2019年 (人民幣千元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	2,619,590	65.5%	1,227,486	54.8%	113.4%
外延增值服務	959,333	24.0%	807,584	36.0%	18.8%
— 案場物業管理服務	427,790	10.7%	379,395	16.9%	12.8%
— 其他外延增值服務	531,543	13.3%	428,189	19.1%	24.1%
業主增值服務	422,704	10.5%	206,158	9.2%	105.0%
合計	4,001,627	100.0%	2,241,228	100.0%	78.5%

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2,619.6百萬元(2019年同期：人民幣1,227.5百萬元)，較去年同期增加113.4%。

下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2020年	面積佔比 %	截至2019年 12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	新增 (千平方米)	新增率 %
	6月30日止 (千平方米)					
雅居樂集團	57,014	16.1%	53,826	30.5%	3,188	5.9%
綠地控股	9,999	2.8%	8,558	4.8%	1,441	16.8%
第三方物業開發商 ¹	286,344	81.1%	114,178	64.7%	172,166	150.8%
合計	353,357	100.0%	176,562	100.0%	176,795	100.1%

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股權合作企業控股公司貢獻的在管面積，不包括諮詢顧問面積及參股公司的面積。

截至2020年6月30日止，本集團總在管面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)為353.4百萬平方米，較2019年12月31日止的176.6百萬平方米增加176.8百萬平方米，增長率為100.1%。該增長主要來源於：(i)本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，期內新增在管面積為3.2百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目期內新增面積為1.4百萬平方米；(iii)第三方項目貢獻的新增在管面積172.2百萬平方米，其中包括收購中民物業所貢獻的在管面積158.9百萬平方米及第三方拓展新增在管面積13.3百萬平方米。

若計入諮詢顧問面積及參股公司的在管面積，本集團截至2020年6月30日止的總在管面積超過5億平方米。

管理層討論和分析(續)

2020年上半年，雅生活積極開展新冠疫情防控工作，竭力保障業主健康和生命安全。本集團通過實施三級防控機制，協調人力物資，並持續提供多元化便民增值服務，獲得了廣大業主的一致好評，業主黏性及滿意度不斷提升。同時，本集團持續聚焦服務品質提升，提高服務的標準化、管理的集約化、以及運營的信息化水平，不斷強化團隊服務能力。上半年，業主對疫情管控的滿意率達93.5%，本集團物業服務滿意率整體評價為91.5%，較2019年提升1個百分點。

期內，本集團住宅項目(不包括股權合作企業)的整體收繳率為90.1%。

在管面積業態分布

目前，物業管理行業仍處於整合集中的高峰，行業正逐步向多元業態延伸，非住宅領域的發展備受關注。本集團亦順應行業轉型趨勢，積極延伸業態佈局，拓展公共建築、商業寫字樓等非住宅業態，增強業務的多元化。

截至2020年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為41.0%(截至2019年12月31日止，58.9%)，非住宅類佔比為59.0%(截至2019年12月31日止，41.1%)(公共建築佔比44.4%，商業及綜合體佔比11.2%)。非住宅類佔比增加主要是由於收購中民物業所帶來的公共建築類項目佔比的增加。

在管面積區域覆蓋

期內，本集團在管項目達到3,112個，覆蓋了全國29個省，直轄市和自治區，以及161個城市。

截至2020年6月30日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中37.2%位於長三角城市群，26.7%位於粵港澳大灣區，10.2%位於成渝城市群，8.0%位於蘭西城市群，2.8%位於哈長城市群，2.7%位於北部灣城市群，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99.0%(2019年同期：包乾制佔比為98.4%)。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2020年	面積佔比 %	截至2019年	面積佔比 %	新增 (千平方米)	新增率 %
	6月30日止 (千平方米)		12月31日止 (千平方米)			
雅居樂集團	78,110	15.9%	77,053	25.8%	1,057	1.4%
綠地控股	48,370	9.8%	40,076	13.4%	8,294	20.7%
第三方物業開發商	364,821	74.3%	181,684	60.8%	183,137	100.8%
合計	491,301	100.0%	298,813	100.0%	192,488	64.4%

本集團定義合約面積為已經和開發商簽訂提供物業服務的合同面積，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。但由於本集團公建業態佔比已大幅提升，而公建業態大多於當期中標當期轉化，因此公建業態儲備面積與住宅業態儲備面積不可比。截至2020年6月30日止，合約面積(不含顧問諮詢及參股公司面積)達到491.3百萬平方米，較2019年12月31日止的298.8百萬平方米新增192.5百萬平方米，增長率64.4%。若計入諮詢顧問面積及參股公司的合約面積，本集團截至2020年6月30日止的總合約面積超過6億平方米。

期內，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為1.1百萬平方米；綠地控股穩定貢獻合約面積8.3百萬平方米；來自第三方項目的新增合約面積達183.1百萬平方米，其中中民物業控股公司的合約面積為160.1百萬平方米及第三方拓展新增合約面積的23.0百萬平方米。

外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

期內，本集團外延增值服務收入達人民幣959.3百萬元(2019年同期：人民幣807.5百萬元)，較去年同期增長18.8%，佔總收入約24.0%。其中：

- (1) 案場物業管理服務所得收入(佔外延增值服務收入的44.6%)：期內收入達人民幣427.8百萬元，較去年同期的人民幣379.4百萬元增長12.8%。案場物業管理服務收入增長主要由於受疫情影響消殺服務增加，抵銷部分項目進場時間延後的影響。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的55.4%)：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531.5百萬元，較去年同期的人民幣428.1百萬元增長24.1%，主要由於物業營銷代理的佣金比率有所提升，以及智慧社區建設服務增速。

業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務，社區資源及家裝宅配服務。業主增值服務主要是提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。

期內，業主增值服務收入達人民幣422.7百萬元，較2019年同期的人民幣206.2百萬元增長105.0%，佔總收入約10.5%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、社區團購、餐飲和車輛服務等公建類特色增值服務、綜合諮詢服務等。期內，本集團圍繞家庭服務，延伸孵化維修、快收等多條居家服務業務線，引入各類優質服務商，與京東聯盟、維達集團等知名品牌強強聯合，不斷擴大現有產品和產業的影響力，滿足業主多元化需求。本集團優化服務管理模式，試點落地靈活用工機制，調動員工積極性，將業務範圍延伸至社區外。期內，生活及綜合服務收入約人民幣270.1百萬元，較去年同期的人民幣73.0百萬元增長270.0%，佔業主增值服務收入的約63.9%。
- (2) 社區資源服務主要包括：會所經營服務、物業租賃服務、社區廣告、停車場管理服務、社區資產的經營及二手房中介服務。期內，本集團創新資源服務模式，繼續挖潛社區消費及宣傳需求，以輕資產模式開展二手租售及社區幼托服務等新業務，盤活閒置資源。社區資源服務約人民幣95.1百萬元，較去年同期的人民幣87.0百萬元增長9.3%，佔業主增值服務收入的約22.5%。
- (3) 家裝宅配服務主要包括：拎包入住服務。期內，本集團根據疫情形勢，調整業務模式，採用線上直播銷售+線下業主見面會的形勢，提前鎖定新業主。同時，本集團突破家裝前置業務，將家裝營銷前置到案場購房環節。期內，該項業務實現收入約人民幣57.5百萬元，較去年同期的人民幣46.2百萬元增長24.5%，佔業主增值服務收入的約13.6%。

期內業主增值服務大幅增長主要由於專業化運營、深入挖掘社區資源、引入優質供應商及股權合作公司帶來的增值收入影響。

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2,726.3百萬元(2019年同期：人民幣1,411.8百萬元)，較2019年同期增加93.1%，主要原因是集團業務高速發展，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高於收入，主要原因是股權合作企業採取市場化發展戰略，其毛利水平為市場水平，以及收併購買對價分攤確認的客戶關係等無形資產攤銷的影響人民幣48.9百萬元。

毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月				
	2020年		2019年		毛利率變動
	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	574,052	21.9%	325,916	26.6%	-4.7百分點
外延增值服務	468,828	48.9%	397,540	49.2%	-0.3百分點
業主增值服務	232,486	55.0%	105,996	51.4%	3.6百分點
合計	1,275,366	31.9%	829,452	37.0%	-5.1百分點

期內，本集團毛利為人民幣1,275.4百萬元，較2019同期的人民幣829.5百萬元增長53.8%。毛利率從2019年同期的37.0%下降5.1個百分點至31.9%。如剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷的影響，核心毛利為人民幣1,324.2百萬元，核心毛利率為33.1%。

- 物業管理服務的毛利率為21.9%(2019年同期：26.6%)，較去年同期下降4.7個百分點，主要是由於股權合作企業採取市場化發展戰略，其毛利水平為市場水平。如剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷的影響，核心毛利為人民幣622.9百萬元，核心毛利率為23.8%。
- 外延增值服務的毛利率為48.9%(2019年同期：49.2%)，較去年同期下降0.3個百分點，主要是由於疫情期間加大案場消殺投入。
- 業主增值服務的毛利率為55.0%，(2019年同期：51.4%)，較去年同期增加3.6個百分點，主要是由於本集團不斷豐富增值服務類型，同時持續積極開展生活服務、社區資源服務，專業化運營形成規模經濟效應致使毛利率提升。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣29.0百萬元(2019年同期：人民幣18.2百萬元)，佔收入比為0.7%，較去年同期下降0.1個百分點，主要由於疫情期間市場推廣費用有所縮減，同時已建立十八大品牌矩陣，在多個區域和業態已擁有廣泛的輻射力及影響力，使得本集團在品牌推廣上從大範圍覆蓋轉為精準定位。

行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣221.1百萬元，較2019同期的人民幣124.7百萬元增加77.3%，佔收入比為5.5%，較2019年同期下降0.1個百分點，主要由於本集團於期內併表中民物業，帶來行政開支的增加；同時，集團持續開展組織架構優化，實行區域集約化管理，嚴控費用支出，並積極對股權合作企業進行資源協同、集中採購等手段，有效降低管理費用。

其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣94.7百萬元(2019年同期：人民幣63.4百萬元)，較去年同期增加49.4%，上述增幅主要來自收到的政府補貼，稅收返還及增值稅進項加計扣除。

所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣267.9百萬元(2019年同期：人民幣182.1百萬元)。所得稅稅率為23.5%(2019年同期：24.3%)。期內所得稅稅率同比下降0.8個百分點，主要由於(i)本集團部分附屬公司享受高新技術企業15%企業所得稅優惠稅率；(ii)部分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；(iii)部分附屬公司在西部地區可享受「西部大開發」15%的企業所得稅優惠稅率；以及(iv)部分附屬公司在海南區域可享受「海南自貿區」所得稅優惠。

利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣873.2百萬元，較去年同期人民幣568.4百萬元增加53.6%。主要由於(i)本集團於期內完成中民物業收購所帶來的利潤增加；(ii)本集團整體業務擴張，產生規模效應，社區增值服務快速發展。淨利潤率為21.8%，較去年同期的25.4%下降3.6個百分點。剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的核心淨利潤率為22.8%。如剔除中民物業併表影響，淨利潤率則為26.1%。期內本公司權益股東應佔溢利為人民幣758.0百萬元，相比去年同期人民幣541.3百萬元增加40.0%。每股基本盈利為人民幣0.57元。

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2020年6月30日止，流動資產達到人民幣8,518.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,823.6百萬元增加24.8%。本集團的現金及現金等價物達到人民幣4,882.0百萬元，較2019年12月31日止的人民幣4,207.3百萬元增加16.0%，主要是由於本集團加大回款力度，經營性現金流入同比增加所致。於2020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2020年6月30日止，本集團的總權益為人民幣7,616.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,505.7百萬元增加人民幣1,110.8百萬元，增長17.1%，主要是因為本集團稅後利潤大幅度增長。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2020年6月30日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣241.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣159.3百萬元增加51.7%，主要由於收購中民物業併入增加了物業、廠房及設備，部分已被期內折舊所抵銷。

其他無形資產

截至2020年6月30日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,006.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣384.5百萬元增加161.6%。本集團無形資產主要包括(i)股權合作企業商標價值產生人民幣28.4百萬元；(ii)股權合作企業確認的客戶關係產生人民幣1,075.3百萬元；(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2020年6月30日止，本集團商譽達到人民幣2,133.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,370.9百萬元增長55.6%。本期商譽的增加來自收購中民物業的商譽人民幣762.2百萬元。商譽主要產生自對收股權合作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2020年6月30日止，管理層無發現有重大商譽減值風險。

貿易、其他應收及預付款項

截至2020年6月30日止，貿易、其他應收及預付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣3,211.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣2,189.3百萬元增長46.7%。主要是由於中民物業併表影響及隨着集團業務規模增長的同時加大回款力度的綜合影響。

貿易及其他應付款項

截至2020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3,280.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,757.0百萬元增加86.7%。主要由於(i)在管面積增加及為了提升專業化程度將更多服務分包予第三方供應商；及(ii)股權合作企業新增了貿易及其他應付款項。

借款

截至2020年6月30日止，本集團一年以內短期借款為人民幣270.3百萬元，超過一年的借款為人民幣84.4百萬元。於2020年6月30日本集團借款的詳情載於本報告所載的中期財務資料附註20。

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2020年6月30日止，資本負債比率為4.7%。

即期及遞延所得稅負債

截至2020年6月30日止，本集團的即期所得稅為人民幣345.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣309.6百萬元增加11.6%，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2019年12月31日的人民幣84.0百萬元增加至人民幣242.5百萬元，主要由於收併購產生的暫時性差異所確認的遞延所得稅。

上市所得款項

本公司H股於2018年2月9日成功在香港聯交所主板上市(「上市」)，發行333,334,000股新H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為3,958.8百萬港元(等同人民幣3,199.3百萬元)。

本公司於2018年1月29日之招股章程(「招股章程」)所載所得款項淨額的擬定用途按以下方式分配：

- 約65%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；
- 約10%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台；
- 約15%將用於發展本集團的「管理數位化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用於營運資金及一般公司用途。

按照本公司於2019年8月15日的更改全球發售所得款項用途公告(「公告」)所載，本集團已於2019年8月15日調整所得款項淨額的擬定用途及分配。按照公告所載，該等未被使用的所得款項擬以下列修訂分配及用途使用：

- 約85%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟—增資下屬公司、收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司及與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金；
- 約5%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台及發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用於營運資金及一般公司用途。

所得款項淨額的用途 (分配百分比)	所得款項淨額 計劃用途 人民幣百萬元	截至2019年 12月31日止	期內所得款項 淨額已動用額度 人民幣百萬元	截至2020年 6月30日止	截至2020年 6月30日止	動用餘下尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表 ⁽²⁾ 年/月/日
		所得款項淨額 已動用額度 人民幣百萬元		所得款項淨額 已動用額度 ⁽¹⁾ 人民幣百萬元	所得款項淨額 剩餘結餘 人民幣百萬元	
• 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(85%) 一增資下屬公司、收購(包括增資 下屬公司以便進行收購)其他 物業管理公司及其他相關業 務的公司及與業務合作夥伴 共同投資物業管理產業基金	2,719.4	2,303.0	314.6	2,617.6 ⁽³⁾	101.8	2022年12月31日 或之前
• 進一步開發本集團的一站式服務平 台及發展本集團的「管理數字化、 服務專業化、流程標準化及操作 機械化」(5%)	160.0	14.6	0.0	14.6	145.4	2022年12月31日 或之前
• 營運資金及一般公司用途(10%)	319.9	304.7	0.1	304.8	15.1	2022年12月31日 或之前
總額	3,199.3	2,622.3	314.7	2,937.0	262.3	

(1) 該等已使用的款項是按照招股章程及公告所載之用途分配使用。

(2) 動用餘下尚未動用所得款項的預期時間表乃基於董事會對中國現時及未來市況所作之最佳估計而定。預期時間表將根據市場的當前及未來發展予以改變。

(3) 截至2020年6月30日，本集團已使用約人民幣2,617.6百萬元於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟，包括用於增資下屬公司的人民幣1,332.0百萬元、用於收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司的人民幣1,045.6百萬元及用於與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金的人民幣240.0百萬元。

截至本報告日期，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。未動用的所得款項淨額及其後續計劃使用期限將按照公告所述方式使用。未動用的所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將按照公告所載之分配方式使用。

資產抵押

於2020年6月30日，本集團以附屬公司部分物業、廠房及設備為借款抵押擔保。於2020年6月30日本集團資產抵押的詳情載於本報告所載的中期財務資料附註13。

重大收購

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，在簽立有關協議的條件(包括完成重組)均已達成的基礎上，本公司訂立了股權轉讓協議，以不超過人民幣5億元的可變對價收購民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%的股權。收購對價分別參照相關協議中保證淨利潤的12.5倍。收購對價由各方經公平磋商後釐定，並由本集團的內部資源分期撥付。本公司已於2020年上半年完成對中民物業股權的收購，中民物業現為本集團的非全資附屬公司。

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

重大出售

期內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

期內，本集團無持有重大投資。

或然負債

截至2020年6月30日止，本集團無重大或然負債。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟香港聯交所主板上市所得款項的收益以其他貨幣計值。2018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2020年6月30日止，本集團無重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，集團有50,851名在職員工，較2019年12月31日的28,771名在職員工，增加76.7%。總員工成本為人民幣1,600.1百萬元，較2019年同期的人民幣965.6百萬元，增加65.7%。員工成本的增長主要是由於(i)股權合作企業帶來的增長；(ii)本集團社區增值服務的迅速發展、拓展面積的擴張等，致使員工成本有較大增長；(iii)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

於2020年7月1日，本公司收到中國證監會就本公司向中國證監會提交有關參加H股全流通及增發境外上市外資股的申請的正式批准(「批准」)。據此，(i)本公司獲准將合計不超過本公司900,000,000股內資股及非上市外資股(「轉換H股」)轉換為境外上市股份並於香港聯交所上市(「轉換並上市」)；及(ii)本公司獲准增發不超過86,666,800股本公司境外上市外資股(「增發股份」)，每股面值人民幣1元，全部為普通股。該批准自2020年6月24日起12個月內有效。

於2020年7月23日，本公司已取得900,000,000股轉換H股批准上市及買賣。本公司已於2020年7月28日完成轉換並上市。轉換H股之股票已於2020年7月28日寄發予相關本公司股東，而轉換H股已於2020年7月29日上午九時正開始在香港聯交所上市。本公司內資股持有人在本公司日期為2020年7月23日之公告內所述有關轉換並上市之登記、存管及交易結算的安排程序完成後，方可進行股份交易。此外，於本報告日期，本公司尚未有增發股份實施計劃的詳情。倘增發股份有任何重大進展情況，本公司將根據監管要求就進展情況作出進一步公布。

企業管治

企業管治常規

董事會力求維持高標準的企業管治。

董事會認為，高標準的企業管治對於為本集團提供框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略和政策以及提升透明度及問責性而言實屬重要。

董事會現時由八名成員組成，其中三名為執行董事、兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。每名獨立非執行董事分別在會計財務或物業管理等方面擁有相關的專業資格或經驗。董事會每年至少舉行四次親身出席的董事會會議。董事會不時檢討本集團的企業管治水平，以期符合國際最佳常規。

本公司亦透過不同的渠道和平台，向股東及投資者報告本集團的業務表現及最新發展，並於本公司的股東周年大會上設有本公司業務簡介及股東提問環節，讓股東認識及了解本集團的策略及目標。

審閱中期業績

本公司審計委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2020年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

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

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2020年6月30日止六個月期間一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2020年6月30日止六個月期間，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

遵守企業管治守則

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

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信除企業管治守則之守則條文A.2.1，本公司截至2020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。

企業管治守則之守則條文A.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。截至2020年6月30日止六個月及2020年7月21日前，鑒於董事會當時的組成、黃奉潮先生對本集團業務和行業的深刻了解、他在行業內廣泛的業務網絡和關係以及本集團的業務範圍，黃奉潮先生曾擔任本公司聯席主席、總裁(總經理)兼首席執行官，對本集團的發展提供強勁及持續的領導。

本集團致力提升企業管治水平及持續完善公司架構。自2020年7月21日起，董事會聯席主席職位由陳卓雄先生及黃奉潮先生擔任，本公司總裁(總經理)及首席執行官由李大龍先生擔任。本公司自2020年7月21日起已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

其他資料

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2020年6月30日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉），或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別 已發行股份之 概約百分比	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 ⁽³⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
黃奉潮先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%

附註：

- (1) 本公司非上市股包括本公司內資股及非上市外資股。
- (2) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (3) 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」，被視為於本公司720,000,000股非上市股中擁有權益）的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 黃奉潮先生為共青城雅生活投資管理合夥企業（有限合夥）（「共青城投資」）的有限合夥人並擁有49.9%的權益，共青城投資持有本公司80,000,000股非上市股。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	62.63%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.04%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	22,000股(L)	0.00%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無任何董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於2020年6月30日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別已發行股份之概約百分比	佔本公司已發行股本之概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
旺紀國際有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
	實益擁有人	非上市股	7,200,000股(L)	0.80%	0.54%

其他資料(續)

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別 已發行股份之 概約百分比	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
邁高國際(BVI)有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
創紀環球發展(BVI)有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
東萃集團控股有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
雅居樂集團控股有限公司 ⁽⁷⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
富丰投資有限公司 ⁽⁸⁾	信託受託人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
Top Coast Investment Limited ⁽⁹⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓林先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓賢先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸倩芳女士 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓喜先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓南先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
鄭惠琮女士 ⁽¹¹⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸麗卿女士 ⁽¹²⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸燕平女士 ⁽¹³⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳小娜女士 ⁽¹⁴⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
寧波綠璉投資管理有限公司	實益擁有人	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地金融投資控股集團有限公司 ⁽¹⁵⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地控股集團有限公司 ⁽¹⁶⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地控股集團股份有限公司 (「綠地控股」) ⁽¹⁷⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別 已發行股份之 概約百分比	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
共青城雅生活投資管理合夥企業 (有限合夥)(「共青城投資」)	實益擁有人	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
共青城雅高投資管理有限公司 ⁽¹⁸⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
潘智勇 ⁽¹⁹⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
BlackRock, Inc.	受控法團權益	H股	27,764,143股(L) 83,500股(S)	6.41% 0.02%	2.08% 0.01%
Credit Suisse Group AG	受控法團權益	H股	25,139,998股(L) 14,139,745股(S)	5.80% 3.26%	1.89% 1.06%
	投資管理人		950,000股(L)	0.22%	0.07%
中信証券股份有限公司 ⁽²⁰⁾	包銷商	H股	25,000,000股(L) 25,000,000股(S)	5.77% 5.77%	1.87% 1.87%
	受控法團權益		912,750股(L) 912,750股(S)	0.21% 0.21%	0.07% 0.07%
花旗集團 ⁽²¹⁾	持有股份的保證權益的人	H股	2,193,000股(L)	0.51%	0.16%
	受控法團權益		2,660,754股(L) 2,375,652股(S)	0.61% 0.55%	0.20% 0.18%
	核准借出代理人		18,180,970股(P)	4.20%	1.36%
Ninety One UK Limited	投資管理人	H股	22,929,500股(L)	5.29%	1.72%
Brown Brothers Harriman & Co.	代理人	H股	21,744,188股(L) 21,744,188股(P)	5.02% 5.02%	1.63% 1.63%
美國道富銀行	核准借出代理人	其他	25,490,197股(P)	5.88%	1.91%

附註：

- (1) 本公司非上市股包括本公司內資股及非上市外資股。
- (2) 字母「L」、「S」及「P」分別指該人士／法團於股份中的好倉、淡倉及可借出的股份。
- (3) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。

其他資料(續)

- (5) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (8) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) Top Coast Investment Limited是陳氏家族信託的財產授予人。因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (14) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (15) 寧波綠璣投資管理有限公司由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於寧波綠璣投資管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (16) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (17) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (18) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (19) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂集團控股有限公司的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (20) 中信里昂證券有限公司及CSI Capital Management Limited由中信証券股份有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，中信証券股份有限公司被視為於中信里昂證券有限公司及CSI Capital Management Limited所持有的本公司股份中擁有權益。
- (21) Citibank, N.A.由花旗集團全資擁有，而Citigroup Global Markets Limited為花旗集團的附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，花旗集團被視為於Citibank, N.A.及Citigroup Global Markets Limited所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事會成員變動

1. 黃奉潮先生已辭任本公司總裁(總經理)及首席執行官，自2020年7月21日起生效。彼自2020年7月21日起獲委任為董事會提名委員會主席。
2. 李大龍先生自2020年7月21日起獲委任為本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。彼亦為董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。
3. 馮欣先生已卸任執行董事，自2020年7月21日起生效。
4. 王翠萍女士自2020年7月21日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會、薪酬與考核委員會及提名委員會委員。
5. 溫世昌先生已卸任獨立非執行董事，自2020年7月21日起生效。

董事、監事及本公司最高行政人員資料變動

根據上市規則第13.51B條，董事、監事及本公司最高行政人員的資料有以下變動：

1. 王功虎先生自2020年5月28日起獲委任為蘇州揚子江新材料股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：002652)總經理。

中期股息

董事會不建議派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

中期簡要綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	4,001,627	2,241,228
銷售成本	6	(2,726,261)	(1,411,776)
毛利		1,275,366	829,452
銷售及營銷開支	6	(28,991)	(18,173)
行政開支	6	(221,059)	(124,737)
金融資產減值損失淨值	16(b)	(20,679)	(9,833)
其他收入	8	94,715	63,356
其他收益 — 淨額	9	40,200	6,503
經營利潤		1,139,552	746,568
融資費用 — 淨額	10	(20,457)	(1,909)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	15	21,974	5,816
未計所得稅前利潤		1,141,069	750,475
所得稅開支	11	(267,885)	(182,084)
期內利潤及全面收益總額		873,184	568,391
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司股東		757,954	541,314
— 非控股權益		115,230	27,077
		873,184	568,391
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	12	0.57	0.41

上述簡要綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡要綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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	13	241,659	159,306
使用權資產		43,462	24,620
其他無形資產	14	1,006,036	384,456
商譽	14	2,133,170	1,370,928
遞延所得稅資產		27,741	9,836
使用權益法列賬之投資	15	802,574	583,634
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	17	27,881	—
以公允價值計量並計入損益的金融資產	17	—	170
預付款項	16	29,612	30,998
		4,312,135	2,563,948
流動資產			
存貨		16,709	12,364
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	3,182,322	2,158,349
應收關聯方貸款和利息	25(e)	206,000	—
以公允價值計量並計入損益的金融資產	17	204,190	440,211
現金及現金等價物		4,882,015	4,207,260
受限制現金		26,879	5,383
		8,518,115	6,823,567
資產總值		12,830,250	9,387,515
權益			
股本	18	1,333,334	1,333,334
儲備	19	3,302,424	3,271,410
保留盈利		1,715,983	1,586,100
本公司股東應佔股本及儲備		6,351,741	6,190,844
非控股權益		1,264,741	314,841
權益總額		7,616,482	6,505,685

中期簡要綜合資產負債表(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	20	84,366	5,400
其他應付款項	21	50,398	18,524
租賃負債		21,534	13,344
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	17	62,861	70,436
遞延所得稅負債		242,477	83,974
		461,636	191,678
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	3,229,701	1,738,456
合約負債		870,039	614,005
即期所得稅負債		345,501	309,600
借款	20	270,299	15,900
租賃負債		22,611	12,191
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	17	13,981	—
		4,752,132	2,690,152
負債總額		5,213,768	2,881,830
權益及負債總額		12,830,250	9,387,515

上述簡要綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第39至第86頁的財務報表由董事會於2020年8月19日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄
董事

黃奉潮
董事

中期簡要綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

附註	本公司股東應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註18)	儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2020年1月1日的結餘(經審核)	1,333,334	3,271,410	1,586,100	6,190,844	314,841	6,505,685
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)						
全面收益						
期內利潤	—	—	757,954	757,954	115,230	873,184
與本公司股東的交易						
向本公司股東派付股息	—	—	(600,000)	(600,000)	—	(600,000)
向非控股股東派付股息	—	—	—	—	(52,324)	(52,324)
收購附屬公司	24	—	—	—	884,586	884,586
與非控股權益的其他交易	—	2,943	—	2,943	2,408	5,351
轉撥法定儲備	19(a)	28,071	(28,071)	—	—	—
	—	31,014	(628,071)	(597,057)	834,670	237,613
於2020年6月30日的結餘(未經審核)	1,333,334	3,302,424	1,715,983	6,351,741	1,264,741	7,616,482
於2019年1月1日的結餘(經審核)	1,333,334	3,265,887	823,119	5,422,340	87,697	5,510,037
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)						
全面收益						
期內利潤	—	—	541,314	541,314	27,077	568,391
與本公司股東的交易						
向本公司股東派付股息	—	—	(400,000)	(400,000)	—	(400,000)
向非控股股東派付股息	—	—	—	—	(16,884)	(16,884)
收購附屬公司期間授予的認沽期權	—	(62,179)	—	(62,179)	—	(62,179)
收購附屬公司	—	—	—	—	173,318	173,318
轉撥法定儲備	19(a)	44,563	(44,563)	—	—	—
	—	(17,616)	(444,563)	(462,179)	156,434	(305,745)
於2019年6月30日的結餘(未經審核)	1,333,334	3,248,271	919,870	5,501,475	271,208	5,772,683

上述中期簡要綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡要綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
經營所得現金		1,380,379	652,604
已付所得稅		(281,156)	(115,576)
經營活動所得現金淨額		1,099,223	537,028
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司(扣除獲得的現金及現金等價物)	24	(671,036)	(272,237)
購置物業、廠房及設備		(11,823)	(4,078)
購置無形資產		(630)	(5,040)
購置以公允價值計量並計入損益的金融資產		(1,847,065)	(1,436,420)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項		2,317,559	1,215,001
出售以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產所得款項		500	—
於合資企業及聯營公司的投資		(2,498)	(242,450)
出售一家聯營公司		300,000	—
出售一家附屬公司		329	—
向第三方所作貸款		—	(300,000)
向關聯方(作出的墊款)/收取的還款		(54,962)	68,645
出售物業、廠房及設備所得款項		296	223
受限制銀行存款變動		4,993	(3,661)
向關聯方收取的貸款還款		115,000	—
已收利息		29,632	5,661
已收股息		19,772	3,445
投資活動所得/(所用)現金淨額		200,067	(970,911)
融資活動所得現金流量			
與非控股權益的交易		5,263	—
借款所得款項		5,270	—
借款還款		(13,588)	(1,350)
自關聯方收取的現金墊款		12,029	11,589
支付租賃付款本金部分及利息		(13,457)	(9,884)
已付利息		(1,963)	(668)
已付股東股息		(553,599)	—
已付非控股股東股息		(64,751)	(16,884)
已付上市開支		—	(6,957)
融資活動所用現金淨額		(624,796)	(24,154)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		674,494	(458,037)
於1月1日的現金及現金等價物淨額		4,207,260	4,807,993
匯率變動對現金及現金等價物的影響		261	(236)
於6月30日的現金及現金等價物		4,882,015	4,349,720

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期財務資料附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

1 一般資料

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(「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及相關增值服務。

新型冠狀病毒疫情(「新冠疫情」)為經濟帶來前所未有的挑戰及增添不確定性。新冠疫情可能會影響物業管理行業的財務表現和狀況。自從爆發新冠疫情以來，本集團持續關注新冠疫情的情況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。截至本簡要綜合中期財務資料批准報出日，新冠疫情未有對本集團的財務狀況和經營業績造成任何重大不利影響。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣呈列。

2 編製基準

截至2020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2019年12月31日止年度的本集團年度綜合財務報表及本集團於中期報告期內刊發之任何公告一併閱覽。

3 會計政策

除下文所載的預估所得稅(請參閱附註3(a))及所採納的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。

3 會計政策(續)

(b) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

本集團於2020年1月1日開始的報告期間首次採用以下準則及修訂：

- 重大性之定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂
- 業務之定義 — 香港財務報告準則第3號之修訂
- 財務報告之經修訂概念框架
- 利率基準改革 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂。

採納此等新準則以及準則和詮釋之修訂對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(c) 已頒佈但於2020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16號之修訂	租賃 — 新型冠狀病毒相關租金寬免	2020年6月1日
香港會計準則第1號之修訂	有關負債分類的財務報表呈報	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	業務合併	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號之年度改進	首次採納香港財務報告準則	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號之年度改進	金融工具	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 出售或貢獻	待定

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，當中部分與本集團營運相關。

4 分部資料

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

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，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)。

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。管理層對所收購附屬公司業務及原有業務的經營業績進行審核，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為，在作出戰略性決策時會用到若干經營分部。

截至2020年6月30日止六個月，所有分部均註冊於中國且所有收入均來自中國，而各分部主要從事向類似客戶提供類似服務。本集團的所有經營分部合併為單一經營分部。

於2020年6月30日，除銀行存款人民幣291,583,000元位於香港外，所有資產均位於中國。

5 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2020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	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	收入確認時間		
物業管理服務	隨時間推移	2,619,590	1,227,486
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	1,363,640	1,007,585
— 出售貨物	於特定時間點	18,397	6,157
		4,001,627	2,241,228

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

6 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支(附註7)	1,600,084	965,636
清潔費	385,495	149,852
保安費	270,856	97,202
維護成本	152,274	59,874
消耗品成本	104,067	35,762
折舊及攤銷費用	80,982	40,163
公用設施費	74,009	59,396
綠化及園藝費用	58,077	38,608
辦公費用	33,663	11,285
差旅及娛樂費用	32,224	24,432
外包交通及客戶服務費用	31,520	—
諮詢費	24,500	6,692
營業稅及其他附加費	21,884	15,137
銷貨成本	18,165	3,986
廣告費用	13,720	5,678
經營租賃付款	11,416	3,960
勞動保護費	4,266	338
審計師酬金	2,592	1,369
其他	56,517	35,316
	2,976,311	1,554,686

7 僱員福利費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
工資及薪金	1,419,796	800,609
社會保險費用(附註(a))	82,559	105,726
住房福利	30,149	20,479
其他僱員福利	67,580	38,822
合計(包括董事及監事酬金)	1,600,084	965,636

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款，而本集團之供款不會按該等僱員於全數歸屬供款前退出計劃而被沒收之供款減少。

8 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入(附註(a))	45,399	49,959
政府補助(附註(b))	30,849	7,530
稅項抵減(附註(c))	7,457	4,143
關聯方貸款利息收入(附註25(e))	6,289	—
其他事項	4,721	1,724
	94,715	63,356

(a) 利息收入來自信譽良好銀行的銀行存款及理財產品。

(b) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。

(c) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外輸入增值稅抵扣。

9 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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相關投資收入淨額	20,450	5,661
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	19,133	1,047
其他事項	617	(205)
	40,200	6,503

10 融資費用 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資費用：		
— 借款的利息開支	10,808	668
— 就非控股權益簽發認沽期權的公允價值虧損	6,406	—
— 長期應付款項攤銷的利息開支	2,118	522
— 租賃負債的利息開支	1,125	719
	20,457	1,909

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	282,819	222,015
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(14,934)	(39,931)
	267,885	182,084

11 所得稅開支(續)

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
未計所得稅前利潤	1,141,069	750,475
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	264,313	177,907
以下各項稅收效應：		
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	3,490	—
— 不可扣稅開支	3,131	5,631
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(2,921)	(1,454)
— 其他	(128)	—
	267,885	182,084

截至2020年6月30日止六個月的有效所得稅率為23%(截至2019年6月30日止六個月：24%)。

中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%(截至2019年6月30日止六個月：25%)。

11 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(續)

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2020年6月30日止六個月，廣州雅天的適用稅率為15%(截至2019年6月30日止六個月：15%)。截至2020年6月30日止六個月，珠海橫琴雅恒工程諮詢有限公司享受珠海橫琴(自貿區)優惠政策，企業所得稅按15%徵收。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，於若干年度享有15%(截至2019年6月30日止六個月：25%)的優惠所得稅稅率。

香港利得稅

截至2020年6月30日止六個月，香港利得稅不適用於本集團。截至2020年6月30日止六個月有兩家附屬公司於香港註冊成立。這兩家附屬公司無須繳納香港利得稅，因為截至2020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2019年6月30日止六個月：無)。

12 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2020年及2019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2020年及2019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	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	757,954	541,314
被視為已發行普通股的加權平均數(以千股計)	1,333,334	1,333,334
期內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利(以人民幣元/股表示)	0.57	0.41

13 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	機器 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年12月31日(經審核)					
成本	124,868	23,914	21,625	62,368	232,775
累計折舊	(22,944)	(13,018)	(11,324)	(26,183)	(73,469)
賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)					
期初賬面淨值	101,924	10,896	10,301	36,185	159,306
添置	194	5,475	1,670	4,484	11,823
收購附屬公司(附註24)	24,103	46,269	8,624	10,072	89,068
出售	—	(42)	(352)	(142)	(536)
折舊費用	(4,050)	(5,134)	(2,153)	(6,665)	(18,002)
期末賬面淨值	122,171	57,464	18,090	43,934	241,659
於2020年6月30日(未經審核)					
成本	149,165	75,564	31,062	76,372	332,163
累計折舊	(26,994)	(18,100)	(12,972)	(32,438)	(90,504)
賬面淨值	122,171	57,464	18,090	43,934	241,659
於2018年12月31日(經審核)					
成本	65,101	17,484	20,252	35,253	138,090
累計折舊	(18,902)	(10,694)	(8,745)	(19,743)	(58,084)
賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)					
期初賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006
添置	46	560	959	2,513	4,078
收購附屬公司	59,458	4,889	1,135	21,158	86,640
出售	—	(113)	(88)	(120)	(321)
折舊費用	(1,726)	(1,485)	(1,213)	(3,820)	(8,244)
期末賬面淨值	103,977	10,641	12,300	35,241	162,159
於2019年6月30日(未經審核)					
成本	124,581	22,001	22,151	58,203	226,936
累計折舊	(20,604)	(11,360)	(9,851)	(22,962)	(64,777)
賬面淨值	103,977	10,641	12,300	35,241	162,159

於2020年6月30日，賬面淨值為人民幣64,079,000元(2019年12月31日：人民幣56,764,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品(附註20)。

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

14 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 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2019年12月31日(經審核)						
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6月30日止六個月 (未經審核)						
年初賬面淨值	24,066	17,666	342,724	384,456	1,370,928	1,755,384
添置	630	—	—	630	—	630
收購附屬公司(附註24)	1,728	—	670,446	672,174	762,242	1,434,416
攤銷	(2,355)	(2,320)	(46,549)	(51,224)	—	(51,224)
期末賬面淨值	24,069	15,346	966,621	1,006,036	2,133,170	3,139,206
於2020年6月30日(未經審核)						
成本	35,728	28,400	1,075,296	1,139,424	2,133,170	3,272,594
累計攤銷	(11,659)	(13,054)	(108,675)	(133,388)	—	(133,388)
賬面淨值	24,069	15,346	966,621	1,006,036	2,133,170	3,139,206

14 無形資產及商譽(續)

	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
於2018年12月31日(經審核)						
成本	27,919	28,400	143,860	200,179	1,045,362	1,245,541
累計攤銷	(6,183)	(6,093)	(21,455)	(33,731)	—	(33,731)
賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)						
年初賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
添置	5,040	—	—	5,040	—	5,040
收購附屬公司	1,363	—	260,815	262,178	316,544	578,722
攤銷	(1,614)	(2,320)	(17,663)	(21,597)	—	(21,597)
期末賬面淨值	26,525	19,987	365,557	412,069	1,361,906	1,773,975
於2019年6月30日(未經審核)						
成本	34,322	28,400	404,675	467,397	1,361,906	1,829,303
累計攤銷	(7,797)	(8,413)	(39,118)	(55,328)	—	(55,328)
賬面淨值	26,525	19,987	365,557	412,069	1,361,906	1,773,975

- (a) 於2020年3月，本集團完成收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)60%股權(附註24)。該等實體於收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣1,682,344,000元，包括本集團確認的人民幣670,446,000元的已確認客戶關係。所轉讓對價及收購的非控股權益金額超過已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬為商譽。

基於管理層評估，於2020年6月30日並無確認商譽減值撥備(2019年6月30日：無)。

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

15 使用權益法列賬之投資

截至2020年及2019年6月30日止六個月，使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
期初	583,634	422
添置	2,498	242,450
因合併業務而增加(附註24)	498,373	9,415
期內利潤	21,974	5,816
本集團收取的股息	(3,905)	(3,445)
出售(附註(a))	(300,000)	—
期末	802,574	254,658

(a) 於2020年3月，本集團以現金對價人民幣300,000,000元出售一家聯營公司。

16 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方(附註25(d))	660,921	708,447
— 第三方	1,615,028	612,246
	2,275,949	1,320,693
減：貿易應收款項減值撥備	(89,838)	(44,169)
	2,186,111	1,276,524
其他應收款項		
— 關聯方(附註25(d))	78,183	79,874
— 第三方	830,932	301,205
	909,115	381,079
減：其他應收款項減值撥備	(23,597)	(7,502)
	885,518	373,577
應收股息(附註25(d))	—	15,867
預付款項		
— 關聯方(附註25(d))	2,482	436
— 第三方	137,823	522,943
	140,305	523,379
減：預付款項非流動部分	(29,612)	(30,998)
	3,182,322	2,158,349

16 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

- (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。

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。

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，本集團考慮了多項指標，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。

- (b) 截至2020年6月30日止六個月，本集團分別就貿易應收款項及其他應收款項總額計提減值撥備人民幣16,848,000元及人民幣3,831,000元(截至2019年6月30日止六個月：分別就貿易應收款項及其他應收款項總額計提減值撥備人民幣8,885,000元及人民幣948,000元)。
- (c) 於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
0至180天	1,479,537	774,828
181至365天	349,104	285,351
1至2年	265,071	166,593
2至3年	104,806	56,132
3年以上	77,431	37,789
	2,275,949	1,320,693

17 公允價值估值

(a) 公允價值等級

本節闡述釐定於財務報表確認及按公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

經常性公允價值計量

於2020年6月30日

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產				
以公允價值計量並計入損益的				
金融資產				
理財產品	—	—	82,248	82,248
結構性存款	—	—	95,262	95,262
香港上市股本證券	22,389	—	—	22,389
或有對價	—	—	4,291	4,291
	22,389	—	181,801	204,190
以公允價值計量並計入其他				
全面收益的金融資產				
非上市股本證券	—	—	27,881	27,881
金融資產總額	22,389	—	209,682	232,071
金融負債				
就非控股權益簽發認沽期權的				
金融負債(附註(i))	—	—	76,842	76,842
金融負債總額	—	—	76,842	76,842

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

17 公允價值估值(續)

(a) 公允價值等級(續)

經常性公允價值計量

於2019年12月31日

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產				
以公允價值計量並計入損益的金融資產				
理財產品	—	—	410,000	410,000
結構性存款	—	—	20,006	20,006
香港上市股本證券	10,205	—	—	10,205
或有對價	—	—	170	170
金融資產總額	10,205	—	430,176	440,381
金融負債				
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債				
(附註(i))	—	—	70,436	70,436
金融負債總額	—	—	70,436	70,436

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

於2019年4月，本公司與青島華仁物業股份有限公司(「華仁」)的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將華仁所有剩餘股權售予本公司的權利。就華仁非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

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

17 公允價值估值(續)

(a) 公允價值等級(續)

各等級定義如下：

第1級：於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股本證券)的公允價值以報告期末的市場報價列賬。本集團所持金融資產的市場報價為當前出價。該等金融工具計入第1級。

第2級：並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術最大限度上利用可觀察市場數據且盡可能少依賴以實體為對象之特定估計。倘按公允價值計量一項工具所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具計入第2級。

第3級：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具計入第3級。部分類型的理財產品、結構性存款、或有對價和認沽期權即屬此情況。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。

期內經常性公允價值計量於第1級、第2級及第3級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(b)。

17 公允價值估值(續)

- (b) 本集團以公允價值計量的金融資產包括非上市股本證券、理財產品、結構性存款及或有對價，該等金融資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2020年6月30日及2019年6月30日止六個月第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量並計入損益			以公允價值計量並計入其他全面收益	就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	合計
	理財產品 人民幣千元	結構性存款 人民幣千元	或有對價 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元	金融負債 人民幣千元	
2019年12月31日						
期初結餘(經審核)	410,000	20,006	170	—	(70,436)	359,740
添置	860,065	987,000	—	—	—	1,847,065
收購附屬公司	211,154	14,016	—	28,581	—	253,751
於損益中確認的收益	20,362	2,916	4,121	—	—	27,399
融資費用	—	—	—	—	(6,406)	(6,406)
出售	(1,419,333)	(928,676)	—	(700)	—	(2,348,709)
2020年6月30日的						
期末結餘(未經審核)	82,248	95,262	4,291	27,881	(76,842)	132,840
包括於2020年6月30日						
持有結餘應佔於利潤中確認的未變現收益／(融資費用)	2,582	246	4,121	—	(6,406)	543

17 公允價值估值(續)

- (b) 本集團以公允價值計量的金融資產包括非上市股本證券、理財產品、結構性存款及或有對價，該等金融資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2020年6月30日及2019年6月30日止六個月第3級工具的變動情況：(續)

	以公允價值計量並計入損益			就非控股 權益簽發 認沽期權 的金融負債	合計
	理財產品 人民幣千元	結構性存款 人民幣千元	或有對價 人民幣千元	人民幣千元	
2018年12月31日期初結餘 (經審核)	—	—	—	—	—
添置	218,420	1,218,000	—	(62,179)	1,374,241
收購附屬公司	16,000	—	411	—	16,411
於損益中確認的收益	1,058	5,650	—	—	6,708
出售	(21,172)	(1,199,490)	—	—	(1,220,662)
2019年6月30日的期末結餘 (未經審核)	214,306	24,160	411	(62,179)	176,698
包括於2019年6月30日 持有結餘應佔於利潤 中確認的未變現收益	886	161	—	—	1,047

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

17 公允價值估值(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的量化資料(第3級)如下：

描述	於2020年 6月30日的 公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數據 與公允價值之關係
理財產品	82,248	貼現現金流量	預計年利率	2.00%-6.00%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣186,000元
結構性存款	95,262	貼現現金流量	預計年利率	3.4%-3.8%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣68,000元
或有對價	4,291	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣14,781,000元- 49,130,000元	預計淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣-2,048,000元 /13,060,000元
非上市股本證券	27,881	上市公司 比較法	市盈率	17.10	市盈率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,773,000元
就非控股權益簽發 認沽期權的 金融負債	(76,842)	貼現現金流量	預計貼現率	16.98%	預期貼現率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣-1,980,000元 /2,065,000元

18 股本

	2020年 6月30日 股份數目	2019年 12月31日 股份數目	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足	1,333,334,000	1,333,334,000	1,333,334	1,333,334

19 儲備

	法定儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)				
於2020年1月1日的結餘(經審核)	127,642	3,138,053	5,715	3,271,410
轉撥法定儲備(附註(a))	28,071	—	—	28,071
與非控股權益的其他交易	—	—	2,943	2,943
於2020年6月30日的結餘(未經審核)	155,713	3,138,053	8,658	3,302,424
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)				
於2019年1月1日的結餘(經審核)	59,859	3,138,053	67,975	3,265,887
轉撥法定儲備(附註(a))	44,563	—	—	44,563
收購附屬公司期間授予的認沽期權	—	—	(62,179)	(62,179)
於2019年6月30日的結餘(未經審核)	104,422	3,138,053	5,796	3,248,271

(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。

20 借款

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
長期銀行借款 — 有抵押(附註(a))	11,965	7,800
減：長期銀行借款的即期部分	(4,599)	(2,400)
資產支持證券(附註(b))	321,000	—
減：資產支持證券的即期部分	(244,000)	—
	84,366	5,400
計入流動負債的借款：		
短期銀行借款 — 有抵押(附註(c))	19,700	13,500
長期銀行借款的即期部分	4,599	2,400
無抵押其他借款(附註(d))	2,000	—
資產支持證券的即期部分	244,000	—
	270,299	15,900
	354,665	21,300

(a) 有抵押長期銀行貸款

於2020年6月30日的人民幣11,965,000元有抵押長期銀行貸款以若干物業、廠房及設備(附註13)作為抵押。該等貸款按4.28%-6.48%的固定年利率計息。

(b) 資產支持證券

被收購方中民物業的一家中國附屬公司與一家資產管理公司訂立了一項資產支持證券安排，將來自與該中國附屬公司所管理若干物業相關的若干物業管理合約的應收款項予以抵押，並由中民物業的非控股股東提供擔保支持。於2016年7月15日，資產支持證券正式設立，總面值為人民幣1,050,000,000元並設有五年期限，其中人民幣50,000,000元為該中國附屬公司作為原權益持有人購買的次級證券。資產支持證券須於2017年1月3日至2021年7月3日期間分十期每半年償還。於2019年7月2日的第六個還款日，該中國附屬公司已完成本金總額人民幣679,000,000元的資產支持證券的回購及註銷。於2020年6月30日，本金總額人民幣321,000,000元的資產支持證券尚未償還。

20 借款(續)

(c) 短期有抵押銀行貸款

於2020年6月30日的人民幣19,700,000元有抵押短期銀行貸款以若干物業、廠房及設備(附註13)作為抵押並由非控股股東提供擔保。該等貸款按5.66%-7.32%的固定年利率計息。

(d) 無抵押其他借款

於2020年6月30日的人民幣2,000,000元無抵押其他借款為應付集團實體中第三方個人的借款。該等借款的實際年利率為4.10%，須於2021年3月30日前償還。

(e) 該等借款以人民幣計值。

21 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方(附註25(d))	23,041	5,766
— 第三方	1,004,437	493,826
	1,027,478	499,592
其他應付款項		
— 關聯方(附註25(d))	62,172	55,443
— 第三方	1,418,504	706,499
	1,480,676	761,942
應付股息	70,970	—
應計薪金	539,230	384,102
其他應納稅款	161,745	111,344
貿易及其他應付款項總額	3,280,099	1,756,980
減：其他應付款項非流動部分	(50,398)	(18,524)
流動部分	3,229,701	1,738,456

21 貿易及其他應付款項(續)

- (a) 於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
1年以內	979,673	455,734
1至2年	20,574	32,709
2至3年	17,993	3,996
3年以上	9,238	7,153
	1,027,478	499,592

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。

22 股息

董事不建議派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

截至2019年12月31日止年度的末期股息每股股份人民幣0.225元及特別股息每股股份人民幣0.225元已經股東於2020年5月15日的股東周年大會上批准，合計人民幣600,000,000元。總額為人民幣600,000,000元的股息已以本公司的保留盈利作出分派。

23 承擔

- (a) 資本承擔

於期／年末已簽約但尚未作出撥備的資本開支如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他無形資產	2,705	2,705

24 業務合併

於2020年3月，本集團完成收購中民物業60%股權，購買對價總額為人民幣1,560,000,000元。中民物業的可識別資產淨值總額為人民幣1,682,344,000元。所轉讓對價超過已收購可識別資產淨值公允價值的部分入賬為商譽。

人民幣762,242,000元的商譽主要產生自對中民物業的預期未來業務發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升等。預期已確認的商譽不會就所得稅作出扣減。

有關購買對價及所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
現金對價	1,560,000
購買對價總額	1,560,000
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	221,673
受限制現金	26,489
以公允價值計量並計入損益的金融資產	225,170
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	28,581
物業、廠房及設備(附註13)	89,068
使用權資產	13,622
其他無形資產(附註14)	1,728
客戶關係(附註14)	670,446
遞延所得稅資產	15,614
使用權益法列賬之投資(附註15)	498,373
存貨	2,636
貿易及其他應收款項(ii)	1,624,242
貿易及其他應付款項	(1,027,964)
借款	(343,647)
即期所得稅負債	(34,238)
合約負債	(144,337)
租賃負債	(13,966)
遞延所得稅負債	(171,146)
可識別資產淨值總額	1,682,344
減：非控股權益	(884,586)
本公司應佔可識別資產淨值	797,758
商譽(附註14)	762,242

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

24 業務合併(續)

- (i) 截至2020年6月30日止六個月的收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金對價總額	1,560,000
減：於2020年6月30日的未付現金對價	(200,000)
減：過往年度已付現金對價	(468,000)
期內已付現金對價	892,000
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(221,673)
加：支付華仁的現金對價	709
期內現金流出	671,036

- (ii) 已收購應收款項

已收購貿易應收款項的公允價值為人民幣783,501,000元。到期應收的貿易應收款項合約總額為人民幣812,322,000元，其中人民幣28,821,000元預期將不可收回。

- (iii) 收入及利潤貢獻

自各收購日期起至2020年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣1,112,251,000元及淨利潤人民幣125,339,000元。

倘收購事項於2020年1月1日發生，則本集團截至2020年6月30日止期間的綜合備考收入及全面收益將分別為人民幣4,498,242,000元及人民幣859,321,000元。

- (iv) 因尚未獲得而未予披露的信息

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

25 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂集團控股有限公司	最終控股公司
中山雅生活企業管理服務有限公司	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)	本公司非控股股東
中民未來控股集團有限公司(「中民」)	重要附屬公司的非控股股東
中國民生投資股份有限公司	中民的控股股東
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、 陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東
陳卓賢先生	雅居樂控股的創辦股東
海南雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅建房地產發展有限公司	由同一最終控股公司控制
四川雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
海南雅恒房地產發展有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅景房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
上海靜安城投重慶市置業有限公司	由同一最終控股公司控制
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市雅居樂房地產有限公司	由同一最終控股公司控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
中山市雅信房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
河源市雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅創房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅粵房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市三水雅居樂雍景園房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
西安雅居樂物業投資管理有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢長凱物業發展有限公司	由同一最終控股公司控制
常州雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京雅建置業有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅誠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
雅居樂地產置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶港雅置業有限公司	由同一最終控股公司控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
中山市雅尚房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
騰冲雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
海南雅航旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
來安雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京高淳雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西安常雅房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
廣東西樵商貿廣場有限公司	由同一最終控股公司控制
香港雅居樂物業管理服務有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市時興裝飾有限公司	由同一最終控股公司控制
上海雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西昊瑞房地產開發有限責任公司	由同一最終控股公司控制
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	由同一最終控股公司控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
山東萊蕪雅居樂環保科技有限公司	由同一最終控股公司控制
常州湖畔置業有限公司	由同一最終控股公司控制
常州市三鑫房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
常州河畔置業有限公司	由同一最終控股公司控制
常州金壇雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅錦房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
常熟雅居樂置業有限公司	由同一最終控股公司控制
常州金壇雅信房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
東方鹽湖城置業有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州雅居樂置業有限公司	由同一最終控股公司控制
海南雅居樂清水灣文旅投資發展有限公司	由同一最終控股公司控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
天津雅潤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
句容雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山雅順房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市粵宏投資有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西金水房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
鎮江雅潤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶雅錦房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
鄭州雅宏房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
湖州雅致房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
海南隆興置業有限公司	由同一最終控股公司控制
汕尾市雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
漢中龍騰雅居房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
揚州雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
揚州舜鴻置業有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州市雅生房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州市雅豐建築材料有限公司	由同一最終控股公司控制
北京京西景榮置業有限公司	由綠地控股控制
北京綠地京懋房地產開發有限公司	由綠地控股控制
北京綠地京源房地產開發有限公司	由綠地控股控制
佛山鉅晟置業有限公司	由綠地控股控制
佛山嘉逸置業有限公司	由綠地控股控制
廣州傑瑞置業有限公司	由綠地控股控制
廣州領越市場管理有限公司	由綠地控股控制
廣州綠地房地產開發有限公司	由綠地控股控制
廣州綠港房地產開發有限公司	由綠地控股控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
廣州市滿庭芳房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地地產(濟南)有限公司	由綠地控股控制
綠地地產濟南濱河置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團佛山禪城置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團佛山順德綠安置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團佛山順德置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團濟南西河置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團山東置業有限公司	由綠地控股控制
綠地控股集團(浙江)房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地控股集團杭州東城房地產開發有限公司	由綠地控股控制
上海恒申置業有限公司	由綠地控股控制
上海綠地寶裏置業有限公司	由綠地控股控制
上海綠地恒濱置業有限公司	由綠地控股控制
石家莊中迪房地產開發有限公司	由綠地控股控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
武漢九派鑫穀置業有限公司	由綠地控股控制
武漢聚冠實業有限公司	由綠地控股控制
武漢新高興穀置業有限公司	由綠地控股控制
陽江市綠浩房地產開發有限公司	由綠地控股控制
重慶綠地申浦房地產開發有限公司	由綠地控股控制
蘇州綠地江城置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團西安灃東置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團濟南綠魯置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團成都青羊房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地集團宿州置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團寧夏置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團蘭州新區置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團(貴陽綠貴)房地產開發有限公司	由綠地控股控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
綠地集團(貴陽白雲)房地產開發有限公司	由綠地控股控制
湖北梓創房地產有限公司	由綠地控股控制
武漢綠地濱江置業有限公司	由綠地控股控制
開封綠地置業有限公司	由綠地控股控制
寧波杭州灣新區領海置業有限公司	由綠地控股控制
廣州市暉邦置業有限公司	綠地控股的合資企業
廣州綠地白雲置業有限公司	綠地控股的合資企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	綠地控股的合資企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
佛山雅展房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
中山市民森房地產發展有限公司	雅居樂控股的合資企業
重慶金碧雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
海南雅海旅遊發展有限公司	雅居樂控股的合資企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣州利合房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
海門新雅房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
芮沛投資(上海)有限公司	由中民控制
上海民投小額貸款有限公司	由中民控制
上海昱勝人力資源服務有限公司	由中民控制
中民財富基金銷售(上海)有限公司	由中民控制

25 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
中民財智有限公司	由中民控制
中民嘉業投資有限公司	由中民控制
中民優家物業投資有限公司	由中民控制
蘇州中鱸深龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司	本集團的聯營公司
杭州綠宋物業服務有限公司	本集團的合資企業
青島青旅城市服務有限公司	本集團的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的主要關聯方。

25 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務		
由同一最終控股公司控制	854,759	736,607
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	118,640	81,445
綠地控股及由綠地控股控制的實體	58,869	42,330
本集團的合資企業及聯營公司	2,672	—
中民、由中民控制的實體及中民的控股股東	2,521	—
綠地控股的合資企業	613	601
由創辦股東控制	362	908
	1,038,436	861,891

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
購買貨物及服務		
本集團的聯營公司	27,190	—
雅居樂控股的聯營公司	70	—
	27,260	—

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
關聯方貸款利息收入		
中民	9,357	—

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

25 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
短期租賃開支及管理費		
由創辦股東控制	1,115	1,660
由同一最終控股公司控制	425	1,381
	1,540	3,041

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支		
由同一最終控股公司控制	74	76
雅居樂控股的創辦股東	18	8
	92	84

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
支付租賃負債		
由同一最終控股公司控制	717	1,987
雅居樂控股的創辦股東	202	212
	919	2,199

(c) 主要管理人員薪酬

期內對主要管理人員的薪酬(董事及監事薪酬除外)載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	3,381	1,611

25 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項		
— 貿易應收款項		
由同一最終控股公司控制	343,340	399,752
綠地控股及由綠地控股控制的實體	245,484	247,526
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	59,524	55,821
中民、由中民控制的實體及中民的控股股東	7,726	—
綠地控股的合資企業	4,298	3,648
本集團的合資企業及聯營公司	549	1,700
	660,921	708,447
— 其他應收款項(附註(i))		
由同一最終控股公司控制	53,992	59,692
本集團的合資企業及聯營公司	17,423	10,000
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	3,598	9,475
中民、由中民控制的實體及中民的控股股東	2,064	—
由創辦股東控制	836	557
綠地控股及由綠地控股控制的實體	270	150
	78,183	79,874
— 應收股息		
本集團的聯營公司	—	15,867
— 預付款項		
由同一最終控股公司控制	1,573	436
綠地控股及由綠地控股控制的實體	909	—
	2,482	436
應收關聯方款項總額	741,586	804,624

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

中期財務資料附註(續)
(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計值)

25 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯方款項		
— 貿易應付款項		
本集團的聯營公司	17,155	—
由同一最終控股公司控制	5,715	5,766
中民、由中民控制的實體及中民的控股股東	101	—
雅居樂控股的聯營公司	70	—
	23,041	5,766
— 其他應付款項		
由同一最終控股公司控制	55,559	54,175
綠地控股及由綠地控股控制的實體	3,530	1,258
中民、由中民控制的實體及中民的控股股東	1,458	—
雅居樂控股的合資企業	765	10
雅居樂控股的創辦股東	668	—
本集團的聯營公司	192	—
	62,172	55,443
— 合約負債		
由同一最終控股公司控制	144,614	90,022
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	14,552	675
綠地控股及由綠地控股控制的實體	831	733
由創辦股東控制	10	—
	160,007	91,430
應付關聯方款項總額	245,220	152,639

25 關聯方交易(續)

(e) 應收關聯方貸款和利息

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初	—	—
收購附屬公司	324,068	—
向關聯方收取的還款	(115,000)	—
利息收入(附註8)	6,289	—
已收利息	(9,357)	—
期／年末	206,000	—

應收關聯方貸款和利息主要包括向非控股股東作出的現金墊款，實際年利率為5.6%，須於要求時償還。

(f) 借款擔保

於2020年6月30日及2019年12月31日，概無為關聯方質押樓宇。

(g) 關聯方提供的質押及擔保

於2020年6月30日及2019年12月31日，概無關聯方提供擔保。