

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



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2019年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合財務業績，連同截至2018年6月30日止同期的比較數字如下。

摘要

本集團連續6年蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名。

截至2019年6月30日止六個月，本集團取得以下業績：

- 收入人民幣3,663.1百萬元，與2018年同期的人民幣2,927.5百萬元相比，同比增長25.1%。
- 本集團收入來自三個業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，達人民幣2,452.5百萬元，佔整體收入的66.9%，相較於2018年同期人民幣2,015.3百萬元，同比增長21.7%；(ii)園區服務收入達人民幣690.1百萬元，佔整體收入的18.9%，相較於2018年同期人民幣511.8百萬元，同比增長34.8%；(iii)諮詢服務收入達人民幣520.6百萬元，佔整體收入的14.2%，相較於2018年同期人民幣400.4百萬元，同比增長30.0%。

- 毛利達到人民幣706.2百萬元，較2018年同期的人民幣550.8百萬元上升28.2%。毛利率為19.3%，與2018年同期的18.8%相比稍增0.5個百分點，較2018年的17.8%相比上升1.5個百分點。
- 期內利潤為人民幣231.7百萬元，較2018年同期的人民幣216.8百萬元增長6.9%。剔除以權益結算的股份支付費用後經調整的期內利潤為人民幣270.5百萬元，較2018年同期增長24.8%。期內淨利率6.3%，剔除以權益結算的股份支付費用後經調整淨利率7.4%，對比2018年同期的7.4%，和2018全年的7.3% (剔除以權益結算的股份支付費用後)，基本持平。
- 每股基本盈利為人民幣0.08元。此計算是以期內已發行的股份總數2,777,776,000股為準。
- 於2019年6月30日，現金及現金等價物為人民幣2,018.0百萬元。
- 董事會一致決議不宣派期內的中期股息。

綜合損益及其他全面收入表

截至2019年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣千元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
收入	4	3,663,127	2,927,481
銷售成本		<u>(2,956,905)</u>	<u>(2,376,644)</u>
毛利		706,222	550,837
其他收入	5	10,995	6,132
其他淨收益	5	20,003	3,391
銷售及營銷開支		(43,302)	(14,747)
行政開支		(316,949)	(233,993)
其他經營開支		<u>(64,407)</u>	<u>(33,583)</u>
經營利潤		312,562	278,037
融資收入		16,734	11,663
融資成本		(6,142)	—
融資收入淨額	6(a)	10,592	11,663
分佔聯營公司利潤減虧損		(815)	(3,152)
分佔合營公司利潤減虧損		(207)	(1,097)
出售一間附屬公司的收益		1,585	—
出售一間合營公司的虧損		(52)	—
出售一間聯營公司的收益		—	12,000
稅前利潤	6	323,665	297,451
所得稅	7	<u>(91,966)</u>	<u>(80,671)</u>
期內利潤		<u>231,699</u>	<u>216,780</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		234,374	229,315
非控股權益		<u>(2,675)</u>	<u>(12,535)</u>
期內利潤		<u>231,699</u>	<u>216,780</u>

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
		(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
期內其他全面收入(除稅及重新分類調整後)		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
應佔被投資公司之其他全面收入	(7,982)	-
其後可能重新分類至損益之項目：		
應佔被投資公司之其他全面收入	(1,029)	(1,390)
換算中華人民共和國(「中國」)境外附屬 公司財務報表所產生之匯兌差額	(3,519)	1,480
	<u>(12,530)</u>	<u>90</u>
期內其他全面收入	<u>(12,530)</u>	<u>90</u>
期內全面總收入	<u>219,169</u>	<u>216,870</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	221,844	229,405
非控股權益	(2,675)	(12,535)
期內全面總收入	<u>219,169</u>	<u>216,870</u>
每股盈利		
基本(人民幣)	8(a) <u>0.08</u>	<u>0.08</u>
攤薄(人民幣)	8(b) <u>0.08</u>	<u>0.08</u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯方式，首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

綜合財務狀況表

於2019年6月30日—未經審核

(以人民幣千元列示)

		於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10(a)	400,330	371,906
使用權資產	10(b)	570,620	—
無形資產		88,678	74,419
商譽		101,862	82,071
聯營公司的權益		147,945	145,410
合營公司的權益		63,621	72,499
其他金融資產		684,501	620,469
遞延稅項資產		149,468	117,143
預付款項		27,008	22,060
		<u>2,234,033</u>	<u>1,505,977</u>
流動資產			
其他金融資產		70,325	15,736
存貨		315,850	291,361
貿易及其他應收款項	11	2,046,356	1,202,201
受限制銀行結餘		193,559	148,897
現金及現金等價物		2,017,990	2,180,021
		<u>4,644,080</u>	<u>3,838,216</u>
流動負債			
銀行借款		18,705	950
合約負債		1,133,921	748,695
貿易及其他應付款項	12	2,026,826	1,892,174
租賃負債		91,989	—
即期稅項		281,485	259,907
撥備		20,054	20,700
		<u>3,572,980</u>	<u>2,922,426</u>
流動資產淨額		<u>1,071,100</u>	<u>915,790</u>
總資產減流動負債		<u>3,305,133</u>	<u>2,421,767</u>

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
銀行借款	281,661	—
租賃負債	478,213	—
遞延稅項負債	9,923	8,861
撥備	10,442	8,143
	<u>780,239</u>	<u>17,004</u>
資產淨額	<u>2,524,894</u>	<u>2,404,763</u>
資本及儲備		
股本	24	24
儲備	2,410,734	2,328,738
本公司權益股東應佔總權益	<u>2,410,758</u>	<u>2,328,762</u>
非控股權益	<u>114,136</u>	<u>76,001</u>
總權益	<u>2,524,894</u>	<u>2,404,763</u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯方式，首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營(所用)/所得現金	(116,891)	51,677
已付所得稅	(102,333)	(90,186)
經營活動所用現金淨額	(219,224)	(38,509)
投資活動		
購買物業，廠房及設備及無形資產付款	(69,634)	(95,198)
出售物業，廠房及設備所得款項	730	—
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(3,240)	(9,994)
出售附屬公司，扣除所處置現金	(2,542)	—
購買下列各項付款：		
—分類為按公平值計入損益的 金融資產(「按公平值計入損益」)	(104,598)	(13,143)
—上市債務投資	(21,852)	(1,146)
贖回下列各項所得款項：		
—按公平值計入損益	16,249	21,020
—上市債務投資	17,876	12,742
就於聯營公司之投資付款	(1,250)	(4,250)
已收利息	14,361	13,664
貸款及墊款付款	(68,974)	(20,000)
投資活動(所用)/所得其他現金流量	(16)	781
投資活動所用現金淨額	(222,890)	(95,524)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
融資活動		
新增銀行貸款及其他借款所得款項	353,192	—
償還銀行貸款	(29,730)	—
租賃本金支付	(49,723)	—
租賃利息支付	(4,846)	—
非控股權益注資	12,980	2,370
出售附屬公司部分股權所得款項	1,007	—
收購非控股權益付款	(994)	—
已付非控股權益的股息	(2,434)	(1,800)
已付本公司權益股東的股息	—	(134,368)
利息支付	(335)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額	279,117	(133,798)
現金及現金等價物減少淨額	(162,997)	(267,831)
於1月1日之現金及現金等價物	2,180,021	1,836,467
匯率變動影響	966	(2,890)
於6月30日之現金及現金等價物	2,017,990	1,565,746

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯方式，首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

未經審核中期財務報告附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

1. 主要會計政策

a. 編製基準

綠城服務集團有限公司(「本公司」)於2019年6月30日及截至2019年6月30日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。其於2019年8月23日獲授權刊發。

根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

中期財務報告乃根據2018年年度財務報表所採納相同會計政策編製，惟預期於2019年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報告要求管理層作出會影響政策應用及按迄今年度呈報之資產和負債及收入與開支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則、香港財務報告準則第16號租賃及若干香港財務報告準則之修訂。

除香港財務報告準則第16號租賃外，概無任何發展對本集團於本中期財務報告中編製或呈列本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況有重大影響。本集團尚未應用任何在當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。其就承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)或低價值資產租賃除外。轉承自香港會計準則第17號之出租人會計要求大致上維持不變。

本集團自2019年1月1日起初始應用香港財務報告準則第16號。本集團選擇採用經修訂追溯方式，而初始應用並無對於2019年1月1日期初權益結餘有累計影響。比較資料並未重列，並繼續按照香港會計準則第17號呈列。

有關過往會計政策變動之性質及影響以及所應用過渡性選擇之進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃之新定義

租賃定義之變動主要涉及控制之概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段時間內控制使用已識別資產而定義租賃，可透過確定使用量釐定。在客戶既有權指示使用已識別資產，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則擁有控制權。

本集團僅將香港財務報告準則第16號租賃之新定義應用於2019年1月1日或之後訂立或更改之合約。就於2019年1月1日前訂立之合約而言，本集團已採用過渡實際權宜方法融入現有安排屬或包含租賃之先前評估。

因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃之合約繼續作為香港財務報告準則第16號項下租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排之合約繼續入賬為執行合約。

(ii) 承租人會計方法

香港財務報告準則第16號取消要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃(誠如先前香港會計準則第17號所要求)。相反，本集團須在身為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要涉及物業、廠房及設備。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃撥充資本。對本集團而言，低價值資本一般為辦公設備及傢俱。與該等並無撥充資本之租賃有關之租賃付款，於租期內按系統基準確認為開支。

當租賃撥充資本時，租賃負債初步於租期內按租賃付款現值確認，並使用租賃隱含之利率貼現，或倘利率無法即時釐定，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並無依賴指數或利率之可變租賃付款並無計入租賃負債計量，因此於產生之會計期間於損益扣除。

當租賃撥充資本時，所確認使用權資產初步按成本計量，而使用權資產包括租賃負債之初始金額加於開始日期或之前作出之任何租賃付款，以及任何產生之初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產之成本亦包括拆除及移除相關資產，或恢復相關資產或其恢復相關資產所在地之成本估算，貼現至其現值，並扣減任何所收租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項之估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，就使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益入賬。

(b) 應用上述會計政策時作出之重大會計判斷及存在之估計不明朗因素之來源

(i) 釐定租賃期

誠如上述會計政策所闡述，租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含本集團可行使的續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權之可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使本集團行使續租權之相關事實及情況(包括有利條款、已作出之租賃裝修及該相關資產對本集團經營之重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，則將重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

(c) 過渡影響

於過渡至香港財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團釐定剩餘租期長短，並就先前分類為經營租賃之租賃按剩餘租賃付款現值計量租賃負債，使用於2019年1月1日之相關增量借貸利率貼現。用於釐定剩餘租賃付款現值之加權平均增量借貸利率為4.87%。

為方便過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於初始應用香港財務報告準則第16號當日應用下列確認例外情況及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不會就確認剩餘租期為於香港財務報告準則第16號初始應用日期起計12個月內結束(即租期於2019年12月31日或之前到期)之租賃當中租賃負債及使用權資產，應用香港財務報告準則第16號之規定；及
- (ii) 當計量於初始應用香港財務報告準則第16號當日之使用權資產時，本集團依賴先前於2018年12月31日對有償合約撥備作出之評估，以替代進行減值審閱。

下表載列於2018年12月31日之經營租賃承擔與於2019年1月1日已確認租賃負債之期初結餘之對賬：

	2019年1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日之經營租賃承擔	301,263
減：與豁免資本化的租賃有關之承擔：	
— 短期租賃及餘下租期於2019年12月31日或之前屆滿之其他租賃	(19,455)
— 低價值資產租賃	<u>(66)</u>
	281,742
減：未來利息開支總額	<u>(32,293)</u>
於2019年1月1日以遞增借款利率貼現之餘下租賃付款現值	<u>249,449</u>
於2019年1月1日確認之租賃負債總額	<u><u>249,449</u></u>

與先前分類為經營租賃之租賃有關之使用權資產已按相當於剩餘租賃負債已確認金額之金額確認，按於2018年12月31日財務狀況表確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

本集團於財務狀況表內將不符合投資物業之定義的使用權資產單獨呈列，並單獨呈列租賃負債。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日 之賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於 2019年 1月1日之 賬面值 人民幣千元
受採納香港財務報告準則第16號影響的 綜合財務狀況表項目：			
使用權資產	-	262,527	262,527
非流動資產總值	1,505,977	262,527	1,768,504
貿易及其他應收款項	1,202,201	(13,078)	1,189,123
流動資產	3,838,216	(13,078)	3,825,138
租賃負債(流動)	-	67,649	67,649
流動負債	2,922,426	67,649	2,990,075
流動資產淨值	915,790	(80,727)	835,063
總資產減流動負債	2,421,767	181,800	2,603,567
租賃負債(非流動)	-	181,800	181,800
非流動負債總額	17,004	181,800	198,804
資產淨值	2,404,763	-	2,404,763

於報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號當日，按相關資產類別劃分的本集團使用權資產的賬面淨值分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
自用租賃物業，按折舊成本列賬	570,164	261,880
辦公室設備及傢俱，按折舊成本列賬	456	647
	<u>570,620</u>	<u>262,527</u>
	<u>570,620</u>	<u>262,527</u>

(d) 租賃負債

於報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團租賃負債的剩餘合約到期狀況如下：

	於2019年6月30日		於2019年1月1日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	<u>91,989</u>	<u>94,516</u>	<u>67,649</u>	<u>69,279</u>
一年後但兩年內	94,263	101,159	55,844	59,865
兩年後但五年內	199,931	234,387	92,335	107,126
五年後	<u>184,019</u>	<u>258,390</u>	<u>33,621</u>	<u>45,472</u>
	<u>478,213</u>	<u>593,936</u>	<u>181,800</u>	<u>212,463</u>
	<u>570,202</u>	<u>688,452</u>	<u>249,449</u>	<u>281,742</u>
減：未來利息開支總額		<u>(118,250)</u>		<u>(32,293)</u>
租賃負債現值		<u>570,202</u>		<u>249,449</u>

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量之影響

於2019年1月1日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債的未償還結餘中產生的利息開支以及使用權資產的折舊，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支的政策。與倘於年內應用香港會計準則第17號所得的業績相比，此對本集團綜合損益表中錄得的經營可呈報利潤產生正面影響。

於現金流量表中，本集團(作為承租人)須將根據資本化租賃支付的租金分為其資本要素及利息要素。該等要素分類為融資現金流出，與香港會計準則第17號項下的經營租賃一樣，類似於先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的租賃處理方式，而非經營現金流出。因此，儘管現金流量總額不受影響，採納香港財務報告準則第16號會導致現金流量表內現金流量呈列的重大變動。

	2019年			2018年	
			扣減：		
			如同根據		與根據
	根據香港	加回：香港	香港會計準則	如同根據香港	香港會計準則
	財務報告準則	財務報告	第17號所	會計準則	第17號所得
	第16號所	準則第16號	得出有關經營	第17號所	有關2018年
	呈報的金額	下的折舊及	租賃估計	得出2019年	所呈報金額
	(A)	利息開支	金額(附註1)	的假設金額	比較
	人民幣千元	(B)	人民幣千元	(D=A+B-C)	人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受採納香港財務報告準則					
第16號影響截至2019年					
6月30日止六個月的					
財務業績：					
經營利潤	312,562	36,896	37,189	312,269	278,037
融資成本	(6,142)	5,807	-	(335)	-
稅前利潤	323,665	42,703	37,189	329,179	297,451
期內利潤	231,699	42,703	37,189	237,213	216,780
受採納香港財務報告準則					
第16號影響截至2019年					
6月30日止六個月的					
可呈報分部利潤					
(附註3(i))：					
— 杭州(不包括余杭)	4,106	31,561	27,763	7,904	36,351
— 余杭	(3,023)	1,842	1,616	(2,797)	15,942
— 長三角地區(不包括寧波)	144,444	7,244	6,079	145,609	114,786
— 寧波	38,193	881	717	38,357	41,426
— 珠三角地區	27,888	147	123	27,912	21,495
— 環渤海經濟圈地區	25,279	319	277	25,321	18,646
— 香港地區	15,301	579	501	15,379	1,904
— 其他地區	73,199	130	113	73,216	46,901

	根據 香港財務 報告準則 第16號所 呈報的金額 (A) 人民幣千元	2019年 如同根據 香港會計 準則第17號 所得出有關 經營租賃 估計金額 (附註1及2) (B) 人民幣千元	如同根據 香港會計 準則第17號 所得出 2019年的 假設金額 (C=A+B) 人民幣千元	2018年 與根據 香港會計 準則第17號 所得出有關 2018年 所呈報金額 比較 人民幣千元
受採納香港財務報告準則 第16號影響截至2019年 6月30日止六個月簡明 綜合現金流量表項目：				
經營(所用)／所得現金	(116,891)	(54,569)	(171,460)	51,677
經營活動所用現金淨額	(219,224)	(54,569)	(273,793)	(38,509)
租賃本金支付	(49,723)	49,723	-	-
租賃利息支付	(4,846)	4,846	-	-
融資活動所得／(所用) 現金淨額	279,117	54,569	333,686	(133,798)

附註1：倘香港會計準則第17號於二零一九年仍然適用，則「有關經營租賃的估計金額」為於二零一九年與已被分類為經營租賃的該等租賃相關的現金流量估計金額。該估計假設租金與現金流量之間並無差異，且倘香港會計準則第17號於二零一九年仍然適用，則根據香港會計準則第17號，所有於二零一九年訂立的新租賃已被分類為經營租賃。任何潛在的淨稅收影響均將被忽略。

附註2：於此影響表中，該等現金流出自融資重新分類至經營，以計算經營活動所得現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額，如同香港會計準則第17號仍然適用。

3. 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列6個可呈報分部。

- 區域1：杭州(包括餘杭)
- 區域2：長三角地區(包括寧波)
- 區域3：珠三角地區
- 區域4：環渤海經濟圈地區
- 區域5：香港地區
- 區域6：其他區域

現時，本集團業務主要於中國進行。

(i) 有關損益、資產及負債之資料

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

	截至2019年6月30日止六個月								
	杭州地區		長三角地區			環渤海 經濟圈地區	香港地區	其他地區	總計
	杭州地區 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自外部客戶的收益	1,089,161	189,286	1,111,010	207,652	212,996	491,752	-	361,270	3,663,127
分部間收益	6,466	21,893	1,882	22	176	32	-	159	30,630
可呈報分部收益	<u>1,095,627</u>	<u>211,179</u>	<u>1,112,892</u>	<u>207,674</u>	<u>213,172</u>	<u>491,784</u>	<u>-</u>	<u>361,429</u>	<u>3,693,757</u>
可呈報分部利潤	<u>4,106</u>	<u>(3,023)</u>	<u>144,444</u>	<u>38,193</u>	<u>27,888</u>	<u>25,279</u>	<u>15,301</u>	<u>73,199</u>	<u>325,387</u>
於2019年6月30日 可呈報分部資產	<u>2,241,965</u>	<u>347,528</u>	<u>2,091,929</u>	<u>456,302</u>	<u>376,624</u>	<u>765,174</u>	<u>1,309,752</u>	<u>718,389</u>	<u>8,307,663</u>
於2019年6月30日 可呈報分部負債	<u>2,633,065</u>	<u>197,828</u>	<u>1,359,591</u>	<u>260,345</u>	<u>212,277</u>	<u>398,085</u>	<u>517,549</u>	<u>341,011</u>	<u>5,919,751</u>

截至2018年6月30日止六個月

	杭州地區		長三角地區					其他地區	總計
	杭州地區 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區	環渤海 經濟圈地區	香港地區		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收益	853,421	150,236	888,833	196,224	160,071	419,721	-	258,975	2,927,481
分部間收益	19,673	2	941	398	3	59	-	1	21,077
可呈報分部收益	<u>873,094</u>	<u>150,238</u>	<u>889,774</u>	<u>196,622</u>	<u>160,074</u>	<u>419,780</u>	<u>-</u>	<u>258,976</u>	<u>2,948,558</u>
可呈報分部利潤	<u>36,351</u>	<u>15,942</u>	<u>114,786</u>	<u>41,426</u>	<u>21,495</u>	<u>18,646</u>	<u>1,904</u>	<u>46,901</u>	<u>297,451</u>
於2018年6月30日 可呈報分部資產	<u>1,625,713</u>	<u>231,721</u>	<u>1,593,449</u>	<u>318,147</u>	<u>264,243</u>	<u>503,882</u>	<u>992,897</u>	<u>494,484</u>	<u>6,024,536</u>
於2018年6月30日 可呈報分部負債	<u>1,863,199</u>	<u>115,662</u>	<u>1,009,383</u>	<u>180,695</u>	<u>145,614</u>	<u>247,564</u>	<u>33,204</u>	<u>264,693</u>	<u>3,860,014</u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯方式，首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部利潤	325,387	297,451
對銷分部間利潤	<u>(1,722)</u>	<u>-</u>
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<u>323,665</u>	<u>297,451</u>
稅前綜合利潤	<u>323,665</u>	<u>297,451</u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯方式，首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

4. 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、諮詢服務及園區服務。

(i) 收入劃分

符合香港財務報告準則第15號的客戶收益按重要類別劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按業務線確認之收入：		
物業服務	2,452,452	2,015,277
園區服務	690,075	511,795
諮詢服務	520,600	400,409
	<u>3,663,127</u>	<u>2,927,481</u>

符合香港財務報告準則第15號的客戶收益按收益確認時間劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	<u>2,452,452</u>	<u>2,015,277</u>
	<u>2,452,452</u>	<u>2,015,277</u>
園區服務		
園區產品和服務	57,384	12,510
家居生活服務	50,558	30,323
園區空間服務	110,133	94,011
物業資產管理服務	68,849	59,102
文化及教育服務	24,486	15,574
	<u>311,410</u>	<u>211,520</u>
諮詢服務		
在建物業服務	425,377	333,360
管理諮詢服務	95,223	67,049
	<u>520,600</u>	<u>400,409</u>

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	3,284,462	2,627,206
於某時點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	167,847	108,638
物業資產管理服務	210,818	191,637
	378,665	300,275
	3,663,127	2,927,481

概無與單一外部客戶的交易佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

5. 其他收入和其他淨收益

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	8,838	5,176
其他	2,157	956
	10,995	6,132

(i) 政府補助主要指向地方政府收取以鼓勵本集團發展的無條件補助。

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
其他淨收益		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(249)	(43)
贖回上市債務工具之淨收益	204	7
按公平值計入損益的已實現和未實現淨收益		
—可換股票據	16,952	—
—非上市股本投資	—	3,054
—資金產品	36	151
—上市股本證券	2,323	106
外匯收益淨額	737	116
	20,003	3,391

6. 稅前利潤

稅前利潤經扣除／(計入)下列後達致：

(a) 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
上市債務工具利息收入	2,332	2,236
銀行存款利息收入	14,402	9,427
銀行貸款利息支出	(335)	–
租賃負債利息支出	(5,807)	–
	<u>10,592</u>	<u>11,663</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	975,565	787,726
以權益結算的股份支付費用	38,790	–
界定供款計劃供款	154,319	121,727
	<u>1,168,674</u>	<u>909,453</u>

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	54,504	29,098
存貨成本	261,629	192,811
折舊及攤銷		
— 自有物業、廠房及設備	37,036	35,142
— 使用權資產	36,896	–
經營租賃費用(附註(i))	47,520	51,902

(i) 截至2019年6月30日止六個月的經營租賃費用主要為員工宿舍的短期租賃開支。

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯方式，首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。請見附註2。

7. 所得稅

於綜合損益及其他全面收入表內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	123,562	96,611
過往年度撥備不足	349	2,282
	<u>123,911</u>	<u>98,893</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生與撥回	(31,945)	(18,222)
	<u>(31,945)</u>	<u>(18,222)</u>
	<u>91,966</u>	<u>80,671</u>

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至2019年6月30日止六個月的本公司普通權益股東應佔利潤人民幣234,374,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣229,315,000元)，及期內已發行普通股加權平均數2,777,776,000股(截至2018年6月30日止六個月：2,777,776,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2019年6月30日止六個月期間，以權益結算的股份支付交易對每股盈利具有攤薄影響。每股攤薄盈利乃假設以權益結算的股份支付交易所產生之全部潛在攤薄普通股獲轉換，透過調整發行在外普通股之加權平均數計算得出。概無就盈利作出任何調整(分子)。

每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣234,374,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣229,315,000元)，及經調整全部潛在攤薄普通股2,785,689,816股普通股(截至2018年6月30日止六個月：2,777,776,000)後已發行普通股之加權平均數計算得出，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

	2019年	2018年
於1月1日之已發行普通股	2,777,776,000	2,777,776,000
以權益結算的股份支付交易的影響	7,913,816	—
	<u>2,785,689,816</u>	<u>2,777,776,000</u>

9. 股息

截至2019年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

10. 物業、廠房及設備以及使用權資產

(a) 收購自有資產

截至2019年6月30日止六個月，本集團收購辦公室設備及傢俱、汽車、租賃物業裝修及在建工程，成本為人民幣64,532,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣61,927,000元)。

(b) 使用權資產

誠如附註2所述，本集團已採用經修訂的追溯法初步應用香港財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產。有關按相關資產類別劃分的本集團使用權資產賬面淨值的進一步詳情載於附註2。

截至2019年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室空間、教學大樓、服務式公寓及零售店鋪訂立若干租賃協議，並因此確認額外使用權資產人民幣361,611,000元。

11. 貿易及其他應收款項

於報告期間末，來自第三方的貿易應收款項及應收票據基於收益確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,269,711	597,732
一年至兩年	114,690	64,897
兩年以上	2,339	3,043
來自第三方的貿易應收款項及應收票據總計，減虧損撥備	1,386,740	665,672
其他應收款項，減虧損撥備	289,436	227,196
押金及預付款項	265,521	243,224
應收關聯方款項		
— 貿易性質	6,725	11,152
— 非貿易性質	53,593	15,219
出售關聯公司應收賬款	30,247	30,198
應收員工款項	14,094	9,540
	<u>2,046,356</u>	<u>1,202,201</u>

貿易應收款項於應收款項確認時到期支付，應收票據於發行日期起1年內到期。

除於收取資產時將對銷未來開支付款或轉移至相關資產類別的若干存款及預付款項，所有分類為流動資產的貿易及其他應收款項預期將在一年內收回。

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯方式，首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。見附註2。

12. 貿易及其他應付款項

截至報告期間末，來自第三方的有發票貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
一個月內或按要求	113,977	318,111
一個月後但三個月內	25,600	88,303
三個月後	136,421	51,617
已結算貿易應付款項總計	275,998	458,031
臨時收款	477,278	407,380
應計貿易應付款項	114,952	77,539
押金	279,803	242,915
其他應付稅項及費用	168,588	133,535
應計工資及其他福利	161,113	307,643
代表客戶持有的托管資金	73,264	49,198
代表業委會收取的現金	111,620	94,093
其他應付款項及應計款項	163,107	115,650
應付股息	183,611	—
應付關聯方款項		
— 貿易性質	6,826	6,190
應付收購附屬公司款項	10,666	—
	<u>2,026,826</u>	<u>1,892,174</u>

所有貿易及其他應付款項預期於一年內償付或終止確認或按要求償還。

13. 報告期後的非調整事項

收購一家附屬公司

於2019年7月5日，本集團自Montessori Academy Pty Ltd、CCA Investment Group Pty. Limited、Colette Assaf及Charles Peter Assaf收購Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd(「目標公司」) 56%股權，現金代價約為50,267,656.51澳元(相當於人民幣242,586,683.55元)。誠如日期為2019年3月29日及2019年4月11日的公告所披露，代價將根據回補門檻條件及獲利門檻條件予以調整。於收購事項後，目標公司成為本公司之間接非全資附屬公司。

目標公司為於澳洲註冊成立之有限公司，主要從事根據Montessori課程及體系進行向介乎0至2歲的嬰兒、介乎2至3歲的幼兒及介乎3至6歲的學齡前兒童提供教育及托兒服務並提供日常教學。

主席報告

致尊敬的各位股東：

值2019年半年度業績發布之際，請容許本人代表集團向不久前奮戰在抗擊颱風一線的員工致敬：他們在服務過程中，無畏無懼、專業細心、貼近守望，將集團文化化作實際行動，讓業主從情感與理性雙視角發現物業服務行業的力量與價值。2019年8月9日至11日，一個名為「利奇馬」的超強颱風，從浙江沿海強勢登陸，颱風過境區域，恰是本集團項目最密集的優勢區，我們按照《防颱防汛防雷應急預案》標準，搶在風前、穩在風中、修在風後，同時通過高清監控的「鷹眼」系統監測各個風侵點，將這數十年一遇的強勢颱風影響，在所服務的園區內減至最小。眾多業主，通過幸福綠城APP、公開發函等形式紛紛表達感動，寫下表揚。我們認為這麼多員工之所以能表現出這般勇毅，不僅僅是業主有亦如暴雨般的力撐與感動，更是公司服務文化影響下的集體潛意識涌現，即為所服務的人竭盡全力，迎風雨而奮戰。

眾所周知，2019年上半年度，無論是世界爭端與貿易摩擦的格局，還是經濟基本面呈現的樣貌，給身處其中的人們與企業，帶來一種類似颱風的衝擊，只是程度有大有小，因為世界已然一體化，深度融合帶來的益處有多大，其必須承受的損益就會有多大。然而，物業服務作為一個底盤深扎於社區的行業，其真正於大環境風雨中承壓的可能性相對較小。猶記颱風天氣中，政府與媒體不斷呼籲：儘量不要外出。言外之意，家是安全且能夠享受到剛需服務的場所。而向家園的各種情景提供「在場」服務(人與服務的場景)的行業，必然能在此環境中獲得尊重與依賴。

作為已深度佈局社區服務生態的綠城服務，更是在外界環境變化中，堅持戰略定力，堅守品質能力、堅信市場活力，在2019年上半年交出了一份數據答卷：營業收入達人民幣3,663.1百萬元，與2018年同期相比，增長25.1%；毛利達到人民幣706.2百萬元，較2018年同期增長28.2%。物業服務作為本集團主要收入及毛利來源，穩步上升，園區服務、諮詢服務則聚焦於核心業務運營能力建設及服務內容轉型升級，期內成效均有所體現。有賴於本集團經二十餘年錘煉之市場化運營能力，一貫秉承的優良服務品質，及不斷完善的服務體系，期內，物業服務儲備面積更是達到207.0百萬平方米，淨增加46.7百萬平方米，淨增加量再創歷史新高，將繼續為集團的未來增長提供堅實基礎。

事實上，社區生活服務已成為國家傾注心力的聚焦點，今年6月密集出台與此利好的政策，例如未來五年，國家對養老、託幼、家政等社區家庭服務業加大稅費優惠政策支持。我們在社區養老業務上深耕多年，社區家政等具有天然優勢業務也創新開展，這些都承接了國家的政策利好；早托班「奇妙園」以及收購澳洲領先的幼教集團的動作，更是順應了國家的政策引領方向。除此之外，我們讓科技、產品、服務者更緊密鏈接，在新零售端創新發力，於杭州開出了多家社區生鮮店，最快15分鐘便可將業主線上下單的生鮮產品，送到家中，這個以「綠橙生鮮」命名的服務，輻射周邊三公里社區，三公里範圍的住宅，被稱之為「橙區房」。我們已然為社區承載美好生活的服務版圖，插上了一個又一個戰略路標。儘管前路並非平坦，我們從未懷疑過自己不能抵達坦途與大道。

行百里者半九十。2019年上半年，我們強調了穩健與蓄能，半程賽道中，有一些目標已板上釘釘，也有一些仍存差距，而轉彎進入下半圈征程中，直面全年的衝刺點，我們管理者必須有直面與逾越任何環境的能力。

卻顧所來徑，蒼蒼橫翠微。立足2019年，看向未來，我們看見了向生活服務持續進發的光亮。儘管教育、養老、新零售等生活服務項目的培育，讓我們在逼仄之路上歷經些許風雨，這正如聲勢很大，來時可禦，短時即逝的颱風。當前，國家層面的利好政策密集釋放，加之我們管理者團隊的經驗值與穩定性，創新願力與果敢執行，都讓生活服務業務的各項核心數據出現較強改善，這讓我們有理由相信未來，相信公司科技化、平台化、生態型的戰略轉型，將更加立體、更為豐盛。為此，我們一定將肩頭之責扛穩，砥礪向前，為心中之願實現，竭盡所能。

管理層討論與分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立協力廠商中國房地產研究機構)舉辦的「2019年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主與社會對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續穩健增長的堅實基礎。

財務回顧

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現：

收入人民幣3,663.1百萬元，與2018年同期的人民幣2,927.5百萬元相比，增長25.1%。

本集團收入來自三個業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，達人民幣2,452.5百萬元，佔整體收入的66.9%，相較於2018年同期人民幣2,015.3百萬元，同比增長21.7%；(ii)園區服務收入達人民幣690.1百萬元，佔整體收入的18.9%，相較於2018年同期人民幣511.8百萬元，同比增長34.8%；(iii)諮詢服務收入達人民幣520.6百萬元，佔整體收入的14.2%，相較於2018年同期人民幣400.4百萬元，同比增長30.0%。

	2019年		2018年		同比增加
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務					
物業服務	<u>2,452,452</u>	<u>66.9%</u>	<u>2,015,277</u>	<u>68.8%</u>	<u>21.7%</u>
	<u>2,452,452</u>	<u>66.9%</u>	<u>2,015,277</u>	<u>68.8%</u>	<u>21.7%</u>
園區服務					
園區產品和服務	225,231	6.2%	121,148	4.1%	85.9%
家居生活服務	50,558	1.4%	30,323	1.1%	66.7%
園區空間服務	110,133	3.0%	94,011	3.2%	17.1%
物業資產管理服務	279,667	7.6%	250,739	8.6%	11.5%
文化及教育服務	24,486	0.7%	15,574	0.5%	57.2%
	<u>690,075</u>	<u>18.9%</u>	<u>511,795</u>	<u>17.5%</u>	<u>34.8%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	425,377	11.6%	333,360	11.4%	27.6%
管理諮詢服務	95,223	2.6%	67,049	2.3%	42.0%
	<u>520,600</u>	<u>14.2%</u>	<u>400,409</u>	<u>13.7%</u>	<u>30.0%</u>
	<u>3,663,127</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,927,481</u>	<u>100.0%</u>	<u>25.1%</u>

銷售成本

期內，此成本為人民幣2,956.9百萬元，較2018年同期的人民幣2,376.6百萬元增加24.4%。此增加百分比略低於總收入同期增長率。主要是我們業務規模擴大所帶來成本的同步上升，我們將繼續改進並推行本集團有關成本管控措施，進一步擴大並提高自動化及智慧化設備的覆蓋範圍及使用效率。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣43.3百萬元，較2018年同期人民幣14.7百萬元增加194.6%。增長的主要原因在於本集團新零售、教育、物業資產管理服務業務的拓展，銷售人員以及場地租金成本的增加。

行政開支

行政開支為人民幣316.9百萬元，較2018年同期人民幣234.0百萬元增加35.5%。此增長率雖高於本期收入增長率，但較2018年同期45.1%的增長率，下降了9.6個百分點，較2018年全年43.6%的增長率，下降了8.1個百分點。為實現員工激勵，2018年本集團向員工授出期權，本期計提以權益結算的股份支付費用38.8百萬元。如剔除該費用，則增長率為18.9%，低於本期收入增長率。

本集團正在構建平台服務、自動監督、數據驅動、智慧高效的同級管理體系，借助共享中心實現縱向業務「穿透」和橫向管理「連接」，以達到讓管理更高效，讓服務更便捷之目的。此效果正在逐步呈現。

毛利

- 毛利達到人民幣706.2百萬元，較2018年同期的人民幣550.8百萬元上升28.2%。毛利率為19.3%，與2018年同期的18.8%相比上升0.5個百分點，與2018年全年的17.8%相比上升1.5個百分點。
- 三個業務板塊的毛利率分別為：物業服務11.9%、園區服務31.3%及諮詢服務38.1%。對比2018年同期為11.9%、30.2%和39.1%，而2018全年的毛利率為11.4%、25.5%和38.0%。

- 物業服務毛利率11.9%，與2018年同期11.9%持平，較2018年全年11.4%略有上升。雖然房地產市場時有波動、人工成本持續提升，但通過大數據平台的建立、移動互聯網的應用和智能化設備的投入，本集團實現了用戶體驗和企業效率的雙向提升。物業服務毛利率穩中向好。
- 園區服務的毛利率31.3%，比2018年同期的30.2%，及2018年全年的25.5%有所改善。園區服務聚焦於核心業務運營能力建設，園區產品及服務、物業資產管理服務、文化教育服務毛利率均有所改善。
- 諮詢服務毛利率38.1%，比2018年同期的39.1%略有下降。該分部毛利率在近幾年的表現都比較穩定。

融資收入淨額

期內，集團融資收入淨額為人民幣10.6百萬元，對比2018年同期的融資收入淨額為人民幣11.7百萬元。集團依託財務共享中心強化資金管理力度，期內銀行存款利息收入達人民幣14.4百萬元，較2018年同期的人民幣9.4百萬元增長52.8%。因初次應用新租賃準則，期內新增租賃負債財務費用5.8百萬元，造成融資收入淨額有所下降。

	截至6月30日止六個月		同比%
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
上市債務工具利息收入	2,332	2,236	4.3%
銀行存款利息收入	14,402	9,427	52.8%
銀行貸款利息支出	(335)	–	不適用
租賃負債財務費用	(5,807)	–	不適用
融資收入淨額	<u>10,592</u>	<u>11,663</u>	<u>-9.2%</u>

分佔聯營、合營公司利潤減虧損

期內，分佔聯營及合營公司利潤減虧損的金額分別為虧損人民幣0.8百萬元，虧損人民幣0.2百萬元，與2018年同期虧損人民幣3.2百萬元，和虧損人民幣1.1百萬元相比有所改善。主要是因為期內聯營及合營公司運營步入正軌，虧損逐步減少而導致。

所得稅

期內，所得稅為人民幣92.0百萬元，對比2018年同期的人民幣80.7百萬元，同比增長14.0%。有效稅率為28.4%，略高於2018年同期的27.1%。主要原因為以權益結算的股份支付費用作納稅調增，剔除以權益結算的股份支付費用後的經調整有效稅率為25.4%，較2018年同期有所下降。

	截至6月30日止6個月		同比%
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
即期稅項			
中國企業所得稅	123,562	96,611	27.9%
過往年度撥備不足	349	2,282	-84.7%
	123,911	98,893	25.3%
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回	(31,945)	(18,222)	75.3%
	91,966	80,671	14.0%

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維爾京群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2018年及2019年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

本集團旗下於中國的個別公司通常須按應課稅收入的25%繳納企業所得稅；除另有訂明，稅率乃根據中國相關所得稅規例及法規釐定。

自2019年1月1日至2021年12月31日，在本集團的附屬公司中，杭州的稅務機關向杭州市綠城職業培訓學校批出20%的所得稅稅率。根據《中華人民共和國企業所得稅法》第28章的規定，企業經認定為高新技術企業後，按15%的稅率計繳企業所得稅。杭州綠城信息技術有限公司於2018年取得高新技術企業證書，2018年至2020年按15%的稅率計繳企業所得稅。

稅前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣323.7百萬元，較2018年同期的人民幣297.5百萬元增加人民幣26.2百萬元，同比增長8.8%。

期內利潤

期內利潤為人民幣231.7百萬元，較2018年同期的人民幣216.8百萬元增長6.9%。剔除以權益結算的股份支付費用後經調整的期內利潤為人民幣270.5百萬元，較2018年同期增長24.8%，增速略高於2018年同期。

期內淨利率為6.3%，剔除以權益結算的股份支付費用後經調整的淨利率為7.4%，對比2018年同期的7.4%，和2018全年的7.3%(剔除以權益結算的股份支付費用)後，基本持平。

物業，廠房及設備和使用權資產

期內，物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣971.0百萬元，較2018年同期的人民幣351.7百萬元，同比增長176.1%。增長的主要原因在於根據新租賃準則確認增加使用權資產人民幣570.6百萬元。剔除該部分影響，物業，廠房及設備為人民幣400.4百萬元，同比增長13.8%。使用權資產主要用於本集團新零售、教育、物業資產管理服務業務。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項達到人民幣2,046.4百萬元，較2018年同期的人民幣1,385.1百萬元增加47.7%。其中，佔比最大的貿易應收款項為人民幣1,386.7百萬元，相較2018年同期的人民幣990.2百萬元，增加40.1%。該分項主要是由於受到宏觀環境的影響，案場、開發商補貼、專項服務的回款速度有所放緩及應收關聯方的非貿易性質款項增加。應收貿易款項中主要構成項為物業服務費，誠如本集團於過往中期報告及年報披露所述，物業服務費多以年度收取，因此在半年度時該部分增長比例會較高，但到下半年會降低。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為人民幣2,026.8百萬元，較2018年同期的人民幣1,424.6百萬元增加42.3%，較2018全年增加7.1%。其中新增應付股息人民幣183.6百萬元，新增車位應付款人民幣79.6百萬元。

租賃負債

期內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的計入流動負債人民幣92.0百萬元，一年以上應支付的計入長期租賃負債人民幣478.2百萬元。

物業服務一佔總收入**66.9%**，佔總毛利**41.4%**

物業服務是本集團的最大收入和毛利來源。一直以來，本集團主要都是採取包幹制的服務收費方式。基於我們過去20年積累的服務能力和管理經驗，物業服務為我們帶來了穩定收入、利潤及上佳口碑。期內：

- 收入達到人民幣2,452.5百萬元，較2018年同期人民幣2,015.3百萬元增長21.7%。增速有所下降是由於上下半年管理交付量的不均衡引起，縱觀全年的交付量將較去年穩中有升。
- 毛利為人民幣292.3百萬元，較2018年同期的人民幣240.0百萬元增長21.8%，毛利率與2018年同期的11.9%持平。
- 在管面積為184.2百萬平方米，較2018年同期的150.8百萬平方米增長22.1%，或淨增加33.4百萬平方米。新項目的增加為我們帶來內生性增長動力，也是物業服務收入及利潤持續增加的主要來源。
- 儲備面積作為在管面積的主要來源，期內達到207.0百萬平方米，較2018年同期的160.3百萬平方米增長29.1%，或淨增加46.7百萬平方米，淨增加量再創歷史新高，顯示本集團的項目儲備依然充足，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。優質的服務能力和強勁的市場拓展，讓我們更好滿足客戶美好生活的需求，從而帶來儲備面積的強勁增長。
- 在管項目達到1,305個，覆蓋了全國29個省、直轄市和自治區、以及137個城市。

	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	佔物業 管理收入%	佔在管 面積%	佔物業 管理收入%	佔在管 面積%
合約面積				
— 住宅	70.9	78.5	69.1	79.5
— 非住宅	29.1	21.5	30.9	20.5
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	佔在管 面積%	佔總 收入%	佔在管 面積%	佔總 收入%
— 杭州	15.4%	29.7%	16.7%	29.2%
— 余杭	6.7%	5.2%	7.2%	5.1%
大杭州	22.1%	34.9%	23.9%	34.3%
寧波	6.7%	5.7%	7.4%	6.7%
長江三角區	37.3%	30.3%	36.6%	30.4%
環渤海經濟圈地區	16.1%	13.4%	14.6%	14.3%
珠江三角區	6.9%	5.8%	6.5%	5.5%
其他	10.9%	9.9%	11.0%	8.8%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

園區服務一佔總收入18.9%，佔總毛利30.5%

儘管增速有所降低，園區服務依然是本集團增長速度最快的業務。園區服務基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們「幸福生活服務商」戰略願景的重要組成部分。期內：

- 收入為人民幣690.1百萬元，較2018年同期的人民幣511.8百萬元增長34.8%，增速較過往有所降低。主要是佔該分部收入40.5%的物業資產管理服務收入增速減緩所致。其中：
 - (1) 園區產品與服務(佔園區總收入的32.7%)，與2018年同期人民幣121.1百萬元相比，增長85.9%，達人民幣225.2百萬元。
 - (2) 居家生活服務(佔園區總收入的7.3%)，與2018年同期人民幣30.3百萬元相比，增長66.7%，達人民幣50.6百萬元。
 - (3) 園區空間服務(佔園區總收入的16.0%)，與2018年同期人民幣94.0百萬元相比，增長17.1%，達人民幣110.1百萬元。
 - (4) 物業資產管理服務(佔園區總收入的40.5%)，與2018年同期人民幣250.7百萬元相比，增長11.5%，達人民幣279.7百萬元。
 - (5) 文化教育服務(佔園區總收入的3.5%)，與2018年同期人民幣15.6百萬元相比，增長57.2%，達人民幣24.5百萬元。

- 毛利為人民幣215.7百萬元，與2018年同期相比增長39.7%，略高於收入增長率。主要是因為毛利率較去年同期有所改善，由2018年中期的30.2%上升到期內的31.3%。我們預計今年下半年該分部毛利率將繼續保持穩定。

	截至6月30日止六個月				
	2019			2018	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
園區產品服務	225,231	32.7	85.9	121,148	23.7
居家生活服務	50,558	7.3	66.7	30,323	5.9
園區空間服務	110,133	16.0	17.1	94,011	18.4
物業資產管理服務	279,667	40.5	11.5	250,739	49.0
文化教育服務	24,486	3.5	57.2	15,574	3.0
總計	<u>690,075</u>	<u>100</u>	<u>34.8</u>	<u>511,795</u>	<u>100</u>

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

- **園區產品和服務**：期內，我們將原先的便利店模式升級為社區生鮮模式。利用園區的天然資源優勢，以高頻消費的生鮮產品為切入點，打造質高價優的社區生鮮品牌。該模式以供應體系、倉配體系、前端體系(用戶端)三大體系構建適合園區業主的全場景消費，以店、倉、櫃為硬體基礎，涵蓋了即時達和次日達兩種業務場景。該模式擁有較低的獲客成本、倉儲便利性、人力成本及配送時效性，並與幸福綠城APP相結合，實現資料沉澱及轉化。目前的發展策略是先以杭州為核心覆蓋綠城園區業主，孵化成熟後將逐步向周邊拓展並向非綠城園區業主輸出。

- **居家生活服務**：該分部收入顯著提速，主要是由於集團整合優質資源成立「四季管家」到家服務平台。針對該分部，我們的策略是通過線上線下相融合，整合優質資源，構建一個以客戶數據為驅動，以日常保潔、家電維護、高端養護為核心業務的到家服務體系。於2019年6月，財政部公告發佈第76號公告，宣佈為社區提供家政服務的機構，所取得的家政服務收入，免徵增值稅、免徵契稅、免徵不動產登記費；服務取得的收入，在計算應納稅所得額時減按90%計入收入總額。為該項業務的發展營造了良好的政策環境。
- **物業資產管理服務**：置換收入依然是此分部的最大收入來源。期內，我們的全國租售中心模式初見成效，通過在管園區深耕，我們的二手房代理服務分部的收入較去年同期增長22%。但受房地產市場波動影響，一手房及尾盤代銷收入明顯下降，導致置換整體收入略低於去年同期。我們認為，受制於房地產宏觀調控，在未來一段時間內該分部的收入增長速度和毛利率仍然會受到影響。另一方面，針對園區業主開展房屋返租／託管服務業務的「優屋美宿」品牌，雖然目前尚未實現盈利，但正處於快速發展階段。
- **文化教育服務**：如我們在2018年年報中所預計，期內該業務的收入及毛利率有明顯改善。我們重點聚焦早教高端服務市場，通過「機構設置標準化、教養體系科學化、課程構建多元化、教養服務個性化」，持續打造綠城服務早教品牌，並通過一系列行之有效的措施提升「奇妙園」滿園率、增加收入並控制成本。2019年7月5日，我們完成對澳大利亞MAG公司的收購，有效提升了核心競爭力和品牌內涵。我們注意到，今年上半年，政策環境明顯改善，國務院辦公廳、財政部相繼發佈《關於促進3歲以下嬰幼兒照護服務發展的指導意見》（國辦發[2019]15號），《關於養老、託育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》（財政部等公告[2019]年第76號）給予嬰幼兒照護、託育服務機構一系列政策優惠。下一階段，我們將持續發揮品牌優勢，

積極對接相關企業，通過相關企業提供場地、設備等硬體資源，我們提供師資、課程、品牌等軟體資源的方式，直營、聯營、委託運營並舉，進一步改善該業務收入和毛利率水準。

諮詢服務 — 佔總收入**14.2%**，佔總毛利**28.1%**

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

- 收入為人民幣520.6百萬元，較2018年同期的人民幣400.4百萬元增長30.0%。主要增長原因是我們的戰略轉型已見成效，管理諮詢與在建諮詢服務的服務項目數量與年度服務費都實現了穩定增長。

	截至6月30日止六個月				
	2019			2018	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
在建物業服務	425,377	81.7	27.6	333,360	83.3
管理諮詢服務	95,223	18.3	42.0	67,049	16.7
總計	<u>520,600</u>	<u>100</u>	<u>30.0</u>	<u>400,409</u>	<u>100</u>

- 毛利率從2018年同期的39.1%，略微下降至38.1%，依然保持著較高水準。

	截至6月30日止六個月				
	2019年			2018年	
項目個數 期末	平均收入/ 項目 人民幣千元	同比%	平均收入/ 項目 人民幣千元	項目個數 期末	平均收入/ 項目 人民幣千元
在建物業服務	532	15.9	800	459	726
管理諮詢服務	<u>367</u>	<u>15.8</u>	<u>259</u>	<u>317</u>	<u>212</u>

面對市場變化，我們持續研究房地產市場發展趨勢及新技術在上述業務領域的應用情況，並將其充分與各業務分部的發展策略相融合，確保自身的服務產品優勢。基於開發商對諮詢服務需求的變化，我們著手培育產業園、寫字樓、商業綜合體、城市更新等非住宅業態的運營技術能力，擬定以「諮詢+運營+物業」的模式，協同發展諮詢服務與物業服務。

- **在建物業服務**：繼2018年我們將傳統案場服務升級為美好生活體驗服務後，我們通過分級培訓體系，集中認證和直播授課等方式，進一步為員工賦能，著重打造了自信、敏銳、利他、嚮往美好的「美好生活設計師」團隊，站在準業主的角度，不斷創新迭代各類服務觸點，為購房客戶提供定制化的服務體驗，從而獲得了高服務感知度和認可度，業務得到了較快發展。
- **管理諮詢服務**：我們的房地產諮詢經歷了市場試水與培育階段，開始獲得市場認可，部分購買我們物業諮詢服務的開發商，選擇與我們在景觀、精裝修等領域進行更為深入的諮詢服務合作，實現了價值疊加；另一方面，「綠聯盟」服務所推行的「品質聯盟」理念備受全國各地物業管理協會青睞，先後與紹興、台州等地物業管理協會簽訂戰略合作協定，通過管理技術與科學技術手段的雙重輸出，為屬地化物業服務企業品質賦能，進一步提升了「綠聯盟」服務的物業服務企業數量。

上市所得款項

本公司於2016年7月12日成功在聯交所主板上市，發行777,776,000股新股，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額為港幣1,472百萬元(等同人民幣1,265.8百萬元)。該等款項已經按照招股書及2017年9月15日發佈的公告所載之用途全部分配使用：

- 49%用於收購物業服務公司及提供增值服務的公司(已全部動用)
- 7%用於開發及推廣「智慧園區」專案，及園區產品和服務(已全部動用)
- 19%用於償還貸款(已全部動用)
- 25%做運營資金及一般企業用途(已全部動用)

收購及未來展望

期內，我們依然在持續關注及尋求市場上合適的收購機會：秉著本集團一貫的收購策略，在堅持物業服務內生增長、審慎收購擴張模式的同時，聚焦園區服務及諮詢服務分部中戰略性、新型業務的發展及收購機會。

誠如本集團於2018年度報告披露所述，我們於2019年3月就MAG約56%的股權簽署了收購協議(詳見本公司於2019年3月29日及2019年4月11日之公告)，並於2019年7月5日完成了有關股權的交割(詳見本公司於2019年6月21日及2019年7月5日之公告)。未來將在教學體系、標準、師資培訓、品牌加持等多方面對本集團的早教業務進行賦能，這是我們在該領域戰略落地的重要一步。

當然，我們認為，收購完成後，如何讓收購標的業務、管理團隊等與本集團現有管控體系、業務資源等的有效融合，是推動收購標的快速實現其經營和利潤目標，進而持續快速帶動本集團業務發展，實現收購初衷的重要環節。下一階段，我們也將重點聚焦此方面工作的落實。

我們相信，通過審慎收購及股權合作的形式，能夠較為快速的促進我們園區服務及諮詢服務分部戰略性及新型業務的發展或升級，完善現有業務的商業模式，為本集團業務增長帶來更好的貢獻。之後，我們也將繼續關注市場，捕捉合適的收購機會。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因此，本集團承受最低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及薪酬政策

期內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇乃按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2019年6月30日，集團有26,289名員工，較2018年同期增長15.6%，低於在管面積的年增長率。

中期股息

截至2019年6月30日止六個月，董事會一致決議不宣派任何中期股息。

或然負債

於2019年6月30日止，本集團並無任何重大或然負債。

現金、流動性及負債

期內，流動資產為人民幣4,644.1百萬元，較2018年同期的人民幣3,385.4百萬元增加37.2%。本集團現金及現金等價物達到人民幣2,018.0百萬元，較2018年同期的人民幣1,565.7百萬元增長28.9%，本公司資金仍然充裕。本集團之負債比率(總債務除以總資產)為63.3%，較2018年同期的55.8%上漲7.5個百分點，主要是由於按照新租賃準則，期末租賃資產增加人民幣570.6百萬元，租賃負債增加人民幣570.2百萬元，以及本期新增銀行借款人民幣300.4百萬元所致。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和責任。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2019年6月30日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2019年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載之準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2019年6月30日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「**審核委員會**」)。審核委員會目前由三名成員(即潘昭國先生(主席)(他為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、李風先生及黃嘉宜先生)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程式、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止未經審核的中期財務報表及中期業績。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)，而載有上市規則規定的所有資料的截至2019年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
李海榮

中國，杭州
2019年8月23日

於本公告日期，本公司執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生，非執行董事為壽柏年先生及夏一波女士，以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生及黃嘉宜先生。