

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Kaisa Prosperity Holdings Limited **佳兆業美好集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

截至2019年6月30日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至2019年6月30日止六個月的總收益較截至2018年6月30日止六個月約人民幣412.3百萬元增加約35.4%至約人民幣558.4百萬元。
- 截至2019年6月30日止六個月的毛利較2018年同期增加約35.8%至約人民幣191.3百萬元，而截至2019年6月30日止六個月的毛利率則由截至2018年6月30日止六個月約34.2%增加0.1個百分點至約34.3%。
- 截至2019年6月30日止六個月的溢利約為人民幣91.6百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣23.0百萬元)。經調整淨利潤(截至2018年6月30日止六個月不包括上市開支及宣派特別股息而產生的遞延稅項開支)約為人民幣91.6百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣63.0百萬元增長約45.4%。
- 於2019年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣519.4百萬元。
- 於2019年6月30日，本集團的在管建築面積由2018年12月31日約26.9百萬平方米增加約9.4百萬平方米至36.3百萬平方米。

佳兆業美好集團有限公司(前稱「佳兆業物業集團有限公司」)(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期業績，連同截至2018年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
收益	4	558,390	412,324
服務成本		(367,104)	(271,461)
毛利		191,286	140,863
其他虧損淨額	5	(6,109)	(1,626)
銷售及市場推廣開支		(3,563)	(1,785)
行政開支		(63,706)	(72,013)
經營溢利		117,908	65,439
按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益		578	–
融資成本		(27)	(9,007)
融資收入		309	9,072
融資收入淨額		282	65
除所得稅前溢利	6	118,768	65,504
所得稅開支	7	(27,187)	(42,472)
期內溢利及全面收益總額		91,581	23,032
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		90,663	23,300
非控股權益		918	(268)
		91,581	23,032
本公司擁有人應佔每股盈利 (以人民幣元列示)			
基本及攤薄	8	0.6476	0.2234

附註：本集團已於2019年1月1日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列，而初步應用香港財務報告準則第16號的累計影響於初步應用日期在保留盈利確認。見附註3。

簡明綜合財務狀況表
於2019年6月30日

		(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2018年 12月31日 人民幣千元 (附註)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,792	7,920
無形資產	10	18,003	6,579
商譽	10	24,514	5,534
按公平值經損益入賬的金融資產		35,909	–
使用權資產		3,485	–
其他應收款項	11	460	133
遞延稅項資產		5,169	3,153
		100,332	23,319
流動資產			
應收貿易賬款	11	91,041	54,416
其他應收款項及預付款項	11	81,099	59,347
代表住戶付款		32,684	40,440
合約資產		44,229	40,576
應收關連人士款項		168,746	127,491
受限制現金		1,554	617
現金及現金等值項目		519,447	708,055
		938,800	1,030,942
流動負債			
應付貿易賬款	12	86,081	86,549
其他應付款項及應計費用	12	205,970	204,836
合約負債		57,204	41,087
應付同系附屬公司款項		32,960	29,256
租賃負債		3,056	–
應付股息		22,168	128,000
應付所得稅		34,854	33,237
		442,293	522,965
流動資產淨值		496,507	507,977
資產總值減流動負債		596,839	531,296

		(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2018年 12月31日 人民幣千元 (附註)
非流動負債			
其他應付款項	12	2,416	3,981
租賃負債		429	—
遞延稅項負債		5,729	21,145
		<u>8,574</u>	<u>25,126</u>
資產淨值		<u>588,265</u>	<u>506,170</u>
權益			
股本		1,232	1,232
儲備		574,796	505,502
本公司擁有人應佔權益		<u>576,028</u>	<u>506,734</u>
非控股權益		12,237	(564)
權益總額		<u>588,265</u>	<u>506,170</u>

附註：本集團已於2019年1月1日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列，而初步應用香港財務報告準則第16號的累計影響於初步應用日期在保留盈利確認。見附註3。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 公司資料

佳兆業美好集團有限公司(前稱佳兆業物業集團有限公司) (「本公司」) 於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點地址為中華人民共和國(「中國」) 深圳市福田區南園路66號佳兆業中心A座507室。本公司股份於2018年12月6日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板上市。

本公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「葉昌投資」)，其為在英屬處女群島(「英屬處女群島」) 註冊成立的投資控股公司，而本公司董事視佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」) 為本公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 主要從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」) 呈列，並已於2019年8月20日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料已按照聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至2018年12月31日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) 編製。

3. 重大會計政策變動

截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃按本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策編製，惟採納下列於2019年1月1日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。本集團並無提前採納任何已獲頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償的預付款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期的香港財務報告準則年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

除下文所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間編製及呈列的業績及財務狀況並無產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及三項詮釋(香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)—第15號「經營租賃—獎勵」及香港(準則詮釋委員會)—第27號「評估法律形式為租賃之交易實質」)。香港財務報告準則第16號已使用經修訂追溯法應用，採用香港財務報告準則第16號的累計影響於權益中確認為對本期間保留盈利的期初結餘作出的調整。概無重列過往期間。

就於首次應用日期已存在的合約而言，本集團已選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號的租賃定義，而並無對過往根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號並非識別為租賃的安排應用香港財務報告準則第16號。應用香港財務報告準則第16號並無對該等資產產生影響，惟全部結餘現時呈列為非流動資產下的「使用權資產」。

於首次應用香港財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團已選擇於計量當時存續的使用權資產經營租賃時，不計入初步直接成本。於該日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就於過渡日期存續的預付或應計租賃付款作出調整。

與於首次應用日期對使用權資產進行減值檢討相反，本集團對租賃於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期前租賃是否繁重而依賴其過往評估。

於過渡時，就過往入賬為經營租賃且餘下租賃年期少於12個月的租賃而言，本集團已應用選擇豁免不確認使用權資產，惟按直線法於餘下租賃年內入賬為租賃開支。

根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債應用的加權平均增量借款利率為4.75%。

下列為於2018年12月31日的經營租賃承擔總額與於2019年1月1日確認的租賃負債的對賬：

	人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔總額	7,681
確認豁免：	
• 餘下租期少於12個月的租賃	<u>(5,740)</u>
貼現前的經營租賃負債	1,941
於2019年1月1日使用增量借款率貼現	<u>(86)</u>
經營租賃負債	<u>1,855</u>
根據香港財務報告第16號於2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u>1,855</u>
分類為：	
流動租賃負債	1,377
非流動租賃負債	<u>478</u>
	<u>1,855</u>

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
使用權資產增加(非流動資產)	1,855
融資負債增加	<u>(1,855)</u>

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據本集團截至2018年12月31日止年度的最近期年度財務報表所採用的會計政策編製，惟應用香港財務報告準則第16號的影響除外。

(a) 本集團作為承租人

自2019年1月1日起適用

就於2019年1月1日或之後訂立的任何新合約而言，本集團考慮合約是否屬於租賃或是否包含租賃。租賃的定義為「合約或合約部分賦予某期間內使用已識別資產(相關資產)的權益以交換代價的權利」。為應用該定義，本集團就下列各項評估合約是否符合三大關鍵評估：

- 合約包含已識別資產，其於資產可供本集團使用時於合約中清楚地識別或暗示指明；
- 本集團在考慮合約的界定範圍的權利後，於整個使用期間有權獲得因使用已識別資產產生的絕大部分經濟利益；及
- 本集團有權於整個使用期間指示已識別資產的用途。本集團於整個使用期間評估其是否有權指示資產使用的方式及用途。

就含有租賃部分及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團於合約中將代價按其相關單獨價格分配至各租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人的租賃物業而言，本集團選擇不單獨列示非租賃部分，而將入賬租賃及非租賃部分為單一租賃部分。

計量及確認作為承租人的租賃

於租賃開始日期，本集團於簡明綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量、本集團產生的任何初步直接成本、於租賃結束時解除及移除相關資產的成本估計及於租賃開始日期前作出的任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

除符合投資物業定義的該等使用權資產及有關應用重估模式的物業、廠房及設備類別的使用權資產外，本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租賃年期結束止(以較早者為準)使用直線法對使用權資產進行折舊，除非本集團合理確定於租賃年期結束時將取得擁有權則除外。本集團亦於出現相關減值跡象時，對使用權資產進行評估，惟符合投資物業定義的使用權資產則除外。

於開始日期，本集團按該日期未付租賃付款的現值計量租賃負債，並使用租賃指明的利率或(倘該利率無法可靠釐定)本集團的增量借款利率進行貼現。

於計量租賃負債時計入的租賃付款包括根據指數或利率計算的固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠及可變付款，而該金額預期須於剩餘價值擔保下支付。租賃付款亦包括本集團合理將予行使的購買權的行使價及就終止租賃支付的罰金，倘該租賃年期反映本集團行使終止合約的選擇權。

初始計量後，負債將隨著作出租賃付款而減少，但會因租賃負債的利息成本而增加。負債會重新計量以反映任何重新評估或租賃修改，或實質固定付款的變化。不依賴指數或利率的可變租賃付款將於出現觸發付款的事件或條件時確認為支出。

當重新計量租賃時，相應的調整將反映在使用權資產中，或倘使用權資產已減至零，則反映在損益中。

本集團已選擇使用實際權宜方法將短期租賃及低價值資產租賃入賬。這些租賃的付款不是確認使用權資產及租賃負債，而是在租賃期內以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期限12個月或以下的租賃。

2019年1月1日前適用

如本集團確定一項協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而獲得使用某一特定資產(或多項資產)的權利，則視該協議(由一宗或一系列交易組成)為租賃或具租賃性質。該決定乃根據該協議的實質內容評估而作出，而無論該協議是否具備租賃的法律形式。

對於本集團以租賃方式持有的資產，如果租賃方式使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃方式不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。

經營租賃

如果本集團是以經營租賃方式獲得資產的使用權，則因租賃作出的付款會在租賃期內以直線法在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益時間模式則除外。租賃所涉及的獎勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

4. 收益及分部資料

4.1 收益

- (a) 收益主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務的所得款項。本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月的收益分析如下：

	(未經審核)			
	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	收益	服務成本	收益	服務成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶所得及於一段時間內 確認的收益				
物業管理服務	233,623	153,986	177,721	111,677
交付前及顧問服務	216,796	143,912	164,345	108,644
社區增值服務	56,441	31,858	38,221	27,674
智能解決方案服務	51,530	37,348	32,037	23,466
	<u>558,390</u>	<u>367,104</u>	<u>412,324</u>	<u>271,461</u>

- (b) 未達成的履約義務

於2019年6月30日及2018年12月31日，分配至餘下尚未履約或已部分履約義務的交易價格如下：

	(未經審核)	(經審核)
	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	65,811	50,841
超過一年	<u>52,508</u>	<u>24,408</u>
	<u>118,319</u>	<u>75,249</u>

上文披露的該等金額不包括已分配至履約義務的交易價格，該等交易價格已經履約但由於可變代價限制尚未確認。

4.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人已審閱的報告釐定經營分部。本集團的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

截至2019年及2018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、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月的所有收益均來自中國。

於2019年6月30日，除按公平值經損益入賬的金融資產外，大部分非流動資產位於中國。

5. 其他虧損淨額

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
無條件政府補貼收入(附註)	1,253	841
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(52)	(19)
虧損準備撥備	(5,334)	(1,629)
撥回虧損準備撥備	-	270
因無法收回，已撇銷的金額	(573)	(240)
匯兌虧損淨額	(1,410)	(817)
其他	7	(32)
	<u>6,109</u>	<u>(1,626)</u>

附註：該金額指收取來自中國地方政府部門的補貼。概無就收取該補貼而附有尚未滿足的條件及其他或然事項。

6. 除所得稅前溢利

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達致：		
宣傳及推廣開支	3,563	1,785
核數師酬金	291	90
其他稅項	2,757	2,320
業務招待費	1,214	1,046
有關智能解決方案服務的成本	37,093	23,285
折舊		
－物業、廠房及設備	2,439	1,547
－使用權資產	1,152	-
無形資產的攤銷	863	658
法律及專業費用	2,744	1,078
上市開支	-	18,012
經營租賃		
－短期租賃及於首次應用香港財務報告準則第16號時租賃年期少於12個月的租賃	23,622	26,218
辦公室開支	2,336	2,736
虧損準備撥備		
－應收貿易賬款	2,480	1,170
－按金、其他應收款項及代表住戶付款 (不包括預付款項)	2,854	459
撥回虧損準備撥備		
－按金、其他應收款項及代表住戶付款 (不包括預付款項)	-	(270)
員工成本－包括董事酬金		
－計入服務成本	181,071	141,590
－計入行政開支	53,261	44,873
差旅	1,781	1,748
	<u>181,071</u>	<u>141,590</u>

7. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	28,736	20,797
遞延稅項		
－中國企業所得稅	(1,549)	21,675
	<u>27,187</u>	<u>42,472</u>

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃按下列基準計算。

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔溢利總額(人民幣千元)	90,663	23,300
普通股加權平均數	<u>140,000,000</u>	<u>104,298,267</u>
每股基本盈利(附註)(人民幣元)	<u>0.6476</u>	<u>0.2234</u>

截至2018年6月30日止六個月的普通股加權平均數已按假設資本化發行已於2018年1月1日生效的基準追溯應用。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月期間並無具攤薄潛力的普通股。

9. 股息

董事並不建議宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息(2018年6月30日：無)。

截至2018年12月31日止年度，本公司於重組完成前向股東宣派股息人民幣128,000,000元。股息於截至2019年6月30日止六個月期間內派付。

於2019年3月25日的董事會會議上，本公司宣派2018年末期股息人民幣22,168,000元，有關股息已於2019年6月18日的股東週年大會上獲股東批准。

10. 無形資產／商譽

截至2019年6月30日止六個月，本集團收購兩家物業管理公司。該等實體於收購日期的可識別資產淨值為人民幣29,333,000元，包括本集團確認的已識別客戶關係人民幣12,287,000元(未經審核)。收購中所轉讓代價及非控股權益金額超逾所收購可識別產淨值公平值的部分確認為商譽。

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2018年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款		
—來自第三方	101,144	62,039
減：應收貿易賬款虧損撥備	(10,103)	(7,623)
	91,041	54,416
其他應收款項及預付款項		
其他按金	9,583	4,164
收購投資的按金	—	44,000
預付款項	3,165	1,118
向第三方作出的貸款	57,499	—
代表員工付款	5,488	6,280
代表包幹制住戶付款	9,532	5,295
其他	712	695
減：其他應收款項虧損撥備	(4,420)	(2,072)
其他應收款項及預付款項總額	81,559	59,480
減：非流動部分的其他應收款項	(460)	(133)
流動部分	81,099	59,347

董事認為流動部分的應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，此乃由於該等結餘大部分自開始起計到期日較短。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出付款通知書時到期支付。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務乃根據相關服務協議的條款收取，而本集團一般向客戶授予的平均信用期介乎15天至90天。

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2018年 12月31日 人民幣千元
180日內	66,543	41,079
181至365日	13,000	7,456
1至2年	11,293	6,213
2至3年	4,486	2,857
3年以上	5,822	4,434
	<u>101,144</u>	<u>62,039</u>

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2019年6月30日，分別就應收貿易賬款總額計提人民幣10,103,000元(未經審核)(2018年12月31日：人民幣7,623,000元(經審核))撥備，以及就其他應收款項總額計提人民幣4,420,000元(未經審核)(2018年12月31日：人民幣2,072,000元(經審核))撥備。

向第三方作出的六個月貸款指向獨立第三方實體的短期貸款，按月利率1.25%計息。

12. 應付貿易賬款及其他應付費用

	(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2018年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款 —來自第三方	<u>86,081</u>	<u>86,549</u>
其他應付款項及應計費用		
應計上市開支	712	12,414
應計員工成本	61,305	68,798
其他應付稅項	5,380	7,083
已收按金	45,346	36,416
代表住戶收款	54,804	53,672
其他	40,839	30,434
其他應付款項及應計費用總額	<u>208,386</u>	<u>208,817</u>
減：非流動部分的其他應付款項	<u>(2,416)</u>	<u>(3,981)</u>
流動部分	<u>205,970</u>	<u>204,836</u>

應付貿易賬款包括應付本集團供應商款項。根據發票日期，應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2018年 12月31日 人民幣千元
90日內	64,308	68,375
91至180日	13,903	13,300
181至270日	4,192	2,510
271至365日	1,634	1,323
超過365日	2,044	1,041
	<u>86,081</u>	<u>86,549</u>

13. 業務合併

收購嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)及其附屬公司(統稱「嘉興大樹集團」)

於2019年4月30日，本集團與獨立第三方訂立協議，以收購嘉興大樹集團60%權益，總代價為人民幣36,580,000元。

收購嘉興大樹集團乃本集團擴展現有物業管理業務策略的一部分。本集團享有的嘉興大樹集團於收購日期可識別資產及負債公平值份額為人民幣17,600,000元，導致產生商譽人民幣18,980,000元。

14. 比較數字

本集團已於2019年1月1日首次用香港財務報告準則第16號。根據所選擇過渡法，比較資料不予以重列。重大會計政策變動的進一步詳情載於附註3。

業務回顧及前景

2019年上半年，在國家居民服務消費持續增長、房地產投資穩定增長以及城市公共配套服務升級的大背景下，中國物業管理行業步入了快速發展的「高速路」。在這種市場機遇下，本公司順勢而為，自2018年底成功登陸香港聯合交易所有限公司主板市場以來，繼續按照既定的發展路綫，發揮全業態服務的綜合優勢，積極進取，既獲得了一定的成長，也蓄積了更多發展的動能。

業績回顧

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現營業收入約人民幣558.4百萬元，較2018年上半年營業收入增長約35.4%；錄得淨利潤約人民幣91.6百萬元，較2018年上半年的經調整淨利潤(不包括上市開支及宣派特別股息而產生的遞延稅項開支)增長45.4%。於2019年6月30日，本集團總在管合約建築面積(「建築面積」)約36.3百萬平方米，較2018年底增長約34.9%；合共218個在管項目(2018年12月31日：132個)，其中第三方項目124個，佔比達約56.9%，並為約24萬戶業主提供優質的物業管理服務。

充足的交付前及顧問服務收益來源

截至2019年6月30日，本公司控股股東佳兆業集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「佳兆業集團」)擁有逾20百萬平方米的土地儲備。得益於佳兆業集團業務的快速擴張，本集團截至2019年6月30日止六個月的交付前及顧問服務於2019年上半年實現收入約人民幣216.8百萬元，較2018年同期增長約31.9%。考慮到約90%的交付前及顧問服務乃源自提供予佳兆業集團的服務，預期本集團來自交付前及顧問服務的收益具有可持續性。

管理規模穩定擴張

除了在管理建築面積獲得控股股東持續穩定的供給外，本集團也積極加強外拓，深耕粵港澳大灣區、長三角經濟圈、環渤海經濟圈及成渝經濟圈等中國最具活力的核心經濟帶，定位「中國領先的城市公共服務提供商」，結合城市配套服務升級的大趨勢，積極探索物業管理服務的多元化發展。

2019年上半年，本集團累計完成約9.6百萬平方米的新增管理面積。其中，除了接管佳兆業集團和其他第三方開發商的新委聘面積之外，本集團還完成了對嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)的股權收購，這是本集團與區域龍頭企業進行股權合作、快速提高管理規模的新嘗試。同時，我們積極探索場館類管理標準化建設，提升行業標準化水平，繼續保持場館類服務的行業領先地位，為本集團未來在場館類業務的發展打下良好基礎。雖然市場對我們有更高的標準和期許，但本集團仍為2019年上半年取得的成績感到驕傲，也期待我們在2019年下半年繼續發力，完善全國布局。

快速發展的智能解決方案服務

本集團旗下智能化解決方案服務提供商深圳市佳科智能工程有限公司(「佳科智能」)在深入研究智慧社區建設，積極拓展與百強房企戰略合作的同時，也積極參與智慧城市的探索。截至2019年6月30日，佳科智能已達成與六家百強房企的戰略合作，並於2019年上半年成功承接首個城市市政智能化工程，這說明本集團的智能化解決方案得到了政府及相關機構的認可。本集團的智能解決方案服務於2019年上半年實現收入約人民幣51.5百萬元，同比增長約60.9%；2019年上半年合同簽約總金額約人民幣89.2百萬元，同比增長約149.0%。新簽約合同金額大幅增加，本集團預期未來收入持續增長得以實現。

科技賦能社區管理

本集團持續進行社區信息化升級，建設以中央信息控制中心、K服務平台及智能安防系統為核心的社區管理智能化體系，通過科技手段賦能社區管理，降本增效，為業主及住戶提供安全、便捷、舒心的工作與生活環境，提升客戶的滿意度水平。本集團管理的成都麗晶港小區，通過升級智能安防，實時連接公安系統，大幅提升小區的安全性，獲得了各級政府相關部門的認可，成為中國物業管理行業的「麗晶港模式」。

豐富的社區增值服務

本集團致力優化社區生活品質、提升居住幸福感，圍繞「人、房、車、財」，為業主及住戶提供多元化服務及產品，通過綫下及在綫渠道滿足人們追求美好生活的需要。2019年上半年，本集團圍繞社區租售服務、美居服務、社區金融服務、社區新零售等業務進行深入及積極的探索，得益於產品、服務的不斷豐富及覆蓋項目的擴大，截至2019年6月30日止六個月，社區增值服務收入約人民幣56.4百萬元，比上年同期大幅增長約47.7%。

未來展望

本公司於2019年6月28日成功舉辦首屆體育場館物業管理高峰論壇，並在論壇現場正式宣布更名為佳兆業美好集團有限公司。從「物業」到「美好」的變化，代表本集團將繼續以「服務·美麗中國」為願景，加強建設多元化服務能力，強化和提升運營服務，與客戶共創美好健康生活。

本公司上市以來，深得市場及各位股東的認可，市值、股價不斷提升，我們深知這是對我們擁抱中國城鎮化及消費升級大方向的肯定。中國的城鎮化仍將是未來較長一段時間的核心紅利，人們對包括物業服務、公共服務、商業服務等在內的社會服務提出了更高的要求。為此，我們將更加重視城市配套服務升級帶來的市場機會，重視信息化、智能化帶來的能效提升，重視社區場景深度運營帶來的美好體驗及服務機會。

本集團將堅持聚焦國家核心城市群及絕大多數中心城市的機會，保持有質量的增長，優先中高端住宅、商寫、機構類的組合業態，保持體育場館類服務的行業領先地位，重點開拓產業園區、場館、政府辦公樓城市配套，提升多元化服務能力，成為中國領先的城市公共物業管理服務提供商。

本集團將堅持智能引領，成立智能工程設計院，提升研發及智能化產品競爭力。長遠而言，本集團希望將佳科智能孵化成集設計、施工、研發為一體的智能化解決方案服務提供商，貫徹科技賦能，持續推動社區信息化、智能化升級，積極參與智慧城市建設。

定位「資產運營專家、美好生活助手」加深社區經營。我們將圍繞社區消費場景，逐步豐富產品和服務，以綫上結合綫下的方式，滿足社區業主及住戶追求美好生活的需求，並孵化租售服務、美居服務、社區教育等專業服務品牌。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注於中高端物業，尤其是位於具有巨大經濟增長潛力的粵港澳大灣區及長三角地區的優質項目。自1999年起，本集團提供物業管理服務已經20年，在粵港澳大灣區已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團現有的四大業務線包括物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈，形成貫通上下游的整合服務範疇。

物業管理服務

於2019年6月30日，集團物業管理服務已覆蓋中國12個省份、直轄市及自治區的37個城市，總在管建築面積達36.3百萬平方米，總物業管理數量為218個，當中包括149個住宅社區及69項非住宅物業。

下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	41,423	32,190
在管建築面積(千平方米)	36,340	26,869
在管物業數目	<u>218</u>	<u>132</u>

下表載列於所示日期的(i)總在管建築面積；及(ii)按地區劃分的在管物業數目明細：

	於2019年6月30日		於2018年12月31日	
	建築面積 (千平方米)	項目數	建築面積 (千平方米)	項目數
粵港澳大灣區	11,709	60	10,951	58
長三角地區	12,162	110	4,023	30
環渤海經濟圈	3,620	20	3,314	18
華西	5,578	17	5,310	15
華中	3,271	11	3,271	11
總計	36,340	218	26,869	132

本集團透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司擴展業務。本集團於2019年4月完成對嘉興大樹及其附屬公司嘉興市融樹酒店管理有限公司(「融樹酒店」)的收購，於收購日，嘉興大樹及融樹酒店合共管理78個項目，在管建築面積約7.8百萬平方米。下表載列本集團的總在管建築面積及在管物業數目於所示日期的變動：

	於2019年6月30日		於2018年12月31日	
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數	在管 建築面積 (千平方米)	項目數
1月1日	26,869	132	24,008	119
新委聘	1,724	12	3,072	16
收購	7,839	78	-	-
終止	(92)	(4)	(211)	(3)
總計	36,340	218	26,869	132

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園等業態。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。通過這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所招致的開支。

下表載列於所示日期按物業種類劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2019年6月30日			於2018年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數
住宅社區	31,720	87.3	149	23,888	88.9	105
非住宅物業	4,620	12.7	69	2,981	11.1	27
總計	36,340	100.0	218	26,869	100.0	132

下表載列於所示日期按收益模式劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2019年6月30日			於2018年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數
物業管理服務(包幹制)	17,771	48.9	117	9,795	36.5	65
物業管理服務(酬金制)	18,569	51.1	101	17,074	63.5	67
總計	36,340	100.0	218	26,869	100.0	132

需特別留意的是，就酬金制而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。

所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目主要由佳兆業集團開發，而餘下的物業則由獨立第三方物業開發商開發。於截至2019年6月30日止六個月，本集團亦投得由佳兆業集團所開發的物業的所有公開招標。同時，於2019年，我們加大了對獨立第三方物業開發商所開發物業的合作比例，本集團於2019年6月30日管理由獨立第三方物業開發商開發的物業在管建築面積約為12.5百萬平方米，較2018年12月31日的約4.3百萬平方米增加約190.7%；另外，項目數目亦由2018年12月31日的43個增加至2019年6月30日的124個。

下表載列我們於所示日期按物業開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	於2019年6月30日			於2018年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數
由佳兆業集團開發的 物業	23,847	65.6	94	22,595	84.1	89
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	12,493	34.4	124	4,274	15.9	43
總計	36,340	100.0	218	26,869	100.0	132

交付前及顧問服務

本集團憑藉物業管理專業知識向市場提供多項交付前及顧問服務，以解決物業開發項目各階段所產生的問題。本集團在物業開發項目初期派遣駐場員工，向物業開發商就物業建築工地、預售示範單位及物業銷售場地提供秩序維護、清潔、接待訪客及維護服務；同時，亦向其他物業服務公司提供物業管理顧問服務。

於截至2019年6月30日止六個月，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣216.8百萬元，佔截至2019年6月30日止六個月總收益約38.8%，較截至2018年6月30日止六個月的收益約人民幣164.3百萬元上升約31.9%。尤其，來自佳兆業集團的收益約為人民幣193.9百萬元，佔截至2019年6月30日止六個月交付前及顧問服務總收益約89.4%，較截至2018年6月30日止六個月的收益約人民幣158.4百萬元上升約22.4%。由於市場知名度提高及本集團多年來所積累的業務影響力，本集團在交付前及顧問業務方面，所服務的來自獨立第三方物業發展商的項目數量有所提升，由2018年12月31日的33個增至2019年6月30日的38個。

服務類別

交付前服務

交付前服務包括下列類別：

- **建築工地管理服務。**本集團主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會在少數情況下提供管理服務，如清潔及維護服務。在項目前期，本集團會派遣人員前往建築工地，以監管及維持工地秩序，並委派清潔員工保持環境清潔。我們收取的定額費用須由物業開發商於服務合同期內分期付款；及
- **示範單位及物業銷售場地管理服務。**本集團派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。當物業開發商推廣其物業開發項目時，彼等一般會設置示範單位以向潛在買家展示物業。鑒於示範單位的人流量高且需要維護秩序、管理及維護示範單位，物業開發商一般委聘物業管理服務供應商提供該等專門服務。本集團亦協助物業開發商回應前臺的諮詢及維持物業銷售會場的秩序，指派饒富經驗的專業團隊到該等場地以滿足客戶的需要，並收取定額服務費作為回報。

顧問服務

作為在業內擁有豐富經驗的物業管理公司，本集團亦向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。顧問服務為合作模式，透過在其他物業管理公司的業務實施我們的管理理念及成功的營運模式，從而協助該等公司業績增長及取得良好的市場口碑，繼而可將本集團的顧問業務擴展至新市場，向更多受眾展示我們的服務質素及能力。

社區增值服務

本集團的社區增值服務定位「資產運營專家、美好生活助手」，圍繞「人、房、車、財」，以房屋租售、裝修美居、社區教育、空間租賃、泊車、社區金融、社區服務及新零售以及其他如軟件開發等的服務為主要業務，通過線上線下的豐富產品和服務，為業主及住戶提供便捷、美好的體驗，提升居住生活品質，同時逐步做深專業服務，孵化獨立業務品牌。

房屋租售

包括正在籌備開設的6家門店在內，預期本年底門店、微型門店及小區接待處的總數量將達到近60個，覆蓋深圳、廣州、成都、長沙、武漢、杭州等優勢城市。2019年上半年佣金收入約人民幣6.9百萬元，創利約人民幣1.9百萬元。下半年本集團將以一、二手房代理銷售、長短租及車位代售為重點，進行市場化運營，加強人員組織管理，優化網點布局，擴大規模，提高人均效能。

裝修美居

整合軟硬裝、電器、家具、定制等產品和資源，提供一站式裝修美居服務，為購買新居的業主實現真正的「拎包入住」，同時也為存量房業主提供個性化的裝修與翻新服務。本集團2019年上半年已進行了初步的人員儲備、制度建設等，並將於下半年進行拎包入住及老舊翻新兩個業務的試點。

社區教育

社區內嘗試夏令營、特色教育、K12課外培訓等業務，2019年上半年已組織了全國範圍的夏令營活動，並嘗試開設社區興趣培訓點，2019年底計劃開設8-10處培訓點，拓寬社區培訓教育合作，營造良好的興趣培訓氛圍。

空間租賃、泊車

通過優化空間資源的運營、減少資源空置、提高租賃價格、挖掘新的空間資源等擴大空間租賃收入，2019年上半年實現利潤約人民幣8.2百萬元，比2018年上半年增長近20%。本集團向佳兆業集團租賃其發展的各項目停車位，優化停車空間運營，提高停車場使用效率。2019年上半年停車場使用收入約人民幣25.4百萬元，較2018年上半年增長約2%。

社區金融

本集團已與專業財富管理公司達成戰略合作並落地實施，以較高收益、較低風險為主要考量，在全國範圍開展了財富產品的推廣，2019年上半年本集團實現了對約人民幣200.0百萬元的財富產品銷售的推廣，較2018年上半年增長約127%，滿足了業主及住戶的理財需求，實現資產增值。2019年下半年本集團將結合社區場景，大力推廣財富產品，並推出結合繳費及消費場景的創新產品，同時拓展信貸、保險、證券等業務合作，豐富金融產品和功能，打造全面的一站式社區金融體系。

社區服務及新零售

本集團以完善社區消費生態為核心點，聚焦社區內的居家服務及消費需求，上綫小K到家社區綜合服務平台、生鮮爆款日曆及家居團購等，為社區提供質優價廉的服務和產品，提升生活品質。同時，K生活平台的綫上功能將逐步優化，將與充值平台及銀聯等機構進行合作，綫上綫下聯動，並融合社區金融產品，打造新的消費場景和體驗。

軟件開發服務

本集團附屬公司深圳市齊家互聯網科技有限公司(「齊家科技」)提供軟件開發服務。於截至2019年6月30日止六個月，齊家科技已訂立軟件開發合約，合約總值約人民幣14.4百萬元，並錄得同期收益約人民幣8.7百萬元。儘管目前軟件開發服務的主要客戶為佳兆業集團，但本集團正積極尋求機會整合資源，以擴充客戶群以取得更多獨立第三方客戶。

智能解決方案服務

本著建立智能家居及智能社區的目標，本集團透過與合資格第三方承包商及佳科智能(其專門提供電子智能解決方案服務)合作，向物業開發商提供智能解決方案服務。本集團所提供的智能解決方案服務主要包括自動化以及其他硬件及設備安裝服務、銷售服務。截至2019年6月30日，本集團累計為583個住宅社區及55個非住宅物業提供智能解決方案服務。

本集團根據第三方物業開發商的要求向彼等提供智能解決方案服務。透過智能解決方案服務，使得本集團的收益來源更多元化，並與於物業開發完成後委托或其後可能委托本集團提供物業管理服務的開發商發展業務關係。該等服務一般涉及高端辦公大樓、商業綜合體、酒店、住宅等多種業態所配套的樓宇自控系統、客流量統計系統、安防監控系統、可視對講系統、無線對講系統、智慧停車系統、智能卡應用系統等裝置的採購、設計、安裝及維護。

截至2019年6月30日，本集團正在或將會進行155項智能解決方案服務合約，合約價值總共約為人民幣133.5百萬元。其中，於2019年3月簽訂的「湛江榮盛中央廣場綜合體項目」，合同金額約為人民幣9.3百萬元，且於2019年6月已動工；於2019年6月簽訂的「成都國際商貿城公交樞紐站項目」，為本集團獲得的首個政府智慧交通項目，合同金額約為人民幣11.5百萬元，預計2019年10月將開始施工。

另外，本集團於2019年6月與深圳市星河房地產開發有限公司簽訂了智能化戰略合作協議，成為六家中國百強房企的戰略供應商。截至2019年6月30日止六個月簽署的合作協議預期在不久的將來將為本集團帶來新的收入來源。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)交付前及顧問服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智能解決方案服務。收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣412.3百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣558.4百萬元，增幅約35.4%。

下表載列於所示期間各業務分部的收益貢獻：

	截至6月30日止六個月					
	2019年		2018年		變動	
	人民幣 千元	百分比	人民幣 千元	百分比	人民幣 千元	百分比
物業管理服務	233,623	41.9	177,721	43.1	55,902	31.5
交付前及顧問服務	216,796	38.8	164,345	39.8	52,451	31.9
社區增值服務	56,441	10.1	38,221	9.3	18,220	47.7
智能解決方案服務	51,530	9.2	32,037	7.8	19,493	60.9
總計	558,390	100.0	412,324	100.0	146,066	35.4

- 物業管理服務收益，主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣177.7百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣233.6百萬元，增幅約31.5%，該增加主要由於通過內在增長及完成收購一間第三方物業管理公司的業務拓展，導致總在管建築面積增加，以及平均物業管理費率增加所致。
- 交付前及顧問服務收益，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣164.3百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣216.8百萬元，增幅約31.9%，該增長主要由於現有客戶持續推出新物業項目，以及本集團努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。

- 社區增值服務收益，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃、軟件開發服務及其他增值服務產生的費用，收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣38.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣56.4百萬元，增幅約47.7%，該增長主要由於新的軟件開發服務及本集團在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致本集團空間租賃及房屋租售服務的規模增長。
- 智能解決方案服務收益，其主要包括安裝及維護服務的費用，收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣32.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣51.5百萬元，增幅約60.9%，該增長主要受本集團持續努力拓展新客戶，因項目數目增加而增長。

服務成本

本集團的服務成本主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化及市場推廣開支及稅項。服務成本由截至2018年6月30日止六個月約人民幣271.5百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣367.1百萬元，增幅約35.2%。該增長基本上與收入的增長率一致，主要是本集團業務規模擴大所帶來成本的同步上升。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2018年6月30日止六個月約人民幣140.9百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣191.3百萬元，增幅約35.8%，本集團截至2019年6月30日止六個月的整體毛利率約為34.3%，與截至2018年6月30日止六個月34.2%相比維持在穩定水平。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月					
	2019年		2018年		變動	
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	金額 人民幣 千元	%
物業管理服務	79,637	34.1	66,044	37.2	13,593	20.6
—包幹制	59,650	27.9	48,197	30.1	11,453	23.8
—酬金制	19,987	100.0	17,847	100.0	2,140	12.0
交付前及顧問服務	72,884	33.6	55,701	33.9	17,183	30.8
社區增值服務	24,583	43.6	10,547	27.6	14,036	133.1
智能解決方案服務	14,182	27.5	8,571	26.8	5,611	65.5
總計	191,286	34.3	140,863	34.2	50,423	35.8

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2018年6月30日止六個月約37.2%跌至截至2019年6月30日止六個月約34.1%，下跌約3.1個百分點，下跌乃主要由於(i)按包幹制收取物業管理服務費的比例上升且其較按酬金制收取物業管理服務費的毛利率為低；及(ii)改善服務質量及提升客戶體驗及滿意度導致員工成本及分包成本上升。

2) 交付前及顧問服務

本集團截至2019年6月30日止六個月的交付前及顧問服務毛利率為33.6%，截至2018年6月30日止六個月則為約33.9%，毛利率保持相對穩定。

3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由截至2018年6月30日止六個月約27.6%上升至截至2019年6月30日止六個月約43.6%，升幅約16.0個百分點。上升乃主要由於與其他社區增值服務相比，毛利率較高的空間租賃及軟件開發服務比例上升。

4) 智能解決方案服務

本集團智能解決方案服務的毛利率由截至2018年6月30日止六個月約26.8%增加至截至2019年6月30日止六個月約27.5%，升幅約0.7個百分點。乃主要由於合約數目增加，不同合約毛利率不同。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣1.8百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣3.6百萬元，增幅約100.0%。增加的原因是本集團的市場拓展力度增加。

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣72.0百萬元下跌至截至2019年6月30日止六個月約人民幣63.7百萬元，跌幅約11.5%，主要是由於截至2018年6月30日止六個月確認上市開支約人民幣18.0百萬元，部分被本集團截至2019年6月30日止六個月的業務規模增加導致的人員成本開支上升所抵銷。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣42.5百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月約人民幣27.2百萬元，減幅約36.0%，主要是由於截至2018年6月30日止六個月計提預扣稅約人民幣22.0百萬元，部分被截至2019年6月30日止六個月除所得稅前溢利上升導致所得稅開支增加所抵銷。

期內溢利及全面收益總額

本集團的期內溢利及全面收益總額由截至2018年6月30日止六個月約人民幣23.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月約人民幣91.6百萬元，增幅約298.3%，主要是由於截至2019年6月30日止六個月的業務擴張及截至2018年6月30日止六個月計提的上市費用約人民幣18.0百萬元及預扣稅約人民幣22.0百萬元，使同期溢利減少。

流動資金、資本結構及財務資源

於2019年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣519.4百萬元，較2018年12月31日的約人民幣708.1百萬元減少約人民幣188.7百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2019年6月30日的流動資產淨值餘額約為人民幣496.5百萬元，於2018年12月31日則為約人民幣508.0百萬元，維持穩定水平。於2019年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.12倍(2018年12月31日：約1.97倍)。

於2019年6月30日，本集團不存在任何其他貸款或借貸，除了一筆向第三方借款外。

商譽

於2019年6月30日，本集團錄得約人民幣24.5百萬元的商譽，乃由於分別於2017年12月28日及2019年4月30日分別收購齊家科技、嘉興大樹及融樹酒店所致。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2019年6月30日止六個月計提減值撥備。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業管理費、交付前及顧問服務費及智能解決方案服務費用。於2019年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣91.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣54.4百萬元增加約人民幣36.6百萬元，主要原因為(i)總在管建築面積增加導致來自物業管理服務的應收貿易賬款增加；及(ii)工程業務擴張導致來自智能解決方案服務的應收貿易賬款增加。

其他應收款項主要包括按金、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2019年6月30日，本集團的其他應收款項及預付款項總額約人民幣81.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣59.3百萬元增加約人民幣21.8百萬元，主要原因為借款予第三方借款人及收回就建議收購事項所支付的可退還按金。

代表住戶付款

代表住戶付款為本集團代表酬金制在管住宅社區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅社區支付的營運資金開支。於2019年6月30日，本集團的代表住戶付款約人民幣32.7百萬元，較2018年12月31日約人民幣40.4百萬元減少約人民幣7.7百萬元，主要原因為(i)本集團限制對酬金制住宅社區作新的付款；及(ii)加快收回該等款項。

應收關連人士款項

於2019年6月30日，本集團的應收關連人士款項約人民幣168.7百萬元，較2018年12月31日的約人民幣127.5百萬元增加約人民幣41.2百萬元，主要原因是與關連人士的業務擴張所致。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。於2019年6月30日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣86.1百萬元，與2018年12月31日約人民幣86.5百萬元相比維持在穩定水平。

其他應付款項及應計費用主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團就酬金制在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管理該等資金。於2019年6月30日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣206.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣204.8百萬元保持穩定。

應付同系附屬公司款項

於2019年6月30日，本集團的應付同系附屬公司款項約為人民幣33.0百萬元，與2018年12月31日的約人民幣29.3百萬元相比維持在穩定水平。

上市所得款項

本公司於2018年12月6日(「上市日期」)在聯交所主板上市，並發行35,000,000股新股，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為262.1百萬港元(等同人民幣約230.7百萬元)。於2019年6月30日，本集團已按照日期為2018年11月26日的招股章程(「招股章程」)所載用途動用約人民幣46.3百萬元之上市所得款項淨額。董事預計未動用的所得款項淨額將按照招股章程所詳述及下文所載之用途使用。

於上市日期至2019年6月30日止期間，所得款項淨額已按下列方式應用：

招股章程中所述所得款項淨額擬定用途	所得款項	截至2019年	於2019年
	計劃用途 ^(附註)	6月30日	6月30日的
	人民幣百萬元	所得款項的 實際用途 人民幣百萬元	未動用金額 人民幣百萬元
收購或投資其他物業管理公司	115.3	36.6	78.7
收購或投資從事物業管理 相關業務的公司	46.1	—	46.1
推廣K生活移動應用程式及 社區增值產品及服務	23.1	1.2	21.9
推進管理數碼化	23.1	3.0	20.1
一般營運資金	23.1	5.5	17.6
	<u>230.7</u>	<u>46.3</u>	<u>184.4</u>

附註：由於估計所得款項淨額與所收到實際所得款項淨額存在差異，所得款項淨額的計劃用途已按招股章程所述的相同比例及方式調整。

於本公告日期，未動用的所得款項淨額已存置於香港的持牌銀行作為銀行結餘／定期存款。

資產押記

於2019年6月30日，概無本集團資產作抵押(2018年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

截至2019年6月30日止六個月，本集團並無重大收購或資產出售。

持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

截至2019年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資，且截至本公告日期，並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

資產負債比率

資產負債比率以於相關期末計息借款總額除以權益總值計算。於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團的資產負債比率為零。

或然負債

於2019年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2018年12月31日：無)。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，業務以人民幣進行。於2019年6月30日，本集團持有以港幣計值的現金及銀行結餘、借予第三方借款人的貸款及按公平值經損益入賬的金融資產分別約為人民幣114.2百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣36.0百萬元，因此該等款項須承受外匯風險。

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。

僱員及福利政策

於2019年6月30日，本集團聘用5,788名僱員(2018年12月31日：5,279名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及提升或改進彼等的生產技術。此外，於2019年6月18日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃詳情載於本公司日期為2019年4月29日的通函。

報告期後事項

自2019年6月30日以來，概無影響本集團的重要事項。

遵守企業管治守則

董事會認為，高水平的企業管治標準對於為本集團提供框架以保障本公司股東(「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。

本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，並自上市日期起至本公告日期期間一直遵從適用的守則條文。

於截至2019年6月30日止六個月，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.2.1守則條文，本公司主席及行政總裁的角色應予以區分，不應由同一人擔任。

廖傳強先生為董事會主席。在廖傳強先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會及相關董事會委員會成員後作出，且董事會有三名獨立非執行董事提出獨立見解，故董事會認為有足夠保障措施確保董事會權力達致充足平衡。然而，董事會將不時就現狀檢討董事會架構及組成，以將本公司企業管治常規維持在高水平。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團的2019年中期報告。此外，本公司獨立核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之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的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至2019年6月30日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立其條款不低於標準守則的書面指引。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會已議決不建議派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息(2018年6月30日：無)。

於聯交所及本公司網站內刊登2019年中期報告

截至2019年6月30日止六個月的中期報告將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登。

致謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠効力及恪守誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好信任及支持。

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席兼執行董事
廖傳強

香港，2019年8月20日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。