



佳兆業美好集團有限公司

KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號 : 2168



Interim Report
中期報告
2019

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 7 管理層討論及分析
- 20 企業管治及其他資料
- 22 權益披露
- 26 獨立審閱報告
- 27 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 28 簡明綜合財務狀況表
- 30 簡明綜合權益變動表
- 31 簡明綜合現金流量表
- 32 簡明綜合財務資料附註

公司資料

執行董事

廖傳強先生(主席)

郭麗女士

翁昊先生(於2019年2月21日獲委任)

吳建新先生(於2019年2月21日獲委任)

獨立非執行董事

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

審核委員會

陳斌先生(主席)

馬秀敏女士

劉洪柏先生

薪酬委員會

劉洪柏先生(主席)

廖傳強先生

馬秀敏女士

陳斌先生

提名委員會

廖傳強先生(主席)

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

授權代表

廖傳強先生

李龍標先生(於2019年3月12日辭任)

余國良先生(於2019年3月12日獲委任)

公司秘書

李龍標先生(於2019年3月12日辭任)

余國良先生(於2019年3月12日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

中國總部

中國

深圳市

福田區

南園路66號

佳兆業中心A座507室

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

19樓1901室

合規顧問

大華繼顯(香港)有限公司

香港中環皇后大道中29號

華人行15樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

華夏銀行南園分行
招商銀行天河分行
中國工商銀行友誼分行
中國工商銀行惠州分行

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

股份代號

2168.HK

公司網站

<http://www.jzywy.com>

尊敬的各位股東：

本人謹代表佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」或「本公司」)，及其附屬公司(統稱「本集團」)，提呈本集團截至2019年6月30日未經審計的綜合業績。

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線，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解決方案服務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

本集團致力於優化社區生活品質、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，通過線下及在綫渠道滿足人們追求美好生活方式的需要。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。

最後

2019年將是佳兆業美好夯實基礎、整裝前行的一年，我們將開放思想、快速迭代，為多元化快速發展做好準備。

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

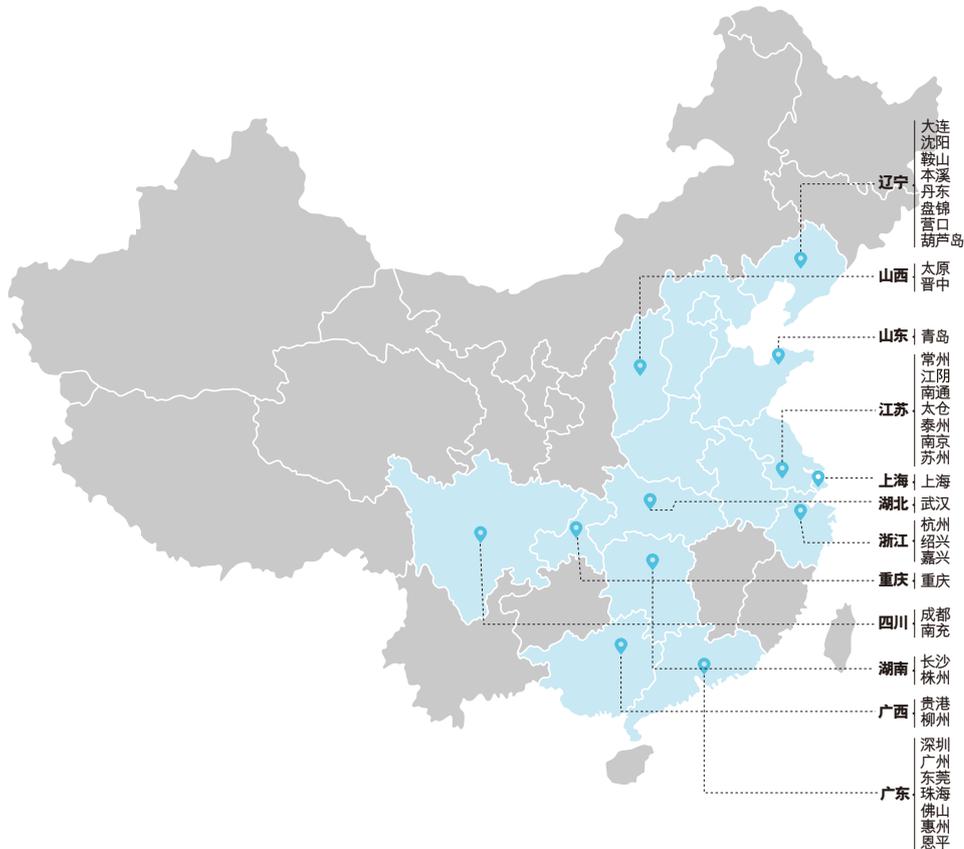
於2019年6月30日，集團物業管理服務已覆蓋中國12個省份、直轄市及自治區的37個城市，總在管建築面積達36.3百萬平方米，總物業管理數量為218個，當中包括149個住宅社區及69項非住宅物業。

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	218	132

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2019年6月30日我們的在管物業的地理覆蓋範圍：



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 (個)	建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
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 (個)	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
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 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)
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 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)
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 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數 (個)
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年底前計劃開設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，本集團透過合資格第三方承包商與佳科智能(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不同步上升。

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46.3百萬元的上市所得款項淨額。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 計劃用途 ^(附註) 人民幣百萬元	截至2019年	於2019年
		6月30日 所得款項的 實際用途 人民幣百萬元	6月30日的 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
	230.7	46.3	184.4

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。

於本中期報告日期，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，且截至本中期報告日期，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57.5百萬元及人民幣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。

結算日後事項

於2019年7月19日，根據本公司於2019年6月18日採納之購股權計劃，本公司向若干合資格人士授出購股權(「購股權」)，以認購本公司合共11,450,000股每股面值0.01港元之普通股，惟須承授人接納。11,450,000份購股權中，合共2,750,000份購股權已授予董事及合共8,700,000份購股權已授予本公司及其附屬公司其他若干僱員。

除上文所披露者外，本公司或本集團於2019年6月30日之後直至本財務報表日期，概無進行任何重大結算日後事項。

企業管治及其他資料

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中期報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。

審核委員會

審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。

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)。

購股權計劃

本公司已於採納日期採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在使本公司向合資格參與者授出購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的本集團任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目為採納日其已發行股份總數的10%(「計劃上限」)。若提高計劃限額，在任何情況下均不得導致於行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出但有待行使的全部尚未行使購股權時可予發行之股份數目超過不時已發行股份之30%。

根據購股權計劃可予配發及發行的股份總數將為14,000,000股，佔2019年6月30日已發行股份總數140,000,000的10%。於截至2019年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

於2019年7月19日，本公司已根據購股權計劃授出11,450,000份購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至授出日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃向合資格參與者授出的購股權有關的股份數目上限與(a)根據購股權計劃授出的購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據購股權計劃授出的未行使購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據購股權計劃授出的購股權或授予並獲合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾授出日期已發行股份數目的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈購股權日期(「**提呈日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至2029年6月18日，此後不得再授出任何購股權。然而，購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的購股權應繼續有效並可按照購股權計劃行使。

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於2019年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

i. 於相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	所擁有權益的股份數目	持股權益百分比 (附註1)
廖傳強	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.07%

附註：

- 百分比乃按照佳兆業集團於2019年6月30日已發行6,080,907,697股股份計算。

除上文披露者外，於2019年6月30日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於2019年6月30日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
佳兆業集團控股有限公司	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	73.95
瑞景投資有限公司 (「瑞景」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	73.95
葉昌投資有限公司 (「葉昌」)	實益擁有人	103,530,000 (L) (附註2)	73.95

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 葉昌由瑞景實益全資擁有，而瑞景則由佳兆業集團實益全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業集團及瑞景各自被視為為葉昌所擁有權益的相同數目股份中擁有的權益。
- 根據於2019年6月30日已發行之140,000,000股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於2019年6月30日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及香港聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

獨立審閱報告



致佳兆業美好集團有限公司(前稱佳兆業物業集團有限公司)董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第27至68頁的佳兆業美好集團有限公司(前稱佳兆業物業集團有限公司)(「貴公司」)連同其附屬公司(統稱「貴集團」)中期財務資料，此簡明綜合中期財務資料包括於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據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」進行審閱。審閱本中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2019年8月20日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

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

(未經審核)

截至6月30日止六個月

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
收益	6	558,390	412,324
服務成本		(367,104)	(271,461)
毛利		191,286	140,863
其他虧損淨額	7	(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	9	118,768	65,504
所得稅開支	10	(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	11	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。見附註3。

第32至第68頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	(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	13	12,792	7,920
無形資產	14	18,003	6,579
商譽	14	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	16	3,485	-
其他應收款項	15	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	15	91,041	54,416
其他應收款項及預付款項	15	81,099	59,347
代表住戶付款	17	32,684	40,440
合約資產	18	44,229	40,576
應收關連人士款項	19	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	20	86,081	86,549
其他應付款項及應計費用	20	205,970	204,836
合約負債	18	57,204	41,087
應付同系附屬公司款項	21	32,960	29,256
租賃負債	22	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

	附註	(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	20	2,416	3,981
租賃負債	22	429	-
遞延稅項負債		5,729	21,145
		8,574	25,126
資產淨值		588,265	506,170
權益			
股本	23	1,232	1,232
儲備		574,796	505,502
本公司擁有人應佔權益		576,028	506,734
非控股權益		12,237	(564)
權益總額		588,265	506,170

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。見附註3。

已由董事於2019年8月20日批准及授權刊發。

廖傳強
董事

郭麗
董事

第32至第68頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔權益							非控股 權益	權益總額
	股本 人民幣千元 (附註23)	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	供款儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2018年1月1日(經審核)	-*	-	76,071	3,730	45,765	179,913	305,479	(18)	305,461
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	23,300	23,300	(268)	23,032
發行新股	-	5,609	-	-	-	-	5,609	-	5,609
以股份為基礎的付款(附註24)	-	-	-	1,241	-	-	1,241	-	1,241
於2018年6月30日的結餘 (未經審核)	-*	5,609	76,071	4,971	45,765	203,213	335,629	(286)	335,343

	本公司擁有人應佔權益							非控股 權益	權益總額
	股本 人民幣千元 (附註23)	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	供款儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2019年1月1日 (經審核)(附註)	1,232	271,743	76,071	5,954	81,900	69,834	506,734	(564)	506,170
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	90,663	90,663	918	91,581
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	150	150
收購附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	11,733	11,733
以股份為基礎的付款(附註24)	-	-	-	799	-	-	799	-	799
已宣派股息	-	-	-	-	-	(22,168)	(22,168)	-	(22,168)
於2019年6月30日 (未經審核)	1,232	271,743	76,071	6,753	81,900	138,329	576,028	12,237	588,265

* 金額少於人民幣1,000元。

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。見附註3。

第32至第68頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

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)

截至6月30日止六個月

附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
經營活動所得現金流量		
經營活動所得現金	100,873	168,133
已付利息	-	(9,007)
已付所得稅	(46,360)	(17,356)
<i>經營活動所得現金淨額</i>	54,513	141,770
投資活動所得現金流量		
收購附屬公司，扣除已取得現金	25 (19,684)	-
給予第三方貸款	(57,188)	-
購買按公平值經損益入賬的金融資產	(35,191)	-
應收關連人士款項減少	-	20,041
出售物業、廠房及設備所得款項	-	12
購買物業、廠房及設備	13 (2,029)	(1,356)
<i>投資活動(所用)/所得現金淨額</i>	(114,092)	18,697
融資活動所得現金流量		
應付同系附屬公司款項減少	-	(28,036)
發行股份所得款項	-	5,609
償還租賃負債	22 (1,152)	-
已付利息	(27)	-
已付股息	(128,000)	-
非控股權益注資	150	-
償還其他借款	-	(80,000)
<i>融資活動所用現金淨額</i>	(129,029)	(102,427)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(188,608)	58,040
期初現金及現金等值項目	708,055	114,098
期終現金及現金等值項目(以現金及銀行結餘列示)	519,447	172,138

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。見附註3。

第32至第68頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合財務資料附註

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財務資料乃按本集團截至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。

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。

3. 重大會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

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。

過渡至香港財務報告準則第16號時，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年利率為4.75%。

下表為於2018年12月31日的經營租賃承擔總額與於2019年1月1日確認的期初租賃負債的對賬：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔總額(附註26)	7,681
減：豁免資本化的租賃的有關承擔	
餘下租期於2019年12月31日或之前完結的短期租賃	(5,740)
貼現前的經營租賃負債	1,941
減：於2019年1月1日使用增量借款率貼現	(86)
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	1,855
分類為：	
流動租賃負債	1,377
非流動租賃負債	478
	1,855

3. 重大會計政策變動(續) 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

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
租賃負債增加(流動負債)	(1,377)
租賃負債增加(非流動負債)	(478)

未經審核簡明綜合財務資料已根據本集團截至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。

3. 重大會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

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。

3. 重大會計政策變動(續) 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

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,惟下列租賃除外:

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. 財務風險因素及金融工具

4.1 財務風險因素

本集團業務面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在影響。

簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並須與本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2018年12月31日止年度起，本集團的風險管理政策概無重大變動。

4.2 公平值估計

金融工具按計量公平值時所用估值技術的輸入數據層級按公平值列賬。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 除第一層級的報價外資產或負債的可觀察輸入數據，為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層級)。
- 資產或負債並非可依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層級)。

4.3 公平值層級

本集團對未來作出估計及假設。

於截至2019年6月30日止六個月，期內第1、第2及第3層之間概無轉移(2018年：無)。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年6月30日(未經審核) 按公平值經損益入賬的金融資產	-	35,909	-	35,909

4. 財務風險因素及金融工具(續)

4.4 使用重大的不可觀察輸入數據的公平值計量(第2層)

本集團屬第2層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	(未經審核) 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融資產	
於2019年1月1日(經審核)	-
增加	35,191
公平值變動	578
匯兌調整	140
於2019年6月30日的公平值(未經審核)	35,909

截至2019年6月30日止六個月的增加主要為香港非上市管理基金。

對於按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益，已於簡明綜合損益及其他全面收益表內計入人民幣578,000元。

於2019年6月30日，屬於第2層的非上市管理基金的公平值人民幣35,909,000元乃經參考某金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定(2018年6月30日：無)。

5. 重大會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層作出影響應用會計政策、資產及負債的呈報金額及收支的判斷、估計及假設。實際業績可能有別於該等估計。於編製本簡明綜合財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的關鍵來源與截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表所適用者相同。

6. 收益及分部資料

6.1 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 人民幣千元	服務成本 人民幣千元	收益 人民幣千元	服務成本 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
	558,390	367,104	412,324	271,461

6. 收益及分部資料(續)

6.1 收益(續)

(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) 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
一年內	65,811	50,841
超過一年	52,508	24,408
	118,319	75,249

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。

6.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人(「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。

7. 其他虧損淨額

	(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
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(附註15及17)	(5,334)	(1,629)
撥回虧損準備撥備(附註15及17)	-	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)
	(6,109)	(1,626)

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達成的條件及其他或然事項。

8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	(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
工資、薪酬及其他福利	218,422	172,371
以股份為基礎的付款	799	1,241
界定供款退休計劃供款	15,111	12,851
	234,332	186,463

9. 除所得稅前溢利

	(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
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(附註15)	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)(附註15)	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)(附註15)	-	(270)
員工成本—包括董事酬金(附註8)		
—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

10. 所得稅開支

	(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
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
	27,187	42,472

境外所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。根據英屬處女群島國際商業公司法於英屬處女群島註冊成立的集團公司因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)。條例草案引入利得稅兩級制。條例草案於2018年3月28日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，合資格公司首2百萬港元盈利的稅率為8.25%，而超過2百萬港元以上的盈利之稅率為16.5%。

利得稅兩級制適用於本集團之附屬公司益勝投資(香港)有限公司於2018年1月1日或之後開始的年度報告期間。

中國預扣稅

根據新訂中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘中國附屬公司於2008年1月1日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

10. 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就該等年度估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務位於西部城市，於2015年1月1日至2020年12月31日可享15%優惠稅率。

深圳市佳科智能工程有限公司已於2017年12月取得「高新技術企業」(「**高新技術企業**」)資格，故可於2017年至2019年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「**物業管理實體**」)而言，根據中國相關地方稅收法規，本集團已選擇就物業管理實體提交綜合報稅表，將與物業管理實體及若干由物業管理實體按酬金制管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2019年及2018年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

	(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	140,000,000	104,298,267
每股基本盈利(附註)(人民幣元)	0.6476	0.2234

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。

12. 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。

13. 物業、廠房及設備

截至2019年6月30日止六個月，本集團有新增物業、廠房及設備約人民幣7,363,000元，其中，5,334,000元來源於收購附屬公司(見附註25)。本集團於報告期內出售物業、廠房及設備虧損淨額為人民幣52,000元。於2019年6月30日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣12,792,000元(2018年12月31日：人民幣7,920,000元)。

於2019年6月30日，概無抵押或以租購方式持有任何物業、廠房及設備。

14. 無形資產及商譽

截至2019年6月30日止六個月，本集團收購一家公司及其附屬公司，兩者均從事物業管理業務。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。

15. 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)
	81,559	59,480
其他應收款項及預付款項總額		
減：非流動部分的其他應收款項	(460)	(133)
	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。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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
	101,144	62,039

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(「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及預付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。

16. 使用權資產

於首次應用香港財務報告準則第16號後，使用權資產為中國物業租約。

17. 代表住戶付款

	(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
代表住戶付款	36,104	43,354
減：代表住戶付款減值撥備	(3,420)	(2,914)
	32,684	40,440

與本集團按酬金制管理住宅社區的物業管理辦事處的結餘指本集團代表住宅社區支付的開支超過自該住宅社區住戶收取物業管理費的部分。

於2019年6月30日及2018年12月31日，代表住戶付款乃以人民幣計值，而代表住戶付款的公平值與其賬面值相若。

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用一般方法就預期信貸虧損計提撥備。

18. 合約資產及合約負債

	(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
合約資產		
與智能解決方案服務有關的合約資產	44,229	40,576
合約負債		
與智能解決方案服務有關的合約負債	(7,369)	(6,588)
與物業管理服務有關的合約負債	(49,835)	(34,499)
	(57,204)	(41,087)

18. 合約資產及合約負債(續)

合約資產主要與本集團有權享有於報告日期尚未計價的已完成工程的代價有關。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收款項。合約負債主要與預收客戶代價有關，其收益乃按所提供物業管理服務的相關服務的進度計算。

本集團於生產活動及物業管理服務開始前收取來自客戶的預付款項，則此將於合約開始時產生合約負債，直至就項目確認的收益超過收取的預付金額。

於2019年6月30日及2018年12月31日概無確認合約資產減值虧損。

下表列示於本報告期間確認的收益與結轉合約負債的相關性：

	(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
自期／年初確認的合約資產轉撥至應收款項	(15,526)	(14,751)
期／年初計入合約負債結餘的已確認收益	18,097	30,981

預期所有合約資產及負債將於一年內收回／結付。

19. 應收關連人士款項

	(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
應收同系附屬公司款項		
— 貿易性質	165,037	118,753
— 非貿易性質	1,396	689
	166,433	119,442
應收同系附屬公司合營企業款項		
— 貿易性質	2,277	7,730
應收關連公司款項		
— 貿易性質	36	319
	168,746	127,491

下表載列於各報告日期按發票日期所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	(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日以內	145,963	126,802
181至365日	21,387	—
	167,350	126,802

於2019年6月30日及2018年12月31日，應收同系附屬公司、同系附屬公司的合營企業及關連公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。

於2019年6月30日及2018年12月31日，應收關連人士款項以人民幣計值，應收關連人士款項的公平值與其賬面值相若。

20. 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	86,081	86,549
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	208,386	208,817
減：非流動部分的其他應付款項	(2,416)	(3,981)
流動部分	205,970	204,836

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
	86,081	86,549

21. 應付同系附屬公司款項

	(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
應付同系附屬公司款項		
— 貿易性質	31,146	28,700
— 非貿易性質	1,814	556
	32,960	29,256

下表載列於報告日期末按發票日期所呈列的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	(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	7,435	8,810
91至180日	7,124	12,859
181至270日	16,201	4,861
271至365日	386	2,170
	31,146	28,700

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

22. 租賃負債

	(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元
最低租金總額：	
一年內到期	3,237
第二至五年到期	474
	3,711
租賃負債的未來融資費用	(226)
租賃負債的現值	3,485
	(未經審核) 於2019年 6月30日 人民幣千元
最低租金的現值：	
一年內到期	3,056
第二至五年到期	429
	3,485
減：	
於一年內到期的部分(列於流動負債內)	(3,056)
於一年後到期的部分(列於非流動負債內)	429

截至2019年6月30日止六個月，本集團就管理用途訂立六份新租賃協議，為期一至兩年。截至2019年6月30日止六個月，本集團確認使用權資產及租賃負債人民幣2,782,000元。

截至2019年6月30日止六個月，租賃的總現金流出為人民幣1,152,000元。

23. 股本

每股面值0.01港元的普通股	股份數目	人民幣千元
法定： 於2019年6月30日	500,000,000	4,400
已發行及繳足： 於2019年1月1日的結餘(經審核)及2019年6月30日(未經審核)	140,000,000	1,232

24. 以股份為基礎的付款

根據最終控股公司佳兆業控股於2009年11月22日通過之決議案，購股權計劃(「購股權計劃」)已獲採納並於2019年11月21日屆滿。根據購股權計劃之條款，佳兆業控股董事會可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業控股任何成員公司的董事、僱員、高級職員及佳兆業控股任何成員公司的顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶)授出購股權。

歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業控股於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業控股之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業控股之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業控股股份之面值。

24. 以股份為基礎的付款(續)

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	2019年		2018年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	購股權數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	購股權數目
1月1日	2.847	6,160,000	2.847	6,160,000
期內授出	-	-	-	-
期末	2.847	6,160,000	2.847	6,160,000

於2019年6月30日，2,960,000份(2018年：2,160,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使。

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	購股權數目	
		於2019年 6月30日	於2018年 6月30日
2014年7月23日至2020年7月22日	2.000	100,000	100,000
2015年7月23日至2020年7月22日	2.000	100,000	100,000
2013年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000
2014年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000
2015年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.550	1,600,000	1,600,000
		6,160,000	6,160,000

於2017年7月19日，佳兆業控股向本集團一名董事提呈授出(「2017年7月授出」)4,000,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

24. 以股份為基礎的付款(續)

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2017年7月 授出
二項式期權定價模式下的公平值	6,828,000港元
授出日期的股份收市價	3.55港元
行使價	3.55港元
年度無風險利率	2.05%
預期波幅	42%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	無

預期波幅乃以佳兆業控股股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至2019年6月30日止期間確認購股權開支人民幣799,000元(2018年：人民幣1,241,000元)。

25. 收購附屬公司

截至2019年6月30日止六個月，本集團收購嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)及其附屬公司(統稱為「嘉興大樹集團」)的60%股權，總代價為人民幣36,580,000元。嘉興大樹集團主要提供物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業大樓、政府建築物以及其他非住宅項目。該等所有交易的代價乃以所收購資產的公平值為基準。由於已付代價包含與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額，因此產生商譽。該等裨益並無與商譽分開確認，此乃由於其並不符合可識別無形資產的確認標準。預期收購產生的商譽不可作稅務扣減。於收購日確認的非控股權益經參考分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例計量。

25. 收購附屬公司(續)

於收購日期因收購產生的可識別資產及負債的總結餘如下：

	2019年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	36,158
物業、廠房及設備	5,334
遞延稅項資產	681
無形資產	12,287
現金及銀行結餘	16,896
應付貿易賬款及其他應付款項	(30,110)
遞延稅項負債	(3,071)
合約負債	(7,873)
應付所得稅	(969)
按公平值計量的可識別總資產淨值	29,333
減：非控股權益	(11,733)
商譽	17,600
	18,980
所收購可識別資產淨值	36,580
以現金結算之購買代價	36,580
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(16,896)
收購附屬公司之現金流出	19,684

嘉興大樹集團自相關日期起於期內向本集團貢獻收益人民幣24,821,000元及淨利潤人民幣2,124,000元。倘收購事項與2019年1月1日發生，本集團的期內綜合收益及綜合利潤將分別增加人民幣37,530,000元及減少人民幣1,567,000元。

26. 經營租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔(2018年：本集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額)如下：

	(未經審核) 2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 2018年 12月31日 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	22,239	6,074
第二至五年	-	1,607
	22,239	7,681

本集團根據經營租賃出租物業，其符合資格根據香港財務報告準則第16號入賬為短期租賃豁免。租約初步為期一至兩年，並於屆滿日期或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

本集團為出租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔(2018年：本集團根據不可撤銷經營租賃收取之未來最低租金總額)如下：

	(未經審核) 2019年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 2018年 12月31日 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	1,290	308
第二至五年	378	396
超過五年	3	-
	1,671	704

租約初步為期一至五年，並於屆滿日期或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

27. 關連人士交易

(a) 關連人士名稱及關係

最終控股公司

佳兆業集團控股有限公司

本集團的同系附屬公司

珠海市展大房地產開發有限公司
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業置業發展(深圳)有限公司」)
佳兆業集團(深圳)有限公司
東莞市佳兆業房地產開發有限公司
可域酒店管理(深圳)有限公司
佳兆業商業集團有限公司
深圳市吉利隆實業有限公司
廣州金貿房地產開發有限公司
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司
深圳市桂芳園實業有限公司
四川天姿置業有限公司
惠州市金湖房地產有限公司
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司
東莞市盈盛房地產開發有限公司
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司
成都南興銀基房地產開發有限公司
豐隆集團有限公司
廣東佳兆業房地產開發有限公司
佳兆業集團有限公司
湖南佳兆業房地產開發有限公司
東莞市盈雁房地產開發有限公司
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司
成都佳兆業投資有限公司
深圳市泰建建築工程有限公司
惠州緯通房產有限公司
惠州燦榮房產有限公司
深圳市興沃爾房地產開發有限公司
東莞市盈泰房地產開發有限公司
成都市佳兆業商業經營管理有限公司
上海新灣投資發展有限公司
江陰市泰昌房地產開發有限公司
惠州市華盛投資有限公司
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司
博羅縣佳兆業置業有限公司
深圳市金沙灣大酒店有限公司
萬裕華投資諮詢(深圳)有限公司
惠州市佳兆業商業經營管理有限公司

27. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

北京佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業地產江陰有限公司
可域酒店置業管理江陰有限公司
佳兆業地產(遼寧)有限公司
深圳市天利安實業發展有限公司
江陰桂芳園房地產有限公司
寶吉工藝品(深圳)有限公司
廣州佳兆業投資諮詢有限公司
深圳市麗宇建築設計有限公司
深圳市佳兆業酒店管理有限公司
江陰水岸華府房地產開發有限公司
南充市佳兆業房地產有限公司
常州佳兆業房地產開發有限公司
桂芳園地產(營口)有限公司
佳兆業地產(營口)有限公司
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司
可域酒店置業管理(綏中)有限公司
佳兆業地產(鞍山)有限公司
株洲佳兆業置業有限公司
浙江伍豐置業有限公司
佳兆業置業(南充)有限公司
江陰金翠園房地產開發有限公司
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司
大連市佳兆業商業經營管理有限公司
佳兆業地產(本溪)有限公司
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司
珠海市佳兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業南華城市更新有限公司
八凱房地產開發(濰坊)有限公司
鞍山君匯上品房地產開發有限公司
萬瑞發地產(鞍山)有限公司
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司
佳兆業金融投資(深圳)有限公司
佳兆業地產(武漢)有限公司
佳兆業旅遊開發有限公司
佳兆業地產(綏中)有限公司
佳兆業東戴河房地產開發有限公司
佳兆業地產(遼陽)有限公司
鞍山佳兆業百貨有限公司
深圳市坂田佳兆業投資諮詢有限公司

27. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

鞍山佳兆業商業管理有限公司
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司
深圳嘉美軒餐飲有限公司
湖南明泰置業發展有限公司
濰坊佳兆業體育項目管理有限公司
深圳市悅峰投資有限公司
廣州市雅翔房地產開發有限公司
深圳市佳兆業國際物聯商貿城有限公司
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司
佳兆業地產(上海)有限公司
武漢市佳兆業投資有限公司
成都市鼎誠達房地產開發有限公司
佳兆業左博置業(深圳)有限公司
上海金灣兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業置業有限公司
江陰濱江雅園房地產開發有限公司
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司
重慶深聯投資有限公司
佳兆業國承置業(深圳)有限公司
佳兆業地產(丹東)有限公司
大連華普置業有限公司
上海嘉灣兆業房地產有限公司
佳兆業文化體育(深圳)有限公司
佳兆業新都置業(青島)有限公司
佳兆業房地產(杭州)有限公司
佳兆業歲行置業(深圳)有限公司
成都天佳置業有限公司
深圳市佳旺基房地產開發有限公司
深圳市寶安佳兆業置業發展有限公司
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司
廣州市佳宇房地產開發有限公司
廣州市佳瑞房地產開發有限公司
武漢市君匯房地產開發有限公司
東莞市御龍山房地產開發有限公司
上海贏灣兆業房地產有限公司
上海榮灣兆業房地產開發有限公司
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
上海誠灣兆業房地產有限公司
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司

27. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

深圳市龍崗佳兆業置業發展有限公司
深圳市大鵬佳兆業置業發展有限公司
佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司
佳兆業地產南京有限公司
湖南達業房地產開發有限公司
重慶佳兆業房地產開發有限公司
惠州佳兆業影城有限公司
(前稱「惠州市凱獅影院管理服務有限公司」)
廣州市兆昌房地產開發有限公司
東莞市德塘埔房地產開發有限公司
東莞市兆德嶺房地產開發有限公司
惠東縣佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業上品房地產開發有限公司
成都錦城佳業房地產開發有限公司
佳兆業醫療投資(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業醫藥(深圳)有限公司」)
深圳市阿凡提電子商務有限公司
佳兆業科技產業(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業捷誠倉儲設備(深圳)有限公司」)
南京奧信房地產開發有限公司
佳兆業文化體育發展有限公司
上海青灣兆業房地產開發有限公司
武漢市佳兆業物流有限公司
成都市錦新瑞房地產開發有限公司
深圳冠洋房地產有限公司
佳兆業旅遊發展(深圳)有限公司
深圳市南嶺明光科技有限公司
深圳市傑領置業發展有限公司
佛山市佳兆業文化體育有限公司
惠州市佳兆業文化體育有限公司
深圳市足球俱樂部有限公司
深圳市傑領信息諮詢有限公司
深圳市佳坪城市更新有限公司
深圳市光明新區佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業體育產業(深圳)有限公司
深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司
武漢市海鼎置業有限責任公司
深圳市航運集團有限公司

27. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

深圳市鵬星船務有限公司
深圳市航總物業管理有限公司
深圳市藍騎士國際旅遊有限公司
深圳市南澳大酒店有限公司
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
紹興鴻佳置業有限公司
佛山市京粵投資有限公司
廣州國際玩具禮品城有限公司
珠海市佳駿投資有限公司
貴港市佳兆業文化體育有限公司
南通佳兆業文化體育有限公司
陝西佳兆業房地產有限公司
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司
湖南鼎誠達房地產開發有限公司
惠東縣佳昌置業有限公司
深圳市保利建業投資有限公司
深圳市航總上步港務有限公司
佳兆業正漢置業(深圳)有限公司
廣州市佳兆業超級市場有限公司
興海茶業有限責任公司
惠州市佳兆業萬瑞置業有限公司
深圳嘉美軒食品有限公司
佳兆業創享空間科技(深圳)有限公司
衡陽恒基置業有限公司
重慶市新事通房地產開發有限公司
霸州市裕景軒房地產開發有限公司
成都錦熙晟榮房地產開發有限公司
湖南湘永房地產開發有限公司
平谷諾信置業(大連)有限公司
中山富澤房地產開發有限公司
中山市潤邦房地產開發有限公司
珠海浩輝商務服務有限公司
成都佳瑞華房地產開發有限公司
成都盛世鳳巢置業有限公司
北京海力保險經紀有限公司
東莞市禦龍山房地產開發有限公司
廣州市佳兆業專業市場管理有限公司
佳兆業投資發展(廣州)有限公司
佳兆業房地產(杭州)有限公司
紹興明悅置業有限公司

27. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

S佳兆業地產(遼寧)有限公司
金兆佳置業(武漢)有限公司
佳兆業旅遊發展(惠州)有限公司
深圳市佳兆業城中佳畫發展有限公司
創享界商務服務(深圳)有限公司
蘇州市同佳房地產開發有限公司
上海創震科技有限責任公司
佳兆業創享域科技(成都)有限公司
惠州市佳尚投資有限公司
佳兆業創享家科技(廣州)有限公司
中山佳旭房地產開發有限公司
重慶鼎鑄實業發展有限公司
重慶市仁有置業有限公司
雲南佳兆業房地產開發有限公司
深圳市阪田佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業創享域科技(深圳)有限責任公司
深圳深信產業控股有限公司
深圳三聯肯渡製藥股份有限公司
深圳市景佳城市更新有限公司
深圳市佳兆業坑梓城市更新有限公司
深圳深信財富管理有限公司
深圳市深信資本管理有限公司
深圳深信商業保理有限公司
深圳佳兆業茶業有限公司
一號倉材料(深圳)有限公司
深圳市龍飛紡織工業有限責任公司
深圳市佳兆業超級市場有限公司
美加健康貿易(深圳)有限公司
深圳市光明佳兆業置業發展有限公司
創佳寓科技(深圳)有限公司
佳兆業諾英教育(深圳)有限公司
深圳市昊潤房地產有限公司
中山富港房地產開發有限公司
中山市佳邦房地產開發有限公司
中山市兆元房地產開發有限公司
中山市兆景房地產開發有限公司
佳兆業地產(陽江)有限公司
陽江市佳盈發展有限公司
湖南永域置業有限公司
上海裕灣兆業房地產開發有限公司
上海佳兆業置業發展有限公司
寧波康正置業有限公司
新鄉市佳兆業房地產開發有限公司

27. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司
南京佳兆業佳禦房地產開發有限公司
惠州知春裡置業有限公司
廣州市小坪房地產開發有限公司
廣州佳兆業城市更新集團有限公司
廣州市匯德豐專業市場管理有限公司
東莞市兆德嶺房地產開發有限公司
佛山佳兆業置業發展有限公司
佛山市順德區理想城地產有限公司
成都華冠可恒科技有限公司

最終控股公司的聯營公司

深圳深信金融控股有限公司
深圳深信金融服務有限公司
佳兆業證券有限公司

同系附屬公司的合營企業

惠州市愷樂置業有限公司
深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司
深圳市佳賢置業發展有限公司
深圳市寶安佳兆業房地產開發有限公司
廣州南天商業大廣場建設發展有限公司

27. 關連人士交易(續)

(b) 主要管理層薪酬

	(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
薪金及其他短期僱員福利	3,283	2,924
退休計劃供款	344	221
以股份為基礎的付款	799	1,241
	4,426	4,386

(c) 與關連人士的交易

	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
提供物業管理服務			
本集團的同系附屬公司	(i), (ii)	21,699	32,284
提供交付前及顧問服務			
本集團的同系附屬公司	(i), (ii)	189,238	153,693
最終控股公司的聯營公司	(i), (ii)	155	-
同系附屬公司的合營企業	(i), (ii)	4,538	4,679
提供社區增值及解決方案服務			
本集團的同系附屬公司	(i), (ii)	38,831	17,704
最終控股公司的聯營公司	(i), (ii)	-	323
同系附屬公司的合營企業	(i), (ii)	258	1,267
利息收入			
本集團的同系附屬公司	(iii)	-	9,072
租金開支			
本集團的同系附屬公司	(i), (ii)	21,856	24,009
員工福利開支			
本集團的同系附屬公司	(iii)	563	281

27. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 物業管理收入、交付前及顧問服務收入、智能解決方案服務及停車場及辦公室租金開支按照各合約費率收取。
- (ii) 除有關提供社區增值服務的關連人士交易(其獲豁免披露)人民幣19,000元外，該等關連人士交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及／或獨立非執行董事批准(倘適用)規定。
- (iii) 該等關連人士交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下的披露、申報、年度審閱、公告及／或獨立非執行董事批准規定，乃由於該等交易按一般商業條款或更佳條款進行，且並無根據上市規則第14A.90條由本集團資產作抵押。

28. 結算日後事項

於2019年7月19日，根據本公司於2019年6月18日採納之購股權計劃，本公司向若干合資格人士授出購股權(「購股權」)，以認購本公司合共11,450,000股每股面值0.01港元之普通股，惟須承授人接納。11,450,000份購股權中，合共2,750,000份購股權已授予董事及合共8,700,000份購股權已授予本公司及其附屬公司其他若干僱員。

佳兆業美好集團有限公司
KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

Room 1901, 19/F, Lee Garden One
33 Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
香港銅鑼灣希慎道 33 號利園一期 19 樓 1901 室

www.jzywy.com