

# 2020 中報

## INTERIM REPORT



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

於開曼群島註冊成立的有限公司  
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability  
**Stock Code 股份代號: 2168**

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 24 企業管治及其他資料
- 26 權益披露
- 30 獨立審閱報告
- 31 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 32 簡明綜合財務狀況表
- 34 簡明綜合權益變動表
- 35 簡明綜合現金流量表
- 36 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2020年4月8日辭任)

吳建新先生

郭曉亭女士(於2020年4月8日獲委任)

李海鳴先生(於2020年4月8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

余國良先生

## 公司秘書

余國良先生

## 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

### 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

### 合規顧問

大華繼顯(香港)有限公司  
香港灣仔告士打道39號  
夏慤大廈6樓

### 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>

# 主席報告

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2020年6月30日止六個月未經審計的綜合業績。

## 業務回顧及前景

全球所存在的風險及不明朗因素持續影響經濟，加之疫情反覆出現，對2020年各行各業的業務前景提出了極大的挑戰。作為一家力求走在市場前沿的企業，面對多變的經營格局，佳兆業美好集團力求審時度勢，開闊視野，堅持不懈，探索預見性策略，扎實長期發展運營基礎。

本集團在發揮全業態服務優勢的同時，通過創新思維、與夥伴合作共贏，推動企業可持續發展；以疫情常態化下高標準的物業管理、智能化產品廣泛的應用為核心策略，深耕粵港澳大灣區，重點拓展長三角經濟圈、環渤海經濟圈及成渝經濟圈，有效運用資源創造品牌優勢，貢獻規模，成果漸豐。

## 財務摘要

得益於本集團與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」)長期以來的合作關係，以及因進一步拓展位於長三角經濟圈物業管理組合的收購事項，截至2020年6月30日止六個月，本集團營業收益增長約人民幣182.6百萬元至人民幣741.0百萬元，較2019年同期營業收益增幅約32.7%。其中物業管理服務收益為人民幣364.8百萬元；交付前及顧問服務收益為人民幣243.9百萬元；社區增值服務收益為人民幣59.3百萬元；智能解決方案服務收益為人民幣73.0百萬元。

在收入上升支持下，截至2020年6月30日止六個月錄得經調整淨利潤(不包括股份支付補償)增長約人民幣44.7百萬元至人民幣136.3百萬元，較2019年同期經調整淨利潤增幅約48.8%。每股基本盈利為人民幣0.85元。

## 多元化業態布局 深化城市服務戰略合作

本集團在強化綜合實力、提升服務水平和維持業主滿意度的基礎上，通過合理調整住宅和非住宅組合比例，進一步擴大多元業態布局的優勢，維持可持續性發展，推動業績表現。組合業態物業服務和深度參與城市公共配套服務升級是本集團業務發展的核心支撐力和未來的戰略發展方向。

2020年5月，本集團與邯鄲市峰峰礦區成立綜合服務平台，並與邯鄲市峰峰礦區融信物業有限公司(「邯鄲融信」)簽署整體戰略合作並引入城市服務業務，通過此試點明確並落地環渤海經濟圈城市服務戰略。該平台將會在市政、樓宇、公園、學校、醫院及產業園區多種服務領域持續發力，通過多點布局、蓄勢賦能，進一步實現城市公共服務的轉型和升級。本集團牢牢把握住「城市服務」物管企業拓展的新藍海，積極把握市場機會，樹立行業標杆，通過戰略升級與品牌打造，快速突破，加大城市服務布局。

本集團堅持布局沿海發達地區這一長期發展戰略，於截至2020年6月30日止六個月加深了覆蓋長三角地區的拓展步伐。2020年6月，本集團就收購寧波朗通物業服務有限公司60%的股權訂立協議，於中期後交割時點在管面積將增加逾4.0百萬平方米，這一收購項目將助力本集團對杭州灣新區的戰略擴張，也為我們在長三角地區的公共配套服務升級，立下新的支點。

### 多渠道智能應用 成為智慧城市解決方案先行者

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，從其前身作為本集團一個面向內部的職能部門到走向市場的獨立公司，已被逾200家房地產開發商納入合資格供應商庫，使本集團收益來源更多元化，為我們未來向更多城市提供智慧城市解決方案奠定了良好的基礎及信譽，與業務夥伴創造共享價值。

為進一步盤活資源，依靠我們長期在智能解決方案領域探索發展的優勢，本集團將與居民生活息息相關的城市基礎設施、資源環境、社會民生、經濟產業、市政管理五大核心領域進行互聯，整合為一站式服務平台，結合物聯網、5G等新興技術手段，提供最快速的便利服務，以解決資源匱乏、效率遲緩的城市運營問題。

同時，我們亦通過智能解決方案市場多渠道並行，將智能解決方案應用到各個建築業態，從學校、生物醫療所、智慧社區、市政服務大樓等多方向突破，提高整體營收及利潤。根據居民需求，引入適合民生的智能化產品，通過互聯網和雲計算的整合技術手段，打造感知、互聯、處理和協調的智慧房屋。相信在未來頗具前瞻性的科技智能應用，會為本集團創造更多的價值及商機。

## 未來展望

基於疫情的持續影響，本集團積極關注社會需要，及時採取有效的科技智能手段降低成本、提高防疫效率。

著眼當下，為持續增強競爭力，提升市場價值，本集團努力探索行業發展新趨勢，順應政府政策。我們立志打造品牌價值，為物業管理行業可持續發展作出重大貢獻。展望未來，本集團將維持過去一貫的穩健經營模式，按照發展需求節點及計劃逐步推進第三方業務多元化及股權合作，審慎走穩每一步。身處全球經濟逆風的背景下，我們有信心承擔企業責任，透過不同的方式回饋社會，用更好的業績回饋股東。

## 致謝

我謹代表董事會衷心致謝全體員工的辛勤奉獻及業務夥伴的全力支持。

主席  
廖傳強

香港，2020年8月20日



# 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超過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

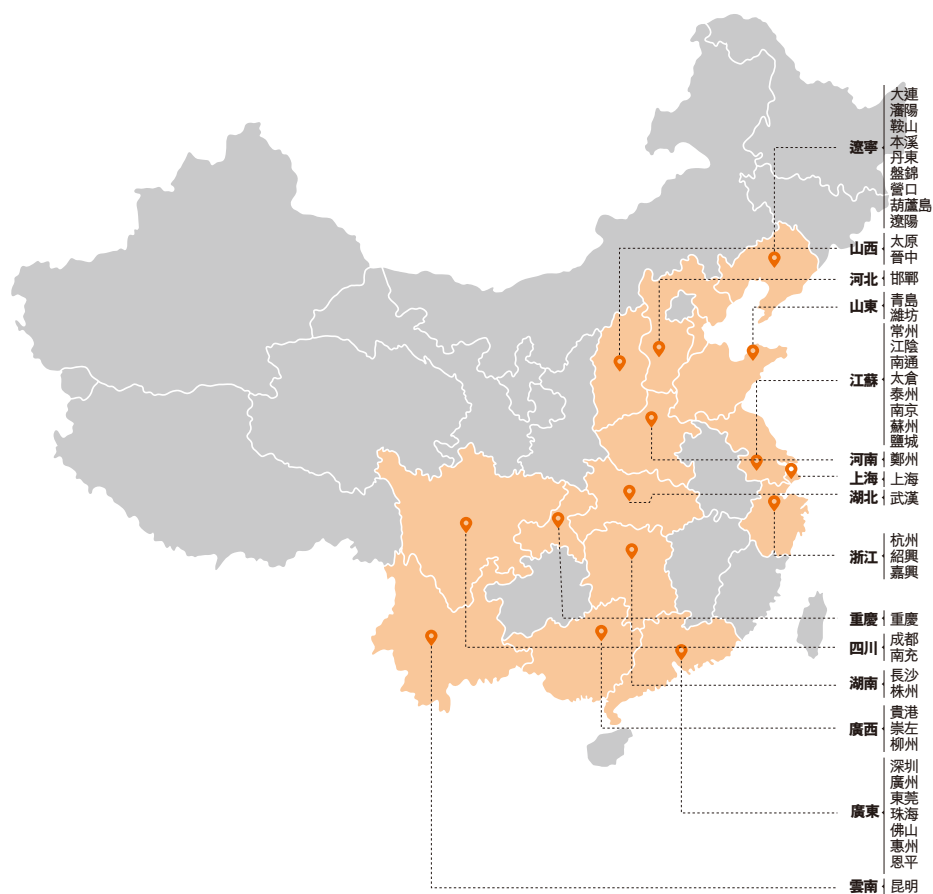
於2020年6月30日，本集團物業管理服務已覆蓋中國15個省份、直轄市及自治區的44個城市，總在管建築面積達48.8百萬平方米，總物業管理數量為323個，當中包括170個住宅社區及153項非住宅物業。

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2020年6月30日	於2019年12月31日
合同建築面積(千平方米)	59,233	53,800
在管建築面積(千平方米)	48,767	46,207
在管物業數目(個)	323	304

### 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2020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2020年6月30日		於2019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)
粵港澳大灣區	13,311	69	12,391	63
長三角地區	21,303	196	20,940	190
環渤海經濟圈	4,043	25	3,776	22
華西	6,706	21	5,978	18
華中	3,404	12	3,122	11
<b>總計</b>	<b>48,767</b>	<b>323</b>	<b>46,207</b>	<b>304</b>

本集團透過取得新服務委聘，與合作夥伴成立合資平台並承接其項目及收購其他物業管理公司擴展業務。本集團於2020年5月與邯鄲融信建立了城市綜合服務戰略合作關係，於邯鄲市峰峰礦區成立了綜合服務平台。

下表載列於所示日期(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目的變動：

	於2020年6月30日		於2019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	46,207	304	26,869	132
新委聘	2,823	25	3,790	30
收購	-	-	16,300	153
終止	(263)	(6)	(752)	(11)
<b>總計</b>	<b>48,767</b>	<b>323</b>	46,207	304

於2020年6月，本集團就收購寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)訂立協議。於2020年6月30日，寧波朗通合共管理48個項目，在管建築面積約4.0百萬平方米，於2020年6月30日後交割時點，上述項目將合併至本集團的物業組合。

### 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2020年6月30日			於2019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	36,258	74.3	170	33,785	73.1	164
非住宅物業	12,509	25.7	153	12,422	26.9	140
<b>總計</b>	<b>48,767</b>	<b>100.0</b>	<b>323</b>	46,207	100.0	304

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2020年6月30日			於2019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)	28,226	57.9	215	27,195	58.9	202
物業管理服務(酬金制)	20,541	42.1	108	19,012	41.1	102
<b>總計</b>	<b>48,767</b>	<b>100.0</b>	<b>323</b>	46,207	100.0	304

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。

本集團在管的物業項目包括佳兆業集團及獨立第三方物業開發商開發的物業。於截至2020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，並進一步加大對獨立第三方物業開發商所開發物業的合作比例。由於我們在物業業態及物色項目之間達致更為合理的業務架構，本集團整體發展前景光明。

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2020年6月30日			於2019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	26,265	53.9	107	24,754	53.6	100
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	22,502	46.1	216	21,453	46.4	204
<b>總計</b>	<b>48,767</b>	<b>100.0</b>	<b>323</b>	46,207	100.0	304

## 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主要階段所產生的問題。本集團在物業開發項目初期派遣駐場員工，向物業開發商於物業建築工地、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2020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243.9百萬元，佔總收益約33.0%，較截至2019年6月30日止六個月的收益約人民幣216.8百萬元上升約12.5%。尤其，來自佳兆業集團的收益約為人民幣215.3百萬元，佔截至2020年6月30日止六個月交付前及顧問服務總收益約88.3%，較截至2019年6月30日止六個月的收益約人民幣193.9百萬元上升約11.0%。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2019年6月30日的38個增至2020年6月30日的46個。

## 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

本集團社區增值服務堅持「資產運營專家、美好生活助手」的定位，在房屋租售、裝修美居、空間租賃及泊車、社區金融、社區新零售及綜合生活服務等五個業務板塊深度挖掘，建設「三+7」服務品牌及業務框架，即佳美居、佳居不動產、佳學堂等三項主要孵化項目和7項小K系列輔助支持服務，共同為業主和住戶提供便捷舒心的社區增值服務，為生活增添美好。

截至2020年6月30日止六個月，社區增值服務收益約人民幣59.3百萬元，佔同期總收益約8.0%，較截至2019年6月30日止六個月收益約人民幣56.4百萬元上升約5.1%。

### 佳美居－裝修美居業務

佳美居服務主要包含新收樓入夥的「拎包入住」服務和住宅項目的裝修翻新服務，佳美居目前以「拎包入住」服務為主，翻新服務暫在試點推行。

儘管受到疫情的影響，購置房屋延遲，截至2020年6月30日止六個月「拎包入住」業務仍創利約人民幣1.27百萬元，較2019年同期大幅增長182%。下半年我們預期會有更高的戶均創收及將有更多優質項目收樓入夥，帶來更好的業務機會。

### 佳居不動產－房屋租售業務

佳居不動產業務主要包含一、二手房屋代理銷售、長短期租賃及車位代售等業務。

截至2020年6月30日止六個月，佳居不動產的佣金收入約人民幣7.9百萬元，較2019年上升15.4%，期內南充新開2家門店。下半年我們將繼續以積極推廣的方式推動各地區租售業務增長，在新收樓入夥的優質項目增開新門店，並充分利用地產行業復蘇以及母公司發展所帶來的市場機會，加大業務拓展的力度。

### 佳學堂－社區培訓教育

佳學堂業務將以社區托管服務和課外培訓為主要形式，輔以游學、主題旅遊和職業培訓教育等。2020年上半年佳學堂業務仍在試點中，需要持續的業務拓展和相應的管理投入，同時本次新冠疫情又延誤了試點的進展。預計兩年內佳學堂可貢獻利潤且具有較好的業務前景。

### 小K資產－空間租賃

雖然受到疫情的不利影響，得益於本集團在管建築面積的擴大及業務的有效管控，小K資產(即空間租賃)業務在截至2020年6月30日止六個月收益約人民幣16.5百萬元，較2019年同期增長60.7%。

### 小K愛車－泊車及汽車服務

小K愛車現時主要提供泊車服務，同時本集團也在進行車位改造出租和汽車護理服務等的運營試點。截至2020年6月30日止六個月，泊車業務收益約人民幣24.7百萬元，毛利人民幣5.6百萬元，較2019年同期分別下跌2.7%和增長9.6%，原因為1)疫情影響；及2)可供租賃的車位減少及更高使用率。

### 小K財富－社區金融

小K財富主要關於向居民提供財富產品，2020年上半年受到疫情影響較大，但在5、6月份得到了強有力的回升，實現了年化人民幣5.7億元財富產品的推廣，佣金收入約人民幣1.78百萬元，較2019年同期增長229.1%。2020年下半年將落地保險、貸款及其他財富管理產品，最小化疫情所帶來的業務影響，完成年內既定目標。

### 小K商寫和小K到家－綜合服務

將家政、保潔、消殺、維修、送水、送菜等服務有效整合為在商寫類項目下的小K商寫綜合服務及住宅類項目的小K到家綜合服務。疫情期間小K商寫和小K到家的使用服務頻次和知名度得到了顯著增長，試點下獲得了較好的業績。上半年該兩項服務僅在部分項目進行了試點並創造毛利約人民幣0.4百萬元，展現了較好的社會效果和業務前景。

### 小K團購和小K定制－社區新零售

通過社區團購及專供，結合節禮、消費升級等需求，將應季水果、生鮮、糧油、水產等進行售賣，提供高品質、低售價的商品。該業務重點在打造社區消費生態圈，形成消費閉環，業務仍在探索和試點中，後續將結合支付工具、交叉銷售等提升業主的選購頻次。

### 智能解決方案服務

本著為居民建立智能家居及智能小區的目標，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設備以及其他硬件安裝服務、銷售服務。截至2020年6月30日止六個月，本集團與69個住宅小區及18個非住宅物業訂立智能解決方案服務合約。實現整體合約價值總共約人民幣85.3百萬元。其中，與第三方開發商訂立合約共約人民幣19.8百萬元，共人民幣2.3百萬元的合約乃來自智能化產品銷售。

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、智能停車系統、智能卡應用系統等裝置的採購、設計、安裝及維護。

### 智能化第三方市場拓展取得成績

佳科智能已被中梁地產、藍光地產、星河集團、金輝集團、君華集團等211家房地產開發商認可為合資格供應商。於2020年2月，佳科智能與世界百強企業的華為技術有限公司(以下簡稱「**華為**」)成功簽約深圳市華為阪田A2項目弱電智能化工程。此次與華為的合作標志著佳科智能綜合實力邁上了一個新的臺階，為未來業務承接能力奠定了良好的信譽口碑。於2020年5月，佳科智能成功中標柳州文森特五星級國際酒店，項目總簽約額約人民幣6.9百萬元。此次項目合作的順利達成是佳科智能在智慧酒店領域的再次突破，體現業主方對佳科智能在專業水平、管理理念、施工質量、售後維保等方面的肯定。

### 拓展智能化產品銷售

自2020年初開展智能化產品銷售業務模塊以來，2020年上半年實現產品簽約共約人民幣2.3百萬元，通過六款智能化產品拓展業務，分別為人體無接觸測溫產品、智能門鎖、停車場系統、安防報警設備、無感通行設備、全套式家居智能；2020年1月底的疫情爆發，佳科智能迅速推出人體無接觸測溫產品，快速解決了行業內普遍存在的物業項目的測溫不準、響應時間遲緩及人手接觸測溫三大問題。



## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自提供：(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2019年6月30日止六個月約人民幣558.4百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣741.0百萬元，增幅約32.7%。

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					
	2020年		2019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	364,848	49.2	233,623	41.9	131,225	56.2
交付前及顧問服務	243,899	33.0	216,796	38.8	27,103	12.5
社區增值服務	59,266	8.0	56,441	10.1	2,825	5.0
智能解決方案服務	72,985	9.8	51,530	9.2	21,455	41.6
總計	740,998	100.0	558,390	100.0	182,608	32.7

- 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2019年6月30日止六個月約人民幣233.6百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣364.8百萬元，增幅約56.2%，該增加主要由於通過內在增長及完成收購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2019年6月30日止六個月約人民幣216.8百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣243.9百萬元，增幅約12.5%，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、空間租賃及其他增值服務產生的費用，收益由截至2019年6月30日止六個月約人民幣56.4百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣59.3百萬元，增幅約5.0%，該增長主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群及業務發展潛力，導致本集團空間資源租賃、社區租售服務、裝修美居及社區財富管理服務收入增長。

- 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2019年6月30日止六個月約人民幣51.5百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣73.0百萬元，增幅約41.6%，該增長主要來自本集團持續努力拓展新客戶而導致的合約數目增加。

### 直接經營開支

本集團的直接經營開支主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化開支、其他稅項及其他。直接經營開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣367.1百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣490.5百萬元，增幅約33.6%。該增長主要是截至2020年6月30日止六個月通過內在增長及收購第三方物業管理公司的業務拓展所致。

### 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣191.3百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣250.5百萬元，增幅約31.0%，本集團截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率約為33.8%，與截至2019年6月30日止六個月約34.3%相比下跌約0.5個百分點。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					
	2020年		2019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	113,643	31.1	79,637	34.1	34,006	42.7
一包幹制	89,958	26.4	59,650	27.9	30,308	50.8
一酬金制	23,685	100.0	19,987	100.0	3,698	18.5
交付前及顧問服務	83,363	34.2	72,884	33.6	10,479	14.4
社區增值服務	29,491	49.8	24,583	43.6	4,908	20.0
智能解決方案服務	24,006	32.9	14,182	27.5	9,824	69.3
總計	250,503	33.8	191,286	34.3	59,217	31.0

#### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2019年6月30日止六個月約34.1%跌至截至2020年6月30日止六個月約31.1%，下跌約3.0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)由第三方開發商開發的新收購項目比例上升且其毛利率相對較低。

2) 交付前及顧問服務

本集團截至2020年6月30日止六個月的交付前及顧問服務毛利率約為34.2%，截至2019年6月30日止六個月則為約33.6%，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2019年6月30日止六個月約43.6%上升至截至2020年6月30日止六個月約49.8%，微升約6.2個百分點。上升乃主要由於與其他社區增值服務相比，毛利率較高的空間資源租賃、社區租售服務、裝修美居及社區財富管理服務比例上升。

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2019年6月30日止六個月約27.5%增加至截至2020年6月30日止六個月約32.9%，增幅約5.4個百分點。乃主要由於合約數目增加，不同合約毛利率不同及邊際效用所致。

### 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2019年6月30日止六個月約人民幣3.6百萬元下跌至截至2020年6月30日止六個月約人民幣3.3百萬元，跌幅約8.3%。下跌的主要原因是受2019冠狀病毒疫情事件的影響，導致市場推廣活動減少。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣63.7百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣90.4百萬元，增幅約41.9%，主要是由於(i)於2019年7月19日授出購股權而確認的購股權開支約人民幣13.1百萬元及(ii)本集團業務規模的增加以及總在管建築面積增加。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣27.2百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣38.1百萬元，增幅約40.1%，主要是由於截至2020年6月30日止六個月除所得稅前溢利增加。

### 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2019年6月30日止六個月約人民幣91.6百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣123.2百萬元，增幅約34.5%，主要是由於截至2020年6月30日止六個月的業務擴張。

### 經調整期內溢利

經調整溢利定義為除本集團股份支付補償的成本前計入損益表的期間溢利及全面收益總額。本公司相信排除該成本項目影響的個別分析能更清晰闡明本集團經營業績的組成部分，並提供額外有用資料以供投資者評估本集團業務營運的表現。此項為未經審核非香港財務報告準則財務計量，其定義可能有別於其他公司所用的類似項目。

經調整期內溢利較截至2019年6月30日止六個月約人民幣91.6百萬元增加48.8%至約人民幣136.3百萬元。經調整期內溢利的對賬如下：

	截至6月30日止六個月		變動 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
截至6月30日止六個月溢利及全面收益總額	<b>123,184</b>	91,581	34.5%
購股權開支	<b>13,130</b>	-	-
截至6月30日止六個月經調整溢利	<b>136,314</b>	91,581	48.8%

### 流動資金、資本結構及財務資源

於2020年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,194.9百萬元，較2019年12月31日的約人民幣753.9百萬元增長約人民幣441.0百萬元，主要是配售股份而收到的所得款項，詳情載列於本報告「股份配售所得款項」一節。

本集團財務狀況良好。本集團的流動資產淨值由2019年12月31日約人民幣574.0百萬元增加約人民幣513.9百萬元至2020年6月30日約人民幣1,087.9百萬元，該大幅增加主要是由於股份配售而收到的所得款項。於2020年6月30日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約2.83倍(2019年12月31日：約1.99倍)。

### 商譽

於2020年6月30日，本集團錄得約人民幣42.8百萬元的商譽，乃由於分別於2019年4月30日和2019年10月31日收購嘉興大樹和江蘇恒源所致。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2020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2020年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣294.1百萬元，較2019年12月31日約人民幣257.9百萬元增加約人民幣36.2百萬元，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；(ii)來自交付前和顧問服務費的應收貿易賬款增加，主要原因為在管項目數量增加；及(iii)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其他按金、應收第三方款項、預付款項、借予第三方的貸款、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2020年6月30日，本集團的其他應收款項總額約人民幣91.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣51.4百萬元增加約人民幣39.6百萬元，主要原因為應收第三方款項增加。

### 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。本集團的代表住戶付款維持約人民幣31.8百萬元的穩定水平，而2019年12月31日則約為人民幣31.2百萬元。

### 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。本集團的應付貿易賬款結餘由2019年12月31日約人民幣181.6百萬元減少約人民幣24.6百萬元至2020年6月30日約人民幣157.0百萬元，主要原因為本集團於期內加快向若干供應商付款。

其他應付款項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於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。本集團的其他應付款餘額由2019年12月31日約人民幣269.0百萬元減少約人民幣24.6百萬元至2020年6月30日約人民幣244.4百萬元，主要由於支付了2019年年終獎金及收購江蘇恒源的應付代價分期款。

### 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2020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110.1百萬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2020年1月1日至2020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 人民幣百萬元	於2020年	期內	於2020年
		1月1日的 未動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	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
(1) 收購或投資其他物業管理公司	115.3	71.9	6.8	65.1
(2) 收購或投資從事物業管理相關業務的公司	46.1	46.1	-	46.1
(3) 推廣K生活移動應用程式及社區增值產品及服務	23.1	4.8	3.7	1.1
(4) 推進管理數碼化	23.1	11.0	2.7	8.3
(5) 一般營運資金	23.1	-	-	-
	230.7	133.8	13.2	120.6

就用途載列於上文第(3)項和第(4)項的所得款項淨額，預計所得款項淨額將於2021年12月31日或之前動用。就用途載列於上文第(1)項和第(2)項的所得款項淨額，預計所得款項淨額將於2022年12月31日之前動用。鑑於2019冠狀病毒病對全球經濟及貿易環境的影響，本公司將會繼續尋找適合收購及投資或合作的目標，其將會採取審慎靈活的策略為本集團長遠的利益及發展高效地運用所得款項淨額。

於本報告日期，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。

### 股份配售所得款項

於2020年6月23日，本公司按發行價每股32.55港元發行14,000,000股普通股(「配售股份」)。配售股份之面值為140,000港元。扣除佣金及其他開支後，配售股份淨價為每股32.21港元。配售股份之承配人獨立於本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其各自之任何聯繫人。於配售協議日期2020年6月9日，股份收市價為每股33.65港元。本公司由配售集資所得款項淨額約為451,542,000港元。本公司擬將該等所得款項投資於與其核心業務相關之業務或目標。於本中期報告日期，本公司尚未動用所得款項淨額，尚未確定任何特定投資或收購目標；尚未就該等投資或收購訂立任何協議。鑑於2019冠狀病毒病對全球經濟及貿易環境的影響，本公司將會繼續尋找適合收購及投資或合作的目標，將會採取審慎靈活的策略為本集團長遠的利益及發展高效地運用所得款項淨額。

### 資產押記

於2020年6月30日，概無本集團資產作抵押(2019年12月31日：無)。

### 重大收購及資產出售

#### 收購寧波朗通股權

於2020年6月30日，佳兆業物業(深圳)以最高現金代價人民幣27.0百萬元收購寧波朗通60%股權。寧波朗通主要從事提供物業管理服務，包括工業園及商業物業以及其他非住宅項目。此項收購完成後，寧波朗通將成為本公司附屬公司。收購之詳情載於本公司日期為2020年6月30日的公告。

#### 視作出售佳兆業科技

於2020年3月6日，深圳市春榆信息諮詢有限公司(「春榆信息」)與深圳佳兆業科技集團有限公司(前稱深圳市齊家互聯網科技有限公司)(「佳兆業科技」)就由春榆信息向佳兆業科技注資約人民幣8.3百萬元訂立協議。交割後，佳兆業科技已不再為本公司附屬公司，而其業績將不再合併入賬至本集團綜合財務報表。

除上述收購和視作出售外，截至2020年6月30日止六個月本集團並無其他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2020年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資，且截至本報告日期，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年末計息借款總額除以權益總值計算。於2020年6月30日，本集團的資產負債比率為零(2019年12月31日：零)。

### 或然負債

於2020年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2019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2020年6月30日，以港幣(「港幣」)及美元(「美元」)計值的現金及銀行結餘為約人民幣535.3百萬元；以港幣計值的借予第三方借款人的貸款及應收第三方款項分別約為人民幣16.3百萬元及人民幣33.3百萬元，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2020年6月30日，本集團聘用8,131名僱員(2019年12月31日：8,137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，本公司於2019年6月18日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)以激勵員工表現。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

除上文「重大收購及資產出售」所披露者外，直至本報告日期，概無任何其他重大事項。



# 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，並於本中期報告回顧期間一直遵從適用的守則條文，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2020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2020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2020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2020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，惟於2020年6月23日完成的股份配售除外。

### 中期股息

董事會已議決不建議派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息(2019年6月30日：無)。

# 權益披露

## 購股權計劃

本公司已透過於2019年6月18日(「採納日期」)通過的本公司股東書面決議案採納一項購股權計劃(「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，如下文定義，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期已發行股份總數的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，佔採納日期已發行股份總數140,000,000股的10%。於2019年7月19日，本公司根據購股權計劃授出11,450,000份購股權。於截至2020年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。

### (4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至提呈日期(定義見下文)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。

除非獲任何一名董事豁免，否則於特定歸屬日期歸屬購股權須待承授人達成若干表現目標後，方可作實。

**(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。於本中期報告日期，本公司概無自合資格參與者收取授出代價。

**(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。以下概要載列根據購股權計劃於2020年6月30日已授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	行使價 港元	授出日期 股份 收市價 港元	緊接授出 日期前 股份收 市價 港元	於 2020年 1月1日 的結餘	截至 2020年 6月30日 止六個月 內授出	截至 2020年 6月30日 止六個月 內行使	截至 2020年 6月30日 止六個月 內註銷	於 2020年 6月30日 的結餘	附註
<b>董事</b>										
廖傳強	2019年7月19日	15.70	15.70	15.36	2,000,000	-	-	-	2,000,000	(a)及(b)
郭麗	2019年7月19日	15.70	15.70	15.36	600,000	-	-	-	600,000	(a)
馬秀敏	2019年7月19日	15.70	15.70	15.36	50,000	-	-	-	50,000	(a)
劉洪柏	2019年7月19日	15.70	15.70	15.36	50,000	-	-	-	50,000	(a)
陳斌	2019年7月19日	15.70	15.70	15.36	50,000	-	-	-	50,000	(a)
<b>其他員工</b>										
合共	2019年7月19日	15.70	15.70	15.36	8,700,000	-	-	550,000	8,150,000	(a)
合計					11,450,000	-	-	550,000	10,900,000	

於2020年6月30日，概無購股權可予行使。截至2020年6月30日止六個月，概無購股權失效。

附註：

(a) 該等購股權將分四批於以下日期歸屬：(i)授予各承授人之購股權中最多20%可自授出日期起計滿12個月起任何時間(即2020年7月18日)歸屬；(ii)授予各承授人之購股權中最多40%可自授出日期起計滿24個月起任何時間(即2021年7月18日)歸屬；(iii)授予各承授人之購股權中最多60%可自授出日期起計滿36個月起任何時間(即2022年7月18日)歸屬；及(iv)餘下全部授予各承授人之購股權自授出日期起計滿48個月起任何時間歸屬。在歸屬時間表之規限下，自授出日期起計十年期間內(即2029年7月18日)，購股權可予行使。

(b) 該授出於本公司及佳兆業控股的股東分別於2020年6月16日及2020年6月15日批准後生效。

自授出日期起的任何十二個月期間內，因根據購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使而發行或可能將予發行的股份總數超逾本公司已發行股本的1%，則須經股東批准後，方可作實。

## 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2020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. 於本公司股份(「股份」)的好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	董事根據購股權計劃持有之相關股份數目 <sup>(1)</sup>	已發行股份概約百分比 <sup>(2)</sup>
廖傳強	實益	—	2,000,000	1.30%
郭麗	實益	—	600,000	0.39%
馬秀敏	實益	—	50,000	0.03%
劉洪柏	實益	—	50,000	0.03%
陳斌	實益	—	50,000	0.03%

附註：

<sup>(1)</sup> 董事根據購股權計劃持有之相關股份數目詳情載於「購股權計劃」一節。

<sup>(2)</sup> 假設相關人士已行使所有購股權計劃項下授出之購股權。百分比乃按截至2020年6月30日已發行154,000,000股股份計算，且未計及行使購股權後的已發行股份。

#### ii. 於相聯法團的權益：

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	所擁有權益的股份數目	相聯法團已發行股份的概約百分比
廖傳強	實益	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.07%
李海鳴	實益	佳兆業集團控股有限公司	9,370,000	0.15%
吳建新	實益	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.07%

除上文披露者外，於2020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。

## 董事之交易、安排及重大合約權益

除於簡明綜合財務資料附註29披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至2020年6月30日止六個月內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

## 主要股東

於2020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：

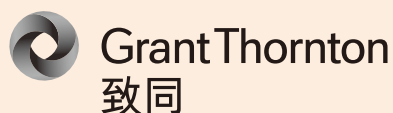
主要股東名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 [%] (附註3)
佳兆業集團控股有限公司 (「佳兆業控股」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	67.23
Paramount Access Investments Limited (「Paramount Access」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	67.23
葉昌投資有限公司(「葉昌」)	實益擁有人	103,530,000 (L) (附註2)	67.23

附註：

- 「L」代表其股份好倉。
- 葉昌由Paramount Access實益全資擁有而Paramount Access由佳兆業控股全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及Paramount Access各自被視為於葉昌所擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 根據於2020年6月30日已發行之154,000,000股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於2020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31至64頁的佳兆業美好集團有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(統稱「貴集團」)簡明綜合財務資料，此簡明綜合中期財務報表包括於2020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主板證券上市規則規定，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」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明綜合財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對本簡明綜合財務資料作出結論，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。審閱本簡明綜合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，令我們相信本簡明綜合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

2020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2020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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>收益</b>	6	<b>740,998</b>	558,390
直接經營開支		<b>(490,495)</b>	(367,104)
<b>毛利</b>		<b>250,503</b>	191,286
其他收益及(虧損)淨額	7	<b>812</b>	(6,109)
銷售及市場推廣開支		<b>(3,317)</b>	(3,563)
行政開支		<b>(90,393)</b>	(63,706)
<b>經營溢利</b>		<b>157,605</b>	117,908
按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益		-	578
出售按公平值經損益入賬的金融資產收益		<b>1,202</b>	-
視作出售附屬公司的收益	27	<b>1,192</b>	-
應佔聯營公司業績	16	<b>634</b>	-
融資成本		<b>(188)</b>	(27)
融資收入		<b>868</b>	309
<b>除所得稅前溢利</b>	9	<b>161,313</b>	118,768
所得稅開支	10	<b>(38,129)</b>	(27,187)
<b>期內溢利及全面收益總額</b>		<b>123,184</b>	91,581
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>119,093</b>	90,663
非控股權益		<b>4,091</b>	918
		<b>123,184</b>	91,581
本公司擁有人應佔每股盈利(以人民幣元列示)			
基本	11(a)	<b>0.8469</b>	0.6476
攤薄	11(b)	<b>0.8292</b>	0.6476

第36至第64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2020年6月30日

	附註	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	17,588	18,746
無形資產	14	22,987	29,514
商譽	14	42,844	48,378
使用權資產	15	4,814	4,242
按公平值經損益入賬的金融資產		-	34,404
於聯營公司之投資	16	4,216	-
其他應收款項	17	173	135
遞延稅項資產		7,102	5,298
		<b>99,724</b>	140,717
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	17	294,060	257,850
其他應收款項	17	91,032	51,412
代表住戶付款	18	31,830	31,151
合約資產	19	69,303	55,991
應收關連人士款項	20	1,393	1,008
受限制現金		1,479	1,510
現金及現金等值項目		1,194,853	753,945
		<b>1,683,950</b>	1,152,867
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	21	156,971	181,562
其他應付款項	21	244,421	269,033
合約負債	19	74,423	74,004
應付關連人士款項	22	3,002	1,277
應付股息		73,145	-
租賃負債	23	2,425	3,004
應付所得稅		41,639	49,966
		<b>596,026</b>	578,846
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,087,924</b>	574,021
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,187,648</b>	714,738

	附註	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	21	<b>10,040</b>	13,274
租賃負債	23	<b>2,549</b>	1,238
遞延稅項負債		<b>9,747</b>	11,378
		<b>22,336</b>	25,890
<b>資產淨值</b>		<b>1,165,312</b>	688,848
<b>權益</b>			
股本	24	<b>1,360</b>	1,232
儲備		<b>1,134,875</b>	663,234
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>1,136,235</b>	664,466
非控股權益		<b>29,077</b>	24,382
<b>權益總額</b>		<b>1,165,312</b>	688,848

已由董事於2020年8月20日批准及授權刊發。

廖傳強  
董事

郭麗  
董事

第36至第64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2020年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔權益								
	股本	股份溢價	其他儲備	供款儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	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
	(附註24)								
於2019年1月1日(經審核)	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26)	-	-	-	-	-	-	-	11,733	11,733
確認以股權結算股份支付 的交易(附註25)	-	-	-	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

	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	其他儲備	購股權儲備	供款儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	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	人民幣千元
	(附註24)									
於2020年1月1日(經審核)	1,232	271,743	76,071	14,650	7,306	123,196	170,268	664,466	24,382	688,848
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	119,093	119,093	4,091	123,184
發行股份(附註24)	128	412,033	-	-	-	-	-	412,161	-	412,161
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	340	340
視作出售附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	264	264
確認以股權結算股份支付 的交易(附註25)	-	-	-	13,130	530	-	-	13,660	-	13,660
已宣派股息	-	(73,145)	-	-	-	-	-	(73,145)	-	(73,145)
於2020年6月30日(未經審核)	1,360	610,631	76,071	27,780	7,836	123,196	289,361	1,136,235	29,077	1,165,312

\* 第36至第64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2020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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營活動所得現金		<b>86,076</b>	100,873
已付所得稅		<b>(48,354)</b>	(46,360)
<i>經營活動所得現金淨額</i>		<b>37,722</b>	54,513
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司，扣除已取得現金	26	-	(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)
支付收購附屬公司的代價		<b>(6,832)</b>	-
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		<b>2,272</b>	-
視作出售附屬公司現金流出	27	<b>(510)</b>	-
購買物業、廠房及設備	13	<b>(1,935)</b>	(2,029)
<i>投資活動所用現金淨額</i>		<b>(7,005)</b>	(114,092)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
非控股權益注資		<b>340</b>	150
租賃負債	23	<b>(2,122)</b>	(1,152)
已付利息		<b>(188)</b>	(27)
已付股息	12	-	(128,000)
發行股份	24	<b>412,161</b>	-
<i>融資活動所得／(所用)現金淨額</i>		<b>410,191</b>	(129,029)
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>		<b>440,908</b>	(188,608)
期初的現金及現金等值項目		<b>753,945</b>	708,055
<b>期終現金及現金等值項目(以現金及銀行結餘列示)</b>		<b>1,194,853</b>	519,447

第36至第64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2020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(「**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**」)深圳市福田区南園路66號佳兆業中心A座507室。本公司股份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2020年8月20日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的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。簡明綜合財務資料應與截至2019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. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

#### 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務資料乃按本集團截至2019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2020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3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與2019冠狀病毒病有關的租金寬減

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。

### 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2019年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2019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. 財務風險因素及金融工具(續)

##### 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)，且並無使用重大的不可觀察輸入數據。
- 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。

本集團按公平值經損益入賬的金融資產(「按公平值經損益入賬的金融資產」)包括香港的非上市管理基金，其公平值按公平值層級第2層估算。

於截至2020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。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。

##### 4.4 第2層的公平值計量

截至2020年6月30日止六個月的出售主要為香港非上市管理基金。

屬於第2層的非上市管理基金的公平值乃經參考某金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定。

##### 4.5 並非按公平值入賬的金融資產及金融負債的公平值

本集團按攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2020年6月30日及2019年12月31日公平值並無重大差別。

#### 5. 重大會計估計及判斷

編製簡明綜合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2019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2020年及2019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

	2020年		2019年	
	收益 人民幣千元	直接 經營開支 人民幣千元	收益 人民幣千元	直接 經營開支 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	364,848	251,205	233,623	153,986
交付前及顧問服務	243,899	160,536	216,796	143,912
社區增值服務	59,266	29,775	56,441	31,858
智能解決方案服務	72,985	48,979	51,530	37,348
	<b>740,998</b>	<b>490,495</b>	558,390	367,104

截至2020年6月30日止六個月，從佳兆業控股及其附屬公司(「佳兆業集團」)所產生收益佔本集團收益40.5%(2019年：45.5%)。除與佳兆業集團的交易外，概無其他交易佔本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月收益10%或以上。

合約資產及合約負債詳情於附註19披露。



## 6. 收益及分部資料(續)

### 6.1 收益(續)

#### (b) 未達成的履約義務

於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	82,358	90,449
超過一年	71,926	46,322
	<b>154,284</b>	136,771

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2020年及2019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2020年及2019年6月30日止六個月的所有收益均來自中國。

於2020年6月30日及2019年12月31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. 其他收益及(虧損)淨額

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無條件政府補貼收入(附註)	5,089	1,253
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(111)	(52)
虧損準備撥備(附註17及18)	(7,217)	(5,334)
收回已撇銷/(撇銷)不可收回之應收款項	267	(573)
外匯收益/(虧損)淨額	2,409	(1,410)
其他	375	7
	<b>812</b>	<b>(6,109)</b>

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪酬及其他福利	273,625	218,422
以股權結算股份支付的開支(附註25)	13,660	799
界定供款退休計劃供款	6,417	15,111
	<b>293,702</b>	<b>234,332</b>

## 9. 除所得稅前溢利

(未經審核)  
截至6月30日止六個月

	2020年 人民幣千元	2019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：		
員工成本－包括董事酬金(附註8)		
－計入直接經營成本	220,567	181,071
－計入行政開支	73,135	53,261
有關智能解決方案服務的成本	48,660	37,093
租賃費用		
－短期租賃及租賃年期少於12個月的租賃	23,065	23,622
其他稅項	3,237	2,757
業務招待費	1,962	1,214
折舊		
－物業、廠房及設備	2,750	2,439
－使用權資產	2,281	1,152
無形資產的攤銷	1,484	863
宣傳及推廣開支	3,317	3,563
核數師酬金	525	291
法律及專業費用	3,361	2,744
辦公室開支	6,129	2,336
虧損準備撥備		
－應收貿易賬款(附註17)	3,601	2,480
－按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)(附註17及18)	3,616	2,854
(收回已撇銷)／撇銷不可收回之應收款項	(267)	573
差旅費	1,616	1,781

## 10. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	40,304	28,736
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(2,175)	(1,549)
	38,129	27,187

### 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，就截至2020年及2019年6月30日止六個月估計應課稅溢利按適用稅率計算。

成都市佳兆業物業管理有限公司、重慶市佳兆業物業管理有限公司及柳州佳兆業物業管理有限公司於截至2020年及2019年6月30日止六個月的企業所得稅撥備乃按照估計應課稅溢利之15%計算。該等公司符合中國西部大開發下的合資格公司，可享優惠所得稅率15%。

深圳市佳科智能工程有限公司(「深圳佳科」)已於2017年12月取得「高新技術企業」(「高新技術企業」)證書，故可於2017年至2019年的三年期間根據適用於高新技術企業的適用稅項待遇按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。

### 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。

於截至2020年及2019年6月30日止六個月，本公司附屬公司益勝投資(香港)有限公司可應用5%預扣稅率。

## 10. 所得稅開支(續)

### 香港利得稅

截至2020年及2019年6月30日止六個月，由於本集團於香港註冊成立的公司並無在香港產生估計應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

### 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。

## 11. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2020年及2019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	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利總額(人民幣千元)	119,093	90,663
已發行普通股加權平均數	140,615,000	140,000,000
每股基本盈利(人民幣元)	0.8469	0.6476

截至2020年6月30日止六個月，每股基本盈利的普通股加權平均數已就2020年6月發行的股份進行調整(附註24)。

## 11. 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利

	(未經審核) 截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
已發行普通股加權平均數	140,615,000	140,000,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	3,011,815	-
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	143,626,815	140,000,000
每股基本盈利(人民幣元)	0.8292	0.6476

附註：截至2020年6月30日止六個月的每股攤薄盈利的計算假設轉換本公司於2019年7月19日授予的發行在外購股權，因為截至2020年6月30日止六個月股份的平均市場價格高於該等購股權的經調整行使價。

## 12. 股息

董事會並不建議宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(2019年6月30日：無)。

本公司已於2020年3月26日舉行的董事會會議上宣佈從股份溢價中派付截至2019年12月31日止年度的末期股息人民幣73,145,000元，並於2020年6月舉行的股東週年大會上由股東批准。股息已於2020年7月結付。

### 13. 物業、廠房及設備

截至2020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1,935,000元(2019年6月30日：人民幣7,363,000元)，其中，概無(2019年6月30日：人民幣5,334,000元)來源於收購附屬公司。本集團截至2020年6月30日止六個月出售物業、廠房及設備虧損淨額約人民幣111,000元(2019年6月30日：人民幣52,000元)。截至2020年6月30日止六個月，賬面淨值約人民幣232,000元的物業、廠房及設備在視作出售附屬公司時終止確認(附註27)。

於2020年6月30日，物業、廠房及設備的賬面值約人民幣17,588,000元(2019年：人民幣18,746,000元)。

於2020年及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／商譽

截至2020年6月30日止六個月，於視作出售附屬公司時，已終止確認無形資產約人民幣5,045,000元及商譽約人民幣5,534,000元(附註27)。

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(經審核)，包括本集團確認的已識別客戶關係人民幣12,287,000元(經審核)。所轉讓代價及被收購方的非控股權益金額超過所收購可識別資產淨值公平值的部分確認為商譽。

### 15. 使用權資產

使用權資產為中國物業租約。

## 16. 於聯營公司之投資

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
於聯營公司之投資成本	3,582	-
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	634	-
	<u>4,216</u>	<u>-</u>

截至2020年6月30日止六個月的於聯營公司之投資變動如下：

	(未經審核) 截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元
於1月1日	-
轉撥自附屬公司(附註27)	3,582
分佔聯營公司業績	634
	<u>4,216</u>
於6月30日	<u>4,216</u>



## 17. 應收貿易賬款及其他應收款項

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>應收貿易賬款</b>		
—來自第三方	<b>171,918</b>	127,968
—來自關連人士(附註20)	<b>140,037</b>	144,176
	<b>311,955</b>	272,144
減：應收貿易賬款虧損撥備	<b>(17,895)</b>	(14,294)
	<b>294,060</b>	257,850
<b>其他應收款項</b>		
其他按金	<b>13,783</b>	12,178
應收第三方款項(附註(c))	<b>33,336</b>	—
預付款項	<b>8,464</b>	6,594
給予第三方貸款(附註(d))	<b>16,342</b>	15,193
代表員工付款	<b>8,493</b>	7,781
按包幹制代表住戶付款	<b>15,250</b>	10,236
其他	<b>1,304</b>	2,335
	<b>96,972</b>	54,317
減：其他應收款項虧損撥備	<b>(5,767)</b>	(2,770)
	<b>91,205</b>	51,547
其他應收款項總額	<b>91,205</b>	51,547
減：非流動部分的其他應收款項	<b>(173)</b>	(135)
	<b>91,032</b>	51,412
流動部分	<b>91,032</b>	51,412

## 17. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 除給予第三方貸款外，本集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值。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。
- (b) 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。
- (c) 於2020年6月30日，應收第三方款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 於2020年6月30日，給予第三方貸款為無抵押，年利率為12%，還款日期從2020年6月26日延長至2021年6月26日。

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
180日內	<b>237,608</b>	221,160
181至365日	<b>35,346</b>	21,642
1至2年	<b>25,272</b>	17,587
2至3年	<b>6,071</b>	5,146
3年以上	<b>7,658</b>	6,609
	<b>311,955</b>	272,144

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用簡化方法就應收貿易賬款預期信貸虧損計提撥備。於2020年6月30日，就應收貿易賬款總額計提人民幣17,895,000元(2019年12月31日：人民幣14,294,000元)撥備，以及就其他應收款項總額計提人民幣5,767,000元(2019年12月31日：人民幣2,770,000元)撥備。

## 18. 代表住戶付款

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
代表住戶付款	<b>36,577</b>	35,279
減：代表住戶付款減值撥備	<b>(4,747)</b>	(4,128)
	<b>31,830</b>	31,151

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2020年6月30日及2019年12月31日，代表住戶付款乃以人民幣計值。

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。於2020年6月30日，就代表住戶付款總額計提人民幣4,747,000元(2019年12月31日：人民幣4,128,000元)撥備。

## 19. 合約資產／負債

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>合約資產</b>		
與智能解決方案服務有關的合約資產	<b>69,303</b>	55,991
<b>合約負債</b>		
與智能解決方案服務有關的合約負債	<b>(9,862)</b>	(10,984)
與物業管理服務有關的合約負債	<b>(64,561)</b>	(63,020)
	<b>(74,423)</b>	(74,004)

## 19. 合約資產／負債(續)

合約資產主要與本集團有權享有於報告期末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。

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2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收益	<u>27,861</u>	<u>32,339</u>

預期所有合約資產及負債將於一至兩年內收回／結付。

## 20. 應收關連人士款項

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>應收同系附屬公司款項</b>		
— 貿易性質	98,431	115,354
— 非貿易性質	826	1,008
	<b>99,257</b>	116,362
<b>應收同系附屬公司合營企業款項</b>		
— 貿易性質	32,835	14,640
— 非貿易性質	567	-
	<b>33,402</b>	14,640
<b>應收關連公司款項</b>		
— 貿易性質	8,771	14,182
	<b>141,430</b>	145,184

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2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
180日以內	121,938	131,615
181至365日	10,056	9,169
1至2年	8,043	3,392
	<b>140,037</b>	144,176

於2020年6月30日及2019年12月31日，應收同系附屬公司及同系附屬公司合營企業的非貿易性質款項為無抵押、免息並須按要求償還。

於2020年6月30日及2019年12月31日，應收關連人士款項以人民幣計值。

## 21. 應付貿易賬款及其他應付款項

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>應付貿易賬款</b>		
— 給予第三方	<b>125,407</b>	140,712
— 給予關連人士(附註22)	<b>31,564</b>	40,850
	<b>156,971</b>	181,562
<b>其他應付款項</b>		
收購一間附屬公司的應付代價	<b>20,496</b>	27,328
應計員工成本	<b>77,586</b>	93,471
其他應付稅項	<b>4,801</b>	1,324
已收按金	<b>57,596</b>	54,116
代表住戶收款	<b>62,379</b>	68,032
其他應付款項及應計費用	<b>31,603</b>	38,036
	<b>254,461</b>	282,307
<b>減：非流動部分</b>		
其他應付款項	<b>(4,916)</b>	(3,026)
收購一間附屬公司的應付代價	<b>(5,124)</b>	(10,248)
	<b>(10,040)</b>	(13,274)
<b>流動部分</b>	<b>244,421</b>	269,033

應付貿易賬款包括應付本集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，信貸期介乎30至180日。根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
90日內	<b>92,946</b>	124,092
91至180日	<b>28,558</b>	22,316
181至270日	<b>17,597</b>	11,015
271至365日	<b>3,859</b>	7,370
超過365日	<b>14,011</b>	16,769
	<b>156,971</b>	181,562

## 22. 應付關連人士款項

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
應付關連人士款項		
— 貿易性質	31,564	40,850
— 非貿易性質	3,002	1,277
	<b>34,566</b>	<b>42,127</b>

下表載列於報告期末按發票日期所呈列的應付關連人士款項(貿易性質)賬齡分析：

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
90日內	15,121	10,867
91至180日	2,814	6,855
181至270日	2,054	4,547
271至365日	2,205	4,926
超過365日	9,370	13,655
	<b>31,564</b>	<b>40,850</b>

應付關連人士款項為無抵押、免息並須按要求償還。

## 23. 租賃負債

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	2,643	3,249
第二至五年到期	2,681	1,408
	<b>5,324</b>	4,657
租賃負債的未來融資費用	(350)	(415)
租賃負債的現值	<b>4,974</b>	4,242

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
最低租金的現值：		
一年內到期	2,425	3,004
第二至五年到期	2,549	1,238
	<b>4,974</b>	4,242
減：		
於一年內到期的部分(列於流動負債內)	(2,425)	(3,004)
於一年後到期的部分(列於非流動負債內)	<b>2,549</b>	1,238

截至2020年6月30日止六個月，本集團就辦公室用途訂立12份(2019年6月30日：6份)新租賃協議，為期一至五年。所有租約須支付每月固定租金。截至2020年6月30日止六個月，本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債人民幣4,632,000元(2019年6月30日：人民幣2,782,000元)。

截至2020年6月30日止六個月，租賃的總現金流出為人民幣25,375,000元。



## 24. 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1月1日、2019年6月30日、2020年1月1日及2020年6月30日	500,000,000	4,400
已發行及繳足：		
於2019年1月1日、2019年6月30日及2020年1月1日	140,000,000	1,232
股份發行(附註)	14,000,000	128
於2020年6月30日	154,000,000	1,360

附註：於2020年6月9日，本公司與本公司直接控股公司葉昌投資有限公司及配售代理訂立配售及認購協議(「協議」)。根據該協議，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股配售價32.55港元配售14,000,000股現有股份；葉昌投資有限公司有條件同意以配售價認購與配售代理已配售股份相同數量的新股份。於2020年6月23日，本公司以每股32.55港元的認購價發行14,000,000股股份，募集所得款項淨額約451,542,000港元(相當於約人民幣412,161,000元)。

## 25. 以股權結算股份支付的交易

### (a) 本公司授出的購股權計劃

根據股東於2019年6月18日通過的決議案，一項購股權計劃獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司的董事、僱員、高級職員、顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，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)本公司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)本公司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)本公司股份之面值。

## 25. 以股權結算股份支付的交易(續)

### (a) 本公司授出的購股權計劃(續)

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目
於1月1日	15.7	11,450,000
期內沒收	15.7	(550,000)
<b>於2020年6月30日</b>	<b>15.7</b>	<b>10,900,000</b>

於2019年7月19日，本公司向本公司董事及本公司及其附屬公司若干僱員分別提呈授出(「2019年7月授出」) 2,750,000份及8,700,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。緊接授出日期前的股份收市價為15.36港元。所有授出之購股權在二項式模式下的公平值已載於2019年年度報告綜合財務報表附註30。授予僱員之8,700,000份購股權及授予本公司董事之2,750,000份購股權在二項式模式下的公平值分別為62,564,000港元及22,241,000港元。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2019年7月19日 授出
二項式模式下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.70港元
行使價	15.70港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以本公司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於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。預期股息回報乃根據歷史數據釐定。

## 25. 以股權結算股份支付的交易(續)

### (a) 本公司授出的購股權計劃(續)

於截至2020年6月30日止六個月，合共人民幣13,130,000元僱員補償開支已於損益確認(2019年6月30日：無)，而其相應金額已計入「購股權儲備」。概無因股份支付交易而確認任何負債。

於2020年6月30日，概無購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

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	於2020年 6月30日 未行使 購股權數目
2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,180,000
2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,180,000
2022年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,180,000
2023年7月19日至2029年7月18日	15.70	4,360,000
		<b>10,900,000</b>

### (b) 最終控股公司授出的購股權計劃

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。

## 25. 以股權結算股份支付的交易(續)

### (b) 最終控股公司授出的購股權計劃(續)

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	2020年		2019年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於1月1日(經審核)	2.847	6,160,000	2.847	6,160,000
期內行使	2.000	(200,000)	-	-
轉至佳兆業控股	1.500	(294,000)	-	-
於6月30日(未經審核)	2.947	5,666,000	2.847	6,160,000

二項式期權定價模式已用於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。

於2020年6月30日，3,266,000份(未經審核)(2019年6月30日：2,960,000份(未經審核))購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

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	
		2020年6月30日	2019年6月30日
2014年7月23日至2020年7月22日	2.000	-	100,000
2015年7月23日至2020年7月22日	2.000	-	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	490,000	588,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.500	490,000	588,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.500	490,000	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
		5,666,000	6,160,000

本集團於截至2020年6月30日止六個月確認購股權開支人民幣530,000元(2019年：人民幣799,000元)。

## 26. 收購附屬公司 收購嘉興大樹集團

於2019年4月30日，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「嘉興大樹集團」)60%股權，總代價為人民幣36,580,000元。嘉興大樹集團主要從事物業管理業務，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。商譽人民幣18,980,000元乃產生自嘉興大樹集團業務的預期未來發展及市場覆蓋率的優化。

下表概述於收購日期就嘉興大樹集團的已付代價，以及資產及負債的公平值。

	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)
	<hr/>
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)
	<hr/>
所收購可識別資產淨值	17,600
商譽	18,980
	<hr/>
購買代價總額	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)
	<hr/>
收購附屬公司之現金流出	19,684
	<hr/>

- (i) 嘉興大樹集團於2019年5月1日至2019年12月31日期間為本集團貢獻收益人民幣94,624,000元及純利人民幣5,084,000元。倘收購於2019年1月1日發生，本集團期內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣37,530,000元及減少人民幣1,567,000元。
- (ii) 本集團已確認與收購嘉興大樹集團有關的客戶關係的無形資產人民幣12,287,000元。

## 27. 視作出售附屬公司

### 視作出售深圳佳兆業科技集團有限公司

截至2020年6月30日止六個月，本集團與深圳市春榆信息諮詢有限公司(「春榆信息」，佳兆業控股的全資附屬公司)就向深圳佳兆業科技集團有限公司(前稱「深圳市齊家互聯網科技有限公司」)(「佳兆業科技」)注資訂立注資協議。注資後，本集團持有的佳兆業科技股權將由92.26%攤薄至45.20%。佳兆業科技主要從事提供軟件開發服務。待視作出售完成後，佳兆業科技將不再為本集團附屬公司，而根據權益法作為本集團的聯營公司入賬。於失去控制權之日於佳兆業科技的保留權益的公平值被視為初始確認於聯營公司之投資的成本。

下表概述佳兆業科技於本期間出售的資產淨值及其財務影響如下：

	2020年 人民幣千元
出售資產淨值：	
應收賬款、按金及其他應收款項	7,671
物業、廠房及設備	232
使用權資產	1,779
無形資產	5,045
現金及銀行結餘	510
商譽	5,534
應付貿易賬款及其他應付款項	(15,605)
租賃負債	(1,779)
遞延稅項負債	(1,261)
	<u>2,126</u>
非控股權益	<u>264</u>
出售資產淨值	2,390
視作出售之收益	<u>1,192</u>
45.20%保留權益的公平值(附註16)	3,582
視作出售之現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	<u>510</u>

附註：公平值由管理層參考相關資產的估值報告釐定。本集團持有的剩餘權益以本集團失去對佳兆業科技控制權之日的公平值計量。

## 28. 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如下：

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>樓宇：</b>		
不超過一年	<b>22,205</b>	2,595

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。租約初步為期不超過一年，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，本集團根據不可撤銷經營租賃就樓宇收取之未來最低租金總額如下：

	(未經審核) 於2020年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>樓宇：</b>		
不超過一年	<b>737</b>	779
第二至五年	-	51
	<b>737</b>	830

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。

## 29. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，關連人士交易概述如下：

### (a) 主要管理層薪酬

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	3,107	3,283
退休計劃供款	245	344
以股權結算股份支付的開支	5,169	799
	<b>8,521</b>	<b>4,426</b>

### (b) 與關連人士的交易

	附註	(未經審核)	
		截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>提供物業管理服務</b>			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	29,857	21,699
<b>提供交付前及顧問服務</b>			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	151,284	189,238
最終控股公司的聯營公司	(i),(ii)	17,662	155
同系附屬公司的合營企業	(i),(ii)	46,363	4,538
<b>提供社區增值及智能解決方案服務</b>			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	51,087	38,831
最終控股公司的聯營公司	(i),(ii)	19	-
同系附屬公司的合營企業	(i),(ii)	399	258
<b>已付租金開支</b>			
本集團的同系附屬公司	(i),(ii)	19,673	21,856
最終控股公司的聯營公司	(i),(ii)	522	-
同系附屬公司的合營企業	(i),(ii)	642	-
<b>已付員工福利開支</b>			
本集團的同系附屬公司	(iii)	1,021	563



## 29. 關連人士交易(續)

### (b) 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) 有關上述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。

## 30. 結算日後事項

於2020年6月30日，本集團與獨立第三方訂立協議，根據此協議，本集團以最高現金代價人民幣27,000,000元收購寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)60.0%股權，其於中國註冊成立。收購完成後，寧波朗通將成為本集團附屬公司。寧波朗通主要從事向工業園及商業物業提供物業管理業務。該收購於2020年6月30日後完成。



**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](http://www.jzywy.com)