

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12月31日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至2019年12月31日止年度的總收益較截至2018年12月31日止年度約人民幣895.8百萬元增加約40.9%至約人民幣1,261.9百萬元。
- 截至2019年12月31日止年度的毛利較截至2018年12月31日止年度約人民幣277.0百萬元增加約36.6%至約人民幣378.4百萬元，而截至2019年12月31日止年度的毛利率約30.0%與截至2018年12月31日止年度約30.9%相比維持穩定水平。
- 截至2019年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2018年12月31日止年度約人民幣54.1百萬元增加203.0%至約人民幣163.9百萬元。
- 截至2019年12月31日止年度的經調整溢利(不包括非經常性項目及股份支付補償)約為人民幣170.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣105.7百萬元增長約61.5%。
- 於2019年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣753.9百萬元(2018年：人民幣708.1百萬元)。
- 董事會建議就截至2019年12月31日止年度派發每股52.0港仙的末期股息(2018年：每股18.0港仙)。

佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」或「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12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2018年12月31日止年度之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	4	1,261,909	895,768
直接經營開支		(883,498)	(618,730)
毛利		378,411	277,038
銷售及市場推廣開支		(9,172)	(5,160)
行政開支		(155,850)	(152,188)
其他虧損淨額	5	(4,241)	(7,880)
經營溢利		209,148	111,810
按公平值經損益入賬的金融資產 公平值虧損		(2,089)	—
融資收入／(開支)淨額	6	3,235	(1,175)
除所得稅前溢利	7	210,294	110,635
所得稅開支	8	(43,225)	(57,125)
年內溢利及全面收益總額		167,069	53,510
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		163,898	54,056
非控股權益		3,171	(546)
		167,069	53,510
本公司擁有人應佔每股盈利 (每股以人民幣元列示)			
基本	9(a)	1.17	0.50
攤薄	9(b)	1.17	0.50

綜合財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		18,746	7,920
無形資產	11	29,514	6,579
商譽	11	48,378	5,534
使用權資產		4,242	–
按公平值經損益入賬的金融資產		34,404	–
其他應收款項	12	135	133
遞延稅項資產		5,298	3,153
		<u>140,717</u>	<u>23,319</u>
流動資產			
應收貿易賬款	12	257,850	181,218
其他應收款項	12	51,412	59,347
代表住戶付款		31,151	40,440
合約資產		55,991	40,576
應收關連人士款項		1,008	689
受限制現金		1,510	617
現金及現金等值項目		753,945	708,055
		<u>1,152,867</u>	<u>1,030,942</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	181,562	115,249
其他應付款項	13	269,033	204,836
合約負債		74,004	41,087
應付關連人士款項		1,277	556
應付股息		–	128,000
租賃負債		3,004	–
應付所得稅		49,966	33,237
		<u>578,846</u>	<u>522,965</u>
流動資產淨值		<u>574,021</u>	<u>507,977</u>
資產總值減流動負債		<u>714,738</u>	<u>531,296</u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	13	13,274	3,981
租賃負債		1,238	–
遞延稅項負債		11,378	21,145
		<u>25,890</u>	<u>25,126</u>
資產淨值		<u>688,848</u>	<u>506,170</u>
權益			
股本		1,232	1,232
儲備		663,234	505,502
本公司擁有人應佔權益		<u>664,466</u>	<u>506,734</u>
非控股權益		24,382	(564)
權益總額		<u>688,848</u>	<u>506,170</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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。其主要營業地點的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」) 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。

截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已經由董事會於2020年3月26日批准發佈。

2. 編製基準

該等年度綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」) 頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋) 以及香港公認會計原則編製。

財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」) 的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表時所用的重大會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有) 於附註3披露。

財務報表按歷史成本基準編製，惟於按公平值經損益入賬的金融資產按公平值計量除外。計量基準於下列會計政策中詳述。

謹請注意，編製綜合財務報表時須作出會計估計及假設。儘管該等估計乃按管理層對現存事件及行動的最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於2019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

本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於本集團於2019年1月1日開始年度期間的綜合財務報表生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
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)	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第23號	

除下文所載外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度及過往年度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(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年度保留盈利的期初結餘作出的調整。概無重列過往年度。

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經營租賃使用權資產時，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年利率為4.75%。

作為承租人

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日披露的經營租賃承擔總額	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	<u>(5,740)</u>
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	<u>(86)</u>
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)	<u>(478)</u>

作為出租人

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於綜合財務報表獲授權刊發之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採用。

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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 對收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間初或之後的業務合併及資產收購生效

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。有關預期會對本集團會計政策構成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載述。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

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12月31日止年度的收益分析如下：

	2019年		2018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	559,555	406,599	375,937	251,880
交付前及顧問服務	467,469	333,245	355,599	253,021
社區增值服務	121,481	64,305	81,672	52,533
智能解決方案服務	113,404	79,349	82,560	61,296
	<u>1,261,909</u>	<u>883,498</u>	<u>895,768</u>	<u>618,730</u>

截至2019年12月31日止年度，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44%(2018年：50%)。除與佳兆業集團的交易外，概無其他交易佔本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度收益10%或以上。

(b) 未達成的履約責任

於2019年及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：

	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	90,449	50,841
超過一年	<u>46,322</u>	<u>24,408</u>
	<u>136,771</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(「主要營運決策人」)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12月31日止年度，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12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2019年12月31日，除按公平值經損益入賬的金融資產外，大部分非流動資產均位於中國。

5. 其他虧損淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	4,356	1,727
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(345)	(51)
虧損準備撥備	(4,831)	(4,235)
撇銷為不可收回的應收貿易賬款及其他應收款項以及代表住戶付款	(6,538)	(1,593)
非上市管理基金的已收股息	978	-
外匯收益/(虧損)淨額	1,859	(3,465)
其他	280	(263)
	<u>(4,241)</u>	<u>(7,880)</u>

6. 融資收入/(開支)淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資收入		
給予第三方貸款的利息收入	3,376	-
應收佳兆業控股同系附屬公司款項的利息收入	-	12,723
	<u>3,376</u>	<u>12,723</u>
融資開支		
租賃負債利息開支	(141)	-
其他借款利息開支	-	(13,898)
	<u>(141)</u>	<u>(13,898)</u>
融資收入/(開支)淨額	<u>3,235</u>	<u>(1,175)</u>

7. 除所得稅前溢利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除下列各項後達致：		
員工成本—包括董事酬金		
—計入直接經營開支	440,172	342,874
—計入行政開支	110,166	96,259
有關智能解決方案服務的成本	78,821	60,853
租賃費用		
—根據經營租賃持有的土地及樓宇	—	48,273
—於首次應用香港財務報告準則第16號時的短期租賃	43,786	—
租賃費用總額	43,786	48,273
其他稅項	5,870	4,809
業務招待費	3,633	2,456
折舊		
—物業、廠房及設備	4,706	2,830
—使用權資產	3,822	—
無形資產的攤銷(附註11)	2,352	1,316
法律及專業費用	3,190	4,014
上市開支	—	30,182
辦公室開支	14,770	9,519
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損	2,089	—
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款	2,972	3,168
—按金、其他應收款項及代表住戶付款 (不包括預付款項)	1,859	1,067
撇銷為不可收回的應收貿易賬款及其他應收款項 以及代表住戶付款	6,538	1,593
差旅費	4,321	4,037

8. 所得稅開支

	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	41,028	38,834
遞延稅項		
—中國企業所得稅	2,197	18,291
	43,225	57,125

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%。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2019年及2018年12月31日止兩個年度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2019年12月31日止年度，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。

香港利得稅

截至2019年及2018年12月31日止年度，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。

海外所得稅

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。

9. 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12月31日止年度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。

	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利總額(人民幣千元)	163,898	54,056
已發行普通股加權平均數	<u>140,000,000</u>	<u>107,049,277</u>
每股基本盈利(附註)(人民幣元)	<u>1.17</u>	<u>0.50</u>

附註：上文所呈列每股盈利乃使用截至2019年及2018年12月31日止年度的普通股加權平均數140,000,000股及107,049,277股分別計算。

(b) 每股攤薄盈利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內已發行普通股加權平均數	140,000,000	107,049,277
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	—	—
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>140,000,000</u>	<u>107,049,277</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>1.17</u>	<u>0.50</u>

附註：

計算年內每股攤薄盈利時，並無假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權獲轉換。上述購股權之經調整行使價高於股份於授出日期至2019年12月31日的平均市價，被視為具有反攤薄影響。於截至2019年及2018年12月31日止年度，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，此乃由於概無具攤薄潛力的已發行普通股。

10. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議末期股息(附註(a)及(b))	65,200	22,168
分派予當時股東的股息(附註(c))	<u>—</u>	<u>128,000</u>

- (a) 於2020年3月26日舉行的董事會已建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股52.00港仙(相當於約人民幣46.60分)，合共約72,800,000港元(相當於約人民幣65,200,000元)，並於2020年3月26日舉行的董事會會議上宣佈從本公司股份溢價中派付。
- (b) 於2019年3月25日舉行的董事會已建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股18.00港仙(相當於約人民幣15.83分)，合共約25,200,000港元(相當於約人民幣22,168,000元)，並於2019年3月25日舉行的董事會會議上宣佈從本公司保留盈利中派付，並已於2019年6月18日舉行的股東週年大會上獲股東批准。
- (c) 截至2018年12月31日止年度，本公司於重組完成前向其股東宣派股息人民幣128,000,000元。股息乃自本公司截至2018年12月31日止年度的保留盈利中撥款。

11. 商譽及無形資產

	商譽			無形資產			總計 人民幣千元
	物業管理 服務分部 人民幣千元	社區增值 服務分部 人民幣千元	小計 人民幣千元	手機應用 程式 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	
成本							
於2018年1月1日及12月31日	-	5,534	5,534	7,895	-	7,895	13,429
收購附屬公司(附註14)	42,844	-	42,844	-	25,287	25,287	68,131
於2019年12月31日	42,844	5,534	48,378	7,895	25,287	33,182	81,560
累本攤銷							
於2018年1月1日	-	-	-	-	-	-	-
攤銷	-	-	-	1,316	-	1,316	1,316
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	-	-	1,316	-	1,316	1,316
攤銷	-	-	-	1,316	1,036	2,352	2,352
於2019年12月31日	-	-	-	2,632	1,036	3,668	3,668
賬面淨值							
於2019年12月31日	42,844	5,534	48,378	5,263	24,251	29,514	77,892
於2018年12月31日	-	5,534	5,534	6,579	-	6,579	12,113

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。嘉興大樹集團為本集團貢獻可識別資產淨值總額人民幣29,333,000元，包括可識別客戶關係人民幣12,287,000元。

於2019年10月31日，本集團收購江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)及其附屬公司(統稱「江蘇恒源集團」)51%股權，總代價為人民幣34,160,000元。江蘇恒源集團為本集團貢獻可識別資產淨值總額人民幣20,188,000元，包括可識別客戶關係人民幣13,000,000元。

已付代價超出所收購可識別資產淨值公平值的部分入賬為商譽。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款		
—來自第三方	127,968	62,039
—來自關連人士	<u>144,176</u>	<u>126,802</u>
	272,144	188,841
減：其他應收款項虧損撥備	<u>(14,294)</u>	<u>(7,623)</u>
	<u>257,850</u>	<u>181,218</u>
其他應收款項		
其他按金	12,178	4,164
收購投資的按金	—	44,000
預付款項	6,594	1,118
給予第三方貸款(附註c)	15,193	—
代表員工付款	7,781	6,280
按包幹制代表住戶付款	10,236	5,295
其他	2,335	695
減：其他應收款項虧損撥備	<u>(2,770)</u>	<u>(2,072)</u>
其他應收款項總額	51,547	59,480
減：非流動部分的其他應收款項	<u>(135)</u>	<u>(133)</u>
流動部分	<u>51,412</u>	<u>59,347</u>

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收入乃根據相關服務協議的條款收取。本集團一般向客戶授予的平均信貸期介乎15天至90天。
- (c) 給予第三方貸款為無抵押，按年利率12厘計息並須於2020年6月26日償還。

於2019年及2018年12月31日的應收貿易賬款(計提虧損準備前)按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
180日內	221,160	167,881
181至365日	21,642	7,456
1至2年	17,587	6,213
2至3年	5,146	2,857
3年以上	<u>6,609</u>	<u>4,434</u>
	<u>272,144</u>	<u>188,841</u>

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用簡化方法就應收貿易賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）計提撥備。於2019年12月31日，分別就應收貿易賬款總額計提人民幣14,294,000元（2018年：人民幣7,623,000元）撥備，以及就其他應收款項總額計提人民幣2,770,000元（2018年：人民幣2,072,000元）撥備。

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付貿易賬款		
—來自第三方	140,712	86,549
—來自關連人士	40,850	28,700
	<u>181,562</u>	<u>115,249</u>
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	27,328	—
應計上市開支	—	12,414
應計員工成本	93,471	68,798
其他應付稅項	1,324	7,083
已收按金	54,116	36,416
代表住戶收款	68,032	62,998
其他應付款項及應計費用	38,036	21,108
	<u>282,307</u>	<u>208,817</u>
其他應付款項總額		
減：非流動部分		
其他應付款項	(3,026)	(3,981)
收購附屬公司應付代價	(10,248)	—
	<u>(13,274)</u>	<u>(3,981)</u>
非流動部分的其他應付款項總額		
	<u>269,033</u>	<u>204,836</u>

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，於2019年及2018年12月31日的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90日內	124,092	77,185
91至180日	22,316	26,159
181至270日	11,015	7,371
271至365日	7,370	3,493
超過365日	16,769	1,041
	<u>181,562</u>	<u>115,249</u>

14. 收購附屬公司

(a) 收購嘉興大樹集團

於2019年4月30日，本集團收購嘉興大樹集團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。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/>
	17,600
商譽	18,980
	<hr/>
所收購可識別資產淨值	36,580
	<hr/>
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) 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。

(b) 收購江蘇恒源集團

於2019年10月31日，本集團收購江蘇恒源集團51%股權，總代價為約人民幣34,160,000元。江蘇恒源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。商譽人民幣23,864,000元乃產生自江蘇恒源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江蘇恒源集團的已付代價，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	20,765
物業、廠房及設備	4,991
遞延稅項資產	249
無形資產	13,000
現金及銀行結餘	2,346
應付貿易賬款及其他應付款項	(15,879)
遞延稅項負債	(3,250)
合約負債	(1,936)
應付所得稅	(98)
	<hr/>
按公平值計量的可識別總資產淨值	20,188
減：非控股權益	(9,892)
	<hr/>
	10,296
商譽	23,864
	<hr/>
所收購可識別資產淨值	34,160
	<hr/>
所轉讓代價	34,160
應付代價	(27,328)
	<hr/>
以現金結算之購買代價	6,832
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(2,346)
	<hr/>
收購附屬公司之現金流出	4,486
	<hr/>

- (i) 本集團已確認與收購江蘇恒源集團有關的客戶關係的無形資產人民幣13,000,000元。
- (ii) 收購的代價約人民幣34,160,000元可能因應江蘇恒源集團若干表現目標向下作出調整。誠如本集團於2019年10月31日的公告及2019年11月14日的補充公告所披露，本集團可酌情決定終止協議或與賣方重新磋商較低代價。然而，本公司董事認為該公司不能達致該等表現目標的可能性較低。

15. 租賃承擔

本集團為承租人

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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	2,595	6,074
第二至第五年	<u>-</u>	<u>1,607</u>
	<u>2,595</u>	<u>7,681</u>

於2019年12月31日，本集團根據經營租賃租用物業，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。租約初步為期一年，並於屆滿時或本集團與各業主／出租人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。

於2018年12月31日，本集團根據經營租賃租用多個辦公室。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或本集團與各業主／出租人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2019年及2018年12月31日，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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	779	308
第二至五年	<u>51</u>	<u>396</u>
	<u>830</u>	<u>704</u>

租約初步為期一至五年，並於屆滿時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。

業務回顧及前景

截至2019年12月31日止年度(「本年度」)，全球經濟貿易增速顯著放緩，主要發達經濟體增速持續下行，新興經濟體下行壓力加大。國際金融市場風險的攀升逐步影響著投資者的信心。儘管如此，本年度的物業管理行業仍取得了快速發展。在政策、消費和技術共同助推下，物業管理企業加速業務佈局，拓寬服務領域，促進業態拓展。同時，在資本助力下，本年度也成為各物業管理企業被資本市場認可，行業價值不斷被重新定義的重要一年。

在這一年，佳兆業美好集團通過內生增長、外部併購、合作共贏等方式做大規模；同時，在股東及潛在投資者對本集團上市後的監督下，有效維持透明治理體系，扎實長期發展的運營基礎。面對未來物業管理行業發展新格局，我們會做好充分準備迎接未來的機會與挑戰。

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地區的物業管理組合的收購事項，本集團2019年營業收入增長約人民幣366.1百萬元至人民幣1,261.9百萬元，較2018年營業收入增幅約40.9%。其中物業管理服務收入為人民幣559.6百萬元；交付前及顧問服務收入為人民幣467.5百萬元；社區增值服務收入為人民幣121.5百萬元；智能解決方案服務收入為人民幣113.4百萬元。

在收入上升支持下，截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣163.9百萬元，較2018年同期增加203.0% (2018年：人民幣54.1百萬元)。截至2019年12月31日止年度經調整溢利(不包括非經常性項目及股份支付補償)較截至2018年12月31日止年度人民幣105.7百萬元增加61.5%至人民幣170.7百萬元。每股基本盈利為人民幣1.17元，較2018年增長約134.0%。

穩健盈利 推進多維度規模擴張

在當前物業服務企業數量增速迅猛、地域分散、行業整合動力充足的前提下，物業服務企業業績的快速增長主要源於管理規模的擴張。本集團在強化綜合實力、提升服務水準和維持業主滿意度的基礎上，積極多維度擴張管理規模，在股權合作收購上發力和控股股東持續的大規模開發交付，是本集團管理規模擴張的兩大核心支撐力。

本集團積極進行市場拓展，在我們的不斷努力下，今年實現了自身規模的越級式增長。也希望未來可以憑藉品牌價值加成及專業化管理能力繼續提供優質的服務，使自身獲取項目的能力持續提升。在上市後的第一年，通過兩項股權收購，本集團完成了計劃拓展目標，與長三角地區物業管理企業進行股權合作。2019年4月，本集團完成了收購嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)60%的股權。2019年10月，完成了收購江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)51%的股權。於2019年，本集團總在管建築面積透過股權收購增加逾16.3百萬平方米，加深了覆蓋長三角地區，堅持佈局沿海發達地區這一長期業務擴展發展戰略。

另外，得益於在管建築面積獲得控股股東持續穩定的規模供給，本集團全年交付前及顧問服務收入達約人民幣467.5百萬元，與去年同期相比上升31.5%。由於交付前及顧問服務收入的約87.8%源自於佳兆業集團，佳兆業集團高速發展的同時也為本集團提供優質的項目資源。預期該部分收入來源穩健且具可持續性，是本集團未來發展的基石。

「美好」願景 促進行業標準化建設

快速擴張的同時，本集團不忘初心，專心維護服務品質，樹立品牌形象，秉承只有實現管理規模與服務品質相結合，才能實現本集團的健康發展。

為了更好地體現本集團致力透過使服務範圍多元化及現代化為客戶所作出的長期努力，本公司自2019年7月正式由「佳兆業物業集團有限公司」更名為「佳兆業美好集團有限公司」。除傳統物業業務以外，納入更多定制和家居智能服務，從傳統物業管理服務公司轉型為現代全方位社區智能生活物業管理服務提供商，凸顯本集團未來發展方向及美好願景。

同時，為了響應中國物業管理協會2019年「標準建設年」的號召，本集團於2019年6月在深圳舉辦首屆體育場館物業管理高峰論壇，旨在更好地研判體育場館物業管理發展趨勢，引領行業高標準，樹立體育場館物業管理行業專業化及標準化。體育場館業態是一個有別於單一型功能的綜合超大型物業，占地面積巨大，綜合性強。本集團在成功運維深圳大學生運動中心期間，不斷累積服務中超聯賽等國際賽事的運營經驗，並成功參與我國體育場館物業管理標準的起草，樹立行業標桿。能夠協同推進行業標準化的建設、落地與實施，讓我們抱有很大的成就感，也使我們有更強的社會責任感。

投資未來 力求前瞻性科技智能應用

2019年，是本集團探索發展智能化業務與維護的第十年。這十年不僅是中國科技智能產業全方位高速發展的重要時期，也是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」）厚積薄發的重要十年。佳科智能的團隊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，從擁有國家電子與智能化工程專業承包資質到深耕物聯網、雲計算、大數據、互聯網+等新技術的研發與應用多個領域的智慧城市建设提供商，本集團攜佳科智能及時把握物業管理未來發展方向，也積極參與智慧城市的探索。

年內，佳科智能積極承接成都市市政項目，開拓市政公交樞紐智能化工程新領域；繼續與多家百強房企戰略合作，協同創造無感通行全場景應用時代。本集團本年度實現了停車場闖道車牌識別全自動化，並開始逐步進行智能化戰略部署。年內，智能解決方案服務實現收入約人民幣113.4百萬元，同比增長約37.4%。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。

同時，本集團社區增值服務通過線上線下到家服務、商務服務等豐富產品，為業主提供便捷的服務及美好的生活體驗。年內，社區增值服務營業收入約人民幣121.5百萬元，比上年同期大幅增長48.7%。

展望

基於突發2019冠狀病毒疫情事件的影響，本集團認為身為物業管理企業，我們有責任和義務加強開展相關安全防護措施。隨著政府扶持政策及舉措出台，我們抱有極大的社會責任感，將通過完善自身物業管理服務，用一如既往的專業能力，全力支持提供優質管理應對辦法。

著眼當下，為持續增強自身競爭力，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，為物業管理行業創造更多價值。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及股權合作，審慎走穩每一步。身處於行業板塊表現矚目的時代背景下，我們有信心把握機會，用更好的業績回饋股東。

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綫包括物業管理服務、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12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國13個省份、直轄市及自治區的42個城市，總在管建築面積達46.2百萬平方米，總物業管理數量為304個，當中包括164個住宅社區及140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：

	截至12月31日	
	2019年	2018年
合同建築面積(千平方米)	53,800	32,190
在管建築面積(千平方米)	46,207	26,869
在管物業數目	304	132

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12月31日			
	2019年		2018年	
	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	12,391	63	10,951	58
長三角地區	20,940	190	4,023	30
環渤海經濟圈	3,776	22	3,314	18
華西	5,978	18	5,310	15
華中	3,122	11	3,271	11
總計	46,207	304	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7.9百萬平方米。

本集團於2019年10月完成對江蘇恒源的收購，於收購日，江蘇恒源包括12個住宅社區及63個非住宅項目，在管總建築面積分別約1.3百萬平方米及7.1百萬平方米。

下表載列本集團的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目於所示日期的變動：

	2019年		2018年	
	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	3,790	30	3,072	16
收購	16,300	153	–	–
終止	(752)	(11)	(211)	(3)
於12月31日	46,207	304	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，本集團得以支出提供物業管理服務所招致的開支。

下表載列於所示年度／日期按物業種類劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2019年					2018年				
收益 (人民幣 千元)	在管 建築面積		項目數目		收益 (人民幣 千元)	在管 建築面積		項目數目		
	%	(千平方米)	%			%	(千平方米)	%		
住宅社區	296,051	52.9	33,785	73.1	164	203,130	54.0	23,888	88.9	105
非住宅物業	263,504	47.1	12,422	26.9	140	172,807	46.0	2,981	11.1	27
總計	559,555	100.0	46,207	100.0	304	375,937	100.0	26,869	100.0	132

下表載列於所示年度／日期按收益模式劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2019年					2018年				
	收益 (人民幣 千元)	在管 建築面積 % (千平方米)		%	項目數目	收益 (人民幣 千元)	在管 建築面積 % (千平方米)		%	項目數目
物業管理服務(包幹制)	515,100	92.1	27,195	58.9	202	336,970	89.6	9,795	36.5	65
物業管理服務(酬金制)	44,455	7.9	19,012	41.1	102	38,967	10.4	17,074	63.5	67
總計	559,555	100.0	46,207	100.0	304	375,937	100.0	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。

下表載列我們於所示年度／日期按開發商類別劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2019年					2018年				
	收益 (人民幣 千元)	在管 建築面積 % (千平方米)		%	項目數目	收益 (人民幣 千元)	在管 建築面積 % (千平方米)		%	項目數目
由佳兆業集團開發的物業	335,842	60.0	24,754	53.6	100	285,865	76.0	22,595	84.1	89
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	223,713	40.0	21,453	46.4	204	90,072	24.0	4,274	15.9	43
總計	559,555	100.0	46,207	100.0	304	375,937	100.0	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2019年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣467.5百萬元，佔本年度總收益約37.0%，較2018年的收益約人民幣355.6百萬元上升約31.5%。尤其，來自佳兆業集團的收益約為人民幣410.4百萬元，佔同年交付前及顧問服務總收益約87.8%，較2018年的收益約人民幣333.6百萬元上升約23.0%。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的項目數量穩步提升，由2018年12月31日的33個增至2019年12月31日的55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，並委派清潔員工到建築工地保持環境清潔。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、管理及維持示範單位，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秉承「資產運營專家、美好生活助手」的定位，繼續圍繞「人、房、車、財」開展服務。截至2019年12月31日止年度，本集團社區增值服務收入約人民幣121.5百萬元，較2018年同期增長48.7%；毛利約人民幣57.2百萬元，較2018年同期增長96.2%。

空間資源租賃及泊車

通過對存量項目採取優化資源管理、減少空置、租賃價格市場化及挖掘新的資源點位等措施，結合新交付項目及收並購帶來的新增社區空間資源等，截至2019年12月31日止年度，除停車位租賃外的空間資源租賃收入達人民幣22.0百萬元，較2018年同期增長81.9%。本集團將繼續保持空間資源點位的嚴格管控，並對新增資源進行市場化運營，保持物業服務品質與空間資源業務的良性平衡。

停車位租賃方面，得益於本集團管理停車場使用效率的提升，截至2019年12月31日，停車場收入約為人民幣52.1百萬元，較2018年同期增長5.5%。

社區租售

本集團於2019年積極拓展社區租售業務，門店、微型門店及社區接待處的總數較2018年增長32%達到70個。本集團重點在深圳、廣州、成都等城市布局，優先覆蓋本集團管理的優質樓盤。本集團社區租售業務主要包括一、二手房租售及房屋銀行業務，激活社區及周邊的購房、租房需求，同時結合母集團尾盤銷售的信息資源優勢，截至2019年12月31日止年度，本集團全年實現佣金收入約人民幣17.0百萬元，較2018年增長約34.9%。

裝修美居

裝修美居服務以為新入夥項目的業主及承租人提供拎包入住服務為基礎，以綫下服務為重心，逐步結合綫上服務打造一站式家居裝修服務的選購平台。於2019年，裝修美居業務收入穩步發展，初步展現了良好的業務前景。

社區財富

通過與銀行、財富公司等專業金融機構合作，推出了財富產品「物業寶」，增強與基礎物業服務的聯動，為社區居民的閑置資金投資創造便利。雖然互聯網金融行業於2019年產生了一些市場波動，但本集團仍實現了對約人民幣620百萬元的社區財富產品的推廣，較2018年增長了55%；同時，得益於佣金比例的提升，2019的收入較2018年提高了近2.7倍，顯示了社區財富管理的旺盛需求。

社區教育

社區教育作為社區服務的重要延伸，本集團於2019年已在南京、武漢、長沙等地對該業務進行不同模式的嘗試，並推出「佳學堂」社區教育及課外興趣培訓服務品牌。經過不同模式的嘗試，「佳學堂」將以社區托管為基礎，同時拓展教育輔導、興趣培訓、夏令營等課程服務，並將成為本集團重點孵化的業務之一。

新零售及其他社區服務

本集團於2019年積極探索社區零售及社區服務的市場機會，強調社區服務及社區福利屬性，推出社區團購、主題旅遊、到家服務、商務服務等，並進行了首次全國範圍內的陽澄湖大閘蟹團購活動，並成為首個銷售額破百萬元の商品，取得了較好的效果。本集團將逐步打造社區消費生態圈，構建「小K」服務體系，豐富服務內容，為社區住戶提供美好生活體驗。

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本集團智能解決方案服務供應商佳科智能(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、銷售服務。截至2019年12月31日，本集團累計為678個住宅社區及58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託或其後可能委託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、維護。

截至2019年12月31日，本集團正在或將會進行217項智能解決方案服務合約，合約價值總共約為人民幣149.3百萬元。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2020年7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。上述合作協議預期在將來將為本集團帶來穩定的收入來源。

另外，本集團於2019年佳科智能通過自主研發推出無感通行、全屋智網、智能家居三大系列產品及整體解決方案，並獲批佳科無感通行管理系統、人臉識別門禁控制系統等11項計算機軟件著作登記證書，建立佳科智能自主創新品牌。2020年佳科智能將針對地產新建市場、物業舊改市場、客戶C端市場開展產品銷售，完成年度人民幣千萬銷售目標。

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2018年約人民幣895.8百萬元增加至2019年約人民幣1,261.9百萬元，增幅約40.9%。

下表載列於所示年度各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	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	559,555	44.3	375,937	42.0	183,618	48.8
交付前及顧問服務	467,469	37.1	355,599	39.7	111,870	31.5
社區增值服務	121,481	9.6	81,672	9.1	39,809	48.7
智能解決方案服務	113,404	9.0	82,560	9.2	30,844	37.4
總計	1,261,909	100.0	895,768	100.0	366,141	40.9

- 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2018年約人民幣375.9百萬元增加至2019年約人民幣559.6百萬元，增幅約48.8%，該增加主要由於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。
- 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2018年約人民幣355.6百萬元增加至2019年約人民幣467.5百萬元，增幅約31.5%，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、軟件開發服務及增值服務產生的費用，收益由2018年約人民幣81.7百萬元增加至2019年約人民幣121.5百萬元，增幅約48.7%，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，導致本集團空間資源租賃及社區租售服務收入增長及軟件開發服務的規模增長。
- 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2018年約人民幣82.6百萬元增加至2019年約人民幣113.4百萬元，增幅約37.4%，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。

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2018年約人民幣618.7百萬元增加至2019年約人民幣883.5百萬元，增幅約42.8%。該增長主要是2019年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2018年約人民幣277.0百萬元增加至2019年約人民幣378.4百萬元，增幅約36.6%。本集團2019年的整體毛利率維持在30.0%的穩定水平，而2018年則為30.9%。下表載列本集團於所示年度按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				變動	
	2019年		2018年		金額	百分比
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	人民幣千元	百分比
	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	152,956	27.3	124,057	33.0	28,899	23.3
–包幹制	108,501	21.1	85,090	25.3	23,411	27.5
–酬金制	44,455	100.0	38,967	100.0	5,488	14.1
交付前及顧問服務	134,224	28.7	102,578	28.8	31,646	30.9
社區增值服務	57,176	47.1	29,139	35.7	28,037	96.2
智能解決方案服務	34,055	30.0	21,264	25.8	12,791	60.2
總計	378,411	30.0	277,038	30.9	101,373	36.6

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2018年約33.0%跌至2019年約27.3%，下跌約5.7個百分點。下跌主要是由於(i)按包幹制收取的物業管理服務部分增加，其毛利率較按酬金制收取者為低；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增加。

2) 交付前及顧問服務

本集團2019年的交付前及顧問服務毛利率為28.7%，2018年則為28.8%，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2018年約35.7%增加至2019年約47.1%，增幅約11.4個百分點。增加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

本集團的智能解決方案服務毛利率由2018年約25.8%增加4.2個百分點至2019年約30.0%。增加主要是由於毛利率不同的合約數目增加所致。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2018年約人民幣5.2百萬元增加至2019年約人民幣9.2百萬元，增幅約76.9%，增加是由於本集團市場拓展力度增加。

行政開支

本集團的行政開支由2018年約人民幣152.2百萬元增加至2019年約人民幣155.9百萬元，增幅約2.4%，主要是由於2019年本集團授出購股權而確認的購股權開支約人民幣14.7百萬元及的業務規模的增加帶來的員工成本增加，部分被年內並無產生2018年確認非經常性上市費用約人民幣30.2百萬元所抵銷。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2018年約人民幣57.1百萬元減少至2019年約人民幣43.2百萬元，減幅約24.3%，主要是由於(i)2018年宣派特別股息產生的預扣所得稅開支人民幣22.0百萬元；及(ii)於2019年因符合稅務優惠條件而獲退回一部分約人民幣11.0百萬元的有關稅項開支。

年度溢利及全面收益總額

本集團的年度溢利及全面收益總額由2018年約人民幣53.5百萬元增加至2019年約人民幣167.1百萬元，增幅約212.2%。主要是由於並無產生截至2018年12月31日止年度所產生的非經常性上市開支約人民幣30.2百萬元及於本年度因稅務優惠而獲退回因截至2018年12月31日止年度宣派特別股息所產生預扣所得稅約人民幣11.0百萬元。

經調整年度溢利

經調整溢利定義為除本集團首次上市成本、已確認／退回因2018年宣派特別股息而產生的預扣所得稅、計入損益表的股份支付補償前的年度溢利及全面收益總額。由於該等成本項目性質為非經常性或股份支付補償，本公司相信個別分析該等成本項目的影響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。

年度經調整溢利較截至2018年12月31日止年度約人民幣105.7百萬元增加61.5%至約人民幣170.7百萬元。經調整年度溢利的對賬如下：

	截至2019年 止年度 人民幣千元	截至2018年 止年度 人民幣千元	變動 %
年度溢利及全面收益總額	167,069	53,510	212.2%
上市開支(附註1)	-	30,182	
預扣所得稅／(退回預扣 所得稅)(附註2)	(11,000)	22,000	
購股權開支(附註3)	14,650	-	
經調整年度溢利	170,719	105,692	61.5%

附註1：截至2019年12月31日止年度概無產生其他的上市開支(2018年：人民幣30.2百萬元)。

附註2：截至2018年12月31日止年度因宣派特別股息錄得預扣所得稅開支人民幣22.0百萬元，以及因符合稅務優惠條件而於截至2019年12月31日止年度獲退回一部分有關稅項開支。

附註3：於2019年7月19日授出購股權產生的購股權開支。

流動資金、資本結構及財務資源

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣753.9百萬元，較2018年12月31日的約人民幣708.1百萬元增加約人民幣45.8百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。於2019年12月31日，本集團的流動資產淨值維持在約人民幣574.0百萬元的穩定水平，而2018年12月31日則為約人民幣508.0百萬元。於2019年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約1.99倍(2018年12月31日：約1.97倍)。

商譽

於2019年12月31日，本集團錄得約人民幣48.4百萬元的商譽，乃由於分別於2017年12月28日、2019年4月30日及2019年10月31日收購附屬公司深圳市齊家互聯網科技有限公司(「齊家科技」)、嘉興大樹及江蘇恒源所致。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，故毋須就本年度計提減值撥備。

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12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣257.9百萬元，較2018年12月31日約人民幣181.2百萬元增加約人民幣76.7百萬元，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)交付前及顧問服務的應收貿易賬款增加，主要是由於項目數目增加所致；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按金、預付款項、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2019年12月31日，本集團的其他應收款項總額約人民幣51.4百萬元，較2018年12月31日約人民幣59.3百萬元減少約人民幣7.9百萬元，主要原因為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12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣31.2百萬元，較2018年12月31日約人民幣40.4百萬元減少約人民幣9.2百萬元，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12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣181.6百萬元，較2018年12月31日約人民幣115.2百萬元增加約人民幣66.4百萬元，主要原因是業務擴充所致。

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就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12月31日，本集團的其他應付款項及應計費用餘額約人民幣269.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣204.8百萬元增加人民幣64.2百萬元。主要原因為業務規模擴大及收購江蘇恒源的應付代價增加。

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，剔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262.1百萬港幣(等同人民幣約230.7百萬元)。截至2019年12月31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96.9百萬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12月31日止期間，所得款項淨額已按下列方式動用：

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	截至2019年	於2019年
		12月31日 所得款項的 實際用途 人民幣百萬元	12月31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	43.4	71.9
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	18.3	4.8
推進管理數碼化	23.1	12.1	11.0
一般營運資金	23.1	23.1	-
	<u>230.7</u>	<u>96.9</u>	<u>133.8</u>

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12月31日，概無本集團資產作抵押(2018年12月31日：無)。

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2019年12月31日本集團的資產負債比率為零(2018年12月31日：零)。

或然負債

於2019年12月31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以人民幣經營業務。於2019年12月31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148.9百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣34.4百萬元，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12月31日，本集團聘用8,137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，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。

期後事項

- (i) 於2020年3月6日，佳兆業控股的全資附屬公司與本公司深圳市春榆信息諮詢有限公司訂立注資協議，內容有關由佳兆業控股向齊家科技注資人民幣8,327,000元。注資完成後，本集團持有的齊家科技股權將由約92.26%減少至約45.20%。齊家科技將不再為本公司之附屬公司，其業績亦將不再綜合入賬至本集團綜合財務報表。根據上市規則第14.29條，注資構成本公司的視作出售。

- (ii) 2020年初爆發2019冠狀病毒疫情(「**2019冠狀病毒疫情**」)後，國家實行了一系列預防及控制措施，包括延長全國農曆新年假期、延後部分地區農曆新年假期後復工時間、對外遊人士及交通安排實施若干限制及控制、居民檢疫、提高工廠及辦公室衛生防疫要求、鼓勵社交隔離等。鑑於2019冠狀病毒疫情帶來的負面影響，加強衛生及防疫規定可能會導致提供物業管理服務的成本增加，對物業發展活動及社區活動不同程度的限控導致增值服務及智能解決方案服務收益減少。本集團尚未能量化上述因2019冠狀病毒疫情導致的影響。然而，本集團將密切留意2019冠狀病毒疫情的發展及影響，並將繼續進行有關評估及採取適當措施。

企業管治

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平常規將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

截至2019年12月31日止年度，本公司一直遵從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**」)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段，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

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。本公司本年度的年度業績已由審核委員會審閱，其成員包括三名獨立非執行董事，即劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生，而陳斌先生為審核委員會之主席。

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12月31日止年度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，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，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。

核數師的工作範疇

有關本集團於本年度的業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表草擬本內所列載的金額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司在此方面的工作，根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則並不構成核證工作，因此，致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本公告作出任何保證。

股息

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報，於2020年3月26日舉行的董事會會議上，董事建議向於2020年6月25日(星期四)登記於本公司股份持有人名冊的所有人士宣派2019年末期股息每股52.0港仙(2018年：每股18.0港仙)。待本公司股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，股息將於2020年7月16日(星期四)或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (i) 為釐定有權出席將於2020年6月16日(星期二)舉行之股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2020年6月11日(星期四)至2020年6月16日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2020年6月10日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (ii) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於2020年6月22日(星期一)至2020年6月25日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2020年6月19日(星期五)下午四時三十分前送交香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東週年大會

股東週年大會將於2020年6月16日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

於聯交所及本公司網站內刊登年度報告

本年度的年度報告將在適當時間寄發至本公司股東及於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登。

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
廖傳強

香港，2020年3月26日

於本公告日期，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。