

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2020年12月31日止年度的 年度業績公告**

#### **財務摘要**

- 截至2020年12月31日止年度的總收益較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,261.9百萬元增加約37.1%至約人民幣1,730.1百萬元。
- 截至2020年12月31日止年度的毛利較截至2019年12月31日止年度約人民幣378.4百萬元增加約39.4%至約人民幣527.6百萬元，而截至2020年12月31日止年度的毛利率約30.5%與截至2019年12月31日止年度約30.0%相比維持穩定水平。
- 截至2020年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2019年12月31日止年度約人民幣163.9百萬元增加35.4%至約人民幣222.0百萬元。
- 截至2020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254.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣170.7百萬元增長約49.2%。
- 於2020年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣1,018.8百萬元(2019年：人民幣753.9百萬元)。
- 董事會建議就截至2020年12月31日止年度派發每股69.0港仙的末期股息(2019年：每股52.0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2020年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2019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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	1,730,149	1,261,909
直接經營開支		<u>(1,202,510)</u>	<u>(883,498)</u>
毛利		527,639	378,411
銷售及市場推廣開支		(8,595)	(9,172)
行政開支		(185,293)	(155,850)
金融資產虧損準備撥備		(10,986)	(4,831)
其他(虧損)/收益淨額	5	<u>(7,323)</u>	<u>590</u>
經營溢利		315,442	209,148
按公平值經損益入賬的金融資產			
公平值虧損		(7,150)	(2,089)
出售按公平值經損益入賬的金融資產收益		1,202	–
視作出售附屬公司的收益	15	1,192	–
應佔聯營公司業績		675	–
融資收入淨額	6	<u>1,223</u>	<u>3,235</u>
除所得稅前溢利	7	312,584	210,294
所得稅開支	8	<u>(83,059)</u>	<u>(43,225)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>229,525</u>	<u>167,069</u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		221,951	163,898
非控股權益		<u>7,574</u>	<u>3,171</u>
		<u>229,525</u>	<u>167,069</u>
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)	1.51	1.17
攤薄	9(b)	<u>1.48</u>	<u>1.17</u>

綜合財務狀況表  
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 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		18,888	18,746
無形資產	11	24,429	29,514
商譽	11	67,222	48,378
使用權資產		5,938	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		18,957	–
其他應收款項	12	1,626	135
遞延稅項資產		8,177	5,298
		<u>145,237</u>	<u>140,717</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值經損益入賬的金融資產		216,531	–
應收貿易賬款	12	401,415	257,850
其他應收款項	12	58,618	51,412
代表住戶付款		37,019	31,151
合約資產		95,270	55,991
應收關連人士款項		820	1,008
受限制現金		1,515	1,510
現金及現金等值項目		1,018,807	753,945
		<u>1,829,995</u>	<u>1,152,867</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	215,317	181,562
其他應付款項	13	279,850	269,033
合約負債		89,108	74,004
應付關連人士款項		1,664	1,277
租賃負債		3,273	3,004
應付所得稅		70,209	49,966
		<u>659,421</u>	<u>578,846</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,170,574</u>	<u>574,021</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,315,811</u>	<u>714,738</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	13	19,768	13,274
租賃負債		2,768	1,238
遞延稅項負債		10,107	11,378
		<u>32,643</u>	<u>25,890</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,283,168</u>	<u>688,848</u>
<b>權益</b>			
股本		1,360	1,232
儲備		1,250,099	663,234
本公司擁有人應佔權益		1,251,459	664,466
非控股權益		31,709	24,382
<b>權益總額</b>		<u>1,283,168</u>	<u>688,848</u>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

### 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2020年12月31日止年度的綜合財務報表已經由董事會於2021年3月18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。

綜合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。除另有說明者外，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。

財務資料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則除外。

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

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2020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

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。

#### 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。

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售 或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金寬減 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年頒佈之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期尚未確定

<sup>5</sup> 對於自2022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／共同控制合併有效

<sup>6</sup> 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

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。新訂及經修訂香港財務報告準則的資料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2020年及2019年12月31日止年度的收益分析如下：

服務類別	2020年		2019年	
	收益	直接經營 開支	收益	直接經營 開支
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	793,776	582,844	559,555	406,599
交付前及顧問服務	623,286	428,189	467,469	333,245
社區增值服務	135,308	68,148	121,481	64,305
智能解決方案服務	177,779	123,329	113,404	79,349
	<u>1,730,149</u>	<u>1,202,510</u>	<u>1,261,909</u>	<u>883,498</u>
收益確認時間			2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間			1,694,480	1,242,829
若干時間點			<u>35,669</u>	<u>19,080</u>
			<u>1,730,149</u>	<u>1,261,909</u>

截至2020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」)及其聯營公司及合營企業所產生收益佔本集團收益43%(2019年：44%)。除與佳兆業集團及其聯營公司及合營企業的交易外，本集團擁有大量客戶而彼等概無佔本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度收益10%或以上。

### (b) 未達成的履約責任

就物業管理服務及交付前及顧問服務而言，在有權開具發票的金額與本集團至今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團將收益確認為相等於有權開具發票的金額。作為實際權宜方法，本集團已選擇不披露該等類型合約之剩餘履約責任。

就社區增值服務而言，彼等於短時間內提供，且於年末並無尚未履行的履約責任。

就智能解決方案服務而言，於2020年及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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	120,759	90,449
超過一年	<u>78,873</u>	<u>46,322</u>
	<u>199,632</u>	<u>136,771</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」）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2020年及2019年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2020年及2019年12月31日，除按公平值經損益入賬的金融資產外，大部分非流動資產均位於中國。

#### 5. 其他(虧損)/收益淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	12,417	4,356
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(73)	(345)
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	(1,276)	(6,538)
非上市管理基金的已收股息	-	978
外匯(虧損)/收益淨額	(19,748)	1,859
其他	<u>1,357</u>	<u>280</u>
	<u>(7,323)</u>	<u>590</u>



## 6. 融資收入淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
給予第三方貸款的利息收入	<u>1,616</u>	<u>3,376</u>
融資開支		
租賃負債利息開支	<u>(393)</u>	<u>(141)</u>
融資收入淨額	<u>1,223</u>	<u>3,235</u>

## 7. 除所得稅前溢利

	2020年 人民幣千元	2019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		
—計入直接經營成本	533,533	440,172
—計入行政開支	144,196	110,166
有關智能解決方案服務的成本	122,587	78,821
租賃費用：		
—短期租賃及租賃年期少於12個月的租賃	48,190	43,786
其他稅項	7,221	5,870
業務招待費	4,960	3,633
折舊		
—物業、廠房及設備	5,644	4,706
—使用權資產	4,369	3,822
無形資產的攤銷(附註11)	2,940	2,352
法律及專業費用	8,139	3,190
辦公室開支	15,057	14,770
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損	7,150	2,089
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款	6,224	2,972
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	4,762	1,859
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	1,276	6,538
差旅費	<u>4,304</u>	<u>4,321</u>

## 8. 所得稅開支

	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	86,540	41,028
遞延稅項	<u>(3,481)</u>	<u>2,197</u>
	<u>83,059</u>	<u>43,225</u>

## 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2020年及2019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。於2020年12月，其已經延長「高新技術企業」狀態，故可於2020年至2022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2020年及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2020年及2019年12月31日止年度，並無計提香港利得稅，因為本集團於該等年度並無來自或源自香港的應課稅溢利。

## 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2020年及2019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。

	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利總額(人民幣千元)	221,951	163,898
已發行普通股加權平均數	<u>147,344,000</u>	<u>140,000,000</u>
每股基本盈利(附註)(人民幣元)	<u>1.51</u>	<u>1.17</u>

附註：於截至2020年12月31日止年度，用於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。

### (b) 每股攤薄盈利

	2020年	2019年
年內已發行普通股加權平均數	147,344,000	140,000,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	<u>2,753,000</u>	<u>—</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>150,097,000</u>	<u>140,000,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>1.48</u>	<u>1.17</u>

附註：

截至2020年12月31日止年度，由於股份的平均市價高於該等購股權之經調整行使價，因此計算年內每股攤薄盈利時，假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權已獲轉換。

截至2019年12月31日止年度，由於該等購股權之經調整行使價高於股份於授出日期至報告日期的平均市價，被視為具有反攤薄影響，因此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。

## 10. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議末期股息	<u>88,928</u>	<u>65,200</u>

- (a) 於2021年3月18日舉行的董事會會議已建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股69.00港仙(相當於約人民幣57.73分)，合共約106,288,000港元(相當於約人民幣88,928,000元)，並於2021年3月18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2020年3月26日的董事會會議上建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股52.00港仙(相等於約人民幣46.60分)，總共約72,800,000港元(相等於約人民幣65,200,000元)。

經計及發行股份的影響，本公司已從股份溢價中宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息人民幣73,145,000元，並經股東於2020年6月16日舉行的股東週年大會上批准。股息於2020年7月結付。

## 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	
<b>成本</b>							
於2019年1月1日	-	5,534	5,534	7,895	-	7,895	13,429
收購附屬公司	42,844	-	42,844	-	25,287	25,287	68,131
於2019年12月31日及2020年1月1日	42,844	5,534	48,378	7,895	25,287	33,182	81,560
收購附屬公司	24,378	-	24,378	-	2,900	2,900	27,278
視作出售附屬公司	-	(5,534)	(5,534)	(7,895)	-	(7,895)	(13,429)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>67,222</b>	<b>-</b>	<b>67,222</b>	<b>-</b>	<b>28,187</b>	<b>28,187</b>	<b>95,409</b>
<b>累本攤銷</b>							
於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日及2020年1月1日	-	-	-	2,632	1,036	3,668	3,668
攤銷	-	-	-	218	2,722	2,940	2,940
視作出售附屬公司	-	-	-	(2,850)	-	(2,850)	(2,850)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,758</b>	<b>3,758</b>	<b>3,758</b>
<b>賬面淨值</b>							
<b>於2020年12月31日</b>	<b>67,222</b>	<b>-</b>	<b>67,222</b>	<b>-</b>	<b>24,429</b>	<b>24,429</b>	<b>91,651</b>
於2019年12月31日	42,844	5,534	48,378	5,263	24,251	29,514	77,892

於2020年6月30日，本集團收購寧波朗通(附註14)60%股權，總代價為人民幣27,000,000元。於收購日所收購的該實體的可識別資產淨值總額為人民幣4,370,000元，包括本集團確認的可識別客戶關係人民幣2,900,000元。

於截至2019年12月31日止年度，本集團收購多間物業管理公司。於各收購日所收購的該等實體的可識別資產淨值總額為人民幣49,521,000元，包括本集團確認的可識別客戶關係人民幣25,287,000元。

所轉讓代價及被收購方的非控股權益的金額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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	170,366	127,968
— 關連人士	251,855	144,176
	<u>422,221</u>	<u>272,144</u>
減：應收貿易賬款虧損撥備	(20,806)	(14,294)
	<u>401,415</u>	<u>257,850</u>
其他應收款項		
其他按金	24,605	12,178
預付款項	2,969	6,594
給予第三方貸款(附註(c))	15,941	15,193
代表員工付款	8,577	7,781
按包幹制代表住戶付款	14,139	10,236
其他	90	2,335
減：其他應收款項虧損撥備	(6,077)	(2,770)
	<u>60,244</u>	<u>51,547</u>
其他應收款項總額	60,244	51,547
減：非流動部分的其他應收款項	(1,626)	(135)
	<u>58,618</u>	<u>51,412</u>
流動部分	<u>58,618</u>	<u>51,412</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，而本集團一般向客戶授予的平均信貸期介乎15天至90天。
- (c) 於2020年12月31日，給予第三方貸款為無抵押，並按年利率12厘計息，還款日期從2020年6月26日延長至2021年6月26日。

於2020年及2019年12月31日，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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
180日內	341,615	221,160
181至365日	34,519	21,642
1至2年	25,459	17,587
2至3年	10,267	5,146
3年以上	10,361	6,609
	<u>422,221</u>	<u>272,144</u>

### 13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>應付貿易賬款</b>		
— 第三方	192,648	140,712
— 關連人士	22,669	40,850
	<u>215,317</u>	<u>181,562</u>
<b>其他應付款項</b>		
收購附屬公司應付代價	22,398	27,328
應計員工成本	112,632	93,471
其他應付稅項	2,987	1,324
已收按金	54,011	54,116
代表住戶收款	66,655	68,032
其他應付款項及應計費用	40,935	38,036
	<u>299,618</u>	<u>282,307</u>
<b>其他應付款項總額</b>		
減：非流動部分		
其他應付款項	(6,544)	(3,026)
收購附屬公司應付代價	(13,224)	(10,248)
	<u>(19,768)</u>	<u>(13,274)</u>
<b>非流動部分的其他應付款項總額</b>		
	<u>(19,768)</u>	<u>(13,274)</u>
<b>流動部分</b>	<u>279,850</u>	<u>269,033</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2020年及2019年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	172,197	124,092
91至180日	20,088	22,316
181至270日	7,593	11,015
271至365日	4,273	7,370
超過365日	11,166	16,769
	<u>215,317</u>	<u>181,562</u>

## 14. 收購附屬公司

### 收購寧波朗通

於2020年6月30日，本集團收購寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)60%股權，總代價為人民幣27,000,000元。寧波朗通主要從事向工業園及商業物業提供物業管理服務。商譽人民幣24,378,000元乃產生自寧波朗通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寧波朗通的已付代價，以及資產及負債的公平值。

	2020年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	6,528
物業、廠房及設備	398
遞延稅項資產	133
無形資產	2,900
現金及銀行結餘	525
應付貿易賬款及其他應付款項	(4,749)
遞延稅項負債	(725)
應付所得稅	(640)
	<hr/>
按公平值計量的可識別總資產淨值	4,370
減：非控股權益	(1,748)
	<hr/>
所收購可識別資產淨值	2,622
商譽	24,378
	<hr/>
購買代價總額	27,000
	<hr/>
所轉讓代價	27,000
應付代價	(12,150)
	<hr/>
以現金結算之購買代價	14,850
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(525)
	<hr/>
收購附屬公司之現金流出	14,325
	<hr/>

#### 附註：

- (i) 寧波朗通於2020年7月1日至2020年12月31日期間為本集團貢獻收益人民幣21,523,000元及純利人民幣2,637,000元。倘收購於2020年1月1日發生，本集團年內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣16,352,000元及增加人民幣1,204,000元。
- (ii) 本集團已確認與收購寧波朗通有關的客戶關係的無形資產人民幣2,900,000元。



## 15. 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12月31日止年度，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年度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	1,780
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	(1,780)
遞延稅項負債	(1,261)
	<hr/>
	2,126
非控股權益	264
	<hr/>
出售資產淨值	2,390
視作出售之收益	1,192
	<hr/>
45.20%保留權益的公平值	3,582
視作出售之現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	510
	<hr/>

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。

## 16. 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
不超過一年	6,375	2,595
第二至五年	<u>167</u>	<u>-</u>
	<u>6,542</u>	<u>2,595</u>

於2020年12月31日，本集團租用的員工宿舍及辦公室的租約為期一至十二個月(2019年：十二個月)。

於2020年12月31日，本集團已承諾租用員工宿舍及辦公室(租賃尚未開始)。該等租賃的未來現金流出總額為人民幣442,000元(2019年：無)，已計入上表。

### 本集團為出租人

於2020年及2019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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
不超過一年	1,727	779
第二至五年	<u>-</u>	<u>51</u>
	<u>1,727</u>	<u>830</u>

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。

## 業務回顧及前景

2020年，新冠疫情肆虐全球，各國經濟受到威脅，許多發達經濟體短期內經濟復蘇前景不被看好。中國，作為有效抗擊疫情國家中的佼佼者，亦同時實現了經濟穩步前進。在正面的經濟環境支持下，2020年的中國物業管理行業市場化發展態勢迅猛，在利好政策的支持下，物業管理企業加速業務發展，拓寬服務領域，促進業態升級。同時，在資本助力下，2020年也成為各物業管理企業實現增長目標、展示資源優勢以加速彼等發展。2020年可以被定義為行業整體的重大蛻變元年。

在這一年，佳兆業美好集團通過強勁的內生增長、創新的合作共贏模式探索，實現可持續發展；同時，不斷探索智能化服務發展，提高我們的創新及研發整體綜合實力，在智慧醫療、智慧教育、智慧交通、智慧產業等領域資源整合，致力於在未來打造新型智慧城市標杆。

同時，本集團有效維持透明治理體系，扎實運營基礎。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長期以來的合作關係，以及因進一步拓展位於長三角地區、環渤海經濟圈及華中的物業管理組合的收購事項，本集團2020年營業收入增長約人民幣468.2百萬元至人民幣1,730.1百萬元，較2019年營業收入增幅約37.1%。其中物業管理服務收入為人民幣793.8百萬元；交付前及顧問服務收入為人民幣623.3百萬元；社區增值服務收入為人民幣135.3百萬元；智能解決方案服務收入為人民幣177.8百萬元。

在收入上升支持下，截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣222.0百萬元，較2019年同期增加35.4%（2019年：人民幣163.9百萬元）。截至2020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2019年12月31日止年度人民幣170.7百萬元增加49.2%至人民幣254.7百萬元。每股基本盈利為人民幣1.51元，較2019年增長約29.1%。

## 多賽道拓展 擴大業態組合著重項目整合能力

當前物管理行業整合動力充足，本集團重視擴大競標外拓能力，根據戰略適當性實施多賽道拓展，其中投資拓展單體項目、股權收併購、建立合資平台是本集團三大外拓途徑。利用本集團的區域項目資源優勢及不同區域的市場機遇，調整重點業態的重點區域及拓展策略。

2020年本集團力求多渠道戰略發展，通過積極探索收並購等外拓途徑全面豐富業態組合，通過成立合資平臺探索預見性策略，實現全業態服務優勢。組合業務單元升級，成為實現中國領先的城市綜合服務運營商不可或缺的核心支撐力。

年內，在收並購方面，本集團完成收購寧波朗通物業服務有限公司（「寧波朗通」）60%的股權；於12月就收購浙江瑞源物業管理有限公司（「浙江瑞源」）60%的股權訂立協議。通過這兩項收購事項，本集團得以擴大於中國長三角地區的物業管理服務領域的業務規模及市場份額，為在該地區的進一步擴張打下堅實基礎。此外，本集團可受益於目標公司的區域優勢，並與本集團的過往並購產生協同效應，從而提升本集團的長期業務增長，為股東帶來更大回報。目標公司憑藉其區域知名度，亦能為本集團於市場上的品牌形象及品牌影響力作出貢獻。在與第三方成立合資平台，拓展戰略合作關係等方面，將是本集團2020年及未來外拓發展的重要手段。於5月，本集團與邯鄲市峰峰礦區成立綜合服務平台，簽署整體戰略合作並引入城市全方位綜合服務業務，通過此試點明確並落地環渤海經濟圈城市全方位綜合服務戰略。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，通過多點佈局、蓄勢賦能，進一步實現城市全方位綜合服務的轉型和升級。

## 智能化升級 強化科技賦能

本集團旗下智能化解決方案服務提供商深圳市佳科智能工程有限公司，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，全面覆蓋本集團智能化解決方案服務輸出、產品銷售及智能家居等三大業務板塊。同時，佳科智能已與多家百強房企簽訂戰略合作協議，並被268家房地產開發商納入合格供應商庫，使本集團收益來源更多元化，為本集團未來為更多城市提供智慧城市解決方案奠定了良好的信譽基礎，創造共享價值。

年內，本集團在智能化第三方市場拓展取得了不俗的成績。於2020年2月，佳科智能成功簽約深圳市阪田華為A2項目弱電智能化工程，標志著本集團智能化綜合實力得到了市場的廣泛認可。於5月，成功中標廣西柳州文森特五星級酒店，此次項目的達成，標志著在智慧酒店領域的再次突破。於7月，成功拓展智能化設計與聲光電設備結合，打造廣州白雲城市廣場。同年11月，佳科智能成功簽訂前海人壽南寧醫院項目智能化工程，項目合同金額約人民幣23百萬元，成功拓展智慧醫療業態。與此同時，本集團智能化產品銷售業務也取得了進展，本年度實現合約金額約人民幣10.7百萬元。

2020年是佳科智能業態拓展，產品升級的重要一年。在政策助推，疫情催化下，本集團實現「設計」到「運維」全程標準化服務體系搭建，自主研發智能家居產品，創建自有品牌，開拓銷售市場；結合物業管控需求，形成智慧社區管控平台，滲透城鎮老舊小區改造；以教育、醫療、交通等行業需求為核心，以前瞻性應用，強化科技賦能。

## 展望

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，打造品牌價值，立志助推物業管理行業發展，為行業合理、健康成長和物業管理價值廣泛推廣創造更多價值。展望未來，本集團將維持過去業務優勢，通過多點布局、蓄勢賦能，進一步把握城市公共服務的轉型和升級機遇，同時加大國資平台合作，從試點城市深耕，逐步輻射全國核心商圈，打造政企合資平台，積極開展政企合作、承接物業城市功能，打造城市全方位綜合服務模式。

展望未來，本集團計劃在原有物業並購基礎上延伸其多元化投資發展，擴大業態組合，引入物業服務延伸的產業鏈上下游優質標的。同時，對具備高潛力標的做前置介入梳理培育，進行定向合作。對社區增值服務、智能解決方案服務行業中的優質項目進行投資，強化提升原有業務。

本集團有信心承擔企業責任，培養提升公司的核心競爭力，優化業態布局，增強盈利及抗風險能力，實現企業健康、持續的高質量發展，回饋社會，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，專門為中高端物業提供全面的城市綜合服務，並專注於受國家宏觀戰略政策支持並具有高經濟發展活力的大都市區。自1999年起，本集團提供物業管理服務已21年，在具備強大經濟增長潛力的粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中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2020年12月31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51個城市，總在管建築面積達57.5百萬平方米，總物業管理數量為435個，當中包括195個住宅社區及240項非住宅物業，市場拓展勢頭強勁，物業種類多元化，並發力公共城市服務，全域管理邁向新征程。

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	
	2020年	2019年
合同建築面積(千平方米)	77,290	53,800
在管建築面積(千平方米)	57,494	46,207
在管物業數目	435	304

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			
	2020年		2019年	
	建築面積 (千平方米)	項目數目	建築面積 (千平方米)	項目數目
粵港澳大灣區	14,563	78	12,391	63
長三角地區	27,536	285	20,940	190
環渤海經濟圈	4,508	35	3,776	22
華西	7,407	22	5,978	18
華中	3,480	15	3,122	11
總計	<b>57,494</b>	<b>435</b>	<b>46,207</b>	<b>304</b>

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。

於2020年7月，本集團完成對寧波朗通的收購。於收購日，寧波朗通合共管理48個項目，在管建築面積約4百萬平方米。

於2020年12月，本集團就收購浙江瑞源訂立協議。於2020年12月31日，浙江瑞源合共管理85個項目，合同建築面積約11百萬平方米，將於2020年12月31日後交割時合併至本集團的在管建築面積。

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：

	2020年		2019年	
	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目
1月1日	46,207	304	26,869	132
新委聘	8,540	111	3,790	30
收購	4,015	48	16,300	153
終止	(1,268)	(28)	(752)	(11)
於12月31日	<b>57,494</b>	<b>435</b>	<b>46,207</b>	<b>304</b>

## 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，以廣西、邯鄲、鹽城、揚州、嘉興等地為起點，加大政府平台合作，加大城市服務業務拓展。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									
	2020年					2019年				
	在管建築		項目數目	在管建築		項目數目				
收益 (人民幣千元)	面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)		面積 (千平方米)						
住宅社區	373,108	47.0	42,502	73.9	195	296,051	52.9	33,785	73.1	164
非住宅物業	420,668	53.0	14,992	26.1	240	263,504	47.1	12,422	26.9	140
總計	793,776	100.0	57,494	100	435	559,555	100.0	46,207	100	304

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									
	2020年					2019年				
	在管建築		項目數目	在管建築		項目數目				
收益 (人民幣千元)	面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)		面積 (千平方米)						
物業管理服務(包幹制)	743,727	93.7	34,869	60.6	296	515,100	92.1	27,195	58.9	202
物業管理服務(酬金制)	50,049	6.3	22,625	39.4	139	44,455	7.9	19,012	41.1	102
總計	793,776	100.0	57,494	100	435	559,555	100.0	46,207	100	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以佳兆業集團開發為依托，持續深耕獨立第三方物業開發商開發物業市場。於截至2020年12月31日止十二個月，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2020年，我們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，本集團於2020年12月31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28.7百萬平方米，較2019年12月31日的約21.5百萬平方米增加約33.5%；另外，項目數目由2019年12月31日的204個增加至2020年12月31日的317個。物業產業布局更加合理，廣泛承接各類型物業業態，提供具備競爭力服務產品，本集團整體發展趨勢良好。

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									
	2020年					2019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	413,020	52.0	28,820	50.1	118	335,842	60.0	24,754	53.6	100
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	380,756	48.0	28,674	49.9	317	223,713	40.0	21,453	46.4	204
總計	793,776	100.0	57,494	100.0	435	559,555	100.0	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2020年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣623.3百萬元，佔截至2020年12月31日止年度總收益約36.0%，較2019年的收益約人民幣467.5百萬元上升約33.3%。尤其，來自佳兆業集團及其聯營公司及其合營企業的收益約為人民幣543.0百萬元，佔截至2020年12月31日止年度交付前及顧問服務總收益約87.1%，較2019年的收益約人民幣410.4百萬元上升約32.3%。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2019年12月31日的55個增至2020年12月31日的78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

2020年度本集團社區增值服務圍繞「生活服務」，以建設運營能力為重點，提升重點場景及重點業務的服務能力和盈利能力；堅持以服務的視角組織業務，以期逐步縱深發展，建設單項服務專業品牌，提高服務質感和專業水平。部分業務受到疫情及政策等不同程度的影響並暫時性拖慢了前進的步伐，但報告期內社區增值服務總收入仍錄得11.4%的增長，達到約人民幣135.3百萬元。剔除停車場及軟件開發後的社區服務類業務收入增長65.7%，達到約人民幣78.0百萬元。社區服務類業務的專業度及盈利能力穩步提升。

## 智能解決方案服務

佳科智能始終秉承「客戶至上、品質為先、用於創新」的發展理念，提高創新研發整體綜合實力，在智慧醫療、智慧教育、智慧交通、智慧產業等各業態領域持續發力，進行資源集中整合，同時，佳科智能持續專注於深耕第三方市場，不斷開拓業務版圖和項目業態，助力智慧城市的建設。未來致力於提供智慧城市整體解決方案服務，在智慧城市領域奠定標杆。

截至2020年12月31日止，智能解決方案服務收入約人民幣177.8百萬元，同比增長56.8%。毛利約人民幣54.5百萬元，同比增長59.9%，毛利率為30.6%，同比上升0.6個百分點。2020年實現整體業務簽約量約人民幣218.9百萬元。其中，智能化第三方業務實現增量約人民幣55.1百萬元，智能化產品銷售業務實現增量約人民幣10.7百萬元。

## 智能化第三方市場拓展取得成績

佳科智能已被中梁地產、海倫堡地產、力迅地產、寶能集團、彰泰集團等268家房地產開發商納入合格供應商庫，被百強企業推薦121次。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台階，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，合約總金額為人民幣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另一里程碑，表示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。於2020年8月簽約福建福清中梁首府壹號公館項目，由此佳科智能正式進軍福建市場。於2020年11月簽訂前海人壽南寧醫院項目智能化工程，項目合同金額約為人民幣23.0百萬元，此次佳科智能與寶能集團達成合作意識，代表著佳科智能同時突破了承接體量和拓寬業態兩大綜合實力。於2020年12月簽訂海倫堡地產昆海十二期商業項目，項目合同金額約為人民幣7.0百萬元。

## 拓展智能化產品銷售及戰略合作

自2020年初開展智能化產品銷售業務模塊以來，2020年度實現合約金額總額人民幣10.7百萬元。2020年初，新冠疫情肆虐全球，佳科智能迅速推出全自動、非接觸、異常預警、遠程多人、高精度的測溫產品，為社區、學校、醫院、商業、寫字樓、車站等保駕護航。2020年7月成功拓展新的業務版塊，使智能化設計與聲光電設備結合，打造出廣州網紅營銷中心「廣州白雲城市廣場營銷中心」。同年10月在智能家居業務版塊取得重大突破，成功簽約成渝區域佳兆業·麓山一號批量精裝智能家居供貨及安裝項目，項目金額達到年度簽約目標的38.6%。

2020年10月，佳科智能與北京融信智合投資集團雙方達成戰略合作協議，正式成立合資公司，共同攜手深耕華北區域智能化市場。2020年11月，獲批「電子與智能化工程專業承包一級」資質，此次企業資質的成功升級肯定佳科智能在電子與智能化工程領域的綜合實力、技術水平和核心競爭力，為今後公司在業務推廣和擴寬市場夯實了基礎。2020年12月，通過「深圳市高新技術企業資格認定」，反映出了佳科智能近三年在各方面持續保持著進步，標志著公司科技創新發展實力獲得了權威認證。

## 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2019年約人民幣1,261.9百萬元增加至2020年約人民幣1,730.1百萬元，增幅約37.1%。

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				變動	
	2020年		2019年		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	793,776	45.9	559,555	44.3	234,221	41.9
交付前及顧問服務	623,286	36.0	467,469	37.1	155,817	33.3
社區增值服務	135,308	7.8	121,481	9.6	13,827	11.4
智能解決方案服務	177,779	10.3	113,404	9.0	64,375	56.8
總計	1,730,149	100.0	1,261,909	100.0	468,240	37.1

- 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2019年約人民幣559.6百萬元增加至2020年約人民幣793.8百萬元，增幅約41.9%。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2019年約人民幣467.5百萬元增加至2020年約人民幣623.3百萬元，增幅約33.3%，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、空間租賃及增值服務產生的費用，收益由2019年約人民幣121.5百萬元增加至2020年約人民幣135.3百萬元，增幅約11.4%，該增長主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致本集團空間租賃及社區租售服務增長。
- 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2019年約人民幣113.4百萬元增加至2020年約人民幣177.8百萬元，增幅約56.8%，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2019年約人民幣883.5百萬元增加至2020年約人民幣1,202.5百萬元，增幅約36.1%。該增長主要是2020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2019年約人民幣378.4百萬元增加至2020年約人民幣527.6百萬元，增幅約39.4%。本集團2020年的整體毛利率維持在約30.5%的穩定水平，而2019年則約為30.0%。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12月31日止年度				變動	
	2020年		2019年			
	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	金額 人民幣千元	百分比
物業管理服務	210,932	26.6	152,956	27.3	57,976	37.9
—包幹制	160,883	21.6	108,501	21.1	52,382	48.3
—酬金制	50,049	100.0	44,455	100.0	5,594	12.6
交付前及顧問服務	195,097	31.3	134,224	28.7	60,873	45.4
社區增值服務	67,160	49.6	57,176	47.1	9,984	17.5
智能解決方案服務	54,450	30.6	34,055	30.0	20,395	59.9
總計	<b>527,639</b>	<b>30.5</b>	<b>378,411</b>	<b>30.0</b>	<b>149,228</b>	<b>39.4</b>

### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2019年約27.3%跌至2020年約26.6%，下跌約0.7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收購項目上升且其毛利率因更多處於前期投入階段的投資而相對較低。同時，獲收購公司的貢獻同比增加。

### 2) 交付前及顧問服務

本集團的交付前及顧問服務毛利率由2019年的約28.7%增加至2020年的約31.3%，增幅約2.6個百分點。有關增長的主要由於我們與開發商的長期戰略合作，從而帶來了交付前服務的規模經濟。

### 3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由2019年約47.1%上升至截至2020年的約49.6%，上升約2.5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

本集團的智能解決方案服務毛利率由2019年約30.0%增加約0.6個百分點至2020年約30.6%。增加主要是由於毛利率不同的合約數目增加以及組織架構優化所致。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2019年約人民幣9.2百萬元下跌至2020年約人民幣8.6百萬元，跌幅約6.5%。下跌的主要原因是受2019新冠疫情事件的影響，導致市場推廣活動減少。

## 行政開支

本集團的行政開支由2019年約人民幣155.9百萬元增加至2020年約人民幣185.3百萬元，增幅約18.9%，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25.2百萬元及(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2019年約人民幣43.2百萬元增加至2020年約人民幣83.1百萬元，增幅約92.4%，主要是由於(i)因2019年稅務優惠而退回部分宣派特別股息產生的預扣所得稅及(ii)2020年除所得稅前溢利上升引起的所得稅開支增加。

## 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2019年約人民幣167.1百萬元增加至2020年約人民幣229.5百萬元，增幅約37.4%，主要是由於在2020年的業務擴張。



## 經調整年度溢利

經調整溢利定義為除退回因2018年宣派特別股息而產生的預扣所得稅及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。本公司相信個別分析(不包括成本項目的影響)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。

經調整年度溢利較截至2019年12月31日止年度約人民幣170.7百萬元增加49.2%至約人民幣254.7百萬元。經調整年內溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		差額 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
年度溢利及全面收益總額	229,525	167,069	37.4
退回預扣所得稅(附註1)	—	(11,000)	
購股權開支(附註2)	25,174	14,650	
經調整年度溢利	<u>254,699</u>	<u>170,719</u>	<u>49.2</u>

附註1：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宣派特別股息所產生的預扣所得稅開支。

附註2：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2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,018.8百萬元，較2019年12月31日的約人民幣753.9百萬元增長約人民幣264.9百萬元，主要是由於配售現行股份及認購新股份。

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596.6百萬元至2020年12月31日約人民幣1,170.6百萬元。於2020年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約2.78倍(2019年12月31日：約1.99倍)。

於2020年12月31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2020年12月31日，本集團錄得約人民幣67.2百萬元的商譽，乃由於分別於2019年4月30日、2019年10月31日及2020年6月30日收購嘉興大樹、江蘇恒源及寧波朗通所致。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及預付款項

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12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣401.4百萬元，較2019年12月31日約人民幣257.9百萬元增加約人民幣143.5百萬元，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)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。

其他應收款項及預付款項主要包括按金、預付款項、給予第三方貸款、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2020年12月31日，本集團的其他應收款項及預付款項總額約人民幣58.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣51.4百萬元增加約人民幣7.2百萬元，主要原因為本集團規模擴展。

## 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2020年12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣37.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣31.2百萬元增加約人民幣5.8百萬元，主要原因為本集團按酬金制總在管建築面積增加。

## 應付貿易賬款及其他應付款項及應計費用

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2020年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣215.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣181.6百萬元增加約人民幣33.7百萬元，主要原因是業務擴充所致。

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按酬金制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2020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279.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣269.0百萬元增加約人民幣10.9百萬元。主要原因為業務擴張而導致應計員工成本增加。

## 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262.1百萬元(等同約人民幣230.7百萬元)。截至2020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137.1百萬元。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2020年12月31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	2019年	於2020年	年內	於2020年
		所得款項的 實際用途 人民幣百萬元	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	12月31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	43.4	71.9	25.6	46.3
(2) 收購或投資從事物業管理相關業務的公司	46.1	-	46.1	1.8	44.3
(3) 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	4.8	-
(4) 推進管理數碼化	23.1	12.1	11.0	8.0	3.0
(5) 一般營運資金	23.1	23.1	-	-	-
	<b>230.7</b>	<b>96.9</b>	<b>133.8</b>	<b>40.2</b>	<b>93.6</b>

就用途載列於上文第(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)項及第(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冠狀病毒疫情對全球經濟及貿易環境的影響，本公司將繼續尋求合適的收購及投資目標或合作。我們將採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。

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。

### 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。在完成配售至2020年12月31日期間，約人民幣77.0百萬元所得款項淨額已用作本集團的一般營運資金，且人民幣216.5百萬元用作多項於新加坡上市短中期債券，與本公司日期為2020年6月9日的公告所披露的目的之一致。對於餘下的未動用所得款項淨額，本公司將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。

擬於2021年12月31日或之前按本公司日期為2020年6月9日的公告中所述之擬定用途動用餘下的未動用所得款項淨額。

於本公告日期，尚未動用所得款項淨額已存入香港的持牌金融機構。

### 資本承擔

於2020年12月31日，本集團概無任何重大資本承擔。

### 資產押記

於2020年12月31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

### 收購浙江瑞源權益

於2020年12月27日，佳兆業物業管理(深圳)有限公司收購浙江瑞源的60%股權，總代價為人民幣107,706,000元。浙江瑞源主要從事物業管理業務，包括住宅物業、商業物業及其他非住宅物業。有關收購完成後，浙江瑞源將成為本公司的附屬公司。

除上述收購外，截至2020年12月31日止年度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12月31日止年度，本集團並無任何重大投資，且於本公告日期，並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

### 資產負債比率

資產負債比率以於相關期末計息借款總額除以權益總值計算。於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。

### 或然負債

於2020年12月31日，本集團並未有任何或然負債。

### 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12月31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248.2百萬元；以港幣計值的給予第三方借款人的貸款及以港幣及美元計值的按公平值經損益入賬的金融資產分別約為人民幣15.9百萬元及人民幣216.5百萬元，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12月31日，本集團聘用8,564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，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。

## 期後事項

直至本公告日期，概無任何其他重大事項。

## 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2020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2020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2020年12月31日止年度，除上述於2020年6月23日的股份配售外，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2021年3月18日舉行的董事會會議上，董事建議向於2021年6月25日(星期五)登記於本公司股份持有人名冊的所有人士宣派2020年末期股息每股69.0港仙(2019年：每股52.0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2021年7月16日(星期五)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2021年6月16日(星期三)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2021年6月11日(星期五)至2021年6月16日(星期三)(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2021年6月10日(星期四)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2021年6月22日(星期二)至2021年6月25日(星期五)(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2021年6月21日(星期一)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。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2021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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.jzywy.com](http://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，2021年3月18日

於本公告日期，執行董事為廖傳強先生、郭曉亭女士、李海鳴先生、吳建新先生及郭麗女士；及獨立非執行董事為劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。