

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2021年12月31日止年度的  
未經審核年度業績**

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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的未經審核年度綜合財務業績，連同截至2020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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收益	4	2,666,440	1,730,149
直接經營開支		<u>(1,877,541)</u>	<u>(1,202,510)</u>
毛利		788,899	527,639
銷售及市場推廣開支		(13,243)	(8,595)
行政開支		(245,359)	(185,293)
金融及合約資產虧損準備撥備		(195,990)	(10,986)
其他收益/(虧損)淨額	5	<u>4,890</u>	<u>(7,323)</u>
經營溢利		339,197	315,442
按公平值經損益入賬的 金融資產公平值虧損		-	(7,150)
出售按公平值經損益入賬的 金融資產(虧損)/收益		(159,301)	1,202
終止收購交易的虧損		(63,920)	-
視作出售附屬公司的收益		-	1,192
應佔聯營公司業績		18,846	675
融資收入淨額	6	<u>228</u>	<u>1,223</u>
除所得稅前溢利	7	135,050	312,584
所得稅開支	8	<u>(66,929)</u>	<u>(83,059)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>68,121</u>	<u>229,525</u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		56,806	221,951
非控股權益		<u>11,315</u>	<u>7,574</u>
		<u>68,121</u>	<u>229,525</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)	0.37	1.51
攤薄	9(b)	<u>0.36</u>	<u>1.48</u>

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		25,131	18,888
無形資產		36,942	24,429
商譽		160,828	67,222
使用權資產		17,306	5,938
按公平值經其他全面收益入賬的金融資產		15,000	–
於聯營公司之投資		37,803	18,957
其他應收款項		214,839	1,626
遞延稅項資產		57,929	8,177
		<u>565,778</u>	<u>145,237</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	11	738,521	401,415
其他應收款項		390,456	58,618
代表住戶付款		52,992	37,019
合約資產		112,934	95,270
應收關連人士款項		1,088	820
受限制現金		517	1,515
現金及現金等值項目		357,995	1,018,807
		<u>1,654,503</u>	<u>1,829,995</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	247,820	215,317
其他應付款項	12	358,041	279,850
合約負債		166,972	89,108
應付關連人士款項		6,939	1,664
租賃負債		6,089	3,273
應付所得稅		90,102	70,209
		<u>875,963</u>	<u>659,421</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>778,540</u>	<u>1,170,574</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,344,318</u>	<u>1,315,811</u>

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項	12	31,722	19,768
租賃負債		12,430	2,768
遞延稅項負債		13,236	10,107
		<u>57,388</u>	<u>32,643</u>
資產淨值		<u>1,286,930</u>	<u>1,283,168</u>
權益			
股本		1,361	1,360
儲備		1,233,616	1,250,099
本公司擁有人應佔權益		1,234,977	1,251,459
非控股權益		51,953	31,709
權益總額		<u>1,286,930</u>	<u>1,283,168</u>

# 未經審核綜合財務報表附註

## 截至2021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。

### 2. 編製基準

該等未經審核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。

未經審核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。

編製該等未經審核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未經審核綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

未經審核綜合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及按公平值經其他全面收益入賬的金融資產按公平值計量則除外。

謹請注意，編製未經審核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2021年1月1日或之後開始的年度期間生效的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2021年1月1日開始年度期間的綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第2期
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)	

採納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

於本公告獲授權刊發之日，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。

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合資公司之間的
香港會計準則第28號(修訂本)	資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	於2021年6月30日後與2019冠狀病毒病有關的
	租金寬減 <sup>5</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以及對香港詮釋
	第5號(2020年)的相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則實務報告	
第2號(修訂本)	
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 <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>4</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期尚未確定

<sup>4</sup> 對於收購／合併日期為自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>5</sup> 於2021年4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未經審核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2021年及2020年12月31日止年度的收益分析如下：

服務類別	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	直接 經營開支 人民幣千元 (未經審核)	收益 人民幣千元 (經審核)	直接 經營開支 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	1,196,469	893,109	793,776	582,844
交付前及顧問服務	1,072,147	752,538	623,286	428,189
社區增值服務	182,164	90,211	135,308	68,148
智能解決方案服務	215,660	141,683	177,779	123,329
	<b>2,666,440</b>	<b>1,877,541</b>	<b>1,730,149</b>	<b>1,202,510</b>
			2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
來自客戶合約的收益				
— 隨時間確認			2,497,602	1,606,837
— 某一時間點確認			52,271	35,669
來自其他來源的收益				
— 租金收入			116,567	87,643
			<b>2,666,440</b>	<b>1,730,149</b>

截至2021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42%（2020年：43%）。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2021年及2020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，該等服務於短時間內提供，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2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
一年內	131,126	120,759
超過一年	<u>130,773</u>	<u>78,873</u>
	<u><b>261,899</b></u>	<u><b>199,632</b></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2021年及2020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2021年及2020年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2021年及2020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. 其他收益／(虧損)淨額

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
無條件政府補貼收入	8,937	12,417
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(123)	(73)
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	(423)	(1,276)
外匯虧損淨額	(4,426)	(19,748)
其他	<u>925</u>	<u>1,357</u>
	<u><b>4,890</b></u>	<u><b>(7,323)</b></u>

## 6. 融資收入淨額

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
融資收入		
給予第三方貸款的利息收入	<u>1,041</u>	<u>1,616</u>
融資開支		
租賃負債利息開支	<u>(813)</u>	<u>(393)</u>
融資收入淨額	<u>228</u>	<u>1,223</u>

## 7. 除所得稅前溢利

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
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	1,120,644	533,533
—計入行政開支	194,079	144,196
有關智能解決方案服務的成本	140,677	122,587
短期租賃的租賃費用	53,028	48,190
其他稅項	12,433	7,221
業務招待費	8,795	4,960
折舊		
—物業、廠房及設備	6,819	5,644
—使用權資產	6,630	4,369
無形資產的攤銷	5,487	2,940
法律及專業費用	6,458	8,139
終止收購交易的虧損	63,920	—
辦公室開支	17,018	15,057
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損	—	7,150
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款	129,403	6,224
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	54,666	4,762
—合約資產	11,921	—
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	423	1,276
差旅費	<u>4,862</u>	<u>4,304</u>

## 8. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
—中國企業所得稅	117,297	86,540
遞延稅項	<u>(50,368)</u>	<u>(3,481)</u>
	<u>66,929</u>	<u>83,059</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2021年及2020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%。

深圳市佳科智能科技有限公司已於2017年12月取得「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2021年及2020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2021年及2020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2021年及2020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。

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	56,806	221,951
已發行普通股加權平均數	<u>154,074,767</u>	<u>147,344,000</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.37</u>	<u>1.51</u>

截至2021年及2020年12月31日止年度，就計算每股基本盈利而言的配售項下的普通股加權平均數已就分別根據購股權計劃發行股份及於2020年6月的發行股份作出調整。

### (b) 每股攤薄盈利

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
已發行普通股加權平均數	154,074,767	147,344,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	<u>1,719,165</u>	<u>2,753,000</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>155,793,932</u>	<u>150,097,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.36</u>	<u>1.48</u>

附註：

截至2021年及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。

## 10. 股息

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
年內確認為分派的股息：		
2020年末期股息每股普通股69.00港仙(2019年：52.00港仙)	<u>88,482</u>	<u>73,145</u>

附註：

- (a) 報告日期後，董事會已議決不宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：每股69.00港仙)。

## 11. 應收貿易賬款

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 第三方	270,319	170,366
— 關連人士	<u>621,189</u>	<u>251,855</u>
	<b>891,508</b>	422,221
減：應收貿易賬款虧損準備	<u>(152,987)</u>	<u>(20,806)</u>
	<b><u>738,521</u></b>	<b><u>401,415</u></b>

附註：

- (a) 本集團所有應收貿易賬款均以人民幣計值。董事認為應收貿易賬款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0日至90日。

於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
180日內	644,208	341,615
181至365日	171,038	34,519
1至2年	55,364	25,459
2至3年	12,711	10,267
3年以上	<u>8,187</u>	<u>10,361</u>
	<b><u>891,508</u></b>	<b><u>422,221</u></b>

## 12. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 第三方	236,635	192,648
— 關連人士	<u>11,185</u>	<u>22,669</u>
	<b>247,820</b>	<b>215,317</b>
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	45,536	22,398
應計員工成本	106,861	112,632
其他應付稅項	5,754	2,987
已收按金	76,555	54,011
代表住戶收款	134,137	66,655
其他應付款項及應計費用	<u>20,920</u>	<u>40,935</u>
其他應付款項總額	<u>389,763</u>	<u>299,618</u>
減：非流動部分		
其他應付款項	(4,781)	(6,544)
收購附屬公司應付代價	<u>(26,941)</u>	<u>(13,224)</u>
非流動部分的其他應付款項總額	<u>(31,722)</u>	<u>(19,768)</u>
流動部分	<b><u>358,041</u></b>	<b><u>279,850</u></b>

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2021年及2020年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
90日內	178,472	172,197
91至180日	39,766	20,088
181至270日	17,511	7,593
271至365日	7,742	4,273
超過365日	<u>4,329</u>	<u>11,166</u>
	<b>247,820</b>	<b>215,317</b>

### 13. 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：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
不超過一年	2,959	6,375
第二至五年	—	167
	<u>2,959</u>	<u>6,542</u>

於2021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(2020年：一至十二個月)。

於2021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1,705,000元(2020年：人民幣442,000元)，已計入上表。

#### 本集團為出租人

於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
不超過一年	3,319	1,727
第二至五年	10,944	—
	<u>14,263</u>	<u>1,727</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

2021年對於公司來說是充滿挑戰的一年。上半年疫情的反覆，給集團的日常工作帶來巨大挑戰，下半年市場轉冷，流動性風險加劇。地產行業的政策性調整也給公司帶來外部環境的巨大不確定性，物業服務企業的經營獨立性正受到考驗。

除關聯項目供給外，如何確保市場競爭力以滿足規模增長的需求，正成為企業需要思考的新命題。與此同時，政策也為物業服務行業持續築基，在規範物業服務行業健康化發展的同時，更為物業企業多元業務的開展提供了支持。

隨著三孩政策的放開及老齡化社會趨勢日益明顯，未來社區養老、社區託育等需求將會進一步擴大。2021年，國家相關部門陸續出台多項政策文件持續推進行業發展，鼓勵「物業服務+生活服務」，並明確提出在金融、稅費上給予優惠政策。同時，隨著「房住不炒」的進一步落實，行業調整沉澱，於大浪之下本公司堅持做好自身服務，夯實基礎。經歷了數次淬煉，公司重新梳理內外部風險，依勢制定戰略方針，以面對新形勢下的新要求、新挑戰。

本集團在防疫常態化背景下，以高標準的物業服務、智能化產品廣泛的應用為核心策略，持續深耕粵港澳大灣區，重點拓展長三角經濟圈、環渤海經濟圈及成渝經濟圈，把握最新行業機遇，有效運用資源創造品牌優勢，貢獻規模。同時，2021年度，公司增值業務品牌升級，成功打造小K生活服務體系，生活服務邁向專業化，為構建社區美好生活完整體驗打好堅實基礎。

面對未來物業管理行業發展新格局，本集團會做好充分準備迎接未來的機會與挑戰，實踐「服務·美麗中國」企業願景。

## 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2021年營業收入增長約人民幣936.3百萬元至人民幣2,666.4百萬元，較2020年營業收入增幅約54.1%。其中物業管理服務收入為人民幣1,196.5百萬元；交付前及顧問服務收入為人民幣1,072.1百萬元；社區增值服務收入為人民幣182.2百萬元；智能解決方案服務收入為人民幣215.7百萬元。

截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣56.8百萬元，較2020年同期減少74.4% (2020年：人民幣222.0百萬元)。截至2021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2020年12月31日止年度約人民幣253.5百萬元增加54.3%至約人民幣391.1百萬元。

## 多元佈局 夯實合作

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佈局的優勢，維持可持續性發展，推動業績表現。組合多業態服務和深度參與城市配套及公共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。

目前本集團服務業態涵蓋中高端社區、商業綜合體、寫字樓、文體場館、產業園及城市配套及公共服務。公司基於多賽道、重點區域、重點業態全面佈局的發展戰略，持續展現出強大的整合能力，完成了一系列項目拓展及合資平台運作。通過利用區域公司屬地優勢及合資平台資源，積極謀求當地城市服務切入點，發佈城市管理服務方案，打造核心服務產品，逐漸形成獨具優勢的品牌。同時加強公建項目的提前佈局，重點突破醫院、學校、產業園區、政府辦公樓等業態類型。並強化與國資背景或經營較為穩定的民營企業或無物業公司的地產企業合作，以粵港澳大灣區、長三角區域為中心，重點拓展二、三線城市項目，如百強縣或部分財政收入較好的縣級單位。通過以上途徑，以進一步提升集團規模。

同時，在原有拓展基礎上延伸多元化發展，根據目前政策對新興城融合、城市運維服務升級、生態保護等多元發展，增加市政服務、園林科技、智能信息科技的相關合作，對部分同業及產業鏈上下游具備高潛力標的做前置介入梳理培育，進行定向股權合作。著眼於基礎服務產業鏈條上下游以擴大業態組合，對城市綜合服務、增值服務、智能解決方案行業中的優質標的進行整合，強化提升原有業態，進一步鞏固中國領先的城市綜合服務運營商之地位。

### 佳科智能簽約加速 第三方合作持續拓展

本集團旗下智能解決方案服務提供商深圳市佳科智能科技有限公司(「佳科智能」)，目前已被297家房地產開發商納入合格供應商庫。於報告期內，本集團持續發力智能化第三方市場。2021年8月，佳科智能與合生創展集團成功簽約西安南門合生匯智慧商業整體解決方案工程，此次簽約是佳科智能建築智能化工程業務在西安首次落地，開拓了佳科智能在西北地區智能化領域的市場。2021年9月，與三盛集團簽訂《浙江區域2021-2023年智能化戰略採購協議》，為佳科智能與三盛集團在長三角區域全方位的深化合作打下了堅實的基礎，同時也是佳科智能深耕華中區域戰略目標的實際體現。2021年第四季度，與前海人壽相約古都共同建設前海人壽西安醫院項目、前海幸福公館養老服務項目智能化工程，簽約金額共計人民幣2,398萬元，實現了在智慧醫療領域的疾速飛躍，同時也成為佳科智能在智能化管理與養老服務領域結合的新起點。

### 增值服務品牌升級

報告期內，佳兆業美好進行了增值業務品牌升級。在「轉型+服務」的發展思路下，以社區需求為核心，發佈了「小K生活」社區增值服務品牌。同時對K生活APP和公眾號等綫上平台做了改版優化，後續綫上平台將完整支持「小K生活」的相關業務，為業戶提供全方位的社區生活服務。增值運營類業務持續增長，其中，涵蓋除美居裝修、中介服務等商品和服務的「小K零售」業務2021年收入及毛利均有所增長。

## 未來展望

2022年，物業服務經歷了過去數年的發展和沉澱，經歷了行業的動蕩和洗滌，必將重新探索更加多元和可持續的發展策略。本集團始終相信，行業依舊處於快速發展的產業化初期階段，並將逐步從管理向服務發展。

著眼當下，佳兆業美好肩負時代賦予的責任和使命，昂首挺立在行業發展前沿，以勇於奮鬥、善於突破的精神，踐行「服務美麗中國」的企業使命，以真誠攜手夥伴，為社會創造更大的價值。同時隨著科技發展，我國城市建設的數字轉型、智能升級、融合創新等新型基礎設施建設也在逐步完善。旗下佳科智能也緊跟新基建、物聯網、人工智能等等城市配套升級機遇，抓住城市科技創新的風口，拓展發展寬度。

未來，本集團將繼續紮實穩健經營。身處持續變化環境下，公司有信心承擔企業責任，平穩過度，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22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2021年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國17個省份、直轄市及自治區的58個城市，總在管建築面積達90.27百萬平方米，總物業管理數量為672個，當中包括300個住宅社區及372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，全域管理邁向新徵程。

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	
	2021年	2020年
合同建築面積(千平方米)	126,894	77,290
在管建築面積(千平方米)	90,267	57,494
在管物業數目	672	435

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			
	2021年		2020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	17,809	99	14,563	78
長三角地區	53,744	481	27,536	285
環渤海經濟圈	6,192	42	4,508	35
華西	8,309	30	7,407	22
華中	4,213	20	3,480	15
總計	<b>90,267</b>	<b>672</b>	<b>57,494</b>	<b>435</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84個項目，合同建築面積約10.9百萬平方米，於2021年1月1日正式合併至本集團的在管建築面積。截至2021年12月31日止年度，浙江瑞源合共管理155個項目，合同建築面積約12.6百萬平方米。

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：

	2021年		2020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
於1月1日	57,494	435	46,207	304
新委聘	30,013	200	8,540	111
收購	9,551	82	4,015	48
終止	(6,791)	(45)	(1,268)	(28)
於12月31日	<b>90,267</b>	<b>672</b>	<b>57,494</b>	<b>435</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									
	2021年					2020年				
	(未經審核)					(經審核)				
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	570,171	47.7	52,824	58.5	300	373,108	47.0	42,502	73.9	195
非住宅物業	626,298	52.3	37,443	41.5	372	420,668	53.0	14,992	26.1	240
總計	<u>1,196,469</u>	<u>100.0</u>	<u>90,267</u>	<u>100.0</u>	<u>672</u>	<u>793,776</u>	<u>100.0</u>	<u>57,494</u>	<u>100.0</u>	<u>435</u>

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									
	2021年					2020年				
	(未經審核)					(經審核)				
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)	%		
物業管理服務(包幹制)	1,135,059	94.9	64,786	71.8	516	743,727	93.7	34,869	60.6	296
物業管理服務(酬金制)	61,410	5.1	25,481	28.2	156	50,049	6.3	22,625	39.4	139
總計	<u>1,196,469</u>	<u>100.0</u>	<u>90,267</u>	<u>100.0</u>	<u>672</u>	<u>793,776</u>	<u>100.0</u>	<u>57,494</u>	<u>100</u>	<u>435</u>

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。

本集團持續深耕獨立第三方物業開發商開發物業市場。於2021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2021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56.6百萬平方米，較2020年12月31日的約28.7百萬平方米增加約97.2%；另外，由獨立第三方物業開發商開發的項目數目由2020年12月31日的317個增加至2021年12月31日的517個。物業產業佈局更加合理，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									
	2021年					2020年				
	(未經審核)					(經審核)				
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)	%		
由佳兆業集團開發的物業	529,608	44.3	33,625	37.3	155	413,020	52.0	28,820	50.1	118
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	666,861	55.7	56,642	62.7	517	380,756	48.0	28,674	49.9	317
總計	1,196,469	100.0	90,267	100.0	672	793,776	100.0	57,494	100.0	435

## 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2021年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣1,072.1百萬元，佔截至2021年12月31日止年度總收益約40.2%，較2020年的收益約人民幣623.3百萬元上升約72.0%。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。

## 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

2021年是充滿變數的一年，時而局部發生的疫情，下半年房地產市場突如其來的變化，新民法典及社區資源監管政策的變化等，都對社區增值業務產生了一定的影響。變化中，公司積極調整積極應對，在「轉型+服務」的發展思路下，以社區需求為核心，發佈了「小K生活」社區增值服務品牌，為細分門類專業化發展做好了業務準備。

社區增值服務2021年實現收入人民幣182.2百萬元，較2020年增長約34.6%，其中停車場收入人民幣61.8百萬元，較2020年增長約16.7%，2021年小K生活(社區生活服務)收入人民幣120.4百萬元，較2020年增長約46.2%。

## 資源類業務穩步增長

隨著加強了內部管控和法律責任清晰，停車場業務及小K空間業務(社區廣告、場地、商鋪等)收入2021年分別增長17%和18%。本集團一方面加強內控管理、開發管理系統、規範收費模式，一方面進行合規建設使得資源的使用遵循現行法律和市場的要求。2021年開始實施的《中華人民共和國民法典》及八部委整頓地產市場的發文對社區管理提出了更深層的規範性要求，得益於過往健康的資源管理使用模式和明晰的法律責任，本集團社區公共資源類業務未受到重大衝擊，社區公共資源的使用率得以增加，資源定價更加符合市場要求。

## 運營類業務開拓創新

為了更好的發展社區生活服務，滿足業戶生活需求，本集團於2021年6月發佈了社區增值服務品牌「小K生活」，主要覆蓋小K租售、小K美居、小K到家、小K商寫、小K優選、小K有財、小K愛車、小K教育、小K康養、小K文旅等十項業務，為業戶提供全方位的社區生活服務。截至2021年12月31日，綫上平台註冊用戶數已達45萬，app月活12%，年度平台GMV超1億元。

重點業務小K零售發展較快。小K零售類業務主要涵蓋生鮮食品、生活用品和到家服務等，我們將逐步推動家政保潔、充電、飲水、廣告等業務的自營和聯營，逐步提升專業能力，加強運營水平，完善服務範圍和擴充業務收入，高水平地滿足業戶的生活需求。

## 智能解決方案服務

佳科智能始終秉承「客戶至上、品質為先、勇於創新」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2021年12月31日止，智能解決方案服務收入約人民幣215.7百萬元，同比增長21.3%。毛利約人民幣74.0百萬元，同比增長35.9%，毛利率為34.3%，同比上升3.7個百分點。2021年實現整體業務簽約量約人民幣326.0百萬元。其中，年內智能化第三方業務實現增量約人民幣144.0百萬元，智能化產品銷售業務實現增量約人民幣15.0百萬元。

## 第三方市場持續發力

佳科智能已被297家房地產開發商納入合格供應商庫。2021年8月，佳科智能與合生創展集團成功簽約西安南門合生匯智慧商業整體解決方案工程，此次簽約是佳科智能建築智能化工程業務在西安首次落地，開拓了佳科智能在西北地區智能化領域市場。2021年9月，與三盛集團簽訂《浙江區域2021-2023年智能化戰略採購協議》，為佳科智能與三盛集團在長三角區域全方位深化合作打下了堅實的基礎，同時也是佳科智能深耕華中區域戰略目標的實際體現。2021年第四季度，與前海人壽相約古都共同建設前海人壽西安醫院項目、前海幸福公館養老服務項目智能化工程，簽約金額共計2,398萬元，實現了在智慧醫療領域的疾速飛躍，同時也成為佳科智能在智能化管理與養老服務領域結合的新起點。

## 智能產品升級擴充

2021年，佳科智能在智能產品進一步升級擴充，新推出智能測溫(迭代產品)、智慧超腦AI監控、智慧社區綜合管理平台等自主產品，並與華僑匯達成戰略合作關係，測溫產品進入華僑城企業集採平台。同時，憑藉自有資源，結合5G、物聯網等新型技術手段，佳科智能深耕智慧社區細分領域，充分利用已有的社區基礎資源與數據，整合社區多方利益相關者分散、孤立的社區業務，打造高效運營的智慧社區綜合管理平台。同步開發了「佳科智慧門禁」、「佳科智能訪客系統」兩款微信小程序應用軟件。

2021年10月27至29日，佳科智能參展2021廣州國際智慧物業博覽會，多類智能化產品首次在大型展會亮相，吸引眾多參展商客參觀交流，取得顯著成效。同時，佳科智能家居在深圳、廣州、中山、成都、洛陽等多個區域實現樣板落地，同時也嘗試與裝飾公司、家裝設計合作，開拓智能家居C端市場，取得階段性的銷售業績增長。

## 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2020年約人民幣1,730.1百萬元增加至2021年約人民幣2,666.4百萬元，增幅約54.1%。

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	
	2021年		2020年			
	(未經審核)		(經審核)			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,196,469	44.9	793,776	45.9	402,693	50.7
交付前及顧問服務	1,072,147	40.2	623,286	36.0	448,861	72.0
社區增值服務	182,164	6.8	135,308	7.8	46,856	34.6
智能解決方案服務	215,660	8.1	177,779	10.3	37,881	21.3
總計	<b>2,666,440</b>	<b>100.0</b>	<b>1,730,149</b>	<b>100.0</b>	<b>936,291</b>	<b>54.1</b>

- 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，有關收益由2020年約人民幣793.8百萬元增加至2021年約人民幣1,196.5百萬元，增幅約50.7%。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2020年約人民幣623.3百萬元增加至2021年約人民幣1,072.1百萬元，增幅約72.0%，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2020年約人民幣135.3百萬元增加至2021年約人民幣182.2百萬元，增幅約34.6%，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，並化深開拓現有在管物業項目的增值服務潛力，導致本集團空間資源租賃、社區租售服務、裝修美居收益增長。
- 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2020年約人民幣177.8百萬元增加至2021年約人民幣215.7百萬元，增幅約21.3%，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2020年約人民幣1,202.5百萬元增加至2021年約人民幣1,877.5百萬元，增幅約56.1%。該增長主要本集團業務規模快速增長所致。

## 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2020年約人民幣527.6百萬元增加至2021年約人民幣788.9百萬元，增幅約49.5%。本集團2021年的整體毛利率由2020年的約30.5%下跌0.9個百分點至約29.6%。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	
	2021年		2020年			
	(未經審核)		(經審核)		金額	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	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	303,360	25.4	210,932	26.6	92,428	43.8
—包幹制	241,950	21.3	160,883	21.6	81,067	50.4
—酬金制	61,410	100.0	50,049	100.0	11,361	22.7
交付前及顧問服務	319,609	29.8	195,097	31.3	124,512	63.8
社區增值服務	91,953	50.5	67,160	49.6	24,793	36.9
智能解決方案服務	73,977	34.3	54,450	30.6	19,527	35.9
總計	<b>788,899</b>	<b>29.6</b>	<b>527,639</b>	<b>30.5</b>	<b>261,260</b>	<b>49.5</b>

### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2020年約26.6%跌至2021年約25.4%，下跌約1.2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)為改善服務質量及提升客戶體驗及滿意而導致員工成本及分包成本上升。

### 2) 交付前及顧問服務

本集團的交付前及顧問服務毛利率由2020年的約31.3%減少至2021年的約29.8%，減少約1.5個百分點。有關減少的主要由於我們持續深化與佳兆業集團就不同毛利率的項目的戰略合作、持續加強本集團服務質量等導致分部毛利率降低。

### 3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由2020年約49.6%上升至截至2021年的約50.5%，上升約0.9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、社區租售服務及裝修美居服務比例上升。

### 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2020年約30.6%增加約3.7個百分點至2021年約34.3%。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2020年約人民幣8.6百萬元增加至2021年約人民幣13.2百萬元，增幅約53.5%。增加的主要原因是本集團增加市場擴展力度。

## 行政開支

本集團的行政開支由2020年約人民幣185.3百萬元增加至2021年約人民幣245.4百萬元，增幅約32.4%。該增長率低於本集團年內收益增長率，主要是由於實行健全的成本控制措施以改善本集團營運效率。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2020年約人民幣83.1百萬元減少至2021年約人民幣66.9百萬元，減幅約19.5%，主要是由於金融及合約資產虧損準備撥備增加導致遞延稅項增加。

## 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2020年約人民幣229.5百萬元減少至2021年約人民幣68.1百萬元，減幅約70.3%，主要是由於(i)金融及合約資產虧損準備撥備增加；(ii)出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損；及(iii)終止收購交易產生的虧損。

## 經調整年度溢利

經調整溢利定義為除應收關連人士款項的虧損準備撥備(稅後)、出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損/收益、購股權開支、終止收購附屬公司產生的虧損(稅後)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，並提供額外有用數據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。

截至2021年12月31日止年度經調整年度溢利較截至2020年12月31日止年度約人民幣253.5百萬元增加54.3%至約人民幣391.1百萬元。經調整年內溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		變動 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
年度溢利及全面收益總額	<b>68,121</b>	229,525	(70.3)
應收關連人士金融及合約資產的 虧損準備撥備(稅後)(附註1)	<b>102,276</b>	—	—
出售按公平值經損益入賬的 金融資產(收益)/虧損(附註2)	<b>159,301</b>	(1,202)	(13,353.0)
購股權開支(附註3)	<b>13,414</b>	25,174	(46.7)
終止收購交易的虧損(稅後)	<b>47,940</b>	—	—
經調整年度溢利	<b>391,052</b>	253,497	54.3

附註1：應收關連人士金融及合約資產的虧損準備撥備乃產生自應收關連人士貿易賬款及應收關連人士合約資產的虧損準備。

附註2：出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損/收益乃由於市場不確定性導致的市場氣氛普遍疲弱，影響本集團投資價值。

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2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣358.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,018.8百萬元減少約人民幣660.8百萬元，主要是由於購買使用權資產、銷售停車場支付予中介的訂金及支付股息。

儘管本集團的流動資產淨值由2020年12月31日約人民幣1,170.6百萬元減少約人民幣392.1百萬元至2021年12月31日的約人民幣778.5百萬元，惟本集團財務狀況良好。於2021年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.89倍(2020年12月31日：約2.78倍)。

於2021年12月31日，本集團不存在任何其他貸款或借貸。

## 財資政策

本公司董事將繼續遵循審慎政策管理本集團之現金及現金等價物並維持強勁及穩健的流動資金狀況，以確保本集團準備就緒捉緊未來增長機遇。

## 商譽

於2021年12月31日，本集團錄得約人民幣160.8百萬元的商譽，乃由於2019年完成收購嘉興大樹物業管理有限公司、江蘇恒源物業管理有限公司，2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司及2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司。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

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2021年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣738.5百萬元，較2020年12月31日約人民幣401.4百萬元增加約人民幣337.1百萬元，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。

## 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2021年12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣53.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣37.0百萬元增加約人民幣16.0百萬元，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

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2021年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣247.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣215.3百萬元增加約人民幣32.5百萬元，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、收購附屬公司應付代價及代表住戶收款。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2021年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣358.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣279.9百萬元增加約人民幣78.1百萬元。主要原因為業務擴張。

## 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262.1百萬港元（等同約人民幣230.7百萬元）。截至2021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」）所載用途悉數動用約人民幣230.7百萬元的上市所得款項淨額。所得款項淨額已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2021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	2019年 所得款項 計劃用途 人民幣 百萬元	2019年 所得款項的 實際用途 人民幣 百萬元	2020年 所得款項的 實際用途 人民幣 百萬元	於2021年	2021年 所得款項的 實際用途 人民幣 百萬元	於2021年 12月31日的 未動用金額 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		
(1) 收購或投資其他物業管理公司	115.3	43.4	25.6	46.3	46.3	-
(2) 收購或投資從事物業管理 相關業務的公司	46.1	-	1.8	44.3	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) 推進管理數碼化	23.1	12.1	8.0	3.0	3.0	-
(5) 一般營運資金	23.1	23.1	-	-	-	-
	<b>230.7</b>	<b>96.9</b>	<b>40.2</b>	<b>93.6</b>	<b>93.6</b>	<b>-</b>

## 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。承配人不少於六人。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，承配人及彼等各自的最終實益擁有人（如有）均為專業、機構或其他投資者（為獨立於並與本公司及其關連人士（定義見上市規則）或其任何各自聯繫人（定義見上市規則）並無關聯的第三方）。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，以及以配售股份所得款項用於營運資金及一般企業用途。在完成配售至2021年12月31日期間以及於2021年1月1日至2021年12月31日期間，約人民幣114.6百萬元及人民幣37.6百萬元配售所得款項淨額分別已用作本集團的一般營運資金，約人民幣297.6百萬元及人民幣16.4百萬元分別用作投資股本證券、中期債券以及非上市管理基金，與本公司日期為2020年6月9日的公告所披露的目的一致。

於2021年12月31日，配售所得款項淨額已根據本公司日期為2020年6月9日的公告中所述的擬定用途悉數動用。

## 資本承擔

於2021年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔（2020年12月31日：無）。

## 資產抵押

於2021年12月31日，概無本集團資產作抵押（2020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）有限公司訂立買賣協議，以收購浙江瑞源的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。有關收購於2021年1月完成後，浙江瑞源成為本公司的附屬公司。誠如日期為2020年12月27日之公告所載，截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，浙江瑞源的實際業績表現已達到相關表現目標（即首個表現目標及第二個表現目標，定義見本公司日期為2020年12月27日的公告）。

除上述收購外，截至2021年12月31日止年度本集團並無其他重大收購或資產出售。

### 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年及2021年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。

### 或然負債

於2021年12月31日，本集團並未有任何或然負債(2020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2021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87.9百萬元，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2021年12月31日，本集團聘用12,871名僱員(2020年12月31日：8,564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

除本公告所披露者外，直至本公告日期，概無任何其他重大期後事項。

## 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2021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（「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。本公司報告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2021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2021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。

## 股息

董事並不建議派付2021年末期股息(2020年：每股69.0港仙)。

## 未經審核年度業績審閱

本公司審核委員會已審閱本公告所載未經審核年度業績。

## 刊發經審核業績

誠如本公司日期為2022年3月30日的公告所解釋，審核程序因爆發最新一波新冠肺炎疫情而有所延誤。本公司將另行刊發公告，內容有關(i)經核數師協定同意的本集團截至2021年12月31日止年度的經審核業績及與本公告所載未經審核年度業績比較的重大差異(如有)；(ii)因審核本集團或財務報表而構成價格敏感資料的情況。根據本公司目前可得的資料，本公司預計將於2022年4月30日或之前刊發本集團截至2021年12月31日止年度的經審核業績。本公司將適時另行刊發公告。

本公告所載有關本集團年度業績的財務資料乃未經審核且未獲本公司核數師協定同意。本公司證券持有人及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 股東週年大會

於完成審核工作後，本公司將會刊發載有(其中包括)以下各項的公告：(i)本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)擬定舉行日期；(ii)本公司為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格而暫停辦理股份過戶登記手續的期間。

## 於聯交所及本公司網站內刊登年度業績及年度報告

未經審核年度業績公告已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.jzywy.com](http://www.jzywy.com))刊登。

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，2022年3月31日

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