

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2022年6月30日止六個月的 中期業績公告**

#### **中期業績摘要**

- 截至2022年6月30日止六個月的總收益較截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,325.0百萬元減少約32.3%至約人民幣897.1百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月的溢利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣216.5百萬元減少約74.0%至約人民幣56.2百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣209.1百萬元減少約76.7%至約人民幣48.8百萬元。
- 於2022年6月30日，物業管理總合同建築面積及總在管建築面積分別約為121.2百萬平方米及93.0百萬平方米，分別較2021年12月31日的約126.9百萬平方米及90.3百萬平方米減少約4.6%及增加約3.0%。

佳兆業美好集團有限公司(「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2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績，連同截至2021年同期之比較數字。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	897,127	1,324,969
直接經營開支		<u>(673,075)</u>	<u>(892,696)</u>
毛利		224,052	432,273
銷售及市場推廣開支		(5,654)	(4,857)
行政開支		(120,263)	(113,068)
金融資產虧損準備撥備		(38,535)	(4,015)
其他收益淨額	5	<u>8,567</u>	<u>3,448</u>
經營溢利		68,167	313,781
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損		(430)	(25,208)
應佔聯營公司業績		8,399	2,889
融資收入淨額		<u>(392)</u>	<u>703</u>
除所得稅前溢利	6	75,744	292,165
所得稅開支	7	<u>(19,562)</u>	<u>(75,703)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u>56,182</u>	<u>216,462</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		48,812	209,115
非控股權益		<u>7,370</u>	<u>7,347</u>
		<u>56,182</u>	<u>216,462</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以人民幣元列示)			
基本	8(a)	0.32	1.36
攤薄	8(b)	<u>0.32</u>	<u>1.34</u>

簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

		(未經審核) 於2022年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2021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	10	25,306	25,131
無形資產		34,199	36,942
商譽		160,828	160,828
使用權資產		206,825	217,306
金融資產	11	343,516	343,946
於聯營公司之投資		51,069	37,803
其他應收款項	12	12,121	14,839
遞延稅項資產		67,670	57,929
		<u>901,534</u>	<u>894,724</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	12	847,219	738,521
其他應收款項	12	67,542	61,510
代表住戶付款		57,573	52,992
合約資產		111,197	112,934
應收關連人士款項		3,913	1,088
受限制現金		641	517
現金及現金等值項目		196,230	357,995
		<u>1,284,315</u>	<u>1,325,557</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	193,949	247,820
其他應付款項	13	351,562	358,041
合約負債		171,463	166,972
應付關連人士款項		6,723	6,939
租賃負債		4,858	6,089
應付所得稅		68,021	90,102
		<u>796,576</u>	<u>875,963</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>487,739</u>	<u>449,594</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,389,273</u>	<u>1,344,318</u>

		(未經審核) 於2022年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	13	19,350	31,722
租賃負債		9,966	12,430
遞延稅項負債		12,550	13,236
		<u>41,866</u>	<u>57,388</u>
資產淨值		<u>1,347,407</u>	<u>1,286,930</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		1,287,075	1,233,616
本公司擁有人應佔權益		<u>1,288,436</u>	<u>1,234,977</u>
非控股權益		58,971	51,953
權益總額		<u>1,347,407</u>	<u>1,286,930</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 截至2022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。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並已於2022年8月30日獲董事會批准刊發。

### 2. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期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。簡明綜合中期財務資料應與截至2021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2022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

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按本集團截至2021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2022年1月1日生效的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)	引用概念框架
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
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
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本
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

採納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本集團業績及財務狀況並無產生重大影響。

### 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2022年及2021年6月30日止六個月的收益分析如下：

服務類別	(未經審核)			
	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	618,680	480,284	565,223	396,874
交付前及顧問服務	140,760	109,291	552,530	380,899
社區增值服務	73,426	28,822	97,582	39,087
智能解決方案服務	64,261	54,678	109,634	75,836
	<u>897,127</u>	<u>673,075</u>	<u>1,324,969</u>	<u>892,696</u>

收益確認時間	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
— 隨時間確認	877,993	1,295,671
— 某一時間點確認	<u>19,134</u>	<u>29,298</u>
	<u>897,127</u>	<u>1,324,969</u>

截至2022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」)及其聯營公司及合營企業所產生收益佔本集團收益19.7%(2021年：46.8%)。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2022年及2021年6月30日止六個月收益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，且於期末並無尚未履行的履約責任。

就智能解決方案服務而言，於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	148,852	131,126
超過一年	133,753	130,773
	<u>282,605</u>	<u>261,899</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2022年及2021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2022年及2021年6月30日止六個月的所有收益均來自中國。

於2022年6月30日及2021年12月31日，所有非流動資產位於中國。

## 5. 其他收益淨額

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
無條件政府補貼收入	5,906	3,487
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(143)	(53)
收回／(撤銷)為不可收回之應收款項	2,615	(350)
外匯收益／(虧損)淨額	364	(1,331)
其他	(175)	1,695
	<u>8,567</u>	<u>3,448</u>

## 6. 除所得稅前溢利

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元

除所得稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達致：

無形資產的攤銷	2,743	2,743
核數師酬金	434	745
折舊		
—物業、廠房及設備	3,622	3,362
—使用權資產	10,244	3,328
短期租賃的租賃費用	16,259	19,070
虧損準備撥備／(撥備撥回)		
—應收貿易賬款	38,820	5,758
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	(511)	(1,743)
—合約資產	226	—
員工成本—包括董事酬金		
—工資、薪金、獎金及其他福利	389,589	412,086
—退休福利計劃供款	37,950	54,701
—以股權結算股份支付的開支	4,647	6,336
	<u>432,186</u>	<u>473,123</u>
(收回已撤銷)／撤銷不可收回之應收款項	<u>(2,615)</u>	<u>350</u>

## 7. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	29,989	77,393
遞延稅項	(10,427)	(1,690)
	<u>19,562</u>	<u>75,703</u>

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2022年及2021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	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔溢利總額(人民幣千元)	48,812	209,115
已發行普通股加權平均數	<u>154,110,000</u>	<u>154,039,166</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.32</u>	<u>1.36</u>

截至2022年及2021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購股權計劃項下發行的股份進行調整。

### (b) 每股攤薄盈利

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
已發行普通股加權平均數	154,110,000	154,039,166
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	—	2,304,501
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>154,110,000</u>	<u>156,343,667</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.32</u>	<u>1.34</u>

附註：

由於該等購股權之經調整行使價高於股份的平均市價，被視為具有反攤薄影響，因此計算截至2022年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時，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。

由於股份的平均市價高於該等購股權之經調整行使價，因此計算截至2021年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時，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。

## 9. 股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年6月30日：無)。

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。

## 10. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團有新增成本為人民幣4,012,000元(2021年6月30日：人民幣3,989,000元)的物業、廠房及設備項目，並透過收購一間附屬公司新增零元(2021年6月30日：人民幣6,708,000元)。

截至2022年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣216,000元(2021年6月30日：人民幣411,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售虧損人民幣143,000元(2021年6月30日：人民幣53,000元)。

## 11. 金融資產

	按公平值 經損益入賬 的金融資產 人民幣千元	按公平值 經其他全面 收益入賬的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2022年6月30日</b>			
<b>非流動</b>			
非上市股本投資(附註(a))	-	15,000	15,000
其他金融資產(附註(b))	328,516	-	328,516
<b>於2022年6月30日的其他金融資產總額 (未經審核)</b>			
	<b>328,516</b>	<b>15,000</b>	<b>343,516</b>
<b>於2021年12月31日</b>			
<b>非流動</b>			
非上市股本投資(附註(a))	-	15,000	15,000
其他金融資產(附註(b))	328,946	-	328,946
<b>於2021年12月31日的其他金融資產總額 (經審核)</b>			
	<b>328,946</b>	<b>15,000</b>	<b>343,946</b>

附註：

- (a) 該金額指投資於中國成立的非上市實體的股權投資，該實體主要從事提供汽車行業的網上保險服務。
- (b) 於2021年，本集團一家附屬公司訂立合約安排並已就獨家權利支付按金人民幣382,495,000元（「按金」）以銷售位於中國的若干非住宅物業（「物業」），為期五年。根據相關合約安排，附屬公司有權分佔售價超過與合約安排的交易對手協定的最低價格的部分的70%。附屬公司於物業售出前亦有權收取物業的租金收入。

誠如相關合約安排所詳述，如有任何不足額本集團支付的按金可予以退還。

由於合約安排賦予本集團收取上述可變現金的合約權利，該資產被視為按公平值經損益入賬的金融資產。本期間已確認公平值虧損人民幣430,000元（2021年12月31日：人民幣53,549,000元）。公平值計量分類為第3級。計算公平值的估值方法並無變動。

## 12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	(未經審核) 於2022年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>應收貿易賬款</b>		
— 第三方	<b>379,139</b>	270,319
— 關連人士	<b>659,887</b>	621,189
	<b>1,039,026</b>	891,508
減：應收貿易賬款虧損撥備	<b>(191,807)</b>	(152,987)
	<b>847,219</b>	738,521
<b>其他應收款項</b>		
其他按金	<b>27,237</b>	26,515
預付款項	<b>24,629</b>	16,052
代表員工付款	<b>11,178</b>	12,431
按包幹制代表住戶付款	<b>17,656</b>	16,356
終止收購交易的其他應收款項	—	10,000
其他	<b>3,464</b>	2,746
減：其他應收款項虧損撥備	<b>(4,501)</b>	(7,751)
	<b>79,663</b>	76,349
其他應收款項總額	<b>(12,121)</b>	(14,839)
減：非流動部分的其他應收款項		
	<b>67,542</b>	61,510

附註：

- (a) 於2022年6月30日，本集團所有應收貿易賬款均以人民幣計值(2021年：全部均以人民幣計值)。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) 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：

	(未經審核) 於2022年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
180日內	539,697	644,208
181至365日	325,713	171,038
1至2年	145,716	55,364
2至3年	18,166	12,711
3年以上	9,734	8,187
	<u>1,039,026</u>	<u>891,508</u>

### 13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	(未經審核) 於2022年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	182,008	236,635
— 關連人士	<u>11,941</u>	<u>11,185</u>
	<b>193,949</b>	<b>247,820</b>
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	26,941	45,536
應計員工成本	89,291	106,861
其他應付稅項	2,622	5,754
已收按金	76,368	76,555
代表住戶收款	138,566	134,137
其他應付款項及應計費用	<u>37,124</u>	<u>20,920</u>
其他應付款項總額	<u>370,912</u>	<u>389,763</u>
減：非流動部分		
其他應付款項	(5,879)	(4,781)
收購附屬公司應付代價	<u>(13,471)</u>	<u>(26,941)</u>
非流動部分的其他應付款項總額	<u>(19,350)</u>	<u>(31,722)</u>
流動部分	<u>351,562</u>	<u>358,041</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，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2022年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
90日內	85,107	178,472
91至180日	41,466	39,766
181至270日	44,634	17,511
271至365日	13,594	7,742
超過365日	<u>9,148</u>	<u>4,329</u>
	<b>193,949</b>	<b>247,820</b>

## 14. 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2022年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	<u>2,864</u>	<u>2,959</u>

於2022年6月30日及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。

### 本集團為出租人

於2022年6月30日及2021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：

	(未經審核) 於2022年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2021年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	4,516	3,319
第二至五年	<u>13,667</u>	<u>10,944</u>
	<u>18,183</u>	<u>14,263</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

由2021年下半年至今，我國物業管理行業受到了前所未有的挑戰。對上游房地產行業盲目擴張的控制預期會導致專注於可持續長期發展。在這樣一個挑戰與機遇並存的市場環境下，物業管理企業必須保持頑強的韌性、持續優化自身的核心競爭力、提高自身服務水平，才能在高壓環境下擁有立足之地。

同時疫情反復帶來的局部短期動態管控增加了現場服務及業務推廣的成本和難度，從而影響了一些具體業務的落地執行。時局雖艱，但佳兆業美好團隊依然堅守初心、砥礪前行。我們相信，無論物業管理模式如何發展，終歸要落於「服務」二字，將對品質的追求貫穿於物業管理整個過程中，並結合智能科技手段，更科學有效的細化物業管理的各個環節。

2022上半年，佳兆業美好在全國各項目中持續開展「品質煥新」行動，從社區空間煥新、社區服務升級等維度，對社區進行改造煥新，持續提升人居體驗，通過「滿意+驚喜」服務策略提升物業服務品質。除加強在管項目的基礎設施外，我們也深化服務品質和運營能力的保障。習近平總書記曾指出「要把更多資源、服務、管理放到社區，更好的為社區居民提供精準化精細化服務」。作為中國領先的城市綜合服務運營商之一，公司秉承「服務美麗中國」的企業使命，積極融入基層社會治理體系，堅守「客戶第一」原則，從客戶服務觸點出發，持續定期組織品質、管家、安全、工程等實戰訓練營，保障公司品質管理體系有效落實。

在夯實品質的原則上，佳兆業美好以戰略深耕區域為拓展單元，實現跨區域優勢互補，跨區域拓展信息溝通聯動及合作落地拓展項目，激發拓展活力，探索多元化的靈活合作模式。以粵港澳大灣區、長三角傳統業務重點佈局區域為中心輻射周邊城市，同時重點突破城市群區域包括京津冀、華中、成渝區域等。同時根據公司業務發展需求，積極尋找可產生良好業務協同效應的股權合作方，創新合作方案，探討資金投資及非資金投資等合作方式。

## 財務概要

本集團截至2022年6月30日止六個月的總收益減少至約人民幣897.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,325.0百萬元減幅約32.3%。其中物業管理服務收益為約人民幣618.7百萬元；交付前及顧問服務收益為約人民幣140.8百萬元；小區增值服務收益為約人民幣73.4百萬元；智能解決方案服務收益為約人民幣64.3百萬元。

淨利潤由截至2021年6月30日止六個月約人民幣216.5百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣56.2百萬元，減幅約為74.0%；本公司擁有人應佔利潤由截至2021年6月30日止六個月約人民幣209.1百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣48.8百萬元，減幅約為76.7%。

## 縱橫聯合延伸服務鏈條

在報告期內，本集團緊抓服務質量，圍繞「全業態、全周期」的高品質服務場景，縱向精研服務的深度，橫向拓展服務的邊界，發佈「美好生活」、「美好商務」、「美好文體」、「美好城市」四大產品體系和「美好智薈」、「美好FUN」兩大賦能板塊全新業務產品體系，提升企業品牌價值。

在住宅業態方面，本集團推出優質、中高端、超高端等管家式服務標準，以「美好正在發生」為服務主綫，洞察不同業態、層次客戶的多樣需求，有效滿足客戶對居住環境品質的追求，不斷提升業主對我們作為品牌物業管理企業的粘性與信任。

在商寫業態方面，圍繞空間、氛圍、服務和鏈接四維價值，打造「五感六覺和20赫茲」服務體驗，推出美好商務T系和S系兩大服務體系，融合資產管理與物業服務，將優質商務服務和企業中長期淨收益達到最佳平衡點，終實現客戶資產保值增值。

在社群營造、提升住戶體驗方面，佳兆業美好通過打造「美好公約」、「螢火蟲計劃」、「佳鄰佳親」和「閃亮紅星特色社區」服務體系，在社區中營造佳兆業獨有的人文特質。

除夯實基礎服務品質外，本集團亦響應「十四五」規劃綱要提出的「完善新型城鎮化戰略，提升城鎮化發展質量；不斷提升城市治理科學化、精細化和智能化水平，推進市域社會治理現代化。」以合作經營為重點方式，積極尋求與具有資產規模的民營企業或政府合作平台進行深度戰略合作，以現有城市綜合服務案例為基礎參考，透過共同提供當地物業管理服務及城市服務，切入當地城市服務。同時，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，開拓城市管理服務方案，打造核心服務產品，逐漸形成獨具優勢的品牌。

### **佳科智能持續發力第三方市場拓展**

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315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。2022年2月，佳科智能成功簽約深圳前海華潤金融中心T3酒店項目智能化工程，此次簽約為佳科智能在一綫城市高端型業務管理拓寬賽道。2022年3月，亦與陝西龍頭企業榮民控股簽訂大唐養生小鎮智能化項目，項目面積約46萬方。2022年4月，進一步與榮盛集團簽約佛山榮盛文博府項目，實現雙方長期合作的戰略目標。

### **增值服務戰略調整，不忘初心創新發展**

於報告期內，雖然由疫情引致的局部靜態管理及房地產行業的急劇轉變給增值業務的推廣帶來了一定難度，但是管理層團隊積極面對挑戰，主動調整戰略，不忘初心創新發展，此業務板塊仍然保持韌性。本集團仍然堅持社區增值服務的價值和業務邏輯，堅持以業戶及住戶的生活需求為中心，從服務的角度組織業務，為業戶和住戶帶來美好生活的完整體驗。

「小K生活」社區增值服務品牌自去年發佈以來，得到了市場的逐步認可，「小K生活」服務的類別也從發佈時的十項服務繼續橫向發展，拓展到了社區生活的方方面面，因此團隊也將對「小K生活」服務品牌進行戰略性的細分和重構，擴充「小K生活」子品牌，使「小K生活」品牌更加貼近業戶和住戶的日常生活，並提供更為專業的社區生活服務。

## 未來展望

近一年來，物業管理的上下游行業經歷了前所未有的變化和挑戰。但我們相信，即使這樣的起伏帶來了短期的陣痛，當整個行業找到新的平衡點後，生命力又會煥發出來。

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2022年5月民政部等9部門發佈《關於深入推進智慧社區建設的意見》也給予了行業創新發展的方向，提出到2025年，基本構建起網格化管理、精細化服務、信息化支撐、開放共享的智慧社區服務平台，初步打造成智慧共享、和睦共治的新型數字社區，社區治理和服務智能化水平顯著提高。佳兆業美好旗下佳科智能也將致力於新基建、自動無人駕駛等城市配套建設服務，抓住城市科技創新的風口，拓展發展寬度。

未來，我們將繼續紮實穩健經營。身處持續變化環境下，我們有信心承擔企業責任，通過不同的方式回饋社會，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逾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

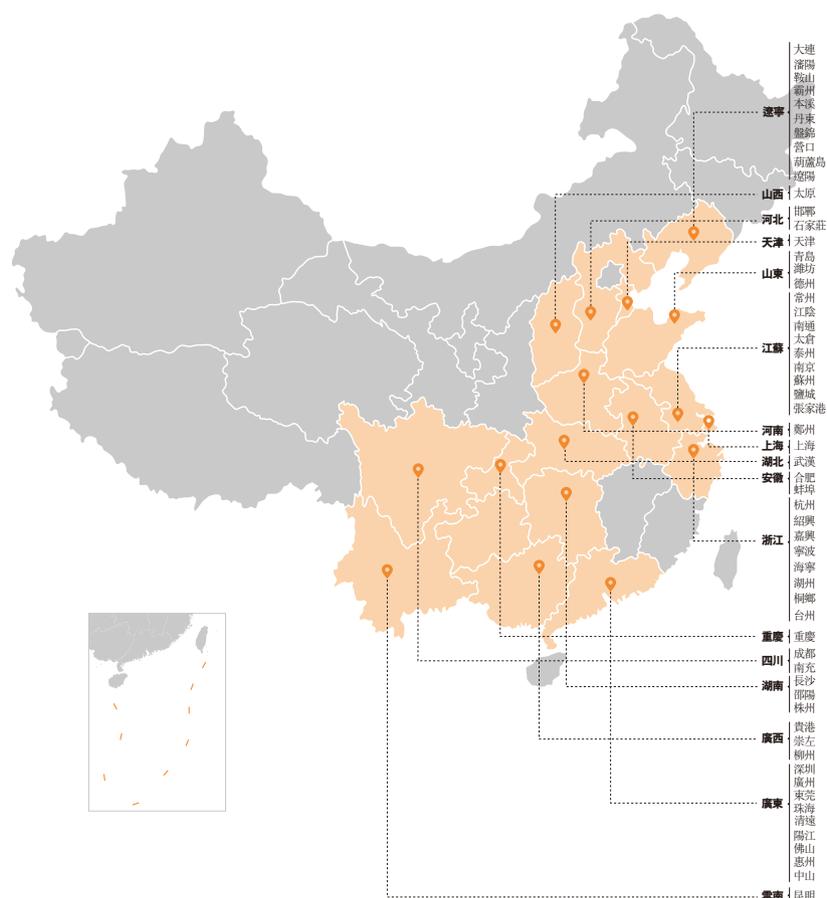
於2022年6月30日，本集團物業管理服務已覆蓋中國17個省份、直轄市及自治區的58個城市，總在管建築面積達93.0百萬平方米，總物業管理數量為657個，當中包括297個住宅社區及360項非住宅物業，物業種類多元化，並旨在加快發展公共城市服務，轉型為全域管理服務提供商。

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2022年 6月30日	於2021年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	121,177	126,894
在管建築面積(千平方米)	93,034	90,267
在管物業數目(個)	<u>657</u>	<u>672</u>

## 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2022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2022年6月30日		於2021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	18,556	102	17,809	99
長三角地區	55,957	465	53,744	481
環渤海經濟圈	5,967	39	6,192	42
華西	8,371	32	8,309	30
華中	4,183	19	4,213	20
<b>總計</b>	<b>93,034</b>	<b>657</b>	<b>90,267</b>	<b>672</b>

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2022年6月30日		於2021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	90,267	672	57,494	435
新委聘	10,424	64	28,639	198
收購	0	0	10,925	84
終止	(7,657)	(79)	(6,791)	(45)
<b>總計</b>	<b>93,034</b>	<b>657</b>	<b>90,267</b>	<b>672</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。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定物業管理費或服務成本的百分比作收益。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2022年6月30日			於2021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	53,460	57.5	297	52,824	58.5	300
非住宅物業	39,574	42.5	360	37,443	41.5	372
<b>總計</b>	<b>93,034</b>	<b>100.0</b>	<b>657</b>	<b>90,267</b>	<b>100.0</b>	<b>672</b>

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2022年6月30日			於2021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)	66,401	71.4	485	64,786	71.8	516
物業管理服務 (酬金制)	26,633	28.6	172	25,481	28.2	156
<b>總計</b>	<b>93,034</b>	<b>100.0</b>	<b>657</b>	<b>90,267</b>	<b>100.0</b>	<b>672</b>

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的百分比(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2022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2022年6月30日			於2021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	34,332	36.9	160	33,625	37.3	155
由獨立第三方 物業開發商 開發的物業	58,702	63.1	497	56,642	62.7	517
<b>總計</b>	<b>93,034</b>	<b>100.0</b>	<b>657</b>	<b>90,267</b>	<b>100.0</b>	<b>672</b>

## 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需求。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。

截至2022年6月30日止六個月，本集團來自交付前及顧問服務的收益約為人民幣140.8百萬元，佔總收益約15.6%，較截至2021年6月30日止六個月的收益約人民幣552.5百萬元減少約74.5%。該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎的影響，導致物業開發商對服務的需求減少所致。

## 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繼續深化，小K生活的類別也從去年品牌發布時的十項拓展到了社區生活的方方面面。

如新能源汽車作為響應我國「碳達峰、碳中和」這一重大戰略的最終端使用場景，社區新能源車輛的保有量逐步增大。為更好的給廣大業戶和住戶提供安全、高效、便捷、實用的充電服務，本集團將推出小K充電服務類別，作為新能源相關市場的重要布局。

再如，近兩年疫情的反復使得衛生健康越來越被人們重視，同時綫上消費和綫下服務也隨著疫情下的社區封閉管理越來越頻繁地被使用，結合這一趨勢，本集團社區增值服務團隊也將細化小K到家和小K商寫服務類別，重點推出家政、保潔、消殺、除蟲等服務，同時將完善綫上平台功能，「小K生活」的各項服務都將以綫上綫下融合的方式進行。此外，促進社區服務需求流量始終是我們的重要任務，我們將用短視頻、直播、社群運營疊加綫下推廣方案的創新營銷渠道，對小K團購、小K優選、小K美居、小K租售、小K到家、小K商寫等重點服務進行推廣，打造更為高效的社區商業推廣渠道，讓「小K生活」更好的服務廣大業戶和住戶，加深美好生活的感受。

社區增值服務收益主要包括綫下及在綫渠道提供停車場、空間租賃及其他增值服務產生的費用。報告期內，社區增值服務總收入約為人民幣73.4百萬元，同比減少24.8%。該減少主要由於期內新冠肺炎的影響導致交付社區增值服務受到影響。

## 智能解決方案服務

佳科智能始終秉承「客戶至上、質量為先、勇於創新」的發展理念，專注於深耕第三方市場，使收益來源更多元化，為未來向更多城市提供智能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。

## 智能化持續發力第三方市場科技賦能拓寬品類

於報告期內，本集團持續發力智能化第三方市場，旗下智能解決方案服務提供商佳科智能，目前已被315家房地產開發商納入合格供應商庫。同時佳科智能產品進一步升級擴充，通過科技賦能提升物業管理品質。並推出短視頻產品新的營銷模式，拓展銷售新渠道，通過抖音，快手等短視頻運營，直播營銷等手段實現流量積累，打開產品新零售的思路。

2022年以來，佳科智能推出無人值守停車場系統及其相關產品，為物業管理實現了降本增效的目的，也為安全防疫做出極大地貢獻。同時，自主研發的高空拋物慧眼系統，在眾多項目進行廣泛安裝使用，試運行期間慧眼系統成功減少項目區域約85%的高拋事件發生，極大程度減少人力物力監管投入，安全全方位管控得以實現。佳科智能的智能門鎖產品在原有的版本上研發升級，功能更加多樣，產品的安全系數大幅度提升，為業主外出後的家庭安全問題提供保障。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)交付前及顧問服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智能解決方案服務。收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,325.0百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣897.1百萬元，減幅約32.3%。

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					
	2022年		2021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	<b>618,680</b>	<b>69.0</b>	565,223	42.7	53,457	9.5
交付前及顧問服務	<b>140,760</b>	<b>15.6</b>	552,530	41.6	(411,770)	(74.5)
社區增值服務	<b>73,426</b>	<b>8.2</b>	97,582	7.4	(24,156)	(24.8)
智能解決方案服務	<b>64,261</b>	<b>7.2</b>	109,634	8.3	(45,373)	(41.4)
總計	<b>897,127</b>	<b>100.0</b>	1,324,969	100.0	(427,842)	(32.3)

物業管理服務收益，主要包括為住宅小區、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2021年6月30日止六個月約人民幣565.2百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣618.7百萬元，增幅約9.5%，該增加主要由於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2021年6月30日止六個月約人民幣552.5百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣140.8百萬元，減幅約74.5%，該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎的影響，導致物業開發商對服務的需求減少所致。

社區增值服務收益，主要包括綫下及在綫渠道提供停車場、空間租賃及其他增值服務產生的費用，收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣97.6百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣73.4百萬元，減幅約24.8%，該減少主要由於期內新冠肺炎的影響導致交付社區增值服務受到影響。

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2021年6月30日止六個月約人民幣109.6百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣64.3百萬元，減幅約41.4%，該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎的影響，導致建設工程進展放緩所致。

## 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2021年6月30日止六個月約人民幣892.7百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣673.1百萬元，減幅約24.6%。該減少主要是由於截至2022年6月30日止六個月交付前及顧問服務以及智能解決方案服務的業務規模減少所致。

## 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣432.3百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣224.1百萬元，減幅約48.2%，本集團截至2022年6月30日止六個月的整體毛利率約為25.0%，與截至2021年6月30日止六個月約32.6%相比下跌約7.6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					
	2022年		2021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	<b>138,396</b>	<b>22.4</b>	168,349	29.8	(29,953)	(17.8)
—包幹制	<b>111,843</b>	<b>18.9</b>	142,678	26.4	(30,835)	(21.6)
—酬金制	<b>26,553</b>	<b>100.0</b>	25,671	100.0	882	3.4
交付前及顧問服務	<b>31,469</b>	<b>22.4</b>	171,631	31.1	(140,162)	(81.7)
社區增值服務	<b>44,604</b>	<b>60.7</b>	58,495	59.9	(13,891)	(23.7)
智能解決方案服務	<b>9,583</b>	<b>14.9</b>	33,798	30.8	(24,215)	(71.6)
總計	<b>224,052</b>	<b>25.0</b>	432,273	32.6	(208,221)	(48.2)

### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2021年6月30日止六個月約29.8%跌至截至2022年6月30日止六個月約22.4%，下跌約7.4個百分點，下跌乃主要由於(i)物業管理服務收入中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)我們的服務品質持續提升導致物業管理成本上升。

### 2) 交付前及顧問服務

本集團截至2022年6月30日止六個月的交付前及顧問服務毛利率約為22.4%，截至2021年6月30日止六個月則為約31.1%，下降約8.7個百分點，下跌乃主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎的影響，導致毛利率較高的交付前及顧問服務項目佔比下降。

### 3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由截至2021年6月30日止六個月約59.9%上升至截至2022年6月30日止六個月約60.7%，上升約0.8個百分點。有關毛利率維持相對穩定。

### 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2021年6月30日止六個月約30.8%下跌至截至2022年6月30日止六個月約14.9%，下跌約15.9個百分點。下跌乃主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎的影響，導致毛利率較高的智能解決方案服務項目佔比下降。

## 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2021年6月30日止六個月約人民幣4.9百萬元上升至截至2022年6月30日止六個月約人民幣5.7百萬元，增幅約16.3%。增長的主要原因是本集團的物業管理服務市場拓展力度增加。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣113.1百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣120.3百萬元，增幅約6.4%，主要由於在管總建築面積增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣75.7百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣19.6百萬元，減幅約74.1%，主要是由於截至2022年6月30日止六個月除所得稅前溢利減少。

## 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2021年6月30日止六個月約人民幣216.5百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣56.2百萬元，減幅約74.0%，主要是由於截至2022年6月30日止六個月交付前及顧問服務以及智能解決方案服務的業務規模減少所致。

## 經調整期間溢利

經調整溢利定義為除計入損益表的股份支付補償及按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損前的期內溢利及全面收益總額。本公司相信個別分析(不包括該等財務項目的影響)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2022年6月30日止六個月的經調整溢利較截至2021年6月30日止六個月約人民幣247.7百萬元減少75.3%至約人民幣61.3百萬元。經調整期內溢利的對賬如下：

	截至6月30日止六個月		變動 %
	2022年 人民幣千元	2021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>56,182</b>	216,462	(74.0)
購股權開支	<b>4,647</b>	6,025	(22.9)
按公平值經損益入賬的金融資產 公平值虧損	<b>430</b>	25,208	(98.3)
截至6月30日止六個月經調整溢利	<b>61,259</b>	247,695	(75.3)

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣196.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣358.0百萬元減少約人民幣161.8百萬元，主要由於應收貿易賬款回收進展緩慢及支付與收購附屬公司有關的應付代價。

本集團保持良好財務狀況，本集團的流動資產淨值由2021年12月31日約人民幣449.6百萬元增加約人民幣38.1百萬元至2022年6月30日約為人民幣487.7百萬元。於2022年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.61倍(2021年12月31日：約1.51倍)。

於2022年6月30日，本集團不存在任何其他貸款或借貸(2021年12月31日：無)。

## 商譽

於2022年6月30日，本集團錄得約人民幣160.8百萬元的商譽，乃由於於2019年完成收購嘉興大樹物業管理有限公司及江蘇恒源物業管理有限公司、於2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司、於2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司所致。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2022年6月30日止六個月計提減值撥備。

## 使用權資產

於2022年6月30日，本集團錄得使用權資產約人民幣206.8百萬元(2021年12月31日：人民幣217.3百萬元)，本集團主要用於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金。

## 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2022年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣847.2百萬元，較2021年12月31日約人民幣738.5百萬元增加約人民幣108.7百萬元，主要原因為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。

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2022年6月30日，本集團的其他應收款項約人民幣67.5百萬元，較2021年12月31日約人民幣61.5百萬元增加約人民幣6.0百萬元，總額維持相對穩定。

## 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小區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅小區支付的營運資金開支。於2022年6月30日，本集團的代表住戶付款約人民幣57.6百萬元，較2021年12月31日約人民幣53.0百萬元增加約人民幣4.6百萬元，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貨商作出的採購付款責任。於2022年6月30日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣193.9百萬元，較2021年12月31日約人民幣247.8百萬元減少約人民幣53.9百萬元，主要原因是交付前及顧問以及智能解決方案服務的業務規模減少所致。

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2022年6月30日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣351.6百萬元，較2021年12月31日約人民幣358.0百萬元減少約人民幣6.4百萬元。

## 資本承擔

於2022年6月30日，本集團概無任何重大資本承擔(2021年12月31日：無)。

## 資產抵押

於2022年6月30日，概無本集團資產作抵押(2021年12月31日：無)。

## 重大收購及資產出售

截至2022年6月30日止六個月本集團並無任何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／年末計息借款總額除以權益總值計算。於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的資產負債比率分別均為零，原因是概無計息借款。

## 或然負債

於2022年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2021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2022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13.6百萬元，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2022年6月30日，本集團聘用12,630名僱員(2021年12月31日：12,871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，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

自報告期末起直至本公告日期，概無任何其他重大期後事項。

## 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，且行政總裁之職責由執行董事分擔。在廖傳強先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會及相關董事會委員會成員後作出，且董事會有三名獨立非執行董事提出獨立見解，故董事會認為有足夠保障措施確保董事會權力達致充足平衡。然而，董事會將不時就現狀檢討董事會架構及組成，以將本公司企業管治常規維持在高水平。

## 中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。此外，本公司獨立核數師開元信德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2022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2022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2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事會已議決不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年6月30日：無)。

## 於聯交所及本公司網站內刊登2021年中期報告

截至2022年6月30日止六個月的中期報告將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登。

## 致謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠效力及恪守誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好信任及支持。

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8月30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、聶強先生、郭麗女士及趙建華先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。