

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12月31日止年度的  
經審核年度業績**

**年度業績摘要**

- 截至2022年12月31日止年度的總收益較截至2021年12月31日止年度約人民幣2,666.4百萬元減少約33.1%至約人民幣1,783.9百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度的年度溢利較截至2021年12月31日止年度約人民幣68.1百萬元增加約56.5%至約人民幣106.6百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2021年12月31日止年度約人民幣56.8百萬元增加約64.4%至約人民幣93.4百萬元。
- 於2022年12月31日，總合同建築面積及總在管建築面積分別為約132.7百萬平方米及94.5百萬平方米，較2021年12月31日分別約126.9百萬平方米及90.3百萬平方米分別增加約4.6%及4.7%。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團截至2022年12月31日止年度(「報告期」)的經審核年度綜合財務業績，連同截至2021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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	<b>1,783,883</b>	2,666,440
直接經營開支		<b>(1,312,776)</b>	(1,877,541)
毛利		<b>471,107</b>	788,899
銷售及市場推廣開支		<b>(10,395)</b>	(13,243)
行政開支		<b>(229,366)</b>	(245,359)
金融資產及合約資產虧損準備撥備		<b>(125,372)</b>	(142,441)
其他收益淨額	5	<b>24,391</b>	4,890
經營溢利		<b>130,365</b>	392,746
按公平值經損益入賬的 金融資產公平值變動		<b>(1,215)</b>	(53,549)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損		-	(159,301)
終止收購交易的虧損		-	(63,920)
應佔聯營公司業績		<b>10,530</b>	18,846
融資(成本)／收入淨額	6	<b>(770)</b>	228
除所得稅前溢利	7	<b>138,910</b>	135,050
所得稅開支	8	<b>(32,315)</b>	(66,929)
年內溢利及全面收益總額		<b>106,595</b>	68,121
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>93,385</b>	56,806
非控股權益		<b>13,210</b>	11,315
		<b>106,595</b>	68,121
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)	<b>0.61</b>	0.37
攤薄	9(b)	<b>0.61</b>	0.36

綜合財務狀況表  
於2022年12月31日

		2022年 人民幣千元	2021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		23,559	25,131
無形資產		31,456	36,942
商譽		160,828	160,828
使用權資產	11	200,566	217,306
金融資產	12	342,731	343,946
於聯營公司之投資		53,233	37,803
其他應收款項		6,440	14,839
遞延稅項資產		89,576	57,929
		<u>908,389</u>	<u>894,724</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	13	828,845	738,521
其他應收款項		66,828	61,510
代表住戶付款		79,192	52,992
合約資產		113,636	112,934
應收關連人士款項		3,963	1,088
受限制現金		491	517
現金及現金等值項目		247,320	357,995
		<u>1,340,275</u>	<u>1,325,557</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	14	190,992	247,820
其他應付款項	14	324,373	358,041
合約負債		206,126	166,972
應付關連人士款項		9,629	6,939
租賃負債		5,362	6,089
應付所得稅		74,957	90,102
		<u>811,439</u>	<u>875,963</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>528,836</u>	<u>449,594</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,437,225</u>	<u>1,344,318</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	14	18,548	31,722
租賃負債		10,051	12,430
遞延稅項負債		11,864	13,236
		<u>40,463</u>	<u>57,388</u>
資產淨值		<u>1,396,762</u>	<u>1,286,930</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		1,332,790	1,233,616
本公司擁有人應佔權益		1,334,151	1,234,977
非控股權益		62,611	51,953
權益總額		<u>1,396,762</u>	<u>1,286,930</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022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

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。

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(「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(「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. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

#### 本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用合約及相關修訂本
香港財務報告準則第16號(修訂本)	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

本年度內應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載的披露並無產生重大影響。

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業績及財務狀況的方式並無產生重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月)	保險合約 <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>2</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>1</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</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>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	銷售及售後租回的合約負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 生效日期尚未確定

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

董事預計，適用的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，且預期有關規定於可見將來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2022年及2021年12月31日止年度的收益分析如下：

服務類別	2022年		2021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
物業管理服務	1,248,191	964,885	1,196,469	893,109
交付前及顧問服務	239,941	182,324	1,072,147	752,538
社區增值服務	155,495	51,946	182,164	90,211
智能解決方案服務	140,256	113,621	215,660	141,683
	<u>1,783,883</u>	<u>1,312,776</u>	<u>2,666,440</u>	<u>1,877,541</u>
確認收益時間			2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
—隨時間確認			1,740,812	2,614,169
—某一時間點確認			<u>43,071</u>	<u>52,271</u>
			<u>1,783,883</u>	<u>2,666,440</u>

截至2022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19%(2021年：45%)。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2022年及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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	123,073	131,126
超過一年	<u>104,748</u>	<u>130,773</u>
	<u>227,821</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2022年及2021年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2022年及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

#### 5. 其他收益淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	21,234	8,937
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(1,035)	(123)
已收／(撤銷)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	2,652	(423)
外匯收益／(虧損)淨額	254	(4,426)
其他	<u>1,286</u>	<u>925</u>
	<u>24,391</u>	<u>4,890</u>



## 6. 融資(成本)/收入淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資收入		
給予第三方貸款的利息收入	—	1,041
融資開支		
租賃負債利息開支	(770)	(813)
融資(成本)/收入淨額	<u>(770)</u>	<u>228</u>

## 7. 除所得稅前溢利

	2022年 人民幣千元	2021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	691,959	1,120,644
—計入行政開支	167,040	194,079
有關智能解決方案服務的成本	113,621	140,677
短期租賃的租賃費用	15,975	53,028
其他稅項	8,238	12,433
業務招待費	7,632	8,795
折舊		
—物業、廠房及設備	6,876	6,819
—使用權資產	19,925	6,630
無形資產的攤銷	5,486	5,487
法律及專業費用	5,210	6,458
終止收購交易的虧損	—	63,920
辦公室開支	16,636	17,018
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	1,215	53,549
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	—	159,301
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款	118,990	129,403
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	2,293	1,117
—合約資產	4,089	11,921
(已收)/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	(2,652)	423
差旅費	3,851	4,862
	<u>3,851</u>	<u>4,862</u>

## 8. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	65,334	117,277
遞延稅項	(33,019)	(50,348)
	<u>32,315</u>	<u>66,929</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2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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。集團公司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，因此獲豁免繳納為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2022年及2021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。

	2022年	2021年
本公司擁有人應佔年度溢利總額(人民幣千元)	93,385	56,806
已發行普通股加權平均數	<u>154,110,000</u>	<u>154,075,000</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.61</u>	<u>0.37</u>

### (b) 每股攤薄盈利

	2022年	2021年
年內已發行普通股加權平均數	154,110,000	154,075,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	<u>-</u>	<u>1,719,000</u>
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>155,794,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.61</u>	<u>0.36</u>

附註：

截至2022年12月31日止年度，由於股份的平均市價低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，並無假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權已獲轉換。

截至2021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

董事會已議決不宣派截至2022年及2021年12月31日止年度的末期股息。

## 11. 使用權資產

	業主自用 租賃資產 人民幣千元	提供物業 管理服務 租賃資產 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	5,938	–	5,938
增添	16,853	200,000	216,853
收購附屬公司	1,145	–	1,145
折舊	(6,630)	–	(6,630)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>17,306</b>	<b>200,000</b>	<b>217,306</b>
增添	<b>4,254</b>	–	<b>4,254</b>
終止租賃	<b>(1,069)</b>	–	<b>(1,069)</b>
折舊	<b>(6,592)</b>	<b>(13,333)</b>	<b>(19,925)</b>
於2022年12月31日	<b>13,899</b>	<b>186,667</b>	<b>200,566</b>

附註：根據本集團一家附屬公司與多名獨立第三方於截至2021年12月31日止年度內訂立的若干租賃協議，本集團獲授權利自2022年1月1日起計15年內使用若干中國非住宅物業，包括但不限於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金收入。租賃協議為不可註銷，本集團已支付總代價人民幣200,000,000元，並無進一步責任就使用租賃資產支付款項。該等使用權資產按成本扣除減值虧損(如有)列賬。

## 12. 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
於2022年12月31日			
非流動			
非上市股本投資(附註(a))	-	15,000	15,000
其他金融資產(附註(b))	327,731	-	327,731
於2022年12月31日其他金融資產總額			342,731
於2021年12月31日			
非流動			
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
於2021年12月31日其他金融資產總額			343,946

### 附註：

- (a) 該金額指股份投資於中國成立的非上市實體的股本股份投資，該實體主要從事提供汽車行業的網上保險服務。
- (b) 截至2021年12月31日止年度，本集團一家附屬公司與母公司持有本公司5%股份的獨立第三方訂立合約安排，本集團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。董事認為上述獨家權利下的業務(即提供銷售服務)構成本集團一般業務一部分。

誠如相關合約安排所詳述，如有任何不足額，本集團年內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。本年度已確認公平值虧損人民幣1,215,000元(2021年：人民幣53,549,000元)。

### 13. 應收貿易賬款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收貿易賬款		
– 第三方	369,547	270,319
– 關連人士	<u>731,275</u>	<u>621,189</u>
	<b>1,100,822</b>	891,508
減：應收貿易賬款虧損準備	<u>(271,977)</u>	<u>(152,987)</u>
	<b>828,845</b>	<b>738,521</b>
其他應收款項		
其他按金	26,004	26,515
預付款項	17,748	16,052
代表員工付款	9,474	12,431
按包幹制代表住戶付款	22,394	16,356
終止收購交易的其他應收款項	–	10,000
其他	2,525	2,746
減：其他應收款項虧損準備	<u>(4,877)</u>	<u>(7,751)</u>
	<b>73,268</b>	76,349
其他應收款項總額	<u>(6,440)</u>	<u>(14,839)</u>
減：非流動部分的其他應收款項		
流動部分	<b>66,828</b>	<b>61,510</b>

#### 附註：

- (a) 於2022年12月31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2022年及2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
180日內	431,383	644,208
181至365日	246,279	171,038
1至2年	386,813	55,364
2至3年	25,507	12,711
3年以上	10,840	8,187
	<u>1,100,822</u>	<u>891,508</u>

#### 14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>應付貿易賬款</b>		
— 第三方	182,681	236,635
— 關連人士	8,311	11,185
	<u>190,992</u>	<u>247,820</u>
<b>其他應付款項</b>		
收購附屬公司應付代價	26,941	45,536
應計員工成本	87,423	106,861
其他應付稅項	7,665	5,754
已收按金	74,486	76,555
代表住戶收款	126,938	134,137
其他應付款項及應計費用	19,468	20,920
	<u>342,921</u>	<u>389,763</u>
<b>其他應付款項總額</b>		
減：非流動部分		
其他應付款項	(5,077)	(4,781)
收購附屬公司應付代價	(13,471)	(26,941)
	<u>(18,548)</u>	<u>(31,722)</u>
<b>非流動部分的其他應付款項總額</b>		
<b>流動部分</b>	<u>324,373</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，於2022年及2021年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	98,512	178,472
91至180日	40,832	39,766
181至270日	20,509	17,511
271至365日	10,644	7,742
超過365日	20,495	4,329
	<u>190,992</u>	<u>247,820</u>

## 15. 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
不超過一年	3,717	2,959
第二至五年	-	-
	<u>3,717</u>	<u>2,959</u>

於2022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(2021年：一至十二個月)。

於2022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零(2021年：人民幣1,705,000元)，已計入上表。

### 本集團為出租人

於2022年及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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
不超過一年	3,650	3,319
第二至五年	246	10,944
	<u>3,896</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

2022年是中國物管行業風雲變幻的一年。歷經三年，全面抗疫措施終現曙光，政策端逐步放開。市場普遍預期作為全球第二大經濟體，中國的解封將對提振宏觀經濟起到至關重要的作用。同時這一年，房地產市場深度調整，持續時間之長、變化幅度之深，前所未有。尤其是進入2022年3月份，多家房企陷入流動性風險，房地產行業高周轉模式遇到困難。隨著房地產行業發展邏輯改變，物管企業也需要重新調整發展路徑，專注於質量服務及產品，堅持長期主義。

受此影響，在資本市場，物管行業亦經歷了起伏波動，從2018年開始多間物管企業集中上市、受資本追捧，到當前物管企業在資本市場降溫，逐步回歸理性。物企自身經營及業績的底色是健康長期發展的核心要素，當資本泡沫出盡，成長性強及經營能力優異的標的必會迎來價值回歸。

與此同時，物管作為與民生福祉息息相關的重要行業，承擔了建設美好社區的戰略任務。隨著中國的經濟發展方式由粗放式發展轉向精細化發展，物管的行業潛力和市場價值將會持續釋放。2022年12月，住建部倪虹部長指出：物業管理是重要的民生行業，是落實「城市三分建七分管」理念的重要領域。這一論述進一步佐證了物管服務的社會屬性帶來的長綫機遇。

面對紛繁複雜的行業形勢，佳兆業美好團隊堅守初心，審時度勢，穩健經營，踔厲前行。同時繼續優化管理模式，多舉並措，提升經營質量及效率，迅速及積極應對，以應付多變的外部環境。

在品質提升方面，2022年，佳兆業美好圍繞「全周期+全生態」的高品質服務場景，提升服務的質量，同時擴展了我們的地域延伸，升級多元化產品體系，發佈包含高端案場、住宅、商業、寫字樓、學校、文體、醫院的7大物管服務體系。全新發佈「美好生活」、「美好商務」、「美好文體」、「美好城市」四大產品IP和「美好智薈」、「美好FUN」兩大賦能板塊，建立「大物業」業務品牌矩陣，助力市場拓展和品牌價值提升。

在業務拓展方面，本集團積極尋求與專業服務及綜合服務公司合作機會。除綜合服務項目外拓外，也兼顧重視專項服務，積極挖掘並承接專業服務項目機會。同時以戰略深耕區域佈局繼續實現跨區域優勢互補，跨區域信息溝通流動，以促進合作落地拓展項目，激發拓展活力，探索多元化的靈活合作機制。在合作對象方面，將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、三綫城市項目，如百強縣或部分財政收入較好的縣級單位。合作方式上，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，優先選擇以承接當地城市整體綜合服務包，切入當地城市服務。

## 財務概要

截至2022年12月31日止年度，本集團營業收益下降約人民幣882.6百萬元至人民幣1,783.9百萬元，較2021年營業收益降幅約33.1%，主要由於年內受國家宏觀經濟政策、房地產市場行情及疫情的影響，導致物業開發商對服務的需求有所減少。其中物業管理服務收益為人民幣1,248.2百萬元；交付前及顧問服務收益為人民幣239.9百萬元；社區增值服務收益為人民幣155.5百萬元；智能解決方案服務收益為人民幣140.3百萬元。

截至2022年12月31日止年度錄得淨利潤增長約人民幣38.5百萬元至人民幣106.6百萬元，較2021年同期淨利潤增幅約56.5%。截至2022年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔利潤增長約人民幣36.6百萬元至人民幣93.4百萬元，較2021年同期本公司擁有人應佔溢利增幅約64.4%。本公司擁有人應佔利潤增加乃主要源於並無(i)2021年就出售按公平值經損益入賬的金融資產而產生的虧損；及(ii)2021年就終止收購交易而產生的虧損。

### 業務強本固基，夯實服務品質

在報告期內，本集團秉持「服務美麗中國」企業願景，2022年以「強本固基，降本增收」為業務主綫，堅守服務品質，嚴控風險。

為提升服務品質，本集團以「美好正在發生」為服務主綫，洞察不同類型、層次客戶的多樣需求，圍繞空間、氛圍、服務和鏈接等四個維度創造價值，住宅和商寫項目分別推出恭管家、泰管家、怡管家與T系、S系產品IP。

在聯繫社區方面，本集團全面升級「美好FUN」系列客戶關懷計劃，延伸美好公約、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美好獨有的人文特質，全方位樹立品牌形象。

在節能降耗方面，2022年度本集團通過制定《能源節能管控操作指引》、《能耗管控情況考核辦法》等制度標準，「管理+技術+政策」多管齊下，利用照明、水泵、空調等節能改造技術，全年能耗顯著降低。

## 佳科智能持續拓展第三方合作

智慧物業已成為物管服務下一個重要增長點。根據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》，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。而作為早期已在智慧物業領域發力的物管公司，本集團旗下的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」)已在行業內樹立良好的品牌形象，目前已被335家房地產開發商納入合格供應商清單。

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發展拓寬賽道。

2022年3月，佳科智能與陝西省本土龍頭企業榮民控股合作項目「大唐養生小鎮」成功落地，此次合作有助於佳科智能加速滲透西北市場。

2022年4月，繼「湛江榮盛中央廣場」項目之後，與榮盛集團再次合作，共建「佛山文博府」項目，進一步展示雙方推進戰略合作進展的共識，極大提高佳科智能品牌影響力。

2022年10月，佳科智能與上海國渝建立合作關係，簽訂「興義區域(遵義、貴陽)2022年-2023年智能化年度採購協議」，業務覆蓋範圍再度擴張。

2022年11月，佳科智能斬獲智慧城市配套建設「大龍灣栖息式」社會化養老創新示範項目，在智慧城市配套服務領域夯實基礎。

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，向著「智慧城市整體解決方案服務商」的方向、凝心聚力，砥礪前行。

## 增值服務戰略調整，不忘初心創新發展

於報告期內，雖然疫情的反復及房地產行業波動帶來的影響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，結合市場與公司實際主動調整策略，通過收入轉型、降本增效等多重舉措，砥礪前行，從「空間資源商」升級為「空間運營服務商」。

小K生活社區增值服務品牌自發佈以來，逐漸拓展佈局業態及服務，體現業務的潛力及韌性。本年度，小K生活服務進一步優化原有的空間、零售、美居及租售業務，並拓展「鄰里直播」新賽道，通過直播、團購等新渠道為用戶提供更便捷、高效服務，促進社區經濟更好發展。未來，我們將致力於提升增值業務服務滲透率及加強項目聯動，尤其是強化小K到家及小K租售等重點業務。除業務拓展外，更將進一步加強服務體系建設，升級小K生活產品服務標準化體系，搭建社區鄰里生活圈。

## 未來展望

過去一年，在外圍環境及內生動力雙重作用下，物業管理行業持續變化迭代。物業管理服務覆蓋廣大居民，關係社會和諧穩定，在市場化行業屬性以外，物企還需承擔一定的社會責任，這些因素都對物企發展能力提出更高預期。作為中國領先的城市綜合服務運營商，佳兆業美好將持續以精細化服務來滿足居民日益增長的需求，同時、推動行業的發展規範。我們相信，未來在增量拓展和存量挖掘兩大渠道下，行業仍將延續快速增長趨勢。隨著疫情管控措施的放開和利好政策的陸續發佈，預期整體經濟和市場的形勢將逐漸向好、物業管理行業的價值也將進一步體現。

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。逐步成為具有核心競爭力的社區綜合運營服務商、一流水準的城市綜合服務商、擁有完整解決方案的智慧城市服務商。

未來，我們將繼續扎實穩健經營。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23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2022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65個城市，總在管建築面積達94.5百萬平方米，總物業項目管理數量為673個，當中包括314個住宅社區及359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。

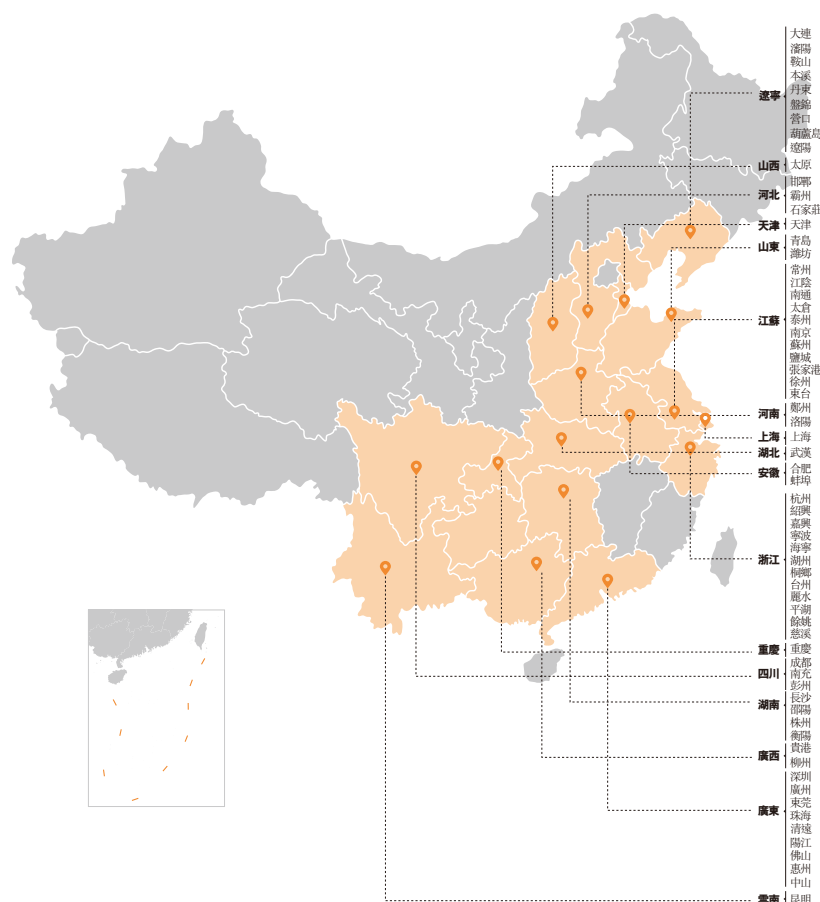
下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	截至12月31日	
	2022年	2021年
合同建築面積(千平方米)	132,746	126,894
在管建築面積(千平方米)	94,518	90,267
在管物業數目	673	672



## 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2022年12月31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12月31日			
	2022年		2021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
粵港澳大灣區	19,409	108	17,809	99
長三角地區	57,066	477	53,744	481
環渤海經濟圈	4,823	35	6,192	42
華西	8,575	33	8,309	30
華中	4,645	20	4,213	20
總計	<b>94,518</b>	<b>673</b>	<b>90,267</b>	<b>672</b>

本集團透過內在增長及開發獨立第三方市場擴展業務。

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：

	2022年		2021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	90,267	672	57,494	435
新委聘	15,934	107	28,639	198
收購	-	-	10,925	84
終止	(11,683)	(106)	(6,791)	(45)
於12月31日	<b>94,518</b>	<b>673</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、醫院、學校、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									
	2022年					2021年				
	在管建築		在管建築		項目數目	在管建築		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	625,955	50.1	55,385	58.6	314	570,171	47.7	52,824	58.5	300
非住宅物業	622,236	49.9	39,133	41.4	359	626,298	52.3	37,443	41.5	372
總計	1,248,191	100.0	94,518	100.0	673	1,196,469	100.0	90,267	100.0	672

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									
	2022年					2021年				
	在管建築		在管建築		項目數目	在管建築		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)	1,193,055	95.6	70,816	74.9	577	1,135,059	94.9	64,786	71.8	516
物業管理服務(酬金制)	55,136	4.4	23,702	25.1	96	61,410	5.1	25,481	28.2	156
總計	1,248,191	100.0	94,518	100.0	673	1,196,469	100.0	90,267	100.0	672

需特別留意的是，就酬金制項目而言，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。就包幹制項目而言，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2022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2022年12月31日管理由獨立第三方物業開發商開發的物業建築面積約為58.3百萬平方米，較2021年12月31日的約56.6百萬平方米增加約3%；另外，由獨立第三方物業開發商開發的項目收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣666.9百萬元增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣698.4百萬元。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									
	2022年					2021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	549,807	44.0	36,206	38.3	172	529,608	44.3	33,625	37.3	155
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	698,384	56.0	58,312	61.7	501	666,861	55.7	56,642	62.7	517
總計	<u>1,248,191</u>	<u>100.0</u>	<u>94,518</u>	<u>100.0</u>	<u>673</u>	<u>1,196,469</u>	<u>100.0</u>	<u>90,267</u>	<u>100.0</u>	<u>672</u>

## 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2022年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣239.9百萬元，佔截至2022年12月31日止年度總收益約13.4%，較2021年的收益約人民幣1,072.1百萬元減少約77.6%。該減少主要由於年內受國家宏觀經濟政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情的影響，導致物業開發商對服務的需求有所減少。

## 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

本集團社區增值服務於報告期內繼續深化，2022年度小K生活採用直播、團購等創新業務渠道更好地服務於社區美好生活。

## 小K直播新賽道佈局

於報告期內，本集團強化發展小K生活，以多種方式增強業務可見度及滲透率。通過成功舉辦「佳兆業美好首屆全國主播大賽」，評選出全國十佳及30強主播天團，培養自身主播矩陣。同時自主開發上綫自有直播小程序—「小K直播」，已開展多場直播帶貨活動，單場觀看人數突破1萬人。

「小K直播」著力佈局社區直播帶貨新賽道，以社區為骨幹，整合社區閒置場地及廣告資源，賦能社區底商和KOL住戶入駐開播，高效連接本地商品／服務供需雙方，打造全民參與的多元直播生態平台。為用戶提供更便捷、高效服務，響應一刻鐘便民生活圈建設新倡議，促進社區經濟更好發展。2022年小K生活平台開展12次「佳享團」活動，推廣爆款單品超100個，平台註冊分銷員突破1萬，累計關注用戶突破30萬，業務覆蓋全國超300個社區，累計GMV超千萬元。

## 小K商寫特色新服務

2022年持續拓展「小K商寫」服務，聚焦提升9大商寫服務能力，包括物業送水、保潔維修、綠植租售、員工體檢、空氣淨化、寬帶服務、食堂服務、辦公室裝修、辦公室租售。已覆蓋廣州、上海、惠州、重慶、沈陽、柳州等多城市，服務企業用戶超150家。

小K停車及小K空間等業務仍然穩健，後續還將隨資源點位的增加帶來增量業務收入；小K租售、小K零售等業務發展的基本邏輯和基礎渠道未發生重大變化，小K租售的服務覆蓋範圍逆勢擴大；小K美居業務的市場情況在逐步好轉。

2022年，本集團來自社區增值服務的收入約為人民幣155.5百萬元，下降14.6%。該減少主要是由於期內受疫情影響，交付社區增值服務因而受到影響。

## 智能解決方案服務

佳科智能始終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335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，向為創新型科技企業方向發展，通過科技賦能提升物業管理品質。

2022年以來，佳科智能產品推出並推廣無人值守停車場系統及其相關產品，實現了物業管理的降本增效，也在疫情期間更方便地進行無人管理，為安全防疫做出貢獻。同時，自主研發的高空拋物—慧眼系統相關產品以及佳科智能門鎖產品都在原有的版本上進行了進一步研發升級，並在更多項目上進行安裝使用，極大地提升了服務水平和安全系數，為業主的安康保駕護航。

隨著「新基建」理念的提出，創新型基礎設備研發必不可少。未來，佳科智能將著力於智能產品的發展方向、通過與具備獨立研發能力與軟件開發能力、且有一定規模的智能產品企業進行多元合作，爭取早日完成佳科智能科技化轉型，提升佳科智能產品市場競爭力。

## 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2021年約人民幣2,666.4百萬元減少至2022年約人民幣1,783.9百萬元，減幅約33.1%。

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	
	2022年		2021年		人民幣千元	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
物業管理服務	1,248,191	70.0	1,196,469	44.9	51,722	4.3
交付前及顧問服務	239,941	13.4	1,072,147	40.2	(832,206)	(77.6)
社區增值服務	155,495	8.7	182,164	6.8	(26,669)	(14.6)
智能解決方案服務	140,256	7.9	215,660	8.1	(75,404)	(35.0)
總計	<b>1,783,883</b>	<b>100.0</b>	<b>2,666,440</b>	<b>100.0</b>	<b>(882,557)</b>	<b>(33.1)</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2021年約人民幣1,196.5百萬元增加至2022年約人民幣1,248.2百萬元，增幅約4.3%。該增加主要由於通過內在增長及開發獨立第三方市場擴展業務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2021年約人民幣1,072.1百萬元減少至2022年約人民幣239.9百萬元，減幅約77.6%，該減少主要由於年內的國家宏觀經濟政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情，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2021年約人民幣182.2百萬元減少至2022年約人民幣155.5百萬元，減幅約14.6%，該減少主要由於年內新冠肺炎疫情的影響，交付社區增值服務因而受到影響。

- 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2021年約人民幣215.7百萬元減少至2022年約人民幣140.3百萬元，減幅約35.0%，該減少主要由於年內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情的影響，導致建設工程項目進展放緩所致。

## 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2021年約人民幣1,877.5百萬元減少至2022年約人民幣1,312.8百萬元，減幅約30.1%。該減少主要由於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2021年約人民幣788.9百萬元減少至2022年約人民幣471.1百萬元，減幅約40.3%。本集團2022年的整體毛利率由2021年的約29.6%下跌約3.2個百分點至約26.4%。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	
	2022年		2021年		金額	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	人民幣千元	%
物業管理服務	283,306	22.7	303,360	25.4	(20,054)	(6.6)
—包幹制	228,170	19.1	241,950	21.3	(13,780)	(5.7)
—酬金制	55,136	100.0	61,410	100.0	(6,274)	(10.2)
交付前及顧問服務	57,617	24.0	319,609	29.8	(261,992)	(82.0)
社區增值服務	103,549	66.6	91,953	50.5	11,596	12.6
智能解決方案服務	26,635	19.0	73,977	34.3	(47,342)	(64.0)
總計	<u>471,107</u>	<u>26.4</u>	<u>788,899</u>	<u>29.6</u>	<u>(317,792)</u>	<u>(40.3)</u>



### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2021年約25.4%跌至2022年約22.7%，下跌約2.7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)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2021年的約29.8%減少至2022年的約24.0%，減少約5.8個百分點。有關減少主要由於年內國家宏觀政策、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2021年約50.5%上升至截至2022年的約66.6%，上升約16.1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2021年約34.3%下跌約15.3個百分點至2022年約19.0%。減少主要是由於年內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情的影響，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2021年約人民幣13.2百萬元減少至2022年約人民幣10.4百萬元，減幅約21.2%。減少的主要原因是新冠肺炎疫情的影響，導致市場推廣活動減少。

## 行政開支

本集團的行政開支由2021年約人民幣245.4百萬元減少至2022年約人民幣229.4百萬元，減幅約6.5%。該減少主要是由於業務規模減少導致員工成本減少所致。



## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2021年約人民幣66.9百萬元減少至2022年約人民幣32.3百萬元，減幅約51.7%，主要由於2021年出售按公平值經損益入賬的金融資產的虧損人民幣159.3百萬元不可作所得稅扣減，導致年內應課稅溢利減少。

## 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2021年約人民幣68.1百萬元增加至2022年約人民幣106.6百萬元，增幅約56.5%，主要是由於沒有(i)2021年出售按公平值經損益入賬的金融資產的虧損人民幣159.3百萬元及(ii)2021年終止收購交易的虧損人民幣63.9百萬元。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣247.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣358.0百萬元減少約人民幣110.7百萬元，主要是由於應收貿易賬款回收進展緩慢及結付與於過往年度收購附屬公司有關的應付代價。

本集團財務狀況良好，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79.2百萬元至2022年12月31日的約人民幣528.8百萬元。於2022年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約1.65倍(2021年12月31日：約1.51倍)。

於2022年12月31日及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2022年12月31日，本集團錄得約人民幣160.8百萬元(2021年12月31日：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。

## 使用權資產

於2022年12月31日，本集團錄得使用權資產約人民幣200.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣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12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣828.8百萬元，較2021年12月31日約人民幣738.5百萬元增加約人民幣90.3百萬元，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)關連人士的應收貿易賬款增加，主要原因是年內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情的影響所致。

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12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣73.3百萬元，較2021年12月31日約人民幣76.3百萬元輕微減少約人民幣3.0百萬元。

## 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2022年12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣79.2百萬元，較2021年12月31日約人民幣53.0百萬元增加約人民幣26.2百萬元，主要原因為收取該等付款的速度放緩。

## 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2022年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣191.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣247.8百萬元減少約人民幣56.8百萬元，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、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2022年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣342.9百萬

元，較2021年12月31日約人民幣389.8百萬元減少約人民幣46.9百萬元，主要原因為業務規模減少導致員工成本減少及結付與收購附屬公司有關的應付代價。

### 資本承擔

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

### 資產抵押

於2022年12月31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12月31日止年度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末計息借款總額除以權益總值計算。於2021年及2022年12月31日，本集團的資產負債比率為零。

### 或然負債

於2022年12月31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12月31日，以港幣及美元計值的現金及銀行結餘為約人民幣10.9百萬元，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2022年12月31日，本集團聘用12,159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

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。

## 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二部分的守則條文第C.2.1條，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。

自報告期開始直至2022年9月16日，廖傳強先生為董事會主席及總裁。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，董事會一直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。

董事會已自2022年9月16日起委任牟朝輝女士為本公司執行董事兼行政總裁。因此，廖傳強先生不再擔任本公司總裁，惟留任董事會主席。該安排將本公司主席及行政總裁的角色區分，使本公司重新遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則第二部分的守則條文第C.2.1條。

## 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。本公司報告年度的經審核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2022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。於報告期內，董事會並無發現不遵守指引的情況。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022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2022年末期股息(2021年：無)。

## 核數師的工作範疇

有關本集團於截至2022年12月31日止年度的業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師開元信德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轉載的金額一致。開元信德會計師事務所有限公司在此方面的工作並不構成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進行的核證工作，因此，開元信德會計師事務所有限公司並無對本公告作出任何保證。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於2023年6月14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2023年6月9日(星期五)至2023年6月14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2023年6月8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。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2023年6月14日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據聯交所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，2023年3月24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、趙建華先生及牟朝輝女士；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。