

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2024年6月30日止六個月的 中期業績公告**

#### **中期業績摘要**

- 截至2024年6月30日止六個月的總收益較截至2023年6月30日止六個月約人民幣880.0百萬元增加約2.0%至約人民幣898.0百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣245.3百萬元增加約4.1%至約人民幣255.4百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月的溢利及全面收益總額為約人民幣50.7百萬元，而截至2023年6月30日止六個月則為虧損及全面開支總額約人民幣96.9百萬元。
- 於2024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132.3百萬平方米及104.5百萬平方米，分別較2023年12月31日的約132.1百萬平方米及102.3百萬平方米增加約0.2%及增加約2.2%。

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」或「佳兆業美好」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期業績，連同截至2023年同期之比較數字。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024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	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
收益	4	897,997	880,008
直接經營開支		<u>(642,570)</u>	<u>(634,689)</u>
毛利		255,427	245,319
銷售及市場推廣開支		(4,475)	(5,242)
行政開支		(89,259)	(99,158)
金融資產虧損準備撥備		(58,014)	(263,360)
其他收益淨額	5	<u>808</u>	<u>4,185</u>
經營溢利/(虧損)		104,487	(118,256)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損		(42,706)	(15,079)
應佔聯營公司業績		3,829	3,634
融資成本淨額		<u>(192)</u>	<u>(179)</u>
除所得稅前溢利/(虧損)	6	65,418	(129,880)
所得稅(開支)/抵免	7	<u>(14,714)</u>	<u>32,950</u>
期內溢利/(虧損)及全面收益/(開支)總額		<u>50,704</u>	<u>(96,930)</u>
以下人士應佔期內溢利/(虧損)及 全面收益/(開支)總額：			
本公司擁有人		44,346	(101,410)
非控股權益		<u>6,358</u>	<u>4,480</u>
		<u>50,704</u>	<u>(96,930)</u>
本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損) (以人民幣元列示)			
基本	8(a)	0.29	(0.66)
攤薄	8(b)	<u>0.29</u>	<u>(0.66)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於2024年6月30日

		(未經審核) 於2024年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2023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	19,446	19,250
無形資產		23,225	25,969
商譽		160,828	160,828
使用權資產		173,518	184,041
金融資產	11	141,600	184,306
於聯營公司之投資		33,054	34,292
其他應收款項	12	8,981	8,495
遞延稅項資產		335,045	309,865
		<u>895,697</u>	<u>927,046</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	12	469,000	393,552
其他應收款項	12	71,440	66,670
代表住戶付款		110,748	95,107
合約資產		53,885	52,460
應收關連人士款項		7,899	6,697
受限制現金		1,348	450
現金及現金等值項目		238,660	286,774
		<u>952,980</u>	<u>901,710</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	201,857	194,032
其他應付款項	13	315,185	359,556
合約負債		235,256	221,268
應付關連人士款項		5,803	4,081
租賃負債		4,901	5,636
應付所得稅		80,559	81,857
		<u>843,561</u>	<u>866,430</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>109,419</u>	<u>35,280</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,005,116</u>	<u>962,326</u>

		(未經審核) 於2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	13	4,810	5,876
租賃負債		2,159	6,425
遞延稅項負債		9,781	10,492
		<u>16,750</u>	<u>22,793</u>
資產淨值		<u>988,366</u>	<u>939,533</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		906,339	867,561
本公司擁有人應佔權益		<u>907,700</u>	<u>868,922</u>
非控股權益		80,666	70,611
權益總額		<u>988,366</u>	<u>939,533</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 截至2024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」)(一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市)為本公司的最終控股公司。

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2024年8月23日獲董事會批准刊發。

### 2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的未經審核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。未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至2023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. 應用香港財務報告準則的修訂本

於2024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的修訂本

截至2024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2023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2024年1月1日生效的香港財務報告準則的修訂本除外。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。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
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
香港會計準則第1號(修訂本)	具有契約的非流動負債
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

採納香港財務報告準則的修訂本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、業主增值服務及非業主增值服務的所得款項。本公司管理層已重新呈列服務類別，以與其目前的業務策略保持一致。業主增值服務主要專注於為個人業主及機構業主以及住戶提供服務。非業主增值服務主要專注於物業開發商，包括：(i) 建築工地管理服務；(ii) 示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii) 物業管理顧問服務；及(iv) 智能解決方案服務。

本集團於截至2024年及2023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			
	2024年		2023年	
	收益	直接	收益	直接
	人民幣千元	經營開支	人民幣千元	經營開支
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重新呈列)	(重新呈列)
物業管理服務	707,257	536,245	648,910	493,891
業主增值服務	84,843	29,973	92,952	43,897
非業主增值服務	105,897	76,352	138,146	96,901
	<u>897,997</u>	<u>642,570</u>	<u>880,008</u>	<u>634,689</u>

收益確認時間	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
隨時間	884,627	853,570
某一時間點	<u>13,370</u>	<u>26,438</u>
	<u>897,997</u>	<u>880,008</u>

截至2024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」)、其合營企業及聯營公司所產生收益佔本集團收益約12.2%(2023年6月30日：14.0%)。除與佳兆業集團、其合營企業及聯營公司的交易外，本集團擁有大量客戶而彼等概無佔本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月收益10%或以上。

(b) 未達成的履約責任

就非業主增值服務的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。

就業主增值服務而言，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(即非業主增值服務)而言，於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
一年內	<b>89,564</b>	97,482
超過一年	<b>85,466</b>	94,920
	<b>175,030</b>	192,402

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。本公司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2024年及2023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、業主增值服務及非業主增值服務。管理層作出資源分配決策方面，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2024年及2023年6月30日止六個月的所有收益均來自中國。

於2024年6月30日及2023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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
無條件政府補貼收入	1,315	2,791
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	37	(670)
(撇銷)／收回已撇銷之不可收回應收款項	(627)	1,523
外匯(虧損)／收益淨額	(10)	872
其他	93	(331)
	<u>808</u>	<u>4,185</u>

## 6. 除所得稅前溢利／(虧損)

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元

除所得稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項後達致：

無形資產的攤銷	2,744	2,744
核數師酬金	544	555
折舊		
—物業、廠房及設備	2,929	2,597
—使用權資產	9,265	9,575
短期租賃的租賃費用	7,074	14,230
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款	45,167	243,546
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	9,808	4,497
—合約資產	3,039	15,317
員工成本—包括董事酬金		
—工資、薪金、獎金及其他福利	362,468	353,378
—退休福利計劃供款	40,624	33,868
—以股權結算股份支付的開支	—	1,090
員工成本總額	<u>403,092</u>	<u>388,336</u>
撇銷／(收回已撇銷)之不可收回應收款項	<u>627</u>	<u>(1,523)</u>



## 7. 所得稅開支／(抵免)

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	40,605	37,346
遞延稅項抵免		
暫時性差額的產生及撥回	(25,891)	(70,296)
	<u>14,714</u>	<u>(32,950)</u>

## 8. 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按截至2024年及2023年6月30日止六個月本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(人民幣千元)	44,346	(101,410)
已發行普通股加權平均數	<u>154,110,000</u>	<u>154,110,000</u>
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	<u>0.29</u>	<u>(0.66)</u>

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
已發行普通股加權平均數	154,110,000	154,110,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	<u>-</u>	<u>-</u>
就計算每股攤薄盈利／(虧損)的普通股的加權平均數	154,110,000	154,110,000
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)	<u>0.29</u>	<u>(0.66)</u>

附註：計算截至2024年6月30日止六個月每股攤薄盈利時，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，此乃由於股份的平均市價低於該等購股權之經調整行使價。

計算截至2023年6月30日止六個月的每股攤薄虧損時，並無假設本公司未行使購股權獲行使，此乃由於假設該等購股權被轉換將會減少每股虧損。

## 9. 股息

董事會並不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年6月30日：無)。

## 10. 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止六個月，本集團有新增成本為人民幣3,880,000元(2023年6月30日：人民幣996,000元)的物業、廠房及設備項目。

截至2024年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣755,000元(2023年6月30日：人民幣1,753,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售收益人民幣37,000元(2023年6月30日：出售虧損人民幣670,000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

於2024年6月30日(未經審核)

非流動

其他金融資產(附註(a))

141,600

於2023年12月31日(經審核)

非流動

其他金融資產(附註(a))

184,306

附註：

- (a) 該金額為就位於中國的若干非住宅物業(「物業」)的獨家權利支付的代價，自2021年12月起為期五年。根據相關合約安排，本公司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。本公司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，本集團於過往年度支付的金額可予以退還。

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。截至2024年6月30日止六個月已確認公平值虧損約人民幣42,706,000元(2023年6月30日：約人民幣15,079,000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2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	506,233	426,310
— 關連人士	<u>901,325</u>	<u>860,633</u>
	1,407,558	1,286,943
減：應收貿易賬款虧損準備	<u>(938,558)</u>	<u>(893,391)</u>
	<u>469,000</u>	<u>393,552</u>
其他應收款項		
其他按金	22,449	23,538
預付款項	19,048	19,060
代表員工付款	14,763	15,076
按包幹制代表住戶付款	29,177	21,018
其他	6,127	4,197
減：其他應收款項虧損準備	<u>(11,143)</u>	<u>(7,724)</u>
其他應收款項總額	80,421	75,165
減：非流動部分的其他應收款項	<u>(8,981)</u>	<u>(8,495)</u>
流動部分	<u>71,440</u>	<u>66,670</u>

附註：

- (a) 物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款確認，並於發出付款通知書時到期支付。非業主增值服務乃根據相關服務協議的條款確認，而本集團一般向客戶授予的平均信用期介乎0天至90天。
- (b) 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2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
180日內	508,681	495,049
181至365日	232,768	196,907
1至2年	254,119	302,794
2至3年	341,011	261,294
3年以上	<u>70,979</u>	<u>30,899</u>
	<u>1,407,558</u>	<u>1,286,943</u>

### 13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	(未經審核) 於2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>應付貿易賬款</b>		
— 第三方	190,633	180,002
— 關連人士	<u>11,224</u>	<u>14,030</u>
	<b><u>201,857</u></b>	<b><u>194,032</u></b>
<b>其他應付款項</b>		
過往年度收購附屬公司應付代價	5,400	16,171
應計員工成本	84,650	87,264
其他應付稅項	7,355	8,843
已收按金	85,930	83,217
代表住戶收款	112,470	138,557
其他應付款項及應計費用	<u>24,190</u>	<u>31,380</u>
其他應付款項總額	<b><u>319,995</u></b>	<b><u>365,432</u></b>
減：非流動部分		
其他應付款項	<u>(4,810)</u>	<u>(5,876)</u>
<b>流動部分</b>	<b><u>315,185</u></b>	<b><u>359,556</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，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
90日內	88,302	96,456
91至180日	41,451	39,497
181至270日	28,428	16,921
271至365日	13,569	12,019
超過365日	<u>30,107</u>	<u>29,139</u>
	<b><u>201,857</u></b>	<b><u>194,032</u></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2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	<u>3,111</u>	<u>1,272</u>

於2024年6月30日及2023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

於報告日期，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2024年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2023年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	7,478	2,142
第二至五年	<u>3,968</u>	<u>1,350</u>
	<u>11,446</u>	<u>3,492</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

2024年上半年，在以習近平總書記為核心的黨中央堅強領導下，各地區各部門認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，有效落實各項宏觀政策。初步核算，2024年上半年國內生產總值616,836億元人民幣，同比增長5.0%；國民經濟運行總體平穩，穩中有進，新動能加快成長，高質量發展取得新進展。

2024年上半年，中央政府及相關部門多次強調房地產行業的重要性，年初明確樓市穩市場、防風險、促轉型政策方向。2024年4月30日，中央政治局會議進一步定調樓市，政策著力「穩市場」、「去庫存」。地方層面，2024年上半年各地政策優化力度增強。2024年5月17日，中國人民銀行發佈多項通知，明確取消全國層面房貸利率下限、下調房貸首付比例和公積金貸款利率，推出保障性住房再貸款。新政後，多地快速落實降低首付比例、取消商貸利率下限、降低公積金貸款利率等，明顯提振了市場情緒，帶動購房需求釋放。

2024年上半年，儘管房地產行業的利好政策頻出，但房地產開發市場仍在逐步收縮，房地產開發投資金額、新開工面積和商品房銷售面積仍同比大幅度下降，物業管理企業的規模增長潛力面臨著挑戰。

房地產行業作為物業管理行業的上游，其發展對物業管理行業有著深遠的影響。儘管面臨挑戰，物業管理行業也迎來了新的發展機遇。2023年12月27日，國家發改委發佈《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，自2024年2月1日起施行。物業管理服務納入了「鼓勵類-商務服務業」，經過此次更新，物業管理服務定位正式從「鼓勵類-其他服務」歸屬於「鼓勵類-商務服務業」，不僅體現了國家對物業管理行業的持續支持，更首次明確將非住宅物業納入鼓勵發展範疇。國家還出台了相關政策，鼓勵物業管理服務企業向養老、託幼、家政、社區助餐、快遞收發等領域延伸；鼓勵物業管理服務企業引導綠色生活方式，通過利用物聯網、互聯網、大數據等科技手段實現系統設備低能耗運行，節約資源、保護環境、減少污染、降低碳排放強度。

物業管理行業的「存量+增量」發展模式、輕資產和豐富的現金流等特徵依然保持，儘管「增量部分」的增長速度有所下降，但整體仍呈增長趨勢。這表明，即使房地產市場的開發速度降速，物業管理行業的基本面依然穩固。

作為全國領先的綜合物業管理服務運營商之一，佳兆業美好始終以「美好正在發生」為引領，推行「用心力•全心意」的服務理念，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。為確保長期持續穩健經營，我們始終確立「至臻至誠，嚴謹規範，務實高效，持續改進」的質量方針，不斷提升服務品質，獲得客戶的相信與認可，品牌價值也逐漸獲得市場認可。

2024年上半年，面對複雜嚴峻的宏觀經濟形勢，佳兆業美好執行「提質增效、實幹篤行」的經營方針，透過「內生增長+獨立拓展」雙輪驅動，管理規模穩步提升，在管面積增長至約104.5百萬平方米，在管項目達到732個，累計進駐21個省份77座城市。本集團首次進駐江西省，進入吉安、贛州市場，業務版圖持續擴張。

通過不懈努力，本集團獲選為「2024中國物業服務百強企業」、「2024中國特色物業服務領先企業—多元智慧業態」、「2024物業服務企業卓越表現」、「2024物業服務企業創新能力卓越表現」、「2024中國物業服務力百強企業」、「2024中國住宅物業服務力TOP20企業」、「2024中國物業服務質量領先企業」、「2024中國物業服務滿意度領先企業」、「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」。

面對經濟環境的風雲變化及物業管理行業發展新格局。我們會做好充分準備，持續秉承「服務·美麗中國」的發展願景，迎接未來的機遇與挑戰。

## 財務摘要

截至2024年6月30日止六個月，本集團營業收益增長約人民幣18.0百萬元至人民幣898.0百萬元，較2023年同期營業收益增幅約2.0%；其中物業管理服務收益為人民幣707.3百萬元，業主增值服務收益為人民幣84.8百萬元，非業主增值服務收益為人民幣105.9百萬元。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣245.3百萬元增長約4.1%至約人民幣255.4百萬元。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的溢利及全面收益總額為約人民幣50.7百萬元，而2023年同期則為虧損及全面開支總額約人民幣96.9百萬元。

## 豐富服務體系，夯實基礎服務

報告期內，本集團持續圍繞「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，不斷豐富物業業態體系，新升級發佈《佳服五星「1+3+5」、十大場景、三個窗口標準化手冊》等服務體系內容，物業服務體系已覆蓋住宅、商業、寫字樓、文體場館、學校、高端案場、醫院、城市公建、文旅等9大業態產品體系。



2024年以「樂享美好生活FUN」為社區文化服務口號，提供美好的社區文化體驗，圍繞「樂活FUN」、「樂鄰FUN」、「樂善FUN」、「樂享FUN」為四大服務體系，組織「佳鄰•佳親」社區文化活動、提供五大免費十項便民服務、開展螢火蟲公益計劃、倡導「黨建引領•紅色物業」，打造具有佳兆業特色的社區文化品牌。

在社群營造、社區文化活動方面，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，積極開展社區文化活動，倡導幼有所樂，老有所頤，青年有熱愛。以實際行動關愛老人，關心青少年成長，打造佳兆業美好特色社區服務體系，創造敦親睦鄰的美好社區，提升業主的幸福指數。

在基礎服務品質和服務體驗方面，本集團以「強本固基，降本增收」為業務主綫，堅守品質，嚴控風險，體驗煥新。開展「佳潤行動」及「佳分行動」對客服務提升專項行動；以及圍繞「人行動綫」和「車行動綫」對在管項目開展了「春風沐佳2.0」、「精誠築佳2.0」、「品質煥新」、「最美園林」等一系列服務體驗提升行動；對社區的園林綠化進行養護、美化；對社區的設備設施進行翻新、修繕、升級；對樓齡10年以上的「大齡」小區全面體檢；對客戶關鍵觸點崗位及對應的服務標準進行梳理和優化；持續提升人居環境及客戶體驗。

在打造安全、安心社區方面，佳兆業美好開展「春季練兵」、「百日安全」、「項目攻防戰」專項行動，通過開展消防、應急等演練活動，有效提高員工的消防安全專業技能和風險防範處置能力及業主、住戶的消防安全意識與應急避險能力；持續開展「3+2+1」巡邏模式，園區採取智能巡邏方式，使用雙輪平衡車開展現場巡邏；利用科技賦能「鷹眼系統」，服務人員通過手機隨時與現場保持聯動；為保障夜間安全，成立城市巡防隊，配備警用電瓶車、肩閃燈、反光馬甲進行巡視，為業主、住戶的安全保駕護航。

愛佳人，愛生命。佳兆業美好已在深圳、廣州、惠州、江陰、葫蘆島等城市的部分項目配備AED急救設施，通過對員工進行操作培訓、應急演練，以及完善應急援助方案，協助客戶實現多次緊急救助，減少服務空間內非正常死亡。在科技化運營方面，持續迭代優化「K服務科技化產品運營管控」平台：豐富電梯管理模塊功能，實現電梯台賬、維修、保養「三位一體」的閉環管理，提升電梯運行安全水平；優化日常品質巡檢操作，提升巡檢效率，助力品質提升等。

在節能減排方面，佳兆業美好在2024年繼續執行《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」能源託管及多元合作，多管齊下，利用照明、水泵、空調、綠化灌溉霧化微噴等節能改造技術，及日常精細化綠色運營管理。

### 探索便民生活，打造鄰里生活服務圈

佳兆業美好堅持以良好的基礎服務為支點，創造可持續增長的增值業務，圍繞社區資產運營，開展多元化增值服務，不斷滿足業主的本地生活需求，積極開展社區空間、社區零售、社區美居、社區租售及康養家政服務等業務，提供高質量的產品和貼心服務，實現社區生活空間配套及運營的升級。

截至2024年6月30日，佳兆業美好「小K生活展示館」6店齊開，目前綫下體驗館已覆蓋廣州、深圳、上海、成都、重慶、東莞、佛山、惠州、珠海9大城市，立足客戶切身需求，聚焦用戶體驗，致力打造精準專業的增值服務。佳兆業美好正加速探索社區鄰里生活服務圈。通過業務融合發展，實現產品體系的全面升級，全面提升社區空間運營服務能力。

佳兆業美好鄰里服務生態，以小K生活展示館及小K生活平台為載體，集合全國及本地優勢供應鏈資源，一城一策打造1+N服務體系，聚焦社區團購、到家服務、家裝煥新、房屋租售、社區閒置、餐飲文旅等本地生活需求。同時，佳兆業美好自主開發社區共享平台、服務報單平台等信息化工具，讓本地生活更省心、舒心、安心。

伴隨著我國步入老齡社會，「9073」養老格局形成，即90%的老年人通過自我照料實現居家養老，7%的老年人通過社區專業化服務實現社區養老，3%的老年人入住養老機構集中養老。為讓老年人能夠在熟悉環境中保持獨立和自主，同時得到必要的照顧和支持，佳兆業美好重點發展社區康養家政業務，利用社區空間及用戶優勢，結合當地政策支持與便民服務，試點孵化「物業+養老」服務模式，構建「全齡友好佳社區」。

業主增值服務作為公司突破增長瓶頸、盈利瓶頸的關鍵支撐點，發展重要性持續提升，佳兆業美好積極探索，持續發揮「最後一公里」優勢，在豐富細分品類同時持續融合發展，打造鄰里生活服務圈。

## 未來展望

作為伴隨房地產開發業務而生的物業服務行業，具備「剛需+長周期」的專屬特徵，也是與客戶交互最頻繁的觸點。物業服務幾乎貫穿整個房地產後服務市場，具有巨大發展潛力。

佳兆業美好將直面行業挑戰，緊跟國家政策方向，探索、培育業務轉型和升級的機會，持續以高品質服務、高質量拓展為支撐，促進管理規模有序、有質、穩步擴張；持續延伸、拓寬增值服務鏈條，打造第二增長曲綫；持續強化品牌影響力。我們將繼續鞏固「基本盤」，打造「增量盤」，為實現全面高質量發展而不斷努力。

## 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25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。

本集團現有的三大業務線包括物業管理服務、業主增值服務及非業主增值服務，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2024年6月30日，本集團物業管理服務已覆蓋中國21個省份、直轄市及自治區的77個城市，總在管建築面積達104.5百萬平方米，總在管物業數目為732個，當中包括336個住宅社區及396項非住宅物業，市場拓展勢頭強勁，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。

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

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	132,320	132,103
在管建築面積(千平方米)	104,533	102,294
在管物業數目(個)	<u>732</u>	<u>720</u>



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

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)
1月1日	102,294	720	94,518	673
新委聘	4,910	53	18,625	152
終止	(2,671)	(41)	(10,849)	(105)
總計	<u>104,533</u>	<u>732</u>	<u>102,294</u>	<u>720</u>

### 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、公共設施及工業園以及文化及旅遊設施等業態。我們以廣西、邯鄲、鹽城、揚州及嘉興為起點，擴大與政府平台的合作及服務業務。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。通過採用這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所招致的開支。

下表載列本集團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2024年6月30日			於2023年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
住宅社區	60,717	58.1	336	60,259	58.9	342
非住宅物業	43,816	41.9	396	42,035	41.1	378
總計	<u>104,533</u>	<u>100.0</u>	<u>732</u>	<u>102,294</u>	<u>100.0</u>	<u>720</u>



下表載列本集團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2024年6月30日			於2023年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
物業管理服務(包幹制)	80,807	77.3	620	77,276	75.5	610
物業管理服務(酬金制)	23,726	22.7	112	25,018	24.5	110
<b>總計</b>	<b>104,533</b>	<b>100.0</b>	<b>732</b>	<b>102,294</b>	<b>100.0</b>	<b>720</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連同其合營企業及聯營公司及獨立第三方物業開發商開發的物業。於截至2024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，並持續深耕由獨立第三方物業開發商開發的物業市場。於2024年上半年，我們進一步加大對獨立第三方物業開發商的拓展力度。本集團於2024年6月30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61.6百萬平方米，較2023年12月31日的約60.4百萬平方米增加約2.0%。憑藉對房地產行業的合理佈局，本集團能夠承接各類型物業業態，並提供有競爭力的服務和產品。本集團物業管理服務的整體發展前景良好。

下表載列本集團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2024年6月30日			於2023年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
由佳兆業集團連同其 合營企業及聯營公司 開發的物業	42,971	41.1	216	41,891	41.0	213
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	61,562	58.9	516	60,403	59.0	507
<b>總計</b>	<b>104,533</b>	<b>100.0</b>	<b>732</b>	<b>102,294</b>	<b>100.0</b>	<b>720</b>

## 業主增值服務

作為物業管理服務的延伸，本集團的業主增值服務旨在切合業主(包括個人業主及機構業主)和住戶的生活及日常所需，提供各式各樣的產品及服務，提升客戶滿意度，並為業主和住戶提供更加健康及便捷的生活方式。

本集團通過小K生活為業主和住戶提供多元化的產品及服務，以滿足他們不斷變化的日常生活需求。作為本集團旗下增值服務品牌，小K生活推出以來，始終秉承「快捷高質，增值多彩生活」的服務理念，覆蓋住宅、商業、寫字樓、場館、公建等多種業態。經過不斷優化與發展，目前小K生活可主要分為(1)小K空間、(2)小K零售、(3)小K租售、(4)小K美居四大板塊，在小K零售板塊下進一步細化推出(a)小K商寫、(b)小K充電、(c)小K優選、(d)小K團購、(e)小K到家、(f)小K文旅等多個子單元產品體系。通過融合物業基礎服務、多元強供應鏈、前置倉等優勢，不斷提升增值服務力，以優質的產品和便捷的服務為生活添彩，打造用戶全生命周期的服務及產品標準化體系。

截至2024年6月30日，佳兆業美好「小K生活展示館」6店齊開，目前綫下體驗館已覆蓋廣州、深圳、上海、成都、重慶、東莞、佛山、惠州、珠海9大城市，立足客戶切身需求，聚焦用戶體驗，致力打造精準專業的增值服務。佳兆業美好正加速探索社區鄰里生活服務圈。通過業務融合發展，實現產品體系的全面升級，全面提升社區空間運營服務能力。

佳兆業美好鄰里服務生態，以小K生活展示館及小K生活平台為載體，集合全國及本地優勢供應鏈資源，一城一策打造1+N服務體系，聚焦社區團購、到家服務、家裝煥新、房屋租售、社區閑置、餐飲文旅等本地生活需求。同時，佳兆業美好自主開發社區共享平台、服務報單平台等信息化工具，讓本地生活更省心、舒心、安心。

截至2024年6月30日止六個月，業主增值服務總收入約為人民幣84.8百萬元，同比減少約8.7%。該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。



## 非業主增值服務

本集團憑藉相關專業知識向非業主(主要為物業開發商)提供多項增值服務，包括：(i)建築工地管理服務；(ii)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)物業管理顧問服務；及(iv)智能解決方案服務等。

**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。

**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。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。

**顧問服務。**本集團向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。

**智能解決方案服務。**本集團向不同物業開發商提供全面綜合方案，包括設計、自主研發產品、工程建設及運營維護服務。

截至2024年6月30日止六個月，非業主增值服務總收益約人民幣105.9百萬元，同比減少約23.3%。該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

除上述者外，截至2024年6月30日止六個月，本集團的業務發展活動概無重大變動。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)非業主增值服務。本公司管理層已重新呈列服務類別，以與其目前的業務策略保持一致。業主增值服務主要專注於為個人業主及機構業主以及住戶提供服務。非業主增值服務主要專注於物業開發商，包括：(i)建築工地管理服務；(ii)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)物業管理顧問服務；及(iv)智能解決方案服務。收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣880.0百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣898.0百萬元，增幅約2.0%。

下表載列本集團於所示期間各業務分部的收益貢獻：

	(未經審核)					
	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023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	
		(重新呈列)	(重新呈列)			
物業管理服務	707,257	78.8	648,910	73.7	58,347	9.0
業主增值服務	84,843	9.4	92,952	10.6	(8,109)	(8.7)
非業主增值服務	105,897	11.8	138,146	15.7	(32,249)	(23.3)
總計	897,997	100.0	880,008	100.0	17,989	2.0

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2023年6月30日止六個月約人民幣648.9百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣707.3百萬元，增幅約9.0%，該增加主要由於業務拓展導致總在管建築面積增加所致。

業主增值服務收益，主要包括綫下及在綫渠道提供停車場、空間租賃、零售、房屋租賃及銷售、房屋裝修和翻新及其他增值服務產生的收入，收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣93.0百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月約人民幣84.8百萬元，減幅約8.7%，該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。

非業主增值服務收益，主要包括建築工地管理、示範單位及物業銷售場所管理及顧問服務以及安裝及維護服務的費用，收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣138.1百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月約人民幣105.9百萬元，減幅約23.3%，該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

## 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2023年6月30日止六個月約人民幣634.7百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣642.6百萬元，增幅約1.2%。該增加主要是由於物業管理服務業務拓展導致總在管建築面積增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣245.3百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣255.4百萬元，增幅約4.1%，本集團截至2024年6月30日止六個月的整體毛利率約為28.4%，與截至2023年6月30日止六個月約27.9%相比上升約0.5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：

	(未經審核)					
	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023年		變動	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	金額	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
			(重新呈列)	(重新呈列)		
物業管理服務	171,012	24.2	155,019	23.9	15,993	10.3
—包幹制	143,640	21.1	128,594	20.7	15,046	11.7
—酬金制	27,372	100.0	26,425	100.0	947	3.6
業主增值服務	54,870	64.7	49,055	52.8	5,815	11.9
非業主增值服務	29,545	27.9	41,245	29.9	(11,700)	(28.4)
總計	<u>255,427</u>	<u>28.4</u>	<u>245,319</u>	<u>27.9</u>	<u>10,108</u>	<u>4.1</u>

### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2023年6月30日止六個月約23.9%上升約0.3個百分點至截至2024年6月30日止六個月約24.2%，上升乃主要由於本集團實施各種成本節約舉措，主動管理本集團的物業管理服務成本。

### 2) 業主增值服務

本集團的業主增值服務毛利率由截至2023年6月30日止六個月約52.8%上升約11.9個百分點至截至2024年6月30日止六個月約64.7%。上升乃主要由於部分毛利率較高的增值服務貢獻的收益佔比上升。

### 3) 非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月約29.9%跌至截至2024年6月30日止六個月約27.9%，下跌約2.0個百分點。下跌乃主要由於毛利率較高的項目貢獻的收益佔比下降。

### 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2023年6月30日止六個月約人民幣5.2百萬元減少約13.5%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣4.5百萬元。減少主要由於截至2024年6月30日止六個月進行較少市場推廣活動。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣99.2百萬元減少約10.0%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣89.3百萬元。

## 所得稅(開支)／抵免

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得所得稅開支約人民幣14.7百萬元，而截至2023年6月30日止六個月的所得稅抵免約為人民幣33.0百萬元，乃由於本集團於本報告期內產生溢利。

## 期內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額

截至2024年6月30日止六個月，本集團溢利及全面收益總額約為人民幣50.7百萬元，而截至2023年6月30日止六個月虧損及全面開支總額約為人民幣96.9百萬元。業績改善乃主要源於截至2024年6月30日止六個月，來自關連方的應收貿易賬款虧損準備撥備相比2023年同期大幅減少。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣238.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣286.8百萬元減少約人民幣48.1百萬元，主要由於應收貿易賬款回收進展緩慢及結付與過往年度收購附屬公司有關的應付代價。

於2024年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣109.4百萬元(2023年12月31日：約人民幣35.3百萬元)。於2024年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.13倍(2023年12月31日：約1.04倍)。

於2024年6月30日，本集團不存在任何其他貸款或借貸(2023年12月31日：無)。

## 商譽

於2024年6月30日，本集團錄得約人民幣160.8百萬元的商譽(2023年12月31日：人民幣160.8百萬元)，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及於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2024年6月30日止六個月計提減值撥備。

## 使用權資產

於2024年6月30日，本集團錄得使用權資產約人民幣173.5百萬元(2023年12月31日：人民幣184.0百萬元)，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及非業主增值服務費。於2024年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣469.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣393.6百萬元增加約人民幣75.4百萬元，主要由於(i)總在管建築面積擴張導致來自物業管理服務的應收貿易賬款增加；及(ii)應收房地產開發商貿易賬款回收進展緩慢，原因是國家宏觀政策及房地產行業市況的影響所致。

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2024年6月30日，本集團的其他應收款項約人民幣80.4百萬元，較2023年12月31日約人民幣75.2百萬元輕微增加約人民幣5.2百萬元。增加主要由於擴展業務導致總在管建築面積增加所致。

## 按酬金制代表住戶付款

代表住戶付款為本集團按酬金制代表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2024年6月30日，本集團按酬金制代表住戶付款約人民幣110.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣95.1百萬元增加約人民幣15.6百萬元，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貨商作出的採購付款責任。於2024年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣201.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣194.0百萬元輕微增加約人民幣7.9百萬元，主要原因是本集團總在管建築面積擴張及分包予獨立第三方服務供應商的規模擴大所致。

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2024年6月30日，本集團的其他應付款項約為人民幣320.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣365.4百萬元減少約人民幣45.4百萬元，主要由於結付收購附屬公司的應付代價及代表住戶收款。

### 資本承擔

於2024年6月30日，本集團概無任何重大資本承擔(2023年12月31日：無)。

### 資產抵押

於2024年6月30日，概無本集團資產作抵押(2023年12月31日：無)。

### 重大資產收購及出售

截至2024年6月30日止六個月本集團並無任何重大資產收購或出售(2023年：無)。

### 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2024年6月30日及2023年12月31日，本集團的資產負債比率分別為零及零，原因是概無計息借款。

### 或然負債

於2024年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2023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2024年6月30日，以港幣(「港幣」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物為約人民幣0.8百萬元，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2024年6月30日，本集團聘用12,440名僱員(2023年12月31日：12,713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。本集團定期檢討其薪酬政策及方案，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。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C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，並於截至2024年6月30日止六個月一直遵從所有適用的守則條文。

## 中期業績審閱

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條項下規定成立審核委員會(「審核委員會」)，其由三名獨立非執行董事組成。

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2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，並與管理團隊商討有關審核、風險管理及內部控制的事宜。

## 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C3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2024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2024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2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年6月30日：無)。

### 於聯交所及本公司網站內刊登2024年中期報告

截至2024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  
郭英成

香港，2024年8月23日

於本公告日期，董事會包括執行董事郭英成先生、廖傳強先生、李海鳴先生、郭曉群先生、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。