

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2023年6月30日止六個月的 中期業績公告

中期業績摘要

- 截至2023年6月30日止六個月的總收益較截至2022年6月30日止六個月約人民幣897.1百萬元減少約1.9%至約人民幣880.0百萬元。
- 截至2023年6月30日止六個月的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣224.1百萬元增加約9.5%至約人民幣245.3百萬元。
- 截至2023年6月30日止六個月的虧損為約人民幣96.9百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則為溢利約人民幣56.2百萬元。撇除來自關連方的應收貿易賬款減值撥備的影響後，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得溢利約人民幣76.8百萬元。
- 於2023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133.9百萬平方米及101.6百萬平方米，分別較2022年12月31日的約132.7百萬平方米及94.5百萬平方米增加約0.9%及增加約7.5%。

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)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2023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2022年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

		(未經審核)	
		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	880,008	897,127
直接經營開支		(634,689)	(673,075)
毛利		245,319	224,052
銷售及市場推廣開支		(5,242)	(5,654)
行政開支		(99,158)	(120,263)
金融資產虧損準備撥備		(263,360)	(38,535)
其他收益淨額	5	4,185	8,567
經營(虧損)/溢利		(118,256)	68,167
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損		(15,079)	(430)
應佔聯營公司業績		3,634	8,399
融資成本淨額		(179)	(392)
除所得稅前(虧損)/溢利	6	(129,880)	75,744
所得稅抵免/(開支)	7	32,950	(19,562)
期內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額		(96,930)	56,182
以下人士應佔期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(101,410)	48,812
非控股權益		4,480	7,370
		(96,930)	56,182
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 (以人民幣元列示)			
基本	8(a)	(0.66)	0.32
攤薄	8(b)	(0.66)	0.32

簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

		(未經審核) 於2023年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	20,205	23,559
無形資產		28,712	31,456
商譽		160,828	160,828
使用權資產		192,834	200,566
金融資產	11	327,652	342,731
於聯營公司之投資		56,867	53,233
其他應收款項	12	12,932	6,440
遞延稅項資產		159,186	89,576
		<u>959,216</u>	<u>908,389</u>
流動資產			
應收貿易賬款	12	711,073	828,845
其他應收款項	12	59,852	66,828
按酬金制代表住戶付款		86,429	79,192
合約資產		100,165	113,636
應收關連人士款項		5,575	3,963
受限制現金		755	491
現金及現金等值項目		231,206	247,320
		<u>1,195,055</u>	<u>1,340,275</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	188,093	190,992
其他應付款項	13	331,511	324,373
合約負債		223,399	206,126
應付關連人士款項		7,155	9,629
租賃負債		5,604	5,362
應付所得稅		73,539	74,957
		<u>829,301</u>	<u>811,439</u>
流動資產淨值		<u>365,754</u>	<u>528,836</u>
資產總值減流動負債		<u>1,324,970</u>	<u>1,437,225</u>

		(未經審核) 於2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	13	3,954	18,548
租賃負債		8,716	10,051
遞延稅項負債		11,178	11,864
		<u>23,848</u>	<u>40,463</u>
資產淨值		<u>1,301,122</u>	<u>1,396,762</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		1,232,470	1,332,790
本公司擁有人應佔權益		<u>1,233,831</u>	<u>1,334,151</u>
非控股權益		67,291	62,611
權益總額		<u>1,301,122</u>	<u>1,396,762</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023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2023年8月25日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至2023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2022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2023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2023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2022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2023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17號 (包括2020年10月及2022年2月)	保險合約
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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

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2023年及2022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 2023年		2022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	648,910	493,891	618,680	480,284
交付前及顧問服務	81,054	59,957	140,760	109,291
社區增值服務	92,952	43,897	73,426	28,822
智能解決方案服務	57,092	36,944	64,261	54,678
	880,008	634,689	897,127	673,075

收益確認時間	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間	853,570	877,993
某一時間點	26,438	19,134
	880,008	897,127

截至2023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14.0%(2022年：19.7%)。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2023年及2022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2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
一年內	119,531	123,073
超過一年	111,062	104,748
	<u>230,593</u>	<u>227,821</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2023年及2022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2023年及2022年6月30日止六個月的所有收益均來自中國。

於2023年6月30日及2022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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
無條件政府補貼收入	2,791	5,906
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(670)	(143)
收回已撤銷之不可收回應收款項	1,523	2,615
外匯收益淨額	872	364
其他	(331)	(175)
	<u>4,185</u>	<u>8,567</u>

6. 除所得稅前(虧損)/溢利

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元

除所得稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項後達致：

無形資產的攤銷	2,744	2,743
折舊		
—物業、廠房及設備	2,597	3,622
—使用權資產	9,575	10,244
短期租賃的租賃費用	14,230	16,259
虧損準備撥備/(撥備撥回)		
—應收貿易賬款	243,546	38,820
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	4,497	(511)
—合約資產	15,317	226
員工成本—包括董事酬金		
—工資、薪金、獎金及其他福利	353,378	389,589
—退休福利計劃供款	33,868	37,950
—以股權結算股份支付的開支	1,090	4,647
	<u>388,336</u>	<u>432,186</u>
收回已撤銷之不可收回應收款項	<u>(1,523)</u>	<u>(2,615)</u>

7. 所得稅(抵免)/開支

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	37,346	29,989
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>(70,296)</u>	<u>(10,427)</u>
	<u>(32,950)</u>	<u>19,562</u>

8. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按截至2023年及2022年6月30日止六個月本公司擁有人應佔(虧損)/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	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利總額(人民幣千元)	(101,410)	48,812
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(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(0.66)</u>	<u>0.32</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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(虧損)/盈利的普通股的加權平均數	154,110,000	154,110,000
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(0.66)</u>	<u>0.32</u>

附註：

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

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。

9. 股息

董事會並不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年6月30日：無)。

10. 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團有新增成本為人民幣996,000元(2022年6月30日：人民幣4,012,000元)的物業、廠房及設備項目。

截至2023年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣1,753,000元(2022年6月30日：人民幣216,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售虧損人民幣670,000元(2022年6月30日：人民幣143,000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
於2023年6月30日(未經審核)			
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))	312,652	-	312,652
	<u>312,652</u>	<u>15,000</u>	<u>327,652</u>
於2023年6月30日的其他金融資產 總額(未經審核)			
	<u>312,652</u>	<u>15,000</u>	<u>327,652</u>
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
	<u>327,731</u>	<u>15,000</u>	<u>342,731</u>
於2022年12月31日的其他金融資產 總額(經審核)			
	<u>327,731</u>	<u>15,000</u>	<u>342,731</u>

附註：

- (a) 該金額指於中國成立的非上市實體權益股的投資，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。截至2023年6月30日止六個月已確認公平值虧損人民幣15,079,000元(2022年12月31日：人民幣1,215,000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2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	444,661	369,547
— 關連人士	781,935	731,275
	<u>1,226,596</u>	<u>1,100,822</u>
減：應收貿易賬款虧損準備	(515,523)	(271,977)
	<u>711,073</u>	<u>828,845</u>
其他應收款項		
其他按金	23,542	26,004
預付款項	15,763	17,748
代表員工付款	12,036	9,474
按包幹制代表住戶付款	24,712	22,394
其他	3,413	2,525
減：其他應收款項虧損準備	(6,682)	(4,877)
	<u>72,784</u>	<u>73,268</u>
其他應收款項總額	72,784	73,268
減：非流動部分的其他應收款項	(12,932)	(6,440)
	<u>59,852</u>	<u>66,828</u>
流動部分	<u>59,852</u>	<u>66,828</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。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確認，而本集團一般向客戶授予的平均信用期介乎15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2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
180日內	430,066	431,383
181至365日	195,390	246,279
1至2年	506,459	386,813
2至3年	75,281	25,507
3年以上	19,400	10,840
	<u>1,226,596</u>	<u>1,100,822</u>

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	(未經審核) 於2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	178,493	182,681
— 關連人士	<u>9,600</u>	<u>8,311</u>
	188,093	190,992
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	16,171	26,941
應計員工成本	80,614	87,423
其他應付稅項	7,617	7,665
已收按金	82,021	74,486
代表住戶收款	131,926	126,938
其他應付款項及應計費用	<u>17,116</u>	<u>19,468</u>
其他應付款項總額	<u>335,465</u>	<u>342,921</u>
減：非流動部分		
其他應付款項	(3,954)	(5,077)
收購附屬公司應付代價	<u>—</u>	<u>(13,471)</u>
非流動部分的其他應付款項總額	<u>(3,954)</u>	<u>(18,548)</u>
流動部分	<u>331,511</u>	<u>324,373</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2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
90日內	83,679	98,512
91至180日	39,614	40,832
181至270日	23,976	20,509
271至365日	11,099	10,644
超過365日	<u>29,725</u>	<u>20,495</u>
	188,093	190,992

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2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	<u>1,650</u>	<u>3,717</u>

於2023年6月30日及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。

本集團為出租人

於2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2022年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	4,142	3,650
第二至五年	<u>1,968</u>	<u>246</u>
	<u>6,110</u>	<u>3,896</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

2023年上半年，疫情影響消退，經濟秩序歸位。中國經濟核心任務是實現宏觀經濟恢復性增長和微觀基礎深度修復，進而重返擴張性增長軌道。

2023年上半年，中國平穩度過疫情解封期，宏觀經濟迅速實現了恢復式增長。中央明確房地產行業支柱地位，同時多次強調堅持「房住不炒」，因城施策支持剛性和改善性住房需求，做好保交樓、保民生、保穩定工作，各部委積極響應中央要求，「穩支柱」、「促需求」、「防風險」的各項舉措逐步落位。物業服務企業持續貫徹高質量發展的主旋律，積極參與老舊小區改造，城鄉環境綜合服務，新能源基礎設備設施維護等業務中，在滿足市場需求的同時，不斷拓展業務範圍，豐富業務鏈條，進一步提升競爭力與服務力。在平衡管理規模與服務質量的同時，積極探索更加適合自身特點的發展路徑，聚焦優勢領域，愈發獨立前行。

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」為精神引領，推行「堅守初心、堅定信心、堅持用心」的服務理念，將對品質的追求貫穿于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。

報告期內，佳兆業美好保持穩步前行，透過「內生增長+獨立拓展」雙輪驅動，管理規模邁上新的臺階，在管面積正式突破100百萬平方米，累計進駐17個省份68座城市，在管項目達到699個。本集團獲選為「2023中國物業服務百強企業」、「2023中國特色物業服務領先企業」、「2023中國物業服務ESG發展優秀企業」、「2023中國物業管理上市公司20強」。

未來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2023年6月30日止六個月，本集團營業收益減少約人民幣17.1百萬元至人民幣880.0百萬元，較2022年同期營業收益減幅約1.9%。其中物業管理服務收益為人民幣648.9百萬元；交付前及顧問服務收益為人民幣81.1百萬元；社區增值服務收益為人民幣93.0百萬元；智能解決方案服務收益為人民幣57.1百萬元。

截至2023年6月30日止六個月的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣224.1百萬元增加約9.5%至約人民幣245.3百萬元。

截至2023年6月30日止六個月的綜合淨虧損約為人民幣96.9百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則為綜合淨溢利約人民幣56.2百萬元。撇除來自關連方的應收貿易賬款減值撥備的影響後，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得綜合淨溢利約人民幣76.8百萬元。

延伸服務鏈條，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，新增發布文旅業態物業服務體系，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、文旅。同時，持續優化已發布的「美好生活」、「美好商務」、「美好文體」、「美好城市」四大產品體系，以及「美好智慧」、「美好FUN」兩大賦能板塊，升級社區文化品牌體系，助力市場化拓展，提升集團品牌價值。

在夯實基礎服務品質方面，本集團開展「佳潤行動」及「遇見美好，滿意到佳」對客服務提升專項行動以及對在管項目開展了「春風沐佳」、「精誠築佳」、「管理開放日」等一系列行動，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，對社區的各項服務強化培訓、考核及回訪等監督管理，持續提升人居環境及體驗。

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，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。

增值服務構建一刻鐘便民生活圈，打造第二增長曲綫

基礎服務是物業管理企業的「基本盤」，增值服務是物業管理企業的「進攻盤」，通過拓寬做深增值服務，打造「第二增長曲綫」是物業管理企業的必然選擇。

社區生活空間作為深度粘合社會價值、生活價值的空間場景，如何將高質量的產品和貼心服務送達業主生活的方方面面，實現社區生活空間配套及運營的升級，賦能幸福美好生活一直是小K生活關注的重點。2023年6月30日，佳兆業美好「小K生活展示館」在廣州隆重開業，小K生活展示館的設立，是佳兆業美好積極探索社區鄰里生活服務，打造一刻鐘便民生活圈的重要里程碑。作為小K生活服務綫下體驗觸點，集合了社區團購、時令優選、家政維修、旅遊康養、全屋裝修、局部翻新、房屋租售、房屋托管等增值服務為一體，實現產品體系的全面融合和升級，全方面覆蓋社區生活。同時，小K生活展示館還甄選了行業的頭部企業，打造一站式服務平台，綫上挑選、綫下體驗，帶來更優質的場景體驗，讓好的服務和產品「看得見、摸得著」。

未來，小K生活展示館將在全國佳兆業美好社區快速拓展，深度鏈接更多優質合作商，積極探索社區增值服務模式的創新升級，持續提升用戶體驗，滿足業主對社區生活的不同需求，為美好生活助力。

智能解決方案業務版圖持續點亮，產品體系升級擴充

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342家房地產開發商納入合格供應商庫。報告期內，佳科智能持續發力智能化第三方市場。2023年1月，佳科智能中標海倫堡集團「貴陽太陽湖人才小鎮」智能化工程，體現合作方對佳科智能的認可，為佳科智能業務拓展宣傳助力。2023年3月，佳科智能中標「合肥華安總部大廈」智能化工程，為佳科智能業務版圖點亮一城，也為佳科智能拓展安徽市場打下良好基礎。2023年6月，佳科智能與綠地集團達成合作，共同建設「成都大鳳綠地城」及「綠地遂寧1958文創產業園」項目，該項目的落地標志著雙方合作的開始，也為後期戰略合作提供了有力支撐。

佳科智能產品體系進一步升級擴充。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；自主研發的高空拋物—慧眼系統相關產品，在眾多項目進行大規模安裝使用，試運行期間慧眼系統為項目成功減少高空拋物事件的發生，極大程度減少人力物力監管投入；智能門鎖產品在原有的基礎上研發升級，功能更加多樣，產品的安全系數大幅度提升。

佳科智能始終秉承「客戶至上、品質為先、勇于創新」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。

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。

著眼當下，經歷快速擴張後，行業已進入理性回歸、高質發展階段。佳兆業美好將以品質服務為支撐，促進管理規模有序、有質、穩步擴張；延伸、拓寬增值服務鏈條，打造第二增長曲綫；持續優化品牌影響力，為實現全面高質量發展而不斷努力。

展望未來，我們將繼續鞏固「基本盤」，打造「進攻盤」；凝心聚力、破浪前行，以更好的業績表現回饋股東，為社會創造更大的價值。

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24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

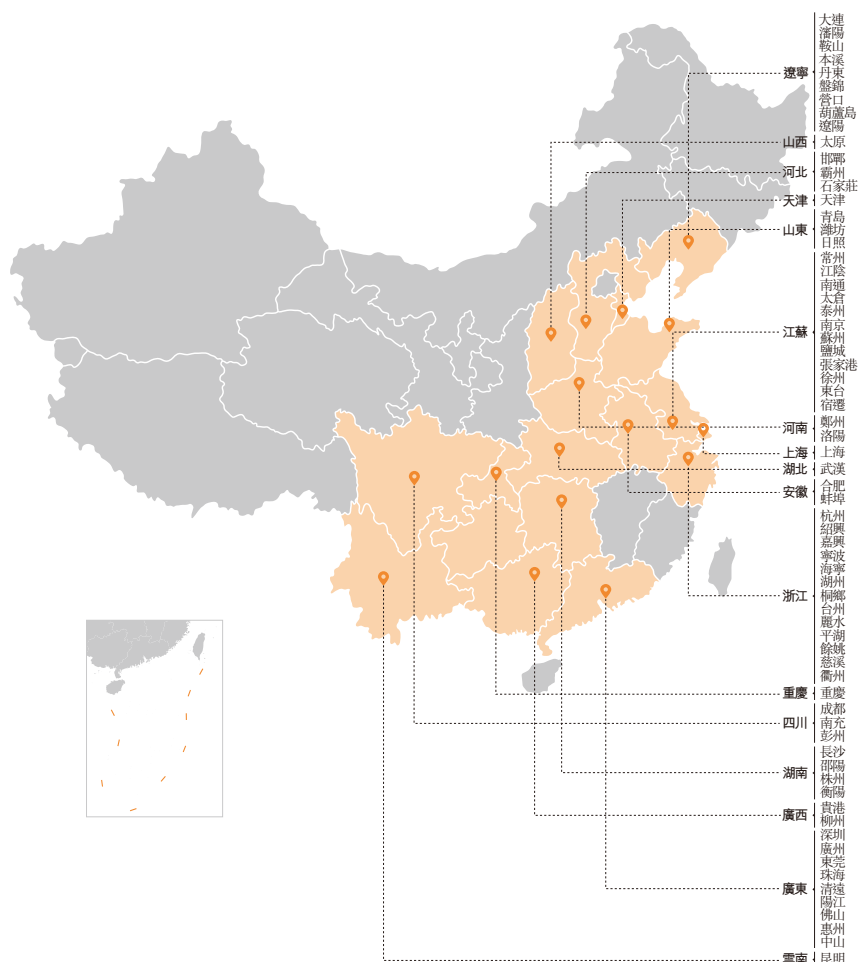
於2023年6月30日，本集團物業管理服務已覆蓋中國17個省份、直轄市及自治區的68個城市，總在管建築面積達101.6百萬平方米，總物業管理數量為699個，當中包括332個住宅社區及367項非住宅物業，市場拓展勢頭強勁，物業種類多元化，並旨在加快發展公共城市服務，轉型為全域管理服務提供商。

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2023年 6月30日	於2022年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	133,862	132,746
在管建築面積(千平方米)	101,610	94,518
在管物業數目(個)	699	673

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2023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2023年6月30日		於2022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)
粵港澳大灣區	21,102	120	19,409	108
長三角地區	60,185	478	57,066	477
環渤海經濟圈	6,138	40	4,823	35
華西	8,731	36	8,575	33
華中	5,454	25	4,645	20
總計	101,610	699	94,518	673

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2023年6月30日		於2022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	94,518	673	90,267	672
新委聘	11,097	62	15,934	107
收購	-	-	-	-
終止	(4,005)	(36)	(11,683)	(106)
總計	101,610	699	94,518	673

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2023年6月30日			於2022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	58,770	57.8	332	55,385	58.6	314
非住宅物業	42,840	42.2	367	39,133	41.4	359
總計	101,610	100.0	699	94,518	100.0	673

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2023年6月30日			於2022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)	76,762	75.5	600	70,816	74.9	577
物業管理服務(酬金制)	24,848	24.5	99	23,702	25.1	96
總計	101,610	100.0	699	94,518	100.0	673

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2023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2023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2023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62.5百萬平方米，較2022年12月31日的約58.3百萬平方米增加約7.2%。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2023年6月30日			於2022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 開發的物業	39,073	38.5	191	36,206	38.3	172
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	62,537	61.5	508	58,312	61.7	501
總計	101,610	100.0	699	94,518	100.0	673

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2023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81.1百萬元，佔總收益約9.2%，較截至2022年6月30日止六個月的收益約人民幣140.8百萬元減少約42.4%。該減少主要由於內地房地產行業持續疲弱及不確定性，導致本集團主動降低交付前及顧問服務的業務規模。

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

作為佳兆業美好旗下社區增值服務品牌，小K生活自2021年6月品牌發布以來，始終秉承「快捷高質，增值多彩生活」的服務理念，覆蓋住宅、商寫、場館、公建等多種業態。小K生活可主要分為(i)小K空間、(ii)小K零售、(iii)小K租售、(iv)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到家及(f)小K文旅等多個子單元產品體系。通過融合基礎服務、強多元供應鏈、前置倉等優勢，不斷提升社區增值服務力，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。

報告期內，小K生活再次升級，結合小K生活綫上商城、用戶全生命周期管理系統，快速布局增值服務進社區，持續拓展綫下體驗館和服務點，以小K生活平台及小K生活展示館為載體，以微信公眾號、視頻號、小程序、直播平台為媒介，打造社區流量入口，構建品類全、一站式、高品質的社區增值服務生態圈，顧業主所想、急業主所急、備業主所需，讓好物進萬家，讓服務不等待。

截至2023年6月30日止六個月，社區增值服務總收入約為人民幣93.0百萬元，同比增加約26.6%。該增加主要由於新冠肺炎疫情減弱，社區增值服務逐步恢復。

智能解決方案服務

佳兆業美好從客戶需求出發，以創新驅動技術變革，構建集數據化、智能化於一體的人與空間交互新方式。旗下佳科智能以「智慧城市整體解決方案服務商」為發展定位，以「5G+AIoT平台+生態設備應用與服務」打造高質量的智能生態系統，深耕智能家居、智慧社區、智慧城市等領域，致力於為B、C端客戶提供完善的智能解決方案服務，以科技賦能城市發展，助力中國智慧城市建設。

佳科智能為國家高新技術企業、深圳市高新技術企業，並於2023年5月榮獲國家「專精特新企業」認定，已通過「ISO9001質量管理體系」、「ISO14001環境管理體系」、「OHSAS18001職業健康安全體系」、「GB/T50430-2017工程建設施工企業質量管理體系」等一系列體系認證。

截至2023年6月30日止六個月，智能解決方案服務收入約人民幣57.1百萬元，同比減少11.2%。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，導致建設工程進展放緩所致。

除上述者外，截至2023年6月30日止六個月，自最近年報刊發以來本集團的業務發展概無重大變動。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)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2022年6月30日止六個月約人民幣897.1百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣880.0百萬元，減幅約1.9%。

下表載列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					
	2023年		2022年		變動	
人民幣		人民幣		人民幣		
	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比
物業管理服務	648,910	73.7	618,680	69.0	30,230	4.9
交付前及顧問服務	81,054	9.2	140,760	15.6	(59,706)	(42.4)
社區增值服務	92,952	10.6	73,426	8.2	19,526	26.6
智能解決方案服務	57,092	6.5	64,261	7.2	(7,169)	(11.2)
總計	<u>880,008</u>	<u>100.0</u>	<u>897,127</u>	<u>100.0</u>	<u>(17,119)</u>	<u>(1.9)</u>

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2022年6月30日止六個月約人民幣618.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣648.9百萬元，增幅約4.9%，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2022年6月30日止六個月約人民幣140.8百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣81.1百萬元，減幅約42.4%。該減少主要由於內地房地產行業持續疲弱及不確定性，導致本集團主動降低交付前及顧問服務的業務規模。

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2022年6月30日止六個月約人民幣73.4百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣93.0百萬元，增幅約26.6%，該增加主要由於新冠肺炎的影響已減弱，因此社區增值服務逐漸恢復。

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2022年6月30日止六個月約人民幣64.3百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣57.1百萬元，減幅約11.2%，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2022年6月30日止六個月約人民幣673.1百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣634.7百萬元，減幅約5.7%。該減少主要是由於截至2023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，導致該等分部產生的直接經營開支減少所致。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣224.1百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣245.3百萬元，增幅約9.5%，本集團截至2023年6月30日止六個月的整體毛利率約為27.9%，與截至2022年6月30日止六個月約25.0%相比上升約2.9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					
	2023年		2022年		變動	
毛利	毛利率	毛利	毛利率	金額		
人民幣		人民幣		人民幣		
千元	%	千元	%	千元	%	
物業管理服務	155,019	23.9	138,396	22.4	16,623	12.0
—包幹制	128,594	20.7	111,843	18.9	16,751	15.0
—酬金制	26,425	100.0	26,553	100.0	(128)	(0.5)
交付前及顧問服務	21,097	26.0	31,469	22.4	(10,372)	(33.0)
社區增值服務	49,055	52.8	44,604	60.7	4,451	10.0
智能解決方案服務	20,148	35.3	9,583	14.9	10,565	110.2
總計	<u>245,319</u>	<u>27.9</u>	<u>224,052</u>	<u>25.0</u>	<u>21,267</u>	<u>9.5</u>

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2022年6月30日止六個月約22.4%上升約1.5個百分點至截至2023年6月30日止六個月約23.9%，上升乃主要由於(i)本集團實施各種成本節約舉措，主動管理本集團成本；及(ii)新冠肺炎的影響已減弱，疫情防控成本下降。

2) 交付前及顧問服務

本集團截至2023年6月30日止六個月的交付前及顧問服務毛利率約為26.0%，截至2022年6月30日止六個月則為約22.4%，上升約3.6個百分點，上升乃主要由於期內由毛利率較低的項目貢獻的收益比例有所減少。

3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由截至2022年6月30日止六個月約60.7%下跌約7.9個百分點至截至2023年6月30日止六個月約52.8%。減少乃主要由於部分毛利率較高的增值服務佔比下降。

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2022年6月30日止六個月約14.9%增至截至2023年6月30日止六個月約35.3%，上升約20.4個百分點。上升乃主要由於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2022年6月30日止六個月約人民幣5.7百萬元減少約8.8%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣5.2百萬元。減少主要由於截至2023年6月30日止六個月品牌推廣活動減少。

行政開支

本集團的行政開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣120.3百萬元減少約17.5%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣99.2百萬元，主要由於本集團優化組織架構，提升運營效率，導致截至2023年6月30日止六個月產生的員工成本減少。

所得稅抵免(開支)

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得所得稅抵免約人民幣33.0百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的所得稅開支約為人民幣19.6百萬元。

期內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額

截至2023年6月30日止六個月，本集團虧損及全面開支總額約為人民幣96.9百萬元，而截至2022年6月30日止六個月溢利及全面收益總額約為人民幣56.2百萬元。該減少乃主要由於內地房地產行業持續疲弱及不確定性，導致(i)本集團主動降低交付前及顧問服務的業務規模；及(ii)關連方的應收貿易賬款減值撥備增加。撇除來自關連方的應收貿易賬款減值撥備的影響後，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得溢利約人民幣76.8百萬元。

流動資金、資本結構及財務資源

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣231.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣247.3百萬元減少約人民幣16.1百萬元，主要由於應收貿易賬款回收進展緩慢及結付與收購附屬公司有關的應付代價。

於2023年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣365.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣528.8百萬元)。於2023年6月30日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約1.44倍(2022年12月31日：約1.65倍)。

於2023年6月30日，本集團不存在任何其他貸款或借貸(2022年12月31日：無)。

商譽

於2023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2023年6月30日止六個月計提減值撥備。

使用權資產

於2023年6月30日，本集團錄得使用權資產約人民幣192.8百萬元(2022年12月31日：人民幣200.6百萬元)，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2023年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣711.1百萬元，較2022年12月31日約人民幣828.8百萬元減少約人民幣117.7百萬元，主要由於截至2023年6月30日止六個月期間就應收貿易賬款計提撥備，由2022年12月31日的約人民幣272.0百萬元增加約人民幣243.5百萬元至2023年6月30日的約人民幣515.5百萬元。

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2023年6月30日，本集團的其他應收款項約人民幣72.8百萬元，較2022年12月31日約人民幣73.3百萬元減少約人民幣0.5百萬元，總額維持相對穩定。

按酬金制代表住戶付款

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2023年6月30日，本集團按酬金制代表住戶付款約人民幣86.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣79.2百萬元增加約人民幣7.2百萬元，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2023年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣188.1百萬元，較2022年12月31日約人民幣191.0百萬元輕微減少約人民幣2.9百萬元，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2023年6月30日，本集團的其他應付款項約為人民幣335.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣342.9百萬元減少約人民幣7.4百萬元，主要由於結付收購附屬公司的應付代價。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團概無任何重大資本承擔(2022年12月31日：無)。

資產抵押

於2023年6月30日，概無本集團資產作抵押(2022年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

截至2023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(2022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2023年6月30日及2022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2023年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2022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2023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7.2百萬元，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2023年6月30日，本集團聘用12,361名僱員(2022年12月31日：12,159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所有適用的守則條文。

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2023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2023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2023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2023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2023年6月30日止六個月的中期股息（2022年6月30日：無）。

於聯交所及本公司網站內刊登2023年中期報告

截至2023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，2023年8月25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、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。