

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12月31日止年度的  
經審核年度業績**

**年度業績摘要**

- 截至2024年12月31日止年度的總收益較截至2023年12月31日止年度約人民幣1,794.3百萬元減少約3.3%至約人民幣1,735.4百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度的毛利較截至2023年12月31日止年度約人民幣481.3百萬元減少約7.7%至約人民幣444.5百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度的溢利約為人民幣25.6百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為虧損約人民幣437.6百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣14.6百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為虧損約人民幣450.0百萬元。
- 於2024年12月31日，總合同建築面積及總在管建築面積分別約為129.1百萬平方米及102.7百萬平方米，分別較2023年12月31日約132.1百萬平方米及102.3百萬平方米減少約2.3%及增加約0.4%。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團截至2024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2023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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	1,735,427	1,794,267
直接經營開支		<u>(1,290,941)</u>	<u>(1,312,920)</u>
毛利		444,486	481,347
其他收入、收益及虧損淨額	6	(7,022)	(370)
銷售及市場推廣開支		(10,854)	(12,590)
行政開支		(171,250)	(189,859)
金融資產及合約資產減值		<u>(116,649)</u>	<u>(698,562)</u>
經營溢利／(虧損)		138,711	(420,034)
按公平值經損益入賬的 金融資產公平值變動		(89,825)	(143,425)
於聯營公司之投資減值虧損		-	(24,070)
商譽減值虧損	13	(24,378)	-
應佔聯營公司業績		16,573	6,306
融資成本	7	<u>(326)</u>	<u>(673)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	8	40,755	(581,896)
所得稅(開支)／抵免	9	<u>(15,192)</u>	<u>144,312</u>
年內溢利／(虧損)		<u>25,563</u>	<u>(437,584)</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		14,576	(449,984)
非控股權益		<u>10,987</u>	<u>12,400</u>
		<u>25,563</u>	<u>(437,584)</u>
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) (每股以人民幣元列示)			
基本及攤薄	10	<u>0.09</u>	<u>(2.92)</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度溢利／(虧損)	<u>25,563</u>	<u>(437,584)</u>
其他全面開支，扣除稅項 其後將不會重新分類至損益的項目 按公平值經其他全面收益入賬的 金融資產的公平值虧損，扣除稅項	<u>—</u>	<u>(11,250)</u>
年度其他全面開支	<u>—</u>	<u>(11,250)</u>
年度全面收益／(開支)總額	<u>25,563</u>	<u>(448,834)</u>
以下人士應佔年度全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>14,576</b>	(461,234)
非控股權益	<b>10,987</b>	12,400
	<u><b>25,563</b></u>	<u>(448,834)</u>

綜合財務狀況表  
於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023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		19,464	19,250
使用權資產	12	164,031	184,041
無形資產		20,482	25,969
商譽	13	136,450	160,828
金融資產	14	94,481	184,306
於聯營公司之投資		42,597	34,292
其他應收款項	15	3,649	8,495
遞延稅項資產		361,484	309,865
		<u>842,638</u>	<u>927,046</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	15	455,570	393,552
其他應收款項	15	84,164	66,670
代表住戶付款		135,873	95,107
合約資產		54,835	52,460
應收關連人士款項		8,562	6,697
受限制現金		7,062	450
現金及現金等值項目		243,300	286,774
		<u>989,366</u>	<u>901,710</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	16	206,574	194,032
其他應付款項	16	329,500	359,556
合約負債		233,890	221,268
應付關連人士款項		2,620	4,081
租賃負債		3,149	5,636
應付所得稅		86,598	81,857
		<u>862,331</u>	<u>866,430</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>127,035</u>	<u>35,280</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>969,673</u>	<u>962,326</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	16	4,433	5,876
租賃負債		1,080	6,425
遞延稅項負債		9,020	10,492
		<u>14,533</u>	<u>22,793</u>
<b>資產淨值</b>		<u>955,140</u>	<u>939,533</u>
<b>權益</b>			
股本		1,361	1,361
儲備		872,684	867,561
		<u>874,045</u>	<u>868,922</u>
本公司擁有人應佔權益		874,045	868,922
非控股權益		81,095	70,611
		<u>955,140</u>	<u>939,533</u>
<b>權益總額</b>		<u>955,140</u>	<u>939,533</u>

## 綜合財務報表附註

截至2024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。

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。

本公司為投資控股公司。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，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(人民幣千元)。

由於該等綜合財務報表中呈列的所有於中國成立的公司概無正式英文名稱，故本公司董事盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯為英文名稱。

### 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於本集團於2024年1月1日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16號(修訂本)	銷售及售後租回的租賃負債
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

於本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的綜合財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載的披露事項並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>3</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>1</sup>
香港財務報告準則會計準則的 修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性的附屬公司：披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則及修訂本外，應用香港財務報告準則修訂本預期不會對本集團未來的綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號—財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表中的呈列及披露*(「香港財務報告準則第18號」)載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*(「香港會計準則第1號」)。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及界定的小計；於財務報表附註中提供管理層界定的績效衡量的披露，並改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*及香港財務報告準則第7號*現金流量表*(「香港財務報告準則第7號」)。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用香港財務報告準則第18號預計將影響損益表的呈列及未來綜合財務報表的披露，但預期不會對本集團的綜合財務狀況及業績造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團未來綜合財務報表的詳細影響。

### 3. 綜合財務報表的編製基準

綜合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編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要用戶的決策，則有關資料被認為屬重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例的適用披露要求所規定的適用披露。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團擁有充足資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

除若干按公平值計量的金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本編製。計量基準於下述會計政策詳細說明。

歷史成本一般以交換貨品及服務所付代價的公平值為基礎。

公平值乃於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付的價格，不論該價格屬直接可觀察或使用另一種估值技術估計。本集團於估計一項資產或負債的公平值時，會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債進行定價時所考慮有關資產或負債的特性。於此等綜合財務報表作計量及／或披露用途的公平值以上述基準釐定，惟符合香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付範圍的股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易，以及與公平值有一定相似程度但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者能否以最高及最佳用途使用該資產，或將該資產出售予另一能夠以最高及最佳用途使用該資產的市場參與者所產生的經濟效益。

就以公平值進行交易的金融工具及投資物業以及於往後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會經校準，以使初始確認時估值技術的結果與交易價格相同。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第1層級、第2層級或第3層級，載述如下：

- 第1層級的輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2層級的輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第1層級內包括的報價除外）；及
- 第3層級的輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

## 4. 分部資料

### (a) 經營分部資料

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12月31日及2023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、業主增值服務及非業主(例如物業開發商)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戰略決策的分部僅有一個。故此，並無就本集團的收益、報告業績、總資產及總負債呈列經營分部資料。

### (b) 地理分部資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2024年12月31日及2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

### (c) 有關主要客戶的資料

截至2024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11%(2023年：15%)。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2024年12月31日及2023年12月31日止年度收益10%或以上。

## 5. 收益

收益指本集團已向外部客戶出售貨品及所提供服務的已收及應收金額，再減除折扣、退貨及增值稅或其他銷售稅。

收益主要包括：

- (a) 物業管理服務—為主要位於粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中的物業項目提供物業管理服務。
- (b) 業主增值服務—為業主提供社區增值服務。
- (c) 非業主增值服務—包括以下各項的服務：(i)提供交付前服務(例如建築工地管理服務及示範單位及物業銷售場地管理服務)；(ii)向其他物業管理公司提供顧問服務；及(iii)智能解決方案服務。

## 來自客戶合約的收益明細

(i) 本集團按主要產品線及業務分類劃分的來自轉讓貨品及服務的收益。

	2024年		2023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
來自客戶合約的收益				
物業管理服務	1,389,375	1,091,244	1,338,099	1,031,662
業主增值服務	162,139	61,899	176,065	76,205
非業主增值服務*	183,913	137,798	280,103	205,053
	<u>1,735,427</u>	<u>1,290,941</u>	<u>1,794,267</u>	<u>1,312,920</u>

\* 金額包括交付前及顧問服務和智能解決方案服務。

(ii) 本集團按收益確認時間劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益		
— 隨時間	1,708,096	1,751,380
— 於某一時間點	27,331	42,887
	<u>1,735,427</u>	<u>1,794,267</u>

(iii) 本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

有關本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益的資料載於附註4(b)。

## 6. 其他收入、收益及虧損淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	4,299	8,044
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	68	(666)
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項以及代表住戶付款	(10,239)	(6,424)
外匯收益及虧損淨額	(35)	81
其他	(1,115)	(1,405)
	<u>(7,022)</u>	<u>(370)</u>

## 7. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資開支		
租賃負債利息開支	326	673
	<u>326</u>	<u>673</u>

## 8. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除(計入)以下各項後達致：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)		
工資、薪酬及其他福利	<b>709,649</b>	724,474
—以股權結算股份支付的開支	—	369
—績效花紅	—	—
—界定供款退休計劃供款	<b>81,513</b>	81,129
	<b>791,162</b>	<b>805,972</b>
於以下各項扣除的金額：		
—直接經營開支	<b>658,716</b>	660,671
—行政開支	<b>132,446</b>	145,301
	<b>791,162</b>	<b>805,972</b>
下列各項的攤銷及折舊：		
—物業、廠房及設備	<b>7,359</b>	5,271
—使用權資產	<b>18,340</b>	19,117
—無形資產	<b>5,487</b>	5,487
	<b>31,186</b>	<b>29,875</b>
金融資產及合約資產的減值包括：		
—應收貿易賬款	<b>94,897</b>	621,414
—其他應收款項	<b>2,458</b>	2,847
—代表住戶付款	<b>14,787</b>	6,563
—合約資產	<b>4,507</b>	67,738
	<b>116,649</b>	<b>698,562</b>
其他：		
核數師酬金	<b>1,500</b>	1,600
直接經營開支	<b>1,290,941</b>	1,312,920
租期少於12個月的短期租賃	<b>14,182</b>	20,171
終止租賃虧損	<b>1,196</b>	22
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	<b>89,825</b>	143,425

## 9. 所得稅開支／(抵免)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	68,183	77,349
遞延稅項	(52,991)	(221,661)
	<u>15,192</u>	<u>(144,312)</u>

### 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，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### 香港利得稅

根據香港利得稅兩級制，合資格企業首2百萬港元的溢利將按8.25%的稅率繳稅，而超過2百萬港元的溢利則按16.5%的稅率繳稅。由於本集團於截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度並無任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅計提撥備。

截至2024年及2023年12月31日止年度，因為本集團並無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

### 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2024年及2023年12月31日止兩個年度的企中國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戰略下的合資格公司，可享優惠所得稅率15%。

深圳市佳科智能科技有限公司自2023年11月15日起取得高新技術企業(「高新技術企業」)證書，並已向地方稅務機關登記，合資格獲2023年至2025年三年期間享有優惠稅率15%。

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註冊成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

於截至2024年及2023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。

### 10. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	<u>14,576</u>	<u>(449,984)</u>

#### 股份數目

	2024年 股份數目(千股)	2023年 股份數目(千股)
年內已發行普通股加權平均數	<u>154,110</u>	<u>154,110</u>

截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的每股攤薄盈利(虧損)並不假設行使本公司之購股權，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。因此，截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度，每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。

### 11. 股息

截至2024年及2023年12月31日止年度並無派付、宣派或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

## 12. 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2023年1月1日	13,899	186,667	200,566
增添	5,264	–	5,264
終止租賃	(2,672)	–	(2,672)
折舊	(5,784)	(13,333)	(19,117)
於2023年12月31日及2024年1月1日	10,707	173,334	184,041
增添	4,589	–	4,589
終止租賃	(6,259)	–	(6,259)
折舊	(5,006)	(13,334)	(18,340)
於2024年12月31日	<b>4,031</b>	<b>160,000</b>	<b>164,031</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。

使用權資產按直線法於估計可使用年期或租賃年期(以較短者為準)內計提折舊。

## 13. 商譽

本集團的商譽主要歸屬於以下現金產生單位，這些單位主要從事提供物業管理服務：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
歸屬於以下現金產生單位的商譽：		
— 嘉興大樹物業管理有限公司及其附屬公司	18,980	18,980
— 江蘇恒源物業管理有限公司及其附屬公司	23,864	23,864
— 寧波朗通物業服務有限公司及其附屬公司(「寧波朗通」)	–	24,378
— 浙江瑞源物業管理有限公司及其附屬公司	93,606	93,606
	<b>136,450</b>	<b>160,828</b>

寧波朗通主要在浙江省寧波市從事向工業園及商業物業提供物業管理服務。鑑於商業物業管理服務業競爭激烈，寧波朗通本年度開始出現虧損。本公司管理階層評估寧波朗通的可收回金額後，決定將截至2024年12月31日止年度歸屬於寧波朗通的商譽計提人民幣24,378,000元的全額減值(2023年：零)。

然而，根據評估結果，本公司管理層認為主要從事向住宅地產領域提供物業管理服務的其他現金產生單位的可收回金額高於其各自的賬面值，因此，於截至2024年12月31日止年度並無確認減損虧損(2023年：無)。

#### 14. 金融資產

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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 —非上市實體的權益	(a)	—	—
按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的 金融資產 —物業的合約權利	(b)	<u>94,481</u>	<u>184,306</u>
		<u><b>94,481</b></u>	<u><b>184,306</b></u>

附註：

##### (a) 按公平值經其他全面收益入賬的金融資產—非上市實體的權益

該金額指投資於中國成立的非上市實體的股本股份，該實體主要在中國從事提供汽車行業的網上保險服務。該投資並非為交易而持有，而是為長期戰略目的而持有。董事選擇將該投資指定為按公平值經其他全面收益入賬的股本工具，原因是彼等認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動將不符合本集團為長期目的而持有該等投資並於長期實現其表現潛力的戰略。

鑒於中國經濟在過往年度的復甦較預期緩慢，經參考獨立專業估值師進行的估值，過往年度已確認公平值虧損人民幣15,000,000元已予以確認，相關金額已自其他全面收益扣除。

##### (b) 按公平值經損益入賬的金融資產—物業的合約權利

該金額為就於2021年12月起計五年期間內銷售位於中國的若干非住宅物業(「物業」)的獨家權利支付的代價。根據相關合約安排，本公司一家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，本集團於過往年度支付的金額可予以退還。

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。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。

由於本年度中國經濟復甦較預期緩慢，經參考獨立專業估值師進行的估值，截至2024年12月31日止年度已於損益確認進一步公平值虧損約人民幣89,825,000元(2023年：人民幣143,425,000元)。

## 15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>應收貿易賬款</b>	(a)		
— 第三方		527,222	426,310
— 關連人士		<u>916,636</u>	<u>860,633</u>
		<b>1,443,858</b>	<b>1,286,943</b>
減：應收貿易賬款虧損準備		<u>(988,288)</u>	<u>(893,391)</u>
		<b>455,570</b>	<b>393,552</b>
<b>其他應收款項</b>			
其他按金		21,793	23,538
預付款項		23,578	19,060
代表員工付款		15,654	15,076
按包幹制代表住戶付款		27,225	21,018
其他		<u>9,745</u>	<u>4,197</u>
		<b>97,995</b>	<b>82,889</b>
減：準備	(b)	<u>(10,182)</u>	<u>(7,724)</u>
		<b>87,813</b>	<b>75,165</b>
<b>其他應收款項總額</b>		<b>87,813</b>	<b>75,165</b>
分析為：			
— 即期		84,164	66,670
— 非即期		<u>3,649</u>	<u>8,495</u>
		<b>87,813</b>	<b>75,165</b>

附註：

### (a) 應收貿易賬款

來自物業管理服務的應收貿易賬款為於發出付款通知書時到期支付的應收貿易賬款。非業主增值服務根據相關服務協議的條款收款，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2024年12月31日及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
180日內	455,227	495,049
181至365日	214,781	196,907
1至2年	286,923	302,794
2至3年	218,876	261,294
3年以上	268,051	30,899
	<u>1,443,858</u>	<u>1,286,943</u>

應收貿易賬款的減值變動如下：

	第三方 人民幣千元	關連人士 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2023年1月1日	43,023	228,954	271,977
於年內確認	<u>13,403</u>	<u>608,011</u>	<u>621,414</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	56,426	836,965	893,391
於年內確認	<u>40,433</u>	<u>54,464</u>	<u>94,897</u>
於2024年12月31日	<u>96,859</u>	<u>891,429</u>	<u>988,288</u>

(b) 其他應收款項

其他應收款項的減值變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他應收款項		
於1月1日	7,724	4,877
於年內確認	<u>2,458</u>	<u>2,847</u>
於12月31日	<u>10,182</u>	<u>7,724</u>

(c) 其他

於2024年12月31日，本集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值(2023年：所有均以人民幣計值)。

## 16. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>應付貿易賬款</b>		
— 第三方	201,604	180,002
— 關連人士	4,970	14,030
	<u>206,574</u>	<u>194,032</u>
<b>其他應付款項</b>		
收購附屬公司應付代價	5,400	16,171
應計員工成本	86,040	87,264
其他應付稅項	7,550	8,843
已收按金	86,802	83,217
代表住戶收款	120,244	138,557
其他應付款項及應計費用	27,897	31,380
	<u>333,933</u>	<u>365,432</u>
<b>其他應付款項總額</b>	<u>333,933</u>	<u>365,432</u>
分析為：		
— 即期	329,500	359,556
— 非即期	4,433	5,876
	<u>333,933</u>	<u>365,432</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2024年12月31日及2023年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
90日內	101,798	96,456
91至180日	41,644	39,497
181至270日	18,502	16,921
271至365日	13,506	12,019
超過365日	31,124	29,139
	<u>206,574</u>	<u>194,032</u>

## 17. 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
不超過一年	<u>3,507</u>	<u>1,272</u>

於2024年12月31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。

於2024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(2023年：零)，已計入上表。

### 本集團為出租人

於2024年12月31日及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
不超過一年	1,442	2,142
第二至五年	<u>1,652</u>	<u>1,350</u>
	<u>3,094</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。

## 主席報告

### 業務回顧及前景

2024年，面對外部壓力加大、內部需求不足、困難增多的複雜嚴峻形勢，各地區各部門認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進工作總基調，加快構建新發展格局，特別是及時部署出台一攬子增量政策，推動社會信心提振、經濟明顯回升。初步核算，2024年國內生產總值1,349,084億元人民幣，同比增長5.0%；國民經濟運行總體平穩，穩中有進，高質量發展取得新進展。

2024年是房地產行業的「政策大年」，中央政府及相關部門多次強調房地產行業的重要性。2024年年初明確了穩市場、防風險、促轉型政策方向；2024年4月30日，中央政治局會議定調樓市，政策著力「穩市場」、「去庫存」；2024年9月26日，中央政治局會議進一步明確要促進房地產市場止跌回穩，對商品房建設要嚴控增量、優化存量、提高質量；調整住房限購政策，降低存量房貸利率。隨後多個相關部門和地方政府相繼出台了土地、財稅、金融等利好政策，取消了限購、限售、限價和普通住宅與非普通住宅的標準，降低住房公積金貸款利率、住房貸款首付比例、存量貸款利率以及換購住房的稅率，形成政策合力。房地產行業正在發生積極變化。

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。2024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、房屋新開工面積、房屋竣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。此外，「高質量發展」成為物業管理行業共識，物業管理企業主動「割捨」低收繳率、管理成本高、發展潛力小的項目，提升管理項目質量。

儘管面臨挑戰，物業管理行業也迎來了新的發展指導與機遇。國家發改委發佈的《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，自2024年2月1日起正式施行。物業服務納入了「鼓勵類—商務服務業」，經過此次更新，物業服務定位正式從「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。2024年8月，國務院發佈《關於促進服務消費高質量發展的意見》，鼓勵物業服務企業與養老、託育、餐飲、家政等企業開展合作，發展「物業服務+生活服務」模式，為物業管理行業培育服務消費領域的新增長點提供了指引。

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，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。

回顧2024年，行業格局變化重塑，市場不確定性加劇。面對複雜嚴峻的宏觀經濟形勢及行業挑戰，佳兆業美好始終以開放的心態和開闊的視野擁抱市場變化，把握市場發展趨勢，有效應對各項挑戰，創新服務模式，展現出非凡的韌性和智慧。同時，不斷尋求新的增長點和突破口，擴寬未來經營思路，深入挖掘客戶需求，致力於為客戶提供差異化優質服務。本集團通過「內生增長+獨立拓展」雙輪驅動，管理規模維持穩定，截至2024年12月31日，在管面積約102.7百萬平方米，在管項目達到728個，累計進駐20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。

通過不懈努力，本集團得到社會各界的高度認可，並獲選為「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」、「2024粵港澳大灣區物業服務力百強企業」、「2024粵港澳大灣區住宅物業服務力TOP20」。

## 財務摘要

截至2024年12月31日止年度，本集團營業收益減少約人民幣58.8百萬元至人民幣1,735.4百萬元，較2023年同期營業收益減幅約3.3%；其中物業管理服務收益為人民幣1,389.4百萬元，業主增值服務收益為人民幣162.1百萬元，非業主增值服務收益為人民幣183.9百萬元。

截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣481.3百萬元減少約7.7%至約人民幣444.5百萬元。

截至2024年12月31日止年度，本集團的溢利為約人民幣25.6百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為虧損約人民幣437.6百萬元。

截至2024年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣14.6百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為虧損約人民幣450.0百萬元。

## 豐富服務體系，深化服務品質

報告期內，本集團持續圍繞「體驗、效率、決策」三方面，打造「貼心+智能」的美好科技化服務體系，升級核心業務品牌，強化品牌價值支撐。持續升級「十大場景服務標準」、「三個窗口服務標準」、「全佳服系列1+3+5服務標準手冊」、「星級服務標準」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。

在基礎服務品質和服務體驗方面，以「強本固基，降本增收」為主線，堅守品質，嚴控風險，體驗煥新。開展「佳潤行動」及「佳分行動」對客服服務提升專項行動，圍繞「人行動線」和「車行動線」對在管項目開展「春風沐佳2.0」、「精誠築佳2.0」、「滿意到佳2.0」、「安心歸佳2.0」、「品質煥新」、「最美園林」、「最美大堂」、「管理開放日」、「示範窗口」等一系列服務體驗提升行動；重點從園區環境升級、品質煥新改造、服務創新優化、情緒價值滿足等方面全面提升客戶體驗。

在科技化運營方面，持續迭代優化「K服務+」智慧服務管控平台實現設備設施精細化管理及高效便捷服務。在管理端，豐富電梯管理功能，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。在客戶端，優化線上服務功能，完成支付寶小程序開發，讓客戶體驗更高效、便捷的服務。

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」四大服務體系，組織「佳鄰·佳親」社區文化活動、提供五大免費服務及十項便民服務、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。

在社區營造方面，通過打造「美好公約」、「螢火蟲計劃」、「佳鄰佳親」、「兒童友好社區」、「寵物友好社區」和「閃亮紅星特色社區」社區文化體系，積極開展社區文化活動，倡導幼有所樂，老有所頤，人寵和諧，以實際行動關愛老人和兒童，為飼養寵物的家庭提供便利，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。

在打造安全、安心社區方面，投入大量人員參與開展「百日安全無事故」、「夏季安全生產無事故」、「警鐘長鳴」三大專項行動，有效提高員工的消防安全專業技能和風險防範處置能力，業主、住戶的消防安全意識和應急避險能力；有效排查及消除了相關風險隱患，切實維護了業主、住戶的生命財產安全。

愛佳人，愛生命。本集團已在深圳、廣州、惠州、江陰、葫蘆島等城市開展社會責任專項行動，在部分項目配置AED設備和CPR急救，通過對員工進行AED設備操作培訓、應急演練，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。

在節能減排方面，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，在「管理+技術+政策」能源託管及多元合作，多管齊下，利用算法控制系統、公區照明、水泵、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，全年能耗下降顯著。

### **圍繞社區生活及資產管理，提升運營服務能力**

佳兆業美好通過資源聚焦和業務垂直化發展，不斷提升數字化能力實現提質增效，在維持包括社區空間運營在內的傳統業務基礎上，圍繞社區生活及資產管理，不斷提升運營服務能力，發揮近場服務優勢，實現部分業務逆勢增長。

聚焦存量，深挖社區團購、到家服務、房屋租售、裝修煥新等本地生活服務需求，家政服務實現項目100%全覆蓋，通過區域自營試點，進一步提升盈利能力及滿意度。以旗艦店+平台賦能模式，創新開展房屋租售及局部改動裝修業務，降低成本的同時，收入保持穩定增長。

結合社區生活場景及用戶需求，整合社區場地及資源，大力拓展社區康養、社區旅遊、社區萌寵等服務，逐步打造佳兆業美好康養家政品牌及服務體系，積極探索增量市場化運營模式，著力提升社區居民享受高品質醫療服務的便利性、普惠性和長期性服務能力。

小K生活平台加大全員營銷推廣及運營能力，提高C端用戶觸達率及轉化率，全年註冊用戶數和月度活躍率均大幅提升。小K生活線下展示館已拓展至11城，包括深圳、廣州、上海、蘇州、成都、重慶、佛山，惠州、東莞、珠海、長沙，實現物業服務與增值服務融合共生再升級。

佳兆業美好將持續充分利用自身優勢及整合生態資源，匹配服務鏈與客群關係，因地制宜打磨增值服務產品，逐步推動業主增值業務向專業化、獨立化、市場化方向發展轉型。

## 未來展望

作為伴隨房地產開發業務而生的物業管理服務行業，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。物業管理服務幾乎貫穿整個房地產後服務市場，具有巨大發展潛力。

2025年是「十四五」規劃的最後一年，也是最為關鍵的一年。佳兆業美好將直面行業挑戰，持續優化服務品質，服務好業主及住戶。同時緊跟國家政策指引，以積極且果敢的姿態拓展新業務領域，力求實現全新的增長曲線。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傾注全力，擘畫「服務·美麗中國」的壯麗藍圖。

## 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12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國20個省份、直轄市及自治區的77個城市，總在管建築面積達102.7百萬平方米，總物業項目管理數量為728個，當中包括339個住宅社區及389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	
	2024年	2023年
合同建築面積(千平方米)	<b>129,067</b>	132,103
在管建築面積(千平方米)	<b>102,697</b>	102,294
在管物業數目	<b>728</b>	720



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：

	2024年		2023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	102,294	720	94,518	673
新委聘	8,466	104	18,625	152
終止	(8,063)	(96)	(10,849)	(105)
於12月31日	<u>102,697</u>	<u>728</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、銀行、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，以廣西、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									
	2024年					2023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	784,727	56.5	61,644	60.0	339	677,493	50.6	60,259	58.9	342
非住宅物業	604,648	43.5	41,053	40.0	389	660,606	49.4	42,035	41.1	378
總計	<u>1,389,375</u>	<u>100.0</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>	<u>1,338,099</u>	<u>100.0</u>	<u>102,294</u>	<u>100.0</u>	<u>720</u>

下表載列於所示年度／日期按收益模式劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2024年					2023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)	1,332,398	95.9	79,198	77.1	618	1,283,536	95.9	77,276	75.5	610
物業管理服務(酬金制)	56,977	4.1	23,499	22.9	110	54,563	4.1	25,018	24.5	110
總計	<u>1,389,375</u>	<u>100.0</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>	<u>1,338,099</u>	<u>100.0</u>	<u>102,294</u>	<u>100.0</u>	<u>720</u>

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。

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									
	2024年					2023年				
	收益		在管建築面積		項目數目	收益		在管建築面積		項目數目
(人民幣千元)	%	(千平方米)	%		(人民幣千元)	%	(千平方米)	%		
由佳兆業集團開發的物業	610,788	44.0	43,791	42.6	224	527,982	39.5	41,891	41.0	213
由獨立第三方物業開發商開發的物業	778,587	56.0	58,906	57.4	504	810,117	60.5	60,403	59.0	507
總計	<u>1,389,375</u>	<u>100.0</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>	<u>1,338,099</u>	<u>100.0</u>	<u>102,294</u>	<u>100.0</u>	<u>720</u>

於2024年，物業管理服務總收益約為人民幣1,389.4百萬元，同比增加約3.8%。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，本集團的物業管理服務整體發展趨勢良好。

## 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文旅及(g)小K萌寵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12月31日，佳兆業美好「小K生活展示館」已開設11店，目前已覆蓋廣州、深圳、上海、成都、重慶、東莞、佛山、惠州、蘇州、珠海及長沙11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。

於2024年，業主增值服務總收益約為人民幣162.1百萬元，同比減少約7.9%。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。

於2024年，非業主增值服務總收益約人民幣183.9百萬元，同比減少約34.3%。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，於2024年，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。收益由2023年約人民幣1,794.3百萬元減少至2024年約人民幣1,735.4百萬元，減幅約3.3%。

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	
	2024年		2023年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>1,389,375</b>	<b>80.1</b>	1,338,099	74.6	51,276	3.8
業主增值服務	<b>162,139</b>	<b>9.3</b>	176,065	9.8	(13,926)	(7.9)
非業主增值服務	<b>183,913</b>	<b>10.6</b>	280,103	15.6	(96,190)	(34.3)
總計	<b>1,735,427</b>	<b>100.0</b>	1,794,267	100.0	(58,840)	(3.3)

- 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，有關收益由2023年約人民幣1,338.1百萬元增加至2024年約人民幣1,389.4百萬元，增幅約3.8%。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。

- 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，有關收益由2023年約人民幣176.1百萬元減少至2024年約人民幣162.1百萬元，減幅約7.9%。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，有關收益由2023年約人民幣280.1百萬元減少至2024年約人民幣183.9百萬元，減幅約34.3%。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2023年約人民幣1,312.9百萬元減少約人民幣22.0百萬元至2024年約人民幣1,290.9百萬元。

## 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2023年約人民幣481.3百萬元減少至2024年約人民幣444.5百萬元，減幅約7.7%。本集團的整體毛利率由2023年的約26.8%下跌約1.2個百分點至2024年約25.6%。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				變動	
	2024年		2023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	298,131	21.5	306,437	22.9	(8,306)	(2.7)
—包幹制	241,154	18.1	251,874	19.6	(10,720)	(4.3)
—酬金制	56,977	100.0	54,563	100.0	2,414	4.4
業主增值服務	100,240	61.8	99,860	56.7	380	0.4
非業主增值服務	46,115	25.1	75,050	26.8	(28,935)	(38.6)
總計	444,486	25.6	481,347	26.8	(36,861)	(7.7)

### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2023年約22.9%下降約1.4個百分點至2024年約21.5%。減少乃主要由於為改善服務質素及提升客戶體驗及滿意度的員工成本及分包成本增加。

### 2) 業主增值服務

本集團的業主增值服務毛利率由2023年約56.7%上升約5.1個百分點至2024年約61.8%。上升乃主要由於年內低毛利率項目的收入貢獻減少。

### 3) 非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利率由2023年約26.8%下跌約1.7個百分點至2024年約25.1%。下跌乃主要由於若干毛利率較低之增值服務的收入貢獻增加。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2023年約人民幣12.6百萬元減少至2024年約人民幣10.9百萬元，減幅約13.5%。

## 行政開支

本集團的行政開支由2023年約人民幣189.9百萬元減少至2024年約人民幣171.3百萬元，減幅約9.8%。該減少主要是由於優化組織架構，改善經營效益，導致員工成本減少所致。

## 金融資產及合約資產虧損準備撥備

本集團的金融資產及合約資產虧損準備撥備由2023年約人民幣698.6百萬元減少至2024年約人民幣116.6百萬元，減幅約83.3%。該減少主要由於2023年就應收貿易賬款虧損準備確認重大撥備。

## 按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動

於截至2024年12月31日止年度，本集團錄得按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損約人民幣89.8百萬元，而2023年則為約人民幣143.4百萬元。按公平值經損益入賬的金融資產公平值減少主要由於本年度中國經濟復甦較預期緩慢。

## 商譽減值虧損

於截至2024年12月31日止年度，本集團確認一間從事向工業及商業物業提供物業管理服務的附屬公司應佔商譽減值虧損約人民幣24.4百萬元，而2023年則為零。

## 所得稅(開支)／抵免

本集團於2024年錄得所得稅開支約人民幣15.2百萬元，2023年則為所得稅抵免約人民幣144.3百萬元，乃由於除所得稅前溢利增加所致。

## 年度溢利／(虧損)

本集團年度溢利約為人民幣25.6百萬元，截至2023年12月31日止年度則為虧損約人民幣437.6百萬元。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣243.3百萬元，較2023年12月31日的約人民幣286.8百萬元減少約人民幣43.5百萬元。

於2024年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣127.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣35.3百萬元)。於2024年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.15倍(2023年12月31日：約1.04倍)。

於2024年12月31日及2023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2024年12月31日，本集團錄得約人民幣136.5百萬元(2023年12月31日：約人民幣160.8百萬元)的商譽。該減少乃由於年內確認商譽減值虧損人民幣24.4百萬元。

## 使用權資產

於2024年12月31日，本集團錄得使用權資產約人民幣164.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣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12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣455.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣393.6百萬元增加約人民幣62.0百萬元，主要由於物業管理服務業務拓展及收回應收款項的速度因本年度中國經濟復甦緩慢而放緩。

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12月31日，本集團的其他應收款項約為人民幣87.8百萬元，較2023年12月31日約人民幣75.2百萬元輕微增加約人民幣12.6百萬元。

## 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2024年12月31日，本集團的代表住戶付款約為人民幣135.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣95.1百萬元增加約人民幣40.8百萬元，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2024年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約為人民幣206.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣194.0百萬元增加約人民幣12.6百萬元。

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2024年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約為人民幣333.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣365.4百萬元減少約人民幣31.5百萬元。

## 資本承擔

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

## 資產抵押

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

## 重大收購及資產出售

截至2024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2023年及2024年12月31日，本集團的資產負債比率為零。

## 或然負債

於2024年12月31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0.86百萬元(2023年12月31日：人民幣4.0百萬元)，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12月31日，本集團聘用12,013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，並於報告期間一直遵從所有適用的守則條文。

## 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綜合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2024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2024年末期股息(2023年：無)。

## 核數師的工作範疇

有關本集團於截至2024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永拓富信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連載的金額一致。永拓富信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，永拓富信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2025年6月19日(星期四)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2025年6月16日(星期一)至2025年6月19日(星期四)(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2025年6月13日(星期五)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2025年6月19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  
郭英成

香港，2025年3月25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。