

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 Property Holdings Limited **佳兆業物業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

截至2018年12月31日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至2018年12月31日止年度的總收益較截至2017年12月31日止年度約人民幣669.2百萬元增加33.9%至約人民幣895.8百萬元。
- 截至2018年12月31日止年度的毛利較2017年增加35.6%至約人民幣277.0百萬元，而截至2018年12月31日止年度的毛利率則由截至2017年12月31日止年度約30.5%增加0.4個百分點至約30.9%。
- 截至2018年12月31日止年度的溢利約為人民幣53.5百萬元(2017年：溢利約人民幣71.4百萬元)。經調整淨利潤(不包括上市開支及宣派特別股息而產生的遞延稅項開支)約為人民幣105.7百萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣75.8百萬元增長39.4%。
- 於2018年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣708.1百萬元，較於2017年12月31日增加520.6%。
- 董事會建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股18.0港仙。

佳兆業物業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2017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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	4	895,768	669,159
服務成本	4	<u>(618,730)</u>	<u>(464,873)</u>
毛利		277,038	204,286
其他(虧損)及收益淨額	5	(7,880)	1,253
銷售開支		(5,160)	(4,763)
行政開支		<u>(152,188)</u>	<u>(102,309)</u>
經營溢利		111,810	98,467
於聯營公司之投資減值虧損		-	(597)
應佔聯營公司業績		-	(1,949)
融資成本	6	(13,898)	(27,061)
融資收入	6	<u>12,723</u>	<u>27,257</u>
融資(成本)/收入淨額		<u>(1,175)</u>	<u>196</u>
除所得稅前溢利	7	110,635	96,117
所得稅開支	8	<u>(57,125)</u>	<u>(24,676)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>53,510</u>	<u>71,441</u>
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		54,056	71,441
非控股權益		<u>(546)</u>	<u>-</u>
		<u>53,510</u>	<u>71,441</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以人民幣列示)			
基本及攤薄	9	<u>0.50</u>	<u>0.69</u>

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,920	6,933
無形資產	11	6,579	7,895
商譽		5,534	5,534
其他應收款項		133	887
遞延稅項資產		3,153	2,273
		<u>23,319</u>	<u>23,522</u>
流動資產			
應收貿易賬款	12	54,416	27,622
其他應收款項及預付款項	12	59,347	16,485
代表住戶付款		40,440	53,320
合約資產		40,576	24,491
應收關連人士款項		127,491	930,962
受限制現金		617	1,074
現金及現金等值項目		708,055	114,098
		<u>1,030,942</u>	<u>1,168,052</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	86,549	61,347
其他應付款項及應計費用	13	204,836	202,238
合約負債		41,087	36,031
應付同系附屬公司款項		29,256	227,736
應付股息		128,000	–
其他借款		–	325,000
應付所得稅		33,237	25,849
		<u>522,965</u>	<u>878,201</u>
流動資產淨值		<u>507,977</u>	<u>289,851</u>
資產總值減流動負債		<u>531,296</u>	<u>313,373</u>

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債		
其他應付款項	3,981	5,938
遞延稅項負債	<u>21,145</u>	<u>1,974</u>
	<u>25,126</u>	<u>7,912</u>
資產淨值	<u>506,170</u>	<u>305,461</u>
權益		
股本	1,232	—*
儲備	<u>505,502</u>	<u>305,479</u>
本公司擁有人應佔權益	506,734	305,479
非控股權益	<u>(564)</u>	<u>(18)</u>
權益總額	<u>506,170</u>	<u>305,461</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 公司資料

佳兆業物業集團有限公司(「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」)深圳福田區南園路66號佳兆業中心507。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。

截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已經由董事會於2019年3月25日批准發佈。

根據本公司就本公司股份於聯交所上市之重組(「重組」)，本公司於2017年12月19日成為本集團現時旗下的控股公司。重組之詳情載於本公司日期為2018年11月26日之招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。

2. 編製基準

該等年度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，並包括聯交所證券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。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

謹請注意，編製該等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。

於重組完成前，直接控股公司直接擁有經營上市業務的公司（「營運中公司」）及其他從事酒店業務、電商業務及物業發展業務（「分拆業務」）的公司（即佳兆業（綏中）酒店服務管理有限公司、深圳市銀寶寶電子商務有限公司、佳兆業樂享商務服務有限公司及佳兆業樂居物業發展有限公司）。重組涉及實體合併，該等實體於緊接重組前及重組後均由佳兆業控股共同控制，故緊接重組後，重組前已存在的佳兆業控股的風險與利益將會持續。因此，比較資料已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」按照合併會計原則編製。

根據重組，(i)於截至2017年12月31日止年度，分拆業務的所有資產及負債已轉讓予佳兆業控股的附屬公司；及(ii)營運中公司的股權已轉讓予本公司。重組第(i)項涉及下列主要步驟：

- (a) 分拆業務的股權已轉讓回佳兆業控股的附屬公司，而有關股權轉讓已於截至2017年12月31日止年度完成。就此報告而言，編製比較資料的基準為猶如上述轉讓已於2015年1月1日發生。因此，分拆業務的業績及與分拆業務直接相關的所有資產及負債，已被剔除於比較資料之外。

重組第(ii)項涉及下列步驟：

- (b) 本公司於2017年10月13日在開曼群島註冊成立，其一股股份已轉讓予葉昌投資（即營運中公司的境外控股公司）。
- (c) 於2017年12月19日，本公司向葉昌投資收購協茂投資有限公司的全部已發行股本，乃透過向葉昌投資配發及發行本公司一股股份結付。本公司成為現時本集團旗下營運中公司的控股公司。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

所有於2018年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡性條文已於本集團編製截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表時提早採納。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於綜合財務報表獲授權刊發之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採用。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償的預付款特性 ¹
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營企業之間資產出售或 注資 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期的香港財務報告準則年度 改進 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義 ²
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期尚未釐定

⁵ 對收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間初或之後的業務合併及資產收購生效

董事預計，所有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。有關預期會對本集團會計政策構成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載述。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」將取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋。

本集團現時將租賃分類為經營租賃。本集團以出租人身份訂立若干租約，並以承租人身份訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法之規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似之方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將確認租賃負債及相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生之利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生之租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產之租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人現時分類為經營租賃的物業之會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合損益及其他全面收益表確認開支之時間。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。如香港財務報告準則第16號所允許，本集團計劃運用可行權宜方法豁免過往的現有租賃協議或包含租賃條款的安排的評估。本集團會因而將香港財務報告準則第16號中的新租賃定義，僅用於在首次應用日期或之後訂立的合約。

本集團計劃於2019年1月1日選擇使用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累計影響作為2019年1月1日權益期初餘額的調整。比較資料將不予重列。此外，本集團計劃選擇不採納新會計模式的短期租賃及低價值資產租賃的可行權宜列，並不會對現有租賃進行全面檢討，且僅將香港財務報告準則第16號應用於新合約。此外，本集團計劃使用可行權宜方法以列賬租賃期限自首次應用日期起12個月內作終止的租賃為短期租賃。誠如附註14所披露，於2018年12月31日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款額約為人民幣7,681,000元，其中大部分應於報告日期後一年內支付。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期，首次採納香港財務報告準則第16號後將予作出的過渡調整將不屬重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團自2019年起的綜合財務報表產生重大影響。

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2018年12月31日止年度的收益分析如下：

	2018年		2017年	
	收益	服務成本	收益	服務成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益				
物業管理服務	375,937	251,880	268,368	182,880
交付前及顧問服務	355,599	253,021	295,788	210,725
社區增值服務	81,672	52,533	57,749	36,280
智能解決方案服務	82,560	61,296	47,254	34,988
	<u>895,768</u>	<u>618,730</u>	<u>669,159</u>	<u>464,873</u>

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
根據香港財務報告準則第15號收益確認的時間 隨時間	846,416	637,099
並非根據香港財務報告準則第15號的收益確認 停車場租金收入	<u>49,352</u>	<u>32,060</u>
	<u>895,768</u>	<u>669,159</u>

截至2018年12月31日止年度，從佳兆業控股及其附屬公司（「佳兆業控股集團」）所產生收益佔本集團收益約50%（2017年：54%）。除與佳兆業控股集團的交易外，概無人士佔本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度收益的10%或以上。

- (b) 尚未履約的長期建築合約

於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：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	50,841	44,651
超過一年	<u>24,408</u>	<u>12,487</u>
	<u>75,249</u>	<u>57,138</u>

上文披露的該等金額不包括已分配至履約義務的可變交易價格，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2018年及2017年12月31日止年度，本集團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2018年及2017年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2018年及2017年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

5. 其他(虧損)及收益淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	1,727	446
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(51)	(27)
視作出售聯營公司虧損	-	(64)
虧損準備撥備(附註7)	(4,235)	(2,395)
撥回虧損準備撥備(附註7)	-	187
已撤銷的應收貿易賬款	(1,593)	(154)
外匯(虧損)/收益淨額	(3,465)	2,921
其他	(263)	339
	<u>(7,880)</u>	<u>1,253</u>

6. 融資收入及成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資收入		
應收同系附屬公司款項的利息收入	<u>12,723</u>	<u>27,257</u>
融資成本		
其他借款利息開支	<u>(13,898)</u>	<u>(27,061)</u>
融資(成本)/收入淨額	<u>(1,175)</u>	<u>196</u>

7. 除所得稅前溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達致：		
宣傳及推廣開支	5,160	4,763
核數師酬金	1,190	670
營業稅及其他稅項	4,809	3,466
業務招待費	2,456	1,874
有關智能解決方案服務的成本	60,853	34,732
折舊		
—計入服務成本	1,734	1,845
—計入行政開支	1,096	1,012
無形資產的攤銷(附註11)	1,316	—
法律及專業費用	4,014	907
上市開支	30,182	4,376
經營租賃		
—計入服務成本	43,675	30,809
—計入行政開支	4,598	2,240
辦公室開支	9,519	6,593
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款	3,168	2,131
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(不包括預付款項)	1,067	264
撥回虧損準備撥備		
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(不包括預付款項)	—	(187)
員工成本—包括董事酬金		
—計入服務成本	342,874	252,570
—計入行政開支	96,259	79,553
差旅	4,037	4,373

8. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	38,834	25,266
遞延稅項		
—中國企業所得稅	18,291	(590)
	<u>57,125</u>	<u>24,676</u>

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團在英屬處女群島成立的公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)。該條例草案引入利得稅兩級制。該條例草案於2018年3月28日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，合資格公司首2百萬港元盈利的稅率為8.25%，而超過2百萬港元以上的盈利之稅率為16.5%。

利得稅兩級制適用於本集團之附屬公司益勝投資(香港)有限公司於2018年1月1日或之後開始的年度報告期內。

中國企業所得稅

本集團就中國業務的所得稅撥備，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%。本集團在中國的若干業務位於西部城市，於截至2018年及2017年12月31日止年度可享15%優惠稅率。

深圳市佳科智能工程有限公司及深圳市齊家互聯網科技有限公司已均於2017年12月取得「高新技術企業」(「**高新技術企業**」)資格，故可分別於2017年至2019年及2016年至2018年的三年期間按適用於高新技術企業的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。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2018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。

	2018年	2017年
本公司擁有人應佔溢利總額(人民幣千元)	54,056	71,441
已發行普通股加權平均數	<u>107,049,277</u>	<u>104,000,000</u>
每股基本盈利(附註)(人民幣)	<u>0.50</u>	<u>0.69</u>

附註：假設公司重組(詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節)及資本化發行已於2017年1月1日完成，上文所呈列每股盈利乃使用截至2018年及2017年12月31日止年度的普通股加權平均數分別107,049,277股及104,000,000股計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度並無具攤薄潛力的普通股。

10. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年股息	<u>128,000</u>	<u>-</u>

截至2018年12月31日止年度，本公司於重組完成前向其當時的股東宣派股息人民幣128,000,000元。

於2019年3月25日舉行的董事會會議上，董事建議宣派截至2018年12月31日止年度末期股息人民幣21,622,000元。該建議股息並未在該等綜合財務報表中列作應付股息，其將自本公司的保留盈利中撥款。

11. 無形資產

	移動 應用程式 人民幣千元
成本	
於2017年1月1日	-
收購附屬公司	<u>7,895</u>
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年12月31日	<u>7,895</u>
累計攤銷	
於2017年1月1日及12月31日及2018年1月1日	-
攤銷	<u>1,316</u>
於2018年12月31日	<u>1,316</u>
賬面淨值	
於2018年12月31日	<u>6,579</u>
於2017年12月31日	<u>7,895</u>

移動應用程式指作為連接物業管理人、物業業主及業務提供商的平台的應用程式，參考行業經驗，其於六年之估計可使用年期內攤銷。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收貿易賬款		
—來自第三方	62,039	32,077
減：應收貿易賬款虧損撥備	(7,623)	(4,455)
	54,416	27,622
其他應收款項		
其他按金	4,164	4,403
建議收購事項的可退還按金	44,000	—
預付款項	1,118	2,623
預付上市開支	—	1,623
代表員工付款	6,280	5,059
按包幹制代表住戶付款	5,295	4,405
其他	695	372
減：其他應收款項虧損撥備	(2,072)	(1,113)
	59,480	17,372
其他應收款項總額	59,480	17,372
減：非流動部分的其他應收款項	(133)	(887)
流動部分	59,347	16,485

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。董事認為流動部分的應收貿易賬款及其他應收款項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。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出付款通知書時到期支付。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務乃根據相關服務協議的條款收取，而本集團一般向客戶授予的平均信用期介乎15天至45天。

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
180日內	41,079	16,288
181至365日	7,456	5,177
1至2年	6,213	5,822
2至3年	2,857	3,162
3年以上	4,434	1,628
	62,039	32,077

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用簡化方法就預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）計提撥備。於2018年12月31日，分別就應收貿易賬款總額計提人民幣7,623,000元（2017年：人民幣4,455,000元）撥備，以及就其他應收款項總額計提人民幣2,072,000元（2017年：人民幣1,113,000元）撥備。

於2018年12月，本公司與一名獨立第三方訂立諒解備忘錄以收購該公司股份。已支付按金50,000,000港元（等同約人民幣44,000,000元），計入流動資產項下作為按金。建議收購事項可能會或可能不會實現，原因為尚未訂立任何正式具約束力文件，且截至本公告日期，有關磋商仍在進行。

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自第三方的應付貿易賬款	<u>86,549</u>	<u>61,347</u>
其他應付款項		
應計上市開支	12,414	5,231
應計員工成本	68,798	55,578
其他應付稅項	7,083	10,071
已收按金	36,416	41,967
代表住戶收款	53,672	80,474
其他	<u>30,434</u>	<u>14,855</u>
其他應付款項總額	<u>208,817</u>	<u>208,176</u>
減：非流動部分的其他應付款項	<u>(3,981)</u>	<u>(5,938)</u>
流動部分	<u>204,836</u>	<u>202,238</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，且並無授出信貸期。根據發票日期，應付貿易賬款（不包括貿易性質的應付關連人士款項）的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	68,375	52,573
91至180日	13,300	6,393
181至270日	2,510	570
271至365日	1,323	220
超過365日	<u>1,041</u>	<u>1,591</u>
	<u>86,549</u>	<u>61,347</u>

14. 經營租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	6,074	4,918
第二至五年	1,607	2,283
超過五年	-	250
	<u>7,681</u>	<u>7,451</u>

本集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或本集團與各業主／出租人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。

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收取之未來最低租金總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	308	301
第二至五年	396	607
	<u>704</u>	<u>908</u>

本集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時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

業績綜述

2018年12月6日，本公司成功於聯交所主板掛牌上市（「上市」），我們的業務模式、競爭優勢及發展前景得到了國際資本市場的廣泛認可，本次發行上市也為本集團邁向新的征程帶來新的動力。於截至2018年12月31日止年度（「本年度」），我們實現營業收入約人民幣895.8百萬元，較2017年的約人民幣669.2百萬元增長約33.9%。本集團經調整的淨利潤（不包括上市開支及宣派特別股息而產生的遞延稅項開支）約人民幣105.7百萬元，較2017年的約人民幣75.8百萬元增長約39.4%。

於2018年12月31日，本公司總合約建築面積（「建築面積」）達32.2百萬平方米，較2017年12月31日增長約8.4%；在管建築面積約達26.9百萬平方米，較2017年12月31日增長約12.1%。本年度，本集團共管理132項物業，包括105個住宅社區及27個非住宅物業，為約16萬戶業主提供優質的物業管理服務。作為具備國家物業服務一級資質企業，連續多年獲中國物業管理協會頒發中國物業服務百強企業獎項，並在2018年獲評第12名。

得益於本公司與本公司控股股東佳兆業集團控股有限公司建立的長期合作，本集團於物業管理業務拓展方面擁有來自其控股股東的強勁支持。於2018年12月31日，住宅物業管理的收入佔整體收入的比例達約22.7%，而本集團的收入主要來源於本集團就粵港澳大灣區、長三角、環渤海經濟圈、華中區及華西區所提供的服務。在非住宅物業方面，本集團致力將服務延伸至商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園等新業態。於本年度，本集團在管27個非住宅物業，包括深圳世界大學生體育中心等在内的體育場及競技場、政府大樓等。本集團亦已突破為文化館、展覽館、部隊公建項目、工業園區等全新業態提供物業管理服務。物業管理組合的多元化發展，擴闊了本集團的服務維度及營運收益來源，也為本集團衍生新的市場商機。

業務拓展

2018年本集團共簽約新項目16個，新增在管建築面積達3.1百萬平方米；此外本集團亦簽約顧問服務項目8個。與此同時，本集團於2018年6月與台州高速公路房地產開發有限公司簽署《戰略合作協議》，致力於在物業管理、資產運營等領域建立全方位戰略合作，深化資源利用及業務整合，基於高速公路服務區可觀的市場規模及前景，迅速提升本集團的服務面積與營運收益，全面提升雙品牌優勢及行業影響力，著力於江浙區域共同發展。

另外，本集團旗下子公司深圳市佳科智能工程有限公司(「佳科智能」)於本年度與四家百強房企簽訂了智能化戰略合作協議。更多行業領先的房企選擇與本集團進行長期合作，一方面標志智能解決方案服務的發展思路獲得了同業參與者的認同，另一方面也為我們承接由獨立物業發展商開發的新項目打下基礎。

綜合智能解決方案—K生活服務平台

在消費升級的帶動下，居民對物管服務的質量要求日益提高。為向業主及住戶提供多元化產品及服務，本集團大力通過綫下及在綫渠道提供小區增值服務。2018年3月，本集團推出K生活APP以鞏固原有平台及提供更新的一站式服務。目前該APP已覆蓋所有本集團在管住宅小區約60萬名註冊用戶。為吸引更多業主及住戶使用K生活APP，本集團推出會員及積分獎賞計劃，並向會員提供合作夥伴的折扣優惠，此舉既提高了用戶黏度，亦有助我們取得更多委聘工作。

優化的管理系統

為確保本集團在各個市場均能提供優質服務，提升客戶滿意度及忠誠度，以及本集團品牌的知名度，本集團已設計規範化服務協議，並在日常運營過程中為僱員提供指引。本集團於深圳總部設立了中央信息控制中心，包含電話中心、視像監控指揮系統及其他數據整合控制平台，以有效及高效地管控全國運營。

此外，為提升服務質量及運營效率，本集團於本年度推出專有K服務APP，員工可遠程進行質量控制、工作分配及設施管理工作，實現本集團日常運營自動化和視像化，以此提升服務效率，並降低對密集勞動的依賴。預計在雲端技術及大數據分析支持下，各平台將更有效實現數據互換，為管理提供大數據計算結果，以助管理層做出決策。

前景

展望未來，《國家新型城鎮化規劃(2014–2020年)》和中央城市工作會議提出以城市群為主體形態，結合「一帶一路」建設，國家將推動大中小城市和小城鎮協調發展。「十三五」規劃綱要亦提出建設19個城市群的目標，如今國家已批覆長江中游、哈長和成渝等9個城市群的發展規劃。

於2019年2月18日，中共中央、中國國務院正式印發《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，將粵港澳大灣區建成世界新興產業、先進製造業和現代服務業基地、富有活力和國際競爭力的一流灣區和世界級城市群。由此，新城市群的崛起將為物管服務市場提供極大的增量市場和發展機遇。

本集團將積極把握市場機遇，繼續利用豐富經驗及發展成熟的服務規範和管理系統，竭力實現管理規模及盈利能力雙重突破。通過盤點各區域現有項目資源及分析市場狀況，戰略性選擇拓展重點區域及業態佈局，以大戰略合作、收並購及招投標等方式繼續擴張規模。同時在全業態拓展路綫基礎下，本集團將於中高端市場多管齊下擴大業務規模，重點關注並發展非住宅類優質項目，提升非住宅物業收入貢獻，進一步分散收益來源，擴大市場影響力和市場佔有份額。

於社區增值服務方面，本集團將以「打造全息生活社區價值生態鏈」為目標。通過顧客服務大數據的收集、分析及應用，基於客戶需求，以「人、房、車及財」等作為重點，構建社區生活服務場景。本集團透過整合內外部資源，發展創新產品及提供服務，為顧客提供更為便捷、優質的服務，以及驅動公司業務多元化發展，培育新的利潤增長點，變革業務的盈利結構。

同時，本集團將繼續發展一站式服務平台，利用K生活APP整合小區增值產品及服務，提高客戶滿意度及優化客戶體驗、提升運營效率，以擴大本集團在中高端物業管理板塊的核心競爭力。本集團亦將持續發展智能解決方案服務，積極拓展智能家居及智慧小區的業務領域。

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，專注於中高端物業，尤其是位於具有巨大經濟增長潛力的粵港澳大灣區及長三角地區的優質項目。自1999年起，本集團提供物業管理服務已近20年，在粵港澳大灣區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2018年12月31日，集團物業管理服務已覆蓋中國13個省份、直轄市及自治區的38個城市，總在管建築面積達26.8百萬平方米，總物業管理數量為132個，當中包括105個住宅社區及27項非住宅物業。

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	
	2018年	2017年
合同建築面積(千平方米)	32,190	29,668
在管建築面積(千平方米)	26,869	24,008
在管物業數目	132	119

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			
	2018年		2017年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
粵港澳大灣區	10,951	58	10,097	52
長三角地區	4,023	30	3,144	27
環渤海經濟圈	3,314	18	2,871	15
華西	5,310	15	4,822	16
華中	3,271	11	3,074	9
總計	26,869	132	24,008	119

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園等業態。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。通過這兩種高效的收費模式，本集團以所收取的物業管理費補足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									
	2018年					2017年				
	收益 (千元)	佔比 %	在管建築 面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目	收益 (千元)	佔比 %	在管建築 面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目
住宅社區	203,130	54.0	23,888	88.9	105	137,316	51.2	21,603	90.0	100
非住宅物業	172,807	46.0	2,981	11.1	27	131,052	48.8	2,405	10.0	19
總計	375,937	100.0	26,869	100.0	132	268,368	100.0	24,008	100.0	119

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；及(ii)總在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2018年					2017年				
	收益 (千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目	收益 (千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目
物業管理服務 (包幹制)	336,970	89.6	9,795	36.5	65	233,739	87.1	8,178	34.1	56
物業管理服務 (酬金制)	38,967	10.4	17,074	63.5	67	34,629	12.9	15,830	65.9	63
總計	<u>375,937</u>	<u>100.0</u>	<u>26,869</u>	<u>100.0</u>	<u>132</u>	<u>268,368</u>	<u>100.0</u>	<u>24,008</u>	<u>100.0</u>	<u>119</u>

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。

所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目主要由佳兆業集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「佳兆業集團」)開發，而餘下的物業則由獨立第三方物業開發商開發。於本年度，我們亦投得由佳兆業集團所開發的物業的所有公開招標。同時，於2018年，我們加大了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2018年12月31日管理由獨立第三方物業開發商開發的物業在管建築面積約為4.3百萬平方米，較2017年12月31日的約3.3百萬平方米增加約30.3%；另外，項目數目亦由2017年12月31日的34個增加至2018年12月31日的43個。

下表載列我們於所示年度／日期按開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2018年					2017年				
	收益 (人民幣千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目	收益 (人民幣千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目
由佳兆業集團 開發的物業	285,865	76.0	22,595	84.1	89	220,511	82.2	20,677	86.1	85
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	90,072	24.0	4,274	15.9	43	47,857	17.8	3,331	13.9	34
總計	<u>375,937</u>	<u>100.0</u>	<u>26,869</u>	<u>100.0</u>	<u>132</u>	<u>268,368</u>	<u>100.0</u>	<u>24,008</u>	<u>100.0</u>	<u>119</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2018年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣355.6百萬元，佔本年度總收益約39.7%，較2017年的收益約人民幣295.8百萬元上升約20.2%。尤其，來自佳兆業集團的收益約為人民幣333.6百萬元，佔同年交付前及顧問服務總收益約93.8%，較2017年的收益約人民幣277.0百萬元上升約20.4%。由於市場知名度提高及本集團多年來所積累的業務影響力，本集團在交付前及顧問業務方面，所服務的來自獨立第三方的項目數量穩步提升，由2017年的22個增至2018年的33個。

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

作為物業管理服務的延伸，本集團的社區增值服務旨在切合業主和住戶的生活及日常所需，而量身打造全面的產品及服務，為業主及住戶提供更便捷的生活方式，優化業主及住戶的生活品質。本集團透過對綫上及綫下渠道的整合後所提供的社區增值服務，包括泊車、空間租賃及其他增值服務。

對於停車位租賃業務，本集團向佳兆業集團租賃其發展的住宅社區及非住宅物業的停車位，並於其後轉租此等停車位，產生租金收入。本集團自租金收入中扣除經營成本及向佳兆業集團支付的租金後確認經營溢利。

對於空間租賃業務，本集團一方面加速與大型品牌廣告商及社區垂直專業服務商的戰略合作，在電梯廣告、快遞櫃、自助售貨機等業態中，分別與分眾傳媒、豐巢、農夫山泉等公司簽訂了全國性戰略協議，並在各分公司全面落地，降低空間資源空置率，提升空間資源業務收入；另一方面擴大新型資源經營業務的開發及落地，對出入通道、車庫等閑置場地引入本地化的道閘及燈箱廣告、車輛服務等業務，創造新的收益。

對於租售業務，已覆蓋深圳、廣州、上海、杭州、成都、武漢等17座城市，租售門店及接待網點共計53個，本年度全年佣金收入約人民幣12.6百萬元，未來本集團將繼續加強專業培育及建立新團隊，擴大在管社區經營網點規模；同時增強對一手房產代理及跨區域聯動業務的投入，並深入發掘房屋銀行及車位代售業務，在全國範圍因應當地市場情況落實推進。

對於社區金融業務，基於收益提升與盡量減低風險的綜合考量，本集團與專業財富管理公司達成戰略合作，以深圳為中心輻射全國其他區域，將理財業務拓展至粵港澳大灣區、長三角、華中、華西及環渤海經濟圈，實現了全國佈局。通過扎根社區，本集團能提供定製服務予業主及住戶以滿足彼等要求。此外，本集團與財富管理公司共同研發、設計社區定製類基金產品及家財險產品，將金融服務與物業管理費減免及生活消費優惠互相結合，既滿足了用戶的理財需求，增加了服務黏性，還促進了物業管理費收繳及社區增值服務收入。同時，本集團亦不斷探索與銀行、小貸、支付渠道等第三方金融機構的合作，提升社區金融服務的便捷性，並滿足業主及住戶更多樣化的金融服務需求。目前本集團已在深圳、南京、成都、東莞等八座城市開展了社區金融業務，於2018年社區金融服務實現客戶年化總投資額近人民幣400.0百萬元。

此外，本集團開始探索社區教育培訓業務領域，基於各社區特點及條件，探索與第三方專業教育機構在除場地租賃之外的社區推廣、聯合運營、品牌授權等多種經營形式，並持續尋找合適的機構計劃以戰略合作、投資入股、收購等方式展開深入合作。

利用K生活移動應用程式

為向業主及住戶提供多元化產品及服務，本集團積極探索整合線上線下資源。於2018年3月，基於深圳市齊家互聯網科技有限公司(「齊家科技」)開發的「小區管家」移動應用程式，進一步推出全新的K生活應用程式，以鞏固和提升原有平台及提供的一站式生活服務。

憑藉本集團附屬公司齊家科技所擁有的研發能力和基於多年經驗對客戶需求的理解，一方面，本集團致力於加速改造升級社區內各項硬件設施設備(如：門禁、車禁、梯控等)，將原有的物業管理基礎服務功能綫上化，業主及住戶在K生活平台註冊並認證身份後，可以通過移動端在綫瀏覽最新的物業通知公告、報事報修、查詢物業管理費賬單並繳費、辦理門禁手機通行業務、辦理停車卡並繳納停車費用等；另一方面，集團亦廣泛及審慎地挑選優質供應商進行合作，通過K生活平台為業主及住戶提供綜合性的日常生活產品及服務，包括生鮮食品、家居用品、家政服務等。藉此我們將物業管理服務與社區增值服務結合起來，進一步改善了業主及住戶的生活體驗。

為吸引更多業主及住戶使用一站式K生活服務平台，本集團於2018年中推出「K會員」權益體系，精選各地優質產品及服務供應商，向會員提供當地、當季的專屬折扣優惠。通過整合社區增值產品及服務，從而提高用戶粘度、提升客戶滿意度、分散本集團收益來源，同時擴大我們在中高端物業管理板塊的核心競爭力，亦有助本集團取得更多業主和住戶的委聘。

截至2018年底，K生活平台的有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶，認證戶數比例達70%。未來本集團將進一步優化K生活平台的設計，著力探索和優化更多的社區生活場景，以提升業主及住戶的生活舒適度與滿意度。

智能解決方案服務

本著建立智能家居及智能社區的目標，本集團透過與合資格第三方承包商及佳科智能(其專門提供電子智能解決方案服務)合作，向物業開發商提供智能解決方案服務。本集團所提供的智能解決方案服務主要包括自動化以及其他硬件及設備安裝服務。截至2018年12月31日，本集團累計為471個住宅社區及47個非住宅物業提供智能解決方案服務。

本集團根據第三方物業開發商的要求向彼等提供智能解決方案服務。透過智能解決方案服務，使得本集團的收益來源更多元化，並與於物業開發完成後委託或其後可能委託本集團提供物業管理服務的開發商發展業務關係。該等服務一般涉及高端辦公大樓、商業綜合體、酒店、住宅等多種業態所配套的樓宇自控系統、客流量統計系統、安防監控系統、可視對講系統、無線對講系統、智慧停車系統、智能卡應用系統等裝置的採購、設計、安裝、維護。

於2018年12月31日，本集團正在或將會進行109項智能解決方案服務合約，合約價值總共約為人民幣80.3百萬元。本集團亦於本年度與四家中國百強房企簽訂了智能化戰略合作協議，該等戰略合作協議未來將為本集團帶來新的收入來源。

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2017年約人民幣669.2百萬元增加至2018年約人民幣895.8百萬元，增幅約33.9%。

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					
	2018年		2017年		變動	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務	375,937	42.0	268,368	40.1	107,569	40.1
交付前及顧問服務	355,599	39.7	295,788	44.2	59,811	20.2
社區增值服務	81,672	9.1	57,749	8.6	23,923	41.6
智能解決方案服務	82,560	9.2	47,254	7.1	35,306	74.7
總計	895,768	100.0	669,159	100.0	226,609	33.9

- 物業管理服務，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，收益由2017年約人民幣268.4百萬元增加至2018年約人民幣375.9百萬元，增幅約為40.1%，該增加主要由於通過內在增長的業務拓展，令總在管建築面積增加，以及所收取的平均物業管理費率增加所致。
- 交付前及顧問服務，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2017年約人民幣295.8百萬元增加至2018年約人民幣355.6百萬元，增幅約20.2%，該增長主要由於現有客戶持續推出新物業項目，以及本集團努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。
- 社區增值服務，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2017年約人民幣57.7百萬元增加至2018年約人民幣81.7百萬元，增幅約41.6%，該增長主要由於本集團在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致本集團停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金增長。
- 智能解決方案服務，其主要包括安裝及維護服務的費用，收益由2017年約人民幣47.3百萬元增加至2018年約人民幣82.6百萬元，增幅約74.7%，該增長主要受本集團持續努力拓展新客戶，因項目數目增加而增長。

服務成本

本集團的服務成本主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化及市場推廣開支、其他稅項及其他。服務成本由2017年約人民幣464.9百萬元增加至2018年約人民幣618.7百萬元，增幅約33.1%。該增長基本上與增加收入的增長率一致，主要是本集團業務規模擴大所帶來成本的不同步上升。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2017年約人民幣204.3百萬元增加至2018年約人民幣277.0百萬元，增幅約35.6%，各分部的毛利增幅與各分部的收益增幅相若，主要是由於本集團業務規模擴大帶來的毛利提升。本集團的整體毛利率由2017年約30.5%增加至2018年約30.9%，該漲幅由所有分部的毛利率變動共同作用導致。下表載列本集團於所示年度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	
	2018年		2017年		金額 人民幣千元	百分比
	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比		
物業管理服務	124,057	33.0	85,488	31.9	38,569	45.1
-包幹制	85,090	25.3	50,859	21.8	34,231	67.3
-酬金制	38,967	100.0	34,629	100.0	4,338	12.5
交付前及顧問服務	102,578	28.8	85,063	28.8	17,515	20.6
社區增值服務	29,139	35.7	21,469	37.2	7,670	35.7
智能解決方案服務	21,264	25.8	12,266	26.0	8,998	73.4
總計	<u>277,038</u>	<u>30.9</u>	<u>204,286</u>	<u>30.5</u>	<u>72,752</u>	<u>35.6</u>

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2017年約31.9%增加至2018年約33.0%，增加約1.1個百分點，該毛利率主要受本集團就物業管理服務收取的平均費率以及就提供該等服務的以每月每平方米計算的服務成本所影響。隨著新項目整體的平均合約價值較高及本集團實行多種減省成本措施積極管理成本，該毛利率於2018年略有增長。

2) 交付前及顧問服務

本集團的交付前及顧問服務毛利率2017年與2018年均為約28.8%，毛利率保持穩定。

3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由2017年約37.2%減少至2018年約35.7%，減少約1.5個百分點。減少乃主要由於與其他社區增值服務相比，溢利率較低的停車場服務比例上升。

4) 智能解決方案服務

本集團的智能解決方案服務毛利率2017年約26.0%及2018年約25.8%，維持相對穩定的水平。

銷售開支

本集團的銷售開支由2017年約人民幣4.8百萬元增加至2018年約人民幣5.2百萬元，增幅約8.3%，總體金額維持相對穩定。

行政開支

本集團的行政開支由2017年約人民幣102.3百萬元增加至2018年約人民幣152.2百萬元，增幅約48.8%，主要是由於(i)本集團的業務規模的增加帶來的人員成本、辦公室及差旅開支的上升；及(ii)錄得上市費用約人民幣30.2百萬元。

所得稅

本集團的所得稅開支由2017年約人民幣24.7百萬元增加至2018年約人民幣57.1百萬元，增幅約131.2%，主要是由於(i)除所得稅前溢利增加；及(ii)本年計提預扣稅約人民幣22.0百萬元。

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2017年約人民幣71.4百萬元減少至2018年約人民幣53.5百萬元，降幅約25.1%。主要是由於(i)上市費用約人民幣30.2百萬元；及(ii)本年計提預扣稅約人民幣22.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

於2018年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣708.1百萬元，較2017年12月31日的約人民幣114.1百萬元增加約人民幣594.0百萬元，主要原因是(i)收回了應收款項；(ii)上市所得資金。

財務狀況維持穩健。於2018年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣508.0百萬元，較2017年12月31日的約人民幣289.9百萬元增加約人民幣218.1百萬元。於2018年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.97倍(2017年12月31日：約1.33倍)。

於2018年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸。

商譽

於2018年12月31日，本集團錄得約人民幣5.5百萬元的商譽，乃由於於2017年12月28日收購附屬公司齊家科技所致。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，故毋須就本年度計提減值撥備。

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2018年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣54.4百萬元，較2017年12月31日約人民幣27.6百萬元增加約人民幣26.8百萬元，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)工程業務擴張導致來自智能解決方案服務的應收貿易賬款增加。

其他應收款項主要包括按金、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2018年12月31日，本集團的其他應收款項及預付款項總額約人民幣59.3百萬元，較2017年12月31日約人民幣16.5百萬元增加約人民幣42.8百萬元，主要原因為支付建議收購事項的可退還按金。

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2018年12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣40.4百萬元，較2017年12月31日約人民幣53.3百萬元減少約人民幣12.9百萬元，主要原因為(i)本集團限制對酬金制住宅社區作新的付款；及(ii)加快收回該等款項。

應收關連人士款項

於2018年12月31日，本集團的應收關連人士款項約人民幣127.5百萬元，較2017年12月31日的約人民幣931.0百萬元減少約人民幣803.5百萬元，主要原因是收回了非貿易性質的應收關連人士款項及逾期的貿易性質的應收關連人士款項。

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2018年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣86.5百萬元，較2017年12月31日約人民幣61.3百萬元增加約人民幣25.2百萬元，主要原因是購買分包服務、材料及水電費因本集團業務擴充而上升所致。

其他應付款項及應計費用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就酬金制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2018年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣204.8百萬元，較2017年12月31日約人民幣202.2百萬元保持穩定。主要原因為(i)隨著業務規模擴大，應計員工成本餘額增長；及(ii)本集團適時償付酬金制社區的款項，以致代表住戶收款減少。

應付同系附屬公司款項

於2018年12月31日，本集團的應付同系附屬公司款項約為人民幣29.3百萬元，較2017年12月31日的約人民幣227.7百萬元減少約人民幣198.4百萬元，主要原因是本集團償還了非貿易性質的應付同系附屬公司款項。

其他借款

於2018年12月31日，本集團的所有借款已經全部清償(2017年：人民幣325.0百萬元)。

上市所得款項

本公司於2018年12月6日在聯交所主板上市，並發行35,000,000股新股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額約為262.1百萬港幣(等同人民幣約230.7百萬元)。該等款項將按照本集團於招股書所載之用途分配使用，且於2018年12月31日尚未動用：

- 約50%將用於收購或投資其他在市場地位上與本集團相若的物業管理公司(尚未動用)；
- 約20%將用於收購或投資從事物業管理相關業務的公司及提供與本集團互補的社區增值產品及服務的公司(尚未動用)；
- 約10%將用於開發及推廣K生活移動應用程式及社區增值產品及服務(尚未動用)；
- 約10%將用於推進「管理數碼化、服務集中化、程序規範化及營運自動化」(尚未動用)；及
- 約10%將用作營運資金及為其他一般公司用途提供資金(尚未動用)。

資產押記

於2018年12月31日，概無本集團資產作抵押。

資產負債比率

資產負債比率以於相關年末計息借款總額除以權益總值計算。於2018年12月31日，本集團的資產負債比率為零；於2017年12月31日，本集團的資產負債比率約為106.4%，主要原因是本集團已於本年度償還了所有的借款。

或然負債

於2018年12月31日，本集團並未有任何或然負債。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。於2018年12月31日，本集團持有以港幣計值的現金及銀行結餘約為人民幣202.6百萬元，因此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2018年12月31日，本集團聘用約5,279名僱員(2017年12月31日：約4,285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，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。有關企業管治常規的詳情將於本公司本年度的年度報告中披露。董事會認為，自本公司於2018年12月6日(「上市日期」)上市以來，本公司一直遵從聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文，惟下列偏差除外：

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.2.1段，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。

在廖傳強先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會及相關董事會委員會成員後作出，且董事會有三名獨立非執行董事提出獨立見解，故董事會認為有足夠保障措施確保董事會權力達致充足平衡。然而，董事會將不時根據現況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。

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。本公司本年度的年度業績已由審核委員會審閱，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，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之標準守則(「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，彼等於上市日期起至2018年12月31日止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之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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司股份於2018年12月6日透過全球發售在聯交所上市。有關全球發售的詳情載於本公司日期為2018年11月26日的招股章程。

除上文所披露者外，自上市日期起至本公告日期，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。

核數師的工作範疇

有關本集團於本年度的業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師致同(香港)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列載的金額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司在此方面的工作，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並不構成核證工作，因此，致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本公告作出任何保證。

股息

本年度，本公司於重組完成前向其當時的股東宣派股息人民幣128,000,000元。該股息目前尚未完成分派。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，於2019年3月25日舉行的董事會會議上，董事建議向於2019年5月31日(星期五)已登記為本公司股份持有人的所有人士宣派末期股息每股18.0港仙。待本公司股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，股息將於2019年7月18日(星期四)或前後派付。

有關獲派年度股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (i) 為釐定有權出席將於2019年5月21日(星期二)舉行之股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2019年5月16日(星期四)至2019年5月21日(星期二)(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2019年5月15日(星期三)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；及
- (ii) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於2019年5月28日(星期二)至2019年5月31日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2019年5月27日(星期一)下午四時三十分前送交香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東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2019年5月21日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據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)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登。

承董事會命
佳兆業物業集團有限公司
主席
廖傳強

香港，2019年3月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。