

2019 年報

ANNUAL REPORT



佳兆業美好集團有限公司
KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

於開曼群島註冊成立的有限公司
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability
Stock Code 股份代號: 2168

About Us 企業介紹

全國綜合實力排名12名

KAISA PROSPERITY RANKED 12th IN THE NATIONAL COMPREHENSIVE STRENGTH

物業服務資質

國家一級

SERVICE QUALITY
NATIONAL
LEVEL ONE
QUALIFICATION

品牌估值(人民幣)

31 億

VALUATION
3.1 BILLION

物業分公司

20+

BRANCH COMPANIES
20+

進駐全國

42 城

SERVING IN
42 CITIES

在管項目

304 個

PROJECTS UNDER MANAGEMENT
304

管理面積

46.2 百萬平方米

GFA UNDER MANAGEMENT
46.2 MILLION sq.m.

為全國近

24 萬個

物業單位提供服務
ALL OVER THE COUNTRY
240,000
UNITS TO PROVIDE SERVICES



目錄

公司資料	2	董事會報告	70
2019年歷程	4	獨立核數師報告	82
榮譽及獎項	7	綜合損益及其他全面收益表	87
主席報告書	8	綜合財務狀況表	88
管理層討論及分析	14	綜合權益變動表	90
董事及高級管理人員	27	綜合現金流量表	91
環境、社會及管治報告	29	綜合財務報表附註	93
企業管治報告	58	五年財務概要	171



公司資料

執行董事

廖傳強先生(主席)
郭麗女士
翁昊先生
吳建新先生

獨立非執行董事

劉洪柏先生
馬秀敏女士
陳斌先生

審核委員會

陳斌先生(主席)
馬秀敏女士
劉洪柏先生

薪酬委員會

劉洪柏先生(主席)
廖傳強先生
馬秀敏女士
陳斌先生

提名委員會

廖傳強先生(主席)
劉洪柏先生
馬秀敏女士
陳斌先生

授權代表

廖傳強先生
余國良先生

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國
深圳市
福田區
南園路66號
佳兆業中心A座507室

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1901室



公司資料

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

華夏銀行南園分行
招商銀行天河分行
中國工商銀行友誼分行
中國工商銀行惠州分行

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

合規顧問

大華繼顯(香港)有限公司
香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈6樓

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

股份代號

2168.HK

公司網站

<http://www.jzywy.com>



2019年歷程

3月 深圳市佳科智能工程有限公司(「佳科智能」)於3月與星河地產集團強強聯合達成戰略合作，分別簽署東部區域及於6月深圳區域商業智能化工程戰略合作協議。

4月 佳兆業物業管理(深圳)有限公司(「佳兆業物業(深圳)」)以人民幣36.58百萬元收購嘉興大樹物業管理有限公司60%股權，提升拓展其於長三角經濟圈的物業管理組合及市場影響力。



5月 佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司，統稱「本集團」)以優質的服務和口碑，攬獲「2019物業服務企業上市公司十強單位」。

本公司在激烈的競爭中，排名維持「2019中國物業服務百強企業」12名。

6月 本集團戰略攜手中關村醫學工程轉化(重慶)中心，在生物醫藥服務領域取得重要突破。



2019年歷程

佳科智能首次承接市政項目 — 成都市國際商貿公交樞紐智能化工程，開拓市政公交樞紐智能化工程新領域。



本集團在深圳成功舉辦「美好佳·築未來」首屆體育場館物業管理高峰論壇，樹立體育場館物業管理行業專業化及標準化。



2019年歷程

7月

本公司由「佳兆業物業集團有限公司」正式更名為「佳兆業美好集團有限公司」，更好地展示服務範圍的多元化以及現代化。

本集團成功簽約廣州前後倉科技時尚小鎮物業管理服務項目，在特色小鎮服務領域實現新突破。



8月

本集團位於深圳、成都、廣州、沈陽、珠海、武漢六城市的租售中心齊開業，加速提升服務範圍的多元化以及現代化。



本集團首個深圳市公租房物業管理項目正式開啟。

10月

佳兆業物業(深圳)以約人民幣34.16百萬元收購江蘇恒源物業管理有限公司51%股權，進一步拓展在長三角地區的物業管理組合。

榮譽及獎項

佳兆業美好集團2019年獲獎記錄

	<p>2019</p> <p>2019中國物業服務百強企業(TOP12)</p> <p>中國指數研究院</p>		<p>2019</p> <p>2019中國特色物業服務領先企業</p> <p>中國指數研究院</p>
	<p>2019</p> <p>2019物業服務企業上市公司十強</p> <p>中國物業管理協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心</p>		<p>2019</p> <p>粵港澳大灣區物業服務創新先鋒</p> <p>易居企業集團克而瑞</p>
	<p>2019</p> <p>公益卓越獎</p> <p>香港公益金</p>		<p>2019</p> <p>2019廣東省物業服務企業綜合實力測評TOP100(TOP11)</p> <p>廣東省物業管理行業協會</p>
	<p>2019</p> <p>大灣區最具投資價值上市公司</p> <p>香港大公文匯傳媒集團</p>		<p>2019</p> <p>2018年度廣東省「守合同重信用」企業</p> <p>深圳市市場監督管理局</p>
	<p>2019</p> <p>2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業</p> <p>中國指數研究院</p>		<p>2019</p> <p>常務理事單位(2019年-2023年)</p> <p>中國物業管理協會</p>
	<p>2019</p> <p>2019上市公司卓越大獎新星獎</p> <p>信報財經新聞</p>		<p>2019</p> <p>2019年度深圳市物業管理行業公益慈善熱心企業</p> <p>深圳市物業管理行業協會</p>
	<p>2019</p> <p>2019粵港澳大灣區物業服務企業50強(TOP8)</p> <p>中國指數研究院</p>		<p>2019</p> <p>佳科智能成為智能製造創新示範企業</p> <p>深圳市智能製造商會</p>

主席報告書

截至2019年12月31日止年度(「本年度」)，全球經濟貿易增速顯著放緩，主要發達經濟體增速持續下行，新興經濟體下行壓力加大。國際金融市場風險的攀升逐步影響著投資者的信心。儘管如此，本年度的物業管理行業仍取得了快速發展。在政策、消費和技術共同助推下，物業管理企業加速業務佈局，拓寬服務領域，促進業態拓展。同時，在資本助力下，本年度也成為各物業管理企業被資本市場認可，行業價值不斷被重新定義的重要一年。

在這一年，佳兆業美好集團通過內生增長、外部併購、合作共贏等方式做大規模；同時，在股東及潛在投資者對本集團上市後的監督下，有效維持透明治理體系，扎實長期發展的運營基礎。面對未來物業管理行業發展新格局，我們會做好充分準備迎接未來的機會與挑戰。

財務摘要

得益於本集團與控股股東佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)及其附屬公司(統稱「佳兆業集團」)長期以來的合作關係，以及因進一步拓展位於長三角地區的物業管理組合的收購事項，本集團2019年營業收入增長約人民幣366.1百萬元至人民幣1,261.9百萬元，較2018年營業收入增幅約40.9%。其中物業管理服務收入為人民幣559.6百萬元；交付前及顧問服務收入為人民幣467.5百萬元；社區增值服務收入為人民幣121.5百萬元；智能解決方案服務收入為人民幣113.4百萬元。

在收入上升支持下，截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣163.9百萬元，較2018年同期增加203.0%(2018年：人民幣54.1百萬元)。截至2019年12月31日止年度經調整溢利(不包括非經常性項目及股份支付補償)較截至2018年12月31日止年度人民幣105.7百萬元增加61.5%至人民幣170.7百萬元。每股基本盈利為人民幣1.17元，較2018年增長約134.0%。

穩健盈利 推進多維度規模擴張

在當前物業服務企業數量增速迅猛、地域分散、行業整合動力充足的前提下，物業服務企業業績的快速增長主要源於管理規模的擴張。本集團在強化綜合實力、提升服務水準和維持業主滿意度的基礎上，積極多維度擴張管理規模，在股權合作收購上發力和控股股東持續的大規模開發交付，是本集團管理規模擴張的兩大核心支撐力。

本集團積極進行市場拓展，在我們的不斷努力下，今年實現了自身規模的越級式增長。也希望未來可以憑藉品牌價值加成及專業化管理能力繼續提供優質的服務，使自身獲取項目的能力持續提升。在上市後的第一年，通過兩項股權收購，本集團完成了計劃拓展目標，與長三角地區物業管理企業進行股權合作。2019年4月，本集團完成了收購嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)60%的股權。2019年10月，完成了收購江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)51%的股權。於2019年，本集團總在管建築面積透過股權收購增加逾16.3百萬平方米，加深了覆蓋長三角地區，堅持佈局沿海發達地區這一長期業務擴展發展戰略。

主席報告書

另外，得益於在管建築面積獲得控股股東持續穩定的規模供給，本集團全年交付前及顧問服務收入達約人民幣467.5百萬元，與去年同期相比上升31.5%。由於交付前及顧問服務收入的約87.8%源自於佳兆業集團，佳兆業集團高速發展的同時也為本集團提供優質的項目資源。預期該部分收入來源穩健且具可持續性，是本集團未來發展的基石。

「美好」願景 促進行業標準化建設

快速擴張的同時，本集團不忘初心，專心維護服務品質，樹立品牌形象，秉承只有實現管理規模與服務品質相結合，才能實現本集團的健康發展。

為了更好地體現本集團致力透過使服務範圍多元化及現代化為客戶所作出的長期努力，本公司自2019年7月正式由「佳兆業物業集團有限公司」更名為「佳兆業美好集團有限公司」。除傳統物業業務以外，納入更多定制和家居智能服務，從傳統物業管理服務公司轉型為現代全方位社區智能生活物業管理服務提供商，凸顯本集團未來發展方向及美好願景。

同時，為了響應中國物業管理協會2019年「標準建設年」的號召，本集團於2019年6月在深圳舉辦首屆體育場館物業管理高峰論壇，旨在更好地研判體育場館物業管理發展趨勢，引領行業高標準，樹立體育場館物業管理行業專業化及標準化。體育場館業態是一個有別於單一型功能的綜合超大型物業，占地面積巨大，綜合性強。本集團在成功運維深圳大學生運動中心期間，不斷累積服務中超聯賽等國際賽事的運營經驗，並成功參與我國體育場館物業管理標準的起草，樹立行業標桿。能夠協同推進行業標準化的建設、落地與實施，讓我們抱有很大的成就感，也使我們有更強的社會責任感。



主席報告書

投資未來 力求前瞻性科技智能應用

2019年，是本集團探索發展智能化業務與維護的第十年。這十年不僅是中國科技智能產業全方位高速發展的重要時期，也是本集團旗下智能化解決方案服務提供商深圳市佳科智能工程有限公司（「佳科智能」）厚積薄發的重要十年。佳科智能的團隊從其前身作為本集團一個面向內部的職能部門到走向市場的獨立公司，從擁有國家電子與智能化工程專業承包資質到深耕物聯網、雲計算、大數據、互聯網+等新技術的研發與應用多個領域的智慧城市建設提供商，本集團攜佳科智能及時把握物業管理未來發展方向，也積極參與智慧城市的探索。

年內，佳科智能積極承接成都市市政項目，開拓市政公交樞紐智能化工程新領域；繼續與多家百強房企戰略合作，協同創造無感通行全場景應用時代。本集團本年度實現了停車場闖道車牌識別全自動化，並開始逐步進行智能化戰略部署。年內，智能解決方案服務實現收入約人民幣113.4百萬元，同比增長約37.4%。相信在未來頗具前瞻性的科技智能應用，會為本集團創造更多的價值。

同時，本集團社區增值服務通過線上線下到家服務、商務服務等豐富產品，為業主提供便捷的服務及美好的生活體驗。年內，社區增值服務營業收入約人民幣121.5百萬元，比上年同期大幅增長48.7%。

主席報告書

展望

基於突發2019冠狀病毒疫情事件的影響，本集團認為身為物業管理企業，我們有責任和義務加強開展相關安全防護措施。隨著政府扶持政策及舉措出台，我們抱有極大的社會責任感，將通過完善自身物業管理服務，用一如既往的專業能力，全力支持提供優質管理應對辦法。

著眼當下，為持續增強自身競爭力，提升市場價值，本集團努力探索行業發展新趨勢，順應政府政策，為物業管理行業創造更多價值。展望未來，本集團將維持過去一貫的穩健經營模式，按照發展需求節點及計劃逐步推進第三方業務及股權合作，審慎走穩每一步。身處於行業板塊表現矚目的時代背景下，我們有信心把握機會，用更好的業績回饋股東。

致謝

我謹代表董事會衷心致謝，全體員工的辛勤奉獻及業務夥伴的全力支持。

主席

廖傳強

香港，2020年3月26日





管理層討論及分析

整體表現

截至2019年12月31日止年度的總收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣895.8百萬元增加約40.9%至約人民幣1,261.9百萬元。

截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣163.9百萬元，較2018年同期增加203.0%（2018年：人民幣54.1百萬元）。

截至2019年12月31日止年度經調整溢利（不包括非經常性項目及股份支付補償）較截至2018年12月31日止年度約人民幣105.7百萬元增加約61.5%至約人民幣170.7百萬元。

董事會建議派發末期股息每股52.0港仙，截至2019年12月31日止年度的派息比率約40%。



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

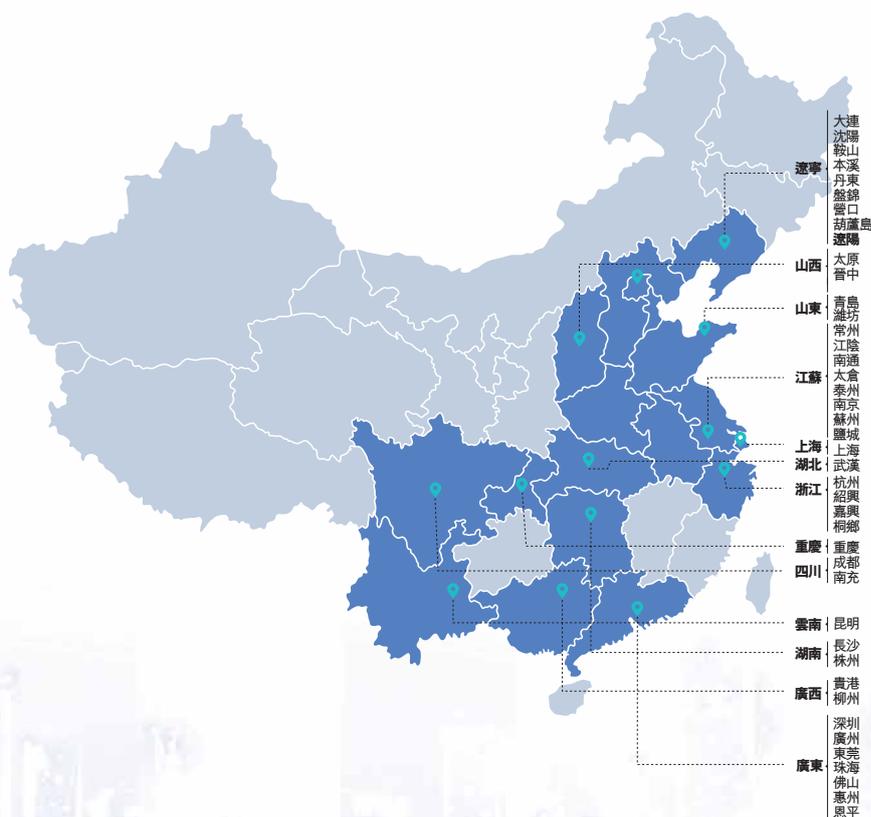
於2019年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國13個省份、直轄市及自治區的42個城市，總在管建築面積達46.2百萬平方米，總物業管理數量為304個，當中包括164個住宅社區及140項非住宅物業。

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	
	2019年	2018年
合同建築面積(千平方米)	53,800	32,190
在管建築面積(千平方米)	46,207	26,869
在管物業數目	304	132

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2019年12月31日我們的在管物業的地理覆蓋範圍：



管理層討論及分析

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			
	2019年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	項目數	建築面積 (千平方米)	項目數
粵港澳大灣區	12,391	63	10,951	58
長三角地區	20,940	190	4,023	30
環渤海經濟圈	3,776	22	3,314	18
華西	5,978	18	5,310	15
華中	3,122	11	3,271	11
總計	46,207	304	26,869	132

本集團透過取得新服務委聘及收購其他物業管理公司擴展業務。

本集團於2019年4月完成對嘉興大樹及其附屬公司嘉興市融樹酒店管理有限公司(「融樹酒店」)的收購，於收購日，嘉興大樹及融樹酒店合共管理78個項目，在管建築面積約7.9百萬平方米。

本集團於2019年10月完成對江蘇恒源的收購，於收購日，江蘇恒源包括12個住宅社區及63個非住宅項目，在管總建築面積分別約1.3百萬平方米及7.1百萬平方米。

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：

	2019年		2018年	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數	在管建築面積 (千平方米)	項目數
1月1日	26,869	132	24,008	119
新委聘	3,790	30	3,072	16
收購	16,300	153	—	—
終止	(752)	(11)	(211)	(3)
於12月31日	46,207	304	26,869	132

管理層討論及分析

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									
	2019年					2018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)				
住宅社區	296,051	52.9	33,785	73.1	164	203,130	54.0	23,888	88.9	105
非住宅物業	263,504	47.1	12,422	26.9	140	172,807	46.0	2,981	11.1	27
總計	559,555	100.0	46,207	100.0	304	375,937	100.0	26,869	100.0	132

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									
	2019年					2018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)				
物業管理服務(包幹制)	515,100	92.1	27,195	58.9	202	336,970	89.6	9,795	36.5	65
物業管理服務(酬金制)	44,455	7.9	19,012	41.1	102	38,967	10.4	17,074	63.5	67
總計	559,555	100.0	46,207	100.0	304	375,937	100.0	26,869	100.0	132

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。

管理層討論及分析

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									
	2019年					2018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)	%	(千平方米)	(人民幣千元)	%	(千平方米)	%	項目數目	
由佳兆業集團開發的物業	335,842	60.0	24,754	53.6	100	285,865	76.0	22,595	84.1	89
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	223,713	40.0	21,453	46.4	204	90,072	24.0	4,274	15.9	43
總計	559,555	100.0	46,207	100.0	304	375,937	100.0	26,869	100.0	132

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2019年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣467.5百萬元，佔本年度總收益約37.0%，較2018年的收益約人民幣355.6百萬元上升約31.5%。尤其，來自佳兆業集團的收益約為人民幣410.4百萬元，佔同年交付前及顧問服務總收益約87.8%，較2018年的收益約人民幣333.6百萬元上升約23.0%。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2018年12月31日的33個增至2019年12月31日的55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。

管理層討論及分析

顧問服務

作為在業內擁有豐富經驗的物業管理公司，本集團亦向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。顧問服務為合作模式，透過在其他物業管理公司的業務實施我們的管理理念及成功的營運模式，從而協助該等公司業績增長及取得良好的市場口碑，繼而可將本集團的顧問業務擴展至新市場，向更多受眾展示我們的服務質素及能力。

社區增值服務

本集團的社區增值服務秉承「資產運營專家、美好生活助手」的定位，繼續圍繞「人、房、車、財」開展服務。截至2019年12月31日止年度，本集團社區增值服務收入約人民幣121.5百萬元，較2018年同期增長48.7%；毛利約人民幣57.2百萬元，較2018年同期增長96.2%。

空間資源租賃及泊車

通過對存量項目採取優化資源管理、減少空置、租賃價格市場化及挖掘新的資源點位等措施，結合新交付項目及收併購帶來的新增社區空間資源等，截至2019年12月31日止年度，除停車位租賃外的空間資源租賃收入達人民幣22.0百萬元，較2018年同期增長81.9%。本集團將繼續保持空間資源點位的嚴格管控，並對新增資源進行市場化運營，保持物業服務品質與空間資源業務的良性平衡。

停車位租賃方面，得益於本集團管理停車場使用效率的提升，截至2019年12月31日，停車場收入約為人民幣52.1百萬元，較2018年同期增長5.5%。

社區租售

本集團於2019年積極拓展社區租售業務，門店、微型門店及社區接待處的總數較2018年增長32%達到70個。本集團重點在深圳、廣州、成都等城市佈局，優先覆蓋本集團管理的優質樓盤。本集團社區租售業務主要包括一、二手房租售及房屋銀行業務，激活社區及周邊的購房、租房需求，同時結合母集團尾盤銷售的信息資源優勢，截至2019年12月31日止年度，本集團全年實現佣金收入約人民幣17.0百萬元，較2018年增長約34.9%。

裝修美居

裝修美居服務以為新入夥項目的業主及承租人提供拎包入住服務為基礎，以綫下服務為重心，逐步結合綫上服務打造一站式家居裝修服務的選購平台。於2019年，裝修美居業務收入穩步發展，初步展現了良好的業務前景。

社區財富

通過與銀行、財富公司等專業金融機構合作，推出了財富產品「物業寶」，增強與基礎物業服務的聯動，為社區居民的閒置資金投資創造便利。雖然互聯網金融行業於2019年產生了一些市場波動，但本集團仍實現了對約人民幣620百萬元的社區財富產品的推廣，較2018年增長了55%；同時，得益於佣金比例的提升，2019的收入較2018年提高了近2.7倍，顯示了社區財富管理的旺盛需求。

管理層討論及分析

社區教育

社區教育作為社區服務的重要延伸，本集團於2019年已在南京、武漢、長沙等地對該業務進行不同模式的嘗試，並推出「佳學堂」社區教育及課外興趣培訓服務品牌。經過不同模式的嘗試，「佳學堂」將以社區托管為基礎，同時拓展教育輔導、興趣培訓、夏令營等課程服務，並將成為本集團重點孵化的業務之一。

新零售及其他社區服務

本集團於2019年積極探索社區零售及社區服務的市場機會，強調社區服務及社區福利屬性，推出社區團購、主題旅遊、到家服務、商務服務等，並進行了首次全國範圍內的陽澄湖大閘蟹團購活動，並成為首個銷售額破百萬元の商品，取得了較好的效果。本集團將逐步打造社區消費生態圈，構建「小K」服務體系，豐富服務內容，為社區住戶提供美好生活體驗。

智能解決方案服務

本著建立智能家居及智能社區的目標，本集團透過與符合資格的第三方承包商及本集團智能解決方案服務供應商佳科智能（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、銷售服務。截至2019年12月31日，本集團累計為678個住宅社區及58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。

截至2019年12月31日，本集團正在或將會進行217項智能解決方案服務合約，合約價值總共約為人民幣149.3百萬元。其中，於2019年3月簽訂的「湛江榮盛中央廣場綜合體項目」，合同金額約為人民幣9.3百萬元，且已於2019年6月動工；於2019年6月簽訂的「成都國際商貿城公交樞紐站項目」，為本集團獲得的首個政府智慧交通項目，合同金額約為人民幣11.5百萬元，預計2020年7月將開始施工。

另外，本集團於2019年6月與深圳市星河房地產開發有限公司簽訂了智能化戰略合作協議，成為六家中國百強房企的戰略供應商。上述合作協議預期在將來將為本集團帶來穩定的收入來源。

另外，本集團於2019年佳科智能通過自主研發推出無感通行、全屋智網、智能家居三大系列產品及整體解決方案，並獲批佳科無感通行管理系統、人臉識別門禁控制系統等11項計算機軟件著作登記證書，建立佳科智能自主創新品牌。2020年佳科智能將針對地產新建市場、物業舊改市場、客戶C端市場開展產品銷售，完成年度人民幣千萬銷售目標。

管理層討論及分析

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2018年約人民幣895.8百萬元增加至2019年約人民幣1,261.9百萬元，增幅約40.9%。

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					
	2019年		2018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	559,555	44.3	375,937	42.0	183,618	48.8
交付前及顧問服務	467,469	37.1	355,599	39.7	111,870	31.5
社區增值服務	121,481	9.6	81,672	9.1	39,809	48.7
智能解決方案服務	113,404	9.0	82,560	9.2	30,844	37.4
總計	1,261,909	100.0	895,768	100.0	366,141	40.9

- 物業管理服務收益，主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，收益由2018年約人民幣375.9百萬元增加至2019年約人民幣559.6百萬元，增幅約48.8%，該增加主要由於通過內在增長及收購第三方物業管理公司的業務拓展所致。
- 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2018年約人民幣355.6百萬元增加至2019年約人民幣467.5百萬元，增幅約31.5%，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。
- 社區增值服務收益，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃、軟件開發服務及增值服務產生的費用，收益由2018年約人民幣81.7百萬元增加至2019年約人民幣121.5百萬元，增幅約48.7%，該增長主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群及業務發展，導致本集團空間資源租賃及社區租售服務收入增長及軟件開發服務的規模增長。
- 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2018年約人民幣82.6百萬元增加至2019年約人民幣113.4百萬元，增幅約37.4%，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。

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2018年約人民幣618.7百萬元增加至2019年約人民幣883.5百萬元，增幅約42.8%。該增長主要是2019年通過內在增長及收購第三方物業管理公司的業務拓展所致。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2018年約人民幣277.0百萬元增加至2019年約人民幣378.4百萬元，增幅約36.6%。本集團2019年的整體毛利率維持在30.0%的穩定水平，而2018年則為30.9%。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					
	2019年		2018年		變動	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	金額	百分比
	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	152,956	27.3	124,057	33.0	28,899	23.3
-包幹制	108,501	21.1	85,090	25.3	23,411	27.5
-酬金制	44,455	100.0	38,967	100.0	5,488	14.1
交付前及顧問服務	134,224	28.7	102,578	28.8	31,646	30.9
社區增值服務	57,176	47.1	29,139	35.7	28,037	96.2
智能解決方案服務	34,055	30.0	21,264	25.8	12,791	60.2
總計	378,411	30.0	277,038	30.9	101,373	36.6

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2018年約33.0%跌至2019年約27.3%，下跌約5.7個百分點。下跌主要是由於(i)按包幹制收取的物業管理服務部分增加，其毛利率較按酬金制收取者為低；及(ii)改善服務質量及提升客戶體驗及滿意度導致員工成本及分包成本增加。

2) 交付前及顧問服務

本集團2019年的交付前及顧問服務毛利率為28.7%，2018年則為28.8%，毛利率保持相對穩定。

3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由2018年約35.7%增加至2019年約47.1%，增幅約11.4個百分點。增加乃主要由於與其他社區增值服務相比，毛利率較高的空間租賃及軟件開發服務比例上升。

4) 智能解決方案服務

本集團的智能解決方案服務毛利率由2018年約25.8%增加4.2個百分點至2019年約30.0%。增加主要是由於毛利率不同的合約數目增加所致。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2018年約人民幣5.2百萬元增加至2019年約人民幣9.2百萬元，增幅約76.9%，增加是由於本集團市場拓展力度增加。

行政開支

本集團的行政開支由2018年約人民幣152.2百萬元增加至2019年約人民幣155.9百萬元，增幅約2.4%，主要是由於2019年本集團授出購股權而確認的購股權開支約人民幣14.7百萬元及的業務規模的增加帶來的員工成本增加，部分被年內並無產生2018年確認非經常性上市費用約人民幣30.2百萬元所抵銷。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2018年約人民幣57.1百萬元減少至2019年約人民幣43.2百萬元，減幅約24.3%，主要是由於(i)2018年宣派特別股息產生的預扣所得稅開支人民幣22.0百萬元；及(ii)於2019年因符合稅務優惠條件而獲退回一部分約人民幣11.0百萬元的有關稅項開支。

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2018年約人民幣53.5百萬元增加至2019年約人民幣167.1百萬元，增幅約212.2%。主要是由於2019年的業務擴充及並無產生截至2018年12月31日止年度所產生的非經常性上市開支約人民幣30.2百萬元及於本年度因稅務優惠而獲退回因截至2018年12月31日止年度宣派特別股息所產生預扣所得稅約人民幣11.0百萬元。

經調整年度溢利

經調整溢利定義為除本集團首次上市成本、已確認／退回因2018年宣派特別股息而產生的預扣所得稅、計入損益表的股份支付補償前的年度溢利及全面收益總額。由於該等成本項目性質為非經常性或股份支付補償，本公司相信個別分析該等成本項目的影響能更清晰闡明本集團經營業績的組成部分，並提供額外有用資料以供投資者評估本集團業務營運的表現。此項為未經審核非香港財務報告準則財務計量，其定義可能有別於其他公司所用的類似項目。

年度經調整溢利較截至2018年12月31日止年度約人民幣105.7百萬元增加61.5%至約人民幣170.7百萬元。經調整年度溢利的對賬如下：

	截至2019年 止年度 人民幣千元	截至2018年 止年度 人民幣千元	差額 %
年度溢利及全面收益總額	167,069	53,510	212.2%
上市開支(附註1)	—	30,182	
預扣所得稅／(退回預扣所得稅)(附註2)	(11,000)	22,000	
購股權開支(附註3)	14,650	—	
經調整年度溢利	170,719	105,692	61.5%

附註1：截至2019年12月31日止年度概無產生其他的上市開支(2018年：人民幣30.2百萬元)。

附註2：截至2018年12月31日止年度因宣派特別股息錄得預扣所得稅開支人民幣22.0百萬元，以及因符合稅務優惠條件而於截至2019年12月31日止年度獲退回一部分有關稅項開支。

附註3：於2019年7月19日授出購股權產生的購股權開支。

管理層討論及分析

流動資金、資本結構及財務資源

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣753.9百萬元，較2018年12月31日的約人民幣708.1百萬元增加約人民幣45.8百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。於2019年12月31日，本集團的流動資產淨值維持在約人民幣574.0百萬元的穩定水平，而2018年12月31日則為約人民幣508.0百萬元。於2019年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約1.99倍(2018年12月31日：約1.97倍)。

商譽

於2019年12月31日，本集團錄得約人民幣48.4百萬元的商譽，乃由於分別於2017年12月28日、2019年4月30日及2019年10月31日收購附屬公司深圳市齊家互聯網科技有限公司(「齊家科技」)、嘉興大樹及江蘇恒源所致。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2019年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣257.9百萬元，較2018年12月31日約人民幣181.2百萬元增加約人民幣76.7百萬元，主要因為(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；(ii)交付前及顧問服務的應收貿易賬款增加，主要是由於項目數目增加所致；及(iii)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、預付款項、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2019年12月31日，本集團的其他應收款項總額約人民幣51.4百萬元，較2018年12月31日約人民幣59.3百萬元減少約人民幣7.9百萬元，主要因為收回就建議收購事項所支付的可退還按金。

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2019年12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣31.2百萬元，較2018年12月31日約人民幣40.4百萬元減少約人民幣9.2百萬元，主要因為(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2019年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣181.6百萬元，較2018年12月31日約人民幣115.2百萬元增加約人民幣66.4百萬元，主要原因是業務擴充所致。

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2019年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣269.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣204.8百萬元增加人民幣64.2百萬元。主要原因為業務規模擴大及收購江蘇恒源的應付代價增加。

管理層討論及分析

上市所得款項

本公司於2018年12月6日(「上市日期」)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，上市所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為262.1百萬港幣(等同人民幣約230.7百萬元)。截至2019年12月31日，本集團已按照日期為2018年11月26日的招股章程(「招股章程」)所載用途動用約人民幣96.9百萬元的上市所得款項淨額。董事預計未動用的所得款項淨額將按照招股章程所詳述及下文所載之用途使用：

於上市日期至2019年12月31日止期間，所得款項淨額已按下列方式動用：

招股章程中所述所得款項淨額擬定用途	所得款項	截至2019年12月31日	於2019年12月31日
	計劃用途	所得款項的實際用途	的未動用金額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收購或投資其他物業管理公司	115.3	43.4	71.9
收購或投資從事物業管理相關業務的公司	46.1	—	46.1
推廣K生活移動應用程式及社區增值產品及服務	23.1	18.3	4.8
推進管理數碼化	23.1	12.1	11.0
一般營運資金	23.1	23.1	—
	230.7	96.9	133.8

於本報告日期，未動用的所得款項淨額已存置於香港的持牌銀行作為銀行結餘。

資產押記

於2019年12月31日，概無本集團資產作抵押(2018年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

收購嘉興大樹股權

於2019年4月12日，佳兆業物業(深圳)收購嘉興大樹60%股權，總代價為人民幣36,580,000元。嘉興大樹主要提供物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業大樓、政府建築物以及其他非住宅項目。有關收購完成後，嘉興大樹成為本公司附屬公司，其業績自2019年5月起綜合入賬至本集團業績。

收購江蘇恒源股權

於2019年10月31日，佳兆業物業(深圳)收購江蘇恒源51%股權，代價為約人民幣34,160,000元。代價可能因應江蘇恒源集團若干表現目標向下作調整。詳情請參閱本年報綜合財務報表附註31(b)或本公司日期為2019年11月14日之補充公告。江蘇恒源主要提供物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業大樓、政府建築物以及其他非住宅項目。有關收購完成後，江蘇恒源成為本公司附屬公司，其業績自2019年11月起綜合入賬至本集團業績。

除上述兩項收購外，本集團於2019年並無任何重大收購或資產出售。

持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

於2019年，本集團並無任何重大投資，且截至本報告日期，並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

管理層討論及分析

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2019年12月31日本集團的資產負債比率為零(2018年12月31日：零)。

或然負債

於2019年12月31日，本集團並未有任何或然負債(2018年12月31日：無)。

外匯風險

本集團主要集中於中國以人民幣經營業務。於2019年12月31日，本集團持有以港幣計值的現金及銀行結餘、借予第三方借款人的貸款及按公平值經損益入賬的金融資產分別約為人民幣148.9百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣34.4百萬元，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2019年12月31日，本集團聘用8,137名僱員(2018年12月31日：5,279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

除綜合財務報表附註37所述外，截至本報告日期並無其他重大事項。

董事及高級管理人員

1、執行董事

廖傳強，40歲，於二零一七年十月十三日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日獲選為執行董事；廖先生亦為本集團主席及主要決策人，負責本集團管理及業務發展，制定及實施長期戰略，包括收購計劃及公司融資、本集團整體戰略計劃、公司管理及業務發展。廖先生於二零一三年十月加入本集團，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團主席、總裁、常務副總裁、總經理助理，佳兆業樂居物業發展有限公司副總經理。廖先生在物業管理行業有近18年管理經驗，加入本集團前，廖先生曾於二零零二年至二零一三年，在多間全國領先物業公司任職多個職位，包括武漢國投物業發展有限公司物業管理經理，深圳曆思聯行物業管理有限公司物業部經理，名流投資集團(物業開發商)物業管理部總經理助理，萬達商業管理有限公司擔任副總經理。廖先生於二零零二年六月畢業於湖北大學，取得行政管理學士學位。

截至本報告日期，廖先生擁有本公司控股股東佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)(「佳兆業控股」)及連同其附屬公司統稱「佳兆業集團」授出的購股權，以認購4,000,000股佳兆業控股股份，佔佳兆業控股已發行股本約0.07%。詳情請參閱本報告「董事會報告」一節「董事及主要行政人員的證券權益」一段。除上文所披露者外，廖先生並無於任何股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益。

郭麗，38歲，於二零一八年五月九日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日獲選為執行董事，負責監督本集團行政及人力資源、財務管理、採購及傳媒及投資者關係業務。郭女士於二零零七年十二月加入佳兆業集團，擔任不同業務分部高級管理職位，主要負責監督行政及人力資源事務，包括佳兆業集團人力資源部、投資集團、航運集團等，自二零一八年一月起任職於本集團，郭女士於房地產及相關行業近13年經驗。入職佳兆業集團前，郭女士於二零零五年至二零零七年為深圳市京華恒星科技有限公司擔任客戶服務主管。郭女士於二零零五年七月取得蘭州大學計算機科學與技術學士學位，於二零一七年九月自北京大學深圳研究生院畢業，主修企業管理。

翁昊，39歲，於二零一九年二月二十一日獲委任為執行董事，並於二零一九年六月十八日獲選為執行董事。翁先生於二零一九年一月四日獲委任為佳兆業控股的執行董事，主要負責地產集團、地產集團上海區域、國際樂園集團的管理工作。同時，翁先生亦為科創集團(佳兆業控股的全資公司)主席，主要負責管理工作。翁先生於二零零三年六月加入佳兆業集團，先後擔任佳兆業集團工程管理部部門總經理助理、佳兆業地產集團南京公司總經理、佳兆業地產集團常務副總裁、總裁，佳兆業地產上海區域主席、總裁，佳兆業集團執行副總裁及佳兆業集團首席運營官等職務。翁先生於二零零三年畢業於東南大學，取得工學學士學位。

於本報告日期，翁先生擁有本公司控股股東佳兆業控股授出的購股權，以認購7,000,000股佳兆業控股股份，佔佳兆業控股有限公司已發行股本約0.12%。除上文所披露者外，翁先生並無於任何股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益。

吳建新，41歲，於二零一九年二月二十一日獲委任為執行董事，二零一九年六月十八日獲選為執行董事。吳先生於二零一九年九月獲委任為佳兆業集團高級副總裁，並主要負責佳兆業集團的財務、稅務及資金管理。吳先生於二零一五年八月加入佳兆業集團，並先後擔任資金管理部部門總經理、財務管理部部門總經理、佳兆業集團副總裁。於加入佳兆業集團前，吳先生於深圳中電投資股份有限公司、華為技術有限公司及碧桂園控股有限公司工作，主要負責資金管理事宜。吳先生於二零零一年畢業於中南財經政法大學，取得經濟學學士學位。

於本報告日期，吳先生擁有本公司控股股東佳兆業控股授出的購股權，以認購4,000,000股佳兆業控股股份，佔佳兆業控股已發行股本約0.07%。除上文所披露者外，吳先生並無於任何股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有權益。

董事及高級管理人員

2、獨立非執行董事

劉洪柏，47歲，自二零一八年十一月十二日起為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。劉先生目前為深圳華堂會計師事務所(普通合夥)合夥人。劉先生擁有近27年審計及財務管理經驗，二零零五年至二零一四年七月為深圳衡大會計師事務所(普通合夥)合夥人，一九九三年至二零零二年擔任中國農業銀行衡陽分行經理。劉先生於一九九三年七月畢業於中國廣東嘉應學院，取得金融專業文憑，並於二零一七年一月取得國家開放大學金融學士學位。劉先生取得財政部頒發的註冊會計師證書、人力資源和社會保障局授予的高級會計師職稱、中國財政部及人事部頒授職業評估師證書、中國財政部及人事部授予的註冊稅務代理資格、內部審計師協會授予的註冊內部審計師資格、深圳證券交易所發出的上市公司董事會秘書資格證書。

馬秀敏，47歲，自二零一八年十一月十二日起為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。馬女士目前為深圳證券交易所上市公司深圳市奧拓電子股份有限公司(股份代碼：002587)董事會獨立董事、深圳衡大會計師事務所(普通合夥)合夥人。馬女士於稅務管理、會計及內部監控擁近18年經驗，二零零七年至二零一三年為深圳證券交易所上市公司深圳市科陸電子科技股份有限公司(股份代碼：002121)獨立董事。於一九九二年七月，馬女士畢業於華中理工大學，取得技術經濟學文憑，並於一九九七年六月取得中南財經政法大學(前稱中南財經大學)經濟管理本科文憑。馬女士取得財政部所授中級會計師資格、財政部頒授的註冊會計師證書、深圳證券交易所發出的獨立董事資格證書。

陳斌，47歲，自二零一八年十一月十二日起為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。陳先生目前為深圳立勤會計師事務所(普通合夥)合夥人。陳先生於一九九四年七月畢業於中國蘭州文理學院(前稱甘肅省聯合大學)，取得財務會計專業文憑，並取得財政部頒授的註冊會計師證書、財政部頒授的註冊資產估價師證書、深圳市證券交易所發出的獨立董事資格證書。陳先生擁有近26年財務審計、經濟諮詢經驗，於二零零八年至二零一二年為深圳市中項會計師事務所(普通合夥)副所長，二零零五年至二零零六年為第一龍浩農業策略控股有限公司獨立非執行董事，一九九八年至二零零八年為深圳市僑置實業有限公司財務總監。

3、高級管理層

謝俊鵬，38歲，於二零一六年十二月獲委任本集團副總裁，主要負責本集團品質監控、工程管理、安全及智能工程。謝先生於二零一一年二月加入佳兆業集團，先後擔任佳兆業集團客戶服務部總經理助理、副總經理，地產集團客戶服務部總經理，主要監督佳兆業集團的客戶服務、物業管理業務及其他業務。在加入佳兆業集團前，謝先生先後在深信西部房地產公司、深圳萬科物業服務有限公司、綠景集團任職。謝先生於二零零四年七月畢業於廣東工業大學土木工程專業，取得學士學位，並獲得深圳市寶安區人事局頒授的助理工程師專業資格證書。

易學忠，45歲，於二零一六年九月獲委任為本集團計劃財務部總經理，負責本集團財務管理工作。易先生於二零零九年九月加入佳兆業集團，先後擔任佳兆業集團風險管理部審計經理、高級審計經理職務，主要負責佳兆業集團審計事宜。易先生自二零一三年三月起任職於本集團。易先生在財務管理方面有近20年工作經驗。在加入佳兆業集團前，易先生先後在宇龍通信深圳有限公司、華孚控股有限公司從事財務等工作。易先生一九九五年畢業於襄陽師範高等專科學校，取得大專文憑，於二零零五年十二月畢業於武漢理工大學會計學專業，取得碩士學位。

環境、社會及管治報告

目錄

一、關於本報告

二、可持續發展理念及管治

三、與持份者溝通

四、重要性評估

五、環境層面

- A1：排放物
- A2：資源使用
- A3：環境及天然資源

六、社會層面

- B1：僱傭
- B2：健康與安全
- B3：發展及培訓
- B4：勞工準則
- B5：供應鏈管理
- B6：產品責任
- B7：反貪污
- B8：社區投資

七、關鍵績效指標概覽

八、聯交所環境、社會及管治報告指引對照

環境、社會及管治報告

一、關於本報告

報告目的

佳兆業美好集團有限公司連同其附屬公司(「佳兆業美好」、「本集團」或「我們」)發佈的《環境、社會及管治報告》(「本報告」或「ESG報告」)旨在公開透明地披露本集團過去一年於環境、社會及管治方面的表現，以回應各持份者對於本集團可持續發展的關注與期望。

報告範圍

本報告彙報期間為2019年1月1日至2019年12月31日(「報告期」或「本年度」)，與本集團財政年度一致。本報告闡述焦點為本集團在環境、社會及管治方面的管理方針、績效及措施。其中，本報告披露的環境關鍵績效指標涵蓋所選定的核心職能公司¹，範圍包括其辦公區域及在管的122個項目^{2,3}；及社會關鍵績效指標則涵蓋本集團整體業務範圍⁴。由於報告期內本集團的業務有所擴展，核心職能公司及旗下在管的項目數量有所增長，因此本年度報告範圍比截至2018年12月31日止年度更為廣泛。與去年報告相比，本報告覆蓋的核心職能公司由19間增至21間。

報告標準

本報告乃參考香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「指引」)中所列的要求編製，並已遵守指引載列的「不遵守就解釋」條文。董事會已於2020年3月26日審核、確認和批准本報告。於本報告的編製過程中，我們根據「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的彙報原則概述了本集團在企業社會責任方面的表現。請參閱下表，瞭解我們對該等彙報原則的理解及回應。

彙報原則	含義	我們的回應
重要性	當董事會釐定有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時，發行人就應作出彙報。	本報告已提供持份者參與流程、重要性評估流程、重要性矩陣和指出對本集團不重要因而不作相關披露的「不遵守就解釋」條文，並已解釋本集團如何作出這項決定。
量化	關鍵績效指標應以可以計量的方式披露，有關彙報排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的數據，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。	本報告以量化方式披露關鍵績效指標，並已彙報排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的數據，以及所使用的轉換因素的來源。
平衡	環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本報告已討論我們於可持續發展方面所取得的成就和所面對的挑戰。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	本報告盡量使用一致的方法，並就相對於去年所用方法出現的任何變動作出解釋。

¹ 所選定的核心職能公司位於粵港澳大灣區、長三角地區、華中、華西與環渤海經濟圈，主要營運本集團的核心業務，即物業管理服務和交付前及顧問服務。

² 不包括僅按酬金制管理的物業管理服務項目。

³ 去年環境關鍵績效指標只涵蓋所選定的核心職能公司的辦公區域。

⁴ 去年社會關鍵績效指標只涵蓋所選定的核心職能公司。

環境、社會及管治報告

信息來源

本報告披露信息來自本集團正式文件、統計數據或公開數據。董事會對本報告內容的真實性、準確性和完整性負責。

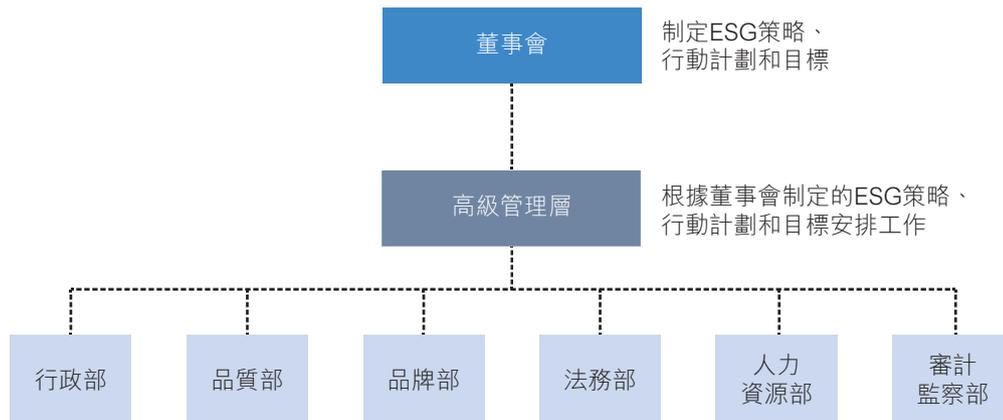
二、可持續發展理念及管治

可持續性管治發展目標

在推動穩健業務增長的同時，本集團將社會及環境責任視為業務營運的核心價值之一。我們立志成為環保企業，目標是為社會上各持份者創造長期價值、維持我們高質量的服務及營運標準，並對我們經營所在的社區帶來深遠的正面影響。我們會積極管理營運所帶來的環境和社會影響，致力履行環境和社會責任，提高本集團的可持續性及透明度，並為下一代打造綠色和可持續的未來。

可持續性管治策略

為貫徹本集團的可持續發展理念，本集團建立了由上而下的環境、社會及管治（「ESG」）架構。董事會負責制訂ESG策略，並負責評估及釐定本集團的ESG風險、確保風險管理及內部監控的有效性。高級管理層負責根據ESG策略安排相關工作，並向董事會彙報ESG工作進展及本集團的年度ESG報告。行政部、品質部、品牌部、法務部、人力資源部及審計監察部負責開展ESG工作，包括收集持份者意見、進行內部及外部重要性評估、編備ESG報告等，並向高級管理層彙報ESG工作和ESG報告編寫的進展。



開展具體的ESG工作，向高級管理層匯報ESG管理和ESG報告的工作進展

環境、社會及管治報告

董事會參與

董事會致力將可持續發展納入其業務發展之中，且明白其在監督本集團ESG策略方面的整體責任，包括：

- 評估及釐定本集團的ESG相關風險及機遇；
- 確保設有適當和有效的風險管理及內部監控系統；
- 制訂本集團的ESG管理方針、策略、優次及目標；
- 定期檢討本集團的表現；及
- 審批本集團ESG報告內的披露資料。

董事會定期評估、識別及管理可持續發展風險，並透過遵守監管機構要求及行業常規發掘潛在機遇，確保向持份者創造長期價值。此外，董事會亦會定期檢討各項ESG目標的執行情況，並於適當及可行的情況下調整目標，確保企業發展對環境及社會的影響降至最低。

三、持份者溝通

我們相信通過回應持份者的意見可以為本集團的長期發展和成功奠定堅實的基礎。本集團積極通過不同的溝通管道，如報告、工作坊、意見調查或其他平台與主要持份者(包括股東及投資者、政府、員工、客戶、供應商及社區)交流，瞭解他們所關注之事項，以實現共同進步和發展。

下表總結了我們與持份者的溝通方式、他們的關注事項和我們所制定的行動計劃。

持份者群體	溝通方式／渠道	主要要求／關注事項	我們的行動計劃
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 召開股東大會 • 發佈年報 • 公開消息披露 	<ul style="list-style-type: none"> • 保持持續盈利能力 • 制定可持續發展策略 • 提升企業透明度 • 保護股東與投資者權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 定期召開股東會 • 定期召開董事會 • 召開投資者見面會 • 及時進行法定事項披露
政府	<ul style="list-style-type: none"> • 納稅申報 • 政策執行情況彙報 	<ul style="list-style-type: none"> • 確保運營合規性 • 依法足額納稅 • 回應國家政策 • 支持地方發展 	<ul style="list-style-type: none"> • 遵守國家法律和法規 • 與當地政府保持良好關係 • 創造就業機會 • 按時依法足額繳納稅款

環境、社會及管治報告

持份者群體	溝通方式／渠道	主要要求／關注事項	我們的行動計劃
員工	<ul style="list-style-type: none"> 意見調查問卷⁵ 工作坊⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> 職業發展 培訓機會 薪酬福利 企業文化 	<ul style="list-style-type: none"> 舉辦專業發展、職業技能提升以及安全規程的培訓課程 瞭解員工個人發展訴求，並對其進行公正、客觀評估 營造具競爭力的工作環境 員工關懷及福利活動 員工信箱 公司內部聯絡網
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 個別會晤⁷ 客戶滿意度調查⁸ 客戶溝通會議⁹ 	<ul style="list-style-type: none"> 安全舒適的居住環境 服務及時 住戶安全 隱私保護 不斷提高服務質量 	<ul style="list-style-type: none"> 服務規範化、標準化 定期進行滿意度調查 對客戶投訴及時反饋和處理 切實保障客戶隱私
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 供應商表現審核和評價 溝通會議 電話討論 	<ul style="list-style-type: none"> 增進日常溝通 履行合同 公開公正 	<ul style="list-style-type: none"> 建立公開、透明的招標制度，為供應商提供平等競爭機會 持續直接溝通
社區	<ul style="list-style-type: none"> 媒體宣傳報導 舉辦／參與社會公益活動 	<ul style="list-style-type: none"> 投資公益事業 堅持綠色運營 參與社區建設 投身社區公益 關注弱勢群體 	<ul style="list-style-type: none"> 定期舉辦社區公益活動 開展公益項目 倡導節能環保

⁵ 報告期間進行了2次員工意見調查問卷，參與員工總共約600人。

⁶ 報告期間舉辦了38次工作坊，參與員工總共約100人。

⁷ 出席個別會晤的客戶約130,000人。

⁸ 參與滿意度調查的客戶約2,500人。

⁹ 參與溝通會議的客戶約400人。

環境、社會及管治報告

四、重要性評估

為確定本報告的披露重點，我們已與持份者對環境、社會及管治議題進行重要性評估。以下為重要性評估之流程：

第一步：識別潛在的環境、社會及管治議題

本集團根據《環境、社會及管治報告指引》的披露要求、佳兆業美好的業務特點及日常運作識別出以下20個議題。這些議題被認為通過我們的營運對環境和社會產生相關影響。

環境、社會及管治層面	編號	環境、社會及管治議題	
A.環境	層面A1：排放物	1 廢氣排放	
		2 溫室氣體排放	
		3 廢棄物管理	
	層面A2：資源使用	4 能源消耗	
		5 耗水	
		6 紙張消耗	
		7 管理環境及天然資源風險	
B.社會	層面A3：環境及天然資源		
	層面B1：僱傭	8 平等機會	
		9 僱員福利	
	層面B2：健康與安全	10 職業健康與安全	
	層面B3：發展及培訓	11 僱員發展	
	層面B4：勞工準則	12 反童工與強迫勞動	
	層面B5：供應鏈管理	13 供應商篩選及評估過程	
		14 監控及管理供應鏈中的環境及社會風險	
		層面B6：產品責任	15 服務質素
			16 投訴管理
	17 保護知識產權		
	層面B7：反貪污	18 客戶數據私隱及數據安全	
	層面B8：社區投資	19 反貪污及反洗錢	
	20 社區參與		

第二步：重要性評估

本集團管理層根據與持份者溝通過程中所收集的意見進行內部會議，對每個環境、社會和管治議題的相關程度或重要性按0至5分進行評分(0為不相關；5為極其重要)。

環境、社會及管治報告

第三步：排列優先次序

我們根據評分結果，從「對持份者的影響」和「對業務的影響」兩個維度對議題進行排序，以所得的結果編製重要性矩陣：



由於本集團主要提供物業管理和交付前及顧問服務，重要議題集中在服務質素、投訴管理和社區參與等領域。本集團在兼顧環境和社會責任的同時，將給予以上領域更多的關注。為有效回應持份者關注的事宜，我們會重點加強重要議題的探討，充分考慮所有持份者的意見，並認真切實地完善我們的長遠發展策略。

五、環境層面

佳兆業美好非常重視企業在營運中可能對自然環境所產生的負面影響，因此環境管制已成為本集團制訂發展策略的一部分。我們透過實施一系列環保措施，積極將環保理念融入核心業務中，以有效地使用天然資源及減少對環境造成污染。

環境、社會及管治報告

A1：排放物

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《「十三五」控制溫室氣體排放工作方案》等法律法規，該等法律法規明確列明有關企業排放污染物及節能管理的要求。有見及此，我們制定並嚴格落實了《佳兆業美好集團辦公用品管理制度》及《關於重申行政費用厲行節約的通知》等內部政策，對辦公場所產生的廢氣、廢水、廢物和溫室氣體排放進行管理，並從用電、用水、用紙、辦公用品和公務車管理等細節處入手，為員工的日常環保工作提供清晰指引，致力於日常營運過程中推動多項減排及節能項目。具體綠色辦公措施包括：

- 要求員工下班隨手關空調和計算機等，從而降低辦公室日常水電耗量；
- 鼓勵空調系統設定為攝氏24-26度；
- 鼓勵採用自然光，減少使用不必要的照明系統；
- 重新領用文具、計算機配件、計算器等辦公用品時應奉行以舊換新的原則；
- 減少紙張消耗，盡量使用黑白及雙面打印模式及重複使用紙張；
- 定期檢查物資的使用狀態，採購或報銷前先考慮維修及內部資產調撥的可行性；和
- 在辦公室範圍內提供廢物分類回收設施，方便員工參與廢物源頭分類，以提高回收物料的收集數量和減少廢物的棄置量。

空氣排放物

我們的空氣排放物主要來源為社區游泳池和中央空調制暖的鍋爐、員工食堂燃氣灶、緊急發電機、園林綠化管理使用的除草機、油鋸和吹落葉機的固定源設備燃料耗量以及公務汽車燃油耗量。於報告期內，本集團產生的氮氧化物、硫氧化物、可吸入顆粒物、細顆粒物、一氧化碳和碳氫化合物的排放量分別約為670千克、236千克、144千克、137千克、3,285千克及442千克。

溫室氣體

基於物業管理服務的業務特性，我們的溫室氣體排放量(範圍一)¹⁰主要來自固定源設備燃料消耗及公務汽車燃油消耗；溫室氣體排放量(範圍二)¹¹主要來自外購電力、蒸汽、煤氣和天然氣使用；溫室氣體排放量(範圍三)¹²主要來自政府部門處理食水及污水時的電力使用、棄置到堆填區的廢紙、僱員乘坐飛機出外公幹的燃料消耗。於報告期內，本集團的溫室氣體總排放量約為100,224噸二氧化碳當量，當中約98%來自外購電力的使用。為減少溫室氣體排放量對環境的影響，本集團在辦公室周邊區域種植了總共1,767棵樹，成功減低了約41噸在營運業務所產生的二氧化碳。

有害和無害廢棄物

我們的業務在日常營運中不會產生重大的有害或無害廢棄物。

¹⁰ 範圍一指涵蓋由本公司擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放。

¹¹ 範圍二指涵蓋來自本公司內部消耗外購或取得的電力、熱能、冷凍及蒸氣所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

¹² 範圍三指涵蓋本公司以外發生的所有其他間接溫室氣體排放，包括來自上游及下游業務的排放。

環境、社會及管治報告

A2：資源使用

提升資源使用效率以節省能源消耗，同樣是本集團相當重視的環境保護議題。為履行企業的環保責任，我們不時檢討及評估環保計劃的效率及成效，促使我們在環境保護和業務增長之間取得良好平衡。

能源使用

我們的直接能源耗量主要來自固定源設備和公務汽車所使用的天然氣、液化石油氣、柴油和汽油；間接能源耗量主要來自電力、蒸汽、煤氣和天然氣。為減少碳足印的影響，我們鼓勵員工使用視頻會議系統或電話會議系統以減少出差，如必須出差則盡量使用機場大巴或地鐵等大型運輸交通工具，以避免飛機飛行或出租車行駛時排出大量二氧化碳。於報告期內，本集團的能源總耗量約為115,675千個千瓦時。

耗水量

我們使用的水資源為市政供水，不存在求取水源方面的問題。作為物業管理服務企業，因綠化和公共泳池維護等服務導致本集團的用水量較大，因此本集團採用噴灌和微灌等節水灌進行綠化澆水，降低綠化水耗，並且定期檢測水管是否有滲漏情況，對用水設備進行日常維護。於報告期內，本集團的耗水量約為1,262,681立方米。

A3：環境及天然資源

儘管本集團業務對自然環境及天然資源並不會構成重大影響，但瞭解到天然資源稀缺，我們對減排及減耗的關注並不局限於辦公場所，同時及至業務中對社區內環保活動的推廣，並鼓勵業主參與，其中一些環保措施包括：

- 逐步更換節能水泵和照明系統以降低能源的浪費；
- 將業主丟棄的綠色植物悉心栽種在社區綠化帶，以減低碳排放；
- 在社區內舉辦垃圾分類活動，以廢舊物品(如：舊電池、廢棄塑料瓶、棄置衣物等)兌換綠色盆栽和環保產品；及
- 推行舊物回收，交給當地相關專業機構再轉贈給有需要人士，以支持環保和作慈善用途。

環境、社會及管治報告

透過訂立各項可持續發展的目標和計劃，以及對環保目標的落實和執行情況進行積極監督，我們期望能進一步加強本集團環保政策及工作的成效：

可持續發展的目標	所採取的計劃
溫室氣體排放量	<ul style="list-style-type: none"> 降低單位管理面積平均耗電量 盡可能採用太陽能來替代電能 在合理範圍內減少公共照明系統的用電量 變頻設備代替定頻設備 使用智能化調控電梯
能源使用	<ul style="list-style-type: none"> 進一步鼓勵員工在日常營運中實踐節約能源 鼓勵員工在不使用時關閉計算機及顯示器 張貼標籤，強調節能的重要性 在非辦公時間關閉電燈及設備
用水	<ul style="list-style-type: none"> 降低單位管理面積平均耗水量 採用噴灌滴管代替地表灌溉 進一步鼓勵員工在日常營運中實踐節約用水 在可行的情況下二次利用水資源，例如用洗拖把的水澆花 栽種耐旱花草樹木 定期檢查水管和供水系統防止泄漏，並進行定期維修 研究循環再用污水的機會 提高員工節水意識，減少用水和能源消耗

六、社會層面

B1：僱傭

本集團的核心人才理念是「德才兼備，以德為先」，我們深信員工是企業可持續發展的重要資產之一。佳兆業美好嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國就業促進法》和《中華人民共和國社會保險法》等與僱用員工相關的法律法規，該等法例法規在工時制度、休假制度、福利及薪酬管理、辭退員工、簽訂勞動合同等方面保障員工的合法權益。為達致有效地銜接和監督有關要求，我們制定了《佳兆業美好集團招聘管理制度》、《佳兆業美好集團員工薪酬管理制度》、《佳兆業美好集團福利管理制度》、《佳兆業美好集團社會保險實施細則》、《佳兆業美好集團僱主責任險服務協議》、《員工工資級別標準對應關係表》、《佳兆業美好集團員工加班管理規定》、《佳兆業美好集團績效考核管理制度》等有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化及其他待遇及福利的內部政策，並每年會由行政及人力資源部對制度進行審閱修訂，致力為員工提供合理公平無歧視的工作氛圍，令員工能充滿活力地在企業文化良好的環境下工作，實現員工與本集團共同成長發展。

環境、社會及管治報告

招聘及晉升

佳兆業美好嚴格實施《佳兆業美好集團招聘管理制度》對於招聘甄選人員的內部規定，以確保整體人力資源水平。在招聘過程中，我們首先對應聘者是否具有誠實信用、自律合作的精神進行考察判斷，不合格者則不予錄用。本集團亦堅持舉賢避親的用人原則，即已經存在親屬關係的職員不得在同一公司工作，也不得在同一業務系統有上下級工作關係的崗位工作，並應回避有業務關聯的崗位。與此同時，我們亦嘗試於招聘工作中引進信息科技化的測評方法，盡可能避免主觀性、隨意性，同時避免以招聘人員的個人性格和道德標準判斷甄選人員的優劣。

我們秉持公開平等的原則為員工提供晉升機會，《佳兆業美好集團績效考核管理制度》對員工晉級獎勵進行了詳細規定，包括根據定期對員工進行績效考核來決定員工是否獲得晉升。我們相信通過溝通和反饋員工的工作表現能不斷提升員工績效水平，從而推動組織的良性發展，提升經營業績和管理水平，使本集團和員工共同受益。

薪酬和福利

為充分發揮薪酬的激勵作用，我們制定了《佳兆業美好集團員工薪酬管理制度》以規範員工薪酬的管理。本集團員工的標準工資按《員工工資級別標準對應關係表》中各員工崗位和職務級別相對的工資標準作分發。另外，我們按《佳兆業美好集團績效考核管理制度》對員工定期進行績效考核，並根據考核結果調整員工薪金待遇，亦藉此機會聆聽員工意見，致力協助員工融入企業文化。

我們制定了《佳兆業美好集團福利管理制度》，提供多方面優惠待遇，開展多樣的文化建設活動，令員工感受到本集團的關愛：

- 舉辦多樣的文體活動，以加強員工之間的溝通交流、增強員工體質。活動形式包括員工生日會、足球、籃球、羽毛球、乒乓球、登山、游泳、體育競技、棋牌、文藝演出等；
- 為員工組織司慶、春節和中秋聯歡活動；
- 每年春節、端午節和中秋節，每位員工可享受過節費；
- 每年為員工體檢，費用由本集團承擔；
- 提供各種補貼，包括餐費補貼、值班餐費補貼、加班交通補貼、喜事賀儀和住院慰問費；
- 為部分員工提供宿舍，免收租賃費、管理費及水電費分攤；
- 校園招聘的應屆畢業生到公司報到，公司給予報銷部分的交通費用；及
- 於6-10月份，每人每月可享受100-150元的降溫補貼。

環境、社會及管治報告

工作時數及假期

本集團按照國家規定和《佳兆業美好集團員工加班管理規定》中所認可的加班情形支付加班工資。此外，依照《佳兆業美好集團福利管理制度》，員工享有各種帶薪假期，包括法定節假日、婚假、喪假、產假、護理假和年休假等，並會根據員工工齡對其年假進行調整。

平等機會、多元化與反歧視

佳兆業美好提供平等機會，致力落實多元化和反歧視的理念。根據《佳兆業美好集團招聘管理制度》，我們在招聘人才時避免將性別、年齡、婚姻狀況、身體素質等個人特徵作為甄選的必要因素，以確保員工在招聘及晉升程序、解僱程序、培訓、工作表現考核、薪酬及福利、工作時數、休假及其他假期(包括婚假、恩恤假、產假)等方面享受公平待遇。

截至2019年12月31日，佳兆業美好的董事會共有7名成員，其中男性成員占比約71%，女性成員占比約29%。我們共有5,043名員工，其中男性員工與女性員工比例分別約佔64%和36%。於報告期內並沒有錄得歧視的個案。

B2：健康與安全

作為一個負責任的僱主，本集團必會嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》和《中華人民共和國工傷保險條例》等有關勞動安全衛生的法律法規，致力為員工提供舒適安全的工作環境及保護員工免受職業性危害，包括但不限於以下舉措：

- 提供員工體檢，費用由本集團承擔；
- 定期檢討事故、傷病情況，妥善處理員工工傷；
- 定期進行安全檢查，確保安全措施的實施；
- 與社區聯動，定期舉行消防演練和培訓；
- 關心員工身心健康，定期開展員工關懷訪談；及
- 進行安全宣導，安排辦公室安全巡查、消防巡查及定期進行消防演習。



環境、社會及管治報告

我們於《佳兆業美好集團培訓管理制度》提供有關職業健康與安全培訓的指引。對於新聘員工，本集團會提供職業安全及崗位專業類的培訓課程，其內容包括崗位操作流程和作業指導書等；對於轉崗員工，我們亦會提供轉崗培訓，除了新技能的傳授，亦包括與崗位相關的知識和技能、操作程序、安全知識和規程等。以上的各項培訓有助提高員工的安全意識，盡量減少因人為失誤而導致意外發生。

本集團亦已建立《佳兆業美好集團突發事件管理辦法》為突發事件信息的管理及各類突發事件的報送、處理、判定和考核等管理過程提供指引。於處理突發事件時，我們要求員工應以自身安全為首要原則。如遇突發事件發生後，各分公司安全督察職能、品質及工程管理職能、行政人力職能等部門需制定相應整改措施，並彙報給本集團總部以作備案。

同時，我們已為員工依法購買社會保險和商業保險，確保員工在因工受傷的情況下有所保障。於本報告期內，本集團涉及因工死亡事故的員工數目為零，而因工傷損失工作日數約為393天。

B3：發展及培訓

佳兆業美好致力完善員工培訓體系，以《佳兆業美好集團培訓管理制度》對公司員工培訓及師資管理進行規範，激發員工潛能，協助員工提升技能和發展事業。我們深明優秀的人才團隊是企業持續發展的關鍵之一，因此行政及人力資源部會根據本集團的發展進行培訓需求調查，擬訂《年度培訓計劃》，為員工提出一系列的內部培訓，包括：



環境、社會及管治報告

- **新員工培訓**：為使新員工全面瞭解公司歷史、理念以及行為規範，儘快進入工作角色而組織的培訓；
- **轉崗培訓**：轉崗培訓的目的是使轉崗員工儘快達到新的工作崗位要求；
- **晉升培訓**：晉升培訓是為了使員工達到更高一級職位的工作要求而進行的培訓；
- **在崗培訓**：在崗培訓按培訓類型分為固定課程培訓、外出培訓及臨時培訓三個部分，設置專業知識類、專業技巧類、管理類、電腦類、素質提升類等課程，以提高員工勝任工作的能力；
- **新經理培訓**：對一般中層管理人員進行培訓，旨在提高中層管理隊伍的管理技能和水平；及
- **資深經理培訓**：對資深級中層管理人員進行培訓，旨在提升中層管理隊伍的綜合素質，為精英人員選拔做準備。

與此同時，本集團也為員工提供由政府單位主辦及核定的資格鑒定課程、職業必備的特殊專業知識或技能課程、職業必備的各種取證考試、集團外行業交流考察、國內外工商管理進修培訓、企業經理人員進修培訓等外部培訓。我們亦鼓勵員工持續進修，支持員工於完成培訓後憑結業證書和培訓費用有效票據可獲報銷有關費用。

此外，為建立知識全面、優秀高效的內部講師隊伍，本集團的《佳兆業美好集團內部講師管理辦法》要求內部講師需要通過評選，如進行課程審核和組織試講等流程才能成為本集團認定的內部講師。

於本報告期內，本集團受訓的員工占61%，每名僱員完成受訓的平均時數為18小時。

B4：勞工準則

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和《禁止使用童工規定》等關於保障員工合法權益及嚴禁聘用年齡未滿18周歲者規定的法律法規。為此，我們制定的《佳兆業美好集團招聘管理制度》尊重員工的合法權益。我們重視員工的隱私權，面試時避免提問與工作績效無關的個人隱私問題，而應聘者的認知能力測評資料僅可供與此職位甄選有關的人員閱讀。另外，於招聘過程中我們會進行背景調查，審查應聘者年齡等信息，杜絕違法使用童工的情況出現。

對於因工作需要必須加班和值班的員工，我們會按照國家規定和本集團的《佳兆業美好集團員工加班管理規定》支付加班工資，並根據情況支付加班交通補貼費用。如發現違反有關勞工準則的法律及法規，我們會視情況嚴重程度對事件責任人進行處罰公示，亦會剖析問題原因，對現有制度或管理辦法存在的問題進行檢視和更新調整。

我們的《佳兆業美好集團員工關係工作指引》同時要求集團總部和分公司設立員工關係專員。員工關係專員以維護員工合法權益為己任，負責接收員工意見和關心員工身心健康。

B5：供應鏈管理

本集團業務的穩定發展有賴眾多供應商和合作夥伴的支持，因此我們重視供應鏈管理，以維持我們的服務質量及營商誠信。截至2019年12月31日，本集團與共566家¹³供應商合作。

¹³ 只包括合作金額達人民幣10萬元或以上的供應商，合作金額人民幣10萬元以下的供應商數量暫未有精確的統計數據。

環境、社會及管治報告

聘用供應商

我們編製了《佳兆業美好集團採購管理制度》和13個操作指引及管理辦法，以規範採購行為和維護企業的合法權益。我們的採購工作堅持公開、公平和透明的招標採購原則：

採購原則	原則說明
招標原則	凡符合邀請招標的採購事項，不得以各種理由或方式規避招標。嚴禁通過肢解採購事項改變採購方式。壟斷項目須進行嚴格審查和求證。
透明規範原則	任何採購事項均應在職權範圍內公開透明，杜絕暗箱操作。所有參與採購工作的人員須嚴格遵守制度，廉潔奉公，不得利用職務以權謀私。與投標人有利害關係的，須主動回避相關採購工作，並報備採購職能部門。任何人不得干預或影響採購工作的客觀和公正。
保密原則	投標文件、投標人信息、非公開性質的標底或測算價、評定標、中標價、相關招標會議或決議等均屬絕密信息，無論是否已定標，均不得泄露。凡屬職責外的絕密信息不得打聽。定標審批完成前，不得向任何人透露、暗示或承諾定標意向。
資格預審原則	供方須經過嚴格的資格審查，原則上必須經過採購及業務部門聯合考察，且資格審批合格後方可參與投標。
充分競爭、合理低價中標原則	無論採用何種採購方式，都應遵循貨比三家、充分競爭的原則。在滿足招標要求的前提下，選擇合理低價單位中標。
規模採購優先原則	積極開展本集團及各分公司戰略採購、年度集中採購以及多項目聯合集中採購，通過以量換價，提高採購效益和效率。
對外統一原則	採購職能部門為對外發放招標資料的唯一窗口。資料發放必須保證統一性、一致性。對於招標文件、答疑、補遺等重要資料必須統一發放。招標過程資料原則上使用公司郵箱發送，每次只能發送給一個投標人，或者加密群發，並抄送給部門負責人，招標過程往來郵件須存檔。公司內部資料流轉，由提供部門直接發給需求部門。
維護信譽原則	採購過程應客觀公正，並及時做好與供方的溝通及反饋，樹立和維護公司良好的招標信譽和形象。
可追溯原則	採購過程的文件、記錄、郵件、紀要等資料(包括電子文檔)，均須在採購結束後及時進行整理和歸檔，並建立紙質文檔和電子文檔兩個檔案管理平台。因緊急等特殊原因，不能按相關流程、規定執行的，須在事項審批時說明情況，保證採購過程的決策透明和可追溯性。

環境、社會及管治報告

供應商甄選

本集團根據《佳兆業美好集團供應商考察作業指引》對供應商進行甄選，我們會通過到訪供應商的辦公場所、加工廠或生產車間等進行現場實地考察，觀察供應商的設備、現場管理情況及生產規模等，以判斷供應商在其行業中的規模、管理水平及行業地位。我們亦會向供應商索取其營業執照、專業資質證書、安全生產許可證、3C認證、節能認證及其他管理體系的認可證書等文件，確保其符合相關社會及環境法律法規。

為加強供應商的環保意識和鼓勵他們為可持續發展作出貢獻，我們會優先考慮具可持續發展理念的供應商。獲頒發環境管理體系認證(ISO14001)、質量管理體系認證(ISO9001)、職業安全健康管理體系認證(OSHMS)的供應商將予以優先考慮。

持續監察供應商表現

我們同時持續關注供應商的表現，本集團《佳兆業美好集團供應商履約評估和維護工作指引》設立嚴格的監控系統，對供應商作出三種類別持續監控評估：

- **即時評估**：對發生重大違法或違規行為、安全質量事故、惡意索賠、惡意違約、媒體負面影響等事件時進行評估；
- **履約後評估**：在戰略合作／集中採購協議或合同履約完成之後對供應商進行評估；和
- **年度評估**：在每年年底，對該年度內在履約或履約完畢的供應商進行評估。我們會按照供應商的計劃執行情況、配合度、職業安全、現場質量管理、客戶滿意度、環境保護和安全責任重大事件等方面，對供應商進行評分。若供應商被評定為不合格級，該供應商在全集團範圍內均不可選用。

B6：產品責任

佳兆業美好是中國領先的綜合物業管理服務供應商，一直堅持以「客戶需求」為中心，致力構建和諧的社區生活氛圍。本集團嚴格遵守《物業管理條例》和《中華人民共和國消費者權益保護法》有關物業管理活動中應享有的權利、管理規約及業主會議的制定及修改、以及業主委員會成員選舉等對我們的物業管理行業帶有重大影響的法律法規。我們制定了一系列有關產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策，包括《佳兆業美好集團客戶投訴處理工作指引》、《佳兆業美好集團客戶關懷工作指引》、《佳兆業美好集團業戶滿意度測評工作指引》、《佳兆業美好集團質量管理體系建設工作指引》、《佳兆業美好集團品質網格化管理工作指引》及《佳兆業美好集團呼叫中心管理制度》等，目的是為業主提供更加便捷和貼心的服務，從而提升住戶及業主的幸福感和滿意度。

環境、社會及管治報告

提升客戶滿意度

以努力建立和維護與客戶的良好關係為目標，本集團訂立《佳兆業美好集團客戶關懷工作指引》規範顧客滿意程度測評過程，期望提高客戶滿意度及忠誠度。我們實施的一系列關懷工作包括：

關懷類別	關懷形式
全面客戶關懷	清洗空調過濾網 家用電器、居家對講檢修 惡劣及返潮天氣的溫馨提示 重大節日祝福、重大事件通知、緊急事件通知通過電話、管家微信、短信發送
個性化客戶關懷	特殊節日：主題性社區文化活動 生日關懷：管家微信、發短信、送賀卡、鮮花、小禮物等 生子關懷：上門看望、送小禮品等 結婚關懷：上門祝賀、送賀卡、鮮花、園區裝扮等 入住關懷：辦理入住手續發短信或微信至住戶，搬新居上門祝賀、訪談等 裝修監理：在業主裝修的過程中提供監理服務，以郵件、短信、微信或電話的方式隨時將裝修情況告知業主 弱勢群體關懷：上門看望，根據需要提供力所能及的幫助等 重點客戶關懷：上門訪談(瞭解需求及時處理)、短信(重要通知和信息)和電話(大型社區文化活動定向邀請)等 開學慰問：在社區內學校開學當天，贈送學生小禮品或營造開學氛圍等
信息發佈渠道	對客戶群建立短信、公告、宣傳欄、電梯框架、微信和微博的全方位信息鏈



環境、社會及管治報告

客戶投訴處理

我們高度重視業主的滿意度和對我們服務的意見回饋。《佳兆業美好集團客戶投訴處理工作指引》能有效地指導面對投訴事件的處理流程，並作出科學、系統性的分析和統計，達到服務質量的預警和指導作用，以助減少和預防投訴，提升客戶滿意度。本集團要求接受投訴的受理部門須於5分鐘內派工至責任部門，而責任部門須在接收到任務後30分鐘內回應客戶達成初步溝通，並在24小時內回復客戶處理意見。對於各種形式的投訴，包括來訪、來電、書信、電子郵件、APP、網絡、報刊等，投訴受理人都須完整記錄。我們亦會定期對客戶投訴進行整理和分析，包括分析原因、總結經驗教訓、提出糾正措施、發現客戶投訴的規律性和進行趨勢分析，以提升客戶投訴處理的水平，同時防止出現重大投訴和群訴。於報告期內，本集團接獲關於服務的投訴數目為60宗。

客戶私隱保護

為確保業主及住戶的檔案資訊妥善保存，本集團設有一套《業主檔案資料管理指引》規範對客戶信息數據的保護。客戶私隱保護措施包括：

- 所有保存電子業主及住戶資料的系統用戶需每年至少4次隨機更改密碼；
- 書面業主及住戶資料由專責員工負責保管；
- 借閱業主及住戶資料需填寫相關申請表並通過審批；
- 確保所有信息的查閱均存有記錄及可予以追蹤等；
- 業主變更或者租戶搬離時，所有相關原業主及住戶的資料亦會及時銷毀；
- 要求員工入職時簽署保密協議，禁止員工向外透露業主及住戶情況。

於報告期內，我們並無收到有關違反客戶私隱或客戶資料外泄的任何投訴。

維護及保障知識產權

本集團嚴格遵守《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國專利法》等有關保護知識產權法律法規的相關要求，以保障本集團及其客戶的利益。我們要求員工努力保證和開發本集團的知識產權，與此同時完全尊重第三方合法的知識產權。我們亦會針對向各部門的主管人員進行知識產權管理教育，以增強他們對知識產權保護的意識。此外，本集團亦與員工及供應商簽訂保密協議和競業禁止協議，以預防其知識產權受到侵犯。涉嫌違反公司知識產權相關法規的員工將接受調查，且本集團將對此採取適當行動。

B7：反貪污

佳兆業美好嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》和《中華人民共和國反壟斷法》等對我們業務有重大影響的有關商業道德及禁止經營者達成壟斷協議或濫用市場支配地位的法律法規。為求在沒

環境、社會及管治報告

有不當影響的情況下經營業務，我們的《佳兆業集團控股員工因公受禮管理制度》提供了有關員工收受利益的指引，明確地規範了收受禮品、現金和非現金類禮品的處理：

- 員工向任何人士(包括本集團現時或未來之供應商、賣家、承建商等)提供或接受任何人士所提供的商業饋贈及款待時，必須作出合適判斷及謹慎行事，避免影響客觀商業決定的可能性；
- 員工不得向任何對外業務夥伴索取及收取任何形式的利益或饋贈，除非該等利益為象徵式或無現金價值，如推廣或廣告紀念品，或屬適度價值及可供享用的節日饋贈禮品(如：禮物籃、花束)；
- 員工所收取或獲提供的饋贈，其價值高於象徵式價值，必須以「商業款待／個人利益申報表」申報詳情，並由部門第一負責人及高管批核；及
- 員工於任何情況下均不得向任何對外業務夥伴索取「利是」。

如發現違反指引或其他違規行為，違規者將會受到紀律處分。於報告期內，本集團沒有違反任何與反貪污有關的法律及法規，未因貪腐事件解僱或紀律處分員工，亦未因貪腐違規行為與商業夥伴終止合約或未續約。

另外，本集團亦要求員工與公司簽訂《廉潔合作協議》，以推動廉潔誠信的公司文化，預防各類利益衝突及防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等不當行為，確保員工遵守協議中職業道德的相關規定、原則和要求。此外，本集團除了推動微信公眾號舉報平台外，還實施對舉報人給予獎勵的政策，加以打擊所有貪污及賄賂的不當行為。於報告期內，我們已向董事及員工提供4小時的防貪及道德培訓講座，以加強員工的廉潔意識，教育員工履行職責時應有的道德標準。

B8：社區投資

佳兆業美好一直熱心公益，多年來致力參與及捐助教育、醫療、環保等不同的社會公益事業，積極履行社會責任。我們實施《佳兆業美好集團社區文化及社團組織工作指引》和《佳兆業美好社區文化活動》等內部政策，以規範社區文化和社團組織工作，開展佳兆業社區環境文明建設和宣導，提升業主文明行為意識，營造鄰里關愛氛圍。



環境、社會及管治報告

為提高社區文明程度，增強社區凝聚力，我們舉辦一系列有助推動社區發展的项目和活動，包括：

公益類型	具體成果
文化	<p>春節、元宵節氛圍佈置、用國旗、燈籠和鮮花裝點社區，以營造節日氛圍</p> <p>組織中青年業主外出旅遊踏青</p> <p>於母親節節日送祝福</p> <p>組織兒童節主題社區活動</p> <p>組織端午節主題社區活動</p> <p>舉辦暑期夏令營</p> <p>組織中老年業主登山或舞會</p> <p>走訪關愛老紅軍，傳遞「佳」的溫暖，不斷為社會獻出一份愛心的同時也進一步提升本集團的品牌形象</p>
健康	<p>赴「展翔社會工作服務中心」探望心智障礙兒童，捐出物資人民幣1,000元</p> <p>攜手廣州市黃埔區康南社區街道辦，一同上門拜訪城市廣場社區內退伍軍人，向他們表示致敬，購買物資人民幣1,000元</p> <p>赴兒童希望廣州小家，給重症患兒捐獻了一批冬日物資價值人民幣1,000元</p> <p>將各項目組織的愛心義賣籌集的善款人民幣3,000元，捐贈給一名無償獻血的稀有血者不幸患了多發性骨髓腫瘤，幫助其渡過難關</p> <p>聯合麗晶港社區共同開展了「溫江區2019年應急獻血」螢火蟲公益活動，此次螢火蟲公益活動麗晶港項目共有20餘人參加，獻血量達到7,000毫升</p> <p>開展了以「大愛無疆，血脈相連」為主題的獻血活動，希望通過此次活動，讓身體符合條件的員工及業主們投身到無償獻血的隊伍中去，有6位身體健康的男士參加獻血</p>
弱勢群體	<p>辦公室負責採購油、米食品，並外出惠州市惠城區看望孤寡老人</p> <p>給龍門縣龍田鎮周邊村鎮五保戶、孤寡老人送米和油</p> <p>感恩節當天，我們來到「黑暗中對話」體驗館，為視障者組織開展螢火蟲計劃公益活動</p> <p>深入農村給貧困家庭義務維修</p> <p>在雙流區九江鎮敬老院開展螢火蟲公益活動，為老人奉獻一片愛心，饋贈一份關愛</p> <p>開展了以「凝聚奉獻之力，用心點燃希望」為主題的福利院捐款捐物活動，將收到的愛心款購買嬰幼兒用品，捐贈給晉中福利院</p>

環境、社會及管治報告

公益類型	具體成果
教育	義務募捐物資，助力西部教育
勞工需求	熬制養生湯送給一綫快遞、保潔、外賣員，並贈送他們手套禦寒，呼籲更多人關注並關愛一綫作業員工
保護環境	組織保護環境公益活動，清理園區周圍垃圾，使園區外環境得到改善，並呼籲更多社會人士關注環境 組成公益小組分頭行動，在深圳市福田、南山、羅湖、龍崗等區域的市政道路、公共園區開展垃圾清理行動

七、關鍵績效指標概覽¹

環境績效

層面	關鍵績效指標	單位	2019
A1.1 排放物²	氮氧化物(NO _x)	千克	670.32
	硫氧化物(SO _x)	千克	235.70
	可吸入顆粒物(PM ₁₀)	千克	144.33
	細顆粒物(PM _{2.5})	千克	137.33
	一氧化碳(CO)	千克	3,284.81
	碳氫化合物(HC)	千克	442.09
A1.2 溫室氣體³	範圍1：直接產生的溫室氣體排放		
	固定燃燒源—為供應游泳館泳池保持恒溫的鍋爐	二氧化碳當量噸	109.55
	固定燃燒源—中央空調制暖的鍋爐	二氧化碳當量噸	516.21
	固定燃燒源—員工食堂的燃氣灶	二氧化碳當量噸	4.48
	固定燃燒源—緊急發電機	二氧化碳當量噸	187.78
	固定燃燒源—園林綠化管理使用的除草機、油鋸和吹落葉機	二氧化碳當量噸	6.62
	流動燃燒源—公務汽車	二氧化碳當量噸	177.12
	新種植樹木的溫室氣體減除	二氧化碳當量噸	40.64
	直接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	961.11
	直接二氧化碳當量排放總排放量密度⁴	二氧化碳當量噸/ 百萬平方米	21.65

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	單位	2019
	範圍2：能源間接排放		
	外購電力 ⁵	二氧化碳當量噸	98,167.01
	外購蒸汽 ⁶	二氧化碳當量噸	0.01
	外購煤氣	二氧化碳當量噸	4.27
	外購天然氣	二氧化碳當量噸	7.31
	間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	98,178.60
	間接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁷	二氧化碳當量噸／ 百萬平方米	2,211.23
	範圍3：其他間接產生的溫室氣體排放		
	棄置到堆填區的廢紙	二氧化碳當量噸	104.09
	政府部門處理食水及污水時而消耗的電力 ⁸	二氧化碳當量噸	892.24
	僱員乘坐飛機出外公幹	二氧化碳當量噸	87.86
	其他間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	1,084.19
	其他間接二氧化碳當量排放總排放量密度 ⁹	二氧化碳當量噸／ 百萬平方米	24.42
	溫室氣體總排放量		
	溫室氣體總排放量	二氧化碳當量噸	100,223.90
	溫室氣體總排放量密度 ¹⁰	二氧化碳當量噸／ 百萬平方米	2,257.30
A2.1 能源¹¹	直接能源消耗		
	天然氣	千個千瓦時	3,132.35
	液化石油氣	千個千瓦時	19.82
	柴油	千個千瓦時	734.73
	汽油	千個千瓦時	650.47
	直接能源總耗量	千個千瓦時	4,537.36
	直接能源耗密度 ¹²	千個千瓦時／ 百萬平方米	102.19
	間接能源消耗		
	外購電力	千個千瓦時	111,072.61
	外購蒸汽	千個千瓦時	0.65
	外購煤氣	千個千瓦時	27.78
	外購天然氣	千個千瓦時	36.60
	間接能源耗量	千個千瓦時	111,137.63
	間接能源耗密度 ¹³	千個千瓦時／ 百萬平方米	2,503.10
	能源總耗量		
	能源總耗量	千個千瓦時	115,674.99
	能源總耗量密度 ¹⁴	千個千瓦時／ 百萬平方米	2,605.29
A2.2 耗水量	總耗水量	立方米	1,262,681.47
	總耗水量密度	立方米／ 百萬平方米	28,438.77

環境、社會及管治報告

- 1 本報告中計算環境關鍵績效指標的排放係數參照香港聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告？—附錄二：環境關鍵績效指標彙報指引》，另有說明除外。
- 2 排放量計算參照研究機構發佈的《基於本地污染源調查的杭州市大氣污染物排放清單研究—環境科學學報》(2017年版)、國家環境保護總局《熱力生產和供應行業(包括工業鍋爐)》(含硫量S=30mg/m³)、科研機構提供的轉換係數:http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html、挪威統計局《Emission factors used in the estimations of emissions from combustion》、香港總商會《清新空氣約章》商界指南及美國環境保護局《空氣污染物排放係數手冊》(AP-42, 第五版)、中華人民共和國環境保護部發佈的《道路機動車大氣污染物排放列表編制技術指南(試行)》和香港特別行政區環境保護署《珠江三角洲空氣質素研究》。
- 3 直接產生、外購煤氣和外購天然氣的二氧化碳當量排放量計算參照科研機構提供的轉換係數: http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html和國際通用的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》中所提供的《能源消耗引起的溫室氣體排放計算工具》。
- 4 直接二氧化碳當量排放總排放量密度=直接二氧化碳當量排放量÷本年度在管的122個項目總面積
- 5 中國內地各電網排放因子數據參考國家發展和改革委員會發佈的《2016年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》。
- 6 蒸汽所產生的排放量是根據英國政府的《溫室氣體報告：轉換因子2018》計算得出。
- 7 間接二氧化碳當量排放總排放量密度=間接二氧化碳當量排放量÷本年度在管的122個項目總面積
- 8 在中國的處理食水及污水每單位耗電量分別設為0.6及0.28328千瓦時，而中國的購置電力預設排放係數設為0.8千克/千瓦時。
- 9 其他間接二氧化碳當量排放總排放量密度=其他間接二氧化碳當量排放量÷本年度在管的122個項目總面積
- 10 溫室氣體總排放量密度=溫室氣體總排放量÷本年度在管的122個項目總面積
- 11 能源耗量是根據中華人民共和國國家標準《綜合能耗計算通則》(GB/T 2589-2008)換算因子和科研機構提供的轉換係數：http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html進行計算得出。
- 12 直接能源耗密度=直接能源耗量÷本年度在管的122個項目總面積
- 13 間接能源耗密度=間接能源耗量÷本年度在管的122個項目總面積
- 14 能源總耗量密度=能源總耗量÷本年度在管的122個項目總面積

社會績效

層面	關鍵績效指標	單位	2019	
B1.1 僱員總數	按僱傭類型劃分			
		全職	人	5,043
		兼職	人	沒有
	按地區劃分			
		粵港澳大灣區	人	2,537
		長三角地區	人	918
		華中	人	213
		華西	人	631
		環渤海經濟圈	人	744
	按性別劃分			
		男性	人	3,211
		女性	人	1,832
	按年齡劃分			
		30歲或以下	人	2,529
		31-40歲	人	1,675
		41-50歲	人	621
	51歲或以上	人	218	

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	單位	2019
B1.2 僱員流失比率	按僱傭類型劃分		
	全職	%	67%
	兼職	%	沒有
	按地區劃分		
	粵港澳大灣區	%	68%
	長三角地區	%	78%
	華中	%	85%
	華西	%	52%
	環渤海經濟圈	%	61%
	按性別劃分		
	男性	%	68%
	女性	%	67%
	按年齡劃分		
	30歲或以下	%	86%
	31-40歲	%	54%
	41-50歲	%	37%
	51歲或以上	%	39%
B2.1 因工亡故的人數及比率	因工亡故的人數	人	沒有
	因工亡故的人數比率	%	沒有
B2.2 因工傷損失工作日數	因工傷損失工作日數	日	393
B3.1 受訓僱員百分比	受訓僱員百分比	%	61%
	按性別劃分		
	男	%	63%
	女	%	56%
	按職級劃分		
	管理層	%	78%
	中層員工	%	89%
基層員工	%	59%	
B3.2 每名僱員完成受訓的平均時數	每名僱員完成受訓的平均時數	小時	18
	按性別劃分		
	男	小時	18
	女	小時	17
	按職級劃分		
	管理層	小時	20
	中層員工	小時	25
基層員工	小時	16	

環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	單位	2019
B5.1 供應商數目	供應商數量按地區劃分		
	粵港澳大灣區	間	239
	長三角地區	間	110
	華中	間	35
	華西	間	77
	環渤海經濟圈	間	105
B6.2 關於產品及服務的投訴數目	接獲關於產品及服務的投訴數目	宗	60
B7.1 貪污訴訟案件	提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	宗	沒有
	向董事及員工提供的反貪污培訓時數	小時	4
B8.1 & B8.2 社區投資	捐獻總數按專注貢獻範疇劃分		
	教育	人民幣元	2,782
	健康	人民幣元	7,886
	弱勢群體	人民幣元	9,983
	義工服務總時數(按專注貢獻範疇劃分)		
	教育	小時	56
	保護環境	小時	42
	勞工需求	小時	40
	健康	小時	73
	弱勢群體	小時	97
	義工服務總人數(按專注貢獻範疇劃分)		
	教育	人	512
	保護環境	人	426
	勞工需求	人	100
	健康	人	284
弱勢群體	人	305	

環境、社會及管治報告

八、聯交所環境、社會及管治報告指引對照

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	披露情況	章節／解釋
A.環境		
層面A1：排放物		
一般披露	已披露	五.環境層面
有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：		
(a) 政策；及		
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標A1.1 排放物種類及相關排放數據。	已披露	五.環境層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.2 溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五.環境層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用	我們營運中不會產生重大的有害廢棄物，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
關鍵績效指標A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用	我們營運中不會產生重大的無害廢棄物，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
關鍵績效指標A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果。	已披露	五.環境層面
關鍵績效指標A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	不適用	我們營運中不會產生重大有害及無害廢棄物，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
層面A2：資源使用		
一般披露	已披露	五.環境層面
有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 附註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。		
關鍵績效指標A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五.環境層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A2.2 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	五.環境層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果。	已披露	五.環境層面
關鍵績效指標A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	已披露	五.環境層面
關鍵績效指標A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用	我們營運中未涉及包裝材料的使用，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
層面A3：環境及天然資源			
一般披露		已披露	五.環境層面
減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。			
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	五.環境層面
B.社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1：僱傭			
一般披露		已披露	六.社會層面
有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：			
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽
層面B2：健康與安全			
一般披露		已披露	六.社會層面
有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：			
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	六.社會層面
層面B3：發展及培訓			
一般披露		已披露	六.社會層面
有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。			
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
層面B4：勞工準則			
一般披露		已披露	六.社會層面
有關防止童工或強制勞工的：			
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	六.社會層面
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	六.社會層面
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露		已披露	六.社會層面
管理供應鏈的環境及社會風險政策。			
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	已披露	六.社會層面
層面B6：產品責任			
一般披露		已披露	六.社會層面
有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：			
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	六.社會層面、 七.關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	六.社會層面
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用	此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
關鍵績效指標B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	六.社會層面

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標

披露情況 章節／解釋

層面B7：反貪污

一般披露

已披露 六.社會層面

有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B7.1 於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。

已披露 六.社會層面、
七.關鍵績效指標概覽

關鍵績效指標B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。

已披露 六.社會層面

社區**層面B8：社區投資**

一般披露

已披露 六.社會層面

有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。

關鍵績效指標B8.1 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。

已披露 六.社會層面

關鍵績效指標B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。

已披露 六.社會層面、
七.關鍵績效指標概覽

企業管治報告

企業管治常規

佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)致力維持高水平的企業管治標準。

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。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助於提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵守企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向全體股東負責等方面，以符合法律及商業標準。

企業管治

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平常規將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

截至2019年12月31日止年度，本公司一直遵從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」)所載企業管治守則的所有守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第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。

廖傳強先生為董事會主席。在廖先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會及相關董事會委員會成員後作出，且董事會有三名獨立非執行董事提出獨立見解，故董事會認為有足夠保障措施確保董事會權力達致充足平衡。然而，董事會將不時就現狀檢討董事會架構及組成，以將本公司企業管治常規維持在高水平。

守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司獨立非執行董事馬秀敏女士及陳斌先生因處理其他事務而無法出席於2019年6月18日舉行之本公司股東週年大會及於2019年12月24日舉行之本公司股東特別大會。

企業管治報告

(A) 董事會

董事會組成

執行董事：

廖傳強先生(主席)

郭麗女士

翁昊先生(於2019年2月21日獲委任)

吳建新先生(於2019年2月21日獲委任)

獨立非執行董事：

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員」一節。除該節所披露者外，據本公司所深知，本公司董事及高級管理層之間概無任何其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至2019年12月31日止年度，本公司的公司秘書已確認接受不少於15小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於2019年12月31日，董事會由七名董事組成，包括執行董事廖傳強先生(主席)、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生，以及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司經營方式、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、調配整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

企業管治報告

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2019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。

主席及行政總裁

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.2.1段，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。本公司並無分隔主席與行政總裁的角色。截至2019年12月31日止年度，廖傳強先生擔任本公司主席及總裁。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司建立企業文化及推動策略計劃。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1及A.2.2條，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。

另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、監控系統及內部程序及流程，呈予董事會批准。

在廖先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會及相關董事委員會成員後作出，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分平衡。然而，董事會將不時就現狀檢討董事會架構及組成，以將本公司企業管治常規維持在高水平。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及股東之利益。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自上市日期起至本年報日期期間，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

企業管治報告

本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。

根據企業管治守則之守則條文第A.1.5條，董事會及董事委員會的會議紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據守則之守則條文第A.1.7條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以現場會議而非書面決議案的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。

董事會程序符合本公司組織章程細則(「章程細則」)及有關規章及規例。截至2019年12月31日止年度，章程細則並無重大變動。

董事之委任、重選及罷免

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，指定任期為三年，並於本公司日後股東周年大會(「股東周年大會」)告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首屆股東周年大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東周年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東周年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

企業管治報告

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保合規性及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

各名新委任董事於首次接受委任時均已獲提供正式、全面及特為其而設的就任須知，其後更會獲提供所需的簡介及專業發展，以確保新任董事恰當理解本公司業務及營運情況，並完全清楚根據上市規則及相關法律規定須承擔的董事責任。

根據上市規則附錄十四所載企業管治守則A.6.5段，董事應參與適當持續專業發展，以發展並更新其知識及技能，使得董事妥為履行其職責。本公司鼓勵全體董事參與相關培訓課程且費用由本公司承擔。

上市日期前，全體董事均已就董事之職務及職責、適用於董事的相關法律法規以及利益披露責任獲提供相關指引材料。此外，有關閱覽材料(包括法律及監管更新)將提供予董事供彼等參考及學習。

截至2019年12月31日止年度，全體董事(即廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生、吳建新先生、劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生)均已通過參加由香港聯交所舉辦的董事培訓網絡直播系列節目及/或參加由專業公司舉辦的培訓及/或閱讀與本公司業務或董事的職責和責任相關的材料，以進行適當的持續專業發展活動。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，通過制定方法以達致董事會成員多元化。本公司明白並深信董事會成員多元化之裨益。其致力確保董事會於技能、經驗及多樣化觀點與角度方面具備符合本公司業務規定之平衡發展。董事會所有委任將用人唯才，並在考慮候選人時以客觀准則充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及香港聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

企業管治報告

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

廖傳強先生，執行董事

成員：

劉洪柏先生，獨立非執行董事

馬秀敏女士，獨立非執行董事

陳斌先生，獨立非執行董事

提名委員會主要負責以下職責：

- 定期檢討董事會的架構、人數及組成並就任何擬對董事會組成作出的變動提出建議；
- 物色、挑選或向董事會就挑選提名為董事會成員的人士提出建議，以確保董事會成員的多樣性；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就有關董事委任、續任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出建議；
- 檢討董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）以及董事會就實施董事會多元化政策可能不時採納的任何可衡量目標，並檢討實現目標的進展情況。

審核委員會

審核委員會的主要職責為（其中包括）審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

陳斌先生，獨立非執行董事

成員：

劉洪柏先生，獨立非執行董事

馬秀敏女士，獨立非執行董事

企業管治報告

審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；並於開始進行審核前，與外聘核數師商討審核性質及範圍，以及有關申報責任；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此而言，「外聘核數師」包括與核數師事務所處於同一控制權、擁有權或管理權之下的任何機構，或合理及知情的第三方在知悉所有相關資料後可合理斷定為在全國或國際上屬於核數師事務所一部分的任何機構；
- 應就任何須採取行動或改善的事項向董事會報告並提出建議；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目、半年度報告，以及(若擬刊發)季度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 監察本公司之財務申報系統、風險管理及內部監控制度；
- 檢討本公司的財務監控，以及(除非另設的董事會轄下風險委員會又或董事會本身會明確處理)檢討本公司的風險管理及內部監控系統；
- 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。討論內容應包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效；
- 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司就遵守法律及監管要求之政策及常規；
- 制定、檢討及監察本公司僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守守則的情況及在本公司《企業管治報告》披露；及
- 審閱本集團本年度的綜合財務報表。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會的主要職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據企業管治守則的守則條文第B.1.4條，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

主席：

劉洪柏先生，獨立非執行董事

成員：

廖傳強先生，執行董事

馬秀敏女士，獨立非執行董事

陳斌先生，獨立非執行董事

薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 經參考董事會的企業目標及宗旨檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與相關合約條款一致，若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與相關合約條款一致，若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註12。截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

企業管治報告

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條，高級管理層人員截至2019年12月31日止年度的薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1,000,001至2,000,000	1
2,000,001至3,000,000	1
	2

出席會議次數

截至2019年12月31日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
廖傳強先生	4/4	1/1	不適用	1/1	1/2
郭麗女士	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
翁昊先生	1/4	不適用	不適用	不適用	0/2
吳建新先生	1/4	不適用	不適用	不適用	0/2
獨立非執行董事					
劉洪柏先生	4/4	1/1	2/2	1/1	2/2
馬秀敏女士	3/4	0/1	2/2	1/1	0/2
陳斌先生	4/4	1/1	2/2	1/1	0/2

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文第C.1.1條，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第82至第86頁內。

企業管治報告

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就致同(香港)會計師事務所有限公司於截至2019年12月31日止年度向本公司提供的審核服務及非審核服務應付費用載列如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	1,400
非審核服務	
— 截至2019年6月30日止六個月財務業績的中期審閱	250
— 審閱持續關連交易	30

風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門定期對財務及營運進行檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。高級管理層定期檢討及評估監控程序及監察任何風險因素，並向董事會及審核委員會報告任何調查發現及措施，以應對有關差異及已識別之風險。內部審核部門的工作將確保內部監控按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其於本年度所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至2019年12月31日止年度，董事透過審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權處理內幕消息。

企業管治報告

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是及時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。本公司的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉本集團的企業策略及業務營運。

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：中國廣東省深圳市福田區南園路66號佳兆業中心A座507室

傳真：(86) 0755-25887635

電話：(86) 0755-22658123

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東周年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名成員(或如該名成員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東周年大會上回答提問。獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東周年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。

根據章程細則，概無任何條文允許股東在本公司股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司網站(<http://www.jzywy.com>)及香港聯交所網站。自上市日期起，本公司的章程文件並無任何變動。

企業管治報告

(D) 股息政策

目的

本股息政策(「政策」)載列本公司於考慮向本公司股東宣派及支付股息時將採用的原則及指引。

原則及指引

根據開曼公司法，本公司可能不時於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

在董事會認為本公司溢利足以派付中期股息時，董事會可不時釐定向股東派付中期股息，尤其是(但並無影響上述者的一般性)倘本公司股本於任何時候分為不同類別，則董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份，以及就賦予其持有人優先權利收取股息的股份宣派中期股息，惟在董事會真誠地行事的情況下，有關任何優先股持有人因就任何遞延或非優先權利的股份派付中期股息而蒙受任何損失，則董事會概不對所產生的損失負責。在董事認為有關溢利可合理支持該等支付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份支付任何固定股息。

董事會可酌情決定是否向本公司股東宣派股息，惟須遵守本公司章程細則及所有適用法律及法規，並考慮下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及利潤；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考慮；
- 支付股息的任何合約、法定及監管限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

審閱政策

董事會將不時審閱本政策。

董事會報告

董事會(「董事會」)謹此提呈佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要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。

本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註17。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註6。

業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧、就本集團未來業務發展之討論及有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度之業績載於本年報第87頁之綜合損益及全面收益表。

股息

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報，於2020年3月26日舉行的董事會會議上，董事建議向於2020年6月25日(星期四)登記於本公司股份持有人名冊的所有人士宣派截至2019年12月31日止年度末期股息每股52.0港仙(2018年：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2020年7月16日(星期四)或前後派付。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

儲備及可供分派儲備

年內本集團儲備變動詳情載於本年報第90頁的綜合權益變動表。

於2019年12月31日，本集團可供分派儲備金額約為人民幣170.3百萬元。

借款

截至2019年12月31日止年度本集團並無任何借款。

物業、廠房及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註8。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019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。

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

管理合約

截至2019年12月31日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權而致使本公司須按比例向現有股東發售新股份之條文。

遵守不競爭契據

本公司控股股東（「控股股東」）概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已於2018年11月12日在不競爭契據（「不競爭契據」）中無條件及不可撤回地向我們承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接（包括透過代名人）參與、擁有權益或進行與本集團的業務（包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、智能解決方案服務及社區增值服務（統稱「受限業務」）直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共同在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司中持有已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員的情況除外。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）附有投票權的本公司股份的50%或以上或本公司股份不再於香港聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向本公司提供書面確認，據此，控股股東確認，自上市日期起及直至本年報日期，(1)彼等各自已全面遵守不競爭契據的所有條款及規定；(2)彼等各自並無直接或間接參與或進行與受限業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外）；及(3)彼等各自並無於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有超過5%的股份或權益且控制該公司董事會10%或以上成員。

董事會報告

獨立非執行董事已審閱控股股東就遵守不競爭契據提供的一切必需資料，並確認截至本年報日期，控股股東已全面遵守且並無違反不競爭契據的所有條款及規定。

董事

截至2019年12月31日止年度內及直至本報告日期止之董事如下：

執行董事

廖傳強先生(主席)

郭麗女士

翁昊先生(於2019年2月21日獲委任)

吳建新先生(於2019年2月21日獲委任)

獨立非執行董事

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

按照章程細則第84(1)條細則，於每屆股東周年大會上，當時為數三分之一的董事(或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目)須輪席退任，每位董事須至少每三年在股東周年大會上輪席退任一次。

根據章程細則第83(3)條細則，任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事任期將直至其獲委任後首屆股東大會為止，並於該大會上進行競選連任，而任何獲董事會委任以加入現有董事會的董事任期應僅至本公司下屆股東周年大會為止，屆時將符合資格進行競選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第27頁至第28頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自上市/委任(視情況而定)日期起為期三年，並將會持續，惟須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事會報告

購股權計劃

本公司已透過於2019年6月18日(「採納日期」)通過的本公司股東書面決議案採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在使本公司向合資格參與者授出購股權，如下文定義，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的本集團任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目為採納日期已發行股份總數的10%(「計劃上限」)。若提高計劃限額，在任何情況下均不得導致於行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出但有待行使的全部尚未行使購股權時可予發行之股份數目超過不時已發行股份之30%。

根據購股權計劃可予配發及發行的股份總數將為14,000,000股，佔本年報日期已發行股份總數140,000,000股的10%。

於2019年7月19日，本公司建議根據購股權計劃授出共11,450,000份購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至授出日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃向合資格參與者授出的購股權有關的股份數目上限與(a)根據購股權計劃授出的購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據購股權計劃授出的未行使購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據購股權計劃授出的購股權或授予並獲合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾已發行股份數目的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

除非獲任何一名董事豁免，否則於特定歸屬日期歸屬購股權須待承授人達成若干表現目標後，方可作實。

董事會報告

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。於本年報日期，本公司概無自合資格參與者收取授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈購股權日期(「**提呈日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至2029年6月18日，此後不得再授出任何購股權。然而，購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的購股權應繼續有效並可按照購股權計劃行使。以下概要載列根據購股權計劃於2019年12月31日已授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	行使價 港元	收市價 港元	於 2019年 1月1日 的結餘	截至 2019年 12月31日 止年度 內授出	截至 2019年 12月31日 止年度 內行使	截至 2019年 12月31日 止年度內 沒收/失效 註銷/	於 2019年 12月31日 的結餘	附註
董事									
廖傳強	2019年7月19日	15.70	15.70	-	2,000,000	-	-	2,000,000	(a)
郭麗	2019年7月19日	15.70	15.70	-	600,000	-	-	600,000	(a)
馬秀敏	2019年7月19日	15.70	15.70	-	50,000	-	-	50,000	(a)
劉洪柏	2019年7月19日	15.70	15.70	-	50,000	-	-	50,000	(a)
陳斌	2019年7月19日	15.70	15.70	-	50,000	-	-	50,000	(a)
其他員工									
合共	2019年7月19日	15.70	15.70	-	8,700,000	-	-	8,700,000	(a)
合計				-	11,450,000	-	-	11,450,000	

於2019年12月31日，概無購股權可予行使。

附註：

- (a) 該等購股權將分四批於以下日期歸屬：(i)授予各承授人之購股權中最多20%可自授出日期起計滿12個月起止任何時間(即2020年7月18日)歸屬；(ii)授予各承授人之購股權中最多40%可自授出日期起計滿24個月起止任何時間(即2021年7月18日)歸屬；(iii)授予各承授人之購股權中最多60%可自授出日期起計滿36個月起止任何時間(即2022年7月18日)歸屬；及(iv)餘下全部授予各承授人之購股權自授出日期起計滿48個月起止任何時間歸屬。在歸屬時間表之規限下，自授出日期起計十年期間內(即2029年7月18日)，購股權可予行使。

自授出日期起的任何十二個月期間內，因根據購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使而發行或可能將予發行的股份總數超逾本公司已發行股本的1%，則須經股東批准後，方可作實。

董事會報告

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於2019年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

i. 於本公司股份(「股份」)的好倉：

董事姓名	權益性質	董事根據 購股權計劃 持有之相關 股份數目 ⁽¹⁾		已發行股份 概約百分比 ⁽²⁾
廖傳強	實益	2,000,000		1.43%
郭麗	實益	600,000		0.43%
馬秀敏	實益	50,000		0.04%
劉洪柏	實益	50,000		0.04%
陳斌	實益	50,000		0.04%

附註：

⁽¹⁾ 董事根據購股權計劃持有之相關股份數目詳情載於「購股權計劃」一節。

⁽²⁾ 百分比乃按截至2019年12月31日止已發行140,000,000股股份計算而出，假設所有購股權計劃項下授出之購股權已獲行使。

ii. 於相聯法團的權益：

董事姓名	相聯法團名稱	所擁有權益 的股份數目	持股權益 百分比
廖傳強	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.07%
翁昊	佳兆業集團控股有限公司	7,000,000	0.12%
吳建新	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.07%

除上文披露者外，於2019年12月31日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註30的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事會報告

董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註35披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至2019年12月31日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

董事於競爭業務的權益

董事認為，於截至2019年12月31日止年度，董事及彼等各自聯繫人(定義見上市規則)概無擁有任何與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務而須根據上市規則第8.10條披露的權益。

控股股東重大合約權益

控股股東及其任何附屬公司與本集團於截至2019年12月31日止年度概無訂立重大合約。綜合財務報表附註35所披露除外。

主要股東

於2019年12月31日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	73.95
Paramount Access Investments Limited (「Paramount Access」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	73.95
葉昌投資有限公司(「葉昌」)	實益擁有人	103,530,000 (L) (附註2)	73.95

附註：

- 「L」代表其股份好倉。
- 葉昌由Paramount Access實益全資擁有而Paramount Access由佳兆業控股全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及Paramount Access各自被視為於葉昌所擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 根據於2019年12月31日已發行之140,000,000股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於2019年12月31日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及香港聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於本報告第171至172頁。

董事會報告

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購佔其商品及服務少於30%，向其五大客戶作出的銷售佔其商品及服務約45%，而其最大客戶佔本集團收益約44%。最大客戶的詳情載於綜合財務報表附註6.1。

截至2019年12月31日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

關連人士交易

本集團於截至2019年12月31日止年度內訂立之重大關連人士交易載於綜合財務報表附註35。有關構成關連交易或持續關連交易之關連人士交易，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

持續關連交易

截至2019年12月31日止年度期間，本集團與本集團關連人士進行若干上市規則第14A章所界定的持續關連交易。交易事項詳情載於綜合財務報表附註35及以下各項：

1. 香港商標許可契據

本公司與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份商標許可契據（「香港商標許可契據」），據此，佳兆業控股同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i) 使用或(ii) 因一般及日常業務過程中及其他業務（「授權範圍」）產生的必要需要，就於香港註冊的若干商標（「佳兆業香港商標」）按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由香港商標許可契據日期起永久有效。

佳兆業控股為控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後香港商標許可契據下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於佳兆業香港商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故上市後香港商標許可契據項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關香港商標許可契據的詳情載於本公司日期為2018年11月26日的招股章程「關連交易」一節（「招股章程」）。

2. 中國商標許可協議

本公司與佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業集團（深圳）有限公司（前稱佳兆業地產（深圳）有限公司）於2018年11月20日訂立了一份商標許可協議（「中國商標許可協議」），據此，佳兆業集團（深圳）有限公司同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i) 使用或(ii) 因授權範圍產生的必要需要，就於中國註冊的若干商標（「佳兆業中國商標」）按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由中國商標許可協議日期起永久有效。

佳兆業集團（深圳）有限公司為佳兆業控股的附屬公司，而佳兆業控股為控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後中國商標許可協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於佳兆業中國商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故上市後中國商標許可協議項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

中國商標許可協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

董事會報告

3. 助銷服務框架協議

本公司與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份助銷服務框架協議(「助銷服務框架協議」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間提供助銷服務，包括但不限於向佳兆業集團及／或其聯繫人轉介潛在買家，以銷售我們所管理的住宅社區內的未售物業(「助銷服務」)。

佳兆業控股為控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後助銷服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易，其須遵守申報、年度審閱、公告規定惟豁免遵守獨立股東批准規定。

截至2020年12月31日止兩個年度各年，根據助銷服務框架協議提供的助銷服務分別將不得超過人民幣5,000,000元及人民幣6,000,000元。

截至2019年12月31日止年度，佳兆業集團就助銷服務應付的佣金總額為人民幣4,123,000元，少於年度上限人民幣5,000,000元。

有關助銷服務框架協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

4. 物業管理服務框架協議

本公司與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)建築地盤管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務(「物業管理服務」)。

佳兆業控股為控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後物業管理服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

於2019年11月29日，本公司與佳兆業集團訂立補充協議(「補充協議」)以修訂截至2020年12月31日止年度物業管理服務框架協議項下持續關連交易之年度上限。截至2020年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限分別為人民幣500,000,000元及人民幣550,000,000元，並於2019年12月24日舉行的股東特別大會上正式通過。

截至2019年12月31日止年度，佳兆業集團就物業管理服務應付的費用總額為人民幣467,916,000元，少於年度上限人民幣500,000,000元。

有關物業管理服務框架協議及補充協議的詳情分別載於招股章程「關連交易」一節、日期分別為2019年11月29日及2019年12月6日的公告及通函。

董事會報告

5. 設備安裝服務框架協議

本公司與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份設備安裝服務框架協議(「設備安裝服務框架協議」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝服務(「設備安裝服務」)。設備安裝服務主要包括安裝(i)門禁系統；(ii)對講機系統；(iii)監察系統；(iv)停車場管理系統；及(v)向業主交付該等物業前的住宅物業的其他智能工程。

佳兆業控股為控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後設備安裝服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易，其須遵守申報、年度審閱、公告規定惟豁免遵守獨立股東批准規定。

截至2020年12月31日止兩個年度各年，根據設備安裝服務框架協議提供的設備安裝服務分別將不會超過人民幣60,000,000元及人民幣80,000,000元。

截至2019年12月31日止年度，佳兆業集團就設備安裝服務應付的費用總額為人民幣59,513,000元，少於年度上限人民幣60,000,000元。

有關設備安裝服務框架協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

6. 物業租賃框架協議

本公司與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人(i)租賃若干物業作辦公室用途；及(ii)租賃停車場作分租用途。物業租賃框架協議年期為自上市日期起至2020年12月31日止，除非任何一方根據物業租賃框架協議提早終止。雙方的有關附屬公司或聯營公司將分別訂立租賃協議，當中根據物業租賃框架協議規定的原則載列具體條款及條件。

根據物業租賃框架協議，本集團已從佳兆業集團租賃廣東省深圳及東莞的若干物業以作辦公室之用。

截至2019年12月31日止年度，本集團向佳兆業集團就本集團租賃作辦公室用途的物業應付的租金總額約為人民幣3,478,000元。

此外，本集團於2019年12月31日向佳兆業集團租賃約58,000個停車場。本集團從佳兆業集團租賃的該等停車場，由本集團按高於本集團向佳兆業集團支付的租金的溢價分租予本集團所管理的住宅社區的住戶。

截至2019年12月31日止年度，本集團向佳兆業集團就租賃停車場應付的租金總額約為人民幣38,866,000元，少於年度上限人民幣50,000,000元。

佳兆業控股為控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後物業租賃框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易，其須遵守申報、年度審閱、公告規定惟豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會報告

我們截至2020年12月31日止兩個年度各年根據物業租賃框架協議應付的年度最高費用如下：

	2019年 人民幣元	2020年 人民幣元
作辦公室用途的租賃物業	4,200,000	4,600,000
停車場	50,000,000	60,000,000
總計	54,200,000	64,600,000

有關物業租賃框架協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

7. 軟件開發服務框架協議

本公司與佳兆業控股於2019年5月29日訂立了一份軟件開發服務框架協議(「軟件開發服務框架協議」)，據此，本集團同意將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供軟件開發服務(「軟件開發服務」)，年期為自2019年5月29日至2021年12月31日止。軟件開發服務主要包括(i)開發營運管理軟件，(ii)佳兆業集團顧客會員制管理平台，及(iii)提供相關技術維護服務。

截至2019年12月31日止年度，佳兆業集團就軟件開發服務應付的費用總額約為人民幣18,381,000元，少於年度上限人民幣27,000,000元。

於2020年3月6日，深圳市春榆信息諮詢有限公司(「深圳春榆」，一家佳兆業控股的全資附屬公司)與齊家科技就由深圳春榆向齊家科技注資(「注資」)人民幣8,327,000元訂立注資協議(「注資協議」)。交割後，本公司持有的齊家科技股權將由約92.26%減至約45.20%。齊家科技將不再為本公司附屬公司，而其業績將不再合併入賬至本集團綜合財務報表。注資根據上市規則第14.29條構成本公司的視作出售事項。

軟件開發服務於注資完成後不再構成持續關連交易。

有關軟件開發服務框架協議及注資的詳情載於日期分別為2019年5月29日及2020年3月6日的公告。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已與本公司高級管理層就上述持續關連交易的協議進行討論，並審閱該等持續關連交易並確認上述持續關連交易已：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款；及
- (iii) 根據有關每項持續關連交易協議的條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益簽訂。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已向董事會提呈函件，確認並無發現任何引起彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 並非在所有重大方面均符合本集團的定價政策；
- (iii) 並非在所有重大方面根據交易的有關協議訂立；及
- (iv) 已超過年度上限。

董事會報告

酬金政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制訂。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註12，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。

環保及遵守法律及法規

作為中國物業服務提供商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，包括有關空氣及噪音污染以及廢物及污水的法律及法規。本集團已遵守對本集團營運屬重要的法律及法規。此外，相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的瞭解讓本集團得以維持市場競爭力。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如周年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

與本集團其他持份者的關係

本公司致力維持高水平的服務質量，保持競爭力。除本報告所披露外，於截至2019年12月31日止年度，董事並無發現本集團與其客戶之間有任何重大爭議。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

核數師

截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東周年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

稅項減免及上市證券持有人豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅項減免或豁免。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席
廖傳強

香港，2020年3月26日

獨立核數師報告



致佳兆業美好集團有限公司(前稱佳兆業物業集團有限公司)的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

綜合財務報表審核報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第87至170頁佳兆業美好集團有限公司(前稱佳兆業物業集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而公允地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

主要審計事項

主要審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。

主要審計事項

我們的審核如何處理主要審計事項

請參閱綜合財務報表附註4.1(ii)及附註20以及會計政策附註2.10。

應收貿易賬款之可收回性

我們將應收貿易賬款的可收回性識別為主要審計事項乃由於其對綜合財務報表結餘而言屬重大，且管理層評估應收貿易賬款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時作出重大估計，可能影響 貴集團於報告期末的應收貿易賬款之賬面值。

誠如綜合財務報表附註4披露，管理層使用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損，而撥備率乃根據被視為具有類似虧損模型的債務人組別的賬齡情況的內部信貸評級而作出，並考慮歷史回收率、客戶違約可能性及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註20披露，扣除信貸虧損撥備人民幣14,294,000元後，於2019年12月31日，應收賬款賬面值為人民幣257,850,000元。而截至2019年12月31日止年度的信貸虧損撥備人民幣2,972,000元已於損益確認。

應用預期信貸虧損模式，了解管理層如何評估應收賬款的預期信貸虧損；

根據包括發票及即期票據等來源文件，以抽樣方式，測試管理層用於制定撥備矩陣的資料，包括賬齡分析；及

透過參考歷史回收率、客戶違約可能性及前瞻性資料評估預期平均虧損率是否適當。

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司2019年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們並無事項須予匯報。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公允的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並僅根據我們協定的委聘條款向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，我們在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公允反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2020年3月26日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	6	1,261,909	895,768
直接經營開支		(883,498)	(618,730)
毛利		378,411	277,038
銷售及市場推廣開支		(9,172)	(5,160)
行政開支		(155,850)	(152,188)
其他虧損淨額	7	(4,241)	(7,880)
經營溢利		209,148	111,810
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損	19	(2,089)	—
融資收入／(開支)淨額	9	3,235	(1,175)
除所得稅前溢利	10	210,294	110,635
所得稅開支	11	(43,225)	(57,125)
年內溢利及全面收益總額		167,069	53,510
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		163,898	54,056
非控股權益		3,171	(546)
		167,069	53,510
本公司擁有人應佔每股盈利(每股以人民幣元列示)			
基本	13(a)	1.17	0.50
攤薄	13(b)	1.17	0.50

附註：本集團已於2019年1月1日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列。見附註3。

第93至第170頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	18,746	7,920
無形資產	16	29,514	6,579
商譽	16	48,378	5,534
使用權資產	18	4,242	—
按公平值經損益入賬的金融資產	19	34,404	—
其他應收款項	20	135	133
遞延稅項資產	28	5,298	3,153
		140,717	23,319
流動資產			
應收貿易賬款	20	257,850	181,218
其他應收款項	20	51,412	59,347
代表住戶付款	21	31,151	40,440
合約資產	22	55,991	40,576
應收關連人士款項	23	1,008	689
受限制現金	24	1,510	617
現金及現金等值項目	24	753,945	708,055
		1,152,867	1,030,942
流動負債			
應付貿易賬款	25	181,562	115,249
其他應付款項	25	269,033	204,836
合約負債	22	74,004	41,087
應付關連人士款項	26	1,277	556
應付股息		—	128,000
租賃負債	27	3,004	—
應付所得稅		49,966	33,237
		578,846	522,965
流動資產淨值		574,021	507,977
資產總值減流動負債		714,738	531,296

綜合財務狀況表

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	25	13,274	3,981
租賃負債	27	1,238	—
遞延稅項負債	28	11,378	21,145
		25,890	25,126
資產淨值		688,848	506,170
權益			
股本	29	1,232	1,232
儲備		663,234	505,502
本公司擁有人應佔權益		664,466	506,734
非控股權益		24,382	(564)
權益總額		688,848	506,170

附註：本集團已於2019年1月1日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列。見附註3。

已由董事會於2020年3月26日批准及授權刊發。

廖傳強
董事

郭麗
董事

第93至第170頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	其他儲備	購股權儲備	供款儲備	法定公積	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註a及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註b及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	-*	-	76,071	-	3,730	45,765	179,913	305,479	(18)	305,461
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	54,056	54,056	(546)	53,510
發行新股份(附註29)	9	5,609	-	-	-	-	-	5,618	-	5,618
資本化發行股份(附註29)	915	(915)	-	-	-	-	-	-	-	-
根據首次公開發售發行新股份(附註29)	308	288,597	-	-	-	-	-	288,905	-	288,905
有關發行股份所涉及的開支淨額	-	(21,548)	-	-	-	-	-	(21,548)	-	(21,548)
確認以股權結算股份支付的交易 (附註30)	-	-	-	-	2,224	-	-	2,224	-	2,224
轉撥至法定公積	-	-	-	-	-	36,135	(36,135)	-	-	-
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	(128,000)	(128,000)	-	(128,000)
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,232	271,743	76,071	-	5,954	81,900	69,834	506,734	(564)	506,170
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	163,898	163,898	3,171	167,069
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	21,625	21,625
確認以股權結算股份支付的交易 (附註30)	-	-	-	14,650	1,352	-	-	16,002	-	16,002
轉撥至法定公積	-	-	-	-	-	41,296	(41,296)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	150	150
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	(22,168)	(22,168)	-	(22,168)
於2019年12月31日的結餘	1,232	271,743	76,071	14,650	7,306	123,196	170,268	664,466	24,382	688,848

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 其他儲備指已付代價與附屬公司於重組項下的股本之間的差額。
- (b) 根據中華人民共和國(「中國」)相關規則及法規，以及本集團旗下中國公司的組織章程細則的條文，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定公積，直至累計分配超過註冊資本50%為止。
- (c) 於2019年12月31日的總金額為人民幣663,234,000元(2018年：人民幣505,502,000元)指於綜合財務狀況表的儲備金額。
- (d) 本集團已於2019年1月1日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列。見附註3。

第93至第170頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		210,294	110,635
經就下列項目調整：			
撤銷為不可收回的金額	7	6,538	1,593
折舊及攤銷	10	10,880	4,146
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損		2,089	—
非上市管理基金的已收股息		(978)	—
利息開支	9	141	13,898
利息收入	9	(3,376)	(12,723)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	7	345	51
虧損準備撥備	7	4,831	4,235
以股權結算股份支付的開支	30	16,002	2,224
營運資金變動前的經營溢利		246,766	124,059
應收貿易賬款及其他應收款項(增加)/減少		(7,933)	350,592
代表住戶付款減少		6,397	12,772
合約資產增加		(15,415)	(16,085)
應收關連人士款項增加		(319)	—
應付貿易賬款及其他應付款項增加		66,486	18,189
合約負債增加		23,108	5,056
應付關連人士款項增加		721	—
受限制現金增加		(893)	(45)
經營活動所得現金淨額		318,918	494,538
已付利息		—	(12,631)
已付所得稅		(44,866)	(31,446)
經營活動所得現金淨額		274,052	450,461
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除已取得現金	31	(24,170)	—
應收關連人士款項減少		—	310,980
購買按公平值經損益入賬的金融資產	19	(35,993)	—
給予第三方貸款		(69,832)	—
償還第三方貸款		55,757	—
已收利息		2,516	—
非上市管理基金的已收股息		978	—
出售物業、廠房及設備所得款項		—	24
購買物業、廠房及設備	15	(5,552)	(3,892)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(76,296)	307,112

綜合現金流量表

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
應付同系附屬公司款項減少	33(a)	—	(190,826)
於首次公開發售時發行股份所得款項淨額		—	267,357
發行股份所得款項		—	5,618
受限制現金減少		—	502
其他借款所得款項	33(a)	—	71,667
非控股權益注資		150	—
已付利息		(141)	(1,267)
已付股息	14	(150,168)	—
償還租賃負債	27	(3,822)	—
償還其他借款	33(a)	—	(316,667)
融資活動所用現金淨額		(153,981)	(163,616)
現金及現金等值項目增加淨額			
年初的現金及現金等值項目		708,055	114,098
外匯變動影響		2,115	—
年終的現金及現金等值項目(以現金及銀行結餘列示)	24	753,945	708,055

附註：本集團已於2019年1月1日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列。見附註3。

第93至第170頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 公司資料

佳兆業美好集團有限公司(前稱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。

截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已經由董事會於2020年3月26日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

2.1.1 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。

財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表時所用的重大會計政策概述如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

財務資料按歷史成本基準編製，惟於按公平值經損益入賬的金融資產按公平值計量則除外。計量基準於下列會計政策中詳述。

謹請注意，編製綜合財務報表時須作出會計估計及假設。儘管該等估計乃按管理層對現存事件及行動的最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的方面於附註5披露。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至12月31日止年度各年的財務報表。

附屬公司為由本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對該實體之控制權影響該等回報，即屬控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

於編製財務報表時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益及虧損乃予撇銷。倘集團內公司之間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦會從本集團角度考量作減值測試。附屬公司財務報表所呈報金額已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的股權，本集團未有對非控股權益持有人同意任何符合金融負債定義的法定義務的額外條款。本集團對企業合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公平價值或以其相應的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表的權益項目內區別於本公司擁有人應佔權益而單獨列示。非控股權益應佔本集團的業績作為本年度損益總額及其他全面收益總額在非控股權益及本公司擁有人之間分配，並於綜合損益及其他全面收益表中列示。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平價值及任何保留權益公平價值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平價值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平價值，則根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，將被視為就其後入賬而言初次確認之公平價值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資之初步確認成本。

除非附屬公司乃持作出售或計入出售組別，否則本公司的財務狀況報表中，附屬公司按成本值扣除減值虧損列賬。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變動。成本亦包括投資直接應佔的成本。

附屬公司的業績由本公司按於報告日期已收及應收股息的基準列賬。不論所收取股息是以投資對象的收購前或收購後溢利作出，全部股息均於本公司的損益中確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併

收購並非受共同控制的附屬公司及業務使用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按公平值，公平值乃按本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益於收購日期之公平值總和計算。收購相關成本於產生時在損益確認。

業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。

商譽計量為所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益的金額及收購方之前持有被收購方股本權益(如有)公平值總和超出所收購的可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額部分。倘於進行評估後，所收購的可識別資產及所承擔負債於被收購日期的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益的金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)的公平值總和，超出部分即時於損益中確認為廉價購買收益。

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，該或然代價按其收購日期公平值計量，並視為於業務合併中所轉撥之部分代價。或然代價之公平值變動(合資格作為計量期間調整)會進行追溯調整，並對商譽或廉價購買收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間獲得與於收購日期存在之事實及情況有關的額外資料所導致的調整。計量期間不超過收購日期起計一年。或然代價(不合資格作為計量期間調整)公平值變動之其後會計處理取決於或然代價之分類而定。分類為權益之或然代價並無於其後之報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為負債之或然代價於其後之報告日期按公平值重新計量，而相應之收益或虧損則於損益中確認。

於收購日期前已持有並在其他全面收益確認及累計在股權之股本權益的價值之改變，會在本集團取得被收購方之控制權時重列至損益。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣換算

綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

於綜合入賬實體的獨立財務報表中，外幣交易乃按交易當日的現行匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債按該日的匯率換算。該等交易結算及於報告日期重新換算貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值按公平價值入賬的非貨幣項目，均已按釐定公平價值之日的現行匯率重新換算，惟以外幣計值按歷史成本計算的非貨幣項目則不予重新換算(即僅於交易日期使用匯率換算)。

於綜合財務報表，海外業務所有原本按有別於本集團呈列貨幣呈列的個別財務報表，均已換算為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算為人民幣。收入及支出乃按交易日的匯率換算為人民幣，或倘匯率並無大幅波動，則可按報告期間的平均匯率換算。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(附註2.13所述的使用權資產成本除外)乃按歷史成本值減累計折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括取得該等資產直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生時的財政期間於損益中確認。

折舊乃採用撇銷其成本減估計可使用年期餘值以直線法按下列年率計提：

租賃物業裝修	33.33%-50%
傢俬、固定裝置及辦公室設備	10%-33.33%
汽車	10%-20%
樓宇	2.5%-5%

資產餘值、折舊方法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

報廢或出售收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 商譽

以下列載收購附屬公司產生商譽之會計政策。

業務合併產生之商譽於獲得控制權之日(收購日期)確認為資產。商譽按於收購日期已轉讓代價的公平值、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方先前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總額，超逾本集團於被收購方可識別資產及負債淨公平值之權益的差額計量。

倘若於重新評估後，本集團於被收購方可識別資產淨值公平值之權益超過已轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額以及收購方先前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，則差額將立即於損益內確認為廉價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽被分配至現金產生單位，並會每年進行減值測試(見附註2.8)。

於日後出售附屬公司時，應佔商譽資本化金額乃包括於釐定出售所得收益或虧損之金額內。

2.7 無形資產(商譽除外)

已取得的無形資產初步按成本值確認。於初步確認後，具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產於估計可使用年期內以直線法攤銷。無形資產可供使用時隨即攤銷。可使用年期的應用如下：

移動應用程式	6年
客戶關係	10年

資產攤銷法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

具有有限可使用年期的無形資產按下文附註2.8所述進行減值測試。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 非金融資產的減值(合約資產除外)

以下資產須進行減值測試：

- 收購附屬公司產生的商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備；及
- 使用權資產

具無限可使用年期或仍未可供使用的商譽及其他無形資產最少每年會進行減值測試，而無論是否有任何跡象顯示其已減值。所有其他資產於有跡象顯示資產賬面值可能無法收回之時進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超過可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。

為評估減值，倘資產產生之現金流入大致上並非獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最少資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位水平測試。倘能識別合理一致的分配基準，企業資產會獲分配至個別現金產生單位，否則會按可識別的合理且一致的分配基準分配至最小的現金產生單位組別。其中商譽會分配至預期可從有關業務合併帶來之協同效益受惠之現金產生單位，代表在本集團內為內部管理而監控商譽之最小單位，且不會大於經營分部。

就獲分配商譽之現金產生單位所確認之減值虧損初步計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位之其他資產中扣除，惟資產之賬面值不得削減至低於其各自公允值減出售成本或使用價值(如數額可確定)。

商譽之減值虧損不能於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回款額之估計出現有利變動，則可撥回減值虧損，惟該資產之賬面值(扣除折舊及攤銷後)不得超出倘過往該資產並無確認減值虧損之情況下原應釐定之賬面值。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。即使在僅於與中期期間有關之財政年度年終進行減值評估而不會確認虧損或確認較少虧損之情況下，亦會如此處理。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產均按公平值，如為並非按公平值計量且變動計入損益(「按公平值計量且變動計入損益」)的金融資產，則另加直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。按公平值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表支銷。

金融資產(指定及有效作對沖工具的金融資產除外)分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值計量且變動計入損益；或
- 按公平值計量且變動計入其他全面收益(「按公平值計量且變動計入其他全面收益」)。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於融資開支、融資收入或其他財務項目內呈列，惟應收賬款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)會於其他(虧損)及收益淨額內呈列。

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入計入損益。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團之現金及現金等值項目、受限制現金、應收貿易賬款、其他應收款項、代表住戶付款及應收關連人士款項均屬於此類金融工具。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

按公平值計入損益的金融資產

於「持作收取」或「持作收取及出售」以外之不同業務模型持有之金融資產分類為按公平值計入損益。此外，不論何種業務模型，合約現金流量並非僅為本金及利息付款之金融資產入賬為按公平值計入損益。

金融負債的分類和計量

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付關連人士款項、應付股息，以及租賃負債。

除本集團指定為按公平值計入損益的金融負債外，金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，並於適用時就交易成本作出調整。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值計量且變動計入損益的衍生工具及金融負債除外，該等衍生工具及金融負債其後按公平值列賬，收益或虧損於損益表確認(指定及有效作對沖工具的衍生金融工具除外)。

所有於損益呈報的相關利息費用及(如適用)工具的公平值變動均計入融資開支或融資收入。

租賃負債的會計政策載於附註2.13。

其他借款

其他借款初步按公平值確認(扣除所產生之交易成本)。其他借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，以實際利息法於其他借款期間在損益確認。

除非本集團可無條件將償還負債之期限延至報告日後起計最少十二個月後，否則其他借款均列作流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項、應付關連人士款項及應付股息

應付貿易賬款及其他應付款項、應付關連人士款項及應付股息初步按其公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產及合約資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損—「預期信貸虧損模式」。屬此範疇內的工具包括按攤銷成本計量及按公平值變動計入其他全面收益的貸款及其他債務類金融資產、應收貿易賬款、根據香港財務報告準則第15號確認及計量的合約資產以及按公平值計量且變動計入損益的貸款承擔及部分(為發行人提供的)財務擔保合約。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及會影響有關工具未來現金流量預期可收回性的合理及有理據的預測。

採納該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 自初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 自初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」將覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一類別下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二類別下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

應收貿易賬款及合約資產

就應收貿易賬款及合約資產而言，本集團計算預期信貸虧損時應用簡化法，並於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融工具存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。在計算預期信貸虧損時，本集團已根據過往信貸虧損經驗及外部指標，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及合約資產已根據攤估信用風險特點及逾期日數分組。未入賬進行中工程的合同資產與來自同一類型合同的應收貿易賬款具有大致相同的風險特點。因此，本集團總結應收貿易賬款的預期信貸虧損比率與合同資產的損失率相若程度合理。

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計算其他應收款項的損失準備金等於十二個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認終身預期信貸虧損。是否應確認終身預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期金融資產發生違約的風險與初始確認日期金融資產違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和前瞻性信息，無需過多的成本或努力即可獲得。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產及合約資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外界(如果有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的業務，財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化，導致債務人履行債務能力大幅下降。

儘管如此，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，倘於各報告期末確定債務工具的信貸風險較低。債務工具在下列情況下被釐定為低信貸風險：違約風險低；借款人具有雄厚實力可於短期內履行其合約現金流量責任及經濟及營商環境於較長時期之不利轉變可能(但並非必然)削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

有關評估應收貿易賬款、合約資產及按攤銷成本計量的其他金融資產的預期信貸虧損的詳盡分析載於附註4.1(ii)。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期虧損乃補償持有人就所產生信貸損失之預期款項之現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載之付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益(見附註2.19)，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2.10之政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項(見附註2.9)。

本集團的建築合約價格固定。合約收益的會計政策載於附註2.19。

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，則確認合約負債(見附註2.19)。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2.9)。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

2.12 現金及現金等值項目

現金及現金等價物包括銀行結存及現金、銀行活期存款和可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險不大及原到期日為三個月或以下的短期高流動性投資。受限制的銀行存款計入綜合財務狀況表「受限制現金」。

2.13 租賃

(a) 租賃定義及本集團作為承租人

自2019年1月1日起適用的政策

就於2019年1月1日或之後訂立的任何新合約而言，本集團考慮合約是否屬於租賃或是否包含租賃。租賃的定義為「合約或合約部分賦予某期間內使用已識別資產(相關資產)的權益以交換代價的權利」。為應用該定義，本集團就下列各項評估合約是否符合三大關鍵評估：

- 合約包含已識別資產，其於資產可供本集團使用時於合約中清楚地識別或暗示指明；
- 本集團在考慮合約的界定範圍的權利後，於整個使用期間有權獲得因使用已識別資產產生的絕大部分經濟利益；及
- 本集團有權於整個使用期間指示已識別資產的用途。本集團於整個使用期間評估其是否有權指示資產使用的方式及用途。

就含有租賃部分及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團於合約中將代價按其相關單獨價格分配至各租賃及非租賃部分。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 租賃(續)

(a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

自2019年1月1日起適用的政策(續)

計量及確認作為承租人的租賃

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量、本集團產生的任何初步直接成本、於租賃結束時解除及移除相關資產的成本估計及於租賃開始日期前作出的任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租賃年期結束止(以較早者為準)使用直線法對使用權資產進行折舊，除非本集團合理確定於租賃年期結束時將取得擁有權則除外。本集團亦於出現相關減值跡象時，對使用權資產進行評估，惟符合投資物業定義的使用權資產則除外。

於開始日期，本集團按該日期未付租賃付款的現值計量租賃負債，並使用租賃指明的利率或(倘該利率無法可靠釐定)本集團的增量借款利率進行貼現。

於計量租賃負債時計入的租賃付款包括根據指數或利率計算的固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠及可變付款，而該金額預期須於剩餘價值擔保下支付。租賃付款亦包括本集團合理將予行使的購買權的行使價及就終止租賃支付的罰金，倘該租賃年期反映本集團行使終止合約的選擇權。

初始計量後，負債將隨著作出租賃付款而減少，但會因租賃負債的利息成本而增加。負債會重新計量以反映任何重新評估或租賃修改，或實質固定付款的變化。不依賴指數或利率的可變租賃付款將於出現觸發付款的事件或條件時確認為支出。

本集團在以下情況對租賃負債進行重新評估：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在這種情況下，通過在重新評估日使用經修訂貼現率對經修訂後的租賃付款進行貼現，重新計算相關的租賃負債。

當重新計量租賃時，相應的調整將反映在使用權資產中，或倘使用權資產已減至零，則反映在損益中。

本集團已選擇使用實際權宜方法將短期租賃入賬。這些租賃的付款不是確認使用權資產及租賃負債，而是在租賃期內以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期限12個月或以下的租賃。

本集團在綜合財務狀況表將使用權資產呈列為獨立項目。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 租賃(續)

(a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

2019年1月1日前適用的政策

倘本集團確定一項安排(由一宗交易或一系列交易組成)賦予在協定期間內支付一筆或一系列款項後使用一項特定資產或多項資產的權利,則該項安排屬租賃或包含租賃。有關決定基於對安排內容的評估作出,不論安排是否具備租賃之法律形式。

本集團以租賃持有且所有權絕大部分風險及回報轉移至本集團的資產歸類為以融資租賃持有,而資產所有權絕大部分風險及回報不會轉移至本集團的租賃則歸類為經營租賃。

經營租賃

如果本集團對以經營租賃持有之資產擁有使用權,則根據租賃作出的付款會在租賃期間內,按直線基準在損益表中列支;但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益之時間模式則除外。所收到之租賃獎勵均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(b) 本集團作為出租人

本集團作為出租人

作為出租人,本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉讓時,租賃分類為融資租賃,否則分類為經營租賃。

2.14 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任(法律或推定責任),而履行該責任可能會導致經濟利益外流,並可對責任金額作出可靠估計時,會就該等時間或數額不定的負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大,撥備則按履行責任的預期開支之現值列賬。

所有撥備於各報告日期審閱,並調整以反映現時最佳估計。

倘不大可能發生經濟利益流出,或相關金額無法可靠估計,則須披露有關責任為或然負債,惟基本不可能發生經濟利益流出則除外。須視乎一項或多項並非全由本集團控制的未來不確定事件是否發生方可確定是否存在的潛在責任亦披露為或然負債,惟基本不可能發生經濟利益流出則除外。

2.15 股本

普通股歸類為權益。經扣除發行股份的相關任何交易成本(扣除任何相關所得稅)後,股本採用已發行股份的代價金額確認,惟交易成本須為該項股權交易直接應佔之增加成本。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.16 借款成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借款成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借款成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借款成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借款成本乃資本化作為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借款成本便會停止資本化。

2.17 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財政年度適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時性差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時性差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時性差額)可抵銷可扣稅暫時性差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中商譽或初步確認的資產及負債(業務合併除外)產生的暫時性差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司之投資產生的應課稅暫時性差額確認為遞延稅項負債，除非本集團可控制暫時性差額的撥回，及暫時性差額於可見將來不會撥回。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

當不同稅率適用於不同水平的應課稅收益時，遞延稅項資產及負債按預期適用於預計暫時性差額撥回期間的應課稅收益的平均稅率計量。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 所得稅的會計處理(續)

釐定平均稅率須估計(1)於現有暫時性差額將予撥回時及(2)該等年度未來應課稅溢利金額。未來應課稅溢利金額的估計包括：

- 不包括撥回暫時性差額之損益；及
- 撥回現有暫時性差額。

即期稅項資產與即期稅項負債僅於以下情況以淨額呈列：

- a. 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- b. 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- a. 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- b. 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - i. 同一應課稅實體；或
 - ii. 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.18 僱員福利

退休福利

僱員之退休福利乃透過定額供款計劃予以提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例實施定額供款退休福利計劃，以供所有符合資格參與強積金計劃之僱員參與。供款按僱員基本薪金之若干百分比撥付。

本集團在中國經營之附屬公司之僱員，須參與當地市政府設立之中央退休金計劃。

供款於年內僱員提供服務時於損益確認為開支。本集團於該等計劃項下之責任僅限於應付之固定百分率供款。

短期僱員福利

病假及產假等非累計有薪休假於正式告假時方予以確認。

終止福利

終止福利乃於下列兩者中之較早者確認：本集團不再能夠收回提供之該等福利時及確認涉及支付終止福利的重組成本時。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

以股權結算股份支付的補償福利

佳兆業控股分別經營股權結算購股權計劃，據此，佳兆業控股收取僱員服務作為本集團股權工具(「購股權」)的代價。就所獲得僱員服務為交換授出佳兆業控股購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂有關預期最終將會歸屬的佳兆業控股購股權數目及獎勵股份的估計。彼等於綜合損益及其他全面收益表內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對餘下歸屬期間來自股東的供款作出相應調整。

本集團亦為獎勵本公司及其附屬公司的董事及僱員設立以股權結算股份支付補償計劃。

所有為換取授予的任何股份支付補償而獲提供的僱員服務按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評估，且計及任何非市場歸屬條件(例如：盈利能力及銷售增長目標)影響。

除非合資格確認為資產，否則所有股份支付補償均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關補償於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內的「購股權儲備」亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬的股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有任何跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與先前估計者有所出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，過往於「購股權儲備」確認的金額將轉撥至「股本」。於歸屬日期後，倘已歸屬的購股權其後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於「購股權儲備」確認的金額將轉撥至保留溢利。

2.19 收益確認

(i) 收益

本集團提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

本集團循五個步驟釐定是否確認收益：

1. 確定客戶合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格；及
5. 當／隨履約責任履行而確認收益。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 收益確認(續)

(i) 收益(續)

在所有情況下，合約的總交易價格按照其相對獨立銷售價格分配至各種履約責任。當單獨售價不可直接觀察，則其根據預期成本加邊際利潤或經調整市場評估方法進行估計，視乎可獲取的可觀察資料而定。合約的交易價格不包括分配至代表第三方支付的金額。

當合約的訂約方已履約，本集團根據本集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合約於綜合財務狀況表中呈列為合約資產或合約負債。

當(或隨)本集團透過向客戶轉讓承諾商品或服務而履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收益。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以本集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為直接經營開支。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團會將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額或物業單位所招致或應計的物業管理成本總額之若干百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

交付前及顧問服務

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括建築地盤管理服務、示範單位及物業銷售場所管理及在交付前向物業開發商提供的顧問服務的費用以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，該等費用按照預先確定的價格根據所提供服務的實際水平收取，並在提供有關服務時確認收益。

社區增值服務

社區增值服務主要包括i) 增值服務(主要包括K生活移動應用程式以鞏固本集團原有的平台，為所有住宅社區提供更新的一站式服務)，於提供服務時確認；及ii) 停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

智能解決方案服務

就智能解決方案服務而言，本集團履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產或施工中工程，因此本集團已滿足履約責任，並按照對指定交易完成的評估隨時間確認收益，完成指定交易的評估基準為截至報告日期所招致的實際成本佔各合約總估計成本百分比。

(ii) 利息收入

利息收入使用實際利率法確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且本集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

與成本有關的政府補助金遞延入賬，並按擬補償的成本於相應所需期間在損益中確認。

2.21 關連人士

就此等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為其他實體的聯營公司或合營企業(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
 - (vii) 一名於(a)(i)指明的對該實體有重大影響的人士或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；或
 - (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

2.22 分部資料

本集團根據向主要營運決策人(「主要營運決策人」)呈報以供彼等就分配資源至本集團業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。向主要營運決策人報告的內部財務資料中的業務組成部份，是根據本集團的主要產品及服務線而釐定。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於2019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

本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於本集團於2019年1月1日開始年度期間的綜合財務報表生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
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

除下文所載外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度及過往年度編製及呈列的業績及財務狀況並無產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及三項詮釋(香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(準則詮釋委員會)－第15號「經營租賃－獎勵」及香港(準則詮釋委員會)－第27號「評估法律形式為租賃之交易實質」)。香港財務報告準則第16號已使用經修訂追溯法應用，採用香港財務報告準則第16號的累計影響於權益中確認為對本年度保留盈利的期初結餘作出的調整。概無重列過往年度。

就於首次應用日期已存在的合約而言，本集團已選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號的租賃定義，而並無對過往根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並非識別為租賃的安排應用香港財務報告準則第16號。

於首次應用香港財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團已選擇於計量當時存續的使用權資產經營租賃時，不計入初步直接成本。於該日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就於過渡日期存續的預付或應計租賃付款作出調整。

與於首次應用日期對使用權資產進行減值檢討相反，本集團對租賃於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期前租賃是否繁重而依賴其過往評估。

於過渡時，就過往入賬為經營租賃且餘下租賃年期少於12個月的租賃而言，本集團已應用選擇豁免不確認使用權資產，惟按直線法於餘下租賃年內入賬為租賃開支。

根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債應用的加權平均增量借款年利率為4.75%。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於2019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(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人

下表為於2018年12月31日的經營租賃承擔總額與於2019年1月1日確認的期初租賃負債的對賬：

	人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔總額(附註34)	7,681
減：豁免資本化的租賃的有關承擔：	
餘下租期於2019年12月31日或之前完結的短期租賃	(5,740)
貼現前的經營租賃負債	1,941
減：於2019年1月1日使用增量借款率貼現	(86)
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	1,855
分類為：	
流動租賃負債	1,377
非流動租賃負債	478
	1,855

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日的綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
使用權資產增加(非流動資產)	1,855
租賃負債增加(流動負債)	(1,377)
租賃負債增加(非流動負債)	(478)

作為出租人

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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已經頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採用。

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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 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3號(修訂本)「業務的定義」

該等修訂縮窄及釐清業務的定義，旨在協助實體釐定交易應否作為業務合併或資產收購入賬。

修訂本為：

- 釐清業務被視為所收購的一系列活動及資產，必須包括至少一項輸入值和一個實質性過程，以及該過程有助創造產出的能力。修訂本提供指引及說明例子，以幫助實體評估是否已獲得實質性過程；
- 通過專注於向客戶提供的貨品和服務以及移除所述降低成本的能力，以縮窄業務和產出的定義；
- 增加一項可選擇的集中測試，容許簡化評估所收購的一系列活動及資產是否並非業務；及
- 移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失的投入或過程並繼續產生產出的評估。

香港財務報告準則第3號(修訂本)於2020年1月1日或之後開始年度報告期間生效及作預期應用，獲准提早應用。董事預期該等修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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」

該修正本澄清了物質的定義，並指出：「如果合理地期望省略，遺漏或掩蓋信息，則該信息是重要的，這將影響通用財務報表的主要用戶基於這些財務報表提供財務信息的決定。有關特定報告實體的信息」。重要性取決於信息的性質或數量，或兩者兼有。

修正本還：

- 在考慮實質性時引入掩蓋信息的概念，並提供一些可能導致掩蓋重大信息的情況的示例；
- 澄清重要性評估將需要考慮到如何通過在材料定義中將「可能影響」的閾值替換為「可以合理預期影響」的閾值來合理預期主要用戶在做出經濟決定時受到的影響；和
- 闡明重要性評估將需要考慮向通用財務報表的主要用戶(即必須依賴一般目的財務報表獲得所需財務資料的現有和潛在投資者、貸方和其他債權人)提供的信息。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂於2020年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並可提早採用。董事預期該等修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團業務面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在影響。

金融資產及負債類別

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按攤銷成本的金融資產：		
應收貿易賬款	257,850	181,218
其他應收款項(不包括預付款項)	44,953	58,362
代表住戶付款	31,151	40,440
應收關連人士款項	1,008	689
受限制現金	1,510	617
現金及現金等值項目	753,945	708,055
按公平值經損益入賬的金融資產：		
非上市管理基金	34,404	—
	1,124,821	989,381
按攤銷成本的金融負債		
應付貿易賬款	181,562	115,249
其他應付款項(不包括其他應付稅項)	280,983	201,734
應付關連人士款項	1,277	556
租賃負債	4,242	—
應付股息	—	128,000
	468,064	445,539

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(i) 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自受限制現金、現金及現金等值項目及租賃負債。租賃負債導致本集團面臨現金流量利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團現時並無使用任何利率掉期安排但將於需要時考慮對沖利率風險。

管理層認為2019年及2018年12月31日的利率風險並不重大。

(ii) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。

誠如上述附註4.1所披露，本集團於2019年及2018年12月31日就綜合財務狀況表的組成部分而面臨的最大信貸風險為其賬面值。

銀行現金

本集團預期，概無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，此乃由於該等款項大多存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方將不會造成任何重大不履約虧損。

應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款使用存續期間預計的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。本集團預期與並無逾期亦無減值的結餘相關的信貸風險不大。本集團就應收貿易賬款方面概無面對重大風險。

按金及應收關連人士款項

本集團預期，與按金及應收關連人士(包括同系附屬公司及同系附屬公司合營企業)的其他款項的信貸風險很低，此乃由於大部分按金乃應收政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關連人士於不久將來有足夠能力達致其合約現金流責任。本集團經評估認為，按照12個月期間的預期虧損法，應收關連公司款項的預期信貸虧損率不屬重大。因此，期內確認的減值撥備限於12個月期間的預期虧損，即就按金款項以1%的撥備率計提撥備。

於2019年12月31日，應收關連公司款項的最高虧損風險為人民幣145,184,000元(2018年：人民幣127,491,000元)。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

其他應收款項(應收關連人士的款項除外)

本集團的其他應收款項涉及多名關連人士以外的對手方。概無信貸風險集中情況。本集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，本集團於報告日期檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠預期信貸虧損。本集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期末持續考慮信貸風險是否有重大增加。為評估信貸風險是否存在重大增加，本集團將資產於報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。

合約資產及代表住戶付款

合約資產主要與本集團有權享有於報告日期尚未計價的已完成工程的代價有關。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收款項。代表住戶付款與代表本集團的在管社區內住戶預付的多項開支有關，他們亦是本集團的客戶。因此，本集團得出結論，應收貿易賬款的預期虧損率乃合約資產及代表住戶付款的虧損率的合理約數。由於合約資產與代表住戶付款仍在執行，故付款尚未到期。合約資產的預期虧損率評估為與並無逾期亦無減值的應收貿易賬款的預期虧損率相同。

於2019年及2018年12月31日，合約資產及代表住戶付款的內部信貸評級執行情況良好。本集團認為客戶的違約風險低以及具有足夠能力履行合同現金流量。本集團經評估認為，按照12個月期間的預期信貸虧損法，該等應收款項的預期信貸虧損不屬重大。因此，於截至2019年12月31日止年度並無就合約資產確認任何虧損準備撥備，而僅就代表住戶付款作出5%及25%(2018年：5%及25%)的撥備。

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料

本集團已進行歷史性分析並已識別影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變動因素。其亦考慮可用的合理及可證明前瞻性資料。尤其是包含下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟情況發生實際或預期重大不利變動並預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的實際或預期經營業績發生重大變化
- 個別業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料(續)

於2019年及2018年12月31日，虧損準備撥備釐定如下：

	預期 虧損率	2019年		2018年	
		賬面總值 人民幣千元	虧損 準備撥備 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	虧損 準備撥備 人民幣千元
應收貿易賬款(不包括應收 關連人士貿易賬款)					
並無逾期亦無減值	0%	2,429	—	331	—
逾期一年內	5%	99,589	4,979	48,205	2,410
逾期一至兩年	25%	14,195	3,549	6,213	1,553
逾期兩至三年	35%	5,146	1,801	2,857	1,000
逾期超過三年	60%	6,609	3,965	4,433	2,660
		127,968	14,294	62,039	7,623

	預期 虧損率	2019年		2018年	
		賬面總值 人民幣千元	虧損 準備撥備 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	虧損 準備撥備 人民幣千元
按金、其他應收款項及代表住戶 付款(不包括預付款項)					
按金	1%	12,178	122	48,164	482
其他應收款項及代表住戶付款					
逾期一年內	5%	55,254	2,763	49,117	2,456
逾期一至兩年	25%	14,890	3,722	4,570	1,141
逾期兩至三年	35%	467	163	1,019	356
逾期超過三年	60%	213	128	918	551
		83,002	6,898	103,788	4,986

本集團管理層參考數個主要輸入數據(例如：本集團債務人過往違約風險概率、應收賬款信貸風險及未來前瞻性資料)以釐定預期虧損率。於各報告期末，本集團管理層定期重新評估該等輸入數據，並認為釐定預期虧損率的輸入數據並無顯著改善或惡化。因此，於截至2019年及2018年12月31日止年度預期虧損率並無變動。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料(續)

於2019年及2018年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括預付款項)虧損準備撥備與年初就該撥備的虧損準備對賬如下：

	應收貿易賬款 (不包括應收 關連人士 貿易賬款) 人民幣千元	按金、其他 應收款項及 代表住戶付款 (不包括 預付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	4,455	3,919	8,374
於損益中確認的虧損準備撥備	3,168	1,067	4,235
於2018年12月31日及2019年1月1日	7,623	4,986	12,609
收購附屬公司	3,699	53	3,752
於損益中確認的虧損準備撥備	2,972	1,859	4,831
於2019年12月31日	14,294	6,898	21,192

於2019年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項(不包括應收關連人士貿易賬款)、按金及代表住戶付款(不包括預付款項)賬面總值分別為人民幣210,970,000元(2018年：人民幣165,827,000元)，因此虧損最高風險分別為人民幣189,778,000元(2018年：人民幣153,218,000元)。

(iii) 流動性風險

流動性風險涉及本集團將無法達致其與金融負債有關的責任的風險，該等金融負債由交付現金或另一金融資產結付。本集團面臨與結付應付貿易賬款及其他應付款項及財務責任，以及現金流量管理有關的流動性風險。本集團的目標是將流動性資產維持在適當水平，以應付短期及長期的流動資金需求。

下文分析本集團於2019年及2018年12月31日的金融負債餘下合約到期日。如債權人可選擇負債的償還時間，負債會按照本集團可能被要求付款的最早日期入賬。如負債以分期方式償還，則各期分期付款分配至本集團承諾還款的最早期間。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動性風險(續)

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

	一年內或 按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 金額總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2019年12月31日						
應付貿易賬款	181,562	—	—	—	181,562	181,562
其他應付款項	267,709	10,868	2,246	160	280,983	280,983
應付關連人士款項	1,277	—	—	—	1,277	1,277
租賃負債	3,249	1,115	293	—	4,657	4,242
	453,797	11,983	2,539	160	468,479	468,064
於2018年12月31日						
應付貿易賬款	115,249	—	—	—	115,249	115,249
其他應付款項	197,753	896	1,539	1,546	201,734	201,734
應付關連人士款項	556	—	—	—	556	556
應付股息	128,000	—	—	—	128,000	128,000
	441,558	896	1,539	1,546	445,539	445,539

(iv) 外幣風險

外幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。本集團承受之外幣風險來自其金融資產(以港元(「港元」)計值)。港元並非集團實體與此等交易有關之功能貨幣。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(iv) 外幣風險(續)

以外幣計值之金融資產及負債以收市匯率換算為人民幣之情況如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等值項目	148,944	202,588
其他應收款項	15,193	—
按公平值經損益入賬的金融資產	34,404	—
	198,541	202,588

下表列示本集團於本年度除所得稅後溢利及權益相對集團實體功能貨幣兌港元升值的敏感度。敏感度比率乃於向主要管理人員作內部報告外幣風險時採用，為管理層對匯率可能變動之最佳估計。

	敏感度比率	溢利或 虧損增加／ (減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少) 人民幣千元
2019年 港元	50個基點	9,927	9,927
2018年 港元	50個基點	7,597	7,597

4.2 公平值估計

金融工具按計量公平值時所用估值技術的輸入數據層級按公平值列賬。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 除第一層級的報價外資產或負債的可觀察輸入數據，為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層級)。
- 資產或負債並非可依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層級)。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值層級

本集團對未來作出估計及假設。

於截至2019年12月31日止年度，期內第1、第2及第3層之間概無轉移(截至2018年12月31日止年度：無)。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日				
按公平值經損益入賬的金融資產	—	34,404	—	34,404

4.4 使用重大的不可觀察輸入數據的公平值計量(第2層)

截至2019年12月31日止年度的增加主要為香港非上市管理基金。

對於按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損，已於綜合損益及其他全面收益表內計入人民幣2,089,000元。

於2019年12月31日，屬於第2層的非上市管理基金的公平值人民幣34,404,000元乃經參考某金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定(2018年12月31日：無)。

4.5 並非按公平值經損益入賬的金融資產的公平值

本集團按攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2019年及2018年12月31日公平值並無重大分別。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.6 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，為股東提供回報及為其他持份者提供利益，維持最佳資本結構，減低資本成本。

本集團積極及定期檢討其資本架構，並隨經濟環境轉變作出調整。本集團按債務淨額對經調整資本之比率監察其資本架構。就此而言，本集團將債務淨額界定為借貸減現金及現金等值物。本公司董事定期檢視資本架構。

為維持或調整該比率，本集團可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團按資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以資本總值計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘及受限制現金。總資本為「權益總額」(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

5. 重大會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。對下一財政年度資產及負債的賬面值產生重大調整的重大風險的估計及假設討論如下：

5.1 商譽估計減值

本集團根據附註2.8的會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值，現金產生單位的可回收金額按使用價值釐定。於進行上述計算時須作出估計，誠如綜合財務報表附註16所載，管理層已對收購嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)及其附屬公司(統稱「嘉興大樹集團」)、江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)及其附屬公司(統稱「江蘇恒源集團」)及深圳市齊家互聯網科技有限公司(「深圳齊家」)產生的商譽進行全面減值測試。

5.2 非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，本集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面值時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必須估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於2019年12月31日，物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產的賬面值分別為人民幣18,746,000元、人民幣29,514,000元及人民幣4,242,000元(2018年：人民幣7,920,000元、人民幣6,579,000元及零元)。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

5.3 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於各收購日期(附註31)業務合併時確認的客戶關係確認為無形資產(附註16)。於2019年12月31日，於該收購中確認的客戶關係的賬面值為人民幣24,251,000元。客戶關係主要與於收購日期被收購方的現有合約有關。被收購方的現有合約大多並無具體到期日，其餘合約的合約期限為一至五年。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。根據有關物業管理合約的預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為10年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計年期，此乃取決於被收購方日後取得其與物業開發商的合約及關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

5.4 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出判斷。日常業務過程中有大量交易及計算無法確切釐定最終稅額。若該等事項最終之稅項與最初記錄之金額不同，其差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。詳情請參閱附註11。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。詳情請參閱附註28。

5.5 應收呆賬準備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收呆賬準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註4.1(ii)。

於2019年12月31日，應收貿易賬款、按金、其他應收款項及代表住戶付款的賬面值分別為人民幣257,850,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣14,294,000元)及人民幣76,104,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣6,898,000元)(2018年：人民幣181,218,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣7,623,000元)及人民幣98,802,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣4,986,000元))。

5.6 已授出購股權估值

已授出購股權公平值乃按二項式期權定價模式計算，並按本集團管理層於計算時之重大輸入數據(包括授出購股權之四年估計年期)，以行使限制及行動代價、股價波幅、加權平均股價及已授出購股權之行使價計算。所用主要假設及輸入數據的詳情見附註30。

綜合財務報表附註

6. 收益及分部資料

6.1 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2019年及2018年12月31日止年度的收益分析如下：

	2019年		2018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
來自客戶所得及於一段時間內確認的收益				
物業管理服務	559,555	406,599	375,937	251,880
交付前及顧問服務	467,469	333,245	355,599	253,021
社區增值服務	121,481	64,305	81,672	52,533
智能解決方案服務	113,404	79,349	82,560	61,296
	1,261,909	883,498	895,768	618,730

截至2019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」)所產生收益佔本集團收益44%(2018年：50%)。除與佳兆業集團的交易外，概無其他交易佔本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度收益10%或以上。

合約資產及合約負債詳情於附註22披露。

(b) 未達成的履約責任

於2019年及2018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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	90,449	50,841
超過一年	46,322	24,408
	136,771	75,249

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。

綜合財務報表附註

6. 收益及分部資料(續)

6.2 分部資料

管理層已根據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2019年及2018年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2019年12月31日，除按公平值經損益入賬的金融資產外，大部分非流動資產均位於中國。

7. 其他虧損淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
無條件政府補貼收入(附註)	4,356	1,727
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(345)	(51)
虧損準備撥備(附註4.1及10)	(4,831)	(4,235)
撇銷為不可收回的應收貿易賬款及其他應收款項以及代表住戶付款	(6,538)	(1,593)
非上市管理基金的已收股息	978	—
外匯收益/(虧損)淨額	1,859	(3,465)
其他	280	(263)
	(4,241)	(7,880)

附註：該金額指收取來自中國地方政府部門的補貼。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

綜合財務報表附註

8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪酬及其他福利	503,797	409,072
以股權結算股份支付的開支(附註30)	16,002	2,224
界定供款退休計劃供款	30,539	27,837
	550,338	439,133

附註：中國附屬公司的僱員乃屬中國各市政府設立之退休福利計劃之成員。就退休福利計劃而言，本集團的唯一責任為作出指定供款。

9. 融資收入／(開支)淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資收入		
給予第三方貸款的利息收入	3,376	—
應收佳兆業控股同系附屬公司款項的利息收入	—	12,723
	3,376	12,723
融資開支		
租賃負債利息開支	(141)	—
其他借款利息開支	—	(13,898)
	(141)	(13,898)
融資收入／(開支)淨額	3,235	(1,175)

綜合財務報表附註

10. 除所得稅前溢利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除下列各項後達致：		
員工成本—包括董事酬金(附註8)		
—計入直接經營成本	440,172	342,874
—計入行政開支	110,166	96,259
有關智能解決方案服務的成本	78,821	60,853
租賃費用		
—根據經營租賃持有的土地及樓宇	—	48,273
—於首次應用香港財務報告準則第16號時的短期租賃	43,786	—
租賃費用總額	43,786	48,273
其他稅項	5,870	4,809
業務招待費	3,633	2,456
折舊		
—物業、廠房及設備(附註15)	4,706	2,830
—使用權資產(附註18)	3,822	—
無形資產的攤銷(附註16)	2,352	1,316
法律及專業費用	3,190	4,014
上市開支	—	30,182
辦公室開支	14,770	9,519
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損	2,089	—
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款(附註4.1)	2,972	3,168
—按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)(附註4.1)	1,859	1,067
撇銷為不可收回的應收貿易賬款及其他應收款項以及代表住戶付款	6,538	1,593
差旅費	4,321	4,037

11. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	41,028	38,834
遞延稅項		
—中國企業所得稅(附註28)	2,197	18,291
	43,225	57,125

綜合財務報表附註

11. 所得稅開支(續)

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	210,294	110,635
除所得稅前溢利的稅項，按25%的稅率計算	52,574	27,659
以下項目稅項影響：		
—若干公司的所得稅率差異	17	2,620
—若干公司的優惠所得稅率	(4,684)	(2,364)
—不可扣稅開支	6,322	8,143
—尚未確認稅項虧損	88	869
—使用過去未動用的稅項虧損	(4,092)	(1,802)
—由未分派溢利預扣稅產生的暫時性差額	(7,000)	22,000
所得稅開支	43,225	57,125

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2019年及2018年12月31日止兩個年度的企業所得稅撥備乃按照估計應課稅溢利之15%計算。該等公司符合中國西部大開發下的合資格公司，可享優惠所得稅率15%。

深圳市佳科智能工程有限公司已於2017年12月取得「高新技術企業」(「高新技術企業」)證書，故可於2017年至2019年的三年期間按15%較低優惠稅率繳稅。

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

根據新訂中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘中國附屬公司於2008年1月1日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

於截至2019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。

綜合財務報表附註

11. 所得稅開支(續)

香港利得稅

截至2019年及2018年12月31日止年度，由於本集團於香港註冊成立的公司並無在香港產生估計應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

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。

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的集團公司因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

12. 董事酬金及五名最高薪人士

12.1 董事酬金

截至2019年及2018年12月31日止年度的董事(包括於獲委任為董事前分別作為高級管理層及僱員身份)從本集團收取酬金載列如下：

	截至2019年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	以股權結算 股份支付 的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)(附註b)	-	1,918	-	144	4,339	6,401
郭麗女士(副總裁)(附註b)	-	1,129	250	144	896	2,419
翁昊先生(附註a)	-	77	-	-	-	77
吳建新先生(附註a)	-	77	-	-	-	77
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註b)	-	161	-	-	75	236
馬秀敏女士(附註b)	-	161	-	-	75	236
陳斌先生(附註b)	-	161	-	-	75	236
	-	3,684	250	288	5,460	9,682

綜合財務報表附註

12. 董事酬金及五名最高薪人士(續)

12.1 董事酬金(續)

	截至2018年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)(附註b)	-	1,735	-	144	2,224	4,103
郭麗女士(副總裁)(附註b)	-	956	370	118	-	1,444
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註b)	-	13	-	-	-	13
馬秀敏女士(附註b)	-	13	-	-	-	13
陳斌先生(附註b)	-	13	-	-	-	13
	-	2,730	370	262	2,224	5,586

附註：

- (a) 翁昊先生及吳建新先生於2019年2月21日獲委任為本公司執行董事。
- (b) 以股權結算股份支付的開支按照附註2.18所載會計政策計量。本公司及最終控股公司根據本公司購股權計劃授予董事的購股權的詳情載於附註30。

上文所示酬金為董事於截至2019年及2018年12月31日止年度以其作為本集團僱員的身份及／或作為本集團旗下公司董事身份收取本集團的酬金。

綜合財務報表附註

12. 董事酬金及五名最高薪人士(續)

12.2 五名最高薪人士

年內，本集團的五名最高薪人士包括兩名執行董事(2018年：兩名)，其酬金反映於上文所示分析。年內，於應付餘下三名(2018年：三名)個人的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,894	3,215
花紅	558	543
以股權結算股份支付的款項	1,682	—
退休計劃供款	432	416
	5,566	4,174

上述人士酬金介乎以下範圍：

	2019年	2018年
1,000,001港元至2,000,000港元	2	3
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	1	—
	3	3

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事或五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為吸引加入本集團或入職時的獎勵或離職補償。截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金。

13. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2019年及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。

	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利總額(人民幣千元)	163,898	54,056
已發行普通股加權平均數	140,000,000	107,049,277
每股基本盈利(附註)(人民幣元)	1.17	0.50

附註：上文所呈列每股盈利乃使用截至2019年及2018年12月31日止年度的普通股加權平均數140,000,000股及107,049,277股分別計算。

綜合財務報表附註

13. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內已發行普通股加權平均數	140,000,000	107,049,277
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	—	—
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	140,000,000	107,049,277
每股攤薄盈利(人民幣元)	1.17	0.50

附註：

計算年內每股攤薄盈利時，並無假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權獲轉換。上述購股權之經調整行使價高於股份於授出日期至2019年12月31日的平均市價，被視為具有反攤薄影響。於截至2018年12月31日止年度，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，此乃由於概無具攤薄潛力的已發行普通股。

14. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議末期股息(附註(a)及(b))	65,200	22,168
分派予當時股東的股息(附註c)	—	128,000

- (a) 於2020年3月26日舉行的董事會會議已建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股52.00港仙(相當於約人民幣46.60分)，合共約72,800,000港元(相當於約人民幣65,200,000元)，並於2020年3月26日舉行的董事會會議上宣佈從本公司股份溢價中派付。
- (b) 於2019年3月25日舉行的董事會會議已建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股18.00港仙(相當於約人民幣15.83分)，合共約25,200,000港元(相當於約人民幣22,168,000元)，並於2019年3月25日舉行的董事會會議上宣佈從本公司保留盈利中派付，並已於2019年6月18日舉行的股東週年大會上獲股東批准。
- (c) 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。股息乃自本公司截至2018年12月31日止年度的保留盈利中撥款。

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	傢俬、固定裝置及				
	樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2018年1月1日	—	1,629	20,178	2,292	24,099
添置	—	577	3,240	75	3,892
出售	—	—	(456)	(293)	(749)
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	2,206	22,962	2,074	27,242
添置	—	—	5,184	368	5,552
收購附屬公司(附註31)	1,737	—	12,811	545	15,093
出售	—	(369)	(1,337)	(26)	(1,732)
於2019年12月31日	1,737	1,837	39,620	2,961	46,155
累計折舊					
於2018年1月1日	—	1,589	13,960	1,617	17,166
年度支出(附註10)	—	120	2,473	237	2,830
出售時撥回	—	—	(404)	(270)	(674)
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	1,709	16,029	1,584	19,322
收購附屬公司(附註31)	491	—	4,078	199	4,768
年度支出(附註10)	28	192	4,073	413	4,706
出售時撥回	—	(100)	(1,263)	(24)	(1,387)
於2019年12月31日	519	1,801	22,917	2,172	27,409
賬面淨值					
於2019年12月31日	1,218	36	16,703	789	18,746
於2018年12月31日	—	497	6,933	490	7,920

綜合財務報表附註

16. 商譽及無形資產

	商譽		小計	無形資產			總計
	物業管理 服務分部 人民幣千元	社區增值 服務分部 人民幣千元		手機 應用程式 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	
成本							
於2018年1月1日及12月31日	-	5,534	5,534	7,895	-	7,895	13,429
收購附屬公司(附註31)	42,844	-	42,844	-	25,287	25,287	68,131
於2019年12月31日	42,844	5,534	48,378	7,895	25,287	33,182	81,560
累本攤銷							
於2018年1月1日	-	-	-	-	-	-	-
攤銷	-	-	-	1,316	-	1,316	1,316
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	-	-	1,316	-	1,316	1,316
攤銷	-	-	-	1,316	1,036	2,352	2,352
於2019年12月31日	-	-	-	2,632	1,036	3,668	3,668
賬面淨值							
於2019年12月31日	42,844	5,534	48,378	5,263	24,251	29,514	77,892
於2018年12月31日	-	5,534	5,534	6,579	-	6,579	12,113

於2019年4月30日，本集團收購嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)及其附屬公司(統稱「嘉興大樹集團」)60%股權，總代價為人民幣36,580,000元。嘉興大樹集團為本集團貢獻可識別資產淨值總額人民幣29,333,000元，包括可識別客戶關係人民幣12,287,000元。

於2019年10月31日，本集團收購江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)及其附屬公司(統稱「江蘇恒源集團」)51%股權，總代價約為人民幣34,160,000元。江蘇恒源集團為本集團貢獻可識別資產淨值總額人民幣20,188,000元，包括可識別客戶關係人民幣13,000,000元。

已付代價超出所收購可識別資產淨值公平值的部分入賬為商譽(附註31)。

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內攤銷。

於業務合併中實現的客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。合約客戶關係具有確定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於其估計可使用年期10年按直線法計算。

綜合財務報表附註

16. 商譽及無形資產(續)

獨立估值乃由獨立估計師進行，以釐定本集團於截至2019年12月31日止年度確認的手機應用程式及客戶關係。為數人民幣18,980,000元(2018年：零)及人民幣23,864,000元(2018年：零)的商譽已分別分配至嘉興大樹集團業務中及江蘇恒源集團業務中的物業服務分部現金產生單位(「現金產生單位」)。

現金產生單位可收回金額按使用價值計算，覆蓋詳細的五年預算計劃，並按以下增長率推斷預期現金流。增長率反映產品相關業務的長遠平均增長。增長率反映現金產生單位產品線的長期平均增長率。

下表載列管理層作為於2019年12月31日進行商譽及其他無形資產減值測試的現金流量預測基準的各項主要假設：

	2019年	2018年
五年期內增長率	5-20%	7-20%
稅前貼現率	17-27%	28%
永久增長率	3%	3%

於2019年12月31日，嘉興大樹集團及江蘇恒源集團所經營物業管理業務的可收回金額；齊家科技所經營的增值業務的可收回金額按使用價值計算(預期將超出賬面值)，並毋須作出商譽減值。

本集團管理層相信，使用價值計算中主要估計的任何合理可能變動將不會導致賬面值超出其可收回金額。

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司的股權

主要附屬公司於2019年及2018年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立／ 經營地點及日期	法律實體類別	註冊／已發行及 繳足股本	本公司持有所有 權權益百分比		主要業務
				2019年	2018年	
本公司直接持有						
協茂投資有限公司	英屬處女群島， 2007年7月26日	有限責任公司	2美元(「美元」)	100%	100%	投資控股
本公司間接持有						
益勝投資(香港)有限公司	香港， 2012年4月2日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
佳兆業物業集團有限公司	中國， 2012年12月21日	有限責任公司	人民幣45,462,000元	100%	100%	物業管理
佳兆業物業管理(深圳) 有限公司	中國， 1999年10月20日	有限責任公司	人民幣310,000,000元	100%	100%	物業管理
深圳市佳兆業商業物業管理 有限公司	中國， 2013年5月8日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業管理
深圳市佳科智能工程有限 公司	中國， 2013年12月23日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	設備安裝
深圳市大篷車工程維修服務 有限公司	中國， 2014年11月27日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	維修及保養
東莞市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2007年7月18日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	物業管理
成都市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2008年1月30日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業管理

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司的股權(續)

公司名稱	註冊成立／成立／ 經營地點及日期	法律實體類別	註冊／已發行及 繳足股本	本公司持有所有 權權益百分比		主要業務
				2019年	2018年	
重慶市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2013年7月11日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	物業管理
惠州市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2013年7月16日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	物業管理
柳州市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2017年4月27日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	物業管理
深圳市齊家互聯網科技 有限公司	中國， 2012年7月25日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	92.26%	92.26%	電腦網絡開發及 銷售
太原佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2018年6月27日	有限責任公司	人民幣500,000元	51%	51%	物業管理
寧波佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2018年7月6日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	51%	51%	物業管理
嘉興大樹物業管理有限 公司(附註a)	中國， 1999年7月30日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	60%	不適用	物業管理
嘉興市融樹酒店管理有限 公司(附註a)	中國， 2007年9月11日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	60%	不適用	物業管理
江蘇恒源物業管理有限 公司(附註a)	中國， 2004年6月29日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	不適用	物業管理
鹽城恒源環衛服務有限 公司(附註a)	中國， 2017年3月9日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	51%	不適用	物業管理

上表列出本公司董事認為主要影響本集團年度業績或構成淨資產重大部分的本公司附屬公司。本公司董事認為，列出其他附屬公司詳情將會令到篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司的股權(續)

本集團包括兩家擁有重大非控股權益的附屬公司集團，詳情及集團內對銷前的財務資料概要載列如下：

	嘉興大樹集團 於2019年12月31日 人民幣千元	江蘇恒源集團 於2019年12月31日 人民幣千元
非控股權益持有的擁有權及投票權比例	40.00%	49.00%
流動資產	58,774	20,548
非流動資產	5,944	6,322
流動負債	(38,439)	(14,866)
非流動負債	(77)	—
資產淨值	26,202	12,004
非控股權益賬面值	10,481	5,882
	2019年5月1日至 2019年12月31日 人民幣千元	2019年11月1日至 2019年12月31日 人民幣千元
收益	94,624	14,300
開支總額	(89,540)	(12,897)
期內溢利	5,084	1,403
期內其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	5,084	1,403
非控股權益應佔溢利	2,034	687
非控股權益應佔全面收益總額	2,034	687
經營活動所得現金流量淨額	10,289	1,934
投資活動所用現金流量淨額	(259)	(1,343)

於2018年12月31日，概無擁有重大非控股權益的附屬公司。

附註：

(a) 於截至2019年12月31日止年度收購的公司。

綜合財務報表附註

18. 使用權資產

於首次應用香港財務報告準則第16號後，使用權資產為中國物業租約，其賬面淨值的變動分析如下：

	2019年 人民幣千元
於2019年1月1日	1,855
增添	6,209
折舊	(3,822)
於2019年12月31日的賬面淨值	4,242

19. 按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產包括下列：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市管理基金－於初始確認時指定(附註)	34,404	—

本集團於非上市管理基金的投資賬面值已按附註4.4計量。

附註：

該等投資的公平值計量分類為第2層公平值層級，其乃經參考由金融機構規定的該等投資資產淨值後釐定。

按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損人民幣2,089,000元(2018年：無)已計入綜合損益及其他全面收益表。

於2019年12月31日，本集團對該等非上市投資並無重大影響力，亦無參與政策制訂程序或經營及財務決策。

綜合財務報表附註

20. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 來自第三方	127,968	62,039
— 來自關連人士(附註23)	144,176	126,802
	272,144	188,841
減：其他應收款項虧損撥備(附註4.1)	(14,294)	(7,623)
	257,850	181,218
其他應收款項		
其他按金	12,178	4,164
收購投資的按金	—	44,000
預付款項	6,594	1,118
給予第三方貸款(附註c)	15,193	—
代表員工付款	7,781	6,280
按包幹制代表住戶付款	10,236	5,295
其他	2,335	695
減：其他應收款項虧損撥備(附註4.1)	(2,770)	(2,072)
其他應收款項總額	51,547	59,480
減：非流動部分的其他應收款項	(135)	(133)
流動部分	51,412	59,347

附註：

- (a) 除給予第三方貸款外，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。
- (b) 物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出付款通知書時到期支付。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，而本集團一般向客戶授予的平均信貸期介乎15天至90天。
- (c) 給予第三方貸款為無抵押，按年利率12厘計息並須於2020年6月償還。

綜合財務報表附註

20. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2019年及2018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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
180日內	221,160	167,881
181至365日	21,642	7,456
1至2年	17,587	6,213
2至3年	5,146	2,857
3年以上	6,609	4,434
	272,144	188,841

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用簡化方法就應收貿易賬款預期信貸虧損計提撥備。於2019年12月31日，就應收貿易賬款總額計提人民幣14,294,000元(2018年：人民幣7,623,000元)撥備，以及就其他應收款項總額計提人民幣2,770,000元(2018年：人民幣2,072,000元)撥備。

21. 代表住戶付款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
代表住戶付款	35,279	43,354
減：代表住戶付款減值準備(附註4.1)	(4,128)	(2,914)
	31,151	40,440

與本集團按酬金制管理住宅社區的物業管理辦事處的結餘指本集團代表住宅社區支付的開支超過自該住宅社區住戶收取物業管理費的部分。

於2019年及2018年12月31日，代表住戶付款乃以人民幣計值。

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用一般方法就預期信貸虧損計提撥備。於2019年12月31日，分別就代表住戶付款總額計提人民幣4,128,000元(2018年：人民幣2,914,000元)撥備。

綜合財務報表附註

22. 合約資產／負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約資產		
與智能解決方案服務有關的合約資產	55,991	40,576
合約負債		
與智能解決方案服務有關的合約負債	(10,984)	(6,588)
與物業管理服務有關的合約負債	(63,020)	(34,499)
	(74,004)	(41,087)

合約資產主要與本集團有權享有於報告日期尚未計價的已完成工程的代價有關。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收款項。合約負債主要與預收客戶代價有關，其收益乃按所提供物業管理服務的相關服務的進度計算。

本集團於生產活動及物業管理服務開始前收取來自客戶的預付款項，則此將於合約開始時產生合約負債，直至就項目確認的收益超過收取的預付金額。

下表列示於本報告期間確認的收益與結轉合約負債的相關性：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
自年初確認的合約資產轉撥至應收款項	(20,272)	(14,751)
年初計入合約負債結餘的已確認收益	32,339	30,981

預期所有合約資產及負債將於一至兩年內收回／結付。

綜合財務報表附註

23. 應收關連人士款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
— 貿易性質	115,354	118,753
— 非貿易性質	1,008	689
	116,362	119,442
應收同系附屬公司合營企業款項		
— 貿易性質	14,640	7,730
應收關連公司款項		
— 貿易性質	14,182	319
	145,184	127,491

下表載列於各報告日期按發票日期所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
180日內	131,615	126,802
181至365日	9,169	—
1至2年	3,392	—
	144,176	126,802

於2019年及2018年12月31日，非貿易性質的應收同系附屬公司、同系附屬公司的合營企業及關連公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

於2019年及2018年12月31日，應收關連人士款項以人民幣計值。

綜合財務報表附註

24. 受限制現金及現金及現金等值項目

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計值－以人民幣	606,511	506,084
計值－以港元	148,944	202,588
減：受限制現金(附註)	755,455 (1,510)	708,672 (617)
現金及現金等值項目	753,945	708,055

附註：於2019年12月31日，受限制現金主要指根據地方政府機關規定，作為物業管理服務履約保證金而存於銀行的現金存款，分別為人民幣49,000元(2018年：人民幣32,000元)，代表住戶持有的維護基金人民幣497,000元(2018年：人民幣585,000元)以及就使用中國境外銀行服務而作出的擔保存款，分別為人民幣964,000元(2018年：零元)。

計入本集團的銀行及現金結餘的以人民幣計值的銀行結餘為人民幣606,511,000元(2018年：人民幣506,084,000元)乃存置於中國的銀行。人民幣為不可自由兌換的貨幣。根據中國外匯管理條例及外匯結算、銷售及付款管理條例，本集團獲准透過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

綜合財務報表附註

25. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付貿易賬款		
—來自第三方	140,712	86,549
—來自關連人士(附註26)	40,850	28,700
	181,562	115,249
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	27,328	—
應計上市開支	—	12,414
應計員工成本	93,471	68,798
其他應付稅項	1,324	7,083
已收按金	54,116	36,416
代表住戶收款	68,032	62,998
其他應付款項及應計費用	38,036	21,108
其他應付款項總額	282,307	208,817
減：非流動部分		
其他應付款項	(3,026)	(3,981)
收購附屬公司應付代價	(10,248)	—
非流動部分的其他應付款項總額	(13,274)	(3,981)
流動部分	269,033	204,836

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2019年及2018年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90日內	124,092	77,185
91至180日	22,316	26,159
181至270日	11,015	7,371
271至365日	7,370	3,493
超過365日	16,769	1,041
	181,562	115,249

綜合財務報表附註

26. 應付關連人士款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付關連人士款項		
— 貿易性質	40,850	28,700
— 非貿易性質	1,277	556
	42,127	29,256

下表載列於報告日期末按發票日期所呈列的應付關連人士款項(貿易性質)賬齡分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90日內	10,867	8,810
91至180日	6,855	12,859
181至270日	4,547	4,861
271至365日	4,926	2,170
超過365日	13,655	—
	40,850	28,700

應付關連人士款項為無抵押、免息並須按要求償還。

綜合財務報表附註

27. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日(2018年：無)：

	於2019年 12月31日 人民幣千元 (附註)
最低租金總額：	
一年內到期	3,249
第二至五年到期	1,408
	4,657
租賃負債的未來融資費用	(415)
租賃負債的現值	4,242

	於2019年 12月31日 人民幣千元 (附註)
最低租金的現值：	
一年內到期	3,004
第二至五年到期	1,238
	4,242
減：	
於一年內到期的部分(列於流動負債內)	(3,004)
於一年後到期的部分(列於非流動負債內)	1,238

附註：

本集團已首次採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日調整期初結餘以確認與租賃有關的租賃負債，這些資產先前已根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃。於2018年12月31日的比較資料並無重列。有關過渡至香港財務報告準則第16號的影響的進一步詳情載於附註3。

租賃活動詳情

於截至2019年12月31日止年度，本集團訂立15份新租賃協議作辦公室用途，年期介乎一至五年。所有租約須支付每月固定租金。

本集團認為該等租賃並無任何續租或終止選擇權。

於截至2019年12月31日止年度，租約的現金流出總額為人民幣47,749,000元。

綜合財務報表附註

28. 遞延稅項資產／負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
年初結餘	3,153	2,273
於綜合損益及其他全面收益表中計入(附註11)	1,215	880
收購附屬公司(附註31)	930	—
年終結餘	5,298	3,153
遞延稅項負債：		
年初結餘	(21,145)	(1,974)
於綜合損益及其他全面收益表中扣除(附註11)	(3,412)	(19,171)
結付預扣稅	19,500	—
收購附屬公司(附註31)	(6,321)	—
年終結餘	(11,378)	(21,145)

遞延稅項資產及負債應佔部分如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
虧損準備撥備	5,298	3,153
負債		
無形資產的公平值變動	(7,378)	(1,645)
未分派溢利的預扣稅	(4,000)	(19,500)
稅項負債淨值	(11,378)	(21,145)

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的溢利向其非中國居民公司投資者派發的股息須繳納10%的預扣稅(除由稅務條約或安排減徵外)。由於本集團能控制本集團中國附屬公司分派溢利之數額及時間性，故此僅在該等溢利預期於可見將來可供分派之情況下始計提遞延稅項負債。

於香港成立的中國附屬公司的直接控股公司可按照中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，按5%之較低稅率繳納預扣稅。

綜合財務報表附註

28. 遞延稅項資產／負債(續)

董事預期宣派基於2018年12月31日的累計未分派溢利。因此，於2018年12月31日，遞延稅項負債人民幣19,500,000元已予以確認。

本集團有可結轉用以抵銷未來應課稅收入的未確認稅項虧損人民幣48,489,000元(2018年：人民幣65,774,000)。此等稅項虧損將於2020年至2024年間屆滿。

29. 股本

每股面值0.01港元的普通股	股份數目	人民幣千元
法定：		
於2018年1月1日	38,000,000	321
於2018年11月12日增加(附註(b))	462,000,000	4,079
於2019年及2018年12月31日	500,000,000	4,400
已發行及繳足：		
於2018年1月1日	2	—*
發行新股份(附註(a))	999,998	9
於首次公開發售時發行新股份(附註(d))	35,000,000	308
資本化發行(附註(c))	104,000,000	915
於2018年12月31日、2019年1月1日及12月31日	140,000,000	1,232

附註：

- (a) 於2018年5月4日，本公司與陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士簽訂認購協議，據此，於2018年5月8日，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士分別以代價4,989,500港元、969,500港元及1,041,000港元(相等於合計人民幣5,609,000元)獲配發及發行9,979股、1,939股及2,082股股份。於2018年5月7日，本公司發行985,998股每股面值0.01港元的股份予葉昌投資。
- (b) 於2018年11月12日，本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至5,000,000港元(分為500,000,000股每股面值0.01港元的股份)。
- (c) 根據由本公司全體股東通過日期為2018年11月12日的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因本公司根據全球發售發行股份而錄得進賬後，本公司董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項1,040,000港元(相等於人民幣915,000元)用以按面值繳足104,000,000股本公司每股面值0.1港元的普通股股份而撥充資本，藉此向於2018年11月12日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東，按彼等當時各自於本公司的股權比例配發及發行股份。本公司首次公開發售已於2018年12月6日完成。
- (d) 於2018年12月6日，本公司以首次公開發售的方式按9.38港元的價格發行本公司每股面值0.01港元的35,000,000股普通股。同日，本公司股份於香港聯交所上市。所得款項350,000港元(相等於人民幣308,000元，指本公司股份面值)計入本公司股本。餘下所得款項327,950,000港元(相等於人民幣288,597,000元)(未扣除發行開支24,486,000港元(相等於人民幣21,548,000元)前)計入股份溢價賬。

* 金額少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

30. 以股權結算股份支付的交易

(a) 本公司授出的購股權計劃

根據股東於2019年6月18日通過的決議案，一項購股權計劃獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司的董事、僱員、高級職員、顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於1月1日	—	—
年內授出	15.7	11,450,000
於2019年12月31日	15.7	11,450,000

於2019年7月19日，本公司向本公司董事及本集團若干僱員分別提呈授出(「2019年7月授出」)2,750,000份及8,700,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

綜合財務報表附註

30. 以股權結算股份支付的交易 (續)

(a) 本公司授出的購股權計劃 (續)

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2019年7月授出
二項式期權定價模式下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.70港元
行使價	15.70港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。預期股息回報乃根據歷史數據釐定。

於截至2019年12月31日止年度，合共人民幣14,650,000元僱員補償開支已於損益確認(2018年：無)，而其相應金額已計入「購股權儲備」。概無因股份支付交易而確認任何負債。

於2019年12月31日，概無購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(2018年：無)。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	於2019年12月31日 未行使購股權數目
2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,290,000
2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,290,000
2022年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,290,000
2023年7月19日至2029年7月18日	15.70	4,580,000
		11,450,000

綜合財務報表附註

30. 以股權結算股份支付的交易(續)

(b) 最終控股公司授出的購股權計劃

根據最終控股公司佳兆業控股於2009年11月22日通過之決議案，購股權計劃已獲採納並於2019年11月21日屆滿。根據購股權計劃之條款，佳兆業控股董事會可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業控股任何成員公司的董事、僱員、高級職員及佳兆業控股任何成員公司的顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶)授出購股權。

歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業控股於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業控股之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業控股之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業控股股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	2019年		2018年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於年初及年末	2.847	6,160,000	2.847	6,160,000

綜合財務報表附註

30. 以股權結算股份支付的交易(續)

(b) 最終控股公司授出的購股權計劃(續)

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	購股權數目	
		2019年	2018年
2014年7月23日至2020年7月22日	2.000	100,000	100,000
2015年7月23日至2020年7月22日	2.000	100,000	100,000
2013年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000
2014年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000
2015年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.550	1,600,000	1,600,000
		6,160,000	6,160,000

於2019年12月31日，3,760,000份(2018年：2,960,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使。

本集團於截至2019年12月31日止年度確認購股權開支人民幣1,352,000元(2018年：人民幣2,224,000元)。

綜合財務報表附註

31. 收購附屬公司

(a) 收購嘉興大樹集團

於2019年4月30日，本集團收購嘉興大樹集團60%股權，總代價為人民幣36,580,000元。嘉興大樹集團主要提供物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業大樓、政府建築物以及其他非住宅項目。商譽人民幣18,980,000元乃產生自嘉興大樹集團業務的預期未來發展及市場覆蓋率的優化。

下表概述於收購日期就嘉興大樹集團的已付代價，以及資產及負債的公平值。

	2019年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	36,158
物業、廠房及設備	5,334
遞延稅項資產	681
無形資產	12,287
現金及銀行結餘	16,896
應付貿易賬款及其他應付款項	(30,110)
遞延稅項負債	(3,071)
合約負債	(7,873)
應付所得稅	(969)
按公平值計量的可識別總資產淨值	29,333
減：非控股權益	(11,733)
所收購可識別資產淨值	17,600
商譽	18,980
購買代價總額	36,580
以現金結算之購買代價	36,580
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(16,896)
收購附屬公司之現金流出	19,684

- (i) 嘉興大樹集團於2019年5月1日至2019年12月31日期間為本集團貢獻收益人民幣94,624,000元及純利人民幣5,084,000元。倘收購於2019年1月1日發生，本集團期內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣37,530,000元及減少人民幣1,567,000元。
- (ii) 本集團已確認與收購嘉興大樹集團有關的客戶關係的無形資產人民幣12,287,000元。

綜合財務報表附註

31. 收購附屬公司(續)

(b) 收購江蘇恒源集團

於2019年10月31日，本集團收購江蘇恒源集團51%股權，總代價為約人民幣34,160,000元。江蘇恒源集團主要提供物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業大樓、政府建築物以及其他非住宅項目。商譽人民幣23,864,000元乃產生自江蘇恒源集團業務的預期未來發展及市場覆蓋率的優化。

下表概述於收購日期就江蘇恒源集團的已付代價，以及資產及負債的公平值。

	2019年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	20,765
物業、廠房及設備	4,991
遞延稅項資產	249
無形資產	13,000
現金及銀行結餘	2,346
應付貿易賬款及其他應付款項	(15,879)
遞延稅項負債	(3,250)
合約負債	(1,936)
應付所得稅	(98)
按公平值計量的可識別總資產淨值	20,188
減：非控股權益	(9,892)
所收購可識別資產淨值	10,296
商譽	23,864
購買代價總額	34,160
所轉讓代價	34,160
應付代價	(27,328)
以現金結算之購買代價(附註)	6,832
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(2,346)
收購附屬公司之現金流出	4,486

- (i) 江蘇恒源集團於2019年11月1日至2019年12月31日為本集團貢獻收益人民幣14,300,000元及純利人民幣1,403,000元。倘收購於2019年1月1日發生，本集團期內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣65,200,000元及減少人民幣1,812,000元。
- (ii) 本集團已確認與收購江蘇恒源集團有關的客戶關係的無形資產人民幣13,000,000元。
- (iii) 收購的代價約人民幣34,160,000元可能因應江蘇恒源集團若干表現目標向下作出調整。誠如本集團於2019年10月31日的公告及2019年11月14日的補充公告所披露，本集團可酌情決定終止協議或與賣方重新磋商較低代價。然而，本公司董事認為該公司不能達致該等表現目標的可能性較低。應收或然代價之公平值則為最小。

綜合財務報表附註

32. 本公司財務狀況表

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資附屬公司		246,749	246,749
按公平值經損益入賬的金融資產		34,404	—
		281,153	246,749
流動資產			
其他應收款項		14,433	44,000
應收股息		120,000	101,658
應收附屬公司款項		86,201	49,893
現金及現金等值項目		106,460	202,555
		327,094	398,106
流動負債			
其他應付款項		6,129	10,685
應付股息		—	128,000
		6,129	138,685
流動資產淨值		320,965	259,421
資產總值減流動負債		602,118	506,170
資產淨值		602,118	506,170
權益			
股本	29	1,232	1,232
儲備(附註)		600,886	504,938
權益總額		602,118	506,170

已由董事會於2020年3月26日批准及授權刊發。

廖傳強
董事

郭麗
董事

綜合財務報表附註

32. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司股本及儲備變動如下：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	—*	—*	—	303,950	303,950
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	57,245	57,245
發行新股份(附註29)	9	5,609	—	—	5,618
資本化發行股份(附註29)	915	(915)	—	—	—
根據首次公开发售發行新股份(附註29)	308	288,597	—	—	288,905
有關發行股份所涉及的開支	—	(21,548)	—	—	(21,548)
已宣派股息	—	—	—	(128,000)	(128,000)
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,232	271,743	—	233,195	506,170
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	103,466	103,466
確認以股權結算股份支付的交易(附註30)	—	—	14,650	—	14,650
已宣派股息	—	—	—	(22,168)	(22,168)
於2019年12月31日的結餘	1,232	271,743	14,650	314,493	602,118

* 金額少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

33. 綜合現金流量表附註

(a) 自融資活動產生的負債對賬

	租賃負債 人民幣千元	應付關連 人士款項 人民幣千元	其他借款 人民幣千元
於2018年1月1日	—	190,826	325,000
融資現金流量變動：			
其他借款所得款項	—	—	71,667
其他借款還款	—	—	(316,667)
應付關連人士款項減少	—	(190,826)	—
融資現金流量變動總額	—	—	80,000
同系附屬公司代本集團還款(附註a)	—	—	(80,000)
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	—	—
首次應用香港財務報告準則第16號的影響(附註3)	1,855	—	—
於2019年1月1日(經調整)			
融資現金流量變動：			
已付利息	(141)	—	—
償還租賃負債	(3,822)	—	—
應付關連人士款項增加	—	—	—
融資現金流量變動總額	(2,108)	—	—
其他變動：			
租賃負債增加(附註b)	6,209	—	—
融資開支(附註10)	141	—	—
於2019年12月31日	4,242	—	—

附註：

重大非現金交易

(a) 於截至2018年12月31日止年度，人民幣80,000,000元的其他借款由應收關連人士款項結付。

(b) 於截至2019年12月31日止年度，本集團訂立若干租約，當中使用權資產及租賃負債的添置人民幣6,209,000元已於租約開始日期確認。

綜合財務報表附註

34. 租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，本集團短期租賃的租賃承擔(2018年：根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額)如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	2,595	6,074
第二至五年至超過五年	—	1,607
	2,595	7,681

於2019年12月31日，本集團根據經營租賃租用物業，其符合資格根據香港財務報告準則第16號入賬為短期租賃豁免。租約初步為期一年，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。

於2018年12月31日，本集團根據經營租賃租用多個辦公室。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2019年及2018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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
樓宇：		
不超過一年	779	308
第二至五年	51	396
	830	704

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。

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，關連人士交易概述如下：

(a) 關連人士名稱及關係**最終控股公司**

佳兆業集團控股有限公司

本集團的同系附屬公司

珠海市展大房地產開發有限公司
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業置業發展(深圳)有限公司」)
佳兆業集團(深圳)有限公司
東莞市佳兆業房地產開發有限公司
可域酒店管理(深圳)有限公司
佳兆業商業集團有限公司
深圳市吉利隆實業有限公司
廣州金貿房地產開發有限公司
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司
深圳市桂芳園實業有限公司
四川天姿置業有限公司
惠州市金湖房地產有限公司
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司
東莞市盈盛房地產開發有限公司
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司
成都南興銀基房地產開發有限公司
豐隆集團有限公司
廣東佳兆業房地產開發有限公司
佳兆業集團有限公司
湖南佳兆業房地產開發有限公司
東莞市盈雁房地產開發有限公司
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司
成都佳兆業投資有限公司
深圳市泰建建築工程有限公司
惠州緯通房產有限公司
惠州燦榮房產有限公司
深圳市興沃爾房地產開發有限公司
東莞市盈泰房地產開發有限公司
成都市佳兆業商業經營管理有限公司
上海新灣投資發展有限公司
江陰市泰昌房地產開發有限公司
惠州市華盛投資有限公司
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司
博羅縣佳兆業置業有限公司
深圳市金沙灣大酒店有限公司

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易 (續)

(a) 關連人士名稱及關係 (續)

本集團的同系附屬公司 (續)

萬裕華投資諮詢(深圳)有限公司
惠州市佳兆業商業經營管理有限公司
北京佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業地產江陰有限公司
可域酒店置業管理江陰有限公司
佳兆業地產(遼寧)有限公司
深圳市天利安實業發展有限公司
江陰桂芳園房地產有限公司
寶吉工藝品(深圳)有限公司
廣州佳兆業投資諮詢有限公司
深圳市麗宇建築設計有限公司
深圳市佳兆業酒店管理有限公司
江陰水岸華府房地產開發有限公司
南充市佳兆業房地產有限公司
常州佳兆業房地產開發有限公司
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司
可域酒店置業管理(綏中)有限公司
株洲佳兆業置業有限公司
浙江伍豐置業有限公司
佳兆業置業(南充)有限公司
江陰金翠園房地產開發有限公司
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司
大連市佳兆業商業經營管理有限公司
佳兆業地產(本溪)有限公司
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司
珠海市佳兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業南華城市更新有限公司
八凱房地產開發(濰坊)有限公司
鞍山君匯上品房地產開發有限公司
萬瑞發地產(鞍山)有限公司
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司
佳兆業金融投資(深圳)有限公司
佳兆業地產(武漢)有限公司
佳兆業旅遊開發有限公司
佳兆業地產(綏中)有限公司
佳兆業東戴河房地產開發有限公司
佳兆業地產(遼陽)有限公司

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

鞍山佳兆業百貨有限公司
深圳市阪田佳兆業投資諮詢有限公司
鞍山佳兆業商業管理有限公司
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司
深圳嘉美軒餐飲有限公司
湖南明泰置業發展有限公司
濰坊佳兆業體育項目管理有限公司
深圳市悅峰投資有限公司
廣州市雅翔房地產開發有限公司
深圳市佳兆業國際物聯商貿城有限公司
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司
佳兆業地產(上海)有限公司
武漢市佳兆業投資有限公司
成都市鼎誠達房地產開發有限公司
佳兆業左博置業(深圳)有限公司
上海金灣兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業置業有限公司
江陰濱江雅園房地產開發有限公司
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司
重慶深聯投資有限公司
佳兆業國承置業(深圳)有限公司
佳兆業地產(丹東)有限公司
大連華普置業有限公司
上海嘉灣兆業房地產有限公司
佳兆業文化體育(深圳)有限公司
佳兆業新都置業(青島)有限公司
佳兆業房地產(杭州)有限公司
佳兆業歲行置業(深圳)有限公司
成都天佳置業有限公司
深圳市佳旺基房地產開發有限公司
深圳市寶安佳兆業置業發展有限公司
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司
廣州市佳宇房地產開發有限公司
廣州市佳瑞房地產開發有限公司
武漢市君匯房地產開發有限公司
東莞市御龍山房地產開發有限公司
上海贏灣兆業房地產有限公司
上海榮灣兆業房地產開發有限公司
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
上海誠灣兆業房地產有限公司

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易 (續)

(a) 關連人士名稱及關係 (續)

本集團的同系附屬公司 (續)

深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司
深圳市龍崗佳兆業置業發展有限公司
深圳市大鵬佳兆業置業發展有限公司
佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司
佳兆業地產南京有限公司
湖南達業房地產開發有限公司
重慶佳兆業房地產開發有限公司
惠州佳兆業影城有限公司
(前稱「惠州市凱獅影院管理服務有限公司」)
廣州市兆昌房地產開發有限公司
東莞市德塘埔房地產開發有限公司
東莞市兆德嶺房地產開發有限公司
惠東縣佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業上品房地產開發有限公司
成都錦城佳業房地產開發有限公司
佳兆業醫療投資(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業醫藥(深圳)有限公司」)
深圳市阿凡提電子商務有限公司
佳兆業科技產業(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業捷誠倉儲設備(深圳)有限公司」)
南京奧信房地產開發有限公司
佳兆業文化體育發展有限公司
上海青灣兆業房地產開發有限公司
武漢市佳兆業物流有限公司
成都市錦新瑞房地產開發有限公司
深圳冠洋房地產有限公司
佳兆業旅遊發展(深圳)有限公司
深圳市南嶺明光科技有限公司
深圳市傑領置業發展有限公司
佛山市佳兆業文化體育有限公司
惠州市佳兆業文化體育有限公司
深圳市足球俱樂部有限公司
深圳市傑領信息諮詢有限公司
深圳市佳坪城市更新有限公司
深圳市光明新區佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業體育產業(深圳)有限公司
深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司
武漢市海鼎置業有限責任公司
深圳市航運集團有限公司
深圳市鵬星船務有限公司
深圳市航總物業管理有限公司

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

深圳市藍騎士國際旅遊有限公司
深圳市南澳大酒店有限公司
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
紹興鴻佳置業有限公司
佛山市京粵投資有限公司
廣州國際玩具禮品城有限公司
珠海市佳駿投資有限公司
貴港市佳兆業文化體育有限公司
南通佳兆業文化體育有限公司
陝西佳兆業房地產有限公司
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司
湖南鼎誠達房地產開發有限公司
惠東縣佳昌置業有限公司
深圳市保利建業投資有限公司
深圳市航總上步港務有限公司
佳兆業正漢置業(深圳)有限公司
上海裕灣兆業房地產開發有限公司
衡陽恒基置業有限公司
蘇州市同佳房地產開發有限公司
成都佳瑞華房地產開發有限公司
重慶市新事通房地產開發有限公司
紹興明悅置業有限公司
綏中佳悅房地產開發有限公司
孝感佳悅電子科技有限公司
佳兆業創享域科技(成都)有限公司
青島佳科房地產開發有限公司
成都盛世鳳巢置業有限公司
大連世展房地產開發有限公司
佳兆業創享家科技(廣州)有限公司
重慶新兆鑫實業有限公司
深圳市龍飛紡織工業有限責任公司
樂捷電子產品(深圳)有限公司
深圳市佳兆業三順實業發展有限公司
華耀城(洛陽)實業有限公司
海南弘安實業有限公司
深圳市景佳城市更新有限公司
深圳市達盛通置業有限公司
佳兆業創享空間科技(深圳)有限公司
深圳三聯肯渡製藥股份有限公司
佳兆業創享域科技(深圳)有限責任公司
深圳市昊潤房地產有限公司

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易 (續)

(a) 關連人士名稱及關係 (續)

本集團的同系附屬公司 (續)

蘇州市佳源華府房地產開發有限公司
珠海浩輝商務服務有限公司
湖南永域置業有限公司
廣州佳兆業城市更新集團有限公司
廣州市佳兆業偉至房地產有限責任公司
廣州市兆輝房地產開發有限公司
興海茶業有限責任公司
佳兆業投資發展(廣州)有限公司
佛山佳兆業置業發展有限公司
佳兆業創享域科技(惠州)有限責任公司
杭州佳裕置業有限公司
佳兆業文化體育(深圳)有限公司
佳兆業文化場館管理(深圳)有限公司
佳兆業文體產業(佛山)有限公司
佳兆業房地產(杭州)有限公司
崇左市佳兆業體育文化發展有限公司
中山富澤房地產開發有限公司
中山富港房地產開發有限公司
中山市潤邦房地產開發有限公司
中山佳旭房地產開發有限公司
雲南佳兆業房地產開發有限公司
霸州市裕景軒房地產開發有限公司
南京佳兆業佳禦房地產開發有限公司
南京佳期房地產開發有限公司
寧波康正置業有限公司
深圳嘉美軒食品有限公司
上海佳兆業置業發展有限公司
上海創震科技有限責任公司
成都華冠可恒科技有限公司
成都錦熙晟榮房地產開發有限公司
張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司
武漢佳兆業文化體育有限公司
平谷諾信置業(大連)有限公司
一號倉材料(深圳)有限公司
深聯實業(深圳)有限公司
深圳佳兆業茶業有限公司
美加健康貿易(深圳)有限公司
佳兆業諾英教育(深圳)有限公司
廣州市佳兆業超級市場有限公司
佳兆業旅遊發展(惠州)有限公司
惠州市佳尚投資有限公司

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

惠州知春裡置業有限公司
中山市佳邦房地產開發有限公司
中山市兆元房地產開發有限公司
中山市兆景房地產開發有限公司
深圳市佳兆業新秀城市更新有限公司
深圳市祺佑佳兆業實業發展有限公司
深圳市嘉佑芳春實業發展有限公司
深圳市嘉佑金楓實業發展有限公司
深圳市新安佳兆業房地產開發有限公司
深圳市光明佳兆業置業發展有限公司
深圳市公明佳兆業置業發展有限公司
佳兆業文體集團(深圳)有限公司
佳兆業人工智慧創新科技(深圳)有限公司
深圳市萬運通房地產開發有限公司
重慶琨洲潤置業發展有限公司
廣州市景晟房地產開發有限公司
東莞市兆德嶺房地產開發有限公司
深圳市寶安佳兆業置業發展有限公司
佳兆業地產(武漢)有限公司
深圳市佳兆業超級市場有限公司
佛山市南海區宇佳房地產開發有限公司
深圳市星越物業管理有限責任公司
廣州市融信房地產開發有限公司
河源市理通投資諮詢有限公司
鞍山佳兆業影城有限公司
海南佳兆業實業集團有限公司
清遠德倫置業有限公司
石家莊桂澤業房地產開發有限公司
深圳市展昇投資有限公司
深圳市春榆信息諮詢有限公司
北京海力保險經紀有限公司
惠東縣兆昌實業發展有限公司
廣州市佳兆業專業市場管理有限公司
廣州市匯德豐專業市場管理有限公司
深圳市佳兆業城中佳畫發展有限公司
創享界商務服務(深圳)有限公司
佳兆業科技產業(孝感)有限公司
廣州摩思文化發展有限公司
樂火文化體育發展有限公司
惠州市佳兆業萬瑞置業有限公司
佳兆業文化傳媒有限公司
佳兆業金融集團有限公司

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易 (續)

(a) 關連人士名稱及關係 (續)

最終控股公司的聯營公司

深圳深信金融控股有限公司
 深圳深信金融服務有限公司
 深圳深信財富管理有限公司
 深圳市深信資本管理有限公司
 佛山市順德區理想城地產有限公司

同系附屬公司的合營企業

惠州市愷樂居置業有限公司
 深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司
 湖南湘永房地產開發有限公司
 新鄉市佳兆業房地產開發有限公司
 廣州南天商業大廣場建設發展有限公司
 深圳市銘揚佳兆業實業發展有限公司
 深圳市寶安佳兆業房地產開發有限公司
 廣州市小坪房地產開發有限公司
 金兆佳置業(武漢)有限公司
 創佳寓科技(深圳)有限公司
 重慶市仁有置業有限公司
 深圳市佳賢置業發展有限公司

(b) 主要管理層薪酬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,842	5,694
退休計劃供款	577	550
以股權結算股份支付的開支	6,106	2,224
	13,525	8,468

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士的交易

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供物業管理服務			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)	54,553	69,199
同系附屬公司的合營企業	(i)、(iii)	2,492	—
最終控股公司的聯營公司	(i)、(iii)	466	—
提供交付前及顧問服務			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)	359,130	324,058
最終控股公司的聯營公司	(i)、(iii)	23,198	438
同系附屬公司的合營企業	(i)、(iii)	28,077	9,063
提供社區增值及智能解決方案服務			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)、(v)	75,584	46,487
最終控股公司的聯營公司	(i)、(iii)	3,683	48
同系附屬公司的合營企業	(i)、(iii)	2,833	1,822
利息收入			
本集團的同系附屬公司	(ii)、(iv)	—	12,723
租賃開支			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)	41,907	43,478
最終控股公司的聯營公司	(i)、(iii)	437	—
員工福利開支			
本集團的同系附屬公司	(iv)	1,127	1,813

附註：

- (i) 物業管理收入、交付前及顧問服務收入、智能解決方案服務及停車場及辦公室租金開支按照各合約費率收取。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度應收同系附屬公司款項的利息收入乃按實際年利率5.679%(2017年：5.679%)收取。
- (iii) 除有關提供社區增值服務的關連人士交易(其獲豁免披露)人民幣83,000元(2018年：人民幣432,000元)外，該等關連人士交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及/或獨立非執行董事批准(倘適用)規定。
- (iv) 該等關連人士交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。然而，該等交易豁免遵守上市規則第14A章項下的披露、申報、年度審閱、公告及/或獨立非執行董事批准規定，乃由於該等交易按一般商業條款或更佳條款進行，且並無根據上市規則第14A.90條由本集團資產作抵押。
- (v) 於2020年3月6日，佳兆業控股全資附屬公司深圳市春榆信息諮詢有限公司(「深圳春榆」)與深圳齊家訂立注資協議，內容有關深圳春榆向深圳齊家注資人民幣8,327,000元(「注資」)。注資完成後，深圳齊家將不再為本公司附屬公司，而其交易將不再合併入賬至本集團綜合財務報表。就2019年12月31日，與提供社區增值服務有關的關連人士交易金額為人民幣18,381,000元以及有關服務於注資後應不構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

綜合財務報表附註

36. 重大非現金交易

本集團訂立下列非現金投資及融資活動，其並未在綜合現金流量表反映：

於截至2019年12月31日止年度，本集團訂立添置使用權資產及租賃負債的若干租約，金額為人民幣6,209,000元，已於租賃開始日期確認。

37. 報告日期後事項

- i) 於2020年3月6日，佳兆業控股的全資附屬公司深圳春榆與深圳齊家訂立注資協議，內容有關由深圳春榆向深圳齊家注資人民幣8,327,000元。注資完成後，本集團持有的深圳齊家股權將由約92.26%減少至約45.20%。深圳齊家將不再為本公司之附屬公司，其業績亦將不再綜合入賬至本集團綜合財務報表。根據上市規則第14.29條，注資構成本公司的視作出售。
- ii) 2020年初爆發2019冠狀病毒疫情（「2019冠狀病毒疫情」）後，國家實行了系列預防及控制措施，包括延長全國農曆新年假期、延後部分地區農曆新年假期後復工時間、對外遊人士及交通安排實施若干限制及控制、居民檢疫、提高工廠及辦公室衛生防疫要求、鼓勵社交隔離等。鑑於2019冠狀病毒疫情帶來的負面影響，加強衛生及防疫規定可能會導致提供物業管理服務的成本增加，對物業發展活動及社區活動不同程度的限控導致增值服務及智能解決方案服務收益減少。本集團尚未能量化上述因2019冠狀病毒疫情導致的影響。然而，本集團將密切留意2019冠狀病毒疫情的發展及影響，並將繼續進行有關評估及採取適當措施。

除上文及本報告其他地方所披露事項外，本集團於報告日期後並無重大事項。

38. 比較數字

財務報表中若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

五年財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	478,028	539,107	669,159	895,768	1,261,909
直接經營開支	(312,795)	(377,080)	(464,873)	(618,730)	(883,498)
毛利	165,233	162,027	204,286	277,038	378,411
其他(虧損)及收益淨額	233	(4,208)	1,253	(7,880)	(4,241)
銷售及市場推廣開支	(793)	(2,379)	(4,763)	(5,160)	(9,172)
行政開支	(75,636)	(69,781)	(102,309)	(152,188)	(155,850)
經營溢利	89,037	85,659	98,467	111,810	209,148
於聯營公司之投資減值虧損	(5,102)	(2,141)	(597)	–	–
應佔聯營公司業績	(2,759)	(2,157)	(1,949)	–	–
按公平值經損益入賬的金融資產公平 值虧損	–	–	–	–	(2,089)
融資收入/(開支)淨額	–	–	196	(1,175)	3,235
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117	110,635	210,294
所得稅開支	(23,456)	(23,247)	(24,676)	(57,125)	(43,225)
年內溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441	53,510	167,069
以下人士應佔溢利及全面收益總額：					
本公司擁有人	57,720	58,114	71,441	54,056	163,898
非控股權益	–	–	–	(546)	3,171
	57,720	58,114	71,441	53,510	167,069
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股 人民幣元列示)					
基本及攤薄			0.69	0.50	1.17

五年財務概要

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產					
非流動資產	15,896	11,099	23,522	23,319	140,717
流動資產	524,844	1,179,476	1,168,052	1,030,942	1,152,867
資產總額	540,740	1,190,575	1,191,574	1,054,261	1,293,584
權益及負債					
權益總額	174,635	232,820	305,461	506,170	688,848
非流動負債	3,178	329,438	7,912	25,126	25,890
流動負債	362,927	628,317	878,201	522,965	578,846
負債總額	366,105	957,755	886,113	548,091	604,736
權益及負債總額	540,740	1,190,575	1,191,574	1,054,261	1,293,584



佳兆業美好集團有限公司
KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

Room 1901, 19/F, Lee Garden One
33 Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
香港銅鑼灣希慎道 33 號利園一期 19 樓 1901 室

www.jzywy.com