



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號:1638

2020

可持續發展報告

Sustainability Report

Kaisa

目錄

管理層寄語	4	05 透明溝通	26	09 關愛員工	62
有關本報告	6	持份者溝通	28	權利與福利	64
01 關於我們	10	重要性評估	30	培訓與發展	67
集團簡介	10	06 社區營造	32	健康與安全	69
集團理念	11	服務城市 社區再造	34	10 可持續金融債券分配	72
02 可持續發展之路	12	綜合佈局 科技創新	37	債券所得款項的分配	74
可持續發展策略	14	熱心公益 推動福祉	41	項目資訊匯報	75
可持續發展金融	15	07 環境友好	44	可持續發展債券的效益及分配 報告的獨立有限鑒證報告	82
03 年度 ESG 工作回顧	16	綠色科技 智慧建築	46	11 關鍵績效指標概覽	84
主要 ESG 獎項與嘉許	18	綠色施工 保育生態	49	附錄一 本集團於本 報告期內遵守的 重大法律法規	93
亮點績效	19	綠色營運 厲行節約	52	選定關鍵績效指標的 獨立有限鑒證報告	96
04 抗擊疫情 積極應對	20	08 攜手共進	54	聯交所 ESG 報告指引索引	98
疫情救援	22	完善供應管理	56		
營運復工	23	堅守品質初心	57		
		盡心客戶維護	58		
		堅持廉潔奉公	60		

管理層寄語

本報告是佳兆業第一份獨立發布的可持續發展報告，報告鮮活生動地記錄了2020年我們在可持續發展道路上的點滴進步，全面客觀地呈現了我們對可持續發展的承諾與行動。我們希望通過此份報告，加深與各持份者的溝通，不斷提升我們的可持續發展管理水平。

2020年是我國「十三五」規劃的收官之年，是謀劃「十四五」時期發展的關鍵之年。2020年也是極不平凡的一年，全國上下在抗擊新冠肺炎疫情的鬥爭中不畏艱險，眾志成城。值此新舊交替之際，面對錯綜複雜的內外部形勢，佳兆業始終秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值，圍繞改善民生、城市運營、產業服務、低碳環保等國家經濟社會發展大局，致力實現企業效益、社會效益和環境效益的協調可持續發展。

策略落地，成果初顯。 2020年，我們訂立了佳兆業可持續發展策略，貫徹落實「通過城市更新提升社區發展」及「減少對環境的負面影響」兩條主線，融合聯合國可持續發展目標，在推動社會、經濟發展及提升城市價值的同時，積極開發綠色建築項目以減少對環境的影響。我們將可持續發展策略融入日常運營管理，積極參與外部ESG論壇及投資者交流活動，獲得多個ESG獎項及認可，ESG評級結果獲得顯著提升，所發行的可持續發展債券獲評《財資》雜誌(The Asset)「2020年最佳可持續發展債券」。我們於可持續發展領域做出的努力和成效獲得境內外多家主流媒體的關注和報道。

同舟共濟，全力防控疫情。 2020年伊始，新冠肺炎疫情的爆發牽動人心。全集團上下迅速響應，認真落實國家部署，確保科學防疫、有序復工。我們始終牢記「人民利益高於一切」，第一時間通過捐款、捐物等方式支援抗疫一線。我們積極發揮業務優勢，為社區防疫提供安全保障，為民生保駕護航，並通過減租與全體租戶、商戶共克時艱。我們心繫困難群眾，捐贈防疫物資和設施，助力定點扶貧地區疫情防控和宣傳工作。

銳意進取，佈局可持續金融。 2020年，我們參照國際公認的可持續金融相關準則制定了內房企業中首份《可持續發展融資框架》，並獲得獨立評級機構Sustainalytics出具的《可持續發展融資框架第三方意見書》。我們亦成立了負責甄選合資格綠色和/或社會項目的可持續金融工作組。在該框架的指引下，2020年我們先後發行了總額6億美元的可持續發展優先票據，成為亞太區首家發行可持續發展優先票據的地產商。融資所得款項將用於發展綠色建築項目以及保障房及公建配套項目，持續創造環境和社會效益。佳兆業的可持續發展表現亦受到國際機構的高度關注，本集團於MSCI最新ESG評估中的評級獲上調至「BB」級，以及在Sustainalytics ESG評級中獲得18.7分的低風險評分，彰顯了國際權威機構對我們可持續發展成果的充分肯定。

厚積薄發，引領城市更新。 作為大灣區城市更新產業先行者，我們緊跟中國城市化進程不斷演變升級的步伐，不斷發揮自身優勢，推進城市結構更新並努力實現城市和社區的可持續發展。在城中村、舊工業區、舊商業區以及舊住宅區的改造過程中，我們積極響應政策規劃和民生訴求，因地制宜建造面向社會公眾的教育、醫療、文化體育等公共服務設施，以及面向中低收入住房困難家庭的限定價格或租金的保障型住房，提升項目社會價值，實現城市更新、多方獲益的格局。

堅守匠心，深耕綠色建築。 作為紮根大灣區的地產開發商，我們積極響應《深化粵港澳合作推進大灣區建設框架協議》中提出的「生態優先，綠色發展」合作原則，致力於建造高質量、高星級、以人為本的健康建築和綠色生態城區規劃，助力打造生態宜居的世界級灣區。2020年，本集團旗下新增11個綠色建築認證項目，共完成綠色建築認證面積233.89萬平方米，較2019年增加139.35%。自我們憑藉深圳佳兆業金融科技中心項目首次獲得美國綠色建築協會LEED金級認證後，2020年，我們的上海佳兆業金融中心項目再次獲得該項權威認證。

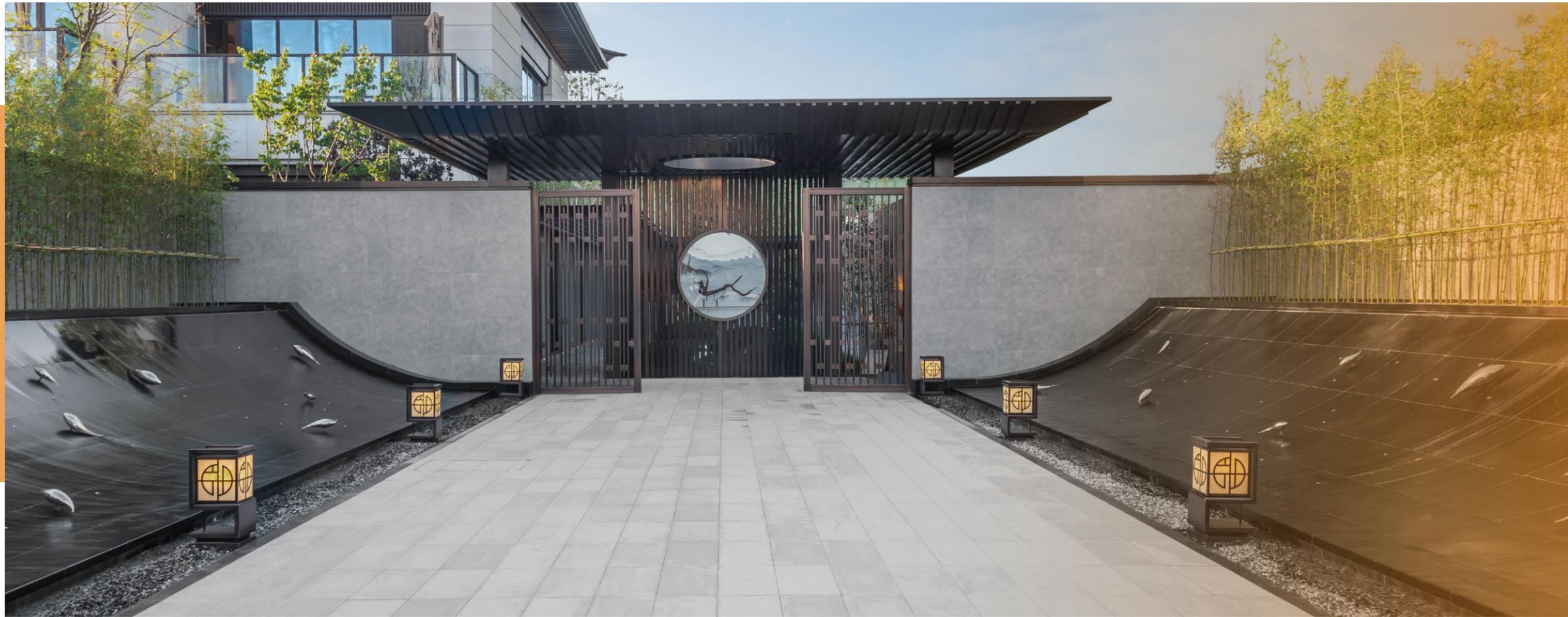
展望未來，佳兆業定將銘記初心，把握時代機遇，與持份者攜手為社會和環境創造更大價值。可持續發展大有可為，我們將以「社區建設構建新格局、可持續金融實現新跨越、城市更新呈現新氣象、綠色建築取得新突破」為目標，披荊斬棘，奮勇前進。

主席

郭英成

2021年3月31日

有關本報告



報告簡介

佳兆業集團控股有限公司（「本公司」、「佳兆業」或「我們」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）發布的《環境、社會及管治報告》（「本報告」或「ESG 報告」）旨在公開透明地向各持份者披露本集團過去一年於環境、社會及管治（「ESG」）方面的表現，以回應各持份者對於本公司可持續發展的關注與期望，及讓各持份者更好地了解本公司可持續發展的理念、行動及相關績效等。

本公司董事會確保本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

本報告以繁體中文及英文進行編制，如有任何歧義，請以繁體中文版本為準。

► 報告時間範圍

本報告的匯報時間範圍為 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期間（「本報告期」），與本公司財政年度一致。除非特殊說明，本報告主要描述本公司於本報告期內在環境、社會及可持續發展工作方面的具體政策與表現。由於涉及連續性及可比性，本報告中部分信息內容將根據需要做適當延伸。

► 報告組織範圍

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、措施及績效。其中，本報告披露的環境關鍵績效指標涵蓋所選定的 20 家核心職能公司，包括其項目部辦公區域、物業管理區域、營銷部銷售中心；核心職能公司定義為本報告期內本集團收入排名前 20 的附屬公司。環境關鍵績效指標的報告組織範圍界定方法與過往保持一致，社會關鍵績效指標則涵蓋集團整體業務範圍。

► 報告編制依據

本報告依循香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄二十七載列的最新《環境、社會及管治報告指引》所編製；並遵循其中有關「重要性」、「量化」及「一致性」的匯報原則：

匯報原則	本公司的回應
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，發行人就應作出匯報。	本報告已詳盡披露持份者參與流程、重要性評估流程、重要性矩陣；並列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，及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，有關匯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，並對計算排放量和能源耗用所採用的標準、方法、假設或計算工具，以及所使用的轉換因素的來源進行披露。
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。	<p>本報告中所載指標盡量採用與過去一致的披露統計方法。</p> <p>在報告準備期間，我們識別出更能反映出實際情況的環境關鍵績效指標的量化方法，因此作出了改動；我們也依據香港聯交所《如何編備環境、社會及管治報告》附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引對部分社會關鍵績效指標的量化方法進行了改動。</p> <p>有關量化方法的改動的詳細信息，請參考「關鍵績效指標概覽」章節。</p>

► 報告審驗

本報告所載部分數據及資料經由致同瑞典會計師事務所獨立驗證，確保其準確性和可信性。詳情請參閱本報告附錄所載的獨立有限鑒證報告。

► 報告指代說明

在本報告內，除文義另有所指外，下列詞匯應具有以下含義：

「本公司」、「佳兆業」或「我們」	指	佳兆業集團控股有限公司
「本集團」	指	佳兆業集團控股有限公司及其附屬公司
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本報告」	指	本公司《2020 年度環境、社會及管治報告》
「ESG」	指	環境、社會及管治
「本報告期」	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司
「佳兆業城市更新集團」	指	佳兆業城市更新集團控股有限公司
「佳兆業美好」	指	佳兆業美好集團有限公司
「佳科智能」	指	佳兆業美好集團有限公司旗下「深圳市佳科智能工程有限公司」
「佳兆業商業集團」	指	佳兆業商業集團有限公司
「佳兆業科創集團」	指	由佳兆業創享空間（深圳）有限公司和佳兆業科技產業（深圳）有限公司合併而成
「佳兆業海南集團」	指	海南佳兆業實業集團有限公司
「佳兆業文體科技集團」	指	佳兆業文體科技集團（深圳）有限公司
「佳兆業樂火」	指	佳兆業文體科技集團旗下的樂火文化體育發展有限公司
「佳兆業公益基金會」	指	深圳市佳兆業公益基金會
「佳兆業酒店集團」	指	深圳市佳兆業酒店管理有限公司
「嘉美軒」	指	嘉美軒飲食集團有限公司
「新冠肺炎疫情」	指	新型冠狀病毒肺炎疫情

► 報告獲取方式

本報告提供電子版本以方便讀者閱讀。電子版本可在本公司網站、香港交易所披露易網站（https://www.hkexnews.hk/index_c.htm）查閱和下載。若您對報告及本公司有關可持續發展事宜有任何疑問、意見、反饋或建議，請電郵至 IR1638@kaisagroup.com 與本公司聯繫或登錄本公司網站（<https://www.kaisagroup.com/Investor/Information.aspx>）提交您的寶貴意見。

01

關於我們

集團簡介

佳兆業集團控股有限公司，成立於 1999 年，總部位於香港，2009 年 12 月在香港聯交所上市，股票代碼：1638.HK。

佳兆業是中國大型綜合性投資集團，旗下擁有 20 多家集團及專業公司，分公司超 100 家，員工數約 17,000 人，總資產約 3,100 億元人民幣。佳兆業在全球擁有佳兆業集團控股 (1638.HK)、佳兆業美好集團 (2168.HK)、佳兆業健康集團 (00876.HK)、佳雲科技 (300242.SZ)、南太地產 (NYSE: NTP)、雙林生物 (000403.SZ) 6 大上市平台。目前，佳兆業業務已覆蓋粵港澳大灣區、京津冀協同發展區域、長江經濟帶等主要經濟區域，進駐全國逾 50 個重要城市，業務涵蓋綜合開發、城市更新、健康醫療、旅遊產業、文體科技、物業管理、航海運輸、商業運營、餐飲管理、酒店運營、科創產業、足球俱樂部、國際教育等 20 多個產業領域。

佳兆業實施「地產 + 城市更新 + 產業」三駕馬車的發展戰略，位列「2021 中國房地產百強企業第 24 位」，2019-2021 蟬聯「中國房地產城市更新優秀企業第一名」。佳兆業始終站在城市綜合產業運營者的高度，以「專業、創新、價值、責任」為企業核心價值觀，以遠見全球的視野，以矢志不移的創新精神，從集約智能、綠色低碳、品質服務等多重角度關注中國城市化的發展，在推動產業升級，促進城市發展、提升城市價值等方面做出了積極貢獻。

22 年來，佳兆業始終將社會責任視為己任，在扶貧、濟困、教育、醫療、環保、抗擊疫情等公益慈善領域資助項目逾 80 個，累計金額逾 16 億元人民幣，逐步構建起完善的「三金一會」公益平台（佳兆業公益基金會、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金），並通過常態化、制度化、標準化的運作機制不斷推動公益事業前行。



集團理念

佳兆業始終以

「專業、創新、價值、責任」

為企業核心價值觀：

- 對專業能力和核心競爭力的不懈追求，是企業保持行業領先的關鍵；
- 對產品理念、業務模式和管理方法的不斷創新，是企業持續發展的動力源泉；
- 為客戶、員工、合作夥伴、股東和社會不斷創造價值，是企業實現自我價值的途徑；
- 員工將工作視為事業，為本公司主動承擔責任；
- 本公司將事業視作企業公民的使命，為國家和社會肩負起各類責任。



02 可持續發展之路

佳兆業深刻明白可持續發展對於企業和社會的重要性，也了解越來越多投資者對於 ESG 投資的認可。本集團時刻謹記作為企業公民的社會及環境責任，長期以來一直十分重視可持續發展，將可持續發展理念溶於集團發展血液中，並建立明確的可持續發展管治體系，為所有持份者創造價值。

我們以致力成為負責任的企業公民為目標，透過履行保護環境責任和推動貢獻社會項目，積極管理營運對環境和社會所帶來的影響，以行動締造一個和諧共融的社區，並為其各個持份者、整個社會及環境創造長遠利益及價值，共同構建可持續的未來。

本集團董事會負責領導和指導本集團的 ESG 政策，並持續與管理層共同識別、評估和解決 ESG 相關事宜。我們制定了「可持續發展策略」，一方面通過城市更新實踐本地社區發展，提升土地使用率及完善公共配套設施；另一方面增加綠色環保項目投資，從而減少營運對氣候和環境帶來的負面影響。我們的「可持續發展策略」支持聯合國可持續發展目標的其中八項。



於本報告期內，

本集團基於重要性評估的結果擬定了以下的長期目標：

● 推動綠色建築的發展，強化綠色營運的實踐



● 重視員工的職業健康保障、職業發展培養、員工福利提升



可持續發展策略

佳兆業的「可持續發展策略」從兩條主線、九個範疇支持八項聯合國可持續發展目標：



► 減少對環境的負面影響

佳兆業重視並積極推行綠色建築發展，致力減少從建築設計至建築運行過程中所產生的環境影響。在項目開發前期，本集團委託專業單位對建造場地周邊環境、生態等方面進行評估，並制定詳細的水土保持方案。另外，於施工過程中，本集團在符合工程設計要求的情況下優先選用節能環保材料，並採用先進環保的施工設備及技術。此外，本集團大力推廣精裝修的交付模式，致力減少二次裝修對環境造成的污染。

於本報告期內，本集團完成了 11 個綠色建築項目，共完成綠色建築認證面積 233.89 萬平方米，較 2019 年增加 139.35%。

► 通過城市更新提升社區發展

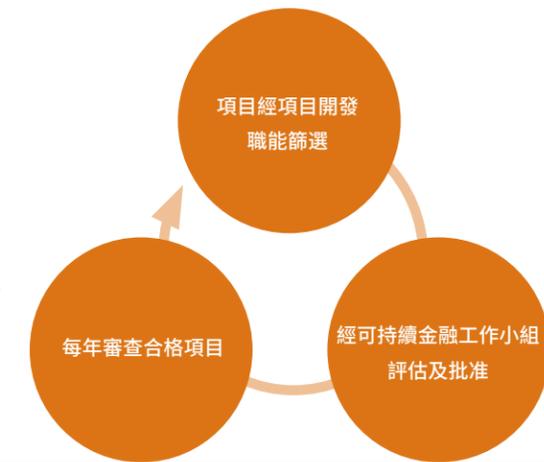
本集團深耕城市更新業務，積極參與中國城市化發展運營，推動城市產業升級及提升城市價值。在針對城中村、舊工業區、舊商業區以及舊住宅區的改造過程中，本集團致力於提供優質的公共交通、市政道路、公共公園、社區衛生中心、公共文化體育設施、公立學校等基礎設施，按照《深圳市城市更新辦法實施細則》中的要求確保基礎設施佔地面積至少 3,000 平方米，或至少佔每個城市更新項目面積的 15%，切實保證當地居民的利益。本集團也致力建設、翻新和維護保障性住房項目，把每個城市更新項目住宅總建築面積的 15-20% 規劃為保障房，為當地困難群眾提供廉價住房。

可持續發展金融

於本報告期內，我們首次嘗試採用可持續金融，支持本集團業務發展，並為社會創造長遠利益。

► 可持續金融工作小組

為甄選合資格的綠色和 / 或社會項目，本集團成立了佳兆業可持續金融工作小組（下稱「可持續金融工作小組」），成員包括來自項目開發、可持續發展、財務、法務以及投資者關係職能相關的工作人員。入圍項目名單將由項目開發職能部門提供，然後交至可持續金融工作小組根據內部規定進行審核與批准。可持續金融工作小組亦會每年對已入圍項目進行複查，並移除不再合資格的項目。



► 可持續發展債券

為實現佳兆業可持續發展理念，以綠色金融為槓桿推進可持續發展進程，本集團於 2020 年 7 月訂立了《可持續發展融資框架》（下稱「框架」），並獲得獨立評級機構 Sustainalytics 出具《可持續發展融資框架第二方意見書》。該框架參照了國際資本市場協會（ICMA）制定的《綠色債券原則》、《社會責任債券原則》、《可持續發展債券原則》、亞太區貸款市場公會（LMA）頒布的《綠色貸款原則》的四大核心元素和建議，適用於債券、貸款以及其他融資產品。所有可持續融資所得款項淨額將專用於為新增或現有符合框架所定義的合資格綠色和 / 或社會項目提供部分或全額的融資或再融資。

在框架下，本集團於 2020 年 9 月 30 日發行了 2 億美元的優先永續資本證券，並於 2020 年 12 月 8 日及 2020 年 12 月 23 日發行合計 4 億美元可持續發展優先票據，成為亞太區首家發行可持續發展優先票據的地產商，並於著名國際資產管理及投資雜誌 The Asset (財資) 舉辦的「Triple A Sustainable Capital Markets Regional Awards」中，獲評選為「Best Sustainability Bond 2020 (2020 年最佳可持續發展債券)」。

03

年度 ESG 工作回顧

佳兆業一直致力推動可持續發展，2020 年多次收穫市場認可，於多項具代表性的可持續發展指標評級中提升其表現，同時獲得不同的 ESG 獎項，更受邀參加多家機構舉辦的 ESG 活動。



佳兆業訂立了內房企業中首份《可持續發展融資框架》，並獲得獨立評級機構 Sustainalytics 針對框架出具的《可持續發展融資框架第二方意見書》作為可持續融資認證，表明了本集團於該領域持續深化發展的決心。

全球著名指數編制公司明晟公司（「MSCI」）發布了佳兆業最新 ESG 評級報告，將本集團 ESG 評級由「B」上調至「BB」，位列恒生指數內房股領先水準，反映了 MSCI 對我們 ESG 卓越表現的認可。本集團在是次 ESG 評級中在廉政監察、產品管理、人才發展等公司治理層面都獲得「低風險」評分，體現了機構對集團企業管治策略的認可，更反映了展現出本集團在貢獻社會的同時，對內部體系的良好監察管理，致力與國家共同實現可持續發展的決心。

全球領先環境、社會與企業管治（ESG）評級及研究公司 Sustainalytics 發布了佳兆業最新 ESG 評級報告，本集團獲得 18.7 分的低風險評分，處於「低風險」水平。該評分在亞太區地產開發商中位列第一，充分體現了本集團在 ESG 方面的卓越表現。

在「2020 年廣東省扶貧濟困日活動」中，佳兆業再度捐款 1.73 億元人民幣，全面用於廣東省脫貧攻堅戰，是近四年來累計捐贈金額最大的廣東企業之一。本集團已經連續十年積極參與廣東省扶貧濟困日活動，憑藉在精準扶貧工作中的卓越貢獻，廣東省扶貧開發領導小組授予佳兆業「廣東省扶貧濟困日活動 10 周年突出貢獻愛心企業」榮譽稱號，對我們一直以來的扶貧濟困工作予以充分肯定。本集團執行董事郭曉群、行政及人力資源部總經理郭曉亭於報告期內分別獲聘為廣東省慈善總會榮譽會長及深圳市龍崗區慈善會榮譽會長，以上職銜是對郭曉群先生及郭曉亭女士長期以來積極投身慈善事業的認可，更是對佳兆業多年來在公益慈善領域所做貢獻的充分肯定。

截至報告期末，佳兆業推動落地各類扶貧項目共計 107 個，幫扶廣東、廣西、青海等省共 15 個縣區、40 多個貧困村，項目惠及貧困村人口 8.2 萬人。

佳兆業於報告期內向香港科技大學捐贈港幣 2 億元，設立聯合研究院支持科研及教育事業。

2020 年疫情之下，佳兆業義工隊在香港開展多次義工活動，為社會送去溫暖，全年總服務時數超過 1,000 小時。

佳兆業正式獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」公司認證，體現了香港社會對本集團在關懷社會及履行企業公民社會責任方面出色表現的充分肯定。

伴隨著本集團規模創新高、盈利能力全面提升、城市公共服務商戰略持續推進，佳兆業在綜合實力、專業領域、社會責任等多個維度核心競爭力不斷提升，接連榮獲行業及社會公眾的認可與嘉獎。本集團於報告期內累計收穫 132 個獎項高居行業榜首，奪得「2020 年中國地產行業拿獎之冠」，品牌影響力再創新高。

佳兆業於年內參加了 BarclaysESG 固定收益企業日，與投資者就 ESG 相關議題進行討論及交流。

香港權威財經媒體《信報》對佳兆業如何將業務發展與 ESG 完美結合進行深度研究，在《信報》網站首頁刊載佳兆業 ESG 專題系列報道共三期，反響熱烈。

主要 ESG 獎項與嘉許

ESG 相關獎項名稱	評選機構
2020 環境、社會和企業管治大獎 - 鈦金獎	《財資》
2020 年最佳可持續發展債券	《財資》
最佳投資者關係團隊	《財資》
ESG 領先企業大獎 2020	《彭博商業週刊 / 中文版》
年度上市企業 2020	《彭博商業週刊 / 中文版》
2020 中國企業 ESG 最佳案例獎	海報業集團、財聯社
2020 中國企業 ESG 「金責獎」- 最佳責任進取獎	新浪財經
2020 房地產上市公司 ESG 領先企業	和訊網
2020 房地產企業財務風控榜樣	和訊網
大中華區最佳上市公司 2020 - 年度最佳 IR 團隊	《格隆匯》
新財富最佳 IR 港股公司	《新財富》
最佳投資者關係上市公司	鳳凰網財經、鳳凰網港股
2020 中國房地產精準扶貧先鋒獎	廣東時代傳媒集團
2020 年度廣東省房地產精準扶貧突出貢獻企業	廣東房協
2020 中國年度影響力僱主	觀點地產機構
2020 中國房地產最佳僱主企業	億翰智庫、可研智庫
2020 年度扶貧企業	人民日報社《國際金融報》
2020 年度社會責任貢獻獎	《中國經營報》
廣東省扶貧濟困日活動 10 周年突出貢獻愛心企業	廣東省扶貧開發領導小組
2019-2020 中國房地產年度扶貧標杆企業	中國指數研究院、中國房地產 TOP10 研究組
助力民族地區高質量發展愛心企業	廣東省扶貧開發辦公室、廣東省民族宗教事務委員會
2020 年中國房企最佳治理獎	樂居財經
「受尊崇企業」	《機構投資者》
2020 年中國地產城市更新創新力 20 強 TOP1	時代傳媒集團
2020 中國房地產企業城市更新綜合實力 30 強第 1 位	中國房地產報
2020 中國房地產開發企業 500 強第 30 位	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2020 中國房地產城市更新領先品牌 TOP1	中國指數研究院、中國房地產 TOP10 研究組
2020 年度財務穩健標杆企業	中國經營報
2020 中國上市房企綜合實力百強第 20 位	億翰智庫
2020 中國房企品牌價值 TOP14	億翰智庫
2020 中國房企綜合實力 TOP22	億翰智庫
深圳特區 40 周年最受尊敬 40 家企業	證券時報
深圳特區 40 周年最受尊敬 40 家企業人物 - 郭英成	證券時報

亮點績效

企業 效益	可持續發展金融 <ul style="list-style-type: none"> 發行了 2 億美元的優先永續資本證券 發行合計 4 億美元可持續發展優先票據 於本報告中附上本集團首份可持續發展融資報告¹。 	ESG 績效評估 <ul style="list-style-type: none"> MSCI ESG 評級從「B」上調至「BB」 Sustainalytics ESG 評級為「低風險」- 18.7 分 	
	社群福祉 <ul style="list-style-type: none"> 在過去三年，本集團的城市更新項目共建造超過 10 家社區衛生服務中心及超過 10 所公立學校。 	社區活化 <ul style="list-style-type: none"> 自成立以來，佳兆業已累計完成 30 多個城市更新項目，涉及城市更新和土地整備、利益統籌，涵蓋舊城鎮、舊村莊、舊廠房、爛尾樓改造等眾多領域。 	慈善愛舉 <ul style="list-style-type: none"> 在「2020 年廣東省扶貧濟困日活動」中，佳兆業再度捐款 1.73 億元人民幣，是近四年來累計捐贈金額最大的廣東企業之一。
環境 友好	綠色建築及營運管理 <ul style="list-style-type: none"> 於本報告期內，本集團獲綠色建築認證的項目共 11 個，認證面積達 233.89 萬平方米。 除綠色建築外，本集團也積極開發海綿城市相關的項目，助力分配水資源及應付水災問題。 		
	建立夥伴關係 <ul style="list-style-type: none"> 本集團舉辦一年一度的優秀合作夥伴峰會，此次峰會以「聚力致遠，共贏未來」為主題，匯聚了來自全國 200 多家優秀合作夥伴。在峰會上，本集團表彰了本報告期內為我們作出傑出貢獻的戰略供應商，致力以開放的心態打造合作平台。 	科技孵化 <ul style="list-style-type: none"> 佳兆業主要以旗下佳兆業科創集團的「KMAX 夢佳速」為其創新高科技孵化平台，重點推動人工智能、物聯網、大數據等領域的創新創業項目孵化。 於本報告期內，「KMAX 夢佳速」的入駐企業合計 433 個，科技類（人工智能、電子信息、IT 互聯網等）佔 60%。 	
業務 夥伴	以人為本 <ul style="list-style-type: none"> 本集團憑藉優異的人力資源管理能力以及創新的管理模式，榮獲「2020 中國房地產最佳僱主企業」，突顯外部機構對於本集團在人才資源管理及組織管理方面的高度認可。 		
	關愛員工 <ul style="list-style-type: none"> 受訓僱員百分比：100% 每名僱員完成受訓的平均時數：18.30 小時 	多元文化共融 <ul style="list-style-type: none"> 男女僱員數量比例（女性對比男性）：1:2 	

¹ 詳情請見「可持續金融債券分配」章節。

04

抗擊疫情 積極應對

2020年新年伊始，新冠肺炎疫情悄然蔓延，牽動人心。佳兆業迅速響應國家和各級政府的疫情防控要求，主動作為，恪盡己責保障公眾健康，踐行企業社會責任。除緊急調動資金和物資直接救援疫情外，本集團亦在營運範圍內全力參與疫情抗擊及防護，積極了解各持份者在此時期的實際需要，與業主、租戶、顧客、合作夥伴等守望相助，共度時艱。

疫情救援

► 捐款

佳兆業向武漢市慈善總會和孝感市慈善總會捐贈合計 1,000 萬元，亦向江蘇泰州市姜堰區慈善協會捐贈 30 萬元，幫助抗擊新冠肺炎疫情。

► 民生保障

對於社區的民生和物資支持，佳兆業也在行動：

- 本集團分別向湖北武漢市 11 家醫院捐贈 5,000 套防護服、湖北孝感市臨空經濟區管理委員會捐贈 2.5 噸消毒液，以全力支援各地抗疫工作。
- 佳兆業美好在所覆蓋社區進行全面消毒，主動為隔離業主採購日常生活物資、清運垃圾，為社區防疫提供安全保障。
- 佳兆業商業集團旗下商業超市等民生行業堅持正常營業，確保廣大市民生活有序。
- 佳兆業海南集團購買 10 萬斤蔬菜，貨物從海南三亞出發，送向疫情最嚴峻的湖北武漢市，無償援助給武漢人民。



2020 年 2 月 13 日，本集團分別向湖北武漢市 11 家醫院捐贈 5,000 套防護服、孝感市臨空經濟區管理委員會捐贈 2.5 噸消毒液。



2020 年 2 月 8 日，佳兆業海南集團購買 10 萬斤蔬菜，貨物從海南三亞出發，送向疫情最嚴峻的武漢，無償援助給武漢人民。



為致敬抗疫一線的「英雄」，2020 年 2 月 20 日，佳兆業旗下嘉美軒·中央廚房為北京大學深圳醫院呼吸內科工作人員送去了精心烹飪的菜餚，向在一線的白衣天使提供免費愛心餐，感謝他們在前線為大眾服務。

► 物資支援、防控宣傳

佳兆業已連續 10 年參與廣東省的扶貧工作，一直關注新冠肺炎疫情對定點扶貧地點的影響，即時對定點扶貧地點施以援手，齊心對抗疫情。

佳兆業向惠州市龍門縣龍田鎮新冠肺炎疫情防控指揮部捐贈 3 萬隻口罩，捐建 3 套村村通² 智能監控廣播系統，助力農村疫情防宣。在廣東省慈善總會的支持下，本集團緊急協調 4 噸二氧化氯消毒泡騰片，分別捐贈予所幫扶的龍門縣藍田瑤族鄉上東村、龍田鎮田尾村、西埔村、平塘街道晨光村、祖塘村和小塘村，用於貧困村疫情防宣及日常環境衛生工作。



營運復工

► 智能抗疫

佳兆業始終相信唯有與社會各界通力才能更好地對抗新冠肺炎疫情。佳兆業齊家科技公司聯合阿里雲的雲疫寶，組建專門的開發團隊，利用雙方在人工智能、泛物聯網、大數據等核心優勢技術，共同推出「智慧社區防疫系統」，助力在防疫一線的社區管理人員做好疫情防控工作。



「智慧社區防疫系統」主要由 C 端和 B 端構成，C 端主要面向社區居民和醫護人員，提供自主申報、通行二維碼、社區排查、醫務上報、在線問診等功能；B 端主要面向社區管理人員和政府監管組織，結合智能技術等手段進行數據化管理，協助社區對防疫工作進行精細化管理。

²「村村通」是國家一個系統工程，其包括：公路、電力、生活和飲用水、電話網、有線電視網、互聯網等等。

► 支持大眾

新冠肺炎疫情持續，對民眾的消費能力和意願造成直接影響。本集團上下迅速響應，在其營運的範圍內全力參與疫情抗擊及防護，疫情防控工作覆蓋旗下全國社區、購物中心、酒店、集中式長租公寓、辦公區等多業態場所，並與全體租戶、商戶共克時艱。

- 佳兆業商業集團和佳兆業文體科技集團免除旗下購物中心、運營場館商戶 15 天租金。
- 佳兆業科創集團免除受疫情影響的長租公寓的租戶及自有物業的 KMAX 夢佳速客戶 1 個月租金。
- 佳兆業酒店集團給予已預定的客戶免費取消和退訂服務。

► 免費服務

佳兆業十分關心從深圳前往湖北支援的醫護人員和其家人的身心健康，特別為他們準備文娛體育相關的活動。

佳兆業文體科技集團在 2020 年 4 月 1 日至 12 月 31 日期間開展「醫者大愛 佳人有禮」致敬抗疫醫護人員的專題行動，組織旗下 14 個場館為所在地、赴湖北及海外支援的抗疫醫護人員提供全民健身免費服務及優惠，包括在籃球、足球、羽毛球、乒乓球、氣排球、網球等項目場地設置醫護人員免費專區，活動累計服務數千名抗疫醫護人員。



除提供場地以外，佳兆業文體科技集團也提供了免費的體育培訓課程。佳兆業文體科技集團積極參與由深圳市城市體育發展基金會發起的「情暖逆行者」體育關愛公益項目，為深圳前往湖北支援的醫護人員本人或配偶、子女提供包括足球、籃球、羽毛球、游泳等體育培訓課程兩期，價值近 30 萬元。

同時，佳兆業文體科技集團旗下青少兒素質教育一站式服務平台——佳兆業樂火也為深圳防疫一線醫護人員以及赴湖北支援的深圳醫護人員子女提供足球、籃球、羽毛球、游泳等項目的免費培訓福利，累計百餘名醫護人員子女接受免費培訓服務。

► 有序復工

隨著新冠肺炎疫情形勢得到基本控制，佳兆業有序開展防疫復工，多措並舉，嚴格按照各級政府要求，嚴防嚴控，有序推進復工，推動社會經濟運行恢復常態，降低疫情影響。為確保復工順利，本集團落實常態化疫情防控的各項措施，堅持每日對復工場所如辦公室、營銷中心等公共區域、衛生間等區域進行消毒，並要求員工在工作區域佩戴口罩，以鞏固疫情防控成果，保障員工健康安全。

施工建設員工返崗方面，佳兆業積極配合各省的防疫部門，員工 14 天隔離期間無咳嗽、發燒等情況方可返崗。駐地和施工現場實行封閉管理，並定時定點消毒生活、辦公、作業區；做好人員進出登記，嚴防外來人員、未經體溫檢測人員隨意出入。同時，本集團為返崗員工建立健康專項檔案，所有返崗員工均須填寫入場承諾書，對返崗員工的個人信息、健康狀況、活動軌跡、返崗路線、交通方式、健康碼等進行細緻記錄。



對辦公室的公共區域進行消毒



武漢復工復產，體溫檢測無異常方可進入



售樓部置業顧問在接待過程中實行一對一接待，嚴格保持 1 米以上安全距離



► 開拓渠道

除了協助社會大眾復工，佳兆業亦對旗下業務實施渠道開拓，為自身業務的復甦帶來更多元化的支持。

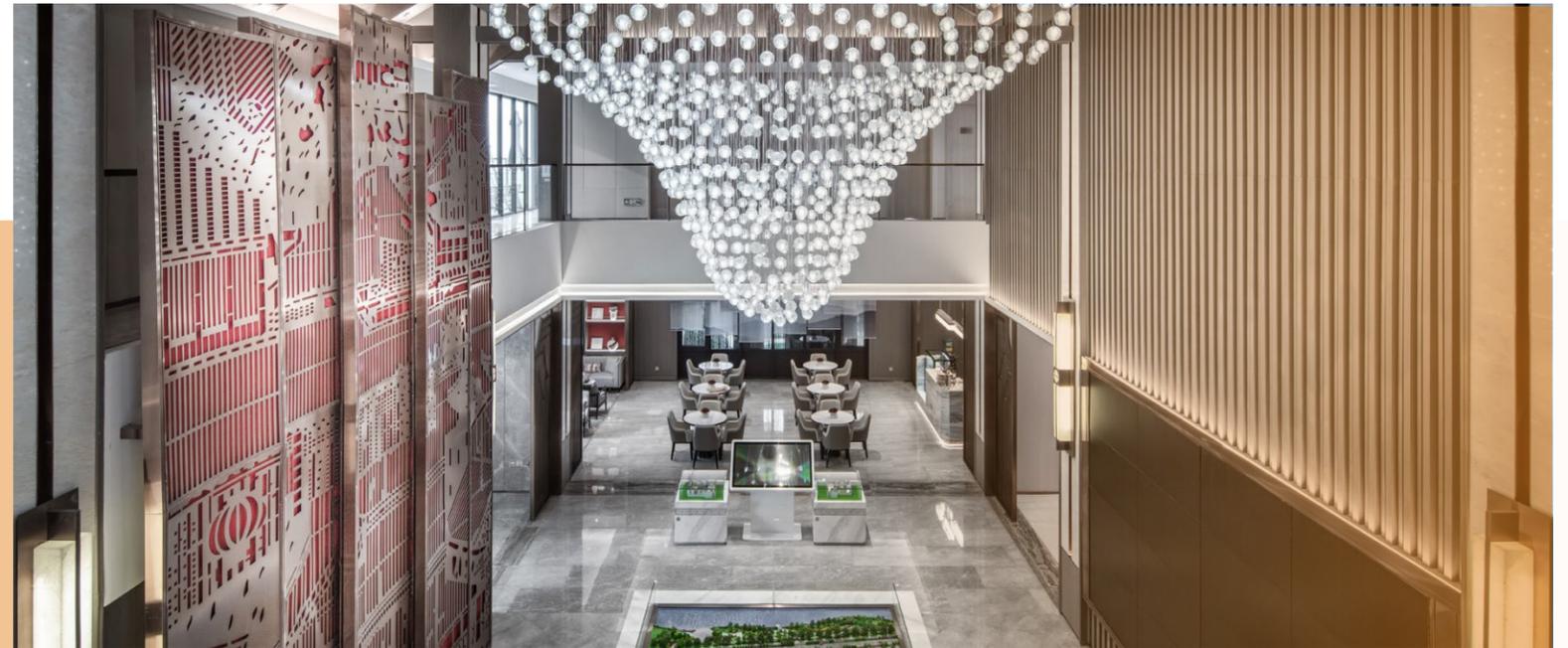
本集團積極運用各類線上營銷途徑，包括在線直播、自主銷售平台—微信小程序「築夢佳」、手機端 APP「置業佳」，並聯合各大房產平台，通過線上線下及 VR 看房聯動，為員工提供更有力的工具開展工作，同時為有需要的客戶開拓更方便的渠道。



05
透明沟通

持份者溝通

與持份者保持緊密的溝通有助於本集團釐定可持續發展方針及管理策略。一直以來，我們積極透過多樣化渠道與持份者進行溝通，了解各持份者的關注及期望，並以此為依據，於我們的日常營運及決策過程中充分進行考慮，認真切實地完善我們的長遠發展策略，以實現企業和社會的共同進步和發展。



下表展示出本集團主要持份者的組別、溝通方式、各持份者所關注事項和我們制定的行動計劃。

持份者組別	溝通方式 / 渠道	重點關注事項	我們的行動計劃
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> ● 股東大會 ● 年報及中期報告 ● 分析員會議 ● 電郵 ● 投資者熱線 / 面談 	<ul style="list-style-type: none"> ● 保持持續盈利能力 ● 制定可持續發展策略 ● 信息透明度 ● 保障股東與投資者權益 	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期召開股東大會 ● 定期召開董事會議 ● 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"> ● 公眾諮詢 ● 研討會 ● 報告 ● 網上意見調查 ● 訪問 	<ul style="list-style-type: none"> ● 確保營運合規性 ● 依法繳納稅款 ● 響應國家政策 ● 支持地方發展 ● 促進就業 	<ul style="list-style-type: none"> ● 配合城市發展規劃 ● 遵守國家法律及法規 ● 創造更多就業機會 ● 按時足額繳納稅款
員工	<ul style="list-style-type: none"> ● 員工活動及信箱 ● 公司內部聯絡網 ● 網上意見調查 	<ul style="list-style-type: none"> ● 職業發展 ● 培訓機會 ● 薪酬福利 ● 企業文化 ● 健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> ● 持續完善培訓發展體系，範疇包括專業發展、職業技能提升及安全規程等 ● 了解員工個人發展訴求，並對其表現進行公正、客觀評估 ● 提供具有競爭力的福利待遇 ● 提供心理諮詢渠道

持份者組別	溝通方式 / 渠道	重點關注事項	我們的行動計劃
客戶 / 租戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 售後意見收集 ● 溝通回訪 ● 客戶滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> ● 優質產品和售後服務 ● 舒適居住體驗 ● 隱私保護 	<ul style="list-style-type: none"> ● 產品服務規範化、標準化 ● 定期進行滿意度調查 ● 對客戶投訴及時反饋、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 ● 網上意見調查 	<ul style="list-style-type: none"> ● 採購流程透明度 ● 誠信經營 ● 履行合同 ● 及時付款 	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期進行溝通 ● 實踐公平與道德業務慣例 ● 為供應商提供平等競爭機會 ● 遵守合同條款
社區	<ul style="list-style-type: none"> ● 社區公益活動 ● 義工活動 	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資公益事業 ● 綠色營運 ● 參與社區建設 ● 關注弱勢群體 	<ul style="list-style-type: none"> ● 成立公益基金會 ● 鼓勵員工參與志願者活動 ● 舉辦公益活動 ● 在設計過程中融入綠色環保理念和元素

重要性評估

為及時回應各持份者不斷變化的可持續發展期望，本集團於本報告期繼續開展重要性評估，以確定對本集團及各持份者而言重要的 ESG 議題，為本集團的可持續發展管理和本報告範圍的確定提供重要依據。以下為重要性評估流程：



01

第一步：識別潛在 ESG 議題

本集團重新審視可持續發展議題庫，結合參考《環境、社會及管治報告指引》的披露要求、同行基準分析、佳兆業的業務特點及日常運作識別出共 19 項潛在 ESG 議題（其中環境層面 8 項、社會層面 11 項），形成 2020 年的可持續發展議題庫。



02

第二步：排列優先次序

本集團邀請內部及外部持份者，包括董事、管理層、股東與投資者、政府、員工、客戶、供應商、社區及租戶，以網上問卷的形式參與調查，對可持續發展議題庫內的潛在 ESG 議題進行重要性排序。



03

第三步：重要性評估

本集團根據「對佳兆業的重要性」及「對持份者的重要性」兩個維度綜合審視各議題的重要性，共得到 11 項重要 ESG 議題（在兩個維度上都分別獲 5 分或以上）。

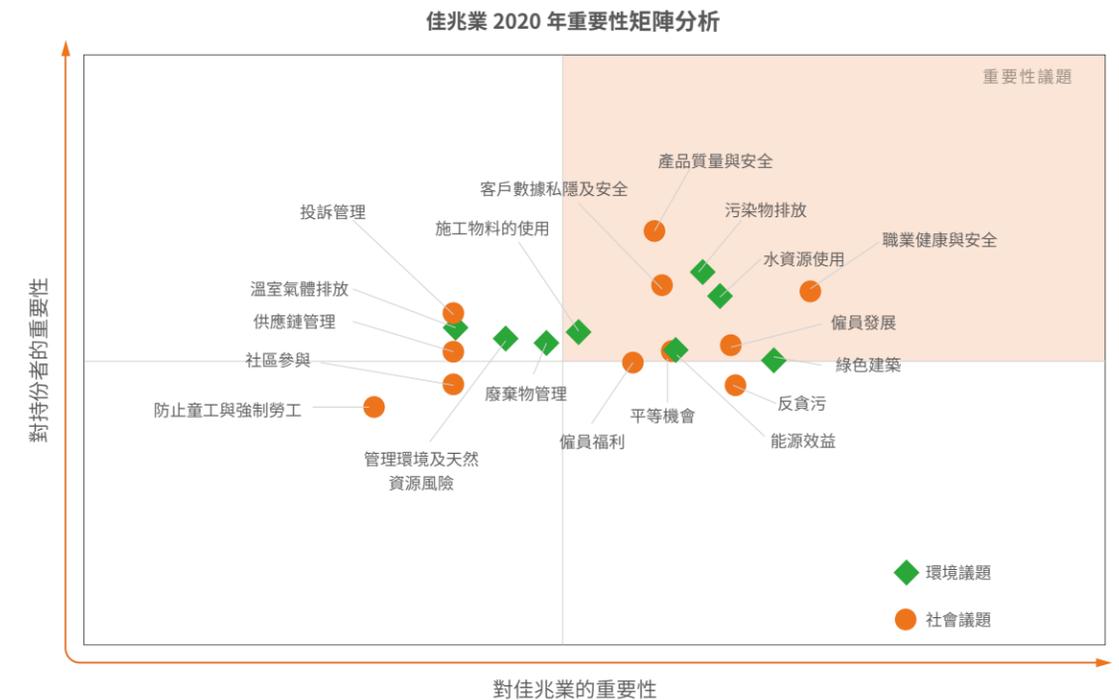


04

第四步：檢視結果

董事會結合本集團的業務發展情況檢視並核實該等重要 ESG 議題，並於本報告隨後各章節中進行針對性披露，以回應持份者的關注。

重要性評估結果如下列重要性矩陣圖所示：



董事會在檢視 2020 年重要性評估結果後，認為「社區參與」此一社會議題於本報告期內對佳兆業具有重要性，因此將「社區參與」直接識別為重要 ESG 議題。

本報告將重點匯報 12 項重要 ESG 議題的工作進展與成果，同時對其他議題亦將進行合規披露，以使各持份者能夠全面了解我們在不同領域的工作。

經重要性議題評估得出的 12 項重要 ESG 議題以及對應的回應章節如下：

層面	重要 ESG 議題	回應章節
環境	污染物排放	環境友好
	水資源使用	綠色營運 厲行節約
	綠色建築	綠色科技 智慧建築
	能源效益	綠色營運 厲行節約
	施工物料的使用	綠色施工 保育生態
社會	職業健康與安全	健康與安全
	產品質量與安全	堅守品質初心
	客戶數據私隱及安全	盡心客戶維護
	僱員發展	培訓與發展
	平等機會	權利與福利
	僱員福利	權利與福利
	社區參與	社區營造

06

社區營造

作為一直為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力的城市運營商，佳兆業勇於探索、積極創新，倡導綠色健康的工作和生活理念，在業務拓展的同時，以實際行動全力保障教育、醫療、文化體育等公共服務設施，以及保障性住房的建設，不斷促進公益事業發展，提升項目社會價值，實現城市更新，創造更多共享價值。



服務城市 社區再造



佳兆業視城市更新³為企業核心發展的引擎，同時亦相信城市更新是實現共享價值的一個重要途徑。21年來，佳兆業已成功完成30多個城市更新項目，業務涉及城市更新、土地整備和利益統籌，涵蓋舊城鎮、舊村莊、舊廠房、爛尾樓改造等眾多領域。本集團旗下項目採用混合開發的模式，建設項目帶來經濟效益的同時，亦提供多元化的公共設施及用地供大眾使用，提高社區營造效益。

³ 城市更新是對城區道路、路網、水電、通訊，局部或整體地、有步驟地改造和更新老城市的全部物質生活環境，並改善其消防、出行、生產、勞動、生活、服務和休息等條件。

佳兆業集團控股有限公司

在城市更新過程中，本集團積極響應政策規劃和民生訴求，因地制宜建造面向社會公眾的有關教育、醫療、文化體育等方面的公共服務設施，以及向中低收入住房困難家庭提供的限定價格或租金的保障性住房。

► 基礎設施與服務

佳兆業資助基礎設施與服務的建設、翻新和維護項目，如公立學校、公立醫院、公共文化體育設施等。基礎設施與服務的城市更新項目由政府管理並向公眾開放，依據《深圳市城市更新辦法實施細則》，基礎設施佔地面積至少3,000平方米，或至少佔每個城市更新項目面積的15%。

在過去三年，本集團的城市更新項目共建造

社區衛生服務中心

公立學校

10+ 家

10+ 所

► 保障性住房

佳兆業資助保障性住房的建設、翻新和維護項目。保障房佔每個城市更新項目住宅總建築面積的15—20%，項目所提供的保障房適用於符合當地政府出租或購買廉價住房標準的困難群體。

在過去三年，城市更新項目所提供的

保障房建築面積高達

目前已興建

興建中⁴

480,000 平方米

320,000 平方米

160,000 平方米

⁴ 此處披露的數據為基於項目設計階段的推算數據。

► 重點項目概覽

深圳佳兆業金融科技中心

深圳佳兆業金融科技中心前身是南園新村的部分舊住宅樓，被列入深圳市「十二五」重大建設項目之一，位於深圳市福田区深南大道與上步路交匯處，大樓高度約 258 米，地上 50 層，地下 4 層，總建築面積約 13 萬平方米，計劃 2022 年初投入使用。

作為深圳新時期商務地標，深圳佳兆業金融科技中心萃取全球地標建築的設計精華，以「合作聚力」的設計理念，讓建築以多個筷子聚合之形層層入雲，優雅呈現在深南大道一線。深圳佳兆業金融科技中心更大的價值在於改變傳統商務理念，創新性地打造超甲級商務、商業中心、共享會議中心、員工餐廳、空中花園、空中大堂等為一體的都會垂直地標，榮膺 LEED 金級認證、國家綠色建築三星級認證。



原貌圖



核心筒封頂後實景圖



效果圖

鹽田整體搬遷項目

深圳鹽田三村、四村、西山嚇村及社排小布村整體搬遷項目（「鹽田整體搬遷項目」）是深圳市首個公開招標的城市更新異地搬遷項目，涉及 13 個自然村，深圳的大規模搬遷的先例。佳兆業將 26.56 萬平方米的土地進行更新，提供總建築面積 47 萬平方米供原居民回遷。2020 年 11 月 27 日，佳兆業山海城家園二期（西山嚇庭苑）、三期（悅海花園）回遷入夥正式啟動，共提供 1,344 套住宅單位。



佳兆業山海城家園二期（西山嚇庭苑）、三期（悅海花園）



回遷入伙啟動儀式

平湖舊墟項目

深圳市龍崗區平湖街道舊墟鎮片區 GX01 城市更新單元一（「平湖舊墟項目」）位於平湖中心區，屬於深圳市 70 個歷史遺留項目之一。改造前的平湖舊墟老村住宅與工業建築混雜，空間擁擠、雜亂，存在安全隱患。

佳兆業通過城市更新，整合空間，調整用地佈局，完善公共配套，重新營造宜人的社區環境，重塑了平湖中心區形象。該項目規劃建築面積 47.5 萬平方米，涵蓋商業、住宅、辦公、公寓等多種業態，以及幼兒園、敬老院、公共綠地、公共廣場等公共配套設施，將為廣大回遷業主們帶來更加便捷、豐富且充滿人文氣息的「一站式」生活體驗。2020 年 11 月 19 日，平湖舊墟項目一期佳兆業君匯公館啟動回遷入夥，將 830 套回遷房交付給業主。



平湖片區新地標



佳兆業君匯公館回遷入伙現場

綜合佈局 科技創新

佳兆業重視價值鏈打造，堅持於不同的產業進行布局，制定以開創城市更新與綜合開發、產業運營、配套運營、財富管理、文化旅游協調發展的業務策略。我們相信通過建立城市規劃設計、產業資源整合、開發建設、招商營運、金融服務等全價值鏈的生態體系，可以協助社區實現升級，為相關的持份者帶來更多價值。同時，在科技不斷創新的年代，我們致力於推動科技進步與產業創新的有機結合，以科技創新為驅動，推動本集團的可持續發展。

► 推動文體 進軍電競

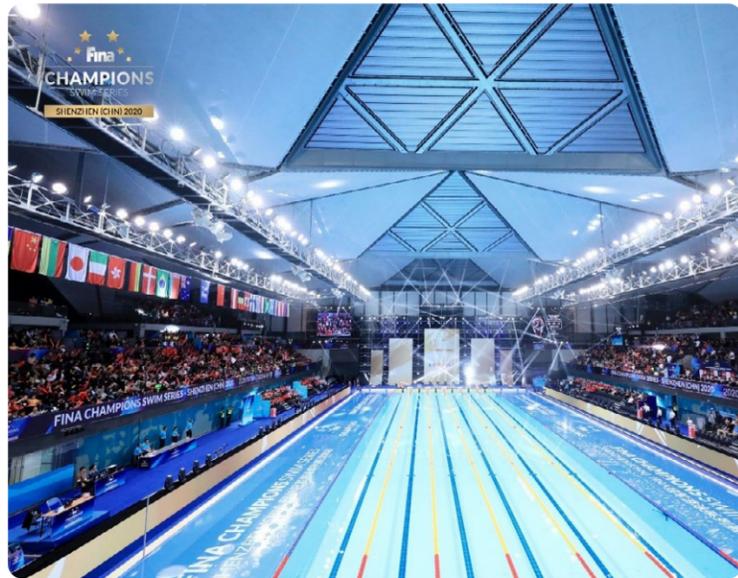
佳兆業旗下的文體科技集團，目前負責營運深圳大運中心、深圳南山文體中心、武漢五環體育中心、杭州瓜瀝文體中心、廣西貴港市體育中心、江蘇南通海安體育中心等 26 大標誌性文體場館，運營面積超過 255 萬平方米，提供足球、籃球、網球、排球、羽毛球、乒乓球、游泳等全民健身服務。於本報告期內，文體科技集團連續第二年獲得體育產業省級榮譽，其舉辦的法國超級杯、菁英航運國際兵聯世界巡迴賽 - 中國乒乓球公開賽（深圳），獲評為廣東省體育產業示範項目。



2020 年 12 月，廣東體育局向文體科技集團頒發廣東省體育產業示範項目

2020年，受新冠肺炎疫情影響，佳兆業文體科技集團旗下在營文體場館於1月24日開始閉館至3月下旬起陸續開放，平均每場館公益開放時間約150天，所有在營場館累計免費接待市民近50萬人次，開展超過220場公益活動。

與此同時，佳兆業文體科技集團積極響應廣大市民不斷提升的文體需求，致力推動城市文體產業高質量發展。2020年1月，由佳兆業文體科技集團運營的深圳大運中心游泳館舉辦2020年FINA冠軍游泳系列賽（深圳站）。這是國際泳聯自2019年推出的全新賽事，是繼奧運會、世錦賽後最重要的世界頂級游泳比賽。來自中國、美國、俄羅斯、匈牙利、巴西等26個國家和地區的眾多頂級運動員參賽，為廣大市民呈現了一場高水準的國際游泳比賽。



2020年1月FINA冠軍游泳系列賽（深圳站）在深圳大運中心舉行



2020「英雄聯盟全球總決賽」線下觀賽公益活動



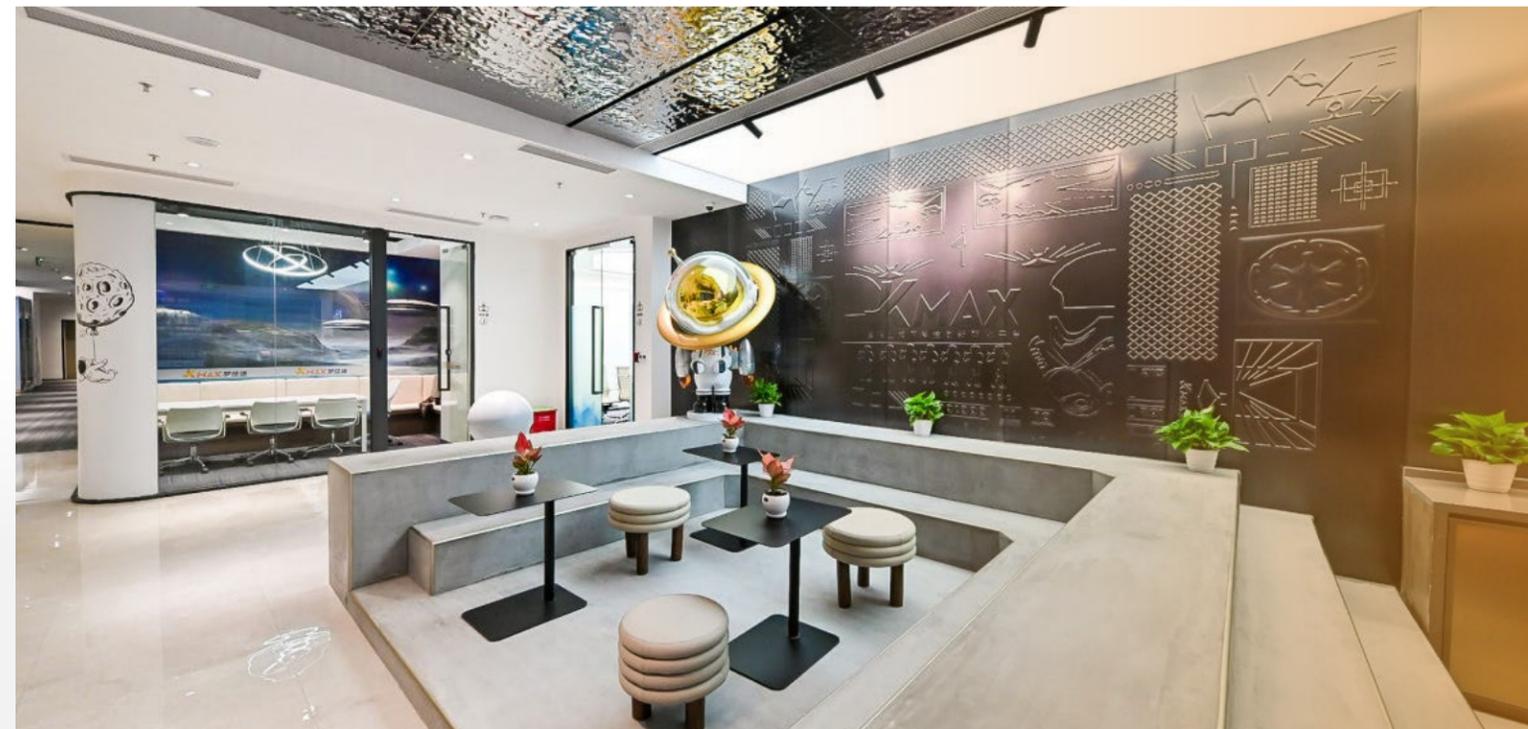
2020年第二屆「鵬城杯」全國象棋排位賽獲全網千萬人次關注

2020年10月，佳兆業正式進軍電競產業，佳兆業文體科技集團全面佈局電競俱樂部、建設專業電競場館、落地國際電競賽事，並成功在深圳大運中心舉行「2020英雄聯盟全球總決賽」免費線下觀賽公益活動，獲得行業及廣大玩家的高度關注。此外，佳兆業文體科技集團特別呈現中國頂級象棋運動IP賽事——「鵬城杯」全國象棋排位賽，邀請中國水平最高的象棋運動員參賽，並通過多個網絡平台直播賽事事實況，獲得全網千萬人次的關注度。下一步，佳兆業文體科技集團將攜手深圳市世競體育文化有限公司共建「佳兆業電競中心」，預計於2021年落成。

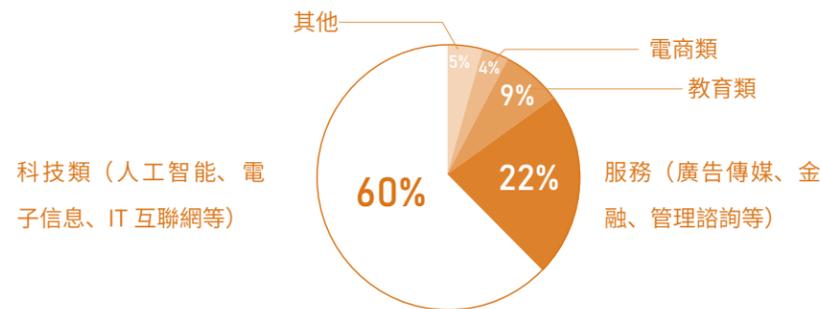
▶ 產業賦能 科技孵化

佳兆業致力以科技創新為驅動，以資源深度整合為支撐，以科技產業為載體，深耕園區運營、科技孵化、智能產品研發等業務，構建產業價值鏈一體化平台。截至本報告期末，佳兆業已成功完成佳兆業興東科創園、佳兆業科創城（牛古嶺項目）、佳兆業空港科技城等多個園區項目。

佳兆業主要以旗下佳兆業科創集團的「KMAX 夢佳速」為其創新科技孵化平台，重點推動人工智能、物聯網、大數據等領域的創新創業項目孵化。目前，「KMAX 夢佳速」已佈局全國重點城市，持有10多處營運空間，總計超6萬平方米：



於本報告期內， 「KMAX 夢佳速」的入駐企業累計 433 個，



除此之外，佳兆業始終重視科技研發和應用，以「加速技術成果轉化，推進產業化」為宗旨，聯合知名高等院校，引領國際頂級教育資源，布局建立以科技孵化為重點的營運能力。目前，佳兆業已向香港科技大學捐贈港幣 2 億元，與香港科技大學共同成立香港科技大學佳兆業聯合研究院，重點聚焦新材料、物聯網（人工智能）、大數據及健康科技四大領域，為各個產業項目導入佳兆業自有智慧物聯、新材料、人工智能和健康科技產業。香港科技大學佳兆業聯合研究院將加速引導香港科創資源向深圳流動，進一步豐富深圳科學技術研發及創新創業孵化內涵，切實推動產學研深度融合，大力孵化培育創新型高科技企業，促進深圳社會主義先行示範區建設。



於本報告期內， 本集團完成了香港科技大學 - 佳兆業聯合研究院 第一批共 5 個項目的資助：

- ...> 無人駕駛安防監控之高集成多傳感器同步系統
- ...> 室內外位置一體化的智慧園區管理系統
- ...> 高流量多孔超高分子量聚乙烯海水淡化薄膜
- ...> 低成本高效耐高溫選擇性太陽能吸熱膜的開發及其在節能建築的應用
- ...> 有機光伏的材料研發及室內應用

同時，本集團與同濟大學、南方科技大學合作，分別獨立成立聯合人工智能國際创新中心、聯合新材料创新中心。



熱心公益 推動福祉

佳兆業的穩健發展離不開社區的參與和支持，本集團積極承擔企業公民角色，及時聆聽和回應業務營運所在地的社會期望，熱心社會公益，促進社區共建，用實際行動踐行承諾，與社會共享企業發展成果。

根據國務院《基金會管理條例》和《深圳市佳兆業公益基金會章程規定》，按照「資助優秀公益項目，促進社會平等和諧」的宗旨，為規範和明確本集團對外捐贈活動的內部審批管理，確保工作流程高效順暢，特制定《佳兆業集團控股對外捐贈管理制度》。

決勝脫貧 振興鄉村

一直以來，佳兆業緊緊圍繞農村基建、產業扶貧和教育扶貧三個著力點深度參與脫貧攻堅工作，通過組建扶貧公司、打造扶貧「特戰隊」、因地制宜探索出一條能夠持續發展的精準扶貧新路徑。憑藉自捐自建的 EPC (Engineering Procurement Construction 設計採購和建造) 扶貧模式，和「輸血」與「造血」並進的扶貧長效機制，佳兆業成功帶領對口幫扶貧困村人口脫貧增收。

► 農村基建

遇水搭橋，逢山開路，佳兆業深入推進美麗鄉村建設。在惠州市龍門的上東村、田尾村、西埔村、小塘村、晨光村、祖塘村，通過自捐自建的方式，累計捐建農村基建項目共 93 個，涉及人居環境整治、自來水、污水處理、衛生站、養老院、危房改造等，有效補齊了貧困村基礎設施和公共服務的短板，成功為貧困人口建成奔向小康之路。



► 產業扶貧

產業扶貧是實現穩定脫貧的根本之策。佳兆業通過「互聯網 + 扶貧」、「打造扶貧基地」、「發展現代農業」三個創新路徑深度推動產業扶貧項目落地，形成以「扶貧公司 + 專業種植企業 + 農民合作社 + 佳兆業銷售」的閉環模式，走「集約化、精品化、品牌化」的發展道路，拓寬農村農業增值增效空間，努力實現鄉村脫貧致富的根本目標。



► 教育扶貧

通過「志智雙扶」全方位阻斷貧困代際傳遞，本集團決戰決勝脫貧攻堅。佳兆業一直將教育扶貧視作精準扶貧工作的重中之重，三年間在貧困地區捐建 9 所農村教育基礎設施，同時通過興辦梅州百年職校、設立包括青海玉樹助學基金、惠州龍門惠龍教育基金、普寧鐵山教育基金等專項基金，長期直接資助數千名貧困孩子上學。此外，由佳兆業捐建的佳兆業（龍田）中心幼兒園已於 2020 年內正式開園。

► 扶貧捐贈

案例：廣東省扶貧濟困

2020 年 6 月 30 日，在「2020 年廣東省扶貧濟困日活動」中，佳兆業再度捐款 1.73 億元人民幣，其中在廣東省活動現場捐贈 1.33 億元人民幣，深圳市活動現場捐贈 4,000 萬人民幣，全面用於廣東省脫貧攻堅戰，是近四年來累計捐贈金額最大的廣東企業之一。本集團已經連續十年積極參與廣東省扶貧濟困日活動，憑藉在精準扶貧工作中的卓越貢獻，廣東省扶貧開發領導小組授予佳兆業「廣東省扶貧濟困日活動 10 周年突出貢獻愛心企業」，對我們過去的扶貧濟困工作予以充分肯定。



於本報告期內，本集團執行董事郭曉群、行政及人力資源部總經理郭曉亭於報告期內分別獲聘為廣東省慈善總會榮譽會長及深圳市龍崗區慈善會榮譽會長，以上職銜是對郭曉群先生及郭曉亭女士長期以來積極投身慈善事業的認可，更是對佳兆業多年來在公益慈善領域所做貢獻的充分肯定。



2020 年 11 月 28 日，在「中國丹霞山扶貧公益行」活動上，佳兆業定向捐贈 1,000 萬元用於廣東省韶關市始興縣深渡水瑤族鄉，全力支持粵北少數民族地區脫貧攻堅工作，更獲得廣東省扶貧開發辦公室、廣東省民族宗教事務委員會授予的「助力民族地區高質量發展愛心企業」殊榮。

► 投身公益 共享成果 案例：國民體質監測公益活動

在積極投身社會公益事業的過程中，佳兆業逐步構建起完善的公益平台，成功於 2011 年 5 月成立了佳兆業公益基金會，並設立了白衣天使關愛基金、玉樹助學基金、環衛工關愛基金等基金平台。截至 2020 年 12 月末，佳兆業已累計捐贈超 80 個慈善公益項目，總金額超 16 億元人民幣。



2020 年，佳兆業文體科技集團為全國範圍超過 3 萬人開展國民體質監測公益活動，為廣大市民免費測量身高體重、血壓、肺活量等十多項體質指標，綜合評定受試者的體能，並給出科學的運動建議。

► 佳兆業義工隊

2020 年疫情之下，佳兆業義工隊在香港開展多次義工活動，為社會送去溫暖，全年總服務時數超過 1,000 小時。本集團在關懷社會及履行企業公民社會責任方面得到香港社會的充分肯定，榮獲香港社會服務聯會於 2020 年頒發「商界展關懷」公司認證。

社會基層長者以及基層青少年是佳兆業義工隊極為關心的對象。2020 年 6 月，佳兆業義工隊在香港開展「『愛』在端午·共抗疫情」的主題義工活動。在嚴格防疫、確保安全的前提下，佳兆業義工隊赴香港葵青區大窩口邨，上門探訪 100 戶基層獨居長者，並派發精心準備的健康福袋，為他們送上節日問候和關懷。2020 年 9 月，佳兆業義工隊到訪耆康老人福利會並送上捐贈支票，以實際行動支持該機構的「安家樂戶家居改善計劃」。與此同時，正值 2020 年 9 月開學之際，佳兆業義工隊到訪香港基層平民學校「鮮魚行學校」，派發新學年抗疫和文具禮包予全校 300 名小學生，並捐贈口罩予全校老師。



2020 年 6 月，佳兆業義工隊赴香港葵青區大窩口邨，上門探訪 100 戶基層獨居長者，並派發精心準備的健康福袋。



2020 年 9 月，佳兆業義工隊到訪香港基層平民學校「鮮魚行學校」，派發新學年抗疫和文具禮包予全校 300 名小學生，並捐贈口罩予全校老師。

本集團的社區營造成果節錄：

- ……► 榮獲「廣東省扶貧濟困日活動 10 周年突出貢獻愛心企業」
- ……► 榮獲「2019-2020 中國房地產年度扶貧標杆企業」
- ……► 截至 2020 年 12 月末，佳兆業在扶貧、濟困、教育、醫療、環保等公益慈善領域

資助項目超過

80 個+

累計捐贈金額超過

人民幣 16 億元+

- ……► 截至 2020 年 12 月末，佳兆業推動落地各類扶貧項目 107 個，定向幫扶廣東、廣西、雲南、貴州、青海等省共 15 個縣區、40 多個貧困村，惠及貧困村人口近 10 萬人
- ……► 2020 年 4 月，向香港科技大學捐贈港幣 2 億元，設立聯合研究院支持科研及教育事業
- ……► 榮獲香港社會服務聯會於 2020 年頒發「商界展關懷」公司認證

07

環境友好

佳兆業以全球可持續發展目標 SDG11——可持續發展城市及社區的宗旨，致力減少業務營運對環境造成的不利影響。我們嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《建設項目環境保護管理條例》等有關環境保護的法律法規，配合政府監督指導，確保本集團的業務工作合法合規。於本報告期內，本集團沒有接獲任何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違法違規事件。

本集團致力在業務中樹立環保意識，積極將綠色理念帶到旗下各項目，發展綠色建築認證，並實施一系列減排及減耗環境保護措施，務求長遠實現減少或消除業務對環境造成影響的方針。

綠色科技 智慧建築



2020 年完成

11 個綠色建築認證項目

截至 2020 年，累計

44 個綠色建築認證項目

認證面積達

559.76 萬平方米

佳兆業依照多項國際認可標準及評級計劃的要求，在項目開發前期委託專業單位對地塊環境、生態等因素進行充分論證，並制定詳細的水土保持方案；開發過程中選用節能環保材料，並採用新環保工藝。本集團在 2020 年大力推行綠色建築認證，完成綠色建築認證的項目共 11 個，認證面積達 233.89 萬平方米，進展迅速。截至本報告期末，本集團獲得綠色建築認證共 44 個，累計認證面積達 559.76 萬平方米。

旗下項目參與的綠色建築評估計劃包括：

- 美國綠色建築協會 (USGBC) 設計的能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 體系
- 中國內地住房與城鄉建設部頒發的中國綠色建築設計標識

綠色建築認證計劃	評級	本報告期
能源與環境設計先鋒評級 (LEED)	金級	1
中國綠色建築評價標準	二星	3
	一星	7
共計		11

項目	類型	頒發機構	認證等級	認證面積 (平方米)
上海佳兆業金融中心	商業建築	美國綠色建築協會	LEED 金級	77,000
泰州佳兆業壹號公館 (2 期)	住宅建築	江蘇省住房和城鄉建設廳 科技發展促進中心	二星級	84,200
佳兆業金沙灣國際樂園	商業與休閒建築	深圳市綠色建築協會	二星級	400,300
惠州龍門縣龍泉大境	商業與住宅建築	廣東省住宅和城鄉建設廳	二星級	287,900
陽江佳兆業伴山溪谷	住宅建築	廣東省住宅和城鄉建設廳	一星級	127,200
廣州佳兆業城市廣場 (1 期及 17-21 地塊)	公共設施與公營住宅建築	廣東省住宅和城鄉建設廳	一星級	338,100
上海佳兆業城市廣場 (13-05 及 07 地塊)	住宅建築	上海市綠色建築協會	一星級	58,000
惠州佳兆業東江新城 (11&12 期)	住宅建築	惠州市綠色建築與建築節能協會	一星級	440,600
廣州佳兆業天墅	公營住宅建築	廣東省住宅和城鄉建設廳	一星級	78,300
長沙佳兆業廣場	公共設施建築	湖南省建築技術和建築節能協會	一星級	223,900
惠州佳兆業時代可園 (1A&2 期)	住宅建築	惠州市綠色建築與建築節能協會	一星級	223,400
共計				2,338,900

案例：上海佳兆業金融中心

上海佳兆業金融中心以綠色環保為辦公環境首要考量，獲得能源與環境設計先鋒評級（LEED）金級。該中心具有人臉識別及智能訪客系統，設有 15 部電梯垂直高效通行，獨立新風（配備加濕功能）及空調系統。大堂冬季啟用地出風空調，搭配可變風量中央空調系統，雙倍溫暖守護。

► 海綿項目

佳兆業按照可持續建築政策，以負責任的方式管理整個物業週期內的用水量及潛在風險。本集團積極為旗下項目運用「海綿城市」理念進行規劃建設，以重新分配水資源及應付水災問題。

本集團在可行的情況下，根據項目場地條件，設置雨水基礎生態設施，對場地雨水進行消納，減少雨水的外排量，緩解城市雨水管網的泄洪壓力，將內澇災害防控、徑流污染控制、雨水資源化利用有機結合，取得多目標的環境生態效益，促進城市建設開發與水文生態的和諧發展。

案例：深圳平湖金御佳園

佳兆業金御佳園項目總用地面積 46,355 平方米，採用綠化屋頂、綠地生物滯留設施及透水鋪裝等設計提高項目的水資源利用。

- 綠化屋頂覆蓋率為 54%，綠化屋頂 6,236 平方米，其餘硬質屋頂 5,244 平方米；
- 綠地生物滯留設施比例為 43%，下凹式綠地 5,372 平方米，綠化總面積 12,641 平方米；
- 透水鋪裝率為 6%，透水鋪裝面積為 1,293 平方米，不透水鋪裝為 20,941 平方米。

案例：珠海斗門御金山四期

御金山項目四期總用地面積為 49,008.35 平方米，其中海綿城市用地佔 39,341 平方米，海綿設施包括植草格，下凹式綠地及雨水花園等生物滯留設施。專門人員對海綿設施定期進行維護，包括及時補種修剪植物、清除雜草；進口水、溢流口堵塞淤積導致過水不暢時及時清理垃圾沉積物等，以最大化收集及利用寶貴的水資源。

**綠色施工
保育生態**

佳兆業將綠色環保措施貫穿於項目建設全過程，同時加強供應商的環保意識，鼓勵他們一同為可持續發展作出貢獻，以一系列節能減排環境保護措施，推動形成綠色低碳城市建設運營模式。

施工物料的使用

我們提倡資源保護原則，在項目中加入可持續建築設計外，更善用綠色材料。本集團在項目工程中：

- 使用低碳排放的主要建築用料如混凝土、磚石和木材等；
- 選用輕質隔牆板、高精砌塊等節能環保材料；
- 採用鋁模、裝配式建築、內外牆免抹灰等新環保工藝；
- 選用較高節水效率等級的衛生器具，用水效率等級均達到 2 級；
 - 選用陶瓷芯等密封性能好、能限制出流流率並經國家有關質量檢測部門檢測合格的節水龍頭；
 - 選用節水型大小便器，坐便器水箱容積不大於 6 升，且採用 3 或 6 升雙檔節水型虹吸式排水坐便器；
 - 選用水溫調節器、節水型淋浴噴嘴；
- 採用節能高效中空玻璃為外窗材料，以減少外窗熱能損耗；
- 採用自然通風、自然採光的設計及 LED 燈等高效節能燈具，並於地下室、樓梯間及較少人流的區域安裝聲控感應 LED 燈。

降低施工的影響

本集團主要業務為房地產開發，業務活動對環境及天然資源造成的影響主要涉及辦公及建築施工過程中對電力、水資源、建築材料及辦公用品的耗用。由於業務活動過程中會產生一定的噪音、塵埃以及污水排放，本集團採取一切必要的措施來減低業務對環境的影響，嚴格滿足了國家相關法規的要求。

一般情況下，項目設有項目環保工作領導小組，包括 2 名專職環保管理人員，以具體負責項目施工期、運行期的環保措施的落實和日常環保管理工作。我們執行環境影響評價制度，要求在施工期和運行期落實各項環境保護和污染防治措施。為了進一步降低施工過程對環境的影響，本集團積極向員工宣貫相關法律法規，並採取以下措施，包括但不限於：

方面	採取的措施
減少溫室氣體排放 / 節約能源	<ul style="list-style-type: none"> ● 統籌、協調、安排於非交通高峰期進行集約式材料運輸，降低大型車輛的二氧化碳及溫室氣體排放 ● 要求建設承包商生活區使用環保節能空調 ● 加強土地綠化工作，於辦公區域及道路兩側大面積種植植物
減少廢水 / 節約用水	<ul style="list-style-type: none"> ● 全工地採用節能水龍頭 ● 工地設立雨水回收系統，用於工地降塵灑水、混凝土養護及外牆淋水試驗等 ● 工地污水經過多個沉澱池處理後排入市政管網 ● 宿舍生活污水經化糞池處理後排入市政地下管網
減少產生廢棄物	<ul style="list-style-type: none"> ● 大力推廣精裝交付模式，減少二次裝修對環境造成污染 ● 標準化臨時建築設施並且加工處理建築材料，以提高反復使用的機會 ● 要求施工單位在施工現場集中堆放建築垃圾並定期進行清理，裝修垃圾送往指定填埋場 ● 建設承包商生活區設垃圾點，垃圾點封閉式管理，不露天存放，以免二次污染 ● 宿舍生活垃圾實施日產日清及時運出，由環衛部門統一處理

方面	採取的措施
減少噪音	<ul style="list-style-type: none"> ● 嚴格控制工程施工時間，施工至晚上 9 點前停止噪音施工 ● 在工作日將門窗緊閉，實行室內施工 ● 搭設減噪牆及隔音棚，採用低噪聲設備和工藝 ● 選用低噪聲設備 ● 除單獨機棟變電箱，產生噪音的設備全部放置在地下 ● 設備基礎部位安裝減振墊或減震架，門窗基礎部位安裝減震墊，且採取隔音設計，從而保證機械設備產生的噪音排放達到標準
減少塵埃	<ul style="list-style-type: none"> ● 制定了揚塵治理專項施工方案，落實揚塵治理工作的責任 ● 在施工現場必須圍蔽作業、硬化道路、設置沖洗設施、濕法作業、配齊保潔人員及定時清掃施工現場等 ● 不准車輛帶泥出門、拋撒建渣、現場攪拌混凝土、場地積水、現場焚燒廢棄物、現場堆放未覆蓋的裸土等 ● 設立施工揚塵舉報投訴電話，接受公眾對建設工程施工現場揚塵污染的舉報和投訴，對施工工地進行監督



佳兆業東山一期幕牆正在基坑施工階段



平湖佳兆業廣場綠化工程



長沙雲頂都匯圍蔽作業、硬化道路、濕法作業

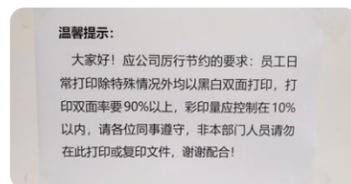


長沙雲頂梅溪湖工程設有沉澱池

綠色營運 厲行節約

本集團提倡綠色辦公，並制定了《佳兆業集團控股辦公用品管理工作指引》、《佳兆業集團控股辦公環境及安全保衛管理制度》等內部管理政策，為辦公室節能降耗及減少廢棄物的措施提供指引，務求將對環境所造成的影響降至最低。

方面	管理辦法
節約資源	<ul style="list-style-type: none"> ● 辦公用品實行動態採購，根據庫存盤點情況及時補充，嚴禁超標超規格採購 ● 重複利用如裝訂機、剪刀、筆筒等辦公用品 ● 提倡紙張二次利用，提高紙張利用效率，以及無紙化辦公 ● 所有電腦打印須設置為默認黑白、雙面打印，以減少紙張及碳粉的使用及其帶來的污染 ● 打印機使用員工賬號登錄，記錄個人用紙量，減少無效打印、錯誤打印 ● 減少使用一次性筷子、一次性紙杯及不必要的塑料製品 ● 不買難以回收或易造成浪費的產品，如不買過度包裝的禮品盒或食品
節能減排	<ul style="list-style-type: none"> ● 明確空調開啟和關閉的時間，嚴格控制空調的使用，如夏季室內未到指定溫度（32°C）不得使用空調，並且空調溫度設置不得低於 26°C ● 鼓勵員工使用視頻或電話會議，以減少商務出行運輸產生的碳足跡 ● 鼓勵員工儘量乘坐公共交通出行，減少自駕 ● 員工下班離崗應及時關閉個人電腦、電器、打印機、空調等用電設備，減少電器設備待機能耗
節約用水	<ul style="list-style-type: none"> ● 張貼標籤及告示提醒員工緊關水龍頭 ● 定時檢查及維修管道以避免水管損耗及洩漏，避免水資源浪費



辦公室內張貼環保打印提示



張貼「節約用電」標識

▶ 廢棄物管理

本集團旗下各附屬公司各自擬定廢棄物管理及監督制度，向業務分管部門匯報。本集團的業務在日常營運中產生有害廢棄物主要為電池及硒鼓，無害廢棄物主要為辦公室產生的商務及生活垃圾。有害廢棄物的處理方式通常是交由專業回收處理單位；針對廢硒鼓等有害廢棄物，在進行採購的時候，我們即約定由供應商回收處理。至於無害廢棄物，本集團對可回收的廢棄物（如塑料及廢紙等）進行分類及交由回收公司處理，重新製成新產品，使其循環利用；而其餘不可回收的廢棄物則由環衛部門統一處理。



設有垃圾箱分類收集可回收和其他垃圾

▶ 能源效益

佳兆業一直奉行善用資源的管理策略，致力尋求有效的措施減少營運中使用的資源。為進一步監控並完善能源消耗管理，我們制定了《佳兆業集團控股自持項目機電能耗能效系統節能設計指引》，為員工進行能源消耗數據的收集、保存和分析提供指引。

案例：佳兆業商業響應「2020 地球一小時」



關閉裝飾性燈光或大屏幕



廢棄瓶蓋製成的鷹形象靜態裝置

2020年3月28日晚，佳兆業商業集團旗下在營購物中心集體關閉裝飾性燈光或大屏幕，以實際行動助力「地球一小時」。同時，佳兆業商業集團旗下六城購物中心聯動，開展「地球行動者聯盟2」系列線上跨界健康環保主題活動，旨在貫徹科學防疫精神，倡導環境友好、節能減排的生活方式。

案例：深圳大鵬佳兆業廣場



在深圳大鵬佳兆業廣場，20台扶梯經過智能化改造後，增加變頻功能。在沒有乘客時，自動扶梯的運行速度僅為正常運行速度的30%；同時設有大片空中花園，通過綠化屋頂實行節能減碳。

▶ 節約水資源

本集團的辦公室用水為城市自來水，由市政管網直接供水，在求取適用水源上並無特別問題。我們深明水是寶貴的天然資源，因此設法透過各種方式提高用水效益，例如在辦公室張貼標籤及告示提醒員工養成節約用水的良好習慣；在項目工地利用雨水收集系統達致水資源重複利用，從而減少自來水的使用量；通過裝有自來水計量器，收集用水數據用於分析並提供指引。

此外，本集團在項目實施一系列的防水質污染措施，例如在無負壓變頻給水設備的進水管上設置倒流防止器，在熱水器的進水管上設置止回閥；在變頻給水設備的吸水管上設置紫外線消毒器，或配備給水消毒設施；我們要求每年對清洗消毒水箱不得少於一次，並應同時對水質進行檢測等。



項目配有加壓供水泵站，致力提供安全供水、優質服務



自來水計量箱

08

攜手共進

完善供應管理

供應商管理制度

為規範供應商管理工作，本集團制定了《佳兆業集團控股供應商管理辦法》及《供應商資格預審工作指引》，涵蓋工程類、材料類、設計類、營銷類、諮詢類、行政類等各類供應商的考察、入庫及在庫管理、履約評估及定級、淘汰出庫等全生命週期管理流程；確保供應商入庫標準化和規範化。對於出現違反法律法規及內部管理制度、不良經營、提供虛假信息等行為的供應商，我們將永不錄用。

供應商考察	新供應商資訊來自政府公告、媒體、行業協議等渠道，以便識別潛在風險。
供應商審批入庫	我們向供應商索取其營業執照、專業資質證書、安全生產許可證及其他管理體系的認可證書等文件核實外，並對供應商的經營業績、資質及背景等進行審核。我們亦要求在對供應商資格預審時提供權威第三方《企業信用決策報告》，以便我們對供應商進行風險評估。所有供應商均需經評審，確保符合要求才可入庫及合作，最終實現三級供應商資源庫管理。
履約評估及定級	我們每年對合作供應商進行履約評估，並對供應商進行分級分類管理，以監察和評估他們的可持續發展績效，保障供應質量。

在進行採購工作時，本集團要求相關人員須嚴格遵守《佳兆業集團控股地產採購管理辦法》以及《佳兆業集團控股採購巡查管理辦法》，其中明確列明採購方式及規範招標採購流程，同時訂明採購巡查考核的獎罰，以提高採購效益及質量，維護本集團的合法權益。於本報告期內，本集團向其執行上述管理政策及聘用慣例的供應商共 29,724 家。

案例：2020 年佳兆業全國合作夥伴高層峰會

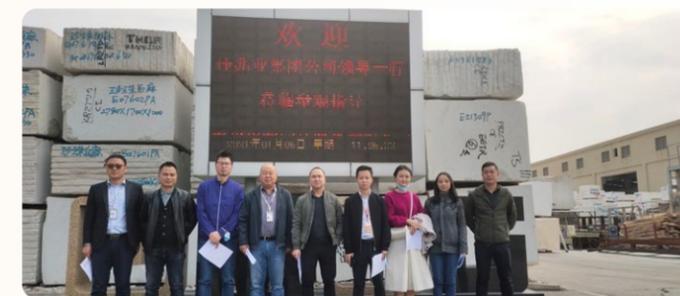


2020 年 12 月 11 日，本集團順利舉辦一年一度的優秀合作夥伴峰會，此次峰會以「聚力致遠，共贏未來」為主題，匯聚了來自全國 200 多家優秀合作夥伴。在峰會上，本集團表彰了本報告期內為我們作出傑出貢獻的戰略供應商，致力以開放的心態打造合作平台。

可持續供應鏈

本集團致力建立可持續的供應鏈，與供應商共同肩負起構建美好環境和社會的願景。本集團優先考慮與具有相同理念的供應商合作，在對本集團尤其是工廠類等供應商做盡職調查時要求實地考察，考察內容包括廠區環境、環保措施、國際認證（如 ISO14001 環境管理體系認證、ISO9001 質量管理體系認證、OHSAS 職業健康安全管理体系認證）等。本集團亦會於商業合約中訂明我們的可持續發展原則，包括遵守當地法律法規、勞工法例、健康與安全標準、防止貪腐行為等各方面的基本要求。本集團：

- 持續推進環保採購，優先選擇對節能產品（如空調需滿足能效比要求）、環保驗收（如發電機環保工程）及綠色建築等有要求的供應商；
- 聘請了獨立第三方對合作供應商進行定期巡查及評比，並透過工藝交流展示及全國各項目展示區優秀案例展示等為供應商提供培訓；及
- 實踐「就近取材」的原則，選用本地或鄰近建材供應商，減少材料在運輸過程中的能耗；
- 要求項目現場人員對供應商材料進場進行檢查並抽選部分材料進行送檢，確保物料合乎環保要求。



本集團在本報告期內組織石材考察，視察供應鏈潛在的重大環保及社會潛在風險，以制定對應的風險管理措施。

堅守品質初心

本集團堅持「品質是企業的生命線，以客戶價值為導向」，提供卓越的產品質量和履行產品責任是我們業務的基石。本集團嚴格遵守與所提供產品和服務中涉及健康與安全、廣告、私隱事宜及補救方法相關的法律法規，包括《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》、《房地產廣告發布規定》、《中華人民共和國著作權法》、《計算機軟件保護條例》、《中華人民共和國商標法》等。

產品質量與安全

本集團矢志為客戶打造更健康、更安全的產品與服務，嚴格遵守《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國建設工程質量管理》等有關建築工程質量和安全的法律法規。為更好把控建築產品的質量，我們在每一個環節均進行全面嚴格的質量管理。本集團實施一系列的品質評估規定，包括《佳兆業集團控股地產項目進場材料及工程樣板淨檢化》、《佳兆業集團控股公共區域品質專項考核辦法》等，並於本報告期內修訂《佳兆業地產集團工程季度評估檢查管理辦法》。本集團亦已制定《佳兆業地產集團在建項目安全品質紅黃牌管理辦法》，明確「紅線行為」，確保項目堅守品質、安全底線，致力保持行業最高標準的產品和服務質量。

於本報告期內，本集團開展了多項品質、安全專項檢查以及第三方評估，形成有效互補，杜絕風險性質量問題的出現。

- 過程品質管控：由各區域集團組織「自評估」，以季度頻次進行檢查；亦委託專業的第三方評估公司進行過程品質、安全飛行檢驗。
- 交付前品質管控：交付產品的類型分為住宅、商業兩大類，並分別根據住宅或商業產品檢查標準執行評估。第三方交付評估中「產品品質綜合得分」及「專項淋蓄水試驗綜合得分」需達到指定水準，未通過評估不得進行入伙交付。對於不合格產品，須進行全面整改並由第三方單位進行重新評估合格後，方允許進行交付。

案例：「匠心佳品」品質月活動



「匠心佳品」品質月，是本集團在「四升四降、降本增效」精神的指導下，為加強工程系統人員交流互動，宣導「工匠精神」、追求卓越品質而專門組織的活動。我們於2020年5月至6月開展「匠心佳品」品質月活動，並於6月28日至30舉辦現場觀摩總結大會，期望通過一系列活動加強交流，促進在建項目品質管理全面提升。



員工觀摩施工中的裝配式住宅項目



本集團開展圍繞智慧地產、景觀園林、裝修設計等主題的講座

盡心客戶維護

客戶投訴處理

本集團始終將客戶的需求放在首位，客戶可以透過電話、電郵等多種渠道對我們的產品及服務提供意見反饋。本集團制定並實施《佳兆業集團控股客戶投訴、理賠服務實施細則》，明確規範客戶危機事件、重大投訴、重要投訴、一般投訴的處理流程，確保所有客戶投訴在以下原則的確保下均能得到及時有效的處理：

- 遵照法律、法規及相關監管政策要求，查明事實、分清責任、公平協商
- 不隨意、虛假承諾，處理結果應認真履行，關注並跟蹤回訪
- 對投訴及時回應，並在規定的時限內進行處理，在處理過程中與客戶及時溝通、反饋，避免反復投訴
- 對客戶信息、投訴事宜、理賠需求、最終理賠方案及和解方式嚴格保密

為及時了解客戶反饋，以我們能持續完善產品和服務質量，不斷提升客戶滿意度，本集團長期進行年度滿意度調研及月度滿意度調研。

年度滿意度調研	本集團聘請第三方調研公司，分上下半年兩次對業主進行滿意度調查並公佈結果，作為本集團的年度重要指標，確保客戶投訴、建議及表揚可以客觀有效地進行記錄和統計，並指導企業從客戶角度不斷改進產品及服務，提升客戶及品牌影響力，2020年佳兆業年度滿意度成績為85分。
月度滿意度調研	本集團客戶及營銷部負責統一接聽客戶投訴並定期進行滿意度回訪，對於發現的問題持續跟進，保證客戶投訴可以得到有效處理，同時根據處理結果對相關責任人進行考核。

客戶隱私保障

本集團在保護客戶隱私方面不遺餘力，制定有《佳兆業集團控股檔案管理制度》、《佳兆業集團控股保密管理制度》、《佳兆業集團控股電腦管理辦法》、《佳兆業集團營銷信息化考核管理辦法》等一系列內部指引，規定了在涉及客戶數據方面的整體工作要求，包括數據錄入、檔案保管、信息使用、權限設定、處罰措施等。收集所得的客戶數據均按照規定進行處理、管理和保護，嚴格保障客戶私隱，杜絕信息外漏。

我們的系統權限設定亦根據員工的工作職責及崗位分配客戶信息查閱使用範圍，未經管理層的批准，員工不得將客戶數據轉交集團內其他單位使用。同時，我們在新員工的入職考試加入了保密制度相關內容，確保他們充分理解處理客戶資料的標準和程序，以減低客戶信息流失或洩露風險。為進一步維護客戶合法權益，本集團定期進行專項檢查，並納入績效考核，對違反制度規定的員工，視情節嚴重程度予以內部處理或移送司法機關。

銷售信息管理

銷售信息管理是本集團保持穩健運營中至關重要的一環。在遵循法律法規的基礎上，我們制定了《佳兆業地產板塊項目推廣宣傳紅線手冊》，按照法律及內部控制兩個維度，加強對外宣傳的管控工作，確保房地產廣告必須真實、合法、準確，不得有虛假、引人誤解或誤導消費者的內容，以保證推廣宣傳符合國家法律法規，避免可能因過度或虛假宣傳引發的違規行為及客戶風險而損害公司聲譽。本集團亦尊重知識產權，在企業內部開展關於維護知識產權的培訓，並為重大項目及產品名稱申請版權保護及商標註冊。

堅持廉潔奉公

本集團始終將誠信經營作為立業之本，堅持以廉潔、誠實、公開及透明的方式運營。我們嚴格遵守《中華人民共和國憲法》、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國證券法》、《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》、《中華人民共和國反壟斷法》及香港地區《證券及期貨條例》等有關商業道德及反貪污相關的法律法規，確保本集團內部管理制度的制定及出台、經營活動的實施等均合法合規。

為維持良好的企業管治及商業誠信，本集團制定有健全的反貪污制度，包括《佳兆業集團控股監察管理制度》、《佳兆業集團監察案件管理辦法》、《佳兆業集團控股員工因公受禮管理制度》。本集團在員工入職前查核員工是否涉及道德問題，並要求其簽署文件以承諾遵守本集團防止賄賂和腐敗相關的政策。此外，我們亦在《員工手冊》中明確列出有關申訴舉報渠道、利益衝突申報、品行操守、保密制度及有關防止賄賂及反貪污的條文，並發布「職業道德六嚴禁、成本採購八不准」行為規範，強化制度和職業道德紅線管理，規範員工的職業操守，以加強企業廉潔文化建設。

職業道德六嚴禁	成本採購八不准
<ul style="list-style-type: none"> 嚴禁接受利益相關單位及個人宴請招待 嚴禁收受任何形式的上午饋贈、禮品禮金 嚴禁個人及親屬以任何方式索賄受賄、與合作方有經濟來往 嚴禁從事與公司利益衝突的經營行為 嚴禁挪用、侵占公司資產，以公司職務違規對外擔保 嚴禁捏造、散播虛假信息，損害公司形象及他人利益 	<ul style="list-style-type: none"> 不准泄露目標成本、測算價格及投標單位信息 不准違反公司制度進行不合理商務洽談 不准繞過系統線下發單，規避監管 不准辦理簽證弄虛作假，虛報虛增工程量 不准虛報產值，導致工程款超付 不准分解招標，規避審批流程 不准先施後申報 不准在招標過程中設置特定條件，排斥或吸納特定投標人

本公司已授權審計監察部獨立行使審計監督職能，負責開展例行審計和專項調查，並重點關注員工是否存在道德操守問題，結果需向董事會進行匯報；同時，在北京、上海、廣州、深圳、西南等 5 大城市或區域的地產集團設立審計監察部分支，由本公司審計監察部直接管理。本公司的審計監察部每年均會對相關區域或城市公司進行例行審計，由各城市或區域審計監察部長期對營銷、招採等業務進行監控和抽查。於本報告期內，審計監察部共開展審計活動 21 次、專項調查 21 次。

在嚴格內部管理的基礎之上，我們亦設置了電話、QQ、郵箱、微信公眾號等多種反貪腐舉報受理渠道，由審計監察部安排專人進行管理，並在招標文件、合同附件、辦公區域、協同辦公平台等予以公佈。此外，我們推行舉報獎勵及舉報人保護機制，舉報內容及舉報人信息將受到嚴密保護。

以下為舉報程序的相關執行及監察方法：



本集團透過豐富的廉潔教育渠道和方式，提高員工的廉潔意識。於本報告期內，本集團已向董事及地產、物業、商業等各個專業集團全職和兼職員工提供了反貪污培訓共 10 次，主要宣講公司監察制度、分享行業典型舞弊案例、反官僚及預防職務犯罪等內容。

案例：佳兆業酒店集團「卓越管理者提升培養項目」

為強化員工的廉潔自律意識及管理能力的佳兆業酒店集團於 2020 年 7 月 5 日至 7 日舉辦「卓越管理者提升培養項目」，向 13 名卓越管理者詳細介紹《佳兆業廉潔管理》，內容包括廉政自律、自查自糾、風險管控，管理崗位及如何及時規避和發現問題。



09

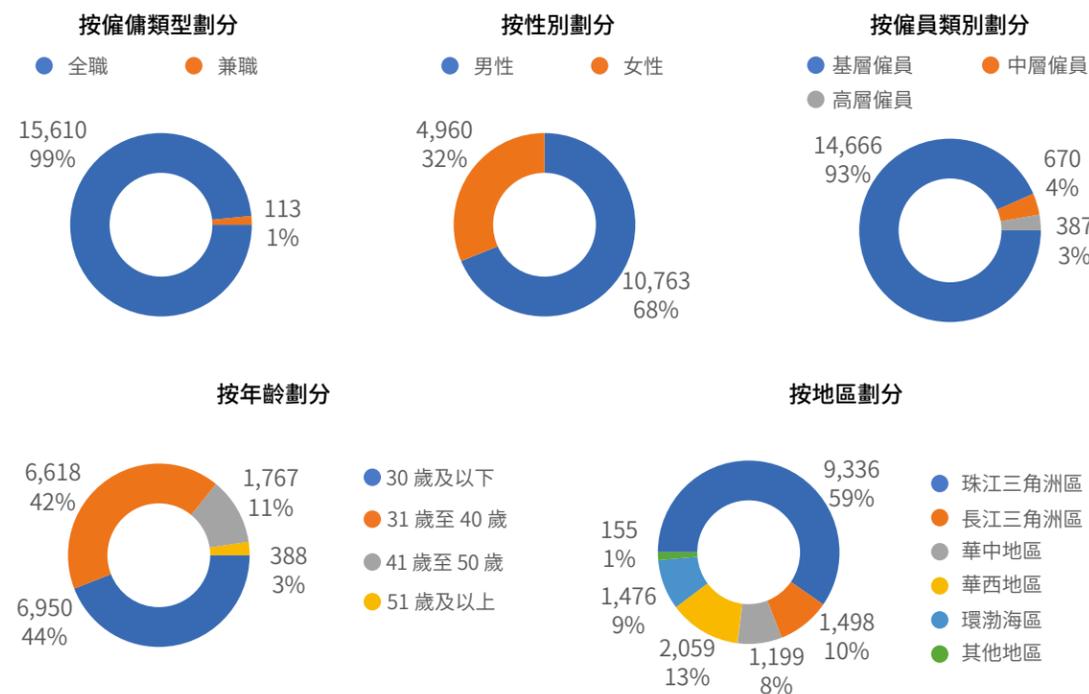
關愛員工

權利與福利

本集團十分珍視員工，致力維護員工的合法權益、助力員工發展。本集團嚴格遵守中國內地《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》等法律法規，並制定一系列人力資源內部管理政策，務求提升本集團的僱傭管理效率。於本報告期內，本集團沒有接獲任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利方面並對本集團有重大影響的違法違規事件。

▶ 員工概覽

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團的在職員工總數為 15,723 人，按各類別劃分的員工統計如下：



	員工流失人數	員工流失比例
總數 ⁵	3,027	19%
按性別劃分		
男性	1,943	18%
女性	1,084	22%
按僱員類別劃分		
基層僱員	2,837	19%
中層僱員	134	20%
高層僱員	56	14%

	員工流失人數	員工流失比例
按年齡組別劃分		
30 歲及以下	1,464	21%
31 歲至 40 歲	1,393	21%
41 歲至 50 歲	136	8%
51 歲及以上	34	9%
按地區劃分		
珠江三角洲區	1,883	20%
長江三角洲區	320	21%
華中地區	191	16%
華西地區	282	14%
環渤海區	301	20%
其他地區 ⁶	50	32%

⁵ 我們不再於僱員相關的數據中包括第三方勞務公司外派至本集團的人員。

⁶ 其他地區包括海南島及香港。

▶ 招聘、晉升及解僱

本集團制定《佳兆業集團控股招聘管理制度》，以確保招聘及錄用流程規範化且透明。我們堅持「能力優先」的招聘原則，對應聘者一視同仁，在招聘時僅考慮其適崗能力及發展潛質，不會將應聘者的性別、年齡、種族、宗教信仰等因素作為考核準則。為確保招聘工作的「公平、公開、公正」，本集團亦堅持「舉賢避親」的用人原則，不允許有親屬關係的員工在同一公司工作。

在員工晉升方面，本集團明確制定各職級及崗位的職能要求及晉升條件，並實施《佳兆業集團控股員工績效管理辦法》、《佳兆業集團控股獎罰管理制度》，實行「以業績為導向」，定期對員工進行涵蓋工作表現、能力和態度等方面的績效考核，評估結果則作為獎金發放、薪金調整及晉升的重要依據。

本集團亦制定了《佳兆業集團控股員工離職管理辦法》，除已訂明情況（如《員工手冊》中列明員工違反法律法規等情況，將解除勞動合同），我們嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱，以保障員工權益。

▶ 勞工準則

本集團嚴格禁止使用童工或強制勞工，遵循中國內地《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》、香港《僱傭條例》下的《僱用兒童規例》和《僱用青年（工業）規例》，以及國際勞工組織第 29 號公約《強迫勞動公約》，並根據內部政策《佳兆業集團控股招聘管理制度》和《佳兆業集團員工加班管理制度》切實執行。我們在招聘過程中查閱應聘者的有效身份證明文件，以確保其已達到法定就業年齡，並在與員工簽訂僱傭合約或協議時，準確地傳達工作地點、時間、勞動報酬等條款，杜絕違法使用童工及強制勞工的情況出現。於本報告期內，本集團未曾接獲任何與非法僱用童工及強制勞工相關並對本集團有重大影響的違規事件。

► 工作時數與假期

本集團努力為員工營造良好的工作環境。為保障員工合理的工作時間和時長，我們制定了《佳兆業集團控股考勤管理制度》，在辦公室實行五天工作制及每天8小時標準工時制，員工的超時工作均按照《佳兆業集團員工加班管理制度》中認可的加班情形提供加班費或安排調休。除了法定假期外，我們的員工還享有婚假、喪假、產假、護理假、探親假及年休假等帶薪假期，並會根據員工年資對其年假進行調整。

► 薪酬與福利

本集團制定《佳兆業集團控股薪酬管理制度》及《佳兆業集團控股福利管理制度》，致力為員工提供具競爭力的薪酬組合及完善的福利待遇。我們建立以「為卓越加薪」、「市場化」、「內部公平」及「成果分享」為原則的薪酬體系，同時提供完善的年度及即時調薪機制，並結合員工的個人能力及業績發放績效獎金。此外，我們為員工繳納社會保險、公積金等社會保障，亦提供商業保險、節日經費、慰問金、交通補貼、餐費補貼、員工體檢、購置物業優惠等額外福利。

► 平等機會、多元化與反歧視

本集團反對任何形式的歧視行為，員工在招聘、晉升、解僱、培訓、工作表現考核、薪酬及福利等方面絕不因性別、年齡、宗教、種族、殘疾等因素而受到影響。我們貫徹實行「反官僚」制度，定期召開反官僚大會，員工無論任何職級都應在平等的基礎上開展工作交流。我們致力維護女性職工合法權益，遵守《女職工勞動保護特別規定》，保障女職工產假、哺乳假等相關福利待遇，以構建平等的職場環境。除此以外，本集團制定《董事會成員多元化政策》，其中載有構建董事會多元化之方針。本集團亦通過校園招聘和社會招聘，廣納不同資歷、背景及經驗的人才，以加強人才引進及實現人才多樣性。



案例：佳兆業獲評「2020 中國房地產最佳僱主企業」

本集團憑藉優異的人力資源管理能力以及創新的管理模式，榮獲「2020 中國房地產最佳僱主企業」，突顯外部機構對於本集團在人才資源管理及組織管理方面的高度認可。

► 溝通與交流

本集團致力於建設坦誠、開放、高效的溝通環境，在員工之間建立和諧信賴的關係。佳兆業已建立全面的員工關懷計劃體系，定期組織溝通會，聽取員工的意見和想法。此外，我們定期舉行不記名的員工滿意度調查，以收集員工對我們運營和管理等方面的想法和建議。

同時，豐富多彩的員工活動也為員工提供了多樣化的溝通渠道，本集團透過組織協會活動、部門活動、外出考察及聯歡活動等各類型的活動，豐富員工業餘文化生活。



在 2020 年 3 月 8 日女神節，佳兆業美好長沙分公司為「女神」們定製節日花禮，向女性員工送上節日獻禮



佳兆業美好佳科智能舉辦慶中秋員工活動



為幫助新員工融入團隊並順利開展工作，佳兆業粵東集團於 2020 年 9 月 19 日舉辦了新員工入職集訓及全員團建活動



佳兆業陝西地產有限公司舉辦員工生日會，增強員工歸屬感

培訓與發展

佳兆業一直將人才視為本集團發展的關鍵要素之一，我們持續投放資源，為員工提供不同類型的培訓，以不斷提升員工職業技能及發展事業，並滿足集團當前和未來發展的需要，實現員工與本集團的共同成長。

為規範培訓計劃制定、培訓評估、課程庫搭建要求及課程開發流程，本集團制定了《佳兆業集團控人才梯隊建設制度》等內部政策，亦為潛力人員和精英人員提供導師制、參加專題研討、在職學歷教育等各種培訓形式，有系統地促進人才隊伍的建設。為確保我們的培訓質素，我們挑選管理、專業等方面具有豐富經驗、願意分享自己的知識經驗、熱情且責任心強的各層級優秀業務骨幹和高管作為新員工、關鍵崗位管理人員的導師，並制定《佳兆業集團控股導師管理制度》，明確培訓講師選拔篩選和管理。

▶ 佳兆業員工培訓體系

本集團向員工提供多元化的人才培訓活動，期望通過培訓協助員工提升技能，幫助員工實現職業生涯規劃，並鼓勵員工在各自崗位上充分發揮所長和潛能。為此，我們於 2009 年成立了「佳兆業學院」，旨在統籌並實施人才培養及提升員工素質及能力。



專業講師隊伍

內外部專家講師提供各類專業技能、企業文化、領導力方面的培訓



線上學習平台「雲學院」

提供案例庫、工具書、制度流程體系、培訓教材、視頻、微課程及其他資源共享等靈活的學習途徑



四級人才培養體系

搭建新佳族培養體系、潛力人才培養體系、精英人才培養體系、傑出高管培養體系，為員工提供大量針對性強的課程，覆蓋職業生涯各個階段



IDP (個人發展計劃)

根據公司及個人的發展需求、「量體裁衣」式的定制個性化的發展機會



定期培訓項目、跨專業 / 領域

輪崗、標杆企業考察交流、將帥訓練營、總裁訓練營、國內外知名高校深造進修



導師教練制

一對一導師，全程負責應屆生培養期的職業發展，資深業務專家擔任教練，快速提高應屆生專業水平

案例：2020 年新佳族「啟航計劃」訓練營



優秀的應屆畢業生是推動本集團發展的動力，新佳族培訓生項目自開始於 2003 年，為培訓生提供目標明確的課程。項目分為三個階段：啟航行動、遠航行動和領航行動，培訓生可以透過輪崗計劃及技能培訓展現和發掘自己的才能。

2020 年新佳族「啟航計劃」訓練營於 7 月 13 日至 23 日順利開展，幫助畢業生順利向職場人轉型。經驗豐富的導師會幫助畢業生儘快熟悉業務、融入企業，在工作及生活等方面進行幫助和指導。

除了四級人才培養體系以外，本集團亦為員工提供不同的專業認證類培訓與通用技能類培訓，確保人才儲備。



2020 年 11 月 12 日至 15 日，本集團順利舉辦第二期人力經理資格認證培訓班



本集團為 90 多位採購業務線的同事開展 2020 年採購管理能力提升專項培訓

本集團為員工設立了專業類及管理類兩條平行的職業發展通道，員工可根據自身特點、個人的職業發展規劃，結合崗位要求選擇發展的方向，亦提供崗位輪換、外派的機會，滿足不同員工的職業發展需要。

健康與安全

本集團致力保障員工的職業安全 and 健康，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《建設工程安全生產管理條例》、《生產安全事故報告和調查處理條例》、《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國工傷保險條例》、《工作場所職業衛生監督管理規定》、《職業病分類與目錄》等有關規定，並制定《佳兆業集團安全生產監督管理辦法》等內部管理政策，詳細規範安全施工管理、流程及獎懲措施等內容，持續提升施工場地的安全管控。

為貫徹執行「安全第一、預防為主、綜合治理」的方針，實現地產開發的工程項目建設過程安全管理工作的規範化、標準化，本集團制定《佳兆業集團控股地產項目施工安全管理辦法》，並按照《佳兆業集團控股地產項目安全文明施工圖冊》在施工場地實行安全文明施工，制度涵蓋旗下各專業集團、區域集團及在建項目，以保障施工過程中的人身安全和財產安全，預防安全事故的發生，保證工程項目安全管理可控。

事前控制

- 安全文明施工管理目標管理
- 工程全生命周期危險源管理

事中控制

- 安全檢查
- 安全例會

事後控制

- 應急管理體系
- 安全預警制度

根據本集團的安全管理政策，我們於項目施工過程中實行以下措施，以減少和防止產生安全事故：

- 項目施工前對工程的危險源進行辨識，並編制《在建項目應急處置方案》，進行項目的重大危險源識別及評估，並制定應對措施
- 制定專項應急預案和現場處置方案，最少每半年開展一次應急演練，針對演練過程和演練結果進行回顧與分析
- 定期在不同層面進行檢查
 - 在集團層面委派第三方巡查機構每季度對項目安全管理情況進行檢查，包括根據《佳兆業集團控股行銷及客服聯合飛檢專項管理辦法》組織月度聯合飛行檢查，對重大安全風險源進行重點排查、監督、跟進，並進行「安全文明」、「進場材料」等專項抽檢
 - 在區域集團層面進行雙月檢查
 - 在附屬公司層面每月至少對項目安全管理情況進行一次全面檢查
 - 在項目部門層面每週進行檢查
- 本集團所有在建項目的工程人員需進行全員培訓、考試等
- 及時關注天氣預報，提前制定應急措施，準備應急物資，做好現場檢查、防護措施
- 如遇安全事故，相關負責單位必須及時、主動、準確匯報備案，監督指導及協助現場的搶救工作，並積極配合事故調查。事後我們會進行原因分析、檢討及整改
- 對於因工受傷的員工，及時安排送診治療及跟進及慰問

於本報告期內，本集團安全管理綜合得分目標值為 78 分，實際完成得分 78.90 分，處於行業良好水平。

本集團定期組織員工參加安全知識培訓及各類應急預案演練。

案例：「安全生產月活動」

為加強員工及合作單位對安全的重視，本集團每年進行為期 1 至 2 個月「安全生產月活動」，所有在建項目將進行橫向對比，評選出優秀、示範安全工地，並舉辦現場實地觀摩活動，促進集團範圍內的交流，提升整體安全管控水準。



案例：佳兆業美好 2020 年「119」消防安全宣傳教育日主題活動

佳兆業美好開展 119 消防安全宣傳活動，透過形式多樣的宣傳教育活動，普及消防法律法規、消防知識和火災逃生技能。



本集團十分關注員工的身心健康與安全，員工入職時會收到包含職業健康與安全相關在內的在線學習計劃，需要完成相應的考試方可通過。我們已實施《佳兆業集團控股禁煙》，全面禁止在辦公範圍吸煙，積極推廣禁煙文化。本集團在辦公場所配置醫藥箱，並每年為員工提供定期身體檢查，為員工購買商業保險，包含意外保險、重大疾病保險、交通意外保險、住院補充保險等，保障員工的身體健康。我們亦組織員工定期參與由大廈物業管理公司舉辦的消防緊急演練，以加強員工防災意識及緊急應變能力。本集團亦成立不同的運動協會，包括健身協會、足球協會、羽毛球協會、籃球協會等，鼓勵員工在工餘時間多做運動，鍛煉身體。

案例：2020 佳兆業集團羽毛球聯賽



為提高員工對身心健康的關注，營造朝氣蓬勃的企業文化氛圍，並增進各附屬公司之間的友好交流，本集團舉辦了 2020 年佳兆業「羽」你有約羽毛球聯賽，比賽設置了男子單打、女子單打、男子雙打、混合雙打等 4 個團體賽。來自各附屬公司的 16 支勁旅、超過 150 名選手互相切磋球技，發揮出了團隊的協作精神。

面對新冠肺炎疫情，各附屬公司根據本公司對防控工作的部署要求，有序地開展防控防疫工作，以阻止疫情傳播及保障員工的健康和安全。本集團推行一系列的防疫措施，包括：



地產集團各區域公司在復工前在辦公場所全面進行消毒工作

佳兆業美好深圳分公司為員工探測體溫

佳兆業美好長沙分公司為員工提供消毒及防疫用品及員工關懷物資

10

可持續金融債券分配

根據本集團於 2020 年 7 月訂立的《可持續發展融資框架》，我們每年均須要匯報資金的使用情況及各項目的環境和社會影響。

截至本報告期末，本集團於 2020 年 9 月 30 日發行了 2 億美元的優先永續資本證券，及於 2020 年 12 月 8 日與 2020 年 12 月 23 日發行共計 4 億美元可持續發展優先票據。

發行年份	發行人	幣種	金額	票息率 (每年)	到期日
2020	佳兆業集團控股有限公司	美元	200,000,000	10.875%	永不可贖回至 2023 年 9 月 30 日
2020	佳兆業集團控股有限公司	美元	250,000,000	6.5%	2021 年 12 月 7 日
2020	佳兆業集團控股有限公司	美元	150,000,000	6.5%	2021 年 12 月 7 日

債券所得款項的分配

項目類型	項目	所得款項分配 (於本報告期內)		
		人民幣	折合美元	百分比
綠色項目				
綠色建築	深圳佳兆業金融科技中心	985,000,000.00	148,000,000.00	24.6%
綠色建築	徐州富春山居	904,000,000.00	136,000,000.00	22.6%
社會項目				
保障房、基礎設施及服務	深圳佳兆業城市廣場	1,103,000,000.00	166,000,000.00	27.7%
保障房、基礎設施及服務	深圳鹽田佳兆業城市廣場	389,000,000.00	58,000,000.00	9.7%
保障房、基礎設施及服務	深圳平湖佳兆業廣場	426,000,000.00	64,000,000.00	10.7%
保障房、基礎設施及服務	深圳佳兆業未來城	188,000,000.00	28,000,000.00	4.7%
已使用資金總額		3,995,000,000.00	600,000,000.00	100%
未使用資金總額		0	0	不適用
募集资金淨額		3,995,000,000.00	600,000,000.00	100%

項目資訊匯報

項目名稱	深圳佳兆業金融科技中心
總建築面積	176,884.14 平方米
項目地址	廣東省深圳市福田區深南大道
所得款項分配	985,000,000.00 人民幣
合資格投資項目類別	綠色建築 
綠色建築認證	中國綠色建築認證標識：設計標識三星級 LEED 認證項目：預認證金級
節能設計	<ul style="list-style-type: none"> ● 採用點式佈局，最大限度利用自然通風和自然採光 ● 採用高性能節能玻璃，項目外窗採用節能高效中空玻璃，項目採用 LED 燈等高效節能燈具 ● 採用節能電梯及節能控制方式，有效節約能源消耗
節水設計	<ul style="list-style-type: none"> ● 海綿城市結合景觀設計：項目在場地內設置下凹綠地，配合海綿城市設計，綜合計算場地徑流控制率可達到 70% ● 雨水回收系統：項目設置雨水收集池，收集的雨水用於綠化澆灌及道路沖洗 ● 節水措施應用：全部採用節水效率等級一級以上的節水器具，有效節約水資源
減少的溫室氣體排放量	704.18 二氧化碳當量噸 / 年
減少的能源消耗量	742.10 千個千瓦時 / 年
減少的用水消耗量	1,328.80 立方米 / 年

項目名稱	徐州富春山居
總建築面積	247,279.41 平方米
項目地址	江蘇省徐州市雲龍區
所得款項分配	904,000,000.00 人民幣
合資格投資項目類別	綠色建築 
綠色建築認證	中國綠色建築認證標識：設計標識三星級
節能設計	本項目圍護結構熱工性能按照《江蘇省居住建築熱環境和節能設計標準》(DGJ32/J71-2014) 進行設計，達到節能 65% 的標準。
節水設計	本項目雨水收集為混合雨水收集，屋頂、路面及綠化雨水通過雨水管網輸送至雨水蓄水池，經處理達標後回用於綠化澆灌、道路沖洗
減少的溫室氣體排放量	445.82 二氧化碳當量噸 / 年
減少的能源消耗量	469.83 千個千瓦時 / 年
減少的用水消耗量	13,147 立方米 / 年



項目名稱	深圳佳兆業城市廣場
項目地址	廣東省深圳市龍崗區阪雪崗大道
所得款項分配	1,103,000,000.00 人民幣
合資格投資項目類別	社會項目 - 保障房，基本設施及服務 
項目落成後所提供的保障房的面積	312,195 平方米
公共設施面積	484,426 平方米
公共設施	3 所幼兒園 1 所公立學校 2 間保健服務中心 2 間公共文化體育設施 1 間消防局 2 間可再生資源回收站



項目名稱	深圳鹽田佳兆業城市廣場
項目地址	深圳鹽田洪安路與東海四街交匯處
所得款項分配	389,000,000.00 人民幣
合資格投資項目類別	社會項目 – 保障房，基本設施及服務 
項目落成後所提供的保障房的面積	30,100 平方米
公共設施面積	22,650 平方米
公共設施	1 所小學 2 所幼兒園 2 間保健服務中心 1 間菜市場 2 間郵局

項目名稱	深圳平湖佳兆業廣場
項目地址	深圳平湖新廈大道與惠華路交匯處
所得款項分配	426,000,000.00 人民幣
合資格投資項目類別	社會項目 – 保障房，基本設施及服務 
項目落成後所提供的保障房的面積	35,611 平方米
公共設施面積	200,201 平方米
公共設施	1 所小學 1 間保健服務中心 1 間療養院 1 間社區體育活動場地



項目名稱	深圳佳兆業未來城
項目地址	深圳龍崗區大運新城如意路與大運路交匯處
所得款項分配	188,000,000.00 人民幣
合資格投資項目類別	社會項目 - 保障房, 基本設施及服務 
項目落成後所提供的保障房的面積	16,120 平方米
公共設施面積	75,630 平方米
公共設施	<ul style="list-style-type: none"> 1 所幼兒園 1 間老人日間照料中心 1 間社區體育活動場地 1 間圖書館 1 間郵局

佳兆業集團控股有限公司



可持續發展債券的效益及分配報告的獨立有限鑒證報告



獨立有限鑒證報告

會計師對佳兆業集團控股有限公司（「公司」）二零二零年度的可持續發展報告（「《可持續發展報告》」）中第 10 章的可持續發展債券的效益及分配報告的獨立有限鑒證報告。

致：佳兆業集團控股有限公司（股票代號：01638.HK）

簡介

本人受佳兆業集團控股有限公司董事會委託，對其公司《可持續發展報告》中第 10 章的可持續發展債券的效益及分配報告進行鑒證。本鑒證並不涵蓋以往的資訊或《可持續發展報告》中包含的任何其他資訊。公司明確了我們所同意的工作範圍，僅為《可持續發展報告》第 72 頁至 81 頁的可持續發展債券的效益及分配報告提供有限保證的鑒證工作。

固有限制

在衡量或評價相關資訊時，由於沒有既定做法，因此可以採用不同但可以接受的衡量或評價方法，固可能影響各實體之間和時間上的可比性。

董事對報告的責任

公司董事對《可持續發展報告》負有責任。公司根據載列於其 2020 年 7 月發布的《可持續發展融資框架》中第四段有關分配報告及效益報告的適用標準編制《可持續發展報告》的第 10 章。此責任亦包括編制《可持續發展報告》中可持續發展債券的效益及分配報告所需的內部監控，以使該部分不存在由於違規或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

會計師的責任

本人的責任是就《可持續發展報告》中的可持續發展債券的效益及分配報告執行相應的獨立鑒證工作，並僅向佳兆業集團控股有限公司匯報有限保證結論。本人根據國際審計與鑒證準則理事會頒布的《國際鑒證業務準則 (ISAE) 3000 歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務準則》進行鑒證工作。鑒證工作包括主要向負責編制《可持續發展報告》中的可持續發展債券的效益及分配報告的人員進行詢問、分析審查及採取其他鑒證措施。

致同瑞典會計師事務所應用《國際質量控制準則第 1 號 - 會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證以及相關服務業務實施的質量控制》，並設有一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序。根據瑞典普遍接受的會計師的要求，本人獨立於佳兆業集團控股有限公司，並且已經按照這些要求履行了本人的職業道德責任。

本人根據上述報告標準對《可持續發展報告》中的可持續發展債券的效益及分配報告進行鑒證。本人相信這些報告標準適合編制《可持續發展報告》中的可持續發展債券的效益及分配報告。本人相信在鑒證過程中獲得的證據足以為本人下述的結論提供依據。

結論

基於我們的鑒證工作，本人未有察覺任何事項使本人有理由相信佳兆業集團控股有限公司的二零二零年度可持續發展報告中的可持續發展債券的效益及分配報告在所有重大方面未有按照其制定的《可持續發展融資框架》中第四段有關分配報告及效益報告的標準編制。此外，本人亦未有察覺任何事項使本人有理由相信可持續發展報告中的可持續發展債券的效益及分配報告的數據在所有重大方面不可靠和不完整。



本報告的預期用途

本獨立有限鑒證報告，包括我們的結論，是根據我們 2021 年 3 月 16 日的業務約定書的條款，僅為佳兆業集團控股有限公司所編制。該協議允許向其他各方披露，僅用於佳兆業集團控股有限公司表明其已獲得相關資訊的獨立有限鑒證報告。我們的工作是向佳兆業集團控股有限公司說明其需要我們在獨立有限保證報告中陳述的事項，不存在其他目的。我們未有考慮可持續發展債券的效益及分配報告中任何其他人士的利益。在法律允許的最大範圍內，我們不接受或拒絕承擔我們的工作或本獨立有限鑒證報告及其結論對佳兆業集團控股有限公司以外的任何一方的責任。

Markus Håkansson

授權會計師

致同瑞典會計師事務所 (Reg. no. 556356-9382)

11

關鍵績效指標概覽

本報告披露的環境關鍵績效指標涵蓋所選定的 20 家核心職能公司，包括其項目部辦公區域、物業管理區域、營銷部銷售中心。社會關鍵績效指標則涵蓋集團整體業務範圍。

環境績效

由於 2019 年度的環境關鍵績效指標的統計範圍包括了第三方承建商負責的建築工地，而本報告中的環境關鍵績效指標的統計範圍已不再納入第三方承建商負責的建築工地，因此 2020 年度的環境關鍵績效指標數值普遍比 2019 年度低。我們相信此統計範圍更為合理的反映了本集團具有控制權範圍內的環境影響。

有關密度的計算，本報告中用於計算的面積僅包括項目部辦公區域、物業管理區域、營銷部銷售中心的面積，並不包括第三方承建商負責的建築工地的面積。由於 2019 年度計算密度時採用了核心職能公司管轄下項目的建築面積，因此 2020 年度的密度與 2019 年度的密度差距較大。此外，由於不再涉及第三方承建商負責的建築工地的面積，因此我們採用了平方米，不再以百萬平方米進行計算。

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2020	2019
A1.1 排放物 ⁷	氮氧化物 (NO _x)	千克	35.10	5,364.98
	硫氧化物 (SO _x)	千克	1.43	5.97
	PM ₁₀	千克	0.66	160.86
	PM _{2.5}	千克	0.60	145.4
	TPM	千克	0.66	/

⁷ 此處統計的排放源包括了非道路移動源、道路移動源、固定源。2020 年度的計算參考主要為中國生態環境部《第二次全國污染源普查產排核算系數手冊》的「工業鍋爐（熱力生產和供應行業）行業系數手冊」、全國污染源普查辦公室《第一次全國污染源普查城鎮生活源產排係數手冊》、中國生態環境部《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南（試行）》、中國生態環境部《非道路移動源大氣污染物排放清單編制技術指南（試行）》。與 2019 年相比，計算方法的改動主要涉及固定源、用於計算固定源的 SO_x 的含硫量和非道路移動源；改動固定源的計算參考主要因為中國生態環境部於 2019 年發布了新版的參考，我們認為採用新版的參考更能反映本集團的環境影響，此外，因食堂營運而產生的排放也採用了更能實際反映本集團在營運地的環境影響的參考；改動非道路移動源的計算參考主要因為中國生態環境部發布的參考更能反映本集團在營運地的環境影響；由於 20 家核心職能公司在不同的省份營運，我們採用了國家標準 GB17820-2012 天然氣中二類天然氣的含硫量 200mg/m³，我們認為採用較大的含硫量以更保守的推算本集團固定源的 SO_x 排放量。

A1.2 溫室氣體 ⁸	範圍 1：直接產生的溫室氣體排放				
	新種植樹木的溫室氣體減除 ⁹	二氧化碳當量噸	-23.54	-91.49	
	直接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	178.92	946.38	
	直接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	0.01	0.00006	
	密度	/平方米			
	範圍 2：間接產生的溫室氣體排放				
	間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	1969.21	19,319.84	
	間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	0.13	0.001	
	密度	/平方米			
	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	5.81	167.14	
政府部門處理食水及污水時而消耗的電力 ¹⁰	二氧化碳當量噸	112.49	573.99		
僱員乘坐飛機出外公幹	二氧化碳當量噸	11.45	43.12		
其他間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	129.75	784.25		
A1.3 有害廢棄物	電池	噸	0.01	<0.01	
	熒光燈泡	噸	0.01	0.01	
	廢硒鼓	噸	0.03	0.01	
	廢墨盒	噸	0.05	<0.01	
	燈泡	噸	0.08	0.01	
	廢活性碳	噸	<0.01	<0.01	
	有害廢棄物總量	噸	0.18	0.04	
	有害廢棄物總量密度	噸/平方米	0.00001	0.00000003	
	A1.4 無害廢棄 ¹¹	廢紙	噸	1.09	0.86
		塑料	噸	0.06	0.06
計算機及器材		噸	0.01	1.47	
廚餘		噸	13.20	2.13	
泡沫		噸	0.01	0.03	
無害廢棄物總量		噸	14.37	4.55	
無害廢棄物總量密度		噸/平方米	0.0009	0.0000003	

⁸ 此處統計的排放源包括了非道路移動源、道路移動源、固定源、製冷劑、外購用電、部分範圍 3 相關的間接排放源。2020 年度的計算參考主要為中國國家發展改革委辦公廳《公共建築運營單位（企業）溫室氣體排放核算方法和報告指南（試行）》、中國生態環境部《關於做好 2018 年度碳排放報告與核實及排放監測計劃制定工作的通知》- 2018 年碳排放補充數據核算報告模板中提及的 2015 年全國電網平均排放因子、GHG Protocol 的 Global Warming Potential Values、香港聯交所《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引。與 2019 年相比，計算方法的改動主要涉及除製冷劑以外的排放源；我們認為採用中國國家發展改革委辦公廳和生態環境部更反映本集團在營運地的環境影響。此外，我們不再披露外購煤氣的間接排放量，我們所用的煤氣所產生的直接排放量已全部納入在範圍一直接二氧化碳當量排放總排放量中。

⁹ 2020 年度的計算參考主要為香港聯交所《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引。

¹⁰ 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 2015 年全國電網平均排放因子為 0.6101 千克/千瓦時。

¹¹ 本報告披露的環境關鍵績效指標涵蓋所選定的 20 家核心職能公司，包括其項目部辦公區域、物業管理區域、營銷部銷售中心。由於 2019 年度的環境關鍵績效指標的統計範圍包括了第三方承建商負責的建築工地，而本報告中的環境關鍵績效指標的統計範圍已不再納入第三方承建商負責的建築工地，因此於建築工地由第三方承建商產生的廢棄物不再披露。2019 年度的無害廢棄物總量和無害廢棄物總量密度數據已經過調整，不包括於建築工地由第三方承建商產生的廢棄物。

A2.1 能源 ¹²				
直接能源消耗				
煤氣	千個千瓦時	11.02	34.11	
柴油	千個千瓦時	6.91	677.65	
汽油	千個千瓦時	224.79	1,011.76	
天然氣	千個千瓦時	28.76	/	
直接能源耗量	千個千瓦時	271.48	1723.52	
直接能源耗密度	千個千瓦時 /平方米	0.02	0.0001	
間接能源消耗				
外購電力	千個千瓦時	3,227.68	21,891.93	
間接能源耗量	千個千瓦時	3,227.68	21,891.93	
間接能源耗密度	千個千瓦時 /平方米	0.21	0.001	
能源總耗量				
能源總耗量	千個千瓦時	3499.16	23,615.45	
能源總耗量密度	千個千瓦時 /平方米	0.23	0.002	
A2.2 耗水量				
總耗水量	立方米	206,126.40	812,303.77	
總耗水量密度	立方米/平方米	13.59	0.05	
A2.5 包裝材料				
木托盤架	噸	0.50	0.8	
包裝紙	噸	0.40	0.2	
木	噸	0.05	5.5	
塑料	噸	0.05	1.5	
塑料袋	噸	0.14	0.8	
紙板箱	噸	0.60	4.5	
打包帶	噸	0.06	0.4	
其他	噸	0.11	/	
包裝材料總量	噸	1.90	13.7	
包裝材料總量密度	噸/平方米	0.0001	0.0000009	

¹² 我們不再披露外購煤氣的用量，我們所用的煤氣已全部納入在直接能源消耗量當中。2019 年度的數據已經過調整，外購煤氣的用量已經加總在煤氣用量中。

社會績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2020	2019	2018
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數 ¹³	僱員總數	人	15,723	15,281	14,310
	按僱傭類型劃分				
	全職僱員	人	15,610	15,281	14,310
	兼職僱員	人	113	/	/
	按性別劃分				
	男僱員	人	10,763	10,330	9,551
	女僱員	人	4,960	4,951	4,753
	按僱員類別劃分				
	基層僱員	人	14,666	/	/
	中層僱員	人	670	/	/
	高層僱員	人	387	/	/
	按年齡劃分				
	30 歲及以下	人	6,950	7,027	7,064
	31 歲至 40 歲	人	6,618	6,376	5,406
	41 歲至 50 歲	人	1,767	1,594	1,461
	51 歲及以上	人	388	284	379
	按地區劃分				
	珠江三角洲區	人	9,336	9,101	/
	長江三角洲區	人	1,498	1,530	/
	華中地區	人	1,199	939	/
	華西地區	人	2,059	1,268	/
	環渤海區	人	1,476	1,428	/
	其他地區 ¹⁴	人	155	1,015	/

¹³ 我們不再於僱員相關的數據中包括第三方務務公司外派至本集團的人員。

¹⁴ 其他地區包括海南島及香港。

B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 ¹⁵	僱員總流失比率	%	19%	23%	22%
	按性別劃分				
	男僱員	%	18%	21%	/
	女僱員	%	22%	27%	/
	按僱員類別				
	基層僱員	%	19%	/	/
	中層僱員	%	20%	/	/
	高層僱員	%	14%	/	/
	按年齡劃分				
	30歲及以下	%	21%	26%	/
	31歲至40歲	%	21%	24%	/
	41歲至50歲	%	8%	13%	/
	51歲及以上	%	9%	13%	/
	按地區劃分				
	珠江三角洲區	%	20%	24%	/
	長江三角洲區	%	21%	24%	/
	華中地區	%	16%	17%	/
	華西地區	%	14%	9%	/
	環渤海區	%	20%	22%	/
	其他地區 ¹⁶	%	32%	36%	/
B2.1 過去三年(包括彙報年度)每年因工亡故的人數及比率 ¹⁷	每年因工亡故的人數	人	0	0	0
	每年因工亡故的比率	人/小時	0	0	0
	因工傷損失工作日數	日	0	/	/
B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比 ¹⁸	受訓僱員百分比		100%	100%	/
	按性別劃分 ¹⁹				
	男僱員	%	68%	100%	/
	女僱員	%	32%	100%	/
	按僱員類別劃分 ²⁰				
	基層僱員	%	93%	100%	/
	中層僱員	%	4%	100%	/
	高層僱員	%	2%	100%	/

¹⁵ 我們不再於僱員相關的數據中包括第三方勞務公司外派至本集團的人員。

¹⁶ 其他地區包括海南島及香港。

¹⁷ 我們不再於僱員相關的數據中包括第三方勞務公司外派至本集團的人員。

¹⁸ 我們不再於僱員相關的數據中包括第三方勞務公司外派至本集團的人員。

¹⁹ 我們也依據香港聯交所《如何編備環境、社會及管治報告》附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引對 B3.1 關鍵績效指標的計算方法進行了改動。2020 年的按性別劃分受訓僱員百分比更新為 (男或女僱員受訓人數 / 受訓僱員) × 100%；2019 年的計算分母為該類別僱員總數，如 (男僱員受訓人數 / 男僱員總數) × 100%。

²⁰ 我們也依據香港聯交所《如何編備環境、社會及管治報告》附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引對 B3.1 關鍵績效指標的計算方法進行了改動。2020 年的按僱員類別劃分受訓僱員百分比更新為 (某僱員類別受訓人數 / 受訓僱員) × 100%；2019 年的計算分母為該類別僱員總數，如 (基層僱員受訓人數 / 基層僱員總數) × 100%。

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(小時)	每名僱員完成受訓的平均時數	小時	18	14	/	
	按性別劃分					
	男僱員	小時	18	15	/	
	女僱員	小時	19	12	/	
	按僱員類別劃分					
	基層僱員	小時	14	35	/	
	中層僱員	小時	36	18	/	
	高層僱員	小時	20	12	/	
	B5.1 按類別劃分的供應商數量	截至報告期末的供應商總數	間	29,724	25,411	/
		按類型劃分 ²¹				
勘察設計類		間	2,775	/	/	
諮詢服務類		間	2,512	/	/	
營銷類		間	8,773	/	/	
工程類		間	9,853	/	/	
材料設備類		間	3,031	/	/	
行政類		間	3,163	/	/	
其他類		間	1,137	/	/	
按地區劃分						
珠江三角洲區		間	11,424	9,766	/	
長江三角洲區		間	6,734	5,757	/	
華中地區		間	2,589	2,213	/	
華西地區		間	2,323	1,986	/	
環渤海區	間	6,421	5,489	/		
其他地區 ²²	間	233	200	/		

²¹ 部分供應商適用多於一個類別，所以加總後不等於截止報告期末的供應商總數。

²² 其他地區包括海南島及香港。

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	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	%	0	0	/
B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓	反貪污培訓課程次數	次數	10	19	/
	反貪污培訓課程時數	小時	10	/	/
	參加反貪污培訓的董事人數	人	20	/	/
	參加反貪污培訓的僱員人數	人	1,000	/	/
B8.2 在專注範疇所動用資源	防控防疫	人民幣千元	10,300	/	/
	教育發展	人民幣千元	134,162	/	/
	公益慈善	人民幣千元	5,998	/	/
	扶貧濟困	人民幣千元	121,300	/	/
	報告期內累計社區 / 公益投入金額	人民幣千元	271,760	188,044	/

附錄一 本集團於本報告期內遵守的重大法律法規

佳兆業的營運依法合規，本公司於本報告期內已遵守的法律法規包括但不限於此章節所列示內容：

遵守的法律法規	本公司內部政策
A. 環境	
層面 A1：排放物	
《中華人民共和國大氣污染防治法》	
《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	《佳兆業集團控股辦公環境及安全保衛管理制度》
《中華人民共和國環境保護法》	《佳兆業集團控股辦公用品管理工作指引》
《中華人民共和國節約能源法》	《佳兆業集團控股禁煙管理辦法》
《中華人民共和國水污染防治法》	
層面 A2：資源使用	
	《佳兆業集團控股自持項目機電能耗能效系統節能設計指引》
B. 社會	
層面 B1：僱傭	
	《佳兆業集團員工加班管理制度》
	《佳兆業集團控股考勤管理制度》
	《佳兆業集團控股招聘管理制度》
《中華人民共和國勞動法》	《佳兆業集團控股員工績效管理辦法》
《中華人民共和國勞動合同法》	《佳兆業集團控股員工離職管理辦法》
《中華人民共和國社會保險法》	《佳兆業集團控股福利管理制度》
《女職工勞動保護特別規定》	《佳兆業集團控股獎罰管理制度》
	《佳兆業集團控股薪酬管理制度》
	《董事會成員多元化政策》

層面 B2：健康與安全

《中華人民共和國安全生產法》	
《中華人民共和國工傷保險條例》	
《中華人民共和國消防法》	《佳兆業集團控股地產項目施工安全管理辦法》
《中華人民共和國職業病防治法》	《佳兆業集團控股地產項目安全文明施工圖冊》
《工作場所職業衛生監督管理規定》	《佳兆業集團控股禁煙管理辦法》
《建設工程安全生產管理條例》	《佳兆業集團安全生產監督管理辦法》
《生產安全事故報告和調查處理條例》	《在建項目應急處置方案》
《職業病分類與目錄》	

層面 B3：發展及培訓

《佳兆業集團控股培訓管理制度》
《佳兆業集團控股人才梯隊建設制度》
《佳兆業學院導師管理辦法》
《佳兆業學院課程管理辦法》

層面 B4：勞工準則

《中華人民共和國勞動法》	
《中華人民共和國勞動合同法》	
《禁止使用童工規定》	《佳兆業集團控股招聘管理制度》
香港法律《僱傭條例》《僱用兒童規例》	《佳兆業集團員工加班管理制度》
香港法律《僱傭條例》《僱用青年（工業）規例》	
國際勞工組織第 29 號公約《強迫勞動公約》	

層面 B5：供應鏈管理

《供應商資格預審工作指引》
《佳兆業地產集團工程季度評估檢查管理辦法》
《佳兆業地產集團供應商管理辦法》
《佳兆業集團控股採購巡查管理辦法》
《佳兆業集團控股地產採購管理辦法》
《佳兆業集團控股地產項目進場材料及工程樣板驗收管理辦法》

層面 B6：產品責任

《佳兆業地產板塊項目推廣宣傳紅線手冊》
《佳兆業地產集團工程季度評估檢查管理辦法》
《佳兆業地產集團在建項目安全品質紅黃牌管理辦法》
《佳兆業集團控股保密管理制度》
《佳兆業集團控股檔案管理制度》
《佳兆業集團控股地產項目進場材料及工程樣板驗收管理辦法》
《佳兆業集團控股電腦管理辦法》
《佳兆業集團控股公共區域品質專項考核辦法》
《佳兆業集團控股客戶投訴、理賠服務實施細則》
《佳兆業集團控股行銷及客服聯合飛檢專項管理辦法》
《佳兆業集團營銷信息化考核管理辦法》

層面 B7：反貪污

《中華人民共和國反不正當競爭法》	
《中華人民共和國反壟斷法》	《佳兆業集團監察案件管理辦法》
《中華人民共和國憲法》	《佳兆業集團控股監察管理制度》
《中華人民共和國刑法》	《佳兆業集團控股員工因公受禮管理制度》
《中華人民共和國證券法》	《佳兆業廉潔管理》
《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	《員工職業道德規範及行為守則》
香港法律《證券及期貨條例》	

層面 B8：社區投資

《基金會管理條例》	《佳兆業集團控股對外捐贈管理制度》
	《深圳市佳兆業公益基金會章程規定》

選定關鍵績效指標的獨立有限鑒證報告



獨立有限鑒證報告

會計師對佳兆業集團控股有限公司（「公司」）二零二零年度的可持續發展報告（「《可持續發展報告》」）中的下述選定關鍵績效指標的獨立有限鑒證報告。

致：佳兆業集團控股有限公司（股票代號：01638.HK）

簡介

本人受佳兆業集團控股有限公司董事會委託，對其公司《可持續發展報告》中的下述選定關鍵績效指標進行鑒證。公司明確了我們所同意的工作範圍，為《可持續發展報告》第86頁至92頁的選定關鍵績效指標提供有限保證的鑒證工作。

關鍵績效指標序號	選定關鍵績效指標
1. A 1.2	範圍 2：間接產生的溫室氣體排放（二氧化碳當量噸）
2. A 2.1	間接能源耗量總量（外購電力）（千個千瓦時）
3. A 2.2	總耗水量（立方米）
4. B 1.1	截至 2020 年 12 月 31 日的按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數
5. B 8.2	累計社區/公益投入金額（人民幣）

固有限制

在衡量或評價關鍵績效指標時，由於沒有既定做法，因此可以採用不同但可以接受的衡量或評價方法，固可能影響各實體之間和時間上的可比性。

董事對報告的責任

公司董事對《可持續發展報告》負有責任。公司根據適用的標準編制《可持續發展報告》，而該標準參考香港聯合交易所有限公司發布的《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「報告標準」）制定。此責任亦包括編制《可持續發展報告》中選定關鍵績效指標所需的內部監控，以使《可持續發展報告》不存在由於違規或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

會計師的責任

本人的責任是就《可持續發展報告》中的選定關鍵績效指標執行相應的獨立鑒證工作，並僅向佳兆業集團控股有限公司匯報有限保證結論。本人根據國際審計與鑒證準則理事會頒布的《國際鑒證業務準則 (ISAE) 3000 歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務準則》進行鑒證工作。鑒證工作包括主要向負責編制《可持續發展報告》中的選定關鍵績效指標的人員進行詢問、分析審查及採取其他鑒證措施。

致同瑞典會計師事務所應用《國際質量控制準則第 1 號 - 會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證以及相關服務業務實施的質量控制》，並設有一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序。根據瑞典普遍接受的會計師的要求，本人獨立於佳兆業集團控股有限公司，並且已經按照這些要求履行了本人的職業道德責任。

本人根據上述報告標準對《可持續發展報告》中的選定關鍵績效指標進行鑒證。本人相信這些報告標準適合編制《可持續發展報告》中的選定關鍵績效指標。本人相信在鑒證過程中獲得的證據足以為本人下述的結論提供依據。



結論

基於我們的鑒證工作，本人未有察覺任何事項使本人有理由相信於《可持續發展報告》中的選定關鍵績效指標在所有重大方面未有按照上述報告標準編制。此外，本人亦未有察覺任何事項使本人有理由相信選定關鍵績效指標的數據在所有重大方面不可靠和不完整。

本報告的預期用途

本獨立有限鑒證報告，包括我們的結論，是根據我們 2021 年 3 月 16 日的業務約定書的條款，僅為佳兆業集團控股有限公司所編制。該協議允許向其他各方披露，僅用於佳兆業集團控股有限公司表明其已獲得與選定關鍵績效指標相關的獨立有限鑒證報告。我們的工作是向佳兆業集團控股有限公司說明其需要我們在獨立有限鑒證報告中陳述的事項，不存在其他目的。我們未有考慮關鍵績效指標中任何其他人士的利益。在法律允許的最大範圍內，我們不接受或拒絕承擔我們的工作或本獨立有限鑒證報告及其結論對佳兆業集團控股有限公司以外的任何一方的責任。

Markus Håkansson

授權會計師

致同瑞典會計師事務所 (Reg. no. 556356-9382)

聯交所 ESG 報告指引索引

▶ 環境範疇

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節或備註
A. 環境	
層面 A1：排放物	
一般披露	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。 綠色施工 保育生態
指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。 環境績效
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）。 環境績效
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）。 環境績效
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）。 環境績效
指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標和為達到這些目標所採取的步驟。 綠色營運 厲行節約
指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法及所訂立的減廢目標和達標步驟。 綠色營運 厲行節約
層面 A2：資源使用	
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 綠色施工 保育生態 綠色營運 厲行節約
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）。 環境績效
指標 A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 環境績效
指標 A2.3	描述能源使用效益目標及為達到這些目標採取的步驟。 綠色營運 厲行節約
指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及用水效益目標，並描述所訂立的目標和達標步驟。 綠色營運 厲行節約

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。 環境績效
層面 A3：環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 綠色施工 保育生態
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。 綠色施工 保育生態
層面 A4：氣候變化	
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。 綠色科技 智慧建築
指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及其應對的行動。 綠色科技 智慧建築

► 社會範疇

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標 (指標)	披露章節或備註
B. 社會	
層面 B1：僱傭	
一般披露	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。
	權利與福利
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。
	社會績效
指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。
	社會績效
層面 B2：健康與安全	
一般披露	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。
	健康與安全
指標 B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。
	社會績效
指標 B2.2	因工傷損失工作日數。
	社會績效
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。
	健康與安全
層面 B3：發展及培訓	
一般披露	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。
	培訓與發展
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。
	社會績效
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。
	社會績效
層面 B4：勞工準則	
一般披露	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。
	權利與福利
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。
	權利與福利
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。
	權利與福利
層面 B5：供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。
	完善供應管理

指標 B5.1	按地區劃分的供貨商數目。	社會績效
指標 B5.2	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	完善供應管理
指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	完善供應管理
指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	完善供應管理
層面 B6：產品責任		
一般披露	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。	盡心客戶維護
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。	社會績效
指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	盡心客戶維護
指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	盡心客戶維護
指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	堅守品質初心
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。	盡心客戶維護
層面 B7：反貪污		
一般披露	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。	堅持廉潔奉公
指標 B7.1	於匯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。	堅持廉潔奉公
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。	堅持廉潔奉公
指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	堅持廉潔奉公
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了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。	服務城市 社區再造
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）。	服務城市 社區再造
指標 B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	服務城市 社區再造



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號:1638

中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心 3306 室

電話: (86) 755 2518 1818

香港中環皇后大道中 99 號中環中心 30 樓

電話: (852) 8202 6888

www.kaisagroup.com