



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

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號: 2168

2021 年報

ANNUAL REPORT

中國領先的城市綜合服務運營商

KAISA PROSPERITY

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

進駐全國

58 城

SERVING IN

58 CITIES

管理面積

90.3 百萬平方米

GFA UNDER MANAGEMENT

90.3 MILLION sq.m.

品牌估值(人民幣)

64億

VALUATION

6.4 BILLION

在管項目

672 個

PROJECTS UNDER MANAGEMENT

672

為全國近

40 萬個

物業單位提供服務

ALL OVER THE COUNTRY

400,000

UNITS TO PROVIDE SERVICES

物業分公司

40+

BRANCH COMPANIES

40+



目錄

公司資料	2	獨立核數師報告	105
2021年歷程	4	綜合損益及其他全面收益表	110
榮譽及獎項	8	綜合財務狀況表	111
主席報告書	9	綜合權益變動表	113
管理層討論及分析	14	綜合現金流量表	114
董事及高級管理人員	30	綜合財務報表附註	116
環境、社會及管治報告	34	五年財務概要	195
企業管治報告	74		
董事會報告	89		



公司資料

執行董事

廖傳強先生(主席)

李海鳴先生

郭麗女士

聶強先生(於2022年6月17日獲委任)

郭曉亭女士(副主席)(於2021年12月6日辭任)

吳建新先生(於2022年6月17日辭任)

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



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

開元信德會計師事務所有限公司

股份代號

2168.HK

公司網站

<http://www.jzywy.com>



2021年歷程

01 穩健發展 拓疆致遠

部分優秀拓展項目



煙臺億聯能源有限公司



柳州啟元廣場



大連夏麗國際高爾夫俱樂部



廣州銀行信用卡中心



廣東粵電中山熱電廠



中國南部物業樞紐園區

02 屢獲殊榮 鑄就品牌

中國物業服務
百強企業
第12名

中國物業服務
上市企業
第九名

粵港澳大灣區
物業服務企業50強
第四名

2021中國上市
物業服務投資價值
優秀企業
TOP8

2021物業服務專業
化運營領先品牌
企業、品牌價值
64億元

「廣東省物業
管理
標杆企業」

03 多元服務 精研品質

「2021年一季度物業服務滿意度100強(TOP6)」

頒布單位：樂居財經

2021年佳兆業美好繼續與中國關工委健康體育發展中心深化合作，以「佳鄰•佳親|美好生活+」為主題，全年開展「佳•團圓」、「情•難忘」、「心•飛揚」、「悅•分享」社區文化活動，組織社文活動約1,148場次，便民活動996場次，參與人次累計超13萬人次。

↔ 煥新行動 ↔

24個分公司、700餘個項目

2,800件設施的翻新

16.7萬平方米綠化的補種翻新

6,950次園林綠植修剪、養護

2,670處主流綫品質軟性地提升

5,000+塊VI標識更換

2,600多次全員行動



綠植修復



維修設施



清掃積雪



社區晚會

2021年歷程

04 小K生活 品牌煥新

2021年6月重磅發布，佳兆業美好「小K生活」品牌全新升級。產品體系全面升級，覆蓋住宅、商寫、場館、公建多業態。



05 佳科智能 智慧生活

2021年，佳科智能

年度簽約額**3.26**億，同比增長**46%**

第三方智能化整體解決方案簽約額增長**1.44**億

簽約項目**65**個，同比增長**164%**

智能化產品銷售額約**1,500**萬。

佳科智能再繪藍圖，全年完成171個項目施工交付，在管項目增至216個，開拓智慧醫院、智慧康養及文旅小鎮等多元業態，並與多家知名企業簽署戰略合作協議。建智能化業務新增進駐城市13個，首進西北區域並在張家口與冬奧會小鎮項目達成合作。2021年，佳科智能榮獲了智慧安防優秀解決方案獎、權威檢測機構資質認定證書等榮譽，並入選粵港澳大灣區優質供應商名錄。



上海愛普華頓簽約儀式

06 共建共享 城市服務合作共贏

作為中國領先的城市綜合服務提供商，佳兆業美好借助智能物聯硬件技術和優質服務，持續開拓城市服務新版圖，進一步豐富包含醫院、充電站、學校、天然氣公司等城市服務內容，實現與城市共生共長。



07 築牢防線 疫情防控即責任

覆蓋全國**58**個城市，**672**在管項目，

服務業戶約**35.2**萬人次

發表**3,694**篇次關於疫情和防疫類推文

政策執行、封閉管理和消殺落地**100%**，員工**0**感染

協助政府部門開展核酸檢測和疫苗**670**餘次

政府、物協和業主等書面表揚、表彰等**90**餘次

2021年疫情反復從全國各地爆發，佳兆業美好作為物管行業裏的領先者，牢記企業使命與責任擔當，全心全意為市民和業主服務。當城市面臨疫情防控，佳兆業美好立刻啟動應急響應，科學部署，佳兆業美好物管人堅守第一線，築牢疫情防控最後一道防線。



08 社會公益 責任與擔當

全年「螢火蟲計劃」公益活動**59**場

參與人數**17,000**人

點點螢火，彙聚成光。2021年佳兆業美好組織螢火蟲計劃的第9個年頭，860場公益行動。佳兆業美好我們鼓勵每一位員工以微薄之力去幫助需要幫助的人，我們也希望帶動更多人關注公益。



榮譽及獎項

佳兆業美好集團2021年獲獎記錄

	<p>2021年4月 2021中國物業服務百強企業 (Top12)</p> <p>中指研究院</p>		<p>2021年9月 2021物業服務區域品牌企業—粵港澳大灣區</p> <p>中指研究院</p>
	<p>2021年4月 2021中國特色物業服務領先企業—多元智慧業態</p> <p>中指研究院</p>		<p>2021年9月 2021多種經營物業服務領先品牌</p> <p>中指研究院</p>
	<p>2021年5月 2021中國上市物業服務投資價值優秀企業</p> <p>中指研究院</p>		<p>2021年9月 2021物業服務特色品牌企業—城市服務+智能化運營</p> <p>中指研究院</p>
	<p>2021年5月 2021中國物業服務上市企業ESG發展優秀企業</p> <p>中指研究院</p>		<p>2021年10月 2021大灣區物業服務品牌企業</p> <p>廣東省物業管理協會</p>
	<p>2021年5月 2021中國物業服務上市企業非住宅物業服務TOP10</p> <p>中指研究院</p>		<p>2021年10月 2021廣東省物業服務綜合發展實力企業</p> <p>廣東省物業管理協會</p>
	<p>2021年5月 2021中國物業服務上市企業社區增值服務能力TOP10</p> <p>中指研究院</p>		<p>2021年12月 2021粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業</p> <p>中指研究院</p>
	<p>2021年7月 2021年度優質物業管理大獎</p> <p>優質中國房地產企業及優質物業管理大獎籌委會(香港股票分析師協會)</p>		<p>2021年12月 2021藍籌物業百強企業</p> <p>經濟觀察報</p>
	<p>2021年9月 2021物業服務市場化運營領先品牌企業</p> <p>中指研究院</p>		<p>2021年12月 2021物業服務力大灣區TOP100企業</p> <p>上海易居房地產研究院</p>

主席報告書

業務回顧及前景

2021年對於公司來說是充滿挑戰的一年。上半年疫情的反覆，給集團的日常工作帶來巨大挑戰，下半年市場轉冷，流動性風險加劇。地產行業的政策性調整也給公司帶來外部環境的巨大不確定性，物業服務企業的經營獨立性正受到考驗。

除關聯項目供給外，如何確保市場競爭力以滿足規模增長的需求，正成為企業需要思考的新命題。與此同時，政策也為物業服務行業持續築基，在規範物業服務行業健康化發展的同時，更為物業企業多元業務的開展提供了支持。

隨著三孩政策的放開及老齡化社會趨勢日益明顯，未來社區養老、社區託育等需求將會進一步擴大。2021年，國家相關部門陸續出台多項政策文件持續推進行業發展，鼓勵「物業服務+生活服務」，並明確提出在金融、稅費上給予優惠政策。同時，隨著「房住不炒」的進一步落實，行業調整沉澱，於大浪之下本公司堅持做好自身服務，夯實基礎。經歷了數次淬煉，公司重新梳理內外部風險，依勢制定戰略方針，以面對新形勢下的新要求、新挑戰。

本集團在防疫常態化背景下，以高標準的物業服務、智能化產品廣泛的應用為核心策略，持續深耕粵港澳大灣區，重點拓展長三角經濟圈、環渤海經濟圈及成渝經濟圈，把握最新行業機遇，有效運用資源創造品牌優勢，貢獻規模。同時，2021年度，公司增值業務品牌升級，成功打造小K生活服務體系，生活服務邁向專業化，為構建社區美好生活完整體驗打好堅實基礎。

面對未來物業管理行業發展新格局，本集團會做好充分準備迎接未來的機會與挑戰，實踐「服務•美麗中國」企業願景。

財務摘要

得益於本集團與控股股東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、環渤海經濟圈及華中的物業管理組合的收購事項，本集團2021年營業收入增長約人民幣936.3百萬元至人民幣2,666.4百萬元，較2020年營業收入增幅約54.1%。其中物業管理服務收入為人民幣1,196.5百萬元；交付前及顧問服務收入為人民幣1,072.1百萬元；社區增值服務收入為人民幣182.2百萬元；智能解決方案服務收入為人民幣215.7百萬元。

截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣56.8百萬元，較2020年同期減少74.4%（2020年：人民幣222.0百萬元）。截至2021年12月31日止年度經調整溢利（解釋見「經調整年度溢利」一節）較截至2020年12月31日止年度約人民幣253.5百萬元增加13.9%至約人民幣288.8百萬元。

主席報告書

多元佈局 夯實合作

本集團在強化綜合實力、提升服務水平和維持業主滿意度的基礎上，通過合理調整住宅和非住宅組合比例，進一步擴大多元業態佈局的優勢，維持可持續性發展，推動業績表現。組合多業態服務和深度參與城市配套及公共服務升級是本集團業務發展的核心支撐力和未來的戰略發展方向。

目前本集團服務業態涵蓋中高端社區、商業綜合體、寫字樓、文體場館、產業園及城市配套及公共服務。公司基於多賽道、重點區域、重點業態全面佈局的發展戰略，持續展現出強大的整合能力，完成了一系列項目拓展及合資平台運作。通過利用區域公司屬地優勢及合資平台資源，積極謀求當地城市服務切入點，發佈城市管理服務方案，打造核心服務產品，逐漸形成獨具優勢的品牌。同時加強公建項目的提前佈局，重點突破醫院、學校、產業園區、政府辦公樓等業態類型。並強化與國資背景或經營較為穩定的民營企業或無物業公司的地產企業合作，以粵港澳大灣區、長三角區域為中心，重點拓展二、三線城市項目，如百強縣或部分財政收入較好的縣級單位。通過以上途徑，以進一步提升集團規模。

同時，在原有拓展基礎上延伸多元化發展，根據目前政策對新興城融合、城市運維服務升級、生態保護等多元發展，增加市政服務、園林科技、智能信息科技的相關合作，對部分同業及產業鏈上下游具備高潛力標的做前置介入梳理培育，進行定向股權合作。著眼於基礎服務產業鏈條上下游以擴大業態組合，對城市綜合服務、增值服務、智能解決方案行業中的優質標的進行整合，強化提升原有業態，進一步鞏固中國領先的城市綜合服務運營商之地位。

佳科智能簽約加速 第三方合作持續拓展

本集團旗下智能解決方案服務提供商深圳市佳科智能科技有限公司(「佳科智能」)，目前已被297家房地產開發商納入合格供應商庫。於報告期內，本集團持續發力智能化第三方市場。2021年8月，佳科智能與合生創展集團成功簽約西安南門合生匯智慧商業整體解決方案工程，此次簽約是佳科智能建築智能化工程業務在西安首次落地，開拓了佳科智能在西北地區智能化領域的市場。2021年9月，與三盛集團簽訂《浙江區域2021-2023年智能化戰略採購協議》，為佳科智能與三盛集團在長三角區域全方位的深化合作打下了堅實的基礎，同時也是佳科智能深耕華中區域戰略目標的實際體現。2021年第四季度，與前海人壽相約古都共同建設前海人壽西安醫院項目、前海幸福公館養老服務項目智能化工程，簽約金額共計人民幣2,398萬元，實現了在智慧醫療領域的疾速飛躍，同時也成為佳科智能在智能化管理與養老服務領域結合的新起點。

增值服務品牌升級

報告期內，佳兆業美好進行了增值業務品牌升級。在「轉型+服務」的發展思路下，以社區需求為核心，發佈了「小K生活」社區增值服務品牌。同時對K生活APP和公眾號等線上平台做了改版優化，後續線上平台將完整支持「小K生活」的相關業務，為業戶提供全方位的社區生活服務。增值運營類業務持續增長，其中，涵蓋除美居裝修、中介服務等商品和服務的「小K零售」業務2021年收入及毛利均有所增長。

未來展望

2022年，物業服務經歷了過去數年的發展和沉澱，經歷了行業的動蕩和洗滌，必將重新探索更加多元和可持續的發展策略。本集團始終相信，行業依舊處於快速發展的產業化初期階段，並將逐步從管理向服務發展。

著眼當下，佳兆業美好肩負時代賦予的責任和使命，昂首挺立在行業發展前沿，以勇於奮鬥、善於突破的精神，踐行「服務美麗中國」的企業使命，以真誠攜手夥伴，為社會創造更大的價值。同時隨著科技發展，我國城市建設的數字轉型、智能升級、融合創新等新型基礎設施建設也在逐步完善。旗下佳科智能也緊跟新基建、物聯網、人工智能等城市配套升級機遇，抓住城市科技創新的風口，拓展發展寬度。

未來，本集團將繼續紮實穩健經營。身處持續變化環境下，公司有信心承擔企業責任，平穩過度，用更好的業績回饋股東。

致謝

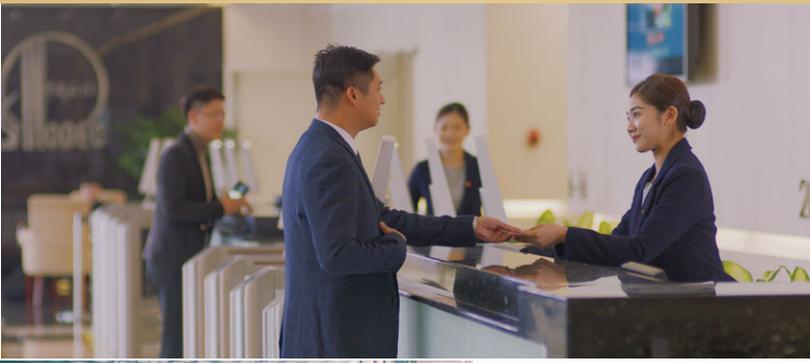
我謹代表董事會衷心致謝，全體員工的辛勤奉獻及業務夥伴的全力支持。

主席

廖傳強

2022年6月23日





管理層討論及分析

整體表現

截至2021年12月31日止年度的總收益較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,730.1百萬元增加約54.1%至約人民幣2,666.4百萬元。

截至2021年12月31日止年度的毛利較截至2020年12月31日止年度約人民幣527.6百萬元增加約49.5%至約人民幣788.9百萬元，而截至2021年12月31日止年度的毛利率約29.6%與截至2020年12月31日止年度約30.5%相比維持穩定水平。

截至2021年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣56.8百萬元。

截至2021年12月31日止年度的經調整溢利(不包括非經常性項目及股份支付補償)約為人民幣288.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣253.5百萬元增長約13.9%。



管理層討論及分析

業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專門為中高端物業提供全面的城市綜合服務，並專注於受國家宏觀戰略政策支持並具有高經濟發展活力的大都市區。自1999年起，本集團提供物業管理服務已22年，在具備強大經濟增長潛力的粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團現有的四大業務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

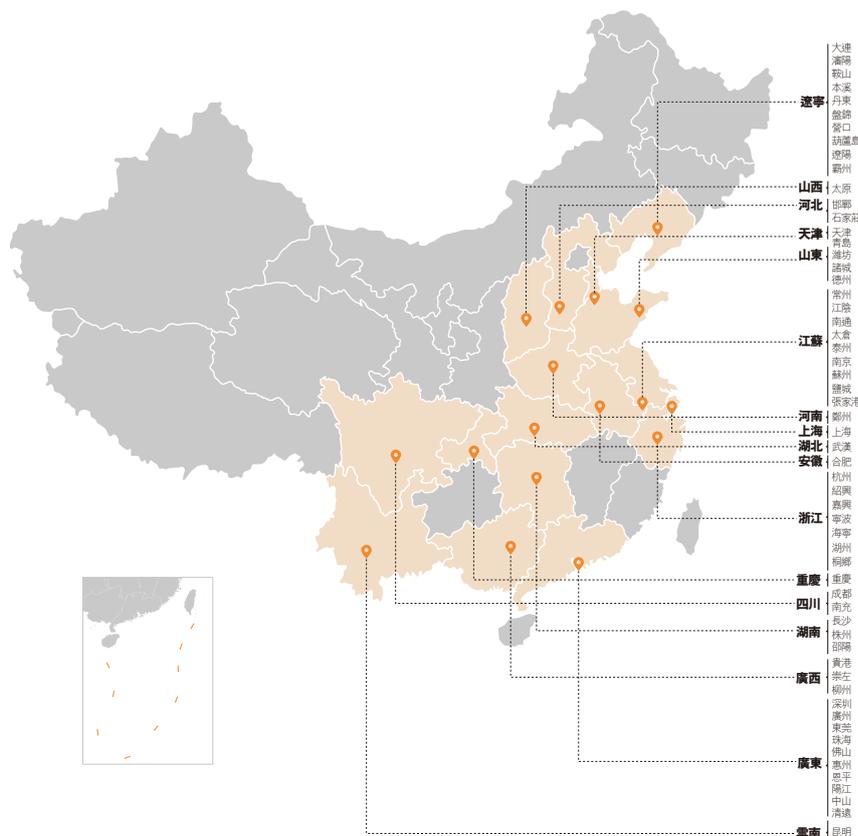
於2021年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國17個省份、直轄市及自治區的58個城市，總在管建築面積達90.27百萬平方米，總物業管理數量為672個，當中包括300個住宅社區及372項非住宅物業，市場拓展勢頭強勁，物業種類多元化，並發力公共城市服務，全域管理邁向新徵程。

下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
合同建築面積(千平方米)	126,894	77,290
在管建築面積(千平方米)	90,267	57,494
在管物業數目	672	435

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2021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			
	2021年		2020年	
	建築面積 (千平方米)	項目數目	建築面積 (千平方米)	項目數目
粵港澳大灣區	17,809	99	14,563	78
長三角地區	53,744	481	27,536	285
環渤海經濟圈	6,192	42	4,508	35
華西	8,309	30	7,407	22
華中	4,213	20	3,480	15
總計	90,267	672	57,494	435

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。

於2020年12月，本集團就收購浙江瑞源訂立協議。於2020年12月31日，浙江瑞源在管項目合同建築面積約10.9百萬平方米，於2021年1月1日正式合併至本集團的在管建築面積。截至2021年12月31日止年度，浙江瑞源在管項目合同建築面積約12.6百萬平方米。

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：

	2021年		2020年	
	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目
於1月1日	57,494	435	46,207	304
新委聘	28,639	198	8,540	111
收購	10,925	84	4,015	48
終止	(6,791)	(45)	(1,268)	(28)
於12月31日	90,267	672	57,494	435

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，以廣西、邯鄲、鹽城、揚州、嘉興等地為起點，加大政府平台合作，加大城市服務業務拓展。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。通過這兩種收費模式，本集團得以支出提供物業管理服務所招致的開支。

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

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2021年					2020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	570,171	47.7	52,824	58.5	300	373,108	47.0	42,502	73.9	195
非住宅物業	626,298	52.3	37,443	41.5	372	420,668	53.0	14,992	26.1	240
總計	1,196,469	100.0	90,267	100.0	672	793,776	100.0	57,494	100.0	435

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									
	2021年					2020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)	1,135,059	94.9	64,786	71.8	516	743,727	93.7	34,869	60.6	296
物業管理服務(酬金制)	61,410	5.1	25,481	28.2	156	50,049	6.3	22,625	39.4	139
總計	1,196,469	100.0	90,267	100.0	672	793,776	100.0	57,494	100.0	435

管理層討論及分析

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。

本集團持續深耕獨立第三方物業開發商開發物業市場。於2021年，我們進一步加大對獨立第三方物業開發商所開發物業的合作比例，本集團於2021年12月31日管理由獨立第三方物業開發商開發的物業在管建築面積約為56.6百萬平方米，較2020年12月31日的約28.7百萬平方米增加約97.2%；另外，由獨立第三方物業開發商開發的項目數目由2020年12月31日的317個增加至2021年12月31日的517個。物業產業佈局更加合理，廣泛承接各類型物業業態，提供具備競爭力服務產品，本集團整體發展趨勢良好。

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									
	2021年					2020年				
	收益	在管建築		項目數目	收益	在管建築		項目數目		
(人民幣千元)	%	面積	%	(人民幣千元)	%	面積	%			
		(千平方米)				(千平方米)				
由佳兆業集團開發的物業	529,608	44.3	33,625	37.3	155	413,020	52.0	28,820	50.1	118
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	666,861	55.7	56,642	62.7	517	380,756	48.0	28,674	49.9	317
總計	1,196,469	100.0	90,267	100.0	672	793,776	100.0	57,494	100.0	435

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。

管理層討論及分析

於2021年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣1,072.1百萬元，佔截至2021年12月31日止年度總收益約40.2%，較2020年的收益約人民幣623.3百萬元上升約72.0%。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。

服務類別

交付前服務

交付前服務包括下列類別：

- **建築工地管理服務。**本集團主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會在少數情況下提供管理服務，如清潔及維護服務。在項目前期，本集團會派遣人員前往建築工地，以監管及維持工地秩序，並委派清潔員工到建築工地保持環境清潔。我們收取的定額費用須由物業開發商於服務合同期內分期付款；及
- **示範單位及物業銷售場地管理服務。**本集團派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。當物業開發商推廣其物業開發項目時，彼等一般會設置示範單位以向潛在買家展示物業。鑒於示範單位的人流量高且需要維護秩序、管理及維持示範單位，物業開發商一般委聘物業管理服務供應商提供該等專門服務。本集團亦協助物業開發商回應前臺的諮詢及維持物業銷售會場的秩序，指派饒富經驗的專業團隊到該等場地以滿足客戶的需要，並收取定額服務費作回報。

顧問服務

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

社區增值服務

2021年是充滿變數的一年，時而局部發生的疫情，下半年房地產市場突如其來的變化，新民法典及社區資源監管政策的變化等，都對社區增值業務產生了一定的影響。變化中，公司積極調整積極應對，在「轉型+服務」的發展思路下，以社區需求為核心，發佈了「小K生活」社區增值服務品牌，為細分門類專業化發展做好了業務準備。

管理層討論及分析

社區增值服務2021年實現收入人民幣182.2百萬元，較2020年增長約34.6%，其中停車場收入人民幣61.8百萬元，較2020年增長約16.7%，2021年小K生活(社區生活服務)收入人民幣120.4百萬元，較2020年增長約46.2%。

資源類業務穩步增長

隨著加強了內部管控和法律責任清晰，停車場業務及小K空間業務(社區廣告、場地、商鋪等)收入2021年分別增長17%和18%。本集團一方面加強內控管理、開發管理系統、規範收費模式，一方面進行合規建設使得資源的使用遵循現行法律和市場的要求。2021年開始實施的《中華人民共和國民法典》及八部委整頓地產市場的發文對社區管理提出了更深層的規範性要求，得益於過往健康的資源管理使用模式和明晰的法律責任，本集團社區公共資源類業務未受到重大衝擊，社區公共資源的使用率得以增加，資源定價更加符合市場要求。

運營類業務開拓創新

為了更好的發展社區生活服務，滿足業戶生活需求，本集團於2021年6月發佈了社區增值服務品牌「小K生活」，主要覆蓋小K租售、小K美居、小K到家、小K商寫、小K優選、小K有財、小K愛車、小K教育、小K康養、小K文旅十項業務，為業戶提供全方位的社區生活服務。截至2021年12月31日，線上平台註冊用戶數已達45萬，app月活12%，年度平台GMV超1億元。

重點業務小K零售發展較快。小K零售類業務主要涵蓋生鮮食品、生活用品和到家服務等，我們將逐步推動家政保潔、充電、飲水、廣告等業務的自營和聯營，逐步提升專業能力，加強運營水平，完善服務範圍和擴充業務收入，高水平地滿足業戶的生活需求。

智能解決方案服務

佳科智能始終秉承「客戶至上、品質為先、勇於創新」的發展理念，提高創新研發整體綜合實力，在智慧醫療、智慧教育、智慧交通、智慧產業等各業態領域持續發力，進行資源集中整合，同時，佳科智能持續專注於深耕第三方市場，不斷開拓業務版圖和項目業態，助力智慧城市的建設。未來致力於提供智慧城市整體解決方案服務，在智慧城市領域奠定標杆。

截至2021年12月31日止年度，智能解決方案服務收入約人民幣215.7百萬元，同比增長21.3%。毛利約人民幣74.0百萬元，同比增長35.9%，毛利率為34.3%，同比上升3.7個百分點。2021年實現整體業務簽約量約人民幣326.0百萬元。其中，年內智能化第三方業務實現增量約人民幣144.0百萬元，智能化產品銷售業務實現增量約人民幣15.0百萬元。

管理層討論及分析

第三方市場持續發力

佳科智能已被297家房地產開發商納入合格供應商庫。2021年8月，佳科智能與合生創展集團成功簽約西安南門合生匯智慧商業整體解決方案工程，此次簽約是佳科智能建築智能化工程業務在西安首次落地，開拓了佳科智能在西北地區智能化領域市場。2021年9月，與三盛集團簽訂《浙江區域2021-2023年智能化戰略採購協議》，為佳科智能與三盛集團在長三角區域全方位深度合作打下了堅實的基礎，同時也是佳科智能深耕華中區域戰略目標的實際體現。2021年第四季度，與前海人壽相約古都共同建設前海人壽西安醫院項目、前海幸福公館養老服務項目智能化工程，簽約金額共計人民幣2,398萬元，實現了在智慧醫療領域的疾速飛躍，同時也成為佳科智能在智能化管理與養老服務領域結合的新起點。

智能產品升級擴充

2021年，佳科智能在智能產品進一步升級擴充，新推出智能測溫(疊代產品)、智慧超腦AI監控、智慧社區綜合管理平台等自主產品，並與華僑匯達成戰略合作關係，測溫產品進入華僑城企業集採平台。同時，憑藉自有資源，結合5G、物聯網等新型技術手段，佳科智能深耕智慧社區細分領域，充分利用已有的社區基礎資源與數據，整合社區多方利益相關者分散、孤立的社區業務，打造高效運營的智慧社區綜合管理平台。同步開發了「佳科智慧門禁」、「佳科智能訪客系統」兩款微信小程序應用軟件。

2021年10月27至29日，佳科智能參展2021廣州國際智慧物業博覽會，多類智能化產品首次在大型展會亮相，吸引眾多參展商客參觀交流，取得顯著成效。同時，佳科智能家居在深圳、廣州、中山、成都、洛陽等多個區域實現樣板落地，同時也嘗試與裝飾公司、家裝設計合作，開拓智能家居C端市場，取得階段性的銷售業績增長。

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2020年約人民幣1,730.1百萬元增加至2021年約人民幣2,666.4百萬元，增幅約54.1%。

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					
	2021年		2020年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,196,469	44.9	793,776	45.9	402,693	50.7
交付前及顧問服務	1,072,147	40.2	623,286	36.0	448,861	72.0
社區增值服務	182,164	6.8	135,308	7.8	46,856	34.6
智能解決方案服務	215,660	8.1	177,779	10.3	37,881	21.3
總計	2,666,440	100.0	1,730,149	100.0	936,291	54.1

- 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，有關收益由2020年約人民幣793.8百萬元增加至2021年約人民幣1,196.5百萬元，增幅約50.7%。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導致總在管建築面積增加所致。
- 交付前及顧問服務收益，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，收益由2020年約人民幣623.3百萬元增加至2021年約人民幣1,072.1百萬元，增幅約72.0%，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。

管理層討論及分析

- 社區增值服務收益，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃及增值服務產生的費用，收益由2020年約人民幣135.3百萬元增加至2021年約人民幣182.2百萬元，增幅約34.6%，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潛力，並化深開拓現有在管物業項目的增值服務潛力，導致本集團空間資源租賃、社區租售服務、裝修美居收益增長。
- 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2020年約人民幣177.8百萬元增加至2021年約人民幣215.7百萬元，增幅約21.3%，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2020年約人民幣1,202.5百萬元增加至2021年約人民幣1,877.5百萬元，增幅約56.1%。該增長主要本集團業務規模快速增長所致。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2020年約人民幣527.6百萬元增加至2021年約人民幣788.9百萬元，增幅約49.5%。本集團2021年的整體毛利率由2020年的約30.5%下跌約0.9個百分點至約29.6%。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	%
物業管理服務	303,360	25.4	210,932	26.6	92,428	43.8
— 包幹制	241,950	21.3	160,883	21.6	81,067	50.4
— 酬金制	61,410	100.0	50,049	100.0	11,361	22.7
交付前及顧問服務	319,609	29.8	195,097	31.3	124,512	63.8
社區增值服務	91,953	50.5	67,160	49.6	24,793	36.9
智能解決方案服務	73,977	34.3	54,450	30.6	19,527	35.9
總計	788,899	29.6	527,639	30.5	261,260	49.5

管理層討論及分析

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2020年約26.6%跌至2021年約25.4%，下跌約1.2個百分點，下跌乃主要由於(i)按包幹制收取物業管理服務費的比例上升且其較按酬金制收取物業管理服務費的毛利率為低；及(ii)為改善服務質量及提升客戶體驗及滿意而導致員工成本及分包成本上升。

2) 交付前及顧問服務

本集團的交付前及顧問服務毛利率由2020年的約31.3%減少至2021年的約29.8%，減少約1.5個百分點。有關減少的主要由於我們持續深化與佳兆業集團就不同毛利率的項目的戰略合作、持續加強本集團服務質量等導致分部毛利率降低。

3) 社區增值服務

本集團的社區增值服務毛利率由2020年約49.6%上升至截至2021年的約50.5%，上升約0.9個百分點。上升乃主要由於與其他社區增值服務相比，毛利率較高的空間資源租賃、社區租售服務及裝修美居服務比例上升。

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2020年約30.6%增加約3.7個百分點至2021年約34.3%。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2020年約人民幣8.6百萬元增加至2021年約人民幣13.2百萬元，增幅約53.5%。增加的主要原因是本集團增加市場擴展力度。

行政開支

本集團的行政開支由2020年約人民幣185.3百萬元增加至2021年約人民幣245.4百萬元，增幅約32.4%。該增長率低於本集團年內收益增長率，主要是由於實行健全的成本控制措施以改善本集團營運效率。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2020年約人民幣83.1百萬元減少至2021年約人民幣66.9百萬元，減幅約19.5%，主要是由於金融及合約資產虧損準備撥備增加導致遞延稅項增加。

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2020年約人民幣229.5百萬元減少至2021年約人民幣68.1百萬元，減幅約70.3%，主要是由於(i)金融及合約資產虧損準備撥備增加；(ii)出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損；及(iii)終止收購交易產生的虧損。

管理層討論及分析

經調整年度溢利

經調整溢利定義為除出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損／收益、購股權開支、終止收購附屬公司產生的虧損(稅後)前的年度溢利及全面收益總額。本公司相信個別分析(不包括這些成本項目的影響)能更清晰闡明本集團經營業績的組成部分，並提供額外有用數據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。

截至2021年12月31日止年度經調整年度溢利較截至2020年12月31日止年度約人民幣253.5百萬元增加13.9%至約人民幣288.8百萬元。經調整年內溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		變動 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
年度溢利及全面收益總額	68,121	229,525	(70.3)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損／(收益) (附註1)	159,301	(1,202)	(13,353.0)
購股權開支(附註2)	13,414	25,174	(46.7)
終止收購交易的虧損(稅後)	47,940	—	—
經調整年度溢利	288,776	253,497	13.9

附註1： 出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損／收益乃由於市場不確定性導致的市場氣氛普遍疲弱，影響本集團投資價值。

附註2： 於2019年7月19日本公司授出購股權產生的購股權開支。

流動資金、資本結構及財務資源

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣358.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,018.8百萬元減少約人民幣660.8百萬元，主要是由於購買使用權資產、停車場銷售代理支付的按金及支付股息。

儘管本集團的流動資產淨值由2020年12月31日約人民幣1,170.6百萬元減少約人民幣721.0百萬元至2021年12月31日的約人民幣449.6百萬元，惟本集團財務狀況良好。於2021年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.51倍(2020年12月31日：約2.78倍)。

於2021年12月31日，本集團不存在任何其他貸款或借貸。

管理層討論及分析

財資政策

本公司董事將繼續遵循審慎政策管理本集團之現金及現金等價物並維持強勁及穩健的流動資金狀況，以確保本集團準備就緒捉緊未來增長機遇。

商譽

於2021年12月31日，本集團錄得約人民幣160.8百萬元的商譽，乃由於2019年完成收購嘉興大樹物業管理有限公司、江蘇恒源物業管理有限公司，2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司及2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司。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。

使用權資產

於2021年12月31日，本集團錄得使用權資產約人民幣217.3百萬元，本集團主要用於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金。

應收貿易賬款

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2021年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣738.5百萬元，較2020年12月31日約人民幣401.4百萬元增加約人民幣337.1百萬元，主要原因為(i)總在管建築面積增加導致來自物業管理服務的應收貿易賬款增加；(ii)交付前和顧問服務以及智能解決方案服務的應收貿易賬款增加；及(iii)關連人士的應收貿易賬款增加主要原因是年內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎的影響所致。

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2021年12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣53.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣37.0百萬元增加約人民幣16.0百萬元，主要原因為本集團按酬金制總在管建築面積增加。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。於2021年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣247.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣215.3百萬元增加約人民幣32.5百萬元，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、收購附屬公司應付代價及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團按酬金制就在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管理該等資金。於2021年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣358.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣279.9百萬元增加約人民幣78.1百萬元。主要原因為業務擴張。

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262.1百萬港元(等同約人民幣230.7百萬元)。截至2021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」)所載用途悉數動用約人民幣230.7百萬元的上市所得款項淨額。所得款項淨額已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2021年12月31日止期間，所得款項淨額已按下列方式應用：

招股章程中所述 所得款項淨額擬定用途	所得款項 計劃用途 人民幣 百萬元	2019年	2020年	於2021年		於2021年
		所得款項的 實際用途 人民幣 百萬元	所得款項的 實際用途 人民幣 百萬元	1月1日的 未動用所得 款項淨額 人民幣 百萬元	2021年 所得款項的 實際用途 人民幣 百萬元	於2021年 12月31日的 未動用金額 人民幣 百萬元
(1) 收購或投資其他物業管理公司	115.3	43.4	25.6	46.3	46.3	-
(2) 收購或投資從事物業管理相關業務的公司	46.1	-	1.8	44.3	44.3	-
(3) 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	-	-	-
(4) 推進管理數碼化	23.1	12.1	8.0	3.0	3.0	-
(5) 一般營運資金	23.1	23.1	-	-	-	-
	230.7	96.9	40.2	93.6	93.6	-

管理層討論及分析

股份配售所得款項

於2020年6月23日，本公司按發行價每股32.55港元發行14,000,000股普通股(「配售股份」)。配售股份之面值為140,000港元。扣除佣金及其他開支後，配售股份淨價為每股32.21港元。承配人不少於六人。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，承配人及彼等各自的最終實益擁有人(如有)均為專業、機構或其他投資者(為獨立於並與本公司及其關連人士(定義見上市規則)或其任何各自聯繫人(定義見上市規則)並無關聯的第三方)。於配售協議日期2020年6月9日，股份收市價為每股33.65港元。本公司由配售集資所得款項淨額約為451,542,000港元。本公司擬將該等所得款項投資於與其核心業務相關之業務或目標，以及以配售股份所得款項用於營運資金及一般企業用途。在完成配售至2021年12月31日期間以及於2021年1月1日至2021年12月31日期間，約人民幣114.6百萬元及人民幣37.6百萬元配售所得款項淨額分別已用作本集團的一般營運資金，約人民幣297.6百萬元及人民幣16.4百萬元分別用作投資股本證券、中期債券以及非上市管理基金，與本公司日期為2020年6月9日的公告所披露的目的之一致。

於2021年12月31日，配售所得款項淨額已根據本公司日期為2020年6月9日的公告中所述的擬定用途悉數動用。

資本承擔

於2021年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔(2020年12月31日：無)。

資產抵押

於2021年12月31日，概無本集團資產作抵押(2020年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

收購浙江瑞源權益

於2020年12月27日，佳兆業物業管理(深圳)有限公司訂立買賣協議，以收購浙江瑞源的60%股權，總代價為人民幣107,706,000元。浙江瑞源主要從事物業管理業務，包括住宅物業、商業物業及其他非住宅物業。有關收購於2021年1月完成後，浙江瑞源成為本公司的附屬公司。誠如日期為2020年12月27日之公告所載，截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，浙江瑞源的實際業績表現已達到相關表現目標(即首個表現目標及第二個表現目標，定義見本公司日期為2020年12月27日的公告)。

除上述收購外，截至2021年12月31日止年度本集團並無其他重大收購或資產出售。

管理層討論及分析

資產負債比率

資產負債比率以於相關期末計息借款總額除以權益總值計算。於2020年及2021年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並未有任何或然負債(2020年12月31日：無)。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，業務以人民幣進行。於2021年12月31日，以港幣及美元計值的現金及銀行結餘為約人民幣87.9百萬元，該等款項須承受外匯風險。

本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及福利政策

於2021年12月31日，本集團聘用12,871名僱員(2020年12月31日：8,564名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及提升或改進彼等的生產技術。此外，於2019年6月18日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃詳情載於本公司日期為2019年4月29日的通函。

期後事項

除本報告所披露者外，直至本報告日期，概無任何其他重大期後事項。

董事及高級管理人員

1、執行董事

廖傳強，42歲，為本公司執行董事兼主席及本集團主要決策人，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20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4,129,708股佳兆業控股股份，佔佳兆業控股已發行股本約0.06%。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。

李海鳴，47歲，為本公司執行董事。李先生為佳兆業集團聯席總裁，於二零二零年四月六日獲委任為佳兆業集團執行董事。李先生於二零零二年七月加入佳兆業集團，先後擔任長沙地產公司董事長、深圳地產公司董事長、金沙灣國際樂園公司總經理、地產集團深圳區域副總裁、佳兆業控股副總裁、佳兆業控股執行總裁、佳兆業集團首席運營官等多個職務。加入佳兆業集團前，李先生先後在深圳市建築設計研究院、清華苑建築設計有限公司從事設計及相關工作。李先生於二零零零年七月畢業於廣東省委黨校，取得工商管理學士學位，並於一九九四年七月畢業於重慶建築工程學院建築專業。

於本報告日期，李先生擁有本公司控股股東佳兆業控股授出的購股權，以認購佳兆業控股9,054,386股股份，約佔佳兆業控股已發行股本的0.13%。除上文所披露者外，李先生並無於任何股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

董事及高級管理人員

郭麗，40歲，為本公司執行董事，負責監督本集團行政及人力資源、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15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。

聶強，40歲，為本公司執行董事。聶先生為佳兆業集團高級副總裁。聶先生於二零一零年四月加入佳兆業集團，歷任深圳地產公司總經理、上海區域副總裁、常務副總裁及總裁、佳兆業集團副總裁。加入佳兆業集團前，聶先生曾任職於中國水利水電第三工程局安裝分局有限公司及花樣年集團(中國)有限公司。聶先生於二零零四年六月畢業於華北水利水電學院，獲得機械設計製造及相關自動化專業學士學位。

董事及高級管理人員

2、獨立非執行董事

劉洪柏，49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29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，於二零一七年一月取得國家開放大學金融學士學位，並於二零二一年十二月取得廣西大學工商管理碩士學位。劉先生取得中國財政部(「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，49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20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，49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28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。

董事及高級管理人員

3、高級管理層

謝俊鵬，40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。

蕭裕康，37歲，於二零二零年十一月獲委任本集團總裁助理，主要負責本集團投資拓展、社區增值服務。蕭先生於二零零八年七月加入本集團，先後擔任投資發展部部門經理、部門副總經理、部門總經理，主要負責本集團的投資拓展及其他業務。蕭先生於二零零八年六月畢業於深圳大學漢語言文學專業，取得學士學位。

蔡立發，39歲，於二零二零年十一月獲委任本集團總裁助理，主要負責本集團品質監控、工程管理、安全督察、園林綠化。蔡先生於二零一六年三月加入本集團，先後擔任物業集團安全督察部部門總經理助理、品質及工程管理部部門總經理助理、嘉興大樹物業管理有限公司董事長。在加入本集團前，蔡先生先後在恒大物業濟南物業公司、恒大物業山東物業公司任副總經理。蔡先生於二零零六年七月畢業於西華師範大學經濟學專業，取得學士學位，並獲得國家註冊物業管理師資格。

曾淑莊，40歲，於二零二一年四月獲委任本集團總裁助理，主要負責本集團財務管理工作。曾女士於二零一七年六月加入佳兆業集團，先後擔任深圳佳兆業金融集團高級業務經理、業務副總監、金融管理集團計劃財務部副總經理。在加入佳兆業集團前，曾女士曾先後於畢馬威、Canasia Financial Inc.及萬科集團總部任職。曾女士於二零零五年七月畢業於加拿大麥克馬斯特大學商科專業，取得榮譽學士學位，並於二零零七年四月自英國諾丁漢大學金融與投資專業畢業，取得碩士學位。曾女士為CFA國際金融分析師持證人。

寇玉廣，50歲，於二零二一年七月獲委任本集團總裁助理，主要負責本集團安全督察管理工作。在加入本集團前，寇先生曾先後於湖南省人民警察學校、深圳市公安局光明分局、藍貝雷安全教育發展深圳有限公司及深圳市保安服務有限公司任職。寇先生於一九九五年七月畢業於武漢體育學院武術散打專業，取得學士學位。

環境、社會及管治報告

目錄

- 一、關於本報告
- 二、董事會聲明
- 三、集團簡介
- 四、可持續發展理念及管治
- 五、與持份者溝通
- 六、重要性評估
- 七、環境層面
 - A1：排放物
 - A2：資源使用
 - A3：環境及天然資源
 - A4：氣候變化
- 八、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
- 九、關聯績效指標概覽
- 十、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，讓各持份者瞭解本集團可持續發展的進程和方向。

報告範圍

本報告彙報期間為2021年1月1日至2021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，本報告披露的環境範疇關鍵績效指標涵蓋所選定的43間核心職能公司^{1,2}，當中範圍包括其辦公區域及在管的672個項目³，並佔本集團總收入的95%；有關社會範疇關鍵績效指標則涵蓋本集團整體業務範圍。

報告原則

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》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2022年6月23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。	本集團認為環境、社會及管治報告對投資者及持份者具有重大影響力，我們在報告中披露了識別重要環境、社會及管治因素的過程，具體包括識別利益相關方，及利用重要性矩陣進行實質性議題的評估。我們依據與利益相關方的溝通機制，及重要性原則，識別出了ESG相關的重要因素，對其予以重點關注，並在報告中披露了相應的舉措。
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，並於適當情況下作出有效對比。
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得的成就和所面對的挑戰。

¹ 2021年營運本集團核心業務(即物業管理服務、交付前及顧問服務、智能解決方案服務以及社區增值服務)的職能公司有43間。這43間核心職能公司都已納入在環境範疇關鍵績效指標的報告範圍內。

² 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。

³ 由於2021年本集團的業務有所擴展，報告範圍比2020年更為廣泛。有關環境關鍵績效指標匯報範圍涵蓋的核心職能公司由31間增至43間，當中涵蓋的在管項目由435個增至672個。

環境、社會及管治報告

彙報原則	含義	我們的回應
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2020年所用的計算方法出現的任何變動作出解釋。

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。

發佈方式

本報告分別以中文及英文編製，可於本公司網站(www.jzywy.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱和下載。若本報告的中、英文版本有任何差異，以中文版為準。

二、董事會聲明

本人代表佳兆業美好集團(「佳兆業美好」、「本集團」或「我們」)，欣然發佈2021年度《環境、社會及管治報告》，向各位彙報本集團可持續發展的工作進展及成果。作為中國領先的城市綜合服務運營商，我們堅持以「用心力，全心意」的服務理念，為業主、客戶及本地社群提供高質量服務。同時，佳兆業美好不斷探索智能化服務發展，提高我們的創新能力及研發整體綜合實力，在智慧醫療、智慧教育、智慧交通及智慧產業等領域整合資源，致力於在未來打造新型智慧城市標桿。

回顧2021年，新冠疫情對佳兆業美好的物業管理服務運營、顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務等領域都帶來了艱巨挑戰。在物業管理方面，我們的前線同事仍然堅守崗位，堅守疫情防控第一線，竭盡所能保持旗下物業及小區的安全衛生。佳兆業美好作為物管行業裏的領先者，牢記企業使命與責任擔當，全心全意為市民和業主服務。當城市面臨疫情防控，佳兆業美好立刻啟動應急響應，科學部署，佳兆業美好物管人堅守第一線，築牢疫情防控最後一道防線。服務業戶約35.2萬人次；發表3,694篇次關於疫情和防疫類推文；政策執行、封閉管理和消殺落地100%；員工0感染；協助政府部門開展核酸檢測和疫苗670餘次；獲得政府、物協和業主等書面表揚、表彰等90餘次。此外，佳兆業美好積極響應國家的號召，關心社群的健康安全，積極捐贈防疫物資，為社會防疫盡一份微薄力量。

本集團旗下佳科智能(「佳科」)多年來致力於智慧城市的發展研究，實時跟進市場發展需求，瞭解智能產品疊代規律，提升服務品質。佳科致力於打造一個安全、便捷、舒適及智能的現代化社區。於2021年，佳科自主研發的高拋AI監控攝像頭及高空拋物管理平台已應用於部分社區；同年研發出智慧社區無感通行產品及智慧社區管理平台已服務於50多個社區，平台的應用更加迅速、全面、高效的解決了出入管理中出現的問題，實現節約人力和可持續發展的目標。憑藉自有資源，結合5G、物聯網等新型技術手段，深耕智慧社區細分領域，充分利用已有的社區基礎資源與數據，打造高效運營的智慧社區綜合管理平台。同步開發了「佳科智慧門禁」及「佳科智能訪客系統」兩款微信小程序應用軟件，並對智能產品進一步升級擴充，新推出智能測溫(疊代產品)、智慧超腦AI監控等自主產品。

環境、社會及管治報告

董事會竭力協助本集團將可持續發展理念納入佳兆業美好業務當中，董事會負責制訂環境、社會及管治策略，監察及管理相關風險，以及確保內部監控系統的效益。此外，本集團董事會與各個部門定期檢視並更新現行內部政策，包括環境保護、人力資源管理、反貪污、產品責任及供應鏈管理等範疇方面，帶領集團運營向可持續發展及新型智能化的方向邁進。集團繼續會以旗下物業的能源系統著手，積極轉型至低碳發展營運模式，實行廢物分類回收計劃。而社區方面，我們繼續舉辦不同的社會公益活動，讓本集團員工及社群為保護環境及小區出一分力。

此外，本集團重視運營中可能對環境的產生的負面影響，通過制定一系列環保節能措施及節能降耗目標，共建綠色及智能小區。本年度經過監控關鍵績效，集團的核心業務已達成相關節能降耗目標，期望能進一步減低營運中可能對自然環境所產生的負面影響。這些成果有賴於我們的員工、各客戶、及各小區的群眾的同心協力，共同支持佳兆業美好的可持續發展願景。憑著我們可持續發展理念的踐行成果，佳兆業美好獲得「2021中國物業服務上市企業ESG發展優秀企業」。

最後，佳兆業美好將繼續收集各方的意見並緊密合作，不斷完善佳兆業美好的物管及智能服務，為本集團及智能城市創造長遠價值，繼續向可持續發展目標邁進。

廖傳強(主席)

2022年6月

環境、社會及管治報告

三、集團簡介

關於我們

截至2021年12月31日，佳兆業美好進駐全國58個城市，總在管項目672個，總在管面積達9,027萬平方米；服務業態涵蓋中高端社區、商業綜合體、寫字樓、文體場館、產業園和城市配套及公共服務。下轄40餘家分子公司，員工及外包服務員工逾1萬人，為全國超40萬個物業單位提供服務，現有業務涉及基礎服務、交付前及顧問服務、社區增值服務、智能解決方案服務等領域。

獎項榮譽

作為具備行業國家一級資質的企業，佳兆業美好已通過ISO9001質量管理體系認證，於2021年，佳兆業美好憑著優質服務和我們的核心價值，獲得行業及資本市場權威機構的認可，彰顯了社會各界對佳兆業美好品牌的充分信賴。有關2021年度的獎項和榮譽如下：

序號	頒獎機構	獎項
1	中國指數研究院	2021中國物業服務百強企業TOP12
2	中國指數研究院	2021中國特色物業服務領先企業—多元智慧業態
3	中國指數研究院	2021中國上市物業服務投資價值優秀企業
4	中國指數研究院	2021中國物業服務上市企業ESG發展優秀企業
5	中國指數研究院	2021中國物業服務上市企業非住宅物業服務TOP10
6	中國指數研究院	2021中國物業服務上市企業社區增值服務能力TOP10
7	優質中國房地產企業及優質物業管理大獎籌委會	2021年度優質物業管理大獎
8	中國指數研究院	2021物業服務市場化運營領先品牌企業
9	中國指數研究院	2021物業服務區域品牌企業—粵港澳大灣區
10	中國指數研究院	2021多種經營物業服務領先品牌
11	中國指數研究院	2021物業服務特色品牌企業—城市服務+智能化運營
12	廣東省物業管理協會	2021大灣區物業服務品牌企業
13	廣東省物業管理協會	2021廣東省物業服務綜合發展實力企業
14	經濟觀察報	2021藍籌物業百強企業
15	上海易居房地產研究院	2021物業服務力大灣區TOP100企業

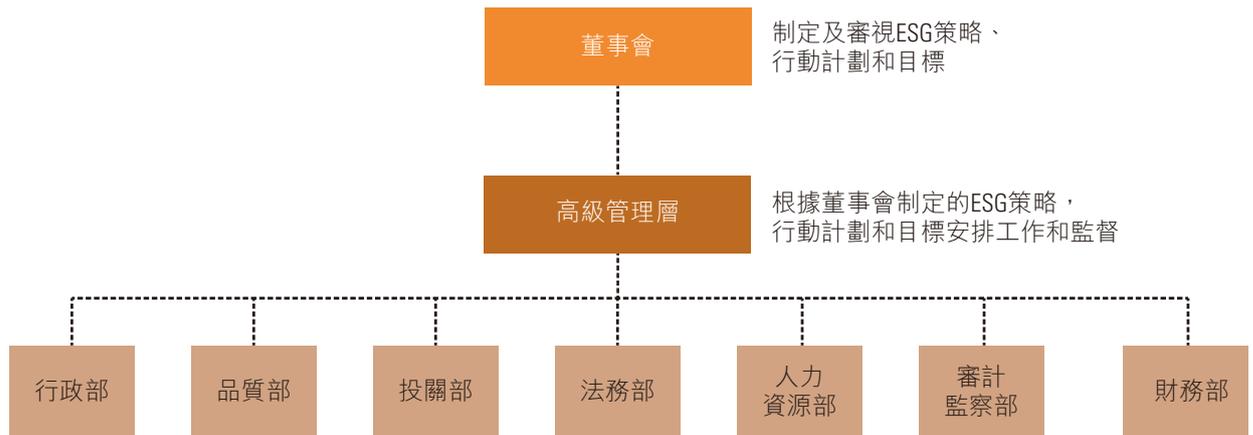
四、可持續發展理念及管治

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。我們立志成為可持續發展型物業管理企業，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，提高信息透明度，履行環境和社會責任，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風險及目標、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策略安排及監督相關工作，並向董事會彙報ESG工作進展及本集團的年度ESG報告。由行政部、客戶及品質部(「品質部」)、傳媒及投資者關係部(「投關部」)、法務部、人力資源部、審計監察部及計劃財務部(「財務部」)組成的「ESG工作小組」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，並向高級管理層及董事會彙報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(包括：氣候變化)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；
- 就相關目標定期檢討本集團的ESG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ESG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。

五、與持份者溝通

本集團相信，瞭解並回應持份者的關注事宜不但有助評估我們就環境、社會及管治議題所作決策的影響，亦可塑造及調整我們的發展和成長方向。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。

2021年，本集團的主要持份者、其利益及關注事宜、溝通渠道及我們所制定的行動計劃載列於下表。

持份者群體	溝通方式／渠道	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	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⁴ 工作坊⁵ 內聯網 	<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 營造具有競爭力的工作環境 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⁶ 客戶滿意度調查⁷ 客戶溝通會議⁸ 	<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 不斷提高物管服務質量 	<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 持續直接溝通及優化項目管理
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

⁴ 報告期間進行了5次員工意見調查問卷，參與員工總共約1,165人。

⁵ 報告期間舉辦了53次工作坊，參與員工總共約236人。

⁶ 出席個別會晤的客戶約142,900人。

⁷ 參與滿意度調查的客戶約16,500人。

⁸ 參與溝通會議的客戶約610人。

環境、社會及管治報告

六、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21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 用水
		6 紙張消耗
層面A3：環境及天然資源	7 管理環境及天然資源風險	
層面A4：氣候變化	8 氣候變化	
B. 社會	層面B1：僱傭	9 平等機會
		10 僱員福利
		11 職業健康與安全
	層面B2：健康與安全	12 僱員發展
	層面B3：發展及培訓	13 反童工與強迫勞動
	層面B4：勞工準則	14 供應商篩選及評估過程
	層面B5：供應鏈管理	15 監控及管理供應鏈中的環境及社會風險
		16 服務質素
		17 投訴管理
	層面B6：產品責任	18 保護知識產權
		19 客戶數據私隱及數據安全
		20 反貪污及反洗錢
層面B7：反貪污	21 社區參與	
層面B8：社區投資		

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，以所得的結果編製以下重要性矩陣：



根據重要性評估所得結果，以服務質素、投訴管理、社區參與、職業健康與安全和僱員發展被視為持份者及本集團最為關注的議題。本集團在兼顧環境和社會責任的同時，將給以上領域更多的關注，力求取得持續改善及達致可持續的業務發展。

環境、社會及管治報告

七、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。

A1：排放物

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固定廢棄物污染環境防治法》、《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《關於全集團節衣縮食、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：

- 鼓勵員工在日常營運中實踐節約能源及用水；
- 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；
- 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用電耗量；
- 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使用二手紙；
- 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；及
- 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用於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、油鋸和吹落葉機以及公務汽車的燃料耗量。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689.02千克、219.72千克、136.36千克、129.09千克、3,710.55千克和462.97千克。我們的空氣排放物較上年度輕微上升，當中涵蓋的在管項目由上年度435個增至今年度672個。

溫室氣體

於報告期內，本集團的溫室氣體總排放量為122,337.76噸二氧化碳當量。當中，直接溫室氣體排放(範圍一⁹)約996.99噸二氧化碳當量，主要來源為用於中央空調制暖的鍋爐、緊急發電機以及公務汽車；間接溫室氣體排放(範圍二¹⁰)約120,492.68噸二氧化碳當量，主要來源為集團的外購電力；其他間接溫室氣體排放(範圍三¹¹)約848.09噸二氧化碳當量，主要來源為政府部門處理食水及污水時而消耗的電力。為減少溫室氣體排放量對環境的影響，我們鼓勵員工減少使用小型載客車輛次數，提倡採用視頻通話方式安排會議。此外，我們於辦公室周邊區域種植各種本土樹木和灌木，合共2,138棵樹；成功減低了約49.17噸在營運業務所產生的二氧化碳，降少碳足跡。

為再進一步實現減低溫室氣體排放，本集團於上年度的ESG報告中首次制定減排目標，當中要求二氧化碳當量排放量於5年內減少10%。截至報告期末，本集團已減少約3%的二氧化碳當量排放量。

⁹ 範圍一指涵蓋由本集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放。

¹⁰ 範圍二指涵蓋本集團內部消耗(購回來的或取得的)電力、熱能、冷凍及蒸氣所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

¹¹ 範圍三指涵蓋本集團以外發生的所有其他間接溫室氣體排放，包括上游及下游的排放。

環境、社會及管治報告

廢棄物

我們於各個地區在管項目積極響應當地政府進行廢物回收及垃圾分類，於營運過程中嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》處理廢棄物，本集團亦於內部制定《分類垃圾房標準化指引》教導租戶如何進行分類及實行垃圾處理的3R原則(即減量化(Reduce)、再利用(Reuse)及再循環(Recycle))。

對於有害廢棄物，我們實行統一收集和定點存放，並交由擁有相關資質的第三方服務提供商進行處理以控制或消除危害。我們於在管項目中實施以下措施：

- 所有有害廢棄物交由國家認可的、有資質的廢物處理公司處理；
- 所有有害廢棄物管理嚴格遵照「分類回收、集中保管、統一處理」原則；
- 按照廢棄物的類別將廢棄物分類回收，在盛裝廢棄物的容器外標明廢棄物的類別及名稱；及
- 各類有害廢棄物應集中保管在指定場所。

對於無害廢棄物，我們會對其中的可回收物分揀回收，提高資源的利用率以達到降低污染。我們亦會在物業小區設置分類回收箱，鼓勵業主積極參與垃圾分類回收。於報告期內，本集團共產生1.06噸有害廢棄物，當中包括墨盒、打印機硒鼓、燈管、燈泡和電池；無害廢棄物總量約為1.25噸，主要為辦公垃圾。

為實現減少有害廢棄物及無害廢棄物排放量，本集團於上年度的ESG報告中首次制定有害廢棄物及無害廢棄物各排放量於5年內減少10%及實現「零事故」和「零傷害」目標。截至報告期末，本集團的有害廢棄物及無害廢棄物的排放量分別地減少2%及4%，並未接獲任何有關處理廢棄物的事故及傷亡。

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。

環境、社會及管治報告

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外購電力、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。除此之外，我們的物業管理運營非常依賴能源消耗，並嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》的法規及《佳兆業美好集團能耗執行情況考核辦法》的內部守則。於報告期內，本集團的能源總耗量約為151,384千個千瓦時。

為了有效控制耗電總量和提升能源的使用效率，本集團實施以下節能措施：

- 參考最新的行業指引，繼續為新項目和現有項目推出更環保的設備組件；
- 探討設備上使用智能電錶以加強能源表現管理；
- 當現時的照明及電力設備的使用壽命結束時，以高能源效益的代替品取代；
- 採用合理的運行控制方式和採用先進的節電設備；
- 採用無功補償，提高供配電系統和用電設備的功率因數；
- 做好每月的能源耗量報表進行分析，發現能耗異常及時分析報告；
- 每季度對能耗執行超標的單位進行績效扣罰，對能耗控制好的單位進行績效激勵；及
- 對浪費能源的現象，立即報告、制止或糾正。

為再進一步實現降低能源消耗，本集團於上年度的ESG報告中首次制定於5年內減少總耗電量8%。截至報告期末，本集團已減少3%的耗電量。

環境、社會及管治報告

耗水量

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，以杜絕「跑、冒、滴、漏」現象所導致的水資源浪費。於報告期內，本集團的耗水量約為978,036.7立方米。在污水排放方面，本集團只會針對在管有醫院項目進行污水處理；本集團制定並嚴格落實《污水處理操作指引》及遵守《中華人民共和國水污染防治法》及所在地的污水排放標準，以確保污水達標排放。

集團已知悉我們大多數營運的地區面對水資源短缺問題，我們於是採取以下節水措施，進一步監察用水狀況：

- 在水龍頭安裝流量限制器、加氣裝置或其他節水設備以減少用水；
- 探討設備上使用智能水錶以監察用水狀況；
- 對現有綠化養護方式進行技術優化，可採用噴灌的方式，減少用水量；
- 在在管項目範圍向業主宣貫節水；
- 做好每月的用水耗量報表進行分析，發現耗水異常及時分析報告；及
- 對浪費耗水的現象，應立即報告、制止或糾正。

去年，我們已訂立用水效益的關鍵績效指標，於5年內減少總耗水量10%。截至報告期末，本集團已減少1.5%的耗水量。

由於我們的用水由當地供水公司提供，因此對我們的日常運營中沒有遇到任何問題。

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、廢棄塑料瓶及棄置衣物等)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

A4：氣候變化

佳兆業美好意識到全球暖化日趨嚴重，對人類與地球環境皆帶來重大深遠的影響及挑戰。氣候變化帶來的現象如極端天氣、氣溫上升和海洋暖化等亦正在威脅本集團業務和運營的穩定性。有見及此，我們參照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，以回應我們如何應對氣候變化。

管治

根據本集團已訂明的可持續發展框架，下表詳述各單位的職責和責任：

人員	職責
董事會	<ul style="list-style-type: none"> 制訂ESG方針、策略、優次及目標； 負責評估及釐定ESG的相關風險和機遇； 最少每年一次定期檢討各項ESG目標的執行情況；及 現時集團正在探討和草擬《氣候變化政策》的可行性，以應對氣候變化的行動。
高級管理層	<ul style="list-style-type: none"> 根據ESG策略安排相關工作進展； 監督可持續發展工作，當中包括氣候變化工作；及 統籌每年度的ESG報告工作。
ESG工作小組(行政部、品質部、投關部、法務部、人力資源部、審計監察部及財務部組成)	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事會有關ESG決議； 開展ESG工作，包括收集及管理環境及社會績效數據； 向高級管理層及董事會彙報ESG工作和報告編寫的進度；及 制訂及執行可持續發展相關管理政策及具體措施。

環境、社會及管治報告

風險管理

我們已識別了一系列氣候變化對其業務營運構成相關的風險和應對行動計劃：

風險	潛在影響
實體風險	
急性實體風險(來自暴風、水災、火災或熱浪等天氣相關事件)	<ul style="list-style-type: none"> 降水和水災可能導致建築物結構受損，使營運及維修保養成本增加；及 颱風增加電力短缺的風險，亦有機會使辦公室臨時關閉，以致業務中斷而收入減少。
慢性實體風險(來自長期氣候變化，例如溫度變化、水平面上升、水源減少、生物多樣性流失以及土地及土壤生產力變化)	<ul style="list-style-type: none"> 氣溫上升可能引致工人中暑，增加工傷風險及製冷成本；及 海平面上升引致水浸，對基礎建設及設施造成破壞，增加維修損毀設施的費用。
過渡風險	
技術風險	<ul style="list-style-type: none"> 能源效益技術是緩和氣候變化的關鍵和未來發展的核心要素。如我們未能掌握可再生能源或節能減排技術，將影響業務發展。
市場風險	<ul style="list-style-type: none"> 租戶和業主逐漸轉向把可持續發展理念融入營運的企業。若我們未能把可持續發展策略融入業務和有效地應對氣候變化的問題，有可能失去競爭優勢。
聲譽風險	<ul style="list-style-type: none"> 若營運過程對氣候造成破壞性影響，有可能難以吸引及挽留業主、員工、業務夥伴及投資。
法律風險	<ul style="list-style-type: none"> 氣候變化相關政策和法例要求日趨嚴格。如現有的合規程序及業務營運未必充分符合新的法律及監管要求，有可能需要產生額外的合規成本和影響本集團的聲譽。

為緩解氣候變化帶來的實體風險，佳兆業美好為水患風險較高的物業安裝了防水閘，並定期檢查沙井、去水渠及門窗等，確保沙井渠道保持暢通，以減少水災或海平面上升所帶來影響。極端天氣亦有可能帶來電力短缺問題，有見及此，我們會進行定期檢查及測試後備發電機工作，以降低業務中斷風險。有關氣候相關的過渡風險，佳兆業美好明白掌握可再生能源或節能減排技術將影響業務未來發展，因此我們積極轉型至低碳發展的營運模式，以滿足租戶和顧客的期望和提高他們的忠誠度。我們亦密切留意氣候變化規管法例的更新和積極監控我們的合規程序，以避免因違反相關法規或行業標準而影響聲譽和產生額外的訴訟費用。

環境、社會及管治報告

八、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》、《中華人民共和國社會保險法》和《中華人民共和國就業促進法》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》和《佳兆業美好集團績效考核管理制度》等內部政策，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氣氛，令員工能充滿活力地在企業文化良好的環境下工作，實現員工與集團共同成長發展。

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，使集團和員工共同受益。



環境、社會及管治報告

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，令員工感受到集團的關愛，營造良好工作氣氛：

- 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、社會公益等；
- 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，每位員工可享有過節費；
- 每年為員工額外購買商業保險，保障員工權益；
- 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、喪事悼儀和住院慰問費；
- 為部分員工提供宿舍，免收交租賃費及管理費，分攤水電費；
- 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，每人每月可享有人民幣100-200元的降溫補貼。

工作時數、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，我們的《佳兆業美好集團福利管理制度》規定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。



環境、社會及管治報告

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2021年12月31日，我們共有6,499名員工，其中男性員工與女性員工比例分別約佔67%和33%。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》、《中華人民共和國工傷保險條例》和《中華人民共和國職業病防治法》等有關勞動安全衛生的法律法規。本集團高度重視員工的安全問題，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。

我們於《佳兆業美好集團培訓管理制度》、《新型冠狀病毒肺炎防疫專項急預案》、《寫字樓項目復工防疫工作實施細則》及《新型冠狀病毒肺炎防護指引》提供有關職業健康、安全培訓及防疫的指引給員工。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2021年，我們員工因工亡故的人數及比率為零；而因工傷損失的工作日數為13天。

環境、社會及管治報告

防疫措施

佳兆業美好一向重視前綫員工健康及安全，對疫情迅速作出反應，並採取以下措施：

- 成立疫情防控應急小組，負責集團、各分公司疫情防控應急工作；
- 嚴格落實當地政府各項防疫政策，積極配合相關部門的防疫工作；
- 加強通風消毒，如辦公室、會議室應經常開窗通風，保持空氣流通、定期做好消毒消殺，加強通風換氣，確保空氣流通；
- 起用面部識別打卡機，降低直接接觸產生的感染風險；
- 向員工配發消毒用品；
- 盡量減少來訪接待活動頻次，盡量以電話、視頻方式與客戶溝通；
- 做好返企人員特別是來自中高風險地區人員、入境來企等重點人群的信息登記，督促落實好個人防護措施；及
- 及時在正規渠道儲備防疫物資，做好防盜、防水、防火、防污染等措施，確保物資有效性。

此外，為加強新型冠狀病毒的防控工作，佳兆業美好貫徹落實「預防為主，安全第一」的方針，維護各項物業管理正常秩序，確保租戶、業主及員工的身體健康和生命安全，我們要求前綫員工採取全面的預防措施：

- 嚴格實行外來車輛及來訪人員登記制度；
- 設置體溫監測點和體溫檢測崗位，並檢查進入大廈人員體溫及檢查進場人員是否佩戴口罩；
- 每日定期進行清潔及消毒工作，包括：首層大堂、電梯轎廂、洗手間、及公共區域等；
- 檢查設備房及公共區域設備運行及，包括：通風空調系統及給排水系統；及
- 加強防疫工作宣傳。



環境、社會及管治報告

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崗位培訓，包括：

- **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，盡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盡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。

而我們主要培訓分為幾類，包括：

- **文化類：**新員工入職培訓及企業文化培訓等；
- **通用類：**物業法規基礎知識培訓、職業安全及道德培訓、制度責權培訓及廉潔自律培訓等；
- **管理類：**物業全生命周期項目管理、高效團隊建設培訓及管理者基礎技能提升等；
- **專業類：**星級講師認證培訓、安全管理骨幹訓練營、品質領航員訓練營、投訴處理案例分析、品質管理基礎知識、崗位服務手冊培訓及內控綫條專業培訓等；
- **四級人才培訓：**高管訓練營、將帥訓練營、項目經理認證集訓及NKP訓練營等。



環境、社會及管治報告

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，本集團受訓的員工佔71%，每名僱員完成受訓的平均時數為15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2021年12月31日，本集團與共2,185家供應商合作。

環境、社會及管治報告

聘用供應商

我們制定了《佳兆業美好集團採購管理制度》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。與投標人有利關係的，須主動回避相關採購工作，並報備集團採購職能部門。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、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，並建立紙質文檔以及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。

綠色採購

為進一步加強綠色採購、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，本集團鼓勵合作供應商踐行社會環境責任，我們會優先考慮具可持續發展理念的供應商。如獲頒發環境管理體系認證(ISO14001)、質量管理體系認證(ISO9001)及職業安全健康管理體系認證(OSHMS)、具有國家等級資質和行業資質的供應商將予以優先考慮，確保合作供應商提供的材料、產品和服務滿足國家環保、職業健康和可持續發展的要求。

持續監察供應商表現

集團擁有完善的供應商管理機制，在與供貨商緊密合作的過程中，收集他們在環境、社會及管治方面的常規表現和企業最新資料信息。針對不同的合作場景，對供應商作出實時評估、履約後評估、年度評估等三種類別的持續監控評估；對雙方合作可能產生重大負面影響的風險源及時作出識別和有效處理：

- **實時評估：**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。

新供應商如欲加入本集團的可試用供方庫，必須填寫《供應商基本信息調查表》並提供相應資質文件，經過本集團嚴格的系統考察評估，確保供應商具有適當制度體系和服務能力，可遵守本集團廉潔合作協議，為後續開展合作打下基礎。

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《中華人民共和國民法典》、《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提升客戶滿意度的政策，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》、《佳兆業美好集團業主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》、《佳兆業美好集團呼叫中心管理制度》、《佳兆業美好集團400客戶滿意度專項考核辦法》、《佳兆業美好集團業務風險管控管理辦法》及《佳兆業美好集團服務品質管控考核辦法》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	<p>上門入戶消殺</p> <p>家用電器、居家對講檢修</p> <p>惡劣及返潮天氣的溫馨提示</p> <p>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</p>
個性化客戶關懷	<p>特殊節日：主題性社區文化活動</p> <p>生日關懷：管家微信、發短信、送賀卡、鮮花、小禮物等</p> <p>生子關懷：上門看望、送小禮品等</p> <p>結婚關懷：上門祝賀、送賀卡、鮮花、園區裝扮等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>弱勢群體關懷：上門看望，根據需要提供力所能及的幫助等</p> <p>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</p> <p>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</p>
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》、《佳兆業美好集團400客戶滿意度專項考核辦法》和《佳兆業美好集團呼叫中心管理制度》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51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》及《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。



環境、社會及管治報告

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，我們已向合共794名子公司的董事及員工提供14次和總共21小時的反官僚、反腐敗專題培訓講座，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。於2021年，佳兆業

環境、社會及管治報告

美好一共捐獻180,823元人民幣，包括：教育、環境、健康、社區防疫、文化及弱勢群體範疇方面，而我們的義工服務總時數為55,345小時及義工服務總人數為7,345人。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項目和活動，包括：



教育

2021年5月，常態項目開展五一勞動節「我勞動我光榮」主題活動。組織項目小業主們撿綠化帶垃圾，同時對小業主們普及環境保護、垃圾分類的相關知識；2021年6月，常態項目開展「歡度六一，「佳」人同伴」主題活動，服務中心準備了寓教於樂的遊戲活動，組織小業主做遊戲贏禮品。

2021年6月，開展「決戰高考，為理想「佳」分」的專項行動，通過多舉措並行，為莘莘學子提供最強「護盾」，助力考生贏戰高考。各項目發佈倡議營造安靜氛圍，加強社區噪音管控，監督裝修停工等工作，此外，社區還組建高考秩序守護隊，免費提供考試用品及防護用品，全力保障考生順利完成高考。

2021年8月，佳兆業美好組織「少年強，則國強」為主題的夏令營活動，各分公司開展了形式多樣的軍事素質訓練，安全知識講解、體能訓練、專注力訓練等計劃，小軍人在「教官」的帶領下嚴格自律，實現自我突破。社區夏令營文化活動不僅為小區的青少年和兒童的假期增添色彩，同時也讓孩子們在活動中開拓眼界、增長知識。為孩子提供了一個豐富多樣的生活空間。在開學前期，為社區的孩子們派發開學能量包，贈送學習文具等。

環境保護

利用社區文化活動為契機，向小朋友們及商戶宣講垃圾分類知識，宣傳文明社區、文明養犬、禁止高空拋物，禁止電動車上樓充電。此外，2021年下半年，佳兆業美好圍繞低碳環保、綠色健康，開展了以改善環境助力我國「碳達峰」、「碳中和」目標達成為主題的環保活動，邀請業主及員工共同參與「撿跑垃圾」活動，將環境清理與健康運動相結合，走進景區公園、攀山、海邊沙灘、街道、小區外圍等公共場所進行垃圾「撿跑」活動，踐行低碳環保從身邊做起，從我們每一個人的行動開始。在常態項目裏還開展「變廢為寶」手工活動，將閑置的服裝改裝成工具包、置物盒等。

環境、社會及管治報告

健康

本集團於2021年10月，常態項目開展「九九重陽節，濃濃敬老情」節日活動，準備了定制蛋糕、飲料、瓜子、花生等食物，邀約園區老人開茶話會，聊家常，營造溫馨和諧的鄰里情。於同年11月，東莞分公司水岸豪門服務中心聯合東莞市廣濟醫院開展「送健康送溫暖，關愛社區在義診」活動，讓愛與健康走進社區。



參與社區防疫工作

自疫情爆發以來，本集團於2021年4月及8月針對常態項目聯繫核酸檢測機構，於園區內開展春節返鄉前便民核酸檢測活動；2021年全年共組織社區義診活動約200場次。

2021年5月、6月，全力配合政府開展全員核酸檢測工作；2021年6月，向布吉街道、南灣街道、平湖街道、阪田街道捐贈愛心物資共計66,000元人民幣。本集團江蘇分公司南通海安體育中心自2021年3月起被確立為海安市核算檢測定點單位，並獲得了海安市衛生健康委員會頒發的榮譽獎項；

為配合業主響應政府「防疫情，少出門，不聚集，不聚會」的號召，本集團於積極配合社區組織業主參與核酸檢測，提供秩序維護、物資調配等服務，在業主居家隔離期間，為業主準備生活用品及食材，獲政府頒發優秀抗疫單位。東莞分公司各項積極配合社區街道做好防疫工作，7月份為虎門社區送上慰問品。佳科智能公司為支持深業康復醫院防疫，深圳職業技術學院防疫工作，各捐贈3台紅外線測溫儀，共計34,800元人民幣。

環境、社會及管治報告

文化

參與由社區組織的彩繪美化社區牆體活動，傳遞公益、環保、文明的力量，推進美麗家園建設工作，開展社區「苗圃」培訓營，幫助學生適應從校園生活到工作環境的過渡，讓實習生更好地完成身份的轉換。露天自助餐社區文化活動。佛山分公司聯合南海區燈湖社區為業主提供免費義診，免費體檢活動。七夕專題活動：慰問金婚老人夫婦。2021年10月，常態項目開展重陽節活動。

參與由本集團組織的2021年螢火蟲計劃「童心向黨·紅色百年」活動，為慶祝中國共產黨成立100周年，追尋黨的奮鬥足蹟，銘記黨的光輝歷程，激發孩子們愛黨、愛國的真摯情懷，帶領孩子們參與黨史宣講、繪畫、宣誓、唱紅歌活動，積極向居民群眾宣傳黨的思想、政策、中心工作任務等。

弱勢群體

此外，佳兆業美好為社區提供義診、義剪、免費體檢、園區周邊清潔等活動。全年持續開展關愛獨居老人，美好到家黨建活動，與管轄項目內的獨居老人結送溫暖，並協助打掃衛生、檢查電器等服務。我們亦捐贈2,000元人民幣於珠海市物業協會，進行對口幫扶怒江州貧困村脫貧工作，由物業協會統一採購物資送往對應的村民家中。

另外，我們針對武漢市洪山區張家灣街道建材社區老舊小區幫扶，開展四害消殺、便民服務及消防講座等公益行動。



環境、社會及管治報告

九、關鍵績效指標概覽¹

環境績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2021年	2020年
A1.1 排放物²	氮氧化物(NO _x)	千克	689.02	656.84
	硫氧化物(SO _x)	千克	219.72	215.16
	可吸入顆粒物(PM ₁₀)	千克	136.36	132.93
	細顆粒物(PM _{2.5})	千克	129.09	137.33
	一氧化碳(CO)	千克	3,710.55	3,311.76
	碳氫化合物(HC)	千克	462.97	433.81
A1.2 溫室氣體³	範圍1：直接產生的溫室氣體排放			
	為供應游泳館泳池保持恒溫的鍋爐	二氧化碳當量噸	124.62	109.60
	中央空調制暖的鍋爐	二氧化碳當量噸	557.40	516.38
	員工食堂的燃氣灶	二氧化碳當量噸	6.69	6.26
	緊急發電機	二氧化碳當量噸	174.73	171.16
	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	8.48	7.02
	公務汽車	二氧化碳當量噸	182.72	189.57
	新種植樹木的溫室氣體減除	二氧化碳當量噸	49.17	41.68
	直接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	996.99	951.30
	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	11.04	16.57
	範圍2：間接產生的溫室氣體排放			
	外購電力 ⁵	二氧化碳當量噸	120,476.62	99,021.68
	外購蒸汽 ⁶	二氧化碳當量噸	0.02	0.01
	外購煤氣	二氧化碳當量噸	5.76	1.68
	外購天然氣	二氧化碳當量噸	10.29	7.33
間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	120,492.68	99,031.70	
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	1,334.80	1,725.27	

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2021年	2020年
	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	82.00	83.84
	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	691.10	712.50
	僱員乘坐飛機出外公幹	二氧化碳當量噸	74.98	79.68
	其他間接二氧化碳當量排放總排放量	二氧化碳當量噸	848.09	876.02
	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	9.40	15.26
	溫室氣體總排放量			
	溫室氣體總排放量	二氧化碳當量噸	122,337.76	100,858.02
	溫室氣體總排放量密度¹⁰	二氧化碳當量噸／ 百萬平方米	1,355.24	1,757.11
A1.3 有害廢棄物	有害廢棄物總量	噸	1.06	1.08
	有害廢棄物總量密度	噸／百萬平方米	0.01	0.02
A1.4 無害廢棄物	無害廢棄物總量	噸	1.25	1.20
	無害廢棄物總量密度	噸／百萬平方米	0.01	0.02
A2.1 能源¹¹	直接能源消耗			
	天然氣	千個千瓦時	3,416.90	3,133.48
	液化石油氣	千個千瓦時	29.63	27.71
	柴油	千個千瓦時	683.69	669.72
	汽油	千個千瓦時	678.27	695.95
	直接能源耗量	千個千瓦時	4,808.49	4,526.86
	直接能源耗密度¹²	千個千瓦時／ 百萬平方米	53.27	78.87
	間接能源消耗			
	外購電力	千個千瓦時	146,485.75	112,090.97
	外購蒸汽	千個千瓦時	0.75	0.66
	外購煤氣	千個千瓦時	37.49	27.92
	外購天然氣	千個千瓦時	51.49	36.67
	間接能源耗量	千個千瓦時	146,575.49	112,156.22
	間接能源耗密度¹³	千個千瓦時／ 百萬平方米	1,623.75	1,953.94
	能源總耗量			
	能源總耗量	千個千瓦時	151,383.98	116,683.07
	能源總耗量密度¹⁴	千個千瓦時／ 百萬平方米	1,677.01	2,032.81
A2.2 耗水量	耗水量	立方米	978,036.70	1,008,316.10
	耗水強度	立方米／ 百萬平方米	10,834.57	17,566.48

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：環境關鍵績效指標匯報指引》，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)》、中華人民共和國環境保護和國家質量監督檢驗檢疫總局聯合發佈的《輕型汽車污染物排放限值及測量方法(中國第六階段)》及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672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《2019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672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672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672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672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672項目總面積。
- 14 能源總耗量密度=能源總耗量÷本年度在管的672項目總面積。

社會績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2021年	2020年	
B1.1 僱員總數	按僱傭類型劃分				
		全職	人	6,499	5,549
		兼職	人	沒有	沒有
		按地區劃分			
		粵港澳大灣區	人	3,361	2,870
		長三角地區	人	920	783
		華中	人	392	336
		華西	人	1,220	1,059
		環渤海經濟圈	人	606	501
		按性別劃分			
		男性	人	4,323	3,702
		女性	人	2,176	1,847
		按年齡劃分			
		30歲或以下	人	3,100	2,855
		31-40歲	人	2,202	1,777
		41-50歲	人	897	662
	51歲或以上	人	300	255	

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2021年	2020年
B1.2 僱員流失比率¹⁵	按僱傭類型劃分			
	全職	%	46	45
	兼職	%	沒有	沒有
	按地區劃分			
	粵港澳大灣區	%	47	46
	長三角地區	%	49	48
	華中	%	57	57
	華西	%	40	39
	環渤海經濟圈	%	36	37
	按性別劃分			
	男性	%	46	46
	女性	%	45	42
	按年齡劃分			
	30歲或以下	%	47	50
	31-40歲	%	46	44
41-50歲	%	43	33	
51歲或以上	%	38	7	
B2.1 因工亡故的人數及比率¹⁶	因工亡故的人數	人	沒有	沒有
	因工亡故的人數比率	%	沒有	沒有
B2.2 因工傷損失工作日數¹⁷	因工傷損失工作日數	日	13	5
B3.1 受訓僱員百分	受訓僱員百分比	%	71	67
	按性別劃分			
	男	%	60	66
	女	%	95	71
	按職級劃分			
	管理層	%	74	85
	中層員工	%	80	94
基層員工	%	71	65	
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	15	16
	按性別劃分			
	男	小時	12	16
	女	小時	20	15
	按職級劃分			
	管理層	小時	18	23
	中層員工	小時	24	32
基層員工	小時	14	15	
B5.1 供應商數目	供應商數量按地區劃分			
	粵港澳大灣區	間	864	250
	長三角地區	間	373	62
	華中	間	247	32
	華西	間	306	77
	環渤海經濟圈	間	186	51
	東北	間	163	25
	華北	間	46	3

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2021年	2020年
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	51	62
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	沒有
	向董事及員工提供的反貪污培訓 ¹⁸	小時	21	14
B8.1 及 B8.2 社區投資	捐獻總數按專注貢獻範疇劃分			
	教育	元人民幣	56,226	23,000
	環境事宜	元人民幣	7,478	4,500
	健康	元人民幣	28,800	沒有
	文化	元人民幣	10,140	9,565
	弱勢群體	元人民幣	11,500	74,492
	社區防疫物資捐贈	元人民幣	66,679	沒有
	捐獻總數	元人民幣	180,823	111,557
	義工服務總時數(按專注貢獻範疇劃分)			
	教育	小時	沒有	28
	環境事宜	小時	357	21
	健康	小時	340	47
	文化	小時	588	32
	弱勢群體	小時	60	605
	參與疫情工作 ¹⁹	小時	54,000	沒有
	義工服務總時數	小時	55,345	733
	義工服務總人數(按專注貢獻範疇劃分)			
	教育	人	沒有	15
	環境事宜	人	357	56
	健康	人	340	115
	文化	人	588	120
	弱勢群體	人	60	1,719
	參與疫情工作 ¹⁹	人	6,000	沒有
	義工服務總人數	人	7,345	2,025

¹⁵ 僱員流失比率計算方法是：員工流失率 = 全年流失員工人數 / (年末員工人數 + 全年流失人數)。

¹⁶ 於2019年，我們因工亡故的人數及比率為零。

¹⁷ 於2019年，我們因工傷損失的工作日數為393日。

¹⁸ 今年度本集團向董事及員工提供的反貪污培訓，包括旗下子公司的經理級或以上員工及董事，而2020年的反貪污培訓時數僅統計總部經理級或以上員工及董事。

¹⁹ 今年度有關參與疫情工作為社區全民核酸檢測活動，主要包括引導人群、秩序維護及核對二維碼等工作，而2020年並沒有收集相關數據。

環境、社會及管治報告

十、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	七. 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	七. 環境層面、 九. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.2 直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(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	七. 環境層面、 九. 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)。	已披露	七. 環境層面、 九. 關鍵績效指標概覽
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)。	已披露	七. 環境層面、 九. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	七. 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，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	七. 環境層面
層面A2：資源使用		
一般披露	已披露	七. 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	七. 環境層面、 九. 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	七. 環境層面、 九. 關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	七. 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，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	七. 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)每生產單位估量。	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	七. 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	七. 環境層面
層面A4：氣候變化			
一般披露		已披露	七. 環境層面
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。			
關鍵績效指標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，及應對行動。	已披露	七. 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	八. 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(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	八. 社會層面、 九. 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	九. 關鍵績效指標概覽
層面B2：健康與安全			
一般披露		已披露	八. 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	過去三年(包括彙報年度)每年因工亡故的人數及比率。	已披露	八. 社會層面、 九. 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	八. 社會層面、 九. 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	八. 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B3：發展及培訓			
一般披露		已披露	八. 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	八. 社會層面、 九. 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	八. 社會層面、 九. 關鍵績效指標概覽
層面B4：勞工準則			
一般披露		已披露	八. 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	八. 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	八. 社會層面
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露		已披露	八. 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	八. 社會層面、 九. 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	八. 社會層面
關鍵績效指標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。	已披露	八. 社會層面
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供貨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。	已披露	八. 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B6：產品責任		
一般披露	已披露	八. 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	八. 社會層面、 九. 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	八. 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	八. 社會層面
層面B7：反貪污		
一般披露	已披露	八. 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	八. 社會層面、 九. 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	八. 社會層面
關鍵績效指標B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	八. 社會層面
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	已披露	八. 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	八. 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	八. 社會層面、 九. 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2021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。

(A) 董事會

董事會組成

執行董事：

廖傳強先生(主席)

李海鳴先生

郭麗女士

聶強先生(於2022年6月17日獲委任)

郭曉亭女士(副主席)(於2021年12月6日辭任)

吳建新先生(於2022年6月17日辭任)

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2021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2021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)、李海鳴先生、吳建新先生及郭麗女士，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。

企業管治報告

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。

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2021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2021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。

企業管治報告

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。

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。

企業管治報告

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2021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週年大會(「股東週年大會」)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週年大會止，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週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，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。

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。

企業管治報告

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2021年12月31日止年度，全體董事(即廖傳強先生、李海鳴先生、吳建新先生、郭麗女士、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。

提名委員會及政策

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。

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。

企業管治報告

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；
- 檢討提名政策、董事會多元化政策以及董事會就實施有關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；

企業管治報告

- 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。

審核委員會已經審閱截至2021年12月31日止年度的本集團經審核年度綜合財務業績。

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；

企業管治報告

- 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2021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。

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2021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
2,000,001至3,000,000	3
4,000,001至5,000,000	1
	4

企業管治報告

出席會議次數

截至2021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
李海鳴先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/2
吳建新先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/2
郭麗女士	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
郭曉亭女士(附註)	3/3	不適用	不適用	不適用	1/2
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	4/4	1/1	2/2	1/1	2/2
陳斌先生	4/4	1/1	2/2	1/1	2/2

附註：郭曉亭女士於2021年12月6日辭任執行董事。

(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開元信德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105至第109頁內。

企業管治報告

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就開元信德會計師事務所有限公司於截至2021年12月31日止年度向本公司提供的審核服務已付／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	1,500

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持續檢討其成效，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2021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，涉及財務、營運及合規控制等所有重要控制層面。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。

企業管治報告

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。

(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週年大會，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。該人士須在股東週年大會上回答提問。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週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。

(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；

企業管治報告

- 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。

(E) 憲章文件變動

截至2021年12月31日止年度，本公司組織章程大綱及細則概無重大變動。

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2021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18。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2021年12月31日止年度之業績載於本年報第110頁之綜合損益及全面收益表。

股息

董事並不建議派付2021年末期股息(2020年：每股69.0港仙)。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註30。

儲備及可供分派儲備

年內本集團及本公司儲備變動詳情分別載於本年報第113頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註34。

於2021年12月31日，本公司可供分派儲備金額約為人民幣679.4百萬元。

董事會報告

借款

截至2021年12月31日止年度本集團並無任何借款。(截至2020年12月31日止年度：無)

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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021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2021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。

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。

董事會報告

董事

截至2021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)

李海鳴先生

郭麗女士

聶強先生(於2022年6月17日獲委任)

郭曉亭女士(副主席)(於2021年12月6日辭任)

吳建新先生(於2022年6月17日辭任)

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，於每屆股東週年大會上，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週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週年大會為止，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30頁至第33頁。

董事會報告

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。

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，佔採納日期已發行股份總數140,000,000股的10%及佔本報告日期已發行股份總數154,110,000股約9.09%。截至2021年12月31日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

董事會報告

(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。

(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。

董事會報告

(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2021年12月31日已授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價(每股港元)		行使期	行使價(港元)	截至2021年		截至2021年	
		1月1日	12月31日			12月31日	12月31日	止年度內註銷/沒收/失效	於2021年12月31日的結餘
佳兆業美好董事									
廖傳強	2019年7月19日(b)	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	800,000	-	-	-	800,000
郭麗	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	240,000	-	-	-	240,000
馬秀敏	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
劉洪柏	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
陳斌	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
其他僱員	2019年7月19日	15.36	2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	1,570,000	-	110,000	-	1,460,000
		15.36	2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	2022年7月20日至2029年7月18日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	2023年7月20日至2029年7月18日	15.70	3,140,000	-	-	220,000	2,920,000
總計					10,600,000	-	110,000	440,000	10,050,000

於2021年12月31日，4,020,000份購股權可予行使。

董事會報告

附註：

- (a) 上述購股權將按照以下日期分四期歸屬：(i)在授出日期(即2020年7月18日)起計12個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出最多20%購股權；(ii)在授出日期(即2021年7月18日)起計24個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出最多40%的購股權；(iii)在授出日期(即2022年7月18日)起36個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出最多60%的購股權；及(iv)在授出日期(即2023年7月18日)起48個月屆滿後的任何時間，向每名承授人授出所有剩餘購股權。根據歸屬時間表，購股權可在授出日期(即2029年7月18日)起十年期內行使。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。
- (b) 該授出在本公司及佳兆業控股的股東分別於2020年6月16日及2020年6月15日批准後生效。
- (c) 截至2021年12月31日止年度，共110,000份購股權獲行使，而共440,000份購股權被沒收。在緊接有關購股權獲行使的日期前，股份的加權平均收市價為27.25港元。

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。截至2021年12月31日止年度概無相關授出。

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2021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 已發行股份	
		股份數目 ⁽¹⁾	概約百分比 ⁽²⁾
廖傳強	實益	2,000,000	1.30%
郭麗	實益	600,000	0.39%
馬秀敏	實益	50,000	0.03%
劉洪柏	實益	50,000	0.03%
陳斌	實益	50,000	0.03%

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2021年12月31日止已發行154,110,000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。

董事會報告

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	4,129,708	0.06%
李海鳴	佳兆業集團控股有限公司	9,054,386	0.13%
吳建新	佳兆業集團控股有限公司	4,129,708	0.06%

除上文披露者外，於2021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31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。

董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註37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2021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2021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2021年12月31日止年度概無訂立重大合約。綜合財務報表附註37所披露除外。

董事會報告

主要股東

於2021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)	67.18
Paramount Access Investments Limited (「Paramount Access」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	67.18
葉昌投資有限公司(「葉昌」)	實益擁有人	103,530,000 (L) (附註2)	67.18

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2021年12月31日已發行之154,110,000股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於2021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195至196頁。

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少於50%，而其最大客戶(即佳兆業集團)佔本集團收益約45%。最大客戶的詳情載於綜合財務報表附註6.1。

除上述綜合財務報表附註6.1所述外，截至2021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2021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37。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2021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37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(「**2018年助銷服務框架協議**」)，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。

2018年助銷服務框架協議的年期於2020年12月31日屆滿。於2020年11月4日，本公司與佳兆業控股訂立助銷服務框架協議(「**2020年助銷服務框架協議**」)，據此，本集團同意向佳兆業集團及／或其聯繫人提供助銷服務，期限由2021年1月1日開始至2023年12月31日為止。

截至2023年12月31日止三個年度各年2020年助銷服務框架協議項下助銷服務分別將不會超過人民幣7,200,000元、人民幣8,640,000元及人民幣10,400,000元。由於有關2020年助銷服務框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%，但所有百分比率低於5%，故交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立董事批准規定。

截至2021年12月31日止年度，佳兆業集團就助銷服務應付佣金費用總額為人民幣1,558,375元，屬年度上限人民幣7,200,000元以內。

有關2018年助銷服務框架協議及2020年助銷服務框架協議的詳情分別載於招股章程「關連交易」一節及日期為2020年11月4日的公告。

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(「**2018年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**」)。於2019年11月29日，本公司與佳兆業集團訂立補充協議(「**2019年物業管理服務補充協議**」)，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，已於2019年12月24日舉行的股東特別大會上正式通過。

於2020年11月4日，本公司與佳兆業集團就2018年物業管理服務框架協議訂立補充協議(「**2020年物業管理服務補充協議**」)以修訂截至2020年12月31日止年度2018年物業管理服務框架協議及2019年物業管理服務補充協議項下持續關連交易之年度上限。截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限為人民幣660,000,000元，並於2020年12月15日舉行的股東特別大會上正式通過。

董事會報告

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。

2018年物業管理服務框架協議的年期於2020年12月31日屆滿。於2020年11月4日，本公司與佳兆業控股訂立物業管理服務框架協議（「**2020年物業管理服務框架協議**」），據此，本集團同意向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，期限由2021年1月1日開始至2023年12月31日為止。

截至2023年12月31日止三個年度各年2020年物業管理服務框架協議項下物業管理服務分別將不會超過人民幣1,200,000,000元、人民幣1,450,000,000元及人民幣1,750,000,000元，並於2020年12月15日舉行的股東特別大會上正式通過。

截至2021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1,111,792,290元，屬年度上限人民幣1,200,000,000元以內。

有關2018年物業管理服務框架協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。有關2020年物業管理服務框架協議的詳情分別載於日期為2020年11月4日及2020年11月24日的公告及通函。

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（「**2018年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**」），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。

於2020年11月4日，本公司與佳兆業集團就2018年設備安裝服務框架協議訂立補充協議（「**2020年設備安裝服務補充協議**」），以修訂截至2020年12月31日止年度2018年設備安裝服務框架協議項下持續關連交易年度上限。截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限為人民幣110,000,000元，並於2020年12月15日舉行的股東特別大會上正式通過。

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。

董事會報告

2018年設備安裝服務框架協議的年期於2020年12月31日屆滿。於2020年11月4日，本公司與佳兆業控股訂立物業管理服務框架協議(「**2020年設備安裝服務框架協議**」)，據此，本集團同意向佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝服務，期限由2021年1月1日開始至2023年12月31日為止。

截至2023年12月31日止三個年度各年2020年設備安裝服務框架協議項下設備安裝服務分別將不會超過人民幣140,000,000元、人民幣180,000,000元及人民幣230,000,000元，並於2020年12月15日舉行的股東特別大會上正式通過。

截至2021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94,277,772元，屬年度上限人民幣140,000,000元以內。

有關2018年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。有關2020年設備安裝服務框架協議的詳情分別載於日期為2020年11月4日及2020年11月24日的公告及通函。

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(「**2018年物業租賃框架協議**」)，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。

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2020年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。

根據2018年物業租賃框架協議，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。

此外，本集團從佳兆業集團租賃的若干停車場，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。

2018年物業租賃框架協議的年期於2020年12月31日屆滿。於2020年11月4日，本公司與佳兆業控股訂立物業租賃框架協議(「**2020年物業租賃框架協議**」)，據此，本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃(i)若干物業作辦公室用途；及(ii)若干停車場作分租用途。2020年物業租賃框架協議年期為自2021年1月1日起至2023年12月31日止，除非任何一方根據2020年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個別租賃協議，當中根據2020年物業租賃框架協議規定的原則載列具體條款及條件。

董事會報告

我們截至2023年12月31日止三個年度根據2020年物業租賃框架協議應付的年度最高費用如下：

	2021年 人民幣元	2022年 人民幣元	2023年 人民幣元
作辦公室用途的租賃物業	5,000,000	5,500,000	6,000,000
停車場	55,000,000	55,000,000	55,000,000
總計	60,000,000	60,500,000	61,000,000

由於有關2020年物業租賃框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%，但所有百分比率低於5%，故交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立東批准規定。

截至2021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2,236,153元，屬年度上限人民幣5,000,000元以內。

截至2021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39,780,015元，屬年度上限人民幣55,000,000元以內。

有關2018年物業租賃框架協議及2020年物業租賃框架協議的詳情分別載於招股章程「關連交易」一節及日期為2020年11月4日的公告。

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。

董事會報告

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(如週年宴會)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2021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

於2022年4月29日，致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)辭任且不再擔任本公司核數師(「獨立核數師」)，而開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)獲委任為獨立核數師以填補致同辭任(「辭任」)後之臨時空缺，任期直至來屆股東週年大會結束為止。除上文所披露者外，獨立核數師於過去三年維持不變。董事會確認，本公司與致同之間並無意見分歧，其並不知悉任何有關辭任的事宜或情況須提請股東垂注。

有關詳情，請參閱本公司於2022年4月29日刊發的更換核數師公告。開元信德已審核本公司本年度的綜合財務報表。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘開元信德為獨立核數師直至來屆股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定其酬金。

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，2022年6月23日

獨立核數師報告



致佳兆業美好集團有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第110至194頁佳兆業美好集團有限公司(「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2021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2021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)、附註5.4及附註21以及會計政策附註2.11。

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21披露，扣除信貸虧損撥備約人民幣152,987,000元後，於2021年12月31日，應收賬款賬面值約為人民幣738,521,000元。而截至2021年12月31日止年度的信貸虧損撥備約人民幣129,403,000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；

在內部專家的協助下，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；及

評估有關綜合財務報表應收貿易賬款減值評估的披露。

獨立核數師報告

其他事項

貴集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表乃由另一核數師審核，其於2021年3月18日就該等報表發表標準無保留意見。

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括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。

董事及治理層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。

治理層負責監督 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為消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施。

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。

出具獨立核數師報告的審核項目合夥人為梁文健(執業證書號碼：P07174)。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號

10樓

2022年6月23日

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	6	2,666,440	1,730,149
直接經營開支		(1,877,541)	(1,202,510)
毛利		788,899	527,639
銷售及市場推廣開支		(13,243)	(8,595)
行政開支		(245,359)	(185,293)
金融資產及合約資產虧損準備撥備		(142,441)	(10,986)
其他收益／(虧損)淨額	7	4,890	(7,323)
經營溢利		392,746	315,442
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	20	(53,549)	(7,150)
出售按公平值經損益入賬的金融資產(虧損)／收益		(159,301)	1,202
終止收購交易的虧損	10	(63,920)	—
視作出售附屬公司的收益	33	—	1,192
應佔聯營公司業績	16	18,846	675
融資收入淨額	9	228	1,223
除所得稅前溢利	10	135,050	312,584
所得稅開支	11	(66,929)	(83,059)
年內溢利及全面收益總額		68,121	229,525
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		56,806	221,951
非控股權益		11,315	7,574
		68,121	229,525
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)	0.37	1.51
攤薄	13(b)	0.36	1.48

第116至第194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2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	25,131	18,888
無形資產	17	36,942	24,429
商譽	17	160,828	67,222
使用權資產	19	217,306	5,938
金融資產	20	343,946	—
於聯營公司之投資	16	37,803	18,957
其他應收款項	21	14,839	1,626
遞延稅項資產	29	57,929	8,177
		894,724	145,237
流動資產			
金融資產	20	—	216,531
應收貿易賬款	21	738,521	401,415
其他應收款項	21	61,510	58,618
代表住戶付款	22	52,992	37,019
合約資產	23	112,934	95,270
應收關連人士款項	24	1,088	820
受限制現金	25	517	1,515
現金及現金等值項目	25	357,995	1,018,807
		1,325,557	1,829,995
流動負債			
應付貿易賬款	26	247,820	215,317
其他應付款項	26	358,041	279,850
合約負債	23	166,972	89,108
應付關連人士款項	27	6,939	1,664
租賃負債	28	6,089	3,273
應付所得稅		90,102	70,209
		875,963	659,421
流動資產淨值		449,594	1,170,574
資產總值減流動負債		1,344,318	1,315,811

綜合財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	26	31,722	19,768
租賃負債	28	12,430	2,768
遞延稅項負債	29	13,236	10,107
		57,388	32,643
資產淨值		1,286,930	1,283,168
權益			
股本	30	1,361	1,360
儲備		1,233,616	1,250,099
本公司擁有人應佔權益		1,234,977	1,251,459
非控股權益		51,953	31,709
權益總額		1,286,930	1,283,168

已由董事會於2022年6月23日批准及授權刊發。

廖傳強
董事

郭麗
董事

第116至第194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2021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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	1,232	271,743	76,071	14,650	7,306	123,196	170,268	664,466	24,382	688,848
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	221,951	221,951	7,574	229,525
發行新股份	128	412,033	-	-	-	-	-	412,161	-	412,161
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1,748	1,748
確認以股權結算股份支付的交易 (附註31)	-	-	-	25,174	852	-	-	26,026	-	26,026
轉撥至法定公積	-	-	-	-	-	29,901	(29,901)	-	-	-
視作出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	264	264
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	489	489
已宣派股息	-	(73,145)	-	-	-	-	-	(73,145)	(2,748)	(75,893)
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,360	610,631	76,071	39,824	8,158	153,097	362,318	1,251,459	31,709	1,283,168
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	56,806	56,806	11,315	68,121
根據購股權計劃發行股份	1	2,062	-	(626)	-	-	-	1,437	-	1,437
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	9,400	9,400
確認以股權結算股份支付的交易 (附註31)	-	-	-	13,414	343	-	-	13,757	-	13,757
轉撥至法定公積	-	-	-	-	-	29,405	(29,405)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200
已宣派股息	-	(88,482)	-	-	-	-	-	(88,482)	(1,671)	(90,153)
於2021年12月31日	1,361	524,211	76,071	52,612	8,501	182,502	389,719	1,234,977	51,953	1,286,930

第116至第194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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		135,050	312,584
經就下列項目調整：			
撇銷為不可收回的金額	7	423	1,276
折舊及攤銷	10	18,936	12,953
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動		53,549	7,150
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損／(收益)		159,301	(1,202)
終止收購交易的虧損	10	63,920	—
利息開支	9	813	393
利息收入	9	(1,041)	(1,616)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	7	123	73
虧損準備撥備	10	142,441	10,986
應佔聯營公司業績		(18,846)	(675)
視作出售附屬公司收益	33	—	(1,192)
以股權結算股份支付的開支	31	13,757	26,026
營運資金變動前的經營溢利		568,426	366,756
應收貿易賬款及其他應收款項增加		(820,096)	(153,110)
代表住戶付款增加		(15,658)	(7,565)
合約資產增加		(29,585)	(39,279)
應付貿易賬款及其他應付款項增加		51,229	66,852
合約負債增加		61,389	15,104
受限制現金減少／(增加)		998	(5)
經營(所用)／所得現金淨額		(183,297)	248,753
已付所得稅		(99,521)	(66,937)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(282,818)	181,816

綜合現金流量表

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除已取得現金	32	(37,082)	(14,325)
收購按公平值經損益入賬的金融資產		(365,622)	(223,681)
收購按公平值經其他全面收益入賬的金融資產		(15,000)	–
給予關連人士墊款		(268)	188
出售按公平值經損益入賬的金融資產的所得款項		422,852	35,606
支付收購附屬公司的應付代價		(30,715)	(17,080)
償還第三方貸款	21	15,941	–
已收利息		1,041	–
出售物業、廠房及設備所得款項		1,434	1,954
收購使用權資產	15	(7,911)	(7,647)
年內終止的收購交易付款	19	(200,000)	–
購買物業、廠房及設備	10	(73,920)	–
投資合營企業付款		–	(14,700)
視作出售附屬公司的現金流出	33	–	(510)
投資活動所用現金淨額		(289,250)	(240,195)
融資活動所得現金流量			
發行股份		1,437	412,161
來自關連人士墊款		5,275	387
非控股權益注資		1,200	489
已付股息		(90,153)	(75,893)
已付利息		(813)	(393)
償還租賃負債	35	(5,690)	(4,266)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(88,744)	332,485
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額			
年初的現金及現金等值項目		1,018,807	753,945
外匯變動影響		–	(9,244)
年終的現金及現金等值項目	25	357,995	1,018,807

第116至第194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2021年12月31日止年度

1. 公司資料

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。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2021年12月31日止年度的綜合財務報表已經由董事會於2022年6月23日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括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。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟於按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產及按公平值經其他全面收益入賬(「按公平值經其他全面收益入賬」)的金融資產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。

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(附註34)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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體，而重大影響力即參與被投資公司財務及經營政策決定但不控制或共同控制該等政策的權力。

在綜合財務報表中，於聯營公司之投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超逾本集團應佔於收購日期所確認該聯營公司的可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之任何數額會確認為商譽。商譽計入投資之賬面值，並作為投資之一部分作出減值評估。收購成本按交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團已發行股本工具之公平值總額，另加投資直接應佔之任何成本計量。重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，即時於損益確認，以釐定購入投資期間本集團應佔聯營公司之損益。

按照權益法，本集團於聯營公司之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司之資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別之出售組別內者)除外。年度損益包括本集團於本年度應佔聯營公司之收購後及除稅後業績(包括於本年度確認之於聯營公司投資之任何減值虧損)。本集團應佔聯營公司之本年度其他全面收益計入本集團本年度其他全面收益。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益將會撇銷，惟以本集團所佔聯營公司之權益為限。倘本集團與其聯營公司之間資產銷售之未變現虧損按權益會計法撥回，本集團亦會對有關資產作減值測試。倘聯營公司所用會計政策並非為本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則本集團須於採用權益法而使用該聯營公司財務報表時作出必要調整，以使該聯營公司或合營企業之會計政策與本集團所使用者一致。

當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超過其於聯營公司之權益時，除非其擁有法定或推定責任或代表聯營公司付款，否則本集團不會再確認虧損。就此而言，本集團於聯營公司之權益為根據權益法計算投資之賬面值，連同實質構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益部分。

於應用權益法後，本集團決定是否須就本集團於其聯營公司之投資確認額外減值虧損。於各報告日期，本集團決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司之投資出現減值。倘識別出該等跡象，則本集團所計算之減值金額為於聯營公司之可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者間之較高者)與其賬面值之差額。於釐定投資之使用價值時，本集團估計其應佔預期將由聯營公司產生之估計未來現金流量之現值，包括該聯營公司之營運所產生以及最終出售該投資之所得款項之現金流量。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣換算

綜合財務報表以人民幣(「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產生期間的損益內確認。

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)。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本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。

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。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 商譽

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。

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。

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。

2.8 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	7至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。

具有限可使用年期的無形資產按下文附註2.9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)

2.9 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；
- 使用權資產；及
- 本公司於附屬公司的權益(附註34)

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 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「與客戶合約的收益」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，如為並非按公平值經損益入賬的金融資產，則另加直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。按公平值經損益入賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

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；或
- 按公平值經損益入賬；或
- 按公平值經其他全面收益入賬。

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收入淨額呈列，惟虧損準備撥備會以單獨項目於損益呈列。

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(不包括預付款項)、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)

2.10 金融工具(續)

按公平值經損益入賬的金融資產

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經損益入賬。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經損益入賬。

股本投資

股本證券投資會被分類為按公平值經損益計量，除非該股本投資並非以交易為目的持有，且於初步確認投資時本集團選擇指定該投資為按公平值經其他全面收益入賬(不得重新歸入)，以致公平值其後變動於其他全面收益確認並於股本內「公平值儲備—不得重新歸入」項下。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合股本定義時作出。

按公平值經其他全面收益入賬之股本工具毋須進行減值評估。「公平值儲備—不得重新歸入」內之累計盈利或虧損於出售股本投資時將不會重新分類至損益，並將轉撥至保留溢利項下。

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(不包括其他應付稅項)、應付關連人士款項，以及租賃負債。

除本集團指定為按公平值經損益入賬的金融負債外，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，惟並非於對沖關係中指定為對沖工具的衍生工具及指定為按公平值經損益入賬的金融負債除外，該等其後按公平值列賬，收益或虧損於損益表確認。

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收入淨額。

應付貿易賬款及其他應付款項(不包括其他應付稅項)及應付關連人士款項

應付貿易賬款及其他應付款項(不包括其他應付稅項)及應付關連人士款項初步按其公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 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」)一「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。

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」於第二階段下確認。

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佔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。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 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

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。

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監管、業務、財務、經濟狀況及技術環境的現有或預測的不利變化；及
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化。

不論上述評估的結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過180日，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團另有合理且可支持的資料證明則作別論。

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(i)內部制訂或來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；或(ii)金融資產逾期超過三年時發生。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 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)

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項事件對於金融資產的預期未來現金流量產生不利影響，則該金融資產發生信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括下列事項的可觀察資料：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約條款，如違約或逾期事件等；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財政困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的寬免；
- (d) 借款人可能進行破產或其他財務重組；或
- (e) 由於出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場；或
- (f) 金融資產按大幅折價而予以購買或產生而反映已發生的信貸虧損。

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)。

撤銷

金融資產的賬面價值在不再合理預期能(全部或部分)收回金融資產時撤銷。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還撤銷金額。然而，按照本集團收回到期款項的程序，撤銷的金融資產仍可能受執行活動的制約。

2.12 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2.20)，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2.11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2.10)。

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2.20)。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2.10)。

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。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行和其他金融機構的現金及手頭現金、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」。

2.14 租賃

(a) 租賃定義及本集團作為承租人

就合約初始，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。

將代價分配至合約組成部分

就含有租賃成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。

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。

租賃負債

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.14 租賃(續)

(a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

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。

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。

短期負債

本集團已選擇將短期租賃入賬。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。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整乃視為額外租賃付款，計入使用權資產的成本。

(b) 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。

本集團分租其部分物業，該等分租合約乃分類為融資租賃。

租賃收入於租期內以直線法確認。

2.15 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。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.16 或然負債

或然負債指由過往事件引起的現有責任，惟未被確認，原因是履行該責任不大可能會導致體現經濟利益的資源流出。

倘本集團對某項責任負有連帶責任，預計將由其他各方履行的該部分責任被視為或然負債，而該負債不在綜合財務報表中確認。

本集團不斷進行評估，以釐定體現經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘以前作為或然負債處理的項目很可能需要未來經濟利益的流出，則在可能性發生變化的報告期內在綜合財務報表中確認撥備，惟於極其罕見的情況下無法作出可靠的估計時除外。

2.17 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。

2.18 借款成本

借款成本於產生時支銷。

2.19 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 所得稅的會計處理(續)

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。

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。

2.20 僱員福利

退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有香港僱員向定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)供款。根據強積金計劃的規則，供款按僱員相關入息的某一百分比作出，並於成為應付時於損益中扣除。強積金計劃的資產由獨立管理的基金持有，與本集團的資產分開。本集團的僱主供款於向強積金計劃供款時完全歸屬於僱員。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關入息5%的比率向強積金計劃供款，每月相關入息上限為30,000港元。強積金計劃供款即時歸屬。

本公司在中華人民共和國(「中國」)營運的附屬公司的僱員須參加由當地市政府營運的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃的規則，供款於成為應付時於損益中扣除。本集團的僱主供款於向中央退休金計劃供款時完全歸屬於僱員。本集團並無沒收退休金計劃供款(即僱主代供款歸屬前已退出計劃的僱員處理的供款)。於2021年12月31日，本集團退休金計劃下概無沒收供款可用於扣除未來年度的應付供款。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 僱員福利(續)

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。

以股權結算股份支付的補償福利

本集團為其董事及僱員的酬金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，且不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」。

最終控股公司佳兆業控股亦經營股權結算購股權計劃，並向佳兆業控股集團內的附屬公司的僱員授予股權工具(「購股權」)。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 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。

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。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 收益確認(續)

(i) 收益(續)

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，該等費用按照預先釐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；ii)停車場及租賃空間產生的費用，於提供服務期間確認；iii)房地產經紀及資產管理服務的佣金收入於提供服務並被客戶接納時確認；及iv)商品銷售收益在商品的控制權轉移至客戶的時間點確認，一般在客戶接受商品時確認。交易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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 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。

有關收益的政府補貼於綜合損益及其他全面收益表「其他收益／(虧損)淨額」項下以總額呈列。

2.23 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。
 - (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。

2.24 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. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	與2019冠狀病毒病有關的租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第2期

本年度內應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無產生重大影響。

採納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業績及財務狀況的方式並無產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	於2021年6月30日後與2019冠狀病毒病有關的租金寬減 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及對香港詮釋第5號 (2020年)的相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 ¹
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法 ⁴

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期尚未確定

⁴ 對於自2022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／共同控制合併有效

⁵ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

董事預計，適用的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，且預期有關規定於可見將來不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

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、外匯風險及其他價格風險。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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本的金融資產：		
應收貿易賬款	738,521	401,415
其他應收款項(不包括預付款項)	60,297	57,275
代表住戶付款	52,992	37,019
應收關連人士款項	1,088	820
受限制現金	517	1,515
現金及現金等值項目	357,995	1,018,807
按公平值經其他全面收益入賬的金融資產：		
非上市股本投資	15,000	—
按公平值經損益入賬的金融資產：		
其他金融資產	328,946	—
上市債務證券	—	216,531
	1,555,356	1,733,382
按攤銷成本的金融負債：		
應付貿易賬款	247,820	215,317
其他應付款項(不包括其他應付稅項)	384,009	296,631
應付關連人士款項	6,939	1,664
	638,768	513,612

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、租賃負債及給予第三方貸款。浮動利率的受限制現金以及現金及現金等值項目使本集團面臨現金流量利率風險。固定利率的租賃負債及給予第三方貸款使本集團面臨公平值利率風險。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。

於2021年及2020年12月31日，本集團的利率風險被視為並不重大。

(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。

誠如上文所披露，本集團於2021年及2020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。

應收貿易賬款及合約資產

本集團擁有大量客戶，並無集中信貸風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。內部風險控制會考慮客戶的財務狀況、過去經驗及其他因素以評估客戶的信貸質量。此外，本集團根據歷史結算記錄及經驗於各報告日檢討這些應收款項的可收回性，並對前瞻性資料進行調整，以確保對不可收回的金額計提足夠減值虧損。

本集團採用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法以計提預期信貸虧損，該方法允許對所有應收貿易賬款及合約資產使用整個存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，已根據共同的信貸風險特徵及過去逾期狀態對應收貿易賬款及合約資產進行分組。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

於2021年12月31日，本集團經考慮中國新冠疫情及中國的物業開發商經營所在的經濟環境後認為應收關連人士貿易賬款的信貸風險增加。截至2021年12月31日止年度確認預期信貸虧損金額約人民幣129,403,000元。於2020年12月31日，本集團評估認為應收關連人士的貿易賬款的信貸風險為低，因為關連人士具有強大的能力履行近期合約現金流量義務。因此，預期信貸虧損的影響並不重大。

與智能解決方案服務有關的合約資產主要與本集團對已完成但未在報告日開具賬單的工作的代價有關。當權利成為無條件時，合約資產將轉移到應收款項中。因此，本集團的結論是，來自智能解決方案服務的與客戶有關的應收貿易賬款的預期虧損率為合約資產損失率的合理近似值。

於2021年12月31日，本集團經考慮中國新冠疫情及中國的物業開發商經營所在的經濟環境後認為來自關連人士的合約資產的信貸風險增加。截至2021年12月31日止年度確認預期信貸虧損金額約人民幣11,921,000元。於2020年12月31日，本集團評估與智能解決方案服務相關合約資產的預期信貸虧損極少，因為最近並無違約歷史，並且持續收到付款。本集團認為，由於客戶信貸質量並無重大變化，截至2020年12月31日止年度的合約資產虧損撥備極少。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

現金及現金等值項目及受限制現金

就現金及現金等值項目及受限制現金而言，本集團評估該等存放於國有銀行、其他中型或大型上市銀行及獲國際信用評級代理機構評以高信用評級之金融機構。根據市場資料，違約風險很小，本集團認為信貸風險並不重大。

按金及應收關連人士款項

於2021年12月31日，本集團經考慮中國新冠疫情及中國的物業開發商經營所在的經濟環境後認為按金及應收關連人士款項的信貸風險增加。截至2021年12月31日止年度分別就按金及應收關連人士款項，確認預期信貸虧損金額約人民幣4,090,000元及人民幣124,447,000元。

於2020年12月31日，於考慮附註2.11所載因素後，本集團預計與按金及應收關連人士款項相關的信貸風險低，而關連人士有很強的能力於短期內履行合約現金流量義務。截至2020年12月31日止年度，本集團已評估，根據12個月期間的預期信貸虧損法，應收關連公司款項的預期信貸損率極低，而按金的預期信貸虧損為1%。

其他應收款項(應收關連人士的款項及代表住戶付款除外)

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。

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)

於2021年及2020年12月31日，虧損準備撥備釐定如下：

	預期 虧損率	2021年		2020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%/0%	10,867	—	4,731	—
逾期一年內	5%/5%	203,320	10,166	125,650	6,282
逾期一至兩年	25%/25%	35,274	8,819	20,615	5,154
逾期兩至三年	35%/35%	11,842	4,145	9,009	3,153
逾期超過三年	60%/60%	9,016	5,410	10,361	6,217
		270,319	28,540	170,366	20,806
應收貿易賬款(關連人士)					
並無逾期亦無減值	0%/0%	29,809	—	12,288	—
逾期一年內	20.58%/0%	566,364	116,555	233,465	—
逾期一至兩年	29.50%/0%	23,562	6,952	4,843	—
逾期兩至三年	64.70%/0%	1,454	940	1,259	—
		621,189	124,447	251,855	—
總計		891,508	152,987	422,221	20,806

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 虧損率	2021年		2020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	15.4%/1%	26,515	4,090	24,605	246
其他應收款項及代表住戶付款					
逾期一年內	5%/5%	83,484	4,174	46,916	2,346
逾期一至兩年	25%/25%	11,992	2,998	29,040	7,260
逾期兩至三年	35%/35%	2,948	1,032	5,324	1,863
逾期超過三年	60%/60%	1,611	967	311	187
		126,550	13,261	106,196	11,902

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，並考慮釐定預期虧損率的輸入數據是否顯著改善或惡化。

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)

於2021年及2020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	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	合約資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	14,294	—	6,898	—	21,192
收購附屬公司	288	—	242	—	530
於損益中確認的虧損準備撥備 (附註10)	6,224	—	4,762	—	10,986
於2020年12月31日及2021年1月1日	20,806	—	11,902	—	32,708
收購附屬公司	2,778	—	242	—	3,020
於損益中確認的虧損準備撥備 (附註10)	4,956	124,447	1,117	11,921	142,441
於2021年12月31日	28,540	124,447	13,261	11,921	178,169

(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、其他應付款項(不包括其他應付稅項)、應付關連人士款項、租賃負債，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及承諾融資額度維持在適當水平，以應付短期及長期的流動資金需求。

下文分析本集團於2021年及2020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。

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

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)

	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 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2021年12月31日						
應付貿易賬款	247,820	–	–	–	247,820	247,820
其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	352,287	18,252	13,470	–	384,009	384,009
應付關連人士款項	6,939	–	–	–	6,939	6,939
租賃負債	6,827	4,855	8,500	37	20,219	18,519
	613,873	23,107	21,970	37	658,987	657,287
於2020年12月31日						
應付貿易賬款	215,317	–	–	–	215,317	215,317
其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	276,863	9,426	10,342	–	296,631	296,631
應付關連人士款項	1,664	–	–	–	1,664	1,664
租賃負債	3,498	2,138	741	–	6,377	6,041
	497,342	11,564	11,083	–	519,989	519,653

(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」)及美元(「美元」)計值)。港元及美元並非集團實體與此等交易有關之功能貨幣。

以美元計值之金融資產以收市匯率換算為人民幣之情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等值項目	79,348	85,108
按公平值經損益入賬的金融資產	–	182,843
	79,348	267,951

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)

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美元升值的敏感度。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 虧損減少 人民幣千元	權益減少 人民幣千元
2021年			
美元	50個基點	3,967	3,967
2020年			
美元	50個基點	13,398	13,398

以港元計值之金融資產以收市匯率換算為人民幣之情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等值項目	8,571	163,096
其他應收款項	—	15,941
按公平值經損益入賬的金融資產	—	33,688
	8,571	212,725

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 虧損減少 人民幣千元	權益減少 人民幣千元
2021年			
港元	50個基點	429	429
2020年			
港元	50個基點	10,636	10,636

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(v) 其他價格風險

本集團於截至2021年12月31日止年度並無重大價格風險。截至2020年12月31日止年度，本集團面臨與按公平值經損益入賬的金融資產有關的上市債務證券的價格風險。本集團密切監察價格波動，並評估對本集團綜合財務報表的影響。

倘有關金融資產的價格增加／減少5%，則截至2020年12月31日止年度的稅後溢利將增加／減少約人民幣10,827,000元。

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1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)且並不使用重大不可觀察輸入數據(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(即重大不可觀察輸入數據)(第3層級)。

4.3 公平值層級

本集團對未來作出估計及假設。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，第1、第2及第3級之間概無轉移。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級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
按公平值經其他全面收益入賬的金融資產	—	—	15,000	15,000
按公平值經損益入賬的金融資產	—	—	328,946	328,946
	—	—	343,946	343,946
於2020年12月31日				
按公平值經損益入賬的金融資產	216,531	—	—	216,531

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值層級(續)

金融工具的公平值計量

於估計公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。就本集團按公平值計量分類為第1級的金融工具而言，本集團會參考相同資產在活躍市場的報價。有重大不可觀察輸入數據因而公平值計量分類為第3級的工具而言，本集團會委聘獨立合資格估值師進行估值。下表提供有關如何釐定該等金融資產的公平值的資料。

描述	於該年度的公平值		估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元			
按公平值經其他全面收益入賬的金融資產	15,000		不適用 收入法—使用折現現金流量法獲得根據合適折現率將自此資產取得的預期未來經濟利益的現值。	收益增長率介乎25%至30%，當中計及管理層的經驗並參考獨立合資格估值師對特定行業市況的認知。 折現率13.5%，當中計及採用資本資產定價模型釐定的加權平均資本成本。	收益增長率越高，金融資產公平值越高。 折現率越低，金融資產公平值越高。
按公平值經損益入賬的金融資產	328,946		不適用 收入法—使用折現現金流量法獲得根據合適折現率將自此資產取得的預期未來經濟利益的現值。	非住宅物業按介乎每年3%至5%的預期增長率估計售價，當中計及管理層的經驗並參考獨立合資格估值師對特定行業市況的認知。 折現率10.5%，當中計及採用資本資產定價模型釐定的加權平均資本成本。	售價增長率越高，金融資產公平值越高。 折現率越低，金融資產公平值越高。

4. 財務風險管理(續)

4.4 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。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。

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2.9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。有關減值評估及主要假設的詳情於附註17披露。

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(商譽以外)是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面值時，該等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2021年12月31日，物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及於聯營公司之投資的賬面值分別為人民幣25,131,000元、人民幣36,942,000元、人民幣217,306,000元及人民幣37,803,000元(2020年：人民幣18,888,000元、人民幣24,429,000元、人民幣5,938,000元及人民幣18,957,000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32)業務合併時確認的客戶關係確認為無形資產(附註17)。於2021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36,942,000元(2020年：人民幣24,429,000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7至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 符合香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損範圍內應收貿易款項及其他項目的減值估計

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設對產生預期信貸虧損的項目(包括應收貿易賬款及其他應收款項(不包括預付款項)、代表住戶付款、應收關連人士款項及合約資產)作出準備。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。

倘預期與原先估計有所不同，則有關差額將影響更改該估計期間的應收貿易賬款及香港財務報告準則第9號預期信貸虧損範圍內的其他項目的賬面值，以及預期信貸虧損準備。有關使用的主要假設計輸入數據的詳情，請見上文附註4.1(ii)。

於2021年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項(不包括預付款項)、代表住戶付款，應收關連人士款項及合同資產的賬面值為人民幣798,818,000元、人民幣52,992,000元、人民幣1,088,000元及人民幣112,934,000元(2020年：人民幣458,690,000元、人民幣37,019,000元、人民幣820,000元及人民幣95,270,000元)。應收貿易賬款及其他應收款項(不包括預付款項)、代表住戶付款、應收關連人士款項及合約資產的預期信貸虧損準備的撥備詳情分別載於附註21、22、24及23。

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2021年及2020年12月31日止年度的收益分析如下：

	2021年		2020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
服務類別				
物業管理服務	1,196,469	893,109	793,776	582,844
交付前及顧問服務	1,072,147	752,538	623,286	428,189
社區增值服務	182,164	90,211	135,308	68,148
智能解決方案服務	215,660	141,683	177,779	123,329
	2,666,440	1,877,541	1,730,149	1,202,510

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
確認收益時間		
隨時間確認	2,614,169	1,694,480
某一時間點確認	52,271	35,669
	2,666,440	1,730,149

截至2021年12月31日止年度，從佳兆業控股及其附屬公司（「佳兆業集團」）及其聯營公司及合營企業所產生收益佔本集團收益45%（2020年：43%）。除與佳兆業集團及其聯營公司及合營企業的交易外，本集團擁有大量客戶而彼等概無佔本集團於截至2021年及2020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23披露。

綜合財務報表附註

6. 收益及分部資料(續)

6.1 收益(續)

(b) 未達成的履約責任

就物業管理服務及交付前及顧問服務而言，在有權開具發票的金額與本集團至今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團將收益確認為相等於有權開具發票的金額。作為實際權宜方法，本集團已選擇不披露該等類型合約之剩餘履約責任。

就社區增值服務而言，該等服務於短時間內提供，且於年末並無尚未履行的履約責任。

就智能解決方案服務而言，於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	131,126	120,759
超過一年	130,773	78,873
	261,899	199,632

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。

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2021年及2020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2021年及2020年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2021年及2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

綜合財務報表附註

7. 其他收益／(虧損)淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無條件政府補貼收入(附註)	8,937	12,417
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(123)	(73)
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	(423)	(1,276)
外匯虧損淨額	(4,426)	(19,748)
其他	925	1,357
	4,890	(7,323)

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。

8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪酬及其他福利	1,188,945	614,318
以股權結算股份支付的開支(附註31)	13,757	26,026
住房公積金供款	20,243	13,081
界定供款退休計劃供款(附註)	91,778	24,304
	1,314,723	677,729

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。

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無任何沒收供款(由僱主代表於在有關供款全數歸屬前退出該計劃的僱員作出的供款)可供僱員用於降低現時供款水平。

附註：受2019冠狀病毒疫情影響，自2020年2月起，政府頒佈了包括社會保險減免在內的多項政策，以加快恢復經濟活動，從而於截至2020年12月31日止年度內減免了若干界定供款計劃的供款。

9. 融資收入淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資收入		
給予第三方貸款的利息收入	1,041	1,616
融資開支		
租賃負債利息開支	(813)	(393)
融資收入淨額	228	1,223

綜合財務報表附註

10. 除所得稅前溢利

	2021年 人民幣千元	2020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	1,120,644	533,533
—計入行政開支	194,079	144,196
有關智能解決方案服務的成本	140,677	122,587
租賃費用：		
—短期租賃及租賃年期少於12個月的租賃	53,028	48,190
其他稅項	12,433	7,221
業務招待費	8,795	4,960
折舊		
—物業、廠房及設備(附註15)	6,819	5,644
—使用權資產(附註19)	6,630	4,369
無形資產的攤銷(附註17)	5,487	2,940
法律及專業費用	6,458	8,139
終止收購交易的虧損(附註)	63,920	—
辦公室開支	17,018	15,057
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	53,549	7,150
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損(收益)	159,301	(1,202)
虧損準備撥備		
—應收貿易賬款(附註4.1)	129,403	6,224
—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)	1,117	4,762
—合約資產(附註4.1)	11,921	—
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	423	1,276
差旅費	4,862	4,304

附註：有關金額為終止收購河北昌潤達環境工程有限公司(「河北昌潤達」)的交易的賠償金。

於2021年8月27日，本集團與獨立第三方就收購河北昌潤達70%的權益訂立買賣協議，代價為人民幣369.6百萬元。

於2021年12月21日，所有訂約方同意終止買賣協議。有關詳情請參閱本公司日期為2021年12月22日的公告。因此，本集團將獲退還人民幣10,000,000元，並向賣方支付人民幣63,920,000元作為賠償金。本集團其後於2022年1月收到退款。

綜合財務報表附註

11. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	117,277	86,540
遞延稅項(附註29)	(50,348)	(3,481)
	66,929	83,059

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	135,050	312,584
除所得稅前溢利的稅項，按稅率計算(適用於所涉及稅務司法權區的溢利)	33,763	78,151
— 若干公司的優惠所得稅率	(11,014)	(7,354)
— 不可扣稅開支	48,267	15,736
— 應佔聯營公司業績	(4,711)	(169)
— 尚未確認稅項虧損	723	224
— 使用過去未動用的稅項虧損	(99)	(3,529)
所得稅開支	66,929	83,059

綜合財務報表附註

11. 所得稅開支(續)

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2021年及2020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%。

深圳市佳科智能科技有限公司已於2017年12月取得「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。於2020年12月，其已經延長「高新技術企業」狀態，故可於2020年至2022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2021年及2020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。

香港利得稅

截至2021年及2020年12月31日止年度，並無計提香港利得稅，因為本集團於該等年度並無來自或源自香港的應課稅溢利。

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。

綜合財務報表附註

12. 董事酬金及五名最高薪人士

12.1 董事酬金

根據適用的上市規則及香港公司條例披露的年內董事及主要行政人員酬金如下：

	截至2021年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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 的款項 人民幣千元	
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)	–	1,505	–	102	3,161	4,768
郭麗女士(副總裁)	–	887	–	102	948	1,937
吳建新先生	90	–	–	–	–	90
郭曉亭女士(副主席)(附註(b))	84	–	–	–	–	84
李海鳴先生(附註(c))	90	–	–	–	–	90
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生	163	–	–	–	79	242
馬秀敏女士	163	–	–	–	79	242
陳斌先生	163	–	–	–	79	242
	753	2,392	–	204	4,346	7,695

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2020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	酌情花紅 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	
					款項 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)	-	2,139	111	142	5,371	7,763
郭麗女士(副總裁)	-	1,126	400	141	1,356	3,023
翁昊先生(附註(a))	24	-	-	-	-	24
吳建新先生	90	-	-	-	-	90
郭曉亭女士(副主席)(附註(b))	68	-	-	-	-	68
李海鳴先生(附註(c))	68	-	-	-	-	68
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生	163	-	-	-	113	276
馬秀敏女士	163	-	-	-	113	276
陳斌先生	163	-	-	-	113	276
	739	3,265	511	283	7,066	11,864

附註：

- (a) 翁昊先生於2019年2月21日獲委任為本公司執行董事，並於2020年4月8日辭任。
- (b) 郭曉亭女士於2020年4月8日獲委任為本公司執行董事及副主席，並於2021年12月6日辭任。
- (c) 李海鳴先生於2020年4月8日獲委任為本公司執行董事。

上文列示的執行董事酬金為彼等就管理本公司及本集團事務提供的服務的酬金。

上文列示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事提供的服務的酬金。

年內概無有關董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

以股權結算股份支付的開支按照附註2.19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31。

上文所示酬金為董事於截至2021年及2020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(2020年：兩名)董事，其酬金反映於上文所示分析。年內，於應付餘下三名(2020年：三名)個人的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,421	3,147
酌情花紅	—	920
以股權結算股份支付的款項	1,553	3,019
退休計劃供款	307	424
	4,281	7,510

上述人士酬金介乎以下範圍：

	2021年	2020年
1,000,001港元至2,000,000港元	2	—
2,000,001港元至3,000,000港元	1	2
3,000,001港元至4,000,000港元	—	1
	3	3

截至2021年及2020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2021年及2020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2021年及2020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。

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔年度溢利總額(人民幣千元)	56,806	221,951
已發行普通股加權年度平均數	154,075,000	147,344,000
每股基本盈利(人民幣元)	0.37	1.51

截至2020年12月31日止年度，就每股基本盈利而言的普通股加權平均數已就於2020年6月的發行股份作出調整(附註30)。

綜合財務報表附註

13. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

	2021年	2020年
年內已發行普通股加權平均數	154,075,000	147,344,000
就購股權計劃作出調整發行股份的影響(附註)	1,719,000	2,753,000
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	155,794,000	150,097,000
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.36	1.48

附註：

截至2021年及2020年12月31日止年度，由於股份的平均市價高於該等購股權之經調整行使價，因此計算年內每股攤薄盈利時，假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權已獲轉換。

14. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期股息	—	88,928

附註：

- (a) 董事會已議決不宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息。
- (b) 本公司已於2021年3月18日舉行的董事會會議上建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股69.00港仙(相當於約人民幣57.73分)，合共約106,288,000港元(相當於約人民幣88,928,000元)，並於2021年3月18日舉行的董事會會議上宣佈從本公司股份溢價中派付。

經計及附註30所披露發行股份影響，本公司已於2021年6月16日舉行的股東週年大會上宣佈從本公司股份溢價中派付截至2020年12月31日止年度的末期股息人民幣88,482,000元，並已獲股東批准。股息已於2021年7月結付。

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 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2020年1月1日	1,246	1,837	35,542	2,762	41,387
添置	–	100	6,888	659	7,647
收購附屬公司(附註32)	–	–	398	–	398
視作出售附屬公司(附註33)	–	–	(718)	–	(718)
出售	–	(1,937)	(3,847)	(227)	(6,011)
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,246	–	38,263	3,194	42,703
添置	–	17	7,894	–	7,911
收購附屬公司(附註32)	–	429	1,862	4,417	6,708
出售	–	–	(2,589)	(490)	(3,079)
於2021年12月31日	1,246	446	45,430	7,121	54,243
累計折舊					
於2020年1月1日	28	1,801	18,839	1,973	22,641
視作出售附屬公司(附註33)	–	–	(486)	–	(486)
年度支出(附註10)	82	100	5,013	449	5,644
出售時撥回	–	(1,901)	(1,894)	(189)	(3,984)
於2020年12月31日及2021年1月1日	110	–	21,472	2,233	23,815
年度支出(附註10)	82	275	5,678	784	6,819
出售時撥回	–	–	(1,221)	(301)	(1,522)
於2021年12月31日	192	275	25,929	2,716	29,112
賬面淨值					
於2021年12月31日	1,054	171	19,501	4,405	25,131
於2020年12月31日	1,136	–	16,791	961	18,888

綜合財務報表附註

16. 於聯營公司之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本	18,282	18,282
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	19,521	675
	37,803	18,957

於2021年及2020年12月31日，本集團之非上市聯營公司(其並無市場報價，且其報告日期為12月31日)詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立及 經營之地點	註冊資本詳情	本公司持有的 權益比例	主要業務
深圳佳兆業科技集團有限公司 (「佳兆業科技」)(附註33)	中國	人民幣16,327,000元	45.20% (2020年：45.20%)	電腦網絡開發及銷售
鹽城市亭源城市服務有限公司 (「鹽城」)(附註)	中國	人民幣30,000,000元	49.00% (2020年：49.00%)	環境及公共設施管理

附註：於截至2020年12月31日止年度，本集團透過注資認購鹽城人民幣14,700,000元的註冊資本，佔其總註冊資本的49%。

綜合財務報表附註

16. 於聯營公司之投資(續)

以下載列按權益法入賬的重大聯營公司鹽城之財務資料概要：

	鹽城 2021年 人民幣千元	鹽城 2020年 人民幣千元
流動資產	22,426	23,853
非流動資產	22,109	11,325
流動負債	(13,791)	(5,124)
資產淨值	30,744	30,054
收益	73,408	12,100
年/期內溢利	744	54
年/期內其他全面收益	—	—
年/期內全面收益總額	744	54

上述財務資料概要與於聯營公司鹽城的投資的賬面值的對賬載列如下：

	鹽城 2021年 人民幣千元	鹽城 2020年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	30,744	30,054
本集團所持擁有權權益比例	49%	49%
綜合財務狀況表內的賬面值	15,065	14,726

綜合財務報表附註

16. 於聯營公司之投資(續)

以下載列按權益法入賬的重大聯營公司佳兆業科技之財務資料概要：

	佳兆業科技 2021年 人民幣千元	佳兆業科技 2020年 人民幣千元
流動資產	536,458	916,626
非流動資產	20,650	20,678
流動負債	(513,593)	(934,676)
資產淨值	43,515	2,628
收益	69,198	33,595
年內溢利	40,887	1,492
年內其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	40,887	1,492

上述財務資料概要與於聯營公司佳兆業科技的投資的賬面值的對賬載列如下：

	佳兆業科技 2021年 人民幣千元	佳兆業科技 2020年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	43,515	2,628
本集團所持擁有權權益比例	45.20%	45.20%
投資賬面值	19,669	1,162
商譽	3,069	3,069
綜合財務狀況表內的賬面值	22,738	4,231

本集團並無就其於聯營公司之投資而產生任何或然負債或其他承擔。

綜合財務報表附註

17. 商譽及無形資產

	商譽			無形資產			
	物業管理	社區增值	小計	移動	客戶關係	小計	總計
	服務分部	服務分部		應用程式			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
成本							
於2020年1月1日	42,844	5,534	48,378	7,895	25,287	33,182	81,560
收購附屬公司(附註32(b))	24,378	–	24,378	–	2,900	2,900	27,278
視作出售附屬公司(附註33)	–	(5,534)	(5,534)	(7,895)	–	(7,895)	(13,429)
於2020年12月31日及2021年1月1日	67,222	–	67,222	–	28,187	28,187	95,409
收購附屬公司(附註32(b))	93,606	–	93,606	–	18,000	18,000	111,606
於2021年12月31日	160,828	–	160,828	–	46,187	46,187	207,015
累本攤銷							
於2020年1月1日	–	–	–	2,632	1,036	3,668	3,668
攤銷	–	–	–	218	2,722	2,940	2,940
視作出售附屬公司(附註33)	–	–	–	(2,850)	–	(2,850)	(2,850)
於2020年12月31日及2021年1月1日	–	–	–	–	3,758	3,758	3,758
攤銷	–	–	–	–	5,487	5,487	5,487
於2021年12月31日	–	–	–	–	9,245	9,245	9,245
賬面淨值							
於2021年12月31日	160,828	–	160,828	–	36,942	36,942	197,770
於2020年12月31日	67,222	–	67,222	–	24,429	24,429	91,651

於截至2021年12月31日止年度，本集團收購浙江瑞源60%股權(附註32(b))，總代價為人民幣107,706,000元。於收購日所收購的該實體的可識別資產淨值總額為人民幣23,500,000元，包括本集團確認的可識別客戶關係人民幣18,000,000元。

於2020年6月30日，本集團收購寧波朗通60%股權(附註32(a))，總代價為人民幣27,000,000元。於收購日所收購的該實體的可識別資產淨值總額為人民幣4,370,000元，包括本集團確認的可識別客戶關係人民幣2,900,000元。

所轉讓代價及所收購的非控股權益的金額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32)。

綜合財務報表附註

17. 商譽及無形資產(續)

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

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7至10年按直線法計算。

獨立估值乃由獨立估計師進行，以釐定本集團於相關收購日期確認的移動應用程式及客戶關係款項。

於截至2021年12月31日止年度，為數人民幣93,606,000元(2020年：人民幣24,378,000元)的商譽已分配至物業管理服務分部所收購的附屬公司的現金產生單位(「現金產生單位」)。就減值測試而言，現金產生單位可收回金額按覆蓋詳細的五年預算計劃的使用價值計算，並按以下增長率推斷預期現金流，並經獨立估值師進行估值及本公司董事批准。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服務線的長期平均增長率。

下表載列管理層作為於2021年及2020年12月31日進行商譽減值測試的現金流量預測基準的各項主要假設：

	2021年	2020年
五年期內增長率	3-12%	6-20%
稅前貼現率	19-22%	15-16%
永久增長率	3%	3%

物業管理服務分部所收購的附屬公司的可收回金額按使用價值計算(預期將超出賬面值)。於2021年及2020年12月31日毋須計提減值撥備。

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

18. 主要附屬公司詳情

主要附屬公司於2021年及2020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
				2021年	2020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	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65,723,000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
深圳市佳科智能科技有限 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10,000,000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
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

綜合財務報表附註

18. 主要附屬公司詳情(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
				2021年	2020年	
河北佳科智合科技發展有限公司	中國， 2020年10月28日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	70%	不適用	物業管理相關業務
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
寧波佳兆業物業服務有限公司	中國， 2018年11月6日	有限責任公司	人民幣500,000元	51%	51%	物業管理
嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹集團」)	中國， 1999年7月30日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	60%	60%	物業管理
嘉興市融樹酒店管理有限公司(「嘉興融樹集團」)	中國， 2007年9月11日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	60%	60%	物業管理
江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)	中國， 2004年6月29日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業管理
鹽城恒源環衛服務有限公司	中國， 2017年3月9日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	51%	51%	物業管理
寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)(附註32(a))	中國， 2013年1月9日	有限責任公司	人民幣2,000,000元	60%	60%	物業管理
浙江瑞源物業管理有限公司(「浙江瑞源」)(附註32(b))	中國， 2002年7月17日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	60%	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

18. 主要附屬公司詳情(續)

本集團包括四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2021年 12月31日 人民幣千元	江蘇恒源集團 於2021年 12月31日 人民幣千元	寧波朗通 於2021年 12月31日 人民幣千元	浙江瑞源 於2021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%	49%	40%	40%
流動資產	57,036	48,126	16,336	71,789
非流動資產	13,851	30,371	3,062	22,430
流動負債	(29,428)	(42,729)	(8,040)	(54,151)
非流動負債	(2,253)	(2,546)	(580)	(3,857)
資產淨值	39,206	33,222	10,778	36,211
非控股權益賬面值	15,682	16,279	4,311	14,484
	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
收益	143,367	168,486	46,277	184,179
開支總額	(138,828)	(162,229)	(42,505)	(171,469)
年內溢利	4,539	6,257	3,772	12,710
年內其他全面收益	—	—	—	—
年內全面收益總額	4,539	6,257	3,772	12,710
非控股權益應佔溢利	1,816	3,066	1,509	5,084
非控股權益應佔全面收益總額	1,816	3,066	1,509	5,084
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	3,756	2,974	(2,786)	16,030
投資活動所用現金流量淨額	(381)	(1,002)	(274)	(629)
融資活動所用現金流量淨額	(192)	—	(2)	(160)
現金及現金等值項目增加/減少淨額	3,183	1,972	(3,062)	15,241

綜合財務報表附註

18. 主要附屬公司詳情(續)

	嘉興大樹集團 於2020年12月31日 人民幣千元	江蘇恒源集團 於2020年12月31日 人民幣千元	寧波朗通 於2020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%	49%	40%
流動資產	56,762	34,391	11,416
非流動資產	15,388	31,716	3,250
流動負債	(30,681)	(36,271)	(6,983)
非流動負債	(2,623)	(2,871)	(677)
資產淨值	38,846	26,965	7,006
非控股權益賬面值	15,538	12,313	2,802
	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元	2020年7月1日 至2020年12月31日 人民幣千元
收益	135,951	107,830	21,523
開支總額	(127,854)	(102,457)	(18,886)
年/期內溢利	8,097	5,373	2,637
年/期內其他全面收益	-	-	-
年/期內全面收益總額	8,097	5,373	2,637
非控股權益應佔溢利	3,239	2,633	1,055
非控股權益應佔全面收益總額	3,239	2,633	1,055
經營活動所得現金流量淨額	2,563	1,733	2,745
投資活動所用現金流量淨額	(323)	(684)	(21)
融資活動所用現金流量淨額	(71)	(746)	-
現金及現金等值項目增加/減少淨額	2,169	303	2,724

綜合財務報表附註

19. 使用權資產

	業主自用 租賃資產 人民幣千元	提供物業管理 服務租賃資產 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	4,242	—	4,242
增添	7,845	—	7,845
視作出售附屬公司(附註33)	(1,780)	—	(1,780)
折舊	(4,369)	—	(4,369)
於2020年12月31日及2021年1月1日	5,938	—	5,938
增添	16,853	200,000	216,853
收購附屬公司(附註32(b))	1,145	—	1,145
折舊	(6,630)	—	(6,630)
於2021年12月31日的賬面淨值	17,306	200,000	217,306

附註：根據本集團一家附屬公司與多名獨立第三方於截至2021年12月31日止年度內訂立的若干租賃協議，本集團獲授權利自2022年1月1日起計15年內使用若干中國非住宅物業，包括但不限於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金收入。租賃協議為不可註銷，本集團已支付總代價人民幣200,000,000元，並無進一步責任就使用租賃資產支付款項。該等使用權資產按成本扣除減值虧損(如有)列賬。由於截至2021年12月31日租期尚未開始，故此本年度並無計提折舊。

綜合財務報表附註

20. 金融資產

	按公平值經 損益入賬的 金融資產 人民幣千元	按公平值經 其他全面收益 入賬的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日			
非流動			
非上市股本投資(附註(a))	—	15,000	15,000
其他金融資產(附註(c))	328,946	—	328,946
於2021年12月31日的金融資產總額			343,946
於2020年12月31日			
流動			
境外上市債務證券(附註(b))	216,531	—	216,531
於2020年12月31日的金融資產總額			216,531

附註：

- (a) 該金額指投資於中國成立的非上市實體的股本股份投資，該實體主要從事提供汽車行業的網上保險服務。誠如附註4.3所述，非上市股本投資的公平值計量分類為第3級公平值層級。
- (b) 上市債務證券的公平值計量分類為第1級公平值層級，乃參照相同資產活躍市場中各自證券的報價而釐定。
- (c) 本年內，本集團一家附屬公司與本公司母公司持有5%股份的獨立第三方訂立合約安排，本集團已就獨家權利支付按金人民幣382,495,000元(「按金」)以銷售位於中國的若干非住宅物業(「物業」)，為期五年。根據相關合約安排，附屬公司有權分佔售價超過與合約安排的交易對手協定的最低價格的部分的70%。附屬公司於物業售出前亦有權收取物業的租金收入。董事認為，上述獨家權利下的業務(即提供銷售服務)構成本集團一般業務一部分。

誠如相關合約安排所詳述，如有任何不足額本集團年內支付的按金可予以退還。

由於合約安排賦予本集團收取上述可變現金的合約權利，該資產被視為按公平值經損益入賬的金融資產。本年度已確認公平值虧損人民幣53,549,000元。如附註4.3所述，公平值計量分類為第3級公平值等級。

綜合財務報表附註

21. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	270,319	170,366
— 關連人士(附註24)	621,189	251,855
	891,508	422,221
減：應收貿易賬款虧損撥備(附註4.1)	(152,987)	(20,806)
	738,521	401,415
其他應收款項		
其他按金	26,515	24,605
預付款項	16,052	2,969
給予第三方貸款(附註(c))	—	15,941
代表員工付款	12,431	8,577
按包幹制代表住戶付款	16,356	14,139
終止收購交易的其他應收款項(附註10)	10,000	—
其他	2,746	90
減：其他應收款項虧損撥備(附註4.1)	(7,751)	(6,077)
	76,349	60,244
減：非流動部分的其他應收款項	(14,839)	(1,626)
	61,510	58,618

附註：

- (a) 於2021年12月31日，本集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值(2020年：全部均以人民幣計值，下文附註(c)披露的給予第三方貸款除外)。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0日至90日。
- (c) 於2020年12月31日，給予第三方貸款為無抵押，並按年利率12厘計息，還款日期從2020年6月26日延長至2021年6月26日。該筆貸款已於截至2021年12月31日止年度償還。

綜合財務報表附註

21. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
180日內	644,208	341,615
181至365日	171,038	34,519
1至2年	55,364	25,459
2至3年	12,711	10,267
3年以上	8,187	10,361
	891,508	422,221

22. 代表住戶付款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
代表住戶付款	58,502	42,844
減：代表住戶付款減值準備(附註4.1)	(5,510)	(5,825)
	52,992	37,019

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2021年及2020年12月31日，代表住戶付款乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

23. 合約資產／負債

	2021年 人民幣千元	2020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	124,855	95,270
減：合約資產虧損準備	(11,921)	—
	112,934	95,270
合約負債		
與智能解決方案服務有關的合約負債	(29,612)	(12,910)
與物業管理服務有關的合約負債	(137,360)	(76,198)
	(166,972)	(89,108)

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。合約負債主要與尚未提供相關服務而預收客戶代價有關。代價一般在履約前收到。有關資產及負債因本集團業務增長而增加。

計入關連人士的合約資產及合約負債分別為人民幣73,254,000元(2020年：人民幣60,886,000元)及人民幣20,135,000元(2020年：人民幣6,653,000元)。

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收益	69,199	54,958

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

24. 應收關連人士款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
— 貿易性質	500,459	143,664
— 非貿易性質	777	445
	501,236	144,109
應收同系附屬公司合營企業款項		
— 貿易性質	115,768	101,415
— 非貿易性質	307	375
	116,075	101,790
應收最終控股公司的聯營公司款項		
— 貿易性質	4,962	6,776
— 非貿易性質	4	—
	4,966	6,776
減：貿易性質結餘的準備虧損	622,277 (124,447)	252,675 —
	497,830	252,675

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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
180日內	465,687	230,744
181至365日	130,485	15,009
1至2年	23,562	4,844
2至3年	1,455	1,258
	621,189	251,855

於2021年及2020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最終控股公司的聯營公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

於2021年及2020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. 應收關連人士款項(續)

本集團給予關連公司的信貸限額乃基於對彼等的財務可行性及業內聲譽(包括過往付款記錄)進行的評估。

本集團已應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法計提貿易性質結餘的預期信貸虧損。

25. 受限制現金及現金及現金等值項目

現金及在銀行和其他金融機構的結餘以下列貨幣計值：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計值－以人民幣	270,593	772,118
計值－以港元	8,571	163,096
計值－以美元	79,348	85,108
	358,512	1,020,322
減：受限制現金(附註)	(517)	(1,515)
現金及現金等值項目	357,995	1,018,807

附註：於2021年12月31日，受限制現金主要指代表住戶持有的維護基金人民幣395,000元(2020年：人民幣549,000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122,000元(2020年：人民幣966,000元)。

計入本集團的現金及在銀行和其他金融機構的結餘的以人民幣計值的銀行結餘為人民幣270,593,000元(2020年：人民幣772,118,000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

26. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	236,635	192,648
— 關連人士(附註27)	11,185	22,669
	247,820	215,317
其他應付款項		
收購附屬公司應付代價	45,536	22,398
應計員工成本	106,861	112,632
其他應付稅項	5,754	2,987
已收按金	76,555	54,011
代表住戶收款	134,137	66,655
其他應付款項及應計費用	20,920	40,935
	389,763	299,618
減：非流動部分		
其他應付款項	(4,781)	(6,544)
收購附屬公司應付代價	(26,941)	(13,224)
	(31,722)	(19,768)
流動部分	358,041	279,850

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2021年及2020年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90日內	178,472	172,197
91至180日	39,766	20,088
181至270日	17,511	7,593
271至365日	7,742	4,273
超過365日	4,329	11,166
	247,820	215,317

綜合財務報表附註

27. 應付關連人士款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關連人士款項		
— 貿易性質	11,185	22,669
— 非貿易性質	6,939	1,664
	18,124	24,333

下表載列於報告日期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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90日內	6,879	7,302
91至180日	3,494	3,190
181至270日	252	3,040
271至365日	299	2,720
超過365日	261	6,417
	11,185	22,669

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

28. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	6,827	3,498
第二至五年到期	13,392	2,879
租賃負債的未來融資費用	20,219 (1,700)	6,377 (336)
租賃負債的現值	18,519	6,041

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
最低租金的現值：		
一年內到期	6,089	3,273
第二至五年到期	12,430	2,768
減：		
於一年內到期的部分(列於流動負債內)	(6,089)	(3,273)
於一年後到期的部分(列於非流動負債內)	12,430	2,768

租賃活動詳情

於截至2021年12月31日止年度，本集團訂立額外18份(2020年：23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2021年12月31日止年度，租約的現金流出總額為人民幣59,531,000元(2020年：人民幣52,849,000元)。

綜合財務報表附註

29. 遞延稅項資產／負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
年初結餘	8,177	5,298
於損益計入(附註11)	48,997	2,746
收購附屬公司(附註32)	755	133
年終結餘	57,929	8,177
遞延稅項負債：		
年初結餘	(10,107)	(11,378)
於損益計入(附註11)	1,371	735
收購附屬公司(附註32)	(4,500)	(725)
視作出售附屬公司(附註33)	—	1,261
年終結餘	(13,236)	(10,107)

遞延稅項資產及負債應佔部分如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產		
虧損準備撥備	44,542	8,177
其他金融資產公平值變動	13,387	—
遞延稅項資產總額	57,929	8,177
負債		
無形資產賬面值超過稅基的數額	(9,236)	(6,107)
未分派溢利的預扣稅	(4,000)	(4,000)
稅項負債淨值	(13,236)	(10,107)

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。

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1,655,000元(2020年：人民幣1,119,000元)。此等稅項虧損將於2022年至2026年間屆滿。

綜合財務報表附註

30. 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2020年1月1日、2020年12月31日、2021年1月1日及2021年12月31日	500,000,000	4,400
已發行及繳足：		
於2020年1月1日	140,000,000	1,232
發行股份(附註(i))	14,000,000	128
於2020年12月31日及2021年1月1日	154,000,000	1,360
根據購股權計劃發行股份(附註(ii))	110,000	1
於2021年12月31日	154,110,000	1,361

附註：

- (i) 於2020年6月9日，本公司與葉昌投資有限公司(本公司直接控股公司)及配售代理簽訂配售及認購協議(「協議」)。根據協議，配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份32.55港元的配售價配售14,000,000股現有股份；葉昌投資有限公司有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售股份相同數目的新股份。於2020年6月23日，本公司按每股股份32.55港元的認購價發行14,000,000股股份，籌集所得款項淨額約451,542,000港元(相當於約人民幣412,161,000元)。
- (ii) 於截至2021年12月31日止年度，購股權已獲行使以認購本公司110,000股普通股，代價約為人民幣1,437,000元，當中約人民幣1,000元已入賬為股本，約人民幣2,062,000元入賬為股份溢價賬。行使購股權導致購股權儲備人民幣626,000元轉移至股份溢價賬。

31. 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2020年1月1日	15.7	11,450,000
年內沒收	15.7	(850,000)
於2020年12月31日及於2021年1月1日	15.7	10,600,000
年內行使	15.7	(110,000)
年內沒收	15.7	(440,000)
於2021年12月31日	15.7	10,050,000

於2019年7月19日，本公司向本公司董事及本公司及其附屬公司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0.01港元股份的購股權。緊接授出日期前股份的收市價為15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向本公司董事授出的2,750,000份購股權在二項式模式下的公平值分別為62,564,000港元及22,241,000港元。

綜合財務報表附註

31. 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19日 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2021年12月31日止年度，合共人民幣13,414,000元僱員補償開支已於損益確認(2020年：人民幣25,174,000元)，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2021年12月31日，4,020,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(2020年：2,120,000份)。

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12月31日未行使購股權數目	
		2021年	2020年
2020年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,010,000	2,120,000
2021年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,010,000	2,120,000
2022年7月19日至2029年7月18日	15.70	2,010,000	2,120,000
2023年7月19日至2029年7月18日	15.70	4,020,000	4,240,000
		10,050,000	10,600,000

31. 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、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：

	2021年		2020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1月1日	3.45	4,200,000	2.98	6,062,000
年內行使	—	—	2.00	(1,568,000)
轉至佳兆業控股	—	—	1.50	(294,000)
完成供股發行的影響	—	136,193	—	—
	3.35	4,336,193	3.45	4,200,000

綜合財務報表附註

31. 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。

於2021年12月31日，4,336,193份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(2020年：2,600,000份)。

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	
		2021年	2020年
2015年6月6日至2022年6月5日	1.45*/1.500	53,686*	52,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.45*/1.500	152,798*	148,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	825,942*	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	825,942*	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	825,942*	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.44*/3.550	1,651,883*	1,600,000
		4,336,193	4,200,000

本集團於截至2021年12月31日止年度確認購股權開支人民幣343,000元(2020年：人民幣852,000元)。

* 購股權數目及行使價於最終控股公司於2021年5月7日完成供股後予以調整。

32. 收購附屬公司

(a) 收購寧波朗通

於2020年6月30日，本集團收購寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)60%股權，總代價為人民幣27,000,000元。寧波朗通主要從事向工業園及商業物業提供物業管理服務。

商譽人民幣24,378,000元乃產生自寧波朗通的預期未來發展及市場覆蓋率的優化。由於該等利益不符合可識別無形資產的確認標準，因此並無從商譽獨立確認。預計因收購所產生的商譽均不可扣稅。

下表概述於收購日期就寧波朗通的已付代價，以及資產及負債的公平值。

	2020年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	6,528
物業、廠房及設備	398
遞延稅項資產	133
無形資產	2,900
現金及銀行結餘	525
應付貿易賬款及其他應付款項	(4,749)
遞延稅項負債	(725)
應付所得稅	(640)
按公平值計量的可識別總資產淨值	4,370
減：非控股權益	(1,748)
所收購可識別資產淨值	2,622
商譽	24,378
購買代價總額	27,000
所轉讓代價	27,000
應付代價	(12,150)
以現金結算之購買代價	14,850
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(525)
收購附屬公司之現金流出	14,325

附註：

- (i) 寧波朗通於2020年7月1日至2020年12月31日期間為本集團貢獻收益人民幣21,523,000元及純利人民幣2,637,000元。倘收購於2020年1月1日發生，本集團年內綜合收益及綜合溢利將分別為人民幣1,746,501,000元及人民幣230,729,000元。
- (ii) 本集團已確認與收購寧波朗通有關的客戶關係的無形資產人民幣2,900,000元。
- (iii) 應付代價人民幣12,150,000元可能因應寧波朗通於2020年至2023年的若干表現目標向下調整。本公司董事認為，不能達成該等表現目標的可能性不大。因此，應付或然代價的公平值被認為不大。截至2021年及2020年12月31日止年度，寧波朗通的表現目標已經達成，而截至2021年12月31日止年度已繳付應付代價合共人民幣4,050,000元。

綜合財務報表附註

32. 收購附屬公司(續)

(b) 收購浙江瑞源

於2020年12月27日，本集團與獨立第三方就收購浙江瑞源物業管理有限公司(「浙江瑞源」)60%股權訂立買賣協議，其主要業務乃為住宅物業、商業物業及其他非住宅物業提供物業管理服務。收購事項已於2021年1月1日完成。

商譽人民幣93,606,000元乃產生自浙江瑞源的預期未來發展及市場覆蓋率的優化。由於該等利益不符合可識別無形資產的確認標準，因此並無從商譽獨立確認。預計因收購所產生的商譽均不可扣稅。

於2021年1月透過執行買賣協議，所有策略性財務及經營決策須經董事會簡單多數決定批准，其中兩名董事及一名董事分別由本集團及其他股東提名。由於本集團已取得管治實體相關活動的投票權的有效控制，故浙江瑞源被視作本集團的附屬公司。

收購事項旨在擴大本集團現有運營規模及本集團的市場份額，並已按收購法列賬作收購業務。

於收購日期所收購資產及負債的公平值如下：

	2021年 人民幣千元
物業、廠房及設備	6,708
無形資產	18,000
使用權資產	1,145
遞延稅項資產	755
應收貿易賬款	27,905
其他應收款項	24,904
現金及銀行結餘	16,771
應付貿易賬款	(5,447)
其他應付款項	(42,834)
合約負債	(16,475)
租賃負債	(1,315)
遞延稅項負債	(4,500)
應付所得稅	(2,117)
按公平值計量的可識別總資產淨值	23,500
減：非控股權益	(9,400)
所收購可識別資產淨值	14,100
商譽	93,606
購買代價總額	107,706
轉讓的代價	107,706
應付代價	(53,853)
以現金結付的購買代價	53,853
收購的附屬公司的現金及銀行結餘	(16,771)
收購附屬公司現金流出	37,082

32. 收購附屬公司(續)

(b) 收購浙江瑞源(續)

附註：

- (i) 浙江瑞源於2021年1月1日至2021年12月31日期間為本集團貢獻收益人民幣184,179,000元及純利人民幣12,710,000元。
- (ii) 本集團已確認與收購浙江瑞源有關的客戶關係的無形資產人民幣18,000,000元。
- (iii) 應付代價人民幣53,853,000元可能因應浙江瑞源於2020年至2023年的若干表現目標向下調整。本公司董事認為，不能達成該等表現目標的可能性不大。因此，應付或然代價的公平值調整被認為不大。截至2021年及2020年12月31日止年度，浙江瑞源的表現目標已經達成，而截至2021年12月31日止年度已繳付應付代價合共人民幣21,541,000元。

綜合財務報表附註

33. 視作出售附屬公司

視作出售深圳佳兆業科技集團有限公司

截至2020年12月31日止年度，本集團與深圳市春榆信息諮詢有限公司(「春榆信息」，佳兆業控股的全資附屬公司)就向深圳佳兆業科技集團有限公司(前稱「深圳市齊家互聯網科技有限公司」)(「佳兆業科技」)注資訂立注資協議。注資後，本集團持有的佳兆業科技股權將由92.26%攤薄至45.20%。佳兆業科技主要從事提供軟件開發服務。待視作出售完成後，佳兆業科技將不再為本集團附屬公司，而根據權益法作為本集團的聯營公司入賬。於失去控制權之日於佳兆業科技的保留權益的公平值被視為初始確認於聯營公司之投資的成本。

下表概述佳兆業科技於本年度出售的資產淨值及其財務影響如下：

	2020年 人民幣千元
出售資產淨值：	
應收賬款、按金及其他應收款項	7,671
物業、廠房及設備	232
使用權資產	1,780
無形資產	5,045
現金及銀行結餘	510
商譽	5,534
應付貿易賬款及其他應付款項	(15,605)
租賃負債	(1,780)
遞延稅項負債	(1,261)
	2,126
非控股權益	264
出售資產淨值	2,390
視作出售之收益	1,192
45.20%保留權益的公平值	3,582
視作出售之現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	510

附註：公平值由管理層參考相關資產的估值報告釐定。本集團持有的剩餘權益以本集團失去對佳兆業科技控制權之日的公平值計量。

綜合財務報表附註

34. 本公司財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的權益		588,450	520,196
流動資產			
其他金融資產		—	122,415
其他應收款項		—	12,106
應收股息		120,000	120,000
現金及現金等值項目		31,073	121,431
		151,073	375,952
流動負債			
其他應付款項		6,124	3,839
		6,124	3,839
流動資產淨值		144,949	372,113
資產總值減流動負債		733,399	892,309
資產淨值		733,399	892,309
權益			
股本	30	1,361	1,360
儲備(附註)		732,038	890,949
權益總額		733,399	892,309

已由董事會於2022年6月23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

34. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備變動如下：

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	271,743	14,650	314,493	600,886
發行新股份	412,033	—	—	412,033
年度虧損及全面開支總額	—	—	(73,999)	(73,999)
確認以股權結算股份支付的交易(附註31(a))	—	25,174	—	25,174
已宣派股息	(73,145)	—	—	(73,145)
於2020年12月31日及2021年1月1日	610,631	39,824	240,494	890,949
根據購股權計劃發行股份	2,062	(626)	—	1,436
年度虧損及全面開支總額	—	—	(85,279)	(85,279)
確認以股權結算股份支付的交易(附註31(a))	—	13,414	—	13,414
已宣派股息	(88,482)	—	—	(88,482)
於2021年12月31日	524,211	52,612	155,215	732,038

綜合財務報表附註

35. 綜合現金流量表附註

自融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	應付關連 人士款項 人民幣千元
於2020年1月1日	4,242	—	1,277
融資現金流量變動：			
應收關連人士款項	—	—	387
已付股息	—	(75,893)	—
已付利息	(393)	—	—
償還租賃負債	(4,266)	—	—
融資現金流量變動總額	(417)	(75,893)	1,664
其他變動：			
視作出售附屬公司(附註33)	(1,780)	—	—
應付股息增加	—	75,893	—
租賃負債增加(附註38)	7,845	—	—
融資成本(附註9)	393	—	—
於2020年12月31日及2021年1月1日	6,041	—	1,664
融資現金流量變動：			
應收關連人士款項	—	—	5,275
已付股息	—	(90,153)	—
已付利息	(813)	—	—
償還租賃負債	(5,690)	—	—
融資現金流量變動總額	(462)	(90,153)	6,939
其他變動：			
收購附屬公司(附註32(b))	1,315	—	—
已宣派股息	—	90,153	—
租賃負債增加(附註38)	16,853	—	—
融資成本(附註9)	813	—	—
於2021年12月31日	18,519	—	6,939

綜合財務報表附註

36. 承擔

(a) 租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
不超過一年	2,959	6,375
第二至五年	—	167
	2,959	6,542

於2021年12月31日，本集團租用的員工宿舍及辦公室的租約為期一至十二個月(2020年：一至十二個月)。

於2021年12月31日，本集團已承諾租用員工宿舍及辦公室(租賃尚未開始)。該等租賃的未來現金流出總額為人民幣1,705,000元(2020年：人民幣442,000元)，已計入上表。

本集團為出租人

於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
不超過一年	3,319	1,727
第二至五年	10,944	—
	14,263	1,727

租約初步為期一至五年，並於屆滿日期或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

(b) 收購附屬公司的承擔

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 收購附屬公司	—	107,706

綜合財務報表附註

37. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，本集團與關連人士進行的交易如下：

(a) 主要管理層薪酬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
董事袍金	753	739
薪金及其他短期僱員福利	4,684	6,139
酌情花紅	—	1,543
退休計劃供款	582	818
以股權結算股份支付的開支	5,651	10,447
	11,670	19,686

(b) 與關連人士的交易

	附註	2021年 人民幣千元	2020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)、(ii)	83,791	76,183
同系附屬公司的合營企業	(i)、(ii)	1,242	15,972
提供交付前及顧問服務			
本集團的同系附屬公司	(i)、(ii)	763,713	330,694
同系附屬公司的合營企業	(i)、(ii)	251,668	195,793
最終控股公司的聯營公司	(i)、(ii)	11,378	16,533
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)、(ii)、(iv)	88,475	68,908
同系附屬公司的合營企業	(i)、(ii)	9,179	44,937
最終控股公司的聯營公司	(i)、(ii)	85	228
租賃開支			
本集團的同系附屬公司	(i)、(ii)	39,972	39,025
同系附屬公司的合營企業	(i)、(ii)	2,044	2,462
員工福利開支			
本集團的同系附屬公司	(iii)	101	908
同系附屬公司的合營企業	(iii)	7	25

附註：

- (i) 物業管理服務收入、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以不遜於本集團向其他第三方所收取的及訂約的價格及條款收取。

綜合財務報表附註

37. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士的交易 (續)

附註：(續)

- (ii) 除有關提供社區增值服務的關連人士交易達人民幣1,903,000元(2020年：人民幣1,765,000元)(獲豁免披露)外，其他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／或獨立非執行董事或股東批准(倘適用)規定。
- (iii) 該等關連人士交易構成上市規則14A章所界定的關連交易或持續關連交易。然而，該等交易獲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／或獨立非執行董事或股東批准規定，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。
- (iv) 誠如附註33所披露，佳兆業科技於注資後不再為本集團附屬公司，其交易將不再合併入賬至本集團綜合財務報表。截至2020年12月31日止年度的關連人士交易金額中包括佳兆業科技提供社區增值服務人民幣3,203,000元，於注資後，該交易並不構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

38. 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2021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16,853,000元(2020年：人民幣7,845,000元)，已於租賃開始日期確認。

39. 報告日期後事項

除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。

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				
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	669,159	895,768	1,261,909	1,730,149	2,666,440
直接經營開支	(464,873)	(618,730)	(883,498)	(1,202,510)	(1,877,541)
毛利	204,286	277,038	378,411	527,639	788,899
其他(虧損)及收益淨額	3,648	(3,645)	590	(7,323)	4,890
銷售及市場推廣開支	(4,763)	(5,160)	(9,172)	(8,595)	(13,243)
行政開支	(102,309)	(152,188)	(155,850)	(185,293)	(245,359)
金融資產及合約資產虧損準備撥備	(2,395)	(4,235)	(4,831)	(10,986)	(142,441)
經營溢利	98,467	111,810	209,148	315,442	392,746
於聯營公司之投資減值虧損	(597)	–	–	–	–
應佔聯營公司業績	(1,949)	–	–	675	18,846
按公平值經損益入賬的金融資產					
公平值變動	–	–	(2,089)	(7,150)	(53,549)
視作出售附屬公司收益	–	–	–	1,192	–
出售按公平值經損益入賬					
金融資產(虧損)/收益	–	–	–	1,202	(159,301)
終止收購交易的虧損	–	–	–	–	(63,920)
融資收入/(開支)淨額	196	(1,175)	3,235	1,223	228
除所得稅前溢利	96,117	110,635	210,294	312,584	135,050
所得稅開支	(24,676)	(57,125)	(43,225)	(83,059)	(66,929)
年內溢利及全面收益總額	71,441	53,510	167,069	229,525	68,121
以下人士應佔溢利及全面收益總額：					
本公司擁有人	71,441	54,056	163,898	221,951	56,806
非控股權益	–	(546)	3,171	7,574	11,315
	71,441	53,510	167,069	229,525	68,121
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)					
基本	0.69	0.50	1.17	1.51	0.37
攤薄	0.69	0.50	1.17	1.48	0.36

五年財務概要

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				2021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	2020年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	23,522	23,319	140,717	145,237	894,724
流動資產	1,168,052	1,030,942	1,152,867	1,829,995	1,325,557
資產總額	1,191,574	1,054,261	1,293,584	1,975,232	2,220,281
權益及負債					
權益總額	305,461	506,170	688,848	1,283,168	1,286,930
非流動負債	7,912	25,126	25,890	32,643	57,388
流動負債	878,201	522,965	578,846	659,421	875,963
負債總額	886,113	548,091	604,736	692,064	933,351
權益及負債總額	1,191,574	1,054,261	1,293,584	1,975,232	2,220,281



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