

佳兆業物業集團有限公司

KAISA PROPERTY 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

2018

ANNUAL REPORT
年報

About Us 企業介紹

As of 31 December 2018, the Group has entered 38 cities across the country with a total number of 132 projects under management and 26.9 million square meters of property management areas. The Group provides property management services, focusing on mid- to high-end residential properties and non-residential properties including commercial properties, office buildings, arenas and stadiums, government buildings, public facilities and industrial park for more than 160,000 property units across the country. The Group consists of 15 subsidiaries with more than 5,000 employees. The existing business covers property management service, pre-delivery and consultancy service, community value-added service and intelligent solution service.

As a level one enterprise in national property services, the Group has passed ISO9001 quality management system certification and has won the title of Top One Hundred Enterprises in China's Property Service for many years. Its brand value is RMB2.8 billion, and its subsidiary was ranked the 12th among 2018 Top 100 Property Management Companies of China and 6th among 2017 Top 50 Shenzhen Property Service Enterprises for Comprehensive Strength in 2018, which showcase the trust from all walks of life towards Kaisa Property.

截至2018年12月31日，本集團進駐全國38個城市，總在管項目132個，總在管建築面積達26.9百萬平方米。本集團專注於為中高端住宅社區及非住宅物業提供物業管理服務，包括商業物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園，為全國逾16萬個物業單位提供服務；下轄15家附屬公司，員工5,000多人，現有業務涉及物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務、智能解決方案服務。

作為具備國家物業服務一級資質企業，本集團已通過ISO9001質量管理體系認證，連續多年榮獲中國物業服務百強企業稱號，品牌估值人民幣28億元，其附屬公司於2018年獲評2018年物業服務企業綜合實力測評Top 100第12名及2017年度深圳市物業服務企業綜合實力五十強第6名，凝聚着社會各界對佳兆業物業品牌的充分信賴。



目錄

公司資料	2
歷程	4
榮譽及獎項	5
主席報告書	6
管理層討論及分析	10
董事及高級管理人員	22
環境、社會及管治報告	24
企業管治報告	40
董事會報告	52
獨立核數師報告	62
綜合損益及其他全面收益表	68
綜合財務狀況表	69
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	74
四年財務概要	137

公司資料

執行董事

廖傳強先生(主席)

郭麗女士

翁昊先生(於2019年2月21日獲委任)

吳建新先生(於2019年2月21日獲委任)

獨立非執行董事

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

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

李龍標先生(於2019年3月12日辭任)

余國良先生(於2019年3月12日獲委任)

公司秘書

李龍標先生(於2019年3月12日辭任)

余國良先生(於2019年3月12日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

中國總部

中國

深圳市

福田區

南園路66號

佳兆業中心A座507室

香港主要營業地點

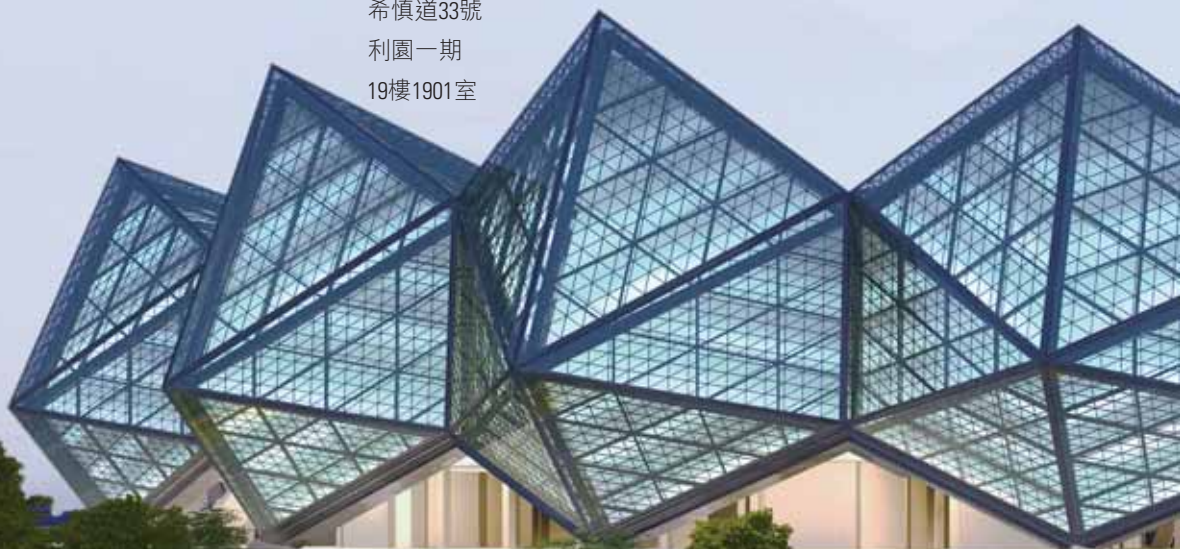
香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

19樓1901室



公司資料

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港證券登記處

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

主要往來銀行

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

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

核數師

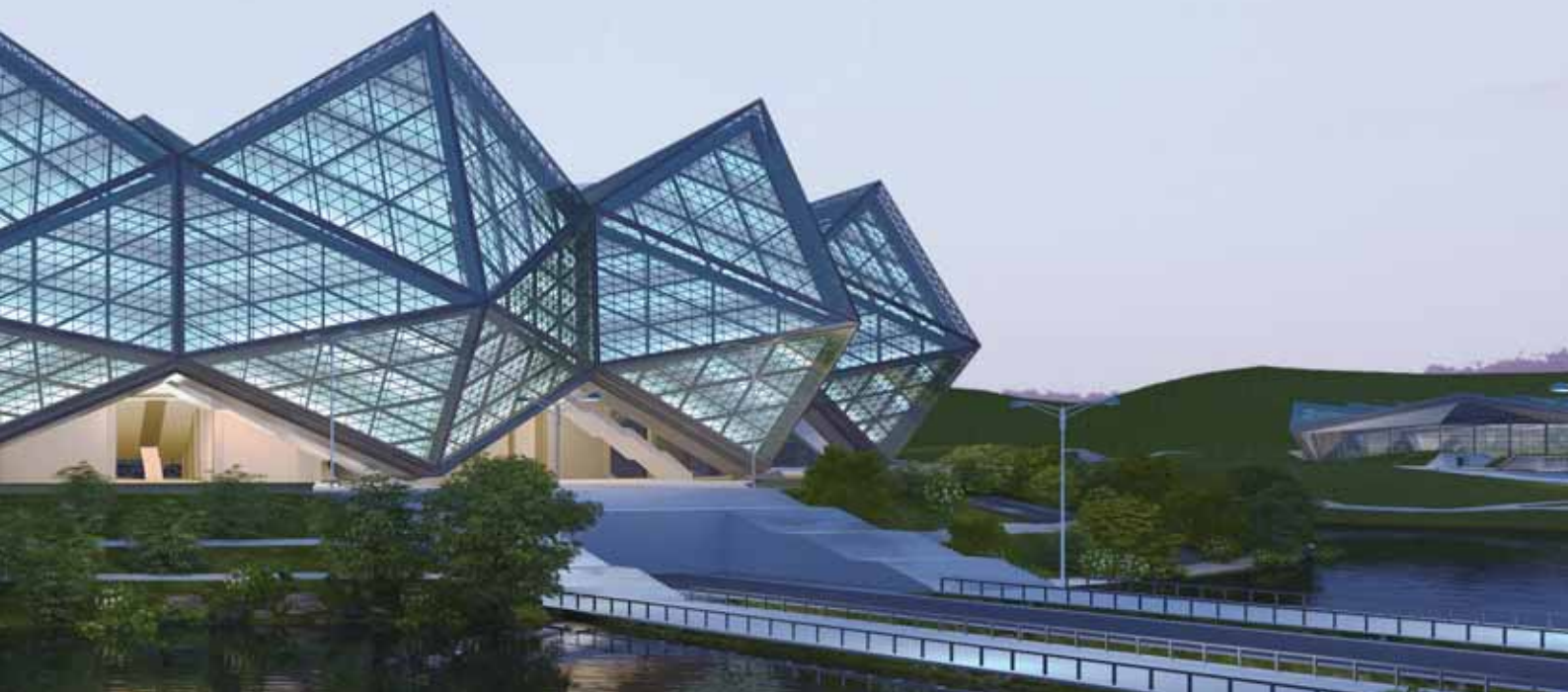
致同(香港)會計師事務所有限公司

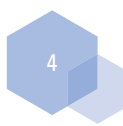
股份代號

2168.HK

公司網站

<http://www.jzywy.com>





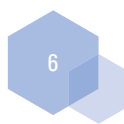
歷程

1. 1月，佳兆業物業管理(深圳)有限公司(「佳兆業物業(深圳)」)成為中國銀行青島分行合格供應商，並簽訂市南支行辦公樓和四個營業點服務協議，實現金融系統業態零突破，為後續金融系統後勤服務拓展奠定基礎
2. 3月24日，推出「K生活」和「K服務」移動應用程序，以提供一站式服務，為客戶提供更切合所需的綜合解決方案服務
3. 4月24日，佳兆業物業(深圳)成功簽約博羅縣農業科技示範場項目，實現產業園服務項目的新突破
4. 6月8日，已就管理遵義市中央公園城智能化項目簽訂協議，深圳市佳科智能工程有限公司(「佳科智能」)成功佈局貴州市場
5. 6月11日，與奧倫達部落(由居易國際控股集團創建的品牌)成功簽約該集團旗下開發的鄭州市五雲山四個特色小鎮，既是華中區域外拓市場的重大突破，也是本公司智能解決方案服務在養生特色小鎮項目業態的重大突破
6. 6月28日，與台州高速公路房地產開發有限公司簽訂戰略合作協議，佳兆業物業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)成為該物業開發商開發項目首選的物業服務合作方，同時借助其資源逐步介入高速公路服務區綜合服務運營
7. 7月19日，佳兆業物業(深圳)於2018年獲評「2017年度深圳市物業服務企業綜合實力五十強」第6名
8. 7月24日，佳兆業物業(深圳)成功簽約北部戰區某部隊項目，實現本公司首個軍事公建類物業外拓項目的新突破
9. 10月11日，佳科智能與泰禾醫療中心簽訂智能化工程戰略合作協議，為後續承接醫院類物管服務打下基礎
10. 10月15日，中國物業百強企業佳兆業物業綜合實力躍升至全國12名
11. 12月6日，本公司成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板掛牌上市，正式登陸國際資本市場

榮譽及獎項

本集團於2018年度獲得的主要榮譽及獎項如下：

	<p>2018 中國物業服務百強企業第12名 ● 中國物業管理協會</p>		<p>2018 2017城建榜「年度金牌物業獎」 ● 重慶時報</p>
	<p>2018 深圳物業服務企業綜合實力五十強第6名 ● 深圳市物業管理行業協會</p>		<p>2018 四川省AAA誠信物業服務企業 ● 四川省房地產業協會</p>
	<p>2018 業主滿意度深圳指數(抽樣單位)領先30 ● 深圳市物業管理行業協會</p>		<p>2018 惠州市物業管理示範項目 ● 惠州市物業管理協會</p>
	<p>2018 優秀組織獎 ● 深圳市物業管理行業協會</p>		<p>2018 「東莞城市綠洲花園」獲評東莞市物業管理示範住宅小區 ● 東莞市物業管理行業協會</p>
	<p>2018 廣東省守合同重信用企業 ● 深圳市市場監督管理局</p>		<p>2018 特殊貢獻優秀會員 ● 深圳市物業管理行業協會</p>
	<p>2018 物業管理行業微信公眾號影響力TOP10 ● 中國物業管理協會</p>		<p>2018 示範住宅小區 ● 重慶市國土資源和房屋管理局</p>
	<p>2018 優秀企業 ● 株洲市物業管理協會</p>		<p>2018 「長沙佳兆業雲頂梅溪湖」獲評物業管理示範住宅小區 ● 長沙市物業管理辦公室</p>



主席報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表佳兆業物業集團有限公司(「佳兆業物業」或「本公司」)，及其附屬公司(統稱「本集團」)，提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止(「本年度」)經審計綜合業績。

業績綜述

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

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

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

業務拓展

2018年本集團共簽約新項目16個，新增在管建築面積達3.1百萬平方米；此外本集團亦簽約顧問服務項目八個。與此同時，本集團於2018年6月與台州高速公路房地產開發有限公司簽署《戰略合作協議》，致力於在物業管理、資產運營等領域建立全方位戰略合作，深化資源利用及業務整合，基於高速公路服務區可觀的市場規模及前景，本集團迅速提升其服務面積與營運收益，全面提升雙品牌優勢及行業影響力，著力於江浙區域共同發展。

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

綜合智能解決方案—K生活服務平台

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

主席報告書

優化的管理系統

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

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

前景

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

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

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

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

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

致謝

本人謹代表董事會向給予我們信任和支持的股東、合作夥伴及客戶致謝，亦向辛勤付出工作的全體員工和公司管理層表示衷心感謝。我們將秉承匠心精神，堅持不斷創新，以為更多客戶提供更好的服務。

廖傳強

主席兼執行董事





管理層討論及分析

整體表現

截至2018年12月31日止年度的總收益由截至2017年12月31日止年度約人民幣669.2百萬元增加33.9%至約人民幣895.8百萬元。

截至2018年12月31日止年度的溢利約為人民幣53.5百萬元(2017年：溢利約人民幣71.4百萬元)。經調整的淨利潤(不包括上市開支及宣派特別股息而產生的遞延稅項開支)由截至2017年12月31日止年度約人民幣75.8百萬元增加39.4%至約人民幣105.7百萬元。

董事會建議派發末期股息每股18.0港仙，佔截至2018年12月31日止年度的派息比率40%。



管理層討論及分析

業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注於中高端物業，尤其是位於具有巨大經濟增長潛力的粵港澳大灣區及長三角地區的優質項目。自1999年起，本集團提供物業管理服務已近20年，在粵港澳大灣區已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團現有的四大業務綫包括物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈，形成貫通上下游的整合服務範疇。

物業管理服務

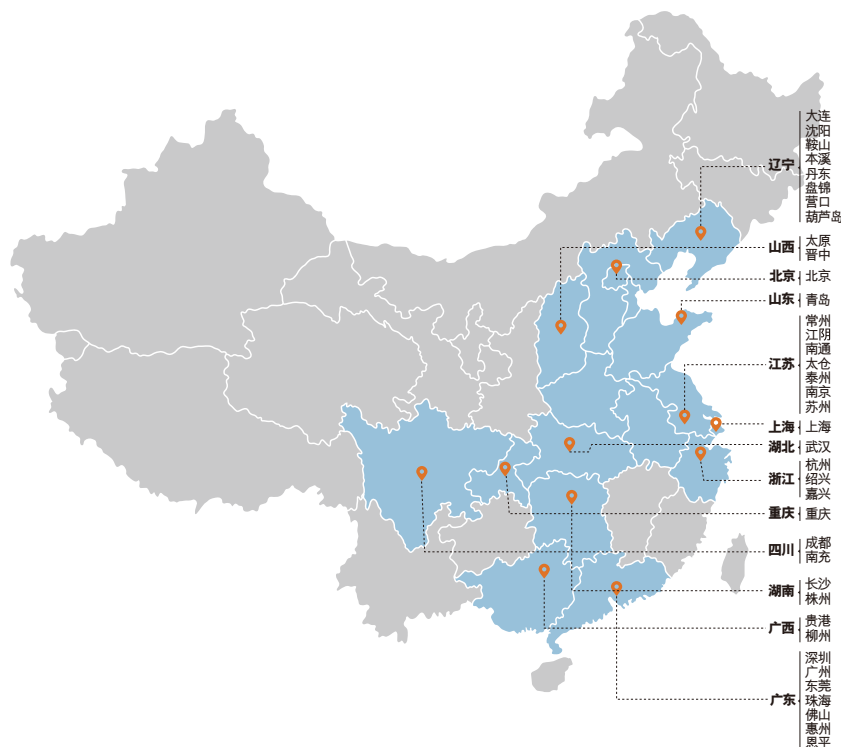
於2018年12月31日，集團物業管理服務已覆蓋中國13個省份、直轄市及自治區的38個城市，總在管建築面積達26.8百萬平方米，總物業管理數量為132個，當中包括105個住宅社區及27項非住宅物業。

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

	截至12月31日	
	2018年	2017年
合同建築面積(千平方米)	32,190	29,668
在管建築面積(千平方米)	26,869	24,008
在管物業數目	132	119

地理覆蓋範圍

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

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園等業態。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。通過這兩種高效的收費模式，本集團以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。

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

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2018年					2017年				
	收益 (千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%	項目數目	收益 (千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%	項目數目
住宅社區	203,130	54.0	23,888	88.9	105	137,316	51.2	21,603	90.0	100
非住宅物業	172,807	46.0	2,981	11.1	27	131,052	48.8	2,405	10.0	19
總計	375,937	100.0	26,869	100.0	132	268,368	100.0	24,008	100.0	119

管理層討論及分析

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

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

需特別留意的是，就酬金制而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。

所服務物業開發商的性質

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

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

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2018年					2017年				
	收益	在管 建築面積		項目數目	項目數目	收益	在管 建築面積		項目數目	項目數目
(千元)	%	(千平方米)	%			(千元)	%	(千平方米)		
由佳兆業集團開發的物業	285,865	76.0	22,595	84.1	89	220,511	82.2	20,677	86.1	85
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	90,072	24.0	4,274	15.9	43	47,857	17.8	3,331	13.9	34
總計	375,937	100.0	26,869	100.0	132	268,368	100.0	24,008	100.0	119

管理層討論及分析

交付前及顧問服務

本集團憑藉物業管理專業知識向市場提供多項交付前及顧問服務，以解決物業開發項目各階段所產生的問題。本集團在物業開發項目初期派遣駐場員工，向物業開發商就物業建築工地、預售示範單位及物業銷售場地提供秩序維護、清潔、接待訪客及維護服務；同時，亦向其他物業服務公司提供物業管理顧問服務。

於2018年，本集團來自提供交付前及顧問服務的收益約為人民幣355.6百萬元，佔本年度總收益約39.7%，較2017年的收益約人民幣295.8百萬元上升約20.2%。尤其，來自佳兆業集團的收益約為人民幣333.6百萬元，佔同年交付前及顧問服務總收益約93.8%，較2017年的收益約人民幣277.0百萬元上升約20.4%。由於市場知名度提高及本集團多年來所積累的業務影響力，本集團在交付前及顧問業務方面，所服務的來自獨立第三方的項目數量穩步提升，由2017年12月31日的22個增至2018年12月31日的33個。

服務類別

交付前服務

交付前服務包括下列類別：

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

顧問服務

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

管理層討論及分析

社區增值服務

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

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

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

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

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

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

管理層討論及分析

利用K生活移動應用程式

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

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

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

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

智能解決方案服務

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

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

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

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

下表載列於所示年度各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務	375,937	42.0	268,368	40.1	107,569	40.1
交付前及顧問服務	355,599	39.7	295,788	44.2	59,811	20.2
社區增值服務	81,672	9.1	57,749	8.6	23,923	41.4
智能解決方案服務	82,560	9.2	47,254	7.1	35,306	74.7
總計	895,768	100.0	669,159	100.0	226,609	33.9

- 物業管理服務，主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，收益由2017年約人民幣268.4百萬元增加至2018年約人民幣375.9百萬元，增幅約40.1%，該增加主要由於通過內在增長的業務拓展，令總在管建築面積增加，以及所收取的平均物業管理費率增加所致。
- 交付前及顧問服務，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，收益由2017年約人民幣295.8百萬元增加至2018年約人民幣355.6百萬元，增幅約20.2%，該增長主要由於現有客戶持續推出新物業項目，以及本集團努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。
- 社區增值服務，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃及增值服務產生的費用，收益由2017年約人民幣57.7百萬元增加至2018年約人民幣81.7百萬元，增幅約41.4%，該增長主要由於本集團在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致本集團停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金增長。
- 智能解決方案服務，其主要包括安裝及維護服務的費用，收益由2017年約人民幣47.3百萬元增加至2018年約人民幣82.6百萬元，增幅約74.7%，該增長主要受本集團持續努力拓展新客戶，因項目數目增加而增長。

服務成本

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

管理層討論及分析

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2017年約人民幣204.3百萬元增加至2018年約人民幣277.0百萬元，增幅約35.6%，各分部的毛利增幅與各分部的收益增幅相若，主要是由於本集團業務規模擴大帶來的毛利提升。本集團的整體毛利率由2017年約30.5%增加至2018年約30.9%，該漲幅由所有分部的毛利率變動共同作用導致。下表載列本集團於所示年度按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2017年		變動	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	金額	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務	124,057	33.0	85,488	31.9	38,569	45.1
–包幹制	85,090	25.3	50,859	21.8	34,231	67.3
–酬金制	38,967	100.0	34,629	100.0	4,338	12.5
交付前及顧問服務	102,578	28.8	85,063	28.8	17,515	20.6
社區增值服務	29,139	35.7	21,469	37.2	7,670	35.7
智能解決方案服務	21,264	25.8	12,266	26.0	8,998	73.4
總計	277,038	30.9	204,286	30.5	72,752	35.6

1) 物業管理服務

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

2) 交付前及顧問服務

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

3) 社區增值服務

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

4) 智能解決方案服務

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

管理層討論及分析

銷售開支

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

行政開支

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

所得稅開支

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

年度溢利及全面收益總額

本集團的年度溢利及全面收益總額由2017年約人民幣71.4百萬元減少至2018年約人民幣53.5百萬元，降幅約25.1%。主要是由於(i)上市費用約人民幣30.2百萬元；及(ii)本年計提預扣稅約人民幣22.0百萬元。

流動資金、資本結構及財務資源

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

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

於2018年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸。

商譽

於2018年12月31日，本集團錄得約人民幣5.5百萬元的商譽，乃由於於2017年12月28日收購附屬公司齊家科技所致。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就本年度計提減值撥備。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業管理費、交付前及顧問服務費及智能解決方案服務費用。於2018年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣54.4百萬元，較2017年12月31日約人民幣27.6百萬元增加約人民幣26.8百萬元，主要因為(i)總在管建築面積增加導致來自物業管理服務的應收貿易賬款增加；及(ii)工程業務擴張導致來自智能解決方案服務的應收貿易賬款增加。

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

代表住戶付款

代表住戶付款為本集團代表酬金制在管住宅社區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅社區支付的營運資金開支。於2018年12月31日，本集團的代表住戶付款約人民幣40.4百萬元，較2017年12月31日約人民幣53.3百萬元減少約人民幣12.9百萬元，主要因為(i)本集團限制對酬金制住宅社區作新的付款；及(ii)加快收回該等款項。

管理層討論及分析

應收關連人士款項

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

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。於2018年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約人民幣86.5百萬元，較2017年12月31日約人民幣61.3百萬元增加約人民幣25.2百萬元，主要原因是購買分包服務、材料及水電費因本集團業務擴充而上升所致。

其他應付款項及應計費用主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團就酬金制在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管理該等資金。於2018年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約人民幣204.8百萬元，較2017年12月31日約人民幣202.2百萬元保持穩定。主要原因為(i)隨著業務規模擴大，應計員工成本餘額增長；及(ii)本集團適時償付酬金制社區的款項，以致代表住戶收款減少。

應付同系附屬公司款項

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

其他借款

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

上市所得款項

本公司於2018年12月6日在聯交所主板上市，並發行35,000,000股新股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為262.1百萬港幣(等同人民幣約230.7百萬元)。截至2018年12月31日，上市所得款項淨額尚未動用。截至本報告日期，本公司董事(「董事」)預計該等收益將按照招股章程所載之用途使用。

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

管理層討論及分析

資產押記

於2018年12月31日，概無本集團資產作抵押。

重大收購及資產出售

於本年度，本集團並無重大收購或資產出售。

持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

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

資產負債比率

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

或然負債

於2018年12月31日，本集團並未有任何或然負債。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。於2018年12月31日，本集團持有以港幣計值的現金及銀行結餘約為人民幣202.6百萬元，因此該等款項須承受外匯風險。

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

僱員及福利政策

於2018年12月31日，本集團聘用約5,279名僱員(2017年12月31日：約4,285名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。

董事及高級管理人員

1、執行董事

廖傳強，39歲，於二零一七年十月十三日獲委任為董事，並於二零一八年十一月十二日調任為執行董事；廖先生亦為本集團主席及主要決策人，負責本集團管理及業務發展，製定及實施長期戰略，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17年管理經驗，加入本集團前，廖先生曾於二零零二年至二零一三年，在多間全國領先物業公司任職多個職位，包括武漢國投物業發展有限公司物業管理經理，深圳曆思聯行物業管理有限公司物業部經理，名流投資集團(物業開發商)物業管理部總經理助理，萬達商業管理有限公司擔任副總經理。廖先生於二零零二年六月畢業於湖北大學，取得行政管理學士學位。

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

郭麗，37歲，於二零一八年五月九日獲委任為董事，並於二零一八年十一月十二日調任為執行董事，負責監督本集團行政及人力資源、財務管理及採購業務。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11年經驗。入職佳兆業集團前，郭女士於二零零五年至二零零七年為深圳市京華恒星科技有限公司擔任客戶服務主管。郭女士於二零零五年七月取得蘭州大學計算機科學與技術學士學位，於二零一七年九月自北京大學深圳研究生院畢業，主修企業管理。

翁昊，38歲，於二零一九年二月二十一日獲委任為執行董事，並於二零一九年一月四日獲委任為佳兆業控股的執行董事，並於二零一九年一月獲委任為佳兆業集團的執行總裁。同時，翁先生亦為科創集團(佳兆業的全資附屬公司)主席，負責管理工作。翁先生於二零零三年六月加入佳兆業集團，先後擔任佳兆業集團工程管理部部門總經理助理、佳兆業地產集團南京公司總經理、佳兆業地產集團常務副總裁、總裁，佳兆業地產上海區域主席、總裁，佳兆業集團執行副總裁及佳兆業集團首席運營官等職務。翁先生於二零零三年畢業於東南大學，取得工學學士學位。

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

吳建新，40歲，於二零一九年二月二十一日獲委任為執行董事，並於二零一八年十二月獲委任為佳兆業集團副總裁，並主要負責佳兆業集團的財務、稅務及資金管理。吳先生於二零一五年八月加入佳兆業，並先後擔任資金管理部部門總經理、財務管理部部門總經理及佳兆業集團總裁助理。於加入佳兆業前，吳先生於深圳中電投資股份有限公司、華為技術有限公司及碧桂園控股有限公司工作，主要負責資金管理事宜。吳先生於二零零一年畢業於中南財經政法大學，取得經濟學學士學位。

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

董事及高級管理人員

2、獨立非執行董事

劉洪柏，46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26年審計及財務管理經驗，二零零五年至二零一四年七月為深圳衡大會計師事務所(普通合夥)合夥人，一九九三年至二零零二年擔任中國農業銀行衡陽分行經理。劉先生於一九九三年七月畢業於中國廣東嘉應學院，取得金融專業文憑，並於二零一七年一月取得國家開放大學金融學士學位。劉先生取得財政部頒發的註冊會計師證書、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，46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17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、財政部頒發的註冊會計師證書、深圳證券交易所發出的獨立董事資格證書。

陳斌，46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，並取得財政部頒發的註冊會計師證書、財政部頒發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25年財務審計、經濟諮詢經驗，於二零零八年至二零一二年為深圳市中項會計師事務所(普通合夥)副所長，二零零五年至二零零六年為第一龍浩農業策略控股有限公司獨立非執行董事，一九九八年至二零零八年為深圳市僑置實業有限公司財務總監。

3、高級管理層

謝俊鵬，37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發的助理工程師專業資格證書。

易學忠，44歲，於二零一六年九月獲委任為本集團計劃財務部總經理，負責本集團財務管理工作。易先生於二零零九年九月加入佳兆業集團，先後擔任佳兆業集團風險管理部審計經理、高級審計經理職務，主要負責佳兆業集團審計事宜。易先生自二零一三年三月起任職於本集團。易先生在財務管理方面有近20年工作經驗。在加入佳兆業集團前，易先生先後在宇龍通信深圳有限公司、華孚控股有限公司從事財務等工作。易先生一九九五年畢業於襄陽師範高等專科學校，取得大專文憑，於二零零五年十二月畢業於武漢理工大學會計學專業，取得碩士學位。

環境、社會及管治報告

報告目的及標準

本環境、社會及管治報告闡述佳兆業物業集團有限公司及其附屬公司(「佳兆業物業」、「本集團」或「我們」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治方面的表現。

本報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所編製，目的旨在識別及披露本集團有關環境、社會及管治方面的重大事宜以及關鍵職效指標，並提倡本集團全面實踐可持續發展理念及社會責任。

報告範圍及期間

本報告披露了佳兆業物業於二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日期間(「本報告期」)位於深圳之總部辦公室，以及從其物業管理業務核心分公司中揀選以下地區1)粵港澳大灣區、2)長三角地區、3)華中、4)華西與5)環渤海經濟圈中所涵蓋環境管理、社會責任及管治方面的重大事宜和關鍵績效指標。

本集團將會持續完善有關環境管理、社會責任及管治表現的數據收集及彙報系統，逐步擴大披露範圍，長遠提升報告的素質及全面性。

數據收集方法

本報告所使用的數據來自佳兆業物業位於深圳之總部辦公室與及位於粵港澳大灣區、長三角地區、華中、華西及環渤海經濟圈的物業管理業務核心分公司。本報告所涉及所有相關信息的準確性、完整性、披露和陳述均由佳兆業物業負責監管。

環境、社會及管治報告

持份者參與及溝通

佳兆業物業積極通過不同的溝通渠道，如報告、活動研討會、意見調查或其他平台與主要持份者(包括客戶、員工、投資者、政府、供應商及社區等)交流，瞭解他們所關注之事項，以實現共同進步和發展，滿足持份者的期望和要求，為社區貢獻最大的價值。與持份者交流的過程為重要性評估提供了依據，讓本集團識別及排列重要議題。

持份者	溝通目標	溝通方式／渠道
政府	<ul style="list-style-type: none"> • 滿足監管機構的合規要求 • 按時依法足額繳納稅款 • 與當地政府保持良好關係 • 促進就業支持地方發展 	<ul style="list-style-type: none"> • 公眾諮詢 • 研討會 • 報告／意見調查 • 訪問
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 服務質量 • 客戶服務及體驗 • 隱私保密 • 意見及投訴處理 	<ul style="list-style-type: none"> • 服務意見收集 • 聆聽客戶意見及處理詢問或投訴 • 溝通回訪 • 客戶滿意度調查 • 客戶溝通會議
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 投資回報 • 公司信息透明度 • 權益保障 • 提升公司價值 • 實現信息透明與高效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> • 股東大會 • 年報及中期報告 • 分析員會議 • 電郵 • 與投資者面談及進行電話會議
員工	<ul style="list-style-type: none"> • 健康及安全 • 職業發展 • 培訓機會 • 薪酬福利 • 企業文化 	<ul style="list-style-type: none"> • 持續完善培訓發展體系 • 營造具競爭力的工作環境 • 完善績效考核與薪酬福利體系 • 員工關懷及福利活動 • 員工信箱 • 公司內部聯絡網 • 意見調查
供應商與合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商選擇流程透明度 • 發展機會 • 誠信經營 • 履行合同 	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商表現審核和評價 • 增加信息共享 • 意見調查
社區	<ul style="list-style-type: none"> • 環保節能 • 公益事業 • 社區文化及服務 • 社區安全管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 舉辦／參與社會公益活動 • 實踐企業社會責任 • 積極和當地政府機構進行交流

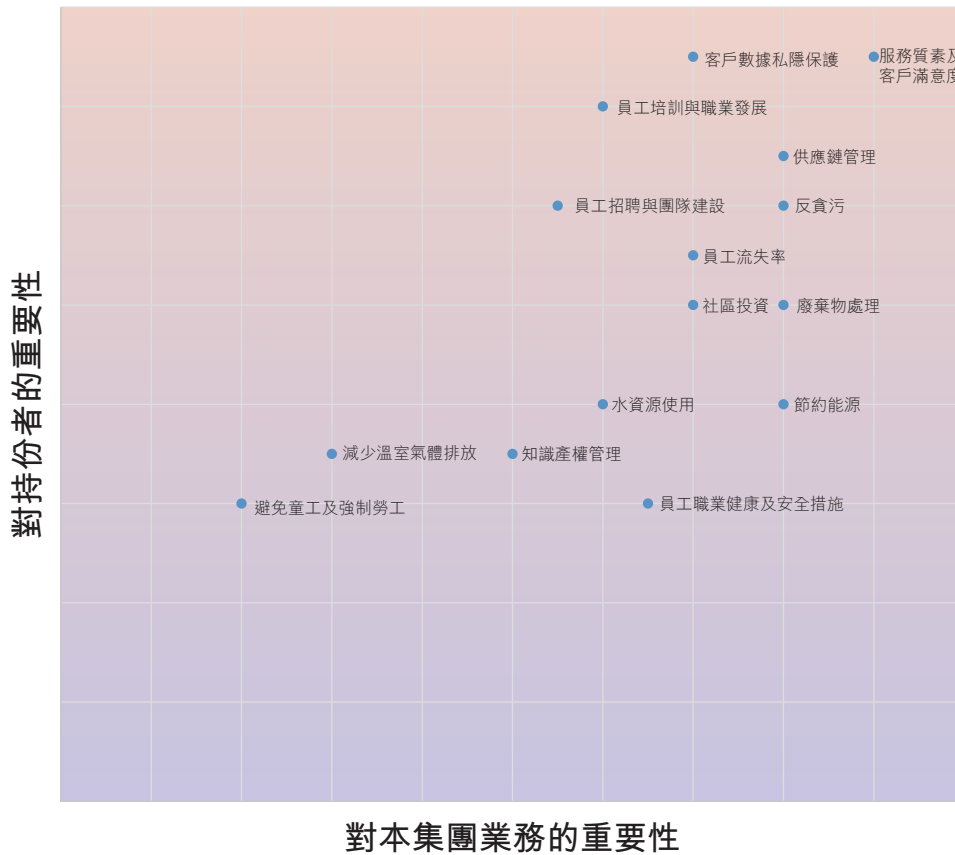
環境、社會及管治報告

重要性評估

本集團根據業務與日常運作編製可持續發展相關的議題清單，且通過重要性評估分析按優先次序進行排列，把所得的結果編製重要性矩陣。矩陣有助於識別本報告內容涵蓋的重要事項，以此作為本集團管理及披露環境、社會及管治事務依據。

重要性評估的結果以下列重要性矩陣圖呈示。於右上角的議題對持份者而言屬高度重要性。

重要性矩陣圖



於本報告期內，本集團共識別了15項可持續發展的議題，並根據上述重要性評估結果顯示服務質素及客戶滿意度、客戶數據私隱保護、員工培訓與職業發展和供應鏈管理的重要性較高。在2019年，我們會重點加強相關議題的探討，充分考慮所有持份者的意見、與他們持續溝通，認真切實地完善我們的長遠發展策略，以有效回應持份者關注的事宜。

環境、社會及管治報告

以下章節將說明這些重要議提的應對方法。

可持續發展相關事項分類	編號	議題清單
環境	1	水資源使用
	2	廢棄物處理
	3	節約能源
	4	減少溫室氣體排放
社會－僱傭及勞工常規	5	員工培訓與職業發展
	6	員工招聘與團隊建設
	7	員工流失率
	8	員工職業健康及安全措拖
	9	避免童工及強制勞工
社會－營運慣例	10	反貪污
	11	客戶數據私隱保護
	12	服務質素及客戶滿意度
	13	知識產權管理
	14	供應鏈管理
社會－社區投資	15	社區投資

環境、社會和管治關鍵事項及主營業務關鍵績效指標披露

關於環境

佳兆業物業深明每個企業的發展或會對生態環境造成影響。有鑒於此，本集團積極將環保理念融入業務項目及辦公室日常運營，實施一系列減排及減耗等環境保護措施，務求長遠實現本集團減少或消除業務對環境造成影響的方針。於本報告期內，本集團於辦公室日常營運中推動多項節能項目，包括水泵節能改造、安裝智能照明控制器、於公共區域加裝聲控開關，並計劃逐步改用節能燈等環保設備。於本報告期內本集團並無發現與環境保護有關的重大違規事宜。

A1. 排放物

溫室氣體及其他空氣污染物

減排是本集團的環保計劃中的重要議題，在推動節能項目的同時，本集團亦鼓勵員工參與其中，例如關閉不必要的照明裝置及電子設備或切換到節能模式，以及保持辦公室的室溫在攝氏24–26度的合理水平以避免浪費能源。於本報告期內，本集團就所排放的溫室氣體及其他空氣污染物收集數據，主要排放數據源自本集團擁有或控制的車輛所消耗的燃料、外購電力、食水及污水處理等。

以下是本報告期內溫室氣體及其他空氣污染物排放的數據：

溫室氣體(二氧化碳)排放	排放量(千克)	密度(千克/每名員工)
直接產生的溫室氣體排放	64,398	108
間接能源產生的溫室氣體排放	436,153	728
其他間接溫室氣體排放	4,813	8

環境、社會及管治報告

空氣污染物排放	排放量(克)	密度(克/每名員工)
氮氧化物	186,867	312
顆粒物	17,905	30
二氧化硫	401	1

廢棄物

本集團在日常營運中沒有產生「一九八九年控制危險廢物越境轉移及其處置巴塞爾公約¹」所界定的任何有害廢棄物。至于無害廢棄物，本集團於日常營運中一般只有產生生活垃圾，並交由垃圾清運公司將垃圾清運至政府指定的垃圾焚燒廠處置。以下是本報告期內關於廢棄物產生的數據：

廢棄物產生	總量(噸)	密度(噸/每名員工)
有害廢棄物	沒有	沒有
無害廢棄物	168,019	280

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。為履行環保責任，我們嚴格執行各項節省資源使用措施，並不時檢討及評估本集團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。此外，為減少碳足印的影響，我們亦鼓勵使用視頻會議系統或電話會議系統，減少出差以避免飛機飛行或汽車行駛時排出大量二氧化碳。

能源消耗

本集團的主要能源消耗來自日常營運的電力，其次是供汽車使用的汽油及柴油。於本報告期內的能源消耗數據如下：

能源類別	總量	單位	密度(單位/每名員工)
柴油	652	公升	1
汽油	26,565	公升	44
電力	552,092	千瓦時	922

¹ 該公約界定了何謂該公約歸類為「有害廢棄物」，當中包括醫療及化學廢棄物，製造及使用油墨、染料、塗料及油漆等而產生的廢棄物。詳見 https://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/international_conventions/hazardous_wastes/hazardous_wastes_main.html

環境、社會及管治報告

水資源處理

於本報告期內的總耗水量數據如下：

水資源	總量(立方米)	密度(立方米／每名員工)
總耗水量	11,835	20

A3.環境與天然資源

儘管本集團的物業管理業務對自然環境及天然資源並不會構成重大影響，但考慮到天然資源稀缺，我們對減排及減耗的政策及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：

辦公場所

- 選用環保節能設備，提倡綠色辦公措施，下班隨手關閉能耗設備，節約用電；
- 鼓勵採用自然光，減少使用不必要的照明系統；
- 鼓勵空調系統設定為攝氏24-26度；
- 提倡採用電郵及電子辦公系統，盡量使用黑白及雙面打印模式，減少紙張消耗；
- 限定申購辦公用品的金額，奉行以壞換新原則，推動珍惜物資的概念；及
- 定期檢查物資的使用狀態，採購或報銷前先考慮內部資產調撥的可行性。

物業管理業務

- 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小區綠化帶，以減低碳排放；
- 在小區內舉辦垃圾分類活動，以廢舊物品(如：舊電池、廢棄塑料瓶、棄置衣物等)兌換綠色盆栽和環保產品；及
- 推行舊物回收，交給當地相關專業機構再轉贈給有需要人士，以支持環保和作慈善用途。

案例：社區回收計劃

佳兆業物業透過管家微信推送、入戶推廣、在大廈主出入口放置回收箱，鼓勵業主實行環保回收。回收後的物品會定期轉交給回收公司、當地志願者機構、公益組織或社區，當中包括以下機構：

- 中國兒童少年基金會；
- 小黃狗環保科技有限公司；
- 藍天救援隊；
- 杭州申奇回收連鎖有限公司；
- 惠州市衣舊情懷公益服務中心；及
- 廣東衣舊不舍環保有限公司。

環境、社會及管治報告

關於社會

B1. 僱傭

佳兆業物業的核心人才理念是「德才兼備，以德為先」，我們深信員工是本集團可持續發展的重要資產之一。我們嚴格遵守相關僱傭保障及福利的法律及法規，同時通過與各階層員工溝通及推動多元的員工發展培訓計劃，努力為員工營造良好、共融和充滿活力的工作環境，以不斷提升員工素質，實現員工與本集團共同成長發展。

員工概況

截止2018年12月31日，本集團於粵港澳大灣區、長三角地區、華中、華西及環渤海經濟圈的核心公司聘用共599名員工，遍佈深圳、長沙、成都等17個城市。按性別劃分，本集團男女員工的人數比例約為6：4；按地區分析，本集團在粵港澳大灣區所聘員工共343人，佔整體約57%，緊隨其後是長三角地區，共93人，佔整體約16%；而按年齡劃分，本集團約一半員工是30歲或以下，其次是31-40歲員工約佔44%，41-50歲員工約佔5%，51歲或以上員工佔少於1%。

按地區、性別及年齡組別、僱傭類型劃分的員工概況：

地區	性別		年齡				僱傭類型
	男性	女性	30歲或以下	31-40歲	41-50歲	51歲或以上	全職
粵港澳大灣區	202	141	171	150	22	—	343
長三角地區	49	44	56	32	4	1	93
華中	29	29	30	25	3	—	58
華西	36	27	29	29	5	—	63
環渤海經濟圈	26	16	13	26	3	—	42
總計	342	257	299	262	37	1	599
比例	57%	43%	50%	44%	6%	0%	100%

員工招聘、薪酬、福利待遇

本集團已訂立不同的制度及指引，針對員工招聘晉升、薪酬、福利待遇等人事事項進行規範，每年會由行政及人力資源部對制度進行審閱修訂，以確保既能符合法規，亦為員工提供合理公平無歧視的工作氣氛。於本報告期內，本集團並無發現任何與員工招聘、薪酬、解僱、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有關的違規事宜。

員工招聘：在所有招聘和晉升過程中，我們堅持公開平等機會原則，反對宗教、種族、性別、年齡、殘疾等因素的歧視，求職面試時規定避免提及與工作績效無關的個人私穩問題，進行招聘評估時保持客觀中立。本集團亦有指引要求員工遵守親屬回避原則，對員工之間的親屬關係作出申報並安排工作調整，防止在同一公司或業務系統存在上司下屬關係，避免產生用人唯親之嫌。

環境、社會及管治報告

為加強人才引進，我們通過校園招聘、大型招聘活動、商業招聘網站及報刊等渠道，廣納不同資歷、背景及經驗的人士，實現人才多樣性。

案例：校園招聘－佳兆業物業班

佳兆業物業於2018年開展了「佳兆業物業班」校園招聘，經過開班宣講、簡歷篩選、筆試、面試等環節嚴格篩選，有70名來自重慶理工大學、瀋陽工程學院及長沙學院的優秀學生脫穎而出。本集團管理層從企業文化、人才標準、人才培養體系、職業發展、業務專業技能等方面對學生進行授課，並提供兩個月的在崗實習實踐課堂上的理論。

薪酬：本集團每年會根據市場薪酬調查研究作出合理薪酬調整，以確保有關的薪酬及福利具市場競爭力。此外，我們會定期對員工的表現進行績效考核，由各部門主管根據員工素質、能力及工作表現等範疇，對下屬員工進行評估，並根據考核結果調整員工薪金待遇及提供晉升機會，亦藉此機會聆聽員工意見，致力協助員工融入企業文化。

福利待遇：本集團遵守相關法律、法規和市場慣例提供基本福利，如：帶薪年假、產假、有薪病假、婚假等福利。除此以外，我們亦提供高溫、交通及加班補貼和節日福利，使員工感受到本集團的關懷。我們亦會不定期組織季度拓展活動、年度旅遊、員工生日會、節日活動等，讓員工更能融入本集團，提升他們的幸福感。

員工溝通

本集團重視與員工之間的關係，我們會密切關注流失率並積極保留人才。除定期福利和薪酬調整外，亦通過員工關係專員、直屬上司和季度高層溝通會議等不同的溝通渠道形式，收集瞭解員工所關心的問題，並及時回應員工需求和建議，增加員工對本集團歸屬感。

案例：員工關係平台

佳兆業物業歡迎員工透過專屬熱綫、郵箱和即時通訊軟件向本集團提供任何意見，並配備員工關係專員處理，以確保兩個工作日內得以合適的跟進和回復。另外，員工亦可透過以上方式進行申訴，申訴內容絕對保密，以維護員工合法權益，保持合理透明的工作環境。

B2. 健康及安全

作為一個負責任的僱主，本集團為員工提供舒適安全的工作環境，辦公硬件配備齊全、辦公環境簡約大方，員工辦公空間充足且配套資源較豐富。我們除了依法為員工購買社會保險外，亦有購買僱主責任保險為員工提供額外保障。本集團會通過各種渠道進行安全宣導，安排辦公室安全巡查、消防巡查及定期進行消防演習，提高員工安全工作的意識，並在辦公場所設置急救箱以備不時之需。於本報告期內，我們有42名員工接受了有關職業安全的培訓，培訓時數約144小時。

環境、社會及管治報告

此外，本集團非常關注員工的健康，我們會為員工提供年度身體檢查，亦定期組織不同類型的戶外活動，例如：登山、郊游、運動競技等，鼓勵員工參與。於本報告期內，涉及因工死亡事故的員工數目為零，而員工因工傷損失工作日數約為21日。於本報告期內，我們並無發現違反與工作場所健康安全有關之法律及規例之個案。

B3.發展與培訓

優秀的人才團隊是本集團持續發展的關鍵之一，本集團重視員工的職業技能提升和培訓學習，長遠讓每位員工在各個崗位上充分發揮所長和潛能，協助員工提升技能、發展事業，並加強人事及管理技巧，旨在建立及提高全體員工的競爭力和素質。於本報告期內，本集團為員工提供培訓的總時數約為13,849小時，當中約35%的管理層平均受訓時數約為5小時；92%的中層員工平均受訓時數約為22小時；約98%的基層員工平均受訓時數則約為26小時。

按性別、職級及僱傭類型劃分的受訓員工百分比及平均受訓時數：

	性別		職級 ³			僱傭類型
	男性	女性	管理層	中層員工	基層員工	全職
培訓比率	89%	94%	35%	92%	98%	91%
平均培訓時數(小時)	23	24	5	22	26	23

培訓項目

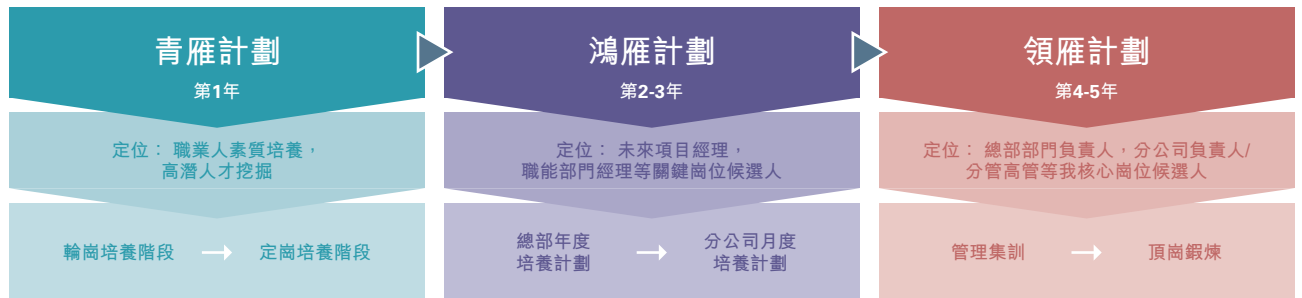
本集團已建立成熟的培訓學習體系，包括已形成分層分類的培訓學習地圖。管理層的培訓內容涵蓋管控思維、開闊前瞻視野、行業標杆學習等；中層則著重於專業技能培訓、管理思路開發等；基層員工培訓內容就以技能培訓和企業文化引導作核心。我們通過不同渠道為員工提供持續學習及進步機會，包括：

- 網絡知識平台—包含4,000多門在綫課程，大量本集團整理的多樣豐富文字資料；
- 專業講師隊伍—提供各職能專業技能、企業文化、管理能力、體系及工具方面的培訓；
- 導師制度—針對職場發展的不同階段，每個階段安排不少於一人的導師輔導成長；
- 佳兆業物業班—通過校企合作，於2018年挑選了70名優秀學生，由本集團管理層為學生進行授課，並在課程結束後安排為期兩個月的在崗實習，將所學的專業知識學以致用，為佳兆業物業培育新力軍；及
- New Kaisa's Power(「NKP」)培訓生計劃—始於2007年，選拔具潛力的員工經歷了一系列在職培訓和歷練，包括舉辦不同類型的訓練營，促使他們快速成長為各個專業領域的專家及管理崗位的精英，推動企業快速前行。

³ 管理層指副總監級以上；中層員工指經理級；及基層員工指經理級以下

環境、社會及管治報告

完善NKP培養體系，圍繞體系進行人才優化與培養



案例：訓練營－品質領航員

「品質領航員」訓練營於2018年4月24日至27日進行，此次活動挑選了來自18家分公司的27位核心員工交流分享學習，以深入淺出的方式教授員工物業項目運營管理知識，提升分公司專業水平和全面的品質服務質素，配合本集團發展戰略。



案例：訓練營－投資發展

「投資發展」訓練營於2018年6月21日至23日進行，此次活動挑選了來自18家分公司的23位核心員工交流分享學習，以深入淺出的方式教授員工物業項目投資拓展管理知識，提升分公司專業水平和全面的投資素質，配合本集團發展戰略。

環境、社會及管治報告

案例：訓練營－鐵甲指揮官

「鐵甲指揮官」訓練營於2018年9月13日至15日進行，此次活動通過理論培訓和情景式模擬，重點提升安全督察部員工的安全管理能力，讓他們在工作中貫徹執行本集團安全管理要求。

B4. 勞工準則

本集團嚴格遵守相關勞動法，禁止聘用童工並要求員工在招聘過程中對員工的歲數進行核實。除此以外，所有員工在入職時都需依法簽訂合同，保障僱傭雙方權益。本集團亦遵循平等自願的用工意願原則，與員工簽訂勞動合同或協議時，充分準確傳達法定必要的用工地點、時間、勞動報酬等信息，且雙方本著自願原則簽署勞動合同，避免強制勞工。我們的員工平均每天工作時間為8小時，午休1小時，確保他們得到適當休息，如超時工作，我們會提供額外的加班補貼，確保員工的工資不少於當地的最低工資標準。於本報告期內並無任何有關防止童工或強制勞工的重大違規事宜。

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，因此我們極為重視有效的供應鏈管理，以維持我們的服務質量及營商誠信。截止2018年12月31日，本集團共與1,235家供應商合作。

按地區劃分的供應商數目：

地區	數目
粵港澳大灣區	582
長三角地區	193
華中	115
華西	179
環渤海經濟圈	166
總計	1,235

本集團制定了《供應商考察作業指引》規範選擇供應商的流程，供應商的資質及供應能力需通過嚴格審查。在供應商甄選過程中，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原件，並對供應商的經營業績、資質及背景等進行審核。供應商推薦人及與供應商有關聯的人員不得參與考察及評估程序，避免任何利益衝突。此外，於進行現場考察期間，我們亦會向供應商介紹佳兆業物業的企業文化及對合作單位的要求，使供應商對本集團有一個全面的認識，建立良好合作關係，致力提高本集團的服務品質。

環境、社會及管治報告

本集團亦制定了《供應商履約評估和維護工作指引》，要求員工透過年度及履約後評估持續監察供應商表現，把供應商的技術能力、環境保護、安全責任等方面納入評估，為供應商評級。若發現實際表現不符合要求，甚至曾參與行賄、違反法律及法規、經營狀況出現負面問題等情況，我們將會考慮調整供應商的等級為不合格，並停止與相關供應商進行交易。

我們相當重視與供應商的溝通，對於評分較高的重要供應商，我們會每兩個月組織一次交流，關注供應商近期及未來的發展計劃，並回應其提出的訴求。

B6. 產品責任

服務品質管理

本集團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，構建和諧的社區生活氛圍，提升住戶及業主的幸福感和滿意度。我們不斷完善質量標準與工序指引，旗下員工都經過專業訓練，確保我們的產品和服務滿足客戶需求。此外，我們的服務已通過ISO9001質量管理體系認證，並連續多年獲得多個外部認同。於本報告期內，我們一共獲得25個外部獎項：

獎項名稱	頒發機構
2018年中國物業服務百強企業(第12名)	中國物業管理協會
2018年物業管理行業微信公眾號影響力TOP10	
2018年深圳市物業服務企業綜合實力五十強(第6名)	深圳市物業管理行業協會
2018年物業管理業主滿意度深圳指數(抽樣單位)領先30企業	
2018年物業行業職業技能大賽優秀組織獎	
2018年廣東省守合同重信用企業	深圳市市場監督管理局
2018年優秀企業	株洲市物業管理協會
2018年物業管理示範住宅小區	長沙市物業管理辦公室
2018年度單位內部安全保衛先進集體	長沙市公安局芙蓉分局
2017年度優秀單位	重慶市巴南區物業管理協會

環境、社會及管治報告

獎項名稱	頒發機構
2018年重慶市優秀示範住宅小區	重慶市國土資源和房屋管理局
2017城建榜「年度金牌物業獎」	重慶時報
2018年溫江清泉社區物業管理示範小區	涌泉街道清泉社區
2018年四川省AAA誠信物業服務企業	四川省房地產業協會
2018年度星級住宅評定(四星級)	成都市物業管理協會
2018年度天府新區物業服務行業誠信履約示範項目	成都天府新區物業管理協會
2018年五星級院落	成都市青羊區人民政府
2017年度物業服務企業依信用得管理先進單位	惠州市房產管理局、惠州市物業管理協會
2018年惠州市物業管理示範項目	惠州市物業管理協會
2018年園林式小區	武漢市綠化委員會
2018年度消防宣傳先進單位	大連市中山區消防安全委員會
2018年東莞市物業管理示範住宅小區	東莞市物業管理行業協會
2018年先進單位	佛山市南海區桂城街道安全生產監督管理局
2018年特殊貢獻優秀會員	深圳市物業管理行業協會
2018年星級物業服務項目	湖南省房地產業協會

案例：「深圳市物業服務企業綜合實力五十強」

伴隨著新時代人民的美好生活需求日益增長，物業管理行業也將從高速發展進入到高質量發展階段。我們一直以來秉承「用心力，全心意」的服務理念，為更多的客戶提供高品質的物業服務。佳兆業物業憑藉領先的綜合實力蟬聯深圳市物業管理行業協會於2018年7月19日正式頒佈的「深圳市物業服務企業綜合實力五十強」，榮獲第6名的成績。

環境、社會及管治報告

客戶服務及投訴處理

本集團極為重視業主滿意度和對我們的產品及服務的意見回饋，業主可從以下渠道與我們進行有效的溝通：

- 撥打佳兆業物業統一服務熱綫400-188-1638；
- 來訪小區物業服務中心或撥打服務中心電話；
- 透過下載小區物業服務的移動應用程式「K生活」。

本集團制定了《客戶投訴處理工作指引》以規範投訴處理流程，防止因延誤投訴處理的時機而導致投訴升級。我們接獲業主投訴後會及時於5分鐘內轉達至責任部門，責任部門需在收到任務後30分鐘內回應客戶進行初步溝通，並於24小時內回復客戶處理意見。對於不能及時處理的投訴，我們會及時轉交相關責任部門處理，並在30分鐘內對客戶作出回應。

我們嚴格要求員工即時記錄投訴內容，在聽取客戶訴求時，必須清楚瞭解事件的真相及客戶的期望，對不瞭解的事件不會作出猜測及主觀判斷。

客戶私隱保護

保障業主個人和其他資料的私隱，是維持本集團良好企業管治聲譽，以及與客戶建立互信長遠關係不可缺少的一環。為妥善保存業主的檔案資訊，本集團已建立一套《業主檔案資料管理指引》，規範信息收集、管理和控制措施，例如：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職員工負責保管；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。此外，我們會透過定期和非定期業主及住戶資料檢查以確保資料的齊全性，及早發現信息外泄；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，降低客戶信息流失或泄露風險。本集團亦相當重視住客的私隱度，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。

於本報告期內並無收到有關違反客戶私隱及客戶資料外泄的任何投訴。

B7.反貪污

本集團嚴格貫徹落實法律要求，僱員、董事及高級管理層須遵守商業道德和誠信，未經本集團許可，任何人不得披露、宣佈、或公開本集團的商業秘密及其他保密商業信息等。本集團提倡公平的營商環境，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，建立良好的商業秩序。我們審計監察部及法務部擔當著管理及內部監控的重要角色，對各項業務持續進行審計監察，以及時和系統性地偵測違規行為，並提高舞弊風險管理及監控的有效性。

本集團建立不同的舉報渠道，接受各方利用微信、郵箱、電話及郵寄方式舉報，我們會及時不偏不倚地調查及處理所有舉報信息，並且嚴格保守舉報來源，對舉報單位因舉報所可能遭受的利益損害採取特別措施予以保護。若發現任何因工作關係索取或收受未獲批准的利益，相關部門的管理層會立即檢討並完善有關程序堵塞漏洞，預防事件再次發生，相關員工亦會受到相應紀律處分。於本報告期內並無發現牽涉任何有關貪污的法律案件。

環境、社會及管治報告

B8. 社區投資

我們以「服務•美麗中國」為發展願景，深信作為社區的一份子，有必要支持不同種類的小區項目和公益活動，促進社會福祉，營造和諧的社會氛圍。於本報告期內，我們組織了210次總共641小時的公益志願活動，多達3,237位活動志願者參與，當中的慈善活動除了捐贈從各方收集到的物資外，我們亦向不同的社會服務機構作出捐款。

案例：螢火蟲公益計劃

螢火蟲公益計劃是佳兆業物業由2012年持續推行的社會公益活動，寓意螢火蟲的微微螢光能夠照亮需要光明和溫暖的人士，讓他們感受到社會和企業的關愛。從計劃開始，佳兆業物業已組織了近500多場微公益行動，向貧困山區的小朋友們送去衣物、禦寒物資、日用品等；向環衛工人送早餐、保溫杯和耳罩，為其清掃街道；組織業主前往福利院和敬老院關愛小朋友及慰問老人；協同社會慈善組織進行義捐、獻血等。



佳兆業物業員工前往孤老院捐贈物資

環境、社會及管治報告

案例：「佳鄰·佳親」社區文化活動

本集團定期組織社區文化活動，將節日文化帶入社區，通過形式多樣、豐富多彩的文藝匯演、歡樂熱鬧的游園會和節慶食品製作等活動，增進鄰里間的關係，增強社區歸屬感和認同感，讓傳統文化承傳，為社區鄰里送上關懷與溫暖，進一步提升社區業主的幸福體驗和文化體驗。於本報告期內，本集團舉辦了以下三場社區文化活動：

日期	活動名稱
2018年6月1日至6月3日	兒童節嘉年華
2018年6月18日	佳鄰佳親·粽情端午
2018年9月24日	中秋活動



佳鄰佳親·粽情端午遊園活動

企業管治報告

企業管治常規

佳兆業物業集團有限公司(「佳兆業物業」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。

自本公司普通股於2018年12月6日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市以來，本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，並自上市日期起至本年報日期期間一直遵從適用的守則條文。

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。

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。

自上市日期起至2018年12月31日，本公司一直遵從上市規則附錄十四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。

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。

企業管治報告

(A) 董事會

董事會組成

執行董事：

廖傳強先生(主席)

郭麗女士

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2018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2018年12月31日，董事會由五名董事組成，包括執行董事廖傳強先生(主席)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2018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

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至2018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。

自上市日期起至本報告日期，本公司已召開一次董事會會議，以考慮本集團截至2018年12月31日止年度的年度業績，全體董事均親自出席董事會會議。

展望未來，董事會會議將每年至少舉行四次，大多數董事可親自出席或以電子通訊方式積極參與會議。

我們認為，自上市日期起至本年報日期，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

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2018年12月31日止年度，章程細則並無重大變動。

董事之委任、重選及罷免

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

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

因此，全體董事(包括執行董事廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生；獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生)將於股東周年大會上輪值告退，彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

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。

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。

企業管治報告

截至2018年12月31日止年度，全體董事(即廖傳強先生、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。

董事委員會

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

提名委員會

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

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

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

廖傳強先生，執行董事

成員：

劉洪柏先生，獨立非執行董事

馬秀敏女士，獨立非執行董事

陳斌先生，獨立非執行董事

提名委員會主要負責以下職責：

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

自上市日期起至2018年12月31日，概無召開提名委員會會議。

企業管治報告

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

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；

企業管治報告

- 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、財務賬目或監控製度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效；
- 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司就遵守法律及監管要求之政策及常規；
- 制定、檢討及監察本公司僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- 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。

自上市日期起至2018年12月31日，概無召開審核委員會會議。

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；

企業管治報告

- 以下兩者之一：(i)獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或(ii)向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括實物福利、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與相關合約條款一致，若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與相關合約條款一致，若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

自上市日期起至2018年12月31日，概無召開薪酬委員會會議。

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2018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2018年12月31日止年度的薪酬按範圍劃分載列如下：

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

企業管治報告

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

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

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第62至第67頁內。

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就致同(香港)會計師事務所有限公司向本公司提供的核數服務應付費用為人民幣壹百萬元。於截至2018年12月31日止年度，概無提供非審計服務。

風險管理及內部監控

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

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

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

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

已設立內部審核部門定期對財務及營運進行檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。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2018年12月31日止年度，董事透過審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

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

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

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

企業管治報告

(D) 股息政策

目的

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

原則及指引

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

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

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

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

審閱政策

董事會將不時審閱本政策。

董事會報告

董事會(「董事會」)謹此提呈佳兆業物業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度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16。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2018年12月31日止年度之業績載於本年報第68頁之綜合損益及全面收益表。

股息

本公司於2018年12月3日宣派股息人民幣128,000,000元。股息已從本公司保留盈利中分派。上述股息目前尚未完成分派。

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

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備及可供分派儲備

年內本集團儲備變動詳情載於本年報第71頁的綜合權益變動表。

於2018年12月31日，本集團可供分派儲備金額約為人民幣69.8百萬元。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註26。

物業、廠房及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註8。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司股份於2018年12月6日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。有關配發及發行合共最多5,250,000股額外股份的超額配股權並未獲行使。

除上文所披露者外，自2018年12月6日(「上市日期」)起至本年報日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股權掛鈎協議

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

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

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

董事會報告

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

董事

截至2018年12月31日止年度內及直至本報告日期止之董事如下：

執行董事

廖傳強先生(主席)

郭麗女士

翁昊先生(於2019年2月21日獲委任)

吳建新先生(於2019年2月21日獲委任)

獨立非執行董事

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

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

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

因此，全體董事(包括執行董事廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生；獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生)將於股東周年大會上輪值告退，彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

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22頁至第23頁。

董事服務合約

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

董事會報告

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2018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. 於相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	所擁有權益的股份數目	持股權益百分比
廖傳強	佳兆業集團控股有限公司	4,000,000	0.07%

除上文披露者外，於2018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29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35披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至2018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。

控股股東合約權益

控股股東及其任何附屬公司與本集團於截至2018年12月31日止年度概無訂立重大合約。綜合財務報表附註35所披露除外。

董事會報告

主要股東

於2018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	受控法團權益	103,530,000(L) (附註2)	73.95
瑞景投資有限公司(「瑞景」)	受控法團權益	103,530,000(L) (附註2)	73.95
葉昌投資有限公司(「葉昌」)	實益擁有人	103,530,000(L) (附註2)	73.95

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 葉昌由瑞景實益全資擁有，而瑞景則由佳兆業集團實益全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業集團及瑞景各自被視為於葉昌所擁有權益的相同數目股份中擁有的權益。
- 根據於2018年12月31日已發行之140,000,000股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於2018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。

四年財務概要

本集團過去四個財政年度的業績及資產與負債概要載於本報告第137至138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多於30%，向其五大客戶作出的銷售佔其商品及服務少於30%，而其最大客戶佔本集團收益50%。最大客戶的詳情載於綜合財務報表附註6.1。

截至2018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2018年12月31日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註35。

董事會報告

持續關連交易

截至2018年12月31日止年度，本公司已訂立以下持續關連交易。交易事項詳情載於綜合財務報表附註35及以下各項：

1. 香港商標許可契據

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

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

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

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

2. 中國商標許可協議

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

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

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

中國商標許可協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

董事會報告

3. 助銷服務框架協議

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

佳兆業集團為控股股東之一，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。

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

截至2018年12月31日止年度，佳兆業集團就助銷服務應付的佣金總額為人民幣2,659,000元，少於年度上限人民幣4,000,000元。

有關助銷服務框架協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

4. 物業管理服務框架協議

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

佳兆業集團為控股股東之一，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。

截至2020年12月31日止兩個年度各年，根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務分別將不得超過人民幣440,000,000元及人民幣485,000,000元。

截至2018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402,758,000元，少於年度上限人民幣405,000,000元。

有關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。

董事會報告

5. 設備安裝服務框架協議

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

佳兆業集團為控股股東之一，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。

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

截至2018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45,266,000元，少於年度上限人民幣52,000,000元。

有關設備安裝服務框架協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

6. 物業租賃框架協議

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

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

截至2018年12月31日止年度，本集團向佳兆業集團就本集團租賃作辦公室用途的物業應付的租金總額約為人民幣3,584,000元。

此外，本集團於2018年12月31日向佳兆業集團租賃約60,000個停車場。本集團從佳兆業集團租賃的該等停車場，由本集團按高於本集團向佳兆業集團支付的租金的溢價分租予本集團所管理的住宅社區的住戶。

截至2018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39,894,000元，少於年度上限人民幣43,650,000元。

佳兆業集團為控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後物業租賃框架協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

董事會報告

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

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

有關物業租賃框架協議的詳情載於招股章程「關連交易」一節。

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

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

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

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

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。

董事會報告

環保及遵守法律及法規

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

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

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

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

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

充足公眾持股量

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

核數師

截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東周年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

稅項減免及上市證券持有人豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅項減免或豁免。

建議徵詢專業稅務意見

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

代表董事會

主席
廖傳強

香港，2019年3月25日

獨立核數師報告



致佳兆業物業集團有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

綜合財務報表審核報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第68至136頁佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2018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2018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
<p>請參閱綜合財務報表附註4及附註19以及會計政策附註2.10</p> <p>應收貿易賬款的可收回性</p> <p>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。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，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19所披露，扣除信貸虧損撥備人民幣7,623,000元後，於2018年12月31日，應收貿易賬款賬面值為人民幣54,416,000元。而截至2018年12月31日止年度的信貸虧損撥備人民幣3,168,000元已於損益確認。</p>	<p>透過於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號「金融工具」後應用預期信貸虧損模式，了解管理層如何評估應收貿易賬款的預期信貸虧損；</p> <p>按採樣基準，對比原文件(包括發票及繳款通知書)以測試管理層用於制定撥備矩陣的資料，包括賬齡分析的完整性；及</p> <p>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。</p>

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p>請參閱綜合財務報表附註4及附註20以及會計政策附註2.10</p>	
<p>代表住戶付款之可收回性</p> <p>我們將代表住戶付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，且管理層評估代表住戶付款的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代表住戶付款之賬面值。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4披露，管理層使用撥備矩陣計算代表住戶付款的預期信貸虧損，而撥備率乃根據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、對手方違約可能性及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註20披露，扣除信貸虧損撥備人民幣2,914,000元後，於2018年12月31日，代表住戶付款賬面值為人民幣40,440,000元。而截至2018年12月31日止年度的信貸虧損撥備人民幣108,000元已於損益確認。</p>	<p>透過於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號「金融工具」後應用預期信貸虧損模式，了解管理層如何評估代表住戶付款的預期信貸虧損；</p> <p>測試管理層用於制定撥備矩陣的資料，包括內部信貸評級及減值指標的完整性；及包括社區之物業管理協議是否已終止或預期將終止、過往撇銷經驗、住宅社區物業管理處之財務表現；</p> <p>按採樣基準，核查相關住宅社區的最新管理賬目以評估向住戶收受的管理費是否足以涵蓋 貴集團代表物業管理處所支付的多項開支，從而評估住宅社區物業管理處作為社區住戶代表的財政表現；及</p> <p>透過參考歷史回收率、對手方違約可能性及前瞻性資料評估預期虧損率是否適當。</p>

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司2018年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2019年3月25日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	6	895,768	669,159
服務成本		(618,730)	(464,873)
毛利		277,038	204,286
其他(虧損)及收益淨額	7	(7,880)	1,253
銷售開支		(5,160)	(4,763)
行政開支		(152,188)	(102,309)
經營溢利		111,810	98,467
於聯營公司之投資減值虧損		—	(597)
應佔聯營公司業績		—	(1,949)
融資成本	9	(13,898)	(27,061)
融資收入	9	12,723	27,257
融資(成本)/收入淨額		(1,175)	196
除所得稅前溢利	10	110,635	96,117
所得稅開支	11	(57,125)	(24,676)
年內溢利及全面收益總額		53,510	71,441
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		54,056	71,441
非控股權益		(546)	—
		53,510	71,441
本公司擁有人應佔每股盈利(以人民幣元列示)			
基本及攤薄	13	0.50	0.69

第74至第136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2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	7,920	6,933
無形資產	17	6,579	7,895
商譽	18	5,534	5,534
其他應收款項	19	133	887
遞延稅項資產	27	3,153	2,273
		23,319	23,522
流動資產			
應收貿易賬款	19	54,416	27,622
其他應收款項及預付款項	19	59,347	16,485
代表住戶付款	20	40,440	53,320
合約資產	21	40,576	24,491
應收關連人士款項	22	127,491	930,962
受限制現金	23	617	1,074
現金及現金等值項目	23	708,055	114,098
		1,030,942	1,168,052
流動負債			
應付貿易賬款	24	86,549	61,347
其他應付款項及應計費用	24	204,836	202,238
合約負債	21	41,087	36,031
應付同系附屬公司款項	25	29,256	227,736
應付股息	14	128,000	—
其他借款	26	—	325,000
應付所得稅		33,237	25,849
		522,965	878,201
流動資產淨值		507,977	289,851
資產總值減流動負債		531,296	313,373

綜合財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	24	3,981	5,938
遞延稅項負債	27	21,145	1,974
		25,126	7,912
資產淨值		506,170	305,461
權益			
股本	28	1,232	—*
儲備		505,502	305,479
本公司擁有人應佔權益		506,734	305,479
非控股權益		(564)	(18)
權益總額		506,170	305,461

* 金額少於人民幣1,000元。

已由董事於2019年3月25日批准及授權刊發。

廖傳強
董事

郭麗
董事

第74至第136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2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益								權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	其他儲備	供款儲備	法定公積	保留盈利	總計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註a及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	
於2017年1月1日	-	-	76,071	2,512	36,170	118,067	232,820	-	232,820
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	71,441	71,441	-	71,441
註冊成立時發行新股	-*	-	-	-	-	-	-*	-	-*
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)
以股份為基礎的付款(附註29)	-	-	-	1,218	-	-	1,218	-	1,218
轉撥至法定公積	-	-	-	-	9,595	(9,595)	-	-	-
於2017年12月31日及2018年1月1日	-*	-	76,071	3,730	45,765	179,913	305,479	(18)	305,461
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	54,056	54,056	(546)	53,510
發行新股份(附註28)	9	5,609	-	-	-	-	5,618	-	5,618
資本化發行股份(附註28)	915	(915)	-	-	-	-	-	-	-
根據首次公開發售發行新股份(附註28)	308	288,597	-	-	-	-	288,905	-	288,905
有關發行股份所涉及的開支淨額	-	(21,548)	-	-	-	-	(21,548)	-	(21,548)
以股份為基礎的付款(附註29)	-	-	-	2,224	-	-	2,224	-	2,224
轉撥至法定公積	-	-	-	-	36,135	(36,135)	-	-	-
已宣派股息	-	-	-	-	-	(128,000)	(128,000)	-	(128,000)
於2018年12月31日的結餘	1,232	271,743	76,071	5,954	81,900	69,834	506,734	(564)	506,170

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 其他儲備指已付代價與附屬公司於重組項下的股本之間的差額。
- (b) 根據中華人民共和國(「中國」)相關規則及法規，以及本集團旗下中國公司的組織章程細則的條文，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定公積，直至累計分配超過註冊資本50%為止。
- (c) 於2018年12月31日的總金額為人民幣505,502,000元(2017年：人民幣305,479,000元)指於綜合財務狀況表的儲備金額。

第74至第136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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		110,635	96,117
經就下列項目調整：			
撇銷為不可收回的金額	7	1,593	154
折舊及攤銷	10	4,146	2,857
於聯營公司之投資減值虧損		—	597
利息開支	9	13,898	27,061
利息收入	9	(12,723)	(27,257)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	7	51	27
視作出售聯營公司虧損	7	—	64
虧損準備撥備	7	4,235	2,395
撥回虧損準備撥備	7	—	(187)
應佔聯營公司業績		—	1,949
以股份為基礎的付款	29	2,224	1,218
營運資金變動前的經營溢利		124,059	104,995
應收貿易賬款及其他應收款項增加		(74,622)	(8,850)
代表住戶付款減少／(增加)		12,772	(5,279)
合約資產增加		(16,085)	(11,272)
應收關連人士款項減少／(增加)		425,214	(83,687)
應付貿易賬款及其他應付款項增加		25,843	61,209
合約負債增加		5,056	18,134
應付同系附屬公司款項(減少)／增加	31(a)	(7,654)	15,410
受限制現金(減少)／增加		(45)	221
經營活動所得現金淨額		494,538	90,881
已付利息		(12,631)	(27,061)
已付所得稅		(31,446)	(40,361)
經營活動所得現金淨額		450,461	23,459
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除已取得現金	33	—	(5,260)
應收關連人士款項減少		310,980	59,816
出售物業、廠房及設備所得款項		24	12
購買物業、廠房及設備	15	(3,892)	(2,769)
投資活動所得現金淨額		307,112	51,799

綜合現金流量表

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
應付同系附屬公司款項減少	31(a)	(190,826)	(5,312)
於首次公開發售時發行股份所得款項淨額		267,357	–
發行股份所得款項		5,618	–
受限制現金減少		502	10,231
其他借款所得款項	31(a)	71,667	–
已付利息		(1,267)	–
償還其他借款	31(a)	(316,667)	–
<i>融資活動(所用)/所得現金淨額</i>		(163,616)	4,919
現金及現金等值項目增加淨額			
年初的現金及現金等值項目		114,098	33,921
年終的現金及現金等值項目(以現金及銀行結餘列示)	23	708,055	114,098

第74至第136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2018年12月31日止年度

1. 公司資料

佳兆業物業集團有限公司(「本公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點地址為中華人民共和國(「中國」)深圳市福田區南園路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2018年12月31日止年度的綜合財務報表已經由董事會於2019年3月25日批准發佈。

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

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

2.1.1 編製基準

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

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則的適用披露規定。

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

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製呈列基準(續)

2.1.2 呈列基準

於本公司註冊成立及完成按招股章程所詳述重組前，本集團的現有業務(「上市業務」)主要透過現時本集團旗下公司(「上市業務營運中公司」)進行，該等公司乃受控股股東佳兆業控股的共同控制。根據重組，上市業務營運中公司被轉讓予本公司並由本公司持有。由於本公司於重組前並無涉及任何其他業務且並不符合業務的定義，故重組僅為上市業務重組，且有關業務管理層維持不變，且上市業務的控股股東維持不變。因此，本集團因重組被視為佳兆業控股旗下的上市業務的延續，故綜合財務報表已根據緊接重組前及緊隨重組後佳兆業控股共同控制下上市業務營運中公司的綜合財務報表的延續的基準編製及呈列，猶如現時集團架構已於整個呈列期間或該等公司首次受佳兆業控股控制當日(以較早者為準)存續。

上市業務營運中公司的資產淨值乃從佳兆業控股角度使用現時賬面值綜合入賬。倘控股股東持續擁有權益，於進行共同控制項下的業務合併時，概不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值的權益高出成本的部分確認任何金額。

集團內公司間的交易、結餘和集團公司間交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時對銷。

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撤銷。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。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

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。

如上文附註2.1.2所述，綜合財務報表乃按緊接重組前及緊隨重組後受佳兆業控股共同控制下的上市業務營運中公司的綜合財務報表的延續的基準編製及呈列，猶如現時集團架構已於整個呈列期間，或該等公司首次受佳兆業控股控制當日(以較早者為準)存續。根據此基準，本公司被視為呈報之財政期間附屬公司之控股公司，而非自收購附屬公司之日期起計算。因此，本集團截至2017年12月31日止年度之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包括本公司及其附屬公司自2017年1月1日或各自之註冊成立日期起計(以較短者為準)之財務資料。

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

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

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

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。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

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。

2.4 外幣換算

綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

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

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

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 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。歷史成本包括收購該等資產直接產生的開支。

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

折舊乃採用撇銷其成本減估計可使用年期餘值以直線法按下列年率計提：

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

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。

2.6 商譽

以下列載收購附屬公司產生商譽之會計政策。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 無形資產(商譽除外)

已收購無形資產初步按成本值確認。於初步確認後，具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產於估計可使用年期限內以直線法攤銷。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
--------	----

資產攤銷法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

具有有限可使用年期的無形資產按下文附註2.8所述進行減值測試。

2.8 非金融資產的減值

商譽毋須作攤銷處理，但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。其他資產包括無形資產、物業、廠房及設備；及本公司於附屬公司的權益，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。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。

2.9 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

金融資產之分類及初步計量

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

金融資產(指定及有效作對沖工具的金融資產除外)分為下列類別：

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

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

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

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

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

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

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

金融負債的分類和計量

本集團的金融負債包括其他借款、應付貿易賬款及其他應付款項、應付股息，以及應付同系附屬公司款項。

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

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

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

其他借款

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

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

應付貿易賬款及其他應付款項、應付同系附屬公司款項及應付股息

應付貿易賬款及其他應付款項、應付同系附屬公司款項及應付股息初步按其公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.10 金融資產及合約資產減值

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

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產及合約資產減值(續)

採納該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

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

「第三階段」將覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

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

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

應收貿易賬款及合約資產

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

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

按攤銷成本計量的其他金融資產

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

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

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；

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產及合約資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的業務，財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化，導致債務人履行債務能力大幅下降。

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

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

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

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

2.11 合約資產及合約負債

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

本集團的建築合約價格固定。合約收益的會計政策載於附註2.19。

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

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

2.12 現金及現金等值項目

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 租賃

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

i) 租予本集團的資產分類

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

ii) 作為承租人的經營租賃費用

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

iii) 作為出租人根據經營租賃出租的資產

根據經營租賃出租之資產乃根據資產之性質予以計量及呈列。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值,並根據租期以與租賃收入相同之基準確認為開支。

根據經營租賃應收的租金收入按租期涵蓋期間於損益按直線法確認,除非有其他方式更能反映使用租賃資產的收益時間模式。已授出之租賃優惠於損益確認,作為應收淨租賃款項總額之整體部分。

2.14 撥備及或然負債

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

所有撥備於各報告日期審閱,並調整以反映現時最佳估計。

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

2.15 股本

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.16 借款成本

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

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

2.17 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 所得稅的會計處理(續)

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

- 不包括撥回暫時性差額之損益；及
- 撥回現有暫時性差額。

即期稅項資產與即期稅項負債僅於以下情況以淨額呈列：

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

本集團會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

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

2.18 僱員福利

退休福利

僱員之退休福利乃透過定額供款計劃予以提供。

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

本集團在中國經營之附屬公司之僱員，須參與當地市政府設立之中央退休金計劃。

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

短期僱員福利

病假及產假等非累計有薪休假於正式告假時方予以確認。

終止福利

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

佳兆業集團控股有限公司以股份為基礎的酬金福利

佳兆業控股經營股權結算購股權計劃，據此，佳兆業控股(包括本集團)收取僱員服務作為本集團股權工具(「購股權」)的代價。就所獲得僱員服務為交換授出佳兆業控股購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂有關預期最終將會歸屬的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。

2.19 收益確認

(i) 收益

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

本集團循五個步驟釐定是否確認收益：

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

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)

2.19 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服務成本。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；及ii)停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

智能解決方案服務

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

(ii) 利息收入

利息收入使用實際利率法確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 政府補助金

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

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

2.21 關連人士

就此等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

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

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

2.22 分部資料

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

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 財務擔保合約

在擔保簽訂的同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公平值初步計量並且後續按以下兩者孰高計量：

- 按香港財務報告準則第9號—金融工具準則中的預期信貸虧損模型確定的金額及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號—基於「客戶合同的收益」確認準則確認的累計收入金額。

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合同支付金額與如無擔保即須支付金額之間的，或與作為承擔義務付給第三方的估計金額之間的現金流量差異的現值決定。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第17號

香港財務報告準則第9號(修訂本)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)

香港會計準則第19號(修訂本)

香港會計準則第28號(修訂本)

香港財務報告準則第3號(修訂本)

香港財務報告準則(修訂本)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第23號

租賃¹

保險合約³

具負補償的預付款特性¹

投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資⁴

計劃修訂、縮減或支付¹

於聯營公司及合營企業之長期權益¹

業務的定義⁵

2015年至2017年週期的香港財務報告準則年度改進¹

重大性之定義²

所得稅處理的不確定性¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期尚未釐定

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

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。有關預期會對本集團會計政策構成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載述。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」已取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋。

誠如附註2.13所披露，本集團現時將租賃分類為經營租賃。本集團以出租人身份訂立若干租約，並以承租人身份訂立其他租約。

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

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

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

本集團計劃於2019年1月1日選擇使用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累計影響作為2019年1月1日權益期初餘額的調整。比較資料將不予重列。此外，本集團計劃選擇不採納新會計模式的短期租賃及低價值資產租賃的可行權宜列，並不會對現有租賃進行全面檢討，且僅將香港財務報告準則第16號應用於新合約。此外，本集團計劃使用可行權宜方法以列賬租賃期限自首次應用日期起12個月內作終止的租賃為短期租賃。誠如附註34所披露，於2018年12月31日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款額為人民幣7,681,000元，其中大部分應於報告日期後一年內支付。

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

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

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

金融資產及負債類別

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按攤銷成本的金融資產：		
應收貿易賬款	54,416	27,622
其他應收款項(不包括預付款項)	58,362	13,126
代表住戶付款	40,440	53,320
應收關連人士款項	127,491	930,962
受限制現金	617	1,074
現金及銀行結餘	708,055	114,098
	989,381	1,140,202
按攤銷成本的金融負債		
應付貿易賬款	86,549	61,347
其他應付款項(不包括其他應付稅項)	201,734	198,105
應付同系附屬公司款項	29,256	227,736
應付股息	128,000	—
其他借款	—	325,000
	445,539	812,188

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

本集團的利率風險主要來自其他借款。其他借款按浮息計息，導致本集團面臨現金流量利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團現時並無使用任何利率掉期安排但將於需要時考慮對沖利率風險。

管理層認為2018年及2017年12月31日的利率風險並不重大。

(ii) 信貸風險

本集團因對手方未能履約及本集團提供財務擔保而面臨的信貸風險的最高風險將對本集團造成損失，其源於各項已於綜合財務狀況表確認的金融資產賬面值。

本集團所發出財務擔保的或然負債金額於附註32披露。

銀行現金

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

應收貿易賬款

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

按金及應收關連人士款項

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

於2018年12月31日，應收關連公司款項的最高虧損風險為人民幣127,491,000元(2017年：人民幣930,962,000元)。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

其他應收款項(應收關連人士的款項除外)

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

合約資產及代表住戶付款

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

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

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料

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

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

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料(續)

於2018年及2017年12月31日，虧損準備撥備釐定如下：

	預期 虧損率	2018年		2017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					
並無逾期亦無減值	0%	331	—	2,085	—
逾期一年內	5%	48,205	2,410	19,854	993
逾期一至兩年	25%	6,213	1,553	5,704	1,426
逾期兩至三年	35%	2,857	1,000	2,497	874
逾期超過三年	60%	4,433	2,660	1,937	1,162
		62,039	7,623	32,077	4,455

	預期 虧損率	2018年		2017年	
		賬面總值 人民幣千元	虧損 準備撥備 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	虧損 準備撥備 人民幣千元
按金、其他應收款項及代表住戶 付款(不包括預付款項)					
按金	1%	48,164	482	4,403	44
其他應收款項及代表住戶付款					
逾期一年內	5%	49,117	2,456	63,645	3,182
逾期一至兩年	25%	4,570	1,141	1,378	344
逾期兩至三年	35%	1,019	356	858	300
逾期超過三年	60%	918	551	81	49
		103,788	4,986	70,365	3,919

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

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料(續)

於2018年及2017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 人民幣千元	按金、其他 應收款項及 代表住戶付款 (不包括 預付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	4,455	3,919	8,374
於損益中確認的虧損準備撥備	3,168	1,067	4,235
於2018年12月31日	7,623	4,986	12,609
於2017年1月1日	2,324	3,842	6,166
於損益中確認的虧損準備撥備	2,131	264	2,395
撥回已確認的虧損準備撥備	—	(187)	(187)
於2017年12月31日	4,455	3,919	8,374

於2018年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括預付款項)賬面總值分別為人民幣165,827,000元(2017年：人民幣102,442,000元)，因此虧損最高風險分別為人民幣153,218,000元(2017年：人民幣94,068,000元)。

(iii) 流動性風險

流動性風險涉及本集團將無法達致其與金融負債有關的責任的風險，該等金融負債由交付現金或另一金融資產結付。本集團面臨與結付應付貿易賬款及其他應付款項及財務責任，以及現金流量管理有關的流動性風險。本集團的目標是將流動性資產及已承諾信貸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2018年及2017年12月31日的金融負債餘下合約到期日。如債權人可選擇負債的償還時間，負債會按照本集團可能被要求付款的最早日期入賬。如負債以分期方式償還，則各期分期付款分配至本集團承諾還款的最早期間。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動性風險(續)

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

	一年內或 按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 金額總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2018年12月31日						
應付貿易賬款	86,549	—	—	—	86,549	86,549
其他應付款項	197,753	896	1,539	1,546	201,734	201,734
應付同系附屬公司款項	29,256	—	—	—	29,256	29,256
應付股息	128,000	—	—	—	128,000	128,000
	441,558	896	1,539	1,546	445,539	445,539
於2017年12月31日						
應付貿易賬款	61,347	—	—	—	61,347	61,347
其他應付款項	192,167	1,725	2,903	1,310	198,105	198,105
應付同系附屬公司款項	227,736	—	—	—	227,736	227,736
其他借款	337,166	—	—	—	337,166	325,000
財務擔保合約(附註)	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	1,818,416	1,725	2,903	1,310	1,824,354	812,188

附註：上述計入財務擔保合約的金額為一旦在擔保的對手方提出申索的情況下，本集團根據全數擔保金額可能被逼結付的最高金額。根據於2017年12月31日的預期，本集團認為有關金額較可能毋須根據該安排支付。

(iv) 公平值計量

本公司董事認為於綜合財務報表按攤銷成本入賬金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

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)

(v) 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海外現金及現金等值項目(部分以港元(「港元」)計值)。港元並非集團實體與此等交易有關之功能貨幣。

以外幣計值之金融資產及負債以收市匯率換算為人民幣之情況如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及現金等值項目	202,588	31

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。敏感度比率乃向主要管理人員作內部報告外幣風險時採用，為管理層對匯率可能變動之最佳估計。

	敏感度比率	溢利或 虧損增加／ (減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少) 人民幣千元
2018年 港元	50個基點	7,597	7,597
2017年 港元	50個基點	2	2

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.2 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。

本集團的資本架構由債務組成，包括其他借款(附註26)減現金及現金等值項目(附註23)、受限制現金(附註23)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。本公司董事定期檢視資本架構。

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

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

本集團於2018年及2017年12月31日的資產負債比率如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他借款	—	325,000
減：現金及現金等值項目(附註23)	(708,055)	(114,098)
受限制現金(附註23)	(617)	(1,074)
債務淨額	(708,672)	209,828
權益總額	506,170	305,461
資產負債比率(附註)	不適用	69%

附註：

資產負債比率於截至2018年12月31日止年度有所減少主要是由於2018年結付其他借款所致。本集團年內的資本管理方針並無變動，本集團並無受限於任何外部貸款人施加的資本要求。由於本集團於2018年12月31日並無債務淨額，因此並無呈列於2018年12月31日的資產負債比率。

綜合財務報表附註

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：

商譽估計減值

本集團根據附註2.8的會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值，現金產生單位的可回收金額按使用價值釐定。於進行上述計算時須作出估計，誠如綜合財務報表附註18所載，管理層已對收購深圳市齊家互聯網科技有限公司（「深圳齊家」）產生的商譽進行全面減值測試。

非金融資產（商譽除外）減值

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

於2018年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣7,920,000元（2017年：人民幣6,933,000元）。根據管理層的最佳估算，已分別在截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認於聯營公司的投資減值虧損，為人民幣零元（2017年：人民幣597,000元）。

即期稅項及遞延稅項

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

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

應收呆賬準備

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

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

於2018年12月31日，應收貿易賬款、按金、其他應收款項及代表住戶付款（不包括預付款項）的賬面值分別為人民幣54,416,000元（扣除預期信貸虧損撥備人民幣7,623,000元）及人民幣98,802,000元（扣除預期信貸虧損撥備人民幣4,986,000元）（2017年：人民幣27,622,000元（扣除預期信貸虧損撥備人民幣4,455,000元）及人民幣66,446,000元（扣除預期信貸虧損撥備人民幣3,919,000元））。

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2018年12月31日止年度的收益分析如下：

	2018年		2017年	
	收益 人民幣千元	服務成本 人民幣千元	收益 人民幣千元	服務成本 人民幣千元
來自客戶所得及於一段時間內確認的收益				
物業管理服務	375,937	251,880	268,368	182,880
交付前及顧問服務	355,599	253,021	295,788	210,725
社區增值服務	81,672	52,533	57,749	36,280
智能解決方案服務	82,560	61,296	47,254	34,988
	895,768	618,730	669,159	464,873

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

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

合約資產及合約負債詳情於附註21披露。

(b) 未達成的履約責任

於12月31日，分配至餘下尚未履約或已部分履約義務的交易價格如下：

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

上文披露的該等金額不包括已分配至履約義務的交易價格，該等交易價格已經履約但由於可變代價限制尚未確認。

綜合財務報表附註

6. 收益及分部資料(續)

6.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人已審閱的報告釐定經營分部。本集團的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2018年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

7. 其他(虧損)及收益淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	1,727	446
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(51)	(27)
視作出售聯營公司虧損(附註33)	—	(64)
虧損準備撥備(附註4.1及10)	(4,235)	(2,395)
撥回虧損準備撥備(附註4.1及10)	—	187
已撇銷的應收貿易賬款	(1,593)	(154)
外匯(虧損)/收益淨額	(3,465)	2,921
其他	(263)	339
	(7,880)	1,253

8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪酬及其他福利	409,072	308,121
以股份為基礎的付款(附註29)	2,224	1,218
界定供款退休計劃供款	27,837	22,784
	439,133	332,123

綜合財務報表附註

9. 融資收入及成本

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

10. 除所得稅前溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除/(計入)下列各項後達致：		
宣傳及推廣開支	5,160	4,763
核數師酬金	1,190	670
營業稅及其他稅項	4,809	3,466
業務招待費	2,456	1,874
有關智能解決方案服務的成本	60,853	34,732
折舊(附註15)		
— 計入服務成本	1,734	1,845
— 計入行政開支	1,096	1,012
無形資產的攤銷(附註17)	1,316	—
法律及專業費用	4,014	907
上市開支	30,182	4,376
經營租賃		
— 計入服務成本	43,675	30,809
— 計入行政開支	4,598	2,240
辦公室開支	9,519	6,593
虧損準備撥備		
— 應收貿易賬款(附註4.1)	3,168	2,131
— 按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)(附註4.1)	1,067	264
撥回虧損準備撥備		
— 按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)(附註4.1)	—	(187)
員工成本—包括董事酬金(附註8)		
— 計入服務成本	342,874	252,570
— 計入行政開支	96,259	79,553
差旅	4,037	4,373

綜合財務報表附註

11. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	38,834	25,266
遞延稅項		
— 中國企業所得稅(附註27)	18,291	(590)
	57,125	24,676

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前溢利	110,635	96,117
加：應佔聯營公司業績	—	1,949
	110,635	98,066
除所得稅前溢利的稅項，按25%的稅率計算	27,659	24,517
以下項目稅項影響：		
— 若干公司的所得稅率差異	2,620	1,613
— 若干公司的優惠所得稅率	(2,364)	(1,934)
— 不可扣稅開支	8,143	150
— 尚未確認稅項虧損	869	330
— 使用過去未動用的稅項虧損	(1,802)	—
— 由未分派溢利預扣稅產生的暫時性差額	22,000	—
所得稅開支	57,125	24,676

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

綜合財務報表附註

11. 所得稅開支(續)

香港利得稅

截至2018年及2017年12月31日止年度，由於本集團於香港註冊成立的公司於並無在香港產生估計應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

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

深圳市佳科智能工程有限公司及深圳市齊家互聯網科技有限公司均已於2017年12月取得「高新技術企業」(「高新技術企業」)資格，故可分別於2017年至2019年及2016年至2018年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅收法規，本集團已選擇就物業管理實體提交綜合報稅表，將與物業管理實體及若干由物業管理實體按酬金制管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

12. 董事酬金及五名最高薪人士

12.1 董事酬金

截至2018年及2017年12月31日止年度的董事(包括於獲委任為董事前分別作為高級管理層及僱員身份)從本集團收取酬金載列如下：

	截至2018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	花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)(附註a)	-	1,735	-	144	2,224	4,103
郭麗女士(副總裁)(附註b)	-	956	370	118	-	1,444
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	-	13	-	-	-	13
馬秀敏女士(附註c)	-	13	-	-	-	13
陳斌先生(附註c)	-	13	-	-	-	13
	-	2,730	370	262	2,224	5,586

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2017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	花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)(附註a)	-	1,744	-	126	1,199	3,069
郭麗女士(副總裁)(附註b)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	-	-	-	-	-	-
馬秀敏女士(附註c)	-	-	-	-	-	-
陳斌先生(附註c)	-	-	-	-	-	-
	-	1,744	-	126	1,199	3,069

附註：

- (a) 廖傳強先生於2017年10月13日獲委任為本公司的董事。
- (b) 郭麗女士於2018年5月9日獲委任為本公司的董事。
- (c) 劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生於2018年11月12日獲委任為本公司的獨立非執行董事。
- (d) 以股份為基礎的付款開支按照附註2.18所載會計政策計量。董事根據本公司購股權計劃獲授的購股權的詳情載於附註29。

上文所示酬金為董事於截至2018年及2017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董事(2017年：一名)，其酬金反映於上文所示分析。年內，於應付餘下三名(2017年：四名)個人的酬金如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,215	3,472
花紅	543	736
退休計劃供款	416	501
	4,174	4,709

上述人士酬金介乎以下範圍：

	2018年	2017年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至2,000,000港元	3	3
	3	4

截至2018年及2017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2018年及2017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。

綜合財務報表附註

13. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

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

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

(b) 每股攤薄盈利

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

14. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年股息	128,000	—

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

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

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	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2017年1月1日	1,626	17,769	2,248	21,643
收購附屬公司(附註33)	–	197	–	197
添置	3	2,721	45	2,769
出售	–	(509)	(1)	(510)
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,629	20,178	2,292	24,099
添置	577	3,240	75	3,892
出售	–	(456)	(293)	(749)
於2018年12月31日	2,206	22,962	2,074	27,242
累計折舊				
於2017年1月1日	1,577	12,017	1,186	14,780
年度支出(附註10)	12	2,414	431	2,857
出售時撥回	–	(471)	–	(471)
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,589	13,960	1,617	17,166
年度支出(附註10)	120	2,473	237	2,830
出售時撥回	–	(404)	(270)	(674)
於2018年12月31日	1,709	16,029	1,584	19,322
賬面淨值				
於2018年12月31日	497	6,933	490	7,920
於2017年12月31日	40	6,218	675	6,933

於2018年及2017年12月31日，概無抵押或以租購方式持有任何物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

16. 於附屬公司的股權

主要附屬公司於2018年及2017年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	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
本公司直接持有					
協茂投資有限公司	英屬處女群島， 2007年7月26日	有限責任公司	2美元(「美元」)	100%	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(「港元」)	100%	投資控股
佳兆業物業集團有限公司	中國， 2012年12月21日	有限責任公司	人民幣45,462,000元	100%	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%	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%	物業管理
深圳市佳科智能工程有限 公司	中國， 2013年12月23日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	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%	維修及保養

綜合財務報表附註

16. 於附屬公司的股權(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	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
東莞市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2007年7月18日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	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%	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%	物業管理
惠州市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2013年7月16日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	物業管理
柳州市佳兆業物業管理 有限公司	中國， 2017年4月27日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	物業管理
深圳市齊家互聯網科技 有限公司	中國， 2012年7月25日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	92.26%	電腦網絡開發及 銷售
太原佳兆業物業管理 有限公司(附註a)	中國， 2018年6月27日	有限責任公司	人民幣500,000元	51% (2017年： 不適用)	物業管理
寧波佳兆業物業管理 有限公司(附註a)	中國， 2018年7月6日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	51% (2017年： 不適用)	物業管理

綜合財務報表附註

16. 於附屬公司的股權(續)

本公司董事認為概無個別附屬公司的非控股權益對本集團而言屬重大，故並無披露個別附屬公司的財務資料。

附註：

(a) 於截至2018年12月31日止年度註冊成立的公司。

17. 無形資產

移動應用程式 人民幣千元	
成本	
於2017年1月1日	
收購附屬公司(附註33)	7,895
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年12月31日	7,895
累計攤銷	
於2017年1月1日及12月31日及2018年1月1日	-
攤銷	1,316
於2018年12月31日	1,316
賬面淨值	
於2018年12月31日	6,579
於2017年12月31日	7,895

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。

綜合財務報表附註

18. 商譽

	社區增值 服務分部 人民幣千元
成本	
於2017年1月1日	—
年內收購業務產生(附註33)	5,534
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年12月31日	5,534
累計減值虧損	
於2017年1月1日	—
已確認減值虧損	—
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年12月31日	—
賬面值	
於2018年12月31日	5,534
於2017年12月31日	5,534

誠如附註33所披露，本公司進一步收購深圳市齊家互聯網科技有限公司(「深圳齊家」)(於2016年12月31日為本集團聯營公司)67.26%股權，代價為人民幣5,382,000元(附註33)。收購完成後，本集團擁有深圳齊家92.26%股權。深圳齊家可識別負債淨值總額為人民幣227,000元，包括本集團確認的無形資產人民幣7,895,000元。已轉讓代價超出所收購可識別負債淨值公平值的部分入賬為商譽。

代價人民幣5,382,000元乃經參考第三方估值師提供的深圳齊家的估值，並計及深圳齊家與本集團進行業務合作前景後公平磋商達致。深圳齊家的估值由獨立估值師使用收入法進行。現金流量預測乃按管理層編製涵蓋2019年至2022年的財務預算及每年24%的貼現率計算。2022年後的現金流量使用3%的增長率推算。

於2018年12月31日，深圳齊家按使用價值計算的可收回金額較賬面值高出人民幣3,401,000元。計算使用價值採用涵蓋5年期的現金流量預測，此乃根據管理層批准的財務預算，貼現率為每年24%(2017年：25%)。其他計算使用價值的主要假設與估計現金流入／流出有關，包括預算銷售及毛利率。有關估計乃基於該單位的過往表現及管理層對市場發展的期望。

釐定深圳齊家現金生產單位使用價值的主要參數出現合理變動時，並不會導致相關賬面值超出其可收回金額。

本集團管理層經參考獨立估值師提供的初步估值結果後確定，深圳齊家的賬面值與其於2018年及2017年12月31日的公平值相若，並毋須計提商譽減值。

綜合財務報表附註

19. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收貿易賬款		
—來自第三方	62,039	32,077
減：應收貿易賬款虧損撥備(附註4.1)	(7,623)	(4,455)
	54,416	27,622
其他應收款項		
其他按金	4,164	4,403
建議收購事項的可退還按金	44,000	—
預付款項	1,118	2,623
預付上市開支	—	1,623
代表員工付款	6,280	5,059
按包幹制代表住戶付款	5,295	4,405
其他	695	372
減：其他應收款項虧損撥備(附註4.1)	(2,072)	(1,113)
	59,480	17,372
其他應收款項總額	59,480	17,372
減：非流動部分的其他應收款項	(133)	(887)
	59,347	16,485

本集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值。董事認為流動部分的應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，此乃由於該等結餘大部分自開始起計到期日較短。

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

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

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

綜合財務報表附註

19. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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

於2018年12月，本公司與一名獨立第三方訂立諒解備忘錄以收購其附屬公司股份。已就建議收購事項支付可退還按金50,000,000港元(等同約人民幣44,000,000元)。建議收購事項可能會或可能不會實現，原因為尚未訂立任何正式具約束力文件，且截至本報告日期，有關磋商仍在進行。

20. 代表住戶付款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
代表住戶付款	43,354	56,126
減：代表住戶付款減值準備(附註4.1)	(2,914)	(2,806)
	40,440	53,320

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2018年及2017年12月31日，代表住戶付款乃以人民幣計值，而代表住戶付款的公平值與其賬面值相若。

本集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用一般方法就預期信貸虧損計提撥備。於2018年12月31日，分別就代表住戶付款總額計提人民幣2,914,000元(2017年：人民幣2,806,000元)撥備。

綜合財務報表附註

21. 合約資產／負債

	2018年 人民幣千元	2017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	40,576	24,491
合約負債		
與智能解決方案服務有關的合約負債	(6,588)	(3,144)
與物業管理服務有關的合約負債	(34,499)	(32,887)
	(41,087)	(36,031)

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

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

下表列示於本報告期間確認的收益與結轉合約負債的相關性：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
自年初確認的合約資產轉撥至應收款項	(14,751)	(1,193)
年初計入合約負債結餘的已確認收益	30,981	14,732

預期所有合約資產及負債將於一年內收回／結付。

綜合財務報表附註

22. 應收關連人士款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
— 貿易性質	118,753	545,282
— 非貿易性質	689	378,946
	119,442	924,228
應收同系附屬公司合營企業款項		
— 貿易性質	7,730	6,638
應收關連公司款項		
— 貿易性質	319	96
	127,491	930,962

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。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
180日內	126,802	137,877
181至365日	—	72,176
1至2年	—	117,553
2年以上	—	224,410
	126,802	552,016

綜合財務報表附註

22. 應收關連人士款項(續)

除於2017年12月31日為數人民幣325,000,000元按年利率6.175%計息及按要求償還的應收同系附屬公司款項(餘額其後於2018年結清)外，於2018年及2017年12月31日，餘下應收同系附屬公司、同系附屬公司的合營企業及關連公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。

於2018年及2017年12月31日，應收關連人士款項以人民幣計值，應收關連人士款項的公平值與其賬面值相若。

23. 受限制現金及現金及銀行結餘

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計值－以人民幣	506,084	115,141
計值－以港元	202,588	31
減：受限制現金(附註)	708,672 (617)	115,172 (1,074)
現金及銀行結餘	708,055	114,098

附註：於2018年12月31日，受限制現金主要指根據地方政府機關規定，作為物業管理服務履約保證金而存於銀行的現金存款，分別為人民幣32,000元(2017年：人民幣30,000元)，代表住戶持有的維護基金人民幣585,000元(2017年：人民幣542,000元)以及就銀行向同系附屬公司授予的貸款融通額而作出的擔保存款，分別為零(2017年：人民幣502,000元)。

計入本集團的銀行及現金結餘的以人民幣計值的銀行結餘為人民幣506,084,000元(2017年：人民幣115,141,000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

24. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自第三方的應付貿易賬款	86,549	61,347
其他應付款項		
應計上市開支	12,414	5,231
應計員工成本	68,798	55,578
其他應付稅項	7,083	10,071
已收按金	36,416	41,967
代表住戶收款	53,672	80,474
其他	30,434	14,855
其他應付款項總額	208,817	208,176
減：非流動部分的其他應付款項	(3,981)	(5,938)
流動部分	204,836	202,238

應付貿易賬款包括應付本集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，且並無授出信貸期。根據發票日期，應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析如下：

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

綜合財務報表附註

25. 應付同系附屬公司款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
— 貿易性質	28,700	36,354
— 非貿易性質	556	191,382
	29,256	227,736

下表載列於報告日期末按發票日期所呈列的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	8,810	5,639
91至180日	12,859	3,125
181至270日	4,861	3,328
271至365日	2,170	3,447
超過365日	—	20,815
	28,700	36,354

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

綜合財務報表附註

26. 其他借款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入流動負債的借款		
其他借款—有抵押	—	325,000

本集團於2017年12月31日的其他借款分別按6.175%的年利率計息並以人民幣計值。

於2017年12月31日，本集團其他借款由同系附屬公司提供公司擔保。借款於截至2018年12月31日止年度內已償還。

27. 遞延稅項資產／負債

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
年初結餘	2,273	1,683
於綜合損益及其他全面收益表中計入(附註11)	880	590
年終結餘	3,153	2,273
遞延稅項負債：		
年初結餘	(1,974)	—
於綜合損益及其他全面收益表中扣除(附註11)	(19,171)	—
收購附屬公司(附註33)	—	(1,974)
年終結餘	(21,145)	(1,974)

綜合財務報表附註

27. 遞延稅項資產／負債(續)

遞延稅項資產及負債應佔部分如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產		
虧損準備撥備	3,153	2,273
稅項資產淨值	3,153	2,273
負債		
無形資產的公平值變動	(1,645)	(1,974)
未分派溢利的預扣稅	(19,500)	—
稅項負債淨值	(21,145)	(1,974)

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。

董事預期宣派基於2017年12月31日的累計未分派溢利。因此，於2018年12月31日，遞延稅項負債人民幣19,500,000元已予以確認。

綜合財務報表附註

28. 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：		
註冊成立時及於2017年12月31日	38,000,000	321
於2018年11月12日增加(附註(b))	462,000,000	4,079
於2018年12月31日	500,000,000	4,400
已發行及繳足：		
註冊成立時		
發行新股	2	—*
於2017年12月31日及於2018年1月1日	2	—*
發行新股(附註(a))	999,998	9
於首次公開發售時發行新股(附註(d))	35,000,000	308
資本化發行(附註(c))	104,000,000	915
於2018年12月31日	140,000,000	1,232

附註：

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

* 金額少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

29. 以股份為基礎的付款

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(「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：

	2018年		2017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
年初	2.847	6,160,000	1.550	2,160,000
年內授出	—	—	3.550	4,000,000
年末	2.847	6,160,000	2.847	6,160,000

於2018年12月31日，2,960,000份(2017年：2,160,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使。

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	
		2018年	2017年
2014年7月23日至2020年7月22日	2.000	100,000	100,000
2015年7月23日至2020年7月22日	2.000	100,000	100,000
2013年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000
2014年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000
2015年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.500	588,000	588,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.550	800,000	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.550	1,600,000	1,600,000
		6,160,000	6,160,000

綜合財務報表附註

29. 以股份為基礎的付款(續)

於2017年7月19日，佳兆業控股向本集團一名董事提呈授出(「2017年7月授出」)4,000,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2017年7月授出
二項式期權定價模式下的公平值	6,828,000港元
授出日期的股份收市價	3.55港元
行使價	3.55港元
年度無風險利率	2.05%
預期波幅	42%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	無

預期波幅乃以佳兆業控股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。

本集團於截至2018年12月31日止年度確認購股權開支人民幣2,224,000元(2017年：人民幣1,218,000元)。

綜合財務報表附註

30. 本公司財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資附屬公司		246,749	305,461
流動資產			
其他應收款項		44,000	—
現金及現金等值項目		202,555	—
應收股息		101,658	—
應收同系附屬公司款項		49,893	—
		398,106	—
流動負債			
應付同系附屬公司款項		—	1,511
其他應付款項		10,685	—
應付股息		128,000	—
		138,685	1,511
流動資產／(負債)淨值		259,421	(1,511)
資產總值減流動負債		506,170	303,950
資產淨值		506,170	303,950
權益			
股本	28	1,232	—*
儲備		504,938	303,950
權益總額		506,170	303,950

* 金額少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

31. 綜合現金流量表附註

(a) 自融資活動產生的負債對賬

(i) 應付同系附屬公司款項

	應付同系附屬公司款項	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	227,736	217,638
融資現金流量變動：		
應付同系附屬公司款項減少	(190,826)	(5,312)
融資現金流量變動總額	36,910	212,326
計入經營活動的項目		
應付同系附屬公司款項(減少)/增加	(7,654)	15,410
年末	29,256	227,736

(ii) 其他借款

	其他借款	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	325,000	480,000
融資現金流量變動：		
其他借款所得款項	71,667	—
其他借款還款	(316,667)	—
融資現金流量變動總額	80,000	480,000
非現金變動：		
同系附屬公司代本集團還款(附註31(b))	(80,000)	(155,000)
年末	—	325,000

(b) 重大非現金交易

於截至2018年12月31日止年度，人民幣80,000,000元(2017年：人民幣155,000,000元)的其他借款由應收同系附屬公司款項結付。

綜合財務報表附註

32. 或然負債

於2017年12月31日，本集團及同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額為人民幣977,299,000元。該等擔保已於截至2018年12月31日止年度解除。

財務擔保的公平值乃由董事的最佳估計釐定。於2017年12月31日，本集團並無就上述已發出擔保確認負債，此乃由於該等擔保的公平值並不重大。

33. 收購附屬公司

本集團已於2017年12月28日完成收購深圳齊家約67.26%額外股權，代價為人民幣5,382,000元。深圳齊家過往為本集團聯營公司。收購後，本集團持有深圳齊家約92.26%的實際權益。

本集團因此重新計量其於完成之日於深圳齊家的原有權益的公平值，並確認因重新計量本集團於深圳齊家的原有權益至收購日的公平值所產生的虧損人民幣64,000元。

由於已付代價包含與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額，因此產生商譽。該等裨益並無與商譽分開確認，此乃由於其並不符合可識別無形資產的確認標準。預期收購產生的商譽不可作稅務扣減。

於收購日確認的非控股權益經參考分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例計量。

本集團於收購日期於深圳齊家的原有權益賬面值及公平值詳情概述如下：

	人民幣千元
分佔資產淨值	7
減：原有權益公平值	(57)
視作出售聯營公司虧損	64

綜合財務報表附註

33. 收購附屬公司(續)

深圳齊家於收購日期的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	197
無形資產—移動應用程式(附註17)	7,895
應收貿易賬款及其他應收款項	571
現金及銀行結餘	122
應付貿易賬款及其他應付款項	(7,038)
遞延稅項負債(附註27)	(1,974)
按公平值計算之可識別負債淨值總額	(227)
減：非控股權益	18
	(209)
商譽(附註18)	5,534
總代價	5,325
由下列結付：	
現金	5,382
原有權益公平值	(57)
收購附屬公司之現金流入	5,325
以現金結算之購買代價	5,382
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(122)
收購附屬公司之現金流出	5,260

倘若收購事項於2017年1月1日已發生，截至2017年12月31日止年度的綜合收益及虧損淨額分別為人民幣1,344,000元及人民幣7,793,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

綜合財務報表附註

34. 經營租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

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

本集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或本集團與各業主／出租人相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

本集團為出租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃收取之未來最低租金總額如下：

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

本集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，關連人士交易概述如下：

(a) 關連人士名稱及關係

最終控股公司

佳兆業集團控股有限公司

本集團的同系附屬公司

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

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

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

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

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

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

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

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

本集團的同系附屬公司(續)

深圳市藍騎士國際旅遊有限公司
 深圳市南澳大酒店有限公司
 深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
 紹興鴻佳置業有限公司
 佛山市京粵投資有限公司
 廣州國際玩具禮品城有限公司
 珠海市佳駿投資有限公司
 貴港市佳兆業文化體育有限公司
 南通佳兆業文化體育有限公司
 陝西佳兆業房地產有限公司
 新鄭市佳兆業房地產開發有限公司
 湖南鼎誠達房地產開發有限公司
 惠東縣佳昌置業有限公司
 深圳市保利建業投資有限公司
 深圳市航總上步港務有限公司
 佳兆業正漢置業(深圳)有限公司

最終控股公司的聯營公司

深圳深信金融控股有限公司
 深圳深信金融服務有限公司

同系附屬公司的合營企業

惠州市愷樂置業有限公司
 深圳市佳德美兔旅遊開發有限公司

(b) 主要管理層薪酬

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	5,694	4,637
退休計劃供款	550	496
以股份為基礎的付款	2,224	1,199
	8,468	6,332

綜合財務報表附註

35. 關連人士交易 (續)

(c) 與關連人士的交易

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提供物業管理服務			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)	69,199	47,108
提供交付前及顧問服務			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)	324,058	269,509
最終控股公司的聯營公司	(i)、(iii)	438	714
同系附屬公司的合營企業	(i)、(iii)	9,063	6,790
提供社區增值及智能解決方案服務			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)	46,487	30,467
最終控股公司的聯營公司	(i)、(iii)	48	4,100
同系附屬公司的合營企業	(i)、(iii)	1,822	361
利息收入			
本集團的同系附屬公司	(ii)、(iv)	12,723	27,257
租金開支			
本集團的同系附屬公司	(i)、(iii)	43,478	28,499
員工福利開支			
本集團的同系附屬公司	(iv)	1,813	787

附註：

- (i) 物業管理收入、交付前及顧問服務收入、智能解決方案服務及停車場及辦公室租金開支按照各合約費率收取。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度應收同系附屬公司款項的利息收入乃按實際年利率5.679%(2017年：5.679%)收取。
- (iii) 除有關提供社區增值服務的關連人士交易(其獲全面豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准)人民幣432,000元外，該等關聯方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14章項下的申報、年度審閱、公告及/或獨立股東批准(倘適用)規定。上市規則第14A章所規定的披露載於本年報「董事會報告」一節「關連交易」一段。
- (iv) 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。然而，該等交易豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及/或獨立股東批准規定，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。

(d) 為佳兆業控股及同系附屬公司提供的公司擔保

於2017年12月31日，本集團與同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額為人民幣977,299,000元。該等擔保已於截至2018年12月31日止年度解除。

36. 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。

四年財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			2018年 人民幣千元
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
收益	478,028	539,107	669,159	895,768
服務成本	(312,795)	(377,080)	(464,873)	(618,730)
毛利	165,233	162,027	204,286	277,038
其他(虧損)及收益淨額	233	(4,208)	1,253	(7,880)
銷售開支	(793)	(2,379)	(4,763)	(5,160)
行政開支	(75,636)	(69,781)	(102,309)	(152,188)
經營溢利	89,037	85,659	98,467	111,810
於聯營公司之投資減值虧損	(5,102)	(2,141)	(597)	—
應佔聯營公司業績	(2,759)	(2,157)	(1,949)	—
融資成本	—	(5,081)	(27,061)	(13,898)
融資收入	—	5,081	27,257	12,723
融資(成本)/收入淨額	—	—	196	(1,175)
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117	110,635
所得稅開支	(23,456)	(23,247)	(24,676)	(57,125)
年內溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441	53,510
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：				
本公司擁有人	57,720	58,114	71,441	54,056
非控股權益	—	—	—	(546)
	57,720	58,114	71,441	53,510
本公司擁有人應佔每股盈利(以人民幣元列示)				
基本及攤薄			0.50	0.69

四年財務概要

綜合資產、權益及負債

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

佳兆業物業集團有限公司
KAISA PROPERTY 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