



祈福生活服務

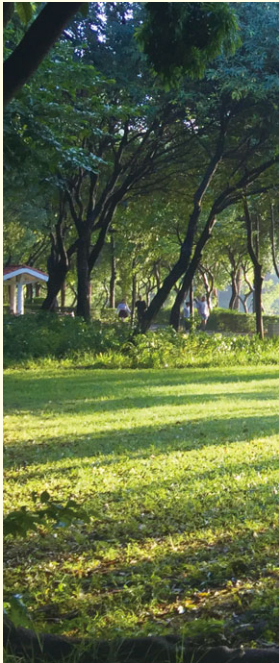
CLIFFORD MODERN LIVING

祈福生活服務控股有限公司
CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：3686



目錄





22

董事履歷

101

獨立核數師報告

2

公司資料

25

高級管理層履歷

106

合併利潤表

111

合併現金流量表

3

財務摘要

26

董事會報告

107

合併綜合收益表

112

合併財務報表附註

4

主席報告

39

企業管治報告

108

合併財務狀況表

186

財務概要

8

管理層討論及分析

53

環境、社會及管治報告

110

合併權益變動表

*英文譯本僅供參考。倘中英文版本有任何歧義，概以中文版為準。

執行董事

孟麗紅女士(主席兼首席執行官)
梁玉華女士(首席營運官)
何淑媚女士

非執行董事

劉興先生

獨立非執行董事

羅君美女士
何湛先生
麥炳良先生(又名麥華章先生)

審核委員會

羅君美女士(主席)
劉興先生
何湛先生
麥炳良先生(又名麥華章先生)

薪酬委員會

麥炳良先生(又名麥華章先生)(主席)
孟麗紅女士
羅君美女士

提名委員會

孟麗紅女士(主席)
羅君美女士
何湛先生

公司秘書

余定謙先生(於2019年12月20日辭任)
劉振邦先生*(首席財務官)

授權代表

孟麗紅女士
余定謙先生(於2019年12月20日辭任)
劉振邦先生*

註冊辦事處

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

中國內地總部

中國內地
廣東省
廣州市
番禺區
市廣路8號

香港主要營業地點及總部

香港
柴灣
永泰道70號
柴灣工業城2期
7樓

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
中國銀行(香港)有限公司

法律顧問

有關香港法律
趙不渝馬國強律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

股份代號

3686

公司網站

www.cliffordmodernliving.com

投資者查詢熱線

電話：(852) 2889 0183

投資者查詢電郵地址

pr@cliffordmodernliving.com.hk

* 獲委任為公司秘書、首席財務官及授權代表，自2019年12月20日起生效。

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動百分比
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
持續經營業務			
客戶合約收益	396,554	341,627	16.1%
毛利	176,229	166,218	6.0%
營運溢利	130,170	102,148	27.4%
除所得稅前溢利	129,678	103,315	25.5%
來自持續經營業務溢利	95,212	72,436	31.4%
來自已終止經營業務溢利 ⁽¹⁾	598	244	145.1%
年度溢利	95,810	72,680	31.8%
來自持續經營業務毛利率(%)	44.4%	48.7%	-8.8%
來自持續經營業務純利率(%)	24.0%	21.2%	13.2%
本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務			
溢利每股收益			
(每股以人民幣列示)：			
- 基本每股收益	0.094	0.072	30.6%
- 稀釋每股收益	0.094	0.071	32.4%
本公司普通股權益持有人應佔溢利每股收益			
(每股以人民幣列示)：			
- 基本每股收益	0.094	0.072	30.6%
- 稀釋每股收益	0.094	0.071	32.4%
擬派每股普通股末期股息	2.50港仙	2.20港仙	13.6%

附註：

- (1) 本集團於2018年12月終止營運其於四家餐飲公司旗下的所有餐店及特許經營業務，只剩下一家餐飲公司繼續營運其餐飲合夥業務，而本集團為其合夥人提供餐飲顧問服務。該四家餐飲公司於本年度在合併財務報表附註22(c)呈列為已終止經營業務。

CLIFFORD
MODERN
LIVING

祈福生活服务
CLIFFORD MODERN LIVING



2019年是另一個成果豐碩的年度。憑藉驕人往績及大大提升的營運效率，我們的收入及盈利再次創下歷史新高。

主席報告

本人謹代表祈福生活服務控股有限公司(「本公司」或「祈福生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度的年報。

我們為享譽盛名的服務供應商，於廣東省提供由物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務六大服務分部組成的多元化服務組合。(本集團提供餐飲服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務，統稱「配套生活服務」)。

財務摘要

截至2019年12月31日止年度，本集團的收入達致約人民幣396.6百萬元，相當於按年增幅為16.1%。回顧年內溢利增加至約人民幣95.8百萬元，相當於按年增幅約為人民幣23.1百萬元或31.8%。

回顧年內，我們來自持續經營業務的毛利率由48.7%減少至44.4%。來自持續經營業務的純利率由21.2%增加至24.0%，相當於按年增幅約為13.2%。

擬派末期股息

根據2019年的財務業績，董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.50港仙(2018年：末期股息每股普通股2.20港仙)。

業務摘要

2019年，憑借堅實的往績記錄、豐富經驗及優質服務，我們的業務保持穩定增長。

於回顧年內，我們就擴展業務跨進一步。服務分部(包括物業管理服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務)的收入均錄得穩定增長。

服務內容、業務夥伴及物業管理服務合約的擴展將為未來增長奠定更堅實的基礎。

資訊科技服務收入增長穩定

資訊科技服務收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣73.8百萬元增加18.4%至截至2019年12月31日止年度約人民幣87.4百萬元。本集團已順利完成多個項目，包括一項智能校園環境項目。收入增加主要是由於截至2019年12月31日止年度平均合約金額及已完成項目數目增加。

資訊科技服務有助我們為所管理社區的居民提供更優越及更完善的物業管理服務，並擴展收入來源。

零售服務成本效益提升

於2019年12月31日，本集團於不同地點營運兩家超市、一個生鮮市場及12家便利店，總建築面積（「**建築面積**」）約為10,725平方米（2018年：約12,000平方米）。

零售服務收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣112.4百萬元減少4.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣106.9百萬元。截至2019年12月31日止年度，毛利率增加至47.3%，而截至2018年12月31日止年度則為43.9%。收入減少乃由於2019年執行經改良的中央採購系統，以致我們的產品種類於調整期內暫時減少所致。毛利率增加乃由於回顧期內成本效益有所提升所致。本集團整合採購業務的工作進展良好，大幅提升了成本效益。

校外培訓服務穩定增長

來自校外培訓服務的收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣40.4百萬元增加20.3%至截至2019年12月31日止年度約人民幣48.6百萬元，增幅與我們於回顧年內所增加的興趣班及新開設學習中心的種類相符。

2020年展望

我們對截至2019年12月31日止年度的成績感到欣喜，然而踏入2020年初，新型冠狀病毒疾病疫情爆發(「**新冠病毒疫情**」)令市場面臨重重挑戰。我們心繫武漢市民、一眾前線醫護人員以及身處中國內地其他地區的所有人民。新冠病毒疫情使我們的校外培訓服務及配套生活服務於農曆新年假期後延遲恢復正常營業。

恰好相反，我們的零售服務迅速增長，2020年1月及2月的未經審核收入分別較2019年1月及2月有所增加。考慮到上述抵銷因素，我們認為新冠病毒疫情尚未對本集團迄今為止的表現構成任何重大影響。鑒於情況仍不斷變化，就2020年的最終財務影響將取決於未來發展態勢。

考慮到目前全球經濟的不明朗因素，本集團已於2020年2月購買合共650,000安士的未分配銀條，此項投資的成本總額約為人民幣82.7百萬元。未分配銀條的投資被視為有助本集團資產結構多元化。

面對中國內地經濟增長可能放緩所帶來的挑戰，我們將會繼續謹慎監察本集團開支、尋求新的投資機會以應對現時的市場環境，以及持續檢討業務策略。長遠而言，我們將繼續落實執行多元化發展策略，專注發展及拓展我們的物業管理、資訊科技、零售、校外培訓、線上營銷及分銷渠道以及其他配套生活服務業務。多元化服務組合的穩定發展將成為本集團未來業務發展的新動力。

致謝

本人謹代表董事會衷心感謝我們的股東及業務夥伴一直以來對本集團的支持。於未來，本集團將繼續積極擴展業務及改進服務，我們將致力為住戶及客戶帶來優質及多元化的生活體驗，為股東創造更高價值。

主席

孟麗紅

香港，2020年3月27日

管理層 討論及 分析





業務回顧

本集團是服務供應商，提供由物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務(定義見下文)六大服務分部組成的多元化服務組合。

1. 物業管理服務

於2019年12月31日，本集團為15個住宅區及7項純商業物業或項目提供物業管理服務，合計訂約建築面積約為9,664,000平方米(於2018年12月31日：9,620,000平方米)。

下表載列截至所示日期本集團於中國內地不同地區管理的住宅區及純商業物業或項目的總訂約建築面積及數目：

	於12月31日			
	2019年 概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目	2018年 概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目
住宅區				
番禺區	4,398	5	4,398	5
花都區	1,037	7	1,037	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	867	2	867	2
小計	6,648	15	6,648	15
純商業物業／項目				
花都區	259	3	259	3
茂名市	129	1	129	1
番禺區	2,628	3	2,584	3
小計	3,016	7	2,972	7
總計	9,664	22	9,620	22

2. 裝修及設備裝置服務

本集團主要為住戶、租戶或業主或其主要承包商提供其住宅單位、辦公室、店鋪及其他物業的裝修及設備裝置服務。為實現高效管理，我們將若干裝修及設備裝置服務供應外包予第三方分包商。我們持續監督及評估第三方分包商能否符合我們的要求及標準，以確保我們工作的整體質素。

3. 零售服務

於2019年12月31日，本集團營運15家不同規模的零售店(兩家超市、一個生鮮市場及12家便利店)，總建築面積約為10,725平方米(於2018年12月31日：15家零售店涵蓋總建築面積約12,000平方米)。

下表分別載列截至2019年及2018年12月31日止年度按運營中零售店類別劃分的平均每日收入：

	截至12月31日止年度	
	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
<i>按零售店類別劃分的平均每日收入</i> (附註)		
超市	162.9	187.3
生鮮市場	28.5	29.5
便利店	105.4	95.3

附註：以年度收入除以360日計算。

4. 校外培訓服務

於2019年12月31日，本集團在番禺區內設有3個學習中心(於2018年12月31日：2個學習中心)。於2019年3月設立一個新學習中心，以滿足客戶對培訓課程及興趣班的需求。培訓課程主要包括補習班及語言學習班。

5. 資訊科技服務

工程服務

本集團提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統服務與硬件及軟件集成服務，其中大部分均以項目基準交付。

電訊服務

於2017年8月，本集團在番禺區開設電訊銷售店，與主要電訊服務供應商訂立合約，據此，本集團擔任其產品及服務的代理。

6. 配套生活服務

餐飲服務

於2018年12月終止營運其所有餐店及特許經營業務後，本集團繼續提供餐飲顧問服務，並每月收取固定顧問服務費。

物業代理服務

物業代理業與物業市場相連。儘管中國內地政府已推出較嚴謹的法規，本集團相信對物業代理服務的需求仍將會長線上升。

職業介紹服務

本集團會持續監察相關家居助理及派遣工人的表現及服務質素。

洗滌服務

本集團會為員工提供持續培訓，以維持服務安全及質素。

前景及未來計劃

物業管理

進一步增加我們所管理的住宅及純商業單位的總訂約建築面積及數目

我們計劃增加我們所管理的住宅及純商業物業的總訂約建築面積及數目，從而進一步拓展業務及擴大業內市場份額。

我們相信，通過擴大我們所管理住宅區的總訂約建築面積及數目，我們將可提升物業管理服務的收入。此外，我們預計使用零售服務及配套生活服務的住戶及業主數目將會增加。

透過從事集成項目進一步擴展物業管理網絡

我們計劃以管理集成項目擴展業務，包括由廣東省第三方發展的公寓、購物商場及商業寫字樓。我們將繼續提供的服務包括物業管理服務、物業代理服務及營銷顧問服務。

收購物業管理公司，加快業務增長

我們擬收購合適的物業管理公司，加快物業管理業務的增長，以助我們達致標準化及集約化的業務策略。

管理層討論及分析

零售

進一步擴展我們的零售網絡

為配合我們零售服務的擴展策略，我們於2020年第一季度開設兩家便利店及一家超市，總面積約為2,303平方米。我們將繼續物色合適地點以作進一步擴展。

資訊科技

進一步發展資訊科技服務

隨著中國內地日益重視中國智慧城市及社區的發展，我們洞察資訊科技市場的龐大潛力。我們計劃進一步增加資訊科技服務的投資，以提高市場份額及促進整體業務增長為目標。

校外培訓

進一步拓展我們的校外培訓服務

我們計劃增加本集團所提供興趣班的種類以進一步拓展業務。

發展線上營銷及建立線上分銷渠道

我們擬以網站及智能手機應用程式等不同的線上渠道接觸客戶，從而推廣各種服務。目前，我們正在升級銷售及會計系統，以進一步改善數據收集程序，從而使我們能更快捷回應客戶需要。

進一步探索新的投資機會

面對中國內地經濟增長可能放緩所帶來的挑戰，我們將會繼續謹慎監察本集團開支、尋求新的投資機會以應對現時的市場環境，以及持續檢討業務策略。

財務回顧

收入

	截至12月31日止年度		變動		佔總收入百分比	
	2019年	2018年	人民幣千元	%	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元			%	%
物業管理服務	58,082	52,295	5,787	11.1	14.6	15.3
裝修及設備裝置服務	29,897	33,627	(3,730)	-11.1	7.5	9.8
零售服務	106,852	112,387	(5,535)	-4.9	26.9	32.9
校外培訓服務	48,634	40,421	8,213	20.3	12.3	11.8
資訊科技服務	87,442	73,824	13,618	18.5	22.1	21.6
配套生活服務	65,647	29,073	36,574	125.8	16.6	8.6
總計	396,554	341,627	54,927	16.1	100.0	100.0

客戶合約收入來自物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務。截至2019年12月31日止年度，總收入約為人民幣396.6百萬元，相當於增加約人民幣54.9百萬元或約16.1%，而去年則約為人民幣341.6百萬元。

物業管理服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2019年	2018年	人民幣千元	%
	人民幣千元	人民幣千元		
住宅物業管理服務	32,780	32,737	43	0.1
商業物業管理服務	9,825	6,245	3,580	57.3
住戶支援服務	15,477	13,313	2,164	16.3
家居助理服務	12,770	11,571	1,199	10.4
家居維修保養服務	2,707	1,742	965	55.4
總計	58,082	52,295	5,787	11.1

於截至2019年12月31日止年度，來自物業管理服務的收入增加約人民幣5.8百萬元或約11.1%，其中來自商業物業管理服務的收入增加約人民幣3.6百萬元或約57.3%及來自住戶支援服務的收入增加約人民幣2.2百萬元或約16.3%。來自物業管理服務的收入增加主要是由於本集團管理的訂約建築面積於2018年由6.8百萬平方米增加至9.6百萬平方米所致，有關增長已於截至2019年12月31日止年度的收入內充分反映。來自住戶支援服務的收入增加主要是由於對住戶支援服務的需求增加所致。

管理層討論及分析

裝修及設備裝置服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2019年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
總收入	29,897	33,627	(3,730)	-11.1

於截至2019年12月31日止年度，來自裝修及設備裝置服務的收入減少約人民幣3.7百萬元或約11.1%。減少主要是由於本集團於2019年訂立的服務合約數目下跌所致。

零售服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2019年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
按零售店類別劃分的收入				
超市	58,661	67,440	(8,779)	-13.0
生鮮市場	10,244	10,622	(378)	-3.6
便利店	37,947	34,325	3,622	10.6
總計	106,852	112,387	(5,535)	-4.9

於截至2019年12月31日止年度，來自零售服務的收入減少約人民幣5.5百萬元或約4.9%，其中來自超市的收入減少約人民幣8.8百萬元或約13.0%，來自生鮮市場的收入減少約人民幣0.4百萬元或約3.6%及來自便利店的收入增加約人民幣3.6百萬元或約10.6%。來自超市的收入減少主要是由於2019年在採納經改良的中央採購系統的調整期內產品種類減少所致。來自便利店的收入增加主要是由於截至2019年12月31日止年度調整零售價所致。

校外培訓服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的校外培訓服務收入				
培訓課程	8,925	8,094	831	10.3
興趣班	39,709	32,327	7,382	22.8
總計	48,634	40,421	8,213	20.3

於截至2019年12月31日止年度，來自校外培訓服務的收入增加約人民幣8.2百萬元或約20.3%。增加主要是由於本期間內本集團所提供的興趣班種類增加及新開設學習中心所致。

資訊科技服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的資訊科技服務收入				
工程	83,972	71,891	12,081	16.8
電訊	3,470	1,933	1,537	79.5
總計	87,442	73,824	13,618	18.5

於截至2019年12月31日止年度，來自資訊科技服務的收入增加約人民幣13.6百萬元或約18.5%，其中來自工程服務的收入增加約人民幣12.1百萬元或約16.8%。來自工程服務的收入增加主要是由於本集團於截至2019年12月31日止年度訂立的項目數目增加所致。工程服務由資訊科技硬件集成及網絡安裝服務組成。

配套生活服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的配套生活服務收入				
餐飲服務	3,543	3,089	454	14.7
物業代理服務	42,092	13,838	28,254	204.2
職業介紹服務	8,332	2,370	5,962	251.6
洗滌服務	11,680	9,776	1,904	19.5
總計	65,647	29,073	36,574	125.8

於截至2019年12月31日止年度，來自配套生活服務的收入增加約人民幣36.6百萬元或約125.8%，其中來自物業代理服務的收入增加約人民幣28.3百萬元或約204.2%及來自職業介紹服務的收入增加約人民幣6.0百萬元或約251.6%。來自物業代理服務的收入增加主要是由於年內銷售新單位的佣金增加所致。來自職業介紹服務的收入增加主要是由於對我們勞務派遣服務的需求及單位價格均有所增加所致。

銷售成本

銷售成本主要包括零售服務出售貨品的成本、各業務分部的僱員福利開支，以及裝修及設備裝置服務與資訊科技服務的項目成本如下。截至2019年12月31日止年度，銷售成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣175.4百萬元增加約25.6%至約人民幣220.3百萬元。整體增長與本集團於本期間的總收入增幅相符。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣166.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元，相當於增加約人民幣10.0百萬元或約6.0%。同時，本集團來自持續經營業務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的約48.7%減少至截至2019年12月31日止年度的約44.4%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括銷售及營銷員工的僱員福利開支、折舊及攤銷開支、短期租賃開支及管理費以及公用事業費用。銷售及營銷開支於截至2019年12月31日止年度人民幣23.4百萬元及截至2018年12月31日止年度人民幣23.8百萬元維持穩定。銷售及營銷開支絕大部分與零售服務有關。

行政開支

行政開支主要包括行政部門的僱員福利開支、專業費用及辦公室相關開支。行政開支由截至2018年12月31日止年度人民幣42.2百萬元減少至截至2019年12月31日止年度人民幣32.9百萬元，相當於下降22.0%。下降主要是由於行政僱員的福利開支及專業費用均有所減少所致。

金融資產的減值虧損淨額

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團金融資產分別產生減值虧損淨額人民幣0.1百萬元及人民幣1.4百萬元。該金額指於損益中就貿易及其他應收款項確認的已計提虧損撥備。

其他收入

其他收入截至2019年12月31日止年度為人民幣1.9百萬元，而截至2018年12月31日止年度則為人民幣1.1百萬元，主要是現金及現金等價物的利息收入。

其他收益－淨額

本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度分別錄得其他收益人民幣8.5百萬元及人民幣2.2百萬元。其他收益增加主要是由於出售使用權資產的收益以及港元及人民幣的貨幣匯兌差額所致。

財務收入

財務收入由截至2018年12月31日止年度人民幣1.2百萬元減少至截至2019年12月31日止年度人民幣1.1百萬元。財務收入來自定期存款及向銀行認購理財產品。

財務開支

截至2019年12月31日止年度，財務開支達人民幣1.6百萬元，為租賃負債的利息支出。

所得稅開支

截至2019年及2018年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為23.8%及25.5%。截至2019年12月31日止年度，加權平均適用稅率下降乃主要由於獲豁免繳納英屬處女群島所得稅的英屬處女群島公司虧損減少所致。

年度溢利

截至2019年12月31日止年度，鑒於上述因素的累積影響，本集團之來自持續經營業務純利為人民幣95.2百萬元，而其純利率則為24.0%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機器、汽車、辦公室設備及租賃物業裝修。於2019年及2018年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面淨值分別為人民幣14.4百萬元及人民幣14.9百萬元。

投資物業

於2019年12月31日，投資物業達人民幣8.7百萬元，當中主要包括持作賺取長期租金收益及並非由本集團佔用且因經營租賃而確認的使用權資產。

管理層討論及分析

按公允價值計入損益的金融資產

於2019年12月31日，按公允價值計入損益的金融資產指自商業銀行購入高市場信貸評級、流動資產及回報穩定的未上市金融產品如下：

銀行	產品名稱	產品類型	相關資產的主要業務	公允價值				於2019年 12月31日 的公允價值 人民幣千元	與本集團 總資產 相關的規模
				投資成本 人民幣千元	變動(於損益 中確認為 收益) 人民幣千元	出售 收益/虧損 人民幣千元	已收股息 人民幣千元		
中國農業銀行	[本利豐步步高] 開放式人民幣 理財產品	自商業銀行購買的 非上市金融產品	相關資產包括國債、公司債券、央行票 據、回購、較高信貸評級債務(包括但 不限於公司債券、短期融資債券)、交 換債券、私募公司債券、貨幣市場基 金、債券基金、其他低風險基金或資 產、目標資產管理計劃、信託計劃， 以及符合監管規定的其他投資產品。	4,000	147	-	-	4,147	0.7%

存貨

於2019年12月31日，存貨主要包括就本集團零售服務採購的商品及就資訊科技服務向供應商採購的原材料。存貨由2018年12月31日約人民幣8.7百萬元輕微增加至2019年12月31日約人民幣8.8百萬元。

截至2019年及2018年12月31日止年度，存貨周轉日數分別為14日及21日。截至2019年12月31日止年度，本集團並無就存貨確認任何撥備或撇減。

貿易及其他應收款項與預付款項

貿易及其他應收款項與預付款項主要由貿易應收款項、存入代表住戶開設的銀行賬戶(「住戶賬」)的款項、其他應收款項以及預付款項組成。

貿易應收款項

貿易應收款項主要有關裝修及設備裝置與資訊科技服務的未付應收款項、按佣金制收取的未收物業管理費的應收款項及分租使用權資產的應收租金。貿易應收款項由2018年12月31日約人民幣32.8百萬元增加約120.1%至2019年12月31日約人民幣72.2百萬元，增加乃主要由於分租使用權資產的應收租金及資訊科技服務的應收項目收入均有所增加所致。

其他應收款項

其他應收款項主要包括租按及應付供應商的按金。其他應收款項由2018年12月31日人民幣13.9百萬元增加35.3%至2019年12月31日人民幣18.8百萬元。此乃主要由於拓展校外培訓服務的已付租按增加所致。於2019年12月31日，來自關聯方的其他應收款項維持穩定，金額為人民幣4.9百萬元，而2018年12月31日則為人民幣4.1百萬元。

存入住戶賬的款項

本集團若干物業管理公司從事按佣金制為住宅區提供的物業管理服務，並開立住戶賬。該等住戶賬用於向住戶收取物業管理費及住戶支援服務費。根據物業管理合約，物業管理公司代表住戶處理該等銀行賬戶的庫務職能。

於2019年12月31日，存置於住戶賬的金額為人民幣6.2百萬元，此為物業管理公司有權收取的物業管理佣金及住戶支援服務費的結餘(2018年12月31日：人民幣3.1百萬元)。

預付款項

預付款項主要與就裝修及設備裝置服務向分包商支付的預付款項有關。預付款項由2018年12月31日人民幣5.9百萬元減少39.0%至2019年12月31日人民幣3.6百萬元。此乃主要由於拓展裝修及設備裝置服務所致。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、其他應付款項及應計薪金。

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括就零售服務產品結欠第三方供應商的費用，以及就提供裝修及設備裝置服務與資訊科技服務結欠分包商的費用。

貿易應付款項由2018年12月31日人民幣37.0百萬元上升36.0%至2019年12月31日人民幣50.3百萬元。增加乃主要由於資訊科技服務的原材料採購增加所致。

其他應付款項

其他應付款項主要包括應付第三方款項，主要包括於2019年及2018年12月31日自零售業務攤位租戶收取按金分別為人民幣22.6百萬元及人民幣18.6百萬元。

應計薪金

應計薪金於2019年12月31日為人民幣14.2百萬元及於2018年12月31日為人民幣15.1百萬元，維持穩定。

流動資金及資本資源

概覽

本集團流動資金需求主要與支持業務規模擴大、購置物業、廠房及設備以及租賃土地付款所需的營運資金有關。於2019年12月31日，本集團主要透過經營業務所得現金撥付其現金需求。

於2019年12月31日，本集團主要流動資金來源為現金及現金等價物人民幣364.9百萬元，主要貨幣為人民幣及港元。截至2019年12月31日止年度，本集團不再獲得任何貸款或借貸。

資產負債比率

資產負債比率乃按總債務(即應付關聯方應付貸款)除以於各年末的總權益計算。於2019年12月31日及2018年12月31日，資產負債比率為零。

資產抵押

本集團於2019年12月31日並無已抵押資產(2018年12月31日：零)。

或然負債

本集團於2019年12月31日並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，撇除我們按佣金制管理的住宅區業主所承擔的勞工成本，本集團約有642名僱員(2018年12月31日：約638名僱員)。薪酬乃參考有關僱員的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例而釐定。

除薪金以外，其他僱員福利包括強制性公積金供款(適用於香港僱員)、國家管理退休金計劃(適用於中國內地僱員)及酌情花紅計劃。

此外，本公司於2016年10月採納購股權計劃，讓董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。購股權的詳情載於本公司截至2019年12月31日止年度的年報內董事會報告一節「購股權計劃」一段，該年報將於適當時候寄發予本公司股東(「股東」)。

附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售

除本年報所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本集團並無附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售。

報告期後重大事件

報告期後重大事件的詳情載於本報告合併財務報表附註34。

首次公開發售所得款項淨額用途

根據本公司所提呈的發售價每股0.46港元及250,000,000股股份，本公司籌集的所得款項淨額約為人民幣54.7百萬元(經扣除包銷費用及佣金以及其他相關開支(相當於約人民幣46.4百萬元)後)。所得款項擬用於與本公司日期為2016年10月27日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載用途一致的方式。截至2019年12月31日，全部所得款項淨額已被動用。

董事

主席及執行董事

孟麗紅女士，60歲，自2016年1月起一直擔任本集團主席兼本公司董事。孟女士於2016年11月7日獲委任為提名委員會主席及薪酬委員會成員。並於2018年10月1日由非執行董事調任為執行董事後，孟女士獲委任為本公司首席執行官。孟女士為本集團的創辦人，此後一直負責本集團的策略發展、管理、營運以及整體表現。孟女士於1982年12月取得香港中文大學頒授工商管理學士學位。

孟女士於2018年1月獲委任為中國人民政治協商會議第十三屆全國政協委員會成員。彼亦參與其他社會公共服務，包括北京市婦女聯合會第十四屆常務委員會成員、廣州外商投資企業商會理監事會第十屆常務委員會主席、廣州市工商業聯合會(總商會)第十五屆副會長、香港廣州社團總會第二屆行政委員會常務委員會副主席及成員、香港新家園協會副會長、香港廣東青年總會之名譽主席、團結香港基金之顧問、香港董事學會資深會員及百色市教育基金會名譽會長。孟女士為香港《鏡報》於2015年3月舉辦的第四屆傑出企業家社會責任獎得獎者之一，並於2018年11月獲頒授為第16屆廣州市榮譽市民及於2018年12月獲頒「大灣區傑出女企業家獎2018」。

梁玉華女士，55歲，為執行董事兼本集團首席營運官，主要負責管理本集團的日常營運，以及監督本集團所有業務分部的整體業務表現。梁女士於2014年12月獲仲愷農業工程學院繼續教育學院頒授行政管理專業文憑。

梁女士於2010年3月至2012年4月加入本集團，出任廣州市祈福貿易有限公司零售部總經理，負責管理整體業務營運。她自2012年4月成為本集團首席營運官，負責監督整體業務營運及管理。

加入本集團之前，梁女士受聘於私人集團。梁女士於1992年6月至1998年6月在廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司俱樂部任職經理，該公司為從事房地產發展的私人集團的成員公司，而彼亦於1998年7月至2010年2月在廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司任職經理，該公司為從事提供渡假及康樂設施的公司。

何淑媚女士，52歲，為本集團執行董事兼本集團市場推廣總監。彼主要負責本集團業務發展及市場推廣事宜。何女士於1988年在沙田工業學院獲取設計(包裝及廣告)文憑，並於1993年在香港理工大學獲取市場推廣及銷售管理高級證書。

何女士於2018年12月加入本集團。於加入本集團前，何女士為私人集團的市場推廣總監，負責領導及管理私人集團整體業務分部的市場推廣事宜。何女士於1994年加入私人集團擔任市場推廣助理，並自2000年起成為市場推廣經理，負責管理整體市場推廣事宜。於2006年，何女士晉升為市場推廣總監。

董事履歷

非執行董事

劉興先生，56歲，為本公司非執行董事及審核委員會成員，主要負責就本集團法律問題及事宜提供意見，並監督本集團營運一般符合規則及法規的情況。劉先生於1986年7月獲授當時的中南政法學院(現稱中南財經政法大學)的法律學士學位。於1991年4月，劉先生獲湖北省咸寧地區行政公署發出中國內地專職律師資格證明書。目前，彼為非執業律師。

劉先生現任中國人民政治協商會議第十二屆及第十三屆廣州市委員會委員，自2012年9月成為廣州市中級人民法院司法監督員。劉先生亦擔任廣東省地產商會執行會長。

於1986年7月，劉先生開始於湖北省咸寧地區司法局任職，自1988年8月至1995年8月為湖北省咸寧地區司法局諮詢部的專職律師。劉先生於1995年8月成立湖北省海舟律師事務所，直至1999年2月於該律師事務所擔任主任律師一職。

自2000年7月起，劉先生一直受僱於廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司，並擔任不同職務，其中包括自2000年7月起擔任內部法律專員，以及自2002年1月起擔任法律部法律經理。於2010年9月，劉先生獲提拔為廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司的法律總監，負責監督法律部，就商業談判提供法律意見，以及草擬合約及其他相關法律文件。

獨立非執行董事

羅君美女士，榮譽勳章、太平紳士，65歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。羅女士於1976年5月在加拿大麥基爾大學(McGill University)畢業，持商學士學位(主修會計)。羅女士於1979年6月成為加拿大特許會計師，1982年5月成為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員、2019年8月成為英格蘭及威爾斯特許會計師資深會員、2009年11月成為澳洲資深註冊會計師。彼自1991年12月起為香港會計師公會資深會員，自2003年4月為香港稅務學會資深會員，以及自2012年11月獲加拿大特許專業會計師資格。

羅女士於1993年出任香港華人會計師公會會長，現為該會理事兼稅務委員會主席。彼為香港女會計師協會創會會長，並自2008年獲委任為名譽創會會長。羅女士於2009年獲委任為香港太平紳士。

羅女士現為羅思雲羅君美會計師事務所董事總經理及羅思雲會計師行東主。

羅女士現為新華匯富金融控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，股份代號：188)、九龍倉集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：4)及新華國際有限公司(於多倫多證券交易所上市，股份代號：SWH)的獨立非執行董事。羅女士為萬科企業股份有限公司(於聯交所上市，H股股份代號：2202，以及於深交所上市，A股股份代號：000002)的獨立非執行董事，直至2017年6月30日為止。

何湛先生，62歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員。何先生分別於1980年11月及1981年7月獲香港大學頒授法學士學位及法律專業證書。他於1983年3月加入香港最高法院(現稱香港高等法院)獲事務律師資格，並於1990年1月獲英格蘭最高法院事務律師資格。何先生現為香港執業事務律師。

於1981年7月至1983年2月，何先生於孖士打律師行任職見習律師。於1983年3月，何先生加入何新權黃天榮律師事務所任職助理事務律師，並於1987年成為合夥人。何先生現為何新權黃天榮律師事務所資深合夥人及管理合夥人。

麥炳良先生，又名**麥華章先生**，70歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。麥先生於1973年11月獲香港大學頒授文學士學位。

麥先生現任香港經濟日報集團有限公司(「**香港經濟日報**」)董事總經理兼香港經濟日報及晴報社長，亦為香港經濟日報創辦人。麥先生負責制定香港經濟日報的業務策略以及出版、招聘廣告及印刷生產的整體管理，擁有30多年傳媒及出版行業的豐富經驗。1987年創辦香港經濟日報之前，麥先生曾任文匯報倫敦歐洲分社經理，其後晉升為文匯報副總經理。麥先生現為香港市務學會的榮譽顧問。麥先生於1988年獲選為國際青年商會香港總會(前稱香港青年商會)舉辦之香港十大傑出青年。2012年，麥先生獲得亞洲企業商會舉辦的亞太企業家獎2012卓越企業家獎。

麥先生現為香港經濟日報(於聯交所上市，股份代號：423)執行董事及太興集團控股有限公司(於聯交所上市，股份代號：6811)獨立非執行董事。

高級管理層履歷

高級管理層及公司秘書

曹軍先生，44歲，2012年10月加入廣州科健擔任總經理一職。彼負責管理及監督本集團資訊科技及電訊業務。

加入本集團前，曹先生自2007年7月至2012年9月在私人集團電腦部，擔任主管和經理職位，長期從事資訊科技、人工智能、流程自動化及電訊產業方面的工作，運營和管理經驗豐富。

陳宇雄先生，53歲，2004年4月加入本集團，現任廣州市番禺祈福物業管理有限公司首席營運官，負責管理及監督本集團物業管理服務業務的營運。他於1988年6月取得廣東機械學院(現稱廣東工業大學)工程學士學位。陳先生為中國內地物業管理師，彼亦於2017年8月獲廣州市住房和城鄉建設委員會委任為廣州市物業管理專家。

陳先生於物業管理業務多個範疇經驗豐富。陳先生於1998年10月廣州市番禺祈福物業管理有限公司成立時加入該公司，其後一直擔任物業管理總監，負責管理及監督物業管理服務的經營。自其成立以來，陳先生亦一直監督佛山市祈福物業管理有限公司的管理及營運。

劉振邦先生，46歲，自2019年12月起加入本集團擔任公司秘書兼首席財務官。彼主要負責本集團的財務報告、業務規劃及公司秘書事務。劉先生於1997年9月獲加州大學洛杉磯分校頒授商業經濟學士學位。劉先生自2002年起為香港會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。

劉先生於會計、核數及企業融資方面擁有豐富經驗。彼(i)於2005年4月至2006年5月為深圳市明華澳漢科技股份有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8301)的合資格會計師及公司秘書；(ii)分別於2008年6月及2008年11月至2017年11月為力世紀有限公司(前稱為明豐珠寶集團及奧立仕控股有限公司；一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：860)的財務總監及公司秘書；(iii)於2018年6月至2019年6月為AV策劃推廣(控股)有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8419)的集團財務總監及公司秘書；及(iv)於2019年1月至2020年2月為大唐潼金控股有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8299)的公司秘書。劉先生目前為中國龍天集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1863)及中國煤層氣集團有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8270)的獨立非執行董事。

董事欣然提呈彼等的報告及本集團截至2019年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於合併財務報表附註12。

業績及業務回顧

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於第106頁的合併利潤表內。

根據公司條例(香港法例第622章)附表5的規定，對年內本集團的業務及其未來發展及前景的中肯審視、於截至2019年12月31日止年度所發生影響本公司的重大事件及使用關鍵財務表現指標對本集團年內表現所作的分析及與權益人的關係分別載列於本年報第4至7頁的「主席報告書」、第8至21頁的「管理層討論與分析」及第53至100頁的「環境、社會及管治報告」中，其構成本董事會報告的一部分。

主要風險及不確定因素

我們相信，我們的營運涉及若干風險與不確定因素，部分並非我們所能控制。我們將這些風險與不確定因素歸納為以下類別：

(i) 與我們的整體營運有關的風險

- 我們的收入大部分依賴主要住宅區提供
- 我們的企業結構包括多個服務分部，使我們面對單一服務分部公司不會面對的挑戰
- 我們未必能夠落實業務策略及未來計劃

(ii) 與我們的物業管理服務有關的風險

- 物業管理服務合約終止或不獲續約，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

(iii) 與我們的零售服務有關的風險

- 我們未必能夠在滿足客戶產品需求與保持最優存貨水平之間取得平衡

(iv) 與我們的校外培訓服務有關的風險

- 倘若我們未能以商業上可行的學費水平持續吸引學員報讀課程，我們的收入可能會下跌及未必能夠保持盈利能力

(v) 與我們的資訊科技服務有關的風險

- 倘私人集團及／或孟麗紅女士的集團與我們簽訂的合約延期，或倘私人集團及／或孟麗紅女士的集團不再為我們的客戶，我們的收入可能經歷重大下跌，以及亦可能承擔對手方的風險，可能從而對我們的表現及盈利能力造成不利影響

(vi) 與我們的配套生活服務有關的風險

- 配套生活服務行業的激烈市場競爭會阻礙我們提升或保持收入及盈利能力

環境政策及表現

本集團以保護環境作為企業責任，認同環境的可持續發展對本集團業務可持續日常運營的重要性。本集團通過採取各種綠色措施以降低本集團之業務可能對環境產生的任何不利影響。有關本集團環境政策及表現之更多詳情，載列於本年報第53至100頁的「環境、社會及管治報告」。

股息分派

董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.50港仙（2018年：末期股息2.20港仙），共派息約25.4百萬港元（相當於約人民幣22.7百萬元），惟須經股東於2020年6月26日（星期五）舉行的股東周年大會（「股東周年大會」）上批准。末期股息將於2020年7月29日（星期三）以現金向於2020年7月3日（星期五）名列於本公司股東名冊的股東派付。

股東周年大會

本公司股東周年大會目前擬於2020年6月26日（星期五）舉行。召開股東周年大會的通告及所有其他相關文件將於適當時候發佈及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東周年大會及於會上投票的權利，本公司將於（只要股東周年大會仍為2020年6月26日（星期五））2020年6月19日（星期五）至2020年6月26日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，有關期間不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席股東周年大會並於會上投票，務請本公司未登記股東於2020年6月18日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

此外，待股東於股東周年大會上批准擬派末期股息後，為釐定合資格收取擬派末期股息的股東身份，本公司將於2020年7月6日（星期一）至2020年7月7日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記。為合資格收取擬派末期股息，務請本公司未登記股東於2020年7月3日（星期五）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股本

本公司股本於截至2019年12月31日止年度內的變動詳情載於合併財務報表附註23。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至2019年12月31日止年度的變動詳情載於合併財務報表附註13。

本公司可供分派儲備

本集團截至2019年12月31日止年度的儲備變動載於第110頁的合併權益變動表。

我們可分派予股東的儲備包括股份溢價及保留盈利。根據開曼群島法例第22章公司法(1963年第3冊，經合併及修訂)及受限於遵從本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)，倘於緊隨建議支付分派或股息日期後，我們將能夠在日常業務範圍內償還到期債務，本公司可運用股份溢價賬向股東支付分派或股息。於2019年12月31日，本公司可分派予權益持有人的儲備約為人民幣495.2百萬元。

董事

截至2019年12月31日止年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

孟麗紅女士(主席及首席執行官)

梁玉華女士(首席營運官)

何淑媚女士

非執行董事：

劉興先生

獨立非執行董事：

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

根據組織章程細則第107(A)及(B)條，孟麗紅女士、梁玉華女士及劉興先生須於股東周年大會上退任。

所有上述退任董事均合資格並將於股東周年大會上膺選連任。

各董事已與本公司簽訂服務合約或委任函(視情況而定)，為期三年，可由董事或本公司發出不少於三個月的書面通知予以終止。

董事服務合約及委任函

孟麗紅女士、何淑媚女士及梁玉華女士已與本公司簽訂服務合約，初步固定任期分別自2018年10月1日、2018年12月1日及2019年11月1日起計為期三年，並可根據服務合約的條款予以終止(包括由任何一方所發出不少於三個月的書面通知)，以及可按雙方所協定的條款及條件予以重續。

董事會報告

非執行董事及獨立非執行董事已根據彼等各自的委任函獲委任為董事會成員，自2019年11月1日起計初步任期為三年，並可根據雙方所協定的條款及條件予以重續，而有關委任可根據委任函的條款予以終止(包括由任何一方向對方發出不少於三個月的事先書面終止通知)。

除上述者外，概無擬於股東周年大會膺選連任的董事與本公司訂有本公司不可於一年內毋須支付賠償(一般法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質／身份	股份數目	於本公司持股 概約百分比
孟麗紅女士 ⁽¹⁾	受控制法團權益 ⁽¹⁾	735,840,000	72.48%
孟麗紅女士	實益擁有人	5,000,000	0.49%
梁玉華女士	實益擁有人	2,500,000 ⁽²⁾	0.25%
劉興先生	實益擁有人	2,500,000 ⁽²⁾	0.25%

附註：

- (1) Elland Holdings Limited由孟麗紅女士所全資擁有，因而，孟麗紅女士擁有735,840,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，孟麗紅女士被視為為Elland Holdings Limited實益擁有的所有股份中擁有權益。
- (2) 此代表於行使根據首次公開發售前購股權計劃授予各有關董事的首次公開發售前購股權時可向彼等配發及發行的本公司最高股份數目。就該兩名董事而言，該等首次公開發售前購股權或會於(i)緊隨上市日期2016年11月8日(「上市日期」)後六個月期間屆滿後的營業日開始及(ii)上市日期起計五(5)年及六(6)個月期間內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股份份的行使價相等於0.46港元的90%。
- (3) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊，或根據上市規則所載標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

收購股份的權利

除授予董事的首次公開發售前購股權外，於年內任何時間，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何安排，以致董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2019年12月31日，就董事所知，下列主要股東(董事及本公司主要行政人員除外)或機構於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的5%或以上的權益或淡倉：

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	於本公司持股 概約百分比
Elland Holdings Limited	實益擁有人	735,840,000	72.48%
彭磷基先生 ⁽¹⁾	配偶權益	740,840,000	72.97%

附註：

- (1) 彭磷基先生為孟麗紅女士的配偶。根據證券及期貨條例，彭磷基先生被視為於孟麗紅女士所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團於本公司或其相聯法團的股份或相關股份中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉。

購股權計劃

為表彰及獎勵若干合資格參與者對本集團增長、發展及上市所作的貢獻，加強企業管治機制、完善僱員獎勵制度、調整本公司、股東及管理層的利益以及鼓勵合資格僱員的持續發展以促進本集團的長期穩定及利益，本公司設立首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)及購股權計劃(「購股權計劃」)(統稱為「該等計劃」)。

該等計劃的合資格參與者包括董事、僱員及其他選定組別參與者。首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已於2016年10月21日獲本公司採納，並於同日生效。除非另行註銷或修訂，否則首次公開發售前購股權計劃將自上市日期2016年11月8日起計5年零六個月內有效，而購股權計劃則自採納日期起計十年內有效。

根據該等計劃及本公司任何其他計劃可授出購股權所涉及的最高股份數目，合共不得超過本公司於上市日期已發行股本的10%，惟已取得股東批准者則除外。

董事會報告

於任何十二個月期間內，根據授予該等計劃各合資格參與者的購股權可予發行股份的最高數目限於本公司於任何時間已發行股份的1%。如欲進一步授出超過此限額的任何購股權，須經股東於股東大會上事先批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須事先取得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月內，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人的任何購股權超過本公司在任何時間已發行股份的0.1%或總值(按本公司股份於授出日期的收市價計算)超過5百萬港元，則須經股東於股東大會上事先批准。

授出購股權的要約可由承授人支付象徵式對價合共1港元後予以接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並可於購股權的要約日期開始直至不遲於自購股權的要約日期起計十年的日期或有關購股權失效日期完結(以較早者為準)。

截至2019年12月31日止年度，本公司根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃所授出而尚未行使的購股權的變動詳情如下：

參與者類別姓名	於2018年			於2019年			每股股份 行使價 (港元)	緊接 授出日期 前交易日的 股份收市價 (港元)
	12月31日 的結餘	年內已行使	年內已失效 或註銷	12月31日 的結餘	授出日期	行使期		
董事								
梁玉華	2,500,000	-	-	2,500,000	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年5月8日	0.414	不適用
劉興	2,500,000	-	-	2,500,000	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年5月8日	0.414	不適用
本集團僱員	975,000	-	-	975,000	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年5月8日	0.414	不適用
總計	5,975,000	-	-	5,975,000				

(A) 首次公開發售前購股權計劃

根據首次公開發售前購股權計劃，本公司已向本集團的合資格董事、高級管理層及僱員授出21,175,000份購股權以認購本公司普通股，惟須遵守首次公開發售前購股權計劃所訂明的條款。行使價為就上市發行的股份最終發售價的90%(0.414港元)。截至2019年12月31日止年度內，概無購股權獲行使，且並無購股權已失效或註銷。於本報告日期，本公司擁有首次公開發售前購股權計劃項下5,975,000份購股權，佔本公司於當日已發行股本約0.6%。

有關首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情載於合併財務報表附註24(c)。

(B) 購股權計劃

根據購股權計劃，董事可邀請參與者按董事會釐定的價格接納購股權，惟該價格無論如何不得低於下列各項的最高者：(i)股份面值；(ii)股份於要約日期在聯交所每日報價表所報的收市價；及(iii)股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。購股權可根據購股權計劃的條款於董事會作出要約時所釐定及告知承授人的購股權期間內任何時間予以行使。於本年報日期，本公司並無根據購股權計劃已授出或同意授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

借貸

於2019年12月31日，本集團概無借貸。

股票掛鈎協議

除上文所載該等計劃外，本公司於2019年內或該年年末並無訂立或存續任何股票掛鈎協議。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報第33至36頁所載「關連交易」一段所披露者外，董事或董事的關連實體於本公司任何附屬公司於年內訂立對本集團業務屬重大的任何交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於截至2019年12月31日止財政年度，概無存在有關管理及經營本集團全部或任何重大部分業務的合約。

重大合約

於回顧年內，除本年報「關連交易」一段所披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司控股股東(定義見上市規則)之間並無訂立任何重大合約。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定作出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團最大客戶及五大客戶的合共收入佔本集團年度總銷售額分別約為7.9%及27.1%。

本集團截至2019年12月31日止年度的五大客戶其中之二(廣州市花都祈福房地產有限公司及廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司)，為私人集團成員公司。除上文披露者外，截至2019年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何本集團五大客戶中擁有任何權益。

截至2019年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商的合共採購額佔本集團總採購額分別約為6.8%及21.9%。

截至2019年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何本集團五大供應商中擁有任何權益。

附屬公司

有關本公司於2019年12月31日附屬公司的詳情，載於合併財務報表附註12。

外匯風險

有關外匯風險的詳情載於合併財務報表附註3.1.1。

根據上市規則第13.20條作出的披露

董事並不知悉存在任何有關本公司向一間實體提供墊款而導致產生上市規則第13.20條項下披露責任的情況。

關連交易

截至2019年12月31日止年度，本公司已訂立下列持續關連交易。有關該等交易的詳情，載列如下：

關連人士

1. 私人集團

孟麗紅女士為本公司控股股東之一、執行董事兼本集團主席。孟麗紅女士的配偶彭磷基先生控制或持有若干公司已發行股本的30%或以上(「私人集團」)。根據上市規則第14A.12條，私人集團的成員公司(作為孟麗紅女士的聯繫人)為本公司的關連人士。

2. 孟麗紅女士的集團

孟麗紅女士的集團由受孟麗紅女士(為本公司控股股東之一、執行董事兼本集團主席)控制的該等公司(或其已發行股本的30%或以上由孟麗紅女士擁有)所組成(「孟麗紅女士的集團」)。根據上市規則第14A.12條，孟麗紅女士的集團成員公司(作為孟麗紅女士的聯繫人)為本公司的關連人士。

綜合服務框架協議

誠如招股章程所披露，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務供應商)及廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表其他私人集團成員公司)以及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟麗紅女士的集團)(作為接受方)訂立日期為2016年10月21日的綜合服務框架協議(「綜合服務框架協議」)。根據該協議，本集團同意向私人集團及孟麗紅女士的集團的成員公司提供若干服務，為期三年，於2018年12月31日屆滿，並可選擇在彼此同意的情況下續約三年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。本集團就截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度各年根據綜合服務框架協議提供服務而收取的最高收入總額設定年度上限，分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。

總租約

誠如招股章程所披露，本公司(代表其附屬公司)(作為承租人)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表其他屬私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立日期為2016年10月21日的總租約(「總租約」)。根據該協議，本集團同意租用私人集團成員公司若干物業(包括本集團日後可能向私人集團租用的物業)，自2016年1月1日起計為期十年，並可於首次屆滿後經雙方同意而重續連續十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。本集團已就截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度各年根據總租約而應付私人集團的最高租金總額設定年度上限，分別為人民幣11.5百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣12.5百萬元。

修訂綜合服務框架協議及總租約項下擬進行交易的年度上限

於2017年4月28日，補充綜合服務框架協議(「補充綜合服務框架協議」)及補充總租約(「補充總租約」)由相同訂約方訂立，以修訂綜合服務框架協議及總租約之若干條款。根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議補充)，截至2017年及2018年12月31日止財政年度的年度上限分別獲修訂為人民幣37.0百萬元及人民幣41.0百萬元，而根據總租約(經補充總租約補充)，截至2017年及2018年12月31日止財政年度的年度上限分別獲修訂為人民幣16.0百萬元及人民幣20.0百萬元。詳情請參閱本公司日期為2017年4月28日的公告及本公司日期為2017年6月7日的通函。兩份補充協議(包括經修訂年度上限)均於本公司在2017年6月23日舉行的股東特別大會上以普通決議案一致通過。詳情請參閱本公司日期為2017年6月23日的公告。

工程服務總協議

於2017年10月16日，廣州市科健計算機技術有限公司(一間於2007年8月24日於中國內地成立的公司，為本公司間接全資附屬公司)為訂約方之一與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表私人集團的其他成員公司)及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟麗紅女士的集團的其他成員公司)為另一訂約方訂立工程服務總協議(「**工程服務總協議**」)。根據該協議，本集團同意向私人集團及孟麗紅女士的集團提供若干工程及維修服務，初步年期由2017年12月21日至2018年12月31日，如雙方同意可選擇延期，惟須遵守上市規則的當時適用條文。截至2018年12月31日止年度，本集團就根據工程服務總協議提供服務所得最高總收入將年度上限設定為人民幣75.0百萬元。工程服務總協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱本公司日期為2017年10月16日的公告及本公司日期為2017年11月29日的通函。工程服務總協議於本公司在2017年12月18日舉行的股東特別大會上以普通決議案一致通過。詳情請參閱本公司日期為2017年12月18日的公告。

2018年綜合服務框架協議

於2018年10月18日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)(為訂約一方)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟麗紅女士的集團)(作為接受方)(為另一訂約方)訂立一項綜合服務框架協議(「**2018年綜合服務框架協議**」)，以繼續於截至2021年12月31日止三個年度向接受方提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹、物業代理服務，以及擴展工程及維修服務與電訊服務。於工程服務總協議的期限屆滿後，根據2018年綜合服務框架協議所提供的工程及維修服務自2019年1月1日起生效。本集團已就截至2019年、2020年及2021年財政年度各年根據2018年綜合服務框架協議提供服務而收取的最高收入總額設定年度上限，分別為人民幣126.0百萬元、人民幣129.0百萬元及人民幣138.0百萬元。於回顧年度，本集團根據2018年綜合服務框架協議應收/已收私人集團及孟麗紅女士的集團的款項約為人民幣70.3百萬元。

2018年補充總租約

於2018年10月18日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立一項補充總租約(「**2018年補充總租約**」)，以修訂總租約(經補充總租約補充)之若干條款。本集團已就截至2019年、2020年及2021年財政年度各年根據總租約(經補充總租約及2018年補充總租約補充)而應付私人集團的最高租金總額設定年度上限，分別為人民幣19.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣21.0百萬元。於回顧年度，本集團根據2018年補充總租約應付/已付私人集團的款項約為人民幣12.7百萬元。

有關2018年綜合服務框架協議及2018年補充總租約的詳情，請參閱本公司日期為2018年10月18日的公告及本公司日期為2019年1月11日的通函。兩份協議(包括年度上限)均於2019年1月28日舉行的股東特別大會上獲一致通過為本公司的普通決議案。詳情請參閱本公司日期為2019年1月28日的公告。

獨立非執行董事已審閱上述於年內進行的持續關連交易，並確認該等交易按下列方式訂立：

- (i) 於本集團一般日常業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款及不遜於本集團可自獨立第三方獲取的條款；及
- (iii) 根據相關協議的規管，並按公平合理且符合股東整體利益的條款。

本公司的獨立核數師執業會計師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3000號(修訂本)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。

就上市規則第14A.56條而言，本公司的獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已向董事會提供函件，確認彼等並未知悉任何事項致使其認為上述持續關連交易：

- (i) 並未取得董事會批准；
- (ii) 於各重大方面並無按照本集團的定價政策進行(倘該等交易涉及由本集團提供貨品及服務)；
- (iii) 於各重大方面並無按照規管該等交易的相關協議進行；
- (iv) 已超過本公司就各持續關連交易的總額所設定的年度上限。

董事確認，本公司已就所有持續關連交易遵守上市規則第14A章的規定。

重大關聯方交易

就合併財務報表附註31所載的重大關聯方交易而言，除本董事會報告內「關連交易」一段所載的交易外，該等關聯方交易根據上市規則第14A章的定義並不構成關連交易或持續關連交易。截至2019年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

遵守不競爭契據

詳情請參閱本年報企業管治報告第47頁。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響的適用法律、規則及法規，例如上市規則及經修訂香港財務報告準則。董事會委派本公司審核委員會監察本集團有關遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期檢討有關政策。相關僱員及相關營運單位會不時察悉適用法律、規則及法規的任何變動。據本公司所知，其於重大方面已遵守對本公司業務及營運而言構成重大影響的相關法律及法規。

董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，截至2019年12月31日止年度，概無董事或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團擁有任何其他利益衝突的業務。

薪酬政策

本集團的薪酬政策旨在吸引、挽留及激勵有才幹人士為業務成功作出貢獻。本集團僱員的薪酬政策由本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)根據僱員的功績、資歷及能力制定及檢討。

董事薪酬由薪酬委員會經考慮本集團經營業績、個人表現及可供比較的市場數據後向董事會提議。

本集團已按照香港強制性公積金計劃條例項下的規則及規例為全體香港僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團的所有香港僱員均須參加強積金計劃。所作出的供款按僱員薪金的百分比計算，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付時自合併利潤表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開並由獨立管理基金持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出供款時悉數歸屬於僱員。於2019年12月31日，本集團並無沒收供款可供減少未來年度的應付供款。

本集團的中國內地附屬公司遵照中國內地適用法規參與一項國家管理由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。於回顧年內，本集團向計劃作出的供款總額及於合併利潤表扣除的成本，代表本集團根據計劃規則的指定比率向計劃應付的供款。

於回顧期內，人民幣78.7百萬元的薪酬總額於合併利潤表扣除，其中人民幣2.4百萬元為董事薪酬，而人民幣76.3百萬元為其他員工薪金及津貼。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立所在地)適用法例下並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

企業管治

董事明白良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。本公司採納之企業管治常規資料載列於本年報第39至52頁之企業管治報告。

充足的公眾持股量

本公司根據可獲得的公開資料及據董事所知，確認本公司截至2019年12月31日止年度全年及直至本年報刊發日期，均維持充足的公眾持股量。

稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免及豁免。

獲准許彌償條文

組織章程細則規定，就董事於任內或託管中履行職務或假定職責時的任何作為、發生的任何事件或疏忽，而可能招致的所有訴訟、成本、費用損失、損害及開支，每位董事有權從本公司資產中獲得賠償，惟與董事任何舞弊或不誠實行為有關者則除外。

本公司已為本公司董事及高級職員購買及投購適當的全年責任險，為彼等提供適當保障。

核數師

本公司將在應屆股東周年大會上提呈決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司獨立核數師。

代表董事會

主席兼執行董事

孟麗紅

香港，2020年3月27日

企業管治報告

本公司董事會欣然向股東呈報本公司截至2019年12月31日止年度的企業管治情況。

企業管治常規

董事會致力達致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為本集團維護股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提升其透明度及問責制度提供框架屬至關重要。

本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則的原則。

本公司致力於增強適合業務營運及增長的企業管治守則，並不時檢討此等守則以確保其符合法定及專業標準以及最新發展。

董事會認為，截至2019年12月31日止全年，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟下文「主席及首席執行官」一段所闡釋守則條文第A.2.1條的偏離情況除外。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則。

經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等截至2019年12月31日止年度內均一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能管有本公司未經公佈股價敏感資料的僱員進行的證券交易制定書面指引（「僱員書面指引」），其嚴謹程度並不遜於標準守則。本公司概無發現有任何僱員不遵守僱員書面指引的情況。

董事會

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現，並就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所須作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

董事會的組成

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會包括以下董事：

執行董事

孟麗紅女士(主席及首席執行官)

梁玉華女士(首席營運官)

何淑媚女士

非執行董事

劉興先生

獨立非執行董事

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

董事名單(按類別劃分)亦於本公司根據上市規則不時刊發的所有公司通訊中披露。獨立非執行董事已根據上市規則於所有公司通訊中列明。

董事的履歷資料(包括董事會成員之間的關係)載於本年報「董事履歷」一節。

就本公司所深知，董事會成員之間概無其他財務、業務或親屬關係。

董事會會議及董事出席記錄

企業管治守則第A.1.1條守則條文規定，每年須至少召開四次定期董事會會議，且大多數董事須親身或透過電子通訊方式積極參與。

截至2019年12月31日止年度，本公司採納每年至少舉行四次定期董事會會議的慣常做法，約每季度舉行一次，以討論本集團的整體策略以及營運及財務表現。截至2019年12月31日止年度，董事會舉行六次會議。除定期董事會會議外，主席亦於年內在並無其他董事列席的情況下僅與獨立非執行董事舉行一次會議。

董事會常規及會議程序

周年大會安排及每次會議的草擬議程通常須提前提交予董事。定期董事會會議通知均於會議前至少14日送達全體董事。至於召開其他董事會及委員會會議時，則通常會發出合理通知。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠的資料會在各董事會會議或委員會會議前至少三日寄發予所有董事，以向董事通報本公司近期發展及本公司財務狀況，從而令其作出決定。董事會及各董事亦應有接觸高級管理層的個別獨立途徑(如有必要)。

企業管治報告

高級管理層通常將出席定期董事會會議，並於必要時參加其他董事會會議及董事會委員會會議，以就本公司的業務發展、財務及會計事項、法定及監管合規、企業管治及其他主要方面提出意見。

組織章程細則條文規定，於批准董事或其任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上，有關董事須放棄表決，且不得計入該會議的法定人數。

會議秘書負責編製及保管所有董事會會議及委員會會議的會議紀錄。會議紀錄的草稿通常於各會議後的合理時間內發予董事傳閱以供彼等表達意見，而最後定稿可供董事查閱。

董事出席記錄

截至2019年12月31日止年度，各董事出席本公司舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	親自出席次數／會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東周年大會 ⁽¹⁾	股東特別大會 ⁽²⁾
孟麗紅女士	5/6	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1
何淑媚女士	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
梁玉華女士	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
劉興先生	6/6	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
羅君美女士	6/6	2/2	1/1	1/1	0/1	1/1
何湛先生	6/6	2/2	不適用	1/1	1/1	1/1
麥炳良先生(又名麥華章先生)	6/6	2/2	1/1	不適用	1/1	1/1

附註：

(1) 本公司的股東周年大會於2019年6月28日舉行。

(2) 本公司的股東特別大會於2019年1月28日舉行。

主席及首席執行官

上市規則附錄14所載企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席及首席執行官的職務應予區分，不應由同一人擔任。

本公司主席及首席執行官由孟麗紅女士擔任。然而，董事會認為，孟麗紅女士對本集團於中國內地的業務具備深入認識及經驗，因此彼兼任主席及首席執行官的職務符合本集團的最佳利益。董事會相信，孟麗紅女士兼任兩職能為本公司提供強而有力且貫徹一致的領導，促使有效及高效的規劃及執行業務決策及策略，並且對本集團業務的管理及發展整體有利。此架構獲本公司完善的企業管治架構及內部監控政策支援。

獨立非執行董事

截至2019年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10條有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

於2019年8月23日，各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，任期自2019年11月1日起計為期三年，直至任何一方對方發出不少於三個月的書面通知終止為止。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立身份指引就其獨立身份發出的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事委任及重選

本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)指定委任期為三年，彼等於目前任期屆滿後可連任。

組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事須經股東於其獲委任後舉行的首次股東大會上選任。

根據組織章程細則，於每次股東周年大會上當時三分之一(或倘彼等人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)董事現時須輪值告退，惟每名董事須至少每三年退任一次。退任董事合資格重選連任。

董事的責任

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指導及監管本公司事務。

董事會直接及間接透過其委員會領導及指導管理層，其工作包括制定策略及監察其執行、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控及風險管理制度。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會提供多方面的寶貴業務經驗、知識及專業技能，令董事會得以迅速有效運作。透過積極參與董事會會議，率先管理涉及潛在利益沖突的事務及於董事會轄下委員會服務，全體非執行董事(包括獨立非執行董事)對本公司的有效指導作出多種貢獻。

獨立非執行董事負責確保本公司高標準監管報告，並為董事會就公司活動及營運提出有效獨立判斷提供平衡。

所有董事均可充分及及時獲取所有本公司資料，可於適當情況下提出尋求獨立專業意見之要求以履行其於本公司的職責，費用由本公司承擔。

企業管治報告

全體董事須秉承真誠並遵守適用法律及法規，以及於任何時間按本公司及其股東的利益履行職責。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(尤其可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事以及本公司其他重大營運事項。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權管理層處理。

董事會已清楚列明管理層於代表本公司作出決定或作出任何承諾前應向董事會報告並獲得董事會事先批准的情況。董事會定期檢討上述情況並確保該等情況仍然適用。

倘任何主要股東或董事於股東大會或董事會審議的事項中存在潛在利益衝突，相關董事應放棄表決，並召開由在該事項中並無重大利益的獨立非執行董事出席的董事會會議，以就該事項進行討論及表決。除上文所披露者外，董事會各成員之間並無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

本公司已就因公司活動而對董事及高級管理層所提出的任何法律訴訟為董事及高級人員責任安排適當的保險。保險範圍將每年進行檢討。

董事的持續專業發展

為有效履行其責任及確保於具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻，董事須不斷留意監管發展及變動。

每名新任董事於首次獲委任時已獲提供正式、全面及定制的就職培訓，確保適當掌握本公司業務及營運，並充分瞭解上市規則及有關法規下須承擔的董事職責及責任。相關就職培訓須以參觀本公司的主要工廠及會見本公司高級管理層作為補充。

董事須參與適當的持續專業發展以發展並更新彼等的知識及技能。於適當情況下將為董事安排內部舉辦簡介會並向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用由本公司支付。

根據董事提供的記錄，董事截至2019年12月31日止年度所接受的培訓概要如下：

董事	培訓類型 ⁽¹⁾
執行董事	
孟麗紅女士	A, B
梁玉華女士	A, B
何淑媚女士	A, B
非執行董事	
劉興先生	A, B
獨立非執行董事	
羅君美女士	A, B
何湛先生	A, B
麥炳良先生(又名麥華章先生)	A, B

附註：

(1) A：出席培訓課程，包括但不限於簡介會、研討會、會議及工作坊

B：閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監管本公司具體事務。本公司所有董事委員會均已明確針對其各自的權利及職責制定特定書面職權範圍。董事委員會的職權範圍不會較企業管治守則所載的條款寬鬆，並刊載於本公司及聯交所網站，且可應股東要求供其查閱。

審核委員會

於2019年12月31日，董事會審核委員會由三名獨立非執行董事羅君美女士(主席)、何湛先生及麥炳良先生以及一名非執行董事劉興先生(其中羅君美女士擁有適當專業資格以及會計及相關財務管理專業知識)組成。

審核委員會職權範圍不遜於企業管治守則的條款。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控系統的效率及有效性作出獨立檢討。

截至2019年12月31日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，以檢討截至2019年12月31日止年度的中期及年度財務業績及報告，以及有關財務申報、營運及合規控制、風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性、續聘外聘核數師以及委託非審核服務及相關工作範圍以及關連交易及安排的重大問題，以提起僱員對當中可能不當行為的關注。審核委員會已獲提供充足資源以履行其職務。

審核委員會亦與外聘核數師舉行兩次無執行董事出席的會議。

企業管治報告

薪酬委員會

於2019年12月31日，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事麥炳良先生(主席)及羅君美女士以及一名執行董事孟麗紅女士組成。

薪酬委員會的職權範圍不低於企業管治守則的條款。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構並向董事會提出建議；及就制定有關薪酬政策及架構建立透明的程序，以確保董事或其任何聯繫人不得參與釐定自身的薪酬。

截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，以檢討本公司薪酬政策及架構、執行、非執行及獨立非執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事項，並向董事會提出建議。

高級管理層的薪酬詳情(按薪酬範圍劃分)載於本報告第48頁。

提名委員會

於2019年12月31日，提名委員會由一名執行董事孟麗紅女士(主席)以及兩名獨立非執行董事羅君美女士及何湛先生組成。

提名委員會的職權範圍不低於企業管治守則的條款。提名委員會的主要職責包括檢討董事會的組成、架構及規模，擬定及制定提名及委任董事的相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會組成時，提名委員會將會考慮本公司董事會多元化政策所載有關董事會多元化的各層面及因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗等。提名委員會將會討論及協定達致董事會多元化的可計量目標(如需要)，並就該等目標向董事會提出建議以供採納。

截至2019年12月31日止年度，提名委員會舉行一次會議，以檢討董事會的架構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性、考慮於股東周年大會上膺選連任的退任董事的資格，以及就委任非執行董事作出考慮及向董事會作出建議。提名委員會認為董事會於多元化觀點方面保持了適當平衡。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載職能。

截至2019年12月31日止年度，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及僱員書面指引的遵守情況、本公司遵守企業管治守則的情況以及於本企業管治報告內的披露。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

董事服務合約及董事袍金

於2019年8月23日，董事會批准梁玉華女士出任執行董事的委任函，為期三年，自2019年11月1日起生效，並就彼擔任執行董事向梁女士支付年度董事袍金216,000港元。

於2019年8月23日，董事會批准劉興先生出任非執行董事的委任函，為期三年，自2019年11月1日起生效，並就彼擔任非執行董事向劉先生支付年度董事袍金216,000港元。

於2019年8月23日，董事會批准各獨立非執行董事(即羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生)的委任函，為期三年，自2019年11月1日起生效，並就彼等各自擔任獨立非執行董事每人支付年度董事袍金216,000港元。

董事及高級管理層薪酬

本公司已就制定本集團董事及高級管理層薪酬政策建立一套正式及透明的程序。

截至2019年12月31日止年度，董事各自的酬金詳情載列於合併財務報表附註32(a)。

5名最高薪酬人士的詳情(包括本集團董事、高級管理層及僱員)載列於合併財務報表附註7(b)。

風險管理及內部監控

董事會瞭解其對風險管理及內部監控系統以及檢討其成效的責任。該等系統旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，且僅就不會存在重大錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會全面負責評估及釐定其於達致本公司策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會及本公司委聘的內部監控諮詢顧問協助董事會領導管理層及監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及監控。

為確保該等內部監控政策有效落實，我們已採納一系列內部監控政策、程序及方案，以合理保證能達成目標，包括具備效益和效率的操作，可靠的財務申報，並遵守適用法律法規，其中包括：

- 我們已於2016年12月成立內部審核部門。內部審核部門負責對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審核。內部審核部門檢測有關會計、財務政策及慣例的關鍵問題並提供其發現及為改進審核委員會提出建議；

企業管治報告

- 為提高合規意識及知識，我們已為管理層安排合規培訓。該等培訓提供有關遵守相關法律法規的內部監控政策的資料。此外，截至2019年12月31日止年度，我們已向董事及高級管理層提供有關遵守上市規則的培訓。我們亦預期提供持續定期培訓(如有需要)；
- 我們已委聘外部專業顧問，與本集團進行定期審查(如必要)，以協助全面遵守相關規則及法規。

於2020年3月27日，管理層已向董事會及審核委員會報告截至2019年12月31日止年度有關風險管理及內部監控系統的成效。董事認為風險管理及內部監控系統屬充足和有效。

於2020年3月27日舉行的董事會會議上，董事會於審核委員會及管理層報告以及內部審核發現的協助下審閱截至2019年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運及合規監控，並認為該等系統屬有效及充分。年度審閱亦涵蓋財務申報及內部審核職能及員工資質、經驗及相關資源。

本公司已制定其披露政策，該政策為本公司董事、高級管理層及相關僱員提供一般指引，以處理機密資料、監控資料披露以及諮詢應對。

監控程序已予落實，以確保嚴禁未經授權獲取及使用內部資料。

讓僱員提出可能不當事宜的舉報政策

本公司致力達致及維持公開、廉潔及問責的最高標準。本公司各級僱員均須正直、公正和誠實地行事。

董事會已採納舉報政策，以公平妥善地規管及處理本公司僱員就財務申報、內部監控或本公司其他內部事宜中任何疑似失當或失職行為作出的舉報。

本公司審核委員會須定期檢討該政策，確保設有安排以公平及獨立調查該等事宜，以及採取適當的跟進行動。

履行不競爭及其他承諾契據

獨立非執行董事獲授權每年檢討孟麗紅女士及Elland Holdings Limited(「**控股股東**」)於2016年10月21日所簽立以本公司為受益人的不競爭及其他承諾契據(「**承諾契據**」)。根據承諾契據，各控股股東已(其中包括)不可撤銷地共同及各別向本公司承諾，彼等各自於有關期間(定義見該契據)內任何時間，將不會直接或間接與本公司業務競爭或可能有所競爭。有關承諾契據主要條款的摘要載於招股章程「與控股股東的關係」一節。各控股股東及其緊密聯繫人已確認截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期一直遵守承諾契據。截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，獨立非執行董事並不知悉任何不遵守控股股東給予的承諾契據的情況。

董事對合併財務報表所承擔的責任

董事確認其就編製本集團截至2019年12月31日止年度的合併財務報表的責任。

董事會須負責就年報及中期報告、與披露內幕消息有關的公告及根據上市規則及其他法定及規管要求規定的其他披露事項作出平衡、清晰而易於理解的評估。

管理層已向董事會提供有關必要說明及資料，以使董事會可就將提呈其批准的本集團合併財務報表作出知情評估。

董事並不知悉任何有關可能導致本公司持續經營能力受到重大質疑的事件或情況的重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就合併財務報表的申報責任聲明載於第101至105頁的獨立核數師報告內。

董事及五名最高薪酬人士的薪酬

各董事截至2019年12月31日止年度的薪酬詳情載於合併財務報表附註32(a)。

截至2019年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)的年度薪酬按薪酬範圍分類載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	3

核數師酬金

截至2019年12月31日止年度，就本集團外聘核數師提供的審核及非審核服務的已付／應付總費用載列如下：

服務種類	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	1,800
非審核服務	
— 中期審閱服務	750
— 其他非審核服務	249
總計	2,799

公司秘書

於2019年12月20日，余定謙先生辭任，而劉振邦先生獲委任代替余先生出任本公司之公司秘書，其負責向主席匯報及就管治事宜向董事會提供建議。劉先生亦為本公司首席財務官及授權代表。根據上市規則第3.29條，截至2019年12月31日止年度，余先生及劉先生確認，彼等各自均已接受不少於15小時的相關專業培訓。劉先生的履歷詳情載於本年報第25頁內。

股息政策

董事會旨在給予股東可持續回報，同時預留充足儲備以供本集團日後發展之用。根據董事會於2019年3月22日採納的股息政策(「股息政策」)，股息之宣派、派付及金額將由董事會酌情決定及股東批准。視乎下文所載因素，本集團目標為每年均向其股東分派不少於本公司擁有人應佔本公司經審核合併溢利之25%的股息。

股息可能不時建議、宣派及派付予股東。總括而言，股息宣派及股息金額將由董事會考慮以下因素全權酌情決定：

- 經營業績；
- 現金流量；
- 財務狀況；
- 本集團派付股息的法定及監管限制；
- 未來前景；及
- 董事會認為相關的其他因素。

董事會將不時檢討股息政策。

董事會多元化政策

董事會已於2016年10月21日採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，載列本公司對董事會成員多元化的方針，並於本公司網站可供查閱。本公司確認並深信董事會成員多元化對提升其表現質素及維持其競爭優勢裨益良多。

根據董事會多元化政策，提名委員會將討論董事會多元化政策任何所需修訂，並就該等修訂向董事會提出建議，待其審批，以配合本公司的企業策略及確保董事會維持平衡及多元化組合。於審閱及評估董事會的構成時，提名委員會致力促進所有層面的多元化，並考慮多方面因素，包括但不限於技能、專業經驗、教育背景、知識、專門知識、文化、獨立性、年齡及性別。最終將按人選可為董事會及本公司不時的業務需要帶來的優點及貢獻而作決定。

提名委員會將討論及協定實施董事會多元化的可計量目標，並向董事會作出建議，待其採納。

提名委員會將檢討董事會多元化政策以確保其有效性。

董事提名政策

董事會已委派本公司提名委員會甄選及委任董事的職責及職權。

本公司已於2016年10月21日採納載列甄選標準及程序的董事提名政策及有關提名及委任本公司董事的董事會繼任計劃考慮因素，並旨在確保董事會於適合本公司及董事會持續性，以及於董事會層面上適當領導方面擁有知識、技能、經驗、能力及多元化觀點。

委任及重新委任董事的程序概述如下：

- 提名委員會根據現任董事、高級管理層的建議或股東作出的推薦意見物色董事候選人；
- 提名委員會對候選人資格進行審核，以釐定哪些候選人最符合董事會的要求與期望標準，如下文所述；
- 提名委員會主席對有興趣了解的候選人(其中最符合期望標準者)進行會談；
- 根據提名委員會大比數票數向董事會推薦的候選人；
- 提名委員會就甄選程序向董事會提呈報告；及
- 提名委員會正式提名股東周年大會包括之董事人選或董事會委任以於股東大會之間的空窗期填補空缺。

評估候選人的適合程度及對董事會潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 品格及誠信；
- 資格，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限；
- 根據上市規則，董事會對獨立非執行董事的要求及候任獨立非執行董事的獨立性；及
- 作為本公司董事會及／或董事會委員會成員履行職責的可用時間及相關權益的承諾。

截至2019年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議，以檢討董事會的架構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮於股東周年大會上退任並膺選連任的董事資格。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為與股東的有效溝通對加強投資者關係及增強投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至關重要。本公司亦認識到及時透明披露公司資料的重要性，其將使股東及投資者作出最佳投資決策。

本公司致力與股東持續保持對話，尤其是透過股東周年大會及其他股東大會。本公司股東大會為董事會與股東提供溝通平台。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席或(倘缺席)各個委員會的其他成員可於股東大會上解答股東的提問。本公司將於股東周年大會前至少20個完整營業日及所有其他股東大會前至少10個完整營業日向股東寄發通知。

截至2019年12月31日止年度，本公司並無對其組織章程大綱及細則作出任何更改。本公司的組織章程大綱及細則可於本公司及聯交所網站查閱。

為促進有效溝通，本公司設有網站(www.cliffordmodernliving.com)，以刊登最新資訊以及本公司財務資料、企業管治常規、董事會的履歷資料及其他資料的更新，以供公眾查閱。

股東權利

本公司透過多個溝通渠道與股東進行交流，並制定股東溝通政策以確保股東的意見及顧慮得以妥善解決。本公司定期審閱政策以確保其有效性。

為保障股東權益及權利，須就各實質上獨立的事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。根據上市規則，所有於股東大會提呈的決議案將以投票方式進行表決，而投票結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

股東召開股東特別大會的程序

組織章程細則第64條規定，本公司任何一名或多名股東於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本的十分之一，則有權於本公司股東大會上投票。有關要求須向本公司董事或秘書書面提出以要求董事就有關要求所訂明的任何業務交易召開股東特別大會。有關會議須於遞呈有關要求後兩個月內舉行。倘於遞呈後二十一天內董事未能召開有關會議，則遞呈要求人士可按同樣方式召開會議，而遞呈要求人士因董事未能召開會議而合理產生的所有開支將由本公司向要求人作出償付。

股東提名人選參選董事的程序

組織章程細則第112條細則規定，倘一名正式合資格出席本公司股東大會並於會上投票的股東有意於股東大會上提呈人選（「候選人」）參選董事，彼須於股東大會日期前至少七天（不早於就召開委任有關董事之股東大會發出通知後之日，及至少七個整日）將(i)有意推薦有關人士作為董事候選人的書面通知（「推薦通知」）；及(ii)候選人願意候選之書面通知（「同意通知」）送交本公司總部及主要營業地點（中國廣東省廣州市番禺區市廣路8號）或本公司香港股份登記處卓佳證券登記有限公司（香港皇后大道東183號合和中心54樓）。

於股東大會提呈建議的程序

為於本公司股東大會上提呈建議，股東須以書面提交該建議（「建議」），連同詳細聯絡資料，呈交到本公司在中國內地的總部及主要營業地點，以及將該建議的副本送交本公司香港股份登記處的有關地址，而有關聯繫方式載於本年報第2頁。

本公司會向本公司的香港股份登記處核實有關要求，並於獲確認所作要求為恰當及適當後，董事會將在股東大會的議程內加入建議。

就上述股東提出於股東大會考慮的建議而向全體股東發出通告的通知期因應建議的性質有所不同，詳情如下：

- (1) 倘建議須於本公司股東周年大會上取得批准，則須發出不少於二十一個整日及不少於二十個完整營業日的書面通知；及
- (2) 倘建議須於本公司股東特別大會上取得批准，則須發出不少於十四個整日及不少於十個完整營業日的書面通知。

向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢，股東可向本公司作出書面查詢。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

聯繫方式

股東可按以下方式發出上述查詢或要求：

地址： 香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓
 （註明收件人為董事會／公司秘書）

電話： (852) 2889 0183

傳真： (852) 2889 2422

電郵： pr@cliffordmodernliving.com.hk

為免生疑問，股東須向上述地址存放及發送經正式簽署的書面要求、通知或聲明，或查詢（視情況而定），並提供彼等的全名、聯繫方式及身份證明，以便生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

環境、社會及管治報告

一、關於本報告

1. 報告簡介

本集團欣然發佈2019年度環境、社會及管治報告(下文稱「**2019環境、社會及管治報告**」或「**本報告**」)。本報告旨在向權益相關方和社會公眾展示集團在2019年內環境、社會及管治(即Environmental, Social and Governance, 以下簡稱「**ESG**」)等方面的制度建設和績效表現。

2. 報告範圍

本報告涵蓋的時間範圍為2019年1月1日至2019年12月31日，部分內容追溯至以往年份。本報告涵蓋本集團的主營業務，包括物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務六大主營業務。

3. 報告編製標準

本報告按照香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄27所載的《環境、社會及管治報告指引》(「**ESG報告指引**」)的規定編製。

4. 報告信息來源

本報告中的信息和數據來源於集團內部正式文件、內部統計數據及有關公開資料。

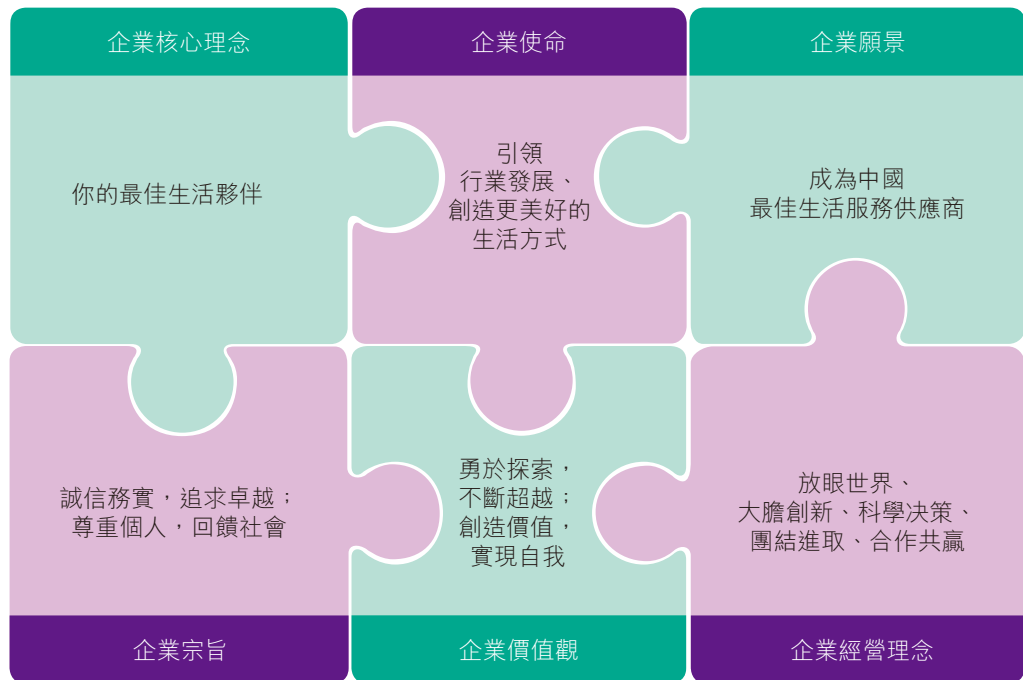
二、可持續發展管理

自成立以來，本集團一直秉承為客戶提供美好生活的理念，致力通過為客戶提供全面的生活配套服務，成為大家的最佳生活夥伴。我們在發展業務的同時，探索具有自身特色的社會責任實施路徑，力求實現可持續發展。時至今日，投身公益事務已經與推動服務水準提升、建築美好生活、助力素質提升一起，成為本集團「四位一體」社會責任體系的一部分。其中，一是立足行業屬性，不斷創新服務，為生活服務注入「源頭活水」，推動行業服務水準提升；二是秉持讓生活更美好的責任，建築美好生活，始終從居民生活需求出發，力爭在各種層次滿足居民不同的日常生活需求；三是發揮配置專長，通過社區管理、校外培訓等，助力人們素質提升，持續提升人們的文化素質、身體素質；四是投身公益事務，履行社會義務。

為符合聯交所監管要求、回應大眾期望以及提升集團自身可持續發展管理水平，我們積極地將可持續發展納入日常業務運作決策的考量因素中。集團的董事會統籌集團可持續發展管理，主導年度ESG報告編製和相關信息披露工作，並對集團的ESG策略及匯報承擔全部責任。另外，我們建立了內部監控系統及定期開展風險管理評估工作，以確保集團的ESG風險管理及內部監控充足和有效。

本集團堅持以「你的最佳生活夥伴」作為核心理念，堅守「有擔當、重誠信、樂分享、勇創新」的核心價值觀進行日常經營管理。在提供服務過程中，我們始終不忘企業的社會責任、不忘回饋社會，堅持誠信服務，維護權益人利益，為不同的權益人群體創造價值，並堅信此為本集團持續、長足發展的根基。

本集團的企業文化為：



三、 成績分享

本集團在2019年度取得的成績與獎項如下：

序號	獲獎單位	獎項名稱	頒獎單位
I	祈福生活服務控股有限公司	「商界展關懷」標誌(蟬聯)	香港社會服務聯會
II	番禺物業管理公司	2018年度優秀會員	廣東省物業管理行業協會
III	番禺物業管理公司	2018年度番禺區物業服務守信企業(蟬聯)	廣州市番禺區住房和城鄉建設局； 廣州市番禺區物業管理協會
IV	番禺物業管理公司	2019廣東省物業服務企業綜合實力測評TOP100	廣東省物業管理行業協會
V	番禺物業管理公司	治安防範星級評定五星級小區(蟬聯)	廣州市番禺區社會治安治理委員會辦公室； 廣州市公安局番禺區分局
VI	番禺物業管理公司	2019年優秀會員單位	廣州市番禺區物業管理協會
VII	番禺物業管理公司	2018年五星小區(蟬聯)	廣州市番禺區住房和城鄉建設局； 番禺日報社； 廣州市番禺區物業管理協會



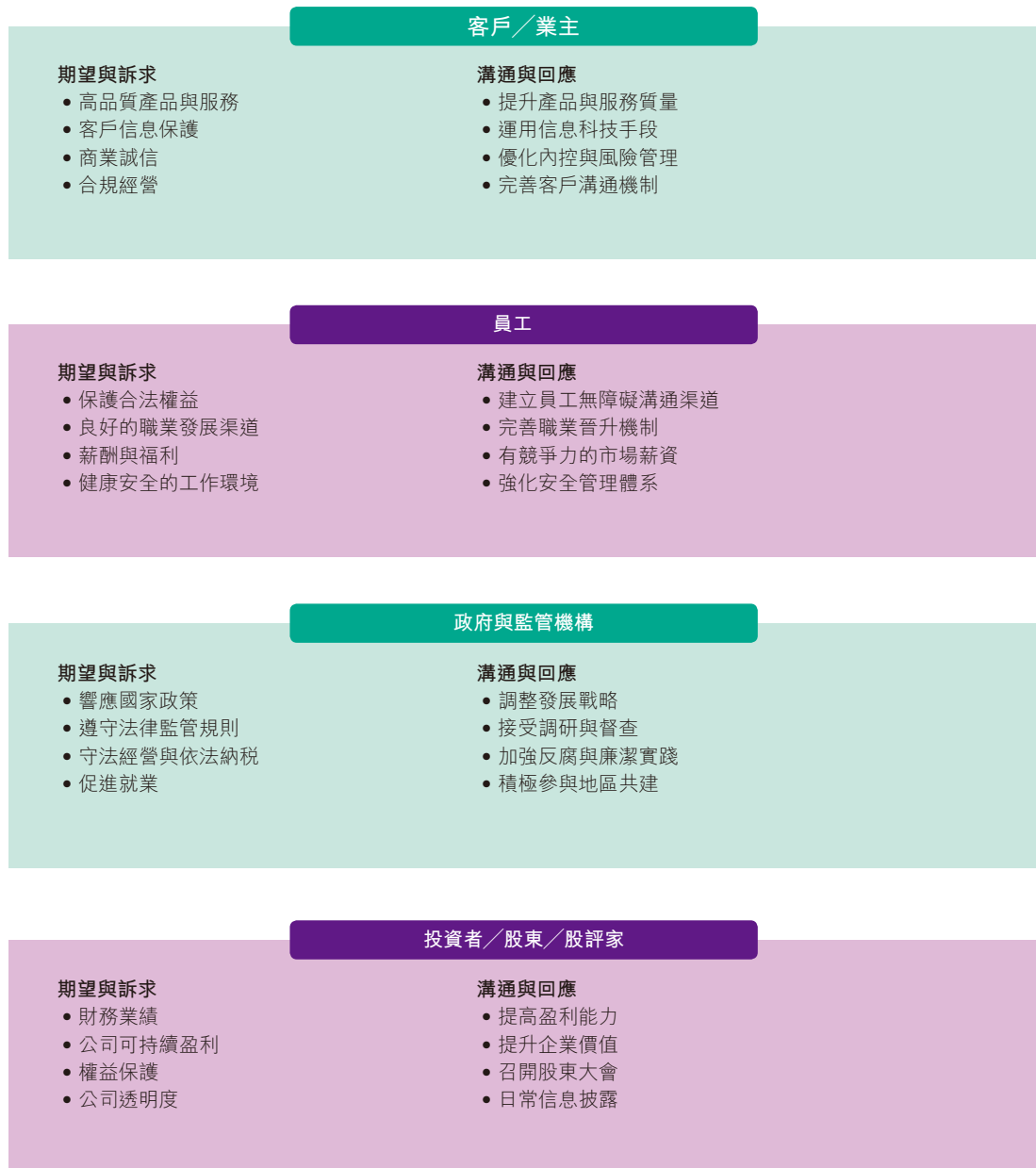
序號	獲獎單位	獎項名稱	頒獎單位
VIII	佛山物業管理公司	2019年度廣東省節水型社區	廣東省住房和城鄉建設廳； 廣州市水務局
IX	佛山物業管理公司	2018年五星小區	廣州市番禺區住房和城鄉建設局； 番禺日報社； 廣州市番禺區物業管理協會
X	佛山物業管理公司	2018年度番禺區物業服務守信企業	廣州市番禺區住房和城鄉建設局； 廣州市番禺區物業管理協會
XI	佛山物業管理公司	治安防範星級評定五星級小區(蟬聯)	中共廣州市番禺區委政法委員會； 廣州市公安局番禺區分局
XII	零售服務公司	2017-2018年度廣州市文明誠信市場	廣州市市場監督管理局； 廣州市精神文明建設委員會辦公室； 廣州市社會信用體系建設領導小組辦公室
XIII	資訊科技服務公司	廣州市先進集體	中共廣州市委； 廣州市人民政府
XIV	資訊科技服務公司	「廣州榜樣」榮譽稱號	廣州榜樣發佈廳
XV	家居服務公司	全國信用示範單位	全國綜合信用信息服務平台

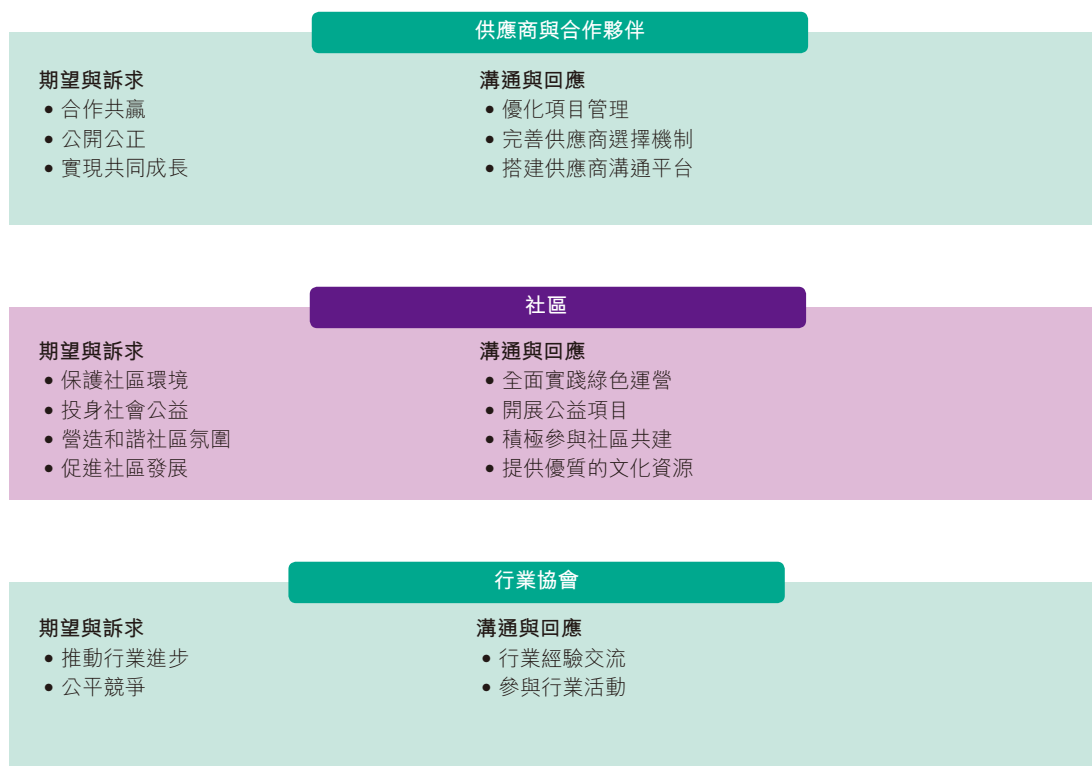


四、 權益相關方參與及重要性議題評估

1. 權益相關方溝通機制

集團高度重視與權益相關方的關係管理，深知及時瞭解權益相關方的意見對集團業務的可持續發展至關重要。我們在日常運營中建立了多種溝通渠道，確保可以全面聆聽權益相關方的聲音。我們深知和權益相關方的關係管理是一個持續深化、改進的過程，我們將持續優化與權益相關方的溝通機制，並保持集團信息的公開、透明，力求與各權益相關方攜手共同進步、共同發展。

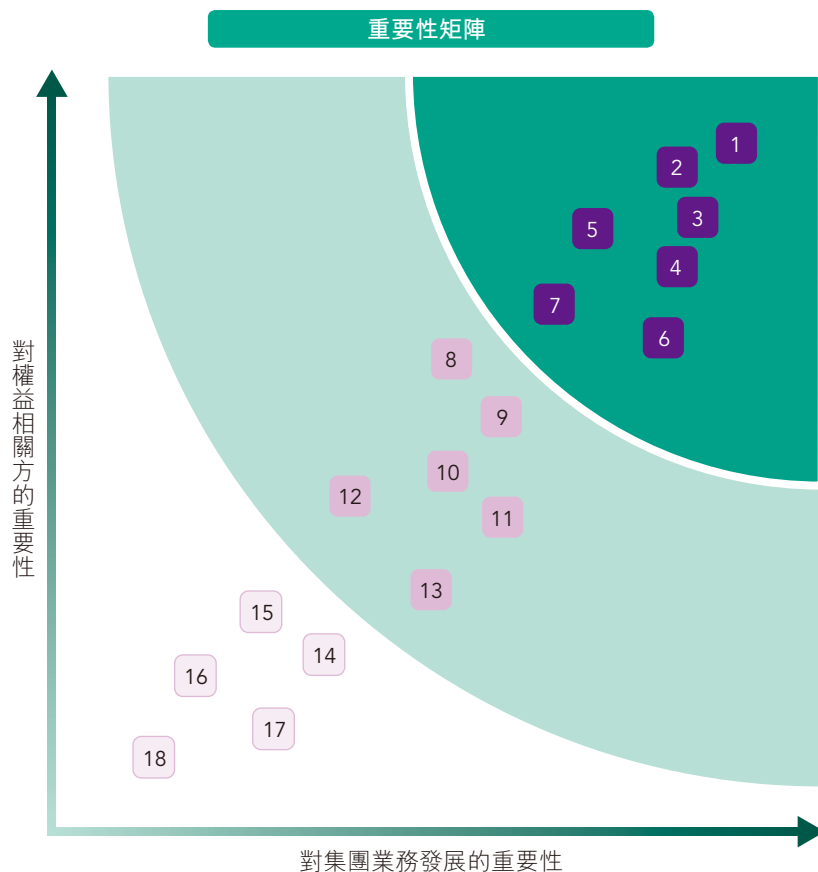




2. 2019年度重要性議題評估

在籌備本報告的過程中，我們嚴格遵守重要性議題的分析評估流程，將集團自身的發展情況、行業特點及國家政策環境等與權益相關方的期望相結合，通過與權益相關方的密切溝通、意見反饋以及行業分析等方式對本年度的重要性議題進行綜合評定及排序。





非常重要	1	服務及產品質量
	2	客戶滿意度及投訴處理
	3	客戶健康與安全
	4	員工招聘與團隊建設
	5	合規管理與廉政建設
	6	能源耗用及資源利用
	7	參與社會公益

重要	8	客戶隱私與信息安全
	9	供應鏈可持續發展管理
	10	員工健康與安全
	11	員工培訓與職業普升
	12	勞工權益保障
	13	污水及廢棄物處理

次重要	14	綠色辦公與環保宣傳
	15	維護及保障知識產權
	16	廢氣及溫室氣體排放
	17	績效考核與薪酬管理
	18	合理的營銷及推廣

根據2019年度的重要性議題排序結果顯示，權益相關方最關注的議題圍繞服務及產品質量管理、客戶滿意度及投訴處理、客戶健康與安全、員工招聘及團隊建設、合規管理與廉政建設、能源耗用及資源利用、參與社會公益等方面。在本報告中，我們將相應地加強披露集團在有關方面的工作及表現，並以此次結果作為下一年度可持續發展規劃的重要參考依據。

五、 環境保護

本集團將綠色發展的理念融入日常管理中，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境保護稅法》及《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規，積極採取措施減少自身對環境造成的影響，履行環境保護的責任。

1. 廢氣排放

- 我們產生的廢氣排放主要來自於集團及各業務板塊的車輛燃料使用，以及洗衣廠的鍋爐能源使用。在本年度內我們採取了一系列措施，以達到減少氮氧化物、硫氧化物和顆粒物等的排放量從而保護環境的目的。
- 物業管理公司逐步改變運輸巴士的能源結構，持續將公司使用傳統燃油的運輸巴士替換為混合動力車型及純電動車型大巴，大量減少了汽油使用量及廢氣排放；
- 洗衣廠對鍋爐排煙設備進行改造，避免排放物泄露從而造成環境污染的可能；
- 洗衣廠鍋爐全面使用天然氣作為清潔能源，大幅減少污染物及顆粒物的排放；
- 此外，洗衣服務公司持續對收送業務的綫路進行整合完善，將臨近的收送點進行串聯以縮減汽車行駛里程，從而減少尾氣排放，並提高收送服務的效率。

2. 污水處理

本集團的洗衣廠在日常運營中會產生污水，我們在洗衣廠內設置了專業的污水處理設備，並由專業的工程部工作人員進行操作及維護，確保污水經過適當的處理並符合環保部門的相關指標後再進行排放。洗衣廠與外部專業環保公司合作，對污水進行24小時的在線監測，實時監控污水的各項指標，確保處理過後的水質能夠實現達標、合規排放。本年度洗衣廠採用無磷洗衣粉作為洗滌劑，以助減少排放的污水中的磷含量，保護水體。

本集團零售服務公司旗下的超市、便利店及生鮮市場在清洗地面時產生的污水必須經排污管處理，不能直接排放至雨水井；零售服務公司對熟食及肉製品的門店進行排污工程改造，對產生的污水進行隔油隔渣處理後再進行排放，以保護下水道並防止造成污染。

3. 固體廢棄物處理及資源回收

本年度內，集團的物業管理服務公司遵守廣州市政府及番禺區政府的指導，按照《廣州生活垃圾分類指導要求》，積極開展垃圾分類試點單位的相關工作。

- 物業管理服務公司在小區內設置了定點垃圾桶，協助業主進行垃圾定時投放、定時收運，從而使得小區內衛生環境得到改善，並實現了有害廢棄物、無害廢棄物、可回收物的分類收運，提升資源利用率並減少有害物質對環境帶來的污染；
- 物業管理服務公司內部成立了垃圾分類小組，對保潔部門工作人員加強培訓，不斷提高工作人員對垃圾分類的認識及其業務水平，杜絕垃圾混收混運的現象。



分類回收垃圾桶

同時，集團的零售服務公司亦在旗下的生鮮市場、超市及便利店積極開展垃圾分類工作，配置相應分類回收垃圾桶，並對各門店店員集中培訓，確保垃圾分類工作有效進行；並每月聘請有資質的專業公司對生鮮市場的化油池進行清理，保持生鮮市場的清潔衛生。

4. 能源及資源使用

本集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》和《中華人民共和國循環經濟促進法》等法律法規，並制定了《節能、節電、節水管理規章制度》及《人事行政部運營守則》等內部制度，規範節能降耗措施，減少能源和資源的浪費。

1) 電能使用

- 目前物業管理服務公司已將絕大部分的公共路燈及樓梯間燈具升級為LED節能燈，同時在本年度內，進一步將地下停車場的燈具由原來的節能照明燈管升級為LED雷達感應燈，其可自動感應人或者車輛的動態並調節照明亮度。通過此改造，預計每年可節省約72,000度用電量；
- 物業管理服務公司根據小區住戶的入住數量信息，在確保供水管網水壓穩定的前提下，及時調整投入運行的生活水泵房個數、水泵組的運行數量和相關參數、管網連通閥的開啟，從而合理控制能耗；
- 物業管理服務公司通過監控網絡平台對消防風機、發電機組、集水井水泵等設備的運行狀態進行實時監控，從而及時發現並控制設備因誤動作運行而產生的電能消耗；
- 物業管理服務公司還定期對各個區域的水電數據報表進行分析，對各區域數據出現異常的情況，安排人員及時排查及維修；
- 洗衣廠內所使用的大功率用電機器均使用帶有變頻器的設備。此外，抽風系統的大功率電機裝有時間控制器，設定非工作時間段自動關閉抽風機電源，避免因人為遺忘原因造成不必要的浪費；
- 零售服務公司根據超市地理位置條件在超市的扶梯旁邊以及上方安裝封閉式玻璃與風幕，減少中央空調冷氣的流失，從而節約電能的使用。

2) 水資源使用

- 本集團對用水情況定期觀測、定量分析。安排專人定時定期抄錄水錶，分析比較用量，若發現情況異常，立即進行管網檢查並採取相應的有效措施，以杜絕滴漏現象。此外，2019年度物業管理服務公司的工程部專業人員對供水管網進行檢測，並聘請外部專業測漏公司對供水設備進行檢修，檢測並修補了5個漏水點，預計每年可節省約82,125立方米用水量；
- 洗衣廠使用定制的大型集水箱對洗滌車間內各種使用蒸汽加熱的設備產生的冷凝水以及乾洗機的冷卻水進行收集，並用於布草的預洗和主洗用水循環，提升水資源利用率；
- 本集團的綠化用水優先使用雨水或再生水，推廣噴灌、微灌以及滴灌等節水灌溉方式，禁止用自來水湧灌；
- 回顧年內，集團在業務上求取水源不存在任何問題或困難並達到相關的需求。

3) 其他資源使用

- 本集團推行使用網上辦公系統實現無紙化辦公，並採用供應鏈管理SCM系統，進一步提高工作效率並且減少紙張耗材使用；對於打印及複印資料文件本集團要求盡量雙面使用紙張。此外，本集團規範辦公用品採購程序，嚴格審批和控制辦公用品發放數量，鼓勵重複利用；對辦公廢紙設立定期回收制度。
- 集團的洗衣廠與洗滌劑供應商定期對洗滌劑的投放量進行檢測以確認當前的投放量是否合理，避免物料浪費現象。

5. 噪音

- 零售服務公司對超市的製冷設備主機使用降噪罩，減少噪音污染；
- 本集團明確規定在公眾休息日、節慶假日及夜間不得進行產生噪音的施工行為。

6. 環境及天然資源保護

- 本集團的洗衣廠通過上述的污水處理及使用無磷洗衣粉等措施，達到保護水資源的目的；
- 本集團通過上述的對有害廢棄物、廚餘垃圾及廢棄油脂的回收處理，達到保護水資源與土壤不受污染的目的；
- 零售服務公司制定《生鮮市場衛生管理制度》，對市場的垃圾處理、消毒除蟲等作出明確規定，確保市場衛生環境；
- 物業管理服務公司謹慎使用農藥，以減少對環境的污染；
- 物業管理服務公司制定有《業主手冊》，明令禁止業主在公共區域亂倒污水或堆放垃圾雜物的行為；及
- 此外，集團的洗衣廠及零售服務公司積極配合政府部門的環境評價工作，確保所有工作規程均符合國家環境排污治理工作要求，助力保護環境。

7. 綠色環保宣傳

- 回顧年內，本集團積極推行垃圾分類，與居委、街道辦等單位多次合作在小區舉行以「垃圾分類」為主題的大型宣傳活動，並上門向業主派發宣傳垃圾分類工作小手冊、垃圾分類袋等宣傳物品並進行講解，增加業主對垃圾分類的瞭解及認可。



祈福社區垃圾分類暨防污治污宣傳活動現場

- 2019年3月30日，本集團積極響應世界自然基金會(WWF)的號召，率領旗下各業務板塊參與「地球一小時」全球節能活動。在當天20:30至21:30，各辦公區域及店鋪關閉不必要的電燈、耗電設備和產品。此次活動強化了集團全體員工的環保理念，並向社區住戶及社會公眾倡導關注全球變暖問題，呼籲人們採取實際行動應對氣候變化。



地球一小時活動宣傳海報

- 此外，本集團在日常運營中倡導節約能源，並在用水區域如洗手間等，張貼節水提示標誌。

8. 綠色技術輸出

集團旗下的資訊科技服務公司專注於建築智能化工程、信息系統集成、安全防範系統等領域，通過領先的智能化系統解決方案，對外輸出綠色節能環保技術。

資訊科技服務公司為「祈福集團中心」大廈實施的樓宇智能化系統項目於2019年完工並投入使用，該系統包括樓宇自控系統、智能照明系統、電力監控系統三部分：

<p>樓宇自控系統</p> <p>系統主要通過運行狀態監控與故障監測，對建築物內各類設備進行高效率的管理與控制，在提供最佳舒適環境、現代化管理模式的同時，大大降低能量消耗。</p>	<p>智能照明系統</p> <p>智能照明控制系統對大樓公共走道、電梯廳、會議室(廳)等公共區域的照明進行自動監控，以達到節能、延長燈具壽命、美化照明環境和方便管理維護的作用。</p>	<p>電力監控系統</p> <p>利用現代最新數據處理與通信技術，對大樓內部水、電等能耗采集、分析和管理模塊進行集成與整合，及時瞭解真實的能耗情況並以此為據建立客觀能源消耗評價體系，協助管理者制訂能源使用模式，實現大樓節能降耗的目的。</p>
---	---	--

通過將其綠色環保節能技術對外輸出，資訊科技服務公司幫助客戶控制運作成本的同時，大大減低能源消耗，從而減少排放，助力企業實現綠色運營。

2019年度環境關鍵績效數據

關鍵績效指標	說明	2019年度數據
<p>排放物</p>	<p>排放物披露值來自於集團及各業務板塊汽油、柴油及天然氣的消耗。回顧年內我們根據2019年度國家相關最新標準對環境數據進行計算，其中相關排放系數參考聯交所《環境關鍵績效指標彙報指引》，並且天然氣的排放物系數參考國家生態環境部《未納入排污許可管理行業適用的系數物料衡算方法》、《污染源源強核算技術指南—鍋爐》及中華人民共和國國家標準《GB17820-2018天然氣》。</p>	<p>硫氧化物：26.32千克 氮氧化物：892.21千克 顆粒物：24.99千克</p>
<p>溫室氣體排放</p>	<p>溫室氣體排放披露值來源為汽油、柴油、天然氣、外購電力的消耗以及員工差旅。相關排放系數參考聯交所《環境關鍵績效指標彙報指引》，並且外購電力的溫室氣體排放系數參考國家生態環境部《2017年度減排項目中國區域電網基準綫排放因子》；天然氣的溫室氣體排放系數參考《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南》（《2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories》）；員工差旅的溫室氣體排放量使用國際民用航空組織的「國際民航組織碳排放計算器」（「ICAO Carbon Emissions Calculator」）進行計算。</p>	<p>溫室氣體總排放量：6,936.20噸 溫室氣體總排放密度： 0.02噸／人民幣千元 營業收入</p>

關鍵績效指標	說明	2019年度數據
有害廢棄物	基於本集團的業務特點，我們基本不產生有毒廢棄物的排放。回顧年內，我們僅有極少量廢棄電池或墨盒／硒鼓的更換，因此未作專門排放數據的收集及披露，上述有害廢棄物均由具備專業資質的公司進行回收並妥善處理，防止其對環境造成污染。	不適用
無害廢棄物	本集團的無害廢棄物為辦公區域產生的辦公垃圾、廚餘垃圾等一般廢棄物。	無害廢棄物總量：28.55噸
能源使用	2019年度披露的能源消耗值來源為汽油、柴油、天然氣及外購電力的使用，能耗系數參考國家《GB2589-2008T綜合能耗計算通則》。	總能耗量： 48,155.95千兆焦耳 能耗強度： 0.12千兆焦耳／ 人民幣千元營業收入
耗水	本集團的耗水量主要來自各業務板塊運作及辦公室運營。	用水總量： 170,984.8立方米 用水強度： 0.43立方米／ 人民幣千元營業收入
塑料袋	本集團的塑料袋使用量主要來自於零售服務板塊超市有償提供給客人的塑料購物袋以及洗衣服務公司使用的塑料包裝袋。	塑料袋使用總量：6.19噸

註： 環境數據的收集時間覆蓋2019年1月1日至2019年12月31日。收集範圍包括：

- 集團總部及各業務板塊辦公區域、旗下超市、生鮮市場、便利店和洗衣廠的能源使用；
- 集團總部及各業務板塊的公務車輛及運輸車輛能源使用；
- 集團總部及各業務板塊的員工差旅。

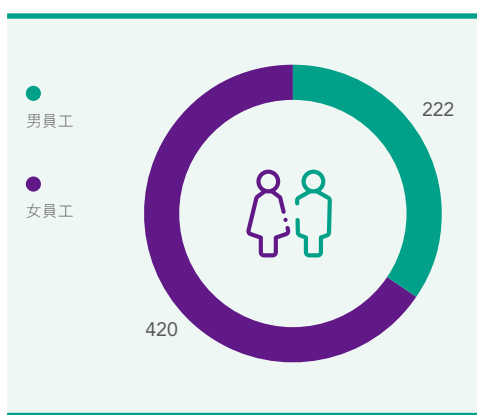
六、僱傭與員工關懷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》以及《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定並執行《人事行政部運營守則》等內部制度，維護員工的合法權益，重視員工的發展與培養，關愛員工的身心健康，力求實現員工與集團的共同成長。

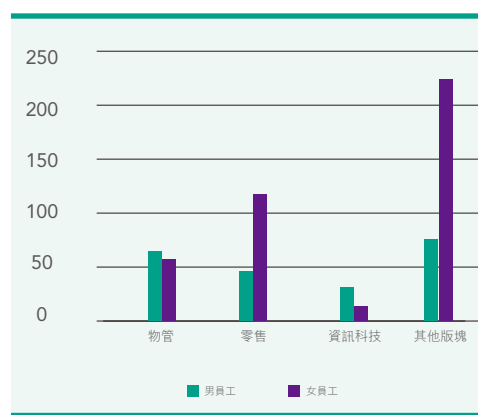
1. 招聘

本集團制定了《生活服務控股公司招聘制度細則》及《員工手冊》等內部制度，建立「公平、公正、公開」的招聘體系，對招聘流程進行規範化管理，以實現人力資源的合理配置。本集團的招聘分為社招、校招以及內部推薦等形式，擇優錄用人才，不受國籍、民族、年齡、性別、婚姻狀況及宗教信仰等因素影響。截止2019年12月31日，本集團共有員工642人，均為全職員工。員工詳情如下：

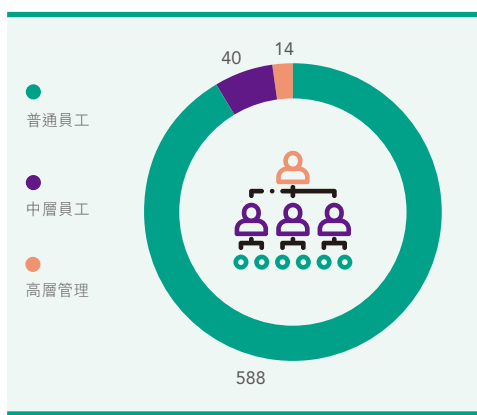
總體性別構成



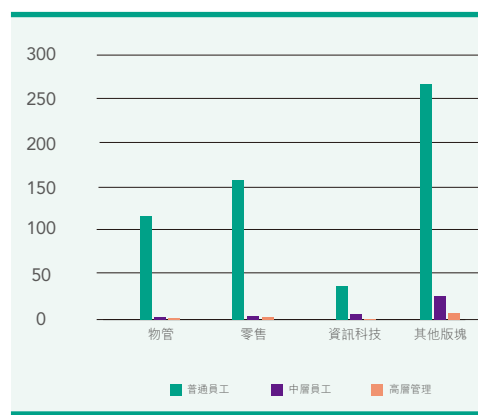
各業務中性別的構成情況



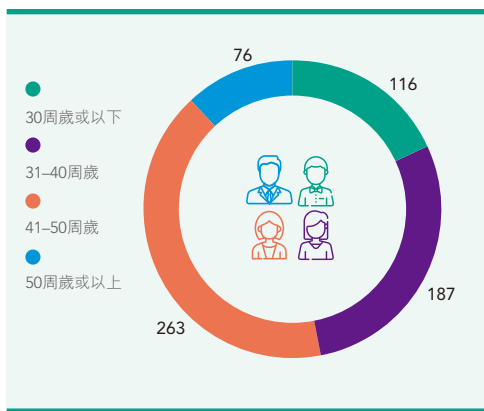
總體僱傭職級構成



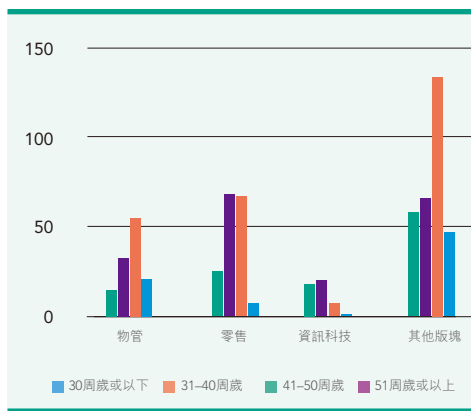
各業務中僱傭職級的構成情況



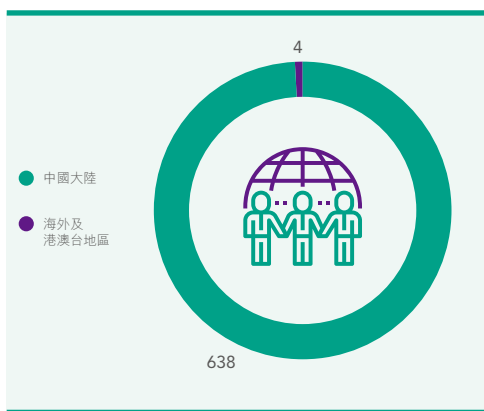
總體年齡構成



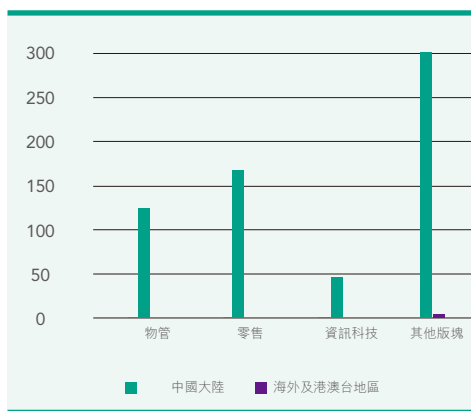
各業務年齡的構成情況



地區分佈



各業務中地區分佈情況



2. 薪酬與福利

本集團為員工提供有市場競爭力的薪酬，在員工入職時根據其學歷、工作經驗以及工作崗位等因素定薪，並依據績效考核的結果進行調薪；同時，本集團定期進行市場調查，及時瞭解市場薪酬福利的情況並加以分析，對優秀的員工予以薪酬調升，以獎勵及挽留優秀人才。

本集團為員工提供健全的員工福利體系，在養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險、住房公積金、法定節假日、帶薪年休假等法定福利的基礎上，額外為員工提供內綫交通服務、餐補、年底雙薪、抗癌基金、困難員工子女助學金以及節日慶祝活動等，關注員工切身利益。

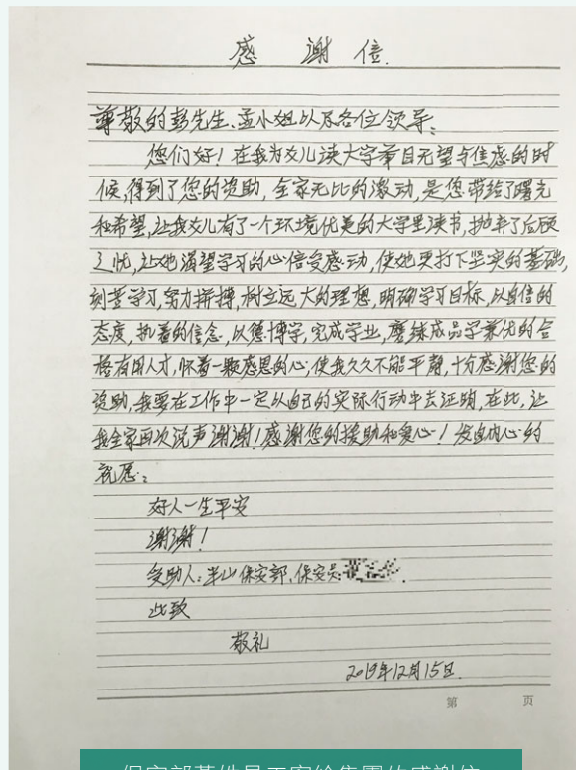
案例分享：員工援助活動

(1) 癌症基金申請

2019年3月，集團保安部張姓員工被診斷為「多發性骨髓瘤」，需要支付高昂的手術治療費，該員工在工作崗位上多年以來一直認真負責、兢兢業業，考慮到疾病治療費用超出其個人經濟能力，集團依據員工癌症基金文件的相關規定，主動為該員工承擔全部治療費用的50%，向困難員工給予溫暖幫助。

(2) 困難員工子女助學金申請

2019年7月，集團保安部黃姓員工的女兒考上南昌航空大學，考慮到該員工所在家庭被政府列為貧困戶家庭，全家經濟來源存在實際困難，集團依據《困難員工子女助學金管理辦法》，支付6000元作為該員工的子女助學金，用實際行動關愛困難員工。



保安部黃姓員工寫給集團的感謝信

3. 培訓與發展

本集團十分重視員工的培訓工作，制定並執行《培訓管理制度》，對培訓架構、培訓種類、培訓工作分工及職責等內容作出了明確規定，為員工提供持續學習與進步的平台。

1) 培訓架構及種類

本集團建立了三級培訓體系，在總經理的領導下，由人事行政部及各業務部門組成層級不同、培訓深度不同、覆蓋全面的培訓網絡。本集團提供多樣化的培訓種類，涵蓋新人入職培訓、業務專業知識培訓、職業資格證培訓以及制度和流程培訓等，以滿足員工不同的發展需求。

新人入職培訓

培訓項目面向新員工，涉及公司制度、職業操守、職業規範、辦公設備設施操作等方面的內容，幫助新員工快速熟悉工作崗位，樹立企業價值觀。

業務專業知識培訓

各業務部門制定自身的年度培訓計劃，並由部門內部培訓師負責組織培訓，培訓內容以各業務部門的專業知識為主，旨在提升員工的工作效率和成果。

職業資格證培訓

培訓項目旨在幫助員工取得相關職業資格證明，對於有考證需求的員工，由集團資助其參與專業的培訓機構或國家相關部門舉辦的培訓，進一步提升員工個人價值。

制度和流程培訓

培訓項目採取綫上的方式進行，集團員工可通過內部辦公共享平台獲取集團制度和流程相關的學習課件，隨時隨地進行自主學習。

2) 內部培訓師制度

本集團提倡員工定期進行內部交流和分享，並著力打造了內部培訓師團隊。我們的內部培訓師團隊由部門負責人推薦，並經過挑選及審批等程序得出最終人選，目前已擁有二十餘名成員。內部培訓師分佈在各個不同的業務板塊，針對各種專業技能設計培訓課程，且每年舉辦至少一次業務專業知識培訓，以幫助各部門員工提升業務水平和職業素養。

此外，本集團人力資源部對內部培訓師團隊定期開展授課能力的培訓，包括課程設計技巧、課堂授課技巧等內容的講解，有效提升內部培訓師團隊的工作技能，以進一步優化各業務部門培訓課程的效果。

3) 監督評估機制

為確保培訓的成效，本集團實施人力資源部與業務部門雙軌監督機制，對培訓考勤、培訓師教學水平以及培訓效果等進行考核，並根據考核結果頒發「優秀培訓導師」獎項，激勵員工持續發展。

案例分享：2019年度員工培訓活動展示

(1) 保安部月度軍訓

本集團的物業管理服務公司於每月15日定期開展保安部軍訓活動，內容包括保安隊列基本動作練習、交通指揮訓練和交通安全知識培訓等。軍訓過程中，保安部所有員工對每個動作和細節都認真訓練，以提升自身素質和業務能力。集團通過月度軍訓活動，努力培養出一支有紀律、講文明的保安隊伍，從細節處著手，讓業主真正享受到細緻完善的物業服務。



保安部月度軍訓現場

(2) 內部培訓師技能提升培訓

本集團的物業管理服務公司於2019年10月10日舉辦主題為《TTT系列課程：培訓技術修煉》的培訓，並邀請各業務部門的培訓師參加。課程包含培訓理論基礎、課程設計與授課技巧等內容的講解，並通過小組討論和模擬課程設計等環節，幫助受訓人員將理論知識運用到實際培訓的工作中，有效提升了內部培訓師團隊的授課能力。



內部培訓師技能提升培訓現場

(3) 業務專業知識培訓

本集團的資訊科技服務公司於2019年10月31日舉辦以「智慧校園」為主題的專業知識培訓活動，培訓講師通過視頻演示的方式，向員工們講解「智慧校園」系統的各項功能及應用場景，幫助其儘快熟悉產品功能，提高實際工作效率，以期在未來更好地服務客戶。



「智慧校園」系統培訓現場

2019年度本集團培訓關鍵績效數據如下：

開展培訓板塊	培訓次數	培訓課時	合計參加人次
物業管理服務板塊開展	48	74.5	124
零售服務板塊開展	57	126	215
資訊科技服務板塊開展	28	94	64
其他業務板塊開展	75	224	297
合計	208	518.5	700

4. 績效考核與晉升

本集團於本年度內對績效考核方案進行優化，以確保對員工的工作表現進行全面的考核評價。集團定期就技術、業務能力、工作業績等指標對員工進行考核；針對核心管理人員，本集團還每年與其簽訂《公司經營目標責任書》對其經營能力、溝通能力、制度建設能力、創新能力及風險控制能力等維度的工作表現進行評估。集團與員工就考核結果進行面談溝通，並將其作為績效工資發放的重要依據，以達到激勵員工持續提升個人能力的目的。此外，對於違反相關工作規程或造成不良影響的員工，本集團按規定予以處罰，情節嚴重者進行解僱處理。

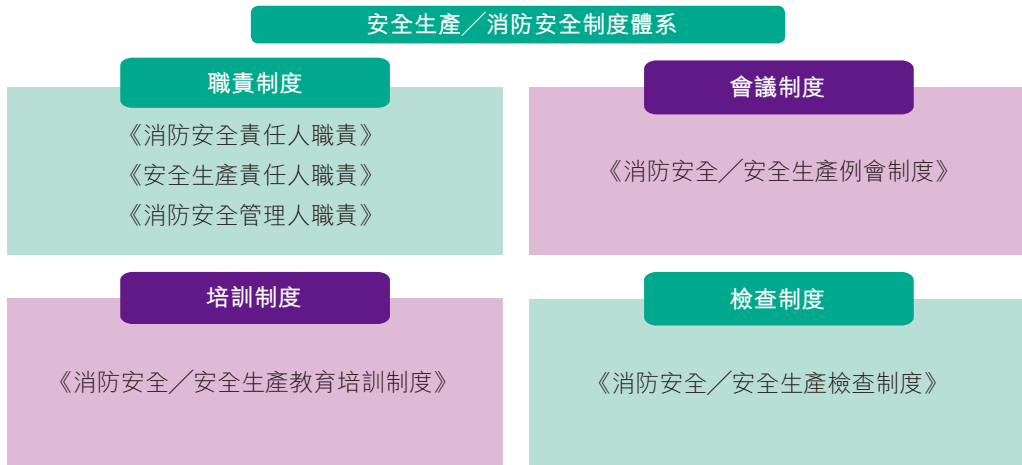
同時，本集團根據業務需求及員工表現，為優秀人才提供晉升或轉崗機會。員工可通過內部辦公平台獲取集團內空缺職位的信息，並採取自薦的方式參與相關崗位的競聘演講和答辯，評選結果會在內部辦公平台上進行為期15天的公示，以確保應聘流程的公開透明。入選的員工在實習考核合格後，即可正式進入新的崗位並獲得調薪，極大地激發了員工潛力。

5. 職業健康安全

本集團高度重視員工的職業健康安全，遵守相關法例法規及制定並認真執行《工作安全規定與程序》、《營運安全管理》和《安全、文明施工管理制度條例》等內部制度，對安全生產、安全防火、勞動保護及意外損傷處理等方面的內容作出明確規定，確保員工的工作安全。

1) 健全的消防安全／安全生產管理架構

物業管理服務公司建立了健全的消防安全／安全生產管理架構，明確各級消防安全、安全生產責任人，包括消防安全／安全生產第一責任人、消防安全／安全生產第二責任人、消防安全／安全生產第三責任人、消防安全／安全生產管理人等，並從以下制度層面明確各級消防安全及安全生產責任人的職責、會議制度、培訓安排及檢查制度：



此外，本集團成立了業務營運安全品質小組，定期檢查公司的營運安全問題，確保各項安全管理措施的有效執行。

2) 全面的職業安全防護措施

本集團制定了一系列措施以保障員工的職業健康安全，具體如下：

提供勞保用品

集團根據業務類型為員工提供相應的勞保用品，如為超市員工提供防護棉衣、防護背心、防護手套及防護腰帶；為洗滌崗位員工提供防滑鞋、洗滌手套、防水圍裙及護目鏡；為維修人員提供絕緣鞋、絕緣手套及安全帽等，並定期進行更換。

購買工傷保險

集團在購買國家規定的工傷保險的基礎上，又為員工補充購買了僱主責任險、健康險等商業保險，主動防範由工傷導致員工發生意外的風險。

制定安全工作操作規範

本集團物業管理服務公司對各前綫工作部門，包括園藝部、客戶服務部、工程部、消防隊、環衛部等部門均制定了相關安全工作操作規程，指導員工進行安全操作；同時，洗衣廠還要求對鍋爐進行年檢並取得合格證明，以保障員工工作安全。

此外，本集團定期舉辦多樣化的生產安全培訓和職業健康講座活動，有效提升員工的自身防護技能及個人健康意識。

案例分享：醫學科普講座

2019年6月至10月期間，本集團與祈福醫院合作，共舉辦了3場醫學科普講座活動，向員工普及辦公室疾病的種類和症狀，並分享包括腦溢血、心梗、呼吸道異物、中暑、溺水、犬傷等病症的急救處理方法，增強員工們的日常急救技能，促進其培養個人健康的生活方式。



醫學科普講座現場

6. 員工權益保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國未成年人保護法》等法律法規，認真落實《員工手冊》及《人事行政部運營守則》的制度規定，通過建立多樣化的溝通與申訴渠道，及時瞭解員工需求，努力為員工營造平等和諧的工作環境。

1) 員工溝通渠道

本集團鼓勵員工提出意見和反饋，通過建立多樣化的溝通渠道，聆聽員工的心聲。我們主要通過以下幾種方式收集和傾聽員工的意見：

- 入職員工面談：每月對新入職的員工進行面談，及時發現其在工作和生活中的問題。
- 離職員工面談：瞭解員工離職的真正原因，發掘人力管理的改善空間。
- 員工座談會：定期舉辦員工座談會，通過讓員工暢所欲言，了解其在工作中的問題，並針對這些問題進行解決和回覆。
- 總經理信箱及投訴熱綫：設置總經理信箱及投訴熱綫，以供員工隨時提交意見反饋。

2) 禁止僱傭童工和強制勞工

本集團嚴格禁止任何僱傭童工及強制勞工的行為，在招聘環節通過身份證等材料核實應聘人員年齡，嚴禁聘用童工；同時，本集團的《員工手冊》及《人事行政部運營守則》明確規定了員工的工作時間及考勤制度，員工若有需要加班需提前申請，獲得批准後本集團按照法定要求給予調休或加班工資。2019年度，本集團未發生任何僱傭童工或強制勞工的情況。

3) 多元化與反歧視

本集團致力為員工打造公平健康的就業環境，確保員工不因性別、年齡、國籍、宗教信仰、家庭與健康狀況等因素而被區別對待，反對任何形式的歧視及騷擾行為；同時，本集團響應政府號召，通過為殘疾人提供就業崗位及繳納殘疾人就業保障金兩種方式，扶持殘疾人就業，踐行企業社會責任。2019年度，本集團未接獲任何侵犯員工權益的投訴案例。

7. 人文關懷

本集團積極倡導員工工作與生活的平衡，通過開展多樣化的活動豐富員工的工餘生活，致力改善員工生活質量，提升員工活力與幸福感。

案例分享：2019年度員工文娛活動展示

(1) 提升員工團建

2019年7月至11月期間，本集團物業管理服務公司為員工提供旅遊金，由員工自行組團開啓為期1-2天的短途旅遊。旅遊目的地包括具有歷史文化特色的嶺南風情園和黃埔軍校，極富自然風光的東涌綠道，以及緊隨時事而成為熱門景點的港珠澳大橋。短途旅遊不僅幫助員工們緩解了平常工作時的疲憊，也有利於增進同事間的情誼。



員工短途旅遊現場合影

(2) 員工運動會

2019年12月14日，本集團物業管理服務公司舉辦了一場員工運動會。運動會包含「六人七足」競速賽與「袋鼠跳」接力賽兩個項目，以部門為單位並劃分男子、女子組進行比賽。本次活動得到了各部門的熱烈支持，既展現了員工們積極向上的精神面貌，也在激烈的競爭氛圍中提升了各部門的凝聚力和集體榮譽感。



「六人七足」競速賽



「袋鼠跳」接力賽

七、供應鏈管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招投標法》等法律法規，制定並執行《供應商管理制度》、《採購管理制度》、《供應商資質要求》等內部制度，按照公平公正的原則，對供應商的准入、評估和管理作出明確規定，防控採購風險，切實履行對客戶和社會的承諾。

1. 供應商准入

本集團設有物控中心和採購中心，對各業務板塊的採購需求進行統一管理。我們組織需求部門、物控中心、財務部及法律部共同組成供應商評選小組，從營業資質、財務狀況、過往業績、產品質量以及價格等多個方面對潛在的合作供應商進行打分，並在多家供應商之間橫向比較，最終挑選出符合要求的供應商，錄入到集團供應商庫中。

此外，本集團關注供應商在環境及社會責任方面的表現，在選擇合作供應商時，同步關注其產品在環保、質量安全、品質等方面的表現，並優先考慮與具有環保資質的供應商進行合作。

2. 供應商評估考核

本集團組織需求部門、採購中心、財務部及法律部共同組成供應商評審小組，每年年初對合作供應商上一年度在產品品質、交貨能力、價格水平、服務質量等方面的表現進行綜合打分，並根據評分結果將供應商劃分為A、B、C、D四個等級。其中，A級供應商為首選供應商，我們在日後採購交易時優先考慮與其合作；而連續三年被評審為D級的合作供應商，我們將取消與該供應商的關係，並將其從集團供應商庫中剔除。

3. 供應商溝通與管理

本集團重視與供應商的持續溝通與交流，定期舉行供應商交流會、商家約談以及新品推薦會，並積極聽取供應商提供的意見，以保證雙方的訴求都得到及時回應，努力建設互利互信、攜手共贏的合作關係。

案例分享：供應商分享交流會

2019年11月14日，本集團資訊科技服務公司與其合作供應商廣州柏誠智能科技有限公司(以下簡稱「柏誠公司」)聯合舉辦了一場分享交流會，柏誠公司的技術人員將其智能化的新產品帶到活動現場，並向資訊科技服務公司的員工進行耐心講解和演示。此次活動加深了雙方對彼此企業文化和產品的認同感，有助於實現供應鏈的增值作用。



八、產品責任

本集團嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國著作權法》等法律法規的要求進行日常經營管理，並採取多重措施確保產品及服務的質量與安全。我們始終秉承成為「你的最佳生活夥伴」的核心理念，整合旗下專業服務，力求幫助業主及客戶解決各種難題，用優質服務帶來美好生活。

1. 產品及服務質量保障

回顧年內，我們的各個業務板塊均採取了一系列措施，保障集團所提供的服務及產品的質量與安全，優化服務流程，提升客戶體驗度。

1) 物業管理服務質量保障

本集團物業管理服務公司制定了《工程部運行手冊》等內部制度，根據各分組的戶數及地理位置等實際情況，將祈福新邨的物業管理服務區域劃分為14個片區以進行網絡化服務及管理，並在每個網絡(專區)內都設置了客戶服務中心，為業主及住戶提供更細緻及高效的貼心、管家式的物業管理服務。

物業管理服務公司已編製其下屬各部門工作規程制度，對見面禮儀、禮貌用語等基本服務要求作出規範，每周對員工進行專題培訓及模擬訓練，促進員工理解和執行該規範，並成立了服務形象檢查隊每2周對前綫服務員工的服務質量進行巡檢評分，並將評分結果進行公示，促使前綫服務員工不斷提升服務水平。

物業管理服務公司制定了晨會制度。每日清晨，當天上班的工作人員須在規定時間集合，以對昨日工作完成情況進行彙報，由負責人進行總結並對當日工作進行部署，對工作重點進行強調，對經驗進行總結，確保工作質量得到持續提升。此外，物業管理服務公司還為下屬的客戶服務部、保安部、環衛、交通部等部門進行「服務之星」評選活動，對服務形象進行打分評比，以挑選出優秀的員工授予榮譽，激勵員工進一步提升工作質量。

案例分享：番禺物業管理公司禮貌禮儀培訓活動

本集團的番禺物業管理服務公司於2019年的5月及11月，分2次開展以員工禮貌禮儀為主題的培訓活動，培訓內容包括保持儀表端莊和溫馨規範的服務用語等，並通過模擬訓練不斷提升各一綫崗位員工整體的服務形象。培訓活動強化了員工們的服務意識，優化了服務質量，受到廣大客戶的認可和贊賞。



禮貌禮儀模擬訓練現場

案例分享：佛山物業管理公司管家及時救助業主

2019年7月16日上午8:15左右，佛山物業管理公司的管家彭小姐接到某單元業主的電話，稱自己胃痛嘔吐、頭暈乏力，非常難受，但由於家人不在身邊，情急之下只好向管家彭小姐求助。她掛斷電話後，二話不說立刻直奔業主所在單元。來到業主的家中，發現業主臉色蒼白，雙手捂住腹部，表情痛苦。她不敢耽誤時間，馬上協助業主前往祈福醫院進行救治。

在醫院，彭小姐積極幫忙照顧業主，第一時間打電話通知業主的家人，並不忘安撫業主的情緒。時隔一周，業主的健康得到了良好的恢復，但她一直念念不忘彭小姐曾經給予的幫助。2019年7月25日上午，業主帶著兒子來到了祈福繽紛物業服務中心，親手將一面綉有「心懷業主 溫暖繽紛 服務至上 和諧祈福」的錦旗交到了彭小姐的手上，表達自己由衷的謝意。



管家彭小姐悉心照顧業主



業主為管家彭小姐獻上錦旗

2) 零售商品質量保障

本集團的零售服務公司制定了《工作品質標準及處罰細則》、《祈福超市營業員及理貨員日常工作規範一覽》、《商品管理流程》等內部條例，規範員工操作流程；並每月對公司旗下的各超市、便利店及生鮮市場進行不定期檢查，若發現不符合規範的現象立即給予整改通知，對員工的標準執行落實以及工作質量有極大的促進和提升作用。

零售服務公司在採購階段對供應商的資質認證、授權委託證明、經營條件、人員能力等進行評估，確保產品來源得到質量保障。

零售服務公司每日對各門店經營的生鮮商品進行農藥殘留等多項檢測，並於店鋪內公告檢測結果。於市場上發生非洲豬瘟疫情期間，我們要求經營豬肉的商戶提供非洲豬瘟疫檢證後才允許其進場銷售，並且每日對所有的豬肉檔口進行消毒清潔，確保銷售場所及商品的安全與衛生。



食品品質檢測現場

我們制定了嚴格的商品有效期管理制度以保障商品的質量與安全。我們的各家門店每日對經營的生鮮、低溫保存等保質期短的商品進行有效期檢查；每月定期對半年以上長保質期的商品進行有效期檢查；若發現臨近有效期、變質或破損的商品則即時下架處理。若遇到客戶有退貨的需求，我們會對商品質量情況進行核實，若為質量問題則做換貨或退款處理，並將回收的商品銷毀。回顧年內，我們未出現因安全與健康理由而須回收產品的情況。

此外，我們在祈福肉菜市場上綫了廣州市食品藥品監督管理局和廣州中國科學院軟件應用技術研究所建立和運行的食用農產品可追溯體系，消費者在購買肉菜時，可通過每個檔口提供的二維碼信息，在該平台獲得與之相關的產品信息，包括產品來源、品種以及是否經過檢驗等，使得肉菜產品來源可追溯、去向可查證、監管有依據、責任可追究。

案例分享：零售服務公司「服務之星」評選活動

2019年度，零售服務公司舉行了「服務之星」評選，由各部門領班推薦表現優秀的員工候選人，由各單位內部員工通過微信投票的形式，對員工的儀容儀表、職業道德、服務態度等進行打分，評選出“服務之星”獲獎人選，並對入選者頒發獎品以示獎勵。本次評選活動對服務質量優秀的員工進行了肯定，提高了員工的服務主動性及服務熱情，強化了員工的服務意識，有助於提升服務質量。

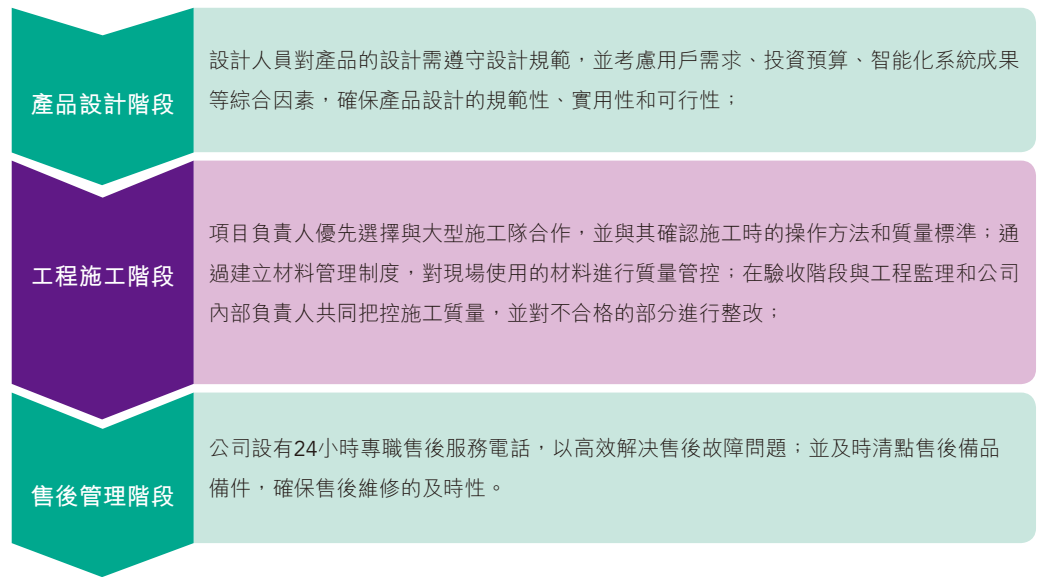


2019年度零售服務公司「服務之星」合影

3) 資訊科技服務工程質量保障

資訊科技服務公司嚴格遵守《中華人民共和國產品品質法》、《建設工程質量管理條例》等法律法規，制定並執行《項目評審機制工作流程》、《項目質量管控機制》、《工程管理中心工作規範》以及《售後服務部管理制度》等內部制度，嚴抓質量管理，打造高品質且健康安全的產品和項目。

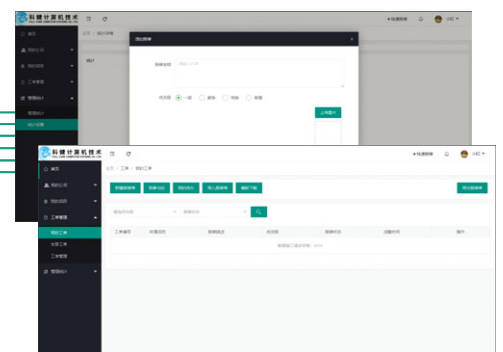
資訊科技服務公司制定了嚴格的項目管理機制，對產品設計、工程施工及售後管理三個階段實行全流程的項目質量管控。回顧年內，資訊科技服務公司已通過ISO9001質量管理體系、ISO14001環境管理體系以及ISO45001職業健康安全管理体系認證。



為了保障工程質量，確保項目目標實現，資訊科技服務公司設有工程項目稽查組，通過採取每月稽查以及不定期突擊檢查相結合的形式，對項目工程的報價、工程設備的採購成本、項目施工質量、項目工程進度及驗收收款等進行監督檢查，並將檢查結果上報公司管理層，依據問題的嚴重程度進行相應懲處處理，以保障工程項目的健康發展。

此外，為進一步提升所提供的售後服務的質量，資訊科技服務公司自主開發了售後管理軟件，通過該軟件的五大功能，規範檢修流程，並實現售後階段的智能化管理。

- 創新報修方式**
用戶可以通過手機應用程序和電腦端兩種方式來進行工程項目的故障報修；
- 記錄維修任務**
維修工程師可實時看到維修任務清單，並依據報修時間和地點等因素合理安排工作；
- 規範團隊管理**
利用平台任務的分派及增援功能，管理人員可對團隊成員進行維修任務的靈活分派；
- 留底維修簽單**
通過平台的維修簽單導出功能，可將每一次維修做出美觀的表格，方便打印和簽字；
- 生成統計報告**
通過平台生成月度、季度及年度的維修統計數據，為日後工程改造提供分析依據。



售後管理軟件系統功能截圖

4) 洗衣服務質量保障

本集團洗衣廠嚴格選用具有質量保障的洗滌用品，針對不同衣物選用合適的洗滌劑進行洗滌，確保衣物洗滌質量的同時避免對洗滌衣物的損壞。我們在洗衣車間建立雙重殺毒機制，利用洗衣消毒液和紫外綫燈照明兩種方式，從化學和物理層面進行雙重殺毒，從而保障衣物清潔無菌。2019年度，我們還新增了以下措施來提升洗衣服務質量：

- 使用新型洗衣管理系統：通過新型洗衣管理系統及時追蹤每一件衣服的處理階段，包括洗滌前分類檢查、洗滌、熨燙、核對、包裝等不同工序環節，有效防止衣物丟失等問題，提升客戶服務體驗；
- 投放智能收衣櫃：在社區人流密集處投放兩套智能收衣櫃，以解決客戶無法在洗衣門店營業時間內上門交付待洗衣物的問題，實現門店關閉後洗衣服務的延伸；並在衣物清洗完畢後通過後臺系統發送自動提醒至客戶手機，極大地便利了客戶的日常生活。



智能收衣櫃展示圖

2. 客戶健康與安全

本集團高度重視客戶的健康與安全，採取了一系列措施提升社區的安全指數，努力營造和諧安全的社區環境。這些措施主要包括：

- 啟用車牌識別系統，對小區車輛進行識別和管理，方便業主安全出行；
- 增設小區安保崗位，擴大和提高保安人員安全巡查的範圍和頻率；
- 在小區地下停車場安裝全面覆蓋的監控攝像頭，防範意外風險；
- 定期舉辦消防安全宣傳活動和消防演習，向業主普及消防安全知識並提高物業管理公司應對消防安全事件時的處理能力。同時，番禺物業管理公司設有專職消防隊並配備2台消防車，可為業主提供專業的消防安全防護。

案例分享：2019年度消防安全活動展示

(1) 番禺物業管理公司消防宣傳活動

2019年8月至12月，番禺物業管理公司與消防中隊聯合舉辦了七場「消防英雄全接觸」的親子活動，共有超過伍佰位住戶參加。活動內容包括消防裝備見面會、消防課堂、互動體驗及參觀消防員宿舍等環節，小區住戶通過近距離接觸消防英雄，切實加強了自身的安全消防意識。



消防員向家長和小朋友展示消防裝備



「消防英雄全接觸」活動現場合影

(2) 佛山物業管理公司消防演習

為了提高各業主和工作人員的防火意識，我們定期檢測消防設備的運行情況及每年舉行消防演習活動。2019年12月7日，佛山物業管理公司組織其社區員工及住戶共計200餘人參加消防安全演習，模擬火災發生時的應急疏散機制，並講解和展示消防設備的操作方法，有效提高小區業主和工作人員的安全自救能力。



消防演習人員集結現場



消防人員演示滅火器滅火

3. 社區環境提升

本集團致力於為客戶提供溫馨舒適的居住環境。在回顧年內，通過實施以下舉措來提升業主的幸福感：

- 在小區內的主要候車點增設排隊護欄，引導乘客有序上車；
- 遷移小區內過高過密的樹木，改善小區住宅的採光及通風；
- 通過對小區內停車位進行改造，新增百餘車位以解決業主停車難的問題；
- 在小區內安裝高速電動車充電樁，方便業主為電動車充電；
- 與供應商合作開發「祈福一萬響」應用程序，為業主提供繳費管理費、購買運輸巴士車票、查詢運輸巴士位置等便捷的線上服務。

4. 客戶溝通與投訴渠道

本集團重視客戶對我們產品及服務的反饋意見，通過建立多方反饋渠道，例如意見收集箱、專設投訴電話、手機版投訴等，認真聆聽客戶需求，不斷提升產品質量與服務品質。

1) 物業管理服務

物業管理服務公司通過對業主進行家訪和定期舉辦業主座談會，主動收集小區業主對物業服務的反饋意見，並通過電話回訪等方式定期開展滿意度調查，及時發現物業管理服務中的問題並進行整改，努力提升業主的滿意度水平。

此外，業主可通過信函、傳真、電子郵件、電話和微信等方式，向物業管理服務公司設立的客戶服務部進行意見反饋，也可親臨客戶服務部前臺進行現場投訴；對於業主所提出的問題，客服人員將依據問題的嚴重程度進行分級處理，並在48小時內完成回訪，確保問題有效解決。

案例分享：2019年度業主滿意度調查活動

(1) 佛山物業管理公司業主家訪

2019年度，佛山物業管理公司的客服人員積極開展業主家訪活動，通過與小區業主進行訪談，及時瞭解其在清潔衛生、綠化養護、設備維護、車輛管理等方面的反饋意見，既拉近了與業主之間的距離，也能夠從中發現物業管理服務中的不足之處，以便後續跟進改善。回顧年內，佛山物業管理公司共拜訪2,592戶小區住戶，覆蓋率高達小區居住人口的70%。



業主家訪現場

(2) 番禺物業管理公司業主座談會

2019年度，番禺物業管理公司共召開100餘場業主座談會，業主們踴躍參加，對小區的管理服務工作建言獻策。業主座談會不僅收集了業主的寶貴建議，也讓業主直觀地感受到物業服務人員的真誠及處理問題的時效，傳遞著物業管理人員對業主無微不至的關懷與溫暖。



業主座談會討論現場



業主座談會現場合照

(3) 物業管理公司物業接訪日

2019年度，佛山物業管理公司及番禺物業管理公司均開展了「物業接訪日」活動，旨在拉近與業主之間的距離，接受業主的各類意見、建議和訴求反饋，切實聆聽業主心聲。我們認真對待物業接訪日收集到的業主的各項反饋意見，盡快落實各項問題責任部門、解決措施和解決時間，進一步推進物業管理工作中的熱點、難點問題的有效解決，並做好相關彙報、總結工作，全面提升管理服務素質。



物業接訪日業主與工作人員熱切交流

2) 零售服務

零售服務公司通過定期發放調查問卷的方式，主動收集客戶的意見及需求，以提高客戶服務水平。此外，旗下門店均設置客戶服務台和意見箱，以供客戶現場反饋意見；客戶也可遠程撥打投訴電話進行線上投訴；對於門店服務台或投訴電話反饋的問題，我們會即時跟進處理，對於意見箱等其他方式的反饋意見，我們要求專業的客服團隊在48小時內進行處理及回訪。

3) 資訊科技工程服務

資訊科技服務公司積極開展用戶需求調研工作，通過互聯網調查和行業客戶拜訪兩種方式主動獲取用戶需求信息，定期出具行業調研報告，以持續改善自身服務能力。此外，客戶可撥打客服電話向售後服務部的客服專員進行投訴，客服專員在收到客戶意見後需在規定時間內提出解決方案。對於設備故障類問題，客服專員將按照故障影響程度通過三級響應機制進行處理，並在規定的響應時間內安排維修人員上門服務，問題處理完成後在規定時間內對用戶進行回訪，以確保售後問題被妥善解決。此外，售後服務部每年定期統計客服專員的服務次數及用戶滿意度信息，作為客服專員獲取年終獎金、加薪和升職的重要依據，以激勵客服專員不斷提高自身服務水平。

4) 洗衣服務

洗衣服務公司在各個門店設置意見反饋表，獲取客戶對洗衣服務及質量的反饋意見，並通過日常業務溝通、收送洗滌衣物過程時的業務往來，持續收集客戶對洗衣服務及質量的期望與訴求，不斷優化洗衣服務水平。

5. 合理的推廣及營銷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》等法律法規與行業規範，用於廣告、推廣及宣傳等用途的信息及材料均需由集團品牌部對其進行合法性、真實性、科學性與準確性的評估及把控，集團品牌部審核通過後方可對外公佈。本集團嚴厲禁止對外發佈欺騙及誤導性的宣傳信息及材料，切實保障客戶的合法權益。

6. 客戶信息及隱私保護

本集團制定並實施《業主資料保密制度》，對客戶信息資料的收集和儲存進行規範管理。針對主要接觸業主信息的客戶服務部員工，我們要求其簽訂《員工保密協議》，以確保業主的個人資料被保密處理，並僅作指定用途使用。同時，物業管理服務公司通過內部系統控制業主信息的查詢權限，員工僅可查閱權限內的業主信息，員工乃至董事均沒有權限從系統中批量導出業主的個人信息；且使用該系統的員工均配有個人賬戶和密碼，以便記錄和追蹤員工對業主信息的瀏覽記錄。

7. 知識產權保護

本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國商標法》及《中華人民共和國著作權法》等法律法規，對知識產權依法進行維護。本集團的資訊科技服務公司積極探索和研究的技術，制定並執行《科研項目管理制度》、《知識產權管理機制》等內部制度，規範知識產權的申報工作。此外，資訊科技服務公司積極開展對員工的知識產權培訓，涵蓋知識產權的種類、申報、評估以及管理等內容，在日常運營中不斷提高員工的知識產權保護意識，以保障公司的無形資產不受侵害。

截至2019年12月31日，資訊科技服務公司共擁有知識產權27項，包括12項實用新型專利及15項軟件著作權。

案例分享：2019年度知識產權培訓活動

2019年7月，本集團資訊科技服務公司舉辦了一場以「知識產權基礎知識」為主題的培訓活動。培訓內容包括知識產權的種類、申報及評估等基本知識，通過讓員工系統地瞭解知識產權工作的流程和意義，為集團知識產權保障工作的順利進行奠定基礎。



九、廉潔建設與反貪污

本集團及員工嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》及《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規。2019年度，本集團未發生任何有關貪污、賄賂、舞弊及洗黑錢等訴訟案件。

1. 反貪腐防範措施

本集團高度重視廉政建設，積極從實操層面和員工培訓防範層面兩個維度預防貪腐事件的發生。

1) 實操層面：反舞弊機制

本集團要求與各子公司有相關合作的全體供應商、合作商均須簽署廉潔告知書，並採取以下積極防範舞弊風險措施：

- 建立人員輪崗機制：防止員工長時間在同一崗位任職滋生舞弊風險；
- 分析對比市場價格：建立價格數據庫，對採購商品價格進行合理性分析；
- 明確合同審批流程：在簽訂業務合同時，對各級人員的授權和審批流程作出規定；
- 審計重點崗位賬目：對貪腐高發崗位所涉賬目定期執行財務審計；
- 推出舉報獎懲措施：鼓勵內部員工檢舉舞弊行為，對核實有效的舉報行為予以獎勵，並對舞弊人員進行嚴厲處置。

2) 員工培訓防範層面：廉政宣導

本集團定期開展員工廉政培訓宣傳，培養員工參與反腐倡廉工作的意識，並從思想道德、崗位職責、業務流程、制度機制及外部環境5個方面加強員工對廉政的認識和防範風險。此外，集團印發給員工的《員工手冊》明確了反貪污事件的舉報範圍、舉報方式、員工的配合義務以及對應的獎勵制度，深化員工的反貪腐意識。

2. 舉報渠道

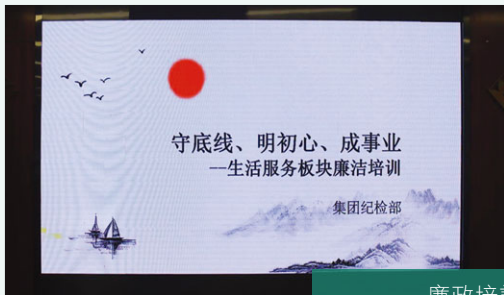
本集團建立多種舉報渠道，包括郵件、電話、集團網站及微信公眾號等線上舉報方式，以及集團辦公場所、營業場所、各子公司飯堂及巴士站等線下投訴信箱，為員工、商戶以及居民等各群體提供方便快捷的舉報渠道。

3. 處理流程

本集團在接收到有關貪污舞弊的相關舉報後，及時對舉報信息進行梳理，並開展初審、再審以及呈批等一系列審批流程；集團對符合調查標準的案件進行正式調查，並在調查結束後出具相關的報告，以呈報董事會及相關部門。

案例分享：「守底綫，明初心，成事業」——2019年度廉政培訓

2019年5月29日，本集團組織中高層管理人員參與以「守底綫，明初心，成事業」為專題的廉政培訓活動。培訓內容以國內目前反腐倡廉形勢以及集團廉政文化兩方面為切入點，深入探討廉潔風險的表現形式及防控措施，並分享現實職務犯罪的真實案例，讓與會人員意識到個人廉潔在自己職業生涯的重要性，堅定了其在工作中堅守初心、實事求是的精神。



廉政培訓講座現場

十、社會貢獻

本集團在專注於打造高質量的產品和服務外，也努力參與社會公益及社區活動，致力於實現企業的社會責任。集團內部設有專業型義工隊，通過彙聚來自教育、零售、餐飲、物業管理及家居服務等涉及生活各個方面的人才，為社會進步貢獻自身的力量；同時，物業管理服務公司於本年度成立社區黨支部，積極參與社區共建，以豐富廣大居民的文娛生活。

2019年度，本集團延續以往年度持續組織的捐書、捐衣、獻血以及「春聯送祝福」等社會公益及社區活動，並新增了多項面向社會公眾以及社區居民的公益活動。

1. 社會公益活動

亮點活動一：關愛少年，引進汽車圖書館

2019年，本集團與廣州少年兒童圖書館合作，每月將其汽車圖書館開到祈福社區。汽車圖書館內配置全新的紙質圖書4,500冊、電子資源21TB，並安裝帶有身份證和人臉識別功能的自助辦證借還書機，為小朋友營造高科技、高體驗感的閱讀環境，滿足其多樣化的閱讀需求。



家長携少年兒童於汽車圖書館借閱圖書

亮點活動二：傳遞溫暖，探訪沙頭街敬老院

2019年2月，本集團義工隊來到廣州市沙頭街敬老院，敬老人們送上時令水果。義工隊的志願者們細心聆聽老人們的故事，及時瞭解其生活狀況和身體健康，增強了敬老院老人們的幸福感，也為公益事業獻出自己的一份力量。



敬老院老人不捨揮別義工隊志願者

亮點活動三：愛心捐書，關愛兒童成長

2019年7月，本集團參與祈福集團「愛心捐書」活動，工作人員在現場協助進行書本整理、分類、點算及登記，募集到的書籍送至貧困山區，讓更多貧困山區小孩感受到知識的力量，幫助山區兒童健康成長。



工作人員愛心捐書現場合影

亮點活動四：跨區實習，促進地區交流

2019年7月，本集團參與「祈福集團·新時代青年創智發展計劃之京穗港臺大學生交流」活動，為京穗港臺大學生提供跨區的實習機會，加深交流生們對兩岸文化的瞭解和認知，培養其對民族和國家的認同感。



港臺交流實習生與工作人員合影

亮點活動五：愛心獻血，傳遞社會溫情

2019年7月，本集團組織各部門員工積極參與無償獻血活動，獻血志願者們包括實習生、正式員工以及集團管理層。他們通過無償獻血，為社會有需要的人士伸出援手，用自己的一份熱血傳遞著社會溫情。



各部門員工積極參與獻血活動

亮點活動六：公諸同好，共建知識寶庫

2019年8月，本集團在祈福社區舉辦「社區圖書閣」活動，鼓勵社區居民共享圖書、共享知識、共享愛好，不僅豐富了居民的文化生活，也培養了其良好的閱讀習慣，對打造書香社區、學習型社區具有積極作用。



祈福社區圖書閣的宣傳海報與佈置現場

亮點活動七：捐衣送暖，幫扶貧困山區

2019年11月，本集團參與祈福集團「捐衣送暖到山區」的活動，號召員工、熱心的業主和市民捐贈其整理乾淨的舊衣服或舊棉被，為貧困山區送上越冬物資，讓貧困山區的人們也可以度過一個溫暖的冬天。



「捐衣送暖到山區」活動合影

2. 社區居民活動

亮點活動一：親子同行，復活節尋蛋比賽

2019年4月，本集團舉辦「復活節親子尋蛋」比賽，共有70組家庭參與活動。孩子們和家長通力配合，一起戶外探險，尋找散落的復活彩蛋，既營造了歡樂的社區節日氛圍，也為小區家庭留下了難忘的陪伴時光。



「復活節親子尋蛋比賽」現場合影

亮點活動二：妙手生花，母親節插花活動

2019年5月，本集團舉行「妙手巧生花，母愛滿初夏」的母親節插花活動，30組家庭踴躍報名參加。小朋友通過自己努力構思以及父母的協助，製作出精美的花籃獻給母親，增加了孩子和家長之間的溝通互動，也加強了各業主住戶的情感聯繫。



小朋友認真為母親製作精美花籃

亮點活動三：文明養犬，愛寵學堂活動

2019年9月，本集團聯合獸醫站和寵物醫院舉辦了祈福愛寵學堂活動。活動內容包括養狗常識學堂、免費犬隻疫苗、免費寵物美容和趣味訓練營等，社區住戶紛紛帶自家寵物參與到遊戲中，培養了業主文明養犬的意識，有助於維護公共秩序與安全衛生。



工作人員免費為寵物進行美容

亮點活動四：社區互助，祈福便民服務日

2019年10月，本集團在祈福新邨小區開展便民服務活動日，為廣大業主提供免費專家義診、免費理髮、免費配鑰匙、免費房屋維修檢查及垃圾分類宣教等便民服務，用實際行動改善社區環境，為業主送上無微不至的服務。



醫療專家免費為業主進行健康檢查

亮點活動五：激情開跑，祈福馬拉松活動

2019年12月，本集團舉辦了一年一度的「祈福馬拉松」活動，吸引近千名選手參加。比賽過程中，選手們揮灑著汗水努力朝終點跑去，既鍛煉了身體，也收穫了挑戰自己的快樂，有助於促進社區居民建立健康的生活方式。



祈福馬拉松活動現場合影

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致祈福生活服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

祈福生活服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第106至185頁的合併財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併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」)真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項與貿易應收款項及合約資產的減值有關。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項及合約資產的減值

請參閱合併財務報表附註3.1.3、19及20(a)。

於2019年12月31日，貴集團貿易應收款項及合約資產的總額分別為人民幣73,659,000元及人民幣11,557,000元，合共相當於總資產的15.05%。貿易應收款項主要來自資訊科技服務與裝修及設備裝置服務企業客戶的應收款項組成，其中若干信貸期由貴集團授出。合約資產主要指本集團收取本集團已向客戶提供的資訊科技服務與裝修及設備裝置服務所得款項的權利。

貿易應收款項及合約資產的減值撥備基於將產生的整個使用年期預期信貸虧損(包括違約風險及預期虧損率的評估)的評估而作出。於進行評估時，管理層考慮對手方的信貸額度，考慮其財務狀況、信貸歷史及其他因素，以及當前市況。管理層於估計時亦考慮現時及未來一般經濟狀況。管理層亦定期審核貿易應收款項的可收回性及合約資產的開單，並跟進分歧或逾期款項(如有)。於2019年12月31日，貿易應收款項作出減值撥備人民幣1,477,000元，但並無就合約資產作出減值撥備。

我們專注於該範疇，乃由於貿易應收款項及合約資產的幅度及管理層於分析貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損時的重要判斷。

為處理該關鍵審計事項，我們已採取以下程序：

- 1) 我們了解、評估及證實有關管理層評估貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的主要監控措施，包括應收結餘可收回性及合約資產開單安排的賬齡分析審閱及定期評估；
- 2) 我們就於2019年12月31日的主要尚未償還貿易應收款項結餘發出及獲取審計確認；
- 3) 我們抽樣測試提供服務的進度，並將實際開單時間表與合約年期作出比較；
- 4) 我們抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性；
- 5) 我們已取得管理層對貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損的評估，並透過檢查已發佈的宏觀因素及檢測於本財政年度錄得的實際虧損而考慮尚未償還和解、賬齡組合、過去結付情況根據現時經濟狀況及前瞻性資料對歷史虧損率作出的評估調整的原因，從而評估其合理性；我們亦已檢視與對手方相關文檔及往來文件以印證管理層的說明；
- 6) 我們抽樣對比現金收據及相關佐證文件測試貿易應收款項的期後結付情況；
- 7) 我們亦抽樣對比單據、現金收據及相關佐證文件測試合約資產的期後開單及結付情況。

我們發現，我們所收集的憑證能支持貴集團所作的判斷。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括在年報內的所有信息(但不包括合併財務報表及我們的核數師報告)。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們並無對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及管理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司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》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，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。

管理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於舞弊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。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由舞弊或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併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。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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。如果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合併財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們向管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是彭浩賢。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月27日

合併利潤表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
持續經營業務			
來自客戶合約收入	5	396,554	341,627
銷售成本	6	(220,325)	(175,409)
毛利		176,229	166,218
銷售及營銷開支	6	(23,375)	(23,763)
行政開支	6	(32,927)	(42,196)
金融資產的減值虧損淨額	3.1.3	(148)	(1,397)
其他收入	8	1,867	1,074
其他收益－淨額	9	8,524	2,212
營運溢利		130,170	102,148
財務收入		1,099	1,167
財務開支		(1,591)	–
財務(開支)／收入－淨額	8	(492)	1,167
除所得稅前溢利		129,678	103,315
所得稅開支	10	(34,466)	(30,879)
來自持續經營業務溢利		95,212	72,436
來自已終止經營業務溢利	22(c)	598	244
本公司擁有人應佔年度溢利		95,810	72,680
本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營			
業務溢利每股收益(每股以人民幣列示)：			
－基本每股收益	11	0.094	0.072
－稀釋每股收益	11	0.094	0.071
本公司普通股權益持有人溢利應佔每股收益(每股以人民幣列示)：			
－基本每股收益	11	0.094	0.072
－稀釋每股收益	11	0.094	0.071

以上合併利潤表應與隨附的附註一併閱讀。

合併綜合收益表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
年度溢利	95,810	72,680
其他綜合收益	-	-
本公司擁有人應佔年度綜合收益總額	95,810	72,680
本公司擁有人應佔年內綜合收益總額由以下產生：		
— 持續經營業務	95,212	72,436
— 已終止經營業務	598	244
	95,810	72,680

以上合併綜合收益表應與隨附的附註一併閱讀。

合併財務狀況表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	於12月31日	
		2019年	2018年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	14,350	14,860
使用權資產	14	17,329	–
投資物業	15	8,694	–
無形資產	16	1,737	669
遞延所得稅資產	25	2,304	1,743
按公允價值計入損益的金融資產	3.3	4,147	–
貿易及其他應收款項	20	9,916	–
		58,477	17,272
流動資產			
存貨	18	8,777	8,723
合約資產	19	11,557	12,429
貿易及其他應收款項	20	90,914	55,690
按公允價值計入損益的金融資產	3.3	–	40,448
定期存款	21(a)	30,786	86,857
受限制現金	21(b)	616	613
現金及現金等價物	21(c)	364,909	209,362
		507,559	414,122
分類為持作出售資產	22	–	10,807
		507,559	424,929
總資產			
		566,036	442,201
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	23	8,872	8,872
股份溢價	23	179,118	179,118
其他儲備	24	(105,706)	(111,497)
保留盈利		316,108	245,658
		398,392	322,151
總權益			
		398,392	322,151

合併財務狀況表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

		於12月31日	
	附註	2019年	2018年
負債			
非流動負債			
租賃負債	14	19,091	–
遞延所得稅負債	25	2,335	3,000
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	100,717	80,409
合約負債	27	23,456	19,256
租賃負債	14	9,839	–
當期所得稅負債		12,206	10,591
		146,218	110,256
與分類為持作出售資產直接相關的負債	22	–	6,794
總流動負債		146,218	117,050
總負債		167,644	120,050
總權益及負債		566,036	442,201

以上合併財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

第106至第185頁所載的合併財務報表已於2020年3月27日獲董事會批准並由下列代表簽署：

孟麗紅女士
主席兼執行董事

梁玉華女士
首席營運官兼執行董事

合併權益變動表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	本公司擁有人應佔				總權益
		股本 (附註23)	股份溢價 (附註23)	其他儲備 (附註24)	保留盈利	
於2018年1月1日結餘		8,761	184,674	(117,178)	179,759	256,016
綜合收益						
年度溢利		-	-	-	72,680	72,680
其他綜合收益		-	-	-	-	-
		-	-	-	72,680	72,680
與本公司擁有人交易						
宣派予本公司股東的特別股息	28	-	(11,156)	-	-	(11,156)
僱員的購股權計劃：						
— 已發行股份所得款項	24	111	5,600	(1,100)	-	4,611
撥入法定儲備	24	-	-	6,781	(6,781)	-
		111	(5,556)	5,681	(6,781)	(6,545)
於2018年12月31日結餘		8,872	179,118	(111,497)	245,658	322,151
於2019年1月1日結餘		8,872	179,118	(111,497)	245,658	322,151
綜合收益						
年度溢利		-	-	-	95,810	95,810
其他綜合收益		-	-	-	-	-
		-	-	-	95,810	95,810
與本公司擁有人交易						
宣派予本公司股東的股息	28	-	-	-	(19,569)	(19,569)
撥入法定儲備	24	-	-	5,791	(5,791)	-
		-	-	5,791	(25,360)	(19,569)
於2019年12月31日結餘		8,872	179,118	(105,706)	316,108	398,392

以上合併權益變動表應與隨附的附註一併閱讀。

合併現金流量表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年 (經重列)
經營活動現金流量			
經營業務產生現金	29(a)	110,361	118,666
已付所得稅		(24,282)	(22,756)
經營活動所得現金淨額		86,079	95,910
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(3,382)	(7,541)
購置無形資產		(1,193)	(337)
出售物業、廠房及設備所得款項		187	3,127
出售分類為持作出售資產及與分類為持作 出售資產直接相關的負債所得款項		4,826	–
出售使用權資產所得款項		2,968	–
定期存款減少／(增加)		56,071	(24,988)
購置按公允價值計入損益的金融資產		(1,000)	(51,400)
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項		37,739	11,869
已收利息		1,099	1,167
投資活動所得／(所用)現金淨額		97,315	(68,103)
融資活動現金流量			
租賃付款本金及利息部份		(10,198)	–
行使購股權所得款項	24(c)	–	4,611
派付股息	28	(19,569)	(11,156)
融資活動所用現金淨額		(29,767)	(6,545)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物	21(c)	209,362	187,404
現金及現金等價物的匯兌收益		1,920	696
年末現金及現金等價物	21(c)	364,909	209,362

以上合併現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。

1 一般資料

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法於2016年1月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司股份已於2016年11月8日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「上市」)。本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國內地(「中國內地」)向於祈福品牌旗下發展的物業的住戶提供各項服務，包括零售服務、餐飲服務、物業管理服務、洗滌服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務、資訊科技服務、裝修及設備裝置服務等。

除另有說明外，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等合併財務報表已於2020年3月27日獲董事會(「董事會」)批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製該等合併財務報表時所應用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，此等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

本集團的合併財務報表乃按照《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》(第622章)的披露規定編製。合併財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設及估計的範疇，在附註4披露。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2019年1月1日開始的財政年度首次採納下列準則修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) 23號	所得稅處理的不確定性
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵
香港會計準則第19號(修訂本)	修訂、縮減或結算計劃
香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	澄清香港財務報告準則第3號「業務合併」項下及香港財務報告準則第11號「合營安排」項下的之前於共同經營持有權益 澄清香港會計準則第12號「所得稅」項下分類作權益的金融工具付款的所得稅後果 澄清香港會計準則第23號「借款成本」項下的合資格撥資的借款成本

除於下文附註2.2所披露採納該等準則及新訂會計政策的影響外，其他準則並無對本集團的會計政策產生任何影響且毋須作出追溯調整。

(b) 於2019年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並無提早採納的新訂準則及修訂本

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈尚未生效且本集團並未提早採用的以下新訂準則及現有準則的修訂本：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港 會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第39號 及香港財務報告準則 第7號(修訂本)	銀行同業拆息改革及影響 (第一階段) 經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日 2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日 (可能延後至 2022年1月1日)

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響。根據董事作出的初步評估，於該等準則、詮釋及修訂本生效時，預期將不會對本集團的財務業績及狀況構成重大影響。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策變更

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

如附註2.1所述，本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但經該準則特定過渡條文允許，並無重列2018年報告期的比較資料。因此，新租賃規則所導致的調整未於2018年12月31日的合併財務狀況表內反映，但於2019年1月1日的期初合併財務狀況表中確認。新訂會計政策於附註2.22披露。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至2019年1月1日的新增借貸利率貼現。租賃負債於2019年1月1日採用的承租人加權平均新增借貸利率為4.75%至4.90%。

(a) 所採用的實際權宜措施

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的下列實際權宜措施：

- 依賴先前關於租賃是否屬虧損性的評估以作為進行減值檢討的替代方法—於2019年1月1日概無虧損性合約，
- 對於2019年1月1日餘下租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃，
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本，及
- 倘合約含有延長或終止租賃的選擇權，則釐定租期時使用事後確認法。

本集團亦已選擇不重新評估於首次應用日期合約是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其採用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)4號「釐定安排是否包含租賃」所作的評估。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策變更(續)

(b) 租賃負債計量

	2019年
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	44,044
採用首次應用日期的承租人新增借貸利率貼現	40,612
(減)：按直線法確認為開支的短期租賃	(139)
(減)：計入承擔的服務部份	(6,160)
於2019年1月1日確認的租賃負債	34,313
其中：	
流動租賃負債	9,145
非流動租賃負債	25,168
	34,313
於2019年12月31日確認的租賃負債	
其中：	
流動租賃負債	9,839
非流動租賃負債	19,091
	28,930

(c) 使用權資產計量

所有使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並就與於2018年12月31日在合併財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。於首次應用日期，概無虧損性租賃合約需要對使用權資產進行調整。

(d) 於2019年1月1日在合併財務狀況表確認的調整

會計政策變更對於2019年1月1日的合併財務狀況表中以下項目造成影響：

- 使用權資產－增加人民幣34,313,000元
- 租賃負債－增加人民幣34,313,000元。

於2019年1月1日，概無對保留盈利造成任何影響。

(e) 出租人的會計處理

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團毋須對根據經營租賃作為出租人所持有資產的會計處理作出任何調整。

2 重要會計政策摘要(續)

2.3 附屬公司

2.3.1 合併賬目

附屬公司指本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

(a) 業務合併

應用收購法將所有業務合併入賬，不論是否收購股本工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的對價包括：

- 為所轉讓資產的公允價值，
- 對獲收購業務的前擁有人產生的負債，
- 本集團發行的股本權益，
- 或然對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團根據個別收購基準按公允價值或非控股權益享有被收購實體可識別資產淨值的份額比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本在產生時支銷。

- 所轉讓對價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 先前於被收購實體前的任何股權於收購日期的公允價值。

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

2 重要會計政策摘要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 合併賬目(續)

(a) 業務合併(續)

倘任何部分現金對價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據可資比較的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。或然對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有股本權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

(b) 共同控制下的業務合併

合併財務報表併入共同控制合併產生的合併實體或業務的財務報表項目，猶如已於合併實體或業務首次受控制方控制當日已合併入賬。

合併實體或業務的淨資產對控制方而言以現有賬面值合併入賬，且不會確認有關商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值所佔權益超過共同控制合併時的成本(倘控制方的權益存續)的數額。

合併利潤表及合併綜合收益表包括由最早呈列日期或合併實體或業務首次受共同控制當日起(以較短時間為準)各合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併的日期。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、合併實體或業務之間的交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

2 重要會計政策摘要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 合併賬目(續)

(c) 於附屬公司的擁有權變動而控制權並無變動

與非控股權益進行不會導致失去控制權的交易入賬列作權益交易—即以附屬公司擁有人為擁有人的身份與彼等進行的交易。任何已付對價公允價值與所收購附屬公司淨資產賬面值相關應佔部分的差額列為權益。向非控股權益出售的盈虧亦列作權益。

(d) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言，其公允價值為初始賬面值。此外，之前在其他綜合收益中確認與該實體有關的任何數額已作入賬處理，猶如本集團已直接處置相關資產及負債。此意味著之前在其他綜合收益中確認的數額已被重新分類至損益中或轉撥入適用香港財務報告準則規定／准許的另一權益類別。

2.3.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則於自有關投資收到股息時，必須對附屬公司投資作減值測試。

2.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策者提供內部報告的方式一致。本公司作出策略性決定的執行董事為主要營運決策者，負責分配資源及評估營運分部表現。

2 重要會計政策摘要(續)

2.5 外幣匯兌

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表內所包含項目，均以該實體營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日適用的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的外匯損益均於合併利潤表確認。

外匯損益於合併利潤表的「其他收益－淨額」列示。

(c) 集團公司

所有海外經營業務如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- 每期財務狀況表之資產及負債均按照財務狀況表日期之收市匯率折算；
- 每期合併利潤表之收益及開支均按照平均匯率折算，但若此匯率未能合理地反映各交易日之外幣換算所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率折算此等收入和支出；及
- 所有由此產生的外幣匯兌差異均於其他綜合收益內確認。

在編製綜合賬目時，折算海外經營實體的任何投資淨額及借貸以及指定為有關投資的對沖的其他金融工具之匯兌差異，均確認為其他綜合收益內。當出售一項海外經營業務或償還任何構成投資淨額一部分的任何借貸時，相關匯兌差異於損益內重新分類，作為出售收益或虧損之一部分。

2 重要會計政策摘要(續)

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已替換部分的賬面值已終止確認。所有其他維修及保養於所產生的財政期間在合併利潤表支銷。

物業、廠房及設備以直線法按其估計可使用年期將其成本分配至其剩餘價值計算折舊。估計可使用年期如下：

— 機器	3至15年
— 汽車	4至15年
— 辦公室設備	3至5年
— 租賃物業裝修	3至8年
— 其他設備	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以檢討及調整(如合適)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額(附註2.9)。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於合併利潤表中確認為「其他收益—淨額」。

2.7 投資物業

投資物業(主要為永久業權商業寫字樓)乃持有作長期租金回報，且並非由本集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。其後，投資物業按公允價值列賬。公允價值的變動於損益呈列為其他收入的一部分。

折舊於使用權資產預期使用年期之一至十年期間內使用直線法計算並於損益內扣除。

2 重要會計政策摘要(續)

2.8 無形資產

電腦軟件

購置電腦軟件程式產生的有關成本於產生時確認為無形資產。

確認為資產的電腦軟件於不多於十年的估計可使用年內攤銷。

2.9 持作出售的非流動資產(或出售組別)及已終止經營業務

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值將主要通過出售交易(而非通過持續使用)收回而該出售為極有可能發生，相關非流動資產(或出售組別)則分類為持作出售。有關資產按賬面值與公允價值減出售成本的較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定的資產除外，如遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、按公允價值計量的金融資產及投資物業以及保險合約項下的合約權利等。

減值虧損就資產(或出售組別)的任何初始或其後撇減至公允價值減出售成本確認。倘資產(或出售組別)的公允價值減出售成本其後有任何增加，則確認收益，惟不得超過任何先前確認的累計減值虧損。在出售非流動資產(或出售組別)的日期前並無確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

非流動資產(包括構成出售組別一部分的資產)於分類為持作出售時不計提折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支繼續確認。

分類為持作出售的非流動資產及分類為持作出售的出售組別資產會於財務狀況表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債會於財務狀況表內與其他負債分開呈列。

已終止經營業務乃已出售或已分類為持作出售的實體之組成部分，指獨立主要業務線或經營的地理區域，為出售有關業務線或經營區域的單一協調計劃的一部分，或為轉售為目的而單獨收購的附屬公司。已終止經營業務的業績於合併利潤表內單獨呈列。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 投資及其他金融資產

分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(計入其他綜合收益(「其他綜合收益」)或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益。對於並非持作買賣的股本工具投資，將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇按公允價值計入其他綜合收益(「按公允價值計入其他綜合收益」)的方式將股本投資入賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變更時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

確認及終止確認

金融資產之一般買賣在交易日(即本集團承諾購入或出售該等資產之日)確認。當從金融資產收取現金流量之權利已經到期或轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險和回報轉讓時，有關金融資產便會終止確認。

計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」))收購金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產及其現金流量特徵的業務模式。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量(該等現金流量僅表示本金及利息付款)的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列。減值虧損在合併利潤表中以單獨條目呈列。
- 按公允價值計入其他綜合收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計入其他綜合收益計量。賬面值變動計入其他綜合收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，減值費用於合併利潤表以單獨條目呈列。
- 按公允價值計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益標準的資產按公允價值計入損益計量。後續按公允價值計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在其他收益／(虧損)內呈列淨額。

金融資產減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化方法，其規定於初始確認應收款項時確認預期使用年期虧損，詳情見附註20。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

重新分類

倘本集團持有非衍生交易性金融資產不再為於近期出售，則本集團可選擇將該金融資產自持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成之罕見情況下，金融資產(貸款及應收款項除外)方容許自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有有關金融資產，本集團可選擇將符合貸款及應收款項定義之金融資產自持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期之公允價值作出。公允價值成為新成本或攤銷成本(倘適用)，而其後不會撥回於重新分類日期前入賬之公允價值損益。重新分類為貸款及應收款項及持至到期類別之金融資產之實際利率於重新分類日期釐定，而估計現金流量進一步增加將預早對實際利率進行調整。

2.11 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定，包括購貨價格及其他與購買存貨直接相關的成本。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

2.12 建築合約

當建設合約之結果能可靠地予以估計，且合約很可能會獲得盈利，則合約收益會參照完工階段於合約期內確認。合約成本會於報告期末參照合約活動完工階段確認為開支。當合約成本總額很可能會超出合約收益總額時，預期虧損會立即確認為開支。

當建設合約之結果不能可靠地予以估計，則合約收益只會於已產生的合約成本很可能可收回時方會確認。

合約工程的變更、申索及獎金只在金額已與客戶協議且能夠可靠地計量情況下方會計入合約收益。

本集團使用完工百分比法釐定於合約期內確認的適當金額。完工階段計量乃參考直至會計期末產生的合約成本佔各合約預計成本總額的百分比而計量。於釐定完工階段時，年內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本中。

本集團於合併財務狀況表內將各合約的合約狀況淨值呈列為資產或負債。當已產生之成本加上已確認的溢利(減去已確認之虧損)超過進度付款，合約將分類為資產，否則當作負債。

2 重要會計政策摘要(續)

2.13 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或在正常業務營運週期中(如較長))收回貿易及其他應收款項，則有關款項會分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本(扣除減值撥備)計量。有關本集團對貿易應收款項的入賬處理及本集團減值政策說明的進一步資料，請參閱附註2.2。

2.14 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款

於合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制使用的銀行存款計入合併財務狀況表中的「受限制現金」。初步年期超過三個月的銀行存款於合併財務狀況表計入「定期存款」。受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款不計入現金及現金等價物。

2.15 股本

普通股分類為權益。因發行新股份而直接新增的成本增幅在權益中列示為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指在日常業務過程中從供應商購入貨品或服務付款的責任。倘付款於一年或以內(或在正常業務營運週期中(如較長))到期，貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

2 重要會計政策摘要(續)

2.17 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，惟與其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關的稅項則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益內確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅開支根據本公司的附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實際上已頒佈的稅法計算。管理層會定期評估須對適用稅項法規作出詮釋的情況下在報稅中的稅務狀況，並在恰當時按預期須向稅務機關繳納的金額為基準設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與資產及負債在合併財務報表內的賬面值產生的暫時性差額進行確認。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初始確認，則不予確認，若遞延所得稅來自一宗交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則不予列賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質頒佈，並預期在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產僅於很有可能於日後可取得應課稅溢利，而暫時性差額可以被使用時，方予以確認。

外在基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資所產生的應課稅暫時性差額作出撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時性差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時性差額則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時性差額的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時性差額的撥回時，方不會就聯營公司的未分派溢利所產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就於附屬公司投資所產生的可扣減暫時性差額予以確認，惟僅在暫時性差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時性差額時才會使用。

2 重要會計政策摘要(續)

2.17 當期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.18 僱員福利

(a) 退休金責任

在中國內地註冊成立的本集團公司，參加中國內地有關政府部門組織的定額供款退休福利計劃，按僱員薪金的若干百分比，按月向計劃供款。該等政府部門承諾履行支付退休福利的責任，向現有及日後所有退休僱員支付根據該等計劃應付的退休福利。除已作出的供款外，本集團對退休後福利再無其他法定或推定責任。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及規例，為所有受聘的香港僱員參加退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按最低法定供款要求按合資格僱員相關總收入的5%與1,500港元的較低者作出。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款計劃作出的供款於發生時支銷。

(b) 住房福利

本集團的中國內地僱員有權參加政府資助的住房公積金。本集團按僱員薪金若干百分比，按月向基金供款。本集團對基金的責任，以每期間的應付供款為限。住房公積金供款於發生時支銷。

(c) 僱員應享假期

僱員對年假的權利，在僱員應享有時確認。本集團直至資產負債表日為止就僱員已提供服務產生年假的估計負債計提撥備。

僱員應享的病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.19 以股份為基礎的付款

以股權結算及以股份為基礎的付款交易

本集團設有一項以股權結算及以股份支付報酬的計劃，據此，實體獲僱員所提供服務，作為本集團股本工具(購股權)的對價。僱員所提供服務以換取獲授購股權的公允價值確認為僱員福利開支。將支銷的總額乃參考所授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時限留聘於實體)產生的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(如僱員須於某特定時限內儲蓄或持有股份的規定)。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期歸屬的購股權數目的估計，並在合併利潤表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，於若干情況下，僱員可於授出日期前提供服務，故本公司估計授出日期的公允價值，以確認服務開始期與授出日期的期間內的開支。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。所收款項(扣除任何直接應計交易成本)會撥入股本(及股份溢價)。

2.20 撥備

本集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對金錢時間值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。

2 重要會計政策摘要(續)

2.21 收入確認

本集團確立一個全面框架，通過五步法來釐定確認收入的時間及確認收入的金額：(1)識別與客戶訂立的合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價；(4)將交易價分配至履約責任；及(5)於完成履約責任時確認收入。本集團基於控制權轉移的方法，確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述的收入金額，有關金額為能反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的對價。本集團於完成履約責任時確認收入。本集團確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映本集團預期交換該等基於控制權轉移的貨品或服務而應得的對價。本集團基於以往業績回報，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 物業管理費

來自物業管理服務(包括包幹制及酬金制)及住宅支援服務的收入乃於提供服務的會計期間確認，於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就以包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權收取相當於自物業所收取的物業管理服務費價值的收入。就以酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為物業業主代理，有權收取相當於物業所收取物業管理費中預先訂明百分比的收入。

(b) 商品銷售及佣金收入－零售服務

本集團經營一家超市及若干便利店以銷售貨品。商品銷售於轉讓予客戶的商品控制權時確認。特許銷售商銷售的佣金收入於交付貨品時確認。

(c) 提供物業代理服務

本集團於住宅區提供物業代理服務，包括物業銷售代理服務及物業租賃代理服務。代理佣金收入乃於買方及賣方或承租人及出租人簽立具法律約束力的銷售或租賃協議時，及相關協議成為無條件及不可撤回時確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.21 收入確認(續)

(d) 提供資訊科技服務

本集團提供資訊科技服務，主要從事提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統與硬件及軟件集成，以及電訊服務。於提供資訊科技服務時，本集團的表現創建或提升客戶於資產(如在建工程)被創建或提升時所控制的資產，而本集團並無將有關資產用作其他用途。資訊科技相關服務的收入按完工百分比確認，詳情於附註2.12「建築合約」的會計政策闡述。

(e) 提供裝修及設備裝置服務

本集團主要於其住宅單位、辦事處、商店及其他物業為鄰近住宅區住戶、租戶或業主或其主要承包商提供裝修及設備裝置服務。於提供裝修及設備裝置服務時，本集團的表現創建或提升客戶於資產(如在建工程)被創建或提升時所控制的資產，而本集團並無將有關資產用作其他用途。裝修及設備裝置服務收入按完工百分比確認，詳情於附註2.12「建築合約」的會計政策闡述。

(f) 提供其他服務

本集團亦提供各種服務，例如洗滌服務、校外培訓服務及職業介紹服務等。收入於提供服務的會計期間確認，於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

(g) 租賃收入

本集團來自經營租賃的收入確認政策載於附註2.22。

2 重要會計政策摘要(續)

2.21 收入確認(續)

(h) 利息收入

利息收入使用實際利息法確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當合約的任一訂約方已履約，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財務狀況表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為本集團對其已向客戶轉移的服務收取對價的權利。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或本集團擁有無條件收取對價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)呈列合約為合約負債。合約負債是本集團因已向客戶收取對價(或應收客戶的對價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團擁有無條件收取對價的權利時入賬。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

取得合約所產生的增量成本(如可收回)獲資本化及呈列為資產及隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，本集團應用將取得合約的增量成本隨即確認為開支的可行權宜之法。

2 重要會計政策摘要(續)

2.22 租賃

如上文附註2.2所闡釋，本集團已變更本集團作為承租人的租賃會計政策。新訂政策載於下文，而有關變動的影響則載於附註2.2。

直至截至2018年12月31日止年度為止，所有權的絕大部分風險及回報並無轉移至本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人收取的任何優惠)於租期內以直線法自損益中扣除。

自2019年1月1日起，於租賃資產可供本集團使用之日，租賃會確認為使用權資產及相應負債。每項租賃付款均於負債與財務開支之間分配。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分的相應獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠，
- 按指數或利率計算的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價(倘承租人可合理確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該選擇權)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃隱含的利率貼現。倘無法輕易釐定該利率(屬本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的新增借貸利率，即個別承租人於類似經濟環境中按照類似條款、抵押與條件取得與使用權資產價值類似的資產借取所需資金將須支付的利率。

2 重要會計政策摘要(續)

2.22 租賃(續)

為釐定新增借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人近期獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動，
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃(近期並無第三方融資)的信貸風險調整無風險利率，及
- 針對租賃進行特定調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及財務開支之間作出分配。財務開支在租賃期間於損益內扣除，從而令各期間的負債餘額的期間利率保持一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初步計量租賃負債的金額，
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其呈列於物業、廠房及設備的物業進行重新估值時，其已選擇不就本集團所持有的使用權物業行使有關權利。

與短期物業租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內在收入中確認(附註14)。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入財務狀況表。由於採納新訂租賃準則，本集團毋須對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2 重要會計政策摘要(續)

2.23 股息分派

分派予本公司股東的股息，於本公司股東或董事(如合適)批准派息的期間，於本集團合併財務報表內確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的經營面臨多種財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團主要活動均以人民幣進行。董事認為本集團的活動並不存在任何重大外匯風險。本集團整體的風險管理體系專注於金融市場的不可預測性，並致力減少其對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 外匯風險

本集團於中國內地經營業務時所進行的大部分交易乃按人民幣結算，人民幣亦為本集團公司功能貨幣。外匯交易主要包括收取上市所得款項、專業費用及僱員福利開支，以港元計值。本集團目前並未制定外幣對沖政策，惟透過密切監察外匯利率的變動管理外匯風險。

於2019年及2018年12月31日，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
按以下貨幣計值的貨幣資產：		
— 港元	38,209	22,370
按以下貨幣計值的貨幣負債：		
— 港元	1,300	4,211

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

下表列示於2019年及2018年12月31日人民幣對相關外幣按2%及5%變動的敏感度分析：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
人民幣對以下貨幣升值2%(2018年：5%)：		
— 港元	(681)	(842)
— 美元	—	—
	(681)	(842)
人民幣對以下貨幣貶值2%(2018年：5%)：		
— 港元	681	842
— 美元	—	—
	681	842

3.1.2 利率風險

本集團的利率風險來自銀行結餘及存入代表住戶開立的銀行賬戶的款項(「存入住戶賬的款項」)。按現行市場利率計算的銀行結餘及存入住戶賬的款項使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面臨的利率風險的影響。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

管理層認為與銀行結餘及存入住戶賬的款項相關的利率風險並不重大。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險

信貸風險由銀行存款、按攤銷成本列賬及按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產合約現金流量，以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產所產生。

本集團有兩類金融資產須應用預期信貸虧損模型：

- 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)
- 合約資產

儘管銀行存款亦須遵照香港財務報告準則第9號的減值規定，惟所識別的減值虧損並不重大。

(i) 銀行存款

於2019年12月31日，本集團實質上所有銀行結餘皆存放於中國內地及香港註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構擁有高信貸額度，且並無重大信貸風險(2018年12月31日：相同)。

下表列示主要交易方於2019年及2018年12月31日在具備外部信貸評級的銀行結餘：

	於12月31日	
	2019年	2018年
交易方的外部信貸評級(附註)：		
– Aa1	120,408	93,726
– A1	211,116	202,937
	331,524	296,663

附註： 信貸評級的資料來源為穆迪。

(ii) 按公允價值計入損益的金融產品

本集團面對與按公允價值計入損益的金融產品有關的信貸風險。於2019年12月31日的最大風險為該等投資的賬面值，金額為人民幣4,147,000元(2018年12月31日：人民幣40,448,000元)。

本集團預期並無按公允價值計入損益的金融產品有關的重大信貸風險，此乃由於本集團委託商業銀行進行投資理財。該等委託要求彼等投資市場高信貸評級、高流動性及回報穩定的銀行金融產品。管理層預期倘該等對手方不履約將不會構成任何重大虧損。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險

(iii) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產

本集團考慮到於首次確認資產是違約的概率及信貸風險於各報告期間是否持續重大增加。為評估信貸風險是否有重大增加，本集團比較資產於報告日期所產生的違約風險與於首次確認日期的違約風險。本集團會考慮可用的合理有據前瞻資料，尤其納入以下指標：

- 對內信貸評級，
- 對外信貸評級，
- 預期導致債務人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，
- 個別業主或債務人經營業績的實際或預期重大變動，
- 債務人預期履約及行為的重大變動，包括債務人於本集團付款狀態的變更及債務人經營業績的變更。

本集團透過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損為所有貿易應收款項及合約資產的使用有關使用年期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，預期信貸虧損、貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特質及逾期日期作出分組。有關合約資產與正在進行的未開單工作有關，並且與同類合約的貿易應收款項的風險特徵基本相同。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率為合約資產虧損率的合理概約。

本集團使用預期信貸虧損模型釐定其他應收款項(不包括預付款項)的預期虧損撥備。本集團已評估其他應收款項的信貸風險並無重大增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型以評估其他應收款項的信貸虧損。

於2019年12月31日，本集團考慮到關連方的良好財務狀況及信貸歷史已評估貿易及其他應收款項與合約資產的預期虧損率並不重大。因此，2019年概無就來自關連方貿易及其他應收款項與合約資產確認已計提虧損撥備。

於2019年12月31日，貿易及其他應收第三方款項的已計提虧損撥備分別為人民幣1,477,000元及人民幣68,000元(2018年12月31日：分別為人民幣1,367,000元及人民幣30,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信貸風險(續)

(iii) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)

- (a) 於2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的已計提虧損撥備與年初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項 (不包括來自 關連方的貿易 應收款項)	合約資產	其他應收款項 (不包括來自 關連方的預付 款項及其他 應收款項)	總計
於2018年1月1日	-	-	-	-
於損益中確認的已計提虧損撥備	1,367	-	30	1,397
於2018年12月31日	1,367	-	30	1,397
於2019年1月1日	1,367	-	30	1,397
於損益中確認的已計提虧損撥備	110	-	38	148
於2019年12月31日	1,477	-	68	1,545

於2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值為人民幣51,219,000元及人民幣98,799,000元，而最大虧損風險為人民幣49,822,000元及人民幣97,254,000元。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，或通過充足的可動用融資額度(包括短期及長期借貸及向股東取得的額外資金)取得可動用資金。由於有關業務的多變性質，本集團透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。

下表載列本集團於各資產負債表日按相關到期組別劃分的金融負債。表內披露的金額為未折現的合約現金流量：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	82,469	—	—	—	82,469
租賃負債	9,839	5,551	10,942	7,622	33,954
	92,308	5,551	10,942	7,622	116,423
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	60,840	—	—	—	60,840

3.2 資金管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整支付予股東的股息、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

總資本包括合併財務狀況表所示的「權益」。於2019年及2018年12月31日，按現金及現金等價物減借貸總額計算，本集團處於淨現金水平。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

(a) 公允價值層級

本集團於合併財務狀況表中確認的金融工具主要為貿易及其他應收款項、合約資產、按公允價值計入損益的金融資產、現金及現金等價物、定期存款、受限制現金，以及按攤銷成本列賬的其他金融負債。賬面值減貿易及其他應收款項、合約資產、租賃負債以及貿易及其他應收款項的減值撥備為其公允價值的合理約數。按公允價值計入損益的金融資產主要包括具有可變回報的金融產品。金融負債公允價值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

	於12月31日	
	2019年 第3層	2018年 第3層
金融資產		
按公允價值計入損益的金融資產		
— 具有可變回報的金融產品	4,147	40,448

第1層：於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具和交易及可供出售證券)的公允價值根據報告期末的市場報價(未經調整)計算。本集團所持的金融資產的市場報價為現行買入價。該等工具計入第1層。

第2層：並無於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。該等估值技術最大限度地使用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減輕對實體特定估計的依賴程度。倘某一工具的公允價值所需的所有重大輸入均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

第3層：倘計算一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察的市場數據，則該工具列入第3層。非上市股本證券列為此情況。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)

下表呈列截至2019年12月31日止年度的第3層工具變動：

	按公允價值 計入損益
於2019年1月1日的年初結餘	40,448
收購	1,000
於損益中確認的年內收益	438
出售	(37,739)
於2019年12月31日的年末結餘	4,147
包括年末所持結餘中於損益確認的未變現收益	120

(c) 估值輸入數據及其與公允價值的關係

下表呈列本集團於2019年12月31日按公允價值計量及確認的金融資產(按經常性基準)：

按公允價值 計入損益 的金融資產	於2019年 12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據*	輸入數據範圍 (概率加權 平均數)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
金融產品	4,147	貼現現金流量	預期年利率	3.00%	預期年利率變動100個基點 導致公允價值變動 人民幣40,000元

* 不可觀察輸入數據之間並無會對公允價值造成重大影響的重大相互間關係。

於2019年12月31日，按公允價值計入損益的金融資產指自商業銀行購入的未上市金融產品。

4 關鍵會計估計及判斷

估算和判斷會根據過往經驗和其他因素進行持續評估，包括在有關情況下相信為合理的未來事件的預測。

本集團作出未來估計及假設，所得的會計估計如其定義，很少會與其相關實際結果相符。具有相當風險導致下一個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設載述如下。

(a) 貿易應收款項減值

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提貿易應收款項撥備。基於本集團的過往記錄、現行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作出判斷。

倘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貿易應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.3。

(b) 按公允價值計入損益的金融資產的公允價值估計

並無於活躍市場買賣的按公允價值計入損益的金融資產之公允價值乃使用適用估值技術估計。有關估值根據若干有關與投資相關的信貸風險、波動及流動風險釐定，受限於不明朗因素及可能與實際結果有重大差異。進一步詳情載於附註3.1.3。

(c) 所得稅

本集團須繳納中國內地企業所得稅及香港利得稅。在確定稅項的撥備金額及繳納相關稅項的時間時，本集團須作出判斷。在正常業務過程中，進行許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。倘該等事宜的最終稅務結果與起初入賬的金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內的當期所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 建築合約

本集團使用完工百分比法釐定於合約期內確認的適當金額。完工階段計乃參考直至會計期末產生的合約成本佔各合約預計成本總額的百分比而計量。釐定完成階段時，年內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本中。鑑於建築合約活動的性質，訂立合約活動的日期及活動完成的日期有時會屬於不同會計期間。本集團定期檢討合約進度及合約產生的相應預算成本，並於有需要時修訂各建築合約的估計合約收益及合約成本。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 建築合約(續)

本集團會檢討及修訂就各建築合約擬備的合約成本、更改指示及合約申索的估計。預算合約成本由管理層根據主要承包商、供應商或涉及的賣家所不時提供的報價、物料成本的專業估計、勞工成本等而備製。為務求預算準確常新，管理層會定期透過比較預算金額及實際產生金額，檢討合約預算。相關重大估計可能會影響各期間確認的溢利。

此外，評估當預計成本與實際成本之間產生的差異時的合約成本可收回性時，需要行使重大判斷。

5 分部資料

向本公司執行董事(為本集團的主要營運決策者)匯報的資料特別專注於零售服務、資訊科技服務、物業管理服務、校外培訓服務、物業代理服務、裝修及設備裝置服務及其他服務分部，以作資源分配及績效評估用途。該等分部為本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」匯報其分部資料的基礎。

本公司執行董事按照分部收入及業績和分部資產及負債的計量，評估經營分部的績效。分部業績不包括其他收入、其他收益—淨額、財務收入—淨額、中央行政成本及所得稅開支，分部資產不包括分類為持作出售資產、遞延所得稅資產、按公允價值計入損益的金融資產、定期存款、受限制現金以及現金及現金等價物，而分部負債則不包括與分類為持作出售資產直接相關的負債及遞延所得稅負債，此乃由於該等活動由本集團中央推動。

5 分部資料(續)

分部收入及業績

分部收入及業績與截至2019年12月31日止年度來自持續經營業務溢利的調節如下：

	零售服務	資訊 科技服務	物業 管理服務	校外 培訓服務	物業 代理服務	裝修及設備 裝置服務	其他	總計
總分部收入	106,950	87,509	59,517	48,634	42,092	29,897	23,556	398,155
分部間收入	(98)	(67)	(1,435)	-	-	-	(1)	(1,601)
收入	106,852	87,442	58,082	48,634	42,092	29,897	23,555	396,554
確認收入的時間								
於某一時點	84,767	-	-	-	-	-	-	84,767
於某一時段	22,085	87,442	58,082	48,634	42,092	29,897	23,555	311,787
	106,852	87,442	58,082	48,634	42,092	29,897	23,555	396,554
分部業績	22,552	23,434	32,675	20,359	9,021	11,189	6,013	125,243
其他收入								1,867
其他收益—淨額								8,524
財務開支—淨額								(492)
未分配開支								(5,464)
所得稅開支								(34,466)
來自持續經營業務年度溢利								95,212
分部業績包括：								
折舊及攤銷	6,022	1,785	756	2,999	291	-	1,056	12,909

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

5 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

分部收入及業績與截至2018年12月31日止年度溢利的調節如下：

	零售服務	資訊科技 服務	物業 管理服務	校外 培訓服務	物業 代理服務	裝修及設備 裝置服務	其他	總計
總分部收入	112,559	73,894	53,351	40,421	13,838	33,627	15,261	342,951
分部間收入	(172)	(70)	(1,056)	-	-	-	(26)	(1,324)
收入	112,387	73,824	52,295	40,421	13,838	33,627	15,235	341,627
確認收入的時間								
於某一時點	100,047	-	-	-	-	-	-	100,047
於某一時段	12,340	73,824	52,295	40,421	13,838	33,627	15,235	241,580
	112,387	73,824	52,295	40,421	13,838	33,627	15,235	341,627
分部業績	19,880	15,450	32,514	15,379	8,839	12,161	3,753	107,976
其他收入								1,074
其他收益—淨額								2,212
財務收入								1,167
未分配開支								(9,114)
所得稅開支								(30,879)
來自持續經營業務年度溢利								72,436
分部業績包括：								
折舊及攤銷	2,070	539	143	1,412	4	-	649	4,817

5 分部資料(續)

於2019年及2018年12月31日的分部資產及負債與本集團總資產及負債的調節如下：

分部資產

	於12月31日	
	2019年	2018年
零售服務	36,215	21,013
資訊科技服務	69,376	33,818
裝修及設備裝置服務	14,005	9,295
校外培訓服務	18,431	8,345
物業管理服務	12,555	5,862
物業代理服務	1,808	1,385
其他	10,884	12,653
分部資產總額	163,274	92,371
分類為持作出售資產	–	10,807
遞延所得稅資產	2,304	1,743
按公允價值計入損益的金融資產	4,147	40,448
定期存款	30,786	86,857
受限制現金	616	613
現金及現金等價物	364,909	209,362
總資產	566,036	442,201

分部負債

	於12月31日	
	2019年	2018年
零售服務	55,476	34,096
資訊科技服務	41,733	22,099
校外培訓服務	31,945	20,846
裝修及設備裝置服務	17,955	12,910
物業管理服務	7,446	11,727
物業代理服務	5,004	3,495
其他	5,750	5,083
分部負債總額	165,309	110,256
與分類為持作出售資產直接相關的負債	–	6,794
遞延所得稅負債	2,335	3,000
總負債	167,644	120,050

5 分部資料(續)

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

於2019年12月31日，並無首次公開發售若干所得款項結餘(2018年12月31日：13.9百萬港元，相當於人民幣12.2百萬元)已暫時存入本集團的香港銀行戶口。除此以外，本集團90%以上的資產均位於中國內地。截至2019年12月31日止年度，本集團90%以上收入乃來自中國內地的業務及客戶，以及並無編製地理分部分析。

截至2019年12月31日止年度，概無公司貢獻本集團收入的10%以上(2018年12月31日：廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(受孟麗紅女士(「孟女士」)配偶重大影響的公司)貢獻本集團收入的16%以上)。

(a) 與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的合約資產及負債：

	於12月31日	
	2019年	2018年
合約資產	11,557	12,429
合約負債	23,456	19,256

(i) 合約資產及負債的重大變更

本集團已於定價合約的協定付款時間表前提供更多服務，因此合約資產已增加。

本集團的合約負債主要由客戶的預付款項產生，而相關服務尚未提供。合約負債的輕微增加乃主要由於資訊科技及裝修及設備裝置服務項目的數量增加所致。

(ii) 有關合約負債確認的收入

下表顯示截至2019年12月31日止年度確認有關結轉合約負債收入的金額。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
計入年初合約負債結餘之確認的收入		
校外培訓服務	13,948	12,083
裝修及設備裝置服務	1,527	1,965
資訊科技服務	1,495	3,709
零售服務	1,496	1,330
物業管理服務	781	880
其他	9	236
	19,256	20,203

5 分部資料(續)

(a) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

(iii) 尚未履行履約責任

就物業管理服務而言，本集團按相等於收取發票金額的權利的金額確認收入，而本集團就資訊科技服務與裝修及設備裝置服務按月於與本集團迄今為止履約對本集團客戶的價值直接對應時按完成百分比基準確認收入。本集團已選擇以切實可行的方法而不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。諮詢服務合約年期通常設定為於對手方知會本集團不再需要有關服務時屆滿。

其他服務於短期內提供，通常少於一年，而本集團已選擇以切實可行的方法而不披露該等合約類型的剩餘履約責任。

(iv) 自取得合約的增量成本確認資產

截至2019年12月31日止年度，取得合約並無重大增量成本。

6 按性質劃分的開支

持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
僱員福利開支(附註7)	78,718	72,929
零售業務的銷售產品成本	53,569	57,251
資訊科技服務建設成本	36,216	42,279
代理成本	26,252	1,115
原材料及消耗品成本	21,557	3,653
裝修及設備裝置服務分包成本	19,278	20,650
折舊及攤銷	12,909	4,817
公用事業開支—電費、水費及煤氣費等	6,032	5,701
短期租賃開支及管理費	5,744	—
辦公室開支	5,641	5,232
核數師酬金		
—核數服務	1,800	1,800
—非核數服務	999	974
專業費用	1,620	3,663
稅項及其他徵費	1,492	1,702
廣告開支	905	764
經營租賃付款	—	14,196
其他	3,895	4,642
	276,627	241,368

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

7 僱員福利開支

持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
工資及薪金	67,127	62,138
員工福利開支(附註(a))	11,591	10,791
	78,718	72,929

(a) 本集團中國內地附屬公司的僱員須參加由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司按地方市政府同意的僱員平均薪酬的若干比例向計劃供款，為僱員的退休福利提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2019年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括兩名董事(2018年：三名)。董事的薪酬披露於附註32。於截至2019年及2018年12月31日止年度向餘下最高薪酬人士應付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
工資及薪金	1,660	1,365
員工福利開支(附註(a))	337	103
	1,997	1,468

薪酬介乎下列範圍內：

	人數	
	截至12月31日止年度	2018年
	2019年	
薪酬範圍(港元)		
零至1,000,000港元	3	2

8 其他收入及財務收入

持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
其他收入：		
— 現金及現金等價物的利息收入	1,705	1,002
— 存入住戶賬的款項的利息收入(附註20(b))	162	72
	1,867	1,074
財務收入：		
— 定期存款的利息收入	1,099	1,167
財務開支：		
— 租賃負債的已付／應付利息	(1,591)	—
財務(開支)／收入－淨額	(492)	1,167

9 其他收益－淨額

持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
出售使用權資產的收益	5,916	—
外匯收益－淨額	1,920	696
按公允價值計入損益的金融資產之公允價值收益	438	794
政府補貼	347	671
出售物業、廠房及設備與無形資產虧損	(195)	(177)
其他	98	228
	8,524	2,212

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
當期所得稅：		
— 中國內地企業所得稅	30,406	27,111
— 中國內地代扣代繳所得稅	5,406	4,764
— 香港利得稅	79	76
當期稅項總額	35,891	31,951
遞延所得稅：		
— 中國內地企業所得稅	591	(726)
— 中國內地代扣代繳所得稅	(1,817)	(264)
遞延稅項總額	(1,226)	(990)
所得稅開支	34,665	30,961
以下各項應佔所得稅開支：		
— 來自持續經營業務溢利	34,466	30,879
— 來自已終止經營業務溢利	199	82
	34,665	30,961

10 所得稅開支(續)

本集團就除所得稅前溢利繳納的稅項與使用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算得出的理論金額有所不同，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
除所得稅開支前來自持續經營業務溢利	129,678	103,315
除所得稅開支前來自已終止經營業務溢利	797	326
除所得稅前溢利	130,475	103,641
按適用於各集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出	30,838	26,456
以下各項的稅務影響：		
— 無須課稅的收益	(295)	(670)
— 研發開支額外稅項扣減	(361)	(298)
— 不可扣稅開支	739	628
— 並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損	155	345
中國內地代扣代繳所得稅	31,076	26,461
	3,589	4,500
稅項支出	34,665	30,961

加權平均適用稅率為24%(2018年：25%)。截至2019年12月31日止年度，加權平均適用稅率下降乃主要由於獲豁免繳納英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅的英屬處女群島公司虧損減少所致。

中國內地企業所得稅

本集團在中國內地經營業務的所得稅撥備已基於現有的相關法律、詮釋及慣例按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據自2008年1月1日起生效的中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法，位於中國內地的集團實體(「中國內地實體」)的一般適用企業所得稅率為25%。截至2017年12月31日止年度，本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書，有效期為2018年至2020年。根據中國企業所得稅法，獲取「高新技術企業」證書的企業有權享有優惠企業所得稅率15%。

中國內地代扣代繳所得稅

中國內地實體自其於2008年1月1日之後賺取的溢利向外國投資者宣派的股息，須繳納10%的中國內地代扣代繳所得稅。倘中國內地附屬公司的直接控股公司於香港註冊成立或營運，且符合中國內地與香港的稅務協定安排的規定，則可享有5%的較低代扣代繳所得稅稅率。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

10 所得稅開支(續)

中國內地代扣代繳所得稅(續)

截至2019年12月31日止年度，已就計劃向海外作出分派的中國內地附屬公司的收益按5%代扣代繳所得稅稅率計提遞延所得稅撥備。

香港利得稅

適用香港利得稅稅率為16.5%。

海外企業所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。英屬處女群島附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

11 每股收益

(a) 基本

基本每股收益乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務溢利(人民幣)	95,212,000	72,436,000
已發行普通股加權平均數	1,015,200,000	1,008,947,260
本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務溢利的 基本每股收益(每股以人民幣列示)	0.094	0.072

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司普通股權益持有人應佔溢利(人民幣)		
— 來自持續經營業務	95,212,000	72,436,000
— 來自已終止經營業務	598,000	244,000
	95,810,000	72,680,000
已發行普通股加權平均數	1,015,200,000	1,008,947,260
本公司普通股權益持有人應佔溢利的 基本每股收益(每股以人民幣列示)	0.094	0.072

11 每股收益(續)

(b) 稀釋

稀釋每股收益乃在假設所有稀釋潛在普通股獲兌換情況下，透過調整發行在外普通股的加權平均數計算。本公司擁有由僱員購股權所產生的稀釋潛在普通股。就僱員購股權而言，假設購股權獲行使時應已發行的股份數目扣除可按公允價值(按每股平均市價釐定)發行的股份數目，所得相同的所得款項總額為無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算稀釋每股收益。

誠如附註24(c)所述，僱員購股權計劃(定義見下文)已於2016年11月8日獲採納，並自此日起生效。截至2019年12月31日止年度的稀釋每股收益計算如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務溢利(人民幣)	95,212,000	72,436,000
已發行普通股加權平均數	1,015,200,000	1,008,947,260
就以下各項作出的調整：		
— 僱員購股權	1,838,518	8,334,770
稀釋每股收益的普通股加權平均數	1,017,038,518	1,017,282,030
本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務溢利的 稀釋每股收益(每股以人民幣列示)	0.094	0.071
	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司普通股權益持有人應佔溢利(人民幣)		
— 來自持續經營業務	95,212,000	72,436,000
— 來自已終止經營業務	598,000	244,000
	95,810,000	72,680,000
已發行普通股加權平均數	1,015,200,000	1,008,947,260
就以下各項作出的調整：		
— 僱員購股權	1,838,518	8,334,770
稀釋每股收益的普通股加權平均數	1,017,038,518	1,017,282,030
本公司普通股權益持有人應佔溢利的 稀釋每股收益(每股以人民幣列示)	0.094	0.071

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

12 附屬公司

本集團於2019年及2018年12月31日的主要附屬公司載列如下。除非另有指明，該等附屬公司的股本僅包括由本集團直接持有的普通股，而擁有權益比例與本集團持有的投票權利相同。該等附屬公司的註冊成立或註冊國家亦為彼等之主要營業地點。

實體名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	主要業務及經營地點	已發行股本及 債務證券詳情	本集團所持有 所有權權益	
				2019年 (%)	2018年 (%)
直接擁有					
廣逸有限公司	英屬處女群島，有限責任公司	英屬處女群島投資控股	1股普通股1美元	100%	100%
間接擁有					
廣州市番禺祈福物業管理有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地物業管理服務	人民幣5,500,000元	100%	100%
佛山市祈福物業管理有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地物業管理服務	8,770,000港元	100%	100%
廣州市祈福貿易有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地零售服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市睿明房地產中介有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地物業代理服務	人民幣300,000元	100%	100%
廣州市惠爾家職業介紹有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地職業介紹服務	人民幣2,000,000元	100%	100%
廣州市雪白洗衣有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地洗滌服務	人民幣5,000,000元	100%	100%
廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司 (「祈福藥膳坊」)(附註22)	中國內地，有限責任公司	中國內地餐飲服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市福品餐飲有限公司 (「福品餐飲」)(附註22)	中國內地，有限責任公司	中國內地餐飲服務	人民幣1,000,000元	100%	100%

12 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	主要業務及經營地點	已發行股本及 債務證券詳情	本集團所持有 所有權益	
				2019年 (%)	2018年 (%)
間接擁有(續)					
廣州市番禺區祈福教育培訓中心	中國內地，有限責任公司	中國內地校外培訓服務	人民幣50,000元	100%	100%
廣州市祈福家居服務有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地裝修及設備裝置 服務	人民幣500,000元	100%	100%
廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司 (「祈福農家菜館」)(附註22)	中國內地，有限責任公司	中國內地餐飲服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司 (「祈福一哥」)(附註22)	中國內地，有限責任公司	中國內地餐飲服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市祈福通訊有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地資訊科技服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市祈福餐飲管理有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地餐飲服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市科健計算機技術有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地資訊科技服務	人民幣8,000,000元	100%	100%
佛山市祈福留學諮詢有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地校外培訓服務	人民幣500,000元	100%	100%

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

13 物業、廠房及設備

	機器	汽車	辦公室 設備	租賃物業 裝修	其他設備	總計
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值	7,960	288	112	9,653	625	18,638
添置	256	385	1,924	5,315	139	8,019
轉移自其他流動資產	359	-	294	947	340	1,940
出售	(1,850)	(16)	(263)	(218)	(26)	(2,373)
轉移至分類為持作出售資產(附註22)	(653)	(4)	(819)	(3,028)	(364)	(4,868)
折舊開支	(1,185)	(84)	(563)	(4,492)	(172)	(6,496)
年末賬面淨值	4,887	569	685	8,177	542	14,860
於2018年12月31日						
成本	9,300	1,448	3,807	15,689	620	30,864
累計折舊	(4,413)	(879)	(3,122)	(7,512)	(78)	(16,004)
賬面淨值	4,887	569	685	8,177	542	14,860
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	4,887	569	685	8,177	542	14,860
添置	91	4	410	2,455	1,094	4,054
出售	(189)	(6)	(154)	(33)	-	(382)
折舊開支	(544)	(69)	(564)	(2,881)	(124)	(4,182)
期末賬面淨值	4,245	498	377	7,718	1,512	14,350
於2019年12月31日						
成本	8,991	1,373	3,872	17,117	1,714	33,067
累計折舊	(4,746)	(875)	(3,495)	(9,399)	(202)	(18,717)
賬面淨值	4,245	498	377	7,718	1,512	14,350

物業、廠房及設備的折舊已於合併利潤表扣除，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
銷售成本	770	3,728
銷售及營銷開支	1,848	2,094
行政開支	1,564	674
	4,182	6,496

14 租賃

(a) 於合併財務狀況表中確認的金額

合併財務狀況表列示下列與租賃有關的金額：

	2019年 12月31日	2019年 1月1日
使用權資產		
物業	17,329	34,313
租賃負債		
流動	9,839	9,145
非流動	19,091	25,168
	28,930	34,313

於2019年內添置的使用權資產為人民幣3,224,000元，而於2019年內轉撥至投資物業的使用權資產為人民幣12,058,000元。

(b) 於合併利潤表中確認的金額

合併利潤表列示下列與租賃有關的金額：

	2019年	2018年
使用權資產的折舊開支		
物業	5,112	-
利息支出(計入財務開支)(附註8)	1,591	-
短期租賃的相關開支(計入銷售成本及行政開支)(附註6)	5,744	-

於2019年，租賃的現金流出總額為人民幣15,942,000元。

- (c) 本集團租賃若干物業。租賃合約通常為1至10年的固定期限。租賃條款按個別基準磋商且條款及條件各有不同。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借貸的抵押品。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

15 投資物業

	2019年
非流動資產－按成本列賬	
於1月1日的年初結餘	-
轉撥自使用權資產	12,058
折舊及攤銷開支	(3,364)
於12月31日的年末結餘	8,694
於2019年12月31日	
成本	12,058
累計折舊	(3,364)
賬面淨值	8,694

(a) 就投資物業於損益中確認的金額

	2019年
來自經營租賃的租賃收入	16,572

16 無形資產

	軟件
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	590
添置	337
出售	(105)
攤銷開支	(153)
年末賬面淨值	669
於2018年12月31日	
成本	1,098
累計攤銷	(429)
賬面淨值	669
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	669
添置	1,319
攤銷開支	(251)
年末賬面淨值	1,737
於2019年12月31日	
成本	2,417
攤銷	(680)
賬面淨值	1,737

17 按種類劃分的金融工具

	於12月31日	
	2019年	2018年
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產		
— 合約資產(附註19)	11,557	12,429
— 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註20)	97,254	49,822
— 定期存款(附註21(a))	30,786	86,857
— 受限制現金(附註21(b))	616	613
— 現金及現金等價物(附註21(c))	364,909	209,362
按公允價值計入損益的金融資產(附註3.3)	4,147	40,448
	509,269	399,531
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註26)	82,469	60,840
合約負債(附註27)	23,456	19,256
租賃負債(附註14)	28,930	—
	134,855	80,096

18 存貨

	於12月31日	
	2019年	2018年
商品	7,295	6,991
原材料及消耗品	1,480	1,514
其他	2	218
	8,777	8,723

19 合約資產

	於12月31日	
	2019年	2018年
應收客戶合約工程款項		
— 關連方(附註31(d))	5,264	738
— 第三方	6,293	11,691
	11,557	12,429

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

20 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年	2018年
貿易應收款項(附註(a))：		
— 關聯方(附註31(d))	25,531	21,265
— 第三方	48,128	12,942
貿易應收款項總額	73,659	34,207
減：貿易應收款項減值撥備	(1,477)	(1,367)
	72,182	32,840
存入住戶賬的款項(附註(b))	6,246	3,123
其他應收款項：		
— 關聯方(附註31(d))	4,859	4,116
— 第三方	14,035	9,773
其他應收款項總額	18,894	13,889
減：其他應收款項減值撥備	(68)	(30)
	18,826	13,859
預付款項：		
— 第三方	3,576	5,868
減：		
— 計入非流動資產的貿易應收款項	(3,865)	—
— 計入非流動資產的其他應收款項	(6,051)	—
	(9,916)	—
	90,914	55,690

20 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 應收第三方貿易應收款項主要是提供裝修及設備裝置服務與資訊科技服務的應收款項及按酬金制收取的未收物業管理費的應收款項。

截至2019年及2018年12月31日止年度，就資訊科技服務與裝修及設備裝置服務授予貿易客戶的信貸期介乎一個月至一年，零售服務、餐飲服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務以現金交易為主。

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項根據發票日期的賬齡如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
1年以內	69,799	29,800
1至2年	2,055	2,242
2年以上	1,805	2,165
	73,659	34,207

- (b) 本集團若干物業管理公司從事按酬金制為住宅區提供的物業管理服務，並代表住戶開設銀行賬戶(「住戶賬」)，使用該等住戶賬向住戶收取物業管理費及住戶支援服務費。根據物業管理合約，物業管理公司亦承擔代表住戶履行該等銀行賬戶的財務職能。於2019年12月31日，存入住戶賬的款項人民幣6,246,000元乃為物業管理公司有權收取的物業管理佣金及住戶支援服務費的結餘(2018年12月31日：人民幣3,123,000元)。於2019年12月31日，存入住戶賬的款項按現行年利率0.30%至2.10%計息(2018年12月31日：年利率0.50%至2.10%)。該等結餘的公允價值與其賬面值相若。

於報告日的最高信貸風險乃上述各類別應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

本公司應用香港財務報告準則第9號簡化方法計提預期信貸虧損撥備。於2019年12月31日，貿易及其他應收款項總額作出撥備人民幣1,545,000元(2018年12月31日：人民幣1,397,000元)(附註3.1.3)。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

21 現金及銀行結餘

(a) 定期存款

	於12月31日	
	2019年	2018年
到期3個月以上	30,786	86,857

於2019年12月31日，定期存款按現行存款年利率1.75%至2.10%(2018年12月31日：1.55%至2.10%)計息。本集團定期存款的公允價值與其賬面值相若。定期存款以人民幣計值。

(b) 受限制現金

受限制現金指就發出現金卡及根據中國內地相關法規從事培訓服務而作為抵押的銀行現金存款。

(c) 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年	2018年
銀行及手頭現金	274,301	188,994
短期銀行存款	90,608	20,368
	364,909	209,362

於2019年12月31日，短期銀行存款按現行存款年利率0.50%至1.50%(2018年12月31日：年利率0.50%至1.50%)計息。

	於12月31日	
	2019年	2018年
按以下貨幣計值的現金及現金等價物：		
—人民幣	327,814	188,153
—港元	37,088	21,202
—美元	7	7
	364,909	209,362

以人民幣計值的結餘換算為外幣以及從中國內地匯出有關外幣須遵守中國內地政府頒佈的有關外匯管制相關規則及法規。

22 分類為持作出售資產

(a) 分類為持作出售資產

	於12月31日	
	2019年	2018年
物業、廠房及設備	-	4,868
無形資產	-	53
貿易及其他應收款項	-	5,886
	-	10,807

(b) 與分類為持作出售資產直接有關的負債

	於12月31日	
	2019年	2018年
貿易及其他應付款項	-	6,794

(c) 已終止經營業務

於2018年12月，本集團終止營運其所有於廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司、廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司、廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司及廣州市福品餐飲有限公司(統稱「餐飲公司」)旗下的餐店。根據日期為2019年1月1日的協議，餐飲公司門店的主要資產及負債出售予第三方。於2019年12月31日，餐飲公司15間門店中的11間已撤銷註冊。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

22 分類為持作出售資產(續)

(c) 已終止經營業務(續)

餐飲公司的財務資料於截至2019年及2018年12月31日止年度的合併財務報表中呈列為已終止經營業務，載列如下。

	於12月31日	
	2019年	2018年
客戶合約收入	-	22,471
銷售成本	-	(17,152)
毛利	-	5,319
銷售及營銷開支	-	(605)
行政開支	(16)	(4,335)
其他收入	-	-
其他虧損－淨額	-	(74)
出售分類為持作出售資產及與分類為 持作出售資產直接相關的負債的收益	813	-
經營溢利	797	305
財務收入	-	21
除所得稅前溢利	797	326
所得稅開支	(199)	(82)
來自已終止經營業務溢利	598	244

	於12月31日	
	2019年	2018年
經營業務所得淨現金(流出)／流入	(1,153)	2,336
投資業務所得淨現金流入／(流出)	4,826	(316)
已終止經營業務產生的現金淨增加	3,673	2,020

(d) 出售餐飲公司的資產及負債的詳情

	於12月31日	
	2019年	2018年
已收代價	4,826	-
已出售淨資產的賬面值	(4,013)	-
除所得稅前的銷售收益	813	-
所得稅開支	(178)	-
除所得稅後的銷售收益	635	-

23 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

	普通股數目 股份	股本 港元	換算為 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於2018年及2019年12月31日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
已發行及繳足：					
截至2019年12月31日止年度					
於2019年1月1日及12月31日	1,015,200,000	10,152,000	8,872	179,118	187,990
截至2018年12月31日止年度					
於2018年1月1日	1,001,950,000	10,019,500	8,761	184,674	193,435
僱員購股權計劃：					
— 已發行股份所得款項(附註24(c))	13,250,000	132,500	111	5,600	5,711
宣派予本公司股東的特別股息 (附註28)	—	—	—	(11,156)	(11,156)
於2018年12月31日	1,015,200,000	10,152,000	8,872	179,118	187,990

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

24 其他儲備

	法定儲備 (附註(a))	資本儲備 (附註(b))	以股份為基礎 酬金儲備 (附註(c))	與非控股權益 交易的儲備	總計
於2018年1月1日	16,650	(121,099)	1,602	(14,331)	(117,178)
僱員購股權計劃(附註(c))：					
—已發行股份所得款項	-	-	(1,100)	-	(1,100)
撥入法定儲備	6,781	-	-	-	6,781
於2018年12月31日	23,431	(121,099)	502	(14,331)	(111,497)
	法定儲備 (附註(a))	資本儲備 (附註(b))	以股份為基礎 酬金儲備 (附註(c))	與非控股權益 交易的儲備	總計
於2019年1月1日	23,431	(121,099)	502	(14,331)	(111,497)
撥入法定儲備	5,791	-	-	-	5,791
於2019年12月31日	29,222	(121,099)	502	(14,331)	(105,706)

(a) 法定儲備

根據相關中國內地規則及法規，除中外股本合營企業外，所有中國內地公司須按照中國內地會計規則及法規將其除稅後溢利的10%撥入法定儲備金，直至有關儲備金總額累積至其註冊股本的50%。法定儲備金只能在相關機關批准後，用作抵銷過往年度結轉的虧損或增加相關公司的資本。

(b) 資本儲備

款項人民幣111,305,000元指上市業務的賬面值與本公司為於重組期間就上市換取上市業務而向本集團股東發行之股份的面值之間的差額。於2017年，餘下的結餘人民幣9,794,000元指於共同控制下的業務合併中已收購附屬公司的繳足股本。

24 其他儲備(續)

(c) 僱員購股權計劃

於2016年10月21日，本公司根據購股權計劃(「僱員購股權計劃」)向若干本集團董事、高級管理層及僱員(「獲授人」)授出購股權，據此，購股權持有人有權於2016年11月8日的上市日期以較每股發售價0.46港元折讓10%的價格收購合共21,175,000股本公司股份。

僱員購股權應於以下期間內隨時行使：(i)緊隨上市日期起計六個月期間屆滿後的營業日起開始及(ii)於上市日期起計滿五年零六個月當日止。

截至2019年12月31日止年度，獲授人概無行使(2018年：若干獲授人已按行使價每股0.414港元行使13,250,000份)購股權。本公司概無收到現金所得款項(2018年：5,486,000港元，相等於人民幣4,611,000元)。

尚未行使購股權數目變動如下：

	2019年		2018年	
	每份購股權 平均行使價 (以港元計)	購股權數目	每份購股權 平均行使價 (以港元計)	購股權數目
於1月1日	0.414	5,975,000	0.414	19,225,000
已行使	-	-	0.414	(13,250,000)
於12月31日	0.414	5,975,000	0.414	5,975,000

尚未行使購股權的到期日為2022年5月8日。

本集團並無法律或推定義務，以現金購回或償付購股權。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

24 其他儲備(續)

(c) 僱員購股權計劃(續)

所授出購股權的公允價值為每份購股權0.10港元，該公允價值乃根據特定不可觀察輸入值使用二項式模型所釐定。該等輸入值包括：

概述	估值方式	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與公允價值之間的關係
僱員購股權	二項式模型	次優交易系數	2.5-3.5倍	次優交易系數愈高，公允價值愈高
		波動率	20%-30%	波動率愈高，公允價值愈高
		利率	0.8%-1.2%	利率愈高，公允價值愈高

不可觀察輸入值相互之間並無重大影響公允價值的重要關係。

25 遞延所得稅

遞延所得稅的分析如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
遞延所得稅資產	2,304	1,743
遞延所得稅負債	(2,335)	(3,000)
遞延所得稅負債－淨額	(31)	(1,257)

25 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產的變動並無考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘，詳情如下：

	有關應計租金開支 的暫時性差額	
	2019年	2018年
遞延稅項資產		
年初結餘	1,743	1,017
於合併利潤表入賬	561	726
年末結餘	2,304	1,743

年內遞延所得稅負債的變動並無考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘，詳情如下：

	有關附屬公司的未分派溢利 的暫時性差額	
	2019年	2018年
遞延稅項負債		
年初結餘	(3,000)	(3,264)
於合併利潤表扣賬	(2,335)	-
於合併利潤表入賬	3,000	264
年末結餘	(2,335)	(3,000)

於2019年12月31日，本集團並未就稅務虧損人民幣4,849,000元(2018年12月31日：人民幣5,089,000元)確認遞延所得稅資產人民幣939,000元(2018年12月31日：人民幣1,041,000元)。於中國內地營運的集團實體的稅務虧損可結轉最多五年。

於2019年12月31日，本集團並無就若干中國內地集團實體總計人民幣104,061,000元(2018年：人民幣82,380,000元)的未分派溢利確認中國內地代扣代繳所得稅撥備人民幣5,203,000元(2018年12月31日：人民幣4,119,000元)，原因為本集團於可見將來並無計劃於中國內地以外地方分派該等溢利。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

26 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年	2018年
貿易應付款項(附註(a))：		
— 關聯方(附註31(d))	7	—
— 第三方	50,313	37,036
	50,320	37,036
其他應付款項：		
— 關聯方(附註31(d))	9,523	5,187
— 第三方	22,626	18,617
	32,149	23,804
應計薪金	14,223	15,130
其他應付稅項	4,025	4,439
	100,717	80,409

(a) 於2019年及2018年12月31日，貿易應付款項(包括應付關聯方的貿易性質金額)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
1年以內	44,399	34,524
1至2年	5,549	765
2至3年	147	937
3年以上	225	810
	50,320	37,036

27 合約負債

	於12月31日	
	2019年	2018年
預收顧客賬款		
— 關聯方(附註31(d))	2,657	1,434
— 第三方	17,416	16,338
應付客戶合約工程款項		
— 關聯方(附註31(d))	936	1,046
— 第三方	2,447	438
	23,456	19,256

28 股息

根據本公司股東於2018年6月22日在股東周年大會上作出的批准，特別現金股息每股1.30港仙自本公司股份溢價宣派。特別股息13,198,000港元(相等於人民幣11,156,000元)乃根據本公司於2018年7月6日的已發行股份總數1,015,200,000股股份計算，已於2018年7月派付。

根據本公司股東於2019年6月28日在股東周年大會上作出的批准，股息每股2.20港仙自本公司保留盈利宣派。股息22,334,000港元(相等於人民幣19,569,000元)乃根據本公司已發行股份總數1,015,200,000股股份計算，並已於2019年7月31日派付。

董事會已於2020年3月27日批准截至2019年12月31日止年度的股息每股2.50港仙，金額約為25,380,000港元(相等於人民幣22,735,000元)，待經2020年6月26日舉行的股東周年大會批准後方可進行。本公司的末期股息將自本公司保留盈利分派。本合併財務報表不會反映該應付股息。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

29 現金流量資料

(a) 經營業務產生現金

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
除所得稅前溢利來自		
— 持續經營業務	129,678	103,315
— 已終止經營業務	797	326
除所得稅前溢利(包括已終止經營業務)	130,475	103,641
就以下各項作出的調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註13)	4,182	6,496
— 無形資產攤銷	251	153
— 使用權資產折舊(附註14(b))	5,112	—
— 投資物業折舊(附註15)	3,364	—
— 出售物業、廠房及設備的虧損	195	121
— 出售無形資產虧損	—	24
— 出售持作出售資產的收益(附註22)	(813)	—
— 出售使用權資產的收益(附註9)	(5,916)	—
— 現金及現金等價物的匯兌收益	(1,920)	(696)
— 財務開支／(收入)	330	(1,167)
— 按公允價值計入損益的金融資產收益(附註3.3)	(438)	(917)
營運資金變動：		
— 受限制現金	(3)	(3)
— 存貨	(54)	5,205
— 合約資產	872	(4,753)
— 貿易及其他應收款項	(48,985)	(7,258)
— 合約負債	4,200	14,464
— 貿易及其他應付款項	19,509	3,356
經營業務產生現金	110,361	118,666

30 承擔

不可撤銷經營租賃

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註15。

於2019年12月31日，投資物業自經營租賃分租確認。

就投資物業租賃應收的最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
1年以內	1,774	—

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用多項物業作零售店、辦公室及倉庫用途。租期介乎1年至10年，而大部分租賃協議均與關聯方簽訂。

自2019年1月1日起，本集團已確認該等租賃的使用權資產及投資物業，惟短期及低價值租賃除外，進一步資料請參閱附註14及15。

並未於財務報表確認的投資物業根據不可撤銷經營租賃應收的最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
1年以內	—	14,998
1至5年	—	11,115
	—	26,113

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

31 關聯方交易

(a) 關聯方的名稱及關係：

名稱	關係
孟麗紅女士	本公司的最終股東
廣州市祈福繽紛世界國際公寓有限公司	受孟女士控制的公司
廣州市番禺區鍾村街祈福倚湖灣幼兒園	受孟女士控制的公司
廣州市科進計算機技術有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣東祈福醫院有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都祈福花園房產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市冠都物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福仙湖酒店有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都新華祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺區祈福英語實驗學校	受孟女士配偶控制的公司
肇慶祈福海岸房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福置業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市倚湖物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福家居實業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福商務中心經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
中國創業有限公司	受孟女士配偶控制的公司

31 關聯方交易(續)

(a) 關聯方的名稱及關係：(續)

名稱	關係
廣州市展盛商業地產經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福繽紛世界商業地產經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福地產經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州祈福物業管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
Maliton Services Limited	受孟女士配偶控制的公司
Tango Trading Limited	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福繽紛樂園有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福母嬰護理服務有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺區祈福新邨學校	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺區祈福英語實驗幼兒園	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺區祈福英語實驗小學	受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司

31 關聯方交易(續)

(b) 以下為與關聯方進行的交易：(續)

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
短期租賃開支及管理費		
— 受孟女士配偶控制的公司	443	—
— 受孟女士配偶重大影響的公司	1,587	—
	2,030	—

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
租賃負債的利息支出		
— 受孟女士配偶控制的公司	442	—
— 受孟女士配偶重大影響的公司	1,103	—
	1,545	—

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
租賃負債付款		
— 受孟女士配偶控制的公司	5,227	—
— 受孟女士配偶重大影響的公司	3,998	—
	9,225	—

(c) 主要管理人員酬金

附註32所披露董事以外的主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
薪金及其他僱員福利	3,817	2,923

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

31 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2019年	2018年
應收關聯方款項：		
貿易應收款項(附註20)(附註(i))		
— 受孟女士配偶控制的公司	18,623	9,498
— 受孟女士配偶重大影響的公司	6,399	11,672
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	503	88
— 受孟女士控制的公司	6	7
	25,531	21,265
其他應收款項(附註20)(附註(ii))		
— 受孟女士配偶控制的公司	3,569	3,244
— 受孟女士配偶重大影響的公司	1,245	725
— 受孟女士控制的公司	45	67
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	—	80
	4,859	4,116
合約資產(附註19)		
— 受孟女士配偶重大影響的公司	3,519	712
— 受孟女士配偶控制的公司	1,740	26
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	5	—
	5,264	738
應收關聯方款項總額	35,654	26,119

31 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2019年	2018年
應付關聯方款項：		
貿易應付款項(附註26)(附註(i))		
— 受孟女士配偶控制的公司	7	—
其他應付款項(附註26)(附註(ii))		
— 受孟女士配偶重大影響的公司	5,869	1,534
— 受孟女士配偶控制的公司	3,628	3,639
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	26	14
	9,523	5,187
合約負債(附註27)		
— 受孟女士配偶控制的公司	2,253	1,809
— 受孟女士配偶重大影響的公司	1,321	535
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	19	136
	3,593	2,480
應付關聯方款項總額	13,123	7,667

- (i) 與關聯方的貿易應收款項及應付款項均為無抵押及免息。該等結餘的信貸期介乎一至三個月。
- (ii) 與關聯方的其他應收款項及應付款項均為無抵押及免息。除根據各份合約於租期屆滿時償還支付作租按外，餘下的結餘按要求償還。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

32 董事的福利及權益

於截至2019年12月31日止年度，本公司董事如下：

主席

孟麗紅女士(於2016年1月6日獲委任)

執行董事

梁玉華女士(於2016年1月6日獲委任)

何淑媚女士(於2018年12月1日獲委任)

非執行董事

劉興先生(於2016年1月6日獲委任)

獨立非執行董事

羅君美女士(於2016年10月21日獲委任)

何湛先生(於2016年10月21日獲委任)

麥炳良先生(又名麥華章先生)(於2016年10月21日獲委任)

(a) 董事酬金

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，董事向本集團收取的酬金如下：

	截至2019年12月31日止年度 僱主對退休 福利計劃的			總計
	袍金	薪金 (附註(iii))	供款	
主席				
孟麗紅女士	191	-	10	201
執行董事				
何淑媚女士(附註(ii))	191	461	16	668
梁玉華女士	191	487	53	731
非執行董事				
劉興先生	191	-	-	191
獨立非執行董事				
羅君美女士	191	-	-	191
何湛先生	191	-	-	191
麥炳良先生	191	-	-	191
總計	1,337	948	79	2,364

32 董事的福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，董事向本集團收取的酬金如下：

	截至2018年12月31日止年度			總計
	袍金	薪金 (附註(iii))	僱主對退休 福利計劃的 供款	
主席				
孟麗紅女士	177	-	9	186
執行董事				
孫偉剛先生(附註(i))	131	375	12	518
梁昭坤先生(附註(i))	163	324	14	501
何淑媚女士(附註(ii))	15	37	1	53
梁玉華女士	177	568	9	754
非執行董事				
劉興先生	177	-	-	177
獨立非執行董事				
羅君美女士	177	-	-	177
何湛先生	177	-	-	177
麥炳良先生	177	-	-	177
總計	1,371	1,304	45	2,720

附註：

- (i) 於2018年，孫偉剛先生及梁昭坤先生辭任董事職務。彼等於其董事任期獲取薪酬。
- (ii) 於2018年，何淑媚女士獲委任為執行董事，於其董事任期獲取薪酬。
- (iii) 已付一名董事的薪金一般為該人士就管理本公司或其附屬公司業務事宜的服務已付或應收之酬金。

32 董事的福利及權益(續)

(b) 董事退休福利

截至2019年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃外，董事概無獲得任何其他退休福利(2018年：相同)。

(c) 董事終止服務福利

截至2019年12月31日止年度，董事概無獲得任何終止服務福利(2018年：相同)。

(d) 就獲取董事服務而向第三方提供的對價

截至2019年12月31日止年度，概無就獲取本公司董事服務而向第三方支付對價(2018年：相同)。

(e) 有關以董事、受該等董事控制的法團及該等董事的關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2019年12月31日止年度，本公司或本公司旗下附屬公司(倘適用)概無訂立任何以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易(2018年：相同)。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年末或截至2019年12月31日止年度任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關且本公司董事直接或間接於當中擁有權益的重要交易、安排及合約(2018年：相同)。

(g) 截至2019年12月31日止年度，本公司概無向上文附註7(b)所載的董事或任何五名最高薪酬人士支付或應付款項，作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償(2018年：相同)。

33 本公司財務狀況表及儲備變動
本公司財務狀況表

	於12月31日	
	2019年	2018年
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	14	18
使用權資產	13	—
投資物業	58	—
遞延所得稅資產	2	—
於附屬公司投資	105,190	105,190
貿易及其他應收款項	320	—
	105,597	105,208
流動資產		
貿易及其他應收款項	73,381	54,955
現金及現金等價物	106,024	82,389
	179,405	137,344
總資產	285,002	242,552
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本(附註23)	8,872	8,872
股份溢價(附註23)	179,118	179,118
其他儲備(附註(a))	502	502
保留盈利(附註(a))	79,491	33,778
總權益	267,983	222,270
負債		
非流動負債		
遞延所得稅負債	22	—
流動負債		
其他應付款項	16,722	20,282
租賃負債	275	—
	16,997	20,282
總負債	17,019	20,282
權益及負債總額	285,002	242,552

本公司的財務狀況表於2020年3月27日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署：

孟麗紅女士
主席兼執行董事

梁玉華女士
首席營運官兼執行董事

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

33 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

本公司財務狀況表(續)

附註(a)本公司其他儲備變動

	(累計虧損)/保留盈利	其他儲備
於2018年1月1日	(52,691)	1,602
年度溢利	86,469	-
僱員購股權計劃(附註24(c))	-	(1,100)
於2019年1月1日	33,778	502
年度溢利	65,282	-
宣派予本公司股東的股息	(19,569)	-
於2019年12月31日	79,491	502

34 報告期後事件

(a) 投資於未分配銀條

於2020年2月25日、2月26日、2月27日及2月28日，本集團動用其內部資源透過香港持牌銀行渣打銀行(香港)有限公司購買合共650,000安士的未分配銀條，總對價約為人民幣82.7百萬元。

(b) 有關新型冠狀病毒影響之披露

自2020年初爆發新型冠狀病毒(「新型冠狀病毒爆發」)後，全國各地一直並持續實施一系列防控措施。本集團將密切關注新型冠狀病毒爆發的發展及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本財務報表獲批准刊發日期，本集團並無發現新型冠狀病毒爆發對財務報表造成任何重大不利影響。

財務概要

	截至12月31日止年度				
	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元
持續經營業務					
客戶合約收益	396,554	341,627	365,387	327,196	261,112
毛利	176,229	166,218	151,600	129,451	100,458
營運溢利	130,170	102,148	84,216	47,461	56,344
除所得稅前溢利	129,678	103,315	84,819	47,834	56,786
來自持續經營業務溢利	95,212	72,436	57,388	27,831	40,094
來自已終止經營業務溢利	598	244	–	–	–
年度溢利	95,810	72,680	57,388	27,831	40,094
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人	95,810	72,680	56,325	25,024	34,847
非控股權益	–	–	1,063	2,807	5,247

資產及負債

	於12月31日				
	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元
總資產	566,036	442,201	356,177	317,300	167,932
總負債	167,644	120,050	100,161	89,278	68,956
	398,392	322,151	256,016	228,022	98,976
本公司擁有人應佔權益	398,392	322,151	256,016	221,641	95,402
非控股權益	–	–	–	6,381	3,574
	398,392	322,151	256,016	228,022	98,976