



合景悠活
K W G L I V I N G

合景悠活集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立的有限公司 股份代號：3913

2020

年度報告

無處
不悠活



目錄

2	公司資料及財務日誌
3	公司簡介
4	財務摘要
5	榮譽及獎項
8	主席報告
14	管理層討論與分析
32	環境、社會及管治報告
69	企業管治報告
77	董事會報告
88	董事及高級管理層個人資料
95	獨立核數師報告
101	合併財務報表
180	四年財務概要

公司資料及 財務日誌

公司資料

董事會

執行董事

孔健楠(行政總裁)
楊靜波
王躍

非執行董事

孔健岷(主席)

獨立非執行董事

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴

審核委員會

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴(主席)

薪酬委員會

孔健楠
馮志偉
伍綺琴(主席)

提名委員會

孔健岷(主席)
馮志偉
伍綺琴

公司秘書

陳靜雅

法定代表

孔健楠
陳靜雅

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

合規顧問

邁時資本有限公司

法律顧問

香港法律：盛德律師事務所
開曼群島法律：康德明律師事務所

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場82樓8205A室

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

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

網站

www.kwgliving.com

股份代號

3913

財務日誌

全年業績公佈：2021年3月22日

暫停辦理股份過戶登記手續
(為釐訂有權出席股東周年大會
並於會上投票的股東)：

2021年5月31日至2021年6月3日(首尾兩天包括在內)

股東周年大會：2021年6月3日

末期股息除息日期：2021年7月19日

暫停辦理股份過戶登記手續
(為釐訂股東享有獲派發建議的
末期股息的權利)：

2021年7月21日至2021年7月23日(首尾兩天包括在內)

末期股息派發：2021年8月6日或前後

公司簡介

合景悠活集團控股有限公司(「**合景悠活**」或「**本公司**」, 連同其附屬公司, 總稱「**本集團**」或「**合景悠活集團**»)的歷史可追溯至2004年。其股份(「**股份**»)於2020年10月30日(「**上市日期**»)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**»)主板上市(「**上市**»)(股份代碼: 3913)。

本集團為中國領先的綜合業態智慧物業服務運營商。經過近20年的經營發展, 本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心的區域佈局, 服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校等多元業態。同時, 本集團積極構建標準化、科技化服務體系, 不斷通過科技賦能提升服務效率和服務品質, 市場地位和綜合競爭力逐年提升, 並於2020年被中國指數研究院評為「中國物業服務百強服務質量領先企業TOP10」。

另一方面, 伴隨合景泰富集團控股有限公司(「**合景泰富**», 連同其附屬公司, 總稱「**合景泰富集團**»)的商業項目陸續交付, 近年本集團的商業運營能力快速積累, 已經運營了成都悠方、北京摩方、蘇州悠方、廣州ifp等商業項目, 並通過輕資產輸出, 將其商業運營能力向第三方開發商輸出, 取得了良好的市場認可。

展望未來, 本集團將充分把握行業機遇, 通過積極的收併購、外拓及輕資產輸出策略, 實現業務規模的快速增長, 進一步鞏固其規模效應和市場地位。另一方面, 圍繞業主衣食住行等需求, 本集團將提供多元化的增值服務, 並實現住宅、商業、公建等業態之間的聯動, 為業主的生活、購物、工作提供全方位的優質體驗, 也實現本集團更加快速的發展。



財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
主要財務資料			
收入	1,517,227	1,124,878	34.9%
毛利	638,548	419,828	52.1%
年內利潤	323,689	184,987	75.0%
以下各方應佔：			
— 母公司擁有人	323,083	184,887	74.7%
— 非控股權益	606	100	506.0%
母公司擁有人應佔淨利潤(不包括上市開支)	350,515	188,030	86.4%
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	19	11	72.7%

	於12月31日		變動
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
資產總額	4,228,532	1,962,186	115.5%
負債總額	1,235,057	1,564,758	-21.1%
權益總額	2,993,475	397,428	653.2%

住宅物業管理服務：

年份	獎項	項目 / 分公司	頒獎機構
2020年5月	2020中國特色物業服務領先企業 — 多元業態綜合服務商	合景泰富集團 物業管理板塊	中國指數研究院
2020年5月	2020中國物業服務百強服務質量領先 企業TOP10	合景泰富集團 物業管理板塊	中國指數研究院
2020年5月	2020中國物業服務百強企業Top17	合景泰富集團 物業管理板塊	中國指數研究院
2020年5月	2020中國物業管理行業市場化運營 領先企業TOP2	合景泰富集團 物業管理板塊	中國指數研究院
2020年9月	2020中國物業服務專業化運營領先 品牌企業	合景悠活集團	中國指數研究院
2020年9月	2020中國物業服務特色品牌企業 (全業態智慧服務)	合景悠活集團	中國指數研究院
2020年9月	2020物業服務企業品牌價值100強	合景悠活集團	中物研協
2020年9月	2020華南品牌物業服務企業20強	合景悠活集團	中物研協
2020年11月	2020年度中國房地產金牌物業獎	合景悠活集團	時代週報
2020年12月	2020粵港澳大灣區物業服務市場地位 領先企業TOP9	合景悠活集團	中國指數研究院
2020年12月	2020中國物業服務優秀運營企業 — 中國物業服務數字化運營領先	合景悠活集團	中國指數研究院
2020年12月	2020中國五星級物業服務寫字樓 — 合景國際金融廣場	合景悠活集團	中國指數研究院
2020年12月	2020中國五星級物業服務小區 — 廣州譽峰園	合景悠活集團	中國指數研究院

非住宅物業管理及商業營運服務：

年份	獎項	項目	分公司	頒獎機構
2020年1月	2019購物中心行業新媒體營銷星秀獎	蘇州悠方		中購聯
2020年1月	2019年度時尚創新力商業體	成都悠方		成都時尚大典
2020年2月	獵德街抗疫防疫工作先進單位	廣州環球都會廣場		獵德街道辦
2020年2月	成都市抗擊新冠肺炎疫情商業先鋒獎 — 先進集體	成都悠方		成都零售商協會
2020年2月	2020年度精品社區商業	成都悠方		成都零售商協會
2020年2月	2020年風尚夜經濟場景	成都悠方		成都零售商協會
2020年2月	2020年度社會價值貢獻獎	成都悠方		成都零售商協會
2020年2月	2020年度創新策劃團隊獎	成都悠方		成都零售商協會
2020年6月	2019年度高成長商業地產企業獎	合景悠活集團		聯商網
2020年6月	2020最具期待商業項目	成都摩方		聯商網
2020年6月	超甲級商務寫字樓	廣州合景國際金融廣場		廣州市樓促會
2020年6月	甲級商務寫字樓	廣州環滙商業廣場、廣州環球都會廣場		廣州市樓促會
2020年8月	2019-2020年度商業地產引領企業	合景悠活集團		贏商網
2020年9月	2020中國商業地產公司品牌價值TOP8	合景悠活集團		中指院
2020年9月	2020中國商業地產項目品牌價值TOP8	成都悠方		中指院

年份	獎項	項目 / 分公司	頒獎機構
2020年10月	購物中心行業2020年度技術創新獎	合景悠活集團	中購聯
2020年10月	2019-2020年度首店招引特別貢獻獎	成都悠方	成都首店經濟大會組委會
2020年11月	2020中國商業地產年度影響力企業	合景悠活集團	觀點
2020年11月	2020年度中國商業地產創新能力TOP13	合景悠活集團	觀點
2020年11月	2020年度中國商辦運營商TOP10	合景悠活集團	觀點
2020年12月	2020-2021中國商業地產標桿項目	蘇州悠方	中指院
2020年12月	年度備受期待體驗地標項目	廣州知識城悠方	贏商網
2020年12月	2020潮人榜 — 十大城市熱門購物中心	成都悠方	潮生活
2020年12月	2021騰訊「城市力量」天府論壇致敬城市前行者	成都悠方	騰訊
2020年12月	2020成都美學大賞 — 2020成都速度	成都悠方 • U8 酒吧街區	YOU成都
2020年12月	2020風尚成都商業總評榜 — 區域影響力大獎	成都悠方	成都商報
2020年12月	2020微博口碑榜 — 年度貢獻獎	成都悠方	新浪微博



主席報告



我們持續探索人們對優質生活的嚮往，以心運營，用心服務，致力於帶來全新的美好體驗。憑藉引領行業的專業運營與服務能力，我們為客戶提升資產價值，亦為股東創造投資價值。

尊敬的各位股東

2020年是極為動盪的一年，新冠疫情（「**新冠肺炎**」）席捲全球，給全球的經濟和人們的生活帶來了巨大的衝擊。

2020年是收穫信任的一年，物業人員守衛著社區的安全，消殺、配送、同時積極配合政府進行疫情防控，獲得了業主的認可和信賴。

2020年也是價值創造的一年，合景悠活於10月30日登陸港股本市場，業務取得了快速發展，並實現了突出的業績水平。

本人欣然公佈合景悠活本年度的年度業績情況。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣1,517.2百萬元，同比增長34.9%。同時，由於經營效率的提升，截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利率提升4.8個百分點至42.1%，盈利能

力進一步增強。在收入和毛利率的帶動之下，截至2020年12月31日止年度，本集團實現歸屬於母公司擁有人的淨利潤（不包括上市費用）人民幣350.5百萬元，同比增長86.4%，顯示了強勁的增長態勢。

1、充分把握行業機遇，實現自身在管建築面積的快速擴張

上市以後，我們已經收購了廣州市潤通物業管理有限公司（「**廣州潤通**」），並與雪松智聯科技集團有限公司（「**雪松智聯**」）訂立收購協議。在完成對雪松智聯8,600萬平方米的收購以後，我們的在管建築面積（「**建築面積**」）將達到約1.27億平方米，較2020年底增長近2倍，實現了自身經營規模的快速擴張。



與此同時，我們也在積極提升自身的外拓能力。通過一線物業人員搜集信息，區域事業部落地，總部賦能支持的模式，形成了較為成熟的拓展路徑。此外，在收購過程中我們通常會保留部分股權給原股東，通過利益共享的方式，鼓勵原股東為我們介紹更多的市場資源。通過收併購+外拓的雙輪驅動，我們非常有信心實現2021年在管建築面積目標2.0億平方米。

近些年由於勞動力成本的提升，不具備服務效率和品牌優勢的小型物業管理公司面臨巨大的挑戰。而具有運營效率和競爭優勢的頭部企業，在資本的助力之下開始行業整合。身處物業管理行業的收併購浪潮中，我們必將充分把握行業機遇，實現自身在發展歷程中的跨越式發展。

2、形成全業態的多元化佈局，城市項目密度不斷提升

從對「物業」的管理，到對「業主」的服務；從對「項目」的管理，到對「城市」的運營，物業管理行業的邊界正在不斷被拓寬，服務的內容也更加豐富。

因此，未來行業的競爭，更多的是綜合實力的抗衡，而非單一領域的比拚。

經過20年的經營與發展，合景悠活已經積累了豐富的住宅及商業物業管理經驗和能力，並進入到公建領域，管理了醫院、學校等公建項目。在完成對雪松智聯的收購以後，我們的公建服務實力將被進一步提升，構建起圍繞住宅、商業、公建的全業態、多方位管理和服務能力，為後續承接更加大型、綜合性的項目奠定基礎。

另一方面，我們深耕大灣區、長三角，並不斷提升在中西部的市場份額，上述區域的經濟發達、人口密度及人均可支配收入高，顯示出我們業務的良好區域佈局。2020年我們著重在上述區域內擴張，由於城市項目密度的提升，我們實現了較好的區域協同和規模效應。



3、通過數字化管控，實現服務效率及客戶滿意度雙提升，構建跨業態合作生態圈

我們始終秉持以標準化、數字化、科技化為手段，提升服務效率的戰略目標。一方面，制定標準化的管理體系，打造寧享+，駿享+，臻享+三大服務標準，從服務內容、服務頻次、服務評價，信息反饋，實現物業管理服務的閉環管理，為後續模式複製、快速擴張奠定基礎。

更重要的是，我們搭建了強大的數字化中台，形成了大運營中心、大服務中心、資產管理中心三大板塊。通過流程標準化、財務一體化、服務訂單化、監控及時化、利益一致化等手段，實現了規範管理、資源共享、提效降本、提升服務體驗的目的。

與此同時，我們開發了「駿天眼」、「車管雲」、「EBA設備監控系統」等物聯網技術。由於數字化中台及物聯網在更大範圍內投入使用，我們降低

了物業管理服務對於勞動力的依賴，提升了總部對物業項目的管控力度和管控效率，實現了服務品質和服務效率的雙提升。2020年我們的客戶滿意度達到了90%以上，同比提升4個百分點。得益於科技系統在更大範圍的投入使用，在保障服務品質的前提之下，2020年我們的毛利率提升至42.1%，同比增長4.8個百分點。

由於科技賦能，更多重複性的巡檢、值守工作被設備替代，一線物業管理人員擁有更多時間投入到與業主關係的拜訪和維護。基於對我們優質服務的信任，業主願意委託我們代為尋找圍繞生活各方面的服務供應商，例如家裝翻新、入戶維修等等，進而實現了增值業務的快速增長。2020年我們的社區增值業務收入同比增長86.6%至289.9百萬元。

2021年在完成對雪松智聯的收購以後，合景悠活的社區增值業務也將逐漸在雪松智聯所服務的3,100萬名業主中推廣，我們的社區增值業務將

享受更大的增長空間。特別是未來，我們將與區域性的龍頭企業合作，整合空間資源和服務資源，重點圍繞美居業務、家政業務、社區團購、廣告業務及資產管理業務，打造合景悠活的跨業態合作生態圈，實現整個板塊的快速發展。

此外，2020年物業管理行業政策紅利凸顯，從《住房和城鄉建設部等部門關於推動物業服務企業發展居家社區養老服務的意見》，到《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》，再到《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，都明確鼓勵物業管理公司開拓線上+線下的增值業務，也為社區增值業務的發展提供良好的外部支持。

4、商業物業管理及營運服務獲得市場認可，第三方輕資產輸出落地

伴隨人們生活水平的提高，對於優質的商業運營服務的需求也日趨旺盛，為我們的非住宅物業管理及商業營運服務提供良好的發展條件。2020年雖然受到疫情的衝擊，在一定程度上影響了商場、寫字樓的營運，但由於國家防疫管控及時，且在二季度疫情緩解之後，我們採取積極的營銷和推廣策略，全年來看由本集團運營的商場的銷售額同比增長8%，如果僅看下半年，則同比增長23%。而我們運營的寫字樓由於定位高端，大多為甲級、超甲級寫字樓，其中客戶較為穩定，所以整體寫字樓的出租率維持在90%。在上述因素的共同驅動下，2020年非住宅物業管理及商業營運服務維持了良好的增長態勢，全年實現收入454.9百萬元，其中商業營運收入同比增長126.9%至96.6百萬元，體現了強勁的增長動力。



此外，根據觀點指數研究院發佈2020年度中國商業地產Top 100榜單，我們被評為2020中國商業地產年度影響力企業、2020年度中國商業地產創新能力Top 13及2020中國商辦運營商Top 10。正是由於合景悠活的商業物業管理和營運能力不斷累積，2020年我們決定開始與第三方開發商合作，通過輕資產輸出的模式為其提供商業物業管理及營運服務，並與河北唐山一家開發商簽訂了總建築面積為13.6萬平方米的服務合約，為其提供開業前的定位、設計、改造、招商等一系列服務，並在開業後持續為其提供運營和物業管理服務，證明了我們商業運營服務的市場競爭力和認可度。未來伴隨合景泰富集團商業項目的陸續交付和開業，以及第三方輕資產輸出項目的快速推廣，商業板塊將擁有廣闊的增長前景。

另一方面，商業物業與住宅物業的協同效應，近期也開始逐漸顯現。通過「一合」平台，我們為住宅業主提供商場、寫字樓的會員購物折扣，和停車場限時免費停車優惠。形成了業主在住宅、商場、寫字樓之間的流動，滿足業主在生活、購物、工作等方面的全方位需求，進而實現了多業態之間的聯動，為後續進一步多元化發展增值業務奠定基礎。

5、未來展望

2020年是合景悠活上市的元年，也是我們重新出發的新起點。我們對每一位股東的支持都心懷感恩，同時也倍感責任。我們必將以更加具有執行力的行動，更加具有品質的服務，更加具有創新性的業務，來回饋每一位股東的信任！心中有火，眼裡有光，我們砥礪前行，必將不辱使命。



管理層與 討論分析





業務回顧

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務板塊。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，包括：

- 在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務，如(i)公共區域增值服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)向物業發展商及業主提供物業代理服務。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。



非住宅物業管理及商業營運服務⁽¹⁾

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，以商業物業及公建為主。本集團：

- 在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 為業主或租戶提供非住宅物業管理服務，譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
- 為業主及物業發展商提供商業營運服務，譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 提供其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

下表列出本集團按業務板塊劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
住宅物業管理服務	1,062,367	759,234
非住宅物業管理及商業營運服務	454,860	365,644
總計	1,517,227	1,124,878

- (1) 2020年本集團的業務擴張至公建物業管理服務領域。本集團同時為寫字樓、商場等商業項目提供運營服務。因此，本集團將商業物業管理及營運服務更名為非住宅物業管理及商業營運服務。



住宅物業管理服務

概覽

本集團負責管理合景泰富集團獨資開發的全部住宅物業。本集團也管理合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，本集團積極通過招投標和收併購擴張其業務規模，為越來越多的由第三方物業開發商發展的住宅物業提供物業管理服務。於2020年，本集團的住宅物業管理服務板塊的收入由2019年的人民幣759.2百萬元，同比增長39.9%至人民幣1,062.4百萬元。於2020年，住宅物業管理服務板塊的收入佔本集團總收入的70.0%。

下表載列按服務線劃分的本集團住宅物業管理服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預售管理服務	258,921	221,810
物業管理服務	513,573	382,047
社區增值服務	289,873	155,377
總計	1,062,367	759,234

住宅物業管理服務組合的增長

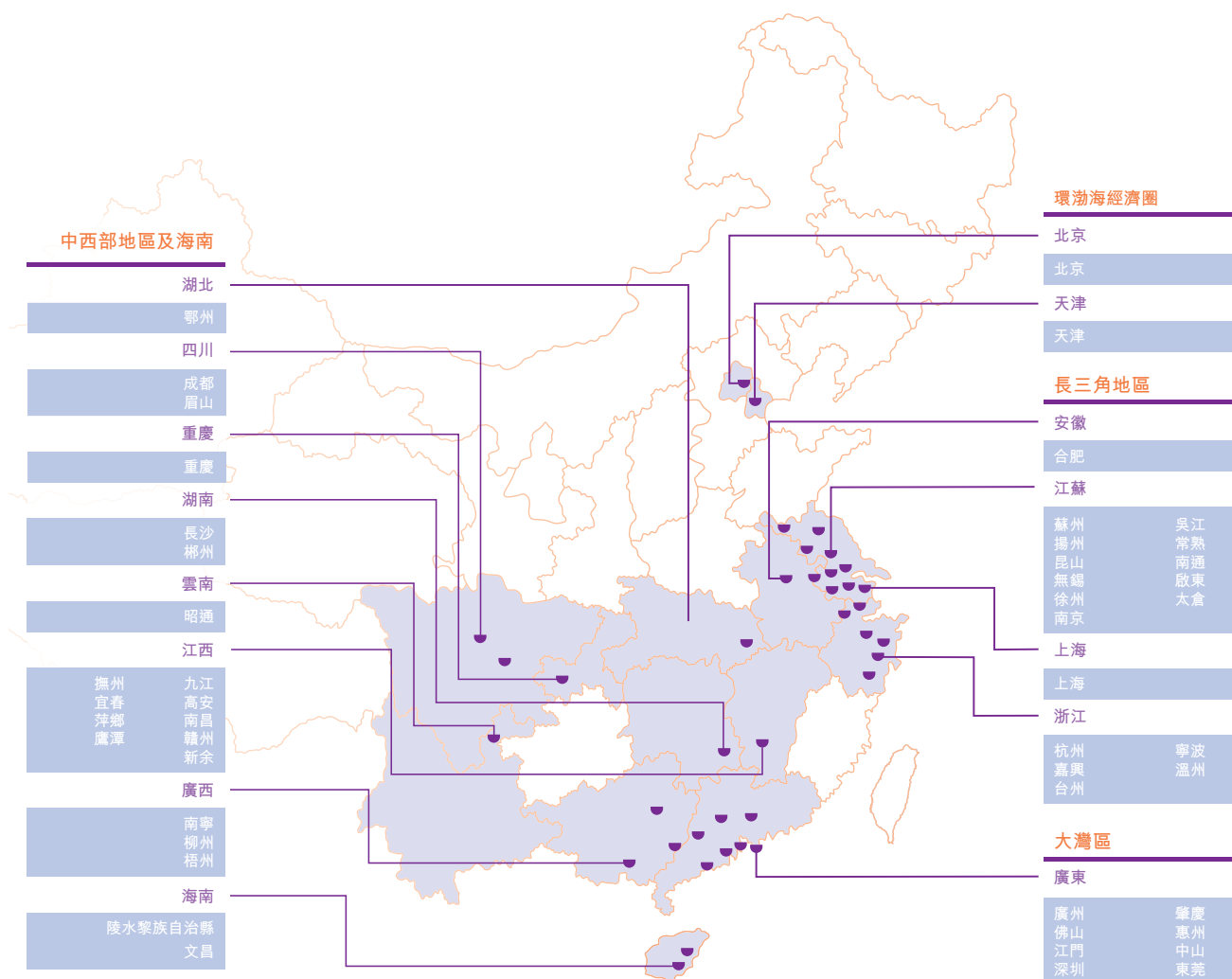
於2020年，本集團主要通過取得物業開發商或業主委員會的新訂服務聘約，以及收購業態及行業經驗與我們形成互補的地方物業管理公司，拓展住宅物業管理服務業務。

下表載列截至所示日期本集團的住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初	29,623	18,346	21,205	11,773
新增	10,164	11,191	8,418	6,573
終止	416	416	—	—
期末	39,371	29,121	29,623	18,346

住宅物業管理服務組合的地理佈局

下圖列示截至2020年12月31日本集團管理或訂約管理住宅物業所在的城市：



下表按城市級別列示本集團管理或訂約管理的住宅物業所在地：

一線城市	新一線城市	二線城市	其他
北京	天津	南京	寧波
上海	成都	杭州	無錫
廣州	重慶	合肥	溫州
深圳	蘇州	東莞	南寧
	佛山	長沙	惠州
			嘉興
			南通
			徐州
			台山
			南昌
			鄂州
			眉山
			郴州
			昭通
			陵水黎族自治縣
			文昌
			揚州
			昆山
			常熟
			吳江
			九江
			鷹潭
			宜春
			贛州
			高安
			新余
			萍鄉
			撫州
			啟東
			太倉
			江門
			肇慶
			柳州
			梧州

自開展住宅物業管理服務以來，本集團已在大灣區建立穩固業務基礎，進而佈局全國，截至2020年12月31日，在49個中國城市或自治縣設有業務。截至2020年12月31日，本集團合共管理183項住宅物業，已訂約管理222項住宅物業。於2020年12月31日，本集團在住宅在管建築面積中，有57.2%集中於中國經濟更發達的大灣區和長三角地區，顯示了良好的區域布局。

下表列出按地區劃分，本集團於截至所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)
大灣區	454,361	42.8	11,164	324,726	42.8	9,741
長三角地區 ⁽¹⁾	281,363	26.5	5,489	201,782	26.6	4,583
中西部地區及海南 ⁽²⁾	238,196	22.4	11,373	158,020	20.8	2,995
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	88,447	8.3	1,095	74,706	9.8	1,027
總計	1,062,367	100.0	29,121	759,234	100.0	18,346

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、海南省及重慶市。

(3) 包括北京市及天津市。

社區增值服務

本集團透過提供物業管理服務向數量龐大的業主群體提供服務。有大量客戶在本集團所服務的物業之中生活、工作、辦公、學習，構成了增值業務推廣的潛在市場。

通過與客戶的日常接觸互動，憑藉優質的物業管理服務，客戶與本集團產生了信任，同時憑藉天然的近距離、響應快的服務優勢，在推廣增值服務的時候本集團具有明顯的優勢。

為提供更多便利，滿足物業發展商、在管物業業主及住戶的需求，同時發揮自身經營優勢，因此本集團在提供住宅物業管理服務的過程中，也提供社區增值業務。此等社區增值業務主要包括：1)公共區域增值服務；2)家居服務；及3)物業代理服務。於2020年，本集團的社區增值業務的收入達到人民幣289.9百萬元，同比增長86.6%，顯示了良好的增長性。

非住宅物業管理及商業營運服務

概覽

本集團為非住宅物業(包括商業及公建物業等)提供物業管理服務，並為商業物業(包括寫字樓及購物商場等)提供商業營運服務。本集團為合景泰富集團獨資開發的非住宅物業提供物業管理服務。本集團亦管理合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的非住宅物業。此外，本集團通過招投標和收併購，為第三方開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務。於2020年，本集團的非住宅物業管理及商業營運服務分部的收入由2019年的人民幣365.6百萬元，同比增長24.4%至人民幣454.9百萬元。於2020年，非住宅物業管理及商業營運服務分部產生的收入佔本集團總收入的30.0%。

下表列出本集團按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務分部收入的明細：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預售管理服務	24,794	21,342
物業管理服務	279,740	259,766
商業營運服務	96,606	42,570
其他增值服務	53,720	41,966
總計	454,860	365,644

非住宅物業管理服務組合的增長

本集團主要通過取得物業發展商的新訂服務聘約，以及收購業態及行業經驗與我們形成互補的地方物業管理公司，拓展非住宅物業管理服務業務。

於2020年12月，本集團收購了廣州潤通80%的股權。廣州潤通主要為公建類項目提供物業管理服務，項目主要分佈在大灣區，特別集中在廣州、珠海、佛山及江門等城市。

廣州潤通在醫院、學校類公建服務領域具有豐富的經驗和專業的服務體系。本次收購將有助於我們在公建領域的拓展，使得本集團能夠完成多元化的業態佈局。同時，其項目主要遍佈於大灣區，能夠與其原有項目形成良好的規模效應，實現服務效率、服務品質的雙重提升。

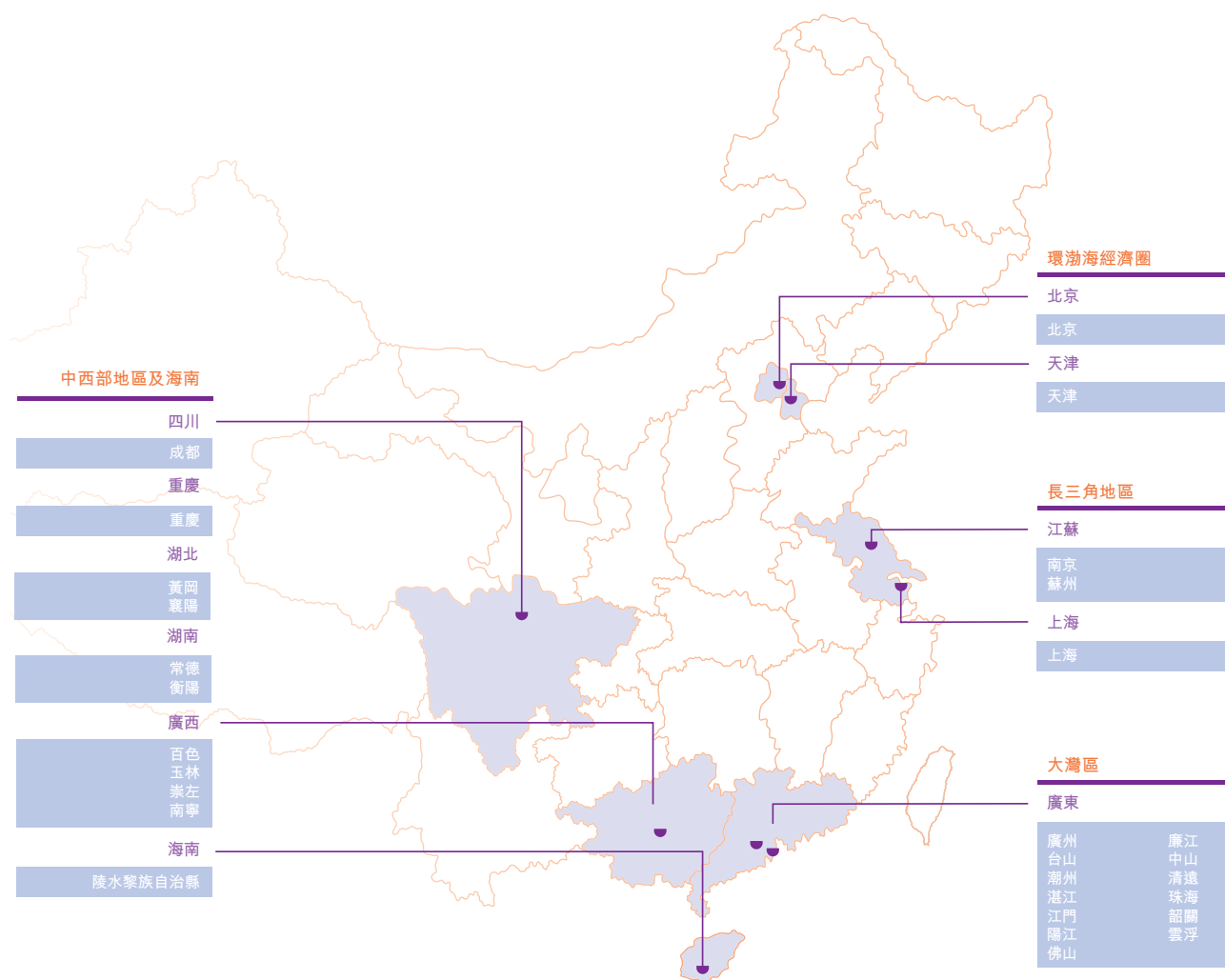
截至2020年12月31日，本集團非住宅物業的累計在管建築面積為12.5百萬平方米，其中商業物業5.4百萬平方米，公建7.1百萬平方米。

下表載列截至所示日期本集團的非住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初	4,454	3,268	3,509	2,031
新增	9,589	9,182	945	1,237
期末	14,043	12,450	4,454	3,268

非住宅物業管理服務組合的地理佈局

下圖列示於2020年12月31日本集團管理或訂約管理物業所在地：



下表按城市級別列示本集團管理或訂約管理的非住宅物業所在地：

一線城市	新一線城市	二線城市	其他
北京	蘇州	南京	南寧
上海	天津	重慶	珠海
廣州	佛山		中山
	成都		
			陵水黎族自治縣
			黃岡
			襄陽
			常德
			衡陽
			潮州
			江門
			廉江
			清遠
			韶關
			台山
			湛江
			陽江
			雲浮
			佛山
			廉江
			中山
			清遠
			珠海
			韶關
			雲浮
			崇左

自本集團於2006年開展非住宅物業管理及商業營運服務以來，其已在大灣區建立穩固業務基礎，進而佈局全國。截至2020年12月31日，非住宅物業已經遍佈在包括北京、上海、成都及蘇州等主要城市在內的29個城市或自治縣。截至2020年12月31日，本集團合共管理172項非住宅物業，已訂約管理178項非住宅物業。截至2020年12月31日，本集團的非住宅在管建築面積中，72.5%集中於大灣區和長三角地區。上述區域經濟發達，人均可支配收入高，為本集團的非住宅物業管理和商業營運服務提供良好的外部營商環境。

下表載列按地區劃分，本集團於所示日期非住宅物業的總在管建築面積及所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	收入 (人民幣千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)
大灣區	148,193	32.6	8,098	123,944	33.9	1,820
長三角地區 ⁽¹⁾	121,330	26.7	931	106,143	29.0	625
中西部地區及海南 ⁽²⁾	155,355	34.1	3,353	106,651	29.2	784
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	29,982	6.6	68	28,906	7.9	39
總計	454,860	100.0	12,450	365,644	100.0	3,268

附註：

- (1) 包括上海市及江蘇省。
- (2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、廣西壯族自治區及海南省。
- (3) 包括北京市及天津市。

商業營運服務的商業物業組合

本集團提供商業營運服務予若干商業物業，包括我們管理的購物商場及寫字樓。詳情列載如下：

購物商場

營運中

下表按照品牌名稱載列截至2020年12月31日由本集團提供商業營運服務且仍在營運的各大購物商場的若干資料：

項目 ⁽¹⁾	開業日期 ⁽²⁾	地點	建築面積 ⁽³⁾ 平方米
悠方			
1. 譽山	2018年10月	廣州	20,358
2. 瀧景	2019年12月	佛山	13,545
3. 蘇州	2018年4月	蘇州	179,930
4. 成都	2018年5月	成都	231,526 ⁽⁴⁾
5. 南沙	2019年6月	廣州	95,087
摩方			
1. 北京	2018年10月	北京	44,195
2. 成都	2020年10月	成都	67,291
總計			651,932

附註：

- (1) 譽山悠方、蘇州悠方、成都悠方、成都摩方及北京摩方項目由合景泰富集團單獨開發及擁有。瀧景悠方及南沙悠方由合景泰富集團及獨立第三方共同開發。
- (2) 本集團一般於購物商場開業前開始提供籌備階段服務，如前期規劃與諮詢服務以及租戶招攬服務。
- (3) 此指本集團提供商業營運服務的建築面積。
- (4) 成都悠方於2020年新增開業酒吧街，所以建築面積增長1,995平方米。



尚未營運

下表列載本集團截至2020年12月31日已獲委聘提供商業營運服務的購物商場若干資料。該商業物業項目於截至2020年12月31日尚未開始營運：

項目	預期開幕日期 ⁽¹⁾	地點	建築面積 ⁽²⁾ 平方米
廣州知識城悠方	2021年6月	廣州	77,138
重慶悠方	2021年12月	重慶	101,707
唐山彩立方 ⁽³⁾	2022年8月	唐山	135,664
總計			314,509

附註：

- (1) 預期開業日期指根據物業發展商的確認預期購物商場開張的日期。購物商場的實際開業日期或會受多種因素的影響，包括(但不限於)施工過程、租戶招攬進度及其他不可預見的情況。
- (2) 此指本集團將提供商業營運服務的建築面積。
- (3) 唐山彩立方為第三方開發的輕資產輸出項目。本集團為此項目提供開業前的定位、改造、招租等商業運營服務，並將於開業後提供持續的租戶調整、營銷推廣等商業運營服務及物業管理服務。



寫字樓

營運中

下表載列於2020年12月31日由本集團提供商業營運服務且正在營運中的各個寫字樓的若干資料：

項目 ⁽¹⁾	開幕日期	地點	建築面積 ⁽²⁾ 平方米
1. 廣州合景國際金融廣場	2007年10月	廣州	102,400
2. 廣州環球都會廣場	2016年5月	廣州	33,333
3. 環匯商業廣場	2016年10月	廣州	73,697
4. 上海環球都會廣場	2018年6月	上海	149,292
5. 成都環匯商業廣場	2016年8月	成都	270,000
6. 蘇州領匯廣場	2015年12月	蘇州	104,913
7. 廣西合景國際金融廣場	2018年12月	南寧	134,000
總計			867,635

附註：

- (1) 除廣州環球都會廣場由合景泰富集團及其他獨立第三方共同開發外，我們營運的其餘寫字樓由合景泰富集團單獨開發及擁有。
- (2) 指本集團提供商業營運服務的建築面積。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年 收入 (人民幣千元)	百分比 %	2019年 收入 (人民幣千元)	百分比 %
住宅物業管理服務	1,062,367	70.0	759,234	67.5
非住宅物業管理及商業營運服務	454,860	30.0	365,644	32.5
總計	1,517,227	100.0	1,124,878	100.0

住宅物業管理服務

下表列載本集團於所示期間按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年 人民幣千元	%	2019年 人民幣千元	%
預售管理服務	258,921	24.4	221,810	29.2
物業管理服務	513,573	48.3	382,047	50.3
社區增值服務	289,873	27.3	155,377	20.5
總計	1,062,367	100.0	759,234	100.0

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2019年收入人民幣221.8百萬元，於2020年增至人民幣258.9百萬元。增加主要因為本集團管理的銷售辦事處數目增加。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務，於2019年收入人民幣382.0百萬元，於2020年增至人民幣513.6百萬元，主要因為在管住宅物業項目數目由2019年12月31日的106個，增至2020年12月31日的183個，使本集團住宅物業在管建築面積由2019年12月31日的18.3百萬平方米，增至2020年12月31日的29.1百萬平方米。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2019年收入人民幣155.4百萬元，於2020年增至人民幣289.9百萬元，主要因為(i)受在管建築面積增加拉動，本集團提供更多社區增值服務；及(ii)本集團為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。本集團的社區增值服務收入的增幅與同年住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入增長趨勢大致相符。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表列載本集團於所示期間按業務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細。

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	24,794	5.5	21,342	5.9
物業管理服務	279,740	61.5	259,766	71.0
商業營運服務	96,606	21.2	42,570	11.6
其他增值服務	53,720	11.8	41,966	11.5
總計	454,860	100.0	365,644	100.0

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2019年的人民幣21.3百萬元增加至2020年的人民幣24.8百萬元。增加主要是因為本集團管理的銷售辦事處數量增加。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部中的物業管理服務收入由2019年的人民幣259.8百萬元增加至2020年的人民幣279.7百萬元，主要因為在管非住宅物業項目數目由2019年12月31日的30個增至2020年12月31日的172個，使在管住非宅物業建築面積由2019年12月31日的3.3百萬平方米增至2020年12月31日的12.5百萬平方米。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下的商業營運服務收入由2019年的人民幣42.6百萬元增加至2020年的人民幣96.6百萬元，主要因為我們於2020年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務增加。於2020年，本集團開始為第三方提供商場開業前的商業營運服務。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2019年的人民幣42.0百萬元增加至2020年的人民幣53.7百萬元，主要因為受在管商業物業建築面積增加拉動，本集團提供的增值服務增加，大致與非住宅物業管理及商業營運服務分部項下的物業管理服務收入增長趨勢大致相符。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)能耗開支；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於截至2020年12月31日止年度，本集團的總銷售成本為約人民幣878.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣705.1百萬元增加約人民幣173.6百萬元，增幅為約24.6%。銷售成本的增長率低於本集團的收入增長率，主要由於本集團通過技術手段對各種服務和流程進行控制和標準化，從而提高了效率並節省了成本。

毛利與毛利率

基於上述原因，本集團的毛利由2019年的人民幣419.8百萬元增加人民幣218.7百萬元或52.1%至2020年的人民幣638.5百萬元。本集團的毛利率於2020年的增幅為4.8個百分點，主要是由於本集團在物業管理辦公室成功實施節能和增效措施，包括實施會議系統，設備測試系統和節能升級。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2019年的人民幣5.2百萬元增至2020年的人民幣11.5百萬元，增加人民幣6.3百萬元，增幅為121.2%，主要是由於(i)增值稅稅收優惠政策的增加；(ii)政府增加補助。本集團在2020年獲得的政府補助主要是抗擊新冠肺炎補助及就業補貼。

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；(iii)辦公室開支；(iv)上市費用人民幣27.4百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得總行政開支約人民幣193.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣164.4百萬元，增加約人民幣29.2百萬元，增幅為約17.8%。增加主要是由於本集團業務擴展及上市產生的上市費用所致。

所得稅

截至2020年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣121.9百萬元(2019年：人民幣65.6百萬元)。增加主要是由於應課稅收入增加。

財務狀況及資本架構

於2020年12月31日，本集團之資產總額約為人民幣4,228.5百萬元(於2019年12月31日：約人民幣1,962.2百萬元)，及負債總額約為人民幣1,235.1百萬元(於2019年12月31日：約人民幣1,564.8百萬元)。於2020年12月31日，本集團之流動比率為3.15(於2019年12月31日：1.11)。於2020年12月31日，本集團並無任何尚未償還借款。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2020年12月31日的貿易應收款項約為人民幣606.7百萬元，較2019年12月31日的約人民幣567.3百萬元增加約人民幣39.4百萬元或6.9%，此與收入增長趨勢一致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產由2019年12月31日的人民幣704.6百萬元減少71.5%至2020年12月31日的人民幣200.9百萬元，減少主要是由於本集團就於上市前由合景泰富集團實施集中庫務管理向其關聯方作出之墊款而與該等關聯方進行結算所致。

貿易應付款項

於2020年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣154.5百萬元，較2019年12月31日的約人民幣176.5百萬元減少約人民幣22.0百萬元或12.5%，此主要是由於償付應付關聯方款項所致。

其他應付款項及應計項目

其他應付款項及應計項目由2019年12月31日的人民幣1,209.0百萬元減少48.0%至2020年12月31日的人民幣628.4百萬元，減少主要是由於本集團就於上市前由合景泰富集團實施集中庫務管理向其關聯方作出之墊款而與該等關聯方進行結算所致。

流動比率

本集團的流動比率由2019年的1.11增加至2020年的3.15，此乃主要由於收到上市所得款項導致現金增加所致。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團概無資產抵押。

或然負債

於2020年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會承受與市場利率變動直接相關的重大風險。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2020年12月31日，本集團尚未從事管理匯率風險的對沖活動。

關於此報告

合景悠活集團於2020年10月於聯交所主板上市，在此欣然發佈第一份環境、社會及管治報告（「**本報告**」），本報告根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「**指引**」）所編寫，所涵蓋的報告範圍內容符合《指引》所載的匯報原則及「不遵守就解釋」條文，闡述了本集團在環境、社會及管治方面的政策、措施及表現，各持份者可以透過本報告了解本集團在可持續發展方面的措施、方針及其效益。本集團將持續改進內部資料收集程序，致力提高本報告的透明度，履行企業社會責任。

本報告涵蓋集團於2020年1月1日至2020年12月31日期間內集團的整體業務範圍，與財務報告的時間範圍一致。而當中的環境關鍵績效指標表現則主要涵蓋了在管住宅物業項目廣州譽山國際、成都譽峰；商業物業項目成都悠方、廣州譽山悠方、北京摩方、上海環球都會廣場；以及香港環球貿易廣場、廣州國際金融廣場內集團所佔用的範圍¹。

本報告的編製過程遵循《指引》建議的匯報原則，並以此作為披露基礎，識別適用的環境、社會及管治關鍵績效指標。當中原則包括：

重要性	以各項可持續發展議題對集團及相關持份者的重要程度來決定本報告的披露重點。
量化	集團各部門持續記錄公司的經濟、環境及社會指標的統計數據，包括本報告所披露的關鍵績效指標，例如溫室氣體排放量和能源消耗量等。
一致性	除非另有說明，本報告中的訊息採集及報告格式未來會保持一致，以保證訊息的可比性。同時配合財務報告，與其披露的時間範圍一致。

本報告信息均來自於集團正式文件、統計報告或相關公開資料，並以繁體中文和英文編寫，已上載至本公司網站及「披露易」網站。如中、英文版本之間有歧義，以中文版本為準。本報告附錄詳列內容索引，以便讀者快速查詢。

¹ 合景悠活集團上市前的關鍵績效指標數據會從合景泰富集團的數據當中獲取，分拆上市後以合景悠活集團所佔用及在管的範圍為準則作出披露。

前言

合景悠活定位為綜合物業管理服務供應商，以創造服務新價值為願景，始終堅持自主創新發展，深耕物業服務、購物中心營運、寫字樓營運等多元業務，而服務業態類型涵蓋住宅、商業綜合體、寫字樓、產業園等。合景悠活希望藉著專業精細化的營運和優質的服務，為客戶打造多元精彩的生活體驗與人文共創的社群生態，享受到社區服務之餘也有尊貴的商務體驗。未來，合景悠活將會繼續以心營運，用心服務，善用科技和創新為生活賦能，以專業服務客戶，持續為客戶及股東創造價值。

踏入充滿挑戰的2020年，合景悠活集團選擇迎難而上，在穩健發展集團業務的同時亦不忘回饋社會，於環境與社會方面投放資源，與大眾共渡時艱。

本集團重視公司的可持續發展，並制定了一系列與可持續發展相關的政策。在制定及實施的過程中，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)亦負責監察及檢討各項措施的成效，以確保公司發展與環境之間取得平衡。本集團心連社會，亦尊重持份者的意見，在各項可持續發展政策及業務運作期間，集團會持續收集各方意見，精益求精，致力推動環境、社會及管治發展。

疫情持續肆虐全球，物業服務產業無可避免地受到影響，但有危必有機，這使得我們更加努力去推廣高科技智能化管理，為購物中心增添複合性設計，將室內室外空間融為一體以滿足客人各自的需求，透過科技與設計繼續保持合景悠活的服務質素。

在2020年，為了制定合適集團的環境、社會及管治相關的方針，我們聘用第三方顧問分析各議題的重要性以進行重要性評估，並會於董事會會議上檢討落實進度及年度環境、社會及管治報告，確保設立合適及有效的風險管理及內部監控。本集團在可持續發展的道路上必定會力求上進，以更好的服務及政策為社會建設更美好的未來。

重大獎項







合景悠活一向嚴格遵從國家對於行業的一切法律法規，詳細相關法律法規列表載於本報告後續章節。集團一直深耕物業服務、購物中心營運、寫字樓營運等多元業務，優質的服務品質受到廣大客戶認可及滿意。2020年度，集團自身在管物業項目部分所獲得的獎項或榮譽如下所示：

獎項	頒獎單位
2020中國商業地產百強企業第8名	中國指數研究院
2020中國物業服務百強服務質量領先企業十強	中國指數研究院
2020年中國物業服務百強企業第17位	中國指數研究院
2020中國特色物業領先企業 — 多元業態綜合服務商	中國指數研究院

持份者溝通

與持份者保持緊密溝通是本集團完善可持續發展的重要途徑。有見及此，合景悠活設立了多種溝通渠道，以便細心聆聽各方持份者的意見和建議，針對持份者關注的重大議題持續進行檢視並改善自身運營管理的表現。

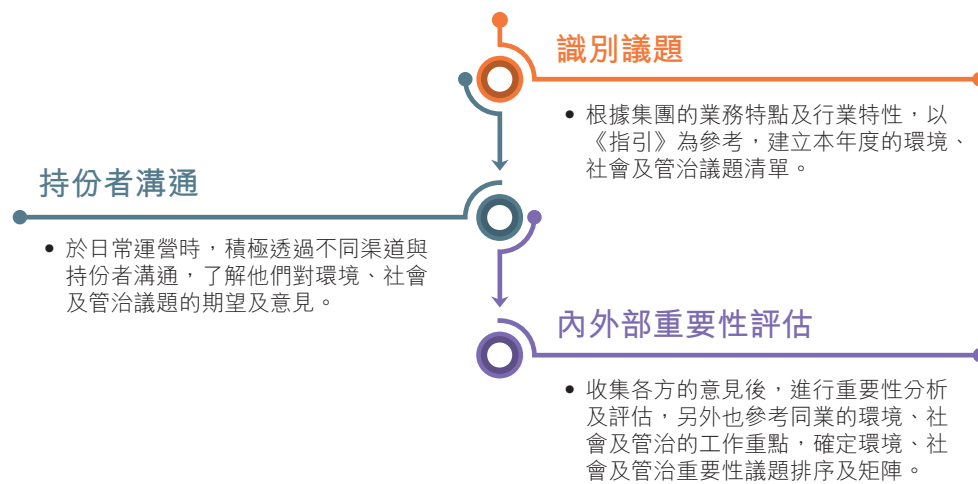
本集團的溝通渠道亦致力讓持份者及時瞭解我們的發展和管理方針，促進雙方溝通，增加集團運作透明度，穩固集團與持份者互信互助的合作關係，共同實現可持續發展目標。

	持份者	關注議題	溝通渠道及回應方式
	股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> 投資回報及增長 制定可持續發展策略 公司資訊披露 保護股東與投資者權益 	<ul style="list-style-type: none"> 召開股東大會 投資者關係活動 發佈業績公告及財務報告 定期披露經營及投資信息
	員工	<ul style="list-style-type: none"> 職業發展及晉升途徑 員工權益及福利 職業健康安全 平等溝通與申訴機制 	<ul style="list-style-type: none"> 安全知識培訓及工作坊 鼓勵員工參加內外部培訓 提供清晰的晉升階梯
	客戶與業主	<ul style="list-style-type: none"> 服務質素 隱私保護 商業誠信 	<ul style="list-style-type: none"> 業主微信群 客戶滿意度調查 服務在線化 客戶或社區活動
	政府	<ul style="list-style-type: none"> 依法經營 納稅申報 支持經濟發展 	<ul style="list-style-type: none"> 設立綠色運營政策 執行及遵守國家政策
	合約商	<ul style="list-style-type: none"> 合作共贏的夥伴關係 企業形象及商譽 依法履行合約 	<ul style="list-style-type: none"> 設有招標標準及慣例 對投標單位進行技術及質量評定 供應商定期評估及考察
	社會公眾與媒體	<ul style="list-style-type: none"> 關注弱勢群體及社區凝聚力 投資公益事業 提升企業透明度 	<ul style="list-style-type: none"> 參與及舉辦社區項目 公益慈善 媒體溝通

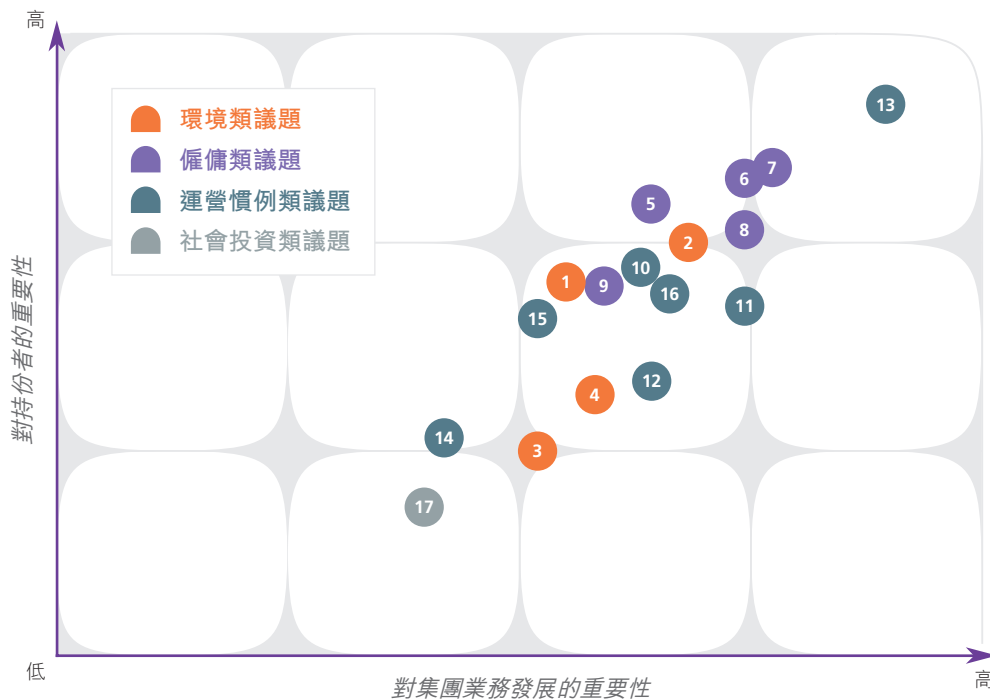
重大議題分析與管理

合景悠活重視環境、社會及管治相關的議題及管理工作，深明相關工作會對集團的財務表現及長遠發展帶來正面影響，因此集團會利用重大議題分析來進行管理，亦希望透過本報告的編製及披露，加強與各持份者的溝通，從長遠來看有助集團持續提升環境、社會及管治的管理能力。

為了向集團持份者創造更多價值，集團認為先了解持份者所關注的議題尤其重要，再配合集團內部的評估及分析，得出重要性議題的排序及矩陣。



環境、社會及管治議題重要性矩陣



環境類議題：

- 1 溫室氣體排放
- 2 廢棄物管理
- 3 能源及資源消耗
- 4 氣候風險管理

僱傭類議題：

- 5 招聘平等
- 6 員工溝通與關懷
- 7 職業健康與安全
- 8 員工發展及培訓
- 9 員工福利及合法性

運營慣例類議題：

- 10 供應鏈管理
- 11 智能化管理與創新
- 12 客戶信息及隱私安全
- 13 服務品質
- 14 知識產權維護
- 15 投訴管理
- 16 反貪污

社會投資類議題：

- 17 社區參與

根據本年度的重要性矩陣結果顯示，各持份者及對員工溝通與關懷、職業健康與安全、員工發展及培訓、服務品質等議題，較為重視及關注，合景悠活會在本報告的後續章節以是次評估結果為基準，對各議題進行披露，並針對排名較靠前的議題進行重點闡述。合景悠活會持續完善環境、社會及管治相關管理制度，努力改善各項績效表現以創造更多價值及宜居環境。

1. 關懷員工成長

1.1. 僱傭及勞工準則

優秀的人材方能協助合景悠活保持優秀的競爭力，促進業務的可持續發展，我們於2019年起獲取ISO 45001:2018認證，進行標準營運。在員工招聘及管理過程中，我們嚴格遵守《合景悠活集團招聘管理制度》。在集團處理人事調動方面，我們亦嚴格遵守《合景悠活集團員工入離職、轉正、異動管理辦法》及《合景悠活集團晉升管理辦法》等公司政策，彈性及公平處理一切情況。與此同時，《合景悠活集團員工手冊》中也涵蓋聘用制度、薪酬福利及績效考核方面相關規定供員工隨時參考，致力提升運作透明度及歸屬感。

本集團理解和尊重不同文化，我們堅持平等僱傭原則，員工可以享有公平合理的就業和競爭機會。在聘用員工方面，集團只會按照學歷背景、工作能力等方面的要求對應聘者進行綜合考量，以決定是否錄用。集團就何人是特定職位的最適當面試官、如何進行面試，標準面試程序及面試問題等設有指引。在安排工作和職務變更時，集團對所有員工一視同仁，絕不會以任何性別、籍貫、信仰、外貌等非工作因素對應聘者採取歧視或差別對待。只要員工有相應的工作能力，就必定會得到相應的待遇。

因此在薪酬及福利方面，所有員工都會基於平等原則及績效考核結果獲得相應的待遇。相關的福利待遇詳細載於《員工手冊》內，為員工提供具有競爭力的薪酬。根據國家規例，集團會為符合條件的員工提供社會保險、住房公積金及其他法定員工福利。集團關心員工的工作生活平衡，所以除了法定假日外，亦會向員工提供有薪病假、工傷假、事假、公假、婚假、喪假、產前假、產假等。同時，集團亦有舉行員工活動、組織節日慶祝環節、準備節日禮品及員工生日禮金或禮品等，體現對員工的關懷。

於員工招聘方面，我們嚴格遵守《禁止使用童工規定》及員工手冊上的相關規定，員工入職時需填寫《職位申請表》及需要查驗身份證原件，嚴格規定未滿16周歲之申請者不得錄用。集團亦會每月查核人力資源系統，進行相關合規性複查。如通過系統複查發現任何疑似違規情況，集團人力資源部將進行調查。如事件屬實，集團會依例解決和員工的勞動關係，並對涉事人力人員進行通報批評。

另外，若發現任何虛報資料或借用他人證件事宜，不論入職時間長短及一切特殊狀況，均視為欺詐，公司會把涉事員工開除。同時，公司將視所造成的後果和損失程度，保留追究相關經濟和法律責任權利。直到目前為止，本公司並未有任何童工，強制勞工及違規情況。

1.2. 健康與安全

合景悠活高度重視員工的職業安全 and 健康，重視員工的身心健康，為員工提供良好的工作環境。本集團嚴格遵循《中華人民共和國突發事件應對法》、《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，以預防或消除職業崗位的潛在風險。但是意外始終是意料之外，為了讓員工能從容面對一切突發事件，運營管理部門制定了《質安管理辦法》等規章制度，同時定期安排全國區域分公司質安負責人參加品質安全知識的培訓，確保各地工程的安全實施。本集團要求所有員工都均需進行安全培訓，提高安全意識和危機應對能力，確保每個人都在個人安全及其同事的安全問題上發揮著重要的作用。集團亦會提供職業健康安全相關的工作設施設備以供員工使用，確保員工不會暴露在職業安全與健康風險之下。

集團每年度均會安排全體員工接受健康體檢，自2015年起，集團更為全體員工實施了商業意外及重大疾病保險計畫，加強工作時的健康保障。過往三年（包括本年度）因工作關係而死亡的員工人數為零，而因工傷而需要申請假期的日數為330日。

1.3. 員工發展

人才培訓一直為本集團的重要議題，我們的業務由一群能力超卓的員工所支持。集團重視人力資源的培育及員工的全人發展，皆因我們深信員工是集團不可或缺的基石，未來每一位員工都有潛質成為企業發展的核心領袖，在集團穩步發展同時讓員工與我們共同成長。我們為員工提供全面的培訓，包括但不限於企業文化及政策、若干職位所需的技術知識、領導技巧、工作場所安全培訓及有關我們服務性質的一般知識；亦設立人才儲備管理系統，透過「新力量計量」、「領航計劃」、「領英計劃」及「領袖計劃」實行領袖繼任規劃。

培訓項目	目的
「新力量計劃」	為新入職員工及學術成績優秀的初級僱員介紹本企業的工作文化、願景、注意事項及提供線上及線下培訓課程，藉此協助員工發展全面技能。
「領航計劃」	為中層管理人員提供高級課程及訓練營培訓他們成為項目總經理。
「領英計劃」	為見習管理人員提供專業的培訓課程，志在鼓勵參加者與同業人士互動及溝通，吸收行業相關的新信息。
「領袖計劃」	為高級管理人員舉辦內部研討會及座談會，拓寬高級管理人員的視野及提高集團整體管理質量。

目前集團的員工培訓大方針為針對各專業骨幹員工開展專項培訓計劃，內外部課程相結合，有效地促進員工專業能力發展；另一方面再開展針對前線員工的基礎技能培訓，透過多樣化的培訓手段及形式提升一線員工技能水準，包括客戶服務、工程維修、項目管理等。

另外，為了保持合景悠活的廉潔辦公風氣，集團持續在多種培訓專案及場合中開展合景悠活廉潔培訓，強化員工廉潔意識，分別開展針對高層員工、中層員工、基層員工、管理培訓生的差異化培訓專案，構成完整的人才供應鏈。

儘管本年度面對疫情爆發，集團了解到員工對於學習的需求後，設立了內部線上學習平台「合景商學院」。合景商學院內有各類基礎和管理類免費虛擬課程，讓員工可以在疫情期間不間斷地進行自主學習及培訓。

在不久的將來，我們計劃進一步提升培訓系統，全力協助僱員的職業發展。我們將持續透過具競爭力的薪酬待遇及升遷機會吸引人才，再以一系列的評估及獎勵措施激勵僱員及提升其忠誠度及滿足感。集團未來有意招聘更多具創意及競爭力的人才加入我們的管理層團隊，以壯大我們的工作團隊。

1.4. 員工溝通

員工是集團寶貴的資產，員工的工作表現、身心健康甚至是對集團的歸屬感都是我們十分關注的，因此我們一直有定期和員工真誠交流，瞭解員工的內心想法，從而讓他們感受到大家庭的溫暖。

本集團定期進行績效考核，員工可以直接向直屬上司表達意見和建議，讓管理人員直接了解一線員工現狀並即時反饋處理。員工亦可以了解到集團的多通道職業發展路徑，令他們的職業發展路徑更清晰、透明，對未來有所規劃。此外，本集團通過開設公開郵箱、搭建員工匿名發聲渠道鼓勵員工真實發表己見，在任何時候、任何地點提供具建設性的意見。

2. 創造非凡價值

2.1. 服務質量控制

針對集團所在行業特性，我們明白服務質素的重要，而集團亦積極透過多元化及精品質量的服務滿足業主需要。我們提供的綜合物業管理服務包括但不限於：

服務板塊	所提供之服務範疇	具體服務內容
住宅物業管理服務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預售管理服務 2. 物業管理服務 3. 社區增值服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 二手物業代理服務 • 裝潢、拎包入住服務 • 家居清潔、維修、翻新及改建服務 • 度假家居管理服務
商業物業管理營運服務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預售管理服務 2. 商業物業管理服務 3. 商業營運服務 4. 其他增值服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 前期規劃與諮詢服務，包括市場研究及分析、可行性研究、財務預算、制定營銷定位策略等 • 協助物業發展商及業主物色及招攬目標租戶 • 協助管理租戶及舉辦營銷與推廣活動 • 辦公室清潔及設施維修及維護服務

集團的優質服務已經贏得廣泛讚譽，就住宅物業管理服務而言，集團的杭州.天峻及海南.汀瀾海岸項目於2018年已經被中國指數研究院認定為2018中國五星級物業服務小區；而廣州.天湖峰境項目則被認定為2018中國物業服務行業示範基地。商業物業管理營運服務方面，集團贏獲商網頒發的2019年度商業地產優秀運營商、中購資訊頒發的2019年度購物中心行業優秀管理公司獎，以及聯商網頒發的2019年度高成長商業地產企業。但合景悠活未有因此停步，我們持續追求卓越的服務品質，堅守我們對客戶的承諾，對服務質量控制管理只有更嚴謹。

社區環境管理

住宅物業

集團旗下的物業管理公司持有ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系、ISO 45001職業健康安全體系認證以及服務認證，秉承「用心•管家」的服務理念和「以客戶服務為中心」的出發點，構築溫暖幸福社區。

合景悠活對於項目內的環境管理十分嚴謹，因為項目環境在很大程度上會影響客戶的生活質素，因此我們對於綠化植物挑選及管理、擺放位置、病害蟲防治、日常清潔服務、景觀水池保清潔、垃圾收集處理等事項設定了高標準，員工必須實施既定的工作規程，以確保服務品質。

寫字樓

合景悠活團隊有各方面的專家，深刻洞察企業的需求，配以豐富的商務空間規劃經驗以及專業的運營管理能力，為客戶提供高效優質的商務空間。合景悠活以多年甲級寫字樓運營經驗和高溢價率、高出租率、高收繳率成為寫字樓運營管理的領先企業，同時集團也是眾多世界500強企業的長期合作夥伴。

為了協助租戶的業務發展，集團以多項五星級服務照顧客戶所需，每位客戶都會有其資料庫，方便集團根據企業需求提供定制化服務，讓他們得以專注於公司規劃運營。透過增值服務，客戶更可以擁有一對一的管家，快速地以一站式解決所有問題，如有需要，集團會向客戶提供特約入戶等尊貴服務。同時，合景悠活通過整合商業資源，發揮我們的優勢，幫助客戶進行商業推廣，舉行多項精彩商業活動，包括沙龍、講座、展覽、聯誼活動等，促進商業交流及合作機會。

購物中心

集團現時管理及營運的購物商場為合景泰富集團開發的「悠方」及「摩方」商場，根據品牌定位，「悠方」品牌主要針對中產家庭提供購物及悠閒場所，而「摩方」品牌則為年青一代提供時尚購物體驗，集團定制了不同的措施配合，創造有溫度的個性化消費體驗。

為了客戶能夠在購物中心有更好的體驗，集團重視每一個細節所帶來的觀感及影響，客戶對於購物中心的第一印象主要來自項目設計，因此，集團與國外一流藝術家合作，在購物中心內可以看到人文氣息豐富的現場互動藝術裝置，加強與客戶及消費者之間的互動。除了室內環境外，集團亦注重戶外場所的設計，將多功能場景合為一體，滿足人群多方面的需求。

智能化管理

合景悠活近年來將高科技融入業務流程中，提高智能化可管理範圍，以提供更高標準及統一的優質服務，不再局限於傳統物業服務模式。科技的應用能夠提升營運效率、減低勞工成本、提升客戶體驗，因此集團正在多方面投入科技的應用，包括了以下系統或應用程式：

- **「一合」應用程式**：為向客戶提供更佳的客戶體驗並節省集團的勞動成本，合景悠活通過「一合」應用程式於線上提供特定服務，包括進入管控、維修及維護要求等。客戶亦可使用「一合」在線上支付物業管理費，可以減少收取物業管理費用的人為錯誤。
- **業務管理系統**：集團積極使用專門為物業管理公司設計的領先企業資源規劃（「ERP」）系統，ERP系統在客戶透過「一合」應用程式、微信官方賬號或其他付款渠道完成付款時會實時收集客戶的付款資料，並將有關資料同步至SAP系統，集團便可利用SAP系統管理財務簿記。
- **設施管理系統**：集團利用設施管理系統監察維護計劃的執行進度，以提升設施檢驗及維護效率。部份住宅物業會設有設施遠程監察及營運管理系統實時自動檢測在管設施的營運，節省檢測的勞工成本。
- **智慧社區**：智慧社區由多種科技一起建構出來以方便客戶活動，例如客戶可透過「一合」應用程式內設有的二維碼進出其居住的住宅小區，部分在管住宅物業會利用人臉識別系統，授予住戶進入權限。此外，部分項目會使用科技進行電子巡邏，可節省進入管控的勞工成本，並提升客戶體驗。

集團未來會繼續提升科技應用及智能管理，為客戶構建智能社區、實現智能辦公，暢享智能生活，提升生活及辦公效率。其中，已經在部分項目應用的「車管雲」將會投放至更多在管項目，雲技術智能交通管理系統「車管雲」自動容許住戶驅車進入其居住的社區而毋須經過人手管控，節省交通管理的勞工成本及提升住戶的體驗。該系統亦監察停車費收款情況，確保收款比率。另外，另一套基於雲技術的「駿天眼」系統可以遠程監察住宅小區的關鍵地點，並在偵測到異常情況時自動向ERP系統發出警示，有助改善管理效率和服務質量。未來，集團將會更集中於開發建設車管雲、駿天眼、智能門禁系統、設備設施自動化管理等智能化硬件設施。

2.2. 客戶健康與安全

社區安全管理

確保住戶安全為集團己任，是為物業管理中的基本，集團制定及落實多項指引以供員工參考，同時也有定期的安全訓練及安全檢查等活動，讓員工有足夠的知識及技能面對各種突發事件或異常情況，保障客戶的人身及財產安全。集團將突發事件分成不同級別及類別，針對不同等級的事件建立相應對策，完善應急實踐處理流程，並在定期訓練中確保員工熟悉流程。

各個項目服務中心會定期對項目進行安全檢查，檢查事項包括用電、用水、燃氣及家居安全等，確保硬件設施沒有受到毀壞及運作正常。項目員工也會與客戶配合，進行消防基礎知識培訓、火場逃生及疏散演練等，令每個持份者都清楚明白消防相關的風險及逃走路線。至於項目小區出入管控方面，合景悠活善用科技，設置電子監察鏡頭和「駿天眼」系統，實時監察住宅附近範圍，並會利用無人機進行巡邏。門禁系統也已經智能化，客戶可以通過人臉識別、手機二維碼等非接觸方式開門，安全性也相對提升。

2.3. 客戶溝通

客服管理

集團重視與客戶的溝通交流，雙向的溝通如客戶滿意度調查、社區文化活動等可以讓我們更了解客戶的需求，維繫與業主的和諧關係，提升客戶滿意程度。集團利用大數據技術，收集各業態的行為數據累積與關連，建立完備用戶資料庫，制定需求策略。另外，集團積極鼓勵客戶和員工使用「一合」平台，平台內聚合了住宅社區、購物中心、寫字樓等多元業態，用戶可以一賬通行，跨越不同業態，享受到極緻服務體驗，例如一鍵開門、自動報修、繳納物業管理費等，加速與客戶之間的溝通。

「一合」平台內所收集及儲存的資料會由集團妥善處理，根據一系列措施如《文件檔案保密管理基本要求》保障客戶資料、信息系統和基礎設施安全。所有資料只有相關資料管理人員方可查閱，未經同意的情况下及集團不會向第三方洩露任何信息。任何員工存取及使用客戶數據時均受到嚴格控制，按照員工職位及職責將其分類及向其授予不同的存取權利，確保僅有必要員工獲取內部批准後可存取若干機密資料。本集團亦定期為員工提供客戶資料安全培訓，確保使用者權限、帳號密碼、資料備份等方面的管理工作受到保護。我們已指定資訊科技部門進行頻繁的數碼化平台及系統審閱，以確保集團收集、儲存及使用客戶數據符合內部政策及適用法律及法規。往績記錄期內，我們並無接獲任何有關個人資料保護的投訴或涉及相關訴訟。

另外，集團制定和落實了關於消費者權益的相關規定及內部制度，並提供24小時值班經理服務、12小時保潔服務、12小時酒店式前台、24小時維修保養服務，以最人性化的服務為客戶提供高效服務。而針對客戶投訴，相關處理流程及處理要根據內部指引進行，當服務熱線接收到客戶投訴時，必須要進行記錄並在實時線上解答疑問，如需要其他部門協助解決，則以工單方式聯繫項目服務中心處理，項目服務中心需要在指定時間內與客戶跟進並協商解決方法。如投訴涉及到服務質素，集團會有相關部門專責調查及向相關員工進行訪談，其後跟進投訴處理情況以持續提升客戶投訴處理率及其滿意度。集團會不斷提高服務質素及效率，優化服務流程及完善服務細節。

知識產權

本集團尊重知識產權，認為知識產權有其價值，有助提升企業競爭力。因此我們在營銷過程中確保向社會大眾傳遞完整及準確的資訊，禁止使用虛假及存有誤導性商品說明。為了確保合規的營銷活動及計劃，我們小心處理有關於廣告及知識產權的相關事宜，竭力維護本集團及合作夥伴的知識產權、合法專利權、商標權、著作權等一切合法權利。未來，集團將會繼續維護知識產權，特別在使用新技術或科技前進行著作權保護，對未涉及的技術領域進行提前專利佈局及導航。

2.4. 可持續供應鏈

合景悠活為了打造最舒適的居住及商務環境，創造價值，必須要向客戶提供精選產品及服務，滿足他們的需求。同時，為了集團長遠發展及可持續發展的方針，供應鏈管理必定要從多方面考慮，照顧到各持份者需要之外又能平衡到對環境和社會的影響。我們致力創造並維持一個有效而可持續供應鏈。我們持續監控供應商以滿足我們要求的能力，為確保我們供應商的整體質素，我們提供一份合資格供應商清單及其甄選基礎包括其背景，資歷及過往為我們提供分包服務之表現等因素。集團遵循《中華人民共和國城市房地產管理法》、《物業管理條例》等法律法規，制定並實施了《材料公司供應商管理制度》以保持供應鏈的穩定度，供應商挑選及管理的主要程序如下：

1. 在聘用新供應商前，會審核其相關資質，如生產資質、行業排名、資金實力、經營風險情況等。
2. 在供應商入圍考察時，主要會對其生產規模、產品質量及實際管理水平、合規性等進行重點檢查，如審核其安全生產許可證、排污許可證、員工社保繳納情況等，對其受到環保部門的行政處罰，會審核其問題整改結果，確保問題已經解決。
3. 考評合格後的供應商會進入合格供應商庫，當集團有採購需求時以招投標的形式在合格供應商庫內進行甄選，新供應商在中標並簽訂合同後開始向本公司供貨。
4. 集團會綜合考慮供應商的運輸距離、服務能力覆蓋範圍以劃分供應商供貨區域。
5. 集團會在供應商供貨過程中，會不定期進行檢查，審核其在生產過程中的合規性，如生產作業環境、作業人員勞動防護、廢棄物排放等，保證其可以連續穩定地供應合格產品。
6. 每年11月份，集團會對本年度內曾經供貨的供應商進行整體評估，具體從質量、貨期、服務三個維度進行，經評估結果為「優秀」和「合格」的供應商可繼續合作；而評估結果為「不合格」的供應商會中斷合作，中斷時間不少於兩年；評估結果為「禁止合作供應商」的供應商會被納入黑名單。

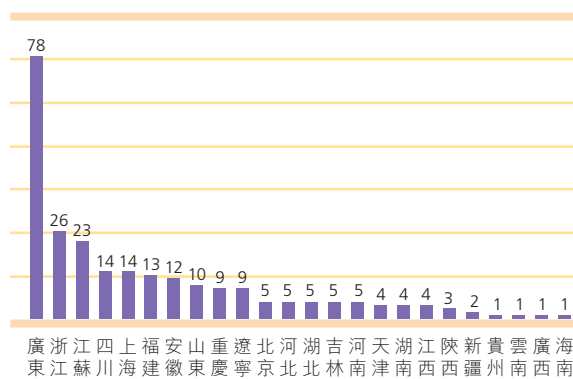
集團就所有採購向最少三名供應商發送招標邀請，通過考慮多種因素評估出標，包括其產品或服務的價格、質量及交貨時間。為了更好地識別供應鏈的環境及社會風險，集團對供應商的合規合法性有強制要求，供應商在申請加入集團的供應商庫時，必定要提供相關資質證明，如排污許可證、安全生產許可證、行政處罰等，集團對於持有ISO 9001、ISO 14001、ISO 45001等認證的供應商會在申請過程中的環境及社會風險項目給予較高評分。另外，集團與供應商簽訂採購合約時，會根據國家標準、

行業標準、地方規範等列明供貨產品需要滿足的環保指標，如甲醛釋放量、放射性核素限量等；針對室內使用的材料，集團會進一步提高原材料需滿足的標準，以促使其使用更加環保的材料來生產供貨產品。而每年度進行供應商工廠／倉庫不定期檢查時，集團會抽取供應商產品和原材料樣本，送到國家認可的第三方檢測機構進行檢測，對檢測不合格的供應商嚴格考核，確保其產品或原材料環保指標滿足合同約規定。

另外，根據物資類別，集團採取的採購方法亦會有所不同以減低風險及浪費。常規性物資的採購會選擇全國性物資供應平台，盡量簡化物資採購流程，減少跨區域運輸，保證物資供貨的及時性，並採用月度或季度集中採購方式，減少週期內採購次數或零星物資採購。而工程、物業服務類採購則會優先選用當地供應商、在當地有分公司或在服項目的供應商，保證現場服務質量的同時，亦可以減少跨區域合作帶來的風險和成本。

在本年度，集團並沒有發現任何供應鏈所涉及到的重大事件，現時集團的供應商庫內有254名供應商，地區分佈如下：

集團供應商庫數目



針對新冠病毒疫情的供應鏈管理應變計劃

應對新冠病毒疫情，我們已經實施一套供應鏈管理應變計劃，將可能導致供應鏈中斷的情形減至最低，包括識別符合我們需求的各類合適服務供應商及物料供應商，與他們進行商討，確保服務穩定性與一致性；增購營運所需物料以減少可能導致的中斷情況。

3. 建設廉潔環境

3.1. 反貪污

合景悠活對貪污行為零容忍，努力打擊任何貪污、賄賂、洗黑錢、勒索、欺詐事件，除了遵守相關法律法規以外，內部亦制定了多項相關文件要求所有員工遵守，包括《監察管理制度》、《處罰實施細則》、《巡視工作實施細則》、《案件管理實施細則》、《員工利益衝突管理規定》、《禮品禮金登記上交管理辦法》等，為員工劃清相關行為的定義及底線，同時也明確了違規違紀行為的申報處理方法。例如各階級員工在日常工作及對外交往過程中，嚴禁收受供應商、服務商、業主、潛在供應商或潛在服務商等外單位或個人饋贈的禮金、禮品。因確實未能拒絕而收受各類禮品、禮金，受禮者／部門須自收到禮品、禮金三日內通過電話、郵件向集團監察中心報備說明，再根據禮品、禮金上交流程要求進行登記上交相關禮品。

如員工發現有任何可疑行為，可以通過員工手冊內載有的方式及渠道舉報，包括電話、電郵、郵寄、合景監察微信公眾號和官網廉潔舉報欄目，集團監察中心收到舉報後必定會成立案件進行審查。集團平常會通過常規審計、離任審計、內控自評、專項審計、案件調查等方式進行定期自我檢視，致力建設一個公正廉潔的商務環境，本年度並沒有發現任何貪污行為或相關訴訟案件。

3.2. 廉潔教育

合景悠活未來一定會繼續改善反貪污工作，完善投訴渠道及舉報處置辦法。我們亦會加強廉潔教育，除了入職訓練內的反貪污教育外，日後還會考慮多加設恆常反貪污培訓，以助員工更了解投訴管理機制，鼓勵員工善用投訴渠道舉報違規違紀行為，深化員工的廉潔自律意識，全面提升廉潔守法意識。本年度，集團共安排了8場廉潔反貪污為主題的培訓活動，受訓對象合計約335人次，旨在教育員工廉潔的規範，以及培訓員工誠信從業、廉潔自律，營造公正辦公的氣氛。

4. 保護環境應對氣候變化

集團了解到環境、社會及管治相關的風險很有可能會對集團業務及財務表現造成負面影響，因此除了一直遵守本報告載有的環境相關的法律法規外，集團還針對業務運營過程中的能源使用、溫室氣體排放、廢棄物排放、生活垃圾等制定了清晰的指引供員工去參照及應用，致力將業務運營過程帶來的環境影響降至最低，同時也積極研究氣候變化可能為集團業務所帶來的風險及機遇，提早著手準備，讓集團可以在行業中繼續領首。

4.1. 排放物及廢棄物

在進行日常業務時會涉及到廢棄物管理以及各類型的排放物管理時，集團會配合當地的政策，按照標準進行垃圾分類及排放物處理，我們通過多種宣傳方式及增加相關設施以加強業主和員工參加的誘因。合景悠活關注業務對環境的影響，我們透過本報告的相關披露數據，量化集團造成的環境影響，讓各持份者可以了解到集團的溫室氣體排放情況及碳足跡，亦有助集團內部定期進行監測檢討。

排放物種類	相關管理工作
廚房油煙排放	採用油煙淨化器淨化油污後再排入大氣，定期對油煙淨化器及油煙管道進行清洗保養，確保油煙排放符合當地環保要求。
廚房廢水排放	用隔油池設備處理油污後再排入市政污水管道，定期由具備專業資質單位進行油污清掏及處理，同時定期對隔油池設備進行保養，確保廚房廢水排放符合當地環保要求。
洗手間污水排放	採用化糞池或直排，排入市政專用污水管道，化糞池定期由具備專業資質單位進行油污清掏及處理。
項目固體廢棄物	集團在項目設置四種不同的垃圾桶，以供業主及員工按照廚餘、可回收垃圾、有害垃圾及其他垃圾作分類回收。回收工作定期由專業清潔公司處理，而較大型的裝修施工廢棄物及建築垃圾，會嚴格按當地城市管理相關規定進行收集處理。
有害廢棄物	集團會根據《國家危險廢物名錄》及內部指引處理，在集團業務內主要使用、產生和涉及到的有害廢棄物包括但不限於碳粉、墨盒、油漆承載物、電池等。在交給符合資格供應商進行回收處理前，項目員工會進行適當包裝並暫存在危廢倉庫，並在危險廢物台賬上如實記載其種類、數量、流向等資訊。項目服務中心每月會巡查倉庫一次，任何廢棄物不得存放超過一年。



至於辦公工作上，集團早已鼓勵無紙化辦公，並儘量以線上會議代替商務差旅，以此減少辦公室所產生的排放物及廢棄物，並他綠色辦公政策包括：

- 倡導綠色採購，購買國家或當地環保認證的產品
- 宣傳報刊、雜誌合理控制印刷數量
- 倡導雙面使用辦公紙張，一律採用雙面複印
- 在打印機旁設置再用紙紙箱，回收二次用紙，提高紙張利用效率

4.2. 資源使用

集團作為一家物業管理服務供應商，當然時刻注意資源使用情況，而在集團業務運營過程中消耗最多的能源資源為電力及水資源。然而集團向來都珍惜每一度電、每一滴水、每一張紙，以至每一種資源，因此我們針對每一項資源都有依照相關標準，制定集團內部使用規定，每一位員工都必須要嚴格遵守，我們亦十分鼓勵各位業主與我們一起實踐綠色可持續生活方式。

電力

集團在提供完善的物業管理服務的同時，也消耗了不少電量，我們知道這會間接向大氣排放二氧化碳等溫室氣體，因此集團一直都在節能、監測及科技上投放資源，希望可以善用科技以減少用電量及對環境的影響。

部分在管項目有能耗統計台賬，可以對能源消耗量進行對比分析及對異常情況進行分析處理，制訂客制的節能方案，除此以外，集團在日常運營中所採用的用電管理措施包括：

- 「人走燈滅」：辦公區域及走廊照明於辦公時間以外只開啟應急和監控用照明，除了燈光照明外，飲水機和電腦也要關閉電源。
- 照明燈具選擇：地下停車場全面使用LED燈，按照停泊車輛數目從而按照標準開啟最低照明；據運營製訂照明開關時間，且會根據不同季節及時調整開關時間，並嚴格執行。
- 控制冷氣耗能：辦公室在夏季的規定溫度不得低於26℃，冬季不得高於18℃。

水資源

本集團積極響應國家號召，展開各種節水行動，而所有在管項目及辦公室的用水均來自市政管網，部分物業管理項目更會使用項目設有的雨水回收系統進行綠化灌溉等，因此在取得適用水源上不存在問題。而在污水排放方面，集團也嚴格遵守運營所在地污水排放相關標準，對污水中有害物質含量進行處理及確保符合相關標準要求後，才會排放至管網中。

本年度，集團繼續加強節水行動的宣傳工作，包括在一些公共區域張貼節水標誌、海報以宣傳節水理念及教育員工要時刻注意工作時的用水量。另外，集團在管項目的用水器具已經全面使用節水用具，例如洗手間的水龍頭已採用節水水龍頭，並調整龍頭出水量，確保使用舒適度之餘，又能降低用水能耗；而洗手間內的雙按鍵節能水箱則可根據情況選擇沖水用量；亦有部分洗手間採用感應式沖水，通過調整沖水時間和次數保持乾淨衛生和減少用水。

集團利用系統及水錶監測項目用水情況，加上定期檢查各用水閥門、水龍頭、抽水馬桶，可以有助及時發現滴、漏等異常用水情況，避免浪費水資源。除了降低水資源使用量外，集團還在不影響服務質量下，利用雨水回收、海綿城市設計、循環用水等方式提升用水效率。

4.3. 環境及天然資源

集團明白到業務活動會對環保及天然資源造成重大影響，所以集團已積極採取以上節能減排、珍惜資源的政策，而在各項目已採取的具體例子如下：

資源政策	項目具體例子
雨水收集重用	<ul style="list-style-type: none"> 北京領峰北區利用500m³的雨水收集池，安裝水泵，與綠化管線接入，在雨季利用雨水澆灌
污水處理	<ul style="list-style-type: none"> 海南區域全部項目建設污水處理站，並已投入使用 杭州天峻政府出資對天峻污水管網經行維修並增加5個化糞池，達到排放標準後排放到市政污水管網 廣東譽山國際一區別墅增加1個污水處理站；三區增加1個；五區再增加1個 蘇州領匯廣場設置隔油池3台，處理商鋪27家餐飲污水
廚房油煙處理	<ul style="list-style-type: none"> 成都天譽南庭商業餐飲排煙設備增加水霧淨化處理，共為9家商鋪處理排煙問題 蘇州領匯廣場增設油煙風機7台，處理商鋪27家餐廚煙氣
太陽能供熱	<ul style="list-style-type: none"> 海南汀瀾海岸空氣能太陽能熱水器共20台
節能照明	<ul style="list-style-type: none"> 天津領峰景觀路燈由定時開關改換為光控開關，避免了定時開關燈時間長和反復調點的缺點 成都譽峰東區及西區地下室採用節能分成方式更換照明燈管為雙亮度雷達感應燈1,500支 蘇州峰匯國際東區及北區安裝聲光控筒燈2,000個

4.4. 應對氣候變化

隨著氣候變化的加劇，全球都在節能減排上加快了步伐，國際間互相合作，回應公眾訴求，實踐可持續發展理念。而合景悠活也積極跟上國際趨勢和方針，希望加入更多可持續發展元素至業務過程中，以致可以彈性地應對氣候變化可能會產生的重大事宜。

氣候變化所帶來的極端天氣變化相信對全球經濟活動來說都會是其中一個無法避免的氣候風險，而極端天氣事件如大規模山火、地震、颱風等都會對居住環境帶來危險。因此，集團向來都有就重大災難事件作出部署，並有內部指引，當有任何重大情況出現時，會有負責部門及員工即時作出應變指揮。而供應鏈也是另一樣極端天氣事件可能會影響到的部分，供應鏈可能會出現延期甚至斷裂。為了減少供應鏈的不穩定性，集團現已有一套供應商管理慣例，管理層會定期檢討並作出改善，務求減低供應鏈所承受的氣候風險。

5. 建立美好社區

我們圍繞核心價值「用心」建立企業文化。我們致力於用心對待客戶，用心對待員工，用心對待社會。我們基於該核心價值開展社區工作。舉例而言，我們不時舉辦各類員工活動及福利活動，我們亦組織各類慈善活動，旨在回饋社區。

住宅物業防疫政策

自2020年1月下旬起，新冠疫情爆發，全國人民均響應國家及政府號召居家抗疫、減少與外界接觸，保護自己的同時也為抗疫狙擊戰做出了巨大的貢獻。合景悠活員工與社區工作者逆行而上、迅速反應，制定防疫方案與服務標準化流程，全方位保障居民居家防疫安全與生活服務需求供給。集團動用多方資源確保居民生活物資供應穩定，如聯繫生活產品供應商保障正常物資供應、開設線上服務端口、加強居民心理輔導、即時共享抗疫資訊降低居民恐懼等，為抗疫作出重要貢獻，獲得媒體表揚報導20餘次，業主「點讚」5萬多次，得到業主及行業的高度認可。

為保障居家防疫期間居民正常生活，合景悠活制定以下服務方針：

<p>1. 社區生鮮配送</p>	<p>解決居民必備生活物資供應問題：以社區團購形式進行採買，由社區人員統一採購，同時利用「一合」平台積極接洽食品、蔬果等供應商以保證生活必需品的正常供應，並由專人配送，全年總達7萬餘次服務次數，惠及超過2萬戶業主。</p>
<p>2. 科技智慧產品應用</p>	<p>合景悠活與時俱進，利用無人機等進行園區巡邏、機器人送餐，在降低人員暴露的同時也能夠實施監控社區安全防疫狀況。智能門禁系統通過人臉識別、手機開門等實現非接觸式指揮通行，全年門崗測溫約9,360萬次，園區消毒約3.7萬次。</p>
<p>3. 組織居家社區互動活動</p>	<p>在居家防疫期間，業主的娛樂消遣活動受限，為豐富業主居家文化生活，舉行線上雲社區活動，如520雲接力活動，於疫情期間贈送防疫香囊，參與業主過萬戶。</p>

根據國務院新型冠狀病毒肺炎防控方案，合景悠活堅持「預防為主、防治結合、依法科學、分級分類」的原則，堅持常態化精準防控和局部應急處置有機結合，按照「及時發現、快速處置、精準管控、有效救治」的工作要求，落實「早發現、早報告、早隔離、早治療」措施，配合社區加強防控工作，維護群眾生命安全和身體健康。項目定期開展疫情防控演練，切實提升疫情處置能力。

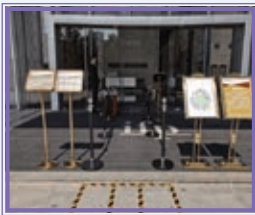


商業物業防疫政策

合景悠活商業物業員工在防疫方面作出了大量的努力和貢獻，回顧過去一年的抗疫工作，合景悠活商業物業作出了以下的特別措施，成功協助近1萬客戶企業、逾18萬客戶企業員工復工。

於疫情高峰時期：

1. 項目僅保留主要出入口，關閉其他出入口(如大堂側門)，實行人員進出管控。同時停車場設置單進單出，設置單獨出口，進出分離管理模式。
2. 各商業項目全面進行地毯式消毒，對公共區域、設施設備進行氣霧式消毒。
3. 製作「健康人員臨時出入證」，方便客戶進入辦公區，減少高峰期人流擁堵。
4. 快速制定出《防疫物資使用要求和頻次操作指引》及《防控工作標準》，規範防疫工作。



於疫情復工復產期：

1. 部分項目使用現代技術進行防疫工作，例如寫字樓大堂採用5G熱成像紅外線測溫儀進行自動測溫，提升客戶出入寫字樓速度。
2. 設立無接觸外賣點及快遞領取點，禁止外來人員進入寫字樓，減少感染機率。同時卸貨平台區崗位對外來人員亦進行嚴格管控。
3. 寫字樓大堂侯梯廳放置搭乘電梯溫馨提示，提醒客戶電梯內避免交談，有序排隊。
4. 電梯內設立人員分流線，控制單次乘梯人數，按鍵處用靜電膜覆蓋，定期更換，避免交叉感染。
5. 出入口設置廢棄口罩專用桶，由專業防疫部門回收，同時大堂入口擺設鞋底消毒墊。
6. 復工期間為客戶進行戶內免費消毒，贈送客戶防疫小禮包，內有口罩、免洗洗手液、消毒濕巾等防疫物資，同時也向業戶宣傳防疫專業小常識。
7. 建立項目防疫專項群，定時發放溫馨提示，製作與宣傳防疫工作相關推文。



疫情常態化階段：

1. 員工每天進行兩次體溫測量，要求正確佩戴符合衛生要求的口罩，並做好相關記錄。
2. 積極配合相關政府部門的疫情防控宣傳工作，在大廈外醒目位置擺放疫情防控溫馨提示，及上門拜訪客戶告知防疫通知，加強客戶防疫意識。
3. 積極開展客戶答謝以及社區文化活動，提高客戶滿意度，營造大廈和諧氛圍。



除致力於防疫外，集團還積極地在不同的地區舉辦各種社區和公益活動，以在我們的社區，社會，國家和全球範圍內做出貢獻和社會公益投資。在2020年，集團的公益活動可以分為四個不同的類別：「關心老人和兒童」、「關心環境」、「關心社區」和「關心社會」。

關心老人和兒童

「星星的孩子」公益聖誕活動

2020年聖誕節，廣州合景國際金融中心由寫字樓運營部門舉辦的「星星的孩子」公益聖誕活動，與廣州自閉症兒童公益組織合作，邀請了6位星星的孩子（自閉症兒童），一起描繪他們眼中的「廣州合景國際金融廣場」，每一位在合景國際金融廣場辦公的員工都可以通過現場的畫筆，參與此次作畫，與星星的孩子共同完成的作品，以體現「我們和自閉症兒童共享一個世界」的理念。同時，合景悠活寫字樓藉此機會為自閉症兒童贊助系列藝術指導課程，助力他們的藝術夢想。



成都重陽節獨居老人入戶清潔活動

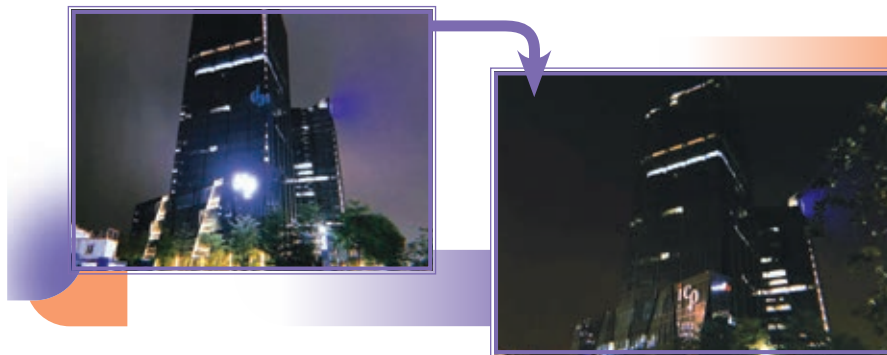
合景悠活旗下廣州市寧駿物業管理有限公司（「寧駿物業」）成都分公司在管的成都•天譽項目重陽節舉辦關愛獨居老人活動，以入戶清潔的形式，客服部與環境部聯動，到訪獨居老人家中進行關懷與全屋清潔。以自身的力所能及，主動減輕獨居老人生活中的清潔負擔，得到了老人們的一致好評。



關心環境

「地球熄燈一小時」

世界自然基金會(WWF)於2007年發起全世界範圍內的「地球一小時」活動，合景悠活集團旗下的寧駿物業積極響應傳播關愛地球的環保理念，關閉寫字樓項目內所有非必要用燈、設備照明、景觀燈包括霓虹燈。集團旨在呼籲大家通過熄燈行動，正視對保護環境的責任感，思考城市與大自然的共生關係。



關心社會

廣州宜家創生物業管理有限公司(「宜家創生」)志願者服務隊

集團持續開展關愛殘障兒童，孤寡老人，以及為流浪人員送溫暖等公益活動，2016年起集團成立了宜家創生義工隊，多次聯合其他愛心公益群體，深入山區農村開展愛心助學活動，為當地學校捐融圖書，建造愛心書屋，開展「五防」教育；通過自身的公益行為，吸引更多的愛心人士加入志願者隊伍。

集團旗下的宜家創生義工隊多年作為廣州義務工作者聯合會會員單位，擁有約200名註冊義工，先後獲得廣州2018年度企業義工嘉許最佳企業義工服務項目、企業義工嘉許最佳公益企業，以及2018-2019年度「手牽手助學志願服務隊資助學生」榮譽稱號。

2020年清遠佛岡
白沙村扶貧
榮譽證書



2018-2019年度
手牽手助學志願服務隊
資助學生做出貢獻



最佳公益企業
(廣州市2018年度
企業義工嘉許)



2018年度
守合同履承諾單位



關心社區

社區便民服務活動

宜家創生志願者服務隊堅持每月開展社區便民服務活動，為社區居民研磨刀具、維修家電、沖洗地毯、理髮、測量血壓、口腔檢查、防詐騙宣傳、垃圾分類宣傳，以及上門疏通水渠、更換燈泡等志願服務。

2020年9月至12月於富力半島、盈彩美居、星星凱旋國際、東方新世界、頤景軒、星星華園國際、朗晴居、正太廣場、百利華庭、天河邊檢站、潤匯大廈、星耀廣場、星力時代豪庭、東逸花園、華夏中央廣場、星英禦島等16個項目，共計開展19場便民服務活動，有161名志願者參與、累計開展21項志願服務種類、獲得超過285名業主好評。

例如在2020年9月杭州分公司合睦文化節期間和10月廣東分公司和睦文化節期間，合景悠活所屬寧駿物業杭州分公司期間針對不同業戶需求，開展了系列對客便民服務，涉及磨刀，維修電器，沖洗地毯，義診等，舉行超過34場次活動，累計超過5,000名業主參與，活動一致得到廣大業戶的好評。



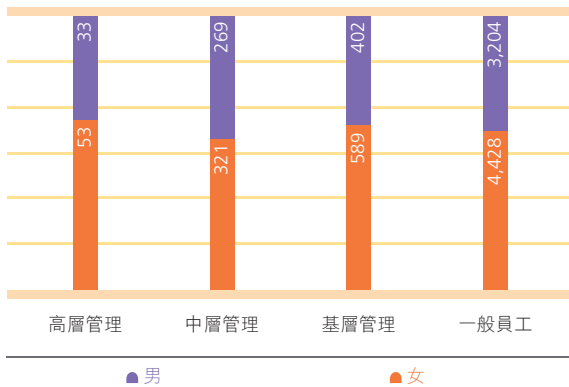
6. 法律與法規

環境、社會及管治範疇	遵守的法律法規／政策
環境	<ul style="list-style-type: none"> • 《國家危險廢物名錄》 • 《中華人民共和國大氣污染防治法》 • 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 • 《中華人民共和國環境保護法》 • 《中華人民共和國環境影響評價法》 • 《中華人民共和國節約能源法》
僱傭	<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國勞動法》 • 《中華人民共和國勞動合同法》 • 《中華人民共和國就業促進法》 • 《中華人民共和國社會保險法》 • 《中華人民共和國禁止使用童工規定》 • 《中華人民共和國未成年人保護法》
健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國勞動法》 • 《中華人民共和國消防法》 • 《中華人民共和國安全生產法》 • 《中華人民共和國職業病防治法》 • 《工傷保險條例》 • 《安全生產許可證條例》 • 《工作場所職業衛生監督管理規定》 • 《生產安全事故報告和調查處理條例》
供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國招標投標法》
產品責任	<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國商標法》 • 《中華人民共和國廣告法》 • 《中華人民共和國專利法》 • 《中華人民共和國消防法》 • 《中華人民共和國產品質量法》 • 《中華人民共和國消費者權益保護》
反貪污	<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國公司法》 • 《中華人民共和國反洗錢法》 • 《中華人民共和國反壟斷法》 • 《中華人民共和國反不正當競爭法》 • 香港《防止賄賂條例》

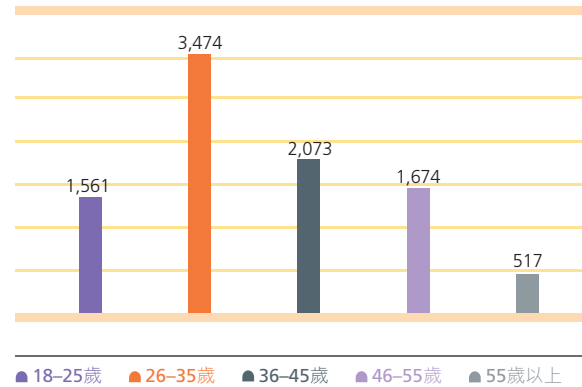
7. 數據表示摘要 (於2020年12月31日)

集團2020年度員工數據如下：

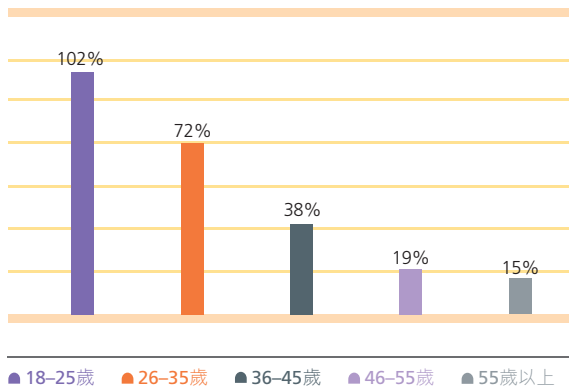
集團員工按性別及僱傭類型劃分之人數



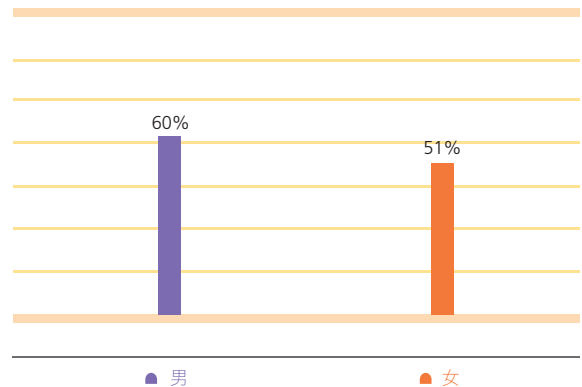
集團員工按年齡劃分之人數



按年齡劃分的僱員流失比率



按性別劃分的僱員流失比率



集團2020年度員工培訓數據如下：

培訓人數及時數	職級	男性	女性		
		員工受訓平均時數 (小時)	受培訓男性員工百分比	員工受訓平均時數 (小時)	受培訓女性員工百分比
	一般員工	24	58%	17	60%
	基層管理	21	56%	17	54%
	中層管理	10	54%	10	54%
	高層管理	80	56%	114	56%

集團2020年度環境關鍵績效指標如下：

序號	關鍵績效指標	單位	2020年
A1.1	氮氧化物排放量	噸	189,040.32 ⁽¹⁾
	硫氧化物排放量	噸	940.50 ⁽¹⁾
	顆粒物排放量	噸	0.03
A1.2	範圍1溫室氣體排放量	噸	772.00
	範圍2溫室氣體排放量	噸	17,081.00
	範圍3溫室氣體排放量	噸	561.00
	溫室氣體總排放量	噸	18,414.00
A1.3	有害廢棄物總量	噸	0.15 ⁽²⁾
	有害廢棄物密度	噸／每名員工	0.00002
A1.4	無害廢棄物總量	噸	62.25
	無害廢棄物密度	噸／每名員工	0.007
A2.1	直接能源耗量	千個千瓦時	503.00
	間接能源耗量	千個千瓦時	81,098.00
	總能源耗量	千個千瓦時	81,601.00
	能源耗量密度	千個千瓦時／每名員工	8.78
A2.2	總耗水量	立方米	396,166.00
	耗水密度	立方米／每名員工	42.60
A2.5	製成品所用包裝材料的總量	噸	0.00 ⁽³⁾

環境關鍵績效指標說明：

- (1) 氮氧化物及硫氧化物排放主要來自集團所控制的汽車排放及集團項目食堂所使用的煤氣，未來集團會更針對這兩方面設立更仔細的政策以作出嚴格控制。
- (2) 集團所棄置的有害廢棄物種類主要為電池、燈管、燈泡、油漆及墨盒，並確保所有有害廢棄物已經根據集團內部指引妥善處理。
- (3) 集團為綜合物業管理服務供應商，製成品甚少用到包裝材料，所消耗的總量微乎其微。

內容索引

主要範疇	內容	對應本報告章節
A1 一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無 害廢棄物的產生等的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	4.1. 排放物及廢棄物
A1.1	排放物種類及相關排放數據(噸)	7. 數據表示摘要
A1.2	溫室氣體總排放量(噸二氧化碳當量)及溫室氣體密度(噸 二氧化碳當量/每名員工)	7. 數據表示摘要
A1.3	所產生有害廢棄物總量(噸)及有害廢棄物密度(噸/每名 員工)	7. 數據表示摘要
A1.4	所產生無害廢棄物總量(噸)及無害廢棄物密度(噸/每名 員工)	7. 數據表示摘要
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	4.1. 排放物及廢棄物
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及 所得成果	4.1. 排放物及廢棄物
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	4.2. 資源使用
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量 (千個千瓦時); 直接/間接能源耗量及能源耗量密度(千 個千瓦時/每名員工)	7. 數據表示摘要
A2.2	總耗水量(立方米)及耗水密度(立方米/每名員工)	7. 數據表示摘要
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	4.2. 資源使用
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題, 以及提升用水效益計 劃及所得成果	4.2. 資源使用
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(噸)	7. 數據表示摘要
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	4.3. 環境及天然資源
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管 理有關影響的行動	4.3. 環境及天然資源

主要範疇	內容	對應本報告章節
A4 一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策	4.4.應對氣候變化
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜及應對行動	4.4.應對氣候變化
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	1.1.僱傭及勞工準則
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	7.數據表示摘要
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	7.數據表示摘要
B2 一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	1.2.健康與安全
B2.1	過去三年因工作關係而死亡的人數及比率	1.2.健康與安全
B2.2	因工傷損失的工作日數	1.2.健康與安全
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	1.2.健康與安全
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策；描述培訓活動	1.3.員工發展
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	7.數據表示摘要
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	7.數據表示摘要

主要範疇	內容	對應本報告章節
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	1.1.僱傭及勞工準則
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	1.1.僱傭及勞工準則
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	1.1.僱傭及勞工準則
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	2.4.可持續供應鏈
B5.1	按地區劃分的供應商數目	2.4.可持續供應鏈
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	2.4.可持續供應鏈
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法	2.4.可持續供應鏈
B5.4	描述在挑選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	2.4.可持續供應鏈
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	2.2.客戶健康與安全
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	2.2.客戶健康與安全
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	2.3.客戶溝通
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	2.3.客戶溝通
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	2.3.客戶溝通
B6.5	描述對消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	2.3.客戶溝通

主要範疇	內容	對應本報告章節
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	3.1.反貪污
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	3.1.反貪污
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	3.1.反貪污
B7.3	描述向董究及員工提供的反貪污培訓	3.1.反貪污
B8 一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	5. 建立美好社區
B8.1	專注貢獻範疇	5. 建立美好社區
B8.2	在專注範疇所動用的資源	5. 建立美好社區

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障本公司股東(「股東」)的權益及提升企業價值及問責性。於上市日期至2020年12月31日止期間，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於上市日期至2020年12月31日期間內已遵守標準守則。

董事會

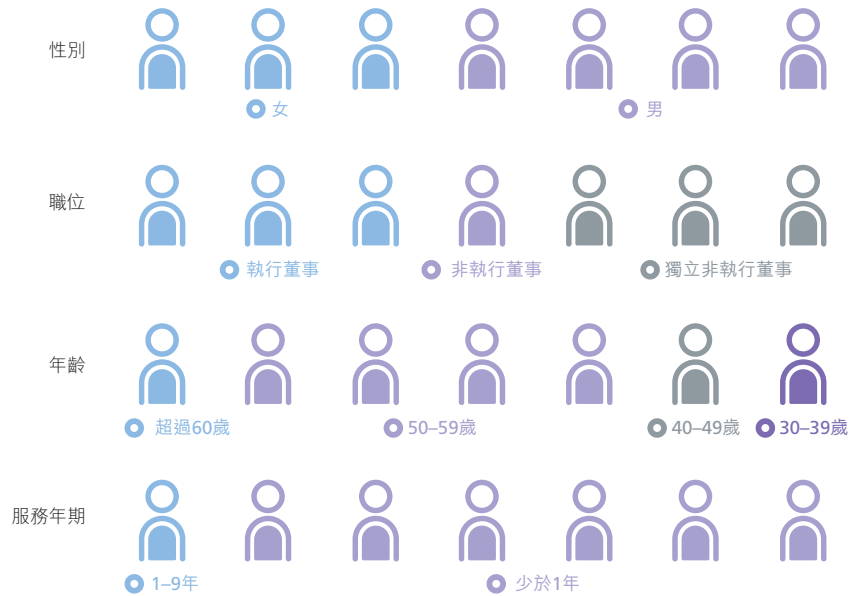
董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作以及董事會政策及策略的實施與推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。董事可於履行職務及職責時，在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。

董事會組成

於本年度報告日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)、楊靜波女士及王躍先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。孔健岷先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員之間並無家族或其他重大關係。

現時董事會成員組成分析如下：



董事的個人資料詳情，包括董事會成員之間的關係，載於本年度報告的「董事及高級管理層個人資料」項內，並已載於本公司網站。

董事會多元化

本公司已採納董事會多元化政策。甄選董事會候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

董事會相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事提出的意見及透過參與董事會及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮。董事會認為，各非執行董事及獨立非執行董事將彼等各自的相關專業知識帶給董事會。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。彼等已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。

董事會會議及股東大會

企業管治守則第A.1.1條守則條文訂明，董事會應定期開會，董事會會議每年最少應召開四次會議。本公司因自上市日期至2020年12月31日止期間無任何待討論事項，故無舉行董事會會議。本公司將全面遵守企業管治守則條文第A.1.1條的規定，大致按季度每年召開至少四次董事會會議。

本公司自上市日期至2020年12月31日止期間並無舉行股東大會。

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會負責指引及批准本集團業務之整體策略而執行策略及日常運作的責任則授權予管理層負責。董事會就管理層的權力給予清晰指引，並不時檢討授權予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定主席與首席執行官之職務須分開而不得由同一人擔任。

孔健岷先生為董事會主席而彼兄長孔健楠先生為行政總裁。儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

董事會主席負責領導董事會。彼負責確保於董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項；確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；並確保董事會有效地運作，且履行應有職責。主席亦鼓勵董事全力投入董事會事務，以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。

行政總裁負責本公司的日常運作以及領導本集團管理人員。

委任及重選董事

各董事已與本公司簽訂服務合約或委任函，為期3年，惟須根據本公司章程細則（「章程細則」）於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

董事的培訓及支援

本公司鼓勵所有董事參加持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於獲委任加入董事會時，所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對公司的運營及業務以及相關法律、法規及規則等對彼等的責任有適當程度的了解。

本公司定期向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。此外，本公司會不時邀請外聘專家為董事舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。

根據董事提供的資料，於上市日期至2020年12月31日止期間，董事參與了以下培訓：

董事	出席 培訓、研討會、 會議或簡報會
執行董事	
孔健楠	√
楊靜波	√
王躍	√
非執行董事	
孔健岷	√
獨立非執行董事	
劉曉蘭	√
馮志偉	√
伍綺琴	√

董事委員會

董事會已設立三個董事委員會，分別為薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。

薪酬委員會

薪酬委員會於2020年10月成立。薪酬委員會由三位成員組成，包括伍綺琴女士(主席)及馮志偉先生，彼等為獨立非執行董事，以及執行董事孔健楠先生。

薪酬委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。薪酬委員會的主要職責包括就本公司董事及高級管理層薪酬政策及架構，以及就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇和非執行董事的薪酬，向董事會提出建議。有關自上市日期至2020年12月31日止期間的應付董事及高級管理層薪酬的詳情載於財務報表附註8。

本公司自上市日期至2020年12月31日止期間並無舉行薪酬委員會會議。

提名委員會

提名委員會於2020年10月成立。提名委員會的三位成員皆為非執行董事，包括非執行董事孔健岷先生(主席)、伍綺琴女士及馮志偉先生。而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。提名委員會的主要職責包括就本公司檢討董事會的架構、人數及組成，並就物色具備合適資格可擔任董事的人士及就董事委任或連任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；以及評核獨立非執行董事的獨立性。

本公司自上市日期至2020年12月31日止期間並無舉行提名委員會會議。

提名政策

本公司已採納一份提名政策列出提名常規，例如董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據該政策，提名委員會在評估候選人時，會考慮多項因素，包括彼等的專業知識、行業及業務經驗、投入時間、對董事會多元化的潛在貢獻，以及與集團的重大利益衝突(如有)。

審核委員會

審核委員會於2020年10月成立。審核委員會的三位成員皆為獨立非執行董事，包括伍綺琴女士(主席)、馮志偉先生及劉曉蘭女士。

審核委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。審核委員會的主要職責如下：

- 就本集團外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該外聘核數師辭職或辭退該外聘核數師的問題；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱及監察本集團的財務報表以及年度報告及賬目，以及中期報告的完整性；
- 檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、外聘核數師向管理層提出的疑問以及管理層所作出的回應；
- 就企業管治守則條文的事宜向董事會匯報；及
- 檢討及監察在企業管治守則第D.3.1條下，本集團的企業管治職能。

本公司自上市日期至2020年12月31日止期間並無舉行審核委員會會議。

審核及問責

董事知悉彼等有編製截至2020年12月31日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於獨立核數師報告內。

外聘核數師薪酬

截至2020年12月31日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬約為人民幣1.8百萬元，以及非核數服務費用總額約人民幣2.4百萬元。非核數服務主要包括與本集團之首次公開發售有關的申報服務。

公司秘書

公司秘書確認已遵守上市規則第3.29條規定，於截至2020年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控

董事會負責維持完善有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本集團風險管理及內部監控系統的成效，以確保現存的風險管理及內部監控系統為充足。風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，僅可為重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。本集團風控中心協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效，並至少每年一次，向董事會匯報任何結果。董事會可定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並實施監控風險應對措施的執行情況，及時向管理層匯報風險管理的工作情況。

第二道防線：本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大風險拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：本集團風控中心主要負責監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，為本集團財務及運營活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性建議。本集團風控中心統籌集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會進行報告。

董事會已檢討及評估本集團截至2020年12月31日止年度風險管理及內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本集團管理層、外聘核數師及集團風控中心商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有的風險管理及內部監控系統充分及有效。

披露內幕消息

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。具體而言，本集團：

- 已密切留意載於上市規則以及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的《內幕消息披露指引》中的披露要求，處理其事務；
- 已建立其自己的披露義務程序，列出評估潛在內幕消息以及處理和發佈內幕消息的程序及監控。該程序已傳達給本公司高級管理層及員工，並由本公司監督執行情況；及
- 已透過財務報告、公告及其網站等途徑作出廣泛及非獨家披露消息。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據章程細則第58條，任何於交付呈請(「呈請」)當日須持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「合資格股東」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會應於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

合資格股東可將該呈請交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場82樓8205A室。合資格股東必須於彼等的呈請列明彼等的姓名、彼／彼等持有的公司股份、召開股東特別大會的理由、議程及擬處理事項的詳情，該呈請必須由所有合資格股東簽署。

公司將會檢查呈請並將由公司的香港股份過戶登記處核實呈請所列的合資格股東身份及其股份數目。一經確認合資格股東的呈請符合程序，公司秘書將請董事會考慮在呈請及／或包括決議案及擬於股東特別大會上處理的事項遞交後兩(2)個月內舉行股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內呈請董事會未有通知合資格股東不會召開股東特別大會的相關結果及未能籌備召開該股東特別大會，合資格股東本人／彼等可自行根據章程細則召開該股東特別大會；而合資格股東因董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向合資格股東予以補償。

在股東大會上提呈建議

章程細則或開曼群島公司法並無供股東在股東大會上提呈新決議案的條文。有意提呈新決議案的股東可按照上一段「股東召開股東特別大會的程序」所載的程序要求本公司召開股東特別大會。

向董事會提出查詢及關注

股東可將彼等的查詢及關注電郵(至cosec@kwgliving.com)或郵寄至香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場82樓8205A室予董事會。

股息政策

董事會考慮多項因素酌情決定宣派股息金額，包括本集團的財務業績、股東利益、一般業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮、合約、法定及監管限制及董事會認為相關的任何其他因素。本公司已採納股息政策，旨在從本集團利潤中向股東持續的分派股息。

投資者關係

本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)經已修訂及重列，自上市日期起生效。最新的組織章程細則已載於本公司網站及「披露易」網站。自上市日期起至2020年12月31日止期間，本公司並無對其章程文件作出任何重大變動。

董事會謹此提呈截至2020年12月31止年度的報告書及本集團合併財務報表。

全球發售

本公司乃於2019年9月11日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，而其股份於上市日期在聯交所主板上市。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

有關年內本集團業務之中肯審視，包括就本集團表現以財務關鍵表現指標作出的分析、對本集團的主要風險及不確定性的概述、對本集團業務可能的未來發展規劃、以及自2020年12月31日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均載於本年報標題為「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」的章節。本集團的財務風險管理目標及政策載於財務報表附註32。此外，「環境、社會及管治報告」中亦載有關於本集團環保政策(包括對本集團有重大影響的相關法律及規例的遵守)以及本集團與其主要持份者的關係的詳情。該等討論構成本報告的一部分。

主要風險和不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。由於未能盡錄所有因素，除下文所列事項外，亦或存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。投資者在投資本公司證券之前，務請自行判斷或諮詢專業人士的意見。

- 政府監管的政策、法律及法規要求的不利變動；
- 中美貿易戰和全球金融狀況的不確定性，對宏觀經濟環境所造成的負面影響；
- 新型冠狀病毒或未來可能發生的大流行疾病對公共衛生及營運中斷的威脅；
- 中國物業管理行業競爭十分激烈，尋求差異化競爭的優勢更為迫切；
- 物業管理及零售商業運營服務的供求變動；
- 消費者的消費能力降低，可能會導致租戶的銷售額下降或者物業服務的收入減少，進而影響本集團的收益；

- 未來收購或投資其他物業公司未必會成功，且公司在業務整合時或會面臨困難；
- 人才短缺，招聘或培訓高素質員工的需求強烈；
- 內部流動資金的籌措能力和外部融資能力。

業績及股息

本集團截至2020年12月31日止年度業績載於第101頁的合併損益表。

董事會議決建議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣6分。若建議的末期股息於本公司2021年股東周年大會（「**2021年股東周年大會**」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於2021年8月6日（星期五）或前後派付予於2021年7月23日（星期五）名列本公司股東名冊內的股東。

建議的末期股息將以人民幣宣派並以港元現金派付。相關匯率將按中國人民銀行於宣派股息日期前5個營業日期間公佈的人民幣兌港幣的平均匯率中間價計算。

財務摘要

本集團過去四個財政年度的財務摘要載於第180頁。

物業、廠房及設備

於年內本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註13。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

收購廣州潤通

根據本公司的間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司（「**廣東合景悠活**」）與廣州潤通股東於2020年12月7日訂立的收購協議，本集團收購廣州潤通80%的股權，現金代價人民幣214.4百萬元。廣州潤通為一間在中國成立的有限公司，主要從事物業管理。收購事項於2020年12月完成。自此，廣州潤通成為本集團的附屬公司。此外，廣州潤通的賣方向本集團作出不可撤銷的保證及擔保，截至2020年12月31日止年度、截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度的收入及年度淨利潤將分別不少於人民幣226.0百萬元及人民幣23.0百萬元、人民幣248.6百萬元及人民幣25.3百萬元以及人民幣271.2百萬元及人民幣27.6百萬元。有關更多詳情，請參閱本公司日期分別為2020年12月7日及2020年12月30日的公告。

上述截至2020年12月31日止年度的擔保已達成。截至2020年12月31日止年度，廣州潤通的年度收入及淨利潤金額分別約為人民幣232.0百萬元及人民幣28.2百萬元。自收購以來，廣州潤通於截至2020年12月31日止年度內並無為本集團貢獻任何收入及利潤。

有關更多詳情，請參閱合併財務報表附註26。

除上述所披露者外，截至2020年12月31日止年度，概無其他持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，亦無董事會批准之其他重大投資或資本資產增加之計劃。

股本

於年內本公司的股本變動詳情載於合併財務報表附註24。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期起至2020年12月31日止，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

優先購股權

章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於合併財務報表附註34及25以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司根據章程細則第143條計算的可供分派儲備共計約人民幣2,435,344,000元。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團對五大客戶的交易金額佔本集團總收入的53.9%（2019年：49.2%），而本集團對單一最大客戶（合景泰富集團及其聯繫人）的交易金額佔本集團總收入的49.9%（2019年：47.0%）。

截至2020年12月31日止年度，本集團對五大供應商的交易金額佔本集團採購總額的8.0%（2019年：13.5%），而本集團對單一最大供應商的交易金額佔本集團採購總額的2.5%（2019年：3.3%）。

董事或任何其聯繫人或任何股東（就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%）並未擁有本集團五大客戶及供應商（合景泰富集團及其聯繫人除外）的任何實益權益。

董事

本公司董事名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第88至93頁內。

根據章程細則第84條，孔健楠先生、楊靜波女士及王躍先生將於2021年股東周年大會上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

本公司已接獲劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引作出的獨立性確認函，並認為彼等於上市日期至本年度報告日期期間為獨立人士。

擬於2021年股東周年大會上重選連任的董事與本集團概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事及最高行政人員的權益

於2020年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被假設或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載的標準守則知會本公司及聯交所如下：

股份及相關股份好倉

董事姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團 的權益)	其他權益	總數	
孔健岷	2,300,000	841,736,661 ⁽²⁾	217,485,885 ⁽⁴⁾	1,061,522,546	52.61
孔健楠	—	80,376,772 ⁽³⁾	978,845,774 ⁽⁴⁾	1,059,222,546	52.49

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2020年12月31日已發行的股份總數(即2,017,810,233股)而計算。
- (2) 晉得顧問有限公司(「晉得」)及英明集團有限公司(「英明」)乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- (3) 和康投資有限公司(「和康」)乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由和康所擁有的股份的權益。
- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司(「正富」)、卓濤投資有限公司(「卓濤」)、富迅投資有限公司(「富迅」)及和康訂立股東協議(「股東協議」)，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生、孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。

本公司相聯法團的股份及相關股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

於年內及截至本年度報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益（定義見上市規則）。

不競爭承諾

各控股股東已訂立一份日期為2020年10月14日的不競爭契據（「該承諾」），詳情載於日期為2020年10月19日的本公司招股章程。各本公司控股股東已向本公司確認，自上市日期起至2020年12月31日止，彼／彼等已遵守該承諾。

獨立非執行董事已審閱遵守情況及各控股股東提供的確認函作為年度審閱的一部分。基於：(i)本公司已接獲彼等就該承諾的確認函；(ii)彼等並無匯報競爭業務；及(iii)概無特殊情況使全面遵守該承諾受到質疑，獨立非執行董事認為該承諾已被遵守以及由本公司按其條款執行。

董事在交易、安排及合約中的權益

於年度結束或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

股票掛鈎協議

除本年度報告內披露者，本公司於年內及年終時並無訂立任何股票掛鈎協議。

主要股東及其他人士權益

於2020年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)就其於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉如下：

股份好倉

主要股東姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團 的權益)	其他權益		
晉得	678,390,949	—	380,831,597 ⁽³⁾	1,059,222,546	52.49
英明	163,345,712	—	895,876,834 ⁽³⁾	1,059,222,546	52.49
和康	80,376,772	—	978,845,774 ⁽³⁾	1,059,222,546	52.49
孔健濤	—	137,109,113 ⁽²⁾	922,113,433 ⁽³⁾	1,059,222,546	52.49
正富	136,017,833	—	923,204,713 ⁽³⁾	1,059,222,546	52.49
卓濤	579,450	—	1,058,643,096 ⁽³⁾	1,059,222,546	52.49
富迅	511,830	—	1,058,710,716 ⁽³⁾	1,059,222,546	52.49

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2020年12月31日已發行的股份總數(即2,017,810,233股)而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健濤先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉。

持續關連交易

自上市日期，合景泰富集團及其聯繫人成為本公司之關連人士。以下交易構成本集團截至2020年12月31日止年度的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章申報及年度審閱的規定：

1. 物業租賃框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，合景泰富集團同意向本集團出租(i)若干物業作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)停車位以轉租予最終用戶，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

於截至2020年12月31日止年度，物業租賃框架協議項下本集團應付費用的年度上限為人民幣18.1百萬元。於截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年的年度上限，分別為人民幣21.4百萬元及25.3百萬元。物業租賃框架協議項下涉及上市日期起至2020年12月31日止期間的交易金額為人民幣0.4百萬元。

2. 住宅物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立住宅物業管理服務框架協議(「住宅物業管理服務框架協議」)，據此，本公司同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務，如清潔、保安以及維護服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發且未售或已售但未交付業主的住宅物業提供物業管理服務，如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

於截至2020年12月31日止年度，住宅物業管理服務框架協議項下本集團應付費用的年度上限為人民幣302.5百萬元。於截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年的年度上限，分別為人民幣378.2百萬元及人民幣472.7百萬元。住宅物業管理服務框架協議項下涉及上市日期起至2020年12月31日止期間的交易金額為人民幣48.8百萬元。

3. 物業代理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，本集團同意就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的物業向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

於截至2020年12月31日止年度，物業代理服務框架協議項下本集團應付費用的年度上限為人民幣225.9百萬元。於截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年的年度上限，分別為人民幣356.8百萬元及人民幣470.6百萬元。物業代理服務框架協議項下涉及上市日期起至2020年12月31日止期間的交易金額為人民幣80.2百萬元。

4. 商業物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)訂立商業物業管理服務框架協議(「**商業物業管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於(i)預售管理服務，如為合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處提供清潔、保安及維修服務；及(ii)商業物業管理服務，如合景泰富集團及／或其聯繫人所發展(a)未售或已售但未交付予新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及／或其聯繫人擁有作自用的商業物業之檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

於截至2020年12月31日止年度，商業物業管理服務框架協議項下本集團應付費用的年度上限為人民幣123.5百萬元。於截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年的年度上限，分別為人民幣153.5百萬元及人民幣182.1百萬元。商業物業管理服務框架協議項下涉及上市日期起至2020年12月31日止期間的交易金額為人民幣21.7百萬元。

5. 商業營運及增值服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立商業營運及增值服務框架協議(「**商業營運及增值服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人(i)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供商業營運服務，如前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務；及(ii)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業提供其他增值服務，如協助出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

於截至2020年12月31日止年度，商業營運及增值服務框架協議項下本集團應付費用的年度上限為人民幣108.3百萬元。於截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年的年度上限，分別為人民幣150.8百萬元及人民幣172.9百萬元。商業營運及增值服務框架協議項下涉及上市日期起至2020年12月31日止期間的交易金額為人民幣22.0百萬元。

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他締約方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於上述關連交易協議日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.66%、53.50%及53.43%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為本公司控股股東，因此，合景泰富為彼等各自的聯繫人亦屬本公司關連人士(定義見上市規則)。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱物業租賃框架協議、住宅物業管理服務框架協議、物業代理服務框架協議、商業物業管理服務框架協議及商業營運及增值服務框架協議（統稱「協議」），並確認協議已：(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常或較優商業條款訂立；及(iii)根據屬公平合理的條款並符合股東的整體利益訂立。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就本公司於截至2020年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲董事會批准；
- 就涉及本集團提供貨品或服務的關連交易而言，在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 在各重大方面沒有根據規管該等持續關連交易的相關協議條款進行；及
- 超過本公司就截至2020年12月31日止年度訂立的年度上限。

關聯方交易

本集團於截止2020年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於合併財務報表附註29。

載於合併財務報表附註29的關聯方交易包括根據會計準則披露之關聯方交易及根據上市規則第14A章亦構成本公司之持續關連交易的關聯方交易。關於本公司董事及最高行政人員之薪酬的關聯方交易已構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。然而，根據上市規則第14A章，該等交易可豁免報告、公告及獨立股東批准規定。關於本公司主要管理人員（董事及最高行政人員除外）報酬的關聯方交易並不屬於上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易的定義。除本年度報告另有披露外，董事認為，合併財務報表附註29所載所有其他關聯方交易並不屬於上市規則第14A章下「關連交易」或「持續關連交易」（視情況而定）的定義。本公司確認其於截至2020年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

管理合約

除僱傭合約外，於年內並無就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有逾9,380名僱員。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出相應調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，董事、秘書及其他高級人員及每名核數師(不論現任或離任)以及現時或曾經就本公司任何事務行事的清盤人或受託人(如有)，以及每名該等人士及其每位繼承人、遺囑執行人及遺產管理人均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務執行其職責或信託執行其職責或假定職責時，因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。於年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於本年度報告日期，董事確認本公司維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

報告期後事項

於2021年1月17日，廣東合景悠活訂立收購協議，據此，其有條件同意向廣州市祥泰商務管理有限公司收購雪松智聯的80%股權，現金代價為人民幣1,316.0百萬元。

收購事項預期將於本年度後期進行交割，於交割後，雪松智聯將成為本集團的附屬公司及預期本集團在管的建築面積將達致127百萬平方米。有關收購事項的詳情載於本公司日期為2021年1月18日的公告。

上市所得款項淨額用途

本公司股份透過全球發售方式在上市日期於聯交所主板上市，籌集所得款項總淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)約為2,913.1百萬港元(相等於約人民幣2,526.3百萬元)。

截至2020年12月31日，上市所得款項動用情況分析如下：

招股章程所載 所得款項淨額之擬定用途	上市所得款項 淨額所佔 概約百分比	所得款項淨額 人民幣千元	已動用所得款項 淨額 人民幣千元	截至 2020年12月31日 已動用所得款項 淨額 人民幣千元	悉數動用的 預期時間
尋求策略性收購及投資機遇	60.0	1,515.8	80.0	1,435.8	2022年12月31日之前
升級智能服務系統	25.0	631.6	—	631.6	2023年12月31日之前
多元化其增值服務	10.0	252.6	—	252.6	2022年12月31日之前
一般企業用途及營運資金	5.0	126.3	—	126.3	不適用
總計	100.0	2,526.3	80.0	2,446.3	

核數師

安永會計師事務所任期屆滿，而續聘其為本公司核數師的議案將於2021年股東周年大會上提呈。

承董事會命

孔健岷

主席

香港

2021年3月22日

執行董事

孔健楠先生，55歲，於2019年9月獲委任為董事並於2020年6月重新調任為執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體管理及營運。彼目前於本集團多間附屬公司擔任董事職位。

孔先生於房地產業擁有逾20年經驗。彼於2004年5月加入本集團為寧駿物業的董事，主要負責寧駿物業的整體管理。於加入本集團前，於1984年9月至1997年10月，彼任職於中國廣州東山區司法局，其最後任職科長。於1997年11月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(合景泰富集團的附屬公司)的董事，而彼主要負責協調及管理人力資源、行政管理及資訊科技管理。自2007年6月起，彼一直為合景泰富的執行董事兼執行副總裁，彼於該公司負責協調及管理人力資源、行政管理、資訊科技管理及法務監察職務。

孔先生自2019年8月起一直為第17屆香港工商總會主席及自2018年9月起為第2屆築福香港基金會常務理事。自2017年3月，彼亦一直為廣州船說少兒文化基金會的理事。

於1988年10月，孔先生畢業於中國的廣州市廣播電視大學(亦稱國家開放大學(廣州))，主修法律。

孔先生為非執行董事兼董事會主席孔健岷先生的兄長。

根據與本公司訂立的服務協議，孔先生有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

楊靜波女士，43歲，於2020年6月獲委任為執行董事，主要負責本集團的財務管理。楊女士亦為本集團財務管理中心總經理。彼目前於本集團若干附屬公司擔任董事職位。

楊女士於房地產業擁有逾19年經驗。彼於2009年9月加入本集團為本集團高級稅務經理。自2009年9月至2020年2月，彼先後擔任高級稅務經理、財務共享中心副總經理，以及財務及稅務總經理。彼於2020年2月獲委任為本集團財務管理中心總經理。於加入本集團前，於2000年7月至2009年9月，彼擔任合生創展集團有限公司廣州地區公司的財務及稅務經理，該公司為物業發展商，其股份於聯交所(股份代號：0754)，彼於該公司主要負責財務及稅務管理。

楊女士目前為中國房地產開發行業稅法遵從提升委員會的成員。彼自2019年10月起擔任企業稅務總監交流平台的副總裁及華南分部總裁。於2015年7月至2018年6月，彼為廣東省房地產行業協會財務管理專業委員會的副主任。楊女士為刊物《營改增實務點解構》及《個人所得稅綜合所得滙算清繳實務》的主要作者。

楊女士於2000年6月自中國的廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得審計學士學位，亦於2015年12月自中國的暨南大學獲得高級工商管理碩士學位。彼於2006年5月獲中華人民共和國財政部頒授中級會計師資格、於2006年11月獲內部審計師協會頒授註冊內部審計師資格，並於2010年6月獲中國總會計師協會頒授稅務會計師的資格。

根據與本公司訂立的服務協議，楊女士有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

王躍先生，39歲，於2020年6月獲委任為執行董事，負責本集團住宅物業管理服務業務的日常運作。王先生亦為本集團住宅物業管理部總經理。

王先生於物業管理業擁有逾11年經驗。王先生於2016年6月加入本集團為住宅物業管理部副總經理。於加入本集團前，於2008年8月至2011年7月，彼擔任長城物業集團股份有限公司(一間中國的物業管理服務供應商)北京分公司的地區經理，彼於該公司負責監督日常運作。於2011年8月至2016年5月，彼任職北京龍湖物業服務有限公司(為股份於聯交所主板上市的中國物業發展商龍湖集團控股有限公司(股份代號：0960)之附屬公司)，彼於該公司最後任職物業管理部總監，彼負責監督該集團的地區公司營運及管理。

王先生於2010年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予物業管理人資格，亦於2014年2月獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授的註冊物業管理人資格。

於2008年1月，王先生自中國的北京化工大學獲取工商管理學學士學位。彼正修讀荷蘭的荷蘭商學院舉辦工商管理遙距課程碩士學位。

根據與本公司訂立的服務協議，王先生有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

非執行董事

孔健岷先生，53歲，於2020年6月獲委任為非執行董事及董事會主席。彼負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略。

孔先生於物業發展及投資擁有逾25年經驗。於1994年11月，彼創辦合景泰富集團。自1994年11月至1995年4月，彼擔任廣州新恒昌企業發展有限公司(為合景泰富附屬公司)總經理，主要負責制定戰略及營運計劃，以及執行業務計劃。於1995年6月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(為合景泰富附屬公司)董事會主席，負責該公司的戰略規劃及實施、銷售及營銷。自2007年7月起，彼一直為合景泰富的執行董事及董事會主席，負責為合景泰富集團制定發展戰略，並監督項目規劃、業務營運，以及銷售及營銷。於創辦合景泰富集團前，於1985年12月至1993年7月，彼任職於中國工商銀行股份有限公司廣州白雲路支行，彼於該公司擔任信貸專員。

孔先生自2008年3月起一直為廣東省地產商會執行會長，並自2010年11月起一直為中國暨南大學董事會董事。

孔先生於1989年6月畢業於中國暨南大學，主修計算機科學。

孔健岷先生為執行董事兼行政總裁孔健楠先生的胞弟。

根據與本公司訂立的委任函，孔先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

獨立非執行董事

劉曉蘭女士，54歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

劉女士於房地產行業擁有逾8年工作經驗。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。自2005年5月起，彼任職於寶龍地產控股有限公司(一家中國房地產發展商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238))，負責協助總裁處理日常事務、建立項目公司管理系統，以及管理商業物業管理業務，並於2009年8月獲委任為執行董事。彼於2012年4月調任為寶龍地產控股有限公司非執行董事，並於2014年3月辭任。自2012年3月至2012年11月，彼擔任昆山立體之城投資管理有限公司的總經理，該公司主要從事投資管理及諮詢服務，彼主要負責項目的投資管理。自2013年9月起，彼擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，該公司主要從事房地產諮詢服務及投資管理，彼主要負責公司投資及制定策略。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地PMBA課程導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院特別顧問。

劉女士於1988年7月取得中國福建中醫學院的臨床醫學學士學位。

根據與本公司訂立的委任函，劉女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

馮志偉先生，52歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

馮先生於會計及金融管理方面擁有逾28年經驗。自1992年8月至1999年9月，彼先後擔任德勤•關黃陳方會計師行（為會計師行）的會計人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審核規劃及監控。自1999年10月至2007年8月，馮先生擔任弘陸投資顧問有限公司（為財務諮詢公司）董事，主要負責就企業融資及投資者關係向客戶提供意見。自2008年1月至2010年8月，馮先生擔任金界控股有限公司（柬埔寨的酒店、博彩及休閒營運商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3918））副總裁，主要負責發展投資者關係以及與現有客戶、潛在客戶及分析師繫絡。自2011年1月至2014年8月，馮先生擔任卓爾智聯集團有限公司（前稱為卓爾發展（開曼）控股有限公司）（專注中國批發購物商場的大型消費品發展商和營運商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2098））首席財務官兼公司秘書，主要負責財務及合規事宜。自2014年7月至2017年4月及自2014年9月至2017年4月，馮先生分別擔任江山控股有限公司（股份於聯交所主板上市的太陽能發電廠投資者及營運商（股份代號：0295））首席財務官及公司秘書，主要負責整體財務營運、公司秘書事宜及投資者關係。自2017年5月起，馮先生擔任北控城市資源集團有限公司（股份於聯交所主板上市的綜合廢物管理解決方案供應商（股份代號：3718））首席財務官，主要負責監督及管理集團財務。自2017年4月起，馮先生擔任富銀融資租賃（深圳）有限公司（股份於聯交所GEM上市的金融服務供應商（股份代號：8452））獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2017年6月起，馮先生擔任椰豐集團有限公司（股份於聯交所主板上市的椰子食品製造商及販售商（股份代號：1695））獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。

馮先生於2001年10月及2005年9月分別獲認許為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。馮先生現時為香港會計師公會資深會員。

馮先生於1992年10月取得香港理工大學（前稱為香港理工學院）的會計學學士學位。

根據與本公司訂立的委任函，馮先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

伍綺琴女士，63歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

自2005年9月至2007年11月，彼擔任恒隆地產有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：0101))執行董事。加入恒隆地產有限公司前，彼擔任聯交所的上市科高級總監。自2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：2007))首席財務官。伍女士於2015年7月加入謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：417))，目前擔任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書，主要負責集團財務及其他行政職能，以及制定公司策略。

伍女士自2010年7月起，擔任天津發展控股有限公司(股份於聯交所主板上市的公用事業、酒店、機電、策略及其他投資及醫藥公司(股份代號：882))獨立非執行董事，自2019年3月起擔任京信通信系統控股有限公司(股份於聯交所主板上市的無線系統解決方案供應商(股份代號：2342))獨立非執行董事，自2019年7月起擔任中天宏信(國際)控股有限公司(前稱為恆誠建築控股有限公司)(股份於聯交所主板上市的建築公司(股份代號：994))獨立非執行董事，自2019年9月起擔任中手游科技集團有限公司(股份於聯交所主板上市的手機遊戲發行商(股份代號：302))獨立非執行董事，以及自2019年12月起擔任寶龍商業管理控股有限公司(股份於聯交所主板上市的商業營運及住宅物業管理服務供應商(股份代號：9909))獨立非執行董事。

儘管伍女士如上文所披露目前於六間其他聯交所上市公司擔任董事職務，董事認為，伍女士將能夠投放充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務及職責，原因為：(i)除於謝瑞麟擔任執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書外，彼於其他五家上市公司的職務主要要求彼獨立監督管理層，而非分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)彼於最近期財政年度出席該等上市公司的董事會會議及董事委員會會議，顯示彼有能力投放充分時間履行其對於每間該等上市公司的職務；(iii)如摘錄自該等上市公司年報的資料顯示，彼於任職天津發展控股有限公司獨立非執行董事時出席大部分董事會會議、委員會會議及股東大會，並於任職謝瑞麟執行董事、京信通信系統控股有限公司、中天宏信(國際)控股有限公司、中手游科技集團有限公司及寶龍商業管理控股有限公司獨立非執行董事時出席全部董事會會議、委員會會議及股東大會；(iv)經伍女士確認，彼擔任董事的上市公司概無就彼投放於該等公司的時間提出質疑或投訴；(v)透過於其他上市公司擔任董事職務，彼已累積豐富管理經驗及建立深厚的企業管治知識，預期可促進彼妥善履行作為獨立非執行董事的義務及職責；(vi)伍女士於本集團的角色屬非執行性質，而彼將不會參與本集團業務的日常管理，因此彼獲委聘作為我們的獨立非執行董事將不會要求彼全職參與；及(vii)儘管已於其他六家上市公司擔任董事職務，彼已確認將有充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務。

自2016年5月至2017年5月，伍女士擔任DS Healthcare Group, Inc. (股份於美國納斯達克資本市場上市的護髮及個人護理專有技術及產品開發公司(舊股份代號：DSKX)，但已於2016年12月除牌)董事。自2012年9月至2015年8月，彼擔任中國手遊娛樂集團有限公司(於美國納斯達克全球市場以美國預託股份方式上市的手機遊戲公司)獨立董事。自2013年6月至2019年8月，伍女士擔任中國電力清潔能源發展有限公司(於2019年8月自聯交所主板除牌的清潔能源發展公司(舊股份代號：0735))獨立非執行董事。自2008年9月至2015年7月，伍女士亦擔任香港資源控股有限公司(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：2882))獨立非執行董事，以及自2011年12月至2013年6月，彼擔任中國金控投資集團有限公司(前稱為從玉農業控股有限公司)(股份於聯交所主板上市主要從事農業業務及放貸業務的公司(股份代號：0875))獨立非執行董事。

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學的工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港特許秘書公會會員、特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及美國註冊會計師協會會員。彼自2019年2月起為優質旅遊服務協會(零售界別)選任委員。彼亦投身於多項公職，包括自2002年12月至2013年11月擔任醫院管理局審核委員會增選委員。

根據與本公司訂立的委任函，伍女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

高級管理層

曠曉玲女士，44歲，於2007年3月加入本集團擔任人力資源總監，並於2016年9月獲委任為人力資源總經理。彼自2020年2月起擔任本集團人力資源及行政中心總經理。曠女士主要負責管理本集團的人力資源及行政事宜。

於加入本集團前，於2004年6月至2006年7月，曠女士任職於生產力(廣州)諮詢有限公司，該公司從事提供環境科技諮詢服務的業務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。於2005年8月至2006年3月，彼任職於普華永道，彼於該公司擔任高級顧問，負責提供諮詢服務。於2006年4月至2007年3月，彼任職於美世諮詢(中國)有限公司廣州分公司，該公司從事提供企業管理服務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。

曠女士於1998年12月畢業於中國的江西師範大學，主修英文，並於2004年6月在中國的中山大學獲取工商管理碩士學位。

方舒陽先生，41歲，於2018年1月加入本集團，擔任行政總監，並於2019年12月獲委任為宜家創生總經理。彼隨後於2020年12月獲委任為投後管理部總經理。方先生主要負責本集團物業管理服務業務。

於2018年1月至2019年12月，方先生於本集團擔任行政總監，負責行政管理。彼自2019年9月起亦擔任住宅物業管理部副總經理，負責行政、採購及品牌管理。於加入本集團前，於2005年7月至2010年1月，方先生任職於南方都市報，彼於該公司擔任新聞記者，負責新聞報告。於2010年1月至2015年10月，彼任職安利(中國)日用品有限公司，該公司從事保健、美容及家居護理產品，彼於該公司擔任戰略溝通助理經理。於2015年11月至2018年1月，彼任職於綠瘦健康產業集團有限公司，該公司從事製造及銷售保健及營養相關產品，彼於該公司最後任職行政總監，負責行政及採購管理。

於2002年6月及2005年6月，方先生於中國的南京大學分別獲取信息管理及圖書館科學學士學位及管理碩士學位。

陳彥先生，40歲，於2012年4月加入本集團，擔任本集團法律部高級經理。彼自2020年2月起擔任本集團法律中心總經理。陳先生負責監督本集團的法律及合規事宜。

陳先生就處理法律事宜擁有逾14年經驗。於加入本集團前，於2005年12月至2007年10月，彼任職於廣州仲裁委員會擔任秘書，負責處理仲裁案件。於2007年11月至2010年3月，彼任職於家樂福(中國)管理諮詢有限公司廣州分公司(從事物業管理的公司)，擔任華南地區的法律部經理，負責監督法律及合規事宜。於2010年3月至2012年4月，彼任職於特易精英物業管理(北京)有限公司廣州分公司(於中國從事物業管理的公司)，彼於該公司擔任法律經理，負責合約管理。自2012年4月至2020年2月，陳先生先後擔任本集團法律部門的高級經理、副總監、總監及總經理。

於2003年6月，陳先生於中國的中山大學獲取法律學士學位。彼於2005年11月在英國的蘭卡斯特大學(Lancaster University)獲取國際商業及公司法碩士。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第101至179頁合景悠活集團控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於2020年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，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2020年12月31日的合併財務狀況及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》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(「**香港審核準則**」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核合併財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核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核最為重要的事項。這些事項是在我們審核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。就下列各項事宜而言，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告核數師就審核合併財務報表承擔的責任一節所載的責任，包括有關該等事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

商譽及其他無形資產的減值評估

於2020年12月31日，貴集團自業務合併產生的商譽及其他無形資產的賬面淨值分別約為人民幣260,208,000元及人民幣151,133,000元。貴集團自業務合併產生的其他無形資產包括物業管理合約、客戶關係及未完成協議，及所有該等其他無形資產的可使用年期有限。

根據香港會計準則第36號資產減值(「香港會計準則第36號」)，貴集團須每年測試商譽減值的金額。此外，根據香港會計準則第36號，對於一項可使用年期有限的無形資產，貴集團亦會於各報告期末評估是否存在任何跡象表明無形資產可能出現減值，及倘存在任何有關減值跡象，則會對無形資產進行減值測試。管理層對減值作出的評估頗為複雜且釐定資產的可收回金額時涉及預測收入、成本、開支及折現率等方面的重大管理層判斷及估計，而該等判斷及估計易受預期未來市場狀況及相關現金產生單位的實際表現所影響。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3、15及16。

我們的審核程序包括分析管理層於評估自業務合併產生的個別無形資產是否出現減值跡象時所採用的證據的合理性及客觀性。倘存在任何減值跡象，則將進一步評估相關無形資產是否發生任何減值虧損。

就出現減值跡象的自業務合併產生的商譽及該等無形資產而言，我們會在我們的估值專家協助下評估貴集團所採用的方法及假設。我們審閱有關各現金產生單位的預測收入、成本、開支及折現率的假設。我們亦集中於貴集團有關該等假設之披露(包對於減值測試的結果最為敏感的假設)是否足夠，即對釐定自業務合併產生的商譽及其他無形資產之可收回金額存在最重大影響。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

貿易應收款項的減值評估

於2020年12月31日，貴集團的貿易應收款項總值為人民幣619,508,000元，根據香港財務報告準則第9號金融工具並按照預期信貸虧損方法對此款項總額作出減值撥備人民幣12,800,000元。

管理層基於有關違約風險及預期信貸虧損率相關假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。管理層於根據貴集團的過往歷史、應收款項賬齡情況、現時市況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇減值計算方法輸入數據時涉及重大判斷及估計。

相關披露載於合併財務報表附註2.4, 3及19。

我們有關管理層對貿易應收款項減值評估的程序包括通過考慮過往現金收款表現及貿易應收款項賬齡變動並根據現時市況評估管理層所採用計提信貸虧損方法的適當性及估計預期信貸虧損率的合理性。我們亦抽樣評估管理層編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性。我們的測試亦包括檢查計提虧損撥備的數字計算準確性。

年報所載的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，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，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

就我們對合併財務報表的審核而言，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核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。基於我們已執行的工作，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事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欺詐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，貴公司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，除非貴公司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。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。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《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，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為重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述、或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐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。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估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。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 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。假若有關的披露不足，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期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 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、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，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，已採取減輕威脅的行動或已應用的防範措施。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。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溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年3月22日

合併損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	1,517,227	1,124,878
銷售成本		(878,679)	(705,050)
毛利		638,548	419,828
其他收入及收益	5	11,548	5,180
銷售及分銷開支		(1,987)	(921)
行政開支		(193,563)	(164,424)
其他開支淨額		(10,514)	(10,647)
融資成本	7	(317)	(351)
應佔一間聯營公司之利潤	17	1,911	1,939
稅前利潤	6	445,626	250,604
所得稅開支	10	(121,937)	(65,617)
年內利潤		323,689	184,987
以下各方應佔：			
母公司擁有人		323,083	184,887
非控股權益		606	100
		323,689	184,987
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	12	19	11

合併全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	323,689	184,987
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	163	(122)
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	163	(122)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算本公司的匯兌差額	(73,806)	(1)
於期後期間將不會重分類至損益的其他全面虧損淨額	(73,806)	(1)
年內其他全面虧損	(73,643)	(123)
年內全面收益總額	250,046	184,864
以下各方應佔：		
母公司擁有人	249,440	184,764
非控股權益	606	100
	250,046	184,864

合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	8,240	5,016
使用權資產	14	6,827	8,211
商譽	15	260,208	134,718
其他無形資產	16	157,856	81,807
對一間聯營公司的投資	17	7,954	6,043
遞延稅項資產	18	14,741	18,957
其他非流動資產		287	192
非流動資產總值		456,113	254,944
流動資產			
貿易應收款項	19	606,708	567,272
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	200,942	704,553
受限制現金	21	5,150	18,652
現金及現金等價物	21	2,959,619	416,765
流動資產總值		3,772,419	1,707,242
流動負債			
貿易應付款項	22	154,465	176,533
其他應付款項及應計項目	23	628,367	1,208,991
合約負債	5	95,695	76,960
租賃負債	14	3,557	3,279
應付股息	11	200,000	—
應納稅款		115,922	72,004
流動負債總額		1,198,006	1,537,767
流動資產淨額		2,574,413	169,475
資產總值減流動負債		3,030,526	424,419
非流動負債			
租賃負債	14	3,172	4,727
遞延稅項負債	18	33,879	22,264
非流動負債總額		37,051	26,991
資產淨值		2,993,475	397,428

合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
股本	24	17,499	—*
儲備	25	2,939,456	384,583
歸屬於母公司擁有人的權益		2,956,955	384,583
非控股權益		36,520	12,845
權益總額		2,993,475	397,428

* 該數額少於人民幣1,000元。

孔健楠
董事

楊靜波
董事

合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 附註25(a)	法定盈餘			合計 人民幣千元			
			公積金 人民幣千元 附註25(c)	匯兌儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元				
於2019年1月1日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819	
年內利潤	—	—	—	—	184,887	184,887	100	184,987	
年內其他全面虧損：									
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(123)	—	(123)	—	(123)	
年內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	(123)	184,887	184,764	100	184,864	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	13,078	13,078	
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	4,638	—	(4,638)	—	—	—	
向一間附屬公司的非控股 股東派付股息	—	—	—	—	—	—	(333)	(333)	
於2019年12月31日	—*	7,000	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428	

* 金額少於人民幣1,000元。

合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘		留存利潤	合計	非控股權益	權益總額
					公積金	匯兌儲備				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			附註25(a)	附註25(b)	附註25(c)					
於2020年1月1日	—	—	7,000	—	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428
年內利潤	—	—	—	—	—	—	323,083	323,083	606	323,689
年內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的										
匯兌差額	—	—	—	—	—	(73,643)	—	(73,643)	—	(73,643)
年內全面收益／(虧損)										
總額	—	—	—	—	—	(73,643)	323,083	249,440	606	250,046
股份發行(附註24)	3,325	2,619,929	—	—	—	—	—	2,623,254	—	2,623,254
股份發行開支	—	(66,714)	—	—	—	—	—	(66,714)	—	(66,714)
資本化發行(附註24)	14,174	(14,174)	—	—	—	—	—	—	—	—
來自一名股東的出資										
(附註25(b))	—	—	—	942	—	—	—	942	—	942
收購一間共同控制的										
附屬公司										
(附註25(a、b))	—	—	(7,000)	(27,550)	—	—	—	(34,550)	—	(34,550)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	23,027	23,027
來自非控股股東資本										
注資的所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	800	800
轉撥至法定盈餘										
公積金	—	—	—	—	38,261	—	(38,261)	—	—	—
已宣派股息	—	—	—	—	—	—	(200,000)	(200,000)	—	(200,000)
已付一間附屬公司										
的一名非控股股東										
股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(758)	(758)
於2020年12月31日	17,499	2,539,041*	—*	(26,608)*	48,442*	(73,766)*	452,347*	2,956,955	36,520	2,993,475

* 該等儲備賬包括合併財務狀況表內的合併其他儲備人民幣2,939,456,000元(2019年：人民幣384,583,000元)。

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		445,626	250,604
調整：			
融資成本	7	317	351
應佔一間聯營公司利潤	17	(1,911)	(1,939)
銀行利息收入	5	(2,443)	(1,410)
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	6	(35)	(198)
物業、廠房及設備折舊	6	2,201	1,687
使用權資產折舊	6	4,441	3,381
其他無形資產攤銷	6	22,629	20,326
金融資產減值虧損淨額	6	10,212	8,164
股份為基礎的付款開支		942	—
		481,979	280,966
貿易應收款項增加		(22,956)	(233,439)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		581,687	(16,148)
其他非流動資產減少		17	57
受限制現金減少		17,068	11,425
貿易應付款項增加／(減少)		(22,155)	46,479
其他應付款項及應計項目增加／(減少)		(697,901)	171,942
合約負債增加		18,735	20,620
		356,474	281,902
經營所得現金		356,474	281,902
已收利息		2,443	1,410
已付利息		(317)	(351)
已付所得稅		(85,051)	(23,556)
		273,549	259,405
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(2,942)	(1,612)
購買其他無形資產項目		(7,221)	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		325	209
向關聯方作出現金墊款		(613,707)	(34,651)
關聯方還款		548,337	14,000
收購附屬公司	26	(67,209)	7,107
		(142,417)	(14,947)
投資活動所用現金流量淨額		(142,417)	(14,947)

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
租賃付款的本金部分		(3,941)	(2,939)
收購一間共同控制的附屬公司	25(a、b)	(34,550)	—
股份發行所得款項		2,623,254	—
股份發行開支		(66,714)	—
來自非控股股東資本注資所得款項		800	—
來自關聯方的現金墊款		440,600	5,089
償還現金墊款予關聯方		(473,315)	(5,500)
向一間附屬公司非控股股東已分派股息		(758)	(333)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		2,485,376	(3,683)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		2,616,508	240,775
匯率變動影響淨額		416,765	175,990
		(73,654)	—
年末現金及現金等價物		2,959,619	416,765
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		2,959,619	416,765
合併財務狀況表及現金流量表載列的現金及現金等價物		2,959,619	416,765

1. 公司及集團資料

一般資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於本年內，本公司及其附屬公司(統稱為(「**本集團**」))於中華人民共和國(「**中國**」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務(「**上市業務**」)。

本公司股份於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)。

於2020年10月7日，合景泰富集團控股有限公司(「**合景泰富**」)董事會宣派特別股息，股息將以實物分派方式支付予其當時的合資格股東，合共為本公司1,589,025,505股股份，相當於本公司緊隨資本化發行(附註24)之後及上市完成之前的全部已發行股本，分派乃按彼等各自於2020年10月9日於合景泰富的股權比例，以於2020年10月9日每持有兩股合景泰富股份獲發一股股份的基準進行並將股份數目向下約整至最接近的股份數目(「**分派**」)。分派已於2020年10月30日完成。

董事認為，於分派之前，本公司的直接控股公司為合景泰富，其於開曼群島註冊成立及最終控股公司為晉得顧問有限公司(「**晉得**」)，而晉得於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立並由孔健岷先生全資擁有。於分派之後及於2020年12月31日，晉得、英明集團有限公司(「**英明**」)、正富顧問有限公司(「**正富**」)、卓濤投資有限公司(「**卓濤**」)、富迅投資有限公司(「**富迅**」)、和康投資有限公司(「**和康**」)、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生合共為一組有權控制本公司51.60%股權的人士。英明在英屬處女群島註冊成立並由孔健岷先生全資擁有。正富、卓濤及富迅均在英屬處女群島註冊成立並由孔健濤先生全資擁有。和康在英屬處女群島註冊成立並由孔健楠先生全資擁有。

集團重組

於本公司註冊成立及完成誠如下文所述的重組(「**重組**」)之前，上市業務營運乃透過廣州市寧駿物業管理有限公司(「**寧駿物業**」)及其於中國內地的附屬公司進行。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司開展重組，據此，寧駿物業及其附屬公司(從事上市業務)獲轉讓予本公司。重組主要涉及以下各項：

註冊成立本公司

本公司於2019年9月11日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，本公司按面值發行及配發一股繳足普通股予初始認購人(為獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予美和國際有限公司(「**美和**」)，美和為合景泰富當時的全資附屬公司。於2020年6月24日，合景泰富按面值認購本公司35股普通股。

1. 公司及集團資料(續)

集團重組(續)

收購中國附屬公司

- (1) 於2020年3月4日，皓凱投資有限公司(「皓凱」，合景泰富的全資附屬公司)無償轉讓其於廣東省合景悠活控股集團有限公司(「廣東合景悠活」)的全部股權予合景悠活集團(香港)有限公司(「合景悠活(香港)」，本公司的全資附屬公司)，作為廣東合景悠活於有關轉讓時尚未繳足的註冊資本。於轉讓完成後，廣東合景悠活由合景悠活(香港)全資擁有並為本公司的間接全資附屬公司。
- (2) 於2020年3月5日，廣東合景悠活注資人民幣63百萬元作為寧駿物業的額外註冊資本，相當於寧駿物業已於2020年3月19日繳足的經擴大註冊資本的90%。於完成有關資本注資之後，寧駿物業由廣東合景悠活及皓凱分別擁有90%及10%權益。於2020年3月24日，皓凱將其於寧駿物業的剩餘10%股權轉讓予廣東合景悠活，代價為人民幣34.55百萬元，代價乃經參考寧駿物業於2020年3月20日的資產淨值的10%釐定並於2020年5月悉數支付。於有關交易完成之後，寧駿物業由廣東合景悠活全資擁有並為本公司之間接全資附屬公司。
- (3) 於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於廣州市利恒商業管理有限公司(「利恒商業」)的全部股權予廣東合景悠活，作為利恒商業於有關轉讓時尚未繳足的註冊資本。於有關轉讓完成之後，利恒商業由廣東合景悠活全資擁有並為本公司之間接全資附屬公司。
- (4) 於2020年1月10日，寧駿物業無償轉讓其於廣州市冠力置業代理有限公司(「冠力置業」)的全部股權予廣東合景悠活，作為冠力置業於有關轉讓時尚未繳足的註冊資本。於有關轉讓完成之後，冠力置業由廣東合景悠活全資擁有並為本公司之間接全資附屬公司。
- (5) 於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於廣州市利雋物業管理有限公司(「利雋物業」)的全部股權予廣東合景悠活，作為利雋物業於有關轉讓時尚未繳足的註冊資本。於有關轉讓完成之後，利雋物業由廣東合景悠活全資擁有並為本公司之間接全資附屬公司。
- (6) 於2020年6月3日，皓凱無償轉讓其於廣州市富愉物業服務有限公司(「富愉物業」)的全部股權予廣東合景悠活，作為富愉物業於有關轉讓時尚未繳足的註冊資本。於有關轉讓完成之後，富愉物業由廣東合景悠活全資擁有並為本公司之間接全資附屬公司。

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
建利企業有限公司	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股
永譽企業有限公司	英屬處女群島	50,000美元	—	100	投資控股
恒昌發展有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
盛昌發展有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
合景悠活(香港)	香港	1港元	—	100	投資控股
寧駿物業 [#]	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	—	100	物業管理
廣東合景悠活 [^]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	商業服務
冠力置業 [#]	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	房地產仲介業務
利恒商業 [#]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	商業營運服務
眉山市江天樾物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
利雋物業 [#]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富馨物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	—	100	物業管理
富愉物業 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業管理

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
廣東罡昱企業管理有限責任公司 (「罡昱企業」) [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	商業服務
廣州宜家創生物業管理有限公司 [#]	中國/中國大陸	人民幣20,000,000元	—	100	物業管理
廣州環譽物業管理有限公司 [#]	中國/中國大陸	人民幣2,000,000元	—	60	物業管理
佛山市星譽物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	60	物業管理
台州雲城物業管理有限公司 (「台州雲城」) [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	60	物業管理
廣州市潤通物業管理有限公司 (「廣州潤通」) [#]	中國/中國內地	人民幣11,180,000元	—	80	物業管理

[#] 所有於中國註冊的集團公司的英文名稱指本公司董事盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無官方英文名稱。

[^] 該實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

2.1 呈列基準

該等財務報表乃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」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，以人民幣呈列，所有價值均約整至最接近的千位數(惟另有所指者除外)。

合併基準

合併財務報表包括截至2020年12月31日止年度本集團的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力指導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

2.1 呈列基準 (續)

合併基準 (續)

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量，將於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並會確認(i)已收代價的公允價值；(ii)任何獲保留投資的公允價值；及(iii)因而產生的計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當情況下重新分類至損益或留存利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納《2018年度財務報告的概念框架》及下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第16號修訂本	新冠肺炎相關租金優惠(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義

2.2 會計政策變動及披露(續)

下文列出《2018年度財務報告的概念框架》及經修訂香港財務報告準則的性質和影響。

- (a) 《2018年度財務報告的概念框架》(「**概念框架**」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。《概念框架》包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。《概念框架》並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。《概念框架》對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂本澄清並提供了有關業務定義的額外指引。該等修訂本澄清，對於被視作一項業務的一組活動及資產的集合，必須至少包含一項投入和一項實質性過程，兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻。在不包括創造產出所需的全部投入和過程的情況下，一項業務仍可以存在。該等修訂本取消了對市場參與者是否能夠購買業務並能持續製造產出的評估，而專注於所購買的投入和實質性過程是否共同對創造產出的能力具有重大貢獻。該等修訂本亦收窄了產出的定義，專注於向客戶提供的貨品或服務、投資收益或日常活動所產生的其他收益。此外，對於評估所購買的過程是否為實質性，該等修訂本亦提供了指引，並引入一項可選擇的公允價值集中度測試，對所購買的一組活動和資產是否構成業務的評估得以簡化。本集團已將該修訂本預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂本將並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本旨在解決以替代無風險利率(「**無風險利率**」)取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響，原因為本集團並無任何利率兌沖關係。
- (d) 香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供實際可行權宜方法，承租人可選擇不就直接因新冠肺炎大流行而產生之租金寬減應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於直接因大流行而產生之租金寬減，且僅當(i)租賃付款之變動引致修訂租賃代價，而經修訂代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前之付款；及(iii)租賃其他條款及條件並無實質變動。該修訂本應用於2020年6月1日或之後開始之年度期間，允許提早應用並應追溯應用。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響。

2.2 會計政策變動及披露(續)

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本為重大提供一個新定義。新定義訂明，倘資料之遺漏、錯誤陳述或模糊不清可合理預期影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務報表作出之決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料之性質或量級或兼顧兩者而定。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未在該等財務報表中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第2階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 (2011)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	繁瑣合約 — 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號修訂本 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

⁵ 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁶ 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

下文載述有關預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號之修訂本旨在以2018年6月所頒佈《財務報告的概念框架》的提述取代對先前的《編製及呈列財務報表的框架》的提述，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂本亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起提前採納該等修訂本。由於該等修訂本提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂本的影響。

當現有利率基準被可替代無風險利率替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重述比較。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產兩者規定之不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂本已前瞻應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本現時可供採納。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂本指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號之修訂本禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂本的財務報表所呈列最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提前批准。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂本的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載有香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本。預期將適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估新金融負債或經修訂金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。實體將修訂本應用於實體首次應用修訂本的年度報告期間開始時或之後修改或交換的金融負債。該修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除與香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中出租人與租賃樓宇裝修有關的付款說明。此舉消除了於採用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠的潛在混淆。

2.4 主要會計政策概要

於一家聯營公司的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

本集團於一家聯營公司的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔一家聯營公司收購後業績和其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入內。此外，倘直接於一家聯營公司的權益確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司產生的商譽計入本集團於聯營公司的投資的一部分。

受共同控制以外之業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可辨識資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當所購入的業務及資產包括一項投入及實質性流程，其共同對創造產出的能力作出重大貢獻，本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允價值重新計量，所產生任何收益或虧損於損益確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

受共同控制以外之業務併購及商譽 (續)

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允價值計量，其公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公允價值的總和超出所購入可辨識資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

2.4 主要會計政策概要 (續)

公允價值計量 (續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值層級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括遞延稅項資產及金融資產)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關聯方：

- (a) 該方為個人或其家族近親並
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	5%至33%
廠房及機器	9%至33%
傢俬及辦公室設備	18%至33%
不包括使用權資產的汽車	9%至50%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度結束時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度結束時檢討一次。

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其介乎1至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認，並於其2至3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認，並於其十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。本集團參照其行業經驗並且考慮過往客戶流失情況以及物業管理合約的預期重續模式，估算客戶關係的可使用年期和斷定攤銷期。

未完成協議

業務合併過程中收購的未完成協議於收購日按公允價值確認並於彼等估計可使用年期(7年)內按直線法進行攤銷。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，使用權資產指使用相關資產的權利。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(與樓宇及汽車有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

樓宇	2至17年
汽車	2年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。並無資本化的短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允價值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原有賬面值與本集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告期末，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往經驗及前瞻資料。

倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，本集團認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟貿易應收款項可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認及計量

所有金融負債初始按公允價值確認，而倘為應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，按攤銷成本計量的金融負債隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

在綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在綜合財務狀況表內，現金及現金等價物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

流動稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率及稅務法例，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的商譽、資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅務法例）計算。

當及僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允價值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(a) 住宅物業管理服務

本集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，本集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

(b) 非住宅物業管理及商業營運服務

本集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關商業物業(包括寫字樓及購物商場)的商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務。

- (i) 本集團與業主或租戶訂立商業物業管理服務合約，本集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及維護服務等商業物業管理服務。

就於商業物業之營運階段向業主或租戶提供商業物業管理服務而言，本集團於客戶同時收取及耗用本集團履行服務所提供的利益時將已收或應收費用確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 本集團與商業物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，本集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(b) 非住宅物業管理及商業營運服務 (續)

(iii) 本集團與寫字樓及購物商場的物業發展商或業主訂立商業營運服務合約，本集團據此提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務；及
- 於營運階段的商業營運服務，包括租戶管理服務。

有關提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務的收入於合約期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就於營運階段的商業營運服務而言，本集團按淨額基準收取購物商場服務費，以成本加成方式收取寫字樓服務費。

(iv) 本集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共區域管理服務。

當本集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。本集團就所提供服務每月收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團將收入(按代表業主向物業單位已收或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

2.4 主要會計政策概要 (續)

合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

外幣

財務報表以人民幣呈列。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允價值計量，與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

本公司及其若干香港及海外附屬公司之功能貨幣為港元。於報告期末，該等實體的資產及負債已按報告期末的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允價值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，本公司及其香港及海外附屬公司的現金流量按現金流當日的匯率兌換為人民幣。本公司及其海外附屬公司於報告期內產生的經常性現金流量按報告期內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計不確定性

下文載列於報告期末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

商譽減值

本集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。於2020年12月31日，商譽的賬面值約為人民幣260,208,000元(2019年：人民幣134,718,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致物業發展行業的違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，本集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註19及20。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

租賃 — 估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，而當無可觀察的利率時(如並無訂立融資交易之附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可取得時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

4. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，當中並無計及若干銷售成本及行政開支、其他收入及收益、其他開支及虧損、融資成本及所得稅開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於此資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

4. 經營分部資料(續)

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2020年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,062,367	454,860	1,517,227
分部業績	273,948	209,817	483,765
對賬：			
未分配營運成本			(40,767)
其他收入及收益			11,548
其他開支淨額			(10,514)
融資成本			(317)
應佔一間聯營公司利潤	—	1,911	1,911
稅前利潤			445,626
所得稅			(121,937)
年內利潤			323,689
其他分部資料			
應佔一間聯營公司利潤	—	1,911	1,911
物業、廠房及設備折舊	1,869	332	2,201
其他無形資產攤銷			22,629
使用權資產折舊			4,441
貿易應收款項減值虧損淨額	8,660	530	9,190
其他應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	2,994	(1,972)	1,022
資本開支*	11,511	92,351	103,862
資本開支之未分配金額			3,588
			107,450

4. 經營分部資料 (續)

截至2019年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	759,234	365,644	1,124,878
分部業績	136,674	128,267	264,941
<i>對賬：</i>			
未分配營運成本			(10,458)
其他收入及收益			5,180
其他開支淨額			(10,647)
融資成本			(351)
應佔一間聯營公司利潤	—	1,939	1,939
稅前利潤			250,604
所得稅			(65,617)
年內利潤			184,987
其他分部資料			
應佔一間聯營公司利潤	—	1,939	1,939
物業、廠房及設備折舊	1,369	318	1,687
其他無形資產攤銷			20,326
使用權資產折舊			3,381
貿易應收款項減值虧損淨額	6,462	251	6,713
其他應收款項減值虧損淨額	531	920	1,451
資本開支*	2,711	512	3,223
資本開支之未分配金額			107,226
			110,449

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司的添置)。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

4. 經營分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

截至2020年及2019年12月31日止年度，合景泰富及其附屬公司及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生的收入分別約為人民幣757,073,000元及人民幣528,159,000元。

5. 收入、其他收入及收益及合約負債

於報告期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按分部劃分的服務類別		
住宅物業管理服務		
預售管理服務	258,921	221,810
物業管理服務	513,573	382,047
社區增值服務	289,873	155,377
	1,062,367	759,234
非住宅物業管理及商業營運服務		
預售管理服務	24,794	21,342
物業管理服務	279,740	259,766
商業營運服務	96,606	42,570
其他增值服務	53,720	41,966
	454,860	365,644
客戶合約收入總額	1,517,227	1,124,878
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	1,173,634	927,535
客戶合約收入於某個時間點確認	343,593	197,343
總計	1,517,227	1,124,878

5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(a) 分拆收入資料(續)

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
第三方 關聯方(附註29(b))	93,444 2,251	65,878 11,082
合約負債	95,695	76,960

本集團的合約負債主要來自收取客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。於2020年12月31日的合約負債有所增加主要乃由於於該年末收取客戶有關提供物業管理服務的短期墊款增加所致。

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
住宅物業管理服務	53,389	38,756
非住宅物業管理及商業營運服務	19,212	12,247
	72,601	51,003

5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各有關期間未有未達成的履約責任。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	2,443	1,410
政府補助	3,519	219
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	35	198
逾期罰款收入	973	1,131
增值稅的稅務激勵	4,055	1,836
其他	523	386
	11,548	5,180

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已提供服務成本		878,679	705,050
物業、廠房及設備折舊	13	2,201	1,687
使用權資產折舊	14	4,441	3,381
其他無形資產攤銷	16	22,629	20,326
核數師薪酬		1,844	109
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額		(35)	(198)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬(附註8)除外)：			
工資及薪金		541,322	432,731
退休金計劃供款		27,285	31,494
		568,607	464,225
金融資產減值虧損淨額：			
貿易應收款項*	19	9,190	6,713
其他應收款項*	20	1,022	1,451
		10,212	8,164
租金開支：			
短期租賃及低價值租賃	14(b)	10,059	23,049

* 貿易應收款項及其他應收款項的減值計入合併損益表「其他開支淨額」。

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債的利息	14	317	351

8. 董事及最高行政人員的薪酬

孔健楠先生於2019年9月11日獲委任為本公司董事，並於2020年6月19日調任為本公司執行董事兼行政總裁。王躍先生及楊靜波女士於2020年6月19日獲委任為本公司執行董事。於2020年6月19日之前，王躍先生就其獲委任擔任一間附屬公司(現為本集團之成員公司)高級管理層成員而自該附屬公司收取薪酬。孔健岷先生於2020年6月19日獲委任為本公司非執行董事。

董事及最高行政人員於年內及上一年度的薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	253	—
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	2,318	1,089
退休金計劃供款	62	56
	2,380	1,145
	2,633	1,145

附註：上文所載董事及最高行政人員的薪酬包括彼等於年內及上一年度成為本公司董事之前作為集團實體的僱員提供的服務所得薪酬，及不包括財務報表附註6所披露的僱員福利開支。

根據聯交所證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)節以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	253	—
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	1,077	—
退休金計劃供款	29	—
	1,106	—
	1,359	—

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士於2020年10月9日獲委任為本公司獨立非執行董事。

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
劉曉蘭女士	46	—
馮志偉先生	46	—
伍綺琴女士	46	—
	138	—

年內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(2019年：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2020年				
執行董事及最高行政 人員：				
孔健楠先生	23	—	—	23
執行董事：				
王躍先生	23	1,791	31	1,845
楊靜波女士	23	527	31	581
	46	2,318	62	2,426
非執行董事：				
孔健岷先生	46	—	—	46
	115	2,318	62	2,495
2019年				
董事：				
王躍先生	—	1,089	56	1,145

於本年度，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於本年度，五名最高薪酬僱員包括一名董事及最高行政人員(2019年：一名董事)，其薪酬詳情載列於上文附註8。於本年度，其餘四名(2019年：四名)最高薪酬僱員(非本公司董事亦非本公司最高行政人員)的薪酬詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,266	4,790
退休金計劃供款	141	174
	4,407	4,964

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	2020年	2019年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	4	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
	4	4

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及業務經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團內部實體無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於本年度並無於香港產生任何應評稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

10. 所得稅 (續)

寧駿物業南寧分公司獲確認為西部大開發鼓勵類產業企業，於年內按優惠所得稅率15%納稅。

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期		128,969	73,651
遞延	18	(7,032)	(8,034)
年度稅項開支總額		121,937	65,617

按本公司及其大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅前利潤	445,626	250,604
按法定稅率(25%)計算的稅項	111,407	62,651
特定省份的較低稅率	(1,887)	(969)
不可扣稅的開支	12,895	1,443
應佔一間聯營公司的利潤	(478)	(485)
因重組產生的稅項(附註)	—	2,977
年度稅項開支	121,937	65,617

附註：

截至2019年12月31日止年度，由於內部轉讓本集團旗下若干附屬公司的股權(作為重組的一部分)後，已就股份轉讓產生的視作收益計提企業所得稅撥備約人民幣2,977,000元。

11. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中期	200,000	—
擬派末期 — 每股普通股人民幣6分(二零一九年：無)	121,069	—
	321,069	—

年內，已宣派中期股息每股普通股人民幣5,555,556元(2019年：無)(扣除資本化發行之前)，合共人民幣200,000,000元。

董事會建議宣派截至2020年12月31日止年度之末期股息每股普通股人民幣6分，合共約人民幣121,069,000元(2019年：無)。

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東周年大會批准後，方可作實。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

兩個年度每股基本及攤薄盈利金額的計算均基於假設重組及資本化發行(誠如附註1及24所詳述)已分別於2019年1月1日起生效。

每股基本及攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股之加權平均數1,700,418,561股(2019年：1,634,426,233股)計算。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本公司並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤	323,083	184,887

	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股之加權平均數	1,700,418,561	1,634,426,233

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (續)

	2020年	2019年
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	19	11

13. 物業、廠房及設備

附註	傢俬及 辦公室設備				
	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	(235)	(350)	(6,035)	(1,899)	(8,519)
賬面淨值	774	655	2,503	1,084	5,016
於2020年1月1日，扣除					
累計折舊	774	655	2,503	1,084	5,016
添置	89	196	2,406	251	2,942
收購附屬公司	—	1,386	87	1,300	2,773
出售	(134)	—	(55)	(101)	(290)
年內折舊撥備	(257)	(158)	(1,458)	(328)	(2,201)
於2020年12月31日，扣除					
累計折舊	472	2,079	3,483	2,206	8,240
於2020年12月31日					
成本	954	2,587	10,961	4,433	18,935
累計折舊	(482)	(508)	(7,478)	(2,227)	(10,695)
賬面淨值	472	2,079	3,483	2,206	8,240

13. 物業、廠房及設備 (續)

附註	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	247	723	7,318	2,410	10,698
累計折舊	(109)	(213)	(4,909)	(1,605)	(6,836)
賬面淨值	138	510	2,409	805	3,862
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	138	510	2,409	805	3,862
添置	162	248	734	280	1,424
收購一間附屬公司	26	34	501	293	1,428
出售	—	—	(11)	—	(11)
年內折舊撥備	(126)	(137)	(1,130)	(294)	(1,687)
於2019年12月31日，扣除 累計折舊	774	655	2,503	1,084	5,016
於2019年12月31日					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	(235)	(350)	(6,035)	(1,899)	(8,519)
賬面淨值	774	655	2,503	1,084	5,016

14. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其業務經營所用樓宇及汽車的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介乎6個月至17年，而汽車的租期一般為2年。根據若干協議的條款，本集團在轉讓及分租租賃資產予集團以外各方一事會受到限制。

14. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產及租賃負債

本集團於報告期間使用權資產及租賃負債的賬面值及變動如下：

	附註	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
		樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2019年1月1日		4,311	—	4,311	3,909
新租賃		44	—	44	35
收購附屬公司	26	7,128	109	7,237	7,001
折舊開支		(3,319)	(62)	(3,381)	—
年內已確認利息增加	7	—	—	—	351
付款		—	—	—	(3,290)
於2019年12月31日		8,164	47	8,211	8,006
於2020年1月1日		8,164	47	8,211	8,006
新租賃		3,057	—	3,057	2,664
折舊開支		(4,394)	(47)	(4,441)	—
年內已確認利息增加	7	—	—	—	317
付款		—	—	—	(4,258)
於2020年12月31日		6,827	—	6,827	6,729
				2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債分析為：					
流動部分				3,557	3,279
非流動部分				3,172	4,727
				6,729	8,006

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註32(c)披露。

誠如財務報表附註2.2.所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號修訂本，並就出租人就租賃若干樓宇於年內授出的所有合資格租金寬減應用實際權宜辦法。

14. 租賃(續)**本集團作為承租人(續)**

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息		317	351
使用權資產折舊開支		4,441	3,381
與短期租賃及低價值資產有關的開支	6	10,059	23,049
於損益內確認的總額		14,817	26,781

(c) 租賃總現金流出於財務報表附註27(c)披露。

15. 商譽

	附註	人民幣千元
於2019年1月1日：		
成本及賬面值		—
收購附屬公司	26	134,718
於2019年12月31日的成本及賬面值		134,718
於2020年1月1日：		
成本及賬面值		134,718
收購附屬公司	26	125,490
於2020年12月31日的成本及賬面值		260,208

截至2020年12月31日止年度，本集團向獨立第三方收購廣州潤通及台州雲城，該兩間公司從事提供物業管理服務之業務。收購詳情於財務報表附註26披露。

15. 商譽 (續)

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。商譽按營運分部層面監察，並分配至住宅物業管理現金產生單位（「住宅現金產生單位」）及非住宅物業管理及商業營運服務現金產生單位（「非住宅現金產生單位」）進行減值測試。

住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位的可收回金額基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

於2020年12月31日

現金產生單位	主要業務	獲分配商譽 人民幣千元	收入年增長率	最終增長率	稅前折現率
昱昱企業 — 住宅	住宅物業管理	111,150	6.0%–9.0%	3.0%	17.24%
昱昱企業 — 非住宅	非住宅物業管理及商業營運服務	23,568	3.0%	3.0%	17.45%
廣州潤通	非住宅物業管理	125,490	5.4%–8.3%	2.5%	19.34%

計算住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位的使用價值時已應用假設。下文描述管理層在進行商譽減值測試時用作其現金流量預測依據的各項關鍵假設：

收入年增長率 — 住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位於評估日期後五年的預測收入年增長率為用於計算使用價值的假設之一。

最終增長率 — 用於推斷住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位於五年期後之現金流量的增長率估計為介乎2.5%至3.0%，已計及現行行業常規。

折現率 — 所用的折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

賦予關鍵假設之價值與外部資料來源一致。

本公司董事認為，任何關鍵假設的任何合理可能變動均不會導致現金產生單位賬面值於2020年及2019年12月31日超過其可收回金額。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團管理層釐定並無就現金產生單位確認商譽減值。

16. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	未完成協議 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
於2020年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	15,090	65,754	963	—	81,807
添置	—	—	7,221	—	7,221
收購附屬公司(附註26)	26,408	57,525	—	7,524	91,457
年內計提攤銷	(13,929)	(7,239)	(1,461)	—	(22,629)
於2020年12月31日	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
於2020年12月31日：					
成本	54,265	129,915	10,016	7,524	201,720
累計攤銷	(26,696)	(13,875)	(3,293)	—	(43,864)
賬面淨值	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
2019年12月31日					
於2019年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	—	—	1,817	—	1,817
收購附屬公司(附註26)	27,857	72,390	69	—	100,316
年內計提攤銷	(12,767)	(6,636)	(923)	—	(20,326)
於2019年12月31日	15,090	65,754	963	—	81,807
於2019年12月31日及 2020年1月1日：					
成本	27,857	72,390	2,795	—	103,042
累計攤銷	(12,767)	(6,636)	(1,832)	—	(21,235)
賬面淨值	15,090	65,754	963	—	81,807

17. 對一間聯營公司的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔資產淨值	7,954	6,043

附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊地點及 經營地點	註冊股本面值	本公司應佔股本百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州官洲物業管理有限公司 [#]	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	49%	物業管理

[#] 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

下表說明本集團個別而言並不重大的聯營公司之財務資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔聯營公司年度利潤及全面收益總額	1,911	1,939
本集團對一間聯營公司投資於年末之賬面值	7,954	6,043

18. 遞延稅項資產及負債

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	附註	收購附屬公司 產生的公允價值 調整 人民幣千元	將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日		20,211	2,053	22,264
收購一間附屬公司	26	22,863	—	22,863
年內於損益計入的遞延稅項		(5,291)	(85)	(5,376)
於2020年12月31日		37,783	1,968	39,751

遞延稅項資產

	應計負債及 未來可扣稅開支 人民幣千元	金融資產減值 虧損撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	13,709	3,246	2,002	18,957
年內於損益計入的遞延稅項	204	1,132	320	1,656
於2020年12月31日	13,913	4,378	2,322	20,613

18. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債

	收購附屬公司 產生的公允價值 調整 人民幣千元	將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	—	1,078	1,078
收購附屬公司(附註26)	25,062	1,750	26,812
年內於損益計入遞延稅項	(4,851)	(775)	(5,626)
於2019年12月31日	20,211	2,053	22,264

遞延稅項資產

	應計負債及 未來可扣稅開支 人民幣千元	金融資產 減值虧損撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	10,149	1,566	11,715
收購附屬公司(附註26)	4,834	—	4,834
年內於損益計入遞延稅項	728	1,680	2,408
於2019年12月31日	15,711	3,246	18,957

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

18. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項資產(續)

於2020年及2019年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地，以透過投資其附屬公司及未來於中國內地進行收購方式擴展本集團的業務。於2020年及2019年12月31日，對中國內地相關附屬公司之投資(尚未確認遞延稅項負債)的暫時性差異的總額分別約人民幣490,486,000元及人民幣367,677,000元。

就呈報目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務呈報目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	2020年 人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	14,741
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(33,879)
遞延稅項負債淨額	(19,138)

19. 貿易應收款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方	29(b)	379,301	449,546
第三方		240,207	126,870
貿易應收款項		619,508	576,416
減：貿易應收款項減值撥備		(12,800)	(9,144)
合計		606,708	567,272

貿易應收款項主要指住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的貿易應收款項而言，本集團的交易條款主要為賒賬形式，信用期限一般為三個月至一年。就應收第三方的貿易應收款項而言，通常在發出催繳函後到期付款。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。由於本集團應收第三方的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

19. 貿易應收款項 (續)

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	558,918	380,505
一至兩年	28,001	96,061
兩至三年	16,695	66,439
三年以上	3,094	24,267
	606,708	567,272

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初		9,144	3,872
已確認減值虧損淨額	6	9,190	6,713
撤銷為無法收回的金額		(5,534)	(1,441)
於年末		12,800	9,144

於報告期末，所有貿易應收款項以人民幣計值。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定(即按客戶類型及服務類型)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

19. 貿易應收款項 (續)

以下載列有關使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	第三方 – 已逾期				關聯方	合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上		
於2020年12月31日						
預期信貸虧損率	2.27%	6.17%	10.40%	75.63%	—	2.07%
賬面總值(人民幣千元)	197,043	17,698	18,434	7,032	379,301	619,508
預期信貸虧損(人民幣千元)	(4,473)	(1,092)	(1,917)	(5,318)	—	(12,800)
於2019年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.59%
賬面總值(人民幣千元)	80,221	24,399	16,836	5,414	449,546	576,416
預期信貸虧損(人民幣千元)	(2,415)	(1,564)	(1,812)	(3,353)	—	(9,144)

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項	29(b)	4,205	561,734
預付款項		33,764	21,916
按金		13,705	3,689
向僱員作出的墊款		3,681	2,458
其他應收款項		87,297	50,672
代住戶及租戶墊款(附註)		59,751	63,983
其他		3,404	3,944
		205,807	708,396
減值撥備		(4,865)	(3,843)
		200,942	704,553

附註：

代住戶及租戶墊款為與本集團管理的社區及物業之住戶及租戶的往來賬目。

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

代住戶及租戶墊款的減值撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	3,843	2,392
已於損益確認減值虧損淨額	1,022	1,451
於年末	4,865	3,843

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率乃作出調整，以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供代住戶及租戶墊款的信貸風險敞口及預期信貸虧損，乃基於2020年及2019年12月31日的估計平均信貸虧損率作集體評估。

類別	2020年12月31日			2019年12月31日		
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元
信貸減值	8.1%	59,751	(4,865)	6.0%	63,983	(3,843)

21. 現金及現金等價物及受限制現金

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	2,712,773	435,417
定期存款	251,996	—
減：受限制現金	2,964,769 (5,150)	435,417 (18,652)
現金及現金等價物	2,959,619	416,765

於報告期末，本集團的現金及銀行結餘以人民幣計值，其金額約為人民幣508,550,000元(2019年：人民幣435,417,000元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

21. 現金及現金等價物及受限制現金 (續)

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指為於2020年及2019年12月31日社會保障及投標目的存置的受限制銀行現金，並於2019年12月31日抵押作以一間合景泰富控制的實體(即一間本公司的同系附屬公司)之銀行貸款的擔保，擔保於2020年10月13日解除。有關共同擔保的資料披露於財務報表附註29(d)及32(c)。

22. 貿易應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方	29(b)	4,855	18,930
第三方		149,610	157,603
貿易應付款項		154,465	176,533

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	147,957	152,711
一至兩年	3,400	6,426
兩至三年	1,698	10,462
三年以上	1,410	6,934
貿易應付款項	154,465	176,533

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

23. 其他應付款項及應計項目

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付關聯方款項	29(b)	1,847	818,923
應付工資及福利		149,570	126,047
來自業主的按金及臨時收取的款項		241,284	177,042
其他應納稅款		17,962	13,910
應計項目及其他應付款項		27,735	30,516
應向原股東就收購附屬公司支付的代價	26	135,600	8,000
代住戶及租戶收取的款項		54,369	34,553
		628,367	1,208,991

其他應付款項為無抵押及不計息。

24. 股本

	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 相等於 人民幣千元	2019年 相等於 人民幣千元
法定：				
10,000,000,000股(2019年：38,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股			100,000	380
已發行及繳足：				
2,017,810,233股 (2019年：1股)每股面值 0.01港元的普通股	20,178	—	17,499	—

24. 股本 (續)

本公司股本之變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股本相等於 人民幣千元
於2019年9月11日(註冊成立日期)的已發行股份 (附註(a))	1	—	—
於2019年12月31日及2020年1月1日	1	—	—
於2020年6月24日的已發行股份(附註(b))	35	—	—
資本化發行(附註(c))	1,634,426,197	16,344	14,174
首次公开发售(附註(d))	383,384,000	3,834	3,325
於2020年12月31日	2,017,810,233	20,178	17,499

附註：

- (a) 本公司於2019年9月11日註冊成立，法定及已發行股本為380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股)。於其註冊成立日期，本公司按面值發行一股繳足普通股予初始認購人(為獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予美和(合景泰富當時的全資附屬公司)。
- (b) 於2020年6月24日，本公司採納「股份獎勵計劃」。作為股份獎勵計劃項下的部分安排，(i)合景泰富按面值認購本公司35股普通股；及(ii)合景泰富以代價6,075,000美元(「代價」)將其於美和的全部已發行股本轉讓予本公司之一名僱員(「僱員」)。
- (c) 於2020年10月9日，本公司股東通過一份書面決議案，其批准(i)將法定股本增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；及(ii)通過應用16,344,000港元(相等於人民幣14,174,000元)按面值繳足股款，將股份溢價撥充資本而注入1,634,426,197股普通股，該等普通股乃按當時現有股東各自於本公司之持股比例向彼等配發及發行。
- (d) 於2020年10月30日，本公司於首次公开发售以每股7.89港元發行383,384,000股普通股，總現金代價(扣除開支前)為3,024,900,000港元(相等於人民幣2,623,254,000元)。

25. 儲備

本集團於有關本年度及過往年度期間的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

於2019年12月31日，本集團的合併儲備指根據財務報表附註1所述之重組產生的本集團現時旗下附屬公司的合併已發行股本。

(b) 資本儲備

於2020年12月31日，資本儲備變動如下：

於2020年3月，作為重組的一部分，本公司的全資附屬公司廣東合景悠活收購寧駿物業及其附屬公司的100%股權，向寧駿物業注資人民幣63,000,000元及向合景泰富之全資附屬公司皓凱支付現金代價人民幣34,550,000元。由於訂約雙方於合併前後均受合景泰富控制，且該控制並非暫時性，故此合併為涉及共同控制實體的業務合併。(i)現金代價人民幣34,550,000元及(ii)未入賬合併儲備人民幣7,000,000元之間的差額人民幣27,550,000元乃計入資本儲備。

於2020年6月24日，美和(持有本公司一股普通股)當時之唯一股東合景泰富批准將美和的全部已發行股本以代價6,075,000美元轉讓予僱員(「轉讓股份」)。代價已於2020年6月24日悉數結清及由本公司控股股東之一孔健岷先生提供之免息貸款(「貸款」)撥資。於完成上述股份轉讓之後及緊隨合景泰富於2020年6月24日按面值認購本公司35股股份之後，合景泰富及僱員透過美和分別持有本公司97.22%及2.78%股權。向僱員轉讓股份構成香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款項下以股份為基礎的付款安排，及以股份為基礎的付款開支指(i)轉讓股份之公允價值及(ii)代價6,075,000美元之間的差額人民幣320,000元且該款項於緊隨完成股份轉讓之後全數於損益扣除作為一項開支，此導致年內資本儲備相應增加約人民幣320,000元。視作支付予僱員的貸款利息開支乃基於尚未償還貸款本金額及整體市場利率(即僱員於截至孔健岷先生與僱員訂立貸款協議當日按公平基準可能自香港金融機構獲得的利率)計算。貸款利息開支於損益扣除(導致年內資本儲備相應增加約人民幣622,000元)以反映本公司控股股東之一孔健岷先生對本公司的出資。

(c) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

26. 業務合併

收購廣州潤通

於2020年12月，本公司以代價人民幣214,400,000元向第三方收購廣州潤通80%股份權益。廣州潤通從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

廣州潤通於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,628
其他無形資產	89,723
其他非流動資產	112
貿易應收款項	25,021
預付款項及其他應收款項	13,662
受限制現金	3,566
現金及銀行結餘	12,650
貿易應付款項	(87)
其他應付款項及應計項目	(13,708)
遞延稅項負債	(22,430)
可辨認資產淨值公允價值總額	111,137
非控股權益	(22,227)
收購時產生的商譽	125,490
以現金支付	80,000
計入應付原股東的其他應付款項的未付款項	134,400
總代價	214,400

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約為人民幣25,021,000元及人民幣12,662,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約為人民幣25,021,000元及人民幣12,662,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

26. 業務合併 (續)

收購廣州潤通 (續)

有關收購廣州潤通的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(80,000)
現金及銀行結餘	12,650
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(67,350)

自收購以來，廣州潤通截至2020年12月31日止年度並無為本集團貢獻任何收入及利潤。倘合併於2020年年初進行，則本集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別約為人民幣1,749,204,000元及人民幣351,920,000元。

收購台州雲城

於2020年12月，本集團以總代價人民幣1,200,000元向第三方收購台州雲城60%股份權益。台州雲城從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

台州雲城於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	145
其他無形資產	1,734
貿易應收款項	649
預付款項及其他應收款項	427
現金及銀行結餘	141
其他應付款項及應計項目	(663)
遞延稅項負債	(433)
可辨認資產淨值公允價值總額	2,000
非控股權益	(800)
收購時產生的商譽	—
計入應付原股東其他應付款項的未付款項	1,200

26. 業務合併 (續)

收購台州雲城 (續)

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約為人民幣649,000元及人民幣69,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約為人民幣649,000元及人民幣69,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購台州雲城的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	—
已收購現金及銀行結餘	141
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	141

自收購以來，台州雲城於截至2020年12月31日止年度內並無為本集團貢獻任何收入或虧損。倘合併於2020年年初進行，則本集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別約為人民幣1,520,373,000元及人民幣321,288,000元。

收購昱昱企業

於2019年1月，本集團以總代價人民幣197,466,000元向第三方收購昱昱企業100%股份權益。昱昱企業及其附屬公司從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

26. 業務合併 (續)

收購罡昱企業 (續)

罡昱企業及其附屬公司於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1,428
使用權資產	14(a)	7,237
其他無形資產	16	100,316
遞延稅項資產	18	4,834
其他非流動資產		249
貿易應收款項		13,781
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,741
現金及現金等價物		27,107
貿易應付款項		(2,247)
其他應付款項及應計項目		(49,092)
合約負債		(2,278)
租賃負債	14(a)	(7,001)
應付稅項		(3,437)
遞延稅項負債	18	(26,812)
可辨認資產淨值公允價值總額		75,826
非控股權益		(13,078)
收購時產生的商譽	15	134,718
截至2019年12月31日止年度以現金支付		20,000
於2019年12月31日計入應付原股東的其他應付款項的未付款項	23	8,000
於2019年12月31日以關聯方代表本集團支付之款項(計入其他應付款項)		169,466
總代價		197,466

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約為人民幣13,781,000元及人民幣9,355,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約為人民幣14,286,000元及人民幣9,355,000元，其中預計無法收回的貿易應收款項約為人民幣505,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

本集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量罡昱企業附屬公司的非控股權益。

26. 業務合併 (續)

收購罡昱企業 (續)

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購罡昱企業及其附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(20,000)
已收購現金及銀行結餘	27,107
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	7,107

自收購以來，罡昱企業及其附屬公司為本集團截至2019年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入約人民幣92,001,000元及利潤約人民幣10,735,000元。倘合併於2019年年初進行，則本集團於截至2019年12月31日止年度的收入及利潤將分別約為人民幣1,142,005,000元及人民幣190,007,000元。

27. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於年內，有關樓宇及汽車的租賃安排，本集團有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別約為人民幣3,057,000元(2019年：人民幣7,281,000元)及約人民幣2,664,000元(2019年：人民幣7,036,000元)。

27. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	其他應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	32,715	8,006	40,721
融資現金流量變動	(32,715)	(3,941)	(36,656)
利息開支	—	317	317
分類為經營現金流量的已付利息	—	(317)	(317)
其他非現金變動	—	2,664	2,664
於2020年12月31日	—	6,729	6,729
於2019年1月1日	33,126	3,909	37,035
融資現金流量變動	(411)	(2,939)	(3,350)
利息開支	—	351	351
分類為經營現金流量的已付利息	—	(351)	(351)
收購附屬公司	—	7,001	7,001
其他非現金變動	—	35	35
於2019年12月31日	32,715	8,006	40,721

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入經營活動內	10,376	23,400
計入融資活動內	3,941	2,939
	14,317	26,339

28. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

29. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他章節詳述之交易之外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司*	527,572	341,424
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司及合營企業*	227,727	186,359
其他關聯方**	1,774	376
	229,501	186,735
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	9,703	14,034
資訊科技開支：		
合景泰富	2,000	2,000

* 合景泰富由晉得最終控制。

** 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

29. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的未償還結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	379,301	449,546
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	4,205	561,690
其他關聯方	—	44
	4,205	561,734
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	4,855	18,930
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	1,847	817,793
其他關聯方	—*	1,130
	1,847	818,923
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	1,120	1,180
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營企業	2,251	11,082
應付股息		
合景泰富的一間附屬公司	194,440	—

* 金額少於人民幣1,000元。

本集團未結付與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債及合約負債結餘屬貿易性質，而未結付與關聯方的預付款項及其他應收款項以及其他應付款項結餘屬非貿易性質。

29. 關聯方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,550	6,775
退休金計劃供款	233	277
	7,783	7,052

有關董事及最高行政人員酬金的詳情載於財務報表附註8。

(d) 與關聯方的財務擔保

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就合景泰富控制的一間實體的銀行貸款提供財務擔保 — 最高風險敞口	—	1,456,000

初始確認時，上述財務擔保的公允價值並不重大。

於2020年10月13日，本集團就合景泰富控制的一間實體之銀行貸款提供之財務擔保(於附註21及32(c)披露)已獲解除。

30. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	606,708	567,272
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	160,093	676,235
受限制現金	5,150	18,652
現金及現金等價物	2,959,619	416,765
	3,731,570	1,678,924

30. 按類別劃分的金融工具 (續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	154,465	176,533
租賃負債	6,729	8,006
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	460,835	1,069,034
應付股息	200,000	—
	822,029	1,253,573

31. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，以及計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

公允價值層級

於2020年及2019年12月31日，本集團並無持有任何按公允價值計量的金融資產及負債。

32. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具由現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項組成，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

本集團金融工具產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於盡量降低該等具有重大影響的風險對本集團財務表現的潛在不利影響。本公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 外幣風險

於2020年12月31日，本集團有現金及銀行存款約人民幣2,456,219,000元(2019年12月31日：無)，該等款項以外幣(主要為港元)計值。下表顯示在所有其他變數維持不變的情況下，本集團稅前利潤對港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	外幣匯率變動	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
2020年		
倘人民幣兌港元減弱	5%	122,811
倘人民幣兌港元增強	5%	(122,811)
2019年		
倘人民幣兌美元減弱	5%	—
倘人民幣兌美元增強	5%	—

* 不包括留存利潤。

(b) 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

本集團預計現金及現金等價物以及受限制現金並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

本集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的財務能力及承擔。因此，就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項而言，於報告期間確認的減值撥備微不足道。

由於本集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信貸風險 (續)

最高風險敞口及於年末分階段

下表列示基於本集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料(除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於12月31日的年／期末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	619,508	619,508
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	105,207	—	—	—	105,207
— 可疑**	—	59,751	—	—	59,751
受限制現金					
— 尚未逾期	5,150	—	—	—	5,150
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	2,959,619	—	—	—	2,959,619
	3,069,976	59,751	—	619,508	3,749,235

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信貸風險 (續)

最高風險敞口及於年末分階段 (續)

2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	576,416	576,416
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	616,095	—	—	—	616,095
— 可疑**	—	63,983	—	—	63,983
受限制現金					
— 尚未逾期	18,652	—	—	—	18,652
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	416,765	—	—	—	416,765
	1,051,512	63,983	—	576,416	1,691,911

* 就本集團所應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註19中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質量於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(c) 流動性風險

流動性風險為本集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。本集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。本集團的目標是在為其營運資金需求提供資金的持續性與資本開支之間保持平衡。

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 流動性風險 (續)

下表分析根據合約未折現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

於2020年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	61,858	92,607	—	—	154,465
租賃負債	—	3,751	2,626	960	7,337
計入其他應付款項及 應計項目的金融負債	83,951	376,884	—	—	460,835
應付股息	200,000	—	—	—	200,000
	345,809	473,242	2,626	960	822,637

於2019年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項 目的金融負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出 的銀行貸款向銀行提供的 財務擔保	1,456,000	—	—	—	1,456,000
	2,364,313	340,766	4,190	1,080	2,710,349

於2019年12月31日，一間由合景泰富控制的實體(即本公司當時的同系附屬公司)的銀行貸款人民幣1,456,000,000元由本公司一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富之附屬公司之若干物業及本集團存放於銀行的若干現金作抵押。上述財務擔保於初始確認時的公允價值並無重大。

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 利率風險

本集團並無面臨重大利率風險。

(e) 資本管理

本集團管理資本的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)及資產負債比率(負債總額除以資產總值)監控資本的情況。於報告期末的流動比率及資本負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產總額	3,772,419	1,707,242
流動負債總額	1,198,006	1,537,767
資產總額	4,228,532	1,962,186
負債總額	1,235,057	1,564,758
流動比率	3.15	1.11
資產負債比率	0.29	0.80

33. 報告期後的事件

廣東合景悠活、廣州市祥泰商務管理有限公司(「廣州祥泰」)及雪松實業集團有限公司、壽光市齊興企業管理中心(有限合夥)及雪松智聯科技集團有限公司(「雪松智聯」)立之日期為2021年1月17日的股權收購協議，據此，廣東合景悠活已有條件同意購買而廣州祥泰已有條件同意出售於雪松智聯的80%股本權益，總現金代價為人民幣1,316,000,000元。有關收購事項的詳情載於本公司日期為2021年1月18日的公告。

34. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等值物	2,456,208	—
預付款項、按金及其他應收款項	612	—
流動資產總額	2,456,820	—
流動負債		
其他應付款項及應計項目	3,977	83
流動負債總額	3,977	83
流動資產／(負債)淨值	2,452,843	(83)
資產總額減流動負債	2,452,843	(83)
資產／(負債)淨值	2,452,843	(83)
權益		
股本	17,499	—*
儲備(附註)	2,435,344	(83)
權益／(資產虧絀)總額	2,452,843	(83)

* 金額少於人民幣1,000元。

34. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年9月11日	—	—	—	—
年內虧損	—	—	(82)	(82)
年內其他全面虧損 換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	(1)	—	(1)
年內全面虧損總額	—	(1)	(82)	(83)
於2019年12月31日	—	(1)	(82)	(83)
於2020年1月1日	—	(1)	(82)	(83)
年內虧損	—	—	(29,808)	(29,808)
年內其他全面虧損 換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	(73,806)	—	(73,806)
年內全面虧損總額	—	(73,806)	(29,808)	(103,614)
發行股份	2,619,929	—	—	2,619,929
股份發行開支	(66,714)	—	—	(66,714)
資本化發行(附註24)	(14,174)	—	—	(14,174)
於2020年12月31日	2,539,041	(73,807)	(29,890)	2,435,344

35. 批准財務報表

董事會於2021年3月22日批准及授權刊發財務報表。

四年財務概要

以下載列摘錄自經審核財務報表及本公司日期為2020年10月19日的招股章程的本集團過去四個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。

	截至12月31日止年度			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
業績				
收入	1,517,227	1,124,878	659,136	463,381
銷售成本	(878,679)	(705,050)	(476,175)	(359,111)
毛利	638,548	419,828	182,961	104,270
其他收入及收益	11,548	5,180	2,475	1,984
銷售及分銷開支	(1,987)	(921)	(499)	(476)
行政開支	(193,563)	(164,424)	(75,178)	(45,267)
其他開支淨額	(10,514)	(10,647)	(4,456)	(2,726)
融資成本	(317)	(351)	(199)	(186)
應佔一間聯營公司利潤／(虧損)	1,911	1,939	(796)	—
稅前利潤	445,626	250,604	104,308	57,599
所得稅開支	(121,937)	(65,617)	(24,626)	(13,451)
年內利潤	323,689	184,987	79,682	44,148
以下各方應佔：				
母公司擁有人	323,083	184,887	79,682	44,148
非控股權益	606	100	—	—
	323,689	184,987	79,682	44,148

	於12月31日			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產、負債及權益				
資產總額	4,228,532	1,962,186	1,216,350	1,197,802
負債總額	1,235,057	1,564,758	1,016,531	1,077,665
權益總額	2,993,475	397,428	199,819	120,137

合景悠活集團控股有限公司

