

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KWG Living Group Holdings Limited

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)

截至2020年12月31日止年度的全年業績公告

全年業績摘要

- 本年度的收入約為人民幣1,517.2百萬元，同比增長約34.9%。
- 本年度的毛利約為人民幣638.5百萬元，同比增長約52.1%。毛利率提高了4.8個百分點至約42.1%。
- 本年度歸屬於母公司擁有人淨利潤(不含上市費用)為人民幣350.5百萬元，同比增長86.4%。
- 本年度的每股基本及攤薄盈利為人民幣19分，同比增長72.7%。
- 於2020年12月31日，總在管建築面積達41.6百萬平方米，總訂約建築面積達53.4百萬平方米，分別同比增長92.3%和56.7%。
- 2020年本集團通過輕資產輸出，開始為第三方提供商場開業前的商業營運服務，商業營運實力突顯。本年度商業營運服務收入同比增長126.9%至人民幣96.6百萬元。
- 董事會建議宣派截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣6分。

合景悠活集團控股有限公司(「本公司」或「我們」或「合景悠活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「本年度」或「本報告期間」)的合併業績連同截至2019年12月31日止年度之可比較數字如下：

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	4	1,517,227	1,124,878
銷售成本		<u>(878,679)</u>	<u>(705,050)</u>
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		(317)	(351)
應佔一間聯營公司利潤		<u>1,911</u>	<u>1,939</u>
稅前利潤	6	445,626	250,604
所得稅開支	7	<u>(121,937)</u>	<u>(65,617)</u>
年內利潤		<u>323,689</u>	<u>184,987</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		323,083	184,887
非控股權益		<u>606</u>	<u>100</u>
		<u>323,689</u>	<u>184,987</u>
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)	8	<u>19</u>	<u>11</u>

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	<u>323,689</u>	<u>184,987</u>
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	<u>163</u>	<u>(122)</u>
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	<u>(73,806)</u>	<u>(1)</u>
年內其他全面虧損	<u>(73,643)</u>	<u>(123)</u>
年內全面收益總額	<u>250,046</u>	<u>184,864</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	249,440	184,764
非控股權益	<u>606</u>	<u>100</u>
	<u>250,046</u>	<u>184,864</u>

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		8,240	5,016
使用權資產		6,827	8,211
商譽		260,208	134,718
其他無形資產		157,856	81,807
對一間聯營公司的投資		7,954	6,043
遞延稅項資產		14,741	18,957
其他非流動資產		287	192
		<u>456,113</u>	<u>254,944</u>
非流動資產總值			
		<u>456,113</u>	<u>254,944</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	606,708	567,272
預付款項、其他應收款項及其他資產		200,942	704,553
受限制現金		5,150	18,652
現金及現金等價物		2,959,619	416,765
		<u>3,772,419</u>	<u>1,707,242</u>
流動資產總值			
		<u>3,772,419</u>	<u>1,707,242</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	154,465	176,533
其他應付款項及應計項目		628,367	1,208,991
合約負債	4	95,695	76,960
租賃負債		3,557	3,279
應付股息	11	200,000	—
應納稅款		115,922	72,004
		<u>1,198,006</u>	<u>1,537,767</u>
流動負債總額			
		<u>1,198,006</u>	<u>1,537,767</u>
流動資產淨額			
		<u>2,574,413</u>	<u>169,475</u>
資產總值減流動負債			
		<u>3,030,526</u>	<u>424,419</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		3,172	4,727
遞延稅項負債		<u>33,879</u>	<u>22,264</u>
非流動負債總額		<u>37,051</u>	<u>26,991</u>
資產淨值		<u>2,993,475</u>	<u>397,428</u>
權益			
股本	12	17,499	—*
儲備		<u>2,939,456</u>	<u>384,583</u>
歸屬於母公司擁有人的權益		2,956,955	384,583
非控股權益		<u>36,520</u>	<u>12,845</u>
權益總額		<u>2,993,475</u>	<u>397,428</u>

* 該數額少於人民幣1,000元。

財務報表附註

2020年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

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（「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」）。

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，而合景泰富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。有關重組的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年10月19日的招股章程（「招股章程」）所載「歷史、重組及公司架構」。

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（「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。

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)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；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保留利潤。

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年財務報告概念框架(「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	Covid-19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

採納概念框架及修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

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

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。截至目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不太可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，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。經調整之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。

由於該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。

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：

	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
截至2020年12月31日止年度			
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			<u>323,689</u>

	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
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
			<u>107,450</u>
			<u><u>107,450</u></u>
	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
截至2019年12月31日止年度			
分部收入	759,234	365,644	1,124,878
分部業績	136,674	128,267	264,941
對賬：			
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			<u>184,987</u>

	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
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
			<u>110,449</u>

* 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。

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(統稱「合景泰富集團」)及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生人民幣757.1百萬元及人民幣528.2百萬元的收入。

4. 收入及合約負債

客戶合約收入

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：

(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：		
<i>住宅物業管理服務</i>		
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
	<u>1,062,367</u>	<u>759,234</u>
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
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
	<u>454,860</u>	<u>365,644</u>
客戶合約收入總額	<u>1,517,227</u>	<u>1,124,878</u>
<i>確認收入的時間</i>		
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	<u>1,517,227</u>	<u>1,124,878</u>

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	93,444	65,878
關聯方	2,251	11,082
	<u>95,695</u>	<u>76,960</u>

本集團的合約負債乃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乃主要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	<u>19,212</u>	<u>12,247</u>
	<u><u>72,601</u></u>	<u><u>51,003</u></u>

(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，且於各期間末有未達成的履約責任。

5. 其他收入及收益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
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	<u>523</u>	<u>386</u>
	<u><u>11,548</u></u>	<u><u>5,180</u></u>

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：

	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	2,201	1,687
使用權資產折舊	4,441	3,381
其他無形資產攤銷	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除外)		
工資及薪金	541,322	432,731
退休金計劃供款	27,285	31,494
	<u>568,607</u>	<u>464,225</u>
金融資產減值虧損淨額：		
— 貿易應收款項	9,190	6,713
— 其他應收款項	1,022	1,451
	<u>10,212</u>	<u>8,164</u>
租金開支：		
短期租賃及低價值租賃	10,059	23,049

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及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的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

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。

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

8. 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已於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，本集團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	2019年
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>323,083</u>	<u>184,887</u>
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數	<u>1,700,418,561</u>	<u>1,634,426,233</u>
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>19</u>	<u>11</u>

9. 貿易應收款項

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

貿易應收款項主要指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。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。

於報告期間末基於發票日期並扣除虧損準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
	<u>606,708</u>	<u>567,272</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	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 (附註6)	9,190	6,713
撤銷為無法收回的金額	(5,534)	(1,441)
	<u>12,800</u>	<u>9,144</u>

10. 貿易應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方	4,855	18,930
第三方	149,610	157,603
	<u>154,465</u>	<u>176,533</u>

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
	<u>154,465</u>	<u>176,533</u>

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。

11. 股息

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200.0百萬元。

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(2019年：無)，合共人民幣121.1百萬元。

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. 股本

	2020年		2019年	
法定：	100,000,000港元		380,000港元	
10,000,000,000股(2019年：38,000,000股)				
每股面值0.01港元的普通股	2020年	2019年	2020年	2019年
	千港元	千港元	相等於	相等於
			人民幣千元	人民幣千元
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	<u>20,178</u>	<u>—</u>	<u>17,499</u>	<u>—</u>
本公司股本之變動概要如下：				
	已發行		股本	股本相等於
	股份數目		千港元	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))	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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	
首次公開發售(附註(d))	<u>383,384,000</u>	<u>3,834</u>	<u>3,325</u>	
於2020年12月31日	<u>2,017,810,233</u>	<u>20,178</u>	<u>17,499</u>	

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國際有限公司(「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美元將其於美和的全部已發行股本轉讓予一名僱員。
- (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(相當於人民幣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，本公司於首次公開發售以每股7.89港元發行383,384,000股普通股，總現金代價為(扣除開支前)3,024,900,000港元(相當於人民幣2,623,254,000元)。

主席報告

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日登陸港股資本市場，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

於2020年10月30日（「**上市日期**」）上市以後，我們已經收購了廣州市潤通物業管理有限公司（以下簡稱「**廣州潤通**」），並與雪松智聯科技集團有限公司（以下簡稱「**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併購以後，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。

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；

(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。

- 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	<u>454,860</u>	<u>365,644</u>
總計	<u><u>1,517,227</u></u>	<u><u>1,124,878</u></u>

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	<u>1,062,367</u>	<u>759,234</u>

住宅物業管理服務組合的增長

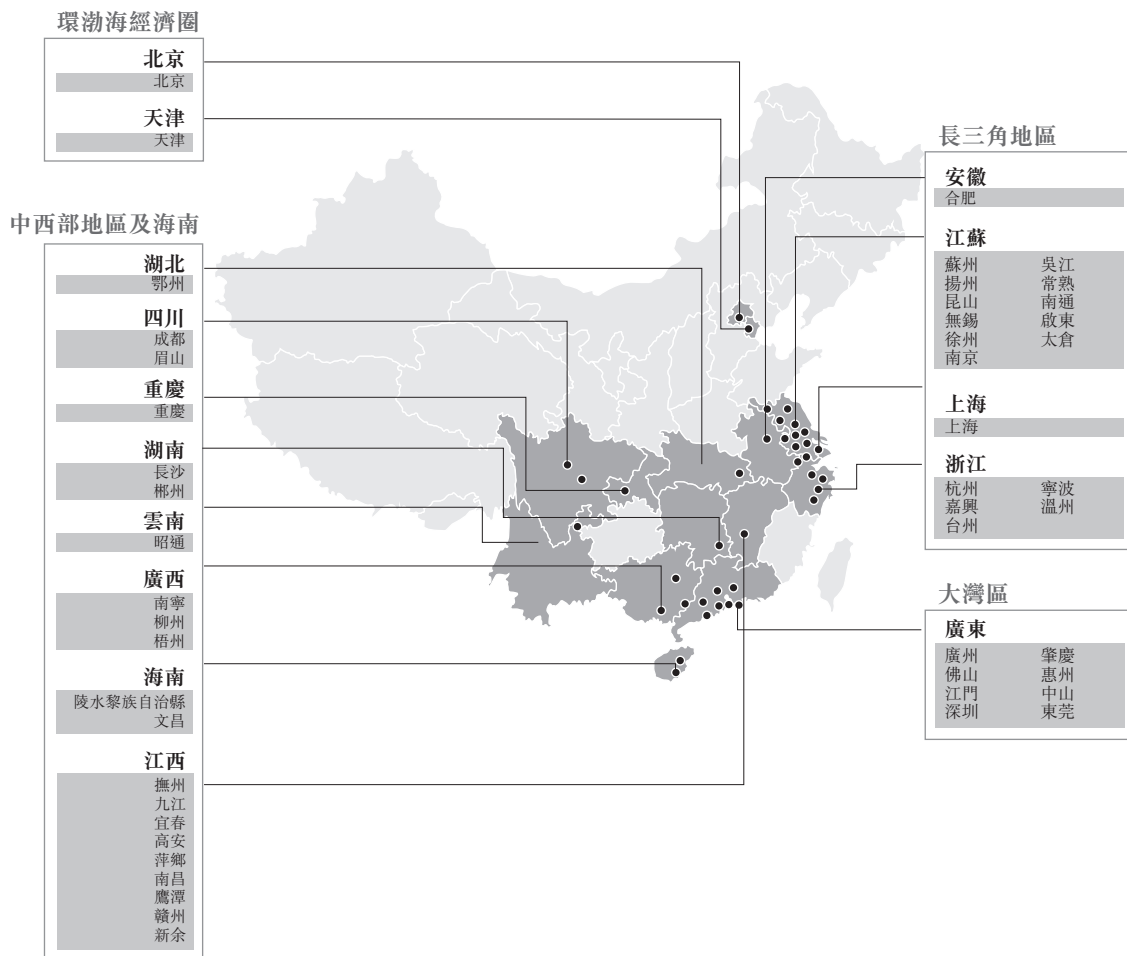
於2020年，本集團主要通過取得物業開發商或業主委員會的新訂服務聘約，以及收購業態及行業經驗與我們形成互補的地方物業管理公司，拓展住宅物業管理服務業務。

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	<u>39,371</u>	<u>29,121</u>	<u>29,623</u>	<u>18,346</u>

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

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 %	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管建築面積 %	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	<u>1,062,367</u>	<u>100.0</u>	<u>29,121</u>	<u>759,234</u>	<u>100.0</u>	<u>18,346</u>

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；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
	<hr/>	<hr/>
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。

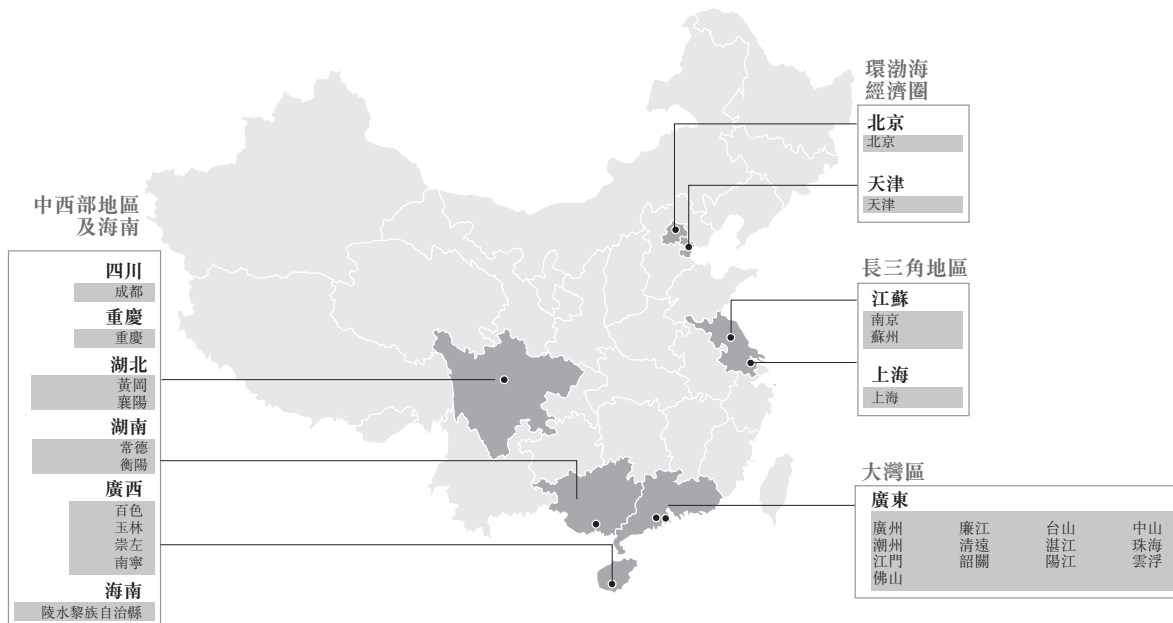
截至2020年12月31日，本集團非住宅物業的累計在管建築面積為12.5百萬平方米，其中商業物業5.4百萬平方米，公建7.1百萬平方米。

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	<u>9,589</u>	<u>9,182</u>	<u>945</u>	<u>1,237</u>
期末	<u><u>14,043</u></u>	<u><u>12,450</u></u>	<u><u>4,454</u></u>	<u><u>3,268</u></u>

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	南寧	陵水黎族自治縣
上海	天津	珠海	黃岡 潮州 韶關 雲浮
廣州	佛山	中山	襄陽 江門 台山 百色
	成都		常德 廉江 湛江 玉林
	南京		衡陽 清遠 陽江 崇左
	重慶		

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		在管		2019年	
	收入		建築面積	收入		在管
	(人民幣千元)	%	(千平方米)	(人民幣千元)	%	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	<u>454,860</u>	<u>100.0</u>	<u>12,450</u>	<u>365,644</u>	<u>100.0</u>	<u>3,268</u>

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	預期開業日期 ⁽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	<u>135,664</u>
總計			<u>314,509</u>

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⁾	開業日期	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			<u>867,635</u>

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) 指我們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		2019年	
	收入	百分比	收入	百分比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
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	<u>1,517,227</u>	<u>100.0</u>	<u>1,124,878</u>	<u>100.0</u>

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		2019年	
	人民幣千元	%	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	<u>1,062,367</u>	<u>100.0</u>	<u>759,234</u>	<u>100.0</u>

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。增加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幅大致相符。

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	<u>454,860</u>	<u>100.0</u>	<u>365,644</u>	<u>100.0</u>

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。增加主要因為在管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。增加主要因為我們於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。增加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幅相符。

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)公用事業；(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。

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

流動比率由2019年的1.11增加至2020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。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合資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

根據本公司之間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司（「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。廣州潤通主要從事物業管理。由於各項收購事項已於2020年12月交割，故廣州潤通成為本集團的附屬公司。有關收購事項的詳情載於本公司日期為2020年12月7日及2020年12月30日的公告。

誠如上文所披露，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、聯營公司及合資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。

報告期後事項

於2021年1月17日，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

本公司股份於上市日期以全球發售方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額（經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後）合共約為2,913.1百萬港元。

按招股章程所述分配基準動用，本集團擬按照以下方式動用所得款項淨額：(i)約60%或約1,747.9百萬港元（相當於約人民幣1,515.8百萬元）將用於戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大其在住宅物業管理服務市場以及商業及其他非住宅物業管理及營運服務市場的業務規模及增加其市場份額；(ii)約25%或約728.3百萬港元（相當於約人民幣631.6百萬元）將用於升級智能服務系統，以進一步提升其營運效率及服務質量；(iii)約10%或約291.3百萬港元（相當於約人民幣252.6百萬元）將用於進一步豐富其增值服務；及(iv)約5%或約145.6百萬港元（相當於約人民幣126.3百萬元）將用於一般企業用途及營運資金。

所得款項將根據招股章程所載的用途進行分配及動用。於2020年12月31日，所得款項中的人民幣80.0百萬元已經用於戰略性收購。

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。

末期股息

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普通股人民幣6分。若建議的末期股息於本公司的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。

股東周年大會

2021年股東周年大會將於2021年6月3日(星期四)舉行，而2021年股東周年大會通告將在適當時候登載於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)，並寄發予本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記

- (i) 為釐定股東享有出席2021年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2021年5月31日(星期一)至2021年6月3日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如欲出席2021年股東周年大會並於會上投票，務請於2021年5月28日(星期五)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票(統稱「股份過戶文件」)呈交至本公司的香港股份過戶登記處(「香港股份過戶登記處」)香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。
- (ii) 為釐定股東享有建議的末期股息的權利，本公司將於2021年7月21日(星期三)至2021年7月23日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如欲收取建議的末期股息，務請於2021年7月20日(星期二)下午4時30分前將股份過戶文件呈交至上述地址的香港股份過戶登記處。

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障我們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，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文。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日止期間內已遵守標準守則。

購買、銷售或贖回上市證券

於上市日期至2020年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績。

獨立核數師的工作範圍

有關本集團年內合併財務報表草稿所載的金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本公告所載的本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註的數字。安永會計師事務所就此所履行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行的核證工作，因此，安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

年度報告

載有本集團根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的本公司2020年年度報告，將於2021年4月底前在本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發印刷本予股東。

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2021年3月22日

於本公告日期，本公司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。