



濱江服務

BINJIANG SERVICE

濱江服務集團有限公司  
BINJIANG SERVICE GROUP CO. LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 3316.HK

年 度 報 告

2019

# 目錄

公司資料	2
財務摘要	4
主席報告	6
管理層討論及分析	9
董事及高級管理層	22
董事會報告	29
企業管治報告	47
獨立核數師報告	62
綜合損益及其他全面收益表	68
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	73
綜合財務報表附註	74

## 董事會

### 執行董事

朱立東先生(董事會主席及行政總裁)  
鍾若琴女士

### 非執行董事

莫建華先生  
蔡鑫先生

### 獨立非執行董事

丁建剛先生  
李坤軍先生  
蔡海靜女士

## 審核委員會

蔡海靜女士(主席)  
丁建剛先生  
李坤軍先生

## 薪酬委員會

丁建剛先生(主席)  
莫建華先生  
蔡海靜女士

## 提名委員會

朱立東先生(主席)  
丁建剛先生  
李坤軍先生

## 策略委員會

莫建華先生(主席)  
朱立東先生  
鍾若琴女士  
蔡鑫先生  
丁建剛先生  
李坤軍先生

## 聯席公司秘書

鍾若琴女士  
高美英女士

## 授權代表

鍾若琴女士  
高美英女士

## 法律顧問

美富律師事務所  
香港皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈33樓

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益  
實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 合規顧問

西證(香港)融資有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園第1期40樓

## 主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司

## 公司網址

[www.hzbjwy.com](http://www.hzbjwy.com)

### 股份代號

3316

### 上市日期

2019年3月15日

### 註冊辦事處

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

### 中國的總辦事處

中國杭州  
江幹區  
新城時代廣場  
1幢1201-1室

### 香港的主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東248號  
陽光中心40樓

### 股份過戶登記總處

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

### 香港證券登記處

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

以下為濱江服務集團有限公司(「本公司」)本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至2015年、2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年的業績及資產與負債概要。

## 業績概要

	附註	截至12月31日				
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
收入(人民幣千元)		158,866	225,924	349,264	509,470	<b>701,875</b>
增加		不適用	42.2%	54.6%	45.9%	<b>37.8%</b>
毛利(人民幣千元)		26,139	42,056	90,083	134,953	<b>197,040</b>
增加		不適用	60.9%	114.2%	49.8%	<b>46.0%</b>
毛利率	(1)	16.5%	18.6%	25.8%	26.5%	<b>28.1%</b>
增加						
年內利潤(人民幣千元)		11,469	22,106	57,552	70,423	<b>114,921</b>
增加		不適用	92.7%	160.3%	22.4%	<b>63.2%</b>
利潤率	(2)	7.2%	9.8%	16.5%	13.8%	<b>16.4%</b>
本公司權益股東應佔利潤 (人民幣千元)		11,469	22,297	57,173	70,177	<b>114,681</b>
增加		不適用	94.4%	156.4%	22.7%	<b>63.4%</b>
基本及攤薄每股盈利(人民幣元)		0.06	0.11	0.29	0.35	<b>0.44</b>

附註：

- (1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。
- (2) 利潤率乃以年內利潤除以收益計算。

## 資產與負債概要

	附註	截至12月31日				
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
現金及現金等價物(人民幣千元)		69,261	167,547	303,949	458,543	<b>516,707</b>
流動資產(人民幣千元)		115,814	222,962	373,550	534,720	<b>1,084,484</b>
總資產(人民幣千元)		122,371	232,192	389,389	551,095	<b>1,203,626</b>
流動負債(人民幣千元)		91,398	177,810	278,202	366,363	<b>476,316</b>
總負債(人民幣千元)		91,398	178,623	278,202	366,363	<b>477,078</b>
本公司權益股東應佔總權益 (人民幣千元)		30,973	53,270	110,509	181,358	<b>721,834</b>
股東權益回報率	(3)	37.0%	41.9%	51.7%	38.7%	<b>15.9%</b>
流動比率	(4)	1.27	1.25	1.34	1.46	<b>2.28</b>
資產負債比率	(5)	不適用	不適用	不適用	不適用	<b>0.004</b>

附註：

- (3) 股東權益回報率乃以本公司權益股東應佔總利潤除以股東權益計算。
- (4) 流動比率乃以流動資產除以流動負債計算。
- (5) 資產負債比率乃以計息借款總額(包括租賃負債)除以有關期末之權益總額計算。本集團於2019年12月31日的資產負債比率為0.004。本集團於2018年並無計息借貸。

致各位股東：

感謝你們對本集團的信任和支持，本人謹代表本公司董事會（「**董事會**」）欣然提呈我們截至2019年12月31日止年度（「**報告期**」）經審計的全年業績。

2019年，隨著中國城鎮化水平的逐步提升，民衆對於生活品質追求日益提升，物業服務市場前景廣闊。隨著物業管理企業規模的不斷擴大，經營態度的不斷豐富，重品牌、高品質的物業管理企業將會越來越有競爭力及長久的增長力。

2019年，本集團保持了穩中求進的良好態勢。本集團繼續深耕長江三角洲地區，進一步擴張長江三角洲業務地理範圍，在中國浙江省的20個地區、上海市、江蘇省及江西省擁有61間附屬公司及分支機構，向約70,000餘個物業單位提供物業管理服務。同時，本集團根據已簽署物業管理服務合約現時管理的建築面積（「**在管建築面積**」）及將會管理的建築面積（「**合約建築面積**」）均有相當規模的增長。截至2019年12月31日，本集團的在管建築面積為14.4百萬平方米，同比增長24.1%。合約建築面積達到了12.4百萬平方米，同比增長了34.8%，總面積達到了26.8百萬平方米，同比增長28.8%，這將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。為拓寬本集團物業服務領域，2019年我們在原有的公寓、別墅、排屋、寫字樓、大型商業綜合體、企業總部大樓、產業園區等物業服務領域積極拓展外，新增政府公建類物業服務業務，進一步加大了本集團品牌管理影響範圍。預計政府公建類業務將在未來幾年內保持穩定增長。

2019年，本集團榮獲中國指數研究院（「**中指院**」）頒發的「2019中國物業服務百強企業」殊榮，排名第28位；榮獲「2019中國物業服務專業化運營品牌價值TOP20」，品牌價值人民幣2,082百萬元。同時，本集團積極響應政府號召，將環境與社會責任落到實處，積極推進節水和垃圾分類活動，武林壹號被浙江省住房和城鄉建設廳評為「浙江省節水型居民小區」，平湖萬家花城家和苑被嘉興市住房和城鄉建設局評為「嘉興市物業服務示範住宅小區」，萬家星城二期榮獲2019年度杭州市下城區「垃圾分類示範項目」。在「社區的力量」消費扶貧專項行動中，本集團被中國扶貧志願服務促進會及中國物業管理協會評為「消費扶貧企業貢獻獎」，其中杭州昆侖公館項目在本年度扶貧工作突出，榮獲「消費扶貧榜樣社區」稱號。這一系列的獎項表明我們的社會責任心，也將為我們的優質服務提供持續動力。

本集團通過發揮自身專長及對地方市場的深入瞭解，以及通過提供為客戶量身打造的優質物業管理服務，建立了物業服務品牌認可度和知名度。儘管物業管理服務行業競爭激烈，本集團相信，對高端物業服務的專注、高品牌價值、優質服務及高客戶滿意率使本集團能夠爭取更多物業項目。基於本集團的服務品質在區域範圍內受到了高度認可，杭州濱江投資控股有限公司（「**濱江控股**」）及其附屬公司（「**濱江集團**」）（中國的領先物業開發商）與本集團建立緊密合作關係，為本集團持續供應大量優質的項目。根據中指院的資料，濱江集團自2007年起每年被國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中指院聯合授予中國房地產開發企業100強，及於2019年排名第25位，還榮獲「2019中國房地產百強企業融資能力TOP10」以及「2019中國房地產百強企業盈利性TOP10」。濱江集團於2017-2019年的合同銷售額分別約為人民幣615億元，人民幣850.1億元，人民幣1,120.6億元，複合增長率達到35.0%。此外，本集團優秀的品牌認可度有助於我們從獨立第三方物業開發商及已成立業委會的存量小區獲取物業管理服務項目。

2020年初，中國成為新型冠狀病毒疫情（「**疫情**」）首個大規模爆發的國家。隨著疫情發展的日益嚴重，各個地區紛紛出台居民防疫政策，以阻斷新型冠狀病毒傳播渠道。本集團管理層通過提前預判疫情發展形勢，成立專門領導小組，統籌人員安排、物資採購，落實防疫措施以盡可能的降低疫情期間的額外成本支出，並採取積極措施向業主預警疫情影響，建議業主提前做好相關防護措施。2020年1月20日起，本集團開展對各區域項目採取全面防控措施，通過對園區公共部位採取高頻次立體消毒、給進出業主測量體溫、向業主發放口罩、登記人員資訊等方式加強園區防疫管理。2020年1月25日起，本集團旗下全部服務中心根據屬地管理部門要求對園區實行封閉式管理，濱江萬家星城為杭州第一個緊急採取封閉式管理的社區。在園區閉式管理期間，各中心服務人員在做好園區封閉及全面立體消毒工作外，在關愛獨居老人及為居家隔離業主解決物流最後100米，上門配送物資等多方面為業主疫情期間生活便利做出積極貢獻。針對春節後企業復工的情況，本集團對園區內企業疫情期間復工特別提供復工指引、分流管理等服務。截至2020年3月29日，本集團提供服務的所有社區業主及全體物業服務人員無一例確診患者。本集團在此次疫情中的應急反應速度、專業化管理能力及人員物資調配能力均得到了業主和當地政府部門廣泛認可和表揚，更受到人民日報、中央電視台等國家和地方媒體的點讚。與此同時，隨著社會各界對物業管理行業的逐步深入瞭解，本集團預期政府及社會各界將更加關注物業服務企業在基層社區治理方面的價值，高品質的物業服務企業在市場認可度和競爭力等方面將獲得進一步提高。



中國人的家文化延續了數千年，「家」在國人心中有著無比重要的地位，它應該是承載幸福和溫暖的庇護所。本集團始終堅持「讓生活更溫暖」的企業理念，一直致力於提升業主生活的幸福度，讓「家」不僅僅是一個居所，亦是滿足全方位需求的幸福所在。本集團一直堅持並將持續優化物業管理服務，力爭成為「行業品牌領導者，高端品質標準制定者」。

主席  
**朱立東**

杭州，2020年3月30日

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

本集團是中國知名的專注高端物業的物業管理服務提供商。通過本集團自1995年成立以來所積累的行業經驗，已從一家浙江省杭州市本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商。本集團於2019年3月15日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

### 本集團的業務模式

本集團有三條主要業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務，形成覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務範圍。

- 物業管理服務。本集團向住宅及非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施、產業園及政府公建樓宇)的公共區域提供物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。
- 非業主增值服務。本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助廣告公司於本集團在管物業的社區空間投放廣告，及(ii)管理本集團在管物業的社區場地。
- 業主增值服務。本集團亦向業主提供增值服務。該等服務包括居家生活服務、定製家裝服務、物業代理服務、車位及儲藏室銷售服務。就居家生活服務而言，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，本集團提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。就住宅物業而言，本集團在所管理的小區的會所提供私人培訓。就非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施、工業園及政府公建樓宇)而言，本集團提供商務中心及／或停車位管理服務。此外，考慮到高端定製家裝服務市場的增值潛力，利用本集團的服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製家裝服務。

截至2019年12月31日止年度，本集團收入增加37.8%至人民幣701.9百萬元。其中，物業管理服務收入為人民幣411.5百萬元、非業主增值服務收入為人民幣224.1百萬元、業主增值服務收入為人民幣66.3百萬元。

憑藉品牌及行業影響力，本集團能夠收取反映本集團的物業管理服務質量的較高物業管理費。本集團於2015年開始市場化獨立運營以來，在以下基礎上開放物業管理費提價機制：(i)物業管理服務合同已就上調物業管理費達成協議；(ii)本集團須與業委會簽訂一份新物業管理服務合同或補充物業管理服務合同，訂明上調的費率。於2015至2019年期間，本集團上調物業管理費22次。在簽訂新物業管理服務合同或補充物業管理服務合同前，業委會須獲得業主大會的批准，即獲得該物業專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。就尚未設立業委會的物業而言，除部分地區地方性法規中有涉及外，中國《物業管理條例》等法律法規中並無對提高物業管理費特別程序的規定。

本集團於2019年的平均物業管理費(期間物業管理服務收入除以同期期初及期末可收費建築面積的平均數)約為每月每平方米人民幣4.16元(2018年為每月每平方米人民幣4.07元)，2019年物業費收繳率為96.8%(2018年物業費收繳率為96.6%)。

本集團堅持穩定擴大管理面積的戰略目標，通過多種渠道實現合約建築面積與在管建築面積的穩健增長。

下表載列本集團於2019年及2018年合約建築面積與在管建築面積之變動：

	截至2019年12月31日		截至2018年12月31日	
	合約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)	合約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)
於期初	9,152	11,633	5,071	8,604
新增	3,283	2,736	4,081	3,092
終止	—	—	—	63
於期末	12,435	14,369	9,152	11,633

註：於2019年12月31日未交付物業共75個項目，合約建築面積為12.4百萬平方米（於2018年12月31日：52個項目，9.2百萬平方米）。本集團於2019年的平均物業管理費（期間物業管理服務收入除以同期期初及期末可收費建築面積的平均數）約為每月每平方米人民幣4.16元（2018年：每月每平方米人民幣4.07元）。

下表載列本集團於2019年及2018年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數明細（按物業類型劃分）：

	截至2019年12月31日			截至2018年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數
住宅	337,308	12,338	72	267,007	10,167	57
非住宅	74,221	2,031	27	49,357	1,466	19
總計	411,529	14,369	99	316,364	11,633	76

下表載列本集團於2019年及2018年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數明細（按開發商類型劃分）：

	截至2019年12月31日			截至2018年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數
濱江集團開發的物業	288,586	9,603	56	233,628	8,203	48
獨立物業開發商開發的物業	122,943	4,766	43	82,736	3,430	28
總計	411,529	14,369	99	316,364	11,633	76

下表載列本集團於2019年及2018年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數明細(按地區劃分)：

	截至2019年12月31日			截至2018年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數
杭州	318,694	9,279	69	254,336	7,939	55
浙江省(不含杭州)	89,807	4,899	29	62,028	3,694	21
浙江省外	3,028	191	1	—	—	—
總計	411,529	14,369	99	316,364	11,633	76

## 未來展望

### 持續擴大業務規模及市場份額

根據中指院的資料，中國目前的物業管理服務行業高度分散。本集團有意利用於長江三角洲高端市場的成功經驗，並善用本集團既有的服務管理系統和標準，以擴大於現有市場的市場份額及進一步深入新市場。本集團將以建築堡壘深耕開花的業務拓展戰略，形成聚焦杭州，深耕長三角，輻射華東，關注粵港澳及中西部地區的業務發展方向。一旦在新的區域市場建立業務範圍，本集團計劃提高當地市場佔有率，以提升規模經濟。

### 拓展提供多樣化服務

為提升服務水平，本集團將進一步對服務流程實施標準化，並尋求量身定製。本集團將迎合業主及住戶的需求，並以「生活家」的服務理念專注於提供定製設計及專業化增值服務，如家政、會所私人健身課程等。尤其是，看到業主對高品質室內裝飾定製服務的需求日益增長，本集團將升級「生活家」服務理念，以擴展裝修更新、維修維護、花園打理及家政服務等業務，預計未來該部分業務將有持續性增長。此外，本集團將以現有平台優勢，多渠道建立戰略合作關係，擴大物業代理服務業務範圍。2019年，本集團在業主增值服務領域新增車位及儲藏室銷售服務，該部分業務以濱江集團相關資產為依託，將為本集團帶來持續性業務保障。本集團將維持及探索與行業知名商家的更多合作機會，並將成功合作模式推廣複製。

### 進一步優化管理及運營體系

為保持長效性業績增長，本集團建立內部培訓提升機制及外部招募的人才發展體系。本集團的內部培訓包括差異化僱員培養、績效評估及激勵計劃等，旨在滿足初級員工乃至高級管理層對不同職位的需要。本集團亦專注外部招募，以於日後擴大人才庫和培養管理層。於此同時，本集團將通過科技賦能，升級智能化管理體系，優化勞動力成本，提升管理效率。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

	截至12月31日止年度				變更 %
	2019年		2018年		
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
<b>物業管理服務</b>	<b>411,529</b>	<b>58.6</b>	316,364	62.1	30.1
住宅物業管理服務	<b>337,308</b>	<b>48.0</b>	267,007	52.4	26.3
非住宅物業管理服務	<b>74,221</b>	<b>10.6</b>	49,357	9.7	50.4
<b>非業主增值服務</b>	<b>224,110</b>	<b>31.9</b>	155,406	30.5	44.2
交付前服務	<b>188,681</b>	<b>26.9</b>	128,820	25.3	46.5
諮詢服務	<b>13,684</b>	<b>1.9</b>	12,917	2.5	5.9
社區空間服務	<b>21,745</b>	<b>3.1</b>	13,669	2.7	59.1
<b>業主增值服務</b>	<b>66,236</b>	<b>9.5</b>	37,700	7.4	75.7
居家生活服務	<b>34,629</b>	<b>5.0</b>	25,247	5.0	37.2
定製家裝服務	<b>19,323</b>	<b>2.8</b>	10,469	2.0	84.6
物業代理服務	<b>1,660</b>	<b>0.2</b>	1,984	0.4	(16.3)
車位及儲藏室銷售	<b>10,624</b>	<b>1.5</b>	—	—	—
合計	<b>701,875</b>	<b>100.0</b>	509,470	100.0	37.8

**物業管理服務**收入達人民幣411.5百萬元，較2018年人民幣316.4百萬元，年比增加30.1%，為本集團主要收入來源，佔2019年總收入的58.6%。其中，向濱江集團的附屬公司或聯營公司單獨或與其他各方共同開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣288.6百萬元，佔2019年物業管理服務收入的70.1%。與此同時，本集團在發揮傳統業務優勢領域的基礎上，同步積極向獨立第三方業務及非杭州區域物業服務業務領域進行拓展。截至2019年12月31日止年度，獨立物業開發商開發的物業服務收入為人民幣122.9百萬元，較2018年增長48.4%；杭州市以外物業服務收入為人民幣92.8百萬元，較2018年增長49.7%。

**非業主增值服務**收入達人民幣224.1百萬元，較2018年人民幣155.4百萬元增加44.2%，佔本集團於2019年總收入約31.9%。該部分收入增長的主要原因是：基於本集團業務擴張的基本策略前提，2019年本集團非業主增值服務收入及承接項目數量穩步上升。

**業主增值服務**收入達人民幣66.3百萬元，較2018年人民幣37.7百萬元增加75.9%，佔本集團於2019年總收入約9.5%。基於本集團服務業主數量的穩步增加，業主增值服務得到相應增長。其中定製家裝業務較去年同期增長84.6%，主要是由於業主追求高品質家裝服務需求被逐步釋放。2019年本集團新增社區尾盤車位及儲藏室銷售業務的業主增值服務，該部分資產銷售收入達人民幣10.6百萬元。

#### 其他收益淨額

本集團於截至2019年12月31日止年度的其他收益淨額為人民幣0.7百萬元，較2018年人民幣4.0百萬元減少82.5%，主要是由於本集團減少理財投資、將資金存放於高收益銀行存款所致。

#### 銷售成本

年內，本集團的銷售成本由2018年的人民幣374.5百萬元增加34.8%至2019年的人民幣504.8百萬元，這主要是由於業務規模增長帶來的成本同步上升。

#### 毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於年內的毛利由2018年的人民幣135.0百萬元增加46.0%至2019年的人民幣197.1百萬元。本集團的毛利率由2018年的26.5%上升1.6個百分點至2019年的28.1%，主要是由於業主增值和非業主增值服務業績增長帶來的貢獻。

物業管理服務毛利由2018年的人民幣49.4百萬元上升34.4%至2019年的人民幣66.4百萬元，毛利率由2018年的15.6%上升至2019年的16.1%，上升0.5%百分點。2019年度本集團憑藉品牌優勢，持續承接區域範圍內高價樓盤，保持收入持續性增長；同時，通過運營管理系統改造，在保障服務品質的前提下，提高管理效率，有效控制成本上升。

非業主增值服務毛利由2018年的人民幣66.9百萬元上升44.7%至2019年的人民幣96.8百萬元，毛利率由2018年的43.1%上升至2019年的43.2%。

業主增值服務毛利由2018年的人民幣18.7百萬元上升81.3%至2019年的人民幣33.9百萬元，毛利率由2018年的49.5%上升至2019年的51.0%。毛利上升乃主要是由於本集團服務業主基數增長導致相應各項業主增值服務需求增加，亦由於新增了車位及儲藏室銷售業務。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由2018年的人民幣1.0百萬元減少至2019年的人民幣0.8百萬元，主要是由於本年度本集團改變營銷策略，側重戰略合作夥伴開發而非直接宣傳，以帶來業務規模化增長，提高營銷效率，導致銷售費額小幅下降。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支由2018年的人民幣41.6百萬元增加36.1%至2019年的人民幣56.6百萬元。剔除上市費用後，2019年的行政開支為人民幣42.4百萬元，較2018年增長98.1%，主要因為業務擴張帶來人工成本和辦公費增長，以及上市後公司常規中介機構顧問服務費增加所致。

### 其他開支

年內，本集團的其他開支由2018年的人民幣1.8百萬元增加至2019年的人民幣4.7百萬元，主要是由於業務規模增長及應收賬款增加導致計提壞賬準備增加所致。年內，其他開支主要包括人民幣4.5百萬元資產減值損失。

### 融資收益／(成本)淨額

年內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入。融資收入由2018年的人民幣0.6百萬元增加至2019年的人民幣19.5百萬元，主要是由於本集團總部對境內自有資金實施資金集中管理、統一調度，向銀行存放高收益的存款產品帶來利息收入增長。融資成本指自業主收取的分類為合約負債的租賃負債及預付定製室內裝飾服務費的利息開支，融資成本由2018年的人民幣1.4百萬元增加至2019年人民幣1.7百萬元，主要是由於採用新會計準則——租賃(國際財務報告準則16號)後相關租賃負債利息開支增加。



### 分佔一家聯營公司利潤減虧損

年內，本集團分佔一間聯營公司利潤減分佔一間聯營公司虧損由2018年的虧損人民幣0.3百萬元變為2019年的虧損人民幣4.1百萬元，主要是由於低入住率及提供租賃服務由於採用新會計準則 — 租賃（國際財務報告準則16號）後有不利影響導致一間聯營公司仍然虧損。

### 稅前利潤

年內，本集團稅前利潤為人民幣153.3百萬元，較2018年的人民幣94.4百萬元增加62.4%，主要是由於毛利增長人民幣62.1百萬元，為保障安全而集中管理資金獲得更多利息，且上市費用較去年減少人民幣6.0百萬元。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅開支由2018年的人民幣24.0百萬元增加60.0%至2019年的人民幣38.4百萬元，主要是由於業務規模增長、利潤總額增長導致所得稅開支相應增長。

### 年內利潤

本集團的年內利潤為人民幣114.9百萬元，較2018年人民幣70.4百萬元增加63.2%，主要是由於本年度業務規模增長帶來的貢獻。而本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣114.7百萬元，較2018年人民幣70.2百萬元增加63.4%。淨利率（公司權益股東應佔淨利潤除以收入）為16.3%，較去年同期13.8%增加2.5個百分點，主要由於本年度各業務板塊毛利率進一步提升以及存款大幅增加後資金實施資金集中管理提高資金保值增值收益率帶來的貢獻。剔除上市費用及稅後影響人民幣10.7百萬元（稅前為人民幣14.2百萬元），公司權益股東應佔經調整淨利潤為人民幣125.4百萬元，較2018年增長46.8%。經調整淨利率（公司權益股東應佔經調整淨利潤除以收入）為17.9%，較去年同期16.8%增加1.1個百分點。

### 流動資產及財務資源

本集團於2019年年內維持優良財務狀況。於2019年12月31日，流動資產為人民幣1,084.5百萬元，較2018年人民幣534.7百萬元增加102.8%。

於2019年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣516.7百萬元，同比2018年人民幣458.5百萬元增加12.7%。這主要是因為業務規模增長帶來經營活動現金淨流入增加。於2019年12月31日，流動比率為2.28，較2018年的1.46有所增長。

本集團於2019年12月31日的總權益為人民幣726.5百萬元，同比2018年人民幣184.7百萬元增加293.3%。這主要因為本集團上市和本年度經營利潤帶來的增長。

### 庫務政策

截至2019年12月31日止年度，本集團就其庫務政策採取審慎財務管理方法，確保滿足日常營運及資本支出的流動資金需求。董事會緊密監控本集團的流動資金狀況，並在考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險後，適當投資盈餘現金，例如本集團在保障上述流動性的情況下，將部分現金存放為三個月以上到期的銀行存款，增加資金利息收入。

### 資產負債比率

資產負債比率是以各期間結束時計息借貸總額(包括租賃負債)除以有關期末之權益總額計算。本集團於2019年12月31日的資產負債比率為0.004。本集團於2018年並無計息借貸。

### 物業、廠房及設備

截至2019年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備達人民幣12.9百萬元，較2018年的人民幣8.5百萬元增加51.8%，主要是由於本集團適用新會計準則——租賃(國際財務報告準則16號)，本集團租入房屋和車位使用權資本化帶來的增長。另外，隨著業務規模擴大，配備業務開展所購買的固定資產也有一定增長。

### 資產抵押

於2019年及2018年12月31日，概無本集團資產作抵押。

### 貿易及其他應收款項

於2019年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣66.3百萬元，較2018年的人民幣44.6百萬元增加了人民幣21.7百萬元，增長48.7%，主要是由於應收定期存款利息增加人民幣13.1百萬元、傢俱預付款項增加人民幣11.7百萬元，且由於業務規模擴張使收入增長導致應收物業管理費用有所增長。

### 貿易及其他應付款項

於2019年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣318.3百萬元，較2018年的人民幣215.0百萬元增加了人民幣103.3百萬元，增加48.0%，主要是由於員工人數增加導致應付職工薪酬增長，分包費用上升和業務規模擴張導致代業主暫收款的增加。

### 面對的外匯風險

本集團主要通過以非本集團所屬實體各自功能貨幣計價的買賣而存有外匯風險。

本公司、英屬維爾京群島附屬公司及香港附屬公司的功能貨幣均為港元。該等公司主要以港元經營。此外，由於港元與美元掛鈎，本集團認為港元與美元的匯率變動風險不大。

本集團中國附屬公司的功能貨幣是人民幣，而業務亦主要以人民幣經營，因此本集團認為外匯風險不大。

## 風險及不確定因素

### 區域集中風險

本集團所有業務運營集中於長江三角洲，尤其是杭州。於報告期，長江三角洲的在管總建築面積幾乎相當於本集團所有在管總建築面積，且自長江三角洲的在管物業產生的物業管理服務收入幾乎相當於本集團所有物業管理服務收入的總額。儘管本集團將進一步擴張至中國其他主要經濟地區及城市，但本公司預期，長江三角洲在不久將來將繼續佔運營的大部分。假如長江三角洲出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發、恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對物業管理服務行業施加額外限制，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。為此，本集團積極尋求位於長江三角洲以外的業務機會以擴大我們的地域覆蓋面。

### 新獲合同風險

於報告期，本集團透過招標程序獲得幾乎所有的新物業管理服務合同。物業開發商及業主大會基於多種因素挑選物業管理公司，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證本集團日後將能夠獲得新物業管理服務合同。此外，本集團於報告期的大部分物業管理服務合同與濱江集團所開發物業的管理有關。濱江集團經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會對本集團獲得新物業管理服務合同的能力產生負面影響。本集團無法保證濱江集團會聘請本集團作為其所開發的任何物業之物業管理服務供應商。倘本集團無法增加由獨立第三方物業開發商開發的管理物業數量，本集團的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。為此，本集團提升優質的服務能力、積極尋求來自獨立第三方的業務機會，以擴大我們的業務獲取渠道。

### 未來收購風險

於未來，本集團計劃尋求及評估收購其他物業管理公司及其他能補充現有服務的業務的機會，以擴大本集團的業務規模並將彼等之業務與本集團的業務結合起來。然而，收購涉及固有風險及不明確因素，包括但不限於潛在的持續財務負債及有關目標的隱藏或不能預見的負債、無法將本集團的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標、未能達到擬定收購目標或利益、分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力。此外，概無保證本集團可覓得適當收購機遇。即使能覓得適當收購機遇，本集團不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，本集團的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。為此，本集團將謹慎選擇收購標的。

### 疫情風險

疫情期間，本集團參與到疫情防控一線，配合屬地社區加強疫情管控，承擔了大量的居民生活服務職能，社會認可度得到進一步提高。同時，本集團也耗費了一定量的人力、物力成本以保障園區物業服務品質。因此，疫情期間及疫情過後可能發生物業拓展減速、成本增加、基層員工流失等風險。本集團從疫情爆發至今，反應迅速、應對果斷、措施得力，制定疫情防控應急預案，推出疫情防控操作指南，未來也將會考慮將此類大型公共危機應急機制納入物業管理常態機制以應對各類突發狀況。

### 稅務寬減

根據開曼群島法例，現時並無因持有本公司股份而對個人或公司的利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項，亦無繼承稅及遺產稅性質的稅項。

### 資本結構

截至2019年12月31日止年度，本公司之資本結構並無變動。本公司之資本由普通股及其他儲備組成。

### 或然負債

截至2019年12月31日止年度，本集團並無或然負債。

### 重大投資、附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售

截至2019年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資、附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售。

### 未來重大投資或資本資產計劃

如本公司日期為2019年2月28日的招股章程(「招股章程」)及本公司於2019年2月28日刊發的公告所陳述，通過上市及超額配發募集的資金淨額裏面有約35%(159.4百萬港元左右)是用作收購其他物業管理公司及於物業管理相關業務的公司，約20%(91.1百萬港元左右)是用作投資於資產管理平台，以從事長期公寓及工業園經營，另約10%(45.5百萬港元左右)是用作設立合營公司或平台。本公司自上市日期至本年報日期，一直努力而謹慎地探討和追蹤市場裏的潛在機會。截至2019年12月31日，本集團已設立3家合營公司，管理6個在管項目和1個交付前管理項目。2019年度本集團亦積極尋求收購機會及資產管理平台投資機會，但因相關標的公司無法滿足本集團經營要求，目前尚未尋獲合適的收購目標或資產管理平台投資目標。本集團將繼續積極物色收購及資產管理平台投資目標，該部分資金將於確定目標後開始動用。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2019年4月4日，獨家全球協調人部分行使招股章程所述的超額配股權(「超額配發」)，涉及合共9,707,000股本公司股份(「超額配發股份」)，佔本公司於香港聯交所主板上市初步提呈發售股份的14.55%。該發行所得款項淨額為人民幣56,108,000元。除於2019年4月4日行使的超額配股權外，自上市日期至2019年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團總共僱用4,280名僱員。本報告期內，本集團的員工成本為人民幣330.6百萬元(2018年：人民幣235.9百萬元)。

本集團向員工發放之酬金待遇乃按其職務、資歷、個人表現及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。我們已實施且將繼續實施各種員工認可計劃及獎勵。本集團亦同時為僱員作出社會保障基金(包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金供款。於報告期內，本集團亦向員工提供系統化及範圍廣泛培訓計劃及晉升輪崗計劃。於報告期內，本集團並未採納任何購股權計劃。

### 社區及公益政策

本集團致力於打造企業和社區的和諧共融關係，在日常運營管理中考慮社區利益，滿足住戶需求，積極舉辦各類社區活動，為住戶營造歸屬感的同時，也在更高層面上追求本集團社會效益的實現。

2019年10月，杭州市打響壹斤市集消費扶貧行動以來，本集團全資子公司杭州濱江物業管理有限公司（「濱江物業」）積極回應在社區活動中融合線下植入、線上平台扶貧雙線行進，以期讓更多的優質農產品進入業主的家，業主們用這種以買代捐的方式為山區的貧困村民獻上一份真誠的愛心。2019年12月11日，濱江物業榮獲中國社區扶貧聯盟第二屆理事會「社區的力量」消費扶貧企業貢獻獎，該獎項入選標準是進入全國榮耀物業前50名。濱江物業經過不懈努力，全員奮戰，最終排名全國榮耀物業第32名，銷售斤數1.72萬斤。此次濱江物業昆侖公館項目還榮獲「消費扶貧榜樣社區」稱號，銷售斤數2327.86斤。



### 執行董事

**朱立東先生**，56歲，自2018年9月以來一直為本公司的執行董事、董事會主席及總裁。彼於2003年5月加入本集團，且於房地產行業擁有逾16年的經驗。憑藉其豐富的經驗，彼主要負責本集團的整體管理及業務營運，包括協調董事會事務、制定策略及營運計劃以及作出主要業務決策。彼亦分別自2006年11月及2010年2月以來一直為濱江物業（一家從事物業管理的公司）的董事會主席及總經理，負責該公司的整體管理及業務營運。

自2017年2月至2018年9月，朱先生一直為濱江控股（一家從事投資的公司）的副總經理，負責該同系附屬公司之整體運營。自2003年5月至2017年2月，彼擔任杭州濱江房產集團股份有限公司（「**濱江房產**」）的副總經理，該公司於深圳證券交易所上市（股份代號：002244），其主營業務為房地產開發。彼於任期內負責有關項目的運營及市場擴張。彼自1994年10月至2003年4月曾擔任杭州日報記者及總編辦公室及專著辦公室的副主編，杭州日報報業集團（「**杭州日報**」）（前稱為杭州日報新聞出版社）每日商報的副主編，該公司為一家於深圳證券交易所上市（股份代號：000607）的大眾傳媒公司，而彼主要負責撰寫及編輯稿件。此前，朱先生於1984年9月至1994年10月曾為武警杭州指揮學院的教員。

自2012年7月以來，朱先生一直為浙江房地產協會物業管理分會的副會長。自2018年8月以來，彼亦一直擔任杭州物業管理協會的副會長。於2008年7月，朱先生獲委聘為杭州市物業管理招投標專家，且自2018年8月至2020年7月獲委任為杭州市物業管理優秀項目考評專家庫會員。

由於彼所取得的成就以及其對杭州經濟及社會發展作出的貢獻，朱先生已獲授多項獎項。於2004年，彼獲2004中國城市土地運營博覽會評為中國優秀職業經理人。彼亦於2017年獲網易房產授予態度地產人物的稱號。

朱先生於1984年7月獲得中國杭州大學（目前已併入浙江大學）的歷史專業的學士學位。

**鍾若琴女士**，34歲，自2018年9月以來一直為本公司的執行董事及董事會秘書。彼亦為本公司的聯席公司秘書。鍾女士於2013年4月加入本集團，主要負責制定及監督經營策略及計劃、決定及執行董事會決議案以及執行董事會的業務目標。鍾女士於房地產行業方面擁有豐富的工作經驗。自2018年7月以來，彼獲委任為濱江物業的證券部經理，彼於該公司主要負責成立及組織證券部。

自2013年4月至2018年6月，彼曾任職於濱江房產的證券部，彼於該公司負責董事會會議的舉行、信息披露、投資管理及再融資。自2008年8月至2011年2月，鍾女士為CITIC-Prudential Finance Company Ltd.之代理總監，該公司從事保險及財富管理業務，彼負責個人銷售、團隊管理及績效評估。

鍾女士於2012年10月在香港獲得香港城市大學的工商管理碩士學位及於2008年6月獲得愛爾蘭唐道克理工學院商務專業的學士學位。

### 非執行董事

**莫建華先生**，49歲，自2017年12月以來一直為本公司的非執行董事。彼主要負責就本集團的業務運營提供指導及監督。莫先生於房地產行業擁有逾21年經驗。彼自2017年1月以來亦擔任杭州普特股權投資管理有限公司（「**普特股權**」）的總經理，該公司主要涉足股權投資，而彼於該公司負責業務的整體管理。自2006年11月起，彼一直擔任濱江房產的董事，負責就本集團的業務運營提供指導及進行監督。

自2011年7月至2017年11月，彼擔任杭州濱江創業投資有限公司（「**濱江創投**」）的總經理，該公司主要涉足風險投資，而彼於該公司負責整體業務營運。自1999年12月至2011年7月，彼為濱江房產的董事副總經理，負責工程成本管理。自1996年10月至1999年12月，彼擔任濱江房屋建設開發有限公司（該公司涉足房地產建設）的副總經理，負責工程成本管理。

莫先生於2013年6月獲得中國浙江大學的高級管理人員工商管理碩士學位。

**蔡鑫先生**，44歲，自2018年9月以來為本公司的非執行董事。彼主要負責就本集團的業務運營提供指導及監督。自2017年11月以來，彼一直為濱江創投的總經理，彼於該公司負責整體業務營運、市場擴張及投資項目實施。



自2011年7月至2017年11月，彼於普特股權擔任副總經理，彼於該公司負責企業資金籌集及投資項目實施。自2002年9月至2011年7月，彼於濱江房產擔任財務部經理，主要負責財務部的整體管理、財務報告編製、制定預算計劃及稅務報告。

蔡先生於2015年12月獲得浙江大學的工商管理行政碩士學位，亦於1997年7月獲得中國浙江財經大學的經濟學學士學位。彼於2012年6月獲得浙江省高級會計師資格評審委員會頒發的高級會計師證書。

### 獨立非執行董事

**丁建剛先生**，56歲，於2019年2月加入本集團，擔任獨立非執行董事。自2014年5月以來，丁先生一直為浙報傳媒地產研究院(該機構從事提供房地產行業的市場分析)的院長，並負責與房地產政策及房地產市場有關的研究。彼亦自2017年10月起擔任浙江房地產業協會理事，負責與房地產行業的政策及市場趨勢有關的研究。

丁先生在媒體行業擁有約31年的經驗。自2014年6月至今，丁先生為杭州浙訊房地產決策研究諮詢有限公司的僱員。自2013年3月至2014年5月，丁先生任職於杭州中房信息科技有限公司(該公司從事提供房地產行業的市場分析)，負責有關房地產政策及房地產市場的研究。自2008年9月至2013年2月，彼任職於浙江在線新聞網站有限公司(從事網絡新聞發佈)經濟部並擔任該公司之住在杭州網站副主編，負責研究金融地產及提供相關評論。自1989年4月至2008年9月，彼任職於浙江廣播電視集團(從事報紙、雜誌及視頻發行及銷售)，負責地產節目製作。自1985年11月至1989年4月，彼任職於浙江省建築工業學校的建築結構教學與研究小組，負責建築結構課程的教學及教學與研究小組的管理。自1983年7月至1985年10月，彼亦擔任長春高等建築專科學校的教員。

丁先生自2019年1月起一直擔任德信中國控股有限公司(一間預期於香港聯交所上市之物業開發公司(股份代號：02019)之獨立非執行董事。彼負責就該公司之營運及管理提供獨立判斷及建議。丁先生於1983年7月取得中國西安建築科技大學(前稱為西安冶金建築學院)土木工程學士學位。

**李坤軍先生**，42歲，於2019年2月加入本集團，擔任獨立非執行董事。自2017年10月起，彼一直擔任杭州小嘀科技有限公司的執行總裁，該公司涉足房地產技術開發，自杭州騰果網絡科技有限公司及杭州日報吸收投資，並創建杭州房地產市場最具影響力的微信公眾號之一。彼負責整體管理及業務營運。

李先生在媒體行業擁有豐富的工作經驗。自2000年9月至2016年12月，彼於杭州日報擔任多個職位，包括記者及房產部主任。彼於任期內曾出版書籍——《杭州好房子——裘維維李坤軍購房指南》。

李先生於2000年6月畢業於中國浙江大學，獲中文學士學位。

**蔡海靜女士**，37歲，於2019年2月加入本集團，擔任獨立非執行董事。自2007年12月以來，彼曾為浙江財經大學的會計學講師，隨後於2014年12月獲委任為副教授，於2019年11月獲委任為教授。於2017年10月，蔡女士被評為浙江省高校中青年學科帶頭人，並於2015年12月成為浙江省新世紀151人才工程的發展對象。

蔡女士自2017年12月以來於旺能環境股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的環境保護公司，股份代號：002034）、自2017年10月以來於浙江康隆達特種防護科技股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的紡織品製造公司，股份代號：603665）、自2016年7月以來於永藝家具股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的傢俱製造公司，股份代號：603600）、自2016年7月以來於浙江金科文化產業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的科技公司，股份代號：300459）及自2015年7月以來於杭州集智機電股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的機器製造公司，股份代號：300553）擔任獨立非執行董事及審核委員會成員。彼擔任獨立非執行董事及審核委員會成員，負責就該等上市公司的整體管理及審核委員會提供獨立判斷及建議。

蔡女士於2013年6月獲得中國中南財經政法大學會計專業博士學位，於2007年10月於加拿大布魯克大學獲得碩士學位，於2006年6月於中國浙江財經大學獲得學士學位。彼於2011年6月成為英國特許會計師協會會員以及於2010年9月成為加拿大註冊會計師協會會員。

## 高級管理層

**王國義先生**，57歲，於2009年12月獲委任為本集團副總經理。彼主要負責業務發展、交付前諮詢、工程管理、交付前驗收管理及售後服務。王先生於物業管理服務行業擁有近21年經驗。自2005年3月至2009年12月，彼於濱江物業擔任工程總監，負責工程管理。

於加入本集團前，彼先前自2000年1月至2005年2月在浙江南都物業管理有限公司(一家從事物業管理的公司)擔任工程師，負責工程管理及顧問。自1996年11月至1998年6月，彼擔任印尼上瑋藤業有限公司的生產部門技術員，該公司從事藤條製造、出口及進口，而彼負責機械維護。自1991年12月至1996年11月，彼擔任杭州化工大廈電氣技工，該公司從事化工行業，而彼負責電氣安裝及維護以及電話交換台運行。自1984年12月至1991年12月，彼擔任杭州標準件總廠的電氣技工，該廠從事機械組件製造，而彼負責模具車間的電氣維護。自1981年12月至1984年12月，彼擔任杭州廣播器材廠(前稱杭州錢江毛筆製刷廠)的電氣技工，該公司從事廣播設備製造，而彼負責電氣維護。

王先生於1980年6月獲得中國杭州市第五高級中學的高中文憑。

**沈國榮先生**，38歲，於2009年12月獲委任為本集團的副總經理，彼主要負責杭州、紹興、嘉興、湖州、台州、溫州、江西及蘇州地區項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁有逾16年經驗。彼於2004年10月加入本集團，於2005年2月之前一直擔任項目經理，負責項目的整體管理。彼其後自2005年2月至2009年12月晉升為濱江物業的總經理助理，負責整體管理及監督。

於加入本集團前，彼自2002年1月至2004年9月為嘉業陽光物業管理有限公司(一家涉足物業管理服務行業的公司)的項目經理，負責項目的整體管理。

於2017年6月，沈先生獲委任為江幹區物業管理協會的主席。於2014年7月，彼亦獲認可為杭州市物業管理招投標專家及杭州市物業管理優秀項目考評專家庫成員。

沈先生畢業於中國嘉興學院，於2011年1月獲建築工程管理專業大專學歷。於2013年11月，彼獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為註冊物業管理師。

**俞偉琪先生**，39歲，自2009年12月起獲委任為本集團的副總經理，主要負責杭州、上海、義烏及浦江地區項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁有逾16年經驗。彼於2006年7月加入本集團擔任項目經理，並於2007年4月獲擢升為總裁助理，於2009年12月之前一直負責質量控制及文案工作。

於加入本集團前，自2003年5月至2006年6月，俞先生為浙江廣廈物業管理有限公司的項目經理和市場營銷經理，該公司涉足物業管理，而彼主要負責項目的整體管理及物業管理的市場擴張。他曾自2002年3月至2003年4月擔任浙江綠城物業管理有限公司的質量控制與市場營銷經理助理，該公司涉足物業管理服務行業，而彼負責質量控制管理及物業管理諮詢。

於2014年3月，俞先生獲認可為杭州市前期物業管理招投標專家，並於2018年8月獲認可為杭州市物業管理優秀項目考評專家庫成員。

俞先生於2017年7月畢業於中國重慶大學，獲工商管理大專學歷。於2012年3月，彼獲中華人民共和國住房和城鄉建設部及中華人民共和國人力資源和社會保障部認可為註冊物業管理師。

**郭春蘭女士**，55歲，於2009年12月獲委任為本集團的副總經理，彼主要負責杭州、金華及衢州地區項目的整體管理。自2018年1月起，彼亦擔任另一家附屬公司濱合物業的總經理，該公司從事物業管理，而彼負責有關業務的整體管理。

郭女士於2005年11月加入本集團，當時彼獲委任為濱江物業的總經理助理，於2009年12月之前一直負責該公司的整體管理。加入本集團之前，自2005年1月至2005年11月，彼為杭州黃龍恒勵賓館有限公司的副總裁，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責杭州 — 金華 — 衢州地區項目的日常管理及業務運營。自1998年6月至2005年1月，彼擔任杭州林泉山莊有限公司的銷售部、客房部及接待部經理，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責該等部門的日常營運。自1996年4月至1999年4月，彼擔任杭州中北大酒店有限責任公司的人力資源、服務質量及客房部經理，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責該等部門的日常營運。自1982年12月至1996年3月，彼亦就職於浙江省旅遊集團有限責任公司，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責管理客房及人力資源。

郭女士於1999年12月畢業於中國浙江工商大學杭州商學院，獲旅遊管理大專學歷。

**周棟先生**，37歲，於2018年8月獲委任為本集團的財務負責人，主要負責本集團的全面財務管理。

於加入本集團前，自2015年4月至2018年4月，彼獲委任為浙江傳化化學集團有限公司的財務總監助理，該公司涉足化學工程、農業、投資、物流及技術，而彼負責財務部門的日常管理。自2012年11月至2015年4月，彼為海亮集團有限公司（「**海亮集團**」，一家涉足有色金屬加工、教育及醫療行業的公司）預算管理中心主任，負責整體預算及財務管理。彼亦擔任海亮集團財務有限責任公司（一家為海亮集團提供金融服務的公司）的財務負責人，而於同一期間內彼負責財務部門的日常運營。自2009年8月至2011年10月，彼為中財招商投資集團有限公司的財務經理，該公司從事工業開發及金融投資，而彼負責財務部門日常管理。自2007年11月至2009年11月，彼為浙江浙大網新眾合機電集團有限公司財務主管，該公司從事機電工程業務，而彼負責整體預算管理。

周先生於2004年6月畢業於中國浙江財經大學，獲得會計學學士學位。於2016年7月，彼獲浙江省人力資源與社會保障廳認可為高級會計師及獲中國註冊會計師協會認可為中國註冊會計師。彼亦於2016年8月獲浙江省財政廳評為浙江會計領軍人才。

本公司董事會(「**董事會**」)欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度(「**報告期**」)之報告及經審核綜合財務報表。

### 於香港聯交所上市

於上市日期，本公司普通股(「**股份**」)已成功於香港聯交所主板上市，此為本集團重要的里程碑。本公司根據全球發售以每股6.96港元的價格發行66,700,000股普通股，籌得款項淨額(扣除上市開支後)約為389.8百萬港元。發行股份之淨價為每股5.84港元。籌集的額外資本可使本公司支撐業務增長及擴展本集團。於上市日期，本公司股本為26,670美元，分為266,700,000股每股面值0.0001美元的普通股。

### 部分行使超額配股權

於2019年4月4日，獨家全球協調人按每股股份6.96港元的價格部分行使超額配股權，涉及合共9,707,000股每股面值0.0001美元的股份，面值總額為970.7美元，佔行使任何超額配股權前根據全球發售初步可供認購發售股份的14.55%。該發行所得款項淨額約為65.5百萬港元，籌集的額外資本可使本公司支撐業務增長及擴展本集團。超額配發股份之淨價為每股6.75港元。

根據穩定價格經辦人與巨龍創投有限公司(「**巨龍**」)訂立的借股協議，穩定價格經辦人已向巨龍借入10,005,000股股份，以補足國際發售的超額分配。超額配發股份將用作退還穩定價格經辦人從巨龍借入的10,005,000股股份當中的9,707,000股股份。

超額配發股份已由本公司按每股股份6.96港元的價格(即全球發售項下每股發售股份的發售價)(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)發行及配發。超額配發股份將用作補足國際發售中的超額分配。

獲分配超額配發股份者為公眾股東。

本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述之用途按比例動用該等額外所得款項淨額。

## 所得款項用途

上市及超額配發所得款項總額為455.3百萬港元，其中上市所得款項淨額約為389.8百萬港元(已扣除上市開支)，其擬按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露之方式應用；超額配發所得款項淨額約為65.5百萬港元(已扣除超額配發開支)，其擬按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述之用途按比例動用該等額外所得款項淨額。

截至2019年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約為21.1百萬港元，未動用的所得款項淨額約434.2百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。

於報告期內末，所得款項淨額動用情況如下：

所得款項用途	所得款項淨額 百萬港元	已動用 百萬港元	未動用 百萬港元
收購位於長江三角洲的主要城市以及深圳等新城市的物業管理公司以進一步增加本集團於現有市場的市場份額及擴大本集團的地域覆蓋面 <sup>1</sup>	159.4	—	159.4
更新本集團的管理服務系統，以及招募及培養人才 <sup>2</sup>	113.8	10.1	103.7
投資於資產管理平台，以從事運營立業園 <sup>3</sup>	91.1	—	91.1
與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或平台 <sup>4</sup>	45.5	9.3	36.2
用作運營資金及一般企業用途 <sup>5</sup>	45.5	1.7	43.8
	<u>455.3</u>	<u>21.1</u>	<u>434.2</u>

上市之所得款項的用途或計劃用途符合先前於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的計劃，並無出現重大變動或延誤。

1. 本集團正積極物色收購目標，該部分資金將於確定收購目標後開始動用。
2. 本集團已於2019年年內開始更新管理服務系統，並於不遲於2021年內完成；招募及培養人才則按本集團不時的需要使用。
3. 本集團預期將於2020年年內開始投資相關平台，並於不遲於2021年內完成平台建設。截至2019年本集團正積極物色相關投資平台，該部分資金將於確定相關投資平台後開始動用。
4. 本集團已於2019年下半年開始合作項目並搭建合營公司並於不遲於2021年內完成。截至2019年12月31日，已成立3家合營公司，管理6個在管項目和1個交付前管理項目。
5. 按本集團不時的業務需要使用。

### 主要業務

本集團的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。有關本集團於截至2019年12月31日止年度的主要業務的分析載列於綜合財務報表附註3。

### 業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報第68頁至第69頁之綜合損益及其他全面收益表。

### 末期股息及特別股息

經考慮本集團業務發展需要及對本公司股東（「股東」）的回報後，董事會建議派發2019年末期股息每股0.228港元（稅前）及特別股息每股0.091港元（稅前），共計股息每股0.319港元（稅前），派息比率為70%。其中「稅前」是指：本公司將合計派發每股0.319港元的股息，如股東因所屬國籍或身份類別不同涉及其他需繳納的稅項，本公司將不負責進行代扣代繳，由股東本人自行向所屬稅務機構進行申報繳納。擬派發的末期股息及特別股息總計約88.2百萬港元，須經股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。如獲股東週年大會批准，末期股息及特別股息預計將於2020年6月19日前後派付本公司股東。



## 股息政策

於報告期內，本公司已採納股息政策，董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮下列有關本集團的因素：

- 經營業績；
- 現金流量；
- 財務狀況；
- 有關本公司派付股息的法定及監管限制；
- 本公司的資金需求；
- 未來業務計劃及前景；及
- 董事會可能視為相關的任何其他因素。

派付股息亦須受任何法律及本公司之組織章程細則(「**組織章程細則**」)的規限。

本公司於2020年3月19日批准及採納更新的股息政策如下：

根據股息政策，本集團擬每年分配本集團不少於50%的純利予股東分派股息。董事會建議派付任何股息時須考慮(其中包括)

- 商業環境及多項可能對本集團營運或財務表現有影響的內部或外部因素；
- 本集團的實際及估計未來財務表現；
- 本集團的實際及估計營運資金需求、經營策略以及發展計劃；
- 法律和監管規定；
- 本集團或本集團附屬公司派付股息的合約限制；
- 稅務考慮；
- 股東利益；以及
- 董事會可能認為相關的其他因素。

本公司是否宣派股息最終由董事會全權酌情釐定，並須遵守開曼群島公司法及本公司組織章程細則。即使董事會決定建議並宣派股息，派付股息的形式、頻率及金額最終亦取決於上文所披露因素及其他影響本公司的因素。關於以上更新的股息政策的詳情，請參見本公司刊發於2020年3月19日的公告內。

### 業務審視

本集團於本報告期之業務回顧及本集團未來展望載於本年報第6頁至第21頁「主席報告」及「管理層討論及分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團於本報告期之分析載於第13頁至第18頁「財務回顧」一節。

### 環境政策及表現

本集團深明保護環境的重要性，並已採納嚴格的環保措施以確保遵守現行的環保法律及法規。

鑒於本集團的業務性質，本集團相信本集團不會承受重大環境責任風險或合規成本。於報告期及截至本年報日期，本集團並無就違反中國環保法律而遭受過任何罰款或處罰。

環境、社會及企業管治報告將以獨立報告刊載於本公司及香港聯交所的網站。

### 風險及不確定因素

本集團可能面臨之主要風險及不確定因素載於本年報第18頁至第19頁「管理層討論與分析」一節。

### 遵守相關法例及規例

本公司嚴格遵守以下對經營有重大影響的法律及規例：(a)有關外商投資的法律及法規；(b)有關物業管理服務企業資質、委任、收費、外包及房地產經紀的法律、法規及政策；(c)有關知識產權的法律及法規；(d)有關外國投資者併購境內企業的法律及法規；(e)有關外匯、稅務的法律及法規；(f)有關勞動及社會保障的法律及法規。同時本公司內部建立了適用的法律法規清單，並不時更新，以茲遵守。

於截至2019年12月31日止年度期間，基於本公司法務部門與外部法律顧問的充分協作，通過本公司持續有效的監管，本公司能夠遵守對本公司有重大影響的中國境內外相關法律及規例。

## 財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本年報第4頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

## 主要客戶及供應商

### 主要客戶

截至2019年12月31日止年度，本集團前五名客戶的交易額佔本集團總收入的23.8%（2018年：21.2%），而本集團之單一最大客戶的交易額佔本集團總收入的18.0%（2018年：15.9%）。

### 主要供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團前五名供應商的交易額佔本集團總購貨額的26.3%（2018年：18.6%），而本集團之單一最大供應商的交易額佔本集團總購貨額的11.9%（2018年：13.2%）。

於報告期內，除綜合財務報表附註26所披露外，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上）於本集團五大客戶或供應商中擁有權益。

### 僱員關係

作為一家服務型企業，本集團認識到員工的服務水平及職業發展對本集團的發展至關重要。於報告期內，本集團繼續提供有競爭力的薪酬方案及績效考核制度，提升員工認可計劃及獎勵，並提供各項培訓機會，以增強員工歸屬感。年內僱員滿意度良好，未發生重大勞務糾紛或訴訟。

本集團於報告期內的僱員情況，薪金及福利、培訓詳情載於本年報第20頁的「管理層討論及分析」一節「僱員及薪酬政策」段落。

## 物業、廠房及設備

本集團於截至2019年12月31日止年度期間的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註10。

## 股本

本公司之股本於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註22(b)。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於截至2019年12月31日止年度期間的變動詳情載於第72頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

截至2019年12月31日，本公司的可供分派儲備(包括本公司的股份溢價、匯兌儲備及保留溢利)為人民幣515.7百萬元。

## 銀行借款及其他借款

於報告期內，我們並無任何銀行借款及其他借款。

## 董事

於報告期內及截至本年報日期，董事如下：

### 執行董事：

朱立東  
鍾若琴

### 非執行董事：

莫建華  
蔡鑫

### 獨立非執行董事：

丁建剛(於2019年2月21日獲委任)  
李坤軍(於2019年2月21日獲委任)  
蔡海靜(於2019年2月21日獲委任)

根據組織章程細則第84(1)條和84(2)條的規定，非執行董事莫建華，獨立非執行董事丁建剛及獨立非執行董事李坤軍須於股東週年大會上輪值告退，並願意膺選連任。

## 董事和高級管理層

董事和本公司的高級管理層的履歷詳情載於本年報第22頁至第28頁。

## 獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第3.13條確認彼等的獨立性，而本公司認為，全體獨立非執行董事均符合載於上市規則第3.13條的獨立指引並根據該指引的條款均為獨立人士。

## 董事之服務合約及委聘函

概無董事與本集團訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

有關董事服務合約及委聘函之詳情，請參閱本年報「企業管治報告」一節。

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

於截至2019年12月31日止年度期間及截至本年報日期，概無董事於本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

於報告期內及截至本年報日期，本公司並無就有關整體全部或任何重要部份業務的管理及行政工作簽訂或訂有任何合約。

## 薪酬政策

薪酬委員會的主要職責為董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議，並確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身的薪酬。

於釐定董事及高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司的薪酬水平、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事不得參與釐定其自身的薪酬。

有關於報告期內董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於綜合財務報表附註7及附註8。

## 退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載於綜合財務報表附註5(b)。

## 董事資料之變動

自刊發2019中期報告日期至本年報日期止期間，除董事蔡海靜女士於2019年11月於浙江財經大學獲委任為教授外，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段須予披露有關任何董事之資料並無變動。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯交所的本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章))「《證券及期貨條例》」第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條已登記於須予備存之登記冊，或根據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」)須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司股權之概約百分比
莫建華先生	全權信託的委託人及受控法團權益	35,640,000 (附註1)	好倉	12.89%

附註：

- (1) 於2019年12月31日，欣成環球控股有限公司(「欣成」)及好運創投有限公司(「好運」)分別持有本公司已發行股本的12.89%。欣成及好運的全部已發行股本由Infiniti Trust (Asia) Limited(分別作為朱慧明家族信託及莫建華家族信託的受託人)透過其代名人公司持有。朱慧明家族信託為朱慧明先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。朱慧明家族信託的受益人包括朱慧明先生及朱慧明先生的若干家族成員。莫建華家族信託為莫先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫先生及莫先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須登記於根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事購買股份或債權證的權利

除於本年報所披露者外，本公司或其附屬公司於報告期內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體股份或債權證而獲益，且並無董事或彼等之配偶或18歲以下的子女獲授予任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

## 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2019年12月31日，就本公司董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並已登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內之權益或淡倉：

姓名	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司股權之概約百分比
戚金興先生	全權信託的委託人及受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
巨龍創投有限公司(「巨龍」)	實益擁有人	126,720,000	好倉	45.85%
Bright Cloud Holding Limited	受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
Cantrust (Far East) Limited (附註1)	受託人及受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
朱慧明先生	全權信託的委託人及受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
欣成	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Splendid Force Holding Limited	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
好運	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Great Splendor Holding Limited	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
Infiniti Trust (Asia) Limited (附註2)	受託人及受控法團權益	71,280,000	好倉	25.79%

附註：

- 於2019年12月31日，巨龍持有本公司已發行股本的45.85%。巨龍的全部已發行股本由Cantrust (Far East) Limited(作為戚金興家族信託的受託人)透過其代名人公司持有。戚金興家族信託為戚先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。戚金興家族信託的受益人包括戚先生及戚先生的若干家族成員。
- 於2019年12月31日，欣成及好運分別持有本公司已發行股本的12.89%。欣成及好運的全部已發行股本由Infiniti Trust (Asia) Limited(分別作為朱慧明家族信託及莫建華家族信託的受託人)透過其代名人公司持有。朱慧明家族信託為朱慧明先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。朱慧明家族信託的受益人包括朱慧明先生及朱慧明先生的若干家族成員。莫建華家族信託為莫先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫先生及莫先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，就董事所知，概無任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於證券及期貨條例第336條所述的登記冊內之權益或淡倉。

## 購股權計劃

截至2019年12月31日止年度，本公司未採納、授予、行使或取消任何購股權計劃。

## 股票掛鈎協議

於報告期內，本集團並無訂有任何股票掛鈎協議。

## 優先購買權

本公司的組織章程細則及開曼群島法律項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

## 不競爭承諾

本公司控股股東戚金興先生及巨龍創投有限公司（「**控股股東**」），於2019年2月21日訂立不競爭契據，據此，控股股東已無條件及不可撤回地承諾及契諾本集團，其不會（除非通過本集團及通過本集團持有的任何投資或權益），並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接（包括通過代名人）為其本身或連同或代表任何人士、商號或公司直接或間接（其中包括）投資、參與、從事及／或經營（在各情況下均不論作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）直接或間接與於中國的物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中持有任何權益。

關於不競爭承諾的詳情，請參見招股章程。

本公司已收到控股股東就彼等自上市日期起至2019年12月31日止期間已遵守不競爭承諾的年度確認書，以於本年報內披露。

獨立非執行董事已根據控股股東所提供或彼等給予的資料及確認，審閱不競爭承諾於報告期內之履行情況，並滿意控股股東已遵守不競爭承諾。

## 董事於競爭業務的權益

除於本年報所披露外，自上市日期起至2019年12月31日止期間，概無董事或彼等的聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。



## 控股股東於合約中的權益

除以下「關連交易」及「持續關連交易」與附註26所披露者外，概無控股股東或其任何附屬公司於年內在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務而言屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

## 關聯方交易

有關關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註26。根據上市規則第14A章構成不獲豁免持續關連交易的任何關聯方交易詳情披露於下文，而其他關聯方交易並不構成關連交易。

董事會確認，本公司已就上述關聯方交易遵守上市規則第14A章要求的披露規定。

### 關連交易

於報告期內，本集團已訂立多項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定的關連交易。

#### 向濱江房產集團購買儲藏室及停車位使用權

於2019年5月17日，寧波濱潤物業服務有限公司（「**寧波濱潤**」）與浙江錦繡天成置業有限公司（「**錦繡天成**」）訂立協議（「**錦繡天成協議**」）。根據儲藏室協議，寧波濱潤同意承擔錦繡天成儲藏室的使用權，代價為約人民幣7,216,900元。

根據停車位協議，寧波濱潤願意承擔錦繡天成停車位的使用權，代價為約人民幣15,565,500元。儲藏室和停車位都位於錦繡天成開發的住宅開發項目。

關於以上持續關連交易的詳情，請參見本公司刊發於2019年5月17日的公告。

於2019年11月18日，寧波濱潤與杭州濱江房產集團衢州置業有限公司（「**衢州置業**」）訂立協議（「**春江月協議**」）。據此，寧波濱潤獲得使用春江月停車位及春江月儲藏室的權利。根據春江月協議，寧波濱潤同意以代價人民幣3,310,000元自衢州置業獲得使用春江月儲藏室及春江月停車位的權利，均於2080年1月18日屆滿。春江月儲藏室及春江月停車位均位於衢州置業開發的住宅開發項目內。

於2019年11月18日，寧波濱潤與杭州濱江南部房地產開發有限公司(「**濱江南部房地產**」)訂立協議(「**金色江南協議**」)。據此，寧波濱潤獲得使用金色江南停車位及金色江南儲藏室的權利。根據金色江南協議，寧波濱潤同意以代價人民幣13,774,978元自濱江南部房地產獲得使用金色江南儲藏室及金色江南停車位的權利，均於2083年7月30日屆滿。金色江南儲藏室及金色江南停車位均位於濱江南部房地產開發的住宅開發項目內。

於2019年11月18日，寧波濱潤與杭州濱江三花房地產開發有限公司(「**濱江三花**」)訂立協議(「**金色黎明協議**」)。據此，寧波濱潤獲得使用金色黎明二期停車位以及金色黎明二期及金色黎明三期儲藏室的權利。根據金色黎明協議，寧波濱潤同意以代價人民幣5,022,836元自濱江三花獲得使用金色黎明二期儲藏室、金色黎明三期儲藏室及金色黎明二期停車位的權利，均於2081年2月10日屆滿。金色黎明二期儲藏室、金色黎明三期儲藏室及金色黎明二期停車位均位於濱江三花開發的住宅開發項目內。

關於以上持續關連交易的詳情，請參見本公司刊發於2019年11月18日的公告內。

截至本年報日期，寧波濱潤為本公司間接全資附屬公司。錦繡天成、衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花均為濱江房產全資附屬公司。濱江房產由本公司的控股股東之一戚先生控制。因此，錦繡天成、衢州置業、濱江南部房地產及濱江三花均為本公司關連人士。

由於春江月協議、金色江南協議、金色黎明協議及錦繡天成協議(「**協議**」)性質類似且該等協議訂立時均與濱江房產的附屬公司訂立，因此，根據上市規則第14A.81條，該等協議應予以匯總。由於就該等協議項下擬進行的交易而言，本公司的最高適用百分比率為0.1%以上但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 持續關連交易

本集團已訂立多項須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告規定的持續關連交易：

### 向濱江房產集團提供物業管理服務

於2018年12月20日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與濱江房產(為其自身及代表其附屬公司)已訂立一份物業管理服務協議(「**物業管理服務協議**」)，以規範就提供物業管理服務與濱江房產集團進行的交易。據此，本集團向濱江房產集團提供其未售住宅及非住宅物業單位的物業管理服務。

物業管理服務協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據物業管理服務協議的條款就各住宅及非住宅物業單位單獨訂立物業管理服務協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團於2019年上市後繼續進行物業管理服務協議項下的交易對本公司有利。董事估計，截至2019年及2020年12月31日止各個年度，濱江房產集團應付我們的有關物業管理服務費的最高金額分別不會超過人民幣15.0百萬元及人民幣16.0百萬元。此等持續性關連交易的2019年度實際交易金額為人民幣14.5百萬元，2018年度實際交易金額為人民幣15.0百萬元。

### 向濱江房產集團提供顧問服務

於2018年12月20日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與濱江房產(為其自身及代表其附屬公司)訂立主顧問協議(「**主顧問協議**」)，以規範就提供物業管理顧問服務與濱江房產集團進行的交易。據此，本集團向濱江房產集團提供有關其住宅物業項目的顧問服務。顧問服務包括在早期階段(如規劃及設計階段、營銷階段及建設階段)向濱江房產集團提供項目規劃、設計管理、施工管理及物業管理方面的建議。

主顧問協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據主顧問協議的條款就各顧問項目單獨訂立顧問服務協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團於2019年上市後繼續進行主顧問協議項下的交易對本公司有利。董事估計，截至2019年及2020年12月31日止各個年度，濱江房產集團應付本集團的管理費最高金額將分別不會超過人民幣7.5百萬元及人民幣10.0百萬元。此等持續性關連交易的2019年度實際交易金額為人民幣7.4百萬元，而2018年度實際交易金額為人民幣6.2百萬元。

### 向濱江房產集團提供交付前管理服務

於2018年12月20日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與濱江房產(為其自身及代表其附屬公司)訂立交付前管理服務主協議(「**交付前管理服務主協議**」)，以規範就提供交付前管理服務與濱江房產集團進行的交易。據此，本集團向濱江房產集團提供交付前管理服務。

交付前管理服務主協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規。訂約方將根據交付前管理服務主協議的條款就各交付前管理項目單獨訂立交付前管理服務協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團於2019年上市後繼續進行交付前管理服務主協議項下的交易對本公司有利。董事估計，截至2019年及2020年12月31日止各個年度，濱江房產集團應付本集團的管理費最高金額將分別不會超過人民幣105.0百萬元及人民幣135.0百萬元。此等持續性關連交易的2019年度實際交易金額為人民幣104.8百萬元，而2018年度實際交易金額為人民幣58.1百萬元。

由於物業管理服務協議及主顧問協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故各自項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於交付前管理服務主協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率高於5%且總代價超過10.0百萬港元，故交付前管理服務主協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14章A下之公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.105條，我們已申請且香港聯交所已授予我們對嚴格遵守有關物業管理服務協議、主顧問協議項下持續關連交易的公告規定的豁免以及對嚴格遵守有關交付前管理服務主協議項下持續關連交易的公告及獨立股東批准規定的豁免，惟各財政年度有關各項該等持續關連交易的總價值不得超過本節所載的相關年度上限金額。我們將在超過任何相關年度上限或建議對物業管理服務協議、主顧問協議及交付前管理服務主協議的條款及條件作重大更改前重新遵守上市規則第14A章的適用規定。

關於以上持續關連交易的詳情，請參見本公司的招股章程「關連交易」一節。獨立非執行董事已審核上述非豁免持續關連交易並確認該等交易已：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中進行；
- (b) 按正常商業條款或不遜於本集團從獨立第三方可得或獲取的條款；及
- (c) 根據其規管協議按公平合理並符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司委聘核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則第3000號(經修訂)》「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參考《實務說明第740號》「香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於上述持續關連交易發出載有其發現和結論的函件：

1. 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易未經董事會批准。
2. 就有關本集團提供服務的交易而言，概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易並非在各重大方面按照本集團的定價政策進行。
3. 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易並非在各重大方面按照規管該等交易的相關協議訂立。
4. 就各持續關連交易總額而言，概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易已超過本公司制定的年度上限。

本公司已向香港聯交所遞交有關本集團截至2019年12月31日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。

由於本公司於2019年3月15日於香港聯交所上市，自2019年1月1日至2019年3月14日期間，該等交易並未根據上市規則第14A章載入「關連交易」或「持續關連交易」。

本公司確認其自上市日期起遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 慈善捐款

於報告期內，本集團作出的慈善捐款及其他捐款為人民幣7萬元。

### 重大法律訴訟

截至2019年12月31日止年度，本公司不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所知，也不存在任何尚未完結或對本公司存在威脅性的重大法律訴訟或索賠。

### 獲准許的彌償條文

本公司已就其董事及高級管理層可能面對因企業活動產生之法律訴訟，就董事及高級職員之責任作出適當的保險安排。

本公司任何時候的董事、秘書及其他高級人員(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)，以及每位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。任何該等人士均毋須就其他人士的行為、收入、疏忽或過失而負責，亦毋須為符合規定以致參與任何收入，或為本公司向其寄存或存入本公司任何款項或財產作保管目的之任何銀行或其他人士，或為本公司賴以投放或投資任何款項或財產的擔保不足或缺乏，或為該等人士執行各自的職務或信託時發生的任何其他損失、不幸事故或損害而負責，但是本彌償保證不延伸至與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的任何事宜。

每位股東同意放棄其原可因任何董事在履行其職責時或為本公司而採取任何行動或未有採取任何行動而針對該董事提起的申索或起訴權利(不論個別或根據或憑藉本公司的權利)，前提是該權利的放棄不延伸至與董事欺詐或不忠誠有關的任何事宜。

## 報告期後事項

有關於報告期後的重大事項詳情載於綜合財務報表附註28。

## 審核委員會

審核委員會已與本公司管理層檢討年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表。

## 企業管治守則

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本年報第47頁至第61頁之企業管治報告。

## 公眾持有量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，自上市日期直至本年報日期止，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

## 核數師

畢馬威會計師事務所獲委任為截至2019年12月31日止年度的核數師。畢馬威會計師事務所已審核隨附的財務報表，該等報表按國際財務報告準則編製。

畢馬威會計師事務所須於即將舉行的股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。有關續聘畢馬威會計師事務所為核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

承董事會命  
主席兼執行董事  
**朱立東**

杭州，2020年3月30日

# 企業管治報告

董事會欣然呈列本公司自上市日期起至本年報日期(即2020年3月30日)止期間之企業管治報告。

## 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，透過有效之董事會、明確分工與問責、完備內部監控及風險管理程序及對股東維持高透明度以達致良好企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「**企業管治守則**」)作為其本身之企業管治守則。於自上市日期起至本年報日期止期間內，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文A.2.1除外。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事會

### 責任

董事會負責本集團的整體領導，並監察本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團的高級管理層授與本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成立四個董事會委員會，包括審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)、提名委員會(「**提名委員會**」)及策略委員會(「**策略委員會**」)(統稱「**董事會委員會**」)。董事會已向該等董事會委員會授與各職權範圍所載的責任。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

本公司計劃就針對董事的法律訴訟安排適當責任保險，並將每年審視該保險之保障範圍。

## 董事會組成

於本年報日期，董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情如下：

### 執行董事：

朱立東(董事會主席)  
鍾若琴

### 非執行董事：

莫建華  
蔡鑫



**獨立非執行董事：**

丁建剛  
李坤軍  
蔡海靜

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

自上市日期起至2019年12月31日止期間，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。由於各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

除本年報之「董事及高級管理層」一節所載董事履歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會及提名與薪酬委員會任職。

鑑於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

**持續專業發展**

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。本公司亦定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能。本公司聯席公司秘書不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

截至2019年12月31日止年度，全體現任董事已接受有關企業管治及規例課題之相關培訓，並已提供彼等之培訓記錄。鑒於上述各項，本公司認為全體董事已遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條。

董事於截至2019年12月31日止年度所參與有關本集團業務之持續專業發展活動概述如下：

董事姓名	培訓形式	培訓內容
<b>執行董事</b>		
朱立東	會議	企業管治／行業相關／ 法律法規
鍾若琴	會議／培訓課程	企業管治／行業相關／ 法律法規／財務
<b>非執行董事</b>		
莫建華	會議	企業管治／行業相關
蔡鑫	會議	企業管治／行業相關
<b>獨立非執行董事</b>		
丁建剛	會議	企業管治
李坤軍	會議	企業管治
蔡海靜	會議	企業管治／財務

## 主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，董事會主席及行政總裁角色應予以區分及由不同人士擔任。然而，本公司並無區分主席與行政總裁，主席與行政總裁之職責均由朱先生承擔。董事會相信，由同一人擔任主席與行政總裁之職責，有利於確保本集團內領導一致，並可實現本集團更有效及高效的整體戰略規劃。此外，董事會合共七名董事中，三名為獨立非執行董事，董事會將有足夠的獨立意見，可保護本公司及我們股東的整體利益。因此，董事會認為，現時安排的權力及職權平衡不會受到影響，該架構有助本公司迅速有效地作出及實施決定。董事會將繼續檢討並於計及本集團整體情況後，考慮於適當時候將董事會主席與本公司行政總裁的職務分開。

## 董事的委任及重選連任

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立自2019年2月21日起為期三年的服務合約，惟可根據服務合約的規定終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立自2019年2月21日起為期三年的委任函，惟可根據服務合約的規定終止。

概無董事與本集團訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事須根據組織章程細則第84條於本公司的各屆股東週年大會輪值告退及膺選連任。獲董事會委任以增加董事會成員或填補董事會臨時空缺的董事，須分別於委任後本公司的首屆股東週年大會或第一次的股東大會上由股東重選連任。此外，當建議重選連任的獨立非執行董事已為本公司服務九年以上時，其重選連任須受到股東週年大會上單獨決議案批准的規限。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事的委任、重新委任及接任計劃向董事會提供推薦及建議。

## 董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

董事會會議及委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會／將會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於截至2019年12月31日止年度期間，共召開5次董事會會議及1次股東週年大會，各董事出席董事會會議及股東週年大會的情況載於下表：

董事姓名	出席／合資格 出席董事會 會議次數	出席／合資格 出席股東週年 大會次數
朱立東先生	5/5	1/1
鍾若琴女士	5/5	1/1
莫建華先生	3/3 <sup>1</sup>	0/1 <sup>2</sup>
蔡鑫先生	5/5	1/1
丁建剛先生	5/5	0/1 <sup>3</sup>
李坤軍先生	5/5	1/1
蔡海靜女士	5/5	1/1

附註：

- 1、非執行董事莫建華先生亦為本公司關連方濱江房產之董事。其已就本公司於2019年5月17日審議關於訂立錦繡天成協議之決議案、本公司於2019年11月18日審議關於訂立春江月協定、金色江南協定及金色黎明協議之決議案放棄投票且不計入出席相應董事會會議的法定人數，以避免任何利益衝突。因此莫建華先生報告期內應出席的董事會次數為3次。
- 2、莫建華先生因有其他重要事務已授權執行董事鍾若琴女士代為參加於2019年5月30日舉行的股東週年大會，並獲董事會批准。
- 3、丁建剛先生因有其他重要事務而未能出席本公司於2019年5月30日舉行之股東週年大會，並提前辦理了請假手續且獲董事會批准。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於自上市日期起至2019年12月31日止期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

自上市日期至2019年12月31日止期間，本公司亦已採納一套其條款不遜於標準守則所訂標準的僱員證券交易的自身行為守則，以供可能掌握本公司的未公開內幕消息的僱員遵照規定買賣本公司證券。

## 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

## 企業管治職能

董事會負責本集團企業管治職能的日常運作，企業管治職能包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露；及
- (f) 檢討及監察本公司對本公司的舉報政策的遵守情況。

## 董事會委員會

### 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，即蔡海靜女士（主席）、丁建剛先生及李坤軍先生，全部為獨立非執行董事。

本公司審核委員會的主要職責如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、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，及處理任何有關該等核數師辭職或辭退該等核數師的問題；

2. 監察公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；及
3. 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的系統，討論應包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及有關預算是否充足。

審核委員會的書面職權範圍於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

審核委員會於2019年度的主要工作如下：

- 審閱本集團2018年度之年度業績；
- 審閱本集團2019年度之中期業績；
- 審閱核數師有關本集團審計計劃及策略的報告；及
- 對財務申報系統、合規程序、內部監控(包括本公司對舞弊風險的內部控制及大股東於上市公司有關業務衝突的處理與識別等)、風險管理系統及程序以及續聘外聘核數師作出檢討。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、退任或罷免外聘核數師作出的任何推薦建議。

於截至2019年12月31日止年度期間，審核委員會共召開3次會議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

審核委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
蔡海靜女士(主席)	3/3
丁建剛先生	3/3
李坤軍先生	3/3

### 薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名成員組成，即兩位獨立非執行董事丁建剛先生(主席)及蔡海靜女士，以及非執行董事莫建華先生。

本公司薪酬委員會的主要職責如下：

1. 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
3. 就釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及賠償金額（包括就喪失或終止職務或委任應支付的任何賠償）向董事會提出建議；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮可資比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責及本集團內其他職位的僱用條件；
6. 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身的薪酬；
9. 就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或總裁／董事總經理／行政總裁；及
10. 考慮董事會轉介予委員會的所有其他事項。

薪酬委員會的書面職權範圍於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

薪酬委員會於2019年度的主要工作如下：

- 制定本集團薪酬政策；及
- 釐定各董事薪酬，並向董事會提供調整建議。

於截至2019年12月31日止年度期間，薪酬委員會共召開1次會議，薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

薪酬委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
丁建剛先生(主席)	1/1
蔡海靜女士	1/1
莫建華先生	1/1

### 提名委員會

提名委員會現時由三名成員組成，即兩位獨立非執行董事丁建剛先生及李坤軍先生，以及執行董事、董事會主席朱立東先生(主席)。

本公司提名委員會的主要職責如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、多元化、知識及經驗)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評估獨立非執行董事的獨立性；及
4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及主要行政人員)繼任計劃向董事會提出建議。

本公司已採納提名政策(「**提名政策**」)。根據提名政策，提名委員會審慎考慮包括但不限於以下各項準則評估、挑選並向董事會建議董事候選人：

1. 各方面多元化，包括但不限於性別、年齡、經驗、文化及教育背景、專業水平、技能以及知識；
2. 具備足夠時間有效履行其職責；彼等為其他上市及非上市公司服務應限於合理數量；
3. 資歷，包括在本公司業務所涉及相關行業取得的技能、成就及經驗；
4. 獨立性；
5. 誠信可靠；
6. 該人士可為董事會帶來的潛在貢獻；及
7. 承諾提升及盡力提高股東價值。



提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。

提名委員會的書面職權範圍於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

提名委員會於2019年度的主要工作如下：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、多元化、知識及經驗)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

於截至2019年12月31日止年度期間，提名委員會共召開1次會議，提名委員會成員的出席記錄載於下表：

提名委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
朱立東先生(主席)	1/1
李坤軍先生	1/1
丁建剛先生	1/1

### 董事會成員多元化政策

董事會持續不斷地尋求提高其運作效率及保持高水準的企業管治水平，並且認識到董事會層面的多元化對於保持競爭優勢及可持續發展而言至關重要。因此，本公司已採納董事會多元化政策。在設計董事會組成時，本公司已從多方面考慮了董事會多元化問題，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、行業經驗、技術及專業技能及／或資格、知識、服務期限長短及作為董事將需投入的時間等。本公司還將不時考慮有關其自身業務模型和特殊需要等因素。最終決定將基於指定候選人的長處及可為董事會帶來的貢獻而作出。

董事會力求確保其具有均衡的技能、經驗及觀點多元化，而這些均為董事會執行其商業戰略以及董事會有效運作所需的支持。於本年報日期，7名董事中包括2名女性，各董事年齡由34歲至56歲不等，其行業經驗涵蓋房地產、投融資、會計與審核、媒體及市場研究等廣泛領域。

### 策略委員會

策略委員會現時由六名成員組成，即兩位獨立非執行董事丁建剛先生及李坤軍先生，兩位非執行董事莫建華先生(主席)及蔡鑫先生，以及兩位執行董事朱立東先生及鍾若琴女士。

本公司策略委員會的主要職責如下：

1. 檢討業務發展並向我們的董事會提出推薦建議；
2. 就重大投資、合併、收購及出售事項向董事會提供意見；及
3. 履行董事會可能委派的其他職責及責任。

策略委員會的書面職權範圍於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

於截至2019年12月31日止年度期間，因本集團總體經營策略未發生重大變化，策略委員會未召開會議，且未開展工作。

### 董事薪酬

本公司已全面披露董事薪酬，並於財務報表附註7按照彼等的姓名、金額及類別披露。並無董事放棄或同意放棄截至2019年12月31日止年度的酬金。

### 高級管理層的薪酬

截至2019年12月31日止年度，本公司的高級管理層(彼等之履歷載於本年報第26頁至第28頁)的酬金等級載列如下：

酬金等級	人數
零-人民幣1,000,000元	5
大於人民幣1,000,000元	0

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本集團截至2019年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況，並就本集團表現及前景作出平衡、清晰及容易理解的評核。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本集團財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第62頁至第67頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部控制

於經營業務的過程中，本集團承擔多種風險，包括業務風險、財務風險、合規風險以及經營及其他風險。

董事會確認承擔本公司風險管理及內部監控系統之責任，並有責任檢討該等制度的有效性。審核委員會負責監督本公司的財務記錄、內部控制程序及風險管理制度。訂立該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大的失實陳述、損失或欺詐作出合理而非絕對的保證。本公司已回顧上市日期至今的內部審核職能需求，並將由審計委員會執行和審查，並及時或每年向董事會報告。

本公司已建立健全的風險管理及內部控制程序，本公司通過該程序監控、評估及管理本公司在業務活動中面臨的風險。本公司的風險管理程序基於清晰界定的風險識別標準、風險監控職責及各主要類別風險管控辦法。本公司管理層積極監察區域經濟、物業管理服務行業趨勢、對於持續關連交易的依賴程度及所適用法律法規變化，並評估業務擴張的收支情況及消化能力。本公司已接納並分階段實施獨立顧問所提呈的建議，以進一步提升其內部控制及風險管理的政策、程序及慣例。本公司的風險管理程序就主要風險識別及管理清晰界定各方的管理職責、授權和審批，亦就重要風險管理流程制定明確的書面政策並向其所有管理層及員工傳達。本公司內部控制程序旨在為實現目標提供合理保證，包括高效及穩定的經營、可靠的財務報告及遵守適用法律法規。

為有效降低不必要的財務風險和經營風險，進而確保企業經營目標的實現，本公司已指定專門部門執行內控審核職能，建立完善內控制度體系，監管制度的落實、執行情況，並於每年度評估內部控制及風險管理制度的充足性和有效性。而對於影響本集團業務和運營的重大風險，管理層確保已採取適當的措施，為遵守法律法規提供合理保障，提高經營的效果和效率。本公司董事會及管理層亦於每年度評估相關制度的充足性和有效性，並考慮及實施專門部門提呈的完善制度的建議。

本公司董事及高管定期接受有關上市集團持續披露義務的培訓。本公司亦聘請外部法律顧問、合規顧問及核數師，以就內幕消息的披露義務獲取專業指導。本公司管理層負責設計、實施和維持內部監控系統的有效性，包括對內幕消息披露的合法合規情況的監控，而董事會負責監督管理層推行的內部監控措施是否適當，以及是否得到有效的執行。

於截至2019年12月31日止年度期間，本公司已採取措施，包括通過審閱本集團的內部控制制度及通過為董事、高級管理層及僱員提供有關內部控制政策、上市公司董事及管理層於上市規則下的職責及責任以及其他適用法律法規的指引，確保有效實施內部控制制度。董事會對本集團風險管理及內部監控系統進行三次檢討。報告期內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行檢討，並確認其足夠且有效。

本公司已根據證券及期貨條例及上市規則採納內幕消息政策，以確保處理內幕消息的保密性，並在切實可行情況下盡快向公眾刊發相關披露。對於難以保密的信息，本公司及時進行相應的信息披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

2020年初疫情發生後，本公司董事會及高級管理層成立了疫情應對統籌領導小組（「**領導小組**」），通過提前預判疫情發展形勢，統籌疫情期間應急事務管理。領導小組通過發佈疫情管理通知、制定疫情期間工作服務規範以及突發事項應急管理預案等，對本集團下屬各個服務中心進行疫情期間的縱深管理。在疫情期間本集團通過統籌人員安排、提前置辦應急物資採購、動態深化了防疫措施的落實；各服務中心依據領導小組指示，提前向業主發佈疫情預警、建議業主採取防護措施、園區高頻次立體消毒、園區進出人員體溫測量及出示健康碼、向業主發放口罩等加強園區疫情期間管理；針對園區內特殊人群，本集團在關愛獨居老人以及為居家隔離業主解決物資配送問題作出貢獻。針對春節後需要復工的企業，本集團對園區內復工企業提供復工指引、分流管理等服務，為相關企業恢復正常運行提供後備保障。

綜上所述，本公司認為自身內部控制系統足夠且有效。

## 核數師酬金

截至2019年12月31日止年度，核數師有關年度核數服務及審閱服務之酬金分別為人民幣1.5百萬元及人民幣0.5百萬元。其他非核數服務主要包括環境、社會及管治報告顧問服務之酬金為人民幣0.1百萬元。

## 公司秘書

鍾若琴女士，本公司之執行董事之一，亦為本公司其中一名聯席公司秘書。方圓企業服務集團(香港)有限公司(外聘服務提供商)的經理高美英女士為本公司的另一名聯席公司秘書。彼於本公司的主要聯絡人為執行董事兼聯席公司秘書鍾若琴女士。

截至2019年12月31日止年度，鍾若琴女士、高美英女士已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

## 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席及本公司各董事會委員會主席出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的相互關係及溝通，並設有網站(<http://www.hzbjwy.com>)，會於該網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務數據、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及香港聯交所網站刊登。

## 召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則，股東可於本公司股東大會上提出建議以供考慮。任何一位或以上於遞呈要求當日持有本公司有權於本公司股東大會上投票並繳足股本不少於十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；上述會議應於相關要求遞呈後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行按正常程序召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東大會而合理產生的所有開支應由公司向要求人士作出償付。

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

## 向董事會提出查詢

股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢，可透過電郵向本公司總部之投資者關係查詢，電郵地址為ir@hzbjwy.com。

## 章程文件的更改

本公司的組織章程大綱及組織章程細則(「**章程大綱及細則**」)已作出修訂及重列，其於上市日期生效。除上述披露外，於報告期內，章程大綱及細則沒有變更。



致濱江服務集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

吾等已審核第68頁至138頁所載濱江服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

吾等認為，該等綜合財務報表已按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見基準

吾等已根據香港會計師公會(「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。吾等於該等準則項下的責任於本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，連同開曼群島有關我們審核綜合財務報表的任何道德規定，吾等獨立於 貴集團，並已遵循該等規定及守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足和適當地為吾等的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下進行處理，吾等不對該等事項提供單獨的意見。

## 關鍵審核事項(續)

### 收入確認

參閱會計政策附註1(r)及綜合財務報表附註3。

#### 關鍵審核事項

截至2019年12月31日止年度，貴集團產生總收入人民幣701.9百萬元，包括物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務的收入。其中，截至2019年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣224.1百萬元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣155.4百萬元增加44%。

貴集團非業主增值服務的收入主要來自杭州濱江投資控股有限公司(「**濱江控股**」)及其附屬公司及聯營公司以及本集團關聯方的交付前服務及諮詢服務。該等增值服務貢獻了貴集團毛利的重要部分。貴集團基於已完成的履約價值確認收入。

吾等將非業主增值服務收入確認確定為一項關鍵審核事項，原因為收入乃貴集團關鍵績效指標，且由於其顯著增長，其嚴重依賴關聯方產生相關收益及溢利，因而存在收入被記錄在錯誤的期間或受管理層操縱以實現財務目標和期望的固有風險。

#### 吾等進行審核時如何處理事項

吾等評估非業主增值服務收入確認的審核程序包括下列各項：

- 瞭解及評估貴集團規管非業主增值服務收入確認的系統之關鍵內部控制之設計、實施及運作成效；
- 以抽樣方式檢查與客戶的銷售合同，以瞭解及評估可能影響收入確認的條款及條件；
- 以抽樣方式比較年內記錄的收入交易與相關銷售合同、服務確認收據及其支持文件、銷售發票及已結算結餘的銀行入賬單，並評估相關收入是否已根據貴集團的收入確認政策進行確認；
- 以抽樣方式，比較向濱江控股及其附屬公司及聯營公司的服務價格以及向第三方收取的服務價格及其他市場數據，向管理層詢問存在任何重大差異的原因，並評估所提供理由的合理性；
- 比較年末前後記錄的銷售交易與相關文件(包括服務確認收據及其支持文件和銷售發票)，以評估相關收入是否於適當的會計期間確認；及
- 審查與年內籌集的非業主增值服務收入確認有關的所有人手記賬，詢問管理層進行此類調整的原因並以抽樣方式檢查相關文件。



**關鍵審核事項** (續)**貿易應收款項的可收回性**

參閱會計政策附註1(l)、綜合財務報表附註14及附註23(a)。

**關鍵審核事項**

於2019年12月31日，貴集團來自第三方的貿易應收款項總額為人民幣28.6百萬元，而相應的減值撥備為人民幣7.7百萬元。

貴集團的貿易應收款項主要包括業主及物業發展商的應收款項。

管理層根據不同客戶的虧損模式、貿易應收款項的賬齡及虧損率，按與可使用期間的預期信貸虧損等值的金額計量貿易應收款項減值撥備。

吾等將貿易應收款項的可收回性確定為一項關鍵審核事項，原因為貿易應收款項的結餘對貴集團而言屬重大，及預期信貸虧損的確認存在固有的主觀性和涉及管理層的重大判斷。

**吾等進行審核時如何處理事項**

吾等評估貿易應收款項的可收回性的審核程序包括下列各項：

- 瞭解及評估就貿易應收款項的可收回性進行管理評估的關鍵內部控制之設計、實施及運作成效，包括信貸控制、貿易應收款項分部、賬齡分析檢討、預期信貸虧損估計及相關津貼；
- 瞭解管理層採用的預期信貸虧損模型的關鍵數據及假設，包括根據信貸虧損特徵分析貿易應收款項的基準，歷史違約數據和管理層的預期虧損率所涉及的假設；
- 評估管理層虧損撥備估計的合理性，並檢查管理層形成該判斷的資料，包括測試歷史違約數據的準確性，並根據當前經濟狀況和前瞻性資料評估過往虧損率是否經妥善調整；
- 通過比較單個項目的樣本與需求說明、銷售發票及其他相關文件，評估項目是否在貿易應收款項賬齡報告中正確分類；及
- 以抽樣方式檢查於2019年12月31日財政年度末後自債務人收取的與貿易應收款項有關的現金收入。

## 綜合財務報表及核數師報告以外的資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括所有載於年報(綜合財務報表及吾等的核數師報告除外)的資料。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。就此，吾等毋須作出報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責按照國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，以及對董事認為對編製綜合財務報表而言屬必要的內部控制負責，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的方法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

審核委員會協助董事履行彼等監督 貴集團財務報告程序的責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為合理確定該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向整體股東報告，除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理確定屬高層次的核證，惟不能保證根據香港審核準則進行的審核工作總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審核準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，並設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，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。
- 瞭解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至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 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審核的方向、監督及執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會就計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等進行溝通，包括吾等在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等就有合理可能被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下的相關防範措施進行溝通。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等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計項目合夥人是馮炳光。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2020年3月30日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年(附註) 人民幣千元
<b>收入</b>	3(a)	<b>701,875</b>	509,470
銷售成本		<b>(504,835)</b>	(374,517)
<b>毛利</b>		<b>197,040</b>	134,953
其他收入	4	<b>3,964</b>	876
其他收入淨額	4	<b>657</b>	4,044
銷售及營銷開支		<b>(799)</b>	(1,022)
行政開支		<b>(56,603)</b>	(41,611)
其他開支		<b>(4,728)</b>	(1,764)
<b>經營利潤</b>		<b>139,531</b>	95,476
融資收入		<b>19,527</b>	600
融資成本		<b>(1,696)</b>	(1,387)
<b>融資收入／(成本)淨額</b>	5(a)	<b>17,831</b>	(787)
分佔一家聯營公司利潤減虧損		<b>(4,064)</b>	(253)
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>153,298</b>	94,436
所得稅	6	<b>(38,377)</b>	(24,013)
<b>年度利潤</b>		<b>114,921</b>	70,423
<b>以下各方應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>114,681</b>	70,177
非控股權益		<b>240</b>	246
		<b>114,921</b>	70,423

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年(附註) 人民幣千元
<b>年度利潤</b>		<b>114,921</b>	70,423
<b>年度其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)</b>			
不會重新分類至損益的項目：			
換算本公司財務報表所產生之匯兌差額		<u>20,136</u>	—
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額		<u>3</u>	50
<b>年度全面收益總額</b>		<b><u>135,060</u></b>	<u>70,473</u>
<b>以下各方應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>134,820</b>	70,227
非控股權益		<u>240</u>	246
<b>年度全面收益總額</b>		<b><u>135,060</u></b>	<u>70,473</u>
<b>每股盈利</b>	9		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.44</u>	0.35

附註：

本集團於2019年1月1日起以經修訂追溯方法首次採用國際財務報告準則第16號。根據此方法，未重述比較數據，詳見附註1(c)。

第74頁至第138頁之附註構成該等財務報表一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註22(c)。

# 綜合財務狀況表

於2019年12月31日  
(以人民幣元列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	12,904	8,491
於一家聯營公司的投資	12	922	4,986
遞延稅項資產	21(b)	5,316	2,898
定期存款	15	100,000	—
		<u>119,142</u>	<u>16,375</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	33,379	476
貿易及其他應收款項	14	66,298	44,594
定期存款	15	428,514	—
受限制銀行結餘	16	39,586	31,107
現金及現金等價物	17	516,707	458,543
		<u>1,084,484</u>	<u>534,720</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	18	117,340	128,764
貿易及其他應付款項	19	318,329	214,960
租賃負債	20	2,226	—
即期稅項	21(a)	38,421	22,639
		<u>476,316</u>	<u>366,363</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>608,168</u>	<u>168,357</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>727,310</u>	<u>184,732</u>

## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日  
(以人民幣元列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	20	762	—
<b>資產淨額</b>		<b>726,548</b>	184,732
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(b)	181	129
儲備	22(d)	721,653	181,229
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<b>721,834</b>	181,358
<b>非控股權益</b>		<b>4,714</b>	3,374
<b>總權益</b>		<b>726,548</b>	184,732

已於2020年3月30日獲董事會批准及授權刊發

朱立東 )  
 )  
 鍾若琴 ) 董事  
 )  
 )

附註：

本集團於2019年1月1日起以經修訂追溯方法首次採用國際財務報告準則第16號。根據此方法，未重述比較數據，詳見附註2。

第74頁至第138頁之附註構成該等財務報表一部分。



# 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	本公司權益股東應佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	中華人民共和國 法定儲備 (「中國」)	匯兌儲備	留存利潤	總計	非控股權益	總權益
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	66	—	20,000	8,112	—	82,331	110,509	678	111,187
<b>2018年權益變動：</b>									
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	50	70,177	70,227	246	70,473
發行股份	63	87,043	—	—	—	—	87,106	—	87,106
轉撥至法定儲備	22(d)(iii)	—	—	1,888	—	(1,888)	—	—	—
重組產生的視作分派	22(d)(ii)	—	(86,484)	—	—	—	(86,484)	—	(86,484)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	2,450	2,450
於2018年12月31日的結餘(附註)	129	87,043	(66,484)	10,000	50	150,620	181,358	3,374	184,732

附註：

本集團於2019年1月1日起以經修訂追溯方法首次採用國際財務報告準則第16號。根據此方法，未重述比較數據，詳見附註1(c)。

	本公司權益股東應佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	中國法定儲備	匯兌儲備	留存利潤	總計	非控股權益	總權益
附註	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22(b)	附註22(d)(i)	附註22(d)(ii)	附註22(d)(iii)	附註22(d)(iv)				
於2019年1月1日的結餘	129	87,043	(66,484)	10,000	50	150,620	181,358	3,374	184,732
<b>2019年權益變動：</b>									
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	20,139	114,681	134,820	240	135,060
首次公開發售後發行普通股 (扣除發行成本)	22(b)(ii)	45	373,738	—	—	—	373,783	—	373,783
因首次公開發售行使超額配股權後 發行普通股(扣除發行成本)	22(b)(iii)	7	56,101	—	—	—	56,108	—	56,108
過往年度所宣派股息	22(c)(ii)	—	(24,235)	—	—	—	(24,235)	—	(24,235)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	1,100	1,100
於2019年12月31日的結餘	181	492,647	(66,484)	10,000	20,189	265,301	721,834	4,714	726,548

第74頁至第138頁之附註構成該等財務報表一部分。

# 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營產生的現金	17(b)	183,587	172,770
已付中國企業所得稅	21(a)	(25,013)	(22,616)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>158,574</b>	150,154
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備付款		(5,136)	(3,551)
出售物業、廠房及設備所得款項		46	—
購買分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產付款		(956,000)	(1,406,000)
按公平值計入損益的贖回所得款項		958,161	1,410,269
原到期日超過三個月的定期存款付款		(646,748)	—
原到期日超過三個月的定期存款所得款項		122,579	—
已收利息		6,514	600
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(520,584)</b>	1,318
<b>融資活動</b>			
非控股權益出資		1,100	2,450
發行股份所得款項(扣除發行成本)		429,891	87,106
重組產生的視作分派		—	(86,484)
已付租金的資本要素		(2,182)	—
已付租金的利息要素		(194)	—
已付股息		(24,235)	—
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>404,380</b>	3,072
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>42,370</b>	154,544
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>	17(a)	<b>458,543</b>	303,949
<b>匯率變動之影響</b>		<b>15,794</b>	50
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	17(a)	<b>516,707</b>	458,543

附註：

本集團於2019年1月1日起以經修訂追溯方法首次採用國際財務報告準則第16號。根據此方法，未重述比較數據，詳見附註1(c)。

第74頁至第138頁之附註構成該等財務報表一部分。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策

### (a) 合規聲明

濱江服務集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的綜合財務報表乃根據所有適用的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製，該集體名詞包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文披露本集團所採納之重大會計政策。

國際會計準則理事會已發佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註1(c)提供初次應用該等變更導致會計政策出現任何變動的資料，而有關變動與本集團於本綜合財務報表中所反映的當前及過往會計期間相關。

### (b) 財務報表之編製基準

截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司的權益。

本公司於2017年7月6日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司之股份於2019年3月15日於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)。本集團的主要業務為於中國提供物業管理服務及相關服務。

綜合財務報表乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列，約整至最接近的千位數，為呈列貨幣。綜合財務報表以歷史成本為基準編製，惟分類為按公平值計入損益之金融資產按其公平值列賬除外。

人民幣為本公司於中國內地成立之附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司於中國內地境外的附屬公司的功能貨幣為港元。

編製符合國際財務報告準則規定之財務報表要求管理層作出會影響政策應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的各種其他因素，其結果構成就不易於自其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (b) 財務報表之編製基準(續)

估計及相關假設乃按持續基準予以檢討。倘修訂會計估計僅影響估計修訂期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定性的主要來源論述於附註2。

### (c) 會計政策之變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新訂國際財務報告準則(國際財務報告準則第16號租賃)及多項國際財務報告準則之修訂，相關準則及修訂於本集團本會計期間首次生效。

除國際財務報告準則第16號租賃外，該等發展對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況之編製或呈列方式概無造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

#### **國際財務報告準則第16號租賃**

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定一項安排是否包含租賃、常設解釋委員會第15號經營租賃—激勵措施及常設解釋委員會第27號評價以法律形式體現的租賃交易的實質。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人之會計規定沿用國際會計準則第17號，大致不變。

國際財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露要求，旨在讓財務報表使用者評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團自2019年1月1日起已首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂追溯法。未重述比較數據，並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

有關對過往會計政策作出之變動的性質及影響以及已應用之過渡選擇的進一步詳情載列如下：

#### a. 租賃之新定義

租賃定義之變動主要關於控制權的概念。國際財務報告準則第16號以客戶是否於一段時間內控制已識別資產的使用作為界定租賃之基礎，可以既定的使用量來釐定。當客戶有權指示已識別資產之使用，並取得從使用該資產所帶來之絕大部分經濟利益時，即表示已輸送控制權。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (c) 會計政策之變動(續)

#### 國際財務報告準則第16號租賃(續)

##### a. 租賃之新定義(續)

本集團僅對於2019年1月1日或之後所訂立或更改的合約應用國際財務報告準則第16號中有關租賃的新定義。對於2019年1月1日前訂立的合約，本集團已採用過渡性可行辦法，以豁免過往對現有安排屬於或包含租賃之評估。

因此，先前根據國際會計準則第17號評定為租賃之合約繼續根據國際財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評定為非租賃服務安排之合約繼續入賬列為待履行合約。

##### b. 承租人會計處理及過渡影響

國際財務報告準則第16號將承租人過往按國際會計準則第17號要求將租賃分類為經營租賃或融資租賃之規定剔除。取而代之，若本集團為承租人，則須把所有租賃資本化，包括過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，但不包括獲豁免的短期租賃及低價值資產租賃。就本集團而言，該等新資本化的租賃主要與附註10(b)所披露的物業、廠房及設備有關。有關本集團如何應用承租人會計的解釋請參閱附註1(h)。

於過渡至國際財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團就先前分類為經營租賃的租賃按餘下租賃付款現值釐定餘下租期及計量租賃負債，並已使用2019年1月1日的相關遞增借款利率進行貼現。釐定餘下租賃付款現值所用的遞增借款利率的加權平均數為4.75%。

為順利過渡至國際財務報告準則第16號，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號之日應用以下確認豁免及可行辦法：

本集團選擇不就確認租賃負債及使用權資產對剩餘租期於首次應用國際財務報告準則第16號之日起計12個月內屆滿(即租期於2019年12月31日或之前屆滿)的租賃應用國際財務報告準則第16號的規定。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (c) 會計政策之變動(續)

#### 國際財務報告準則第16號租賃(續)

##### b. 承租人會計處理及過渡影響(續)

下表為附註24所披露2018年12月31日的經營租賃承擔與2019年1月1日確認的租賃負債期初結餘的對賬：

	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	2,947
減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃及餘下租期於2019年12月31日或之前屆滿的 其他租賃	(506)
加：本集團認為合理確定將行使續租選擇權的額外期間租賃付款	3,140
	5,581
減：未來利息開支總額	(411)
採用於2019年1月1日的遞增借款利率貼現的餘下租賃付款現值	5,170
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	5,170

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相等於餘下租賃負債所確認的金額確認，並按於2018年12月31日的綜合財務狀況表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**1 重大會計政策**(續)**(c) 會計政策之變動**(續)**國際財務報告準則第16號租賃**(續)**b. 承租人會計處理及過渡影響**(續)

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日的 賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於2019年 1月1日的 賬面值 人民幣千元
<b>綜合財務狀況表中受採納國際 財務報告準則第16號影響的 項目：</b>			
物業、廠房及設備	8,491	5,170	<b>13,661</b>
<b>非流動資產總值</b>	<b>16,375</b>	<b>5,170</b>	<b>21,545</b>
租賃負債(流動)	—	2,182	<b>2,182</b>
<b>流動負債</b>	<b>366,363</b>	<b>2,182</b>	<b>368,545</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>168,357</b>	<b>(2,182)</b>	<b>166,175</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>184,732</b>	<b>2,988</b>	<b>187,720</b>
租賃負債(非流動)	—	2,988	<b>2,988</b>
<b>非流動負債總額</b>	<b>—</b>	<b>2,988</b>	<b>2,988</b>
<b>資產淨值</b>	<b>184,732</b>	<b>—</b>	<b>184,732</b>

**c. 對本集團財務業績及現金流量的影響**

於2019年1月1日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債未償還餘額應計的利息開支及使用權資產折舊，而非按先前政策於租期內按直線法確認經營租賃產生的租賃開支。相比倘於年內應用國際會計準則第17號的結果，此舉將對本集團綜合損益及其他全面收益表所呈報的年度利潤產生負面影響。

於現金流量表內，本集團(作為承租人)須將資本化租賃下的已付租金分為資本要素及利息要素(見附註17(c))。該等部分分類為融資現金流出(與根據國際會計準則第17號先前分類為融資租賃的租賃之處理方式類似)，而非經營現金流出，國際會計準則第17號下的經營租賃亦然。儘管現金流量總額未受影響，但採納國際財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量的呈列發生重大變動(見附註17(d))。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (c) 會計政策之變動(續)

#### 國際財務報告準則第16號租賃(續)

##### c. 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

下表顯示採納國際財務報告準則第16號對本集團截至2019年12月31日止年度的財務業績及現金流量的估計影響，方法為調整該等綜合財務報表中根據國際財務報告準則第16號所呈報的金額以計算根據國際會計準則第17號本應確認的假設金額(倘該被取代標準繼續適用於2019年而非國際財務報告準則第16號)，以及將該等2019年假設金額與根據國際會計準則第17號編製的2018年實際相應金額進行比較。

2019年				2018年
根據國際財務 報告準則第16號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	加回：國際財務 報告準則第16號 折舊及利息開支 (B) 人民幣千元	扣除：猶如根據 國際會計準則 第17號有關經營 租賃的估計金額 (附註1) (C) 人民幣千元	猶如根據國際 會計準則第17號 作出的2019年 假設金額 (D=A+B-C) 人民幣千元	與根據國際 會計準則第17號 呈報的2018年 金額相比 人民幣千元

#### 受採納國際財務報告準則

##### 第16號影響的截至2019年

##### 12月31日止年度財務業績：

經營利潤	139,531	2,224	(2,376)	139,379	95,476
融資成本	(1,696)	194	—	(1,502)	(1,387)
分佔聯營公司溢利減虧損	(4,064)	5,092	(3,976)	(2,948)	(253)
除稅前利潤	153,298	7,510	(6,352)	154,456	94,436
年度利潤	114,921	7,510	(6,352)	116,079	70,423



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**1 重大會計政策**(續)**(c) 會計政策之變動**(續)**國際財務報告準則第16號租賃**(續)

## c. 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

	2019年			2018年
	猶如根據國際會計準則第17號有關經營租賃的估計金額(附註1及2)	猶如根據國際會計準則第17號作出的2019年假設金額	(C=A+B)	與根據國際會計準則第17號呈報的2018年金額相比
	(A)	(B)	(C=A+B)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

## 受採納國際財務報告準則第16號影響的截至2019年

## 12月31日止年度的綜合現金流量表項目：

經營產生的現金	183,587	(2,376)	181,211	172,770
經營活動產生的現金淨額	158,574	(2,376)	156,198	150,154
已付租金的資本要素	(2,182)	2,182	—	—
已付租金的利息要素	(194)	194	—	—
融資活動產生的現金淨額	404,380	2,376	406,756	3,072

附註1：「有關經營租賃的估計金額」為與國際會計準則第17號於2019年仍適用情況下被分類為經營租賃的租賃相關的2019年現金流量估計金額。該估計假設租金與現金流量之間並無差額，且倘國際會計準則第17號於2019年仍然適用，則所有於2019年訂立的新租賃將根據國際會計準則第17號被分類為經營租賃。任何潛在的淨稅收影響均被忽略。

附註2：此影響表中，該等現金流出自融資重新分類至經營，以計算經營活動產生的現金淨額及融資活動所得現金淨額的假設金額，猶如國際會計準則第17號仍然適用。

**(d) 附屬公司及非控股權益**

附屬公司為本集團控制的實體。當本集團可獲取或有權獲取參與該實體業務所得的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，意味著本集團控制該實體。評估本集團是否擁有權力時，僅考慮實質性權利(由本集團及其他各方持有)。

於附屬公司的投資自控制權開始之日起至控制權停止之日計入綜合財務報表內。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生的任何未變現利潤，在編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團內交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式撇銷，但僅限於並無減值跡象的部分。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益是指本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就該等權益有符合金融負債釋義的合約義務。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益股東應佔權益分開列示。本集團業績中的非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中呈列，作為本公司非控股權益與權益股東之間的年度損益總額及全面總收益的分配。非控股權益持有人的貸款及其他有關該等持有人的合約責任，於綜合財務狀況表根據附註1(n)(視乎負債性質而定)列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控股權的，則按權益交易入賬，據此對綜合權益內之控股及非控股權益的金額作出調整以反映相對權益的變動，但並無對商譽作出調整，且並無確認損益。

當本集團失去附屬公司之控股權時，作為出售該附屬公司之全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控股權之日於該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且該金額於初始確認時被視為金融資產的公平值(見附註1(f))，或(如適用)於初始確認時於聯營公司或合營企業的投資成本(見附註1(e))。

於本公司的財務狀況表內，除非有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)，否則於附屬公司的投資按成本減去減值虧損列示(見附註1(i))。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (e) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司於其中擁有重大影響力但對其管理並無控制權或共同控制權(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就本集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨額之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資的直接應佔其他成本，及構成本集團權益投資一部份的於該聯營公司或合營企業的任何直接投資。此後，該投資就本集團所佔被投資公司資產淨額份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註1(i))。收購當日出超成本的任何部分、本集團的年度應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益項目於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團分佔聯營公司的虧損超出其於聯營公司的權益時，本集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘本集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言，本集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於本集團對聯營公司投資淨額一部分的本集團長期權益。

本集團與其聯營公司之交易所產生的未變現損益，以本集團於被投資公司的權益為限撇銷，惟倘有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致，則即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資轉為於合營企業的投資或於合營企業的投資轉為於聯營公司的投資，則留存權益不會重新計量，反而，該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，本集團對聯營公司不再有重大影響力時，其作為出售被投資公司的全部權益列賬，因此產生的收益或虧損於損益中確認。本集團於失去重大影響力之日於前被投資公司留存的任何權益按公平值確認，該金額被視為初始確認時的金融資產公平值(見附註1(f))。

於本公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減去減值虧損列示(見附註1(i))，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (f) 於債務及股本金融工具之其他投資

除於附屬公司及聯營公司的投資以外，本集團及本公司就投資於債務及股本金融工具的政策載列如下：

於債務及股本金融工具的投資於本集團承諾購買／出售投資之日確認／終止確認。投資最初按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益計量的投資(其交易成本直接於損益內確認)除外。該等投資隨後列賬如下(取決於其分類)。

#### **股本投資以外之投資**

本集團持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本(倘投資乃為收取僅代表本金及利息付款的合約現金流量而持有)。投資所得利息收入採用實際利率法計算(見附註1(r)(iii))。
- 按公平值計入其他全面收益 — 可劃轉(倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於透過收取合約現金流量及出售實現其目的之業務模式內持有)。公平值變動於其他全面收益中確認，惟於預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損的損益中確認除外。當投資被終止確認時，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公平值計入損益(倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)的標準)。投資的公平值變動(包括利息)於損益中確認。

#### **股本投資**

股本金融工具投資均會被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資不是持作買賣，並在初始確認投資時本集團不可撤回地選擇指定按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致後續公平值變動在其他全面收益中確認。這種選擇是按逐項工具的基準進行，但只有當投資符合發行人角度下的股本定義時方可進行。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平值儲備(不可劃轉)中。在出售時，公平值儲備(不可劃轉)中累計的金額會轉入保留盈利。其並非透過損益劃轉。來自股本金融工具投資的股息，不論是否分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益，均根據附註1(r)(ii)所載列的政策在損益中確認為其他收益。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**1 重大會計政策(續)****(g) 物業、廠房及設備**

以下物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(i))。

- 在本集團並非物業權益註冊擁有人的情況下，因租用不動產或租賃物業產生的使用權資產；及
- 廠房及設備項目(包括因租用相關廠房及設備產生的使用權資產)(見附註1(h))。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工成本、初步預計(如相關)拆卸和移送項目與修復項目所在工地所牽涉的成本，以及按適當比例計算的間接生產成本。

物業、廠房及設備項目因報廢或出售所產生的損益乃以該項目的出售所得款項淨額與賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

折舊乃使用直線法在預計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值，減去預計剩餘價值(如有)計算如下：

- |              |                       |
|--------------|-----------------------|
| — 辦公設備及傢俱    | 3至5年                  |
| — 租賃作自用的其他物業 | 未到期的租期與樓宇的估計可使用年期之較短者 |
| — 汽車         | 5年                    |

倘物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

**(h) 租賃資產**

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。當客戶有權指示已識別資產之使用，並取得從使用該資產所帶來之絕大部分經濟利益時，即表示已轉移控制權。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (h) 租賃資產(續)

#### 作為承租人

##### (A) 自2019年1月1日起適用的政策

於租賃開始日，本集團確認使用權資產及租賃負債，但租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會因應個別租賃決定是否將租賃資本化。

未資本化的該等租賃相關租賃款項有系統地於租期內確認為支出。

倘租賃作資本化，則租賃負債初始按租期內應付租賃款項之現值確認，使用租賃中隱含之利率或(如該利率不能輕易地釐定)使用有關增量借貸利率折現。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。租賃負債之計量不包括並非取決於指數或利率之可變租賃付款，因此該等付款於產生的會計期間自損益扣除。

於租賃作資本化時確認之使用權資產初始按成本計量，包括租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前支付之任何租賃款項以及任何已產生的初始直接成本。在適用情況下，使用權資產之成本亦包括對拆卸及移除相關資產或修復相關資產或資產所在地盤之估計成本(已折現至其現值)，減去任何已收取之租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(g)及1(i)(ii))。

當指數或利率變動而引致未來租賃付款改變，或本集團對預期根據剩餘價值擔保應付之金額作出之估計改變，或因重新評估本集團能否合理肯定地行使購買、延期或終止選擇權而引致變動時，會重新計量租賃負債。當租賃負債在此情況下重新計量時，會對使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值調減至零，則於損益列賬。

本集團於「物業、廠房及設備」中呈報不符合投資物業定義的使用權資產或於「存貨」中呈報於日常業務過程中持作出售的使用權資產，及於財務狀況表中分開呈報租賃負債。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**1 重大會計政策** (續)**(h) 租賃資產** (續)**作為承租人** (續)**(B) 於2019年1月1日前適用的政策**

倘本集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額方式於損益扣除，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得收益的模式則除外。已收取的租賃優惠於損益確認為淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於其所產生的會計期間自損益扣除。

**(i) 信貸虧損及資產減值****(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損**

本集團就以下項目確認預期信貸虧損的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定的合約資產(見附註1(k))

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

**計量預期信貸虧損**

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易應收款項及其他應收款項以及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本或努力的情況下即可獲得的合理的支持資料。此包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (i) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

計量預期信貸虧損(續)

預期信貸虧損將按以下基準之一予以計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 存續期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項、應收關聯方款項(貿易性質)及合約資產之虧損撥備始終按等同於存續期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團會以相等於12個月的預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以存續期預期信貸虧損金額計量。

#### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於呈報日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘借款人大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如可獲得)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**1 重大會計政策**(續)**(i) 信貸虧損及資產減值**(續)**(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損**(續)

信貸風險大幅上升(續)

- 科技、市場、經濟或法律環境現有或預期的變動對債務人履行其對本集團的義務的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，惟投資於按公平值計入其他全面收益的債務證券(可劃轉)除外，其虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公平值儲備中累計(可劃轉)。

*利息收入的計算基準*

根據附註1(r)(iii)確認的利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的跡象包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費收款率大幅減少；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (i) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

利息收入的計算基準(續)

- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券的活躍市場消失。

撇銷政策

若實際上不可收回款項，本集團則會撇銷(部分或全部)金融資產、應收租賃款項或合約資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益中確認為減值撥回。

#### (ii) 其他非流動資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 於聯營公司的投資；及
- 本公司財務狀況表所列於附屬公司的投資。

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (i) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他非流動資產減值(續)

##### — 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)所獲分配的商譽的賬面值，其後按比例用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

##### — 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

### (j) 存貨及其他合約成本

#### (i) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

成本乃以加權平均成本公式計算，並包括所有採購成本、轉換成本以及令存貨達至目前地點及狀況所涉及其他成本。

可變現淨值乃基於估計之售價減去完成及出售將產生之任何估計成本。

存貨出售時，其賬面值會確認為相關收益確認期間的支出。存貨數額撇減至可變現淨值及所有存貨損失會確認為撇減或損失發生期間的支出。撇減存貨之任何撥回金額確認為於撥回發生期間確認為支出的存貨金額的減少部分。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 存貨及其他合約成本(續)

#### (ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註1(j)(i))以及物業、廠房及設備(見附註1(g))的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之本集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註1(r)。

### (k) 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益(見附註1(r))，即確認合約資產。合約資產根據附註1(i)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註1(l))。

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，即確認合約負債(見附註1(r))。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註1(l))。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 合約資產及合約負債(續)

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合約資產淨額或合約負債淨額。就多重合約而言，不會按淨額基準列報不相關合約的合約資產及合約負債。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息(見附註1(r)(iii))。

### (l) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團擁有無條件權利可收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團擁有無條件權利可收取代價之前已確認收益，該金額作為合約資產列報(見附註1(k))。

應收款項採用實際利息法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註1(i)(i))。

### (m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。現金及現金等價物按照附註1(i)(i)所載之政策就預期信貸虧損進行評估。

### (n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響並不重大，否則在此情況下按成本列賬。

### (o) 僱員福利

#### **短期僱員福利及向界定供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (p) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理及應課稅利潤的資產或負債的初始確認(須並非為業務合併的一部分)產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於本集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能撥回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非很可能在將來撥回的差額)。

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (p) 所得稅(續)

因派發股息而產生之額外所得稅於確認支付相關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在本公司或本集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在滿足下列額外條件的情況下，才可互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，擬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，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

### (q) 撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法定或推定責任經濟利益流出，且有關金額能夠可靠地估計時，則須就此確認撥備。倘貨幣的時間價值乃屬重大，則撥備按結算債務的預期支出的現值列示。

倘不可能對經濟利益的流出作出要求，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

### (r) 收入及其他收益確認

當於本集團的一般業務過程中銷售貨物及提供服務產生收益時，本集團將收益分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按本集團將有權收取的承諾代價金額確認收入，不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (r) 收入及其他收益確認(續)

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向本集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收入包括採用實際利率法就合約負債應計的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，並不調整在融資期間為12個月或以下情況下重大融資部分任何影響的代價。

本集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務

就物業管理服務而言，本集團可根據屆時已完成履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權按收取的物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收入。

非業主增值服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的諮詢服務、保潔、綠化、維修、保養服務。本集團可基於屆時已完成履約價值於提供服務時確認收益。

業主增值服務主要包括向業主提供家政服務、經紀服務、銷售傢俱、車位及儲藏室以及其他社區增值服務。就銷售貨品(包括銷售傢俱、車位及儲藏室)及經紀服務而言，本集團於業主佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。就家政服務及其他社區增值服務而言，本集團於提供服務時確認收入。家政服務及其他社區增值服務一般可於提供服務後立即收費。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (r) 收入及其他收益確認(續)

#### (ii) 股息

非上市投資的股息收入於權益股東收取付款的權利獲確定時確認。

#### (iii) 利息收入

利息收入於採用實際利息法計算時確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)(見附註1(i)(i))。

#### (iv) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且本集團將符合其附帶條件，則政府補助於財務狀況表中初步確認。用於補償本集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

### (s) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。以外幣計值及按公平值入賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益中分開累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計金額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (t) 關聯方

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的主要管理人員的成員。

(b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團均是同一集團的成員公司(意指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關聯)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營企業。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是旨在提供福利予本集團或與本集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
- (viii) 向本集團或向本集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

### (u) 分部報告

經營分部及財務報表所報告各分部項目的金額，乃從為向本集團各服務領域及地理位置分配資源及評估其業績而定期向本集團最高行政管理層提供的財務資料中識別出來。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (u) 分部報告(續)

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會合併計算，除非該等分部具有類似經濟特性，且在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法及監管環境的性質等方面相似。倘個別不重大的經營分部符合該等標準中的大部分標準，則可進行合併計算。

## 2 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製該等財務報表時的不確定因素估計的主要來源如下：

### (i) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值撥備乃基於與預期信貸虧損率的風險有關的假設作出。本集團於作出該等假設及選擇計算有關減值虧損的輸入數據時對判斷作出調整，一般基於可獲得的客戶過往數據、現有市況(包括於各報告期末的前瞻性估計)。若有關假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的預期信貸虧損，從而影響未來年度的純利。

### (ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關本集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若有關假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的純利。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團的主要業務為物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。

收入指物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務所得收入。

屬於國際財務報告準則第15號範圍並於綜合損益表確認的各主要類別收入的金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>隨時間的推移所確認的收入：</b>		
物業管理服務	411,529	316,364
非業主增值服務	224,110	155,406
業主增值服務	34,629	25,247
	670,268	497,017
<b>於某時間點確認的收入：</b>		
業主增值服務(附註)	31,607	12,453
	701,875	509,470

附註：就涉及貨品銷售(包括銷售傢俱、車位及儲藏室)以及物業銷售及租賃經紀服務的業主增值服務而言，本集團於業主佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。

截至2019年12月31日止年度，本集團與一名截至2019年12月31日止年度單獨佔總收入10%以上的客戶有交易(2018年：一名)。

#### (i) 於報告日期存在的客戶合約所產生的收入預期將於日後確認

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團按本集團有權開具發票且與迄今已完成的履約價值直接對應的金額確認收入。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。諮詢服務合約的年期一般設定為於合約對方通知本集團不再需要該等服務時屆滿。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**3 收入及分部報告** (續)**(a) 收入** (續)**(i) 於報告日期存在的客戶合約所產生的收入預期將於日後確認** (續)

就涉及提供服務的業主增值服務而言，該等服務乃於短期內提供且於各報告期末並無未履行的履約責任。就涉及銷售定製室內裝飾服務中傢俱的業主增值服務而言，於2019年12月31日，分配至本集團現有合約下剩餘履約責任的交易價總額為人民幣25,640,000元(2018年：人民幣43,068,000元)。於2019年12月31日之金額包括傢俱銷售合約之權益部分，本集團於該等合約下自客戶獲取重大融資利益(見附註1(r))。本集團將於傢俱派送至客戶並由其接收後確認預期收入如下：

	<b>2019年</b> 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2019年	—	41,582
2020年	<b>20,045</b>	1,012
2021年	<b>5,595</b>	474
	<b>25,640</b>	43,068

**(b) 分部報告**

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃基於本集團最高行政管理層於向分部配置資源及評估其業績時定期審閱的內部報告予以確定。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源配置決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務(而非按單獨的業務領域或地理區域進行劃分)進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，因此並無呈列任何分部資料。

由於本集團所有收入均來自位於中國之業務及客戶，且本集團資產的幾乎所有賬面值位於中國，因此並無列示任何地區分部分析。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 4 其他收入及其他收益淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
政府補助(附註(i))	2,804	534
其他	1,160	342
	<u>3,964</u>	<u>876</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

#### 其他收益淨額

出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(170)	(59)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	2,161	4,269
外匯虧損淨額	(1,334)	(166)
	<u>657</u>	<u>4,044</u>

### 5 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)/扣除：

#### (a) 融資(收益)/成本淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
銀行存款利息收入	(19,527)	(600)
客戶墊款利息開支(附註18)	1,502	1,387
租賃負債利息(附註17(c))	194	—
融資(收益)/成本淨額	<u>(17,831)</u>	<u>787</u>

附註：

本集團以經修訂追溯方法首次採用國際財務報告準則第16號。根據此方法，未重述比較數據，詳見附註1(c)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**5 除稅前利潤**(續)**(b) 員工成本**

	<b>2019年</b> <b>人民幣千元</b>	2018年 人民幣千元
薪金及其他福利	<b>304,125</b>	215,362
界定供款計劃供款(附註(i))	<b>26,483</b>	20,541
	<b>330,608</b>	235,903
<b>計入：</b>		
銷售成本	<b>313,167</b>	222,486
行政開支	<b>16,784</b>	12,678
銷售及營銷開支	<b>657</b>	739
	<b>330,608</b>	235,903

(i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 5 除稅前利潤(續)

### (c) 其他項目

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊(附註10)		
— 自有物業、廠房及設備*	2,852	2,669
— 使用權資產*	2,224	—
	<b>5,076</b>	2,669
與餘下租期於2019年12月31日或之前結束的短期租賃及 其他租賃有關的開支	2,554	—
根據國際會計準則第17號先前分類為經營租賃之租賃的 最低租賃付款總額*	—	3,081
貿易應收款項的減值虧損(附註14(b))	4,466	1,441
核數師酬金		
— 年度核數服務	1,500	500
— 審閱服務	500	—
上市開支	14,174	20,249
存貨成本	16,342	7,364

\* 本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的使用權資產(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。2019年1月1日首次確認使用權資產後，本集團身為承租人須確認使用權資產的折舊，而非按之前的政策在租期內按直線法確認經營租賃的租金。根據上述方法，比較資料並無重列。請參閱附註1(c)。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**6 綜合損益及其他全面收益表的所得稅****(a) 於綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	40,758	24,338
過往年度撥備不足	37	—
	<b>40,795</b>	24,338
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回(附註21(b))	(2,418)	(325)
	<b>38,377</b>	24,013

**(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前利潤	153,298	94,436
按相關稅務司法權區利潤適用之稅率計算除稅前 利潤之名義稅項(附註(i))	37,297	23,654
免稅收入之稅務影響	(1,288)	—
不可扣稅開支之稅務影響	1,069	286
應佔一家聯營公司業績之稅務影響	1,016	63
未確認未動用稅項虧損之稅項影響	246	33
動用過往未確認稅項虧損	—	(23)
過往年度撥備不足	37	—
實際稅項開支	<b>38,377</b>	24,013

(i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 6 綜合損益及其他全面收益表的所得稅(續)

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：(續)

於香港註冊成立的本集團附屬公司須就報告期間繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。2018年推出利得稅兩級制，公司賺取的首2百萬港元應課稅利潤將按當前稅率的一半(8.25%)課稅，餘下利潤仍按16.5%課稅。由於於報告期間，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(2018年：零)。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。對於2019年確認為小利潤企業的若干附屬公司，每年不超過人民幣1百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率25%計算為應課稅收入，按20%的稅率繳納企業所得稅。每年超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率50%計算為應課稅收入，按20%的稅率繳納企業所得稅。

## 7 董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事權益資料)規例第2部披露的董事薪酬如下：

	截至2019年12月31日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
朱立東	—	661	360	27	1,048
鍾若琴	—	244	118	24	386
<b>非執行董事</b>					
莫建華	—	—	—	—	—
蔡鑫	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
蔡海靜(於2019年2月21日獲委任)	83	—	—	—	83
丁建剛(於2019年2月21日獲委任)	83	—	—	—	83
李坤軍(於2019年2月21日獲委任)	83	—	—	—	83
	<b>249</b>	<b>905</b>	<b>478</b>	<b>51</b>	<b>1,683</b>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**7 董事薪酬(續)**

	截至2018年12月31日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
朱立東(於2018年9月19日獲委任)	—	219	360	9	588
鍾若琴(於2018年9月19日獲委任)	—	116	86	12	214
<b>非執行董事</b>					
戚金興(於2018年9月19日辭任)	—	—	—	—	—
朱慧明(於2018年9月19日辭任)	—	—	—	—	—
莫建華	—	—	—	—	—
蔡鑫(於2018年9月19日獲委任)	—	—	—	—	—
	—	335	446	21	802

- (i) 朱立東先生於截至2018年8月31日止八個月的董事薪酬由濱江控股及其附屬公司(本集團之關聯方)承擔，彼已放棄向本公司尋求補償的權利。

**8 最高薪酬人士**

五名最高薪酬人士當中，一名(2018年：一名)為董事，其薪酬於附註7披露。其他四名(2018年：四名)人士的薪酬總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,323	2,186
酌情花紅	1,184	1,064
退休計劃供款	80	77
	<b>3,587</b>	<b>3,327</b>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 8 最高薪酬人士 (續)

四名(2018年：四名)最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	2019年 人數	2018年 人數
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3

## 9 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2019年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣114,681,000元(2018年：人民幣70,177,000元)及已發行股份的加權平均股數260,434,000股(2018年：加權平均股數200,000,000股)計算，並已就報告期內的股份拆細作出調整。計算方式如下：

### 加權平均普通股數目

	2019年	2018年
1月1日的已發行普通股	20	10
發行股份的影響	—	10
股份拆細的影響(附註(i))	199,999,980	199,999,980
首次公開發售時發行股份的影響(附註22(b)(ii))	53,360,000	—
因行使超額配股權發行股份的影響(附註22(b)(iii))	7,074,000	—
12月31日的加權平均普通股數目	260,434,000	200,000,000

(i)：2019年2月21日完成股份拆細前發行在外的普通股數目(附註22(b)(i))已就在資源並無相應變動的情況下發行在外的普通股數目按比例的增加作出調整，猶如股份拆細已在最早所呈報期間初進行。

由於截至2019年及2018年12月31日止年度並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 10 物業、廠房及設備

## (a) 賬面值之對賬

	辦公室 設備及傢俱 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租作自用的 其他物業 (按成本列賬) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於2018年1月1日	7,081	8,397	—	15,478
添置	2,324	877	—	3,201
出售	(247)	(634)	—	(881)
於2018年12月31日	9,158	8,640	—	17,798
首次應用國際財務報告準則 第16號的影響(附註)	—	—	5,170	5,170
於2019年1月1日	9,158	8,640	5,170	22,968
添置	1,622	2,913	—	4,535
出售	(296)	(344)	—	(640)
於2019年12月31日	<b>10,484</b>	<b>11,209</b>	<b>5,170</b>	<b>26,863</b>
<b>累計折舊：</b>				
於2018年1月1日	3,503	3,948	—	7,451
年度支出	1,161	1,508	—	2,669
出售撥回	(211)	(602)	—	(813)
於2018年12月31日	4,453	4,854	—	9,307
年度支出	1,369	1,483	2,224	5,076
出售撥回	(226)	(198)	—	(424)
於2019年12月31日	<b>5,596</b>	<b>6,139</b>	<b>2,224</b>	<b>13,959</b>
<b>賬面淨額：</b>				
於2019年12月31日	<b>4,888</b>	<b>5,070</b>	<b>2,946</b>	<b>12,904</b>
於2018年12月31日	4,705	3,786	—	8,491

附註：

本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的使用權資產(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。請參閱附註1(c)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 10 物業、廠房及設備(續)

#### (b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
租作自用的其他物業(按折舊成本列賬)	(i)	2,946	5,170

於損益確認的租賃開支項目分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：		
租作自用的其他物業	2,224	—
租賃負債利息(附註5(a))	194	—
與餘下租期於2019年12月31日或之前結束的 短期租賃及其他租賃有關的開支	2,554	—
根據國際會計準則第17號先前分類為經營租賃之 租賃的最低租賃付款總額	—	3,081

附註：

本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的使用權資產(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。2019年1月1日首次確認使用權資產後，本集團身為承租人須確認使用權資產的折舊，而非按之前的政策在租期內按直線法確認經營租賃的租金。根據上述方法，比較資料並無重列。請參閱附註1(c)。

有關租賃現金流出總額、租賃負債到期分析及尚未開始的租賃產生的未來現金流出之詳情分別載於附註17(d)及附註20。

#### (i) 租作自用的其他物業(按折舊成本列賬)

本集團有權透過租約將其他物業用作辦公室及停車位。該等租賃的初始期限一般為3年。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 11 於附屬公司的投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

公司名稱	成立/ 註冊地點及日期	註冊/已發行及 實收資本	所有權權益比例			主要業務及法律地位
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
興品有限公司	英屬維爾京群島 2017年6月28日	不適用/2美元	100%	100%	—	投資控股，有限公司
濱江服務集團(香港)有限公司	香港 2017年8月28日	不適用/107,245,314港元	100%	—	100%	投資控股，有限公司
杭州濱江物業管理有限公司* (「濱江物業管理」)	中國 1997年4月21日	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
杭州濱江房地產經紀有限公司*	中國 2009年3月18日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	經紀及其他服務，有限公司
杭州濱瑞裝飾有限公司*	中國 2016年9月12日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	51%	—	51%	裝修服務及傢俱銷售，有限公司
杭州濱萬家居裝飾有限公司*	中國 2017年5月9日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	—	100%	裝修服務及傢俱銷售，有限公司
杭州濱江家居裝飾有限公司*	中國 2017年5月11日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	—	100%	裝修服務，有限公司
杭州卓采廣告有限公司*	中國 2018年2月28日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	廣告設計、製作及投放服務，有限公司
杭州濱合物業管理有限公司*	中國 2018年1月31日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	51%	—	51%	物業管理，有限公司

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 11 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	成立/ 註冊地點及日期	註冊/已發行及 實收資本	所有權權益比例			主要業務及法律地位
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
杭州濱尚健身有限公司*	中國 2018年5月29日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	健身服務，有限公司
浙江濱禾物業管理有限公司*	中國 2019年2月14日	人民幣3,000,000元/ 人民幣1,530,000元	51%	—	51%	物業管理服務，有限公司
寧波濱潤物業服務有限公司*	中國 2019年5月14日	人民幣25,000,000元/ 人民幣25,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務、停車位及儲 物間銷售，有限公司
金華濱悅物業管理有限公司*	中國 2019年10月31日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
義烏濱盛物業管理有限公司*	中國 2019年11月1日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
永康濱盛物業管理有限公司*	中國 2019年11月1日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
杭州蕭山濱悅物業管理服務有限公司*	中國 2019年10月28日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
杭州濱宏物業管理服務有限公司*	中國 2019年10月28日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
溫嶺濱瑞物業管理有限公司*	中國 2019年12月25日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
杭州蕭山濱惠物業管理有限公司*	中國 2019年11月15日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 11 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	成立/ 註冊地點及日期	註冊/已發行及 實收資本	所有權權益比例			主要業務及法律地位
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
杭州濱豪物業管理有限公司*	中國 2019年11月15日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
杭州濱豐物業管理有限公司*	中國 2019年11月15日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
杭州濱泰物業管理有限公司*	中國 2019年11月15日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
湖州濱耀物業管理有限公司*	中國 2019年11月11日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
溫州濱耀物業管理有限公司*	中國 2019年11月8日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
台州濱耀物業管理有限公司*	中國 2019年11月5日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	51%	—	51%	物業管理服務，有限公司
杭州濱耀物業管理有限公司*	中國 2019年11月4日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
杭州濱芯物業管理有限公司*(i)	中國 2019年8月20日	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	45%	—	45%	物業管理服務，有限公司

\* 所有該等中國實體均為有限公司。公司之英文譯名僅供參考。該等公司的官方名稱乃以中文表示。

(i) 根據2019年9月6日的協議，本集團可控制董事會60%投票權，因而對該實體的財務及營運政策擁有控制權。因此，該實體的財務資料自2019年9月6日起併入本集團的綜合財務報表。

於2019年12月31日，本集團並無任何附屬公司擁有重大非控股權益。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 12 於聯營公司的權益

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
非上市投資成本	6,000	6,000
分佔收購後業績(扣除股息)	(5,078)	(1,014)
	<b>922</b>	<b>4,986</b>

下表載有本集團聯營公司(一家非上市企業實體且並無市場報價)的資料：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及		於12月31日本集團 持有的實際權益		主要業務
		營業地點	註冊/已發行資本	2019年	2018年	
杭州智濱科技服務有限公司(「智濱科技」)*	註冊成立	中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	20%	20%	技術開發及服務、提供工業園的租賃及物業管理服務

\* 該中國實體為一家有限公司。公司之英文譯名僅供參考。該公司的官方名稱乃以中文表示。

上述聯營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。

智濱科技於2017年3月8日成立。截至2019年12月31日止年度，智濱科技遭遇持續虧損。於2019年12月31日，管理層參考智濱科技的使用價值後認為其可收回金額高於賬面值，因此並無於2019年12月31日計提減值虧損撥備。

附註：該聯營公司首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的使用權資產人民幣284,399,000元及租賃負債人民幣281,909,000元(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。根據上述方法，比較資料並無重列。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**13 存貨**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	33,364	—
消耗品	15	476
	<b>33,379</b>	476

附註：持作轉售的物業指本集團購買作轉售的停車場及儲物間的使用權資產。

**14 貿易及其他應收款項**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	28,594	19,794
減：貿易應收款項減值撥備(附註14(b))	(7,684)	(3,218)
	<b>20,910</b>	16,576
按金及預付款項	24,785	14,211
應收關聯方款項(附註26(d))	2,032	6,089
代表業主作出的付款	2,861	3,957
墊款予僱員	1,077	2,528
應收利息	13,095	—
其他應收款項	1,538	1,233
	<b>66,298</b>	44,594

貿易應收款項主要與提供物業管理服務及非業主增值服務所確認的收入有關。

應收關聯方款項乃屬無抵押及免息。應收關聯方款項之詳情載於附註26(d)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 14 貿易及其他應收款項(續)

### (a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	19,105	16,121
一年至兩年	1,805	455
	<u>20,910</u>	<u>16,576</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。有關本集團信貸政策的進一步詳情載於附註23(a)。

### (b) 貿易應收款項減值

與貿易應收款項有關的減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非本集團信納收回款項的可能性極低，在此情況下減值虧損直接於貿易應收款項中撇銷(見附註1(i)(i))。

貿易應收款項於年內的減值撥備變動(包括特定及共同虧損部分)如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	3,218	1,777
已確認之減值虧損	4,466	1,441
於12月31日	<u>7,684</u>	<u>3,218</u>

於2019年12月31日，概無貿易應收款項個別釐定為減值(2018年：人民幣零元)。於2019年12月31日確認的呆賬撥備人民幣7,684,000元(2018年：人民幣3,218,000元)乃按貿易應收款項的賬齡基於集體基準評估作出。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**15 定期存款**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
原到期日超過三個月的銀行定期存款	528,514	—
減：計入「流動資產」的金額	(428,514)	—
	<u>100,000</u>	<u>—</u>

於2019年12月31日，原到期日超過三個月的銀行定期存款年利率介乎2.09%至4.13%之間。

**16 受限制銀行結餘**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
代表業委會收取的現金(附註19)	39,536	30,907
受限制存款	50	200
	<u>39,586</u>	<u>31,107</u>

本集團在其物業管理服務業務中代表業委會收取現金。由於業委會通常難以開設銀行賬戶，本集團代表業委會開設及管理該等銀行賬戶。

**17 現金及現金等價物****(a) 現金及現金等價物包括：**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
手頭現金	233	165
銀行現金	556,060	489,485
	<u>556,293</u>	<u>489,650</u>
減：		
受限制銀行結餘(附註16)	(39,586)	(31,107)
	<u>516,707</u>	<u>458,543</u>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 17 現金及現金等價物(續)

#### (b) 除稅前利潤與經營所得現金的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
除稅前利潤	153,298	94,436
就以下各項作出調整：		
折舊(附註10)	5,076	2,669
分佔聯營公司利潤減虧損	4,064	253
融資收入(附註5(a))	(19,527)	(600)
融資成本	1,696	1,387
按公平值計入損益的已變現收益淨額(附註4)	(2,161)	(4,269)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額(附註4)	170	59
貿易應收款項之減值虧損(附註5(c))	4,466	1,441
營運資金變動：		
存貨增加	(32,903)	(141)
貿易及其他應收款項增加	(13,157)	(9,573)
貿易及其他應付款項增加	103,970	23,862
合約負債(減少)／增加	(12,926)	61,549
受限制現金(增加)／減少	(8,479)	1,697
經營所得現金	183,587	172,770

附註：

本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的使用權資產及租賃負債(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。2018年，本集團作為承租人根據經營租賃作出的現金付款人民幣3,081,000元分類為綜合現金流量表中的經營活動。根據國際財務報告準則第16號，除未計入計量租賃負債的短期租賃付款、租賃低價值資產付款及可變租賃付款外，所有其他就租賃已付租金現時分為資本部分及利息部分(見附註17(c))並分類為融資現金流出。根據經修訂追溯方法，比較資料並無重列。有關過渡至國際財務報告準則第16號的影響詳情載於附註1(c)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**17 現金及現金等價物**(續)**(c) 融資活動產生的負債對賬**

下表詳述本集團融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量的負債。

	租賃負債 人民幣千元 (附註20)	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>	—	—	—
首次採用國際財務報告準則第16號的 影響(附註)	5,170	—	5,170
<b>於2019年1月1日</b>	5,170	—	5,170
<b>融資現金流量變動：</b>			
已付租賃租金資本部分	(2,182)	—	(2,182)
已付租賃租金利息部分	(194)	—	(194)
利潤分配	—	(24,235)	(24,235)
融資現金流量變動總額	(2,376)	(24,235)	(26,611)
<b>其他變動：</b>			
利息開支(附註5(a))	194	—	194
利潤分配(附註22(c))	—	24,235	24,235
其他變動總額	194	24,235	24,429
<b>於2019年12月31日</b>	2,988	—	2,988

附註：本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的租賃負債(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。請參閱附註1(c)及17(b)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 17 現金及現金等價物(續)

#### (d) 租賃現金流出總額

租賃計入綜合現金流量表中的金額包括以下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
屬於經營現金流量	2,554	3,081
屬於融資現金流量	2,376	—
	<u>4,930</u>	<u>3,081</u>

附註：

誠如附註17(b)所闡釋，採用國際財務報告準則第16號導致若干租賃已付租金的現金流量分類變動。比較金額並無重列。

### 18 合約負債

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>合約負債</b>		
物業管理服務	72,936	72,710
非業主增值服務	6,285	9,038
業主增值服務	38,119	47,016
	<u>117,340</u>	<u>128,764</u>

合約負債之變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	128,764	77,379
由於確認年內收益(期初計入合約負債)而產生的 合約負債減少	(127,043)	(71,804)
由於提供服務的預收款導致合約負債增加	114,117	121,802
由於墊款累計利息開支導致合約負債增加	1,502	1,387
於12月31日的結餘	<u>117,340</u>	<u>128,764</u>



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**18 合約負債(續)**

合約負債指預付物業管理費、諮詢服務費及從第三方收取的定製室內裝飾服務費。

預計一年以上確認為收入的履約預收款為人民幣5,595,000元(2018年：人民幣1,486,000元)。

**19 貿易及其他應付款項**

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	15,434	6,688
應付關聯方款項(附註26(d))	(b)	23,515	15,116
按金	(c)	22,129	19,811
其他應付稅項及費用		8,530	5,124
應計工資及其他福利		82,085	59,252
代表業委會收取的現金(附註16)		39,536	30,907
自業主收取的臨時款項	(d)	115,575	69,340
其他應付款項及應計款項		11,525	8,722
		<b>318,329</b>	<b>214,960</b>

(a) 貿易應付款項主要是指分包服務產生的應付款項，包括供應商所提供的保潔、安保、景觀及維護服務。

(b) 應付關聯方款項乃屬無抵押及免息。應付關聯方款項的詳情載於附註26(d)。其中，人民幣21,323,000元(2018年：人民幣12,839,000元)為從關聯方收取的預付諮詢服務費，預計在一年內確認為收入。

(c) 按金指於裝修期間向業主收取的雜項裝修押金。

(d) 臨時款項主要指代表公用事業公司向業主收取的公用事業費用及自業主就支付視作稅項收取的其他費用。

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月內或按要求	14,202	6,665
1個月後但3個月內	242	—
3個月後但1年內	366	—
1年以上	624	23
	<b>15,434</b>	<b>6,688</b>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 20 租賃負債

本集團租賃負債於當前及過往報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號之日的剩餘合約期限如下：

	於2019年12月31日		於2019年1月1日(附註)	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	2,226	2,373	2,182	2,376
一年後但兩年內	762	832	2,226	2,373
兩年後但五年內	—	—	762	832
	762	832	2,988	3,205
	2,988	3,205	5,170	5,581
減：未來利息開支總額		(217)		(411)
租賃負債現值		2,988		5,170

附註：

本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的租賃負債(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。於2018年12月31日的比較資料並無重列，僅與之前分類為融資租賃的租賃相關。有關過渡至國際財務報告準則第16號的影響詳情載於附註1(c)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**21 綜合財務狀況表的所得稅****(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項是指：**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>中國企業所得稅</b>		
於1月1日	22,639	20,917
於損益扣除	40,795	24,338
年度付款	<u>(25,013)</u>	<u>(22,616)</u>
於12月31日	<u>38,421</u>	<u>22,639</u>

**(b) 已確認遞延稅項資產：**

於綜合財務狀況表內確認的本年度的遞延稅項資產的組成部分及變動如下：

	貿易應收款項 之減值虧損 人民幣千元	撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	使用權資產之 應計開支 人民幣千元	折舊費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	444	322	331	1,476	—	2,573
計入/(扣除)損益	<u>360</u>	<u>(322)</u>	<u>(189)</u>	<u>476</u>	<u>—</u>	<u>325</u>
於2018年12月31日	804	—	142	1,952	—	2,898
計入/(扣除)損益	<u>1,117</u>	<u>—</u>	<u>(142)</u>	<u>1,432</u>	<u>11</u>	<u>2,418</u>
於2019年12月31日	<u>1,921</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,384</u>	<u>11</u>	<u>5,316</u>

**(c) 未確認遞延稅項資產**

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	<u>997</u>	<u>352</u>

根據附註1(p)載列的會計政策，於2019年12月31日，本集團並無就若干附屬公司未動用稅項虧損確認人民幣249,000元遞延稅項資產(2018年：人民幣88,000元)。董事認為，於相關稅務司法權區及實體不大可能有未來應課稅利潤可供抵銷虧損。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 21 綜合財務狀況表的所得稅(續)

### (c) 未確認遞延稅項資產(續)

根據中國的相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2022年	—	220
2023年	13	132
2024年	984	—
	997	352

### (d) 未確認遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法律及其實施細則，除非透過稅務條約或安排獲減稅，就自2008年1月1日以來賺取的利潤而言，非中國企業居民自中國企業收取的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於2019年12月31日，並無就本集團於中國的附屬公司分派留存利潤人民幣26,252,000元(2018年：人民幣15,080,000元)而須支付的10%中國股息預扣稅確認人民幣262,519,000元(2018年：人民幣150,800,000元)的遞延稅項負債，原因是本集團控制該等附屬公司的股息政策，而且已釐定該等利潤可能不會在可見未來分派。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 22 資本、儲備及股息

### (a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益各組成部分期初結餘與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益的個別組成部分於年初及年末期間的變動詳情載列於下文：

本公司	附註	股本	股份溢價	匯兌儲備	(累計虧損)/ 留存利潤	總計
		人民幣千元 附註22(b)	人民幣千元 附註22(d)(i)	人民幣千元 附註22(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的結餘		66	—	—	(4)	62
2018年的權益變動：						
年度全面收益總額		—	—	7	(1)	6
發行股份		63	87,043	—	—	87,106
於2018年12月31日及 2019年1月1日的結餘		129	87,043	7	(5)	87,174
2019年的權益變動：						
年度全面收益總額		—	—	20,128	2,963	23,091
因首次公開發售後發行普通股 (扣除發行成本)	22(b)(ii)	45	373,738	—	—	373,783
因首次公開發售行使超額配股權 後發行普通股(扣除發行成本)	22(b)(iii)	7	56,101	—	—	56,108
過往年度所宣派股息	22(c)(ii)	—	(24,235)	—	—	(24,235)
於2019年12月31日的結餘		181	492,647	20,135	2,958	515,921

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 22 資本、儲備及股息 (續)

### (b) 股本

#### 法定股本

本公司於2017年7月6日於開曼群島註冊成立，初始法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。根據本公司日期為2019年2月21日的股東決議案，本公司透過額外增設500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將本公司的法定股本由50,000美元（分為50,000股每股面值1.00美元的股份）增加至100,000美元（分為1,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份）。

#### 已發行股本

	2019年		2018年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
<b>已發行及繳足的普通股：</b>				
於1月1日	20	129	10	66
發行股份	—	—	10	63
股份拆細(附註(i))	199,980	—	—	—
首次公開發售時發行普通股 (附註(ii))	66,700	45	—	—
部分行使超額配股權(附註(iii))	9,707	7	—	—
於12月31日	276,407	181	20	129

#### (i) 股份拆細

根據本公司日期為2019年2月21日的股東決議案，本公司每股面值1.00美元的股份分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。因此，本公司每股面值1.00美元的已發行20,000股股份其後分為200,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

#### (ii) 首次公開發售時發行普通股

於2019年3月15日，本公司透過首次公開發售以每股6.96港元的價格發行66,700,000股每股面值0.0001美元的股份。該發行所得款項淨額為436,815,000港元（相當於人民幣373,783,000元），其中53,000港元（相當於人民幣45,000元）及436,762,000港元（相當於人民幣373,738,000元）分別計入股本及股份溢價。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**22 資本、儲備及股息** (續)**(b) 股本** (續)**已發行股本** (續)**(iii) 部分行使超額配股權**

於2019年4月10日，獨家全球協調人按每股股份6.96港元的價格部分行使超額配股權，涉及合共9,707,000股每股面值0.0001美元的股份。該發行所得款項淨額為65,531,000港元(相當於人民幣56,108,000元)，其中8,000港元(相當於人民幣7,000元)及65,523,000港元(相當於人民幣56,101,000元)分別計入股本及股份溢價。

**(c) 股息****(i) 本年度應付本公司權益股東之股息：**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務狀況表日期後建議派付的末期股息 每股普通股0.228港元及特別股息每股普通股 0.091港元(2018：假設超額配股權未獲行使為末 期股息每股普通股0.1港元)	<u>80,113</u>	<u>22,878</u>

於報告期末後，待股東批准的、建議派付的末期股息及特別股息並無於報告期末確認為負債。

**(ii) 上個財政年度應付本公司權益股東、於年內已批准及派付的股息如下：**

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年內已批准及派付的上個財政年度末期股息 每股普通股0.1港元(2018年：零)	<u>24,235</u>	<u>—</u>

**(d) 儲備的性質及用途****(i) 股份溢價**

股份溢價是指已發行股份面值總額與自權益股東收取的所得款項淨額之間的差額。根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可供分派股息予本公司權益股東，惟緊隨建議分派股息當日後，本公司將有能力於其正常業務過程中付清其到期債務。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 22 資本、儲備及股息(續)

### (d) 儲備的性質及用途(續)

#### (ii) 資本儲備

就綜合財務報表而言，於撤銷於附屬公司的投資之後，組成本集團的所有實體於2018年1月1日的實收資本總額記錄為資本儲備。

於截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團向濱江物業管理(該公司亦由戚金興先生控制)當時的股權持有人收購濱江物業管理1%及99%的股權，作為重組的一部分。總代價人民幣86,484,000元於截至2018年12月31日止年度已悉數結清。就收購事項支付的代價人民幣86,484,000元作為重組產生的視作分派記錄於權益內。

#### (iii) 中國法定儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及組成本集團的公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息之前作出。

就有關實體而言，法定儲備可用於彌補之前年度的虧損(倘有)，且可轉換為股權持有人現有股權按比例劃分的資本，惟前提條件為有關轉換後的儲備餘額不少於該實體的註冊資本的25%。

#### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國大陸境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註1(s)所載列的會計政策處理。

### (e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以透過對服務作出與風險水平相稱的定價及以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。於截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團的整體策略保持不變。

本集團的資本架構包括銀行貸款及租賃負債減現金及現金等價物，而本集團的權益包括已發行股本、留存利潤及其他儲備。

本公司董事定期檢討資本架構。根據經營預算，董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，透過派付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券，平衡其整體資本架構。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 22 資本、儲備及股息(續)

### (e) 資本管理(續)

於整個報告期內，本集團並無面臨外部施加的資本要求。

## 23 財務風險管理

所面臨的信貸、流動資金、利率及外匯風險乃於本集團的日常業務過程中產生。

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、按公平值計入損益的金融資產以及貿易及其他應收款項。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項。

本集團所面對的該等風險及本集團為管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載述於下文。

### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要可歸因於銀行現金、定期存款以及貿易及其他應收款項。管理層已實施信貸政策，並持續監控面臨的該等信貸風險。

本集團的銀行現金及定期存款主要於知名的金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，且預計該等金融機構可能不會違約及為本集團帶來虧損。

本集團分類為按公平值計入損益的金融資產的理財產品由知名的金融機構發行。本集團認為，於報告期內並無重大信貸風險及該等理財產品並無產生任何虧損。

就應收關聯方款項而言，本集團已評定該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，於報告期內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就其他應收款項(包括存款及預付款項、代表業主的付款、應收員工款項及其他)而言，本集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，於報告期內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 23 財務風險管理(續)

### (a) 信貸風險(續)

就應收第三方貿易款項而言，本集團按相等於存續期預期信貸虧損的金額(用撥備矩陣計算)計量虧損撥備。本集團認為，當每個報告期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，發生違約事件。就有關非物業管理服務(如諮詢服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於6個月內結算。本集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據存續期預期信貸虧損計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。由於本集團的過往信貸虧損經驗顯示不同客戶分部的虧損模式有重大差異，故按賬齡資料計算的虧損撥備按收益確認日期進行分析，於本集團不同客戶群間進一步區分。

本集團的客戶數目龐大，故並無來自第三方信貸風險集中的情況。

下表提供有關本集團於2019年及2018年12月31日的應收第三方貿易款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

於2019年12月31日	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>非物業管理服務</b>			
於3個月內	—	6,726	—
3個月後但6個月內	—	1,221	—
6個月後但1年內	—	331	—
		<b>8,278</b>	<b>—</b>
<b>物業管理服務</b>			
於1年內	20%	13,536	2,709
1至2年	65%	5,156	3,351
超過2年	100%	1,624	1,624
<b>總計</b>		<b>28,594</b>	<b>7,684</b>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**23 財務風險管理**(續)**(a) 信貸風險**(續)

於2018年12月31日	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>非物業管理服務</b>			
於3個月內	—	6,149	—
3個月後但6個月內	—	222	—
6個月後但1年內	—	410	—
		6,781	—
<b>物業管理服務</b>			
於1年內	15%	10,990	1,649
1至2年	50%	909	455
超過2年	100%	1,114	1,114
<b>總計</b>		<b>19,794</b>	<b>3,218</b>

預期虧損率按過往三年的實際虧損經驗計算。此等比率為反映期內(往績數據已在期間收集)經濟狀況差異、目前狀況及本集團對應收款項預期存續期的經濟狀況之意見，而加以調整。有關本集團因貿易及其他應收款項而產生的信貸風險的進一步量化披露載於附註14。

**(b) 流動資金風險**

本集團的管理層持續檢討本集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足的現金儲備及自主主要金融機構及／或本集團的其他公司獲得足夠的承諾貸款額，以滿足其短期及長期的流動資金需求。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 23 財務風險管理(續)

### (b) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款，或如屬浮息，則按各報告期末的現行利率計算)及本集團可能需支付的最早日期計算：

	於2019年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約的未貼現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但2年內 人民幣千元	超過2年 但5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	318,329	—	—	—	318,329	318,329
租賃負債(附註)	2,373	832	—	—	3,205	2,988

  

	於2018年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約的未貼現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但2年內 人民幣千元	超過2年 但5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	214,960	—	—	—	214,960	214,960

附註：本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，而調整2019年1月1日的期初結餘，以確認有關租賃的租賃負債(之前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃)。租賃負債包括過渡至國際財務報告準則第16號當日就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認的金額。根據上述方法，比較資料並無重列。請參閱附註1(c)。

### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要為現金及現金等價物、受限制現金及定期存款。

本集團不會因現金及現金等價物、受限制現金或定期存款面臨重大利率風險，原因是銀行現金利率預期不會大幅變動。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**23 財務風險管理** (續)**(d) 外匯風險**

本集團主要通過以非本集團所屬實體各自功能貨幣計價的買賣而存有外匯風險。本公司、英屬維爾京群島附屬公司及香港附屬公司的功能貨幣均為港元。該等公司主要以港元經營。此外，由於港元與美元掛鈎，本集團認為港元與美元的匯率變動風險不大。

本集團中國附屬公司的功能貨幣是人民幣，而業務亦主要以人民幣經營，因此本集團認為外匯風險不大。

**(e) 公平值計量**

於2019年及2018年12月31日，本集團並無以公平值列賬的金融工具。

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與2019年及2018年12月31日的公平值並無重大差異。

**24 承擔**

於2018年12月31日，與物業有關的不可撤銷經營租賃項下的應付未來最低租賃付款總額如下：

	2018年 人民幣千元
1年內	2,882
1年後但5年內	65
	2,947

本集團根據經營租賃租用若干物業。該等租賃一般初步為期1至3年不等，於重新磋商所有條款時有權重續租約。

本集團為根據租賃持有的若干物業的承租人，該等租賃先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。本集團採用經修訂追溯法首次採納國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整於2019年1月1日之期初結餘，以確認與該等租賃有關的租賃負債(見附註1(c))。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註1(h)所載政策於財務狀況表確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款詳情於附註20披露。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 25 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 26 重大關聯方交易

除綜合財務報表其他章節披露的關聯方資料以外，本集團訂立下列重大關聯方交易。

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於報告期內，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方的姓名／名稱	與本集團的關係
戚金興先生	本公司控股股東
杭州濱江投資控股有限公司(「濱江控股」)及其附屬公司，包括：	戚金興先生為控股股東
(i) 杭州濱江房產集團股份有限公司(「濱江房產」)及其附屬公司	
(ii) 杭州濱江餐飲管理有限公司(「濱江餐飲」)	
杭州濱保房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州京濱置業有限公司	2019年1月前濱江控股的聯營公司及2019年1月後濱江控股的附屬公司
杭州萬家之星房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
上海濱安房地產開發有限公司	2019年7月前濱江控股的聯營公司及2019年7月後濱江控股的附屬公司
義烏濱信房地產開發有限公司	2019年1月前濱江控股的聯營公司及2019年1月後濱江控股的附屬公司
杭州信達地產有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州信達奧體置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州同達置業有限公司	濱江控股的聯營公司
寧波濱江維堡置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州星悅房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
浙江耀華建設構建科技有限公司	濱江控股的聯營公司

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**26 重大關聯方交易** (續)**(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係** (續)

關聯方的姓名／名稱	與本集團的關係
樂清市梁榮置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州保泓房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
德清京盛房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
溫州浙同置業有限公司	濱江控股的聯營公司
寧波京海投資管理有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱沁房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
金華濱藍房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州京江房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州天悅房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州西江置業有限公司	濱江控股的聯營公司

本公司之英文譯名僅供參考。該公司的官方名稱乃以中文表示。

**(b) 主要管理層人員酬金**

本集團主要管理層人員酬金(包括已付本公司董事的款項(誠如附註7所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註8所披露))如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	3,817	2,649
酌情花紅	1,892	1,610
退休計劃供款	158	108
	<b>5,867</b>	<b>4,367</b>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 26 重大關聯方交易 (續)

### (c) 重大關聯方交易

本集團與上述關聯方於報告期間的重大交易詳情如下：

#### 經常性交易

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
物業管理服務及諮詢服務收入來自：		
— 濱江控股及其附屬公司		
— 濱江房產及其附屬公司	126,656	79,374
— 濱江控股及其他附屬公司	—	1,713
— 濱江控股的聯營公司	56,690	44,457
短期租賃及剩餘租賃期在2019年12月31日或之前 終止的其他租賃收取的服務		
— 濱江房產及其附屬公司	61	—
租賃負債利息開支：		
— 濱江房產及其附屬公司(附註(i))	192	—
先前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃收取的 租金服務		
— 濱江房產及其附屬公司	—	2,265
自以下收取餐飲服務：		
— 濱江餐飲	307	239
自以下購買商品：		
— 濱江房產及其附屬公司	42,753	—

(i) 本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號，於2019年1月1日確認向濱江房產及其附屬公司購入的使用權資產人民幣5,104,000元以及應付濱江房產及其附屬公司的相應租賃負債人民幣5,104,000元。截至2019年12月31日止年度，本集團根據該等租賃每年已付／應付的租金為人民幣2,373,000元。

(ii) 截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團免費在中國使用濱江房產的商標。

附註：

本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號。根據此方法，未重述比較數據，詳見附註1(c)。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**26 重大關聯方交易** (續)**(d) 與關聯方的結餘**

	<b>2019年</b> <b>人民幣千元</b>	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>應收以下公司款項：</b>		
濱江房產及其附屬公司		
— 貿易性質	<b>681</b>	4,774
濱江控股的聯營公司		
— 貿易性質	<b>1,351</b>	1,315
	<b>2019年</b> <b>人民幣千元</b>	2018年 人民幣千元
<b>應付以下公司款項：</b>		
濱江房產及其附屬公司		
— 貿易性質	<b>15,711</b>	14,826
— 非貿易性質	<b>106</b>	290
	<b>15,817</b>	15,116
濱江控股的聯營公司		
— 貿易性質	<b>7,598</b>	—
— 非貿易性質	<b>100</b>	—
	<b>7,698</b>	—
<b>應付租賃負債：</b>		
— 濱江房產及其附屬公司	<b>2,965</b>	—

應收／應付關聯方款項為無抵押及免息。

附註：

本集團首先以經修訂追溯方法採用國際財務報告準則第16號。根據此方法，未重述比較數據，詳見附註1(c)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 26 重大關聯方交易 (續)

### (e) 上市規則就關連交易的適用性

上文所述有關向濱江房產及其附屬公司提供物業管理服務及諮詢服務的關聯方交易，構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章所規定的披露事項載於董事會報告「持續關連交易」一節。

上文所述有關使用濱江房產的商標、向濱江房產及濱江餐飲收取租金及餐飲服務以及向濱江房產購買商品的關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易，但由於該等交易低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低閾值，故獲豁免遵守該等披露規定。

## 27 公司層面之財務狀況表

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於一家附屬公司的投資	87,111	87,111
物業、廠房及設備	698	—
	87,809	87,111
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	6,198	69
定期存款	328,514	—
現金及現金等價物	104,353	3
	439,065	72
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	10,953	9
	10,953	9
<b>流動資產淨額</b>	428,112	63
<b>資產總值減流動負債</b>	515,921	87,174
<b>資產淨值</b>	515,921	87,174
<b>資本及儲備 (附註22(a))</b>		
股本	181	129
儲備	515,740	87,045
<b>總權益</b>	515,921	87,174

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 28 報告期後的非調整事項

於報告期末後，董事建議派付末期股息及特別股息。進一步詳情於附註22(c)(i)披露。

## 29 比較數字

本集團於2019年1月1日首次應用國際財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。有關會計政策的變動詳情披露於附註1(c)。

## 30 直接及最終控股方

於2019年12月31日，董事認為本集團的最終控股方為個人戚金興先生。

於2019年12月31日，董事認為本集團的直接母公司為巨龍創投有限公司。該實體並無編製可供公眾取用之財務報表。

## 31 於截至2019年12月31日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響

直至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至2019年12月31日止年度尚未生效亦無於財務報表內獲採納的修訂及一項新準則國際財務報告準則第17號保險合約，當中包括以下可能與本集團相關的修訂及新準則。

	於以下日期或之後的 會計期間生效
國際財務報告準則觀念性架構參考之修訂	2020年1月1日
國際財務報告準則第3號修訂本，業務的定義	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本，重大的定義	2020年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本， 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

本集團正在評估該等變動於初次應用期間預期將產生的影響。迄今為止，本集團認為採納該等變動不大可能對綜合財務報表有重大影響。