



# 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

# 2020

年 度 報 告

# 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	24
董事會報告	31
企業管治報告	50
環境、社會及管治報告	65
獨立核數師報告	100
綜合損益及其他全面收益表	106
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	111
綜合財務報表附註	112

## 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  
大新金融中心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」或「濱江服務」)及其附屬公司(「本集團」)於截至2016年、2017年、2018年、2019年及2020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				
		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
收入(人民幣千元)		225,924	349,264	509,470	701,875	<b>960,201</b>
增加		42.2%	54.6%	45.9%	37.8%	<b>36.8%</b>
毛利(人民幣千元)		42,056	90,083	134,953	197,040	<b>297,317</b>
增加		60.9%	114.2%	49.8%	46.0%	<b>50.9%</b>
毛利率	(1)	18.6%	25.8%	26.5%	28.1%	<b>31.0%</b>
增加						
年內利潤(人民幣千元)		22,106	57,552	70,423	114,921	<b>220,274</b>
增加		92.7%	160.3%	22.4%	63.2%	<b>91.7%</b>
淨利率	(2)	9.8%	16.5%	13.8%	16.4%	<b>22.9%</b>
本公司權益股東應佔利潤 (人民幣千元)		22,297	57,173	70,177	114,681	<b>219,550</b>
增加		94.4%	156.4%	22.7%	63.4%	<b>91.4%</b>
基本及攤薄每股盈利(人民幣元)		0.11	0.29	0.35	0.44	<b>0.79</b>

附註：

(1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。

(2) 淨利率乃以年內利潤除以收入計算。

資產與負債概要

	附註	截至12月31日				2020年
		2016年	2017年	2018年	2019年	
現金及現金等價物(人民幣千元)		167,547	303,949	458,543	516,707	<b>805,394</b>
流動資產(人民幣千元)		222,962	373,550	534,720	1,084,484	<b>1,368,118</b>
總資產(人民幣千元)		232,192	389,389	551,095	1,203,626	<b>1,502,589</b>
流動負債(人民幣千元)		177,810	278,202	366,363	476,316	<b>642,953</b>
總負債(人民幣千元)		178,623	278,202	366,363	477,078	<b>644,256</b>
本公司權益股東應佔總權益 (人民幣千元)		53,270	110,509	181,358	721,834	<b>841,625</b>
股東權益回報率	(3)	41.9%	51.7%	38.7%	15.9%	<b>26.1%</b>
流動比率	(4)	1.25	1.34	1.46	2.28	<b>2.13</b>
資產負債比率	(5)	不適用	不適用	不適用	0.004	<b>0.003</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2020年12月31日、2019年12月31日的資產負債比率分別為0.003及0.004。

尊敬的各位股東：

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2020年12月31日止年度的全年業績。

近年來，在城市化持續推進及人民消費需求日益增長的大背景下，物業管理行業進入了發展的高速期。日前，住房和城鄉建設部等十部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，從融入基層社會治理體系、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理、強化物業服務監督管理等6個方面對提升住宅物業管理水平和效能提出要求。我們預期在政策、資本、科技三重利好下，物業行業已經迎來了進一步向好發展的機遇。

疫情期間，物業服務企業成為維護社區安全的堅實屏障，價值再次得到彰顯。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屬地政府部門的廣泛認可和表揚，更受到人民日報、中央電視台等國家和地方媒體的點讚。其中，截至2020年12月31日止年度內（「**報告期**」），本集團服務的金色江南、江南之星、悅盛國際中心社區榮獲「抗疫先鋒物業項目」；江南之星、萬家星城、文景苑、千島湖東方海岸、大江之星榮獲杭州市住房保障和房產管理局頒發的「防疫得力物業」；平湖萬家花城榮獲平湖市物業服務行業協會頒發的「抗疫先進單位」；杭州金色藍庭榮獲西湖區物業服務企業抗疫防疫（先進集體）；浙江出版集團大樓榮獲「疫情防控先進單位」。

**品質為先，堅守服務初心。**根據董事會2020年9月提出的最新戰略規劃，本集團持續推進質量品牌建設，力爭在1至3年內成為「物業行業的一流、杭州的標桿」。2020年起本集團全面開展「項目品質回頭看」常態化行動，對本集團在管項目進行大面積覆蓋視察、多輪次考核盤點及不定時抽查回顧。檢查標準嚴格，維度全面，視角細化到綠化植物、路面縫隙、地下室頂棚及標識指示牌等，牢牢把控服務質量及服務效率，堅持服務品牌、品質，保持並發揚優質的項目、優質的服務和優質的客戶三大優勢。本集團始終認為建築要靠環境來配合，而園區整體需要物業管理來維護和保值。本集團在優秀的硬件配套基礎上進行服務優化升級，持續樹立品牌、品質的行業地位，贏得市場口碑，為企業可持續發展奠定良好基礎。

**本集團始終堅持有質擴張的發展戰略。**截至2020年12月31日，本集團根據已簽署物業管理服務合約現時管理建築面積（「**在管建築面積**」）達到20.0百萬平方米，同比增長38.9%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積達到6.9百萬平方米，較2019年同期增長45.5%，在管建築面積中來源於獨立第三方佔比達到34.7%。2020年度本集團繼續保持在杭州高端存量市場的品牌優勢，新拓杭州高端樓盤在管建築面積91萬平方米，平均物業費在每月每平方米4.6元以上。為滿足規模擴張戰略需要，本集團於2020年成立浙東南、浙西和浙北市場拓展部，開闢市場拓展思路，擴大市場拓展版圖。截至2020年12月31日，本集團項目通過戰略合作及直接拓展完全來源於獨立第三方的地區已達9個，分別是浦江、建德、桐鄉、長興、慈溪、富陽、海鹽、橫店和嘉興，並與杭州蕭山交通投資集團有限公司、甘建投（杭州）房地產有限公司、浙江出版集團、橫店集團、桐昆集團股份有限公司及鴻翔·中金房地產開發有限公司等新建長期合作關係，未來將會持續獲得優質項目供應。

**規模增長需本集團內部標準的進一步細化與落實。**本集團根據市場發展態勢及集團自身經驗，制定《濱江服務標準化管理手冊（2020年版）》，涵蓋服務體系、人才培訓發展、招採及財務等多個方面，細化延伸本集團星級服務標準體系，嚴格執行產品標準化及管理標準化，以適應集團規模的快速增長及未來多元化業態發展需求。

**標準化落實離不開人才推動。**本集團根據自身管理架構及未來發展戰略，優化人力資源管理制度，對內部管理區域及人力資源體系進行重新調整劃分，同時制定《員工培訓管理規定》及《人才梯隊培養方案》，完善員工培養體系，加大人才培養力度，明確人才晉升渠道，增強人力資源造血能力，為後續發展提供人才儲備保障。



在國家倡導智慧城市、智慧社區的背景下，本集團充分認識到科技在物業企業發展中的重要性。2020年度集團加速科技佈局，多渠道引入智能化管理體系，規劃整合升級現有信息化軟件、平台及硬件設備，提升管理效率，降低勞動成本；同時積極搭建線上服務體系，整合線上線下資源，有利於進一步挖掘用戶需求、提升用戶體驗，並為推行增值服務奠定基礎。

主席  
**朱立東**

杭州，2021年3月30日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧及展望

回顧2020年，本集團保持了穩中求進的良好態勢，持續深耕長江三角洲地區，進一步擴張長江三角洲業務範圍，擁有96間附屬公司及分支機構，業務主要分佈於中國浙江省、上海市、江蘇省及江西省的30個地區。同時，本集團在管建築面積及已簽署合約管理的建築面積（「**合約建築面積**」）均有相當規模的增長。於報告期內，本集團對於如何界定合約建築面積作出如下更改：根據已簽署物業管理服務合同由本集團管理或將由本集團管理的建築面積，此改動會令有關定義跟市場慣例更為一致。本集團計劃今後的合約建築面積都會按新定義計算。截至2020年12月31日，本集團的在管建築面積為20.0百萬平方米，同比增長38.9%。合約建築面積達到了35.5百萬平方米，同比增長了32.4%，這將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

截至2020年12月31日止年度，本集團收入增加36.8%至人民幣960.2百萬元；毛利人民幣297.3百萬元，較2019年同期增加50.9%；毛利率31.0%，較2019年同期上升2.9個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣554.2百萬元、非業主增值服務收入為人民幣312.0百萬元、業主增值服務收入為人民幣94.0百萬元。本集團於2020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4.26元（2019年為每月每平方米人民幣4.16元），2020年物業費收繳率（本集團實際已收取的物業管理服務費除以同期應付本集團的物業管理費總額）為96.2%（2019年物業費收繳率為96.8%）。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。於2015至2020年期間，本集團上調物業管理費27次。

本集團在管理項目中杭州區域在管建築面積佔比為60.6%，物管收入佔比約為75%，本集團在繼續鞏固區域集中度優勢的前提下，持續有質擴大在管建築面積，同時持續保持較高的物業服務品牌認可度和知名度，榮獲中指院物業百強第26位，品牌價值人民幣2,506百萬元。基於本集團的服務質量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**」），為本集團持續供應大量優質的項目。濱江集團自2007年起每年被中指院授予中國房地產開發企業100強，及於2020年排名第24位。濱江集團於2017年至2020年的合同銷售額從人民幣615億元增長至人民幣1,363.6億元，複合增長率達到30.4%。在土地儲備方面，2020年底濱江集團庫存貨值超人民幣2,800億元\*。

本集團憑藉優異的服務質量，能夠以多種途徑進行外拓，外接項目呈現來源多樣化的特性。除卻承接政府項目、保持與戰略合作夥伴的友好關係之外，本集團在項目招投標上的表現同樣亮眼，全年新增外拓合約建築面積4.1百萬平方米。截止2020年底，本集團在管建築面積中來源於第三方拓展項目在管建築面積達到6.9百萬平方米，同比增長45.5%，收入為人民幣179.7百萬元，同比增長46.2%，平均物業管理費4.28元／月／平方米高於本集團總體平均物業收費水平，這主要源於區域市場內優質業主對本集團服務品質的充分信任與對本集團差異化管理水平的高度認可。本年度，本集團對拓展團隊進行了區域及人員配置調整。在聚焦杭州的基礎上，立足浙江，充分發揮良好的品牌區域集中優勢前提下，2020年本集團杭州區域在管項目87個，在管建築面積達到12.1百萬平方米，同比增長30.2%，浙江省內非杭州區域在管項目45個，在管建築面積達到7.7百萬平方米，同比增長56.8%。在豐富本集團承接項目業態方面，本集團通過高頻次調研市場項目情況及總結現有經驗，深化細化集團服務產品標準體系以適應市場拓展需求，2020年本集團非住宅在管項目35個，在管建築面積達到3.0百萬平方米，同比增長50.0%。

\* 數據來源：克而瑞

2020年，本集團榮獲中指院頒發的「2020中國上市物業服務投資價值優秀企業」、「杭州物業服務優勢企業TOP 10」。本集團在管項目於2020年獲得共計150餘項榮譽，其中部分獲獎情況如下：濱江萬家星城一期、錢塘印象社區榮獲「2020中國五星級物業服務項目」；杭州萬家星城二期、紹興金色家園、衢州月亮灣榮獲「浙江省生活垃圾分類高標準示範社區」；萬家星城、濱江城市之星、曙光之城、大江之星、金色家園社區榮獲杭州市「美好家園」稱號；衢州春江月、綠谷雲溪、浦陽壹號榮獲「浙江省園林示範社區」；衢州春江月榮獲「衢州市紅色物業聯盟示範引領社區」及「衢州市物業管理優秀示範住宅小區」；金華濱江金色藍庭榮獲「金華市物業管理示範項目」；南肖埠文景苑和南肖埠慶和苑榮獲「物業管理工作五星級物業」；浦陽壹號榮獲「金華市優秀物業項目」；衢州月亮灣榮獲「社區聯動、防災減災優秀組織單位」及「衢州市物業管理優秀示範住宅小區」；曙光之城榮獲「垃圾分類工作優勝小區」；萬家名城二期榮獲「優秀物業保安從業單位」；金色黎明一期榮獲「星級社區消防站」及「杭州市垃圾分類示範小區」；金色江南榮獲「錢江世紀城優秀項目一等獎」、「蕭山區五星級物業服務項目」及「杭州市垃圾分類示範小區」；華家池公寓、千島湖東方海岸、錢塘印象公寓榮獲「杭州市優秀住宅小區」；杭州蕭山分公司榮獲杭州公安蕭山分局頒發的「優秀保安從業單位」；金華分公司榮獲「金華市創建全國文明城市成績突出集體」。在員工榮譽方面，本集團張秀英女士及高飛先生分別榮獲杭州市住房保障和管理局頒發的2020年杭州市「最美物業人」、「第四屆物業服務行業技能比武大賽」一等獎。本集團將始終堅持「業主第一、服務第一、品質第一」的企業宗旨，並持續致力於服務標準化和精細化。

隨著近年物業服務行業整體高速發展，本集團應在經營過程中平衡品質、規模和利潤。本集團將以優良的服務品質為核心競爭力，依託本公司高效扁平化管理經驗、升級精細化服務標準、逐步加大科技投入協助提高管理運營效能，加強人員管理及設施設備監控，升級內部辦公系統，優化工作流程，完善質量保障系統，不斷提升服務能力，以達到品質、規模、利潤協同發展。

### 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**。本集團向本集團業主提供一系列高品質物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務，並就該等服務向在管物業的住戶及業主或房地產開發商收取服務費。
- **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。此外，考慮到高端定製家裝服務市場的增值潛力，利用本集團的軟裝服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製家裝服務。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團於2020年及2019年合約建築面積與在管建築面積之變動：

	截至2020年12月31日		截至2019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)
於年初	26,804	14,369	20,785	11,633
新增	9,023	5,885	6,019	2,736
終止	(339)	(299)	—	—
於年末	35,488	19,955	26,804	14,369

註：於2020年12月31日，本集團有231個合約項目，合約建築面積為35.5百萬平方米（於2019年12月31日：174個項目，26.8百萬平方米）。合約建築面積指本集團根據已簽署物業管理合約現時管理或將會管理的建築面積。本集團於2020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4.26元（2019年：每月每平方米人民幣4.16元）。

下表載列本集團於2020年及2019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2020年12月31日			截至2019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	447,206	16,908	98	337,308	12,338	72
非住宅	107,035	3,047	35	74,221	2,031	27
總計	554,241	19,955	133	411,529	14,369	99

下表載列本集團於2020年及2019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2020年12月31日			截至2019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	374,512	13,021	74	288,586	9,603	56
— 前期階段	219,098	8,710	50	181,167	6,175	35
— 業委會階段	155,414	4,311	24	107,419	3,428	21
獨立物業開發商開發的物業	179,729	6,934	59	122,943	4,766	43
— 前期階段	138,333	5,574	50	104,755	4,292	40
— 業委會階段	41,396	1,360	9	18,188	474	3
總計	554,241	19,955	133	411,529	14,369	99

下表載列本集團於2020年及2019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2020年12月31日			截至2019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	414,574	12,084	87	318,694	9,279	69
浙江省(不含杭州)	126,421	7,680	45	89,807	4,899	29
浙江省外	13,246	191	1	3,028	191	1
總計	554,241	19,955	133	411,529	14,369	99

### 未來展望

#### 持續推進品質品牌建設

本集團將進一步提升服務標準化建設，打造量身定製。力爭在1至3年內成為「中國物業一流、杭州標桿」。高效穩定的服務品質將為本集團創造更高的品牌價值，形成持續市場競爭力。因此本集團將以成為「物業行業品牌領跑者，高端品質標準制訂者」為定位，優化常態化品質檢查，從集團飛行檢查、工程安全檢查及區域物業部日常檢查三個層面加強及深化日常品控監察力度及維度；同時重塑高端客服管家團隊服務體系，保障在管物業項目品質長效持久、服務水平與時俱進。

#### 持續擴大業務規模及市場份額

中國目前的物業管理服務行業集中度逐步提高已成趨勢。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。本集團將以落地城市為重點深耕開花的業務拓展戰略，形成聚焦杭州，深耕長江三角洲，輻射華東，開拓粵港澳，關注中國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。本集團將以「高檔樓盤做標桿、普通樓盤出規模、增值服務出利潤」作為近年發展策略持續推進。

#### 拓展提供多樣化服務

本集團將圍繞業主需求，結合自身房產品服務專業優勢，本集團致力於成為業主信賴的房屋資產打理及保養者，打造以5S為中心的增值服務體系，包括硬裝服務、軟裝服務、中介服務、租賃服務、室內維修及智能設施設備更換升級服務。5S增值服務的每個業務條線都可以成為其他環節的引流入口和服務補充，將會成為公司新的利潤增長引擎。此外，本集團將依託現有平台優勢，多渠道建立戰略合作關係，擴大服務業務範圍。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

本集團致力於升級內部管理體系及智慧化管理平台，同時兼顧原則性及靈活性以適應企業未來發展。公司通過優化管理架構、標準化作業流程、加大人力資源投入力度、加強採購控制等手段加強內部控制體系，為企業發展注入原動力。同時，本集團致力於通過智慧化手段提升管理效能、加強內外部資源整合以期為業主提供更全面、快捷、方便、安全的服務。憑藉自身管理經驗，本集團擬加速集團智慧化佈局及推進信息化生態平台建設規劃，打造數字化管理系統平台。

### 財務回顧

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。

	2020年		2019年		變更 %
	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>554,241</b>	<b>57.7</b>	411,529	58.6	34.7
住宅物業管理服務	447,206	46.6	337,308	48.0	32.6
非住宅物業管理服務	107,035	11.1	74,221	10.6	44.2
<b>非業主增值服務</b>	<b>312,014</b>	<b>32.5</b>	224,110	31.9	39.2
交付前服務	282,053	29.4	188,681	26.9	49.5
諮詢服務	16,275	1.7	13,684	1.9	18.9
社區空間服務	13,686	1.4	21,745	3.1	(37.1)
<b>業主增值服務</b>	<b>93,946</b>	<b>9.8</b>	66,236	9.5	41.8
居家生活服務	33,858	3.5	34,629	5.0	(2.2)
定製家裝服務	24,111	2.5	19,323	2.8	24.8
物業代理服務	2,123	0.3	1,660	0.2	27.9
車位及儲藏室銷售	33,854	3.5	10,624	1.5	218.7
合計	<b>960,201</b>	<b>100.0</b>	701,875	100.0	36.8

**物業管理服務**收入達人民幣554.2百萬元，較2019年人民幣411.5百萬元，年比增長34.7%，為本集團主要收入來源，佔2020年總收入的57.7%。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374.5百萬元，佔2020年物業管理服務收入的67.6%。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2020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179.7百萬元，較2019年增長46.2%；杭州市以外物業服務收入為人民幣139.7百萬元，較2019年增長50.5%。

**非業主增值服務**收入達人民幣312.0百萬元，較2019年人民幣224.1百萬元增加39.2%，佔本集團於2020年總收入約32.5%。該部分收入增長的主要原因是本年度承接項目數量穩步上升。

**業主增值服務**收入達人民幣94.0百萬元，較2019年人民幣66.2百萬元增加41.8%，佔本集團於2020年總收入約9.8%。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。其中定制家裝業務較去年同期增長24.8%，主要是由於本集團提供服務的業主基數的增加，以及業主追求高品質家裝服務需求被進一步釋放。

### 毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於年內的毛利由2019年的人民幣197.0百萬元增長50.9%至2020年的人民幣297.3百萬元。本集團的毛利率由2019年的28.1%上升2.9個百分點至2020年的31.0%，主要是由於業務規模的增長，以及疫情期間社會保險減免政策降低部分成本及控制成本支出。

	2020年		2019年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	104,378	18.8	66,427	16.1
非業主增值服務	141,224	45.3	96,838	43.2
業主增值服務	51,715	55.0	33,775	51.0
合計	297,317	31.0	197,040	28.1

物業管理服務毛利由2019年的人民幣66.4百萬元上升57.2%至2020年的人民幣104.4百萬元，毛利率由2019年的16.1%上升至2020年的18.8%，上升2.7個百分點。2020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2019年的人民幣96.8百萬元上升45.9%至2020年的人民幣141.2百萬元，毛利率由2019年的43.2%上升至2020年的45.3%。

業主增值服務毛利由2019年的人民幣33.8百萬元上升53.0%至2020年的人民幣51.7百萬元，毛利率由2019年的51.0%上升至2020年的55.0%。毛利上升乃主要是由於業主基數增長導致業主增值服務需求增加，以及本年度車位及儲藏室銷售業務的大幅提升所帶來的貢獻。

### 銷售成本

年內，本集團的銷售成本由2019年的人民幣504.8百萬元增加31.3%至2020年的人民幣662.9百萬元，這主要是由於業務規模增長帶來的成本同步上升。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由2019年的人民幣0.8百萬元增加至2020年的人民幣2.7百萬元，主要是由於本年度銷售業務的增長，導致銷售佣金同比增加。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支由2019年的人民幣56.6百萬元下降29.7%至2020年的人民幣39.8百萬元，主要原因為本年度無上市費用。

### 貿易應收款項的減值虧損

年內，本集團的貿易應收款項的減值虧損由2019年的人民幣4.5百萬元增加至2020年的人民幣11.5百萬元，主要是由於本年度業務規模增長及應收款增加導致計提壞賬準備增加所致。

### 融資收益淨額

年內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入。融資收入由2019年的人民幣19.5百萬元增加至2020年的人民幣31.0百萬元，主要是由於本集團對自有資金集中管理，存放高收益的存款產品帶來的利息收入增長。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2019年的人民幣1.7百萬元下降至2020年人民幣0.5百萬元，主要是由於本年度預收業主定制室內裝飾服務費減少，導致相應利息開支下降。

### 分佔兩家聯營公司利潤減虧損

年內，本集團分佔兩間聯營公司利潤減分佔兩間聯營公司虧損由2019年的虧損人民幣4.1百萬元變為2020年的盈利人民幣0.6百萬元，主要是由於聯營公司本年度扭虧為盈。

### 稅前利潤

年內，本集團稅前利潤為人民幣284.0百萬元，較2019年的人民幣153.3百萬元增加85.3%，主要是由於本年度毛利增長人民幣100.3百萬元，高效的資金管理，以及本年度無上市費用。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅開支由2019年的人民幣38.4百萬元增加65.9%至2020年的人民幣63.7百萬元，主要是由於業務規模增長，利潤總額增長導致所得稅開支同比上漲。

### 年內利潤

本集團的年內利潤為人民幣220.3百萬元，較2019年人民幣114.9百萬元增加91.7%，主要是由於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219.6百萬元，較2019年人民幣114.7百萬元增加91.5%。淨利率為22.9%，較去年同期16.4%增加6.5個百分點，主要由於本年度各業務板塊毛利率的持續上升，以及較高的資金保值增值收益。

### 流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2020年年內維持優良財務狀況。於2020年12月31日，流動資產為人民幣1,368.1百萬元，較2019年12月31日人民幣1,084.5百萬元增長26.2%。

於2020年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣805.4百萬元，同比2019年12月31日人民幣516.7百萬元增長55.9%。這主要是因為業務規模增長帶來的經營活動現金淨流入為人民幣317.7百萬元，以及本集團較高的資金保值增值收益帶來的貢獻。於2020年12月31日，流動比率為2.13，較2019年12月31日的2.28有所下降。

於2020年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2019年12月31日：無)

本集團於2020年12月31日的總權益為人民幣858.3百萬元，同比2019年12月31日人民幣726.5百萬元增長18.1%。這主要因為本年度業務規模增長，以及經營利潤增長帶來的貢獻。

### 投資物業、物業、廠房及設備

於2020年12月31日，本集團投資物業、物業、廠房及設備達人民幣16.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣12.9百萬元增加29.5%，主要是由於本年度新增投資物業人民幣2.1百萬元以及固定資產人民幣1.7百萬元。同時，業務規模的擴張，導致配備業務開展的固定資產也有一定的增長。

### 或然負債

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何或然負債。

### 資產抵押

於2020年及2019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2020年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣95.7百萬元，較2019年的人民幣66.3百萬元增加了人民幣29.4百萬元，增長44.3%，主要是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加。

### 貿易及其他應付款項

於2020年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣473.3百萬元，較2019年的人民幣318.3百萬元增加了人民幣155.0百萬元，增加48.7%，主要是由於員工人數的增加導致應付職工薪酬增長。同時，來自業主暫收款隨著業務規模的擴張而有所增加。

### 人力資源

於2020年12月31日，本集團總共僱用5,507名僱員。本報告期內，本集團的員工成本為人民幣412.2百萬元(2019年：人民幣330.6百萬元)。

### 重大投資、重大收購及出售

本公司於年內概無任何重大投資、重大收購及出售。

### 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。

本集團中華人民共和國(「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。於報告期內，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

於報告期內，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。

截至本年報日期，董事會依據業務營運和資金投入情況，認為本集團流動資金狀況良好、營運資金充足，未受到疫情重大影響，可以滿足預期資本投入計劃。

### 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2020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2020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2020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。本公司自報告期內及截至本年報日期，一直努力而謹慎地探討和追蹤市場裏的潛在機會。截至2020年12月31日，本集團已設立5家合營公司，管理8個在管項目和1個交付前管理項目。2020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

報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團總共僱用5507名僱員。本報告期內，本集團的員工成本為人民幣412.2百萬元(2019年：人民幣330.6百萬元)。

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。



### 執行董事

**朱立東先生**，57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17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。

## 董事及高級管理層

**鍾若琴女士**，35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**，50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22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**，45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**，57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**，43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**，38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月以來於永藝傢俱股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的傢俱製造公司，股份代號：603600）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

**沈國榮先生**，39歲，於2020年9月獲委任為本集團的執行總裁，彼主要負責區域內項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁有逾17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月擔任濱江物業的總經理助理，負責整體管理及監督，於2009年12月獲委任為本集團的副總經理。

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。

**王國義先生**，58歲，於2020年9月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責業務發展、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22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2009年12月獲任為本集團副總經理。

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，彼擔任印尼上璋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。

## 董事及高級管理層

**程燕飛先生**，40歲，於2020年9月獲委任為本集團的副總裁，彼主要負責區域項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁有逾17年經驗。彼於2005年10月加入本集團，於2017年1月之前一直擔任項目經理，負責項目的整體管理。彼其後自2017年2月至2020年9月擔任濱江物業的區域副總經理，負責區域範圍內項目整體管理及監督。

於加入本集團前，自2005年4月至2005年10月擔任杭州佰全物業管理有限公司綜合主管，自2003年12月至2005年4月擔任杭州大家物業經營管理公司管理員，自2003年4月至2003年11月任北京華潤置地物業管理有限公司管理員，2001年9月至2002年1月任北京順天通物業管理有限公司管理員。

程先生於2003年1月畢業於北方交通大學，獲物業管理大專學歷，2008年1月獲得杭州市物業管理專案主任行業崗位證書。

**林猛先生**，54歲，於2020年9月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責業務發展、交付前諮詢、品牌運營。林先生於物業管理服務行業擁有近20年經驗。自2009年起，彼於濱江物業擔任項目經理，負責項目的整體管理，於2015年9月獲任為本集團經理，負責本集團業務發展、交付前諮詢、品牌運營。於2018年12月起任本集團總監，負責本集團業務發展、交付前諮詢、品牌運營。

林先生於2006年7月畢業於浙江大學，獲行政管理學大專學歷，於2006年5月獲得國家建設部人事教育司頒發的物業企業經理上崗證書，於2020年6月被杭州市住房保障及房產管理局聘任為前期物業招投標專家庫成員。

**湯雄先生**，40歲，於2021年4月加入本集團，任財務負責人，主要負責本集團的全面財務管理。

加入本集團前，2015年4月至2021年4月彼獲任浙江開元物業管理股份有限公司產業財務總監，該公司為物業服務管理企業，而彼負責物業產業財務管理。自2012年2月至2015年4月，彼獲任麗水華僑開元名都大酒店的財務總監，負責酒店財務整頓，該公司從事酒店管理。自2011年4月至2012年2月，彼獲任安徽高速開元國際大酒店財務總監，負責酒店開業籌建時期全面財務管理。2010年12月至2011年4月，彼獲任常州開元度假村財務總監，負責全面財務管理。2009年2月至2010年12月，彼獲任開元寧波九龍湖度假村財務總監助理，負責酒店籌建時期財務管理。2007年11月至2009年2月，彼獲任開元酒店集團投資、審計經理，負責集團財務管理。2002年9月至2007年11月，彼獲任武漢東方大酒店總會計師，負責會計核算管理。

湯先生於2021年1月畢業於中國人民大學，獲財務會計本科學歷。於2004年5月獲得中華人民共和國財政部頒發的中級會計師證書。彼於2020年1月成為美國註冊管理會計師協會註冊管理會計師。

## 董事會報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團報告期之報告及經審核綜合財務報表。

### 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。

於2020年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約為181.7百萬港元，未動用的所得款項淨額約273.6百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。

所得款項用途	所得款項 計劃用途 百萬港元	於2020年	於年內	於2020年
		1月1日 未動用金額 百萬港元	已動用金額 百萬港元	12月31日 未動用金額 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	—	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	103.7	97.1	6.6
投資於資產管理平台，以從事運營 工業園 <sup>3</sup>	91.1	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	36.2	19.7	16.5
做運營資金及一般企業用途 <sup>5</sup>	45.5	43.8	43.8	—
	455.3	434.2	160.6	273.6



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，本集團將本著審慎原則挑選合適收購目標，預計將於2023年12月31日前使用完畢。
2. 本集團已於2020年年內積極更新管理服務系統；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2021年開始投資相關平台。於報告期內，本集團本著審慎原則積極物色相關投資平台，該部分所得款項將於確定適合的投資平台後開始動用，預計將於2023年12月31日前使用完畢。
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2020年12月31日，已成立5家合營公司，管理8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2020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2020年12月31日止年度的業績載於本年報第106頁至第107頁之綜合損益及其他全面收益表。

## 末期股息

經考慮本集團業務發展需要及對本公司股東的回報後，董事會建議派發2020年末期股息為每股0.564港元，派息比率約為60%。本公司將合計派發每股0.564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。擬派發的末期股息總計約155.9百萬港元，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。末期股息預計將於2021年6月25日（星期五）前後派付本公司股東。

### 股息政策

本公司董事會已於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23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報告期之分析載於第16頁至第20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。於報告期內及截至本年報日期，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載於本年報第65頁至第99頁。

### 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21頁至第22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2020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頁至第5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2020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18.6%（2019年：23.8%），而本集團之單一最大客戶的交易額佔本集團總收入的14.7%（2019年：18.0%）。

#### 主要供應商

截至2020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15.5%（2019年：26.3%），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9.4%（2019年：11.9%）。

於報告期內，除綜合財務報表附註25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23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2020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2020年12月31日止年度期間的變動詳情載於第110頁的綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

截至2020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及保留溢利)為人民幣419.2百萬元。

### 股息分派

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團的股息分派總額約為人民幣131.6百萬元及人民幣80.1百萬元，增加約64.3%，此乃由於本公司經營狀況良好，注重股東回報。

### 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  
李坤軍  
蔡海靜

根據組織章程細則第84(1)條和第84(2)條的規定，朱立東先生、鍾若琴女士及蔡鑫先生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24頁至第30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2020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2020中期報告日期至本年報日期止期間，除獨立非執行董事蔡海靜女士不再擔任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)的獨立非執行董事及審核委員會成員之外，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2020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2020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2020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的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2020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2020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2020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2020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2020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截至2020年12月31日止年度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，於報告期內，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」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。

## 股東已放棄或同意放棄股息

截至2020年12月31日止年度，董事會確認，未有股東已放棄或同意放棄任何股息。

## 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25。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

2020年5月25日，寧波濱潤物業服務有限公司（「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」）訂立接受函，確認在浙江華通拍賣有限公司為轉讓衢州濱江月亮灣小區儲藏室及停車位的使用權而於2020年5月25日舉辦的競標程序中，寧波濱潤為中標人，以代價人民幣16,650,000元獲得儲藏室及停車位的使用權。有關收購的協議於2020年5月25日訂立（「濱江月亮灣協議」），均於2080年8月16日屆滿。根據濱江月亮灣協議，寧波濱潤願意承擔衢州濱江月亮灣小區儲藏室及停車位的使用權，代價為約人民幣16,650,000元。儲藏室和停車位均位於由衢州置業開發的項目中。

關於以上關連交易的詳情，請參見本公司刊發於2020年5月25日的公告。

於2020年9月22日，寧波濱潤與杭州濱普房地產開發有限公司(「**杭州濱普**」)訂立萬家名城接受函，及與杭州普特房地產開發有限公司(「**杭州普特房地產**」)訂立西溪之星接受函，確認在浙江華通拍賣有限公司為轉讓儲藏室及停車位的使用權而舉辦的競標中，寧波濱潤為中標人，以代價人民幣14,029,800.00元獲得儲藏室及停車位的使用權。寧波濱潤與杭州濱普有關收購的協議於2020年9月22日訂立(「**萬家名城協議**」)。根據萬家名城協議，寧波濱潤同意以代價人民幣4,290,000.00元自杭州濱普房地產獲得萬家名城一期儲藏室及停車位的使用權(於2083年5月18日屆滿)、萬家名城二期儲藏室及停車位的使用權(於2083年5月17日屆滿)。萬家名城儲藏室及萬家名城停車位均位於萬家名城項目內。寧波濱潤與杭州普特房地產有關收購的協議於2020年9月22日訂立(「**西溪之星協議**」)。根據西溪之星協議，寧波濱潤同意以代價人民幣9,739,800.00元自杭州普特房地產獲得西溪之星儲藏室及西溪之星停車位的權利，均於2083年8月6日屆滿。西溪之星儲藏室及西溪之星停車位均位於西溪之星項目內。

關於以上關連交易的詳情，請參見本公司刊發於2020年9月22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。衢州置業、杭州普特房地產及杭州濱普為濱江控股的附屬公司，而濱江控股由本公司的控股股東之一戚先生控制，因此衢州置業、杭州普特房地產及杭州濱普均為本公司關連人士。因此，收購屬於上市規則第14A章所指的關連交易。

謹請參閱本公司日期為2019年11月18日有關訂立2019年協議的公告及本公司2019年年度報告中關連交易章節。據此，寧波濱潤同意自濱江房產若干全資附屬公司獲得若干該等公司所開發的住宅開發項目的儲藏室及停車位。濱江房產亦由戚先生控制。由於濱江月亮灣協議、萬家名城協議、西溪之星協議連同2019年協議均為與戚先生控制的公司訂立且於訂立時具有相若性質，因此根據上市規則第14A.81條合併計算。由於基於濱江月亮灣協議、萬家名城協議、西溪之星協議連及根據2019年協議擬進行的交易衡量，本公司的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，收購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。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。

於2020年10月9日，本公司與濱江房產訂立物業管理服務補充協議，以將截至2020年12月31日止財政年度的現有年度上限由人民幣16.0百萬元修訂為人民幣30.0百萬元。關於以上修訂年度上限的詳情，請參見本公司刊發於2020年10月9日的公告內。

於2020年10月30日(交易時間後)，由於物業管理服務協議將於2020年12月31日屆滿，且本集團預期將於其屆滿後繼續與濱江房產集團進行相關交易，本公司已訂立2021年物業管理服務協議(「**2021年物業管理服務協議**」)，以重續物業管理服務協議所涉及的交易。2021年物業管理服務協議的年期自2021年1月1日至2021年12月31日屆滿。關於訂立2021年物業管理服務協議的詳情，請參見本公司刊發於2020年10月30日的公告內。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團於2020年及2021年繼續進行物業管理服務協議及2021年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2020年及2021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30.0百萬元及人民幣50.0百萬元。此等持續性關連交易的2020年度實際交易金額為人民幣21.5百萬元，2019年度實際交易金額為人民幣14.5百萬元。

### 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。

於2020年10月30日(交易時間後)，由於現有主顧問協議將於2020年12月31日屆滿，且本集團預期將於其屆滿後繼續與濱江房產集團進行相關交易，本公司已訂立2021年主顧問協議(「**2021年主顧問協議**」)，以重續主顧問協議所涉及的交易。2021年主顧問協議的年期自2021年1月1日至2021年12月31日屆滿。關於訂立2021年主顧問協議的詳情，請參見本公司刊發於2020年10月30日的公告內。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團繼續進行主顧問協議及2021年主顧問協議項下的交易對本公司有利。董事估計，截至2020年及2021年12月31日止各個年度，濱江房產集團應付本集團的服務費最高金額將分別不會超過人民幣10.0百萬元及人民幣15.0百萬元。此等持續性關連交易的2020年度實際交易金額為人民幣8.8百萬元，而2019年度實際交易金額為人民幣7.4百萬元。

### 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。

於2020年10月9日，本公司與濱江房產訂立補充交付前管理服務主協議，以將截至2020年12月31日止財政年度的現有年度上限由人民幣135.0百萬元修訂為人民幣210.0百萬元。關於以上修訂年度上限的詳情，請參見本公司刊發於2020年10月30日的公告內。

於2020年10月30日(交易時間後)，由於現有交付前管理服務主協議將於2020年12月31日屆滿，且本集團預期將於其屆滿後繼續與濱江房產集團進行相關交易，本公司已訂立2021年交付前管理服務主協議(「**2021年交付前管理服務主協議**」)，以重續交付前管理服務主協議所涉及的交易。2021年交付前管理服務主協議年期自2021年1月1日至2021年12月31日屆滿。關於訂立2021年交付前管理服務主協議的詳情，請參見本公司刊發於2020年10月30日的公告內。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團於繼續進行交付前管理服務主協議及2021年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2020年及2021年12月31日止各個年度，濱江房產集團應付本集團的服務費最高金額將分別不會超過人民幣210.0百萬元及人民幣270.0百萬元。此等持續性關連交易的2020年度實際交易金額為人民幣151.5百萬元，而2019年度實際交易金額為人民幣104.8百萬元。

### 自濱江房產集團租賃物業

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)訂立主租賃協議(「**主租賃協議**」)，以規範就租賃物業作為辦公地點及停車位以分組予其他用戶與濱江房產集團進行的交易。據此，本集團自濱江房產集團租賃若干物業。主租賃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。訂約方將根據主租賃協議的條款就物業單位及停車位單獨訂立租賃協議。

於2020年10月30日(交易時間後)，由於現有主租賃協議將於2020年12月31日屆滿，且本集團預期將於其屆滿後繼續與濱江房產集團進行相關交易，本公司已訂立2021年主租賃協議(「**2021年主租賃協議**」)，以重續原主租賃協議所涉及的交易。2021年主租賃協議年期自2021年1月1日至2021年12月31日屆滿。關於訂立2021年主租賃協議的詳情，請參見本公司刊發於2020年10月30日的公告內。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團繼續進行主租賃協議及2021年主租賃協議項下的交易對本公司有利。董事估計，截至2020年及2021年12月31日止各個年度，本集團應付濱江房產集團的租金費用的最高金額分別不會超過人民幣2.5百萬元及人民幣4.0百萬元。此等持續性關連交易的2020年度實際交易金額為人民幣2.4百萬元，而2019年度實際交易金額為人民幣2.4百萬元。

由於物業管理服務補充協議、2021年主租賃協議及2021年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。

由於補充交付前管理服務主協議、2021年交付前管理服務主協議及2021年物業管理服務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。

於2020年12月18日舉行的股東特別大會，獨立股東已批准、確認及追認補充交付前管理服務主協議、2021年交付前管理服務主協議及2021年物業管理服務協議。關於該股東特別大會之投票結果的詳情，請參見本公司刊發於2020年12月18日的公告內。

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。於報告期內，我們已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。

關於以上於報告期內進行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2020年12月31日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。

關於以上持續關連交易的詳情，包括各項協議中的具體定價條款或程式以及關於定價政策及指引的重要資料請參見招股章程中「持續關連交易」一節，及本公司刊發於2020年10月9日的公告內。本公司確認其自於報告期內遵守上市規則第14A章的披露規定。報告期內，本集團進行持續關連交易時所遵循的價值及交易條款依從這些定價政策及指引。

### 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1.18萬元。

### 重大法律訴訟

截至2020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

因本公司在香港的主要營業地址所在樓宇名稱變更，自2021年3月30日起，本公司在香港的主要營業地址變更為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

於報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情於本年報第32頁「末期股息」披露。

## 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2020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50頁至第64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，於報告期內及截本年報日期，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2020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。自上市日期以來，本公司的核對師未有發生變化。

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，2021年3月30日

董事會欣然呈列本公司自2020年1月1日起至本年報日期(即2021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。於報告期內，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。

於報告期內，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。

鑒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。

於截至2020年12月31日止年度期間，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2020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／法律法規
蔡鑫	會議	企業管治／行業相關／法律法規
<b>獨立非執行董事</b>		
丁建剛	會議	企業管治／法律法規
李坤軍	會議	企業管治／法律法規
蔡海靜	會議	企業管治／法律法規／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2020年12月31日止年度期間，共召開10次董事會會議、1次股東週年大會及1次股東特別大會，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	出席／合資格 出席股東特別 大會次數
朱立東先生	10/10	1/1	1/1
鍾若琴女士	10/10	1/1	1/1
莫建華先生	6/6 <sup>1</sup>	1/1	0/0 <sup>2</sup>
蔡鑫先生	10/10	1/1	1/1
丁建剛先生	10/10	1/1	0/1 <sup>3</sup>
李坤軍先生	10/10	1/1	1/1
蔡海靜女士	10/10	1/1	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2020年5月25日審議關於訂立濱江月亮灣協議之決議案、本公司於2020年9月22日審議關於訂立萬家名城協議及西溪之星協議之決議案、本公司於2020年10月9日修改持續關連交易年度上限之決議案及2020年10月30日重續持續關連交易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6次。
- 2、莫建華先生為本公司關連方濱江房產之董事且持有本集團股份超過5%，因此不計入出席股東特別大會的法定人數，以避免任何利益衝突。
- 3、丁建剛先生因有其他重要事務而未能出席本公司於2020年12月18日舉行之股東特別大會，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，彼等於報告期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

於報告期內，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。

董事會於2020年度的主要工作如下：

- 批准及採納更新股息政策；
- 審議及批准關連交易相關事宜；
- 討論及制定本公司戰略規劃；
- 討論及調整本公司管理架構及僱員政策；
- 審閱本公司內部控制報告，檢討本公司企業管治守則遵守情況；及
- 監察本公司內部舉報情況並檢討。



## 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2020年度的主要工作如下：

- 審閱本集團2019年度之年度業績；
- 審閱本集團2020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；
- 審議及討論本集團關連交易情況；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。
- 審核內部審核職能，並確認其足夠有效；

於截至2020年12月31日止年度期間，審核委員會共召開5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)	5/5
丁建剛先生	5/5
李坤軍先生	5/5

#### 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2020年度的主要工作如下：

- 審閱本集團薪酬政策；及
- 審閱各董事薪酬，並向董事會提供調整建議。

於截至2020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2020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2020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35歲至57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。

董事會認為本公司董事會成員足夠多元化。提名委員會將不時檢討多元化政策，以確保其持續有效，並持續檢討董事會成員多元化狀況。

### 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2020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2020年12月31日止年度的酬金。

### 高級管理層的薪酬

截至2020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28頁至第30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2020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100頁至第105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。報告期內，本公司已建立內部審核職能，並由審核委員會執行和審查，以獨立評估本公司風險管理及內部監控系統之有效性，並及時向董事會報告。

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2020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五次檢討。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의 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2020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1.6百萬元及人民幣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0.085百萬元。

### 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2020年12月31日止年度，鍾若琴女士及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](mailto: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。

# 2020年環境、社會及管治報告

## 關於本報告

### 董事會聲明

本公司董事會及全體董事保證本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

### 編制基礎

本報告按照香港證券交易所《證券上市規則》之附錄27《環境、社會及管治報告指引》(於2017年1月1日起生效的版本)編制，報告期間為2020年1月1日至2020年12月31日，部分內容對以往的相關活動進行了簡要的回顧。本報告將刊載於香港聯合交易所網站與本集團官方網站。

### 發佈周期

本報告為年度報告，報告期間為2020年1月至2020年12月，是本集團發佈的第三份《環境、社會及管治報告》，下一報告期間(2021年)的報告預計將於2022年4月發佈。

### 報告範圍

本報告主體為濱江服務集團有限公司及其附屬公司，其政策、社會和環境範疇的數據覆蓋集團全部業務。

### 數據來源

本報告數據來源於濱江服務集團有限公司及其附屬公司的內部文件和相關統計資料。

### 指代說明

為便於表述，「濱江服務集團有限公司」在本報告中也以「濱江服務」、「本集團」、「公司」或「我們」表述。

## 1 環境、社會及管治概要

### 1.1 集團ESG策略

本集團始終堅持「從心出發 讓愛回家」的服務理念和「業主第一、服務第一、品質第一」的企業宗旨，通過更專業化、標準化的服務為業主及住戶帶來社區生活的幸福感。與此同時，本集團堅持「真誠、創新、完美、安全、健康、綠色」的質量方針，始終將企業社會責任牢記於心，把可持續發展理念滲透至集團治理和業務的每一個方面，致力於經濟效益和社會效益、環境效益的共同實現。

### 1.2 集團ESG管治結構

本集團設立了自上而下的ESG管治結構，董事會負責本集團環境及社會事宜的監管，包括風險評估、優先次序釐定與風險管理，監督以及檢討本集團在環境與社會事宜上的表現，從而指引企業可持續發展的方向和路徑，並組建了由高層管理人員領銜、中層管理人員參與的環境、社會與管治報告工作委員會，該工作委員會成員由董事會辦公室、綜合管理部、財務部、品牌運營部和各服務中心的代表組成，涵蓋了本集團日常管理的各相關部門。工作委員會負責傳達、溝通並落實環境管治與社會管治方面的集團戰略、具體舉措和反饋意見，為集團可持續發展起到了積極的作用。

### 1.3 利益相關者的參與

本集團環境、社會與管治的利益相關者主要包括內部人員、供應商、客戶、股東及投資者、政府及業務所在地社區。本集團認為，傾聽和瞭解利益相關者的訴求將為本集團長期發展和成功打下堅實的基礎。本集團積極開拓各種渠道，與利益相關者保持溝通，增進其對本集團的發展和運營方針的瞭解，也為利益相關者提供建議及更多機會，並對其訴求進行及時而有效的反饋，確保雙方增進合作關係，攜手共同發展。

## 2020年環境、社會及管治報告

利益相關方	政府	股東	員工	客戶	供應商	社區
<b>目標和關注點</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 響應國家政策</li> <li>• 合法、合規經營</li> <li>• 依法履行納稅義務</li> <li>• 促進就業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 業務戰略和財務業績</li> <li>• 股東權益保護</li> <li>• 業務可持續性</li> <li>• 公司透明度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 薪酬福利</li> <li>• 權益保障</li> <li>• 職業發展</li> <li>• 安全健康</li> <li>• 企業文化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 服務及時</li> <li>• 住戶安全</li> <li>• 隱私保護</li> <li>• 不斷提高服務質量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 共同遵守商業道德和國家法律法規</li> <li>• 公開公正</li> <li>• 信守承諾，互利共贏</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 舉辦社區活動</li> <li>• 參與社區建設</li> <li>• 投身社區公益</li> <li>• 促進社區發展</li> </ul>
<b>溝通和交流方式</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 參與相關政策制定過程討論貢獻企業經驗</li> <li>• 積極引導和影響公共政策</li> <li>• 與經營地政府對話</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 增加信息披露</li> <li>• 董事會、股東會、投資者見面會</li> <li>• 股東直接溝通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工會組織</li> <li>• 職工代表大會</li> <li>• 員工意見調查、反饋</li> <li>• 增加信息披露</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 服務活動過程溝通</li> <li>• 業主意見調查、反饋</li> <li>• 投訴熱線</li> <li>• 增加信息披露</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公佈供應商管理規定</li> <li>• 合同談判</li> <li>• 日常業務交流</li> <li>• 增加信息披露</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與當地政府、組織對話</li> <li>• 社區走訪、交流</li> <li>• 增加信息披露</li> </ul>
<b>重點行動</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 執行國家政策、遵守國家法律、法規</li> <li>• 接受監管和考核</li> <li>• 創造更多勞動力崗位促進就業</li> <li>• 配合政府引導垃圾分類</li> <li>• 及時進行納稅申報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期召開股東會</li> <li>• 定期召開董事會</li> <li>• 召開投資者見面會</li> <li>• 及時進行法定事項披露</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 加強員工文化技能培養</li> <li>• 改善員工工作、生活環境</li> <li>• 保證員工權益、提升福利待遇</li> <li>• 員工健康與安全的保證</li> <li>• 成立員工公會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 服務規範化、標準化</li> <li>• 定期進行滿意度調查</li> <li>• 對客戶投訴及時反饋、處理</li> <li>• 切實保障客戶隱私</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建立公開透明的招標制度</li> <li>• 搭建供應商溝通平台</li> <li>• 完善供應商選擇機制</li> <li>• 為供應商提供平等競爭機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期舉行社區惠民活動</li> <li>• 鼓勵好人好事</li> <li>• 熱心公益，回報社會</li> <li>• 開展員工志願者活動</li> </ul>
<b>關鍵業績指標</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 垃圾分類行動</li> <li>• 勞動力就業數量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股票價值、股息紅利</li> <li>• 股票市值</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 職工培訓人次</li> <li>• 薪酬、福利制度</li> <li>• 向困難員工捐款額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠化投入成本</li> <li>• 客戶投訴數量</li> <li>• 客戶隱私處理方案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 合同履約率</li> <li>• 供應商評估</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 好人好事傑出事蹟</li> <li>• 社會公益投入</li> <li>• 員工志願者活動</li> </ul>

#### 1.4 重要性評估

在本報告年度，我們通過面對面訪談和問卷調查獲取了包括董事、高級管理層和中層管理人員在內的內部利益相關者對於重要性的評估。我們也將對各利益相關者保持持續關注，不斷複核並更新重要性評估，並在條件成熟的時候引入外部的利益相關者，從而更準確而充分地瞭解多方訴求，為企業經營與環境、社會管治工作的開展提供指引和方向。

基於對各方利益相關者重要性評估結果的分析和匯總，我們形成了如下重要性評估的矩陣。結合利益相關方對於企業經營與環境、社會管治的關注重點和《環境、社會及管治報告指引》，由於本集團主要提供物業管理服務，重點關注領域集中在產品健康與安全、職工培訓與發展等社會方面和無害廢棄物排放等環境方面。

我們充分考慮了各個關鍵績效指標對經營的重要性以及對利益相關者的重要性，在綜合評估後，選取了下列的指標作為本集團可持續發展的有重大影響的方面。本集團在統籌兼顧所有環境和社會方面責任的同時，給予公司管治及節能減排等領域更多的關注。

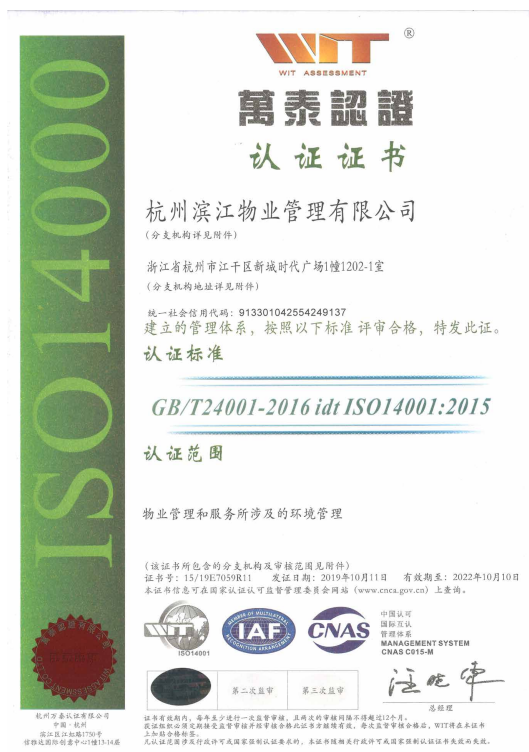
## 2 環境保護

### 環境政策

秉承對社會和環境負責的態度，本集團深知作為企業公民需要承擔的環境保護責任。在日常運營和發展過程中，我們不斷強調環境保護的重要性，積極踐行綠色低碳發展戰略，儘量降低業務發展對環境帶來的負面影響，同時發揮積極的影響作用。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國節約能源法》等對集團發展有重大影響的法律法規，不斷提高集團的環境保護效益。為將環保意識落實到位，本集團從電器使用、節約用水、無紙化辦公、公務車管理等細節處入手，對員工日常工作中的環保行為進行了具體規範。綠色辦公制度的推廣和實施很大程度上增強了全體員工的節能降耗意識，對加強用水、用電管理，減少浪費，切實降低能耗，引導全體員工形成節約、環保的習慣和公司的可持續發展具有深遠的意義。

此外，本集團已經通過GB/T24001-2016 idt ISO14001 : 2015環境管理體系認證，這是對我們在環境管理方面所做的工作和取得的成就的一項重大肯定，我們也將在此基礎上不斷推進環境管理體系的進一步發展和優化。



濱江服務獲得環境管理體系認證

## 2.1 排放物

### 控制碳排，綠色環保

溫室氣體排放帶來的環境變化已經給氣候帶來了顯著影響，低碳減排也成為全世界共同承擔的重要責任，本集團高度重視低碳環保，積極響應國家節能減排號召。集團內碳排放主要來自於在管項目的電力使用、天然氣使用和汽車燃料消耗，總量約為59萬噸(2019年：56萬噸，不包含酬金制、包清工制在管項目)。

在本集團碳排放中，外購電力產生的間接二氧化碳排放佔本集團二氧化碳總排放的99%以上(2019年：99%以上)是我們降低集團碳排放核心的工作重點。本集團將節能降耗融入內部管理，從多個方面鼓勵員工減少碳排放。在公務用車方面，本集團擁有的車輛由綜合管理部實行統一、專門管理和調度，統籌規劃和安排，同時鼓勵員工乘坐公共交通出行，踐行環保之道；集團內部倡導無紙化辦公，鼓勵使用再生紙，文件提倡雙面打印，通過減少紙張使用減輕對碳排放的影響。關於電能耗用，我們將在下文「資源使用」中予以闡述。

	排放物來源	2020年		2019年	
		二氧化碳排放(噸)	佔比(%)	二氧化碳排放(噸)	佔比(%)
範圍一：直接排放	公司車輛	397.31	0.07%	307.97	0.05%
範圍二：間接排放	淨外購電力 <sup>1</sup>	590,468.35	99.81%	560,536.39	99.74%
	天然氣使用	736.71	0.12%	1,171.69	0.21%
	小計	591,205.05	99.93%	561,708.08	99.95%
合計		591,602.36	100.00%	562,016.05	100.00%
排放密度(噸/人民幣千元營業收入)		0.62		0.80	

註1：淨外購電力增加系本集團在管物業項目增加所致；自本報告期起，淨外購電力統計範圍不包括酬金制、包清工制在管項目

汽油車排放物	2020年排放(千克)	2019年排放(千克)
氮氧化物	1,346.06	907.49
硫氧化物	2.23	1.73
顆粒物	128.98	86.95

### 垃圾分類，利國利民

垃圾分類是一項牽一髮而動全身的社會治理工作，離不開政府、企業、居民、社會組織等多元主體的共同參與。只有多元主體共同參與垃圾分類，才能充分促進政府、企業、居民、社會組織等利益相關方自我及相互管理、服務、教育、監督，形成垃圾分類人人參與、人人盡責的良好局面，讓人們有實實在在的獲得感、幸福感、安全感。

在杭州的垃圾分類工作中，物業在垃圾分類的落實工作中承擔著重要的社會責任，政府亦會對住宅區清運出的垃圾進行抽檢，如不合規，將對物業公司進行通報與處罰。在政策引導和內生因素的驅動下，本集團從源頭入手，落實了垃圾分類相關的多項舉措，我們的物業服務較傳統模式投入了更多的精力、人力和物力，致力於將垃圾分類的觀念深入人心。本年度，我們採取以下措施以推進垃圾分類工作：

- 在小區內定期組織宣講會，介紹垃圾四大分類(廚餘垃圾、可回收垃圾、不可回收垃圾、有害垃圾)的屬性，其中針對有害垃圾設立單獨的投放區，由政府的專業人員指導投放，投放後由政府進行回收處理；
- 對小區居民，物業工作人員上門講解、實地指導垃圾分類相關的基本知識；
- 實行垃圾定點定時投放，並在投放點派人值守，以幫助垃圾分類工作更好地落實。



垃圾分類回收優秀案例：2020年「雙十一」期間，濱江物業服務中心針對產生的大量快遞包裝盒提前做好回收方案。華家池管家貼心提醒業主將廢棄快遞包裝壓扁放置於家門口通知管家聯繫保潔統一回收，或自主放置於樓層垃圾桶邊由保潔定時回收；萬家星城一期服務中心從11月中旬到11月30日的9：00-16：00，採取業主聯繫專屬管家上門收取快遞包裝箱或自行投放到園區可回收垃圾箱的方案，進行廢紙箱回收工作；金色黎明服務中心還設立了「再生資源回收站」，這一回收方案的開展不僅方便了業主，更提升了業主的環保意識。

除生活垃圾分類，我們還對維修產生的廢棄物和生活污水進行標準化處理。對於在管項目產生的維修廢棄物，物業服務中心先放置於倉庫的專門區域進行保存，待業主委員會審核通過後，再由取得過相關資質的回收單位統一進行收集和處理，各物業服務中心每年對合作的回收單位是否具有有效資質進行查驗；對於生活污水，本集團嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國水污染防治法》相關規定進行排放，杜絕任何對生態環境產生負面影響的不合規排放情況發生。

於本報告年度，本集團並無任何就空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生而言對本集團有重大影響的法律及法規不合規事宜。

### 2.2 資源使用

本集團將節約資源作為集團發展策略和運營方法中至關重要的一環，致力於持續監控和不斷改善我們的環保表現。本集團主要使用的資源包括：電能、天然氣、汽油、水資源。其中，資源利用和消耗的重點集中於電能和水資源。

#### 智能改造，節能降耗

電能消耗是本集團產生碳排放最主要的來源，在本報告年度，本集團全年累計消耗電能7,302.35萬千瓦時(2019年：6,932.18萬千瓦時)，間接產生溫室氣體排放59.16萬噸(2019年：56.05萬噸)。為降低能源耗用，對電力使用進行合理計劃和高效管理，我們在《濱江物業綠色辦公管理制度》要求員工在日常生活中踐行：

- 減少辦公設備能耗，對於不在使用的計算機、打印機、複印機等辦公設備及時關閉或開啓省電模式；
- 天氣晴朗時使用自然採光，減少用電量；
- 對於一般物業，在夏季30攝氏度以上、冬季5攝氏度以下時才開啓空調，開啓後設定溫度夏季不低於26攝氏度、冬季不高於18攝氏度，並配備時控模式；
- 公共區域用電設備使用責任制，使用申請人離開時負責關閉所有電源，做到「人走燈滅」、「人離機停」。

同時，我們亦兼顧節能減排與業主的體驗感與滿意度，在保證服務質量的基礎上我們盡可能尋求能源的節約及效率的提高。在本年度，我們還推行泳池覆膜措施，即給泳池在晚上覆蓋保溫膜，減少恒溫泳池次日的升溫能耗，並且該保溫膜可循環使用，具有良好的節能效益。

	2020年	2019年
耗電量 <sup>2</sup> (千瓦時)	73,023,540.29	52,742,522.61
耗電密度(千瓦時／人民幣千元營業收入)	76.05	75.15

註2：不包含酬金制、包清工制在管項目

### 多措並舉，循環用水

本集團在求取水源上並無問題，但深知淡水資源的短缺及節約水資源的重大意義，號召全體職員從身邊做起，積極開展節水型小區的規劃和建設。

	2020年	2019年
耗水量(立方米)	2,201,447.397	1,498,579.79
耗水密度(立方米／人民幣千元營業收入)	2.29	2.14

**節水優秀案例：**以社區內景觀水池為例，針對池水需定期清理更換的要求，本集團物業人員採用晚上向景觀水池投入沉澱劑、次日清晨用機器人結合人工的方式進行吸污處理的方法。其中，機器人作業始於近幾年，過去以純人工作業進行，通過作業方式的改良，大大降低了勞動強度，提高了工作效率。且相較於傳統的換水+人工除污方法，本集團的做法節水節能效益十分顯著，兼具環境效益、社會效益和經濟效益。

### 2.3 環境及自然資源

由於本集團的業務性質為物業管理，我們的經營活動並不涉及對天然資源的大量消耗或對環境產生重大影響。本集團深諳日常業務營運可能對環境的影響，將繼續加強自身環境管理體系建設，確保遵守所有適用的環境相關法律和法規，為人類共同的環境保護事業貢獻一份力量。

### 2.4 應對氣候變化

當前，全球變暖、海平面上升和異常氣候現象間歇影響人們的工作與生活，也持續受到全社會的關注，為企業應對氣候變化帶來了嚴峻的挑戰。我們參考TCFD(氣候相關財務信息披露)框架，對本集團可能面臨的因氣候變化導致的風險和機遇逐步開展現狀審視、戰略制定、風險管理、指標和目標識別與管理的工作。

氣候相關風險包括與低碳經濟轉型相關的風險(以下簡稱「**轉型風險**」)和與氣候變化的實體影響相關的風險(以下簡稱「**實體風險**」)，其中轉型風險可分為政策與法律風險、技術風險、市場風險、聲譽風險，實體風險包括急性風險(如颱風、洪水等極端天氣)和慢性風險(氣候模式轉變如持續性高溫)。我們應對氣候變化，並非止於風險防範，更要主動辨識機遇，包括資源效率、能源來源、產品和服務、市場和適應力。

濱江服務董事會負責本集團的環境及社會事宜的監管，包括風險評估、優先次序釐定與風險管理，同時協同各相關部門識別與研究氣候變化對我們業務活動的影響，從而充分把控氣候相關風險和機遇。

就急性實體風險而言，由於本集團的主要業務為提供高端物業管理服務，故颱風、暴雨、高溫等極端天氣將對我們的在管物業項目產生不同程度的影響，為我們的物業管理工作提出了更高的要求。目前，本集團密切關注氣候變化，進行相關日常維護工作，保證設備設施正常運作，以儘量減小極端天氣可能帶來的損失；集團總部的工程部會在極端天氣如氣溫驟降前，向服務中心發出通知，並通過管家告知業主；各服務中心平時做好物資戰略儲備工作，如防洪的沙袋、暴雪天的草甸、防疫口罩等，極端天氣或突發事件預報後，接到預報後會再次檢查，確保物資配備到位。這些應急預案都已在本集團內部形成了標準的操作流程以快速、充分應對極端天氣的影響。

就慢性實體風險而言，受全球變暖影響，一方面可能會增加本集團在管物業項目的運營成本，另一方面隨著全社會對節能減排的呼聲日益高漲，我們預見這將促使我們不斷將更多的綠色低碳發展理念措施融入到本集團日常的管理戰略中去。本集團將節能減排置於日常業務運營活動的重要位置，協同有效的規範管理措施及監督機制，切實降低能耗，充分應對慢性實體風險，並期望降低風險發生概率及影響程度。

就轉型風險而言，我們將持續關注氣候變化對本集團業務的影響，充分響應政策要求，並進一步完善戰略制定、風險管理、指標和目標識別與管理，攜手各界一起應對氣候變化，實現共同的可持續發展。

### 3 社會責任

本集團作為物業服務的提供商，一直向社會提供長期、穩定的就業崗位，為社會解決了大量就業問題，同時本集團提供的薪資水平略高於行業平均水平，僱傭關係良好；此外，自行政區劃的末梢不再延伸到社區範圍後，社區物業便承擔起治安維護的重要責任，本集團以社區的安全、穩定、和諧、幸福為目標，致力為維護社會穩定做出我們的一份貢獻。

#### 3.1 僱傭

本集團制定了標準化的招聘流程，給予員工合理的薪酬待遇，無歧視的工作氛圍和公平、公正的晉升機會，為不同員工提供多樣化的培訓滿足多元發展需求，根據其績效、貢獻給予相應的認可和獎勵，在助力員工成長的同時，為企業未來的發展奠定穩健的人才基礎。

##### **僱傭平等，廣納賢才**

本集團的招聘秉持「公平競爭、公開選拔、健康有序」的原則，開放勞動力市場招聘會、網絡招聘、校園招聘等多種渠道廣納賢士。我們積極推進校企合作，推行管理培訓生計劃，給予優秀在校學生實習機會，並為表現突出者提供留用機會。

2020年度，本集團在管項目數量從99個上漲至133個，對勞動力的需求不斷增加，人才需求大幅上升，故為社會勞動力就業提供了大量的崗位和機會。截至本報告期末，本集團及附屬公司在冊職工人數達5,507人(2019年：4,280人)。

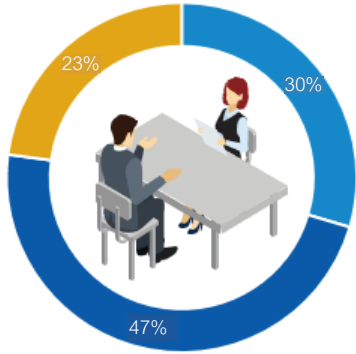
在本集團人力資源管理的過程中，平等的原則貫穿始終。在招聘、晉升、培訓、薪酬和福利待遇等各方面，員工不會因為年齡、性別、身體或精神健康狀況、婚姻狀況、家庭狀況、種族、膚色、國籍、宗教、政治派別及性取向等因素受到歧視。截至本報告期末，我們聘用的在崗員工中男性員工與女性員工各佔約50%(2019年：約50%)，其中包括少數民族員工77人(2019年：67人)，殘疾人士10人(2019年：10人)。不同背景的員工在工作崗位上各得其所，發光發熱，實現自我價值。

我們為職工發展規劃了清晰的晉升路徑，一方面設置同等條件下內部人員優先晉升機制，為員工在集團內部發展提供保障。本報告年度，集團內部共提拔中層人員16名人員(2019年：19名)，佔新晉中層人員總數39%(2019年：50%)；另一方面，我們也為各部門基層員工提供平等的晉升可能，以激勵其不斷成長和超越，為集團的發展貢獻更大的力量。

我們在薪資水平等方面對標行業排名情況達到中上游水平，以增加企業的人才吸引力。未來我們將繼續明確崗位要求，招聘合適人員，落實崗位帶教，計劃降低下一年度的流失率。

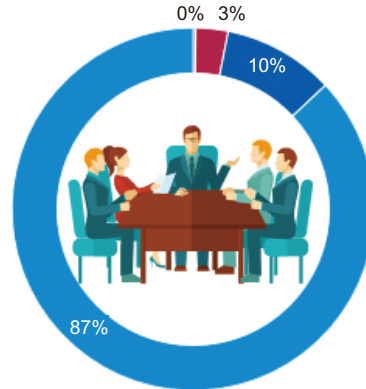
本集團及附屬公司在人力資源管理過程中嚴格按照《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》等國家相關法律法規規定，制定標準工時制度，對於超過標準工時的勞動合理計算加班薪酬和補貼；遵循法定節假日規定，安排員工休假，對於保安員、保潔員等必須有人在崗的特殊崗位，合理協調相關員工進行調休，無法調休時按規定計算加班薪酬；對於員工辭退情況，遵循《中華人民共和國勞動合同法》規定依據工作年限進行賠償，根據實際情況給予一定的人道主義補償，切實保障員工權益。

年齡



■ 30歲以下 ■ 30-50歲 ■ 50歲以上

職級



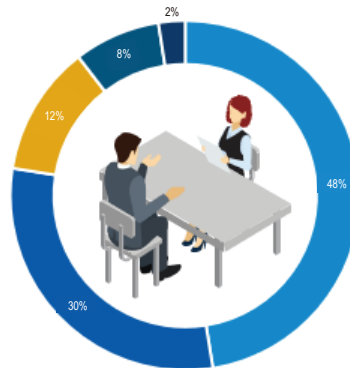
■ 高級管理人員 ■ 中級管理人員 ■ 初級管理人員 ■ 一般員工

崗位類別



■ 維修人員 ■ 客戶服務 ■ 秩序 ■ 清潔、綠化 ■ 一般管理及行政 ■ 其他

工齡



■ 1年以下 ■ 1-3年 ■ 3-5年 ■ 5-10年 ■ 10年以上

### 多措並舉，真切關懷

本集團將員工視作最重要的財富，最大限度地給予員工關懷和幫助，讓員工在集團內部工作的同時感覺到家一般的溫暖。我們結合員工的具體需要，從多方面為員工提供更好福利待遇，想員工之所想，急員工之所急，具體包括：

- 午餐補貼：員工按正常出勤可享受每天按公司伙食標準定做的工作午餐；
- 住宿福利：部分在管住宅小區為保安人員、工程人員提供宿舍，截至本報告年度末，員工宿舍總計540間(2019年：536間)；輔導員工申請公租房、藍領公寓，幫助員工享受政府福利，截止本報告年度末，輔導員工成功申請藍領公寓13間(2019年：8間)；2020年疫情期間協助申請員工租房補貼559人，協助7名員工申請公租房補貼，公司總計38名員工獲得公租房補貼；
- 節日禮品：於每年節假日為員工發放節日禮品，以示慰問；
- 員工體檢：集團每兩年為在職一年以上員工進行一次免費的身體健康檢查；
- 夏季防暑：在夏季為員工發放防暑用品，每天提供綠豆湯、西瓜等消暑食品；
- 員工保險：本報告期內，集團為813名退休返聘的員工購買僱主責任險(2019年：721名)，為返聘員工的健康和安全提供保障；
- 重點幫扶：集團在福利制度中明確，因重病或家庭重大變故而導致生活困難的員工可以申請幫扶資金，集團也會相應組織捐款，幫助員工渡過難關。

本集團定期回顧上述福利制度與職員需求，確保多措並舉、多策並行，切實讓員工感受到了企業的關懷和溫暖，有效緩解了大環境下物業服務行業員工流失的問題。本報告年度管理人員相對穩定，本報告年度流失23人(2019年：19人)，流失率15.59%(2019年：15.14%)，相關流失率低於行業平均水平。



### 3.2 職業健康與安全

本集團高度重視職工健康與工作環境安全，在企業管理手冊中規定了環境安全運行控制程序和職業健康安全運行控制程序，並嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》和《用人單位勞動防護用品管理規範》等相關法律法規，力求為職工提供一個安全、健康、舒適的工作環境。

#### 硬件保障，落實到位

綜合管理部定期對安全防護用品進行採購，所購產品必須具有國家檢測機構頒發的產品安全合格鑒定標識，不合格品不得購進。對於公共防護用品落實到專人保管，確保緊急情況發生時各服務中心能夠及時、有效地做出應對。

#### 職業安全，健康為本

身體健康與人身安全是人們追求美好生活的基礎保障。本集團堅持以人為本，重視職員的身體健康，除為員工提供定期身體健康檢查外，綜合管理部對全體職工建立健康檔案，協同各部門依據《國家職業衛生防護法》對疾病進行識別和防治工作，確保相關疾病早發現、早治療。

本集團職業健康安全管理體系建設已初具成效，且該體系經GB/T45001-2020 idt ISO45001:2018、GB/T28001-2011 idt OHSAS 18001:2007認證標準認證。



濱江服務獲得職業安全健康管理體系認證

2020年度新型冠狀病毒肺炎疫情期間，集團人力資源部反應迅速，通過各種途徑收集各地疫情防控規則，結合公司內部規章制度，制定疫情防控的公司內部規則，並進行人力資源調配，以保證各服務中心的物業工作順利有序運作。同時，集團也嚴格按照政府疫情管控要求複核上崗資質，包括上崗人員健康碼檢查，對複崗人員提供勞保設施，對沒有硬性到崗需求的員工採取遠程辦公，極力保障在崗員工的安全和健康。我們的物業採取了以下具體措施：

- 通過線上交流溝通，進行專項管理，實行人員輪班定崗、測溫等，在保護業主個人隱私的情況下，對片區疫情進行通報；
- 在杭州首創單口徑出入、「口袋式」管理，集中人力物力為業主守好大門，對於高風險地區歸來隔離戶，由專人管理；
- 特殊情況特殊對待，對於過年返鄉的員工，通過電話等確認詳細返工的情況；
- 準備口罩護目鏡等防疫物資，集團領導實地看望一線員工；
- 在疫情最緊張時，若前期回鄉員工返崗有困難，管理層包括集團董事及高層到一線頂崗。

截至本報告期末，本集團在管物業中未出現確診病例。

### 3.3 職工培訓與發展

現代企業的競爭是「人才」的競爭，隨著知識和技術的更新速度加快，企業需要不斷創新和引進新技術和新理念，這就要不斷地對員工進行培訓。通過培訓可以增強員工對企業決策的理解和執行能力，使員工掌握企業的管理理念和先進的管理方法，不斷提高自身素質，不斷提高企業的市場競爭力。

本集團制定了《員工培訓管理規定》對員工培訓進行規範，致力於完善員工培訓體系，為員工制定專屬發展路徑，激發員工潛能、助力員工成長；制定的《人才梯隊培養方案》旨在進一步加大人才培養力度，致力於儲備優秀人才，謀求長遠發展。我們於2020年進行了培訓體系標準化的起草，預計於下一年度進行完全落實。

### 梯隊培養，攜手並進

本集團通過業務發展需求預測人才需求，在進行人才盤點後瞭解尚需從外部聘用的需求。我們通過校招進行管培生培訓和人才識別，同時通過社招招募有經驗的專業人員，在識別後組織參與主管經理訓練營。我們為不同階段、不同崗位的員工根據其個人能力、性格及職業發展需求進行科學的測評，慎重選拔出梯隊人才庫，建立完善的人才梯隊培養機制。幫助梯隊人才豐富職業技能，拓展職業能力，培養高水平的職業道德和職業行為，在2-3年內培養出工作中能獨擋一面，適合企業發展的各崗位管理人才及骨幹。

集團相關部門會在授課前對培訓講師進行認定評審，授課後學員會對授課質量進行打分，以保證培訓質量和效果。同時，我們還針對董事會進行反貪腐培訓；組織員工學習民法典的解讀，提升法律意識；建立管家落實星級制度，即職員可自主選擇培訓內容以提升自己的星級，從而激發員工參與培訓的積極性，特別優秀的管家將會獲得參加金鑰匙認證培訓的機會。

培訓項目	2020年		2019年	
	培訓人次	培訓學時	培訓人次	培訓學時
入職培訓	5,061	5,061	1,847	1,847
職業技能培訓	1,196	24,272	1,771	49,692
專業資質培訓	61	744	30	480
經驗學習	62	496	104	1,664
法務培訓	7	7	4	6
總計	6,380	30,573	3,756	53,689

2020年度，集團還重點優化了人力資源管理制度。我們根據阿米巴經營管理模式，即按「分公司—區域—片區—項目」將數個樓盤劃分為一個片區，設定片區總，其他服務人員共同負責片區內的樓盤。該措施使得分工更加專業、職責更加細化，同時將管理規模和創造營收的規模與職級、薪資掛鉤，輔以正職和副職的搭配，提高工作積極性和運作效率，進而培養和形成人才梯隊，增加人才儲備。

### 3.4 勞工權益

#### **合法合規，保障權益**

本集團及附屬公司均嚴格按照《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國社會保險法》等國家相關法律法規，保障員工合法權益，按時足額發放員工薪酬、繳納社會保險和住房公積金。截至本報告期末，集團內部除返聘員工，「五險一金」已實現全面覆蓋。

#### **自由就業，禁用童工**

本集團及附屬公司根據國家《未成年人保護法》《禁止使用童工規定》等法律法規，明確杜絕聘用年齡未滿18周歲者，並在招聘過程中進行嚴格的審查，以避免誤用童工。青少年兒童是國家未來的希望，他們的健康成長需要全國各界人士的共同保護，集團因此強烈反對童工使用並堅決杜絕此類情況發生。

本集團充分尊重員工的就業自由，於僱傭期間內，不存在扣留員工有效證件、收取押金、強迫勞動或拖欠勞動報酬等行為。我們也在內部構建了監督機制，定期對主管級及以上人員以匿名形式進行員工滿意度調查，確保無違規違法情況發生。於本報告期內，未發生童工僱傭或強制勞工的事件。

### 3.5 供應鏈管理

本集團對物資採購、服務外包的供方選擇嚴格把控，通過採購控制程序對供方選擇、採購流程、採購產品服務驗證作出明確規定，同時通過良好的溝通不斷鞏固和拓展與供方的合作夥伴關係，穩定供應渠道，保證供貨質量。

#### **逐年考評，嚴格管理**

品牌運營部和綜合管理部分別負責本集團用於物業服務的物資和外包服務採購。在選擇供應商時，區域業務部門首先將供應商向總部申報，由總部職能部門與區域業務部門共同成立採購調查組，對供應商進行評價和審核，形成《供方調查／評價表》後由副總裁審批通過，列入《合格供方名錄》並進行相應採購。

為加強對供應商的管理和採購控制，採購委員會每年對供應商進行重新評估，對業績不佳或條件不達標的供應商予以更換，通過淘汰制度定期更新合格供應商清單，從貨物源頭保證採購質量。截至2020年度末共有82家供應商納入集採範圍(2019年度末：46家)，本年度集採金額及其佔總採購額比重上升。

### **多維考量，綠色採購**

本集團建立如下多維度供應商評審機制。由集團總部牽頭，評審小組由財務人員、區域專員、副總裁、總裁共計30余人組成，根據業務類型人數會有上下浮動。根據新增保潔外包、服務外包等不同類別，評審人員也將不同，將更具針對性和專業性。每家服務中心對應一家外包供應商，根據地域，進行方案最優化的調配。外包供應商將進行兩方培訓，即對方公司自身進行培訓和我方進行二次培訓。此外，每半年集團對於下屬所有業務包括外包業務的工具安全性等方面進行檢查，持續一至兩個月，檢查人員主要由工程人員及抽調人員組成。

本集團對供應商的環境和社會治理表現予以重視，在《供方調查／評價表》中，供應商的質量、環境、職業健康體系認證佔20分(滿分100分)，供應商包括企業形象、市場信譽、社會評價在內的企業信譽資質佔10分。對於社會、環境影響重大，需要重點予以關注的供應商，本集團通過以下方式施加影響：

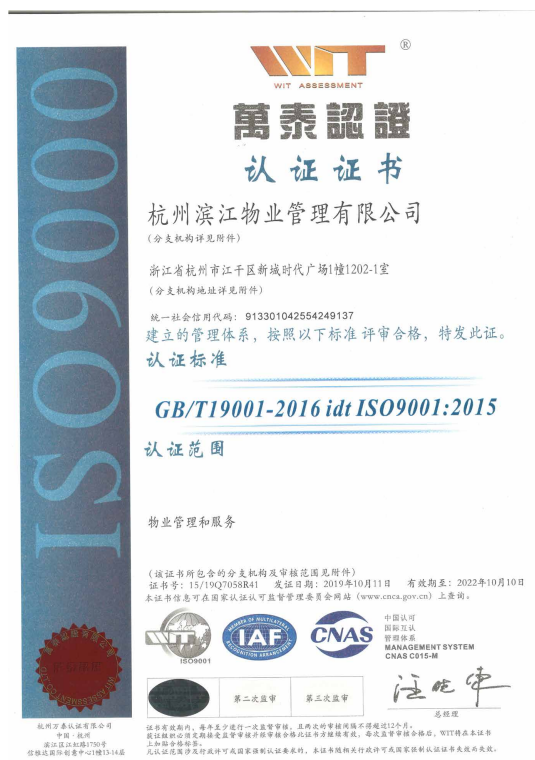
- 通報本集團質量、環境、職業健康安全管理方針；
- 通報相關方環境和職業健康安全要求；
- 必要時提出書面要求，或在相關合同和協議中明確集團的環保、職業健康安全管理要求。

### 3.6 產品責任

濱江服務一直以來秉承「業主第一、服務第一、品質第一」的企業宗旨，堅持「真誠、創新、完美、安全、健康、綠色」的質量方針，懷著真誠的心善待每一位客戶；運用科學、合理、先進的技術與理念為客戶提供優質的服務；我們嚴格遵守國務院頒佈的《物業管理條例》，編制了集團內部《作業指導書》《濱江物業住宅小區服務標準》及《濱江服務標準化管理手冊》，最終要求每一個工作環節都能精益求精，服務恰如其分。

#### 五星品質，業界標杆

持續提高服務質量是我們物業服務的初衷，本集團經過多年的實踐積累和創新突破，確立了三大服務模式，分別是基於樓盤特色而提供的公共性服務，基於業戶需求而提供的個性化服務，基於物業作為投資產品而提供的物業資產管理服務。我們所提供服務的核心價值在於為業主提供安全、舒適和溫馨的居住或辦公環境，同時最大限度追求業主房產的增值。為此，我們對物業服務標準和質量嚴格控制，不斷推進通過ISO9001：2015認證標準認證的質量管理體系建設和發展，力求提供可靠出色的服務。



濱江服務獲得物業管理和服務體系認證

本年度董事會對服務品質提出了更高的要求，明確提出高端樓盤樹標杆，對服務品質回頭看。本集團組成八個檢查小組，對62個項目的園區環境和設備設施進行檢查，對尚需整改的部分要求限期整改；集團同時計劃將「回頭看」工作常態化，將品質管理工作落實到實處。

2020年9月10日，在由中國房地產TOP10研究組主辦的「2020中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十七屆中國房地產品牌發展高峰論壇」上，濱江服務憑藉高質量專業化的服務水平及優異的市場表現，榮膺「2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業」殊榮，品牌估值25.06億元。此外，濱江服務長年堅持惠民服務，從業主生活需求出發，將小家電維修、健康醫療、理髮服務、磨刀等各色貼心服務遞達業主家門口。濱江服務通過生活微細節，注重業主微體驗，提升生活幸福度。

### 服務升級，業主為先

對品質和服務始終如一的高標準追求，是我們不懈努力的方向。本集團致力於不斷提升服務品質，為業主提供有力的安全保障，營造舒適的生活環境，呈現業主理想中的幸福家園。濱江服務中心的每一位物業人員都在用他們熱情的微笑、真誠的服務，用心傳遞濱江物業「從心出發 讓愛回家」的企業理念，在此過程中受到了眾多業主的好評讚賞。

案例：2020年10月，原本在家休假的萬家星城一期秩序副主管岳連營在接到商鋪店主朱先生的求助電話後，刻不容緩趕到現場將朱先生送往醫院就醫，並盡心盡責陪同朱先生完成所有檢查，直至朱先生安全返回家中。事後，朱先生送來錦旗與感謝信以表達其對岳主管及濱江物業由衷的感謝與深深的感動。



除了用心服務，舒適、健康的園區環境也是本集團在物業管理中不斷強調的重點。我們持續推進物業服務數字化管理，因為科技創新能提高勞動效率，降低勞動人員工作強度，因此深化數字化管理是本集團持續推進的長期工作。本年度集團為大部分項目設置了人臉識別系統、車輛識別系統，還購置了掃地機、淨面機，並升級了面向業主的管理軟件和系統，以加強業主溝通，強化企業內部管理。

業主的滿意是我們服務的最終目標，是我們不斷改進和提升自己的追求所在。我們將用實際行動為業主提供更優質、更全面、更完美的服務，為業主交上滿意的答卷。

### **以點帶面，安全為首**

本集團始終將業主的健康與安全放在重要的位置，保障業主的安全是物業服務的基本工作。我們承諾為業主提供安全的住所，堅持安全檢查制度，定期對安全隱患進行逐項排查，確保所有安全問題在期限內實現100%整改，實現「業主有參與，政府有主管，物業有配合」。本報告年度，我們在各住宅項目重點落實了以下工作：

#### **1、 消防安全**

本集團對消防安全管理工作採取「預防為主，防消結合」的方針，要求各服務中心每年至少組織1次消防演習，加強職工和住戶的消防防範意識和應急處理能力。同時，綜合管理部從每個服務中心抽派人員進行消防知識與技能培訓，成立義務消防隊，要求在發生火情時，義務消防隊在火警趕到前進行前期火源撲滅和人員疏散工作，最大限度降低緊急情況發生時的人身傷亡和財產損失。本集團還對各小區電瓶車上樓層情況進行排查和勸導，杜絕電瓶車上樓，從而避免電瓶易燃帶來的火災隱患。

案例：2020年9月26日，浙江出版集團大樓秩序部隊員魯福春在地庫巡邏時，發現一輛正在漏油的轎車。魯隊員首先採取最基本的安全防範措施，將滅火器置於車旁並用沙子覆蓋漏油位置，而後沉著冷靜地先後聯繫車主及維修人員到達現場，將汽車送往檢修，有效規避了一場可能發生的危險事件，得到了車主的感謝及讚賞。





## 2、防疫工作

新冠疫情期間，物業服務企業作為基層社會治理的重要力量，物業服務人員化身逆行者，築起防疫的城牆。「疫情就是命令，防控就是責任」。這是習近平總書記提出的新冠疫情戰鬥口號。物業服務企業作為小區保障的中堅力量，疫情期間在為業主營造安全、放心的小區環境方面發揮著至關重要的作用。

基於對大型公共衛生事件的高度警覺和對小區安全的盡心負責，本集團管理層迅速成立專門領導小組，通過提前預判疫情發展形勢，統籌人員安排、物資採購，使防疫措施得到充分落實。最終，集團負責的社區未出現任何一例確診病例。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的廣泛認可和表揚，更受到人民日報、中央電視臺等國家和地方媒體的點贊。其中，本集團服務的金色江南、江南之星、悅盛國際中心小區榮獲「抗疫先鋒物業項目」；江南之星、萬家星城、文景苑、千島湖東方海岸、大江之星榮獲杭州市住房保障和房產管理局頒發的「防疫得力物業」；平湖萬家花城榮獲平湖市物業服務行業協會頒發的「抗疫先進單位」。

### **隱私保護，制度革新**

本集團認為業主隱私的良好維護和管理是雙方建立長期信任和友好合作的關鍵。我們嚴格遵守個人資料和隱私保護的相關法律法規，在《作業指導書》中作出明確規定，一方面要求物業服務人員對業主信息和相關資料嚴格保密，並要求在交付時對業主信息檔案進行密封保管；另一方面制定《信息系統、電腦、網絡使用管理規定》，對業主電子信息設置權限，查閱該信息需要各部門負責人審批，確保集團網絡高效運行的同時，業主的電子信息資料受到有效保護。

### **傾聽意見，力求突破**

住戶滿意是我們成功的關鍵，我們盡一切努力聽取住戶的聲音，以發現服務中存在的不足，積極尋求改進，不斷提高服務質量和住戶滿意度。我們通過多種方式獲取住戶對物業服務的滿意度評估，將業主滿意度調研分為多個層次：集團年底綜合性調研、公司調研半年一次（抽樣）、電話詢問每月一次（抽樣）、業委會每季度溝通。通過多時段、多方面、多層次的調查數據，全面而具體地評估各服務中心工作質量和成果。我們將每一次調研當作一次寶貴的溝通交流的機會，更多瞭解業主的真正需求；我們將調研滿意度的年度結果進行縱向比較，找出更多的改善空間，挖掘服務需求。

本集團還制定了投訴管理辦法，通過投訴意見箱、服務熱線、電子郵件等開放投訴渠道，對集團內部投訴和外部住戶投訴均設置多級處理流程，將責任落實到個人，制定整改方案和整改期限並經多級負責人審核和跟進，最終處理完成後在24小時內進行回訪，保證投訴事項得到有效解決。

### 3.7 反貪腐

#### **廉政建設，警鐘長鳴**

商業活動中的不正當行為如貪污、受賄、行賄、勒索、欺詐、洗黑錢等，或以犧牲本企業利益為前提，或違反公平交易原則、損害本企業的聲譽，都會嚴重擾亂企業的正常管理秩序。因此，本集團堅決反對並明令禁止這些不正當行為。

結合國家《反不正當競爭法》，本集團在作業指導書中對反貪腐控制流程進行了具體規定，並制定周全詳細的反貪腐制度，以無禁區、全覆蓋、零容忍的態勢執行這些制度，堅持宏觀規劃與企業實際相結合，堅持治標與治本相結合，堅持近期目標與長遠目標相結合，堅持繼承與創新相結合，加強集團內部廉政和民主監督機制建設。

#### **完善體制，暢通言路**

本集團於2017年8月審批建立了內部紀律監督檢查小組，任命王國義副總裁為組長。本集團在集團總部和各服務中心設置監督舉報公示牌，提供舉報電話、郵箱和郵寄地址，確保集團內部任何處事不公、違規違紀行為都有開放的渠道進行有效反映。同時，集團內部推進改革和創新，完善企業資產監督管理體系，形成制度約束機制；完善公司法人治理結構，形成權力制衡機制；完善企業管理人員選聘制度，建立規範的用人機制，從源頭上防止腐敗行為的發生。

本報告期內，本集團未接獲與反貪污相關的投訴與舉報，也沒有相關違規事件。

### 3.8 社區投資

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集團社會效益的實現。

#### **情系民生，精準扶貧**

2020年是全面建成小康社會之年，是脫貧攻堅決戰決勝之年。這是一項艱巨的任務，是全社會共同的責任，需要政府、廣大社會企業以及群眾等各界的共同努力去實現。濱江服務始終將企業社會責任牢記在心，積極響應黨和政府的號召，主動參與到脫貧攻堅戰中，貢獻出企業應有的力量。

**案例1：** 2020年3月，中國物業管理協會與中國社區扶貧聯盟發起「藏區青苗牽手計劃」專項扶貧行動，號召物業企業認領一畝青稞田，幫扶一名藏區兒童。愛心的力量愛心的隊伍逐漸壯大，除一部分青稞米留給員工品嚐之外，愛心因子在這次活動中廣泛撒播到濱江樓盤的獨居老人、街道社區的高齡長者、敬老院等百餘人的群體。

**案例2：** 2020年6月，杭州悅盛國際大廈業戶與社會愛心人士積極響應濱江物業發起的向西藏小朋友捐書的愛心號召。「讀一本好書，打開世界的窗口」，這也是濱江物業愛心團對西藏小朋友寄予的希望。每一位濱江業主與員工都希望用自己的愛心壘起一座燈塔，照亮貧困家庭的前行之路，更希望喚起更多人的有愛力量。

### 服務便民，活動惠民

本集團社區投資的參與重點是契合業主實際生活需求的惠民服務，以及在節假日舉行豐富多彩的社區文化活動。惠民服務內容有磨刀、量血壓、修鞋、修傘、理髮、健康醫療等內容，其實用性受到了業主們的一致褒獎，尤其是磨刀、修傘、修鞋、理髮等「明星項目」深受業主喜愛。在本報告年度，集團累計開展惠民服務328次，覆蓋人數達到19,680餘人次。

**案例1：** 2020年3月5日「學雷鋒日」，濱江物業人堅守戰「疫」一線，傳承「雷鋒精神」，為業主提供貼心服務。城市之星服務中心聯合城星社區，在做好各項疫情防控措施的基礎上，為業主們組織了免費理髮的暖心活動，為小區業主解決了特殊時期理髮難的問題。整個理髮過程中，從電話聯繫業主、業主等候到理髮師提供服務，每個環節井然有序，讓業主們享受到了一次既溫馨又安全的免費理髮服務。

**案例2：** 2020年，新冠疫情使得人們去影院觀影較為困難，故濱江物業特別舉辦「夏日晚風」露天電影之夜。8月14日至24日，杭州金色黎明、杭州雲荷廷溪軒和竺軒、杭州城市之星、上海公園壹號服務中心在園區放映了久違的露天電影，滿足業主們的觀影需求，收穫了廣大業主的一致好評。

### 假日活動，形式多樣

本集團在節假日組織各服務中心開展各類社區文化活動，促進鄰里間交流，給住戶的生活增添色彩，包括體現傳統文化的元宵燈會、端午包粽子、中秋晚會、「臘八粥香」，以及趣味運動等。在本報告期內，本集團下屬各社區組織開展的節假日社區文化活動共計442場，覆蓋人數超過4.4萬人次。

**案例1：** 2020年端午，在衢州春江月、金色黎明、湘湖壹號、萬家星城三期、金色家園、千島湖東方海岸等小區，集團物業在做好防控消毒的基礎上，採取預約報名、限定人數等舉措，給業主提前舉辦了豐富多彩的端午文化活動，以弘揚傳統粽香、本草清香的端午情懷。



杭州悦盛國際大廈

**案例2：** 為進一步傳承中秋傳統文化，歡度國慶，打造文化型社區，濱江物業與業主共慶家國同圓。多地分別舉辦金秋晚會，此外杭州城市之星、杭州金色海岸、杭州悦盛國際大廈、杭州萬家名城、萬家之星、西溪之星，上虞越瓏府等濱江物業服務中心，還以DIY月餅的方式，讓業主來體驗中秋佳節的傳統文化，珍惜共同相處的時光。



杭州聞潮一品



杭州城市之星

### 熱心公益，回饋社會

本集團擁有大量的中青年職工，我們鼓勵和支持青年員工義務獻血，向更多需要幫助的病人伸出援手，用鮮血傳遞愛心和溫暖。在進行義務獻血的動員時，我們一方面強調了愛心血液對於挽救病患的重要性，另一方面也通過科普教育使員工瞭解到適當獻血對身體的益處。

**案例：** 濱江物業黨總支委員會積極組織黨員於2020年6月14日開展無償獻血公益活動，自微信群發出獻血活動的倡議後，黨員們積極響應，接龍報名，他們用實際行動踐行共產黨員的責任與擔當。此次獻血活動，濱江物業16名黨員獻血，累計獻血量達4200ml，這讓黨員們更加深刻地理解了「不忘初心 牢記使命」的真諦，堅定了黨員自身的理想信念，強化了黨的責任和使命。



本年度，本公司被杭州市江幹區人民政府評為「2020年度江幹區無償獻血工作先進單位」。我們向成功獻血的員工提供了相應的休假機會和獻血補貼，以此表達本集團對員工參與義務獻血的大力支持和悉心關切。未來我們將繼續發揚無私奉獻的精神，並希望引導更多業主參與公益活動，聚集更大力量，爭取再創佳績。



## ESG一般披露參考表

《環境、社會及管治報告指引》		章節
<b>主要範疇A.環境</b>		
<b>層面A1：排放物</b>		
<b>A1</b>	一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	2.1排放物
<b>A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	2.1排放物
<b>A1.2</b>	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	2.1排放物
<b>A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	註1
<b>A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	註1
<b>A1.5</b>	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.1排放物
<b>A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.1排放物
<b>層面A2：資源使用</b>		
<b>A2</b>	一般披露 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	2.2資源使用
<b>A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	2.2資源使用
<b>A2.2</b>	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	2.2資源使用
<b>A2.3</b>	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.2資源使用
<b>A2.4</b>	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.2資源使用
<b>A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位估量。	註1
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
<b>A3</b>	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	2.3環境及自然資源
<b>A3.1</b>	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	2.3環境及自然資源
<b>A4</b>	一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	2.4應對氣候變化
<b>A4.1</b>	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	2.4應對氣候變化

《環境、社會及管治報告指引》		章節
<b>主要範疇B.社會</b>		
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面B1：僱傭</b>		
<b>B1</b>	一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.1僱傭
<b>B1.1</b>	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	3.1僱傭
<b>B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	註4
<b>層面B2：健康與安全</b>		
<b>B2</b>	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.2職業健康與安全
<b>B2.1</b>	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	註4
<b>B2.2</b>	因工傷損失工作日數。	註4
<b>B2.3</b>	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	3.2職業健康與安全
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
<b>B3</b>	一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	3.3職工培訓與發展
<b>B3.1</b>	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	註4
<b>B3.2</b>	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	註4
<b>層面B4：勞工準則</b>		
<b>B4</b>	一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.4勞工權益
<b>B4.1</b>	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	3.4勞工權益
<b>B4.2</b>	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	3.4勞工權益

《環境、社會及管治報告指引》		章節
<b>營運慣例</b>		
<b>層面B5：供應鏈管理</b>		
<b>B5</b>	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	3.5供應鏈管理
<b>B5.1</b>	按地區劃分的供貨商數目。	註2
<b>B5.2</b>	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	3.5供應鏈管理
<b>B5.3</b>	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	3.5供應鏈管理
<b>B5.4</b>	描述在揀選供貨商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	3.5供應鏈管理
<b>層面B6：產品責任</b>		
<b>B6</b>	一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.6產品責任
<b>B6.1</b>	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	註3
<b>B6.2</b>	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	註4
<b>B6.3</b>	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	註3
<b>B6.4</b>	描述質量檢定過程及產品回收程序。	3.6產品責任
<b>B6.5</b>	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	3.6產品責任
<b>層面B7：反貪污</b>		
<b>B7</b>	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.7反貪腐
<b>B7.1</b>	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	3.7反貪腐
<b>B7.2</b>	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	3.7反貪腐
<b>B7.3</b>	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	3.3職工培訓與發展

《環境、社會及管治報告指引》		章節
<b>社區</b>		
<b>層面B8：社區投資</b>		
<b>B8</b>	一般披露 有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	3.8社區投資
<b>B8.1</b>	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	3.8社區投資
<b>B8.2</b>	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	註4

註1：本集團的經營不涉及重工業生產，無有害廢棄物的排放和包裝材料的使用；無害廢棄物主要為業主產生的生活垃圾，排放量與在管項目業主數量緊密，本報告年度未進行統計。

註2：本集團主要經營地為中國長三角地區，未再按更詳細的地區披露供應商信息。

註3：本集團本報告期無相關情況，該指標不適用。

註4：本集團本報告期暫不披露該指標。



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106頁至176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2020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2020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)

### 非業主增值服務收入確認

參閱會計政策附註1(s)及綜合財務報表附註3。

#### 關鍵審核事項

截至2020年12月31日止年度，貴集團產生總收入人民幣960.2百萬元，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2020年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣312.0百萬元，較截至2019年12月31日止年度的人民幣224.1百萬元增加39%。

貴集團非業主增值服務的收入主要來自杭州濱江房產集團股份有限公司(「濱江房產」)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。貴集團參考完全履行有關業績責任的進度按時間確認有關收入。

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 貴集團非業主增值服務收入確認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服務合同，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服務合同、服務確認收據及其支持文件、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，比較向濱江房產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，並評估管理層解釋的合理性；
- 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)**貿易應收款項的預期信貸虧損撥備**

參閱會計政策附註1(m)、綜合財務報表附註14及附註23(a)。

**關鍵審核事項**

於2020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43.1百萬元，而預期信貸虧損的虧損撥備為人民幣19.2百萬元。

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。

管理層基於根據共同信貸風險特徵分組的不同客戶的虧損模式、貿易應收款項的賬齡、過往虧損率、目前經濟狀況以及各報告期末的前瞻性資料，按與貿易應收款項存續期預期信貸虧損等值的金額計量虧損撥備。

吾等將貿易應收款項的預期信貸虧損撥備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綜合財務報表而言屬重大，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預期信貸虧損撥備的審核程序包括下列各項：

- 瞭解及評估就信貸控制、貿易應收款項分部、賬齡分析檢討、信貸虧損撥備估計的主要內部控制的設計、實施及運作成效；
- 基於現行會計準則的規定衡量貴集團估計信貸虧損撥備的政策；
- 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將貿易應收款項進行細分的基準，歷史違約數據和管理層的預期虧損率所涉及的假設；
- 衡量管理層虧損撥備估計是否恰當，並檢查管理層作出估計所採用的資料，包括測試歷史違約數據是否準確，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；
- 通過以抽樣方式比較欠單、發票及其他相關文件，評估貿易應收款項賬齡報告的項目分類是否恰當；及
- 根據貴集團的信貸虧損撥備政策重新計算截至2020年12月31日的虧損撥備。

### 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為消除威脅所採取的行動或所採用的保障措施進行溝通。

### 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

2021年3月30日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>收入</b>	3(a)	<b>960,201</b>	701,875
銷售成本		<b>(662,884)</b>	(504,835)
<b>毛利</b>		<b>297,317</b>	197,040
其他收入	4	<b>10,321</b>	3,964
其他(虧損)/收入淨額	4	<b>(544)</b>	657
銷售及營銷開支		<b>(2,680)</b>	(799)
行政開支		<b>(39,768)</b>	(56,603)
貿易應收款項減值虧損	23(a)	<b>(11,491)</b>	(4,466)
其他開支		<b>(195)</b>	(262)
<b>經營利潤</b>		<b>252,960</b>	139,531
融資收入		<b>30,973</b>	19,527
融資成本		<b>(541)</b>	(1,696)
<b>融資收入淨額</b>	5(a)	<b>30,432</b>	17,831
分佔聯營公司利潤減虧損		<b>560</b>	(4,064)
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>283,952</b>	153,298
所得稅	6	<b>(63,678)</b>	(38,377)
<b>年度利潤</b>		<b>220,274</b>	114,921
<b>以下各方應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>219,550</b>	114,681
非控股權益		<b>724</b>	240
		<b>220,274</b>	114,921

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>		<b>220,274</b>	114,921
<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		<b>(17,218)</b>	20,136
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		<b>(2,428)</b>	3
<b>年度全面收益總額</b>		<b>200,628</b>	135,060
<b>以下各方應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>199,904</b>	134,820
非控股權益		<b>724</b>	240
<b>年度全面收益總額</b>		<b>200,628</b>	135,060
<b>每股盈利</b>	9		
基本及攤薄(人民幣元)		<b>0.79</b>	0.44

第112頁至第176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2020年12月31日  
(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	2,124	—
物業、廠房及設備	10	14,595	12,904
於聯營公司的投資	12	3,932	922
遞延稅項資產	21(b)	12,520	5,316
定期存款	15	101,300	100,000
		<b>134,471</b>	119,142
<b>流動資產</b>			
存貨	13	52,044	33,379
貿易及其他應收款項	14	95,691	66,298
定期存款	15	368,528	428,514
受限制銀行結餘	16	46,461	39,586
現金及現金等價物	17	805,394	516,707
		<b>1,368,118</b>	1,084,484
<b>流動負債</b>			
合約負債	18	107,482	117,340
貿易及其他應付款項	19	473,326	318,329
租賃負債	20	1,202	2,226
即期稅項	21(a)	60,943	38,421
		<b>642,953</b>	476,316
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>725,165</b>	608,168
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>859,636</b>	727,310

## 綜合財務狀況表

於2020年12月31日  
(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	20	<b>1,303</b>	762
<b>資產淨額</b>		<b>858,333</b>	726,548
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(b)	<b>181</b>	181
儲備	22(d)	<b>841,444</b>	721,653
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<b>841,625</b>	721,834
<b>非控股權益</b>		<b>16,708</b>	4,714
<b>總權益</b>		<b>858,333</b>	726,548

已於2021年3月30日獲董事會批准及授權刊發

朱立東 )  
 )  
 ) 董事  
 鍾若琴 )  
 )

第112頁至第176頁之附註構成該等財務報表一部分。

# 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

附註	本公司權益股東應佔						總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註22(b)	股份溢價 人民幣千元 附註22(d)(i)	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元 附註22(d)(ii)	匯兌儲備 人民幣千元 附註22(d)(iii)	留存利潤 人民幣千元			
<b>於2019年1月1日的結餘</b>	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	—	—	—	—	—	114,681	114,681	240	114,921
其他全面收益	—	—	—	—	20,139	—	20,139	—	20,139
首次公開發售時發行普通股 (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時 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
<b>於2019年12月31日的結餘</b>	181	492,647	(66,484)	10,000	20,189	265,301	721,834	4,714	726,548
附註	本公司權益股東應佔						總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元 附註22(d)(ii)	匯兌儲備 人民幣千元 附註22(d)(iii)	留存利潤 人民幣千元			
<b>於2020年1月1日的結餘</b>	181	492,647	(66,484)	10,000	20,189	265,301	721,834	4,714	726,548
<b>2020年權益變動：</b>									
年度利潤	—	—	—	—	—	219,550	219,550	724	220,274
其他全面收益	—	—	—	—	(19,646)	—	(19,646)	—	(19,646)
過往年度所宣派股息	22(c)(ii) —	(80,113)	—	—	—	—	(80,113)	—	(80,113)
轉撥至法定儲備	—	—	—	15,451	—	(15,451)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	11,270	11,270
<b>於2020年12月31日的結餘</b>	181	412,534	(66,484)	25,451	543	469,400	841,625	16,708	858,333

第112頁至第176頁之附註構成該等財務報表一部分。

# 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營產生的現金	17(b)	366,104	183,587
已付中國企業所得稅	21(a)	(48,360)	(25,013)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>317,744</b>	<b>158,574</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備付款		(8,198)	(5,136)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	46
於聯營公司的投資付款		(2,450)	—
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		(163,000)	(956,000)
按公平值計入損益的贖回所得款項		163,780	958,161
原到期日超過三個月的定期存款付款		(394,509)	(646,748)
原到期日超過三個月的定期存款所得款項		430,318	122,579
已收利息		14,664	6,514
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>40,605</b>	<b>(520,584)</b>
<b>融資活動</b>			
非控股權益出資		11,270	1,100
已付租金的資本要素	17(c)	(3,032)	(2,182)
發行股份所得款項(扣除發行成本)		—	429,891
已付租金的利息要素	17(c)	(175)	(194)
已付股息		(80,113)	(24,235)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(72,050)</b>	<b>404,380</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>286,299</b>	<b>42,370</b>
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>	17(a)	<b>516,707</b>	<b>458,543</b>
<b>匯率變動之影響</b>		<b>2,388</b>	<b>15,794</b>
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	17(a)	<b>805,394</b>	<b>516,707</b>

第112頁至第176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國際財務報告準則的修訂，該等修訂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2020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；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以下於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則之修訂：

- 國際財務報告準則觀念性架構參考之修訂
- 國際財務報告準則第3號之修訂，業務的定義
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂，利率基準改革
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂，重大的定義

該等修訂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。

#### (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有關該等持有人的其他合約責任，於綜合財務狀況表根據附註1(o)(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(j))。

(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(j)(ii))。於各報告日期，本集團評估有否顯示投資減值的任何客觀證據。收購當日出出成本的任何部分、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份的本集團其他長期權益(如適用，對其他長期權益採用預期信貸虧損模型後(見附註1(j)(i)))。

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))。

(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(續)

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(j))，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。

### (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(s)(iv))。
- 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。

(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(續)

##### 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(s)(iii)所載列的政策在損益中確認為其他收益。

#### (g) 投資物業

投資物業是擁有或按租賃權益持有(見附註1(i))以賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇。

投資物業按成本減去累計折舊及累計減值虧損列賬。投資物業租金收入按附註1(s)(ii)所述列賬。

折舊乃使用直線法在租期內撇銷投資物業的成本，減去剩餘價值(如有)計算。

當本集團按經營租賃持有以賺取租金收入及／或資本增值的投資物業，則該權益按逐項物業作為投資物業分類及列賬。任何已分類為投資物業之物業權益乃猶如其為以融資租賃持有而列賬(見附註1(i))，而其適用的會計政策亦與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃款項按附註1(i)所述列賬。

#### (h) 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(i))。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**1 重大會計政策(續)****(h) 物業、廠房及設備(續)**

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。

**(i) 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。

**(i) 作為承租人**

倘合約包含租賃部分及非租賃部分時，本集團對所有租賃選擇不將非租賃部分分開，而將每個租賃部分與任何相關的非租賃部分作為單一租賃部分入賬。

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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (i) 租賃資產(續)

##### (i) 作為承租人(續)

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(h)及1(j)(ii))。折舊乃使用直線法在租期內撇銷使用權資產的成本，減去剩餘價值(如有)計算。

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，倘使用權資產之賬面值調減至零，則於損益列賬。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的流動部分釐定為於報告期後十二個月內到期應結算的合約款項的現值。

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，及於綜合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)**(i) 租賃資產** (續)**(ii) 作為出租人**

當本集團作為出租人，本集團於租賃開始時釐定各項租賃屬於融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃，否則有關租賃分類為經營租賃。

當合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各部分。經營租賃的租金收入根據附註1(s)(ii)確認。

當本集團為間接出租人時，分租租賃乃參照主租賃所產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃且本集團就此應用附註1(i)(i)所述的豁免，則本集團將分租租賃分類為經營租賃。

**(j) 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(l))

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；

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 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)

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。

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(i)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，或(ii)金融資產逾期90天，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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 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)

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
- 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(s)(iv)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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 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)

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；
- 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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (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：

- 投資物業；
- 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及聯營公司的投資。

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。

#### — 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)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他非流動資產減值(續)

##### — 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。

### (k) 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。

#### (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(k)(i))以及物業、廠房及設備(見附註1(h))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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 存貨及其他合約成本(續)

#### (ii) 其他合約成本(續)

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(s)。

### (l) 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(s))，即確認合約資產。合約資產根據附註1(j)(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(m))。

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(s))。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(m))。

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(s)(iv))。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (m) 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(l))。

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(j)(i))。

#### (n) 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(j)(i)所載之政策就預期信貸虧損進行評估。

#### (o) 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。

#### (p) 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。

#### (q) 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。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (q) 所得稅(續)

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。

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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (q) 所得稅(續)

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。

#### (r) 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。

#### (s) 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或他人租用集團資產產生收益時，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或承租人有權使用資產時，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)

### (s) 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。本集團基於相關履約責任隨時間的完成進度確認收益。

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)

### (s) 收入及其他收益確認(續)

#### (ii) 經營租賃所得租賃收入

根據經營租賃應收租賃收入於租賃期所涵蓋期間，以等額方式於損益確認，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。已授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率之可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

#### (iii) 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。

#### (iv) 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(j)(i))。

#### (v) 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。

### (t) 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。交易日即本集團首次確認該等非貨幣性資產或負債的日期。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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (t) 外幣換算(續)

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。

### (u) 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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (v) 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。

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。

各主要類別收入的金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>屬於國際財務報告準則第15號範圍的客戶合約收入</b>		
<b>隨時間的推移所確認的收入：</b>		
物業管理服務	554,241	411,529
非業主增值服務	312,014	224,110
業主增值服務	33,858	34,629
	900,113	670,268
<b>於某時間點確認的收入：</b>		
業主增值服務(附註)	59,496	31,607
	959,609	701,875
<b>其他來源收入</b>		
<b>業主增值服務</b>		
— 投資物業租金收入	592	—
	960,201	701,875

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2020年12月31日止年度，本集團與一名截至2020年12月31日止年度單獨佔總收入10%以上的客戶有交易(2019年：一名)。

(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

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。

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2020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7,416,000元(2019年：人民幣25,640,000元)。於2020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(s))。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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	—	20,045
2021年	5,685	5,595
2022年	997	—
2023年	734	—
	7,416	25,640



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告 (續)

#### (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，且本集團非流動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。

### 4 其他收入及其他(虧損)/收益淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
政府補助(附註(i))	8,403	2,804
其他	1,918	1,160
	<b>10,321</b>	<b>3,964</b>

- (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。截至2020年12月31日止年度，本集團收取相關政府機構有關2019新型冠狀病毒病(「COVID-19」)補助收入人民幣4,880,000元(截至2019年12月31日止年度：零)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他(虧損)/收益淨額</b>		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(57)	(170)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	780	2,161
外匯虧損淨額	(1,267)	(1,334)
	<b>(544)</b>	<b>657</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 5 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)/扣除：

#### (a) 融資收益淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(30,973)	(19,527)
客戶墊款利息開支(附註18)	366	1,502
租賃負債利息(附註17(c))	175	194
融資收益淨額	(30,432)	(17,831)

#### (b) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他福利	388,432	304,125
界定供款計劃供款(附註(i))	23,777	26,483
	412,209	330,608
計入：		
銷售成本	392,912	313,167
行政開支	18,912	16,784
銷售及營銷開支	385	657
	412,209	330,608

- (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。

受COVID-19影響，政府自2020年2月起頒佈社會保險減免等多項政策，以促進經濟活動復甦，導致截至2020年12月31日止年度定額供款計劃及其他社會保險供款分別獲減免人民幣9,675,000元及人民幣5,557,000元(2019年：零及零)。

(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**

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊(附註10)		
— 自有物業、廠房及設備	3,347	2,852
— 使用權資產	2,160	2,224
— 投資物業	425	—
	<u>5,932</u>	<u>5,076</u>
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	3,670	2,554
核數師酬金		
— 年度核數服務	1,600	1,500
— 審閱服務	500	500
上市開支	—	14,174
存貨成本	29,494	16,342

**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：**

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	70,880	40,758
過往年度撥備不足	2	37
	<u>70,882</u>	<u>40,795</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回(附註21(b))	(7,204)	(2,418)
	<u>63,678</u>	<u>38,377</u>

## 綜合財務報表附註

(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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	<b>283,952</b>	153,298
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))	<b>62,408</b>	37,297
免稅收入之稅務影響	<b>(1,488)</b>	(1,288)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>2,310</b>	1,069
應佔一家聯營公司業績之稅務影響	<b>(140)</b>	1,016
未確認未動用稅項虧損之稅項影響	<b>830</b>	246
動用過往未確認稅項虧損	<b>(244)</b>	—
過往年度撥備不足	<b>2</b>	37
實際稅項開支	<b>63,678</b>	38,377

(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。

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(2019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年及2020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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 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2020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	—	763	260	29	1,052
鍾若琴	—	352	216	25	593
<b>非執行董事</b>					
莫建華	—	—	—	—	—
蔡鑫	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
蔡海靜	100	—	—	—	100
丁建剛	100	—	—	—	100
李坤軍	100	—	—	—	100
	<b>300</b>	<b>1,115</b>	<b>476</b>	<b>54</b>	<b>1,945</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 7 董事薪酬(續)

	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
	<u>249</u>	<u>905</u>	<u>478</u>	<u>51</u>	<u>1,683</u>

### 8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士當中，一名(2019年：一名)為董事，其薪酬於附註7披露。其他四名(2019年：四名)人士的薪酬總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,566	2,323
酌情花紅	942	1,184
退休計劃供款	87	80
	<u>3,595</u>	<u>3,587</u>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**8 最高薪酬人士** (續)

四名(2019年：四名)最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	2020年 人數	2019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2020年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣219,550,000元(2019年：人民幣114,681,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(2019年：加權平均股數260,434,000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**

	2020年	2019年
1月1日的已發行普通股	276,407,000	20,000
股份拆細的影響(附註(i))	—	199,980,000
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	276,407,000	260,434,000

(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2020年及2019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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 10 投資物業及物業、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	物業、廠房及 設備小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於2019年1月1日	9,158	8,640	5,170	22,968	—	22,968
添置	1,622	2,913	—	4,535	—	4,535
出售	(296)	(344)	—	(640)	—	(640)
於2019年12月31日	10,484	11,209	5,170	26,863	—	26,863
添置	2,836	4,419	—	7,255	2,549	9,804
出售	(177)	(842)	—	(1,019)	—	(1,019)
於2020年12月31日	<b>13,143</b>	<b>14,786</b>	<b>5,170</b>	<b>33,099</b>	<b>2,549</b>	<b>35,648</b>
<b>累計折舊：</b>						
於2019年1月1日	4,453	4,854	—	9,307	—	9,307
年度支出	1,369	1,483	2,224	5,076	—	5,076
出售撥回	(226)	(198)	—	(424)	—	(424)
於2019年12月31日	5,596	6,139	2,224	13,959	—	13,959
年度支出	1,565	1,782	2,160	5,507	425	5,932
出售撥回	(162)	(800)	—	(962)	—	(962)
於2020年12月31日	<b>6,999</b>	<b>7,121</b>	<b>4,384</b>	<b>18,504</b>	<b>425</b>	<b>18,929</b>
<b>賬面淨額：</b>						
於2020年12月31日	<b>6,144</b>	<b>7,665</b>	<b>786</b>	<b>14,595</b>	<b>2,124</b>	<b>16,719</b>
於2019年12月31日	4,888	5,070	2,946	12,904	—	12,904



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**10 投資物業及物業、廠房及設備**(續)**(b) 使用權資產(包括投資物業以及物業、廠房及設備)**

按相關資產類別劃分的使用權資產(包括投資物業以及物業、廠房及設備)賬面淨值分析如下：

附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2020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) (附註(i))	786	2,946
投資物業(按折舊成本列賬)		
— 租賃物業以賺取租金收入(附註(i))	2,124	—
	<b>2,910</b>	<b>2,946</b>

於損益確認的租賃開支項目分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產(包括投資物業以及物業、廠房及設備)折舊支出：		
租作自用的其他物業	2,160	2,224
投資物業	425	—
	<b>2,585</b>	<b>2,224</b>
租賃負債利息(附註5(a))	175	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	3,670	2,554

年內對使用權資產(包括投資物業以及物業、廠房及設備)的添置為人民幣2,549,000元(2019年：人民幣零元)。該金額主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 10 投資物業及物業、廠房及設備(續)

### (b) 使用權資產(包括投資物業以及物業、廠房及設備)(續)

#### (i) 租作自用或賺取租金收入的其他物業(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或賺取租金收入。該等租賃的初始期限一般為3年。

### (c) 投資物業

本集團通過經營租賃租出投資物業。該等租賃初始期限一般為3年。該等租賃概不包括可變租賃付款。

於報告日期現有不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款將由本集團於以下未來期間收取：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	851	—

本集團自2020年起主要通過經營租賃租出投資物業。於2020年12月31日，投資物業的公平值大概與其賬面值相若。

(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。

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120,000,000元／ 人民幣120,000,000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
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

## 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	
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
杭州濱芯物業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
杭州濱青物業管理有限公司*	中國 2020年4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
杭州濱廈物業管理有限公司*	中國 2020年4月14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
杭州濱星物業管理有限公司*	中國 2020年4月24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
杭州濱鳳物業管理有限公司*	中國 2020年5月9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
杭州蕭山濱康物業管理有限公司*	中國 2020年5月14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
杭州蕭山濱潮物業管理有限公司*	中國 2020年5月19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

## 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	
杭州蕭山濱濤物業管理有限公司*	中國 2020年5月19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
平湖濱河物業管理有限公司*	中國 2020年7月7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
杭州濱港物業服務有限公司*	中國 2020年7月13日	10,000,000港元 /10,000,000港元	100%	—	100%	物業管理服務，有限公司
蘇州濱藍物業管理有限公司*	中國 2020年9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
杭州淳安濱潤物業管理有限公司*	中國 2020年9月3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
杭州濱信物業管理有限公司*	中國 2020年10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
杭州濱語物業管理有限公司*	中國 2020年10月19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
杭州蕭山濱弘物業管理有限公司*	中國 2020年11月24日	人民幣22,000,000元/ 人民幣22,000,000元	51%	—	51%	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2020年12月31日，本集團並無任何附屬公司擁有非控股權益於本集團經營業績及現金流量所持有的重大權益。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 12 於聯營公司的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非上市投資成本	8,450	6,000
分佔收購後業績(扣除股息)	(4,518)	(5,078)
	<b>3,932</b>	922

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 營業地點	註冊/已發行資本	於12月31日本集團 持有的實際權益		主要業務
				2020年	2019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
杭州智閣物業管理有限公司*	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	49%	—	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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 13 存貨

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	52,013	33,364
消耗品	31	15
	<b>52,044</b>	<b>33,379</b>

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	43,053	28,594
減：貿易應收款項減值撥備(附註14(b))	(19,175)	(7,684)
	<b>23,878</b>	<b>20,910</b>
按金及預付款項	13,834	24,785
應收關聯方款項(附註25(d))	34,436	2,032
代表業主作出的付款	4,308	2,861
墊款予僱員	1,103	1,077
應收利息	16,309	13,095
其他應收款項	1,823	1,538
	<b>95,691</b>	<b>66,298</b>

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25(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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	22,346	19,105
一年至兩年	1,532	1,805
	<b>23,878</b>	<b>20,910</b>

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(j)(i))。

貿易應收款項於年內的減值撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	7,684	3,218
已確認之減值虧損	11,491	4,466
於12月31日	<b>19,175</b>	<b>7,684</b>

有關本集團信貸風險管理政策和貿易及其他應收款項所引致信貸風險的更多詳情載於附註23(a)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 15 定期存款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
原到期日超過三個月的銀行定期存款	469,828	528,514
減：計入「流動資產」的金額	(368,528)	(428,514)
	101,300	100,000

於2020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1.32%至4.13%之間(2019年：介乎2.09%至4.13%之間)。

### 16 受限制銀行結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
代表業委會收取的現金(附註19)	46,411	39,536
受限制存款	50	50
	46,461	39,586

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金	231	233
銀行現金	682,892	556,060
原到期日三個月以內的銀行定期存款	168,732	—
	851,855	556,293
減：受限制銀行結餘(附註16)	(46,461)	(39,586)
	805,394	516,707

(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：**

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	<b>283,952</b>	153,298
就以下各項作出調整：		
攤銷及折舊(附註5(c))	<b>5,932</b>	5,076
分佔聯營公司利潤減虧損	<b>(560)</b>	4,064
融資收入(附註5(a))	<b>(30,973)</b>	(19,527)
融資成本	<b>541</b>	1,696
按公平值計入損益的已變現收益淨額(附註4)	<b>(780)</b>	(2,161)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額(附註4)	<b>57</b>	170
貿易應收款項之減值虧損	<b>11,491</b>	4,466
外匯虧損	<b>843</b>	—
營運資金變動：		
存貨增加	<b>(18,665)</b>	(32,903)
貿易及其他應收款項增加	<b>(24,575)</b>	(13,157)
貿易及其他應付款項增加	<b>155,940</b>	103,970
合約負債減少	<b>(10,224)</b>	(12,926)
受限制現金增加	<b>(6,875)</b>	(8,479)
經營所得現金	<b>366,104</b>	183,587

(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
於2020年1月1日	2,988	—	2,988
<b>融資現金流量變動：</b>			
已付租賃租金資本部分	(3,032)	—	(3,032)
已付租賃租金利息部分	(175)	—	(175)
利潤分配	—	(80,113)	(80,113)
融資現金流量變動總額	(3,207)	(80,113)	(83,320)
<b>其他變動：</b>			
年內訂立新租賃的租賃負債增加	2,549	—	2,549
利息開支(附註5(a))	175	—	175
利潤分配(附註22(c))	—	80,113	80,113
其他變動總額	2,724	80,113	82,837
於2020年12月31日	2,505	—	2,505

(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**(續)

	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)
<b>融資現金流量變動總額</b>	<b>(2,376)</b>	<b>(24,235)</b>	<b>(26,611)</b>
<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
<b>其他變動總額</b>	<b>194</b>	<b>24,235</b>	<b>24,429</b>
<b>於2019年12月31日</b>	<b>2,988</b>	<b>—</b>	<b>2,988</b>

**(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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
屬於經營現金流量	3,670	2,554
屬於融資現金流量	3,207	2,376
	<b>6,877</b>	<b>4,930</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 18 合約負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>合約負債</b>		
物業管理服務	87,517	72,936
非業主增值服務	4,175	6,285
業主增值服務	15,790	38,119
	<b>107,482</b>	<b>117,340</b>

合約負債之變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	117,340	128,764
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	(114,113)	(127,043)
由於提供服務的預收款導致合約負債增加	103,889	114,117
由於墊款累計利息開支導致合約負債增加	366	1,502
於12月31日的結餘	<b>107,482</b>	<b>117,340</b>

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1,710,000元(2019年：人民幣5,595,000元)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 19 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	31,112	15,434
應付關聯方款項	(b)	17,614	23,515
按金	(c)	32,158	22,129
其他應付稅項及費用		5,141	8,530
應計工資及其他福利		119,755	82,085
代表業委會收取的現金(附註16)		46,411	39,536
自業主收取的臨時款項	(d)	207,462	115,575
其他應付款項及應計款項		13,673	11,525
		<b>473,326</b>	<b>318,329</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25(d)。其中，人民幣17,221,000元(2019年：人民幣21,323,000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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內或按要求	27,500	14,202
1個月後但3個月內	—	242
3個月後但1年內	300	366
1年以上	3,312	624
	<b>31,112</b>	<b>15,434</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 20 租賃負債

於2020年12月31日，租賃負債應按以下方式償還：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,202	2,226
一年後但兩年內	1,303	762
	<b>2,505</b>	<b>2,988</b>

### 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>中國企業所得稅</b>		
於1月1日	38,421	22,639
於損益扣除	70,882	40,795
年度付款	(48,360)	(25,013)
於12月31日	<b>60,943</b>	<b>38,421</b>

(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	稅項虧損 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	使用權資產 之折舊費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	804	142	1,952	—	2,898
計入/(扣除)損益	1,117	(142)	1,432	11	2,418
於2019年12月31日	1,921	—	3,384	11	5,316
計入損益	2,873	—	4,331	—	7,204
於2020年12月31日	<b>4,794</b>	<b>—</b>	<b>7,715</b>	<b>11</b>	<b>12,520</b>



(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**

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	3,339	997

根據附註1(q)載列的會計政策，於2020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835,000元遞延稅項資產(2019年：人民幣249,000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。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2022年	—	—
2023年	13	13
2024年	9	984
2025年	3,317	—
	3,339	997

**(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2020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462,944,000元(2019年：人民幣262,519,000元)而須支付的10%中國股息預扣稅確認人民幣46,294,000元(2019年：人民幣26,252,000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。

## 綜合財務報表附註

(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)(iii)	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘		129	87,043	7	(5)	87,174
<b>2019年的權益變動：</b>						
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日及 2020年1月1日的結餘		181	492,647	20,135	2,958	515,921
<b>2020年的權益變動：</b>						
年度全面收益總額		—	—	(17,218)	3,675	(13,543)
過往年度所宣派股息	22(c)(ii)	—	(80,113)	—	—	(80,113)
於2020年12月31日的結餘		181	412,534	2,917	6,633	422,265

(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**

	2020年		2019年	
	股份數目 (千股)	金額 千美元	股份數目 (千股)	金額 千美元
<b>法定：</b>				
每股普通股0.0001美元	<b>1,000,000</b>	<b>100</b>	1,000,000	100

**已發行股本**

	2020年		2019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	<b>276,407</b>	<b>181</b>	20	129
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	<b>276,407</b>	<b>181</b>	276,407	181

**(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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務狀況表日期後建議派付的 末期股息每股股份0.564港元(2019年：於綜合 財務狀況表日期後建議派付的末期股息每股 股份0.228港元及特別股息每股股份0.091港元)	<b>131,632</b>	80,113

於報告期末後，待股東批准的、建議派付的末期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：

	2020年 人民幣千元	2019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及 特別股息每股股份0.228港元及特別股息每股 股份0.091港元(2019年：末期股息每股 股份0.1港元)	<b>80,113</b>	24,235

(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

#### (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。

#### (ii) 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%。

#### (iii) 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(t)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2019年及2020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。

於整個報告期內，本集團並無面臨外部施加的資本要求。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 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。

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。

(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)

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。

於2020年12月31日，本集團的貿易應收款項人民幣11,631,000元(2019年12月31日：人民幣零元)個別釐定為減值。與存在收款困難的客戶相關的個別減值應收款項，管理層評估僅部分應收款項預期可收回。因此，於2020年12月31日確認貿易及其他應收款項特定減值撥備為人民幣10,936,000元(2019年12月31日：人民幣零元)。

於2020年12月31日，根據集團整體貿易應收款項賬齡的評估額外作出呆賬撥備人民幣8,239,000元(2019年：人民幣7,684,000元)。下表以撥備矩陣方式列出有關本集團2020年及2019年12月31日貿易應收款項的信貸風險和預期信貸虧損。

於2020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	—	9,068	—
3個月後但6個月內	—	113	—
6個月後但1年內	—	62	—
		<u>9,243</u>	<u>—</u>
<b>物業管理服務</b>			
於1年內	22%	15,908	3,500
1至2年	60%	3,829	2,297
超過2年	100%	2,442	2,442
		<u>22,179</u>	<u>8,239</u>
<b>總計</b>		<u>31,422</u>	<u>8,239</u>

## 綜合財務報表附註

(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	—
		<u>8,278</u>	<u>—</u>
<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
		<u>20,316</u>	<u>7,684</u>
<b>總計</b>		<u>28,594</u>	<u>7,684</u>

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2020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	473,326	—	—	—	473,326	473,326
租賃負債	1,302	1,346	—	—	2,648	2,505
	<b>474,628</b>	<b>1,346</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>475,974</b>	<b>475,831</b>
	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	2,373	832	—	—	3,205	2,988
	<b>320,702</b>	<b>832</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>321,534</b>	<b>322,317</b>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 23 財務風險管理(續)

### (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、定期存款及租賃負債。

下表詳列本集團計息金融工具的利率概況：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元
<b>固定利率金融工具：</b>				
原到期日超過三個月的				
銀行定期存款(附註15)	1.32%–4.13%	469,828	2.09%–4.13%	528,514
原到期日不超過三個月的				
銀行定期存款(附註17)	3.30%	168,732	—	—
租賃負債(附註20)	4.75%	(2,505)	4.75%	(2,988)
<b>浮動利率金融工具：</b>				
銀行現金及受限制				
銀行結餘(附註17)	0.30%	682,892	0.30%	556,060

本集團未計入按公平值計入損益的任何固定利率金融工具(例如定期存款及租賃負債)。因此，報告期末利率變動不會影響損益。

於報告期末，就本集團持有的浮動利率非衍生金融工具(如現金及現金等價物以及受限制現金)產生的現金流量利率風險敞口而言，本集團不會面臨重大利率風險，原因是銀行現金利率預期不會大幅變動。

整體而言，本集團的利率風險並不重大。

(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2020年及2019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2020年及2019年12月31日的公平值並無重大差異。

## 24 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 25 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」)及其子公司，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」)及其子公司；及	
(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
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
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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**25 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
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
杭州博航房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱豐房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱博房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱宇房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱安房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州西江橫橋置業有限公司	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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	5,323	3,817
酌情花紅	2,090	1,892
退休計劃供款	228	158
	<b>7,641</b>	<b>5,867</b>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 25 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

	2020年 人民幣千元	2019年 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	181,767	126,656
— 濱江控股及其他附屬公司	225	—
— 濱江控股的聯營公司	82,797	56,690
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	37	61
租賃負債利息開支：		
— 濱江房產及其附屬公司(附註(i))	133	192
自以下收取餐飲服務：		
— 濱江餐飲	204	307
自以下購買商品：		
— 濱江房產及其附屬公司	29,129	42,753

#### (d) 與關聯方的結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收以下公司款項：		
濱江房產及其附屬公司		
— 貿易性質	23,748	681
濱江控股的聯營公司		
— 貿易性質	10,688	1,351
	<u>34,436</u>	<u>2,032</u>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**25 重大關聯方交易** (續)**(d) 與關聯方的結餘** (續)

	2020年 人民幣千元	2019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	12,566	15,711
— 非貿易性質	—	106
	<b>12,566</b>	15,817
濱江控股的聯營公司		
— 貿易性質	5,048	7,598
— 非貿易性質	—	100
	<b>5,048</b>	7,698
	<b>17,614</b>	23,515
<b>應付租賃負債：</b>		
— 濱江房產及其附屬公司(附註(i))	791	2,965

- (i) 根據寫字樓使用安排的條款，本集團應付關聯方的最低租金已導致截至2020年12月31日止年度添置的使用權資產為零(2019年：零)，並於2020年12月31日確認租賃負債結餘人民幣791,000元及使用權資產結餘人民幣785,000元(2019年：租賃負債結餘人民幣2,965,000元及使用權資產結餘人民幣2,921,000元)。

此外，截至2020年12月31日止年度，本集團於綜合損益及其他全面收益表錄得使用權資產折舊人民幣2,143,000元及租賃負債利息開支人民幣133,000元(2019年：使用權資產折舊人民幣2,183,000元及租賃負債利息開支人民幣234,000元)。截至2020年12月31日止年度，本集團支付予關聯方的租金資本要素及利息要素分別為人民幣2,175,000元及人民幣133,000元(2019年：分別為人民幣2,139,000元及人民幣192,000元)。

- (ii) 截至2020年及2019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。
- (iii) 應收／應付關聯方款項為無抵押及免息。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 25 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。

## 26 公司層面之財務狀況表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於一家附屬公司的投資	90,249	87,111
物業、廠房及設備	468	698
	90,717	87,809
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	13,493	6,198
定期存款	318,528	328,514
現金及現金等價物	10,798	104,353
	342,819	439,065
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	11,271	10,953
	11,271	10,953
<b>流動資產淨額</b>	331,548	428,112
<b>資產總值減流動負債</b>	422,265	515,921
<b>資產淨值</b>	422,265	515,921
<b>資本及儲備 (附註22(a))</b>		
股本	181	181
儲備	422,084	515,740
<b>總權益</b>	422,265	515,921



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 27 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。

## 28 直接及最終控股方

於2020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2020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。

## 29 於截至2020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，國際會計準則理事會已頒佈多項於截至2020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
國際財務報告準則第16號修訂本， <i>Covid-19</i> 相關租金寬減	2020年6月1日
利率基準改革 — 第二階段(國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本)	2021年1月1日
國際財務報告準則第3號修訂本， <i>引用概念框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號修訂本， <i>物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號修訂本， <i>虧損合約 — 履行合約的成本</i>	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
國際會計準則第1號修訂本， <i>負債分類為即期或非即期</i>	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i> 及國際財務報告準則第17號修訂本 <i>保險合約</i>	2023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， <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資</i>	可選擇性採納/ 生效日期無限期遞延

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。