



濱江服務

BINJIANG SERVICE

濱江服務集團有限公司

BINJIANG SERVICE GROUP CO. LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 3316.HK


年度報告

2018

# 目錄

---

公司資料	2
財務摘要	4
主席報告	5
管理層討論及分析	7
董事及高級管理層	18
董事會報告	25
企業管治報告	40
獨立核數師報告	53
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況表	61
綜合權益變動表	63
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	65



## 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  
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

## 公司資料

### 註冊辦事處

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

### 中國的總辦事處

中國杭州  
江幹區  
新城時代廣場  
1幢1201-1室

### 香港的主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東248號  
陽光中心40樓

### 股份過戶登記總處

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

### 香港證券登記處

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

以下為本公司及其附屬公司(「**本集團**」)於截至2015年、2016年、2017年及2018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日止年度			
		2015年	2016年	2017年	2018年
收入(人民幣千元)		158,866	225,924	349,264	<b>509,470</b>
增加／(減少)		不適用	42.2%	54.6%	<b>45.9%</b>
毛利(人民幣千元)		26,139	42,056	90,083	<b>134,953</b>
增加／(減少)		不適用	60.9%	114.2%	<b>49.8%</b>
毛利率	(1)	16.5%	18.6%	25.8%	<b>26.5%</b>
增加／(減少)					
年內利潤(人民幣千元)		11,469	22,106	57,552	<b>70,423</b>
增加／(減少)		不適用	92.7%	160.3%	<b>22.4%</b>
利潤率	(2)	7.2%	9.8%	16.5%	<b>13.8%</b>
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)		11,469	22,297	57,173	<b>70,177</b>
增加／(減少)		不適用	94.4%	156.4%	<b>22.7%</b>
基本及攤薄每股盈利(人民幣元)		0.06	0.11	0.29	<b>0.35</b>

## 資產與負債概要

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

附註：

- (1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。
- (2) 利潤率乃以年內利潤除以收益計算。
- (3) 股東權益回報率乃以本公司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除以有關期末之權益總額計算。本集團並無計息借款。

# 主席報告

致各位股東：

感謝你們對本集團的信任和支持，本人謹代表董事會欣然提呈我們截至2018年12月31日經審計的全年業績。

2018年，中國宏觀經濟總體向好，且經濟總量再上新臺階，中國經濟提質增效，城市化水平穩步增長。中央堅持因城施策，引導房地產市場平穩健康發展，在房地產調控政策依然從緊的背景下，房地產交易規模再創新高。隨著我國邁入消費升級時代，居民消費將更加注重品質和服務體驗，品質生活將逐漸成為必需品。住房品質一方面體現為面積需求，另一方面則體現為社區服務品質需求，業主對社區服務品質將越來越注重。物業管理服務行業正展現出更廣闊及美好的發展前景！

## 業績回顧

賜市場給予的機會及自身努力，我們於2019年3月15日成功在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市，開啓了我們發展的新征程。上市首日合共籌集所得款約464.2百萬港元（未扣除包銷費用及相關開支）。

自1995年成立以來，我們一直秉承「業主第一、服務第一、質量第一」的企業宗旨，專注於高端物業管理行業，已從一家浙江省杭州本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商。根據中國指數研究院（「中指院」）的資料，按2017年高端物業的在管建築面積（「建築面積」）計，我們在杭州排名第二，在浙江省排名第五及在長江三角洲排名第十。我們榮獲中指院授予2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌證書（品牌價值達人民幣18.86億元），佐證了我們既有的行業口碑及專業服務質素。品牌的背後不僅僅是知名度，更是其承載的業主的認可度和美譽度。

2018年我們加大了向外拓展的步伐，在中國浙江省的16個城市、上海市、江蘇省及江西省的在管總建築面積達到11.6百萬平方米，同比增長34.9%，儲備面積9.2百萬平方米，同比增長80.4%。2018年，住宅在管項目57個，佔我們在管項目的75.0%，我們亦通過豐富商業物業、寫字樓、公共設施及工業園區等非住宅物業將物業管理組合多元化。非住宅項目增長至19個，較去年增長72.7%。我們先進而優質的服務能力、多樣化的物業管理組合及服務供應使我們擁有了更為廣闊的收入來源和商機。



## 未來展望

作為中國知名的專注於高端住宅物業的物業服務提供商，我們將進一步加強及將自身定位為中國領先的綜合性物業管理服務提供商。我們將依托我們既有的服務管理系統和標準，通過多種渠道擴大高端市場的業務規模。我們將繼續擴大物業管理組合，探索更多潛在業務。

我們將繼續提供多樣化及差異化增值服務，進一步提升客戶的居住體驗和滿意度。為改善我們的服務，我們將進一步對服務流程實施標準化並尋求量身定制。為提升我們的經營效率和服務質量，我們將會與互聯網公司進行合作，致力於打造「智慧人居社區」，提升我們在營造個性化社區生態環境方面的服務創新和價值創造能力。

此外，我們將繼續實行人力資源策略以吸引、培養及挽留人才，執行我們的業務擴張。我們將透過內部晉升有組織地選擇我們的管理人員，亦在外部招聘物業管理行業的人才，以貫徹我們的發展策略及企業文化。

中國人的家文化延續了幾千年，「家」在國人心中有著無比重要的地位，它應該是承載幸福和溫暖的庇護所。我們始終堅持「讓生活更溫暖」的企業理念，一直致力於提升業主及住戶生活的幸福度，讓「家」不僅僅是一個居所，亦是能夠滿足全方位需求的幸福所在。本集團一直堅持並將繼續優化物業管理服務，力爭成為「行業品牌領導者，高端品質標準的制定者」。

未來還很長，服務無止境，本集團在行進中思索、提升、完善。

主席  
**朱立東**

杭州，2019年3月29日

# 管理層討論及分析

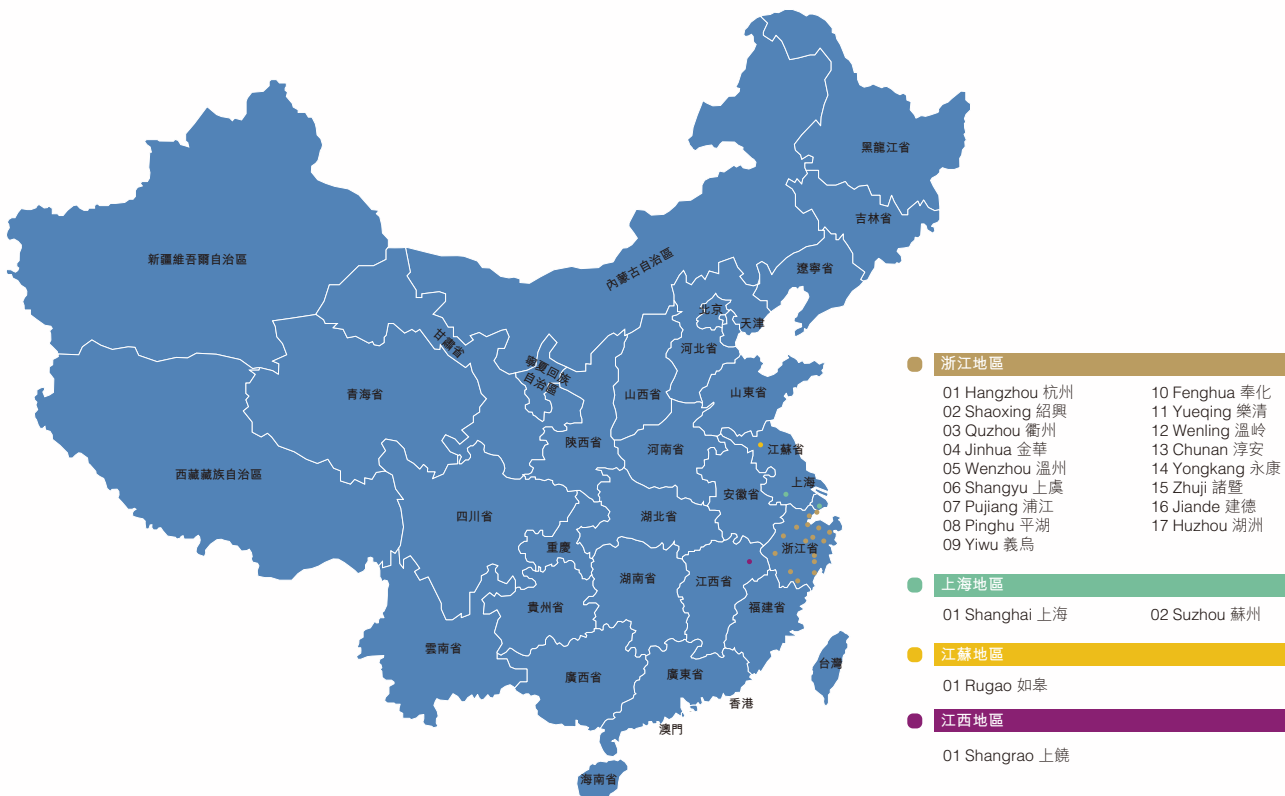
## 業務回顧及展望

### 業務回顧

於2019年3月15日(「上市日期」)，本公司已成功於香港聯交所主板上市(「上市」)。經扣除上市開支後，上市首日合共籌集所得款項淨額約389.8百萬港元。

本集團是中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商。通過本集團自1995年成立以來所積累的行業經驗，已從一家浙江省杭州本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商。本集團的服務範圍主要包括：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。截至2018年12月31日止年度(「報告期內」)，我們擴大業務的地理範圍，同時保持服務質量以及盡量減少及控制我們管理的不同區域及不同物業在服務標準方面的差異。於2018年12月31日，本集團在中國浙江省的16個城市、上海市、江蘇省及江西省設立了40間附屬公司及分支機構，向約52,000個物業單位提供物業管理服務。

下圖闡明於2018年12月31日本集團提供服務的物業所在城市分佈。





下表載列於所示日期之在管物業面積及管理的物業數目：

	於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	在管面積 (千平方米)	項目數量	在管面積 (千平方米)	項目數量
住宅物業	10,167	57	7,593	40
非住宅物業	1,466	19	1,011	11
總計	11,633	76	8,604	51

註：於2018年12月31日未交付物業合約建築面積為9.2百萬平方米(於2017年12月31日為5.1百萬平方米)

於2018年度，物業管理服務收入達人民幣316.4百萬元，較2017年人民幣218.2百萬元，年比增長45.0%。於2018年12月31日，本集團的在管總建築面積11.6百萬平方米，共有76個在管物業，包括57個住宅物業及19個非住宅物業，合同管理面積(不包括在管建築面積)為9.2百萬平方米。報告期內，本集團增加25個在管物業，其中包括九堡文體中心，為本集團首個接受政府機構委託管理的公共場館，及汽輪動力大廈，為國家重點科研大樓，以豐富物業管理組合。報告期內，本集團亦新簽約33項前期物業管理服務協議，其中包括保利濱江•上品，為杭州錢江新城核心區的精裝高端住宅。

於2018年度，非業主增值服務方面收入達人民幣155.4百萬元，較2017年人民幣100.7百萬元增加54.3%。截至2018年12月31日，本集團提供服務的非業主增值項目數量為66個，較2017年度41個項目有明顯增長，其中包括金隅•都會森林—運河新城華宅、星澳商務中心—杭州濱江區CBD商業綜合體項目、永康都市外灘—近60萬方永康市中心沿河景觀華宅，涵蓋寫字樓、銀泰百貨、平層公寓、酒店式公寓、別墅項目等。尤其是，本集團憑藉非業主增值服務的拓張，首次將業務版圖拓展至浙江省的溫州、樂清、溫嶺、永康、寧波、湖州、江蘇省如皋市及江西省上饒市的多項物業，提供顧問服務及交付前服務。

於2018年度，業主增值服務方面收入達人民幣37.7百萬元，較2017年人民幣30.3百萬元增加24.4%。本集團在管項目增加，業主增多，帶來業主增值服務收入增長。

## 管理層討論及分析

於報告期內，物業管理行業市場集中度及行業服務質量標準化進一步提升，行業競爭進一步加劇。為增強競爭力及減少對勞動力的依賴，本集團專注於實施服務的標準化。本集團已制定星級服務標準及程序，對提供涵蓋全面的物業類型的物業管理服務的關鍵標準及程序制定詳細的指導。本集團已編制書面工作手冊以促進有關服務標準的實施。本集團的總部亦透過制定日常使用的模板使若干商業或技術文件標準化。此外，本集團向物業管理人員及分包商提供系統培訓，以幫助彼等理解及遵循本集團的服務標準及程序。憑藉我們的標準化程序，本集團可在總部實現集中管理，對服務流程及質量進行計劃、控制、監督及評估。標準化幫助本集團透過確保服務流程及質量的一致性，儘量減少人為錯誤，加強本集團的品牌及聲譽。

此外，本集團積極拓展獨立第三方客戶，以逐步降低對來自於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」）委任項目的依賴程度。其中，2018年度來自獨立第三方的在管面積佔本集團總在管面積的29.5%，較2017年度提升8.6個百分點。本集團的外拓業務使本集團的品牌影響力與優質客戶數量不斷提升，接手的實盤悅府與昆侖公館的物業服務品質及業主滿意度有較明顯提高，二手房價有一定提升。外接項目業態也呈多元化，豐富了本集團的物業管理組合。

下表載列截至所示日期我們按開發商類型劃分的處於不同階段的(i)在管物業面積及(ii)在管物業數目的明細。

	於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	在管面積 (千平方米)	項目數量	在管面積 (千平方米)	項目數量
濱江集團開發的物業	8,203	48	6,807	39
獨立物業開發商開發的物業	3,430	28	1,797	12
總計	11,633	76	8,604	51

附註：濱江集團開發的物業指濱江集團的附屬公司或合營企業單獨或與其他各方共同開發的物業。

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。

## 未來展望

作為中國知名的專注於高端住宅物業的物業服務提供商，本集團將進一步加強及將自身定位為中國領先的綜合性物業管理服務提供商。本集團將依托我們既有的服務管理系統和標準，通過多種渠道擴大高端市場的業務規模，包括將繼續善用與濱江集團的現有業務關係及積極從獨立第三方物業開發商獲取新業務，增加管理面積，以提升本集團的規模經濟。本集團將繼續擴大物業管理組合，吸收更多潛在業務。我們計劃專注於新的住宅物業、商業綜合體、酒店、服務式公寓、寫字樓及文體中心，此等均需高質量的服務，這也與本集團的品牌定位相匹配。

此外，本集團將繼續提供多樣化及差異化增值服務，進一步提升客戶的居住體驗和滿意度。為改善本集團的服務，本集團將進一步對服務流程實施標準化。本集團將迎合業主和住戶的需求，以本集團的服務理念「生活家」提供專業化增值服務。為提升經營效率和服務質量，本集團將會與互聯網公司進行合作，致力於打造「智慧人居社區」，提升本集團在營造個性化社區生態環境方面的服務創新和價值創造能力。本集團亦將繼續實行人力資源策略以吸引、培養及挽留人才，執行本集團的業務擴張。

## 財務回顧

### 收入

截至2018年12月31日止年度，本集團收入為約人民幣509.5百萬元，較截止2017年12月31日止年度約人民幣349.3百萬元增加45.9%。

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。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業管理服務	316,364	218,246
非業主增值服務	155,406	100,744
業主增值服務	37,700	30,274
合計	<b>509,470</b>	349,264

## 管理層討論及分析

物業管理服務包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。所產生的收入達人民幣316.4百萬元，較2017年人民幣218.2百萬元，年比增長45.0%，為本集團主要收入來源，佔2018年總收入的62.1%。收入增加主要是由於本集團在管項目的增加和在管建築面積的增長。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233.6百萬元，佔2018年物業管理服務收入的73.8%。

- 於2018年12月31日，本集團在管項目76個，較2017年底51個項目增加了25個；在管面積11.6百萬方，較2017年8.6百萬方增加3.0百萬方、增長率34.9%；
- 截至2018年12月31日止年度，本集團整體平均物管費4.07元／平方米／月（2017年：3.88元／平方米／月），其中住宅類3.92元／平方米／月、非住宅類5.43元／平方米／月，整體平均物管費和住宅類平均物管費較2017年有進一步提升；
- 於2018年12月31日，本集團已簽署前期物業管理合同但尚未提供物業管理服務的儲備項目52個、儲備面積9.2百萬方，較2017年底儲備面積5.1百萬方增加4.1百萬方、增長率80.4%；

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業	267,007	84.40	198,846	91.1
非住宅物業	49,357	15.60	19,400	8.9
總計	316,364	100.0	218,246	100.0

下表載列於所示期間我們按開發商類型劃分的處於不同階段的物業管理服務收入明細：

	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
濱江集團開發的物業	233,628	73.85	179,186	82.1
獨立物業開發商開發的物業	82,736	26.15	39,060	17.9
總計	316,364	100.0	218,246	100.0

附註：濱江集團開發的物業指濱江集團的附屬公司或合營企業單獨或與其他各方共同開發的物業。

非業主增值服務包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務，2018年度收入達人民幣155.4百萬元，較2017年人民幣100.7百萬元增加54.3%，佔本集團於2018年總收入約30.5%。收入增加主要是由於我們的新委聘工作(尤其是交付前服務)。本集團於2018年12月31日提供服務的非業主增值項目數量為66個，較2017年度41個項目有明顯增長。

業主增值服務包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務，2018年度收入達人民幣37.7百萬元，較2017年人民幣30.3百萬元增加24.4%，佔本集團於2018年總收入約7.4%。收入增加主要是由於本集團在管項目增加，業主增多，帶來收入增長。

### 其他收益淨額

本集團於截至2018年12月31日止年度的其他收益淨額為人民幣4.0百萬元，較2017年人民幣3.3百萬元增長21.2%，主要是由於理財產品的已變現收益淨額增加。

### 銷售成本

本集團於截至2018年12月31日止年度的銷售成本由2017年的人民幣259.2百萬元增加44.5%至2018年的人民幣374.5百萬元，主要是由於在管項目增加、服務人員增加帶來的成本增長。

### 毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於截至2018年12月31日止年度的毛利由2017年的人民幣90.1百萬元增加49.8%至2018年的人民幣135.0百萬元。本集團的毛利率由2017年的25.8%上升0.7個百分點至2018年的26.5%，主要是由於非業主增值業務和業主增值業務收益率進一步提升。

物業管理服務毛利由2017年的人民幣33.7百萬元上升46.6%至2018年的人民幣49.4百萬元，毛利率由2017年的15.5%上升至2018年的15.6%。

非業主增值服務毛利由2017年的人民幣42.4百萬元上升57.8%至2018年的人民幣66.9百萬元，毛利率由2017年的42.1%上升至2018年的43.1%。上升乃主要是由於本集團新增項目較高端，能保持較好收益。

業主增值服務毛利由2017年的人民幣14.0百萬元上升33.6%至2018年的人民幣18.7百萬元，毛利率由2017年的46.1%上升至2018年的49.5%。上升乃主要是由於毛利率高的家政服務進一步拓展。

### 銷售及營銷開支

本集團於截至2018年12月31日止年度的銷售及營銷開支於2017年及2018年均維持穩定。

### 行政開支

本集團於截至2018年12月31日止年度的行政開支由2017年的人民幣14.5百萬元增加186.9%至2018年的人民幣41.6百萬元，主要是由於2018年產生上市費用人民幣20.2百萬元的影響。剔除上市費用後2018年的行政開支為人民幣21.4百萬元，較2017年增長47.6%，主要原因為業務擴張、人員增加，相關人工成本和辦公費增長所致。

### 其他開支

本集團於截至2018年12月31日止年度的其他開支由2017年的人民幣0.3百萬元增加至2018年的人民幣1.8百萬元，主要是由於貿易應收款項減值虧損增加的影響。

### 財務收益／(成本)淨額

本集團於截至2018年12月31日止年度的財務收益／(成本)淨額出現變動，主要是由於自業主收取的分類為合約負債的預付定製室內裝飾服務費的利息開支。

### 分佔聯營公司溢利及虧損

本集團於截至2018年12月31日止年度分佔一間聯營公司溢利及分佔一間聯營公司虧損由2017年的虧損人民幣0.8百萬元變為2018年的虧損人民幣0.3百萬元，主要是由於聯營公司2018年虧損較2017年有所減少，本集團確認投資損失相應減少。

### 所得稅

本集團於截至2018年12月31日止年度的所得稅開支由2017年的人民幣19.7百萬元增加21.8%至2018年的人民幣24.0百萬元，主要是由於本集團於本年度除稅前利潤總額增加導致所得稅費相應增加。

### 年內利潤

本集團於截至2018年12月31日止年度的年內利潤為人民幣70.4百萬元，較2017年人民幣57.6百萬元增加22.2%，主要是由於本集團於本年度經營利潤增長。而本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣70.2百萬元，較2017年同期人民幣57.2百萬元，增加22.7%。淨利率(公司權益股東應佔淨利潤除以收入)為13.8%，較去年同期16.4%減少2.6個百分點，主要由於2018年產生上市費用人民幣20.2百萬元，拉低了整體淨利率。



剔除上市費用及稅後影響人民幣15.2百萬元(稅前為人民幣20.2百萬元)，公司權益股東應佔經調整淨利潤為人民幣85.4百萬元，較2017年增長49.3%。經調整淨利率(公司權益股東應佔經調整淨利潤除以收入)為16.8%，較去年同期16.4%增加0.4個百分點。

### 流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2018年年內維持優良財務狀況。於2018年12月31日，流動資產為人民幣534.7百萬元，較2017年人民幣373.6百萬元增加43.1%。

於2018年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣458.5百萬元，同比2017年人民幣303.9百萬元增加50.9%。這主要是因為經營活動現金淨流入的增長。

於2018年12月31日，流動比率為1.46，較2017年的1.34有所增長。

本集團於2018年12月31日的總權益為人民幣184.7百萬元，同比2017年人民幣111.2百萬元增加66.1%。這主要因為淨利潤的增長、留存收益增加。本集團於2018年底及2017年底均沒有有息負債。

### 物業、廠房及設備

截至2018年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備達人民幣8.5百萬元，較2017年的人民幣8.0百萬元增加6.3%，主要是由於業務規模增長，相關設備投入增加。

### 資產抵押

於2018年12月31日，概無本集團資產作抵押(2017年：無)。

### 貿易及其他應收款項

於2018年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣44.6百萬元，較2017年的人民幣36.5百萬元增加了人民幣8.1百萬元，增長22.2%，主要是由於業務規模擴張、收入增加，相應貿易應收款項有所增加。

### 貿易及其他應付款項

於2018年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣215.0百萬元，較2017年的人民幣178.6百萬元增加了人民幣36.4百萬元，增加20.4%。主要是由於應付員工薪酬的增長和預提部分上市費用的影響，且關聯方預收款增加也有一定影響。

### 面對的外匯風險

倘未來商業交易或確認的資產及負債以並非本集團功能貨幣的貨幣計值，則產生外匯風險。本集團主要在中國經營業務，全球發售所得款項淨額及將予派付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息的相代價值。

目前，本集團並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一特定匯率獲得充足外匯貨幣以滿足我們的外匯需求。

### 風險及不確定因素

#### 區域集中風險

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

### 新獲合同風險

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

### 未來收購風險

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

### 遵守相關法例及規例

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。

## 管理層討論及分析

基於公司法務部門與外部法律顧問的充分協作，通過公司持續有效的監管，公司能夠遵守對公司有重大影響的中國境內外相關法律及規例。

### 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2018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2018年12月31日止年度，本集團並無或然負債。

### 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售

截至2018年12月31日止年度，本集團並無任何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」)所陳述，通過上市募集的資金淨額裏面有約35%(136.3百萬港元左右)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%(78.0百萬港元左右)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%(39.0百萬港元左右)是用作設立合營公司或平台。公司自上市日期至本年報日期，一直努力而謹慎地探討和追蹤市場裏的潛在機會，因上市時間較短，尚未尋獲合適的投資目標。

### 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團總共僱用3,776名僱員。本集團本報告期內的員工成本為人民幣235.9百萬元(2017年：人民幣217.2百萬元)。

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。

### 執行董事

**朱立東先生**，55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15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月以來一直為杭州濱江物業管理有限公司(「**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**，33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**，48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20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**，43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**，55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30年的經驗。自2014年6月至今，丁先生為杭州浙訊房地產決策研究諮詢有限公司的僱員。自2013年3月至2014年5月，丁先生任職於杭州中房信息科技有限公司(該公司從事提供房地產行業的市場分析)，負責有關房地產政策及房地產市場的研究。自2008年9月至2013年2月，彼任職於浙江在線新聞網站有限公司(從事網絡新聞發佈)經濟部並擔任該公司之住在杭州網站副主編，負責研究金融地產及提供相關評論。自1989年4月至2008年9月，彼任職於浙江廣播電視集團(從事報紙、雜誌及視頻發行及銷售)，負責地產節目製作。自1985年11月至1989年4月，彼任職於浙江省建築工業學校的建築結構教學與研究小組，負責建築結構課程的教學及教學與研究小組的管理。自1983年7月至1985年10月，彼亦擔任長春高等建築專科學校的教員。

丁先生自2019年1月起一直擔任德信中國控股有限公司(一間預期於香港聯交所上市之物業開發公司(股份代號：02019))之獨立非執行董事。彼負責就該公司之營運及管理提供獨立判斷及建議。

丁先生於1983年7月取得中國西安建築科技大學(前稱為西安冶金建築學院)土木工程學士學位。

## 董事及高級管理層

**李坤軍先生**，41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**，36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）、自2016年7月以來於浙江金科文化產業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的科技公司，股份代號：300459）及自2015年7月以來於杭州集智機電股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的機器製造公司，股份代號：300553）擔任獨立非執行董事及審核委員會成員。彼擔任獨立非執行董事及審核委員會成員，負責就該等上市公司的整體管理及審核委員會提供獨立判斷及建議。

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

## 高級管理層

**王國義先生**，56歲，於2009年12月獲委任為本集團副總經理。彼主要負責業務發展、交付前諮詢、工程管理、交付前驗收管理及售後服務。王先生於物業管理服務行業擁有近20年經驗。自2005年3月至2009年12月，彼於濱江物業擔任工程總監，負責工程管理。

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

王先生於1980年6月獲得中國杭州市第五高級中學的高中文憑。

**沈國榮先生**，37歲，於2009年12月獲委任為本集團的副總經理，彼主要負責杭州、紹興、嘉興、湖州、台州、溫州、江西及蘇州地區項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁有逾15年經驗。彼於2004年10月加入本集團，於2005年2月之前一直擔任項目經理，負責項目的整體管理。彼其後自2005年2月至2009年12月晉升為濱江物業的總經理助理，負責整體管理及監督。

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

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

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

## 董事及高級管理層

**俞偉琪先生**，38歲，自2009年12月起獲委任為本集團的副總經理，主要負責杭州、上海、義烏及浦江地區項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁有逾15年經驗。彼於2006年7月加入本集團擔任項目經理，並於2007年4月獲擢升為總裁助理，於2009年12月之前一直負責質量控制及文案工作。

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

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

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

**郭春蘭女士**，54歲，於2009年12月獲委任為本集團的副總經理，彼主要負責杭州、金華及衢州地區項目的整體管理。自2018年1月起，彼亦擔任另一家附屬公司濱合物業的總經理，該公司從事物業管理，而彼負責有關業務的整體管理。

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

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

**周棟先生**，36歲，於2018年8月獲委任為本集團的財務負責人，主要負責本集團的全面財務管理。

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

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

## 董事會報告

本公司董事會(「**董事會**」)欣然提呈本集團截至2018年12月31日止年度(「**報告期**」)之報告及經審核綜合財務報表。本年報所載若干資料將於本年報日期(即2019年3月29日)披露。

### 於香港聯交所上市

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

### 所得款項用途

上市之所得款項淨額約為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。

於本年報日期，本集團已動用所得款項淨額約為0.4百萬港元，未動用的所得款項淨額約389.4百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。



於本年報日期，所得款項淨額動用情況如下：

所得款項用途	所得款項 計劃用途 百萬港元	已動用 百萬港元	未動用 百萬港元
收購位於長江三角洲的主要城市以及深圳等新城市的物業管理公司以進一步增加本集團於現有市場的市場份額及擴大本集團的地域覆蓋面 <sup>1</sup>	136.3	0.0	136.3
更新本集團的管理服務系統，以及招募及培養人才 <sup>2</sup>	97.5	0.0	97.5
投資於資產管理平台，以從事運營立業園 <sup>3</sup>	78.0	0.0	78.0
與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或立平台 <sup>4</sup>	39.0	0.4	38.6
做運營資金及一般企業用途 <sup>5</sup>	39.0	0.0	39.0
	<u>389.8</u>	<u>0.4</u>	<u>389.4</u>

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

1. 本集團正積極物色收購目標，該部分資金將於確定收購目標後開始動用。
2. 預期將於2019年年內開始更新管理服務系統，並於不遲於2021年內完成；招募及培養人才則按本集團不時的需要使用。
3. 本公司預期將於2019年下半年開始投資相關平台，並於不遲於2021年內完成平台建設。
4. 本公司預期將於2019年下半年確定合作項目並搭建合營公司或平台，並於不遲於2021年內投入運營。
5. 按本集團不時的業務需要使用。

## 主要業務

本集團的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。有關本集團於截至2018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2018年12月31日止年度的業績載於本年報第59頁至第60頁之綜合損益及其他全面收益表。

### 末期股息

董事會建議就截至2018年12月31日止年度支付每股港幣0.10元的股息(「**末期股息**」)，總計約港幣26.67百萬元(假設超額配股權未獲行使)。擬派發的末期股息須經本公司的股東(「**股東**」)於2019年5月30日舉行之股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准。末期股息預期將於2019年6月28日或前後派付予於2019年6月10日名列本公司股東名冊的股東。

### 股息政策

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

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

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

### 業務審視

本集團於本報告期之業務回顧及本集團未來展望載於本年報第5頁至第10頁「主席報告」及「管理層討論及分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團於本報告期之分析載於第10頁至第15頁「財務回顧」一節。

### 公司的環境政策及表現

鑒於我們的業務性質，我們相信我們不會承受重大環境責任風險或合規成本。於報告期及直至本年報日期，我們並無就違反中國環保法律而遭受過任何罰款或處罰。

### 風險及不確定因素及遵守相關法例及規例

本集團可能面臨之主要風險及不確定因素及遵守相關法例及規例載於本年報第15頁至第17頁「管理層討論與分析」一節。

## 財務概要

本集團過去四個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本年報第4頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

## 主要客戶及供應商

### 主要客戶

截至2018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21.2%（2017年：24.5%），而本集團之單一最大客戶的交易額佔本集團總收入的15.9%（2017年：18.6%）。本集團對主要客戶的依賴程度進一步降低，客戶群的拓展及其收入貢獻能力進一步提升。

### 主要供應商

截至2018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18.6%（2017年：4.8%），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13.2%（2017年：1.3%）。

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。

## 物業、廠房及設備

本集團於截至2018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21(b)。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於截至2018年12月31日止年度期間的變動詳情載於第63頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

截至2018年12月31日，本公司的可供分派儲備（包括本公司的股份溢價、匯兌儲備及累計虧損）為人民幣87.0百萬元。

### 銀行借款及其他借款

於報告期，我們並無任何銀行借款及其他借款。

### 董事

於報告期內及直至本年報日期，董事如下：

#### 執行董事：

朱立東(於2018年9月19日獲委任)

鍾若琴(於2018年9月19日獲委任)

#### 非執行董事：

戚金興(於2018年9月19日辭任)

朱慧明(於2018年9月19日辭任)

莫建華(於2017年12月25日獲委任)

蔡鑫(於2018年9月19日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

丁建剛(於2019年2月21日獲委任)

李坤軍(於2019年2月21日獲委任)

蔡海靜(於2019年2月21日獲委任)

根據組織章程細則第84(1)條和84(2)條的規定，莫建華先生須於股東週年大會上輪值告退，並願意膺選連任。

另根據本公司組織章程細則第83(3)條的規定，任何獲委任以填補董事會臨時空缺的董事任期僅直至其獲委任後第一次的股東大會，而任何獲委任以作為新增董事的董事將任期僅直至下屆股東週年大會。據此，朱立東先生、鍾若琴女士、蔡鑫先生、丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士作為董事將任職至股東週年大會且須獲重選。

### 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18頁至第24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2018年12月31日止年度期間及直至本年報日期止，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

於報告期內及直至本年報日期止，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雇用條件、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

自上市日期至本年報日期止期間，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

由於本公司於2018年12月31日尚未於香港聯交所上市，於截至2018年12月31日止年度內，《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部第7及第8分部及證券及期貨條例第352條並不適用於董事及本公司最高行政人員。

截至上市日期，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	13.36%

附註：

- (1) 於上市日期，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13.36%。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托人)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，截至上市日期，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

由於本公司於2018年12月31日尚未於香港聯交所上市，於上市日期前，證券及期貨條例第XV部第2及第3分部及證券及期貨條例第336條並不適用於本公司。

## 董事會報告

截至上市日期，就本公司董事所知，下列人士（並非董事及本公司最高行政人員）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	47.51%
巨龍創投有限公司(「巨龍」)	實益擁有人	126,720,000	好倉	47.51%
Bright Cloud Holding Limited	受控法團權益	126,720,000	好倉	47.51%
Cantrust (Far East) Limited (附註1)	受託人及受控法團權益	126,720,000	好倉	47.51%
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	13.36%
欣成	實益擁有人	35,640,000	好倉	13.36%
Splendid Force Holding Limited	受控法團權益	35,640,000	好倉	13.36%
好運	實益擁有人	35,640,000	好倉	13.36%
Great Splendor Holding Limited	受控法團權益	35,640,000	好倉	13.36%
Infiniti Trust (Asia) Limited (附註2)	受託人及受控法團權益	71,280,000	好倉	26.72%

附註：

- 於上市日期，巨龍持有本公司已發行股本的47.51%。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。
- 於上市日期，欣成及好運分別持有本公司已發行股本的13.36%。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，截至上市日期，就董事所知，概無任何其他人士（並非董事及本公司最高行政人員）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。

## 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。

## 購買、贖回或出售上市證券

本公司股份於2019年3月15日以全球發售方式在香港聯交所主板上市。

自上市日期起至本年報日期止，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 優先購買權

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

## 不競爭承諾

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

關於不競爭承諾的詳情，請參見招股章程。

本公司已收到控股股東就彼等自上市日期起至本年報日期止已遵守不競爭承諾的年度確認書，以於本年報內披露。

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

## 董事於競爭業務的權益

除於本年報所披露外，自上市日期起至本年報日期，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」以及財務報表附註25所披露者外，概無控股股東或其任何附屬公司於年內在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務而言屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

### 關聯方交易

有關關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註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。

### 持續關連交易

由於本公司於2018年12月31日尚未於香港聯交所上市，於報告期內，上市規則第14A章項下有關於披露關連交易的條文並不適用於本公司。

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

#### 向濱江房產集團提供物業管理服務

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

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

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

### 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。

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

### 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。

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

## 董事會報告

由於物業管理服務協議及主顧問協議項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故各自項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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

關於以上持續關連交易的詳情，請參見本公司的招股章程「關連交易」一節。

獨立非執行董事已審核上述非豁免持續關連交易並確認該等交易已：

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

由於本公司於2018年12月31日尚未於香港聯交所上市，截至2018年12月31日止年度期間，該等交易並未根據上市規則第14A章載入「關連交易」或「持續關連交易」。

本公司確認其自上市日期起遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 慈善捐款

於報告期內，本集團並無作出慈善捐款及其他捐獻。

## 重大法律訴訟

截至2018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托人(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借本公司的權利)，前提是該權利的放棄不延伸至與董事欺詐或不忠誠有關的任何事宜。

## 報告期後事項

有關於報告期後的重大事項詳情載於綜合財務報表附註27。

## 審核委員會

審核委員會已與本公司管理層檢討本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2018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40頁至第52頁之企業管治報告。

### 公眾持有量

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

### 核數師

畢馬威會計師事務所獲委任為截至2018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制。

畢馬威會計師事務所須於即將舉行的股東周年大會上退任，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，2019年3月29日

董事會欣然呈列本公司自上市日期起至本年報日期(即2019年3月29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，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「**企業管治守則**」)作為其本身之企業管治守則。於自上市日期起至本年報日期止期間內，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文A.2.1除外。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事會

### 責任

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

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

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

## 董事會組成

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

### 執行董事：

朱立東(董事會主席)  
鍾若琴

### 非執行董事：

莫建華  
蔡鑫

### 獨立非執行董事：

丁建剛  
李坤軍  
蔡海靜

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

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

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。

由於各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

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

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

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

### 持續專業發展

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

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

上市日期前，全體董事(即朱立東先生、鍾若琴女士、莫建華先生、蔡鑫先生、丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士)均已就董事之職務及職責、適用於董事的相關法律法規以及利益披露責任獲提供相關指引材料。此外，有關閱覽材料(包括法律及監管更新)將提供予董事供彼等參考及學習。

## 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周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

本公司將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。

自上市日期起至本年報日期止期間，共召開一次董事會會議，且並無召開股東大會，各董事出席董事會會議的情況載於下表：

董事姓名	出席／合資格出席董事會會議次數
朱立東先生	1/1
鍾若琴女士	1/1
莫建華先生	1/1
蔡鑫先生	1/1
丁建剛先生	1/1
李坤軍先生	1/1
蔡海靜女士	1/1

### 進行證券交易的標準守則

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

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



## 董事會的授權

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

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

## 企業管治職能

董事會負責本集團企業管治職能的日常運作，企業管治職能包括：

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

## 董事會委員會

### 審核委員會

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

本公司審核委員會的主要職責如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該等核數師辭職或辭退該等核數師的問題；

## 企業管治報告

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。

由於本公司股份於2019年3月15日於香港聯交所主板上市，而審核委員會於2019年2月21日方告成立，故於截至2018年12月31日止年度內審核委員會並無舉行會議或開展任何工作。

自上市日期起至本年報日期止，審核委員會共召開一次會議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	出席／舉行會議次數
蔡海靜女士(主席)	1/1
丁建剛先生	1/1
李坤軍先生	1/1

### 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雇用條件；
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雇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。

由於本公司股份於2019年3月15日於香港聯交所主板上市，而薪酬委員會於2019年2月21日方告成立，故於截至2018年12月31日止年度內薪酬委員會並無舉行會議或開展任何工作。

自上市日期起至本年報日期止，薪酬委員會共召開一次會議，薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	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)。

本公司薪酬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。

由於本公司股份於2019年3月15日於香港聯交所主板上市，而提名委員會於2019年2月21日方告成立，故於截至2018年12月31日止年度內提名委員會並無舉行會議或開展任何工作。

自上市日期起至本年報日期止，提名委員會共召開一次會議，提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	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

## 策略委員會

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

本公司策略委員會的主要職責如下：

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

策略委員會的書面職權範圍於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

由於本公司股份於2019年3月15日於香港聯交所主板上市，而策略委員會於2019年2月21日方告成立，故於截至2018年12月31日止年度內策略委員會並無舉行會議或開展任何工作。

自上市日期起至本年報日期止，策略委員會尚未召開任何會議。

## 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。

## 高級管理層的薪酬

截至2018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22頁至第24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33歲至55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。

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編制本公司截至2018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53頁至第58頁的獨立核數師報告。



## 風險管理及內部控制

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

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

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

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

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

## 企業管治報告

於報告期內直至本年報日期，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。

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儘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。

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

於截至2018年12月31日止年度期間，核數師向本公司提供的核數服務(包括本公司股份建議上市相關服務)之酬金為人民幣4,041,000元。核數師並無向本公司提供非核數服務。

### 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。

鑒於本公司已於上市日期(即2019年3月15日)在香港聯交所上市，於報告期內，上市規則第3.29條並不適用於本公司。

### 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。本公司主席及本公司各董事會委員會主席將出席股東周年大會解答股東提問。核數師亦將出席股東周年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編制及內容、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。

## 章程文件的更改

本公司的組織章程大綱及組織章程細則已作出修訂及重列，其於上市日期生效。

# 獨立核數師報告

## 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59頁至116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2018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2018年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見基準

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

### 關鍵審核事項

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

## 關鍵審核事項 (續)

### 收入確認

參閱會計政策附註1(r)及綜合財務報表附註3。

#### 關鍵審核事項

截至2018年12月31日止年度，貴集團產生總收入人民幣509.5百萬元，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2018年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣155.4百萬元，較截至2017年12月31日止年度的人民幣100.7百萬元增加54%。

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

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

#### 吾等進行審核時如何處理事項

吾等評估非業主增值服務收入確認的審核程序包括下列各項：

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

### 關鍵審核事項 (續)

#### 貿易應收款項的可收回性

參閱會計政策附註1(l)、綜合財務報表附註14及附註22(a)。

#### 關鍵審核事項

於2018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19.8百萬元，而貿易應收款項減值撥備為人民幣320萬元。

貴集團的貿易應收款項主要包括業主及物業發展商的應收款項。

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

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

#### 吾等進行審核時如何處理事項

吾等評估貿易應收款項的可收回性的審核程序包括下列各項：

- 瞭解及評估就貿易應收款項的可收回性進行管理評估的關鍵內部控制之設計、實施及運作成效，包括信貸控制、貿易應收款項分部、賬齡分析檢討、預期信貸虧損估計及相關津貼；
- 瞭解管理層採用的預期信貸虧損模型的關鍵數據及假設，包括根據信貸虧損特徵分析貿易應收款項的基準，歷史違約數據和管理層的預期虧損率所涉及的假設；
- 評估管理層虧損撥備估計的合理性，並檢查管理層形成該判斷的資料，包括測試歷史違約數據的準確性，並根據當前經濟狀況和前瞻性資料評估過往虧損率是否經妥善調整；
- 通過比較單個項目的樣本與需求說明、銷售發票及其他相關文件，評估項目是否在貿易應收款項賬齡報告中正確分類；及
- 以抽樣方式檢查於2018年12月31日財政年度末後自債務人收取的與貿易應收款項有關的現金收入。



## 綜合財務報表及核數師報告以外的資料

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

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

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

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

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行彼等監督 貴集團財務報告程序的責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

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

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是馮炳光。

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2019年3月29日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>收入</b>	3(a)	<b>509,470</b>	349,264
銷售成本		<b>(374,517)</b>	(259,181)
<b>毛利</b>		<b>134,953</b>	90,083
其他收入	4	<b>876</b>	390
其他收入淨額	4	<b>4,044</b>	3,254
銷售及營銷開支		<b>(1,022)</b>	(1,066)
行政開支		<b>(41,611)</b>	(14,488)
其他開支		<b>(1,764)</b>	(334)
<b>經營利潤</b>		<b>95,476</b>	77,839
融資收入		<b>600</b>	131
融資成本		<b>(1,387)</b>	—
<b>融資(成本)/收入淨額</b>	5(a)	<b>(787)</b>	131
分佔一家聯營公司利潤減虧損		<b>(253)</b>	(761)
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>94,436</b>	77,209
所得稅	6	<b>(24,013)</b>	(19,657)
<b>年度利潤</b>		<b>70,423</b>	57,552
<b>以下各方應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>70,177</b>	57,173
非控股權益		<b>246</b>	379
		<b>70,423</b>	57,552

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>		<b>70,423</b>	57,552
<b>年度其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)</b>			
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>50</b>	—
<b>年度全面收益總額</b>		<b>70,473</b>	57,552
<b>以下各方應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>70,227</b>	57,173
非控股權益		<b>246</b>	379
<b>年度全面收益總額</b>		<b>70,473</b>	57,552
<b>每股盈利</b>	9		
基本及攤薄(人民幣元)		<b>0.35</b>	0.29

第65頁至第116頁之附註構成該等財務報表一部分。

# 綜合財務狀況表

於2018年12月31日  
(以人民幣元列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	8,491	8,027
於一家聯營公司的投資	12	4,986	5,239
遞延稅項資產	19(b)	2,898	2,573
		<u>16,375</u>	<u>15,839</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	476	335
貿易及其他應收款項	14	44,594	36,462
受限制銀行結餘	15	31,107	32,804
現金及現金等價物	16	458,543	303,949
		<u>534,720</u>	<u>373,550</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	17	128,764	77,379
貿易及其他應付款項	18	214,960	178,618
即期稅項	19(a)	22,639	20,917
撥備	20	—	1,288
		<u>366,363</u>	<u>278,202</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>168,357</u>	<u>95,348</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>184,732</u>	<u>111,187</u>
<b>資產淨額</b>		<u>184,732</u>	<u>111,187</u>



## 綜合財務狀況表

於2018年12月31日  
(以人民幣元列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	21(b)	129	66
儲備	21(d)	181,229	110,443
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<b>181,358</b>	110,509
<b>非控股權益</b>		<b>3,374</b>	678
<b>總權益</b>		<b>184,732</b>	111,187

已於2019年3月29日獲董事會批准及授權刊發

)  
)  
) 董事  
)  
)

第65頁至第116頁之附註構成該等財務報表一部分。

# 綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	本公司權益股東應佔									
	中國						總計	非控股權益	總權益	
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	留存利潤				
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註21(b)	附註21(d)(i)	附註21(d)(ii)	附註21(d)(iii)	附註21(d)(iv)					
<b>於2017年1月1日的結餘</b>	—	—	5,000	2,500	—	45,770	53,270	299	53,569	
<b>2017年權益變動：</b>										
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	57,173	57,173	379	57,552	
發行股份	21(b)	66	—	—	—	—	66	—	66	
一家附屬公司之留存利潤資本化	21(d)(ii)	—	—	15,000	—	(15,000)	—	—	—	
轉撥至法定儲備	21(d)(iii)	—	—	—	5,612	(5,612)	—	—	—	
<b>於2017年12月31日的結餘</b>		66	—	20,000	8,112	—	82,331	110,509	678	111,187
<b>2018年權益變動：</b>										
年度利潤及全面收益總額		—	—	—	—	50	70,177	70,227	246	70,473
發行股份	21(b)	63	87,043	—	—	—	—	87,106	—	87,106
轉撥至法定儲備	21(d)(iii)	—	—	—	1,888	(1,888)	—	—	—	—
重組產生的視作分派	21(d)(ii)	—	—	(86,484)	—	—	—	(86,484)	—	(86,484)
非控股股東注資		—	—	—	—	—	—	—	2,450	2,450
<b>於2018年12月31日的結餘</b>		129	87,043	(66,484)	10,000	50	150,620	181,358	3,374	184,732

第65頁至第116頁之附註構成該等財務報表一部分。

## 綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營產生的現金	16(b)	172,770	151,800
已付中國企業所得稅	19(a)	(22,616)	(9,090)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>150,154</b>	142,710
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備付款		(3,551)	(3,793)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	76
於一家聯營公司投資的付款		—	(6,000)
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		(1,406,000)	(495,500)
按公平值計入損益的贖回所得款項		1,410,269	498,778
已收利息		600	131
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>1,318</b>	(6,308)
<b>融資活動</b>			
非控股權益出資		2,450	—
發行股份所得款項		87,106	—
重組產生的視作分派	21(d)(ii)	(86,484)	—
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>3,072</b>	—
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>154,544</b>	136,402
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>	16(a)	<b>303,949</b>	167,547
<b>匯率變動之影響</b>		<b>50</b>	—
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	16(a)	<b>458,543</b>	303,949

第65頁至第116頁之附註構成該等財務報表一部分。

# 綜合財務報表附註

(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。

### (b) 財務報表之編製基準

截至2018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。於下文所述企業重組完成後，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華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務及相關服務。

於本公司註冊成立前，上述主要業務乃由杭州濱江物業管理有限公司(「**濱江物業管理**」)及其附屬公司進行。為籌備本公司股份於聯交所上市，使企業架構合理化，本集團已進行企業重組(「**重組**」)。作為重組的一部分，本公司透過其全資附屬公司收購濱江物業管理的全部股權。重組於2018年2月11日完成後，本公司成為本集團的控股公司。由於濱江物業管理於重組前後乃由戚金興先生最終控制且重組僅涉及併入本公司、興品有限公司及濱江服務集團(香港)有限公司(「**非營運公司**」)(作為濱江物業管理之控股公司，均為新成立實體且無實質性的業務營運)，故於重組前後濱江物業管理及其附屬公司之業務及營運並無變動。因此，重組以類似於反向收購的原則列賬，就會計目的而言濱江物業管理被視為收購方。綜合財務報表乃作為濱江物業管理財務報表之延續而編製及呈列，而濱江物業管理的資產及負債則按重組前的歷史賬面值確認及計量。

(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)

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。

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

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

### (c) 會計政策之變動

國際會計準則委員會已頒佈多項新國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本，該等準則及修訂本於本集團的當前會計期間開始生效或可供提前採用。誠如本公司日期為2019年2月28日的上市文件所披露，本集團已採納所有適用的新國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本(於自2018年1月1日開始的財政年度至過往會計期間有效)，包括國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入。該等所有生效的準則、準則修訂本及詮釋於自2018年1月1日起財政年度強制執行，並於編製本集團財務報表所涉及期間被持續採用。

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

(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

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。

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

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

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

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



(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)

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

### (e) 聯營公司

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

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就本集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨額之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資的直接應佔其他成本，及構成本集團權益投資一部份的於該聯營公司或合營企業的任何直接投資。此後，該投資就本集團所佔被投資公司資產淨額份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註1(i))。收購當日起出成本的任何部分、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分的本集團長期權益。

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

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

(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)

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

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

#### (f) 於債務及股本金融工具之其他投資

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

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

#### **股本投資以外之投資**

本集團持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

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

(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(r)(ii)所載列的政策在損益中確認為其他收益。

**(g) 物業、廠房及設備**

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

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
— 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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (h) 租賃資產

本集團釐定安排轉讓在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

#### (i) 出租予本集團之資產分類

本集團根據租賃持有的將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的資產，分類為根據融資租賃持有。並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的租賃，分類為經營租賃。

#### (ii) 經營租賃費用

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

#### (i) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損的虧損撥備：

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

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (i) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

##### 計量預期信貸虧損

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

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

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

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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (i) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

###### 信貸風險大幅上升

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

尤其是，評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時會考慮以下資料：

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



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (i) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

##### 利息收入的計算基準

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

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

金融資產出現信貸減值的跡象包括以下可觀察事件：

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

### (i) 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：

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

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

#### — 計算可收回金額

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

#### — 確認減值虧損

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

#### — 減值虧損撥回

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

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (j) 存貨及其他合約成本

#### (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(j)(i))以及物業、廠房及設備(見附註1(g))的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

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

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (j) 存貨及其他合約成本(續)

##### (ii) 其他合約成本(續)

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

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

#### (k) 合約資產及合約負債

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

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

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

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

#### (l) 貿易及其他應收款項

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

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (m) 現金及現金等價物

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

### (n) 貿易及其他應付款項

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

### (o) 僱員福利

#### **短期僱員福利及向界定供款退休計劃供款**

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

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

### (p) 所得稅

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

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

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (p) 所得稅(續)

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)

### (p) 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。

### (q) 撥備及或然負債

- (i) 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。

- (ii) 當本集團為了履行合約規定之義務所產生不可避免的成本超過預期因該合約可獲取之經濟效益，便成為虧損性合約。虧損性合約的撥備按終止合同的預期成本與合同的預期持續成本淨額的現值較低者計算。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (r) 收入及其他收益確認

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

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

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

本集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務

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

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

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (r) 收入及其他收益確認(續)

#### (i) 物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務(續)

業主增值服務主要包括向業主提供家政服務、經紀服務、銷售傢俱及其他社區增值服務。就銷售貨品及經紀服務而言，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。

#### (ii) 股息

非上市投資的股息收入於權益股東收取付款的權利獲確定時確認。

#### (iii) 利息收入

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

#### (iv) 政府補助

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

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (s) 外幣換算

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

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

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

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

#### (t) 關聯方

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關聯：

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (t) 關聯方(續)

(b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關聯：

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

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

### (u) 分部報告

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

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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 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。

#### (iii) 非流動資產減值

倘有關情況顯示物業、廠房及設備以及於一家聯營公司投資的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，會確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量並採用合適的貼現率貼現此等未來現金流量。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團的主要業務為物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。

收入指物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務所得收入。

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>隨時間的推移所確認的收入：</b>		
物業管理服務	<b>316,364</b>	218,246
非業主增值服務	<b>155,406</b>	100,744
業主增值服務	<b>25,247</b>	19,281
	<b>497,017</b>	338,271
<b>於某時間點確認的收入：</b>		
業主增值服務(附註)	<b>12,453</b>	10,993
	<b>509,470</b>	349,264

附註：就涉及貨品銷售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2018年12月31日止年度，杭州濱江投資控股有限公司(「濱江控股」)及其附屬公司貢獻的收入佔本集團收入的16%(2017年：19%)。除濱江控股及其附屬公司以外，本集團擁有大量的客戶，概無任何客戶於各呈列期間貢獻本集團收入的10%或以上。

#### (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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 3 收入及分部報告 (續)

#### (a) 收入 (續)

##### (i) 於報告日期存在的客戶合約所產生的收入預期將於日後確認 (續)

就涉及提供服務的業主增值服務而言，該等服務乃於短期內提供且於各報告期末並無未履行的履約責任。就涉及銷售定製室內裝飾服務中傢俱的業主增值服務而言，於2018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43,068,000元(2017年：零)。於2018年12月31日之金額包括傢俱銷售合約之權益部分，本集團於該等合約下自客戶獲取重大融資利益(見附註1(r))。本集團將於傢俱派送至客戶並由其接收後確認預期收入如下：

	人民幣千元
2019年	41,582
2020年	1,012
2021年	474
	<hr/>
	43,068

#### (b) 分部報告

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

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

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**4 其他收入及其他收益淨額**

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
政府補助	534	374
其他	342	16
	<u>876</u>	<u>390</u>
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>其他收益淨額</b>		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(59)	(24)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	4,269	3,278
外匯虧損淨額	(166)	—
	<u>4,044</u>	<u>3,254</u>

**5 除稅前利潤**

除稅前利潤已扣除／(計入)：

**(a) 融資(成本)／收益淨額**

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行存款利息收入	600	131
客戶墊款利息開支(附註17)	(1,387)	—
融資(成本)／收益淨額	<u>(787)</u>	<u>131</u>

## 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(續)

#### (b) 員工成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他福利	215,362	202,196
界定供款計劃供款(附註(i))	20,541	15,015
	<b>235,903</b>	217,211
<b>計入：</b>		
銷售成本	222,486	207,599
行政開支	12,678	8,892
銷售及營銷開支	739	720
	<b>235,903</b>	217,211

- (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。

#### (c) 其他項目

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
折舊(附註10)	2,669	2,511
貿易應收款項的減值虧損(附註14(b))	1,441	74
核數師酬金	3,031	—
上市開支	17,218	—
經營租賃費用	3,081	1,779
存貨成本	7,364	5,942

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 6 綜合損益表的所得稅

### (a) 於綜合損益表內的稅項指：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(附註19(a))	24,338	20,395
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回(附註19(b))	(325)	(738)
	<b>24,013</b>	19,657

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤	94,436	77,209
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))	23,654	19,302
不可扣稅開支之稅務影響	286	87
應佔一家聯營公司業績之稅務影響	63	190
未確認未動用稅項虧損之稅項影響	33	78
動用過往未確認稅項虧損	(23)	—
實際稅項開支	<b>24,013</b>	19,657

- (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%。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(2017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。

## 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

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2018年12月31日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
朱立東(附註(ii))	—	219	360	9	588
鍾若琴(附註(ii))	—	116	86	12	214
<b>非執行董事</b>					
戚金興(於2018年9月19日辭任)	—	—	—	—	—
朱慧明(於2018年9月19日辭任)	—	—	—	—	—
莫建華	—	—	—	—	—
蔡鑫(附註(i))	—	—	—	—	—
	—	335	446	21	802
	截至2017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	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>					
戚金興(附註(i))	—	—	—	—	—
朱慧明(附註(i))	—	—	—	—	—
莫建華(附註(i))	—	—	—	—	—
蔡鑫(附註(i))	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**7 董事薪酬(續)**

- (i) 於2017年12月25日，戚金興先生、莫建華先生及朱慧明先生獲委任為本公司的非執行董事。於2018年9月19日，蔡鑫先生獲委任為本公司的非執行董事。
- (ii) 於2018年9月19日，朱立東先生及鍾若琴女士獲委任為本公司的執行董事。
- (iii) 於2019年2月21日，蔡海靜女士、丁建剛先生及李坤軍先生獲委任為本公司的獨立非執行董事。由於獨立非執行董事乃於報告期後方獲委任，故於報告期內概無向獨立非執行董事支付薪酬。
- (iv) 朱立東先生於截至2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月的董事薪酬由濱江控股及其附屬公司(本集團之關聯方)承擔，彼已放棄向本公司尋求補償的權利。

**8 最高薪酬人士**

五名最高薪酬人士當中，一名(2017年：無)為董事，其薪酬於附註7披露。其他四名(2017年：五名)人士的薪酬總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,186	1,111
酌情花紅	1,064	2,224
退休計劃供款	77	94
	<b>3,327</b>	<b>3,429</b>

四名(2017年：五名)最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	2018年 人數	2017年 人數
零至1,000,000港元	1	5
1,000,001港元至1,500,000港元	3	—

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 9 每股盈利

每股基本盈利的計算乃根據本公司權益股東應佔利潤人民幣70,177,000元(2017年：人民幣57,173,000元)以及200,000,000股(2017年：200,000,000股)已發行股份(猶如股份於所示期間內已發行在外，計及於2019年2月21日進行之股份拆細事項(於附註21(b)披露))。

由於截至2018年及2017年12月31日止年度並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

### 10 物業、廠房及設備

	辦公室設備 及傢俱 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於2017年1月1日	5,729	7,409	13,138
添置	1,863	1,380	3,243
出售	(511)	(392)	(903)
於2017年12月31日	7,081	8,397	15,478
添置	2,324	877	3,201
出售	(247)	(634)	(881)
於2018年12月31日	<b>9,158</b>	<b>8,640</b>	<b>17,798</b>
<b>累計折舊：</b>			
於2017年1月1日	3,003	2,740	5,743
年度支出	978	1,533	2,511
出售撥回	(478)	(325)	(803)
於2017年12月31日	3,503	3,948	7,451
年度支出	1,161	1,508	2,669
出售撥回	(211)	(602)	(813)
於2018年12月31日	<b>4,453</b>	<b>4,854</b>	<b>9,307</b>
<b>賬面淨額：</b>			
於2018年12月31日	<b>4,705</b>	<b>3,786</b>	<b>8,491</b>
於2017年12月31日	3,578	4,449	8,027

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 11 於附屬公司的投資

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

公司名稱	註冊成立及營業地點	註冊／已發行及實收資本	所有權權益比例			主要業務
			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	2美元／2美元	100%	100%	—	投資控股
濱江服務集團(香港)有限公司	香港	20,000港元／20,000港元	100%	—	100%	投資控股
杭州濱江物業管理有限公司*	中國	人民幣20,000,000元／人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業管理服務
杭州濱江房地產經紀有限公司*	中國	人民幣1,000,000元／人民幣1,000,000元	100%	—	100%	經紀及其他服務
杭州濱瑞裝飾有限公司*	中國	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
杭州濱怡酒店有限公司*	中國	人民幣500,000元／人民幣500,000元	100%	—	100%	酒店管理服務
杭州濱萬家居裝飾有限公司*	中國	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
杭州濱江家居裝飾有限公司*	中國	人民幣5,000,000元／人民幣5,000,000元	100%	—	100%	裝修服務
杭州卓采廣告有限公司*	中國	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
杭州濱合物業管理有限公司*	中國	人民幣5,000,000元／人民幣5,000,000元	51%	—	51%	物業管理
杭州濱尚健身有限公司*	中國	人民幣1,000,000元／人民幣1,000,000元	100%	—	100%	健身服務

\* 所有該等中國實體均為有限責任公司。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。

於2018年12月31日，本集團並無任何附屬公司擁有重大非控股權益。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 12 於聯營公司的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非上市投資成本	6,000	6,000
分佔收購後業績(扣除股息)	(1,014)	(761)
	<b>4,986</b>	<b>5,239</b>

下表載有本集團聯營公司(一家非上市企業實體且並無市場報價)的資料：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 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
				2018年	2017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	20%	20%	技術開發及服務、提供工 業園的租賃及物業管理 服務

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

上述聯營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。

智濱科技於2017年3月8日成立。於截至2017年及2018年12月31日止年度，智濱科技仍處於營運的初級階段且虧損金額微不足道。根據其營運計劃，本公司董事確定於2017年及2018年12月31日無須計提減值虧損撥備。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**13 存貨**

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
消耗品	476	335

**14 貿易及其他應收款項**

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	19,794	9,997
減：貿易應收款項減值撥備(附註14(b))	(3,218)	(1,777)
	16,576	8,220
按金及預付款項	14,211	1,399
應收關聯方款項(附註25(d))	6,089	18,847
代表業主作出的付款	3,957	4,082
墊款予僱員	2,528	2,967
其他應收款項	1,233	947
	44,594	36,462

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)。

## 綜合財務報表附註

(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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	16,121	7,647
一年至兩年	455	573
	<u>16,576</u>	<u>8,220</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。有關本集團信貸政策的進一步詳情載於附註22(a)。

#### (b) 貿易應收款項減值

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

貿易應收款項於年內的減值撥備變動(包括特定及共同虧損部分)如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	1,777	1,703
已確認之減值虧損	<u>1,441</u>	<u>74</u>
於12月31日	<u>3,218</u>	<u>1,777</u>

於2018年12月31日，概無貿易應收款項個別釐定為減值(2017年：人民幣零元)。於2018年12月31日確認的呆賬撥備人民幣3,218,000元(2017年：人民幣1,777,000元)乃按貿易應收款項的賬齡基於集體基準評估作出。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**15 受限制銀行結餘**

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
代表業委會收取的現金(附註18)	30,907	32,354
受限制存款	200	450
	<b>31,107</b>	<b>32,804</b>

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

**16 現金及現金等價物****(a) 現金及現金等價物包括：**

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
手頭現金	165	232
銀行現金	489,485	336,521
	<b>489,650</b>	<b>336,753</b>
減：		
受限制銀行結餘(附註15)	(31,107)	(32,804)
	<b>458,543</b>	<b>303,949</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 16 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤	94,436	77,209
就以下各項作出調整：		
折舊(附註10)	2,669	2,511
分佔聯營公司利潤減虧損	253	761
融資收入(附註5(a))	(600)	(131)
融資成本	1,387	—
按公平值計入損益的已變現收益淨額(附註4)	(4,269)	(3,278)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額(附註4)	59	24
貿易應收款項之減值虧損(附註5(c))	1,441	74
營運資金變動：		
存貨(增加)／減少	(141)	67
貿易及其他應收款項增加	(9,573)	(2,229)
合約負債以及貿易及其他應付款項增加	85,411	88,824
受限制現金減少／(增加)	1,697	(12,032)
經營所得現金	172,770	151,800

### 17 合約負債

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>合約負債</b>		
物業管理服務	72,710	64,466
非業主增值服務	9,038	3,587
業主增值服務	47,016	9,326
	128,764	77,379

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**17 合約負債(續)**

合約負債之重大變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	77,379	48,939
於年初計入合約負債結餘之已確認收入	(71,804)	(46,068)
由於提供服務的預收款導致合約負債增加	121,802	74,508
由於墊款累計利息開支導致合約負債增加	1,387	—
	<b>128,764</b>	<b>77,379</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1,486,000元(2017年：人民幣5,575,000元)。

**18 貿易及其他應付款項**

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	6,688	4,472
應付關聯方款項(附註25(d))	(b)	15,116	3,523
按金	(c)	19,811	10,371
其他應付稅項及費用		5,124	10,424
應計工資及其他福利		59,252	48,631
代表業委會收取的現金(附註15)		30,907	32,354
自業主收取的臨時款項	(d)	69,340	66,123
其他應付款項及應計款項		8,722	2,720
		<b>214,960</b>	<b>178,618</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 18 貿易及其他應付款項(續)

- (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12,839,000元為從關聯方收取的預付諮詢服務費，預計在一年內確認為收入。
- (c) 按金指於裝修期間向業主收取的雜項裝修押金。
- (d) 臨時款項主要指代表公用事業公司向業主收取的公用事業費用及自業主就支付視作稅項收取的其他費用。

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內或按要求	6,665	3,656
1個月後但3個月內	—	385
3個月後但1年內	—	431
1年以上	23	—
	<u>6,688</u>	<u>4,472</u>

### 19 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>中國企業所得稅</b>		
於1月1日	20,917	9,612
於損益扣除	24,338	20,395
年度付款	(22,616)	(9,090)
	<u>22,639</u>	<u>20,917</u>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**19 綜合財務狀況表的所得稅** (續)**(b) 已確認遞延稅項資產：**

於綜合財務狀況表內確認的本年度的遞延稅項資產的組成部分及變動如下：

	貿易應收款項 之減值虧損 人民幣千元	撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	426	407	583	419	1,835
計入／(扣除)損益	18	(85)	(252)	1,057	738
於2017年12月31日	444	322	331	1,476	2,573
計入／(扣除)損益	360	(322)	(189)	476	325
於2018年12月31日	<b>804</b>	<b>—</b>	<b>142</b>	<b>1,952</b>	<b>2,898</b>

**(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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	<b>352</b>	312

根據附註1(p)載列的會計政策，於2018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88,000元遞延稅項資產(2017年：人民幣78,000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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
2022年	<b>220</b>	312
2023年	<b>132</b>	—
	<b>352</b>	312

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 19 綜合財務狀況表的所得稅(續)

#### (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2018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150,800,000元(2017年：人民幣82,331,000元)而須支付的10%中國股息預扣稅確認人民幣15,080,000元(2017年：人民幣8,233,000元)的遞延稅項負債，原因是本公司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。

### 20 撥備

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	1,288	1,626
增撥	—	475
已動用撥備	(1,288)	(813)
於12月31日	—	1,288

本集團曾與若干有經營虧損的社區訂立合約。已就該等社區的未來付款責任(扣除預期物業管理服務收入)計提撥備。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 21 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 人民幣千元 附註21(b)	股份溢價 人民幣千元 附註21(d)(i)	匯兌儲備 人民幣千元 附註21(d)(iv)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年7月6日的結餘		—	—	—	—	—
2017年的權益變動：						
年度全面收益總額		—	—	—	(4)	(4)
發行股份	21(b)	66	—	—	—	66
於2017年12月31日及2018年 1月1日的結餘		66	—	—	(4)	62
2018年的權益變動：						
年度全面收益總額		—	—	7	(1)	6
發行股份	21(b)	63	87,043	—	—	87,106
於2018年12月31日的結餘		129	87,043	7	(5)	87,174



## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 21 資本、儲備及股息 (續)

#### (b) 股本

本公司於2017年7月6日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

於2017年7月6日及2017年12月25日，本公司分別向本公司股東發行及配發1股面值1.00美元的股份及9,999股面值1.00美元的未繳股款股份(人民幣等值金額為66,000元)。

於2018年5月18日，本公司向本公司股東發行及配發總計10,000股面值1.00美元的新股份(人民幣等值金額為63,000元)。本公司股東於2018年5月18日以總代價107百萬港元(人民幣等值金額為87百萬元)認購該等10,000股股份。

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美元的已發行及未發行股份分別分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。此外，透過額外增設500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將本公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)增加至100,000美元(分為1,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份)。

因此，本公司於2018年12月31日每股面值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。

#### (c) 股息

##### (i) 本年度應付本公司權益股東之股息：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
綜合財務狀況表日期後建議派發之末期股息每股 普通股0.1港元(假設超額配股權未獲行使)(2017 年：零)	<u>22,878</u>	—

於報告期末後建議派發股東批准之末期股息並未於報告期末確認為負債。

##### (ii) 本公司權益股東並無於年內批准及支付歸屬於前一財政年度之應付股息。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 21 資本、儲備及股息(續)

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價是指代價與本公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

#### (ii) 資本儲備

就綜合財務報表而言，於撇銷於附屬公司的投資之後，組成本集團的所有實體於各日期的實收資本總額記錄為資本儲備。

於截至2017年12月31日止年度，濱江物業管理透過自留存利潤宣派股息人民幣15,000,000元轉換為濱江物業管理的實收資本，完成利潤資本化，其在綜合財務報表的權益內記錄為轉撥入資本儲備。

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

#### (iii) 中國法定儲備

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

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

#### (iv) 匯兌儲備

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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 21 資本、儲備及股息(續)

#### (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2017年及2018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。

### 22 財務風險管理

所面臨的信貸及流動資金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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**22 財務風險管理** (續)**(a) 信貸風險** (續)

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。

就存款及預付款項、代表業主的付款、應收員工款項及其他應收款項而言，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。本集團的客戶數目龐大，故並無信貸風險集中的情況。

下表提供有關本集團於2018年及2017年12月31日的應收第三方貿易款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

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

## 綜合財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

### 22 財務風險管理(續)

#### (a) 信貸風險(續)

於2017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1年內	—	5,310	—
<b>物業管理服務</b>			
於1年內	16%	2,770	433
1至2年	50%	1,146	573
超過2年	100%	771	771
總計		9,997	1,777

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)

## 22 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2018年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約的未貼現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但2年內 人民幣千元	超過2年 但5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	214,960	—	—	—	214,960	214,960

	於2017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	178,618	—	—	—	178,618	178,618

## 23 承擔

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	2,882	699
1年後但5年內	65	214
	<u>2,947</u>	<u>913</u>

本集團根據經營租賃租用若干物業。該等租賃一般初步為期1至2年不等，於重新磋商所有條款時有權重續租約。

## 24 或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 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

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及其子公司	戚金興先生為控股股東； 於重組前為濱江物業管理的 直接控股公司
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	濱江控股的聯營公司
杭州萬家之星房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
上海濱安房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
義烏濱信房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
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

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。



(除另有指明者外，以人民幣元列示)

**25 重大關聯方交易** (續)**(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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	2,649	914
酌情花紅	1,610	2,068
退休計劃供款	108	71
	<b>4,367</b>	<b>3,053</b>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

**(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**

	2018年 人民幣千元	2017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	81,087	65,074
— 濱江控股的聯營公司	44,457	26,972
收取的租金及其他服務來自：		
— 濱江控股及其附屬公司	2,504	2,841

## 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)

#### (d) 與關聯方的結餘

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>應收以下公司款項：</b>		
濱江控股及其附屬公司		
— 貿易性質	4,774	16,051
— 非貿易性質	—	44
	<u>4,774</u>	<u>16,095</u>
濱江控股的聯營公司		
— 貿易性質	1,315	2,752
	<u>1,315</u>	<u>2,752</u>
<b>應付以下公司款項：</b>		
濱江控股及其附屬公司		
— 貿易性質	14,826	2,315
— 非貿易性質	290	1,208
	<u>15,116</u>	<u>3,523</u>

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)

## 26 公司層面之財務狀況表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於一家附屬公司的權益(附註(i))	87,111	*
	87,111	*
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	69	66
現金及現金等價物	3	4
	72	70
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	9	8
	9	8
<b>流動資產淨額</b>	63	62
<b>資產總值減流動負債</b>	87,174	62
<b>資產淨值</b>	87,174	62
<b>資本及儲備(附註21(a))</b>		
股本	129	66
儲備	87,045	(4)
<b>總權益</b>	87,174	62

\* 金額少於人民幣1,000元

(i) 投資成本指本公司於2018年12月31日以總代價107百萬港元(相當於人民幣87百萬元)認購的2股面值1美元的興品有限公司普通股。

## 綜合財務報表附註

(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

- (i) 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美元的已發行及未發行股份分別分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。此外，透過額外增設500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將本公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)增加至100,000美元(分為1,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份)。
- (ii) 於報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情於附註21(c)(i)披露。
- (iii) 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。是次發行所得款項總額為464,232,000港元(未扣除包銷費用、佣金及相關開支)。

### 28 直接及最終控股方

於2018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。董事認為本集團的最終控股方為戚金興先生。

### 29 於截至2018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2018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新準則，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，租賃	2019年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本，投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資	待定
國際會計準則第19號修訂本，計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號，所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
國際會計準則第28號修訂本，於聯營公司或合營企業之長期權益	2019年1月1日
國際財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	2019年1月1日

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

## 29 於截至2018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(續)

本集團正在評估該等修訂、新準則及詮釋於初次應用期間預期將產生的影響。迄今為止，本集團已確定國際財務報告準則第16號可能對綜合財務報表有重大影響的某些方面。預期影響的進一步詳情論述於下文。

### 國際財務報告準則第16號租賃

誠如附註1(h)所披露，現時本集團將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並以不同的方式將租賃安排入賬(取決於租賃的分類)。本集團(作為出租人)與其他方(作為承租人)訂立若干租約。

國際財務報告準則第16號預計不會對出租人在租賃下的權利和義務的會計處理方式產生顯著影響。然而，一旦採納國際財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在切合實際的便利安排下，承租人將以類似於當前融資租賃會計的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日期，承租人將以最低未來租賃付款的現值確認和計量租賃負債並將確認相應的「使用權」資產。在首次確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘產生的利息開支，以及使用權資產的折舊，而非如現行政策般確認在租期內有系統地確認經營租賃產生的租賃開支。作為切合實際的便利安排，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下的租賃)和低價值資產的租賃，在有關情況下，租賃開支將繼續在租期內有系統地確認。

國際財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前歸類為經營租賃的物業、廠房及設備租賃承租人的會計處理方法。新會計模式的應用預期將導致資產及負債增加，並影響租賃期間於損益表中確認開支的時間。本集團計劃選擇使用經修訂的追溯法以採納國際財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累積影響作為對2019年1月1日的權益期初餘額之調整，且本集團將不會重列比較資料。此外，本集團計劃選擇不將新會計模型應用於短期租賃及低價值資產租賃的實用權宜之計。誠如附註23所披露，於2018年12月31日，本集團有關物業的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款為人民幣2,974,000元，其中人民幣65,000元於1年後但5年內支付。本集團預期，該新規定不會對本集團採納國際財務報告準則第16號有任何重大影響。

本集團已決定不會於此生效日期之前提早採納國際財務報告準則第16號。