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

濱江服務

BINJIANG SE

Service Group Co. Ltd.

濱江服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3316)

截至201 年12月·1日止年度之全年業績公告

濱江服務集團有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2019年12月31日止年度(「**本報告期**」)之綜合業績，連同2018年相對期間之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱並經董事會於2020年3月30日批准。

摘要

本集團財務表現

— 本集團於2019年實現收入人民幣701.9百萬元，較2018年收入人民幣509.5百萬元增長37.8%。

— 本集團三類業務的收入分佈如下：

1) 物業管理服務於2019年實現收入人民幣411.5百萬元，佔總收入58.6%，較2018年收入人民幣316.4百萬元增長30.1%；

2) 非業主增值服務於2019年實現收入人民幣224.1百萬元，佔總收入31.9%，較2018年收入人民幣155.4百萬元增長44.2%；及

3) 業主增值服務於2019年實現收入人民幣66.3百萬元，佔總收入9.5%，較2018年收入人民幣37.7百萬元增長75.9%。

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	**201 年**	2018年 *(附註)*
		人民幣千元	*人民幣千元*
收入	*4*	**01,**	509,470
銷售成本			

綜合財務狀況表

截至2019年12月31日

	附註	**201 年**	2018年 *(附註)*
		人民幣千元	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備		**12, 0**	8,491
於一家聯營公司的投資		**22**	4,986
遞延稅項資產		**,'1**	2,898
定期存款		**100,000**	—
		11 ,1 2	16,375
流動資產			
存貨		**'','**	476
貿易及其他應收款項	*10*	**,2**	44,594
定期存款		**2 , 1**	—
受限制銀行結餘		**' ,**	31,107
現金及現金等價物		**1 , 0**	458,543
		1,0 ,	534,720
流動負債			
合約負債		**11 ,' 0**	128,764
貿易及其他應付款項	*11*	**'1 ,'2**	214,960
租賃負債		**2,22**	—
即期稅項		**' , 21**	22,639
		,'1	366,363
流動資產淨額		**0 ,1**	168,357
總資產減流動負債		**2 ,'10**	184,732
非流動負債			
租賃負債		**2**	—
資產淨額		**2 ,**	184,732

綜合財務報表附註

1 重大會計政策

( ) 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。

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

( ) 財務報表之編製基準

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

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

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

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

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

有關對過往會計政策作出之變動的性質及影響以及已應用之過渡選擇1，

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

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

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

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

	於201 年1月1日 *人民幣千元*
於2018年12月31日的經營租賃承擔	2,947
減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃及餘下租期於2019年12月31日或之前屆滿的其他租賃	(506)
加：本集團認為合理確定將行使續租選擇權的額外期間租賃付款	3,140
	5,581
減：未來利息開支總額	(411)
採用於2019年1月1日的遞增借款利率貼現的餘下租賃付款現值	5,170
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	5,170

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

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

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於201 年12月‧1日的賬面值 *人民幣千元*	**經營租賃合約資本化** *人民幣千元*	**於201 年1月1日的賬面值** *人民幣千元*
綜合財務狀況表中受採納國際財務報告準則第1 號影響的項目：			
物業、廠房及設備	8,491	5,170	13,661
非流動資產總值	16,375	5,170	21,545
租賃負債(流動)	—	2,182	2,182
流動負債	366,363	2,182	368,545
流動資產淨值	168,357	(2,182)	166,175
資產總值減流動負債	184,732	2,988	187,720
租賃負債(非流動)	—	2,988	2,988
非流動負債總額	—	2,988	2,988
資產淨值	184,732	—	184,732

. *對本集團財務業績的影響*

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

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

	根據國際財務報告準則第1 號呈報的金額	**加回：國際財務報告準則第1 號折舊及利息開支**	**扣除：猶如根據國際會計準則第1 號有關經營租賃的估計金額**	**猶如根據國際會計準則第1 號作出的201 年假設金額**	2018年與根據國際會計準則第17號呈報的2018年金額相比
	(i)	(ii)	(iii)	(iv) = (i) + (ii) − (iii)	
	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*
受採納國際財務報告準則第1 號影響的截至201 年12月'1日止年度財務業績：					
經營利潤	**1' , '1**	**2,22**	**(2,')**	**1' ,'**	95,476
融資成本	**(1,)**	**1**	**-**	**(1, 02)**	(1,387)
分佔聯營公司溢利減虧損	**(,0)**	**,0 2**	**(',)**	**(2,)**	(253)
除稅前利潤	**1 ',2**	**, 10**	**(,' 2)**	**1 ,**	94,436
年度利潤	**11 , 21**	**, 10**	**(,' 2)**	**11 ,0**	70,423

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：

(_) 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淨利潤。

(_) 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，並需要董事作出重大判斷。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淨利潤。

· 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。因卉羰釙鱔簢疝飄審唑歷齹窪痲櫃曊愷住懿晴朦酗箸默曊枴

收入

	201 年 ***人民幣千元***	2018年 *人民幣千元*
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	**11, 2**	316,364
非業主增值服務	**22 ,110**	155,406
業主增值服務	**• , 2**	25,247
	0,2	497,017
於某時間點確認的收入：		
業主增值服務	**•1, 0**	12,453
	01,	509,470

其他收入及其他收益淨額

	201 年 ***人民幣千元***	2018年 *人民幣千元*
其他收入		
政府補助	**2, 0**	534
其他	**1,1 0**	342
	•,	876
其他收益淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	**(1 0)**	(59)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	**2,1 1**	4,269
外匯虧損淨額	**(1,••)**	(166)
		4,044

除稅前利潤

( ) 融資(收益)／成本淨額

	201 年	2018年 *(附註)*
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行存款利息收入	**(1 , 2)**	(600)
客戶預付款之利息開支	**1, 02**	1,387
租賃負債利息	**1**	—
融資(收益)／成本淨額	**(1 , ·1)**	787

附註：

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

( ) 員工成本

	201 年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪金及其他福利	**·0 ,12**	215,362
界定供款計劃供款	**2 , ·**	20,541
	··0, 0	235,903
計入：		
銷售成本	**·1·,1**	222,486
行政開支	**1 ,**	12,678
銷售及營銷開支		739
	··0, 0	235,903

( ) **其他項目**

	201 年 ***人民幣千元***	2018年 *人民幣千元*
折舊		
— 自有物業、廠房及設備*(附註)*	**2, 2**	2,669
— 使用權資產*(附註)*	**2,22**	—
	,0	2,669
與餘下租期於2019年12月31日或之前結束的短期租賃及其他租賃有關的開支	**2,**	—
根據國際會計準則第17號先前分類為經營租賃之租賃的最低租賃付款總額*(附註)*		3,081
貿易應收款項的減值虧損	**,**	1,441
核數師薪酬		
— 年度核數服務	**1, 00**	500
— 審閱服務	**00**	—
上市開支	**1 ,1**	20,249
存貨成本	**1 ,' 2**	7,364

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

所得稅

	201 年 ***人民幣千元***	2018年 *人民幣千元*
即期稅項		
中國企業所得稅	**0,**	24,338
過往年度撥備不足	**·**	—
	0,	24,338
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	**(2, 1)**	(325)
	· ,·	24,013

每股盈利

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

加權平均普通股數目

	201 年	**201 年**
1月1日的已發行普通股	20	10
發行股份的影響	—	10
股份拆細的影響*(附註(i))*	199,999,980	199,999,980
首次公開發售時發行股份的影響	53,360,000	—
因行使超額配股權發行股份的影響	7,074,000	—
12月31日的加權平均普通股數目	260,434,000	200,000,000

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

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

股息

(i) 本年度應付本公司權益股東的股息：

	201 年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於綜合財務狀況表日期後建議派付的末期股息每股普通股0.319港元(2018年：0.1港元(假設超額配股權未獲行使))	**0,11•**	22,878

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：

	201 年	2018年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於年內已批准及派付的上個財政年度末期股息每股0.1港元(2018年：零)	**2 ,2•**	—

10 貿易及其他應收款項

	201 年 ***人民幣千元***	2018年 *人民幣千元*
貿易應收款項	**2 ,**	19,794
減：貿易應收款項減值撥備	**(,)**	(3,218)
	20, 10	16,576
按金及預付款項	**2 ,**	14,211
應收關連方款項	**2,0· 2**	6,089
代表業主作出的付款	**2, 1**	3,957
向僱員墊款	**1,0**	2,528
應收利息	**1·,0**	—
其他應收款項	**1, ·**	1,233
	,2	44,594

於各報告期末，基於收益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：

	201 年 ***人民幣千元***	2018年 *人民幣千元*
一年內	**1 ,10**	16,121
一至兩年	**1, 0**	455
	20, 10	16,576

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

主席報告

尊敬的各位股東：

感謝你們對本集團的信任和支持，本人謹代表董事會欣然提呈我們截至2019年12月31日止年度的全年業績。

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

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

本集團通過發揮自身專長及對地方市場的深入了解，以及通過提供為客戶量的優國物

2020年初，中國成為新型冠狀病毒疫情(「**疫情**」)首個大規模爆發的國家。隨著疫情發展的日益嚴重，各個地區紛紛出台居民防疫政策，以阻斷新型冠狀病毒傳播渠道。本集團管理層通過提前預判疫情發展形勢，成立專門領導小組，統籲人員安排、物資採購，落實防疫措施以盡可能的降低疫情期間的額外成本支出，並採取積極措施向業主預警疫情影響，建議業主提前做好相關防護措施。2020年1月20日起，本集團開展對各區域項目採取全面防控措施，通過對園區公共部位採取高頻次立體消毒、給進出業主測量體溫、向業主發放口罩、登記人員資訊等方式加強園區防疫管理。2020年1月25日起，本集團旗上過 姞資訊新娶蠪

管理層討論及分析

業務回顧

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

本集團的業務模式

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

- 物業管理服務。本集團向住宅及非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施、產業園及政府公建樓宇)的公共區域提供物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。

- 非業主增值服務。本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助廣告公司於本集團在管物業的社區空間投放廣告，及(ii)管理本集團在管物業的社區場地。

下表載列本集團於2019年及2018年合約建築面積與在管建築面積之變動：

	截至201 年12月·1日		截至2018年12月31日	
	合約建築面積（千平方米）	**在管建築面積（千平方米）**	合約建築面積（千平方米）	在管建築面積（千平方米）
於期初	**,1 2**	**11, ··**	5,071	8,604
新增	**2,· ·**	**2, ·**	4,081	3,092
終止			—	63
於期末	**12, ·**	**1 ,·**	9,152	11,633

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

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

	截至201 年12月·1日			截至2018年12月31日		
	收入（人民幣千元）	**在管建築面積（千平方米）**	**項目數**	收入（人民幣千元）	在管建築面積（千平方米）	項目數
住宅	**·· ,·0**	**12,··**	**2**	267,007	10,167	57
非住宅	**,221**	**2,0·1**	**2**	49,357	1,466	19
總計	**11, 2**	**1 ,·**		316,364	11,633	76

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

	截至201 年12月'1日			截至2018年12月31日		
	收入	**在管建築面積**	**項目數**	收入	在管建築面積	項目數
	(人民幣千元)	***(千平方米)***		*(人民幣千元)*	*(千平方米)*	
濱江集團開發的物業	**2 ,**	**, 0'**		233,628	8,203	48
獨立物業開發商開發的物業	**122, '**	**,**	**'**	82,736	3,430	28
總計	**11, 2**	**1 ,'**		316,364	11,633	76

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

	截至201 年12月'1日			截至2018年12月31日		
	收入	**在管建築面積**	**項目數**	收入	在管建築面積	項目數
	(人民幣千元)	***(千平方米)***		*(人民幣千元)*	*(千平方米)*	
杭州	**'1 ,**	**,2**		254,336	7,939	55
浙江省(不含杭州)	**, 0**	**,**	**2**	62,028	3,694	21
浙江省外	**',02**	**1 1**	**1**	—	—	—
總計	**11, 2**	**1 ,'**		316,364	11,633	76

未來展望

持續擴大業務規模及市場份額

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

拓展提供多樣化服務

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

進一步優化管理及運營體系

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

財務回顧

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。

	201 年		2018年		變更%
	人民幣千元	***佔總收入%***	*人民幣千元*	*佔總收入%*	
物業管理服務	**11, 2**	**.**	316,364	62.1	30.1
住宅物業管理服務	**'' ,'0**	**.0**	267,007	52.4	26.3
非住宅物業管理服務	**,221**	**10.**	49,357	9.7	50.4
非業主增值服務	**22 ,110**	**'1.**	155,406	30.5	44.2
交付前服務	**1 , 1**	**2 .**	128,820	25.3	46.5
諮詢服務	**1',**	**1.**	12,917	2.5	5.9
社區空間服務	**21,**	**'.1**	13,669	2.7	59.1
業主增值服務	**,2'**	**.**	37,700	7.4	75.7
居家生活服務	**' , 2**	**.0**	25,247	5.0	37.2
定製家裝服務	**1 ,'2'**	**2.**	10,469	2.0	84.6
物業代理服務	**1, 0**	**0.2**	1,984	0.4	(16.3)
車位及儲藏室銷售	**10, 2**	**1.**	—	—	—
合計	**01,**	**100.0**	509,470	100.0	37.8

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

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

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

毛利及毛利率

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

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

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

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

銷售成本

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

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

其他開支

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

融資收益／(成本)淨額

年內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入。融資收入由2018年的人民幣0.6百萬元增加至2019年的人民幣19.5百萬元，主要是由於本集團總部對境內自有資金實施資金集中管理、統一調度，向銀行存放高收益的存款產品帶來利息收入增長。融資成本指自業主收取的分類為合約負債的租賃負債及預付定製虞뵈毿洶 {

分佔一家聯營公司利潤減虧損

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

稅前利潤

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

所得稅

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

年內利潤

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

流動資產、財務資源及資產負債比率

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

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

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

物業、廠房及設備

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

或然負債

於2019年及2018年12月31日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2019年及2018年12月31日，概無本集團資產作抵押。

貿易及其他應收款項

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

貿易及其他應付款項

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

人力資源

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

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，因此本集團認為外滙風險不大。

末期股息及特別股息

經考慮本集團業務發展需要及對本公司股東的回報後，董事會建議派發2019年末期股息每股0.228港元(稅前)及特別股息每股0.091港元(稅前)，共計股息每股0.319港元(稅前)，派息比率為70%。擬派發的末期股息及特別股息總計約88.2百萬港元，須經股東於本公司應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准。末期股息及特別股息預計將於2020年6月19日前後派付本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於2020年5月27日(星期三)至2020年6月1日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2020年5月26日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖，以辦理登記手續。

為釐定享有末期股息及特別股息權利的股東，本公司股東名冊將於2020年6月5日(星期五)至2020年6月9日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於2020年6月9日(星期二)名列本公司股東名冊之本公司股東，方享有末期股息及特別股息的權利。為符合收取末期股息及特別股息(須待股東於股東週年大會批准)，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於2020年6月4日(星期四)下午四時三十分前，交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖，以辦理登記手續。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責性。自上市日期至本公告日期止期間，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四企業管治守則所載之所有適用守則條文，惟以下偏離除外：

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。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立東先生承擔。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，可保護本公司及本公司股東的整體利益。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。

除上文所披露者外，自上市日期至2019年12月31日期間本公司已遵守企業管治守則。本公司將繼續嚴格遵守企業管治守則項下的企業管治規定及上市規則。

審核委員會和全年業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括蔡海靜女士、丁建剛先生及李坤軍先生，而蔡海靜女士為審核委員會主席。

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2019年12月31日止年度之綜合財務報表。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」),作為其本身有關董事及相關僱員進行證券交易的操守守則(「**證券交易守則**」)。本公司已就董事有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢,而全體董事已確認彼等自上市日期至本公告日期期間一直遵守標準守則及證券交易守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2019年4月4日,獨家全球協調人部分行使本公司日期為2019年2月28日的招股章程(「**招股章程**」)所述的超額配股權,涉及合共9,707,000股本公司股份,佔本公司於聯交所主板上市初步提呈發售股份的14.55%。除於2019年4月4日行使的超額配股權外,自上市日期至本公告日期期間,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。

公眾持股量

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

本報告期末期後事項

於報告期末後,董事會建議派發末期股息及特別股息,進一步詳情於本公告第35頁的「末期股息及特別股息」內披露。

上市所得款項用途

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

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

所得款項用途	**上市所得款項淨額** *百萬港元*	**已動用金額** *百萬港元*	**於201 年12月•1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			

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

1. 本集團正積極物色收購目標，該部分資金將於確定收購目標後開始動用。

2. 本集團已於2019年年內開始更新管理服務系統，並於不遲於2021年內完成；招募及培養人才則按本集團不時的需要使用。

3. 本集團預期將於2020年年內開始投資相關平台，並於不遲於2021年內完成平台建設截止2019年本集團正積極物色相關投資平台，該部分資金將於確定相關投資平台後開始動用。

4. 本集團已於2019年下半年開始合作項目並搭建合營公司並於不遲於2021年內完成。截至2019年12月31日，已成立3家合營公司，管理6個在管項目和1個交付前管理項目。

5. 按本集團不時的業務需要使用。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本集團截至2019年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xtep.com.cn)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司本報告期內之年度報告將在適當時候於聯交所及本公司網