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。

— 於2020年實現毛利人民幣297.3百萬元，較2019年毛利人民幣197.0百萬元增長50.9%。2020年毛利率為31.0%，較2019年毛利率28.1%上升了2.9個百分點，三類業務毛利率較去年均略有上升。

— 本年度實現利潤人民幣220.3百萬元，較2019年年度利潤人民幣114.9百萬元增長91.7%。2020年本公司權益股東應佔年度利潤為人民幣219.6百萬元，較2019年人民幣114.7百萬元增長91.5%。於2020年，本公司權益股東應佔經調整年度利潤為人民幣219.6百萬元，較2019年人民幣125.4百萬元（剔除上市費用及稅後影響人民幣10.7百萬元）增長75.1%。

— 現金及現金等價物於2020年12月31日為人民幣805.4百萬元，較2019年12月31日人民幣516.7百萬元增長55.9%，主要是由於業務規模增長帶來的經營活動現金淨流入的增加，以及本集團較高的資金保值增值收益帶來的貢獻。

— 2020年實現每股基本及攤薄盈利人民幣0.79元，較2019年人民幣0.44元增長人民幣0.35元，增幅為79.5%。

— 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議派發2020年末期股息為每股0.564港元，派息比率約為60%。

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	**2020年** **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
收入	*4*	**960,201**	701,875
銷售成本		**(662,884)**	(504,835)
毛利		**297,317**	197,040
其他收入	*5*	**10,321**	3,964
其他(虧損)／收益淨額	*5*	**(544)**	657
銷售及營銷開支		**(2,680)**	(799)
行政開支		**(39,768)**	(56,603)
貿易應收款項的減值虧損		**(11,491)**	(4,466)
其他開支		**(195)**	(262)
經營所得利潤		**252,960**	139,531
融資收入		**30,973**	19,527
融資成本		**(541)**	(1,696)
融資收入淨額	*6(a)*	**30,432**	17,831
分佔一家聯營公司利潤減虧損		**560**	(4,064)
除稅前利潤	*6*	**283,952**	153,298
所得稅	*7*	**(63,678)**	(38,377)
年度利潤		**220,274**	114,921
應佔：			
本公司權益股東		**219,550**	114,681
非控股權益		**724**	240
		220,274	114,921

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	**2020年** **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		**2,124**	—
物業、廠房及設備		**14,595**	12,904
於聯營公司的投資		**3,932**	922
遞延稅項資產		**12,520**	5,316
定期存款		**101,300**	100,000
		134,471	119,142
流動資產			
存貨		**52,044**	33,379
貿易及其他應收款項	*10*	**95,691**	66,298
定期存款		**368,528**	428,514
受限制銀行結餘		**46,461**	39,586
現金及現金等價物		**805,394**	516,707
		1,368,118	1,084,484
流動負債			
合約負債		**107,482**	117,340
貿易及其他應付款項	*11*	**473,326**	318,329
租賃負債		**1,202**	2,226
即期稅項		**60,943**	38,421
		642,953	476,316
流動資產淨額		**725,165**	608,168
總資產減流動負債		**859,636**	727,310
非流動負債			
租賃負債		**1,303**	762
資產淨額		**858,333**	726,548

	附註	**2020年** **人民幣千元**	2019年 人民幣千元
資本及儲備			
股本		**181**	181
儲備		**841,444**	721,653
本公司權益股東應佔總權益		**841,625**	721,834
非控股權益		**16,708**	4,714
總權益		**858,333**	726,548

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。本集

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

國際會計準則理事會已頒佈下列國際財務報告準則之修訂，相關準則及修訂於本集團本會計期間首次生效：

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

該等修訂對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況之編製或呈列方式概無造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

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淨利潤。

(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。

3 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。

4 收入

	2020年	2019年
	人民幣千元	*人民幣千元*
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	**554,241**	411,529
非業主增值服務	**312,014**	224,110
業主增值服務	**33,858**	34,629
	900,113	670,268
於某時間點確認的收入：		
業主增值服務	**59,496**	31,607
	959,609	701,875
其他來源收入		
業主增值服務		
—投資物業租金收入	**592**	—
	960,201	701,875

5 其他收入及其他(虧損)／收益淨額

	2020年 *人民幣千元*	2019年 *人民幣千元*
其他收入		
政府補助	**8,403**	2,804
其他	**1,918**	1,160
	10,321	3,964

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

6 除稅前利潤

(a) 融資收益淨額

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

(b) 員工成本

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

(c) 其他項目

	2020年 ***人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	[illegible]	

7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

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

8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2020年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣219,550,000元(2019年：人民幣114,681,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(2019年：加權平均股數260,434,000股)計算，並已就報告期內的股份拆細作出調整。計算方式如下：

加權平均普通股數目

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

(i) 2019年2月21日完成股份拆細前發行在外的普通股數目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2020年及2019年12月31日止年度並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東的股息：

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

於報告期末後，待股東批准的、建議派付的末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 上個財政年度應付本公司權益股東、於年內已批准及派付的股息如下：

	2020年 ***人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
於年內已批准及派付的上個財政年度末期股息及特別股息分別每股0.228港元及每股0.091港元(2019年：末期股息每股0.1港元)	**80,113**	24,235

10 貿易及其他應收款項

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

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

	2020年 ***人民幣千元***	2019年 *人民幣千元*
一年內	**22,346**	19,105
一年至兩年		

品質為先，堅守服務初心。根據董事會2020年9月提出的最新戰略規劃，本集團持續推進質量品牌建設，力爭在1至3年內成為「物業行業的一流、杭州的標桿」。2020年起本集團全面開展「項目品質回頭看」常態化行動，對本集團在管項目進行大面積覆蓋視察、多輪次考核盤點及不定時抽查回顧。檢查標準嚴格，

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

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

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

主席
朱立東

杭州，2021年3月30日

管理層討論及分析

業務回顧

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

截至2020年12月31日止年度，本集團收入增加36.8%至人民幣960.2百萬元；毛利人民幣297.3百萬元，較2019年同期增加50.9%；毛利率31.0%，較2019年同期上升2.9個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣554.2百萬元、非業主增值服務收入為人民幣312.0百萬元、業主增值服務收入為人民幣94.0百萬元。本集團於2020年的平均物業管理費(期間物業管理服務收入除以同期期初及期末可收費建築面積的平均數)約為每月每平方米人民幣4.26元(2019年為每月每平方米人民幣4.16元)，2020年物業費收繳率(本集團實際已收取的物業管理服務費除以同期應付本集團的物業管理費總額)為96.2%(2019年物業費收繳率為96.8%)。憑藉品牌及行業影響力，本集團能夠收取反映本集團的物業管理服務質量的較高物業管理費。於2015至2020年期間，本集團上調物業管理費27次。

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

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

* 數據來源：克爾瑞

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

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

本集團的業務模式

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

- **物業管理服務。**本集團向本集團業主提供一系列高品質物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務，並就該等服務向在管物業的住戶及業主或房地產開發商收取服務費。

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

- **業主增值服務。**本集團亦向業主提供增值服務。該等服務包括居家生活服務、定製家裝服務、物業代理服務、車位及儲藏室銷售服務。就居家生活服務而言，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，本集團提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。此外，考慮到高端定製家裝服務市場的增值潛力，利用本集團的軟裝服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製家裝服務。

下表載列本集團於2020年及2019年合約建築面積與在管建築面積之變動：

	截至2020年12月31日		截至2019年12月31日	
	合約建築面積（千平方米）	**在管建築面積（千平方米）**	合約建築面積（千平方米）	在管建築面積（千平方米）
於年初	**26,804**	**14,369**	20,785	11,633
新增	**9,023**	**5,885**	5,119	2,736
終止	**(339)**	**(299)**	—	—
於年末	**35,488**	**19,955**	26,804	14,369

註： 於2020年12月31日，本集團有231個合約項目，合約建築面積為35.5百萬平方米(於2019年12月31日：174個項目，26.8百萬平方米)。合約建築面積指本集團根據已簽署物業管理合約現時管理或將會管理的建築面積。本集團於2020年的平均物業管理費(期間物業管理服務收入除以同期期初及期末可收費建築面積的平均數)約為每月每平方米人民幣4.26元(2019年：每月每平方米人民幣4.16元)。

下表載列本集團於2020年及2019年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數明細(按物業類型劃分)：

	截至2020年12月31日			截至2019年12月31日		
	收入（人民幣千元）	**在管建築面積（千平方米）**	**項目數**	收入（人民幣千元）	在管建築面積（千平方米）	項目數
住宅	**447,206**	**16,908**	**98**	337,308	12,338	72
非住宅	**107,035**	**3,047**	**35**	74,221	2,031	27
總計	**554,241**	**19,955**	**133**	411,529	14,369	99

未來展望

持續推進品質品牌建設

本集團將進一步提升服務標準化建設，打造量身定製。力爭在1至3年內成為「中國物業一流、杭州標桿」。高效穩定的服務品質將為本集團創造更高的品牌價值，形成持續市場競爭力。因此本集團將以3至5年成為「物業行業品牌領跑者，高端品質標準制訂者」為願景，優化常態化品質檢查，從集團飛行檢查、工程安全檢查及區域物業部日常檢查三個層面加強及深化日常品控監察力度及維度；同時重塑高端客服管家團隊服務體系，保障在管物業項目品質長效持久、服務水平與時俱進。

持續擴大業務規模及市場份額

中國目前的物業管理服務行業集中度逐步提高已成趨勢。本集團有意利用於長江三角洲高端市場的成功經驗，並善用本集團既有的服務管理系統和標準，以擴大於現有市場的市場份額及進一步深入新市場。本集團將以落地城市為重點深耕開花的業務拓展戰略，形成聚焦杭州，深耕長江三角洲，輻射華東，開拓粵港澳，關注中國中西部地區的業務發展方向。一旦在新的區域市場建立業務範圍，本集團計劃提高當地市場佔有率，以提升規模經濟。本集團將以「高檔樓盤做標桿、普通樓盤出規模、增值服務出利潤」作為近年發展策略持續推進。

拓展提供多樣化服務

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

物業管理服務收入達人民幣554.2百萬元，較2019年人民幣411.5百萬元，年比增長34.7%，為本集團主要收入來源，佔2020年總收入的57.7%。其中，向濱江集團的附屬公司或聯營公司單獨或與其他各方共同開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣374.5百萬元，佔2020年物業管理服務收入的67.6%。與此同時，本集團在發揮傳統業務優勢領域的基礎上，同步積極向獨立第三方業務及非杭州區域物業服務業務領域進行拓展。截至2020年12月31日止年度，獨立物業開發商開發的物業服務收入為人民幣179.7百萬元，較2019年增長46.2%；杭州市以外物業服務收入為人民幣139.7百萬元，較2019年增長50.5%。

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

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

毛利及毛利率

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

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

物業管理服務毛利由2019年的人民幣66.4百萬元上升57.2%至2020年的人民幣104.4百萬元，毛利率由2019年的16.1%上升至2020年的18.8%，上升2.7%百分點。2020年度本集團憑藉品牌優勢，持續承接區域範圍內高價樓盤，保持收入持續性增長；同時，通過運營管理系統改造，在保障服務品質的前提下，提高管理效率，有效控制成本上升。

非業主增值服務毛利由2019年的人民幣96.8百萬元上升 45.9%至2020年的人民幣141.2百萬元，毛利率由2019年的43.2%上升至2020年的45.3%。

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

銷售成本

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

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

貿易應收款項的減值虧損

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

融資收益淨額

年內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入。融資收入由2019年的人民幣19.5百萬元增加至2020年的人民幣31.0百萬元，主要是由於本集團對自有資金集中管理，存放高收益的存款產品帶來的利息收入增長。融資成本指自業主收取的分類為合約負債的租賃負債及預付定製室內裝飾服務費的利息開支，融資成本由2019年的人民幣1.7百萬元下降至2020年人民幣0.5百萬元，主要是由於本年度預收業主定制室內裝飾服務費減少，導致相應利息開支下降。

分佔兩家聯營公司利潤減虧損

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

稅前利潤

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

所得稅

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

年內利潤

本集團的年內利潤為人民幣220.3百萬元，較2019年人民幣114.9百萬元增加91.7%，主要是由於業務規模增長帶來的貢獻。而本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣219.6百萬元，較2019年人民幣114.7百萬元增加91.5%。淨利率（公司權益股東應佔淨利潤除以收入）為22.9%，較去年同期16.3%增加6.6個百分點，主要由於本年度各業務板塊毛利率的持續上升，以及較高的資金保值增值收益。

貿易及其他應付款項

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

人力資源

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

重大投資、重大收購及出售

本公司於年內概無任何重大投資、重大收購及出售。

面對的外匯風險

本集團主要通過以非本集團所屬實體各自功能貨幣計價的買賣而存有外匯風險。

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

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

末期股息

經考慮本集團業務發展需要及對本公司股東的回報後，董事會建議派發2020年末期股息為每股0.564港元，派息比率約為60%。擬派發的末期股息總計約155.9百萬港元，須經股東於本公司應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准。末期股息預計將於2021年6月25日(星期五)前後派付本公司股東。

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2021年5月27日(星期四)至2021年6月1日(星期二)(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2021年5月26日(星期三)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權利的股東，本公司股東名冊將於2021年6月5日(星期六)至2021年6月9日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於2021年6月9日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東，方享有末期股息的權利。為符合收取末期股息(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2021年6月4日(星期五)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。報告期內，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，報告期內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2020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於截至2020年12月31日止年內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

報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，於報告期內至本公告日期止，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，董事建議派付末期股息。進一步詳情於本公告第33頁「末期股息」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2020年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約為181.7百萬港元，未動用的所得款項淨額約273.6百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。於2020年12月31日，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*	**於2020年1月1日尚未動用** *百萬港元*	**於年內已動用** *百萬港元*	**於2020年12月31日未動用金額** *百萬港元*
收購位於長江三角洲的主要城市以及深圳等新城市的物業管理公司以進一步增加本集團於現有市場的市場份額及擴大本集團的地域覆蓋面[1]	159.4	159.4	—	159.4
更新本集團的管理服務系統，以及招募及培養人才[2]	113.8	103.7	97.1	6.6
投資於資產管理平台，以從事運營工業園[3]	91.1	91.1	—	91.1
與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或平台[4]	45.5	36.2	19.7	16.5
做運營資金及一般企業用途[5]	45.5	43.8	43.8	—
	455.3	434.2	160.6	273.6

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

1. 本集團自上市以來積極物色收購目標，該部分資金將於確定收購目標後開始動用，本集團將本著審慎原則挑選合適收購目標，預計將於2023年12月31日前使用完畢。

2. 本集團已於2020年年內積極更新管理服務系統；招募及培養人才則按本集團不時的需要使用。

3. 本集團預期將於2021年開始投資相關平台。截至報告期末，本集團本著審慎原則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，預計將於2023年12月31日前使用完畢。

4. 本集團已於2019年下半年開始合作項目並搭建合營公司並於不遲於2021年內完成。截至2020年12月31日，已成立5家合營公司，管理8個在管項目和1個交付前管理項目。

5. 按本集團不時的業務需要使用。

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2020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.com.hk***)及本公司網站(***http://www.hzbjwy.com***)。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寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊載。

股東週年大會

股東週年大會將於2021年6月1日(星期二)舉行，而股東週年大會通告及通函將於適當時候刊登及寄發予本公司股東。

承董事會命
濱江服務集團有限公司
主席兼執行董事
朱立東

中國，杭州
2021年3月30日

於本公告日期，本公司執行董事為朱立東先生及鍾若琴女士；本公司非執行董事為莫建華先生及蔡鑫先生；本公司獨立非執行董事為丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。