

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對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。



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2019年12月31日止年度的  
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」、「綠城服務」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字如下。

**摘要**

**本集團財務表現**

- 收入為人民幣8,581.9百萬元，和2018年全年人民幣6,709.9百萬元相比，同比增長27.9%。
- 本集團收入來自三個主要業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入依然是本集團最大的收入和利潤來源，達人民幣5,452.0百萬元，佔本集團收入的63.5%，相較於2018年全年人民幣4,460.7百萬元，同比增長22.2%；(ii)園區服務收入達人民幣1,912.8百萬元，佔本集團收入的22.3%，相較於2018年全年人民幣1,309.8百萬元，同比增長46.0%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,217.2百萬元，佔本集團收入的14.2%，相較於2018年全年人民幣939.5百萬元，同比增長29.6%。

- 毛利達人民幣1,547.1百萬元，較2018年全年人民幣1,197.7百萬元增長29.2%。毛利率為18.0%，較2018年全年增長0.2個百分點。
- 經營利潤為人民幣643.8百萬元，較2018年全年人民幣516.2百萬元增長24.7%；剔除以權益結算的股份支付費用後經調整的經營利潤為人民幣706.6百萬元，較2018年全年(剔除以權益結算的股份支付費用)增長30.2%。
- 年內利潤為人民幣472.4百萬元，較2018年全年人民幣465.7百萬元上升1.4%；剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的年內利潤為人民幣519.5百萬元，較2018年全年(剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響)增長7.0%。
- 年內淨利率為5.5%，較2018年全年的6.9%下降1.4%，剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的淨利率為6.1%，較2018年全年的7.2%(剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響)下降1.2個百分點。
- 2019年本集團現金及現金等價物為人民幣2,641.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣2,180.0百萬元，增長21.2%，高於淨利潤的增長幅度。
- 董事會建議派發之2019年末期股息為每股0.075港元(2018年：每股0.075港元)。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2019年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
收入	4	<b>8,581,932</b>	6,709,906
銷售成本		<b>(7,034,823)</b>	(5,512,253)
<b>毛利</b>		<b>1,547,109</b>	1,197,653
其他收入	5	<b>39,316</b>	12,920
其他淨收益	5	<b>42,804</b>	23,187
銷售及營銷開支		<b>(151,166)</b>	(59,367)
行政開支		<b>(770,986)</b>	(597,319)
其他經營開支		<b>(63,248)</b>	(60,900)
<b>經營利潤</b>	6	<b>643,829</b>	516,174
融資收入		<b>31,097</b>	18,156
融資成本		<b>(31,847)</b>	(23)
<b>融資(成本)/收入淨額</b>		<b>(750)</b>	18,133
分佔聯營公司利潤減虧損		<b>(4,896)</b>	(22,785)
分佔合營公司利潤減虧損		<b>2,272</b>	1,863
出售附屬公司獲利		<b>2,816</b>	–
出售合營公司虧損		<b>(52)</b>	–
出售聯營公司獲利		<b>–</b>	115,668
<b>稅前利潤</b>		<b>643,219</b>	629,053
所得稅		<b>(170,860)</b>	(163,319)
<b>年內利潤</b>		<b>472,359</b>	465,734
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<b>477,405</b>	483,296
非控股權益		<b>(5,046)</b>	(17,562)
<b>年內利潤</b>		<b>472,359</b>	465,734

	2019年 附註 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
以下人士應佔：		
本公司權益股東	477,405	483,296
非控股權益	<u>(5,046)</u>	<u>(17,562)</u>
年內利潤	<u>472,359</u>	<u>465,734</u>
年內其他全面收入(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
應佔其他投資對象之綜合收益	(7,637)	-
按公平值計入其他全面收益計量的 股本投資—公平值儲備之淨變動	<u>(6,098)</u>	<u>-</u>
	<b>(13,735)</b>	-
其後可能重新分類至損益的項目：		
應佔其他投資對象之綜合收益	(87)	1,176
換算中華人民共和國(「中國」)境外實體 財務報表所產生之匯兌差額	<u>13,205</u>	<u>35,551</u>
	<u>13,118</u>	<u>36,727</u>
年內其他全面收入	<u>(617)</u>	<u>36,727</u>
年內全面總收入	<u>471,742</u>	<u>502,461</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	476,788	520,023
非控股權益	<u>(5,046)</u>	<u>(17,562)</u>
年內全面總收入	<u>471,742</u>	<u>502,461</u>
每股盈利	8	
基本(人民幣元)	<u>0.17</u>	<u>0.17</u>
攤薄(人民幣元)	<u>0.17</u>	<u>0.17</u>

附註：本集團於2019年1月1日首次應用香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法。根據所選擇的方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。

## 綜合財務狀況報表

於2019年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		291,863	–
物業、廠房及設備		581,652	371,906
使用權資產		689,866	–
無形資產		326,995	74,419
商譽		271,266	82,071
聯營公司權益		137,996	145,410
合營公司權益		68,862	72,499
其他金融資產		705,090	620,469
遞延稅項資產		180,231	117,143
貿易及其他應收款項	10	37,761	–
預付款項		25,565	22,060
		<u>3,317,147</u>	<u>1,505,977</u>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		106,470	15,736
存貨		337,593	291,361
貿易及其他應收款項	10	1,841,458	1,202,201
受限制銀行結餘		257,435	148,897
定期存款		20,000	–
現金及現金等價物		2,641,334	2,180,021
		<u>5,204,290</u>	<u>3,838,216</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		46,822	950
合約負債		970,679	748,695
貿易及其他應付款項	11	2,626,841	1,892,174
租賃負債		148,832	–
即期稅項		327,912	259,907
撥備		28,189	20,700
		<u>4,149,275</u>	<u>2,922,426</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,055,015</u>	<u>915,790</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,372,162</u>	<u>2,421,767</u>

		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		435,992	–
貿易及其他應付款項	11	32,128	–
租賃負債		833,395	–
遞延稅項負債		85,120	8,861
撥備		31,478	8,143
		<u>1,418,113</u>	<u>17,004</u>
<b>資產淨額</b>		<u>2,954,049</u>	<u>2,404,763</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		24	24
儲備		2,753,219	2,328,738
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<u>2,753,243</u>	<u>2,328,762</u>
<b>非控股權益</b>		<u>200,806</u>	<u>76,001</u>
<b>總權益</b>		<u>2,954,049</u>	<u>2,404,763</u>

附註：本集團於2019年1月1日首次應用香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法。根據所選擇的方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。

## 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得現金	1,070,440	765,360
已付所得稅	<u>(151,001)</u>	<u>(109,128)</u>
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>919,439</b>	<b>656,232</b>
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備以及無形資產、 投資物業和使用權資產付款	(236,791)	(176,749)
處理事業、廠房及設備所得款項	4,576	3,553
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	(131,226)	(54,150)
— 分類為按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)的 金融資產	-	(12,000)
— 上市債券投資	(22,190)	(16,811)
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	21,001	41,317
— 上市債券投資	26,918	21,749
從其他金融資產所得投資收入	1,102	2,254
該收購附屬公司，扣除所獲得現金	(237,699)	(6,904)
出售附屬公司，扣除所出售現金	(7,723)	-
投資聯營公司和合營公司付款	(2,250)	(99,983)
出售聯營公司和合營公司權益所得款項	-	80,488
出售聯營公司和合營公司權益之付款	(52)	-
已收聯營公司股息	2,957	-
已收利息	32,814	18,154
購買定期存款之付款	(20,000)	-
貸款及墊款付款	(69,126)	(20,000)
償還貸款及墊款所得款項	<u>36,000</u>	<u>20,000</u>
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(601,689)</b>	<b>(199,082)</b>

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款所得款項	371,740	4,450
償還銀行貸款	(34,175)	(3,500)
已付銀行貸款利息	(10,389)	(23)
已付租賃租金之資本部分	(86,548)	-
已付租賃租金之利息部分	(20,481)	-
非控股權益注資	28,162	20,766
行使購股權所得款項	63,515	-
出售附屬公司部分股權所得款項	1,007	-
該收購非控股權益付款	(994)	-
已付本公司權益股東的股息	(177,746)	(134,368)
已付非控股權益的股息	(12,636)	(7,232)
第三方貸款	31,046	-
	<u>152,501</u>	<u>(119,907)</u>
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		
現金及現金等價物增加淨額	470,251	337,243
於1月1日之現金及現金等價物	2,180,021	1,836,467
匯率變動影響	(8,938)	6,311
於12月31日之現金及現金等價物	<u>2,641,334</u>	<u>2,180,021</u>

附註：本集團於2019年1月1日首次應用香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法。根據所選擇的方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。



# 綜合財務報表附註

## 截至2019年12月31日止年度

### 1. 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策披露於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或提早採納。初次應用該等與本集團當前或過往會計期間相關的變動而導致會計政策的任何變動已於該等財務報表反映，有關資料載於附註1(c)。

#### (b) 財務報表編製基準

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(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

綜合財務報表乃以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製，惟於下文載列的會計政策所闡述之按公平值呈列的若干金融資產除外：

##### — 按公平值計量之股本金融工具投資

人民幣為本公司於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣分別為港元和澳元。

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表時，需要管理層作出會影響政策應用及有關資產、負債及收益與開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及多項於該等情況下認為合理的其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源明顯得出資產及負債的眼面值作出判斷的基準。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，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，則會於修訂的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香港財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定因素的主要來源載於附註2。

### (c) 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈一項新的香港財務報告準則：香港財務報告準則第16號「租賃」及於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則的若干修訂本。

除香港財務報告準則第16號「租賃」外，相關修訂並未對本集團編製或列報當期或前期業績及財務狀況的方式產生重大影響。本集團並無應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

#### 香港財務報告準則第16號，租賃

香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，包括香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定一項安排是否包括租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃—優惠」、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第27號「評價涉及租賃法律形式交易之內容」。新準則為承租人引入了單一的會計模型，這要求承租人就所有租賃確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的租賃(「短期租賃」)以及低價值資產租賃除外。出租人的會計處理繼續沿用香港會計準則第17號的規定，相關要求基本維持不變。

香港財務報告準則第16號還引入額外的定性和定量披露要求，旨在使財務報表的使用者能夠評估相關租賃對實體的財務狀況、財務業績和現金流量的影響。

本集團已於2019年1月1日開始採用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂的追溯法。比較資料未經重述，並繼續按照香港會計準則第17號報告。

下文載列了以往會計政策變動的性質和影響以及所採用的過渡方案的詳情：

#### a. 租賃的新定義

租賃定義的變化主要涉及控制權的概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在一段時間內控制被識別資產的使用(可能依據一定的使用量來釐定)來對租賃作出定義。若客戶不但擁有主導被識別資產使用的權利，還有權獲得使用被識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，則資產的使用權發生讓渡。

本集團僅對在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約應用香港財務報告準則第16號的新租賃定義。對於在2019年1月1日之前訂立的合約，本集團已採用與過渡相關的簡便實務操作方法，沿用此前針對現有安排是否為租賃或包含租賃的評估結果。因此，此前根據香港會計準則第17號被評估為租賃的合約在香港財務報告準則第16號下繼續作為租賃進行會計處理，而此前被評估為非租賃服務安排的合約繼續作為待執行合約進行會計處理。

b. 承租人的會計處理和過渡影響

香港財務報告準則第16號移除了香港會計準則第17號關於承租人需將租賃劃分為經營租賃或融資租賃的要求。相反，本集團在作為承租人時需將所有租賃予以資本化，這包括此前根據香港會計準則第17號劃分為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要涉及物業、廠房及設備。

過渡至香港財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團釐定剩餘租賃期的長度，並以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的相關增量借款利率折現的現值，對此前劃分為經營租賃的租賃負債進行計量。用於釐定剩餘租賃付款現值的增量借款利率的加權平均值為4.87%。

為順利過渡至香港財務報告準則第16號，本集團已於香港財務報告準則第16號的首次執行日採用以下確認豁免和簡便實務操作方法：

- (i) 對於自香港財務報告準則第16號首次執行日起計剩餘租賃期在12個月內結束(即租賃期於2019年12月31日或之前結束)的租賃，本集團選擇不應用香港財務報告準則第16號有關確認租賃負債和使用權資產的要求；
- (ii) 於香港財務報告準則第16號的首次執行日計量租賃負債時，本集團對具有合理相似特徵的租賃組合(例如在相似的經濟環境中相似類別的標的資產有相似的剩餘租賃期的租賃)採用單一折現率；及
- (iii) 當計量於初始應用香港財務報告準則第16號當日之使用權資產時，本集團依賴先前於2018年12月31日對繁重合約條文作出之評估，以替代進行減值審閱。

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

	2019年1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	301,263
減：與免除資本化租賃相關的承擔	
— 剩餘租賃期於2019年12月31日或之前結束的 短期租賃及其他租賃	(19,455)
— 低價值資產之租賃	(66)
	281,742
減：日後利息開支總額	(32,293)
剩餘租賃付款額按2019年1月1日的增量借款利率折現的現值	249,449
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	249,449

與先前分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產已確認，其金額相等於餘下租賃負債的已確認金額，並按2018年12月31日綜合財務狀況表內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。

下表概述了採用香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日的 賬面值 人民幣千元	經營 租賃合約的 資本化 人民幣千元	於2019年 1月1日的 賬面值 人民幣千元
受到採納香港財務報告準則第16號 影響的綜合財務狀況表的項目：			
使用權資產	-	262,527	262,527
非流動資產總額	1,505,977	262,527	1,768,504
貿易及其他應收款項	1,202,201	(13,078)	1,189,123
流動資產	3,838,216	(13,078)	3,825,138
租賃負債(流動)	-	67,649	67,649
流動負債	2,922,426	67,649	2,990,075
流動資產淨額	915,790	(80,727)	835,063
總資產減流動負債	2,421,767	181,800	2,603,567
租賃負債(非流動)	-	181,800	181,800
非流動負債總額	17,004	181,800	198,804
資產淨額	2,404,763	-	2,404,763

c. 對本集團財務業績的影響

對2019年1月1日的使用權資產及租賃負債進行初始確認後，本集團作為承租人需確認租賃負債未償付結餘所產生的利息開支，並對使用權資產計提折舊，而非按照此前的政策在租賃期內以直線法確認經營租賃的租金費用。與本年度一直採用香港會計準則第17號的結果相比，上述會計處理對本集團綜合損益表所報告的經營利潤產生負面影響。

下表顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至2019年12月31日止年度之財務業績之估計影響，方法為調整該等綜合財務報表中根據香港財務報告準則第16號所呈報之金額以計算根據香港會計準則第17號應確認之估計假設金額(倘該被取代準則而非香港財務報告準則第16號於2019年繼續適用)，以及將2019年之該等假設金額與2018年根據香港會計準則第17號編製之實際相應金額進行比較。

	2019年				2018年 與根據 香港會計 準則第17號 就2018年 呈報之 金額比較  人民幣千元
	根據 香港財務報告 準則第16號 呈報之金額 (A) 人民幣千元	加回： 香港財務報告 準則第16號 下的折舊 及利息開支 (B) 人民幣千元	扣除： 有關經營 租賃之估計 金額(猶如 根據香港會計 準則第17號) (C) 人民幣千元	2019年之假設 金額(猶如 根據香港會計 準則第17號) (D=A+B-C) 人民幣千元	
受到採納香港財務報告準則第16號 影響之截至2019年12月31日止年度之 財務業績：					
經營利潤	643,829	109,127	114,758	638,198	516,174
融資成本	(31,847)	20,481	-	(11,366)	(23)
除稅前利潤	643,219	129,608	114,758	658,069	629,053
年內利潤	472,359	129,608	114,758	487,209	465,734

## 2. 會計判斷及估計

編製符合香港財務報告準則規定之財務資料須使用若干關鍵會計估計，管理層亦須於應用本集團會計政策過程中行使其判斷，有關政策會予以持續評估及基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的其他因素，包括對未來事件的預期。

下列關鍵會計政策涉及編製財務資料時所用的最主要判斷和估計。

估計的不確定因素的主要來源如下：

### (i) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項的減值撥備乃基於有關預期信貸虧損率風險的各項假設。本集團大致根據現有客戶的歷史資料、當前市場狀況(包括各報告期末的前瞻性估計)，在作出假設及選擇輸入以計算該等減值虧損時調整判斷。該等假設及判斷如有變動，將會影響將予確認的預期信貸虧損，乃至影響未來年度的純利。

### (ii) 確認遞延稅項資產

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於結算日結束時已頒佈或實質頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期實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，預期應課稅溢利的估計涉及許多有關本集團經營環境的假設並需要董事在很大程度上作出判斷。該等假設及判斷如有變動，將會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，乃至影響未來年度的純利。

### (iii) 非流動資產減值

倘情況顯示物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產、商譽、於聯營公司的權益、於合營公司的權益及投資物業可能無法收回，則該等資產會被視為已減值及進行測試減值。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。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及採用合適貼現率貼現此等未來現金流量。

### (iv) 釐定租賃期

租賃負債初步按租賃期內應付租賃款項的現值確認。於租賃開始日期釐定包括本集團可予行使的續期選擇權的租賃租期時，本集團評估行使續期選擇權的可能性，當中計及導致本集團行使有關選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況，包括優惠條款、進行的租賃裝修及相關資產對本集團運營的重要性。當發生重大事件或本集團可控制情況中出現重大變動時，將會重新評估租期。租期延長或縮短將會對未來年度所確認租賃負債及使用權資產的金額造成影響。

### 3. 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列可呈報分部。

現時，本集團業務主要於中國進行。

#### (i) 有關可呈報分部的損益、資產及負債資料

為就截至2019年及2018年12月31日止兩個年度的資源分配及分部表現評核而向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2019年12月31日止年度										
	杭州		長三角地區					其他海外地區和香港地區		中國大陸其他地區	總計
	杭州 (不包括 余杭) 人民幣 千元	余杭 地區 人民幣 千元	長三角 地區 (不包括 寧波) 人民幣 千元	寧波 地區 人民幣 千元	珠三角 地區 人民幣 千元	環渤海 經濟圈 地區 人民幣 千元	澳大利亞 人民幣 千元	香港地區 人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
外部客戶收益	2,601,246	405,159	2,465,360	590,864	474,446	1,087,617	133,811	-	823,429	8,581,932	
分部間收入	22,748	42,138	7,207	4,929	1,711	2,349	-	-	2,405	83,487	
可呈報分部收入	<u>2,623,994</u>	<u>447,297</u>	<u>2,472,567</u>	<u>595,793</u>	<u>476,157</u>	<u>1,089,966</u>	<u>133,811</u>	<u>-</u>	<u>825,834</u>	<u>8,665,419</u>	
可呈報分部利潤/(虧損)	<u>83,853</u>	<u>35,293</u>	<u>213,931</u>	<u>51,081</u>	<u>55,529</u>	<u>79,171</u>	<u>10,240</u>	<u>(2,128)</u>	<u>119,075</u>	<u>646,045</u>	
利息收入	19,248	19	639	35	29	350	1,967	8,634	176	31,097	
利息開支(不包括資本化開支)	(11,447)	(385)	(1,471)	(440)	(13)	(53)	(11,465)	(6,531)	(42)	(31,847)	
分估聯營公司利潤減虧損	8,554	-	-	-	-	-	-	(13,450)	-	(4,896)	
分估合營公司利潤減虧損	2,272	-	-	-	-	-	-	-	-	2,272	
出售合營公司虧損	-	-	-	-	-	(52)	-	-	-	(52)	
年度折舊及攤銷(不包括資本化開支)	(156,634)	(8,568)	(24,421)	(7,006)	(1,669)	(10,149)	(24,739)	(1,182)	(3,246)	(237,614)	
可呈分部資產	<u>3,185,531</u>	<u>346,821</u>	<u>2,300,212</u>	<u>500,560</u>	<u>452,841</u>	<u>909,803</u>	<u>897,945</u>	<u>804,598</u>	<u>839,417</u>	<u>10,237,728</u>	
包括：											
於合營企業的權益	11,916	-	-	-	-	-	-	56,946	-	68,862	
於聯營公司的權益	81,202	-	-	-	-	-	-	56,794	-	137,996	
其他金融資產	120,759	-	-	-	-	-	-	690,801	-	811,560	
年內添置物業、廠房及設備、 使用權資產、投資物業以及 無形資產	856,298	2,800	22,399	18,117	1,794	12,666	882,970	-	7,049	1,804,093	
可呈分部負債	<u>3,294,753</u>	<u>168,179</u>	<u>1,435,821</u>	<u>282,000</u>	<u>258,060</u>	<u>477,961</u>	<u>693,043</u>	<u>38,671</u>	<u>399,562</u>	<u>7,048,050</u>	

截至2018年12月31日(附註)

	杭州		長三角地區				環渤海 經濟圈 地區	其他海外 地區和 香港地區	其他中國 大陸地區	總計
	杭州地區 (不包括 余杭) 人民幣 千元	余杭地區 人民幣 千元	長三角 地區 (不包括 寧波) 人民幣 千元	寧波地區 人民幣 千元	珠三角 地區 人民幣 千元	人民幣 千元				
外部客戶收益	2,019,983	378,085	1,990,160	379,619	371,825	943,220	-	627,014	6,709,906	
分部間收入	43,495	30,163	3,763	473	20	38	-	378	78,330	
<b>可呈報分部收入</b>	<b>2,063,478</b>	<b>408,248</b>	<b>1,993,923</b>	<b>380,092</b>	<b>371,845</b>	<b>943,258</b>	<b>-</b>	<b>627,392</b>	<b>6,788,236</b>	
<b>可呈報分部利潤</b>	<b>64,040</b>	<b>35,557</b>	<b>155,199</b>	<b>56,152</b>	<b>48,051</b>	<b>80,138</b>	<b>87,587</b>	<b>102,329</b>	<b>629,053</b>	
利息收入	8,330	23	536	146	74	335	8,530	182	18,156	
利息開支(不包括資本化開支)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	(23)	
分佔聯營公司利潤減虧損	3,811	-	-	-	-	-	(26,596)	-	(22,785)	
分佔合營公司利潤減虧損	1,863	-	-	-	-	-	-	-	1,863	
出售聯營公司/合營公司獲利	12,000	-	-	-	-	-	103,668	-	115,668	
年度折舊及攤銷(不包括資本化開支)	(61,279)	(1,559)	(7,028)	(2,713)	(1,906)	(4,241)	(6)	(1,950)	(80,682)	
<b>可呈分部資產</b>	<b>1,832,484</b>	<b>292,832</b>	<b>1,815,516</b>	<b>354,161</b>	<b>318,293</b>	<b>617,114</b>	<b>974,796</b>	<b>590,222</b>	<b>6,795,418</b>	
包括：										
於合營企業的權益	9,644	-	-	-	-	-	62,855	-	72,499	
於聯營公司的權益	75,166	-	-	-	-	-	70,244	-	145,410	
其他金融資產	56,100	-	-	-	-	-	580,105	-	636,205	
年內添置物業、廠房及設備以及 無形資產	122,665	3,587	14,766	8,042	2,952	14,694	-	1,707	168,413	
<b>可呈分部負債</b>	<b>1,960,519</b>	<b>148,745</b>	<b>1,189,004</b>	<b>194,157</b>	<b>180,149</b>	<b>270,276</b>	<b>11,832</b>	<b>284,348</b>	<b>4,239,030</b>	

附註：本集團於首次應用香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法。根據所選擇的方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。



(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可呈報分部收入	8,665,419	6,788,236
對銷分部間收入	(83,487)	(78,330)
綜合收入	<u>8,581,932</u>	<u>6,709,906</u>
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>利潤</b>		
可呈報分部利潤	646,045	629,053
對銷分部間利潤	(2,826)	-
來自集團外部客戶可呈報分部利潤	<u>643,219</u>	<u>629,053</u>
稅前綜合利潤	<u>643,219</u>	<u>629,053</u>
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>資產</b>		
可呈分部資產	10,237,728	6,795,418
對銷分部間應收款項	(1,896,522)	(1,568,368)
遞延稅項資產	<u>180,231</u>	<u>117,143</u>
綜合總資產	<u>8,521,437</u>	<u>5,344,193</u>
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈分部負債	7,048,050	4,239,030
對銷分部間應付款項	(1,893,694)	(1,568,368)
即期稅項負債	327,912	259,907
遞延稅項負債	<u>85,120</u>	<u>8,861</u>
綜合總負債	<u>5,567,388</u>	<u>2,939,430</u>

附註：

本集團於2019年1月1日首次應用香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法。根據所選擇的方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。

## 4. 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、諮詢服務及園區生活服務。

### (i) 收入劃分

符合香港財務報告準則第15號的客戶收益按重要類別劃分如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>按業務線確認之收入</b>		
物業服務	5,452,031	4,460,669
諮詢服務	1,217,150	939,479
園區生活服務	1,912,751	1,309,758
	<u>8,581,932</u>	<u>6,709,906</u>

符合香港財務報告準則第15號的客戶收益按收益確認時間劃分如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>隨時間確認之收入：</b>		
物業服務		
物業服務	5,452,031	4,460,669
	<u>5,452,031</u>	<u>4,460,669</u>
<b>諮詢服務</b>		
在建物業服務	983,283	787,735
管理諮詢服務	233,867	151,744
	<u>1,217,150</u>	<u>939,479</u>
<b>園區生活服務</b>		
園區產品和服務	121,565	24,212
居家生活服務	116,239	84,432
園區空間服務	203,726	228,654
物業資產管理服務	158,490	158,709
文化教育服務	191,675	35,738
	<u>791,695</u>	<u>531,745</u>
	<u>7,460,876</u>	<u>5,931,893</u>

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
--	----------------	----------------

於某時間點確認之收入：

園區生活服務		
園區產品和服務	419,978	217,702
物業資產管理服務	701,078	560,311
	<u>1,121,056</u>	<u>778,013</u>
	<u>8,581,932</u>	<u>6,709,906</u>

## 5. 其他收入和其他淨收益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
--	----------------	----------------

其它收入		
政府補助	11,819	8,018
增值稅退稅	22,514	-
其他	4,983	4,902
	<u>39,316</u>	<u>12,920</u>

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
--	----------------	----------------

其他淨收益		
出售物業，廠房及設備(虧損)/收益淨額	(576)	52
按公平值計入損益的已實現和未實現淨收益		
—可換股票據	16,964	17,979
—非上市股本投資	22,008	5,525
—資金產品	36	193
—上市交易證券	2,775	(124)
匯兌淨收益/(虧損)	1,597	(438)
	<u>42,804</u>	<u>23,187</u>

## 6. 稅前利潤

年內利潤已扣除／(計入)下列各項後達至：

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>(a) 融資成本／(收入)淨額</b>		
上市債務工具利息收入	(5,358)	(3,886)
銀行存款利息收入	(25,739)	(14,270)
銀行貸款利息支出	11,366	23
租賃負債利息	38,300	—
減：在建資產撥充資本的利息開支*	(17,819)	—
	<u>750</u>	<u>(18,133)</u>

\* 利息開支以4.9%的年利率資本化。

附註：本集團首次應用香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法。根據所選擇的方法，並無重列比較資料。請見附註1(c)。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪資及其他福利	2,318,580	1,798,064
以權益結算股份支付費用	62,816	26,430
界定計劃供款	347,713	269,330
	<u>2,729,109</u>	<u>2,093,824</u>
計入：		
—銷售成本	2,150,084	1,668,692
—行政開支	493,404	396,295
—銷售和營銷費用	85,621	28,837
	<u>2,729,109</u>	<u>2,093,824</u>

2019年  
人民幣千元

2018年  
人民幣千元

(c) 其他

減值撥備		
— 貿易及其他應收款項	<b>41,723</b>	49,432
	<hr/>	<hr/>
折舊		
— 物業、廠房及設備	<b>98,016</b>	50,540
— 使用權資產*	<b>109,127</b>	—
無形資產攤銷	<b>30,471</b>	30,142
先前根據香港會計準則第17號*分類為經營租賃的 最低租賃付款總額	—	115,320
2019年12月31日或之前到期的短期租賃及其他租賃的 相關費用	<b>74,864</b>	—
與低價值資產租賃相關的費用，不包括短期 低價值資產租賃	<b>170</b>	—
存貨成本	<b>283,223</b>	230,454
外包員工成本	<b>2,792,214</b>	2,332,247
核數師酬金		
— 年度審計費用	<b>3,366</b>	3,000
— 評估服務	<b>900</b>	900
	<hr/>	<hr/>

\* 本集團已使用經修改追溯性方法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘以就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認使用權資產。於2019年1月1日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支之政策，根據該方法，比較資料並未重列。見附註1(c)。

7. 所得稅

於綜合損益表內的稅項代表：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>即期稅項—中國企業所得稅</b>		
年度撥備	<b>209,490</b>	199,282
過往年度超額撥備	<b>(623)</b>	2,282
	<hr/>	<hr/>
	<b>208,867</b>	201,564
	<hr/>	<hr/>
<b>即期稅項—海外企業所得稅</b>		
年度撥備	<b>4,601</b>	—
過往年度撥備不足	<b>974</b>	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,575</b>	—
	<hr/>	<hr/>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	<b>(43,582)</b>	(38,245)
	<hr/>	<hr/>
	<b>170,860</b>	163,319
	<hr/>	<hr/>

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以本公司普通權益股東應佔利潤人民幣477,405,000元(2018年：人民幣483,296,000元)，及年內已發行普通股加權平均數2,779,932,000股(2018年：2,777,776,000股)計算如下：

普通股加權平均數

	2019年 千股	2018年 千股
於1月1日發行普通股	2,777,776	2,777,776
購股權獲行使之影響	<u>2,156</u>	<u>-</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u><u>2,779,932</u></u>	<u><u>2,777,776</u></u>

### (b) 每股攤薄盈利

本公司於2018年9月已發行具有潛在攤薄影響之工具，比如以權益結算的以股份為基礎的交易。然而，本公司在計算本年及上年的每股攤薄盈利時並未計入此等工具，因為該等計入將有反攤薄作用。因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 股息

年內應付本公司權益股東之股息：

	2019年 千港元	2019年 相當於 人民幣千元	2018年 千港元	2018年 相當於 人民幣千元
擬派的末期股息每股普通股0.075港元 (2018年：0.075港元)	<u>209,211</u>	<u>191,156</u>	<u>208,333</u>	<u>177,746</u>

於報告期末後待股東批准之擬派發末期股息並未於報告期末確認為負債。

年內已批准及派付之上一財政年度應付本公司權益股東股息：

上一財年之股息人民幣177,746,000元已於2019年批准及派付(2018年：人民幣134,368,000元)。

## 10. 貿易及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
第三方貿易應收款項	1,127,119	735,369
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(92,526)</u>	<u>(69,697)</u>
	1,034,593	665,672
減：一年后到期的貿易應收款項，扣除虧損撥備	<u>(37,761)</u>	-
	996,832	665,672
其他應收款項，扣除虧損撥備	324,686	227,196
出售聯營公司的應收款項	30,696	30,198
應收關連方款項		
— 貿易性質	7,255	11,152
— 非貿易性質	45,581	15,219
應收其他員工款項	<u>11,903</u>	<u>9,540</u>
按攤銷成本計量的金融資產	<u>1,416,953</u>	958,977
押金及預付款項	<u>424,505</u>	<u>243,224</u>
	<u>1,841,458</u>	<u>1,202,201</u>

於報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的來自第三方的貿易應收款項(包括貿易及其他應收款項)賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	910,630	597,732
一至兩年	121,205	64,897
兩年以上	<u>2,758</u>	<u>3,043</u>
	<u>1,034,593</u>	<u>665,672</u>

就物業資產管理服務而言，本集團授予若干客戶適當的信用狀況，按最長24個月的時間付款(「分期付款方式」)。就其他提供服務及銷售商品而言，貿易應收款項在應收款項確認時到期。

## 11. 貿易及其他應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	690,842	535,570
— 已結算貿易應付款項	609,162	458,031
— 應計貿易應付款項	81,680	77,539
應付票據款項	129,786	—
	<u>820,628</u>	<u>535,570</u>
減：一年後到期的貿易應付款項	(32,128)	—
	<u>788,500</u>	<u>535,570</u>
貿易應付款項(即期)	788,500	535,570
可退還按金	353,229	242,915
應計工資及其他福利	356,487	307,643
代表客戶持有的託管基金	77,683	49,198
代表業委會收取的現金	170,212	94,093
其他應付款項及應計費用	179,642	115,650
臨時收款	468,789	407,380
應付關連方款項	11,890	6,190
第三方貸款	31,046	—
應付股息	340	—
	<u>2,437,818</u>	<u>1,758,639</u>
按攤銷成本計量的金融負債	2,437,818	1,758,639
其他應付稅項及費用	189,023	133,535
	<u>2,626,841</u>	<u>1,892,174</u>

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一個月內	473,557	318,111
一個月後但三個月內	52,465	88,303
三個月後但不超過一年	83,140	51,617
	<u>609,162</u>	<u>458,031</u>



## 12. 報告期後的非調整事項

- (a) 於報告期末後，董事建議派發末期股息。更多詳情載於附註9披露。
- (b) 於2020年1月23日(「**第二次要約日期**」)，本集團將根據購股權計劃向本公司若干僱員(「**第二承授人**」)按行權價9.214港元授出合計33,150,000份購股權，惟須待第二承授人接納後方告作實。該等購股權的歸屬期為自第二承授人於本集團的工作年限滿足之日起12個月起計3年，合約年期為10年。每份購股權賦予持有人權利認購一股本公司普通股。
- (c) 於2020年初，新型冠狀病毒的爆發在中國和全球範圍內蔓延，中國和海外政府已經採取了各種緊急措施防止疫情蔓延。本集團一直密切關注事態發展對集團業務的影響。

對於文化教育服務，考慮到形勢變化不定並在迅速演變。本集團將需要進行更詳細和持續的分析，以確定在截至2020年12月31日止財政年度中，文化教育服務所受到的影響程度。

## 主席報告

正值新冠病毒疫情聯防聯控時刻，回望公司2019全年業績聚合歷程，我們更願意從源頭與本質上，重新打量這個行業的內在價值秩序。

疫情來臨時，諸多城市先後啟動重大突發公共衛生事件回應，調集以醫療為先鋒的各種服務資源，築起防護堤壩。作為駐守居家生活之門的物業服務，躋身防控大任之中，依託現有服務內容於社區端跟政府資源形成合力，卓有成效，業主、媒體、社會等均對行業不吝稱讚，政府一攬子激勵措施也隨之出台，價值回饋之快、之大，令業內振奮。非常時期的此番跡象，亦突顯了行業於社會公共服務之價值。

善戰者，因其勢而利導之。公司於此次突發公共衛生事件中的諸多服務表現，正是續接了2019年發展之勢，方能在非常規服務中，亦能表現穩健。2019年，公司實現營收人民幣8,581.9百萬元，同比增長27.9%。其中物業服務營收達人民幣5,452.0百萬元，同比增長22.2%；園區服務營收達人民幣1,912.8百萬元，同比增長46.0%；諮詢服務營收達人民幣1,217.2百萬元，同比增長29.6%。發展之勢凝聚士氣，從管理層到一線人員，於春節假期亦堅守崗位，而疫情來襲，面對業主與政府的雙重託付，休假人員更是召之即來，來之善戰。

幸福生活服務商願景之下，「出入相友、守望相助」是幸福生活的應有範式。2019年，我們牽頭打造的社區自治共用「幸福裡」志願者組織，已覆蓋全國1,046個在管項目，招募超過11萬名業主志願者，開展15,000餘次志願者活動，以服務帶動服務，用共享激蕩情懷。面對疫情，「幸福裡」志願者組織，亦與我們一起聯手防控，協同嫻熟高效，成為此間一道特有景觀。

基於社區疫情防控需要，諸多業主禁足家中一月有餘，如何讓生活物資安全、及時接駁而入，成為防控之外的又一項能力考驗。公司在2019年紮實佈局「綠橙生鮮」，並與世紀聯華合作，同時得益於園區的前置倉功能，疫情中成為「網紅」級服務實屬必然。「橙區房」（「綠橙生鮮」覆蓋的社區）之外，我們也升級了服務APP — 「綠城生活APP」。截至2019年12月31日止，註冊用戶達100萬，同比增長30.8%；線上生活繳費47萬次，同比增長1倍；藍牙開門387萬次，同比增長11倍；臨停線上繳費179萬次，同比增長10倍。業主對科技平台應用率的提升，為我們提供了精準服務需求演算法的基石。

當疫情防控從社區端向工作場所轉戰時，我們商寫服務團隊的科技班底，加班加點開發了園區疫情服務平台，被媒體喻為「復工神器」，應用於杭州眾多產(創)業園、商業寫字樓、政府行政服務中心的復工防疫工作中。這款定制化科技產品之所以能夠應時而出，正是公司於2019年發佈的商寫雲享服務體系的價值釋放。其更是為我們拓展廣州南沙國際郵輪母港、揚州光線小鎮影視城等新業態提供了助力。截至2019年12月31日止，公司在管項目面積及儲備項目面積再創新高，分別達212.4百萬平方米及233.2百萬平方米。

用科技連接服務的美好，讓生活更加安全、便捷。2019年，我們著重加強於智慧社區方面的科研合作及應用，並積極參與浙江省未來社區建設。與商湯科技聯手，共同研究基於圖形識別的智慧社區解決方案；與阿里雲簽署合作協議，共同探索「平臺+管家」業務模式；亦與海康威視達成戰略合作，組建物聯網聯合實驗室，共同規劃建設智慧消防、智慧安防等產品與服務，緊密落地社區場景服務。

## 未來展望

穿越風雲激蕩的2019年，我們又向前穩健地跨越了一步，來到新賽道的起點。儘管開局遇到疫情風雨，但這又是危中有機的局面。我們正面對一場服務復甦的新戰役，如何把握戰局，運用科技化手段、提高服務能力、推動業務發展，讓員工與公司共同成長，這需要管理層帶領全員一起來設計與執行。近幾年，我們於無聲處聽春雷，教育、康養、新零售等業務，切入主賽道，將做到戰略週期中來。

前路也許有更多風雨，而我們必須敢闖敢試、蹄疾步穩，在探索向上的本業突破中，盡銳出戰、靈活避險、爭流搶灘，讓服務者見到更寬闊的湛藍海面。我們既是服務事業的合夥人，終是服務命運的共同體。我們篤定面對嶄新的300多天，在以服務為本心的工作場景中，方向不變、道路不偏、力度不減，文化永續，努力讓公司不負公眾期許、煥發向前！

## 管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2019年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續增長的堅實基礎。

## 財務回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團實現：

### 收入

收入為人民幣8,581.9百萬元，和2018年全年的人民幣6,709.9百萬元相比，增長27.9%。

本集團收入來自三個業務：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，達人民幣5,452.0百萬元，佔整體收入的63.5%，相較於2018年全年人民幣4,460.7百萬元，同比增長22.2%；(ii)園區服務收入達人民幣1,912.8百萬元，佔整體收入的22.3%，相較於2018年全年人民幣1,309.8百萬元，同比增長46.0%；(iii)諮詢服務收入達人民幣1,217.2百萬元，佔整體收入的14.2%，相較於2018年全年人民幣939.5百萬元，同比增長29.6%。

	2019年		2018年		年增加%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
<b>物業服務</b>					
物業服務	<u>5,452,031</u>	<u>63.5%</u>	<u>4,460,669</u>	<u>66.5%</u>	<u>22.2%</u>
	<u>5,452,031</u>	<u>63.5%</u>	<u>4,460,669</u>	<u>66.5%</u>	<u>22.2%</u>
<b>園區服務</b>					
園區產品和服務	541,543	6.3%	241,914	3.6%	123.9%
居家生活服務	116,239	1.4%	84,432	1.3%	37.7%
園區空間服務	203,726	2.4%	228,654	3.4%	-10.9%
物業資產管理服務	859,568	10.0%	719,020	10.7%	19.5%
文化教育服務	191,675	2.2%	35,738	0.5%	436.3%
	<u>1,912,751</u>	<u>22.3%</u>	<u>1,309,758</u>	<u>19.5%</u>	<u>46.0%</u>
<b>諮詢服務</b>					
在建物業服務	983,283	11.5%	787,735	11.7%	24.8%
管理諮詢服務	233,867	2.7%	151,744	2.3%	54.1%
	<u>1,217,150</u>	<u>14.2%</u>	<u>939,479</u>	<u>14.0%</u>	<u>29.6%</u>
	<u>8,581,932</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,709,906</u>	<u>100.0%</u>	<u>27.9%</u>

## 銷售成本

年內銷售成本為人民幣7,034.8百萬元，較2018年全年人民幣5,512.3百萬元增長27.6%，與本集團收入增長率27.9%基本保持一致。該增加乃主要由於業務規模擴大所致。我們將繼續改進並推行本集團有關成本管控措施，進一步擴大並提高自動化及智能化設備在服務提供過程中的覆蓋範圍及使用效率。

## 毛利率

— 毛利達人民幣1,547.1百萬元，較2018年全年人民幣1,197.7百萬元增長29.2%。毛利率為18.0%，較2018年全年增加了0.2個百分點。

- 物業服務毛利率為11.4%，較2018年全年基本持平。雖然物業服務市場競爭日趨激烈、人工成本持續提升，但本集團憑藉高品質的服務和強勁的市場拓展能力，實現管理規模的持續擴張、運營效率的穩步提升。
- 園區服務毛利率為27.1%，較2018年全年的25.5%略有上升。園區服務仍持續聚焦於核心業務能力的建設，年內園區產品及服務、園區空間服務和文化教育服務毛利率均有所提升。
- 諮詢服務毛利率為33.6%，比2018年全年的38.0%下降了4.4個百分點。主要是由於管理諮詢服務的毛利率下降所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣151.2百萬元，較2018年全年人民幣59.4百萬元增長154.5%。增長的主要原因在於本集團新零售、物業資產管理服務業務的拓展，銷售人員以及場地租金成本(包括有關短期租賃及使用權資產折舊的開支)的增加，以及教育等業務本年度新收購附屬公司所帶來的費用增加。

### 行政開支

行政開支為人民幣771.0百萬元，較2018年全年人民幣597.3百萬元增長29.1%，此增長率略高於本年收入的增長率27.9%，但較2018年全年43.6%的增長率下降了14.5個百分點。在成本支出方面集團繼續加強管控，採取了行之有效的內控措施，此外2019年度本集團計提的以權益結算的股份支付費用為人民幣62.8百萬元，較2018年全年增加了人民幣36.4百萬元，剔除該部分影響後的行政開支增幅為24.0%，低於集團收入的增長幅度。2017年以來，集團持續構建平台服務、自動監督、資料驅動、智慧高效的同級管理體系，借助共用中心實現縱向業務「穿透」和橫向管理「連接」，以達到讓管理更高效，讓服務更便捷之目的，此策略的效果正進一步呈現。

### 經營利潤

經營利潤為人民幣643.8百萬元，較2018年全年人民幣516.2百萬元增長24.7%；剔除以權益結算的股份支付費用後經調整的經營利潤為人民幣706.6百萬元，較2018年全年(剔除以權益結算的股份支付費用)增長30.2%。

經營利潤率為7.5%，較2018年全年的7.7%下降0.2個百分點，剔除以權益結算的股份支付費用後經調整的經營利潤率為8.2%，較2018年全年的8.1% (剔除以權益結算的股份支付費用)增長0.1個百分點。

### 融資(成本)/收入淨額

年內，融資成本淨額為人民幣0.8百萬元，較2018年全年淨收入人民幣18.1百萬元降低了104.1%。主要是由於銀行存款產生的利息收入增加，新增銀行貸款產生的利息支出增加以及初次應用新租賃準則使得年內新增租賃負債財務費用的共同影響。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	年比%
上市債務工具利息收入	5,358	3,886	37.9%
銀行存款利息收入	25,739	14,270	80.4%
銀行存款利息開支	(11,366)	(23)	>100.0%
租賃負債利息支出	(38,300)	—	不適用
減去：資本化至在建工程的利息支出	17,819	—	不適用
	<u>17,819</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>
融資(成本)/收入淨額	<u>(750)</u>	<u>18,133</u>	<u>-104.1%</u>

### 分佔聯營及合營公司利潤減虧損

年內，分佔聯營公司虧損為人民幣4.9百萬元，與2018年全年虧損人民幣22.8百萬元相比，虧損額減少了人民幣17.9百萬元。主要是因為部分前期虧損的聯營公司運營步入正軌，虧損逐漸減少。

分佔合營公司收益為人民幣2.3百萬元，與2018年全年收益人民幣1.9百萬元相比，收益增加了人民幣0.4百萬元，主要是因為部分合營公司盈利進一步增加。

### 所得稅

年內，所得稅為人民幣170.9百萬元，較2018年全年人民幣163.3百萬元，增長4.7%，有效所得稅率為26.6%，較2018年全年的26.0%增加0.6個百分點，主要是由於2018年度的自出售一間聯營公司所得股權轉讓收益所得稅率較集團整體稅率低，從而拉低了2018年的整體稅率。

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維爾京群島的所得稅。

於香港成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅率為16.5%。於2018年香港推出雙重利得稅制度，本公司賺取的首筆200萬港元應評稅利潤將按現行稅率(8.25%)的一半計稅，其餘利潤則按16.5%計稅。由於截至2019年及2018年12月31日止年度期間本集團沒有賺取任何須繳納香港利得稅的收入，因此本集團並無就香港利得稅作出任何撥備。

本報告所述期間，適用於1997年《所得稅評估法》規定的在澳大利亞註冊的集團實體的所得稅稅率為30%。

本集團旗下於中國的個別公司通常須按應課稅收入的25%繳納企業所得稅；除另有訂明，稅率乃根據中國相關所得稅規例及法規釐定。

本集團附屬公司杭州市綠城職業培訓學校於2019年1月1日至2021年12月31日期間被認定為小規模盈利企業，全年應課稅收入額在人民幣1百萬元以下，應按25%折算率計算應課稅收入額，並按20%稅率繳納企業所得稅。全年應課稅收入額在人民幣1百萬元以上但在人民幣3百萬元以下的部分應按50%折算率計算應課稅收入額，並按20%稅率繳納企業所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》第28章的規定，企業經認定為高新技術企業後，按15%的稅率計繳企業所得稅。本集團附屬公司杭州綠城信息技術有限公司於2018年取得高新技術企業證書，2018年至2020年按15%的稅率計繳企業所得稅。

## 年內利潤

年內利潤為人民幣472.4百萬元，較2018年全年人民幣465.7百萬元上升1.4%；剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的年內利潤為人民幣519.5百萬元，較2018年全年(剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響)增長7.0%。

年內淨利率為5.5%，較2018年全年的6.9%下降1.4個百分點，剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的淨利率為6.1%，較2018年全年的7.2%(剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響)下降1.1個百分點。



## 流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。年內流動資產為人民幣5,204.3百萬元，較2018年人民幣3,838.2百萬元增加35.6%。2019年集團的現金及現金等價物為人民幣2,641.3百萬元，與2018年的人民幣2,180.0百萬元相比，同比上升21.2%。年內，經營活動所得現金淨額依然呈穩健上漲趨勢，達人民幣919.4百萬元，較2018年全年人民幣656.2百萬元，同比增長40.1%。投資活動所用現金淨額為人民幣601.7百萬元，較2018年上升202.2%；融資活動所得現金淨額為人民幣152.5百萬元，較2018年上升227.2%，主要是由於本期新增銀行借款人民幣371.7百萬元。

茲提述本公司2019年3月29日、2019年4月11日、2019年6月21日及2019年7月5日之公告。於2019年6月21日，Greentown Education Holding Group Co. Ltd (「**Greentown Education**」) (本集團之全資附屬公司，作為借款人)，本集團及本集團之附屬公司(擔保人)與渣打銀行香港有限公司(作為貸款人)訂立一項本金為49.0百萬美元為期三年的融資貸款協定(「**該貸款**」)。該貸款用作支付跟據日期2019年3月29日的股份購買協議由Greentown Education收購Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd. (「**MAG**」) 合共7,057股股份，相當於於該收購時目標公司全部已發行股本約56% (「**該收購**」) 之購買價。此外，年內併入的附屬公司此前為補充營運資金向銀行借入貸款總額為28.0百萬澳元，兩項貸款合計折合約人民幣477.8百萬元。

本集團之負債比率(總債務除以總資產)為65.3%，較2018年末的55.0%上升10.3個百分點，主要因為集團年內銀行貸款增加，以及適用新租賃準則導致公司資產與負債同時增加。

## 物業、廠房及設備和使用權資產

截至2019年12月31日止，物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣1,271.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣371.9百萬元，增長241.9%。增長的主要原因在於根據新租賃準則確認增加使用權資產人民幣689.9百萬元。使用權資產主要用於本集團新零售、文化教育、物業資產管理服務業務。剔除該部分影響，物業、廠房及設備為人民幣581.7百萬元，增長56.4%，主要是由於本年新併入MAG使得租賃物業裝修增加，以及新開教育園所有關的租賃物業裝修增加所致，這是正常經營所需。

## 無形資產

截至2019年12月31日止，無形資產達人民幣327.0百萬元，較2018年12月31日的人民幣74.4百萬元，增長339.5%。是由於本集團該收購後產生的並表影響，由此新增的MAG品牌評估增值。

## 貿易及其他應收賬款

截至2019年12月31日止，流動貿易及其他應收款達人民幣1,841.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,202.2百萬元增長53.2%。其中，佔比最大的流動貿易應收款達人民幣1,034.6百萬元，較2018年12月31日的人民幣665.7百萬元增長55.4%，高於總收入增長率27.9%。主要是由於受到宏觀環境的影響，開發商補貼的回款速度有所放緩以及園區服務業務規模不斷增長帶來貿易應收款相應增加所致。

## 貿易及其他應付賬款

截至2019年12月31日止，流動貿易及其他應付款達人民幣2,626.8百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,892.2百萬元增長38.8%。主要是由於隨著收入增長，採購規模有所擴大，同時由於採購共享資金歸集系統的上綫，採購資金支付得到進一步的合理管控。

## 租賃負債

年內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣148.8百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣833.4百萬元計入長期租賃負債。

## 物業服務一佔總收入**63.5%**，佔總毛利**40.1%**

物業服務依然是集團的最大收入和毛利來源。一直以來，集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是集團落實生活服務戰略的基石業務。於2019年全年：

- 收入為人民幣5,452.0百萬元，較2018年全年人民幣4,460.7百萬元增長22.2%。隨著物業服務收入基數的不斷增大，預計未來該增長率將趨於穩定。

- 毛利為人民幣619.9百萬元，較2018年全年人民幣507.0百萬元上升22.3%。毛利率與2018年全年的11.4%持平。

	2019年		2018年	
	佔物業 服務收入%	佔在管 面積%	佔物業 服務收入%	佔在管 面積%
合約面積				
— 住宅	<b>70.2</b>	<b>78.8</b>	70.3	78.0
— 非住宅	<b>29.8</b>	<b>21.2</b>	29.7	22.0
總計	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	100.0	100.0

- 在管面積為212.4百萬平方米，較2018年的170.4百萬平方米增長24.6%，或淨增加42.0百萬平方米，比2019年中期的184.2百萬平方米淨增加28.2百萬平方米。注重管理面積增長的同時，我們亦重視服務品質的提升及優質項目的拓展，不斷優化項目組合，提升業主服務體驗的同時也帶來物業服務費提價比例的上升及品牌效應的擴大，為業績的持續增長帶來強勁的內生動力。
- 儲備面積，作為在管面積的主要來源，年內達到新高，為233.2百萬平方米，與2018年192.1百萬平方米相比增長了21.4%，或淨增加41.1百萬平方米，這是集團連續第六年儲備面積高於在管面積，為集團未來的穩定增長提供了堅實基礎。
- 在管項目達到1,454個，覆蓋了全國29個省、直轄市和自治區，及147個城市。

一 區域分佈：於2019年12月31日止，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2019年		2018年	
	佔在管面積 %	佔總收入 %	佔在管面積 %	佔總收入 %
— 杭州	15.3	30.3	16.6	30.1
— 余杭	5.9	5.2	6.9	5.6
大杭州	21.2	35.5	23.5	35.7
寧波	6.6	6.9	6.9	5.7
長江三角區	38.7	28.5	37.0	29.7
環渤海經濟區	14.6	12.6	15.4	14.1
珠江三角區	8.0	5.5	6.5	5.5
其他	10.9	11.0	10.7	9.3
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

#### 園區服務 — 佔總收入22.3%，佔總毛利33.5%

年內，園區服務繼續保持快速增長，並獲得收入人民幣1,912.8百萬元，較2018年人民幣1,309.8百萬元增長46.0%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入28.3%)：2019年收入為人民幣541.5百萬元，同比2018年人民幣241.9百萬元增長123.9%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入6.1%)：2019年收入為人民幣116.2百萬元，同比2018年人民幣84.4百萬元增長37.7%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入10.7%)：2019年收入為人民幣203.7百萬元，同比2018年人民幣228.7百萬元降低10.9%。
- (4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入44.9%)：2019年收入為人民幣859.6百萬元，同比2018年人民幣719.0百萬元增長19.5%。
- (5) 文化教育服務(佔園區服務收入的10.0%)：2019年收入為人民幣191.7百萬元，同比2018年人民幣35.7百萬元增長436.3%。

	2019年		同比 %	2018年	
	收入 人民幣千元	佔總額 %		收入 人民幣千元	佔總額 %
園區產品和服務	541,543	28.3	123.9	241,914	18.5
居家生活服務	116,239	6.1	37.7	84,432	6.4
園區空間服務	203,726	10.7	-10.9	228,654	17.5
物業資產管理服務	859,568	44.9	19.5	719,020	54.9
文化教育服務	191,675	10.0	436.3	35,738	2.7
總計	<u>1,912,751</u>	<u>100.0</u>	<u>46.0</u>	<u>1,309,758</u>	<u>100.0</u>

園區服務基於業主的全生活服務場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們「幸福生活服務商」戰略願景的重要組成部分。年內，我們圍繞生活服務戰略深化研究，構建發現需求、匹配資源、有效連接、形成生態的良性循環，運用科技化手段，聚焦社區場景，推進產品快速迭代，提高服務產品競爭優勢。

## 一 園區產品和服務

年內，園區產品和服務快速增長，這主要得益於我們一貫優質的園區產品供給能力及對新零售體系的提前戰略佈局。我們基於業主生活及品質需求，在保持傳統園區標準序列產品(包括大米、季節性水果、生鮮食品，以及以傳統節日為導向的節日性產品等)提供的基礎上，借助物業服務企業「高效觸達客戶」的先天優勢，推出「綠橙生鮮」(「生鮮店+前置倉+社區閃送」)業務模式。同時，依託與屬地頭部供應鏈的戰略合作，豐富產品品類，完善我們的產品供應鏈體系，打造離業主生活最近的優質生活服務平台，維持及提高了業主粘性。

## 一 居家生活服務

年內，我們以累積的平台數據為依託，健全了業主畫像標籤體系，充分應用至「四季生活」到家服務平台(一個圍繞「為業主提供生活瑣事的全方位、一站式解決方案」的高品質服務平台)，為業務的開展提供了有效的數據支持，並帶來居家生活服務業績的穩步提升。下一步，我們將充分整合集

團內各類居家生活服務需求數據，內容包括高端養護、家政清潔、空調維修及養護、拎包入住等，有效進行需求數據分析，整合優質服務資源，聚焦業主生活服務需求，為業主提供更精細化、便捷化的生活服務內容。

## 一 園區空間服務

年內，集團附屬公司的一廣告業務合同未能續期導致園區空間服務收入增速有所影響。我們認為此廣告業務合同非屬於園區空間服務的核心業務之一，並不能代表園區空間服務的增長趨勢。但是，考慮到目前園區空間服務中的傳統廣告招商及運營業務遭遇增長瓶頸：受上游企業市場營銷費用影響以及新媒體廣告投放衝擊，線下廣告投放業務不斷縮減。且由於2020年新冠疫情影響，集團於品牌運營及營銷策劃活動上的廣告業務發展也將受到一定程度限制，下一年度園區空間服務業務的增速將有所影響。當然，我們將繼續加大園區空間資源整合力度，豐富空間服務的產品內容，提升議價優勢，同時計劃通過開展以社區為依託、社區商業為模板的快閃店等可變型廣告形式的開發，為業主提供契合生活需求的產品與服務，提高園區廣告發佈的轉化率，並持續推動我們園區空間服務產品的升級轉型。

## 一 物業資產管理服務

2019年受房地產行業大環境及相關政策影響，二手房購房熱度延續穩中回落趨勢。而置換收入依然是此分部最大的收入來源。年內，我們通過推行全國綠城租售中心策略，開展與第三方(如鏈家)的合作等方式，持續推進二手房業務的同時，聚焦一手房及尾盤代銷，成效初顯，置換分部的收入增速雖有所放緩，但毛利率與2018年全年相比上升約4.4個百分點。於其他資產管理服務方面(如車位業務等)，我們亦不斷提升專業運營能力，拓展新的服務模式，如停車場運營等。未來，我們將繼續聚焦一、二線經濟發達城市的優質資產管理和運營服務，構建穩定的商業運營模式。

## 一 文化教育服務

年內，該分部業務的收入及毛利率均有明顯改善，一方面，是由於該該收購後，MAG，一家成立於澳大利亞的公司成為我們的附屬公司。該該收購後MAG業務增長符合預期並對教育板塊的收入及利潤提升起到了正貢獻；另一方面，是我們重點塑造的早教品牌「奇妙園」，先期通過與國內外優秀早教服務機構的交流與合作，通過「機構設置標準化、教養體系科學化、課程建構多元化、教養服務個性化」，其核心競爭力得到提高，度過業務爬坡期後，學園平均滿園率較2018年全年改善明現。下一步，我們將在引入以MAG先進教育理念及將其優質的課程體系賦能於我們自營的早教業務的同時，嘗試探索依託於委託方的場地及硬件資源，輸出專業的師資、課程體系，探索文化教育業務的新模式。考慮到新冠疫情影響範圍及持續時間，2020年該分部業務的短期發展將受到一定程度影響。

### 諮詢服務一佔總收入14.2%，佔總毛利26.4%

年內，我們繼續圍繞房產品全生命週期，在深入分析客戶需求的情況下，對服務內容及類型進行不斷進行延伸，通過優質資源整合、標準體系建設及業務創新等方式，持續強化諮詢服務核心競爭力，於2019年全年：

- 一 收入達人民幣1,217.2百萬元，與2018年全年相比增長29.6%，相較於2019年中期30.0%的增長率，增速基本持平。

- 毛利為人民幣408.6百萬元，與2018年的人民幣357.2百萬元相比上升14.4%。毛利率從2018年全年38.0%略下降至33.6%，主要是受到管理諮詢服務毛利率下降的影響，但整體諮詢服務毛利率依然保持較高水平。

	2019年		同比 %	2018年	
	收入 人民幣千元	佔總額 %		收入 人民幣千元	佔總額 %
在建物業服務	983,283	80.8	24.8	787,735	83.8
管理諮詢服務	233,867	19.2	54.1	151,744	16.2
總計	<u>1,217,150</u>	<u>100.0</u>	<u>29.6</u>	<u>939,479</u>	<u>100.0</u>

- 面對諮詢服務市場環境變化，我們積極應對並不斷實施服務創新。年內，我們聚焦商寫辦公場景，發佈以「運營體系+服務體系+標準體系」為支撐的商寫雲享服務體系，助力產業服務發展；依託物業項目及管理資源，試水房地產諮詢服務，深度匹配客戶服務需求；不斷充實「綠聯盟」核心競爭優勢，深化管理體系及服務體系的輸出，協同集團物業服務及園區服務優勢，持續推動諮詢服務的發展。

#### 一 在建物業服務

收入達人民幣983.3百萬元，與2018年全年相比增長24.8%，與2019年中期的27.6%相比，增速基本持平。通過客戶需求分析，我們升級傳統案場服務為美好生活體驗服務。以「美好生活」為目標，探索及輸出不同層次、不同體系、不同需求的課程，多方位提高服務人員專業能力，打造「美好生活設計師」團隊。同時，我們細分服務產品，形成商寫服務品牌「綠城雲享」，為非住宅的銷售服務提供助力，促進該分部業務的穩健發展。



## 一 管理諮詢服務

收入達人民幣233.9百萬元，與2018年全年相比增長54.1%，與2019年中期的42.0%相比，增長率大幅提高。一方面，是因為我們依託於物業諮詢項目客戶資源，深化並推出房地產諮詢服務，實現客戶價值的疊加。另一方面，「綠聯盟」服務充分發揮在物業服務市場領域的質量領先優勢，所匹配的智慧園區服務輸出、培訓輸出、品質認證等業務，進一步加強了「綠聯盟」服務的核心競爭力，長期、多元化、可迭加、可持續的合作模式得到諸多客戶的認可，服務輸出對象進一步增加。

	2019年			2018年		
	項目個數 年末	同比 %	平均 收入/項目 人民幣千元	項目 個數年末	同比 %	平均 收入/項目 人民幣千元
在建物業服務	597	36.3	1,647	438	47.5	1,798
管理諮詢服務	599	47.2	390	407	49.6	373

## 股息分派

於2020年3月31日召開的董事會中，董事會建議每股普通股派末期股息0.075港元。須經股東於2020年6月19日舉行之股東週年大會（「該股東週年大會」）上批准方可作實。末期股息將於2020年7月15日或之前派付。

董事會認為，集團於年內因運營表現優越而產生可觀現金，所以董事會執行集團一貫的理念，通過派息和股東一起分享成長的成果。董事會充分考慮新冠疫情對集團營運的影響，派息之後，集團仍保留有大量現金，足夠正常運營及抗擊疫情所需。

## 股東週年大會

本公司將於2020年6月19日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的形式刊登及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為了確定有權參加並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2020年6月16日至2020年6月19日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以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不遲於2020年6月15日(星期一)下午四時三十分送交至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，以作登記。
- (b) 為確定享有建議末期股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2020年6月29日至2020年6月30日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，未登記的本公司股份持有人須於2020年6月26日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券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。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國境內經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，因此，年內本集團未訂立任何外匯對沖安排。但由於進行了該該收購及該貸款，因而美元及澳元的貶值或升值，以及利率的調整將會影響本集團的業績。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

本集團秉承「以人為本、服務向善」之宗旨，以員工為第一產品，我們務求於薪酬制度中加入合夥收益，並為員工提供多元化之培訓及個人發展平台。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2019年12月31日，集團有29,152名員工，較2018年增長16.7%，總員工成本為人民幣2,729.1百萬元，較2018年增長30.3%，而本年度在管面積的增長為24.6%，收入的增長為27.9%。

## 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)。

年內，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，並採納了大部份其中所載的建議最佳常規。

## 有關董事之委任及董事委員會組成的變動

茲提述本公司於2020年1月6日之公告，王光建先生獲委任為本公司非執行董事，吳愛萍女士獲委任為本公司之獨立非執行董事兼本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之各自的成員，有關委任自2020年1月6日起生效。

## 審核委員會和全年業績回顧

董事會已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前成員包括四名獨立非執行董事潘昭國先生(主席)、黃嘉宜先生、李風先生及吳愛萍女士。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序及內部監控。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日的綜合財務報表。

本集團的核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就初步公告所載本集團截至2019年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表以及相關附註的財務數據與本集團本年度綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。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，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

## 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，而全體董事已書面確認彼等於整個報告期內一直遵守標準守則及證券交易守則。

## 購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2019年12月31日止年度，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。

## 刊載年度業績及年報

本業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)。本公司截至2019年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
李海榮

中國，杭州  
二零二零年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生；本公司非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及王光建先生；以及本公司獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士。