

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

濱、

摘要

截至2019年6月30日止六個月，本集團取得如下業績：

- 本集團收入達人民幣317.3百萬元，較2018年同期收入人民幣221.5百萬元增加43.3%。
- 本集團三個業務分佈收入如下：
 - 1) 物業管理服務實現收入人民幣191.3百萬元，佔總收入60.3%，較2018年同期收入人民幣145.0百萬元增加31.9%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣110.9百萬元，佔總收入34.9%，較2018年同期收入人民幣60.9百萬元增加82.1%；及
 - 3) 業主增值服務實現收入人民幣15.1百萬元，佔總收入4.8%，較2018年同期收入人民幣15.6百萬元減少3.2%。
- 毛利為人民幣91.8百萬元，較2018年同期毛利人民幣61.5百萬元增加49.3%。毛利率為28.9%，較2018年同期毛利率27.8%上升了1.1個百分點，主要是由於毛利率較高的非業主增值服務業務增長帶來的貢獻。
- 期內利潤為人民幣48.9百萬元，較2018年同期利潤人民幣35.5百萬元增加37.7%。公司權益股東應佔期內利潤為人民幣48.7百萬元，較2018年同期人民幣35.4百萬元增加37.6%。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)，實現公司權益股東應佔期內經調整利潤人民幣59.4百萬元，較2018年同期人民幣40.5百萬元(剔除上市費用及稅後影響人民幣5.1百萬元)增加46.7%。
- 現金及現金等價物為人民幣394.0百萬元，較於2018年12月31日人民幣458.5百萬元減少14.1%，主要是由於公司在保障流動性的情況下，將部分現金存放為原到期日超過三個月的銀行定期存款，增加利息收入。
- 董事會一致決議不宣派期內的中期股息。

綜合損益及其他全面收益表
截至2019年6月30日止六個月—未經審核

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
收入	3(a)	317,304	221,542
銷售成本		<u>(225,510)</u>	<u>(159,967)</u>
毛利		<u>91,794</u>	<u>61,575</u>
其他收入	4	1,452	433
其他收入淨額	4	966	1,839
銷售及營銷開支		(367)	(638)
行政開支		(26,555)	(14,638)
其他開支		<u>(2,334)</u>	<u>(768)</u>
經營利潤		<u>64,956</u>	<u>47,803</u>
融資收入		3,899	213
融資成本		<u>(958)</u>	<u>(480)</u>
融資收入 (成本)淨額	5(a)	<u>2,941</u>	<u>(267)</u>
分佔一家聯營公司利潤減虧損		<u>(1,566)</u>	<u>(19)</u>
除稅前利潤	5	66,331	47,517
所得稅	6	<u>(17,440)</u>	<u>(12,010)</u>
期內利潤		<u><u>48,891</u></u>	<u><u>35,507</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	(附註)	
	附註	人民幣千元
以下各方應佔：		
本公司權益股東		48,684
非控股權益		207
		<u>35,449</u>
		<u>48,891</u>
		<u>35,507</u>
期內利潤		48,891
		35,507
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
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		12,238
		<u>20</u>
期間全面收益總額		<u>61,129</u>
		<u>35,527</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東		60,922
非控股權益		207
		<u>35,469</u>
		<u>61,129</u>
		<u>35,527</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.20</u>
		<u>0.18</u>

附註：本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

綜合財務狀況表

於2019年6月30日之 — 未經審核

		於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	13,835	8,491
於一家聯營公司的投資		3,421	4,986
遞延稅項資產		4,340	2,898
銀行存款	11(a)	100,000	—
		<u>121,596</u>	<u>16,375</u>
流動資產			
存貨	9	22,921	476
貿易及其他應收款項	10	91,359	44,594
銀行存款	11(a)	423,046	—
受限制銀行結餘	11(b)	38,553	31,107
現金及現金等價物	11(c)	393,978	458,543
		<u>969,857</u>	<u>534,720</u>
流動負債			
合約負債	12	194,986	128,764
貿易及其他應付款項	13	223,279	214,960
租賃負債	2(d)	2,234	—
即期稅項		16,611	22,639
		<u>437,110</u>	<u>366,363</u>
流動資產淨額		<u>532,747</u>	<u>168,357</u>
總資產減流動負債		<u>654,343</u>	<u>184,732</u>

		於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	2(d)	<u>2,826</u>	<u>—</u>
資產淨額		<u>651,517</u>	<u>184,732</u>
資本及儲備			
股本	14(b)	181	129
儲備		<u>647,755</u>	<u>181,229</u>
本公司權益股東應佔總權益		647,936	181,358
非控股權益		<u>3,581</u>	<u>3,374</u>
總權益		<u>651,517</u>	<u>184,732</u>

附註：本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

綜合財務報表附註

1 編製基準

濱江服務集團有限公司(「本公司」)於2019年6月30日及截至該日止六個月的中期財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文及遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)採納的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

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」)。

中期財務報告根據與2018年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2019年度財務報表內反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註2。

編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告要求管理層作出會影響政

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新訂國際財務報告準則(國際財務報告準則第16號租賃)及多項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。

除國際財務報告準則第16號租賃外，該等發展對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況之編製或於本中期財務報告之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。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定一項安排是否包含租賃、常設解釋委員會第15號經營租賃—激勵措施及常設解釋委員會第27號評價以法律形式體現的租賃交易的實質。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人之會計規定沿用國際會計準則第17號，大致不變。

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的追溯法，首次應用對於2019年1月1日的權益期初結餘並無累計影響。比較資料並無被重列，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的進一步詳情載列如下：

(A) 會計政策變動

(i) 租賃之新定義

租賃定義之變動主要關於控制權的概念。國際財務報告準則第16號以客戶是否於一段時間內控制已識別資產的使用作為界定租賃之基礎，可以既定的使用量來釐定。當客戶有權指示已識別資產之使用，並取得從使用該資產所帶來之絕大部分經濟利益時，即表示已輸送控制權。

本集團僅對於2019年1月1日或之後所訂立或更改的合約應用國際財務報告準則第16號中有關租賃的新定義。對於2019年1月1日前訂立的合約，本集團已採用過渡性可行辦法，以豁免過往對現有安排屬於或包含租賃之評估。

因此，先前根據國際會計準則第17號評定為租賃之合約繼續根據國際財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評定為非租賃服務安排之合約繼續入賬列為待履行合約。

(ii) 承租人會計處理

國際財務報告準則第16號將承租人過往按國際會計準則第17號要求將租賃分類為經營租賃或融資租賃之規定剔除。取而代之，若本集團為承租人，則須把所有租賃資本化，包括過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，但不包括短期租賃及低價值資產租賃。就本集團而言，該等新資本化的租賃主要與物業、廠房及設備有關。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會因應個別租賃決定是否將租賃資本化。就本集團而言，低價值資產一般為辦公室設備。未資本化的該等租賃相關租賃款項有系統地於租期內確認為支出。

倘租賃作資本化，則租賃負債初始按租期內應付租賃款項之現值確認，使用租賃中隱含之利率或(如該利率不能輕易地釐定)使用有關增量借貸利率折現。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。租賃負債之計量不包括並非取決於指數或利率之可變租賃付款，因此該等付款於產生的會計期間自損益扣除。

於租賃作資本化時確認之使用權資產初始按成本計量，包括租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前支付之任何租賃款項以及任何已產生的初始直接成本。在適用情況下，使用權資產之成本亦包括對拆卸及移除相關資產或修復相關資產或資產所在地盤之估計成本(已折現至其現值)，減去任何已收取之租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

當指數或利率變動而引致未來租賃付款改變，或本集團對預期根據剩餘價值擔保應付之金額作出之估計改變，或因重新評估本集團能否合理肯定地行使購買、延期或終止選擇權而引致變動時，會重新計量租賃負債。當租賃負債在此情況下重新計量時，會對使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值調減至零，則於損益列賬。

() 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及估計不確定因素來源

釐定租賃期

誠如上述會計政策所闡述，租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含本集團可行使的續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權的可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使本集團行使續租權的相關事實及情況(包括有利條款、已作出的租賃裝修及該相關資產對本集團經營的重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，則將重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

() 過渡影響

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實際權宜方法:

- (i) 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;及
- (ii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號之日的使用權資產時,本集團倚賴先前於2018年12月31日對虧損性合約撥備的評估以替代減值檢討。

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	2,947
減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃及剩餘租期於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	<u>3,140</u>
	5,581
減：未來利息開支總額	<u>(411)</u>
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	<u>5,170</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u><u>5,170</u></u>

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額的金額確認，並按於2018年12月31日的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2018年 12月31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2019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16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

本集團使用權資產於報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號之日按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
計入「物業、廠房及設備」： 租作自用的其他物業(按折舊成本列賬)	<u>4,058</u>	<u>5,170</u>

() 租賃負債

本集團租賃負債於報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號之日的剩餘合約期限如下：

	於2019年6月30日		於2019年1月1日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	2,234	2,419	2,182	2,376
一年後但兩年內	2,226	2,308	2,226	2,373
兩年後但五年內	600	624	762	832
	<u>2,826</u>	<u>2,932</u>	<u>2,988</u>	<u>3,205</u>
	<u>5,060</u>	5,351	<u>5,170</u>	5,581
減：未來利息開支總額		(291)		(411)
租賃負債現值		<u>5,060</u>		<u>5,170</u>

() 對本集團財務業績及現金流量的影響

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表所呈報的經營利潤產生正面影響。

於簡明綜合現金流量表內，本集團(作為承租人)須將資本化租賃下的已付租金分為資本要素及利息要素。該等部分分類為融資現金流出(與根據國際會計準則第17號先前分類為融資租賃的租賃之處理方式類似)，而非經營現金流出，國際會計準則第17號下的經營租賃亦然。儘管現金流量總額未受影響，但採納國際財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量的呈列發生重大變動。

下表或可顯示採納國際財務報告準則第16號對本集團截至2019年6月30日止六個月的財務業績及現金流量的估計影響，方法為調整該等中期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。

2019年			2018年	
		扣除：		
		猶如根據	猶如根據	與根據
		國際會計	國際會計	國際會計
	加回：	準則第17號	準則第17號	準則第17號
根據國際	國際財務	有關經營	作出的	呈報的
財務報告	報告準則	租賃的	2019年	2018年
準則第16號	第16號折舊	估計金額	假設金額	金額相比
呈報的金額	及利息開支	(附註1)		
(A)	(B)	(C)	(D=A+B-C)	
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16號影響的截至2019
年6

	2019年		2018年	
	猶如根據		與根據	
	國際會計		國際會計	
	準則第17號		準則第17號	
根據國際	有關經營	猶如根據	與根據	
財務報告	租賃的	國際會計	國際會計	
準則第16號	估計金額	準則第17號	準則第17號	
呈報的金額	(附註1及2)	作出的	呈報的	
(A)	(B)	2019年	2018年	
人民幣千元	人民幣千元	假設金額	金額相比	
		(C=A+B)	金額相比	
		人民幣千元	人民幣千元	
受採納國際財務報告準則第16號影響的截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合現金流量表項目：				
經營產生的現金	67,002	(230)	66,772	118,574
經營活動產生的現金淨額	42,092	(230)	41,862	96,814
已付租金的資本要素	(110)	110		—
已付租金的利息要素	(120)	120		—
融資活動產生的現金淨額	405,426	230	405,656	3,072

附註1：「有關經營租賃的估計金額」為與國際會計準則第17號於2019年仍適用情況下被分類為經營租賃的租賃相關的2019年現金流量估計金額。該估計假設租金與現金流量之間並無差額，且倘國際會計準則第17號於2019年仍然適用，則所有於2019年訂立的新租賃將根據國際會計準則第17號被分類為經營租賃。任何潛在的淨稅收影響均被忽略。

附註2：此影響表中，該等現金流出自融資重新分類至經營，以計算經營活動產生的現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額，猶如國際會計準則第17號仍然適用。

3 收入及分部報告

(圖) 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。

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：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018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	191,298	145,052
非業主增值服務	110,889	60,879
業主增值服務	<u>13,098</u>	<u>12,178</u>
	315,285	218,109
於某時間點確認的收入：		
業主增值服務(附註)	<u>2,019</u>	<u>3,433</u>
	<u><u>317,304</u></u>	<u><u>221,542</u></u>

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2019年6月30日止六個月，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」)貢獻的收入佔本集團收入的21%(截至2018年6月30日止六個月：13%)。除濱江集團以外，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。

() 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

其他收入及開支

費用

mm

嚙猪皇咯專嶮龍

5 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除 (計入):

(圖) 融資收入 (成本)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	3,899	213
客戶墊款利息開支	(838)	(480)
租賃負債利息	(120)	—
融資收入 (成本)淨額	<u>2,941</u>	<u>(267)</u>

() 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	139,180	95,223
界定供款計劃供款	12,872	9,282
	<u>152,052</u>	<u>104,505</u>

() 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	2,077	1,959
— 使用權資產	1,112	—
貿易應收款項的減值虧損	2,269	628
上市開支	14,174	6,841
經營租賃費用	1,453	1,435
存貨成本	802	1,356

附註：

本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

6 所得稅

於綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	18,882	12,056
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>(1,442)</u>	<u>(46)</u>
	<u>17,440</u>	<u>12,010</u>

根據開曼群島及英屬維爾京群島(「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，故截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團並無就香港利得稅作出撥備。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。

7 每股盈利

每股基本盈利按截至2019年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣48,684,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣35,449,000元)以及加權平均244,197,000股普通股(截至2018年6月30日止六個月：200,000,000股已發行股份，猶如股份於期內已發行在外，並計及附註14(b)(i)所披露於2019年2月21日進行之股份拆細事項)計算如下：

普通股加權平均數目

	2019年
於1月1日的已發行普通股	200,000,000
2019年3月15日首次公開發售時發行66,700,000股股份的影響 (附註14(b)(ii))	39,799,000
2019年4月10日行使超額配股權時發行9,707,000股股份的影響 (附註14(b)(iii))	<u>4,398,000</u>
於6月30日的普通股加權平均數目	<u><u>244,197,000</u></u>

由於截至2019年及2018年6月30日止六個月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。

8 物業、廠房及設備

(圖) 使用權資產

如附註2所述，本集團使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並對於2019年1月1日的期初結餘作出調整以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。按相關資產類別劃分的本集團使用權資產賬面淨值詳情載於附註2。

() 收購自有資產

截至2019年6月30日止六個月，本集團購買辦公室設備、傢俱及汽車項目，成本為人民幣3,416,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣1,620,000元)。

9 存貨

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	22,782	—
消耗品	<u>139</u>	<u>476</u>
	<u>22,921</u>	<u>476</u>

附註：持作轉售的物業指本集團購買並持作轉售的儲物間及停車場。

10 貿易及其他應收款項

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應收第三方貿易款項賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	40,325	16,121
一年至兩年	<u>1,556</u>	<u>455</u>
應收第三方貿易款項總額，已扣除虧損撥備	41,881	16,576
按金及預付款項	17,471	14,211
應收關聯方款項		
— 貿易性質	17,043	6,089
— 非貿易性質	963	—
代表業主作出的付款	5,828	3,957
墊款予僱員	3,175	2,528
應收利息	3,605	—
其他應收款項	<u>1,393</u>	<u>1,233</u>
	<u>91,359</u>	<u>44,594</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

除將於收到資產時抵銷未來支出或轉至相關資產類別的若干預付款項外，所有分類為流動資產的貿易及其他應收款項預計將在一年內收回。

11 銀行存款、受限制銀行結餘和現金及現金等價物

(圖) 銀行存款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
原到期日超過三個月的銀行定期存款	523,046	—
減：計入「流動資產」的金額	<u>(423,046)</u>	<u>—</u>
	<u>100,000</u>	<u>—</u>

於2019年6月30日，原到期日超過三個月的銀行定期存款年利率介乎2.25%至4.13%之間。於2019年6月30日，存款的公允價值與其賬面值相若。

() 受限制銀行結餘

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
代表業委會收取的現金	38,103	30,907
受限制存款	<u>450</u>	<u>200</u>
	<u>38,553</u>	<u>31,107</u>

() 現金及現金等價物

2019年
6月30日

2018年

13 貿易及其他應付款項

截至報告期末，基於發票日期的第三方貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 附註 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
1個月內或按要求	8,369	6,665
1個月後但3個月內	291	—
3個月後但1年內	379	—
1年以上		23
第三方應付貿易款項總額	9,039	6,688
應付關聯方款項 (i)		
— 貿易性質	11,770	14,826
— 非貿易性質		290
按金	21,366	19,811
其他應付稅項及費用	8,736	5,124
應計工資及其他福利	48,772	59,252
代表業委會收取的現金	38,103	30,907
自業主收取的臨時款項	81,870	69,340
其他應付款項及應計款項	3,623	8,722
	<u>223,279</u>	<u>214,960</u>

- (i) 應付關聯方款項屬無抵押及免息。其中，人民幣9,784,000元(2018年：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。

14 資本、儲備及股息

(圖) 股息

截至2019年6月30日止六個月，本公司已向權益股東宣派及派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股股份0.1港元(截至2018年6月30日止六個月：零)。截至2019年6月30日止六個月已宣派及派付的末期股息總額為27,641,000港元(相當於人民幣24,235,000元)(截至2018年6月30日止六個月：零)。

本公司董事不建議就截至2019年6月30日止六個月派發中期股息。

() 股本

已發行股本

	2019年	
	股份數目	人民幣千元
已發行及繳足的普通股：	(千股)	
於2019年1月1日	20	129
股份拆細(附註(i))	199,980	
首次公開發售時發行普通股(附註(ii))	66,700	45
部分行使超額配股權(附註(iii))	9,707	7
	<hr/>	<hr/>
於2019年6月30日	<u>276,407</u>	<u>181</u>

(i) 股份拆細

根據本公司日期為2019年2月21日的股東決議案，本公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份分為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2019年1月1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。

(ii) 首次公開發售時發行普通股

於2019年3月15日，本公司透過首次公開發售以每股6.96港元的價格發行66,700,000股每股面值0.0001美元的股份。該發行所得款項淨額為人民幣373,783,000元，其中人民幣45,000元及人民幣373,738,000元分別計入股本及股份溢價。

(iii) 部分行使超額配股權

於2019年4月10日，獨家全球協調人按每股股份6.96港元的價格部分行使超額配股權，涉及合共9,707,000股每股面值0.0001美元的股份。該發行所得款項淨額為人民幣56,108,000元，其中人民幣7,000元及人民幣56,101,000元分別計入股本及股份溢價。

() 股份溢價

股份溢價是指已發行股份面值總額與自權益股東收取的款項淨額之間的差額。根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可供分派股息予本公司權益股東，惟緊隨建議分派股息當日後，本公司將有能力於其正常業務過程中付清其到期債務。

管理層討論及分析

業務回顧

2019年上半年，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個城市、上海市、江蘇省及江西省擁有45間附屬公司及分支機構，向約62,000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」)及根據已簽署物業管理服務合約所管理或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6月30日，本集團的在管建築面積為13.1百萬平方米，同比增長24.9%。合約建築面積達到了10.3百萬平方米，同比增長了74.6%，這將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

本集團始終堅持「業主第一、服務第一、質量第一」的企業宗旨，並致力於將服務標準化和精細化。2019年上半年，本集團服務的金色江南和濱江華家池被中國指數研究院評為「2019中國五星級物業服務項目」，展示了本集團在推進公司標準化服務過程的努力獲得了業主和行業的認可。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事業，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」，衢州春江月被浙江省生活垃圾分类工作領導小組評為「2018年度浙江省高標準生活垃圾分类示範小區」，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」。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。「想業主之所想，急業主之所急」，本集團將服務精神化作行動的點滴，知也無涯，而服務亦無涯，我們將持續讓業主感受來自於濱江服務的溫度。

下表載列本集團於期內及2018年同期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6月30日止六個月					
	2019年 在管建築			2018年 在管建築		
	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數
住宅	157,770	11,413	66	123,910	9,307	50
非住宅	33,528	1,685	22	21,142	1,177	15
總計	<u>191,298</u>	<u>13,098</u>	<u>88</u>	<u>145,052</u>	<u>10,484</u>	<u>65</u>

註：於2019年6月30日未交付物業合約建築面積為10.3百萬平方米(於2018年6月30日：5.9百萬平方米)。本集團於期內的平均物業管理費(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4.06元(2018年同期：每月每平方米人民幣3.87元)。

下表載列本集團於期內及2018年同期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6月30日止六個月					
	2019年 在管建築			2018年 在管建築		
	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數
濱江集團開發的 物業	134,091	9,210	53	110,781	7,826	45
獨立物業開發商 開發的物業	57,207	3,888	35	34,271	2,658	20
總計	<u>191,298</u>	<u>13,098</u>	<u>88</u>	<u>145,052</u>	<u>10,484</u>	<u>65</u>

下表載列本集團於期內及2018年同期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6月30日止六個月					
	2019年			2018年		
	收入	在管建築	項目數	收入	在管建築	項目數
	(人民幣	面積		(人民幣	面積	
	千元)	(千平方米)		千元)	(千平方米)	
杭州	152,127	8,540	61	117,248	7,229	48
浙江省(不含杭州)	39,171	4,367	26	27,804	3,255	17
浙江省外		191	1	—	—	—
總計	<u>191,298</u>	<u>13,098</u>	<u>88</u>	<u>145,052</u>	<u>10,484</u>	<u>65</u>

未來展望

作為中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商，本集團有意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。本集團計劃繼續通過多種渠道擴大於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機會；此外，本集團計劃繼續提供按客戶需求量身打造的多樣化及差異化增值服務，繼續優化管理集中化及標準化，並採用先進技術提高經營效率及確保服務質量，以實現本集團的目標。

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。期內：(i)物業管理服務是本集團最大的收入和利潤來源，佔總收入60.3%；(ii)非業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的34.9%

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	191,298	145,052
物業管理服務	191,298	145,052
非業主增值服務	110,889	60,879
交付前服務	92,641	51,806
諮詢服務	8,253	4,336
社區空間服務	9,995	4,737
業主增值服務	15,117	15,611
居家生活服務	13,098	12,177
定製家裝服務	1,020	2,324
物業代理服務	999	1,110
合計	<u>317,304</u>	<u>221,542</u>

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191.3百萬元，較2018年同期人民幣145.0百萬元增加31.9%，為本集團主要收入來源，佔截至2019年6月30日止六個月總收入的60.3%。收入增加主要是由於2019年上半年較2018年同期物業管理項目大幅增加所致。向濱江集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣134.1百萬元(2018年同期為人民幣110.8百萬元)，佔期內物業管理服務收入的70.1%。

銷售成本

期內，本集團的銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣160.0百萬元增加40.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣225.5百萬元，主要是由於項目增多、業務規模增長，導致服務人員增加和其他成本開支增長。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元減少33.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元，減少乃主要是由於期內傢俱軟裝業務較2018年同期下降所致。

行政開支

期內，本集團的行政開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣14.6百萬元增加82.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣26.6百萬元，主要是由於上市費用增加所致。剔除上市費用後截至2019年6月30日止六個月的經調整行政開支為人民幣12.4百萬元，較2018年同期人民幣7.8百萬元(剔除上市費用)增加59.0%，主要因為有更多薪酬較豐厚的優秀僱員。

其他開支

期內，本集團的其他開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.8百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元，主要是由於本集團業務規模增長及收入增長導致貿易應收款項的減值虧損增加所致。

融資收入 (成本)淨額

期內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入，融資收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.9百萬元，主要是由於公司在保障流動性的情況下，將部分現金存放為銀行定期存款，增加資金利息收入。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，融資成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元，主要是由於客戶預付款之利息開支所致。

分佔一家聯營公司利潤減虧損

期內，本集團分佔一間聯營公司利潤減虧損由截至2018年6月30日止六個月的虧損人民幣0.02百萬元變為截至2019年6月30日止六個月的虧損人民幣1.6百萬元，主要是由於採用新租賃準則後使用權資產折舊及租賃負債利息開支增加。

稅前利潤

期內稅前利潤為人民幣66.3百萬元，較2018年同期人民幣47.5百萬元增加39.6%，主要是由於毛利增加人民幣30百萬元及上市開支增加人民幣7.3百萬元的綜合影響。

所得稅

期內所得稅為人民幣17.4百萬元，較2018年同期人民幣12.0百萬元增加45.0%，主要是由於稅前利潤增加。

期內利潤

期內，本集團的利潤為人民幣48.9百萬元，較2018年同期人民幣35.5百萬元增加37.7%，主要是由於業務規模增長、銷售收入增長帶來的貢獻。而本公司權益股東應佔利潤為人民幣48.7百萬元，較2018年同期人民幣35.4百萬元增加37.6%。淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為15.3%，較去年同期16.0%減少0.7個百分點，主要由於本期上市費用較上年同期增加所致。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)，截至2019年6月30日止六個月實現公司權益股東應佔經調整利潤人民幣59.4百萬元，較2018年同期人民幣40.5百萬元(剔除上市費用及稅後影響人民幣5.1百萬元)增加46.7%。經調整淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為18.7%，較2018年同期18.3%增加0.4個百分點。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於期內維持優良財務狀況。於2019年6月30日流動資產為人民幣969.9百萬元，較2018年12月31日人民幣534.7百萬元增加81.4%。

本集團的現金及等價物達到人民幣394.0百萬元，較2018年12月31日人民幣458.5百萬元減少14.1%。這主要是因為本集團在保障流動性的情況下，將部分現金存放為三個月以上到期銀行存款，增加資金利息收入。期內流動比率為2.22倍，較2018年12月31日的1.46倍有所增長。

本集團於2019年6月30日的總權益為人民幣651.5百萬元，較2018年12月31日人民幣184.7百萬元增加252.7%。這主要因為本集團上市和經營利潤帶來的增長。本集團於2019年6月30日及2018年12月31日均沒有計息借款。

物業、廠房及設備

於2019年6月30日，本集團物業、廠房及設備達人民幣13.8百萬元，較2018年12月31日的人民幣8.5百萬元增加62.4%，主要是由於根據適用新租賃準則，本集團租入房屋和車位使用權資本化帶來的增長。另外，隨著項目增多、業務規模增長，設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6月30日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2019年6月30

中期股息

董事會決議不宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息。

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2019年1月1日起至2019年3月14日止期間，本公司並非上市公司，故並無遵守企業管治相關守則條文的規定。自2019年3月15日(「上市日期」)至2019年6月30日止期間，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(「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，董事會有足夠的獨立意見，以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，於本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。

審核委員會和中期業績審閱

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期內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6月30日止六個月之綜合財務報表。

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2019年6月30日期間一直遵守標準守則及證券交易守則。

購買、出售及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2019年6月30日期間，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。

本報告期後事項

本集團於2019年6月30日後及直至本公告日期並無期後事項。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本中期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期內之中期報告將在適當時候寄發予本公司股東及於聯交所及公司網站刊載。

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
2019年8月21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。