

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。



服務

BINJIANG SERVICE

Binjiang 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2024年6月30日止六個月之 中期業績公告

濱江服務集團有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「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2024年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同截至2023年6月30日止六個月的比較數字。本集團報告期中期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2024年8月29日批准。

以下中期財務資料未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱，其不附修訂結論的審閱報告載列於將刊發的中期報告內。

本公告所載若干金額及百分比數字已經約整，或約整至小數點後一位或兩位數。任何表格、圖表或其他地方所列總數與金額總和之間的任何差異乃因約整所致。

摘要

	截至6月30日止		變動
	2024年	2023年	
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	1,650,407	1,190,076	38.7%
— 物業管理服務	905,335	719,350	25.9%
— 非業主增值服務	250,748	279,492	-10.3%
— 5S增值服務	494,324	191,234	158.5%
毛利	421,745	318,032	32.6%
毛利率	25.6%	26.7%	
期內利潤	272,347	237,470	14.7%
本公司權益股東應佔期內利潤	265,315	230,996	14.9%
淨利率	16.5%	20.0%	

	於2024年		變動
	6月30日	於2023年 6月30日	
	(千平方米，另有指明者除外)		
在管面積 ⁽¹⁾	63,119	48,708	29.6%
來源於獨立第三方在管面積	57.7%	56.1%	
上半年度淨新增在管面積中來源於獨立第三方佔比	65.2%	62.3%	

經考慮本集團業務發展向好及對股東回報後，董事會決議宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息為每股0.630港元，本公司權益股東應佔淨利派息比率約為60%。

⁽¹⁾ 建築面積

綜合損益及其他全面收益表
 截至2024年6月30日止六個月 — 未經審核
 (以人民幣元(「人民幣」)列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3(a)	1,650,407	1,190,076
銷售成本		<u>(1,228,662)</u>	<u>(872,044)</u>
毛利		421,745	302,400

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔：		
本公司權益股東	265,315	230,996
非控股權益	7,032	6,474
	<u>272,347</u>	<u>237,470</u>
期內利潤	272,347	237,470
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
換算本公司財務報表所產生之匯兌差額	(8,345)	853
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	<u>(61)</u>	<u>(5,319)</u>
期內全面收益總額	<u>263,941</u>	<u>233,004</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	256,909	226,530
非控股權益	7,032	6,474
期內全面收益總額	<u>263,941</u>	<u>233,004</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣)	<u>0.96</u>	<u>0.84</u>

綜合財務狀況表
 於2024年6月30日 — 未經審核
 (以人民幣列示)

	2024年 6月30日 附註 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	43,290	43,423
無形資產	3,680	4,147
於聯營公司的投資	11,429	10,590
於合營企業的投資	3,127	3,421
遞延稅項資產	35,011	33,926
定期存款	1,348,882	1,352,304
預付款項	2,437	1,901
	1,447,856	1,449,712
流動資產		
存貨	287,368	244,752月

		2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>1,474,627</u>	<u>1,563,238</u>
非流動負債			
租賃負債		1,530	1,655
遞延稅項負債	6	<u>13,500</u>	<u>20,000</u>
		<u>15,030</u>	<u>21,655</u>
資產淨額		<u><u>1,459,597</u></u>	<u><u>1,541,583</u></u>
資本及儲備			
股本		181	181
儲備		<u>1,399,432</u>	<u>1,488,266</u>
本公司權益股東應佔總權益		1,399,613	1,488,447
非控股權益		<u>59,984</u>	<u>53,136</u>
總權益		<u><u>1,459,597</u></u>	<u><u>1,541,583</u></u>

附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

1 編製基準

濱江服務集團有限公司(「本公司」)於2024年6月30日及截至該日止六個月的中期財務資料包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務資料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」)。

中期財務資料根據與2023年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2024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號之中期財務資料要求管理層作出會影響政策應用及按年度累計的資產、負債、收入及支出之呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

2 會計政策變動

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的下列國際財務報告準則之修訂應用於當前會計期間的本中期財務資料：

國際會計準則第1號修訂本，財務報表的呈報：負債分類為流動或非流動(「2020修訂」)

國際會計準則第1號修訂本，財務報表的呈報：附帶契諾的非流動負債(「2022修訂」)

國際財務報告準則第16號修訂本，租賃：售後租回的租賃負債

國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具的修訂本：披露—供應商融資安排

該等發展變化對本中期財務資料內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。

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5S增值服務。

收入指物業管理服務、非業主增值服務及5S增值服務所得收入。

各主要類別收入的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
屬於國際財務報告準則第15號範圍的客戶 合約收入		
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	905,335	719,350
非業主增值服務	250,748	279,492
5S增值服務	439,423	136,078
	<u>1,595,506</u>	<u>1,134,920</u>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	54,901	54,596
	<u>1,650,407</u>	<u>1,189,516</u>
其他來源收入		
5S增值服務		
—投資物業租金收入	—	560
	<u>1,650,407</u>	<u>1,190,076</u>

附註：就涉及貨品銷售(包括銷售傢俱、車位及儲藏室)以及物業銷售及租賃經紀服務的5S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2024年6月30日止六個月，概無來自單一外部客戶的交易收入佔本集團總收入的10%或以上(截至2023年6月30日止六個月：一名，杭州濱江房產集團股份有限公司(「濱江房產」)及其附屬公司，本集團關聯方)。

(b) 分部報告

本集團按分部管理其業務，分部由不同業務線組成。本集團以與就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理人員內部呈報資料一致的方式，呈列以下三個經營及可呈報分部：

- 物業管理服務：該分部向業主提供物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修、維護、土地管理及配套服務。
- 非業主增值服務：該分部向非業主提供增值服務，包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。
- 5S增值服務：該分部向業主提供5S增值服務，包括家政服務、經紀服務、家裝服務、向業主銷售傢俱、停車位及儲藏室以及其他社區增值服務。

就評估分部業績及於分部間分配資源而言，本集團的高級行政管理層監察歸屬於各報告分部的業績。分部業績指各分部所賺取的利潤(未分配中央企業開支)。收入及開支乃參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支分配至各分部。用於報告分部業績的計量為毛利。

由於並無定期向本集團最高行政管理人員提供分部資產及分部負債分析以供審閱，故並無呈列該等資料分析。

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分的收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	5S增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年6月30日				
止六個月：				
分部收入	905,335	250,748	494,324	1,650,407
分部毛利	178,432	107,771	135,542	421,745
未分配企業開支				<u>(30,064)</u>
除稅前利潤				<u><u>391,681</u></u>
截至2023年6月30日				
止六個月：				
分部收入	719,350	279,492	191,234	1,190,076
分部毛利	138,228	113,254	66,550	318,032
未分配企業開支				<u>(3,542)</u>
除稅前利潤				<u><u>314,490</u></u>

由於本集團所有收入均來自位於中國之業務及客戶，且本集團非流動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 其他收入及其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	1,732	2,296
可抵扣增值稅(附註(ii))	—	1,523
其他	1,023	1,455
	<u>2,755</u>	<u>5,274</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

(ii) 可抵扣增值稅主要包括適用於本集團若干附屬公司的進項增值稅的額外抵扣。

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
其他虧損淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(131)	(74)
按公平值計入損益的已變現及未變現收益淨額	104	

5 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入) 扣除：

(a) 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(40,530)	(31,091)
客戶墊款利息開支	—	284
租賃負債利息	62	55
融資收入淨額	<u>(40,468)</u>	<u>(30,752)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金及其他福利	515,504	413,035
界定供款計劃供款(附註(i))	42,913	33,424
	<u>558,417</u>	<u>446,459</u>

- (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

截至6月30日止六個月

- (i) 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。
- (ii) 於香港註冊成立的本集團附屬公司須就本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%。由於在報告期間，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(截至2023年6月30日止六個月：零)。
- (iii) 本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。對於2024年確認為小利潤企業的若干附屬公司，每年不超過人民幣3百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率25%(截至2023年6月30日止六個月：25%)計算為應課稅收入，按20%(截至2023年6月30日止六個月：20%)的稅率繳納企業所得稅。
- (iv) 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。

2023年，本公司香港附屬公司獲得香港居民身份證明。根據《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「稅收協定」)及《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(「第9號公告」)，香港附屬公司符合享受優惠稅率的要求，自2023年起，從中國附屬公司收到的股息須按5%的稅率預扣稅款。

於2024年6月30日，就應付本集團中國附屬公司分派留存利潤的5%中國股息預扣稅確認遞延稅項負債人民幣13,500,000元(2023年12月31日：人民幣20,000,000元)。

7 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2024年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣265,315,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣230,996,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(截至2023年6月30日止六個月：加權平均股數276,407,000股)計算。

由於截至2024年及2023年6月30日止六個月並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

8 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	488,515	377,771
— 關聯方	99,635	68,401
	<u>588,150</u>	<u>446,172</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 第三方	(69,213)	(70,989)
— 關聯方	(10,428)	(4,394)
	<u>(79,641)</u>	<u>(75,383)</u>
應收貿易款項，已扣除虧損撥備	<u>508,509</u>	<u>370,789</u>
關聯方其他應收款項	1,712	1,712
就購買停車位向關聯方支付的預付款項	—	17,630
按金及預付款項	166,438	56,486
代表業主作出的付款	47,584	36,496
墊款予僱員	7,529	3,508
其他應收款項	52,001	58,725
	<u>783,773</u>	<u>545,346</u>

貿易應收款項主要與提供物業管理服務、非業主增值服務及提供家裝服務所確認的收入有關。

來自關聯方的貿易及其他應收款項為無擔保及免息。

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應收第三方及關聯方貿易款項賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	484,260	338,811
1至2年	24,249	31,978
	<u>508,509</u>	<u>370,789</u>

9 合約負債

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	446,396	213,353
非業主增值服務	2,672	4,101
5S增值服務	1,265,237	1,338,344
	<u>1,714,305</u>	<u>1,555,798</u>

10 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	225,241	194,739
— 第三方	222,244	191,872
— 關聯方	2,997	2,867

11 股息

- (i) 本中期應付本公司權益股東的股息如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
於中期後宣派的中期股息每股0.630港元 (截至2023年6月30日止六個月：零)	<u>159,089</u>	<u>—</u>

於報告期末後宣派的中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、於中期內已批准及派付的股息如下：

截至2024年6月30日止六個月，截至2023年12月31日止年度的末期股息每股1.178港元及特別股息每股0.196港元(截至2023年6月30日止六個月：截至2022年12月31日止年度的末期股息每股1.001港元)已獲批准。截至2024年6月30日止六個月，已批准的末期股息及特別股息總計為379,783,218港元(相當於人民幣345,743,000元)(截至2023年6月30日止六個月：末期股息為276,683,407港元(相當於人民幣250,899,000元))。

截至2024年6月30日止六個月批准的末期股息及特別股息已於2024年6月派付(截至2023年6月30日止六個月：截至2023年6月30日止六個月批准的末期股息已於2023年9月派付)。

主席報告

尊敬的各位股東：

感謝你們對本集團的信任與支持，本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

今年是房地產行業持續深度調整的一年，也是物業行業繼續深化改革的一年，儘管外部環境的複雜性、嚴峻性、不確定性持續上升，但我國經濟長期向好的基本趨勢沒有改變，我們對物業行業的價值提升及對本集團的高質量穩步發展充滿信心。2024年本集團繼續堅持以客戶滿意為中心，以品質發展為主線，以優質服務為重點，以企業運營管理為抓手，堅持改革創新，發揮區域片區集中優勢，扁平化賦能管控，促進增值服務提質擴容，促進公司口碑可持續發展，更好地滿足人民群眾對小區美好品質生活的需求，達成本公司股東(「股東」)對公司穩健發展的期許。

品牌拓展構築優勢

憑藉卓越的品牌形象與高品質的服務水平，截至2024年6月30日，本集團已成功將合約項目擴展至浙江省、江蘇省、江西省、廣東省、海南省、上海等21個城市。截至2024年6月30日，本集團在管的建築面積約為63.1百萬平方米，較2023年同期增長29.6%。其中，位於杭州的在管項目面積佔比達63.6%，浙江省內在管面積佔比97.2%，彰顯本集團在經濟發達區域內高密度、高集中度優勢。同時，本集團已簽署的合約建築面積(「合約建築面積」)約為90.0百萬平方米，較2023年同期增長21.3%。

本集團持續深耕長江三角洲地區，採取市場品牌直拓、成立合資公司及戰略合作等多渠道拓展策略，進一步提升市場佔有率。本集團在2024年上半年，憑藉在管西溪之星項目的優質管理表現，贏得項目所屬街道的認可，順利簽約溪汀家園、西溪花城兩個安置房項目，年飽和營收約人民幣18百萬元；依託品牌口碑，中標多個高品質存量住宅項目，如天譽灣、旭江華庭等，年飽和營收均超人民幣千萬元；憑藉高品質服務達成11個項目提價，夯實品牌發展的優勢路線。

截至2024年6

濱江優居通過整合裝修業務上下游供應商資源，打造濱江供應商聯盟。2024年上半年，得益於市場對濱江集中式硬裝服務的認可，業務規模獲得較快增長；此外局部裝修及整屋裝修試點也在積極推進中；軟裝生活家引入優質合作方，嘗試打造從專線生產端到產品全案交付的路徑，面向客戶需求升級定製化一站式拎包入住服務。同時，本集團還通過組織「濱粉熱夏煥新節」等活動向老業主推出高性價比的設施設備維修升級保養服務，讓業主享受濱江品牌供應鏈的優質產品及細緻服務。

優享生活服務聚焦本集團高端服務團隊資源，針對業主生活場景服務需求，提供貼心周到的居家生活服務，增強客戶黏性、提升客戶體驗感、滿意度，促進口碑可持續發展。

管理創新賦能品質

2024年上半年，本集團通過改革創新，優化企業內部管理制度、流程及組織、深化管理及服務標準化，持續推進智慧化管理體系，加強內控管理，優化人才發展和培養體系，從而進一步鞏固高端物業運營管理優勢。

本集團整合並設立市場發展中心、5S經營中心及售後維修中心，增設運營部，以加強重點業務領域垂直管理，同時調整區域管轄地域劃分，優化管理流程，進一步提升集中管理效能，以適應公司持續擴張的業務範圍。本集團繼續深化管理及服務標準化建設，全方位保障質量、環境、信息安全、能源、職業健康安全的高標準。

本集團始終秉持品質至上的服務理念，力爭實現「中國物業一流，浙江標桿」的階段性品質服務目標。2024年上半年，本集團運營部提升品質檢查管理手段，完善三級品質把控體系，對在管項目星級管理標準執行、七大類硬件管理、五大類軟性服務等方面實現全覆蓋、多維度的專業品控，並通過加強品控考核機制及滿意度調研機制，有效提升結果反饋及整改的時效性與完整性。本公司專

家團隊針對所有新交付的項目及薄弱項目提供多方位專業技術支持與介入幫扶，引導項目管理快速進入良性發展循環，保障服務品質。憑藉卓越的服務表現，在中國指數研究院(「中指院」)對杭州市居民物業服務滿意度普查測評中，杭州濱江物業管理有限公司連續十三年成為杭州市物業行業滿意度標桿。

本集團持續推進智慧化建設，進一步加強財務收支管理、預算管控、精細化資產管理，進一步提升資產使用效率，實現資源的優化配置。同時加強收款及應收賬款管理，積極落實資金管理目標，提升資金使用效率。本集團通過人力資源信息化建設、優化採購流程及供應商體系，精準控制費用支出等持續強化內部控制機制，確保企業穩健前行。

本集團秉承以員工為本的用人理念，高度重視人才發展戰略，以培養和引進相結合，積極拓展招聘渠道；完善管培生及項目經理培訓體系，於2024年上半年加強了消防、電梯、智能化、綠化等關鍵領域的專業培訓，完成第三期「雄鷹計劃」項目經理培訓，多方有效提升其執行力、管理能力，增強團隊的凝聚力和企業的向心力；通過深化區域業務條線整合、建立科學考核機制、搭建人才發展平台；以充分發揮集中度優勢下的管理效率、提升人均效能、優化人才晉升通道，為本集團的發展提供人才保障。

企業榮譽及社會責任

報告期內，本集團位列中指院物業百強排名第12位，榮獲中指院頒發的「2024中國高端物業服務領先企業」、「2024中國主要城市物業服務優秀企業杭州TOP10」；位列克而瑞2024中國物業服務力百強企業第13位、榮獲克而瑞頒發的「2024中國高端物業服務力TOP20企業」、「2024中國物業服務企業品牌價值100強」、「2024中國物業服務華東品牌企業30強」、「2024中國地物協同服務力領先企業」；榮獲2024年省建設廳、省市場監管局雙「AAA」最高信用等級；以及榮獲浙江省企業社會責任促進會頒發的「2023企業社會責任標桿企業」。

本集團在管項目共計獲得57項榮譽，其中部分獲獎情況如下：公司榮獲金華房地產協會頒發的「先進企業（金華分公司）、上饒物業管理協會頒發的「2023年度優秀會員單位（上饒分公司）、金華市住房和城鄉建設局頒發的「優秀物業服務企業（永康分公司）及「優秀物業服務（永康悅虹灣、鳳凰城項目）、衢州市住房和城鄉建設局頒發的「物業服務示範住宅小區（衢州春江月、月亮灣、與江南項目）、杭州市物業管理協會頒發的「優秀非住宅類項目（創智綠谷發展中心），本集團多個項目獲「浙江省高標準生活垃圾分類示範社區（觀湖藍庭、永康悅虹灣、建德觀瀾府、紫金府、上虞龍山觀邸、平湖萬家花城家和苑及平湖萬家花城興和苑）；及南秀苑獲浙江省紅色物業。

本集團積極參與保障房、社會公共基礎設施及場地管理，提供社會化服務、發起「銀杏服務」相伴老人計劃、參與社區街道公益創投項目，積極履行社會責任，獲得政府、社會的認可。本集團重視社區文化活動建設，開展各類社區活動，營造美好社區氛圍。2024年上半年，本集團組織中國傳統佳節活動，營造傳統文化氣氛；舉辦學雷鋒日、露天電影節、植樹節以及「一路凡花」跳蚤市場、「濱江光影·幸福印記濱江業主」攝影大賽、第十二屆「我是小泳士」濱江小業主游泳大賽以及濱江潮動嘉年華等系列活動，讓業主享受豐富多樣的園區生活。

各位股東，本集團將繼續堅守服務初心，重視品質發展，珍視品牌美譽，履行社會責任，創造股東價值。

主席

余忠祥

中國杭州，2024年8月29日

管理層討論與分析

業務回顧

回顧2024年上半年，本集團繼續保持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，已在中國浙江省、江蘇省、江西省、上海市、海南省及廣東省的21個城市擁有175間附屬公司及分支機構，為28萬戶業主提供高品質物業服務。截至2024年6月30日，本集團的在管建築面積約63.1百萬平方米，同比增長29.6%，與2023年12月31日相比增長15.1%。合約建築面積約90.0百萬平方米，同比增長21.3%，將為本集團的業務增長提供有利支撐。

截至2024年6月30日，本集團收入增加38.7%至人民幣1,650.4百萬元；毛利人民幣421.7百萬元，較2023年同期增加32.6%；毛利率25.6%，較2023年同期下降1.1個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣905.3百萬元、非業主增值服務收入為人民幣250.7百萬元、5S增值服務收入為人民幣494.3百萬元。本集團於2024年上半年的平均物業管理費(報告期反磕暱戩\

2024年6月30日，在管建築面積中57.7%即36.4百萬平方米來源於獨立第三方，淨增加在管面積中來源於獨立第三方面積佔比達65.2%。

本集團將繼續以品牌品質為核心競爭力，加強人才體系建設、不斷精進公司高端物業管理模式、升級精細化服務標準、推進信息化智慧化建設、提升管理體系、制度、流程效能，完善質量保障系統，不斷提升運營能力，以達到可持續的高質量發展。

本集團的業務模式

管理層將業務板塊劃分為：物業管理服務、非業主增值服務及5S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：本集團向業主提供一系列高質量物業管理服務，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。此外，本集團提供儲備土地管理服務，主要包括地塊管護、綠化種植養護、圍牆圍欄牆繪工程、渣土清運和監控安裝管理等。

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社區空間投放廣告，及(ii)管理本集團在管物業的社區場地。

5S增值服務：本集團亦向業主提供5S增值服務，包括優家服務、優居服務及優享生活服務三大類業務。

優家服務，包括一手及二手物業銷售、租賃代理服務、車位及儲藏室服務，本集團依託自身資源，致力於為客戶提供貼心周到的服務。

優居服務，包括家裝服務，秉承「生活家」軟裝服務理念，為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製硬裝、軟裝服務、家裝服務，同時為客戶提供設施設備更換升級服務以及維修。

優享生活服務，包括居家生活服務，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。

本集團堅持穩定有質擴大管理面積的戰略目標，通過多種渠道實現合約建築面積與在管建築面積的穩健增長。

下表載列本集團於報告期及2023年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數目明細(按開發商類型劃分):

	截至6月30日止六個月					
	2024年			2023年		
	收入	在管 建築面積	項目數目	收入	在管 建築面積	項目數目
	(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 ⁽¹⁾	449,162	26,729	160	355,935	21,404	129
— 前期階段	222,838	14,230	92	226,256	14,395	90
— 業委會階段	226,324	12,499	68	129,679	7,010	39
獨立物業開發商						
開發的物業	453,095	36,390	238	360,201	27,304	199
— 前期階段	273,161	24,303	175	230,302	8	151
— 業委會階段	179,934	12,087	63	129,899	9,444	48
土地管理	3,078	—	—	3,214	—	—
總計	<u>905,335</u>	<u>63,119</u>	<u>398</u>	<u>719,350</u>	<u>48,708</u>	<u>328</u>

附註：

(1) 指濱江集團的附屬公司或合營企業或聯營公司單獨開發或與其他方共同開發的物業。

下表載列本集團於報告期及2023年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數目明細(按地區劃分):

	截至6月30日止六個月					
	2024年			2023年		
	收入	在管 建築面積	項目數目	收入	在管 建築面積	項目數目
	(人民幣千元)	(千平方米)		(人民幣千元)	(千平方米)	
杭州	642,761	40,174	271	512,480	30,121	229
浙江省(不含杭州)	234,246	21,151	116	179,887	16,942	88
浙江省外	28,328	1,794	11	26,983	1,645	11
總計	<u>905,335</u>	<u>63,119</u>	<u>398</u>	<u>719,350</u>	<u>48,708</u>	<u>328</u>

未來展望

持續推進品質品牌建設

本集團將繼續加強品牌責任感，力爭成為物業行業品牌領跑者，高端服務品質標準制訂者。本集團夯實服務標準化體系，完善不同業態、地區、服務內容的配置標準，以自身標桿與競品項目的優勢，打造差異化服務，力爭實現「中國物業一流、浙江標桿」階段性目標。高效穩定的服務質量將為本集團創造更高的品牌價值，形成持續市場競爭力。

本集團將優化客戶服務體系，多渠道傾聽業主及合作方意見，不斷鞏固提升服務能力，持續打造品牌口碑，夯實自身競爭力，持續推動企業穩健發展。

持續擴大業務規模及市場份額

本集團未來將持續擴大品牌影響力，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，以擴大現有市場的市場份額。本集團將以落地城市為重點深耕成林的業務拓展戰略，形成聚焦杭州，深耕長江三角洲，輻射華東，開拓大灣區，關注中國中西部地區的業務發展方向。本集團有質量拓展、高質量發展的態勢已經基本形成，爭取做到項目落地一年扎根，三年成林，五年成海，金華區域的拓展已經初有成效，未來將發展上海和浙江等重點區域。此外，本集團也在積極佈局各類城市服務等多種業態領域，提升綜合服務能力。

拓展提供多樣化服務

增值服務以本公司優勢所在的生活服務場景向業主打開，專注成為客戶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，實現資源聚合和互惠發展模式，為業主和客戶提供多樣化服務。濱江優家經紀業務將持續開展，憑著專注、專業、專屬的服務態度，一手房銷售團隊、二手房銷售團隊與物業服務團隊多方面協同合作，以高效貼心的服務獲得客戶認同。濱江優居將繼續發力，著眼於業主切實需求，服務內容包括全屋軟硬裝設計、裝修管理、生活家櫃體定製、軟裝傢俱定製、電器及設備選型增配等一站式拎包入住服務。本集團5S服務將秉承「創造生活美好家」的願景，依託現有品牌及平台優勢，多渠道建立戰略合作關係，探索與行業領先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

本集團將持續升級內部管理體系及智慧化管理平台，同時兼顧原則性及靈活性以適應企業未來發展。本集團通過優化管理架構、標準化作業流程、加強採購控制等手段加強內部控制體系，完善多方位數據統籌分析對標工作，為企業發展注入原動力。此外，本集團致力於通過智慧化手段提升管理效能、加強內外部資源整合，以期望為業主提供更全面、快捷、方便、安全的服務，同時通過內部控制制度的完善和財務信息化管理等方式，加強資源管控與利用，促進車位、儲藏室等資產銷售管理，並繼續加強對費用、成本及應收賬款管控的及時性、有效性。

加強企業管治和文化建設

本集團將繼續提升企業管理水平，持續完善內部控制及風險管理；加強企業文化建設，使員工更加有歸屬感和凝聚力，使企業更加規範、透明、穩定、高效及健康可持續發展，從而提升企業價值，保障股東權益。

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)5S增值服務。報告期內：(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54.9%；及(ii)5S增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的29.9%。

截至6月30日止六個月				
2024年		2023年		同比變動
人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、保潔、園藝、維修、維護、土地管理及配套服務。收入達人民幣905.3百萬元，較2023年同期的人民幣719.4百萬元增長25.9%，為本集團主要收入來源，佔截至2024年6月30日止六個月總收入的54.9%。收入增加主要是由於業務拓展導致的項目數量增加。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449.2百萬元，較2023年同期人民幣355.9百萬元同比上升0.1個百分點，佔報告期內物業管理服務收入的49.6%。

非業主增值服務主要包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。收入達人民幣250.7百萬元，較2023年同期的人民幣279.5百萬元減少10.3%，佔本集團總收入約15.2%。收入下降主要原因是由於開發商新增項目數量減少。

5S增值服務主要包括優家服務、優居服務、優享生活服務，收入達人民幣494.3百萬元，較2023年同期的人民幣191.2百萬元增長158.5%，佔本集團總收入約29.9%。其中，車位及儲藏室銷售服務收入達人民幣36.7百萬元，較2023年同期增長129.8%，主要由於本集團加強優家團隊及物業服務中心配合，精準制定銷售策略導致收入增加；優居服務收入人民幣419.7百萬元，較2023年同期增長247.7%，主要由於報告期內硬裝服務發展迅速，收入增加。

毛利及毛利率

基於上述因素，報告期內，本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣318.0百萬元上升32.6%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣421.7百萬元。本集團的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的26.7%下降1.1個百分點至截至2024年6月30日止六個月的25.6%，主要是由於優居服務中硬裝服務發展迅速，佔比上升。

	截至6月30日止六個月					
	2024年	2024年		2023年		
毛利	毛利率	毛利佔比	毛利	毛利率	毛利佔比	
人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	178,432	19.7	42.3	138,228	19.2	43.5
非業主增值服務	107,771	43.0	25.6	113,254	40.5	35.6
5S增值服務	135,542	27.4	32.1	66,550	34.8	20.9
合計	<u>421,745</u>	25.6	<u>100.0</u>	<u>318,032</u>	26.7	<u>100.0</u>

物業管理服務毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣138.2百萬元上升29.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣178.4百萬元，毛利率由截至2023年6月30日止六個月的19.2%上升0.5個百分點至截至2024年6月30日止六個月的19.7%。物業管理服務毛利率基本持平。

非業主增值服務毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣113.3百萬元下降4.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣107.8百萬元，毛利率由截至2023年6月30日止六個月的40.5%上升2.5個百分點至截至2024年6月30日止六個月的43.0%。毛利率上升的原因主要是本集團加強成本控制。

5S增值服務毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣66.6百萬元上升103.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣135.5百萬元，毛利率由截至2023年6月30日止六個月的34.8%下降7.4個百分點至截至2024年6月30日止六個月的27.4%。毛利率下降主要是由於硬裝業務增長較快，佔比提升。

銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣872.0百萬元增加40.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣1,228.7百萬元，主要是由於業務規模增長，銷售成本總體相對上升，與收入增長一致。

銷售及營銷開支

報告期內，本集團的銷售及營銷開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣7.6百萬元增加41.5%至2024年6月30日止六個月的人民幣10.7百萬元，主要是由於市場拓展費用增加。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣33.2百萬元增加50.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣49.9百萬元，主要是由於增加管理厚度及人才梯隊建設。

貿易應收款項及合約資產的減值虧損

報告期內，本集團的貿易應收款項及合約資產的減值虧損由截至2023年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元增加311.3%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣12.7百萬元，主要是由於獨立第三方業務應收賬款增加，導致計提壞賬增加。

融資收入淨額

報告期內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入，融資收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣31.1百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的人民幣40.5百萬元，主要是由於本集團自有資金集中管理，存放較高收益的存款產品，導致利息收入增加。融資成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元。因此，融資收入淨額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣30.8百萬元增加31.6%至截至2024年6月30日六個月止的人民幣40.5百萬元。

分佔聯營公司利潤減虧損及分佔合營企業利潤減虧損

報告期內，本集團分佔聯營公司利潤減虧損及分佔合營企業利潤減虧損由截至2023年6月30日止六個月的利潤人民幣5.1百萬元減少89.4%至截至2024年6月30日止六個月的利潤人民幣0.5百萬元，主要是由於報告期內聯營及合營公司利潤減少。

稅前利潤

報告期內，本集團稅前利潤為人民幣391.7百萬元，較2023年同期人民幣314.5百萬元增加24.5%，主要是由於報告期經營毛利增長。

所得稅

報告期內，本集團所得稅為人民幣119.3百萬元，較2023年同期人民幣77.0百萬元增加54.9%，主要是由於業務增長及計提及繳納源泉稅。

期內利潤

報告期內，本集團的利潤為人民幣272.3百萬元，較2023年同期數額人民幣237.5百萬元增加14.7%，主要是由於業務增長。本公司權益股東應佔利潤為人民幣265.3百萬元，較2023年同期人民幣231.0百萬元增加14.9%。淨利率為16.5%，較2023年同期的20.0%減少3.5個百分點。

流動資產、財務資源及流動比率

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2024年6月30日流動資產為人民幣2,737.0百萬元，較2023年12月31日人民幣2,605.2百萬元增加5.1%。

本集團的現金及等價物於2024年6月30日達到人民幣867.1百萬元，較2023年12月31日人民幣1,455.4百萬元減少40.4%，主要是由於支付款項及購買定期存款理財產品。於2024年6月30日的流動比率為1.0倍，與2023年12月31日的1.0倍基本持平。

於2024年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2023年12月31日：無)。

本集團於2024年6月30日的總權益為人民幣1,459.6百萬元，較2023年12月31日人民幣1,541.6百萬元減少5.3%。

合約負債

於2024年6月30日，本集團合約負債達人民幣1,714.3百萬元，較2023年12月31日人民幣1,555.8百萬元增加10.2%，主要是由於項目數量增加及預收物業費增加人民幣233百萬元。

物業、廠房及設備

於2024年6月30日，本集團物業、廠房及設備達人民幣43.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣43.4百萬元減少0.3%。

或然負債

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團概無資產抵押。

貿易及其他應收款項
 於2016年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣78億元，較2015年12月31日增加人民幣13億元及17%，主要是由於業務擴張。
 貿易及其他應收款項
 於2016年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣92億元，較2015年12月31日增加人民幣7.2億元及8%，主要是由於業務擴張。
 本集團總共僱用12,679名員工，於2016年6月30日止的員工成本為人民幣1,358億元。
 11,647
 0日止

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。

本集團的主要功能貨幣及經營業務主要貨幣是人民幣，因此本集團認為面對的外匯風險不大。目前，本集團並無訂立任何對沖交易協議。

中期股息

經考慮本集團業務發展向好及對股東回報後，董事會決議宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息為每股0.630港元，本公司將不負責進行代扣代繳，由股東本人自行向所屬稅務機構進行申報繳納。本公司權益股東應佔純利派息比率約為60%，中期股息總計約174.1百萬港元。中期股息預計將於2024年10月18日(星期五)向股東派付。

為釐定享有中期股息權利的股東，本公司股東名冊將於2024年10月4日(星期五)至2024年10月8日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於2024年10月8日(星期二)名列本公司股東名冊之股東，方享有中期股息的權利。為符合資格收取中期股息，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於2024年10月3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，務求保障股東權益及提升本公司企業價值及問責性。於截至2024年6月30日止六個月期間，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1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C.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余忠祥先生承擔。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，董事會合共八名董事中，三名為獨立非執行董事，董事會有足夠的獨立意見，可保護本公司及股東的整體利益。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。

除上文所披露者外，於整段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報告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2024年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表。

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C3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於截至2024年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則及證券交易守則。

可能擁有本公司內幕消息的本公司僱員亦須遵守有關證券交易守則。於截至2024年6月30日止六個月，本公司概無發現任何本公司相關僱員違反證券交易守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年6月30日止六個月期間，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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。截至報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

於2024年8月29日，董事會決議宣派中期股息。

除上文所披露者外，於報告期後直至本公告日期，概無對本集團構成重大影響的事宜需予以披露。

全球發售所得款項用途

本公司全球發售(「全球發售」)及行使超額配股權所得款項總額為455.3百萬港元。於2024年1月1日，未動用所得款項淨額約161.9百萬港元。報告期內，本集團已動用所得款項淨額約101.5百萬港元，而於2024年6月30日未動用上市所得款項淨額約60.4百萬港元。

有關本公司變更全球發售所得款項用途的原因及詳情，請參閱本公司日期為2023年5月29日和2023年6月28日的公告。報告期內，所得款項淨額的動用情況如下：

所得款項用途

本集團計劃於2025年12月31日前將剩餘未動用所得款項淨額使用完畢。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.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報告期之中期報告將在適當時候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
余忠祥

中國，杭州
2024年8月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事為余忠祥先生及鍾若琴女士；非執行董事為莫建華先生、戚加奇先生及蔡鑫先生；以及獨立非執行董事為丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。