

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。



濱江服

NG SE

## 摘要

截至2021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591.2百萬元，較2020年同期數額人民幣416.0百萬元增加42.1%。

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364.5百萬元，佔總收入61.7%，較2020年同期數額人民幣254.5百萬元增加43.2%；
- 2) 非業主增值服務實現收入人民幣161.0百萬元，佔總收入27.2%，較2020年同期數額人民幣121.4百萬元增加32.6%；及
- 3) 5S增值服務(前稱「業主增值服務」)實現收入人民幣65.6百萬元，佔總收入11.1%，較2020年同期數額人民幣40.1百萬元增加63.6%。

毛利為人民幣195.2百萬元，較2020年同期數額人民幣136.7百萬元增加42.8%。毛利率為33.0%，較2020年同期數額32.9%增加0.1個百分點。

期內利潤為人民幣146.5百萬元，較2020年同期數額人民幣103.8百萬元增加41.1%。公司權益股東應佔期內利潤數額為人民幣145.0百萬元，較2020年同期數額人民幣102.6百萬元增加41.3%。

本集團在管建築面積達到24.9百萬平方米，較去年同期增長48.0%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為10.8百萬平方米，佔總在管建築面積比例達43.4%，較去年同期上升8.8個百分點。2021年上半年新增在管建築面積4.9百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到78.3%。

經考慮本集團業務發展向利好及對股東回報後，董事會建議宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息為每股0.379港元，本公司權益股東應佔純利派息比率約為60%。

**綜合損益及其他全面收益表**  
 截至2021年6月30日止六個月之一未經審核  
 (以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3(a)	591,190	415,978
銷售成本		<u>(395,951)</u>	<u>(279,283)</u>
毛利		<u>195,239</u>	<u>136,695</u>
其他收入	4	3,168	7,713
其他(虧損) 收入淨額	4	(276)	118
銷售及營銷開支		(244)	(183)
行政開支		(18,232)	(12,597)
貿易應收款項的減值虧損		(4,239)	(5,992)
其他開支		<u>(493)</u>	<u>(16)</u>
經營利潤		<u>174,923</u>	<u>125,738</u>
融資收入		17,699	14,341
融資成本		<u>(240)</u>	<u>(226)</u>
融資收入淨額	5(a)	<u>17,459</u>	<u>14,115</u>
分佔一家聯營公司利潤減虧損		<u>985</u>	<u>(921)</u>
除稅前利潤	5	193,367	138,932
所得稅	6	<u>(46,876)</u>	<u>(35,150)</u>
期內利潤		<u>146,491</u>	<u>103,782</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		145,037	102,649
非控股權益		<u>1,454</u>	<u>1,133</u>
		<u>146,491</u>	<u>103,782</u>

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	146,491	103,782
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	(2,858)	7,896
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	975	—
期間全面收益總額	<u>144,608</u>	<u>111,678</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	143,154	110,545
非控股權益	<u>1,454</u>	<u>1,133</u>
期間全面收益總額	<u>144,608</u>	<u>111,678</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.52</u>	<u>0.37</u>

綜合財務狀況表  
於2021年6月30日之 — 未經審核  
(以人民幣元列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,699	2,124
物業、廠房及設備		16,515	14,595
於聯營公司的投資		4,917	3,932
遞延稅項資產		16,333	12,520
定期存款		101,300	101,300
		<u>140,764</u>	<u>134,471</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		80,259	52,044
貿易及其他應收款項	8	160,990	95,691
定期存款		345,208	368,528
受限制銀行結餘		42,535	46,461
現金及現金等價物		802,850	805,394
		<u>1,431,842</u>	<u>1,368,118</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		277,702	107,482
貿易及其他應付款項	9	371,760	473,326
租賃負債		1,363	1,202
即期稅項		49,813	60,943
		<u>700,638</u>	<u>642,953</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>731,204</u>	<u>725,165</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>871,968</u>	<u>859,636</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<u>659</u>	<u>1,303</u>
<b>資產淨額</b>		<u>871,309</u>	<u>858,333</u>

	於2021年 6月30日 附註 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備		
股本	181	181
儲備	<u>852,966</u>	<u>841,444</u>
本公司權益股東應佔總權益	853,147	841,625
非控股權益	<u>18,162</u>	<u>16,708</u>
總權益	<u><u>871,309</u></u>	<u><u>858,333</u></u>

**未經審核綜合財務報表附註**  
(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2021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2020年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2021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

國際會計準則理事會已頒佈以下於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則之修訂：

- 國際財務報告準則第16號修訂本，*COVID-19相關租金減免*
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本，*利率基準改革第二階段*

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。

## 3 收入及分部報告

### ( ) 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(前稱「業主增值服務」)。5S增值服務包括社區增值服務、定製家裝服務及物業銷售及租賃經紀服務。

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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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	364,515	254,451
非業主增值服務	161,038	121,390
5S增值服務	17,705	13,984
	<u>543,258</u>	<u>389,825</u>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	47,313	26,153
	<u>47,313</u>	<u>26,153</u>
	<u>590,571</u>	<u>415,978</u>
其他來源收入		
5S增值服務		
— 投資物業租金收入	619	—
	<u>619</u>	<u>—</u>
	<u>591,190</u>	<u>415,978</u>

附註：就涉及貨品銷售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。

## ( ) 分部報告

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華人民共和國(「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 其他收入及其他(虧損) 收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	3,150	7,579
其他	18	134
	<u>3,168</u>	<u>7,713</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。截至2021年6月30日止六個月，本集團並無收取相關政府有關2019新型冠狀病毒病(「COVID-19」)影響的補助收入(截至2020年6月30日止六個月：人民幣4,880,000元)。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他(虧損) 收入淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(744)	(2)
分類為按公平值計入損益的金融資產的 已變現收益淨額	325	728
外匯收益 (虧損)淨額	143	(608)
	<u>(276)</u>	<u>118</u>

## 5 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入) 扣除：

### ( ) 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(17,699)	(14,341)
客戶墊款利息開支	178	115
租賃負債利息	62	111
融資收入淨額	<u>(17,459)</u>	<u>(14,115)</u>

### ( ) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他福利	228,724	161,004
界定供款計劃供款(附註i)	24,617	11,971
	<u>253,341</u>	<u>172,975</u>

附註：

- (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。

受COVID-19疫情影響，政府自2020年2月起頒佈社會保險減免等多項政策，以促進經濟活動復甦，導致截至2020年6月30日止六個月定額供款計劃及其他社會保險供款分別獲減免人民幣3,588,000元及人民幣5,514,000元。

( ) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊		
— 物業、廠房及設備	2,427	2,716
— 自有物業、廠房及設備	2,166	1,623
— 使用權資產	261	1,093
— 投資物業	425	—
	<u>2,852</u>	<u>2,716</u>
貿易應收款項的減值虧損	4,239	5,992
短期租賃有關的開支	3,057	1,529
核數師酬金	500	500
存貨成本	7,136	13,169
外包勞工成本	60,488	40,866

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	50,683	38,637
過往年度撥備不足	6	2
	<u>50,689</u>	<u>38,639</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>(3,813)</u>	<u>(3,489)</u>
	<u>46,876</u>	35,15035,16 1 00

## 7 每股盈利

每股基本盈利按截至2021年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣145,037,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣102,649,000元)以及期內加權平均276,407,000股已發行普通股(截至2020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2021年及2020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 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	76,256	22,346
一年至兩年	4,815	1,532
應收第三方貿易款項總額，已扣除虧損撥備	81,071	23,878
按金及預付款項	11,675	13,834
應收關聯方款項	41,533	34,436
代表業主作出的付款	6,374	4,308
墊款予僱員	3,181	1,103
應收利息	14,834	16,309
其他應收款項	2,322	1,823
	<b>160,990</b>	<b>95,691</b>

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。

## 9 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：

	2021年 6月30日 附註 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1個月內或按要求	28,228	27,500
1個月後但3個月內	662	—
3個月後但1年內	-	300
1年以上	<u>3,131</u>	<u>3,312</u>
 第三方應付貿易款項總額	 <b>32,021</b>	 31,112

應付關聯方款項

## 10. 股息

- (i) 本中期應付本公司權益股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於中期後建議派付的中期股息每股0.379 港元(截至2020年6月30日止六個月：零)	<u>86,990</u>	<u>—</u>

於報告期末後，待股東批准的、建議派付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、於中期中已批准及派付的股息如下：

截至2021年6月30日止六個月，已向本公司權益股東宣派及派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股0.564港元(截至2020年6月30日止六個月：末期股息每股0.228港元及特別股息每股0.091港元)。截至2021年6月30日止六個月，已宣派及派付的末期股息總計為155,894,000港元(相當於人民幣131,632,000元)(截至2020年6月30日止六個月：88,174,000港元(相當於人民幣80,113,000元))。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

感謝你們對本集團的信任和支持，本人謹代表董事會欣然提呈我們截至2021年6月30日的半年業績。

隨著社會發展水平的提升，物業行業在促進基層治理、應對緊急狀況及保障人民生活方面的重要性愈發彰顯。年初，住建部聯合十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》後，各省市地方政府陸續出台物業管理新政，在細則上落實中央的政策導向，且「十四五」規劃綱要文件中六處提及「物業服務」，可見從中央到地方已經達成支持和鼓勵物業管理行業發展的共識。2021年5月28日國家商務部等12部門發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，其中明確提出鼓勵有條件的物業服務企業向更多領域延伸，推動「物業服務+生活服務」，這也為物業行業今後的發展提供了方向。

本集團戰略定位為力爭成為「物業行業品牌領跑者，高端品質標準制訂者」，根據2020年董事會制定的戰略持續推進品牌建設，增加管理規模，結合自身房產品服務專業優勢和品質口碑，打造以5S為中心的增值服務體系。同時，本集團積極落實管理標準化和產品標準化，通過科技化手段提高本集團運行效率，努力為業主提供更好的服務體驗。

## 堅持以品質打造品牌

本集團始終堅守品質為先的服務初心，力爭1至3年成為「中國物業一流、杭州標杆」，各服務中心認真執行公司星級服務標準體系，做好本職工作，本集團職能部門持續開展「項目品質回頭看」常態化行動，從安全隱患、內部管理、維護保養、保潔綠化、土建安裝、標識標牌、細節關注等7個方面入手，對項目進行全覆蓋檢查。品質檢查組由本集團高級管理層負責，各條綫專家團隊組成，用專業的眼光檢驗包括住宅、寫字樓、產業園等業態，與項目負責人進行現場指導並落實整改，進一步強化各項目負責人的品質意識。本集團積極推行獎懲機制，總結管理經驗，構建問題解決方案共享機制，提升管理效率。

此外，本集團高度重視安全問題，2021年半年加大消防安全管理力度，充分做好防汛抗台準備工作，項目負責人帶頭落實，總部專業團隊協助核查，防患於未然。

## 堅持以品牌拓展市場

本集團始終堅持有質擴張的發展戰略，以品牌推動規模增長，將在管項目作為外拓主要窗口。截至2021年6月30日，本集團根據已簽署物業管理合約現時管理建築面積(「在管建築面積」)達到24.9百萬平方米，較去年同期增長48.0%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為10.8百萬平方米，佔總在管建築面積比例達43.4%，較去年同期上升8.8個百分點。2021年上半年新增在管建築面積4.9百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到78.3%。本集團上半年積極推進浙江麗水市，浙江溫州及江西上饒首個實管項目落地，上海首個第三方商業實管項目落地。2021年上半年本集團新增建杭置業與義烏建投兩位戰略合作方。本集團於上半年成立浙中南區域運營部，進一步開拓浙江市場。





## 管理層討論與分析

### 業務回顧

回顧2021年上半年，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，已在中國浙江省、上海市、江蘇省、江西省及海南省擁有114間附屬公司及分支機構。同時，本集團根據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。截至2021年6月30日，本集團的在管建築面積為24.9百萬平方米，較去年同期增長48.0%。合約建築面積達到了40.6百萬平方米，較去年同期增長34.4%，這將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

截至2021年6月30日止六個月期間，本集團收入增加42.1%至人民幣591.2百萬元；毛利為人民幣195.2百萬元，較2020年同期增加42.8%；毛利率33.0%，較2020年同期增加0.1個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣364.5百萬元、非業主增值服務收入為人民幣161.0百萬元、5S增值服務收入為人民幣65.6百萬元。本集團於2021年上半年的平均物業管理費(期內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4.28元(2020年同期為每月每平方米人民幣4.23元)。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。

本集團為客戶提供量身打造的優質物業管理服務，建立了物業服務品牌認可度和知名度，中指院物業百強排名上升至第17位，榮獲浙江品質人居論壇「2021浙江年度美好生活引領者」稱號。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(「濱江控股」)及其附屬公司(「濱江集團」)(中國領先的物業開發商)與本集團建立緊密業務關係，為本集團持續供應大量優質的項目。今年上半年，濱江集團完成銷售額人民幣879.2億元；在土地市場方面，濱江集團共獲取優質土地21宗，新增貨值人民幣850億元。

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，包括但不限於承接政府項目、保持與戰略合作夥伴的友好關係以及市場直拓。截至2021年6月30日，本集團上半年新增來源於獨立第三方合約建築面積為3.3百萬平方米，佔總新增合約建築面積的64.2%，在管建築面積中10.8百萬平方米來源於獨立第三方，同比增長85.5%，佔總在管建築面積比例達43.4%。截至2021年6月30日止六個月期間，物業管理服務收入中人民幣125.6百萬元來源於獨立第三方，同比增長55.6%，佔總物業管理服務收入比例達34.5%。截至2021年6月30日，本集團進一步對拓展團隊進行了區域及人員配置升級，於2021年上半年成立浙中南區域運營部，進一步開拓浙江市場。浙江省內非杭州區域在管項目54個，在管建築面積達到8.9百萬平方米，同比增長44.7%。本集團積極響應國家政策，上半年首個安置房實管項目落地，建立安置房項目物業服務標準，助力完善住房保障體系。此外，本集團上半年新增江西及上海兩個省外在管項目，服務區域得到進一步拓展。

隨著近年物業服務行業整體高速發展，本集團注重在經營過程中平衡質量、規模和利潤。本集團將以服務質量為核心競爭力，依托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，以達到質量、規模、利潤協同發展。

## 本集團的業務模式

由於服務的拓展，本集團堅定落實董事會戰略部署，將5S增值服務作為本集團未來的利潤增長引擎，因此原業主增值服務更名為5S增值服務並重新分類為三大主要業務之一。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。

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(前稱「業主增值服務」)。本集團亦向業主提供5S增值服務。原業主增值服務更名為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，現包括原物業代理服務、原車位及儲藏室服務及新增的銷售代理業務，本集團依托自身資源，致力於為客戶提供貼心周到的服務。

優居服務，現包括原定製家裝服務，秉承「生活家」軟裝服務理念，為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製家裝服務。

優享生活服務，包括原居家生活服務，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。

截至2021年6月30日，本集團收入為人民幣591.2百萬元，較2020年同期數額增加42.1%；毛利為人民幣195.2百萬元，較2020年同期數額增加42.8%；毛利率為33.0%，較2020年同期數額上升0.1個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣364.5百萬元，非業主增值服務收入為人民幣161.0百萬元、5S增值服務收入為人民幣65.6百萬元。

本集團於2021年半年度的平均物業管理費(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)約為每月每平方米為人民幣4.28元(2020年同期為每月每平方米為人民幣4.23元)。

本集團堅持穩定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。

下表載列本集團於期內及2020年同期合約建築面積與在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於期初	35,488	19,955	26,804	14,369
新增	5,123	4,951	3,551	2,605
終止	15	15	159	159
於期末	<u>40,596</u>	<u>24,891</u>	<u>30,196</u>	<u>16,815</u>

註：於2021年6月30日，本集團有261個合約項目，合約建築面積為40.6百萬平方米(於2020年6月30日：30.2百萬平方米)。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)約為每月每平方米為人民幣4.28元(2020年同期：每月每平方米為人民幣4.23元)。

下表載列本集團於期內及2020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					
	2021年			2020年		
	收入	在管 建築面積	項目數	收入	在管 建築面積	項目數
	(人民幣 千元)	(千平方米)		(人民幣 千元)	(千平方米)	
住宅	292,934	20,940	118	210,881	14,489	84
非住宅	71,581	3,951	41	43,570	2,326	31
總計	<u>364,515</u>	<u>24,891</u>	<u>159</u>	<u>254,451</u>	<u>16,815</u>	<u>115</u>

下表載列本集團於期內及2020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					
	2021年			2020年		
	收入	在管 建築面積	項目數	收入	在管 建築面積	項目數
	(人民幣 千元)	(千平方米)		(人民幣 千元)	(千平方米)	
濱江集團開發的物業	238,929	14,090	80	173,718	10,992	63
獨立物業開發商開發 的物業	125,586	10,801	79	80,733	5,823	52
總計	<u>364,515</u>	<u>24,891</u>	<u>159</u>	<u>254,451</u>	<u>16,815</u>	<u>115</u>

下表載列本集團於期內及2020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					
	2021年			2020年		
	收入	在管 建築面積	項目數	收入	在管 建築面積	項目數
	(人民幣 千元)	(千平方米)		(人民幣 千元)	(千平方米)	
杭州	262,300	15,435	102	191,884	10,446	78
浙江省(不含杭州)	95,868	8,941	54	55,392	6,178	36
浙江省外	6,347	515	3	7,175	191	1
總計	<u>364,515</u>	<u>24,891</u>	<u>159</u>	<u>254,451</u>	<u>16,815</u>	<u>115</u>

## 未來展望

### 持續推進質量品牌建設

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、杭州標杆」，未來成為「物業行業領跑者，高端品質標準制定者」。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。因此本集團將優化常態化質量檢查，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，保障在管物業項目質量長效持久、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正趨於集中。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，開拓大灣區，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。

此外，本集團會積極探尋康養、學校及城市服務等多種業態領域，提升本集團的綜合服務能力。

### 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綫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，本集團將依托現有平台優勢，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。

### 進一步優化管理及運營體系

本集團致力於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。公司通過優化管理架構、標準化作業流程、加大人力資源投入力度、加強採購控制等手段加強內部控制體系，為企業發展注入原動力。同時，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為業主提供更全面、快捷、方便、安全的服務。憑藉自身管理經驗，本集團擬加速集團智慧化佈局及推進信息化生態平台建設規劃，打造數字化管理系統平台。

## 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。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61.7%；(ii)非業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的27.2%。

	截至6月30日止六個月				變更 %
	2021年		2020年		
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業管理服務	364,515	61.7	254,451	61.2	43.3
住宅物業管理服務	292,934	49.5	210,881	50.7	38.9
非住宅物業管理服務	71,581	12.2	43,570	10.5	64.3
非業主增值服務	161,038	27.2	121,390	29.2	32.7
交付前服務	145,974	24.7	107,477	25.8	35.8
諮詢服務	9,578	1.6	7,461	1.8	28.4
社區空間服務	5,486	0.9	6,452	1.6	-15.0
5S增值服務	65,637	11.1	40,137	9.6	63.5
優家服務	46,739	7.9	14,236	3.4	228.3
優居服務	1,193	0.2	12,746	3.0	-90.6
優享生活服務	17,705	3.0	13,155	3.2	34.6
合計	<u>591,190</u>	<u>100.0</u>	<u>415,978</u>	<u>100.0</u>	<u>42.1</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364.5百萬元，較2020年同期的人民幣254.5百萬元增長43.3%，為本集團主要收入來源，佔截至2021年6月30日止六個月總收入的61.7%。收入增加本集團在發揮傳統管理服務優勢的基礎上，積極進行品質拓展。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238.9百萬元(2020年同期為人民幣173.7百萬元)，佔期內物業管理服務收入的65.5%，同比下降2.8個百分點。

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161.0百萬元，較2020年同期數額人民幣121.4百萬元增長32.6%，佔本集團總收入約27.2%。收入增加主要是由於本集團承接項目數量穩步上升。

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65.6百萬元，較2020年同期數額人民幣40.1百萬元增長63.6%，佔本集團總收入約11.1%。收入增長主要是由於期內本集團在維持原有業主增值服務同時，新開展房屋交易的經紀服務等增值服務。

## 毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的數額人民幣136.7百萬元上升42.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣195.2百萬元。本集團的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的32.9%上升0.1個百分點至截至2021年6月30日止六個月的33.0%，主要是由於毛利率較高的5S增值服務增加所致。

	截至6月30日止六個月					
	2021年		2020年			
	毛利	毛利率	毛利	毛利	毛利率	毛利
	人民幣		佔比	人民幣		佔比
	千元	%	%	千元	%	%
物業管理服務	75,564	20.7	38.7	55,873	22.0	40.9
非業主增值服務	72,729	45.2	37.3	59,758	49.2	43.7
5S增值服務	46,946	71.5	24.0	21,064	52.5	15.4
合計	<u>195,239</u>	33.0	<u>100.0</u>	<u>136,695</u>	32.9	<u>100.0</u>

物業管理服務毛利由截至2020年6月30日止六個月的重列數額人民幣55.9百萬元上升35.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣75.6百萬元，毛利率由截至2020年6月30日止六個月的22.0%下降1.3個百分點至截至2021年6月30日止六個月的20.7%，主要是由於期內無疫情減免社保政策。

非業主增值服務毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣59.8百萬元上升21.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣72.7百萬元，毛利率由截至2020年6月30日止六個月的49.2%下降4百分點至截至2021年6月30日止六個月的45.2%，主要是由於期內無疫情減免社保政策。

5S增值服務毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣21.1百萬元上升122.3%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣46.9百萬元，毛利率由截至2020年6月30日止六個月的52.5%上升至截至2021年6月30日止六個月的71.5%，期內本集團在維持原有業主增值服務同時，新開展長租公寓、一手物業銷售經紀服務等增值服務。

### 銷售成本

期內，本集團的銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣279.3百萬元增加41.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣396.0百萬元，主要是由於期內業務增長導致的成本上升。

### 銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元，與2020年同期的人民幣0.2百萬元基本持平。

### 行政開支

期內，本集團的行政開支由截至2020年6月30日止六個月的數額人民幣12.6百萬元增加44.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣18.2百萬元，主要是由於本期間業務規模的拓展，導致相應的辦公費用開支增加。

## 貿易應收款項的減值虧損

期內，本集團的貿易應收款項的減值虧損由截至2020年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元減少至截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.2百萬元，主要是由於本集團加大自業主及物業開發商收取物業管理費的力度。

## 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2020年6月30日止六個月的人民幣14.3百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣17.7百萬元，主要是由於本集團對自有資金集中管理，存放較高收益的存款產品帶來的利息收入增長。融資成本指分類為合約負債的租賃負債及自業主收取的預付定製家裝服務費的利息開支，融資成本截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元，與2020年同期數人民幣0.2百萬元基本持平。

## 分佔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2020年6月30日止六個月的虧損人民幣0.9百萬元變為截至2021年6月30日止六個月的盈利人民幣1.0百萬元，主要是由於聯營公司於期內扭虧為盈。

## 稅前利潤

期內，本集團稅前利潤為人民幣193.4百萬元，較2020年同期人民幣138.9百萬元增加39.2%，主要是由於期內本公司積極拓展基礎物業服務及新增多項增值業務。

## 所得稅

期內，本集團所得稅為人民幣46.9百萬元，較2020年同期數額人民幣35.2百萬元增加33.2%，主要是由於期內本集團業務規模增長，利潤總額增長導致所得稅開支同比上漲。

## 期內利潤

期內，本集團的利潤為人民幣146.5百萬元，較2020年同期數額人民幣103.8百萬元增加41.1%，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利潤為人民幣145.0百萬元，較2020年同期數額人民幣102.6百萬元增加41.3%。淨利率為24.8%，較去年同期數額24.9%減少0.1個百分點，主要由於期內本集團積極推進增值服務業務開展，覆蓋2020年度社保減免政策影響。

## 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2021年6月30日流動資產為人民幣1,431.8百萬元，較2020年12月31日人民幣1,368.1百萬元增加4.7%。

本集團的現金及等價物達到人民幣802.9百萬元，較2020年12月31日人民幣805.4百萬元基本持平。期內流動比率為

## 貿易及其他應收款項

於2021年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣161.0百萬元，較2020年12月31日的人民幣95.7百萬元增加了人民幣65.3百萬元，增加68.2%，較2020年6月30日的125.4百萬元，同比增加28.4%。主要是由於本集團業務規模擴張導致的應收款項增加。

## 貿易及其他應付款項

於2021年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣371.8百萬元，較2020年12月31日的人民幣473.3百萬元減少了人民幣101.5百萬元，減少21.4%，主要是由於業主收取的臨時款項減少。

## 人力資源

於2021年6月30日，本集團總共雇用6186名僱員(2020年12月31日：5,507名)。本集團期內的員工成本為人民幣253.1百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣173.0百萬元)。

## 重大投資

本公司於期內概無任何重大投資(包括佔本集團資產總值5%或以上的重大投資)。

## 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售詳情

期內，本集團無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

## 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需要及股東回報後，董事會建議宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息為每股0.379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%。擬派發的中期股息總計約104.8百萬港元。中期股息預計將於2021年11月8日(星期一)或之前派付本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定享有中期股息權利的股東，本公司股東名冊將於2021年10月7日(星期四)至2021年10月8日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於2021年10月8日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東，方享有中期股息的權利。為符合收取中期股息，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於2021年10月6日(星期三)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。於截至2021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2021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於截至2021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。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2021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。

## 期後事項

於期末後，董事建議派付中期股息。進一步詳情於未經審核綜合財務報表附注10披露。

## 上市所得款項用途

上市及行使超額配股權所得款項總額為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)，其擬按本公司日期為2019年2月28日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露之方式應用；行使超額配股權所得款項淨額約為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2021年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約為200.7百萬港元，未動用的所得款項淨額約254.6百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。於2021年6月30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2021年 1月1日 尚未動用 百萬港元	於期內 已動用 百萬港元	於2021年 6月30日 未動用 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 <sup>1</sup>	159.4	159.4	—	<b>159.4</b>
更新本集團的管理服務系統，以及招募及培養人才	113.8	6.6	6.6	-
投資於資產管理平台，以從事運營工業園 <sup>2</sup>	91.1	91.1	—	<b>91.1</b>
與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或平台 <sup>3</sup>	45.5	16.5	12.4	<b>4.1</b>
做運營資金及其他一般企業用途	45.5	—	—	-
	<u>455.3</u>	<u>273.6</u>	<u>19</u>	<u><b>254.6</b></u>

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

1. 本集團正積極物色收購目標，該部分資金將於確定收購目標後開始動用，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. 本集團預期將於2021年開始投資相關平台。於期內，本集團本著審慎原則積極物色相關投資平台，該部分所得款項將於確定適合的投資平台後開始動用，預計將於2023年12月31日前使用完畢。
3. 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2021年6月30日，已成立9家合營公司，管理16個在管項目和1個交付前管理項目。

本公司將會適時刊發公告或於2021年度報告中更新上述所得款項用途計劃的任何變動。

### 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.com.hk](http://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  
2021年8月30日

於本公告日期，董事會包括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。