

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。

/

## 摘要

	截至6月30日止		同比變動
	2025年	2024年	
	(人民幣千元, 另有指明者除外)		
收入	2,025,041	1,650,407	22.7%
— 物業管理服務	1,158,370	905,335	27.9%
— 非業主增值服務	214,129	250,748	-14.6%
— 5S增值服務	652,542	494,324	32.0%
毛利	455,076	421,745	7.9%
毛利率	22.5%	25.6%	
期內利潤	305,562	272,347	12.2%
本公司權益股東應佔期內利潤	297,707	265,315	12.2%
淨利率	15.1%	16.5%	

	於2025年		同比變動
	6月30日	於2024年 6月30日	
	(人民幣千元, 另有指明者除外)		
存款及銀行理財 <sup>(1)</sup>	3,627,162	2,936,151	23.5%
貿易應收款項	624,822	508,509	22.9%
經營活動產生的現金淨額	398,947	171,070	133.2%
每股盈利(人民幣元)	1.08	0.96	12.5%
在管面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)	75,083	63,119	19.0%
合約面積(千平方米)	96,355	89,996	7.1%

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2025年6月30日止六個月的中期股息為每股0.826港元，本公司權益股東應佔淨利派息比率約為70%。

(1) 現金及現金等價物、定期存款及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產合計

(2) 建築面積

**綜合損益及其他全面收益表**  
 截至2025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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3(a)	2,025,041	1,650,407
銷售成本		<u>(1,569,965)</u>	<u>(1,228,662)</u>
毛利		455,076	421,745
其他收入	4	5,579	2,755
其他收益 (虧損) 淨額	4	2,985	(27)
銷售及營銷開支		(11,287)	(10,707)
行政開支		(46,551)	(49,918)
貿易應收款項的減值虧損		(26,350)	(12,721)
其他開支		<u>(1,074)</u>	<u>(459)</u>
經營利潤		<u>378,378</u>	<u>350,668</u>
融資收入		35,440	40,530
融資成本		<u>(65)</u>	<u>(62)</u>
融資收入淨額	5(a)	<u>35,375</u>	<u>40,468</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		957	839
分佔合營企業利潤減虧損		<u>(471)</u>	<u>(294)</u>
除稅前利潤	5	414,239	391,681
所得稅	6	<u>(108,677)</u>	<u>(119,334)</u>
期內利潤		<u><u>305,562</u></u>	<u><u>272,347</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	297,707	265,315
非控股權益	7,855	7,032
	<u>305,562</u>	<u>272,347</u>
期內利潤	305,562	272,347
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	(12,514)	(8,345)
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	134	(61)
期內全面收益總額	<u>293,182</u>	<u>263,941</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	285,327	256,909
非控股權益	7,855	7,032
期內全面收益總額	<u>293,182</u>	<u>263,941</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣)	<u>1.08</u>	<u>0.96</u>

**綜合財務狀況表**  
 於2025年6月30日 — 未經審核  
 (以人民幣元列示)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		47,296	43,405
無形資產		3,410	3,212
於聯營公司的投資		7,263	6,306
於合營企業的投資		2,505	2,976
遞延稅項資產		43,775	35,782
定期存款		429,104	1,081,425
預付款項		3,283	3,543
		<u>536,636</u>	<u>1,176,649</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		317,795	290,053
貿易及其他應收款項	8	857,887	590,221
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		501,716	301,623
定期存款		1,515,511	941,074
受限制銀行結餘		74,448	68,329
現金及現金等價物		1,180,831	890,658
		<u>4,448,188</u>	<u>3,081,958</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	9	1,840,012	1,555,366
貿易及其他應付款項	10	1,152,441	1,008,995
租賃負債		1,145	1,564
即期稅項		74,979	86,626
應付股息	11	221,818	—
		<u>3,290,395</u>	<u>2,652,551</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,157,793</u>	<u>429,407</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,694,429</u>	<u>1,606,056</u>

		2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		1,169	1,082
遞延稅項負債	6	<u>31,300</u>	<u>13,100</u>
		<u>32,469</u>	<u>14,182</u>
資產淨額		<u><u>1,661,960</u></u>	<u><u>1,591,874</u></u>
資本及儲備			
股本		181	181
儲備		<u>1,592,853</u>	<u>1,528,779</u>
本公司權益股東應佔總權益		1,593,034	1,528,960
非控股權益		<u>68,926</u>	<u>62,914</u>
總權益		<u><u>1,661,960</u></u>	<u><u>1,591,874</u></u>

## 附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 編製基準

濱江服務集團有限公司(「本公司」)於2025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，

## 2 會計政策變動

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第21號修訂本匯率變動之影響 — 缺乏可兌換性應用於當前會計期間的本中期財務資料。該等修訂對該中期資料無重大影響，因本集團無進行任何涉及不可兌換為其他貨幣之外幣交易。

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	
	2025年	2024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	1,158,370	905,335
非業主增值服務	214,129	250,748
5S增值服務	592,355	439,423
	<u>1,964,854</u>	<u>1,595,506</u>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	60,187	54,901
	<u>60,187</u>	<u>54,901</u>
	<u>2,025,041</u>	<u>1,650,407</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2025年6月30日止六個月，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上(截至2024年6月30日止六個月：零)。

## (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
<b>截至2025年6月30日止</b>				
六個月：				
分部收入	1,158,370	214,129	652,542	2,025,041
分部毛利	210,413	74,219	170,444	455,076
未分配企業開支				<u>(40,837)</u>
除稅前利潤				<u><u>414,239</u></u>
<b>截至2024年6月30日止</b>				
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>

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 其他收入及其他收益（虧損）淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	2,901	1,732
其他	2,678	1,023
	<u>5,579</u>	<u>2,755</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援。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收益（虧損）淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(155)	(131)
按公平值計入損益的已變現及 未變現收益淨額	3,140	104
	<u>2,985</u>	<u>(27)</u>

#### 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(35,440)	(40,530)
租賃負債利息	65	62
	<u>(35,375)</u>	<u>(40,468)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他福利	644,914	515,504
界定供款計劃供款(附註(i))	<u>58,282</u>	<u>42,913</u>
	<u><b>703,196</b></u>	<u><b>558,417</b></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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊		
—物業、廠房及設備	8,594	6,987
—使用權資產	1,065	898
短期租賃有關的開支	8,916	7,711
存貨成本	26,721	22,417

## 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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	99,812	105,116
過往年度撥備(超額)不足	(1,342)	1,803
	<u>98,470</u>	<u>106,919</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	(7,993)	(1,085)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅(附註(iv))	18,200	13,500
	<u>10,207</u>	<u>12,415</u>
	<u>108,677</u>	<u>119,334</u>

- (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2024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2025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2024年6月30日止六個月：25%)計算為應課稅收入，按20%(截至2024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2025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31,300,000元(2024年12月31日：人民幣13,100,000元)。

## 7 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2025年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣297,707,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣265,315,000元)及期內已發行股份的加權平均股數276,407,000股(截至2024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2025年及2024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

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	677,118	350,324
— 關聯方	49,012	71,342
	<u>726,130</u>	<u>421,666</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 第三方	(99,380)	(73,300)
— 關聯方	(1,928)	(4,428)
	<u>(101,308)</u>	<u>(77,728)</u>
應收貿易款項，已扣除虧損撥備	<u>624,822</u>	<u>343,938</u>
關聯方其他應收款項	1,818	1,802
按金及預付款項	119,654	137,134
代表業主作出的付款	69,855	57,450
墊款予僱員	7,886	4,549
其他應收款項	33,852	45,348
	<u>857,887</u>	<u>590,221</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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	589,270	304,799
1至2年	<u>35,552</u>	<u>39,139</u>
	<b><u>624,822</u></b>	<b><u>343,938</u></b>

## 9 合約負債

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	576,000	264,851
非業主增值服務	3,263	826
5S增值服務	<u>1,260,749</u>	<u>1,289,689</u>
	<b><u>1,840,012</u></b>	<b><u>1,555,366</u></b>

## 10 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	405,330	275,054
— 第三方	400,372	272,349
— 關聯方	4,958	2,705
其他應付關聯方款項	35,086	41,901
可退還按金	94,635	76,279
其他應付稅項及費用	101,092	93,322
應計工資及其他福利	215,848	248,221
代表業委會收取的現金	63,728	61,503
自業主 買方收取的臨時款項	169,536	148,039
其他應付款項及應計款項	67,186	64,676
	<u>1,152,441</u>	<u>1,008,995</u>

於報告期末，基於發票日期的應付關聯方及第三方的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
3個月內	163,784	97,552
3個月後但1年內	155,966	167,033
1年以上	85,580	10,469
	<u>405,330</u>	<u>275,054</u>

## 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於中期後擬派的中期股息 每股0.826港元(截至2024年6月30日止 六個月：每股0.630港元)	<u>208,328</u>	<u>159,089</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2025年6月30日止六個月，截至2024年12月31日止年度的末期股息每股0.876港元(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)已獲批准。截至2025年6月30日止六個月，已批准的末期股息總計為242,132,532港元(相當於人民幣221,818,000元) 截至2024年6月30日止六個月，中期股息及特別股息總計為

## 主席報告

尊敬的各位本公司股東(「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2025年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

2025年上半年，中國經濟在結構調整中頂住壓力，經濟增速穩中有升，長三角核心城市杭州，憑藉數字經濟引領、產業升級加速及城市治理創新，成為物業行業高質量發展的重要增長極。本集團緊抓杭州經濟韌性機遇，深化「聚焦杭州、深耕長三角、輻射全國」戰略，以質量服務築牢根基，以創新運營驅動增長，實現規模與效益的協同提升，持續鞏固行業標桿地位。

### 有質擴張，加固品牌護城河

本集團通過「區域深耕+品牌拓展」雙輪驅動，實現物業服務高質量擴張：

**品質服務標桿持續領跑：**2025年上半年，我們進一步健全以品質、安全、滿意度為核心的服務監督反饋體系，優化三級監督管理機制，通過督導、整改、覆核及開展滿意度調研等多渠道收集業主反饋，實現品質管理閉環。

報告期內實現武林壹號、湘湖壹號等成熟項目續約率100%，並通過服務升級實現10個項目平均物業費上調14.1%；

**品牌溢價拓展成果顯著：**本公司持續通過品牌外拓提升市場份額，2025年上半年溢價中標多個項目，如悅府、和光塵樾軒等飽和營收超人民幣千萬元項目，截至報告期末，本集團來自獨立第三方的在管面積佔達55.5%，其中第三方收入貢獻同比增長26.8%，印證品牌在市場化競爭中的硬實力。

**區域深耕保持高集中度：**憑藉卓越的品牌形象和優質服務，本集團區域深耕成效顯著，截至2025年6月30日，本集團杭州在管面積佔總在管面積約63.6%，在管面積前五大城市管理面積為66.8百萬平方米，佔比88.9%；同比增速18.2%，保持高集中度。

依託杭州經濟的穩健發展及城市能級提升，本集團核心市場競爭力進一步凸顯。截至2025年6月30日，在管建築面積達75.1百萬平方米，同比增長19.0%；合約管理面積突破96.4百萬平方米，同比增長7.1%。杭州地區在管面積同比增長18.8%，達47.8百萬平方米，營收達人民幣818.1百萬元，貢獻了總物業管理營收的70.6%，彰顯在「杭州大本營」的品牌護城河。

## **口碑至上，激活增值服務產業生態**

本集團5S增值服務體系2025年上半年實現營收人民幣652.5百萬元，同比增長32.0%。我們注重傾聽客戶多元化需求，致力於為業主打造覆蓋生活服務與房屋資產管理的全方位、高質量、高附加值服務生態。

**優家經紀：**優家二手房經紀團隊依託貼心周到的星級服務，持續深耕杭州高端改善板塊，打造專業、高效、可信賴的交易服務體驗，並不斷提升市佔率，2025年上半年簽約金額約為人民幣853百萬元，簽約金額和套數分別同比增長20.1%和102.0%，增速顯著。

**優居服務：**硬裝業務，得益於市場對品質服務的認可，業務規模維持穩定增長，2025年上半年繼續穩步推進集中裝修項目的施工和交付，並推出高端低密住宅設計家裝及小區裝修升級等專項業務，營收同比增長34.4%；拓展軟裝定製、生活家配套服務，進一步豐富服務矩陣，實現2025年上半年軟裝收入同比增長502.8%。

優享生活：繼續推進本集團高端服務資源配置，通過圍繞業主生活場景需求，提供高品質、貼心周到的居家生活服務，有效增強客戶黏性，全面提升服務體驗與滿意度，促進口碑可持續發展，2025年上半年收入增速達41.8%，首次超過物業服務面積及收入增速指標。

## 擁抱革新，打造高效組織管理

通過組織扁平化、人才強基與智慧賦能三大舉措的系統推進，本集團在管理優化方面取得了階段性顯著成效：2025年上半年，本集團管理費用率降至2.3%，同比下降0.7個百分點，充分體現了我們在組織提效、流程優化與提升服務方面取得的實質性進展。

組織扁平化：本集團2025

智慧賦能：在數字化與智能化浪潮背景下，本集團將會把「AI智慧賦能」作為管理升級的重要引擎，持續加大信息化系統建設力度，推動業務流程的在線化、標準化與智能化。2025年上半年，我們集中上線了涵蓋企業運營內控及業主服務等多個核心業務模塊的數字化工具，實現對關鍵業務場景的精細管控與高效協同。通過數字化手段的深度應用，我們逐步構建起高效、安全、可控的智慧管理體系，為本集團業務高效運轉與精細管理提供了強而有力的技術支撐。

## 從心出發，構建和諧共融社區

本集團致力於構建和諧共融社區，通過多彩活動傳遞社會效益與人文價值，提升業主歸屬感與幸福感。長期關懷「一老一小」群體，推出「銀杏服務」相伴老人計劃，以定期探訪、健康關懷、興趣活動等多元服務，精準滿足老年居民需求，營造有溫度的社區環境；連續13年舉辦「我是小泳士」游泳大賽，創新落地「濱江潮動嘉年華」等親子活動，融合傳統文化、趣味互動與運動健康，增強家庭聯結與社區活力。同時提供覆蓋惠民便利、興趣發展、節慶歡聚等多齡段便民服務，傾聽業主個性化需求，讓社區成為居民心靈的歸屬地與美好港灣。2025年上半年，本集團憑借卓越的服務品質獲評「國家級智慧園區試點」、「浙江省高標準生活垃圾分類示範小區」、市級優秀項目及市級星級小區等多項榮譽。

各位股東，本集團將繼續以品質品牌為根基，以服務創新激活增長動能，以責任擔當回饋社會信任，把握長三角一體化機遇，為股東創造長期價值！

主席

余忠祥

中國香港，2025年8月21日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

回顧2025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184間附屬公司及分支機構，為34萬餘戶業主提供高品質物業服務。截至2025年6月30日，本集團的在管建築面積約75.1百萬平方米，同比增長19.0%。合約建築面積約96.4百萬平方米，同比增長7.1%，將為本集團的業務增長提供有利支撐。

截至2025年6月30日，本集團收入增加22.7%至人民幣2,025.0百萬元；毛利人民幣455.1百萬元，較2024年同期增加7.9%；毛利率22.5%，較2024年同期下降3.1個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣1,158.4百萬元、非業主增值服務收入為人民幣214.1百萬元及5S增值服務收入為人民幣652.5百萬元。本集團於2025年上半年的平均物業管理費(報告期內物業管理服務收入除以報告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4.20元(2024年同期為每月每平方米人民幣4.17元)。憑藉品牌認可度及行業影響力，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。2025年上半年，憑藉高品質服務達成於10個項目上躋身物業管理費，夯實品牌發展優勢路線。652.5  
離邁

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、不斷精進本公司高端物業管理模式、升級精細化服務標準、推進資訊化智慧化建設、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

本集團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。



下表載列本集團於報告期及2024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(按物業類型劃分):

	截至6月30日止六個月					
	2025年		項目數目	2024年		項目數目
收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)		在管 建築面積 (千平方米)		
住宅	914,866	64,238	360	689,428	51,589	287
非住宅	241,858	10,846	110	212,829	11,530	111
土地管理	1,646	—	—	3,078	—	—
總計	<u>1,158,370</u>	<u>75,083</u>	<u>470</u>	<u>905,335</u>	<u>63,119</u>	<u>398</u>

下表載列本集團於報告期及2024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					
	2025年		項目數目	2024年		項目數目
收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)		在管 建築面積 (千平方米)		
濱江集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	582,325	33,416	201	449,162	26,729	160
— 前期階段	281,865	16,122	108	222,838	14,230	92
— 業委會階段 物管會 階段	300,460	17,293	93	226,324	12,499	68
獨立物業開發商 開發的物業	574,399	41,667	269	453,095	36,390	238
— 前期階段	320,734	24,763	182	273,161	24,303	175
— 業委會階段 物管會 階段	253,665	16,905	87	179,934	12,087	63
土地管理	1,646	—	—	3,078	—	—
總計	<u>1,158,370</u>	<u>75,083</u>	<u>470</u>	<u>905,335</u>	<u>63,119</u>	<u>398</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2024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					
	2025年			2024年		
	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
杭州	818,125	47,746	323	642,761	40,174	271
浙江省(不含杭州)	305,190	24,944	130	234,246	21,151	116
浙江省外	35,055	2,393	17	28,328	1,794	11
總計	<u>1,158,370</u>	<u>75,083</u>	<u>470</u>	<u>905,335</u>	<u>63,119</u>	<u>398</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，多管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，多管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，本集團將通過人工智能(AI)技術，分階段推進智能巡檢與節能(短期)、公共區域自動化升級(中期)、機器人入戶個性化服務(長期)，在提升效率的同時，更追求服務的溫度與品質，力爭重塑企業價值，打造高端智慧物業新範式。

## 加強企業管治和文化建設

本集團將繼續提升企業管理水準，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57.2%；及(ii)5S增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的32.2%。

	截至6月30日止六個月				同比變動 %
	2025年		2024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	1,158,370	57.2	905,335	54.9	27.9
住宅物業管理服務	914,866	45.2	689,428	41.8	32.7
非住宅物業管理服務	241,858	11.9	212,829	12.9	13.6
土地管理	1,646	0.1	3,078	0.2	-46.5
非業主增值服務	214,129	10.6	250,748	15.2	-14.6
交付前服務	200,666	9.9	228,951	13.9	-12.4
諮詢服務	8,121	0.4	11,254	0.7	-27.8
社區空間服務	5,342	0.3	10,543	0.6	-49.3
5S增值服務	652,542	32.2	494,324	29.9	32.0
優家服務	47,932	2.4	52,868	3.2	-9.3
優居服務	573,788	28.3	419,718	25.4	36.7
優享生活服務	30,822	1.5	21,738	1.3	41.8
合計	<u>2,025,041</u>	<u>100.0</u>	<u>1,650,407</u>	<u>100.0</u>	<u>22.7</u>



## 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2024年6月30日止六個月的人民幣421.7百萬元上升7.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣455.1百萬元。本集團的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的25.6%下降3.1個百分點至截至2025年6月30日止六個月的22.5%，主要是由於毛利率較高的非業主增值服務量減少。

	截至6月30日止六個月					
	2025年	2025年		2024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	210,413	18.2	46.2	178,432	19.7	42.3
非業主增值服務	74,219	34.7	16.3	107,771	43.0	25.6
5S增值服務	170,444	26.1	37.5	135,542	27.4	32.1
合計	<u>455,076</u>	22.5	<u>100.0</u>	<u>421,745</u>	25.6	<u>100.0</u>

物業管理服務毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣178.4百萬元上升17.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣210.4百萬元，毛利率由截至2024年6月30日止六個月的19.7%下降1.5個百分點至截至2025年6月30日止六個月的18.2%，主要是由於本集團注重服務品質，加強管理投入。

非業主增值服務毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣107.8百萬元下降31.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣74.2百萬元，毛利率由截至2024年6月30日止六個月的43.0%下降8.3個百分點至截至2025年6月30日止六個月的34.7%。毛利率下降的原因主要是受到上游房地產開發行業整體影響，非業主增值服務毛利率降低。

5S增值服務毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣135.5百萬元上升25.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣170.4百萬元，毛利率由截至2024年6月30日止六個月的27.4%下降1.3個百分點至截至2025年6月30日止六個月的26.1%。毛利率下降主要是由於毛利率相對較低的優居服務中硬裝服務佔比持續提升。

## 銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣1,228.7百萬元增加27.8%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,570.0百萬元，主要是由於本集團業務規模增長，導致銷售成本上升。

## 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2024年6月30日止六個月的人民幣10.7百萬元增加5.6%至2025年6月30日止六個月的人民幣11.3百萬元，主要是由於業務拓展費用上升。

## 行政開支

報告期內，本集團的行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣49.9百萬元減少6.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣46.6百萬元，主要是由於本集團致力於加強管理效率，優化管理層級，控制管理成本。

## 貿易應收款項的減值虧損

報告期內，本集團的貿易應收款項的減值虧損由截至2024年6月30日止六個月的人民幣12.7百萬元增加107.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣26.4百萬元，主要是由於考慮部分第三方開發商運營及資金情況，對其執行更為嚴格的壞賬計提政策，導致計提壞賬增加。



## 流動資產、財務資源及流動比率

本集團於報告期內維持良好的財務狀況。於2025年6月30日流動資產為人民幣4,448.2百萬元，較2024年12月31日人民幣3,082.0百萬元增加44.3%。

本集團的現金及等價物於2025年6月30日達到人民幣1,180.8百萬元，較2024年12月31日人民幣890.7百萬元增加32.6%，主要是由於本集團業務規模增長。於2025年6月30日的流動比率為1.4，與2024年12月31日的1.2基本持平。

於2025年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2024年12月31日：無)。

本集團於2025年6月30日的總權益為人民幣1,662.0百萬元，較2024年12月31日人民幣1,591.9百萬元增加4.4%，主要因為業務規模增長以及經營利潤增長。

## 合約負債

於2025年6月30日，本集團合約負債為人民幣1,840.0百萬元，較2024年12月31日人民幣1,555.4百萬元增加18.3%，主要是由於項目數量增加及預收物業費增加人民幣311.1百萬元。

## 物業、廠房及設備

於2025年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣47.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣43.4百萬元增加9.0%，主要是由於業務規模增長使得資產略有增加。

## 存貨

於2025年6月30日，本集團存貨為人民幣317.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣290.1百萬元增加9.5%，主要是由於本集團持續購入車位使用權資產，增加車位銷售業務庫存儲備。

## 或然負債

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無任何或然負債。

## 資產抵押

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團概無資產抵押。

## 貿易及其他應收款項

於2025年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣857.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣590.2百萬元增加了人民幣267.7百萬元及45.4%，主要是由於本集團業務規模增長，導致應收賬款增加。

## 貿易及其他應付款項

於2025年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣1,152.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,009.0百萬元增加了人民幣143.4百萬元及14.2%，主要是由於本集團業務規模擴張。

## 按公平值計入損益的金融資產

於2025年6月30日，按公平值計入損益的金融資產指在報告期內本集團購買的由多家金融機構發行的財資產品(銀行理財產品)。

於2025年6月30日，本集團在報告期內向同一家金融機構新購買的理財產品佔本集團資產總值均少於5%。

## 人力資源

於2025年6月30日，本集團總共僱用15,091名僱員(於2024年12月31日：14,022名)。報告期內，本集團的員工成本為人民幣703.2百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣558.4百萬元)。

本集團向員工發放之酬金待遇乃按其職務、資歷、個人表現及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團已實施且將繼續實施各種員工認可計劃及獎勵。本集團亦同時為僱員作出社會保障基金(包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於報告期內，本集團亦向員工提供系統化及範圍廣泛培訓計劃及晉升輪崗計劃。

## 重大投資

本公司於報告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

報告期內，本集團概無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

## 未來重大投資或購入資本資產的計劃

截至2025年6月30日，本集團並無重大投資或購入資本資產的計劃。

## 庫務政策

報告期內，本集團就其庫務政策採取審慎財務管理方法，確保滿足日常營運及資本支出的流動資金需求。董事會緊密監控本集團的流動資金狀況，並在考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險後，適當投資盈餘現金，例如本集團在保障上述流動性的情況下，將部分現金存放為三個月以上到期的銀行存款，增加資金利息收入。

## 資本結構

報告期內，本公司之資本結構並無變動。本公司之資本由普通股及其他儲備組成。

## 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向好及對股東回報後，董事會決議宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息為每股0.826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70%，中期股息總計約228.3百萬港元。中期股息預計將於2025年9月19日(星期五)向股東派付。本公司於現時並無持有任何庫存股份(包括任何於中央結算及交收系統持有或存放的庫存股份)，及庫存股份(如有)將不會收取有關股息及分派。

為釐定享有中期股息權利的股東，本公司股東名冊將於2025年9月5日(星期五)至2025年9月12日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。釐定股東享有中期股息權利的記錄日期將為2025年9月12日(星期五)，於當日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2025年9月4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2025年6月30日止六個月期間，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司(「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。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。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2025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2025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2025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2025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2025年8月21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。

## 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](http://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本公司網站刊載。

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，香港  
2025年8月21日

於本公告日期，執行董事為余忠祥先生、戚加奇先生及鍾若琴女士；非執行董事為莫建華先生及蔡鑫先生；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。