



濱江服務

BINJIANG SERVICE

濱江服務集團有限公司

BINJIANG SERVICE GROUP CO. LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 3316.HK

中期報告

2021

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
主席報告	5
管理層討論與分析	8
致董事會之審閱報告	27
綜合損益及其他全面收益表	28
綜合財務狀況表	30
綜合權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	34
未經審核中期財務報告附註	35

董事會

執行董事

朱立東先生(董事會主席及行政總裁)
鍾若琴女士

非執行董事

莫建華先生
蔡鑫先生

獨立非執行董事

丁建剛先生
李坤軍先生
蔡海靜女士

審核委員會

蔡海靜女士(主席)
丁建剛先生
李坤軍先生

薪酬委員會

丁建剛先生(主席)
莫建華先生
蔡海靜女士

提名委員會

朱立東先生(主席)
丁建剛先生
李坤軍先生

策略委員會

莫建華先生(主席)
朱立東先生
鍾若琴女士
蔡鑫先生
丁建剛先生
李坤軍先生

股份代號

3316

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國的總辦事處

中國杭州
上城區
新城時代廣場
1幢1201-1室

香港的主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

聯席公司秘書

鍾若琴女士
高美英女士

公司資料

授權代表

鍾若琴女士
高美英女士

法律顧問

美富律師事務所
香港皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈33樓

核數師

畢馬威會計師事務所
根據《財務匯報局條例》下的註冊
公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司

公司網址

www.hzbjwy.com

財務摘要

以下為濱江服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)於截至2021年6月30日(「期內」)及2020年6月30日止六個月(「2020年同期」)各期間的業績及資產與負債概要。

綜合業績

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年
收入(人民幣千元)	415,978	591,190
增加	—	42.1%
毛利(人民幣千元)	136,695	195,239
增加	—	42.8%
毛利率	32.9%	33.0%
期內利潤(人民幣千元)	103,782	146,491
增加	—	41.2%
利潤率	24.9%	24.8%
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	102,649	145,037
增加	—	41.3%
每股基本盈利	0.37	0.52

財務狀況

	附註	於2020年 12月31日	於2021年 6月30日
流動資產(人民幣千元)		1,368,118	1,431,842
包括：現金及現金等價物(人民幣千元)		805,394	802,850
總資產(人民幣千元)		1,502,589	1,572,606
流動負債(人民幣千元)		642,953	700,638
總負債(人民幣千元)		644,256	701,297
本公司權益股東應佔總權益(人民幣千元)		841,625	853,147
股東權益回報率	(1)	26.1%	17.0%
流動比率	(2)	2.13	2.04
資產負債率	(3)	0.003	0.005

附註：

- (1) 股東權益回報以本公司股東應佔總利潤除以股東權益計算。
- (2) 流動比率以流動資產除以流動負債計算。
- (3) 資產負債率以各期間結束時總計息借貸(包括租賃負債)除以總權益計算。本集團於2021年6月30日、2020年12月31日的資產負債比率分別為0.005及0.003。

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年上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。

以業主口碑推進增值服務

截至2021年6月30日，本集團在杭州地區的在管建築面積為15.4百萬平方米，佔比62.0%保持穩定。本集團憑藉良好的品牌口碑，充分發揮集中度優勢，在匹配業主需求與自身資源優勢的基礎上，逐步推進5S增值服務。5S增值服務是圍繞房屋資產打理及保養的全周期一站式的服務。2021年上半年本集團直營經紀業務平台——濱江優家及一站式家居服務平台——濱江優居已經上綫，團隊正在不斷組建與完善中。此外，本集團持續發展優享生活等居家生活類服務，將依靠現有資源及品牌形象，為客戶提供貼心周到的品質服務。

以標準化完善管理

本集團積極推進管理標準化與產品標準化。本集團通過發揮項目區域集中度優勢，進一步調整集團內部架構優化人員配置。通過升級管家培養體系，打造綜合「服務、品質、運營」三個維度的金管家團隊，打通管家職業發展路徑及晉升通道，為服務品質的再度提升奠定堅實基礎。通過推進「雛鷹計劃」管培生機制，按照「定標準、選苗子、促成長」的流程，運用科學規範的方法在組織中儲備公司未來發展的後備梯隊力量；通過導入「領航計劃」培養體系，塑造「懂戰略、重品質、會經營、擅協同、會管理」的管理人才，為公司可持續發展提供堅實的中堅力量。

此外，本集團要求各在管項目參照標準化管理手冊制定各自的標準目錄，並派專業團隊對其進行審核，同時也根據項目的實際反饋，及時對管理手冊內容予以調整優化，進一步增強管理標準化制度的可行性。

以信息化提升效率

本集團深知信息化與智慧化對物業企業的重要性，因此積極推進信息化建設，包括本集團內部的管理系統升級和項目上的各項智慧化設備落實。目前本集團的應用程序已經開始在個別項目試點，將根據業主使用反饋更新改進後推廣。本集團將結合線上系統及線下設備，努力為業主提供更好的服務體驗，同時提升自身的管理效率。

榮譽與責任並重

期內，本集團位列中國指數研究院（「中指院」）物業百強排名第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。本集團在管項目於期內獲得共計20餘項榮譽，其中部分獲獎情況如下：興議家園項目榮獲「杭州市蕭山區物業服務企業建設促進會理事單位」；慶和苑項目榮獲「浙江省高標準示範小區（垃圾分類）」；西溪之星、文景苑及華家池公寓項目榮獲「杭州市垃圾分類示範小區」；華家池公寓項目榮獲「浙江省節水型小區」。在員工榮譽方面，本集團王衛芳女士及張秀英女士榮獲杭州市公安局頒發的「杭州市治保先進個人」。此外，本集團積極承擔社會責任，2021年6月，本集團發起「捐一本好書，點亮一座最高燈塔」的愛心活動，十餘天的時間裏收到了一千多本來自濱江業主與物業人的愛心捐書。從中精選出的939本書籍，踏上了四千公里路程、海拔高度近四千米的西藏之旅，為藏區小朋友呈現一個新的世界。本集團將繼續爭取企業榮譽，踐行社會責任。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

- 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	40,596	24,891	30,196	16,815

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 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數
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	364,515	24,891	159	254,451	16,815	115

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（按物業開發商類型劃分）：

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020年		
	收入 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數
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	364,515	24,891	159	254,451	16,815	115

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 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數
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	364,515	24,891	159	254,451	16,815	115

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「物業行業品牌領跑者，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等。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	591,190	100.0	415,978	100.0	42.1

管理層討論與分析

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%。收入增加主要是由於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 人民幣 千元	毛利率 %	毛利佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利佔比 %
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	195,239	33.0	100.0	136,695	32.9	100.0

物業管理服務毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣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個百分點至截至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。

流動資產及財務資源

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2.04倍，較2020年12月31日的2.13倍有所下降。

本集團於2021年6月30日的總權益為人民幣871.3百萬元，較2020年12月31日人民幣858.3百萬元增加 1.5%。這主要因為期內業務規模增長，以及經營利潤增長帶來的貢獻。

投資物業、物業、廠房及設備

於2021年6月30日，本集團投資物業、物業、廠房及設備達人民幣18.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣16.7百萬元增加9.0%，主要是由於隨著業務規模的增長，導致配備業務開展的物業、廠房及設備也同步增長。

或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團概無資產抵押。

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日的人民幣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%，主要是由於向業主收取的臨時款項減少。

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。

庫務政策

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

本期內，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。

資產負債比率

資產負債比率是以各期間結束時計息借貸總額（包括租賃負債）除以有關期末之權益總額計算。本集團於2021年6月30日的資產負債比率為0.005（2020年12月31日：0.003）。

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，由於港元與美元掛鈎，本集團認為港元與美元的匯率變動風險不大。

本集團中國附屬公司的功能貨幣是人民幣，而業務亦主要以人民幣經營，因此本集團認為外匯風險不大。目前，本集團並無訂立任何對沖交易。

未來重大投資或資本資產計劃

如本公司日期為2019年2月28日的招股章程(「招股章程」)及本公司於2019年4月4日刊發的公告所陳述，通過上市及超額配發募集的資金淨額裏面有約35%(約159.4百萬港元)是用作收購其他物業管理公司及於物業管理相關業務的公司，約20%(91.1百萬港元左右)是用作投資於資產管理平台，以從事長期公寓及工業園經營，另約10%(約45.5百萬港元)是用作設立合營公司或平台。本公司自上市日期至本報告日期，一直努力而謹慎地探討和追蹤市場裏的潛在機會。截至2021年6月30日，本集團已設立9家合營公司，管理16個在管項目和1個交付前管理項目。本集團亦積極尋求收購機會及資產管理平台投資機會，目前尚未尋獲合適的收購目標或資產管理平台投資目標。本集團將繼續積極物色收購及資產管理平台投資目標，該部分資金將於確定目標後開始動用。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團總共僱用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)。

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。於本期內，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。於期內，本集團並未採納任何購股權計劃。

在香港的主要營業地址之變更

因本公司在香港的主要營業地址所在樓宇名稱變更，自2021年3月30日起，本公司在香港的主要營業地址變更為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

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中期財務報告附註14(a)(i)披露。

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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2021年6月30日止六個月期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

於截至2021年6月30日止六個月期間，本公司亦已採納一套其條款不遜於標準守則所訂標準的僱員證券交易的自身行為守則，以供可能掌握本公司的未公開內幕消息的僱員遵照規定買賣本公司證券。

中期股息

經考慮本集團業務發展利好及對本公司股東回報後，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（「**中期股息**」），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。

審核委員會

董事會已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，成員包括三名獨立非執行董事，即蔡海靜女士(主席)、丁建剛先生及李坤軍先生。

本公司審核委員會的主要職責如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該等核數師辭職或辭退該等核數師的問題；
2. 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；及
3. 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的系統，討論應包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及有關預算是否充足。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

審核委員會已與本公司管理層檢討未經審核綜合中期業績以及本集團所採用之會計原則及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團期間之綜合財務報表。

董事資料之變動

除獨立非執行董事丁建剛先生現時任職祥生控股(集團)有限公司(一間於聯交所上市之物業開發公司，股份代號：02599)之獨立非執行董事及薪酬委員會成員外，就董事所知，於期內及直至本報告日期，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段須予披露有關任何董事之資料並無變動。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

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 ¹	159.4	159.4	—	159.4
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 ²	91.1	91.1	—	91.1
與當地政府及物業開發商合作設立合營公司 或平台 ³	45.5	16.5	12.4	4.1
做運營資金及其他一般企業用途	45.5	—	—	—
	455.3	273.6	19	254.6

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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證中擁有的權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司最高行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條已登記於須予備存之登記冊，或根據上市規則附錄十所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	身份／股權性質	股份數目	佔本公司股權	
			好倉／淡倉	之概約百分比
莫建華先生（「 莫先生 」）	全權信託的委託人及受控法團權益	35,640,000 (附註1)	好倉	12.89%

附註：

- (1) 截至2021年6月30日，好運創投有限公司（「**好運**」）持有本公司已發行股本的12.89%。好運的全部已發行股本由Infiniti Trust (Asia) Limited（作為莫建華家族信託的受託人）透過其代名人公司持有。莫建華家族信託為莫先生（作為委託人）於2018年11月19日建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫先生及莫先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須登記於根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

截至2021年6月30日，就本公司董事所知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並已登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內之權益或淡倉：

姓名	身份／股權性質	股份數目	好倉／淡倉／可供借出的股份	約佔本公司的股份百分比
戚金興先生（「 戚先生 」） （附註1）	全權信託的委託人及受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
巨龍創投有限公司 （「 巨龍 」）（附註1）	實益擁有人	126,720,000	好倉	45.85%
Bright Cloud Holding Limited （附註1）	受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
Cantrust (Far East) Limited （附註1）	受託人及受控法團權益	126,720,000	好倉	45.85%
朱慧明先生（「 朱先生 」） （附註2）	全權信託的委託人及受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
欣成環球控股有限公司 （「 欣成 」）（附註2）	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Splendid Force Holding Limited （附註2）	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
好運（附註2）	實益擁有人	35,640,000	好倉	12.89%
Great Splendor Holding Limited （附註2）	受控法團權益	35,640,000	好倉	12.89%
Infiniti Trust (Asia) Limited （附註2）	受託人及受控法團權益	71,280,000	好倉	25.79%

附註：

- (1) 於2021年6月30日，巨龍持有本公司已發行股本的45.85%。巨龍的全部已發行股本由Cantrust (Far East) Limited (作為威金興家族信託的受託人)透過其代名人公司持有。威金興家族信託為戚先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。威金興家族信託的受益人包括戚先生及戚先生的若干家族成員。
- (2) 於2021年6月30日，欣成及好運分別持有本公司已發行股本的12.89%。欣成及好運的全部已發行股本由Infiniti Trust (Asia) Limited (分別作為朱慧明家族信託及莫建華家族信託的受託人)透過其代名人公司持有。朱慧明家族信託為朱先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。朱慧明家族信託的受益人包括朱先生及朱先生的若干家族成員。莫建華家族信託為莫先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫先生及莫先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，就董事所知，概無任何其他人士(並非董事及本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露，或須登記於證券及期貨條例第336條所述的登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

截至2021年6月30日止六個月，本公司未採納、授予、行使或取消任何購股權計劃。

致董事會之審閱報告



致濱江服務集團有限公司董事會審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

吾等已審核第28頁至48頁所載中期財務報表，包括於2021年6月30日的濱江服務集團有限公司綜合財務狀況表、截至該日止六個月的相關綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須根據有關條文及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告編製中期財務報告。董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈列中期財務報告。

吾等的責任是根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告，除此以外不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。中期財務報告的審閱包括主要對負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審核準則進行審核的範圍，故無法保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並無發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，並無發現任何事項，令吾等相信於2021年6月30日的中期財務報告在所有重大方面未按照國際會計準則第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2021年8月30日

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月 — 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		(395,951)	(279,283)
毛利		195,239	136,695
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		(493)	(16)
經營利潤		174,923	125,738
融資收入		17,699	14,341
融資成本		(240)	(226)
融資收入淨額	5(a)	17,459	14,115
分佔一家聯營公司利潤減虧損		985	(921)
除稅前利潤	5	193,367	138,932
所得稅	6	(46,876)	(35,150)
期內利潤		146,491	103,782
以下各方應佔：			
本公司權益股東		145,037	102,649
非控股權益		1,454	1,133
		146,491	103,782

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月 — 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
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		144,608	111,678
以下各方應佔：			
本公司權益股東		143,154	110,545
非控股權益		1,454	1,133
期間全面收益總額		144,608	111,678
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣元)		0.52	0.37

第35頁至48頁之附註構成本中期財務報告一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註14(a)。

綜合財務狀況表

於2021年6月30日 — 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
非流動資產			
投資物業		1,699	2,124
物業、廠房及設備	8	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	11(a)	101,300	101,300
		140,764	134,471
流動資產			
存貨	9	80,259	52,044
貿易及其他應收款項	10	160,990	95,691
定期存款	11(a)	345,208	368,528
受限制銀行結餘	11(b)	42,535	46,461
現金及現金等價物	11(c)	802,850	805,394
		1,431,842	1,368,118
流動負債			
合約負債	12	277,702	107,482
貿易及其他應付款項	13	371,760	473,326
租賃負債		1,363	1,202
即期稅項		49,813	60,943
		700,638	642,953
流動資產淨額		731,204	725,165
總資產減流動負債		871,968	859,636
非流動負債			
租賃負債		659	1,303
資產淨額		871,309	858,333

綜合財務狀況表

於2021年6月30日 — 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
資本及儲備			
股本		181	181
儲備		852,966	841,444
本公司權益股東應佔總權益		853,147	841,625
非控股權益		18,162	16,708
總權益		871,309	858,333

已於2021年8月30日獲董事會批准及授權刊發。

朱立東)
)
)
) 董事
)
鍾若琴)
)
)

第35頁至48頁之附註構成本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列示)

	本公司權益股東應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	留存利潤	總計	非控股權益	總權益	
	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日的結餘		181	492,647	(66,484)	10,000	20,189	265,301	721,834	4,714	726,548
截至2020年6月30日止										
六個月權益變動：										
期內利潤		—	—	—	—	—	102,649	102,649	1,133	103,782
期內其他全面收益		—	—	—	—	7,896	—	7,896	—	7,896
期內全面收益總額		—	—	—	—	7,896	102,649	110,545	1,133	111,678
過往年度所批准股息	14(a)	—	(80,113)	—	—	—	—	(80,113)	—	(80,113)
於2020年6月30日及										
2020年7月1日的結餘		181	412,534	(66,484)	10,000	28,085	367,950	752,266	5,847	758,113
截至2020年12月31日止										
六個月權益變動：										
期內利潤		—	—	—	—	—	116,901	116,901	(409)	116,492
期內其他全面收益		—	—	—	—	(27,542)	—	(27,542)	—	(27,542)
期內全面收益總額		—	—	—	—	(27,542)	116,901	89,359	(409)	88,950
轉撥至法定儲備		—	—	—	15,451	—	(15,451)	—	—	—
非控股股東注資		—	—	—	—	—	—	—	11,270	11,270
於2020年12月31日的結餘		181	412,534	(66,484)	25,451	543	469,400	841,625	16,708	858,333

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列示)

		本公司權益股東應佔							
		中國					總計	非控股權益	總權益
附註	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	留存利潤			
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	181	412,534	(66,484)	25,451	543	469,400	841,625	16,708	858,333
截至2021年6月30日止 六個月權益變動：									
期內利潤	—	—	—	—	—	145,037	145,037	1,454	146,491
期內其他全面收益	—	—	—	—	(1,883)	—	(1,883)	—	(1,883)
期內全面收益總額	—	—	—	—	(1,883)	145,037	143,154	1,454	144,608
過往年度所批准股息	14(a)	(131,632)	—	—	—	—	(131,632)	—	(131,632)
於2021年6月30日的結餘	181	280,902	(66,484)	25,451	(1,340)	614,437	853,147	18,162	871,309

第35頁至48頁之附註構成本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月 — 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
經營活動			
經營產生的現金		157,485	184,856
已付中國企業所得稅		(61,819)	(42,180)
經營活動產生的現金淨額		95,666	142,676
投資活動			
購買物業、廠房及設備付款		(6,834)	(1,481)
購買分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產付款		(60,700)	(138,000)
按公平值計入損益的金融資產贖回所得款項		61,025	138,728
超過三個月後到期的定期存款增加		(262,169)	(306,513)
超過三個月後到期的定期存款減少		282,390	395,718
已收利息		19,174	17,441
於一家聯營公司的投資付款		—	(2,450)
投資活動所得現金淨額		32,886	103,443
融資活動			
已付股息		(131,632)	(80,113)
融資活動產生的其他現金流量		(909)	(273)
融資活動所用現金淨額		(132,541)	(80,386)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(3,989)	165,733
於1月1日的現金及現金等價物	11	805,394	516,707
匯率變動之影響		1,445	2,277
於6月30日的現金及現金等價物	11	802,850	684,717

第35頁至48頁之附註構成本中期財務報告一部分。

未經審核中期財務報告附註

(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。

中期財務報告包括簡明綜合財務報表及節選附註，該等附註包括對理解本集團自2020年度財務報表起財務狀況及表現變動屬重大之事件及交易之說明。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製完整財務報表之全部必需資料。

中期財務報告未經審核，但已由本公司審核委員會審閱並由董事會於2021年8月30日批准發行。中期財務報告亦已由畢馬威會計師事務所根據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」進行審閱。畢馬威會計師事務所向董事會提交的獨立審閱報告載於第27頁。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

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

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

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

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。

截至2021年6月30日止六個月，本集團與一名單獨佔總收入10%以上的客戶有交易(截至2020年6月30日止六個月：一名)。

(b) 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
	3,168	7,713

(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)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

4 其他收入及其他(虧損)／收入淨額(續)

	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)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	325	728
外匯收益／(虧損)淨額	143	(608)
	(276)	118

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	
	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	(17,459)	(14,115)

(b) 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
	253,341	172,975

- (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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

5 除稅前利潤(續)

(b) 員工成本(續)

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。

(c) 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	—
	2,852	2,716
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
	50,689	38,639
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(3,813)	(3,489)
	46,876	35,150

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

6 所得稅 (續)

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，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(截至2020年6月30日止六個月：零)。

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2021年確認為小利潤企業的若干附屬公司，每年不超過人民幣1百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率12.5%(截至2020年6月30日止六個月：25%)計算為應課稅收入，按20%(截至2020年6月30日止六個月：20%)的稅率繳納企業所得稅。每年超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率50%(截至2020年6月30日止六個月：50%)計算為應課稅收入，按20%(截至2020年6月30日止六個月：20%)的稅率繳納企業所得稅。

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 物業、廠房及設備

收購自有資產

截至2021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5,807,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,481,000元)。

9 存貨

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	80,240	52,013
消耗品	19	31
	80,259	52,044

附註：持作轉售的物業指本集團購買作轉售的停車場及儲物間的使用權資產。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

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：

	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
	160,990	95,691

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 定期存款、受限制銀行結餘和現金及現金等價物

(a) 定期存款

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020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	446,508	469,828
減：計入「流動資產」的金額	(345,208)	(368,528)
	101,300	101,300

於2021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1.32%至4.13%之間(2020年12月31日：1.32%至4.13%)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

11 定期存款、受限制銀行結餘和現金及現金等價物 (續)**(b) 受限制銀行結餘**

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
代表業委會收取的現金	40,047	46,411
受限制存款	2,488	50
	42,535	46,461

(c) 現金及現金等價物

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	341	231
銀行現金	330,405	682,892
原到期日三個月以內的銀行定期存款	514,639	168,732
	845,385	851,855
減：受限制銀行結餘	(42,535)	(46,461)
	802,850	805,394

12 合約負債

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	244,385	87,517
非業主增值服務	4,482	4,175
5S增值服務	28,835	15,790
	277,702	107,482

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

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：

	附註	2021年 6月30日 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		3,131	3,312
第三方應付貿易款項總額		32,021	31,112
應付關聯方款項	(i)	17,647	17,614
按金		41,436	32,158
其他應付稅項及費用		2,611	5,141
應計工資及其他福利		115,543	119,755
代表業委會收取的現金(附註11(b))		40,047	46,411
自業主收取的臨時款項		104,976	207,462
其他應付款項及應計款項		17,479	13,673
		371,760	473,326

(i) 應付關聯方款項屬無抵押及免息。其中，人民幣17,262,000元(2020年12月31日：人民幣17,221,000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 股息及儲備

(a) 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 人民幣千元	2020年 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)	86,990	—

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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

14 儲備及股息 (續)**(a) 股息** (續)

(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））。

(b) 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。

15 承擔

截至2021年6月30日，尚未於中期財務報告撥備的未償還資本承擔

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
已訂約	1,920	—

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

16 重大關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

關聯方的姓名／名稱	與本集團的關係
戚金興先生	本公司控股股東
杭州濱江投資控股有限公司(「 濱江控股 」)及其子公司，包括：	戚金興先生為控股股東
(i) 杭州濱江房產集團股份有限公司及其子公司；及	
(ii) 杭州濱江餐飲管理有限公司(「 濱江餐飲 」)	
杭州濱保房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州信達地產有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州信達奧體置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州同達置業有限公司	濱江控股的聯營公司
寧波濱江維堡置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州星悅房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
樂清市梁榮置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州保泓房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
德清京盛房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
溫州浙同置業有限公司	濱江控股的聯營公司
寧波京海投資管理有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱沁房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

16 重大關聯方交易 (續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方的姓名／名稱	與本集團的關係
金華濱藍房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州京江房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州天悅房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州西江置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州博航房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱豐房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱博房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱宇房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州濱安房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州西江橫橋置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州綠城浙芷置業有限公司	濱江控股的聯營公司

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

16 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團與關聯方的重大交易詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務、交付前服務、諮詢服務及物業銷售 經紀服務收入來自：		
— 濱江控股及其附屬公司		
— 濱江房產及其附屬公司	120,662	63,913
— 濱江控股及其其他附屬公司	527	—
— 濱江控股的聯營公司	50,021	36,104
收取短期租賃的服務		
— 濱江房產及其附屬公司	261	21
租賃負債利息開支：		
— 濱江房產及其附屬公司(附註(i))	17	111
收取的餐飲服務來自：		
— 濱江餐飲	—	177
購買貨品來自：		
— 濱江房產及其附屬公司	33,468	—

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

16 重大關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
應收以下公司款項：		
濱江房產及其附屬公司：		
— 貿易性質	31,798	23,748
濱江控股的聯營公司：		
— 貿易性質	9,735	10,688
	41,533	34,436
應付以下公司款項：		
濱江房產及其附屬公司：		
— 貿易性質	12,466	12,566
濱江控股的聯營公司：		
— 貿易性質	5,181	5,048
	17,647	17,614
租賃負債：		
— 濱江房產及其附屬公司	600	791

17 報告期後非調整事項

報告期末後，董事建議派付中期股息。進一步詳情於附註14(a)(i)披露。