

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2023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2023年6月30日止六個月「期內」的未經審計綜合業績，連同截至2022年6月30日止六個月的比較數字。本集團期內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2023年8月25日批准。

以下中期財務報表未經審計，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寄發給本公司股東(「股東」)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2023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1,190.1百萬元，較2022年同期數額人民幣831.5百萬元增加43.1%。
- 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719.4百萬元，佔總收入60.4%，較2022年同期數額人民幣535.6百萬元增加34.3%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣279.5百萬元，佔總收入23.5%，較2022年同期數額人民幣234.6百萬元增加19.1%；及
 - 3) 5S增值服務實現收入人民幣191.2百萬元，佔總收入16.1%，較2022年同期數額人民幣61.3百萬元增加211.9%。
- 毛利為人民幣318.0百萬元，較2022年同期數額人民幣262.2百萬元增加21.3%。毛利率為26.7%，較2022年同期數額31.5%下降4.8個百分點。
- 期內利潤為人民幣237.5百萬元，較2022年同期數額人民幣192.4百萬元增加23.4%。本公司權益股東應佔期內利潤數額為人民幣231.0百萬元，較2022年同期數額人民幣190.3百萬元增加21.4%；淨利率為20.0%，較2022年同期數額23.1%減少3.1個百分點。

- 本集團現時管理建築面積(「在管建築面積」)達到48.7百萬平方米，較2022年同期增加37.4%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為27.3百萬平方米，佔總在管建築面積比例達56.1%，較2022年同期上升4.1個百分點。2023年上半年新增在管建築面積6.7百萬平方米，其中2023年上半年來源於獨立第三方佔比達到62.3%。

綜合損益及其他全面收益表
截至2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3(a)	1,190,076	831,505
銷售成本		(872,044)	(569,263)
毛利		318,032	262,242
其他收入	4	5,274	6,571
其他(虧損)/收入淨額	4	(73)	269
銷售及營銷開支		(7,569)	(2,423)
行政開支		(33,162)	(22,033)
貿易應收款項及合約資產的減值虧損		(3,093)	(3,854)
其他開支		(808)	(518)
經營利潤		278,601	240,254
融資收入		31,091	19,506
融資成本		(339)	(2,002)
融資收入淨額	5(a)	30,752	17,504
分佔聯營公司利潤減虧損		4,599	1,140
分佔合營企業利潤		538	633
除稅前利潤	5	314,490	259,531
所得稅	6	(77,020)	(67,088)
期內利潤		237,470	192,443

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	230,996	190,284
非控股權益	6,474	2,159
	<u>237,470</u>	<u>192,443</u>
期內利潤	237,470	192,443
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	853	4,324
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	(5,319)	(353)
期間全面收益總額	<u>233,004</u>	<u>196,414</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	226,530	194,255
非控股權益	6,474	2,159
期間全面收益總額	<u>233,004</u>	<u>196,414</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.84</u>	<u>0.69</u>

綜合財務狀況表

於2023年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

		2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		—	425
物業、廠房及設備		32,270	26,486
無形資產		3,675	—
於聯營公司的投資		8,531	7,932
於合營企業的投資		1,738	1,200
遞延稅項資產		25,016	25,677
定期存款		770,707	283,777
預付款項		6,463	8,425
		<u>848,400</u>	<u>353,922</u>
流動資產			
存貨		139,898	147,499
合約資產		50,917	9,064
貿易及其他應收款項	8	493,644	343,471
定期存款		254,812	132,133
受限制銀行結餘		52,738	58,012
現金及現金等價物		2,019,619	1,949,891
		<u>3,011,628</u>	<u>2,640,070</u>
流動負債			
合約負債	9	1,546,641	907,338
貿易及其他應付款項	10	943,806	672,445
租賃負債		1,037	454
即期稅項		86,160	100,564
		<u>2,577,644</u>	<u>1,680,801</u>
流動資產淨額		<u>433,984</u>	<u>959,269</u>

		2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>1,282,384</u>	<u>1,313,191</u>
非流動負債			
租賃負債		800	—
遞延稅項負債	6	<u>13,171</u>	<u>26,883</u>
		<u>13,971</u>	<u>26,883</u>
資產淨額		<u><u>1,268,413</u></u>	<u><u>1,286,308</u></u>
資本及儲備			
股本		181	181
儲備		<u>1,221,704</u>	<u>1,246,073</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>1,221,885</u>	<u>1,246,254</u>
非控股權益		<u>46,528</u>	<u>40,054</u>
總權益		<u><u>1,268,413</u></u>	<u><u>1,286,308</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2023年6月30日及截至該日止六個月的中期財務信息包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務信息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」)。

中期財務信息根據與2022年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2023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號之中期財務信息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信息：

- 國際財務報告準則第17號，保險合約
- 國際會計準則第8號修訂本，會計政策、會計估計變更和差錯：會計估計之定義
- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：國際稅務改革 — 第二支柱模式規則

該等修訂對中期財務信息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。5S增值服務包括社區增值服務、家居裝飾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	
	2023年	2022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	719,350	535,628
非業主增值服務	279,492	234,585
5S增值服務	136,078	19,759
	<u>1,134,920</u>	<u>789,972</u>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	<u>54,596</u>	<u>40,918</u>
	<u>1,189,516</u>	<u>830,890</u>
其他來源收入		
5S增值服務		
—投資物業租金收入	<u>560</u>	<u>615</u>
	<u>1,190,076</u>	<u>831,505</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。

截至2023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2022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分析。

4 其他收入及其他(虧損)/收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	2,296	4,646
可扣減增值稅(附註(ii))	1,523	1,728
其他	1,455	197
	<u>5,274</u>	<u>6,571</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
2023年 2022年
 人民幣千元 人民幣千元

其他(虧損)／收益淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(74)	(21)
按公平值計入損益的金融資產的已變現收益淨額	—	160
外匯收益淨額	<u>1</u>	<u>130</u>
	<u>(73)</u>	<u>269</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
2023年 2022年
 人民幣千元 人民幣千元

銀行存款利息收入	(31,091)	(19,506)
客戶墊款利息開支	284	1,954
租賃負債利息	<u>55</u>	<u>48</u>
融資收入淨額	<u>(30,752)</u>	<u>(17,504)</u>

(b) 員工成本

截至6月30日止六個月
2023年 2022年
 人民幣千元 人民幣千元

薪金及其他福利	413,035	320,184
界定供款計劃供款(附註(i))	<u>33,424</u>	<u>32,237</u>
	<u>446,459</u>	<u>352,421</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產攤銷	62	—
折舊		
— 物業、廠房及設備	4,565	3,290
— 自有物業、廠房及設備	3,951	2,594
— 使用權資產	614	696
— 投資物業	425	425
貿易應收款項及合約資產減值虧損	3,093	3,854
短期租賃有關的開支	6,897	5,817
存貨成本	9,561	4,833
外包勞工成本	151,137	105,436

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	
	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	61,086	55,807
過往年度撥備(超額)/不足	(15)	1,695
	<u>61,071</u>	<u>57,502</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	661	(2,757)
本集團中國附屬公司利潤的源泉稅(附註iv)	15,288	12,343
	<u>15,949</u>	<u>9,586</u>
	<u>77,020</u>	<u>67,088</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2022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2023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25%（截至2022年6月30日止六個月：12.5%）計算為應課稅收入，按20%（截至2022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25%（截至2022年6月30日止六個月：25%）計算為應課稅收入，按20%（截至2022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%的稅率繳納源泉稅。就須繳納源泉稅的股息而言，對於已宣派的股息確認源泉稅撥備，而對於可見將來宣派的股息，則確認遞延稅項負債。

截至2023年6月30日，就應付本集團中國附屬公司分配保留利潤的10%中國股息源泉稅確認遞延稅項負債人民幣13,171,000元（2022年12月31日：人民幣26,883,000元）。

截至2023年6月30日止六個月期間，有關本集團中國附屬公司所保留利潤的源泉稅的遞延稅項負債變動如下：

	本集團中國 附屬公司所 保留利潤的 源泉稅 人民幣千元
於2023年1月1日	26,883
於損益扣除	15,288
轉撥至即期稅項	<u>(29,000)</u>
於2023年6月30日	<u><u>13,171</u></u>

7 每股盈利

每股基本盈利按截至2023年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣230,996,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣190,284,000元)以及期內加權平均276,407,000股已發行普通股(截至2022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2023年及2022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

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	381,711	253,161
— 關聯方	80,035	62,326
	<u>461,746</u>	<u>315,487</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 第三方	(50,442)	(49,246)
— 關聯方	(2,873)	(2,271)
	<u>(53,315)</u>	<u>(51,517)</u>
貿易應收款項總額，已扣除虧損撥備	408,431	263,970
關聯方其他應收款項	1,574	1,524
按金及預付款項	47,112	41,196
代表業主作出的付款	17,612	14,410
墊款予僱員	5,695	2,357
其他應收款項	13,220	20,014
	<u>493,644</u>	<u>343,471</u>

貿易應收款項主要與提供物業管理服務及非業主增值服務所確認的收入有關。

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貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
一年內	390,737	257,725
一年至兩年	17,694	6,245
貿易應收款項總額，已扣除虧損撥備	<u>408,431</u>	<u>263,970</u>

9 合約負債

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	388,310	163,153
非業主增值服務	2,570	1,115
5S增值服務	1,155,761	743,070
	<u>1,546,641</u>	<u>907,338</u>

10 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：

	2023年 6月30日 附註 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
1個月內	28,705	52,676
1個月後但3個月內	38,313	73,623
3個月後但1年內	82,088	308
1年以上	1,910	1,625
第三方應付貿易款項總額	151,016	128,232
應付關聯方款項	(i) 45,871	56,678
按金	53,925	43,479
其他應付稅項及費用	149,746	81,742
應計工資及其他福利	108,795	174,467
代表業委會收取的現金	45,912	39,476
自業主收取的臨時款項	124,023	116,929
應付權益股東之股息	255,097	—
其他應付款項及應計款項	9,421	31,442
	<u>943,806</u>	<u>672,445</u>

- (i) 應付關聯方款項屬無抵押及免息。其中，人民幣43,198,000元(2022年12月31日：人民幣52,979,000元)為從關聯方收取的預付物業管理服務費及增值服務費，預計在一年內確認為收入。

11 股息

上個財政年度應付本公司權益股東，於中期已批准的股息如下：

截至2023年6月30日止六個月，已向本公司權益股東宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股1.001港元（截至2022年6月30日止六個月：末期股息每股0.473港元）。截至2023年6月30日止六個月，已宣派的末期股息總計為276,683,407港元（相當於人民幣250,899,000元）（截至2022年6月30日止六個月：130,740,511港元（相當於人民幣111,059,000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本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審計綜合業績。

兩會期間，習總書記重申高質量發展是全面建設社會主義現代化國家的首要任務，物業管理行業也正在邁向高質量發展階段。2023年上半年對於物業行業來說依舊富有挑戰，但是本集團對外積極適應市場變化，對內梳理管理體系，依據自身優勢與特點踏實發展，實現穩步增長。

持續以質量打造品牌

本集團始終堅守品質為先的服務初心，力爭成為「中國物業一流、浙江標桿」。2023年上半年，本集團進一步深入推行由集團高級管理層領導的項目品質檢查工作，完善根據檢查結果落實相關責任，從管家、秩序、工程、保潔及環境等多個維度進行檢查評價，對於發現的問題及時出台整改方案，並在規定時間內完成整改及匯總整理相關報告，以最終通過品質管理部門複核驗收作為整改完成，進一步抓好品質標準化及管理標準化實施落地。

同時，本集團高度重視安全問題，不斷強化安全意識。2023年上半年積極開展工程安全檢查工作，加強消防安全巡查，切實做好夏季用電管理、泳池及電瓶車安全管理及防汛防台等各項工作，不斷鞏固提高安全應急處置能力。

本集團將通過充分對標同行，梳理本集團自身標桿與競品項目在行業中的優勢特點，在後續工作中積極發揮自有優勢，不斷鞏固提升服務品質，致力於打造品牌口碑，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2023年6月30日，本集團根據已簽署物業管理合約的在管建築面積約48.7百萬平方米，較2022年同期增長37.4%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為27.3百萬平方米，佔總在管建築面積比例達56.1%，較2022年同期上升4.1個百分點。2023年上半年新增在管建築面積6.7百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到62.3%。截至2023年6月30日，本集團根據已簽署物業管理合約的建築面積（「合約建築面積」）約74.2百萬平方米，較2022年同期增長29.4%。

本集團在已有15家戰略合作方的基礎上，2023年上半年新增浙江志城集團作為戰略合作方。本集團合約項目總計分佈在18個市。本集團在已進地區積極推行標桿項目拓展的落地生根開花戰略，2023年上半年省外又拓展了江西省上饒市的第三方項目。繼2020年度本集團連續承接杭州市雲荷廷竺軒與雲荷廷溪軒兩個存量項目之後，鑒於優質的服務得到了廣泛認可，2023年上半年本集團順利承接雲荷廷雲軒項目，物業費為人民幣4.5元／平方米／月。由於本集團在管項目錦繡之城在杭州市申花板塊二手房市場表現良好，同樣位於該板塊的中家德璽尚座項目聘任本集團為其提供物業服務，物業費為人民幣6.5元／平方米／月。同時，本集團在浙江省寧波市新拓寧光府項目，物業費為人民幣5.5元／平方米／月。

此外，本集團在2023年上半年繼續拓展非住宅項目，繼北京銀行、浙商銀行後，本集團簽約南京銀行杭州分行大廈項目，開始為南京銀行提供物業服務。本集團簽約青田環球購物中心項目，這是在浙江省麗水市的首個非住宅項目。本集團還簽約了杭州市上城區文化館、杭州市濱江區第一工業綜合體等項目，持續加強綜合服務能力。

持續以集中度推進增值服務

本集團憑藉良好的品牌口碑，充分發揮集中度優勢，在探尋業主需求與自身資源的基礎上，逐步推進5S增值服務，持續提供圍繞房屋資產的一站式打理保養的優質服務。

2023年上半年，5S增值服務有序推進，濱江優家持續開展經紀業務，憑著專注、專業、專屬的服務態度，一手房銷售團隊、二手房銷售團隊以及物業服務團隊等多方面協同合作，以高效貼心的服務獲得客戶認同。濱江優居繼續發力，著眼於業主切實需求，服務內容包括全屋軟裝設計、生活家櫃體定製、電器及設備增配升級、硬裝服務逐步推進落實等多種方面，秉承「創造生活 美好家」的願景，為業主帶來煥然一新的入住體驗。

此外，本集團也持續發展優享生活服務等居家生活類服務，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。

持續以標準化完善管理

本集團積極推進產品標準化與管理標準化。一方面根據本集團管理項目實際情況，從星級、戶數、面積、營收等多個維度入手，完善星級服務體系人員配置標準，管理更為精細化。

本集團繼續推進信息化與智慧化建設，充分發揮信息技術對業務支撐的作用，完善多方位數據統籌對標工作，推廣應用程序。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。

本集團高度重視人員管理工作，2023年上半年繼續推進員工儲備及培訓進程，實行不拘一格量才用人的人才管理模式，及時進行人才評估及調整，進一步提升管理效率，加強各項人事制度落地，提升整體團隊的能力水平，以應對本集團規模及業務擴張。

榮譽

期內，本集團位列中國指數研究院(「中指院」)物業百強排名第14位，榮獲中指院頒發的「2023中國上市物業服務投資價值優秀企業TOP 10」獎項，榮獲易居克而瑞評選的「2023中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP 10」獎項，榮獲中物智庫及中物研究院評選的「2023中國上市物企增長速度TOP 5」獎項，本集團在管項目於期內獲得共計69項榮譽，其中部分獲獎情況如下：

聞潮一品公寓、西溪明珠、寧都花園和平湖萬家花城翠湖園項目榮獲2022年度省級高標準生活垃圾分類示範小區，平湖萬家花城家和苑榮獲2022年度浙江省紅色物業，上饒儲溪裡項目榮獲上饒市「文明小區」稱號及上饒市廣信區「紅榜」示範區；金色黎明三期、海域晶華公寓項目榮獲浙江省節水型小區稱號，金色黎明三期、紫金府、臥城印象、翡翠江南、東方名府項目榮獲2023年度省級高標準生活垃圾分類示範小區，杭州濱江物業管理有限公司上海分公司榮獲2022年度上海市寶山區大場鎮優秀企業稱號；杭州蕭山濱弘物業管理有限公司榮獲2022年度杭州市蕭山區物業行業先進物業服務企業稱號；江南之星公寓、瀾

頌奧府、湘湖壹號花園、東方海岸家園、寧東擁潮府、東方壹號公寓、通惠東方名府、臥城印象公寓、金色江南公寓、柏峰瓏悅府項目榮獲杭州市蕭山區住房和城鄉建設局評選的2022年度蕭山區五星級物業服務項目，聞潮一品公寓、西溪之星項目榮獲2022年度杭州市物業管理優秀住宅類項目，濱綠大廈榮獲2022年度杭州市物業管理優秀非住宅類項目。

本集團積極開展各項社區活動，為迎接杭州亞運會，本集團與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）共同啟動「活力濱江、共迎亞運」五大主題活動，包括「全民健身季」、「我是小泳士」、「愛乒才會贏」、「潮動嘉年華」及「繽紛感光度」系列活動，本集團將從健身操、游泳、乒乓球、親子活動及攝影等多個體育文化活動入手，以有品質的服務，賦能亞運新活力，為業主帶來更好的體驗。

服務無止境，本集團將繼續從心出發，堅守企業信譽，履行社會責任。

管理層討論與分析

業務回顧

回顧2023年上半年，本集團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、上海市、江蘇省、江西省及海南省擁有158間附屬公司及分支機構。同時，本集團根據在管建築面積及合約建築面積均錄得相當規模的增長。截至2023年6月30日，本集團的在管建築面積約48.7百萬平方米，與2022年同期相比增長37.4%。合約建築面積約74.2百萬平方米，與2022年同期相比增長29.4%，將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

截至2023年6月30日，本集團收入增加43.1%至人民幣1,190.1百萬元；毛利人民幣318.0百萬元，較2022年同期增加21.3%；毛利率26.7%，較2022年同期下降4.8個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣719.4百萬元、非業主增值服務收入為人民幣279.5百萬元、5S增值服務收入為人民幣191.2百萬元。本集團於2023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4.27元(2022年同期為每月每平方米人民幣4.28元)。憑借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。

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，基於本集團的服務質量在區域範圍內受到了高度認可，濱江集團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。2023年上半年，濱江集團全口徑累計銷售金額人民幣925.8億元，位列克而瑞全國房企排行榜第10位，共獲取優質土地23宗。

本集團憑借優異的服務質量，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。本集團期內積極推進第三方項目拓展戰略，截至2023年6月30日，在管建築面積中27.3百萬平方米來源於獨立第三方，與2022年同期相比增長48.4%，期內物業管理服務收入中人民幣363.4百萬元來源於獨立第三方，與2022年同期相比增長49.6%。

隨著近年物業服務行業整體高速發展，本集團應在經營過程中平衡品質、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，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，致力於成為業主信賴的房屋資產打理及保養者，將5S增值服務視為本集團未來的利潤增長引擎。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。

- 期內，本集團收入為人民幣1,190.1百萬元，較2022年同期數額增加43.1%；毛利為人民幣318.0百萬元，較2022年同期數額增加21.3%；毛利率為26.7%，較2022年同期數額下降4.8個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣719.4百萬元，非業主增值服務收入為人民幣279.5百萬元、5S增值服務收入為人民幣191.2百萬元。

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。

下表載列本集團於期內及2022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			
	2023年		2022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	69,058	41,970	49,783	29,948
新增	6,234	7,810	7,708	5,618
終止	<u>(1,072)</u>	<u>(1,072)</u>	<u>(127)</u>	<u>(127)</u>
於期末	<u>74,220</u>	<u>48,708</u>	<u>57,364</u>	<u>35,439</u>

註：於2023年6月30日，本集團有497個合約項目，合約建築面積為74.2百萬平方米（於2022年6月30日：57.4百萬平方米）。

下表載列本集團於期內及2022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					
	2023年			2022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
住宅	524,128	39,184	222	389,986	27,993	156
非住宅	192,008	9,524	106	137,051	7,446	81
土地管理	3,214	—	—	8,591	—	—
總計	<u>719,350</u>	<u>48,708</u>	<u>328</u>	<u>535,628</u>	<u>35,439</u>	<u>237</u>

下表載列本集團於期內及2022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					
	2023年			2022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
濱江集團開發的物業 ⁽¹⁾	355,935	21,404	129	292,691	17,002	97
獨立物業開發商 開發的物業	360,201	27,304	199	234,346	18,437	140
土地管理	3,214	—	—	8,591	—	—
總計	<u>719,350</u>	<u>48,708</u>	<u>328</u>	<u>535,628</u>	<u>35,439</u>	<u>237</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。

下表載列本集團於期內及2022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					
	2023年			2022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	512,480	30,121	229	406,107	22,951	166
浙江省(不含杭州)	179,887	16,942	88	117,945	11,468	65
浙江省外	26,983	1,645	11	11,576	1,020	6
總計	<u>719,350</u>	<u>48,708</u>	<u>328</u>	<u>535,628</u>	<u>35,439</u>	<u>237</u>

下表載列於2023年6月30日本集團在管建築面積的前五大城市分佈情況：

	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	佔總在管 建築面積	其中來源於 獨立第三方
杭州市	229	30,121	61.8%	53.9%
金華市	33	6,920	14.2%	79.5%
紹興市	12	2,821	5.8%	76.9%
嘉興市	17	2,482	5.1%	26.1%
寧波市	5	1,152	2.4%	83.5%

未來展望

持續推進質量品牌建設

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，高端質量標準制訂者。本集團完善星級服務體系人員配置標準，進一步提升服務標準化建設，打造量身定製，力爭成為「中國物業一流、浙江標桿」。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，完善根據檢查結果落實相關責任，從保潔、秩序、管家、工程及環境等多個維度進行檢查評價，保障在管物業項目質量長效持久，服務水平與時俱進。

本集團將充分對標同行，梳理本集團自身標桿與競品項目在行業中的優勢特點，在後續工作中積極發揮自有優勢，不斷鞏固提升服務品質，致力於打造品牌口碑，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

中國目前的物業管理服務行業集中度逐步提高已成趨勢。本集團有意利用於長江三角洲高端市場的成功經驗，並善用本集團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。本集團有質量拓展、高質量發展態勢的基礎已經確立，今後將繼續在項目落地區域積極拓展符合本集團要求的項目。

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、一手、二手中介服務及設施設備更換升級服務。5S增值服務的每個業務條線都可以成為其他環節的引流入口和服務補充，將會成為本集團新的利潤增長引擎。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、二手房銷售團隊以及物業服務團隊等多方面協同合作，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裝設計、生活家櫃體定製、電器及設備增配升級、硬裝服務逐步推進落實等多種方面，秉承「創造生活 美好家」的願景。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。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為業主提供更全面、快捷、方便、安全的服務。憑借自身管理經驗，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。

本集團在財務管理等方面完善相關制度及標準化，梳理車位、儲藏室等尾盤資產銷售模式，繼續加強費用、成本及應收賬款管控等重要工作。

本集團將持續推行標準化，積極對標優秀同行，提升自身管理水平，致力於讓本集團的品牌更優、能力更強、口碑更好，集團各部門將盡力配合支持，全力以赴。

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60.4%；(ii)非業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的23.5%。

	截至6月30日止六個月				變更 %
	2023年		2022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	719,350	60.4	535,628	64.4	34.3
住宅物業管理服務	524,128	44.0	389,986	46.9	34.4
非住宅物業管理服務	192,008	16.1	137,051	16.5	40.1
土地管理	3,214	0.3	8,591	1.0	-62.6
非業主增值服務	279,492	23.5	234,585	28.2	19.1
交付前服務	263,825	22.2	219,343	26.4	20.3
諮詢服務	10,904	0.9	10,091	1.2	8.1
社區空間服務	4,763	0.4	5,151	0.6	-7.5
5S增值服務	191,234	16.1	61,292	7.4	212.0
優家服務	51,297	4.3	39,118	4.7	31.1
優居服務	120,707	10.1	6,473	0.8	1,764.8
優享生活服務	19,230	1.7	15,701	1.9	22.5
合計	<u>1,190,076</u>	<u>100.0</u>	<u>831,505</u>	<u>100.0</u>	<u>43.1</u>

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719.4百萬元，較2022年同期的人民幣535.6百萬元增長34.3%，為本集團主要收入來源，佔截至2023年6月30日止六個月總收入的60.4%。收入增加主要是由於項目數量增加。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355.9百萬元(2022年同期為人民幣292.7百萬元)，佔期內物業管理服務收入的49.5%，同比下降5.1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279.5百萬元，較2022年同期數額人民幣234.6百萬元增長19.1%，佔本集團總收入約23.5%。收入增長主要是由於期內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191.2百萬元，較2022年同期數額人民幣61.3百萬元增長212.0%，佔本集團總收入約16.1%。收入上升主要是由於期內優居服務規模擴大，導致收入大幅增長。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的數額人民幣262.2百萬元上升21.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣318.0百萬元。本集團的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的31.5%下降4.8個百分點至截至2023年6月30日止六個月的26.7%，主要是由於優居業務中硬裝服務發展迅速，佔比提升。

	截至6月30日止六個月					
	2023年			2022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	138,228	19.2	43.5	110,841	20.7	42.3
非業主增值服務	113,254	40.5	35.6	107,576	45.9	41.0
5S增值服務	66,550	34.8	20.9	43,825	71.5	16.7
合計	<u>318,032</u>	<u>26.7</u>	<u>100.0</u>	<u>262,242</u>	<u>31.5</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣110.8百萬元上升24.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣138.2百萬元，毛利率由截至2022年6月30日止六個月的20.7%下降1.5個百分點至截至2023年6月30日止六個月的19.2%。物業管理服務毛利率下降主要是由於2023年度本集團持續提升品質服務，加強管理投入。

非業主增值服務毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣107.6百萬元上升5.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣113.3百萬元，毛利率由截至2022年6月30日止六個月的45.9%下降5.4百分點至截至2023年6月30日止六個月的40.5%。受上游地產開發行業整體下行影響，本集團於2023年度起非業主增值服務收費予以調整，導致非業主增值服務毛利率降低。

5S增值服務毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣43.8百萬元上升52.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣66.6百萬元，毛利率由截至2022年6月30日止六個月的71.5%下降36.7個百分點至截至2023年6月30日止六個月的34.8%。毛利率下降主要是由於毛利率相對較低的優居業務中硬裝服務發展迅速，佔比提升。

銷售成本

期內，本集團的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣569.3百萬元增加53.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣872.0百萬元，主要是由於業務規模增長及優居服務發展迅速。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元增加至2023年6月30日止六個月的人民幣7.6百萬元，主要是由於期內優家服務中經紀業務及優居服務業務增長，導致相應佣金等開支增加。

行政開支

期內，本集團的行政開支由截至2022年6月30日止六個月的數額人民幣22.0百萬元增加50.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣33.2百萬元，主要是由於業務規模擴大。

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2022年6月30日止六個月的人民幣3.9百萬元減少20.5%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元，主要是由於本集團加強對應收賬款的催收管理，期內收回以前年度部分應收賬款，壞賬計提轉回。

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2022年6月30日止六個月的人民幣19.5百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣31.1百萬元，主要是由於本集團對自有資金集中管理，定期存款增加及較高收益的存款產品帶來的利息收入增加。融資成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.0百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元。因此，融資收入淨額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣17.5百萬元增加76.0%至截至2023年6月30日六個月止的人民幣30.8百萬元。

分佔聯營公司利潤減虧損及分佔合營企業利潤

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由截至2022年6月30日止六個月的利潤人民幣1.8百萬元增加183.3%至截至2023年6月30日止六個月的利潤人民幣5.1百萬元，主要是由於期內聯營公司利潤增加。

稅前利潤

期內，本集團稅前利潤為人民幣314.5百萬元，較2022年同期人民幣259.5百萬元增加21.2%，主要是由於期內毛利增長。

所得稅

期內，本集團所得稅為人民幣77.0百萬元，較2022年同期數額人民幣67.1百萬元增加14.8%，主要是由於業務增長帶來的利潤提升。

期內利潤

期內，本集團的利潤為人民幣237.5百萬元，較2022年同期數額人民幣192.4百萬元增加23.4%，主要是由於業務規模增長帶來的貢獻。本公司權益股東應佔利潤數額為人民幣231.0百萬元，較2022年同期數額人民幣190.3百萬元增加21.4%。淨利率為20.0%，較2022年同期數額23.1%減少3.1個百分點，主要由於本集團收入結構調整導致。

流動資產、財務資源及流動比率

本集團於期內維持優良財務狀況。於2023年6月30日流動資產為人民幣3,011.6百萬元，較2022年12月31日人民幣2,640.1百萬元增加14.1%。

本集團的現金及等價物於期內達到人民幣2,019.6百萬元，較2022年12月31日人民幣1,949.9百萬元增加3.6%，主要是由於期內業務規模增大，以及優居服務預收金額增長。期內流動比率為1.2倍，較2022年12月31日的1.6倍有所下降。

截至2023年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2022年12月31日：無)。

本集團於2023年6月30日的總權益為人民幣1,268.4百萬元，較2022年12月31日人民幣1,286.3百萬元基本持平。

合約負債

於2023年6月30日，本集團合約負債達人民幣1,546.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣907.3百萬元增加70.5%，主要是由於項目增加以及預收5S增值服務的優居服務費及物業管理服務費。

投資物業、物業、廠房及設備

於2023年6月30日，本集團投資物業、物業、廠房及設備達人民幣32.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣26.9百萬元增加20.1%，主要是由於業務規模增長，導致物業、廠房及設備的增加。於2023年6月30日，本集團並無投資物業，乃由於本集團於租約到期後並無續簽租約以繼續開展租賃業務。

或然負債

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團概無資產抵押。

貿易及其他應收款項

於2023年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣493.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣343.5百萬元增加了人民幣150.1百萬元，增加43.7%，較2022年6月30日的人民幣322.2百萬元同比增加53.2%。主要是由於業務規模擴張，導致應收物業管理費增加。

貿易及其他應付款項

於2023年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣943.8百萬元，較2022年12月31日的人民幣672.4百萬元增加了人民幣271.4百萬元，增加40.4%，主要是由於業務增長。

人力資源

於2023年6月30日，本集團總共僱用10,709名僱員（於2022年12月31日：10,336名）。本集團期內的員工成本為人民幣446.5百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣352.4百萬元）。

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，董事會不建議宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障股東權益及提升本公司企業價值及問責性。於截至2023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」）第2部分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。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2023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2023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進行證券交易的標準守則。於截至2023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標準守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023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

自期末後，沒有任何對本集團構成重大影響的事件發生。

全球發售所得款項用途變更

截至2022年12月31日，未動用上市所得款項淨額（「未動用所得款項淨額」）為約250.5百萬港元。

誠如本公司於2023年5月29日刊發的「變更全球發售所得款項用途」公告（「該公告」）中「變更所得款項用途的原因及裨益」一節和2023年6月28日刊發的補充公告中「有關重新分配的詳細信息」一節所披露，自上市以來儘管本集團積極於市場尋求可供收購及投資的物業管理公司潛在機會，但是本集團未能尋求到符合本集團服務品質管理需求，能夠帶來協同效應的物業管理服務收購目標。於投資資管平台以從事運營工業園而言，本集團經過多輪調研考察，參考市場估值及本公司財務管理目標，未與相關企業就投資相關事項達成一致。由於本集團通過第三方項目和合資企業成功實現了業務的自有增長和擴張，考慮到這些擴張渠道的成本效益、效率以及優質項目的來源，本公司認為需要對原有的收購和投資計劃進行調整，以負責和靈活地應對情況的變化。因此，本集團認為，將未動用所得款項淨額重新分配至提升本集團管理體系、人才招聘培養；與政府、物業開發商合作設立合營公司擴大經營；及用做運營資金及其他一般企業用途能夠更有高效的運用財務資源滿足本集團可持續發展需求。本集團將持續聚焦長期發展戰略需求，加強科技化信息系統投入升級，持續招募人才、建立健全人才培養體系，從而進一步提高本集團綜合服務能力，提升業主服務體驗。於此同時，本集團也將加強與政府、物業開發商等資源方合作，積極拓展業務，擴大企業規模。

有關上市時決定所得款項淨額分配的因素和上市後收購和投資計劃的執行，請參閱本公司日期為2023年6月28日的補充公告。

於2023年6月30日，重新分配後未動用所得款項淨額的動用情況如下：

所得款項用途	根據招股章程建議動用所得款項 (百萬港元)	截至該公告日期已動用所得款項淨額 (百萬港元)	獲重新分配的未動用所得款項淨額 (百萬港元)	重新分配後於期內已動用所得款項淨額 (百萬港元)	於2023年6月30日未動用所得款項淨額 (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	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	113.8	125.3	1.9	123.4
投資於資產管理平台，以從事運營工業園	91.1	—	—	—	—
與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或平台 ¹	45.5	45.5	75.2	5.0	70.2
做運營資金及其他一般企業用途	45.5	45.5	50	3.0	47.0
	<u>455.3</u>	<u>204.8</u>	<u>250.5</u>	<u>9.9</u>	<u>240.6</u>

1. 截至2023年6月30日，已成立24家合營公司。

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。

本公司將會適時刊發公告或於下一份財務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.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，香港
2023年8月25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、戚加奇先生及蔡鑫先生；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。