

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2020年6月30日止之
中期業績公告**

濱江服務集團有限公司(「本公司」或「公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月「期內」的未經審計綜合業績，連同截至2019年6月30日止六個月的比較數字如下。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2020年8月27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的中期報告內。

摘要

截至2020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416.0百萬元，較2019年同期收入人民幣317.3百萬元增長31.1%。
- 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254.5百萬元，佔總收入61.2%，較2019年同期收入人民幣191.3百萬元增長33.0%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣121.4百萬元，佔總收入29.2%，較2019年同期收入人民幣110.9百萬元增長9.5%；及
 - 3) 業主增值服務實現收入人民幣40.1百萬元，佔總收入9.6%，較2019年同期收入人民幣15.1百萬元增長165.6%。
- 毛利為人民幣136.7百萬元，較2019年同期毛利人民幣91.8百萬元增長48.9%。毛利率為32.9%，較2019年同期毛利率28.9%上升了4.0個百分點。
- 期內利潤為人民幣103.8百萬元，較2019年同期利潤人民幣48.9百萬元增長112.3%。公司權益股東應佔期內利潤為人民幣102.6百萬元，較2019年同期人民幣48.7百萬元增長110.7%。
- 現金及現金等價物為人民幣684.7百萬元，較於2019年12月31日人民幣516.7百萬元增長32.5%。
- 董事會建議不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息。

綜合損益及其他全面收益表
截至2020年6月30日止六個月之一未經審核

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3(a)	415,978	317,304
銷售成本		<u>(279,283)</u>	<u>(225,510)</u>
毛利		<u>136,695</u>	<u>91,794</u>
其他收入	4	7,713	1,452
其他收入淨額	4	118	966
銷售及營銷開支		(183)	(367)
行政開支		(12,597)	(26,555)
其他開支		<u>(6,008)</u>	<u>(2,334)</u>
經營利潤		<u>125,738</u>	<u>64,956</u>
融資收入		14,341	3,899
融資成本		<u>(226)</u>	<u>(958)</u>
融資收入淨額	5(a)	<u>14,115</u>	<u>2,941</u>
分佔一家聯營公司利潤減虧損		<u>(921)</u>	<u>(1,566)</u>
除稅前利潤	5	138,932	66,331
所得稅	6	<u>(35,150)</u>	<u>(17,440)</u>
期內利潤		<u><u>103,782</u></u>	<u><u>48,891</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019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	102,649	48,684
非控股權益	1,133	207
	<u>103,782</u>	<u>48,891</u>
期內利潤	103,782	48,891
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	7,896	12,238
期間全面收益總額	<u>111,678</u>	<u>61,129</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	110,545	60,922
非控股權益	1,133	207
期間全面收益總額	<u>111,678</u>	<u>61,129</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.37</u>	<u>0.20</u>

綜合財務狀況表

於2020年6月30日之 — 未經審核

	於2020年 6月30日 附註 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	11,667	12,904
於聯營公司的投資	2,452	922
遞延稅項資產	8,805	5,316
定期存款	100,000	100,000
	<u>122,924</u>	<u>119,142</u>
流動資產		
存貨	32,698	33,379
貿易及其他應收款項	8 125,410	66,298
定期存款	344,928	428,514
受限制銀行結餘	42,225	39,586
現金及現金等價物	684,717	516,707
	<u>1,229,978</u>	<u>1,084,484</u>
流動負債		
合約負債	204,284	117,340
貿易及其他應付款項	9 352,799	318,329
租賃負債	2,266	2,226
即期稅項	34,880	38,421
	<u>594,229</u>	<u>476,316</u>
流動資產淨額	<u>635,749</u>	<u>608,168</u>
總資產減流動負債	<u>758,673</u>	<u>727,310</u>

	於2020年 6月30日 附註 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	<u>560</u>	<u>762</u>
資產淨額	<u>758,113</u>	<u>726,548</u>
資本及儲備		
股本	181	181
儲備	<u>752,085</u>	<u>721,653</u>
本公司權益股東應佔總權益	752,266	721,834
非控股權益	<u>5,847</u>	<u>4,714</u>
總權益	<u>758,113</u>	<u>726,548</u>

簡明綜合財務報表附註

1 編製基準

濱江服務集團有限公司(「本公司」)於2020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2019年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2020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：

國際財務報告準則觀念性架構參考之修訂

國際財務報告準則第3號修訂本， *業務的定義*

國際財務報告準則第9號、國際會計 *利率基準改革*

準則第39號及國際財務報告

準則第7號修訂本，

國際會計準則第1號及國際會計 *重大的定義*

準則第8號修訂本，

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於本中期財務報告之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、非業主增值服務及業主增值服務。

屬於國際財務報告準則第15號範圍並於綜合損益及其他全面收益表確認的各主要類別收入的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	254,451	191,298
非業主增值服務	121,390	110,889
業主增值服務	<u>13,984</u>	<u>13,098</u>
	389,825	315,285
於某時間點確認的收入：		
業主增值服務(附註)	<u>26,153</u>	<u>2,019</u>
	<u>415,978</u>	<u>317,304</u>

附註：就涉及貨品銷售以及物業銷售及租賃經紀服務的業主增值服務而言，本集團於業主佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。

(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 其他收入及其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	7,579	1,428
其他	134	24
	<u>7,713</u>	<u>1,452</u>
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額 按公平值計入損益的 已變現收益淨額	(2)	(52)
外匯虧損淨額	728	1,810
	<u>(608)</u>	<u>(792)</u>
	<u>118</u>	<u>966</u>

- (i) 截至2020年6月30日止六個月，本集團收取相關政府機構有關2019新冠狀病毒病（「COVID-19」）補助收入人民幣4,880,000元（截至2019年6月30日止六個月：零）。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
定期存款利息收入	(14,341)	(3,899)
客戶墊款利息開支	115	838
租賃負債利息	111	120
	<u> </u>	<u> </u>
融資收入淨額	<u>(14,115)</u>	<u>(2,941)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他福利	161,004	139,180
界定供款計劃供款	11,971	12,872
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>172,975</u>	<u>152,052</u>

- (i) 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(截至2019年6月30日止六個月：零)。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	1,623	2,077
— 使用權資產	1,093	1,112
	<u>2,716</u>	<u>3,189</u>
貿易應收款項的減值虧損	5,992	2,269
上市開支	—	14,174
與餘下租期於2019年12月31日或之前結束 的短期租賃及其他租賃有關的開支	1,529	1,453
核數師酬金	500	500
存貨成本	13,169	802
外包勞工成本	40,866	33,795

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	38,639	18,882
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>(3,489)</u>	<u>(1,442)</u>
	<u>35,150</u>	<u>17,440</u>

7 每股盈利

每股基本盈利按截至2020年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣102,649,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣48,684,000元)以及加權平均276,407,000股普通股(截至2019年6月30日止六個月：加權平均股數244,197,000股)計算如下：

	2020年	2019年
於1月1日的已發行普通股	276,407,000	20
股份拆細的影響(附註(i))	—	199,999,980
2019年3月15日首次公開發售時發行66,700,000股股份的影響	—	39,799,000
2019年4月10日行使超額配股權時發行9,707,000股股份的影響	—	4,398,000
	<u>276,407,000</u>	<u>244,197,000</u>
於6月30日的普通股加權平均數目	<u>276,407,000</u>	<u>244,197,000</u>

- (i) 2019年2月21日完成股份拆細前發行在外的普通股數目已就在資源並無相應變動的情況下發行在外普通股數目按比例的增加作出調整，猶如股份拆細已在最早所呈報期間初進行。

由於截至2020年及2019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：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	64,089	19,105
一年至兩年	<u>1,193</u>	<u>1,805</u>
應收第三方貿易款項總額，已扣除虧損撥備	65,282	20,910
按金及預付款項	22,895	24,785
應收關聯方款項		
— 貿易性質	14,427	2,032
— 非貿易性質	35	—
代表業主作出的付款	4,879	2,861
墊款予僱員	5,843	1,077
應收利息	10,174	13,095
其他應收款項	<u>1,875</u>	<u>1,538</u>
	<u>125,410</u>	<u>66,298</u>

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：

	2020年 6月30日 附註 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1個月內或按要求	23,211	14,202
1個月後但3個月內	40	242
3個月後但1年內	1,512	366
1年以上	<u>330</u>	<u>624</u>
第三方應付貿易款項總額	25,093	15,434
應付關聯方款項	(i)	
— 貿易性質	18,418	23,309
— 非貿易性質	164	206
按金	29,935	22,129
其他應付稅項及費用	9,164	8,530
應計工資及其他福利	69,216	82,085
代表業委會收取的現金	42,175	39,536
自業主收取的臨時款項	149,173	115,575
其他應付款項及應計款項	<u>9,461</u>	<u>11,525</u>
	<u>352,799</u>	<u>318,329</u>

- (i) 應付關聯方款項屬無抵押及免息。其中，人民幣16,432,000元(2019年：人民幣21,323,000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。

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2020年6月30日的半年業績。

2020年可以說是一個特殊的年份，新型冠狀病毒疫情（「疫情」）的突然蔓延，讓各行各業受到了不同程度的影響。雖然隨著一系列防疫措施的快速落實，國內疫情已得到初步控制，內地從2020年3月起逐步開始復產復工，經濟由停擺到重啟，但隱憂尚存。相較而言，物業服務行業與人民日常生活息息相關，兼有政府社保減免及相關補貼的支持，所受衝擊相對較輕，除卻承擔防疫職責之外，同樣也肩負經濟發展的重任。截至2020年6月30日，本集團所處的浙江省房地產業增加值同比增長4%¹。根據中國指數研究院（「中指院」）《2020年上半年杭州樓市白皮書》顯示，2020年上半年，杭州市市區涉宅用地出讓金額達人民幣1,564億元，蟬聯全國第一。物業服務依託於房地產行業的穩健發展及在社會治理中發揮的良好作用，自身價值也得到了充分體現。

¹ 數據來源：浙江省統計局

疫情襲來，物業擔起社區防衛之責。「**疫情就是命令，防控就是責任。**」這是習近平總書記提出的新冠疫情戰鬥口號。物業服務企業作為社區保障的中堅力量，疫情期間在為業主營造安全、放心的社區環境方面發揮著至關重要的作用。基於對大型公共衛生事件的高度警覺和對社區安全的盡心負責，本集團管理層迅速成立專門領導小組，通過提前預判疫情發展形勢，統籌人員安排、物資採購，使防疫措施得到充分落實。截至2020年8月23日，本集團提供服務的所有社區業主及全體物業服務人員無一例確診患者。本集團在此次疫情中的應急反應速度、專業化管理能力及人員物資調配能力均得到了業主和當地政府部門的廣泛認可和表揚，更受到人民日報、中央電視臺等國家和地方媒體的點讚。其中，本集團服務的金色江南、江南之星、悅盛國際中心社區榮獲「**抗疫先鋒物業項目**」；江南之星、萬家星城、文景苑、千島湖東方海岸、大江之星榮獲杭州市住房保障和房產管理局頒發的「**防疫得力物業**」；平湖萬家花城榮獲平湖市物業服務行業協會頒發的「**抗疫先進單位**」。

本集團始終堅持有質擴張的發展戰略。憑藉對地方市場的深入瞭解，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，榮獲中指院物業百強第26位。基於本集團的服務品質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547億元；在土地市場方面，濱江集團披荊斬棘共獲取優質土地20宗，拿地金額達到人民幣524億元²。另一方面，本集團優秀的品牌認可度也有助於我們從獨立物業開發商及已成立業委會的存量社區獲取物業管理服務項目。今年上半年，本集團外拓業務卓有成效，來源於獨立物業開發商開發的物業收入同比增長41.1%，在管面積同比增長49.8%，截至2020年6月30日，來源於獨立物業開發商開發的物業在管面積佔比為34.6%，同比增長4.9個百分點，保障本集團穩定增長、有質拓展。

未來，本集團將始終堅持「讓生活更溫暖」的企業理念，不斷提高物業服務專業化、規範化、標準化水準，追求有愛、有溫度的物業服務，積極探索創新服務、智慧服務，增強風險意識，防患於未然，加強行業責任感、使命感，提升業主的獲得感、幸福感、安全感，力爭成為「行業品牌領跑者，高端品質標準制訂者」。

² 數據來源：濱江集團2020年半年度報告

管理層討論與分析

業務回顧

回顧2020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，已在中國浙江省的20個地區、上海市、江蘇省及江西省擁有72間附屬公司及分支機構，向約7.7萬個物業單位提供物業管理服務。同時，本集團根據已簽署物業管理服務合約現時管理的建築面積（「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。於期內，本集團對於如何界定合約建築面積作出如下更改：根據已簽署物業管理服務合同由我們管理或將由我們管理的建築面積，此改動會令有關定義跟市場慣例更為一致。本集團計劃今後的合約建築面積都會按新定義計算。截至2020年6月30日，本集團的在管建築面積為16.8百萬平方米，同比增長28.2%。合約建築面積（按新定義計算，下同）達到了30.2百萬平方米，同比增長29.1%。

本集團聚焦杭州，立足浙江，具備良好的區域集中性優勢。2019年統計局數據顯示，浙江省居民人均可支配收入人民幣49,899元，為全國平均水準（人民幣30,733元）的1.6倍，居全國第3（第一、二位分別為上海、北京）、省區第1位。基於行業特性，商品房的供應情況與集團發展密不可分。2020年上半年，杭州市商品住宅（不含保障性住房）新增供應152.6萬平方米，同比上升79.6%。值得注意的是，杭州市總價人民幣500萬元以上房源成交佔比16.8%，同比上升3.2個百分點。其中，人民幣千萬元級以上房源成交佔比同比上升0.8個百分點¹。鑒於本集團在高端物業領域的品牌認可程度，杭州市場的高端消費趨向也是本集團業務發展的有利因素。本集團實行聚焦杭州的發展戰略，2020年中期杭州市的在管面積佔總面積的62.1%，浙江省的在管面積佔總面積的98.9%，同時本集團也是中指院評選的「杭州物業服務優勢企業TOP 10」。

¹ 數據來源：中國指數研究院

2020年上半年，本集團榮獲中指院頒發的「2020中國上市物業服務投資價值優秀企業」。本集團在管項目於2020年上半年的部分獲獎情況如下：濱江萬家星城一期、錢塘印象社區榮獲「2020中國五星級物業服務項目」；杭州萬家星城二期、紹興金色家園、衢州月亮灣榮獲「浙江省生活垃圾分類高標準示範社區」；萬家星城、濱江城市之星、曙光之城、大江之星、金色家園社區榮獲杭州市「美好家園」稱號；衢州春江月、綠谷雲溪、浦陽壹號榮獲「浙江省園林示範社區」；衢州春江月榮獲「衢州市紅色物業聯盟示範引領社區」及「衢州市物業管理優秀示範住宅小區」；金華濱江金色藍庭榮獲「金華市物業管理示範項目」；南肖埠文景苑、南肖埠慶和苑榮獲「物業管理工作五星級物業」；浦陽壹號榮獲「金華市優秀物業項目」；衢州月亮灣榮獲「社區聯動、防災減災優秀組織單位」及「衢州市物業管理優秀示範住宅小區」；曙光之城榮獲「垃圾分類工作優勝小區」；萬家名城二期榮獲「優秀物業保安從業單位」；金色黎明一期榮獲「星級社區消防站」及「杭州市垃圾分類示範小區」；金色江南榮獲「錢江世紀城優秀項目一等獎」、「蕭山區五星級物業服務項目」及「杭州市垃圾分類示範小區」；杭州蕭山分公司榮獲杭州公安蕭山分局頒發的「優秀保安從業單位」；金華分公司榮獲「金華市創建全國文明城市成績突出集體」。本集團將始終堅持「業主第一、服務第一、品質第一」的企業宗旨，並持續致力於服務標準化和精細化。

本集團憑藉優異的服務品質，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。除卻承接政府項目、保持與戰略合作夥伴的友好關係之外，本集團在項目招投標上的表現同樣亮眼。本集團於2020年1月進駐雲荷廷一期項目，僅半年時間，本集團的服務品質便獲得了業主的充分肯定，贏得了周邊社區業主的青睞，2020年6月順利中標雲荷廷二期，這是本集團以服務品質吸引潛在顧客，進而轉變為外拓能力的最好證明。此外，位於杭州錢塘江畔的150米地標高度的超高層頂級住宅銀杏匯也在上半年成為本集團的在管項目，這體現了本集團服務品質在高端市場的認可度。

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。本集團將以服務品質為核心競爭力，依託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，完善品質保障系統，不斷提升服務能力，以達到品質、規模、利潤協同發展。

本集團的業務模式

本集團有三條主要業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務，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。本集團向本集團提供一系列高品質物業管理服務，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。
- 業主增值服務。本集團亦向業主提供增值服務。該等服務包括居家生活服務、定製家裝服務、房產經紀業務、車位及儲藏室銷售服務。就居家生活服務而言，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，本集團提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。此外，考慮到高端定製家裝服務市場的增值潛力，利用本集團的服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製家裝服務。

截至2020年6月30日，本集團收入人民幣416.0百萬元，同比增加31.1%；毛利136.7百萬元，同比增加48.9%；毛利率32.9%，較去年同期上升4個百分點，主要是由於本集團物業管理服務、業主增值服務規模上升以及受疫情影響社保減免政策利好減少成本支出。其中，物業管理服務收入為人民幣254.5百萬元，非業主增值服務收入為人民幣121.4百萬元、業主增值服務收入為人民幣40.1百萬元。

本集團於2020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)約為每月每平方米人民幣4.23元(2019年同期為每月每平方米人民幣4.06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2019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			
	2020年		2019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	26,804	14,369	20,785	11,633
新增	3,551	2,605	2,566	1,465
終止	159	159	—	—
於期末	<u>30,196</u>	<u>16,815</u>	<u>23,351</u>	<u>13,098</u>

註：於2020年6月30日，本集團有196個合約項目，合約建築面積為30.2百萬平方米(於2019年6月30日：23.4百萬平方米)。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)約為每月每平方米人民幣4.23元(2019年同期：每月每平方米人民幣4.06元)。

下表載列本集團於期內及2019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					
	2020年 在管			2019年 在管		
	收入 (人民幣 千元)	建築面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	建築面積 (千平方米)	項目數
住宅	210,881	14,489	84	157,770	11,413	66
非住宅	43,570	2,326	31	33,528	1,685	22
總計	<u>254,451</u>	<u>16,815</u>	<u>115</u>	<u>191,298</u>	<u>13,098</u>	<u>88</u>

下表載列本集團於期內及2019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					
	2020年 在管			2019年 在管		
	收入 (人民幣 千元)	建築面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	建築面積 (千平方米)	項目數
濱江集團開發的物業	173,718	10,992	63	134,091	9,210	53
獨立物業開發商開發 的物業	80,733	5,823	52	57,207	3,888	35
總計	<u>254,451</u>	<u>16,815</u>	<u>115</u>	<u>191,298</u>	<u>13,098</u>	<u>88</u>

下表載列本集團於期內及2019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					
	2020年			2019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	191,884	10,446	78	152,127	8,540	61
浙江省(不含杭州)	55,392	6,178	36	39,171	4,367	26
浙江省外	7,175	191	1	—	191	1
總計	<u>254,451</u>	<u>16,815</u>	<u>115</u>	<u>191,298</u>	<u>13,098</u>	<u>88</u>

未來展望

持續推進品質品牌建設

本集團將進一步提升服務標準化建設，打造量身定製。力爭「做物業行業的一流、杭州的標杆，品牌影響緊跟濱江房產的品質品牌」。高效穩定的服務品質將為本集團創造更高的品牌價值，形成持續市場競爭力。因此本集團將以成為「行業品牌領跑者，高端品質標準制訂者」為願景，升級現有服務體系，加強及深化日常品控監察力度與細節，升級客服管家團隊服務體系，重點保障外拓項目及已交付物業項目品質長效持久。

持續擴大業務規模及市場份額

根據中指院的資料，中國目前的物業管理服務行業高度分散。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。本集團將以建築堡壘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，關注粵港澳及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。

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，升級「生活家」服務理念，以擴展租賃服務、裝修更新、維修維護、家居設施設備更換升級、房產品協銷等業務。此外，本集團將依託現有平台優勢，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

為保持長效性業績增長，本集團建立內部培訓提升機制及外部招募人才體系。本集團的內部培訓包括差異化僱員培養、績效評估及激勵計劃等，旨在滿足初級員工乃至高級管理層對不同職位的需要。本集團亦注重外部人才培養招募，以於日後擴大人才庫和培養管理層。與此同時，本集團將通過科技賦能，多渠道引入智能化管理體系，再造業務流程，以到達優化勞動力成本、提高員工工作積極性、提升管理效率等目的。

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)業主增值服務。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61.2%；(ii)非業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的29.2%。

	截至6月30日止六個月				變更 %
	2020年		2019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	254,451	61.2	191,298	60.3	33.0
住宅物業管理服務	210,881	50.7	157,770	49.7	33.7
非住宅物業管理服務	43,570	10.5	33,528	10.6	30.0
非業主增值服務	121,390	29.2	110,889	34.9	9.5
交付前服務	107,477	25.8	92,641	29.2	16.0
諮詢服務	7,461	1.8	8,253	2.6	(9.6)
社區空間服務	6,452	1.6	9,995	3.1	(35.4)
業主增值服務	40,137	9.6	15,117	4.8	165.6
居家生活服務	13,984	3.3	13,098	4.2	6.8
定製家裝服務	11,913	2.9	1,020	0.3	1067.9
物業代理服務	833	0.2	999	0.3	(16.6)
車位及儲藏室銷售	13,407	3.2	—	—	—
合計	<u>415,978</u>	<u>100.0</u>	<u>317,304</u>	<u>100.0</u>	31.1

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254.5百萬元，較2019年同期人民幣191.3百萬元增長33.0%，為本集團主要收入來源，佔截至2020年6月30日止六個月總收入的61.2%。收入增長主要是由於在管項目較去年同期增長27個。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173.7百萬元(2019年同期為人民幣134.1百萬元)，佔期內物業管理服務收入的68.3%。

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121.4百萬元，較2019年同期人民幣110.9百萬元增加9.5%，佔本集團總收入約29.2%。收入增加主要是由於非業主增值服務項目增加所致。

業主增值服務主要包括居家生活服務、定製家裝服務及物業代理服務，收入達人民幣40.1百萬元，較2019年同期人民幣15.1百萬元增加165.6%，佔本集團總收入約9.6%。收入增加主要是由於定製家裝服務及車位銷售業務的增加所致。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣91.8百萬元上升48.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣136.7百萬元。本集團的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的28.9%上升4.0個百分點至截至2020年6月30日止六個月的32.9%，主要是由於物業管理服務毛利大幅提升和高毛利業主增值服務大幅增長帶來的貢獻。

	截至6月30日止六個月						
	2020年				2019年		
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 佔比 %	毛利率 變動 百分點	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 佔比 %
物業管理服務	55,873	22.0	40.9	6.1	30,346	15.9	33.1
非業主增值服務	59,758	49.2	43.7	2.1	52,241	47.1	56.9
業主增值服務	<u>21,064</u>	52.5	<u>15.4</u>	(8.4)	<u>9,207</u>	60.9	<u>10.0</u>
合計	<u>136,695</u>	32.9	<u>100.0</u>	4.0	<u>91,794</u>	28.9	<u>100.0</u>

物業管理服務毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.3百萬元上升84.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣55.9百萬元，毛利率由截至2019年6月30日止六個月的15.9%上升6.1個百分點至截至2020年6月30日止六個月的22.0%，主要是由於新交付項目毛利率較高，以及疫情期間社會保險減免政策降低部分成本支出。

非業主增值服務毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.3百萬元上升14.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣59.8百萬元，毛利率由截至2019年6月30日止六個月的47.1%上升2.1百分點至截至2020年6月30日止六個月的49.2%，主要是由於疫情期間社會保險減免政策降低部分成本支出。

業主增值服務毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣9.2百萬元上升129.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣21.1百萬元，毛利率由截至2019年6月30日止六個月的60.9%下降至截至2020年6月30日止六個月的52.5%，主要是由於定製家裝服務大幅增長拉低了整體毛利率。

銷售成本

期內，本集團的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣225.5百萬元增加23.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣279.3百萬元，主要是由於項目增多、業務規模增長。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元減少50.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元。

行政開支

期內，本集團的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣26.6百萬元減少52.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣12.6百萬元，主要是由於2019年同期發生上市費用人民幣14.2百萬元，本期無相應支出。

其他開支

期內，本集團的其他開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元，主要是由於信用風險增加，貿易應收款增加導致的減值虧損增加所致。

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2019年6月30日止六個月的人民幣3.9百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣14.3百萬元，主要是由於本集團在保障流動性的情況下，將部分現金存放為銀行定期存款，增加資金利息收入。融資成本指自業主收取的分類為合約負債的租賃負債及預付定製家裝服務費的利息開支，融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元，主要是由於客戶預付款之利息減少所致。

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2019年6月30日止六個月的虧損人民幣1.6百萬元變為截至2020年6月30日止六個月的虧損人民幣0.9百萬元，主要是由於本集團的一間聯營公司業務尚在拓展中，本年度業績尚未改善。

稅前利潤

期內稅前利潤為人民幣138.9百萬元，較2019年同期人民幣66.3百萬元增加109.5%，主要是由於本期業務增長和毛利率提升帶來的貢獻。另外，本期無上市開支和利息收入的增長也有一定貢獻。

所得稅

期內所得稅為人民幣35.2百萬元，較2019年同期人民幣17.4百萬元增加102.3%，主要是由於期內稅前利潤增加。

期內利潤

期內，本集團的利潤為人民幣103.8百萬元，較2019年同期人民幣48.9百萬元增加112.3%，主要是由於業務規模增長、銷售收入增長帶來的貢獻。而本公司權益股東應佔利潤為人民幣102.6百萬元，較2019年同期人民幣48.7百萬元增加110.7%。淨利率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為24.7%，較去年同期15.3%增加9.4個百分點，主要由於利潤增長以及本期內無上市費用。

流動資產、財務資源

本集團於期內維持優良財務狀況。於2020年6月30日流動資產為人民幣1,230.0百萬元，較2019年12月31日人民幣1,084.5百萬元增加13.4%。

本集團的現金及等價物達到人民幣684.7百萬元，較2019年12月31日人民幣516.7百萬元增加32.5%。這主要是因為集團業績增長帶來的貢獻。期內流動比率為2.07倍，較2019年12月31日的2.28倍有所下降。

本集團於2020年6月30日的總權益為人民幣758.1百萬元，較2019年12月31日人民幣726.6百萬元增加4.3%。這主要因為利潤增長帶來。

物業、廠房及設備

於2020年6月30日，本集團物業、廠房及設備達人民幣11.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣12.9百萬元減少9.6%，主要原因為本期內使用權資產的減少。

或然負債

於2020年6月30日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2020年6月30日，概無本集團資產作抵押。

貿易及其他應收款項

於2020年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣125.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣66.3百萬元增加了人民幣59.1百萬元，增加89.1%，主要是由於本集團通常於年末加強收回貿易應收款項的季節因素及本集團業務規模及收入增長。

貿易及其他應付款項

於2020年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣352.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣318.3百萬元增加了人民幣34.5百萬元，增加10.8%。主要是由於業務規模增長，代業主收取款項增加。

人力資源

於2020年6月30日，本集團總共僱用4,836名僱員(2019年12月31日：4,280名)。本集團期內的員工成本為人民幣173.0百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣152.1百萬元)。

重大投資、收購及出售

本公司於期內概無任何重大投資、收購及出售。

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。

中期股息

董事會決議不宣派截至2020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，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責性。於截至2020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。

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2020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2020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2020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

本集團於2020年6月30日後及直至本公告日期並無期後事項。

上市所得款項用途

上市及超額配發所得款項總額為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；超額配發所得款項淨額約為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2020年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約為59.7百萬港元，未動用的所得款項淨額約395.6百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。於2020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2020年 1月1日 尚未動用 百萬港元	於期內 已動用 百萬港元	於2020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 ²	113.8	103.7	24.3	79.4
投資於資產管理平台，以從事運營工業園 ³	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 ⁴	45.5	36.2	7.0	29.2
做運營資金及其他一般企業用途 ⁵	45.5	43.8	7.3	36.5
	<u>455.3</u>	<u>434.2</u>	<u>38.6</u>	<u>395.6</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。該部分資金預計會不遲於2022年用完。
2. 本集團已於2019年年內開始更新管理服務系統，並於不遲於2021年內完成；招募及培養人才則按本集團不時的需要使用。
3. 本集團預期將於2020年年內開始投資相關平台，並於不遲於2021年內完成平台建設。截止2020年6月30日止六個月期間，本集團正積極物色相關投資平台，該部分資金將於確定相關投資平台後開始動用。
4. 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2020年6月30日，已成立4家合營公司，管理7個在管項目和1個交付前管理項目。
5. 按本集團不時的業務需要使用。該部分資金預計會不遲於2022年用完。

本公司將會適時刊發公告或於2020年年報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

本中期業績公告已刊載於聯交所網站(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本公司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
2020年8月27日

於本公告日期，本公司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。