



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 2019

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論與分析	5
致董事會之審閱報告	19
綜合損益及其他全面收益表	20
綜合財務狀況表	22
綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	26
未經審核中期財務報告附註	27

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

上市日期

2019年3月15日

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
江幹區
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
陽光中心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

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
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

合規顧問

西證(香港)融資有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園第1期40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

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2019年6月30日(「期間」)及2018年6月30日止六個月(「2018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	
	2018年	2019年
收入(人民幣千元)	221,542	317,304
增加/減少%	—	43.2%
毛利(人民幣千元)	61,575	91,794
增加/減少%	—	49.1%
毛利率	27.8%	28.9%
增加/減少%	—	—
期內利潤(人民幣千元)	35,507	48,891
增加/減少%	—	37.7%
利潤率	16.0%	15.4%
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	35,449	48,684
增加/減少%	—	37.3%
每股基本盈利	0.18	0.20

財務狀況

	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日
現金及現金等價物(人民幣千元)	458,543	393,978
流動資產(人民幣千元)	534,720	969,857
總資產(人民幣千元)	551,095	1,091,453
流動負債(人民幣千元)	366,363	437,110
總負債(人民幣千元)	366,363	439,936
股東權益(人民幣千元) — 母公司	181,358	647,936
股東權益回報率	38.7%	不適用
流動比率	1.46	2.22
資產負債率	不適用	不適用

管理層討論與分析

業務回顧

2019年上半年，本集團保持了穩中求進的良好態勢。本集團繼續深耕長江三角洲地區，進一步擴張長江三角洲業務地理範圍，在中國浙江省的20個城市、上海市、江蘇省及江西省擁有45間附屬公司及分支機構，向約62,000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**」）及根據已簽署物業管理服務合約將會管理的建築面積（「**合約建築面積**」）均有相當規模的增長。截至2019年6月30日，本集團的在管建築面積為13.1百萬平方米，同比增長24.9%。合約建築面積達到了10.3百萬平方米，同比增長了74.6%，這將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

本集團始終堅持「業主第一、服務第一、質量第一」的企業宗旨，並致力於將服務標準化和精細化。2019年上半年，本集團服務的金色江南和濱江華家池被中國指數研究院評為「2019中國五星級物業服務項目」，展示了本集團在推進公司標準化服務過程的努力獲得了業主和行業的認可。同時，本集團積極響應政府號召，將環境保護與企業社會責任落到實處，積極推進節水和垃圾分類事業，武林壹號被浙江省住房和城鄉建設廳評為「浙江省節水型居民小區」，衢州春江月被浙江省生活垃圾分类工作領導小組評為「2018年度浙江省高標準生活垃圾分类示範小區」，平湖萬家花城家和苑被嘉興市住房和城鄉建設局評為「嘉興市物業服務示範住宅小區」。這一系列的獎項表明本集團的社會責任心，也將為本集團的優質服務提供持續動力。「想業主之所想，急業主之所急」，本集團將服務精神化作行動的點滴，知也無涯，而服務亦無涯，本集團將持續讓業主感受來自於濱江服務的溫度。

下表載列本集團於期內及2018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					
	2019年 在管建築			2018年 在管建築		
	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數
住宅	157,770	11,413	66	123,910	9,307	50
非住宅	33,528	1,685	22	21,142	1,177	15
總計	191,298	13,098	88	145,052	10,484	65

註：於2019年6月30日，本集團有57個儲備項目，合約建築面積為10.3百萬平方米（於2018年6月30日：5.9百萬平方米）。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4.06元（2018年同期：每月每平方米人民幣3.87元）。

下表載列本集團於期內及2018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					
	2019年 在管建築			2018年 在管建築		
	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數
濱江集團*開發的物業	134,091	9,210	53	110,781	7,826	45
獨立物業開發商開發的物業	57,207	3,888	35	34,271	2,658	20
總計	191,298	13,098	88	145,052	10,484	65

下表載列本集團於期內及2018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					
	2019年 在管建築			2018年 在管建築		
	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數	收入 (人民幣 千元)	面積 (千平方米)	項目數
杭州	152,127	8,540	61	117,248	7,229	48
浙江省(不含杭州)	39,171	4,367	26	27,804	3,255	17
浙江省外	—	191	1	—	—	—
總計	191,298	13,098	88	145,052	10,484	65

* 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」）

未來展望

作為中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商，本集團有意進一步加強及將自身定位為中國領先的綜合性物業管理服務提供商。本集團計劃繼續通過多種渠道擴大於高端市場的業務規模，包括將繼續善用與濱江集團的現有業務關係及積極從獨立第三方物業開發商獲取新業務機會；此外，本集團計劃繼續提供按客戶需求量身打造的多樣化及差異化增值服務，繼續優化管理集中化及標準化，並採用先進技術提高經營效率及確保服務質量，以實現本集團的目標。

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60.3%；(ii)非業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的34.9%。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	191,298	145,052
物業管理服務	191,298	145,052
非業主增值服務	110,889	60,879
交付前服務	92,641	51,806
諮詢服務	8,253	4,336
社區空間服務	9,995	4,737
業主增值服務	15,117	15,611
居家生活服務	13,098	12,177
定製家裝服務	1,020	2,324
物業代理服務	999	1,110
合計	317,304	221,542

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191.3百萬元，較2018年同期人民幣145.0百萬元增加31.9%，為本集團主要收入來源，佔截至2019年6月30日止六個月總收入的60.3%。收入增加主要是由於2019年上半年較2018年同期物業管理項目大幅增加所致。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134.1百萬元（2018年同期為人民幣110.8百萬元），佔期內物業管理服務收入的70.1%。

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110.9百萬元，較2018年同期人民幣60.9百萬元增加82.1%，佔本集團總收入約34.9%。收入增加主要是由於2019年上半年較2018年同期非業主增值服務項目大幅增加所致。

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15.1百萬元，較2018年同期人民幣15.6百萬元減少3.2%，佔本集團總收入約4.8%。收入減少主要是由於2019年傢俱軟裝業務收入較2018年同期下降所致，預料傢俱軟裝業務收入大部分會在2019年下半年實現。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團的毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣61.5百萬元增加49.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣91.8百萬元。本集團的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的27.8%增加1.1個百分點至截至2019年6月30日止六個月的28.9%，主要是由於毛利率較高的非業主增值服務業務增長帶來的貢獻。

物業管理服務毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣23.0百萬元增加31.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.3百萬元，毛利率於截至2018年6月30日止六個月及截至2019年6月30日止六個月持平，均為15.9%。

非業主增值服務毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣29.6百萬元增加76.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.3百萬元，毛利率由截至2018年6月30日止六個月的48.6%減少至截至2019年6月30日止六個月的47.1%。減少主要是由於人工成本較2018年同期略有增長的影響。

業主增值服務毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣8.9百萬元增加3.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣9.2百萬元，毛利率由截至2018年6月30日止六個月的56.9%增加至截至2019年6月30日止六個月的60.9%。增加主要是由於毛利率較高的居家生活服務業務增長帶來的貢獻。

銷售成本

期內，本集團的銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣160.0百萬元增加40.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣225.5百萬元，主要是由於項目增多、業務規模增長，導致服務人員增加和其他成本開支增長。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元減少33.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元，減少主要是由於期內傢俱軟裝業務的銷售及營銷開支較2018年同期下降所致。

行政開支

期內，本集團的行政開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣14.6百萬元增加82.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣26.6百萬元，主要是由於上市開支增加所致。剔除上市開支後截至2019年6月30日止六個月的經調整行政開支為人民幣12.4百萬元，較2018年同期人民幣7.8百萬元（剔除上市開支）增加59.0%，主要因為薪酬較豐厚的優秀僱員有所增加。

其他開支

期內，本集團的其他開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.8百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元，主要是由於本集團業務規模增長及收入增長導致貿易應收款項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2018年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.9百萬元，主要是由於本公司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償還定製室內裝飾服務費的利息開支，融資成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元，主要是由於客戶預付款之利息開支所致。

分佔一家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2018年6月30日止六個月的虧損人民幣0.02百萬元變為截至2019年6月30日止六個月的虧損人民幣1.6百萬元，主要是由於採用新租賃準則後使用權資產折舊及租賃負債利息開支增加。

稅前利潤

期內稅前利潤為人民幣66.3百萬元，較2018年同期人民幣47.5百萬元增加39.6%，主要是由於毛利增加人民幣30百萬元及上市開支增加人民幣7.3百萬元的綜合影響。

所得稅

期內所得稅開支為人民幣17.4百萬元，較2018年同期人民幣12.0百萬元增加45.0%，主要是由於稅前利潤增加。

期內利潤

期內，本集團的利潤為人民幣48.9百萬元，較2018年同期人民幣35.5百萬元增加37.7%，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48.7百萬元，較2018年同期人民幣35.4百萬元增加37.6%。淨利率（本公司權益股東應佔利潤除以收入）為15.3%，較去年同期16.0%減少0.7個百分點，主要由於期內上市開支較上年同期增加所致。剔除上市開支及稅後影響為人民幣10.7百萬元（稅前為人民幣14.2百萬元），截至2019年6月30日止六個月實現本公司權益股東應佔經調整利潤為人民幣59.4百萬元，較2018年同期人民幣40.5百萬元（剔除上市開支及稅後影響人民幣5.1百萬元）增加46.7%。經調整淨利率（本公司權益股東應佔利潤除以收入）為18.7%，較2018年同期18.3%增加0.4個百分點。

流動資產及財務資源

本集團於期內維持優良財務狀況。於2019年6月30日流動資產為人民幣969.9百萬元，較2018年12月31日人民幣534.7百萬元增加81.4%。

本集團的現金及等價物達到人民幣394.0百萬元，較2018年12月31日人民幣458.5百萬元減少14.1%。這主要是因為本集團在保障流動性的情況下，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。期內流動比率為2.22倍，較2018年12月31日的1.46倍有所增長。

本集團於2019年6月30日的總權益為人民幣651.5百萬元，較2018年12月31日人民幣184.7百萬元增加252.7%。這主要是因為本集團上市和經營利潤帶來的增長。本集團於2019年6月30日及2018年12月31日均無計息借款。

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除以股本總額計算。本集團於2019年6月30日及2018年12月31日並無計息借貸。

物業、廠房及設備

於2019年6月30日，本集團物業、廠房及設備達人民幣13.8百萬元，較2018年12月31日的人民幣8.5百萬元增加62.4%，主要是由於根據適用新租賃準則，本集團租入房屋和車位使用權資本化帶來的增長。另外，隨著項目增多、業務規模增長，設備業務開展所購買的固定資產也有一定增長。

或然負債

於2019年6月30日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2019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2019年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣91.4百萬元，較2018年12月31日的人民幣44.6百萬元增加了人民幣46.8百萬元，增加104.9%，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2019年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣223.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣215.0百萬元增加了人民幣8.3百萬元，增加3.9%。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2019年6月30日，本集團總共僱用4,033名僱員（2018年12月31日：3,776名）。本集團期內的員工成本為人民幣152.1百萬元（2018年6月30日：人民幣104.5百萬元）。

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

截至2019年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資，亦無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

面對的外匯風險

倘未來商業交易或確認的資產及負債以並非本集團功能貨幣的貨幣計值，則產生外匯風險，本集團主要在中國經營業務，本公司在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市所得款項淨額及將予派付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使本集團招致外匯虧損及影響本集團分派的任何股息的相對價值。

目前，本集團並無訂立任何對沖交易以減低其所面臨的外匯風險。另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保本集團將根據某一特定匯率獲得充足外匯貨幣以滿足其外匯需求。

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**」）所陳述，上市所得款項淨額中約35%（136.3百萬港元左右）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%（78.0百萬港元左右）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%（39.0百萬港元左右）是用作設立合營公司或平台。公司自2019年3月15日（「**上市日期**」）至本中期報告日期，一直努力而謹慎地探討和追蹤市場裏的潛在機會，因上市時間較短，尚未尋獲合適的投資目標。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團總共僱用4,033名僱員。本集團本報告期內的員工成本為人民幣152.1百萬元（2018年同期：人民幣104.5百萬元）。

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。

報告期後事項

本集團於2019年6月30日後及直至本中期報告日期並無期後事項。

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。自2019年1月1日起至2019年3月14日止期間，本公司並非上市公司，故並無遵守企業管治相關守則條文的規定。自上市日期至2019年6月30日止期間，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。

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，彼等於自上市日期起至2019年6月30日止期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

自上市日期起至2019年6月30日止期間，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

董事會決議不宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息。

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

自上市日期至本中期報告日期止期間，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。

於聯交所上市

於上市日期，本公司普通股(「**股份**」)已成功於聯交所上市，此為本集團重要的里程碑。本公司根據全球發售以每股6.96港元的價格發行66,700,000股普通股，籌得款項淨額(扣除上市開支後)約為389.8百萬港元。發行股份之淨價為每股5.84港元。籌集的額外資本可使本集團支撐其業務增長及擴展。於上市日期，本公司股本為26,670美元，分為266,700,000股每股面值0.0001美元的普通股。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2019年4月4日，獨家全球協調人部分行使招股章程所述的超額配股權，涉及合共9,707,000股本公司股份，佔本公司於聯交所主板上市初步提呈發售股份的14.55%。除於2019年4月4日行使的超額配股權外，自上市日期至2019年6月30日期間，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

上市之所得款項淨額約為389.8百萬港元（已扣除上市開支），其擬按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露之方式應用。

於2019年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約為3.2百萬港元，未動用的所得款項淨額約386.6百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。

於2019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	已動用 百萬港元	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	136.3	0.0	136.3
更新本集團的管理服務系統，以及招募及培養人才 ²	97.5	0.7	96.8
投資於資產管理平台，以從事運營工業園 ³	78.0	0.0	78.0
與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或平台 ⁴	39.0	2.5	36.5
做運營資金及其他一般企業用途 ⁵	39.0	0.0	39.0
	<u>389.8</u>	<u>3.2</u>	<u>386.6</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。
2. 截至本中期報告日期，本公司已逐步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. 本公司預期將於2019年下半年或2020年開始投資相關平台，並於不遲於2021年內完成平台建設。
4. 截至本中期報告日期，本公司已搭建兩家合營平台，並已開始部分項目的運營工作。
5. 按本集團不時的業務需要使用。

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

由於本公司於2019年3月15日在聯交所上市，於自2019年1月1日至2019年3月14日止期間，《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部及證券及期貨條例第352條並不適用於董事及本公司最高行政人員。

於2019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	好倉／淡倉	佔本公司 股權之概約 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2019年6月30日，欣成環球控股有限公司（「欣成」）及好運創投有限公司（「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慧明先生（「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2019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

由於本公司於2019年3月15日在聯交所上市，自2019年1月1日至2019年3月14日止期間，證券及期貨條例第XV部第2及第3分部及證券及期貨條例第336條並不適用於本公司。

截至2019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（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（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：

- 於2019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（作為戚金興家族信託的受託人）透過其代名人公司持有。戚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。戚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。
- 於2019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2019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2019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20頁至48頁所載中期財務報表，包括於2019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2019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

2019年8月21日

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月之 — 未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
收入	3(a)	317,304	221,542
銷售成本		<u>(225,510)</u>	<u>(159,967)</u>
毛利		91,794	61,575
其他收入	4	1,452	433
其他收入淨額	4	966	1,839
銷售及營銷開支		(367)	(638)
行政開支		(26,555)	(14,638)
其他開支		(2,334)	(768)
經營利潤		64,956	47,803
融資收入		3,899	213
融資成本		(958)	(480)
融資收入／(成本)淨額	5(a)	2,941	(267)
分佔一家聯營公司利潤減虧損		(1,566)	(19)
除稅前利潤	5	66,331	47,517
所得稅	6	(17,440)	(12,010)
期內利潤		48,891	35,507
以下各方應佔：			
本公司權益股東		48,684	35,449
非控股權益		207	58
		48,891	35,507

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月之 — 未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
期內利潤		48,891	35,507
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)			
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		<u>12,238</u>	<u>20</u>
期間全面收益總額		<u>61,129</u>	<u>35,527</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		<u>60,922</u>	35,469
非控股權益		<u>207</u>	<u>58</u>
期間全面收益總額		<u>61,129</u>	<u>35,527</u>
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.20</u>	<u>0.18</u>

附註：

本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

第27頁至第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2019年6月30日之 — 未經審核
(以人民幣元列示)

		於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	13,835	8,491
於一家聯營公司的投資		3,421	4,986
遞延稅項資產		4,340	2,898
定期存款	11(a)	100,000	—
		<u>121,596</u>	<u>16,375</u>
流動資產			
存貨	9	22,921	476
貿易及其他應收款項	10	91,359	44,594
定期存款	11(a)	423,046	—
受限制銀行結餘	11(b)	38,553	31,107
現金及現金等價物	11(c)	393,978	458,543
		<u>969,857</u>	<u>534,720</u>
流動負債			
合約負債	12	194,986	128,764
貿易及其他應付款項	13	223,279	214,960
租賃負債	2(d)	2,234	—
即期稅項		16,611	22,639
		<u>437,110</u>	<u>366,363</u>
流動資產淨額		<u>532,747</u>	<u>168,357</u>
總資產減流動負債		<u>654,343</u>	<u>184,732</u>
非流動負債			
租賃負債	2(d)	2,826	—
資產淨額		<u>651,517</u>	<u>184,732</u>

綜合財務狀況表

於2019年6月30日之 — 未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 (附註) 人民幣千元
資本及儲備			
股本	14(b)	181	129
儲備		<u>647,755</u>	<u>181,229</u>
本公司權益股東應佔總權益		647,936	181,358
非控股權益		<u>3,581</u>	<u>3,374</u>
總權益		<u>651,517</u>	<u>184,732</u>

附註：

本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

已於2019年8月21日獲董事會批准及授權刊發。

朱立東)
)
)
) 董事
鍾若琴)
)
)

第27頁至第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2019年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列示)

附註	本公司權益股東應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	中華人民共和國 (「中國」)			留存利潤	總計	非控股權益	總權益
				法定儲備	匯兌儲備	—				
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	人民幣千元	
於2018年1月1日的結餘	66	—	20,000	8,112	—	82,331	110,509	678	111,187	
截至2018年6月30日										
止六個月權益變動：										
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	20	35,449	35,469	58	35,527	
發行股份	63	87,043	—	—	—	—	87,106	—	87,106	
重組產生的視作分派	—	—	(86,484)	—	—	—	(86,484)	—	(86,484)	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	2,450	2,450	
於2018年6月30日及 2018年7月1日的結餘	129	87,043	(66,484)	8,112	20	117,780	146,600	3,186	149,786	
截至2018年12月31日										
止六個月權益變動：										
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	30	34,728	34,758	188	34,946	
轉撥至法定儲備	—	—	—	1,888	—	(1,888)	—	—	—	
於2018年12月31日的結餘(附註)	129	87,043	(66,484)	10,000	50	150,620	181,358	3,374	184,732	

附註：

本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列示)

附註	本公司權益股東應佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	中國			總計	非控股權益	總權益
				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2019年1月1日的結餘	129	87,043	(66,484)	10,000	50	150,620	181,358	3,374	184,732
截至2019年6月30日止六個月權益變動：									
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	12,238	48,684	60,922	207	61,129
首次公開發售後發行普通股 (扣除發行成本)	14(b)(ii)	45	373,738	—	—	—	373,783	—	373,783
因首次公開發售行使超額配股權後 發行普通股(扣除發行成本)	14(b)(iii)	7	56,101	—	—	—	56,108	—	56,108
過往年度所宣派股息	14(a)	—	(24,235)	—	—	—	(24,235)	—	(24,235)
於2019年6月30日的結餘	181	492,647	(66,484)	10,000	12,288	199,304	647,936	3,581	651,517

第27頁至第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2019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	
		2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
經營活動			
經營產生的現金		67,002	118,574
已付中國企業所得稅		(24,910)	(21,760)
經營活動產生的現金淨額		42,092	96,814
投資活動			
購買物業、廠房及設備付款		(3,416)	(1,620)
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		(587,000)	(380,000)
按公平值計入損益的金融資產贖回所得款項		588,810	382,014
超過三個月後到期的定期存款增加		(523,046)	—
投資活動產生的其他現金流量		331	169
投資活動(所用)/所得現金淨額		(524,321)	563
融資活動			
非控股權益出資		—	2,450
發行股份所得款項(扣除發行成本)		429,891	87,106
重組產生的視作分派		—	(86,484)
已付租金的資本要素		(110)	—
已付租金的利息要素		(120)	—
已付股息		(24,235)	—
融資活動產生的現金淨額		405,426	3,072
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(76,803)	100,449
於1月1日的現金及現金等價物	11	458,543	303,949
匯率變動之影響		12,238	20
於6月30日的現金及現金等價物	11	393,978	404,418

附註：

本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

第27頁至第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2019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2018年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2019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2018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2019年8月21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19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一項新訂國際財務報告準則(國際財務報告準則第16號租賃)及多項國際財務報告準則之修訂，相關準則及修訂於本集團本會計期間首次生效。

除國際財務報告準則第16號租賃外，該等發展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。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定一項安排是否包含租賃、常設解釋委員會第15號經營租賃 — 激勵措施及常設解釋委員會第27號評價以法律形式體現的租賃交易的實質。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人之會計規定沿用國際會計準則第17號，大致不變。

本集團自2019年1月1日起已首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂的追溯法，首次應用對於2019年1月1日的權益期初結餘並無累計影響。比較資料並無被重列，並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

有關對過往會計政策作出之變動的性質及影響以及已應用之過渡選擇的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃之新定義

租賃定義之變動主要關於控制權的概念。國際財務報告準則第16號以客戶是否於一段時間內控制已識別資產的使用作為界定租賃之基礎，可以既定的使用量來釐定。當客戶有權指示已識別資產之使用，並取得從使用該資產所帶來之絕大部分經濟利益時，即表示已輸送控制權。

本集團僅對於2019年1月1日或之後所訂立或更改的合約應用國際財務報告準則第16號中有關租賃的新定義。對於2019年1月1日前訂立的合約，本集團已採用過渡性可行辦法，以豁免過往對現有安排屬於或包含租賃之評估。

因此，先前根據國際會計準則第17號評定為租賃之合約繼續根據國際財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評定為非租賃服務安排之合約繼續入賬列為待履行合約。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 會計政策變動(續)

(ii) 承租人會計處理

國際財務報告準則第16號將承租人過往按國際會計準則第17號要求將租賃分類為經營租賃或融資租賃之規定剔除。取而代之，若本集團為承租人，則須把所有租賃資本化，包括過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，但不包括短期租賃及低價值資產租賃。就本集團而言，該等新資本化的租賃主要與物業、廠房及設備有關。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會因應個別租賃決定是否將租賃資本化。就本集團而言，低價值資產一般為辦公室設備。未資本化的該等租賃相關租賃款項有系統地於租期內確認為支出。

倘租賃作資本化，則租賃負債初始按租期內應付租賃款項之現值確認，使用租賃中隱含之利率或(如該利率不能輕易地釐定)使用有關增量借貸利率折現。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。租賃負債之計量不包括並非取決於指數或利率之可變租賃付款，因此該等付款於產生的會計期間自損益扣除。

於租賃作資本化時確認之使用權資產初始按成本計量，包括租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前支付之任何租賃款項以及任何已產生的初始直接成本。在適用情況下，使用權資產之成本亦包括對拆卸及移除相關資產或修復相關資產或資產所在地盤之估計成本(已折現至其現值)，減去任何已收取之租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

當指數或利率變動而引致未來租賃付款改變，或本集團對預期根據剩餘價值擔保應付之金額作出之估計改變，或因重新評估本集團能否合理肯定地行使購買、延期或終止選擇權而引致變動時，會重新計量租賃負債。當租賃負債在此情況下重新計量時，會對使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值調減至零，則於損益列賬。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

2 會計政策變動(續)

(b) 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及估計不確定因素來源

釐定租賃期

誠如上述會計政策所闡述，租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含本集團可行使的續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權的可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使本集團行使續租權的相關事實及情況(包括有利條款、已作出的租賃裝修及該相關資產對本集團經營的重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，則將重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

(c) 過渡影響

於過渡至國際財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團就先前分類為經營租賃的租賃按餘下租賃付款現值釐定餘下租期及計量租賃負債，並已使用2019年1月1日的相關遞增借款利率進行貼現。釐定餘下租賃付款現值所用的遞增借款利率的加權平均數為4.75%。

為順利過渡至國際財務報告準則第16號，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號之日應用以下確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不就確認租賃負債及使用權資產對剩餘租期於首次應用國際財務報告準則第16號之日起計12個月內屆滿(即租期於2019年12月31日或之前屆滿)的租賃應用國際財務報告準則第16號的規定；及
- (ii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號之日的使用權資產時，本集團倚賴先前於2018年12月31日對虧損性合約撥備的評估以替代減值檢討。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

2 會計政策變動(續)

(c) 過渡影響(續)

下表為2018年12月31日的經營租賃承擔(披露於附註15)與2019年1月1日確認的租賃負債期初結餘的對賬：

	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	2,947
減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃及剩餘租期於2019年12月31日或之前屆滿的其他租賃	(506)
加：本集團認為合理確定將行使續租選擇權的額外期間租賃付款	<u>3,140</u>
	5,581
減：未來利息開支總額	<u>(411)</u>
採用於2019年1月1日的遞增借款利率貼現的 餘下租賃付款現值	<u>5,170</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u>5,170</u>

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相等於餘下租賃負債所確認額的金額確認，並按於2018年12月31日的財務狀況表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

本集團於「物業、廠房及設備」中呈報不符合投資物業定義的使用權資產及於財務狀況表中分開呈報租賃負債。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

2 會計政策變動(續)

(c) 過渡影響(續)

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日 的賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於2019年 1月1日 的賬面值 人民幣千元
綜合財務狀況表中受採納國際財務 報告準則第16號影響的項目：			
物業、廠房及設備	8,491	5,170	13,661
非流動資產總值	16,375	5,170	21,545
租賃負債(流動)	—	2,182	2,182
流動負債	366,363	2,182	368,545
流動資產淨值	168,357	(2,182)	166,175
資產總值減流動負債	184,732	2,988	187,720
租賃負債(非流動)	—	2,988	2,988
非流動負債總額	—	2,988	2,988
資產淨值	184,732	—	184,732

本集團使用權資產於報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號之日按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
計入「物業、廠房及設備」： 租作自用的其他物業(按折舊成本列賬)	4,058	5,170

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

2 會計政策變動(續)

(d) 租賃負債

本集團租賃負債於報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號之日的剩餘合約期限如下：

	於2019年6月30日		於2019年1月1日	
	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,234	2,419	2,182	2,376
一年後但兩年內	2,226	2,308	2,226	2,373
兩年後但五年內	600	624	762	832
	<u>2,826</u>	<u>2,932</u>	<u>2,988</u>	<u>3,205</u>
	<u>5,060</u>	<u>5,351</u>	<u>5,170</u>	<u>5,581</u>
減：未來利息開支總額		<u>(291)</u>		<u>(411)</u>
租賃負債現值		<u>5,060</u>		<u>5,170</u>

(e) 對本集團財務業績及現金流量的影響

於2019年1月1日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債未償還餘額應計的利息開支及使用權資產折舊，而非按先前政策於租期內按直線法確認經營租賃產生的租賃開支。相比倘於年內應用國際會計準則第17號的結果，此舉將對本集團綜合損益表所呈報的經營利潤產生正面影響。

於簡明綜合現金流量表內，本集團(作為承租人)須將資本化租賃下的已付租金分為資本要素及利息要素。該等部分分類為融資現金流出(與根據國際會計準則第17號先前分類為融資租賃的租賃之處理方式類似)，而非經營現金流出，國際會計準則第17號下的經營租賃亦然。儘管現金流量總額未受影響，但採納國際財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量的呈列發生重大變動。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

2 會計政策變動(續)

(e) 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

下表或可顯示採納國際財務報告準則第16號對本集團截至2019年6月30日止六個月的財務業績及現金流量的估計影響，方法為調整該等中期財務報表中根據國際財務報告準則第16號所呈報的金額以計算根據國際會計準則第17號本應確認的假設金額(倘該被取代標準繼續適用於2019年而非國際財務報告準則第16號)，以及將該等2019年假設金額與根據國際會計準則第17號編製的2018年實際相應金額進行比較。

	2019年			2018年	
		加回：	扣除：		
	根據國際	國際財務	猶如根據	猶如根據	與根據
	財務報告	報告準則	國際會計	國際會計	國際會計
	準則第16號	第16號折舊	準則第17號	準則第17號	準則第17號
	呈報的金額	及利息開支	有關經營	作出的	呈報的
	(A)	(B)	租賃的	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	估計金額	假設金額	金額相比
			(附註1)	(D=A+B-C)	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

受採納國際財務報告準則第16號影響
的截至2019年6月30日止六個月
財務業績：

經營利潤	64,956	1,112	(1,207)	64,861	47,803
融資成本	(958)	120	—	(838)	(480)
分佔聯營公司溢利減虧損	(1,566)	3,398	(2,651)	(819)	(19)
除稅前利潤	66,331	4,630	(3,858)	67,103	47,517
期內利潤	48,891	4,630	(3,858)	449,663	35,507

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)

2 會計政策變動(續)

(e) 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

	2019年		2018年	
	猶如根據 國際會計 準則第17號 有關經營 租賃的 估計金額 (附註1及2) (A) 人民幣千元	猶如根據 國際會計 準則第17號 作出的 2019年 假設金額 (B) 人民幣千元	猶如根據 國際會計 準則第17號 作出的 2019年 假設金額 (C=A+B) 人民幣千元	與根據 國際會計 準則第17號 呈報的 2018年 金額相比 人民幣千元

受採納國際財務報告準則第16號影響的截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合現金流量表項目：

經營產生的現金	67,002	(230)	66,772	118,574
經營活動產生的現金淨額	42,092	(230)	41,862	96,814
已付租金的資本要素	(110)	110	—	—
已付租金的利息要素	(120)	120	—	—
融資活動產生的現金淨額	405,426	230	405,656	3,072

附註1：「有關經營租賃的估計金額」為與國際會計準則第17號於2019年仍適用情況下被分類為經營租賃的租賃相關的2019年現金流量估計金額。該估計假設租金與現金流量之間並無差額，且倘國際會計準則第17號於2019年仍然適用，則所有於2019年訂立的新租賃將根據國際會計準則第17號被分類為經營租賃。任何潛在的淨稅收影響均被忽略。

附註2：此影響表中，該等現金流出自融資重新分類至經營，以計算經營活動產生的現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額，猶如國際會計準則第17號仍然適用。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	191,298	145,052
非業主增值服務	110,889	60,879
業主增值服務	13,098	12,178
	315,285	218,109
於某時間點確認的收入：		
業主增值服務(附註)	2,019	3,433
	317,304	221,542

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。

截至2019年6月30日止六個月，杭州濱江投資控股有限公司(「濱江控股」)及其附屬公司貢獻的收入佔本集團收入的21%(截至2018年6月30日止六個月：13%)。除濱江控股及其附屬公司以外，本集團擁有大量的客戶，概無任何客戶於各呈列期間貢獻本集團收入的10%或以上。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

3 收入及分部報告 (續)

(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 其他收入及其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助	1,428	354
其他	24	79
	<u>1,452</u>	<u>433</u>
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收益淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(52)	(15)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	1,810	2,014
外匯虧損淨額	(792)	(160)
	<u>966</u>	<u>1,839</u>

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

5 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資收入／(成本)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
定期存款利息收入	3,899	213
客戶墊款利息開支	(838)	(480)
租賃負債利息	(120)	—
融資收入／(成本)淨額	2,941	(267)

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他福利	139,180	95,223
界定供款計劃供款	12,872	9,282
	152,052	104,505

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	2,077	1,959
— 使用權資產	1,112	—
貿易應收款項的減值虧損	2,269	628
上市開支	14,174	6,841
經營租賃費用	1,453	1,435
存貨成本	802	1,356

附註：

本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

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)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	18,882	12,056
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(1,442)	(46)
	<u>17,440</u>	<u>12,010</u>

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，故截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團並無就香港利得稅作出撥備。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。

7 每股盈利

每股基本盈利按截至2019年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣48,684,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣35,449,000元)以及加權平均244,197,000股普通股(截至2018年6月30日止六個月：200,000,000股已發行股份，猶如股份於期內已發行在外，並計及附註14(b)(i)所披露於2019年2月21日進行之股份拆細事項)計算如下：

普通股加權平均數目

	2019年
於1月1日的已發行普通股	200,000,000
2019年3月15日首次公开发售時發行66,700,000股股份的影響(附註14(b)(ii))	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(附註14(b)(iii))	<u>4,398,000</u>
於6月30日的普通股加權平均數目	<u>244,197,000</u>

由於截至2019年及2018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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

8 物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

如附註2所述，本集團使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並對於2019年1月1日的期初結餘作出調整以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。按相關資產類別劃分的本集團使用權資產賬面淨值詳情載於附註2。

(b) 收購自有資產

截至2019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3,416,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣1,620,000元)。

9 存貨

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	22,782	—
消耗品	139	476
	<u>22,921</u>	<u>476</u>

附註：持作轉售的物業指本集團購買並持作轉售的儲物間及停車場。

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：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	40,325	16,121
一年至兩年	1,556	455
應收第三方貿易款項總額，已扣除虧損撥備	41,881	16,576
按金及預付款項	17,471	14,211
應收關聯方款項		
— 貿易性質	17,043	6,089
— 非貿易性質	963	—
代表業主作出的付款	5,828	3,957
墊款予僱員	3,175	2,528
應收利息	3,605	—
其他應收款項	1,393	1,233
	91,359	44,594

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。

(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**(a) 定期存款**

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018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	523,046	—
減：計入「流動資產」的金額	(423,046)	—
	100,000	—

於2019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2.25%至4.13%之間。於2019年6月30日，存款的公允價值與其賬面值相若。

(b) 受限制銀行結餘

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
代表業委會收取的現金	38,103	30,907
受限制存款	450	200
	38,553	31,107

(c) 現金及現金等價物

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	197	165
銀行現金	345,894	489,485
原於三個月後到期的銀行定期存款	86,440	—
	432,531	489,650
減：受限制銀行結餘	(38,553)	(31,107)
	393,978	458,543

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)

12 合約負債

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	140,339	72,710
非業主增值服務	7,742	9,038
業主增值服務	46,905	47,016
	194,986	128,764

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	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
1個月內或按要求		8,369	6,665
1個月後但3個月內		291	—
3個月後但1年內		379	—
1年以上		—	23
第三方應付貿易款項總額		9,039	6,688
應付關聯方款項	(i)		
— 貿易性質		11,770	14,826
— 非貿易性質		—	290
按金		21,366	19,811
其他應付稅項及費用		8,736	5,124
應計工資及其他福利		48,772	59,252
代表業委會收取的現金		38,103	30,907
自業主收取的臨時款項		81,870	69,340
其他應付款項及應計款項		3,623	8,722
		223,279	214,960

(i) 應付關聯方款項屬無抵押及免息。其中，人民幣9,784,000元（2018年：人民幣12,839,000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。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

14 資本、儲備及股息

(a) 股息

截至2019年6月30日止六個月，本公司已向權益股東宣派及派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股股份0.1港元(截至2018年6月30日止六個月：零)。截至2019年6月30日止六個月已宣派及派付的末期股息總額為27,641,000港元(相當於人民幣24,235,000元)(截至2018年6月30日止六個月：零)。

本公司董事不建議就截至2019年6月30日止六個月派發中期股息。

(b) 股本

已發行股本

已發行及繳足的普通股：	2019年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元
於2019年1月1日	20	129
股份拆細(附註(i))	199,980	—
首次公開發售時發行普通股(附註(ii))	66,700	45
部分行使超額配股權(附註(iii))	9,707	7
於2019年6月30日	276,407	181

(i) 股份拆細

根據本公司日期為2019年2月21日的股東決議案，本公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。此外，透過額外增設500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將本公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)增加至100,000美元(分為1,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份)。

因此，本公司於2019年1月1日每股面值1.00美元的已發行20,000股股份其後分為200,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

(ii) 首次公開發售時發行普通股

於2019年3月15日，本公司透過首次公開發售以每股6.96港元的價格發行66,700,000股每股面值0.0001美元的股份。該發行所得款項淨額為人民幣373,783,000元，其中人民幣45,000元及人民幣373,738,000元分別計入股本及股份溢價。

(iii) 部分行使超額配股權

於2019年4月10日，獨家全球協調人按每股股份6.96港元的價格部分行使超額配股權，涉及合共9,707,000股每股面值0.0001美元的股份。該發行所得款項淨額為人民幣56,108,000元，其中人民幣7,000元及人民幣56,101,000元分別計入股本及股份溢價。

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)

14 資本、儲備及股息 (續)

(c) 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

於2018年12月31日，不可撤銷經營租賃項下的應付未來最低租賃付款總額如下：

	物業 人民幣千元
1年內	2,882
1年後但5年內	65
	<u>2,947</u>

本集團為根據租賃持有的若干物業的承租人，該等租賃先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。本集團採用經修訂追溯法首次採納國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整於2019年1月1日之期初結餘，以確認與該等租賃有關的租賃負債(見附註2)。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註2所載政策於財務狀況表確認為租賃負債。

(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及其子公司	濱江控股受戚金興先生控制
杭州濱保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
杭州萬家之星房地產開發有限公司	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
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
上海濱安房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
浙江耀華建設構件科技有限公司	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

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)

(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
德清京盛房地產開發有限公司	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
杭州保泓房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司

本公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱乃以中文表示。

(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
物業管理服務及諮詢服務收入來自：		
— 濱江控股及其附屬公司	65,544	29,537
— 濱江控股的聯營公司	24,205	17,270
收取的其他服務來自：		
— 濱江控股及其附屬公司	138	118
租賃合約安排(附註(i))：		
— 濱江控股及其附屬公司		
— 使用權資產折舊	1,091	—
— 已付／應付租賃負債利息開支	119	—
— 經營租賃費用	—	1,213
購買貨品來自：		
— 濱江控股及其附屬公司	21,697	—

(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

	2019年 6月30日	2018年 12月31日 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
應收以下公司款項：		
濱江控股及其附屬公司：		
— 貿易性質	12,947	4,774
— 非貿易性質	500	—
濱江控股的聯營公司：		
— 貿易性質	4,096	1,315
— 非貿易性質	463	—
應付以下公司款項：		
濱江控股及其附屬公司：		
— 貿易性質	10,355	14,826
— 非貿易性質	—	290
濱江控股的聯營公司：		
— 貿易性質	1,415	—
— 非貿易性質	—	—
租賃負債：		
濱江控股及其附屬公司	5,015	—

- (i) 本集團就濱江控股若干寫字樓及停車位訂立租賃合約。於2019年1月1日，本集團確認使用權資產及租賃負債人民幣5,104,000元。截至2019年6月30日止六個月本集團根據租賃已付／應付租金為人民幣1,186,000元，乃於本集團業務的日常業務過程中按交易方協定的條款支付。

附註：

本集團於2019年1月1日使用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團並無重列比較資料。詳見附註2。

17 比較數字

本集團於2019年1月1日首次應用國際財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。有關會計政策的變動詳情披露於附註2。