



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

2020

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	7
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
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

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2020年6月30日(「期內」)及2019年6月30日止六個月(「2019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	
	2019年	2020年
收入(人民幣千元)	317,304	415,978
增加	—	31.1%
毛利(人民幣千元)	91,794	136,695
增加	—	48.9%
毛利率	28.9%	32.9%
期內利潤(人民幣千元)	48,891	103,782
增加	—	112.3%
利潤率	15.4%	24.9%
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	48,684	102,649
增加	—	110.8%
每股基本盈利	0.20	0.37

財務狀況

	附註	於2019年 12月31日	於2020年 6月30日
流動資產(人民幣千元)		1,084,484	1,229,978
包括：現金及現金等價物(人民幣千元)		516,707	684,717
總資產(人民幣千元)		1,203,626	1,352,902
流動負債(人民幣千元)		476,316	594,229
總負債(人民幣千元)		477,078	594,789
本公司權益股東應佔總權益(人民幣千元)		721,834	752,266
股東權益回報率	(1)	15.9%	13.6%
流動比率	(2)	2.28	2.07
資產負債率	(3)	0.004	0.004

附註：

- (1) 股東權益回報以本公司股東應該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。

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，本人謹代表本公司董事會（「**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。

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**」。

¹ 數據來源：浙江省統計局

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）與本集團建立緊密合作關係，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%；毛利人民幣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	30,196	16,815	23,351	13,098

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）。

管理層討論與分析

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			2019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	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	254,451	16,815	115	191,298	13,098	88

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			2019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	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	254,451	16,815	115	191,298	13,098	88

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 (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	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	254,451	16,815	115	191,298	13,098	88

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				
	2020年		2019年		變更
	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	415,978	100.0	317,304	100.0	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			毛利率 變動 百分點	2019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	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	21,064	52.5	15.4	(8.4)	9,207	60.9	10.0
合計	136,695	32.9	100.0	4.0	91,794	28.9	100.0

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，本期內業績尚未改善。

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。

流動資產及財務資源

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。

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2020年6月30日的資產負債比率為0.004(2019年12月31日：0.004)。

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，自業主收取的臨時款項增加。

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2020年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資、收購及出售，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

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2020年6月30日，本集團已設立4家合營公司，管理7個在管項目和1個交付前管理項目。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）。本集團於期內的員工成本為人民幣173.0百萬元（2019年同期：人民幣152.1百萬元）。

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。

期後事項

本集團於2020年6月30日後及直至本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。於截至2020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2020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2020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

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。

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

自刊發2019年度報告日期至本報告日期止期間，除董事蔡海靜於2020年7月8日屆滿離任浙江金科文化產業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的科技公司，股份代號：300459)獨立非執行董事及審核委員會成員職位外，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
	455.3	434.2	38.6	395.6

管理層討論與分析

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。截至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並於2020年年報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2020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	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2020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2020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2020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：

- (1) 於2020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2020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2020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2020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2020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2020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

2020年8月27日

綜合損益及其他全面收益表

截至2020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	
		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		(279,283)	(225,510)
毛利		136,695	91,794
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		(6,008)	(2,334)
經營利潤		125,738	64,956
融資收入		14,341	3,899
融資成本		(226)	(958)
融資收入淨額	5(a)	14,115	2,941
分佔一家聯營公司利潤減虧損		(921)	(1,566)
除稅前利潤	5	138,932	66,331
所得稅	6	(35,150)	(17,440)
期內利潤		103,782	48,891
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
		103,782	48,891

綜合損益及其他全面收益表

截至2020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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
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		111,678	61,129
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		111,678	61,129
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣元)		0.37	0.20

第35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2020年6月30日 — 未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	於2020年 6月30日 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	8	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	11(a)	100,000	100,000
		122,924	119,142
流動資產			
存貨	9	32,698	33,379
貿易及其他應收款項	10	125,410	66,298
定期存款	11(a)	344,928	428,514
受限制銀行結餘	11(b)	42,225	39,586
現金及現金等價物	11(c)	684,717	516,707
		1,229,978	1,084,484
流動負債			
合約負債	12	204,284	117,340
貿易及其他應付款項	13	352,799	318,329
租賃負債		2,266	2,226
即期稅項		34,880	38,421
		594,229	476,316
流動資產淨額			
		635,749	608,168
總資產減流動負債			
		758,673	727,310
非流動負債			
租賃負債		560	762
資產淨額			
		758,113	726,548

綜合財務狀況表

於2020年6月30日 — 未經審核
(以人民幣元列示)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備			
股本	14(b)	181	181
儲備		752,085	721,653
本公司權益股東應佔總權益		752,266	721,834
非控股權益		5,847	4,714
總權益		758,113	726,548

已於2020年8月27日獲董事會批准及授權刊發。

朱立東)
)
)
) 董事
鍾若琴)
)
)

第35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2020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 人民幣千元 附註14(b)	股份溢價 人民幣千元 附註14(c)	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 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	—	—	—	—	—	48,684	48,684	207	48,891
期內其他全面收益	—	—	—	—	12,238	—	12,238	—	12,238
全面收益總額	—	—	—	—	12,238	48,684	60,922	207	61,129
首次公開發售時發行普通股 (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日及 2019年7月1日的結餘	181	492,647	(66,484)	10,000	12,288	199,304	647,936	3,581	651,517
截至2019年12月31日止 六個月權益變動：									
期內利潤	—	—	—	—	—	65,997	65,997	33	66,030
期內其他全面收益	—	—	—	—	7,901	—	7,901	—	7,901
全面收益總額	—	—	—	—	7,901	65,997	73,898	33	73,931
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	1,100	1,100
於2019年12月31日的結餘	181	492,647	(66,484)	10,000	20,189	265,301	721,834	4,714	726,548

綜合權益變動表

截至2020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									
	附註	中國						總計	非控股權益	總權益
		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			
	附註14(b)	附註14(c)								
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
全面收益總額		—	—	—	—	7,896	102,649	110,545	1,133	111,678
過往年度所宣派股息	14(a)	—	(80,113)	—	—	—	—	(80,113)	—	(80,113)
於2020年6月30日的結餘		181	412,534	(66,484)	10,000	28,085	367,950	752,266	5,847	758,113

第35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2020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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動			
經營產生的現金		184,856	67,002
已付中國企業所得稅		(42,180)	(24,910)
經營活動產生的現金淨額		142,676	42,092
投資活動			
購買物業、廠房及設備付款		(1,481)	(3,416)
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		(138,000)	(587,000)
按公平值計入損益的金融資產贖回所得款項		138,728	588,810
超過三個月後到期的定期存款增加		(306,513)	(523,046)
超過三個月後到期的定期存款減少		395,718	—
已收利息		17,441	331
於一家聯營公司的投資付款		(2,450)	—
投資活動所得／(所用)現金淨額		103,443	(524,321)
融資活動			
發行股份所得款項(扣除發行成本)		—	429,891
已付股息		(80,113)	(24,235)
融資活動產生的其他現金流量		(273)	(230)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(80,386)	405,426
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		165,733	(76,803)
於1月1日的現金及現金等價物	11	516,707	458,543
匯率變動之影響		2,277	12,238
於6月30日的現金及現金等價物	11	684,717	393,978

第35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。

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2019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2020年8月27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、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本，利率基準改革
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本，重大的定義

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	13,984	13,098
	389,825	315,285
於某時間點確認的收入：		
業主增值服務(附註)	26,153	2,019
	415,978	317,304

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2020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2019年6月30日止六個月：一名)。

(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
其他收入		
政府補助(附註(i))	7,579	1,428
其他	134	24
	7,713	1,452
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 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	(2)	(52)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	728	1,810
外匯虧損淨額	(608)	(792)
	118	966

- (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新冠肺炎病毒病(「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)。

(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(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
融資收入淨額	(14,115)	(2,941)

(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
	172,975	152,052

- (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)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

5 除稅前利潤(續)

(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
	2,716	3,189
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	(3,489)	(1,442)
	35,150	17,440

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2019年6月30日止六個月：零)。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

6 所得稅 (續)

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2020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%計算為應課稅收入，按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%計算為應課稅收入，按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(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))	—	4,398,000
於6月30日的普通股加權平均數目	276,407,000	244,197,000

(i) 2019年2月21日完成股份拆細(附註14(b)(i))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 物業、廠房及設備

收購自有資產

截至2020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1,481,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣3,416,000元)。

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)

9 存貨

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	32,672	33,364
消耗品	26	15
	32,698	33,379

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。

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：

	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	1,193	1,805
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	1,875	1,538
	125,410	66,298

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**

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019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	444,928	528,514
減：計入「流動資產」的金額	(344,928)	(428,514)
	100,000	100,000

於2020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2.50%至4.13%之間（2019年：2.25%至4.13%）。

(b) 受限制銀行結餘

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
代表業委會收取的現金	42,175	39,536
受限制存款	50	50
	42,225	39,586

(c) 現金及現金等價物

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	213	233
銀行現金	726,729	556,060
	726,942	556,293
減：受限制銀行結餘	(42,225)	(39,586)
	684,717	516,707

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

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	171,561	72,936
非業主增值服務	3,370	6,285
業主增值服務	29,353	38,119
	204,284	117,340

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	2020年 6月30日 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		330	624
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		147,593	115,575
其他應付款項及應計款項		11,041	11,525
		352,799	318,329

(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。

(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2020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2019年12月31日止年度的末期股息每股股份0.228港元及特別股息每股股份0.091港元（截至2019年6月30日止六個月：末期股息每股股份0.1港元）。截至2020年6月30日止六個月已宣派及派付的末期及特別股息總額為88,174,000港元（相當於人民幣80,113,000元）（截至2019年6月30日止六個月：27,641,000港元（相當於人民幣24,235,000元））。

本公司董事不建議就截至2020年6月30日止六個月派發中期股息。

(b) 股本

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
已發行及繳足的普通股：				
於1月1日	276,407	181	20	129
發行股份	—	—	—	—
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
	276,407	181	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美元的股份分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。因此，本公司每股面值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436,815,000港元（相當於人民幣373,783,000元），其中53,000港元（相當於人民幣45,000元）及436,762,000港元（相當於人民幣373,738,000元）分別計入股本及股份溢價。

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

14 資本、儲備及股息 (續)

(b) 股本 (續)

(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65,531,000港元（相當於人民幣56,108,000元），其中8,000港元（相當於人民幣7,000元）及65,523,000港元（相當於人民幣56,101,000元）分別計入股本及股份溢價。

(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 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：	濱江控股受戚金興先生控制
(i) 杭州濱江房產集團股份有限公司（「 濱江房產 」）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
樂清市梁榮置業有限公司	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

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

15 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
溫州浙同置業有限公司	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
杭州同達置業有限公司	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
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
杭州濱沁房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
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
杭州濱安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
杭州信達地產有限公司	濱江控股的聯營公司

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

15 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
杭州信達奧體置業有限公司	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
杭州博航房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務及諮詢服務收入來自：		
— 濱江房產及其附屬公司	63,913	65,544
— 濱江控股的聯營公司	36,104	24,205
收取短期租賃及剩餘租期於2019年12月31日或之前終止的其他租賃的服務		
— 濱江房產及其附屬公司	21	48
租賃負債利息開支：		
— 濱江房產及其附屬公司(附註(i))	111	119
收取的餐飲服務來自：		
— 濱江餐飲	177	90
購買貨品來自：		
— 濱江房產及其附屬公司	—	21,697

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

15 重大關聯方交易 (續)**(c) 與關聯方的結餘**

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019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	10,329	681
濱江控股的聯營公司：		
— 貿易性質	4,098	1,351
— 非貿易性質	35	—
	4,133	1,351
	14,462	2,032
應付以下公司款項：		
濱江房產及其附屬公司：		
— 貿易性質	12,639	15,711
— 非貿易性質	64	106
	12,703	15,817
濱江控股的聯營公司：		
— 貿易性質	5,779	7,598
— 非貿易性質	100	100
	5,879	7,698
	18,582	23,515
租賃負債：		
— 濱江房產及其附屬公司 (附註(i))	2,826	2,965

- (i) 根據寫字樓使用安排的條款，本集團應付關聯方的最低租金已導致截至2020年6月30日止六個月添置的使用權資產為零(截至2019年6月30日止六個月：零)，並於2020年6月30日確認租賃負債結餘人民幣2,826,000元及使用權資產結餘人民幣1,850,000元(2019年12月31日：租賃負債結餘人民幣2,965,000元及使用權資產結餘人民幣2,921,000元)。

此外，截至2020年6月30日止六個月，本集團於綜合損益及其他全面收益表錄得使用權資產折舊人民幣1,071,000元及租賃負債利息開支人民幣111,000元(截至2019年6月30日止六個月：使用權資產折舊人民幣1,091,000元及租賃負債利息開支人民幣119,000元)。截至2020年6月30日止六個月，本集團支付予關聯方的資本要素及利息要素分別為人民幣139,000元及人民幣111,000元(截至2019年6月30日止六個月：分別為人民幣89,000元及人民幣119,000元)。