

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2022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(「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2022年6月30日止六個月「期內」的未經審計綜合業績，連同截至2021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2022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。

摘要

截至2022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831.5百萬元，較2021年同期數額人民幣591.2百萬元增加40.6%。
- 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535.6百萬元，佔總收入64.4%，較2021年同期數額人民幣364.5百萬元增加46.9%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣234.6百萬元，佔總收入28.2%，較2021年同期數額人民幣161.0百萬元增加45.7%；及
 - 3) 5S增值服務實現收入人民幣61.3百萬元，佔總收入7.4%，較2021年同期數額人民幣65.6百萬元下降6.6%。
- 毛利為人民幣262.2百萬元，較2021年同期數額人民幣195.2百萬元增加34.3%。毛利率為31.5%，較2021年同期數額33.0%下降1.5個百分點。
- 期內利潤為人民幣192.4百萬元，較2021年同期數額人民幣146.5百萬元增加31.4%。經調整本公司權益股東應佔期內利潤(剔除本年度計提源泉稅^註影響)數額為人民幣202.6百萬元，較2021年同期數額人民幣145.0百萬元增長39.7%；本公司權益股東應佔期內利潤數額為人民幣190.3百萬元，較2021年同期數額人民幣145.0百萬元增加31.2%。

- 本集團在管建築面積達到35.4百萬平方米，較去年同期增長42.4%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為18.4百萬平方米，佔總在管建築面積比例達52.0%，較去年同期上升8.6個百分點。2022年上半年新增在管建築面積5.5百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到72.7%。

註：根據中華人民共和國（「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，非中國大陸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。

綜合損益及其他全面收益表
 截至2022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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3(a)	831,505	591,190
銷售成本		(569,263)	(395,951)
毛利		262,242	195,239
其他收入	4	6,571	3,168
其他收入／(虧損)淨額	4	269	(276)
銷售及營銷開支		(2,423)	(244)
行政開支		(22,033)	(18,232)
貿易應收款項的減值虧損		(3,854)	(4,239)
其他開支		(518)	(493)
經營利潤		240,254	174,923
融資收入		19,506	17,699
融資成本		(2,002)	(240)
融資收入淨額	5(a)	17,504	17,459
分佔聯營公司利潤減虧損		1,140	985
分佔合營企業利潤		633	—
除稅前利潤	5	259,531	193,367
所得稅	6	(67,088)	(46,876)
期內利潤		192,443	146,491

截至6月30日止六個月
2022年 2021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	190,284	145,037
非控股權益	2,159	1,454
	<u>192,443</u>	<u>146,491</u>
期內利潤	192,443	146,491
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	4,324	(2,858)
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>(353)</u>	<u>975</u>
期間全面收益總額	<u>196,414</u>	<u>144,608</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	194,255	143,154
非控股權益	2,159	1,454
	<u>196,414</u>	<u>144,608</u>
期間全面收益總額	<u>196,414</u>	<u>144,608</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.69</u>	<u>0.52</u>

綜合財務狀況表

於2022年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

		2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		850	1,275
物業、廠房及設備		20,802	19,030
於聯營公司的投資		6,429	5,289
於合營企業的投資		1,047	414
遞延稅項資產		21,707	18,950
定期存款		228,218	154,158
預付款項		7,644	3,270
		<u>286,697</u>	<u>202,386</u>
流動資產			
存貨		78,566	79,031
貿易及其他應收款項	8	322,236	173,390
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		—	24,044
定期存款		310,349	243,019
受限制銀行結餘		56,496	57,020
現金及現金等價物		1,162,284	905,746
		<u>1,929,931</u>	<u>1,482,250</u>
流動負債			
合約負債	9	554,720	143,630
貿易及其他應付款項	10	532,006	495,865
租賃負債		1,088	1,586
即期稅項		57,394	69,876
		<u>1,145,208</u>	<u>710,957</u>
流動資產淨額		<u>784,723</u>	<u>771,293</u>

		2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>1,071,420</u>	<u>973,679</u>
非流動負債			
租賃負債		162	119
遞延稅項負債	6	<u>12,343</u>	<u>—</u>
		<u>12,505</u>	<u>119</u>
資產淨額		<u><u>1,058,915</u></u>	<u><u>973,560</u></u>
資本及儲備			
股本		181	181
儲備		<u>1,024,604</u>	<u>941,408</u>
本公司權益股東應佔總權益		1,024,785	941,589
非控股權益		<u>34,130</u>	<u>31,971</u>
總權益		<u><u>1,058,915</u></u>	<u><u>973,560</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2022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2021年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2022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：

- 國際會計準則第16號修訂本，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 國際會計準則第37號修訂本，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約—履行合約的成本

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
屬於國際財務報告準則第15號範圍的 客戶合約收入		
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	535,628	364,515
非業主增值服務	234,585	161,038
5S增值服務	19,759	17,705
	<u>789,972</u>	<u>543,258</u>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	40,918	47,313
	<u>830,890</u>	<u>590,571</u>
其他來源收入		
5S增值服務		
— 投資物業租金收入	615	619
	<u>615</u>	<u>619</u>
	<u>831,505</u>	<u>591,190</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。

(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／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	6,374	3,150
其他	197	18
	<u>6,571</u>	<u>3,168</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。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收益／(虧損)淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(21)	(744)
按公平值計入損益的已變現收益淨額	160	325
外匯收益淨額	130	143
	<u>269</u>	<u>(276)</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(19,506)	(17,699)
客戶墊款利息開支	1,954	178
租賃負債利息	48	62
融資收入淨額	<u>(17,504)</u>	<u>(17,459)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他福利	320,184	228,724
界定供款計劃供款(附註(i))	32,237	24,617
	<u>352,421</u>	<u>253,341</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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊		
— 物業、廠房及設備	3,290	2,427
— 自有物業、廠房及設備	2,594	2,166
— 使用權資產	696	261
— 投資物業	425	425
	<u>3,715</u>	<u>2,852</u>
貿易應收款項的減值虧損	3,854	4,239
短期租賃有關的開支	5,817	3,057
核數師酬金	500	500
存貨成本	4,833	7,136
外包勞工成本	105,436	60,488

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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	55,807	50,683
過往年度撥備不足	1,695	6
	<u>57,502</u>	<u>50,689</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(2,757)	(3,813)
本集團中國附屬公司利潤的源泉稅(附註iv)	12,343	—
	<u>9,586</u>	<u>(3,813)</u>
	<u>67,088</u>	<u>46,876</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2021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2022年確認為小利潤企業的若干附屬公司，每年不超過人民幣1百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率12.5%(截至2021年6月30日止六個月：12.5%)計算為應課稅收入，按20%(截至2021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2021年6月30日止六個月：50%)計算為應課稅收入，按20%(截至2021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2022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12,343,000元(2021年12月31日：無)。

7 每股盈利

每股基本盈利按截至2022年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣190,284,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣145,037,000元)以及期內加權平均276,407,000股已發行普通股(截至2021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2022年及2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	177,290	77,266
一年至兩年	<u>2,696</u>	<u>1,726</u>
應收第三方貿易款項總額，已扣除虧損撥備	179,986	78,992
按金及預付款項	23,542	20,545
應收關聯方款項	97,305	65,231
代表業主作出的付款	6,247	5,070
墊款予僱員	4,277	1,277
其他應收款項	<u>10,879</u>	<u>2,275</u>
	<u>322,236</u>	<u>173,390</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 合約負債

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	320,440	114,717
非業主增值服務	1,063	3,868
5S增值服務	233,217	25,045
	<u>554,720</u>	<u>143,630</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：

	2022年 6月30日 附註 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1個月內或按要求	64,679	54,511
3個月後但1年內	2,735	28
1年以上	626	2,639
第三方應付貿易款項總額	68,040	57,178
應付關聯方款項	(i) 25,496	25,946
按金	42,999	44,915
其他應付稅項及費用	50,506	14,852
應計工資及其他福利	134,263	165,812
代表業委會收取的現金	48,450	56,970
自業主收取的臨時款項	156,922	122,304
其他應付款項及應計款項	5,330	7,888
	<u>532,006</u>	<u>495,865</u>

- (i) 應付關聯方款項屬無抵押及免息。其中，人民幣22,797,000元(2021年12月31日：人民幣21,887,000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

- (i) 本中期應付本公司權益股東的股息：

截至6月30日止六個月	
2022年	2021年
人民幣千元	人民幣千元

於中期後建議派付的中期股息

每股零港元(截至2021年6月30日
止六個月：0.379港元)

—	<u>86,990</u>
---	---------------

- (ii) 上個財政年度應付本公司權益股東、於中期內已批准及派付的股息如下：

截至2022年6月30日止六個月，已向本公司權益股東宣派及派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股0.473港元(截至2021年6月30日止六個月：末期股息每股0.564港元)。截至2022年6月30日止六個月，已宣派及派付的末期股息總計為130,740,511港元(相當於人民幣111,059,000元)(截至2021年6月30日止六個月：155,894,000港元(相當於人民幣131,632,000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我們截至2022年6月30日止六個月的未經審計綜合業績。

2022年上半年，多項政策出台鼓勵發展物業等生活性的多元服務，並支持發揮貼近住戶的優勢，提供專業化服務。物業公司是基層社區的服務者，在推動社區智慧化進程中發揮著重要作用。尤其在疫情防控常態化背景下，物業服務企業緊緊圍繞降本增效的核心目標加快推進相關工作，優化升級服務品質和用戶體驗。本集團響應政府號召，努力做好自身服務工作並積極配合社區基層管理。

品質為先

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」。2022上半年，本集團進一步完善品質檢查制度，貫徹落實三級檢查體系，以總部、區域以及項目三個層級為基準，確保品質檢查成果落到實處。本集團總結共性問題，設立品質專員，持續關注重點項目情況。本集團還積極開展對業主的回訪問詢，更新問卷方式進行數據的搜集分析，以便及時發現問題。本集團始終懷著敬畏之心，從產品、管理、團隊各方面著眼，維護自身品質品牌，綜合提升口碑信譽。

本集團高度重視安全問題，對於泳池管理、極端天氣以及用電安全等季節性安全事項及時做好事前預防，同時進行常態化疫情防控工作。本集團在上海凱旋佳苑項目防疫期間，籌備物資緊急馳援，物業人員堅守抗疫一線，多次收到業主的錦旗，並獲得上海市寶山區政府的認可與稱讚。

有質拓展

本集團始終堅持有質擴張的發展戰略，以品牌作為規模持續增長的有效推動力，深度挖掘自身增長潛力。本集團以總部拓展團隊為核心，區域、項目等積極進行市場拓展，進一步完善招投標內控體系，再度梳理市場拓展的監管流程，加強競爭意識，因地制宜、因時制宜，努力提高拓展效率。截至2022年6月30日，本集團根據已簽署物業管理合約現時管理建築面積（「在管建築面積」）約35.4百萬方，同比增長42.4%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為18.4百萬方，佔總在管建築面積比例達52.0%，較去年同期上升個8.6百分點，首次超過來源於關聯方的在管面積。2022年上半年新增在管建築面積5.5百萬方，其中來源於獨立第三方佔比達到72.7%。截至2022年6月30日，本集團已簽署合約管理的建築面積（「合約建築面積」）達到了57.4百萬平方米，較去年同期增長41.3%。新增合約建築面積7.6百萬方。來源於獨立第三方佔比達到總合約建築面積的49.6%。本集團來源於獨立第三方的在管建築面積前五大分佈區域為浙江省的杭州市、金華市、紹興市、嘉興市及衢州市。

本集團在已有13家戰略合作方的基礎上，2022年上半年新增浙江省海寧市的萬城集團，同時首次進入海寧市，並且已承接海寧市國資辦旗下公司開發的住宅項目。本集團上半年新進廣東省深圳市，合約項目總計分佈在18個市。憑藉品質服務的口碑，本集團中標杭州市武林外灘存量項目，物業費為人民幣6.8元／平方米／月，新簽杭州市海潮望月城項目，物業費為人民幣5.95元／平方米／月。此外，本集團不斷豐富業態類別，2022年上半年新簽由浙江大學和富春控股集團合作共建的三級康復醫院，進駐余杭第一中學、杭州極弱磁場研究院、上城區全民健身中心等非住宅項目，提供符合需求的優質服務，為今後相關增值服務的延伸奠定基礎。本集團將繼續努力進行市場拓展，增強自身綜合服務能力。

服務增值

本集團憑藉良好的品牌口碑，在探尋業主需求與自身資源優勢的基礎上，持續推進5S增值服務，著眼於圍繞房屋資產的一站式打理保養的優質服務。

優家經紀業務有序開展，一手房業務持續跟進相關開發商的銷售計劃安排，二手房重點開拓高質量客戶資源渠道；優居業務團隊不斷組建完善，提升整體專業能力，負責人具備較為豐富的相關經驗，具體業務將在項目試點後完善推廣。本集團將制定組織架構、流程，明確職責，與開發商、項目、內部承包施工方等保持溝通，盡快掌握各環節要點，推動工作順利開展。

此外，本集團也持續發展優享生活等居家生活類服務，將依靠現有資源及品牌形象，為客戶提供貼心周到的品質服務。

完善標準化

本集團積極推進管理標準化與產品標準化。本集團在星級管理標準基礎上，根據品質檢查反饋情況不斷加以完善。例如本集團細化綠化養護的標準，進一步開展專項職業技能培訓和鑒定，強化工程專業能力，制定應急倉庫標準化管理表單，根據既定各品類標準，完善供應商評選與成本採購制度等，再度為項目品質的維護提供有力支撐。

本集團持續加強信息化與智慧化，內部財務管理系統、人事系統進一步優化升級，消防數據更新上傳，項目的智慧化設備、光感聯合控制等工作逐步落實。本集團應用程序及網上商城等試點工作持續開展，根據業主使用反饋更新改進並積極推廣。本集團將結合線上系統及線下設備，努力為業主提供更好的服務體驗，同時提升自身的管理效率。

隨著規模的增長以及業務的拓展，本集團重視人員儲備及培訓，一方面拓寬校招渠道，新增校園戰略合作，簽訂招聘渠道戰略框架協議，降低招聘成本，提升招聘效率。另一方面本集團持續完善「濱江學堂」線上培訓體系，拓展課程類別與內容，結合反饋豐富考核形式。本集團將努力提升人事運營的效率，健全內部員工管理與發展體系，強化風險管控。

榮譽

本集團秉承「從心出發 讓愛回家」的服務理念，憑藉優異的市場表現及一流的服務品質，榮獲「2022中國物業服務百強企業」第14位、「2022中國住宅物業服務力優秀企業」、「杭州物業服務優秀企業TOP10」稱號，榮獲天目新聞頒發的「城市美好服務商」獎項。本集團在管項目於期內獲得共計47項榮譽，其中部分獲獎情況如下：

杭州濱江青少年宮項目榮獲「2021年度全市經濟文化保衛工作先進集體」；武林壹號公寓項目榮獲「浙江省2021年度節水標桿單位」；杭州濱江物業管理有限公司溫嶺分公司榮獲溫嶺市住房和城鄉建設局頒佈的「2021年度溫嶺市優秀物業服務企業」；杭州蕭山濱弘物業管理有限公司榮獲杭州市蕭山區住房和城鄉建設局及杭州市蕭山區物業服務企業建設促進會頒佈的「2021年度杭州市蕭山區物業行業先進物業服務企業」，成為杭州市物業管理協會會員單位及杭州市蕭山區物業促進會的理事單位；杭州濱江物業管理有限公司平湖分公司榮獲「建設系統疫情防控工作成績突出集體」、「2021年度平湖市先進物業服務企業」等。

本集團積極開展各類園區節日活動，2022年5月30日，本集團與天目新聞聯合舉辦「尋找你的光」本集團園區業主短視頻隨手拍活動，獲得業主廣泛響應。活動截止前，天目新聞「潮客」頻道#尋找你的光#話題共收到200餘條短視頻作品，內容包含豐富多彩的社區活動，點讚量超過70萬。

服務無止境，本集團將從心出發，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2022年上半年，本集團保持了穩中求進的良好態勢，持續深耕長江三角洲地區，進一步擴張長江三角洲業務範圍，已在中國浙江省、上海市、江蘇省、江西省、海南省和廣東省(包括深圳市)擁有共計136間附屬公司及分支機構，合約項目分佈在18個市。截至2022年6月30日，本集團的在管建築面積為35.4百萬平方米，較去年同期增長42.4%。合約建築面積達到了57.4百萬平方米，較去年同期增長41.3%，將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團收入增加40.6%至人民幣831.5百萬元；毛利為人民幣262.2百萬元，較2021年同期增加34.3%；毛利率31.5%，較2021年同期減少1.5個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣535.6百萬元、非業主增值服務收入為人民幣234.6百萬元、5S增值服務收入為人民幣61.3百萬元。本集團於2022年上半年的平均物業管理費(期內物業管理服務收入(不含土地管理收入)除以同期期初及期末可收費建築面積的平均數)約為每月每平方米人民幣4.28元(2021年同期為每月每平方米人民幣4.28元)。憑藉品牌及行業影響力，本集團能夠收取反映本集團的物業管理服務質量的較高物業管理費。

本集團為客戶提供量身打造的優質物業管理服務，建立了物業服務品牌認可度和知名度，中指研究院物業百強排名上升至第14位，榮獲「2022中國住宅物業服務力優秀企業」、「杭州物業服務優秀企業TOP10」及「天目新聞·城市美好服務商」等稱號。基於本集團的服務質量在區域範圍內受到了高度認可，杭州濱江投資控股有限公司(「濱江控股」)及其附屬公司(「濱江集團」)(中國領先的物業開發商)與本集團建立緊密業務關係，為本集團持續供應大量優質的物業管理項目。2022年上半年，濱江集團完成銷售額人民幣683.9億元(數據來源：克而瑞)。

本集團憑藉優異的服務質量，能夠以多種途徑進行外拓，外接項目呈現來源多樣化的特性，包括但不限於政府項目，並保持與戰略合作夥伴的友好關係以及市場直拓。截至2022年6月30日，本集團上半年新增來源於獨立第三方合約建築面積為3.8百萬平方米，佔總新增合約建築面積的49.6%，上半年新增來源於獨立第三方在管建築面積為4.0百萬平方米，佔總新增在管建築面積的72.7%。本集團在管建築面積中18.4百萬平方米來源於獨立第三方，同比增長70.7%，佔總在管建築面積比例達52.0%，首次超過50%。本集團合約建築面積前五大分佈區域為浙江省的杭州市、金華市、紹興市、嘉興市及衢州市。截至2022年6月30日止六個月期間，物業管理服務收入中人民幣242.9百萬元來源於獨立第三方，同比增長93.4%，佔總物業管理服務收入比例達45.4%。本集團2022年上半年新進廣東省深圳市，首次新增浙江省海寧市的萬城集團為戰略合作方。2022年本集團首次進入海寧市後，已經承接海寧市國資辦旗下公司開發的住宅項目。本集團將持續聚焦杭州，深耕長江三角洲區域，並積極開拓符合本集團戰略要求的新區域。

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質量、規模和利潤。本集團將以服務質量為核心競爭力，依託本公司高效標準化管理經驗，升級精細化服務標準，逐步加大科技投入協助提高管理運營效能，加強人員管理及設施設備監控，升級內部辦公系統，優化工作流程，完善質量保障系統，不斷提升服務能力，以達到質量、規模及利潤協同發展。

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。本集團於2021年度新增城市服務內容，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，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。

- 截至2022年6月30日，本集團收入為人民幣831.5百萬元，較2021年同期數額增加40.6%；毛利為人民幣262.2百萬元，較2021年同期數額增加34.3%；毛利率為31.5%，較2021年同期數額下降1.5個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣535.6百萬元，非業主增值服務收入為人民幣234.6百萬元、5S增值服務收入為人民幣61.3百萬元。

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2021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			
	2022年		2021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	49,783	29,948	35,488	19,955
新增	7,708	5,618	5,123	4,951
終止	(127)	(127)	(15)	(15)
於期末	<u>57,364</u>	<u>35,439</u>	<u>40,596</u>	<u>24,891</u>

註：於2022年6月30日，本集團有374個合約項目，合約建築面積為57.4百萬平方米（於2021年6月30日：40.6百萬平方米）。

下表載列本集團於期內及2021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					
	2022年			2021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	389,986	27,993	156	292,934	20,940	118
非住宅	137,051	7,446	81	71,581	3,951	41
土地管理	8,591	—	—	—	—	—
總計	<u>535,628</u>	<u>35,439</u>	<u>237</u>	<u>364,515</u>	<u>24,891</u>	<u>159</u>

下表載列本集團於期內及2021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					
	2022年			2021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	292,691	17,002	97	238,929	14,090	80
獨立物業開發商 開發的物業	234,346	18,437	140	125,586	10,801	79
土地管理	8,591	—	—	—	—	—
總計	<u>535,628</u>	<u>35,439</u>	<u>237</u>	<u>364,515</u>	<u>24,891</u>	<u>159</u>

下表載列本集團於期內及2021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					
	2022年			2021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	406,107	22,951	166	262,300	15,435	102
浙江省(不含杭州)	117,945	11,468	65	95,868	8,941	54
浙江省外	11,576	1,020	6	6,347	515	3
總計	<u>535,628</u>	<u>35,439</u>	<u>237</u>	<u>364,515</u>	<u>24,891</u>	<u>159</u>

下表載列於2022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	166	22,951	64.8%	53.2%
金華市	24	4,923	13.9%	73.7%
嘉興市	15	2,093	5.9%	24.8%
紹興市	11	1,782	5.0%	63.4%
衢州市	4	880	2.5%	36.2%

未來展望

持續推進質量品牌建設

本集團將進一步提升服務標準化建設，打造量身定製。力爭成為「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；同時重塑高端客服管家團隊服務體系，保障在管物業項目質量長效持久、服務水平與時俱進。

持續擴大業務規模及市場份額

中國目前的物業管理服務行業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成林的業務拓展戰略，形成聚焦杭州，深耕長江三角洲，輻射華東，開拓大灣區，關注中國中西部地區的業務發展方向。一旦在新的區域市場建立業務範圍，本集團計劃提高當地市場佔有率，以提升規模經濟。

此外，本集團會積極探尋康養、學校及城市服務等多種業態領域，提升本集團的綜合服務能力。

拓展提供多樣化服務

本集團將圍繞業主需求，結合自身房產品服務專業優勢，本集團致力於成為業主信賴的房屋資產打理及保養者，打造以5S為中心的增值服務體系，包括優家服務、優居服務以及優享生活服務。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，將會成為公司新的利潤增長引擎。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、加大人力資源投入力度、加強採購控制等手段加強內部控制體系，為企業發展注入原動力。同時，本集團致力於通過智慧化手段提升管理效能、加強內外部資源整合以期為業主提供更全面、快捷、方便、安全的服務。憑藉自身管理經驗，本集團擬加速集團智慧化佈局及推進信息化生態平台建設規劃，打造數字化管理系統平台。

財務回顧

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)5S增值服務。期內：(i)物業管理服務是本集團最大的收入和利潤來源，佔總收入64.4%；(ii)非業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的28.2%。

	截至6月30日止六個月				變更 %
	2022年		2021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	535,628	64.4	364,515	61.7	46.9
住宅物業管理服務	389,986	46.9	292,934	49.5	33.1
非住宅物業管理服務	137,051	16.5	71,581	12.2	91.5
土地管理	8,591	1.0	—	—	—
非業主增值服務	234,585	28.2	161,038	27.2	45.7
交付前服務	219,343	26.4	145,974	24.7	50.3
諮詢服務	10,091	1.2	9,578	1.6	5.4
社區空間服務	5,151	0.6	5,486	0.9	-6.1
5S增值服務	61,292	7.4	65,637	11.1	-6.6
優家服務	39,118	4.7	46,739	7.9	-16.3
優居服務	6,473	0.8	1,193	0.2	442.6
優享生活服務	15,701	1.9	17,705	3.0	-11.3
合計	<u>831,505</u>	<u>100</u>	<u>591,190</u>	<u>100.0</u>	<u>40.6</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。所產生的收入達人民幣535.6百萬元，較2021年同期的人民幣364.5百萬元增長46.9%，為本集團主要收入來源，佔截至2022年6月30日止六個月總收入的64.4%。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292.7百萬元(2021年同期為人民幣238.9百萬元)，佔期內物業管理服務收入的54.6%，同比下降10.9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。服務收入達人民幣234.6百萬元，較2021年同期數額人民幣161.0百萬元增長45.7%，佔本集團總收入約28.2%。收入增加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61.3百萬元，較2021年同期數額人民幣65.6百萬元下降6.6%，佔本集團總收入約7.4%。收入下降主要是由於期內車位及儲藏室銷售量下降。

毛利及毛利率

基於上述因素，期內，本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的數額人民幣195.2百萬元上升34.3%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣262.2百萬元。本集團的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的33.0%下降1.5個百分點至截至2022年6月30日止六個月的31.5%，主要是由於5S增值服務中銷售車位收入下降。

	截至6月30日止六個月					
	2022年			2021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	110,841	20.7	42.3	75,564	20.7	38.7
非業主增值服務	107,576	45.9	41.0	72,729	45.2	37.3
5S增值服務	43,825	71.5	16.7	46,946	71.5	24.0
合計	<u>262,242</u>	31.5	<u>100.0</u>	<u>195,239</u>	33.0	<u>100.0</u>

物業管理服務毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣75.6百萬元上升46.7%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣110.8百萬元，毛利率與截至2021年6月30日止六個月的20.7%基本持平。

非業主增值服務毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣72.7百萬元上升48.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣107.6百萬元，毛利率由截至2021年6月30日止六個月的45.2%微漲0.7百分點至截至2022年6月30日止六個月的45.9%。

5S增值服務毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣46.9百萬元下降6.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣43.8百萬元，毛利率與截至2021年6月30日止六個月的71.5%基本持平。

銷售成本

期內，本集團的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣396.0百萬元增加43.8%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣569.3百萬元，主要是由於業務規模增長帶來的銷售成本同步上升。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元增加至2022年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元，主要是由於期內銷售業務增長，導致相應的銷售廣告開支佣金增加。

行政開支

期內，本集團的行政開支由截至2021年6月30日止六個月的數額人民幣18.2百萬元增加20.9%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣22.0百萬元，主要是由於期內行政管理人員增加，以及對信息化的開支增加，導致相應行政開支增加。

貿易應收款項的減值虧損

期內，本集團的貿易應收款項的減值虧損由截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.2百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣3.9百萬元，主要是由於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2021年6月30日止六個月的人民幣17.7百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的人民幣19.5百萬元，主要是由於本集團對自有資金集中管理，存放較高收益的存款產品帶來的利息收入增加。融資成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.0百萬元，主要是由於預收家裝服務費的利息開支增加。

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2021年6月30日止六個月的盈利人民幣1.0百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的盈利人民幣1.8百萬元，主要是由於期內聯營公司管理的項目數量增加。

稅前利潤

期內，本集團稅前利潤為人民幣259.5百萬元，較2021年同期人民幣193.4百萬元增加34.2%，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67.1百萬元，較2021年同期數額人民幣46.9百萬元增加43.1%，主要是由於業務增長及計提源泉稅。

期內利潤

期內，本集團的利潤為人民幣192.4百萬元，較2021年同期數額人民幣146.5百萬元增加31.4%，主要是由於業務規模增長帶來的貢獻。經調整本公司權益股東應佔利潤(剔除本年度計提源泉稅的影響)數額為人民幣202.6百萬元，較2021年同期數額人民幣145.0百萬元增長39.7%；本公司權益股東應佔利潤數額為人民幣190.3百萬元，較2021年同期數額人民幣145.0百萬元增加31.2%。淨利率為23.1%，較去年同期數額24.8%減少1.7個百分點，主要由於計提源泉稅導致期內所得稅費用增加。

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2022年6月30日流動資產為人民幣1,929.9百萬元，較2021年12月31日人民幣1,482.3百萬元增加30.2%。

本集團的現金及等價物於期內達到人民幣1,162.3百萬元，較2021年12月31日人民幣905.7百萬元增長28.3%，主要是由於業務規模增長帶來的經營活動現金淨流入的增加人民幣471.0百萬元。期內流動比率為1.69倍，較2021年12月31日的2.08倍有所下降。

於2022年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2021年6月30日：無)。

本集團於2022年6月30日的總權益為人民幣1,058.9百萬元，較2021年12月31日人民幣973.6百萬元增加8.8%。這主要因為期內業務規模增長，以及經營利潤增長帶來的貢獻。

於合營企業的投資

於2022年6月30日，本集團於合營企業的投資達人民幣1.04百萬元，較2021年12月31日的人民幣0.4百萬元增長152.9%，主要是由於期內本集團合營企業盈利，確認投資收益增加。

預付款項

於2022年6月30日，本集團預付款項達人民幣7.6百萬元，較2021年12月31日的人
民幣3.3百萬元增長133.8%，主要是由於期內本集團軟件開發服務費用預付款
項增長。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為指在2021年末本集團購買的由金融機構發行的
財資產品(銀行活期理財產品)，於2022年6月30日，本集團已贖回所有上述相
關產品。

合約負債

於2022年6月30日，本集團合約負債達人民幣554.7百萬元，較2021年12月31日的
人民幣143.6百萬元增長286.2%，主要是由於期末本集團物業服務合約負債較
2021年12月31日人民幣114.7百萬元增長179.3%至人民幣320.4百萬元，和期內新
增優居服務中家裝服務合約負債人民幣205.9百萬元。

投資物業、物業、廠房及設備

於2022年6月30日，本集團投資物業、物業、廠房及設備達人民幣21.7百萬元，
較2021年12月31日的人民幣20.3百萬元增加6.9%，主要是由於業務規模的增長，
導致物業、廠房及設備增加。

或然負債

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團概無資產抵押。

貿易及其他應收款項

於2022年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣322.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣173.4百萬元增加了人民幣148.8百萬元，增加85.8%，較2021年6月30日的人民幣161.0百萬元同比增加100.1%。主要是由於業務規模擴張導致應收物業管理費和向非業主提供增值服務的應收費用有所增加。

貿易及其他應付款項

於2022年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣532.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣495.9百萬元增加了人民幣36.1百萬元，增加7.3%，主要是由於業務增長。

人力資源

於2022年6月30日，本集團總共僱用8,833名僱員(2021年12月31日：7,225名)。本集團期內的員工成本為人民幣352.4百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣253.3百萬元)。

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2022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2022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2022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2022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2022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、出售及贖回本公司上市證券

截至2022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。

上市所得款項用途

上市及行使超額配股權所得款項總額為455.3百萬港元，其中上市所得款項淨額約為389.8百萬港元(已扣除上市開支)，其擬按本公司日期為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；行使超額配股權所得款項淨額約為65.5百萬港元(已扣除超額配發開支)，其擬按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述之用途按比例動用該等額外所得款項淨額。

截至2022年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約為204.8百萬港元，未動用的所得款項淨額約250.5百萬港元擬以與建議分配方式相同的方式使用。於2022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2022年	於期內	於2022年
		1月1日 尚未動用 百萬港元	已動用 百萬港元	6月30日 未動用 百萬港元
收購位於長江三角洲的主要城市以及 深圳等新城市的物業管理公司以進 一步增加本集團於現有市場的市場 份額及擴大本集團的地域覆蓋面 ¹	159.4	159.4	—	159.4
更新本集團的管理服務系統，以及招 募及培養人才	113.8	—	—	—
投資於資產管理平台，以從事運營工 業園 ²	91.1	91.1	—	91.1
與當地政府及物業開發商合作設立合 營公司或平台 ³	45.5	—	—	—
做運營資金及其他一般企業用途	45.5	—	—	—
	<u>455.3</u>	<u>250.5</u>	<u>—</u>	<u>250.5</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. 本集團計劃於2023年12月31日前將該部分資金使用完畢。
2. 本集團計劃於2023年12月31日前將該部分資金使用完畢。
3. 截至2022年6月30日，已成立22家合作公司平台。

本公司將會適時刊發公告或於2022年度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.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
2022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。