

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倚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12月31日止年度之 全年業績公告

濱江服務集團有限公司(「本公司」)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12月31日止年度(「本報告期」)之綜合業績，連同2021年相對期間之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於2023年3月24日批准。

摘要

本集團財務表現

- 本集團於2022年實現收入約人民幣1,982.6百萬元，較2021年收入約人民幣1,398.9百萬元增長約41.7%。
- 本集團三類業務的收入分佈如下：
 - 1) 物業管理服務於2022年實現收入約人民幣1,193.4百萬元，佔總收入約60.2%，較2021年收入約人民幣840.5百萬元增長約42.0%；
 - 2) 非業主增值服務於2022年實現收入約人民幣540.2百萬元，佔總收入約27.2%，較2021年收入約人民幣419.5百萬元增長約28.8%；

3) 5S增值服務於2022年實現收入約人民幣249.0百萬元，佔總收入約12.6%，較2021年收入約人民幣138.9百萬元增長約79.3%。

- 於2022年實現毛利約人民幣592.2百萬元，較2021年毛利約人民幣449.7百萬元增長約31.7%。2022年毛利率約為29.9%，較2021年毛利率約32.1%下降了2.2個百分點，5S增值服務毛利率較2021年同期下降23.0個百分點。
- 本年度實現利潤約人民幣419.0百萬元，較2021年年度利潤約人民幣325.0百萬元增長約28.9%。本公司權益股東應佔報告期內利潤約為人民幣412.0百萬元，較2021年同期約人民幣321.8百萬元增加約28.0%。淨利率約為21.1%，較去年同期約23.2%減少2.1個百分點。非國際財務報告準則計量指標的經調整本公司權益股東應佔報告期內利潤(剔除本年度計提源泉稅¹影響)數額約為人民幣438.9百萬元，較2021年同期數額約人民幣321.8百萬元增長約36.4%。
- 現金及現金等價物於2022年12月31日為約人民幣1,949.9百萬元，較2021年12月31日約人民幣905.7百萬元增長約115.3%。
- 2022年實現每股基本及攤薄盈利人民幣1.49元，較2021年人民幣1.16元增加約人民幣0.33元，增幅約為28.4%。
- 本集團在管建築面積達到42.0百萬平方米，較去年同期增長40.1%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為23.1百萬平方米，佔總在管建築面積比例達55.0%，較去年同期上升6.8個百分點。2022年新增在管建築面積12.0百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到72.1%。
- 經考慮本集團業務發展需要及本公司股東回報後，董事會建議派發2022年末期股息為每股1.001港元，全年派息比率約為60%。

1. **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12月31日止年度

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------|----|----------------|----------------|
| 收入 | 4 | 1,982,633 | 1,398,947 |
| 銷售成本 | | (1,390,386) | (949,270) |
| 毛利 | | 592,247 | 449,677 |
| 其他收入 | 5 | 15,126 | 9,946 |
| 其他收入淨額 | 5 | 484 | 808 |
| 銷售及營銷開支 | | (8,215) | (3,766) |
| 行政開支 | | (62,133) | (53,599) |
| 貿易應收款項及合約資產減值虧損 | | (20,491) | (12,140) |
| 其他開支 | | (1,232) | (1,141) |
| 經營利潤 | | 515,786 | 389,785 |
| 融資收入 | | 44,593 | 32,861 |
| 融資成本 | | (2,744) | (689) |
| 融資收入淨額 | 6 | 41,849 | 32,172 |
| 分佔聯營公司利潤減虧損 | | 2,643 | 1,357 |
| 分佔合營企業利潤減虧損 | | 786 | (96) |
| 除稅前利潤 | 6 | 561,064 | 423,218 |
| 所得稅 | 7 | (142,096) | (98,197) |
| 年度利潤 | | 418,968 | 325,021 |
| 以下各方應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 411,995 | 321,751 |
| 非控股權益 | | 6,973 | 3,270 |
| | | 418,968 | 325,021 |

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 年度利潤 | | 418,968 | 325,021 |
| 年度其他全面收益(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 | | 10,325 | (6,543) |
| 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>(6,596)</u> | <u>2,665</u> |
| 年度全面收益總額 | | <u><u>422,697</u></u> | <u><u>321,143</u></u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 415,724 | 317,873 |
| 非控股權益 | | <u>6,973</u> | <u>3,270</u> |
| 年度全面收益總額 | | <u><u>422,697</u></u> | <u><u>321,143</u></u> |
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本及攤薄(人民幣元) | | <u><u>1.49</u></u> | <u><u>1.16</u></u> |

綜合財務狀況表
於2022年12月31日

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 425 | 1,275 |
| 物業、廠房及設備 | | 26,486 | 19,030 |
| 於聯營公司的投資 | | 7,932 | 5,289 |
| 於合營企業的投資 | | 1,200 | 414 |
| 遞延稅項資產 | | 25,677 | 18,950 |
| 定期存款 | | 283,777 | 154,158 |
| 預付款項 | | 8,425 | 3,270 |
| | | <u>353,922</u> | <u>202,386</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 147,499 | 79,031 |
| 合約資產 | | 9,064 | — |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | 343,471 | 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 | | 132,133 | 243,019 |
| 受限制銀行結餘 | | 58,012 | 57,020 |
| 現金及現金等價物 | | 1,949,891 | 905,746 |
| | | <u>2,640,070</u> | <u>1,482,250</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 907,338 | 143,630 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 672,445 | 495,865 |
| 租賃負債 | | 454 | 1,586 |
| 即期稅項 | | 100,564 | 69,876 |
| | | <u>1,680,801</u> | <u>710,957</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>959,269</u> | <u>771,293</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,313,191</u> | <u>973,679</u> |

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------|----|-------------------------|-----------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | — | 119 |
| 遞延稅項負債 | | <u>26,883</u> | <u>—</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>1,286,308</u></u> | <u><u>973,560</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 181 | 181 |
| 儲備 | | <u>1,246,073</u> | <u>941,408</u> |
| 本公司權益股東應佔總權益 | | 1,246,254 | 941,589 |
| 非控股權益 | | <u>40,054</u> | <u>31,971</u> |
| 總權益 | | <u><u>1,286,308</u></u> | <u><u>973,560</u></u> |

綜合財務報表附註

(除非另有指示，否則以人民幣元列示)

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

濱江服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表乃根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，該集體名詞包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文披露本集團所採納之重大會計政策。

國際會計準則理事會已發佈若干國際財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註1(c)提供初次應用該等變更導致會計政策出現任何變動的資料，而有關變動與本集團於本綜合財務報表中所反映的當前及過往會計期間相關。

(b) 財務報表之編製基準

截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及一家合營企業的權益。

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」)。本集團的主要業務為於中國提供物業管理服務及相關服務。

綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，為呈列貨幣。綜合財務報表以歷史成本為基準編製，惟按公平值計入損益之金融資產按其公平值列賬除外。

人民幣為本公司於中國內地成立之附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司位於中國內地之外的附屬公司的功能貨幣為港元。

編製符合國際財務報告準則規定之財務報表要求管理層作出會影響政策應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的各種其他因素，其結果構成就不易於自其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準予以檢討。倘修訂會計估計僅影響估計修訂期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定性的主要來源論述於附註2。

(c) 會計政策之變動

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財務報告：

- 國際財務報告準則第16號修訂本，物業、廠房及設備：用作擬定用途之前的所得款項
- 國際財務報告準則第37號修訂本，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履行合約的成本

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。

2 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製該等財務報表時的不確定因素估計的主要來源如下：

(i) 貿易及其他應收款項及合約資產減值

貿易及其他應收款項及合約資產減值撥備乃基於與預期信貸虧損率的風險有關的假設作出。本集團於作出該等假設及選擇計算有關減值虧損的輸入數據時對判斷作出調整，一般基於可獲得的客戶過往數據、現有市況(包括於各報告期末的前瞻性估計)。若有關假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的預期信貸虧損，從而影響未來年度的淨利潤。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關本集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若有關假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的淨利潤。

3 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，且本集團非流動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 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。

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：

| | 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 | 1,193,447 | 840,546 |
| 非業主增值服務 | 540,187 | 419,542 |
| 5S增值服務 | <u>142,142</u> | <u>40,921</u> |
| | 1,875,776 | 1,301,009 |
| 於某時間點確認的收入： | | |
| 5S增值服務 | <u>105,726</u> | <u>97,016</u> |
| | <u>1,981,502</u> | <u>1,398,025</u> |
| 其他來源收入 | | |
| 5S增值服務 | | |
| — 投資物業租金收入 | <u>1,131</u> | <u>922</u> |
| | <u>1,982,633</u> | <u>1,398,947</u> |

5 其他收入及其他收益淨額

| | 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)) | 7,653 | 6,676 |
| 可抵扣增值稅(附註(ii)) | 4,384 | 2,754 |
| 其他 | 3,089 | 516 |
| | <u>15,126</u> | <u>9,946</u> |

(i) 政府補助主要指地方市政府當局提供的無條件的酌情財政支持。

(ii) 可抵扣增值稅主要包括適用於本集團若干附屬公司的進項增值稅的額外扣除。

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 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 | (106) | (524) |
| 按公平值計入損益的已變現及 未變現收益淨額 | 160 | 408 |
| 外匯收益淨額 | 430 | 924 |
| | <u>484</u> | <u>808</u> |

6 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資收益淨額

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------|------------------------|------------------------|
| 銀行存款利息收入 | (44,593) | (32,861) |
| 客戶墊款利息開支 | 2,669 | 553 |
| 租賃負債利息 | 75 | 136 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 融資收益淨額 | <u>(41,849)</u> | <u>(32,172)</u> |

(b) 員工成本

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 薪金及其他福利 | 738,272 | 552,039 |
| 界定供款計劃供款 | 56,138 | 49,773 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>794,410</u> | <u>601,812</u> |
| 計入： | | |
| 銷售成本 | 757,113 | 569,129 |
| 行政開支 | 35,497 | 30,968 |
| 銷售及營銷開支 | 1,800 | 1,715 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>794,410</u> | <u>601,812</u> |

(c) 其他項目

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 折舊 | | |
| — 自有物業、廠房及設備 | 5,704 | 4,219 |
| — 使用權資產 | 1,387 | 1,035 |
| — 投資物業 | 850 | 849 |
| | <u>7,941</u> | <u>6,103</u> |
| 與短期租賃有關的開支 | 8,283 | 5,950 |
| 核數師酬金 | | |
| — 年度核數服務 | 1,900 | 1,700 |
| — 審閱服務 | 500 | 500 |
| — 其他服務 | 214 | 85 |
| 存貨成本 | 16,841 | 13,223 |

7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 於綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 120,245 | 104,541 |
| 過往年度撥備不足 | 1,695 | 86 |
| | <u>121,940</u> | <u>104,627</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差額的產生及撥回 | (6,727) | (6,430) |
| 本集團中國附屬公司利潤的源泉稅 | 26,883 | — |
| | <u>20,156</u> | <u>(6,430)</u> |
| | <u>142,096</u> | <u>98,197</u> |

8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2022年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣411,995,000元(2021年：人民幣321,751,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(2021年：加權平均股數276,407,000股)計算。

由於截至2022年及2021年12月31日止年度並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東之股息：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 於綜合中期財務狀況表日期後的中期股息每股股份零港元(2021年：於綜合中期財務狀況表日期後派付的中期股息每股股份0.379港元) | — | 86,996 |
| 於綜合財務狀況表日期後建議派付的末期股息每股股份1.001港元(2021年：於綜合財務狀況表日期後建議派付的末期股息每股股份0.473港元) | <u>247,197</u> | <u>106,055</u> |
| | <u><u>247,197</u></u> | <u><u>193,051</u></u> |

於報告期末後，待股東批准的、建議派付的末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 上個財政年度應付本公司權益股東、於年內已批准及派付的股息如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 於年內已批准及派付的上個財政年度末期股息每股股份0.473港元(2021年：末期股息每股股份0.564港元) | <u>111,059</u> | <u>131,632</u> |

10 貿易及其他應收款項

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------|------------------------|-----------------------|
| 貿易應收款項 | | |
| — 第三方 | 253,161 | 110,298 |
| — 關聯方 | <u>62,326</u> | <u>64,170</u> |
| | <u>315,487</u> | <u>174,468</u> |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | | |
| — 第三方 | (49,246) | (31,306) |
| — 關聯方 | <u>(2,271)</u> | <u>—</u> |
| | <u>(51,517)</u> | <u>(31,306)</u> |
| 貿易應收款項，已扣除虧損撥備 | 263,970 | 143,162 |
| 其他應收關聯方款項 | 1,524 | 1,061 |
| 按金及預付款項 | 41,196 | 20,545 |
| 代表業主作出的付款 | 14,410 | 5,070 |
| 墊款予僱員 | 2,357 | 1,277 |
| 其他應收款項 | <u>20,014</u> | <u>2,275</u> |
| | <u>343,471</u> | <u>173,390</u> |

貿易應收款項主要與提供物業管理服務及非業主增值服務所確認的收入有關。

(a) 賬齡分析

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及關聯方的貿易款項賬齡分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 一年內 | 257,725 | 141,436 |
| 一年至兩年 | 6,245 | 1,726 |
| | <u>263,970</u> | <u>143,162</u> |

11 貿易及其他應付款項

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | 130,399 | 59,165 |
| — 第三方 | 128,232 | 57,178 |
| — 關聯方 | 2,167 | 1,987 |
| 其他應付關聯方款項 | 54,511 | 23,959 |
| 按金 | 43,479 | 44,915 |
| 其他應付稅項及費用 | 81,742 | 14,852 |
| 應計工資及其他福利 | 174,467 | 165,812 |
| 代表業委會收取的現金 | 39,476 | 56,970 |
| 自業主收取的臨時款項 | 116,929 | 122,304 |
| 其他應付款項及應計款項 | 31,442 | 7,888 |
| | <u>672,445</u> | <u>495,865</u> |

於報告期末，基於發票日期的應付關聯方及第三方的貿易款項賬齡分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------|-----------------------|----------------------|
| 1個月內或按要求 | 128,466 | 56,498 |
| 3個月後但1年內 | 308 | 28 |
| 1年以上 | 1,625 | 2,639 |
| | <u>130,399</u> | <u>59,165</u> |

主席報告

尊敬的各位股東：

感謝你們對本集團的信任和支持，本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日的全年業績。

2022年國家發展改革委員會發佈《「十四五」新型城鎮化實施方案》，提及在當前發展態勢下，需要提高街道社區治理服務水平，推進社區服務標準化。其中明確指出要提高物業服務覆蓋率，開展物業服務標準化試點，改進物業服務管理。物業服務是街道社區治理的重要環節，本集團將繼續積極響應政府號召，將自身服務內容與協治理相結合，為社會有序發展貢獻力量。

持續以品質打造品牌

2022年度，根據董事會對服務品質持續保持及有效提升的指示精神，在管理層領導下，本集團扎實穩步推進各項工作落實，以堅守品質服務為基礎，樹立品牌發展為戰略，不斷夯實自身競爭力，持續推動企業穩健發展。

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、浙江標杆」，嚴格執行公司星級服務標準，以網格化管理落實責任。本集團以總部、區域以及項目三個層級為基準，持續開展常態化、全覆蓋的品質檢查行動並發佈總結報告督促整改，同時輔以遠程管理、滿意度調研等方式，牢牢管控項目服務品質。本集團在以往的檢查基礎上進一步明確檢查標準及整改要求，落實整改進度，幫助解決疑難雜症，從完善獎懲機制與共享解決方案兩方面同時入手，致力於鞏固及提升物業管理服務品質。此外，本集團高度重視安全問題，強化安全意識，建立安全責任關聯制度，認真做好項目安全檢查工作。

持續以品牌拓展市場

本集團始終堅持有質擴張的發展戰略，以品牌推動規模增長，將在管項目作為外拓主要窗口。截至2022年12月31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42.0百萬平方米，同比增長40.1%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為23.1百萬平方米，佔總在管建築面積比例達55.0%，較去年同期上升6.8個百分點。2022年新增在管建築面積12.0百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到72.1%。

截至2022年12月31日，本集團根據已簽署物業管理合約管理建築面積（「**合約建築面積**」）約69.1百萬平方米，同比增長38.7%。2022年新增合約建築面積19.3百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到59.1%。

本集團在已有13家戰略合作方的基礎上，2022年新增浙江省嘉興市海寧市的萬城集團以及金華市浦江縣的仙華投資等戰略合作方，首入海寧便憑藉自身口碑與品質成功獲取4個項目。本年度本集團2022年度新進廣東省深圳市，合約項目總計分佈在18個市，其中位於浙江省寧波市與上海市的合約建築面積較2021年底分別增長155.1%與135.8%。同時，本集團在已進駐地區積極推行標杆項目拓展的落地生根開花戰略。2022年度，本集團在上海區域拓展已陸續進駐多個項目，以項目升級、服務標準升級為兩大抓手，以品質服務賦能高品質項目、爭創上海一流物業服務示範項目標杆。此外，繼2021年拓展進駐海南省後，本集團服務版圖再次拓寬，在2022年通過與戰略合作方佳元地產再度合作中標海南省海口市的新項目。本集團高度重視市場拓展，鞏固總部拓展團隊力量，新增重點區域拓展團隊，持續深耕目標市場。

本集團致力於將品質服務帶給更多業主，在存量項目方面，2022年度本集團中標杭州市住宅武林外灘項目，物業費為人民幣6.8元／平方米／月，中標上海市住宅大華錦綉華城項目(上海斐勒公園)，年度合同金額近人民幣2,000萬元。在儲備項目方面，新簽杭州市海潮望月城項目及天瀾海岸公寓項目，物業費分別為人民幣5.95元／平方米／月與人民幣5.1元／平方米／月，彰顯了業主對本集團服務品質與品牌口碑的認可。此外，本集團努力拓寬服務邊界，2022年新增養老及城市服務新業態，並繼續為杭州市國土局提供土儲管理服務，本集團積極佈局豐富服務經驗，提升綜合服務能力。

持續以集中度推進增值服務

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

本年度，本集團積極發展推進5S增值服務，其中優家服務憑藉自身的高標準、嚴要求，在目標市場影響力日益顯著，二手房銷售初見成效，租售業務覆蓋杭州70餘個社區，後續將繼續積極推動和擴大業務範圍。

優居服務著眼於業主切實需求，生活家服務從原有的局部的櫃體配置向整體裝修發展，軟裝服務採取內外結合的合作模式同步推進，進一步落實硬裝業務並挖掘集團在設備設施的更新方面的自身優勢。

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。

持續以標準化完善管理

本集團積極推進產品標準化與管理標準化。本集團推動成立物業品質管理、成本控制管理、物業前期服務和案場服務管理等標準化領導小組，從項目硬性設施與軟性服務兩方面同時入手，貫徹落實集團一對照、二學習、三檢查的機制。本集團在原有制度基礎上細化深化標準化制度，積極響應節能環保降耗的工作要求，在服務過程不減、服務標準質量不降、樹立優質品牌形象的前提下，加強費用管控和成本控制工作。本集團將總結管理經驗與市場反饋，讓標準化成為品質服務的基礎與高效管理的倚仗。

本集團持續加強信息化與智慧化建設，充分發揮信息技術對業務管理的支撐作用，集團內部的財務及人力資源管理系統功能優化升級，在項目上全面推廣應用程序。本集團將結合綫上系統及綫下設備，努力為業主提供更好的服務體驗，同時提升自身的管理效率。

本集團高度重視員工的儲備及培訓工作，2022年度進一步加強梯隊建設，積極做好內部人才儲備。本集團增進校企合作，新增四所戰略合作院校，同時加大力度引進、培養、儲備骨幹人員，借助綫上培訓平台「濱江學堂」中各項專業課程，完善人員培訓機制。

榮譽

報告期內，本集團位列中指院物業百強排名第14位，榮獲中指院頒發的「2022中國住宅物業服務力優秀企業」及「杭州物業服務優秀企業TOP10」，榮獲「天目新聞·城市美好服務商」獎項及經濟觀察報2022年度藍籌物業百強第28位。本集團在管項目於報告期內獲得共計148項榮譽，其中部分獲獎情況如下：

平湖萬家花城興和苑、建德觀瀾府、武林壹號公寓及金色藍庭榮獲浙江省住房和城鄉建設廳頒發的「浙江省園林式居住區」獎項；西江月花園及綉津小區榮獲金華市住建局頒發的「金華園林式居住區」獎項；西溪明珠公寓、千島湖東方海岸、柏峰瓏悅府、海名雅園、瀾頌奧府、御品灣及興議家園榮獲杭州市住房保障和房產管理局頒發的「杭州市美好家園住宅示範小區」獎項；武林壹號公寓榮獲浙江省水利廳頒發的「浙江省節水標杆單位」獎項；御品灣榮獲浙江省住房和城鄉建設廳頒發的「2022年省級節水型小區」獎項；上饒櫛溪裏榮獲上饒市廣信區住房和城鄉建設局頒發的「文明小區第一名」、上饒市城市管理委員會頒發的「上饒市文明小區園林式住宅小區」及江西省城市建設管理協會頒發的「江西省園林式居住區」；雙灣國際城榮獲「浙江省生活垃圾分類示範小區」獎項；衢州譽江南榮獲「衢州市物業服務示範項目」獎項；義烏公園壹號榮獲義烏市住房和城鄉建設局頒發的「義烏市物業管理示範項目」獎項；上海濱江公園壹號榮獲「上海市優秀小區」獎項；紫金府與衢州春江月榮獲北京中指信息技術研究院頒發的「中國五星級物業服務項目」獎項。

本集團積極開展各項社區活動。2022年5月，與浙江日報集團旗下的天目新聞攜手推出「尋找你的光」濱江服務園區業主短視頻隨手拍活動，活動截止時，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，獲得廣泛關注與好評。2022年度本集團提出開展「銀杏服務」相伴老人計劃，倡導物業人定期上門拜訪高齡老人，與獨居老人結對子，讓他們體會到溫暖貼心的服務與關懷。

服務無止境，本集團將繼續從心出發，堅守企業信譽，履行社會責任。

主席
朱立東

中國香港，2023年3月24日

管理層討論及分析

業績回顧

回顧2022年，本集團保持穩中求進的良好態勢，持續深耕長江三角洲地區，進一步擴張長江三角洲業務範圍，已在中國浙江省、上海市、江蘇省、江西省、海南省及廣東省擁有155間附屬公司及分支機構。同時，本集團根據在管建築面積及合約建築面積均有相當規模的增長。截至2022年12月31日，本集團的在管建築面積約42.0百萬平方米，同比增長40.1%。合約建築面積約69.1百萬平方米，同比增長38.7%，將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

截至2022年12月31日止年度，本集團收入增加41.7%至人民幣1,982.6百萬元；毛利人民幣592.2百萬元，較2021年同期增加31.7%；毛利率29.9%，較2021年同期下降2.2個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣1,193.4百萬元、非業主增值服務收入為人民幣540.2百萬元、5S增值服務收入為人民幣249.0百萬元。本集團於2022年的平均物業管理費(期間物業管理服務收入除以報告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4.26元(2021年為每月每平方米人民幣4.30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。由2015至2022年期間，本集團共上調物業管理費45次。

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，中指院物業百強排名上升至第14位，榮獲中指院頒發的「2022中國住宅物業服務力優秀企業」及「杭州物業服務優秀企業TOP10」，榮獲「天目新聞·城市美好服務商」獎項及經濟觀察報2022年度藍籌物業百強第28位。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(統稱為「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。2022年度，濱江集團全年累計銷售金額人民幣1,539億元，位列克而瑞全國房企排行榜第13位，比去年同期大幅前進9位，共獲取優質土地41宗，其中杭州38宗。

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，包括但不限於承接政府項目、保持與戰略合作夥伴的友好關係以及市場直拓。本集團年內積極推進第三方項目拓展戰略，截至2022年12月31日，本集團新增來源於獨立第三方合約建築面積為11.4百萬平方米，佔總新增合約建築面積的59.1%，在管建築面積中23.1百萬平方米來源於獨立第三方，同比增長60.0%，物業管理服務收入中人民幣536.8百萬元來源於獨立第三方，同比增長93.3%。本集團在豐富管理業態方面，新增了醫院、養老、高科技研究院等類別在管項目，在區域拓展方面新增廣東省深圳市。

隨著近年物業服務行業整體高速發展，本集團應在經營過程中平衡品質、規模和利潤。本集團將以服務質量為核心競爭力，依托本公司高效管理經驗、升級精細化服務標準、逐步加大科技投入協助提高管理運營效能，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，不斷提升服務能力的同時加強費用管控和成本控制工作，以達到質量、規模、利潤協同發展。

本集團的業務模式

由於服務的拓展，本集團堅定落實董事會戰略部署，致力於成為業主信賴的房屋資產打理及保養者，將5S增值服務作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。本集團向本集團業主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。此外，本集團還提供儲備土地管理服務，主要包括地塊管護、綠化種植養護、圍牆圍欄牆繪工程、渣土清運和監控安裝管理等。

非業主增值服務。本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助廣告公司於本集團在管物業的社區空間投放廣告，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，現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，本集團依托自身資源，致力於為客戶提供貼心周到的服務。

優居服務，包括家裝服務，秉承「生活家」軟裝服務理念，為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製硬裝、軟裝服務、家裝服務，同時為客戶提供設施設備更換升級服務以及維修。

優享生活服務，包括居家生活服務，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。

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2022年及2021年合約建築面積與在管建築面積之變動：

| | 截至2022年12月31日 | | 截至2021年12月31日 | |
|-----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 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) |
| 於年初 | 49,783 | 29,948 | 35,488 | 19,955 |
| 新增 | 19,853 | 12,600 | 14,330 | 10,028 |
| 終止 | (578) | (578) | (35) | (35) |
| 於年末 | <u>69,058</u> | <u>41,970</u> | <u>49,783</u> | <u>29,948</u> |

註：於2022年12月31日，本集團有451個合約項目，合約建築面積為69.1百萬平方米(於2021年12月31日：315個項目，49.8百萬平方米)。合約建築面積指本集團根據已簽署物業管理合約現時管理或將會管理的建築面積。

下表載列本集團於2022年及2021年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2022年12月31日 | | | 截至2021年12月31日 | | |
|------|------------------|------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| | 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 | 837,858 | 32,782 | 189 | 667,003 | 23,635 | 132 |
| 非住宅 | 339,468 | 9,188 | 97 | 160,099 | 6,313 | 64 |
| 土地管理 | 16,121 | — | — | 13,444 | — | — |
| 總計 | <u>1,193,447</u> | <u>41,970</u> | <u>286</u> | <u>840,546</u> | <u>29,948</u> | <u>196</u> |

下表載列本集團於2022年及2021年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2022年12月31日 | | | 截至2021年12月31日 | | |
|--------------|------------------|------------------|------------|---------------|------------------|-----|
| | 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 | 640,497 | 18,863 | 114 | 549,434 | 15,510 | 89 |
| — 前期階段 | 365,561 | 12,580 | 75 | 295,448 | 8,756 | 53 |
| — 業委會階段 | 274,936 | 6,283 | 39 | 253,986 | 6,754 | 36 |
| 獨立物業開發商開發的物業 | 536,829 | 23,107 | 172 | 277,668 | 14,438 | 107 |
| — 前期階段 | 341,984 | 17,168 | 136 | 179,046 | 10,584 | 80 |
| — 業委會階段 | 194,845 | 5,939 | 36 | 98,622 | 3,854 | 27 |
| 土地管理 | 16,121 | — | — | 13,444 | — | — |
| 總計 | 1,193,447 | 41,970 | 286 | 840,546 | 29,948 | 196 |

下表載列本集團於2022年及2021年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數目明細(按地區劃分)：

| | 截至2022年12月31日 | | | 截至2021年12月31日 | | |
|-----------|------------------|----------------------|------------|----------------|----------------------|------------|
| | 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 | 901,346 | 27,072 | 202 | 617,793 | 19,184 | 133 |
| 浙江省(不含杭州) | 259,453 | 13,253 | 73 | 206,098 | 9,980 | 58 |
| 浙江省外 | 32,648 | 1,645 | 11 | 16,655 | 784 | 5 |
| 總計 | <u>1,193,447</u> | <u>41,970</u> | <u>286</u> | <u>840,546</u> | <u>29,948</u> | <u>196</u> |

下表載列本集團合約面積的前五大城市分佈情況：

| | 合約 管理面積 (千平方米) | 佔總合約 面積的比例 | 其中來源於 獨立第三方 | 項目數目 |
|-----|----------------------|---------------|----------------|------|
| 杭州市 | 40,987 | 59.4% | 44.5% | 294 |
| 金華市 | 9,336 | 13.5% | 70.2% | 49 |
| 嘉興市 | 4,777 | 6.9% | 57.3% | 34 |
| 紹興市 | 2,639 | 3.8% | 75.3% | 13 |
| 寧波市 | 2,367 | 3.4% | 67.2% | 11 |

未來展望

持續推進質量品牌建設

本集團將繼續加強品牌責任感，力爭成為物業行業品牌領跑者，高端品質標準制訂者。

本集團將成立物業品質、項目成本控制管理、前期服務和案場服務管理等標準化領導小組，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；著重提升保安的服務質量和安全管理，客服人員的服務質量和信息反饋，工程維修的及時和精準等各方面的軟服務，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。本集團未來將持續擴大品牌影響力，拓展區域以長三角為主，力爭規模處於行業中上游，品質口碑全國一流。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。本集團有質量拓展、高質量發展的態勢已經基本形成，今後將爭取做到項目落地一年扎根，三年成林，五年成海，金華區域的拓展已經初有成效，將發展上海和寧波等重點區域。

此外，本集團也在積極佈局康養、學校及城市服務等多種業態領域，提升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，將會成為本公司新的利潤增長引擎。優家服務的中介類業務已初見成效，後續可以繼續積極推動擴大業務範圍並聯合優居服務進行推介。優居服務已從生活家服務原有的局部櫃體配置向整體裝修推進，本集團將採取內外結合的合作模式推進軟裝服務，並進一步落實硬裝業務，促進5S增值服務區域拓展。此外，本集團將依托現有平台優勢，多渠道建立戰略合作關係，擴大業務範圍。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。

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

財務回顧

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)5S增值服務。報告期內：(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60.2%；(ii)非業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的27.2%。

| | 2022年 | | 2021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 | 1,193,447 | 60.2 | 840,546 | 60.1 | 42.0 |
| 住宅物業管理服務 | 837,858 | 42.3 | 667,003 | 47.7 | 25.6 |
| 非住宅物業管理服務 | 339,468 | 17.1 | 160,099 | 11.4 | 112.0 |
| 土地管理 | 16,121 | 0.8 | 13,444 | 1.0 | 19.9 |
| 非業主增值服務 | 540,187 | 27.2 | 419,542 | 30.0 | 28.8 |
| 交付前服務 | 509,680 | 25.7 | 394,618 | 28.2 | 29.2 |
| 諮詢服務 | 21,609 | 1.1 | 18,248 | 1.3 | 18.4 |
| 社區空間服務 | 8,898 | 0.4 | 6,676 | 0.5 | 33.3 |
| 5S增值服務 | 248,999 | 12.6 | 138,859 | 9.9 | 79.3 |
| 優家服務 | 91,209 | 4.6 | 91,825 | 6.6 | -0.7 |
| 優居服務 | 116,872 | 5.9 | 6,113 | 0.4 | 1,811.9 |
| 優享生活服務 | 40,918 | 2.1 | 40,921 | 2.9 | 0.0 |
| 合計 | 1,982,633 | 100 | 1,398,947 | 100.0 | 41.7 |

物業管理服務包括安保、保潔、園藝、維修、維護、土地管理及配套服務。收入達人民幣1,193.4百萬元，較2021年人民幣840.5百萬元，年比增長42.0%，為本集團主要收入來源，佔2022年總收入的60.2%。收入增長的主要原因是項目數量增加。其中，向濱江集團或其聯營公司單獨或與其他各方共同開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣640.5百萬元，佔2022年物業管理服務收入的53.7%。與此同時，本集團在發揮傳統業務優勢領域的基礎上，同步積極向獨立第三方業務及非杭州區域物業服務業務領域進行拓展。截至2022年12月31日止年度，獨立物業開發商開發的物業服務收入為人民幣536.8百萬元，較2021年增長93.3%；杭州市以外物業服務收入為人民幣292.1百萬元，較2021年增長31.2%。本集團在儲備土地管理服務方面，截至2022年12月31日止年度，土地管理收入為人民幣16.1百萬元。

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540.2百萬元，較2021年人民幣419.5百萬元增長28.8%，佔本集團於2022年總收入約27.2%。收入增長的主要原因是新增案場項目數量上漲。

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249.0百萬元，較2021年人民幣138.9百萬元增長79.3%，佔本集團於2022年總收入約12.6%。增長主要是由於本年度優居服務中硬裝服務發展迅速，收入增加。

毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於年內的毛利由2021年的人民幣449.7百萬元增長31.7%至2022年的人民幣592.2百萬元。本集團的毛利率由2021年的32.1%下降2.2個百分點至2022年的29.9%，主要是由於5S增值服務中，優居業務中硬裝服務發展迅速，收入增加。

| | 2022年 | | 2021年 | |
|---------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 毛利 人民幣千元 | 毛利率 % | 毛利 人民幣千元 | 毛利率 % |
| 物業管理服務 | 228,383 | 19.1 | 161,341 | 19.2 |
| 非業主增值服務 | 243,562 | 45.1 | 189,314 | 45.1 |
| 5S增值服務 | 120,302 | 48.3 | 99,022 | 71.3 |
| 合計 | <u>592,247</u> | <u>29.9</u> | <u>449,677</u> | <u>32.1</u> |

物業管理服務毛利由2021年的人民幣161.3百萬元增長41.6%至2022年的人民幣228.4百萬元，2022年毛利率19.1%，與2021年基本持平。2022年度本集團憑藉品牌優勢，持續承接區域範圍內高價樓盤，保持收入持續性增長；同時，通過運營管理系統改造，在保障服務品質的前提下，提高管理效率，有效控制成本上升。

非業主增值服務毛利由2021年的人民幣189.3百萬元上升28.7%至2022年的人民幣243.6百萬元，毛利率45.1%，與2021年持平。

5S增值服務毛利由2021年的人民幣99.0百萬元上升21.5%至2022年的人民幣120.3百萬元，毛利率由2021年的71.3%下降至2022年的48.3%。毛利上升乃主要是由於優居服務中硬裝服務發展迅速，收入增加。

銷售成本

年內，本集團的銷售成本由2021年的人民幣949.3百萬元增加46.5%至2022年的人民幣1,390.4百萬元，這主要是由於業務規模增長需求，銷售成本同步上升。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由2021年的人民幣3.8百萬元增加至2022年的人民幣8.2百萬元，主要是由於報告期內經紀業務及優居服務業務增長，導致相應銷售廣告開支佣金增加等。

行政開支

年內，本集團的行政開支由2021年的人民幣53.6百萬元增加15.9%至2022年的人民幣62.1百萬元，主要原因為報告期內行政管理人員增加，以及信息化的持續投入，導致相應行政開支增加。

貿易應收款項及合約資產的減值虧損

年內，本集團的貿易應收款項及合約資產的減值虧損由2021年的人民幣12.1百萬元增加至2022年的人民幣20.5百萬元，主要是由於報告期內獨立第三方項目的拓展，導致業務規模增長，相應應收賬款同步增長。

融資收入／(成本)淨額

年內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入。融資收入由2021年的人民幣32.9百萬元上升至2022年的人民幣44.6百萬元，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。融資成本指自業主收取的分類為合約負債的租賃負債及預付定製室內裝飾服務費的利息開支。融資成本由2021年的人民幣0.7百萬元增至2022年的人民幣2.7百萬元。有關增加主要歸因於計提預收優居服務款項的利息開支撥備。

分佔聯營公司及一家合營公司利潤減虧損

年內，本集團分佔兩間聯營公司及一家合營公司利潤減分佔兩間聯營公司虧損由2021年的盈利人民幣1.3百萬元增加至2022年的盈利人民幣3.4百萬元，主要是由於聯營公司管理的項目數量增加，利潤增長。

稅前利潤

年內，本集團稅前利潤為人民幣561.1百萬元，較2021年的人民幣423.2百萬元增加32.6%，主要是由於報告期內毛利增長。

所得稅

年內，本集團的所得稅開支由2021年的人民幣98.2百萬元增加44.7%至2022年的人民幣142.1百萬元，主要是由於業務增長及計提源泉稅。

年內利潤

本集團的年內利潤為人民幣419.0百萬元，較2021年人民幣325.0百萬元增加28.9%，主要是由於本集團業務增長。本公司權益股東應佔年內利潤為人民幣412.0百萬元，較2021年人民幣321.8百萬元增加28.0%。淨利率為21.1%，較去年同期23.2%減少2.1個百分點。非國際財務報告準則計量指標的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438.9百萬元，較2021年同期數額人民幣321.8百萬元增長36.4%。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2022年年內維持優良財務狀況。於2022年12月31日，流動資產為人民幣2,640.1百萬元，較2021年12月31日人民幣1,482.3百萬元增加78.1%。

於2022年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣1,949.9百萬元，同比2021年12月31日人民幣905.7百萬元增加115.3%。這主要是因為本集團業務規模增長及5S增值服務中優居服務合約負債增加。於2022年12月31日，流動比率為1.6，較2021年12月31日的2.08有所下降。

於2022年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2021年12月31日：無)。

本集團於2022年12月31日的總權益為人民幣1,286.3百萬元，同比2021年12月31日人民幣973.6百萬元增加32.2%。這主要因為報告期內業務規模增長，以及經營利潤增長帶來的貢獻。

庫務政策

截至2022年12月31日止年度，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。

投資物業、物業、廠房及設備

於2022年12月31日，本集團投資物業、物業、廠房及設備達人民幣26.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣20.3百萬元增加32.5%，主要是由於業務規模增長，導致物業、廠房及設備的增加。

存貨

於2022年12月31日，本集團存貨達人民幣147.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣79.0百萬元增加86.7%，主要是由於報告期內購入車位及儲藏室等資產。

或然負債

於2022年及2021年12月31日，本集團並無任何或然負債。

合約負債

於2022年12月31日，本集團合約負債同比增加531.7%，主要是由於項目增加以及預收5S增值服務的硬裝服務款。

資產抵押

於2022年及2021年12月31日，概無本集團資產作抵押。

貿易及其他應收款項

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣343.5百萬元，較2021年的人民幣173.4百萬元增加了人民幣170.1百萬元，增加98.1%，主要是由於本年度集團積極拓展新業態項目，其結算週期較原有業態項目更長。

貿易及其他應付款項

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣672.4百萬元，較2021年的人民幣495.9百萬元增加了人民幣176.5百萬元，增長35.6%，主要是由於業務規模擴張。

按公平值計入損益的金融資產

於2021年12月31日，按公平值計入損益的金融資產指本集團購買的由金融機構發行的財資產品(銀行活期理財)，該些財資產品截至報告期末已全部贖回。

人力資源

於2022年12月31日，本集團總共僱用10,336名僱員(2021年12月31日：7,225名)。本報告期內，本集團的員工成本為人民幣794.4百萬元(2021年：人民幣601.8百萬元)。

重大投資、重大收購及出售

本公司於報告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)。

報告期內，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。

末期股息

經考慮本集團業務發展需要及對本公司股東的回報後，董事會建議派發2022年末期股息為每股1.001港元，全年派息比率約為60%。擬派發的末期股息總計約276.7百萬港元，須經本公司股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。末期股息預計將於2023年9月28日（星期四）派付本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東周年大會及於會上投票的本公司股東，本公司將於2023年5月30日（星期二）至2023年6月6日（星期二）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2023年5月29日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

為釐定享有末期股息權利的本公司股東，本公司股東名冊將於2023年6月22日（星期四）至2023年6月27日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記。於2023年6月27日（星期二）名列本公司股東名冊之本公司股東，方享有末期股息的權利。為符合收取末期股息（須待本公司股東於股東周年大會批准），所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於2023年6月21日（星期三）下午四時三十分前，交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

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。報告期內，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）第2部分所載之所有適用守則條文，惟以下偏離除外：

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。然而，本公司並無區分主席與行政總裁，主席與行政總裁之職責均由朱立東先生承擔。董事會相信，由同一人擔任主席與行政總裁之職責，有利於確保本集團內領導一致，並可實現本集團更有效及高效的整體戰略規劃。此外，董事會合共八名董事中，三名為獨立非執行董事，董事會將有足夠的獨立意見，可保護本公司及其股東的整體利益。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。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，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。

審核委員會和全年業績審閱

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本年度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12月31日止年度之綜合財務報表。

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2022年12月31日止年內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12月31日止年度，本公司概無發現任何本公司相關僱員違反標準守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，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。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，於報告期內至本公告日期止，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司維持已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

本報告期末期後事項

- (1) 本公司計劃對本公司的經修訂及重列組織章程細則(「章程細則」)進行修訂。詳情請參閱本公司將發出的公告及通函。
- (2) 報告期結束後，董事建議宣派末期股息。詳情已在本公告附註9披露。

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12月31日，本集團已動用所得款項淨額約204.8百萬港元，而未動用的所得款項淨額約250.5百萬港元。於2022年12月31日，所得款項淨額動用情況如下：

| 所得款項用途 | 根據招股章程 建議動用 所得款項淨額 (百萬港元) | 於2022年 1月1日 尚未動用 (百萬港元) | 於年內 已動用 (百萬港元) | 於2022年 12月31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>0</u> | <u>250.5</u> |

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12月31日，已成立24家合作公司平台。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本集團截至2022年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hzbjwy.com>)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司本報告期內之年度報告將在適當時候寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊載。

股東週年大會

股東週年大會將於2023年6月6日(星期二)舉行，而股東週年大會通告及通函將於適當時候刊登及寄發予本公司股東。

承董事會命
濱江服務集團有限公司
主席兼執行董事
朱立東

中國，香港
2023年3月24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、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。