

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2023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2023年12月31日止年度(「本報告期」)之綜合業績，連同2022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2024年3月25日批准。

本公告所載若干金額及百分比數字已經約整，或約整至小數點後一位或兩位數。任何表格、圖表或其他地方所列總數與金額總和之間的任何差異乃因約整所致。

#### 摘要

##### 本集團財務表現

- 本集團於2023年實現收入約人民幣2,809.2百萬元，較2022年收入約人民幣1,982.6百萬元增長約41.7%。
- 本集團三類業務的收入分佈如下：
  - 1) 物業管理服務於2023年實現收入約人民幣1,549.9百萬元，佔總收入約55.2%，較2022年收入約人民幣1,193.4百萬元增長約29.9%；

- 2) 非業主增值服務於2023年實現收入約人民幣580.8百萬元，佔總收入約20.7%，較2022年收入約人民幣540.2百萬元增長約7.5%；
  - 3) 5S增值服務於2023年實現收入約人民幣678.5百萬元，佔總收入約24.1%，較2022年收入約人民幣249.0百萬元增長約172.5%。
- 於2023年實現毛利約人民幣695.9百萬元，較2022年毛利約人民幣592.2百萬元增長約17.5%。2023年毛利率約為24.8%，較2022年毛利率約29.9%下降了5.1個百分點。
  - 本年度實現淨利潤約人民幣503.0百萬元，較2022年年度利潤約人民幣419.0百萬元增長約20.1%。本公司權益股東應佔本報告期內淨利潤約為人民幣492.5百萬元，較2022年同期約人民幣412.0百萬元增長約19.6%。淨利率約為17.9%，較2022年同期約21.1%減少3.2個百分點。
  - 現金及現金等價物於2023年12月31日為約人民幣1,455.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,949.9百萬元減少約25.4%。非流動資產及流動資產中定期存款於2023年12月31日合計為約人民幣1,631.7百萬元，較2022年12月31日約人民幣415.9百萬元增長約292.3%。
  - 2023年實現每股基本及攤薄盈利人民幣1.78元，較2022年人民幣1.49元增長約人民幣0.29元，增幅約為19.5%。
  - 本集團在管建築面積（「**建築面積**」）達到54.8百萬平方米，較去年同期增長30.7%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為31.0百萬平方米，佔總在管建築面積比例達56.5%，較去年同期上升1.5個百分點。2023年淨增加在管建築面積12.9百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到61.3%。
  - 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2023年期末股息為每股1.178港元及上市五週年特別股息為每股0.196港元，全年派息比率約為70%。

綜合損益及其他全面收益表  
截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	2,809,206	1,982,633
銷售成本		<u>(2,113,319)</u>	<u>(1,390,386)</u>
毛利		695,887	592,247
其他收入	5	10,779	15,126
其他(虧損)/收入淨額	5	(8,651)	484
銷售及營銷開支		(18,037)	(8,215)
行政開支		(76,357)	(62,133)
貿易應收款項及合約資產之減值虧損		(24,279)	(20,491)
其他開支		<u>(2,037)</u>	<u>(1,232)</u>
經營利潤		<u>577,305</u>	<u>515,786</u>
融資收入		67,402	44,593
融資成本		<u>(647)</u>	<u>(2,744)</u>
融資收入淨額	6	<u>66,755</u>	<u>41,849</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		6,658	2,643
分佔合營企業利潤		<u>1,821</u>	<u>786</u>
除稅前利潤	6	652,539	561,064
所得稅	7	<u>(149,508)</u>	<u>(142,096)</u>
年度利潤		<u>503,031</u>	<u>418,968</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		492,545	411,995
非控股權益		<u>10,486</u>	<u>6,973</u>
		<u>503,031</u>	<u>418,968</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度利潤		503,031	418,968
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		711	10,325
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		(163)	(6,596)
年度全面收益總額		<u>503,579</u>	<u>422,697</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		493,093	415,724
非控股權益		10,486	6,973
年度全面收益總額		<u>503,579</u>	<u>422,697</u>
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>1.78</u>	<u>1.49</u>

綜合財務狀況表  
於2023年12月31日  
(以人民幣元列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		—	425
物業、廠房及設備		43,423	26,486
無形資產		4,147	—
於聯營公司的投資		10,590	7,932
於合營企業的投資		3,421	1,200
遞延稅項資產		33,926	25,677
定期存款		1,352,304	283,777
預付款項		1,901	8,425
		<u>1,449,712</u>	<u>353,922</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		244,752	147,499
合約資產		22,422	9,064
貿易及其他應收款項	10	545,346	343,471
定期存款		279,347	132,133
受限制銀行結餘		57,939	58,012
現金及現金等價物		1,455,384	1,949,891
		<u>2,605,190</u>	<u>2,640,070</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	11	1,555,798	907,338
貿易及其他應付款項	12	847,158	672,445
租賃負債		2,368	454
即期稅項		86,340	100,564
		<u>2,491,664</u>	<u>1,680,801</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>113,526</u>	<u>959,269</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,563,238</u>	<u>1,313,191</u>

	2023年 附註 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	1,655	—
遞延稅項負債	<u>20,000</u>	<u>26,883</u>
	<u>21,655</u>	<u>26,883</u>
資產淨額	<u>1,541,583</u>	<u>1,286,308</u>
資本及儲備		
股本	181	181
儲備	<u>1,488,266</u>	<u>1,246,073</u>
本公司權益股東應佔總權益	1,488,447	1,246,254
非控股權益	<u>53,136</u>	<u>40,054</u>
總權益	<u>1,541,583</u>	<u>1,286,308</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。

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2023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

### (i) 新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的下列新訂及經修訂國際財務報告準則應用於當前會計期間的本財務報表：

- 國際財務報告準則第17號，保險合約
- 國際會計準則第8號修訂本，會計政策、會計估計變更和差錯：會計估計之定義
- 國際會計準則第1號修訂本，本財務報表的呈報及國際財務報告準則實務報告第2號，就重要性作出判斷：會計政策的披露



- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：國際稅務改革 — 支柱二立法模板

該等新訂及經修訂會計政策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。

**(ii) 香港會計師公會就取消強積金 — 長服金對沖機制之會計影響之新指引**

該會計政策變動對本集團本期間或過往期間的財務狀況及損益並無重大影響。

## **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以及合約資產減值**

貿易及其他應收款項以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

本集團按分部管理其業務，分部由不同業務線組成。本集團以與就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理人員內部呈報資料一致的方式，呈列以下三個經營及可呈報分部：

- 物業管理服務：該分部向業主提供物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修、維護、土地管理及配套服務。
- 非業主增值服務：該分部向非業主提供增值服務，包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。
- 5S增值服務：該分部向業主提供5S增值服務，包括家政服務、經紀服務、家裝服務、向業主銷售傢俱、停車位及儲藏室以及其他社區增值服務。

就評估分部業績及於分部間分配資源而言，本集團的高級行政管理層監察歸屬於各報告分部的業績。分部業績指各分部所賺取的利潤(未分配中央企業開支)。收入及開支乃參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支分配至各分部。用於報告分部業績的計量為毛利。

由於並無定期向本集團最高行政管理人員提供分部資產及分部負債分析以供審閱，故並無呈列該等資料分析。

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分的收入及業績分析：

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	5S 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2023年12月31日止年度：</b>				
分部收入	1,549,890	580,833	678,483	2,809,206
分部毛利	284,080	192,554	219,253	695,887
未分配企業開支				<u>(43,348)</u>
除稅前利潤				<u><u>652,539</u></u>
<b>截至2022年12月31日止年度：</b>				
分部收入	1,193,447	540,187	248,999	1,982,633
分部毛利	228,383	243,562	120,302	592,247
未分配企業開支				<u>(31,183)</u>
除稅前利潤				<u><u>561,064</u></u>

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>屬於國際財務報告準則第15號範圍 的客戶合約收入</b>		
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	1,549,890	1,193,447
非業主增值服務	580,833	540,187
5S增值服務	<u>564,924</u>	<u>142,142</u>
	<b>2,695,647</b>	<b>1,875,776</b>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務	<u>112,924</u>	<u>105,726</u>
	<u>2,808,571</u>	<u>1,981,502</u>
其他來源收入		
5S增值服務		
— 投資物業租金收入	<u>635</u>	<u>1,131</u>
	<b><u>2,809,206</u></b>	<b><u>1,982,633</u></b>

## 5 其他收入及其他(虧損)/收益淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	4,911	7,653
可抵扣增值稅(附註(ii))	5,337	4,384
其他	<u>531</u>	<u>3,089</u>
	<b><u>10,779</u></b>	<b><u>15,126</u></b>

(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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他(虧損)／收益淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(308)	(106)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產的已變現及未變現收益淨額	—	160
出售一間附屬公司之已變現虧損淨額	(15)	—
外匯(虧損)／收益淨額	(8,328)	430
	<u>(8,651)</u>	<u>484</u>

## 6 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)／扣除：

### (a) 融資收益淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(67,402)	(44,593)
客戶墊款利息開支	538	2,669
租賃負債利息	109	75
	<u>(66,755)</u>	<u>(41,849)</u>

(b) 員工成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他福利	942,901	738,272
界定供款計劃供款	70,779	56,138
	<u>1,013,680</u>	<u>794,410</u>
計入：		
銷售成本	960,572	757,113
行政開支	48,897	35,497
銷售及營銷開支	4,211	1,800
	<u>1,013,680</u>	<u>794,410</u>

(c) 其他項目

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊		
—自有物業、廠房及設備	11,577	5,704
—使用權資產	1,610	1,387
—投資物業	425	850
	<u>13,612</u>	<u>7,941</u>
與短期租賃有關的開支	13,856	8,283
核數師酬金		
—年度核數服務	2,100	1,900
—審閱服務	500	500
—其他服務	493	214
存貨成本	32,521	16,841

## 7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

於綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	<b>149,392</b>	120,245
過往年度撥備(超額)/不足	<b>(15)</b>	1,695
	<b>149,377</b>	121,940
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	<b>(8,249)</b>	(6,727)
本集團中國附屬公司利潤的源泉稅	<b>8,380</b>	26,883
	<b>131</b>	20,156
	<b>149,508</b>	142,096

## 8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2023年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣492,545,000元(2022年：人民幣411,995,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(2022年：加權平均股數276,407,000股)計算。

由於截至2023年及2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於綜合財務狀況表日期後建議派付的期末股息每股股份1.178港元及特別股息每股股份0.196港元(2022年：於綜合財務狀況表日期後建議派付的期末股息每股股份1.001港元)	<u>344,782</u>	<u>247,197</u>

於報告期末後，待股東批准的、建議派付的期末股息及上市五週年特別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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年內已批准及派付的上個財政年度期末股息及上市五週年特別股息每股股份1.001港元(2022年：期末股息每股股份0.473港元)	<u>259,208</u>	<u>111,059</u>



## 10 貿易及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	377,771	253,161
— 關聯方	68,401	62,326
	<u>446,172</u>	<u>315,487</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 第三方	(70,989)	(49,246)
— 關聯方	(4,394)	(2,271)
	<u>(75,383)</u>	<u>(51,517)</u>
貿易應收款項，已扣除虧損撥備	370,789	263,970
關聯方其他應收款項	1,712	1,524
就購買停車位向關聯方支付的預付款項	17,630	—
按金及預付款項	56,486	41,196
代表業主作出的付款	36,496	14,410
墊款予僱員	3,508	2,357
其他應收款項	58,725	20,014
	<u>545,346</u>	<u>343,471</u>

貿易應收款項主要與提供物業管理服務、非業主增值服務及提供家裝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應收款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1年內	338,811	257,725
1至2年	31,978	6,245
	<u>370,789</u>	<u>263,970</u>

11 合約負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	213,353	163,153
非業主增值服務	4,101	1,115
5S增值服務	1,338,344	743,070
	<u>1,555,798</u>	<u>907,338</u>

合約負債指預付物業管理費、諮詢服務費、定製室內裝飾服務費及家裝服務費。

## 12 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	194,739	130,399
— 第三方	191,872	128,232
— 關聯方	2,867	2,167
其他應付關聯方款項	47,909	54,511
可退還按金	60,222	43,479
其他應付稅項及費用	145,466	81,742
應計工資及其他福利	198,904	174,467
代表業委會收取的現金	50,896	39,476
自業主收取的臨時款項	108,866	116,929
其他應付款項及應計款項	40,156	31,442
	<u>847,158</u>	<u>672,445</u>

於各報告期末，基於發票日期的應付關聯方及第三方的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月內或按要求	77,594	128,466
3個月後但1年內	113,123	308
超過1年	4,022	1,625
	<u>194,739</u>	<u>130,399</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，本人僅代表本集團董事會欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績。

2023年是物業行業變革發展的重要一年，房地產市場持續下行，市場競爭格局不斷演變，市場供需發生深刻改變，房地產從「有沒有」轉向「好不好」的時代，物業行業價值回歸理性，機遇與挑戰並存。本集團堅守初心，秉承致力於成為「物業行業品牌領跑者，高端服務品質標準制訂者」的企業願景以及「從心出發讓愛回家」的服務理念，通過專業、用心、有溫度的服務為客戶帶來社區生活的獲得感、安全感、幸福感。本集團堅持以品質服務為基石，以標準化管理為手段，以高質量發展為路徑，以客戶滿意為目標，以社會肯定為動力，竭誠持續為客戶、股東、社會創造價值。

### 堅持品質打造品牌

2023年度，根據董事會對本集團繼續保持品牌優勢、持續提升服務品質的指示精神及在管理層領導下，本集團紮實穩健推行管理標準化和服務標準化深化工作，嚴格執行星級服務標準、市場拓展標準、品質檢查標準等，力求從拓展端、服務端、品檢端全面提質增效，以達成中國物業一流、浙江標杆的現階段品質服務目標。為確保標準化落實到各項目，本集團開展多維度、全覆蓋的品質檢查及安全檢查工作，通過完善獎懲機制和共用解決方案、健全安全責任及保障機制、完善滿意度調研及回饋體系、進一步鞏固和提升服務品質。經中國指數研究院（「中指院」）對杭州市居民滿意度普查測評，本集團連續十二年行業領先，成為杭州物業行業滿意度標杆。至今，本集團所服務業主的居住體驗感不斷增強，二手房保值增值能力不斷提高，不斷贏得客戶口碑和忠誠度。

## 堅定品牌拓展市場

依靠良好的品牌形象及品質服務，本集團繼續深耕長三角洲地區，持續通過戰略合作、成立合資公司及存量盤直拓等方式多渠道拓展市場。截至2023年12月31日，本集團的現時在管建築面積(「**在管建築面積**」)約54.8百萬平方米，同比增長30.7%。其中來源於獨立第三方的在管建築面積約為31.0百萬平方米，佔總在管建築面積比例達56.5%。2023年在管建築面積淨增加約12.9百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達61.3%。已簽署物業管理合約管理建築面積(「**合約建築面積**」)約82.2百萬平方米，同比增長19.0%。

本集團高度重視對外市場拓展，鞏固總部拓展力量，新增重點區域拓展人員配置，持續深耕目標市場。2023年底合約及在管面積佔比前五的地區為杭州、金華、嘉興、紹興和寧波，且將繼續提升當地市場份額。2023年本集團拓寬與戰略合作方海南佳元地產的項目合作，新進海南三亞市，截至年底合約項目分佈在浙江、上海、江蘇、江西、廣東及海南的19個城市。2023年度本集團新增浙江志城房地產集團有限公司及海南吉祥置業有限公司兩家戰略合作方，共計19家戰略合作方，涉及政府、國有企業、開發商等。本集團於報告期新增的第三方項目中，來源於戰略合作及合資公司面積佔比約為43%，來源於存量盤拓展的項目面積佔比約為57%。其中，不少外拓項目經過本集團的用心服務管理，獲得業主和業委會的認可，帶來更多的外拓機會。良好的服務口碑也有助於本集團獲得更高的議價能力，本集團今年新簽及續簽項目中，有8個項目提價，力爭打通從服務到拓展的良性循環，力爭每服務一個盤都能讓業主稱心，讓政府省心，讓股東放心。

## 堅守口碑推進增值服務

本集團憑藉良好品牌口碑，繼續推進以5S為中心的業主增值服務體系，提供圍繞房屋資產的一站式打理保養需求的優質服務，以成為未來可持續的業務增長引擎。濱江優家一手房團隊繼續深耕服務杭州市場，以高標準、高品質的服務模式應對杭城目標客戶群體需求，成為5S增值服務體系的引流入口和服務補充。同時協同服務中心推進杭州濱江投資控股有限公司及其附屬公司(統稱「濱江集團」)尾盤車位儲藏室銷售增收，精準鎖定目標客戶群體的需求，提升客戶體驗感和獲得感，使得車位儲藏室銷售額增長較快；二手房經紀業務充分發揮本集團本地品牌、資源等優勢，在市場環境調整的情況下，簽約總金額超13億元，保持南星、奧體等高端市場份額。濱江優居完善硬裝業務體系，取得較大的營收突破，得益於客戶對本集團硬裝服務和品牌的信任和認可，也得益於本集團在優居業務上的管理優勢及資源優勢。軟裝生活家服務定位一站式拎包入住服務，不斷優化業務模式，優選符合濱江品牌氣質的合作方，嘗試打通從專線生產端到產品全案交付的路徑。優享生活服務入室生活服務、社區生活服務等為業主提供多樣化定製化服務。本集團將進一步整合資源，優化配置，力爭滿足更多客戶需求，創造良好價值。

## 堅實標準化完善管理

按照董事會指示要求，本集團繼續推進管理和服務標準化的深化，積極履行節能環保降耗的社會責任，在服務過程不減、服務品質不降、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。本集團持續總結管理經驗和市場回饋，不斷優化企業資源配置，降本增效，提升核心競爭力。

2023年本集團持續推進信息化智慧化建設，賦能財務管理系統、人力資源管理系統、採購系統，增強企業智慧共享效能；同時優化落實支出控制標準、成本預算控制標準、能耗精準管控標準等，提升管理效率。本集團通過在管社區智慧化設備更新，並在用戶端開展社區服務應用程序及網上商城，全方位提升星級服務效率，增強客戶粘性。本集團通過優化打通集採平台和供應商庫，形成一批有競爭力的優秀戰略合作夥伴供應鏈，有利於降本增效，提升產品和服務品質。

本集團高度重視人才發展戰略，培養和引進相結合，拓寬招聘管道、新增校園戰略合作、承接房產類優秀的高端管理人才、推行星級管家等級評定、完善管培生、項目經理培訓體系；建立科學的考核機制，深化片區人員條線整合，以提升人均效能、助力人才發展，優化人才晉升通道，為本公司的發展提供人才保障。

## 榮譽

本報告期內，本集團位列中指院物業百強排名第14位，榮獲克而瑞頒發的「2023中國高端物業服務力TOP 20」；「2023中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP 10」。本集團在管項目獲得共計206項榮譽，從社會治理、節能環保、紅色引領、城市服務方面獲得社會、政府的肯定。其中部分獲獎情況如下：在社會治理方面，公司榮獲中國生態環境部發文推廣的「寧靜社區」(杭州萬家星城項目)，浙江省「綠色商場」(義烏之心項目)，浙江省級「美好家園」社區(紹興城市之星、衢州春江月等項目)，杭州市「物業管理優秀住宅類項目」(海域晶華、翡翠海岸、海名雅園、柏峰瓏悅府等項目)，江蘇省級物業示範管理項目(如皋金色家園等項目)浙江省「園林式居住區」(義烏繡津、永康悅虹灣、湖州春翠裡、

古翠藍庭等項目)；在節能環保方面，本公司多個社區獲得浙江省節水型小區(杭州金色黎明三期、海域晶華公寓等項目)和浙江省高標準生活垃圾分類示範小區(杭州金色黎明三期、紫金府、臥城印象、翡翠江南和東方名府等項目)；在紅色引領方面浙江省紅色物業(聞潮壹品、紹興金色藍庭、平湖萬家花城家和苑、杭州西溪之星等項目)；在城市服務方面，本集團積極參與管理保障房、社會公共基礎設施及場地，提供社會化服務，積極履行社會責任，獲得政府、社會的認可。

各位股東，2024年，我們站在新的起點，定會以時不我待的幹勁，攻堅克難的韌勁，先人一步謀發展，快人一步搶機遇，勝人一籌抓落實，充分發揮團隊的各種優勢、能力、水準；秉承初心，篤定前行。

主席  
余忠祥

中國杭州，2024年3月25日



## 管理層討論及分析

### 業績回顧

回顧2023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170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2023年12月31日，本集團的在管建築面積約54.8百萬平方米，同比增長30.7%。合約建築面積約82.2百萬平方米，同比增長19.0%，將為本集團的業務增長提供可持續發展的有利支撐。

截至2023年12月31日止年度，本集團收入增加41.7%至人民幣2,809.2百萬元；毛利人民幣695.9百萬元，較2022年同期增長17.5%；毛利率24.8%。其中，物業管理服務收入為人民幣1,549.9百萬元、非業主增值服務收入為人民幣580.8百萬元、5S增值服務收入為人民幣678.5百萬元。本集團於2023年的平均物業管理費(本報告期間物業管理服務收入除以本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4.21元(2022年為每月每平方米人民幣4.26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品質的較高物業管理費。由2015至2023年期間，本集團共上調物業管理費53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至第14位，榮獲克而瑞頒發的「2023中國高端物業服務力TOP 20」；「2023中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP 10」基於本集團的服務品質在區域範圍內受到了高度認可，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。2023年度，濱江集團全年累計全口徑銷售金額人民幣1,534.7億元，位列克而瑞全國房企排行榜第11位，共獲取優質土地33宗及2個代建項目，其中杭州27宗。

本集團憑藉優異的服務品質，能夠以多種途徑進行外拓，外接項目來源多樣化，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2023年12月31日，在管建築面積中31.0百萬平方米來源於獨立第三方，同比增長34.1%，物業管理服務收入中人民幣776.2百萬元來源於獨立第三方，同比增長44.6%。

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，不斷提升服務能力的同時加強費用管控和成本控制工作，以達到品質、規模和利潤協同發展。

## 本集團的業務模式

本集團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、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，通過多種管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2023年及2022年在管建築面積之變動：

	截至2023年 12月31日	截至2022年 12月31日
	在管建築面積 (千平方米)	
於年初	41,970	29,948
新增	14,760	12,600
終止	<u>(1,883)</u>	<u>(578)</u>
於年末	<u><u>54,847</u></u>	<u><u>41,970</u></u>

註：於2023年12月31日，本集團在管面積54.8百萬方，合約面積82.2百萬方，合約面積與在管面積比值約為1.5：1。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2023年及2022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2023年12月31日			截至2022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)	項目數目
住宅	1,131,608	45,040	252	837,858	32,782	189
非住宅	404,298	9,807	106	339,468	9,188	97
土地管理	<u>13,984</u>	—	—	<u>16,121</u>	—	—
總計	<u><u>1,549,890</u></u>	<u><u>54,847</u></u>	<u><u>358</u></u>	<u><u>1,193,447</u></u>	<u><u>41,970</u></u>	<u><u>286</u></u>

下表載列本集團於2023年及2022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)：

	2023年			2022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	759,666	23,851	144	640,497	18,863	114
— 前期階段	366,009	13,408	87	365,561	12,580	75
— 業委會階段	393,657	10,443	57	274,936	6,283	39
獨立物業開發商開發的物業	776,240	30,996	214	536,829	23,107	172
— 前期階段	468,004	19,316	156	341,984	17,168	136
— 業委會階段	308,236	11,680	58	194,845	5,939	36
土地管理	13,984	—	—	16,121	—	—
總計	<u>1,549,890</u>	<u>54,847</u>	<u>358</u>	<u>1,193,447</u>	<u>41,970</u>	<u>286</u>

下表載列本集團於2023年及2022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2023年12月31日			截至2022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	1,102,000	34,879	250	901,346	27,072	202
浙江省(不含杭州)	394,796	18,362	98	259,453	13,253	73
浙江省外	53,094	1,606	10	32,648	1,645	11
總計	<u>1,549,890</u>	<u>54,847</u>	<u>358</u>	<u>1,193,447</u>	<u>41,970</u>	<u>286</u>

下表載列於2023年12月31日本集團合約建築面積的前五大城市分佈情況：

	合約 建築面積 (千平方米)	佔總合約 建築面積的 比例	合約 建築面積 增速	其中來源於 獨立第三方
杭州	49,006	59.6%	19.6%	45.9%
金華	10,232	12.5%	9.6%	71.1%
嘉興	5,253	6.4%	10.0%	61.2%
紹興	3,360	4.1%	27.3%	80.6%
寧波	2,749	3.3%	16.1%	71.8%

下表載列於2023年12月31日本集團在管建築面積的前五大城市分佈情況：

	2023年			
	在管 建築面積 (千平方米)	佔總在管 建築面積的 比例	在管 建築面積 增速	其中來源於 獨立第三方
杭州	34,879	63.6%	28.8%	54.3%
金華	7,219	13.2%	22.8%	78.8%
嘉興	2,872	5.2%	37.2%	36.1%
紹興	2,772	5.1%	55.5%	76.5%
寧波	1,443	2.6%	200.7%	79.6%

## 未來展望

### 持續推進品質品牌建設

本集團將繼續深化管理標準化、服務標準化以持續推動品質品牌建設。

本集團將繼續優化星級服務標準體系、前期服務和案場服務管理標準體系、品檢體系、對物業服務品質、項目成本控制管理、前期服務和案場服務管理等服務標準化和標準化內容，進一步提升服務標準化建設。以達成「中國物業一流、浙江標杆」的現階段目標。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。因此本集團將優化常態化品質檢查，從集團總部檢查、工程安全檢查加強及深化品控監察力度及維度；著重提升保安的服務品質和安全管理，客服人員的服務品質和資訊回饋，工程維修的及時和精準等各方面的軟服務，保障在管物業項目品質長效持久、服務水準與時俱進。

### 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。本集團品質拓展、高品質發展的態勢已經基本形成，今後將爭取做到項目落地一年紮根，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各類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，充分挖掘並發揮自身優勢，圍繞業主需求，為業主和客戶提供多樣化增值服務。

利用本公司的品牌、客戶和集中度優勢，本集團統籌優家房產經紀業務資源，持續做好車位及儲藏室的銷售工作；將優居硬裝的成功案列推廣複製，擴大市場化業務；提升生活家軟裝服務體系，擴大銷售範圍，試行局部裝修改造業務，如衛生間、廚房及陽台的翻新改造，以及設施設備的更新服務；優化並擴大優享生活入室服務業務。啟用推廣「濱享生活」應用程式及網上商城，為業主和客戶提供高性價比的優質商品。

## 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、加強成本預算管理、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。

## 加強企業管治和文化建設

本集團將繼續提升企業管理水準，持續完善內部控制及風險管理；加強企業文化建設，使員工更加有歸屬感和凝聚力，使企業更加規範、透明、穩定、高效及健康可持續發展，從而提升企業價值，保障股東權益。



## 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。本報告期內：(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55.2%；(ii)業主增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的24.1%。

	2023年		2022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	1,549,890	55.2	1,193,447	60.2	29.9
住宅物業管理服務	1,131,608	40.3	837,858	42.3	35.1
非住宅物業管理服務	404,298	14.4	339,468	17.1	19.1
土地管理	13,984	0.5	16,121	0.8	(13.3)
非業主增值服務	580,833	20.7	540,187	27.2	7.5
交付前服務	546,090	19.4	509,680	25.7	7.1
諮詢服務	21,623	0.8	21,609	1.1	0.1
社區空間服務	13,120	0.5	8,898	0.4	47.4
5S增值服務	678,483	24.1	248,999	12.6	172.5
優家服務	97,692	3.5	91,209	4.6	7.1
優居服務	531,526	18.9	116,872	5.9	354.8
優享生活服務	49,265	1.7	40,918	2.1	20.4
合計	<u>2,809,206</u>	<u>100</u>	<u>1,982,633</u>	<u>100</u>	<u>41.7</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。收入達人民幣1,549.9百萬元，較2022年人民幣1,193.4百萬元，年比增長29.9%，為本集團主要收入來源，佔2023年總收入的55.2%。收入增長的主要原因是業務拓展導致項目數量增加。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759.7百萬元，佔2023年物業管理服務收入的49.0%。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2023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776.2百萬元，較2022年增長44.6%；杭州市以外物業服務收入為人民幣447.9百萬元，較2022年增長53.3%。本集團在儲備土地管理服務方面，截至2023年12月31日止年度，土地管理收入為人民幣14.0百萬元。

**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580.8百萬元，較2022年人民幣540.2百萬元增長7.5%，佔本集團於2023年總收入約20.7%。收入增長的主要原因是新增非業主增值服務業務增加。

**5S增值服務**主要包括優家服務、優居服務及優享生活服務，收入達人民幣678.5百萬元，較2022年人民幣249.0百萬元增長172.5%，佔本集團於2023年總收入約24.1%。增長主要是由於本年度優居服務規模發展迅速，收入增加。

於優居服務中，就濱江集團及濱江集團一間聯營公司出售的若干商業公寓提供硬裝服務產生的收入為人民幣503.0百萬元，較2022年的人民幣85.2百萬元增加490.4%，佔本集團2023年總收入約17.9%。本集團與個人物業買家訂立硬裝服務協議，並與第三方訂立硬裝工程承包協議，以就該等商務公寓提供硬裝服務。

## 毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於年內的毛利由2022年的人民幣592.2百萬元增長17.5%至2023年的人民幣695.9百萬元。本集團的毛利率由2022年的29.9%下降5.1個百分點至2023年的24.8%。

	2023年		2022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	284,080	18.3	228,383	19.1
非業主增值服務	192,554	33.2	243,562	45.1
5S增值服務	219,253	32.3	120,302	48.3
合計	<u>695,887</u>	<u>24.8</u>	<u>592,247</u>	<u>29.9</u>

物業管理服務毛利由2022年的人民幣228.4百萬元增長24.4%至2023年的人民幣284.1百萬元，2023年毛利率18.3%，較2022年減少0.8個百分點主要是由於本集團持續提升品質服務，加強管理投入。

非業主增值服務毛利由2022年的人民幣243.6百萬元減少20.9%至2023年的人民幣192.6百萬元，毛利率33.2%，較2022年減少11.9個百分點，乃主要是由於受上游房地產開發行業整體影響及本集團於2023年度起非業主增值服務收入予以調整，導致非業主增值服務毛利率降低。

5S增值服務毛利由2022年的人民幣120.3百萬元增長82.3%至2023年的人民幣219.3百萬元，毛利率由2022年的48.3%下降至2023年的32.3%。毛利下降乃主要是由於毛利率相對較低的優居服務中硬裝服務發展迅速，佔比提升。

## 銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由2022年的人民幣1,390.4百萬元增長52.0%至2023年的人民幣2,113.3百萬元，這主要是由於業務規模增長，銷售成本同比上升。

## 銷售及行銷開支

本報告期內，本集團的銷售及行銷開支由2022年的人民幣8.2百萬元增長至2023年的人民幣18.0百萬元，主要是由於2023年度車位及儲藏室銷售業務增長導致相應銷售佣金增加，以及拓展費用支出增加。

## 行政開支

本報告期內，本集團的行政開支由2022年的人民幣62.1百萬元增長22.9%至2023年的人民幣76.4百萬元，本集團的管理費用率由2022年的3.1%下降至2023年的2.7%，主要由於2023年度本集團在業務規模擴大過程中，加強費用控制工作，不斷優化企業資源配置。

## 貿易應收款項及合約資產的減值虧損

本報告期內，本集團的貿易應收款項及合約資產的減值虧損由2022年的人民幣20.5百萬元增長至2023年的人民幣24.3百萬元。

## 融資收入

本報告期內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入。融資收入由2022年的人民幣44.6百萬元上升至2023年的人民幣67.4百萬元，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。

## 分佔聯營公司及合營公司利潤減虧損

本報告期內，本集團分佔兩間聯營公司及兩家合營公司利潤減虧損由2022年的盈利人民幣3.4百萬元增長至2023年的盈利人民幣8.5百萬元，主要是由於聯營公司及合營公司項目數量增加導致利潤增長。

## 稅前利潤

本報告期內，本集團稅前利潤為人民幣652.5百萬元，較2022年的人民幣561.1百萬元增長16.3%，主要是由於本報告期內經營毛利上升。

## 所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支由2022年的人民幣142.1百萬元增長5.2%至2023年的人民幣149.5百萬元，主要是由於業務增長，部分被自本集團中國附屬公司收取的股息的源泉稅率由2022年的10%下降至2023年的5%所抵銷。

2023年，本公司香港附屬公司獲得香港居民身份證明。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**稅收協定**」)及《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」的公告》(「**第9號公告**」)，香港附屬公司符合享受優惠稅率的要求，並自2023年起就自中國附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納源泉稅。

## 年內利潤

本集團的年內利潤為人民幣503.0百萬元，較2022年人民幣419.0百萬元增長20.1%，主要是由於業務增長。本公司權益股東應佔年內利潤為人民幣492.5百萬元，較2022年人民幣412.0百萬元增長19.6%。淨利率為17.9%，較去年同期21.1%減少3.2個百分點。

## 流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2023年年內維持優良財務狀況。於2023年12月31日，流動資產為人民幣2,605.2百萬元，較2022年12月31日人民幣2,640.1百萬元減少1.3%。

於2023年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣1,455.4百萬元，同比2022年12月31日人民幣1,949.9百萬元減少25.4%。這主要是因為分派股息。本集團的現金及等價物約人民幣1,449.1百萬元以人民幣持有，約人民幣6.1百萬元以港幣持有，約人民幣0.2百萬元以美元持有。於2023年12月31日，流動比率為1.0，較2022年12月31日的1.6有所下降。

於2023年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2022年12月31日：無)。

本集團於2023年12月31日的總權益為人民幣1,541.6百萬元，同比2022年12月31日人民幣1,286.3百萬元增長19.8%。這主要因為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2023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2023年12月31日，本集團投資物業、物業、廠房及設備達人民幣43.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣26.9百萬元增長61.4%，主要是由於業務規模增長導致相應資產增加。

## 存貨

於2023年12月31日，本集團存貨達人民幣244.8百萬元，較2022年12月31日的人民幣147.5百萬元增長65.9%，主要是由於本報告期內購入車位增加庫存量。

## 或然負債

於2023年及2022年12月31日，本集團並無任何或然負債。

## 合約負債

於2023年12月31日，本集團合約負債同比增加71.5%，主要是由於項目數量增加以及預收業主硬裝服務費用。

## 資產抵押

於2023年及2022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2023年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣545.3百萬元，較2022年的人民幣343.5百萬元增長了人民幣201.9百萬元，增長58.8%，主要是由於宏觀經濟壓力導致獨立第三方業務應收賬款增長。

## 貿易及其他應付款項

於2023年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣847.2百萬元，較2022年的人民幣672.4百萬元增長了人民幣174.7百萬元，增長26.0%，主要是由於業務規模擴張。

## 人力資源

於2023年12月31日，本集團總共僱用11,647名僱員(2022年12月31日：10,336名)。本報告期內，本集團的員工成本為人民幣1,013.7百萬元(2022年：人民幣794.4百萬元)。

## 重大投資、重大收購及出售

本公司於本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)。

本報告期內，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，由於港元與美元掛鉤，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。



## 期末股息及上市五週年特別股息

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2023年期末股息為每股1.178港元，及上市五週年特別股息為每股0.196港元，全年派息比率約為70%。擬派發的期末股息及上市五週年特別股息總計約379.8百萬港元，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。期末股息及上市五週年特別股息預計將於2024年6月28日（星期五）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週年大會及於會上投票的本公司股東，本公司將於2024年6月4日（星期二）至2024年6月7日（星期五）（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週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2024年6月3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。

為釐定享有期末股息及上市五週年特別股息權利的本公司股東，本公司股東名冊將於2024年6月14日（星期五）至2024年6月18日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記。於2024年6月18日（星期二）名列本公司股東名冊之本公司股東，方享有期末股息及上市五週年特別股息的權利。為符合收取期末股息及上市五週年特別股息（須待本公司股東於股東週年大會批准），所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於2024年6月13日（星期四）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。本報告期內，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）第二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余忠祥先生承擔。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，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。

## 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，包括審閱本集團截至2023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C3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2023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2023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

本報告期內，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信息及就董事所知，於本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第二次修訂及重列組織章程細則進行修訂。詳情請參閱本公司將發出的公告及通函。
- (2) 本報告期結束後，董事建議宣派期末股息及上市五週年特別股息。詳情已在本公告附註9披露。

## 全球發售所得款項用途

本公司全球發售(「**全球發售**」)及行使超額配股權所得款項總額為455.3百萬港元。於2023年1月1日，未動用所得款項淨額約250.5百萬港元。截至2023年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約88.6百萬港元，而未動用的所得款項淨額約161.9百萬港元。

誠如本公司於2023年5月29日刊發的「變更全球發售所得款項用途」公告(「**該公告**」)中「變更所得款項用途的原因及裨益」一節和2023年6月28日刊發的補充公告中「有關重新分配的詳細信息」一節所披露，自上市以來儘管本集團積極於市場尋求可供收購及投資的物業管理公司潛在機會，但是本集團未能尋求到符合本集團服務品質管理需求，能夠帶來協同效應的物業管理服務收購目標。於投資資管平台以從事運營工業園而言，本集團經過多輪調研考察，參考市場估值及本公司財務管理目標，未與相關企業就投資相關事項達成一致。由於本集團通過第三方項目和合資企業成功實現了業務的自有增長和擴張，考慮到這些擴張管道的成本效益、效率以及優質項目的來源，本公司認為需要對原有的收購和投資計劃進行調整，以負責和靈活地應對情況的變化。因此，本集團認為，將未動用所得款項淨額重新分配至提升本集團管理體系、人才招募培養；與政府、物業開發商合作設立合營公司擴大經營；及用做運營資金及其他一般企業用途能夠更有高效的運用財務資源滿足本集團可持續發展需求。本集團將持續聚焦長期發展戰略需求，加強科技化資訊系統投入升級，持續招募人才、建立健全人才培養體系，從而進一步提高本集團綜合服務能力，提升業主服務體驗。於此同時，本集團也將加強與政府、物業開發商等資源方合作，積極拓展業務，擴大企業規模。

有關上市時決定所得款項淨額分配的因素和上市後收購和投資計劃的執行，請參閱本公司日期為2023年6月28日的補充公告。

於2023年12月31日，重新分配後未動用所得款項淨額的動用情況如下：

所得款項用途	根據 招股章程 建議動用 所得款項 (百萬港元)	於2023年 1月1日 尚未動用 (百萬港元)	截至該公告 日期已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	獲重新分配 的未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	重新分配後 於本報告期內 已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	2023年 12月31日 未動用 所得款項淨額 (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	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	—	113.8	125.3	28.1	97.2
投資於資產管理平台，以從事運 營工業園	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 <sup>1</sup>	45.5	—	45.5	75.2	43.8	31.4
做運營資金及其他一般企業用途	45.5	—	45.5	50	16.7	33.3
	<u>455.3</u>	<u>250.5</u>	<u>204.8</u>	<u>250.5</u>	<u>88.6</u>	<u>161.9</u>

1. 截至2023年12月31日，已成立27家合作公司平台。

本集團計劃於2025年12月31日前將剩餘未動用所得款項淨額使用完畢。

## 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2023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](http://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報告期內本公司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2024年6月7日(星期五)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  
余忠祥

中國，杭州  
2024年3月25日

於本公告日期，本公司執行董事為余忠祥先生及鍾若琴女士；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。