

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2021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2021年12月31日止年度(「本報告期」)之綜合業績，連同2020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2022年3月31日批准。

摘要

本集團財務表現

- 本集團於2021年實現收入人民幣1,398.9百萬元，較2020年收入人民幣960.2百萬元增長45.7%。
- 本集團三類業務的收入分佈如下：
 - 1) 物業管理服務於2021年實現收入人民幣840.5百萬元，佔總收入60.1%，較2020年收入人民幣554.2百萬元增長51.7%；
 - 2) 非業主增值服務於2021年實現收入人民幣419.5百萬元，佔總收入30.0%，較2020年收入人民幣312.0百萬元增長34.5%；及
 - 3) 5S增值服務(前稱業主增值服務)於2021年實現收入人民幣138.9百萬元，佔總收入9.9%，較2020年收入人民幣94.0百萬元增長47.8%。

- 於2021年實現毛利人民幣449.7百萬元，較2020年毛利人民幣297.3百萬元增長51.3%。2021年毛利率為32.1%，較2020年毛利率31.0%增長了1.1個百分點，5S增值服務毛利率較2020年同期上升16.3個百分點。
- 本年度實現利潤人民幣325.0百萬元，較2020年年度利潤人民幣220.3百萬元增長47.5%。2021年本公司權益股東應佔年度利潤為人民幣321.8百萬元，較2020年人民幣219.6百萬元增長46.5%。2021年淨利率¹為23.2%，較2020年淨利率22.9%增長了0.3個百分點。
- 現金及現金等價物於2021年12月31日為人民幣905.7百萬元，較2020年12月31日人民幣805.4百萬元增長12.5%，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，以及原期限為三個月以上的定期存款到期所得款項淨額增加。
- 2021年實現每股基本及攤薄盈利人民幣1.16元，較2020年人民幣0.79元增長人民幣0.37元，增幅為46.8%。
- 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2021年末期股息為每股0.473港元，全年派息比率約為60%。

1 淨利率乃以年內利潤除以收入計算

綜合損益及其他全面收益表
截至2021年12月31日止年度

| | 附註 | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|-------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 收入 | 4 | 1,398,947 | 960,201 |
| 銷售成本 | | <u>(949,270)</u> | <u>(662,884)</u> |
| 毛利 | | 449,677 | 297,317 |
| 其他收入 | 5 | 9,946 | 10,321 |
| 其他收入／(虧損)淨額 | 5 | 808 | (544) |
| 銷售及營銷開支 | | (3,766) | (2,680) |
| 行政開支 | | (53,599) | (39,768) |
| 貿易應收款項減值虧損 | | (12,140) | (11,491) |
| 其他開支 | | <u>(1,141)</u> | <u>(195)</u> |
| 經營利潤 | | <u>389,785</u> | <u>252,960</u> |
| 融資收入 | | 32,861 | 30,973 |
| 融資成本 | | <u>(689)</u> | <u>(541)</u> |
| 融資收入淨額 | 6 | <u>32,172</u> | <u>30,432</u> |
| 分佔聯營公司利潤減虧損 | | 1,357 | 560 |
| 分佔合營企業利潤減虧損 | | <u>(96)</u> | <u>—</u> |
| 除稅前利潤 | 6 | 423,218 | 283,952 |
| 所得稅 | 7 | <u>(98,197)</u> | <u>(63,678)</u> |
| 年度利潤 | | <u><u>325,021</u></u> | <u><u>220,274</u></u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 321,751 | 219,550 |
| 非控股權益 | | <u>3,270</u> | <u>724</u> |
| | | <u><u>325,021</u></u> | <u><u>220,274</u></u> |

| | 附註 | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 年度利潤 | | 325,021 | 220,274 |
| 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 | | <u>(6,543)</u> | <u>(17,218)</u> |
| 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>2,665</u> | <u>(2,428)</u> |
| 年度全面收益總額 | | <u><u>321,143</u></u> | <u><u>200,628</u></u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 317,873 | 199,904 |
| 非控股權益 | | <u>3,270</u> | <u>724</u> |
| 年度全面收益總額 | | <u><u>321,143</u></u> | <u><u>200,628</u></u> |
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本及攤薄(人民幣元) | | <u><u>1.16</u></u> | <u><u>0.79</u></u> |

綜合財務狀況表
於2021年12月31日

| | 附註 | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|-------------------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 1,275 | 2,124 |
| 物業、廠房及設備 | | 19,030 | 14,595 |
| 於聯營公司的投資 | | 5,289 | 3,932 |
| 於合營企業的投資 | | 414 | — |
| 遞延稅項資產 | | 18,950 | 12,520 |
| 定期存款 | | 154,158 | 101,300 |
| 預付款項 | | 3,270 | — |
| | | <u>202,386</u> | <u>134,471</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 79,031 | 52,044 |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | 173,390 | 95,691 |
| 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 | | 243,019 | 368,528 |
| 受限制銀行結餘 | | 57,020 | 46,461 |
| 現金及現金等價物 | | 905,746 | 805,394 |
| | | <u>1,482,250</u> | <u>1,368,118</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 143,630 | 107,482 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 495,865 | 473,326 |
| 租賃負債 | | 1,586 | 1,202 |
| 即期稅項 | | 69,876 | 60,943 |
| | | <u>710,957</u> | <u>642,953</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>771,293</u> | <u>725,165</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>973,679</u> | <u>859,636</u> |

| | 2021年 附註 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | <u>119</u> | <u>1,303</u> |
| 資產淨額 | <u>973,560</u> | <u>858,333</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 181 | 181 |
| 儲備 | <u>941,408</u> | <u>841,444</u> |
| 本公司權益股東應佔總權益 | 941,589 | 841,625 |
| 非控股權益 | <u>31,971</u> | <u>16,708</u> |
| 總權益 | <u>973,560</u> | <u>858,333</u> |

綜合財務報表附註

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2021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。本公司及本公司於中國內地境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

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：

- 國際財務報告準則第16號修訂本，*Covid-19相關租金減免*
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本，*利率基準改革第二階段*

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減值

貿易及其他應收款項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純利。

(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純利。

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：

| | 2021年 人民幣千元 | 2020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 | 840,546 | 554,241 |
| 非業主增值服務 | 419,542 | 312,014 |
| 5S增值服務 | 40,921 | 33,858 |
| | <u>1,301,009</u> | <u>900,113</u> |
| 於某時間點確認的收入： | | |
| 5S增值服務 | 97,016 | 59,496 |
| | <u>1,398,025</u> | <u>959,609</u> |
| 其他來源收入 | | |
| 5S增值服務 | | |
| — 投資物業租金收入 | 922 | 592 |
| | <u>1,398,947</u> | <u>960,201</u> |

5 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 其他收入 | | |
| 政府補助 | 6,676 | 8,403 |
| 其他 | 3,270 | 1,918 |
| | <u>9,946</u> | <u>10,321</u> |
| | | |
| | 2021年 人民幣千元 | 2020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 | (524) | (57) |
| 按公平值計入損益的已變現及 未變現收益淨額 | 408 | 780 |
| 外匯收益／(虧損)淨額 | 924 | (1,267) |
| | <u>808</u> | <u>(544)</u> |

6 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資收益淨額

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 銀行存款利息收入 | (32,861) | (30,973) |
| 客戶墊款利息開支 | 553 | 366 |
| 租賃負債利息 | 136 | 175 |
| | <u>(32,172)</u> | <u>(30,432)</u> |

(b) 員工成本

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 薪金及其他福利 | 552,039 | 388,432 |
| 界定供款計劃供款 | 49,773 | 23,777 |
| | <u>601,812</u> | <u>412,209</u> |
| 計入： | | |
| 銷售成本 | 569,129 | 392,912 |
| 行政開支 | 30,968 | 18,912 |
| 銷售及營銷開支 | 1,715 | 385 |
| | <u>601,812</u> | <u>412,209</u> |

(c) 其他項目

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 折舊 | | |
| — 自有物業、廠房及設備 | 4,219 | 3,347 |
| — 使用權資產 | 1,035 | 2,160 |
| — 投資物業 | 849 | 425 |
| | <u>6,103</u> | <u>5,932</u> |
| 與短期租賃有關的開支 | 5,950 | 3,670 |
| 核數師酬金 | | |
| — 年度核數服務 | 1,700 | 1,600 |
| — 審閱服務 | 500 | 500 |
| 存貨成本 | 13,223 | 29,494 |

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：

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 104,541 | 70,880 |
| 過往年度撥備不足 | 86 | 2 |
| | <u>104,627</u> | <u>70,882</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差額的產生及撥回 | (6,430) | (7,204) |
| | <u>98,197</u> | <u>63,678</u> |

8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2021年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣321,751,000元(2020年：人民幣219,550,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(2020年：加權平均股數276,407,000股)計算。

由於截至2021年及2020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：

| | 2021年 人民幣千元 | 2020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0.473港元(2020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0.564港元) | <u>106,055</u> | <u>131,632</u> |
| | <u>193,051</u> | <u>131,632</u> |

於報告期末後，待本公司股東批准的、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：

| | 2021年 人民幣千元 | 2020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0.564港元(2020年：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) | <u>131,632</u> | <u>80,113</u> |

10 貿易及其他應收款項

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 貿易應收款項 | 110,298 | 43,053 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | <u>(31,306)</u> | <u>(19,175)</u> |
| | 78,992 | 23,878 |
| 按金及預付款項 | 20,545 | 13,834 |
| 應收關聯方款項 | 65,231 | 34,436 |
| 代表業主作出的付款 | 5,070 | 4,308 |
| 墊款予僱員 | 1,277 | 1,103 |
| 應收利息 | — | 16,309 |
| 其他應收款項 | <u>2,275</u> | <u>1,823</u> |
| | 173,390 | 95,691 |

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貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 一年內 | 77,266 | 22,346 |
| 一年至兩年 | <u>1,726</u> | <u>1,532</u> |
| | 78,992 | 23,878 |

11 貿易及其他應付款項

| | 2021年 12月31日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 貿易應付款項 | 57,178 | 31,112 |
| 應付關聯方款項 | 25,946 | 17,614 |
| 按金 | 44,915 | 32,158 |
| 其他應付稅項及費用 | 14,852 | 5,141 |
| 應計工資及其他福利 | 165,812 | 119,755 |
| 代表業委會收取的現金 | 56,970 | 46,411 |
| 自業主收取的臨時款項 | 112,182 | 207,462 |
| 其他應付款項及應計款項 | 18,010 | 13,673 |
| | <u>495,865</u> | <u>473,326</u> |

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 1個月內或按要求 | 56,498 | 27,500 |
| 3個月後但1年內 | 28 | 300 |
| 1年以上 | 2,639 | 3,312 |
| | <u>59,165</u> | <u>31,112</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我們截至2021年12月31日的全年業績。

2021年度，在疫情衝擊及經濟環境波動的影響下，本集團仍然積極履行既定發展戰略，堅定品質拓展發展道路，保持了穩中有進的發展態勢。

2021年3月12日，《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》正式發佈，提出加快發展物業等服務業，並明確指出「推動就業社保、養老托育、扶殘助殘、醫療衛生、家政服務、物流商超、治安執法、糾紛調處、心理援助等便民服務場景有機集成和精準對接」。物業服務行業繼續鞏固基礎，創新發展，業務前景也得到了進一步拓寬。

以品質打造品牌

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」，持續開展「項目品質回頭看」常態化行動，於2021年度繼續完善品質管理體系，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。本集團層面品質檢查組由集團高級管理層負責，各條線專家團隊組成，依據本集團星級服務標準，用專業的眼光檢驗包括住宅、寫字樓、產業園等業態，總結問題，督促指導項目負責人及時整改，對於項目中的亮點也予以表揚並號召其他項目進行學習，進一步強化各項目負責人的品質意識。在品質檢查過程中，本集團及時總結管理經驗，構建問題解決方案共享機制，積極推行獎懲機制，提升管理效率。

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2021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29.9百萬方，同比增長50.1%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為14.4百萬方，佔總在管建築面積比例達48.2%，較去年同期上升13.5個百分點。2021年新增在管建築面積10.0百萬方，其中來源於獨立第三方佔比達到75.1%。本集團根據已簽署合約管理的建築面積（「合約建築面積」）達到了49.8百萬平方米，同比增長40.3%，其中來源於獨立第三方的合約建築面積為24.1百萬方，佔總合約建築面積比例達48.4%。2021年新增合約建築面積14.3百萬方，其中來源於獨立第三方佔比達到76.0%。2021年本集團新增建杭置業、義烏建投、海南佳元地產等戰略合作方，新進浙江省麗水市、海南省海口市及廣東省梅州市三個城市，浙江省溫州市、江西省上饒市及江蘇省南通市的首個實管項目落地，上海首個第三方商業實管項目落地。本集團致力於將品質服務帶給更多業主，新簽桐鄉春天悅里項目，物業費為每月每平方米7.6元，新簽海南省海口市佳元·江畔錦御項目，物業費為每月每平方米5.8元，彰顯了本集團在開拓區域樹立品質標桿的信心。此外，本集團不斷拓寬管理邊界，2021年新增杭州李寧體育園及上海英創學院項目，豐富服務業態，並且為杭州市國土局提供土儲管理服務。2022年1月新簽康養項目杭州富春康復醫院。在杭州亞運、「物業+養老」等概念驅動下，本集團積極佈局體育、教育、康養及城市服務等多個方面，提升綜合服務能力。

以集中度推進增值服務

截至2021年12月31日，本集團在杭州地區的在管建築面積為19.2百萬方，佔比64.1%。本集團憑借良好的品牌口碑，充分發揮集中度優勢，在探尋業主需求與自身資源的基礎上，逐步推進5S增值服務(原業主增值服務)。2021年本集團直營經紀業務平台—濱江優家及一站式家居服務平台—濱江優居已經上線。截至2021年底，濱江優家已在杭州區域落地兩家線下門店，累計為超6000組客戶成功辦理買賣、租賃、權證等業務，租售業務覆蓋杭州50餘個社區。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。

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。近年來隨著本集團業務規模增長，服務的地區與業態均有較大變化，本集團通過優化升級星級服務管理體系以適應本公司日益增長的服務產品需求。

本集團要求各在管項目參照標準化管理手冊制定各自的標準目錄，並派專業團隊對其進行審核，同時也根據項目的實際反饋，及時對管理手冊內容予以調整優化，進一步增強管理標準化制度的可行性。

此外，本集團發揮區域集中度優勢，通過內部架構調整進一步優化人員配置，積極推進開展「啟航計劃」、「遠航計劃」、「領航計劃」及「雛鷹計劃」、「飛鷹計劃」、「雄鷹計劃」，從濱江化、專業化、管理力三個方面打造全方位多層次培訓模式，完善集團人才供應鏈。本集團積極拓寬校招渠道，提供「濱江學堂」移動學習平台。2021年，本集團通過主管政府部門評審，被批准成為職業技能等級認定試點機構，可以組織開展針對公司內部員工的物業管理員認定，並對認定通過的員工核發國家認可的職業技能等級證書。

以信息化提升效率

本集團積極推進信息化與智慧化建設，集團內部的財務管理系統進一步優化升級，項目上的智慧化設備逐步落實。集團的應用程序已經開始在個別項目試點，將根據業主使用反饋更新改進後推廣。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。

榮譽與責任並重

報告期內，本集團位列中國指數研究院(「中指院」)物業百強排名第17位，榮獲和訊網第十九屆中國財經風雲榜年度服務類上市公司業主滿意十強、2021新浪財經金麒麟最佳港美股上市公司評選的「最佳中小市值上市公司」、「十三五」浙江傑出物業服務品牌、浙江品質人居論壇「2021浙江年度美好生活引領者」稱號、易居克爾瑞評選的「2021物業服務力百強」、「高端物業服務力TOP10」、「華東區域物業服務優勢企業」等，品牌價值約為人民幣34億元。

本集團在管項目於報告期內獲得共計103餘項榮譽，其中部分獲獎情況如下：江南之星公寓、銀杏匯榮獲杭州市物業管理協會評選的2021年度杭州市物業管理優秀住宅類項目；陽光海岸、西溪之星、千島湖東方海岸入選2021杭州市美好家園住宅示範小區；陽光海岸、千島湖東方海岸、觀邸國際、華家池公寓、金色江南、義烏公園壹號榮獲「浙江省高標準生活垃圾分類示範小區」；千島湖東方海岸、御江南華庭、上虞城市之星、浦江8號公館榮獲浙江省住房和城鄉建設廳評選的「浙江省園林式居住區」；銀杏匯、萬家名城二期、平湖萬家花城

家和苑、大江之星、東方名府、金色江南、華家池公寓、浦陽壹號榮獲浙江省住房和城鄉建設廳評選的「浙江省節水型小區」；江南之星、西溪之星榮獲中指研究院評選的「2021中國五星級物業服務項目」；公司員工連二歡榮獲中國住房和城鄉建設部「全國最美物業人」稱號。

此外，本集團在基層治理、環境保護、員工保障、公益活動等方面積極承擔社會責任。

在基層治理方面，本集團就極端天氣、緊急狀況等均及時調整發佈了相關應急響應預案，從組織管理和應急採購兩個層面落實對應措施。在項目因疫情受到封閉管理期間，本集團積極配合政府工作，及時維持園區內部秩序，盡力滿足業主生活需求，獲得社會認可；

在環境保護方面，在力所能及的範圍內加強節能減排工作，管理項目全部使用節能LED燈；在符合業主要求的前提下努力建設節水型小區，花園社區等環境友好型社區；

在員工保障方面，滿足員工基本生活需求，保證薪資水平，保持員工穩定性與積極性，落實員工保險制度，關注員工健康問題，員工上下班時期的意外事故都納入工傷範疇；

在公益活動方面，2021年6月，本集團發起「捐一本好書，點亮一座最高燈塔」的愛心活動，濱江業主與物業人的愛心捐書千餘本，為藏區小朋友呈現一個新的世界。本年度本集團響應政府號召，定向幫扶貧困地區，積極參與捐款活動。同時本集團員工積極參與消費扶貧，購買扶貧地區農產品。2021年本集團為凱旋街道成立的「共富基金」捐助30萬元，用於屬地人員創業及基本生活保障，彰顯企業擔當。

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。

主席
朱立東

杭州，2022年3月31日

管理層討論及分析

業績回顧

回顧2021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、廣東省及深圳市擁有共計133間附屬公司及分支機構，合約項目分佈在17個市。同時，本集團在管建築面積及合約建築面積均有相當規模的增長。截至2021年12月31日，本集團的在管建築面積約29.9百萬方，同比增長50.1%。合約建築面積達到了49.8百萬平方米，同比增長40.3%，合約面積與在管面積的比值約為1.66，將為本集團的業務增長提供強勁的支撐。

截至2021年12月31日止年度，本集團收入增加45.7%至人民幣1,398.9百萬元；毛利人民幣449.7百萬元，較2020年同期增加51.3%；毛利率32.1%，較2020年同期增加1.1個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣840.5百萬元、非業主增值服務收入為人民幣419.5百萬元、5S增值服務收入為人民幣138.9百萬元。本集團於2021年的平均物業管理費(報告期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4.30元(2020年為每月每平方米人民幣4.26元)。憑借品牌及行業影響力，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。於2015至2021年期間，本集團上調物業管理費37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17位，榮獲和訊網第十九屆中國財經風雲榜年度服務類上市公司業主滿意十強及2021新浪財經金麒麟最佳港美股上市公司評選的「最佳中小市值上市公司」。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項目。2021年度，濱江集團完成銷售額人民幣1,691億元，同比增長24%(數據來源：克而瑞)。

本集團憑借優異的服務質量，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、大型國有企業、民營企業項目、保持與戰略合作夥伴的友好關係以及市場直拓。截至2021年12月31日，本集團在管建築面積約29.9百萬平方米，同比增長50.1%，其中來源於獨立第三方的在管建築面積為14.4百萬平方米，佔總在管建築面積比例達48.2%，較去年同期上升13.5個百分點。本集團年內積極推進第三方項目拓展戰略，2021年新增在管建築面積10.0百萬平方米，其中來源於獨立第三方佔比達到75.1%。物業管理服務收入中人民幣291.1百萬元來源於獨立第三方，同比增長62.0%。在豐富管理業態方面，新增了學校、回遷安置等民生類、公園等城市公共空間服務類的在管項目；在區域拓展方面新增海南省、廣東省；基本達成浙江省內地區覆蓋(除舟山市)。

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質量、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，完善質量保障系統，不斷提升服務能力，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，在保持基礎物業管理和原增值服務持續發展的前提下，將5S增值服務作為本集團未來的利潤增長引擎，因此原業主增值服務更名為5S增值服務並重新分類為優家服務、優居服務和優享生活服務。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。本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**(前稱「業主增值服務」)。本集團亦向業主提供5S增值服務。原業主增值服務更名為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、二手物業銷售、租賃代理服務、原車位及儲藏室服務，本集團依托自身平台及口碑，致力於為客戶提供貼心周到的服務。

優居服務，現包括原定製家裝服務，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，包括原居家生活服務，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。

下表載列本集團於2021年及2020年合約建築面積與在管建築面積之變動：

| | 截至2021年12月31日 | | 截至2020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 | 35,488 | 19,955 | 26,804 | 14,369 |
| 新增 | 14,330 | 10,028 | 9,023 | 5,885 |
| 終止 | (35) | (35) | (339) | (299) |
| 於年末 | <u>49,783</u> | <u>29,948</u> | <u>35,488</u> | <u>19,955</u> |

註：於2021年12月31日，本集團有315個合約項目，合約建築面積為49.8百萬平方米（於2020年12月31日：231個項目，35.5百萬平方米）。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。本集團於2021年的平均物業管理費（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4.30元（2020年：每月每平方米人民幣4.26元）。

下表載列本集團於2021年及2020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2021年12月31日 | | | 截至2020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 | 667,003 | 23,635 | 132 | 447,206 | 16,908 | 98 |
| 非住宅 | 160,099 | 6,313 | 64 | 107,035 | 3,047 | 35 |
| 土地管理 | 13,444 | — | — | — | — | — |
| 總計 | <u>840,546</u> | <u>29,948</u> | <u>196</u> | <u>554,241</u> | <u>19,955</u> | <u>133</u> |

下表載列本集團於2021年及2020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2021年12月31日 | | | 截至2020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 | 549,434 | 15,510 | 89 | 374,512 | 13,021 | 74 |
| — 前期階段 | 295,448 | 8,756 | 53 | 219,098 | 8,710 | 50 |
| — 業委會階段 | 253,986 | 6,754 | 36 | 155,414 | 4,311 | 24 |
| 獨立物業開發商開發的物業 | 277,668 | 14,438 | 107 | 179,729 | 6,934 | 59 |
| — 前期階段 | 179,046 | 10,584 | 80 | 138,333 | 5,574 | 50 |
| — 業委會階段 | 98,622 | 3,854 | 27 | 41,396 | 1,360 | 9 |
| 土地管理 | 13,444 | — | — | — | — | — |
| 總計 | <u>840,546</u> | <u>29,948</u> | <u>196</u> | <u>554,241</u> | <u>19,955</u> | <u>133</u> |

下表載列本集團於2021年及2020年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2021年12月31日 | | | 截至2020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 |
| 杭州 | 617,793 | 19,184 | 133 | 414,574 | 12,084 | 87 |
| 浙江省(不含杭州) | 206,098 | 9,980 | 58 | 126,421 | 7,680 | 45 |
| 浙江省外 | 16,655 | 784 | 5 | 13,246 | 191 | 1 |
| 總計 | <u>840,546</u> | <u>29,948</u> | <u>196</u> | <u>554,241</u> | <u>19,955</u> | <u>133</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 |
|-----|----------------------|---------------|----------------|-----|
| 杭州市 | 29,216 | 58.7% | 40.8% | 198 |
| 金華市 | 6,911 | 13.9% | 76.1% | 37 |
| 嘉興市 | 3,469 | 7.0% | 45.0% | 24 |
| 紹興市 | 2,456 | 4.9% | 73.6% | 15 |
| 湖州市 | 1,421 | 2.9% | 42.3% | 8 |

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。因此本集團將以成為「物業行業品牌領跑者，高端質量標準制訂者」為願景，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，包括硬裝服務、軟裝服務、中介服務、租賃服務、室內維修及智能設施設備更換升級服務。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，本集團將依托現有平台優勢，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

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。公司通過優化管理架構、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。憑借自身管理經驗，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。

| | 2021年 | | 2020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 | 840,546 | 60.1 | 554,241 | 57.7 | 51.7 |
| 住宅物業管理服務 | 667,003 | 47.7 | 447,206 | 46.6 | 49.1 |
| 非住宅物業管理服務 | 160,099 | 11.4 | 107,035 | 11.1 | 49.6 |
| 土地管理 | 13,444 | 1.0 | 0 | 0 | 100 |
| 非業主增值服務 | 419,542 | 30.0 | 312,014 | 32.5 | 34.5 |
| 交付前服務 | 394,618 | 28.2 | 282,053 | 29.4 | 39.9 |
| 諮詢服務 | 18,248 | 1.3 | 16,275 | 1.7 | 12.1 |
| 社區空間服務 | 6,676 | 0.5 | 13,686 | 1.4 | -51.2 |
| 5S增值服務 | 138,859 | 9.9 | 93,946 | 9.8 | 47.8 |
| 優家服務 | 91,825 | 6.6 | 35,977 | 3.8 | 155.2 |
| 優居服務 | 6,113 | 0.4 | 24,111 | 2.5 | -74.6 |
| 優享生活服務 | 40,921 | 2.9 | 33,858 | 3.5 | 20.9 |
| 合計 | <u>1,398,947</u> | <u>100.0</u> | <u>960,201</u> | <u>100.0</u> | <u>45.7</u> |

物業管理服務收入達人民幣840.5百萬元，較2020年人民幣554.2百萬元，年比增長51.7%，為本集團主要收入來源，佔2021年總收入的60.1%。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549.4百萬元，佔2021年物業管理服務收入的65.4%。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2021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291.1百萬元，較2020年增長62.0%；杭州市以外物業服務收入為人民幣222.8百萬元，較2020年增長59.5%。本集團在本年度新增儲備土地管理服務，截至2021年12月31日止年度，土地管理收入為人民幣13.4百萬元。

非業主增值服務收入達人民幣419.5百萬元，較2020年人民幣312.0百萬元增長34.5%，佔本集團於2021年總收入約30.0%。該部分收入增長的主要原因是本年度承接項目數量穩步上升。受市場整體影響，社區空間廣告收入下降，導致社區空間服務下價格。

5S增值服務收入達人民幣138.9百萬元，較2020年人民幣94.0百萬元增長47.8%，佔本集團於2021年總收入約9.9%。增加主要是由於主要經紀服務的業務擴張及本集團服務業主數量增加。因本年度交付項目中定制家居涉及的項目減少，因此優享生活服務業績下降。

毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於年內的毛利由2020年的人民幣297.3百萬元增長51.3%至2021年的人民幣449.7百萬元。本集團的毛利率由2020年的31.0%增長1.1個百分點至2021年的32.1%，主要是由於業務規模的增長。

| | 2021年 | | 2020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 | 161,341 | 19.2 | 104,378 | 18.8 |
| 非業主增值服務 | 189,314 | 45.1 | 141,224 | 45.3 |
| 5S增值服務 | 99,022 | 71.3 | 51,715 | 55.0 |
| 合計 | <u>449,677</u> | <u>32.1</u> | <u>297,317</u> | <u>31.0</u> |

物業管理服務毛利由2020年的人民幣104.4百萬元增長54.5%至2021年的人民幣161.3百萬元，毛利率由2020年的18.8%增長至2021年的19.2%，增長0.4個百分點。2021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2020年的人民幣141.2百萬元上升34.1%至2021年的人民幣189.3百萬元，毛利率由2020年的45.3%微降至2021年的45.1%。

5S增值服務毛利由2020年的人民幣51.7百萬元上升91.5%至2021年的人民幣99.0百萬元，毛利率由2020年的55.0%上升至2021年的71.3%。毛利上升乃主要是由於本年度新增一手房代理協銷業務。

銷售成本

年內，本集團的銷售成本由2020年的人民幣662.9百萬元增加43.2%至2021年的人民幣949.3百萬元，這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

年內，本集團的銷售及營銷開支由2020年的人民幣2.7百萬元增加至2021年的人民幣3.8百萬元，主要是由於本年度銷售業務的增長，導致銷售佣金同比增加。

行政開支

年內，本集團的行政開支由2020年的人民幣39.8百萬元增加34.7%至2021年的人民幣53.6百萬元，主要原因為本年度行政管理人員增加，導致相應人員成本增加。

貿易應收款項的減值虧損

年內，本集團的貿易應收款項的減值虧損由2020年的人民幣11.5百萬元增加至2021年的人民幣12.1百萬元，主要是由於本年度業務規模增長及應收款增加導致計提壞賬準備增加所致。

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2020年的人民幣31.0百萬元上升至2021年的人民幣32.9百萬元，主要是由於本集團對自有資金集中管理，定期存款中帶來利息收入增加。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2020年的人民幣0.5百萬元增加至2021年人民幣0.7百萬元，主要是由於本年度業務規模的增長，新增相應辦公樓租賃費用。

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合營公司利潤減分佔兩間聯營公司虧損由2020年的盈利人民幣0.6百萬元增加至2021年的盈利人民幣1.3百萬元，主要是由於聯營公司本年度盈利。

稅前利潤

年內，本集團稅前利潤為人民幣423.2百萬元，較2020年的人民幣284.0百萬元增加49.0%，主要是由於本年度毛利增長人民幣152.4百萬元。

所得稅

年內，本集團的所得稅開支由2020年的人民幣63.7百萬元增加54.2%至2021年的人民幣98.2百萬元，主要是由於業務規模增長，稅前利潤增長導致所得稅開支同比上漲。

年內利潤

本集團的年內利潤為人民幣325.0百萬元，較2020年人民幣220.3百萬元增加47.5%，主要是由於業務規模增長帶來的貢獻。而本公司權益股東應佔年內利潤為人民幣321.8百萬元，較2020年人民幣219.6百萬元增加46.5%。淨利率(公司權益股東應佔淨利潤除以收入)為23.0%，較去年同期22.9%增加0.1個百分點。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2021年年內維持優良財務狀況。於2021年12月31日，流動資產為人民幣1,482.3百萬元，較2020年12月31日人民幣1,368.1百萬元增長8.3%。

於2021年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣905.7百萬元，同比2020年12月31日人民幣805.4百萬元增長12.5%。這主要是因為業務規模增長帶來的經營活動現金淨流入的增加人民幣242.4百萬元。於2021年12月31日，流動比率為2.08，較2020年12月31日的2.13有所下降。

於2021年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2020年12月31日：無)。

本集團於2021年12月31日的總權益為人民幣973.6百萬元，同比2020年12月31日人民幣858.3百萬元增長13.4%。這主要因為本年度業務規模增長，以及經營利潤增長帶來的貢獻。

庫務政策

截至2021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2021年12月31日，本集團投資物業、物業、廠房及設備達人民幣20.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣16.7百萬元增長21.6%，主要是由於本年度新增物業、廠房及設備人民幣4.4百萬元。同時，業務規模的擴張，導致配備業務開展的物業、廠房及設備也有一定的增長。

或然負債

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何或然負債。

合約負債

於2021年12月31日，本集團合約負債同比增長33.6%，主要是由於2021年底交付的項目較多，預收基礎物業服務費較上年增加31%。

資產抵押

於2021年及2020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2021年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣173.4百萬元，較2020年的人民幣95.7百萬元增長了人民幣77.7百萬元，增長81.2%，主要是由於業務規模擴張使收入增長導致應收物業管理費用有所增加。

貿易及其他應付款項

於2021年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣495.9百萬元，較2020年的人民幣473.3百萬元增長了人民幣22.6百萬元，增長4.8%，主要是由於員工人數的增加導致應付職工薪酬增長。同時，代替業主委員會收取的款項隨著業務規模的擴張而有所增加。

按公平值計入損益(「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在報告期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)。

人力資源

於2021年12月31日，本集團總共僱用7,225名僱員(2020年12月31日：5,507名)。本報告期內，本集團的員工成本為人民幣601.8百萬元(2020年：人民幣412.2百萬元)。

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。

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2021年末期股息為每股0.473港元，全年派息比率約為60%。擬派發的末期股息總計約130.8百萬港元，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。末期股息預計將於2022年6月22日（星期三）前後派付本公司股東。

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2022年5月27日（星期五）至2022年6月1日（星期三）（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2022年5月26日（星期四）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2022年6月8日(星期三)至2022年6月10日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於2022年6月10日(星期五)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週年大會批准)，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於6月7日(星期二)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」)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(該守則條文自2022年1月1日起已被重新編排為守則條文第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，董事會合共七名董事中，三名為獨立非執行董事，董事會將有足夠的獨立意見，可保護本公司及本公司股東的整體利益。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2021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相關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2021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2021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。

本報告期末後事項

- (1) 由於當時現有交付前管理服務主協議及物業管理服務協議將於2021年12月31日屆滿，且本集團預期將於有關協議屆滿後繼續進行所涉交易，本公司於2021年12月16日與杭州濱江房產集團股份有限公司（「濱江房產」）訂立2022年交付前管理服務主協議及2022年物業管理服務協議。濱江房產由本公司控股股東之一戚先生控制故此根據上市規則屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年交付前管理服務主協議及2022年物業管理服務協議所涉及的交易屬於本公司的持續關連交易。由於協議各自所涉及的年度上限的一個或多個適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，相關協議所涉及的交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。於2022年2月22日，本公司舉行股東特別大會批准相關協議所涉及的交易。有關交易詳情請參閱本公司日期為2021年12月16日的公告及本公司日期為2022年1月28日的通函。
- (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2021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2021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2021年 1月1日 尚未動用 (百萬港元) | 於年內已動用 (百萬港元) | 於2021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 | 6.6 | 6.6 | — |
| 投資於資產管理平台，以從事運營工業園 ² 與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或平台 ³ | 91.1 | 91.1 | — | 91.1 |
| 做運營資金及其他一般企業用途 | 45.5 | 16.5 | 16.5 | — |
| | <u>45.5</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>455.3</u> | <u>273.6</u> | <u>23.1</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. 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2021年12月31日，已成立20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2021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.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2022年6月1日(星期三)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，杭州
2022年3月31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。