

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2024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2024年12月31日止年度(「報告期」)之綜合業績，連同2023年相對期間之比較數字。本集團報告期內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2025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

	截至12月31日止年度		同比變動
	2024年	2023年	
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	3,594,714	2,809,206	28.0%
— 物業管理服務	1,932,289	1,549,890	24.7%
— 非業主增值服務	565,418	580,833	(2.7%)
— 5S增值服務	1,097,007	678,483	61.7%
毛利	835,368	695,887	20.0%
毛利率	23.2%	24.8%	
經營利潤	705,087	577,305	22.1%
本公司權益股東應佔年內利潤	546,529	492,545	11.0%
淨利率	15.4%	17.9%	

	2024年	2023年	同比變動
	12月31日	12月31日	
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
存款及銀行理財 ⁽¹⁾	3,214,780	3,087,035	4.1%
貿易應收款項	343,938	370,789	(7.2%)
每股盈利(人民幣元)	1.98	1.78	11.2%
在管面積 ⁽²⁾ (千平方米)	67,945	54,847	23.9%
合約面積(千平方米)	92,866	82,168	13.0%

— 本集團已於2024年10月發放2024年度中期股息每股0.630港元，中期派息率約為60%；經考慮本集團業務發展向好及本公司股東(「股東」)回報後，董事會建議派發2024年末期股息為每股0.876港元，全年派息比率約為70%。

(1) 現金及現金等價物、定期存款及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產合計

(2) 建築面積

綜合損益及其他全面收益表
截至2024年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	2(a)	3,594,714	2,809,206
銷售成本		<u>(2,759,346)</u>	<u>(2,113,319)</u>
毛利		835,368	695,887
其他收入	3	6,043	10,779
其他收入／(虧損)淨額	3	1,164	(8,651)
銷售及營銷開支		(24,007)	(18,037)
行政開支		(100,505)	(76,357)
貿易應收款項及合約資產之減值虧損		(10,760)	(24,279)
其他開支		<u>(2,216)</u>	<u>(2,037)</u>
經營利潤		<u>705,087</u>	<u>577,305</u>
融資收入		80,272	67,402
融資成本		<u>(122)</u>	<u>(647)</u>
融資收入淨額	4(a)	<u>80,150</u>	<u>66,755</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		1,596	6,658
分佔合營企業利潤減虧損		<u>(445)</u>	<u>1,821</u>
除稅前利潤	4	786,388	652,539
所得稅	5	<u>(232,886)</u>	<u>(149,508)</u>
年度利潤		<u>553,502</u>	<u>503,031</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		546,529	492,545
非控股權益		<u>6,973</u>	<u>10,486</u>
		<u>553,502</u>	<u>503,031</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度利潤		553,502	503,031
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		(1,013)	711
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		(170)	(163)
年度全面收益總額		<u>552,319</u>	<u>503,579</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		545,346	493,093
非控股權益		<u>6,973</u>	<u>10,486</u>
年度全面收益總額		<u>552,319</u>	<u>503,579</u>
每股盈利	6		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>1.98</u>	<u>1.78</u>

綜合財務狀況表
於2024年12月31日
(以人民幣元列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		43,405	43,423
無形資產		3,212	4,147
於聯營公司的投資		6,306	10,590
於合營企業的投資		2,976	3,421
遞延稅項資產		35,782	33,926
定期存款		1,081,425	1,352,304
預付款項		3,543	1,901
		<u>1,176,649</u>	<u>1,449,712</u>
流動資產			
存貨	7	290,053	244,752
合約資產		—	22,422
貿易及其他應收款項	8	590,221	545,346
定期存款		941,074	279,347
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		301,623	—
受限制銀行結餘		68,329	57,939
現金及現金等價物		890,658	1,455,384
		<u>3,081,958</u>	<u>2,605,190</u>
流動負債			
合約負債	9	1,555,366	1,555,798
貿易及其他應付款項	10	1,008,995	847,158
租賃負債		1,564	2,368
即期稅項		86,626	86,340
		<u>2,652,551</u>	<u>2,491,664</u>
流動資產淨額		<u>429,407</u>	<u>113,526</u>
總資產減流動負債		<u>1,606,056</u>	<u>1,563,238</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	1,082	1,655
遞延稅項負債	<u>13,100</u>	<u>20,000</u>
	<u>14,182</u>	<u>21,655</u>
資產淨額	<u><u>1,591,874</u></u>	<u><u>1,541,583</u></u>
資本及儲備		
股本	181	181
儲備	<u>1,528,779</u>	<u>1,488,266</u>
本公司權益股東應佔總權益	<u>1,528,960</u>	<u>1,488,447</u>
非控股權益	<u>62,914</u>	<u>53,136</u>
總權益	<u><u>1,591,874</u></u>	<u><u>1,541,583</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會計準則(「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2024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。

(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：

- 國際會計準則第1號修訂本，*財務報表的呈報 — 負債分類為流動或非流動*（「**2020修訂**」）及國際會計準則第1號修訂本，*財務報表的呈報 — 附帶契諾的非流動負債*（「**2022修訂**」）
- 國際財務報告準則第16號修訂本，*租賃 — 售後租回的租賃負債*
- 國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具的修訂本：*披露 — 供應商融資安排*

該等發展變化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 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。

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：

	2024年 人民幣千元	2023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	1,932,289	1,549,890
非業主增值服務	565,418	580,833
5S增值服務	976,676	564,924
	<u>3,474,383</u>	<u>2,695,647</u>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	<u>120,331</u>	<u>112,924</u>
	<u>3,594,714</u>	<u>2,808,571</u>
其他來源收入		
5S增值服務		
—投資物業租金收入	<u>—</u>	<u>635</u>
	<u>3,594,714</u>	<u>2,809,206</u>

附註：就涉及貨品銷售(包括銷售傢俱、停車位及儲物間)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。

截至2024年12月31日止年度，概無來自單一外部客戶的交易收入佔本集團總收入的10%或以上(2023年：兩名，其中一名為杭州濱江房產集團股份有限公司(「濱江房產」)及其附屬公司(本集團之關聯方))。

(b) 分部報告

本集團按分部管理其業務，分部由不同業務綫組成。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、停車位及儲物間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
截至2024年12月31日				
止年度：				
分部收入	1,932,289	565,418	1,097,007	3,594,714
分部毛利	355,081	218,174	262,113	835,368
未分配企業開支				<u>(48,980)</u>
除稅前利潤				<u><u>786,388</u></u>
截至2023年12月31日				
止年度：				
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>

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。

3 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	4,087	4,911
可扣減增值稅(附註(ii))	—	3,488
其他	1,956	2,380
	<u>6,043</u>	<u>10,779</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。

(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抵扣。該政策於2023年12月31日屆滿。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入／(虧損)淨額		
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(457)	(308)
按公平值計入損益的已變現及未變現收益 淨額	1,623	—
出售附屬公司的已變現虧損淨額	—	(15)
外匯虧損淨額	(2)	(8,328)
	<u>1,164</u>	<u>(8,651)</u>

4 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資收入淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(80,272)	(67,402)
客戶墊款利息開支	—	538
租賃負債利息開支	122	109
融資收入淨額	<u>(80,150)</u>	<u>(66,755)</u>

(b) 員工成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,105,042	942,901
界定供款計劃供款(附註(i))	94,324	70,779
	<u>1,199,366</u>	<u>1,013,680</u>
計入：		
銷售成本	1,126,792	960,572
行政開支	63,095	48,897
銷售及營銷開支	9,479	4,211
	<u>1,199,366</u>	<u>1,013,680</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊		
—自有物業、廠房及設備	15,204	11,577
—使用權資產	1,965	1,610
—投資物業	—	425
	<u>17,169</u>	<u>13,612</u>
與短期租賃有關的開支	16,110	13,856
核數師酬金		
—年度核數服務	2,100	2,100
—審閱服務	500	500
—其他服務	132	493
存貨成本	54,977	32,521

5 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	219,839	149,392
過往年度撥備不足／(超額)	1,803	(15)
	<u>221,642</u>	<u>149,377</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(1,856)	(8,249)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	13,100	8,380
	<u>11,244</u>	<u>131</u>
	<u><u>232,886</u></u>	<u><u>149,508</u></u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>786,388</u>	<u>652,539</u>
按相關稅務司法權區利潤適用之稅率計		
算除稅前利潤之名義稅項(附註(i))	170,656	140,702
不可扣稅開支之稅務影響，扣除免稅收入	239	338
未確認未動用稅項虧損之稅務影響，扣除 已動用	588	103
過往年度撥備不足／(超額)	1,803	(15)
中國附屬公司留存利潤的預扣稅(附註(ii))	<u>59,600</u>	<u>8,380</u>
實際稅項開支	<u>232,886</u>	<u>149,508</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。

於香港註冊成立的本集團附屬公司須就報告期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。2018年推出利得稅兩級制，公司賺取的首2百萬港元應課稅利潤將按當前稅率的一半(8.25%)課稅，餘下利潤仍按16.5%課稅。由於於報告期內，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(2023年：零)。

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2024年確認為小利潤企業的若干附屬公司，每年不超過人民幣3百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率25%(2023年：25%)計算應課稅收入，並按20%(2023年：20%)的稅率繳納企業所得稅。

- (ii) 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%的稅率繳納預扣稅。

於2023年，本公司的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稅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」有關問題的公告》(「第9號公

告」)，香港附屬公司符合享受優惠稅率的要求，自2023年起，從中國附屬公司收到的股息須按5%的稅率預扣稅款。

於2023年12月31日，就應付本集團中國附屬公司分派留存利潤的5%中國股息預扣稅確認遞延稅項負債人民幣20,000,000元。截至2024年12月31日止年度，遞延稅項負債人民幣20,000,000元已轉撥至應付稅項，其後由本集團就本集團中國附屬公司分派留存利潤人民幣400,000,000元支付予本集團香港附屬公司。

截至2024年12月31日止年度，在董事考慮了本公司的未來股息計劃以及對本集團的整體經濟效益後，就本集團中國附屬公司額外分派留存利潤人民幣930,000,000元支付予本集團香港附屬公司而言，本集團確認並支付中國股息預扣稅人民幣46,500,000元。

於2024年12月31日，就應付本集團中國附屬公司剩餘留存利潤的5%中國股息預扣稅，已全數確認遞延稅項負債人民幣13,100,000元。

6 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2024年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣546,529,000元(2023年：人民幣492,545,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(2023年：加權平均股數276,407,000股)計算。

由於截至2024年及2023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。

7 存貨

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	289,558	244,271
消耗品	495	481
	<u>290,053</u>	<u>244,752</u>

附註：持作轉售的物業主要指本集團購買作轉售的停車場及儲物間的使用權資產。

8 貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	350,324	377,771
— 關聯方	71,342	68,401
	<u>421,666</u>	<u>446,172</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 第三方	(73,300)	(70,989)
— 關聯方	(4,428)	(4,394)
	<u>(77,728)</u>	<u>(75,383)</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	<u>343,938</u>	<u>370,789</u>
關聯方其他應收款項	1,802	1,712
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	137,134	56,486
代表業主作出的付款	57,450	36,496
墊款予僱員	4,549	3,508
其他應收款項	45,348	58,725
	<u>590,221</u>	<u>545,346</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。

應收關聯方貿易及其他應收款項乃屬無抵押及免息。

(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貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1年內	304,799	338,811
1至2年	<u>39,139</u>	<u>31,978</u>
	<u>343,938</u>	<u>370,789</u>

9 合約負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理服務	264,851	213,353
非業主增值服務	826	4,101
5S增值服務	<u>1,289,689</u>	<u>1,338,344</u>
	<u>1,555,366</u>	<u>1,555,798</u>

上述合約負債指自第三方收取的預付物業管理費、諮詢服務費及定製室內裝飾服務費及家裝服務費。

合約負債之變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,555,798	907,338
由於確認年內收益(期初計入合約負債)而產生的合約負債減少	(1,063,891)	(364,983)
由於提供服務的預收款導致合約負債增加	<u>1,063,459</u>	<u>1,013,443</u>
於12月31日的結餘	<u><u>1,555,366</u></u>	<u><u>1,555,798</u></u>

預計一年以上確認為收入的履約預收款為人民幣233,575,000元(2023年：人民幣737,185,000元)。

10 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	275,054	194,739
— 第三方	272,349	191,872
— 關聯方	2,705	2,867
其他應付關聯方款項	41,901	47,909
可退還按金	76,279	60,222
其他應付稅項及費用	93,322	145,466
應計工資及其他福利	248,221	198,904
代表業委會收取的現金	61,503	50,896
自業主／買方收取的臨時款項	148,039	108,866
其他應付款項及應計款項	<u>64,676</u>	<u>40,156</u>
	<u><u>1,008,995</u></u>	<u><u>847,158</u></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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月內	97,552	77,594
3個月後但1年內	167,033	113,123
超過1年	10,469	4,022
	<u>275,054</u>	<u>194,739</u>

11 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東之股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於中期後宣派及派付的中期股息每股0.630 港元(截至2023年6月30日止六個月：零)	159,089	—
於綜合財務狀況表日期後擬派末期股息 每股0.876港元(2023年：於綜合財務狀 況表日期後擬派末期股息每股1.178港元 及特別股息每股0.196港元)	<u>223,602</u>	<u>344,782</u>

於報告期末後擬派之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的股息如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
上個財政年度的末期股息每股1.178港元 及特別股息每股0.196港元，已於年內批 准及派付(2023年：末期股息每股1.001 港元)	<u>345,744</u>	<u>250,899</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，本人僅代表董事會欣然提呈本集團截至2024年12月31日止年度的全年業績。

2024年，中國物業行業在宏觀環境修復與政策驅動下持續變革轉型。在城鎮化持續深化與經濟穩中提質的背景下，居民對高品質生活需求不斷增強，物業行業正經歷從基礎維護向品質服務躍遷的產業革新。2024年本集團繼續堅持以客戶價值創造為中心、以高質量發展為路徑、以精益化運營管理為抓手，堅持改革創新，發揮區域集約優勢，賦能扁平化管控，擴容增值服務生態，夯實品牌優勢，達成規模與口碑的雙重提升，激發可持續發展的活力與動能。本集團將秉承「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「從心出發，讓愛回家」的服務理念為指引，力爭以精誠服務暖萬家燈火，以穩健經營鑄長青基業，以責任擔當書時代篇章。

堅守品質初心，鑄就行業標杆

2024年度，根據董事會持續保持品牌引領、打造品質標杆的指示精神，及在本集團管理層領導下，改革區域組織架構、深化管理標準化、服務標準化，以達成降本和提質的雙重目標。本集團完善三級品質把控體系，提升品質檢查管理手段，實現對項目星級管理標準執行、七大類硬件管理、五大類軟性服務等方面全覆蓋、多維度的專業品控，並通過加強品控考核機制及滿意度調研機制，有效提升結果反饋及整改落實的時效性與完整性。本集團專家團隊針對所有新交付的項目及薄弱項目提供多方位專業技術支持與介入幫扶，引導項目管理快速進入良性運作循環，保障服務品質。

與此同時，本集團高度重視與業主溝通，於2024年全新推出客戶服務智慧化系統，並通過多渠道的滿意度調研及客戶反饋機制，確保及時、精準地嚮應業主的關切。經中國指數研究院(「中指院」)對杭州市居民滿意度普查測評，本集團連續十三年蟬聯榜首，領跑杭城。本集團所服務業主的居住體驗感持續提升，二手房的保值增值能力穩步增強，服務的二手房增值率超區域均值水平，不斷贏得客戶的口碑與忠誠度。

深耕區域市場，強化品牌勢能

本集團形成「聚焦杭州，深耕長三角，輻射全國」的拓展策略和「一年扎根，三年成林，五年成海」的拓展戰術，通過品牌及高品質服務拓展深耕區域市場，實現規模與口碑雙提升。

依托卓越的品牌形象和優質服務，本集團持續通過戰略合作、存量盤直拓及成立合資公司等多渠道拓展市場。目前，本集團在杭州的管理面積已突破43百萬平方米，佔總管理面積約63.7%。此外，前五大城市的在管面積總和約佔整體的88.5%。通過區域深耕戰略，本集團持續有質擴張高質量市場份額，在激烈的市場競爭中穩固立足。

2024年，本集團嚴控項目準入門檻，動態優化資源配置，通過跨部門協同與全員聚力，構建有機市場拓展生態，持續提升項目含金量。本集團連續中標多個高品質項目如天譽灣、旭江華庭等年飽和營收均逾人民幣千萬元；溢價簽約飽和營收超人民幣14百萬元的溪水園等項目，並成功開拓杭州蕭山機場及上海、舟山、海南等地新項目。截至2024年12月31日，本集團在管面積達67.9百萬平方米，同比增長約23.9%；合約管理面積約92.9百萬平方米，覆蓋浙江、江蘇、上海、海南、江西、廣東等全國21個城市，服務逾31萬戶優質業主。

擴容增值服務，賦能美好生活

本集團依托品牌、口碑、聲譽、資源及服務等優勢，推進業務戰略協同，激發團隊積極性和創新性，打造以5S為核心的業主增值服務體系，致力於提供滿足業主生活及房屋資產打理保養多方位需求的高品質、高附加值的服務生態。

優家經紀業務：助力資產增值，守護家庭夢想

濱江優家經紀服務團隊精耕杭州市場，通過實施高標準、高質量的新房、二手房聯動服務策略，精準對接並滿足目標客戶群體的多元化需求，從而成為5S增值服務體系中不可或缺的流量入口及服務補充。2024年，濱江優家與服務中心合力加大車位和儲藏室的銷售力度，實現營收突破。同時，通過舉辦「濱江鄉村振興業主一路同行」活動，有效促進了二手房經紀業務口碑及區域影響力的增長。

優居一站式服務：定製理想居所，締造生活歸屬感

2024年，濱江優居得益於市場對濱江集中式硬裝服務的認可，業務規模獲得較快增長，同時依托專業團隊及資源優勢，借助濱江優家的經紀業務聯動，積極拓展軟裝定製、生活家配套服務、高端低密整裝住宅裝修及二手住宅裝修業務需求；此外，本集團整合裝修業務上下游供應商資源，打造濱江服務商聯盟，為現有業主提供高性價比的設施設備升級、廚衛陽台局部改造及專業的地熱、空調、廚電保養服務，完善一站式居所定製養護體系。

優享生活平台：便捷貼心體驗，點亮居家儀式感

優享生活服務聚焦本集團高端服務團隊資源，針對業主生活場景服務需求，提供貼心周到的各項居家生活服務，從而增強客戶黏性、提升客戶體驗感、滿意度。與此同時，本集團於今年重塑新零售平台濱享商城，加大優質特色貨源的組織和推廣力度，為業主提供高性價比的優質商品，以滿足消費者的個性化需求，進一步提升客戶體驗和品牌影響力。

組織管理革新，夯實發展根基

按照董事會指示精神，本集團通過組織管理改革創新，持續完善深化管理及服務標準化、智慧化管理運營體系，優化人才梯隊建設、發展和培養體系，實現資源優化配置，提高運營效率及品牌管理優勢。

2024年，本集團著力發揮區域集約化和短半徑管理的優勢，通過全面實施組織變革，打通管理壁壘，實現管理體系、考核體系、人才體系的有效整合，顯著提升組織效能。同時，增設市場發展中心、5S經營中心、運營部、工程中心、家政中心和綠化養護中心，推進高效扁平化管理，達成精準控本、便捷溝通，優化資源的目的，確保業主服務體驗的連貫性和高標準。

本集團重視智慧化信息化建設，賦能財務管理系統、人力資源管理系統、採購平台系統，不斷增強企業智慧共享效能，進一步加強收支管理、預算管控、資產管理、應收賬款管理，建立數字驅動動態監測體系，實現薪酬核算自動化，提高內控管理能力，提升管理效能。本集團通過推行供應商分級評估與片區集中採購機制，提升供應商響應速度，降低採購成本，確保企業穩健前行。

本集團高度重視人才發展戰略，秉承以員工為本的用人理念，修訂完善各類人力資源制度，構建人才培養與發展體系，提升內部培育效能，擴容人才儲備池，夯實人才梯隊建設基礎。各專業團隊融合運營實踐與行業經驗，自主開發適配性培訓課程體系，開展承接查驗、消防電梯等專項培訓，完成第三、四期「雄鷹計劃」項目經理培訓，同步深化企業文化建設，舉辦「點燃戰鬥力·點亮服務力」技能比武及演講大賽等特色活動，在彰顯團隊風采的同時激發員工潛能，強化團隊凝聚力與組織向心力，著力推動管理標準化、操作規範化、執行軍事化、服務人性化，鍛造具有戰鬥力的專業化團隊，為本集團的發展提供人才保障。

踐行社會責任，共築和諧社區

本集團致力於構建企業與社區的和諧共融關係，通過積極舉辦多樣化的社區活動，在增強住戶歸屬感的同時，更高層次地追求社會效益的實現。針對老年居民，本集團傳承「尊老、敬老、愛老」的民族文化，推出「銀杏服務」相伴老人計劃，日常提供一系列便民服務，開展多項深受老年居民喜愛和好評的活動。2024年，本集團累計開展惠民服務1,334次，組織節假日社區文化活動共計2,199場，覆蓋人數超過21萬人次。此外，本集團亦參與保障房、社會公共基礎設施及場地管理，提供社會化服務，踐行社會責任。

憑藉持續提升的服務品質，本集團贏得了業主和社會的廣泛認可。

2024年，本集團榮獲第三方機構及政府部門評選的多項榮譽獎項，包括：中國物業服務百強企業第12位，2024中國高端物業服務領先企業、2024全國物業行業十大卓越品質企業、2024浙江省服務業領軍企業、2024浙江省物業服務企業雙AAA信用等級企業、2023浙江省企業社會責任標杆企業、2024全球浙商ESG經典100企業等。

本集團在管項目共計獲得124項榮譽，其中部分獲獎情況如下：浙江省住房和城鄉建設廳頒發的浙江省級「美好家園」社區(西溪之星)；「浙江省節水型小區」(西溪之星、千島湖東方海岸、擁潮府)；「浙江省級紅色物業」(西溪明珠、陽光海岸、鳳凰城)；「省級園林式居住小區」(古翠藍庭)；浙江省生活垃圾拉圾分類工作領導小組辦公室頒發的「浙江省高標準生活垃圾分類示範小區」(東方星城、擁濤府、擁潮府等23個項目)；杭州市物業管理協會頒發的「杭州市優秀住宅類項目」(古翠藍庭、萬家之星)；及「優秀非住宅類項目」(創智綠穀、人工智能產業園)。

企業的持續發展機遇源自社會對高品質生活的不懈追求，本集團秉持「真誠、創新、完美、安全、健康、綠色」的質量方針，高度重視綠色健康可持續發展，將這一理念貫穿於公司治理和業務運作的各個環節。通過持續傾聽並深刻理解業主及其他關鍵利益相關方的需求，我們力求在提升經濟效益的同時，顯著增強社會和環境效益，進而創造更廣泛的社會價值。

各位股東，本集團將在董事會領導下堅守初心，把握機遇，勇迎挑戰，以戰略定力應對市場變局，以改革創新驅動內生動力，以精益求精淬煉價值典範，以責任擔當回饋社會厚望，以赤誠之心踐行發展使命！

主席
余忠祥

中國，香港，2025年3月25日

管理層討論及分析

業績回顧

回顧2024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179間附屬公司及分支機構。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2024年12月31日，本集團的在管建築面積約67.9百萬平方米，同比增長23.9%。合約建築面積約92.9百萬平方米，同比增長13.0%，將為本集團的業務增長提供可持續發展的有利支撐。

截至2024年12月31日止年度，本集團收入同比增加28.0%至人民幣3,594.7百萬元；毛利人民幣835.4百萬元，較2023年同期增長20.0%；毛利率23.2%。其中，物業管理服務收入為人民幣1,932.3百萬元、非業主增值服務收入為人民幣565.4百萬元、5S增值服務收入為人民幣1,097.0百萬元。本集團於2024年的平均物業管理費(報告期內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4.10元(2023年為每月每平方米人民幣4.21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。2024年，憑藉高品質服務達成15個項目上調物業管理費，夯實品牌發展優勢路線。

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12位，榮獲中國房產信息集團(「克而瑞」)頒發的「2024中國高端物業服領先企業」；及「2024中國物業服務成長性領先企業」。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。2024年度，濱江集團全年累計全口徑銷售金額人民幣1,116.3億元，位列克而瑞全國房企排行榜第9位，共獲取優質土地23宗及6個代建項目，其中杭州22宗。

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，包括保安、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、驗收協助及保安服務，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、濱享商城服務，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2024年及2023年合約建築面積和在管建築面積之變動：

	截至2024年 12月31日 合約建築面積 (千平方米)	截至2023年 12月31日	截至2024年 12月31日 在管建築面積 (千平方米)	截至2023年 12月31日
於年初	82,168	69,058	54,847	41,970
新增	14,114	15,076	15,973	14,760
終止	(3,417)	(1,966)	(2,876)	(1,883)
於年末	<u>92,866</u>	<u>82,168</u>	<u>67,945</u>	<u>54,847</u>

註：於2024年12月31日，本集團在管面積67.9百萬平方米，合約面積92.9百萬平方米，合約面積與在管面積比值約為1.37：1。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2024年及2023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2024年12月31日			截至2023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	1,476,899	56,939	314	1,131,608	45,040	252
非住宅	449,281	11,006	112	404,298	9,807	106
土地管理	6,109	—	—	13,984	—	—
總計	<u>1,932,289</u>	<u>67,945</u>	<u>426</u>	<u>1,549,890</u>	<u>54,847</u>	<u>358</u>

下表載列本集團於2024年及2023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)：

	2024年			2023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	947,486	30,577	183	759,666	23,851	144
— 前期階段	435,353	15,449	106	366,009	13,408	87
— 業委會階段	512,133	15,128	77	393,657	10,443	57
獨立物業開發商						
開發的物業	978,694	37,368	243	776,240	30,996	214
— 前期階段	596,725	24,571	178	468,004	19,316	156
— 業委會階段	381,969	12,797	65	308,236	11,680	58
土地管理	6,109	—	—	13,984	—	—
總計	<u>1,932,289</u>	<u>67,945</u>	<u>426</u>	<u>1,549,890</u>	<u>54,847</u>	<u>358</u>

下表載列本集團於2024年及2023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2024年12月31日			截至2023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	1,361,911	43,274	295	1,102,000	34,879	250
浙江省(不含杭州)	509,361	22,554	116	394,796	18,362	98
浙江省外	61,017	2,117	15	53,094	1,606	10
總計	<u>1,932,289</u>	<u>67,945</u>	<u>426</u>	<u>1,549,890</u>	<u>54,847</u>	<u>358</u>

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。以夯實「中國物業一流、浙江標杆」的階段性目標。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，從本集團總部檢查、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，輻射全國的業務發展方向。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扎根，三年成林，五年成海，金華區域的拓展已經初有成效，未來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與服務。

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。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53.8%；及(ii)5S增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入30.5%。

	2024年		2023年		同比變動 %
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業管理服務	1,932,289	53.8	1,549,890	55.2	24.7
住宅物業管理服務	1,476,899	41.1	1,131,608	40.3	30.5
非住宅物業管理服務	449,281	12.5	404,298	14.4	11.1
土地管理	6,109	0.2	13,984	0.5	(56.3)
非業主增值服務	565,418	15.7	580,833	20.7	(2.7)
交付前服務	523,793	14.6	546,090	19.4	(4.1)
諮詢服務	21,799	0.6	21,623	0.8	0.8
社區空間服務	19,826	0.5	13,120	0.5	51.1
5S增值服務	1,097,007	30.5	678,483	24.2	61.7
優家服務	103,885	2.9	97,692	3.5	6.3
其中：車位及 儲藏室銷售服務	72,235	2.0	40,582	1.4	78.0
優居服務	939,282	26.1	531,526	18.9	76.7
優享生活服務	53,840	1.5	49,265	1.7	9.3
合計	<u>3,594,714</u>	<u>100</u>	<u>2,809,206</u>	<u>100</u>	<u>28.0</u>

物業管理服務包括保安、保潔、園藝、維修、維護、土地管理及配套服務。收入達人民幣1,932.3百萬元，較2023年人民幣1,549.9百萬元，同比增長24.7%，為本集團主要收入來源，佔2024年總收入約53.8%。收入增長的主要原因是業務拓展使得項目數量增加。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947.5百萬元，佔2024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2024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978.7百萬元，較2023年增長26.1%；杭州市以外物業服務收入為人民幣570.4百萬元，較2023年增長27.3%。本集團在儲備土地管理服務方面，截至2024年12月31日止年度，土地管理收入為人民幣6.1百萬元。

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565.4百萬元，較2023年人民幣580.8百萬元下降2.7%，佔本集團於2024年總收入約15.7%。收入下降的主要原因是非業主增值服務業務量有所下降。

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1,097.0百萬元，較2023年人民幣678.5百萬元增長61.7%，佔本集團於2024年總收入約30.5%。收入增長主要是由於優居服務規模持續快速增長。

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922.8百萬元，較2023年的人民幣503.0百萬元增加83.5%，佔本集團2024年總收入約25.7%。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2023年的人民幣695.9百萬元增長20.0%至2024年的人民幣835.4百萬元。本集團的毛利率由2023年的24.8%下降1.6個百分點至2024年的23.2%。

	2024年		2023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	355,081	18.4	284,080	18.3
非業主增值服務	218,174	38.6	192,554	33.2
5S增值服務	262,113	23.9	219,253	32.3
合計	<u>835,368</u>	<u>23.2</u>	<u>695,887</u>	<u>24.8</u>

物業管理服務毛利由2023年的人民幣284.1百萬元增長25.0%至2024年的人民幣355.1百萬元，2024年毛利率18.4%，與2023年基本保持一致，主要是由於本集團持續提升對項目的管控水準。

非業主增值服務毛利由2023年的人民幣192.6百萬元增加13.3%至2024年的人民幣218.2百萬元，毛利率38.6%，較2023年增加5.4個百分點，主要是由於本集團加強對非業主增值業務的成本管控，使得毛利與毛利率略有上升。

5S增值服務毛利由2023年的人民幣219.3百萬元增長19.5%至2024年的人民幣262.1百萬元，毛利率由2023年的32.3%下降至2024年的23.9%。毛利增長乃主要是由於優居服務業務持續增長。

銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本由2023年的人民幣2,113.3百萬元增長30.6%至2024年的人民幣2,759.3百萬元，主要是由於本集團業務規模增長，銷售成本同步上升。

銷售及行銷開支

報告期內，本集團的銷售及行銷開支由2023年的人民幣18.0百萬元增長至2024年的人民幣24.0百萬元，主要是由於車位及儲藏室銷售相應佣金增加、本集團業務拓展費用支出及僱員人數增加。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支由2023年的人民幣76.4百萬元增長31.6%至2024年的人民幣100.5百萬元，本集團的管理費用率由2023年的2.7%增長至2024年的2.8%，基本持平，主要由於本集團致力於平衡規模增長與費用管控，使得管理費用率維持在較低水平。

貿易應收款項及合約資產的減值虧損

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2023年的人民幣24.3百萬元下降至2024年的人民幣10.8百萬元，主要是由於本集團於報告期內致力於應收賬款的催收。

融資收入

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2023年的人民幣67.4百萬元上升至2024年的人民幣80.3百萬元，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

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2023年的盈利人民幣8.5百萬元下降至2024年的盈利人民幣1.2百萬元，主要是由於某些合營公司中存在虧損情況。

稅前利潤

報告期內，本集團稅前利潤為人民幣786.4百萬元，較2023年的人民幣652.5百萬元增長20.5%，主要是由於報告期內本集團經營毛利上升。

所得稅

報告期內，本集團的所得稅開支由2023年的人民幣149.5百萬元增長55.8%至2024年的人民幣232.9百萬元，主要是由於本公司業務規模以及預扣稅增長。2024年預扣稅較2023年增加人民幣50.5百萬元，主要由於董事在考慮了本公司的未來股息計劃以及對本集團的整體經濟效益後，2024年本公司香港附屬公司自中國附屬公司獲得的股息增加。

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%的稅率繳納預扣稅。

年內利潤

本集團的年內利潤為人民幣553.5百萬元，較2023年人民幣503.0百萬元增長10.0%，主要是由於本集團經營毛利增長。本公司權益股東應佔年內利潤為人民幣546.5百萬元，較2023年人民幣492.5百萬元增長11.0%。淨利率為15.4%，較去年同期17.9%減少2.5個百分點。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2024年年內維持優良財務狀況。於2024年12月31日，流動資產為人民幣3,082.0百萬元，較2023年12月31日人民幣2,605.2百萬元增加18.3%。

於2024年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣890.7百萬元，較2023年12月31日人民幣1,455.4百萬元同比減少38.8%。這主要是因為分派股息及增加三個月以上期限的銀行存款，以增加利息收入。本集團的現金及等價物約人民幣880.4百萬元以人民幣持有，約人民幣10.1百萬元以港幣持有，約人民幣0.2百萬元以美元持有。於2024年12月31日，流動比率為1.2，較2023年12月31日的1.0有所上升。

於2024年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2023年12月31日：無)。

本集團於2024年12月31日的總權益為人民幣1,591.9百萬元，較2023年12月31日人民幣1,541.6百萬元增長3.3%。這主要因為業務規模增長。

庫務政策

截至2024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，以增加資金利息收入。

物業、廠房及設備

於2024年12月31日，本集團物業、廠房及設備達人民幣43.4百萬元，較2023年12月31日人民幣43.4百萬元持平，主要是由於本集團積極控制各項資產，使得維持平穩水平。

存貨

於2024年12月31日，本集團存貨為人民幣290.1百萬元，較2023年12月31日人民幣244.8百萬元增長18.5%，主要是由於報告期內購入車位使得存貨增加。

或然負債

於2024年及2023年12月31日，本集團並無任何或然負債。

合約負債

於2024年12月31日，本集團合約負債與去年同期相比基本持平，主要是由於本集團對業務管控較為平穩，基礎物業管理及優居服務預收水平基本保持一致。

資產抵押

於2024年及2023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2024年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣590.2百萬元，較2023年的人民幣545.3百萬元增長人民幣44.9百萬元及8.2%，主要是由於本集團業務規模擴大，使得應收賬款有所增加。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣1,009.0百萬元，較2023年的人民幣847.2百萬元增長了人民幣161.8百萬元及19.1%，主要是由於本集團業務規模擴張。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

於2024年12月31日，按公平值計入損益的金融資產指在年內本集團購買的由多家金融機構發行的財資產品(銀行理財產品)。

於2024年12月31日，本集團在年內向同一家金融機構新購買的理財產品佔本集團資產總值均少於5%。

人力資源

於2024年12月31日，本集團總共僱用14,022名僱員(2023年12月31日：11,647名)。報告期內，本集團的員工成本為人民幣1,199.4百萬元(2023年：人民幣1,013.7百萬元)。

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，本集團概無有關附屬公司、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股東的回報後，董事會建議派發2024年末期股息為每股0.876港元，全年派息比率約為70%。擬派發的末期股息約242.1百萬港元，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2025年8月7日(星期四)派付股東。本公司於現時並無持有任何庫存股份(包括任何於中央結算及交收系統持有或存放的庫存股份)，及庫存股份(如有)將不會收取有關股息及分派。

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股東，本公司將於2025年6月2日(星期一)至2025年6月5日(星期四)(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2025年5月30日(星期五)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的股東，本公司股東名冊將於2025年6月25日(星期三)至2025年6月30日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於2025年6月30日(星期一)名列本公司股東名冊之股東，方享有收取末期股息的權利。為符合收取末期股息(須待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2025年6月24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，包括審閱本集團截至2024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」），作為董事及有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2024年12月31日止年度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證券交易守則。於截至2024年12月31日止年度內，本公司概無發現任何本公司相關僱員違反證券交易守則的情況。

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(包括出售庫存股份)。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開信息及就董事所知，於報告期內及直至本公告日期，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。

報告期期後事項

報告期結束後，董事會建議宣派末期股息。詳情已在本公告綜合財務報表附註11中披露。

除上文所披露外，於報告期後及直至本公告日期，概無對本集團構成重大影響的事項須予以披露。

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2024年1月1日，未動用所得款項淨額約161.9百萬港元。報告期內，本集團已動用所得款項淨額約161.9百萬港元(即於2024年12月31日所有所得款項均已被動用)。

有關本公司變更全球發售所得款項用途的原因及詳情，請參閱本公司日期為2023年5月29日和2023年6月28日的公告。

報告期內，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)	獲重新分配 的 未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	於2024年 1月1日 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	於報告期內 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	於2024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	—	—	—	—
更新本集團的管理服務系統，以 及招募及培養人才	113.8	125.3	97.2	97.2	—
投資於資產管理平台，以從事運 營工業園	91.1	—	—	—	—
與當地政府及物業開發商合作設 立合營公司或平台 ¹	45.5	75.2	31.4	31.4	—
做運營資金及其他一般企業用途	45.5	50	33.3	33.3	—
	455.3	250.5	161.9	161.9	—

1. 截至2024年12月31日，已成立31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（「畢馬威」）已就本集團截至2024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報告期內本公司之年度報告將在適當時候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2025年6月5日（星期四）舉行，而股東週年大會通告及通函將於適當時候刊登。

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，香港
2025年3月25日

於本公告日期，執行董事為余忠祥先生、戚加奇先生及鍾若琴女士；非執行董事為莫建華先生及蔡鑫先生；及獨立非執行董事為丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。