

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



濱江服務

BINJIANG SERVICE

Binjiang Service Group Co. Ltd.

濱江服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3316)

截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告

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2026年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同截至2025年6月30日止六個月的比較數字。本集團報告期中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於2026年8月20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6月30日止
2026年 2025年 同比變動
(人民幣千元，另有指明者除外)

收入	2,298,391	2,025,041	13.5%
— 物業管理服務	1,399,901	1,158,370	20.9%
— 非業主增值服務	243,462	214,129	13.7%
— 5S增值服務	655,028	652,542	0.4%
毛利	477,268	455,076	4.9%
毛利率	20.8%	22.5%	
期內利潤	322,066	305,562	5.4%
本公司權益股東應佔期內利潤	315,003	297,707	5.8%
淨利率	14.0%	15.1%	
存款及銀行理財 ⁽¹⁾	3,797,846	3,627,162	4.7%
貿易應收款項	731,022	624,822	17.0%
每股盈利(人民幣元)	1.14	1.08	5.6%
在管建築面積(「 建築面積 」) (千平方米)	92,677	75,083	23.4%
合約面積(千平方米)	109,685	96,355	13.8%

經考慮本集團業務發展向好及對股東回報後，董事會決議宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息為每股0.922港元，本公司權益股東應佔淨利派息比率約為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

綜合損益及其他全面收益表
截至2026年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元(「人民幣」)列示)

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3(a)	2,298,391	2,025,041
銷售成本		<u>(1,821,123)</u>	<u>(1,569,965)</u>
毛利		477,268	455,076
其他收入	4	5,128	5,579
其他收益淨額	4	9,150	2,985
銷售及營銷開支		(12,838)	(11,287)
行政開支		(51,485)	(46,551)
貿易應收款項的減值虧損		(32,478)	(26,350)
其他開支		<u>(4,341)</u>	<u>(1,074)</u>
經營利潤		<u>390,404</u>	<u>378,378</u>
融資收入		35,732	35,440
融資成本		<u>(144)</u>	<u>(65)</u>
融資收入淨額		<u>35,588</u>	<u>35,375</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		1,906	957
分佔合營企業利潤減虧損		<u>1,110</u>	<u>(471)</u>
除稅前利潤	5	429,008	414,239
所得稅	6	<u>(106,942)</u>	<u>(108,677)</u>
期內利潤		<u>322,066</u>	<u>305,562</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		315,003	297,707
非控股權益		<u>7,063</u>	<u>7,855</u>
		<u>322,066</u>	<u>305,562</u>

截至6月30日止六個月		
	2026年	2025年
附註	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	322,066	305,562
期間其他全面收益		
（扣除稅項及重新分類調整後）		
不會重新分類至損益的項目：		
換算本公司財務報表所產生之匯兌差額	<u>(37,111)</u>	<u>(12,514)</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>331</u>	<u>134</u>
期內全面收益總額	<u>285,286</u>	<u>293,182</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	278,223	285,327
非控股權益	<u>7,063</u>	<u>7,855</u>
期內全面收益總額	<u>285,286</u>	<u>293,182</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄（人民幣元）	<u>1.14</u>	<u>1.08</u>

綜合財務狀況表

於2026年6月30日 — 未經審核
(以人民幣元列示)

		2026年 6月30日 附註 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		55,618	51,692
無形資產		4,562	4,440
於聯營公司的投資		11,249	9,343
於合營企業的投資		4,435	3,325
遞延稅項資產		67,263	52,785
定期存款		332,248	91,756
預付款項		780	1,224
		<u>476,155</u>	<u>214,565</u>
流動資產			
存貨		305,256	333,044
貿易及其他應收款項	8	1,077,744	760,360
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		1,160,806	432,769
定期存款		1,554,026	2,014,517
受限制銀行結餘		60,038	263,340
現金及現金等價物		750,766	890,521
		<u>4,908,636</u>	<u>4,694,551</u>
流動負債			
合約負債	9	1,847,357	1,768,657
貿易及其他應付款項	10	1,376,983	1,285,042
銀行貸款		2,902	—
租賃負債		1,792	1,251
即期稅項		91,303	85,874
應付股息	11	234,792	—
		<u>3,555,129</u>	<u>3,140,824</u>
流動資產淨額		<u>1,353,507</u>	<u>1,553,727</u>
總資產減流動負債		<u>1,829,662</u>	<u>1,768,292</u>

		2026年 6月30日 附註 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		2,556	1,127
遞延稅項負債	6	30,700	21,700
		<u>33,256</u>	<u>22,827</u>
資產淨額		<u>1,796,406</u>	<u>1,745,465</u>
資本及儲備			
股本		181	181
儲備		<u>1,715,381</u>	<u>1,672,225</u>
本公司權益股東應佔總權益		1,715,562	1,672,406
非控股權益		<u>80,844</u>	<u>73,059</u>
總權益		<u>1,796,406</u>	<u>1,745,465</u>

附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

1 編製基準

濱江服務集團有限公司(「本公司」)於2026年6月30日及截至該日止六個月的中期財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文及遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)採納的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

本公司於2017年7月6日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司之股份於2019年3月15日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

中期財務報告根據與2025年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於2026年度財務報表內反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註2。

編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告要求管理層作出會影響政策應用及按年度累計的資產、負債、收入及支出之呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項會計準則修訂本，並於當前會計期間首次生效。該等發展概無對本財務報表產生重大影響。本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要業務為物業管理服務、非業主增值服務及5S增值服務。

收入指物業管理服務、非業主增值服務及5S增值服務所得收入。

各主要類別收入的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	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	1,399,901	1,158,370
非業主增值服務	243,462	214,129
5S增值服務	566,760	592,355
	<u>2,210,123</u>	<u>1,964,854</u>
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	<u>88,268</u>	<u>60,187</u>
	<u><u>2,298,391</u></u>	<u><u>2,025,041</u></u>

附註：就涉及貨品銷售(包括銷售傢俱、車位、儲藏室及場地)以及物業銷售及租賃經紀服務的5S增值服務而言，本集團於買方佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。

截至2026年6月30日止六個月，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(截至2025年6月30日止六個月：零)。

(b) 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、儲藏室及場所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2026年6月30日				
止六個月：				
分部收入	1,399,901	243,462	655,028	2,298,391
分部毛利	238,548	77,599	161,121	477,268
未分配企業開支及其他				(48,260)
除稅前利潤				<u>429,008</u>
截至2025年6月30日				
止六個月：				
分部收入	1,158,370	214,129	652,542	2,025,041
分部毛利	210,413	74,219	170,444	455,076
未分配企業開支				(40,837)
除稅前利潤				<u>414,239</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 其他收入及其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	2,776	2,901
其他	2,352	2,678
	<u>5,128</u>	<u>5,579</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	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	(763)	(155)
按公平值計入損益的已變現及 未變現收益淨額	9,341	3,140
外匯收益淨額	572	—
	<u>9,150</u>	<u>2,985</u>

5 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)/扣除：

(a) 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(35,732)	(35,440)
租賃負債利息	138	65
銀行貸款利息	6	—
	<u> </u>	<u> </u>
融資收入淨額	<u><u>(35,588)</u></u>	<u><u>(35,375)</u></u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
薪金及其他福利	756,608	644,914
界定供款計劃供款(附註(i))	<u>74,817</u>	<u>58,282</u>
	<u><u>831,425</u></u>	<u><u>703,196</u></u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊		
— 物業、廠房及設備	9,490	8,594
— 使用權資產	1,191	1,065
短期租賃有關的開支	10,703	8,916
貿易應收款項減值虧損	32,478	26,350
存貨成本	67,056	26,721

6 所得稅

於綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	104,004	99,812
過往年度撥備超額	(334)	(1,342)
	<u>103,670</u>	<u>98,470</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(14,478)	(7,993)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅(附註(iv))	17,750	18,200
	<u>3,272</u>	<u>10,207</u>
	<u>106,942</u>	<u>108,677</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島(「**英屬維爾京群島**」)的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (ii) 於香港註冊成立的本集團附屬公司須就本報告期間繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於在報告期間，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(截至2025年6月30日止六個月：零)。
- (iii) 本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。對於2026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%(截至2025年6月30日止六個月：25%)計算為應課稅收入，並按20%(截至2025年6月30日止六個月：20%)的稅率繳納企業所得稅。
- (iv) 根據中國企業所得稅法律及其實施細則，除非透過稅務條約或安排獲減稅，就自2008年1月1日以來賺取的利潤而言，非中國企業居民自中國企業收取的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

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2026年6月30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30,700,000元(2025年12月31日：人民幣21,700,000元)。

7 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2026年6月30日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣315,003,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣297,707,000元)及期內已發行股份的加權平均股數276,407,000股(截至2025年6月30日止六個月：加權平均股數276,407,000股)計算。

由於截至2026年及2025年6月30日止六個月並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

8 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	776,520	448,199
— 關聯方	102,240	73,040
	<u>878,760</u>	<u>521,239</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 第三方	(143,907)	(111,547)
— 關聯方	(3,831)	(3,935)
	<u>(147,738)</u>	<u>(115,482)</u>
貿易應收款項，已扣除虧損撥備	<u>731,022</u>	<u>405,757</u>
關聯方其他應收款項	1,806	1,861
給予關聯方的預付款項	28,894	24,783
按金及預付款項	182,616	209,719
代表業主作出的付款	86,065	63,166
墊款予僱員	10,939	9,615
其他應收款項	36,402	45,459
	<u>1,077,744</u>	<u>760,360</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。

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	691,687	373,364
1至2年	<u>39,335</u>	<u>32,393</u>
	<u>731,022</u>	<u>405,757</u>

9 合約負債

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業管理服務	750,464	323,104
非業主增值服務	7,096	1,028
5S增值服務	<u>1,089,797</u>	<u>1,444,525</u>
	<u>1,847,357</u>	<u>1,768,657</u>

10 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	519,239	376,416
— 第三方	517,786	370,447
— 關聯方	1,453	5,969
其他應付關聯方款項	24,024	41,049
可退還按金	112,195	105,503
其他應付稅項及費用	136,387	158,059
應計工資及其他福利	257,025	286,451
代表業委會收取的現金	55,882	57,998
自業主／買方收取的臨時款項	227,389	154,933
其他應付款項及應計款項	44,842	104,633
	<u>1,376,983</u>	<u>1,285,042</u>

賬齡分析

於報告期末，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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
3個月內	191,299	125,083
3個月後但1年內	191,386	210,515
1年以上	136,554	40,818
	<u>519,239</u>	<u>376,416</u>

11 股息

(i) 本中期應付本公司權益股東的股息如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
於中期後擬派的中期股息		
每股0.922港元(截至2025年6月30日		
止六個月：每股0.826港元)	<u>220,593</u>	<u>208,328</u>

於報告期末後宣派的中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、於中期內已批准的股息如下：

截至2026年6月30日止六個月，截至2025年12月31日止年度的末期股息每股0.978港元(截至2025年6月30日止六個月：截至2024年12月31日止年度的末期股息每股0.876港元已獲批准。截至2026年6月30日止六個月，已批准的末期股息總計為270,326,046港元(相當於人民幣235,067,000元)(截至2025年6月30日止六個月：末期股息及特別股息總計為242,132,532港元(相當於人民幣221,818,000元))。

截至2026年6月30日止六個月批准的末期股息於2026年6月30日並未派付(截至2025年6月30日止六個月：截至2025年6月30日止六個月批准的末期股息於2025年6月30日並未派付)。

主席報告

尊敬的各位本公司股東(「股東」)：

感謝你們對本集團的信任和支持，本人僅代表本公司董事會欣然提呈本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

2026年為「十五五」開局之年，《政府工作報告》首次提出「實施物業服務質量提升行動」，標誌著物業服務行業從房地產開發附屬環節轉變為關乎民生福祉、資產價值與社會穩定的關鍵服務領域。本集團始終堅守初心，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，立足服務本源，以「新好管家、新好僱主、新好夥伴」三大戰略維度統領未來發展方向，致力於在服務升級、科技賦能、業務增長、組織優化、社會責任、生態協同等領域實現全面突破，為本集團可持續高質量發展提供清晰的行動綱領。

服務精耕鑄口碑

深化星級服務體系：本集團積極打造高端差異化星級服務標準體系，細化高端項目服務觸點規範，建立基礎服務品質「零容忍」清單，強化了設施維保與安防精細化管理。上半年公司品質安全檢查工作有序推進，整體服務品質穩中有升。本集團通過推行「軟服務＋硬服務」雙提升策略，持續將品質安全管控與客戶服務體系建設作為重中之重，借助常態化機制建設與精細化服務舉措，實現管理效能與客戶口碑的雙重躍升。

優化業主監督與共建機制：本集團通過推行業主質量監督機制，拓寬意見反饋渠道，建立多渠道溝通與整改公示機制，深化「業主第一」理念落地。在持續深化品質閉環管理機制的基礎上，實行項目經理接待日制度，升級日常投訴反饋流程，擴大滿意度調研範圍，實現對服務痛點的精準識別與快速響應。同時，同步進行遠程監控、夜間抽查、暗訪督查等多元化檢查手段，實現品質安全常態化、長效化管控。

深耕拓展版圖

聚焦區域協同發展：本集團堅持「聚焦杭州、深耕長三角、輻射全國、有質擴張、深耕高價值市場」的發展戰略，通過強化市場發展中心與區域分公司的縱橫聯動，打破內部壁壘，做到資源共享與優勢互補，形成高密度、短半徑的管理網絡，提升了運營效率和成本控制能力，構建了「拓展 — 運營」一體化的協同發展新格局。

品牌賦能鞏固市拓：報告期內，本集團合約建築面積約為109.7百萬平方米，同比增長13.8%；總在管建築面積達92.7百萬平方米，同比增長23.4%。其中，杭州地區在管面積達59.8百萬平方米，獨立第三方拓展在管面積增加6.0百萬平方米，同比增長40.3%，市場化拓展成果顯著。上半年，本集團以顯著優勢中標水岸華庭、聞博花城、花嶼觀瀾裡、潤如園等多個具有代表性的存量項目，其中有3個存量住宅項目溢價中標；這些項目的成功獲取，不僅是市場對本集團專業能力的認可，更是廣大業主對「濱江服務」品牌深厚信任的生動體現，幫助本集團維持了高能級城市的高集中度優勢，進一步鞏固了本集團在杭州高端服務市場的絕對領先地位。

全鏈提質優存汰劣：本集團通過構建項目全週期動態跟蹤機制，對新拓項目實施精準篩選，對存量項目開展價值重估，對低效項目堅決實行有序退出。報告期內，公司整體收繳率較去年同期提升1.46個百分點。在市場環境嚴峻的形勢下，團隊攻堅成效突出，戰鬥力得到充分彰顯，以持續增長的經營業績和穩固的市場優勢，為高質量發展奠定堅實基礎。

增值服務掘潛能

本集團圍繞房產全生命週期需求，持續深化「物業＋增值」服務生態，重點發展以舊換新、室內局部改造、家政服務、養老服務等特色服務，以高品質增值服務拓寬收入邊界、提升客戶黏性，打造有溫度的社區生態。本集團通過篩選優質合作夥伴，搭建業務資源池；打造5S增值服務線上平台；推進社區精準營銷，通過業主活動、一對一推介提升服務滲透率；建立服務質量管控機制，定期優化服務品類與價格體系，持續提升服務品質與客戶滿意度，構建全週期、高品質的增值服務生態閉環。

精益管理提效能

精簡組織深化數字轉型：本集團始終將精細化管理作為核心抓手，通過縱向壓縮管理層級，逐步取消冗餘的中間管理環節，構建三層管控體系，提升了決策傳達與執行效率，匹配高端服務對快速響應的需求。依託品牌優勢，搭建內部高效共享與溝通平台，整合鄰近項目的人力、物資等資源，實現跨項目協同聯動。同時建立常態化員工溝通機制，設立多元反饋渠道，關注員工職業發展訴求，強化團隊凝聚力，保障服務品質穩定輸出。在現有信息化基礎上，推進智能服務技術落地，重點佈局節能管控及線上服務等數字化應用，降低重複性工作成本，將人力資源聚焦於軟性服務。通過數字化手段優化服務流程，進一步鞏固高端服務品質的競爭優勢，提升業主滿意度。

強化人才適配管理升級：本集團秉持「以人為本」的人才理念，堅持「內培為主、外部引進為輔」的人才選擇策略，通過「員工主動學習＋企業搭建平台賦能」的雙向成長機制，完善晉升通道與激勵機制，激發組織效能，打造具有戰鬥力的團隊。以「精準賦能、梯隊儲備」為核心原則，依據「業績＋潛力」的標準選拔高潛力儲備項目管理者。深化分層培養體系，提升員工滿意度，構建「人才留存—能力提升—服務升級」的良性閉環，為高質量發展注入內生動力。

用心服務建品牌

持續創新培育特色服務：本集團持續加大品牌宣傳投入，創新宣傳載體，推動各城市分公司開通公眾號、視頻號等新媒體宣傳端口。本集團深耕情感化社區運營，聚焦「一老一幼」需求，培育社區康養、親子關懷等特色服務，將品牌建設融入社區治理，著力構建有溫度、有吸引力、有歸屬感的高品質社區。

履責擔當鑄就良好口碑：本集團在綠色環保、應急救援、扶貧幫困等領域主動擔當，將急難險重任務作為檢驗隊伍的試金石。本集團在面對極端天氣搶險、突發火情處置、深夜緊急送醫等危急時刻，用實際行動守護萬家燈火，以「好服務」夯實「好口碑」，致力於打造長三角乃至全國具有無可複製競爭力的高端物業服務標桿品牌，以品牌力驅動市場外拓、增值增收和長期可持續高質量發展。

各位股東，本集團將在董事會的堅定領導下，繼續深耕核心版圖，夯實服務根基，激活增值生態，提升經營管理質量，推動品牌口碑建設。未來還很長，服務無止境。本公司將繼續堅守初心、匯聚創新、推動發展，切實將發展成效轉化為企業的價值提升、股東的豐厚回報與業主的幸福圖景。

主席

余忠祥

中國香港，2026年8月20日

管理層討論與分析

業務回顧

回顧2026年上半年，本集團繼續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、江蘇省、江西省、上海市、海南省及廣東省的21個城市擁有187間附屬公司及分支機構，為約40萬戶業主提供高品質物業服務。截至2026年6月30日，本集團的在管建築面積約92.7百萬平方米，同比增長23.4%。合約建築面積約109.7百萬平方米，同比增長13.8%，將為本集團的業務增長提供有利支撐。

截至2026年6月30日，本集團收入增加13.5%至人民幣2,298.4百萬元；毛利人民幣477.3百萬元，較2025年同期增長4.9%；毛利率20.8%，較2025年同期下降1.7個百分點。其中，物業管理服務收入為人民幣1,399.9百萬元、非業主增值服務收入為人民幣243.5百萬元及5S增值服務收入為人民幣655.0百萬元。本集團於2026年上半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4.18元(2025年同期為每月每平方米人民幣4.20元)。憑藉品牌認可度及行業影響力，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。2026年上半年，本集團憑藉高品質服務達成於10個在管項目上調物業管理費及3個存量住宅溢價中標，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，並維持物業服務品牌認可度和知名度，2026年中指院物業百強排名至第11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及其附屬公司(統稱「**濱江集團**」)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。2026年上半年，濱江集團全口徑累計銷售金額位列全國房企銷售第9位，全國民營房企銷售第1位，共獲取優質土地12宗。

本集團將繼續以品牌品質為核心競爭力，加強人才體系建設、不斷精進本公司高端物業管理模式、升級精細化服務標準、推進資訊化智慧化建設、提升管理體系、制度、流程效能，完善質量保障系統，不斷提升運營能力，以達到可持續的高質量發展。

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**：本集團向業主提供一系列高質量物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務，並就該等服務向在管物業的住戶及業主或房地產開發商收取服務費。此外，本集團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社區空間投放廣告；及(ii)管理本集團在管物業的社區場地。

- **5S增值服務**：本集團亦向業主提供5S增值服務，包括優家服務、優居服務及優享生活服務三大類業務。

優家服務，包括一手及二手物業銷售、租賃代理服務、車位及儲藏室服務，本集團依託自身資源，致力於為客戶提供貼心周到的服務。

優居服務，包括家裝服務，秉承「生活家」軟裝服務理念，為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製硬裝、軟裝服務、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，包括居家生活服務及濱享商城零售平台服務，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。

下表載列本集團於報告期及2025年同期合約建築面積與在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於報告期初	104,244	82,629	92,866	67,945
新增	5,899	10,393	4,179	7,664
終止	(459)	(345)	(690)	(526)
於報告期末	<u>109,685</u>	<u>92,677</u>	<u>96,355</u>	<u>75,083</u>

附註：截至2026年6月30日，本集團在管建築面積92.7百萬平方米，合約建築面積約109.7百萬平方米，合約建築面積與在管建築面積比值約為1.2。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。

下表載列本集團於報告期及2025年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數目明細(按物業類型劃分)：

	截至6月30日止六個月					
	2026年 收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	2025年 收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
住宅	1,125,367	80,302	454	914,866	64,238	360
非住宅	273,362	12,375	123	241,858	10,846	110
土地管理	1,172	—	—	1,646	—	—
總計	<u>1,399,901</u>	<u>92,677</u>	<u>577</u>	<u>1,158,370</u>	<u>75,083</u>	<u>470</u>

下表載列本集團於報告期及2025年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數目明細(按開發商類型劃分)：

	截至6月30日止六個月					
	2026年 收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	2025年 收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
濱江集團開發的物業 ⁽¹⁾	694,207	39,949	244	582,325	33,416	201
— 前期階段	260,241	15,280	97	281,865	16,122	108
— 業委會階段／物管會階段	433,966	24,669	147	300,460	17,293	93
獨立物業開發商						
開發的物業	704,522	52,728	333	574,399	41,667	269
— 前期階段	340,307	27,423	192	320,734	24,763	182
— 業委會階段／物管會階段	364,215	25,305	141	253,665	16,905	87
土地管理	1,172	—	—	1,646	—	—
總計	<u>1,399,901</u>	<u>92,677</u>	<u>577</u>	<u>1,158,370</u>	<u>75,083</u>	<u>470</u>

附註：

(1) 指濱江集團的附屬公司或合營企業或聯營公司單獨開發或與其他方共同開發的物業。

下表載列本集團於報告期及2025年同期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6月30日止六個月					
	2026年 收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	2025年 收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
杭州	983,806	59,751	401	818,125	47,746	323
浙江省(不含杭州)	366,282	30,044	154	305,190	24,944	130
浙江省外	49,813	2,882	22	35,055	2,393	17
總計	<u>1,399,901</u>	<u>92,677</u>	<u>577</u>	<u>1,158,370</u>	<u>75,083</u>	<u>470</u>

未來展望

持續推進質量品牌建設

本集團將持續強化品牌責任感，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。本集團深刻認識到，物業行業正在從規模驅動時代進入效率驅動時代，業主的信任與品牌的口碑是物業企業發展重要資產。本集團將進一步夯實服務標準化體系，完善針對不同業態、地區以及服務內容的配置標準，憑借自身標桿優勢與競品項目相較之長處，打造具有差異化的服務，努力達成「中國物業一流、浙江標桿」的階段性目標。高效且穩定的服務質量將為本集團創造更高的品牌價值，構建持久的市場競爭力。

本集團將完善客戶服務響應機制，搭建線上線下一體化投訴處理與反饋平台，確保業主的每一項合理訴求都能得到及時響應與有效跟進。通過多渠道傾聽業主及合作方的意見，堅持常態化、全覆蓋的質量與安全檢查，形成三級聯動機制，將每一個項目做精做細，補齊短板。不斷鞏固並提升服務能力，持續塑造品牌口碑，夯實自身競爭力，推動本集團實現穩健且持續的發展。

持續擴大業務規模及市場份額

本集團未來將持續擴大品牌影響力，依託在長江三角洲高端市場取得的成功經驗，充分運用本集團既有的服務管理系統和標準，以增加現有市場的份額。本集團將秉持以落地城市為重點、深耕細作業務拓展戰略，形成聚焦杭州、深耕長江三角洲、輻射華東地區的業務發展格局。目前，本集團有質拓展及高質發展態勢已初步形成，力求達成項目落地一年扎根、三年成林、五年成海的目標，實現從單點突破到區域協同及從規模增長到價值躍升的戰略升級。與此同時，本集團將建立項目拓展專項團隊，聚焦長三角優質住宅、商企項目精準外拓，積極拓展城市服務、產業園區、機場、公共交通等多元業態領域，提升項目結構質量，構建抵禦週期波動的業態組合。通過積極推行「騰籠換鳥」策略，對項目進行全週期動態考核，將資源集中配置到優質項目上，提升整體運營效益。本集團將加強拓展隊伍的培訓，統一公司品牌形象，增進市場拓展聯絡員與分公司之間的互動。

拓展提供多樣化服務

增值服務依託本集團具有優勢的生活服務場景向業主推出，致力於成為受客戶信賴的房屋資產打理及保養機構。通過構建以5S為核心的增值服務體系，資源聚合與互惠發展模式，為業主和客戶提供多元化服務。本集團將積極推進5S增值服務線上平台，實現服務全流程線上化；開展社區精準營銷，通過業主活動、一對一推介提升服務滲透率；採用靈活定價，通過規模化降低邊際成本，保持服務性價比優勢；建立業主分層服務體系，向高端業主提供私宴、資產定製、專屬管家一對一服務；建立服務質量管控機制，定期優化服務品類與價格體系。本集團將秉持「創造生活美好家」的5S增值服務願景，依託現有的品牌及平台優勢，通過多項渠道建立戰略合作關係，探尋與行業領先知名商家的更多合作契機，並推廣複製成功的合作模式。

進一步優化管理及運營體系

本集團將持續推進內部管理體系與智慧化管理平台升級，兼顧原則性與靈活性，適配企業未來發展需求。通過優化管理架構、標準化作業流程、強化採購控制等舉措完善內部控制體系，健全多維度數據統籌分析與對標管理，為本集團發展提供核心驅動力。持續推進智能輔助管理、AI節能等設備部署，完成核心項目智能化試點，在提升管理效率的同時重視服務質量，打造高端智慧物業的全新典範。

加強企業管治和文化建設

本集團將持續提升企業管理水平，進一步把「精細化管理、提質增效」的理念切實貫徹到服務一線和管理末梢，聚焦實際成效，推進培訓中心建設，完善企業內培體系，搭建專業化實訓平台，系統化培育骨幹人才、一線員工，形成服務、技術、經營複合型人才梯隊，為業務轉型與跨區域發展儲備核心能力，支撐多元業務。同時，持續強化內部控制與風險管理，深化信息系統改革以打通信息壁壘，達成問題的早預警、早處理目標。此外，本集團將加強企業文化建設，使員工增強歸屬感與凝聚力，推動企業實現更規範、透明、穩定、高效且可持續的發展，進而提升企業價值，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60.9%；及(ii)5S增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入的28.5%。

	截至6月30日止六個月				
	2026年		2025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	1,399,901	60.9	1,158,370	57.2	20.9
住宅物業管理服務	1,125,367	48.9	914,866	45.2	23.0
非住宅物業管理服務	273,362	11.9	241,858	11.9	13.0
土地管理	1,172	0.1	1,646	0.1	-28.8
非業主增值服務	243,462	10.6	214,129	10.6	13.7
交付前服務	229,345	10.0	200,666	9.9	14.3
諮詢服務	6,159	0.3	8,121	0.4	-24.2
社區空間服務	7,958	0.3	5,342	0.3	49.0
5S增值服務	655,028	28.5	652,542	32.2	0.4
優家服務	63,032	2.7	47,932	2.4	31.5
優居服務	555,363	24.2	573,788	28.3	-3.2
優享生活服務	36,633	1.6	30,822	1.5	18.9
總計	<u>2,298,391</u>	<u>100.0</u>	<u>2,025,041</u>	<u>100.0</u>	<u>13.5</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1,399.9百萬元，較2025年同期的人民幣1,158.4百萬元增長20.8%，為本集團主要收入來源，佔截至2026年6月30日止六個月總收入的60.9%。收入增加主要是由於本集團業務拓展，項目數量增加。向濱江集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣694.2百萬元，較2025年同期人民幣582.3百萬元同比上升19.2%，佔報告期內物業管理服務收入的49.6%。

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243.5百萬元，較2025年同期的人民幣214.1百萬元上升13.7%，佔本集團總收入約10.6%。收入上升主要原因是由於報告期內承接業務量較去年同期有所上升。

5S增值服務主要包括優家服務、優居服務、優享生活服務。收入達人民幣655.0百萬元，較2025年同期的人民幣652.5百萬元增長0.4%，佔本集團總收入約28.5%。其中，優居服務收入人民幣555.4百萬元，較2025年同期的人民幣573.8百萬元減少3.2%，主要由於本報告期確認收入的項目與上年同期的總產值存在差異。

毛利及毛利率

基於上述因素，報告期內，本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣455.1百萬元上升4.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣477.3百萬元。本集團的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的22.5%下降1.7個百分點至截至2026年6月30日止六個月的20.8%。

	截至6月30日止六個月					
	2026年	毛利佔比 %	2025年	毛利佔比 %	毛利佔比 %	毛利佔比 %
毛利 人民幣千元	毛利率 %		毛利 人民幣千元			
物業管理服務	238,548	17.0	50.0	210,413	18.2	46.2
非業主增值服務	77,599	31.9	16.2	74,219	34.7	16.3
5S增值服務	161,121	24.6	33.8	170,444	26.1	37.5
合計	<u>477,268</u>	<u>20.8</u>	<u>100.0</u>	<u>455,076</u>	<u>22.5</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣210.4百萬元上升13.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣238.5百萬元，毛利率由截至2025年6月30日止六個月的18.2%下降1.2個百分點至截至2026年6月30日止六個月的17.0%，主要是由於人力成本上升，且本集團注重服務品質，加強管理投入。

非業主增值服務毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣74.2百萬元上升4.6%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣77.6百萬元，毛利率由截至2025年6月30日止六個月的34.7%下降2.8個百分點至截至2026年6月30日止六個月的31.9%。毛利率下降的原因主要是上游房地產開發行業整體費用標準有所下調。

5S增值服務毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣170.4百萬元下降5.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣161.1百萬元，毛利率由截至2025年6月30日止六個月的26.1%下降1.5個百分點至截至2026年6月30日止六個月的24.6%。毛利率下降主要是由於優家服務毛利率較去年同期下降。

銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,570.0百萬元增加16.0%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣1821.1百萬元，主要是由於業務規模增長，銷售成本總體相對上升。

銷售及營銷開支

報告期內，本集團的銷售及營銷開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣11.3百萬元增加13.3%至2026年6月30日止六個月的人民幣12.8百萬元，主要是由於業務拓展費用增加。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣46.6百萬元增加10.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣51.5百萬元，主要是由於加強集團管理及人才梯隊建設。

貿易應收款項的減值虧損

報告期內，本集團的貿易應收款項的減值虧損由截至2025年6月30日止六個月的人民幣26.4百萬元增加23.1%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣32.5百萬元，主要是因為於獨立第三方業務貿易應收款項增加，導致計提壞賬增加。

融資收入淨額

報告期內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入，融資收入截至2025年6月30日止六個月的人民幣35.4百萬元與截至2026年6月30日止六個月的人民幣35.7百萬元基本持平。融資成本截至2026年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元與截至2025年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元基本持平。因此，融資收入淨額截至2026年6月30日六個月止的人民幣35.6百萬元與截至2025年6月30日止六個月的人民幣35.4百萬元基本持平。

分佔聯營公司利潤減虧損及分佔合營企業利潤減虧損

報告期內，本集團分佔聯營公司利潤減虧損及分佔合營企業利潤減虧損為利潤人民幣3.0百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的利潤人民幣0.5百萬元有所增長。

稅前利潤

報告期內，本集團稅前利潤為人民幣429.0百萬元，較2025年同期人民幣414.2百萬元增加3.6%，主要是由於報告期經營毛利增長。

所得稅

報告期內，本集團所得稅為人民幣106.9百萬元，較2025年同期人民幣108.7百萬元減少1.7%，主要是由本集團的實際稅率略有下降所致。

期內利潤

報告期內，本集團的利潤為人民幣322.1百萬元，較2025年同期人民幣305.6百萬元增加5.4%，主要是由於本集團業務量增長。本公司權益股東應佔期內利潤為人民幣315.0百萬元，較2025年同期人民幣297.7百萬元增加5.8%。淨利率為14.0%，較2025年同期的15.1%減少1.1個百分點。

流動資產、財務資源及流動比率

本集團於報告期內維持良好的財務狀況。於2026年6月30日流動資產為人民幣4,908.6百萬元，較2025年12月31日人民幣4,694.6百萬元增加4.6%。

本集團的現金及等價物於2026年6月30日達到人民幣750.8百萬元，較2025年12月31日人民幣890.5百萬元減少15.7%，主要是由於本集團進行資金配置管理，按公平值計入損益的金融資產較去年末上升。於2026年6月30日的流動比率為1.4，與2025年12月31日的1.5基本持平。

於2026年6月30日，本集團擁有銀行貸款約人民幣2.9百萬元，須於一年內按要求償還。所有借款均以人民幣計值，借款利率為固定(2025年12月31日：零)。

本集團於2026年6月30日的總權益為人民幣1,796.4百萬元，較2025年12月31日人民幣1,745.5百萬元增加2.9%，主要因為業務規模增長以及經營利潤增長。

合約負債

於2026年6月30日，本集團合約負債為人民幣1,847.4百萬元，較2025年12月31日人民幣1,768.7百萬元增加4.4%，主要是由於項目數量增加及預收物業費增加人民幣427.4百萬元。

物業、廠房及設備

於2026年6月30日，本集團物業、廠房及設備為人民幣55.6百萬元，較2025年12月31日的人民幣51.7百萬元增加7.5%，主要是由於業務規模增長使得資產略有增加。

存貨

於2026年6月30日，本集團存貨為人民幣305.3百萬元，較2025年12月31日的人民幣333.0百萬元減少8.3%，主要是由於本報告期內銷售庫存車位。

或然負債

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團概無資產抵押。

貿易及其他應收款項

於2026年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣1,077.7百萬元，較2025年12月31日的人民幣760.4百萬元增加了人民幣317.3百萬元及41.7%，主要是由於本集團業務規模增長及行業收款模式，導致應收賬款增加。

貿易及其他應付款項

於2026年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣1,377.0百萬元，較2025年12月31日的人民幣1,285.0百萬元增加了人民幣92.0百萬元及7.2%，主要是由於本集團業務規模擴張。

按公平值計入損益的金融資產

於2026年6月30日，本集團在報告期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2026年6月30日，本集團總共僱用18,288名僱員（於2025年12月31日：16,853名）。報告期內，本集團的員工成本為人民幣831.4百萬元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣703.2百萬元）。

本集團向員工發放之酬金待遇乃按其職務、資歷、個人表現及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團已實施且將繼續實施各種員工認可計劃及獎勵。本集團亦同時為僱員作出社會保障基金(包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於報告期內，本集團亦向員工提供系統化及範圍廣泛培訓計劃及晉升輪崗計劃。

重大投資

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)。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售詳情

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。

未來重大投資或購入資本資產的計劃

截至2026年6月30日，本集團並無重大投資或購入資本資產的計劃。

庫務政策

報告期內，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。

資本結構

報告期內，本公司之資本結構並無變動。本公司之資本由普通股及其他儲備組成。

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。

本集團的主要功能貨幣及經營業務主要貨幣是人民幣，因此本集團認為面對的外匯風險不大。目前，本集團並無訂立任何對沖交易協議。

中期股息

經考慮本集團業務發展向好及對股東回報後，董事會決議宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息為每股0.922港元，本公司將不負責進行代扣代繳，由股東本人自行向所屬稅務機構進行申報繳納。本公司權益股東應佔淨利潤派息比率約為70%，中期股息總計約254.8百萬港元。中期股息預計將於2027年1月28日(星期四)向股東派付。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。

為釐定享有中期股息權利的股東，本公司股東名冊將於2027年1月14日(星期四)至2027年1月21日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。釐定股東享有中期股息資格的記錄日期將為2027年1月21日(星期四)，於當日名列本公司股東名冊之股東，方享有中期股息的權利。為符合資格收取中期股息，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於2027年1月13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，務求保障股東權益及提升本公司企業價值及問責性。於截至2026年6月30日止六個月期間，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司（「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」）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，於整段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。

審核委員會和中期業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括蔡海靜女士、丁建剛先生及李坤軍先生，而蔡海靜女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討報告期內業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團截至2026年6月30日止六個月之綜合財務報表。

核數師的獨立審閱

截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱，其未經修訂審閱報告包含於將刊登的中期報告中。

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2026年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則及證券交易守則。

可能擁有本公司內幕消息的本公司僱員亦須遵守有關證券交易守則。於截至2026年6月30日止六個月，本公司概無發現任何本公司相關僱員違反證券交易守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。截至報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

於2026年8月20日，董事會決議宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股0.922港元。

除上文所披露者外，於報告期後直至本公告日期，概無對本集團構成重大影響的事宜需予以披露。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.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報告期之中期報告將在適當時候於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命
濱江服務集團有限公司
主席兼執行董事
余忠祥

中國，香港
2026年8月20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；以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。