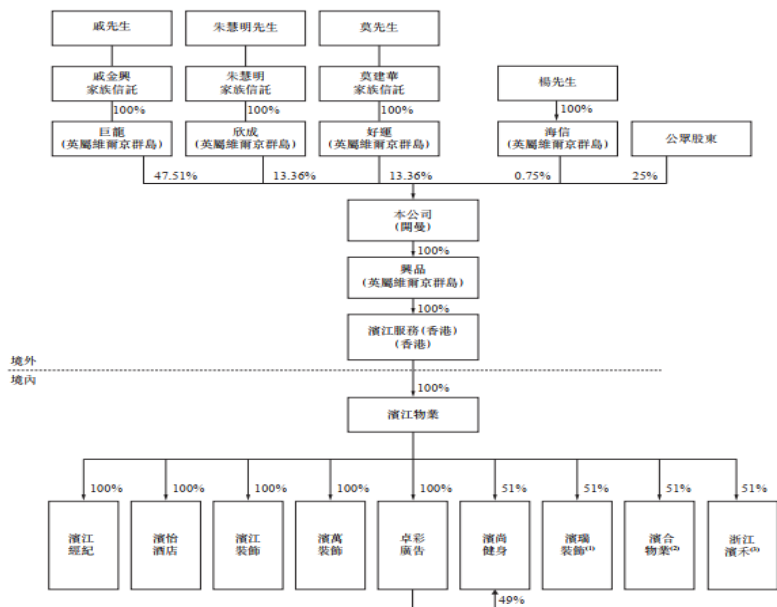


滨江服务

公司是国内专注高端住宅物业的物业管理服务提供商，1995 年成立并向滨江集团提供补充性的物业管理支持，2004 年提供物业管理服务，2007 年提供非业主及业主增值服务，2008 年将业务从杭州扩张到浙江省其他地区。

截止 2023 年，公司合约项目分布在浙江、上海、江苏、江西、广东、海南的 19 个城市。截止 2023 年，公司合约面积约 8220 万平，同比增长 19.0%。公司在管面积约 5480 万平，同比增长 30.7%。在管面积中来源于独立第三方的在管面积约 3100 万平，占 56.5%，新增在管面积中来源于独立第三方占比达 61.3%。公司外拓能力强，持续通过战略合作、成立合资公司、存量盘直拓等方式外拓（公司无大额收购项目，资产负债表无客户关系、商誉等资产）。截止 2023 年，公司有 19 家战略合作方（政府、国企、开发商等），2023 年新增第三方项目面积中来源于合作方或合资公司占比 43%、来源于存量盘拓展占比 57%。

上市主体是滨江服务集团有限公司，2017 年在开曼群岛注册成立；经营主体是杭州滨江物业管理有限公司<sup>1</sup>，1995 年在中国成立，是公司间接全资子公司。上市后主要股权结构关系如下：



1、主营业务

公司主营划分为物业管理服务、非业主增值服务、业主增值服务。

<sup>1</sup> 1999 年杭州滨江物业管理有限公司由杭州滨江房屋资产管理有限公司持股 60%，由杭州中达车业有限公司（滨江房屋资产管理有限公司持股 33.3%、其他独立第三方持股 66.7%）持股 40%；2001 年，经过转让，杭州滨江物业管理有限公司由杭州滨江房产集团股份有限公司全资拥有，40%由杭州滨江房产集团股份有限公司直接持有，60%通过杭州滨江房屋资产管理有限公司间接持有；2015 年杭州滨江物业管理有限公司由杭州滨江房产集团股份有限公司持股 100%；2017 年 2 月，经过转让，杭州滨江物业管理有限公司由杭州滨江投资控股有限公司持股 100%；2017 年 12 月，经过转让，12 月 1 日杭州滨江物业管理有限公司由杭州滨江投资控股有限公司持股 99%，由滨江服务集团（香港）有限公司（上市主体子公司）持股 1%。12 月 26 日，由滨江服务集团（香港）有限公司（上市主体子公司）持股 100%。

物业管理服务：向住宅及非住宅物业（包括商业物业、写字楼、公司总部大楼、公共设施及工业园）的公共区域提供物业管理服务，包括安保、保洁、园艺、维修、维护及配套服务。公司还提供储备地块管理服务，包括地块管护、绿化种植养护、围墙围栏墙绘工程、渣土清运和监控安装管理等。

非业主增值服务：向非业主（主要为物业开发商）提供增值服务，指交付前服务、咨询服务及社区空间服务。交付前服务<sup>2</sup>：包括在物业销售的交付前阶段向物业开发商提供已竣工物业、示范单位的保洁、验收协助及安保服务，以及提供售楼处管理服务；咨询服务<sup>3</sup>：包括在早期及建设阶段向物业开发商提供项目规划、设计管理及施工管理方面的建议，以提供功能性、舒适性及便利性；社区空间服务：协助广告公司于本集团在管物业社区空间投放广告，及管理本集团在管物业的社区场地。

5S 增值服务（业主增值服务）：包括优家服务、优居服务及优享生活服务三大类业务。优家服务（物业代理服务-中介和租赁）：包括一手及二手物业销售、租赁代理服务、车位及储藏室服务；优居服务（定制室内装饰服务-软硬装、设施设备更换升级）：家装服务，定制硬装、软装服务，同时提供设施设备更换升级服务以及维修；优享生活服务（社区增值服务-入室保洁等居家生活服务）：包括居家生活服务，鉴于住宅及非住宅物业的功能有所不同，提供量身打造的额外服务以满足客户需求。就住宅物业而言，在俱乐部提供私人培训。就非住宅物业而言，提供商务中心、停车位管理服务。

## 2、商业模式

公司与物业开发商<sup>4</sup>签订前期物业管理服务合同，公司与业委会签订物业管理服务合同（业委会获授权力代表业主行事），业主向公司支付物业管理费，公司通过员工或分包商交付服务。另外公司业主增值服务的增长，部分取决于物业管理服务下的在管物业数据。

---

<sup>2</sup> 交付前管理服务。我们提供已竣工物业的保洁、验收协助及安保服务。我们收取固定费用（应由物业开发商于服务合约期间分期支付）。我们的合约期一般持续两至五个月；

示范单位及物业销售场所管理服务。我们在现场部署人员以协助物业开发商开展物业营销及销售活动。当物业开发商推广其物业开发项目时，彼等一般会设立示范单位以向潜在买家展示其物业。考虑到示范单位的较高客流量以及保护、管理及维护示范单位的需要，物业开发商通常会委聘物业管理服务供应商提供该等专业服务。我们亦协助物业开发商回复一般询问并在物业销售场所维持秩序。我们收取固定的服务费。我们的服务期一般持续两至三年或于项目交付后终止。

<sup>3</sup> 项目规划咨询服务。我们就物业开发商拟开发项目的整体规划及市场定位向彼等提供建议，比如开发策略及设计理念。

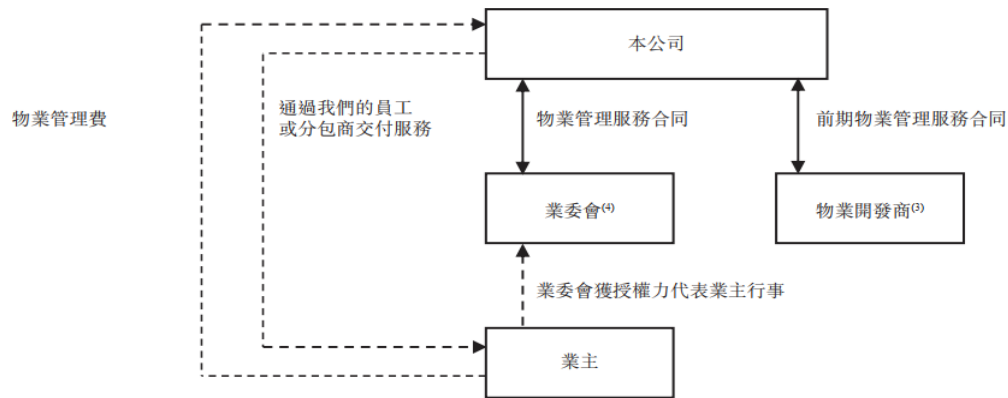
设计咨询服务。我们向物业开发商提供优化布局及设计方案的咨询服务，包括建筑设计、景观设计以及排水系统及社区监控系统等公共区域设备及设施的设计。

建筑管理咨询服务。我们在建筑施工期间定期检查施工工地，并就采用适当施工技术来减低对公共区域设备设施可能造成的损害等问题持续提供建议或意见，从而为物业开发商提供建筑管理咨询服务。

营销及人事咨询服务。我们通过分析开发项目及目标客户的概况和当地市场的竞争格局，为物业开发商提供营销及人事咨询服务。我们亦在营销策略、服务程序及标准、员工管理及采购方面协助物业开发商培训销售团队。

一般物业管理咨询服务。作为知名的物业管理服务供应商，我们向中小型区域性物业管理公司提供日常的物业管理咨询服务。

<sup>4</sup> 已竣工但尚未出售或者尚未交付给物业买受人的物业，物业管理费用由建设单位缴纳。



附註：

- (1) 實線表示各方已訂立有約束力的協議。
- (2) 虛線表示各方未訂立任何協議。
- (3) 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對未來業主具有法律約束力。
- (4) 業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對全體業主均具有法律約束力。

公司供应商主要包括物业管理服务的分包商（主要提供保洁、安保服务）及为业主增值服务提供选定产品和服务的商家。公司客户主要是在管物业的业主和住户、物业开发商、物业管理公司。最大客户是滨江集团。

物业管理费收费方式包括包干制和酬金制<sup>5</sup>，公司包干制占 99%。在包干制下，物业管理费按每月每平方米建筑面积收取，成本包括员工、保安、清洁等。业主支付固定物业服务费，物业公司承担成本波动。根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（于 2014 年 12 月 17 日颁布并生效），放开非保障性住房物业管理费的价格管理。保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费，由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。根据《浙江省物价局关于公布浙江省定价目录的通告（2018）》（于 2018 年 1 月 5 日颁布），除市辖区内普通住房前期物业收费继续适用指导价外，非市辖区普通住房前期物业已放开定价管理。

就物业管理服务而言，客户须于物业移交给客户之前支付未来 12 个月的物业管理费；就非业主增值而言，通常须在订立合同或交付服务前支付六个月的费用。售楼处劳务费须每月做出付款，咨询服务须每年在指定日期前作出付款，社区空间服务须订立服务合同后一个月内提前预付下一年度的服务费；就业主增值服务而言，室内装饰服务客户须提前付款，物业代理服务客户须于获提供服务时付款。

### 3、财务数据

#### (1) 资产负债表

<sup>5</sup> 酬金制：将物业管理费总额的预定百分比或固定金额保留为收入。

滨江服务[3316.HK] - ARD,资产负债表 (单位:亿元, CNY)	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31
报告期	年报	年报	年报	年报	年报	年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
资产总计	1.23	2.32	3.90	5.51	12.03	15.02	16.84	29.94	40.55
非流动资产合计	0.07	0.09	0.16	0.16	1.19	1.34	2.02	3.54	14.50
投资物業 (投资性房地产)						0.02	0.01	0.00	0.00
物業、廠房及設備 (固定资产)	0.06	0.07	0.08	0.08	0.13	0.15	0.19	0.26	0.43
無形資產									0.04
於聯營公司的投資			0.05	0.05	0.01	0.04	0.05	0.08	0.11
於合營企業的投資							0.00	0.01	0.03
遞延稅項資產 (递延税项资产)	0.01	0.02	0.03	0.03	0.05	0.13	0.19	0.26	0.34
定期存款					1.00	1.01	1.54	2.84	13.52
預付款項							0.03	0.08	0.02
流动资产合计	1.16	2.23	3.74	5.35	10.84	13.68	14.82	26.40	26.05
存貨	0.01	0.00	0.00	0.00	0.33	0.52	0.79	1.47	2.45
合約資產 (合约资产)								0.09	0.22
貿易及其他應收款項 (应收账款及其他应收款项)	0.28	0.34	0.36	0.45	0.66	0.96	1.73	3.43	5.45
按公平值計入損益的金融資產 (按公允价值计入损益的金融资产)							0.24		
定期存款					4.29	3.69	2.43	1.32	2.79
受限制銀行結餘 (受限制银行存款)	0.18	0.21	0.33	0.31	0.40	0.46	0.57	0.58	0.58
現金及現金等價物 (货币资金)	0.69	1.68	3.04	4.59	5.17	8.05	9.06	19.50	14.55
负债及股东权益总计	1.23	2.32	3.90	5.51	12.03	15.02	16.84	29.94	40.55
股东权益合计(含少数股东权益)	0.31	0.54	1.11	1.85	7.27	8.58	9.74	12.86	15.42
股东权益合计(不含少数股东权益)	0.31	0.53	1.11	1.81	7.22	8.42	9.42	12.46	14.88
股本			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
儲備	0.31	0.53	1.10	1.81	7.22	8.41	9.41	12.46	14.88
少数股东权益		0.00	0.01	0.03	0.05	0.17	0.32	0.40	0.53
负债合计	0.91	1.79	2.78	3.66	4.77	6.44	7.11	17.08	25.13
非流动负债合计		0.01			0.01	0.01	0.00	0.27	0.22
租賃負債					0.01	0.01	0.00		0.02
遞延稅項負債								0.27	0.20
撥備 (拨备)		0.01							
流动负债合计	0.91	1.78	2.78	3.66	4.76	6.43	7.11	16.81	24.92
合約負債 (合同负债)	0.23	0.49	0.77	1.29	1.17	1.07	1.44	9.07	15.56
貿易及其他應付款項 (应付账款及其它应付款项)	0.64	1.18	1.79	2.15	3.18	4.73	4.96	6.72	8.47
租賃負債					0.02	0.01	0.02	0.00	0.02
即期稅項 (应交税费)	0.04	0.10	0.21	0.23	0.38	0.61	0.70	1.01	0.86
撥備 (拨备)		0.01	0.01						

截止 23 年底，公司总资产 40.55 亿。其中非流动资产 14.50 亿：包括物业厂房及设备 0.43 亿（办公设备家具、汽车、租作自用的其他物业）、无形资产 0.04 亿（软件）、于联营公司的投资 0.11 亿、于合营公司的投资 0.03 亿、递延所得税资产 0.34 亿、定期存款 13.52 亿、预付款项 0.02 亿；其中流动资产 26.05 亿：包括存货 2.45 亿（持作转售的物业 2.44 亿，指购买作转售的停车场及储藏间的使用权资产）、合约资产 0.22 亿（家装服务合约）、贸易及其他应收 5.45 亿（贸易应收第三方 3.07 亿、贸易应收关联方 0.64 亿、购买停车位预付给关联方的款项 0.18 亿、预付款 0.56 亿、代表业主付出的款项 0.36 亿、其他应收款 0.59 亿）、定期存款 2.79 亿、受限制银行存款 0.58 亿（0.51 亿为代表业委会收取的现金（业委会通常难以开设银行账户））、现金及现金等价物 14.55 亿。

截止 23 年底，公司负债合计 25.13 亿。其中非流动负债合计 0.22 亿：包括租赁负债 0.02 亿、递延所得税负债 0.20 亿。其中流动负债合计 24.92 亿：包括合同负债 15.56 亿（物业管理服务 2.13 亿、非业主增值服务 0.04 亿、业主增值服务 13.38 亿）、贸易及其他应付 8.47 亿（贸易应付第三方 1.92 亿、贸易应付关联方 0.03 亿、其他应付关联方 0.48 亿、可退还按金 0.60 亿、其他应付税项及费用 1.45 亿、应计工资及其他福利 1.99 亿、代表业委会收取的现金 0.51 亿）、租赁负债 0.02 亿、应交税费 0.86 亿。

①公司类现金超过 30 亿，近两年家装服务产生近 13 亿合约负债，贸易及其他应付中暂收或需要退回给业主的约 2 亿；②公司资产项比较干净，除类现金外其他较大额为 2.45 亿存货、5.45 亿贸易及其他应收，较合理；③合同负债 15.56 亿，近两年家装服务产生约 13 亿合约负债；④贸易及其他应付款 8.47 亿，有一定增加。

## 类现金

公司 2023 年类现金 31.45 亿，其中定期存款是原到期日超过三个月的银行定期存款，现金及等价物部分是原到期日三个月以内的银行定期存款。公司类现金中 0.51 亿为代表业委会收取的现金。公司 2022、2023 年类现金分别增加 10.64、7.21 亿，2022、2023 年增加

的 5S 增值服務合同負債分別為 7.18、5.95 億。

截止 2023 年底，原到期日超過 3 個月的銀行定期存款年利率介於 2.90%-5.31% 間（2022 年為 3.35%-3.85%），原到期日不超過 3 個月的銀行定期存款年利率介於 1.45%-3.00%（2022 年為 3.00%-3.50%），銀行現金年利率為 0.01%-2.05%（2022 年為 0.25%-1.75%）。

類現金	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
定期存款-非流動資產（億）	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.01	1.54	2.84	13.52
定期存款-流動資產（億）	0.00	0.00	0.00	0.00	4.29	3.69	2.43	1.32	2.79
受限制銀行結餘（億）	0.18	0.21	0.33	0.31	0.40	0.46	0.57	0.58	0.58
-代表業委會收取的現金	0.18	0.20	0.32	0.31	0.40	0.46	0.57	0.39	0.51
-受限制存款	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	0.07
現金及現金等價物（億）	0.69	1.68	3.04	4.59	5.17	8.05	9.06	19.50	14.55
-手頭現金（億）	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-銀行現金（億）	0.86	1.87	3.37	4.89	5.56	6.83	6.89	13.31	6.11
-原到期日三個月以內的銀行定期存款（億）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.69	2.74	6.77	9.02
-受限制銀行結餘（億）	-0.18	-0.21	-0.33	-0.31	-0.40	-0.46	-0.57	-0.58	-0.58
合計（億）	0.87	1.89	3.37	4.90	10.86	13.21	13.60	24.24	31.45

### 存貨

存貨主要是持做轉售的物業，指公司購買用作轉售的停車場和儲藏間的使用權資產，有一定減值可能，但車位購買價格不高（單價最高估計是 10-15 萬，低的有 5 萬以下）。

存貨	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
持作轉售的物業（億）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33	0.52	0.79	1.46	2.44
消耗品（億）	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00
合計（億）	0.01	0.00	0.00	0.00	0.33	0.52	0.79	1.47	2.45

### 貿易及其他應收款

貿易應收款主要與提供物業管理、非業主增值服務及提供家裝服務相關收入有關，其中家裝服務主要是 2022、2023 年提供，因此來自第三方開發的物業管理服務收入產生的應收款較少，此外關聯方貿易應收款、關聯方其他應收款、就購買停車位向關聯方支付的預付款項、按金及預付款項均較少。

2022、2023 年第三方貿易應收款分別增加 1.25、1.03 億。2023 年直接和關聯方相關的貿易及其他應收款占比不高，較大額的貿易應收款應該和新增的家裝服務有關。

貿易及其他應收款項	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
貿易應收款項（億）									
-第三方貿易應收款項（億）	0.05	0.08	0.08	0.17	0.21	0.24	0.79	2.04	3.07
-關聯方貿易應收款項（億）	0.17	0.18	0.19	0.06	0.02	0.34	0.64	0.60	0.64
關聯方其他應收款項（億）							0.01	0.02	0.02
就購買停車位向關聯方支付的預付款項（億）							0.00	0.00	0.18
按金及預付款項（億）	0.00	0.01	0.01	0.14	0.25	0.14	0.21	0.41	0.56
代表業主作出的付款（億）	0.03	0.03	0.04	0.04	0.03	0.04	0.05	0.14	0.36
墊款予僱員（億）	0.02	0.04	0.03	0.03	0.01	0.01	0.01	0.02	0.04
應收利息（億）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.16	0.00	0.00	0.00
其他應收款項（億）	0.00	0.00	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.20	0.59
合計（億）	0.28	0.34	0.36	0.45	0.66	0.96	1.73	3.43	5.45

### 合約負債

公司 2022、2023 年合約負債分別為 9.07、15.56 億，分別增加 7.61、6.48 億，其中 5S 增值服務分別增加 7.18、5.95 億。

公司 2022、2023 年合同資產分別為 0.09、0.22 億，均為來自家裝服務合約。

合約負債	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
物業管理服務 (亿)	0.23	0.48	0.64	0.73	0.73	0.88	1.15	1.63	2.13
非業主增值服務 (亿)	0.01	0.01	0.04	0.09	0.06	0.04	0.04	0.01	0.04
5S增值服務 (亿)	-	-	0.09	0.47	0.38	0.16	0.25	7.43	13.38
合计 (亿)	0.23	0.49	0.77	1.29	1.17	1.07	1.44	9.07	15.56

根据 2023 年年报，就 5S 增值服务中销售定制室内装饰服务中家居的剩余交易总额为 0.29672 亿，就 5S 增值服务中家居装饰服务的剩余交易总额为 14.31 亿，将在后续年度确认为收入。

		2023年 2023 人民幣千元 RMB'000	2022年 2022 人民幣千元 RMB'000
2023年	2023	—	10,074
2024年	2024	14,916	951
2025年	2025	14,467	3,670
2026年	2026	289	—
		29,672	14,695

		2023年 2023 人民幣千元 RMB'000	2022年 2022 人民幣千元 RMB'000
2023年	2023	—	465,342
2024年	2024	708,564	631,236
2025年	2025	628,919	44,523
2026年	2026	93,510	—
		1,430,993	1,141,101

## 贸易及其他应付款

贸易应付款主要与分包服务有关，包括保洁、安保、景观、维护等，以及家装服务。其中家装服务是 2023 年年报提到的。2022、2023 年第三方贸易应付款分别增加 0.71、0.64 亿。

应付关联方款项主要是从关联方收取的预付咨询服务费，2022、2023 年分别为 0.53、0.45 亿。

可退还按金指装修期间向业主收取的杂项装修押金，代表业委会收取的现金是由于业委会难以开设银行账户而待收，自业主收取的临时款项指代表公用事业向业主收取的费用，该



三项 2023 年合计约 2.20 亿。

貿易及其他應付款項	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
貿易應付款項 (億)									
- 第三方貿易應付款項 (億)	0.00	0.00	0.04	0.07	0.15	0.31	0.57	1.28	1.92
- 关联方貿易應付款項 (億)							0.02	0.02	0.03
其他應付關聯方款項 (億)	0.02	0.16	0.04	0.15	0.24	0.18	0.24	0.55	0.48
可退還按金 (億)	0.04	0.04	0.10	0.20	0.22	0.32	0.45	0.43	0.60
其他應付稅項及費用 (億)	0.02	0.05	0.10	0.05	0.09	0.05	0.15	0.82	1.45
應計工資及其他福利 (億)	0.26	0.38	0.49	0.59	0.82	1.20	1.66	1.74	1.99
代表業委會收取的現金 (億)	0.18	0.20	0.32	0.31	0.40	0.46	0.57	0.39	0.51
自業主收取的臨時款項 (億)	0.12	0.33	0.66	0.69	1.16	2.07	1.22	1.17	1.09
其他應付款項及應計款項 (億)	0.01	0.01	0.03	0.09	0.12	0.14	0.08	0.31	0.40
合計 (億)	0.64	1.18	1.79	2.15	3.18	4.73	4.96	6.72	8.47

(2) 利润表

滨江服务[3316.HK] - ARD.利润表 (单位: 亿元, CNY )	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31
报告期	年报	年报	年报	年报	年报	年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
收入	1.59	2.26	3.49	5.09	7.02	9.60	13.99	19.83	28.09
销售成本 (营业成本)	-1.33	-1.84	-2.59	-3.75	-5.05	-6.63	-9.49	-13.90	-21.13
毛利	0.26	0.42	0.90	1.35	1.97	2.97	4.50	5.92	6.96
其他收入	0.00	0.00	0.00	0.01	0.04	0.10	0.10	0.15	0.11
其他收入 / (虧損) 淨額	0.01	0.01	0.03	0.04	0.01	-0.01	0.01	0.00	-0.09
銷售及營銷開支 (銷售費用)			-0.01	-0.01	-0.01	-0.03	-0.04	-0.08	-0.18
行政開支 (管理費用)	-0.11	-0.13	-0.14	-0.42	-0.57	-0.40	-0.54	-0.62	-0.76
貿易應收款項減值虧損 (应收账款减值损失)						-0.11	-0.12	-0.20	-0.24
其他開支 (其他支出)	-0.01	-0.01	0.00	-0.02	-0.05	0.00	-0.01	-0.01	-0.02
經營利潤 (營業利潤)	0.15	0.29	0.78	0.95	1.40	2.53	3.90	5.16	5.77
財務收入/(費用)淨額	0.00	0.00	0.00	-0.01	0.18	0.30	0.32	0.42	0.67
融資收入 (财务收入)	0.00	0.00	0.00	0.01	0.20	0.31	0.33	0.45	0.67
融資成本 (财务費用)				-0.01	-0.02	-0.01	-0.01	-0.03	-0.01
分佔聯營公司利潤減虧損 (应占联营公司损益)			-0.01	0.00	-0.04	0.01	0.01	0.03	0.07
分佔合營企業利潤 (应占合营公司权益损失)							0.00	0.01	0.02
除稅前溢利	0.15	0.30	0.77	0.94	1.53	2.84	4.23	5.61	6.53
所得稅	-0.04	-0.08	-0.20	-0.24	-0.38	-0.64	-0.98	-1.42	-1.50
期內利潤	0.11	0.22	0.58	0.70	1.15	2.20	3.25	4.19	5.03
非控股權益 (少数股东损益)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.03	0.07	0.10
本公司權益股東 (归母净利润)	0.11	0.22	0.57	0.70	1.15	2.20	3.22	4.12	4.93
期間全面收益總額	0.11	0.22	0.58	0.70	1.35	2.01	3.21	4.23	5.04
本公司權益股東(母公司)	0.11	0.22	0.57	0.70	1.35	2.00	3.18	4.16	4.93
非控股權益(少数股东)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.03	0.07	0.10

2019-2023 年营业收入分别为 7.02、9.60、13.99、19.83、28.09 亿，五年复合增速 41%，2020-2023 年每年收入增速分别为 37%、46%、42%、42%；2019-2023 年毛利率分别为 28%、31%、32%、30%、25%。2019-2023 年销售费用率分别为 0.14%、0.31%、0.29%、0.40%、0.64%。2019-2023 年管理费用率分别为 8%、4%、4%、3%、3%。2019-2023 年财务费用率为 -3%、-3%、-2%、-2%、-2%。2019-2023 年归母净利润率分别为 16%、23%、23%、21%、18%。2019-2023 年归母净利润分别为 1.15、2.20、3.22、4.12、4.93 亿，五年复合增速 44%。

收入分项目看，2019-2023 物业管理服务、业主增值服务收入占比提高，2020-2023 年物业管理服务收入增速分别为 35%、52%、42%、30%，非业主增值服务分别为 39%、34%、29%、8%，业主增值服务分别为 42%、48%、79%、172%；公司 2022、2023 年毛利率下滑较多，分项目看非业主增值服务 2023 年毛利率下滑较多，同时业主增值服务 2022、2023 年毛利率下滑较多；2020 年管理费用率下滑较多主要是 2018、2019 年上市费用较多。

(3) 现金流量表

2019-2023 年经营活动现金流量净额分别为 1.59、3.18、2.42、11.23、9.29 亿，净现比分别为 1.04、1.12、0.57、2.00、1.42，五年累计经营性活动现金流量净额/五年累计净利润为 1.34。

2022、2023 年经营活动现金流量净额大幅增加主要是 2022、2023 年合同负债分别增加 7.61、6.48 亿，此外导致净利润和经营活动现金流量净额差额产生的，主要是财务收入、存货、贸易及其他应收、贸易及其他应付。

#### 4、分业务数据

##### (1) 按项目划分

按项目划分，公司业务分为物业管理服务、非业主增值服务、业主增值服务。物业管理服务收入最确定，与在管面积/合约面积关联性强。业主增值服务和在管面积/合约面积由一定关联性。非业主增值服务主要是交付前服务，和开发商物业开发规模有关，相对不确定。2023 年物业管理服务收入/毛利占比 55%/41%，业主增值服务（5S 增值服务）收入/毛利占比 24%/32%，非业主增值服务收入、毛利占比均在下滑。

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
收入（亿）	1.59	2.26	3.49	5.09	7.02	9.60	13.99	19.83	28.09
收入增长率-相比去年同期		42%	54%	46%	38%	37%	46%	42%	42%
毛利（亿）	0.26	0.42	0.90	1.35	1.97	2.97	4.50	5.92	6.96
毛利率	16%	19%	26%	27%	28%	31%	32%	30%	25%
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
物业管理服务收入（亿）	1.02	1.51	2.18	3.16	4.12	5.54	8.41	11.93	15.50
物业管理服务收入增长率-相比去年同期		48%	44%	45%	30%	35%	52%	42%	30%
物业管理服务毛利（亿）	0.09	0.15	0.34	0.49	0.66	1.04	1.61	2.28	2.84
物业管理服务毛利率	9%	10%	15%	16%	16%	19%	19%	19%	18%
物业管理服务收入占比	64%	67%	63%	62%	59%	58%	60%	60%	55%
物业管理服务毛利占比	37%	35%	37%	37%	34%	35%	36%	39%	41%
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
非业主增值服务收入（亿）	0.44	0.57	1.01	1.55	2.24	3.12	4.20	5.40	5.81
非业主增值服务收入增长率-相比去年同期		29%	78%	54%	44%	39%	34%	29%	8%
非业主增值服务毛利（亿）	0.09	0.16	0.42	0.67	0.97	1.41	1.89	2.44	1.93
非业主增值服务毛利率	21%	28%	42%	43%	43%	45%	45%	45%	33%
非业主增值服务收入占比	28%	25%	29%	31%	32%	33%	30%	27%	21%
非业主增值服务毛利占比	35%	37%	47%	50%	49%	48%	42%	41%	28%
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5S增值服务收入（亿）	0.13	0.18	0.30	0.38	0.66	0.94	1.39	2.49	6.78
5S增值服务收入增长率-相比去年同期		45%	66%	25%	76%	42%	48%	79%	172%
5S增值服务毛利（亿）	0.08	0.12	0.14	0.19	0.34	0.52	0.99	1.20	2.19
5S增值服务毛利率	61%	63%	46%	50%	51%	55%	71%	48%	32%
5S增值服务收入占比	8%	8%	9%	7%	9%	10%	10%	13%	24%
5S增值服务毛利占比	29%	27%	16%	14%	17%	17%	22%	20%	32%

##### (2) 物业管理服务按项目划分

2021-2023 年物业管理服务收入分别为 8.41、11.93、15.50 亿，毛利率分别为 19%、19%、18%，增速分别为 52%、42%、30%，2023 年毛利率略微下降，历史数据看毛利率提高是新小区物业费较高导致。按物业类型划分，2023 年住宅物业管理服务收入 11.32 亿，占 73%，非住宅物业收入 4.04 亿，占 26%。公司主要收入来自于住宅物业，非住宅物业收入占比有所提高，2022 年非住宅物业收入占比提高较多；按开发商类型划分，2023 年滨江集团开发的物管收入 7.60 亿，占 49%，独立物业开发的物管收入 7.76 亿，占 50%，其中独立物业开发的物管收入占比超过 50%且逐年提高，2021-2023 年独立物业开发的物管收入增速分别为 54%、93%、45%，公司的外拓能力强；按地区划分，2023 年杭州收入 11.02 亿，占 71%，浙江省（不含杭州）收入 3.95 亿，占 25%，按地区划分公司收入大部分仍来自于浙江省内尤其是杭州地区。



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
物业管理服务收入（亿）	1.02	1.51	2.18	3.16	4.12	5.54	8.41	11.93	15.50
按物业类型划分	1.02	1.51	2.18	3.16	4.12	5.54	8.41	11.93	15.50
-其中住宅物业管理服务	0.99	1.48	1.99	2.67	3.37	4.47	6.67	8.38	11.32
占物业管理服务比例	97%	98%	91%	84%	82%	81%	79%	70%	73%
-其中非住宅物业管理服务	0.03	0.03	0.19	0.49	0.74	1.07	1.60	3.39	4.04
占物业管理服务比例	3%	2%	9%	16%	18%	19%	19%	28%	26%
-其中土地管理	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.16	0.14
占物业管理服务比例	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	1%
按开发商类型划分	1.02	1.51	2.18	3.16	4.12	5.54	8.41	11.93	15.50
-其中滨江集团开发				2.34	2.89	3.75	5.49	6.40	7.60
占物业管理服务比例				74%	70%	68%	65%	54%	49%
--前期阶段					1.81	2.19	2.95	3.66	3.66
--业委会阶段					1.07	1.55	2.54	2.75	3.94
-其中独立物业开发				0.83	1.23	1.80	2.78	5.37	7.76
占物业管理服务比例				26%	30%	32%	33%	45%	50%
--前期阶段					1.05	1.38	1.79	3.42	4.68
--业委会阶段					0.18	0.41	0.99	1.95	3.08
-其中土地管理				0.00	0.00	0.00	0.00	0.16	0.14
占物业管理服务比例				0%	0%	0%	0%	1%	1%
按地区划分	1.02	1.51	2.18	3.16	4.12	5.54	8.41	11.93	15.50
-其中杭州	0.83	1.18	1.71	2.54	3.19	4.15	6.18	9.01	11.02
占物业管理服务比例	81%	78%	78%	80%	77%	75%	73%	76%	71%
-其中浙江省（不含杭州）	0.20	0.33	0.48	0.62	0.90	1.26	2.06	2.59	3.95
占物业管理服务比例	19%	22%	22%	20%	22%	23%	25%	22%	25%
-其中浙江省外	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.13	0.17	0.33	0.53
占物业管理服务比例	0%	0%	0%	0%	1%	2%	2%	3%	3%
物业管理服务收入增长率-相比去年同期		48%	44%		30%	35%	52%	42%	30%
物业管理服务毛利（亿）	0.09	0.15	0.34	0.49	0.66	1.04	1.61	2.28	2.84
物业管理服务毛利率	9%	10%	15%	16%	16%	19%	19%	19%	18%
物业管理服务收入占比	64%	67%	63%	62%	59%	58%	60%	60%	55%
物业管理服务毛利占比	37%	35%	37%	37%	34%	35%	36%	39%	41%

### （3）增值服务按项目划分

2021-2023 年非业主增值服务收入分别为 4.20、5.40、5.81 亿，毛利率分别为 45%、45%、33%，增速分别为 34%、29%、8%，非业主增值服务收入增速下滑。2023 年毛利率下滑主要原因是受上游房地产开发行业整体影响，非业主增值服务中交付前服务占比 90%以上。

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
非业主增值服务收入（亿）	0.44	0.57	1.01	1.55	2.24	3.12	4.20	5.40	5.81
按非业主增值服务类型划分	0.44	0.57	1.01	1.55	2.24	3.12	4.20	5.40	5.81
-其中交付前服务				1.29	1.89	2.82	3.95	5.10	5.46
占非业主增值服务比例				83%	84%	90%	94%	94%	94%
-其中咨询服务				0.13	0.14	0.16	0.18	0.22	0.22
占非业主增值服务比例				8%	6%	5%	4%	4%	4%
-其中社区空间服务				0.14	0.22	0.14	0.07	0.09	0.13
占非业主增值服务比例				9%	10%	4%	2%	2%	2%
非业主增值服务收入增长率-相比去年同期		29%	78%		44%	39%	34%	29%	8%
非业主增值服务毛利（亿）	0.09	0.16	0.42	0.67	0.97	1.41	1.89	2.44	1.93
非业主增值服务毛利率	21%	28%	42%	43%	43%	45%	45%	45%	33%
非业主增值服务收入占比	28%	25%	29%	31%	32%	33%	30%	27%	21%
非业主增值服务毛利占比	35%	37%	47%	50%	49%	48%	42%	41%	28%

2021-2023 年业主增值服务收入分别为 1.39、2.49、6.78 亿，毛利率分别为 71%、48%、32%，增速分别为 48%、79%、172%。2021 年毛利率高的原因是当年新增一手房代理协销业务，2022、2023 年收入增长较多、毛利率下滑的原因是新增了较多优居业务中的家装业务（2022、2023 年公司就滨江集团及其一间联营公司出售的若干商业公寓提供硬装服务分别产生 0.85、5.03 亿）。其中优家服务、优享生活服务收入绝对额变动不大，而优居服务（家装业务）2021-2023 年收入分别为 0.06、1.17、5.32 亿。

根据年报,截止 2023 年底,2024、2025 年目前确认的来自优居服务的收入至少有 7.23、

6.43 亿。

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5S增值服务收入（亿）	0.13	0.18	0.30	0.38	0.66	0.94	1.39	2.49	6.78
按5S增值服务类型划分				0.38	0.66	0.94	1.39	2.49	6.78
- 其中优家服务				0.02	0.12	0.36	0.92	0.91	0.98
占5S增值服务比例				5%	19%	38%	66%	37%	14%
- 其中优居服务				0.10	0.19	0.24	0.06	1.17	5.32
占5S增值服务比例				28%	29%	26%	4%	47%	78%
- 其中优享生活服务				0.25	0.35	0.34	0.41	0.41	0.49
占5S增值服务比例				67%	52%	36%	29%	16%	7%
5S增值服务收入增长率-相比去年同期		45%	66%		76%	42%	48%	79%	172%
5S增值服务毛利（亿）	0.08	0.12	0.14	0.19	0.34	0.52	0.99	1.20	2.19
5S增值服务毛利率	61%	63%	46%	50%	51%	55%	71%	48%	32%
5S增值服务收入占比	8%	8%	9%	7%	9%	10%	10%	13%	24%
5S增值服务毛利占比	29%	27%	16%	14%	17%	17%	22%	20%	32%

### 5、合约面积与在管面积

2023 年合约面积 0.82 亿平，在管面积 0.55 亿平，合管比 1.50，从 2019 年开始有所下降，具体数据如下。2021-2023 年净增加合约面积分别为 1429.50、1927.50、1314.20 万平，净增加在管面积分别为 999.30、1202.20、1287.70 万平，增加的绝对值趋缓下滑。

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
合约面积（万平）	847.00	1,019.80	1,367.50	2,078.50	2,680.40	3,548.80	4,978.30	6,905.80	8,220.00
新增在管面积（万平）-相比年初					601.90	902.30	1,433.00	1,985.30	-
终止在管面积（万平）-相比年初					0.00	33.90	3.50	57.80	-
净增加合约面积（万平）-相比年初		172.80	347.70	711.00	601.90	868.40	1,429.50	1,927.50	1,314.20
合约面积增长率-相比去年同期		20%	34%	52%	29%	32%	40%	39%	19%
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
在管面积（万平）	553.10	689.20	860.40	1,163.30	1,436.90	1,995.50	2,994.80	4,197.00	5,484.70
新增在管面积（万平）-相比年初					273.60	588.50	1,002.80	1,260.00	1,476.00
终止在管面积（万平）-相比年初					0.00	29.90	3.50	57.80	188.30
净增加在管面积（万平）-相比年初		136.10	171.20	302.90	273.60	558.60	999.30	1,202.20	1,287.70
在管面积增长率-相比去年同期		25%	25%	35%	24%	39%	50%	40%	31%
合约面积/在管面积	1.53	1.48	1.59	1.79	1.87	1.78	1.66	1.65	1.50

根据年报，在管面积按物业类型划分、按开发商类型划分、按地区划分，2023 年公司在管面积 0.55 亿平。按物业类型划分，住宅物业在管面积比例 82%；按开发商类型划分，第三方开发面积占比 57%，2021-2023 年第三方在管面积净增加占比分别为 75%、72%、61%；按地区划分，杭州占比 64%、浙江省除杭州占比 33%；此外 2023 年业委会阶段的在管面积占比约 40%。

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
在管面积（万平）	553.10	689.20	860.40	1,163.30	1,436.90	1,995.50	2,994.80	4,197.00	5,484.70
新增在管面积（万平）-相比年初					273.60	588.50	1,002.80	1,260.00	1,476.00
终止在管面积（万平）-相比年初					0.00	29.90	3.50	57.80	188.30
净增加在管面积（万平）-相比年初					273.60	558.60	999.30	1,202.20	1,287.70
在管面积增长率-相比去年同期					23.52%	38.88%	50.08%	40.14%	30.68%
合约面积/在管面积	1.53	1.48	1.59	1.79	1.87	1.78	1.66	1.65	1.50
按物业类型划分	553.10	689.20	860.40	1,163.30	1,436.90	1,995.50	2,994.80	4,197.00	5,484.70
在管面积-住宅物业（万平）	521.70	640.10	759.30	1,016.70	1,233.80	1,690.80	2,363.50	3,278.20	4,504.00
占在管面积比例	94%	93%	88%	87%	86%	85%	79%	78%	82%
在管面积-非住宅物业（万平）	31.40	49.10	101.10	146.60	203.10	304.70	631.30	918.80	980.70
占在管面积比例	6%	7%	12%	13%	14%	15%	21%	22%	18%
按开发商类型划分	553.10	689.20	860.40	1,163.30	1,436.90	1,995.50	2,994.80	4,197.00	5,484.70
在管面积-滨江集团开发（万平）	526.40	618.30	680.70	820.30	960.30	1,302.10	1,551.00	1,886.30	2,385.10
占在管面积比例	95%	90%	79%	71%	67%	65%	52%	45%	43%
- 前期阶段	406.90	459.90	502.70		617.50	871.00	875.60	1,258.00	1,340.80
- 业委会阶段	119.50	158.40	178.00		342.80	431.10	675.40	628.30	1,044.30
在管面积增长率-滨江集团开发-相比去年同期		17%	10%	21%	17%	36%	19%	22%	26%
在管面积-第三方（万平）	26.70	70.90	179.70	343.00	476.60	693.40	1,443.80	2,310.70	3,099.60
占在管面积比例	5%	10%	21%	29%	33%	35%	48%	55%	57%
- 前期阶段	26.70	56.10	151.50		429.20	557.40	1,058.40	1,716.80	1,931.60
- 业委会阶段	0.00	14.80	28.20		47.40	136.00	385.40	593.90	1,168.00
在管面积增长率-第三方-相比去年同期		166%	153%	91%	39%	45%	108%	60%	34%
按地区划分	553.10	689.20	860.40	1,163.30	1,436.90	1,995.50	2,994.80	4,197.00	5,484.70
在管面积-杭州（万平）	393.50	505.70	599.40	793.90	927.90	1,208.40	1,918.40	2,707.20	3,487.90
占在管面积比例	71%	73%	70%	68%	65%	61%	64%	65%	64%
在管面积-浙江省除杭州（万平）	159.60	183.50	261.00	369.40	489.90	768.00	998.00	1,325.30	1,836.20
占在管面积比例	29%	27%	30%	32%	34%	38%	33%	32%	33%
在管面积-浙江省外（万平）	0.00	0.00	0.00	0.00	19.10	19.10	78.40	164.50	160.60
占在管面积比例	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%	4%	3%

## 6、关联交易

根据年报，2021-2023 年公司来自关联方的收入分别为 4.58、5.29、5.82 亿，主要是非业主增值服务（2023 年 4.67 亿）、物业管理服务（0.88 亿）、销售经纪服务（0.28 亿），2021-2023 年向关联方的采购分别为 0.39、0.70、1.22 亿，主要是收购车位、储藏间及商铺。

重大關聯方交易-收入	2021年	2022年	2023年	重大關聯方交易-支出	2021年	2022年	2023年
物業管理服務收入（亿）	0.46	0.56	0.88	接受以下公司的餐飲服務（亿）			
-來自濱江房產及其附屬公司	0.39	0.37	0.47	-來自濱江房產及其附屬公司	0.01	0.00	0.01
-來自濱江控股及其他附屬公司	0.00	0.00	0.00	接受以下公司的酒店管理服務（亿）			
-來自濱江控股的聯營公司	0.04	0.04	0.17	-來自濱江房產及其附屬公司	0.00	0.01	0.01
-來自本集團的聯營公司及一間合營企業	0.03	0.15	0.24	接受短期租賃服務（亿）			
交付前服務、諮詢服務收入（亿）	3.55	4.42	4.67	-來自濱江房產及其附屬公司	0.02	0.02	0.02
-來自濱江房產及其附屬公司	2.54	2.81	2.92	自以下公司收購使用權資產（亿）			
-來自濱江控股的聯營公司	0.99	1.61	1.75	-來自濱江房產及其附屬公司	0.01	0.00	0.02
-來自本集團的聯營公司	0.02	0.00	0.00	租賃負債利息開支（亿）			
物業銷售經紀服務收入（亿）	0.57	0.31	0.28	-來自濱江房產及其附屬公司	0.00	0.00	0.00
-來自濱江房產及其附屬公司	0.12	0.26	0.19	收購車位、儲物間及商鋪（亿）			
-來自濱江控股及其他附屬公司	0.00	0.00	0.00	-來自濱江房產及其附屬公司	0.35	0.66	1.16
-來自濱江控股的聯營公司	0.45	0.05	0.08	合計（亿）	0.39	0.70	1.22
向以下公司出售商品	0.00	0.00	0.00				
-來自濱江房產及其附屬公司	0.00	0.00	0.00				
合計（亿）	4.58	5.29	5.82				

根据年报，2021-2023 年来自关联方的各类应收款合计分别为 0.65、0.62、0.83 亿，来自关联方的各类应付款分别为 0.27、0.57、0.53 亿，金额绝对值不大。

重大關聯方交易-应收	2021年	2022年	2023年	重大關聯方交易-应付	2021年	2022年	2023年
應收以下公司貿易應收款項（亿）	0.64	0.60	0.64	應付以下各方的貿易應付款項（亿）	0.00	0.02	0.03
-來自濱江房產及其附屬公司	0.44	0.31	0.18	-來自濱江房產及其附屬公司		0.02	0.03
-來自濱江控股的聯營公司	0.20	0.28	0.44	應付以下各方的其他應付款項（亿）	0.00	0.02	0.01
-來自本集團的聯營公司及一間合營企業	0.00	0.01	0.01	-來自濱江房產及其附屬公司		0.01	0.01
應收以下公司其他應收款項（亿）	0.01	0.02	0.02	-來自濱江控股的聯營公司		0.00	0.00
-來自濱江房產及其附屬公司	0.01	0.01	0.01	其他應付款項—合約負債（亿）	0.00	0.53	0.47
-來自濱江控股的聯營公司	0.01	0.01	0.01	-來自濱江房產及其附屬公司		0.40	0.31
預付款項-購買停車位預付款項（亿）	0.00	0.00	0.18	-來自濱江控股的聯營公司		0.13	0.16
-來自濱江房產及其附屬公司	0.00	0.00	0.18	-來自本集團的聯營公司		0.01	0.01
应收合計（亿）	0.65	0.62	0.83	應付租賃負債（亿）	0.01	0.00	0.02
				-來自濱江房產及其附屬公司	0.01	0.00	0.02
				应付合計（亿）	0.27	0.57	0.53

## 7、其他信息

滨江服务在业绩发布会上宣布今年管理面积确保 20%增长，争取 30%增长。