

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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



越秀服務集團有限公司

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期業績公告

業績摘要

- 截至二〇二一年六月三十日止六個月，總收入為人民幣958.2百萬元，較二〇二〇年同期增長108.2%，其中：
 - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣678.1百萬元，較二〇二〇年同期增長113.1%；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣280.1百萬元，較二〇二〇年同期增長97.1%；
- 截至二〇二一年六月三十日止六個月，毛利率為35.8%，較二〇二〇年同期增長3.6個百分點；
- 截至二〇二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔盈利為人民幣177.7百萬元，較二〇二〇年同期增長134.0%；
- 截至二〇二一年六月三十日止六個月，每股基本盈利為人民幣0.16元，較二〇二〇年同期增長128.6%；及
- 截至二〇二一年六月三十日，本集團在管面積為35.0百萬平方米，較截至二〇二〇年六月三十日的在管面積增長44.6%，及本集團合約面積為52.7百萬平方米，較截至二〇二〇年六月三十日的合約面積增長33.9%。

中期業績

越秀服務集團有限公司(「本公司」, 及其附屬公司, 「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至二〇二一年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績。

簡明綜合全面收益表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇二一年	二〇二〇年
		人民幣千元	人民幣千元
營業收入	4	958,185	460,311
銷售成本	5	<u>(615,603)</u>	<u>(312,088)</u>
毛利		342,582	148,223
行政開支	5	(88,323)	(49,379)
金融資產減值損失淨額		(482)	(692)
其他收入		6,629	32,310
其他收益淨額		<u>282</u>	<u>127</u>
經營盈利		260,688	130,589
財務收入		6,803	1,637
財務費用		<u>(2,309)</u>	<u>(26,918)</u>
財務收入／(費用)淨額	6	<u>4,494</u>	<u>(25,281)</u>
應佔合營企業盈利		<u>270</u>	<u>—</u>
除所得稅前盈利		265,452	105,308
所得稅開支	7	<u>(80,946)</u>	<u>(28,086)</u>
期內盈利		<u><u>184,506</u></u>	<u><u>77,222</u></u>

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇二一年 二〇二〇年
附註 人民幣千元 人民幣千元

下列各方應佔盈利：

— 本公司擁有人	177,691	75,924
— 非控股權益	<u>6,815</u>	<u>1,298</u>
	<u><u>184,506</u></u>	<u><u>77,222</u></u>

其他全面(損失)/收益

其後可能重新分類至損益的項目

— 境外業務換算差額	(743)	2,555
------------	-------	-------

不會重新分類至損益的項目

— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 的權益投資的公允價值變動(除稅後)	<u>(2,129)</u>	<u>(694)</u>
--	----------------	--------------

期內其他全面(損失)/收益(除稅後)

	<u>(2,872)</u>	<u>1,861</u>
--	----------------	--------------

期內全面收益總額

	<u><u>181,634</u></u>	<u><u>79,083</u></u>
--	-----------------------	----------------------

下列各方應佔期內全面收益總額：

— 本公司擁有人	174,819	77,785
— 非控股權益	<u>6,815</u>	<u>1,298</u>
	<u><u>181,634</u></u>	<u><u>79,083</u></u>

本公司普通股股東應佔盈利的每股盈利

(每股以人民幣列示)

— 基本及攤薄	8	<u>0.16</u>	<u>0.07</u>
---------	---	-------------	-------------

簡明綜合資產負債表

於二〇二一年六月三十日

		未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		43,924	41,084
使用權資產		81,083	100,017
無形資產		341,916	343,908
於合營企業的權益		884	—
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		31,993	34,784
遞延所得稅資產		9,562	8,635
受限制現金		8,558	6,536
		<u>517,920</u>	<u>534,964</u>
流動資產			
存貨		1,080	899
貿易及其他應收款項以及預付款項	10	703,291	861,963
預付所得稅		21,773	11,191
現金及現金等價物		3,191,315	994,629
受限制現金		1,025	7,061
		<u>3,918,484</u>	<u>1,875,743</u>
總資產		<u><u>4,436,404</u></u>	<u><u>2,410,707</u></u>

		未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		2,367,005	581,017
其他儲備		(369,218)	(366,346)
保留盈利		577,644	399,953
		<u>2,575,431</u>	<u>614,624</u>
非控股權益		155,881	146,056
總權益		<u><u>2,731,312</u></u>	<u><u>760,680</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		44,016	35,765
租賃負債		30,774	52,323
其他應付款項		—	6,144
		<u>74,790</u>	<u>94,232</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,298,033	1,272,335
合同負債		222,645	163,183
租賃負債		57,287	56,929
流動所得稅負債		52,337	63,348
		<u>1,630,302</u>	<u>1,555,795</u>
總負債		<u>1,705,092</u>	<u>1,650,027</u>
總權益及負債		<u><u>4,436,404</u></u>	<u><u>2,410,707</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司股份於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司上市。

2 編製基準

截至二〇二一年六月三十日止六個月的本簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3 會計政策

除適用所得稅估計及採納下文所載新訂及經修訂準則外，所應用的會計政策與本集團截至二〇二〇十二月三十一日止年度財務報表應用的會計政策一致：

(a) 以下為本集團於二〇二一年一月一日開始的財政年度強制應用的現有準則之修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革－第2階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則	
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)	
香港財務報告準則第16號(修訂)	Covid-19相關的租金減讓

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的經修訂準則及詮釋的影響。採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但於二〇二一年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定用途前 之所得款項	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合同－履行合同成本	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號 (修訂)	概念框架參照	二〇二二年一月一日
二〇一八年至二〇二〇年 香港財務報告準則的 年度改進	對香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂	二〇二二年一月一日
經修訂會計指引第5號	同一控制合併的合併會計法	二〇二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債相關 的遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港詮釋第5號(二〇二〇年)	財務報表呈列－借款人對含有按 要求償還條款的定期貸款的分類	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的銷售或資產注入	待定

編製該等簡明綜合中期財務資料時，並未應用上述於二〇二二年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

4 分部資料

執行董事被視為主要營運決策人。管理層根據本集團的內部報告來釐定經營分部，再交執行董事審閱以評核業績並分配資源。

執行董事出於管理目的考慮本集團的服務性質，決定本集團有以下兩個可申報經營分部：

非商業物業管理及增值服務

本集團提供非商業物業管理及增值服務，涵蓋(a)非商業物業管理服務，包括保潔、安保、園藝以及維修和保養服務；(b)非業主增值服務，包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、車位銷售協助服務、配套物業租賃服務及前期規劃及設計諮詢服務；(c)社區增值服務以滿足本集團在管住宅物業的業主及住戶需要，包括家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

商業物業管理及運營服務

本集團從事提供(a)商業運營及管理服務，涵蓋商業物業管理服務及其他增值服務；(b)市場定位諮詢服務及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

執行董事根據分部業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部的其他收入、其他收益或損失、財務收入／(費用)淨額及所得稅開支和其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

分部資產及負債按財務報表所用相同方法計量。該等資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債、即期所得稅負債及其他企業資產和負債並非直接因分部產生。

向執行董事報告的來自外界各方的營業收入乃按與簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

截至二〇二一年六月三十日止六個月，除最終控股公司、同系附屬公司、越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶且概無有關客戶為本集團總營業收入貢獻10%或以上。

下表分別呈列截至二〇二一年六月三十日及二〇二〇年六月三十日止六個月按本集團經營分部劃分的營業收入及利潤資料。

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二一年六月三十日止六個月			
分部營業收入總額	678,062	280,123	958,185
來自外界客戶營業收入	678,062	280,123	958,185
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	91,374	—	91,374
— 隨着時間	586,688	279,962	866,650
來自其他來源的營業收入	—	161	161
	678,062	280,123	958,185
分部業績	142,896	86,288	229,184
其他收入			6,629
其他收益淨額			282
未分配經營成本			24,863
財務收入淨額			4,494
所得稅開支			(80,946)
期內盈利			184,506
分部業績包括：			
折舊	10,019	26,599	36,618
攤銷	5,323	491	5,814
金融資產減值(虧損撥回)/虧損淨額	(738)	1,220	482
應佔合營企業盈利	270	—	270

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二〇年六月三十日止六個月			
分部營業收入總額	<u>318,169</u>	<u>142,142</u>	<u>460,311</u>
來自外界客戶營業收入	<u>318,169</u>	<u>142,142</u>	<u>460,311</u>
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	45,097	—	45,097
— 隨着時間	273,072	139,371	412,443
來自其他來源的營業收入	<u>—</u>	<u>2,771</u>	<u>2,771</u>
	<u>318,169</u>	<u>142,142</u>	<u>460,311</u>
分部業績	<u>92,227</u>	<u>5,925</u>	<u>98,152</u>
其他收入			32,310
其他收益淨額			127
財務費用淨額			(25,281)
所得稅開支			<u>(28,086)</u>
期內盈利			<u>77,222</u>
分部業績包括：			
折舊	6,102	37,106	43,208
攤銷	590	379	969
金融資產減值(虧損撥回)/虧損淨額	<u>(667)</u>	<u>1,359</u>	<u>692</u>

截至二〇二一年及二〇二〇年六月三十日止六個月本集團的營業收入按類別分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元
非商業物業管理及增值服務		
－物業管理服務	297,021	157,013
－非業主增值服務	196,590	101,662
－社區增值服務	184,451	59,494
商業物業管理及運營服務		
－商業運營及管理服務	216,257	123,680
－市場定位諮詢及租戶招攬服務	63,866	18,462
	<u>958,185</u>	<u>460,311</u>

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二一年六月三十日			
分部資產	1,739,266	825,256	2,564,522
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產			31,993
預繳所得稅			21,773
遞延所得稅資產			9,562
其他企業資產			<u>1,808,554</u>
分部總資產			<u><u>4,436,404</u></u>
分部負債	990,623	566,879	1,557,502
遞延所得稅負債			44,016
流動所得稅負債			52,337
其他企業負債			<u>51,237</u>
分部總負債			<u><u>1,705,092</u></u>

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二〇年十二月三十一日			
分部資產	1,510,379	843,813	2,354,192
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產			34,784
預繳所得稅			11,191
遞延所得稅資產			8,635
其他企業資產			1,905
分部總資產			<u>2,410,707</u>
分部負債	897,280	646,069	1,543,349
遞延所得稅負債			35,765
流動所得稅負債			63,348
其他企業負債			7,565
分部總負債			<u>1,650,027</u>

5 經營盈利

下列項目已扣除於期內經營盈利：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	346,671	200,436
園藝及保潔	76,718	35,670
裝修成本	45,496	2,581
酬金費用	45,136	15,309
折舊及攤銷	42,432	44,177
保養及升級成本	36,499	13,372
上市開支	24,859	—
公用事業	23,222	15,897
短期租賃付款	12,329	13,767
消耗品成本	12,278	4,248
推廣及廣告	11,925	4,124
稅項及其他徵費	6,833	2,660

6 財務收入／(費用)淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	6,803	1,637
財務費用		
租賃負債利息開支	(2,256)	(3,448)
應付關聯方款項利息開支	(53)	(313)
銀行借貸利息開支	—	(23,157)
	(2,309)	(26,918)
財務收入／(費用)淨額	4,494	(25,281)

7 所得稅開支

- (a) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇二〇年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司所獲得的盈利作出 25% (二〇二〇年：25%) 的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。期內，按 5% (二〇二〇年：5%) 稅率就本集團的中國附屬公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

本集團一家附屬公司從二〇一九年至二〇二一年符合「高新科技企業」資格，可按 15% 的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

- (c) 在簡明綜合全面收益表內扣除的稅項金額為：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	72,594	25,528
遞延稅項		
遞延所得稅	(1,070)	(343)
未分配盈利公司預扣所得稅	9,422	2,901
	<u>80,946</u>	<u>28,086</u>

8 每股盈利

期內每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

釐定於截至二〇二〇年六月三十日止期間已發行普通股的加權平均數時，於二〇二〇年十月八日本公司註冊成立時發行的100,000股普通股，以及於二〇二〇年十二月一日本公司依據重組發行的1,018,500,000股普通股，被視作於二〇二〇年一月一日已發行，猶如本公司於當時已註冊成立。

截至二〇二一年六月三十日止六個月，本公司並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：相同)。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	177,691	75,924
普通股加權平均數(以千計)	<u>1,096,116</u>	<u>1,018,600</u>
本公司擁有人期內應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣列示)	<u>0.16</u>	<u>0.07</u>

9 股息

本公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

董事會並無提議截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：無)。

10 貿易及其他應收款項以及預付款項

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應收款項賬齡分析如下：

	未經審核 於 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30日	227,854	337,572
31至180日	158,185	64,106
181至365日	25,844	17,734
1至2年	14,370	20,011
2至3年	6,638	13,684
3年以上	17,788	21,206
	<hr/>	<hr/>
	450,679	474,313
減：應收賬款減值撥備	(25,604)	(27,462)
	<hr/>	<hr/>
	<u>425,075</u>	<u>446,851</u>

11 貿易及其他應付款項

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應付款項賬齡分析如下：

	未經審核 於 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
1年內	129,246	58,637
1至2年	4,998	8,226
2至3年	6,829	6,229
3年以上	7,797	7,858
	<hr/>	<hr/>
	<u>148,870</u>	<u>80,950</u>

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

本集團為中國(「**中國**」)城市運營服務商，亦為粵港澳大灣區(「**大灣區**」)內領先的物業管理公司。其主要業務包括(i)非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及(ii)商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

二〇二一年上半年，廣州及周邊城市的新冠疫情(「**疫情**」)出現反復，本集團因應疫情的變化迅速組建防疫應急小組，在受到疫情影響的少量在管項目內，為業主提供充足的防疫用品及生活物資保障，並協助醫護人員上門為業主進行核酸檢測。此外，在以公共交通為導向開發(「**TOD**」)的物業管理方面，本集團亦加強了對地鐵站設施、室內空間、地鐵列車消毒殺菌力度，為廣大市民提供安全的乘車環境。儘管疫情有變化，但實際並未對本集團本期間運營及財務業績造成任何重大的影響。

於本期間，本集團收入為人民幣958.2百萬元，較截至二〇二〇年六月三十日止六個月(「**同期**」)的人民幣460.3百萬元增長108.2%。本集團於本期間的本公司擁有人應佔盈利為人民幣177.7百萬元，較同期的人民幣75.9百萬元增長134.0%。

截至二〇二一年六月三十日，本集團在管項目226個，在管總建築面積(「**建築面積**」)35.0百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：24.2百萬平方米)，增長44.6%。截至同日，其合約項目276個，總合約面積52.7百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：39.4百萬平方米)，增長33.9%。下表載列本集團於所示期間的合約面積及在管面積的變動。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
截至期初	49,909	32,648	36,427	21,934
新委聘	4,192	3,758	2,964	2,305
終止	1,370	1,370	2	2
截至期末	<u>52,731</u>	<u>35,036</u>	<u>39,389</u>	<u>24,237</u>

截至二〇二一年六月三十日，本集團簽約管理的項目覆蓋中國 11 個省份的 20 座城市及香港。下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

	截至六月三十日			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
大灣區	38,159	26,467	27,347	18,129
華東地區	5,360	3,931	4,002	2,135
華中地區	5,100	2,272	4,824	1,916
華北地區	3,749	2,366	3,149	2,057
西南地區	363	—	67	—
總額	<u>52,731</u>	<u>35,036</u>	<u>39,389</u>	<u>24,237</u>

非商業物業管理及增值服務

本集團向非商業物業(主要包括住宅物業、TOD的物業、公建物業及產業園)提供廣泛的物業管理服務及增值服務。具體而言，其提供：

- **物業管理服務**。本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(就處於交付前階段的物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。
- **非業主增值服務**。本集團提供非業主增值服務，主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。
- **社區增值服務**。本集團提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

截至二〇二一年六月三十日，本集團184個在管非商業項目的在管面積為32.1百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：21.6百萬平方米)，增長48.7%。於本期間，住宅物業平均管理費為每月每平方米人民幣2.8元(同期：每月每平方米人民幣2.8元)。

商業物業管理及運營服務

本集團向商業物業提供物業管理及運營服務，主要包括寫字樓、購物商場及專業市場。具體而言，其提供：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二一年六月三十日，本集團42個在管商業項目的在管面積為3.0百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：2.7百萬平方米)，增長11.3%。於本期間，寫字樓及購物商場的平均管理費分別為每月每平方米人民幣23.5元(同期：每月每平方米人民幣23.0元)及每月每平方米人民幣35.3元(同期：每月每平方米人民幣35.3元)。

未來展望

二〇二一年是本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)元年，站在新的歷史起點，本集團將進一步清晰戰略定位以及發展方向，聚焦越秀「好服務」，利用上市平台的優勢堅持規模化發展，強化運營管理能力，持續加大智能化建設與管理，推動本集團邁向有質量的高速發展之路。二〇二一年下半年，本集團的重點發展方向主要有以下三點：

一是強服務。物業管理服務是物業企業的基本盤和壓艙石，也是推進公司持續發展的重要因素。本集團將堅守服務基礎，做強「好服務」，全國範圍推廣「精細化管理+標準化服務」，通過服務標準化、作業標準化、人員配置標準化、管控標準化等標準化體系全面提升運營效率，穩固服務品質。

二是拓規模。本集團將依託控股股東於大灣區的國企背景和深耕佈局的優勢，繼續鞏固本集團在大灣區的龍頭地位；積極拓展華東、華中、北方和西南區域的一線、新一線及二線城市的業務，持續擴大業務版圖；以住宅物業管理服務為基礎，積極拓展TOD和商業物管等非住宅物業管理服務，全力打造「住宅+TOD+商業」的物管模式；通過「內生+外拓+收併購」方式進一步提高市場份額。

三是優效益。本集團將圍繞客戶使用場景、消費升級以及對美好生活嚮往的需求，圍繞美居業務、租賃服務、社區新零售等方面，進行有針對性地研發社區增值服務產品，致力於為客戶帶來高效便捷的生活體驗，拓展服務邊界，優化經營效益。同時，本集團將會積極研究和推行長效激勵機制，激發企業發展的內在活力，使公司與股東的利益保持高度一致。

財務回顧

收入

截至二〇二一年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣958.2百萬元(同期：人民幣460.3百萬元)，較同期增長108.2%。本集團的收入來自其兩大業務分部，即非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。本集團於本期間的總收入顯著增長主要是兩個業務分部收入增長的綜合影響，詳情如下。

下表載列截至所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	678,062	70.8	318,169	69.1
商業物業管理及運營服務	280,123	29.2	142,142	30.9
總計	958,185	100.0	460,311	100.0

下表載列截至所示期間本集團按房地產開發商類型劃分的收入明細。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀、越秀地產及彼等 各自的合營企業、聯營公司 或其他關聯方 ⁽¹⁾	887,783	92.7	399,493	86.8
獨立第三方 ⁽²⁾	70,402	7.3	60,818	13.2
總計	<u>958,185</u>	<u>100.0</u>	<u>460,311</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業。
- (2) 包括由獨立第三方(並非本公司關連人士的任何實體或人士，定義見上市規則)房地產企業開發的物業。

本集團於本期間來自於廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方的收入較同期增加人民幣488.3百萬元，增長率為122.2%，主要原因為於二〇二〇年十一月，本集團從廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購廣州地鐵環境工程有限公司及廣州地鐵物業管理有限責任公司，並開始向車輛段、地鐵站線及地鐵網絡沿線的住宅及商業物業提供物業管理及相關服務；及關聯方自二〇二〇年七月交付的新項目所致。

下表載列截至所示期間本集團的收入地區明細。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國	926,046	96.6	424,581	92.2
中國香港	32,139	3.4	35,730	7.8
總計	958,185	100.0	460,311	100.0

(I) 非商業物業管理及增值服務

於本期間，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣678.1百萬元(同期：人民幣318.2百萬元)，較同期增長113.1%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 與二〇二〇年六月三十日相比，截至二〇二一年六月三十日，其在管非商業項目數目從130個增至184個，而在管面積從21.6百萬平方米增加至32.1百萬平方米；以及自於二〇二〇年十一月向廣州地鐵收購後向TOD物業提供物業管理服務及增值服務所得收入增加，導致向非商業物業提供的物業管理服務所得收入增加；

- (ii) 車位銷售協助服務的收入增加人民幣31.8百萬元，前期規劃及設計諮詢服務的收入增加約人民幣34.5百萬元及案場及示範單位管理以及交付前支持服務的收入增加人民幣32.5百萬元，部分被配套物業租賃服務收入減少人民幣3.8百萬元所抵銷，導致非業主增值服務的收入增加；及
- (iii) 裝修、拎包入住服務的收入增加人民幣51.9百萬元，家居生活服務的收入增加人民幣67.3百萬元以及空間運營服務的收入增加人民幣5.8百萬元，導致社區增值服務的收入增加。

下表載列截至所示期間本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	297,021	43.8	157,013	49.3
非業主增值服務	196,590	29.0	101,662	32.0
社區增值服務	184,451	27.2	59,494	18.7
總計	678,062	100.0	318,169	100.0

(II) 商業物業管理及運營服務

於本期間，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣280.1百萬元(同期：人民幣142.1百萬元)，較同期增長97.1%。該增長乃主要由於以下因素：

- (i) 與二〇二〇年六月三十日相比，截至二〇二一年六月三十日，其在管商業項目數目從34個增至42個，而在管面積從2.7百萬平方米增加至3.0百萬平方米，包括但不限於廣州環貿中心寫字樓於二〇二一年開業；自二〇二〇年八月起，其中一個項目的服務費用模式由酬金制改為包幹制；且與同期相比，疫情對本期間商業物業的車位管理及增值服務收入並無影響，導致商業物業的物業管理服務收入增加；及
- (ii) 於本期間內新增向廣州環貿中心提供租戶招攬、租戶管理及諮詢服務；於本期間內向多個新項目提供市場研究及定位服務；為個別項目提供租戶招攬服務的酬金費率增加；且與同期相比，本期間業主並無針對疫情的租金減免政策，導致市場定位諮詢及租戶招攬服務的收入增加。

下表載列截至所示期間本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	216,257	77.2	123,680	87.0
市場定位諮詢及租戶 招攬服務	63,866	22.8	18,462	13.0
總計	280,123	100.0	142,142	100.0

銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括員工成本、分包成本、折舊及攤銷及保養。於本期間內，本集團的銷售成本為人民幣615.6百萬元(同期：人民幣312.1百萬元)，較同期增長97.3%，與於本期間內本集團業務擴張一致。於本期間內，本集團致力節約成本，不但持續發展智能化管理，同時在保持服務質素的前提下，採納了更嚴謹的成本管控措施。

於本期間內，員工成本為人民幣295.1百萬元(同期：人民幣157.5百萬元)，佔總銷售成本的47.9%(同期：50.5%)。與同期相比，員工成本佔總銷售成本的百分比下降，主要由於(i)本集團於其在管物業及車位增加使用智能管理系統，減少了人力需求；及(ii)持續優化組織架構及評價體系，以提高員工效率。

毛利及毛利率

下表載列截至所示期間本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	245,507	36.2	111,556	35.1
— 物業管理服務	72,739	24.5	33,892	21.6
— 非業主增值服務	98,668	50.2	56,311	55.4
— 社區增值服務	74,100	40.2	21,353	35.9
商業物業管理及運營服務	97,075	34.7	36,667	25.8
— 商業運營及管理服務	67,778	31.3	32,198	26.0
— 市場定位諮詢及租戶 招攬服務	29,297	45.9	4,469	24.2
總計	<u>342,582</u>	<u>35.8</u>	<u>148,223</u>	<u>32.2</u>

本集團的整體毛利率主要受其業務組合、就物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力影響。本集團的毛利由同期的人民幣148.2百萬元增加至本期間的人民幣342.6百萬元。本集團的整體毛利率由同期的32.2%增長至本期間的35.8%。本集團毛利及毛利率增長乃主要由於業務規模的擴大導致規模經濟的效應進一步呈現，開拓毛利率相對較高的業務和項目，以及在改善成本管理方面作出不懈的努力。

截至二〇二〇年及二〇二一年六月三十日止六個月，非商業物業管理及增值服務的毛利率保持穩定，分別為35.1%及36.2%。

商業物業管理及運營服務的毛利率由同期的25.8%大幅增長至本期間的34.7%。該分部毛利率增長乃主要由於(i)本期內向多個新項目提供的市場研究及定位服務的毛利率較高；及(ii)二〇二一年持續優化人員配置及資源分配，及通過自動化和智能管理控制成本。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、諮詢服務費、折舊及攤銷、差旅及娛樂開支及銀行收費。於本期間，本集團的行政開支為人民幣88.3百萬元，較同期人民幣49.4百萬元增長78.9%，主要由於(i)於本期間內產生上市開支及相關諮詢費用；及(ii)管理人員成本增加，與本期間業務擴張一致。

其他收入

截至二〇二〇年及二〇二一年六月三十日止六個月，本集團的其他收入主要包括向關聯方貸款利息收入、政府補助，及有關本集團在生活服務行業的若干附屬公司的增值稅扣減。於本期間，本集團的其他收入為人民幣6.6百萬元(同期：人民幣32.3百萬元)，較同期下降79.5%，主要由於與同期相比本期間並無錄得向關聯方貸款利息收入。該等向關聯方提供的貸款於二〇二〇年六月清償。

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括外匯淨收益，及出售設備的收益或虧損。於本期間，本集團的其他收益淨額為人民幣282,000元(同期：其他收益淨額人民幣127,000元)。

財務收入／費用淨額

本集團的財務收入／費用淨額包括來自借貸及租賃負債的利息開支，部分被收取自銀行存款的利息收入所抵銷。於本期間，財務收入淨額為人民幣4.5百萬元(同期：財務費用淨額人民幣25.3百萬元)。本期間財務收入相較同期增加人民幣5.2百萬元，乃主要由於銀行存款增加所致。本期間財務費用相較同期減少人民幣24.6百萬元，乃主要由於相較同期，本期間並無銀行借貸產生的利息開支人民幣23.2百萬元及租賃負債減少。

所得稅開支

於本期間，本集團的所得稅開支為人民幣80.9百萬元(同期：人民幣28.1百萬元)，較同期增長188.2%，主要由於上文所詳述的本集團持續業務擴張及成本節約措施所導致的稅前利潤的增加。

期內盈利

於本期間，本集團的淨利潤為人民幣184.5百萬元(同期：人民幣77.2百萬元)，較同期增長138.9%。本期間的淨利潤率為19.3%，較同期的16.8%增加2.5個百分點，主要由於上文所詳述的本集團持續業務擴張及成本節約措施。

於本期間，本公司擁有人應佔盈利為人民幣177.7百萬元(同期：人民幣75.9百萬元)，較同期增長134.0%。每股基本盈利為人民幣0.16元(同期：人民幣0.07元)。扣除上市開支人民幣24.9百萬元，本期間經調整本公司擁有人應佔盈利為人民幣202.6百萬元，較同期增長166.9%。

使用權資產

本集團的使用權資產主要與其在運營中使用的樓宇及停車場租賃合同有關。截至二〇二一年六月三十日，本集團的使用權資產為人民幣81.1百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣100.0百萬元)。使用權資產減少主要是由於隨時間折舊所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二一年六月三十日，本集團擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產人民幣32.0百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣34.8百萬元)，包括本集團於廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統的開發及安裝並提供信息化服務)的5%股權投資及廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權投資。

應收賬款及其他應收款項

本集團的應收賬款由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣446.9百萬元減少至截至二〇二一年六月三十日的人民幣425.1百萬元，降幅為4.9%。本集團於本期間的收入較同期增加，但期末的應收賬款較去年期末少，主要是由於本集團加強應收賬款的催收措施所致。

本集團的其他應收款項主要指應收關聯方款項以及代住戶及租戶就提供物業管理服務的預付款項。本集團的其他應收款項由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣399.0百萬元減少至截至二〇二一年六月三十日的人民幣262.0百萬元，降幅為34.3%，主要是由於應收關聯方非貿易性質的款項於本期間結付所致。

應付賬款及其他應付款項

本集團的應付賬款由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元增加至截至二〇二一年六月三十日的人民幣148.9百萬元，升幅為83.9%，主要是由於本集團的持續擴張。

本集團的其他應付款項主要包括結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團的其他應付款項截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年六月三十日分別為人民幣985.6百萬元及人民幣992.9百萬元，為於本期間結清應付關聯方非貿易性質的款項和業務擴張導致的其他應付款項增加的綜合影響所致。

流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及一部分全球發售所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。本集團的淨流動資產狀況大幅改善，由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣319.9百萬元增加至截至二〇二一年六月三十日的人民幣2,288.2百萬元。

截至二〇二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,191.3百萬元（二〇二〇年十二月三十一日：人民幣994.6百萬元），增加的主要原因是收到上市所得款項及廣州地鐵投融資（香港）有限公司於二〇二一年二月認購本公司股份（「股份」）而注資人民幣330百萬元。

於二〇二一年六月三十日，本集團概無銀行借款（二〇二〇年十二月三十一日：零）或來自關聯方的貸款（二〇二〇年十二月三十一日：人民幣6.1百萬元）。該筆於二〇二〇年十二月三十一日應付一名關聯方的非貿易性質貸款已於二〇二一年四月清償。截至二〇二一年六月三十日，本集團的租賃負債為人民幣88.1百萬元（二〇二〇年十二月三十一日：人民幣109.3百萬元）。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年六月三十日均無任何銀行借款，故於上述日期負債比率均為零。

上市所得款項

本公司的股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日期」)以全球發售(「全球發售」)方式在聯交所主板上市。誠如本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(「招股章程」)所述，根據全球發售，於上市日期發行369,660,000股股份及根據部分行使超額配股權(「超額配股權」)於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，上市及行使超額配股權的所得款項淨額為1,961.3百萬港元(相當於人民幣1,632.0百萬元)。誠如招股章程所述，本集團擬將相關所得款項淨額作以下用途：(i)人民幣979.2百萬元用於策略收購和投資；(ii)人民幣244.8百萬元用於進一步發展本集團的增值服務；(iii)人民幣244.8百萬元用於開發信息技術系統和智能社區；及(iv)人民幣163.2百萬元用於補充營運資金和一般公司用途。

截至二〇二一年六月三十日，本集團並無動用任何全球發售所得款項淨額。尚未動用的所得款項預計將按招股章程內披露的用途及時間表加以使用，且目前作為銀行存款持有。

本集團主要經營實體位於中國大陸境內，並以人民幣進行結算。主要外匯風險來源於本集團持有的全球發售的所得款項。本集團對持有港幣存款採取平衡型外匯風險管控策略，預計部分資金將分批結匯，以獲取更高的人民幣利息收入，減少外匯風險敞口；部分資金暫不結匯，以滿足未來派息現金需求和中國境外(包括中國香港)日常運營資金需求。

資產質押

截至二〇二一年六月三十日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

重大收購及出售

於本期間，本公司未有任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

重大投資

截至二〇二一年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二一年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二一年六月三十日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將由全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二一年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二一年六月三十日，本集團在中國及中國香港共有 11,029 名全職僱員。本期間員工成本總額為人民幣 346.7 百萬元。

本集團根據相關市場慣例及僱員個人表現定期檢討僱員薪酬及福利。根據相關法律法規，本集團為其中國員工繳納社會保險(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險和工傷保險)及住房公積金，並為其中國香港員工繳納強制性公積金。為招聘及留聘具備相當專業技能及豐富經驗的高素質員工以支持業務發展，本集團已制定一系列政策措施招攬及培訓符合本集團發展需要的人才。例如，本集團向僱員提供包括「越秀物業培訓發展學院」在內全面培訓計劃，該學院可以向不同職位及有不同需要的僱員提供各種培訓課程及線上課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

企業管治常規

董事會承認維持高水準企業管治對保障及提升本公司股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)守則條文的原則。自上市日期至二〇二一年六月三十日期間，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

上市發行人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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於自上市日期至二〇二一年六月三十日整個期間內一直遵守標準守則的規定標準。

買賣或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回任何本公司上市證券。

報告期後事項

招股章程所述的超額配股權於二〇二一年七月二十一日由聯席代表(代表國際包銷商)(定義見招股章程)部分行使，據此，合共43,410,500股額外股份於二〇二一年七月二十六日由本公司按每股股份4.88港元(即全球發售項下的每股股份發售價，不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)發行及配發，佔於超額配股權獲行使前根據全球發售初步可供認購發售股份總數約11.74%。

除上述以外，自二〇二一年六月三十日起及直至本公告日期，概無其他影響本集團的重要事項。

審核委員會

由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及陳元亨先生組成的本公司審核委員會已與管理層及外部核數師討論本集團採用的會計原則及政策，並已審閱本期間本集團的未經審核中期綜合財務報表。

中期股息

董事會決議本期間不宣派中期股息。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績

本中期業績公告刊載於本公司網站(www.yuexiuserVICES.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司本期間的中期報告將適時寄發予本公司股東並於上述網站刊載。

承董事會命
越秀服務集團有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二一年八月十二日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 吳煒、毛良敏及張勁

非執行董事： 林峰(主席)、姚曉生及楊昭煊

獨立非執行董事： 洪誠明、許麗君及陳元亨