

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

截至二〇二三年六月三十日止六個月的 中期業績公告

業績摘要

- 截至二〇二三年六月三十日止六個月，總收入為人民幣1,511.8百萬元，同比增長38.7%，其中：
 - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣1,210.8百萬元，同比增長49.4%；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣301.1百萬元，同比增長7.7%；
- 截至二〇二三年六月三十日止六個月，毛利率為28.1%；
- 截至二〇二三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔盈利為人民幣247.7百萬元，同比增長17.5%；
- 截至二〇二三年六月三十日，本集團合約面積為77.5百萬平方米，在管面積為58.8百萬平方米，較二〇二二年十二月三十一日分別增長9.8%及13.7%；及
- 董事會建議宣派二〇二三年中期股息每股0.089港元(相當於每股人民幣0.081元)。

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二〇二三年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績。

中期簡明綜合利潤表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
營業收入	4	1,511,846	1,089,938
銷售成本	5	(1,086,884)	(744,655)
毛利		424,962	345,283
行政開支	5	(127,162)	(100,867)
金融及合同資產減值虧損淨額		(2,954)	(1,711)
其他收入		9,260	10,439
其他(虧損)/收益淨額		(2,435)	11,032
經營盈利		301,671	264,176
財務收入		51,641	31,340
財務費用		(2,444)	(1,640)
財務收入淨額	6	49,197	29,700
應佔一間合營企業業績		28	282
除所得稅前盈利		350,896	294,158
所得稅開支	7	(94,447)	(78,485)
期內盈利		256,449	215,673
下列各方應佔盈利：			
— 本公司擁有人		247,691	210,800
— 非控股權益		8,758	4,873
		256,449	215,673
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	0.16	0.14

中期簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
附註	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	256,449	215,673
其他全面收益／(虧損)		
其後可能重新分類至損益的項目		
— 換算境外業務所產生的匯兌差額	720	3,665
其後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)	1,024	(436)
期內其他全面收益(除稅後)	1,744	3,229
期內全面收益總額	258,193	218,902
下列各方應佔期內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	249,435	214,029
— 非控股權益	8,758	4,873
	258,193	218,902

中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,590	36,515
使用權資產		104,983	76,394
無形資產		339,038	344,253
於一間合營企業的權益		961	933
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		33,397	32,156
遞延所得稅資產		11,402	10,858
受限制現金		12,887	29,147
		<u>538,258</u>	<u>530,256</u>
流動資產			
存貨		9,848	6,301
合同資產		45,013	37,518
應收賬款	10	794,136	603,560
其他應收款項及預付款項		393,421	381,217
預繳所得稅		19,028	24,097
現金及現金等價物		4,619,570	4,360,789
受限制現金		19,092	4,108
		<u>5,900,108</u>	<u>5,417,590</u>
總資產		<u><u>6,438,366</u></u>	<u><u>5,947,846</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		2,543,048	2,543,048
其他儲備		(311,970)	(332,519)
保留盈利		1,096,239	1,012,036
		<u>3,327,317</u>	<u>3,222,565</u>
非控股權益		<u>179,214</u>	<u>168,661</u>
總權益		<u><u>3,506,531</u></u>	<u><u>3,391,226</u></u>

		未經審核 二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
合同負債		463,388	439,308
遞延所得稅負債		66,341	58,747
租賃負債		59,938	38,062
		<u>589,667</u>	<u>536,117</u>
流動負債			
應付賬款	11	438,847	353,107
其他應付款項		1,316,501	1,233,528
合同負債		496,287	355,690
租賃負債		48,507	40,774
流動所得稅負債		42,026	37,404
		<u>2,342,168</u>	<u>2,020,503</u>
總負債		<u>2,931,835</u>	<u>2,556,620</u>
總權益及負債		<u>6,438,366</u>	<u>5,947,846</u>

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(「中國」)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。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)並於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

除非另有訂明，本中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報。本中期財務資料已於二〇二三年八月二十二日獲董事會批准刊發。

本中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二〇二三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。

截至二〇二三年六月三十日止六個月的中期財務資料包含截至二〇二二年十二月三十一日止年度的財務資料作為比較數據列示，該比較數據並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條須予披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈交截至二〇二二年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載列根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、407(2)條或(3)條作出的陳述。

3 會計政策

除採納下文所載新訂及經修訂準則外，所應用的會計政策與編製本集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度的財務報表應用的會計政策一致：

(a) 下列準則及詮釋於二〇二三年一月一日或之後開始的財務報告期間首次應用：

香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
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

於採納香港會計準則第12號(修訂)後，本集團更改其會計政策。自二〇二三年一月一日生效日期起，本集團就於初步確認日期產生同等應課稅金額及可扣減暫時性差異的租賃所產生的暫時性差異確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

除香港會計準則第12號(修訂)外，其他準則、修訂及詮釋並無對本集團產生重大影響且與本集團並不相關。

(b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

若干新訂及經修訂準則已於二〇二三年一月一日開始的財政年度獲頒佈但尚未生效，亦未被本集團提早採納。預期該等準則概不會對本集團產生重大影響。

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二四年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債	二〇二四年 一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債	二〇二四年 一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	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	二〇二四年 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 的資產出售或注資	待定的

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、前期規劃及設計諮詢服務以及其他增值服務；(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、美居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。

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入、其他收益／(虧損)淨額、未分配經營成本、財務收入淨額和所得稅開支。與客戶簽訂的合同於某一時間點確認的收入主要為車位銷售協助服務的佣金收入及銷售產品的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。

分部資產及負債按中期財務資料所用相同方法計量。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、流動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中期簡明綜合利潤表一致的方式計量。

截至二〇二三年六月三十日止六個月期間，除最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、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營業收入貢獻10%或以上(截至二〇二二年六月三十日止六個月期間：無)。

下表分別呈列截至二〇二三年六月三十日及二〇二二年六月三十日止六個月按本集團經營及可申報分部劃分的營業收入及業績。

	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
截至二〇二三年六月三十日止六個月			
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	343,751	—	343,751
— 隨着時間	866,897	300,567	1,167,464
來自其他來源的營業收入	142	489	631
總收入	1,210,790	301,056	1,511,846
分部業績	225,685	76,691	302,376
其他收入			9,260
其他虧損淨額			(2,435)
未分配經營成本			(7,502)
財務收入淨額			49,197
所得稅開支			(94,447)
期內盈利			256,449
分部業績包括：			
折舊	15,904	19,707	35,611
攤銷	6,425	—	6,425
金融及合同資產減值虧損／ (減值虧損撥回)淨額	3,142	(188)	2,954
應佔一間合營企業業績	28	—	28

	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
截至二〇二二年六月三十日止六個月			
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	99,376	—	99,376
— 隨着時間	711,139	278,993	990,132
來自其他來源的營業收入	—	430	430
總收入	810,515	279,423	1,089,938
分部業績	176,547	76,395	252,942
其他收入			10,439
其他收益淨額			11,032
未分配經營成本			(9,955)
財務收入淨額			29,700
所得稅開支			(78,485)
期內盈利			215,673
分部業績包括：			
折舊	16,853	22,808	39,661
攤銷	6,320	—	6,320
金融資產減值虧損／ (減值虧損撥回)淨額	2,786	(1,075)	1,711
應佔一間合營企業業績	282	—	282

截至二〇二三年及二〇二二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	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務		
— 物業管理服務	457,936	394,779
— 非業主增值服務	352,380	171,833
— 社區增值服務	400,474	243,903
	<u>1,210,790</u>	<u>810,515</u>
商業物業管理及運營服務		
— 商業運營及管理服務	250,881	205,274
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	50,175	74,149
	<u>301,056</u>	<u>279,423</u>
	<u><u>1,511,846</u></u>	<u><u>1,089,938</u></u>

於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

	非商業		商業		總計	
	物業管理及 增值服務		物業管理及 運營服務			
	於二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	4,193,766	3,572,655	1,058,848	966,418	5,252,614	4,539,073
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產					33,397	32,156
預繳所得稅					19,028	24,097
遞延所得稅資產					11,402	10,858
其他企業資產					1,121,925	1,341,662
總資產					<u>6,438,366</u>	<u>5,947,846</u>
分部負債	2,143,861	1,974,319	523,132	475,997	2,666,993	2,450,316
遞延所得稅負債					66,341	58,747
流動所得稅負債					42,026	37,404
其他企業負債					156,475	10,153
總負債					<u>2,931,835</u>	<u>2,556,620</u>
資本支出	10,196	60,033	56,215	32,545	<u>66,411</u>	<u>92,578</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	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	520,406	442,316
園藝及保潔	176,051	115,958
銷貨成本	119,089	38,447
用於裝修及其他服務的分包商成本	104,231	26,524
保養成本	70,924	56,036
折舊及攤銷費用	42,036	45,981
公用事業	41,914	29,101
酬金費用	36,187	27,382
推廣及廣告	35,581	6,996
短期租賃付款	17,733	7,107
消耗品成本	13,811	17,599
稅項及其他徵費	6,996	4,617

6 財務收入淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	51,641	31,340
財務費用		
租賃負債利息開支	(2,444)	(1,640)
財務收入淨額	49,197	29,700

7 所得稅開支

- (a) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇二二年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 中國大陸企業所得稅稅率一般為 25%。本集團在中國的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按 20% 的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二三年六月三十日止六個月期間，應課稅收入在人民幣 3 百萬元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按 20% 的所得稅稅率計稅，並有權按應課稅收入的 12.5% 或 25% 計稅。

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該直接控股公司須繳納 10% 預扣稅。若香港控股公司符合中國大陸與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用 5% 的較低預扣稅稅率。

廣州市悅冠智能科技有限公司於二〇一九年取得「高新科技企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按 15% 的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

- (c) 在中期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	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	87,614	70,039
公司預扣所得稅	—	12,130
	<u>87,614</u>	<u>82,169</u>
遞延稅項		
遞延所得稅	(4,631)	(1,118)
未分配盈利公司預扣所得稅	11,464	(2,566)
	<u>6,833</u>	<u>(3,684)</u>
	<u>94,447</u>	<u>78,485</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。

截至二〇二三年六月三十日止六個月期間，本公司因購股權計劃而存在發行在外的潛在攤薄普通股(截至二〇二二年六月三十日止六個月期間：無)。截至二〇二三年及二〇二二年六月三十日止六個月期間，每股攤薄盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股及潛在普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	247,691	210,800
普通股加權平均數(以千計)	<u>1,522,030</u>	<u>1,522,030</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>0.14</u>

由於經調整行使價高於截至二〇二三年六月三十日止六個月期間平均股價，故將購股權計劃產生的潛在股份計算在內將具有反攤薄效應。因此，截至二〇二三年六月三十日止六個月期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇二二年已宣派未支付末期股息每股普通股0.109港元 等值人民幣0.097元(二〇二一年：0.102港元等值 人民幣0.087元)	147,627	132,766
二〇二三年擬派中期股息0.089港元等值人民幣0.081元 (二〇二二年：無)	<u>123,846</u>	<u>—</u>

於結算日後擬派的中期股息於結算日並無確認為一項負債。該中期股息將於截至二〇二三年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

10 應收賬款

於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	未經審核 於二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30日	352,077	272,534
31至180日	286,485	229,627
181至365日	134,154	64,069
1至2年	32,142	41,807
2至3年	8,469	7,611
3年以上	14,125	19,225
	<u>827,452</u>	<u>634,873</u>
減：應收賬款減值撥備	<u>(33,316)</u>	<u>(31,313)</u>
	<u><u>794,136</u></u>	<u><u>603,560</u></u>

11 應付賬款

於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	未經審核 於二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	418,965	331,270
1至2年	3,651	4,140
2至3年	1,812	3,524
3年以上	14,419	14,173
	<u>438,847</u>	<u>353,107</u>

管理層討論及分析

業務回顧

業績概覽

截至二〇二三年六月三十日，本集團：

- 合約項目 416 個(二〇二二年十二月三十一日：387 個)，總合約面積 77.5 百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：70.6 百萬平方米)，合約面積增長 9.8%；及
- 在管項目 346 個(二〇二二年十二月三十一日：323 個)，總在管面積 58.8 百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：51.7 百萬平方米)，在管面積增長 13.7%。

下表載列本集團於截至所示日期的合約項目和在管項目的變化。

	截至二〇二三年		截至二〇二二年	
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
總項目	<u>416</u>	<u>346</u>	<u>387</u>	<u>323</u>

下表載列本集團於所示期間的合約面積及在管面積的變化。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二三年		二〇二二年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
截至期初	70,597	51,689	58,384	38,872
新委聘	8,260	8,440	5,007	5,442
終止	(1,367)	(1,367)	(768)	(768)
截至期末	<u>77,490</u>	<u>58,762</u>	<u>62,623</u>	<u>43,546</u>

截至二〇二三年六月三十日，本集團合約項目覆蓋中國大陸45個城市及香港。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。

	截至二〇二三年		截至二〇二二年	
	六月三十日		十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
大灣區	45,124	32,956	44,946	32,316
華東地區	9,181	7,783	9,111	7,848
華中地區	10,280	8,077	8,039	5,592
北方地區	8,670	7,091	5,098	3,786
西部地區	4,235	2,855	3,403	2,147
合計	<u>77,490</u>	<u>58,762</u>	<u>70,597</u>	<u>51,689</u>

非商業物業管理及增值服務

截至二〇二三年六月三十日，本集團：

- 344 個(二〇二二年十二月三十一日：327 個)合約非商業項目的合約面積為 71.1 百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：64.8 百萬平方米)；及
- 284 個(二〇二二年十二月三十一日：269 個)在管非商業項目的在管面積為 54.2 百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：47.6 百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的非商業合約項目和管理項目的變化。

	截至二〇二三年		截至二〇二二年	
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
非商業項目	<u>344</u>	<u>284</u>	<u>327</u>	<u>269</u>

下表載列本集團截至所示日期的非商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二三年		截至二〇二二年	
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
非商業項目	<u>71,095</u>	<u>54,201</u>	<u>64,799</u>	<u>47,588</u>

於本期間，住宅項目平均物管費保持穩定，為每月每平方米人民幣2.7元(截至二〇二二年六月三十日止六個月(「同期」)：每月每平方米人民幣2.7元)。

下表載列本集團於所示期間住宅項目的平均物管費的情況。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	(元/平方米/月)	
住宅項目	<u>2.7</u>	<u>2.7</u>

在增值服務方面，本集團五大平台多輪驅動：

- 新零售平台持續優化產品，落地創新業務，戶均產值大幅提升。
- 美居平台進一步優化產品力，提升服務力，提高市場力。
- 經紀平台着重強化渠道建設，提高業務覆蓋率，並透過門店提高社區滲透率，存量租售業務大幅提升。
- 社商平台推進精細化運營，並成功實現外拓。
- 智能化平台中標多個第三方項目，拓展硬件設備銷售和通信工程等業務，同時繼續發展社區智能化服務的業務模式。

商業物業管理及運營服務

截至二〇二三年六月三十日，本集團：

- 72個(二〇二二年十二月三十一日：60個)合約商業項目的合約面積為6.4百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：5.8百萬平方米)；及
- 62個(二〇二二年十二月三十一日：54個)在管商業項目的在管面積為4.6百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：4.1百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的商業合約項目和管理項目的變化。

	截至二〇二三年		截至二〇二二年	
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
商業項目	<u>72</u>	<u>62</u>	<u>60</u>	<u>54</u>

下表載列本集團截至所示日期的商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二三年		截至二〇二二年	
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
商業項目	<u>6,395</u>	<u>4,561</u>	<u>5,798</u>	<u>4,101</u>

於本期間，寫字樓及購物商場的平均管理費保持穩定，分別為每月每平方米人民幣20.5元(同期：每月每平方米人民幣21.9元)及每月每平方米人民幣36.6元(同期：每月每平方米人民幣36.8元)。

下表載列本集團於所示期間商業項目的平均物管費的情況。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	(元／平方米／月)	
寫字樓	20.5	21.9
購物商場	<u>36.6</u>	<u>36.8</u>

本集團持續提升商業物管高端服務，打造差異化服務標杆，提供定製化、一站式服務；積極發展及提升設施管理業務，包括會議服務、安全管理、辦公環境和設備管理等方面；發展創新產品及服務，包括悦咖啡、越空間、MINI LAB。

於本期間，本集團榮獲多個獎項及認可，包括：

- 獲中國指數研究院頒發「2023 中國物業服務百強企業第 14 位」、「2023 中國物業服務上市公司綜合實力第 10 位」、「2023 中國物業服務 ESG 發展優秀企業第 7 位」及「2023 中國物業服務品質領先企業」；及
- 獲《明報》頒發「卓越 ESG 管治表現大獎」及「卓越社會表現大獎」。

未來展望

本集團將繼續致力長期為社區提供優質的服務，並不斷提升本集團的發展、營運及管理水平。未來本集團將堅持「基礎做優、增值做強、拓展做活」的工作主線，持續提升服務品質，推進增值業務的多元化發展，加速拓展管理規模，並運用智能化令我們的服務提質增效。

基礎做優

本集團將繼續抓牢物業管理服務基本盤，推動服務產品線落地，強化特色服務打造，提升品牌形象及聲譽。本集團也將致力改善服務質量，解決相關問題、滿足客戶訴求及提升服務能力，以深化本集團與客戶的關係。

增值做強

本集團將聚焦其上文所述的五大增值服務平台(即經紀、新零售、美居、社區商業和智能化)。這將包括為社區開發具有特色和富有成效的增值服務及產品，優化本集團的供應鏈，以提高客戶的生活品質。

拓展做活

本集團將持續通過市場拓展、戰略合資、合作及收併購等方式為擴大業務規模增添動力。

同時，本集團將強化優質資源整合，建立新業態管理市場地位，強化現有業態管理優勢，發展優質服務，旨在提升本集團的服務能力、市場競爭力和營運能力，從而成為讓客戶信賴的服務企業。

財務回顧

收入

於本期間，本集團的收入為人民幣1,511.8百萬元(同期：人民幣1,089.9百萬元)，同比增長38.7%。

本集團的收入來自兩大業務分部：(i) 非商業物業管理及增值服務；及(ii) 商業物業管理及運營服務。本集團於本期間的收入增長主要是由於非商業物業管理及增值服務收入增長，進一步詳情如下。

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			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	1,210,790	80.1	810,515	74.4
商業物業管理及運營服務	301,056	19.9	279,423	25.6
總計	<u>1,511,846</u>	<u>100.0</u>	<u>1,089,938</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至所示期間本集團按最終付款客戶類型劃分的收入明細。

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二三年		二〇二二年	
	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⁾	701,894	46.4	487,335	44.7
獨立第三方 ⁽²⁾	809,952	53.6	602,603	55.3
總計	<u>1,511,846</u>	<u>100.0</u>	<u>1,089,938</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括本公司控股股東(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」)、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方。

(2) 包括並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體或人士(「獨立第三方」)。

本集團通常於房地產開發商(即廣州越秀及越秀地產以及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方或獨立第三方)交付物業後，向業主、住戶、租戶、業主委員會及房地產開發商等獨立第三方客戶提供物業管理服務。本集團於本期間自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方收取的收入較同期的人民幣487.3百萬元增加人民幣214.6百萬元或44.0%。有關增加主要乃合作地產開發商業務不斷擴張，且持續僱用本集團服務所致。

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			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國大陸	1,471,857	97.4	1,056,928	97.0
香港	39,989	2.6	33,010	3.0
總計	1,511,846	100.0	1,089,938	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1,210.8百萬元(同期：人民幣810.5百萬元)，同比增長49.4%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 截至二〇二三年六月三十日，在管非商業項目數目增加至284個，而在管面積增加至54.2百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入由同期的人民幣171.8百萬元增加至本期間的人民幣352.4百萬元，增長105.1%。該增加主要是伴隨著中國房地產市場週期波動趨穩，合作地產開發商的服務需求增加，及於二〇二二年下半年推出智能化服務所致；及

(iii) 社區增值服務的收入由同期的人民幣243.9百萬元增加至本期間的人民幣400.5百萬元，增長64.2%。該增加主要是由於非商業物業在管面積擴張帶來服務用戶的增長，以及向客戶提供的社區用戶服務類型多樣化所致。

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			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	457,936	37.8	394,779	48.7
非業主增值服務	352,380	29.1	171,833	21.2
社區增值服務	400,474	33.1	243,903	30.1
總計	1,210,790	100.0	810,515	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301.1百萬元(同期：人民幣279.4百萬元)，同比增長7.7%。該增長乃主要由於截至二〇二三年六月三十日，其在管商業項目數目增加至62個，在管面積增加至4.6百萬平方米。

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			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	250,881	83.3	205,274	73.5
市場定位諮詢 及租戶招攬服務	50,175	16.7	74,149	26.5
總計	<u>301,056</u>	<u>100.0</u>	<u>279,423</u>	<u>100.0</u>

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、銷貨成本、保養成本及折舊及攤銷費用。

於本期間內，本集團的銷售成本為人民幣1,086.9百萬元(同期：人民幣744.7百萬元)，同比增長46.0%。銷售成本的增加主要由於本期間內在管面積和業務規模的擴大，以及伴隨著增值服務的多元化發展，各類成本增加。

於本期間內，銷售成本項下的員工成本為人民幣425.5百萬元(同期：人民幣361.9百萬元)，同比增加17.6%。有關增長與本集團於本期間的業務發展活動一致。

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			
	二〇二三年		二〇二二年	
	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	330,077	27.3	251,067	31.0
— 物業管理服務	73,261	16.0	78,800	20.0
— 非業主增值服務	114,488	32.5	80,190	46.7
— 社區增值服務	142,328	35.5	92,077	37.8
商業物業管理及運營服務	94,885	31.5	94,216	33.7
— 商業運營及管理服務	74,074	29.5	60,646	29.5
— 市場定位諮詢及租戶 招攬服務	20,811	41.5	33,570	45.3
總計	424,962	28.1	345,283	31.7

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345.3百萬元增加至本期間的人民幣425.0百萬元。本集團的整體毛利率由同期的31.7%下降至本期間的28.1%。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由同期的31.0%下降至本期間的27.3%，主要由於本集團積極拓展業務規模和發展增值服務，而增值服務業務處於成長期，導致此分部的整體毛利率降低。

商業物業管理及運營服務的毛利率由同期的33.7%下降至本期間的31.5%，主要由於市場定位及管理諮詢服務的定價參考出租率及租金單價等因素，隨著新開業項目的出租率趨於穩定，本期間該等業務組合的平均毛利率略微下降。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、諮詢費、折舊及攤銷費用、差旅及酬酢開支以及銀行收費。於本期間，行政開支為人民幣127.2百萬元(同期：人民幣100.9百萬元)，同比增長26.1%。

其他收入

本集團的其他收入主要包括增值稅的加計扣除和政府補助。於本期間，其他收入為人民幣9.3百萬元(同期：人民幣10.4百萬元)。

其他(虧損)／收益淨額

本集團的其他虧損淨額主要包括外匯虧損淨額。於本期間，本集團的其他虧損淨額為人民幣2.4百萬元(同期：其他收益淨額為人民幣11.0百萬元)。本期間錄得外匯虧損人民幣3.1百萬元。

財務收入淨額

本集團的財務收入淨額主要包括來自銀行存款的利息收入以及租賃負債的利息開支。於本期間，財務收入淨額為人民幣49.2百萬元(同期：人民幣29.7百萬元)，同比增長65.6%。有關增長主要由於本集團對資金的有效管理利用提升了資金收益率。

所得稅開支

於本期間，本集團的所得稅開支為人民幣94.4百萬元(同期：人民幣78.5百萬元)，同比增長20.3%，與除所得稅前盈利的增長一致。

期內盈利

於本期間，本集團的盈利淨額為人民幣256.4百萬元(同期：人民幣215.7百萬元)，同比增長18.9%。本期間的淨利率為17.0%(同期：19.8%)，同比減少2.8個百分點，主要系由於本集團持續業務擴張及業務結構調整。

本公司擁有人應佔盈利

於本期間，本公司擁有人應佔盈利為人民幣247.7百萬元(同期：人民幣210.8百萬元)，同比增長17.5%。每股基本盈利為人民幣0.16元(同期：人民幣0.14元)。

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。截至二〇二三年六月三十日，本集團的使用權資產為人民幣105.0百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣76.4百萬元)。該增加主要是由於續簽和新增運營中使用的樓宇及停車場，以及隨時間折舊所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二三年六月三十日，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33.4百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣32.2百萬元)，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(主要從事智能及信息化管理系統的開發及安裝並提供相關服務)的5%股權投資；及
- 廣州越投商業保理有限公司(主要於中國大陸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

本集團的應收賬款由截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣603.6百萬元增加至截至二〇二三年六月三十日的人民幣794.1百萬元，增長31.6%，主要由於本集團業務規模持續擴張。

其他應收款項

本集團的其他應收款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金等。本集團的其他應收款項由截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣336.5百萬元減少至截至二〇二三年六月三十日的人民幣324.7百萬元，降幅為3.5%，主要是由於本期加緊催收回款所致。

應付賬款

本集團的應付賬款由截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣353.1百萬元增加至截至二〇二三年六月三十日的人民幣438.8百萬元，增長24.3%，主要是由於本集團持續業務發展所致。

其他應付款項

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、從其他服務提供商收取履約保證金、從業主及租戶收取裝修及水電費保證金、應計薪金負債以及其他應付稅項。本集團截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年六月三十日的其他應付款項分別為人民幣1,233.5百萬元及人民幣1,316.5百萬元，增加主要由於派付截至二〇二二年十二月三十一日止年度末期股息合計人民幣153.0百萬元。截至二〇二二年十二月三十一日止年度末期股息已於二〇二三年七月六日支付。

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部分全球發售(定義見下文)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有所改善，由截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣3,397.1百萬元增加至二〇二三年六月三十日的人民幣3,557.9百萬元。

截至二〇二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,619.6百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣4,360.8百萬元)，增加主要乃由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二三年六月三十日，本集團概無銀行借款(二〇二二年十二月三十一日：零)。截至二〇二三年六月三十日，本集團的租賃負債為人民幣108.4百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣78.8百萬元)，增加主要乃由於續簽和新增運營中使用的樓宇及停車場所致。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年六月三十日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

全球發售所得款項

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，全球發售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)。截至二〇二三年六月三十日，本集團已將相關所得款項淨額作以下用途：

類別	所得款項 擬定用途 人民幣千元	佔所得款項 總額百分比 %	截至		截至 二〇二三年 六月三十日 的未動用 所得款項 人民幣千元	擬定用途的 預期時間表
			二〇二三年 六月三十日 止六個月期間 的所得款項 實際用途 人民幣千元	截至 二〇二三年 六月三十日 的所得款項 實際用途 人民幣千元		
策略收購和投資	979,200	60	1,620	14,731 (附註1)	964,469	二〇二三年 年底前
進一步發展本集團的 增值服務	244,800	15	7,037	41,788	203,012	二〇二三年 年底前
開發信息技術系統和 智能社區	244,800	15	6,892	10,986	233,814	二〇二三年 年底前
補充營運資金和一般 公司用途	163,200	10	47,392	95,854	67,346	二〇二三年 年底前
總計	1,632,000	100	62,941	163,359	1,468,641	

附註：

- (1) 本集團於本期間內一直尋求合適的收購機會，並使用了部分資金，用於接洽推進可行性研究和對潛在收購目標進行盡職調查。

尚未動用的所得款項預計將按招股章程所載用途加以使用，且目前作為銀行存款持有。本集團將繼續監察所得款項的使用情況，並將根據上市規則規定適時公佈是否有任何計劃改變擬定的時間表及用途。

本集團主要經營實體位於中國大陸，並以人民幣開展經營活動。外匯風險主要來源於本集團持有的全球發售所得而未兌換成人民幣的款項。本集團對以港元計值的銀行存款採取平衡型策略以管控其外匯風險，預計部分銀行存款將結匯，以獲取更高的人民幣利息收入並減少外匯風險敞口；而其他部分銀行存款仍將以港元計值，以於未來派息現金及作香港和中國境外日常運營資金之用。

資產質押

截至二〇二三年六月三十日，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，本公司概無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

截至二〇二三年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二三年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二三年六月三十日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以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截至二〇二三年十二月三十一日止年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

於二〇二三年六月三十日，本集團在中國大陸及香港共有 13,538 名全職僱員。本期間員工成本總額為人民幣 520.4 百萬元。

本集團根據市場慣例及相關僱員的表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律及法規，為中國大陸員工提供多項保險保障(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，並為其香港員工繳納強制性公積金。

為招聘及留聘高素質員工以及彼等的專業技能及經驗，本集團亦已實施多項人才發展及引進政策。例如，越秀物業培訓發展學院向僱員提供全面的培訓課程，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

董事會深知維持高水平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。於本期間，本公司已遵守上市規則附錄十四第二部分所載之所有守則條文。

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」)，作為董事買賣本公司證券的行為守則。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本期間內一直遵守標準守則的規定標準。

購買、出售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概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

自二〇二三年六月三十日後及截至本公告日期，概無影響本集團的重要事項。

審閱中期業績

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(「審核委員會」)已與管理層及本公司核數師討論本集團採用的會計原則及政策。

本期間本集團的中期財務資料已由審核委員會及本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

中期股息

董事會議決向於二〇二三年九月七日(星期四)名列本公司股東名冊的股東宣派二〇二三年中期股息每股0.089港元(相當於每股人民幣0.081元)(二〇二二年中期：無)。中期股息將於二〇二三年九月二十二日(星期五)或前後派發予股東。

應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二〇二三年九月六日(星期三)至二〇二三年九月七日(星期四)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。為合資格獲派中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於二〇二三年九月五日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理股份過戶登記手續。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績

本中期業績公告於本公司網站(www.yuexiuservices.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。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，二〇二三年八月二十二日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張建國、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