

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。



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)

截至二〇二三年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

截至二〇二三年十二月三十一日止年度業績摘要

- 總收入為人民幣3,223.6百萬元，同比增長29.7%，其中：
 - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣2,630.1百萬元，同比增長35.5%；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣593.5百萬元，同比增長8.9%。
- 毛利率為26.6%。
- 本公司擁有人應佔盈利為人民幣487.0百萬元，同比增長17.0%。
- 每股基本盈利為人民幣0.32元。
- 截至二〇二三年十二月三十一日，本集團在管面積為65.2百萬平方米，較二〇二二年十二月三十一日增長26.2%，本集團合約面積為83.4百萬平方米，同比增長18.2%。
- 董事會建議宣派末期股息每股0.087港元(相當於每股人民幣0.079元)。連同中期股息，二〇二三年全年派息總額為每股0.176港元(相當於每股人民幣0.160元)。全年總派息率為50%。

年度業績

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十二月三十一日止年度(「本年度」)的年度綜合業績。

綜合利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
營業收入	3	3,223,631	2,486,205
銷售成本	4	(2,367,004)	(1,806,764)
毛利		856,627	679,441
行政開支	4	(279,327)	(210,928)
金融及合同資產減值虧損淨額		(7,638)	(3,576)
其他收入	5	19,569	24,849
其他(虧損)/收益淨額	6	(4,280)	14,407
經營盈利		584,951	504,193
財務收入		106,925	74,813
財務費用		(4,887)	(3,140)
財務收入淨額	7	102,038	71,673
應佔合營企業業績		153	116
除所得稅前盈利		687,142	575,982
所得稅開支	8	(187,260)	(151,564)
年內盈利		499,882	424,418
下列各方應佔盈利：			
— 本公司擁有人		487,020	416,099
— 非控股權益		12,862	8,319
		499,882	424,418
每股盈利(每股以人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	9	0.32	0.27

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	附註 二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年內盈利	<u>499,882</u>	<u>424,418</u>
其他全面收益		
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	(938)	7,448
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>1,044</u>	<u>15</u>
年內其他全面收益(除稅後)	<u>106</u>	<u>7,463</u>
年內全面收益總額	<u>499,988</u>	<u>431,881</u>
下列各方應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	487,126	423,562
— 非控股權益	<u>12,862</u>	<u>8,319</u>
	<u>499,988</u>	<u>431,881</u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,613	36,515
使用權資產		103,691	76,394
無形資產	11	332,921	344,253
於合營企業權益		2,867	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		33,624	32,156
遞延所得稅資產		12,677	10,858
受限制現金		11,001	29,147
		<u>533,394</u>	<u>530,256</u>
流動資產			
存貨		10,280	6,301
合同資產	3	75,674	37,518
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	1,026,956	984,777
預繳所得稅		26,916	24,097
現金及現金等價物		4,695,204	4,360,789
受限制現金		29,658	4,108
定期銀行存款		9,062	—
		<u>5,873,750</u>	<u>5,417,590</u>
總資產		<u>6,407,144</u>	<u>5,947,846</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	2,543,048	2,543,048
其他儲備		(296,242)	(332,519)
保留盈利		1,197,774	1,012,036
		<u>3,444,580</u>	<u>3,222,565</u>
非控股權益		<u>175,875</u>	<u>168,661</u>
總權益		<u>3,620,455</u>	<u>3,391,226</u>

		於十二月三十一日	
		二〇二三年	二〇二二年
		人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
合同負債	3	—	439,308
遞延所得稅負債		77,795	58,747
租賃負債		43,614	38,062
		<u>121,409</u>	<u>536,117</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,761,845	1,586,635
合同負債	3	808,732	355,690
租賃負債		64,514	40,774
流動所得稅負債		30,189	37,404
		<u>2,665,280</u>	<u>2,020,503</u>
總負債		<u>2,786,689</u>	<u>2,556,620</u>
總權益及負債		<u>6,407,144</u>	<u>5,947,846</u>

綜合財務報表附註

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，該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇二四年三月十八日獲董事會批准刊發。

2 編製基準及會計政策變動

本附註載列編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

(i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(第622章)的規定編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干財務資產及負債按公允價值入賬除外。

本公告內所載截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等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：

本公司已根據公司條例第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，並將於適當時候呈交截至二〇二三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本集團於兩個年度的財務報表作出報告。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，亦無載列根據公司條例第406(2)條、407(2)條或(3)條作出的陳述。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二〇二三年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂：

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
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅收改革－支柱二立法模板
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
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約

本集團已評估採納此等於本年度首次生效的經修訂準則及詮釋的影響。除下文所述香港會計準則第12號(修訂)外，採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

本集團已於二〇二三年一月一日採納香港會計準則第12號(修訂)「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」，導致就租賃產生的暫時性差異於初始確認時及隨後確認個別遞延所得稅資產及個別遞延所得稅負債。根據過渡條文，本集團通過於所呈列最早比較期間的期初就所有租賃相關暫時性差異確認遞延稅項首次採納該等修訂。因此，於所呈列最早期間的期初(即二〇二二年一月一日)，同時確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債總額的調整金額人民幣9,721,000元，且由此產生的遞延所得稅資產及遞延所得稅負債符合抵銷規定，並於綜合資產負債表中以淨額基礎列示。

由於本集團先前已將租賃視作資產及負債緊密相連的單一交易且以淨額基礎確認遞延稅項，故於採納該等修訂後對期初保留盈利並無影響。

(iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

以下為已頒佈但於二〇二三年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被本集團提早採納的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及修訂概不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
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
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則 第7號(修訂)	供應商融資安排	二〇二四年一月一日
香港會計準則 第21號(修訂)	缺乏可兌換性	二〇二五年一月一日
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

3 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

— 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非業主增值服務；(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，包括裝修服務、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。

(a) 分部營業收入及業績

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。於某個時間點確認的來自客戶合同的營業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。本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	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
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	473,753	—	473,753
— 隨着時間	2,154,815	593,014	2,747,829
來自其他來源的營業收入	1,549	500	2,049
總收入	2,630,117	593,514	3,223,631
分部業績	466,245	132,906	599,151
其他收入			19,569
其他虧損淨額			(4,280)
未分配經營成本			(29,336)
財務收入淨額			102,038
所得稅開支			(187,260)
年內盈利			499,882
分部業績包括：			
折舊	32,380	40,560	72,940
攤銷	13,432	—	13,432
金融及合同資產減值			
虧損淨額	7,237	401	7,638
應佔合營企業業績	(153)	—	(153)

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	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
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	345,015	—	345,015
— 隨着時間	1,596,090	544,265	2,140,355
來自其他來源的營業收入	—	835	835
總收入	<u>1,941,105</u>	<u>545,100</u>	<u>2,486,205</u>
分部業績	<u>358,360</u>	<u>133,236</u>	<u>491,596</u>
其他收入			24,849
其他收益淨額			14,407
未分配經營成本			(26,543)
財務收入淨額			71,673
所得稅開支			<u>(151,564)</u>
年內盈利			<u><u>424,418</u></u>
分部業績包括：			
折舊	31,508	34,550	66,058
攤銷	12,904	—	12,904
金融及合同資產減值			
虧損／(減值虧損撥回)淨額	3,856	(280)	3,576
應佔合營企業業績	<u>(116)</u>	<u>—</u>	<u>(116)</u>

截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	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	1,029,024	811,692
－非業主增值服務	669,295	479,370
－社區增值服務	931,798	650,043
商業物業管理及運營服務		
－商業運營及管理服務	486,174	423,475
－市場定位諮詢及租戶招攬服務	107,340	121,625
	<u>3,223,631</u>	<u>2,486,205</u>

截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，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。

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債按綜合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的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債及流動所得稅負債並非直接因分部產生。

於二〇二三年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			
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
分部資產	3,791,836	3,572,655	968,116	966,418	4,759,952	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					33,624	32,156
預繳所得稅					26,916	24,097
遞延所得稅資產					12,677	10,858
其他企業資產					1,573,975	<u>1,341,662</u>
總資產					<u>6,407,144</u>	<u>5,947,846</u>
分部負債	2,137,562	1,974,319	529,306	475,997	2,666,868	2,450,316
遞延所得稅負債					77,795	58,747
流動所得稅負債					30,189	37,404
其他企業負債					11,837	<u>10,153</u>
總負債					<u>2,786,689</u>	<u>2,556,620</u>
資本支出	25,113	60,033	82,579	32,545	<u>107,692</u>	<u>92,578</u>

(c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
中國內地	3,136,431	2,411,562
香港	87,200	74,643
	<u>3,223,631</u>	<u>2,486,205</u>

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及遞延所得稅資產除外)按地區劃分如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
中國內地	419,125	461,836
香港	67,968	25,406
	<u>487,093</u>	<u>487,242</u>

(d) 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
工程合同相關合同資產		
— 關聯方	56,649	31,906
— 第三方	20,465	5,907
減：合同資產減值撥備	(1,440)	(295)
	<u>75,674</u>	<u>37,518</u>

(e) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方	86,084	31,855
— 第三方	722,648	763,143
	<u>808,732</u>	<u>794,998</u>
減：合同負債非流動部分	—	(439,308)
合同負債流動部分	<u>808,732</u>	<u>355,690</u>

(i) 就合同負債確認的營業收入

下表列示於本報告期間內結轉合同負債所確認的營業收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
已計入年初合同負債結餘之已確認營業收入		
非商業物業管理及增值服務	424,090	281,494
商業物業管理及運營服務	14,151	18,571
	<u>438,241</u>	<u>300,065</u>

(ii) 未履行的長期裝修服務合同

下表列示固定價格裝修服務合同產生的未履行的履約責任：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
於十二月三十一日分配至部分或 全部未履行的長期裝修服務合同的交易價格總額	<u>348,139</u>	<u>539,526</u>

管理層預計截至二〇二三年十二月三十一日分配至未履行的履約責任的交易價格之100%將於下一個報告期間確認為收入(人民幣348,139,000元)。上述披露金額不包括受限制的可變代價。

所有其他裝修服務合同的有效期為一年或更短，或者根據產生的時間計費。如香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合同的交易價格。

4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
僱員福利開支	1,028,233	938,048
用於裝修及其他服務的分包商成本	399,693	226,950
園藝及保潔	370,052	259,345
銷貨成本	198,147	91,321
保養成本	180,863	114,886
折舊及攤銷費用	86,372	78,962
公用事業	75,640	57,975
推廣及廣告	61,468	17,981
酬金費用	60,647	74,122
消耗品成本	49,763	38,675
短期租賃付款	47,600	43,681
諮詢費	26,664	27,676
稅項及其他徵費	17,735	14,656
辦公費用	17,683	12,202
差旅及酬酢開支	10,818	8,431
銀行收費	4,706	4,009
核數師酬金	2,900	2,850
— 審計服務	1,900	1,850
— 非審計服務	1,000	1,000
其他	7,347	5,922
	2,646,331	2,017,692

5 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
額外進項增值稅扣減	10,587	10,365
政府補助	6,803	10,191
罰金收入	2,179	3,613
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的股息收入	—	680
	<u>19,569</u>	<u>24,849</u>

6 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
外匯(虧損)/收益淨額	(5,081)	13,853
出售物業、廠房及設備虧損	(27)	(32)
其他	828	586
	<u>(4,280)</u>	<u>14,407</u>

7 財務收入淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	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	106,925	74,813
財務費用		
租賃負債利息開支	(4,887)	(3,140)
財務收入淨額	<u>102,038</u>	<u>71,673</u>

8 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	170,255	134,450
公司預扣所得稅	—	12,131
遞延稅項		
遞延所得稅	(7,190)	(1,162)
未分配盈利公司預扣所得稅	24,195	6,145
	<u>187,260</u>	<u>151,564</u>

使用適用於本集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除所得稅前盈利的稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
除所得稅前盈利	687,142	575,982
按25%的企業所得稅率計算的稅項	171,786	143,996
—若干附屬公司適用的不同稅率的影響	(9,065)	(7,576)
—毋須課稅的收入	(2,144)	(3,687)
—不可扣稅開支	323	596
—未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時性差異	2,558	681
—使用過往未確認稅項虧損	(355)	(693)
—應佔合營企業業績	(38)	(29)
—公司預扣所得稅	24,195	18,276
所得稅開支	<u>187,260</u>	<u>151,564</u>

香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二〇一八年三月二十八日簽署為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

中國企業所得稅

本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按有關年度估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國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。於截至二〇二三年十二月三十一日止年度，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（「悅冠智能」）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。於二〇二二年十二月十二日，悅冠智能完成高新科技企業資格自二〇二二年一月一日起續期3年的備案。

9 每股盈利

於截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止年度，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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔盈利	487,020	416,099
普通股加權平均數(以千計)	<u>1,522,030</u>	<u>1,522,030</u>
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (每股以人民幣列示)	<u>0.32</u>	<u>0.27</u>

10 股息

董事建議就每股普通股派付末期股息0.087港元，總額約為人民幣119百萬元。有關股息待股東於二〇二四年六月十二日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派及派付二〇二三年中期股息每股普通股0.089港元等值 人民幣0.081元(二〇二二年：零)	124,411	—
擬派二〇二三年末期股息每股普通股0.087港元等值 人民幣0.079元(二〇二二年：已宣派及派付末期股息 0.109港元等值人民幣0.097元)	119,099	147,627
	<u>243,510</u>	<u>147,627</u>

11 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二二年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	253,332	82,175	10,376	345,883
添置	—	—	4,094	4,094
收購一間附屬公司	7,076	—	104	7,180
攤銷	—	(9,413)	(3,491)	(12,904)
年末賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
於二〇二二年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	23,003	375,783
累計攤銷	—	(19,610)	(11,920)	(31,530)
賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
截至二〇二三年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
添置	—	—	2,100	2,100
攤銷	—	(9,413)	(4,019)	(13,432)
年末賬面淨值	260,408	63,349	9,164	332,921
於二〇二三年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	25,103	377,883
累計攤銷	—	(29,023)	(15,939)	(44,962)
賬面淨值	260,408	63,349	9,164	332,921

無形資產攤銷已於綜合利潤表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銷售成本	11,751	12,904
行政開支	1,681	—
	13,432	12,904

12 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方	341,997	465,515
— 第三方	267,289	169,358
	<u>609,286</u>	<u>634,873</u>
減：應收賬款減值撥備	(35,762)	(31,313)
	<u>573,524</u>	<u>603,560</u>
其他應收款項		
— 可從第三方收回的物業管理成本(附註(b))	83,395	62,966
— 可從關聯方收回的物業管理成本(附註(b))	26,891	53,600
— 代第三方住戶及租戶支付的款項(附註(c))	105,299	86,249
— 支付予關聯方的保證金(附註(d))	28,330	27,144
— 支付予第三方的保證金(附註(d))	74,931	34,636
— 其他		
— 關聯方	47,080	43,182
— 第三方	39,202	38,663
	<u>405,128</u>	<u>346,440</u>
減：其他應收款項減值撥備	(11,971)	(9,927)
	<u>393,157</u>	<u>336,513</u>
預付款項		
— 關聯方	4,461	601
— 第三方	42,614	23,846
	<u>47,075</u>	<u>24,447</u>
其他預付稅項	13,200	20,257
	<u>13,200</u>	<u>20,257</u>
總額	<u><u>1,026,956</u></u>	<u><u>984,777</u></u>

- (a) 應收賬款主要產生自物業管理服務。

包幹制下的非商業物業管理及增值服務收入以及商業物業管理及運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。

於二〇二三年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：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
0至30日	211,835	272,534
31至180日	241,769	229,627
181至365日	70,783	64,069
1至2年	62,321	41,807
2至3年	6,345	7,611
3年以上	16,233	19,225
	<u>609,286</u>	<u>634,873</u>

於二〇二三年十二月三十一日，就應收賬款總額計提撥備人民幣35,762,000元(二〇二二年：人民幣31,313,000元)。

- (b) 該等款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。
- (c) 該等款項指代第三方業主及租戶支付的公用服務費。
- (d) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。
- (e) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面價值相若。

13 股本

	股份數目	股份數目	股本	股本
	二〇二三年 十二月三十一日	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,522,030,177</u>	<u>1,522,030,177</u>	<u>2,543,048</u>	<u>2,543,048</u>

14 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))		
— 關聯方	15,787	23,315
— 第三方	383,490	329,792
	<u>399,277</u>	<u>353,107</u>
其他應付款項		
— 來自關聯方的物業管理服務墊款(附註(b))	46,697	48,415
— 來自第三方的物業管理服務墊款(附註(b))	263,526	252,619
— 從關聯方收取的保證金(附註(c))	93,496	86,313
— 從第三方收取的保證金(附註(c))	382,382	298,305
— 代住戶或租戶向關聯方收款(附註(d))	5,359	4,076
— 代住戶或租戶向第三方收款(附註(d))	220,033	144,202
— 應付關聯方股息	11,273	—
— 第三方應計開支	105,156	91,649
— 關聯方應計開支	569	1,060
— 第三方的其他	20,061	21,891
	<u>1,148,552</u>	<u>948,530</u>
— 應計薪金負債	179,508	201,965
— 其他應付稅項	34,508	83,033
	<u>1,761,845</u>	<u>1,586,635</u>
貿易及其他應付款項		

(a) 於二〇二三年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：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	367,560	331,270
1至2年	15,944	4,140
2至3年	3,017	3,524
3年以上	12,756	14,173
	<u>399,277</u>	<u>353,107</u>

(b) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本。

(c) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。

(d) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

(e) 於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項以下列貨幣列值：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	1,755,392	1,584,965
港元	6,453	1,670
	<u>1,761,845</u>	<u>1,586,635</u>

(f) 於二〇二三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

主席報告

謹致各位股東：

二〇二三年，越秀服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）圍繞「成為讓客戶信賴的服務企業」的願景，緊扣「基礎做優、增值做強、投拓做活」的年度主題，客戶滿意度進一步提升，市場拓展步伐越發穩健、增值服務經營能力持續增強，取得了穩健的全年業績。

行業回顧

經歷三年新冠疫情後，全球經濟逐漸恢復，然而受地緣政治、高通脹等因素影響，全球經濟增長仍然緩慢且不均衡。面對新的下行壓力，中國通過加大宏觀調控力度，推動經濟運行持續好轉，完成全年經濟社會發展主要目標；二〇二三年國內生產總值同比上升5.2%。

二〇二三年，房地產行業持續經歷深刻調整，部分房地產企業風險尚未完全出清，業務發展放緩，行業格局出現較大變化。物業管理行業逐步告別高增長、高毛利的階段。物業管理公司積極擁抱市場變化，以服務品質為抓手，更加注重外拓項目質量，通過多元業務尋突破，行業回歸高質量穩健發展軌道。

此外，鑒於物業管理服務的民生屬性，中央和地方政府不斷完善物業管理行業有關的政策，為行業的規範化、專業化發展奠定了基礎。二〇二三年七月，商務部、住房和城鄉建設部等十三部門發佈《全面推進城市一刻鐘便民生活圈建設三年行動計劃(2023-2025)》，明確到二〇二五年，在全國有條件的地級以上城市全面推開一刻鐘便民生活圈建設，支持大型物業管理公司向民生領域延伸，拓展「物業服務+生活服務」。同月，住建部等七部門印發《關於印發完整社區建設試點名單的通知》，進一步推動完整社區試點建設，核心是完善社區設施及配套，打造美好居住社區。

業務回顧

經營業績穩健增長

截至二〇二三年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)，本集團營業收入達人民幣3,223.6百萬元，較截至二〇二二年十二月三十一日止年度(「**上一年度**」)增長29.7%。本年度，本集團毛利率為26.6%，同比基本持平。本公司擁有人應佔盈利為人民幣487.0百萬元，同比增長17.0%。本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)建議宣派本年度末期股息每股本公司股份(「**股份**」)0.087港元(相當於每股人民幣0.079元)。連同中期股息，二〇二三年全年派息總額為每股0.176港元(相當於每股人民幣0.160元)。全年總派息率為50%。

基礎做優，聚焦品質提升

二〇二三年，本集團堅守服務初心，以客戶需求為導向，做精標準體系，針對不同業態提供專業化、精細化和個性化的服務。住宅業態方面，本集團選取優質項目，打造高端服務體系「臻越系」，落地首個標杆項目—番禺和樾府，高端服務成效顯現。本集團亦就場館、商寫園等細分業態搭建專業服務體系；同時開展服務設計研究，制定全生命服務週期服務細節標準，打造專業競爭優勢，增強客戶粘性。

本集團致力於提升高附加值的專業能力，成立自營專業化團隊，向專業服務型企業邁進。本年度，本集團與奧的斯電梯(中國)有限公司成立合資公司，以全面提升電梯管理專業水平，並探討進一步發展樓宇智能化業務；本集團試點綠化自營，將專業性較強的綠化業務進行整合管理，以降本增效；同時，本集團與中國科學院廣州能源研究所簽署合作協議，以共同促進綠色物業管理，開發基於低碳空間及環境治理應用場景的解決方案。

此外，本集團圍繞客戶訴求，針對運營重難點進行剖析，開展品質提升專項行動。本年度，本集團開展「訴求治理」行動，管家全面使用企業微信，並縮短回應時間，整體響應率達91%，同比提升11個百分點；此外，本集團亦開展「潔淨社區」行動，組織環境培訓和聯合巡查，全面優化環境品質管理水平，清潔專項投訴率大幅下降。

本集團持續完善智能化系統，圍繞提升客戶體驗，已完成主要業務場景的功能線上化，進一步優化業務效能。同時，本集團完善項目考核綜合評價體系，進一步強化品質和滿意度考核權重，以更科學客觀的視角審視項目品質運營質量。

根據第三方調研機構調查數據，本集團住宅物業的客戶滿意度總體得分維持在91分高位；商業物業的客戶滿意度總體得分99.9分。

增值做強，深化多元業務發展

本年度，本集團聚焦社區經營，打造產品力，發揮業務間協同效應，推動「新零售、經紀、社商、美居、智能化」五大增值服務的多元化、專業化發展，增值業務經營能力持續增強，於本年度取得大幅增長。

新零售業務方面，本集團持續圍繞客戶需求，完善產品供應，通過直播、業主運動會等形式開拓新渠道，落地主題市集、生活館等創新社區業態，戶均銷售額大幅提升。

經紀業務方面，本集團持續強化渠道建設，門店覆蓋率和社區滲透率進一步提升，本年度存量租售業務大幅提升，市佔率和運營效率持續提高；本集團亦推出「無憂系」產品，拓展公寓託管業務。

社商業務方面，本集團致力提升存量物業的經營管理水平，在管面積、出租率和租金水平逆市提升；本集團通過開展會所、社群、人文活動等多元業務，豐富社區運營模式。

美居業務方面，本集團強化推廣模式，根據標準戶型進行升級研發，打造實景樣板房；拎包入住業務亦持續擴大。

智能化業務方面，本集團著力提升交付和服務品質，優化供應鏈，提升項目管理水平，打造多個標杆智能化項目，提高客戶滿意度。

投拓做活，錨定有質量的規模發展

本年度，本集團進一步優化市場投標體系，加強前置審核把關，規範投後管理；明確「住宅+商業+大交通+城市服務」核心賽道標準，完善資質要求，發佈標準操作程序和運營手冊；聚焦核心城市，優化城市拓展準則；通過打造外拓標杆項目，建立系統化評價體系，提升拓展項目質量。除了市場拓展外，本集團亦深化渠道建設，加強與合作夥伴交流，持續完善合資公司合作模式，促成優質項目落地。

本年度，本集團成功中標福州地鐵4號線和鄭州地鐵12號線等TOD物業管理服務項目，TOD全國化佈局穩步推進。此外，本集團亦於本年度中標多個標誌性項目，如廣州孫中山大元帥府紀念館、佛山廣東農信數據中心、鄂州國際會展中心等，進一步夯實核心業態優勢，有力塑造品牌形象。

二〇二三年，本集團新簽約項目 113 個，新增合約建築面積 15.4 百萬平方米。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團在管項目 408 個，總在管面積 65.2 百萬平方米，合約管理項目 476 個，合約面積 83.4 百萬平方米，逐步深化以中國粵港澳大灣區（「大灣區」）為核心的全國化佈局，合約管理項目覆蓋 49 個城市（含香港）。

除了物業管理業務外，本集團的增值服務亦積極外拓，進一步拓寬業務覆蓋範圍。本年度，社區商業業務成功拓展廣州同德廣場、蘇州蘇胥坊等項目，商業策劃能力得到市場驗證，「悅匯時光」品牌邁向全國；智能化業務亦通過外拓，實現智慧校園、智慧醫院、智慧商業綜合體等多業態突破。

獎項與認可

二〇二三年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2023 中國物業服務百強企業第 14 位」和「2023 中國物業服務上市公司綜合實力第 10 位」。憑藉在 ESG 管理方面的優秀表現，本集團 ESG 評級獲摩根士丹利資本國際公司（「MSCI」）上調至 A 級，是目前中國內地物業管理公司的最高評級水平；本年度亦獲香港明報「卓越 ESG 管治表現大獎」和「卓越 ESG 社會表現大獎」等多項認可。

未來展望

展望未來，隨著客戶需求日益提高，物業管理公司回歸服務本質，致力提升客戶滿意度，構建品牌信任感，延伸服務空間，打造差異化競爭，以謀求多元業務突破。物業管理行業發展前景廣闊，預期將維持穩步高質量發展。

二〇二四年，本集團將以「用心服務提品質、精益管理創效益」為年度主題，加強對核心服務的投入，增強市場化競爭力，爭取更大的發展空間。

夯實服務品質，強化客戶認同

本集團將落地高端項目服務體系，提高客戶的服務感知度，及時響應客戶訴求，組織專項提升行動；並通過數智化提升業務效能，實現服務品質與經濟效益的平衡。同時，本集團將持續完善不同業態的產品體系和服務標準，建立一體化解決方案，強化服務品牌效應。

二〇二三年底，廣州市相關監管機構發佈《關於進一步規範廣州市住宅物業服務收費等有關問題的通知》(以下稱「通知」)，強調物業管理服務收費根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價，並明確超過物業服務收費標準申請的不同情形。本集團認為，該通知有利於規範行業的收費標準以及行業的健康發展，本集團將會根據政策指導進行規範管理，提供質價相符的物業管理服務。

聚焦深耕，追求有質量的規模發展

本集團將全面提升投拓能力建設，圍繞「住宅+商業+大交通+城市服務」四大業態，強化競爭優勢；貫徹城市深耕戰略，提升規模效應，堅持有質量的拓展。同時，本集團將嚴選合作對象，審慎推進收併購項目，追求有質量的規模發展。

強化增值服務能力，實現經營創新

本集團將深入研究C(客戶)端、B(企業)端和G(政府)端客戶需求，利用日常運營建立的客戶信任度，構建社區經營和到家服務體系，提升客戶便捷性，加快發展政企客戶所需的專業能力和綜合設施管理(Integrated Facility Management,「IFM」)服務能力，探索孵化新賽道，促成「物業+」多元業務模式落地。

本集團經營穩健，經營現金流保持淨流入，手頭現金持續增加。本集團除了保持穩健的現金管理策略外，也將積極探索業務創新和拓展，進一步提高資金使用效率。

本集團在推進高質量發展的同時，亦重視可持續發展管理，積極承擔企業的社會責任，履行國企擔當，尋求實現經濟、社會和環境的最大化綜合價值。

本集團將堅持長期主義，持續通過優質的服務和產品，提升客戶滿意度和品牌認可度，不斷夯實核心競爭力，向「成為讓客戶信賴的服務企業」的目標奮進。

致謝

本集團取得的業績和發展，有賴於股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力的支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

林峰先生

董事長

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅物業、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括：

- (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)。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團：

- 合約項目476個(二〇二二年十二月三十一日：387個)，總合約面積83.4百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：70.6百萬平方米)，合約面積同比增長18.2%；及
- 在管項目408個(二〇二二年十二月三十一日：323個)，總在管面積65.2百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：51.7百萬平方米)，在管面積同比增長26.2%。

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	
	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>476</u>	<u>408</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。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	合約面積 ⁽¹⁾	在管面積 ⁽²⁾	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
截至年初	70,597	51,689	58,384	38,872
新委聘	15,377	16,048	12,300	13,245
收購	46	46	787	446
終止	<u>(2,572)</u>	<u>(2,572)</u>	<u>(874)</u>	<u>(874)</u>
截至年末	<u>83,448</u>	<u>65,211</u>	<u>70,597</u>	<u>51,689</u>

附註：

(1) 合約面積指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由本集團管理或將由本集團管理的建築面積。

(2) 在管面積指本集團根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團合約管理的項目覆蓋中國49個城市(含香港)。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。

	截至十二月三十一日			
	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
	(以千平方米計)			
大灣區	46,790	35,899	44,946	32,316
華東地區	10,815	8,384	9,111	7,848
華中地區	11,005	8,873	8,039	5,592
北方地區	9,101	7,823	5,098	3,786
西部地區	5,737	4,232	3,403	2,147
合計	<u>83,448</u>	<u>65,211</u>	<u>70,597</u>	<u>51,689</u>

非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **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住宅物業而言)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，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及智能化服務。

- **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。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團：

- 385 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 75.7 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
- 331 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 59.3 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 十二月三十一日		截至二〇二二年 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>385</u>	<u>331</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 十二月三十一日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
非商業項目	<u>75,660</u>	<u>59,271</u>	<u>64,799</u>	<u>47,588</u>

(以千平方米計)

於本年度，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(上一年度：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。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	(人民幣元／平方米／月)	
住宅項目	<u>2.7</u>	<u>2.7</u>

商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **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，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團：

- 91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7.8百萬平方米(二〇二二年十二月三十一日：5.8百萬平方米)；及
- 77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5.9百萬平方米(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合約商業項目和在管商業項目數目的變化。

	截至二〇二三年		截至二〇二二年	
	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>91</u>	<u>77</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	
	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
	(以千平方米計)			
商業項目	<u>7,788</u>	<u>5,940</u>	<u>5,798</u>	<u>4,101</u>

於本年度，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19.7元(上一年度：每月每平方米人民幣21.0元)及每月每平方米人民幣35.7元(上一年度：每月每平方米人民幣37.0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。

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	(人民幣元/平方米/月)	
寫字樓	<u>19.7</u>	21.0
購物商場	<u>35.7</u>	<u>37.0</u>

財務回顧

收入

於本年度，本集團的收入為人民幣3,223.6百萬元(上一年度：人民幣2,486.2百萬元)，同比增長29.7%。本集團於本年度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，詳情如下。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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	2,630,117	81.6	1,941,105	78.1
商業物業管理及運營服務	593,514	18.4	545,100	21.9
總計	<u>3,223,631</u>	<u>100.0</u>	<u>2,486,205</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至所示年度本集團按最終付費客戶類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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⁾	1,298,583	40.3	1,041,609	41.9
獨立第三方 ⁽²⁾	1,925,048	59.7	1,444,596	58.1
總計	<u>3,223,631</u>	<u>100.0</u>	<u>2,486,205</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。

(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」)。

於本年度，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。本集團於本年度自廣州越秀、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為人民幣1,298.6百萬元，較上一年度人民幣1,041.6百萬元增加人民幣257.0百萬元，增長率為24.7%。有關增加主要是合作地產開發商業務不斷擴張，且持續由本集團提供服務所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二三年		二〇二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	3,136,431	97.3	2,411,562	97.0
香港	87,200	2.7	74,643	3.0
總計	<u>3,223,631</u>	<u>100.0</u>	<u>2,486,205</u>	<u>100.0</u>

(I) 非商業物業管理及增值服務

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣2,630.1百萬元(上一年度：人民幣1,941.1百萬元)，同比增長35.5%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 與二〇二二年十二月三十一日相比，截至二〇二三年十二月三十一日，其在管非商業項目數目從269個增至331個，而在管面積從47.6百萬平方米增加至59.3百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣479.4百萬元增加到本年度的人民幣669.3百萬元，增長39.6%。該增加主要是伴隨合作房地產開發商業業務持續擴張，前期規劃及設計諮詢服務等收入增加，及於二〇二二年推出的智能化服務亦穩步增加所致；及
- (iii) 社區增值服務是本集團增速最快的業務，收入由上一年度的人民幣650.0百萬元增加至本年度的人民幣931.8百萬元，增長43.3%。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。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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	1,029,024	39.1	811,692	41.8
非業主增值服務	669,295	25.5	479,370	24.7
社區增值服務	931,798	35.4	650,043	33.5
總計	<u>2,630,117</u>	<u>100.0</u>	<u>1,941,105</u>	<u>100.0</u>

(II) 商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣593.5百萬元(上一年度：人民幣545.1百萬元)，同比增長8.9%。該增長主要由於與二〇二二年十二月三十一日相比，截至二〇二三年十二月三十一日，其在管商業項目數目從54個增至77個，而在管面積從4.1百萬平方米增加至5.9百萬平方米。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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	486,174	81.9	423,475	77.7
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	107,340	18.1	121,625	22.3
總計	<u>593,514</u>	<u>100.0</u>	<u>545,100</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。於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣2,367.0百萬元(上一年度：人民幣1,806.8百萬元)，同比增長31.0%。銷售成本的增加主要由於本年度內在管面積和業務規模擴大，以及隨著增值服務的多元化發展，各類成本亦有所增加。

於本年度內，銷售成本項下的員工成本為人民幣827.6百萬元(上一年度：人民幣776.5百萬元)，同比增加6.6%。

毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	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				
— 物業管理服務	165,397	16.1	133,405	16.4
— 非業主增值服務	198,547	29.7	153,926	32.1
— 社區增值服務	304,587	32.7	213,709	32.9
小計	668,531	25.4	501,040	25.8
商業物業管理及運營服務				
— 商業運營及管理服務	143,023	29.4	125,501	29.6
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	45,073	42.0	52,900	43.5
小計	188,096	31.7	178,401	32.7
總計	856,627	26.6	679,441	27.3

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。本集團的毛利由上一年度的人民幣679.4百萬元增加至本年度的人民幣856.6百萬元。本集團的整體毛利率由上一年度的27.3%下降至本年度的26.6%。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由上一年度的25.8%小幅下降至本年度的25.4%，主要是由於本集團積極拓展業務規模和發展多樣化的增值服務，而部分增值服務業務尚處於成長期，導致此分部的整體毛利率小幅降低。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的32.7%下降至本年度的31.7%，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等因素。隨著新開業項目的出租率趨於穩定，本年度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。於本年度，本集團的行政開支為人民幣279.3百萬元，較上一年度人民幣210.9百萬元增長32.4%。

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。於本年度，本集團的其他收入為人民幣19.6百萬元(上一年度：人民幣24.8百萬元)。

其他(虧損)／收益淨額

本集團的其他收益淨額主要包括外匯收益淨額。於本年度，本集團的其他虧損淨額為人民幣4.3百萬元(上一年度：其他收益淨額人民幣14.4百萬元)。本年度錄得外匯虧損人民幣5.1百萬元。

財務收入淨額

本集團的財務收入淨額包括來自銀行存款的利息收入以及租賃負債的利息開支。於本年度，財務收入淨額為人民幣102.0百萬元(上一年度：財務收入淨額人民幣71.7百萬元)，同比增長42.4%，主要由於本集團對現金的有效管理利用提升了收益率。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣187.3百萬元(上一年度：人民幣151.6百萬元)，同比增長23.6%，與除所得稅前盈利的增長一致。

本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣499.9百萬元(上一年度：人民幣424.4百萬元)，同比增長17.8%。本年度的淨盈利率為15.5%，較上一年度的17.1%減少1.6個百分點，主要系由於本集團業務結構調整及匯兌損益變動所致。

本公司擁有人應佔盈利

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣487.0百萬元(上一年度：人民幣416.1百萬元)，同比增長17.0%。

每股基本盈利

於本年度，本公司擁有人應佔每股基本盈利(基於已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.32元(上一年度：人民幣0.27元)。

末期股息

董事會建議派發本年度末期股息每股0.087港元，相當於每股人民幣0.079元(二〇二二年：每股0.109港元，相當於每股人民幣0.097元)。連同中期股息每股0.089港元，相當於每股約人民幣0.081元計算，截至二〇二三年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.176港元，相當於約每股人民幣0.16元。股東獲付末期股息資格的記錄日期為二〇二四年六月二十日(星期四)，末期股息的派發日期為二〇二四年七月五日(星期五)當天或前後，有待股東於本公司應屆股東週年大會上批准。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公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二三年十二月三十一日，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33.6百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣32.2百萬元)，包括本集團於以下各項的投資：

- (i) 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；

- (ii) 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；及
- (iii) 廣州越邦企業管理有限公司(主要從事提供人力資源服務、勞務派遣服務及其他相關服務)的10%股權。

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603.6百萬元減少至截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣573.5百萬元，降低5.0%，主要由於本集團於本年度持續發展業務同時積極加強回款管控。

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。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336.5百萬元增加至截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣393.2百萬元，增加16.8%，主要是由於業務規模的發展所致。

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十二月三十一日的人民幣399.3百萬元，增加13.1%，主要是由於本集團持續業務擴張所致。

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，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、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十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣1,233.5百萬元及人民幣1,362.6百萬元。本集團其他應付款項增加主要是由於本年度業務擴張所致。

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。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣3,208.5百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣3,397.1百萬元)，降低5.6%，主要是由於伴隨持續業務擴張，本集團綜合管控支付節奏，貿易及其他應付款項增加所致。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,695.2百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣4,360.8百萬元)，增加主要是由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二〇二二年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二二年十二月三十一日：零)或應付關聯方款項(二〇二二年十二月三十一日：零)。

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十二月三十一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)。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略後，已議決變更未動用所得款項的用途。截至二〇二三年十二月三十一日，本集團相關所得款項淨額用途詳情如下：

類別	所得款項 擬定用途 人民幣千元	款項總額 百分比 %	截至	截至	截至	擬定 用途的 預期時間表
			二〇二三年 十二月 三十一日的 所得款項 實際用途 人民幣千元	二〇二三年 十二月 三十一日的 未動用 所得款項 人民幣千元	二〇二三年 十二月 三十一日的 未動用 所得款項 人民幣千元	
策略收購和投資	979,200	60	15,476 (附註1)	963,724	505,028	二〇二六年 年底前
進一步發展本集團 的增值服務	244,800	15	53,343	191,457	288,587	二〇二六年 年底前
開發信息技術系統 和智能社區	244,800	15	19,781	225,019	216,441	二〇二六年 年底前
補充營運資金和 一般公司用途	163,200	10	100,463	62,737	288,587	二〇二六年 年底前
促進ESG發展	—	—	—	—	144,294	二〇二六年 年底前
總計	<u>1,632,000</u>	<u>100%</u>	<u>189,063</u>	<u>1,442,937</u>	<u>1,442,937</u>	

附註：

(1) 本集團於本年度內一直積極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變更後決議所載用途加以使用，且目前已基本結匯作為人民幣銀行存款持有。

資產質押

截至二〇二三年十二月三十一日，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

於本年度，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

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二三年十二月三十一日，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二〇二四年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二三年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有 13,743 名全職僱員。本年度員工成本總額為人民幣 1,028.2 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，為中國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，並為其中國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。

企業管治守則

董事會承認維持高水準企業管治對保障及提升股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄C1所載《企業管治守則》的守則條文。於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載的所有守則條文。

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C3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，彼等於本年度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

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

報告期後事項

自二〇二三年十二月三十一日及截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

審核委員會

由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及梁耀文先生組成的本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已與本集團管理層及外部核數師討論本集團採用的會計原則及政策以及核數師在審閱所有持續關連交易及關連交易時所遵循的程序，並已審閱本年度本集團的綜合財務報表且並無意見分歧。

持續關連交易及關連交易

持續關連交易已由獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易：

- a) 於本集團之一般及日常業務過程中訂立；
- b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- c) 按公平合理及符合股東之整體利益之條款及條件訂立。

本公司已聘用核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。本公司核數師並無注意到任何事項令其相信該等已披露的持續關連交易：

- a) 未獲董事會批准；
- b) 在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- c) 在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；或
- d) 已超出所披露持續關連交易的有關年度上限。

審閱年度業績

年度業績已由審核委員會審閱並同意。有關本集團本年度業績的初步公告數字已由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度的草擬綜合財務報表所列數額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的核證。因此，羅兵咸永道會計師事務所對本初步公告不作任何保證。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二四年六月六日(星期四)至二〇二四年六月十二日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席本公司將於二〇二四年六月十二日(星期三)舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二四年六月五日(星期三)下午四時三十分前交回香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇二四年六月十九日(星期三)至二〇二四年六月二十日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取末期股息的權利。為符合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二四年六月十八日(星期二)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績

本年度業績公告將於本公司網站(www.yuexiuservices.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。本公司本年度的年度報告將適時寄發予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，二〇二四年三月十八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張建國先生、張成皓先生及張勁先生

非執行董事：林峰先生(主席)、姚曉生先生及楊昭煊先生

獨立非執行董事：洪誠明先生、許麗君女士及梁耀文先生