

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)

截至二〇二四年六月三十日止六個月的 中期業績公告

截至二〇二四年六月三十日止六個月業績摘要

- 總收入為人民幣1,960.2百萬元，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1,601.3百萬元，同比增長32.3%；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣358.9百萬元，同比增長19.2%。
- 毛利率為25.9%。
- 本公司擁有人應佔盈利為人民幣277.7百萬元，同比增長12.1%。
- 每股基本盈利為人民幣0.18元。
- 合約面積為88.8百萬平方米，在管面積為66.7百萬平方米。
- 董事會建議宣派二〇二四年中期股息每股0.100港元(相當於每股人民幣0.091元)，派息率為50%。

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二〇二四年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績。

中期簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
營業收入	4	1,960,175	1,511,846
銷售成本		(1,452,813)	(1,086,884)
毛利		507,362	424,962
其他收入及收益淨額		55,311	58,466
行政開支		(158,876)	(127,162)
金融及合同資產減值虧損淨額		(6,898)	(2,954)
財務費用	6	(3,030)	(2,444)
應佔合營企業盈利及虧損		469	28
除稅前盈利	5	394,338	350,896
所得稅開支	7	(106,876)	(94,447)
期內盈利		287,462	256,449
下列各方應佔：			
本公司擁有人		277,675	247,691
非控股權益		9,787	8,758
		287,462	256,449
本公司普通股股東應佔每股盈利			
基本及攤薄(每股以人民幣列示)	8	0.18	0.16

中期簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
期內盈利	<u>287,462</u>	<u>256,449</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
換算境外業務所產生的匯兌差額	459	720
於其後期間不會重新分類至損益的其他全面收益：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資的公允價值變動(除稅後)	<u>170</u>	<u>1,024</u>
期內其他全面收益(除稅後)	<u>629</u>	<u>1,744</u>
期內全面收益總額	<u>288,091</u>	<u>258,193</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	278,304	249,435
非控股權益	<u>9,787</u>	<u>8,758</u>
	<u>288,091</u>	<u>258,193</u>

中期簡明綜合財務狀況表

		二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		34,809	36,613
使用權資產		142,901	103,691
無形資產		326,335	332,921
於合營企業的投資		3,336	2,867
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資		33,865	33,624
遞延稅項資產		15,033	12,677
其他非流動資產		5,256	—
受限制銀行存款		55,530	11,001
定期存款		1,380,000	—
總非流動資產		1,997,065	533,394
流動資產			
存貨		6,995	10,280
應收賬款	10	761,121	573,524
合同資產		113,343	75,674
預付款項、其他應收款項及其他資產		573,041	453,432
預繳所得稅		30,868	26,916
受限制銀行存款		36,236	29,658
定期存款		753,001	9,062
現金及現金等價物		2,733,155	4,695,204
總流動資產		5,007,760	5,873,750

		二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款	11	628,828	399,277
其他應付款項及應計費用		1,467,331	1,362,568
合同負債		826,448	808,732
租賃負債		70,892	64,514
應付稅項		40,642	30,189
總流動負債		<u>3,034,141</u>	<u>2,665,280</u>
流動資產淨值		<u>1,973,619</u>	<u>3,208,470</u>
總資產減流動負債		<u>3,970,684</u>	<u>3,741,864</u>
非流動負債			
租賃負債		80,407	43,614
遞延稅項負債		101,922	77,795
總非流動負債		<u>182,329</u>	<u>121,409</u>
資產淨值		<u><u>3,788,355</u></u>	<u><u>3,620,455</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		(281,238)	(296,242)
保留盈利		1,340,883	1,197,774
非控股權益		<u>3,602,693</u>	<u>3,444,580</u>
總權益		<u><u>185,662</u></u>	<u><u>175,875</u></u>
		<u><u>3,788,355</u></u>	<u><u>3,620,455</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

1 企業及集團資料

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，本中期簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報。本中期簡明綜合財務資料已於二〇二四年八月二十日獲董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號*中期財務報告*編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表涵蓋的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表包含截至二〇二三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 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截至二〇二三年十二月三十一日止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，亦無載列根據香港公司條例第 406(2) 條、407(2) 條或 407(3) 條作出的陳述。

3 會計政策及披露的變動

除就本期間的財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外，編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表應用的會計政策一致。

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
香港會計準則第 1 號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債(「二〇二〇年修訂」)
香港會計準則第 1 號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「二〇二二年修訂」)
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

採納上述經修訂準則對中期簡明綜合財務資料並無重大財務影響。

4 經營分部資料

執行董事被視為主要經營決策者。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，未計及其他收入及收益淨額、未分配經營成本、財務費用和所得稅開支。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和房地產經紀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簡明綜合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。本集團指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資」)、預繳所得稅、遞延稅項資產、遞延稅項負債、應付稅項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損益表一致的方式計量。

截至二〇二四年六月三十日止六個月，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(截至二〇二三年六月三十日止六個月：無)。

下表分別呈列截至二〇二四年六月三十日及二〇二三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。

截至二〇二四年 六月三十日止六個月	非商業 物業管理 及增值服務 (未經審核) 人民幣千元	商業 物業管理 及運營服務 (未經審核) 人民幣千元	本集團 (未經審核) 人民幣千元
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	385,239	—	385,239
— 隨着時間	1,216,035	358,651	1,574,686
來自其他來源的營業收入	—	250	250
	<u>1,601,274</u>	<u>358,901</u>	<u>1,960,175</u>
總分部營業收入	1,601,274	358,901	1,960,175
分部業績	244,342	105,622	349,964
其他收入及收益淨額			55,311
未分配經營成本			(7,907)
財務費用			(3,030)
所得稅開支			(106,876)
期內盈利			287,462
分部業績包括：			
折舊	19,730	27,254	46,984
攤銷	6,591	—	6,591
金融及合同資產減值虧損淨額	6,791	107	6,898
應佔合營企業盈利及虧損	469	—	469

下表分別呈列截至二〇二四年六月三十日及二〇二三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。(續)

截至二〇二三年 六月三十日止六個月	非商業	商業	本集團 (未經審核) 人民幣千元
	物業管理 及增值服務 (未經審核) 人民幣千元	物業管理 及運營服務 (未經審核) 人民幣千元	
分部營業收入			
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
總分部營業收入	<u>1,210,790</u>	<u>301,056</u>	<u>1,511,846</u>
分部業績	<u>225,685</u>	<u>76,691</u>	<u>302,376</u>
其他收入及收益淨額			58,466
未分配經營成本			(7,502)
財務費用			(2,444)
所得稅開支			<u>(94,447)</u>
期內盈利			<u>256,449</u>
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
應佔一間合營企業盈利及虧損	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>28</u>

截至二〇二四年及二〇二三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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務		
— 物業管理服務	600,948	457,936
— 非業主增值服務	354,817	352,380
— 社區增值服務	645,509	400,474
小計	1,601,274	1,210,790
商業物業管理及運營服務		
— 商業運營及管理服務	308,096	250,881
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	50,805	50,175
小計	358,901	301,056
總計	1,960,175	1,511,846

下表呈列本集團經營分部於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日的資產及負債資料：

於二〇二四年六月三十日 (未經審核)	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
分部資產	4,892,222	540,486	5,432,708
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			33,865
預繳所得稅			30,868
遞延稅項資產			15,033
其他企業資產			1,492,351
總資產			<u>7,004,825</u>
分部負債	2,380,262	563,644	2,943,906
遞延稅項負債			101,922
應付稅項			40,642
其他企業負債			130,000
總負債			<u>3,216,470</u>
資本支出	<u>42,677</u>	<u>41,773</u>	<u>84,450</u>

於二〇二三年十二月三十一日 (經審核)	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
分部資產	3,791,836	968,116	4,759,952
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			33,624
預繳所得稅			26,916
遞延稅項資產			12,677
其他企業資產			1,573,975
總資產			<u>6,407,144</u>
分部負債	2,137,562	529,306	2,666,868
遞延稅項負債			77,795
應付稅項			30,189
其他企業負債			11,837
總負債			<u>2,786,689</u>
資本支出	<u>25,113</u>	<u>82,579</u>	<u>107,692</u>

由於本集團超過97.5%的營業收入來自中國內地客戶活動及本集團非流動資產的96.3%以上賬面值(不包括遞延稅項資產)位於中國內地，故並無列示地理部分分析。

5 除稅前盈利

本集團的除稅前盈利乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
僱員福利開支	513,260	520,406
園藝及保潔	256,788	176,051
銷貨成本	174,199	119,089
用於裝修及其他服務的分包商成本	275,832	104,231
保養成本	103,364	70,924
物業、廠房及設備折舊	7,303	7,800
使用權資產折舊	39,681	27,811
無形資產攤銷	6,591	6,425
金融及合同資產減值虧損淨額		
— 應收賬款	6,549	2,003
— 合同資產	270	42
— 預付款項及其他應收款項	79	909
總計	<u>6,898</u>	<u>2,954</u>
銀行利息收入*	(52,898)	(51,641)
額外進項增值稅扣減	—	(4,820)
政府補助	(1,538)	(3,159)
匯兌虧損淨額	30	3,137

* 該項目納入中期簡明綜合損益表中的「其他收入及收益淨額」。

6 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
租賃負債利息開支	<u>3,030</u>	<u>2,444</u>

7 所得稅

期內的香港利得稅已按 16.5% (二〇二三年：16.5%) 稅率及按於香港產生的估計應課稅盈利計提撥備。於報告期內，本集團於中國內地營運的附屬公司須按 25% 稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。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。於截至二〇二四年六月三十日止六個月，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。

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。

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內地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。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅	85,176	87,614
遞延所得稅	21,700	6,833
總計	<u>106,876</u>	<u>94,447</u>

8 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本公司普通股股東應佔期內盈利及期內已發行普通股加權平均數1,521,975,000股(截至二〇二三年六月三十日止六個月：1,522,030,000股)計算。

由於購股權的影響對所呈列的每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故截至二〇二四年及二〇二三年六月三十日止六個月並未就攤薄對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核)	二〇二三年 (未經審核)
<u>盈利</u>		
本公司普通股股東應佔盈利(人民幣千元)	<u>277,675</u>	<u>247,691</u>
<u>股份</u>		
期內已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>1,521,975</u>	<u>1,522,030</u>
<u>每股盈利</u>		
基本及攤薄(每股人民幣)	<u>0.18</u>	<u>0.16</u>

9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
已宣派但未派付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：0.109港元 等值人民幣0.097元)	<u>120,606</u>	147,627
擬派二〇二四年中期股息每股普通股0.100港元等值 人民幣0.091元(二〇二三年：0.089港元 等值人民幣0.081元)	<u>138,838</u>	<u>124,411</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二〇二四年十二月三十一日止年度於股東權益內確認。

10 應收賬款

於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	二〇二四年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
0至30日	234,050	211,835
31至180日	339,995	241,769
181至365日	124,825	70,783
1至2年	82,178	62,321
2至3年	7,385	6,345
3年以上	14,999	16,233
小計	<u>803,432</u>	<u>609,286</u>
減：應收賬款減值撥備	<u>(42,311)</u>	<u>(35,762)</u>
總計	<u><u>761,121</u></u>	<u><u>573,524</u></u>

11 應付賬款

於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	二〇二四年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
1年內	592,968	367,560
1至2年	23,227	15,944
2至3年	1,375	3,017
3年以上	11,258	12,756
總計	<u><u>628,828</u></u>	<u><u>399,277</u></u>

管理層討論與分析

業務回顧

截至二〇二四年六月三十日，本集團：

- 合約項目 508 個(二〇二三年十二月三十一日：476 個)，總合約面積 88.8 百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：83.4 百萬平方米)，合約面積增長 6.4%；及
- 在管項目 418 個(二〇二三年十二月三十一日：408 個)，總在管面積 66.7 百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：65.2 百萬平方米)，在管面積增長 2.2%。

下表載列本集團於截至所示日期的合約項目和在管項目數量的變化。

	截至二〇二四年 六月三十日		截至二〇二三年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
	(個)			
總項目	<u>508</u>	<u>418</u>	<u>476</u>	<u>408</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			
	二〇二四年		二〇二三年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
截至期初	83,448	65,211	70,597	51,689
新委聘	9,262	5,068	8,260	8,440
終止	(3,902)	(3,607)	(1,367)	(1,367)
截至期末	<u>88,808</u>	<u>66,672</u>	<u>77,490</u>	<u>58,762</u>

截至二〇二四年六月三十日，本集團合約項目覆蓋中華人民共和國(「中國」) 49個城市(含香港)。期內，本集團調整業務發展策略，聚集競爭優勢較強的區域，並退出部分不符合內部業務或財務要求的項目，因此各區域合約面積和在管面積有所改變。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。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	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	52,543	37,430	46,790	35,899
華東地區	10,303	7,412	10,815	8,384
北方地區	8,893	7,471	9,101	7,823
中西部地區	17,069	14,359	16,742	13,105
合計	<u>88,808</u>	<u>66,672</u>	<u>83,448</u>	<u>65,211</u>

非商業物業管理及增值服務

截至二〇二四年六月三十日，本集團：

- 416個(二〇二三年十二月三十一日：385個)合約非商業項目的合約面積為81.4百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：75.7百萬平方米)；及
- 335個(二〇二三年十二月三十一日：331個)在管非商業項目的在管面積為60.1百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：59.3百萬平方米)。

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數量的變化。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	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>416</u>	<u>335</u>	<u>385</u>	<u>331</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。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	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
非商業項目	<u>81,397</u>	<u>60,121</u>	<u>75,660</u>	<u>59,271</u>

於本期間，住宅項目平均物管費有所提升，為每月每平方米人民幣2.8元(截至二〇二三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	
	二〇二四年	二〇二三年
	(人民幣元/平方米/月)	
住宅項目	<u>2.8</u>	<u>2.7</u>

在增值服務方面，本集團不斷優化資源配置、提升產品競爭力。新零售領域持續優化產品佈局，開發定製化產品線，推出多款旅遊產品。同時，本集團不斷探索在管社區運營模式，探索會所標準化運營、開展人文活動等，提升社商品牌口碑。此外，憑藉相關專業資質，智能化服務切入電梯安裝維修賽道，並順利落地消防、機電等業務外拓。

商業物業管理及運營服務

截至二〇二四年六月三十日，本集團：

- 92個(二〇二三年十二月三十一日：91個)合約商業項目的合約面積為7.4百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：7.8百萬平方米)；及
- 83個(二〇二三年十二月三十一日：77個)在管商業項目的在管面積為6.6百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：5.9百萬平方米)。

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數量的變化。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	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>92</u>	<u>83</u>	<u>91</u>	<u>77</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。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	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
商業項目	<u>7,411</u>	<u>6,551</u>	<u>7,788</u>	<u>5,940</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20.0元(同期：每月每平方米人民幣20.5元)及每月每平方米人民幣35.7元(同期：每月每平方米人民幣36.6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	
	二〇二四年	二〇二三年
	(人民幣元／平方米／月)	
寫字樓	20.0	20.5
購物商場	<u>35.7</u>	<u>36.6</u>

獎項與認可

於本期間，本集團榮獲北京中指信息技術研究院多個獎項及認可，包括如下：

- 「2024 中國物業服務百強企業TOP12」；
- 「2024 中國物業服務百強企業經營績效TOP10」；
- 「2024 中國物業服務質量領先企業」；及
- 「2024 中國物業服務 ESG 發展優秀企業」。

未來展望

未來，本集團將圍繞「用心服務提品質，精益經營創效益」的工作主題，結合數智創新，致力長期提供優質服務，並不斷提升本集團的發展、營運及管理水平。

基礎服務更優質

本集團將繼續抓牢物業管理服務基本盤，堅定貫徹以客戶需求為導向，為客戶提供房屋全生命週期服務體驗。本集團將：

- 迭代高端服務體系，打造城市標桿，並持續推進基礎服務進階行動；及
- 及時回應客戶訴求、用心解決客戶關切問題，提升客戶滿意度。

增值服務更聚焦

本集團將結合自身優點，聚焦五大增值服務平台(即經紀、新零售、美居、社區商業和智能化)的發展機遇，聚焦產品力提升，優化渠道建設，著重培養綜合設施設備管理、電梯安裝維保等競爭力較強的業務，並積極孵化創新業態，加大增值服務市場拓展力度。

投拓業務更穩健

本集團將全面優化全生命週期市場拓展機制，建立可衡量的市場評估及管控機制，持續關注高品質投拓標的，追求高質量的規模發展。

本集團將持續深化精益經營，加大改革創新力度、系統性提升核心能力，優化資源整合，不斷提升本集團的服務能力、競爭能力和營運能力，同時充分利用科技賦能，致力提升整體經濟效益，向成為讓客戶信賴的服務企業的願景邁進。

財務回顧

收入

於本期間，本集團的收入為人民幣1,960.2百萬元(同期：人民幣1,511.8百萬元)，同比增長29.7%。

下表載列於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			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	1,601,274	81.7	1,210,790	80.1
商業物業管理及運營服務	358,901	18.3	301,056	19.9
總計	<u>1,960,175</u>	<u>100.0</u>	<u>1,511,846</u>	<u>100.0</u>

下表載列於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			
	二〇二四年		二〇二三年	
	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⁾	768,304	39.2	701,894	46.4
獨立第三方 ⁽²⁾	1,191,871	60.8	809,952	53.6
總計	<u>1,960,175</u>	<u>100.0</u>	<u>1,511,846</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(「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)的實體及人士(「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701.9百萬元增加人民幣66.4百萬元或9.5%。有關增加主要乃在提供智能化服務等多元化業務領域進一步深化業務合作所致。

下表載列於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			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	1,910,219	97.5	1,471,857	97.4
香港	49,956	2.5	39,989	2.6
總計	<u>1,960,175</u>	<u>100.0</u>	<u>1,511,846</u>	<u>100.0</u>

(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1,601.3百萬元(同期：人民幣1,210.8百萬元)，同比增長32.3%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 截至二〇二四年六月三十日，在管非商業項目數目增加至335個，而在管面積增加至60.1百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入為人民幣354.8百萬元(同期：人民幣352.4百萬元)，基本保持穩定；及

(iii) 社區增值服務的收入由同期的人民幣400.5百萬元增加至本期間的人民幣645.5百萬元，增長61.2%。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。

下表載列於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			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	600,948	37.5	457,936	37.8
非業主增值服務	354,817	22.2	352,380	29.1
社區增值服務	645,509	40.3	400,474	33.1
總計	1,601,274	100.0	1,210,790	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358.9百萬元(同期：人民幣301.1百萬元)，同比增長19.2%。該增長乃主要由於截至二〇二四年六月三十日，其在管商業項目數目增加至83個，在管面積增加至6.6百萬平方米。

下表載列於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			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	308,096	85.8	250,881	83.3
市場定位諮詢及租戶 招攬服務	50,805	14.2	50,175	16.7
總計	<u>358,901</u>	<u>100.0</u>	<u>301,056</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1,452.8百萬元(同期：人民幣1,086.9百萬元)，同比增長33.7%。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406.9百萬元(同期：人民幣425.5百萬元)，同比減少4.4%。

毛利及毛利率

下表載列於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			
	二〇二四年		二〇二三年	
	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	391,247	24.4	330,077	27.3
— 物業管理服務	92,806	15.4	73,261	16.0
— 非業主增值服務	101,790	28.7	114,488	32.5
— 社區增值服務	196,651	30.5	142,328	35.5
商業物業管理及運營服務	116,115	32.4	94,885	31.5
— 商業運營及管理服務	94,475	30.7	74,074	29.5
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	21,640	42.6	20,811	41.5
總計	507,362	25.9	424,962	28.1

本集團的整體毛利率主要受其業務組合、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425.0百萬元增加至本期間的人民幣507.4百萬元。本集團的整體毛利率由同期的28.1%下降至本期間的25.9%，主要是受非商業物業管理及增值服務的毛利率下降的影響。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由同期的27.3%下降至本期間的24.4%，其中：(i)物業管理服務的毛利率維持相對穩定；(ii)非業主增值服務受房地產開發行業及整體經濟形勢放緩的整體影響，毛利率由同期的32.5%下降至本期間的28.7%；(iii)社區增值服務的業務結構變化導致毛利率由同期的35.5%下降至本期間的30.5%。

商業物業管理及運營服務的毛利率由同期的31.5%增加至本期間的32.4%，主要得益於對存量項目的精益管理。

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158.9百萬元(同期：人民幣127.2百萬元)，同比增長24.9%，主要是由於本集團的業務擴展，以及內地總部遷址，新增智能化及安全健康等相關投入所致。

其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及其他收益淨額主要包括來自銀行存款的利息收入、政府補助和外匯損益淨額。於本期間，來自銀行存款的利息收入為人民幣52.9百萬元(同期：人民幣51.6百萬元)，同比增長2.4%。有關增長主要由於本集團對資金的有效管理利用。

所得稅開支

於本期間，本集團的所得稅開支為人民幣106.9百萬元(同期：人民幣94.4百萬元)，同比增長13.2%，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287.5百萬元(同期：人民幣256.4百萬元)，同比增長12.1%。本期間的淨利率為14.7%(同期：17.0%)，同比減少2.3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277.7百萬元(同期：人民幣247.7百萬元)，同比增長12.1%。每股基本盈利為人民幣0.18元(同期：人民幣0.16元)。

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

於二〇二四年六月三十日，本集團擁有指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資人民幣33.9百萬元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣33.6百萬元)，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(主要於中國內地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二〇二三年十二月三十一日的人民幣573.5百萬元增加至截至二〇二四年六月三十日的人民幣761.1百萬元，增長32.7%，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。本集團的其他應收款項由截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣393.2百萬元增加至截至二〇二四年六月三十日的人民幣499.9百萬元，增長27.2%%，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二〇二三年十二月三十一日的人民幣399.3百萬元增加至截至二〇二四年六月三十日的人民幣628.8百萬元，增長57.5%，主要是由於本集團持續業務發展的同時調整付款節奏所致。

其他應付款項及應計費用

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。本集團截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年六月三十日的其他應付款項分別為人民幣1,362.6百萬元及人民幣1,467.3百萬元，增加主要由於派付截至二〇二三年十二月三十一日止年度末期股息合計人民幣120.9百萬元。截至二〇二三年十二月三十一日止年度末期股息已於二〇二四年七月五日支付。

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。

截至二〇二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及定期存款為人民幣4,866.2百萬元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣4,704.3百萬元)，增加主要由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二四年六月三十日，本集團概無銀行借款(二〇二三年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二三年十二月三十一日：零)或應付關聯方非貿易性款項(二〇二三年十二月三十一日：零)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四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

本公司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)。

二〇二三年底，經公司審慎考慮及詳細評估營運及業務策略後，已公告變更截至二〇二三年末未動用所得款項擬定用途。截至二〇二四年六月三十日，變更用途後的所得款項使用詳情如下：

類別	截至	佔所得款項 總額百分比 %	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 的未動用所得 款項擬定用途 人民幣千元		二〇二四年 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		
策略收購和投資	505,028	35	2,583 (附註1)	502,445	二〇二六年 年底前
進一步發展本集團的 增值服務	288,587	20	71,366	217,221	二〇二六年 年底前
開發信息技術系統和 智能社區	216,441	15	33,926	182,515	二〇二六年 年底前
促進ESG發展	144,294	10	11,480	132,814	二〇二六年 年底前
補充營運資金和 一般公司用途	288,587	20	56,939	231,648	二〇二六年 年底前
總計	1,442,937	100	176,294	1,266,643	

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將按上述用途加以使用，且目前已基本結匯作為人民幣銀行存款持有。

資產質押

截至二〇二四年六月三十日，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

截至二〇二四年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二四年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二四年六月三十日，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二〇二四年十二月三十一日止年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二四年六月三十日，本集團在中國內地及香港共有 13,781 名全職僱員。本期間員工成本總額為人民幣 513.3 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，為中國內地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 C1 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 C1 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，彼等於本期間內一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

董事於本公司股東週年大會上獲本公司股東授權可購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日本公司已發行股份總數之10%，有關詳情已於二〇二四年五月二十日公佈。

於本期間，本公司於聯交所合共購回1,172,000股普通股股份，總代價（不包括開支）約為3.7百萬港元。其中580,500股普通股股份於本期間註銷，剩餘591,500股普通股股份其後已於二〇二四年七月註銷。有關購回普通股股份之詳情如下：

二〇二四年購回之月份	購回普通股 股份數目	每股代價		支付代價 總額 (不包括 開支) 千港元
		最高價	最低價	
		港元	港元	
六月	1,172,000	3.30	3.09	3,744

除以上披露者外，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

自二〇二四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)、洪誠明先生及梁耀文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

董事會議決向於二〇二四年九月五日(星期四)名列本公司股東名冊的股東宣派二〇二四年中期股息每股0.100港元(相當於每股人民幣0.091元)(二〇二三年中期：每股0.089港元(相當於每股人民幣0.081元))。中期股息將於二〇二四年九月二十日(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

本公司將由二〇二四年九月四日(星期三)至二〇二四年九月五日(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二〇二四年九月三日(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，二〇二四年八月二十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張建國、張成皓及張勁

非執行董事：朱輝松(主席)、姚曉生及楊昭煊

獨立非執行董事：洪誠明、許麗君及梁耀文