

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。



## 截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期業績公告

### 業績摘要

- 截至二〇二二年六月三十日止六個月，總收入為人民幣1,089.9百萬元，同比增長13.8%，其中：
  - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣810.5百萬元，同比增長19.5%；及
  - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣279.4百萬元，同比微幅減少0.2%；
- 截至二〇二二年六月三十日止六個月，毛利率為31.7%；
- 截至二〇二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔盈利為人民幣210.8百萬元，同比增長18.6%；及
- 截至二〇二二年六月三十日，本集團在管面積為43.5百萬平方米，同比增長24.3%，及本集團合約面積為62.6百萬平方米，同比增長18.8%。

## 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二〇二二年六月三十日止六個月(「本期間」) 的未經審核簡明綜合業績。

### 中期簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
營業收入	4	<b>1,089,938</b>	958,185
銷售成本	5	<b>(744,655)</b>	(615,603)
<b>毛利</b>		<b>345,283</b>	342,582
行政開支	5	<b>(100,867)</b>	(88,323)
金融資產減值虧損淨額		<b>(1,711)</b>	(482)
其他收入		<b>10,439</b>	6,629
其他收益淨額		<b>11,032</b>	282
<b>經營盈利</b>		<b>264,176</b>	260,688
財務收入		<b>31,340</b>	6,803
財務費用		<b>(1,640)</b>	(2,309)
財務收入淨額	6	<b>29,700</b>	4,494
應佔一間合營企業業績		<b>282</b>	270
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>294,158</b>	265,452
所得稅開支	7	<b>(78,485)</b>	(80,946)
<b>期內盈利</b>		<b>215,673</b>	184,506

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二二年	二〇二一年
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	210,800	177,691
	—非控股權益	4,873	6,815
		<u>215,673</u>	<u>184,506</u>
其他全面收益／(損失)			
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	3,665	(743)
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)	(436)	(2,129)
	期內其他全面收益／(損失)(除稅後)	<u>3,229</u>	<u>(2,872)</u>
	期內全面收益總額	<u>218,902</u>	<u>181,634</u>
下列各方應佔期內全面收益總額：			
	—本公司擁有人	214,029	174,819
	—非控股權益	4,873	6,815
		<u>218,902</u>	<u>181,634</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>0.14</u>	<u>0.16</u>

## 中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		38,909	39,437
使用權資產		63,298	53,807
無形資產		341,026	345,883
於合營企業的權益		1,099	817
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		31,629	32,202
遞延所得稅資產		10,309	10,051
受限制現金		15,829	8,127
		<u>502,099</u>	<u>490,324</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,288	1,017
應收賬款	10	613,393	517,044
其他應收及預付款項		298,633	278,298
預付所得稅		22,017	30,587
現金及現金等價物		4,149,579	3,803,434
受限制現金		10,169	10,744
		<u>5,095,079</u>	<u>4,641,124</u>
<b>總資產</b>		<u><b>5,597,178</b></u>	<u><b>5,131,448</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		2,543,048	2,543,048
其他儲備		(336,753)	(366,854)
保留盈利		807,454	755,575
		<u>3,013,749</u>	<u>2,931,769</u>
<b>非控股權益</b>		<u>163,960</u>	<u>158,687</u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,177,709</b></u>	<u><b>3,090,456</b></u>

		未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
合同負債		491,030	425,357
遞延所得稅負債		49,455	53,018
租賃負債		32,967	19,529
		<u>573,452</u>	<u>497,904</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	215,421	166,578
其他應付款項		1,259,143	1,135,360
合同負債		284,531	159,240
租賃負債		28,470	35,494
流動所得稅負債		58,452	46,416
		<u>1,846,017</u>	<u>1,543,088</u>
<b>總負債</b>		<u>2,419,469</u>	<u>2,040,992</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>5,597,178</u>	<u>5,131,448</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」)上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期財務資料包含截至二〇二一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二〇二一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。

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二〇二二年八月十一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

截至二〇二二年六月三十日止六個月的本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。本中期財務資料應與截至二〇二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，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二〇二一年十二月三十一日止年度財務報表應用的會計政策一致：

(a) 以下為本集團於二〇二二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3號(修訂)	概念框架參照
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合同—履行合同成本
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
經修訂會計指引第5號	同一控制合併的合併會計法

該等準則、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二〇二二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	二〇二三年 一月一日
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	二〇二三年 一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	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 的資產出售或注資	待定

## 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中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

截至二〇二二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。

下表分別呈列截至二〇二二年六月三十日及二〇二一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
應佔合營企業業績	282	—	282

	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			
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
總收入	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
未分配經營收益			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／(減值虧損撥回)			
淨額	(738)	1,220	482
應佔合營企業業績	270	—	270

截至二〇二二年及二〇二一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	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
<b>非商業物業管理及增值服務</b>		
—物業管理服務	394,779	297,021
—非業主增值服務	171,833	196,590
—社區增值服務	243,903	184,451
<b>商業物業管理及運營服務</b>		
—商業運營及管理服務	205,274	216,257
—市場定位諮詢及租戶招攬服務	74,149	63,866
	<u>1,089,938</u>	<u>958,185</u>

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，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
於二〇二二年六月三十日			
分部資產	2,686,165	932,397	3,618,562
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產			31,629
預繳所得稅			22,017
遞延所得稅資產			10,309
其他企業資產			<u>1,914,661</u>
分部總資產			<u>5,597,178</u>
分部負債	1,631,878	574,660	2,206,538
遞延所得稅負債			49,455
流動所得稅負債			58,452
其他企業負債			<u>105,024</u>
分部總負債			<u>2,419,469</u>
資本支出	36,050	14,521	<u>50,571</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
於二〇二一年十二月三十一日			
分部資產	2,318,404	877,304	3,195,708
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產			32,202
預繳所得稅			30,587
遞延所得稅資產			10,051
其他企業資產			<u>1,862,900</u>
<b>總資產</b>			<u><b>5,131,448</b></u>
分部負債	1,418,499	520,019	1,938,518
遞延所得稅負債			53,018
流動所得稅負債			46,416
其他企業負債			<u>3,040</u>
<b>總負債</b>			<u><b>2,040,992</b></u>
資本支出	26,708	14,618	<u>41,326</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 二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
僱員福利開支	442,316	346,671
園藝及保潔費用	115,958	76,718
保養成本	56,036	36,499
折舊及攤銷費用	45,981	42,432
銷貨成本	38,447	6,582
公用事業	29,101	23,222
酬金費用	27,382	45,136
裝修成本	26,524	45,496
消耗品成本	17,599	12,278
稅項及其他徵費	<u>4,617</u>	<u>6,833</u>

## 6 財務收入淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>31,340</u>	<u>6,803</u>
財務費用		
租賃負債利息開支	(1,640)	(2,256)
應收關聯方貸款利息開支	<u>-</u>	<u>(53)</u>
	<u>(1,640)</u>	<u>(2,309)</u>
財務收入淨額	<u><b>29,700</b></u>	<u><b>4,494</b></u>

## 7 所得稅開支

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇二一年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 中國企業所得稅率一般為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。於截至二〇二一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%的所得稅率計稅，並有權按應課稅收入的12.5%或50%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	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
即期所得稅	70,039	72,594
公司預扣所得稅	12,130	—
	<u>82,169</u>	<u>72,594</u>
<b>遞延稅項</b>		
遞延所得稅	(1,118)	(1,070)
未分配盈利公司預扣所得稅	(2,566)	9,422
	<u>(3,684)</u>	<u>8,352</u>
	<u>78,485</u>	<u>80,946</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。

於截至二〇二二年及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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	210,800	177,691
普通股加權平均數(以千計)	1,522,030	1,096,116
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>0.14</u>	<u>0.16</u>

## 9 股息

董事會並無提議截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二〇二一年六月三十日止六個月：無)。

截至二〇二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.102港元，總額約為人民幣132百萬元，已由股東於二〇二二年五月二十六日舉行的本公司股東週年大會上批准。該等股息已從本公司保留盈利中分派。

## 10 應收賬款

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	未經審核 於二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30日	262,134	221,317
31至180日	259,795	205,092
181至365日	54,697	70,471
1至2年	42,148	17,808
2至3年	5,614	9,643
3年以上	19,544	22,201
	<hr/>	<hr/>
	643,932	546,532
減：應收賬款減值撥備	(30,539)	(29,488)
	<hr/>	<hr/>
	613,393	517,044

## 11 應付賬款

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	未經審核 於二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	169,982	146,473
1至2年	32,972	4,389
2至3年	2,643	4,511
3年以上	9,824	11,205
	<hr/>	<hr/>
	215,421	166,578

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 業績概覽

本集團是全能型城市運營服務商，大灣區綜合物業管理的龍頭企業之一。自一九九二年成立以來，本集團始終秉承「用心·成就美好生活」的品牌使命，依託新科技賦能，發揮全鏈條住宅物業管理、專業化商業運營服務及TOD綜合物業管理經驗優勢，為廣大業主創造高品質的服務體驗。

二〇二二年上半年，本集團實現收入人民幣1,089.9百萬元，較截至二〇二一年六月三十日止六個月（「同期」）的人民幣958.2百萬元增長13.8%；本集團於本期間的本公司擁有人應佔盈利為人民幣210.8百萬元，較同期的人民幣177.7百萬元增長18.6%。

截至二〇二二年六月三十日，本集團在管項目286個，總在管面積43.5百萬平方米（二〇二一年六月三十日：35.0百萬平方米），同比增長24.3%；合約項目344個，總合約面積62.6百萬平方米（二〇二一年六月三十日：52.7百萬平方米），同比增長18.8%。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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
截至期初	58,384	38,872	49,909	32,648
新委聘	5,007	5,442	4,192	3,758
終止	(768)	(768)	(1,370)	(1,370)
截至期末	<u>62,623</u>	<u>43,546</u>	<u>52,731</u>	<u>35,036</u>

截至二〇二二年六月三十日，本集團合約項目覆蓋中國33個城市及中國香港。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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
大灣區	42,261	29,753	38,159	26,467
華東地區	6,668	5,523	5,360	3,931
華中地區	6,094	3,340	5,100	2,272
北方地區	4,724	3,438	3,749	2,366
西部地區	2,876	1,492	363	—
合計	<b>62,623</b>	<b>43,546</b>	<b>52,731</b>	<b>35,036</b>

#### 非商業物業管理及增值服務

截至二〇二二年六月三十日，本集團236個在管非商業項目的在管面積為39.8百萬平方米，較截至二〇二一年六月三十日的32.1百萬平方米增長約24.0%。於本期間，住宅物業平均管理費保持穩定，每月每平方米人民幣2.7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

截至二〇二二年六月三十日，本集團50個在管商業項目的在管面積為3.8百萬平方米，較截至二〇二一年六月三十日的3.0百萬平方米增長26.7%。

於本期間，寫字樓及購物商場的平均管理費分別保持穩定，每月每平方米人民幣21.9元(同期：每月每平方米人民幣23.5元)及每月每平方米人民幣36.8元(同期：每月每平方米人民幣35.3元)。

二〇二二年上半年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業第14位」、「2022中國物業服務上市公司綜合實力第10位」、「2022中國物業服務ESG發展優秀企業第7位」等獎項。同時，本集團於二〇二二年五月獲納入為MSCI中國小型股指數成份股。

## 未來展望

二〇二二年是越秀服務成立三十周年。回顧過去三十載，本集團一直堅守服務初心，堅持長期主義，不斷提升服務品質，推動本集團邁向有質量的高速發展之路。二〇二二年下半年，本集團將繼續夯實優質物業管理服務的基礎，在服務品質、規模拓展和社區增值三個方面重點發力。

### 升級服務品質

本集團將繼續苦練物業管理「內功」，把「精細化管理+標準化服務」的理念落實到項目層面，推動服務品質的升級，提升客戶滿意度。同時，本集團也將推動服務產品體系落地，根據不同的產品類型在管理、操作以及運營層面制定相應的指引手冊，提升服務的精細化和標準化。

### 拓展管理規模

在上半年取得的外拓成果的基礎上，本集團將會乘勝追擊，全力推進精準投拓，進一步提升管理規模。同時，本集團將著力完善「住宅+商業+大交通+城市服務」四大業態的布局，通過「內生+外拓+收併購」方式快速實現高質量的規模擴張，提高管理效益，降低管理成本。

### 多元發展社區增值

本集團將持續優化社區增值服務的業務格局，不斷擴大業務範圍，探索更具特色和吸引力的社區增值服務產品，致力於為客戶帶來高效便捷的生活體驗。本集團將繼續強化推進新零售、到家服務、社區商業業務，深耕美居業務，布局智能化服務，探索文化教育、社區生活服務等創新特色服務。

在而立之年，本集團將持續提升客戶滿意度，支撐越秀「好服務」，同時也致力於提高經營質量，更好地回報股東對本集團的支持和信任。

## 財務回顧

### 收入

於本期間，本集團的收入為人民幣1,089.9百萬元(同期：人民幣958.2百萬元)，較同期增長13.8%。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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及 增值服務	<b>810,515</b>	<b>74.4</b>	678,062	70.8
商業物業管理及運營服務	<b>279,423</b>	<b>25.6</b>	280,123	29.2
<b>總計</b>	<b><u>1,089,938</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>958,185</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	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 <sup>(1)</sup>	<b>487,335</b>	<b>44.7</b>	395,286	41.3
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	<b>602,603</b>	<b>55.3</b>	562,899	58.7
<b>總計</b>	<b><u>1,089,938</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>958,185</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

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」)。

於本期間，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395.3百萬元增加人民幣92.0百萬元或23.3%。有關增加主要乃越秀地產業務不斷擴張，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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國	1,056,928	97.0	926,046	96.6
中國香港	33,010	3.0	32,139	3.4
總計	<u>1,089,938</u>	<u>100.0</u>	<u>958,185</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810.5百萬元(同期：人民幣678.1百萬元)，同比增長19.5%。該增長主要由以下因素的共同影響所致：

- (i) 與二〇二一年六月三十日相比，截至二〇二二年六月三十日，其在管非商業項目數目從184個增至236個，而在管面積從32.1百萬平方米增加至39.8百萬平方米，導致向非商業物業提供的物業管理服務所得收入增加；

- (ii) 非業主增值服務的收入由同期的人民幣196.6百萬元減少至本期間的人民幣171.8百萬元，減少12.6%。該減少主要是由於受中國房地產市場的周期影響，合作地產開發商的服務需求減少，導致收入減少；及
- (iii) 社區增值服務的收入由同期的人民幣184.5百萬元增加至本期間的人民幣243.9百萬元，增長32.2%。該增加主要是由於非商業物業在管面積增加，服務用戶增長以及家居生活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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	394,779	48.7	297,021	43.8
非業主增值服務	171,833	21.2	196,590	29.0
社區增值服務	243,903	30.1	184,451	27.2
<b>總計</b>	<b>810,515</b>	<b>100.0</b>	<b>678,062</b>	<b>100.0</b>

## (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279.4百萬元(同期：人民幣280.1百萬元)，同比微幅減少0.2%。該微幅減少乃主要由於以下因素的共同影響：

- (i) 與二〇二一年六月三十日相比，截至二〇二二年六月三十日，受外部市場環境影響，商業物業的市場整體租戶服務需求有所放緩，導致商業物業的物業管理服務收入減少；及
- (ii) 於本期間內新增向多個新項目提供市場定位及管理諮詢服務，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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	205,274	73.5	216,257	77.2
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	74,149	26.5	63,866	22.8
<b>總計</b>	<b>279,423</b>	<b>100.0</b>	<b>280,123</b>	<b>100.0</b>

### 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、折舊及攤銷費用及保養成本。於本期間內，本集團的銷售成本為人民幣744.7百萬元(同期：人民幣615.6百萬元)，同比增長21.0%。銷售成本的增加原因包括：(i)本期間內在管面積和業務規模擴大，伴隨著各類成本增加；及(ii)隨著疫情散發、多發，業主對服務品質提出更高要求和期待。本期間內用於園藝及保潔的成本為人民幣115.9百萬元(同期：人民幣76.7百萬元)，同比增加51.1%。

於本期間內，銷售成本項下的員工成本為人民幣361.9百萬元(同期：人民幣295.1百萬元)，同比增加22.6%。有關增長與本集團於本期間的業務發展一致。此外，城市服務和智能化業務屬於新開發的業務模式，目前仍處於前期開發階段，未在本期間內確認收入。

## 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			
	二〇二二年		二〇二一年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>非商業物業管理及</b>				
<b>增值服務</b>	<b>251,067</b>	<b>31.0</b>	245,507	36.2
—物業管理服務	<b>78,800</b>	<b>20.0</b>	72,739	24.5
—非業主增值服務	<b>80,190</b>	<b>46.7</b>	98,668	50.2
—社區增值服務	<b>92,077</b>	<b>37.8</b>	74,100	40.2
<b>商業物業管理及運營服務</b>	<b>94,216</b>	<b>33.7</b>	97,075	34.7
—商業運營及管理服務	<b>60,646</b>	<b>29.5</b>	67,778	31.3
—市場定位諮詢及租戶 招攬服務	<b>33,570</b>	<b>45.3</b>	29,297	45.9
<b>總計</b>	<b>345,283</b>	<b>31.7</b>	342,582	35.8

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342.6百萬元增加至本期間的人民幣345.3百萬元。本集團的整體毛利率由同期的35.8%下降至本期間的31.7%。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由同期的36.2%下降至本期間的31.0%，主要由於本集團業務結構調整，積極發展增值服務，而該等業務尚處於成長期，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34.7%下降至本期間的33.7%。該分部毛利率降低乃主要由於受外部經濟環境影響，商業物業的市場整體租戶服務需求有所放緩，業主、租戶消費需求降低，令毛利率有所下降。

## 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，本集團的行政開支為人民幣100.9百萬元，較同期人民幣88.3百萬元增長14.2%。

## 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，本集團的其他收入較同期的人民幣6.6百萬元增加至人民幣10.4百萬元。

## 其他收益淨額

本集團的其他收益淨額主要包括外匯收益淨額。於本期間，本集團的其他收益淨額為人民幣11.0百萬元(同期：人民幣282,000元)。本期間錄得外匯收益人民幣10.6百萬元，主要由於本公司股份(「股份」)全球發售(「全球發售」)所得款項為港元，而本期間末港元兌人民幣匯率上升所致。詳情請參閱下文「全球發售所得款項」的段落。

## 財務收入淨額

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29.7百萬元(同期：人民幣4.5百萬元)，同比增長人民幣25.2百萬元，乃主要由於經營所得收入、全球發售所得款項及銀行存款增加，以及採用集中管理的模式提升資金收益率。

## 所得稅開支

於本期間，本集團的所得稅開支為人民幣78.5百萬元(同期：人民幣80.9百萬元)，同比下降3.0%，主要由於本期間本公司的外匯收益和境外利息收入免稅所導致的應納稅所得額減少。

## 期內盈利

於本期間，本集團的盈利淨額為人民幣215.7百萬元(同期：人民幣184.5百萬元)，同比增長16.9%。本期間的淨盈利率為19.8%(同期：19.3%)，同比增加0.5個百分點，主要由於上文所詳述的本集團持續業務發展、資金管理效益提升以及港元兌人民幣升值錄得外匯收益所致。

## 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210.8百萬元(同期：人民幣177.7百萬元)，同比增長18.6%。每股基本盈利為人民幣0.14元(同期：人民幣0.16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。截至二〇二二年六月三十日，本集團的使用權資產為人民幣63.3百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣53.8百萬元)。使用權資產增加主要是由於續簽和新增運營中使用的樓宇及停車場，以及隨時間折舊共同影響所致。

## 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二二年六月三十日，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31.6百萬元(二〇二一年十二月三十一日：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二〇二一年十二月三十一日的人民幣517.0百萬元增加至截至二〇二二年六月三十日的人民幣613.4百萬元，增幅為18.6%，主要由於本集團本期間的收入較同期增加所致。

## 其他應收及預付款項

本集團的其他應收及預付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。本集團的其他應收賬款由截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣256.6百萬元增加至截至二〇二二年六月三十日的人民幣281.0百萬元，增幅為9.5%，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二〇二一年十二月三十一日的人民幣166.6百萬元增加至截至二〇二二年六月三十日的人民幣215.4百萬元，增加29.3%，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。本集團截至二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年六月三十日的其他應付款項分別為人民幣1,135.4百萬元及人民幣1,259.1百萬元，增加主要由於派付截至二〇二一年十二月三十一日止年度末期股息合計人民幣132.8百萬元。截至二〇二一年十二月三十一日止年度末期股息已於二〇二二年七月六日支付。

## 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，由截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣3,098.0百萬元增加至二〇二二年六月三十日的人民幣3,249.1百萬元。

截至二〇二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,149.6百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣3,803.4百萬元)，增加主要乃由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二二年六月三十日，本集團概無銀行借款(二〇二一年十二月三十一日：零)。截至二〇二二年六月三十日，本集團的租賃負債為人民幣61.4百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣55.0百萬元)，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。由於本集團截至二〇二一年十二月三十一日及二〇二二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)。截至二〇二二年六月三十日，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 二〇二二年 六月三十日 的所得款項 實際用途 人民幣千元	截至 二〇二二年 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
策略收購和投資	979,200	60	3,360 (附註1)	975,840	二〇二三年 年底前
進一步發展本集團的 增值服務	244,800	15	11,810	232,990	二〇二三年 年底前
開發信息技術系統和 智能社區	244,800	15	1,460	243,340	二〇二三年 年底前
補充營運資金和一般 公司用途	163,200	10	10,510	152,690	二〇二三年 年底前
<b>總計</b>	<b>1,632,000</b>	<b>100</b>	<b>27,140</b>	<b>1,604,860</b>	

附註：

- (1) 本集團於本期間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。

本集團主要經營實體位於中國境內，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暫不結匯，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**

截至二〇二二年六月三十日，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**

截至二〇二二年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

### **或然負債**

截至二〇二二年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

### **資本承擔及資本開支**

截至二〇二二年六月三十日，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二〇二二年十二月三十一日止年度的資本開支。

## 僱員及薪酬政策

於二〇二二年六月三十日，本集團在中國及中國香港共有12,075名全職僱員。本期間員工成本總額為人民幣442.3百萬元。

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。

## 企業管治常規

董事會深知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。於本期間，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

自二〇二二年六月三十日及截至本公告日期，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。

本期間本集團的業績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

董事會並無提議就本期間向本公司股東派付中期股息(同期：無)。

## 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](http://www.yuexiuservices.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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，二〇二二年八月十一日

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