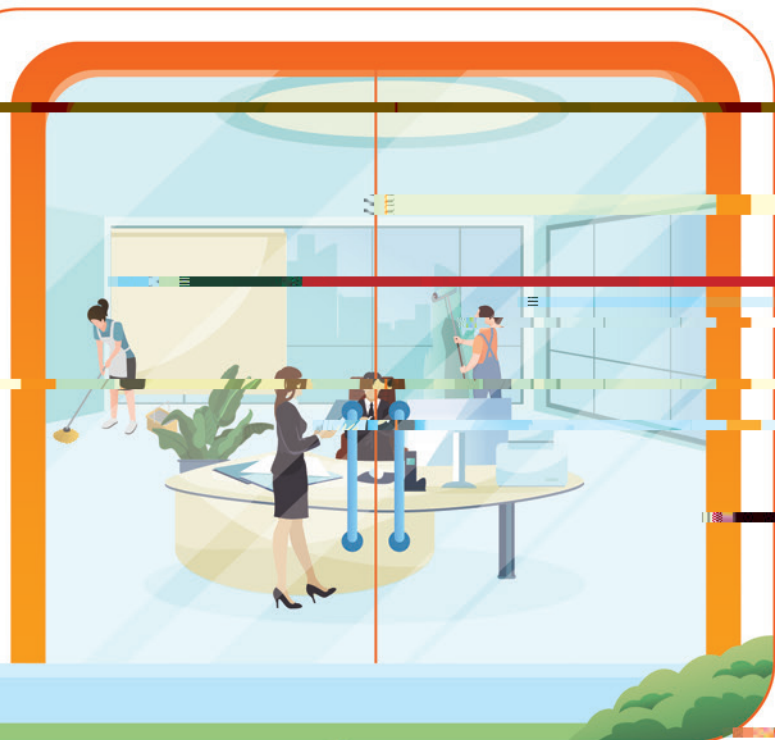


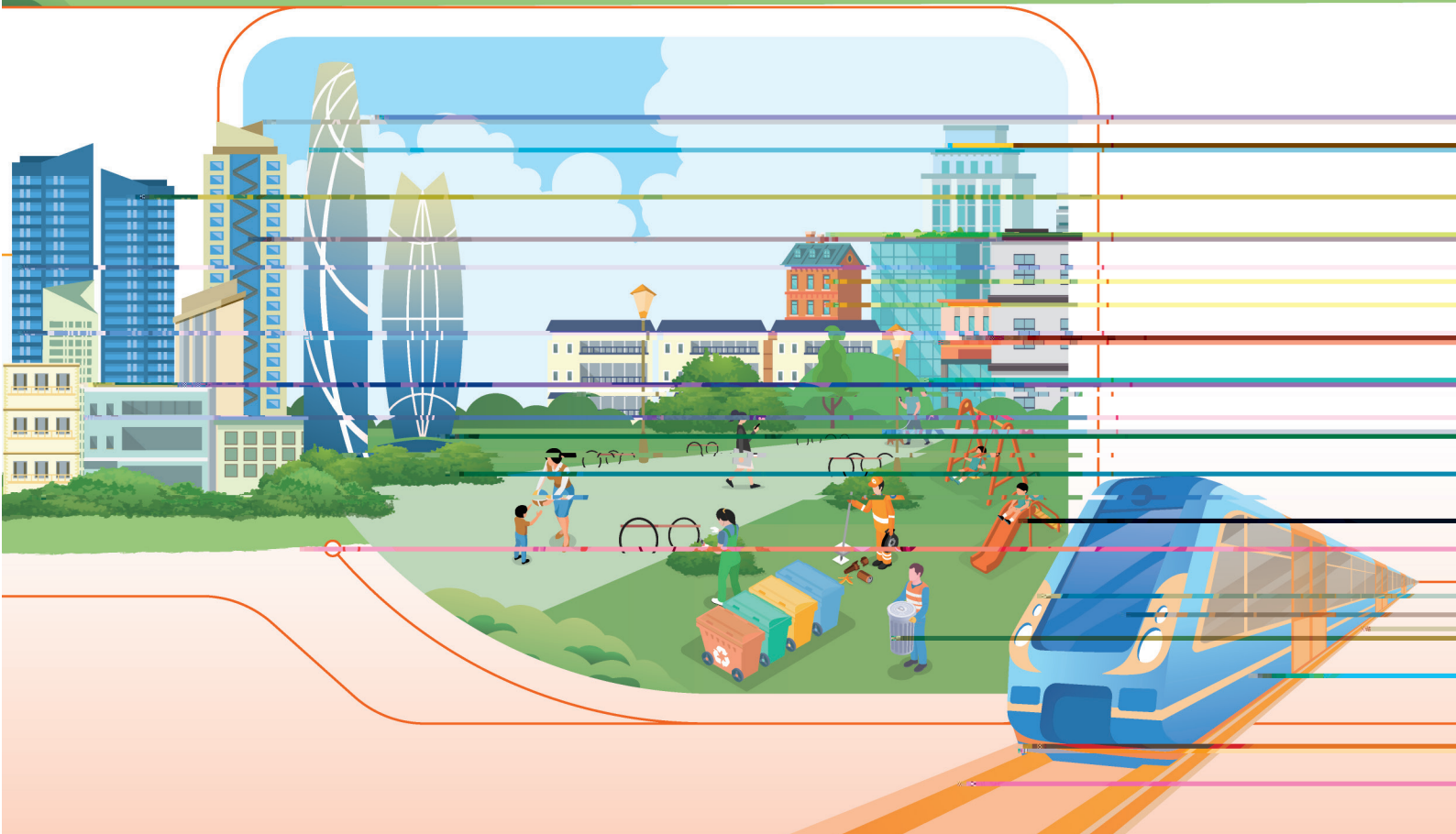
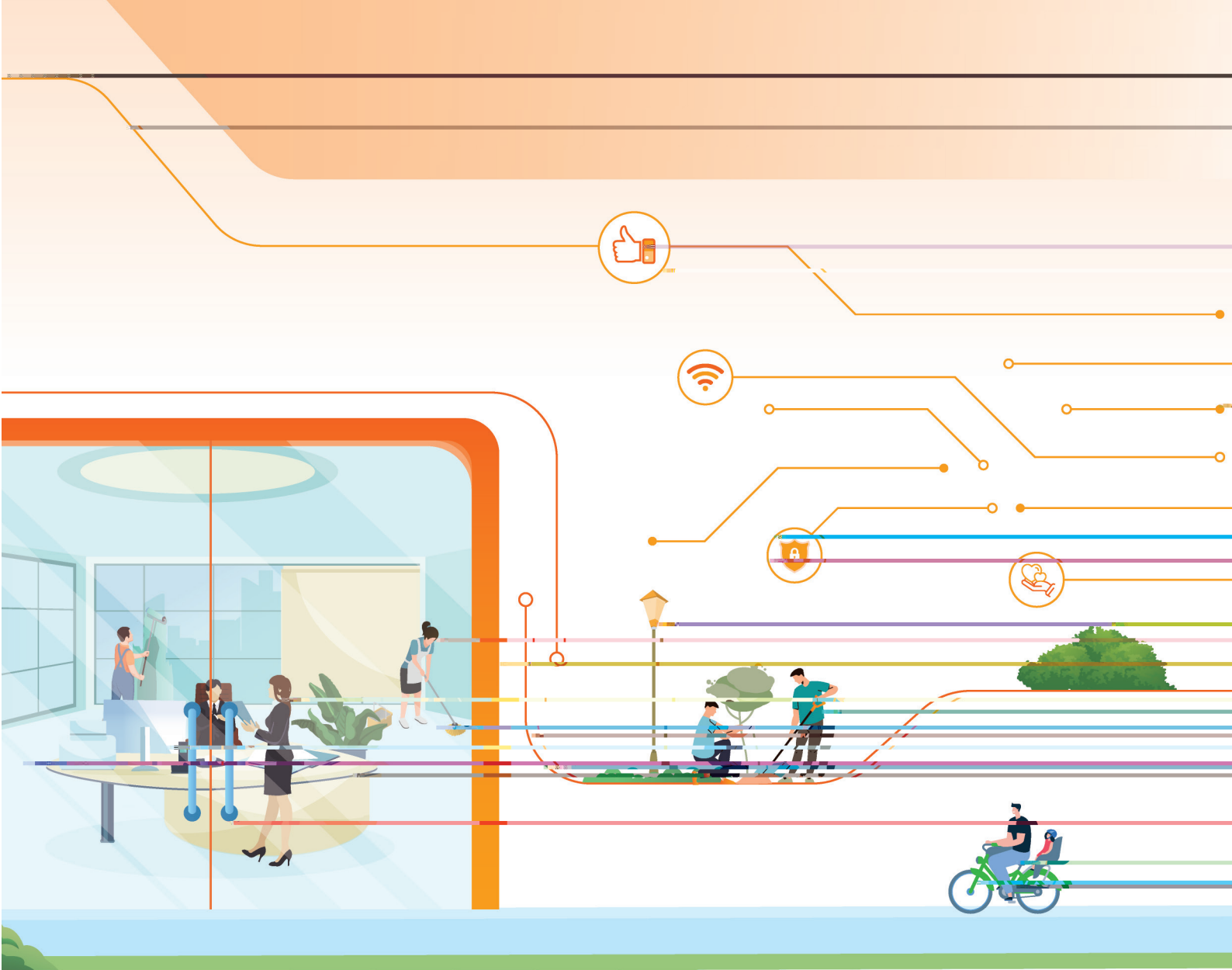


越秀服務集團

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

美好生活





目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
中期財務資料的審閱報告	19
中期簡明綜合利潤表	20
中期簡明綜合全面收益表	21
中期簡明綜合資產負債表	22
中期簡明綜合權益變動表	24
中期簡明綜合現金流量表	26
中期財務資料附註	27
其他資料	52

管理層討論與分析

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 六月三十日		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
總項目	416	346	387	323

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 (千平方米)	在管面積	合約面積 (千平方米)	在管面積
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	77,490	58,762	62,623	43,546

管理層討論與分析

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 六月三十日		截至二〇二二年 十二月三十一日	
	合約面積 (千平方米)	在管面積	合約面積	在管面積
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	77,490	58,762	70,597	51,689

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

管理層討論與分析

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

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 (元 平方米 月)	二〇二二年 (元 平方米 月)
住宅項目	2.7	2.7

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。

管理層討論與分析

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 六月三十日		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
商業項目	72	62	60	54

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

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)。

管理層討論與分析

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 (元 平方米 月)	二〇二二年 (元 平方米 月)
寫字樓	20.5	21.9
購物商場	36.6	36.8

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，包括悅咖啡、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」。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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	1,511,846	100.0	1,089,938	100.0

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	1,511,846	100.0	1,089,938	100.0

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」)。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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	301,056	100.0	279,423	100.0

管理層討論與分析

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 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
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

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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	截至 二〇二三年 六月三十日 止六個月期間 的所得款項 擬定用途 人民幣千元		截至 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 止六個月期間 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	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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

報告期後事項

自二〇二三年六月三十日後及截至本報告日期，概無影響本集團的重要事項。

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。

中期財務資料的審閱報告



中期簡明綜合利潤表

截至二〇二三年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
營業收入	6	1,511,846	1,089,938
銷售成本	7	(1,086,884)	(744,655)
毛利		424,962	345,283
行政開支	7	(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	8	9,260	10,439
其他(虧損) 收益淨額	9	(2,435)	

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二三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	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 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

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合資產負債表

於二〇二三年六月三十日

	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	14	35,590	36,515
使用權資產	15	104,983	76,394
無形資產	16	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	17	33,397	32,156
遞延所得稅資產		11,402	10,858
受限制現金		12,887	29,147
		538,258	530,256
流動資產			
存貨		9,848	6,301
合同資產		45,013	37,518
應收賬款	18	794,136	603,560
其他應收款項及預付款項	19	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
		5,900,108	5,417,590
總資產		6,438,366	5,947,846
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	2,543,048	2,543,048
其他儲備	21	(311,970)	(332,519)
保留盈利	21	1,096,239	1,012,036
		3,327,317	3,222,565
非控股權益		179,214	168,661
總權益		3,506,531	3,391,226

中期簡明綜合資產負債表

於二〇二三年六月三十日

	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
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	15	59,938	38,062
		589,667	536,117
流動負債			
應付賬款	22	438,847	353,107
其他應付款項	23	1,316,501	1,233,528
合同負債		496,287	355,690
租賃負債	15	48,507	40,774
流動所得稅負債		42,026	37,404
		2,342,168	2,020,503
總負債		2,931,835	2,556,620
總權益及負債		6,438,366	5,947,846

上述簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二三年六月三十日止六個月

		未經審核				
		本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元
附註		股本 人民幣千元 (附註20)	其他儲備 人民幣千元 (附註21)	保留盈利 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元	
						總權益 人民幣千元
	於二〇二三年一月一日的結餘	2,543,048	(332,519)	1,012,036	3,222,565	168,661
	全面收益					
	期內盈利	—	—	247,691	247,691	8,758
	其他全面收益	—	1,744	—	1,744	—
		—	1,744	247,691	249,435	8,758
	與擁有人以其擁有人身份進行的交易					
	分派至法定儲備	—	15,861	(15,861)	—	—
	非控股權益出資	—	—	—	—	1,795
	撥備股息	—	—	(147,627)	(147,627)	—
	期權計劃 - 服務價值	—	2,944	—	2,944	—
		—	18,805	(163,488)	(144,683)	1,795
	於二〇二三年六月三十日的結餘	2,543,048	(311,970)	1,096,239	3,327,317	179,214

3,506,531

中期簡明綜合權益變動表

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二三年六月三十日止六個月

	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
經營活動產生的現金流量		
經營業務所得現金	370,441	443,605
已付所得稅	(77,923)	(61,563)
經營業務所得現金淨額	292,518	382,042
投資活動產生的現金流量		
添置物業、廠房及設備	(7,291)	(9,062)
添置無形資產	(1,210)	(1,463)
處置物業、廠房及設備所得款項	10	472
投資活動所用現金淨額	(8,491)	(10,053)
融資活動產生的現金流量		
非控股權益出資	1,795	400
已付股息	—	(1,560)
租賃付款的本金部分及利息部分	(29,235)	(35,272)
融資活動所用現金淨額	(27,440)	(36,432)
現金及現金等價物增加淨值	256,587	335,557
期初現金及現金等價物	4,360,789	3,803,434
匯率變動對現金及現金等價物的影響	2,194	10,588
期末現金及現金等價物	4,619,570	4,149,579

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

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。

中期報告不包含一般收錄於年度財務報告的所有附註。因此，本報告應與截至二〇二二年十二月三十一日止年度的年報及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

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。

中期財務資料附註

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(「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

中期財務資料附註

4 重要會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設影響會計政策的應用，以及資產及負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與此等估計有別。

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策所作出的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，與編製截至二〇二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量和公允價值利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，且應與截至二〇二二年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理政策並無任何重大變動。

6 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。

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

- 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）。

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

	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

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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
	1,210,790	810,515
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
	301,056	279,423
	1,511,846	1,089,938

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 物業管理及 增值服務		商業 物業管理及 運營服務		總計	
	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					6,438,366	5,947,846
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					2,931,835	2,556,620
資本支出	10,196	60,033	56,215	32,545	66,411	92,578

下列項目已扣除於期內經營盈利：

8 其他收入

中期財務資料附註

9 其他(虧損) 收益淨額

	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
外匯(虧損) 收益淨額	(3,137)	10,588
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(35)	(12)
其他	737	456
	(2,435)	11,032

10 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 人民幣千元	二〇二二年 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

11 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。

中期財務資料附註

11 所得稅開支(續)

(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 人民幣千元	二〇二二年 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
	87,614	82,169
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)
	6,833	(3,684)
	94,447	78,485

12 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，本公司因期權計劃(附註21(b))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)	1,522,030	1,522,030
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)	0.16	0.14

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，故將期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。

中期財務資料附註

13 股息

	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
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)	123,846	-

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。

14 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置					
	樓宇 人民幣千元	及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二三年六月三十日止六個月						
於二〇二三年一月一日的期初賬面淨值	4,309	30,441	619	1,146	—	36,515
添置	—	7,140	—	151	—	7,291
出售	—	(388)	—	(28)	—	(416)
折舊開支	(95)	(7,300)	(183)	(222)	—	(7,800)
於二〇二三年六月三十日的期末賬面淨值	4,214	29,893	436	1,047	—	35,590
截至二〇二二年六月三十日止六個月						
於二〇二二年一月一日的期初賬面淨值	4,499	31,984	1,070	1,150	734	39,437
添置	—	7,383	—	246	1,433	9,062
出售	—	(418)	(57)	(9)	—	(484)
折舊開支	(95)	(8,415)	(440)	(156)	—	(9,106)
於二〇二二年六月三十日的期末賬面淨值	4,404	30,534	573	1,231	2,167	38,909

中期財務資料附註

15 租賃

於中期簡明綜合資產負債表內確認的金額如下：

使用權資產

	物業 人民幣千元
截至二〇二三年六月三十日止六個月	
於二〇二三年一月一日的期初賬面淨值	76,394
添置	57,910
終止	(1,510)
折舊開支	(27,811)
於二〇二三年六月三十日的期末賬面淨值	104,983
截至二〇二二年六月三十日止六個月	
於二〇二二年一月一日的期初賬面淨值	53,807
添置	40,046
折舊開支	(30,555)
於二〇二二年六月三十日的期末賬面淨值	63,298

租賃負債

	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
流動	48,507	40,774
非流動	59,938	38,062
	108,445	78,836

中期財務資料附註

16 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
截至二〇二三年六月三十日止六個月				
於二〇二三年一月一日的				
期初賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
添置	—	—	1,210	1,210
攤銷	—	(4,707)	(1,718)	(6,425)
於二〇二三年六月三十日的				
期末賬面淨值	260,408	68,055	10,575	339,038
截至二〇二二年六月三十日止六個月				
於二〇二二年一月一日的				
期初賬面淨值	253,332	82,175	10,376	345,883
添置	—	—	1,463	1,463
攤銷	—	(4,707)	(1,613)	(6,320)
於二〇二二年六月三十日的				
期末賬面淨值	253,332	77,468	10,226	341,026

17 金融工具公允價值計量

本附註提供本集團於釐定金融工具公允價值時作出的判斷及估計。

(a) 公允價值層級

為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(例如，公開買賣的衍生工具及權益證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。市場報價已包含市場對利率及通脹上升等經濟環境變化以及環境、社會及管治風險變化的假設。該等工具歸入第一級。

第二級：不在活躍市場買賣的金融工具(例如，場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計的倚賴。倘釐定工具公允價值所需的重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市權益證券以及環境、社會及管治風險會導致重大不可觀察調整的工具即屬此情況。

中期財務資料附註

17 金融工具公允價值計量(續)

(a) 公允價值層級(續)

下表呈列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以經常性基準按公允價值計量及確認的金融資產：

	未經審核 於二〇二三年 六月三十日 人民幣千元 第三級	經審核 於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元 第三級
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 非上市權益工具		
- 廣州越投商業保理有限公司	31,622	30,530
- 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	1,775	1,626
	33,397	32,156

(b) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)

下表呈列截至二〇二三年六月三十日止六個月的第三級工具的變動：

	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益 人民幣千元
期初結餘	32,156
於其他全面收益確認的收益	1,241
期末結餘	33,397

中期財務資料附註

17 金融工具公允價值計量(續)

(b) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)的量化資料如下：

	於二〇二三年 六月三十日 的公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察的輸入數據	加權平均數
- 非上市權益證券 (附註(i)及(ii))	31,622	累加法	各資產 負債的價值	不適用
- 非上市權益證券 (附註(i)及(iii))	1,775	累加法	各資產 負債的價值	不適用

- (i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的非上市權益工具指本集團於兩家非上市公司分別5%及10%的權益。
- (ii) 如此權益投資的每項資產的預期價值上升 下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌 上升100個基點，則於二〇二三年六月三十日，本集團的權益將會上升 下跌約人民幣316,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣305,000元)。
- (iii) 如此權益投資的每項資產的預期價值上升 下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌 上升100個基點，則於二〇二三年六月三十日，本集團的權益將會上升 下跌約人民幣13,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣12,000元)。

18 應收賬款

	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
應收賬款(附註(a))		
- 關聯方(附註24(d))	552,713	465,515
- 第三方	274,739	169,358
	827,452	634,873
減：應收賬款減值撥備	(33,316)	(31,313)
	794,136	603,560

中期財務資料附註

18 應收賬款(續)

(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。

(b) 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
	827,452	634,873

中期財務資料附註

19 其他應收款項及預付款項

中期財務資料附註

20 股本

	股份數目 二〇二三年及 二〇二二年 六月三十日	股本 二〇二三年及 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元
已發行及繳足	1,522,030,177	2,543,048

21 儲備

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	其他 儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
於二〇二三年一月一日	54,748	(387,267)	—	(332,519)	1,012,036	679,517
期內盈利	—	—	—	—	247,691	247,691
分派至法定儲備(附註(a))	—	15,861	—	15,861	(15,861)	—
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的金融資產的公允價值變動 (除稅後)	—	1,024	—	1,024	—	1,024
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	720	—	720	—	720
期權計劃 - 服務價值(附註(b))	—	—	2,944	2,944	—	2,944
撥備股息	—	—	—	—	(147,627)	(147,627)
於二〇二三年六月三十日	54,748	(369,662)	2,944	(311,970)	1,096,239	784,269
於二〇二二年一月一日	27,876	(394,730)	—	(366,854)	755,575	388,721
期內盈利	—	—	—	—	210,800	210,800
分派至法定儲備(附註(a))	26,872	—	—	26,872	(26,872)	—
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的金融資產的公允價值變動 (除稅後)	—	(436)	—	(436)	—	(436)
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	3,665	—	3,665	—	3,665
撥備股息	—	—	—	—	(132,049)	(132,049)
於二〇二二年六月三十日	54,748	(391,501)	—	(336,753)	807,454	470,701

中期財務資料附註

21 儲備(續)

(a) 法定儲備

根據中國相關規章及法規及本公司組織章程細則，在中國註冊成立的公司須於分派除所得稅後盈利前轉撥除稅後盈利不少於10%(根據中國會計準則及法規計算)至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷相應公司的過往年度虧損或增加其資本。

(b) 期權計劃

以股份為基礎的付款儲備用於確認向兩名執行董事及37名高級管理層成員及本集團核心僱員(「合資格參與者」)發行但未行使的期權於授予日的公允價值。

於二〇二二年十二月三十日，本公司董事會宣佈批准首次授予期權，行權價格為每份期權3.334港元(相當於人民幣2.978元)，據此議決本公司有條件地向合資格參與者授出合共15,220,300份期權(「期權總數」)(倘該等期權獲悉數行使)。

期權總數分為三批。第一批將授出期權總數的33%，並自授予日起計24個月後可予行使。第二批將授出期權總數的33%，並自授予日起計36個月後可予行使。第三批將授出期權總數的34%，並自授予日起計48個月後可予行使。

落實期權計劃的條件為(A)達成若干採納條件；(B)本公司取得股東批准採納期權計劃；及(C)本公司取得廣州市國有資產監督管理委員會批准。於二〇二三年四月二十七日，所有條件均已獲達成。因此，於截至二〇二三年六月三十日止期間授出期權。

考慮到合資格參與者自二〇二三年二月十五日本公司取得股東批准採納期權計劃起開始提供服務，本集團確認以股份為基礎的付款儲備人民幣2,944,000元。上述以股份為基礎的付款儲備乃根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款確認及計量。

中期財務資料附註

21 儲備(續)

(b) 期權計劃(續)

(i) 該計劃項下授出的期權概要載列如下：

	期權數目
於二〇二三年一月一日	—
期內授出	15,220,300
於二〇二三年六月三十日	15,220,300

(ii) 期權計劃的公允價值

截至二〇二三年六月三十日止期間，於二〇二三年四月二十七日評估的公允價值為每份期權人民幣 1.58 元(授予兩名執行董事的期權部分)及人民幣 1.34 元(授予高級管理層成員及核心僱員的期權部分)。於授予日的公允價值採用二項式樹模型的經調整形式獨立釐定，該模型計及行權價格、期權期限、於授予日的股份價格及相關股份的預期價格波幅、預期股息收益率、提早行權水平以及與期權預期期限相近的無風險利率。期權計劃的主要假設載列如下：

	於授予日
波幅(附註(a))	50.64%
無風險利率(附註(b))	2.96%
股息收益率(附註(c))	2.88%
提早行權水平	3.00/1.50

附註：

- (a) 波幅是指參照本公司的歷史波動率。
- (b) 無風險利率是指參考香港主權債收益率曲線與截至授予日到期時間相近之到期收益率。
- (c) 股息收益率基於歷史股息和股價。

中期財務資料附註

22 應付賬款

	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
應付賬款(附註(a))		
- 關聯方(附註24(d))	23,972	23,315
- 第三方	414,875	329,792
	438,847	353,107

(a) 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
	438,847	353,107

中期財務資料附註

23 其他應付款項

	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
其他應付款項		
- 來自關聯方的物業管理服務墊款(附註(a)及附註24(d))	53,928	48,415
- 來自第三方的物業管理服務墊款(附註(a))	258,747	252,619
- 從關聯方收取的保證金(附註(b)及附註24(d))	82,850	86,313
- 從第三方收取的保證金(附註(b))	312,779	298,305
- 代住戶或租戶向關聯方收款(附註(c)及附註24(d))	185	4,076
- 代住戶或租戶向第三方收款(附註(c))	127,054	144,202
- 應付關聯方股息(附註24(d))	111,446	—
- 應付第三方股息	41,512	—
- 第三方應計開支	101,289	91,649
- 關聯方應計開支(附註24(d))	119	1,060
- 其他	23,012	21,891
	1,112,921	948,530
- 應計薪金負債	132,824	201,965
- 其他應付稅項	70,756	83,033
總額	1,316,501	1,233,528

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

中期財務資料附註

24 關聯方交易

(a) 關聯方

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司。下表概述本集團於截至二〇二三年六月三十日止期間與其存在重大交易的主要關聯方名稱，以及彼等於二〇二三年六月三十日與本公司之間的關係：

主要關聯方	與本集團關係
越秀地產	中間控股公司
城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建中國」)	直接控股公司
廣州地鐵	越秀地產的非控股股東

(b) 與關聯方的交易

	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
提供服務及銷售貨品(附註(ii))		
- 最終控股公司	451	276
- 中間控股公司	31	99
- 同系附屬公司	498,104	334,911
- 越秀地產非控股權益及其附屬公司	96,266	119,007
- 越秀地產的聯營公司及合營企業	107,042	33,042
	701,894	487,335
購買產品及服務		
- 同系附屬公司	3,217	415
添置使用權資產		
- 同系附屬公司	3,490	12,596
- 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	4,676
- 越秀地產的聯營公司及合營企業	4,803	4,359
	8,293	21,631
租金開支(短期租賃)		
- 同系附屬公司	3,336	377
- 越秀地產非控股權益及其附屬公司	898	891
- 越秀地產的聯營公司及合營企業	11,457	8,520
	15,691	9,788

(b) 與關聯方的交易(續)

- ### (c) 主要管理層酬金

(d) 與關聯方的結餘

[illegible]

其他資料

董事及主要行政人員的權益

於二〇二三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例「證券及期貨條例」第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊，或另行根據上市規則附錄十所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

董事姓名	權益性質	根據期權計劃於相關股份的權益	於本公司的概約持股百分比（附註1）
毛良敏先生（於二〇二三年八月二十八日辭任）（附註3）	個人	1,048,800（附註2）	0.07%
張勁先生（附註3）	個人	1,048,800（附註2）	0.07%

附註：

- 於二〇二三年六月三十日本公司已發行股份總數1,522,030,177股，用於計算概約持股百分比。
- 相關權益為根據期權計劃授出的非上市實物結算期權。
- 該等權益為根據期權計劃有條件授予相關董事且於二〇二三年六月三十日尚未歸屬的股票期權。

於本公司相聯法團股份中的好倉

越秀地產

董事	主要行政人員姓名	身份	權益性質	所持有相聯法團已發行股份數目	於相聯法團的概約持股百分比（附註5）
林峰先生（附註1）		實益擁有人	信託受益人 配偶權益	1,972,047	0.05%
張建國先生（附註2）		實益擁有人	信託受益人	1,903,335	0.05%
張勁先生（附註3）		實益擁有人	信託受益人	331,173	0.01%
張成皓先生（附註4）		實益擁有人	信託受益人	68,317	0.002%

附註：

- 林峰先生於1,972,047股越秀地產股份中擁有權益，其中882,277股股份乃由其作為實益擁有人擁有，1,063,770股股份乃其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層股份激勵計劃信託（「越秀地產董事及高級管理層信託」）的受益人持有，以及26,000股股份乃由其配偶持有。

其他資料

- (2) 張建國先生於1,903,335股越秀地產股份中擁有權益，其中1,243,815股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及659,520股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (3) 張勁先生於331,173股越秀地產股份中擁有權益，其中116,881股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及214,292股股份乃其作為越秀地產股份有限公司僱員股份獎勵計劃信託的受益人持有。
- (4) 張成皓先生於68,317股越秀地產股份中擁有權益，其中15,439股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及52,878股股份乃其作為越秀地產股份有限公司僱員股份獎勵計劃信託的受益人持有。
- (5) 於二〇二三年六月三十日越秀地產已發行股份總數4,025,392,913股，用於計算概約持股百分比。

除上文所披露者外，於二〇二三年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊，或另行根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇二三年六月三十日，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須置存的登記冊的權益或淡倉：

於本公司股份中的好倉

股東名稱	身份 權益性質	於本公司的	
		所持股份數目 (附註1)	概約持股百分比 (附註4)
廣州越秀	受控法團權益(附註2)	1,018,600,000 (L)	66.92%
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	受控法團權益(附註2)	1,018,600,000 (L)	66.92%
越秀地產	受控法團權益(附註2)	1,018,600,000 (L)	66.92%
城市建設開發集團(中國)有限公司 (「城建中國」)	實益擁有人(附註2)	1,018,600,000 (L)	66.92%
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	受控法團權益(附註3)	90,359,677 (L)	5.94%
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (「廣州地鐵投融資」)	實益擁有人(附註3)	90,359,677 (L)	5.94%

其他資料

「合資格參與者」指：除外人士以外之本集團任何成員的任何僱員(無論是全職的或兼職的)或董事。「除外人士」指(i)本集團任何成員的任何獨立非執行董事；(ii)任何單獨或連同其家屬在任何擬作出授予的時候佔已發行股份5%或以上的人士；或(iii)前述(i)或(ii)所指人士的配偶、父親、母親或子女且並非本集團任何成員的僱員。

4. 接納授予

任何授予均可在授予列明的日期或以前(或任何其他董事會另行決定的時間和方式，包括但不限於一份合資格參與者與本公司之間就授予股票期權所訂立的協議)接納，但授予不可在本期權計劃期間屆滿後或本期權計劃根據其下的條文終止後獲接納。合資格參與者在接受授予時要支付1.00港元。

5. 行權價格

董事會所釐定之行使股票期權時要就每股股份支付的價格，該價格最起碼必須為以下各者中的最高者：

- (a) 在授予日期(必須為營業日)於聯交所每日報價表所列之股份的收市價；及
- (b) 緊接授予日期前五個營業日於聯交所每日報價表所列之股份的平均收市價；

或(如適用)根據本期權計劃不時調整的該等價格。

行使股票期權時應付的總認購價相等於行權價格乘以行使股票期權所涉及的相關股份之數目。

6. 可授出之股票期權的最高股份數目

根據本期權計劃及任何其他期權計劃(即類似上市規則第十七章所述的購股權計劃的計劃或安排)將予授出的全部股票期權獲行使後可予發行的股份總數合共不得超過於採納日已發行股份的10%(152,203,017股股份)。由於本期權計劃在股東於二〇二三年二月十五日通過普通決議案後獲採納並生效，於二〇二三年一月一日並無可根據本期權計劃授出的股票期權。於二〇二三年六月三十日可根據本期權計劃授出的股票期權數目為

其他資料

7. 每名參與者的最高股票期權數目

於任何一段連續十二(12)個月的期間，全部已授予每一名合資格參與者的股票期權(不包括根據本期權計劃條款已失效的任何股票期權)在獲行使後已發行的及將予發行的股份之總數不得超過已發行股份的1%。

在取得股東在股東大會上的批准的前提下，本公司可進一步授出超過前段所載上限的股票期權。涉及的合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘該合資格參與者為關連人士，則其聯繫人)必須在該股東大會上放棄投票表決，且下列條文適用：

- (a) 本公司必須向股東寄發一份通函連同相關股東大會的通告。該通函要載有涉及的合資格參與者的身份、將予授出的股票期權(以及先前於十二個月期間內授予該參與者的股票期權)數目及條款、向合資格參與者授出股票期權之目的，並解釋股票期權條款如何滿足該目的；
- (b)

其他資料

- (b) 既非董事亦非本公司特別指明的高層管理人員的僱員參與者，則董事將有權在下列情況下釐定一個較短的歸屬期：
 - (i) 向新僱員參與者授出「補償性」股票期權，以取代該等僱員參與者離開前僱主時被沒收的獎勵或股票期權；
 - (ii) 授予因身故或殘疾或發生任何不可控事件而被終止僱傭的僱員參與者；
 - (iii) 因行政及合規理由而於一年內分批的授予；
 - (iv) 授予附帶混合或加速歸屬期安排，如有關股票期權可於十二(12)個月期間內均勻地歸屬；
 - (v) 按與表現掛鈎的歸屬條件(而非以時間為歸屬基準)授予；及
 - (vi) 薪酬委員會(或董事(視乎適用者))認為，較短的歸屬期屬適當，並符合本期權計劃的目的。

9. 本期權計劃的剩餘年期

本期權計劃自二〇二三年二月十五日起生效，除非另行取消或修訂，否則由此日起計十年內有效。

本期權計劃的主要條款及條件概要載於本公司日期為二〇二三年一月二十六日的通函(「本期權計劃通函」)附錄一。

其他資料

截至二〇二三年六月三十日止六個月內股票期權之詳情及變動

截至二〇二三年六月三十日止六個月內，根據本期權計劃授出之股票期權詳情及變動如下：

獲授予人士	於二〇二三年		有條件地緊隨		有條件地緊隨		於二〇二三年	
	一月一日	有條件地	每股行權價格	授出日期前	每股收市價	歸屬期	期內已	尚未行使
	尚未行使股票期權	授出日期	(港元)	(港元)	行使期	期內已行使	失效 註銷	股票期權
毛良敏	1,048,800(附註1)	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註2) 不適用(附註3)		0	1,048,800
張勁	1,048,800(附註1)	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註2) 不適用(附註3)		0	1,048,800
高級管理層成員及 本集團核心僱員	13,122,700(附註1)	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註2) 不適用(附註3)		0	13,122,700
總計	15,220,300							15,220,300

附註：

- 於二〇二三年一月一日，有關股票期權在首次授予條件獲達成之前已有條件地授出。於截至二〇二三年六月三十日止六個月，上述條件已獲達成且授出已成為無條件。
- 在本期權計劃條款及首次授予方案條款(包括下文所載歸屬條件)的前提下，該等有條件地授出的股票期權須按下文所述自有條件地授出日期起計8年分三批予以歸屬並成為可行使的：第一批(佔有條件地授出的股票期權的33%)須於有條件地授出日期起計24個月後的首個交易日(即二〇二四年十二月三十日)歸屬；第二批(佔有條件地授出的股票期權的33%)須於有條件地授出日期起計36個月後的首個交易日(即二〇二五年十二月三十日)歸屬；及第三批(佔有條件地授出的股票期權的34%)須於有條件地授出日期起計48個月後的首個交易日(即二〇二六年十二月三十日)歸屬。

有條件地授出的該等股票期權的歸屬條件如下：

- 歸屬條件：與本公司有關的及就每一批所授予的股票期權而言：
 - 本公司扣非歸母淨資產收益率(I)於二〇二三年不低於12.8%(就第一批而言)、於二〇二四年不低於12.9%(就第二批而言)及於二〇二五年不低於13.0%(就第三批而言)，及(II)應相等於或高於同行企業的平均水平，另加1%；
 - 本公司扣非歸母淨利潤增長率於二〇二三年(就第一批而言)、二〇二四年(就第二批而言)及二〇二五年(就第三批而言)與二〇二一年相比應分別高於32%、52%及75%，及(II)應相等於或高於同行企業的平均水平；
 - 本公司於二〇二三年(就第一批而言)、二〇二四年(就第二批而言)及二〇二五年(就第三批而言)的應收款項週轉率不低於4.2；
 - 現金股息比例不低於本公司最近一個完整財政年度的可供分派淨利潤的30%；及

其他資料

(E) 概無發生下列情況：

- (I) 本公司最近一個財政年度的財務及會計報告被註冊會計師出具否定意見或者無法表示意見；
- (II) 最近一年內因重大違法違規行為被監管部門予以行政處罰；及
- (III) 監管部門認定不能實行股票期權激勵計劃的其他情形。

(ii) 歸屬條件：與已接受股票期權授予的激勵對象有關及就每一批所授予的股票期權而言：

(A) 高級管理層(包括執行董事)於預定歸屬日期前一年度取得的考核結果為「B」、本集團核心僱員取得的考核結果為「通過」或以上，在此情況下，獲授予的整批股票期權將獲歸屬(為免生疑，倘已接納股票期權授予的激勵對象未能取得上述考核結果，則對其所授予的整批股票期權將會失效)；及

(B) 概無發生下列情況：

- (I) 彼於最近三年內被聯交所公開譴責或宣佈為不適當人選；
- (II) 彼於最近三年內因重大違法違規行為被監管部門處罰；
- (III) 彼因相關法律法規規定不得擔任公司的董事或高級管理層成員；或
- (IV) 彼被董事會認定在其他方面嚴重違反本公司規定。

3. 截至二〇二三年六月三十日止六個月，概無有條件地授出的股票期權成為可行使的。

4. 股票期權於授出日期的公允價值以及所使用的方法及假設於中期財務資料附註21披露。

其他資料

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所載的所有守則條文。

審閱中期業績

於本期間，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。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司已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，期間概無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。