

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)

截至二〇二五年六月三十日止六個月的 中期業績公告

截至二〇二五年六月三十日止六個月業績摘要

- 總收入為人民幣1,961.9百萬元，其中：
 - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣1,591.9百萬元；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣369.9百萬元。
- 截至二〇二五年六月三十日，本集團在管面積為72.3百萬平方米，合約面積為92.5百萬平方米。
- 毛利率為21.3%。
- 本公司擁有人應佔盈利為人民幣239.7百萬元。
- 董事會建議宣派二〇二五年中期股息每股0.088港元(相當於每股人民幣0.080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二〇二五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

截至二〇二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
營業收入	4	1,961,888	1,960,175
銷售成本		(1,543,940)	(1,452,813)
毛利		417,948	507,362
其他收入及收益淨額		59,769	55,311
行政開支		(143,838)	(158,876)
金融及合同資產減值虧損淨額		(13,105)	(6,898)
財務費用	6	(1,709)	(3,030)
應佔合營企業盈利及虧損		837	469
除稅前盈利	5	319,902	394,338
所得稅開支	7	(77,232)	(106,876)
期內盈利		242,670	287,462
下列各方應佔：			
本公司擁有人		239,713	277,675
非控股權益		2,957	9,787
		242,670	287,462
本公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本及攤薄(每股以人民幣列示)		0.16	0.18

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	<u>242,670</u>	<u>287,462</u>
其他全面(虧損)/收益		
於其後期間可能重新分類至損益的		
其他全面(虧損)/收益：		
換算境外業務所產生的匯兌差額	(1,538)	459
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>864</u>	<u>170</u>
期內其他全面(虧損)/收益(除稅後)	<u>(674)</u>	<u>629</u>
期內全面收益總額	<u>241,996</u>	<u>288,091</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	239,039	278,304
非控股權益	<u>2,957</u>	<u>9,787</u>
	<u>241,996</u>	<u>288,091</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二五年六月三十日

		二〇二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 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		36,807	39,087
使用權資產		96,157	113,743
無形資產		79,229	85,392
於合營企業的投資		4,665	3,828
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		33,950	32,798
遞延稅項資產		30,690	16,388
其他非流動資產		63,657	33,388
受限制銀行存款		42,625	63,280
定期存款		2,230,000	2,230,000
總非流動資產		2,617,780	2,617,904
流動資產			
存貨		6,265	6,524
應收賬款	10	896,167	773,364
合同資產		178,194	114,467
預付款項、其他應收款項及其他資產		655,469	585,658
預繳所得稅		31,389	26,992
受限制銀行存款		30,755	19,567
定期存款		117,859	467,260
現金及現金等價物		2,443,216	2,004,599
總流動資產		4,359,314	3,998,431

		二〇二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及應付票據	11	750,506	651,499
其他應付款項及應計費用		1,637,745	1,380,519
合同負債		664,833	748,268
租賃負債		59,214	71,910
應付稅項		36,107	29,414
總流動負債		3,148,405	2,881,610
流動資產淨值		1,210,909	1,116,821
總資產減流動負債		3,828,689	3,734,725
非流動負債			
租賃負債		43,876	47,539
遞延稅項負債		104,758	99,507
總非流動負債		148,634	147,046
淨資產		3,680,055	3,587,679
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		2,543,048	2,543,048
其他儲備		(269,933)	(273,317)
保留盈利		1,330,891	1,232,644
		3,604,006	3,502,375
非控股權益		76,049	85,304
總權益		3,680,055	3,587,679

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二〇二五年八月二十一日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二〇二五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，並應與本集團截至二〇二四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二〇二四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二〇二四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二〇二四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會計準則外，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二〇二四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。

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響論述如下：

香港會計準則第21號(修訂)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣以及集團實體用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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。

截至二〇二五六月三十日止六個月，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(截至二〇二四年六月三十日止六個月：無)。

下表分別呈列截至二〇二五年六月三十日及二〇二四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 (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
截至二〇二五年六月三十日止六個月			
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	304,843	—	304,843
— 隨著時間	1,287,106	369,701	1,656,807
來自其他來源的營業收入	—	238	238
總分部營業收入	<u>1,591,949</u>	<u>369,939</u>	<u>1,961,888</u>
分部業績	184,322	80,964	265,286
其他收入及收益淨額			59,769
未分配經營成本			(3,444)
財務費用			(1,709)
所得稅開支			<u>(77,232)</u>
期內盈利			<u>242,670</u>
分部業績包括：			
折舊	16,293	26,877	43,170
攤銷	6,272	—	6,272
金融及合同資產減值虧損淨額	13,029	76	13,105
應佔合營企業盈利及虧損	<u>837</u>	<u>—</u>	<u>837</u>

下表分別呈列截至二〇二五年六月三十日及二〇二四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)

	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
截至二〇二四年六月三十日止六個月			
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
— 隨著時間	1,216,035	358,651	1,574,686
來自其他來源的營業收入	—	250	250
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

截至二〇二五年及二〇二四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	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (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	716,035	600,948
— 非業主增值服務	317,375	354,817
— 社區增值服務	558,539	645,509
小計	1,591,949	1,601,274
商業物業管理及運營服務		
— 商業運營及管理服務	311,708	308,096
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	58,231	50,805
小計	369,939	358,901
總計	1,961,888	1,960,175

下表呈列本集團經營分部於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日的資產及負債資料。

於二〇二五年六月三十日(未經審核)	非商業	商業	總計
	物業管理 及增值服務 人民幣千元	物業管理 及運營服務 人民幣千元	
分部資產	4,325,833	1,317,802	5,643,635
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			33,950
預繳所得稅			31,389
遞延稅項資產			30,690
其他企業資產			1,237,430
總資產			6,977,094
分部負債	2,485,107	546,402	3,031,509
遞延稅項負債			104,758
應付稅項			36,107
其他企業負債			124,665
總負債			3,297,039
於合營企業的投資	4,665	—	4,665
資本支出*	8,809	15,383	24,192

於二〇二四年十二月三十一日(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	4,008,696	1,271,255	5,279,951
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,798
預繳所得稅			26,992
遞延稅項資產			16,388
其他企業資產			1,260,206
總資產			<u>6,616,335</u>
分部負債	2,344,376	542,522	2,886,898
遞延稅項負債			99,507
應付稅項			29,414
其他企業負債			12,837
總負債			<u>3,028,656</u>
於合營企業的投資	3,828	—	3,828
資本支出*	<u>58,388</u>	<u>57,699</u>	<u>116,087</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產。

由於本集團超過97.4%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95.0%以上賬面值(不包括遞延稅項資產)位於中國內地，故並無列示地理分部分析。

5. 除稅前盈利

本集團的除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	440,931	423,962
勞務派遣費	117,953	89,298
園藝及保潔	343,592	256,788
銷貨成本	113,364	174,199
用於裝修及其他服務的分包商成本	223,954	275,832
保養成本	134,064	103,364
物業、廠房及設備折舊	6,656	7,303
使用權資產折舊	36,514	39,681
無形資產攤銷	6,272	6,591
金融及合同資產減值虧損淨額		
—應收賬款	9,754	6,549
—合同資產	911	270
—預付款項、其他應收款項及其他資產	2,440	79
總計	13,105	6,898
銀行利息收入*	(51,345)	(52,898)
政府補助*	(1,130)	(1,538)
匯兌虧損淨額*	(152)	30

* 該等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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息開支	1,709	3,030

7. 所得稅

期內的香港利得稅已按16.5%(二〇二四年：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。於截至二〇二五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「高新技術企業」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。本期悅冠智能的高新技術企業資格自二〇二五年一月一日起續期3年的備案仍在複審中，暫按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

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，該等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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	86,571	85,176
遞延所得稅	(9,339)	21,700
總計	<u>77,232</u>	<u>106,876</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1,505,633,000股(截至二〇二四年六月三十日止六個月：1,521,975,000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，故截至二〇二五年及二〇二四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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(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>239,713</u>	<u>277,675</u>
<u>股份</u>		
期內已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>1,505,633</u>	<u>1,521,975</u>
<u>每股盈利</u>		
基本及攤薄(每股人民幣元)	<u>0.16</u>	<u>0.18</u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派但未派付二〇二四年末期股息		
每股普通股0.083港元等值人民幣0.078元		
(二〇二三年：0.087港元等值人民幣0.079元)	114,062	120,606
擬派二〇二五年中期股息		
每股普通股0.088港元等值人民幣0.080元		
(二〇二四年：0.100港元等值人民幣0.091元)	119,857	140,916

10. 應收賬款

於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	二〇二五年	二〇二四年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	795,461	679,158
1至2年	109,857	99,357
2至3年	28,381	24,936
3年以上	17,312	15,003
小計	951,011	818,454
減：應收賬款減值撥備	(54,844)	(45,090)
總計	896,167	773,364

11. 應付賬款及應付票據

於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
1 年內	708,434	627,642
1 至 2 年	24,029	8,170
2 至 3 年	8,095	6,347
3 年以上	9,948	9,340
總計	<u>750,506</u>	<u>651,499</u>

管理層討論與分析

業務回顧

截至二〇二五年六月三十日，本集團：

- 合約項目 515 個(二〇二四年十二月三十一日：508 個)，總合約面積 92.5 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：88.7 百萬平方米)，合約面積增長 4.2%；及
- 在管項目 444 個(二〇二四年十二月三十一日：437 個)，總在管面積 72.3 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：69.3 百萬平方米)，在管面積增長 4.3%。

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。

	截至二〇二五年 六月三十日		截至二〇二四年 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>515</u>	<u>444</u>	<u>508</u>	<u>437</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			
	二〇二五年		二〇二四年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
截至期初	88,727	69,309	83,448	65,211
新委聘	5,961	5,131	9,262	5,068
終止	(2,235)	(2,132)	(3,902)	(3,607)
截至期末	<u>92,453</u>	<u>72,308</u>	<u>88,808</u>	<u>66,672</u>

截至二〇二五年六月三十日，本集團合約項目覆蓋中華人民共和國(「中國」) 43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。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	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	58,409	45,171	54,959	41,511
華東地區	9,460	7,662	9,112	7,500
北方地區	8,880	7,456	8,945	7,590
中西部地區	<u>15,704</u>	<u>12,019</u>	<u>15,711</u>	<u>12,708</u>
合計	<u>92,453</u>	<u>72,308</u>	<u>88,727</u>	<u>69,309</u>

非商業物業管理及增值服務

截至二〇二五年六月三十日，本集團：

- 435 個(二〇二四年十二月三十一日：423 個)合約非商業項目的合約面積為 85.1 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：81.3 百萬平方米)；及
- 371 個(二〇二四年十二月三十一日：359 個)在管非商業項目的在管面積為 65.9 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：62.7 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。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	六月三十日		十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
	(個)			
非商業項目	<u>435</u>	<u>371</u>	<u>423</u>	<u>359</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。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	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)			
非商業項目	<u>85,111</u>	<u>65,895</u>	<u>81,292</u>	<u>62,652</u>

於本期間，住宅項目平均物管費為每月每平方米人民幣2.8元(截至二〇二四年六月三十日止六個月(「同期」)：每月每平方米人民幣2.8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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(人民幣元／平方米／月)	
住宅項目	<u>2.8</u>	<u>2.8</u>

於本期間，本集團持續優化增值服務的業務佈局。生活服務方面，持續開發自研產品，如定制標籤酒水，提升產品競爭力，並進一步深化渠道建設，試點落地前置倉；配套商業方面，於本期間落地四個自營會所，並開展創新業務(如咖啡門店和餐飲等)；科技服務方面，積極發展創新類業務(如電子通訊及機電業務)和電梯業務，並持續擴展其業務範圍以覆蓋更多服務項目。資產服務方面，重新調整業務模式，積極發展綜合一站式服務中心，提升客戶體驗及經營效率。

商業物業管理及運營服務

截至二〇二五年六月三十日，本集團：

- 80個(二〇二四年十二月三十一日：85個)合約商業項目的合約面積為7.3百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：7.4百萬平方米)；及
- 73個(二〇二四年十二月三十一日：78個)在管商業項目的在管面積為6.4百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：6.7百萬平方米)。

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。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	六月三十日		十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
	(個)			
商業項目	<u>80</u>	<u>73</u>	<u>85</u>	<u>78</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。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	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)			
商業項目	<u>7,342</u>	<u>6,414</u>	<u>7,435</u>	<u>6,657</u>

於本期間，寫字樓及購物商場的平均管理費分別為每月每平方米人民幣18.2元(同期：每月每平方米人民幣20.0元)及每月每平方米人民幣31.4元(同期：每月每平方米人民幣35.7元)。寫字樓及購物商場的平均管理費下降是由於組合構成變動所致。

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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(人民幣元／平方米／月)	
寫字樓	18.2	20.0
購物商場	<u>31.4</u>	<u>35.7</u>

獎項與認可

於本期間，本集團榮獲克而瑞物管和中物研協頒發「2025 中國物業服務力百強企業第十一名」和「2025 中國物業ESG可持續發展領先企業」，並獲北京中指信息技術研究院頒發「2025 中國物業服務質量領先企業」和「2025 中國高端物業服務領先企業」。

未來展望

展望未來，物業管理行業發展已經從規模擴張邁入以服務品質為核心的存量運營。隨著業主對優質服務的認知和需求不斷提升，物業管理公司服務品質逐步邁向規範化、標準化、透明化，高質量發展成為行業共同目標。未來，本集團將秉持「精益求精·向新圖強」的工作主題，以客戶需求為導向，深化核心服務能力建設，全面提升執行效能。

深化精益服務，築牢品質根基

為應對未來服務升級需求，本集團將聚焦客戶痛點、通過迭代好服務標準，實現服務作業過程、結果顯性化和透明化；並持續煥新作業與管控模式，升級客戶觸點，推行精益服務，優化客戶服務體驗，提升客戶滿意度。

聚焦優質客戶群，擴大業務規模

本集團市場拓展將堅持「以質為先」的原則，聚焦核心城市及非住賽道，進一步突破企業總部、高校及大客戶園區等優質賽道，並於選取新項目時執行嚴格的風險評估。

激活增值服務，釋放增長潛力

本集團將圍繞客戶需求延伸發展增值服務，持續加強自營能力。生活服務方面，本集團將繼續開發自研產品，充分利用物業優勢，拓展營銷渠道。資產服務業務方面，本集團將優化經紀綜合門店佈局，致力提升美居產品和服務的競爭力，優化業務模式，進一步提升滲透率。配套商業服務方面，本集團將打造標杆項目，展示其在商業物業營運方面的實力，輻射外部業務；同時加速自有品牌孵化，打造會所產品體系；科技服務方面，本集團將持續提升智能化業務落地質量，並積極進行多業態市場拓展。

財務回顧

收入

於本期間，本集團的收入為人民幣1,961.9百萬元(同期：人民幣1,960.2百萬元)，基本保持穩定。

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			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	1,591,949	81.1	1,601,274	81.7
商業物業管理及運營服務	369,939	18.9	358,901	18.3
總計	<u>1,961,888</u>	<u>100.0</u>	<u>1,960,175</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			
	二〇二五年		二〇二四年	
	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⁾	740,660	37.8	768,304	39.2
獨立第三方 ⁽²⁾	1,221,228	62.2	1,191,871	60.8
總計	1,961,888	100.0	1,960,175	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768.3百萬元減少人民幣27.6百萬元或3.6%。有關減少主要由於房地產行業整體放緩導致車位銷售協助服務減少。

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			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	1,911,047	97.4	1,910,219	97.5
香港	50,841	2.6	49,956	2.5
總計	<u>1,961,888</u>	<u>100.0</u>	<u>1,960,175</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1,591.9百萬元(同期：人民幣1,601.3百萬元)，基本保持穩定。其中：

- (i) 物業管理服務的收入由同期的人民幣600.9百萬元增加至本期間的人民幣716.0百萬元，增長19.2%，主要來自於業務規模的擴張。截至二〇二五年六月三十日，在管非商業項目數目增加至371個，而在管面積增加至65.9百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入為人民幣317.4百萬元(同期：人民幣354.8百萬元)，同比減少10.6%，主要由於房地產行業整體放緩導致車位銷售協助服務減少；及

(iii) 社區增值服務的收入由同期的人民幣645.5百萬元減少至本期間的人民幣558.5百萬元，減少13.5%，主要是由於去年同期前期承接並集中交付的房屋裝修業務規模大於本期交付的規模，引致本期該業務收入減少。

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			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	716,035	45.0	600,948	37.5
非業主增值服務	317,375	19.9	354,817	22.2
社區增值服務	558,539	35.1	645,509	40.3
總計	<u>1,591,949</u>	<u>100.0</u>	<u>1,601,274</u>	<u>100.0</u>

(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369.9百萬元(同期：人民幣358.9百萬元)，增長3.1%，基本保持穩定。

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			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	311,708	84.3	308,096	85.8
市場定位諮詢及租戶 招攬服務	58,231	15.7	50,805	14.2
總計	<u>369,939</u>	<u>100.0</u>	<u>358,901</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，主要包括僱員福利開支、勞務派遣服務成本、裝修及其他服務的分包成本、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1,543.9百萬元(同期：人民幣1,452.8百萬元)，同比增長6.3%。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。銷售成本的增速高於收入增速，主要是受房地產市場持續調整的影響，包括車位銷售協助服務和房屋裝修服務在內的高毛利增值服務減少所導致。

於本期間內，銷售成本項下的僱員福利開支為人民幣334.0百萬元(同期：人民幣317.6百萬元)，同比增加5.2%。

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			
	二〇二五年		二〇二四年	
	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	316,336	19.9	391,247	24.4
－物業管理服務	106,376	14.9	92,806	15.4
－非業主增值服務	55,323	17.4	101,790	28.7
－社區增值服務	154,637	27.7	196,651	30.5
商業物業管理及運營服務	101,612	27.5	116,115	32.4
－商業運營及管理服務	79,166	25.4	94,475	30.7
－市場定位諮詢及 租戶招攬服務	22,446	38.5	21,640	42.6
總計	<u>417,948</u>	<u>21.3</u>	<u>507,362</u>	<u>25.9</u>

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507.4百萬元減少至本期間的人民幣417.9百萬元。本集團的整體毛利率由同期的25.9%下降至本期間的21.3%，主要是受增值服務的毛利率下降以及不同商業物業組合的平均管理費下降的影響。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由同期的24.4%下降至本期間的19.9%，其中：(i)物業管理服務的毛利率小幅下降0.5個百分點；(ii)非業主增值服務的毛利率下降11.3個百分點，主要由於房地產行業整體放緩導致車位銷售協助服務等高毛利的非業主增值服務減少；(iii)社區增值服務的業務結構變化導致毛利率下降2.8個百分點。

商業物業管理及運營服務的毛利率由同期的32.4%下降至本期間的27.5%，主要是受本期間商業項目平均管理費輕微下降以及本集團為提升出租率加大成本投入(如推廣及營銷活動)的影響。

行政開支

本集團的行政開支主要包括僱員福利開支、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143.8百萬元(同期：人民幣158.9百萬元)，同比減少9.5%，得益於控費增效及組織提效措施，管理集約提效顯著。

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51.3百萬元(同期：人民幣52.9百萬元)，基本維持穩定。

所得稅開支

於本期間，本集團的所得稅開支為人民幣77.2百萬元(同期：人民幣106.9百萬元)，同比減少27.7%，主要為除所得稅前盈利的減少所致。

期內盈利

於本期間，本集團的盈利淨額為人民幣242.7百萬元(同期：人民幣287.5百萬元)，同比減少15.6%。本期間的淨利率為12.4%(同期：14.7%)，同比減少2.3個百分點，主要系由於本集團業務結構調整。

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239.7百萬元(同期：人民幣277.7百萬元)，同比減少13.7%。每股基本盈利為人民幣0.16元(同期：人民幣0.18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

於二〇二五年六月三十日，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34.0百萬元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣32.8百萬元)，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二〇二四年十二月三十一日的人民幣773.4百萬元增加至截至二〇二五年六月三十日的人民幣896.2百萬元，增長15.9%，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二〇二四年十二月三十一日的人民幣498.5百萬元增加至截至二〇二五年六月三十日的人民幣530.0百萬元，增長6.3%，主要是由於業務規模的發展所致。

應付賬款及應付票據

本集團的應付賬款及應付票據由截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣651.5百萬元增加至截至二〇二五年六月三十日的人民幣750.5百萬元，增長15.2%，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。本集團截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五年六月三十日的其他應付款項分別為人民幣1,380.5百萬元及人民幣1,637.7百萬元，增加主要由於宣派截至二〇二四年十二月三十一日止年度末期股息合計人民幣114.1百萬元以及於本期間持續擴展業務。截至二〇二四年十二月三十一日止年度末期股息已於二〇二五年七月八日支付。

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。

截至二〇二五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及定期存款為人民幣4,791.1百萬元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣4,701.9百萬元)，增加主要由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二五年六月三十日，本集團概無銀行借款(二〇二四年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二四年十二月三十一日：零)或應付關聯方非貿易性款項(二〇二四年十二月三十一日：零)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五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。截至二〇二五年六月三十日，變更用途後的所得款項使用詳情如下：

類別	截至 二〇二四年 十二月 三十一日 的未動用 所得款項 擬定用途		截至 二〇二五年 六月三十日 止六個月 期間的 所得款項 實際用途		截至 二〇二五年 六月三十日 的未動用 所得款項 擬定用途的 預期時間表	
	總額百分比		實際用途			
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	%					
策略收購和投資	500,353	48	3,025 (附註 1)	497,328	二〇二六年 年底前	
進一步發展本集團的 增值服務	115,862	11	65,575 (附註 2)	50,287	二〇二六年 年底前	
開發信息技術系統和 智能社區	131,127	12	52,726 (附註 3)	78,401	二〇二六年 年底前	
促進 ESG 發展	102,659	10	18,049 (附註 4)	84,610	二〇二六年 年底前	
補充營運資金和 一般公司用途	195,415	19	61,141	134,274	二〇二六年 年底前	
總計	<u>1,045,416</u>	<u>100</u>	<u>200,516</u>	<u>844,900</u>		

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，用於接洽推進初步可行性研究和對潛在收購目標進行盡職調查。

- (2) 進一步發展本集團的增值服務，主要在科技服務(發展創新類業務並持續擴展其服務項目)、社區商業服務(如定制社群活動及自營會所和咖啡門店)、家居裝修樣板間及拎包入住服務，以及物業代理服務中心等方面持續優化增值服務的業務策略。
- (3) 開發信息技術系統和智能社區，主要包括升級用於智慧社區的設施(例如開發智能停車解決方案)、加強本集團所管理物業的物聯網網絡及投資購買機器人服務以提供物業管理服務；以及投資內部管理系統，以提升本集團的管理效率。
- (4) 促進ESG發展，主要包括投資用於提供物業管理服務的節能設備及設施；優化老舊社區設施，以減少能源消耗。

尚未動用的所得款項將按上述用途加以使用，且目前作為人民幣銀行存款持有。

資產質押

截至二〇二五年六月三十日，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

截至二〇二五年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二五年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二五年六月三十日，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二〇二五年十二月三十一日止年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二五年六月三十日，本集團在中國內地及香港共有 10,369 名全職僱員。本期間僱員福利開支總額為人民幣 440.9 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8,259,500股普通股股份，總代價(不包括開支)約為24.6百萬港元，其中1,489,000股普通股股份於二〇二五年一月註銷，剩餘6,770,500股普通股股份其後已於二〇二五年四月註銷。有關購回普通股股份之詳情如下：

二〇二五年購回股份之月份	購回普通股 股份數目	每股代價		支付代價 總額 (不包括 開支)
		最高價	最低價	千港元
		港元	港元	
一月	1,489,000	3.29	3.05	4,679
三月	3,121,000	3.02	2.87	9,251
四月	3,649,500	3.05	2.74	10,650

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

自二〇二五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

董事會議決向於二〇二五年九月八日(星期一)名列本公司股東名冊的股東宣派二〇二五年中期股息每股0.088港元(相當於每股人民幣0.080元)(二〇二四年中期：每股0.100港元(相當於每股人民幣0.091元))。中期股息將於二〇二五年九月二十五日(星期四)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

本公司將由二〇二五年九月五日(星期五)至二〇二五年九月八日(星期一)(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二〇二五年九月四日(星期四)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，二〇二五年八月二十一日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：	王建輝、張成皓及張勁
非執行董事：	江國雄(主席)、張建國及楊昭煊
獨立非執行董事：	洪誠明、許麗君及梁耀文