

用心·成就

美好生活

中期報告 2022

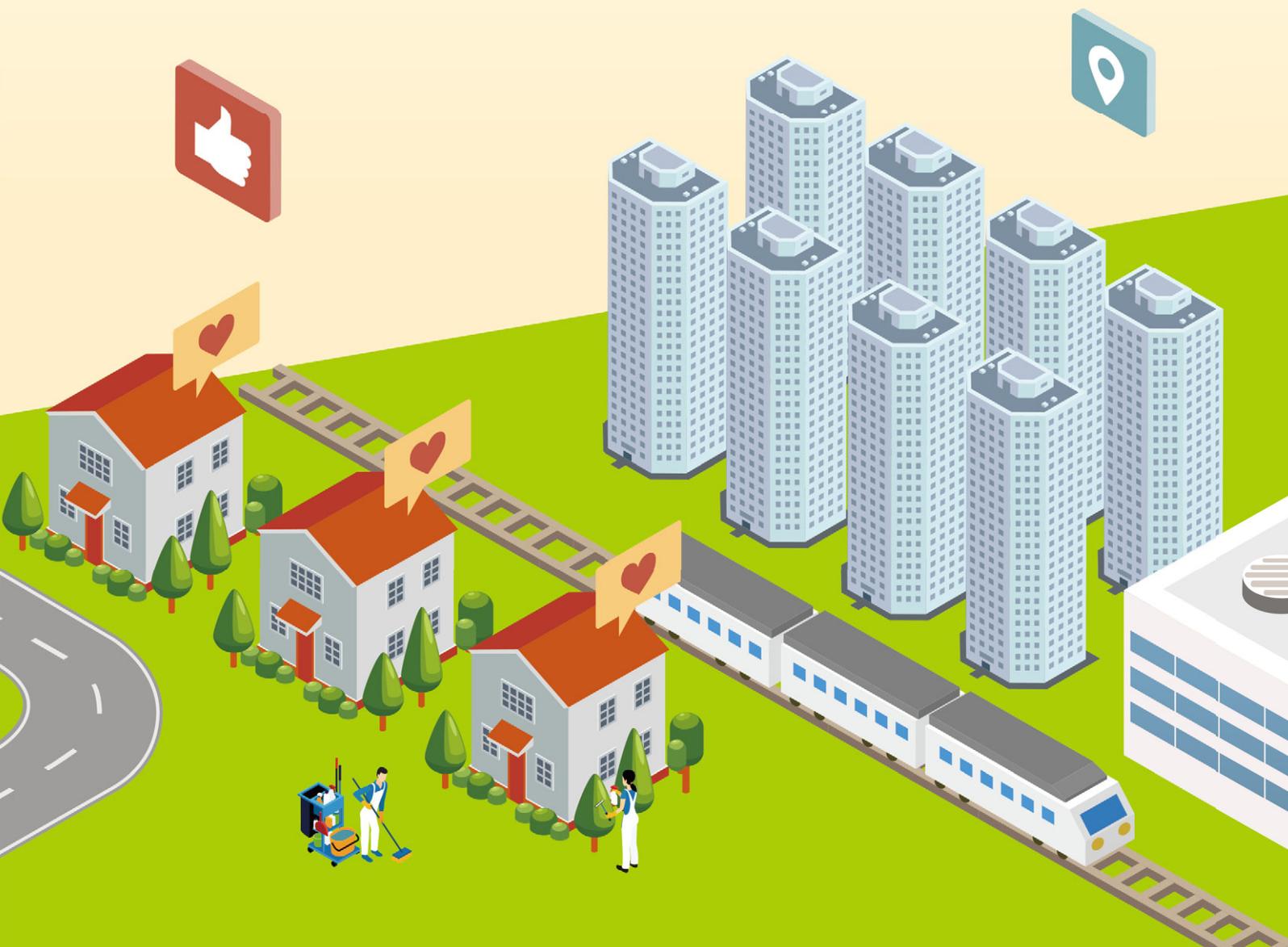




目錄



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	15
中期簡明綜合全面收益表	16
中期簡明綜合資產負債表	18
中期簡明綜合權益變動表	20
中期簡明綜合現金流量表	21
中期財務資料附註	22
其他資料	46



公司資料

董事會

非執行董事

林峰先生(主席)
姚曉生先生
楊昭煊先生

執行董事

張建國先生
毛良敏先生
張勁先生

獨立非執行董事

洪誠明先生
許麗君女士
陳元亨先生

公司秘書

余達峯先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
廣州銀行股份有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

投資者關係

有關越秀服務集團有限公司的進一步資料，
請聯絡：
萬思蘊女士
電郵：ir@yuexiuproperty.com

股份代號

6626

公司資料查閱網站

<http://www.yuexiuserVICES.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/yuexiuserVICES/>
<http://www.hkexnews.hk/>



管理層討論與分析

業務回顧

業績概覽

越秀服務集團有限公司(「本公司」，及其附屬公司，「本集團」)為中國(「中國」)全能型城市運營服務商，亦為粵港澳大灣區(「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。

截至二〇二二年六月三十日止六個月(「本期間」)，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(「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)		(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	62,623	43,546	52,731	35,036

管理層討論與分析

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 (千平方米)	在管面積	合約面積 (千平方米)	在管面積
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	62,623	43,546	52,731	35,036

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。

管理層討論與分析

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。

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1,089.9百萬元(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	810,515	74.4	678,062	70.8
商業物業管理及運營服務	279,423	25.6	280,123	29.2
總計	1,089,938	100.0	958,185	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 ⁽¹⁾	487,335	44.7	395,286	41.3
獨立第三方 ⁽²⁾	602,603	55.3	562,899	58.7
總計	1,089,938	100.0	958,185	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(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」)。

管理層討論與分析

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	1,089,938	100.0	958,185	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。

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
總計	810,515	100.0	678,062	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
總計	279,423	100.0	280,123	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、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 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	251,067	31.0	245,507	36.2
—物業管理服務	78,800	20.0	72,739	24.5
—非業主增值服務	80,190	46.7	98,668	50.2
—社區增值服務	92,077	37.8	74,100	40.2
商業物業管理及運營服務	94,216	33.7	97,075	34.7
—商業運營及管理服務	60,646	29.5	67,778	31.3
—市場定位諮詢及租戶招攬服務	33,570	45.3	29,297	45.9
總計	345,283	31.7	342,582	35.8

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

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		擬定用途的 預期時間表
			二〇二二年 六月三十日的 所得款項 實際用途 人民幣千元	二〇二二年 六月三十日的 未動用所得款項 人民幣千元	
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
總計	1,632,000	100	27,140	1,604,860	

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。

管理層討論與分析

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、聯營公司及合營企業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。

報告期後事項

自二〇二二年六月三十日後及截至本報告日期，概無其他影響本集團的重大事項。

中期股息

董事會並無提議就本期間向本公司股東(「股東」)派付中期股息(同期：無)。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致越秀服務集團有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第16至45頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二〇二二年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及相關附註，包括主要會計政策及其他解釋資料。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇二二年八月十一日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二二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	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
營業收入	6	1,089,938	958,185
銷售成本	7	(744,655)	(615,603)
毛利		345,283	342,582
行政開支	7	(100,867)	(88,323)
金融資產減值虧損淨額		(1,711)	(482)
其他收入	8	10,439	6,629
其他收益淨額	9	11,032	282
經營盈利		264,176	260,688
財務收入		31,340	6,803
財務費用		(1,640)	(2,309)
財務收入淨額	10	29,700	4,494
應佔一間合營企業業績		282	270
除所得稅前盈利		294,158	265,452
所得稅開支	11	(78,485)	(80,946)
期內盈利		215,673	184,506
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
		215,673	184,506

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二二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	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
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)		3,229	(2,872)
期內全面收益總額		218,902	181,634
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
		218,902	181,634
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	12	0.14	0.16

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

於二〇二二年六月三十日

	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	38,909	39,437
使用權資產	15	63,298	53,807
無形資產	16	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	17	31,629	32,202
遞延所得稅資產		10,309	10,051
受限制現金		15,829	8,127
		502,099	490,324
流動資產			
存貨		1,288	1,017
應收賬款	18	613,393	517,044
其他應收及預付款項	18	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
		5,095,079	4,641,124
總資產		5,597,178	5,131,448
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	2,543,048	2,543,048
其他儲備	20	(336,753)	(366,854)
保留盈利	20	807,454	755,575
		3,013,749	2,931,769
非控股權益		163,960	158,687
總權益		3,177,709	3,090,456

中期簡明綜合資產負債表

於二〇二二年六月三十日

	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
負債			
非流動負債			
合同負債		491,030	425,357
遞延所得稅負債		49,455	53,018
租賃負債	15	32,967	19,529
		573,452	497,904
流動負債			
應付賬款	21	215,421	166,578
其他應付款項	21	1,259,143	1,135,360
合同負債		284,531	159,240
租賃負債	15	28,470	35,494
流動所得稅負債		58,452	46,416
		1,846,017	1,543,088
總負債		2,419,469	2,040,992
總權益及負債		5,597,178	5,131,448

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

截至二〇二二年六月三十日止六個月

附註	未經審核					
	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元		
於二〇二二年一月一日的結餘	2,543,048	(366,854)	755,575	2,931,769	158,687	3,090,456
全面收益						
期內溢利	-	-	210,800	210,800	4,873	215,673
其他全面收益	-	3,229	-	3,229	-	3,229
	-	3,229	210,800	214,029	4,873	218,902
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
分派至法定儲備	-	26,872	(26,872)	-	-	-
非控股股東(「非控股股東」)出資 以成立一間附屬公司	-	-	-	-	400	400
撥備股息	-	-	(132,049)	(132,049)	-	(132,049)
	-	26,872	(158,921)	(132,049)	400	(131,649)
於二〇二二年六月三十日的結餘	2,543,048	(336,753)	807,454	3,013,749	163,960	3,177,709
於二〇二一年一月一日的結餘	581,017	(366,346)	399,953	614,624	146,056	760,680
全面收益						
期內溢利	-	-	177,691	177,691	6,815	184,506
其他全面損失	-	(2,872)	-	(2,872)	-	(2,872)
	-	(2,872)	177,691	174,819	6,815	181,634
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
發行普通股	1,785,988	-	-	1,785,988	-	1,785,988
非控股股東出資以成立附屬公司	-	-	-	-	3,010	3,010
	1,785,988	-	-	1,785,988	3,010	1,788,998
於二〇二一年六月三十日的結餘	2,367,005	(369,218)	577,644	2,575,431	155,881	2,731,312

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二二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	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
經營業務所得現金	443,605	560,260
已付所得稅	(61,563)	(94,187)
經營活動所得現金淨額	382,042	466,073
投資活動產生的現金流量		
添置物業、廠房及設備	(9,062)	(10,539)
添置無形資產	(1,463)	(3,822)
處置物業、廠房及設備所得款項	472	108
應收關聯方款項減少	-	164,907
投資活動(所用)／所得現金淨額	(10,053)	150,654
融資活動產生的現金流量		
一名股東出資	-	330,000
非控股股東出資以成立一間附屬公司	400	3,010
首次公開發售(「IPO」)所得款項	-	1,500,659
已扣除權益的上市開支付款	-	(3,377)
應付關聯方款項減少	-	(130,306)
應付關聯方款項增加	-	3,321
已付股息	(1,560)	(90,203)
租賃付款的本金部分及利息部分	(35,272)	(33,456)
已付利息	-	(81)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(36,432)	1,579,567
現金及現金等價物增加淨值	335,557	2,196,294
期初現金及現金等價物	3,803,434	994,629
匯率變動對現金及現金等價物的影響	10,588	392
期末現金及現金等價物	4,149,579	3,191,315

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」)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。

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

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，與編製截至二〇二一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，且應與截至二〇二一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。

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。

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
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

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

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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
非商業物業管理及增值服務		
－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
商業物業管理及運營服務		
－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
	1,089,938	958,185

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			1,914,661
分部總資產			5,597,178
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			105,024
分部總負債			2,419,469
資本支出	36,050	14,521	50,571

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	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			1,862,900
總資產			5,131,448
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			3,040
總負債			2,040,992
資本支出	26,708	14,618	41,326

中期財務資料附註

7 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	4,617	6,833

8 其他收入

	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
額外進項增值稅扣減	4,709	4,331
政府補助	4,165	513
罰款收入	885	1,785
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的股息收入	680	-
	10,439	6,629

9 其他收益淨額

	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
外匯收益淨額	10,588	392
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(12)	(20)
其他	456	(90)
	11,032	282

中期財務資料附註

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	31,340	6,803
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(附註22(b))	-	(53)
	(1,640)	(2,309)
財務收入淨額	29,700	4,494

11 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三百萬元以下的「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。

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	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	70,039	72,594
公司預扣所得稅	12,130	-
	82,169	72,594
遞延稅項		
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
	(3,684)	8,352
	78,485	80,946

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。

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)	0.14	0.16

中期財務資料附註

13 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。

14 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置 及設備					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 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	
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
轉讓	-	-	-	-	-	-
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
截至二〇二一年六月三十日止六個月						
於二〇二一年一月一日的期初賬面淨值	4,896	32,337	2,279	1,189	383	41,084
添置	-	3,089	48	97	7,305	10,539
轉讓	-	1,292	-	-	(1,292)	-
出售	-	(114)	-	(12)	-	(126)
折舊開支	(199)	(6,474)	(784)	(116)	-	(7,573)
於二〇二一年六月三十日的期末賬面淨值	4,697	30,130	1,543	1,158	6,396	43,924

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
截至二〇二一年六月三十日止六個月	
於二〇二一年一月一日的期初賬面淨值	100,017
添置	10,111
折舊開支	(29,045)
於二〇二一年六月三十日的期末賬面淨值	81,083

租賃負債

	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
流動	28,470	35,494
非流動	32,967	19,529
	61,437	55,023

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	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
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
截至二〇二一年六月三十日止六個月				
於二〇二一年一月一日的期初賬面淨值	248,344	91,588	3,976	343,908
添置	-	-	3,822	3,822
攤銷	-	(4,707)	(1,107)	(5,814)
於二〇二一年六月三十日的期末賬面淨值	248,344	86,881	6,691	341,916

中期財務資料附註

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。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。倘釐定工具公允價值所需的主要輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

第三級：如一項或多項主要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。非上市權益證券就是這種情況。

下表呈列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 於二〇二二年 六月三十日 人民幣千元 第三級	經審核 於二〇二一年 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 未上市權益工具		
—廣州越投商業保理有限公司	29,879	29,942
—廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	1,750	2,260
	31,629	32,202

中期財務資料附註

17 金融工具公允價值計量(續)

(b) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)

下表呈列截至二〇二二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	32,202
於其他全面收益確認的損失	(573)
期末結餘	31,629

有關採用主要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：

	於二〇二二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))	29,879	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))	1,750	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佔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，則於二〇二二年六月三十日，本集團的權益將會上升/下跌約人民幣299,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣299,000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，則於二〇二二年六月三十日，本集團的權益將會上升/下跌約人民幣13,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣17,000元)。

中期財務資料附註

18 貿易及其他應收款項以及預付款項

	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
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註22(d))	467,291	437,925
— 第三方	176,641	108,607
	643,932	546,532
減：應收賬款減值撥備	(30,539)	(29,488)
	613,393	517,044
其他應收款項		
— 可從關聯方收回的物業管理成本(附註(b)及附註22(d))	47,026	26,583
— 可從第三方收回的物業管理成本(附註(b))	52,049	55,169
— 代第三方住戶及租戶支付的款項(附註(c))	71,448	73,773
— 支付予關聯方的保證金(附註(d)及附註22(d))	14,521	21,553
— 支付予第三方的保證金(附註(d))	23,848	23,349
— 其他		
— 關聯方(附註22(d))	35,472	25,360
— 第三方	45,741	39,266
	290,105	265,053
減：其他應收款項減值撥備	(9,131)	(8,471)
	280,974	256,582
預付款項		
— 關聯方(附註22(d))	181	—
— 第三方	8,893	7,236
	9,074	7,236
其他預付稅項	8,585	14,480
總額	912,026	795,342

中期財務資料附註

18 貿易及其他應收款項以及預付款項(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) 該等款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。

- (c) 該等款項指代業主及租戶支付的公用服務費。

- (d) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。

- (e) 於二〇二二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
	643,932	546,532

中期財務資料附註

19 股本

	股份數目	股份數目	股本	股本
	二〇二二年	二〇二一年	人民幣千元 二〇二二年	人民幣千元 二〇二一年
於一月一日	1,522,030,177	1,018,600,000	2,543,048	581,017
向廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (「廣州地鐵投融資」)發行及配發股份(附註(a))	-	90,359,677	-	330,000
就本公司上市發行股份(附註(b))	-	369,660,000	-	1,455,988
於六月三十日	1,522,030,177	1,478,619,677	2,543,048	2,367,005

- (a) 於二〇二一年二月八日，本公司向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)的全資附屬公司廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330百萬元。
- (b) 於二〇二一年六月二十八日，本公司於上市完成後以每股4.88港元的價格發行合共369,660,000股普通股。自所得款項總額1,803,941,000港元(相當於人民幣1,500,659,000元)扣除資本化上市開支53,706,000港元(相當於人民幣44,671,000元)後的1,750,235,000港元(相當於人民幣1,455,988,000元)計入股本。

20 儲備

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 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
於二〇二二年一月一日	27,876	(394,730)	(366,854)	755,575	388,721
期內盈利	-	-	-	210,800	210,800
法定儲備劃撥	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
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
於二〇二一年一月一日	23,962	(390,308)	(366,346)	399,953	33,607
期內盈利	-	-	-	177,691	177,691
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)	-	(2,129)	(2,129)	-	(2,129)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	(743)	(743)	-	(743)
於二〇二一年六月三十日	23,962	(393,180)	(369,218)	577,644	208,426

中期財務資料附註

20 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。

21 貿易及其他應付款項

	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
應付賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註22(d))	13,116	13,783
— 第三方	202,305	152,795
	215,421	166,578
其他應付款項		
— 來自關聯方的物業管理服務墊款(附註(b)及附註22(d))	72,611	62,378
— 來自第三方的物業管理服務墊款(附註(b))	213,239	257,626
— 從關聯方收取的保證金(附註(c)及附註22(d))	83,214	61,142
— 從第三方收取的保證金(附註(c))	279,207	268,955
— 代住戶或租戶向關聯方收款(附註(d)及附註22(d))	47	2,158
— 代住戶或租戶向第三方收款(附註(d))	121,464	155,823
— 應付股息	132,766	1,560
— 關聯方應計開支(附註22(d))	438	160
— 應計薪金負債	121,810	148,245
— 其他	234,347	177,313
	1,259,143	1,135,360

中期財務資料附註

21 貿易及其他應付款項(續)

(a) 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
	215,421	166,578

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

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

(d) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

22 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二〇二二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，以及彼等於二〇二二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

中期財務資料附註

22 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易

	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
提供服務(附註(ii))		
— 最終控股公司	276	—
— 中間控股公司	99	—
— 同系附屬公司	334,911	270,304
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	119,007	102,778
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	33,042	22,204
	487,335	395,286
購買產品及服務		
— 同系附屬公司	415	—
關聯方貸款利息開支		
— 一家同系附屬公司	—	53
添置使用權資產		
— 同系附屬公司	12,596	164
— 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	4,359	—
	21,631	164
租金開支(短期租賃)		
— 同系附屬公司	377	3,296
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	891	327
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	8,520	8,345
	9,788	11,968

(i) 上文所有交易乃於本集團業務的一般過程中按交易訂約方協定的條款進行。

(ii) 提供服務予關聯方，包括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。

中期財務資料附註

22 關聯方交易(續)

(c) 主要管理層酬金

截至二〇二二年六月三十日止六個月，主要管理層(董事除外)酬金為人民幣1,468,000元(截至二〇二一年六月三十日止六個月：人民幣1,139,000元)。

(d) 與關聯方的結餘

	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
應收賬款(附註(i))		
—最終控股公司	203	-
—中間控股公司	51	135
—同系附屬公司	330,209	329,864
—越秀地產非控股權益及其附屬公司	104,206	59,868
—越秀地產的聯營公司及合營企業	32,622	48,058
	467,291	437,925
其他應收款項(附註(ii))		
—最終控股公司	1,401	-
—同系附屬公司	55,759	24,172
—越秀地產非控股權益及其附屬公司	12	205
—越秀地產的聯營公司及合營企業	39,847	49,119
	97,019	73,496
預付款項(附註(i))		
—同系附屬公司	181	-
應付賬款(附註(i))		
—同系附屬公司	7,821	4,409
—越秀地產非控股權益及其附屬公司	2,059	1,975
—越秀地產的聯營公司及合營企業	3,236	7,399
	13,116	13,783

中期財務資料附註

22 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	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
其他應付款項(附註(iii))		
— 最終控股公司	1,576	-
— 中間控股公司	257	245
— 同系附屬公司	104,677	85,513
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	1	1
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	52,002	56,527
	158,513	142,286
合同負債(附註(i))		
— 同系附屬公司	35,190	36,731
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	-	15
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,728	471
	37,918	37,217
銀行存款(附註(i))		
— 一家同系附屬公司	535,702	583,800
租賃負債		
— 同系附屬公司	12,667	-
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	3,576	439
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	8,519	11,882
	24,762	12,321

- (i) 應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘為無抵押及免息。銀行存款的結餘為無抵押，按正常商業條款附帶息率。
- (ii) 應收關聯方的結餘主要為以酬金制有關提供物業管理服務所產生向業主收回的成本以及無抵押及免息的保證金。
- (iii) 應付關聯方的結餘主要為業主預付以酬金制有關提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押及免息的保證金。

其他資料

董事及主要行政人員的權益

於二〇二二年六月三十日，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：

於本公司相聯法團中的好倉

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
林峰先生(附註1)	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	2,055,559	0.07%
張建國先生(附註2)	實益擁有人／信託受益人	1,842,230	0.06%
張勁先生(附註3)	實益擁有人／信託受益人	331,173	0.01%

附註：

- (1) 林峰先生於2,055,559股越秀地產股份中擁有權益，其中570,517股股份乃由其作為實益擁有人擁有，1,465,042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20,000股股份乃由其配偶持有。
- (2) 張建國先生於1,842,230股越秀地產股份中擁有權益，其中843,666股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及998,564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872股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及330,301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。

除上文所披露者外，於二〇二二年六月三十日，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。

其他資料

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

於二〇二二年六月三十日，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：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於本公司的 概約持股百分比
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%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉。
- (2) 鑒於(i)城建中國由越秀地產全資擁有；(ii)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%權益；及(iii)越秀企業由廣州越秀全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州越秀、越秀企業及越秀地產被視為於城建中國持有的股份中擁有權益。
- (3) 鑒於廣州地鐵投融資由廣州地鐵直接全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州地鐵被視為於廣州地鐵投融資持有的股份中擁有權益。

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，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

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。

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。