越秀服務集團有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

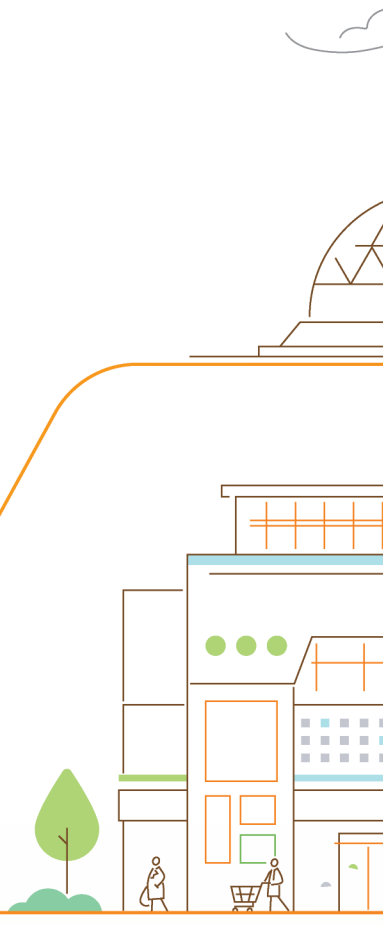
（於香港註冊成立的有限公司）
股份代號：6626

中期報告
2025

用心成就
美好生活

目　錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
獨立審閱報告	18
中期簡明綜合損益表	19
中期簡明綜合全面收益表	20
中期簡明綜合財務狀況表	21
中期簡明綜合權益變動表	23
中期簡明綜合現金流量表	25
中期簡明綜合財務資料附註	26
其他資料	47



公司資料

董事會

非執行董事

江国雄先生(*主席*)
張建国先生
楊昭煊先生

執行董事

王建輝先生
張成皓先生
張勁先生

獨立非執行董事

洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

公司秘書

余達峯先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司
廣州銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
珠海華潤銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
廣東南粵銀行股份有限公司

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：ir@yuexiuproperty.com

股份代號

6626

公司資料查閱網站

www.yuexiuservices.com
www.irasia.com/listco/hk/yuexiuservices/
www.hkexnews.hk

* 張建国先生於二〇二五年九月八日辭任越秀服務集團有限公司非執行董事。更多詳情請參閱越秀服務集團有限公司日期為二〇二五年九月八日的公告。

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)		*(個)*	
總項目	**515**	**444**	508	437

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)		*(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	**92,453**	**72,308**	88,808	66,672

管理層討論與分析

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。

	截至二〇二五年六月三十日		截至二〇二四年十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)		*(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	**15,704**	**12,019**	15,711	12,708
合計	**92,453**	**72,308**	88,727	69,309

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)		*(個)*	
非商業項目	**435**	**371**	423	359

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。

	截至二〇二五年六月三十日		截至二〇二四年十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	（千平方米）		*（千平方米）*	
非商業項目	**85,111**	**65,895**	81,292	62,652

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)	*(人民幣元／平方米／月)*
住宅項目	**2.8**	2.8

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，如定製酒水，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）		（個）	
商業項目	**80**	**73**	85	78

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。

	截至二〇二五年六月三十日		截至二〇二四年十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	（千平方米）		（千平方米）	
商業項目	**7,342**	**6,414**	7,435	6,657

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）	（人民幣元／平方米／月）
寫字樓	**18.2**	20.0
購物商場	**31.4**	35.7

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」。

管理層討論與分析

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「精益服務 · 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	**1,961,888**	**100.0**	1,960,175	100.0

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**」)。

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	**1,961,888**	**100.0**	1,960,175	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1,591.9百萬元(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	**1,591,949**	**100.0**	1,601,274	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369.9百萬元(同期：人民幣358.9百萬元)，同比增長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	**369,939**	**100.0**	358,901	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，主要包括僱員福利開支、外包人員成本、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	**417,948**	**21.3**	507,362	25.9

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、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；及(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。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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 *人民幣千元*	佔未動用所得款項總額百分比 *%*	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 *人民幣千元*	截至二〇二五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	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	1,045,416	100	200,516	844,900	

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（如定製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。

管理層討論與分析

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*	
		港元	*港元*	*千港元*
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。

獨立審閱報告

Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第19至46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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二〇二五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備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(「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(「香港會計準則第34號」)。　貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號擬備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。本報告僅按照我們協定的業務約定條款向　閣下(作為整體)作出，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上或承擔任何責任。

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》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二〇二五年八月二十一日

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

	附註	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
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	5	**(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
除税前盈利	5	**319,902**	394,338
所得税開支	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	9		
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 （未經審核） 人民幣千元	二〇二四年 （未經審核） 人民幣千元
期內盈利	**242,670**	287,462
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兑差額	**(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（除税後）	**864**	170
期內其他全面（虧損）／收益（除税後）	**(674)**	629
期內全面收益總額	**241,996**	288,091
下列各方應佔：		
本公司擁有人	**239,039**	278,304
非控股權益	**2,957**	9,787
	241,996	288,091

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二五年六月三十日

	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	**36,807**	39,087
使用權資產	11	**96,157**	113,743
無形資產	12	**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	14	**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	13	**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	14	**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
流動負債			
應付賬款及應付票據	15	**750,506**	651,499
其他應付款項及應計費用	16	**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

續／…

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二五年六月三十日

	附註	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
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	17	**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

王建輝
董事

張成皓
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							
	股本 人民幣千元 (附註17)	法定儲備 人民幣千元	以股份為基礎的付款儲備 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二〇二五年一月一日(經審核)	2,543,048	106,217*	6,927*	(386,461)*	1,232,644	3,502,375	85,304	3,587,679
期內盈利	–	–	–	–	239,713	239,713	2,957	242,670
期內其他全面(虧損)/收益:								
換算境外業務所產生的匯兑差額	–	–	–	(1,538)	–	(1,538)	–	(1,538)
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(除税後)	–	–	–	864	–	864	–	864
期內全面收益總額	–	–	–	(674)	239,713	239,039	2,957	241,996
已購回股份	–	–	–	–	(23,346)	(23,346)	–	(23,346)
轉撥至法定儲備	–	4,058	–	–	(4,058)	–	–	–
已宣派二〇二四年末期股息(附註8)	–	–	–	–	(114,062)	(114,062)	–	(114,062)
向一名非控股股東宣派股息	–	–	–	–	–	–	(12,212)	(12,212)
於二〇二五年六月三十日(未經審核)	2,543,048	110,275*	6,927*	(387,135)*	1,330,891	3,604,006	76,049	3,680,055

* 該等儲備賬構成中期簡明綜合財務狀況表中其他儲備的借方結餘。

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							
	股本 人民幣千元 (附註17)	法定儲備 人民幣千元	以股份為基礎的付款儲備 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二〇二四年一月一日(經審核)	2,543,048	83,992	6,927	(387,161)	1,197,774	3,444,580	175,875	3,620,455
期內盈利	–	–	–	–	277,675	277,675	9,787	287,462
期內其他全面收益:								
換算境外業務所產生的匯兑差額	–	–	–	459	–	459	–	459
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(除税後)	–	–	–	170	–	170	–	170
期內全面收益總額	–	–	–	629	277,675	278,304	9,787	288,091
已購回股份	–	–	–	–	(3,520)	(3,520)	–	(3,520)
以權益結算的期權安排	–	–	3,935	–	–	3,935	–	3,935
轉撥至法定儲備	–	10,440	–	–	(10,440)	–	–	–
已宣派二〇二三年末期股息	–	–	–	–	(120,606)	(120,606)	–	(120,606)
於二〇二四年六月三十日(未經審核)	2,543,048	94,432	10,862	(386,532)	1,340,883	3,602,693	185,662	3,788,355

中期簡明綜合現金流量表

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
經營活動產生的現金流量		
經營業務所得現金	**253,108**	287,821
已付所得稅	**(84,275)**	(78,675)
經營活動產生的現金流量淨額	**168,833**	209,146
投資活動產生的現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	**(4,577)**	(5,553)
處置物業、廠房及設備項目所得款項	**208**	13
購置無形資產	**(109)**	(6)
定期存款減少／（增加）	**349,401**	(2,123,939)
投資活動所得／（所用）現金流量淨額	**344,923**	(2,129,485)
融資活動產生的現金流量		
已購回股份	**(24,016)**	(3,178)
支付予非控股股東的股息	**(12,693)**	—
租賃付款的本金部分及利息部分	**(36,687)**	(38,750)
融資活動所用現金流量淨額	**(73,396)**	(41,928)
現金及現金等價物增加／（減少）淨值	**440,360**	(1,962,267)
期初現金及現金等價物	**2,004,599**	4,695,204
匯率變動的淨影響	**(1,743)**	218
期末現金及現金等價物	**2,443,216**	2,733,155
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	**4,864,455**	4,957,922
減：定期存款	**2,347,859**	2,133,001
減：受限制銀行存款	**73,380**	91,766
中期簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	**2,443,216**	2,733,155

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

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)　　*缺乏可兑換性*

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兑換為另一種貨幣，以及在缺乏可兑換性的情況下，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兑換的影響的資料。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兑換，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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4. 經營分部資料(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)。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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。

截至二〇二五年六月三十日止六個月	非商業物業管理及增值服務（未經審核）人民幣千元	商業物業管理及運營服務（未經審核）人民幣千元	本集團（未經審核）人民幣千元
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
－於某個時間點	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	1,591,949	369,939	1,961,888
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			(77,232)
期內盈利			242,670
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	837	—	837

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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)

截至二〇二四年六月三十日止六個月	非商業物業管理及增值服務(未經審核)人民幣千元	商業物業管理及運營服務(未經審核)人民幣千元	本集團(未經審核)人民幣千元
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
一於某個時間點	385,239	—	385,239
一隨著時間	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
應佔一間合營企業盈利及虧損	469	—	469

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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	4,325,833	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)			
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			6,616,335
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			3,028,656
於合營企業的投資	3,828	—	3,828
資本支出*	58,388	57,699	116,087

* 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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

4. 經營分部資料(續)

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(不包括遞延稅項資產)的95.0%以上賬面值位於中國內地，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 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
僱員福利開支	440,931	423,962
外包人員成本	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)
匯兑虧損淨額*	(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 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
租賃負債利息開支	1,709	3,030

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

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 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 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	**77,232**	106,876

8. 股息

擬派二〇二四年末期股息每股普通股人民幣0.078元，合計人民幣114,062,000元，已於二〇二五年六月十八日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准，並計入中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計費用」，其後已於二〇二五年七月派發。

於二〇二五年八月二十一日，董事會宣派中期股息每股普通股人民幣0.080元(截至二〇二四年六月三十日止六個月：人民幣0.091元)，合計約為人民幣119,857,000元(截至二〇二四年六月三十日止六個月：人民幣140,916,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

9. 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 (未經審核)	二〇二四年 (未經審核)
盈利		
本公司普通股股東應佔盈利(人民幣千元)	**239,713**	277,675
股份		
期內已發行普通股加權平均數(以千計)	**1,505,633**	1,521,975
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣元)	**0.16**	0.18

10. 物業、廠房及設備

於截至二〇二五年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣4,577,000元(二〇二四年六月三十日：人民幣5,553,000元)購買資產。

本集團於截至二〇二五年六月三十日止六個月出售賬面淨值為人民幣201,000元(二〇二四年六月三十日：人民幣54,000元)的資產，產生出售淨收益人民幣7,000元(二〇二四年六月三十日：淨虧損人民幣41,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

11. 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及期內變動如下：

	物業 人民幣千元
於二〇二五年一月一日(經審核)	**113,743**
添置	**19,506**
折舊開支(附註5)	**(36,514)**
終止	**(578)**
於二〇二五年六月三十日(未經審核)	**96,157**
於二〇二四年一月一日(經審核)	103,691
添置	78,891
折舊開支(附註5)	(39,681)
於二〇二四年六月三十日(未經審核)	142,901

12. 無形資產

	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
商譽	**23,542**	23,542
客戶關係	**49,230**	53,936
計算機軟件	**6,457**	7,914
總計	**79,229**	85,392

於截至二〇二五年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣109,000元(二〇二四年六月三十日：人民幣6,000元)購買無形資產。

本集團於截至二〇二五年六月三十日止六個月概無出售無形資產(二〇二四年六月三十日：無)。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

13. 應收賬款

	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
應收賬款（附註(a)）		
－關聯方（附註19(c)）	**496,699**	428,222
－第三方	**454,312**	390,232
小計	**951,011**	818,454
減值	**(54,844)**	(45,090)
總計	**896,167**	773,364

(a) 應收賬款主要產生自包幹制下的物業管理服務及增值服務。包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關服務協議條款收取。增值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。本集團致力對尚未償還應收款項保持嚴格控制。管理層會定期檢討逾期結餘。有鑒於上述情況，加上本集團的應收賬款涉及大量多元化客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他增信措施。應收賬款不計利息。

(b) 於報告期末，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	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	**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
總計	**951,011**	818,454

14. 預付款項、其他應收款項、其他資產及其他非流動資產

	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
其他應收款項		
－可收回的物業管理成本（附註(a)）	**163,081**	136,609
－代第三方住戶及租戶支付的款項（附註(b)）	**127,993**	128,727
－已付保證金（附註(c)）	**131,343**	145,969
－其他	**127,126**	104,240
	549,543	515,545
減值撥備	**(19,510)**	(17,070)
小計	**530,033**	498,475
預付款項		
－關聯方	**1,356**	2,080
－第三方	**75,766**	63,573
小計	**77,122**	65,653
應收累計利息	**71,736**	40,843
其他預付稅項	**40,235**	14,075
總計	**719,126**	619,046
分類為非流動的部分：		
應收累計利息	**63,657**	33,388
流動部分	**655,469**	585,658

(a) 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。

(b) 該等款項指代第三方業主及租戶支付的公用服務費。

(c) 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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

15. 應付賬款及應付票據

	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
應付賬款及應付票據		
－關聯方（附註19(c)）	**28,394**	18,414
－第三方	**722,112**	633,085
總計	**750,506**	651,499

於報告期末，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	**750,506**	651,499

16. 其他應付款項及應計費用

	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
其他應付款項		
－物業管理服務墊款（附註(a)）	**280,292**	244,757
－收取的保證金（附註(b)）	**544,455**	517,857
－代住戶或租戶收款（附註(c)）	**353,458**	256,948
－應付關聯方股息	**145,754**	34,693
－應計開支	**131,570**	105,603
－其他	**17,097**	12,823
小計	**1,472,626**	1,172,681
應計薪金負債	**121,587**	181,434
其他應付稅項	**43,532**	26,404
總計	**1,637,745**	1,380,519

(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。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

17. 股本

本公司於香港聯交所購回8,260,000股股份，總代價約為人民幣23,346,000元，根據香港《公司條例》第257條，全部以保留盈利撥付。購買股份的總代價已從本公司保留盈利扣除。

18. 期權計劃

根據首次授予方案，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期的公允價值。

於二〇二二年十二月三十日，本公司董事會宣佈批准期權計劃，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)。

期權計劃分為三批。第一批將授出期權總數的33%，並自授予日期起計24個月後可予行使。第二批將授出期權總數的33%，並自授予日期起計36個月後可予行使。第三批將授出期權總數的34%，並自授予日期起計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)本公司取得廣州市人民政府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，於截至二〇二三年十二月三十一日止年度已向相關經選定參與者授出期權。

截至二〇二五年六月三十日止期間，並無就期權計劃確認任何期權開支(二〇二四年六月三十日：人民幣3,935,000元)。

19. 關聯方交易

(a) 名稱及關係

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二〇二五年六月三十日止六個月與其存在重大交易的主要關聯方名稱，以及彼等於二〇二五年六月三十日與本集團之間的關係：

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
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	越秀地產的非控股股東
越秀地產、城建中國及廣州地鐵的附屬公司	同系附屬公司

(b) 本集團於期內與關聯方進行以下交易：

	附註	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
提供服務	(ii)		
－最終控股公司		416	633
－中間控股公司		269	31
－同系附屬公司		449,681	559,566
－越秀地產非控股權益及其附屬公司		136,702	101,847
－越秀地產的聯營公司及合營企業		153,592	106,227
總計		740,660	768,304
購買產品及服務			
－同系附屬公司		5,650	4,062
－越秀地產的聯營公司及合營企業		3,320	—
總計		8,970	4,062
添置使用權資產			
－同系附屬公司		603	—
－越秀地產的聯營公司及合營企業		3,224	51,065
總計		3,827	51,065
租金開支(短期租賃)			
－同系附屬公司		3,502	3,320
－越秀地產的聯營公司及合營企業		9,427	9,214
總計		12,929	12,534

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

19. 關聯方交易(續)

(b) 本集團於期內與關聯方進行以下交易：(續)

附註：

(i) 上文所有交易乃於本集團業務的一般過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 向關聯方提供服務包括提供非商業物業管理及增值服務、商業物業管理及運營服務。

(c) 與關聯方的未償還結餘

	附註	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
應收賬款	(i)		
－最終控股公司		2,225	746
－中間控股公司		137	255
－同系附屬公司		246,979	239,773
－越秀地產非控股權益及其附屬公司		120,354	85,868
－越秀地產的聯營公司及合營企業		127,004	101,580
總計		496,699	428,222
合同資產	(i)		
－同系附屬公司		63,251	56,401
－越秀地產的聯營公司及合營企業		58,981	25,235
總計		122,232	81,636
預付款項、其他應收款項及其他資產	(i)		
－最終控股公司		416	1,360
－中間控股公司		289	—
－同系附屬公司		66,309	48,821
－越秀地產非控股權益及其附屬公司		26,535	22,521
－越秀地產的聯營公司及合營企業		45,520	36,758
總計		139,069	109,460
應付賬款	(i)		
－同系附屬公司		24,047	14,202
－越秀地產非控股權益及其附屬公司		1,017	818
－越秀地產的聯營公司及合營企業		3,330	3,394
總計		28,394	18,414

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

19. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的未償還結餘(續)

	附註	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
其他應付款項及應計費用	(ii)		
—最終控股公司		**2,617**	2,596
—直接控股公司		**77,336**	278
—同系附屬公司		**123,101**	106,667
—越秀地產非控股權益及其附屬公司		**30,013**	35,798
—越秀地產的聯營公司及合營企業		**27,926**	35,464
總計		**260,993**	180,803
合同負債	(i)		
—中間控股公司		**—**	5
—同系附屬公司		**96,619**	84,474
—越秀地產非控股權益及其附屬公司		**9,765**	5,672
—越秀地產的聯營公司及合營企業		**37,290**	25,209
總計		**143,674**	115,360
銀行存款	(i)		
—一家同系附屬公司		**1,182,113**	718,412
租賃負債			
—同系附屬公司		**4,106**	5,728
—越秀地產的聯營公司及合營企業		**18,755**	39,199
總計		**22,861**	44,927

附註：

(i) 應收賬款、合同資產、預付款項、其他應收款項及其他資產、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) 其他應付款項及應計費用的結餘主要為業主預付以酬金制提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押且免息的保證金，以及應付直接控股公司的股息。

(d) 本集團主要管理人員酬金

截至二〇二五年六月三十日止六個月，主要管理層(包括董事)酬金為人民幣4,214,000元(截至二〇二四年六月三十日止六個月：人民幣4,062,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

二〇二五年六月三十日

20. 金融工具之公允價值及公允價值層級

本集團金融工具(賬面值與公允價值合理相若的金融工具除外)的賬面值與公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	二〇二五年六月三十日 人民幣千元	二〇二四年十二月三十一日 人民幣千元	二〇二五年六月三十日 人民幣千元	二〇二四年十二月三十一日 人民幣千元
金融資產				
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	**33,950**	32,798

本集團財務部門由財務經理領導，負責確定金融工具公允價值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務部門會分析金融工具價值的變動，並釐定在估值中應用的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年兩次與審核委員會就中期及年度財務報告的估值過程及結果進行討論。

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乃通過累加法得出。累加法是將資產構成部分的各項價值相加計算資產價值的方法。

如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，則於二〇二五年六月三十日，本集團的權益將會上升／下跌約人民幣330,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣321,000元)。

20. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

下表列明本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於二〇二五年六月三十日

	使用以下各項進行公允價值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）人民幣千元	重大可觀察數據（第二級）人民幣千元	重大不可觀察數據（第三級）人民幣千元	總額 人民幣千元
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	33,950

於二〇二四年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）人民幣千元	重大可觀察數據（第二級）人民幣千元	重大不可觀察數據（第三級）人民幣千元	總額 人民幣千元
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	32,798

期內第三級公允價值計量的變動如下：

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

	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
於一月一日的期初結餘	32,798	33,624
於其他全面收益中確認的收益	1,152	241
於六月三十日的期末結餘	33,950	33,865

期內，金融資產的公允價值計量並無於第一級與第二級之間轉移，亦無轉入第三級或自第三級轉出(截至二〇二四年六月三十日止六個月：無)。

其他資料

董事及主要行政人員的權益

於二〇二五年六月三十日，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**」)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)*
張勁先生*(附註3)*	個人	1,048,800*(附註2)*	0.07%

附註：

(1) 於二〇二五年六月三十日本公司已發行股份總數1,502,212,177股，用於計算概約持股百分比。

(2) 相關權益為根據期權計劃授出的非上市實物結算期權。

(3) 該等權益為根據本期權計劃有條件授予相關董事的股票期權，且當中346,104股股票期權於截至二〇二五年六月三十日止六個月內已歸屬並成為可行使的。截至二〇二五年六月三十日止六個月內，概無股票期權被行使。

其他資料

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4)*
江国雄先生*(附註1)*	實益擁有人／信託受益人	1,900,238	0.05%
張建国先生*(附註2)*	實益擁有人／信託受益人	267,478	0.01%
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	115,162	0.003%

附註：

(1) 江国雄先生於1,900,238股越秀地產股份中擁有權益，其中1,565,888股股份由其作為實益擁有人擁有，204,537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的股份激勵計劃信託」的受益人持有，以及129,813股股份乃其作為「越秀地產股份有限公司僱員的股份獎勵計劃信託」的受益人持有。

(2) 張建国先生於267,478股越秀地產股份中擁有權益，其中4,218股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及263,260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」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314,332股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及16,841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115,162股越秀地產股份中擁有權益，其中57,493股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及57,669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) 於二〇二五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，於二〇二五年六月三十日，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被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

於二〇二五年六月三十日，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條登記於本公司須存置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	所持股份數目 *(附註1)*	於本公司的概約持股百分比 *(附註4)*
廣州越秀	受控法團權益*(附註2)*	1,018,600,000 (L)	67.81%
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)	67.81%
越秀地產	受控法團權益*(附註2)*	1,018,600,000 (L)	67.81%
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)	67.81%
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)	6.02%
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)	6.02%

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43.39%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。

(4) 於二〇二五年六月三十日本公司已發行股份總數1,502,212,177股，用於計算概約持股百分比。

除本報告所披露者外，於二〇二五年六月三十日，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

其他資料

股票掛鈎協議

股票期權激勵計劃

根據股東於二〇二三年二月十五日通過的普通決議案，本公司已採納股票期權激勵計劃(「**本期權計劃**」)，根據本期權計劃向合資格參與者(定義見下文)授予股票期權(「**股票期權**」)作為激勵或報酬，表示認可及表彰其等對本集團的貢獻。有關詳情載於本公司日期為二〇二三年一月二十六日的通函。

以下為本期權計劃之主要條款的摘要：

1. 目的

本期權計劃旨在通過向合資格參與者授予股票期權作為激勵或報酬，表示認可及表彰其等對本集團的貢獻。具體而言，本期權計劃旨在提供有意義的激勵去吸引、挽留和激勵有才華的僱員及推動彼等達到本集團所定下的業務營運表現目標及其他長遠的表現目標，並激勵彼等為本集團的利益而努力。

2. 本期權計劃的期限

本期權計劃自股東於二〇二三年二月十五日以普通決議案方式採納本期權計劃之日(「**採納日**」)起至緊接採納日第十週年的前一個營業日的下午五時正屆滿的期間內有效，除非由股東在股東大會上提前終止(「**本期權計劃期間**」)。本期權計劃終止後，不得再授予股票期權，但在所有其他方面，本期權計劃的規定應保持完全有效。

其他資料

3. 參與者

僅合資格參與者可獲授股票期權。根據本期權計劃的條款並受其規限，董事會可憑其絕對的酌情權(且受其認為適當的任何條件的制約，包括但不限於實現任何業績目標及／或行使股票期權前必須持有股票期權的任何最短期限)在本期權計劃期間的營業日以書面形式(以董事會不時決定之形式)向合資格參與者發出授予按行使有關股票期權的行權價格(「**行權價格**」)認購董事會所決定之股份數目的股票期權之要約。

「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項中的最高者：

(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。

其他資料

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期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)。於二〇二五年一月一日及二〇二五年六月三十日可根據本期權計劃授出的股票期權數目分別為137,779,117股股份及139,309,117股股份,相當於二〇二五年一月一日已發行股份約9.12%及二〇二五年六月三十日已發行股份的約9.27%。於二〇二五年一月一日及二〇二五年六月三十日有4,759,887股股票期權已歸屬。

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) 將授予涉及的合資格參與者的股票期權數目及條款必須在股東大會前決定;及

(c) 就計算行權價格而言,建議進一步授出股票期權的董事會會議日期應被視為授予日期。

8. 股票期權的行使及歸屬期

在受到本期權計劃的條文以及相關授予的條款及條件制約的前提下,合資格參與者(或在其辭世的情況下,其指定繼承人或法定繼承人,包括其遺產代理人)可在股票期權有效期內的任何時間行使全部或部分股票期權。「股票期權有效期」指由董事會全權決定的(惟該期限無論如何不得超過自授予日期起十(10)年)並由董事會作為股票期權可行使的期限通知合資格參與者的期限(受制於董事會可能對行使股票期權所施加的任何限制)。

其他資料

為了使股票期權的行使為有效的，本公司的秘書(或董事會可能不時指定的其他職員或部門)必須在股票期權有效期屆滿前收到行使股票期權的書面通知及認購價的全數等。除非本公司與股票期權持有人另有協議，否則有關股票期權的股份將於股票期權行使生效日期後的二十八(28)日內發行。

授予任何合資格參與者的任何股票期權的歸屬期不得少於接受要約之日起的12個月，但倘若合資格參與者屬於：

(a) 身為董事或本公司特別指明的高層管理人員的僱員參與者，則薪酬委員會將，或

(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。

截至二〇二五年六月三十日止六個月內股票期權之詳情及變動

截至二〇二五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	於二〇二五年一月一日尚未行使股票期權	有條件地授出日期	每股行權價格（港元）	有條件地緊隨授出日期前每股收市價（港元）	歸屬期／行使期	期內已行使	期內已失效（附註3）	於二〇二五年六月三十日尚未行使股票期權
張勁	1,048,800	二〇二二年十二月三十日	3.334	3.310	（附註1）	不適用（附註2）	0	1,048,800
高級管理層成員及本集團核心僱員	13,375,100	二〇二二年十二月三十日	3.334	3.310	（附註1）	不適用（附註2）	(1,530,000)	11,845,100
總計	14,423,900						(1,530,000)	12,893,900

附註：

1. 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：

   (i) 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：

      (A) 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%；

      (B) 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）(I)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；

      (C) 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）的應收款項周轉率不低於4.2；

      (D) 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。

2. 截至二〇二五年六月三十日止六個月內，概無股票期權被行使。

3. 截至二〇二五年六月三十日止六個月內，概無股票期權獲註銷。

4. 截至二〇二五年六月三十日止六個月，概無授出股票期權。

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。

其他資料

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

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。

於截至二〇二五年六月三十日止六個月內，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 港元	最低價 港元	千港元
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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司已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。