

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)

截至二〇二六年六月三十日止六個月的 中期業績公告

截至二〇二六年六月三十日止六個月業績摘要

- 總收入為人民幣1,914.6百萬元，同比下降2.4%，其中：
 - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣1,576.0百萬元，同比下降1.0%；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣338.6百萬元，同比下降8.5%。
- 截至二〇二六年六月三十日，本集團在管面積為79.8百萬平方米，合約面積為95.0百萬平方米，較二〇二五年十二月三十一日分別增長8.6%及5.6%。
- 毛利率為21.5%，同比上升0.2個百分點。
- 本公司擁有人應佔盈利為人民幣223.9百萬元，同比下降6.6%。
- 董事會建議宣派二〇二六年中期股息每股0.103港元(相當於每股人民幣0.089元)，派息率為60%。

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二〇二六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

截至二〇二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元
營業收入	4	1,914,592	1,961,888
銷售成本		(1,502,603)	(1,543,940)
毛利		411,989	417,948
其他收入及收益淨額		41,713	59,769
行政開支		(135,771)	(143,838)
金融及合同資產減值虧損淨額		(15,321)	(13,105)
財務費用	6	(1,616)	(1,709)
應佔合營企業盈利及虧損		753	837
除稅前盈利	5	301,747	319,902
所得稅開支	7	(67,196)	(77,232)
期內盈利		234,551	242,670
下列各方應佔：			
本公司擁有人		223,869	239,713
非控股權益		10,682	2,957
		234,551	242,670
本公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本及攤薄(以每股人民幣元列示)		0.15	0.16

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年	二〇二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	<u>234,551</u>	<u>242,670</u>
其他全面虧損		
於其後期間可能重新分類至損益的		
其他全面虧損：		
換算境外業務所產生的匯兌差額	(3,411)	(1,538)
於其後期間不會重新分類至損益的		
其他全面(虧損)/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>(101)</u>	<u>864</u>
期內其他全面虧損(除稅後)	<u>(3,512)</u>	<u>(674)</u>
期內全面收益總額	<u>231,039</u>	<u>241,996</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	220,357	239,039
非控股權益	<u>10,682</u>	<u>2,957</u>
	<u>231,039</u>	<u>241,996</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二六年六月三十日

		二〇二六年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 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		42,179	41,898
使用權資產		72,490	85,338
無形資產		67,931	74,305
於合營企業的投資		5,844	5,092
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		32,468	32,602
遞延稅項資產		53,955	50,574
其他非流動資產		—	62,777
受限制銀行存款		577	24,468
定期存款		3,186	1,380,000
總非流動資產		278,630	1,757,054
流動資產			
存貨		8,888	9,325
應收賬款	10	974,024	849,282
合同資產		87,219	109,642
預付款項、其他應收款項及其他資產		652,948	605,444
預繳所得稅		26,224	30,741
受限制銀行存款		13,328	15,186
定期存款		1,402,687	4,516
現金及現金等價物		3,563,692	3,521,782
總流動資產		6,729,010	5,145,918

		二〇二六年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 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	1,009,534	1,079,177
其他應付款項及應計費用		1,326,235	1,393,913
合同負債		684,510	647,756
租賃負債		47,721	55,748
應付稅項		38,021	7,172
總流動負債		3,106,021	3,183,766
流動資產淨值		3,622,989	1,962,152
總資產減流動負債		3,901,619	3,719,206
非流動負債			
租賃負債		34,328	35,300
遞延稅項負債		104,005	103,287
總非流動負債		138,333	138,587
淨資產		3,763,286	3,580,619
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		2,543,048	2,543,048
其他儲備		(264,633)	(261,433)
保留盈利		1,409,484	1,234,299
		3,687,899	3,515,914
非控股權益		75,387	64,705
總權益		3,763,286	3,580,619

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二〇二六年八月二十四日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二〇二六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，並應與本集團截至二〇二五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二〇二五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二〇二五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二〇二五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二〇二五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。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具分類及計量(修訂)
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則 的年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則 第10號及香港會計準則第7號(修訂)

該等修訂對本集團財務狀況或表現並無任何影響。

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。

截至二〇二六年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(截至二〇二五年六月三十日止六個月：無)。

下表分別呈列截至二〇二六年六月三十日及二〇二五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
截至二〇二六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	284,273	—	284,273
— 隨著時間	1,291,720	338,353	1,630,073
來自其他來源的營業收入	—	246	246
總分部營業收入	<u>1,575,993</u>	<u>338,599</u>	<u>1,914,592</u>
分部業績	209,470	55,245	264,715
其他收入及收益淨額			41,713
未分配經營成本			(3,065)
財務費用			(1,616)
所得稅開支			<u>(67,196)</u>
期內盈利			<u>234,551</u>
分部業績包括：			
折舊	15,233	22,861	38,094
攤銷	6,374	—	6,374
金融及合同資產減值虧損淨額	14,546	775	15,321
應佔合營企業盈利及虧損	<u>753</u>	<u>—</u>	<u>753</u>

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

截至二〇二六年及二〇二五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	
	二〇二六年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 (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	840,057	716,035
— 非業主增值服務	329,489	317,375
— 社區增值服務	406,447	558,539
小計	1,575,993	1,591,949
商業物業管理及運營服務		
— 商業運營及管理服務	291,195	311,708
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	47,404	58,231
小計	338,599	369,939
總計	1,914,592	1,961,888

下表呈列本集團經營分部於二〇二六年六月三十日及二〇二五年十二月三十一日的資產及負債資料。

於二〇二六年六月三十日(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	4,454,479	1,356,893	5,811,372
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,468
預繳所得稅			26,224
遞延稅項資產			53,955
其他企業資產			1,083,621
總資產			7,007,640
分部負債	2,504,102	539,218	3,043,320
遞延稅項負債			104,005
應付稅項			38,021
其他企業負債			59,008
總負債			3,244,354
於合營企業的投資	5,844	—	5,844
資本支出*	8,654	17,082	25,736

於二〇二五年十二月三十一日(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	4,430,856	1,352,579	5,783,435
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,602
預繳所得稅			30,741
遞延稅項資產			50,574
其他企業資產			1,005,620
總資產			<u>6,902,972</u>
分部負債	2,639,767	563,986	3,203,753
遞延稅項負債			103,287
應付稅項			7,172
其他企業負債			8,141
總負債			<u>3,322,353</u>
於合營企業的投資	5,092	—	5,092
資本支出*	<u>32,156</u>	<u>30,748</u>	<u>62,904</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65.6%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	
	二〇二六年	二〇二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	428,289	440,931
勞務派遣費	143,280	117,953
園藝及保潔	371,582	343,592
銷貨成本	176,183	113,364
服務分包成本	150,796	223,954
保養成本	144,653	134,064
物業、廠房及設備折舊	7,855	6,656
使用權資產折舊	30,239	36,514
無形資產攤銷	6,374	6,272
金融及合同資產減值虧損淨額		
—應收賬款	18,447	9,754
—合同資產	1,543	911
—預付款項、其他應收款項及其他資產	(4,669)	2,440
總計	15,321	13,105
銀行利息收入*	(37,031)	(51,345)
政府補助*	(2,176)	(1,130)
匯兌虧損／(收益)淨額*	1,218	(152)

* 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	
	二〇二六年	二〇二五年
	(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	1,616	1,709

7. 所得稅

期內的香港利得稅已按16.5%(二〇二五年：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。於截至二〇二六年六月三十日止六個月，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。於二〇二五年十二月十九日，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年的備案已完成。

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	
	二〇二六年	二〇二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	69,825	86,571
遞延所得稅	(2,629)	(9,339)
總計	<u>67,196</u>	<u>77,232</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1,502,212,000股(截至二〇二五年六月三十日止六個月：1,505,633,000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，故截至二〇二六年及二〇二五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	
	二〇二六年	二〇二五年
	(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>223,869</u>	<u>239,713</u>
<u>股份</u>		
期內已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>1,502,212</u>	<u>1,505,633</u>
<u>每股盈利</u>		
基本及攤薄(每股人民幣元)	<u>0.15</u>	<u>0.16</u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年	二〇二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派但未派付二〇二五年末期股息		
每股普通股0.037港元等值人民幣0.030元		
(二〇二四年：0.083港元等值人民幣0.078元)	<u>48,372</u>	<u>114,062</u>
擬派二〇二六年中期股息		
每股普通股0.103港元等值人民幣0.089元		
(二〇二五年：0.088港元等值人民幣0.080元)	<u>134,321</u>	<u>120,338</u>

10. 應收賬款

於二〇二六年六月三十日及二〇二五年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	二〇二六年	二〇二五年
	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	804,117	724,227
1至2年	211,241	152,770
2至3年	15,236	13,281
3年以上	<u>29,028</u>	<u>26,155</u>
小計	1,059,622	916,433
減：應收賬款減值撥備	<u>(85,598)</u>	<u>(67,151)</u>
總計	<u>974,024</u>	<u>849,282</u>

11. 應付賬款及應付票據

於二〇二六年六月三十日及二〇二五年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	二〇二六年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二五年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
1 年內	950,015	1,003,863
1 至 2 年	40,828	58,043
2 至 3 年	9,091	5,206
3 年以上	9,600	12,065
總計	<u>1,009,534</u>	<u>1,079,177</u>

管理層討論與分析

業務回顧

截至二〇二六年六月三十日，本集團：

- 合約項目 556 個(二〇二五年十二月三十一日：521 個)，總合約面積 95.0 百萬平方米(二〇二五年十二月三十一日：90.0 百萬平方米)，合約面積增長 5.6%；及
- 在管項目 496 個(二〇二五年十二月三十一日：465 個)，總在管面積 79.8 百萬平方米(二〇二五年十二月三十一日：73.5 百萬平方米)，在管面積增長 8.6%。

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。

	截至二〇二六年		截至二〇二五年	
	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)			
總項目	<u>556</u>	<u>496</u>	<u>521</u>	<u>465</u>

本期間，本集團新增合約面積10.4百萬平方米(截至二〇二五年六月三十日止六個月(「**同期**」)：6.0百萬平方米)。與此同時，本集團主動退出低效項目，本期間合共退出合約面積5.4百萬平方米(同期：2.2百萬平方米)，進一步優化管理項目組合。

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			
	二〇二六年		二〇二五年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(千平方米)			
截至期初	90,005	73,468	88,727	69,309
新委聘	10,418	11,286	5,961	5,131
終止	(5,401)	(4,935)	(2,235)	(2,132)
截至期末	95,022	79,819	92,453	72,308

截至二〇二六年六月三十日，本集團合約項目覆蓋中國47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。

	截至二〇二六年		截至二〇二五年	
	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	60,499	49,942	56,808	45,712
華東地區	11,369	9,969	9,085	7,956
北方地區	9,538	8,441	9,530	8,380
中西部地區	13,616	11,467	14,582	11,420
合計	95,022	79,819	90,005	73,468

非商業物業管理及增值服務

截至二〇二六年六月三十日，本集團：

- 474 個(二〇二五年十二月三十一日：438 個)合約非商業項目的合約面積為 87.6 百萬平方米(二〇二五年十二月三十一日：82.4 百萬平方米)；及
- 420 個(二〇二五年十二月三十一日：387 個)在管非商業項目的在管面積為 72.8 百萬平方米(二〇二五年十二月三十一日：66.5 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。

	截至二〇二六年 六月三十日		截至二〇二五年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
	(個)			
非商業項目	<u>474</u>	<u>420</u>	<u>438</u>	<u>387</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。

	截至二〇二六年 六月三十日		截至二〇二五年 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)			
非商業項目	<u>87,638</u>	<u>72,817</u>	<u>82,423</u>	<u>66,484</u>

於本期間，住宅項目平均物管費為每月每平方米人民幣3.0元(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	
	二〇二六年	二〇二五年
	(人民幣元／平方米／月)	
住宅項目	<u>3.0</u>	<u>2.8</u>

於本期間，本集團全方位優化增值服務業態佈局，打造生活服務、社區商業、資產服務三大板塊協同共生的價值增長生態，加速向運營型增值業務轉型升級。

生活服務方面，依託「悅秀會」平台賦能，深耕社區多元化便民需求，持續強化供應鏈體系建設與精細化選品能力，系統打造差異化爆款產品矩陣；同步迭代線上商城、社區前置倉一體化運營體系，打通線下配送觸達網絡，以數字化手段縮短服務鏈路、優化業主全流程消費體驗，提升社區用戶粘性與複購規模。

社區商業方面，以「悅匯時光」社商品牌為核心，持續創新場域運營與客群經營策略，精準策劃主題活動帶動客流與營收雙增，樹立國企社區商業標杆；加快自營咖啡品牌體系升級，打通場景零售、空間運營、會員權益閉環，實現長期穩定現金流。

資產服務方面，新房業務重點推廣軟裝定製全案產品，深化與地產開發聯動，提升新項目配套滲透率；存量社區持續擴充拎包入住、房屋託管、資產診斷等一站式服務，深挖存量業主家居、資產運營需求，持續拓寬資管業務邊界，提升存量資產增值收益能力。

商業物業管理及運營服務

截至二〇二六年六月三十日，本集團：

- 82個(二〇二五年十二月三十一日：83個)合約商業項目的合約面積為7.4百萬平方米(二〇二五年十二月三十一日：7.6百萬平方米)；及
- 76個(二〇二五年十二月三十一日：78個)在管商業項目的在管面積為7.0百萬平方米(二〇二五年十二月三十一日：7.0百萬平方米)。

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。

	截至二〇二六年		截至二〇二五年	
	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>82</u>	<u>76</u>	<u>83</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。

	截至二〇二六年		截至二〇二五年	
	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>7,384</u>	<u>7,002</u>	<u>7,582</u>	<u>6,985</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18.4元(同期：每月每平方米人民幣18.2元)及每月每平方米人民幣26.4元(同期：每月每平方米人民幣31.4元)。

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
二〇二六年 二〇二五年
(人民幣元／平方米／月)

寫字樓	18.4	18.2
購物商場	<u>26.4</u>	<u>31.4</u>

獎項與認可

於本期間，本集團憑藉卓越的綜合運營實力，榮膺克而瑞物管頒發「2026 中國物業企業綜合實力TOP 10」，並獲北京中指信息技術研究院頒發「2026 廣州物業服務企業綜合實力TOP 1」兩項殊榮，充分體現行業對本集團服務品質和品牌價值的高度認可。

未來展望

展望下半年，物業管理行業已全面邁入提質增效、精細化管理的深度結構調整期，高質量發展成為全行業不變核心主線。面對行業變革機遇與挑戰，本集團緊扣「精益服務、管理革新、優化結構、逆勢奮進」核心工作主題，堅持以客戶價值為根本、以運營效益為導向，穩紮穩打夯實基礎服務基本盤，精準提速市場規模拓展，放大增值服務第二增長曲線效能，全面深化數智化科技全域賦能，全方位、體系化構築差異化核心競爭優勢，穩步推進高質量可持續發展。

品質為本，分級精耕，數智提效

堅持「品質立基」導向，推進住宅、非住業態分層精細運營策略，全面落地四級標準化服務體系，嚴格遵循「質價匹配、分級定標」經營原則，實現服務標準、人力配置、成本投入精準對應，在項目啟動之初即優化單盤盈利模型。同步擇取各類示範標杆項目，針對不同客群定製差異化專屬服務方案，把客戶可感知的服務場景、服務動作顯性化落地，持續升級「越秀服務」知名國企服務品牌影響力。與此同時，加快全週期物業數智運營平台迭代升級，打通案場、交付、社區運營、設備維保、財務結算全流程數字管控模塊，以壓降管理成本、提升全域經營運行效率。

聚焦重點城市，突破非住賽道

堅持「深耕核心高能級城市」拓盤總策略，持續優化現有在管項目組合，有序出清低效盤源，集中資源鞏固粵港澳大灣區及其他重點戰略城市管理密度；嚴格完善投拓全流程風控閉環機制，前置盡調、收益測算、風險評估、項目運營全鏈條管控，保障新增項目盈利能力及運營穩定性。非住宅業務作為本集團重點增長極，將集中優質資源打磨政企服務、商辦寫字樓、產業園區三大標杆產品矩陣，深度挖掘政府機關、國企園區、高端商業綜合體的專業服務需求，持續突破細分市場份額；同步搭建FM設施管理標準體系與長期穩定專業供應鏈，打造城市綜合設施運營示範樣板，構建非住業務長期競爭壁壘。

多元增值，打造協同增長生態

本集團將發揮「一主兩翼」協同優勢，打通生活服務、社區商業、資產服務資源鏈路，推動三大增值板塊業態聯動、資源共享，培育多引擎並行的穩定增長模式。生活服務板塊，持續強化供應鏈核心競爭力，系統打造差異化社區爆品矩陣，深化「悅秀會」線上平台與線下前置倉、社區門店的融合，提升複購率；社區商業板塊，圍繞「悅匯時光」社商品牌深耕存量商業資產價值挖掘，擴大自營咖啡門店網絡，拓展社區會所管理、空間運營等服務範疇；資產服務板塊，實施嚴格的軟裝、家居全鏈路供應鏈品控與交付體系，重點發力存量社區拎包入住一站式服務，持續提升新舊住宅項目的業務滲透率，同步拓寬房屋託管、資產估值等衍生業務，放大存量資產增值收益。

財務回顧

收入

於本期間，本集團的收入為人民幣1,914.6百萬元(同期：人民幣1,961.9百萬元)，同比減少2.4%。

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			
	二〇二六年		二〇二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	1,575,993	82.3	1,591,949	81.1
商業物業管理及運營服務	338,599	17.7	369,939	18.9
總計	<u>1,914,592</u>	<u>100.0</u>	<u>1,961,888</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			
	二〇二六年		二〇二五年	
	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⁾	637,966	33.3	740,660	37.8
獨立第三方 ⁽²⁾	1,276,626	66.7	1,221,228	62.2
總計	<u>1,914,592</u>	<u>100.0</u>	<u>1,961,888</u>	<u>100.0</u>

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740.7百萬元減少人民幣102.7百萬元或13.9%。有關減少主要由於房地產行業整體放緩導致經紀業務規模有所收縮。

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			
	二〇二六年		二〇二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	1,864,575	97.4	1,911,047	97.4
香港	50,017	2.6	50,841	2.6
總計	<u>1,914,592</u>	<u>100.0</u>	<u>1,961,888</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1,576.0百萬元(同期：人民幣1,591.9百萬元)，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716.0百萬元增加至本期間的人民幣840.1百萬元，增長17.3%，主要來自於業務規模的擴張。截至二〇二六年六月三十日，在管非商業項目數目增加至474個，而在管面積增加至72.8百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入為人民幣329.5百萬元(同期：人民幣317.4百萬元)，同比增加3.8%，主要由於智能化業務收入增加；及
- (iii) 社區增值服務的收入由同期的人民幣558.5百萬元減少至本期間的人民幣406.4百萬元，減少27.2%，主要是由於階段性房屋硬裝業務於去年內陸續結算完畢。

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			
	二〇二六年		二〇二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	840,057	53.3	716,035	45.0
非業主增值服務	329,489	20.9	317,375	19.9
社區增值服務	406,447	25.8	558,539	35.1
總計	<u>1,575,993</u>	<u>100.0</u>	<u>1,591,949</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338.6百萬元(同期：人民幣369.9百萬元)，同比減少8.5%，主要因公司主動汰換部分外拓的低收益項目，及受商業項目出租率小幅波動影響，商業運營及管理服務收入有所減少。

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			
	二〇二六年		二〇二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	291,195	86.0	311,708	84.3
市場定位諮詢及租戶 招攬服務	47,404	14.0	58,231	15.7
總計	<u>338,599</u>	<u>100.0</u>	<u>369,939</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、外包人員成本、服務分包成本、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1,502.6百萬元(同期：人民幣1,543.9百萬元)，同比減少2.7%，與收入減幅相當。

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			
	二〇二六年		二〇二五年	
	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	323,561	20.5	316,336	19.9
－物業管理服務	125,514	14.9	106,376	14.9
－非業主增值服務	63,092	19.1	55,323	17.4
－社區增值服務	134,955	33.2	154,637	27.7
商業物業管理及運營服務	88,428	26.1	101,612	27.5
－商業運營及管理服務	73,259	25.2	79,166	25.4
－市場定位諮詢及 租戶招攬服務	15,169	32.0	22,446	38.5
總計	<u>411,989</u>	<u>21.5</u>	<u>417,948</u>	<u>21.3</u>

本集團的毛利由同期的人民幣417.9百萬元減少至本期間的人民幣412.0百萬元。本集團的整體毛利率為21.5%（同期：21.3%），基本維持穩定，其中：

非商業物業管理及增值服務的毛利率由同期的19.9%小幅增長至本期間的20.5%，其中：(i)物業管理服務的毛利率維持穩定；及(ii)非業主增值服務、社區增值服務毛利率分別提升1.7個百分點、5.5個百分點，主要得益於業務結構優化，以及車位銷售協助服務等經紀業務經營改善。

商業物業管理及運營服務的毛利率由同期的27.5%下降至本期間的26.1%，主要受宏觀環境影響，商業項目出租率小幅波動導致收入減少，同時新交付商業項目前期運營投入較高的綜合影響所致。

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135.8百萬元(同期：人民幣143.8百萬元)，同比減少5.6%，得益於控費增效及組織提效措施，實現管理集約化改善。

其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及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，本集團的其他收入及收益為人民幣41.7百萬元(同期：人民幣59.7百萬元)。其中，來自銀行存款的利息收入為人民幣37.0百萬元(同期：人民幣51.3百萬元)，減少27.9%，主要受市場利率下調影響。

所得稅開支

於本期間，本集團的所得稅開支為人民幣67.2百萬元(同期：人民幣77.2百萬元)。

期內盈利

於本期間，本集團的盈利淨額為人民幣234.6百萬元(同期：人民幣242.7百萬元)，同比減少3.3%。本期間的淨利率為12.3%(同期：12.4%)，基本保持穩定。

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223.9百萬元(同期：人民幣239.7百萬元)，同比減少6.6%。每股基本盈利為人民幣0.15元(同期：人民幣0.16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

於二〇二六年六月三十日，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32.5百萬元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣32.6百萬元)，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二〇二五年十二月三十一日的人民幣849.3百萬元增加至截至二〇二六年六月三十日的人民幣974.0百萬元，增長14.7%，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二〇二五年十二月三十一日的人民幣505.3百萬元減少至截至二〇二六年六月三十日的人民幣475.3百萬元，減少5.9%，主要是由於回收到期保證金及代付款項所致。

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二〇二五年十二月三十一日的人民幣1,079.2百萬元減少至截至二〇二六年六月三十日的人民幣1,009.5百萬元，減少6.5%，主要是由於本期間內兌付應付票據所致。

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。本集團截至二〇二五年十二月三十一日及二〇二六年六月三十日的其他應付款項分別為人民幣1,393.9百萬元及人民幣1,326.2百萬元，減少主要由於宣派截至二〇二五年十二月三十一日止年度末期股息合計人民幣48.4百萬元以及本期間支付到期保證金及代收款項綜合影響所致。截至二〇二五年十二月三十一日止年度末期股息已於二〇二六年七月八日支付。

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。

截至二〇二六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及定期存款為人民幣4,969.6百萬元(二〇二五年十二月三十一日：人民幣4,906.3百萬元)，增加主要由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二六年六月三十日，本集團概無銀行借款(二〇二五年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二五年十二月三十一日：零)或應付關聯方非貿易性款項(二〇二五年十二月三十一日：零)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二五年十二月三十一日及二〇二六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。截至二〇二六年六月三十日，變更用途後的所得款項使用詳情如下：

類別	截至 二〇二五年 十二月 三十一日 的未動用 所得款項 擬定用途		截至 二〇二六年 六月三十日 止六個月 期間的 所得款項 實際用途		截至 二〇二六年 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	495,326	70	1,101 (附註1)	494,225	二〇二六年 年底前	
進一步發展本集團的 增值服務	10,694	2	10,694 (附註2)	—	二〇二六年 年底前	
開發信息技術系統和 智能社區	21,526	3	21,526 (附註3)	—	二〇二六年 年底前	
促進可持續發展	67,353	9	7,131 (附註4)	60,222	二〇二六年 年底前	
補充營運資金和 一般公司用途	117,503	16	63,706	53,797	二〇二六年 年底前	
總計	<u>712,402</u>	<u>100</u>	<u>104,158</u>	<u>608,244</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，主要投入在社區商業服務(如定製社群活動及自營會所和咖啡門店)，帶動本期間生活服務收入實現增長。
- (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) 促進可持續發展，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；以及組織員工技能培訓等。

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

截至二〇二六年六月三十日，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

截至二〇二六年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二六年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二六年六月三十日，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二〇二六年十二月三十一日止年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二六年六月三十日，本集團在中國內地及香港共有9,106名全職僱員。本期間僱員福利開支總額為人民幣428.3百萬元。

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。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至二〇二六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

自二〇二六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

董事會議決向於二〇二六年九月七日(星期一)名列本公司股東名冊的股東宣派二〇二六年中期股息每股0.103港元(相當於每股人民幣0.089元)(二〇二五年中期：每股0.088港元(相當於每股人民幣0.080元))。中期股息將於二〇二六年九月二十九日(星期二)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

本公司將由二〇二六年九月四日(星期五)至二〇二六年九月七日(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二〇二六年九月三日(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。中期股息的記錄日期為二〇二六年九月七日(星期一)。

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，二〇二六年八月二十四日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：	李慧婷、徐健輝及張勁
非執行董事：	江国雄(主席)及楊昭煊
獨立非執行董事：	洪誠明、許麗君及梁耀文