

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Huafa Property Services Group Company Limited  
**華發物業服務集團有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)  
 (股份代號：982)

截至二零二一年六月三十日止六個月的  
 中期業績公告

華發物業服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二零年的比較數字。

中期簡明綜合全面收入表

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核及 經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	<b>665,919</b>	482,807
銷售成本	5	<b>(468,599)</b>	(333,934)
毛利		<b>197,320</b>	148,873
其他收入及其他收益淨額	4	<b>11,099</b>	849
行政開支	5	<b>(58,561)</b>	(45,633)
金融資產減值虧損淨額		<b>(8,642)</b>	(4,652)
經營溢利		<b>141,216</b>	99,437
財務開支淨額		<b>(6,812)</b>	(15,525)
應佔聯營公司業績		-	573
應佔一間合營企業業績		<b>(1,049)</b>	-

## 中期簡明綜合全面收入表 (續)

截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核及 經重列)
除所得稅前溢利		<b>133,355</b>	84,485
所得稅開支	6	<b>(49,357)</b>	(30,242)
期內來自持續經營業務的溢利		<b>83,998</b>	54,243
<b>已終止經營業務</b>			
期內來自已終止經營業務的虧損	7	–	(51,331)
期內溢利		<b>83,998</b>	2,912
應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<b>83,970</b>	15,641
非控股權益		<b>28</b>	(12,729)
		<b>83,998</b>	2,912
來自下列各項的本公司擁有人應佔期內 溢利／(虧損)：			
持續經營業務		<b>83,970</b>	54,243
已終止經營業務		–	(38,602)
		<b>83,970</b>	15,641
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (港仙)			
基本及攤薄	8	<b>0.835</b>	0.155
來自下列各項的本公司擁有人應佔每股基本 及攤薄盈利／(虧損) (港仙)：			
持續經營業務	8	<b>0.835</b>	0.539
已終止經營業務	8	–	(0,384)
		<b>0.835</b>	0.155

## 中期簡明綜合全面收入表 (續)

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
期內溢利	83,998	2,912
除稅後期內其他全面收入／(虧損)		
可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>5,422</u>	<u>(7,671)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>89,420</u>	<u>(4,759)</u>
應佔期內全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	89,392	7,970
非控股權益	<u>28</u>	<u>(12,729)</u>
	<u>89,420</u>	<u>(4,759)</u>
來自下列各項的本公司擁有人應佔期內 全面收入／(虧損)總額：		
持續經營業務	89,392	46,993
已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(39,023)</u>
	<u>89,392</u>	<u>7,970</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	22,647	22,107
使用權資產	18,763	19,536
無形資產	4,469	4,683
遞延稅項資產	25,786	24,113
於聯營公司的權益	–	39,907
於一間合營企業的權益	1,281	1,136
按公平值計入損益的金融資產	15,525	7,988
	<u>88,471</u>	<u>119,470</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	3,568	2,507
應收賬款	10 313,362	209,214
其他應收款項、按金及預付款項	46,072	33,860
受限制銀行結餘	5,363	896
現金及現金等值物	641,849	664,864
	<u>1,010,214</u>	<u>911,341</u>
<b>資產總值</b>	<u>1,098,685</u>	<u>1,030,811</u>
<b>虧絀</b>		
股本	2,515	2,515
虧絀	(274,283)	(363,675)
<b>本公司擁有人應佔虧絀總額</b>	(271,768)	(361,160)
非控股權益	990	–
<b>虧絀總額</b>	<u>(270,778)</u>	<u>(361,160)</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)  
於二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		237	327
遞延稅項負債		8,833	—
		<u>9,070</u>	<u>327</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	58,613	60,787
合約負債		67,306	57,747
其他應付款項及應計費用		314,323	326,818
銀行借貸	12	896,300	519,000
應付一名關連方款項		—	416,690
租賃負債		1,026	1,218
應繳所得稅		22,825	9,384
		<u>1,360,393</u>	<u>1,391,644</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,369,463</u>	<u>1,391,971</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,098,685</u>	<u>1,030,811</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的本中期簡明綜合財務資料乃按照香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料應與截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽，而該等年度財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

於二零二一年五月二十六日，本集團完成出售Hazel Trend Limited（「Hazel Trend」）全部權益予Zhuhai Huafa Properties Company Limited的間接全資附屬公司兼珠海華發集團有限公司（「珠海華發」）的間接非全資附屬公司Guang Jie Investment Holding Limited，總代價為40,000,000港元。Hazel Trend為投資控股公司，持有聯營公司（Dreamy City Limited及其附屬公司）30%的股權，其獲成立以提供(a)開發在線培訓內容並提供相關的諮詢及培訓；(b)開發電子培訓軟硬件；(c)設計及開發網頁；及(d)其他相關信息服務（「線上培訓業務」），以滿足中華人民共和國（「中國」）對在線早教服務的市場需求。

於二零二一年六月三十日，本集團的負債超逾其資產270,778,000港元及其流動負債超逾其流動資產350,179,000港元。同日，本集團的現金及現金等值物為641,849,000港元，而本集團分類為流動負債項下的的銀行借貸及租賃負債則為897,326,000港元。儘管本集團於二零二一年六月三十日錄得流動負債淨額及負債淨額，惟本公司董事已審閱本集團涵蓋二零二一年六月三十日起計十二個月期間的現金流量預測。經計及本集團經營業務所得預計現金流量及本集團的銀行融資持續可供動用，董事認為，本集團將擁有充裕營運資金，在其財務責任於二零二一年六月三十日起計未來十二個月到期時履行責任。因此，該等簡明綜合中期財務報表已按持續經營基準編製。

## 2. 會計政策

### (a) 本集團所採納的新訂準則、準則修訂本及詮釋

除採用適用於預期年度盈利總額的稅率估計所得稅以及採納下列新訂準則、準則修訂本及詮釋外，本簡明綜合中期財務資料所應用的會計政策與截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表所述有關年度財務報表的會計政策貫徹一致。

下列新訂準則、準則修訂本及詮釋首次於二零二一年一月一日開始的財政年度強制應用，且現時與本集團有關：

- 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號（修訂本），「利率基準改革－第二階段」
- 香港財務報告準則第16號（修訂本），「新型冠狀病毒相關租金減免」

概無於本中期間首次生效而預期對本集團造成重大影響的其他新訂準則、準則修訂本及詮釋。

已頒佈但於二零二一年一月一日開始的財政年度尚未生效且本集團並無提早採納的新訂準則、準則修訂本及詮釋如下：

香港會計準則第16號（修訂本）「物業、廠房及設備：用作擬定用途前所得款項」	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號（修訂本）「虧損性合約－履約成本」	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號（修訂本）「參照概念框架」	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	二零二二年一月一日
會計指引第5號修訂本「共同控制合併之合併會計法」	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號（修訂本）「呈列財務報表」的負債分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號（二零二零年）「財務報表之呈列－借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類」	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號（修訂本），「會計政策披露」	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號（修訂本），「會計估計之定義」	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號（修訂本），「與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）「投資者及其聯營公司或合營企業間的資產銷售或注入」	待定

概無預期在現時或未來報告期間對實體的可預見未來的交易造成重大影響而尚未生效的其他準則。

### 3. 收入及分部資料

主要經營決策人已識別為本公司執行董事（「執行董事」）。執行董事審閱本集團的內部申報，以評估表現並分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

本集團的經營業務根據營運性質獨立組織及管理。本集團各可報告分部代表一個戰略業務單位，其所受風險及回報與其他可報告經營分部迥異。

本集團主要從事以下業務：

- 物業管理—提供物業管理服務及相關增值服務（包括市政支援服務及其他服務）；及
- 酒店顧問及會展服務—提供酒店顧問服務、展覽策劃及組織服務

執行董事認為，與營運有關的所有資產及收入主要位於中國內地。

分部資產主要不包括於聯營公司的權益、於一間合營企業的權益、受限制銀行結餘、遞延稅項資產以及按集中基準管理的其他資產。

分部負債主要不包括應繳所得稅、遞延稅項負債、銀行借貸、應付一名關連方款項及按集中基準管理的其他負債。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，持續經營業務收入約215,477,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月經重列：166,588,000港元）乃源自珠海華發及其附屬公司。

執行董事根據經營分部的相關溢利評估其表現，而相關溢利則透過除所得稅前溢利計量，惟不包括按集中基準管理的收入及開支。

	酒店顧問及會展服務以及其他		物業管理		總計	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核 及經重列)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核 及經重列)
來自外界客戶的收入						
於某一時間點確認	-	-	20,488	-	20,488	-
隨時間確認	2,462	11,613	642,969	471,194	645,431	482,807
	2,462	11,613	663,457	471,194	665,919	482,807
分部業績	4,469	1,183	145,580	112,844	150,049	114,027
未分配收入					4,958	1,582
未分配開支					(20,603)	(31,697)
應佔聯營公司業績					-	573
應佔一間合營企業業績					(1,049)	-
所得稅開支					(49,357)	(30,242)
期內來自持續經營業務的溢利					83,998	54,243



### 3. 收入及分部資料 (續)

	酒店顧問及會展服務以及其他		物業管理		總計	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	123,818	153,882	925,720	779,210	1,049,538	933,092
未分配資產					49,147	97,719
資產總值					1,098,685	1,030,811
分部負債	3,573	28,915	433,686	413,686	437,259	442,601
未分配負債					932,204	949,370
負債總額					1,369,463	1,391,971

  

	酒店顧問及會展服務以及其他		物業管理		總計	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核 及經重列)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核 及經重列)
其他分部資料：						
添置至非流動資產	9	28	4,901	2,463	4,910	2,491
物業、廠房及設備折舊	(130)	(50)	(3,904)	(3,503)	(4,034)	(3,553)
使用權資產折舊	-	-	(1,613)	(1,326)	(1,613)	(1,326)
無形資產攤銷	-	-	(267)	(115)	(267)	(115)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值收益/(虧損)	7,357	(1,688)	-	-	7,357	(1,688)
金融資產(減值虧損淨額)/ 減值虧損撥回	135	-	(8,777)	(4,652)	(8,642)	(4,652)

本集團按地理位置劃分的收入由提供服務的位置釐定，而非流動資產的地理位置由資產所在地釐定，詳情如下：

	來自外界客戶的收入 截至六月三十日止六個月		非流動資產(附註) 於	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核 及經重列)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
持續經營業務				
— 中國內地	665,919	482,807	45,879	46,326
	665,919	482,807	45,879	46,326

附註：非流動資產不包括於聯營公司的權益、於一間合營企業的權益、按公平值計入損益的金融資產及遞延稅項資產。

#### 4. 其他收入及其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核 及經重列)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／(虧損)	7,537	(1,688)
外匯收益／(虧損)淨額	772	(62)
政府補助	1,068	938
其他	1,722	1,661
	<u>11,099</u>	<u>849</u>

#### 5. 按性質劃分的開支

計入銷售成本及行政開支的開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核 及經重列)
僱員福利開支(包括董事酬金)	353,472	270,229
物業、廠房及設備折舊	4,034	3,553
使用權資產折舊	1,613	1,326
法律及專業費用	4,448	8,030
有關短期及低價值租賃付款的開支	4,276	2,903
綠化、清潔、保安及消防開支	70,713	46,445
電訊開支	1,110	915
無形資產攤銷	267	115
水電費	12,578	12,704
保養成本	21,394	9,488
樓宇管理費	302	289
已售貨品成本	19,781	—
其他	33,172	23,570
	<u>527,160</u>	<u>379,567</u>

## 6. 所得稅開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，香港利得稅按估計應課稅溢利16.5%（截至二零二零年六月三十日止六個月：零）計算得出。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間，本集團有關中國業務的中國企業所得稅撥備根據現有相關法例、詮釋及慣例按估計應課稅溢利的適用稅率計算。適用於本集團位於中國的實體的企業所得稅率為25%或15%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核 及經重列)
即期所得稅	42,235	31,444
遞延所得稅	7,122	(1,202)
	<u>49,357</u>	<u>30,242</u>

## 7. 已終止經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核 及經重列) 千港元
來自己終止經營業務的虧損淨額		
— 財經印刷業務 (附註(a))	—	(33,120)
— 金融服務業務 (附註(b))	—	(6,742)
— 酒店經營業務 (附註(c))	—	(11,469)
	<u>—</u>	<u>(51,331)</u>
期內來自己終止經營業務的虧損	<u>—</u>	<u>(51,331)</u>

## 7. 已終止經營業務 (續)

附註：

### (a) 財經印刷業務

於二零二零年六月二十二日，本集團完成向一名第三方出售 Miracle View Group Ltd. (「Miracle View」) 全部100% 股權，總代價為12,000,000港元。Miracle View 為投資控股公司，透過其營運附屬公司 Rising Win Limited 及其附屬公司主要在香港從事提供財經印刷服務。Rising Win Limited 為 Miracle View 直接擁有60% 權益的附屬公司。

### (b) 金融服務業務

於二零二零年十二月二十四日，本集團完成向本集團一間關連公司華金金融控股有限公司出售18間附屬公司的全部100% 股權，總代價為123,394,000港元。該等18間附屬公司主要於香港從事提供金融服務，包括金融顧問、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、資產管理、股權研究及財務諮詢以及放債。

### (c) 酒店經營業務

經與珠海十字門中央商務區建設控股有限公司 (珠海華發喜來登酒店及華發行政公寓 (「兩間酒店」) 的物業業主以及本集團的一間關連公司) 磋商後，於二零二零年八月三十一日租賃期屆滿後，本集團並無就租賃兩間酒店重續物業租賃框架協議。因此，本集團自二零二零年九月一日起並無經營酒店經營業務。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔期內來自持續經營業務的溢利約83,970,000港元(二零二零年六月三十日經重列:溢利約54,243,000港元)而無期內來自已終止經營業務的虧損(二零二零年六月三十日經重列:虧損約38,602,000港元),以及期內已發行普通股的加權平均數10,060,920,000股(二零二零年六月三十日:10,060,920,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核 及經重列)
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔來自持續經營業務的溢利	83,970	54,243
本公司擁有人應佔來自已終止經營業務的虧損	-	(38,602)
總計	<u>83,970</u>	<u>15,641</u>
<b>股份</b>		
已發行普通股加權平均數	<u>10,060,920,000</u>	<u>10,060,920,000</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港仙 (未經審核)	二零二零年 港仙 (未經審核 及經重列)
本公司擁有人應佔盈利/(虧損)的每股基本及 攤薄盈利/(虧損)(港仙)		
來自持續經營業務	0.835	0.539
來自已終止經營業務	-	(0.384)
	<u>0.835</u>	<u>0.155</u>

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月均無潛在攤薄普通股發行在外,故每股攤薄盈利/(虧損)等於每股基本盈利/(虧損)。

## 9. 股息

董事不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月:零)。

## 10. 應收賬款

應收賬款於報告期間結算日按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
一年內	283,219	184,335
一至二年	38,286	29,344
二至三年	14,295	11,537
三至四年	8,158	6,503
四年以上	21,959	20,003
應收賬款總額	365,917	251,722
減：虧損撥備	(52,555)	(42,508)
應收賬款淨額	<u>313,362</u>	<u>209,214</u>

## 11. 應付賬款

本集團獲貿易債權人提供30至60天的平均信貸期。應付賬款於報告期間結算日按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
最多90天	45,731	52,319
91至180天	2,926	2,179
181天以上	9,956	6,289
	<u>58,613</u>	<u>60,787</u>

## 12. 銀行借貸

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款—無抵押	<u>896,300</u>	<u>519,000</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借貸須按下列時間償還：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>896,300</u>	<u>519,000</u>

附註：

- 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無已抵押資產及執行擔保。
- 銀行借貸以1.7%至3.0%（二零二零年十二月三十一日：年利率2.61%至3.85%）的實際年利率計息。
- 本集團銀行借貸的賬面值以港元計值，有關銀行借貸的公平值與其賬面值相若。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於二零二一年三月十五日起正式公告更名為「華發物業服務集團有限公司」，並於二零二一年五月完成線上培訓業務的剝離，全面集中資源發展物業管理及相關增值服務。在第四屆「中國不動產金融論壇」上，本公司榮獲「2021中國物業服務企業最具長期投資價值十強」，在年初的第五屆金港股論壇上榮獲最具社會責任獎，表明本公司獲得資本市場專業認可。憑借本公司間接全資附屬公司珠海華發物業管理服務有限公司（「珠海華發物業」）的業務規模、營運效率以及卓越的服務質量，珠海華發物業榮獲「2021中國物業服務百強企業」及「2021中國物業服務百強滿意度領先企業」獎項，全國排名第21位，較2020年上升5位。同時，本公司大力發展科技賦能並取得重大突破，於首屆中國智慧地產物業創新峰會上，珠海華發物業自主研發的集成指揮系統被評為「成功信息化案例」。二零二一年，本公司繼續堅持以物業管理為核心、酒店顧問諮詢及會展服務為協同的「一核兩翼」發展戰略，同時積極尋求新的發展商機，著力外拓及探索新的增值服務增長點。

於二零二一年六月三十日，珠海華發物業管理覆蓋中國39個城市的物業組合（二零二零年同期：20個城市），合約總建築面積約33,700,000平方米（二零二零年同期：26,700,000平方米）。於二零二一年六月三十日，珠海華發物業向217項物業（二零二零年同期：153項物業）提供物業管理服務及增值服務（「物業管理業務」），總收費建築面積達約16,800,000平方米（二零二零年同期：14,100,000平方米）。



本集團旨在透過發展物業管理服務及相關增值服務，進一步夯實本集團打造高端服務平台的戰略定位，確保可持續發展，力求全面提升本集團的未來整體運營表現。於報告期內，本公司透過全資附屬公司珠海華發物業積極探索第三方項目涉足提供與業務拓展，在二零二一年上半年持續交上亮眼成績單，珠海華發物業成功涉足專業保安服務領域，未來將進一步深耕保安服務領域，提升業務綜合競爭力。二零二一年上半年全面提升中國多個區域拓展實力，新增廣西南寧、廣西貴港、遼寧大連等多個全國性物業管理項目，同時進一步保持公共設施的拓展優勢，順利實現警察協會、工商大廈、法院食堂等項目覆蓋，並於二零二一年六月協助開展西藏林芝火車站站前廣場物業服務工作。另外，本公司在二零二一年上半年實現業主增值服務大跨步式發展，該分部半年業績已超越去年全年業績表現，收入佔比大幅提升。本公司大力發展社區新零售、空間運營及車場管理服務，實現從零到有且實現業績屢創新高的突破。

另外，本集團已透過全資附屬公司珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司（「華金酒管」）及珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司在中國內地持續逐步開展酒店顧問諮詢、展覽及活動策劃的相關業務，華金酒管開拓了河北雄安新區和西藏林芝的特色高端酒店的顧問諮詢項目。二零二一年上半年相關業務的開展仍然受到疫情影響，但酒店顧問諮詢服務以及展覽服務仍為本集團「一核兩翼」策略的重要組成部分，將在未來持續發揮協同效應，實現主營業務穩定增長。

為進一步集中資源發展主營業務，本公司於二零二一年五月二十六日以總代價40,000,000港元出售Hazel Trend的全部股權。Hazel Trend為投資控股公司，其主要資產為於Dreamy City Limited及其附屬公司30%股權的投資，其成立旨在提供在線培訓服務。

於本公告日期，本集團主要(i)在中國內地提供物業管理服務及相關增值服務；於截至二零二一年六月三十日止六個月，物業管理業務為本集團帶來收入約663,457,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月經重列：約471,194,000港元），期內溢利約100,447,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月經重列：約84,919,000港元）；及(ii)(a)在中國內地提供酒店顧問服務；及(ii)(b)在中國內地提供展覽服務；於截至二零二一年六月三十日止六個月，酒店顧問及展覽服務業務為本集團帶來收入約2,462,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月經重列：約11,613,000港元）。

## 財務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得來自持續經營業務的收入約665,919,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月經重列：約482,807,000港元），較二零二零年同期上升約38%。本集團來自持續經營業務的除所得稅前溢利約為133,355,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月經重列：約84,485,000港元）。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利約為83,970,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約15,641,000港元），較二零二零年同期上升約437%。每股基本及攤薄盈利約為0.835港仙（截至二零二零年六月三十日止六個月：0.155港仙）。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等值物約為641,849,000港元（二零二零年十二月三十一日：約664,864,000港元），來自銀行的借貸為896,300,000港元（二零二零年十二月三十一日：519,000,000港元）。本集團持有流動資產總值約1,010,214,000港元（二零二零年十二月三十一日：約911,341,000港元）及流動負債總額約1,360,393,000港元（二零二零年十二月三十一日：約1,391,644,000港元）。本集團流動比率（即流動資產總值除以流動負債總額）為0.74（二零二零年十二月三十一日：0.65）。

於二零二一年六月三十日，本集團虧絀總額約為270,778,000港元（二零二零年十二月三十一日：虧絀總額約361,160,000港元）。本集團資產負債比率（即負債總額除以資產總值）約為125%（二零二零年十二月三十一日：135%）。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團並無抵押資產。

## 資本結構

除已披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團資本結構概無變動。

## 或有負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

## 業務計劃

### (一) 物業管理服務

於報告期內，本集團物業管理業務正穩步開展。考慮到城鎮化水平的提高、城鎮人口的增加，以及多項行業政策為物業管理服務行業帶來發展機遇和挑戰，新冠肺炎疫情影響下也使得物業管理服務行業價值更加凸顯。本集團於今年上半年正式更名為華發物業服務集團有限公司，成為香港上市物企一員，以物業管理服務為本公司核心業務。本集團依託與其控股股東珠海華發之間的穩定關係，積極擴張多業態管理規模，創新增值服務種類，推進全方位信息化建設，擴大本集團的收入來源，並在營收規模及現金流量方面實現持續增長。

本集團持續通過穩健擴張的發展策略，加強與獨立第三方地產開發商的合作，以於合適機會出現時擴大本集團核心業務與相關業務的市場份額及業務規模，著力拓寬業務邊界。進一步夯實珠海大本營並積極佈局國內其他重點城市，重點發展「以住宅為核心、拓展商辦和公建、工業園區和市政項目」業務模式，拓展「城市管家」業務，全面升級「城市優+服務」，拓展非住宅業態，進而擴大其業務規模及市場份額。

在服務類型方面，為進一步提升服務品質及鞏固領先的行業口碑，本集團將根據客戶越來越高的服務要求，不斷豐富業主增值服務內容，精選服務類型、匹配服務產品，如開展社區金融、社區商貿服務、其他社區商業服務等，加強與業主之間的黏性。加速延伸及孵化特色增值服務，業主增值服務優勢項目複製到全國區域進行業務推廣，力求將增值服務做的更深、更精、更廣。加大科技賦能的力度，提升信息化水平，通過科技手段打造物業智能化社區，擴大物業管理增值服務的服務類型，提升業主生活體驗感的同時，尋求更為多元的盈利模式。

在人才管理方面，物業管理行業從業人員呈現出逐步高端化、專業化的特點，本集團將繼續堅持「以人為本」的理念，堅持高端人才引進和內部培訓相結合，在不斷引進高端管理、戰略運營等市場關鍵人才的同時，不斷推行提升員工學歷及專業資格的激勵政策，並建立培訓制度以培訓員工，整體提升前線及行政人員的經營效率。

在控制銷售成本的勞工成本方面，為維持物業管理業務的盈利能力，本集團亦會不時檢討旨在控制勞工成本的經營效益，同時優化提供給客戶的服務。

## **(二) 會展服務**

本集團於二零一九年起為會展、展覽、會議以及活動策劃及籌辦提供顧問服務，並提供會場搭建、廣告及宣傳活動、招商招展及合作資源導入、規劃及執行配套服務等會展相關業務。儘管報告期內，本集團會展業務仍然受到疫情防控的影響，但我們預計隨著疫情逐步得到控制，未來展會活動的開展將逐步恢復正常，往年承辦的會展項目如「澳珠企業家峰會」及「珠海國際設計周」預計將如約而至。同時，我們亦會持續探索展覽服務的業務發展機遇，探討與物業管理服務的協同，為本集團發展創造新的業務增長點。

### (三) 酒店顧問服務

憑藉經驗豐富的專業人員的加持，本集團酒店顧問諮詢業務將繼續穩步發展，在提供開業預備管理及諮詢等特色酒店顧問諮詢業務的基礎上，探索溫泉及海島度假酒店、高端商務酒店等多類型高端酒店的顧問諮詢及開業前籌備服務，持續提供優質高品質服務。同時，本集團亦致力於將其目前主要的顧問服務從物業開發商諮詢、酒店諮詢及顧問擴展至其他領域。

### 僱員

於二零二一年六月三十日，本集團僱員總數為7,054名（二零二零年十二月三十一日：約6,583名）。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的員工成本約為353,472,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月經重列：約270,229,000港元），當中包括薪金、佣金、花紅、其他津貼及退休和醫療保障計劃供款。一般而言，本集團的僱員薪酬待遇參考一般市場慣例、僱員職務及職責以及本集團財務表現釐定。本集團為員工提供培訓課程及培訓計劃，讓員工掌握所需技能、技術及知識，以提升生產力及行政效率。

### 中期股息

董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何中期股息（二零二零年：零）。

### 利率風險

於二零二一年六月三十日，本集團的計息金融資產主要包括銀行存款，而本集團的計息金融負債主要包括銀行借貸。由於利率變動並無產生重大財務風險，本集團並無任何利率對沖政策。

### 外匯風險

本集團主要於中國內地及香港營運，承受多種貨幣產生的外匯風險，主要是有關人民幣及美元的外匯風險。

管理層有既定政策規定集團公司管理其各自功能貨幣產生的外匯風險，主要包括管理因相關集團公司以本身功能貨幣以外貨幣進行買賣時所承受者。本集團亦通過對本集團的淨外匯風險進行定期審視，以管理其外匯風險。本集團並無採用任何對沖安排以對沖外匯風險。

本集團內各公司的資產及負債主要按相關公司的功能貨幣列賬，故本集團溢利相對外幣匯率變動不會有重大波動。

### **信貸風險**

本集團的信貸風險主要源自於銀行結餘、按金、應收賬款及其他應收款項。本集團透過嚴密監察其客戶的付款記錄，並於需要時要求客戶支付按金，致力管理應收賬款的風險。由於銀行信貸評級高，故銀行存款的信貸風險有限。

### **價格風險**

本集團按公平值計入損益的金融資產存在價格風險。本公司管理層（「管理層」）將持續評估資產價值及關注市場狀況，密切監控有關風險。

### **流動資金風險**

審慎的流動資金風險管理包括維持充足現金及通過獲取足夠可用信貸額度取得資金。本集團透過保持可用信貸額度繼續維持穩健的現金淨額狀況及未來資金的靈活性。

本集團主要的現金需求為用於繳付應付賬款及其他應付款項以及營運費用。本集團的營運資金需求主要透過內部資源撥付。

本集團的政策為定期監控現時及預期流動資金需求，確保維持充足現金結餘及足夠信貸額度以滿足其短期及長期的流動資金需求。

### **重大收購及出售投資事項**

除中期簡明綜合財務資料附註1所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無收購或出售任何重大投資。

## 其他資料

### 購股權計劃

截至二零二一年六月三十日止六個月及直至本公告日期，概無購股權計劃。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月，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。

### 審核委員會

本集團已成立審核委員會，成員包括三名獨立非執行董事陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生。陳杰平博士為審核委員會主席。審核委員會的主要職務為檢討及監督本集團財務申報過程以及內部監控及風險管理制度的成效。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及中期報告。

### 前景

在二零二一年餘下時間，受新型冠狀病毒疫情影響，預期全球經濟環境仍然不樂觀。儘管本集團面對複雜的營商環境，惟對其未來業務前景仍抱持審慎樂觀態度。

本集團致力加強開發物業管理服務分部，除透過擴張市政管養項目以進一步開發增值服務外，亦積極深耕寫字樓、產業園區、商務中心、政府及其他公共設施等非住宅物業，同時著力開拓獨立第三方物業開發商的物業管理服務，為本集團潛在收併購計劃蓄力，以擴大物業管理業務或相關業務的市場份額及業務規模。

本集團以「科技+」戰略規劃作為契機，加速信息化建設，進一步提升服務質量，增強經營效益，力爭將本集團打造成為一家立足粵港澳大灣區，擁有全球視野、堅持質量創新、崇尚知識管理、踐行社會責任的社區生活運營商和綜合設施服務商。

本集團亦致力加強酒店顧問及展覽服務分部的發展，並為此分部物色更廣泛的潛在市場導向商機。為確保本集團的可持續發展，並努力改善未來的整體經營業績及提升股東價值，本集團的目標是加強「一核兩翼」策略，同時更專注其核心業務。

展望未來，本集團將致力優化業務結構，集中資源發展主營業務，關注市場持續競爭力，為股東創造更大的價值。

## 企業管治

截至二零二一年六月三十日止六個月，董事認為，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

## 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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

## 致謝

本公司謹此對客戶及股東一直以來的鼎力支持致以衷心謝意，另藉此機會感謝董事會、本集團管理層團隊及員工的傑出貢獻及不懈努力。

承董事會命  
華發物業服務集團有限公司  
執行董事兼主席  
李光寧

香港，二零二一年八月三十日

於本公告日期，董事會由李光寧先生（執行董事兼主席）、周文彬先生（執行董事兼行政總裁）、謝偉先生（執行董事）及謝勤發先生（執行董事）；周優芬女士及熊曉鵬先生（均為非執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。