

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 本集團收入為人民幣828.2百萬元，和二零二二年同期人民幣742.9百萬元相比，同比增長11.5%。
- 本集團物業管理服務收入來自三大業務板塊：(i) 基礎物業服務；(ii) 業主增值服務；及(iii) 其他增值服務。報告期內，(i) 基礎物業服務收入達人民幣594.7百萬元，佔本集團收入約71.8%，相較於二零二二年同期人民幣489.5百萬元，同比增長21.5%；(ii) 業主增值服務收入人民幣73.4百萬元，佔本集團收入約8.9%，相較於二零二二年同期人民幣80.2百萬元，同比下降8.5%；(iii) 其他增值服務收入人民幣160.0百萬元，佔本集團收入約19.3%，相較於二零二二年同期人民幣172.2百萬元，同比下降7.1%。
- 本集團毛利達到人民幣214.5百萬元，較二零二二年同期的人民幣196.7百萬元同比增長9.0%。
- 於二零二三年六月三十日，本集團的總收費建築面積約為29.97百萬平方米，較於二零二二年六月三十日約22.60百萬平方米增長約32.6%；本集團的總合約建築面積約為58.2百萬平方米，較二零二二年六月三十日約43.1百萬平方米增長約35.0%。

華發物業服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	5	828,168	742,948
銷售成本		<u>(613,706)</u>	<u>(546,242)</u>
毛利		214,462	196,706
其他收入及收益淨額		2,156	11,309
銷售及營銷開支		(2,567)	(2,201)
行政開支		(41,465)	(40,804)
金融資產減值虧損淨額		(17,988)	(16,529)
財務開支淨值	7	(7,604)	(3,526)
應佔以下溢利及虧損：			
一間合營企業		201	(281)
一間聯營公司		<u>(270)</u>	<u>(472)</u>
除稅前溢利	6	146,925	144,202
所得稅開支	8	<u>(41,405)</u>	<u>(43,465)</u>
期內溢利		<u>105,520</u>	<u>100,737</u>
應佔：			
母公司擁有人		105,515	100,811
非控股權益		<u>5</u>	<u>(74)</u>
		<u>105,520</u>	<u>100,737</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄			
– 期內溢利			
(以每股人民幣分列示)		<u>1.05</u>	<u>1.00</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
期內溢利	<u>105,520</u>	<u>100,737</u>
其他全面收益／(虧損)		
其後期間可重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務財務報表的匯兌差額	<u>87</u>	<u>(1,219)</u>
將不會於其後期間重新分類至損益的 其他全面虧損：		
本公司財務報表換算的匯兌差額	<u>(9,583)</u>	<u>(30,418)</u>
期內其他全面虧損	<u>(9,496)</u>	<u>(31,637)</u>
期內全面收益總額	<u>96,024</u>	<u>69,100</u>
應佔：		
母公司擁有人	96,019	69,174
非控股權益	<u>5</u>	<u>(74)</u>
	<u>96,024</u>	<u>69,100</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	31,845	31,516
使用權資產		18,748	21,145
無形資產	12	7,535	7,599
於一間合營企業的投資		1,439	1,239
於一間聯營公司的投資		182	452
遞延稅項資產		24,499	23,110
按公平值計入損益的金融資產	13	5,497	6,532
非流動資產總值		<u>89,745</u>	<u>91,593</u>
流動資產			
存貨		10,547	8,836
應收賬款	14	569,869	398,297
預付款項、其他應收款項及其他資產		41,606	30,812
受限制銀行結餘		187,248	5,627
現金及現金等值物		529,144	454,457
流動資產總值		<u>1,338,414</u>	<u>898,029</u>
流動負債			
應付賬款	15	172,824	140,233
其他應付款項及應計費用		388,121	403,485
計息銀行借貸	16	724,690	381,355
租賃負債		4,908	4,640
應付稅項		29,042	23,246
流動負債總額		<u>1,319,585</u>	<u>952,959</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>18,829</u>	<u>(54,930)</u>
總資產減流動負債		<u>108,574</u>	<u>36,663</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	4,216	5,458
遞延稅項負債	174	23,183
其他應付款項	2,078	1,940
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	6,468	30,581
	<hr/>	<hr/>
資產淨額	102,106	6,082
	<hr/>	<hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	2,200	2,200
儲備	96,288	269
	<hr/>	<hr/>
	98,488	2,469
非控股權益	3,618	3,613
	<hr/>	<hr/>
權益總額	102,106	6,082
	<hr/>	<hr/>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司及集團資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其主要營業地點為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要(i)在中國內地提供物業管理服務以及相關增值服務，(ii)在中國內地提供酒店顧問服務、會展規劃及組織服務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值約整至最接近的千位數。

本中期簡明綜合財務資料未經審核，並已由本公司的審核委員會（「審核委員會」）審閱。本中期簡明綜合財務資料已於二零二三年八月二十九日由本公司董事（「董事」）會（「董事會」）批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二三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師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「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不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，且應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

呈列貨幣變更

誠如本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所匯報，本集團旗下之營運附屬公司主要於中國內地營運其業務，故本集團大多數資產及負債乃以人民幣計值。董事認為，將人民幣用作本集團的呈列貨幣更為適當，可為管理層提供更多相關資料以控制及監控本集團的表現及財務狀況。因此，自二零二二年一月一日起，本集團將財務報表的呈列貨幣由港元（「港元」）變更為人民幣。中期簡明綜合財務報表中的比較數字已相應地由港元重列為人民幣。

有關變更呈列貨幣已根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計更改及錯誤更正追溯列賬。以下方法用作將原以港元呈列於截至二零二二年六月三十日止六個月的比較數字重新以人民幣呈列：

- 收支項目已按相關期間通行的平均匯率換算；
- 股本及其他儲備按適用歷史匯率換算；及
- 所有相關匯兌差額已於其他全面收入確認。

3. 會計政策變動

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二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者相同，惟就本期間財務資料首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約
香港財務報告準則第17號（修訂本）	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號的首次應用－比較資料
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）	會計政策的披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
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相關的遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅收改革－支柱二模板規則

採納上述新訂及經修訂準則對中期簡明綜合財務資料並無產生重大財務影響。

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團將業務按其產品及服務分成業務單位，其兩個可呈報經營分部如下：

- (a) 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
- (b) 酒店顧問及會展服務－提供酒店顧問服務、會展規劃及組織服務

管理層監察本集團各經營分部之業績，以決定資源分配及評估表現。分部表現乃根據可申報分部的溢利／虧損（即計量經調整除稅前溢利）評估。經調整除稅前溢利乃與本集團除稅前溢利貫徹計量，惟有關計量並不包括利息收入、非租賃相關融資成本、按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／虧損以及總部及企業開支。

分部資產主要不包括於合營企業的投資、於聯營公司的投資、遞延稅項資產、按公平值計入損益的金融資產、按集團基準管理的其他未分配總部及企業資產作為該等資產。

分部負債不包括計息銀行借貸、應繳所得稅、遞延稅項負債及按集團基準管理的其他未分配總部及公司負債作為該等負債。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，來自珠海華發集團有限公司（「珠海華發」）及其附屬公司（「珠海華發集團」）的收入佔本集團收入的32.7%（截至二零二二年六月三十日止六個月：30.9%）。除來自珠海華發集團的收入外，於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，向單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得的收入概無佔本集團收入的10%或以上。

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入 (附註5)			
對外部客戶之銷售	828,074	94	828,168
收入			828,168
分部業績	160,502	139	160,641
<u>對賬：</u>			
利息收入			2,171
融資開支 (除租賃負債之利息)			(9,562)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損			(1,200)
公司及其他未分配虧損			(5,125)
除稅前溢利			146,925
截至二零二二年六月三十日止六個月	物業管理 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	總計 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
分部收入 (附註5)			
對外部客戶之銷售	741,874	1,074	742,948
分部間銷售	49	-	49
	741,923	1,074	742,997
<u>對賬：</u>			
分部間銷售對銷			(49)
收入			742,948
分部業績	143,450	(1,727)	141,723
<u>對賬：</u>			
利息收入			2,202
融資開支 (除租賃負債之利息)			(5,412)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益			561
公司及其他未分配溢利			5,128
除稅前溢利			144,202

4. 經營分部資料 (續)

下表呈列本集團經營分部分別於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的資產及負債資料。

截至所示日期止 期間/年度	物業管理		酒店顧問及會展服務		總計	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分部資產	1,280,946	919,722	28,195	34,342	1,309,141	954,064
<u>對賬:</u> 未分配資產					119,018	35,558
資產總值					1,428,159	989,622
分部負債	570,210	546,603	2,935	9,367	573,145	555,970
<u>對賬:</u> 未分配負債					752,908	427,570
負債總額					1,326,053	983,540

5. 收入

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
來自客戶合約的收入	828,168	742,948

5. 收入 (續)

來自客戶合約收入的分拆收入資料

截至二零二三年六月三十日止六個月

分部	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型			
物業管理服務	594,715	–	594,715
業主增值服務	73,372	–	73,372
其他增值服務	159,987	–	159,987
酒店顧問及會展服務	–	94	94
	<u>828,074</u>	<u>94</u>	<u>828,168</u>
來自客戶合約的收入總額	<u>828,074</u>	<u>94</u>	<u>828,168</u>
地區市場			
中國內地	<u>828,074</u>	<u>94</u>	<u>828,168</u>
收入確認的時間			
於某一刻轉移的貨品	30,048	–	30,048
隨時間推移轉讓的服務	<u>798,026</u>	<u>94</u>	<u>798,120</u>
來自客戶合約的收入總額	<u>828,074</u>	<u>94</u>	<u>828,168</u>

5. 收入 (續)

來自客戶合約收入的分拆收入資料 (續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

分部	物業管理 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	總計 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貨品或服務類型			
物業管理服務	489,467	–	489,467
業主增值服務	80,214	–	80,214
其他增值服務	172,193	–	172,193
酒店顧問及會展服務	–	1,074	1,074
來自客戶合約的收入總額	<u>741,874</u>	<u>1,074</u>	<u>742,948</u>
地區市場			
中國內地	<u>741,874</u>	<u>1,074</u>	<u>742,948</u>
收入確認的時間			
於某一刻轉移的貨品	71,382	–	71,382
隨時間推移轉讓的服務	<u>670,492</u>	<u>1,074</u>	<u>671,566</u>
來自客戶合約的收入總額	<u>741,874</u>	<u>1,074</u>	<u>742,948</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／（計入）以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
所提供的服務成本*	590,252	489,844
已售貨品成本	23,454	56,398
物業、廠房及設備折舊	4,458	3,633
使用權資產折舊	3,270	3,257
無形資產攤銷	780	735
未計入租賃負債計量之租賃付款	9,686	4,202
僱員福利開支（不包括董事及主要行政人員酬金）：		
工資及薪金	323,095	299,678
退休金計劃供款	48,079	49,028
	<u>371,174</u>	<u>348,706</u>
金融資產減值淨額		
應收賬款減值	18,020	16,261
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產（減值撥回）／減值	<u>(32)</u>	<u>268</u>
	<u>17,988</u>	<u>16,529</u>
利息收入	(2,171)	(2,202)
外匯差額淨額	2,758	(7,389)
公平值計入損益的金融資產的公平值虧損／（收益）	1,200	(561)
出售物業、廠房及設備虧損	50	15

* 期內所提供的服務成本計入總額為人民幣347,741,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣323,750,000元），項目包括僱員福利開支、物業、廠房及設備折舊、無形資產攤銷及租賃開支。該等項目亦計入上文所披露的相關開支項目。

** 概無本集團作為僱主可用於降低現有供款水平的被沒收供款。

7. 財務開支淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
財務開支：		
銀行借貸利息開支	9,562	5,412
租賃負債利息開支	213	316
	<u>9,775</u>	<u>5,728</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	(2,098)	(2,196)
收取珠海華發一間附屬公司的利息收入	(73)	(6)
	<u>(2,171)</u>	<u>(2,202)</u>
財務成本淨額	<u>7,604</u>	<u>3,526</u>

8. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。根據百慕達規則及規例，本集團於百慕達註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。

期內，香港利得稅已按稅率16.5%（二零二二年：16.5%）對香港產生的估計應課稅溢利進行撥備。

本集團於中國內地營運業務的所得稅準備乃根據現有的法律、詮釋及慣例按兩個期間的應課稅溢利的適用稅率計算。本集團若干中國附屬公司於兩個期間內均享有20%及15%的優惠企業所得稅率。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅	65,803	40,858
遞延所得稅	(24,398)	2,607
期內徵稅總額	<u>41,405</u>	<u>43,465</u>

9. 股息

董事不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利金額乃根據期內母公司普通權益持有人應佔溢利人民幣105,515,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣100,811,000元）以及於期內已發行普通股加權平均數10,060,920,000股（截至二零二二年六月三十日止六個月：10,060,920,000股）計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無已發行的潛在攤薄普通股。

11. 物業、廠房及設備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團收購資產的成本為人民幣4,824,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣3,257,000元）。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團出售資產的賬面淨值為人民幣57,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣22,000元），導致出售虧損淨額人民幣50,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣15,000元）。

12. 無形資產

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團自外部獲得無形資產，成本為人民幣716,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣168,000元）。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無出售無形資產（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

13. 按公允價值計入損益的金融資產

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於香港境內的上市股權投資	<u>5,497</u>	<u>6,532</u>

結餘指本集團於香港莊臣控股有限公司（「香港莊臣」）2.25%股權的公允價值並以港元計值。

14. 應收賬款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關連方	233,702	146,437
第三方	<u>422,051</u>	<u>319,724</u>
	655,753	466,161
減值	<u>(85,884)</u>	<u>(67,864)</u>
	<u><u>569,869</u></u>	<u><u>398,297</u></u>

於報告期末按發票日期呈列的應收賬款(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下:

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	488,304	331,679
1至2年	62,403	51,531
2至3年	14,050	9,917
3至4年	<u>5,112</u>	<u>5,170</u>
	<u><u>569,869</u></u>	<u><u>398,297</u></u>

15. 應付賬款

於報告期末,應付賬款按發票日期呈列的賬齡分析如下:

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
最多90天	143,059	117,399
91至180天	16,844	9,991
181天以上	<u>12,921</u>	<u>12,843</u>
	<u><u>172,824</u></u>	<u><u>140,233</u></u>

16. 計息銀行借貸

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動			
銀行貸款—無抵押	(a)、(b)	549,690	381,355
銀行貸款—有抵押	(b)、(c)、(d)	<u>175,000</u>	<u>—</u>
		<u>724,690</u>	<u>381,355</u>

附註：

- (a) 該等銀行借貸以3.72%至7.05%（二零二二年：年利率1.63%至7.02%）的實際年利率計息。
- (b) 本集團銀行借貸的賬面值以港元或人民幣計值，有關銀行借貸的公允價值與其賬面值相若。
- (c) 該等銀行借貸以3.25%至3.8%的實際年利率計息。
- (d) 於二零二三年六月三十日，本集團的若干銀行貸款由總額為人民幣182,000,000元的定期存款質押作抵押。

管理層討論及分析

概覽

本集團致力於成為一家擁有全球視野、堅持品質創新、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。深耕物業服務行業38載，本集團已從一家區域性物業管理企業發展成為全國性的生活服務企業，形成了立足大灣區、覆蓋全國的業務格局。

初心如磐，篤行致遠。本集團秉持服務最初心，將品質服務作為企業發展的命脈和紅線，始終堅持專業化、標準化、精細化的服務要求，關注客戶需求，持續推動服務深化發展，力圖為客戶提供智能化、有溫度的服務。

業務回顧

本集團以物業管理服務為核心主營業務，包括三大業務板塊，即(i)基礎物業服務；(ii)業主增值服務；(iii)其他增值服務，及以酒店顧問、會展服務為輔助業務。

(一) 基礎物業服務

本集團為業主、住戶及物業開發商提供一系列基礎物業服務，包括安保、清潔、園林綠化及公共設施維修保養服務等。物業管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，管理業態包括住宅小區、商業及辦公大樓、政府大樓及公共設施、醫院、學校、產業園等。截至二零二三年六月三十日止六個月，基礎物業服務業務分部為本集團帶來收入約人民幣594,715,000元（二零二二年同期：約人民幣489,467,000元），與二零二二年同期相比，同比增長約21.5%。

於二零二三年六月三十日，本集團總合約建築面積約58.2百萬平方米（於二零二二年六月三十日：約43.1百萬平方米），總收費建築面積達約29.97百萬平方米（於二零二二年六月三十日：約22.60百萬平方米），向333項物業（於二零二二年六月三十日：279項物業）提供物業管理服務及增值服務。

我們的地理分佈

於二零二三年六月三十日，本集團管理覆蓋北京、上海、廣州、深圳、武漢、重慶、南京等全國42個重點城市的物業組合（於二零二二年六月三十日：42個），形成扎根大灣區、輻射全國的發展態勢。

下表載列於各期間或於所示日期本集團按照地理區域劃分的總收費建築面積及收入明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	收費建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	%	收費建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	%
大灣區區域	20,130	433,497	72.9	15,359	367,548	75.1
環渤海區域	4,161	62,180	10.5	3,241	47,486	9.7
長三角區域	1,722	46,274	7.7	1,052	32,096	6.6
華中區域	3,960	52,764	8.9	2,952	42,337	8.6
總計	<u>29,973</u>	<u>594,715</u>	<u>100.0</u>	<u>22,604</u>	<u>489,467</u>	<u>100.0</u>

第三方外拓機遇

於報告期內，本集團成功中標珠海市第五人民醫院、林芝市巴宜區人民醫院、珠海市斗門區人民檢察院等多個公建物業管理項目，進一步鞏固華發物業在公建物業管理領域佈局。正式入駐珠海市國防教育訓練中心、前海人壽幸福小鎮惠州社區、大灣區醫療器械生物醫藥產業園、京東華南園區、珠海長隆宇宙飛船公共區域等項目，為本集團拓展特色旅遊景區類、產業園區類服務領域開啟新篇章。

下表載列於各期間或於所示日期本集團按照項目來源劃分的總收費建築面積及收入明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	收費建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	%	收費建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	%
由珠海華發集團 開發的物業	25,906	497,770	83.7	19,578	417,159	85.2
由獨立物業開發商 開發的物業	4,067	96,945	16.3	3,026	72,308	14.8
總計	<u>29,973</u>	<u>594,715</u>	<u>100.0</u>	<u>22,604</u>	<u>489,467</u>	<u>100.0</u>

業態分佈

本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業，非住宅物業（如辦公大樓、商場、政府樓宇、口岸、工業園、學校、醫院等），以及提供其他專項優質的定制服務。

下表載列於各期間或於所示日期本集團按照物業類型劃分的總收費建築面積及收入明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	收費建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	%	收費建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	%
住宅物業	21,429	363,527	61.1	17,307	312,553	63.9
非住宅物業	8,544	231,188	38.9	5,297	176,914	36.1
總計	<u>29,973</u>	<u>594,715</u>	<u>100.0</u>	<u>22,604</u>	<u>489,467</u>	<u>100.0</u>

(二) 業主增值服務

本集團致力於成為全國性社區生活運營商，主要圍繞居家服務、資管服務、社區新零售、空間運營、車場管理服務等方面為業主提供豐富、專業的全週期增值服務，提升社區生活拳頭型產品服務品質的同時堅持創新業務模式，不斷拓寬服務邊際、增強客戶黏性，力求為業主提供高效便捷、品類多元的全鏈條社區生態服務。

本集團為業主提供豐富、專業的全週期增值服務，包括：(i) 居家服務，例如家政清潔及房屋看管服務、入戶維護及保養服務等；(ii) 資管服務，包括車位代售、房屋租售等；(iii) 社區新零售，依托「華物優選」線上平台，從業主需求出發，為業主提供豐富的產品和服務；(iv) 空間運營，包括社區公共區域租賃及電梯廣告位，報告期內試點運行充電樁運營業務；(v) 車輛管理服務；及其他服務。

於報告期內，業主增值服務為本集團帶來約人民幣73,372,000元的收入（二零二二年同期：人民幣80,214,000元），較同期下降8.5%。該下降是由於業主增值服務中的新零售業務模式進行優化調整，業務處於初始階段因此收入減少。

(三) 其他增值服務

我們主要提供(i) 開發商配套服務，在交付前階段向物業開發商提供安保、清潔、綠化及維修保養服務；向物業開發商提供預售業務管理方面的諮詢服務，並為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務；(ii) 城市服務，提供以城市空間管理、城市社區治理、城市資源經營、智慧園區服務為核心的智慧城市一體化綜合性服務，具體包括：垃圾分類、環衛保潔、園林綠化、市政維修及生態環保。經過近十載深耕，為政府機關、企事業單位、社區村莊、產業園區提供全鏈式、綜合性的城市管理服務，打造出一批批示範性優秀項目。我們將繼續立足大灣區，鏈接全世界，打造「城市服務」標竿品牌，以科技創新引領城市服務行業高質量跨越式發展；(iii) 樓宇電梯智能化服務，本集團提供樓宇機電工程類服務，在建築智能化、機電（含電梯）工程、設施設備安裝、保養、維修、更換改造等方面有逾20年豐富經驗，近幾年在新能源施工及運維管理取得專業性突破。憑借專業的資質資格及良好口碑，接管多項體系外業務；(iv) 保安服務，本集團保安業務已形成以人力護衛為依托，以科技安防為導向，以職業安保培訓為基礎，以綜合安保服務為特色的多元化經營發展模式，業務領域涉及智慧安防、智慧消防、安全諮詢、安保教育培訓、大型會議服務、重大活動安保服務、勞務派遣服務及物業管理等集人防、技防、物防整體為一體的安全保障服務工作；及(v) 餐飲服務，構建了以食堂用餐服務為核心的綜合性、多元化餐飲服務體系，在食堂用餐服務的基礎上，本集團延伸開發了高端商務宴請接待、餐食配送、食材配送、下午茶歇及飲用水等多種業務模式，並

不斷創新業務合作模式，為所服務的就餐人員提供更加多元化的就餐方式。珠海華發餐飲管理服務有限公司已通過了食品安全管理體系等8項體系認證，積極拓展承接珠海5.0產業新空間園區配套餐廳服務項目，為配合實現珠海市「產業第一」戰略貢獻力量。未來，華發餐飲將致力打造專業、時尚、放心、健康的膳食管理體系和餐飲服務品牌，成為一家品質至上、誠信為本、高效服務、智慧創新、引領潮流的綜合性餐飲管理服務供應商。

截至二零二三年六月三十日，其他增值服務收入為人民幣約159,987,000元，較二零二二年六月三十日收入同比減少約7.1%。該減少主要由於電梯工程公司於二零二三年上半年進行業務模式調整，故收入較去年同期減少。

II. 酒店顧問及會展服務

截至二零二三年六月三十日止六個月，酒店顧問及會展服務業務為本集團貢獻收入約人民幣94,000元。由於本集團在市場競爭日益激烈的情況下，專注於物業管理服務，深耕細作。並且疫情期間，受大環境影響，酒店業務利潤急劇下降，因此本集團根據市場情況收緊了對酒店業務的投入。後續將結合最新市場環境和行業發展趨勢，重新評估對酒店顧問投入的可行性和會展服務業務模式。

財務回顧

收入

本集團主要從事物業管理服務。物業管理服務收入佔總收入的99.99%，其主要來自：(i) 基礎物業服務；(ii) 業主增值服務；及(iii) 其他增值服務。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的總收入約為人民幣828,168,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣742,948,000元），較二零二二年同期增加約11.5%。其中物業管理服務收入約為人民幣828,074,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣741,874,000元），較二零二二年同期增加約11.6%。主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

下表載列於所示期間本集團按照業務劃分的收入明細：

	截至六月三十日止六個月				
	二零二三年		二零二二年		增長率
收入	收入佔比	收入	收入佔比		
(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	%	
物業管理服務	828,074	99.99	741,874	99.85	11.6
— 基礎物業服務	594,715	71.81	489,467	65.88	21.5
— 業主增值服務	73,372	8.86	80,214	10.80	-8.5
— 其他增值服務	159,987	19.32	172,193	23.17	-7.1
酒店及會展服務	94	0.01	1,074	0.15	-91.2
合計	828,168	100.0	742,948	100.0	11.5

銷售成本

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的銷售總成本約為人民幣613,706,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣546,242,000元），較二零二二年同期上升約12.4%。銷售成本的增加主要是由於本集團總收費建築面積的擴大以及在管項目增加，相應的員工成本、外包支出亦有所增加。

毛利

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團毛利約為人民幣214,462,000元（物業管理分部：人民幣214,346,000元），較二零二二年同期的人民幣196,706,000元（物業管理分部：人民幣196,541,000元）增長約9.0%。

其他收入及收益淨額

截至二零二三年六月三十日止六個月，其他收入及收益淨額約人民幣2,156,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣11,309,000元下降約80.9%，主要由於匯率變動確認匯兌影響。

行政開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的行政開支總額為人民幣41,465,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣40,804,000元增長約1.6%。

財務開支淨額

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的財務開支淨額總額約為人民幣7,604,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣3,526,000元增加約115.7%。主要是由於本集團銀行貸款利率上升，融資成本增加。

期內溢利

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團期內溢利比二零二二年同期的人民幣100,737,000元增加人民幣4,783,000元至人民幣105,520,000元。本公司擁有人應佔期內溢利比二零二二年同期的人民幣100,811,000元增加人民幣4,704,000元至人民幣105,515,000元。

業務計劃

品質為本，精益求精提升企業服務力

本集團始終堅持質量為先的企業文化，將服務質量視為企業發展的生命線，踐行「有我在您放心」的承諾，落實文化凝心、服務暖心、管理舒心、業務稱心的「四心」舉措。本集團打造「前置優服務、安家優服務、專業優服務、鄰里優服務、尊享優服務」的「5優」服務體系；加強協銷、前介，助力合作開發商單位提升服務力和產品力；強化對客服務，客戶滿意度與品牌影響力實現穩步提升。未來本集團將持續以客戶需求為導向，以滿足並超越客戶期待為目標，以行業標桿引領為己任，持續優化、升級標準化服務體系。進一步優化服務力提升檢查考核方案、豐富社區文化、完善品質管理系統、提升客戶服務體驗，打造標桿項目、積極參與地方服務標準創建，持續完善前介管理服務制度、組織作業標準化建設等，實現公司服務力、品牌力、產品力的提升。

全方位拓展，持續做大業務規模

本集團致力於善用既有的高標準服務體系形成扎根大灣區、涵蓋全國的發展態勢。報告期內，於基礎物業服務方面，本集團在做好存量項目服務同時積極開展市場化外拓，實現公司規模穩步增長，截至二零二三年六月三十日，本集團合約建築面積同比實現35%增長，業態結構不斷優化，截至二零二三年六月三十日止六個月來自獨立物業開發商開發的物業收入同比實現34.1%增長，來自非住宅物業基礎物業管理收入同比實現30.7%增長。未來本集團將繼續做好關連方項目高效承接，聚焦重點城市、重點業態，通過投標、戰略合作與收併購機會等多渠道拓展，實現有質量的外拓。業主增值服務方面，本集團繼續圍繞「以業主需求為中心」，形成五大類型服務十大重點業務體系。未來本集團將持續重點發展社區增值服務生態，提供一站式社區生活場景全週期服務。以自有平台「華物優選」為基礎，引入優質供應商或與專業領域龍頭企業合作，延伸服務內容，拓寬服務邊界，最大化利用社區資源，提升業主生活便捷性和幸福感，建立完善的社區增值服務生態體系。在其他增值服務方面，本集團將結合自身實際與國家發展政策，通過子公司輸出城市服務、樓宇電梯智能化、餐飲、保安服務等專業化服務同時，有選擇、有方向的拓展各項業務，進一步做大公司業務規模。

科技賦能，精細化管理

於報告期內，本集團重點聚焦「精益管理」、「生活服務」、「智慧社區」、「多元拓展」、「自主創新」、「信息安全」六大方面展開信息科技建設，支持公司全方位業務組合發展和創新外拓，提升企業營運效率、服務品質和客戶體驗。未來，本集團將圍繞數字化轉型，構建「管理力」、「運營力」、「創新力」、「數據力」、「滿意力」五力數字服務管理體系，穩重求進，通過「客戶運營平台、財務共享平台、智慧社區建設」等科技建設舉措，進一步提升財務業務流程標準化和智能化，同時創新運用智能化工具和手段，更好的認識客戶、服務客戶，提升客戶服務體驗和客戶滿意度，進一步將社區的設備、人員、事件實現統一管理、多方聯動，為業主提供線上線下相結合的智慧化社區服務，逐步構建智慧服務生態圈和服務價值鏈，穩步提升數字服務力。

高效協同，提質增效

於二零二三年一月，珠海華發實業股份有限公司（「華發股份」）正式成為本公司間接控股股東，於未來，本集團將從整體利益最大化的角度出發，整合華發股份與本公司在房地產開發及物業管理業務方面的資源和優勢，加強與華發股份之間服務協同、業務協同、管控協同，達到提質增效的目的。促進兩家上市公司之間上下游業務的協同發展，圍繞房產項目全生命週期，深挖社區價值鏈，全方位提升公司管理水平和經營效率，實現高質量發展。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團僱員總數為8,554名（二零二二年十二月三十一日：8,524名）。本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的員工成本約為人民幣371,564,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣349,061,000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二零二三年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：零）。

利率風險

於二零二三年六月三十日，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。本集團面臨之市場利率變動風險主要來自本集團按浮動利率計息之銀行借款。本集團的政策是使用固定利率及浮動利率債務來管理其利息成本。利率上升可能導致本集團的利息成本增加。本集團將定期監察利率風險，確保不會面對不必要的重大利率變動風險。

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港元的外匯風險。

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。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

截至二零二三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。

重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何與重大投資或資本資產收購有關的未來計劃。

其他資料

股份計劃

截至二零二三年六月三十日止六個月及直至本公告日期，本公司並未採納股份計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三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。

報告期間後事項

自報告期間末以來及直至本公告日期，概無影響本集團的重大期後事項。

中期財務資料審閱

本公司已成立審核委員會，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二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及中期報告並認為其符合相關會計準則、規則和條例。

企業管治

香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文第C.2.1條要求就主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零二二年十一月十八日委任周文彬先生（「周先生」）為董事會主席後，周先生身兼董事會主席及本公司行政總裁兩職。董事會相信，由同一名人士兼任董事會主席和本公司行政總裁兩職可繼續確保本集團貫

徹的領導並有效地作出及執行本集團的整體策略。董事會認為，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間權力與權限兩者的平衡。董事會將定期檢討此架構的成效，確保其適合本集團的現況。

除上文所披露者外，本公司已採納企業管治守則所載的原則及守則條文。於截至二零二三年六月三十日止六個月及直至本公告日期整個期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文。

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的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，彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.huafapropertyservices.com) 刊載。本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告將寄發予選擇收取印刷本的公司股東，並於適當時候登載於聯交所及本公司網站。

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
周文彬

香港，二零二三年八月二十九日

於本公告日期，董事會由周文彬先生（主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生（均為執行董事）；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。