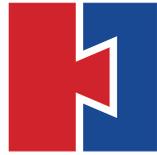


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

**截至二零二四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1,010.0百萬元，和二零二三年同期人民幣828.2百萬元相比，同比增長22%。
- 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734.0百萬元，佔本集團收入約72.7%，相較於二零二三年同期人民幣594.7百萬元，同比增長23.4%；(ii) 業主增值服務收入人民幣85.8百萬元，佔本集團收入約8.5%，相較於二零二三年同期人民幣73.4百萬元，同比增長16.9%；(iii) 其他增值服務收入人民幣190.2百萬元，佔本集團收入約18.8%，相較於二零二三年同期人民幣160.0百萬元，同比增長18.9%。
- 本集團毛利達到人民幣233.4百萬元，較二零二三年同期的人民幣214.5百萬元同比增長8.8%。
- 於二零二四年六月三十日，本集團的總收費建築面積約為36.54百萬平方米，較於二零二三年六月三十日約29.97百萬平方米增長約21.9%；本集團的總合約建築面積約為63.7百萬平方米，較二零二三年六月三十日約58.2百萬平方米增長約9.5%。

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」)截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	<b>1,010,020</b>	828,168
銷售成本		<b>(776,614)</b>	(613,706)
毛利		<b>233,406</b>	214,462
其他收入及收益淨額		<b>931</b>	2,156
銷售及營銷開支		<b>(4,939)</b>	(2,567)
行政開支		<b>(51,550)</b>	(41,465)
金融資產減值虧損淨額		<b>(13,966)</b>	(17,988)
財務開支淨值	7	<b>(816)</b>	(7,604)
應佔以下溢利及虧損：			
一間合營企業		<b>113</b>	201
一間聯營公司		<b>(270)</b>	(270)
除稅前溢利	6	<b>162,909</b>	146,925
所得稅開支	8	<b>(40,991)</b>	(41,405)
期內溢利		<b>121,918</b>	105,520
應佔：			
母公司擁有人		<b>120,628</b>	105,515
非控股權益		<b>1,290</b>	5
		<b>121,918</b>	105,520
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)		<b>1.20</b>	1.05

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>121,918</u>	<u>105,520</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>852</u>	<u>87</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>(2,189)</u>	<u>(9,583)</u>
期內其他全面虧損	<u>(1,337)</u>	<u>(9,496)</u>
期內全面收益總額	<u>120,581</u>	<u>96,024</u>
應佔：		
母公司擁有人	119,291	96,019
非控股權益	<u>1,290</u>	<u>5</u>
	<u>120,581</u>	<u>96,024</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	37,174	36,160
使用權資產		18,707	16,289
無形資產	12	11,059	8,611
於一間合營企業的投資		2,821	1,758
於一間聯營公司的投資		–	1,632
遞延稅項資產		28,219	24,807
按公允價值計入損益的金融資產	13	4,364	4,434
非流動資產總值		<u>102,344</u>	<u>93,691</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		19,010	14,988
應收賬款	14	660,064	510,059
預付款項、其他應收款項及其他資產		60,396	39,920
受限制銀行結餘		6,096	6,068
現金及現金等值物		211,971	382,445
流動資產總值		<u>957,537</u>	<u>953,480</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	15	188,679	177,956
其他應付款項及應計費用		410,064	394,198
計息銀行借貸	16	505	175,560
租賃負債		4,421	3,746
應付稅項		33,215	41,814
流動負債總額		<u>636,884</u>	<u>793,274</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>320,653</u>	<u>160,206</u>
總資產減流動負債		<u>422,997</u>	<u>253,897</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	16	45,540	—
租賃負債		5,220	2,704
遞延稅項負債		1,450	1,507
其他應付款項		1,811	1,691
		<u>54,021</u>	<u>5,902</u>
非流動負債總額		<u>54,021</u>	<u>5,902</u>
<b>資產淨額</b>		<u>368,976</u>	<u>247,995</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		2,200	2,200
儲備		361,841	241,969
		<u>364,041</u>	<u>244,169</u>
非控股權益		4,935	3,826
		<u>4,935</u>	<u>3,826</u>
<b>權益總額</b>		<u>368,976</u>	<u>247,995</u>

## 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二零二四年八月三十日由本公司董事（「董事」）會（「董事會」）批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零二四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，且應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

### 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二零二三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16號（修訂本）	售後租回的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商金融安排
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂本」）
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂本」）

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

本集團專注於物業管理服務業務的投入與發展，本期無其他業務發生，不需要進行分部報告披露。

## 5. 收入

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約的收入	<u>1,010,020</u>	<u>828,168</u>
來自客戶合約收入的分拆收入資料		
截至二零二四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)
貨品或服務類型		
物業管理服務		734,001
業主增值服務		85,799
其他增值服務		<u>190,220</u>
來自客戶合約的收入總額		<u>1,010,020</u>
地區市場		
中國內地		<u>1,010,020</u>
收入確認的時間		
於某一刻轉移的貨品		45,437
隨時間推移轉讓的服務		<u>964,583</u>
來自客戶合約的收入總額		<u>1,010,020</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)
<b>貨品或服務類型</b>			
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
來自客戶合約的收入總額	<u>828,074</u>	<u>94</u>	<u>828,168</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>828,074</u>	<u>94</u>	<u>828,168</u>
<b>收入確認的時間</b>			
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>

## 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
所提供的服務成本*	741,087	590,252
已售貨品成本	35,527	23,454
物業、廠房及設備折舊	4,488	4,458
使用權資產折舊	3,609	3,270
無形資產攤銷	537	780
未計入租賃負債計量之租賃付款	7,483	9,686
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	380,685	323,095
退休金計劃供款	59,077	48,079
	<u>439,762</u>	<u>371,174</u>
金融資產減值淨額		
應收賬款減值	13,440	18,020
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	526	(32)
	<u>13,966</u>	<u>17,988</u>
利息收入	(403)	(2,171)
外匯差額淨額	(704)	2,758
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損／ （收益）	102	1,200
出售物業、廠房及設備項目虧損	12	50

\* 期內所提供的服務成本計入總額為人民幣410,894,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣347,741,000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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
財務開支：		
銀行借貸利息開支	865	9,562
租賃負債利息開支	249	213
其他	105	—
	<u>1,219</u>	<u>9,775</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	(325)	(2,098)
收取珠海華發一間附屬公司的利息收入	(78)	(73)
	<u>(403)</u>	<u>(2,171)</u>
財務成本淨額	<u>816</u>	<u>7,604</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%（二零二三年：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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	44,460	65,803
遞延所得稅	(3,469)	(24,398)
期內徵稅總額	<u>40,991</u>	<u>41,405</u>

## 9. 股息

董事不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二三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120,628,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣105,515,000元）以及於期內已發行普通股加權平均數10,060,920,000股（截至二零二三年六月三十日止六個月：10,060,920,000股）計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團收購資產的成本為人民幣5,549,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣4,824,000元）。截至二零二四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50,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣57,000元），導致出售虧損淨額人民幣12,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣50,000元）。

## 12. 無形資產

截至二零二四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2,985,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣716,000元）。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無出售無形資產（截至二零二三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

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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>4,364</u>	<u>4,434</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

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關連方	291,356	193,793
第三方	471,674	405,792
	<u>763,030</u>	<u>599,585</u>
減值	(102,966)	(89,526)
	<u>660,064</u>	<u>510,059</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:

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	529,397	425,252
1至2年	101,529	60,051
2至3年	22,994	19,832
3至4年	3,956	3,336
4年以上	2,188	1,588
	<u>660,064</u>	<u>510,059</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:

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
最多90天	122,381	117,625
91至180天	28,516	24,872
181天以上	37,782	35,459
	<u>188,679</u>	<u>177,956</u>

## 16. 計息銀行借貸

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行貸款—無抵押	<u>46,045</u>	<u>175,560</u>

### 附註：

- (a) 該等銀行借貸以3.55%至6.67%（二零二三年：年利率3.25%至7.44%）的實際年利率計息。
- (b) 本集團銀行借貸的賬面值以港幣或人民幣計值，有關銀行借貸的公允價值與其賬面值相若。
- (c) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團並無抵押資產及簽立擔保。

## 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39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；及(iii)其他增值服務。

#### (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。截至二零二四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734,001,000元（二零二三年同期：約人民幣594,715,000元），與二零二三年同期相比，同比增長約23.4%。

於二零二四年六月三十日，本集團總合約建築面積約63.7百萬平方米（於二零二三年六月三十日：約58.2百萬平方米），總收費建築面積達約36.54百萬平方米（於二零二三年六月三十日：約29.97百萬平方米），向423項物業（於二零二三年六月三十日：333項物業）提供物業管理服務及增值服務。

## 我們的地理分佈

於二零二四年六月三十日，華發物業服務有限公司（「華發物業」）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（於二零二三年六月三十日：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					
	二零二四年			二零二三年		
	收費建築 面積	收入		收費建築 面積	收入	
	(千平方米)	(人民幣 千元)	%	(千平方米)	(人民幣 千元)	%
大灣區區域	23,770	527,930	71.9	20,130	433,497	72.9
環渤海區域	4,353	65,870	9.0	4,161	62,180	10.5
長三角區域	3,204	73,765	10.0	1,722	46,274	7.7
華中區域	5,208	66,436	9.1	3,960	52,764	8.9
總計	<u>36,535</u>	<u>734,001</u>	<u>100</u>	<u>29,973</u>	<u>594,715</u>	<u>100.0</u>

## 第三方外拓機遇

於報告期內，本集團成功進駐京東華南物流園、廣東聯通總部大廈、遠光軟件智能產業園、天成先進半導體科技有限公司園區等多個園區物業管理項目，進一步開闢了物業設備設施管理新賽道。正式入駐珠海市民服務中心、上海花木街道聯洋社區養老服務中心、灣仔社區衛生服務中心等公建項目，為本集團持續進軍醫院、社區服務機構等惠及民生福祉的服務領域奠定堅實基礎。

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					
	二零二四年			二零二三年		
	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	30,511	574,156	78.2	25,906	497,770	83.7
由獨立物業開發商 開發的物業	6,024	159,845	21.8	4,067	96,945	16.3
總計	<u>36,535</u>	<u>734,001</u>	<u>100.0</u>	<u>29,973</u>	<u>594,715</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					
	二零二四年			二零二三年		
	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	25,501	432,900	59.0	21,429	363,527	61.1
非住宅物業	11,034	301,101	41.0	8,544	231,188	38.9
總計	<u>36,535</u>	<u>734,001</u>	<u>100.0</u>	<u>29,973</u>	<u>594,715</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85,799,000元的收入（二零二三年同期：人民幣73,372,000元），較二零二三年同期上升16.9%。該上升主要是由於資產管理新業務模式發展以及社區新零售業務持續發展。

## (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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，其他增值服務收入為人民幣約190,220,000元，較二零二三年同期收入同比增加約18.9%。該增加主要由於報告期內深挖內部協同，開發商配套等收入較去年同期增加。

## **II. 酒店顧問及會展服務**

受新冠肺炎疫情、市場經濟下行等宏觀因素影響，國內會展、旅遊及酒店業市場大幅萎縮，對本集團的酒店顧問及會展業務也造成了較大衝擊，短期內難以恢復至過往水平，為減少損失、維護公司整體利益，本集團已停止相關業務且並於二零二四上半年沒有錄得相關收入。

## 財務回顧

### 收入

本集團主要從事物業管理服務，收入主要來自：(i) 基礎物業服務；(ii) 業主增值服務；及(iii) 其他增值服務。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的總收入約為人民幣1,010,020,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣828,168,000元），較二零二三年同期增加約22.0%，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				
	二零二四年		二零二三年		增長率
收入	收入佔比	收入	收入佔比	增長率	
(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	%	
物業管理服務	<b>1,010,020</b>	<b>100.0</b>	828,074	99.99	22.0
— 基礎物業服務	<b>734,001</b>	<b>72.7</b>	594,715	71.81	23.4
— 業主增值服務	<b>85,799</b>	<b>8.5</b>	73,372	8.86	16.9
— 其他增值服務	<b>190,220</b>	<b>18.8</b>	159,987	19.32	18.9
酒店及會展服務	<b>0</b>	<b>0</b>	94	0.01	-100.0
合計	<b><u>1,010,020</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>828,168</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>22.0</u></b>

### 銷售成本

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的銷售總成本約為人民幣776,614,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣613,706,000元），較二零二三年同期上升約26.5%。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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團毛利約為人民幣233,406,000元較二零二三年同期的人民幣214,462,000元增長約8.8%。

## 其他收入及收益淨額

截至二零二四年六月三十日止六個月，其他收入及收益淨額約人民幣931,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣2,156,000元下降約56.8%，主要由於匯率變動確認匯兌影響。

## 行政開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的行政開支總額為人民幣51,550,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣41,465,000元增長約24.3% 主要由於業務增長影響。

## 財務開支淨額

截至二零二四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816,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣7,604,000元減少約89.3%。主要是由於本集團已償還部份銀行貸款，融資成本減少。

## 期內溢利

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團期內溢利比二零二三年同期的人民幣105,520,000元增加人民幣16,398,000元至人民幣121,918,000元增長約15.5%。本公司擁有人應佔期內溢利比二零二三年同期的人民幣105,515,000元增加人民幣15,113,000元至人民幣120,628,000元增長約14.3%。

## 業務計劃

### 狠抓服務力，提升業主滿意度

本集團持續開展服務力提升工作，堅持「品質提升三步走」，在夯實基礎服務品質的條件上，結合外部諮詢，搭建三級培訓體系，持續優化各區域一盤一策服務力指標，打造標桿項目，聚焦品牌，建立服務宣傳框架並監督實施和推廣。堅持以客戶為重，以高品質高質量水準，統一提升住宅及案場、商辦、基建等非住宅項目的整體服務力水平。並通過對標行業，圍繞品質管理、供方管理和管家體系，輔助工單中心建設，搭建一個員工強賦能、考核強相關、符合本集團快速發展的品質管理系統。持續提升客戶滿意度，並在此基礎上謀劃建設物業呼叫中心。

### 加大業務拓展力度，加強華發體系內業務協同

本集團致力於穩保存量市場，做好客戶關係維護、項目續簽工作，繼續落實項目續簽預警機制，確保續簽項目中標率。商辦事業部通過整合內外部資源，採取「內生+外延」相結合的方式，積極參與市場化競爭，協同商管、產業公司以輕資產模式，打開案場業務。並持續實施有質量規模外拓，保持與各合作夥伴的戰略合作關係，深挖內外資源，重非住項目拓展、重成熟盤拓展、重存量項目密集且優勢資源和牌力強的區域項目外拓，強化業務拓展人員素質，完善多元化的獲客渠道，積極尋求新的高質量合作可能。不斷加強與體系內公司的協同作戰能力，增強業務拓展競爭力，重點在政府類項目、新能源領域等方面，發揮社區生活運營和綜合設施服務商的角色，拓寬合作範圍。

## 聚焦業主需求及以服務房產主業，提升增值服務

本集團充分發揮物業公司的專業力量和自有優勢，對標頭部，優化業務操作指引及管理規範制度，梳理業務激勵方案，做好業務相關培訓。跟進新交付項目的美居業務，整合優質商家資源，給業主提供一站式服務；加快美居業務回款進度，確保業績應收盡收；對標學習同行經驗，因地制宜，探索適合華發物業的美居模式。華發物業緊貼業主生活需求，整合拉通各區域特色供應商資源，把握客群和營銷節點，借助社區活動，線上線下同時推廣宣傳「華物優選」平台，助力銷售。藉著各區域聯動推廣，加大在業主端的宣傳，在居家服務和空間運營方面，完成資源盤點，統籌招商，實現優略項目資源互補，提升招商溢價能力。同時協助各區域挖掘潛在資源，進行梳理和品牌包裝，探索更多可自營空間業務。

## 對標標桿，加強精細化管理，提升經營管理能力，降本增效

本集團通過對標行業標桿企業，踐行科技+戰略，通過加速物業數字化轉型，推動主數據系統、對客小程序、收費系統迭代等重點系統項目建設和優化，聚合服務、提升客戶體驗，實現數據信息的準確、及時、全面，並融合珠海華發實業股份有限公司優化迭代的項目管理和供應鏈建設，實現地產、物業信息系統融通，提升協同效率和服務力。並強化單項目經營管理，優化共用人力成本分攤規則，重視效能指標評估，穩步提質增效。

## 僱員

於二零二四年六月三十日，本集團僱員總數為9,521名（二零二三年十二月三十一日：9,193名）。本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月的員工成本約為人民幣439,966,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：約人民幣371,564,000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二零二四年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：零）。

## 利率風險

於二零二四年六月三十日，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

本集團按公允價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

截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，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

截至二零二四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

截至二零二四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或出售庫存股份（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））。

於二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份（定義見上市規則）。

## 報告期間後事項

於2024年5月27日，鏹金投資有限公司（作為要約人（「要約人」））與本公司聯合宣佈，於2024年5月14日，要約人根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化，請求董事會向計劃股東提呈該建議。待條件達成或獲豁免（如適用）且該計劃生效後，全部計劃股份將被註銷且計劃股東有權就每股已註銷計劃股份自要約人收取0.29港元。透過於2024年8月28日舉行的法院會議及股東特別大會，(i) 批准該計劃的決議案於法院會議上獲計劃股東及無利害關係股東批准，及(ii)（其中包括）於股東特別大會上提呈之批准任何削減與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本的特別決議案由股東以不低於75%的大多數票數正式通過。於本公告日期，該建議仍然生效並對本公司及所有計劃股東具約束力，而待條件獲達成或豁免（如適用）後，該計劃將會生效並對本公司及所有計劃股東具約束力。有關私有化建議的進一步詳情，

請參閱本公司日期為2024年5月27日、2024年6月4日、2024年6月17日、2024年7月19日及2024年8月28日的公告（統稱「該等公告」）及日期為2024年7月19日的計劃文件（「計劃文件」）。

除另有界定者外，本節所用詞彙與該等公告及計劃文件所界定者具有相同涵義。

除上文所披露者外，自報告期末起直至本公告日期，未發生任何影響集團的重大後續事件。

## 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二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績並認為其符合相關會計準則、規則和條例。

## 企業管治

上市規則附錄C1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。於截至二零二四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C3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，彼等於截至二零二四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

本中期業績公告於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.huafapropertyservices.com](http://www.huafapropertyservices.com)) 刊載。

## 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，二零二四年八月三十日

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。