



# 華發物業服務集團有限公司

Huafa Property Services Group Company Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號: 982)

# 2024

中期報告



# 目錄

- 2 公司資料
- 3 中期簡明綜合損益表
- 4 中期簡明綜合全面收益表
- 5 中期簡明綜合財務狀況表
- 7 中期簡明綜合權益變動表
- 8 中期簡明綜合現金流量表
- 9 中期簡明綜合財務資料附註
- 22 管理層討論及分析
- 37 其他資料

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

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  
顧遠平先生

#### 獨立非執行董事

陳杰平博士  
浦永灝先生  
郭世海先生

### 審核委員會

陳杰平博士 (主席)  
浦永灝先生  
郭世海先生

### 薪酬委員會

浦永灝先生 (主席)  
陳杰平博士  
郭世海先生  
謝偉先生  
周文彬先生

### 提名委員會

郭世海先生 (主席)  
陳杰平博士  
浦永灝先生

### 法律顧問

鴻鵠律師事務所

### 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

### 聯席公司秘書

顧遠平先生  
陳秀玲女士

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
36樓3605室

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 百慕達股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
大新銀行有限公司

### 駐百慕達代表

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

### 授權代表

周文彬先生  
陳秀玲女士

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司

### 股份代號

982

### 公司網址

[www.huafapropertyservices.com](http://www.huafapropertyservices.com)

## 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	1,010,020	828,168
銷售成本		<u>(776,614)</u>	<u>(613,706)</u>
毛利		233,406	214,462
其他收入及收益淨額		931	2,156
銷售及營銷開支		(4,939)	(2,567)
行政開支		(51,550)	(41,465)
金融資產減值虧損淨額		(13,966)	(17,988)
財務開支淨值	7	(816)	(7,604)
應佔以下溢利及虧損：			
一間合營企業		113	201
一間聯營公司		<u>(270)</u>	<u>(270)</u>
除稅前溢利	6	162,909	146,925
所得稅開支	8	<u>(40,991)</u>	<u>(41,405)</u>
期內溢利		<u>121,918</u>	<u>105,520</u>
應佔：			
母公司擁有人		120,628	105,515
非控股權益		<u>1,290</u>	<u>5</u>
		<u>121,918</u>	<u>105,520</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄			
一期內溢利(以每股人民幣分列示)		<u>1.20</u>	<u>1.05</u>

## 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	<u>119,291</u>	<u>96,019</u>
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
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
非控股權益		364,041	244,169
		<u>4,935</u>	<u>3,826</u>
<b>權益總額</b>		<u>368,976</u>	<u>247,995</u>

## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔								非控股		
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	其他儲備	合併儲備	外匯儲備	保留盈利	總計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日 (經審核)	2,200	144,919	4,186	40,985	(1,223)	(678,983)	(12,150)	744,235	244,169	3,826	247,995
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	120,628	120,628	1,290	121,918
期內其他全面虧損：											
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,337)	-	(1,337)	-	(1,337)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(1,337)	120,628	119,291	1,290	120,581
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800	800
收購非控股權益	-	-	-	-	581	-	-	-	581	(981)	(400)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	2,200	144,919	4,186	40,985	(642)	(678,983)	(13,487)	864,863	364,041	4,935	368,976
於二零二三年一月一日 (經審核)	2,200	144,919	4,186	83,855	(465)	(678,983)	(7,910)	454,667	2,469	3,613	6,082
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	105,515	105,515	5	105,520
期內其他全面虧損：											
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(9,496)	-	(9,496)	-	(9,496)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(9,496)	105,515	96,019	5	96,024
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	2,200	144,919	4,186	83,855	(465)	(678,983)	(17,406)	560,182	98,488	3,618	102,106



## 中期簡明綜合現金流量表

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)
<b>經營業務所得現金流量</b>		
經營業務所得現金	24,325	2,583
已繳所得稅	(53,059)	(60,007)
經營活動(所用)現金流量淨額	(28,734)	(57,424)
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收利息	403	2,171
購買物業、廠房及設備的項目	(7,944)	(4,762)
購買無形資產	(2,985)	(716)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	38	7
投資活動所用現金流量淨額	(10,488)	(3,300)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
已繳利息	(1,131)	(9,204)
非控股權益出資	800	-
新籌銀行借貸	46,000	336,019
償還銀行借貸	(175,352)	(5,332)
受限制銀行結餘增加	-	(182,000)
租賃付款的本金及利息部分	(3,085)	(2,059)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(132,768)	137,424
<b>現金及現金等值物(減少)／增加淨額</b>	(171,990)	76,700
期初現金及現金等值物	382,445	454,457
匯率變動影響淨額	1,516	(2,013)
<b>期末現金及現金等值物</b>	<b>211,971</b>	<b>529,144</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	218,067	716,392
減：受限制銀行結餘	6,096	187,248
於中期簡明綜合現金流量表列賬的現金及現金等值物	211,971	529,144

## 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 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (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)
<b>貨品或服務類型</b>	
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>
<b>地區市場</b>	
中國內地	<u>1,010,020</u>
<b>收入確認的時間</b>	
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	4,364	4,434

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
減值	763,030 (102,966)	599,585 (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

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)
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。

## 17. 承擔

於二零二四年六月三十日，資本承擔為人民幣881,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣4,338,000元）。

## 18. 關連方交易

(a) 於期內，本集團有下列重大關連方交易：

	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)
自珠海華發集團收取的物業管理服務及 相關增值服務收入	337,928	271,126
自珠海華發集團收取的酒店顧問及會展服務收入	-	94
由香港華發投資控股有限公司 (「香港華發」)承擔的行政開支	308	408
給予珠海華發集團的租金開支	-	94
購買珠海華發集團的產品及服務	5,233	5,963
來自珠海華發集團的利息收入	78	73

上述服務費及其他交易的價格乃根據合約雙方共同商定的條款釐定。

上述若干關連方交易亦構成上市規則第14A章所定義之關聯交易或持續關聯交易。

## 18. 關連方交易 (續)

### (b) 與關連方之尚未償還結餘：

	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)
計入現金及現金等價物的結餘金額			
— 珠海華發集團	(i)	<u>40,102</u>	<u>40,025</u>
計入應收賬款的結餘金額			
— 珠海華發集團	(ii)	<u>291,356</u>	<u>200,413</u>
計入其他應收款項、按金及預付款項的 結餘金額			
— 珠海華發集團		<u>5,605</u>	<u>4,637</u>
計入應付賬款的結餘金額			
— 珠海華發集團	(ii)	<u>7,379</u>	<u>8,276</u>
計入其他應付款項及應計費用的結餘金額			
— 珠海華發集團	(ii)	<u>41,643</u>	<u>42,700</u>
計入合約負債的結餘金額			
— 珠海華發集團	(ii)	<u>14,689</u>	<u>8,693</u>

#### 附註：

- (i) 結餘指存放於一間同系附屬公司（一間中國非銀行金融機構）的存款。結餘為無抵押，而所提供存款利率乃參考中國國內商業銀行及金融機構就相同或類似期限、類型及金額之存款所提供的利率釐定。
- (ii) 上述結餘為無抵押、免息及一般為期三至十二個月。

## 18. 關連方交易 (續)

### (c) 本集團關鍵管理人員的薪酬：

	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)
薪金、津貼及實物福利	1,728	1,945
退休金計劃供款	248	235
支付關鍵管理人員總薪酬	1,976	2,180

### (d) 與中國其他國有企業的交易及結餘

本集團由中國政府間接控制，且其運營所在的經濟環境受政府通過其機關、聯屬公司或其他組織直接或間接擁有或控制的實體（統稱「國有實體」）主導。於報告期間，本集團與其他國有實體進行交易，提供物業管理服務。本公司董事認為，與其他國有實體所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且本集團的交易並未因本集團及其他國有實體最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，與適用於國有實體及其他各方的定價政策並無區別。

## 19. 金融工具之公允價值及公允價值層級

管理層已評估現金及現金等值物、受限制銀行結餘、應收賬款、應付賬款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及計息銀行借貸的公允價值與其賬面值相若，主要原因是該等工具的到期年期短。

香港莊臣於香港聯交所主板上市。於活躍市場買賣的按公允價值計入損益的金融資產的公允價值根據報告期末的市場報價計算。本集團所持上市股權投資所用的市場報價為當時買入價。

其他應付款項之非流動部分之公允價值乃通過使用相關加權平均資本回報率對預期未來現金流進行折現估算。

### 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：

於二零二四年六月三十日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元 (未經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元 (未經審核)	
按公允價值計入損益的金融資產	4,364	-	-	4,364

於二零二三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元 (經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元 (經審核)	
按公允價值計入損益的金融資產	4,434	-	-	4,434

## 19. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

### 公允價值層級(續)

按公允價值計量的負債：

於二零二四年六月三十日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元 (未經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元 (未經審核)	
其他應付款項	-	1,811	-	1,811

於二零二三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元 (經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元 (經審核)	
其他應付款項	-	1,691	-	1,691

於報告期內，金融資產及金融負債的公允價值計量並無第一級與第二級之間的轉換，亦無轉入或轉出第三級(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

## 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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 我們的地理分佈 (續)

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 (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	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	36,535	734,001	100	29,973	594,715	100.0

#### 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 第三方外拓機遇 (續)

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	36,535	734,001	100.0	29,973	594,715	100.0

#### 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 業態分佈 (續)

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	36,535	734,001	100.0	29,973	594,715	100.0

#### (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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (二) 業主增值服務 (續)

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

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (三) 其他增值服務 (續)

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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 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年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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 收入 (續)

下表載列於所示期間本集團按照業務劃分的收入明細：

	二零二四年		截至六月三十日止六個月		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	二零二三年 收入 (人民幣千元)	二零二三年 收入佔比 (%)	
物業管理服務	1,010,020	100.0	828,074	99.99	22.0
—基礎物業服務	734,001	72.7	594,715	71.81	23.4
—業主增值服務	85,799	8.5	73,372	8.86	16.9
—其他增值服務	190,220	18.8	159,987	19.32	18.9
酒店及會展服務	0	0	94	0.01	-100.0
合計	1,010,020	100.0	828,168	100.0	22.0

#### 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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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%。



## 管理層討論及分析 (續)

### 流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等值物約為人民幣211,971,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣382,445,000元），並擁有銀行借貸人民幣505,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣175,560,000元）。本集團持有流動資產約人民幣957,537,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣953,480,000元）及流動負債總額約人民幣636,884,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣793,274,000元）。本集團流動比率（即流動資產總值除以流動負債總額）為1.5（二零二三年十二月三十一日：1.2）。於二零二四年六月三十日，本集團儲備總額約為人民幣361,841,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣241,969,000元）。本集團資產負債比率（即負債總額除以資產總值）為65.2%（二零二三年十二月三十一日：76.3%）。

### 資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團並無抵押資產（二零二三年十二月三十一日：無）。

### 資本結構

除所披露者外，本集團的資本結構截至二零二四年六月三十日止六個月維持不變。

### 或有負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何或有負債（二零二三年十二月三十一日：無）。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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品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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務計劃 (續)

#### **聚焦業主需求及以服務房產業務，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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 外匯風險 (續)

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報告日期，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

於二零二四年五月二十七日，鎂金投資有限公司（作為要約人（「要約人」））與本公司聯合宣佈，於二零二四年五月十四日，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。透過於二零二四年八月二十八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。於本報告日期，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二零二四年五月二十七日、二零二四年六月四日、二零二四年六月十七日、二零二四年七月十九日、二零二四年八月二十八日及二零二四年九月十六日的公告（統稱「該等公告」）及日期為二零二四年七月十九日的計劃文件（「計劃文件」）。



## 其他資料 (續)

### 報告期間後事項 (續)

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報告日期，未發生任何影響本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。

## 其他資料 (續)

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊或根據聯交所證券上市規則（「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」）須另行知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉如下：

#### 於本公司的相聯法團股份及相關股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行普通股 總數概約百分比 (附註)
戴戈纓	華發股份	實益擁有人	13,500	0.0006%

附註：

根據截至二零二四年六月三十日華發股份已發行普通股總數2,117,161,116股計算。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 董事收購股份或債權證的權利

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均非安排的其中一方以讓董事通過收購本公司或任何其他相聯法團的股份或債權證的方式收取利益，亦概無董事或任何彼等的配偶或18歲以下的子女獲授任何權利以認購本公司或任何其他相聯法團的股本或債務證券或已行使任何該等權利。



## 其他資料 (續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所示，於二零二四年六月三十日，除上文所披露的董事及本公司主要行政人員權益及淡倉（如有）外，本公司已獲知會下列股東於股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）：

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	擁有權益股份
			佔本公司已發行 普通股總數概約百分比 (%)
珠海華發	受控制法團權益(附註1)	4,230,704,960	42.05
華發股份	受控制法團權益(附註1)	4,230,704,960	42.05

附註：

1. 華發股份間接全資持有光傑投資有限公司（「光傑」），該公司直接持有本公司382,314,960股股份。光傑的直接全資附屬公司鎔金投資有限公司（「鎔金投資」）亦直接持有本公司3,848,390,000股股份。因此，華發股份透過其持有光傑和鎔金投資的股份，被認為擁有本公司4,230,704,960股股份的權益。由於華發股份是珠海華發的非全資直接附屬公司，珠海華發被視為擁有本公司4,230,704,960股股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，並無任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）或法團於股份及相關股份中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊或另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 其他資料 (續)

### 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報告日期整個期間，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。

## 其他資料 (續)

### 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