

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)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績公告**

**財務摘要**

- 本集團收入為人民幣1,599.1百萬元，和截至二零二一年十二月三十一日止年度人民幣1,283.5百萬元相比，同比增長24.6%。
- 本集團物業管理服務收入來自三大業務板塊，報告期內，(i) 基礎物業服務收入達人民幣1,049.5百萬元，佔本集團收入65.6%，相較於截至二零二一年十二月三十一日止年度人民幣823.4百萬元，同比增長27.5%；(ii) 業主增值服務收入達人民幣171.7百萬元，佔本集團收入的10.8%，相較於截至二零二一年十二月三十一日止年度人民幣113.1百萬元，同比增長51.9%；(iii) 其他增值服務收入達人民幣364.8百萬元，佔本集團收入的22.8%，相較於截至二零二一年十二月三十一日止年度人民幣約331.1百萬元，同比增長10.2%。
- 本集團毛利達到人民幣395.8百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣347.9百萬元同比增長13.8%。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣193.4百萬元，較二零二一年同期人民幣155.9百萬元同比增長24.1%。
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團的總收費建築面積約為24.37百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約20.29百萬平方米增長約20.1%；本集團的總合約建築面積約為51.82百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約38.64百萬平方米增長約34.1%；合約在管比2.13。
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團淨資產狀況實現由負轉正。
- 每股基本盈利為人民幣1.92分，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1.55分增長23.9%。

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「報告期」)的經審核簡明綜合全年業績連同二零二一年相應年度的比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
收入	4	<b>1,599,056</b>	1,283,491
銷售成本		<b>(1,203,261)</b>	(935,619)
毛利		<b>395,795</b>	347,872
其他收入及收益淨額	5	<b>29,560</b>	8,711
銷售及營銷開支		<b>(5,727)</b>	(1,409)
行政開支		<b>(98,979)</b>	(118,106)
金融資產減值虧損		<b>(22,005)</b>	(9,284)
財務開支淨額		<b>(9,827)</b>	(10,191)
應佔以下溢利及虧損：			
一間合營企業		<b>(118)</b>	357
一間聯營公司		<b>165</b>	(536)
除所得稅前溢利	6	<b>288,864</b>	217,414
所得稅開支	7	<b>(94,392)</b>	(61,148)
年內溢利		<b>194,472</b>	156,266
應佔：			
母公司擁有人		<b>193,410</b>	155,895
非控股權益		<b>1,062</b>	371
		<b>194,472</b>	156,266
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一年內溢利(以每股人民幣分列示)	9	<b>1.92</b>	1.55

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>194,472</u>	<u>156,266</u>
其他全面(虧損)/收益		
其後期間可能重新分類至損益的		
其他全面(虧損)/收益：		
換算財務報表匯兌差額	<u>(16,111)</u>	<u>217</u>
不會於隨後期間重新分類至損益的		
其他全面(虧損)/收益：		
換算本公司財務報表匯兌差額	<u>(45,970)</u>	<u>18,996</u>
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	<u>(62,081)</u>	<u>19,213</u>
年內全面收益總額	<u>132,391</u>	<u>175,479</u>
應佔：		
母公司擁有人	131,329	175,108
非控股權益	<u>1,062</u>	<u>371</u>
	<u>132,391</u>	<u>175,479</u>

## 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

附註	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	31,516	22,047	18,606
使用權資產	21,145	18,412	16,442
無形資產	7,599	7,900	3,941
於一間合營企業的投資	1,239	1,357	956
於一間聯營公司的投資	452	287	33,587
遞延稅項資產	23,110	24,212	20,294
按公平值計入損益的金融資產	6,532	9,382	6,723
非流動資產總值	<u>91,593</u>	<u>83,597</u>	<u>100,549</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	8,836	11,740	2,110
應收賬款	10 398,297	285,515	176,083
預付款項、其他應收款項及 其他資產	30,812	22,899	28,498
受限制銀行結餘	5,627	4,462	754
現金及現金等值物	454,457	452,087	559,576
流動資產總值	<u>898,029</u>	<u>776,703</u>	<u>767,021</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11 140,233	89,023	51,161
其他應付款項及應計費用	403,485	373,540	674,368
計息銀行借貸	381,355	506,748	436,811
租賃負債	4,640	2,382	1,025
應付稅項	23,246	9,634	7,898
流動負債總額	<u>952,959</u>	<u>981,327</u>	<u>1,171,263</u>
流動負債淨額	<u>(54,930)</u>	<u>(204,624)</u>	<u>(404,242)</u>
總資產減流動負債	<u>36,663</u>	<u>(121,027)</u>	<u>(303,693)</u>

綜合財務狀況表 (續)

二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	5,458	2,508	275
遞延稅項負債	23,183	527	–
其他應付款項	1,940	2,247	–
	<u>30,581</u>	<u>5,282</u>	<u>275</u>
非流動負債總額	<u>30,581</u>	<u>5,282</u>	<u>275</u>
資產／(負債)淨額	<u>6,082</u>	<u>(126,309)</u>	<u>(303,968)</u>
<b>權益／(虧絀)</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益／(虧絀)</b>			
股本	2,200	2,200	2,200
儲備／(儲備虧絀)	269	(131,060)	(306,168)
	<u>2,469</u>	<u>(128,860)</u>	<u>(303,968)</u>
非控股權益	3,613	2,551	–
	<u>3,613</u>	<u>2,551</u>	<u>–</u>
權益／(虧絀)總額	<u>6,082</u>	<u>(126,309)</u>	<u>(303,968)</u>

## 財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料

華發物業服務集團有限公司為於百慕達註冊成立的有限公司，本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

年內，本集團參與以下主要業務：

- 在中國內地提供物業管理服務
- 在中國內地提供酒店顧問及會展服務

董事認為，本公司的控股公司為鐳金投資有限公司（於薩摩亞註冊成立），而本公司的最終控股公司為珠海華發集團有限公司（「珠海華發」，於中華人民共和國（「中國」）成立）。

### 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。彼等採用歷史成本慣例編製，惟按公平值計入損益的金融資產除外。該等財務報表按人民幣（「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。

#### 呈列貨幣變更

由於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。本公司董事認為，將人民幣用作本集團的呈列貨幣更為適當，而以人民幣呈列財務報表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變更為人民幣。

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二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日及截至二零二一年十二月三十一日止年度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；
- 資產及負債已按有關期末的收市匯率換算；
- 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。

除此等綜合財務報表所提供有關過往期間的比較資料外，本集團根據香港會計準則第1號財務報表的呈列呈列於二零二一年一月一日的額外財務狀況表（並無相關附註）。

## 2.1 編製基準 (續)

### 持續基準

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣54,930,000元。流動負債包括受若干限制性契諾所規限的計息銀行借貸人民幣381,355,000元。於二零二二年十二月三十一日資本承擔為人民幣3,269,000元。

本公司董事已審閱本集團的由管理層編製且涵蓋由二零二二年十二月三十一日起計不少於十二個月期間的現金流預測。董事認為，經考慮本集團經營所得預期現金流量、本集團經營業績的可能變化及本集團銀行融資的持續可用性，本集團將擁有充足的財務資源以履行自二零二二年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象的可變回報，且有能力行使在投資對象的權力（即現時賦予本集團指導投資對象相關活動的能力的權利）影響有關回報，則本集團擁有該實體的控制權。

一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有的投資對象投票權或類似權利不及大半，則評估本公司對投資對象是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期按一致會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並直至該控制權終止日期前一直綜合入賬。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益產生虧絀結餘。本集團成員公司間交易涉及的所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數對銷。

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合基準 (續)

倘有事實及情況表明上文所述控制的三要素中一項或多項發生變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無失去控制權）入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值，(ii)任何獲保留投資的公允值及(iii)計入損益的任何相關盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分，乃視乎情況按猶如本集團已直接出售有關資產或負債相同基準酌情重新分類至損益或留存溢利。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架的提述
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號 (修訂本)

新訂現有準則修訂本對本集團不產生重大影響或與本集團無關。

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表中採納下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (二零一一年) (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約 <sup>1, 5</sup>
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 <sup>6</sup>
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) <sup>2, 4</sup>
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) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則 (續)

- 1 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納
- 4 由於頒布二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延遲至於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，由於頒布二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表的呈列－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變
- 5 鑒於二零二零年十月頒布的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號
- 6 選擇應用該修訂本所載與分類重疊法有關的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時採用

本集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂的香港財務報告準則的影響。到目前為止，本集團認為，該等新訂及經修訂的香港財務報告準則可能導致會計政策變動，惟不太可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 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(包括市政支持服務及其他服務)；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／虧損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。

分部負債主要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負債作為該等負債。

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度	物業管理 人民幣千元	酒店顧問 及會展服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益 (附註4)			
對外部客戶之銷售	1,586,027	13,029	1,599,056
分部間銷售	1,140	–	1,140
	1,587,167	13,029	1,600,196
對賬：			
分部間銷售對銷			(1,140)
收益			1,599,056
分部業績	284,294	17	284,311
對賬：			
利息收入			3,171
融資成本 (除租賃負債之利息)			(12,427)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損			(3,591)
公司及其他未分配溢利			17,400
除稅前溢利			288,864
分部資產	919,722	34,342	954,064
對賬：			
分部間應收款項對銷			(1,123)
公司及其他未分配資產			36,681
總資產			989,622
分部負債	546,603	9,367	555,970
對賬：			
分部間應付款項對銷			(1,123)
公司及其他未分配負債			428,693
總負債			983,540
其他分部資料			
分佔以下損益：			
合營企業	(118)	–	(118)
聯營公司	165	–	165
於損益表確認的減值虧損淨額	21,852	153	22,005
折舊及攤銷	15,100	125	15,225
於合營企業投資	1,239	–	1,239
於聯營公司投資	452	–	452
資本支出*	27,514	–	27,514

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產。

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度	物業管理 人民幣千元 (經重列)	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
<b>分部收益 (附註4)</b>			
對外部客戶之銷售	1,267,563	15,928	1,283,491
分部間銷售	<u>65</u>	<u>-</u>	<u>65</u>
	1,267,628	15,928	1,283,556
<b>對賬：</b>			
分部間銷售對銷			<u>(65)</u>
<b>收益</b>			<u><u>1,283,491</u></u>
<b>分部業績</b>	233,756	3,934	237,690
<b>對賬：</b>			
利息收入			5,489
融資成本 (除租賃負債之利息)			(15,477)
按公平值計入損益的金融資產的公平值溢利			2,892
公司及其他未分配開支			<u>(13,180)</u>
<b>除稅前溢利</b>			<u><u>217,414</u></u>
<b>分部資產</b>	708,371	30,056	738,427
<b>對賬：</b>			
分部間應收款項對銷			(2,933)
公司及其他未分配資產			<u>124,806</u>
<b>總資產</b>			<u><u>860,300</u></u>
<b>分部負債</b>	462,357	8,122	470,479
<b>調整：</b>			
分部間應付款項對銷			(2,933)
公司及其他未分配負債			<u>519,063</u>
<b>總負債</b>			<u><u>986,609</u></u>
<b>其他分部資料</b>			
分佔以下損益：			
合營企業	357	-	357
聯營公司	(536)	-	(536)
於損益表確認的減值虧損淨額	9,379	(95)	9,284
折舊及攤銷	11,331	251	11,582
於合營企業投資	1,357	-	1,357
於聯營公司投資	287	-	287
資本支出*	<u>20,306</u>	<u>721</u>	<u>21,027</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 (包括收購一家附屬公司所得資產)。

### 3. 經營分部資料 (續)

#### 地區資料

##### (a) 外部客戶收入

本集團外部客戶收入全部源於其在中國內地的經營業務。

##### (b) 非流動資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	59,488	47,426
香港	772	933
	<u>60,260</u>	<u>48,359</u>

上述持續經營業務的非流動資產資料乃基於資產位置，並剔除按公平值計入損益的金融資產及遞延稅項資產。

#### 主要客戶資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自珠海華發及同係附屬公司（「珠海華發集團」）的收益佔本集團收益的35%（二零二一年：34%）。除珠海華發集團收益外，概無源於向單一客戶或受共同控制的一組客戶作出的銷售收益佔本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度收益的10%或以上。

### 4. 收益

收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
來自客戶合約的收益	<u>1,599,056</u>	<u>1,283,491</u>

#### 4. 收益 (續)

來自客戶合約的收益

##### (a) 收益分拆資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度

分部	物業管理 人民幣千元	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>			
物業管理服務	1,049,530	–	1,049,530
業主增值服務	171,716	–	171,716
其他增值服務	364,781	–	364,781
酒店顧問及會展服務	–	13,029	13,029
來自客戶合約的收益總額	<u>1,586,027</u>	<u>13,029</u>	<u>1,599,056</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>1,586,027</u>	<u>13,029</u>	<u>1,599,056</u>
<b>收益確認的時間</b>			
於某一刻轉移的貨品	142,314	9,846	152,160
隨時間推移轉讓的服務	<u>1,443,713</u>	<u>3,183</u>	<u>1,446,896</u>
客戶合約總收益	<u>1,586,027</u>	<u>13,029</u>	<u>1,599,056</u>

#### 4. 收益 (續)

##### 來自客戶合約的收益 (續)

##### (a) 收益分拆資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	物業管理 人民幣千元 (經重列)	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
<b>貨品或服務類型</b>			
物業管理服務	823,435	–	823,435
業主增值服務	113,078	–	113,078
其他增值服務	331,050	–	331,050
酒店顧問及會展服務	–	15,928	15,928
來自客戶合約的收益總額	<u>1,267,563</u>	<u>15,928</u>	<u>1,283,491</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>1,267,563</u>	<u>15,928</u>	<u>1,283,491</u>
<b>收益確認的時間</b>			
於某一刻轉移的貨品	33,447	–	33,447
隨時間推移轉讓的服務	<u>1,234,116</u>	<u>15,928</u>	<u>1,250,044</u>
客戶合約總收益	<u>1,267,563</u>	<u>15,928</u>	<u>1,283,491</u>

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債及自過往期間已達成履約義務確認的收入金額：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
已計入報告期初合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	<b>58,292</b>	48,602
其他增值服務	<b>982</b>	–
酒店顧問及會展服務	<b>30</b>	–
	<u><b>59,304</b></u>	<u>48,602</u>

## 5. 其他收入及收益淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
增值稅加計抵減	3,710	3,052
按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益	(3,591)	2,892
政府補助	5,427	2,803
出售一間合營企業的收益	-	2,123
出售一間附屬公司的收益	-	127
出售物業、廠房及設備的虧損	(116)	(34)
外匯收益/(虧損)淨額	22,419	(3,312)
其他	1,711	1,060
	<u>29,560</u>	<u>8,711</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：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
已售存貨成本		129,759	32,567
所提供的服務成本*		1,073,502	903,052
物業、廠房及設備折舊		7,523	6,989
使用權資產折舊		6,458	3,672
無形資產攤銷		1,480	921
研發費用		5,983	-
未計入租賃負債計量之租賃付款		3,064	3,950
核數師酬金		2,000	2,425
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		658,481	623,801
退休金計劃供款		59,937	49,032
		<u>718,418</u>	<u>672,833</u>
外匯差額淨額		(22,419)	3,312
金融資產減值淨額：			
應收賬款減值	10	21,968	10,120
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產減值/(減值撥回)		37	(836)
		<u>22,005</u>	<u>9,284</u>
按公平值計入損益的金融資產的 公平值虧損/(收益)	5	3,591	(2,892)
銀行利息收入		(3,171)	(5,489)
出售物業、廠房及設備的虧損	5	116	34
		<u>22,005</u>	<u>9,284</u>

## 6. 除稅前溢利 (續)

\* 年內所提供的服務成本計入總額為人民幣670,326,000元(二零二一年:人民幣609,838,000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. 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。

### 香港利得稅

香港利得稅的法定稅率按香港的估計應課稅溢利計算為16.5%(二零二一年:16.5%)。

### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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、詮釋及慣例按兩個年度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年度內均享有20%及15%的優惠企業所得稅率。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項	71,370	66,076
過往年度超額撥備	(736)	(892)
遞延稅項	23,758	(4,036)
所得稅開支	<u>94,392</u>	<u>61,148</u>

## 8. 股息

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度,本公司概無派付或宣派任何股息。

## 9. 母公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內母公司普通股股東應佔溢利及年內10,060,920,000股（二零二一年：10,060,920,000股）已發行普通股加權平均數數（經調整以反映本年度的供股）計算。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度期間，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股股份。

每股基本盈利的計算乃基於：

	二零二二年	二零二一年 (經重列)
<b>盈利</b>		
母公司普通股股東應佔溢利(人民幣千元)	<u>193,410</u>	<u>155,895</u>
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數(千股)	<u>10,060,920</u>	<u>10,060,920</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>1.92</u>	<u>1.55</u>

## 10. 應收賬款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
關連方	146,437	75,015
第三方	<u>319,724</u>	<u>256,396</u>
	466,161	331,411
減值	<u>(67,864)</u>	<u>(45,896)</u>
	<u>398,297</u>	<u>285,515</u>

## 10. 應收賬款 (續)

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:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於1年內	331,679	248,920
1至2年	51,531	25,319
2至3年	9,917	8,668
3至4年	5,170	2,608
	<u>398,297</u>	<u>285,515</u>

## 11. 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:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
最多90天	117,399	75,577
91至180天	9,991	1,731
181天以上	12,843	11,715
	<u>140,233</u>	<u>89,023</u>

## 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37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。截至二零二二年十二月三十一日，本集團總合約建築面積（「**建築面積**」）約51.82百萬平方米（二零二一年同期：約38.64百萬平方米），總收費建築面積達約24.37百萬平方米（二零二一年同期：約20.29百萬平方米），向302項物業（二零二一年同期：267項物業）提供物業管理服務及增值服務。

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。本年度，憑借一流的服務質量和領先的品牌實力本集團獲得業界的高度認可，榮獲「2022中國物業服務綜合實力第19名」、「2022中國國有物業服務優秀企業」、「2022中國物業服務百強滿意度領先企業」、「第六屆金港股最具價值得物業公司」等諸多獎項。

### 業務回顧

本集團主要業務包括：物業管理服務，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，及酒店顧問、會展服務。

### 物業管理服務

#### (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、產業園區等。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，基礎物業服務業務為本集團帶來收入人民幣約1,049,530,000元（二零二一年同期：人民幣約823,435,000元），與二零二一年十二月三十一日止年度相比同比增長約27.5%。

## 我們的地理分佈

截至二零二二年十二月三十一日，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（二零二一年同期：40個），形成扎根大灣區、覆蓋全國的發展態勢。

下表載列於所示期間或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：

	截至十二月三十一日止年度或於十二月三十一日					
	二零二二年			二零二一年		
	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	16,168	775,901	73.9%	12,638	638,586	77.6%
環渤海	3,842	102,043	9.7%	3,832	62,610	7.6%
長三角	1,207	77,572	7.4%	1,260	52,687	6.4%
華中區域	3,156	94,014	9.0%	2,558	69,552	8.4%
總計	<u>24,373</u>	<u>1,049,530</u>	<u>100.0%</u>	<u>20,288</u>	<u>823,435</u>	<u>100.0%</u>

## 第三方外拓機遇

本集團就物業管理服務與珠海華發及其附屬公司、聯營公司及合營公司（不包括本集團）（「珠海華發集團」）在保持緊密的業務關係的同時，我們積極發揮國企背景資源優勢，憑借卓越的服務質量和良好的行業口碑積極外拓業務。通過「內生+外拓」市場化方式實現管理業態多樣化，管理規模高質量的增長。

於報告期內，華發物業成功中標珠海市機關大院、珠海市供水工程有限公司項目、中國移動廣東公司物業管理服務陽江市標段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。正式入駐閘口海關和青茂海關辦公區、中標珠海高新區科創產業園等項目，為華發物業拓展特色關口類物業服務、產業園區服務領域開啟新篇章。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團收費建築面積同比提升20.1%，其中來自由獨立物業開發商開發的物業收費建築面積同比提升42.9%；報告期內，來自由獨立物業開發商開發的物業收入同比提升56.5%。

下表載列於所示期間或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：

	截至十二月三十一日止年度或於十二月三十一日					
	二零二二年			二零二一年		
	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	21,187	872,415	83.1%	18,060	710,248	86.3%
由獨立物業開發商 開發的物業	3,186	177,115	16.9%	2,228	113,187	13.7%
總計	24,373	1,049,530	100.0%	20,288	823,435	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、學校及醫院等），以及提供其他專項優質的定制服務。截至二零二二年十二月三十一日，已在管非住宅物業的收費建築面積約為5.5百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日約4.0百萬平方米同比增長約38.6%。

下表載列於所示期間或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：

	截至十二月三十一日止年度或於十二月三十一日					
	二零二二年			二零二一年		
	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	18,864	652,349	62.2%	16,314	569,605	69.2%
非住宅物業	5,509	397,181	37.8%	3,974	253,830	30.8%
總計	24,373	1,049,530	100.0%	20,288	823,435	100.0%

## (二) 業主增值服務

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，例如家政及清潔服務，維護及保養服務等；(ii) 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；(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) 車輛管理服務；及其他服務。

於本報告期內，本集團的業主增值服務收入人民幣約171,716,000元，較二零二一年十二月三十一日止年度人民幣約113,078,000元同比增長約51.9%。該增長主要得益於(i) 在管面積的增加致使客戶群不斷擴大；(ii) 服務多元化，例如持續完善家政服務內容，為業主提供開荒清潔、日常清潔、歸納整理、家電清洗、蟲害消殺、房屋托管等內容，新增充電樁運營、車位銷售及房屋租賃業務等；(iii) 通過與優質供應商合作，品牌效應增強。例如與珠海華發景龍建設有限公司合作聯名打造「華物優選|華發優家」聯合美居服務品牌，開啟家裝業務合作新模式；(iv) 營銷手段升級優化，重點把握客群和營銷節點，通過線上華物優選電商平台，結合線下社區地推及社區文化活動，以及線下社區生活超市、社區輔材倉等多點觸客，打造社區生活服務線上線下一體化運營，高效促進業主增值服務穩步提升。

## (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等；(iii) 樓宇電梯智能化服務，本集團在建築智能化、機電設備設施管理、保養、維修、更換改造方面有逾20年豐富經驗，憑借專業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，以智慧安防、移動安防、遠程安防和綜合安保為導向的經營發展模式，業務領域涉及專業經營人防、物防、技防、勞務派遣、大型會議服務、隨身護衛、機動車公共停車場承包及管理服務、物業內保服務等多項內容；及(v) 餐飲服務，為本集團新增的服務內容，包括食堂用餐服務、餐食配送、食材配送、下午茶及飲用水等多項業務。報告期內，珠海華發餐飲管理服務有限公司通過食品安全管理體系等8項體系認證。未來將以此為契機，積極打造卓越的品質餐飲服務體系，力爭成為珠海市餐飲行業的示範標桿。

於本報告期內，本集團其他增值服務收入為人民幣約364,781,000元，較二零二一年十二月三十一日止年度人民幣約331,050,000元實現同比增長約10.2%。該增長主要得益於報告期內新增餐飲服務業務，以及存量業務樓宇電梯智能化和保安服務持續發力。

## 酒店顧問及會展服務

於報告期內，本集團酒店顧問及會展服務的業務遭受新冠肺炎疫情反覆及全球經濟下行不利影響，分部業務為本集團帶來約人民幣13,029,000元的收入。

## 財務回顧

### 財務回顧收入

本集團主要從事物業管理服務、酒店顧問及會展服務，其中物業管理服務佔總收入的99.2%，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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,599,056,000元（截至二零二一年：人民幣1,283,491,000元），較二零二一年十二月三十一日止年度增加約24.6%。其中物業管理服務約為人民幣1,586,027,000元（截至二零二一年：人民幣1,267,563,000元），較二零二一年十二月三十一日止年度增加約25.1%。主要是由於(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)增值服務持續穩定發展。

下表載列於所示期間本集團按照業務分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年		二零二一年		增長率%
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%	
物業管理服務	<b>1,586,027</b>	<b>99.2</b>	1,267,563	98.8	25.1
—基礎物業服務	<b>1,049,530</b>	<b>65.6</b>	823,435	64.2	27.5
—業主增值服務	<b>171,716</b>	<b>10.8</b>	113,078	8.8	51.9
—其他增值服務	<b>364,781</b>	<b>22.8</b>	331,050	25.8	10.2
酒店顧問及會展服務	<b>13,029</b>	<b>0.8</b>	15,928	1.2	-18.2
合計	<b>1,599,056</b>	<b>100</b>	1,283,491	100	24.6

## 銷售成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的銷售總成本約為人民幣1,203,261,000元（截至二零二一年：人民幣935,619,000元），較二零二一年十二月三十一日止年度上升約28.6%。銷售成本的增加主要是由於：(i) 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；及(ii) 社區新零售業務收入提升的同時的銷售商品成本也相應增加。

## 毛利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團毛利約為人民幣395,795,000元（物業管理分部：人民幣391,268,000元），較二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣347,872,000元（物業管理分部：人民幣338,526,000元）增長約13.8%。

## 其他收入及其他收益淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，其他收入及其他收益淨額約人民幣29,560,000元，較截至二零二一年的人民幣8,711,000元增長約239.3%。主要由於匯率變動確認的匯兌淨收益增加。

## 行政開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支總額為人民幣98,979,000元，較截至二零二一年的約人民幣118,106,000元下降約16.2%。該下降主要由於本公司管理層（「管理層」）堅持一貫審慎的原則，在積極拓展業務的同時降本增效。

## 財務開支淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的財務開支淨額總額約為人民幣9,827,000元，較截至二零二一年的人民幣10,191,000元減少約3.6%。主要是本公司優化調整了融資組合，減少了銀行借貸。

## 年內溢利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團年內溢利約為人民幣194,472,000元，較二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣156,266,000元增長約24.4%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣193,410,000元，較二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣155,895,000元增加約24.1%。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為人民幣454,457,000元（二零二一年：約人民幣452,087,000元），並擁有銀行借貸人民幣381,355,000元（二零二一年：人民幣506,748,000元）。本集團持有流動資產約人民幣898,029,000元（二零二一年：約人民幣776,703,000元）及流動負債總額約人民幣952,959,000元（二零二一年：約人民幣981,327,000元）。本集團流動比率（即流動資產總值除以流動負債總額）為0.9（二零二一年：0.8）。於二零二二年十二月三十一日，本集團儲備總額約為人民幣269,000元（二零二一年：虧絀總額為人民幣131,060,000元）。本集團資產負債比率（即負債總額除以資產總值）為99.4%（二零二一年：114.7%）。

## 資本結構

本公司資本結構於報告期內概無重大變動。

## 利率波動風險

於二零二二年十二月三十一日，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。

## 匯率波動風險

本集團主要以人民幣（「人民幣」）進行業務交易。於二零二二年十二月三十一日，本集團大部分銀行存款及現金結餘主要以港幣及人民幣計值。由於港幣與美元掛鉤，故本集團的外匯風險較輕微。因此，本集團於二零二二年十二月三十一日並無使用任何外匯衍生工具進行對沖。外匯操作並無對本集團造成重大風險，惟我們將保持警惕及密切地監察相關匯率的變動。

## 信貸風險

本集團的信貸風險主要源自於應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及存款。本集團致力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，以便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

本集團的按公平值計入損益的金融資產存在價格風險。管理層已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。

本集團的主要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，確保維持充足的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

除本公告前述「業務回顧」一節所披露者外，本集團於報告期內並無收購或出售任何重大投資或物業，亦無進行任何重大收購或出售本公司附屬公司及聯營公司。

## 僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱員總數為8,524名（二零二一年：8,351名）。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣719,191,000元（二零二一年：約人民幣673,448,000元），當中包括薪金、佣金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。本集團根據強制性公積金計劃條例推行定額供款計劃及為其所有香港僱員提供醫療保險。就內地僱員而言，彼等獲提供社會保險、住房公積金及企業年金。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制定培訓計劃，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。

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無抵押資產（二零二一年：無）。

## 或有負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何或有負債（二零二一年：無）。

## 資本開支

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備的資本開支約為人民幣27,514,000元（二零二一年：約人民幣21,027,000元）。

## 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團有資本承擔人民幣3,269,000元（二零二一年：無）。

## 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。於本報告期內，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，榮獲「2022中國物業服務百強企業」第19名、「2022中國物業服務百強滿意度領先企業」等多個獎項。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，截至二零二二年十二月三十一日，本集團合約建築面積同比實現34.1%增長，業態結構不斷優化，截至二零二二年十二月三十一日止年度來自獨立物業開發商開發的物業收入同比實現56.5%增長，來自非住宅物業基礎物業管理收入同比實現56.5%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，於報告期內，業主增值服務收入實現同比上漲51.9%。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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，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。

## 企業管治

於報告期內及除本公告所披露者外，董事認為，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四中企業管治守則（「企管守則」）所載所有守則條文，惟企管守則之守則條文C.2.1有所偏離除外。

企管守則之守則條文C.2.1規定，應區分主席與行政總裁的角色，不得由一人同時兼任。由於周文彬先生自二零二二年十一月十八日以來一直擔任本公司的董事會主席兼行政總裁，故本公司已偏離此守則條文。

董事會相信，由一人同時兼任本公司的董事會主席及行政總裁將繼續確保本集團的一致領導及有效制定及執行本集團整體戰略的能力。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利與權限兩者的平衡。董事會將定期檢討此架構的成效以確保其適合本集團的狀況。

## 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。經向所有董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於報告期內及直至本公告日期一直遵守標準守則。

## 擬派末期股息

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）於二零零八年六月二十五日成立，而審核委員會的書面職權範圍與企業管治守則貫徹一致。審核委員會由陳杰平博士擔任主席，而於本公告日期，審核委員會成員均為獨立非執行董事，即陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生。

審核委員會的主要職務為檢討及監督本公司的財務申報過程以及風險管理及內部監控制度；並就提交予董事的本公司年報與賬目草擬本提供意見及評語。

審核委員會於報告期內已舉行兩次會議，以審閱有關截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，連同給予董事會的推薦意見以作審批；並審閱本集團採納的會計原則及政策，以及其財務報告職能、風險管理及內部監控制度。報告期內，審核委員會與本公司核數師曾進行兩次會面。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績已由審核委員會審閱，而審核委員會認為，有關業績的編製符合適用會計準則及規定，且已作出充分披露。

### **安永會計師事務所的工作範圍**

本集團的核數師安永會計師事務所（註冊會計師）（「安永會計師事務所」）已就截至二零二二年十二月三十一日止年度的本年度業績公告所列上述數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對本公告發出任何核證。

### **截至二零二二年十二月三十一日止財政年度後的事項**

於二零二二年十一月二十五日，本公司獲香港華發投資控股有限公司（「香港華發」，為本公司間接控股股東及珠海華發（為本公司最終控股股東）的直接全資附屬公司）知會，作為集團內重組的一部分，於二零二二年十一月二十五日，香港華發（作為賣方）已與光傑投資有限公司（「光傑」，為華發股份的間接全資附屬公司，而華發股份為一間於上海證券交易所上市（股票代號：600325），其亦為珠海華發的直接非全資附屬公司）（作為買方）訂立有條件購股協議（「購股協議」），涉及將鐮金投資有限公司（「鐮金投資」）的全部已發行股份由香港華發轉讓予光傑（「股份轉讓」），代價為人民幣437,349,700元。於二零二二年十一月二十五日，鐮金投資為香港華發的直接全資附屬公司，而光傑及鐮金投資分別持有本公司191,157,480股股份及3,710,750,000股股份，分別佔本公司全部已發行股份的1.90%及36.88%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十五日的公告。

於二零二三年一月三日，本公司獲香港華發及光傑知會，購股協議中所載的所有完成先決條件已獲達成及股份轉讓根據購股協議的條款及條件於二零二三年一月三日完成（「完成」）。完成後，鏵金投資成為光傑的全資附屬公司，而華發股份通過光傑及鏵金投資持有本公司3,901,907,480股股份，佔本公司全部已發行股份的38.78%。完成後，珠海華發仍為本公司的最終控股股東。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年一月三日的公告。

於二零二三年二月二十八日，華發物業（本公司間接全資附屬公司）已與珠海華發集團財務有限公司（「華發財務公司」）（珠海華發之附屬公司及本公司關連人士）訂立金融服務框架協議，據此，華發財務公司同意向華發物業及其附屬公司（「華發集團」）提供若干存款服務。根據華發物業集團的要求及為華發物業集團制定的最佳存款組合方案，其中包括活期存款、定期存款、通知存款及協議存款。金融服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月二十八日的公告。

除上文所披露者外及直至本公告日期，本集團概無二零二二年十二月三十一日後的期後事項須予披露。

## 公眾持股量

直至本公告日期，本公司維持上市規則所規定的公眾持股量。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年五月二十五日（星期四）至二零二三年五月三十一日（星期三）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席於二零二三年五月三十一日（星期三）舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格最遲須於二零二三年五月二十四日（星期三）下午四時三十分前，交回本公司的香港股份過戶登記分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，以辦理登記。

## 刊發全年業績公告及年報

本公告於香港交易及結算所有限公司網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 ([www.huafapropertyservices.com](http://www.huafapropertyservices.com)) 刊載。二零二二年年報將於適當時候送交本公司股東以及於香港交易及結算所有限公司及本公司網站刊載。

## 致謝

本人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、管理層團隊及員工在過去一年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、主席兼行政總裁  
周文彬

香港，二零二三年三月二十九日

於本公告日期，本公司董事會由周文彬先生（執行董事、主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、謝輝先生及顧遠平先生（均為執行董事）；鄒超勇先生（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。