



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]

年報
2022



2	公司里程碑
3	獎項和榮譽
4	公司資料
5	五年財務概要
6	主席報告
10	管理層討論及分析
20	投資者關係
21	董事及高級管理層履歷詳情
27	董事會報告
40	企業管治報告
56	獨立核數師報告
61	綜合損益表
62	綜合全面收益表
63	綜合財務狀況表
65	綜合權益變動表
66	綜合現金流量表
68	綜合財務報表附註

目錄



公司里程碑



**2022年
四月**

本公司舉辦線上直播業績發佈會，與投資人近距離交流公司業績情況

**2022年
十月**

本公司獲得華盛證券正面評級報告首次覆蓋

**2023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

獎項和榮譽



樂居財經研究院「2022中國物業服務滿意度調查」百強企業第29位、2022年珠海物業服務滿意度第1位

2022年
三月

第六屆金港股
最具價值物業公司

2022年
一月

中國指數研究院「2022中國物業服務百強企業」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」

2022年
四月

「2022粵港澳大灣區物業服務品牌企業」第15名、「2022廣東省物業服務綜合發展實力企業」第16名、「2022年廣東省物業服務企業『承擔社會責任·助力社會就業』突出貢獻獎」、「廣東省物業管理行業抗疫先鋒企業」

「2021廣東省物業管理行業最佳上市CEO」、
「2021廣東省物業管理行業最佳總經理」

第七屆智通財經上市公司評選「最具價值地產及物業公司」

2022年
十二月

公司資料

董事會

執行董事

周文彬先生 (主席兼行政總裁)
(自二零二二年十一月十八日起獲委任為主席)
李光寧先生 (自二零二二年十一月十八日起辭任主席)
謝偉先生
謝輝先生 (自二零二二年六月十七日起獲委任及
自二零二三年四月二十日起辭任)
戴戈纓先生 (自二零二三年四月二十日起獲委任)
羅彬女士 (自二零二三年四月二十日起獲委任)
謝勤發先生 (自二零二二年三月十六日起辭任)
顧遠平先生 (自二零二二年三月十六日起獲委任)
梁亮先生 (自二零二二年六月十七日起辭任)

非執行董事

鄒超勇先生 (自二零二二年十一月十八日起獲委任及
自二零二三年四月二十日起辭任)
周優芬女士 (自二零二二年十一月十八日起辭任)

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

安永會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

聯席公司秘書

梁亮先生 (自二零二二年六月十七日起辭任)
周冬先生 (自二零二二年六月十七日起獲委任及
自二零二三年四月二十日起辭任)
顧遠平先生 (自二零二三年四月二十日起獲委任)
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 (「聯交所」)

股份代號

982

公司網址

www.huafapropertyservices.com

五年財務概要

截至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)	二零二零年 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
來自持續經營業務的業績					
收入	1,599,056	1,283,491	943,796	843,761	631,080
除所得稅前溢利	288,864	217,414	125,172	104,537	87,614
所得稅費用	(94,392)	(61,148)	(42,336)	(33,707)	(22,072)
持續經營業務溢利	194,472	156,266	82,836	70,830	65,542

於十二月三十一日

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)	二零二零年 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
資產及負債					
資產總值	989,622	860,300	867,570	1,051,776	943,516
負債總值	(983,540)	(986,609)	(1,171,538)	(677,202)	(529,955)
權益／(虧損)總額	6,082	(126,309)	(303,968)	374,574	413,561

主席報告

謹致各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）欣然報告，截至二零二二年十二月三十一日止年度，華發物業服務集團有限公司（「華發物業服務」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之報告：

2022年是本集團發展史上具有里程碑意義的一年，本集團全面落實「強化優勢業務，構築護城河」的核心戰略，克服疫情反覆帶來的不利影響，注重服務品質與增長的持續性與確定性，雙管齊下，各項經營指標再獲佳績。

一、穩中有進，經營業績持續增長

以實現高質量發展前提，本集團業績實現穩中有進。二零二二年，本集團持續優化管理結構、深化人才培育並注重人均效能提升，以服務品質為生命線，取得營收利潤穩步雙增長的健康態勢，本集團實現收入人民幣約1,599.1百萬元，較二零二一年全年人民幣約1,283.5百萬元，同比增長24.6%。本公司擁有人應佔年內溢利為人民幣約193.4百萬元，較二零二一年全年人民幣約155.9百萬元同比增長約24.1%。

以服務贏民心換口碑，憑借一流的服務質量、豐富的行業經驗和領先的品牌實力，本集團獲得業界的高度認可，本年度榮獲「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廣東省物業服務綜合發展實力企業第16名」、

「2022年廣東省物業服務企業『承擔社會責任·助力社會就業』突出貢獻獎」、「第六屆金港股最具價值物業公司」等多項殊榮。

這一年，我們「內生+外拓」雙輪驅動，實現規模有序的高質量增長

規模穩定增長是企業高質量發展基石。面對疫情反覆帶來的不利影響，本集團迎難而上，因「城」施策精細化管理，著力於提升核心地區項目密度與服務廣度。對內我們保持與關連房地產開發公司良好合作關係，配合房地產開發企業服務細化、優化、多樣化的需求，以客戶需求為導向分級管理，保證在管項目穩定增長。同時，憑借專業的服務能力和良好的口碑積極開拓第三方市場，成功中標多個物業項目。截至二零二二年十二月三十一日，本集團覆蓋全國42個重點城市，在管項目302個，在管面積約24.37百萬平方米，同比增長20.1%，合約面積51.82百萬平方米，同比增長34.1%，形成了立足大灣區、涵蓋全國的業務格局。合約在管比2.13，擁有充足的規模儲備作為後備支撐，也為後續公司實現規模效應與業主增值服務升級奠定良好基礎。

這一年，我們實現管理業態豐富多樣化

本公司致力於管理業態的多元化，在維持住宅領域核心優勢基礎上，在政企服務方面「深耕細作」，加快商辦業務體系化發展，突破城市服務業務邊界，拓展非住宅業態。

二零二二年度，本集團充分發揮國企背景物業管理服務公司優勢，陸續承接珠海市機關大院、珠海市供水工程有限公司、閘口海關、青茂海關、珠海高新區科創產業園、前海人壽廣州總醫院、深圳幸福之家康復醫院等一系列非住宅業態項目的物業管理，進一步提升及鞏固本集團公建物業的佔比，增強本集團在關口特色物業方面的競爭力，開啟了本集團在醫院物業、產業園版塊物業服務新篇章。

這一年，我們作為城市服務者更進一步

作為城市綜合服務專業運營商，本公司緊跟國家的政策要求和發展趨勢，專注於城市服務領域，與政府機關、企事業單位、社區村莊、產業園區都建立了長期合作關係，提供環衛保潔、園林綠化、市政維修、樓宇智能、老舊小區更新改造、新能源充電樁等全鏈式、綜合性城市管理服務。不斷推進城市和園區的現代化、精細化、智能化、便捷化管理，目前在一體化城市服務、智慧產業園區服務、垃圾

分類及老舊小區改造方面，構建了全鏈條提升、全方位覆蓋、全社會參與的城市服務格局，用匠心和智慧服務客戶，共同推進新時代的中國綠色發展。

這一年，我們增值服務以「質」取勝

本年度，在疫情的不利影響影響下，本集團業主增值服務收入取得同比增長51.9%亮眼業績，與本集團堅持品質服務原則，不斷創新業務模式不無關係。本集團堅持「平台+生態」的總體增值業務戰略，通過自有平台，整合體系內外資源，與優質供應商合作，逐步形成本地生活便民服務體系。本年度，本集團以珠海為試點，社區便民服務中心初見雛形，新增車位銷售、充電樁運營業務，通過成立房屋租售自營銷售團隊及與優質供應商合作，服務項目業主的存量房交易與租賃。社區新零售依托「華物優選」平台，整合優質供應商資源，為全國業主提供超3800種產品和服務，結合拼團、接龍、直播、節日套餐等多種營銷模式，實現社區新零售業務收入同比提升130.7%。

這一年，我們堅持品質為根、服務精益求精，品牌影響力獲提升

在37載發展歷程中，本集團始終堅持品質為先，將服務品質視為企業發展的生命線，踐行著「有我在您放心」的承諾。以客戶需求為導向，滿足並超越客戶期待。我們煥新升級現有客戶服務體系，發佈全新的「5優服務體系」，包含匠心優服務、生活優服務、鄰里優服務、智享優服務、尊享優服務，精於細節之處，為客戶提供優質服務，實現客戶滿意度與品牌影響力穩步提升。華發物業在中指研究院2022年第三方客戶滿意度調查中獲得87.7分，榮獲「2022中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2022粵港澳大灣區物業服務品牌企業第15名」。

這一年，我們堅定「科技+」戰略引領，向智慧物業轉型升級

「科技+」戰略引領，多措並舉向智慧物業轉型升級。2022年，本集團聚焦「精益管理」、「智慧社區」、「生活服務」、「多元外拓」、「自主創新」及「信息安全」六大方面開展信息科技建設，支持公司業務發展和創新外拓，提升企業營運效率、服務品質和客戶體驗。用科技創造美好生活，在智慧人行、

停車場改造加速業主和用戶出行效率，視頻安防使業主和用戶安心，業戶滿意度和幸福感大幅提升。設施設備實現全生命週期管理，實時監測、設備物聯、實時上傳、自動巡檢，大幅降低人工成本和提升管理效率。全面推進專業子公司業務系統建設，支持公司多元佈局戰略，實現科技賦能業務發展。

這一年，我們關懷與共，勇挑國企擔當

二零二二年，在築牢社區疫情防線的基礎上，本集團組建起近萬人次的黨員先鋒隊，全力支援核酸檢測、隔離點及珠海方艙醫院的專項建設工作，並組織符合獻血條件的先鋒隊員開展無償獻血活動，以實際行動反哺社會。榮獲「2022年廣東省物業服務企業『承擔社會責任·助力社會就業』突出貢獻獎」、「廣東省物業管理行業抗疫先鋒企業」。

這一年，我們堅持文化引領，打造文化強企

在過往經營中，本集團形成了具有自身特色的企業文化體系。我們堅持「弘揚正氣提升服務」的中心任務，秉承「有我在您放心」的核心理念，以「正氣品質關懷」為價值觀，聚焦企業文化建設，提升企業軟實力。歷經數月梳理、提煉和打磨，我們於2022年10月發佈企業文化手冊《拾光》，通過宣貫活動，使企業文化在公司全覆蓋、永持續、入人心，綻放出更加蓬勃的生命力。未來，我們將從人才管理、社區文化、員工關懷等方面，持續將企業文化落地，推動建設文化強企。

二、未來展望：踔厲奮發篤行不怠

過往為序，來日可期。於二零二三年一月，華發股份正式成為本公司間接控股股東，本集團將加強與華發股份之間的聯動，緊跟華發股份及其他關連房地產開發企業擴張節奏，提升與地產間的業務黏性和服務力，進一步深化以物業服務和生活服務為基礎主營業務，培育如家政、社區租售、新零售等戰略孵化業

務的業務組合體系，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服務商和綜合設施服務商。

2023年是貫徹黨的二十大精神開局年，本集團將積極落實國家高質量發展要求，抓文化促服務牢記最初心，拓業務重管理堅守高質量，堅定信心，堅決貫徹「有我在您放心」的一工作方針，咬定「服務」「發展」兩大主旋律，緊沿著「文化引領、品質助力、高質量發展」三個總體方向，落實「文化凝心、服務暖心、管理舒心、業務稱心」四心舉措，向著公司目標及願景勇毅前行，篤行不怠。

本人謹此對所有股東及客戶一直以來的信任與鼎力支持致以衷心謝意，另借此機會感謝董事會、管理層團隊及我們全體員工在過去一年為公司事業付出的不懈努力與傑出貢獻。

周文彬
董事會主席

香港，二零二三年三月二十九日

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	24,373	1,049,530	100.0%	20,288	823,435	100.0%

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。正式入駐閩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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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

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	1,586,027	99.2	1,267,563	98.8	25.1
—基礎物業服務	1,049,530	65.6	823,435	64.2	27.5
—業主增值服務	171,716	10.8	113,078	8.8	51.9
—其他增值服務	364,781	22.8	331,050	25.8	10.2
酒店顧問及會展服務	13,029	0.8	15,928	1.2	-18.2
合計	1,599,056	100	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%）。

管理層討論及分析

資本結構

本集團主要通過使用內部資源及銀行借款組合為其業務及營運資金需求提供資金。銀行借款按實際利率每年1.63%至7.02%（二零二一年：每年1.56%至3.18%）計息。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

本集團的按公允價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。

管理層討論及分析

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，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。

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（股份代號：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」），涉及將鐳金投資有限公司（「鐳金投資」）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，鐳金投資為香港華發的直接全資附屬公司，而光傑及鐳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%。進一步詳情載於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，鐳金投資成為光傑的全資附屬公司，而華發股份通過光傑及鐳金投資持有本公司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。進一步詳情載於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將構成本公司持續關連交易。進一步詳情載於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報告日期，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。

投資者關係

公司優化投資者關係工作，落實投資者關係維護，積極對接券商及潛在投資者，提升公司資本市場形象。已經搭建一體化合規平台和宣傳渠道，完善一體化的專業宣傳文件和規範的對外信息披露及市場宣傳制度，提供定期、實時、準確和完整的信息並更新，讓股東和公眾瞭解公司運作和價值，以及業務發展情況，逐步提升公司信息透明度和資本市場知名度。過去一年，我們全面積極開展資本市場有效溝通，通過全方位多維度的渠道積極主動與股東、投資人、基金經理、分析師、私募等溝通交流行業發展，建立穩定良好的關係和雙向溝通渠道。配合公司戰略規劃，持續與資本市場有效溝通。積極參與行業研討會和策略會，進一步加強同行業交流，緊跟物業管理行業發展趨勢。過去的一年，公司榮幸獲得資本市場較多專業認可：

- 二零二二年四月，公司召開年度業績直播發佈會，實現與投資者零距離的有效溝通。
- 二零二二年十月，公司獲得華盛證券評級研報首份覆蓋，公司獲得券商機構的進一步認可。
- 獲得第六屆金港股最具價值得物業公司、第七屆智通財經上市公司評選最具價值地產及物業公司、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等多個資本市場和行業權威專業獎項，得到市場高度認可。
- 進一步優化公司官網及公眾號（「華發物業服務」）搭建運營，為公司與社會各界的溝通交流建起橋樑。
- 獲得多篇財經媒體正面深度報導宣傳推廣，進一步提升公司的資本市場形象與知名度。

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

周文彬先生

周文彬先生，54歲，獲委任為執行董事、本公司行政總裁、薪酬委員會成員及授權代表，自二零二一年七月三十日起生效。周先生自二零二二年十一月十八日亦獲委任為本公司董事會主席。周先生於二零一三年加入本集團，自二零一三年十一月四日起擔任本公司附屬公司華發物業服務有限公司（前稱珠海華發物業管理服務有限公司）董事會主席及自二零一三年十二月二十六日至二零二一年九月二十七日擔任本公司附屬公司珠海華發樓宇電梯工程有限公司的董事會主席。

周先生亦自二零二零年三月十六日起擔任華發股份（為本公司間接控股股東珠海華發的非全資直接附屬公司）的首席服務官。周先生自二零一九年二月二十七日至二零二零年三月十六日擔任珠海華發房地產開發有限公司（珠海華發的間接附屬公司）的副總經理。

加入本集團附屬公司前，周先生自二零一三年七月至二零一三年十一月擔任珠海華發的集團總經辦主任，自二零一零年八月至二零一三年七月擔任珠海十字門商務區建設控股有限公司經理、總經理助理。周先生在一九九六年畢業於湖北大學，獲得英語教育專業本科學歷。

李光寧先生

李光寧先生，51歲，獲委任為執行董事，自二零一四年七月二十一日起生效。李先生現為本公司單一最大股東珠海華發董事及總經理。此外，李先生亦於珠海華發的附屬公司擔任不同職位，包括擔任華發物業（上海證券交易所上市公司，股份代號：600325）的董事及董事局主席、自二零一四年四月九日起生效、珠海華金資本股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000532）的非獨立董事，自二零二一年三月二十四日起生效、珠海光庫科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300620）的董事，自二零二一年三月三十一日起生效、華燦光電股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300323）的董事，自二零二一年五月六日起生效、珠海華發產業新空間控股有限公司執行董事，自二零二二年十一月八日生效，高景太陽能股份有限公司董事，自二零二二年十一月二十六日生效。李先生獲委任為珠海華發投資控股集團有限公司（前稱珠海金融投資控股集團有限公司）（「華發投控」）的董事及董事長並已辭任該公司董事及董事長，分別自二零一二年七月三十一日及二零二二年一月二十八日起生效。李先生獲委任為北京迪信通商貿股份有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：6188）非執行董事並已辭任該公司非執行董事，分別自二零二一年六月三十日及二零二一年九月十日起生效。李先生於一九九三年加盟珠海華發，曾於珠海華發多間附屬公司擔任不同管理職位。李先生已辭任董事會主席，自二零二二年十一月十八日起生效。李先生於二零二零年九月十五日至二零二二年十一月十二日擔任深圳市維業裝飾集團股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300621）的董事。

董事及高級管理層履歷詳情

謝偉先生

謝偉先生，48歲，獲委任為執行董事及董事會轄下薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員，自二零一四年七月二十一日起生效。謝先生現為珠海華發董事及常務副總經理。彼亦於珠海華發的附屬公司擔任多個職位，包括為華發投控董事長及總裁，珠海華發產業新空間控股有限公司總經理（自二零二二年十一月八日起生效）。謝先生亦為珠海華發實業股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：600325）的董事。謝先生辭任珠海華金資本股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000532）的副董事長，自二零二一年三月二十三日起生效。

戴戈纓先生

戴先生，54歲，獲委任為執行董事，自二零二三年四月二十日起生效。戴先生於二零一八年四月加入華發股份，目前擔任華發股份的執行副總裁、首席營銷官兼首席運營官。戴先生亦自二零二一年六月起擔任華發實業（香港）有限公司的董事。戴先生亦於華發股份的多家附屬公司（「華發股份集團」）擔任職位，包括自二零二一年三月起擔任上海鐸發創盛置業有限公司的副董事長及自二零一五年四月至二零一八年十二月任職常務副總經理。戴先生自二零一八年十二月至二零二一年三月亦擔任上海鐸福創盛置業有限公司常務副總經理。戴先生於華發股份集團的其他職位包括：(i) 武漢華發置業有限公司總經理、董事長兼法人代表；(ii) 廣州華楓投資有限公司副董事長；(iii) 武漢華發房地產行銷顧問有限公司董事長；及(iv) 武漢中央商務區投資開發有限公司董事長兼法人代表。於加入華發股份集團前，戴先生自二零一二年八月至二零一五年三月擔任金地（集團）股份有限公司華東區域公司副總經理及自二零零七年四月至二零一二年七月擔任復地（集團）股份有限公司總裁助理。

戴先生於一九九二年獲得清華大學水工結構學士學位並於二零零二年獲得新加坡國立大學建築學碩士學位。

董事會從戴先生處獲悉，於二零二一年七月，中國證券監督管理委員會廣東監管局（「廣東證監局」）就其出售於華發股份的13,500股股份違反《中華人民共和國證券法》、《上市公司披露管理辦法》、《上市公司股東、董監高減持股份的若干規定》及《上海證券交易所上市公司股東及董事、監事、高級管理人員減持股份實施細則》（「相關法律」）發出警示函，而上海證券交易所就上述事宜向戴先生發出口頭警示，其中因戴先生現時為華發股份的執行副總裁、首席營銷官兼首席運營官。根據相關法律規定，因戴先生作為華發股份的高級管理人員，戴先生須（其中包括）在出售（「出售」）其持有的華發股份總數25%以上前15個交易日向上海證券交易所披露其減持計畫，並及時向華發股份披露出售的細節。

經戴先生確認，於本公告日期，廣東證監局、上海證券交易所或任何其他主管部門均未就該出售採取進一步行動。經評估廣東證監局警示函中所述事件，並考慮到(i)該出售乃為無心之失，屬一次性的孤立事件；(ii)該出售涉及的股份數量及交易金額不大（即人民幣87,000元）；(iii)除警示函及口頭警示外，廣東證監會、上海證券交易所或任何其他主管部門均未就該出售採取進一步行動；以及(iv)戴先生已承諾加強其對相關法律的熟悉程度，董事會認為戴先生適合擔任本公司的董事。

羅彬女士

羅女士，50歲，獲委任為執行董事，自二零二三年四月二十日起生效。羅女士於會計行業擁有逾二十年經驗。羅女士於二零一八年十月加入珠海華發，目前擔任珠海華發的副首席財務官。羅女士目前擔任華發股份的首席財務官，此前曾於二零二零年五月至二零二一年五月擔任本公司的首席財務官。羅女士亦自二零一八年十月至二零二一年五月曾擔任珠海華發綜合發展有限公司的財務總監，自二零二零年四月至二零二一年五月擔任珠海華發實體產業投資控股有限公司首席財務官。於加入珠海華發之前，羅女士曾(i)自二零一四年至二零一八年擔任廣州珠江實業開發股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：600684）的財務總監，(ii)自二零零八年至二零一四年擔任廣州市住宅建設發展有限公司的總會計師兼財務部經理，以及(iii)自二零零三年至二零零八年擔任廣州市建設資產經營有限公司的物業監管部審計主管及財務監管部財務主管。彼自一九九八年起為中國註冊會計師協會的註冊會計師。

羅女士於一九九四年獲得中山大學會計與審計專業學士學位並於二零零九年獲得中山大學會計學碩士學位。

顧遠平先生

顧遠平先生，37歲，獲委任為本公司執行董事兼副總裁，自二零二二年三月十六日起生效。顧先生自二零一五年十月加入珠海華發，目前擔任香港華發投資控股有限公司副總經理。顧先生亦分別自二零一八年八月及二零二一年十一月起擔任華發實業（香港）有限公司法律事務部副總監及項目管理部總監。自二零一九年七月起，顧先生亦擔任本公司法律合規部總經理及自二零二一年十月至二零二二年十二月期間擔任本公司全資附屬公司華金國際大灣區高端服務控股有限公司聯席公司秘書。

顧先生於二零零八年六月畢業於中山大學，獲法學學士學位，其後於二零零九年十二月獲香港中文大學法學碩士學位。顧先生亦於二零二零年十一月獲香港浸會大學企業管治與合規理學碩士學位。此外，顧先生於二零一二年三月獲得中華人民共和國司法部頒發的中華人民共和國法律職業資格證書。顧先生亦自二零二零年十一月起為香港公司治理公會會士及自二零二一年三月起選為香港公司治理公會資深會士。

獨立非執行董事

陳杰平博士

陳杰平博士，70歲，獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會各自的成員，自二零一四年七月二十日起生效。陳博士於會計方面擁有超過16年經驗。陳博士於二零一七年九月起出任卓郎智能技術股份有限公司（股份代號：600545）的獨立非執行董事，該公司於上海證券交易所上市。陳博士自二零二二年三月十日起獲委任為金茂物業服務發展股份有限公司（股份代號：00816）的獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。陳博士自二零一四年三月至二零二零年十月期間擔任金茂（中國）酒店投資管理有限公司（股份代號：06139）（於二零二零年十月除牌）的獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。陳博士於二零一六年一月至二零一九年十月期間擔任新疆拉夏貝爾服飾股份有限公司（前稱「上海拉夏貝爾服飾股份有限公司」）（股份代號：06116）的獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。陳博士亦於二零一三年九月至二零一九年九月期間擔任深圳世聯行地產顧問股份有限公司（股份代號：002285）的獨立非執行董事，該公司於深圳證券交易所上市。陳博士亦於二零一零年至二零一七年三月期間擔任興業證券股份有限公司（股份代號：601377）的獨立非執行董事，該公司於上海證券交易所上市。彼於二零零八年至二零一八年期間任職中歐國際工商學院的教授，目前為榮譽退休教授。彼亦於二零零五年至二零零八年期間任職香港城市大學會計學系主任。陳博士於一九九零年八月在休斯頓大學分別取得科學學士學位及酒店管理碩士學位。彼於一九九二年五月獲得休斯頓大學工商管理碩士學位，並於一九九五年八月於該校取得工商管理博士學位。

浦永灝先生

浦永灝先生，65歲，獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自的成員，自二零二零年六月一日起生效。浦先生於投資銀行擔任高級職位擁有超過20年經驗。浦先生自二零二二年九月五日起獲委任為Interra Acquisition Corporation（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：07801）的獨立非執行董事。於二零一五年至二零一八年，彼為弘源資本有限公司的創始人兼投資總監，該公司為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團。於二零零四年至二零一五年，浦先生在瑞士銀行擔任多個職位，包括投資總監、財富管理研究部亞太區主管，而彼於該公司離職時為董事總經理以及財富管理北亞太區首席投資總監。於加入瑞士銀行前，浦先生於二零零二年至二零零三年在亞洲開發銀行（Asian Development Bank）擔任高級顧問、於二零零零年至二零零二年在野村國際（香港）有限公司擔任高級經濟師及於一九九七年至二零零零年在中銀國際（英國）有限公司擔任高級經濟師。浦先生為香港中國金融協會副主席並於二零一一年至二零二一年為香港中文大學亞太工商研究所的名譽教研學人。

浦先生在一九八二年自廈門大學取得會計學學士學位，並於一九八五年在同校取得經濟學碩士學位。彼亦於一九八九年取得倫敦政治經濟學院（The London School of Economics and Political Science）統計學碩士學位。

郭世海先生

郭世海先生，44歲，獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會各自的成員，自二零二零年七月二十一日起生效。自二零二三年二月起，郭先生擔任光銀國際資產管理有限公司董事總經理。郭先生自二零二零年一月至二零二一年四月擔任民銀資本控股有限公司（於聯交所主板上市的公司，股份代號：1141）的直接全資附屬公司民銀投資（香港）有限公司總裁，彼亦擔任民銀資本控股有限公司投融資審批委員會常任委員。於二零一五年至二零二零年期間，郭先生為交銀國際控股有限公司的董事總經理及投融資業務主管，負責私募股權投資、結構性融資及債券投資等業務。於二零一二年至二零一五年期間，郭先生為工銀國際控股有限公司的執行董事、副總裁及跨境結構融資業務產品執行主管。於二零零七年至二零一二年期間，郭先生為中國銀行（香港）有限公司的企業銀行及金融機構－企業融資高級客戶經理。於二零零一年至二零零七年期間，郭先生在中國銀行股份有限公司先後擔任助理經理及經理，負責國際結算等業務。郭先生獲紐約大學斯特恩商學院及香港科技大學商學院聯合頒授全球金融理學碩士學位。

高級管理層

曾師先生

執行副總裁

曾師先生，45歲，於二零二一年七月三十日獲委任為本公司執行副總裁。曾先生負責本公司附屬公司珠海華發物業的日常運營及管理。

曾先生自二零一六年八月三日起擔任珠海華發物業總經理，彼於物業管理業務擁有20年經驗。彼自二零一六年起擔任珠海市物業管理行業協會會長及中國物業管理協會標準化委員會委員。彼自二零一八年亦擔任廣東省物業管理行業協會副會長及珠海市住房和城鄉建設局的物業管理專家。

曾先生於二零零一年畢業於暨南大學，獲物業管理專業學位並於二零二零年六月畢業於澳門科技大學，獲工商管理碩士學位。彼於二零一四年二月註冊為註冊物業管理師並於二零一九年四月獲接納為英國特許房屋協會特許會員。

董事及高級管理層履歷詳情

汪文珺女士 財務總監

汪文珺女士，41歲，於二零二一年五月十八日獲委任為本公司財務總監。汪女士於二零零七年畢業於武漢科技大學企業管理專業碩士研究生，並於二零零四年獲得武漢科技大學的會計學管理學士學位。汪女士從事財務工作十餘年，有著豐富的財務管理經驗。

汪女士於二零一九年九月加入本集團，先後擔任華金國際大灣區高端服務控股有限公司財務部總經理、珠海市橫琴新區華金國際酒店管理公司及珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司財務總監。

汪女士於二零零九年九月加入珠海華發，曾擔任珠海華發商貿控股有限公司財務總監兼珠海華發汽車銷售有限公司財務總監、珠海華發現代服務投資控股有限公司財務總監。於加入珠海華發前，汪女士於二零零八年到二零零九年擔任炬力集成電路設計有限公司合併財務報表主管會計，於二零零七年到二零零八年擔任利安達信隆會計師事務所項目審計經理。

汪女士於二零一一年獲得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師、於二零一零年獲得中華人民共和國人力資源和社會保障廳及國家稅務總局頒發的註冊稅務師、於二零零九年獲得中國內部審計師協會及國際內部審計師學會頒發的國際註冊內部審計師。汪女士於二零二零年獲得廣東省人力資源和社會保障廳頒發的高級會計師職稱，並於同年入選珠海市產業青年優秀人才。

董事欣然提呈彼等的年度報告及本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司（統稱「本集團」）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及會展服務。

業務回顧

本集團年內業務回顧可參閱本報告第10至19頁所載管理層討論及分析，當中載有本集團所面對主要風險及不明朗因素的論述、運用財務主要表現指標進行的本集團表現分析、年內及直至本報告日期影響本集團的重大事項詳情以及本集團業務未來可能發展的方向。此外，有關本集團環境政策、與其持份者的關係以及對本集團有重大影響的相關法律及法規合規情況的討論，亦載於本報告的管理層討論及分析、企業管治報告以及本公司於二零二三年四月二十八日刊發之環境、社會及管治報告。有關回顧及討論構成本董事會報告一部分。

業績及股息

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績載於本報告第61頁的綜合損益表及本報告第62頁的綜合全面收益表。董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二一年：無）。

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（「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。

非流動資產

本集團於年內的物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註14。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註26。

可供分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，概無可供分派儲備（二零二一年：無）。

董事會報告

五年概要

本集團截至二零二二年十二月三十一日止五個年度各年的業績以及本集團於二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的資產及負債概要載於本報告第5頁。

優先購買權

本公司的公司細則（「公司細則」）或百慕達法例並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向其現有股東提呈發售新股份。

董事及董事服務合約

年內及直至本報告日期止，董事為：

執行董事

周文彬先生（主席兼行政總裁）（自二零二二年十一月十八日起獲委任為主席）
李光寧先生（自二零二二年十一月十八日起辭任主席）
謝偉先生
謝輝先生（自二零二二年六月十七日起獲委任並自二零二三年四月二十日起辭任）
戴戈纓先生（自二零二三年四月二十日起獲委任）
羅彬女士（自二零二三年四月二十日起獲委任）
謝勤發先生（自二零二二年三月十六日起辭任）
顧遠平先生（自二零二二年三月十六日起獲委任）
梁亮先生（自二零二二年六月十七日起辭任）

非執行董事

鄒超勇先生（自二零二二年十一月十八日起獲委任並自二零二三年四月二十日起辭任）
周優芬女士（自二零二二年十一月十八日起辭任）

獨立非執行董事

陳杰平博士
浦永灝先生
郭世海先生

根據公司細則第87條，謝偉先生、陳杰平博士及郭世海先生將於應屆股東週年大會輪值告退。此外，戴戈纓先生及羅彬女士於二零二三年四月二十日獲董事會委任，根據公司細則第86(2)條，任期將直至應屆股東週年大會為止。上述所有董事均符合資格並願意於應屆股東週年大會重選連任。

所有執行董事均根據彼等各自與本公司訂立的服務合約獲委任固定三年期限，而任何一方可透過發出不少於三個月的通知予以終止。所有獨立非執行董事均根據彼等各自與本公司訂立的委任函獲委任固定三年期限，而任何一方可透過發出不少於兩個月的通知予以終止。

擬於應屆股東週年大會上重選連任的董事概無與本集團訂有本公司不可於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

執行董事的薪酬及獨立非執行董事的董事袍金由董事會與各執行董事及獨立非執行董事參考現行市況後相互協定，並由董事會根據預期彼等各自對本公司事務所付出的時間、努力及所運用專業知識釐定。有關酬金可由董事會根據其於本公司股東週年大會所獲賦予的權力不時檢討。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條發出的年度獨立性確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事履歷詳情

董事的履歷詳情載於本報告第21至26頁。

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

於二零二二年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的緊密聯繫人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）的任何股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文擁有或被視作擁有的權益及淡倉），或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，或根據上市規則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或淡倉。

主要股東權益

據董事所知，於二零二二年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有已記錄於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權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.00025港元的普通股的好倉

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	擁有權益股份 佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
珠海華發（附註1）	受控制法團權益	3,901,907,480	38.78
華發股份（附註1）	受控制法團權益	3,901,907,480	38.78
何志成（附註2）	受控制法團權益	669,762,520	6.66
IDG Light Solutions Limited（附註2）	實益擁有人	669,762,520	6.66

董事會報告

附註：

1. 珠海華發持有香港華發投資控股有限公司（「香港華發」）全部已發行股本，而香港華發則持有鐳金投資有限公司（「鐳金投資」）全部已發行股本。珠海華發的非全資直接附屬公司華發股份間接全資擁有光傑投資有限公司（「光傑」，其直接持有191,157,480股本公司股份）。因鐳金投資持有3,710,750,000股本公司股份及光傑持有191,157,480股本公司股份，由於珠海華發於鐳金投資及光傑的股權，故其被視為擁有3,901,907,480股本公司股份的權益。
2. 何志成先生直接持有IDG Light Solutions Limited（於英屬處女群島註冊成立）全部已發行股本，而該公司則持有669,762,520股本公司股份。

因此，何志成先生因持有IDG Light Solutions Limited股權而被視為擁有合共669,762,520股本公司股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，並無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有已記錄於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。

股份計劃

截至二零二二年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，概無股份計劃。

董事購買證券的權利

於年內任何時間，本公司或其任何控股公司或同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，致使董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女（不論親生或領養）可藉此購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

股權掛鈎協議

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議。

獲准彌償條文

根據公司細則，每名董事就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而使其、其繼承人、遺產執行人或管理者招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及溢利獲得彌償及獲確保免就此受任何損害。

本公司已為董事及本集團高級人員投購適合的董事及高級人員責任保險。

合規情況

截至二零二二年十二月三十一日止年度以及直至本報告日期，據董事所知，本公司在所有重大方面均遵守適用的法律法規。

主要客戶及供應商／承包商

本集團主要客戶及供應商／承包商應佔年內銷售及所提供服務成本的百分比如下：

銷售額

—最大客戶	35%
—五大客戶	41%

所提供的服務成本

—最大供應商／承包商	3%
—五大供應商／承包商	11%

於五大客戶中，向珠海華發附屬公司作出銷售的價值佔年內銷售總值35%。

於年內，李光寧先生及謝偉先生擔任珠海華發的董事。

董事於競爭業務的權益

截至本報告日期，根據上市規則，概無董事被視為於與本集團業務存在重大競爭或可能存在重大競爭的任何業務中擁有權益。

關連交易及持續關連交易

除經審核綜合財務報表附註30所披露的關連方交易外，本集團按上市規則所界定的關連交易及持續關連交易詳情概述如下，有關詳情根據上市規則附錄十六及第14A章的規定須予披露：

關連交易

截至二零二二年十二月三十一日止年度，下列交易由若干關連人士（定義見上市規則）與本公司訂立及／或持續進行，本公司已在必要情況下根據上市規則第14A章作出有關公告。

餐飲供應協議

於二零二二年四月二十九日，珠海華發餐飲管理服務有限公司（「餐飲管理公司」，一間根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司）與珠海西海岸公寓管理有限公司（「西海岸公寓管理公司」，一間根據中國法律成立的公司，為珠海華發的間接附屬公司）訂立餐飲供應協議，據此，餐飲管理公司同意向西海岸公寓管理公司供應果盒，總代價約為人民幣812,000元（包括包裝及交付費用，不含稅）（相當於約990,000港元），自餐飲供應協議（「餐飲供應協議」）日期起為期一年。

於訂立餐飲供應協議前十二個月期間內，珠海華發及其附屬公司及聯營公司（「珠海華發集團」，不包括本集團）的若干成員公司聘請餐飲管理公司根據餐飲管理公司（作為服務供應商）與珠海華發集團的若干成員公司在訂立餐飲供應協議之前就為三間員工飯堂提供管理運營服務以及於有關飯堂提供餐飲服務而訂立的過往安排（「過往安排」）管理運營三間員工飯堂及提供餐飲服務。於餐飲管理公司訂立餐飲供應協議後，餐飲管理公司應收的服務費與於十二個月期間內根據過往安排已收或應收的服務費合計將超過3,000,000港元。於日期為二零二二年四月二十九日的公告日期，珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%的本公司間接控股股東，且因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。由於過往安排的各客戶及西海岸公寓管理公司均為珠海華發的附屬公司，因此根據上市規則第14A章，彼等各自為本公司的關連人士，且過往安排及餐飲供應協議各自項下所有擬進行交易構成本公司關連交易。

過往安排及餐飲供應協議均分別構成本公司關連交易，完全獲豁免遵守申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。然而，由於過往安排及餐飲供應協議均由本集團與珠海華發集團成員公司於十二月期間內訂立且性質類似，即與提供餐飲管理及運營服務以及餐飲產品及服務供應有關，因此根據上市規則第14A.81條，其項下擬進行之交易須合併計算，猶如彼等屬一項交易。由於過往安排及餐飲供應協議項下擬進行之交易合共超過最低限額3,000,000港元，但根據上市規則第14A章計算之所有適用百分比率均低於5%，故訂立餐飲供應協議須遵守申報及公告的規定，惟根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十九日的公告。

於回顧年內，本公司已根據上市規則第14A章就本集團關連交易遵守相關披露規定。

持續關連交易

框架協議

於二零一九年十二月二十日，珠海華發物業（於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司）與珠海華發訂立物業管理服務合作框架協議及採購合作框架協議（「框架協議」），期限自二零二零年一月十七日至二零二二年十二月三十一日，據此，本公司收購華發物業管理服務（香港）有限公司完成後，珠海華發物業將向珠海華發提供物業管理服務並就華發物業管理服務（香港）有限公司及其附屬公司的營運自珠海華發及其附屬公司及聯營公司（不包括珠海華發物業及其三個附屬公司（珠海華發市政、珠海華發樓宇電梯工程及珠海華發仲量聯行物業服務有限公司））（「珠海華發集團」）採購產品及服務。

根據物業管理服務合作框架協議，珠海華發物業將(i)向珠海華發集團持有的物業銷售中心、示範單位等提供物業管理服務（「第一類物業管理服務」）；及(ii)向珠海華發集團所開發的物業提供物業管理服務，包括但不限於保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務以及其他增值服務（「第二類物業管理服務」）。於日期為二零一四年十二月二十六日的公告之日期，珠海華發為間接控股股東，且根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，訂立(i)物業管理服務合作框架協議及(ii)採購合作框架協議各自構成本公司的持續關連交易。

本公司一直密切監察其於採購合作框架協議項下與珠海華發之間持續關連交易的進展。預計將須向珠海華發集團採購額外產品及服務，因此截至二零二一年十二月三十一日止年度採購合作框架協議項下的持續關聯交易的交易金額將超過人民幣5.65百萬元，即採購合作框架協議項下截至二零二一年十二月三十一日止年度的現有年度上限（「原年度上限」）。此外，隨著業務規模的擴大，董事會認為應對採購合作框架協議項下的原年度上限進行修訂，以滿足截至二零二一年十二月三十一日止年度珠海華發物業及其附屬公司的業務需求。

於二零二一年六月二十二日，珠海華發物業與珠海華發訂立補充協議，以補充採購合作框架協議（「補充協議」），以(a)修訂現有服務範圍，以涵蓋(i)租賃辦公場所及(ii)維護管理平台、服務平台及其他系統服務等資料維護服務；及(b)將原年度上限提高至人民幣17.04百萬元，即根據補充協議修訂的截至二零二一年十二月三十一日止年度的新年度上限金額。

於二零二一年十二月二十八日，由於本公司預計，基於本集團的估計採購需求，本集團（珠海華發物業及其附屬公司除外）亦需要採購產品及服務，以滿足其一般日常行政及業務營運需求，本公司與珠海華發就本集團向珠海華發集團採購產品及服務訂立二零二一年採購合作框架協議，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年。因此，採購合作框架協議（經補充協議補充）於二零二二年一月一日終止。

因為日期為二零一九年十二月二十日的物業管理服務合作框架協議（「現有物業管理服務合作框架協議」）已於二零二二年十二月三十一日屆滿，本集團預計將於二零二二年十月三十一日繼續進行交易並擴大增值服務範圍，華發物業管理與珠海華發訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議，向珠海華發集團提供物業管理服務，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

於二零二二年十月三十一日的該公告日期，由於珠海華發為本公司的間接控股股東，擁有本公司已發行股本總數約38.78%權益，根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於有關二零二二年物業管理服務合作框架協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率（溢利比率除外）超逾5%，故訂立二零二二年物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定，且其已於二零二二年十二月二十九日獲本公司獨立股東批准。

此外，於二零二一年十二月二十八日的該公告日期，珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二一年採購合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於二零二一年採購合作框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年採購合作框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關詳情（包括物業管理服務合作框架協議、二零二二年物業管理服務合作框架協議、採購合作框架協議及二零二一年採購合作框架協議的定價政策）載於本公司日期分別為二零一九年十二月二十日、二零二一年六月二十二日、二零二一年十二月二十八日及二零二二年十月三十一日的公告以及本公司日期為二零一九年十二月二十七日及二零二二年十二月七日的通函。

於回顧年內，有關珠海華發集團根據物業管理服務合作框架協議就各第一類物業管理服務及第二類物業管理服務應付服務費的年度上限分別為人民幣381,240,000元及人民幣238,660,000元，而於回顧年內，有關珠海華發集團根據物業管理服務合作框架協議的應付服務費的總年度上限為人民幣619,900,000元。於回顧年內，有關珠海華發物業及其附屬公司根據二零二一年採購合作框架協議的應付採購價的年度上限為人民幣19,500,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度的實際金額並無超過相關年度上限。

辦公室共享協議

於二零一八年七月十日，本公司與香港華發訂立辦公室共享協議，據此，香港華發已同意向本公司授出使用辦公室空間的非專有權利，代價為本公司應付共享費，期限直至二零二零年十二月三十一日為止。

辦公室共享協議其後於二零二零年十二月三十一日續期。續期自二零二一年一月一日開始且於二零二三年十一月三十日終止(包括首尾兩天)。

於二零一八年七月十日及二零二零年十二月三十一日的該等公告日期，香港華發為本公司的間接控股股東，於本公司全部已發行股本中擁有約36.88%權益。因此，根據上市規則第14A章，香港華發為本公司的關連人士。因此，重續辦公室共享協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易，且由於重續辦公室共享協議項下建議年度上限的所有適用百分比率(不包括溢利比率)超過0.1%但少於5%，故重續辦公室共享協議項下擬進行交易獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定，僅須遵守年度審閱、申報及公告的規定。詳情載於本公司日期為二零一八年七月十日及二零二零年十二月三十一日的公告。

於回顧年內，有關辦公室共享協議的年度上限為5,000,000港元，而本公司根據辦公室共享協議於截至二零二二年十二月三十一日止年度的已付實際共享費用並無超過年度上限。

酒店顧問服務框架協議

於二零一九年四月二十九日，本公司間接全資附屬公司(即珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司，「管理公司」)與珠海華發訂立酒店顧問服務框架協議，自所有先決條件獲達成時起計為期不超過三年，據此，珠海華發同意僱用而管理公司同意向顧問酒店提供管理服務(「第1類」)及向目標酒店提供顧問服務(「第2類」)，以換取服務費。

於二零一八年十二月二日及二零一九年四月二十九日的該公告日期，由於珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立酒店顧問服務框架協議構成本公司一項持續關連交易，且由於有關酒店顧問服務框架協議的各項適用百分比率超逾5%及管理公司應收年度服務費高於10,000,000港元，故訂立酒店顧問服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。酒店顧問服務框架協議及其項下擬進行交易已於二零一九年七月十九日獲本公司獨立股東批准。有關詳情(包括定價政策)載於本公司日期為二零一八年十二月二日及二零一九年四月二十九日的公告以及本公司日期為二零一九年七月二日的通函。

於二零二一年十二月二十八日，管理公司與珠海華發訂立二零二一年酒店顧問服務框架協議，內容有關重續就向珠海華發提供酒店顧問服務的持續關連交易，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年。珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二一年酒店顧問服務框架協議構成本公司的持續關連交易。由於二零二一年酒店顧問服務框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年酒店顧問服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十八日的公告。

於回顧年內，根據二零二一年酒店顧問服務框架協議有關向目標酒店所提供酒店顧問服務服務費的年度上限為人民幣9,000,000元，而管理公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度的已收實際金額並無超過相關年度上限。

會展業務合作框架協議

於二零一九年七月十八日，本公司間接全資附屬公司（即珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司，「顧問公司」）與珠海華發訂立會展業務合作框架協議，據此，顧問公司同意合作而珠海華發同意僱用顧問公司提供會展服務，自所有先決條件獲達成時起計為期不超過三年。

於二零一九年七月十八日的該公告日期，由於珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，會展業務合作框架協議構成本公司一項持續關連交易，且由於有關會展業務合作框架協議的各項適用百分比率超逾5%及顧問公司應收年度合作費高於10,000,000港元，故訂立會展業務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。會展業務合作框架協議及其項下擬進行的交易已於二零一九年九月十七日獲本公司獨立股東批准。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期分別為二零一九年七月十八日及二零一九年八月二十七日的公告及通函。

於二零二一年十二月二十八日，顧問公司與珠海華發訂立二零二一年會展業務合作框架協議，內容有關重續就向珠海華發提供會展服務的持續關連交易，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年。珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二一年會展業務合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於二零二一年會展業務合作框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年會展業務合作框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十八日的公告。

於回顧年內，根據二零二一年會展業務合作框架協議的合作費年度上限為人民幣43,900,000元，而顧問公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度的已收實際金額並無超過年度上限。

於回顧年內，本公司已根據上市規則第14A章就本集團持續關連交易遵守相關披露規定。上述框架協議、辦公室共享協議、酒店顧問服務框架協議及會展業務合作框架協議項下擬進行的持續關連交易已經獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認，上述持續關連交易為(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按正常商業條款或更佳條款訂立；(c)依據規管該等交易的協議進行，其條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘，以根據香港會計師公會頒布的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並經參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已出具一份無保留函件，其中載有有關本集團根據上市規則第14A.56條所披露持續關連交易的調查結果及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的關連方交易詳情載於經審核綜合財務報表附註30。就構成持續關連交易的關連方交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的年度審閱及披露規定。

董事會報告

重大合約

除本報告披露者外，於年結日或年內任何時間，並無存在由本公司或其任何控股公司、同系附屬公司、附屬公司或控股股東或其任何附屬公司訂立而董事或與董事相關的實體於當中直接或間接擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年內，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。

足夠公眾持股量

按本公司公開所得資料及據董事截至本報告日期所知，本公司已發行股份中有超過25%由公眾持有，符合上市規則的規定。

企業管治

於回顧年內，董事認為，除本報告的企業管治報告內「主席及行政總裁」分節所披露的上市規則附錄十四所載的偏離企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文第C.2.1條外，本公司一直遵守企業管治守則的守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，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，彼等於回顧年內直至本報告日期一直遵守標準守則。

管理合約

於回顧年內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何主要部分業務的管理及行政相關的合約。

薪酬政策

本集團的薪酬政策乃按照僱員及董事表現、職務及職責、市場可比較工資及本集團表現訂定。薪酬待遇一般包括薪金、房屋津貼、退休金計劃供款及與相關公司溢利掛鉤的花紅。薪酬委員會定期檢討董事及本集團高級管理層的特定薪酬及補償並就此向董事會作出推薦意見。

捐款

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款約人民幣8,628元（二零二一年：人民幣100,000元）。

諮詢專業稅務顧問

本公司並不知悉股東因持有本公司證券可得任何稅收減免。

股東如對認購持有、出售或買賣本公司證券或行使有關證券任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢專業顧問。

審核委員會

董事會已成立審核委員會，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風險管理及內部監控制度的成效。審核委員會已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東週年大會上退任本公司核數師，並符合資格及願意續任。

代表董事會

主席兼行政總裁

周文彬

香港，二零二三年三月二十九日

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然呈列截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司（「本集團」）年度報告內之企業管治報告。

企業管治文化

本公司致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責的態度行事。本公司相信這樣做長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治是董事會指導集團管理層如何營運業務以達成業務目標的過程。董事會致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為股東帶來滿意及可持續的回報；
- 保障本公司業務夥伴的利益；
- 了解並適當地管理整體業務風險；
- 提供令顧客滿意的高質素服務；及
- 維持崇高的商業道德標準。

企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治標準。

董事會相信，高水平企業管治標準對本集團保障股東權益、提升企業價值及問責性、制定業務策略及政策，以及提高透明度及問責性而言至關重要。

本公司已落實企業管治框架，並基於上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）制定一系列政策及程序。有關政策及程序奠定基礎，加強董事會執行管治及妥善監督業務行為及本公司事務的能力。

本公司已採納企業管治守則的守則條文。

董事認為，於整個回顧年內，除下文「主席及行政總裁」分節所披露的偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條外，本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則。

本公司已對全體董事作出特定查詢，董事已確認，彼等於回顧年內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司未經公佈的股價敏感資料的高級管理層或其他員工進行證券交易，制定不比標準守則寬鬆的書面指引（「僱員書面指引」）。據本公司所悉，僱員並無違反僱員書面指引。

董事會

董事會目前由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，執行董事、非執行董事及獨立非執行董事載列如下：

執行董事：

周文彬先生（董事會主席（自二零二二年十一月十八日起獲委任）、行政總裁兼薪酬委員會成員）

李光寧先生（自二零二二年十一月十八日起辭任董事會主席）

謝偉先生（薪酬委員會成員）

謝輝先生（自二零二二年六月十七日起獲委任及自二零二三年四月二十日起辭任）

戴戈纓先生（自二零二三年四月二十日起獲委任）

羅彬女士（自二零二三年四月二十日起獲委任）

謝勤發先生（自二零二二年三月十六日起辭任）

梁亮先生（自二零二二年六月十七日起辭任）

顧遠平先生（自二零二二年三月十六日起獲委任）

非執行董事：

周優芬女士（自二零二二年十一月十八日起辭任）

鄒超勇先生（自二零二二年十一月十八日起獲委任及自二零二三年四月二十日起辭任）

獨立非執行董事：

陳杰平博士（審核委員會主席兼提名委員會及薪酬委員會成員）

浦永灝先生（薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員）

郭世海先生（提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員）

董事履歷詳情載於本報告第21至26頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

董事會成員間概無任何關聯。

主席及行政總裁

董事會主席（「主席」）及行政總裁職務由周文彬先生擔任。儘管此構成偏離企業管治守則的守則第二部分條文第C.2.1條，董事會相信，由同一名人士及任主席兼行政總裁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。

獨立非執行董事

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事（相當於董事會三分之一），其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立身份指引就其獨立身份發出的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會獨立性評估

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司制定董事會獨立性評估機制，當中載列確保董事會具備強有力的獨立元素的過程及程序，使董事會能夠有效地作出獨立判斷，以更好地保障股東的利益。

評估的目的為提高董事會效率，發揮其最大優勢，識別需要改進或進一步發展的領域。評估程序亦釐清本公司須採取何種行動以維持及改善董事會表現，例如解決各董事的個別培訓及發展需要。

根據董事會獨立性評估機制，董事會將對其獨立性進行年度審閱。董事會獨立性評估報告將提交予董事會，董事會將在適當情況共同討論結果及改進行動計劃。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有董事均以問卷形式分別完成獨立性評估。董事會獨立性評估報告已提交予董事會，評估結果令人滿意。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會已審視董事會獨立性評估機制的實施和成效評估結果令人滿意。

非執行董事及董事重選連任

非執行董事（包括獨立非執行董事）獲委任特定年期三年，於現行年期屆滿後可予重續。

企業管治守則第二部的守則條文第B.2.2條指出，每名董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值告退一次。

根據公司細則，現時三分之一董事（或倘彼等人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數）須於本公司每屆股東週年大會（「股東週年大會」）輪值告退，惟每名董事須至少每三年退任一次。退任董事合資格重選連任。

董事服務合約的詳情載於本報告第28至29頁董事會報告「董事及董事服務合約」一節。

提名委員會建議，將於應屆股東週年大會輪值告退的謝偉先生、陳杰平博士及郭世海先生合資格重選連任。

根據公司細則，全體董事最少每三年輪值告退一次。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事，任期將直至其獲委任後的首個本公司股東週年大會，並可於該大會上重選連任。任何獲董事會委任的增補董事，任期將直至本公司下屆股東週年大會，屆時將合資格於該大會上重選連任。由於戴戈纓先生及羅彬女士於二零二三年四月二十日獲董事會委任為執行董事，根據公司細則第86(2)條，上述各董事須於應屆股東週年大會上退任並合資格重選連任。

董事會與管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司，監管本集團的業務、策略決策及表現，集體負責透過指導及監督本公司的各項事務，以推動本公司成功發展。董事會的董事以本公司利益為前提作出客觀決策。

所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均為董事會帶來不同範疇的寶貴業務經驗、知識及專長，使其得以高效及有效運作。

所有董事均可充分及時獲取本公司的所有資料以及公司秘書及高級管理層的服務及建議。董事可於適當情況下應要求尋求獨立專業意見以履行本公司職務，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露其所擔任的其他職務詳情，而董事會亦會定期檢討各董事履行其於本公司職責時所需作出的貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易（尤其可能涉及利益衝突的事宜）、財務資料、董事委任以及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權管理層處理。

董事的持續專業發展

董事不斷留意出任本公司董事的責任及操守以及本公司的業務活動及發展事宜。

每名新任董事於首次獲委任時均獲正式、全面及定制的就職培訓，以確保適當瞭解本公司業務及營運，並充分瞭解上市規則及有關法規項下的董事職責及責任。

董事應參與適當的持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保向董事會持續作出全面且相關的貢獻。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用由本公司承擔。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，下列董事透過參加有關下列議題的研討會、內部簡介會或閱讀材料參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能：

董事	議題 ^{附註}
執行董事	
李光寧先生	1,2,4
周文彬先生	1,2,4
謝偉先生	1,2,4
謝輝先生（於二零二二年六月十七日獲委任）	1,2,4
顧遠平先生（於二零二二年三月十六日獲委任）	1,2,4
梁亮先生（於二零二二年六月十七日辭任）	1,2,4
謝勤發先生（於二零二二年三月十六日辭任）	1,2,4
非執行董事	
周優芬女士（於二零二二年十一月十八日辭任）	1,2,4
鄒超勇先生（於二零二二年十一月十八日獲委任）	1,2,4
獨立非執行董事	
陳杰平博士	1,2,3,4
浦永灝先生	1,2,3,4
郭世海先生	1,2,3,4

附註：

1. 企業管治
2. 法規更新
3. 財務及會計
4. 行業動態

此外，董事已獲提供法律及監管更新研討會講義等相關閱讀材料，供其參考及學習之用。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監管本公司具體事務。本公司所有董事委員會均已制定明確的書面職權範圍，該等書面職權範圍並不較企業管治守則所載者寬鬆。董事委員會的職權範圍刊載於本公司網站及聯交所網站，並可應股東要求供其查閱。

各董事委員會的大部分成員為獨立非執行董事，各董事委員會的主席及成員名單載於本報告第4頁的「公司資料」。

審核委員會

審核委員會目前由三名成員組成，即陳杰平博士（主席）、浦永灝先生及郭世海先生（包括一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事），彼等均為獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報過程、內部監控程序、風險管理及內部監控制度、審核計劃及與外聘核數師的關係，以及檢討使本公司僱員可以保密方式提出對本公司財務申報、內部監控或其他方面可能不當行為的關注的安排。

審核委員會已舉行兩次會議，以審閱有關截至二零二二年十二月三十一日止年度的中期及年度財務業績及報告，以及檢討財務申報及合規過程、內部監控及風險管理制度、外聘核數師的工作範圍及續任、內部審職功能之有效性以及使僱員提出對可能不當行為的關注的安排。審核委員會的會議出席記錄載於本報告「董事及委員會成員的出席記錄」。

審核委員會亦與外聘核數師每年舉行兩次會議，而審核委員會與外聘核數師須每年至少舉行一次會議，執行董事毋須列席。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由五名成員組成，即浦永灝先生（主席）、陳杰平博士及郭世海先生（獨立非執行董事）、謝偉先生及周文彬先生（執行董事）。

薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事、非執行董事及高級管理層的薪酬待遇、全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構並就此向董事會提供建議，以及設立透明程序以制定薪酬政策及架構，從而確保概無董事或彼等的任何聯繫人士將參與釐定彼等自身的薪酬。

薪酬委員會已舉行一次會議，以釐定及檢討本公司薪酬政策及架構、執行董事及高級管理層的薪酬待遇、審閱及／或批准載於上市規則第17章之股份計劃事宜以及其他相關事項，並就此向董事會提供建議。薪酬委員會的會議出席記錄載於本報告「董事及委員會成員的出席記錄」。

有關高級管理層截至二零二二年十二月三十一日止年度按範圍劃分的薪酬詳情載於本報告第102至104頁綜合財務報表附註的附註9。

提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，即均為獨立非執行董事的郭世海先生（主席）、陳杰平博士及浦永灝先生。

提名委員會的主要職責包括檢討董事會的組成、發展及制定有關董事提名及委任的程序、就董事委任及繼任計劃向董事會提供建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

評估董事會組成時，提名委員會將考慮本公司董事會多元化政策載列的各個範疇。提名委員會將探討並協定達成董事會多元化的可計量目標（如必要）並向董事會作出推薦以供其考慮及批准。

物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會在向董事會作出推薦建議前將考慮董事提名政策所載候選人的相關條件，而該等條件必須配合企業策略及達致董事會多元化（如適用）。

提名委員會已舉行一次會議，以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並審議於本公司股東週年大會選舉的退任董事資歷。提名委員會認為，董事會已適當地達到多元化的平衡狀態。提名委員會的會議出席記錄載於本報告「董事及委員會成員的出席記錄」。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化的方針。本公司深明並接受多元化董事會的裨益，認為提升董事會多元化水平對維持本公司的競爭優勢至關重要。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的結構、規模及組成，並在適當情況下向董事會作出有關變動的推薦建議，以配合本公司的企業政策及確保董事會維持平衡而多元化的組合。就檢討及評估董事會組成而言，提名委員會致力使所有職級多元發展，並將考慮多方面因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業資格、技能、知識、行業及地區經驗以及服務年期。

本公司旨在就本公司業務增長的相關方面從多元化角度維持合適平衡，亦致力確保各級（由董事會至屬下僱員）的招聘及甄選常規妥為制定，以考慮來自不同背景的候選人。

董事會將根據董事會多元化政策檢討與董事會組成有關的可衡量目標，並將考慮制定可計量目標以執行董事會多元化政策，並不時檢討該等目標以確保其合適性，從而確定達致該等目標的進度。

提名委員會將於適當情況下檢討董事會多元化政策，以確保其成效。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會的組成可按以下主要多元化範疇概述：

董事會成員

	董事人數
性別	
女性	1
男性	8
種族	
華人	9
年齡	
31-40歲	1
41-50歲	3
51-60歲	3
61-70歲	2
服務年期	
不足1年	2
1-3年	4
4-6年	0
7-9年	3

為實施董事會成員多元化政策，董事會採納董事會成員應至少一名為女性的衡量目標。羅彬女士與董事會其他成員的性別不同，已獲委任為本公司執行董事，自二零二三年四月二十日起生效。董事會認為，目前董事會的性別多元化已達致本公司設定的目標。

性別多元化

本公司重視本集團各個層面的性別多元化。下表載列於本報告日期，本集團全體員工的性別比例，包括高級管理層：

	女性	男性
全體員工（包括高級管理層）	41.9%	58.1%

董事會認為目前全體員工足夠多元化並認為目前性別多元化已達到本集團設定之目標。今後，董事會將繼續努力以確保根據持份者的期望及建議最佳常規達致性別多元化的適當平衡。

本集團性別比例及相關數據的詳情，請參閱本公司於二零二三年四月二十八日刊發之自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間的環境、社會及管治報告。

董事提名政策

董事會已轉授其甄選及委任董事的責任及權力予本公司提名委員會。

本公司採用董事提名政策，其中載有甄選準則及流程以及有關提名及委任本公司董事的董事會繼任計劃考量，旨在確保董事會在技能、經驗及多元化觀點方面取得平衡，以切合本公司所需、董事會持續性及董事會層面的合適領導。

董事提名政策載有評估建議候選人對董事會是否合適及能否作出貢獻的因素，包括但不限於下列各項：

- 性格及誠信；
- 資歷，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面的多元性，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業資格、技能、知識、行業及地區經驗以及服務年期；
- 按照上市規則有關董事會獨立非執行董事及候任獨立非執行董事獨立性的規定；及
- 就作為本公司董事會及／或董事委員會成員履行職責而可付出的時間及相關利益作出的承諾。

董事提名政策亦載有於股東大會上甄選及委任新董事及重選董事的程序。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，經考慮提名委員會的推薦建議，董事會批准謝勤發先生辭任本公司執行董事及副總裁及顧遠平先生獲委任為本公司執行董事及副總裁，自二零二二年三月十六日起生效；謝輝先生獲委任及辭任執行董事及梁亮先生辭任本公司執行董事、聯席公司秘書及常務執行副總裁，自二零二二年六月十七日起生效；周優芬女士辭任非執行董事及鄒超勇先生獲委任及辭任非執行董事，分別自二零二二年十一月十八日及二零二三年四月二十日起生效；戴戈纓先生及羅彬女士獲委任為執行董事，自二零二三年四月二十日起生效。

提名委員會將於適當情況下檢討董事提名政策，以確保其成效。

企業管治職能

董事會負責執行企業管治守則第二部的守則條文第A.2.1條所載的職能。

董事會已檢討本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、標準守則及僱員書面指引的遵守情況以及本公司遵守企業管治守則的情況及於本企業管治報告中作出的披露。

董事及委員會成員的出席記錄

各董事於截至二零二二年十二月三十一日止年度舉行的董事會及董事委員會會議以及本公司股東大會的出席記錄載列於下表：

董事姓名	出席／舉行會議次數					
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會	股東特別大會
李光寧	4/4	-	-	-	1/1	1/1
周文彬	4/4	-	1/1	-	1/1	1/1
謝偉	4/4	-	1/1	-	1/1	1/1
謝輝（於二零二二年六月十七日獲委任）	2/2	-	1/1	-	-	-
謝勤發（於二零二二年三月十六日辭任）	-	-	-	-	-	-
梁亮（於二零二二年六月十七日辭任）	2/2	-	-	-	1/1	-
顧遠平（於二零二二年三月十六日獲委任）	4/4	1/1	1/1	-	-	-
周優芬（於二零二二年十一月十八日辭任）	4/4	-	-	-	1/1	-
鄒超勇（於二零二二年十一月十八日獲委任）	-	-	-	-	-	1/1
陳杰平	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1
浦永灝	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1
郭世海	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1

年內，除董事會常規會議外，主席亦與獨立非執行董事舉行一次會議，而其他董事避席該次會議。

董事對財務報表承擔的責任

董事知悉彼等就編製本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表承擔的責任。

董事並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮的事件或情況相關的重大不確定因素。

本公司獨立核數師就其財務報表申報責任作出的聲明載於第56至60頁的獨立核數師報告。

董事會與審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師並無歧見。

核數師的薪酬

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，羅兵咸永道會計師事務所於二零二二年五月三十一日舉行的本公司股東週年大會結束時退任本公司外聘核數師，而安永會計師事務所於羅兵咸永道會計師事務所退任後獲委任為本公司的新任外聘核數師。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度就審核服務及非審核服務向外聘核數師已付或應付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣（元）
審核服務	2,000,000
非審核服務	
– 環境、社會及管治顧問服務	121,000
– 內部控制及風險管理諮詢服務	138,000
– 稅項相關服務	104,000
	<hr/>
	2,363,000

風險管理及內部監控

董事會及審核委員會

董事會深悉其職責為維持穩健及富有成效的風險管理及內部監控制度並檢討該等制度的成效。董事會定期監察及更新本集團的風險狀況及所承受的風險程度，並至少每年評估風險管理及內部監控制度的有效性。年內，已對風險管理及內部監控制度的有效性進行檢討。審核委員會協助董事會領導管理層，並監察彼等對風險管理及內部監控制度的設計、執行及監管。

風險管理及內部監控制度

本集團的風險管理及內部監控制度旨在管理及減輕而非消除風險，並且僅可就重大錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本集團已運用由下至上的方法以識別、評估及減輕業務單位層面及職能範圍的各項風險。

風險管理及內部監控制度的主要特性

確保本集團的風險管理及內部監控制度有效性的關鍵要素包括建立風險登記冊，藉以追蹤及記錄已識別的風險、評估及估量風險、發展及持續更新應對程序，並不斷測試內部監控程序。

本集團已採納持續風險評估方法以識別及評估影響達成其目標的主要固有風險。本集團已採納風險矩陣，藉以在評估風險可能性及風險事件的影響後釐定風險評級（L相當於低風險，M相當於中等風險，H相當於高風險）。風險評級反映所需的管理層關注程度及風險處理力度。

用於識別、評估及管理重大風險的程序

於風險評估過程中，相關部門及主要附屬公司的風險負責人各自須掌握並識別影響達成其目標的主要固有風險。各項固有風險乃根據風險矩陣進行評估。計及風險應對措施（例如實施監控措施以減低風險）後，就各項固有風險的餘下風險再作評估。記錄風險應對措施及餘下風險的風險登記冊將呈報審核委員會。審核委員會代表董事會評估制度的成效。最高類別的餘下風險須受到董事會監察。

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本集團瞭解其於證券及期貨條例、上市規則及凌駕原則項下的責任。本集團於處理事務過程中嚴格遵循香港當前的適用法例及法規。本集團對內幕消息的處理及發佈進行規管，以確保內幕消息在獲適當批准披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。同時，本集團亦已實施程序以防止本集團內部不當處理內幕消息，包括但不限於預先審批指定管理層成員買賣本公司的證券，並通知董事及相關員工有關常規禁制期及證券交易限制。

用於檢討風險管理及內部監控制度的成效及解決重大內部監控缺陷的程序

考慮到本公司的業務及經營規模，且為採納最具成本效益的方法對本公司的內部監控進行定期檢討，董事會已委聘一間獨立諮詢公司，根據審核委員會同意及批准的檢討範圍對本公司的風險管理及內部監控制度的成效進行年度檢討，以加強本公司的內部審核職能。

獨立諮詢公司直接向審核委員會報告，而審核委員會信納，於實施內部獨立諮詢公司所報告有關內部監控缺陷的推薦意見後，本公司風險管理及內部監控制度經審查並無發現任何重大缺陷。管理層亦向董事會及審核委員會確認風險管理及內部監控制度的有效性。因此，在審核委員會以及管理層報告及內部相關結果的支持下，董事會已檢討風險管理及內部監控制度並認為有關制度屬有效及充分。

企業管治報告

舉報政策

本集團已制定舉報政策，讓本公司僱員及其他與本公司有往來者可在保密及匿名情況下向審核委員會提出其對任何可能關於本公司的不當事宜的關注。

反貪污政策

本公司亦制定反貪污政策，以防止本公司內部出現腐敗及賄賂。本公司設有向本公司僱員開放及可用的內部舉報通道，以舉報任何可疑的貪污及賄賂行為。僱員亦可向人力資源主管（負責調查舉報事件並採取妥當措施）匿名舉報。本公司繼續開展反貪污及反賄賂活動以培養廉潔文化，並積極組織反貪污培訓及核查以確保反貪污及反賄賂的成效性。

聯席公司秘書

顧遠平先生已獲委任為本公司的聯席公司秘書，以替代周冬先生，自二零二三年四月二十日起生效，及外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的陳秀玲女士仍為本公司聯席公司秘書。陳秀玲女士於本公司的主要聯絡人為本公司的公司聯席公司秘書顧遠平先生。截至二零二二年十二月三十一日止年度，陳秀玲女士已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時相關專業培訓，以更新技能及知識。

股東權利

為保障股東的利益及權利，股東大會上將就各項大致獨立的議題各自提呈決議案，包括個別董事的推選。所有於股東大會提呈的決議案將根據上市規則以按股數投票方式表決，表決結果將於每次股東大會後在本公司及聯交所網站刊載。

股東權利

i. 股東召開股東特別大會的程序：

任何於遞呈要求日期持有不少於本公司股本中總投票權（按每股一票基準）十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司的秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該項要求指定的任何業務交易及／或將決議案加入至有關會議的議程。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未能召開該大會，則遞呈要求人士可自行根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條作出此舉。

ii. 股東提名人士於股東大會參選董事的程序：

倘股東擬提名一名人士（「候選人」）於股東大會上參選董事，須遞交一份書面通知（「通知」）至本公司於香港的總辦事處，地址為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。通知(a)須載有上市規則第13.51(2)條所規定的候選人個人資料及其聯絡詳情；及(b)須由有關股東簽署，包括核實股東身份的資料／文件，並由候選人簽署，以證實彼獲推選的意願及同意刊發其個人資料。交回通知的期間最早由股東大會通告寄發日期翌日開始到最遲為該股東大會舉行日期前七日為止。為確保本公司股東有充足時間收取及考慮推選候選人為董事的建議而不會押後股東大會，股東務必在可行情況下儘快遞交及交回通知，即於指定進行推選的股東大會日期前至少十五個營業日。

向董事會提呈查詢

就向董事會提呈的任何查詢，股東可向本公司遞交一份書面查詢。本公司一般不受理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可按下列方式遞交上述查詢或要求：

地址：香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室（董事會收）

傳真：(852) 3465 5333

電郵：ir982@huafagroup.com

為免生疑問，股東須遞呈及遞交正式簽署的書面要求正本、通知或聲明或查詢（視乎情況而定）至上述地址並提供全名、聯絡詳情及身份證明文件，以令其生效。股東資料可能按法律規定予以披露。

如需協助，股東可致電(852) 3465 5300聯絡本公司。

與股東及投資者的溝通／投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對增強投資者關係及讓投資者瞭解本集團業務表現及策略而言極為重要。本公司致力維持與股東持續對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事（或其代表，倘適用）在股東週年大會上會見股東並回應其查詢。

本公司股東大會為董事會及股東提供溝通平台。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席（或其代表）將出席股東週年大會以會見股東並回應其查詢。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，股東週年大會已於二零二二年五月三十一日舉行，而股東特別大會已於二零二二年十二月二十九日舉行。股東週年大會及股東特別大會通告已分別於股東週年大會及股東特別大會前至少20個及10個完整營業日寄發予股東。

為促進有效溝通，本公司於網站www.huafapropertyservices.com刊載有關本公司財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資料及更新。

於回顧年內，本公司已根據上市規則附錄三有關核心股東保障水平的修訂本對其組織章程大綱及公司細則作出修訂。修訂的詳情載於日期為二零二二年十二月七日致股東的通函。本公司組織章程大綱及公司細則的最新版本亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

有關股東的政策

本公司已制定出股東溝通政策。該政策旨在促進與股東及其他持份者的有效溝通，鼓勵股東積極參與本公司，並使股東得以有效行使其作為股東權利。董事會已審閱股東溝通政策的實施情況及有效性，其令本公司可透過定期會議和及時更新本公司的財務業績及業務發展與股東進行有效溝通，並對有關股東溝通措施的落實及成效感到滿意。

本公司已建立以下多個渠道以保持持續與股東進行溝通：

(a) 公司通訊

上市規則界定的「公司通訊」指本公司已發出或將予發出以供其任何證券的持有人參照或採取行動的任何文件，包括但不限於本公司的下列文件：(a)董事會報告、年度賬目連同核數師報告副本以及(如適用)財務摘要報告；(b)中期報告及(如適用)中期摘要報告；(c)會議通告；(d)上市文件；(e)通函；及(f)代表委任表格。本公司的公司通訊將按照上市規則的規定適時在聯交所網站(www.hkex.com.hk)登載。公司通訊將以中、英文版本(或倘許可，以單一語言)按照上市規則的規定適時向股東及非登記的本公司證券持有人提供。股東及非登記的本公司證券持有人應有權選擇公司通訊的語言(英文或中文)或收取公司通訊的方式(印副本或透過電子形式)。

(b) 公司網站

發佈於聯交所網站的公司通訊亦將發佈於本公司網站。

(c) 股東大會

本公司的股東週年大會及其他股東大會是本公司與股東溝通的首要平台。本公司應根據上市規則適時向股東提供在股東大會上建議的決議案的相關資料，所提供的應是合理需要的資料，以便股東能夠就建議的決議案作出有根據的決定。本公司鼓勵股東參與股東大會或在他們未能出席大會時委任代表出席及於會上代表他們投票。在合適或需要的情況下，董事會主席及其他董事會成員、董事委員會主席或其委任的代表，以及外聘核數師應出席本公司的股東大會並在會上回答股東提問（如有）。獨立董事委員會的主席（如有）亦應出席任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會，並於會上回應問題。

(d) 股東查詢

股東如對其股權有疑問，應向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司查詢。一般而言，本公司不會處理口頭或匿名的查詢。股東可將書面查詢發送予本公司。

本公司已就派付股息採納股息政策。本公司並無任何預先釐定的派息比率。視乎本公司及本集團的財務狀況以及股息政策所載的條件及因素，董事會可能於一個財政年度建議派付及／或宣派股息，而該財政年度的任何末期股息須取得股東批准，方可作實。有關詳情於本公司年報披露。

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road,
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致華發物業服務集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計華發物業服務集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第61至136頁的綜合財務報表,包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表、及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,其中包括主要會計政策。

我們認為,該等綜合財務報表已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」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收賬款的預期信貸虧損撥備

於二零二二年十二月三十一日，作出虧損撥備人民幣67,864,000元後，貴集團的應收賬款為人民幣398,297,000元。貴集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各個客戶群的分組的賬齡。撥備矩陣初步基於貴集團的過往觀察違約率作出。本集團使用前瞻性信息校準該矩陣以調整過往信貸虧損經歷。

我們將應收賬款的可收回性確認為關鍵審計事項，原因為應收賬款結餘對貴集團而言屬重大，而預期信貸虧損的確認本質上具有主觀性，且需要管理層作出重大判斷及估計。

有關應收賬款的預期信貸虧損撥備的重大會計估計及披露載於綜合財務報表附註3及19。

我們評估應收賬款的預期信貸虧損撥備的審計程序包括以下各項：

- 理解並評估管理層在評估應收賬款的預期信貸虧損方面的控制措施；
- 評估管理層所採取的減值評估方法的適當性，包括客戶分組的適當性、賬齡情況、歷史違約數據及管理層估計中涉及的其他假設；
- 通過考慮歷史現金回收及應收款項賬齡的變化、市場條件以及前瞻性因素，評估估計的信貸虧損率；
- 以抽樣的方式測試管理層編製的應收賬款賬齡分析的準確性；
- 按抽樣基準對比現金收據及相關證明文件測試應收賬款的隨後結算情況；
- 核實應收賬款損失撥備的預期信貸虧損計算的準確度；及
- 評估綜合財務報表中與應收賬款預期信貸虧損撥備有關的披露是否充分。

獨立核數師報告

載於年報的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事於履行其監督貴集團財務報告過程的責任時獲審核委員會協助。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任（續）

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任（續）

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是許建輝。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年三月二十九日

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	5	1,599,056	1,283,491
銷售成本		(1,203,261)	(935,619)
毛利		395,795	347,872
其他收入及收益淨額	6	29,560	8,711
銷售及營銷開支		(5,727)	(1,409)
行政開支		(98,979)	(118,106)
金融資產減值虧損		(22,005)	(9,284)
財務開支淨額	8	(9,827)	(10,191)
應佔以下溢利及虧損：			
一間合營企業		(118)	357
一間聯營公司		165	(536)
除所得稅前溢利	7	288,864	217,414
所得稅開支	11	(94,392)	(61,148)
年內溢利		194,472	156,266
應佔：			
母公司擁有人		193,410	155,895
非控股權益		1,062	371
		194,472	156,266
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄			
一年內溢利(以每股人民幣分列示)		1.92	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	194,472	156,266
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	(16,111)	217
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	(45,970)	18,996
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(62,081)	19,213
年內全面收益總額	132,391	175,479
應佔：		
母公司擁有人	131,329	175,108
非控股權益	1,062	371
	132,391	175,479

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)
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	31,516	22,047	18,606
使用權資產	15	21,145	18,412	16,442
無形資產	16	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	25	23,110	24,212	20,294
按公允價值計入損益的金融資產	17	6,532	9,382	6,723
非流動資產總值		91,593	83,597	100,549
流動資產				
存貨	18	8,836	11,740	2,110
應收賬款	19	398,297	285,515	176,083
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	30,812	22,899	28,498
受限制銀行結餘	21	5,627	4,462	754
現金及現金等值物	21	454,457	452,087	559,576
流動資產總值		898,029	776,703	767,021
流動負債				
應付賬款	22	140,233	89,023	51,161
其他應付款項及應計費用	23	403,485	373,540	674,368
計息銀行借貸	24	381,355	506,748	436,811
租賃負債	15	4,640	2,382	1,025
應付稅項		23,246	9,634	7,898
流動負債總額		952,959	981,327	1,171,263
流動負債淨額		(54,930)	(204,624)	(404,242)
總資產減流動負債		36,663	(121,027)	(303,693)

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)
非流動負債				
租賃負債	15	5,458	2,508	275
遞延稅項負債	25	23,183	527	-
其他應付款項	23	1,940	2,247	-
非流動負債總額		30,581	5,282	275
資產／(負債)淨額		6,082	(126,309)	(303,968)
權益／(虧絀)				
母公司擁有人應佔權益／(虧絀)				
股本	26	2,200	2,200	2,200
儲備／(儲備虧絀)	27	269	(131,060)	(306,168)
		2,469	(128,860)	(303,968)
非控股權益		3,613	2,551	-
權益／(虧絀)總額		6,082	(126,309)	(303,968)

董事
顧遠平

董事
周文彬

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									(虧損)/ 權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註26)	股份溢價 人民幣千元 (附註27)	特別儲備 人民幣千元 (附註27)	法定儲備 人民幣千元 (附註27)	其他儲備 人民幣千元 (附註27)	合併儲備 人民幣千元 (附註27)	外匯儲備 人民幣千元 (附註27)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於二零二一年一月一日(經重列)	2,200	144,919	4,186	31,812	(465)	(678,983)	34,953	157,410	(303,968)	-	(303,968)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	155,895	155,895	371	156,266
年內其他全面收益:											
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	19,218	(5)	19,213	-	19,213
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	19,218	155,890	175,108	371	175,479
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,180	2,180
轉撥至法定儲備	-	-	-	5,609	-	-	-	(5,609)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日 (經重列)	2,200	144,919	4,186	37,421	(465)	(678,983)	54,171	307,691	(128,860)	2,551	(126,309)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	193,410	193,410	1,062	194,472
年內其他全面虧損:											
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(62,081)	-	(62,081)	-	(62,081)
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	-	(62,081)	193,410	131,329	1,062	132,391
轉撥至法定儲備	-	-	-	46,434	-	-	-	(46,434)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	2,200	144,919*	4,186*	83,855*	(465)*	(678,983)*	(7,910)*	454,667*	2,469	3,613	6,082

* 該等儲備金額包括綜合財務狀況表的綜合儲備人民幣269,000元(二零二一年:儲備之借方結餘人民幣131,060,000元)。

綜合現金流量表

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)
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利：		288,864	217,414
按下列項目調整：			
利息開支	8	12,870	15,680
利息收入	8	(3,171)	(5,489)
應佔合營企業損益		118	(357)
應佔聯營公司損益		(165)	536
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	116	34
出售一間附屬公司的收益	6	-	(127)
出售一間合營企業的收益	6	-	(2,123)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損／(收益)	6	3,591	(2,892)
物業、廠房及設備折舊	14	7,523	6,989
使用權資產折舊	15	6,458	3,672
無形資產攤銷	16	1,480	921
金融資產減值虧損	7	22,005	9,284
		339,689	243,542
存貨減少／(增加)		2,904	(9,629)
應收賬款增加		(134,750)	(121,610)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		(7,302)	8,627
受限制銀行結餘增加		(1,165)	(3,783)
應付賬款增加		51,210	38,042
其他應付款項及應計費用增加		5,347	56,876
經營業務所得現金		255,933	212,065
已繳所得稅		(57,022)	(63,203)
經營業務所得現金流量淨額		198,911	148,862

綜合現金流量表

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)
經營業務所得現金流量淨額		198,911	148,862
投資業務所得現金流量			
已收利息		3,171	5,489
購買物業、廠房及設備項目		(19,627)	(10,505)
購買無形資產		(1,179)	(275)
出售物業、廠房及設備所得款項		114	–
結算過往年度收購一間附屬公司的剩餘應付代價		–	(327,931)
收購附屬公司，扣除所獲得現金		–	1,629
出售一間合營企業所得款項		–	32,700
於聯營公司的投資		–	(304)
於合營企業的投資		–	(1,019)
投資業務所用現金流量淨額		(17,521)	(300,216)
融資業務所得現金流量			
已付利息		(11,332)	(33,264)
非控股股東出資		–	2,180
銀行借貸所得款項		157,027	518,995
償還銀行借貸		(324,408)	(435,398)
租賃付款的本金及利息部分	15(b)	(4,554)	(2,255)
融資業務(所用)/所得現金流量淨額		(183,267)	50,258
現金及現金等值物減少淨額		(1,877)	(101,096)
年初現金及現金等值物	21	452,087	559,576
匯率變動影響淨額		4,247	(6,393)
年終現金及現金等值物		454,457	452,087
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	21	460,084	456,549
減：受限制銀行結餘	21	(5,627)	(4,462)
於綜合現金流量表列賬的現金及現金等值物		454,457	452,087

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鑄金投資有限公司（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）。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
華金國際大灣區高端服務控股有限公司	香港	1,230,000港元 （「港元」）	100%	-	投資控股
華發物業管理服務（香港）有限公司 （「華發物業香港」）	香港	93,000,010港元	100%	-	投資控股
北京華發物業管理服務有限公司（附註(a)）	中國／中國內地	11,200,000美元	-	100%	投資控股
華發物業服務有限公司（「華發物業」）（附註(b)）	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	物業管理
珠海華發樓宇電梯工程有限公司（附註(b)）	中國／中國內地	人民幣40,000,000元	-	100%	安裝、銷售及維護電梯

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/註冊及 營業地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
華成現代科技服務(成都)有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100%	物業管理
珠海華發餐飲管理服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100%	餐飲服務
珠海華發市政綜合服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣10,010,000元	-	100%	市政項目支持
廣東華發保安服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	安保服務
重慶華珠發物業管理服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理
華發商務服務(珠海)有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
華發物業服務(佛山)有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理

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(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/註冊及 營業地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
華發芳鄰(武漢)科技有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	-	100%	代理服務
珠海華鄰生活服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	-	60%	代理服務
昆明華發融創物業管理服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	70%	物業管理
珠海華發仲量聯行物業服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣500,000元	-	100%	物業管理
上海仁恒華發物業管理有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	51%	物業管理
陝西華發融創物業管理服務有限公司(附註(b))	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	-	51%	物業管理

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立/註冊及 營業地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海華物優選生活服務有限公司(附註b)	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	銷售商品
華發物業服務(廣州)有限公司(附註b)	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司 (附註(a))	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	酒店顧問服務
珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司 (附註(a))	中國/中國內地	人民幣10,500,000元	-	100%	會展服務

附註：

- (a) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (b) 根據中國法律註冊為境內企業。

上表列出董事認為對本年度業績產生主要影響或構成本集團資產淨值重要部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過長。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

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，惟按公允價值計入損益的金融資產及其他應付款項之非即期部分除外。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）。

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。而於二零二二年十二月三十一日的資本承擔為人民幣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。

2.1 編製基準 (續)

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。

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)已收代價的公允價值,(ii)任何獲保留投資的公允價值及(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)

新訂準則、現有準則修訂本及詮釋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 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1, 5}
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 ⁶
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」) ^{2, 4}
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」) ²
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 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
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 ¹

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。

2.4 重要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指本集團持有其通常不少於20%股本表決權的長期權益並可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為可參與投資對象的財務及營運政策決定，而非控制或共同控制該等政策。

合營企業是指合營方對該安排的資產淨值享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃以本集團按權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益內。此外，當直接在聯營公司或合營公司的權益中確認變動時，本集團會在綜合權益變動表內確認其應佔的任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司或合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資部份。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資會繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司有重大影響力或對合營公司之共同控制權後，本集團會按其公允價值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與所保留投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公允價值計量，該公允價值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公允價值之總和。就各業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之被收購方非控股權益。非控股權益之所有其他部份按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

2.4 重要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

當所購入的業務活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之內含衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，先前持有之股權會按其於收購日期之公允價值重新計量，而所產生之任何收益或虧損於損益內確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公允價值確認。分類為資產或負債之或然代價按公允價值計量，公允價值之變動於損益內確認。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公允價值之總和，超逾所收購可識別資產及所承擔可識別負債之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公允價值，則於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘出現任何事件或情況有變顯示賬面值可能減少，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購之商譽乃自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債會否轉撥至該等單位或單位組別。

減值透過對與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）並出售該單位內之部份業務，則於釐定出售之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。於該等情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

2.4 重要會計政策概要 (續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其按公允價值計入損益之金融資產。公允價值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公允價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公允價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產之公允價值計量經計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團使用在屬適當情況下且具備充足數據可供計量公允價值之估值方法，以盡量增加使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公允價值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公允價值計量屬重要之最低級別輸入數據在下述公允價值等級內分類：

級別一—基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

級別二—基於對公允價值計量屬重要之最低級別輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三—基於對公允價值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於整體對公允價值計量屬重要之最低級別輸入數據)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

2.4 重要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括存貨、遞延稅項資產及金融資產)減值測試,則會估計資產之可收回數額。資產可收回數額以資產或現金產生單位之使用價值與其公允價值減出售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入,在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。在對現金產生單位進行減值測試時,若公司資產(例如總部大樓)之賬面值之一部分可按合理及一致基準分配,則分配至個別現金產生單位,否則將分配至最小現金產生單位組別。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時,估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末均會作出評估,以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如存在有關跡象,則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回,然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入損益表內。

關連人士

在下列情況下,以下各方被視為與本集團有關連:

- (a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親,而該名人士
 - (i) 控制或共同控制本集團;
 - (ii) 對本集團有重大影響;或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員;

或

2.4 重要會計政策概要（續）

關連人士（續）

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體（或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；且為離職後福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員之一；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出如維修及保養支出，一般將於其產生期間內在損益表中扣除。在確認條件獲達成的情況下，主要檢查支出會於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備重要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期的獨立資產，並作出相應折舊。

2.4 重要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。就此目的採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	按租期及20%中之較短者
辦公室設備	20%至50%
傢俱及固定裝置	20%至50%
汽車	20%

當一項物業、廠房及設備項目的各部分有不同的可使用年期，該項目的成本按照合理的基準分配於其各部分並單獨計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討並調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初步確認的任何重要部分）於出售或預期日後使用或出售不會產生任何經濟利益時終止確認。年內因出售或報廢於損益表確認之終止確認資產的任何收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額。

在建工程指在建樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，不進行折舊。成本包括建設期間的直接成本及就相關借貸資金資本化的借貸成本。在建工程於完成及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產按成本於初始確認時計量。於業務合併時收購的無形資產成本為購買日的公允價值。無形資產的可使用年期分為有限或不確定。有限年期的無形資產其後按其可使用經濟年期攤銷，並當該無形資產出現有可能減值的跡象時，則進行減值評估。有限可使用年期的無形資產的攤銷期限及攤銷方法於各財政年度末至少審查一次。

電腦軟件

所購電腦軟件根據購買及直至特定軟件可使用前所產生的成本予以資本化。該等成本於其估計可使用年期十年內攤銷。

客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係以其於收購日期的公允價值予以確認。合約客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分攤至客戶關係的預計三年可使用年期計算。

2.4 重要會計政策概要 (續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。如果一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡一項可識別資產使用的控制權，則該合約是一項租賃或包含了一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產在租賃開始日（即相關資產可供使用的日期）確認。使用權資產以成本計量，減去任何累計折舊及任何減值虧損，並為重新計量租賃負債而調整。使用權資產的成本包括確認的租賃負債金額，產生的初始直接成本，以及在開始日或之前支付的租賃付款金額減去任何收到的租金激勵。使用權資產按其租期和以下資產估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊：

辦公室物業	2至5年
辦公室設備	2至5年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則使用有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認為租賃負債。租賃付款包括定額付款（含實質定額付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法即時確定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則反映所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動（如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動）或購買相關資產的選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

2.4 重要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其機器及設備的短期租賃 (即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃) 應用短期租賃確認豁免。本集團對低於價值的辦公設備及筆記本電腦租賃予以低價值資產租賃的豁免確認。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本計量及按公允價值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按其公允價值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或本集團已應用權宜的應收貿易賬款，乃根據香港財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認」載列的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息 (「純粹支付本金及利息」) 現金流。現金流並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均按公允價值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收集合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產之日) 確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

2.4 重要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量如下所述取決於其類別：

按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表中列賬，公允價值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公允價值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公允價值計入損益金融資產的股本投資股息在支付權確立，該股息相關的經濟利益將可能流入本集團及該股息的金額能可靠地計量時亦於損益表中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產 (或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分) 主要在下列情況下將予終止確認 (即從本集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金金額全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流的權利或已訂立一項過手安排，本集團評估其是否保留資產所有權的風險及報酬及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則本集團繼續以本集團繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下，本集團亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

2.4 重要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括來自出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就於未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)作出計提。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於風險餘下存續期間內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期間預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時，本集團比較於該報告日期該項金融工具發生違約的風險，以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史性及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期180日時，信貸風險大幅增加。

本集團認為，當合約付款逾期360日時，金融資產即屬違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不太可能悉數收到未償還合約金額，則本集團亦可認為金融資產違約。

倘並無合理期望收回合約現金流，金融資產即予以撇銷。

按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟應收貿易賬款及合約資產除外，其應用下文詳述的簡化方法。

- 第一階段 — 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量
- 第三階段 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或源生時並非信貸減值)，其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量

2.4 重要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

簡化方法

就並無重大融資成分的應收賬款及其他應收款而言或當本集團應用不調整重大融資成分影響的實際權宜方法外，本集團應用簡易方法計算預期信貸虧損。根據簡易方法，本集團並不追蹤信貸風險的變動，但相反會於各報告日期根據年期預期信貸虧損確認虧損準備。如有單項金額重大的應收賬款、應收票據及合約資產，並且存在客觀證據表明，其預計信貸虧損明顯高於其他應收賬款、應收票據及合約資產，本集團將對該等應收賬款、應收票據及合約資產進行單項預計信貸風險評估。對於其他應收賬款及合約資產，本集團已根本集團過往信貸虧損經驗訂立準備矩陣，並按債務人及經濟環境具體的前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款以及應付款項 (如適用)。

所有金融負債初始確認時均按公允價值計量，而就貸款及借款以及應付款項而言，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項及計息銀行借貸。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類，詳情如下：

按攤銷成本計量的金融負債 (貸款及借貸)

初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，惟於貼現影響不大的情況下，彼等均以成本入賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷於損益表內入賬列為融資成本。

按公允價值計入損益之金融負債

按公允價值計入損益之金融負債包括在初始確認時被指定為以公允價值計入損益之金融負債。

在初始確認時被指定為以公允價值計入損益之金融負債在初始確認日被指定，並且僅在符合香港財務報告準則第9條的標準時被指定。指定以公允價值計入損益的負債的收益或虧損於損益表中確認，惟因本集團自身的信用風險而產生的收益或虧損在其他綜合收益中列示，隨後不重新分類到損益表中。於損益表中確認的公允價值淨收益或虧損不包括對該等金融負債收取的任何利息。

2.4 重要會計政策概要 (續)

金融負債終止確認

金融負債於負債的責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一放貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款經大幅修改，則有關取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值的差額會於損益表確認。

金融工具的抵銷

當目前有強制執行的法律權力要求抵銷已確認金額並有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債時，金融資產及金融負債可抵銷並按淨值列報於財務狀況表內。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列示。成本乃根據先進先出的原則釐定。可變現淨值指於一般經營過程中扣除適用可變銷售費用後的估計銷售價格。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且獲得時一般具有不超過三個月短暫到期日的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且屬於本集團現金管理不可或缺一部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值物包括手頭及銀行現金，其中包括使用不受限制的定期存款及類似現金性質的資產。

撥備

當有過去事項引起現存的責任（法律上或結構上）而可能導致未來的資源流出以補償該責任時，需按現有可靠資料的估計而作出撥備。

當折現的影響重大時，撥備之確認金額乃以未來預計清償債項所需支出，於報告期末以現值計算。隨時間過去而增加的貼現值會包括在損益表之財務成本內。

2.4 重要會計政策概要（續）

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外確認項目有關的所得稅於損益外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按於報告期末已頒布或實質頒布的稅率（及稅法）並考慮到本集團業務所在國家的現行詮釋及慣例後以預期從稅務機關收回或向其支付的金額計量。

遞延稅項採用負債法，就報告期末資產及負債的計稅基準與其財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且在可預見的未來內可能不會被撥回。

就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉確認為遞延稅項資產。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘當與可抵扣暫時差額相關的遞延稅項資產產生於非業務合併交易中的資產或負債的初次確認，且在交易發生時既不影響會計溢利也不影響應課稅溢利或虧損時；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見的未來內可能被撥回，且可獲得將被暫時差額抵銷的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，如不再可能有足夠的應課稅溢利以運用全部或部分遞延稅項資產，則扣除相應的數額。於各報告期末重新評估未確認的遞延稅項資產，倘可能有足夠的應課稅溢利收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相應的數額。

遞延稅項資產及負債以預期將資產變現或償還負債期間適用的稅率計量，並以於各報告期末已頒布或實際頒布的稅率（及稅法）為基準。

2.4 重要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結清或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘可合理保證將獲得補貼及將符合所有附帶條件，則按公允價值確認政府補助。倘該補貼與開支項目有關，則於擬用作補償之成本支銷期間有系統地確認為收入。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收入於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認，金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的對價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計的代價將是本集團轉移貨品或服務轉移至客戶時有權收取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至與可變對價相關的不確定性消除時，累計已確認的收入金額很可能不會發生重大轉回。

當合約中包含融資部分，即為客戶轉移貨物或服務超過一年且提供給客戶重大的融資利益時，收入按應收金額的現值計量，使用的貼現率在合約開始時反映在本集團與客戶之間的獨立融資交易中。當合約包含為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾商品或服務轉讓之間的期限為一年或一年以下的合約，交易價格不會使用香港財務報告準則第15號的實用權宜之計，就重大融資成分的影響進行調整。

2.4 重要會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

客戶合約收益 (續)

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按月對所提供的服務收取固定金額的帳單，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，該金額與已完成的服務價值直接對應。

就按包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，如本集團作為委託人，本集團有權按已收或應收物業管理服務費價值收取收入。對於以佣金制管理物業的物業管理服務收入，如本集團作為業主的代理人，本集團有權按物業已收取或應收物業管理費的預先釐定的百分比或金額收取收入。

(b) 業主增值服務

業主增值服務主要包括為居民提供的日常增值服務及若干商品。每日增值服務的收入於提供服務時確認。當社區增值服務提供予客戶時，交易付款即時到期。貨物銷售收入在貨物控制權轉讓予客戶時確認。

(c) 其他增值服務

其他增值服務主要包括向物業開發商提供的空置單元管理服務、向政府提供的市政工程支援服務、向非居民提供的餐飲服務以及其他增值服務。本集團與客戶預先商定每項服務的價格。除餐飲服務外，其他增值服務的收入在提供服務時逐步確認。當其他增值服務提供予客戶時，交易付款即時到期。來自餐飲服務的收入在餐飲的控制權轉移給客戶時在某一時間點確認。

(d) 酒店諮詢及會展服務

就酒店諮詢收入而言，按已完成相關履約責任的進度逐步轉移控制權及確認收益，因為客戶在本集團履約時同時接收及消費本集團履約所提供的利益。就會展服務而言，當展覽攤位或其他裝飾設施於會展閉幕日交付予客戶並被客戶接受時，收入將於某一時間點確認。

其他收入

利息收入使用實際利率法按累計基準確認，而實際利率為在金融工具的預期可使用期限內或在短期內（如適用）將估計未來現金收入實際折現為金融資產賬面淨值的利率。

2.4 重要會計政策概要 (續)

合約負債

合約負債於在本集團轉移相關商品或服務前自客戶接獲付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債在本集團履行合約(即相關商品或服務的控制權轉讓予該客戶)時確認為收益。

僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。附屬公司須按其工資成本之某一百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益表扣除。

本集團遵照強制性公積金計劃條例為其所有於香港的僱員設立一項界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬之某一百分比計算,並根據強積金計劃規則在需要支付時自損益表中扣除。強積金計劃資產與本集團之資產分開並由獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出之供款利益全數歸屬於僱員。

住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國內地僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員每月薪金的某一百分比向該等基金供款。本集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃的供款於產生時支銷。

借貸成本

借貸成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他費用。所有借貸成本於產生期內支銷。

股息

末期股息在於股東大會上獲股東批准時確認為負債。擬派末期股息於綜合財務報表附註披露。

2.4 重要會計政策概要（續）

外幣

該等財務報表乃以人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下實體錄得的外幣交易初始按其各自於交易日的功能貨幣適用匯率入賬。以外幣為單位的貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公允價值入賬之非貨幣項目按釐定公允價值當日之匯率換算。折算非貨幣性項目所產生的損益比照該項目公允價值變動損益之確認原則處理（即該項目折算產生之匯兌差額按照其公允價值變動損益計入其他全面收益或當期損益亦分別相應計入其他全面收益或當期損益）。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

本公司於中國內地外經營的若干實體的功能貨幣為人民幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按每個報告期末的現行匯率換算為人民幣，其損益表則按與交易日的現行匯率相若的匯率折算。

因此而產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在外匯變動儲備中累計。出售海外業務時，其他全面收益中有關該項特定海外業務的部分在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量當日適用之匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生之經常性現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表時，管理層須要作出影響到於各報告期末所呈報之收入、開支、資產及負債之金額以及或有負債之披露的判斷、估計及假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

估計不確定性

以下為於報告期末有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，可能會導致下一財政年度的資產和負債賬面值重大調整。

應收賬款的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於多個擁有類似虧損規律（即客戶類型及服務類型）的各種客戶群的賬齡釐定。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟環境及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟環境相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟環境亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團應收賬款的預期信貸虧損資料已於財務報表附註19披露。

非金融資產減值（商譽除外）

本集團於各報告期末評估所有非金融資產（包括使用權資產）是否出現任何減值的跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額（即高出其公允價值減出售成本及其使用價值）時，則存在減值。公允價值減出售成本乃按以公平交易方式就類似資產從具有約束力的銷售交易可獲得數據，或可觀察市價減出售資產的已增量成本計量。當使用價值計算時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

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。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

4. 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5)			
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)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損			(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

4. 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)
分部收益(附註5)			
對外部客戶之銷售	1,267,563	15,928	1,283,491
分部間銷售	65	-	65
	1,267,628	15,928	1,283,556
對賬:			
分部間銷售對銷			(65)
收益			1,283,491
分部業績	233,756	3,934	237,690
對賬:			
利息收入			5,489
融資成本(除租賃負債之利息)			(15,477)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值溢利			2,892
公司及其他未分配溢利			(13,180)
除稅前溢利			217,414
分部資產	708,371	30,056	738,427
對賬:			
分部間應收款項對銷			(2,933)
公司及其他未分配資產			124,806
總資產			860,300
分部負債	462,357	8,122	470,479
調整:			
分部間應付款項對銷			(2,933)
公司及其他未分配負債			519,063
總負債			986,609
其他分部資料			
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*	20,306	721	21,027

* 資本支出包括添置物業、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)。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

4. 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
	60,260	48,359

上述非流動資產資料乃基於資產位置，並剔除按公允價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。

5. 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	1,599,056	1,283,491

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
貨品或服務類型			
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	1,586,027	13,029	1,599,056
地區市場			
中國內地	1,586,027	13,029	1,599,056
收益確認的時間			
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	1,443,713	3,183	1,446,896
客戶合約總收益	1,586,027	13,029	1,599,056

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

5. 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)
貨品或服務類型			
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	1,267,563	15,928	1,283,491
地區市場			
中國內地	1,267,563	15,928	1,283,491
收益確認的時間			
於某一刻轉移的貨品	33,447	–	33,447
隨時間推移轉讓的服務	1,234,116	15,928	1,250,044
客戶合約總收益	1,267,563	15,928	1,283,491

5. 收益 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

(a) 收益分拆資料 (續)

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	58,292	48,602
其他增值服務	982	—
酒店顧問及會展服務	30	—
	59,304	48,602

於報告期末的合約負債詳情載於綜合財務報表附註23(a)。

(b) 履約義務

有關本集團履約義務之資料概述如下：

物業管理服務

本集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止按月或按季向客戶履約的價值相對應，而付款通常於發票日期起計30至180日內到期支付。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務無固定期限。

業主增值服務

除商品銷售外，於短期內提供服務，一般不超過一年，且於各期間末概無未履行或部分未履行的履約義務。商品銷售的收益於資產的控制權轉移給客戶的時間點上確認。於各報告期間末，概無未履行或部分未履行的履約義務。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

5. 收益 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

(b) 履約義務 (續)

其他增值服務

除餐飲服務外，於短時間內提供其他增值服務，且於各期間末概無未履行或部分未履行的履約義務。餐飲服務的收益於商品的控制權轉移給客戶的時間點上確認。於各期間末概無未履行或部分未履行的履約義務。

酒店顧問及會展服務

就酒店顧問服務而言，收益乃參照完全滿足相關履約義務的進展情況而隨時間確認，乃由於隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。本集團已選擇不披露該等服務合約的剩餘履約義務的實際權宜之計，其中合約期一般少於一年。就會展服務而言，收益乃於會展服務的控制權轉移給客戶的時間點上確認。於各期間末概無未履行或部分未履行的履約義務。

6. 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
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值(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
	29,560	8,711

7. 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	14	7,523	6,989
使用權資產折舊	15(a)	6,458	3,672
無形資產攤銷	16	1,480	921
研發費用		5,983	—
未計入租賃負債計量之租賃付款	15(c)	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
		718,418	672,833
外匯差額淨額		(22,419)	3,312
金融資產減值淨額：			
應收賬款減值	19	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)淨額	20	37	(836)
		22,005	9,284
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損／(收益)	6	3,591	(2,892)
銀行利息收入	8	(3,171)	(5,489)
出售物業、廠房及設備虧損	6	116	34

* 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。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

8. 財務開支淨額

財務開支分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
財務開支：		
銀行借貸利息開支	12,299	14,450
租賃負債利息開支	571	203
應付一名關連方款項利息開支	-	375
其他	128	652
	12,998	15,680
財務收入：		
銀行存款利息收入	(3,171)	(5,489)
財務開支淨額	9,827	10,191

9. 董事及主要行政人員酬金

董事及主要行政人員年內薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
袍金	773	554
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	-	61
與表現掛鉤之花紅	-	-
退休金計劃供款	-	-
	-	61
	773	615

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無董事及主要行政人員獲授購股權。

9. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
陳杰平博士	119	82
浦永灝先生	119	82
郭世海先生	119	82
	357	246

年內概無應付獨立非執行董事的其他酬金(二零二一年：零)。

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	與表現掛鈎 之花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零二二年					
執行董事及最高行政人員：					
周文彬(附註(i))	104	-	-	-	104
執行董事：					
李光寧(附註(ii))	104	-	-	-	104
謝偉	104	-	-	-	104
謝輝(附註(iii))	56	-	-	-	56
顧遠平(附註(iv))	-	-	-	-	-
梁亮(附註(v))	48	-	-	-	48
	312	-	-	-	312
非執行董事：					
鄒超勇(附註(vi))	-	-	-	-	-
周優芬(附註(vii))	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	416	-	-	-	416

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

9. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	與表現掛鈎 之花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零二一年					
執行董事及最高行政人員：					
李光寧	98	-	-	-	98
執行董事：					
周文彬	41	-	-	-	41
謝偉	98	-	-	-	98
梁亮	14	-	-	-	14
郭瑾	57	-	-	-	57
謝勤發(附註(viii))	-	61	-	-	61
	210	61	-	-	271
非執行董事：					
熊曉鵬	-	-	-	-	-
周優芬	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	308	61	-	-	369

年內概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

附註：

- (i) 周文彬先生自二零二二年十一月十八日起獲委任為主席。
- (ii) 李光寧先生自二零二二年十一月十八日起辭任主席。
- (iii) 謝輝先生自二零二二年六月十七日起獲委任。
- (iv) 顧遠平先生於二零二二年三月十六日起獲委任。
- (v) 梁亮先生於二零二二年六月十七日起辭任。
- (vi) 鄒超勇先生於二零二二年十一月十八日起獲委任。
- (vii) 周優芬女士於二零二二年十一月十八日起辭任。
- (viii) 謝勤發先生於二零二二年三月十六日起辭任。

10. 五名最高薪酬僱員

本集團五名最高薪酬僱員之中，彼等概無（二零二一年：無）擔任過本公司董事或主要行政人員（其酬金已載於上文附註9(b)）。年內五名最高薪酬僱員（既非本公司的董事亦非主要行政人員）的詳情如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
薪金、佣金及其他津貼	7,394	6,516
退休福利計劃供款	740	532
	8,134	7,048

僱員（非董事及非主要行政人員）人數及其最高薪酬介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零二二年	二零二一年
1,000,001港元至2,000,000港元	4	4
2,000,001港元至3,000,000港元	1	1
	5	5

11. 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%）。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

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	94,392	61,148

適用於以法定所得稅率計算之除稅前溢利之所得稅開支及以實際所得稅率計算之所得稅開支之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (經重列)	%
除稅前溢利	288,864		217,414	
以法定稅率計算的稅項	72,216	25.0	54,354	25.0
指定省份或當地機關頒布的較低稅率	(253)	(0.1)	(517)	(0.2)
本集團之中國附屬公司之可分派溢利 按5%預扣稅計算之影響	22,891	8.0	1,499	0.7
就過往期間的當期稅項作出的調整	(736)	(0.3)	(892)	(0.4)
未確認稅項虧損	63	-	5,274	2.4
應佔一間合營企業及一間聯營公司的 溢利及虧損	(12)	-	-	-
毋須課稅收入	(434)	(0.2)	(1,485)	(0.7)
不可扣稅開支	657	0.3	2,915	1.3
以本集團實際稅率計算的稅項開支	94,392	32.7	61,148	28.1

分佔一間合營企業及一間聯營公司的稅項為人民幣3,000元(二零二一年：人民幣14,000元)，計入綜合損益表的「分佔一間合營企業及一間聯營公司的溢利及虧損」。

12. 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。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內母公司普通權益持有人應佔溢利以及於年內已發行普通股加權平均數10,060,920,000股（二零二一年：10,060,920,000股）計算，經調整以反映年內供股。

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並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本盈利乃基於以下各項計算：

	二零二二年	二零二一年 (經重列)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	193,410	155,895
股份		
年內已發行普通股加權平均數(千股)	10,060,920	10,060,920
每股基本盈利(每股人民幣分)	1.92	1.55

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	傢俱及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二二年十二月三十一日						
於二零二二年一月一日：						
成本	1,986	11,819	16,537	33,722	-	64,064
累計折舊	(939)	(8,661)	(10,930)	(21,487)	-	(42,017)
賬面淨值	1,047	3,158	5,607	12,235	-	22,047
於二零二二年一月一日，扣除累計折舊	1,047	3,158	5,607	12,235	-	22,047
添置	1,459	2,977	5,281	571	6,856	17,144
處置	-	(88)	(70)	(72)	-	(230)
年內計提折舊	(261)	(1,736)	(1,578)	(3,948)	-	(7,523)
轉讓	634	-	-	-	(634)	-
匯率調整	54	6	18	-	-	78
於二零二二年十二月三十一日，扣除累計折舊	2,933	4,317	9,258	8,786	6,222	31,516
於二零二二年十二月三十一日：						
成本	3,923	11,400	23,425	33,852	6,222	78,822
累計折舊	(990)	(7,083)	(14,167)	(25,066)	-	(47,306)
賬面淨值	2,933	4,317	9,258	8,786	6,222	31,516
		租賃物業裝修 人民幣千元 (經重列)	辦公室設備 人民幣千元 (經重列)	傢俱及 固定裝置 人民幣千元 (經重列)	汽車 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
二零二一年十二月三十一日						
於二零二一年一月一日：						
成本		875	10,748	13,055	28,977	53,655
累計折舊		(872)	(7,819)	(9,200)	(17,158)	(35,049)
賬面淨值		3	2,929	3,855	11,819	18,606
於二零二一年一月一日，扣除累計折舊		3	2,929	3,855	11,819	18,606
添置		1,126	1,095	3,486	4,798	10,505
處置		-	(2)	(2)	(30)	(34)
年內計提折舊		(74)	(853)	(1,710)	(4,352)	(6,989)
匯率調整		(8)	(11)	(22)	-	(41)
於二零二一年十二月三十一日，扣除累計折舊		1,047	3,158	5,607	12,235	22,047
於二零二一年十二月三十一日：						
成本		1,986	11,819	16,537	33,722	64,064
累計折舊		(939)	(8,661)	(10,930)	(21,487)	(42,017)
賬面淨值		1,047	3,158	5,607	12,235	22,047

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有多項辦公室物業及辦公室設備（用於其營運）的租賃合約。租賃辦公室物業的租期一般介乎2至5年，而辦公室設備的租期一般介乎2至5年。

(a) 使用權資產

年內本集團的使用權資產賬面值及變動如下：

	辦公室物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日（經重列）	15,554	888	16,442
添置（經重列）	4,395	1,247	5,642
折舊開支（經重列）	(2,447)	(1,225)	(3,672)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日（經重列）	17,502	910	18,412
添置	3,346	5,845	9,191
折舊開支	(3,596)	(2,862)	(6,458)
於二零二二年十二月三十一日	17,252	3,893	21,145

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日的賬面值	4,890	1,300
新租賃	9,191	5,642
年內確認之利息增加	571	203
付款	(4,554)	(2,255)
於十二月三十一日的賬面值	10,098	4,890
分析為：		
流動部分	4,640	2,382
非流動部分	5,458	2,508

租賃負債的到期日分析披露於綜合財務報表附註33。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 就租賃於損益確認的金額如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
租賃負債利息	571	203
使用權資產折舊開支	6,458	3,672
有關短期租賃的開支(計入銷售成本、銷售及營銷開支 以及行政開支)	2,346	1,685
不計入租賃負債計量的可變租賃付款(計入行政開支)	718	2,265
於損益確認的總金額	10,093	7,825

(d) 租賃的總現金流出披露於綜合財務報表附註28。

16. 無形資產

	商譽 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二二年十二月三十一日				
於二零二二年一月一日的成本，扣除累計攤銷（經重列）	2,025	3,768	2,107	7,900
添置	-	1,179	-	1,179
年內計提攤銷	-	(541)	(939)	(1,480)
於二零二二年十二月三十一日	2,025	4,406	1,168	7,599
於二零二二年十二月三十一日：				
成本	2,025	5,906	2,580	10,511
累計攤銷	-	(1,500)	(1,412)	(2,912)
賬面淨值	2,025	4,406	1,168	7,599
二零二一年十二月三十一日				
於二零二一年一月一日：				
成本（經重列）	-	4,452	-	4,452
累計攤銷（經重列）	-	(511)	-	(511)
賬面淨值（經重列）	-	3,941	-	3,941
於二零二一年一月一日的成本，扣除累計攤銷（經重列）	-	3,941	-	3,941
添置（經重列）	-	275	-	275
收購一間附屬公司（經重列）	2,025	-	2,580	4,605
年內計提攤銷（經重列）	-	(448)	(473)	(921)
於二零二一年十二月三十一日（經重列）	2,025	3,768	2,107	7,900
於二零二一年十二月三十一日：				
成本（經重列）	2,025	4,727	2,580	9,332
累計攤銷（經重列）	-	(959)	(473)	(1,432)
賬面淨值（經重列）	2,025	3,768	2,107	7,900

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

17. 按公允價值計入損益的金融資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於香港境內的上市股權投資	6,532	9,382

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。

18. 存貨

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
消耗品及零部件	8,836	11,740

19. 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	319,724	256,396
	466,161	331,411
減值	(67,864)	(45,896)
	398,297	285,515

本集團與其客戶之交易條款乃主要以賒賬方式進行。信貸期一般為三個月。本集團尋求對其未償還應收款項維持嚴格控制。逾期結餘由管理層定期檢討。本集團應收賬款的集中信貸風險披露於綜合財務報表附註33。應收賬款不計息。

19. 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
	398,297	285,515

應收賬款減值虧損撥備的變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於年初	45,896	35,776
減值虧損	21,968	10,120
於年末	67,864	45,896

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率是基於具有類似虧損模式（即按客戶類型及服務類型）的多個客戶分部組別的賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、現況及未來經濟狀況預測的合理可靠資料。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

19. 應收賬款（續）

以下載列有關本集團使用撥備矩陣計算的應收賬款的信貸風險資料：

於二零二二年十二月三十一日

	第三方					關連方	政府部門	總計
	少於1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上			
預期信貸虧損率	9.65%	35.37%	45.06%	57.00%	100.00%	1.79%	0.06%	14.56%
賬面總值（人民幣千元）	171,227	45,248	16,031	9,765	19,895	146,437	57,558	466,161
預期信貸虧損（人民幣千元）	(16,520)	(16,004)	(7,223)	(5,566)	(19,895)	(2,621)	(35)	(67,864)

於二零二一年十二月三十一日

	第三方					關連方	政府部門	總計
	少於1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上			
預期信貸虧損率	8.98%	24.00%	45.00%	57.00%	100.00%	1.78%	0.06%	13.85%
賬面總值（經重列）（人民幣千元）	138,791	27,617	12,990	6,065	16,128	75,015	54,805	331,411
預期信貸虧損（經重列） （人民幣千元）	(12,469)	(6,628)	(5,846)	(3,457)	(16,128)	(1,335)	(33)	(45,896)

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
預付款項	12,269	12,257
按金及其他應收款項	19,117	11,179
	31,386	23,436
減值撥備	(574)	(537)
	30,812	22,899

上述結餘無抵押、不計息並須按要求償還。應付關連方的預付款項、其他應收款項及其他資產的進一步詳情載於綜合財務報表附註30。

就按金及預付款項而言，本集團評估虧損撥備甚微。就應收關連方款項及其他應收款項而言，本集團評估該等應收款項自初始確認以來的信貸風險並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為階段1，並按12個月預期虧損計算。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團經考慮違約率及調整前瞻性宏觀經濟數據，應用利率為0.84%至1.22%（二零二一年：0.84%至1.22%）的預期信貸虧損率計算應收關聯方款項及其他應收款項。

預付款項、其他應收款項及其他資產減值虧損撥備的變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於年初	537	1,373
減值虧損／（撥回減值）	37	(836)
於年末	574	537

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

21. 現金及現金等值物

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
現金及銀行結餘	460,084	456,549
減：受限制銀行結餘	(5,627)	(4,462)
現金及現金等值物	454,457	452,087

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值的現金及銀行結餘為人民幣454,603,000元（二零二一年：人民幣366,740,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權以進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行的現金按銀行每日存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽可靠且近期並無拖欠記錄的銀行。

於二零二二年十二月三十一日的受限制銀行存款主要包括作為發行履約保證的抵押品的銀行現金存款。

22. 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
	140,233	89,023

應付賬款包括須於90日內償還的應付關聯方的應付款項人民幣13,621,000元（二零二一年：人民幣4,426,000元）。有關應付關聯方的應付賬款的進一步詳情載於綜合財務報表附註30。

應付賬款為免息及一般於60日期限內償付。

23. 其他應付款項及應計費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
合約負債(附註(a))	78,733	59,304
業主支付的按金	72,074	51,465
應計工資	119,094	168,668
其他應付稅項	11,418	13,631
應付關聯方款項(附註30(b))	433	336
其他應付款項	123,673	82,383
	405,425	375,787
減：其他應付款項非流動部分	(1,940)	(2,247)
流動部分	403,485	373,540

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其他應付款項為無擔保、免息及須按要求償還。應付關聯方的其他應付款項及應計費用的進一步詳情載於綜合財務報表附註30。

附註：

(a) 合約負債的詳情如下：

	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)
物業管理服務	70,323	58,292	48,602
其他增值服務	8,410	982	-
酒店顧問及會展服務	-	30	-
合約負債	78,733	59,304	48,602

本集團的合約負債主要來自就尚未提供的相關服務預收客戶款項。該等負債隨著本集團業務增長而增加。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

24. 計息銀行借貸

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
流動		
銀行貸款—無抵押	381,355	506,748

(a) 銀行借貸以1.63%至7.02% (二零二一年: 年利率1.56%至3.18%) 的實際年利率計息。

(b) 本集團銀行借貸的賬面值以港元計值, 有關銀行借貸的公允價值與其賬面值相若。

(c) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日, 本集團並無抵押資產及簽立擔保。

25. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債及資產的變動如下:

遞延稅項負債

	使用權資產 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日 (經重列)	319	-	-	319
收購一間附屬公司	-	-	645	645
於年內計入損益表的遞延稅項 (經重列) (附註11)	-	-	(118)	(118)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日 (經重列)	319	-	527	846
於年內自損益表扣除 / (計入損益表) 的遞延稅項 (附註11)	1,676	22,891	(235)	24,332
於二零二二年十二月三十一日	1,995	22,891	292	25,178

25. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	租賃負債 人民幣千元	應收款項 預期信貸虧損 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日(經重列)	326	9,260	11,027	20,613
於年內在損益表計入的遞延稅項(經重列) (附註11)	-	2,348	1,570	3,918
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日(經重列)	326	11,608	12,597	24,531
於年內計入損益表/(自損益表扣除)的 遞延稅項(經重列)(附註11)	2,199	5,501	(7,126)	(574)
於二零二二年十二月三十一日	2,525	17,109	5,471	25,105

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報而言之本集團遞延稅項結餘分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	23,110	24,212
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨額	(23,183)	(527)

本集團擁有產生自香港的人民幣13,790,000元(二零二一年：人民幣13,539,000元)之稅項虧損，該等稅項虧損可無限期用於抵銷產生該等虧損之公司的未來應課稅溢利。並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因產生該等虧損之附屬公司已錄得虧損一段時間，並認為不大可能會產生應課稅溢利以抵銷可動用之稅項虧損。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

25. 遞延稅項（續）

遞延稅項資產（續）

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，可適用較低的預扣稅稅率。對本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團於中國內地成立之附屬公司須就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派股息繳納預扣稅。

26. 股本

股份

	二零二二年	二零二一年 (經重列)
法定：		
12,000,000,000股每股面值0.00025港元的普通股	3,000,000港元	3,000,000港元
已發行及繳足：		
10,060,920,000股（二零二一年：10,060,920,000股） 每股面值0.00025港元的普通股	2,515,000港元	2,515,000港元
相當於	人民幣 2,200,000元	人民幣 2,200,000元

27. 儲備

本年度本集團儲備金額及其變動在財務報表第65頁的綜合權益變動表中呈列。

(a) 股份溢價

本集團的股份溢價指其當時股東的資本出資溢價。

(b) 特別儲備

特別儲備指所收購附屬公司股本及股份溢價總和與本公司根據集團重組整頓本集團架構以籌備本公司股份於二零零八年六月於香港聯合交易所有限公司公開上市所進行收購而發行股份面值的差額。

(c) 法定儲備

根據中國《公司法》及在中國註冊成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其稅後利潤淨額的10%列入法定儲備，儲備結餘達到其註冊資本的50%的，可以不再提取。在相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘儲備可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的25%。該儲備不可用作其設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

(d) 其他儲備

其他儲備指部分處置附屬公司所得的對價與處置附屬公司淨資產的有關份額之間的差額。

(e) 合併儲備

合併儲備指華發物業香港的面值與共同控制下的收購成本之間的差額。

(f) 外匯儲備

本公司及華發物業香港的功能貨幣為港元。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的匯率折算為人民幣，其盈虧按交易發生日的匯率近似折算為人民幣。由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認，並累計於外匯儲備中。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

28. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團因辦公場地及辦公設備的租賃安排而增加的使用權資產及租賃負債分別為人民幣9,191,000元（二零二一年：人民幣5,642,000元）及人民幣9,191,000元（二零二一年：人民幣5,642,000元）。

(b) 融資活動產生的負債變動

二零二二年

	計息銀行借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	506,748	4,890	511,638
融資現金流量變動	(178,713)	(4,554)	(183,267)
新增租賃	-	9,191	9,191
利息開支	12,299	571	12,870
外匯變動	41,021	-	41,021
於二零二二年十二月三十一日	381,355	10,098	391,453

二零二一年

	計息銀行借貸 人民幣千元 (經重列)	租賃負債 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
於二零二一年一月一日	436,811	1,300	438,111
融資現金流量變動	50,333	(2,255)	48,078
新增租賃	-	5,642	5,642
利息開支	14,450	203	14,653
外匯變動	5,154	-	5,154
於二零二一年十二月三十一日	506,748	4,890	511,638

28. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於經營活動中	2,144	3,950
於融資活動中	4,554	2,255
	6,698	6,205

29. 承擔

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(二零二一年：無)。

30. 關連方交易

(a) 除在此等財務報表其他章節詳述的交易外，於年內，本集團有下列重大關連方交易：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
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	550,197	422,510
自珠海華發集團收取的酒店顧問及會展服務收入	10,855	11,499
香港華發投資控股有限公司(「香港華發」)支付的行政開支	718	2,517
給予一名關連方的利息開支	–	375
給予珠海華發集團的租金開支	2,124	445
購買珠海華發集團的產品及服務	17,017	6,392
來自珠海華發集團的利息收入	8	391

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章所定義之關連交易或持續關連交易。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

30. 關連方交易（續）

(b) 與關連方之尚未償還結餘：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
計入應收賬款的結餘金額		
— 珠海華發集團	146,437	75,015
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	4,728	2,121
計入應付賬款的結餘金額		
— 珠海華發集團	13,621	4,426
計入其他應付款項及應計費用的結餘金額		
— 珠海華發集團	26,625	12,836
— 香港華發	433	336
計入合約負債的結餘金額		
— 珠海華發集團	5,286	3,739

上述結餘為無抵押、免息及一般為期三至十二個月。

(c) 本集團關鍵管理人員的薪酬：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
薪金、津貼及實物福利	8,167	7,131
退休金計劃供款	740	532
支付關鍵管理人員總薪酬	8,907	7,663

有關董事及執行總裁薪酬的進一步詳情，載於綜合財務報表附註9。

30. 關連方交易（續）

(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，適用於國有實體及其他各方的定價政策並無區別。

31. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類別的金融工具的賬面值如下：

二零二二年

金融資產

	按公允價值計入 損益的金融資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收賬款	–	398,297	398,297
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	–	18,543	18,543
按公允價值計入損益的金融資產	6,532	–	6,532
受限制銀行結餘	–	5,627	5,627
現金及現金等價物	–	454,457	454,457
	6,532	876,924	883,456

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

31. 按類別劃分的金融工具(續)

於報告期末各類別的金融工具的賬面值如下：(續)

金融負債

	按公允價值計入 損益之金融負債 人民幣千元	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款	–	140,233	140,233
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,940	194,240	196,180
計息銀行借款	–	381,355	381,355
	1,940	715,828	717,768

二零二一年

金融資產

	按公允價值計入 損益的金融資產 人民幣千元 (經重列)	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
應收賬款	–	285,515	285,515
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	–	10,642	10,642
按公允價值計入損益的金融資產	9,382	–	9,382
受限制銀行結餘	–	4,462	4,462
現金及現金等價物	–	452,087	452,087
	9,382	752,706	762,088

31. 按類別劃分的金融工具（續）

金融負債

	按公允價值計入 損益之金融負債 人民幣千元 (經重列)	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
應付賬款	–	89,023	89,023
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,247	131,937	134,184
計息銀行借款	–	506,748	506,748
	2,247	727,708	729,955

32. 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款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間結算日的市場報價計算。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。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

32. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

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：

於二零二二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元	
按公允價值計入損益的金融資產	6,532	-	-	6,532

於二零二一年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (經重列)
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元 (經重列)	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元 (經重列)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元 (經重列)	
按公允價值計入損益的金融資產	9,382	-	-	9,382

二零二二年十二月三十一日

32. 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：

於二零二二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元	
其他應付款項	-	1,940	-	1,940

於二零二一年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (經重列)
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元 (經重列)	重大可觀察 輸入值 (第二級) 人民幣千元 (經重列)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 人民幣千元 (經重列)	
其他應付款項	-	2,247	-	2,247

年內，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(二零二一年：無)。

二零二二年十二月三十一日

33. 金融風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括應收賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項、按公允價值計入損益的金融資產、受限制銀行結餘及現金及現金等價物。本集團的金融負債主要包括應付賬款、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及計息銀行借款。

本集團金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並認同管理該等風險的政策，該等政策已在下文載述。

利率風險

本集團面臨的利率風險主要涉及本集團的借款。本集團借款的利率及還款期於綜合財務報表附註24披露。本集團的政策是為其借款爭取最有利之利率。

本集團不斷評估其面臨的利率風險以決定其是否需要對沖可能產生的利率風險。

下表闡述本集團的除稅前利潤在所有其他變數保持不變的情況下對利率的合理可能變動的敏感度（透過對浮息借貸的影響）。對本集團的其他股本概無影響。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
倘利率降低100個基點： 除稅前利潤增加	3,804	5,067
倘利率提高100個基點： 除稅前利潤減少	(3,804)	(5,067)

外幣風險

本集團的業務位於中國內地，大部分交易以人民幣進行。本集團的資產及負債主要以人民幣計值，而若干銀行結餘、若干其他應收款項、按金及預付款項、若干其他應付款項及應計費用及若干計息銀行借款以外幣計值。本集團並無對沖其外匯風險。

33. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

下表列示於報告期末在所有其他變量維持不變的情況下，因港元及人民幣匯率的合理可能變動而對本集團除稅前利潤（由於貨幣資產及負債的公允價值變動）及本集團權益（由於換算外國業務）的敏感度分析。

	匯率上升／ (下跌) %	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少)* 人民幣千元
二零二二年			
倘人民幣兌港元貶值	5	(10,388)	23,703
倘人民幣兌港元升值	(5)	10,388	(23,703)
二零二一年			
倘人民幣兌港元貶值	5	8,568	24,345
倘人民幣兌港元升值	(5)	(8,568)	(24,345)

* 不包括保留溢利

信貸風險

本集團面臨有關其應收賬款及其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制銀行結餘的信貸風險。

本集團預計現金及現金等價物以及受限制銀行結餘並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等對手方違約而蒙受任何重大損失。

本集團預計與應收關連方的應收賬款及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關連方具備較強的履行近期合約現金流量責任的能力。有關年內確認的減值撥備的資料披露於綜合財務報表附註19及20。

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行買賣。本集團通過客戶／對手方的分析來管理信貸集中風險。由於本集團的應收賬款及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

最高風險敞口及年末分階段

下表列示基於本集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料（除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得），及於十二月三十一日的年末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面值總額。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

33. 金融風險管理目標及政策 (續)

最高風險敞口及年末分階段 (續)

於二零二二年十二月三十一日

	十二個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收賬款*	-	-	-	466,161	466,161
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	19,117	-	-	-	19,117
受限制銀行結餘					
— 尚未逾期	5,627	-	-	-	5,627
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	454,457	-	-	-	454,457
	479,201	-	-	466,161	945,362

於二零二一年十二月三十一日

	十二個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元 (經重列)	階段二 人民幣千元 (經重列)	階段三 人民幣千元 (經重列)	簡化方法 人民幣千元 (經重列)	
應收賬款*	-	-	-	331,411	331,411
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	11,179	-	-	-	11,179
受限制銀行結餘					
— 尚未逾期	4,462	-	-	-	4,462
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	452,087	-	-	-	452,087
	467,728	-	-	331,411	799,139

* 就本集團所應用減值簡化方法的應收賬款而言，基於撥備矩陣的資料於該等綜合財務報表附註19中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信用質量於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

33. 金融風險管理目標及政策 (續)

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。

本集團所持現金主要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。

根據合約未折現付款情況，本集團於報告期末的金融負債及租賃負債到期狀況如下：

	二零二二年			
	即期或少於 12個月 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款	140,233	-	-	140,233
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	196,180	-	-	196,180
計息銀行借款	427,637	-	-	427,637
租賃負債	4,910	3,002	2,637	10,549
	768,960	3,002	2,637	774,599
	二零二一年			
	即期或少於 12個月 人民幣千元 (經重列)	一至兩年 人民幣千元 (經重列)	兩至五年 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
應付賬款及應付票據	89,023	-	-	89,023
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	134,184	-	-	134,184
計息銀行借款	516,665	-	-	516,665
租賃負債	3,100	1,396	625	5,121
	742,972	1,396	625	744,993

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

33. 金融風險管理目標及政策（續）

資本管理

本集團的資本管理目的，乃保障本集團持續營運的能力，以為股東提供回報並為其他權益持有人帶來利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派付的股息金額、股東資本回報或出售資產以減少債務。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率按負債總額除以資產總值計算。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
負債總額	983,540	986,609
資產總值	989,622	860,300
資產負債比率	99%	115%

34. 報告期後事項

於二零二二年十一月二十五日，本公司當時之間接控股股東及珠海華發之直接全資附屬公司香港華發通知本公司，包括珠海華發附屬公司光傑投資有限公司（即華發股份之間接全資附屬公司，而華發股份為一間於一九九二年八月十八日於中國成立的公司，並於上海證券交易所上市（股份代碼：600325））在內的若干實體正在進行集團內部重組活動（「重組」）。於二零二三年一月三日，重組已經完成，因此，本公司成為華發股份間接擁有之附屬公司。關於重組的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十五日及二零二三年一月三日之公告。

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）及珠海華發集團財務有限公司（「華發財務公司」）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（「華發物業集團」）提供存款服務。華發財務公司同意按照華發物業集團的要求及根據金融服務框架協議的條款及條件為華發物業集團制定最佳的存款組合向華發物業集團提供若干存款服務，其中包括活期存款、定期存款、通知存款及協議存款。有關更多詳情，請參見本公司日期為二零二三年二月二十八日之公告。

35. 比較金額

誠如綜合財務報表附註2.1所述，由於截至二零二二年十二月三十一日止年度呈列貨幣的變動，比較綜合財務報表已經重列並以人民幣呈列，猶如人民幣於過往期間一直是本集團的呈列貨幣，及呈列於二零二一年一月一日的第三份綜合財務狀況表。

36. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	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 一月三十一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	770	929	378
於附屬公司的投資	734,780	734,780	768,780
按公允價值計入損益的金融資產	6,532	9,382	6,723
非流動資產總值	742,082	745,091	775,881
流動資產			
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,074	806	1,051
向附屬公司提供貸款	–	–	50,000
應收附屬公司款項	450,396	1,179	6,593
現金及現金等價物	3,504	87,833	19,255
流動資產總值	454,974	89,818	76,899
流動負債			
其他應付款項及應計費用	627	1,956	3,616
應付關連方款項	282	198	350,703
應付附屬公司款項	356,979	251,987	–
計息銀行借款	381,355	506,748	436,811
流動負債總額	739,243	760,889	791,130
流動負債淨額	(284,269)	(671,071)	(714,231)
資產總值減流動負債	457,813	74,020	61,650
資產淨值	457,813	74,020	61,650
權益			
股本	2,200	2,200	2,200
其他儲備(附註)	455,613	71,820	59,450
權益總額	457,813	74,020	61,650

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

36. 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘* 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	(累計虧損) / 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘（經重列）	144,781	57,815	35,260	(178,406)	59,450
年內虧損（經重列）	-	-	-	(6,626)	(6,626)
年內其他全面收益（經重列）	-	-	18,996	-	18,996
年內全面收益 / (虧損) 總額（經重列）	-	-	18,996	(6,626)	12,370
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日（經重列）	144,781	57,815	54,256	(185,032)	71,820
年內利潤	-	-	-	429,763	429,763
年內其他全面虧損	-	-	(45,970)	-	(45,970)
年內全面（虧損） / 收益總額	-	-	(45,970)	429,763	383,793
於二零二二年十二月三十一日	144,781	57,815	8,286	244,731	455,613

* 本公司的繳入盈餘指附屬公司於被本公司收購之日的綜合資產淨值與於重組時就收購發行的本公司股份面值兩者間的差額。

37. 批准財務報表

該等財務報表由董事會於二零二三年三月二十九日通過及批准發佈。



華發物業服務集團有限公司

香港中環皇后大道中2號長江中心36樓3605室
www.huafapropertyservices.com