

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



Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

- 本集團收入為人民幣1,775.7百萬元，和截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣1,599.1百萬元相比，同比增長11.0%。
- 本集團物業管理服務收入來自三大業務板塊，即(i)基礎物業服務；(ii)業主增值服務；及(iii)其他增值服務。報告期內，(i)基礎物業服務收入達人民幣1,273.2百萬元，佔本集團收入71.7%，相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣1,049.5百萬元，同比增長21.3%；(ii)業主增值服務收入達人民幣159.9百萬元，佔本集團收入的9.0%，相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣171.7百萬元，同比減少6.8%；(iii)其他增值服務收入達人民幣342.5百萬元，佔本集團收入19.3%，相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣約364.8百萬元，同比減少6.1%。
- 本集團毛利達到人民幣477.9百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣395.8百萬元同比增長20.7%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣249.2百萬元，較二零二二年同期人民幣193.4百萬元同比增長28.8%。
- 於二零二三年十二月三十一日，本集團的總收費建築面積約為31.44百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約24.37百萬平方米增長約29.0%；本集團的總合約建築面積約為60.64百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約51.82百萬平方米增長約17.0%；本集團的合約在管比為1.93，較截至二零二二年十二月三十一日的2.13減少0.2。
- 每股基本盈利為人民幣2.48分，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1.92分增長29.2%。

華發物業服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「報告期」)的經審核簡明綜合全年業績連同二零二二年相應年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	4	1,775,742	1,599,056
銷售成本		<u>(1,297,831)</u>	<u>(1,203,261)</u>
毛利		477,911	395,795
其他收入及其他(虧損)／收益淨額	5	(1,737)	29,560
銷售及營銷開支		(7,818)	(5,727)
行政開支		(82,353)	(98,979)
金融資產減值虧損		(22,985)	(22,005)
財務成本淨額		(14,563)	(9,827)
應佔以下溢利及虧損：			
一間合營企業		180	(118)
聯營公司		<u>519</u>	<u>165</u>
除所得稅前溢利	6	349,154	288,864
所得稅開支	7	<u>(98,893)</u>	<u>(94,392)</u>
年內溢利		<u>250,261</u>	<u>194,472</u>
應佔：			
母公司擁有人		249,184	193,410
非控股權益		<u>1,077</u>	<u>1,062</u>
		<u>250,261</u>	<u>194,472</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
一年內溢利(以每股人民幣分列示)		<u>2.48</u>	<u>1.92</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內溢利	<u>250,261</u>	<u>194,472</u>
其他全面虧損		
其後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算財務報表匯兌差額	<u>(2,575)</u>	<u>(16,111)</u>
不會於隨後期間重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算本公司財務報表匯兌差額	<u>(4,151)</u>	<u>(45,970)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(6,726)</u>	<u>(62,081)</u>
年內全面收益總額	<u>243,535</u>	<u>132,391</u>
應佔：		
母公司擁有人	242,458	131,329
非控股權益	<u>1,077</u>	<u>1,062</u>
	<u>243,535</u>	<u>132,391</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

		二零二三年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,160	31,516
使用權資產		16,289	21,145
無形資產		8,611	7,599
於一間合營企業的投資		1,758	1,239
於聯營公司的投資		1,632	452
遞延稅項資產		24,807	23,110
按公允價值計入損益的金融資產		4,434	6,532
非流動資產總值		<u>93,691</u>	<u>91,593</u>
流動資產			
存貨		14,988	8,836
應收賬款	10	510,059	398,297
預付款項、其他應收款項及其他資產		39,920	30,812
受限制銀行結餘		6,068	5,627
現金及現金等值物		382,445	454,457
流動資產總值		<u>953,480</u>	<u>898,029</u>
流動負債			
應付賬款	11	177,956	140,233
其他應付款項及應計費用		394,198	403,485
計息銀行借款		175,560	381,355
租賃負債		3,746	4,640
應付稅項		41,814	23,246
流動負債總額		<u>793,274</u>	<u>952,959</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>160,206</u>	<u>(54,930)</u>
總資產減流動負債		<u>253,897</u>	<u>36,663</u>

綜合財務狀況表(續)

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,704	5,458
遞延稅項負債	1,507	23,183
其他應付款項	1,691	1,940
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	5,902	30,581
	<hr/>	<hr/>
資產淨額	247,995	6,082
	<hr/>	<hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	2,200	2,200
儲備	241,969	269
	<hr/>	<hr/>
	244,169	2,469
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	3,826	3,613
	<hr/>	<hr/>
權益總額	247,995	6,082
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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

年內，本集團參與以下主要業務：

- 在中國內地提供物業管理服務
- 在中國內地提供酒店顧問及會展服務

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

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）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非即期其他應付款項除外。該等財務報表按人民幣呈列，除另有指明外，所有數值約整至最接近的千位數。

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」）截至二零二三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。

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

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，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及外匯變動儲備；並確認任何獲保留投資的公允價值及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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅項改革－支柱二模範規則

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號（修訂本）要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）作出重大判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。修訂本對本集團財務報表的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號（修訂本）澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦闡明實體如何使用計量技術及輸入值制定會計估計。由於本集團的方法及政策符合該等修訂本，該等修訂本對本集團的財務報表並無影響。

2.2 會計政策及披露變動 (續)

- (c) 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縮窄香港會計準則第12號中初步確認例外的範圍,使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易,例如租賃及棄置義務。因此,實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(鑒於有足夠可用應課稅溢利)及遞延稅項負債。因本集團的方法及政策與該等修訂一致,故該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (d) 本集團於本期間尚未應用臨時例外情況,因為由本集團組成的該等實體在支柱二稅項法尚未頒佈或實質上尚未頒佈的司法權區中經營。支柱二稅法已頒佈或實質上已頒佈前,本集團將在綜合財務報表中披露已知或合理估計有關其支柱二所得稅所面臨風險的資料,並於支柱二稅法生效時,將單獨披露有關支柱二所得稅的流動稅項開支或收入。

2.3 已頒佈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佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等經修訂香港財務報告準則生效時,應用該等經修訂香港財務報告準則(如適用)。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(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 ¹
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」) ^{1,4}
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」) ^{1,4}
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商金融安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏互換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二五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 由於頒佈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

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

3. 經營分部資料

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

- (a) 物業管理—提供物業管理服務及相關增值服務（包括市政支持服務及其他服務）；及
- (b) 酒店顧問及會展服務—提供酒店顧問服務、會展規劃及組織服務。

管理層監察本集團各經營分部之業績，以決定資源分配及評估表現。分部表現乃根據可申報分部的溢利／虧損（即計量經調整除稅前溢利／虧損）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、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益／虧損以及總部及企業開支。

分部資產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、按公允價值計入損益的金融資產、按集團基準管理的其他未分配總部及企業資產作為該等資產。

分部負債不包括計息銀行借款、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企業負債作為該等負債。

各分部間之銷售及轉讓乃經參考向第三方作出銷售時之售價，按當時現行之市價進行交易。

3. 經營分部資料 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度	物業管理 人民幣千元	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益 (附註4)			
對外部客戶之銷售	1,775,630	112	1,775,742
分部間銷售	—	—	—
分部收益總額	1,775,630	112	1,775,742
對賬：			
分部間銷售對銷			—
收益			1,775,742
分部業績	379,441	(1,568)	377,873
對賬：			
利息收入			3,112
融資成本 (除租賃負債之利息)			(17,303)
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值虧損			(2,180)
合資企業的損益份額			180
聯營企業的損益份額			519
公司及其他未分配溢虧損			(13,047)
除稅前溢利			349,154
分部資產	992,302	13,109	1,005,411
對賬：			
公司及其他未分配資產			41,760
總資產			1,047,171
分部負債	718,540	403	718,943
對賬：			
公司及其他未分配負債			80,233
總負債			799,176
其他分部資料			
於損益表確認的減值虧損淨額	23,159	(174)	22,985
折舊及攤銷	15,780	115	15,895
資本支出*	18,668	—	18,668

* 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。

3. 經營分部資料 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度	物業管理 人民幣千元	酒店顧問及 會展服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益 (附註4)			
對外部客戶之銷售	1,586,027	13,029	1,599,056
分部間銷售	<u>1,140</u>	<u>-</u>	<u>1,140</u>
總分部收益	1,587,167	13,029	1,600,196
對賬：			
分部間銷售對銷			<u>(1,140)</u>
收益			<u><u>1,599,056</u></u>
分部業績			
284,247	17	284,264	
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)
合營企業的損益份額			(118)
聯營企業的損益份額			165
公司及其他未分配溢利			<u>17,400</u>
除稅前溢利			<u><u>288,864</u></u>
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			<u>36,681</u>
總資產			<u><u>989,622</u></u>
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			<u>428,693</u>
總負債			<u><u>983,540</u></u>
其他分部資料			
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
資本支出*	<u>27,514</u>	<u>-</u>	<u>27,514</u>

* 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。

3. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 外部客戶收入

本集團外部客戶收入全部源於其在中國內地的經營業務。

(b) 非流動資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	63,908	59,488
香港	542	772
非流動資產總值	<u>64,450</u>	<u>60,260</u>

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

於年內，來自珠海華發及同係附屬公司（「珠海華發集團」）的收益佔本集團總收益的38%（二零二二年：35%）。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年內收益的10%或以上。

4. 收益

收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自客戶合約的收益	<u>1,775,742</u>	<u>1,599,056</u>

來自客戶合約的收益

(a) 收益分拆資料

截至二零二三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	1,273,207	-	1,273,207
業主增值服務	159,972	-	159,972
其他增值服務	342,451	-	342,451
酒店顧問及會展服務	-	112	112
總計	<u>1,775,630</u>	<u>112</u>	<u>1,775,742</u>
地區市場			
中國內地	<u>1,775,630</u>	<u>112</u>	<u>1,775,742</u>
收益確認的時間			
於某一刻轉移的貨品	71,338	18	71,356
隨時間推移轉讓的服務	<u>1,704,292</u>	<u>94</u>	<u>1,704,386</u>
總計	<u>1,775,630</u>	<u>112</u>	<u>1,775,742</u>

4. 收益 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

(a) 收益分拆資料 (續)

截至二零二二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
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
總計	<u>1,586,027</u>	<u>13,029</u>	<u>1,599,056</u>
地區市場			
中國內地	<u>1,586,027</u>	<u>13,029</u>	<u>1,599,056</u>
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	<u>1,443,713</u>	<u>3,183</u>	<u>1,446,896</u>
總計	<u>1,586,027</u>	<u>13,029</u>	<u>1,599,056</u>

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債收益金額：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已計入報告期初合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	59,400	58,292
其他增值服務	8,410	982
酒店顧問及會展服務	–	30
總計	<u>67,810</u>	<u>59,304</u>

5. 其他收入及其他（虧損）／收益淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
增值稅加計抵減	2,157	3,710
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損	(2,180)	(3,591)
政府補助	7,851	5,427
出售物業、廠房及設備的虧損	(63)	(116)
外匯（虧損）／收益淨額	(9,460)	22,419
其他	(42)	1,711
	<u>(1,737)</u>	<u>29,560</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／（計入）以下各項後達致：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售存貨成本		54,262	129,759
所提供的服務成本*		1,243,569	1,073,502
物業、廠房及設備折舊		8,766	7,523
使用權資產折舊		5,800	6,458
無形資產攤銷		1,568	1,480
研發成本：			
本年度支出		3,463	5,983
未計入租賃負債計量之租賃付款		3,668	3,064
核數師酬金		1,887	2,000
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		678,515	658,481
退休金計劃供款		63,795	59,937
總計		<u>742,310</u>	<u>718,418</u>
外匯差額淨額		9,460	(22,419)
金融資產減值淨額：			
應收賬款減值		23,102	21,968
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產減值，淨額		(117)	37
總計		<u>22,985</u>	<u>22,005</u>
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損	5	2,180	3,591
銀行利息收入		(3,112)	(3,171)
出售物業、廠房及設備項目虧損	5	63	116

6. 除稅前溢利 (續)

* 年內所提供的服務成本計入總額為人民幣701,450,000元(二零二二年:人民幣670,326,000元),項目包括僱員福利開支、物業、廠房及設備折舊、無形資產攤銷及租賃開支。該等項目亦計入上文所披露的相關開支項目。

** 概無本集團作為僱主可用於降低現有供款水平的被沒收供款。

7. 所得稅

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

香港利得稅

香港利得稅的法定稅率按香港的估計應課稅溢利計算為16.5%(二零二二年:16.5%)。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

除若干本集團中國附屬公司享有20%及15%的企業所得稅優惠稅率外,本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃根據有關現行法例、解釋及慣例,按報告期內應課稅溢利(如適用)的25%(二零二二年:25%)稅率計算。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
本年度費用	123,809	71,370
過往年度超額撥備	(1,543)	(736)
遞延	<u>(23,373)</u>	<u>23,758</u>
總計	<u>98,893</u>	<u>94,392</u>

8. 股息

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度,本公司概無派付或宣派任何股息。

9. 母公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內母公司普通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（二零二二年：10,060,920,000股）計算，經調整以反映年內供股。

本集團於截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年	二零二二年
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>249,184</u>	<u>193,410</u>
股份		
年內已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>10,060,920</u>	<u>10,060,920</u>
每股基本盈利 (每股人民幣分)	<u>2.48</u>	<u>1.92</u>

10. 應收賬款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
關連方	193,793	146,437
第三方	<u>405,792</u>	<u>319,724</u>
	599,585	466,161
減值	<u>(89,526)</u>	<u>(67,864)</u>
賬面淨值	<u>510,059</u>	<u>398,297</u>

10. 應收賬款 (續)

於報告期末按發票日期呈列的應收賬款(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下:

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於1年內	425,252	331,679
1至2年	60,051	51,531
2至3年	19,832	9,917
3至4年	3,336	5,170
4年以上	1,588	—
總計	<u>510,059</u>	<u>398,297</u>

11. 應付賬款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
最多90天	117,625	117,399
91至180天	24,872	9,991
181天以上	35,459	12,843
總計	<u>177,956</u>	<u>140,233</u>

管理層討論及分析

概覽

本集團致力於成為一家擁有全球視野、堅持品質創新、崇尚知識管理、踐行社會責任的社區生活運營商和綜合設施服務商。深耕物業服務行業38載，本集團已從一家區域性物業管理企業發展成為全國性的生活服務企業，形成了立足大灣區、覆蓋全國的業務格局。截至二零二三年十二月三十一日，本集團總合約建築面積（「**建築面積**」）約60.64百萬平方米（二零二二年同期：約51.82百萬平方米），總收費建築面積達約31.44百萬平方米（二零二二年同期：約24.37百萬平方米），向390項物業（二零二二年同期：302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。報告期內，憑藉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「2023中國物業服務百強企業第16名」、「2023中國國有物業服務優秀企業」、「2023中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2023中國上市物企經營穩健TOP 5」、「第六屆珠海市市長質量獎」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；及(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。

截至二零二三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1,273,207,000元（二零二二年同期：人民幣約1,049,530,000元），與截至二零二二年十二月三十一日止年度相比同比增長約21.3%。

我們的地理分佈

截至二零二三年十二月三十一日，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（二零二二年同期：42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					
	二零二三年			二零二二年		
	收費建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	收費建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
大灣區	21,191	929,286	73.0	16,168	775,901	73.9
環渤海	4,307	122,793	9.6	3,842	102,043	9.7
長三角	1,722	102,564	8.1	1,207	77,572	7.4
華中區域	4,220	118,564	9.3	3,156	94,014	9.0
總計	<u>31,440</u>	<u>1,273,207</u>	<u>100.0</u>	<u>24,373</u>	<u>1,049,530</u>	<u>100.0</u>

第三方外拓機遇

本集團就物業管理服務與珠海華發及其附屬公司、聯營公司及合營公司（不包括本集團）（「珠海華發集團」）在保持緊密的業務關係的同時，我們積極發揮國企背景資源優勢，憑藉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第五醫院、京東華南園區物業服務、林芝市巴宜區人民醫院、中國石化廣東中山石油分公司加油站後勤服務、御溫泉度假村、橫琴粵澳深度合作區「二線」通道及場所物業服務、珠海長隆宇宙飛船公共區域等多個旅遊、醫院和公建物業管理項目，進一步鞏固華發物業在各個領域佈局。正式入駐珠海高新區和平沙5.0產業園，為華發物業拓展特色產業園區服務領域開啟新篇章。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團收費建築面積同比提升29%，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59.2%；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16.6%。

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					
	二零二三年			二零二二年		
	收費建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	收費建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
由珠海華發集團開發的物業	26,368	1,066,650	83.8	21,187	872,415	83.1
由獨立物業開發商開發的物業	5,072	206,557	16.2	3,186	177,115	16.9
總計	31,440	1,273,207	100.0	24,373	1,049,530	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。截至二零二三年十二月三十一日，已在管非住宅物業的收費建築面積約為9.4百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約5.5百萬平方米同比增長約70.4%。

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					
	二零二三年			二零二二年		
	收費建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	收費建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
住宅物業	22,054	767,359	60.3	18,864	652,349	62.2
非住宅物業	9,386	505,848	39.7	5,509	397,181	37.8
總計	31,440	1,273,207	100.0	24,373	1,049,530	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(v) 其他服務。

於報告期內，本集團的業主增值服務收入人民幣約159,972,000元，較二零二二年十二月三十一日止年度人民幣約171,716,000元同比減少約6.8%。該下降是由於新零售業務拆分細化，同時更注重服務力提升，適當縮減了業務範圍，所以收入有所下降。

(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，憑藉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，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。未來將繼續積極打造卓越的品質餐飲服務體系，力爭成為珠海市餐飲行業的示範標桿。

於本報告期內，本集團其他增值服務收入為人民幣約342,451,000元，較二零二二年十二月三十一日止年度人民幣約364,781,000元同比減少約6.1%。

二零二三年本集團樓宇電梯工程公司業務轉型調整，聚焦智能化工程及光伏產業，發揮集團產業協同優勢，主動收縮其他工程類業務，所以收入較二零二二年下降。

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為本集團帶來約人民幣112,000元的收入。由於本集團在市場競爭日益激烈的情況下，專注於物業管理影響，深耕細作。並且疫情期間，受大環境影響，酒店業務利潤急劇下降，因此本集團根據市場情況收緊了對酒店業務的投入。後續將結合最新市場環境和行業發展趨勢，重新評估對酒店顧問及會展服務業務模式投入的可行性。

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約99.9%，其主要來自：(i) 基礎物業服務；(ii) 業主增值服務；及(iii) 其他增值服務。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,775,742,000元（截至二零二二年：人民幣1,599,056,000元），較二零二二年十二月三十一日止年度增加約11.0%。其中物業管理服務約為人民幣1,775,630,000元（截至二零二二年：人民幣1,586,027,000元），較二零二二年十二月三十一日止年度增加約12.0%。主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

下表載列於所示期間本集團按照業務分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年		二零二二年		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	1,775,630	100.0	1,586,027	99.2	12.0
— 基礎物業服務	1,273,207	71.7	1,049,530	65.6	21.3
— 業主增值服務	159,972	9.0	171,716	10.8	-6.8
— 其他增值服務	342,451	19.3	364,781	22.8	-6.1
酒店顧問及會展服務	112	0.0	13,029	0.8	-99.1
合計	<u>1,775,742</u>	<u>100</u>	<u>1,599,056</u>	<u>100</u>	<u>11.0</u>

銷售成本

截至二零二三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1,297,831,000元（截至二零二二年：人民幣1,203,261,000元），較二零二二年十二月三十一日止年度上升約7.9%。銷售成本的增加主要是由於：本集團總收費建築面積的擴大以及在管項目增加，相應的員工成本、外包支出亦有所增加。

毛利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團毛利約為人民幣477,911,000元（物業管理分部：人民幣477,815,000元），較二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣395,795,000元（物業管理分部：人民幣391,268,000元）增長約20.7%。

其他收入及其他（虧損）／收益淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他收入及其他收益錄得（虧損）／收益淨額約人民幣1,737,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣29,560,000元減少約105.9%。主要由於匯率變動確認的匯兌（虧損）／收益淨額減少。

行政開支

截至二零二三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82,353,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣98,979,000元

下降約16.8%。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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的財務成本淨額總額約為人民幣14,563,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣9,827,000元增長約48.2%，主要是二零二三年開始受美國影響銀行持續加息，銀行借款利息費用增加。

年內溢利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團年內溢利約為人民幣250,261,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣194,472,000元增長約28.7%。本公司擁有人應佔截至二零二三年十二月三十一日止年度溢利約為人民幣249,184,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣193,410,000元增加約28.8%。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為人民幣382,445,000元（二零二二年：約人民幣454,457,000元），並擁有銀行借貸人民幣175,560,000元（二零二二年：人民幣381,355,000元）。本集團持有流動資產約人民幣953,480,000元（二零二二年：約人民幣898,029,000元）及流動負債總額約人民幣793,274,000元（二零二二年：約人民幣952,959,000元）。本集團流動比率（即流動資產總值除以流動負債總額）為1.2（二零二二年：0.9）。於二零二三年十二月三十一日，本集團儲備總額約為人民幣241,969,000元（二零二二年：人民幣269,000元）。本集團資產負債比率（即負債總額除以資產總值）為76.3%（二零二二年：99.4%）。

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3.25%至7.44%（二零二二年：每年1.63%至7.02%）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

於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，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。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱員總數為9,193名（二零二二年：8,524名）。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣742,907,000元（二零二二年：約人民幣719,191,000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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無抵押資產（二零二二年：無）。

或有負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何或有負債（二零二二年：無）。

資本開支

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的資本開支約為人民幣18,668,000元（二零二二年：約人民幣27,514,000元）。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團有資本承擔人民幣4,338,000元（二零二二年：人民幣3,269,000元）。

業務計劃

狠抓服務力，提升業主滿意度

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

合本集團快速發展的品質管理系統。持續提升客戶滿意度，並在此基礎上謀劃建設物業呼叫中心。

加大業務拓展力度，加強華發體系內業務協同

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

聚焦業主需求及以服務房產主業，提升增值服務

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

對標標桿，加強精細化管理，提升經營管理能力，降本增效

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於報告期內及除本公告所披露者外，董事認為，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1中企業管治守則（「企管守則」）所載所有守則條文，惟企管守則之守則條文C.2.1有所偏離除外。

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

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

董事證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於報告期內及直至本公告日期一直遵守標準守則。

擬派末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

審核委員會

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

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

審核委員會於報告期內已舉行兩次會議，以審閱有關截至二零二二年十二月三十一日止年度的本集團經審核綜合財務報表及截至二零二三年六月三十日止六個月的本集團未經審核綜合財務報表，連同給予董事會的推薦意見以作審批；並審閱本集團採納的會計原則及政策，以及其財務報告職能、風險管理及內部監控制度。報告期內，審核委員會與本公司核數師曾進行兩次會面。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績已由審核委員會審閱，而審核委員會認為，有關業績的編製符合適用會計準則及規定，且已作出充分披露。

安永會計師事務所的工作範圍

本公司的核數師安永會計師事務所（註冊會計師）（「**安永會計師事務所**」）已就截至二零二三年十二月三十一日止年度的本年度業績公告所列上述數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對本公告發出任何核證。

公眾持股量

直至本公告日期，本公司維持上市規則所規定的公眾持股量。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年五月二十日（星期一）至二零二四年五月二十四日（星期五）（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。為符合資格出席於二零二四年五月二十四日（星期五）舉行的本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格最遲須於二零二四年五月十七日（星期五）下午四時三十分前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

刊發全年業績公告及年報

本公告於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.huafapropertyservices.com)刊載。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報將於適當時候送交已選擇收取印刷本的本公司股東以及於香港交易及結算所有限公司及本公司網站刊載。

致謝

本人謹此對客戶及股東一直以來的鼎力支持致以衷心謝意，另藉此機會感謝董事會、管理層團隊及員工在過去一年的傑出貢獻及不懈努力。

承董事會命
華發物業服務集團有限公司
執行董事、主席兼行政總裁
周文彬

香港，二零二四年二月二十八日

於本公告日期，董事會由周文彬先生（主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生（均為執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。