

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績公告

華發物業服務集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零二零年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務			
收入	3	1,547,624	1,086,434
銷售成本	5	(1,128,162)	(783,331)
毛利		419,462	303,103
其他收入及其他收益淨額	4	10,504	12,605
銷售及營銷成本	5	(1,699)	–
行政開支	5	(142,411)	(131,160)
金融資產減值虧損淨額		(11,194)	(7,792)
經營溢利		274,662	176,756
財務開支淨額		(12,288)	(34,053)
應佔聯營公司業績		(646)	585
應佔合營企業業績		431	801
除所得稅前溢利		262,159	144,089
所得稅開支	6	(73,732)	(48,734)
持續經營業務溢利		188,427	95,355

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(續)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已終止經營業務			
已終止經營業務虧損		<u>—</u>	<u>(71,246)</u>
年內溢利		<u>188,427</u>	<u>24,109</u>
應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		187,975	36,789
非控股權益		<u>452</u>	<u>(12,680)</u>
		<u>188,427</u>	<u>24,109</u>
來自下列各項的本公司擁有人			
應佔年內溢利／(虧損)：			
持續經營業務		187,975	95,355
已終止經營業務		<u>—</u>	<u>(58,566)</u>
		<u>187,975</u>	<u>36,789</u>
本公司擁有人應佔來自持續經營業務溢利的			
每股盈利(港仙)：			
—基本及攤薄	7	<u>1.8684</u>	<u>0.9478</u>
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利(港仙)			
—基本及攤薄	7	<u>1.8684</u>	<u>0.3657</u>

綜合全面收入表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利	188,427	24,109
年內其他全面收益 (扣除稅項)		
以下項目或重新分類為損益		
外匯業務匯兌差額	<u>15,670</u>	<u>24,603</u>
年內全面收益總額	<u>204,097</u>	<u>48,712</u>
以下應佔年內全面收益總額：		
本公司擁有人	202,936	61,392
非控股權益	<u>1,161</u>	<u>(12,680)</u>
	<u>204,097</u>	<u>48,712</u>
來自下列各項的本公司擁有人應佔年內全面 收益總額：		
持續經營業務	202,936	116,814
已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(55,422)</u>
	<u>202,936</u>	<u>61,392</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		26,966	22,107
使用權資產		22,519	19,536
無形資產		9,663	4,683
遞延稅項資產		29,614	24,113
於聯營公司的權益		351	39,907
於合營企業的權益		1,660	1,136
按公平值計入損益的金融資產		11,475	7,988
		<u>102,248</u>	<u>119,470</u>
流動資產			
存貨		14,359	2,507
應收賬款	9	349,211	209,214
其他應收款項、按金及預付款項		28,016	33,860
受限制銀行結餘		5,458	896
現金及現金等值物		552,944	664,864
		<u>949,988</u>	<u>911,341</u>
資產總值		<u>1,052,236</u>	<u>1,030,811</u>
虧絀			
股本		2,515	2,515
儲備虧絀		(160,739)	(363,675)
本公司擁有人應佔虧絀總額		<u>(158,224)</u>	<u>(361,160)</u>
非控股權益		<u>3,798</u>	<u>—</u>
虧絀總額		<u>(154,426)</u>	<u>(361,160)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(續)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
租賃負債		3,067	327
遞延稅項負債		644	—
其他應付款項及應計費用		2,748	—
		<u>6,459</u>	<u>327</u>
流動負債			
應付賬款	10	108,883	60,787
合約負債		72,534	57,747
其他應付款項及應計費用		383,888	326,818
銀行借貸		619,800	519,000
應付關連方款項		411	416,690
租賃負債		2,914	1,218
應繳所得稅		11,773	9,384
		<u>1,200,203</u>	<u>1,391,644</u>
負債總額		<u>1,206,662</u>	<u>1,391,971</u>
權益及負債總額		<u>1,052,236</u>	<u>1,030,811</u>

附註

1 本集團的一般資料

華發物業服務集團有限公司（「本公司」）為於百慕達註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其主要營業地點為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司（統稱「本集團」）主要(i)在中國內地提供物業管理服務，及(ii)在中國內地提供酒店顧問及會展服務。

本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

除另有說明外，該等財務報表均以港元（「港元」）列示。

2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。財務報表為本集團（由本公司及其附屬公司組成）編製。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表乃按照所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及第622章香港公司條例（「香港公司條例」）披露規定編製。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表按照歷史成本法編製，惟按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產除外，其按公平值列賬。

(c) 持續經營基準

於二零二一年十二月三十一日，本集團的負債總額超出其資產總值154,426,000港元。同日，其流動負債超出其流動資產250,215,000港元。流動負債包括受若干限制性契諾所規限的銀行借貸619,800,000港元。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 持續經營基準 (續)

鑒於該等情況，董事已採取多項計劃及措施以減輕流動資金壓力並改善本集團財務狀況：

- (i) 於年結日後，本集團成功將兩筆銀行融資的到期日延長至二零二三年一月。截至二零二一年十二月三十一日，根據該兩筆銀行融資已提取的短期銀行借貸為490,000,000港元。此外，本集團亦就上述其中一筆銀行融資與銀行成功訂立補充融資函件以修訂有關非財務契諾。本集團管理層認為，本集團能夠於短期銀行借貸期內遵守經修訂非財務契諾；
- (ii) 本集團管理層與其銀行保持定期溝通，並對餘下銀行貸款可於到期後續期充滿信心；
- (iii) 本集團正積極評估及尋求其他融資渠道，包括其他債務或股本融資，以優化資本結構及減少財務開支；
- (iv) 最終控股股東珠海華發集團有限公司（「珠海華發」）已向本公司發出財力支持函，以使得本集團在本綜合財務報表批准日期起計十二個月能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模而能保持繼續經營。

本公司董事已審閱本集團的由管理層編製且涵蓋由二零二一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、經營業績的可能變化、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二零二一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。

(d) 本集團採納之新訂準則、現有準則修訂本及詮釋

本集團自二零二一年一月一日或之後開始的報告期首次應用以下新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋：

準則	修訂主題
香港財務報告準則第16號（修訂本）、 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	新型冠狀病毒相關租金減免 利率基準改革第二階段

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 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(e) 尚未採納的新訂準則、現有準則修訂本及詮釋

已頒佈但於二零二一年十二月三十一日報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納的若干新訂會計準則、現有準則修訂本及詮釋。該等準則預期將不會對實體當前或未來呈報期間及對可見未來交易產生重大影響：

準則	修訂主題	於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備： 用作擬定用途前所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約－履約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則 第3號(修訂本)	參照概念框架	二零二二年一月一日
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號及 香港會計準則第41號(修訂本)	二零二二年一月一日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
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(修訂本)	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列－借款人對含有按 要求償還條款的定期貸款的分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及 負債有關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營公司或 合營企業間的資產銷售或注入	待定

概無預期在現時或未來報告期間對實體的可預見未來的交易造成重大影響而尚未生效的其他準則。

3 收入及分部資料

主要經營決策人已識別為本公司執行董事（「執行董事」）。執行董事審閱本集團的內部申報，以評估表現並分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

本集團的經營業務根據營運性質獨立組織及管理。本集團各可報告分部代表一個戰略業務單位，其所受風險及回報與其他可報告經營分部迥異。

本集團主要從事以下業務：

- 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
- 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。

執行董事認為，與營運有關的所有資產及收入主要位於香港及中國內地。

分部資產主要不包括於聯營公司的權益、於合營企業的權益、遞延稅項資產以及按集中基準管理的其他資產。

分部負債主要不包括應繳所得稅、遞延稅項負債、銀行借貸、應付關連方款項及按集中基準管理的其他負債。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，收入約523,324,000港元（二零二零年：415,116,000港元）乃源自珠海華發及其附屬公司（「珠海華發集團」）。

執行董事根據經營分部的相關溢利評估其表現，而相關溢利則透過除所得稅前溢利計量，惟不包括按集中基準管理的收入及開支。

3 收入及分部資料 (續)

	物業管理		酒店顧問及會展服務		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
外部客戶收入						
— 隨時間確認	1,488,088	1,024,940	19,206	61,494	1,507,294	1,086,434
— 於某一時間點確認	40,330	—	—	—	40,330	—
	<u>1,528,418</u>	<u>1,024,940</u>	<u>19,206</u>	<u>61,494</u>	<u>1,547,624</u>	<u>1,086,434</u>
分部業績	288,832	178,218	4,743	21,685	293,575	199,903
未分配收入					7,637	7,966
未分配開支					(38,838)	(65,166)
應佔聯營公司業績					(646)	585
應佔合營企業業績					431	801
所得稅開支					(73,732)	(48,734)
持續經營業務之年內溢利					<u>188,427</u>	<u>95,355</u>
分部資產	862,825	779,210	36,761	153,882	899,586	933,092
未分配資產					152,650	97,719
資產總值					<u>1,052,236</u>	<u>1,030,811</u>
分部負債	565,465	413,686	6,347	28,915	571,812	442,601
未分配負債					634,850	949,370
負債總額					<u>1,206,662</u>	<u>1,391,971</u>
其他分部資料：						
添置至非流動資產	17,681	6,898	869	502	18,550	7,400
銷售成本	(1,120,306)	(757,604)	(7,856)	(25,727)	(1,128,162)	(783,331)
物業、廠房及設備折舊	(8,124)	(7,203)	(303)	(166)	(8,427)	(7,369)
使用權資產折舊	(4,428)	(2,781)	—	—	(4,428)	(2,781)
無形資產攤銷	(1,110)	(258)	—	—	(1,110)	(258)
金融資產 (減值虧損) / 減值虧損撥回淨額	(11,308)	(7,659)	114	(133)	(11,194)	(7,792)

3 收入及分部資料 (續)

本集團按地理位置劃分的收入由提供服務的位置釐定，而非流動資產的地理位置由資產所在地釐定，詳情如下：

	收入	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
— 中國內地	<u>1,547,624</u>	<u>1,086,434</u>
	非流動資產 (附註)	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
— 中國內地	<u>59,148</u>	<u>46,326</u>

附註：非流動資產不包括於聯營公司的權益、於合營企業的權益、按公平值計入損益的金融資產及遞延稅項資產。

(a) 合約負債

本集團確認下列與收入相關的合約負債：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
與物業管理服務有關的合約負債	72,498	57,747
與酒店顧問服務有關的合約負債	<u>36</u>	<u>—</u>
	<u>72,534</u>	<u>57,747</u>

下表列示於當前報告期間確認的收入中與結轉合約負債有關的部分。

於年初計入合約負債結餘的已確認收入如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
與物業管理服務有關的合約負債	<u>57,747</u>	<u>43,739</u>

4 其他收入及其他收益／（虧損）淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
增值稅加計抵減	3,680	1,936
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／（虧損）	3,487	(225)
政府補助	3,380	5,961
出售一間合營企業的收益	2,560	–
出售一間附屬公司的收益	153	–
出售物業、廠房及設備的虧損	(38)	(107)
外匯（虧損）／收益淨額	(3,994)	4,235
其他	1,276	805
	<u>10,504</u>	<u>12,605</u>

5 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
僱員福利開支（包括董事酬金）	812,049	631,633
綠化及清潔開支	157,758	101,454
維護成本	67,699	28,180
已售貨品成本	39,269	–
安保及消防成本	33,649	11,536
水電費	30,640	22,318
消耗品	23,954	14,454
車輛開支	9,492	8,376
物業、廠房及設備折舊	8,427	7,369
招待	8,080	5,193
僱員制服開支	8,033	5,171
其他稅項開支	7,798	5,553
有關短期及低價值租賃付款的開支	4,763	7,113
使用權資產折舊	4,428	2,781
核數師的薪酬		
— 審核服務	2,966	2,500
— 非審核服務	460	2,322
法律及專業費用	1,957	14,820
無形資產攤銷	1,110	258
其他	49,740	43,460
	<u>1,272,272</u>	<u>914,491</u>

銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額

6 所得稅開支

- a) 香港利得稅按年內估計應課稅溢利16.5% (二零二零年: 16.5%) 的稅率計算。
- b) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度, 本集團有關中國業務的中國企業所得稅撥備根據現行法例、詮釋及慣例以估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用本集團位於中國的實體的企業所得稅稅率為25%、20% 或15%。
- c) 根據中國稅法, 在中國成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效, 並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。若中國與外國投資者的司法管轄區之間有稅務協定, 則可採用較低的預扣稅稅率。本集團的相關適用稅率為5% 及10%。因此, 本集團須就該等在中國成立的境外投資附屬公司自二零零八年一月一日起產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

本集團於二零二一年十二月三十一日並無任何計劃於可見未來要求其於中國的附屬公司分派其保留盈利, 並擬保留該等盈利以經營及擴張其於中國內地的業務。因此, 截至各報告期末, 並無就未分配盈利的預扣稅產生遞延所得稅負債。

綜合損益表內所得稅開支金額指:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項	79,674	55,719
過往年度超額撥備	(1,075)	(1,133)
遞延稅項	(4,867)	(5,852)
所得稅開支	<u>73,732</u>	<u>48,734</u>

7 每股盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔年內溢利約為187,975,000港元(二零二零年:來自持續經營業務之年內溢利約為95,355,000港元及來自已終止經營業務之年內虧損為58,566,000港元)及年內已發行普通股加權平均數為10,060,920,000股(二零二零年:10,060,920,000股)。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自持續經營業務之本公司擁有人應佔溢利	187,975	95,355
來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔虧損	—	(58,566)
	<u>187,975</u>	<u>36,789</u>
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>10,060,920</u>	<u>10,060,920</u>
	二零二一年 港仙	二零二零年 港仙
每股基本及攤薄盈利/(虧損)		
來自持續經營業務	1.8684	0.9478
來自已終止經營業務	—	(0.5821)
	<u>1.8684</u>	<u>0.3657</u>

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度均無潛在攤薄普通股發行在外，故每股攤薄盈利/(虧損)等於每股基本盈利/(虧損)。

8 股息

於截至二零二一年及二零二零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 應收賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有關提供物業管理服務的應收賬款 (附註(a))	403,743	227,421
有關提供酒店顧問及會展服務的應收賬款 (附註(b))	<u>1,603</u>	<u>24,301</u>
應收賬款總額 (附註(c))	<u>405,346</u>	<u>251,722</u>
減：虧損撥備		
— 物業管理服務	(56,116)	(42,375)
— 酒店顧問及會展服務	<u>(19)</u>	<u>(133)</u>
	<u>(56,135)</u>	<u>(42,508)</u>
應收賬款淨額	<u><u>349,211</u></u>	<u><u>209,214</u></u>

附註：

- (a) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，珠海華發集團提供物業管理服務產生的應收賬款為90,942,000港元（二零二零年：43,770,000港元）。
- (b) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，珠海華發集團提供酒店顧問及會展服務產生的應收賬款為809,000港元（二零二零年：23,856,000港元）。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1年內	321,266	184,335
1至2年	39,171	29,344
2至3年	17,765	11,537
3至4年	7,418	6,503
4年以上	<u>19,726</u>	<u>20,003</u>
	<u><u>405,346</u></u>	<u><u>251,722</u></u>

9 應收賬款 (續)

附註: (續)

(d) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收賬款的賬面值與其公平值相若。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收賬款均以人民幣計值。

於報告期間結算日承擔的最大信貸風險為應收賬款的賬面值。

10 應付賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付賬款 (附註)	<u>108,883</u>	<u>60,787</u>

附註:

(a) 本集團獲貿易債權人提供30至60天(二零二零年: 30至60天)的平均信貸期，而有關款項並不計息。

其他應付賬款按發票日期的賬齡分析如下:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
最多90天	92,438	52,319
91至180天	2,117	2,179
181天以上	<u>14,328</u>	<u>6,289</u>
	<u>108,883</u>	<u>60,787</u>

(b) 應付賬款均以人民幣計值，且由於短期內到期，與其公平值相若。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團立足於以物業管理服務為核心，以酒店顧問服務、會展服務為輔助的「一核兩翼」發展戰略，於二零二一年三月正式公告更名為「華發物業服務集團有限公司」，並於二零二一年五月完成線上培訓業務的剝離。作為一家穩健增長、具有國企背景的社區生活運營商和綜合設施服務商，本集團憑藉專業的服務能力和卓越的服務品質獲得業界高度認可，榮獲「2021中國物業服務百強企業第21名」、「2021中國物業服務企業最具長期投資價值十強」、「2021中國物業服務企業成長性十強」、「第五屆金港股最具社會責任上市公司」等諸多榮譽。

(一) 物業管理服務

本公司間接全資附屬公司珠海華發物業管理服務有限公司（「珠海華發物業」）歷經36年的發展，建立起為業主、住戶及物業開發商等提供社區服務、環境服務、公共設施設備運行與維護、城市服務、資產運營、電梯安裝維保、工程建設、智能化建設等全鏈條式物業管理服務體系，形成立足珠三角、輻射全國的發展脈絡。本集團旨在透過發展物業管理服務及相關增值服務，進一步夯實本集團打造高端服務平台的戰略定位，確保可持續發展，力求全面提升本集團的未來整體運營表現。

珠海華發物業收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)其他增值服務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業管理服務業務分部為本集團帶來收入約1,528,418,000港元（二零二零年：約1,024,900,000港元），年內溢利約221,779,000港元（二零二零年：約137,400,000港元）。

物業管理服務(續)

於二零二一年十二月三十一日，珠海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40個重點城市的物業組合(二零二零年同期：27個)，合約總建築面積約3,860萬平方米(二零二零年同期：2,760萬平方米)。於二零二一年十二月三十一日，珠海華發物業向267項物業(二零二零年同期：172項物業)提供物業管理服務及增值服務，總收費建築面積達約2,030萬平方米(二零二零年同期：1,670萬平方米)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，該業務收入約為992,891,000港元，較二零二零年同期實現同比增長約39%。

我們通過實施積極穩健的對外拓展策略擴大公司的業務規模和管理業態，物業管理項目地區及業態日趨多元化。於報告期內，本公司在保持存量一二線城市物業管理項目穩定增長的同時，新增西藏林芝、雲南昆明、廣東梅州、江蘇徐州等多個全國性物業管理項目。憑藉提供高水平物業管理服務的國企擔當，我們於政府公建類業態發展取得進一步突破，非住宅業態全面開花，順利承接林芝火車站、湛江邊防支隊、青茂口岸、珠海博物館、珠海規劃展覽館等多類項目，管理業態得到進一步豐富。

業主增值服務

我們致力於成為全國性社區生活運營商，圍繞業主全週期服務需求提供全方位的社區生活服務，主要圍繞居家服務、空間運營、社區新零售、車場管理服務等方面展開，為業主提供「有我在，您放心」的專業全鏈條服務。

於報告期內，業主增值服務收入約為136,349,000港元，較二零二零年同期實現同比增長約341%。

業主增值服務的跨越式突破主要得益於(i)優化線上平台運營方式，開發「華物優選」平台，為社區零售、美居業務、家政業務的線上運營奠定良好基礎；(ii)線下細分市場，豐富供應商資源和供給品類，充分滿足客戶多樣化需求的同時提升客戶黏性，打造線上線下一體化營運體系；(iii)著力發展美居業務、社區零售業務，打造社區經營拳頭型產品，創新業務落地模式，高效促進業主增值服務飛躍式發展。

其他增值服務

珠海華發物業及其專業子公司提供多類別其他增值服務，主要包括(i)通過珠海華發市政綜合服務有限公司為市政項目提供支援服務，例如保養、衛生清潔、道路及橋樑保養以及街燈保養；(ii)通過珠海華發樓宇電梯工程有限公司提供專業工程維修服務，電梯檢測與維保；(iii)二零二一年上半年成功涉足專業保安服務領域，通過廣東華發保安服務有限公司提供多類大型活動保安業務及高級保安服務，拓展安全技術防範系統建設運營等多種類型的延伸業務；(iv)二零二一年通過成立餐飲公司開始逐步承接企事業單位、公司、公寓等食堂項目，打造餐飲產品和服務的現代化綜合團餐服務商；及(v)在交付前階段向物業開發商提供清潔、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。

於報告期內，其他增值服務收入約為399,178,000港元，較二零二零年同期實現同比增長約41%。

(二) 酒店顧問及會展服務

本集團自二零二零年九月一日起終止酒店經營業務，集中發展酒店顧問諮詢服務，並將公司資源進一步分配至以物業管理為核心的主營業務上。二零二一年，本公司的間接全資附屬公司珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司已成功覆蓋西藏林芝、雄安新區、浙江紹興、東澳島等地區的高端酒店項目。

本公司的間接全資附屬公司珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司（「華金國際會展」），面臨新冠肺炎疫情反覆對於會展業務造成的負面影響仍積極應對，在整合業務鏈條、尋求創新發展等方面持續發力，圓滿舉辦琴澳金融創新發展論壇、2021珠海國際設計周暨北京國際設計周珠海站線上活動等多個服務項目，充分展示了華金國際會展卓越的專業能力和勇於拼搏的奮鬥精神。

於回顧年內，酒店顧問及會展服務的業務分部為本集團帶來約19,206,000港元的收入。

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，其中物業管理服務收入佔總收入的99%，其主要來自三大業態：(i) 物業管理服務；(ii) 業主增值服務；及(iii) 其他增值服務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的總收入約為1,547,624,000港元（二零二零年：1,086,434,000港元），較二零二零年同期增加約42%。其中物業管理服務收入約為1,528,418,000港元（二零二零年：1,024,940,000港元），較二零二零年同期增加約49%。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) 本集團增值服務於年內持續穩定發展，新增社區新零售業務帶來收入提升。

銷售成本

本集團的銷售總成本約為1,128,162,000港元（二零二零年：783,331,000港元），較二零二零年同期上升約44%。銷售成本的增加主要是由於(i) 本集團收費面積的擴大及在管項目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加；及(ii) 新增社區新零售業務帶來收入提升同時也新增了相應的零售商品成本。

毛利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團毛利約為419,462,000港元，較二零二零年同期的303,103,000港元增長約38%，其中物業管理服務毛利貢獻為97%。

其他收入及其他收益淨額

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他收入及其他收益淨額約10,504,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的12,605,000港元下降約16.7%。主要由於匯率變動確認的匯兌淨損失。

行政開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支總額為142,411,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約131,160,000港元增加約8.6%。行政開支的增加主要由於本集團期內業務規模擴大，僱員福利開支增加。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

截至二零二一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12,288,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的34,053,000港元減少約64%。主要是本年度優化調整了融資組合，綜合利率水平較去年降低。

年內溢利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團年內溢利約為188,427,000港元，較二零二零年同期的24,109,000港元增長約682%。本公司擁有人應佔年內溢利約為187,975,000港元，較二零二零年同期的36,789,000港元增加約411%。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為552,900,000港元（二零二零年：約664,900,000港元），並擁有銀行借貸619,800,000港元（二零二零年：519,000,000港元）。本集團持有流動資產約950,000,000港元（二零二零年：約911,300,000港元）及流動負債總額約1,200,200,000港元（二零二零年：約1,391,600,000港元）。本集團流動比率（即流動資產總值除以流動負債總額）為0.8（二零二零年：0.7）。於二零二一年十二月三十一日，本集團虧絀總額約為154,400,000港元（二零二零年：虧絀總額為361,200,000港元）。本集團資產負債比率（即負債總額除以資產總值）為114.7%（二零二零年：135.0%）。

資本結構

本公司資本結構於年內概無重大變動。

利率波動風險

於二零二一年十二月三十一日，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

本集團主要以港元及人民幣（「人民幣」）進行業務交易。於二零二一年十二月三十一日，本集團大部分銀行存款及現金結餘主要以港元、美元（「美元」）及人民幣計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團的外匯風險較輕微。因此，本集團於二零二一年十二月三十一日並無使用任何外匯衍生工具進行對沖。外匯操作並無對本集團造成重大風險，惟我們將保持警惕及密切地監察相關匯率的變動。

信貸風險

本集團的信貸風險主要源自於應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及存款。本集團致力透過嚴密監察其客戶的付款記錄，並於需要時要求客戶支付按金，以便管理應收賬款的風險。由於銀行信貸評級高，故銀行存款的信貸風險有限。

價格風險

本集團的按公平值計入損益的金融資產存在價格風險。管理層已持續評估資產價值及關注市場狀況，密切監控有關風險。

流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充足現金及通過獲取足夠可用信貸額度取得資金。本集團透過保持可用信貸額度繼續維持穩健的現金淨額狀況及未來資金的靈活性。

本集團的主要現金需求為用於繳付應付賬款及其他應付款項以及營運費用。本集團的營運資金需求主要透過內部資源撥付。

本集團的政策為定期監控現時及預期流動資金需求，確保維持充足的現金結餘及足夠信貸額度以滿足其短期及長期的流動資金需求。

經營風險

鑒於目前新冠肺炎疫情形勢依然嚴峻，本集團主營業務或將面臨疫情持續蔓延帶來的不確定性影響。本集團將持續關注疫情相關情況，積極配合政府防疫要求並發揮國企擔當，落實相關政策並制定有效防控措施，不遺餘力地保障社區安全和本集團的穩健發展。

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，本集團於年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

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱員總數為8,351名（二零二零年：6,583名）。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的員工成本約為812,000,000港元（二零二零年：約631,600,000港元），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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無抵押資產（二零二零年：無）。

或有負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何或有負債。

資本開支

於截至二零二一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12,700,000港元（二零二零年：約5,700,000港元）。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

業務計劃

（一）物業管理服務

積極多元拓展，持續提升管理規模及市場份額

展望二零二二年，本集團將抓住物業管理服務行業快速發展的關鍵黃金期，通過多元化拓展渠道實現持續穩健的規模擴張。採取「內生+外延」相結合的方式，積極採取投標、合資聯營等外拓手段，實施體系化拓展。在繼續善用與擁有國企背景的珠海華發的合作關係，贏得穩定業務來源及拓展公建類業態優勢的同時，加強與獨立第三方地產開發商的合作，開展物業管理公司及行業產業鏈上下游的收併購舉措，拓寬業務邊界。通過與地方國企合作，對方輸出「信譽及國企優勢」、「市場與客戶資源」，本公司輸出「管理」、「品質」、「人力」及「信息」四大資源體系，整合各方資源，開闢強強聯合新賽道，合作雙贏。進一步夯實珠海大本營並積極佈局國內其他重點城市，重點發展「以住宅為核心、拓展商辦和公建、工業園區和市政項目」業務模式，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。通過成立專業子公司，打造生活服務經營生態鏈，介入餐飲業務、房產中介業務等，或與行業龍頭企業合作，互補空白領域，完善本公司服務生態鏈。

同時，我們將以客戶需求為導向，進一步發展優質增值服務業務模式，滿足業主美好生活需要的同時，做大做好社區經濟。我們將逐步提升增值服務線上化率，打造優質社區電商平台，整合優質供應商資源，加強新業務模式研究，探索與公司其他業務資源共享和流量導入機制。持續挖掘美居業務和社區新零售等業務潛在機會，孵化生態型拳頭業務，同時延伸服務內容，提升業主生活便捷性和體驗感，建立完善的增值服務生態體系。

推進精細化管理，加速數字化發展

科技是強盛之基，創新是進步之魂。我們將持續推進精細化管理和科技+戰略規劃落地，推動全面數字化轉型，著力發展智能化、數字化、生態化建設，加速賦能業務發展。主要圍繞「做精內部管理、做優客戶服務、做寬多種經營、高效生態鏈接」加強科技發展戰略謀劃和系統佈局，聚焦新服務、新科技、新賦能，構建大服務智能生態圈。持續提升數字化運營能力，不斷完善線上線下平台融合和營運管控，為公司進一步降本增效、多元創新夯實根基，實現高質量可持續增長。

堅守服務本質，堅持品質創新

我們將持續推進珠海華發物業的標準建設成果轉化和品質建設創新，堅守服務本質，以客戶為中心，以卓越績效管理提升為抓手，循環迭代完善服務標準的操作程序，持續推動專業服務差異化，形成長期高效的市場競爭力，為客戶提供高品質的專業服務。

加強公司與珠海華發的協同效應，促進良好發展

得益於珠海華發物業與珠海華發建立的長期合作，本集團於物業管理業務拓展方面擁有來自珠海華發的強勁支持。珠海華發為中國國有企業，二零二一年位列“中國企業500強”第203名，並成功入選國務院國企改革“雙百企業”。二零二一年，珠海華發資產總額突破5,700億元、營業收入超1,400億元，利稅總額超220億元，同比分別增長19%、28%、47%，形成了8家上市公司和2家新三板掛牌企業以及4家“3A信用主體”的強大戰鬥集群。我們將繼續維持與珠海華發的合作，整合體系內外資源，不斷挖掘潛在業務可能性，充分發揮國企背景物業管理公司的服務優勢，為客戶帶來可信賴的服務品質，形成良好的協同效應。

崇尚以人為本，注重人才培養

在人才管理方面，物業管理行業從業人員呈現出逐步高端化、專業化的特點，我們將建立科學合理的人才培養體系，提高績效管理水平，完善薪酬激勵體系，優化組織結構與制度流程，積極培養優秀的市場人才，充實各類關鍵人才儲備，讓員工對工作始終懷揣使命感和自豪感。

(二) 酒店顧問及會展服務

在酒店顧問業務方面，基於國家對粵港澳大灣區及橫琴粵澳深度合作區的政策紅利，我們將充分發揮地理位置優勢，把握發展契機，聯合會展服務業務積極整合企業內外優質資源，拓展高端客戶，引流國際客源。在為客戶提供「量體裁衣」式定制化專業服務擴張業務體量的同時，提升企業管控效率，助力酒店顧問業務發展再上一層樓。

會展服務方面，我們將積極投身於粵港澳大灣區、橫琴粵澳深度合作區的建設中去，寫好「大會展」產業發展文章，為本集團及大股東珠海華發高質量發展增效提速，為珠海大幅提升國際知名度、促進澳門經濟適度多元發展、加速橫琴粵澳深度合作區以及粵港澳大灣區創新驅動發展貢獻更大力量，擦亮「華金國際會展」的亮麗底色，提升會展服務的業績表現。

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。

企業管治

於回顧年內，董事認為，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載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，彼等於回顧年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二零二一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上市規則附錄十四所載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。

審核委員會於年內已舉行兩次會議，以審閱有關截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，連同給予董事會的推薦意見以作審批；並審閱本集團採納的會計原則及政策，以及其財務報告職能、風險管理及內部監控制度。年內，審核委員會與本公司核數師曾進行兩次會面。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合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。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公告中所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收入表及相關附註所列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。羅兵咸永道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佈的香港審計準則、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，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本業績公告發出任何核證。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度後的事項

於二零二二年三月十六日，謝勤發先生辭任本公司執行董事兼副總裁。於同日，顧遠平先生獲委任為本公司執行董事兼副總裁。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十六日之公告。

除上文所披露者外及直至本公告日期，本集團概無二零二一年十二月三十一日後的期後事項須予披露。

公眾持股量

直至本公告日期，本公司維持上市規則所規定的公眾持股量。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年五月二十六日（星期四）至二零二二年五月三十一日（星期二）（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。為符合資格出席於二零二二年五月三十一日（星期二）舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格最遲須於二零二二年五月二十五日（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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記。

刊發全年業績公告及年報

本公告於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.huafapropertyservices.com)刊載。二零二一年年報將於適當時候送交本公司股東以及於香港交易及結算所有限公司及本公司網站刊載。

致謝

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

承董事會命
華發物業服務集團有限公司
執行董事兼主席
李光寧

香港，二零二二年三月二十九日

於本公告日期，本公司董事會由李光寧先生（執行董事兼主席）、周文彬先生（執行董事兼行政總裁）、謝偉先生、梁亮先生及顧遠平先生（均為執行董事）；周優芬女士（非執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。