

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**越秀服務集團有限公司**  
**YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED**

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

## 截至二〇二二年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

### 業績摘要

- 截至二〇二二年十二月三十一日止年度，總收入為人民幣2,486.2百萬元，同比增長29.6%，其中：
  - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣1,941.1百萬元，同比增長36.2%；及
  - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣545.1百萬元，同比增長10.5%。
- 截至二〇二二年十二月三十一日止年度，毛利率為27.3%。
- 截至二〇二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣416.1百萬元，同比增長15.7%。
- 截至二〇二二年十二月三十一日止年度，每股基本盈利為人民幣0.27元。
- 截至二〇二二年十二月三十一日，本集團在管面積為51.7百萬平方米，較二〇二一年十二月三十一日增長33.0%，本集團合約面積為70.6百萬平方米，同比增長20.9%。
- 董事會建議宣派末期股息每股0.109港元(相當於每股人民幣0.096元)。

## 年度業績

越秀服務集團有限公司(「本公司」, 及其附屬公司, 「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年度綜合業績。

### 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
營業收入	3	<b>2,486,205</b>	1,918,378
銷售成本	4	<b>(1,806,764)</b>	(1,247,545)
毛利		<b>679,441</b>	670,833
行政開支	4	<b>(210,928)</b>	(161,454)
金融及合同資產減值虧損淨額		<b>(3,576)</b>	(3,692)
其他收入	5	<b>24,849</b>	14,011
其他收益/(虧損)淨額	6	<b>14,407</b>	(16,025)
經營盈利		<b>504,193</b>	503,673
財務收入		<b>74,813</b>	23,817
財務費用		<b>(3,140)</b>	(3,421)
財務收入淨額	7	<b>71,673</b>	20,396
應佔一間合營企業業績		<b>116</b>	188
除所得稅前盈利		<b>575,982</b>	524,257
所得稅開支	8	<b>(151,564)</b>	(154,521)
年內盈利		<b>424,418</b>	369,736
下列各方應佔盈利：			
— 本公司擁有人		<b>416,099</b>	359,536
— 非控股權益		<b>8,319</b>	10,200
		<b>424,418</b>	369,736
每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	9	<b>0.27</b>	0.27

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年內盈利	424,418	369,736
其他全面收益／(虧損)		
其後可能重新分類至損益的項目		
— 換算境外業務所產生的匯兌差額	7,448	(2,450)
其後不會重新分類至損益的項目		
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的權益投資的公允價值變動 (除稅後)	15	(1,972)
年內其他全面收益／(虧損)(除稅後)	7,463	(4,422)
年內全面收益總額	<u>431,881</u>	<u>365,314</u>
下列各方應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	423,562	355,114
— 非控股權益	8,319	10,200
	<u>431,881</u>	<u>365,314</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	36,515	39,437
使用權資產	13	76,394	53,807
無形資產	12	344,253	345,883
於合營企業的權益		933	817
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產		32,156	32,202
遞延所得稅資產		10,858	10,051
受限制現金		29,147	8,127
		<u>530,256</u>	<u>490,324</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		6,301	1,017
合同資產	3	37,518	—
貿易及其他應收款項以及預付款項	14	984,777	795,342
預付所得稅		24,097	30,587
現金及現金等價物		4,360,789	3,803,434
受限制現金		4,108	10,744
		<u>5,417,590</u>	<u>4,641,124</u>
<b>總資產</b>		<u><b>5,947,846</b></u>	<u><b>5,131,448</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	2,543,048	2,543,048
其他儲備	16	(332,519)	(366,854)
保留盈利	16	1,012,036	755,575
		<u>3,222,565</u>	<u>2,931,769</u>
<b>非控股權益</b>		<u>168,661</u>	<u>158,687</u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,391,226</b></u>	<u><b>3,090,456</b></u>

		於十二月三十一日	
	附註	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
合同負債	3	439,308	425,357
遞延所得稅負債		58,747	53,018
租賃負債	13	38,062	19,529
		<u>536,117</u>	<u>497,904</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	17	1,586,635	1,301,938
合同負債	3	355,690	159,240
租賃負債	13	40,774	35,494
流動所得稅負債		37,404	46,416
		<u>2,020,503</u>	<u>1,543,088</u>
<b>總負債</b>		<u><b>2,556,620</b></u>	<u><b>2,040,992</b></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>5,947,846</b></u>	<u><b>5,131,448</b></u>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)並於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

除非另有訂明，該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇二三年三月八日獲董事會批准刊發。

### 2 主要會計政策概要

本附註載列編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

#### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《香港公司條例》(「香港公司條例」)(第622章)的規定編製。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融資產及負債按公允價值計量除外。

本公告所載截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

根據公司條例(第622章)第436條須予披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈交截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於適當時間呈交截至二〇二二年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就本集團於該兩個年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載列根據公司條例第406(2)條、407(2)條或(3)條作出的陳述。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二〇二二年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂：

香港會計準則第16號(修訂)	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)	虧損合同－履行合同成本
香港財務報告準則第16號(修訂)	Covid-19相關的租金減讓
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架參照
二〇一八年至二〇二〇年 香港財務報告準則的年度改進	對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號的修訂
經修訂會計指引第5號	同一控制合併的合併會計法

本集團已評估採納此等於本年度首次生效的經修訂準則及詮釋的影響。採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

以下為已頒佈但於二〇二二年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被本集團提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋。預期該等新準則、修訂及詮釋概不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則 第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的 資產出售或注資	待定
香港詮釋第5號 (二〇二〇年)	財務報表呈列－借款人對含有 按要求償還條款的 定期貸款的分類	於實體應用香港 會計準則第1號 (修訂)時應用



### 3 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

#### — 非商業物業管理及增值服務

本集團提供非商業物業管理及增值服務，涵蓋(a)非商業物業管理服務，包括保潔、安保、園藝以及維修和保養服務；(b)非業主增值服務，包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、車位銷售協助服務、配套物業租賃服務、前期規劃及設計諮詢服務以及其他非業主增值服務；(c)社區增值服務以滿足本集團在管住宅物業的業主及住戶需要，包括裝修服務、家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

#### — 商業物業管理及運營服務

本集團從事提供(a)商業運營及管理服務，涵蓋商業物業管理服務及其他增值服務；(b)市場定位諮詢服務及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

(a) 分部收入及業績

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入、其他收益／(損失)淨額、未分配經營成本、財務收入淨額及所得稅開支。與客戶簽訂的合同於某一時點確認的收入主要為車位銷售協助服務的佣金收入及銷售產品的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	非商業 物業管理及 增值服務 人民幣千元	商業 物業管理及 運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	345,015	—	345,015
— 隨着時間	1,596,090	544,265	2,140,355
來自其他來源的營業收入	—	835	835
總收入	1,941,105	545,100	2,486,205
分部業績	358,360	133,236	491,596
其他收入			24,849
其他收益淨額			14,407
未分配經營成本			(26,543)
財務收入淨額			71,673
所得稅開支			(151,564)
年內盈利			424,418
分部業績包括：			
折舊	31,508	34,550	66,058
攤銷	12,904	—	12,904
金融及合同資產減值 虧損／(減值虧損撥回)淨額	3,856	(280)	3,576
應佔一間合營企業業績	(116)	—	(116)

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	非商業 物業管理及 增值服務 人民幣千元	商業 物業管理及 運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	286,854	18,376	305,230
— 隨着時間	1,138,288	474,331	1,612,619
來自其他來源的營業收入	—	529	529
總收入	<u>1,425,142</u>	<u>493,236</u>	<u>1,918,378</u>
分部業績	<u>377,080</u>	<u>153,759</u>	<u>530,839</u>
其他收入			14,011
其他虧損淨額			(16,025)
未分配經營成本			(24,964)
財務收入淨額			20,396
所得稅開支			<u>(154,521)</u>
年內盈利			<u><u>369,736</u></u>
分部業績包括：			
折舊	21,227	43,125	64,352
攤銷	10,927	1,033	11,960
金融資產減值虧損淨額	2,064	1,628	3,692
應佔一間合營企業業績	<u>(188)</u>	<u>—</u>	<u>(188)</u>

截至二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
<b>非商業物業管理及增值服務</b>		
— 物業管理服務	811,692	642,525
— 非業主增值服務	479,370	340,577
— 社區增值服務	650,043	442,040
<b>商業物業管理及運營服務</b>		
— 商業運營及管理服務	423,475	382,672
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	121,625	110,564
	<b>2,486,205</b>	<b>1,918,378</b>

截至二〇二二年十二月三十一日止年度，除最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶，且概無客戶為本集團營業收入貢獻10%或以上(二〇二一年：無)。

**(b) 分部資產及負債**

分部資產及負債按綜合財務報表所用相同方法計量。該等資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債及流動所得稅負債並非直接因分部產生。

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

	非商業物業管理及 增值服務		商業物業管理及 運營服務		總計	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	<b>3,572,655</b>	2,318,404	<b>966,418</b>	877,304	<b>4,539,073</b>	3,195,708
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益 的金融資產					<b>32,156</b>	32,202
預繳所得稅					<b>24,097</b>	30,587
遞延所得稅資產					<b>10,858</b>	10,051
其他企業資產					<b>1,341,662</b>	1,862,900
總資產					<b><u>5,947,846</u></b>	<u>5,131,448</u>
分部負債	<b>1,974,319</b>	1,418,499	<b>475,997</b>	520,019	<b>2,450,316</b>	1,938,518
遞延所得稅負債					<b>58,747</b>	53,018
流動所得稅負債					<b>37,404</b>	46,416
其他企業負債					<b>10,153</b>	3,040
總負債					<b><u>2,556,620</u></b>	<u>2,040,992</u>
資本支出	<b>60,033</b>	26,708	<b>32,545</b>	14,618	<b>92,578</b>	41,326

(c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
中國內地	2,411,562	1,850,641
香港	<u>74,643</u>	<u>67,737</u>
	<u><b>2,486,205</b></u>	<u><b>1,918,378</b></u>

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及遞延所得稅資產除外)按地區劃分如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
中國內地	461,836	418,511
香港	<u>25,406</u>	<u>29,560</u>
	<u><b>487,242</b></u>	<u><b>448,071</b></u>

(d) 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
工程合同相關合同資產		
— 關聯方	31,906	—
— 第三方	5,907	—
減：合同資產減值撥備	<u>(295)</u>	<u>—</u>
	<u><b>37,518</b></u>	<u><b>—</b></u>

(i) 合同資產的重大變動

由於本集團於服務合同的協定付款時間之前提供更多服務，合同資產有所增加。採納香港財務報告準則第9號後，本集團亦就合同資產確認虧損撥備。

(ii) 於二〇二二年十二月三十一日，合同資產款項預計將於一年內完成(二〇二一年十二月三十一日：無)。

(e) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關合同負債：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方	31,855	37,217
— 第三方	763,143	547,380
	<u>794,998</u>	<u>584,597</u>
減：合同負債非流動部分	(439,308)	(425,357)
合同負債流動部分	<u><u>355,690</u></u>	<u><u>159,240</u></u>

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時支付的預付款。由於本集團業務的增長，截至二〇二二年十二月三十一日此等負債增加。

(ii) 就合同負債確認之營業收入

下表列示於本報告期間內結轉合同負債所確認的營業收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
已計入年初合同負債結餘之已確認營業收入		
非商業物業管理及增值服務	281,494	158,164
商業物業管理及運營服務	18,571	5,019
	<u>300,065</u>	<u>163,183</u>

(iii) 未履行的長期裝修服務合同

下表列示固定價格裝修服務合同產生的未履行的履約責任：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
於十二月三十一日分配至部分或全部未履行的 長期裝修服務合同的交易價格總額	<u>539,526</u>	<u>425,357</u>

管理層預計截至二〇二二年十二月三十一日分配至未履行的履約責任的交易價格之19%將於下一個報告期間確認為收入(人民幣100,218,000元)。餘下81%(人民幣439,308,000元)將於二〇二四年財政年度確認。上述披露金額不包括受限制的可變代價。

所有其他裝修服務合同的有效期為一年或更短，或者根據產生的時間計費。如香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合同的交易價格。



**(f) 未履行的履約責任**

就非商業物業管理服務、非業主增值服務及商業物業管理及運營服務而言，本集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。非業主合同年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

對於在短期內(通常不足一年)提供的社區增值服務(裝修服務除外)，本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。

**(g) 因獲得合同的增量成本而確認的資產**

於截至二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日止年度，於獲得合同方面並無重大增量成本。

#### 4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	938,048	698,346
園藝及保潔	259,345	124,198
用於裝修及其他服務的分包商成本	226,950	117,302
保養成本	114,886	87,486
銷貨成本	91,321	32,167
折舊及攤銷費用(附註11、附註12及附註13)	78,962	76,312
酬金費用	74,122	71,612
公用事業	57,975	54,223
短期租賃付款	43,681	29,589
消耗品成本	38,675	27,583
諮詢費	27,676	14,473
推廣及廣告	17,981	16,694
稅項及其他徵費	14,656	15,055
辦公費用	12,202	9,791
差旅及酬酢開支	8,431	7,103
銀行收費	4,009	4,030
核數師酬金	2,850	2,900
— 審計服務	1,850	1,800
— 非審計服務	1,000	1,100
上市開支	—	19,766
其他	5,922	369
	<u>2,017,692</u>	<u>1,408,999</u>

## 5 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
額外進項增值稅扣減(附註(a))	10,365	9,458
政府補助(附註(b))	10,191	3,056
罰金收入	3,613	1,497
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的股息收入	680	—
	<u>24,849</u>	<u>14,011</u>

(a) 該等金額指適用於自二〇一九年四月起提供物業管理服務及有關家居服務的增值服務的本集團若干附屬公司的額外增值稅扣減。

(b) 政府補助主要包括為穩定就業而授予本集團的補貼及行業發展的專項資金。該等補助概無未達成的附帶條件亦無其他或然事項。

## 6 其他收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
外匯收益／(虧損)淨額	13,853	(15,839)
出售物業、廠房及設備虧損	(32)	(140)
其他	586	(46)
	<u>14,407</u>	<u>(16,025)</u>

## 7 財務收入淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	<u>74,813</u>	<u>23,817</u>
<b>財務費用</b>		
租賃負債利息開支	(3,140)	(3,340)
應付關聯方款項利息開支	<u>—</u>	<u>(81)</u>
	<u>(3,140)</u>	<u>(3,421)</u>
<b>財務收入淨額</b>	<u><u>71,673</u></u>	<u><u>20,396</u></u>

## 8 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
即期所得稅	134,450	138,074
企業預扣所得稅	12,131	—
<b>遞延稅項</b>		
遞延所得稅	(1,162)	(2,240)
未分配盈利企業預扣所得稅	<u>6,145</u>	<u>18,687</u>
	<u><u>151,564</u></u>	<u><u>154,521</u></u>

使用適用於本集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除所得稅前盈利的稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
除所得稅前盈利	575,982	524,257
按適用企業所得稅率計算的稅項	143,996	133,334
— 若干附屬公司適用的不同稅率的影響	(7,576)	(3,780)
— 毋須課稅的收入	(3,687)	—
— 不可扣稅開支	596	1,120
— 稅務優惠額外扣減	—	(63)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減臨時差異	681	5,331
— 使用過往未確認稅項虧損	(693)	(61)
— 應佔一間合營企業業績	(29)	(47)
— 企業預扣所得稅	18,276	18,687
所得稅開支	<u>151,564</u>	<u>154,521</u>

### 香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「**條例草案**」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二〇一八年三月二十八日簽署為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

## 中國企業所得稅

本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按有關年度估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國企業所得稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二二年十二月三十一日止年度，應課稅收入在人民幣3百萬元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按20%的所得稅率計稅，並有權按應課稅收入的12.5%或50%計稅。

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。若香港控股公司符合中國與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用5%的較低預扣稅稅率。

廣州市悅冠智能科技有限公司（「悅冠智能」）於二〇一九年取得「高新科技企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。於二〇二二年十二月十二日，悅冠智能完成高新科技企業資格自二〇二二年一月一日起續期3年的備案。

## 9 每股盈利

於截至二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔盈利	416,099	359,536
普通股加權平均數(以千計)	<u>1,522,030</u>	<u>1,308,445</u>
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣列示)	<u>0.27</u>	<u>0.27</u>

## 10 股息

於二〇二二年宣派及派付的股息為人民幣132,766,000元(二〇二一年：無)。董事建議就每股普通股派付末期股息0.109港元，總額約為人民幣146百萬元。有關股息待股東於二〇二三年五月十七日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股0.109港元等值人民幣0.096元 (二〇二一年：0.102港元等值人民幣0.083元)	145,635	132,766
	<u>145,635</u>	<u>132,766</u>

## 11 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
截至二〇二一年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	4,896	32,338	2,277	1,189	384	41,084
添置	—	5,378	1,137	228	7,505	14,248
轉讓	—	7,155	—	—	(7,155)	—
出售	—	(955)	—	(37)	—	(992)
折舊開支(附註4)	(397)	(11,932)	(2,344)	(230)	—	(14,903)
年末賬面淨值	<u>4,499</u>	<u>31,984</u>	<u>1,070</u>	<u>1,150</u>	<u>734</u>	<u>39,437</u>
於二〇二一年十二月三十一日						
成本	6,071	69,425	8,427	6,206	734	90,863
累計折舊	(1,572)	(37,441)	(7,357)	(5,056)	—	(51,426)
賬面淨值	<u>4,499</u>	<u>31,984</u>	<u>1,070</u>	<u>1,150</u>	<u>734</u>	<u>39,437</u>

	傢俱、裝置					總計
	樓宇	及設備	租賃裝修	汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二二年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	4,499	31,984	1,070	1,150	734	39,437
添置	—	15,133	477	424	—	16,034
收購一間附屬公司	—	102	—	—	—	102
出售	—	(1,975)	(57)	(97)	(734)	(2,863)
折舊開支(附註4)	(190)	(14,803)	(871)	(331)	—	(16,195)
年末賬面淨值	<u>4,309</u>	<u>30,441</u>	<u>619</u>	<u>1,146</u>	<u>—</u>	<u>36,515</u>
於二〇二二年十二月三十一日						
成本	6,071	77,825	8,847	4,783	—	97,526
累計折舊	(1,762)	(47,384)	(8,228)	(3,637)	—	(61,011)
賬面淨值	<u>4,309</u>	<u>30,441</u>	<u>619</u>	<u>1,146</u>	<u>—</u>	<u>36,515</u>

折舊開支於綜合收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	14,000	13,266
行政開支	2,195	1,637
	<u>16,195</u>	<u>14,903</u>

(a) 於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，概無物業、廠房及設備受限制或被質押作為負債的抵押品。



## 12 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇二一年</b>				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	248,344	91,588	3,976	343,908
添置	4,988	—	8,947	13,935
攤銷(附註4)	—	(9,413)	(2,547)	(11,960)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>253,332</b>	<b>82,175</b>	<b>10,376</b>	<b>345,883</b>
於二〇二一年十二月三十一日				
成本	253,332	92,372	18,805	364,509
累計攤銷	—	(10,197)	(8,429)	(18,626)
<b>賬面淨值</b>	<b>253,332</b>	<b>82,175</b>	<b>10,376</b>	<b>345,883</b>
<b>截至二〇二二年</b>				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	253,332	82,175	10,376	345,883
添置	—	—	4,094	4,094
收購一間附屬公司	7,076	—	104	7,180
攤銷(附註4)	—	(9,413)	(3,491)	(12,904)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>260,408</b>	<b>72,762</b>	<b>11,083</b>	<b>344,253</b>
於二〇二二年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	23,003	375,783
累計攤銷	—	(19,610)	(11,920)	(31,530)
<b>賬面淨值</b>	<b>260,408</b>	<b>72,762</b>	<b>11,083</b>	<b>344,253</b>

無形資產攤銷已於綜合收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
銷售成本	<b>12,904</b>	<b>11,960</b>

### 13 租賃

(i) 於綜合資產負債表內確認的金額如下：

#### 使用權資產

	物業 人民幣千元
<b>截至二〇二一年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	100,017
添置	18,131
終止	(14,892)
折舊開支(附註4)	<u>(49,449)</u>
<b>年末賬面淨值</b>	<u>53,807</u>
<b>於二〇二一年十二月三十一日</b>	
成本	212,164
累計折舊	<u>(158,357)</u>
<b>賬面淨值</b>	<u><u>53,807</u></u>
<b>截至二〇二二年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	53,807
添置	72,450
折舊開支(附註4)	<u>(49,863)</u>
<b>年末賬面淨值</b>	<u>76,394</u>
<b>於二〇二二年十二月三十一日</b>	
成本	250,935
累計折舊	<u>(174,541)</u>
<b>賬面淨值</b>	<u><u>76,394</u></u>

## 租賃負債

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債		
流動	<b>40,774</b>	35,494
非流動	<b>38,062</b>	19,529
	<b><u>78,836</u></b>	<b><u>55,023</u></b>

(ii) 於綜合損益表內確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊開支(附註4)	<b>49,863</b>	49,449
利息開支(計入財務費用)(附註7)	<b>3,140</b>	3,340
有關短期租賃的開支(計入銷售成本及行政開支)(附註4)	<b>43,681</b>	29,589

(iii) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團主要租賃各種辦公室、停車場及宿舍。租賃合約通常為3個月至6年的固定期限。

租賃條款按個別基準磋商，包含各種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契據。租賃資產不得用於借款擔保。

## 14 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方	465,515	437,925
— 第三方	169,358	108,607
	<b>634,873</b>	546,532
減：應收賬款減值撥備	(31,313)	(29,488)
	<b>603,560</b>	517,044
其他應收款項		
— 可從第三方收回的物業管理成本(附註(b))	62,966	55,169
— 可從關聯方收回的物業管理成本(附註(b))	53,600	26,583
— 代第三方住戶及租戶支付的款項(附註(c))	86,249	73,773
— 支付予關聯方的保證金(附註(d))	27,144	21,553
— 支付予第三方的保證金(附註(d))	34,636	23,349
— 其他		
— 關聯方	43,182	25,360
— 第三方	38,663	39,266
	<b>346,440</b>	265,053
減：其他應收款項減值撥備	(9,927)	(8,471)
	<b>336,513</b>	256,582
預付款項		
— 關聯方	601	—
— 第三方	23,846	7,236
	<b>24,447</b>	7,236
其他預付稅項	20,257	14,480
總額	<b>984,777</b>	795,342

(a) 應收賬款主要產生自物業管理服務。

包幹制下的非商業物業管理及增值服務收入以及商業物業管理及運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。業主及租戶應於繳款通知書發出後支付物業管理的服務收入。

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
0至30日	272,534	221,317
31至180日	229,627	205,092
181至365日	64,069	70,471
1至2年	41,807	17,808
2至3年	7,611	9,643
3年以上	19,225	22,201
	<u>634,873</u>	<u>546,532</u>

於二〇二二年十二月三十一日，就應收賬款總額計提撥備人民幣31,313,000元(二〇二一年：人民幣29,488,000元)。

(b) 該等款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。

(c) 該等款項指代第三方業主及租戶支付的公用服務費。

(d) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。

(e) 於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

## 15 股本

	股份數目	股份數目	股本	股本
	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,522,030,177</u>	<u>1,522,030,177</u>	<u>2,543,048</u>	<u>2,543,048</u>

## 16 儲備及保留盈利

	法定儲備	其他儲備	其他 儲備總額	保留盈利
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇二一年一月一日	23,962	(390,308)	(366,346)	399,953
年內盈利	—	—	—	359,536
法定儲備劃撥(附註(a))	3,914	—	3,914	(3,914)
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	(1,972)	(1,972)	—
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	(2,450)	(2,450)	—
於二〇二一年十二月三十一日	<u>27,876</u>	<u>(394,730)</u>	<u>(366,854)</u>	<u>755,575</u>
於二〇二二年一月一日	<b>27,876</b>	<b>(394,730)</b>	<b>(366,854)</b>	<b>755,575</b>
年內盈利	—	—	—	<b>416,099</b>
法定儲備劃撥(附註(a))	<b>26,872</b>	—	<b>26,872</b>	<b>(26,872)</b>
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	<b>15</b>	<b>15</b>	—
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	<b>7,448</b>	<b>7,448</b>	—
已計提及已派付股息	—	—	—	<b>(132,766)</b>
於二〇二二年十二月三十一日	<u><b>54,748</b></u>	<u><b>(387,267)</b></u>	<u><b>(332,519)</b></u>	<u><b>1,012,036</b></u>

(a) 法定儲備

根據中國相關規章及法規，在中國註冊成立的公司須於分派除所得稅後盈利前轉撥除稅後盈利不少於10%（根據中國會計準則及法規計算）至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷相應公司的過往年度虧損或增加其資本。

17 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))		
— 關聯方	23,315	13,783
— 第三方	329,792	152,795
	<u>353,107</u>	<u>166,578</u>
其他應付款項		
— 來自關聯方的物業管理服務墊款(附註(b))	48,415	62,378
— 來自第三方的物業管理服務墊款(附註(b))	252,619	257,626
— 從關聯方收取的保證金(附註(c))	86,313	61,142
— 從第三方收取的保證金(附註(c))	298,305	268,955
— 代住戶或租戶向關聯方收款(附註(d))	4,076	2,158
— 代住戶或租戶向第三方收款(附註(d))	144,202	155,823
— 應付股息	—	1,560
— 第三方應計開支	91,649	72,374
— 關聯方應計開支	1,060	160
— 應計薪金負債	201,965	148,245
— 其他應付稅項及其他	104,924	104,939
	<u>1,233,528</u>	<u>1,135,360</u>
貿易及其他應付款項	<u>1,586,635</u>	<u>1,301,938</u>

(a) 於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	331,270	146,473
1至2年	4,140	4,389
2至3年	3,524	4,511
3年以上	14,173	11,205
	<u>353,107</u>	<u>166,578</u>

(b) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制有關提供物業管理服務而產生的成本。

(c) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。

(d) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

(e) 於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項以下列貨幣列值：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	1,584,965	1,298,656
港元	1,670	3,282
	<u>1,586,635</u>	<u>1,301,938</u>

(f) 於二〇二二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。



## 主席報告

謹致各位股東：

二〇二二年是本集團成立三十周年。三十載以來，本集團一直著力透過專業和專注的物業管理服務，提高客戶的生活品質。

### 行業回顧

回顧二〇二二年，全球經濟同時面臨高通脹和衰退的風險，中國宏觀經濟增長面臨下行壓力，國內多地經歷新型冠狀病毒疫情蔓延的影響，加上中國部份房企信用風險突顯，令物業管理行業的經營環境充滿挑戰。物業管理企業的經營業績從高增長開始回落，管理規模和利潤增速均出現下滑。但，挑戰與機遇並存。二〇二二年底，中國監管部門放寬相關要求，以便房地產企業獲得銀行信貸、債券融資、股權融資等流動性支持，以促進房地產市場平穩健康發展，穩定經濟社會發展全局，帶動物業管理行業回暖。

此外，鑒於物業管理服務的民生屬性，國家不斷出台政策及引導行業的規範化，亦鼓勵發展社區增值服務，行業空間持續打開。二〇二二年初，國務院辦公廳印發了《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃》（「《規劃》」），《規劃》中提出全面推進城市15

分鐘便民生活圈，引導市場和社會力量發展社區幼兒照顧服務、養老等服務業態，鼓勵發展社區物業、維修、家政、餐飲、零售、美容美髮等生活服務業，鼓勵引進專業化物業服務。

物業管理企業除了聚焦提高服務品質外，亦加快豐富服務內容、突破服務邊界，投入到城市建設和社區發展，並提高整體運營效率。

## 業務回顧

### 經營業績平穩增長

二〇二二年，本集團不斷在客戶需求升級中提升服務品質，以「強管理、強能力和提品質」為工作重心，堅持「基礎做優、增值做強、投拓做活」的業務策略，尋找業務發展機遇，經營業績取得穩步增長。

二〇二二年，本集團營業收入達人民幣2,486.2百萬元，較截至二〇二一年十二月三十一日止年度（「上一年度」）增長29.6%。本年度毛利率為27.3%。本年度本公司擁有人應佔盈利為人民幣416.1百萬元，同比增長15.7%。董事會建議宣派本年度末期股息每股本公司股份（「股份」）0.109港元（相當於每股人民幣0.096元）。

### 優服務力，持續提升基礎物管品質

提供優質的服務、維持良好的信譽、提升專業形象是物業管理企業的經營之本。

本集團在二〇二二年持續加大對基礎服務品質能力建設與品質提升投入，並根據服務價格、服務內容和服務場景的差異化，打造「臻越、鉑越、享越」三大住宅物業管理產品線，提供專業化、精細化和個性化的服務：

(i) 臻越系列應用於高端及超高端服務產品。

(ii) 鉑越系列應用於中端服務產品。

(iii) 享越系列應用於基礎服務產品。

該等產品線滿足不同業主對品質生活的需求，以提升本集團物業管理服務的品質，優化物業管理服務力。

商業物業管理方面，本集團繼續夯實在高端寫字樓的專業化商業運營服務能力。二〇二二年，本集團持續關注客戶需求，豐富增值服務內容，推出辦公環境管理、設備設施維護、安全管理、行政後勤等服務，提升客戶滿意度和體驗感。

與此同時，本集團搭建品質督導體系，強化現場督導與智能化監督力度，聽取及處理客戶訴求，暢通溝通渠道。根據第三方調研機構調查數據，住宅物業的客戶滿意度總體得分大幅提升至92.1分；商業物業的客戶滿意度總體得分為97.6分。

二〇二二年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業第14位」、「2022中國物業服務上市公司綜合實力第10位」及「2022中國物業服務ESG發展優秀企業第7位」等多個獎項。同時，本公司於二〇二二年五月獲納入為MSCI中國小型股指數成分股。

## 強投拓力，促進投資及市場拓展

二〇二二年，本集團全面梳理投資拓展的管理體系，形成投前明晰城市、業態選擇等策略方向及優化項目激勵機制；投中嚴格執行項目品質管理，確保項目盈利能力；投後完善項目管理制度的閉環管理，促進高質量、規模化的市場拓展。

本集團繼續發揮公共交通為導向(「**TOD**」)物業管理的專長，於本年度成功中標福州地鐵2號線、長沙地鐵6號線、青島地鐵4號線和麗江地鐵1號線等TOD物業管理服務項目。上述項目成功中標對本集團而言意味著成功走出廣州，實現TOD物業管理業務的外拓突破，為本集團TOD物業管理市場化和規模化的發展進一步夯實基礎。本集團亦中標廣州新文化館、煙台西海岸醫院等項目，進一步拓展在場館以及醫院等方面的業態，提升對不同業態的服務能力。

二〇二二年，本集團新簽約項目84個，新增合約建築面積(「**面積**」)13.1百萬平方米，首次進入天津、昆明、福州、南寧、麗江等新城市，進一步完善核心區域的佈局，提升管理密度。二〇二二年十月，本集團收購廣州長隆集團旗下廣州市秉信物業管理有限公司100%股權，總對價人民幣950萬元，新增合約面積約79萬平方米，為上市以來首單收併購。

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團在管項目323個，總在管面積51.7百萬平方米，合約管理項目387個，合約面積70.6百萬平方米，形成了以中國粵港澳大灣區（「大灣區」）為核心，華東、華中、北方和西部為重要支撐的全國化佈局，合約管理項目覆蓋37個城市及香港。

### 強增值服務，拓多元化收入來源

本集團聚焦自身資源稟賦和企業優勢，深入培育「生活、美居、經紀、科技、社商」五大業務平台，致力打造客戶生活的全方位服務生態體系，向客戶提供高品質的增值服務。

生活服務方面，本集團在二〇二二年進一步豐富新零售業務的產品供應類別，並通過線上線下聯動，加強在端午節和中秋節等重要節日的推廣，有效提升了新零售業務的交易量。同時，本集團打造了「越福到家」的到家服務自有品牌，向業主提供清潔、保姆、維修等多元化的到家服務，進一步拓展社區增值業務。

經紀業務方面，本集團在發展車位協銷業務的基礎上，首次嘗試買賣停車位使用權，更好地把控車位銷售時間及定價，從而擴大本集團的收入來源並提高盈利。

本集團亦開拓智能化業務，向新開發的樓宇提供智能產品、視頻監控軟件系統開發服務和相關設計及諮詢服務，推廣智能樓宇綜合解決方案。

## 推出股票期權激勵機制，激發企業發展活力

二〇二二年，本集團建議採納股票期權激勵計劃（「計劃」），據此（須待採納條件獲達成後）：

- (i) 將授予總量不超過已發行股份 10% 的股票期權；
- (ii) 根據首次授予方案，有條件地授予總量等於已發行股份 1% 的股票期權予 39 名高級管理人員以及業務骨幹；及
- (iii) 股票期權授予後，僅當歸屬條件於未來三年分三批達成後，被授予人才可以對授權的股票期權進行解鎖及行權。歸屬條件包括扣非歸母淨資產收益率、扣非歸母淨利潤增長率、應收款項周轉率及現金股息比例。

計劃有利於進一步完善本集團的治理結構，健全中長期激勵機制，進一步調動核心管理層的積極性，支撐本集團的長遠發展。

有關計劃已於二〇二三年二月十五日本公司舉行之股東大會獲高票通過，惟首次授予仍待中國國務院廣州市國有資產監督管理委員會批准後，方行生效。

## 未來展望

展望二〇二三年，隨著政府優化調整疫情防控政策，國內經濟及消費活力有望加快恢復。同時，房地產行業預計將逐步回歸有序發展，促進物管行業由追求規模高速增長向高質量、可持續發展轉型。預期優秀物管企業將繼續聚焦服務質量提升，挖掘存量項目的增值服務潛力，提升市場拓展能力，積極佈局創新業務，加快智能化解決方案的應用，在市場競爭中進一步夯實優勢和差異化。

二〇二三年，本集團將圍繞「成為讓客戶信賴的服務企業」的願景，深化推進「一四四五」戰略，發揮好物業管理專家的專長，精益求精地為業主及租戶提供基礎服務之餘，也要持續夯實專業的生活服務管家的定位，滿足社區的多元化需求。

### 夯實「一個中心」持續提升服務品質

本集團將繼續貫徹個性化產品服務體系，圍繞客戶滿意度，持續優化服務品質，打造專業極致的服務體驗，立足服務標準落地，發揮標杆項目的引領作用，提升服務效率，強化品質督導，打造特色化、差異化和智能化的核心服務競爭力和市場聲譽。

## 聚焦「四大業態」實現高質量規模增長

本集團將聚焦「住宅+商業+大交通+城市服務」四大業態，發揮國企背景的資源優勢，優化合作模式，鎖定核心城市，謀劃區域深耕，完善市場信息收集管理體系，提升投資後的管理職能，通過「內生+外拓+收併購」方式實現高質量的規模增長。

## 做強「四大增值」謀劃產業化發展格局

本集團將聚焦C(客戶)端、B(企業)端和G(政府)端客戶需求，繼續深化集團內部資源協同，開發貼近客戶真實需求的產品和服務。本集團將圍繞資產和生活需求，提供資產管理和便民生活服務；圍繞相關機構和企業發展需求，提供空間管理和後勤服務；圍繞社區配套商業，提供招商和運營服務；圍繞智慧城市的建設，打造智慧社區和智能家居。

## 加強「五項能力」提升經營質量

本集團將繼續夯實基礎建設，深入推進組織管控優化，持續提升運營效率和經營質量。本集團將加強以下各方面的能力：

- (i) 投資拓展和投資後管理能力，錨定重點城市、重點業態、重點項目，推行城市合夥人機制；
- (ii) 供應鏈與合作商管理能力，整合優勢資源，共謀共同成長；



(iii) 數智化建管運能力，以提升其經營能力；

(iv) 業務管理與人才發展能力，優化本集團的人才結構，充實人才儲備，完善激勵機制；及

(v) 風險管控能力，確保運營平穩發展。

本集團在推進高質量發展的同時，亦重視可持續發展管理，積極承擔企業的社會責任，履行國企擔當，尋求實現經濟、社會和環境的最大化綜合價值。

本集團將堅持長期主義，堅守業務策略，持續通過優質的服務和產品，提升客戶滿意度和品牌認可度，不斷夯實核心競爭力，向「成為讓客戶信賴的服務企業」的目標奮進。

## 致謝

本集團取得的業績和發展，有賴於股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力的支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

林峰先生

董事長

廣州，二〇二三年三月

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅物業、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括：

- (i) 非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及
- (ii) 商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

本年度，本集團實現收入人民幣2,486.2百萬元，較上一年度的人民幣1,918.4百萬元增長29.6%；本集團於本年度的本公司擁有人應佔盈利為人民幣416.1百萬元，較上一年度的人民幣359.5百萬元增長15.7%。

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團在管項目323個，總在管面積51.7百萬平方米(二〇二一年十二月三十一日：38.9百萬平方米)，增長33.0%；合約管理項目387個，總合約面積70.6百萬平方米(二〇二一年十二月三十一日：58.4百萬平方米)，增長20.9%。下表載列本集團於所示年度的合約面積及在管面積的變動。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二二年		二〇二一年	
	合約面積 <sup>(1)</sup>	在管面積 <sup>(2)</sup>	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
截至年初	58,384	38,872	49,909	32,648
新委聘	12,300	13,245	10,218	7,967
收購	787	446	—	—
終止	(874)	(874)	(1,743)	(1,743)
截至年末	<u>70,597</u>	<u>51,689</u>	<u>58,384</u>	<u>38,872</u>

附註：

(1) 合約面積指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由本集團管理或將由本集團管理的建築面積。

(2) 在管面積指本集團根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積。

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團合約管理的項目覆蓋中國37座城市及香港。下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

	截至十二月三十一日			
	二〇二二年		二〇二一年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
大灣區	44,946	32,316	40,961	28,513
華東地區	9,111	7,848	6,116	4,225
華中地區	8,039	5,592	5,765	2,587
北方地區	5,098	3,786	4,612	3,184
西南地區	3,403	2,147	930	363
合計	<u>70,597</u>	<u>51,689</u>	<u>58,384</u>	<u>38,872</u>

#### 非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **物業管理服務。**本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(就處於交付前階段的住宅物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。

- **非業主增值服務。**本集團提供非業主增值服務，包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務及智能化服務。
- **社區增值服務。**本集團提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團269個在管非商業項目的在管面積為47.6百萬平方米(二〇二一年十二月三十一日：35.6百萬平方米)，同比增長33.7%。於本年度，住宅物業平均管理費為每月每平方米人民幣2.7元(上一年度：每月每平方米人民幣2.8元)。

於本年度，本集團在其TOD物業管理業務方面取得豐碩成果。於二〇二二年上半年，本集團成功中標福州地鐵2號線及長沙地鐵6號線物業管理服務項目。本集團亦於二〇二二年七月及十月分別成功中標青島地鐵4號線及麗江地鐵1號線物業管理服務項目，為實現其TOD物業管理業務的全國佈局夯實基礎。

## 商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團54個在管商業項目的在管面積為4.1百萬平方米(二〇二一年十二月三十一日：3.3百萬平方米)，同比增長25.5%。於本年度，寫字樓及購物商場的平均管理費分別為每月每平方米人民幣21.0元(上一年度：每月每平方米人民幣22.3元)及每月每平方米人民幣37.0元(上一年度：每月每平方米人民幣36.8元)。

## 財務回顧

### 收入

於本年度，本集團的收入為人民幣2,486.2百萬元(上一年度：人民幣1,918.4百萬元)，同比增長29.6%。本集團的收入來自其兩大業務分部：

(i) 非商業物業管理及增值服務；及

(ii) 商業物業管理及運營服務。

本集團於本年度的總收入增長主要是由於兩個業務分部收入增長，詳情如下。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	<b>1,941,105</b>	<b>78.1</b>	1,425,142	74.3
商業物業管理及運營服務	<b>545,100</b>	<b>21.9</b>	493,236	25.7
<b>總計</b>	<b><u>2,486,205</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,918,378</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列截至所示年度本集團按最終付費客戶類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀、越秀地產及 彼等各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方 <sup>(1)</sup>	<b>1,041,609</b>	<b>41.9</b>	802,832	41.8
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	<b>1,444,596</b>	<b>58.1</b>	1,115,546	58.2
<b>總計</b>	<b><u>2,486,205</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,918,378</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

(1) 包括本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方。

(2) 包括並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體或人士(「獨立第三方」)。



於本年度，本集團通常於房地產開發商(即廣州越秀及越秀地產以及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方或獨立第三方)交付物業後，向業主、住戶、租戶、業主委員會及房地產開發商等獨立第三方客戶提供物業管理服務。本集團於本年度自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方收取的收入為人民幣1,041.6百萬元，較上一年度人民幣802.8百萬元增加人民幣238.8百萬元，增長率為29.7%。有關增加主要乃越秀地產業務不斷擴張，且持續由本集團提供服務所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國	<b>2,411,562</b>	<b>97.0</b>	1,850,641	96.5
中國香港	<b>74,643</b>	<b>3.0</b>	67,737	3.5
<b>總計</b>	<b><u>2,486,205</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,918,378</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

## **(I) 非商業物業管理及增值服務**

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣1,941.1百萬元(上一年度：人民幣1,425.1百萬元)，同比增長36.2%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 與二〇二一年十二月三十一日相比，截至二〇二二年十二月三十一日，其在管非商業項目數目從209個增至269個，而在管面積從35.6百萬平方米增加至47.6百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣340.6百萬元增加到本年度的人民幣479.4百萬元，增長40.8%。該增加主要是由於房地產開發商業務發展，前期規劃及設計諮詢服務等收入增加，及於二〇二二年下半年推出智能化服務所致；及
- (iii) 社區增值服務是本集團增速最快的業務，收入由上一年度的人民幣442.0百萬元增加至本年度的人民幣650.0百萬元，增長47.1%。該增加主要是由於非商業物業在管面積增加，服務用戶增長以及家居生活服務類型多樣化所致。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	811,692	41.8	642,525	45.1
非業主增值服務	479,370	24.7	340,577	23.9
社區增值服務	650,043	33.5	442,040	31.0
<b>總計</b>	<b>1,941,105</b>	<b>100.0</b>	<b>1,425,142</b>	<b>100.0</b>

## (II) 商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣545.1百萬元(上一年度：人民幣493.2百萬元)，同比增長10.5%。該增長乃主要由於以下因素：

- (i) 與二〇二一年十二月三十一日相比，截至二〇二二年十二月三十一日，其在管商業項目數目從42個增至54個，而在管面積從3.3百萬平方米增加至4.1百萬平方米，導致商業物業的物業管理服務收入增加；及
- (ii) 於本年度內新增向多個新項目提供市場定位及管理諮詢服務，導致市場定位諮詢及租戶招攬服務的收入增加。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二二年		二〇二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	423,475	77.7	382,672	77.6
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	121,625	22.3	110,564	22.4
<b>總計</b>	<b>545,100</b>	<b>100.0</b>	<b>493,236</b>	<b>100.0</b>

### 銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括員工成本、分包成本、折舊及攤銷及保養成本。於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣1,806.8百萬元(上一年度：人民幣1,247.5百萬元)，同比增長44.8%。銷售成本的增加原因包括：

- (i) 本年度內在管面積和業務規模擴大，伴隨著各類成本增加；及
- (ii) 隨著疫情散發、多發，客戶對服務品質提出更高要求和期待。

於本年度內，員工成本為人民幣776.5百萬元(上一年度：人民幣594.5百萬元)，同比增加30.6%，與本集團於本年度的業務擴張一致。

## 毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二二年		二〇二一年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>非商業物業管理及增值服務</b>				
— 物業管理服務	<b>133,405</b>	<b>16.4</b>	142,467	22.2
— 非業主增值服務	<b>153,926</b>	<b>32.1</b>	148,190	43.5
— 社區增值服務	<b>213,709</b>	<b>32.9</b>	203,693	46.1
<b>小計</b>	<b>501,040</b>	<b>25.8</b>	494,350	34.7
<b>商業物業管理及運營服務</b>				
— 商業運營及管理服務	<b>125,501</b>	<b>29.6</b>	122,477	32.0
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	<b>52,900</b>	<b>43.5</b>	54,006	48.8
<b>小計</b>	<b>178,401</b>	<b>32.7</b>	176,483	35.8
<b>總計</b>	<b>679,441</b>	<b>27.3</b>	670,833	35.0

本集團的整體毛利率主要受其業務組合、就物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力影響。本集團的毛利由上一年度的人民幣670.8百萬元增加至本年度的人民幣679.4百萬元。本集團的整體毛利率由上一年度的35.0%下降至本年度的27.3%。

非商業物業管理及增值服務的毛利率於本年度下降至25.8%，主要是由於本集團業務結構調整，積極發展增值服務，而該等業務處於成長期，導致此分部的整體毛利率降低。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的35.8%下降至本年度的32.7%。該分部毛利率下降乃主要由於受新冠疫情反覆、中國經濟環境及商業物業市場對租戶服務的整體需求放緩的影響，需要更多成本投入以獲取收益。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本及諮詢服務費。於本年度，本集團的行政開支為人民幣210.9百萬元，較上一年度人民幣161.5百萬元增長30.6%，與本集團於本年度的業務擴展一致。

## 其他收入

本集團的其他收入主要包括增值稅的加計扣除和政府補助。於本年度，本集團的其他收入為人民幣24.8百萬元(上一年度：人民幣14.0百萬元)，較上一年度上升77.4%，主要由於於本年度收到政府發放的穩定就業補貼。

## 其他收益淨額

本集團的其他收益淨額主要包括外匯收益淨額。於本年度，本集團的其他收益淨額為人民幣14.4百萬元(上一年度：其他虧損淨額人民幣16.0百萬元)。本年度錄得外匯收益人民幣13.9百萬元，主要由於股份全球發售所得款項為港元，而本年度年末港元兌人民幣匯率上漲所致。詳情可見以下標題為「全球發售所得款項」一節。

## 財務收入淨額

本集團的財務收入淨額包括來自銀行存款的利息收入以及租賃負債的利息開支。於本年度，財務收入淨額為人民幣71.7百萬元(上一年度：財務收入淨額人民幣20.4百萬元)。本年度財務收入相較上一年度增加人民幣51.0百萬元，乃主要由於本集團收入、全球發售所得款項及銀行存款增加，以及為提高資金回報率而採用資金集中管理模式所致。

## 所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣151.6百萬元(上一年度：人民幣154.5百萬元)，較上一年度輕微減少1.9%，主要由於外匯收益及海外利息收入獲得稅項豁免所致。

## 本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣424.4百萬元(上一年度：人民幣369.7百萬元)，同比增長14.8%。本年度的淨盈利率為17.1%，較上一年度的19.3%減少2.3個百分點，主要是由於國內新冠疫情反覆及本集團業務結構調整等綜合因素的影響。

## 本公司擁有人應佔盈利

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣416.1百萬元(上一年度：人民幣359.5百萬元)，同比增長15.7%。

## 每股基本盈利

於本年度，本公司擁有人應佔每股基本盈利(基於已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.27元(上一年度：人民幣0.27元)。



## 使用權資產

本集團的使用權資產主要與其在運營中使用的樓宇及停車場租賃合同有關。截至二〇二二年十二月三十一日，本集團的使用權資產為人民幣76.4百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣53.8百萬元)。使用權資產增加主要是由於續簽和新增運營中使用的樓宇及停車場，以及隨時間折舊共同影響所致。

## 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二二年十二月三十一日，本集團擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產人民幣32.2百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣32.2百萬元)，包括本集團於以下各項的投資：

- (i) 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統及信息化管理系統的開發及安裝並提供相關服務)的5%股權；及
- (ii) 廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權。

## 應收賬款

本集團的應收賬款由截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣517.0百萬元增加至截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣603.6百萬元，增幅為16.7%，主要由於本集團於本年度的收入較上一年度增加所致。

## 其他應收款項及預付款項

本集團的其他應收款項及預付款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣256.6百萬元增加至截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣336.5百萬元，增幅為31.2%，主要是由於業務規模的發展所致。

## 應付賬款

本集團的應付賬款由截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣166.6百萬元增加至截至二〇二二年十二月三十一日的人民幣353.1百萬元，增加112.0%，主要是由於本集團持續業務擴張所致。

## 其他應付款項

本集團的其他應付款項主要包括結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團截至二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣1,135.4百萬元及人民幣1,233.5百萬元。本集團其他應付款項增加主要乃由於本年度業務擴張所致。

## 流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及部分全球發售所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。截至二〇二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣3,397.1百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣3,098.0百萬元)，增長9.7%。增加主要乃由於本集團持續業務擴張所致。

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,360.8百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣3,803.4百萬元)，增加主要乃由於經營活動所得帶來的增加。

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二〇二一年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二一年十二月三十一日：零)或應付關聯方款項(二〇二一年十二月三十一日：零)。截至二〇二二年十二月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣78.8百萬元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣55.0百萬元)。增加主要乃由於續簽和新增運營中使用的樓宇及停車場所致。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

## 全球發售所得款項

股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日期」)以全球發售(「全球發售」)方式在聯交所主板上市。誠如本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(「招股章程」)所述，根據全球發售，於上市日期發行369,660,000股股份及根據部分行使超額配股權(「超額配股權」)於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，全球發售及行使超額配股權的所得款項淨額為1,961.3百萬港元(相當於人民幣1,632.0百萬元)。截至二〇二二年十二月三十一日，本集團已將相關所得款項淨額作以下用途：

類別	所得款項 擬定用途 人民幣千元	佔所得 款項總額 百分比 %	截至	截至	擬定 用途的 預期時間表
			二〇二二年 十二月 三十一日的 所得款項 實際用途 人民幣千元	二〇二二年 十二月 三十一日的 未動用 所得款項 人民幣千元	
策略收購和投資	979,200	60	13,111 (附註1)	966,089	二〇二三年 年底前
進一步發展本集團的 增值服務	244,800	15	34,751	210,049	二〇二三年 年底前
開發信息技術系統和 智能社區	244,800	15	4,094	240,706	二〇二三年 年底前
補充營運資金和 一般公司用途	163,200	10	48,462	114,738	二〇二三年 年底前
<b>總計</b>	<b><u>1,632,000</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>100,418</u></b>	<b><u>1,531,582</u></b>	

附註：

- (1) 本集團於本年度內一直積極尋求合適的收購機會，並使用了部分資金，用於接洽推進可行性研究和對潛在收購目標進行盡職調查。

尚未動用的所得款項預計將按招股章程所載用途加以使用，且目前作為銀行存款持有。

本集團主要經營實體位於中國境內，並以人民幣開展經營活動。外匯風險主要來源於本集團持有的全球發售的所得款項。本集團對以港元計值的銀行存款採取平衡型策略以管控其外匯風險，預計部分銀行存款將分批結匯，以獲取更高的人民幣利息收入並減少外匯風險敞口；而部分銀行存款暫不結匯，以滿足於未來派息現金及中國境外(包括中國香港)日常運營資金的需要。

### **資產質押**

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

### **重大收購及出售**

於本年度，本公司概無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

### **重大投資**

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

### **或然負債**

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

### **資本承擔及資本開支**

截至二〇二二年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二三年度的資本開支。

## 僱員及薪酬政策

於二〇二二年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有 12,558 名全職僱員。本年度員工成本總額為人民幣 938.0 百萬元。

本集團根據市場慣例及相關僱員的表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律，為中國員工提供多項保險保障(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險和工傷保險)及住房公積金，並為其中國香港員工繳納強制性公積金。

為招聘及留聘高素質員工以及彼等的專業技能及經驗，本集團亦已實施多項人才發展及引進政策。例如，「越秀物業培訓發展學院」向僱員提供全面的培訓課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

## 企業管治守則

董事會承認維持高水準企業管治對保障及提升股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的守則條文。於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四第二部分所載的所有守則條文。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券的行為守則。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本年度內一直遵守標準守則的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 報告期後事項

於二〇二三年二月十五日，本期權計劃已於本公司股東大會上獲股東批准。根據首次授予方案，合共15,220,300份股票期權於二〇二二年十二月三十日有條件地授予共39名合資格參與者，包括兩名執行董事及37名高級管理層成員及本集團核心僱員。於本公告日期，首次股票期權授予的先決條件尚未完全達成。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二〇二二年十二月三十日及二〇二三年一月二十六日的公告及通函。

除上述事項外，自二〇二二年十二月三十一日及截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

## 審核委員會

由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及陳元亨先生組成的本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已與本集團管理層及外部核數師討論本集團採用的會計原則及政策以及核數師在審閱所有持續關連交易及關連交易時所遵循的程序，並已審閱本年度本集團的綜合財務報表且並無意見分歧。

## 持續關連交易及關連交易

持續關連交易已由獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易：

- a) 於本集團之一般及日常業務過程中訂立；
- b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- c) 按公平合理及符合股東之整體利益之條款及條件訂立。

本公司已聘用核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。本公司核數師並無注意到任何事項令其相信該等已披露的持續關連交易：



- a) 未獲董事會批准；
- b) 在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- c) 在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；或
- d) 已超出所披露持續關連交易的有關年度上限。

## 審閱年度業績

年度業績已由審核委員會審閱並同意。有關本集團本年度業績的初步公告數字已由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度的草擬綜合財務報表所列數額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進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、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的核證。因此，羅兵咸永道會計師事務所對本初步公告不作任何保證。

## 末期股息

董事會建議支付本年度末期股息每股0.109港元(相等於每股人民幣0.096元)(上一年度：每股0.102港元(相等於每股人民幣0.083元))予二〇二三年五月二十五日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東。待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇二三年七月六日(星期四)當天或前後派發。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二三年五月十二日(星期五)至二〇二三年五月十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席本公司將於二〇二三年五月十七日(星期三)舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二三年五月十一日(星期四)下午四時三十分前交回香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇二三年五月二十四日(星期三)至二〇二三年五月二十五日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取末期股息的權利。為符合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二三年五月二十三日(星期二)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績

本年度業績公告將於本公司網站(www.yuexiuservices.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。本公司本年度的年度報告將適時寄發予股東並於上述網站刊載。

承董事會命  
越秀服務集團有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二三年三月八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張建國先生、毛良敏先生及張勁先生

非執行董事：林峰先生(主席)、姚曉生先生及楊昭煊先生

獨立非執行董事：洪誠明先生、許麗君女士及陳元亨先生