

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

(前稱為HJ Capital (International) Holdings Company Limited 華金國際資本控股有限公司*)

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一九年同期的比較數字如下：

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列) (附註 2.1(c)、(d))
持續經營業務			
收入	3	1,086,434	952,337
銷售成本	5	(783,331)	(722,337)
毛利		303,103	230,000
其他收入及其他收益／(虧損)淨額	4	12,605	(1,157)
行政開支	5	(131,160)	(96,364)
金融資產減值虧損淨額		(7,792)	(12,364)
經營溢利		176,756	120,115
財務開支淨額		(34,053)	(1,963)
應佔聯營公司業績		585	(163)
應佔一間合營企業業績		801	—
除所得稅前溢利		144,089	117,989
所得稅開支	6	(48,734)	(38,044)
持續經營業務溢利		95,355	79,945

* 僅供識別

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(續)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列) (附註 2.1(c)、(d))
已終止經營業務			
已終止經營業務(虧損)/溢利		<u>(71,246)</u>	<u>16,858</u>
年內溢利		<u>24,109</u>	<u>96,803</u>
應佔溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		36,789	95,020
非控股權益		<u>(12,680)</u>	<u>1,783</u>
		<u>24,109</u>	<u>96,803</u>
來自本公司擁有人應佔年內溢利/(虧損)：			
持續經營業務		95,355	79,945
已終止經營業務		<u>(58,566)</u>	<u>15,075</u>
		<u>36,789</u>	<u>95,020</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>0.9478</u>	<u>0.7946</u>
來自以下本公司擁有人應佔每股盈利(港仙)：			
—基本及攤薄	7	<u>0.3657</u>	<u>0.9444</u>

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(續)

	二零二零年 附註 千港元	二零一九年 千港元 (經重列) (附註 2.1(c)、(d))
年內溢利	24,109	96,803
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>24,603</u>	<u>(3,128)</u>
年內全面收益總額	<u>48,712</u>	<u>93,675</u>
以下應佔年內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	61,392	91,892
非控股權益	<u>(12,680)</u>	<u>1,783</u>
	<u>48,712</u>	<u>93,675</u>
以下來自本公司擁有人應佔年內全面 收益／(虧損)總額：		
持續經營業務	116,814	77,889
已終止經營業務	<u>(55,422)</u>	<u>14,003</u>
	<u>61,392</u>	<u>91,892</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列) (附註 2.1(c)、(d))
非流動資產			
物業、廠房及設備		22,107	30,019
使用權資產		19,536	76,599
無形資產		4,683	13,649
遞延稅項資產		24,113	17,521
於聯營公司的權益		39,907	39,322
於合營企業的權益		1,136	335
按公平值計入損益的金融資產		7,988	8,213
其他應收賬款、按金及預付款項		—	12,920
		<u>119,470</u>	<u>198,578</u>
流動資產			
存貨		2,507	1,263
合約資產		—	4,801
應收賬款	9	209,214	261,241
應收孖展貸款	10	—	5,784
其他應收賬款、按金及預付款項		33,860	73,037
客戶信託銀行結餘		—	27,677
受限制銀行結餘		896	1,652
現金及現金等值物		664,864	600,112
		<u>911,341</u>	<u>975,567</u>
資產總值		<u>1,030,811</u>	<u>1,174,145</u>
(虧絀)／權益			
股本		2,515	2,515
(虧絀)／儲備		(363,675)	402,959
本公司擁有人應佔(虧絀)／權益總額		<u>(361,160)</u>	<u>405,474</u>
非控股權益		—	12,680
(虧絀)／權益總額		<u>(361,160)</u>	<u>418,154</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(續)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列) (附註 2.1(c)、(d))
非流動負債			
租賃負債		327	29,738
遞延稅項負債		—	52
		<u>327</u>	<u>29,790</u>
流動負債			
應付賬款	11	60,787	173,852
合約負債		57,747	71,316
其他應付款項及應計費用		326,818	282,994
銀行借貸		519,000	150,000
應付關連方款項		416,690	—
租賃負債		1,218	29,324
應繳所得稅		9,384	18,715
		<u>1,391,644</u>	<u>726,201</u>
負債總額		<u>1,391,971</u>	<u>755,991</u>
權益及負債總額		<u>1,030,811</u>	<u>1,174,145</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。於報告期內，本集團亦(i)在中國內地提供酒店經營業務，(ii)在香港提供金融服務及(iii)在香港提供財經印刷服務。

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。

於報告期內，本集團的財務狀況及業績特別受以下事件及交易影響。

於二零二零年一月十七日（「完成日期」），本集團完成向本公司的間接控股股東香港華發投資控股有限公司（「香港華發」）收購持有多間附屬公司的投資控股公司華發物業管理服務（香港）有限公司（前稱為「和輝集團有限公司」）（「物業管理業務」）全部股權（「收購事項」），代價為人民幣733,780,000元（相當於約828,026,000港元）。物業管理業務主要於中國內地提供物業管理服務及相關增值服務（包括家居助理服務及其他服務）（附註2.1（d））。

於二零二零年六月二十二日，本集團完成向一名第三方出售Miracle View Group Ltd.（「Miracle View」）全部100%股權，總代價為12,000,000港元。Miracle View為投資控股公司，透過其營運附屬公司Rising Win Limited及其附屬公司主要在香港從事提供財經印刷服務（「財經印刷業務」）。Rising Win Limited為Miracle View直接擁有60%權益的附屬公司。

於二零二零年十二月二十四日，本集團完成向本集團一間關連公司華金金融控股有限公司出售18間附屬公司的全部100%股權，總代價為123,394,000港元。該等18間附屬公司主要於香港從事提供金融服務，包括金融顧問、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、資產管理、股權研究及財務諮詢以及放債（「金融服務業務」）。

此外，經與珠海十字門中央商務區建設控股有限公司（「珠海十字門」）（珠海華發喜來登酒店及華發行政公寓（「兩間酒店」）的物業業主以及本集團的一間關連公司）磋商後，於二零二零年八月三十一日租賃期屆滿後，本集團並無就租賃兩間酒店重續物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」）。因此，本集團自二零二零年九月一日起並無經營酒店經營業務（「酒店經營業務」）。

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) 已終止經營業務

誠如附註1所述，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團出售財經印刷業務、金融服務業務及已終止酒店經營業務。

就呈列綜合財務報表而言，該等三項業務被視為已終止經營業務及若干比較數字已予以重列。

(d) 共同控制下的業務合併的合併會計法

綜合財務報表按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」中的合併會計原則編製，猶如該收購事項於呈列的最早期開始時或合併實體首先受控制方控制時完成，原因為該收購事項在完成日期前後被視為珠海華發集團有限公司（「珠海華發」）共同控制下的業務合併。

收購事項於二零二零年一月十七日完成後，由於本公司及物業管理業務各自均於收購事項前後由本公司最終控股股東珠海華發控制，故收購事項被視為「共同控制合併」。因此，本集團已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」（「會計指引第5號」），就物業管理業務應用合併會計處理收購事項。綜合財務報表乃根據會計指引第5號編製，猶如收購事項已於所呈列最早期間開始時完成或合併實體首次受控制方控制。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(d) 共同控制下的業務合併的合併會計法 (續)

因此，所收購的物業管理業務自所呈列的最早期間開始時計入綜合財務報表內，猶如物業管理業務一直為本集團的一部分。因此，本集團已透過包括物業管理業務的經營業績重列綜合財務報表的若干二零一九年比較金額，猶如收購事項已於呈報期間的最早日期（即二零一九年一月一日）完成。本集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況表已重列為包括物業管理業務的資產及負債。

以下為有關收購事項共同控制合併對綜合財務狀況表及綜合全面收益表產生的影響的對賬。

	於二零一九年十二月三十一日		
	本集團 千港元 (過往呈報)	物業管理業務 千港元	本集團 千港元 (經重列)
財務狀況			
非流動資產	136,424	62,154	198,578
流動資產	<u>502,964</u>	<u>472,603</u>	<u>975,567</u>
資產總值	<u>639,388</u>	<u>534,757</u>	<u>1,174,145</u>
非流動負債	29,556	234	29,790
流動負債	<u>415,775</u>	<u>310,426</u>	<u>726,201</u>
負債總額	<u>445,331</u>	<u>310,660</u>	<u>755,991</u>
權益總額	<u><u>194,057</u></u>	<u><u>224,097</u></u>	<u><u>418,154</u></u>

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(d) 共同控制下的業務合併的合併會計法 (續)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			
	本集團 千港元 (過往呈報)	因已終止 經營業務 而重列 千港元	物業管理 業務 千港元	本集團 千港元 (經重列)
經營業績				
收入	527,067	(527,067)	–	–
經營溢利	36,801	(36,801)	–	–
持續經營業務				
收入	–	87,450	864,887	952,337
經營溢利	–	2,497	117,618	120,115
持續經營業務的年度 (虧損) / 溢利	–	(10,810)	90,755	79,945
已終止經營業務				
來自已終止經營業務的 年度溢利	–	16,858	–	16,858
年內溢利	<u>6,048</u>	<u>–</u>	<u>90,755</u>	<u>96,803</u>
應佔溢利：				
本公司擁有人	4,265	–	90,755	95,020
非控股權益	<u>1,783</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,783</u>
	<u>6,048</u>	<u>–</u>	<u>90,755</u>	<u>96,803</u>
本公司擁有人應佔溢利 / (虧損) 來自：				
持續經營業務	–	(10,810)	90,755	79,945
已終止經營業務	<u>–</u>	<u>15,075</u>	<u>–</u>	<u>15,075</u>
	<u>–</u>	<u>4,265</u>	<u>90,755</u>	<u>95,020</u>
本公司擁有人應佔每股 基本及攤薄盈利 (港仙)：	<u>0.0424</u>			<u>0.9444</u>

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(e) 持續經營基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團的負債總額超出其資產總額361,160,000港元。同日，其流動負債超出其流動資產480,303,000港元。流動負債包括銀行借款及就收購物業管理業務(附註1)應付香港華發的代價及相關利息分別為519,000,000港元及416,387,000港元。

鑑於本集團的財務狀況，董事已於年內及直至財務報表日期採取多項措施，包括：

- (i) 於二零二一年一月，本集團成功獲得一年期銀行貸款416,800,000港元，以支付結算其就收購物業管理業務應付香港華發的代價及截至結算日的相關利息。該短期銀行貸款將於二零二二年一月到期償還，年利率為香港銀行同業拆息+1.5%；
- (ii) 於年結日後，本集團成功獲得新銀行融資額度100,000,000港元，本集團可於二零二一年五月一日前提取該筆貸款。此外，本集團於二零二一年一月成功續期另一筆200,000,000港元之一年期銀行貸款。本集團管理層與其銀行保持定期溝通，並對現有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，以優化資本結構及降低整體財務開支；
- (iv) 最終控股股東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二零二零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，經考慮本集團經營產生的預期現金流量、經營業績的可能變化、本集團銀行信貸的持續可用性，本集團將擁有充足的財務資源以履行自二零二零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 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(f) 本集團採納之新訂準則、現有準則修訂本及詮釋

本集團自二零二零年一月一日開始的報告期首次應用以下新訂準則、現有準則修訂本及詮釋：

準則	修訂主題
二零一八年財務報告概念框架	修訂財務報告概念框架
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革

概無於本報告期間首次生效而預期對本集團造成重大影響的其他新訂準則、現有準則修訂本及詮釋。

(g) 尚未採納的新訂準則、現有準則修訂本及詮釋

已頒佈但於二零二零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：

準則	修訂主題	於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金減免	二零二零年六月一日
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
年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號	呈列財務報表的負債分類	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
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－提供酒店顧問服務及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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務的收入約415,116,000港元（二零一九年經重列：411,948,000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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
外部客戶收入	1,024,940	864,887	61,494	87,450	1,086,434	952,337
分部業績	178,218	117,535	21,685	26,475	199,903	144,010
未分配收入					7,966	2,241
未分配開支					(65,166)	(28,099)
應佔聯營公司業績					585	(163)
應佔一間合營企業業績					801	-
所得稅開支					(48,734)	(38,044)
持續經營業務之年內溢利					95,355	79,945
分部資產	779,210	517,538	153,882	117,879	933,092	635,417
已終止經營業務					-	467,236
未分配資產					97,719	71,492
資產總值					1,030,811	1,174,145
分部負債	413,686	301,622	28,915	15,790	442,601	317,412
已終止經營業務					-	324,447
未分配負債					949,370	114,132
負債總額					1,391,971	755,991
其他分部資料：						
添置至非流動資產	6,898	4,600	502	2,120	7,400	6,720
銷售成本	(757,604)	(679,360)	(25,727)	(42,977)	(783,331)	(722,337)
物業、廠房及設備折舊	(7,203)	(7,458)	(166)	(40)	(7,369)	(7,498)
使用權資產折舊	(2,781)	(1,841)	-	-	(2,781)	(1,841)
無形資產攤銷	(258)	(71)	-	-	(258)	(71)
金融資產減值虧損淨額	(7,659)	(12,364)	(133)	-	(7,792)	(12,364)
按公平值計入損益的 金融資產的公平值虧損	-	-	(225)	(5,851)	(225)	(5,851)

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：

	隨時間確認	
	來自外界客戶的收入	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
		(經重列)
持續經營業務		
— 中國內地	<u>1,086,434</u>	<u>952,337</u>
	非流動資產 (附註)	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
		(經重列)
持續經營業務		
— 中國內地	46,326	45,510
— 香港	—	111
已終止經營業務	<u>—</u>	<u>87,566</u>
	<u>46,326</u>	<u>133,187</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。

4 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
		(經重列)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(225)	(5,851)
外匯收益淨額	4,235	450
政府補助	5,961	1,975
其他	<u>2,634</u>	<u>2,269</u>
	<u>12,605</u>	<u>(1,157)</u>

5 按性質劃分的開支

計入銷售成本以及行政開支的開支分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
僱員福利開支(包括董事酬金)	631,633	551,468
有關短期及低價值租賃付款的開支	7,113	5,623
物業、廠房及設備折舊	7,369	7,498
使用權資產折舊	2,781	1,841
無形資產攤銷	258	71
核數師專業服務費	2,500	1,550
法律及專業費用	17,142	22,493
綠化及清潔開支	101,454	81,526
水電費	22,318	23,314
維護成本	28,180	27,098
其他	93,743	96,219
	<u>914,491</u>	<u>818,701</u>
銷售成本以及行政開支總額		

6 所得稅開支

香港利得稅按年內估計應課稅溢利16.5%(二零一九年:16.5%)的稅率計算。

截至二零二零年及二零一九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%或15%。

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。就本集團而言,適用稅率為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。

本集團於可見將來並無計劃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展其於中國內地的業務。因此,於各報告期末,並無就未分配盈利的預扣稅產生遞延所得稅負債。

綜合全面收入表內所得稅開支金額指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
即期稅項	55,719	42,672
過往年度超額撥備	(1,133)	-
遞延稅項	(5,852)	(4,628)
	<u>48,734</u>	<u>38,044</u>
所得稅開支		

7 每股盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔來自持續經營業務之年內溢利及來自己終止經營業務之年內虧損約為95,355,000港元及58,566,000港元（二零一九年經重列：溢利分別約為79,945,000港元及15,075,000港元）及年內已發行普通股加權平均數為10,060,920,000（二零一九年：10,060,920,000）。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之本公司擁有人應佔溢利	95,355	79,945
來自己終止經營業務之本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u>(58,566)</u>	<u>15,075</u>
	<u>36,789</u>	<u>95,020</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>
	二零二零年 港仙	二零一九年 港仙 (經重列)
每股基本及攤薄盈利/(虧損)		
來自持續經營業務	0.9478	0.7946
來自己終止經營業務	<u>(0.5821)</u>	<u>0.1498</u>
	<u>0.3657</u>	<u>0.9444</u>

由於截至二零二零年及二零一九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

於截至二零二零年及二零一九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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
有關提供物業管理服務的應收賬款 (附註(a))	227,421	161,515
有關提供酒店諮詢及展覽服務的應收賬款 (附註(b))	24,301	31,110
有關已終止經營業的應收賬款	—	89,671
	<hr/>	<hr/>
應收賬款總額 (附註(c))	251,722	282,296
應收經紀及結算所款項 (附註(d))	—	20,064
應收經紀客戶款項 (附註(d))	—	3,741
	<hr/>	<hr/>
	251,722	306,101
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
減：虧損撥備 (附註(e))		
— 物業管理服務	(42,375)	(33,138)
— 酒店諮詢及展覽服務	(133)	(98)
— 已終止經營業務	—	(11,624)
	<hr/>	<hr/>
	(42,508)	(44,860)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
應收賬款淨額	209,214	261,241

附註：

- (a) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，珠海華發集團提供物業管理服務產生的應收賬款為43,770,000港元（二零一九年：34,020,000港元）。
- (b) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，來自珠海華發集團有關提供酒店諮詢及展覽服務的應收賬款為23,856,000港元（二零一九年：16,171,000港元）。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，應收賬款（不包括應收證券經紀、結算所及證券客戶的款項）按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
1年內	184,335	219,715
1至2年	29,344	24,834
2至3年	11,537	10,175
3至4年	6,503	10,789
4年以上	20,003	16,783
	<hr/>	<hr/>
	251,722	282,296
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9 應收賬款 (續)

附註：(續)

(d) 證券交易及證券經紀業務(為金融服務業務的一部分)應佔的應收賬款結算期為交易日後兩天,而期貨經紀業務應佔的應收賬款結算期則為交易日後一天。於二零一九年十二月三十一日,並無披露應收證券經紀、結算所及證券客戶款項的賬齡分析。

(e) 其他應收款項虧損撥備變動如下:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
年初	44,860	29,994
已確認撥備—持續經營業務	6,931	12,072
已確認撥備—已終止經營業務	—	5,155
年內撇銷為不可收回的應收款項	—	(1,733)
出售已終止經營業務	(11,624)	—
匯兌差額	2,341	(628)
年末	<u>42,508</u>	<u>44,860</u>

(f) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日,應收賬款的賬面值與其公平值相若。

應收賬款以下列貨幣計值:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
人民幣	209,214	159,851
港元	—	97,963
美元	—	3,427
	<u>209,214</u>	<u>261,241</u>

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 應收孖展貸款

向第三方提供的孖展貸款(為金融服務業務的一部分)按商業利率計息,並由相關已質押證券作抵押,並按要求償還。董事認為,鑑於證券孖展融資業務的性質,賬齡分析並無意義,故並無於二零一九年十二月三十一日披露賬齡分析。

於二零一九年十二月三十一日,應收孖展貸款的賬面值與其公平值相若,並以港元計值。

11 應付賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
應付證券經紀及交易商款項 (附註(a))	-	2,399
應付證券客戶款項 (附註(b))	-	47,922
應付賬款 (附註(c))	60,787	123,531
	60,787	173,852

附註：

- (a) 應付證券經紀及交易商款項的結算期為交易日後兩天。董事認為，鑒於該等業務的性質，賬齡分析並無額外價值，故並無披露應付證券經紀及交易商款項的賬齡分析。
- (b) 除若干應付證券客戶賬款為客戶於一般業務過程中因其交易活動而支付的孖展按金外，大部分應付證券客戶賬款須按要求償還。只有超出所指定孖展按金的金額須按要求償還。
- 應付證券客戶賬款存放於獲授權機構的獨立信託賬戶。董事認為，鑒於該等業務的性質，賬齡分析並無額外價值，故並無披露應付證券客戶款項的賬齡分析。
- (c) 本集團獲貿易債權人提供30至60天（二零一九年：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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
最多90天	52,319	93,809
91至180天	2,179	15,360
181天以上	6,289	14,362
	60,787	123,531

- (d) 應付賬款以下列貨幣計值，且由於短期內到期，有關賬面值與其公平值相若。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
港元	-	84,876
人民幣	60,787	88,976
	60,787	173,852

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零二零年一月起將其業務範圍擴展至於中國提供物業管理服務及相關增值服務，面對複雜的全球營商環境及激烈市場競爭，本集團於二零二零年六月剝離財經印刷業務，於二零二零年九月起正式終止酒店租賃經營業務，並於二零二零年十二月完成金融服務業務剝離。自此，本集團將進一步推進以物業管理為核心、酒店顧問及會展服務為協同的「一核兩翼」發展戰略。

物業管理服務

本公司的間接全資附屬公司珠海華發物業管理有限公司（「珠海華發物業管理」）創立於一九八五年，在物管行業日漸激烈的競爭中，公司始終堅持穩紮穩打的企業作風，在過去一年持續開拓創新，以賦能提質促發展。根據中國指數研究院刊發的報告，按綜合實力計，珠海華發物業管理於二零二零年的中國物業服務百強企業中排名第二十六（二零一九年：排名第二十八），亦榮獲「2020中國物業服務百強企業第26名」，「2020大灣區物業服務品牌企業第15名」及「2020廣東省物業服務綜合發展實力企業第16名」等諸多榮譽。

於二零二零年十二月三十一日，珠海華發物業管理覆蓋中國27個城市的物業組合（二零一九年同期：20個），向172項物業提供物業管理服務及增值服務，合約總建築面積約2,760萬平方米（二零一九年同期：138項，2,450萬平方米），總收費建築面積約1,670萬平方米（二零一九年同期：1,320萬平方米）。我們的物業管理服務業態豐富，涵蓋住宅、寫字樓、工業園區、會展中心、隧道、商業中心及口岸、超高層建築，以及不同形式的公建業態。同時，珠海華發物業管理通過其專業子公司全面拓展產業鏈上下游業務，與仲量聯行合作拓展超高層建築業務，成立西安紫薇華發物業管理有限公司，進一步提升珠海華發物業管理在西北區域的影響力，進而提升珠海華發物業管理的整體競爭力。

截至二零二零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1,024,900,000港元（二零一九年經重列：約864,900,000港元），年內溢利約137,400,000港元（二零一九年經重列：約90,800,000港元）。

酒店經營、酒店管理、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租賃經營業務，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。

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（「華金會展」），亦位於珠海十字門中央商務區，緊靠珠海國際會展中心的優越地理位置，同時依托粵港澳大灣區的區位優勢、制度優勢和產業優勢，為國內外客戶量身打造專業高效的「一站式」會展活動策劃、組織、承辦和現場服務。二零二零年，華金國際會展在疫情常態化期間積極探索線上會展，嘗試直播帶貨等多種會展方式，以通過拓展創新業務，提升營收水平。

於回顧年內，不考慮已終止的酒店租賃經營業務，持續經營的酒店顧問及會展服務業務分部為本集團帶來約61,500,000港元的收入。

金融服務

受到金融行業競爭激烈及市場波動等因素的影響，本集團於二零二零年十二月完成出售金融服務分部，進一步剝離了與主營業務無關且盈利能力較弱的業務。

財經印刷服務

於回顧年內，財經印刷分部錄得虧損，本集團於二零二零年六月出售財經印刷業務分部。

財務回顧

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得來自持續經營業務的收入約1,086,400,000港元（二零一九年經重列：約952,300,000港元），較上一個財政年度增加約14.1%。本集團來自持續經營業務的除所得稅前溢利增加至約144,100,000港元（二零一九年經重列：約118,000,000港元），主要由於收入增加。

本公司擁有人應佔年內溢利約為36,800,000港元（二零一九年經重列：約95,000,000港元）。本公司擁有人應佔來自持續經營業務的溢利的每股基本盈利約為0.95港仙（二零一九年經重列：約0.79港仙）。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為664,900,000港元（二零一九年經重列：約600,100,000港元），並擁有銀行借貸519,000,000港元（二零一九年：150,000,000港元）。本集團持有流動資產約911,300,000港元（二零一九年經重列：約975,600,000港元）及流動負債總額約1,391,600,000港元（二零一九年經重列：約726,200,000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0.7（二零一九年經重列：1.3）。於二零二零年十二月三十一日，本集團虧絀總額約為361,200,000港元（二零一九年經重列：權益總額為418,200,000港元）。本集團資產負債比率（即負債總額除以資產總值）為135.0%（二零一九年經重列：64.4%）。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的計息金融資產主要包括銀行存款及應收孖展貸款，而本集團的計息金融負債主要包括銀行借貸及應付關連方款項。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。於二零二零年十二月三十一日，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，本集團於二零二零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合約資產、應收賬款及應收孖展貸款、銀行結餘及存款及客戶信託銀行結餘。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，以便管理應收賬款及應收孖展貸款的風險。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。本公司管理層（「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

於報告期內，本集團的持牌經營單位須符合相關監管機關所規定的各項法定流動資金規定。本集團已採用一套監察制度，確保其維持足夠的流動資金從而遵守香港法例第571N章證券及期貨（財政資源）規則。

經營風險

於報告期內，本集團於受到高度監管的行業經營金融服務。違反監管規定的風險或會導致喪失營業執照。本集團一直積極落實政策及程序以確保遵守相關法律及法規。就管理層所深知，本集團於香港的金融服務業務一直遵守相關法規，而管理層並未發現任何重大不合規或違反相關規則及法規的情況。

重大收購及出售投資

除本公告前述「業務回顧」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

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱員總數為6,583名（二零一九年經重列：6,076名）。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的員工成本約為631,600,000港元（二零一九年經重列：約551,500,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無抵押資產（二零一九年：無）。

或有負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何或有負債。

資本開支

於截至二零二零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5,700,000港元（二零一九年經重列：約11,900,000港元）。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

業務計劃

物業管理服務

在二零二零年新冠肺炎疫情影響下，物業管理行業的重要性更加突顯。物管行業迎來快速發展期，尋求上市的物業管理公司隊伍迅速壯大，行業規模得到顯著擴張。同時，該行業多個重量級政策發佈，為物業服務企業創造了更好的發展政策環境，也為更多企業指明了未來發展方向。在傳統物業管理服務逐步成熟後，開始逐步探索多元化發展。物業管理服務的價值逐漸被社會公眾和專業領域認可，物業管理行業的社會地位和重要性也在逐漸提升。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。

珠海華發物業管理提供3類物業管理服務，構成其客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈，分別為：

- 1) 物業管理服務：為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務。於報告期內，二零二零年全年該業務收入同比增長約16.7%，毛利同比增長超過30%。
- 2) 業主增值服務：圍繞核心用戶，全方位布局多元化服務，在定制化服務、公共區域的增值服務以及電商及社區金融等方面保持持續穩定增長。二零二零年全年該業務收入同比增長約10%，年毛利率達到36.4%。
- 3) 其他增值服務：除公共區域等業主增值服務外，本集團在交付前階段向物業開發商提供配套服務、市政工程維修、電梯維保等其他增值服務等方面也獲得了較為穩定的增長。二零二零年全年該業務收入同比增長約30%。

得益於珠海華發物業管理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，由珠海市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有，是中國企業500強、中國服務業企業500強及中國100大跨國公司之一，二零二零年，珠海華發資產總額突破人民幣4,750億、營業收入突破人民幣1,100億，在「中國企業500強」榜單排名第259位。

相較於民營物業管理企業，珠海華發物業管理依托珠海華發的國有企業背景，在獲取公檢法、醫院、政府辦公樓等公共部門業務合約時具有明顯優勢。二零二零年，本公司新增外拓項目中，包括但不限於珠海市中級人民法院、珠海水務環境控股集團有限公司、珠海市城市建設檔案館、中國人民銀行珠海市中心支行等公建類項目。由此可見，珠海華發物業管理與珠海華發的強大而穩定的關係有望為本集團物業管理業務帶來豐厚可觀的業務來源，以及更強的外拓競爭力。

展望二零二一年，本集團將繼續善用與珠海華發的合作關係，充分利用上市公司的優勢，進一步提升珠海華發物業管理的品牌知名度，鞏固其於中國排名靠前的市場領導地位。具體舉措如下：

- 1) 在規模擴張方面，物業管理行業呈現出規模快速擴張、行業集中度不斷提高、行業併購頻現等特點，本集團將通過穩健擴張的發展策略，加強與獨立第三方地產開發商的合作，尤其是對於第三方公建類項目的業務拓展。同時，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，拓展「城市管家」業務，全面升級「城市優+服務」，拓展非住宅業態，進而擴大其業務規模及市場份額。

- 2) 在多元化業態方面，基于本公司梳理的潛在併購標的情況，爭取在深耕外拓領域的基礎上，實現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。為進一步提升服務品質及鞏固領先的行業口碑，本集團將根據客戶越來越高的服務要求，不斷豐富業主增值服務內容，如開展社區金融、社區商貿服務、其他社區商業服務等，加強與業主之間的黏性。同時加大科技賦能的力度，提升信息化水平，通過科技手段打造物業智能化社區，擴大物業管理增值服務的服務類型，提升業主品質生活體驗的同時，尋求更為多元的盈利模式。
- 3) 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，本集團將繼續堅持「以人為本」的理念，堅持高端人才引進和內部培訓相結合，在不斷引進高端管理、戰略運營等市場關鍵人才的同時，不斷推行提升員工學歷及專業的資格激勵政策，並建立培訓制度以培訓員工，整體提升前線及行政人員的經營效率。
- 4) 在控制銷售成本的勞工成本方面，為維持物業管理業務的盈利能力，本集團亦會不時檢討旨在控制勞工成本的經營效益，同時優化提供給客戶的服務。

憑藉強大的綜合實力和專業化物業管理服務水平，珠海華發物業管理於過往獲得了穩步快速的增長，展望未來，珠海華發物業管理將依托珠海華發體系內自然增長、聚焦重點發展區域實現外拓增長以及於適當時機考慮併購的擴張策略，提升整體規模效應並提升業務收入，以「科技+」戰略規劃作為契機，加速信息化建設，進一步提升服務品質，增強經營效益，力爭打造成為一家立足粵港澳大灣區，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。

酒店顧問及會展服務

對於酒店顧問及會展服務業務分部，本集團將依托粵港澳大灣區加速建設的有利時機，充分借助珠海作為中國熱點旅遊城市及粵港澳大灣區核心城市的優越區位優勢，搶抓市場機遇，著力拓展市場化項目，以保障酒店顧問及會展服務分部的穩定增長。同時，將加大科技領域投入，著力開發和推廣智慧運營服務功能，在降低成本的同時，實現會展活動的數字化「一鍵」管理，並為此分部物色潛在市場導向商機，進一步豐富及擴大本集團的收入來源。

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二零二零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，以審閱有關截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及截至二零二零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。

本集團於截至二零二零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二零二零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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度後的事項

誠如本公司日期為二零二一年三月十五日的公告所披露，本公司的正式註冊英文名稱由「HJ Capital (International) Holdings Company Limited」更改為「Huafa Property Services Group Company Limited」，並採用「華發物業服務集團有限公司」作為本公司的第二位名稱，以取代其前中文名稱「華金國際資本控股有限公司」（該名稱僅供識別），有關名稱的更改現已生效，本公司股份簡稱、公司標誌及公司網站亦相應更新。有關詳情，請參閱上述公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年五月二十五日(星期二)至二零二一年五月二十八日(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。為符合資格出席於二零二一年五月二十八日(星期五)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二零二一年五月二十四日(星期一)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.huafaproperty.com)刊載。二零二零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,二零二一年三月二十三日

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)、謝偉先生(執行董事兼行政總裁)、郭瑾女士及謝勤發先生(均為執行董事);周優芬女士及熊曉鵠先生(均為非執行董事);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。

* 僅供識別