



華發物業服務集團有限公司

Huafa Property Services Group Company Limited

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

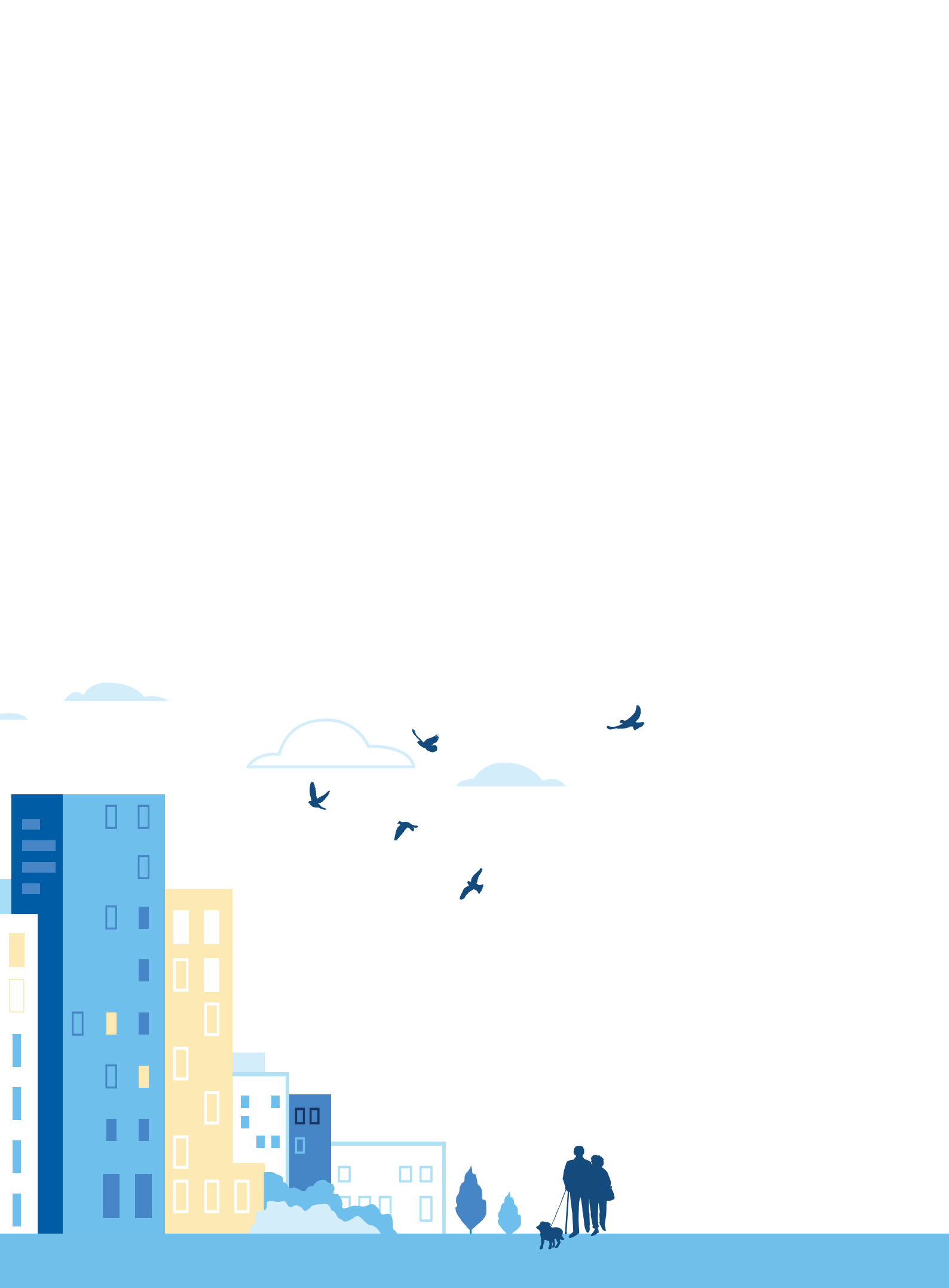
(於百慕達註冊成立的有限公司)

[股份代號: 982]

年報 2020



* 僅供識別



目錄

2	公司里程碑	69	企業管治報告
4	公司資料	83	獨立核數師報告
5	五年財務概要	88	綜合全面收入表
6	主席報告書	90	綜合財務狀況表
10	管理層討論及分析	92	綜合權益變動表
17	董事及高級管理層履歷詳情	93	綜合現金流量表
22	環境、社會及管治報告	95	綜合財務報表附註
52	董事會報告		



公司里程碑

2000年

七月

卓智財經印刷有限公司開始於香港及亞太地區經營業務。

2008年

七月

本公司成為首間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的財經印刷公司（股份代號：00982）。

2016年

六月

本集團透過收購華高和昇財務顧問有限公司（為根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團）的全部股本權益，從而涉足財務顧問服務。

2017年

九月

完成收購華金金融（國際）控股有限公司的全部已發行股本。本集團可透過其全資附屬公司開始進行受規管活動，包括香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下的第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動，並根據香港法例第163章放債人條例持有放債人牌照。

2017年

十二月

本公司的官方註冊名稱已由「iOne Holdings Limited」更改為「HJ Capital (International) Holdings Company Limited華金國際資本控股有限公司」，自二零一七年十月二十五日起生效。

2018年

十一月

本公司開發酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃的新業務分部。

公司里程碑

2019年
三月

本公司的附屬公司珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司就華發行政公寓及珠海華發喜來登酒店兩項物業訂立物業租賃框架協議。

2020年
一月

本公司開始透過珠海華發物業管理服務有限公司及其附屬公司提供物業管理服務及相關增值服務。

2020年
六月

本公司出售其財經印刷業務及相關投資控股分部。

2020年
九月

本集團決定不再續簽租賃兩家酒店的物業租賃框架協議，自2020年9月1日起生效，因此終止酒店物業租賃經營業務。

2020年
十二月

本公司出售其金融服務及相關投資控股分部。

2021年
三月

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已由「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）。本公司股份簡稱、公司標誌及公司網站亦相應更新。

公司資料

董事會

執行董事

李光寧先生(主席)
謝偉先生(行政總裁)
郭瑾女士
謝勤發先生

非執行董事

張葵紅女士(自二零二零年
九月二十八日起辭任)
周優芬女士(自二零二零年
九月二十八日起獲委任)
熊曉鵬先生

獨立非執行董事

陳杰平博士
孫明春博士(自二零二零年
六月一日起辭任)
浦永灝先生(自二零二零年
六月一日起獲委任)
謝湧海先生(自二零二零年
七月二十一日起退任)
郭世海先生(自二零二零年
七月二十一日起獲委任)

審核委員會

陳杰平博士(主席)
孫明春博士(自二零二零年
六月一日起辭任)
浦永灝先生(自二零二零年
六月一日起獲委任)
謝湧海先生(自二零二零年
七月二十一日起退任)
郭世海先生(自二零二零年
七月二十一日起獲委任)

薪酬委員會

孫明春博士(主席)(自二零二零年
六月一日起辭任)
浦永灝先生(主席)(自二零二零年
六月一日起獲委任)
陳杰平博士
謝湧海先生(自二零二零年
七月二十一日起退任)
郭世海先生(自二零二零年
七月二十一日起獲委任)
謝偉先生
郭瑾女士

提名委員會

謝湧海先生(主席)(自二零二零年
七月二十一日起退任)
郭世海先生(主席)(自二零二零年
七月二十一日起獲委任)
陳杰平博士
孫明春博士(自二零二零年
六月一日起辭任)
浦永灝先生(自二零二零年
六月一日起獲委任)

法律顧問

鴻鵬律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

聯席公司秘書

陳秀玲女士
梁亮先生(自二零二一年
一月二十二日起獲委任)

香港總辦事處及 主要營業地點

香港中環
皇后大道中2號
長江集團中心
36樓3605室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

百慕達股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda)
Limited

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
大新銀行有限公司

駐百慕達代表

Conyers Corporate Services
(Bermuda) Limited

授權代表

謝偉先生
陳秀玲女士

上市地點

香港聯合交易所有限公司

股份代號

982

公司網址

www.huafapropertyservices.com

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	(經重列) 千港元	(經重列) 千港元	(經重列) 千港元	(經重列) 千港元
來自持續經營業務的業績					
收入	1,086,434	952,337	737,196	546,924	471,024
除所得稅前溢利	144,089	117,989	102,346	47,093	22,894
所得稅開支	(48,734)	(38,044)	(25,783)	(11,393)	(7,146)
年內溢利	95,355	79,945	76,564	35,700	15,748

	於十二月三十一日				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	(經重列) 千港元	(經重列) 千港元	(經重列) 千港元	(經重列) 千港元
資產及負債					
資產總值	1,030,811	1,174,145	1,076,827	2,036,850	1,989,496
負債總額	(1,391,971)	(755,991)	(604,833)	(1,555,215)	(1,655,284)
(虧絀)／權益總額	(361,160)	418,154	471,993	481,634	334,212

主席報告書

謹致各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）提呈截至二零二零年十二月三十一日止財政年度華發物業服務集團有限公司（「華發物業服務」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的經審核綜合業績，同時分享未來規劃與發展。

二零二零年是極不平凡的一年，中國人民萬眾一心，克服了新冠肺炎疫情的影響，成為疫情發生以來第一個恢復增長的主要經濟體，在統籌疫情防控和促進經濟社會發展等方面取得重大成果。在抗疫過程中，我們全體同仁上下一心，全員堅守在抗疫前線，全面貫徹「外防輸入、內防反彈」防控策略，堅決遏制疫情蔓延，榮獲「全國防疫滿意企業百強第13名」。

物業服務的價值被社會公眾和專業領域加速認可，物管行業的社會地位和重要性也在逐漸提升。隨著我國城鎮化進程的推進，物管行業已然成為萬億級規模的新產業，發展空間廣闊。近幾年越來越多的物管公司通過上市，加速利用資本市場平台實現自身跨越式發展。

為確保本集團長遠戰略規劃的實施，公司於二零二零年完成了戰略轉型升級，成功將物管業務注入本集團，並剝離了盈利能力較弱的業務，如財經印刷、金融服務及相關業務。回顧年內，本集團持續經營業務實現收入約1,086,400,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約952,300,000港元（經重列）增長約14.1%，本公司擁有人應佔持續經營業務的回顧報告期內溢利約為95,400,000港元。展望未來，本集團將立足於以物業管理為核心，以酒店顧問諮詢及會展服務為輔助的「一核兩翼」發展戰略，力爭成長為全國性高端服務供應商，並將繼續「做大、做強、做實」，持續為股東創造價值。

持續推動品質創新，樹立服務品牌新標桿。在物管行業高速發展的熱潮中，我們在過去一年始終堅持行業領先的服務品質，開拓創新不斷進取，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」、「2020廣東省物業服務綜合發展實力企業第16名」等諸多榮譽。

積極實施全國性擴張戰略，管理規模實現穩步快速增長。於2020年12月31日，本集團所管理的物業組合覆蓋全國27個城市，在管項目共172個，總合約建築面積約27.6百萬平方米，總收費建築面積約16.7百萬平方米。為拓展業務至全國市場，通過借鑒我們於大灣區建立市場份額的經驗，進一步鞏固於華東、華中、華南、北方和西北等區域的主要城市的業務。作為核心競爭優勢之一，本集團擁有四家與物管業務相關的專業子公司，其中珠海華發市政綜合服務有限公司主要提供專業市政綜合服務，已為橫琴新區一體化及珠海富山工業園項目提供服務多年，獲得了政府的一致認可，豐富的行業經驗為我們未來拓展綜合性的城市運營服務奠定了紮實的基礎；珠海華發樓宇電梯工程有限公司擁有國家A級電梯資質，為我們的客戶提供及時、周到、安全的電梯維保服務；我們與全球領先的房地產專業服務公司——仲量聯行達成戰略合作，成立了珠海華發仲量聯行物業服務有限公司，為珠澳第一高樓橫琴國際金融中心提供高品質服務，為我們拓展業務至超高層寫字樓業態奠定了良好基礎。2020年，我們還積極尋求新城市的業務擴張機會，與西安當地的龍頭物管公司——西安紫薇物業管理有限公司達成戰略合作，成立了合資公司拓展西安的業務，進一步提升我們在西北區域的影響力。

積極多元化業務形式，拓寬非住宅物業業務規模。

2020年我們致力於不斷豐富物業管理的業態，對外拓展了多個第三方公建類項目，包括公檢法、機關大樓、檔案館、銀行支行等項目，實現了在管項目業態的全新突破。截至2020年12月31日，我們的服務已涵蓋住宅、寫字樓、工業園區、商業中心、會展中心、口岸、隧道、政府公建及超高層建築等多元化物業類別。我們擁有35年住宅小區、19年政府公共物業、19年寫字樓、13年商業、11年的市政管養及8年展覽中心物管服務經驗，其中，我們已經為中國第一大陸路口岸——拱北口岸服務近19年。

積極拓展「城市管家」業務，全面升級「城市優+服務」。

2020年我們的「城市管家」業務在珠海市啟動試點，為區域內企業及市民新增智能升級服務、協助處理交通事故、群體事件、消防、治安、自然災害等突發事件。「城市管家」業務實現了服務模式的全面創新，豐富了服務內容及收益來源，拓展了物管服務的邊際，我們正逐步成為面向城市服務的綜合物業管理服務供應商。

主席報告書

立足於為業主提供高品質服務，創新多種業主增值服務。2020年住房和城鄉建設部等部門聯合發佈關於支持鼓勵物業開展中介行為、鼓勵發展家庭護理社區養老服務等政策，為物管行業大力發展社區多種經營活動提供政策保障。2020年，我們利用提供傳統業主增值服務的經營，拓展了宅配、優+管家、生鮮配送、家財險、車生活等五個多種經營方向，與「華發優+生活」APP配套，為業主提供更豐富便捷的生活方式及服務，加強與業主黏性的同時，形成新的利潤增長點。目前，APP用戶數已超25萬人次，已經實現了通過手機進行智能家居控制，手機開門、物業報修、繳費，以及購物、家政保姆等服務，並可供業主查看二手房源信息。多種經營服務的不斷豐富和科技化投入，幫助我們逐漸向社區生活服務商轉型。

推進會展與酒店分部穩健發展，探索多元化業務發展。

本集團通過珠海橫琴新區華金國際酒店管理有限公司（「華金國際酒管」）及珠海橫琴新區華金國際會展管理有限公司（「華金國際會展」）開展酒店顧問諮詢及會展服務業務。其中，華金國際酒管作為擁有國際資源的酒店項目開發專業顧問，為酒店投資者和開發商提供酒店項目「全流程」顧問服務，得到政府和合作方高度認可與好評。華金國際會展作為世界級高端會展行業綜合服務商，在新冠疫情影響下積極探索業務多元化，研發新產品業務體系，尋找新的業務發力點及增長點。

大力推進信息化賦能，提升公司營運效率。本集團順應時代需求，圍繞「以科技賦能物業服務，用智慧創造美好生活」的建設目標，通過積極擁抱科技、實現創新服務模式品質和拓展業務的新突破，全面推動業務、管理、服務的線上化、智能化。我們通過集成物管業務指揮系統整合了運營管理、客戶服務及內控管理等超過20個系統的數據，設計出人事、財務、品質、工程四大類共56個管理和服務指標。未來，我們將全面打造智慧社區、推出集成視頻會議系統、集成物聯網平台，實現智能化管理。充分結合酒店與會展業務，推進業務創新發展。隨著智慧化建設的投入，我們將進一步降本增效，降低人工成本，獲得更高的營運效率及更好的用戶體驗。

主席報告書

雄關漫道真如鐵，而今邁步從頭越。展望未來，我們將密切關注行業發展趨勢，結合本集團自身戰略做出最優業務佈局，立足科技賦能，發揮公建類項目的拓展優勢，著力發展第三方外拓提升公司規模，同時不斷拓展非住宅業態，繼續深入城市管家服務，以昂揚的姿態爭取創新突破。同時，我們也將持續關注外部市場及行業變化，對符合本集團戰略及有利於股東利益業務發展方向及趨勢都積極納入考量。

2021年是「十四五」開局之年，是全面建設社會主義現代化國家新徵程開啟之年。新的一年，我們將與時俱進、攜手並肩，乘勢而上開啟新的偉大征程，奮力續寫新的輝煌篇章！

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

李光寧

董事會主席

香港，二零二一年三月二十三日

管理層討論及分析

一、 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。

(一) 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」）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（2019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（2019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（2019年同期：1,320萬平方米）。珠海華發物業服務業態豐富，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在西北區域的影響力，進而提升珠海華發物業的整體競爭力。

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），期內溢利約137,400,000港元（二零一九年經重列：約90,800,000港元）。

(二) 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華金國際會展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的業務分部為本集團帶來約61,500,000港元的收入。

(三) 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。

(四) 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服務分部。

二、 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）。

管理層討論及分析

三、 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：權益總額約418,200,000港元）。本集團資產負債比率（即負債總額除資產總值）為135.0%（二零一九年經重列：64.4%）。

四、 資本結構

本公司資本結構於年內概無重大變動。

五、 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。

六、 匯率波動風險

本集團主要以港元（「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。

七、 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。

八、 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。

九、 流動資金風險

於報告期間，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。

十、 經營風險

於報告期間，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。

十一、 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。

十二、 重大收購及出售投資

除本報告前述「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。

十三、 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。

管理層討論及分析

十四、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）。

十五、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。

十六、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）。

十七、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。

十八、業務計劃

（一）物業管理服務

在二零二零年新冠肺炎疫情影響下，物業管理行業價值更加突顯。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。

珠海華發物業提供3類物業管理服務，為其客戶提供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%。

管理層討論及分析

- 2) 業主增值服務：圍繞核心用戶，全方位布局多元化賽道，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與珠海華發集團有限公司（「珠海華發」，本公司的最終控股股東）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、政府辦公樓等公建類項目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，珠海華發物業與珠海華發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。

管理層討論及分析

- 2) 在多元化業態方面，基於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。

（二） 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。

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

李光寧先生

李光寧先生，49歲，獲委任為執行董事及董事會主席（「主席」），自二零一四年七月二十一日起生效。李先生現為本公司單一最大股東珠海華發董事及總經理。此外，李先生亦於珠海華發的附屬公司擔任不同職位，包括擔任珠海華發實業股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：600325）的董事及董事局主席、珠海華金資本股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000532）及珠海華發投資控股集團有限公司（前稱珠海金融投資控股集團有限公司）（「華發投控」）的董事及董事長。李先生於一九九三年加盟珠海華發，曾於珠海華發多間附屬公司擔任不同管理職位。

謝偉先生

謝偉先生，46歲，獲委任為執行董事、本公司行政總裁（「行政總裁」）及董事會轄下薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員以及本公司授權代表，自二零一四年七月二十一日起生效。謝先生現為珠海華發董事及常務副總經理。彼亦於珠海華發的附屬公司擔任多個職位，包括為華發投控董事及總經理。謝先生亦為珠海華發實業股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：600325）的董事，及珠海華金資本股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000532）的副董事長。

郭瑾女士

郭瑾女士，49歲，獲委任為執行董事及薪酬委員會成員，自二零一八年四月十八日起生效。郭女士於一九九四年畢業於華南農業大學，持有經濟學學士學位。郭女士於二零一三年五月至二零一五年三月擔任華發投控副總經理、自二零一五年三月至二零二零年三月擔任華發投控常務副總經理；及於二零一五年六月至二零二零年四月擔任華發投控黨委書記。自二零一九年六月起，郭女士擔任珠海華發實體產業投資控股有限公司董事長。自二零一四年五月起，郭女士擔任珠海華金資本股份有限公司（為深圳證券交易所上市公司，股份代號：000532）的董事兼總裁。自二零一四年八月起，郭女士擔任珠海華冠科技股份有限公司（為全國中小企業股份轉讓系統上市公司，股份代號：871447）董事長。自二零二零年九月二十二日起，郭女士亦擔任深圳市維業裝飾集團股份有限公司（為深圳證券交易所上市公司，股份代號：300621）董事長。於二零一三年五月加入華發投控之前，於二零零二年至二零一三年四月期間，郭女士擔任交通銀行珠海分行及交通銀行廣東省分行多個管理要職。郭女士擁有豐富經驗，於銀行及私募投資領域工作超過15年。

董事及高級管理層履歷詳情

謝勤發先生

謝勤發先生，47歲，獲委任為執行董事，自二零一九年六月二十八日起生效。謝先生持有香港大學工商管理學士學位及香港大學金融碩士學位。謝先生為香港會計師公會會員，目前為可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌人士。謝先生於二零一八年三月加入本公司擔任副總裁。自二零一八年八月起，謝先生曾擔任華高和昇財務顧問有限公司可進行證券及期貨條例項下第6類受規管活動的負責人員。謝先生於金融服務行業擁有超過23年經驗，並曾於企業融資方面擔任多個高級管理要職。於加入本公司之前，謝先生曾擔任雲鋒金融市場有限公司企業融資部總經理，並曾於興業金融融資有限公司擔任企業財務部執行董事。

非執行董事

周優芬女士

周優芬女士，50歲，獲委任為非執行董事，自二零二零年九月二十八日起生效。周女士自二零一五年七月及二零二零年八月起分別擔任本公司控股股東珠海華發董事及財務總監，以及自二零一四年五月起擔任珠海華金資本股份有限公司（為深圳證券交易所上市公司，股份代號：000532）監事長。於二零零六年至二零二零年期間，周女士不時受珠海市國有資產監督管理委員會委托擔任多間下屬公司的董事、監事、財務總監及／或監事長職務，例如珠海港股份有限公司（為深圳證券交易所上市公司，股份代號：000507）、珠海匯暢交通投資有限公司及珠海水務集團有限公司。周女士於二零一三年五月獲廣東省人力資源和社會保障廳頒授高級會計師資格證書，並於一九九七年十一月獲中華人民共和國人事部頒授工業經濟專業資格認證。周女士於一九九一年獲得北京航空航天大學外貿專業學士學位，並於二零一零年獲得中山大學工商管理碩士學位。

熊曉鵬先生

熊曉鵬先生，64歲，獲委任為非執行董事，自二零一七年九月十五日起生效。現任IDG資本創始董事長。熊先生於聯交所主板上市公司IDG能源投資有限公司（前稱「IDG能源投資集團有限公司」）（股份代號：650）擔任非執行董事。熊先生亦於二零零七年二月至二零二零年六月期間擔任美亞娛樂資訊集團有限公司（股份代號：391）的非執行董事，該公司於聯交所上市。彼獲波士頓大學頒授理學碩士學位，並修畢哈佛商學院第151屆的高級管理課程。

獨立非執行董事

陳杰平博士

陳杰平博士，68歲，獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會各自的成員，自二零一四年七月二十日起生效。陳博士於會計方面擁有超過16年經驗。陳博士於二零一七年九月起出任卓郎智能技術股份有限公司（股份代號：600545）的獨立非執行董事，該公司於上海證券交易所上市。陳博士自二零一四年三月至二零二零年十月期間擔任金茂（中國）酒店投資管理有限公司（股份代號：06139）（於二零二零年十月除牌）的獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。陳博士於二零一六年一月至二零一九年十月期間擔任新疆拉夏貝爾服飾股份有限公司（前稱「上海拉夏貝爾服飾股份有限公司」）（股份代號：06116）的獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。陳博士亦於二零一三年九月至二零一九年九月期間擔任深圳世聯行地產顧問股份有限公司（股份代號：002285）的獨立非執行董事，該公司於深圳證券交易所上市。陳博士亦於二零一零年至二零一七年三月期間擔任興業證券股份有限公司（股份代號：601377）的獨立非執行董事，該公司於上海證券交易所上市。彼於二零零八年至二零一八年期間任職中歐國際工商學院的教授，目前為榮譽退休教授。彼亦於二零零五年至二零零八年期間任職香港城市大學會計學系主任。陳博士於一九九零年八月在休斯頓大學分別取得科學學士學位及酒店管理碩士學位。彼於一九九二年五月獲得休斯頓大學工商管理碩士學位，並於一九九五年八月於該校取得工商管理博士學位。

浦永灝先生

浦永灝先生，63歲，獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自的成員，自二零二零年六月一日起生效。浦先生於投資銀行擔任高級職位擁有超過20年經驗。於二零一五年至二零一八年，彼為弘源資本有限公司的創始人兼投資總監，該公司為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團。於二零零四年至二零一五年，浦先生在瑞士銀行擔任多個職位，包括投資總監、財富管理研究部亞太區主管，而彼於該公司離職時為財富管理與零售及企業部董事總經理。於加入瑞士銀行前，浦先生於二零零二年至二零零三年在亞洲開發銀行（Asian Development Bank）擔任高級顧問、於二零零零年至二零零二年在野村國際（香港）有限公司擔任高級經濟師及於一九九七年至二零零零年在中銀國際（英國）有限公司擔任高級經濟師。浦先生為香港中國金融協會副主席以及香港中文大學亞太工商研究所的名譽教研學人。

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

董事及高級管理層履歷詳情

郭世海先生

郭世海先生，42歲，獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會各自的成員，自二零二零年七月二十一日起生效。郭先生自二零二零年一月起擔任民銀資本控股有限公司（於聯交所主板上市的公司，股份代號：1141）的直接全資附屬公司民銀投資（香港）有限公司總裁，彼亦擔任民銀資本控股有限公司投融資審批委員會常任委員。於二零一五年至二零二零年期間，郭先生為交銀國際控股有限公司的董事總經理及投融資業務主管，負責私募股權投資、結構性融資及債券投資等業務。於二零一二年至二零一五年期間，郭先生為工銀國際控股有限公司的執行董事、副總裁及跨境結構融資業務產品執行主管。於二零零七年至二零一二年期間，郭先生為中國銀行（香港）有限公司的企業銀行及金融機構－企業融資高級客戶經理。於二零零一年至二零零七年期間，郭先生在中國銀行股份有限公司先後擔任助理經理及經理，負責國際結算等業務。郭先生獲紐約大學斯特恩商學院及香港科技大學商學院聯合頒授全球金融理學碩士學位。

郭先生分別為(i)民銀證券有限公司（為獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發牌的法團）的代表，可從事第1類（證券交易）受規管活動；及(ii)民銀資產管理有限公司（為獲證監會發牌的法團）的代表，可從事第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。

高級管理層

梁亮先生

常務副總裁及聯席公司秘書

梁亮先生，40歲，於二零二零年五月十九日及二零二一年一月二十二日分別獲委任為本公司之常務副總裁及聯席公司秘書。梁先生亦為本公司附屬公司北京華發物業管理服務有限公司（前稱北京九郡房地產開發有限公司）的董事。梁先生於二零一八年十月加入珠海華發，彼現時為珠海華發資本管理中心副主任。於加入珠海華發之前，梁先生在金融服務行業擁有逾十年經驗，包括(i)於二零一八年擔任三胞集團副總裁；(ii)於二零一六年至二零一七年擔任佳兆業集團控股有限公司*（聯交所主板上市公司，股份代號：1638）投資銀行部副總經理；(iii)於二零一二年至二零一四年擔任中國光大控股有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：165）高級投資經理；(iv)於二零零八年至二零一一年擔任招商證券股份有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：6099）投資經理；及(v)於二零零七年在紐約花旗集團（Citigroup）全球結構性信貸產品部門任職，彼主要負責資本市場工作。梁先生於二零零三年六月取得湖南大學應用物理學士學位，並於二零零六年八月取得辛辛那提大學（University of Cincinnati）工商管理（金融）課程的理學碩士學位。

董事及高級管理層履歷詳情

李暉先生

副總裁

李暉先生，39歲，於二零二零年五月十九日獲委任為本公司之副總裁。彼於二零零四年取得北京大學光華管理學院學士（市場營銷）學位，並於二零零七年取得香港大學商學院哲學碩士（市場學）學位。李先生於二零一八年十一月加入珠海華發，於其戰略運營管理中心的運營管理部擔任總經理，現時為其運營管理中心主任。於加入珠海華發前，李先生(i)於二零一七年至二零一八年擔任華潤網絡（深圳）控股有限公司數據管理部、財務與經營管理部助理總監；(ii)於二零一二年至二零一六年擔任珠海華潤銀行股份有限公司戰略規劃中心副總經理；及(iii)於二零零六年至二零一一年擔任華潤（集團）有限公司戰略管理部高級項目經理。

羅彬女士

財務總監

羅彬女士，48歲，於二零二零年五月十九日獲委任為本公司之財務總監。彼於一九九四年獲中山大學頒發經濟學學士（會計及審計學）學位，並於二零零九年取得中山大學會計碩士學位。羅女士於會計方面積逾20年經驗。羅女士於二零一八年十月加入珠海華發，現時為珠海華發的副首席財務官。羅女士現時亦為珠海華發綜合發展有限公司財務總監、珠海華發集團財務有限公司董事及珠海華發實體產業投資控股有限公司首席財務官。於加入珠海華發前，羅女士(i)於二零一四年至二零一八年擔任廣州珠江實業開發股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600684）財務總監；(ii)於二零零八年至二零一四年擔任廣州市住宅建設發展有限公司總會計師兼財務部經理；及(iii)於二零零三年至二零零八年擔任廣州市建設資產經營有限公司產權監督部審計主管兼財務監督部財務主管。羅女士自一九九八年起獲承認為中國註冊會計師協會註冊會計師。

環境、社會及管治報告

關於本報告

序言

本報告為本集團的第五份環境、社會及管治報告，提供有關本集團管理對其營運構成影響的重大事宜（包括環境、社會及管治事宜）的概覽。

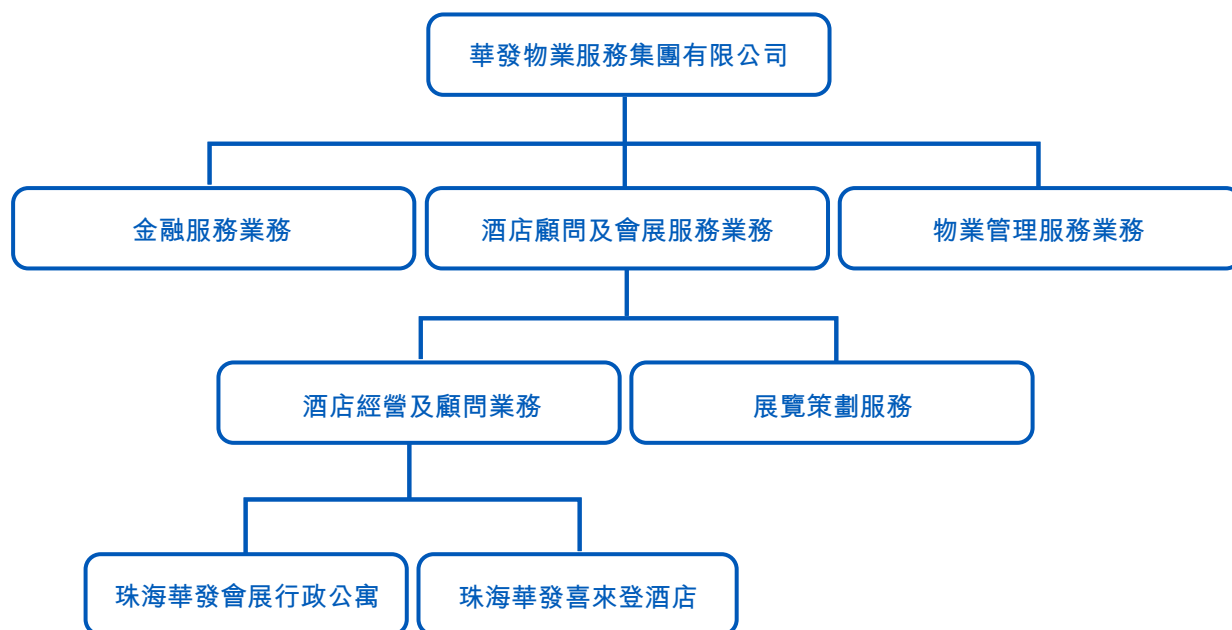
報告年度

本報告的報告期間為二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日（「報告期」）。

報告範圍及邊界

基於本集團的變動，我們調整了本報告期報告範圍，新增物業管理服務及移除財經印刷服務業務板塊。除非另有說明，本報告範圍聚焦本集團之主要業務及營運點，包括：

- 於香港的金融服務業務
- 於中國的酒店顧問及會展服務業務
- 於中國的物業管理服務業務



環境、社會及管治報告

本集團會在資料收集系統更趨成熟，以及環境、社會及管治的工作深化之後，根據披露規定不斷優化及改進其營運。

報告基準及原則

本報告依循香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）發布的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「主板上市規則」）附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編製，並已遵守上市規則所載的「不遵守就解釋」條文。

本報告遵循下列匯報原則為基準：

- **重要性**

本集團透過持份者參與及重要性評估釐定有關環境、社會及管治議題。有關詳情請參閱「權益人參與及重要性評估」。

- **量化**

本集團披露有關歷史數據的關鍵績效指標可予計量，致力於可行情況下披露量化資料所用標準、方法、假設或計算工具的資料以及所使用的轉換因子的來源。

- **平衡**

本集團披露時盡可能避免不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

- **一致性**

本集團致力使用一致的披露統計方法以作有意義的比較。有需要時，本集團會披露統計方法或關鍵績效指標的變更或任何其他影響有意義比較的相關因素。

本報告中的資料來自本集團的官方文件和統計數據，以及由附屬公司依循本集團相關制度提供的監測、管理和營運資料整合匯總。本報告的最後一章有完整的內容索引，以便讀者快速查詢。本報告以中、英文兩種語言編製，如中、英文兩個版本有任何抵觸或不相符之處，應以中文版本為準。

信息及反饋

本集團重視您對本報告的看法，若閣下有任何意見或建議，歡迎以電郵形式發送至以下郵箱：ir982@huafagroup.com

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治管理方針

本集團董事會重視集團的環境、社會及管治策略，並評估集團營運對環境、社會及管治的相關風險，責承高級管理層實施相應的風險管理和內部監控體系。於報告期內，本集團嚴格遵守環境和社會相關的法律和法規，包括環境、僱傭與勞工準則、員工的健康與職業安全、反貪污（包括賄賂、勒索與洗黑錢）。

權益人參與

本集團重視權益人的參與，無論是我們的員工、客戶、供應商及其他權益人，都對我們的業務或活動能否取得成功，有著重大影響。以下是本集團有關的權益人，我們透過不同渠道與各權益人積極溝通，藉此監測和管理我們對環境和社會各方面的影響。

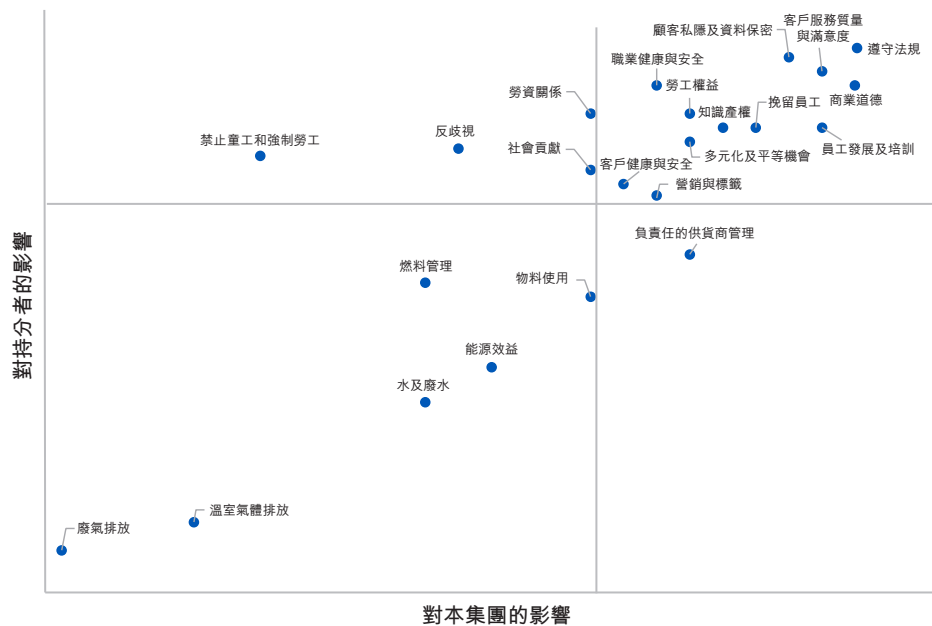
權益人	權益人關注事項	溝通途徑
政府/ 監管機構	• 遵守法律，上市條例 • 繳納適當稅項 • 促進區域經濟發展及就業	• 公司活動 • 年度報告、季度報告及中期報告以及其他公開資料
股東及投資者	• 低風險 • 投資回報 • 資訊披露及透明度 • 保障股東權益及公平對待	• 股東周年大會及其他股東大會 • 公司活動 • 年度報告、季度報告及中期報告以及其他公開資料 • 本公司及香港聯合交易所有限公司網站
客戶	• 合法及優質服務 • 穩定關係 • 資料透明度 • 誠信 • 商業道德	• 網站、宣傳冊、年度報告、季度報告及其他公開資料 • 薈萃財報 • 電郵及客戶服務熱線 • 社交管道 • 回饋表格
同業及業界組織	• 經驗分享 • 合作 • 公平競爭	• 行業會議、展會（如國際財經年報設計頒獎大會） • 公司活動 • 本公司網站
公眾人士及社區	• 社區參與 • 社會責任	• 義工 • 慈善及社會投資

重要性評估

本集團透過進行內部及外部重要性評估，以釐定本報告需要披露的議題。透過考慮持份者對本集團的依賴性及影響力，以及本集團的資源，管理層識別了關鍵持份者進行問卷調查。他們就本集團運營期間涉及到的議題提出了意見和建議。綜合了本集團的評估及問卷調查結果後，我們編製如下所示的重要性矩陣。右上象限中的議題對利益相關者和集團業務都具有相對較高的重要性。本集團將根據評估結果繼續改善其報告程序。本集團得出本年度列為重要的議題：

勞工權益	挽留員工	多元化及平等機會	職業健康與安全
員工發展及培訓	客戶健康與安全	營銷與標籤	知識產權
客戶服務質量與滿意度	顧客私隱及資料保密	商業道德	遵守法規

重要性評估矩陣



環境、社會及管治報告

環境層面

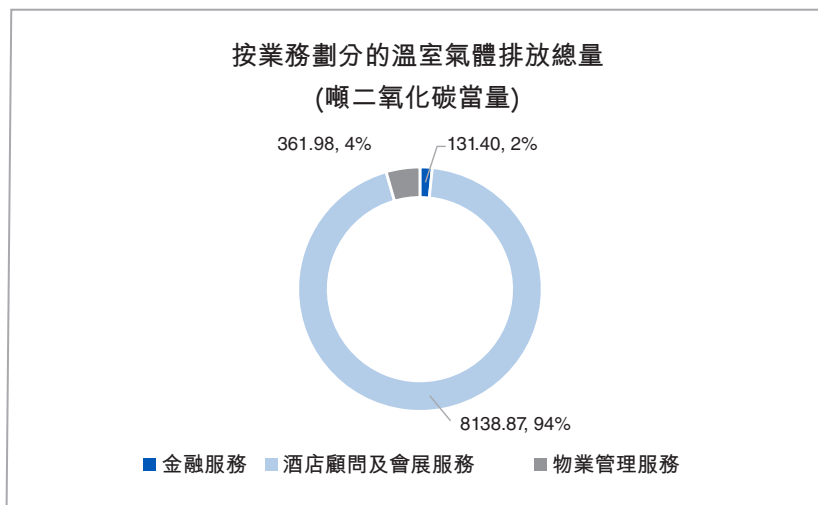
本集團制定環境、社會及管治方針和政策時，將環境保護工作列為優先，承諾於管理及營運層面考慮環境因素，識別業務對環境的影響並積極尋求節能減碳的機會，務求在業務發展和生態保護之間取得平衡。本集團遵守香港及中國內地有關環保法例及規例，包括但不限於空氣污染管制條例（香港法例第311章）、廢物處置條例（香港法例第354章）、水污染管制條例（香港法例第358章）及噪音管制條例（香港法例第400章）、中華人民共和國環境保護法。報告期內，本集團並無知悉任何對本集團有重大影響的重大違法及違規事項。

排放物

金融服務及物業管理服務主要營運地點為辦公室。業務營運排放種類最主要是因辦公室電力消耗產生的溫室氣體排放。酒店顧問及會展服務於報告期間的主要排放包括因建築和設備的電力消耗，以及車輛和廚房的燃油消耗所產生的溫室氣體排放。相關活動並無重大空氣污染物排放，對環境無重大影響。

溫室氣體排放

我們致力採取積極行動應對氣候變化，盡力以最有效的方法為社會降低風險。本集團正採取行動，減少其業務營運產生的溫室氣體排放。我們已實施「資源運用」一節所述的節能措施。二零二零年，酒店顧問及會展服務為本集團主要的溫室氣體排放來源，佔總排放量94%。



本集團按範圍及按業務劃分溫室氣體排放¹明細如下：

	單位	金融服務		酒店顧問及會展服務 ^{2,3}		物業管理服務 ⁴	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
範圍一 ⁵	噸二氧化碳當量	0	0	539.68	2,523.10 ⁶	35.544	不適用
範圍二 ⁷	噸二氧化碳當量	131.40	127.80	7,593.05	11,022.99	326.44	不適用
範圍三 ⁸	噸二氧化碳當量	0	0.22	6.14	98.16	0	不適用
總溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	131.40	128.02	8,138.87	13,644.25	361.98	不適用
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量	每平方米	每平方米	每房間晚數	每房間晚數	每平方米	不適用
		0.13	0.13	0.04 ⁹	0.06 ¹⁰	0.06	

金融服務二零二零年的溫室氣體排放密度與二零一九年相比維持不變。溫室氣體排放主要與電力消耗有關（範圍二），其次是員工商務航空旅行的間接排放（範圍三）。為了減少排放，我們實施了一系列節約用電措施（詳見「資源使用」章節）。此外，我們儘量減少不必要海外公幹。如需要，所有員工出外公幹均乘坐經濟艙，盡量減低碳排放。酒店管理與展覽策劃服務二零二零年的溫室氣體排放主要也與電力消耗有關（範圍二），其次是員工商務航空旅行（範圍三），以及柴油的消耗（範圍一）。

展望未來，本集團會持續監測本集團的溫室氣體排放，改善溫室氣體排放的收集和監察工作。

¹ 溫室氣體排放計算乃參考環境保護署的《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》、港燈電力投資的《二零一九年可持續發展報告》、2011年和 2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子

² 為簡化表示，酒店、行政公寓及相關辦公室的數據合併匯報

³ 由於本年度報告期末發生結構改動，此業務板塊所有數據均基於結構改動前之最後實際可行日期匯報

⁴ 僅包括物業管理總部大樓物業的相關排放

⁵ 範圍1：由公司擁有或控制的業務營運直接產生的排放

⁶ 2019年數據上升，為補充披露天然氣所產生的排放

⁷ 範圍2：由公司內部消耗（購回來的或取得的）電力、熱能、冷凍及蒸氣所引致的「間接能源」排放

⁸ 範圍3：涵蓋公司以外發生的所有其他間接溫室氣體排放，只包括員工商務航空旅行間接引起的排放

⁹ 2020年，酒店、行政公寓合共213,710 房間晚數

¹⁰ 2019年，酒店、行政公寓合共233,334 房間晚數

環境、社會及管治報告

廢棄物管理

本集團廢棄物管理策略，著重減廢、回收及再利用，旨在於節省營運成本的同時減低對環境的影響。物業管理服務及金融服務在日常工作中，無論是合約訂單、編印校對、及客戶審閱過程，均需要使用大量紙張，對環境造成影響。各業務單位的辦公室運作產生的廢棄物主要為碳粉及辦公用紙。酒店顧問及會展服務產生的廢棄物包括電池、一般生活廢棄物及紙質物品。為了保護環境，我們擬定了相關政策，盡量減少浪費紙張及其他資源。

廢棄物管理

辦公用紙	• 我們透過資訊機密處理有限公司 (SSID) 每月的報告去計量及監察廢棄物。例如透過每年訂購A4紙的數量及每年回收廢紙的數量去監察環保成效。 • 已使用的雙面用紙，同事會放到回收廢紙的紅袋，回收公司會定期回收廢紙以循環再造，減少溫室氣體排放及辦公室廢棄物。 • 鼓勵使用雙面打印使用電子文檔、儘量減少紙張打印。 • 會考慮在電郵中提醒客人或員工盡可能避免打印電郵出來，以減少紙張使用量及減低碳排放
大型辦公室家具	• 提供舒適的辦公室環境予同事及客戶，行政部會定期檢查和審計大大小小的辦公室家具。如有損壞，會先審察翻新或修補的可能。例如：招待客人的仿皮餐椅或櫃，聘請了技工到公司檢查與翻新，如果不能修補，才能報廢。 • 部分折舊，但還能使用的家具，我們會捐給慈善團體。
電腦	• 我們必須與時並進，採用最尖端的電腦設備。設計團隊的舊電腦，用以日常辦公，仍然綽綽有餘。為免浪費，我們會這些電腦捐贈給非牟利機構。
碳粉	• 已使用的打印機碳粉盒，我們會存起來，定期安排供應商回收碳粉盒以減少廢棄物。
電池	• 酒店顧問及會展服務的電池會作現址儲存。
文具	• 我們亦會監察同事使用文具的情況，替換塗改液及熒光筆等消耗品時，都必須以舊換新，以減少未用完便棄置的情況。

環境、社會及管治報告

本集團按業務劃分廢棄物產生量如下：

	單位	金融服務		酒店顧問及會展服務		物業管理服務 ¹¹	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
有害廢棄物 ¹²	公噸	0.01	0.01	0.11	0.24	0	不適用
無害廢棄物	公噸	1.94	1.58	44.77	82.66 ¹³	0.26	不適用

本集團會持續實施上述廢棄物管理措施，不斷改進廢棄物數據的收集和監察方法。

資源使用

本集團在其日常業務營運中提倡環境保護。本集團在其營運場所實施多項環保措施。透過善用資源，包括紙張、碳粉匣、電與水，以及資源分類回收，以減低營運場所對環境造成的負面影響。

資源管理

水

辦公室

- 在用水方面，由物業管理處負責，因為在求取適用水源上沒有任何問題。我們會貼上「節約用水」的標誌，提醒同事切勿浪費。
- 使用濾水器代替桶裝飲用水大廈管理處已實施將廁所水龍頭出水時間縮短減弱，務求節約用水。

酒店及行政公寓

- 行政公寓降低整體用水量，年內在淋浴設備安裝節水裝置，使相關用水量降低10%。
- 酒店定期檢查用水設備、管道漏水點，並在馬桶等設備安裝節水裝置；而廚房生產的污水會由第三方公司清理、回收再用。

¹¹ 僅包括物業管理總部大樓物業的相關廢棄物產生量

¹² 包括碳粉、電池

¹³ 包括辦公用紙、一般生活廢棄物

環境、社會及管治報告

資源管理

- 設置回收箱
- 紙、塑料、鋁、CD、電池等能夠回收的物品，我們都會放到大廈提供的環保回收箱，分類為紙張、塑膠、玻璃、金屬等。
- 電
- 辦公室
- 控制室內冷氣溫度。
 - 使用節能燈泡，使用有環保標誌的電器產品。
 - 張貼告示提醒員工離開前記得關掉電掣，另外，在茶水間加設自動斷電電掣以節省電源及減低危險。
 - 非正常辦公室時段，關閉部份升降機運作，以減電耗。
- 酒店及行政公寓
- 根據上年用電量進行能源管理系統分析、更換LED光源及安裝能源管理系統。相關電費降低約10%。

本集團按業務分類的資源使用數據如下：

	單位	金融服務		酒店顧問及會展服務		物業管理服務 ¹⁴	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
用水量	立方米	不適用	不適用	112,363.00	248,344.37	18,706.00	不適用
用水密度	立方米	不適用	不適用	每房間晚數	每房間晚數	每平方米	不適用
				0.53	1.06	3.21	
能源消耗	千瓦時	162,218.98	159,744.00	12,386,780.11	33,430,909.66	593,528.89	不適用
能源消耗密度	千瓦時	每平方米	每平方米	每房間晚數	每房間晚數	每平方米	不適用
		166.28	163.68	57.96	143.27	101.72	

用水方面，物業管理服務及金融服務的用水由出租方管理，因此未能獲取確實用水數據。酒店顧問及會展服務主要為住客提供生活用水。所有業務用水均由第三方供水公司提供，並沒有任何取適用水源上的問題。二零二零年內，酒店及行政公寓生產了24,197公噸污水¹⁵。住客入住生產的污水會由第三方公司清理。

¹⁴ 僅包括物業管理總部大樓物業的相關用水及能源消耗

¹⁵ 因受新冠肺炎疫情所影響，相對二零一九年，酒店及行政公寓生產的污水由120,000公噸下降到24,197公噸。

環境、社會及管治報告

能源消耗方面，金融服務二零二零年的能源消耗密度與二零一九年相比差異不大（約1.6%的變化）。酒店顧問及會展服務的能源消耗因受新冠肺炎疫情所影響而有所下降。然而本集團的能源消耗主要仍來自酒店管理及展覽策劃服務。當中包括電力、柴油及天然氣的消耗。

展望未來，本集團會持續監測本集團的資源使用，改善數據收集和監察工作。

環境及天然資源

儘管本集團的環境影響甚微且甚少直接使用天然資源，惟我們仍努力改善廢物管理機制。為了減低對森林的傷害，我們香港的辦公室均使用「森林管理委員會認證」（FSC）的紙張，並鼓勵雙面打印各類文件。FSC通過制訂森林良好經營的標準以及各木材加工的產銷監管鏈標準，來追蹤木製品從森林到消費者的整個過程，從而可以控制木材的合法及可持續來源。酒店及行政公寓的環境也有充分的綠化區域，從而減少溫室氣體排放的影響。

社會層面

僱傭及勞工常規

僱傭

為使本集團行業中保持競爭力，專業的團隊是我們最寶貴的資源。我們的業務對人材有重大需求，本集團遵守香港及中國內地的相關法律及法規，當中包括但不限於《僱傭條例》（第57章）、《性別歧視條例》（第480章）、《殘疾歧視條例》（第487章）、《家庭崗位歧視條例》（第527章）、《種族歧視條例》（第602章）、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》、《中華人民共和國勞動就業促進法》、《職工帶薪年休假條例》。本集團無論在招聘、晉升、解雇、工作時間、休息時間、平等機會、多元文化、反歧視等，都堅守原則，嚴守規定，秉承公開公正、人員匹配、內部優先、親屬迴避等招聘原則。員工工作時間設定均嚴格遵守當地相關法令、公司規範。本集團並沒有僱用未成年員工或強迫勞動就業或沒有支付最低工資以下的薪資。報告期內，沒有發生對本集團有重大影響的重大違法及違規事項。

本集團的行政及人事部門制定了全面的人力資源政策，並已清楚列明在《員工手冊》／《員工須知》中，讓員工瞭解人事的規則。除了遵守基本的勞動法例外，本集團亦按需要提供高於法律要求的福利，以招募、保留與發展一流的團隊。

環境、社會及管治報告

薪酬

我們為員工提供了具競爭力的酬金，包括工資、傭金、獎金和其他津貼，以及退休福利計劃。本集團根據一般市場慣例、員工的職責，以及本集團的財務業績，制定員工薪酬方案。本集團制定工資和工資審查政策，是根據各職系之間依據資歷基準制度而訂立的內部對比關係。在資歷基準制度下，本集團參照市場上相若職位的薪酬水平，並考慮其他與工作性質有關的因素，而制定個別入職職級的起薪點。

假期及福利

本集團的員工福利超出了法規要求，員工不但享有年假、長期服務假期，也包括其等高於法規要求的假期種類。如看護假、哺乳假、節育假等等。我們按《強制性公積金計劃條例》為香港員工設立固定繳款計劃，並提供醫療保險。中國內地的員工則享有社會保險、住房公積金、醫療福利、員工膳食、員工宿舍、店齡補貼等等。

員工溝通

為了促進管理層與僱員之間的溝通，本集團均舉辦多項康樂活動以鼓勵員工的士氣。我們致力提升員工、其家庭及社區的生活質素，實踐工作與生活平衡的目標，同時積極創造和諧工作環境及提高員工歸屬感。通過這些活動，亦可以讓管理層有更多機會接觸我們的員工，增加溝通渠道，加深瞭解。本集團一般使用不同類型的溝通渠道與員工交流：例如郵件、電話、即時通訊軟件、會議、團體午餐。此外，酒店顧問及會展服務的業務單位為更了解員工需要、維繫彼此間的良好關係及在公司運營中有效吸納員工意見，特意安排以下不同類型的溝通渠道：

- (1) 員工意見調查：以書面或面談形式向員工徵詢對業務、管理等方面的建議和意見從而可以有效地解決員工關注的焦點問題；
- (2) 員工大會：定期召開員工大會並由領導帶領管理人員向員工傳達行政公寓的戰略計劃、政策及通報公司的經營狀況等；

環境、社會及管治報告

- (3) 員工座談會：為使員工能及時向管理層反映其在工作中遇到的各種問題並得到快速、有效的討論及解決，公司將定期組織管理層與員工之間的面對面座談會；
- (4) 員工宣傳欄：公司在指定地點設立員工宣傳欄，刊登主要內容為員工活動、員工晉升和任命培訓信息、行政公寓通知、通告、規章制度或政策；
- (5) 暢所欲言活動：為構築員工與管理層之間的溝通橋梁，公司設立員工意見箱、微信平台及QQ群以供員工對經營管理、內部政策及工作方式等提出不同意見和建議；
- (6) 員工申訴程序：為使所有員工投訴能及時和公正地得到解決並為員工創造一個良好的工作和個人發展環境從而建立員工歸屬感，公司鼓勵員工採取逐級反映方式向上級、管理人員、人力資源部甚至公司總經理陳述自身遭遇，當遇上上級也無法解決的情況則可向更上一級管理人員提出反饋的形式並按上述所列次序進行申訴程序，直到可由總經理給予最終決定。

環境、社會及管治報告

截至二零二零年十二月三十一日，本集團各業務分部員工人數分佈及流失率如下¹⁶：

		金融服務	酒店顧問及 會展服務	物業管理服務
人數	按員工性別			
	男	24	268	3,640
	女	24	268	2,682
	按員工年齡組別			
	30以下	8	232	1,974
	30 – 50	33	259	3,767
	50以上	7	45	581
	按僱用類別劃分			
	全職	48	525	6,322
	兼職／實習	0	11	0
	按地區劃分			
	香港	48	2	3
	中國內地	0	533	6,319
	其他地區	0	1	0
	總數	48	536	6,322
年內流失率 ¹⁷	按員工性別			
	男	4.17%	24.25%	44.64%
	女	8.33%	22.01%	35.57%
	按員工年齡組別			
	30以下	25.00%	28.02%	64.54%
	30 – 50	0.00%	18.53%	29.57%
	50以上	14.29%	24.44%	32.87%
	按地區劃分			
	香港	6.25%	0.00%	33.33%
	中國內地	0.00%	23.08%	40.80%
	其他地區 ¹⁸	0.00%	100.00%	0.00%
	整體	6.25%	23.13%	40.79%

¹⁶ 由於本年度報告範圍變動，數據以業務劃分表示。數據只包括重大的業務板塊，因此人員數目未必與年報一致。

¹⁷ 流失率 = 年內流失人數 / (年內流失人數 + 年末人數)

¹⁸ 其他地區包括馬來西亞及新加坡

健康與安全

本集團根據香港及中國內地的職業安全及健康條例遵守健康及安全相關法規，並制定有關工作場地環境控制及衛生之規定。報告期內，沒有發生對本集團有重大影響的重大違法及違規事項。

金融及物業管理服務業務板塊

辦公室是員工長時間身處的環境，惡劣的室內空氣可導致身體不適，健康欠佳（例如頭痛、眼睛痕癢、呼吸困難、皮膚過敏、疲勞或嘔吐等），而在工作間，更會引致高缺勤率及低生產效率。反之，良好的室內空氣質素可以令他們感到更舒適和保持良好健康。

本集團實行了一系列的措施改善室內空氣質素：例如定期進行空氣質素檢測、提供空氣清新機、定期清潔通風系統、使用水冷式空調系統，加強辦公室的空氣流通。為了減低員工患上呼吸道感染的機會，有需要時會發出流感通告，增強預防措施，例如預備衛生口罩、消毒洗手液供員工隨時使用。

除此之外，本集團也進行了清洗地毯及滅蟲消毒處理，讓同事可於整潔環境下工作，亦有助改善同事健康。另外，亦為有需要更換座椅的同事添置新的辦公室椅子，讓同事可在舒適的情況下工作，同時減低意外發生。工作場所光綫方面，我們每星期都安排電燈檢查服務，確保同事可於舒適的光線下工作。另外，窗戶亦有安裝遮光窗簾，避免陽光反射於同事的電腦，有礙同事眼睛健康。

本集團亦確保工作場所有足夠及沒有上鎖的急救設施，所有緊急出口都保持暢通和沒有上鎖。員工也接受消防安全知識培訓以提高他們的防火意識。業務單位定期舉行了安全生產大檢查、消防安全知識培訓、以及消防演習。

我們於物業管理服務業務板塊致力維護工作環境安全和消除工作場所的危害，我們實施職業安全管理系統以預防、管理、追蹤和報告工傷和職業病的情況。我們的職業安全衛生管理系統亦獲得了ISO 45001:2018認證。

環境、社會及管治報告

酒店顧問及會展服務業務板塊

酒店經營及顧問

我們非常關注職業安全並積極配合遵守相關法規，確保員工於職場的安全。行政公寓嚴格遵守《國家職業衛生標準管理辦法》、《預防性健康檢查管理辦法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《女職工勞動保護規定》，並結合上述法規及以公寓職場情況為基礎制定了《職業性健康檢查管理規定》及《女職工禁忌勞動範圍的規定》，當中分別為必須接受職業性健康檢查的人員進行了定義及為女性職工應予以迴避的情況作出說明以保障女性職工身心健康及自身安全。我們相信現行政策可對其員工提供更體貼及適切的健康保障。

我們也認真貫徹《中華人民共和國安全生產法》及《生產安全事故應急預案管理辦法》等相關法規的要求，預防生產安全事故發生，亦確保一旦事故發生後能夠迅速、有效、有序地組織搶救搶救，控制事態並防止事故蔓延，從而保障員工人身安全及財產安全。

我們制定了一系列相關政策包括《安全生產職責規定》與《安全生產會議制度》。當中將安全生產會議歸類為例行、季度及年度會議並規範了會議內容包括：

- 於每月例會中傳達上級各項安全生產管理工作的文件、指示及通知
- 檢查上月例會佈置工作的完成情況及聽取各公司上月安全生產管理狀況
- 交流安全生產工作經驗
- 安排後續安全生產工作任務
- 檢查安全隱患整改情況並提出對事故及隱患的進一步整改意見
- 讓與會人員學習有關安全生產管理方面的法律、法規及專業知識

為全面提升員工職業安全意識，我們制定《安全生產教育培訓制度》，按國家安全生產方針、政策、法律、法規及規章就相關專業知識、技術、重大危險源管理、職業危害及對應預防措施、事故防範、應急管理、救援組織以及事故調查處理的有關規定安排相應培訓予員工。而在業務範圍中較容易遭遇事故的員工，公司更特別成立《特種作業人員管理制度》，當中分別就特種安全人員的安全生產職責及日常管理要求提供明確定義，使特種作業人員亦可在有清晰指引下執行日常工作。

我們也制定了《安全設施設備管理制度》、《用電安全管理制度》及《勞動防護用品配備和管理制度》從而使員工在有明確指引的前提下使用公司各設施及設備時遭遇到危險的可能性減至最低。此外，公司在防止事故發生及應對事故等方面亦制定了《防火防爆防毒管理制度》、《安全生產檢查及隱患整改》、《事故報告和調查處理制度》、《消防安全管理制度》等一系列政策，使公司更能維護員工安全，同時降低職場意外發生的可能及減低因意外而對日常業務運作的影響。

會展服務

我們根據中國內地職業安全相關法規並為保障員工健康特制定《珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司員工安全責任書》。當中已列明職業安全責任人及部門負責人須遵行的一系列措施以提升員工的職業安全意識及自我保護能力，並就以下保障職業安全的各方面提供指引：

- (1) 員工須接受安全生產及消防安全教育培訓從而掌握自身工作所須的安全知識及應急處理能力；
- (2) 排查自身工作區域內的安全隱患；
- (3) 正確使用及維護保養好自身崗位使用的辦公物資及設施設備；
- (4) 員工須於下班前關斷工作崗位上所有電器設備以防止發生電線短路；
- (5) 員工不可違章及冒險作業並有責任勸阻及制止他人的違章行為；
- (6) 員工可拒絕執行違章指揮並可越級彙報；
- (7) 員工如發現直接危及人身安全的緊急情況時，有權停止作業或者在採取可能的應急措施後撤離作業場所。

環境、社會及管治報告

截至二零二零年十二月三十一日，本集團各業務分部安全績效如下：

	金融服務	酒店顧問及 會展服務	物業管理服務
因工作關係而死亡的人數及比率	0	0	0
因工傷損失工作日數	0	25	63

發展及培訓

本集團勉勵員工力求進步，不斷學習。除了各部門在職培訓，也有資助員工深造的政策，以提升專業知識。我們也會組織團隊活動，如定向、解難活動等，以增強員工的歸屬感和責任感。通過這些活動，讓員工相互包容，互補長短，締造互信共勉的團隊。在個人成長方面，員工也可以更瞭解自己的優點和缺點。

為了讓新員工能夠盡快適應工作公司環境、工作崗位及滿足在職員工的需要，酒店管理及展覽策劃服務業務分別為新入職員工及在職員工提供多元化的培訓種類。新入職員工會獲安排入職培訓及其他入職輔導。在職員工會持續接受在職輔導，並按職能需要獲安排參與通用類培訓、專業類培訓及業務類培訓等。

本集團提供不同類型的培訓，包括內部、外派及工作輪調。

- 內部培訓：課堂講解、研討會、網絡學習、在崗指導等在辦公場所內或指定地點開展的培訓。
- 外派培訓：選派員工參加外部機構組織的培訓或去其他企業觀摩學習。外派培訓包括：外部公開課、赴外部企業參觀學習等。
- 工作輪調：員工被安排到集團其他單位工作。

環境、社會及管治報告

報告期內，本集團合共有6,126名僱員參與不同類型的培訓，約187,119培訓小時。二零二零年內詳細員工培訓數據如下：

		金融服務	酒店顧問及 會展服務	酒店經營及 顧問服務
培訓人數比率 ¹⁹	按性別			
	男	100.00%	99.25%	88.60%
	女	100.00%	95.52%	86.91%
	按職級			
	管理層	100.00%	100.00%	100.00%
	經理人員	100.00%	93.33%	100.00%
	一般員工	100.00%	97.60%	87.66%
	整體	100.00%	97.39%	87.88%
平均培訓時數 ²⁰ (小時／人)	按性別			
	男	5.06	64.41	24.79
	女	5.06	52.34	24.36
	按職級			
	管理層	5.06	21.68	20.42
	經理人員	5.06	18.97	18.07
	一般員工	5.06	61.26	24.72
	整體	5.06	58.38	24.61

勞工準則

本集團絕不容忍聘用未成年或強制勞工，亦不使用任何強迫監禁或受非法契約束縛之勞工，並已遵守有關法律及規例，包括《僱傭條例》下的《僱用兒童規例》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》中的相關法規。在招聘前會檢查應徵者的身份證明文件正本及留副本備案，確保相關人士的年齡及身份可以合法工作。另外，本集團內地業務單位亦制定了內部程序規管招聘方法，及恪守國家和當地勞動相關法規的規定等原則實施招聘。報告期內，本集團無發生強迫與強制勞動事件。

¹⁹ 培訓人數比率=全年總培訓人次總和／全年員工人數總和。

²⁰ 平均培訓時數=全年總培訓時數／全年員工人數總和。

環境、社會及管治報告

營運慣例

供應鏈管理

本集團所有業務的供應商一般包括資訊科技及通訊、物業、法律、物資類、服務提供類、用品類、食品類及其他商業服務的供應商以及辦公用品。本集團認為該等供應商不會對我們的業務構成重大環境及社會風險，因此本章節主要提及個別業務的供應鏈管理。總括而言，採購決策乃根據供應商的定價、合適程度及一般聲譽而作出。

酒店顧問及會展服務業務

為加強對供應商的全面管理並促進供應商長期穩定地為公司提供優質的服務、貨物及服務質量，我們制定了《供應商管理制度》並規範公司內部相關部門於供應商管理方面的職責分工。在新供應商成為合格供應商之前須經過嚴謹的調查以及審核流程，方可被聘用並錄入公司的合格供應商清單中。當中包括：(1) 供應商資格初審：如查驗供應商資質文件並核實其真實性並符合相關法律及法規要求；(2) 供應商考察：供應商於初審通過後方可接受現場實地考察和通過電話溝通、網上信息查詢、供應商合作夥伴等渠道對供應商進行多方面了解並以報告形式反映最終結果。該考察則會按照以下環節對供應商進行評分從而確保供應商能夠為本集團提供高品質物資或服務包括：(1) 專業人員數量及配置；(2) 服務質量以及供貨能力；(3) 財務及稅務狀況良好；(4) 如考察對象為食品類供應商則會審視食品儲藏安全並確保沒有過期食品及衛生(5) 如考察對象為物資類供應商則會針對生產過程質量控制及車間管理加以評核。

本集團會為其在合格供應商庫的所有合作供應商作年度性的定期考評，通過供應商問卷調查、現場考察、動態評估等方式評估其交貨品質、日期、價格、服務等，了解供應商公司現狀、發展規劃、合作意向以及日常交易等方面的表現。如供應商在上述評核範圍中的任何一方面出現重大問題，本集團將會對其進行不定期評核以便及時發現薄弱環節並及時對供應商實行管理及優勝劣汰。

除非採購項目在合格供應商庫內並無對應類別單位或因特殊原因，在經公司領導審批後方可邀請庫外供應商參加相關遴選程序。另外除商務及競爭性談判外方式外，每項採購均須從合格供應商庫內選取最少三家單位進行投標並優先選擇在供應商考評中獲“優秀”評價之供應商及在完成公司審批流程後始可參與投標。另外，為體現綠色採購概念，我們在選購消耗品時會考慮取用可再生或可降解用具，如減少塑膠製品及採用紙質吸管、攪棒。

報告期內，酒店顧問及會展服務業務板塊的供應商的數目有401個，當中400個來自中國內地，1個來自美國。

物業管理服務業務

本集團物業管理服務業務提倡公平和公開的競爭，制定了《供應商管理規範》以規範公司在採購活動中對供應商的選取流程及明確供應商引進準則，加強對供應鏈的全面管理。採購物料和選擇供應商的決定，完全以過往合規記錄、技術、資金、信用、安全和過往的服務紀錄為依據。在選擇供應商時，本集團會經過實地考察、業績調查、資質文件核查驗證及評分等流程進行審查。我們亦會對已在合作的供應商作年度定期考核，經採購部將供應商考評結果發至相關部門簽名確認，並提交供應商評價小組進行審批，確保按照正常程序運作。

服務品質

本集團銳意為目標客戶提供優秀出眾的服務，並以具競爭力的收費，籌謀最佳解決方案，以最優質的服務滿足客戶需要，甚至超越他們的期望。為了向客戶提供優質服務，本集團已針對各方面（包括服務品質控制、投訴處理及客戶資料保障）進行了一系列的措施。本集團遵守有關法律及規例，包括《消費者保障法例》、《個人資料（私隱）條例（香港法例第486章）》、《消費者委員會條例（香港法例第216章）》及《香港證券及期貨條例》。報告期內，沒有發生對本集團有重大影響的重大違法及違規事項。

金融服務

我們透過建立內部監控及營運守則，嚴格遵守《證券及期貨條例》、《證券及期貨事務監察委員會註冊人操守準則》、《個人資料私隱條例》。本集團持續大力推廣電子交易服務，包括推出電子新股認購功能及電子開戶表格等，以提高服務效率及質素。報告期內，沒有收到任何投訴。

客戶資料、知識產權保障

我們設有資料保密制度、員工守則及保密協議，以保障及保存客戶的個人資料。此外，顧客資料會妥善安放於保密文件櫃。只有少數獲得權限的工作人員可以接觸保密櫃並查閱顧客資料。網上交易平臺也進行簡化，推出雙重認證服務，提高客戶網上交易安全度，減低黑客入侵風險。我們採取措施避免侵權，包括嚴禁購買盜版產品及採用未經第三方授權的相片。

酒店顧問及會展服務業務

服務質素是酒店管理及展覽策劃服務成功的要素。我們致力提高住客滿意度，保證和提高服務質量、減少服務投訴；增加員工質量意識、酒店意識，創造服務精品，是酒店營造核心競爭力。我們已為行政公寓的營運訂立質量管理體系。展覽單位制定了市場推廣部管理制度辦法，提高為客戶品牌管理及商務禮品管理等工作訂立標準程序，為客戶提供高質素的市場推廣服務。

環境、社會及管治報告

酒店服務質素管理與投訴處理

我們設立了酒店質量管理檢查小組，負責定期評審和檢查酒店服務質量情況，督導酒店服務質量的提高，以達到酒店服務質量標準。為求全面確保酒店能維持高水平的服務質量，檢查小組特此針對以下各方面包括：員工工作形象、工作態度、服務規範及個人能力、產品質量、酒店環境、安全問題、內部管理及員工紀律等範疇進行評估並作歸類分析，繼而提出控制目標和方法供酒店各部門參考並予以改進。報告期內，酒店共收到67宗投訴，內容主要包括餐廳、服務、價格、衛生及設施等等。相關投訴按照內部客戶投訴處理程序進行，亦會檢討以便持續改進。

住客安全

我們非常重視住客安全，而酒店服務質量的三條黃金標準當中的一條更闡明「凡是提供給客人使用的必須是安全有效的」。作為本集團酒店的客人，無論是在酒店中進行日常生活事宜還是在非常時期，其人身及財物安全均列在我們必須守護的首位。而作為本集團酒店的員工，則必須了解在緊急情況時自己應負的責任，並時刻警覺消防和救生程序。此外，酒店保安部亦會安排夜班巡查並檢視酒店夜間安全並以質檢日報形式於次日上報。

客戶資料、知識產權保障

酒店顧問及會展服務的業務單位內部已制定《保密協議》，並要求公司代表及員工於入職時簽署確認，當中清楚定義須保密的內容包括一切商業機密及公司對第三方承擔保密義務的信息。而如發現有洩密的情況則會視乎嚴重程度予以口頭警告、書面警告、記過及辭退處分；如將保密信息洩露予第三人或公司使用公司機密而導致公司蒙受損失，則公司可向該員工追討相應賠償；而如發現有惡意洩露公司機密予第三方的情況，則公司有權循法律途徑追究洩密者並以獲悉公司機密第三方侵權責任，並就公司所受損失向洩密者和該第三方索取賠償。

物業管理服務業務

我們的物業管理服務以嚴謹的品質控制見稱，務求客戶得以享受最大限度的正面體驗。我們設立了服務品質考核標準，小至儀容儀表大至裝修管理，明確設立了一連串員工和良好服務的工作指引，以配合國內高端住宅的發展。為了使良好的工作模式得以維持，我們亦規定了一系列的提示標識、巡檢、自檢、訪問及問題整改指引，從內部控制服務品質。另一方面，我們制定了《投訴處理作業指導書》，規範投訴處理工作，確保客戶的各類投訴能及時合理地得到解決。當接到客戶當面或電話投訴時，對應人員須立即在《住戶投訴處理及回訪表》中作好詳細記錄，經認真分析投訴原因後及時回覆主管部門和相關業主，立即採取措施制止對住戶造成的損害，並按《客戶訪問作業指導書》進行回訪，由接報到完結過程一般不超過十天。我們亦會對採購物品進行評審，以識別不合格品，而服務提供過程中涉及的全體人員均有責任及時糾正已發生的服務上的不合規。各地經已設立管理處作識別客戶投訴及處理客戶於意見徵詢活動中反映的不合格服務。各相關部門負責人有責任跟蹤並監控不合格服務的改善。品質管理部亦有責任識別規範服務、管理檢查和內部審核過程中發現的不合格服務。

反貪污

本集團在經營過程中堅持誠信經營的高標準，杜絕任何形式的貪污或受賄行為。我們為反貪污及反欺詐有效實行全面的內部控制制度及嚴謹政策。我們已遵守香港及中國內地的相關法律、法規，包括但不限於防止賄賂條例（香港法例第201章）、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例（香港法例第615章）、《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國反不正競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》。報告期內，沒有發生對本集團有重大影響的重大違法及違規事項。

金融服務

因應全球打擊洗錢及恐怖分子資金籌集之國際趨勢及監理要求，我們訂定《反洗錢程序手冊》。我們採取「風險為本」之評估方法持續深化反洗錢制度，相關標準作業程序已納入自行查核及內部稽核項目，並針對高風險情形，加強確認客戶身分及持續性監控措施。在建立任何業務關係之前，我們需充分地完成所有客戶盡職審查以識別客戶身分，包括蒐集、更新及保存客戶資訊。此外，我們不時邀請法律人士及廉政公署為員工提供反貪污培訓。

環境、社會及管治報告

酒店顧問及會展服務業務

員工在執行採購項目前亦須簽署《廉潔自律承諾書》，當中列明簽署方不可接受可能影響招／投標公正性的單位或個人組織的宴請、娛樂活動及禮品饋贈並不可利用工作之便謀取不正當利益。另一方面，簽署者亦不可向評標專家支付合理報酬以外的現金、贈送有價證券和其他禮物及組織評標專家參加可能影響客觀公正監管的活動。除上述單位外，簽署者均不可向招標投標監管人員請客、送禮及組織其它可能影響客觀公正監管的活動。

至於公司和供應商雙方則會簽訂《陽光採購協議》以承諾雙方均在自願的情況下遵守相關法規的要求，當中包括：公司員工不得向供應商索要或收受對方提供的現金、回扣、禮品或其他名目費用；公司人員不可接受對方任何高消費娛樂亦不正當手段使用由對方提供的材料、配套設備及將材料和設備據為己有或變賣；更不可利用職權和工作之便為自己及親屬謀取不正當利益等從而於各方面規範員工之操守並杜絕任何貪腐或對公司利益構成損害及欺詐的可能性。

物業管理服務業務

本集團的物業管理服務業務透過確立《信訪舉報線索管理處置辦法》、《禮品禮金上交管理辦法》、《紀檢工作制度》及相關風控手段，簽署《廉潔從業承諾書》以指導員工認真落實廉政建設責任制的部署，恪守職業道德規範。我們確保在日常經營管理各個環節中絕不利用職權、工作之便徇私舞弊、弄虛作假、為自己配偶、子女親屬及他人謀取不正當利益、與外部業務關聯方發生私人借款關係及謀取個人利益。除此之外，我們確立對反貪污方面的問責人員，本部門副主管以上人員是廉政建設責任制和廉潔從業的責任主體，如有腐敗指控應當對部門廉政建設責任制和廉潔從業建設負責。我們承諾人員絕不索要或接受相關單位和人員提供的回扣、禮金、有價證券、支付憑證、貴重物品。不向上級領導送禮金、有價證券、支付憑證、貴重物品等。我們員工將上下一心，配合公司廉潔主題弘揚正氣。

社區

社區投資

歷年來，本集團樂善好施，努力成為良好企業公民並竭力創造和諧社會，鼓勵員工積極投入社會服務，關懷有需要的人士。我們會按照社區機構的營運理念以及所舉辦的活動而選擇捐助機構。以往之受惠機構包括公益金、東華三院、仁愛堂等等。

本集團的管理層鼓勵員工參與社區服務，帶動同事積極投身各種義工活動。每當有義工服務的機會，同事都踴躍參與，甚至自發組隊參加。本年度我們透過捐款及出席公益慈善活動支持社會上弱勢社群或有需要幫助的人仕，如無償獻血活動、關愛老人活動和愛心義剪活動等等。另外，我們亦在公共衛生方面略盡綿力。例如配合、參加及協助新冠肺炎疫情防控工作，希望為抗擊疫情及我們的社會作出貢獻。

我們作為社會上有影響力之企業，定當繼續參與社會建設及扶助弱小，以回饋社會。下列為我們所得獎項及有關社區投資的明細：

獎項／成就名稱	頒發機構
---------	------

金融服務

- | | |
|-------------------|--------------------|
| • 香港環境卓越大獎 | 香港環境運動委員會 |
| • 香港綠色機構 | 香港環境保護署 |
| • 『友』『家』好僱主－好僱主約章 | 香港勞工處 |
| • 節能約章 | 香港環境保護署 |
| • 積金好僱主 | 香港強制性公積金計劃管理局、宏利人壽 |
| • 電子供款獎 | |
| • 積金推廣獎 | |

酒店顧問及會展服務

- | | |
|------------------|-------------------|
| • 2020年度創新酒店管理公司 | 2020中國酒店品牌高峰論壇組委會 |
|------------------|-------------------|

	單位	二零二零年
總參加人數	人	231
總志願工作時數	小時	1,302

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告索引

主要範疇／層面／關鍵績效指標

章節／聲明

主要範疇A – 環境

層面A1：排放物

一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	排放物
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據	排放物
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	排放物
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	排放物
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	排放物
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	排放物
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	排放物

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／關鍵績效指標		章節／聲明
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策	資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每餐計算）	資源使用
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）	資源使用
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	資源使用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量	不適用：本集團沒有包裝材料
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	環境及天然資源

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／關鍵績效指標

章節／聲明

主要範疇B – 社會

僱傭及勞工常規

層面B1：僱傭

一般披露	有關薪酬及解雇、招聘及晉升、工作時數、假期、 平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭
------	--	----

關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	僱傭
------------	--------------------------	----

關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	僱傭
------------	-----------------------	----

層面B2：健康與安全

一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
------	---	-------

關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	沒有死亡人數
------------	-----------------	--------

關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	健康與安全
------------	------------	-------

關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施， 以及相關執行及監察方法。	健康與安全
------------	----------------------------------	-------

主要範疇／層面／關鍵績效指標

章節／聲明

層面B3：發展及培訓

一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。 描述培訓活動。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	發展及培訓

層面B4：勞工準則

一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	沒有違規情況

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	供應鏈管理

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／關鍵績效指標

章節／聲明

層面B6：產品責任

一般披露

有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料

服務品質
本集團沒有產品製造，
因此產品健康與安全、
廣告及標籤的議題
與其業務無重大影響

關鍵績效指標B6.1

已售或已運送產品總數中因安全與健康理由
而須回收的百分比

不適用：本集團沒有產品

關鍵績效指標B6.2

接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法

服務品質

關鍵績效指標B6.3

描述與維護及保障知識產權有關的慣例

服務品質

關鍵績效指標B6.4

描述質量檢定過程及產品回收程序

服務品質

關鍵績效指標B6.5

描述消費者資料保障及私隱政策，
以及相關執行及監察方法

服務品質

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／關鍵績效指標

章節／聲明

層面B7：反貪污

一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	反貪污
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其雇員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	沒有相關案件
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	反貪污

社區

層面B8：社區投資

一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	社區投資
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）	社區投資
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用的資源（如金錢或時間）	社區投資

董事會報告

董事欣然提呈彼等的年度報告及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財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司（統稱「本集團」）主要(i)在中國內地提供物業管理服務及(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。

業務回顧

本集團年內業務回顧可參閱本報告第10至16頁所載管理層討論及分析，當中載有本集團所面對主要風險及不明朗因素的論述、運用財務主要表現指標進行的本集團表現分析、年內及直至本報告日期影響本集團的重大事項詳情以及本集團業務未來可能發展的方向。此外，有關本集團環境政策、與其持份者的關係以及對本集團有重大影響的相關法律及法規合規情況的討論，亦載於本報告的管理層討論及分析、企業管治報告以及環境、社會及管治報告。有關回顧構成本董事會報告一部分。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績載於本報告第88頁的綜合全面收入表。董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。

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（「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。

固定資產

本集團於年內的物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註14(a)。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註29。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，概無可供分派儲備（二零一九年：無）。

五年概要

本集團截至二零二零年十二月三十一日止五個年度各年的業績以及本集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的資產及負債概要載於本報告第5頁。

優先購買權

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

董事及董事服務合約

年內及直至本報告日期止，董事為：

執行董事：

李光寧（主席）
謝偉（行政總裁）
郭瑾
謝勤發

非執行董事：

張葵紅女士（自二零二零年九月二十八日起辭任）
周優芬女士（自二零二零年九月二十八日起獲委任）
熊曉鵬先生

獨立非執行董事：

陳杰平博士
孫明春博士（自二零二零年六月一日起辭任）
浦永灝先生（自二零二零年六月一日起獲委任）
謝湧海先生（自二零二零年七月二十一日起退任）
郭世海先生（自二零二零年七月二十一日起獲委任）

根據公司細則第87條，謝偉先生、郭瑾女士及陳杰平博士將於應屆股東週年大會輪值告退。上述董事均符合資格並願意於應屆股東週年大會重選連任。

孫明春博士已提出辭任獨立非執行董事的職務，自二零二零年六月一日起生效。孫明春博士已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無有關彼辭任獨立非執行董事的事宜需敦請本公司股東垂注。董事會謹藉此機會對孫明春博士於其任期內作為獨立非執行董事對本公司作出的貢獻致以謝意。

董事會報告

謝湧海先生已退任獨立非執行董事，自二零二零年七月二十一日起生效。謝湧海先生已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無有關彼退任獨立非執行董事的事宜需敦請本公司股東垂注。董事會謹藉此機會對謝湧海先生於其任期內作為獨立非執行董事對本公司作出的貢獻致以謝意。

張葵紅女士已提出辭任非執行董事的職務，自二零二零年九月二十八日起生效。張葵紅女士已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無有關彼辭任非執行董事的事宜需敦請本公司股東垂注。董事會謹藉此機會對張葵紅女士於其任期內作為非執行董事對本公司作出的貢獻致以謝意。

主席兼執行董事李光寧先生於二零一四年與本公司訂立服務合約。委任年期自二零一四年七月二十一日起初步為期三年，並進一步續期三年，分別自二零一七年四月一日及二零二零年四月一日起生效。於三年聘用期間，彼有權自二零二零年四月一日起收取每年120,000港元的董事袍金，另加參考彼於本公司的職位、經驗及職責釐定的酌情花紅。

行政總裁兼執行董事謝偉先生於二零一四年與本公司訂立服務合約。委任年期自二零一四年七月二十一日起初步為期三年，並進一步續期三年，分別自二零一七年四月一日及二零二零年四月一日起生效。於三年聘用期間，彼有權自二零二零年四月一日起收取每年120,000港元的董事袍金，另加參考彼於本公司的職位、經驗及職責釐定的酌情花紅。

執行董事郭瑾女士已與本公司訂立服務合約，任期自二零一八年四月十八日起初步為期三年，並進一步續期三年，自二零二一年四月十八日起生效。於三年聘用期間，彼有權自二零二一年四月十八日起收取每年120,000港元的董事袍金，另加參考彼於本公司的職位、經驗及職責釐定的酌情花紅。

執行董事謝勤發先生已與本公司訂立服務合約，任期自二零一九年六月二十八日起初步為期三年。於三年聘用期間，彼有權自二零一九年六月二十八日起收取每年1港元的董事袍金以及酌情花紅，彼之薪酬可由董事會參考其職務及職責以及現行市況而調整。

非執行董事周優芬女士於二零二零年與本公司訂立聘書。委任年期自二零二零年九月二十八日起初步為期三年，可由任何一方隨時向另一方發出三個月書面通知終止。周優芬女士不會收取本公司任何酬金。

董事會報告

非執行董事熊曉鵬先生已與本公司訂立聘書，任期自二零一七年九月十五日起初步為期三年，並進一步續期三年，自二零二零年九月十四日起生效。熊先生不會收取本公司任何酬金。

三名獨立非執行董事陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生已與本公司訂立聘書，任期分別自二零一四年七月二十一日、二零二零年六月一日及二零二零年七月二十一日起初步為期三年。陳杰平博士與本公司進一步續期三年，分別自二零一七年七月二十一日及二零二零年七月二十一日起生效，可由任何一方隨時向另一方發出兩個月書面通知終止。根據聘書的條款，各獨立非執行董事有權收取每年100,000港元董事袍金，有關金額經參考彼等於本公司的職務及職責釐定。

除上述者外，概無董事與本集團訂有本公司不可於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

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

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事履歷詳情

董事的履歷詳情載於本報告第17至20頁。

董事及主要行政人員於證券的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊的任何權益或淡倉，或已根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東權益

據董事所知，於二零二零年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊或另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.00025港元的普通股的好倉

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	擁有權益股份 佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
珠海華發（附註1）	受控制法團權益	3,710,750,000	36.88
何志成（附註2）	受控制法團權益	860,920,000	8.56
IDG Light Solutions Limited （附註2）	實益擁有人	860,920,000	8.56

附註：

1. 珠海華發持有香港華發全部已發行股本，而香港華發投資控股有限公司（「香港華發」）則持有鐳金投資有限公司（「鐳金投資」）全部已發行股本。由於鐳金投資持有3,710,750,000股本公司股份，故此，珠海華發因持有鐳金投資股權而被視為擁有3,710,750,000股本公司股份的權益。
2. 何志成先生直接持有IDG Light Solutions Limited（於英屬處女群島註冊成立）全部已發行股本，而該公司則持有860,920,000股本公司股份。

因此，何志成先生因持有IDG Light Solutions Limited股權而被視為擁有合共860,920,000股本公司股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，並無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊或另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

購股權

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，概無購股權計劃。

董事購買證券的權利

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

股權掛鈎協議

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何股權掛鈎協議。

准許彌償條文

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

本公司已為董事及本集團高級人員投購適合的董事及高級人員責任保險。

主要客戶及供應商／承包商

本集團主要客戶及供應商／承包商應佔年內銷售及所提供服務成本的百分比如下：

銷售額

—最大客戶	38%
—五大客戶	55%

所提供成本

—最大供應商／承包商	2%
—五大供應商／承包商	6%

於五大客戶中，向珠海華發附屬公司作出銷售的價值佔年內銷售總值38%。

於年內，李光寧先生、謝偉先生及周優芬女士擔任珠海華發的董事。

董事會報告

董事於競爭業務的權益

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

關連交易及持續關連交易

除經審核綜合財務報表附註33所披露的關連方交易外，本集團按上市規則所界定的關連交易及持續關連交易詳情概述如下，有關詳情根據上市規則附錄十六及第14A章的規定須予披露：

關連交易

下列交易由若干關連人士（定義見上市規則）與本公司訂立及／或持續進行，本公司已在必要情況下根據上市規則第14A章作出有關公告。

資產轉讓協議及買賣協議

於二零一九年十二月二十日，本公司(i)與香港華發訂立資產轉讓協議及(ii)與香港華發及華發物業管理服務（香港）有限公司（前稱為和輝集團有限公司）（「香港華發物業管理」）訂立買賣協議，據此，本公司（作為買方）同意收購而香港華發（作為賣方）同意出售香港華發物業管理的全部已發行普通股，代價為人民幣733,780,000元（「收購事項」），而香港華發物業管理則作為有關收購事項的擔保人。

由於香港華發為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。根據上市規則第14章計算收購事項的最高適用百分比率超過100%。上市委員會議決收購事項為極端交易，反收購規則並不適用。因此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章所載申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。本公司須根據與發售章程標準可資比較的加強披露編製交易通函，英高財務顧問有限公司已獲委任為本公司財務顧問，以就收購事項進行盡職審查。根據買賣協議所補充的資產轉讓協議以及收購事項已於二零二零年一月十四日獲本公司獨立股東批准。買賣協議所載的所有先決條件已獲達成，且已於二零二零年一月十七日交割。誠如本公司日期為二零二零年一月二十九日的公告所披露，所有於香港轉讓香港華發物業管理全部已發行股份予本公司的必要程序已經完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月二十五日、二零一九年十二月二十日、二零二零年一月十七日及二零二零年一月二十九日的公告，以及本公司日期為二零一九年十二月二十七日的通函。

商品採購協議

於二零二零年六月八日，珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司喜來登酒店（「管理公司（喜來登酒店）」）與珠海華發的工會委員會（「珠海華發工會」）訂立商品採購協議一，據此，珠海華發工會同意向管理公司（喜來登酒店）採購節日禮盒，總金額合共不超過人民幣765,000元（包括服務費及稅項）（相當於約832,789港元）。同日，珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司會展行政公寓（「管理公司（會展行政公寓）」）與珠海華發實業股份有限公司（為珠海華發的一間非全資直接附屬公司）的工會委員會（「華發股份工會」）訂立商品採購協議二，據此，華發股份工會同意向管理公司（會展行政公寓）採購節日禮盒，總金額不超過人民幣441,000元（包括服務費及稅項）（相當於約479,981港元）（「商品採購協議」）。

於商品採購協議訂立前，二零一九年十二月六日，管理公司（喜來登酒店）分別與珠海華郡房產開發有限公司（「華郡房產開發」）及珠海奧華企業管理諮詢有限公司（「珠海奧華」）訂立客戶感謝月合作協議一及客戶感謝月合作協議二。根據客戶感謝月合作協議一及客戶感謝月合作協議二（統稱「該等客戶感謝月合作協議」），華郡房產開發及珠海奧華（統稱「服務接收方」）向管理公司（喜來登酒店）購買須於二零一九年十二月三十一日前使用的住宿及餐飲服務禮券，總金額分別為人民幣678,000元（包括服務費及稅項）（相當於約755,263港元）及人民幣922,000元（包括服務費及稅項）（相當於約1,027,069港元）。珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司（「管理公司」）轄下各間酒店（作為服務供應商）與珠海華發及其附屬公司（「華發集團」）的若干成員公司於該等客戶感謝月合作協議訂立前已訂立17份過往安排（「過往安排」）。於管理公司（喜來登酒店）訂立該等客戶感謝月合作協議後，管理公司應收的服務費與本集團於訂立該等客戶感謝月合作協議前12個月期間根據過往安排已收或應收的服務費合計將超過3,000,000港元。

於該等客戶感謝月合作協議訂立後及商品採購協議訂立前，管理公司轄下各間酒店（作為服務供應商）根據由管理公司轄下各間酒店（作為服務供應商）與華發集團若干成員公司的16份過往符合最低豁免水平的安排，以提供住宿、餐飲服務及其他服務，向華發集團若干成員公司（不包括本集團）提供若干住宿、餐飲服務及有關服務（「過往符合最低豁免水平的安排」）。過往符合最低豁免水平的安排的總代價合共為人民幣2,140,628元（相當於約2,329,887港元）。

董事會報告

由於過往符合最低豁免水平的安排項下服務接收方各自為華發集團的成員公司（不包括本集團），且商品採購協議項下之買方各自為珠海華發及珠海華發間接附屬公司的工會委員會，而珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，服務接收方及買方各自為本公司的關連人士，且過往符合最低豁免水平的安排及商品採購協議各自項下所有擬進行交易構成本公司關連交易。

由於過往符合最低豁免水平的安排的各项適用百分比率合共低於5%且總代價低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(1)(c)條，其構成符合最低豁免水平的交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下股東批准、年度審閱及所有披露規定。然而，於訂立商品採購協議後，管理公司轄下各間酒店的已收或應收商品採購價（與本集團根據過往符合最低豁免水平的安排整體已收或應收服務費合併計算）將超過3,000,000港元。

過往安排、該等客戶感謝月合作協議、過往符合最低豁免水平的安排及商品採購協議性質類似，即與提供住宿、餐飲服務及其他有關服務相關。因此，根據上市規則第14A.81條，過往安排、該等客戶感謝月合作協議、過往符合最低豁免水平的安排及商品採購協議須合併計算，猶如上述各項屬一項交易。

由於有關過往安排、該等客戶感謝月合作協議、過往符合最低豁免水平的安排及商品採購協議的所有適用百分比率合共低於25%，且服務費及採購價合共低於10,000,000港元，故訂立商品採購協議須遵守申報及公告的規定，惟根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期分別為二零一九年十二月六日及二零二零年六月八日的公告。

出售事項

於二零二零年九月二十三日，本公司與華金融控股有限公司（「買方」，由香港華發直接全資擁有且由珠海華發間接全資擁有）訂立買賣協議，據此本公司已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買各成員公司（華金融（國際）控股有限公司、華金國際投資管理有限公司、華高和昇財務顧問有限公司、華金國際中國投資有限公司、華金國際香港管理有限公司、華金國際投資（開曼）有限公司、華金國際投資（開曼）有限合夥人有限公司及華金國際(BVI)有限公司的統稱）的全部已發行股本，代價為約123,400,000港元（「出售事項」）。

董事會報告

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。然而，根據上市規則第14A章，因買方為珠海華發的間接全資附屬公司及香港華發（與珠海華發均為本公司的控股股東）的直接全資附屬公司，故買方為本公司的關連人士。因此，出售事項構成本公司的關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會為就買賣協議的條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立。新百利融資獲本公司委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。買賣協議及其項下擬進行交易已於二零二零年十一月三十日獲獨立股東批准。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期分別為二零二零年九月二十三日及二零二零年十二月二十四日的公告以及本公司日期為二零二零年十月十六日的通函。

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

持續關連交易

辦公室共享協議

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

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

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

於回顧年內，有關辦公室共享協議的年度上限為4,000,000港元，而本公司根據辦公室共享協議於截至二零二零年十二月三十一日止年度的已付實際共享費用並無超過年度上限。

董事會報告

金融服務總協議

於二零一八年七月十日，本公司與珠海華發訂立金融服務總協議，據此，本公司同意促使本集團向珠海華發、其附屬公司及其聯營公司（「珠海華發集團」）的成員公司提供金融服務（「金融服務」）。珠海華發為本公司的間接控股股東，於本公司全部已發行股本中擁有約36.88%權益。因此，根據上市規則第14A章，珠海華發及珠海華發集團成員公司為本公司的關連人士。因此，金融服務總協議及其項下擬提供的金融服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於金融服務總協議項下建議年度上限（不論為單獨或與根據本公司日期為二零一七年十二月二十六日的公告所披露諮詢協議、財務顧問協議及費用協議的本公司已收及應收款項合併計算）的一項或多項適用百分比率（不包括盈利比率）超過25%，故金融服務總協議及其項下擬提供的金融服務須遵守年度審閱、申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。上述交易的價格及條款已根據本公司日期為二零一八年七月十日的公告及日期為二零一八年八月十五日的通函所載定價政策及指引釐定。金融服務總協議及其項下擬進行的交易已於二零一八年八月三十一日獲本公司獨立股東批准。

誠如公告所披露，根據金融服務總協議有關類別I（第1類－證券交易）、類別II（第4類－就證券提供意見）及類別III（第6類－就機構融資提供意見）金融服務各自於回顧年內的服務費年度上限分別為10,000,000港元、19,000,000港元及11,000,000港元。本集團就類別I（第1類－證券交易）、類別II（第4類－就證券提供意見）及類別III（第6類－就機構融資提供意見）金融服務各自截至二零二零年十二月三十一日止年度的已收實際服務費並無超過相關年度上限。

物業租賃框架協議

於二零一九年三月十九日，珠海十字門中央商務區建設控股有限公司（「出租人」）與本公司間接全資附屬公司（即珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司）訂立物業租賃框架協議，目標限期為不超過三年（包括自二零一九年九月一日（即緊接物業租賃框架協議生效後的日期）起計十二(12)個月固定期限）。根據物業租賃框架協議，出租人同意出租而承租人同意租用華發行政公寓及珠海華發喜來登酒店（統稱「目標物業」）。承租人有權根據物業租賃框架協議使用及經營目標物業。

董事會報告

由於出租人為珠海華發的間接附屬公司，而珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，出租人為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議構成本公司一項持續關連交易，且由於有關物業租賃框架協議的各項適用百分比率超逾5%及承租人應付的年租高於10,000,000港元，故物業租賃框架協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。物業租賃框架協議及其項下擬進行交易已於二零一九年六月二十八日獲本公司獨立股東批准。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期分別為二零一九年二月二十一日及二零一九年三月十九日的公告以及本公司日期為二零一九年六月十三日的通函。

於回顧年內，根據物業租賃框架協議的承租人應付租金年度上限為人民幣52,500,000元，而承租人於截至二零二零年十二月三十一日止年度的已付實際租金並無超過年度上限。

成本分攤框架協議

於二零一九年三月十九日訂立物業租賃框架協議後，於二零一九年四月十八日，本公司間接全資附屬公司（即珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司，「管理公司」）與珠海華發國際酒店管理有限公司（「華發酒店」）訂立成本分攤框架協議，期限由二零一九年九月一日（即成本分攤框架協議開始日期）至二零二一年十二月三十一日，據此，管理公司及華發酒店同意分攤珠海華發喜來登酒店及珠海瑞吉酒店（「該等酒店」）的日常營運所產生的一般成本，包括第1類（分攤員工成本）、第2類（分攤洗衣成本）、第3類（分攤員工飯堂成本）、第4類（分攤烘焙食品成本）、第5類（分攤一般行政部門清潔產品成本）、第6類（分攤一般行政部門臨時工人成本）、第7類（分攤鍋爐房成本）及第8類（分攤公共區域能源以及保養及維修成本）（統稱「營運成本」）。

華發酒店為珠海華發的間接附屬公司，而珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，華發酒店為本公司的關連人士。因此，成本分攤框架協議構成本公司一項持續關連交易，且由於有關成本分攤框架協議的各項適用百分比率超逾5%及管理公司應收華發酒店年度付款高於10,000,000港元，故訂立成本分攤框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。成本分攤框架協議及其項下擬進行交易已於二零一九年六月二十八日獲本公司獨立股東批准。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期為二零一九年三月十九日及二零一九年四月十八日的公告以及本公司日期為二零一九年六月十三日的通函。

董事會報告

有關分攤營運成本的年度上限為人民幣23,170,000元，而有關管理公司有權就任何未付的珠海瑞吉酒店營運成本向華發酒店收取的利息的年度上限為人民幣120,000元，於回顧年內根據成本分攤框架協議的條款的總年度上限為人民幣23,290,000元。華發酒店於截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際分攤營運成本及實際已付利息並無超過相關年度上限。

酒店顧問服務框架協議

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

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

於回顧年內，根據酒店顧問服務框架協議有關各項第1類及第2類服務服務費的年度上限分別為人民幣7,360,000元及人民幣7,200,000元，而於回顧年內，根據酒店顧問服務框架協議的服務費的總年度上限為人民幣14,560,000元。管理公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度有關各第1類及第2類服務的已收實際金額並無超過相關年度上限。

會展業務合作框架協議

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

董事會報告

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

於回顧年內，根據會展業務合作框架協議的合作費年度上限為人民幣68,310,000元，而顧問公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的已收實際金額並無超過年度上限。

框架協議

於二零一九年十二月二十日，珠海華發物業管理與珠海華發訂立物業管理服務合作框架協議及採購合作框架協議（「框架協議」），期限由二零二零年一月十七日至二零二二年十二月三十一日，據此，本公司完成收購香港華發後，珠海華發物業管理將向珠海華發以及其附屬公司及聯營公司（惟不包括珠海華發物業管理及其三間附屬公司珠海華發市政綜合服務有限公司、珠海華發樓宇電梯工程有限公司及珠海華發仲量聯行物業服務有限公司，統稱「華發物業管理集團」）（「珠海華發集團」）提供物業管理服務，以及就香港華發物業管理及其附屬公司的營運自珠海華發集團採購產品及服務。

根據物業管理服務合作框架協議，珠海華發物業管理將(i)向珠海華發集團持有的物業銷售中心、示範單位等提供物業管理服務（「第一類物業管理服務」）及(ii)向珠海華發集團所開發的物業提供物業管理服務，包括但不限於保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務，以及其他增值服務（「第二類物業管理服務」）。珠海華發為本公司的間接控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立(i)物業管理服務合作框架協議及(ii)採購合作框架協議各自構成本公司的持續關連交易。

董事會報告

由於有關物業管理服務合作框架協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超逾5%及珠海華發物業管理將收取的年度服務費高於10,000,000港元，故訂立物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易已於二零二零年一月十四日獲本公司獨立股東批准。

由於有關採購合作框架協議項下的建議年度上限的所有適用百分比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於5%，故採購合作框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准的規定，而須遵守申報、年度審閱及公告的規定。

有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期分別為二零一九年十二月二十日及二零一九年十二月二十七日的公告及通函。

於回顧年內，有關珠海華發集團根據物業管理服務合作框架協議就各第一類物業管理服務及第二類物業管理服務應付服務費的年度上限分別為人民幣297,060,000元及人民幣77,420,000元，而於回顧年內，珠海華發集團根據物業管理服務合作框架協議的應付服務費的總年度上限為人民幣374,480,000元。於回顧年內，華發物業管理集團根據採購合作框架協議的應付採購價的年度上限為人民幣7,860,000元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際金額並無超過年度上限。

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

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

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的關連方交易詳情載於經審核綜合財務報表附註33。就構成持續關連交易的關連方交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的年度審閱及披露規定。

重大合約

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

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

企業管治

於回顧年內，董事認為，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧年內直至本報告日期一直遵守標準守則。

管理合約

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

薪酬政策

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

捐款

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款約233,159港元（二零一九年：278,500港元）。

董事會報告

審核委員會

本集團已成立審核委員會，成員包括三名獨立非執行董事陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生。陳杰平博士為審核委員會主席。審核委員會的主要職務為檢討及監督本集團財務申報過程以及風險管理及內部監控制度的成效。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期業績。

核數師

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於應屆股東週年大會告退，並符合資格及願意續任。

代表董事會

主席

李光寧

香港，二零二一年三月二十三日

企業管治常規

本集團董事會致力維持高水平的企業管治標準。

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

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

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

董事認為，於整個回顧年內，本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則。

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

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

企業管治報告

董事會

董事會目前由九名成員組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。年內，執行董事、非執行董事及獨立非執行董事載列如下：

執行董事：

李光寧先生（董事會主席）
謝偉先生（行政總裁兼薪酬委員會成員）
郭瑾女士（薪酬委員會成員）
謝勤發先生

非執行董事：

張葵紅女士（自二零二零年九月二十八日起辭任）
周優芬女士（自二零二零年九月二十八日起獲委任）
熊曉鵬先生

獨立非執行董事：

陳杰平博士（審核委員會主席兼提名委員會及薪酬委員會成員）
孫明春博士（薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員，自二零二零年六月一日起辭任）
浦永灝先生（薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員，自二零二零年六月一日起獲委任）
謝湧海先生（提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員，自二零二零年七月二十一日起退任）
郭世海先生（提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員，自二零二零年七月二十一日起獲委任）

董事履歷詳情載於本報告第17至21頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

董事會成員間概無任何關聯。

主席及行政總裁

主席及行政總裁職位分別由李光寧先生及謝偉先生出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。行政總裁專注本公司整體業務發展以及日常管理及營運。

獨立非執行董事

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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

非執行董事及董事重選連任

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須有指定任期，並經重選方可連任，而企業管治守則的守則條文第A.4.2條指出，所有獲委任填補臨時空缺的董事須經股東於其獲委任後舉行的首個股東大會上選任，且每名董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值告退一次。

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

董事服務合約的詳情載於本報告第53至55頁董事會報告「董事及董事服務合約」一節。

提名委員會建議，將於應屆股東週年大會輪值告退的謝偉先生、郭瑾女士及陳杰平博士合資格重選連任。

根據公司細則，全體董事最少每三年輪值告退一次。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事，任期將直至其獲委任後的首個本公司股東大會，並可於該大會上重選連任。任何獲董事會委任的增補董事，任期將直至本公司下屆股東週年大會，屆時將合資格於該大會上重選連任。由於浦永灝先生、郭世海先生及周優芬女士分別於二零二零年六月一日、二零二零年七月二十一日及二零二零年九月二十八日獲董事會委任為獨立非執行董事、獨立非執行董事及非執行董事，根據公司細則第86(2)條，上述各董事已于其獲委任後的本公司下一屆股東大會上退任並重選連任。浦永灝先生、郭世海先生及周優芬女士分別於二零二零年十一月三十日召開的股東特別大會上獲重選為獨立非執行董事、獨立非執行董事及非執行董事。

企業管治報告

董事會與管理層的職責、問責及貢獻

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

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

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

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

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

董事的持續專業發展

董事不斷留意出任本公司董事的責任及操守以及本公司的業務活動及發展事宜。

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

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

企業管治報告

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，下列董事透過參加有關下列議題的研討會、內部簡介會或閱讀材料參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能：

董事	議題 ^{附註}
執行董事	
李光寧先生	1,2,4
謝偉先生	1,2,4
郭瑾女士	1,2,4
謝勤發先生	1,2,4
非執行董事	
張葵紅女士（自二零二零年九月二十八日起辭任）	1,2,4
熊曉鵬先生	1,2,4
周優芬女士（自二零二零年九月二十八日起獲委任）	1,2,4
獨立非執行董事	
陳杰平博士	1,2,3,4
孫明春博士（自二零二零年六月一日起辭任）	1,2,3,4
浦永灝先生（自二零二零年六月一日起獲委任）	1,2,3,4
謝湧海先生（自二零二零年七月二十一日起退任）	1,2,3,4
郭世海先生（自二零二零年七月二十一日起獲委任）	1,2,3,4

附註：

1. 企業管治
2. 法規更新
3. 財務及會計
4. 行業動態

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

企業管治報告

董事委員會

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

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

審核委員會

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

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

審核委員會已舉行兩次會議，以審閱有關截至二零二零年十二月三十一日止年度的中期及年度財務業績及報告，以及檢討財務申報及合規過程、內部監控及風險管理制度、外聘核數師的工作範圍及續任以及使僱員提出對可能不當行為的關注的安排。審核委員會的會議出席記錄載於本報告「董事及委員會成員的出席記錄」。

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

薪酬委員會

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

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

薪酬委員會已舉行四次會議，以釐定及檢討本公司薪酬政策及架構、執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事項，並就此向董事會提供建議。薪酬委員會的會議出席記錄載於本報告「董事及委員會成員的出席記錄」。

有關高級管理層截至二零二零年十二月三十一日止年度按範圍劃分的薪酬詳情載於本報告第133頁綜合財務報表附註的附註9。

提名委員會

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

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

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

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

提名委員會已舉行四次會議，以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並審議於本公司股東週年大會選舉的退任董事資歷。提名委員會認為，董事會已適當地達到多元化的平衡狀態。提名委員會的會議出席記錄載於本報告「董事及委員會成員的出席記錄」。

董事會多元化政策

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

企業管治報告

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

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

董事會將考慮制定可計量目標以執行董事會多元化政策，並不時檢討該等目標以確保其合適性，從而確定達致該等目標的進度。

提名委員會將於適當情況下檢討董事會多元化政策，以確保其成效。

於本報告日期，董事會的組成可按以下主要多元化範疇概述：

董事會成員

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

董事提名政策

董事會已轉授其甄選及委任董事的責任及權力予本公司提名委員會。

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

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

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

董事提名政策亦載有於股東大會上甄選及委任新董事及重選董事的程序。截至二零二零年十二月三十一日止年度，經考慮提名委員會的推薦建議，董事會批准孫明春博士辭任獨立非執行董事及浦永灝先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年六月一日起生效。謝湧海先生退任獨立非執行董事及郭世海先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年七月二十一日起生效，及張葵紅女士辭任非執行董事及周優芬女士獲委任為非執行董事，自二零二零年九月二十八日起生效。

提名委員會將於適當情況下檢討董事提名政策，以確保其成效。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責執行企業管治守則中守則條文第D.3.1條所載的職能。

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

董事及委員會成員的出席記錄

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度舉行的董事會及董事委員會會議以及本公司股東大會的出席記錄載列於下表：

董事姓名	董事會	出席／舉會議次數				
		提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會	股東特別大會
李光寧	8/8	-	-	-	1/1	2/2
謝偉	8/8	-	4/4	-	1/1	2/2
郭瑾	8/8	-	4/4	-	1/1	2/2
謝勤發	8/8	-	-	-	1/1	2/2
周優芬 (於二零二零年九月二十八日獲委任)	-	-	-	-	-	1/1
熊曉鵬	8/8	-	-	-	1/1	2/2
張葵紅 (於二零二零年九月二十八日辭任)	8/8	-	-	-	1/1	1/1
陳杰平	8/8	4/4	4/4	2/2	1/1	2/2
浦永源 (於二零二零年六月一日獲委任)	4/4	2/2	2/2	1/1	-	1/1
孫明春 (於二零二零年六月一日辭任)	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1
郭世海 (於二零二零年七月二十一日獲委任)	4/4	2/2	2/2	1/1	-	1/1
謝湧海 (於二零二零年七月二十一日退任)	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1

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

董事對財務報表承擔的責任

董事知悉彼等就編製本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表承擔的責任。

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

本公司獨立核數師就其財務報表申報責任作出的聲明載於第83至87頁的獨立核數師報告。

董事會與審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師並無歧見。

核數師的薪酬

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度就審核服務及非審核服務向外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所已付或應付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
審核服務	2,500,000
非審核服務	
— 稅項相關服務	22,000
— 顧問服務	2,300,000
	4,822,000

風險管理及內部監控

董事會及審核委員會

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

風險管理及內部監控制度

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

風險管理及內部監控制度的主要特性

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

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

企業管治報告

用於識別、評估及管理重大風險的程序

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

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

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

用於檢討風險管理及內部監控制度的成效及解決重大內部監控缺陷的程序

考慮到本公司的業務及經營規模，且為採納最具成本效益的方法對本公司的內部監控進行定期檢討，董事會已將內部審核職能外判予一間獨立諮詢公司（「內部核數師」）。內部核數師已根據審核委員會同意及批准的檢討範圍對本公司的風險管理及內部監控制度的成效進行檢討。

內部核數師直接向審核委員會報告，而審核委員會信納，於實施內部核數師所報告有關內部監控缺陷的推薦意見後，本公司風險管理及內部監控制度經審查並無發現任何重大缺陷。管理層亦向董事會及審核委員會確認風險管理及內部監控制度的有效性。因此，在審核委員會以及管理層報告及內部審核結果的支持下，董事會檢討風險管理及內部監控制度並認為有關制度屬有效。

公司秘書

梁亮先生，為本公司常務副總裁兼公司秘書部總經理，已獲委任為本公司聯席公司秘書，自二零二一年一月二十二日起生效。外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的陳秀玲女士仍為本公司其他聯席公司秘書。陳秀玲女士於本公司的主要聯絡人為本公司的公司聯席公司秘書梁亮先生。截至二零二零年十二月三十一日止年度，陳秀玲女士已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時相關專業培訓，以更新技能及知識。

股東權利

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

股東權利

i. 股東召開股東特別大會的程序：

任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本（附有於本公司股東大會表決的權利）十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司的秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該項要求指定的任何事項。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未能召開該大會，則遞呈要求人士可自行根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條作出此舉。

ii. 股東提名人士於股東大會參選董事的程序：

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

向董事會提呈查詢

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

聯絡詳情

股東可按下列方式遞交上述查詢或要求：

地址：香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室（董事會收）

傳真：(852) 3465 5333

電郵：ir982@huafagroup.com

企業管治報告

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

如需協助，股東可致電(852) 3465 5300聯絡本公司。

與股東及投資者的溝通／投資者關係

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，股東週年大會已於二零二零年五月二十九日舉行，兩次股東特別大會已分別於二零二零年一月十四日及二零二零年十一月三十日舉行。股東週年大會及股東特別大會通告已分別於股東週年大會及股東特別大會前至少20個及10個完整營業日寄發予股東。

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

於回顧年內，本公司並無對其組織章程大綱及公司細則作出任何變更。本公司組織章程大綱及公司細則的最新版本亦可於本公司網站及香港交易及結算所有限公司網站查閱。

有關股東的政策

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

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致華發物業服務集團有限公司股東
(前稱為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)

意見

我們已審計的內容

華發物業服務集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第88至168頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合全面收入表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,其中包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們於審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 應收賬款的減值評估－物業管理服務

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收賬款的減值評估－物業管理服務

請參閱綜合財務報表附註4(a)「重要會計估計及假設」及附註20「應收賬款」；

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的應收賬款總額為227,421,000港元，主要來自所管理物業的物業管理服務及增值服務按包干制基準計算的收入。

管理層已評估應收賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），且本集團已就截至二零二零年十二月三十一日的該等應收賬款確認虧損撥備42,375,000港元。

本集團以簡化方法應用香港財務報告準則第9號以計量應收賬款的全期預期信貸虧損撥備。

我們針對該關鍵審計事項執行了以下審計程序：

- 1) 了解管理層對應收賬款預期信貸虧損的減值評估過程。我們與管理層討論，以了解彼等於釐定預期信貸虧損率時所採用的預期信貸虧損減值模式、關鍵假設及估計；
- 2) 在抽樣的基礎上，了解、評估及測試管理層對應收賬款的預期信貸虧損評估及賬齡分析審查的關鍵控制措施；
- 3) 計及估計不確定性及其他內在風險因素的程度，對應收賬款預期信貸虧損的重大失實陳述的內在風險進行評估；
- 4) 通過將上一年度估計的預期信貸虧損與本年度債務人的實際收賬情況進行對比，評估應收賬款預期信貸虧損撥備的過往期間評估結果以評估管理層估計過程的有效性；

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收賬款的減值評估－物業管理服務（續）

管理層根據共同信用風險特徵及賬齡期對應收賬款進行分組，並考慮市場狀況、對客戶群體的了解（包括彼等的信譽、財務能力及付款記錄），以及有關可能影響客戶結算相關應收賬款的能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料綜合估計應收賬款的預期信貸虧損率。

我們將應收賬款減值評估識別為關鍵審計事項，乃由於該餘額對綜合財務報表意義重大，且很大程度上與預期信貸虧損評估的估計不確定性相關。

- 5) 根據公開資料，計及客戶的信譽及財務能力，並根據以往的付款記錄來評估管理層對預期信貸虧損的估計；
- 6) 參考本公司的行業知識及所公佈有可能影響客戶未來結算應收賬款能力的相關宏觀經濟資料，評估管理層在預期信貸虧損評估所採用的當前和前瞻性宏觀經濟因素的合適性；
- 7) 以抽樣方式測試管理層對銷售發票、即期票據及其他相關證明文件所編製的應收賬款賬齡分析的準確性；及
- 8) 核實應收賬款損失撥備的預期信貸虧損計算的準確度。

基於上文所述，吾等認為，管理層就應收賬款減值評估作出的重大判斷及估計已經是所得證據及所進行的程序所證實。

其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向全體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負有或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證根據《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任（續）

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提醒使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是歐智豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年三月二十三日

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	5	1,086,434	952,337
銷售成本	7	(783,331)	(722,337)
毛利		303,103	230,000
其他收入及其他收益／(虧損)淨額	6	12,605	(1,157)
行政開支	7	(131,160)	(96,364)
金融資產減值虧損淨額	20 & 22	(7,792)	(12,364)
經營溢利		176,756	120,115
財務開支淨額	10	(34,053)	(1,963)
應佔聯營公司業績	16	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	11	(48,734)	(38,044)
持續經營業務溢利		95,355	79,945
已終止經營業務			
已終止經營業務(虧損)／溢利	32	(71,246)	16,858
年內溢利		24,109	96,803
應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		36,789	95,020
非控股權益		(12,680)	1,783
		24,109	96,803
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		(58,566)	15,075
		36,789	95,020
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	12	0.9478	0.7946
來自以下本公司擁有人應佔每股盈利(港仙)：			
—基本及攤薄	12	0.3657	0.9444

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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))
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	24,603	(3,128)
年內全面收益總額	48,712	93,675
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	(12,680)	1,783
	48,712	93,675
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	(55,422)	14,003
	61,392	91,892

上述綜合全面收入表應連同隨附附註一併閱讀。

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	14(a)	22,107	30,019
使用權資產	14(b)	19,536	76,599
無形資產	15	4,683	13,649
遞延稅項資產	28	24,113	17,521
於聯營公司的權益	16	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	18	7,988	8,213
其他應收款項、按金及預付款項	22	—	12,920
		119,470	198,578
流動資產			
存貨		2,507	1,263
合約資產	19	—	4,801
應收賬款	20	209,214	261,241
應收孖展貸款	21	—	5,784
其他應收款項、按金及預付款項	22	33,860	73,037
客戶信託銀行結餘	23	—	27,677
受限制銀行結餘	24	896	1,652
現金及現金等值物	24	664,864	600,112
		911,341	975,567
資產總值		1,030,811	1,174,145

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))
(虧絀)／權益			
股本	29	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		(361,160)	405,474
非控股權益		—	12,680
(虧絀)／權益總額		(361,160)	418,154
非流動負債			
租賃負債	14(b)	327	29,738
遞延稅項負債	28	—	52
		327	29,790
流動負債			
應付賬款	25	60,787	173,852
合約負債	19	57,747	71,316
其他應付款項及應計費用	26	326,818	282,994
銀行借貸	27	519,000	150,000
應付關連方款項	33(c)	416,690	—
租賃負債	14(b)	1,218	29,324
應繳所得稅		9,384	18,715
		1,391,644	726,201
負債總額		1,391,971	755,991
權益及負債總額		1,030,811	1,174,145

上述綜合財務狀況表應連同隨附附註一併閱讀。

第88至168頁的財務報表已於二零二一年三月二十三日經董事會批准並由以下董事代表簽署。

董事
謝偉

董事
李光寧

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔股本及儲備									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 (附註a) 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	合併儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	2,515	169,105	4,451	-	(534)	-	(283)	102,612	277,866	34,951
共同控制下的業務合併(附註2.1(d))	-	-	-	15,343	-	7,109	7	136,717	159,176	-
於二零一九年一月一日(經重列)	2,515	169,105	4,451	15,343	(534)	7,109	(276)	239,329	437,042	34,951
共同控制下透過業務合併獲得的附屬公司										
以往股東資本注資	-	-	-	-	-	55,179	-	-	55,179	-
共同控制下透過業務合併獲得附屬公司以往股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(78,610)	(78,610)	-
轉撥至法定盈餘	-	-	-	9,843	-	-	-	(9,843)	-	-
全面收入										
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	95,020	95,020	1,783
其他全面虧損										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3,128)	-	(3,128)	-
全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(3,128)	95,020	91,892	1,783
視作分派	-	-	-	-	-	-	-	(100,029)	(100,029)	(24,054)
於二零一九年十二月三十一日(經重列)	2,515	169,105	4,451	25,186	(534)	62,288	(3,404)	145,867	405,474	12,680
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	2,515	169,105	4,451	-	(534)	-	(1,008)	6,848	181,377	12,680
共同控制下業務合併(附註2.1(d))	-	-	-	25,186	-	62,288	(2,396)	139,019	224,097	-
於二零二零年一月一日(經重列)	2,515	169,105	4,451	25,186	(534)	62,288	(3,404)	145,867	405,474	12,680
共同控制下透過業務合併收購附屬公司(附註1)	-	-	-	-	-	(828,026)	-	-	(828,026)	-
轉撥至法定盈餘	-	-	-	10,871	-	-	-	(10,871)	-	-
全面收入/(虧損)										
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	36,789	36,789	(12,680)
其他全面收入										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	24,603	-	24,603	-
全面收入總額/(虧損)	-	-	-	-	-	-	24,603	36,789	61,392	(12,680)
於二零二零年十二月三十一日	2,515	169,105	4,451	36,057	(534)	(765,738)	21,199	171,785	(361,160)	-

附註a：

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

上述綜合權益變動表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

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))
經營業務所得現金流量			
持續經營業務所得現金	31	191,361	147,756
已繳所得稅		(64,170)	(73,283)
來自持續經營業務之經營業務所得現金淨額		127,191	74,473
來自已終止經營業務之經營業務所用現金淨額		(38,231)	(22,891)
		88,960	51,582
投資活動所得現金流量			
已收利息		3,731	1,738
收購一間附屬公司	33(c)(xi)	(432,609)	—
出售附屬公司	32	64,936	—
於合營公司的投資		—	(336)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	16
購買物業、廠房及設備		(5,432)	(6,188)
購買無形資產		(2,659)	(2,040)
來自持續經營業務之投資活動所用現金淨額		(372,033)	(6,810)
來自已終止經營業務之投資活動所得／(所用)現金淨額		1,453	(4,672)
		(370,580)	(11,482)

綜合現金流量表

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))
融資活動所得現金流量			
已繳利息		(16,725)	(3,616)
前股東出資		—	51,183
向前股東支付的股息		—	(78,610)
銀行借貸所得款項		532,000	44,000
償還銀行借貸		(107,000)	—
重組所得款項		—	3,996
受限制銀行結餘減少／(增加)		756	(1,642)
租賃付款的本金及利息部分		(1,832)	(1,905)
來自持續經營業務之融資活動所得現金淨額		407,199	13,406
來自已終止經營業務之融資活動(所用)／所得現金淨額		(78,639)	32,377
		328,560	45,783
現金及現金等值物增加淨額		46,940	85,883
年初現金及現金等值物		600,112	518,876
匯率變動影響淨額		17,812	(4,647)
年終現金及現金等值物	24	664,864	600,112

上述綜合現金流量表應連同隨附附註一併閱讀。

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珠海華發會展行政公寓（「兩家酒店」）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」）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

本集團的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」）的披露規定編製。

(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（附註32）。

(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入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	502,964	472,603	975,567
資產總值	639,388	534,757	1,174,145
非流動負債	29,556	234	29,790
流動負債	415,775	310,426	726,201
負債總額	445,331	310,660	755,991
權益總額	194,057	224,097	418,154

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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	因已終止經營	物業	本集團
	千港元	業務而重列	管理業務	千港元
	(過往呈報)	千港元	千港元	(經重列)
經營業務				
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	6,048	—	90,755	96,803
應佔溢利：				
本公司擁有人	4,265	—	90,755	95,020
非控股權益	1,783	—	—	1,783
	6,048	—	90,755	96,803
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	—	15,075	—	15,075
	—	4,265	90,755	95,020
本公司擁有人應佔每股基本及				
攤薄盈利 (港仙)：	0.0424			0.9444

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（附註27）及416,387,000港元（附註33(c)）。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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、現有準則的修訂本及詮釋：

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
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)	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
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。

2 主要會計政策概要（續）

2.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，不論收購股本工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- (i) 所轉讓資產的公平值
- (ii) 被收購業務之前擁有人所產生負債
- (iii) 本集團已發行股本權益
- (iv) 或有代價安排所產生任何資產或負債的公平值，及
- (v) 附屬公司任何先前存在的股本權益的公平值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於收購日期的公平值計量（少數例外情況除外）。本集團以逐項收購基準，按公平值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- (i) 所轉讓代價，
- (ii) 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- (iii) 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公平值

超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於其所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公平值計量，而公平值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公平值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.2 綜合原則及權益會計處理（續）

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當本集團自參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或具備享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並於終止控制權當日起不再綜合入賬。

集團公司間交易、結存及未變現收益均會對銷。除非有關交易顯示已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出變更，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本中的非控股權益分別於綜合全面收入表、權益變動表及財務狀況表中單獨呈列。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資採用權益會計法（見下文(e)）入賬。

(d) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，合營安排下的投資分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資方的合約權利及義務，而非按合營安排的法定結構。於合營企業的權益在綜合資產負債表中初步按成本確認後以權益法入賬（見下文(e)）。

(e) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後損益並於其他全面收入確認本集團應佔被投資方其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

2 主要會計政策概要（續）

2.2 綜合原則及權益會計處理（續）

(e) 權益會計法（續）

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。除非有關交易顯示已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦會予以對銷。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出變更，以確保與本集團所採納政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.8所述政策進行減值測試。

(f) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相對權益。非控股權益調整金額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公平值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／允許的另一權益類別內。

倘於一間合營企業或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益（如適用）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.2 綜合原則及權益會計處理（續）

(g) 共同控制合併的合併會計法

綜合財務報表納入產生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如合併實體或業務自其首次受控制方控制之日期起已被合併。

從控制方角度，合併實體或業務的資產淨值使用現有賬面值合併。在共同控制合併時，倘控制方權益持續存在，概無為商譽或收購方在被收購方可識別資產、負債及或有負債的公平淨值中的權益超過成本而於代價確認的金額。

綜合全面收入表包括自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期起（以期限較短者為準，不論共同控制合併的日期），各合併實體或業務的業績。

綜合財務報表會呈列比較金額，猶如實體或業務在財務狀況表的先前日期或首次受共同控制時（以較短者為準）已合併。

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內部交易、結餘及交易未變現收益於綜合時對銷。

就共同控制合併產生且將使用合併會計法入賬的交易成本（包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、先前獨立業務營運合併所產生的成本或虧損等）於產生的期間確認為開支。

2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本減去減值列賬。成本包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司根據已收及應收股息列賬。

當收取於附屬公司的投資的股息時，如股息高於該附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額，或如該等投資於獨立財務報表內的賬面值高於綜合財務報表內被投資方資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須對該等投資進行減值測試。

2 主要會計政策概要（續）

2.4 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要營運決策者提供的內部報告貫徹一致。負責資源分配及經營分部業績評估的主要營運決策者被確認為作出策略性決策的執行董事。

2.5 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

本集團各實體財務報表所列項目乃按該實體經營所在地主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及本集團列賬貨幣港元呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯收益及虧損以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年終匯率換算所產生的外匯收益及虧損於損益中確認。

外匯收益及虧損於綜合全面收入表「其他收入及其他收益／（虧損）淨額」中呈列。

按公平值計量的外幣非貨幣性項目採用公平值釐定日的匯率換算。按公平值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公平值收益或虧損的一部分列報。例如，非貨幣性資產（如分類為按公平值計入其他全面收入的金融資產的股本）的換算差額在其他全面收入中確認。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體（當中概無嚴重通脹經濟體系的貨幣）的業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份已呈報財務狀況表內的資產及負債按該財務狀況表結算日期收市匯率換算；
- (ii) 每份全面收入表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收入確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。歷史成本包括購入項目的直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益可能將流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財務期間於損益扣除。

物業、廠房及設備折舊按直線法就其估計可使用年期分配其成本（扣除其剩餘價值），計算如下：

租賃物業裝修	按租約尚餘年期及其預計可使用年期2至5年（以較短者為準）
辦公室設備	2至5年
傢俱及固定裝置	2至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期間結算日檢討及調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值會隨即被撇減至其可收回金額（附註2.8）。

出售所得收益及虧損以比較所得款項與賬面值的方式釐定，並於損益中確認。

2.7 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.2(a)所述者計量。收購附屬公司的商譽列入無形資產。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或當有事件出現或情況變動顯示可能出現減值時進行更頻密減值測試，並按成本減去累計減值虧損列示。出售實體的收益及虧損包括與售出實體有關的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位（「現金產生單位」）以進行減值測試。有關分配乃對預期將從產生商譽的業務合併中獲益的該等現金產生單位或現金產生單位組別作出。現金產生單位或現金產生單位組別乃按內部管理目的而於監察商譽的最低級別（即經營分部）確認。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況變動顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值扣除出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2 主要會計政策概要（續）

2.7 無形資產（續）

(b) 交易權

於香港聯合交易所有限公司及香港期貨交易所有限公司收購交易權（「交易權」）的成本在綜合財務狀況表中確認為無形資產。其可使用年期為無限，且每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

(c) 電腦軟件

所購電腦軟件根據購買及直至特定軟件可使用前所產生的成本予以資本化。該等成本於其估計可使用年期（10年）內攤銷。

2.8 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件出現或情況變動顯示可能出現減值時，進行更頻密減值測試。其他資產於有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。就資產賬面值超出其可收回金額的金額確認減值虧損。可收回金額為資產的公平值扣除出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產將按具有可獨立識別現金流入的最低級別分組，該現金流入大致上與其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流入獨立呈列。出現減值的非金融資產（商譽除外）會於各報告期間結算日就撥回減值的可能性進行檢討。

2.9 已終止經營業務

非持續經營業務為已出售或分類為持作出售及代表一項按業務或地區劃分的獨立主要業務的實體的組成部分，為出售按業務或地區劃分的該獨立主要業務的單一統籌計劃的一部分，或為一間專為轉售目的而收購的附屬公司。

非持續經營業務的業績於綜合損益表中單獨呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值（計入其他全面收入或計入損益）計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否在初步確認時作出不可撤銷的選擇，將股權投資按公平值計入其他全面收入列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規買賣金融資產乃於交易日（即本集團承諾購買或出售資產的日期）確認。金融資產乃於自金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，本集團按其公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮有關資產。

2 主要會計政策概要（續）

2.10 投資及其他金融資產（續）

(c) 計量（續）

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為兩種計量類別：

攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益淨額列示。減值虧損於綜合全面收入表內作為單獨項目列示。

按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準的資產按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認，並於其產生期間的其他收益淨額以淨值列示。

股本工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收入呈列股權投資的公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於損益表（如適用）「其他收入及其他收益淨額」中確認。按公平值計入其他全面收入計量的股權投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公平值的其他變動分開呈報。

(d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損為於金融資產預期年限內的概率加權信貸虧損估計（即所有現金短缺的現值）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.10 投資及其他金融資產（續）

(d) 減值（續）

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認資產起確認。撥備矩陣乃按具有類似信貸風險特徵的應收賬款的預期年期根據過往觀察所得違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新過往觀察所得違約率並分析前瞻性估計的變化。

就應收孖展貸款及其他應收款項，本集團預期信貸虧損模式依據的假設概要如下：

- 第1階段，倘於初始時並無信貸減值，且其信貸風險一直無明顯增加。第1階段預期信貸虧損按預期於未來12個月內發生違約導致的信貸虧損計量；
- 第2階段，倘於初始時並無信貸減值，但此後信貸風險明顯增加。第2階段預期信貸虧損按金融資產預期剩餘年期的預期信貸虧損計量；
- 第3階段，倘有違約客觀證據證明其一直出現信貸減值。第3階段預期信貸虧損亦按金融資產預期剩餘年期的預期信貸虧損計量。

2.11 抵銷金融工具

倘若存在可依法強制執行的權利將金融資產及負債的確認金額抵銷，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債，則金融資產與負債抵銷，並在綜合財務狀況表呈報淨額。可依法強制執行的權利不得取決於未來事件，且必須在日常業務過程中及倘本公司或對手方違約、無力償還或破產時均可強制執行。

2.12 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本透過具體識別其單獨成本來計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

2 主要會計政策概要（續）

2.13 應收賬款及其他應收款項

應收賬款指於日常業務過程中就已提供服務應收客戶款項。倘預期應收賬款及其他應收款項可於一年或以內收回（或倘較長，則在業務正常營運週期內），則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收賬款初步按無條件代價的金額確認，惟包含重大融資成分的應收賬款按公平值確認。鑒於本集團持有應收賬款的目的在於收取合約現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收賬款會計處理的進一步資料及本集團減值政策的概述，請分別參閱附註20及附註3.1。

2.14 應收孖展貸款

應收孖展貸款為於日常業務過程提供孖展融資服務應收孖展客戶的款項。該等款項按商業利率計息，由相關已抵押上市證券抵押，並須按要求償還。

2.15 合約資產及合約負債

合約資產指實體就交換其已轉讓予客戶的貨品或服務而有權收取代價的權利。合約資產於實體收取代價的權利為無條件時（即待時間流逝即可收取代價款項）成為應收款項。合約資產減值按附註3.1所載基準計量、呈列及披露。合約負債指實體因已收代價而向客戶轉讓貨品或服務的責任。

2.16 客戶信託銀行結餘

本集團已於綜合財務狀況表內將客戶存款分類為流動資產部分的客戶信託銀行結餘，並於流動負債部分確認應付有關客戶的相應應付賬款。

2.17 現金及現金等值物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資（扣除已抵押存款）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.18 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股份的新增成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。

2.19 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買服務而支付的債務及附註2.16所述客戶信託銀行結餘產生的應付款項。除非應付賬款在報告期後十二個月內尚未到期，否則呈列為流動負債。

應付賬款及其他應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.20 借貸

借貸初步按公平值（扣除已產生的交易成本）確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於借貸期間採用實際利息法於損益確認。

在很有可能部分或全部提取融資的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取貸款時。在並無證據顯示很有可能部分或全部提取該融資的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借貸將從財務狀況表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已支付代價（包括已轉讓的非現金資產或已承擔的負債）之間的差額，在綜合全面收入表確認為其他收入或財務成本。

凡重新協商金融負債的條款而實體發行股本工具予債權人以消除全部或部分負債（股權互換債務），於損益確認收益或虧損，按金融負債的賬面值與已發行股本工具的公平值之間的差額計量。

除非本集團有無條件權利延遲償還負債至報告期間結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

2 主要會計政策概要（續）

2.21 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所需期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

就特定借貸因有待支付合資格資產的支出而作臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借貸成本中扣除。

其他借貸成本在其產生期間支銷。

2.22 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入應付的稅項，而有關所得稅率經暫時差異及未使用稅務虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本公司、其附屬公司及分公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務規例獲詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款確定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法在綜合財務報表就資產及負債的稅基與資產及負債賬面值所產生暫時差異悉數撥備。然而，若遞延所得稅來自於交易中（不包括業務合併）對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不作確認。遞延所得稅採用在報告期間結算日已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會應用的稅率（及稅法）釐定。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售完全收回釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.22 即期及遞延所得稅（續）

(b) 遞延所得稅（續）

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於利用該等暫時差異及虧損時予以確認。

倘本公司能控制撥回海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差異的時間及該等差異很可能不會於可見將來撥回，則不會就暫時差異確認遞延稅項負債及資產。

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

2.23 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有法定或推定責任，可能需要投放資源以償付責任，且金額已經可靠估計，則確認法律索償及服務保證撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘有多項類似責任時，償付該等責任導致資源流出的可能性按整體責任的類別釐定。即使在同一類別責任內任何一項項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備按管理層對於報告期間結算日須償付現有責任的支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當時市場對金錢時間價值及負債特定風險的評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2 主要會計政策概要（續）

2.24 收入確認

本集團提供多項服務，包括物業管理服務、財經印刷及翻譯服務、證券包銷服務、證券及期貨經紀服務、財務諮詢及顧問服務、酒店經營、酒店管理、酒店顧問服務及會展服務以及酒店經營服務。提供服務所得收入於提供服務之會計期間確認，原因為客戶同時收取及使用本集團履約時所提供的利益。

- (i) 就物業管理服務而言，本集團按月就所提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。

倘按包幹制釐定物業管理服務收入，本集團作為委託人，本集團享有已收或應收物業管理服務費之收益。倘按酬金制釐定物業管理服務收入而言，本集團作為物業業主代理，本集團享有物業已收或應收物業管理費之預定百分比或數額。

就增值服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。交易款項於社區增值服務提供予客戶時截止。

本集團一般可於財政年度12個月內完成提供服務。財經印刷及翻譯服務可能持續達12個月以上，完全履行履約責任的進度（「進度」）根據直接計量轉讓至客戶的價值，經參考每個項目至今為止所提供服務量佔估計需要提供的總服務量的百分比釐定。

倘情況有變，則收入、銷售成本或進度完成範圍的估計將予修訂。於管理層得悉導致有關修訂的期間，任何因而導致的估計收入或銷售成本增加或減少將於損益反映。

就金融服務而言，包銷及配售佣金收入於完成個別履約責任後確認。與企業融資及包銷活動有關的顧問意見所產生收入於履行履約責任而該實體擁有可強制執行權利就至今完成的履約收取款項時確認。

由於客戶在本集團履約時同時收取及消耗本集團履約提供的利益，故酒店住宿收入及其他配套服務經參考完全履行相關履約責任的進度隨時間確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.24 收入確認（續）

- (ii) 利息收入就未償還本金額以適用利率按時間確認。
- (iii) 股息收入於收取款項的權利確定時確認。

2.25 僱員福利

(a) 短期責任

工資及薪金負債，包括預期於僱員提供相關服務的期末後12個月內結清的非貨幣福利及累計病假，將就截至報告期間結算日的僱員服務予以確認，並按預期於清償負債時將予支付的金額計量。該負債於財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

(b) 其他長期僱員福利責任

長期服務假期及年假的負債預期將不會於僱員提供相關服務的期末後12個月內結清，因此按預期將就直至報告期間結算日僱員所提供服務支付的未來款項現值使用預計單位貸記法計量，當中考慮預期未來工資和薪金水平、員工離職記錄和服務期間。預期未來付款採用優質公司債券於報告期間結算日的市場孳息率貼現，其條款及貨幣盡可能與估計日後現金流出一致。因經驗調整及精算假設變動導致的重新計量於損益確認。

倘實體沒有無條件權利延遲結算至報告期後至少12個月（不論實際結算會否按預期發生），該等責任於財務狀況表呈列為流動負債。

(c) 退休責任

本集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團於中華人民共和國（「中國」）的僱員參與由中國相關的市政府及省政府組織的多種定額供款退休福利計劃，而根據該等計劃，本集團及於中國的僱員須按員工薪金的某一百分比計算，每月向該等計劃作出供款。市政府及省政府承諾根據上述計劃承擔所有現有及未來退休的中國境內僱員的應付退休福利責任。除每月供款外，本集團並無進一步責任支付其僱員的退休金及其他退休後福利。該等計劃的資產與本集團於政府管理的獨立管理基金的資產分開持有。本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

2 主要會計政策概要（續）

2.25 僱員福利（續）

(d) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團於中國的僱員有權參與多種政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團根據僱員薪金的若干百分比每月向該等基金供款，惟有一定上限。本集團就該等基金的負債限於每年應付的供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

(e) 終止僱傭福利

當本集團於正常退休日期前終止僱傭關係，或當僱員接受自願裁員以換取該等福利時，則須支付終止僱傭福利。本集團於以下日期（以較早者為準）確認終止僱傭福利：(a)當本集團不能再撤回提供該等福利；及(b)當實體確認屬於香港會計準則第37號範圍內的重組費用且涉及支付終止僱傭福利。就鼓勵自願裁員的提議而言，終止僱傭福利根據預期接受提議的僱員人數計量。於報告期間結算日後超過12個月到期的福利則貼現至其現值。

(f) 僱員休假權利

僱員應享的年假權利於其應計予僱員時確認。截至資產負債表日期，因僱員提供服務而提供的年假估計負債會作出撥備。

僱員享有病假及產假的權利於正式休假時方會確認。

2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每項租賃付款於負債及財務成本之間分配。財務成本於綜合全面收入表按租賃期扣除，以得出各期間負債結餘的定期週期利率。使用權資產按資產的可使用年期及租賃期中的較短者以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。

租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.26 租賃（續）

- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 預期承租人根據剩餘價值擔保應付的金額
- 在承租人合理確定行使購買權的情況下，該選擇權的行使價，及
- 在租賃條款反映承租人行使選擇權的情況下，終止租賃的罰款付款。

租賃付款以租賃隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借貸利率，即承租人在類似經濟環境以類似條款及條件下將須支付以借入取得具有類似價值資產的必要資金的利率。

使用權資產按包括下列各項的成本計量：

- 初始計量租賃負債的金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 恢復成本。

有關短期租賃及低價值資產租賃的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期為12個月或更短的租賃。低價值資產包括辦公室設備。

2.27 股息分派

分派予本公司股東的股息乃於有關股息獲本公司股東或董事（如適用）批准的期間內，在本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

2.28 政府補助

當有合理保證會收到政府補助，且本集團將遵守所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。

與成本有關的政府補助金會遞延，並按其擬補償的成本所需的期間在合併全面收益表內確認。

與購買物業、廠房及設備有關之政府補助於非流動負債中列作遞延收入，並按相關資產之預期年期以直線法計入合併全面收益表。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡釋本集團所承受的財務風險及該等風險如何影響本集團未來財務表現。已在相關情況下載入本年度損益資料以作進一步補充。

本集團風險管理主要由中央司庫部（「集團司庫」）按照董事會批准的政策執行。集團司庫與本集團的營運單位緊密合作，負責識別、評估及對沖財務風險。董事會已就整體風險管理制訂明文原則，並制訂覆蓋特定範疇的政策，例如市場風險（包含外匯風險、現金流量及公平值利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地營運，承受多種貨幣產生的外匯風險，主要是有關人民幣（「人民幣」）及美元（「美元」）的外匯風險。

管理層有既定政策規定集團公司管理其各自功能貨幣產生的外匯風險，主要包括管理因相關集團公司以本身功能貨幣以外貨幣進行買賣時所承受者。本集團亦通過對本集團的淨外匯風險進行定期審視，以管理其外匯風險。本集團並無採用任何對沖安排以對沖外匯風險。

本集團內各公司的資產及負債主要按相關公司的功能貨幣列賬，故董事認為本集團溢利相對外幣匯率變動不會有重大波動。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團的重大計息資產為應收孖展貸款以及當前環境下利率較低的銀行現金及銀行存款。按固定利率獲取的應付關聯方款項使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘銀行現金及銀行存款（二零一九年：應收孖展貸款以及銀行現金及銀行存款）的利率上升／下降50個基點（二零一九年：50個基點），而所有其他變數維持不變，年內稅後溢利將增加／減少約2,560,000港元（二零一九年經重列：稅後溢利將增加／減少1,189,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(a) 市場風險（續）

(ii) 現金流量及公平值利率風險（續）

本集團利率風險亦源自短期借貸。以浮動利率取得的借貸使本集團面臨現金流量利率風險，該風險部分由以浮動利率持有的現金所抵銷。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的浮動利率短期借貸以港元計值。

於二零二零年十二月三十一日，倘以港元計值的借貸的利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，年內稅後溢利將減少／增加2,167,000港元（二零一九年：626,000港元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少所致。

(iii) 價格風險

按公平值計入損益的金融資產指於活躍市場買賣的香港莊臣控股有限公司（「香港莊臣」）2.25%股權。

倘金融資產的價格上升／下跌10%，年內稅後溢利將增加／減少799,000港元（二零一九年：821,000港元）。

(b) 信貸風險

信貸風險主要來自銀行結餘、存款、客戶信託銀行結餘、應收孖展貸款、應收賬款及其他應收款項以及合約資產。

(i) 風險管理

本集團並無重大集中的信貸風險。於報告日期所承擔的最高信貸風險為以上所提及各類金融資產的賬面值。該等結餘於綜合財務狀況表的賬面值代表本集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。

本集團大部分銀行結餘及存款均存放在該等獲獨立評為高信貸評級的銀行及金融機構。由於該等銀行及金融機構過往並無違約記錄，故管理層預計不會因該等銀行及金融機構不履約而產生任何虧損。

截至年末，孖展客戶為擔保自本集團所獲貸款及墊款提供的抵押品為上市證券，其於香港上市。

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險（續）

(ii) 金融資產減值

應收賬款、其他應收款項及合約資產

本集團的應收賬款、其他應收款項及合約資產使用預期信貸虧損模式。本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，對應收賬款及合約資產使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，應收賬款、其他應收款項及合約資產已根據客戶賬戶性質、共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組。合約資產與未開單在建工程有關，並與同類合約應收賬款的風險特徵基本相同。本集團因此得出結論，認為應收賬款的預期虧損率為合約資產虧損率的合理近似值。

預期虧損率分別基於二零二零年十二月三十一日或二零一九年十二月三十一日前36個月期間的銷售付款情況及本期間內出現的相應過往信貸虧損。過往虧損率作出調整以反映影響客戶結算應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

就應收賬款及合約資產而言，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的虧損撥備釐定如下：

二零二零年十二月三十一日

	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至3年 千港元	3至4年 千港元	4年以上 千港元	合計 千港元
賬面總值						
— 應收賬款	184,335	29,344	11,537	6,503	20,003	251,722
虧損撥備	(9,082)	(5,062)	(4,472)	(3,889)	(20,003)	(42,508)
賬面總值 — 其他應收賬款	23,308	577	665	39	480	25,069
虧損撥備	(749)	(115)	(266)	(24)	(480)	(1,634)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險（續）

(ii) 金融資產減值（續）

應收賬款、其他應收款項及合約資產（續）

二零一九年十二月三十一日

	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至3年 千港元	3至4年 千港元	4年以上 千港元	合計 千港元 (經重列)
賬面總值－應收賬款						
－持續經營業務	141,247	20,749	8,211	6,135	16,283	192,625
－已終止經營業務（不包括 應收股票經紀、結算所及 股票經紀客戶的款項）	78,468	4,085	1,964	4,654	500	89,671
	219,715	24,834	10,175	10,789	16,783	282,296
虧損撥備						
－持續經營業務	(5,842)	(4,147)	(3,284)	(3,680)	(16,283)	(33,236)
－已終止經營業務	(3,282)	(2,409)	(1,637)	(3,879)	(417)	(11,624)
	(9,124)	(6,556)	(4,921)	(7,559)	(16,700)	(44,860)
賬面總值						
－其他應收款項	53,233	629	38	263	190	54,353
虧損撥備	(373)	(125)	(16)	(158)	(190)	(862)
賬面總值－合約資產	4,803	–	–	–	–	4,803
虧損撥備	(2)	–	–	–	–	(2)

出售應收孖展貸款產生的應收款項18,000,000港元計入「其他應收款項、按金及預付款項」，其中已於二零一九年十二月三十一日計提虧損撥備180,000港元。

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險（續）

(ii) 金融資產減值（續）

應收孖展貸款

就應收孖展貸款而言，詳情請參閱評估模式概要附註2.10(d)及附註21。

按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項（不包括預付款項）。按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸質素已參考有關對手違約率的過往資料及對手的財務狀況進行評估。

儘管現金及現金等值物、客戶信託銀行結餘、受限制銀行結餘亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別減值虧損並不重大。

(c) 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。

本集團主要的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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(c) 流動資金風險（續）

根據合約未貼現付款，本集團的金融負債於報告期間結算日的到期狀況如下：

	於二零二零年十二月三十一日			總計 千港元
	即期或12個月內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	
應付賬款	60,787	—	—	60,787
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	148,112	—	—	148,112
銀行借貸(包括利息付款)	523,416	—	—	523,416
租賃負債(包括利息付款)	1,261	337	—	1,598
應付關聯方款項(包括利息付款)	417,476	—	—	417,476
	1,151,052	337	—	1,151,389

	於二零一九年十二月三十一日			總計 千港元 (經重列)
	即期或12個月內 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	
應付賬款	173,852	—	—	173,852
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	128,460	—	—	128,460
銀行借貸(包括利息付款)	157,184	—	—	157,184
租賃負債(包括利息付款)	31,285	30,776	—	62,061
	490,781	30,776	—	521,557

3 財務風險管理（續）

3.2 資本風險管理

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

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

本集團以資產負債比率作為監控資本的基準。此比率按負債總額除以資產總值計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
負債總額	1,391,971	755,991
資產總值	1,030,811	1,174,145
資產負債比率	135%	64%

3.3 公平值估算

本集團的財務工具按估值方法以公平值列賬。不同等級的定義如下：

- 第一級：相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- 第二級：就資產或負債直接（即價格）或間接（即源自價格）可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）。
- 第三級：並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據（即不可觀察輸入數據）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理（續）

3.3 公平值估算（續）

下表呈列本集團分別於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日按公平值計量的金融資產。

於二零二零年十二月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
上市股權投資	7,988	—	—	7,988

於二零一九年十二月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
未上市股權投資	8,213	—	—	8,213

第一級與第三級之間的轉移

因香港莊臣於截至二零一九年十二月三十一日止年度在主板上市，本集團將按公平值計入損益的金融資產由第三級轉入第一級。這導致公平值分類變動，因上市股權投資於活躍市場買賣並屬於第一級。截至二零二零年十二月三十一日止年度，公平值等級分類並無金融資產轉移。

4 重要會計估計及假設

編製財務報表須使用會計估計，顧名思義，該等會計估計很少會與有關實際結果相符。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷經持續評估，並依據過往經驗及在有關情況下相信屬合理且可能對實體有財務影響的未來事件期望等其他因素作出。

(a) 應收呆賬撥備

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

4 重要會計估計及假設（續）

(a) 應收呆賬撥備（續）

當沒有合理預期回收時（例如債務人未與本集團從事業務的公司訂立還款計劃），則抵銷金融資產。撇銷貸款或應收款項，本集團繼續從事執法活動，以試圖收回應收款項。倘回收時，將其計入當期損益。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須於中國繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定並不確定。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。其實際動用結果或會有所不同。

5 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5 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)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5 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 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
— 中國內地	1,086,434	952,337
	非流動資產（附註）	
	二零二零年 千港元	二零一九年 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	—	87,566
	46,326	133,187

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。

6 其他收入及其他收益／（虧損）淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 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（附註18）	(225)	(5,851)
外匯收益淨額	4,235	450
政府補助	5,961	1,975
其他	2,634	2,269
	12,605	(1,157)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7 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)(附註8)	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	4,822	1,550
法律及專業費用	14,820	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
銷售成本以及行政開支總額	914,491	818,701

8 僱員福利開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
薪金、佣金、花紅及其他津貼	541,543	454,875
退休福利計劃供款	37,321	48,755
其他僱員開支	52,769	47,838
	631,633	551,468

9 董事福利及權益

(a) 董事及主要行政人員酬金

本公司各董事及主要行政人員截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的酬金已計入附註8所披露的僱員福利開支，載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	津貼及 實物福利 千港元	僱主 就退休福利 計劃的供款 千港元	董事就其管理 本公司事務或 其附屬公司 事務所提供的 其他服務而獲 支付或應收 的其他酬金 千港元	總計 千港元
執行董事							
李光寧	120	-	-	-	-	-	120
謝偉	120	-	-	-	-	-	120
郭瑾	120	-	-	-	-	-	120
謝勤發	-	3,000	1,800	19	18	-	4,837
非執行董事							
張葵紅（附註a）	-	-	-	-	-	-	-
熊曉鵠	-	-	-	-	-	-	-
周優芬（附註b）	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
陳杰平	100	-	-	-	-	-	100
孫明春（附註c）	42	-	-	-	-	-	42
謝湧海（附註d）	55	-	-	-	-	-	55
浦永灝（附註e）	58	-	-	-	-	-	58
郭世海（附註f）	45	-	-	-	-	-	45
總計	660	3,000	1,800	19	18	-	5,497

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9 董事福利及權益（續）

(a) 董事及主要行政人員酬金（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	津貼及 實物福利 千港元	僱主 就退休福利 計劃的供款 千港元	董事就其管理 本公司事務或 其附屬公司 事務所提供的 其他服務而獲 支付或應收 的其他酬金 千港元	總計 千港元
執行董事							
李光寧	120	-	-	-	-	-	120
謝偉	120	-	-	-	-	-	120
郭瑾	120	-	-	-	-	-	120
謝勤發	-	3,019	1,580	19	18	-	4,636
非執行董事							
張葵紅	-	-	-	-	-	-	-
熊曉鵬	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
陳杰平	100	-	-	-	-	-	100
孫明春	100	-	-	-	-	-	100
謝湧海	100	-	-	-	-	-	100
總計	660	3,019	1,580	19	18	-	5,296

附註a：張葵紅於二零二零年九月二十八日辭任。

附註b：周優芬於二零二零年九月二十八日獲委任。

附註c：孫明春於二零二零年六月一日辭任。

附註d：謝湧海於二零二零年七月二十一日退任。

附註e：浦永灝於二零二零年六月一日獲委任。

附註f：郭世海於二零二零年七月二十一日獲委任。

9 董事福利及權益(續)

(a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	董事就擔任 本公司或 其附屬公司董事 所提供服務而獲 支付或應收 的酬金總額 千港元	董事就管理 本公司事務或 其附屬公司事務 所提供的 其他服務而獲 支付或應收 的酬金總額 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	660	4,837	5,497
截至二零一九年十二月三十一日止年度	660	4,636	5,296

(b) 五名最高薪酬僱員

本集團五名最高薪酬僱員之中，其中一名(二零一九年：無)擔任過本公司董事(其酬金已載於上文附註9(a))。四名人士(二零一九年：四名)的酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、佣金及其他津貼	16,729	26,422
退休福利計劃供款	72	72
	16,801	26,494

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
2,000,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至4,000,000港元	1	—
4,000,001港元至5,000,000港元	1	1
5,000,001港元至6,000,000港元	—	1
6,000,001港元至7,000,000港元	1	1
10,000,001港元至11,000,000港元	—	1

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9 董事福利及權益（續）

(c) 董事退休福利

年內，概無董事已收取或將收取來自定額福利退休金計劃的任何退休福利（二零一九年：零港元）。

(d) 董事退休福利

年內，概無董事已收取任何退休福利（二零一九年：零港元）。

(e) 董事終止僱傭福利

年內，概無董事已收取或將收取任何終止僱傭福利（二零一九年：零港元）。

(f) 就獲取董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無就獲取董事服務而向任何第三方支付代價（二零一九年：零港元）。

(g) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

於二零二零年十二月三十一日，概無以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排（二零一九年：零港元）。

(h) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年末或年內任何時間，概無有關本公司業務而本公司作為其中一方且本公司董事於其中（不論直接或間接）擁有重大權益的重大交易、安排及合約（二零一九年：零港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10 財務開支淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
利息開支：		
— 銀行借貸	(16,725)	(3,617)
— 應付關連方款項	(20,970)	—
— 租賃負債(附註14(b))	(89)	(84)
	(37,784)	(3,701)
利息收入：		
— 銀行存款	3,731	1,738
財務開支淨額	(34,053)	(1,963)

11 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11 所得稅開支（續）

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（附註28）	(5,852)	(4,628)
所得稅開支	48,734	38,044

本集團除所得稅前溢利的稅項與採用加權平均稅率（適用於綜合公司業績）計算的理論金額不同，載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
除所得稅開支前溢利	144,089	117,989
按各司法權區溢利適用的本地稅率計算的稅項	34,003	29,701
以下稅務影響：		
– 不可扣稅開支	17,226	8,777
– 毋須課稅收入	(1,265)	(461)
– 聯營公司之呈報業績（扣除稅項）	(97)	27
– 過往年度超額撥備	(1,133)	—
所得稅開支	48,734	38,044

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12 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之年內溢利及來自已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股（附註29）（二零一九年：10,060,920,000股）。

	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
來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(58,566)	15,075
	36,789	95,020
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	10,060,920	10,060,920

	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
來自已終止經營業務	(0.5821)	0.1498
	0.3657	0.9444

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)。

13 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14(a) 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	辦公室設備 千港元	傢俱及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元 (經重列)
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,530	3,011	1,504	963	7,008
共同控制下的業務合併(附註2.1(d))	159	4,707	3,906	17,344	26,116
年初賬面淨值(經重列)	1,689	7,718	5,410	18,307	33,124
添置	4,747	2,038	2,366	2,710	11,861
折舊	(514)	(3,689)	(508)	(4,762)	(9,473)
出售	(1,093)	(1,196)	(2,574)	(212)	(5,075)
匯兌差額	(5)	(55)	(77)	(281)	(418)
年末賬面淨值	4,824	4,816	4,617	15,762	30,019
於二零一九年十二月三十一日					
成本	18,398	23,183	18,255	32,659	92,495
累計折舊	(13,574)	(18,367)	(13,638)	(16,897)	(62,476)
賬面淨值	4,824	4,816	4,617	15,762	30,019
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	4,824	4,816	4,617	15,762	30,019
添置	6	1,698	1,880	2,108	5,692
出售	-	(41)	(40)	(27)	(108)
折舊	(617)	(1,682)	(2,020)	(4,630)	(8,949)
出售已終止經營業務	(4,209)	(1,487)	(127)	(29)	(5,852)
匯兌差額	-	176	271	858	1,305
年末賬面淨值	4	3,480	4,581	14,042	22,107
於二零二零年十二月三十一日					
成本	1,040	12,771	15,512	34,429	63,752
累計折舊	(1,036)	(9,291)	(10,931)	(20,387)	(41,645)
賬面淨值	4	3,480	4,581	14,042	22,107

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14(a) 物業、廠房及設備（續）

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
物業、廠房及設備折舊		
持續經營業務		
銷售成本	(6,252)	(6,643)
行政開支	(1,117)	(855)
	(7,369)	(7,498)
已終止經營業務	(1,580)	(1,975)
	(8,949)	(9,473)

14(b) 租賃

(i) 於綜合財務狀況表確認的金額

綜合財務狀況表列示以下有關租賃的金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
使用權資產		
辦公室物業	18,481	75,019
辦公室設備	1,055	1,580
使用權資產總額	19,536	76,599
租賃負債		
流動	1,218	29,324
非流動	327	29,738
租賃負債總額	1,545	59,062

截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產增加1,968,000港元（二零一九年經重列：37,543,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14(b) 租賃 (續)

(ii) 於綜合損益表確認的金額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
使用權資產折舊		
持續經營業務—出售成本		
辦公室物業	1,472	456
辦公室設備	1,309	1,385
	2,781	1,841
已終止經營業務	20,598	27,157
	23,379	28,998
租賃負債之利息開支		
持續經營業務 (附註10)	89	84
已終止經營業務	1,380	9,196
	1,469	9,280

截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃現金付款總額為29,901,000港元（二零一九年經重列：40,255,000港元）。

15 無形資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
商譽 (附註)	—	10,628
交易權	—	1,000
電腦軟件	4,683	2,021
於十二月三十一日	4,683	13,649

附註：

商譽自二零一六年收購華高和昇財務顧問有限公司（「華高」）產生。華高為金融服務業務的附屬公司之一，已於二零二零年由本集團出售。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16 於聯營公司的權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
於一月一日	39,322	39,485
應佔溢利／(虧損)	585	(163)
於十二月三十一日	39,907	39,322

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務 及營業地點	所持實際權益		計量方法
			二零二零年	二零一九年	
Dreamy City Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	香港投資控股	30%	30%	權益會計處理
添展有限公司 [#]	香港	於中國及香港從事開發兒童線 上教育內容以及相關產品	30%	30%	權益會計處理
廣州益貝兒信息科技有限公司 [#]	中國，有限責任公司	於中國從事軟件及資訊科技	30%	30%	權益會計處理
珠海益貝兒資訊科技有限公司 [#]	中國，有限責任公司	於中國從事軟件及資訊科技	30%	—	權益會計處理

[#] 該等實體均為Dreamy City Limited的全資附屬公司。

本集團並無與聯營公司權益有關的或有負債。

17 主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點 及法律實體類別	主要業務及營業地點	已發行及 繳足股本詳情	本公司 直接持有的 普通股比例 (%)	本集團 直接持有的 普通股比例 (%)
珠海華發物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	提供物業管理服務及 相關增值服務	人民幣 50,000,000元	—	100%
華金國際大灣區高端服務控股有限公司	香港，有限責任公司	於香港投資控股	1,230,000港元	100%	100%
珠海市橫琴新區華金國際酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	於中國提供酒店顧問服務	人民幣 50,500,000元	—	100%
珠海市橫琴新區華金國際會展服務 有限公司	中國，有限責任公司	於中國提供會展服務	人民幣 500,000元	—	100%

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於香港境內的上市股權投資	7,988	8,213

按公平值計入損益的金融資產的變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	8,213	14,064
扣除自損益的公平值虧損（附註6）	(225)	(5,851)
於十二月三十一日	7,988	8,213

附註：

- (a) 該結餘指本集團於香港莊臣的2.25%股權的公平值，以港元計值。
- (b) 按公平值計入損益的金融資產的估值

上市股權投資公平值

香港莊臣於香港主板上市。於活躍市場買賣的按公平值計入損益的金融資產的公平值根據報告期間結算日的市場報價計算。本集團所持上市股權投資所用的市場報價為當時買入價。

19 合約資產及合約負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
與已終止經營業務有關的合約資產	—	4,803
減：虧損撥備	—	(2)
	—	4,801
與已終止經營業務有關的合約負債	—	27,577
與物業管理服務有關的合約負債	57,747	43,739
	57,747	71,316

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20 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
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
	251,722	306,101
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)
	(42,508)	(44,860)
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
	251,722	282,296

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20 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) 應收賬款的虧損撥備變動如下：

	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)
年終	42,508	44,860

(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
	209,214	261,241

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。

21 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22 其他應收款項、按金及預付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
其他應收款項	25,069	54,353
減：虧損撥備(附註(b))	(1,634)	(862)
其他應收款項淨額	23,435	53,491
按金及預付款項(附註(a))	10,425	32,466
其他應收款項、按金及預付款項	33,860	85,957
減：非流動部分	—	(12,920)
	33,860	73,037

附註：

(a) 有關結餘主要指租賃按金、其他按金及其他雜項預付款項。

(b) 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	862	510
已確認撥備－持續經營業務	861	292
已確認撥備－已終止經營業務	—	180
年內撇銷為不可收回的應收款項	—	(108)
出售已終止經營業務	(180)	—
匯兌差額	91	(12)
年末	1,634	862

(c) 其他應收款項、按金及預付款項以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
港元	1,249	40,487
人民幣	32,611	45,470
	33,860	85,957

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，其他應收款項、按金及預付款項的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23 客戶信託銀行結餘

客戶信託銀行結餘（與金融服務業務相關）以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	—	27,646
人民幣	—	31
	—	27,677

本集團於認可金融機構設有信託及獨立賬戶以存放於日常業務交易中產生的客戶存款。由於根據香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）規定，本集團須就任何挪用個別客戶存款的情況負責，故本集團已於綜合財務狀況表內將客戶存款分類為流動資產項下的客戶信託銀行結餘，並於流動負債項下確認應付個別客戶的相應賬款。根據證券及期貨條例，本集團不得使用客戶款項清償其自身債務。因此，該等款項並無計入本集團綜合現金流量表內作現金流量用途的現金及現金等值物。

24 現金及銀行結餘

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
現金及現金等值物	664,864	600,112
受限制銀行結餘	896	1,652
現金及銀行結餘	665,760	601,764

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
港元	6,678	106,558
人民幣	642,773	491,029
美元	16,309	4,177
	665,760	601,764

銀行結餘存放於近期並無違約記錄且信譽良好的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

25 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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25 應付賬款（續）

附註：（續）

(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

26 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
業主支付的按金	43,343	32,854
應計工資	171,173	145,638
其他應付稅項	7,533	8,896
其他應付款項	104,769	95,606
	326,818	282,994

其他應付款項及應計費用的賬面值主要以下列貨幣計值，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)
人民幣	321,618	248,911
港元	5,200	34,083
	326,818	282,994

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27 銀行借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動		
銀行貸款－有抵押（附註a）	—	150,000
銀行貸款－無抵押（附註b）	519,000	—
	519,000	150,000

於二零二零年及於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行借貸償還如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	519,000	150,000

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借貸由本公司及其附屬公司華金金融（國際）控股有限公司內執行的交叉公司擔保作抵押。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團並無抵押資產及簽立擔保。
- (c) 銀行借貸以2.61%至3.85%（二零一九年：年利率4.20%至4.90%）的實際年利率計息。
- (d) 本集團銀行借貸的賬面值以港元計值，有關銀行借貸的賬面值與其公平值相若。

28 遞延稅項

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
遞延稅項資產：		
— 將於超過12個月後收回的遞延稅項資產	(24,113)	(17,521)
遞延稅項負債：		
— 將於超過12個月後結清的遞延稅項負債	—	5
— 將於12個月內結清的遞延稅項負債	—	47
	—	52
遞延稅項資產淨額	(24,113)	(17,469)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28 遞延稅項（續）

在並無計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷情況下，年內遞延稅項變動如下：

遞延所得稅資產：

	減速 稅項折舊 千港元	未使用 稅務虧損 千港元	租賃負債 千港元	呆賬撥備 千港元	應計費用 千港元	總計 千港元 (經重列)
於二零一九年一月一日（如過往報告）	(888)	(1,280)	-	-	-	(2,168)
共同控制下業務合併（附註2.1(d)）	-	-	-	(5,657)	(6,887)	(12,544)
於二零一九年一月一日（經重列）	(888)	(1,280)	-	(5,657)	(6,887)	(14,712)
計入／（扣除自）損益						
－持續經營業務	-	-	(6)	(2,939)	(1,683)	(4,628)
－已終止經營業務	332	1,280	(9,542)	-	-	(7,930)
匯兌差額	-	-	-	141	146	287
於二零一九年十二月三十一日	(556)	-	(9,548)	(8,455)	(8,424)	(26,983)
扣除自／（計入）損益						
－持續經營業務	-	-	(2)	(1,915)	(3,935)	(5,852)
－已終止經營業務	(222)	-	9,542	-	-	9,320
出售已終止經營業務	778	-	-	-	-	778
匯兌差額	-	-	-	(632)	(744)	(1,376)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	(8)	(11,002)	(13,103)	(24,113)

遞延所得稅負債：

	加速稅項折舊 千港元	使用權資產 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	103	-	103
（計入）／扣除自損益			
－已終止經營業務	(59)	9,470	9,411
於二零一九年十二月三十一日	44	9,470	9,514
計入損益			
－已終止經營業務	-	(9,470)	(9,470)
出售已終止經營業務	(44)	-	(44)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-

28 遞延稅項（續）

遞延所得稅資產因應相關稅務利益可能透過未來應課稅溢利變現而就結轉的稅項虧損予以確認。本集團並無就可結轉以抵扣未來應課稅收入的虧損773,000港元（二零一九年：10,328,000港元）確認遞延所得稅資產4,687,000港元（二零一九年經重列：62,594,000港元）。

並無就預扣稅確認遞延所得稅負債33,195,000港元（二零一九年經重列：20,503,000港元），有關稅項須就本公司於中國內地的附屬公司在二零零八年一月一日後賺取的未分派保留溢利331,951,000港元（二零一九年經重列：205,034,000港元）支付。有關款項不擬於可見未來向中國內地以外的集團公司分派。

29 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
12,000,000,000股每股面值0.00025港元的普通股	3,000	3,000
已發行及繳足：		
10,060,920,000股每股面值0.00025港元的普通股 （二零一九年：10,060,920,000股每股0.00025港元的普通股）	2,515	2,515

30 資本承擔

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，並無資本承擔。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與來自持續經營業務之經營業務所得現金對賬

	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經營業務所得現金流量		
除所得稅前溢利	144,089	117,989
按下列項目調整：		
應佔聯營公司業績	(585)	163
應佔合營公司業績	(801)	—
利息開支	37,784	3,701
利息收入	(3,731)	(1,738)
無形資產攤銷	258	71
物業、廠房及設備折舊	7,369	7,498
出售物業、廠房及設備虧損	107	77
使用權資產折舊	2,781	1,841
金融資產減值虧損淨額	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
未計營運資金變動前的經營溢利	195,288	147,817
營運資金的變動：		
應收賬款	(69,501)	4,483
其他應收款項、按金及預付款項	1,824	(6,488)
應付關連方款項	303	—
存貨	(1,599)	(139)
應付賬款	(27,408)	30,059
合約負債	13,759	9,933
其他應付款項及應計費用	78,695	(37,909)
來自持續經營業務之經營業務所得現金	191,361	147,756

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31 綜合現金流量表附註（續）

融資活動產生的負債

	銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元 (經重列)
於二零一九年一月一日	55,000	273,785	328,785
非現金變動	–	(180,091)	(180,091)
現金流量－持續經營業務	44,000	(1,905)	42,095
現金流量－已終止經營業務	51,000	(32,727)	18,273
於二零一九年十二月三十一日	150,000	59,062	209,062
非現金變動	–	2,145	2,145
現金流量－持續經營業務	425,000	(1,832)	423,168
出售已終止經營業務	(56,000)	(57,830)	(113,830)
於二零二零年十二月三十一日	519,000	1,545	520,545

32 已終止經營業務

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已終止經營業務的（虧損）／溢利淨額		
－財經印刷業務（附註(a)）	(33,120)	(6,367)
－金融服務業務（附註(b)）	(25,270)	(11,860)
－酒店經營業務（附註(c)）	(12,856)	35,085
來自已終止經營業務的年內（虧損）／溢利	(71,246)	16,858

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32 已終止經營業務（續）

附註：

(a) 財經印刷業務

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月二十二日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
已終止經營業務的除稅後虧損（附註(i)）	(35,310)	(6,367)
出售收益（附註(iii)）	2,190	—
已終止經營業務的淨虧損	(33,120)	(6,367)
以下各項應佔已終止經營業務虧損：		
本公司擁有人	(20,391)	(4,343)
非控股權益	(12,729)	(2,024)
	(33,120)	(6,367)

附註：

(i) 已終止經營業務的業績分析呈列如下：

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月二十二日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	60,823	127,669
經營虧損	(34,602)	(5,967)
期／年內虧損	(35,310)	(6,367)
其他全面收入	—	—

(ii) 出售收益分析如下：

	千港元
已收現金代價	12,000
已出售的資產淨值	(8,920)
交易成本	(890)
出售收益	2,190

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32 已終止經營業務（續）

附註：（續）

(a) 財經印刷業務（續）

附註：（續）

(iii) 出售產生的現金流出淨額分析：

	千港元
已收代價	12,000
已出售現金及現金等價物	(17,049)
以現金支付的交易成本	(890)
出售附屬公司的現金流出淨額	(5,939)

(iv) 現金流入／（流出）分析詳述如下：

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月二十二日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營現金流入淨額	1,306	2,619
投資現金流出淨額	(250)	(5,159)
融資現金流出淨額	(7,097)	(5,230)
總現金流出淨額	(6,041)	(7,770)

(b) 金融服務業務

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月二十四日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
已終止經營業務的除稅後虧損（附註(i)）	(21,580)	(11,860)
出售虧損（附註(iii)）	(3,690)	-
本公司擁有人應佔已終止經營業務淨虧損	(25,270)	(11,860)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32 已終止經營業務（續）

附註：（續）

(b) 金融服務業務（續）

附註：

(i) 已終止業務的業績分析呈列如下：

	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月二十四日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	83,987	58,552
經營虧損	(19,804)	(8,789)
期／年內虧損	(21,580)	(11,860)
其他全面收入／（虧損）－換算海外業務的匯兌儲備	272	(104)

(ii) 出售虧損分析如下：

	千港元
已收現金代價	123,394
已出售淨資產	(124,438)
交易成本	(2,646)
出售虧損	(3,690)

(iii) 出售產生的現金流入淨額分析：

	千港元
已收代價	123,394
已售現金及現金等價物	(49,873)
以現金支付的交易成本	(2,646)
出售附屬公司的現金流入淨額	70,875

32 已終止經營業務（續）

附註：（續）

(b) 金融服務業務（續）

附註：（續）

(iv) 現金流入／（流出）分析詳述如下：

	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月二十四日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營現金（流出）／流入淨額	(42,158)	5,440
投資現金流入淨額	1,633	384
融資現金（流出）／流入淨額	(71,542)	51,245
淨現金（流出）／流入總額	(112,067)	57,069

(c) 酒店經營業務

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 八月三十一日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
已終止經營業務的除稅後（虧損）／溢利（附註(i)）	(12,856)	35,085
以下各項應佔已終止經營業務（虧損）／溢利：		
本公司擁有人	(12,905)	31,278
非控股權益	49	3,807
	(12,856)	35,085

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32 已終止經營業務（續）

附註：（續）

（c）酒店經營業務（續）

附註：

（i）已終止經營業務的分析呈列如下：

	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 八月三十一日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	65,207	253,396
經營（虧損）／溢利	(12,974)	49,058
期／年內（虧損）／溢利	(12,856)	35,085
其他全面收入／（虧損）－換算海外業務的匯兌儲備	2,872	(968)

（ii）現金流入／（流出）分析詳列如下：

	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 八月三十一日 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營現金流入（／流出）淨額	2,621	(30,950)
投資現金流入淨額	70	103
融資現金流出淨額	—	(13,638)
總現金流入／（流出）淨額	2,691	(44,485)

綜合全面收入表及綜合現金流表中已終止經營業務與持續經營業務不同。比較數字已重列。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 關連方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，以下交易按相關訂約方共同協定的條款及價格訂立。

(a) 提供服務

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
自珠海華發集團收取的物業 管理服務及相關增值服務收入		
—物業管理服務收入	360,035	332,464
自珠海華發集團收取的酒店顧問及會展服務收入		
—二零二零年顧問收入(附註i)	5,663	—
—二零二零年活動策劃收入一(附註ii)	7,537	—
—二零二零年活動策劃收入二(附註iii)	3,184	—
—二零二零年活動策劃收入三(附註iv)	33,191	—
—二零二零年活動策劃收入四(附註v)	2,243	—
—二零二零年活動策劃收入五(附註vi)	2,223	—
—二零二零年市場研究服務	1,040	—
—酒店管理收入	—	4,241
—二零一九年顧問收入一	—	4,773
—二零一九年顧問收入二	—	3,468
—二零一九年企業影片製作收入	—	6,958
—二零一九年活動策劃收入一	—	17,807
—二零一九年活動策劃收入二	—	17,696
—二零一九年活動策劃收入三	—	9,098
—二零一九年活動策劃收入四	—	5,912
—二零一九年活動策劃收入五	—	4,873
—二零一九年活動策劃收入六	—	2,517
—二零一九年會展顧問收入一	—	2,141
	55,081	79,484

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 關連方交易（續）

(a) 提供服務（續）

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
已終止經營業務		
自珠海華發集團收取的諮詢及財務顧問服務收入		
— 二零二零年諮詢收入（附註vii）	13,900	—
— 二零二零年財務顧問收入一	1,000	—
— 其他財務顧問收入	3,047	—
— 二零一九年諮詢收入一	—	2,500
— 二零一九年諮詢收入二	—	10,639
— 二零一九年諮詢收入三	—	18,978
— 二零一九年諮詢收入四	—	1,200
— 二零一九年諮詢收入五	—	1,000
— 二零二零年財務顧問收入一	—	2,200
— 二零二零年財務顧問收入二	—	3,500
— 二零二零年財務顧問收入三	—	176
	17,947	40,193
自珠海華發集團收取的酒店經營收入		
— 酒店經營收入（附註viii）	7,587	15,041
自珠海華發集團收取的包銷佣金收入		
— 二零一九年包銷佣金收入一	—	1,778
— 二零一九年包銷佣金收入二	—	780
— 二零一九年包銷佣金收入三	—	200
	—	2,758
自珠海華發集團收取的印刷及翻譯服務收入	—	2,850

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 關連方交易（續）

(b) 其他關連方交易

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
支付予香港華發的行政開支	(3,771)	(3,783)
一名關連方的利息開支（附註xi）	(20,970)	—
珠海華發集團租金開支	1,826	980
購買珠海華發集團項下附屬公司的產品及服務	7,024	7,983
來自珠海華發集團的利息收入	2,145	986
已終止經營業務		
由香港華發承擔的行政開支（附註ix）	4,225	4,250
向兩間酒店物業擁有人支付的租金開支（附註x）	(11,163)	(31,648)
來自珠海華發集團的利息收入	12	18

(c) 年末結餘

除該等財務報表內其他內容所披露者外，關連方結餘詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
應付關連方款項－香港華發		
－應付代價及相關利息（附註xi）	(416,387)	—
－其他	(303)	—
	(416,690)	—
計入應收賬款的結餘金額		
－珠海華發集團	67,626	55,345
計入現金及現金等價物的結餘金額		
－珠海華發集團（附註xii）	150	152,407
計入其他應收款項、按金及預付款項的結餘金額		
－珠海華發集團	2,299	25,495
計入應付賬款的結餘金額		
－珠海華發集團	(4,077)	(24,494)
計入其他應付款項及應計費用的結餘金額		
－珠海華發集團	(31,230)	(25,176)
計入合約負債的結餘金額		
－珠海華發集團	(330)	(1,042)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 關連方交易（續）

(d) 主要管理人員的報酬

年內，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
短期福利	15,623	16,582
離職後福利	336	338
	15,959	16,920

董事及主要管理人員的薪酬經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

附註：

- (i) 珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司（「華金酒店」）與珠海華發的五間附屬公司就有關六個酒店發展專案提供顧問、研究及可行性研究服務（「二零二零年顧問服務」），訂立多份顧問協議（統稱「二零二零年顧問協議」）。根據二零二零年顧問協議，二零二零年顧問服務包括但不限於：

- 進行市場及財務可行性研究；
- 就甄選國際酒店管理公司及酒店品牌提供支援，與酒店管理公司磋商合約；
- 就酒店設計及其他特定方面介紹及協助甄選合資格顧問；
- 提供設計管理及工程諮詢服務；及
- 提供酒店開業籌備支援服務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零二零年顧問服務總費用為人民幣5,033,000元（相當於約5,663,000港元），該金額由所有訂約方共同協定。

直至二零二一年三月止，總服務費用5,663,000港元已全部結清。

33 關連方交易（續）

附註：（續）

- (ii) 於二零二零年六月，珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司（「華金會展」）分別與珠海華發的五間附屬公司訂立若干活動策劃協議（統稱「二零二零年活動策劃協議一」）。

根據二零二零年活動策劃協議一，華金會展將通過策劃統籌、品牌宣傳推廣、現場廣告以及媒體及品牌展示，就品牌推廣提供廣告及推廣服務（「二零二零年活動策劃服務一」）。

根據二零二零年活動策劃協議一，二零二零年活動策劃服務一的費用為人民幣6,698,000元（相當於約7,537,000港元），該金額由訂約方共同協定。

總服務費用7,537,000港元已於二零二零年結清。

- (iii) 於二零二零年六月，華金會展分別與珠海華發的三間附屬公司訂立若干活動策劃協議（統稱「二零二零年活動策劃協議二」）。

根據二零二零年活動策劃協議二，華金會展於二零二零年在珠海市舉辦的一場研討會提供服務。服務包括但不限於嘉賓邀請及住宿、現場執行工作、會場搭建及氛圍佈置、廣告及推廣活動及其他雜項辦公服務（「二零二零年活動策劃服務二」）。

根據二零二零年活動策劃協議二，二零二零年活動策劃服務二的費用為人民幣2,830,000元（相當於約3,184,000港元），該金額由訂約方共同協定。

總服務費用3,184,000港元已於二零二零年結清。

- (iv) 於二零二零年十一月及十二月，華金會展與珠海華發的四間附屬公司訂立若干活動策劃協議（統稱「二零二零年活動策劃協議三」）。

根據二零二零年活動策劃協議三，華金會展分別就於二零二零年在珠海市舉行的兩場活動提供服務。服務包括但不限於嘉賓邀請及住宿、現場執行工作、展覽佈置設計、會場搭建、宣傳推廣活動、比賽籌備或其他雜項服務（「二零二零年活動策劃服務三」）。

根據二零二零年活動策劃協議三，二零二零年活動策劃協議三的總費用為人民幣29,499,000元，（相當於約33,191,000港元），該金額由訂約方共同協定。

總服務費用33,191,000港元已於二零二一年一月結清。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 關連方交易（續）

附註：（續）

- (v) 於二零二零年十月及十一月，華金會展分別與珠海華發及其兩間附屬公司訂立若干活動策劃協議（統稱「二零二零年活動策劃協議四」）。

根據二零二零年活動策劃協議四，華金會展就於二零二零年在珠海市舉行的兩場活動提供宣傳推廣活動服務，服務內容包括但不限於通過宣傳冊、在現場播放宣傳片及媒體宣傳，以及在會展區的品牌插圖或品牌展示，進行品牌推廣服務（「二零二零年活動策劃服務四」）。

根據二零二零年活動策劃協議四，二零二零年活動策劃協議四的總費用為人民幣1,993,000元（相當於約2,243,000港元），該金額由訂約方共同協定。

總服務費用2,243,000港元已於二零二零年結清。

- (vi) 於二零二零年十月、十一月及十二月，華金會展與珠海華發的四間附屬公司訂立若干活動策劃協議（統稱「二零二零年活動策劃協議五」）。

根據二零二零年活動策劃協議五，華金會展將就於二零二零年在珠海市舉行的五場活動提供服務。服務包括但不限於現場執行工作、展覽佈置設計、會場搭建及氛圍佈置、宣傳推廣活動、安保禮儀或其他雜項服務（「二零二零年活動策劃服務五」）。

根據二零二零年活動策劃協議五，二零二零年活動策劃協議五的總費用為人民幣1,976,000元（相當於約2,223,000港元），該金額由訂約方共同協定。

總服務費用2,223,000港元已於二零二一年一月結清。

- (vii) 於二零二零年六月，華金金融分別與珠海華發及其十五間附屬公司訂立多份諮詢協議（統稱「二零二零年諮詢協議一」）。根據二零二零年諮詢協議一，華金金融會就中國內地不同行業及城市多項研究及/或其他特定事項提供諮詢服務（「二零二零年諮詢服務一」）。

根據二零二零年諮詢協議一，二零二零年諮詢服務一的總費用為13,900,000港元，該金額由訂約方協定。

服務費用13,900,000港元已於二零二零年結清。

33 關連方交易（續）

附註：（續）

(viii) 該等款項指向珠海華發及其附屬公司提供住宿及餐飲服務所產生的的酒店經營收入。該等服務按共同協定的價格及條款提供。

(ix) 於二零二零年一月，華金金融與香港華發訂立一份協議，據此，由於香港華發會使用華金金融的部分辦公空間及辦公設備，故香港華發會分擔若干行政成本。香港華發於截至二零二零年止年度分攤的行政成本約為4,225,000港元。有關金額由訂約雙方共同協定，其基準乃經參考下列各項後釐定：

- 估計華金金融於二零二零年所產生的行政成本；
- 估計香港華發共用辦公面積；及
- 估計香港華發共用設施的使用率。

香港華發已於二零二零年結清分攤成本4,225,000港元。

(x) 就截至二零二零年十二月三十一日止年度租賃兩間酒店向兩間酒店的業主支付的租賃開支為人民幣9,921,000元（相當於約11,163,000港元）。

(xi) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團就收購物業管理業務結算應付香港華發金額為432,609,000港元的部分代價（附註1）。應付一名關連方款項指應付香港華發的剩餘代價395,417,000港元及應計利息20,970,000港元。

應付代價按年利率4.35%計息。代價及應計利息須於二零二一年一月悉數償還。

(xii) 於二零二零年十二月三十一日，物業管理業務（二零一九年：物業管理業務及酒店顧問及展覽服務）的部分銀行結餘均存放於國有金融機構。董事認為，該等交易為於日常業務過程中按一般商業條款進行。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 關連方交易（續）

附註：（續）

（xiii）與中國其他國有企業的交易及結餘

根據香港會計準則第24號「關連方披露」，由中國政府直接或間接控制的國有企業及其附屬公司（「國有企業」）被視為本集團的關連方。本集團的中國實體於國有企業主導的經濟環境營運。截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與國有企業進行交易，包括但不限於提供物業管理服務及增值服務以及酒店諮詢服務及展示規劃及組織服務。就關連方交易披露而言，本集團設有協助識別其客戶及供應商的直接所有權架構是否為國有企業的程序。然而，多間國有企業具有多層企業架構，且所有權架構因轉讓及私有化計劃而隨時間轉變。儘管如此，本集團董事認為與其他國有企業進行的交易屬日常業務過程中的活動，而鑒於本集團及其他國有企業由中國政府最終控制或擁有，故並無對本集團的交易造成重大或不當影響。本集團亦為產品及服務制定定價政策，該等定價政策並非視乎客戶是否為國有企業而定。經充分考慮該等關係的性質後，本集團董事認為，該等交易均並非須單獨披露的重大關連方交易。

34 本公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	449	111
於附屬公司的投資	869,256	204,455
向一間附屬公司提供貸款	—	55,305
按公平值計入損益的金融資產	7,988	8,213
	877,693	268,084
流動資產		
其他應收款項、按金及預付款項	1,249	4,573
向附屬公司提供貸款	59,408	6,686
應收附屬公司款項	7,833	5,095
現金及現金等值物	22,878	2,052
	91,368	18,406
資產總值	969,061	286,490
權益		
股本	2,515	2,515
儲備(附註b)	26,560	127,081
權益總額	29,075	129,596
流動負債		
其他應付款項及應計費用	4,296	6,152
來自一間附屬公司的貸款	—	56,000
應付附屬公司款項	—	742
應付一名關連方款項	416,690	—
銀行借貸	519,000	94,000
負債總額	939,986	156,894
權益及負債總額	969,061	286,490

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34 本公司的財務狀況表及儲備變動（續）

(b) 本公司的儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 (附註a) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	168,947	65,305	(88,354)	145,898
全面虧損				
年內虧損	—	—	(18,817)	(18,817)
全面虧損總額	—	—	(18,817)	(18,817)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	168,947	65,305	(107,171)	127,081
全面虧損				
年內虧損	—	—	(100,521)	(100,521)
全面虧損總額	—	—	(100,521)	(100,521)
於二零二零年十二月三十一日	168,947	65,305	(207,692)	26,560

附註a：

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

35 報告期後事件

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。

華發物業服務集團有限公司

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

