



華發物業服務集團有限公司

Huafa Property Services Group Company Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

[股份代號: 982]

年報

2021



目錄

2	公司里程碑	77	企業管治報告
3	獎項和榮譽	90	獨立核數師報告
4	公司資料	95	綜合損益表
5	五年財務概要	96	綜合全面收益表
6	主席報告書	97	綜合財務狀況表
10	管理層討論及分析	99	綜合權益變動表
19	投資者關係	100	綜合現金流量表
20	董事及高級管理層履歷詳情	102	綜合財務報表附註
26	環境、社會及管治報告		
62	董事會報告		



公司里程碑

二零二一年三月

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。

二零二一年五月

本公司出售線上培訓業務，全面聚焦以物業管理服務為核心、以酒店顧問及會展服務為協同的「一核兩翼」發展戰略。

二零二一年九月

本公司舉辦首次線上直播業績發佈會，是上市公司高管首次統一亮相，近距離與投資者沟通交流公司業績情況。

獎項和榮譽



二零二一年一月

第五屆金港股最具社會責任上市公司



二零二一年四月

2021中國物業服務百強企業綜合實力第21名



二零二一年五月

2021中國物業服務企業最具長期投資價值十強



二零二一年九月

2021中國物業服務企業成長性十強



二零二一年九月

2021中國物業服務企業客戶滿意度模範企業五十強



二零二二年一月

第六屆金港股最具價值得物業公司



公司資料

董事會

執行董事

李光寧先生(主席)
周文彬先生(行政總裁)
(自二零二一年七月三十日起獲委任)
謝偉先生(自二零二一年七月三十日起辭任行政總裁)
梁亮先生(自二零二一年十一月九日起獲委任)
顧遠平先生(自二零二二年三月十六日起獲委任)
郭瑾女士(自二零二一年七月三十日起辭任)
謝勤發先生(自二零二二年三月十六日起辭任)

非執行董事

周優芬女士
熊曉鵠先生
(自二零二一年十月二十九日起辭任)

獨立非執行董事

陳杰平博士
浦永灝先生
郭世海先生

審核委員會

陳杰平博士(主席)
浦永灝先生
郭世海先生

薪酬委員會

浦永灝先生(主席)
陳杰平博士
郭世海先生
謝偉先生
周文彬先生(自二零二一年七月三十日起獲委任)
郭瑾女士(自二零二一年七月三十日起辭任)

提名委員會

郭世海先生(主席)
陳杰平博士
浦永灝先生

法律顧問

鴻鵠律師事務所

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

梁亮先生(自二零二一年一月二十二日起獲委任)
陳秀玲女士

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

周文彬先生(自二零二一年七月三十日起獲委任)
陳秀玲女士
謝偉先生(自二零二一年七月三十日起辭任)

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				
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	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	1,547,624	1,086,434	952,337	737,196	546,924
除所得稅前溢利	262,159	144,089	117,989	102,346	47,093
所得稅開支	(73,732)	(48,734)	(38,044)	(25,783)	(11,393)
持續經營業務溢利	188,427	95,355	79,945	76,564	35,700

	於十二月三十一日				
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	千港元	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	1,052,236	1,030,811	1,174,145	1,076,827	2,036,850
負債總額	(1,206,662)	(1,391,971)	(755,991)	(604,833)	(1,555,215)
(虧絀)/權益總額	(154,426)	(361,160)	418,154	471,993	481,634



主席報告書

謹致各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）欣然報告，截至二零二一年十二月三十一日止年度，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」）實現收入約1,547,600,000港元，較二零二零年全年的約1,086,400,000港元增長約42%，本公司擁有人應佔年內溢利約為188,000,000港元，較二零二零年全年的約36,800,000港元增長約411%。

二零二一年作為「十四五」的開局之年，開啟了中國經濟發展的新階段，是經濟社會發展的重要歷史節點，也是對物業管理服務行業影響至深的關鍵一年。「十四五」規劃中多次對物業管理服務行業的提及，體現了行業在參與社會基層服務與治理中扮演的重要角色和肩負的重大使命。多條物業管理服務行業規範指導性政策的緊密出台，在推動行業高質量、多元化發展的同時，也為物業管理服務提出了更加嚴格標準的規範要求，物業管理服務行業機遇與挑戰並存。

這一年，我們眾志成城、使命必達。新冠肺炎疫情形勢依然嚴峻，防疫抗疫工作始終是維護社區安全的首要任務。面對疫情反覆的艱難考驗，本集團始終踐行國企擔當，積極配合政府的防疫要求，快速響應啟動防疫預案，將構築生命「綠色通道」寫入行動準則，為業主的健康保駕護航。披星戴月、不分晝夜，守護萬家、使命在肩，華發物業服務在疫情面前築起的堅固防線得到了業主、政府和社會的一致認可。

這一年，我們重整旗鼓、蓄勢待發。一季度，在完成更名為「華發物業服務集團有限公司」後，本集團正式成為香港上市物業管理服務企業的一員。二季度，在完成對線上培訓業務的剝離後，進一步夯實以物業管理為核心，以酒店顧問、會展服務為輔助的「一核兩翼」戰略，重新出發，奮勇前行。過去的一年，我們獲得行業多項殊榮，其中包括「2021中國物業服務百強企業第21名」、「2021中國物業服務企業最具長期投資價值十強」、「2021中國物業服務企業成長性十強」、「第五屆金港股最具社會責任上市公司」、「2021中國物業服務企業客戶滿意度模範企業五十強」等諸多榮譽，得到資本市場的專業認可。



這一年，我們不忘初心、貫徹始終。堅持品質創新，建立高標準服務，不斷提升業主滿意度的同時，促進行業發展，履行社會責任。《物業承接查驗管理規範》和《樓宇裝修物業管理服務規範》兩項團體標準在「全國團體標準信息平台管理系統」正式發佈，標誌著華發物業服務團體標準創建之道走出了堅實的第一步，為物業管理服務行業規範化、可持續發展添磚加瓦。

這一年，我們勢如破竹，乘勝追擊。市場化拓展加速突破，管理規模持續擴張，足跡深入西藏林芝、雲南昆明等多個城市。截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們覆蓋全國40個城市，在管項目共267個，總合約面積3,860萬平方米，總收費面積2,030萬平方米。形成以粵港澳大灣區為核心，輻射全國的全面佈局，積極拓展多業態項目，提升非住宅業態佔比，市場參與度不斷提升。大力推進公建類項目拓展，落子青茂口岸、珠海博物館、珠海規劃展覽館和湛江公安邊防支隊、西藏林芝火車站等多省市物業管理服務業務，整體規模得以進一步擴張。

這一年，我們銳意進取、奮楫篤行。我們在穩固傳統業務的同時，結合自身優勢打通上下游通道，於報告期內新增多家專業子公司，並且積極拓展「城市管家」業務，全面升級「城市優+服務」，形成多元業務發展格局。本集團間接全資附屬公司珠海華發物業管理服務有限公司（「珠海華發物業」）收購一家保安服務公司，實現保安資質零突破，為承接各類大型活動奠定良好基礎。珠海華發樓宇電梯工程有限公司（「珠海華發樓宇電梯工程」）憑藉專業資質積極響應政府號召，全面開展電梯家裝業務，啟動舊樓加梯民生工程，極大提升了業主的生活品質和社區的安全保障。珠海華發市政綜合服務有限公司（「珠海華發市政」）也於本年度深挖城市服務業務需求，推出園區企業上門服務，承接街鎮的垃圾分類、垃圾清運以及市政管養業務，實現垃圾分類效益化突破，並且根據市民實際需求不斷進行科技+智慧服務升級完善，為社區協同治理、城市美好煥新增磚添瓦。



主席報告書

這一年，我們貼近需求、精準服務。二零二一年一月起，中央多部門及各級政府推出多項政策，強調提升物業管理服務水平的同時，鼓勵物業企業全方位圍繞業主日常生活進行深度挖掘。為更貼近業主日常生活需求，形成多品類快速響應的服務優勢，我們成功上線「華物優選」平台，為社區零售、美居業務、家政業務的線上需求提供了便利可靠的工具，逐步實現服務信息化，較大提升了業主的生活便利性。同時，我們以客戶需求為導向，豐富供應商資源和供給品類，創新多元化業務，持續提升服務力，社區新零售、美居業務的迅速發展也體現了業主對服務品質的高度認可。未來，我們也會不斷優化各業務線規範指引，在實現新增長的同時，打造高品質的生態型業務，向社區生活服務商轉型。

這一年，我們創新驅動、科技賦能。圍繞「人、事、財、物」四個方面全面展開「三平台一中心」建設，通過內部管理平台、客戶服務平台、物聯網平台和集成指揮中心，全面賦能管理和業務，實現內部管理規範化、物業服務品質化、社區管理智能化、決策分析智慧化。其中，我們自主研發的集成指揮系統於二零二一年首屆中國智慧地產物業創新峰會被評為「成功信息化案例」，該系統運用大數據、物聯網等前沿科技手段，集中整合逾20多個業務管理系統的數據，覆蓋物業收費、報事報修、品質檢查等物業行業的各個領域，為管理者一站式決策提供有力支撐。目前，我們正積極開展「科技+」信息系統建設，著力提升管控能力、服務質量、運營效率、多種經營拓展能力，未來將持續打造更多科技精品，向高質量發展邁出堅實的步伐。



這一年，我們以人為本、優化管理。堅持人才引進，以「崇尚知識管理」為願景，尊重人才、重視人才，推進管理團隊和業務骨幹團隊實力提升，實現梯隊人才建設培養體系。我們不斷完善人力資源系統建設，持續優化人力資源管理工作效率。建立市場化激勵機制，致力於激發及提升全體員工業務開拓、創新發展等潛能，打造一支積極向上、奮勇拼搏的優秀團隊，協力走向新的輝煌。

這一年，我們凝心聚力、攻堅克難。會展服務和酒店顧問業務在新冠肺炎疫情反覆影響下仍然積極整合協調內外資源，圓滿完成多個服務項目，充分展示專業與擔當，獲得政府和合作方的高度認可。未來，我們將放眼國際，牢牢把握橫琴粵澳深度合作區發展現代服務業的有利契機，在整合酒店顧問與會展服務業務鏈條、尋求創新發展等方面持續發力，為珠海大幅提升國際知名度、促進澳門經濟適度多元發展、加速橫琴粵澳深度合作區以及粵港澳大灣區創新驅動發展貢獻更大力量。

長風破浪會有時，直掛雲帆濟滄海。二零二二年是「十四五」規劃中承前啟後的一年，隨著物業管理服務行業相關利好政策相繼出台、橫琴粵澳深度合作區的蓬勃發展，我們將牢牢抓住行業高速發展的關鍵黃金期，著力於多元拓展、品質服務、科技賦能、精細管理，立足於一核兩翼戰略，向著成為一家擁有全球視野、堅持品質創新、崇尚知識管理、踐行社會責任的社區生活運營商和綜合設施服務商的目標邁進！

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，二零二二年三月二十九日



管理層討論及分析

一、業務回顧

本集團立足於以物業管理服務為核心，以酒店顧問、會展服務為輔助的「一核兩翼」發展戰略，於二零二一年三月正式公告更名為「華發物業服務集團有限公司」，並於二零二一年五月完成線上培訓業務的剝離。作為一家穩健增長、具有國企背景的社區生活運營商和綜合設施服務商，本集團憑藉專業的服務能力和卓越的服務品質獲得業界高度認可，榮獲「2021中國物業服務百強企業第21名」、「2021中國物業服務企業最具長期投資價值十強」、「2021中國物業服務企業成長性十強」、「第五屆金港股最具社會責任上市公司」、「2021中國物業服務企業客戶滿意度模範企業五十強」等諸多榮譽。

(一) 物業管理服務

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

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業管理服務業務分部為本集團帶來收入約1,528,418,000港元（二零二零年：約1,024,940,000港元），年內溢利約221,779,000港元（二零二零年：約137,400,000港元）。

物業管理服務

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



管理層討論及分析

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

業主增值服務

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

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

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

其他增值服務

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



管理層討論及分析

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

(二) 酒店顧問及會展服務

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

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

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

二、財務回顧

收入

本集團主要從事物業管理服務、酒店顧問及會展服務，其中物業管理服務收入佔總收入的99%，其主要來自三大業態：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)其他增值服務。

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



二、財務回顧（續）

銷售成本

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

毛利

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

其他收入及其他收益淨額

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

行政開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支總額約為142,411,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約131,160,000港元增加約8.6%。行政開支的增加主要由於本集團期內業務規模擴大，僱員福利開支增加。本公司管理層（「管理層」）堅持一貫審慎的原則，在積極拓展業務的同時降本增效。

財務開支淨額

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的財務開支淨額總額約為12,288,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的34,053,000港元減少約64%。主要是本年度優化調整了融資組合，綜合利率水平較去年降低。

年內溢利

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



管理層討論及分析

三、流動資金及財務資源

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

四、資本結構

本集團主要通過使用內部資源及銀行借款組合為其業務及營運資金需求提供資金。銀行借款按實際利率每年1.56%至3.18%（二零二零年：每年2.61%至3.85%）計息。本公司資本結構於年內概無重大變動。

五、利率波動風險

於二零二一年十二月三十一日，本集團的計息金融資產主要包括銀行存款，而本集團的計息金融負債主要包括銀行借貸。由於利率變動並無產生重大財務風險，本集團並無任何利率對沖政策。

六、匯率波動風險

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

七、信貸風險

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

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。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

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

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

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

十、經營風險

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

十一、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度後的事項

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

於二零二二年三月二十九日，根據審核委員會的推薦建議，董事會建議在羅兵咸永道會計師事務所退任後委任安永會計師事務所擔任本公司新核數師，自本公司應屆股東週年大會結束起生效，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，惟須獲股東於應屆股東週年大會上藉普通決議案批准。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月二十九日的公告。

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

十二、重大收購及出售投資

除本報告前述「業務回顧」一節所披露者外，本集團於年內並無收購或出售任何重大投資或物業，亦無進行任何重大收購或出售本公司附屬公司及聯營公司。

十三、僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱員總數為8,351名（二零二零年：6,583名）。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的員工成本約為812,000,000港元（二零二零年：約631,600,000港元），當中包括薪金、佣金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。本集團根據強制性公積金計劃條例推行定額供款計劃及為其所有香港僱員提供醫療保險。就內地僱員而言，彼等獲提供社會保險、住房公積金及企業年金。本集團的僱員薪酬待遇參考一般市場慣例、僱員職務及職責以及本集團財務表現釐定。本集團為員工提供培訓課程及制定培訓計劃，讓員工掌握所需技能、技術及知識，以提升生產力及行政效率。



管理層討論及分析

十四、資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無抵押資產（二零二零年：無）。

十五、或有負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何或有負債。

十六、資本開支

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備的資本開支約為12,700,000港元（二零二零年：約5,700,000港元）。

十七、資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

十八、業務計劃

（一）物業管理服務

積極多元拓展，持續提升管理規模及市場份額

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



管理層討論及分析

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

推進精細化管理，加速數字化發展

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

堅守服務本質，堅持品質創新

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

加強公司與珠海華發的協同效應，促進良好發展

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



管理層討論及分析

崇尚以人為本，注重人才培養

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

(二) 酒店顧問及會展服務

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

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



投資者關係

公司自從二零二零年以物業管理服務為主營業務以來，一直積極開展資本市場有效溝通，通過全方位多維度的渠道積極主動與股東、投資人、基金經理、分析師、私募等溝通交流行業發展，建立穩定良好的關係。過去的一年，公司於資本市場獲得較多專業認可，於多方面獲得從零到一的質的突破：

- 二零二一年九月，公司召開首次業績直播發佈會，是公司完成更名後首次全部高管整體亮相，實現與投資者零距離的有效溝通。
- 二零二一年九月，實現公司首份中達證券評級研報覆蓋，公司獲得券商機構的認可。
- 首次獲得第五屆金港股最具社會責任上市公司、2021中國物業服務企業最具長期投資價值十強、2021中國物業服務企業成長性十強、2021中國物業服務企業客戶滿意度模範企業五十強等多個資本市場專業獎項，得到資本市場高度認可。
- 完成公司官網及公眾號搭建運營，為公司與社會各界的溝通交流建起橋樑。
- 反向路演—主動邀請投資人來公司及管理項目實地調研，取得良好反響。
- 獲得多篇財經媒體深度報導宣傳推廣，進一步提升公司的資本市場形象與知名度。



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，50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（「華發股份」，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，自二零一四年四月九日起生效、深圳市維業裝飾集團股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300621）的董事，自二零二零年九月十五日起生效、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）的非獨立董事，自二零二一年三月二十四日起生效、珠海光庫科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300620）的董事，自二零二一年三月三十一日起生效、華燦光電股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300323）的董事，自二零二一年五月六日起生效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。李先生獲委任為北京迪信通商貿股份有限公司（香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司，股份代號：6188）非執行董事並已辭任該公司非執行董事，分別自二零二一年六月三十日及二零二一年九月十日起生效。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。

周文彬先生

周文彬先生，53歲，獲委任為執行董事、本公司行政總裁、薪酬委員會成員及授權代表，自二零二一年七月三十日起生效。周先生於二零一三年加入本集團，分別自二零一三年十一月四日及二零一三年十二月二十六日起擔任本公司附屬公司珠海華發物業及珠海華發樓宇電梯工程的董事會主席。周先生負責本公司之經營附屬公司（從事物業管理業務）的整體戰略發展。

周先生亦自二零二零年三月十六日起擔任華發股份（為本公司間接控股股東珠海華發的非全資直接附屬公司）的首席服務官。周先生自二零一九年二月二十七日至二零二一年五月十八日擔任珠海華發房地產開發有限公司（珠海華發的間接附屬公司）的副總經理。

加入本集團附屬公司前，周先生自二零一三年七月至二零一三年十一月擔任珠海華發的集團總經辦主任，自二零一零年八月至二零一三年七月擔任珠海十字門商務區建設控股有限公司經理、總經理助理。周先生在一九九六年畢業於湖北大學，獲得英語教育專業本科學歷。



董事及高級管理層履歷詳情

謝偉先生

謝偉先生，47歲，獲委任為執行董事及董事會轄下薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員，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會主席。謝先生亦為華發股份的董事。謝先生辭任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，自二零二一年三月二十三日起生效。

梁亮先生

梁亮先生，41歲，獲委任為執行董事及本公司常務執行副總裁，自二零二一年十一月九日起生效。梁先生於二零一九年六月加入本公司，分別自二零二零年五月十九日及二零二一年一月二十二日起擔任本公司常務副總裁及聯席公司秘書。梁先生為本公司附屬公司華發物業管理服務（香港）有限公司的董事，並擔任本公司多家附屬公司的董事。作為本公司執行董事兼常務執行副總裁，梁先生負責（其中包括）本公司總部日常綜合管理，專注於資本運作、投資、收併購、公司秘書、法律合規、行政人事及技術創新。

梁先生對本公司的業務發展及資本運作有著深刻的理解，於金融服務行業擁有逾16年經驗。梁先生於二零一八年十月加入本公司最終控股股東珠海華發。彼目前擔任珠海華發資本管理中心副主任兼境外資本運作部總經理。加入珠海華發前，梁先生(i)於二零一八年擔任三胞集團有限公司副總裁；(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（一家於聯交所主板上市的公司，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（一家於聯交所主板上市的公司，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（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：6099）的投資經理；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美國辛辛那提大學(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

顧遠平先生

顧遠平先生，36歲，獲委任為本公司執行董事兼副總裁，自二零二二年三月十六日起生效。顧先生自二零一五年十月加入珠海華發，目前擔任本公司間接控股股東香港華發投資控股有限公司總經理助理。顧先生亦分別自二零一八年八月及二零二一年十一月起擔任華發實業（香港）有限公司法律事務部副總監及項目管理部總監。自二零一九年七月起，顧先生亦擔任本公司法律合規部總經理及自二零二一年十月起擔任本公司全資附屬公司華金國際大灣區高端服務控股有限公司聯席公司秘書。

顧先生於二零零八年六月畢業於中山大學，獲法學學士學位，其後於二零零九年十二月獲香港中文大學法學碩士學位。顧先生亦於二零二零年十一月獲香港浸會大學企業管治與合規理學碩士學位。此外，顧先生於二零一二年三月獲得中華人民共和國司法部頒發的中華人民共和國法律職業資格證書。顧先生亦自二零二零年十一月起為香港公司治理公會會士及自二零二一年三月起選為香港公司治理公會資深會士。

非執行董事

周優芬女士

周優芬女士，51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。周女士於二零二一年五月起擔任華發股份監事長。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託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。



獨立非執行董事

陳杰平博士

陳杰平博士，69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，自二零一四年七月二十一日起生效。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。陳博士於二零二一年九月起出任密爾克衛化工供應鏈服務股份有限公司（股份代號：603713）的獨立董事，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，64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，43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至二零二一年四月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。

高級管理層

曾師先生

執行副總裁

曾師先生，44歲，於二零二一年七月三十日獲委任為本公司執行副總裁。曾先生負責本公司附屬公司珠海華發物業的日常運營及管理。

曾先生自二零一六年八月三日起擔任珠海華發物業總經理，彼於物業管理業務擁有20年經驗。彼自二零一六年起擔任珠海市物業管理行業協會會長及中國物業管理協會標準化委員會委員。彼自二零一八年亦擔任廣東省物業管理行業協會副會長及珠海市住房和城鄉建設局的物業管理專家。

曾先生於二零零一年畢業於暨南大學，獲物業管理專業學位並於二零二零年六月畢業於澳門科技大學，獲工商管理碩士學位。彼於二零一四年二月註冊為註冊物業管理師並於二零一九年四月獲接納為英國特許房屋協會特許會員。

張勇先生

副總裁

張勇先生，44歲，於二零二二年三月十六日獲委任為本公司副總裁。張先生自二零二零年十一月起擔任珠海華發總經理辦公室副主任及戰略發展中心副主任。自二零二一年四月起，張先生亦擔任珠海華發戰略投資管理部總經理及自二零二一年十二月起擔任珠海華發運營管理中心常務副主任。



董事及高級管理層履歷詳情

張先生在戰略投資及運營管理業務方面擁有豐富經驗。於二零一八年五月加入珠海華發前，張先生於二零一二年五月至二零一八年五月擔任招商局港口控股有限公司（一家聯交所主板上市公司（股份代號：144））投資發展部副總經理。張先生亦於二零零八年十二月至二零一二年五月擔任江西省省屬國有企業資產經營（控股）有限公司戰略發展部總經理。

張先生於二零零四年五月畢業於西安交通大學，獲材料科學與工程碩士學位及於二零一二年六月畢業於南開大學，獲政治經濟學博士學位。

汪文珺女士 財務總監

汪文珺女士，40歲，於二零二一年五月十八日獲委任為本公司財務總監。汪女士於二零零七年畢業於武漢科技大學企業管理專業碩士研究生，並於二零零四年獲得武漢科技大學的會計學管理學士學位。汪女士從事財務工作十餘年，有著豐富的財務管理經驗。

汪女士於二零一九年九月加入本集團，先後擔任華金國際大灣區高端服務控股有限公司財務部總經理、珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司及珠海市橫琴新區華金國際會展服務有限公司財務總監。

汪女士於二零零九年九月加入珠海華發。彼現時為珠海華發現代服務投資控股有限公司財務總監。汪女士曾擔任珠海華發商貿控股有限公司財務總監兼珠海華發汽車銷售有限公司財務總監。於加入珠海華發前，汪女士於二零零八年到二零零九年擔任炬力集成電路設計有限公司合併財務報表主管會計，於二零零七年到二零零八年擔任利安達信隆會計師事務所項目審計經理。

汪女士於二零一一年獲得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師、於二零一零年獲得中華人民共和國人力資源和社會保障廳及國家稅務總局頒發的註冊稅務師、於二零零九年獲得中國內部審計師協會及國際內部審計師學會頒發的國際註冊內部審計師。汪女士於二零二零年獲得廣東省人力資源和社會保障廳頒發的高級會計師職稱，並於同年入選珠海市產業青年優秀人才。



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六份環境、社會及管治報告（「本報告」），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(ESG)以及有關氣候變化的事宜)的概覽。

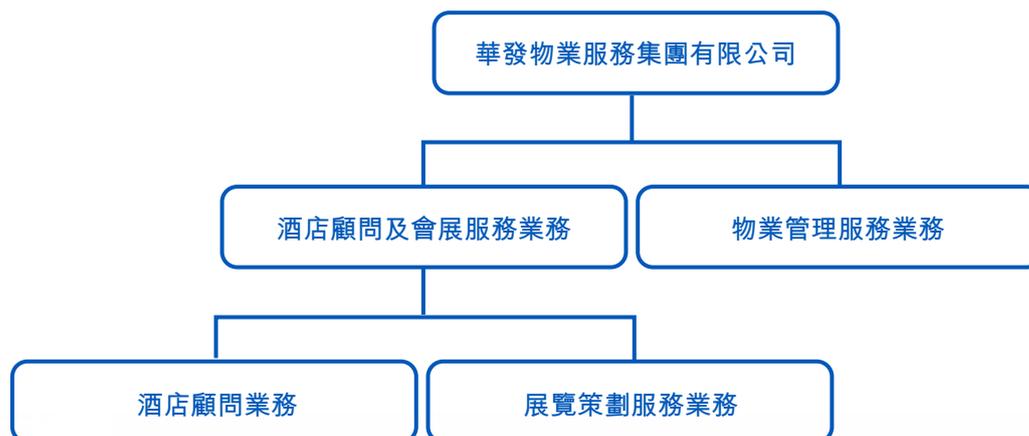
報告年度

本報告的報告期間為二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日（「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，移除了於香港的金融服務業務板塊。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：

- 於中國的物業管理服務業務（包括相關增值服務），佔本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度總收益約百分之九十九。
- 於中國的酒店顧問及會展服務業務，佔本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度總收益約百分之一。



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」）發佈的《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

董事會聲明

各位尊敬的持份者：

本集團欣然提呈二零二一財政年度ESG報告。我們堅守可持續發展的核心價值理念，把業務的可持續發展視為長期發展目標的基礎，將氣候相關議題和ESG的元素納入業務策略的長期規劃當中，董事會作為集團最為重要的領導角色全面地負責督導、直接管理及監督集團的ESG議題。

我們訂立清晰明確的短期及長期可持續發展願景目標，朝著二零六零年前達致碳中和的願景不斷邁進，並設立相關的減排節能目標和相應的策略，將可持續發展因素納入策略規劃、業務模式及其他決策過程。董事會定期監察及檢討管理方法的有效性，包括檢討集團ESG表現而調整相應的行動計劃。有效率的ESG政策實施有賴於不同部門的合作，關於ESG工作，本集團已由相關職能單位的核心成員聯合協作，務求達到一致並合乎期望的工作表現，為實現減排節能目標共同努力。我們亦十分重視與持份者的溝通，我們定期檢視與持份者間的溝通渠道和平台，確保信息流通以收集主要持份者所關注之對業務有重大影響的議題。

本集團竭力確保設立合適有效的風險管理及內部控制系統，監督ESG和氣候相關風險及機遇的識別和評估，以及應對新冠病毒帶來的挑戰及影響，集團將繼續毫不鬆懈做好疫情防控工作，保障員工及社區的健康與安全。我們除了秉持綠色營運的理念，亦關注員工成長及發展，提拔人才締造互信共勉的團隊，一方面為員工創造穩定工作環境，目標以最優質的服務滿足客戶需求，籌謀最佳解決方案。

展望將來，董事會將持續檢討及監察本集團的ESG管治表現，繼續為持份者提供可靠、一致、可作比較的重要ESG報告，共同為爭取更美好的環境努力。

董事會主席

李光寧



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）。

環境、社會及管治治理架構

本集團致力於在業務運作中融入可持續發展，將ESG因素融入公司決策和營運之中。本集團已成立ESG工作小組，工作小組由各職能部門的核心成員組成，由董事會按其職權範圍授權，負責審視與評估可持續發展架構的有效性，管理對本集團重要的ESG議題及表現，監察環境和社會關鍵績效指標及減排目標的進度，關於ESG工作，本集團已由相關職能單位的核心成員聯合協作，並與外聘顧問溝通和合作編寫年度ESG報告。董事會作為ESG事宜最高責任角色，負責制定整體可持續發展策略，決策管理重大事項，並對ESG事宜進行監督。

未來，我們將進一步完善ESG管治架構，通過與持份者的有效溝通，識別本集團的實質性議題，貫徹ESG治理的相關工作。



環境、社會及管治報告

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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 公司活動• 年度報告、季度報告、中期報告及環境、社會及管治報告以及其他公開資料
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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、中期報告及環境、社會及管治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	<ul style="list-style-type: none">• 合法及優質服務• 穩定關係• 資料透明度• 誠信• 商業道德	<ul style="list-style-type: none">• 網站、宣傳冊、年度報告、季度報告、環境、社會及管治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	<ul style="list-style-type: none">• 經驗分享• 合作• 公平競爭	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 社區參與• 社會責任	<ul style="list-style-type: none">• 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：

服務質素	顧客私隱及資料保密	領導層和員工的反貪培訓	社區貢獻	員工的職業健康與安全
顧客滿意程度	服務安全	商業道德	員工發展與培訓	遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規
	與當地社區的交流和聯繫	反歧視	員工多元化及平等機會	



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。

此外，本集團提倡節能減碳，致力達致永續經營，我們盡力並適時根據當地國家及地區的相應法律及法規，更新及檢討相應的環境目標，期望我們各地逐步減排並跟隨各地達至碳中和，以及達成其他包括減少空氣污染物、廢棄物，妥善利用水資源、能源及各種資源的目標。另外亦會於資源回收方面投入更多資源，促進循環經濟的發展。

由於物業管理服務佔本集團報告期內收入的約百分之九十九，基於報告重要性原則，本報告披露的環境關鍵績效指標數字主要涵蓋我們在中國的物業管理營運設施。

排放物

空氣污染物排放

本集團的空氣污染物排放，主要來自物業管理服務旗下的車隊於營運過程中的各種燃料消耗，以及營運場所煮食用的天然氣及液化石油氣消耗。報告期內，本集團排放物種類及排放數據¹如下表所示：

空氣排放物 ²	單位	二零二一年
氮氧化物(NO _x)	千克	75,140.06
硫氧化物(SO _x)	千克	144.76
顆粒物(PM)	千克	6,109.45

¹ 數據基於四捨五入原則披露，總計未必為所示數字的準確總和。

² 數據涵蓋本集團於中國內地用作商業營運的車輛所產生的排放，相應的空氣排放物評估數字的計算方法及用於計算的排放因子根據香港聯合交易所發佈之《如何編備環境、社會及管治報告》及其附件《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南（試行）》，以及美國國家環境保護局公佈的空氣污染物排放因子的估算得出。

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減排作出貢獻。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。本集團的直接溫室氣體排放（範疇一）主要產生自車隊運行過程中的各種燃料消耗及廚房煮食用的天然氣及液化石油氣，而間接溫室氣體排放（範疇二）則主要來自辦公室和其他工作場所的電力使用。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。

本集團於報告期內的溫室氣體總排放量和排放密度³見下表：

溫室氣體排放 ⁴	單位	二零二一年	二零二零年 ⁵
直接溫室氣體排放（範疇一） ⁶	公噸二氧化碳當量	622.88	575.22
間接溫室氣體排放（範疇二） ⁷	公噸二氧化碳當量	737.36	8,050.89
總溫室氣體排放	公噸二氧化碳當量	1,360.24	8,626.11
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量／百萬港元收入 ⁸	0.88	7.94

由於報告期內我們改善了資料收集系統，涵蓋並新增過去年度未有紀錄的車隊燃料消耗數據，因此報告期內的直接溫室氣體排放（範疇一）數據有所上升。另外，鑒於本年度集團的業務組成有大幅改動，報告範圍亦因此只集中在物業管理業務的數據上，在電力消耗大幅減少的影響下，間接溫室氣體排放（範疇二）數據大幅減少。綜合各種成因，報告期內總溫室氣體排放減少超過百分之八十。

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。

³ 數據基於四捨五入原則披露，總計未必為所示數字的準確總和。

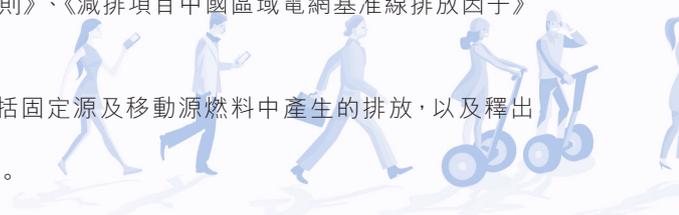
⁴ 數據涵蓋本集團於中國的辦公室及其他業務場所的直接和間接溫室氣體排放，相應的排放數字的計算方法及用於計算的排放因子根據香港聯合交易所發佈之《如何編備環境、社會及管治報告》及其附件《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、《工業企業溫室氣體排放核算與報告通則》、《減排項目中國區域電網基準線排放因子》估算得出。

⁵ 有關數據經重列。

⁶ 範圍一：由本集團擁有或控制的業務營運直接產生的排放，包括固定源及移動源燃料中產生的排放，以及釋出的逃逸性氣體。

⁷ 範圍二：由本集團內部消耗外購電力所引致的「間接能源」排放。

⁸ 報告期內，本集團的總收入約為1,547.6百萬港元。



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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 為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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 酒店顧問及會展服務的電池會作現址儲存。 |
| 文具 | <ul style="list-style-type: none">• 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。 |



本集團於報告期內的廢棄物數據⁹見下表：

廢棄物類別	單位	二零二一年	二零二零年 ¹⁰
有害廢棄物總量 ¹¹	公噸	0.07	0.12
有害廢棄物密度	公噸／百萬港元收入 ¹²	0.000045	0.00011
無害廢棄物總量 ¹³	公噸	155.5	46.97
無害廢棄物密度	公噸／百萬港元收入 ¹²	0.100	0.043

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。

能源消耗

資源管理

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

⁹ 數據基於四捨五入原則披露，總計未必為所示數字的準確總和。

¹⁰ 有關數據經重列。

¹¹ 數據涵蓋中國辦公室所用的碳粉盒的數據。

¹² 報告期內，本集團的總收入約為1,547.6百萬港元。

¹³ 數據涵蓋中國辦公室及其他業務場所的廚餘垃圾及其他一般垃圾的數據。



環境、社會及管治報告

報告期內，本集團按種類劃分的能源總消耗¹⁴概況如下：

	單位	二零二一年	二零二零年 ¹⁵
能源消耗 ¹⁶			
直接能源消耗	兆瓦時	2,459.38	—
柴油	公升	225,027.71	—
液化石油氣	公噸	24.60	—
天然氣	立方米	12,000.00	—
間接能源消耗	兆瓦時	916.89	—
外購電力	兆瓦時	916.89	—
總能源消耗	兆瓦時	3,376.27	13,142.53
能源消耗密度	兆瓦時／百萬港元收入 ¹⁷	2.18	12.10

水資源

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。

¹⁴ 數據基於四捨五入原則披露，總計未必為所示數字的準確總和。

¹⁵ 有關數據經重列。

¹⁶ 數據涵蓋本集團中國辦公室和業務場所的直接和間接能源消耗，相應的能源消耗數字的計算方法及用於計算的轉換因子根據香港聯合交易所發佈之《如何編備環境、社會及管治報告》及其附件《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》及國際能源署發出的《能源數據手冊(Energy Statistics Manual)》估算得出。

¹⁷ 報告期內，本集團的總收入約為1,547.6百萬港元。

本集團按種類劃分的用水總消耗概況如下：

水資源 ¹⁸	單位	二零二一年	二零二零年 ¹⁹
用水量	立方米	15,646	131,069
用水量密度	立方米／百萬港元收入 ²⁰	10.11	120.64

鑒於本年度集團的業務組成有大幅改動，報告範圍亦因此只集中在物業管理業務的數據上，引致用水量數據對比上年度大幅減少。報告期內，本集團並沒有任何取適用水源上的問題。

用紙量

資源管理

- 設置回收箱**
- 紙、塑料、鋁、CD、電池等能够回收的物品，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

報告期內的用紙來自中國業務的辦公室，報告期內本集團的用紙量如下：

	單位	二零二一年
用紙量	千克	779.49

包裝材料

鑒於本集團的業務性質，我們的營運一般不涉及重大的包裝材料消耗。

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。

¹⁸ 數據主要涵蓋本集團中國辦公室及其他業務場所的用水量。

¹⁹ 有關數據經重列。

²⁰ 報告期內，本集團的總收入約為1,547.6百萬港元。



環境、社會及管治報告

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。

氣候變化

氣候變化是當今社會所面臨的最大全球挑戰之一，為了我們的氣候和社區，我們現在必須採取行動。近年來，極端天氣如強風和高降雨量以及潮汐和洪水成為新聞的焦點。物流和供應鏈特別容易受到影響。極大降雨、潮位上升和洪水可能對建築物、倉庫以及任何儲存的貨物等資產造成嚴重損壞，造成損失。雖然此類事件超出了大家的控制範圍，但本集團認為各持份者都應該一起合作緩解氣候變化所引起的影響。

作為集團層面措施的一部份，我們對氣候預測規劃作出初步研究，以修訂集團的緊急情況下的應變計畫中有關極端天氣的部份，從而識別出有關實體風險和需要改善的範疇，例如提升現行的設施管理模式，以便更有效就極端風力及水災事件作好準備。於未來數年，我們將計劃就業務營運進一步探索進行因氣候影響的研究。

為回應《巴黎協定》，中國內地爭取於二零六零年前實現碳中和。在全球處於過渡至低碳經濟情況下，本集團亦識別了對經營地特有的監管、技術、市場及聲譽等相關的潛在風險。我們會把這些已識別之風險將融入業務策略中，將評估及其結果整合至企業風險管理框架當中，持續並定時更新和識別、評估及管理各種風險。

本集團本質上計劃響應各地政府倡議，並計劃跟隨各地政府減排要求。我們確保本集團溫室氣體排放量於二零三零年或以前符合各地政府愈趨嚴謹的法規要求，並期望到二零六零年時我們的運營能實現碳中和。我們致力於不斷提高使用能源效率，利用專業知識和進步，推動現場效率改進，維持高效管理支持，並保障本集團的聲譽。

在新冠病毒全球大流行期間，我們的團隊繼續致力維持日常業務運作。多年來，我們一直利用不同機遇拓展業務，加快轉型和使本集團變得更智能更環保，員工和產品使用者更安全（例如在疫情下使用更多網上會議電子平台以減低交通運輸所產生的碳排放），使我們的設施更具可持續性，兌現我們對資源管理和環境保護的承諾。



氣候變化行動

應對氣候變化的行動已納入本集團的業務策略，並體現於公司的管治及管理流程中。以下索引表概述本集團的各項核心元素：

核心要素	本集團回應
管治	<ul style="list-style-type: none"> 將ESG議題（包括氣候相關事宜）納入企業決策
策略	<ul style="list-style-type: none"> 分析了解各氣候風險 識別低碳轉型的風險和機遇
風險管理	<ul style="list-style-type: none"> 風險管理委員會討論ESG風險 為向低碳經濟轉型做準備 準備和制定應對實體氣候風險的措施
指標和目標	<ul style="list-style-type: none"> 投資轉型推動因素 在低碳轉型中創造價值

在制定這些情境時，本集團已識別出一系列與我們的資產及服務有關的氣候相關風險和機遇，以了解這些風險和機遇在哪些情境中可能有較大影響，這些過渡和實體風險將在以下部分中討論。

風險	機遇
短期（0—1年） <ul style="list-style-type: none"> 極端天氣事件引起的實質風險 獲取落實氣候策略所需的技能及能力 	<ul style="list-style-type: none"> 新技術可提升運營和能源效率
中期（5年） <ul style="list-style-type: none"> 過渡風險：為運營落實低碳政策 過渡風險：隨著越來越多地考慮與氣候相關的風險和機遇，某些商品、產品和服務的供需可能會發生變化 	<ul style="list-style-type: none"> 業務所在市場邁向低碳經濟源，以滿足各地政府的減碳目標 促進轉型因素所產生的機遇
中長期（5年以上） <ul style="list-style-type: none"> 過渡風險：潛在的新法規和政策 過渡風險：新興技術的開發和使用可能會增加運營成本，並降低集團的競爭力 過渡風險：由於客戶或社區對集團對低碳經濟轉型的貢獻或減損的看法發生變化，本集團聲譽可能會受到影響 	<ul style="list-style-type: none"> 走向低碳經濟市場過渡，以實現政府脫碳目標 促進轉型因素所產生的機遇 成為行業的先驅並建立相關聲譽



環境、社會及管治報告

實體氣候風險可能會損害本集團資產的完整性或直接影響到我們的服務和客戶。本集團已制定一系列措施以加強其業務誠信，包括極端天氣或緊急情況的應變計劃。

由於政策變化、技術發展、數碼化、影響供應的相關風險以及公眾對其看法的聲譽等的過度風險都有可能令營運成本和法律風險增加。本集團已識別相關風險，並持續監察市場及政策的變更。

投資能源轉型推動因素

為了將企業轉型至低碳經濟，對廣泛的轉型推動因素進行投資是有需要的。本集團積極考慮未來投入更多資源更換擁有更高排放標準的車輛，或進一步購入電動汽車，以取代舊有的化石燃料汽車。

我們走向二零六零年的道路

本集團已準備好應對氣候變化對我們的業務和該社區構成的威脅，我們決心實現我們的目標，為客戶提供安全、可靠和價格合理的服務。我們充分意識到我們的環境責任從未如此重大，並已作好準備，奮力面對這項挑戰。我們更會力求進步，並盡可能逐步加強相關目標，讓低碳世界成為我們的新未來。

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，當中包括但不限於香港的《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）；中國內地的《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》等。本集團無論在招聘、晉升、解僱、員工補償、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，在僱傭方面沒有發生對本集團有重大影響的違法及違規事項。

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。



薪酬

我們為員工提供了具競爭力的酬金，包括工資、佣金、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、工作性質，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。華發物業業務板塊則推行技術工資制，根據一定職務的專業技術水平及任職資格要求，經評審確定其技術職務等級，參照對應職位層級設置技術職務等級的薪酬水平。

工作時間

本集團根據實際工作需要擬定工作時間安排，確保每位員工均能得到合理的休息時間。集團旗下各單位及部門員工均須依循所編配的工作班次於規定的工作時間按時上下班及進行交接。

假期、補償及福利

本集團的員工福利更優於法規要求，員工不但享有帶薪年假、調休假期，也包括其高於法規要求的假期種類。如婚假、產假、侍產假、哺乳假、計劃生育假等等。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。

離職

員工可依據當地相關法律及法規以書面方式向其服務單位提出離職申請，經集團知悉後解除雙方勞動關係。集團會為申請離職之員工安排離職面談以確認其離職意願。另一方面，如員工有任何嚴重違反集團規章或國家法律及法規的情況，集團將視乎違反情節嚴重性安排有關員工自動離職或直接解除雙方勞動關係。

員工晉升

本集團定期為其員工進行績效考核並以面談方式進行，考核範疇主要按各部門之經營目標責任為依據，客觀公平審核員工的績效表現。集團其後根據考核結果，安排績效獎金以及職位調整包括晉升等予表現傑出的員工。



環境、社會及管治報告

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營運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；
- (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；及
- (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。



截至二零二一年十二月三十一日，本集團各業務分部員工人數分佈及流失率如下²¹：

		酒店顧問及會展服務		物業管理服務	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
人數	按員工性別				
	男	13	268	4,780	3,640
	女	19	268	3,561	2,682
	按員工年齡組別				
	30以下	7	232	2,294	1,974
	30-50	23	259	4,669	3,767
	50以上	2	45	1,378	581
	按僱用類別劃分				
	全職	32	525	8,341	6,322
	兼職／實習	0	11	0	0
	按地區劃分				
	香港	0	2	2	3
	中國內地	32	533	8,339	6,319
其他地區	0	1	0	0	
總數	32	536	8,341	6,322	
年內流失率 ²²	按員工性別				
	男	7.14%	24.25%	30.48%	44.64%
	女	13.64%	22.01%	27.43%	35.57%
	按員工年齡組別				
	30以下	12.50%	28.02%	40.01%	64.54%
	30-50	11.54%	18.53%	25.21%	29.57%
	50以上	0.00%	24.44%	19.70%	32.87%
	按地區劃分				
	香港	0.00%	0.00%	66.67% ²³	33.33%
	中國內地	11.11%	23.08%	29.19%	40.80%
	其他地區 ²⁴	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%
	整體	11.11%	23.13%	29.21%	40.79%

²¹ 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。

²² 流失率 = 年內流失人數 / (年內流失人數 + 年末人數)。

²³ 由於香港地區員工人數只有數人，故此如在報告期內出現多於1人離職的情況，會有較高可能讓年內流失率大幅上升。

²⁴ 其他地區包括馬來西亞及新加坡。

環境、社會及管治報告

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。

物業管理服務業務板塊

我們已制定一系列有關職業健康及安全的政策，如《環境、職業健康安全運行控制程序》、《環境、職業健康安全檢測控制程序》、《危險源識別和評價控制程序》等以協助員工識別工作環境中的安全隱患並提供相關指引，當中亦有包含對女職工的保護措施及為員工提供身體檢查等服務，務求將危害職業安全及健康的風險減至最低。

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。

有鑒於新冠肺炎疫情對工作環境所構成的潛在威脅，本集團已實行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，本集團已安排定期進行清洗地毯及滅蟲消毒處理，讓員工可於整潔環境下工作，亦有助改善員工健康。另外，我們亦為有需要更換座椅的員工添置新的辦公室椅子，讓員工可在舒適的情況下工作，同時減低意外發生。工作場所光線方面，我們均定期安排電燈檢查服務，確保員工可於舒適的光線下工作。另外，窗戶亦有安裝遮光窗簾，避免陽光反射於員工的電腦，有礙員工眼睛健康。

本集團亦確保工作場所有足夠及沒有上鎖的急救設施，所有緊急出口均保持暢通和沒有上鎖。員工均須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。



酒店顧問及會展服務業務板塊

酒店顧問

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。本集團於酒店經營及顧問業務板塊均嚴格遵守中國內地的《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》，並結合上述法規並以酒店及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，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；及
- 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。



環境、社會及管治報告

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性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) 員工須接受並積極參與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、提高安全生產技能、增強事故預防及應急處理能力；
- (2) 認真履行安全職責；按照有關規定及崗位職責要求排查自身工作區域內的安全隱患，如發現隱患應及時報告並採取有效措施；
- (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) 員工須熟悉其崗位相關的用電安全、設備安全及操作規程。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) 辦公室嚴禁使用電爐、明火等設備，亦嚴禁存放易燃或具爆炸性等危險品；及
- (7) 當遇上事故時，及時採取有效措施，避免事故進一步擴大並及時報告，保護事故現場及有關記錄等資料。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團各業務分部安全績效如下：

	酒店顧問及會展服務			物業管理服務		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零二一年	二零二零年	二零一九年
因工作關係而死亡的人數及比率 ²⁵	0 ; 0.00	0 ; 0.00	0 ; 0.00	3 ; 0.35	0 ; 0.00	沒有數據 ²⁶
因工傷損失工作日數	0	25	139	189	63	沒有數據 ²¹

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，我們亦已制訂相關政策資助員工深造，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，酒店顧問及會展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，其各類定義如下：

- 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，包括：外部公開課、赴外部企業參觀學習等；及
- 工作輪調：員工被安排到集團其他單位工作。

²⁵ 千人因工意外死亡率 = (因工意外死亡個案 / 員工人數) x 1,000。

²⁶ 本集團沒有二零一九年的相關數據提供。



環境、社會及管治報告

報告期內，本集團達4,177人參與不同類型的培訓，共約83,587培訓小時。詳細員工培訓數據如下：

		酒店顧問及會展服務		物業管理服務	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
培訓人數比率 ²⁷	按性別				
	男	14.29%	99.25%	36.40%	88.60%
	女	13.64%	95.52%	34.01%	86.91%
	按職級				
	管理層	0.00%	100.00%	50.00%	100.00%
	經理人員	60.00%	93.33%	46.85%	100.00%
	一般員工	7.14%	97.60%	36.86%	87.66%
	其他	0.00%	沒有數據 ²⁸	13.83%	沒有數據 ²⁸
	整體	13.89%	97.39%	35.41%	87.88%
平均培訓時數 ²⁹ (小時／人)	按性別				
	男	3.43	64.41	7.28	24.79
	女	4.50	52.34	6.80	24.36
	按職級				
	管理層	0.00	21.68	10.00	20.42
	經理人員	14.40	18.97	9.37	18.07
	一般員工	2.68	61.26	7.37	24.72
	其他	0.00	沒有數據 ²⁸	2.77	沒有數據 ²⁸
	整體	4.08	58.38	7.08	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，包括香港的《僱傭條例》下的《僱用兒童規例》、中國內地的《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。在招聘前會仔細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。本集團會定期檢視相關僱傭政策及法規以盡可能降低發生錄用童工或強制勞動的可能性。倘於本集團工作範圍，包括旗下物業內發現童工或強迫勞動的情況，我們定必採取相關措施嚴肅跟進。報告期內，本集團無發生強迫與強制勞動事件。

²⁷ 培訓人數比率=全年總培訓人次總和／全年員工人數總和。

²⁸ 本集團沒有二零二零年的相關數據提供。

²⁹ 平均培訓時數=全年總培訓時數／全年員工人數總和。

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《招標採購制度》及《供應商日常管理辦法》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：(i) 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；(ii) 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：(i) 專業人員規格及配置；(ii) 服務質量以及供貨能力；(iii) 財務及稅務狀況良好；(iv) 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；(v) 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、攪棒等。

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29個，全數均來自中國內地。本集團所選用的供應商均按上述供應商管理慣例進行聘用以及管理。



環境、社會及管治報告

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，均以過往合規記錄、技術、品質、資金、信用、安全表現和過往的服務紀錄為依據，除此以外，如供應商所提供之物料或產品由環保材料製成或可循環再用，我們亦會予以優先考慮。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。

報告期內，物業管理服務業務板塊的供應商的數目有351個，全數均來自中國內地。本集團所選用的供應商均按上述供應商管理慣例進行聘用以及管理。

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及各持份者的需要，甚至超越他們的期望。為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，包括中國內地的《消費者權益保護法》、香港的《個人資料（私隱）條例（香港法例第486章）》及《消費者委員會條例（香港法例第216章）》。報告期內，沒有發生與本集團服務品質、顧客健康及安全、廣告、標籤和私隱相關並有重大影響的違法及違規事項。

酒店顧問及會展服務業務

服務質素是酒店顧問及會展服務業務成功的要素。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，是酒店顧問業務核心競爭力。我們已為酒店顧問業務訂立質量管理體系。展覽單位制定了宣傳媒介統籌管理辦法，提高為客戶品牌管理及媒體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。

酒店顧問及會展服務質素管理與投訴處理

酒店顧問服務主要為集團關聯方提供一系列與酒店項目相關的諮詢服務。我們於提供服務予客戶前會與其簽訂相關合同，並讓客戶知悉我們所提供的意見並不承擔法律責任；然而我們一直抱持為客戶提供專業諮詢服務的宗旨，並竭力與客戶保持良好關係。我們的客戶滿意於目前所提供的服務，於報告期間並沒有收到任何相關投訴。



會展服務業務方面，我們已訂立詳細的標準化流程手冊以規範會展活動從承接到現場營運的每一個環節的具體執行標準，並為每一個項目配置經驗豐富的項目經理及專業團隊，另外亦同時安排專業的驗收人員按相關流程進行驗收程序，藉此確保活動能夠達到高質量水平。我們於提供服務的過程當中均會與客戶就每個環節進行反覆溝通，於關鍵環節更須雙方多次確認，務求達到客戶需求以將執行效果最大化並減低客戶投訴的可能性。我們於報告期間並沒有收到任何相關投訴。然而如我們接獲客戶投訴，我們會按以下機制作出相關跟進處理：

- (1) 記錄客戶投訴 容於《客戶投訴登記表》中，包括投訴人、投訴對象及要求等。
- (2) 瞭解客戶投訴 容後，判斷客戶投訴理由的充分性及投訴要求的合理性。如判定投訴不成立會以委婉方式回覆客戶，務求取得客戶的諒解。
- (3) 如相關投訴成立，則根據客戶投訴 容確定具體受理負責人。
- (4) 由投訴處理部門分析並查明客戶投訴的具體原因及造成客戶投訴的責任承擔方。
- (5) 根據實際情況並參照客戶要求，提出解決投訴的具體方案。
- (6) 將投訴的具體方案呈交領導審批。
- (7) 投訴的具體方案獲審批後及時執行並通知客戶，以期能盡快收集客戶的反饋意見。

顧客安全

酒店顧問服務主要涵蓋酒店項目定位研究、品牌引進、管理合同談判、技術支持諮詢等範疇，其業務並沒有涉及客戶的安全事宜。

會展服務業務方面，我們已根據國家及當地相關政策、要求及標準規定，為每場會展活動制定安全保障方案及應急預案，以保障參與會展活動的客戶安全。安全保障方案會根據每場活動的類型、規模、嘉賓等級等標準，經由我們聘請的專業公司出具相應的安全保障評級後，以此為參考制定並落實相應的安全保障措施。安全保障方案一般涵蓋活動證件類型管理、資格審查標準、入場標準及安全檢查設備與人員配置、現場保安人員配置、現場安全保障檢查標準以及突發事件應急預案等 容；同時針對特殊情況下，我們會配置特別事件的應急預案，如疫情期間，為每場活動預備相應的防疫方案、設立颱風應急預案等。



環境、社會及管治報告

廣告與標籤

我們的業務並沒有涉及重大廣告及標籤事宜。

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

客戶健康及安全

作為專業物業管理服務的供應方，客戶於我們所管理的物業範圍內的健康及安全均為我們業務重點關注的一環。為規範我們於有關方面的管理及操作流程，我們特此制定一系列三標體系政策文檔，圍繞住宅業態針對環境維護、設備維修管理及安全管理等幾大方面提供具體作業規程及指引，從而將保障客戶健康及安全的成效最大化。

物業管理服務質素管理與投訴處理

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、專項管理檢查等，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《信息交流與溝通控制程序》、《數據分析和改進控制程序》，當中規範投訴處理工作，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。本集團質量管理系統亦於報告期間榮獲ISO9001:2015認證。



廣告與標籤

我們的業務並沒有涉及重大廣告及標籤事宜。

員工及客戶資料、知識產權保障

我們的業務亦會涉及員工及客戶的資料使用，因此我們亦非常重視員工與客戶的資料保密。我們特此分別制定《員工檔案和人事檔案管理規程》、《信息科技數據管理規程》及《信息科技風險管理規程》以規範員工及客戶的信息安全管理，當中已明確定義信息使用權限等重要管理範疇。此外，我們亦已設立信息科技風險管理機制，以防範信息外泄；縱然萬一不幸發生相關事宜亦可及時作出適當應對以避免情況惡化。

另一方面，我們已為我們的商標「華發」與法定代表建立商標使用許可合同以維護及保障自身應有的相關權益。當中為商標使用作出不同的定義及應用方式，此外合同亦有明確指出違約責任，以此增加條款的約束力，並減低違約風險。

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，包括但不限於香港的防止賄賂條例（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）、中國內地的《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，沒有發生對本集團與貪污相關有重大影響的違法及違規事項。

另一方面，本集團已制定貪污舉報機制並透過印發《廉情聯繫卡》，將舉報渠道及須舉報的事宜刊載其上，如員工發現可疑情況，可按上述舉報渠道向有關部門反映。

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利用工作之便謀取不正當利益。另一方面，簽署者亦嚴禁借考察、學習之機利用公款進行娛樂活動，亦不可違規報銷私人接待費和個人消費費用。除此之外，簽署者亦須及時報告執行廉潔自律規定的情況。

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。此外，協議內容亦已包含舉報渠道、舉報機制說明及如個案查明屬實，涉事員工的處分等。



環境、社會及管治報告

另一方面，我們亦非常重視員工日常的反貪污意識並不定時於 部溝通平台發送相關提示訊息，尤其於節日更要求員工必須慎防涉及任何可能與貪污相關的事宜。此外，我們亦樂於與員工分享貪污的典型案列，讓員工能引以為鑒，避免自身被捲入任何貪污事宜。

物業管理服務業務

本集團的物業管理服務業務透過確立《信訪維穩工作制度（試行）》、《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，並成立信訪維穩委員會，設主任、副主任及由其他專職工作人員組成，由集團信訪維穩相關領導及各板塊信訪維穩分管領導擔任，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，任何舉報事宜均會進行嚴格查辦，如有需要會轉介執法機關辦理。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。此外，本集團於報告期間已舉辦反貪污培訓予董事及員工參與，透過教育紀錄片宣揚反貪污訊息。

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。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，改善職場環境以降低員工受感染風險，我們希望上述行動能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
物業管理服務業務	
• 2021中國物業服務百強企業	中國指數研究院
• 2021中國物業服務品質領先品牌	北京中指信息技術研究院
• 2021中國物業服務粵港澳大灣區領先品牌企業	北京中指信息技術研究院
• 2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業	北京中指信息技術研究院

	單位	二零二一年	二零二零年
參加總人數	人	沒有數據	231
志願工作總時數	小時	沒有數據	1,302
捐獻款項總金額	元人民幣	沒有數據	沒有數據

受新冠肺炎疫情影響，本集團暫緩公益慈善活動安排以降低員工受感染風險。惟我們會持續審視疫情發展情況，於將來適時安排合適的社區慈善活動並鼓勵員工參與，繼續為貢獻及服務社區盡心盡力。



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	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放物



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	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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）每生產單位估量。	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
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候變化



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 有關薪酬及解僱、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（如全職或兼職）、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 過去三年（包括匯報年度）每年因工作關係而死亡的人數及比率。

健康與安全

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

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。

勞工準則

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、以及相關慣例的執行及監察方法。

供應鏈管理

關鍵績效指標B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。

供應鏈管理

關鍵績效指標B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相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

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僱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
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污

主要範疇／層面／關鍵績效指標

章節／聲明

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二零二一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」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事(i)提供物業管理服務，及(ii)酒店顧問及會展服務。

業務回顧

本集團年內業務回顧可參閱本報告第10至18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ESG報告。有關回顧及討論構成本董事會報告一部分。

業績及股息

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績載於本報告第95頁的綜合損益表及本報告第96頁的綜合全面收益表。董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二零年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年五月二十六日（星期四）至二零二二年五月三十一日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席於二零二二年五月三十一日（星期二）舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格最遲須於二零二二年五月二十五日（星期三）下午四時三十分前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記。

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26。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，概無可供分派儲備（二零二零年：無）。



五年概要

本集團截至二零二一年十二月三十一日止五個年度各年的業績以及本集團於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一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：

李光寧先生（主席）
周文彬先生（行政總裁）（自二零二一年七月三十日起獲委任）
謝偉先生
梁亮先生（自二零二一年十一月九日起獲委任）
顧遠平先生（自二零二二年三月十六日起獲委任）
郭瑾女士（自二零二一年七月三十日起辭任）
謝勤發先生（自二零二二年三月十六日起辭任）

非執行董事：

周優芬女士
熊曉鵬先生（自二零二一年十月二十九日起辭任）

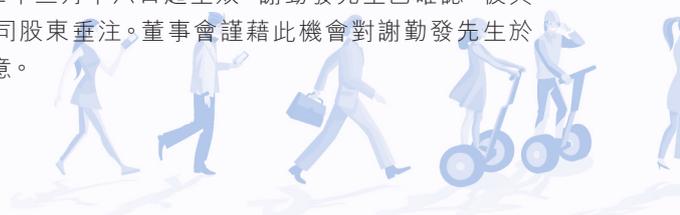
獨立非執行董事：

陳杰平博士
浦永灝先生
郭世海先生

根據公司細則第87條，李光寧先生及浦永灝先生將於應屆股東週年大會輪值告退。此外，周文彬先生、梁亮先生及顧遠平先生分別於二零二一年七月三十日、二零二一年十一月九日及二零二二年三月十六日獲董事會委任，根據公司細則第86(2)條，任期將直至應屆股東週年大會為止。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。

郭瑾女士已提出辭任執行董事及薪酬委員會成員的職務，自二零二一年七月三十日起生效。郭瑾女士已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無有關彼辭任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郭瑾女士於其任期內作為執行董事對本公司作出的貢獻致以謝意。

謝勤發先生已提出辭任本公司執行董事及副總裁的職務，自二零二二年三月十六日起生效。謝勤發先生已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無有關彼辭任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勤發先生於其任期內作為本公司執行董事及副總裁對本公司作出的貢獻致以謝意。



董事會報告

熊曉鵬先生已提出辭任非執行董事的職務，自二零二一年十月二十九日起生效。熊曉鵬先生已確認，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熊曉鵬先生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。

行政總裁兼執行董事周文彬先生與本公司訂立服務合約，自二零二一年七月三十日起初步為期三年。於三年聘用期間，彼有權收取每年120,000港元的董事袍金，另加參考彼の職位、經驗及職責釐定的酌情花紅。

執行董事梁亮先生與本公司訂立服務合約，自二零二一年十一月九日起初步為期三年。於三年聘用期間，彼有權收取每年120,000港元的董事袍金，另加參考彼の職位、經驗及職責釐定的酌情花紅。

執行董事顧遠平先生與本公司訂立服務合約，自二零二二年三月十六日起初步為期三年。於三年聘用期間，彼有權收取每年1港元的董事袍金，另加酌情花紅。

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。

執行董事謝偉先生自二零二一年七月三十日起辭任本公司行政總裁及授權代表職務，彼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。

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。

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。自二零二二年四月一日起，各獨立非執行董事有權收取每年150,000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，擬於應屆股東週年大會上重選連任的董事概無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20至25頁。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及本公司主要行政人員擁有或被視作擁有的權益及淡倉），或本公司根據證券及期貨條例第352條已登記於該條規定存置的登記冊或根據本公司採納之董事進行證券交易的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司相聯法團珠海華發實業股份有限公司（「華發股份」）的權益（附註1）

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註2)	於相聯法團的 股權概約百分比 (%)
周文彬先生	實益擁有人	211,000 (L)	0.01

附註：

1. 根據證券及期貨條例，華發股份，一間於上海證券交易所上市之公司（股份代號：600325），為本公司間接控股珠海華發的一間非全資直接附屬公司，因此被視為本公司的相聯法團。
2. 字母「L」指股份的好倉。



董事會報告

主要股東權益

據董事所知，於二零二一年十二月三十一日，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	3,901,907,480	38.78
何志成（附註2）	受控制法團權益	669,762,520	6.66
IDG Light Solutions Limited（附註2）	實益擁有人	669,762,520	6.66

附註：

1. 珠海華發持有香港華發投資控股有限公司（「香港華發」）全部已發行股本，而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。珠海華發的非全資直接附屬公司華發股份間接全資擁有Guang Jie Investment Limited（「Guang Jie」），而Guang Jie直接持有本公司191,157,480股股份。由於鐳金投資持有3,710,750,000股本公司股份及Guang Jie持有本公司191,157,480股股份，故此，珠海華發因持有鐳金投資及Guang Jie股權而被視為擁有3,901,907,480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669,762,520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669,762,520股本公司股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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

截至二零二一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

截至二零二一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	34%
—五大客戶	46%

所提供成本

—最大供應商／承包商	2%
—五大供應商／承包商	5%

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34%。

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。



董事會報告

關連交易及持續關連交易

除經審核綜合財務報表附註29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。

出售事項

於二零二一年五月十九日，本公司與Guang Jie（一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由華發股份（一間根據中華人民共和國法律成立及於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600325，為珠海華發的非全資直接附屬公司）間接全資擁有）（「買方」）就買賣Hazel Trend Limited（一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有）（「目標公司」）之全部已發行股本（「待售股份」）訂立日期為二零二一年五月十九日的協議以及本公司與買方訂立（「買賣協議」），內容有關本公司根據買賣協議的條款及條件出售待售股份（「出售事項」），據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買待售股份，出售事項的總代價為40,000,000港元。根據買賣協議完成買賣待售股份後，本集團不再持有目標公司之任何權益，而目標公司不再為本公司之附屬公司且目標公司之財務業績不再與本集團之業績合併。

由於買方為華發股份之間接全資附屬公司並為珠海華發（由珠海市人民政府珠海國有資產監督管理委員會全資擁有的國有企業，為本公司的控股股東）之間接非全資附屬公司。於二零二一年五月二十日的該公告日期，珠海華發為本公司的間接控股股東，持有本公司全部已發行股本約36.88%，故根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，出售事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務顧問）及獨立股東批准規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年五月二十日的公告。

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

框架協議

於二零一九年十二月二十日，珠海華發物業（於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司）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」），期限自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，本公司收購華發物業管理服務（香港）有限公司完成後，珠海華發物業將向珠海華發提供物業管理服務並就華發物業管理服務（香港）有限公司及其附屬公司的營運自珠海華發及其附屬公司及聯營公司（不包括珠海華發物業及其三個附屬公司（珠海華發市政、珠海華發樓宇電梯工程及珠海華發仲量聯行物業服務有限公司））（「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，且根據上市規則第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。

本公司一直密切監察其於採購合作框架協議項下與珠海華發之間持續關連交易的進展。預計將須向珠海華發集團採購額外產品及服務，因此截至二零二一年十二月三十一日止年度採購合作框架協議項下的持續關聯交易交易金額將超過人民幣5.65百萬元，即採購合作框架協議項下截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限（「原年度上限」）。此外，隨著業務規模的擴大，董事會認為應對採購合作框架協議項下的原年度上限進行修訂，以滿足截至二零二一年十二月三十一日止年度珠海華發物業及其附屬公司的業務需求。

於二零二一年六月二十二日，珠海華發物業與珠海華發訂立補充協議，以補充採購合作框架協議（「補充協議」），以(a)修訂現有服務範圍，以涵蓋(i)租賃辦公場所及(ii)維護管理平台、服務平台及其他系統服務等資料維護服務；及(b)將原年度上限提高至人民幣17.04百萬元，即根據補充協議修訂的截至二零二一年十二月三十一日止年度的新年度上限金額。

於二零二一年十二月二十八日，由於本公司預計，基於本集團的估計採購需求，本集團（珠海華發物業及其附屬公司除外）亦需要採購產品及服務，以滿足其一般日常行政及業務營運需求，本公司與珠海華發就本集團向珠海華發集團採購產品及服務訂立二零二一年採購合作框架協議，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年。因此，採購合作框架協議（經補充協議補充）於二零二二年一月一日終止。



董事會報告

於二零二一年十二月二十八日的該公告日期，珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%的間接控股股東，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，根據上市規則第14A章，二零二一年採購合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於二零二一年採購合作框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年採購合作框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

此外，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。

有關詳情（包括物業管理服務合作框架協議、採購合作框架協議及二零二一年採購合作框架協議的定價政策），請參閱本公司日期分別為二零一九年十二月二十日、二零二一年六月二十二日及二零二一年十二月二十八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。

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363,640,000元及人民幣118,620,000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482,260,000元。於回顧年內，珠海華發物業及其附屬公司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17,040,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際金額並無超過相關年度上限。

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）。

於二零一八年七月十日及二零二零年十二月三十一日的該公告日期，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）超逾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5,000,000港元，而本公司根據辦公室共享協議於截至二零二一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。

成本分攤框架協議

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」）。

於二零一九年四月十八日的該公告日期，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。

有關分攤營運成本的年度上限為人民幣24,330,000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24,450,000元。華發酒店於截至二零二一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。



董事會報告

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。

於二零一八年十二月二日及二零一九年四月二十九日的該公告日期，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過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12,390,000元及人民幣6,900,000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19,290,000元。管理公司於截至二零二一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。



於二零二一年十二月二十八日，管理公司與珠海華發訂立二零二一年酒店顧問服務框架協議，內容有關重續就向珠海華發提供酒店顧問服務的持續關連交易，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年。珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%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，根據上市規則第14A章，二零二一年酒店顧問服務框架協議構成本公司的持續關連交易。由於二零二一年酒店顧問服務框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年酒店顧問服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十八日的公告。

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。

於二零一九年七月十八日的該公告日期，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逾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，而顧問公司於截至二零二一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。



董事會報告

於二零二一年十二月二十八日，顧問公司與珠海華發訂立二零二一年會展業務合作框架協議，內容有關重續就向珠海華發提供會展服務的持續關連交易，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期三年。珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約38.78%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，根據上市規則第14A章，二零二一年會展業務合作框架協議構成本公司的持續關連交易。由於二零二一年會展業務合作框架協議的所有適用百分比率均超逾0.1%惟低於5%，故二零二一年會展業務合作框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關詳情（包括定價政策），請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十八日的公告。

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。上述框架協議、辦公室共享協議、成本分攤框架協議、酒店顧問服務框架協議及會展業務合作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。

本集團截至二零二一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29。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關連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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款約120,579港元（二零二零年：233,159港元）。

諮詢專業稅務顧問

本公司並不知悉股東因持有本公司證券可得的任何稅收減免。

股東如對認購持有、出售或買賣本公司證券或行使有關證券任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢專業顧問。



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二零二一年十二月三十一日止年度的末期業績。

核數師

截至二零二一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，其將於本公司應屆股東週年大會上退任本公司核數師，而本公司應屆股東週年大會將提呈一項有關委任安永會計師事務所擔任本公司新核數師的決議案。

代表董事會

主席
李光寧

香港，二零二二年四月二十九日



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。

董事會

董事會目前由九名成員組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。直至本報告日期，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）
周文彬先生（行政總裁）（自二零二一年七月三十日起獲委任）
郭瑾女士（自二零二一年七月三十日起辭任）
謝偉先生（薪酬委員會成員，自二零二一年七月三十日起辭任行政總裁）
謝勤發先生（自二零二二年三月十六日起辭任）
梁亮先生（自二零二一年十一月九日起獲委任）
顧遠平先生（自二零二二年三月十六日起獲委任）

非執行董事：

周優芬女士
熊曉鵬先生（自二零二一年十月二十九日起辭任）



企業管治報告

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）

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）

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）

董事履歷詳情載於本報告第20至25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周文彬先生出任。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

於截至二零二一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63至65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李光寧先生及浦永灝先生合資格重選連任。



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。由於周文彬先生、梁亮先生及顧遠平先生分別於二零二一年七月三十日、二零二一年十一月九日及二零二二年三月十六日獲董事會委任為執行董事，根據公司細則第86(2)條，上述各董事須於應屆股東週年大會上退任並合資格重選連任。

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

於截至二零二一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}
<i>執行董事</i>	
李光寧先生	1,2,4
周文彬先生（於二零二一年七月三十日獲委任）	1,2,4
謝偉先生	1,2,4
梁亮先生（於二零二一年十一月九日獲委任）	1,2,4
郭瑾女士（於二零二一年七月三十日辭任）	1,2,4
謝勤發先生（於二零二二年三月十六日辭任）	1,2,4
<i>非執行董事</i>	
周優芬女士	1,2,4
熊曉鵠先生（於二零二一年十月二十九日辭任）	1,2,4
<i>獨立非執行董事</i>	
陳杰平博士	1,2,3,4
浦永灝先生	1,2,3,4
郭世海先生	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。



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，以審閱有關截至二零二一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）、謝偉先生及周文彬先生（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。



企業管治報告

薪酬委員會已舉行一次會議，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二零二一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136至139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）。

提名委員會已舉行一次會議，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。

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	1
男性	8
種族	
中國人	9
年齡	
31-40歲	1
41-50歲	4
51-60歲	2
61-70歲	2
服務年期	
不足1年	3
1-3年	3
4-6年	0
7-9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。



企業管治報告

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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，經考慮提名委員會的推薦建議，董事會批准郭瑾女士辭任執行董事及薪酬委員會成員及周文彬先生獲委任為執行董事，自二零二一年七月三十日起生效；熊曉鵠先生辭任非執行董事，自二零二一年十月二十九日起生效；梁亮先生獲委任為執行董事，自二零二一年十一月九日起生效；及謝勤發先生辭任本公司執行董事及副總裁及顧遠平先生獲委任為本公司執行董事及副總裁，自二零二二年三月十六日起生效。

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

各董事於截至二零二一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	出席／舉行會議次數				
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會
李光寧	5/5	-	-	-	1/1
周文彬 (於二零二一年七月三十日獲委任)	2/2	-	-	-	-
謝偉	5/5	-	1/1	-	1/1
郭瑾 (於二零二一年七月三十日辭任)	3/3	-	1/1	-	1/1
謝勤發 (於二零二二年三月十六日辭任)	5/5	-	-	-	1/1
梁亮 (於二零二一年十一月九日獲委任)	1/1	-	-	-	-
周優芬	5/5	-	-	-	1/1
熊曉鵠 (於二零二一年十月二十九日辭任)	4/4	-	-	-	1/1
陳杰平	5/5	1/1	1/1	2/2	1/1
浦永灝	5/5	1/1	1/1	2/2	1/1
郭世海	5/5	1/1	1/1	2/2	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二零二一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90至94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。



企業管治報告

核數師的薪酬

本公司截至二零二一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	2,966,000
非審核服務 — 稅項相關服務	460,000
	3,426,000

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。

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

梁亮先生及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。截至二零二一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。



企業管治報告

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

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，股東週年大會已於二零二一年五月二十八日舉行。股東週年大會通告已於股東週年大會前至少20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
(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95至160頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零二一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損益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 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及其他解釋信息。

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(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一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佈的《香港審計準則》(「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佈的《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。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

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：

- 應收賬款的可收回性－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

應收賬款的可收回性－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19「應收賬款」；

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的應收賬款總額為403,743,000港元，主要來自所管理物業按包干制基準計算收入的物業管理服務及增值服務。

管理層已評估應收賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），且本集團已就截至二零二一年十二月三十一日的該等應收賬款確認虧損撥備56,116,000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、評估及測試對應收賬款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；



獨立核數師報告

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

應收賬款的可收回性－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) 參考我們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。

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佈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的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上或承擔任何責任。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和相關披露的合理性。



獨立核數師報告

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請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和其他事項，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，二零二二年三月二十九日



綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務			
收入	5	1,547,624	1,086,434
銷售成本	7	(1,128,162)	(783,331)
毛利		419,462	303,103
其他收入及其他收益淨額	6	10,504	12,605
銷售及營銷成本	7	(1,699)	-
行政開支	7	(142,411)	(131,160)
金融資產減值虧損淨額	3.1(b)	(11,194)	(7,792)
經營溢利		274,662	176,756
財務開支淨額	10	(12,288)	(34,053)
應佔聯營公司業績	16	(646)	585
應佔合營企業業績		431	801
除所得稅前溢利		262,159	144,089
所得稅開支	11	(73,732)	(48,734)
持續經營業務溢利		188,427	95,355
已終止經營業務			
已終止經營業務虧損		-	(71,246)
年內溢利		188,427	24,109
應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		187,975	36,789
非控股權益		452	(12,680)
		188,427	24,109
來自下列各項的本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)：			
持續經營業務		187,975	95,355
已終止經營業務		-	(58,566)
		187,975	36,789
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	1.8684	0.9478
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利(港仙)			
—基本及攤薄	12	1.8684	0.3657

上述綜合損益表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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

上述綜合全面收益表應連同隨附附註一併閱讀。



綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14(a)	26,966	22,107
使用權資產	14(b)	22,519	19,536
無形資產	15	9,663	4,683
遞延稅項資產	25	29,614	24,113
於聯營公司的權益	16	351	39,907
於合營企業的權益		1,660	1,136
按公平值計入損益的金融資產	18	11,475	7,988
		102,248	119,470
流動資產			
存貨		14,359	2,507
應收賬款	19	349,211	209,214
其他應收款項、按金及預付款項	20	28,016	33,860
受限制銀行結餘	21	5,458	896
現金及現金等值物	21	552,944	664,864
		949,988	911,341
資產總值		1,052,236	1,030,811



綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
虧絀			
股本	26	2,515	2,515
儲備虧絀		(160,739)	(363,675)
本公司擁有人應佔虧絀總額		(158,224)	(361,160)
非控股權益		3,798	-
虧絀總額		(154,426)	(361,160)
非流動負債			
租賃負債	14(b)	3,067	327
遞延稅項負債	25	644	-
其他應付款項及應計費用	23	2,748	-
		6,459	327
流動負債			
應付賬款	22	108,883	60,787
合約負債	5(a)	72,534	57,747
其他應付款項及應計費用	23	383,888	326,818
銀行借貸	24	619,800	519,000
應付關連方款項	29(c)	411	416,690
租賃負債	14(b)	2,914	1,218
應繳所得稅		11,773	9,384
		1,200,203	1,391,644
負債總額		1,206,662	1,391,971
權益及負債總額		1,052,236	1,030,811

上述綜合財務狀況表應連同隨附附註一併閱讀。

第95至160頁的財務報表已於二零二二年三月二十九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

截至二零二一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	總計 千港元
於二零二零年一月一日	2,515	169,105	4,451	25,186	(534)	62,288	(3,404)	145,867	405,474	12,680	418,154
透過共同控制下的業務合併收購附屬公司	-	-	-	-	-	(828,026)	-	-	(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/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	36,789	36,789	(12,680)	24,109
其他全面收入											
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	24,603	-	24,603	-	24,603
全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	24,603	36,789	61,392	(12,680)	48,712
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)	-	(361,160)
於二零二一年一月一日	2,515	169,105	4,451	36,057	(534)	(765,738)	21,199	171,785	(361,160)	-	(361,160)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,637	2,637
轉撥至法定盈餘	-	-	-	6,840	-	-	-	(6,840)	-	-	-
全面收入											
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	187,975	187,975	452	188,427
其他全面收入											
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	14,961	-	14,961	709	15,670
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	14,961	187,975	202,936	1,161	204,097
於二零二一年十二月三十一日	2,515	169,105	4,451	42,897	(534)	(765,738)	36,160	352,920	(158,224)	3,798	(154,426)

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務所得現金流量			
持續經營業務所得現金	28	255,704	191,361
已繳所得稅		(76,210)	(64,170)
		179,494	127,191
來自持續經營業務之經營業務所得現金淨額			(38,231)
來自已終止經營業務之經營業務所用現金淨額			
		179,494	88,960
投資活動所得現金流量			
已收利息		6,619	3,731
結算於二零二零年收購一間附屬公司的應付代價		(395,417)	(432,609)
收購附屬公司，扣除所獲得現金		1,964	–
出售一間合營企業		39,430	–
出售附屬公司		–	64,936
於聯營公司的投資		(367)	–
於合營公司的投資		(1,229)	–
購買物業、廠房及設備		(12,666)	(5,432)
購買無形資產		(332)	(2,659)
		(361,998)	(372,033)
來自持續經營業務之投資活動所用現金淨額			1,453
來自已終止經營業務之投資活動所得現金淨額			
		(361,998)	(370,580)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
融資活動所得現金流量			
已繳利息		(40,110)	(16,725)
非控股權益出資		2,637	–
銀行借貸所得款項		625,800	532,000
償還銀行借貸		(525,000)	(107,000)
受限制銀行結餘減少		–	756
租賃付款的本金及利息部分		(2,718)	(1,832)
來自持續經營業務之融資活動所得現金淨額		60,609	407,199
來自已終止經營業務之融資活動所用現金淨額		–	(78,639)
		60,609	328,560
現金及現金等值物 (減少) / 增加淨額			
現金及現金等值物 (減少) / 增加淨額		(121,895)	46,940
年初現金及現金等值物		664,864	600,112
匯率變動影響淨額		9,975	17,812
年終現金及現金等值物	21	552,944	664,864

上述綜合現金流量表應連同隨附附註一併閱讀。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1 本集團的一般資料

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

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

本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

除另有說明外，該等綜合財務報表均以港元（「港元」）列示。

2 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團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) 持續經營基準

於二零二一年十二月三十一日，本集團的負債總額超出其資產總值154,426,000港元。同日，其流動負債超出其流動資產250,215,000港元。流動負債包括受若干限制性契諾所規限的銀行借貸619,800,000港元（附註24）。



2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 持續經營基準 (續)

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

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

本公司董事已審閱本集團的由管理層編製且涵蓋由二零二一年十二月三十一日起計不少於十二個月的現金流預測。董事認為，經考慮本集團經營所得預期現金流量、經營業績的可能變化、本集團銀行融資的持續可用性，本集團將擁有充足的財務資源以履行自二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

(d) 本集團採納之新訂準則、現有準則修訂本及詮釋

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

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



綜合財務報表附註

截至二零二一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) 本集團採納之新訂準則、現有準則修訂本及詮釋(續)

新訂準則、現有準則修訂本及詮釋對本集團不產生重大影響或與本集團無關。

(e) 尚未採納的新訂準則、現有準則修訂本及詮釋

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

準則	修訂主題	於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：用作擬定用途前所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	二零二二年一月一日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號(修訂本)	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列—借款人對含有按求償還條款的定期貸款的分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業間的資產銷售或注入	待定

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

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

截至二零二一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損益表、全面收益表、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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

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。

2.4 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損益表「其他收入及其他收益淨額」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。

2 主要會計政策概要 (續)

2.5 外幣換算 (續)

(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) 每份損益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。

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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

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。

(b) 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。

(c) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係以其於收購日期的公平值予以確認。合約客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分攤至客戶關係的預計三年可使用年期計算。

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 主要會計政策概要 (續)

2.9 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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 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。減值虧損於綜合損益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）。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 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。

2.10 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。

2.11 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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

2.12 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是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19及附註3.1。

2.13 合約負債

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。

2.14 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)。

2.15 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)。

2.16 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。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 主要會計政策概要（續）

2.17 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，在綜合損益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。

2.18 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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

2.19 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。

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 主要會計政策概要（續）

2.20 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。

2.21 收入確認

本集團提供多項服務，包括物業管理服務及相關增值服務、酒店顧問服務、會展服務以及銷售貨品。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。交易款項於相關貨品交付予客戶時截止。

- (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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 收入確認 (續)

(i) (續)

就市政支援服務而言，收入經參考完全履行有關履約責任的進度於合約期間確認。交易款項於社區增值服務提供予客戶時截止。

就銷售貨品而言，收入於本集團向客戶交付貨品時確認。

就酒店顧問及會展收入而言，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，故收入經參考完全履行有關履約責任的進度隨時間確認。

(ii) 倘合約任何一方已履約，本集團於資產負債表內將該合約呈列為合約資產或合約負債，視乎本集團的履約情況與客戶付款之間的關係而定。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓之服務而收取代價的權利。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價（或應付代價的金額）的服務的義務。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價到期應付之前僅須待時間推移，則收取代價的權利為無條件。

2.22 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。



2 主要會計政策概要 (續)

2.22 僱員福利 (續)

(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。

(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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 僱員福利 (續)

(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。

2.23 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。

每項租賃付款於負債及財務成本之間分配。財務成本於綜合損益表按租賃期扣除，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
- 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。

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 租賃 (續)

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。

2.24 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。

2.25 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綜合損益表內確認。

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綜合損益表。

2.26 股息收入

股息收入於收取款項的權利確定時確認。

2.27 利息收入

利息收入就未償還本金額以適用利率按時間確認。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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。

於二零二一年十二月三十一日，倘銀行現金及銀行存款的利率（二零二零年：倘銀行現金及銀行存款的利率）上升／下降50個基點（二零二零年：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2,240,000港元（二零二零年：年內稅後溢利將增加／減少約2,560,000港元）。

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。於截至二零二一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。

於二零二一年十二月三十一日，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2,588,000港元（二零二零年：2,167,000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1,148,000港元（二零二零年：799,000港元）。

(b) 信貸風險

信貸風險主要來自銀行結餘、存款及應收賬款及其他應收款項。

(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。



綜合財務報表附註

截至二零二一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

應收賬款

根據香港財務報告準則第9號，本集團採用簡化方法計提預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），此方法允許應收賬款使用全期預期虧損撥備。

本集團評估，應收關聯方賬款的預期虧損率較低，此乃考慮到彼等的財務能力及與本集團的付款歷史。經考慮違約概率及違約虧損並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整，預期信貸虧損率估計為1.78%。

本集團評估，應收政府部門賬款的預期虧損率較低，此乃考慮到該等政府部門具有履行其合約現金流量責任的較強能力，且並無過往虧損經歷。經考慮違約概率及違約虧損並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整，預期信貸虧損率估計為0.06%。

為計量預期信貸虧損，應收第三方賬款按照共同信貸風險特徵及賬齡歸類。預期信貸虧損亦包含有關影響客戶結算應收款項的能力的宏觀經濟因素的前瞻性資料。本集團已確定貨幣供應量、消費者價格指數及製造商價格指數等不同行業客戶的最相關因素，並相應根據該等因素的預期變化調整歷史虧損率。

第一組：應收第三方賬款

第二組：應收關聯方賬款

第三組：應收政府部門賬款

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（續）

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收第三方賬款的虧損準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	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	總計 千港元
應收賬款（第一組）						
二零二一年十二月三十一日						
預期虧損率	9%	24%	45%	57%	100%	
賬面總值	169,754	33,778	15,888	7,418	19,726	246,564
虧損準備撥備	15,251	8,107	7,150	4,228	19,726	54,462

	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	總計 千港元
應收賬款（第一組）						
二零二零年十二月三十一日						
預期虧損率	10%	20%	40%	60%	100%	
賬面總值	89,934	25,309	11,182	6,480	20,003	152,908
虧損準備撥備	9,082	5,062	4,473	3,888	20,003	42,508

於二零二一年十二月三十一日，應收關聯方及政府部門賬款的虧損準備撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。



綜合財務報表附註

截至二零二一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 (續)

	預期虧損率	賬面總值 千港元	虧損準備撥備 千港元	賬面值 (扣除減值撥備) 千港元
應收關聯方賬款	1.78%	91,751	1,633	90,118
應收政府部門賬款	0.06%	67,031	40	66,991

於二零二零年十二月三十一日，應收關聯方及政府部門賬款為67,626,000港元及31,188,000港元。預期不會產生重大預期信貸虧損。因此，並無計提虧損準備撥備。

其他應收款項

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)。本集團已評估，自初始確認以來，其他金融資產的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月的預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

儘管現金及現金等值物及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。

於二零二一年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項 (不包括預付款項) 的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	應收賬款 千港元	其他應收款項 千港元	合計 千港元
於二零二一年一月一日	42,508	1,634	44,142
減值虧損撥備 / (撥回) — 持續經營業務	12,203	(1,009)	11,194
匯兌差額	1,424	32	1,456
於二零二一年十二月三十一日	56,135	657	56,792

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（續）

於二零二零年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	應收賬款 千港元	其他應收款項 千港元	合計 千港元
於二零二零年一月一日	44,860	862	45,722
減值虧損撥備－持續經營業務	6,931	861	7,792
出售已終止經營業務	(11,624)	(180)	(11,804)
匯兌差額	2,341	91	2,432
於二零二零年十二月三十一日	42,508	1,634	44,142

(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。

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：

	於二零二一年十二月三十一日				
	即期或 12個月內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
應付賬款	108,883	-	-	-	108,883
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	163,667	-	-	-	163,667
銀行借貸(包括利息付款)	631,929	-	-	-	631,929
租賃負債(包括利息付款)	3,793	1,707	764	-	6,264
應付關聯方款項(包括利息付款)	411	-	-	-	411
	908,683	1,707	764	-	911,154

綜合財務報表附註

截至二零二一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）

	即期或 12個月內 千港元	於二零二零年十二月三十一日			總計 千港元
		1至2年 千港元	2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	272	65	-	1,598
應付關聯方款項（包括利息付款）	417,476	-	-	-	417,476
	1,151,052	272	65	-	1,151,389

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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
負債總額	1,206,662	1,391,971
資產總值	1,052,236	1,030,811
資產負債比率	115%	135%

3 財務風險管理（續）

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）。

下表呈列本集團分別於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日按公平值計量的金融資產。

於二零二一年十二月三十一日

	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	11,475	-	-	11,475

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

截至二零二一年及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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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) 應收款項預期信貸虧損

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。

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、會展規劃及組織服務。

執行董事認為，與營運有關的所有資產及收入主要位於香港及中國內地。

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

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

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

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



綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
外部客戶收入						
— 隨時間確認	1,488,088	1,024,940	19,206	61,494	1,507,294	1,086,434
— 於某一時間點確認	40,330	—	—	—	40,330	—
	1,528,418	1,024,940	19,206	61,494	1,547,624	1,086,434
分部業績	288,832	178,218	4,743	21,685	293,575	199,903
未分配收入					7,637	7,966
未分配開支					(38,838)	(65,166)
應佔聯營公司業績					(646)	585
應佔合營企業業績					431	801
所得稅開支					(73,732)	(48,734)
持續經營業務之年內溢利					188,427	95,355
分部資產	862,825	779,210	36,761	153,882	899,586	933,092
未分配資產					152,650	97,719
資產總值					1,052,236	1,030,811
分部負債	565,465	413,686	6,347	28,915	571,812	442,601
未分配負債					634,850	949,370
負債總額					1,206,662	1,391,971
其他分部資料：						
添置至非流動資產	17,681	6,898	869	502	18,550	7,400
銷售成本	(1,120,306)	(757,604)	(7,856)	(25,727)	(1,128,162)	(783,331)
物業、廠房及設備折舊	(8,124)	(7,203)	(303)	(166)	(8,427)	(7,369)
使用權資產折舊	(4,428)	(2,781)	—	—	(4,428)	(2,781)
無形資產攤銷	(1,110)	(258)	—	—	(1,110)	(258)
金融資產(減值虧損)/減值虧損						
撥回淨額	(11,308)	(7,659)	114	(133)	(11,194)	(7,792)

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：

	收入	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
—中國內地	1,547,624	1,086,434

	非流動資產(附註)	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
—中國內地	59,148	46,326

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

(a) 合約負債

本集團確認下列與收入相關的合約負債：

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

下表列示於當前報告期間確認的收入中與結轉合約負債有關的部分。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5 收入及分部資料(續)

(a) 合約負債(續)

於年初計入合約負債結餘的已確認收入如下：

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

6 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
增值稅加計抵減	3,680	1,936
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／(虧損)(附註18)	3,487	(225)
政府補助	3,380	5,961
出售一間合營企業的收益	2,560	–
出售一間附屬公司的收益	153	–
出售物業、廠房及設備的虧損	(38)	(107)
外匯(虧損)／收益淨額	(3,994)	4,235
其他	1,276	805
	10,504	12,605

7 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

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

8 僱員福利開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、佣金、花紅及其他津貼	666,546	541,543
退休福利計劃供款	59,122	37,321
其他僱員開支	86,381	52,769
	812,049	631,633

附註：

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度概無動用沒收供款以扣減未來供款。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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二零二一年及二零二零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：

截至二零二一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	總計 千港元
						千港元	
執行董事							
李光寧	120	-	-	-	-	-	120
周文彬 (附註a)	50	-	-	-	-	-	50
謝偉	120	-	-	-	-	-	120
梁亮 (附註b)	17	-	-	-	-	-	17
郭瑾 (附註c)	70	-	-	-	-	-	70
謝勤發 (附註d)	-	75	-	-	-	-	75
非執行董事							
熊曉鴿 (附註e)	-	-	-	-	-	-	-
周優芬	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
陳杰平	100	-	-	-	-	-	100
浦永灝	100	-	-	-	-	-	100
郭世海	100	-	-	-	-	-	100
總計	677	75	-	-	-	-	752

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	總計 千港元
						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	-	-	-	-	-	-	-
熊曉鵠	-	-	-	-	-	-	-
周優芬	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
陳杰平	100	-	-	-	-	-	100
孫明春	42	-	-	-	-	-	42
謝湧海	55	-	-	-	-	-	55
浦永源	58	-	-	-	-	-	58
郭世海	45	-	-	-	-	-	45
總計	660	3,000	1,800	19	18	-	5,497

附註a：周文彬於二零二一年七月三十日獲委任。

附註b：梁亮於二零二一年十一月九日獲委任。

附註c：郭瑾於二零二一年七月三十日辭任。

附註d：於二零二一年本集團支付謝勤發1港元作為董事袍金。

附註e：熊曉鵠於二零二一年十月二十九日辭任。



綜合財務報表附註

截至二零二一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)

	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
截至二零二一年十二月三十一日止年度	752	-	752
截至二零二零年十二月三十一日止年度	660	4,837	5,497

(b) 五名最高薪酬僱員

本集團五名最高薪酬僱員之中，彼等概無（二零二零年：一名）擔任過本公司董事（其酬金已載於上文附註9(a)）。餘下五名最高薪酬人士（二零二零年：四名）的酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、佣金及其他津貼	7,857	16,729
退休福利計劃供款	642	72
	8,499	16,801

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
1,000,001港元至2,000,000港元	4	-
2,000,001港元至3,000,000港元	1	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
5,000,001港元至6,000,000港元	-	-
6,000,001港元至7,000,000港元	-	1
10,000,001港元至11,000,000港元	-	-

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（二零二零年：零港元）。

(d) 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（二零二零年：零港元）。

(e) 就獲取董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二一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（二零二零年：零港元）。

(f) 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

於二零二一年十二月三十一日，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（二零二零年：零港元）。

(g) 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（二零二零年：零港元）。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10 財務開支淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息開支：		
— 銀行借貸	(17,423)	(16,725)
— 應付關連方款項	(452)	(20,970)
— 租賃負債(附註14(b))	(245)	(89)
— 其他	(787)	—
	(18,907)	(37,784)
利息收入：		
— 銀行存款	6,619	3,731
財務開支淨額	(12,288)	(34,053)

11 所得稅開支

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

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

11 所得稅開支(續)

綜合損益表內所得稅開支金額指：

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

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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅開支前溢利	262,159	144,089
按各司法權區溢利適用的本地稅率計算的稅項	71,275	34,003
以下稅務影響:		
– 不可扣稅開支	3,515	17,226
– 毋須課稅收入	(1,791)	(1,265)
– 所呈報合營企業及聯營公司業績(扣除稅項)	–	(97)
– 本集團中國附屬公司之可分派溢利之預扣稅	1,808	–
– 過往年度超額撥備	(1,075)	(1,133)
所得稅開支	73,732	48,734



綜合財務報表附註

截至二零二一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年內溢利約為187,975,000港元（二零二零年：來自持續經營業務之年內溢利約為95,355,000港元及來自已終止經營業務之年內虧損為58,566,000港元）及年內已發行普通股加權平均數為10,060,920,000股（二零二零年：10,060,920,000股）（附註26）。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自持續經營業務之本公司擁有人應佔溢利	187,975	95,355
來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔虧損	-	(58,566)
	187,975	36,789
股份		
已發行普通股加權平均數（千股）	10,060,920	10,060,920

	二零二一年 港仙	二零二零年 港仙
每股基本及攤薄盈利／（虧損）		
來自持續經營業務	1.8684	0.9478
來自已終止經營業務	-	(0.5821)
	1.8684	0.3657

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

13 股息

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無派付或宣派任何股息。

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
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
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	4	3,480	4,581	14,042	22,107
添置	1,358	1,320	4,203	5,785	12,666
出售	-	(3)	(3)	(35)	(41)
折舊	(89)	(1,028)	(2,062)	(5,248)	(8,427)
匯兌差額	8	94	166	393	661
年末賬面淨值	1,281	3,863	6,885	14,937	26,966
於二零二一年十二月三十一日					
成本	2,429	14,456	20,226	41,245	78,356
累計折舊	(1,148)	(10,593)	(13,341)	(26,308)	(51,390)
賬面淨值	1,281	3,863	6,885	14,937	26,966



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14(a) 物業、廠房及設備 (續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備折舊		
持續經營業務		
銷售成本	(7,469)	(6,252)
行政開支	(955)	(1,117)
銷售及營銷成本	(3)	-
	(8,427)	(7,369)
已終止經營業務	-	(1,580)
	(8,427)	(8,949)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
使用權資產		
辦公室物業	21,406	18,481
辦公室設備	1,113	1,055
使用權資產總額	22,519	19,536
租賃負債		
流動	2,914	1,218
非流動	3,067	327
租賃負債總額	5,981	1,545

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產增加6,801,000港元（二零二零年：1,968,000港元）。

14(b) 租賃 (續)

(ii) 於綜合損益表確認的金額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
使用權資產折舊		
持續經營業務		
辦公室物業	2,951	1,472
辦公室設備	1,477	1,309
	4,428	2,781
已終止經營業務	–	20,598
	4,428	23,379
租賃負債之利息開支		
持續經營業務 (附註10)	245	89
已終止經營業務	–	1,380
	245	1,469

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃現金付款總額為2,718,000港元（二零二零年：29,901,000港元）。

15 無形資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
商譽	2,478	–
客戶關係	2,576	–
電腦軟件	4,609	4,683
於十二月三十一日	9,663	4,683



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16 於聯營公司的權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	39,907	39,322
出售	(39,277)	—
添置	367	—
應佔業績	(646)	585
於十二月三十一日	351	39,907

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
			二零二一年	二零二零年	
深圳華發融創物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	於中國從事提供物業管理服務	30%	—	權益會計處理
Dreamy City Limited	英屬處女群島（「英屬處女群島」）	香港投資控股	—	30%	權益會計處理
Cheer Chain Limited [#]	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%	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%	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，其於截至二零二一年十二月三十一日止年度被本集團出售。

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

於二零二一年十二月三十一日，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 5,000,000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%

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於香港境內的上市股權投資	11,475	7,988

按公平值計入損益的金融資產的變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	7,988	8,213
於損益內確認的公平值收益／(虧損) (附註6)	3,487	(225)
於十二月三十一日	11,475	7,988

附註：

- 該結餘指本集團於香港莊臣控股有限公司(「香港莊臣」)的2.25%股權的公平值，以港元計值。
- 按公平值計入損益的金融資產的估值

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。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19 應收賬款

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

附註：

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

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

19 應收賬款（續）

附註：（續）

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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收賬款均以人民幣計值。

於報告期間結算日承擔的最大信貸風險為應收賬款的賬面值。

20 其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他應收款項	14,341	25,069
減：虧損撥備	(657)	(1,634)
其他應收款項淨額	13,684	23,435
按金及預付款項	14,332	10,425
其他應收款項、按金及預付款項	28,016	33,860

附註：

(a) 其他應收款項、按金及預付款項以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	985	1,249
人民幣	27,031	32,611
	28,016	33,860

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

21 現金及銀行結餘

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及現金等值物	552,944	664,864
受限制銀行結餘	5,458	896
現金及銀行結餘	558,402	665,760

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	11,330	6,678
人民幣	547,056	642,773
美元	16	16,309
	558,402	665,760

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。

22 應付賬款

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

22 應付賬款（續）

附註：

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

其他應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

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

(b) 應付賬款均以人民幣計值，且由於短期內到期，有關賬面值與其公平值相若。

23 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
業主支付的按金	62,946	43,343
應計工資	206,297	171,173
其他應付稅項	16,672	7,533
其他應付款項	100,721	104,769
	386,636	326,818
減：其他應付款項非流動部分	(2,748)	—
流動部分	383,888	326,818

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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣	380,623	321,618
港元	3,265	5,200
	383,888	326,818



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24 銀行借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動		
銀行貸款—無抵押(附註a)	619,800	519,000

於二零二一年及於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借貸均為一年內。

附註：

- (a) 根據廣東省政府發佈的粵府(2020)10號及粵財字(2020)78號文，珠海市政府國有資產監督管理委員會(「珠海國資委」)於二零二一年八月將其持有的珠海華發10%股權轉讓予廣東省財政廳。珠海國資委於二零二一年十一月進一步向珠海華發注資。該等兩次股權變動後(「股權變動」)，珠海國資委持有珠海華發的股權由100%下降至92.1254%。

珠海國資委持有珠海華發股權的減少導致本集團未能滿足一份銀行融資函件中所載非財務契諾條款(「非財務契諾」)的要求，該條款允許銀行要求本集團於合約還款日前立即償還416,800,000港元的短期銀行借貸。於二零二一年十二月，銀行代表告知本集團，銀行接受股權變動。於年結日後，本集團成功將上述銀行融資的到期日延長至二零二三年一月。此外，本集團與銀行成功訂立補充融資函件以修訂非財務契諾。本集團管理層認為，本集團能夠於銀行融資期內遵守經修訂的非財務契諾。

- (b) 於二零二一年及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1.56%至3.18%(二零二零年：年利率2.61%至3.85%)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，有關銀行借貸的公平值與其賬面值相若。

25 遞延稅項

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
遞延稅項資產：		
— 將於超過12個月後收回的遞延稅項資產	29,614	24,113
遞延稅項負債：		
— 將於12個月內結清的遞延稅項負債	644	—
遞延稅項資產淨額	28,970	24,113

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：

遞延稅項資產：

	減速稅項折舊 千港元	租賃負債 千港元	應收款項預期 信貸虧損 千港元	應計費用 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	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
於二零二一年一月一日	—	8	11,002	13,103	24,113
計入損益	—	1	2,844	1,879	4,724
匯兌差額	—	—	352	425	777
於二零二一年十二月三十一日	—	9	14,198	15,407	29,614



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

25 遞延稅項（續）

遞延稅項負債：

	加速稅項折舊 千港元	使用權資產 千港元	其他 千港元	總計 千港元
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	-	-	-	-
於二零二一年一月一日	-	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	778	778
計入損益	-	-	(143)	(143)
匯兌差額	-	-	9	9
於二零二一年十二月三十一日	-	-	644	644

遞延稅項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11,745,000港元（二零二零年：4,687,000港元）確認遞延稅項資產1,938,000港元（二零二零年：773,000港元）。

並無就預扣稅確認遞延稅項負債62,613,000港元（二零二零年：33,195,000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626,128,000港元（二零二零年：331,951,000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。

26 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 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 （二零二零年：10,060,920,000股每股0.00025港元的普通股）	2,515	2,515

27 資本承擔

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，並無資本承擔。

28 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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	262,159	144,089
按下列項目調整：		
應佔聯營公司業績	646	(585)
應佔合營企業業績	(431)	(801)
利息開支	18,907	37,784
利息收入	(6,619)	(3,731)
無形資產攤銷	1,110	258
物業、廠房及設備折舊	8,427	7,369
出售物業、廠房及設備虧損	38	107
使用權資產折舊	4,428	2,781
金融資產減值虧損淨額	11,194	7,792
按公平值計入損益的金融資產的公平值(收益)/虧損	(3,487)	225
出售一間合營企業的收益	(2,560)	–
出售一間附屬公司的收益	(153)	–
未計營運資金變動前的經營溢利	293,659	195,288
營運資金的變動：		
應收賬款	(146,637)	(69,501)
其他應收款項、按金及預付款項	10,402	1,824
應付關連方款項	108	303
存貨	(11,611)	(1,599)
應付賬款	45,871	(27,408)
合約負債	16,595	13,759
其他應付款項及應計費用	51,879	78,695
受限制銀行結餘	(4,562)	–
持續經營業務所得現金	255,704	191,361



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

28 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
於二零二零年一月一日	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
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
非現金變動	–	7,154	7,154
現金流量－持續經營業務	100,800	(2,718)	98,082
於二零二一年十二月三十一日	619,800	5,981	625,781

29 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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	509,459	360,035
自珠海華發集團收取的酒店顧問及會展服務收入		
－二零二一年顧問收入	6,194	–
－二零二一年活動策劃收入一	5,460	–
－二零二一年活動策劃收入二	1,187	–
－二零二一年市場研究服務	1,024	–
－二零二零年顧問收入	–	5,663
－二零二零年活動策劃收入一	–	7,537
－二零二零年活動策劃收入二	–	3,184
－二零二零年活動策劃收入三	–	33,191
－二零二零年活動策劃收入四	–	2,243
－二零二零年活動策劃收入五	–	2,223
－二零二零年市場研究服務	–	1,040
	13,865	55,081

29 關連方交易（續）

(b) 其他關連方交易

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務		
支付予香港華發的行政開支	(3,035)	(3,771)
一名關連方的利息開支	(452)	(20,970)
珠海華發集團租金開支	537	1,826
購買珠海華發集團的產品及服務	7,707	7,024
來自珠海華發集團的利息收入	471	2,145

(c) 年末結餘

除該等綜合財務報表內其他內容所披露者外，關連方結餘詳情如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付關連方款項－香港華發	(411)	(416,690)
計入應收賬款的結餘金額		
－珠海華發集團	91,751	67,626
計入現金及現金等價物的結餘金額		
－珠海華發集團	23	150
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	2,594	2,299
計入應付賬款的結餘金額		
－珠海華發集團	(5,414)	(4,077)
計入其他應付款項及應計費用的結餘金額		
－珠海華發集團	(15,700)	(31,230)
計入合約負債的結餘金額		
－珠海華發集團	(4,573)	(330)



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

29 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期福利	8,609	15,623
離職後福利	642	336
	9,251	15,959

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。

(e) 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。截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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顧問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。

30 本公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,137	449
於附屬公司的投資	829,256	869,256
按公平值計入損益的金融資產	11,475	7,988
	841,868	877,693
流動資產		
其他應收款項、按金及預付款項	985	1,249
向附屬公司提供貸款	–	59,408
應收附屬公司款項	1,442	7,833
現金及現金等值物	107,427	22,878
	109,854	91,368
資產總值	951,722	969,061
權益		
股本	2,515	2,515
儲備(附註b)	18,571	26,560
權益總額	21,086	29,075
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,390	4,296
應付關連方款項	242	416,690
應付附屬公司款項	308,204	–
銀行借貸	619,800	519,000
負債總額	930,636	939,986
權益及負債總額	951,722	969,061



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30 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及 二零二一年一月一日	168,947	65,305	(207,692)	26,560
全面虧損				
年內虧損	-	-	(7,989)	(7,989)
全面虧損總額	-	-	(7,989)	(7,989)
於二零二一年十二月三十一日	168,947	65,305	(215,681)	18,571

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。

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