

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED
和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

截至2020年12月31日止年度之年度業績公告

財務概要

- 本集團的總收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣248.3百萬元增加67.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣415.9百萬元。
- 本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣84.1百萬元增加77.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣148.9百萬元。與截至2019年12月31日止年度相比，截至2020年12月31日止年度的毛利率由33.9%增加至35.8%。
- 除所得稅後溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.8百萬元增加約人民幣46.2百萬元或334.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣60.0百萬元。淨利潤率由截至2019年12月31日止年度的5.6%增加至截至2020年12月31日止年度的14.4%。
- 截至2020年12月31日止年度，本公司權益股東應佔每股盈利為人民幣12.76分(2019年：人民幣3.97分)。

和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2020年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	415,870	248,275
銷售成本		<u>(266,965)</u>	<u>(164,142)</u>
毛利		148,905	84,133
其他收入	5	9,529	4,743
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)(撥備)/撥備撥回		(6,162)	4,534
行政開支		(77,265)	(52,353)
上市相關開支		-	(17,693)
財務成本	6(a)	<u>(187)</u>	<u>(150)</u>
除所得稅前溢利	6(b)	74,820	23,214
所得稅開支	7	<u>(14,843)</u>	<u>(9,421)</u>
年內溢利		<u>59,977</u>	<u>13,793</u>
年內其他全面開支			
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務財務報表的匯兌差額		<u>(5,573)</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額		<u>54,404</u>	<u>13,793</u>
以下各項應佔年內溢利：			
本公司權益股東		56,357	13,793
非控股權益		<u>3,620</u>	<u>-</u>
		<u>59,977</u>	<u>13,793</u>
以下各項應佔年內全面收益總額：			
本公司權益股東		50,784	13,793
非控股權益		<u>3,620</u>	<u>-</u>
		<u>54,404</u>	<u>13,793</u>
本公司權益股東應佔每股盈利 (以人民幣分列示)			
基本及攤薄	9	<u>12.76</u>	<u>3.97</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,886	6,806
無形資產	10	24,869	2,657
投資物業		29,817	30,902
商譽		59,626	–
就收購附屬公司支付按金	11	7,800	24,875
遞延稅項資產		6,573	2,726
		<u>142,571</u>	<u>67,966</u>
流動資產			
存貨		178	106
貿易及其他應收款項	11	167,544	38,755
按公平值計入損益的金融資產		11,446	–
銀行結餘及現金		291,507	199,829
		<u>470,675</u>	<u>238,690</u>
流動負債			
合約負債		80,444	58,297
貿易及其他應付款項	12	178,070	73,935
租賃負債		1,970	1,918
所得稅負債		13,004	1,262
		<u>273,488</u>	<u>135,412</u>
流動資產淨值		<u>197,187</u>	<u>103,278</u>
總資產減流動負債		<u>339,758</u>	<u>171,244</u>
非流動負債			
租賃負債		642	2,188
遞延稅項負債		11,917	4,600
		<u>12,559</u>	<u>6,788</u>
資產淨值		<u>327,199</u>	<u>164,456</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
股本	13	34	28
儲備		<u>307,136</u>	<u>164,428</u>
本公司權益股東應佔權益		<u>307,170</u>	<u>164,456</u>
非控股權益		<u>20,029</u>	<u>-</u>
權益總額		<u><u>327,199</u></u>	<u><u>164,456</u></u>

附註

截至2020年12月31日止年度

1. 一般資料

和泓服務集團有限公司(「本公司」)於2018年5月28日根據開曼群島(1961年第三號法案，經綜合及修訂)第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立公司 Brilliant Brother Group Limited。本集團的控股股東為劉江先生(「劉先生」或「控股股東」)。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)列示。

董事會於2021年3月25日批准刊發截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。

2. 編製基準

本公司該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，其包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)、修訂及詮釋。綜合財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定及包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產以公平值列賬。

敬請注意，編製綜合財務報表時已運用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之深知及判斷作出，惟實際結果最終可能與有關估計不同。

本公司功能貨幣變更

於過往年度，董事視人民幣為本公司的功能貨幣。由於資本市場以港元(「港元」)計值的交易激增，例如於2020年完成的配售，故董事決定自2020年1月1日起將本公司的功能貨幣由人民幣變更為港元。

根據國際會計準則第21號「外幣匯率變動的影響」，本公司的功能貨幣變更自變更日期起提前應用。

3. 採納經修訂國際財務報告準則

本集團採納的經修訂國際財務報告準則

在本年度內，本集團首次應用以下經修訂國際財務報告準則，該等經修訂國際財務報告準則與本集團的營運有關，並適用於本集團於2020年1月1日或以後開始之年度期間：

國際財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號之修訂本	重大的定義

採納經修訂的國際財務報告準則對本集團本期間及過往期間已編製及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

於批准此等綜合財務報表當日，本集團並無提早採納若干已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
國際財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述 ⁵
國際財務報告準則第9號、國際會計準則 第39號及國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革—第2階段 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 ⁴
國際財務報告準則第16號之修訂本	2019新型冠狀病毒相關租金寬減 ⁶
國際會計準則第1號之修訂本	負債劃分為流動及非流動 ³
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 ²
國際會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履約成本 ²
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效之日尚未釐定

⁵ 對收購日期為於2022年1月1日或之後開始之首個年度期間開始之業務合併生效

⁶ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。新訂及經修訂國際財務報告準則的資料預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

4. 收益及分部資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即本集團執行董事)審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

本集團收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自外部客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	259,314	168,379
社區增值服務	74,916	51,968
非業主增值服務	79,480	25,791
	<u>413,710</u>	246,138
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)		
社區增值服務	2,160	2,137
	<u>415,870</u>	<u>248,275</u>

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2020年及2019年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產及金融工具除外)均位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2020年12月31日止年度，控股股東所控制公司所得收益佔本集團收益的16.9%(2019年：15.3%)。除控股股東所控制公司外，本集團擁有多個客戶，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

a) 合約負債

本集團確認下列收益相關合約負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	<u>80,444</u>	<u>58,297</u>

本集團的合約負債主要產生自客戶就尚未提供的相關服務作出的預付款。合約負債的增加乃由於本集團業務增長及業主支付更多預付款所致。

b) 針對合約負債確認的收益

下表載列確認與轉入的合約負債相關的收益。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債的已確認收益		
物業管理服務	52,532	66,653
社區增值服務	3,408	4,313
	<u>55,940</u>	<u>70,966</u>

c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際合宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。非業主增值服務的合約年期通常於對手方通知本集團不再需要有關服務時終止。

社區增值服務乃於短期內提供，且於報告期末並無尚未履行的履約義務。

5. 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行利息收入	954	654
匯兌收益	-	1,348
收回壞賬	4,416	-
政府補助收入(附註)	3,412	2,493
雜項收入	747	248
	<u>9,529</u>	<u>4,743</u>

附註：

截至2020年及2019年12月31日止年度，政府補助收入主要有關政府就經營活動授出的現金津貼，其為無條件或已達成條件。

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	<u>187</u>	<u>150</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金	1,616	1,216
無形資產攤銷(附註10)	2,397	257
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	1,513	941
—使用權資產	2,176	1,114
投資物業折舊	1,085	1,086
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備(附註11)	6,162	—
法律及專業費用	9,167	5,962
出售物業、廠房及設備之虧損	35	28
租賃費用：		
—於2019年1月1日短期租賃及租期低於首次應用國際財務報告準則第16號時12個月之租賃	<u>612</u>	<u>146</u>

7. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
本年度	<u>16,015</u>	<u>7,381</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(826)	1,135
稅率變動對遞延稅項結餘的影響	<u>(346)</u>	<u>905</u>
	<u>(1,172)</u>	<u>2,040</u>
所得稅開支總計	<u>14,843</u>	<u>9,421</u>

附註：

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(c) 香港利得稅

2020年的香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%計算。截至2020年12月31日止年度，本集團一間附屬公司為利得稅兩級制的合資格企業。根據利得稅兩級制，合資格實體溢利的首筆2百萬港元按8.25%納稅，而超過2百萬港元的溢利按16.5%納稅。

由於本集團於截至2019年12月31日止年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無於2019年為香港利得稅作出撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，基於截至2020年及2019年12月31日止年度估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2020年及2019年12月31日止年度，處於中國西部大開發計劃範圍內的本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2020年及2019年12月31日止年度合資格為小型微利企業的本集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至2020年及2019年12月31日止年度，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入享有75%及50%的稅項減免。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規，本集團亦須就位於中國的本集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

8. 股息

董事不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息(2019年：人民幣零元)。2019年，向當時股東宣派、批准及派付特別股息人民幣25,400,000元。

9. 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就資本化發行影響(見附註13(i)所界定及詳述)進行追溯調整，猶如資本化發行已於2019年1月1日完成。

a) 每股基本盈利

每股基本盈利按年內本公司權益持有人應佔溢利除以發行在外普通股加權平均數目計算。

	2020年	2019年
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	56,357	13,793
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>441,749</u>	<u>347,397</u>
每股基本盈利(以人民幣分列示)	<u>12.76</u>	<u>3.97</u>

b) 每股攤薄盈利

由於截至2020年及2019年12月31日止年度，不存在潛在攤薄普通股，故於該等年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日			
成本	–	1,403	1,403
累計攤銷	–	(479)	(479)
賬面淨值	–	924	924
截至2019年12月31日止年度			
期初賬面淨值	–	924	924
添置	–	1,990	1,990
攤銷	–	(257)	(257)
期末賬面淨值	–	2,657	2,657
於2019年12月31日及2020年1月1日			
成本	–	3,391	3,391
累計攤銷	–	(734)	(734)
賬面淨值	–	2,657	2,657
截至2020年12月31日止年度			
期初賬面淨值	–	2,657	2,657
收購附屬公司(附註16)	20,875	41	20,916
添置	–	3,693	3,693
攤銷	(1,238)	(1,159)	(2,397)
期末賬面淨值	19,637	5,232	24,869
於2020年12月31日			
成本	20,875	7,125	28,000
累計攤銷	(1,238)	(1,893)	(3,131)
賬面淨值	19,637	5,232	24,869

已確認攤銷費用分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	20	–
行政開支	2,377	257
	2,397	257

11. 貿易及其他應收款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		71,159	36,111
— 關聯方		50,147	4,104
		<u>121,306</u>	<u>40,215</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(17,009)	(10,847)
		<u>104,297</u>	<u>29,368</u>
其他應收款項	(b)		
按金、預付款項及其他應收款項		18,213	28,045
其他按金		33,495	473
代業主支付的款項		18,362	5,550
向僱員提供的墊款		453	194
應收關聯方款項		524	—
		<u>71,047</u>	<u>34,262</u>
減：			
就收購附屬公司支付且計入非流動資產之按金	15(b)	(7,800)	(24,875)
		<u>63,247</u>	<u>9,387</u>
		<u>167,544</u>	<u>38,755</u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至90天	66,652	11,772
91至180天	10,232	4,121
181至365天	14,276	5,262
1至2年	7,445	3,727
2年以上	5,692	4,486
	<u>104,297</u>	<u>29,368</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初結餘	10,847	13,636
確認/(撥回)的預期信貸虧損撥備	<u>6,162</u>	<u>(2,789)</u>
年末結餘	<u>17,009</u>	<u>10,847</u>

本集團已建立基於其歷史信貸虧損經驗及外部因素的撥備矩陣，並就針對債務人的前瞻性因素做出調整。

本集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

(b) 其他應收款項

代業主支付的款項

有關結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

其他按金

其他按金主要指於訂立物業管理服務合約開始時向業主或業主委員會支付的按金。

其他應收款項的預期信貸虧損撥備

第三方的其他應收款項(不包括預付款項、向僱員提供的墊款)減值乃進行個別評估並按12個月預期信貸虧損或存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。應收關聯方款項減值以12個月預期信貸虧損為限，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

12. 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	<u>35,855</u>	<u>10,513</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		16,483	10,140
自業主收取的裝修保證金		22,306	9,067
代業主收取的款項		55,982	20,997
其他稅項負債		9,480	3,763
員工成本及福利預提費用		35,681	18,147
應付關聯方款項		<u>2,283</u>	<u>1,308</u>
		<u>142,215</u>	<u>63,422</u>
		<u>178,070</u>	<u>73,935</u>

(a) 貿易應付款項

本集團供應商授予本集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至30天	27,319	9,000
31至180天	7,346	952
181至365天	532	6
1年以上	<u>658</u>	<u>555</u>
	<u>35,855</u>	<u>10,513</u>

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
每股0.00001美元的普通股：		
於2019年12月31日、2020年1月1日及2020年12月31日的普通股	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>

	附註	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：				
本公司普通股：				
於2019年1月1日		104,734	1	—*
資本化發行	(i)	299,895,266	2,999	21
就本公司股份上市而發行新股	(ii)	<u>100,000,000</u>	<u>1,000</u>	<u>7</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日		400,000,000	4,000	28
配售時發行股份	(iii)	<u>80,000,000</u>	<u>800</u>	<u>6</u>
於2020年12月31日		<u>480,000,000</u>	<u>4,800</u>	<u>34</u>

* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 根據日期為2019年6月14日的股東決議案，待本公司股份溢價賬因根據日期為2019年6月27日的招股章程所述建議股份發售發行發售股份而獲得進賬後，本公司將資本化股份溢價賬的進賬額約2,999美元(相當於人民幣21,000元)，將該金額撥充資本以按面值繳足299,895,266股股份(「資本化發行」)。資本化發行於2019年7月12日完成。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。
- (ii) 於2019年7月12日，於股本在香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)後，本公司按發行價每股1.28港元發行100,000,000股新普通股，並籌得所得款項總額約128,000,000港元(相當於人民幣112,459,000元)，其中約人民幣7,000元計入股本賬及結餘人民幣112,452,000元計入本公司的股份溢價賬。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。

股份發行開支主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他與上市相關的成本。與發行新股直接相關的增量成本人民幣16,502,000元被視為來自發行的股份溢價賬扣減。

- (iii) 於2020年6月15日，本公司與配售代理訂立配售協議，以每股股份1.28港元的發售價配售不超過80,000,000股新股。於2020年6月24日，配售完成，配售代理以每股股份1.28港元的發行價向不少於六名承配人發行80,000,000股新股，募集所得款項(扣除開支前)為102,400,000港元(相當於人民幣93,330,000元)，其中人民幣6,000元計入股本賬，人民幣93,324,000元計入股份溢價賬。相關交易成本為人民幣1,400,000元，已計入股份溢價賬。

14. 購股權計劃

於2019年6月14日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵選定參與者努力提升本公司及股東的整體價值。

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

於購股權計劃項下所有購股權獲行使後可予發行的最高股份數目合共不超過已發行股份總數的10%。

自採納日期起直至該等綜合財務報告日期止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

15. 承擔

(a) 租賃承擔

作為出租人

本集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	686	686
一年後但兩年內	686	686
兩年後但三年內	686	686
三年後但四年內	686	686
四年後但五年內	685	685
五年後	343	1,029
	<u>3,772</u>	<u>4,458</u>

作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	<u>270</u>	<u>60</u>

(b) 資本承擔

於2020年12月31日，未撥備的未付資本承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
— 已訂約	<u>50,700</u>	<u>4,715</u>

於2020年11月3日，本公司間接全資附屬公司貴州福瑞盈信息諮詢有限公司（「貴州外商獨資企業」）與獨立第三方黃加紅先生（「賣方A」）、楊學鵬先生（「賣方B」）及宋運漢先生（「賣方C」），連同賣方A賣方B統稱「賣方」訂立買賣協議，據此，貴州外商獨資企業同意自賣方收購中山市中正物業管理有限公司（「中山中正」）的51%股權，總現金代價人民幣15,400,000元。於2020年12月31日，本集團已向賣方支付按金人民幣7,700,000元，因此，本集團就收購中山中正有資本承擔人民幣7,700,000元。

於2020年11月19日，本公司全資附屬公司北京和泓物業服務有限公司（「北京和泓物業服務」）與獨立第三方俞紅亮（「賣方D」）訂立買賣協議，據此，北京和泓物業服務同意自賣方D收購北京紅藤房地產投資顧問有限公司（「北京紅藤」）100%股權，總現金代價人民幣200,000元。於2020年12月31日，本集團已向賣方D支付按金人民幣100,000元，因此，本集團就收購北京紅藤有資本承擔人民幣100,000元。

於2020年12月28日，本公司間接全資附屬公司貴州外商獨資企業與獨立第三方鄧利華先生（「第一賣方」）及饒運科先生（「第二賣方」），與第一賣方統稱「四川賣方」訂立買賣協議，據此，貴州外商獨資企業同意自四川賣方收購四川萬晟物業服務有限公司（「四川萬晟」）60%股權，總現金代價人民幣42,900,000元。

於2019年12月31日，本集團就收購上海同進物業服務有限公司（「上海同進」）有資本承擔人民幣4,715,000元。收購上海同進於2020年1月22日完成。

16. 收購附屬公司的業務合併

截至2020年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購五間附屬公司。所收購附屬公司於收購前正在營運。因此，本集團將收購視作業務合併。

(i) 已收購附屬公司

	主營業務	收購日期	收購股份比例	現金代價 人民幣千元
上海同進	提供物業管理服務及增值服務	2020年1月22日	70%	29,591
上海同嘉物業服務有限公司(「上海同嘉」)	提供物業管理服務及增值服務	2020年6月3日	60%	3,750
東莞市寶盈物業管理有限公司(「東莞寶盈」)	提供物業管理服務及增值服務	2020年10月27日	60%	15,000
貴州星際物業服務有限公司(「貴州星際」)	提供物業管理服務及增值服務	2020年11月5日	51%	25,500
呼和浩特市慧谷物業服務有限公司 (「呼和浩特慧谷」)	提供物業管理服務及增值服務	2020年12月24日	65%	12,000

本集團收購上述附屬公司以擴充其物業管理服務組合，並與現有物業管理業務產生協同效益。

(ii) 於各收購日期所收購資產及確認負債的公平值

	上海同進 人民幣千元	上海同嘉 人民幣千元	東莞寶盈 人民幣千元	貴州星際 人民幣千元	呼和 浩特慧谷 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	7,607	5	368	64	62	8,106
無形資產(附註10)	6,855	-	2,296	9,520	2,245	20,916
遞延稅項資產	2,155	-	195	558	85	2,993
按金	977	-	-	-	-	977
貿易及其他應收款項	22,963	720	4,690	10,141	2,271	40,785
按公平值計入損益的金融資產	-	-	5,990	-	5,456	11,446
銀行結餘及現金	34,794	5,785	4,419	7,629	6,484	59,111
合約負債	(5,294)	-	(127)	(4,287)	(4,119)	(13,827)
貿易及其他應付款項	(48,883)	(423)	(7,339)	(10,630)	(5,684)	(72,959)
租賃負債	(200)	-	(222)	-	-	(422)
所得稅負債	(5,911)	(24)	(513)	(296)	(123)	(6,867)
遞延稅項負債	(2,240)	-	(2,072)	(2,380)	(943)	(7,635)
已收購可識別淨資產總值	12,823	6,063	7,685	10,319	5,734	42,624

(iii) 非控股權益

於各收購日期確認的於上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷的非控股權益分別30%、40%、40%、49%及35%乃經參考上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷已確認資產淨值分別人民幣3,847,000元、人民幣2,425,000元、人民幣3,074,000元、人民幣5,056,000元及人民幣2,007,000元所佔份額計量。

(iv) 收購產生的商譽

	上海同進	上海同嘉	東莞寶盈	貴州星際	呼和 浩特慧谷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價	29,591	3,750	15,000	25,500	12,000	85,841
已收購可識別淨資產的公平值	(12,823)	(6,063)	(7,685)	(10,319)	(5,734)	(42,624)
非控股權益	<u>3,847</u>	<u>2,425</u>	<u>3,074</u>	<u>5,056</u>	<u>2,007</u>	<u>16,409</u>
收購產生的商譽	<u>20,615</u>	<u>112</u>	<u>10,389</u>	<u>20,237</u>	<u>8,273</u>	<u>59,626</u>

收購上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷產生商譽，因為業務合併的成本包含控制權溢價。此外，就合併支付的代價實際包含有關上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷預期協同、收益增速、未來市場發展及勞動力組合效益。該等效益並未與商譽分開確認，因其並未滿足可識別無形資產的確認標準。

預期收購產生的商譽均不能用於稅項扣減。

本集團就收購事項產生的收購相關成本人民幣906,000元已自己轉讓代價扣除，並已於截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認為行政開支。

(v) 收購附屬公司的現金流入淨額

	人民幣千元
已付總現金代價(附註)	79,841
於2019年12月31日已付現金按金	(24,875)
已收購銀行結餘及現金	<u>(59,111)</u>
	<u>(4,145)</u>

附註：

收購呼和浩特慧谷的應付代價人民幣6,000,000元計入其他應付款項。

(vi) 收購對本集團業績的影響

上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷的額外業務分別產生溢利人民幣11,832,000元、虧損人民幣931,000元、溢利人民幣145,000元、溢利人民幣787,000元及人民幣零元，計入截至2020年12月31日止年度的溢利。年內收益包括上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷的收益分別人民幣87,154,000元、人民幣2,148,000元、人民幣4,589,000元、人民幣9,104,000元及人民幣零元。

倘收購於2020年1月1日發生，則本集團截至2020年12月31日止年度的收益及溢利將分別為人民幣518,796,000元及人民幣72,140,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2020年1月1日發生則本集團實際可能實現的收益及經營業績的暗示，亦不擬作未來業績的預測。

17. 毋須作出調整的報告日期後事項

除本公告另有披露者外，於2020年12月31日之後發生了以下重大事件：

(a) 完成收購中山中正、北京紅藤、四川萬晟及江蘇深華時代物業集團有限公司(「江蘇深華」)(統稱為「被收購附屬公司」)

於2021年1月4日，完成收購中山中正，故此中山中正成為本公司非全資附屬公司。

於2021年1月4日，完成收購北京紅藤，故此北京紅藤成為本公司全資附屬公司。

於2021年1月25日，完成收購四川萬晟，故此四川萬晟成為本公司非全資附屬公司。

於2021年2月5日，本公司間接全資附屬公司北京泓升投資有限責任公司(「北京泓升」)與獨立第三方湖州深華企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「賣方E」)訂立買賣協議，據此，北京泓升同意自賣方E收購江蘇深華時代物業集團有限公司的51%股權，總現金代價為人民幣40,800,000元。於2021年3月16日，收購江蘇深華完成，故江蘇深華成為本公司的非全資附屬公司。

(b) 於配售發行股份

於2021年1月14日，本公司與配售代理訂立配售協議，以每股股份2.00港元的發售價配售不超過80,000,000股新股。於2021年2月5日，配售完成，配售代理以每股股份2.00港元的發行價向不少於六名承配人發行80,000,000股新股，募集所得款項總額為160,000,000港元(相當於人民幣133,405,000元)。

18. 重新分類及比較數字

本公司已重新分類上一年度的綜合財務報表，以資比較本年度綜合財務報表。因此，綜合損益及其他全面收益表已修訂若干項目。

主席致辭

尊敬的各位股東，

本人謹代表和泓服務集團有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」），欣然提呈本公司截至2020年12月31日止十二個月的年度業績。

2020年，物業管理行業在克服新冠疫情不利影響的同時，也獲得了有利的外部發展環境。住房和城鄉建設部等多個中央政府部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，對健全物業服務質量保障體系、支持企業兼併重組，推動物業服務規模化、品牌化經營，物業服務價格主要由市場競爭形成機制、智慧物業建設、鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式。2020年香港上市物業企業數量快速增加，全年行業市值增長顯著，行業發展勢頭更為強勁。本集團將利用這寶貴的發展機會，藉著有利政策方向，實現本集團跨越式發展。

2020年，本集團實施「五化戰略」：業務區域集中化、在管項目連片化、新增項目優質化、增值服務多樣化、管理賦能科技化。本集團業務發展取得顯著進步，管理規模迅速擴張，業務質量進一步提升。2020年，本集團獲得由中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業第40名，較2015年85名上升45個名次，成為進步最快的中國物業服務百強企業之一。

截至2020年12月31日止十二個月，和泓服務集團有限公司及其附屬公司（「**本集團**」）實現收益人民幣415.9百萬元，較2019年同期增加67.5%；毛利人民幣148.9百萬元，較2019年同期增加77.0%；溢利人民幣60.0百萬元，較2019年同期增加334.8%。於2020年及2019年，股東應佔每股盈利分別為人民幣12.76分及人民幣3.97分。本集團的盈利能力在2020年得到進一步增強，整體毛利率較2019年的33.9%提高1.9個百分點達到約35.8%，本集團的淨利潤率較2019年提高8.8個百分點，達到約14.4%。

規模擴張勢頭強勁

直至本公告日期，本集團實現總訂約管理面積33.4百萬平方米，較2020年初的8.2百萬平方米增加約307.3%，重點佈局西南、長三角、大灣區、華北華中等區域，管理規模得到快速提升。截至2020年12月31日止，本集團與7家企業簽署股權合作協議，完成5家物業企業股權收購，增加訂約管理面積8.0百萬平方米；在全委託業務方面，本集團不斷完善拓展制度，調動全集團力量整合資源，成功開拓市場，取得多個新項目，增加訂約管理面積3.7百萬平方米。截至2020年12月31日止，本集團訂約管理面積22.5百萬平方米，在管面積17.9百萬平方米，物業管理項目數量由年初的36個增加至121個，進駐城市由11個增加至23個。來自第三方地產開發商的訂約建築面積佔比為57.5%，較年初有大幅提高。

服務品質進一步提升

服務品質是企業的生命線。本集團貫徹「以客戶為關注焦點」政策，不斷優化物業服務品質，提升客戶滿意度及物業費收繳率。同時，本集團完善了服務體系和標準，服務產品體系從基礎服務、中端服務到定制化服務，以及增值服務、科技服務五個層面，分為和享、悅享、尊享、泓享、智享五種服務產品。在質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理体系之外，進行能源管理體系和資訊安全管理體系認證，形成「五標」體系認證。全面加強企業標準化服務體系建設，建立了品質檢查三級督導體系，服務品質得到進一步提升，以優質的服務，增強客戶信任及粘性，樹立和泓服務品牌，促進增量業務的開拓，提高利潤率。

2020年，本集團加強非業主增值服務，在原先案場銷配服務的基礎上新增了前期介入、配套物業委託管理、承接查驗、返修服務、開荒保潔、車位代銷等非業主增值服務，服務範圍涵蓋物業管理服務全週期、全流程。截至2020年12月31日，非業主增值服務收入達到約人民幣79.5百萬元，同比增長約208.2%。

2020年，本集團開展房產經紀、生活零售、場地空間租賃、旅遊服務、酒店服務等社區增值服務。截至2020年12月31日，社區增值服務收入達到約人民幣77.1百萬元，同比增長42.5%。今後，集團將不斷優化及完善增值服務體系，擴大社區增值服務品類，針對業主的資產管理進行業務調整，重點圍繞房屋租售、裝修等業務發力。同時聯合大型電商平台，升級原有零售服務平台，共同打造社區新零售、社區團購服務場景。

科技創新引領發展

本集團不斷用科技為業主帶來更美好品質的社區生活，通過科技手段推進智慧運營管理建設，持續提升管理效能，降低運營成本。利用互聯網和物聯網技術，建設物業全鏈路智慧管理平台，通過數字化管理內驅品質管理和運營管理，用數字化驅動決策管理。完成智慧通行、智能梯控、智能派單、設備維護、資產管理等業務模塊。依托智慧社區APP整合線上服務資源和服務能力，功能涵蓋生活繳費、快遞查詢、裝修搬家、家政服務等，以滿足業主的多樣化的服務需求，提高業主滿意度。以上措施，不僅為本集團降低成本、增加效益，同時更能提高服務品質，提升業主體驗。

19年來，我們始終秉持「和同眾志，泓濟於民」的核心價值，踐行「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，緊緊抓住當前行業發展的寶貴機遇，實現本集團的跨越式發展，致力於為廣大業主創造美好幸福生活，為股東創造更大投資回報。

劉江

董事會主席

香港，2021年3月25日

業務回顧及前景

業務回顧

本集團是中國物業管理行業的知名市場參與者，在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務逾19年。根據中國指數研究院的資料，基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任等若干主要因素，以中國物業管理綜合實力計，於2020年，其名列「2020中國物業服務百強企業」第40位，於2015年至2020年，以中國物業管理綜合實力計，其被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。於2020年12月31日，本集團在中國23個城市管理121個物業管理項目，總訂約建築面積（「**建築面積**」）超過22.5百萬平方米及在管總建築面積超過17.9百萬平方米（2019年：8.2百萬平方米）。

於2020年，本集團的管理規模取得較快增長，總收入由2019年的約人民幣248.3百萬元增加67.5%至2020年的約人民幣415.9百萬元。於2020年，本集團的在管建築面積達到約17.9百萬平方米，而2019年約為8.2百萬平方米。年內，本集團(i)以代價人民幣29.6百萬元收購上海同進物業服務有限公司（「**上海同進**」）70%的股權；(ii)以代價人民幣3.8百萬元收購上海同嘉物業服務有限公司（「**上海同嘉**」）60%的股權；(iii)以代價人民幣15.0百萬元收購東莞市寶盈物業管理有限公司（「**東莞寶盈**」）60%的股權；(iv)以代價人民幣25.5百萬元收購貴州星際物業服務有限公司（「**貴州星際**」）51%的股權；及(v)以代價人民幣12.0百萬元收購呼和浩特市慧谷物業服務有限公司（「**呼和浩特慧谷**」）65%的股權。上述所有收購於2020年完成，本集團的在管建築面積增加約6.0百萬平方米。本集團亦通過競投或與其他第三方房地產開發商合作取得其他外部擴充項目，或取得和泓置地集團開發的物業管理項目。我們於2020年12月31日的在管總建築面積合共達到約17.9百萬平方米。我們在中國的地域覆蓋範圍擴大至23個城市，而本集團於中國的地域覆蓋範圍現時包括北部地區、西南地區、東北地區、南部地區及東部地區。我們認為，收購乃於新地理區域市場拓闊我們的服務及物業管理組合的低成本有效措施。收購可透過合併新收購物業管理公司於中國長江三角洲以及大灣區西南及其他地區物業管理領域的現有實力及經驗，創造與本集團業務的協同效應。本集團將能夠進一步提升其市場份額及品牌影響力，並彌補區域市場空白，擴展其物業管理業務的範圍及規模，以及改善業務增長及盈利能力。

物業管理服務

物業管理服務

本集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括(其中包括)安保、保潔、綠化、園藝服務以及維修保養服務，並重點服務於住宅社區，本集團的物業管理組合亦涉及其他類型的物業，如商業物業。於2020年12月31日，本集團在中國23個城市管理121個物業管理項目，總在管建築面積為17.9百萬平方米，涵蓋中國五個地區，包括華北地區、西南地區、東北地區、華南地區及華東地區。

地域覆蓋範圍

下表載列於截至2020年12月31日止年度按本集團的物業管理業務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	2020年12月31日				2019年12月31日			
	收入		在管建築面積		收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
華北地區 ⁽¹⁾	79,817	30.8	5,460	30.6	71,113	42.2	3,336	40.4
東北地區 ⁽²⁾	14,437	5.6	894	5.0	12,550	7.5	604	7.3
西南地區 ⁽³⁾	70,594	27.2	5,911	33.1	60,375	35.9	3,411	41.4
華南地區 ⁽⁴⁾	27,759	10.7	2,175	12.2	24,341	14.4	898	10.9
華東地區 ⁽⁵⁾	66,707	25.7	3,416	19.1	-	-	-	-
總計	<u>259,314</u>	<u>100.0</u>	<u>17,856</u>	<u>100.0</u>	<u>168,379</u>	<u>100.0</u>	<u>8,249</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山、秦皇島及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括丹東、哈爾濱、撫順及沈陽。
- (3) 「西南地區」包括重慶、貴陽、成都、遵義、西昌及安順。
- (4) 「華南地區」包括三亞、長沙、廣州、江門及東莞。
- (5) 「華東地區」包括上海、崑山和無錫。

於2020年12月31日，我們的物業管理項目地域覆蓋範圍已擴展至中國23個城市。

本集團管理多樣化的物業組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業包括商業物業及其他類型的公共設施。年內，本集團的物業管理服務收入大部分來自管理住宅物業，在不久的將來，其將繼續貢獻我們收入的絕大部分。下表載列於所示期間(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總在管建築面積明細：

	2020年12月31日				2019年12月31日			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
住宅物業	225,985	87.1	16,747	93.8	152,838	90.8	7,794	94.5
非住宅物業	33,329	12.9	1,109	6.2	15,541	9.2	455	5.5
總計	<u>259,314</u>	<u>100.0</u>	<u>17,856</u>	<u>100.0</u>	<u>168,379</u>	<u>100.0</u>	<u>8,249</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，其向本集團管理的物業管理項目的業主及住戶提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助解決業主及住戶有關生活方式及日常生活的需求，提升彼等的客戶體驗、滿意度及忠誠度，以及創造更加健康便利的居住社區。本集團主要提供三個類型的社區增值服務，即(i)家居服務；(ii)停車位租賃；及(iii)公共設施租賃。

本集團應業主需求提供家居服務，如物業維修保養服務、清潔、室內裝潢、收取電費、購置協助服務以及酒店及餐飲服務。本集團亦將公共區域(如游泳池、停車位及廣告位)租賃予第三方承包商以產生穩定的業務收益流。本集團致力於培養和諧緊密的社區文化。本集團定期組織各式各樣的社區文化活動，包括為物業管理項目住戶舉辦社區運動會、社區嘉年華、老年護理及社區節慶活動。

非業主增值服務

本集團致力於擴大非業主增值服務範圍及實現收益來源多元化。就服務物業開發商而言，本集團提供綜合支持服務，如物業開發商項目的銷售協助服務及管理諮詢服務。舉例說，本集團於物業管理項目的銷售及營銷階段為物業開發商提供陳列單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務，以促進該等發展項目的銷售。提供非業主增值服務有助於本集團實現業務分部多元化，了解物業開發商的需求並增進物業管理的各方面知識。

前景

本集團的管理層致力於透過可讓本集團提高經營效率及有效控制成本的標準化及智能管理程序，為客戶提供優質服務。通過提供物業管理服務，本集團已實現收益增長、擴展其業務並建立其忠實的客戶群，從而為本集團提供及進一步發展增值服務打下堅實基礎。作為物業管理服務的補充，本集團的社區增值服務提升了業主及住戶的滿意度及忠誠度。本集團於物業開發及銷售階段向物業開發商提供銷售協助服務，以補充物業管理服務。本集團在此過程中獲得的技能及知識有助其管理層了解對物業管理服務供應商不斷變化的要求。本集團有雄厚實力提供可滿足客戶需求的服務，實現收益基礎多元化及提高市場地位。

展望未來，本集團將致力通過併購加快擴充策略及增加在管建築面積。於2020年11月3日，本集團訂立一份買賣協議，以代價人民幣15.4百萬元收購中山市中正物業管理有限公司（「**中山中正**」）的51%股權；於2020年12月28日，本集團訂立一份買賣協議，以代價人民幣42.9百萬元收購四川萬晟物業服務有限公司（「**四川萬晟**」）的60%股權；於2021年2月5日，本集團訂立一份買賣協議，以代價人民幣40.8百萬元收購江蘇深華時代物業集團有限公司（「**江蘇深華**」）的51%股權。該等收購全部於2021年3月前完成。此舉可以具成本效益的方式增加本集團在華東地區、西南地區及華南地區的服務種類及物業管理組合。進行該等收購後，本集團的總在管建築面積已由2020年12月31日的約17.9百萬平方米增加至本公告日期的約25.3百萬平方米。此外，本集團已與和泓置地集團訂立補充總服務協議，以自2020年下半年起向和泓置地集團提供若干物業管理配套服務，以為本集團帶來穩定的收入來源。於2020年12月31日的物業管理配套服務收入約為人民幣37.1百萬元，而我們預期該款項將於來年進一步增加。我們將繼續通過調配高素質人員增加對擴充社區增值服務的投資，藉以提高運營能力，並使增值服務收入能夠佔總收入百分比超過30%。

財務回顧

收入

本集團的收入來自(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。整體收入由2019年的約人民幣248.3百萬元增加約人民幣167.6百萬元或約67.5%至2020年的約人民幣415.9百萬元，該增長乃由於：(i)來自2020年1月收購上海同進的收入增加，貢獻約人民幣87.2百萬元；(ii)向和泓置地集團提供的物業管理配套服務帶來的收入增加約人民幣36.2百萬元；及(iii)來自社區增值服務的收入增加，原因是物業管理項目數量有所增長。

下表載列本集團於所示年度按業務分部劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019年		變動	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	259,314	62.4	168,379	67.8	90,935	54.0
社區增值服務(包括 租賃收入)	77,076	18.5	54,105	21.8	22,971	42.5
非業主增值服務	79,480	19.1	25,791	10.4	53,689	208.2
總計	<u>415,870</u>	<u>100.0</u>	<u>248,275</u>	<u>100.0</u>	<u>167,595</u>	<u>67.5</u>

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的安保、清潔及園藝以及物業維修及保養服務而支付的物業管理費。收入由2019年的約人民幣168.4百萬元增加約人民幣90.9百萬元或54.0%至2020年的約人民幣259.3百萬元。該增加主要由於通過業務自然增長、收購同業及通過競投新物業管理項目進行外部擴張，以致總在管建築面積增加業務自然增加。本集團的在管建築面積由2019年約8.2百萬平方米增加至2020年約17.9百萬平方米，物業管理項目數量由36個增加到121個。新增建築面積6.0百萬平方米來自收購上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷。於2020年，來自該五個新收購實體的物業管理服務收入貢獻約人民幣74.1百萬元。

社區增值服務

社區增值服務的收入主要分為三個部分，包括(i)家居服務；(ii)租賃停車位；及(iii)租賃公用設施，於截至2020年12月31日止年度分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣21.8百萬元及人民幣17.4百萬元。來自家居服務、租賃停車位及租賃公用設施的收入，於截至2019年12月31日止年度分別約為人民幣23.8百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣11.4百萬元。

截至2019年及2020年12月31日止年度，社區增值服務的收入分別佔集團總收入約21.8%及約18.5%。該收入由2019年約人民幣54.1百萬元增加約人民幣23.0百萬元或42.5%至2020年約人民幣77.1百萬元，乃由於通過收購及競投新項目進行外部拓展以致物業管理項目數量有所增加。此外，本集團積極開發及擴充增值服務至現有住宅社區，亦導致使有關收入增加。

非業主增值服務

本集團提供各類非業主增值服務，包括銷售協助服務及管理諮詢服務。本集團亦向和泓置地集團提供物業管理配套服務，包括(i)顧問及規劃服務；(ii)前期物業管理初創服務；(iii)和泓置地集團所持有物業的物業管理服務；(iv)檢查服務；(v)維修服務；(vi)清潔服務；及(vii)甲醛清除服務。來自非業主增值服務的收入由2019年的約人民幣25.8百萬元增加約人民幣53.7百萬元或208.2%至2020年的約人民幣79.5百萬元。該增加乃由於與2019年相比，和泓置地集團於2020年有更多在建物業達到銷售階段並需要我們的銷售協助服務。此外，自2020年6月起物業管理配套服務於年內貢獻約人民幣36.2百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、維修保養成本、提供物業管理配套服務的成本、材料成本及銷售稅。銷售成本由2019年的約人民幣164.1百萬元增加約人民幣102.9百萬元或62.7%至2020年的約人民幣267.0百萬元。該增加主要由於(i)本集團2020年的分包費用較2019年增加約人民幣28.2百萬元，原因是擴充物業管理服務導致其在管總建築面積增加；(ii)本集團的員工成本由2019年約人民幣48.1百萬元增加約人民幣25.4百萬元到2020年約人民幣73.5百萬元，原因是業務擴充及收購附屬公司(包括上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特市慧谷)；及(iii)物業管理項目數量增加以致公用事業及維修保養開支增加約人民幣41.6百萬元。銷售成本的增加大致上與收入增長率一致，乃主要由於本集團業務擴張導致成本同時增加。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019年		變動	
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	人民幣 千元	%
物業管理服務	76,769	29.6	50,299	29.9	26,470	52.7
社區增值服務(包括 租賃收入)	40,387	52.4	29,707	54.9	10,680	36.0
非業主增值服務	31,749	39.8	4,127	16.0	27,622	669.3
總計	<u>148,905</u>	<u>35.8</u>	<u>84,133</u>	<u>33.9</u>	<u>64,772</u>	<u>77.0</u>

本集團整體毛利由2019年約人民幣84.1百萬元增加約人民幣64.8百萬元或77.0%至2020年約人民幣148.9百萬元。各分部的毛利增加與各分部的收入增加一致，乃主要由於本集團擴大業務規模導致毛利增加。本集團的整體毛利率由2019年的約33.9%增加至2020年的約35.8%。有關增加乃主要得益於物業管理項目數量增加帶來的規模經濟及來自毛利率相對較高的物業管理配套服務之新業務收入。

物業管理服務

本集團的物業管理服務的毛利由2019年約人民幣50.3百萬元增加約人民幣26.5百萬元或52.7%至2020年約人民幣76.8百萬元。毛利增加乃主要由於：(i)物業管理項目數量增加導致在管建築面積增加；及(ii)本集團物業管理服務的平均費率不斷上升。毛利率於2020年維持穩定於29.6%。

社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由2019年約人民幣29.7百萬元增加人民幣10.7百萬元或36.0%至2020年約人民幣40.4百萬元。有關增加乃主要由於物業管理項目數量由2019年的36個增加到2020年的121個，使居家生活和其他服務、停車位管理及租賃、公用設備租賃的收入合共增加約人民幣21.0百萬元。毛利率由2019年的54.9%輕微減少至2020年的52.4%，乃由於維修保養的材料成本持續增加所致。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利由2019年約人民幣4.1百萬元大幅增加約人民幣27.6百萬元或669.3%至2020年約人民幣31.7百萬元。有關變動因和泓置地集團於年內達到銷售階段並需要本集團銷售協助服務的在建物業發展項目數量增加所致。此外，於2020年6月19日舉行的股東特別大會通過決議後，本集團開始為和泓置地集團提供物業管理配套服務，該服務於2020年貢獻收入約人民幣36.2百萬元及可觀毛利。毛利率由2019年約16.0%增加至2020年約39.8%，主要是由於物業管理配套服務的利潤率相對較高於銷售協助服務的利潤率。

其他收入

其他收入由約人民幣4.7百萬元增加，乃主要由於截至2020年12月31日止年度收回壞賬金額約人民幣4.4百萬元。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、差旅及招待開支、專業費用、會議費用及僱員培訓成本、通訊費用及水電費以及折舊及攤銷。本集團的行政開支由2019年約人民幣52.4百萬元增加約人民幣24.9百萬元或47.6%至2020年約人民幣77.3百萬元，乃主要由於(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加約人民幣10.6百萬元；(ii)有關上市後年度審核、法律、附屬公司收購及財務諮詢的專業費用增加約人民幣3.5百萬元；(iii)計入五間新收購附屬公司的行政開支；及(iv)收購附屬公司導致無形資產攤銷以及物業、廠房及設備折舊增加約人民幣3.7百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2019年約人民幣9.4百萬元增加約人民幣5.4百萬元或57.4%至2020年約人民幣14.8百萬元，乃主要由於經營溢利增加及計入五間新收購附屬公司的所得稅以致我們的應課稅收入增加。

年內溢利

年內溢利由2019年約人民幣13.8百萬元增加約人民幣46.2百萬元或334.8%至2020年約人民幣60.0百萬元，主要由於：(i)擴充業務規模及物業管理項目持續增加；(ii)計入新收購附屬公司、上海同進及其他四間新收購附屬公司的淨利潤；(iii)2019年包含了上市相關開支。

無形資產

無形資產從2019年的約人民幣2.7百萬元增加至2020年的約人民幣24.9百萬元。有關增加主要由於收購附屬公司以致添置無形資產約人民幣20.9百萬元以及年內添置電腦軟件約人民幣3.7百萬元。

投資物業

投資物業(包括若干停車位及商鋪)由2019年的人民幣30.9百萬元減少至2020年的人人民幣29.8百萬元，乃主要由於折舊。

商譽

來自收購上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特市慧谷的商譽總額約為人民幣59.6百萬元。

其他按金

其他按金主要指於訂立物業管理服務合約開始時向物業開發商或業主委員會支付的按金。

就收購附屬公司支付的按金

於2020年12月31日，就收購附屬公司支付的按金約人民幣7.8百萬元主要指就收購中山中正支付的按金人民幣7.7百萬元。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、預付款及其他應收款項。貿易應收款項主要與物業管理服務及增值服務有關。本集團的貿易應收款項由2019年12月31日的約人民幣29.4百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣104.3百萬元，乃主要由於計入五間新收購附屬公司的應收款約人民幣25.6百萬元，以及關聯方延遲支付貿易應收款項約人民幣50.1百萬元。其他應收款項主要包括按金、預付款及其他應收款以及代業主支付的款項。其他應收款項由2019年12月31日的約人民幣9.4百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣63.2百萬元，主要是由於(i)就訂立物業管理服務合約支付按金導致其他按金增加約人民幣33.0百萬元；及(ii)代表業主支付的款項增加約人民幣12.8百萬元，原因是加入了五間新收購附屬公司的其他應收款項。

合約負債

本集團的合約負債主要來自客戶作出的預付款，而相關物業管理服務仍待提供。本集團的合約負債由2019年12月31日的約人民幣58.3百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣80.4百萬元，增幅約人民幣22.1百萬元，主要由於(i)管理的物業管理項目持續增加；及(ii)計入五間新收購附屬公司的合約負債約人民幣19.5百萬元。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2019年12月31日的約人民幣10.5百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣35.9百萬元，乃主要由於就本集團業務擴張而購買的分包服務、材料及公用事業增加，以及計入五間新收購附屬公司的貿易應付款項約人民幣8.0百萬元。其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金及業主代收收款。本集團的其他應付款項由2019年12月31日的約人民幣63.4百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣14.2百萬元，乃主要由於(i)應計費用及其他應付款項增加約人民幣6.3百萬元；(ii)業主代收收款以支付水電費增加約人民幣35.0百萬元；(iii)收自業主的裝修保證金約人民幣13.2百萬元；及(vi)員工成本及應計福利增加約人民幣17.5百萬元，全部由於截至2020年12月31日止年度物業管理項目數目增加及計入五家新收購附屬公司的結餘所致。

流動資金、資本結構及財務資源

於2020年12月31日，本集團的銀行結餘及現金由2019年12月31日的約人民幣199.8百萬元增加約人民幣91.7百萬元至2020年12月31日的約人民幣291.5百萬元，乃主要由於(i)於2020年6月24日按發行價每股股份1.28港元發行80,000,000股普通股，所得款項淨額約為人民幣92.0百萬元；及(ii)計入五間新收購附屬公司的銀行結餘。本集團的財務狀況維持穩健。於2020年12月31日，本集團的流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣103.3百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣197.2百萬元。於2020年12月31日，本集團的流動比率約為1.72倍，相較2019年12月31日為1.76倍。於2020年12月31日，本集團並無任何借款。

上市所得款項

本公司股份於2019年7月12日在聯交所上市後，全球發售的所得款項淨額約為75.8百萬元(相等於約人民幣66.6百萬元)，將用於本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」)所載之目的。於2020年12月31日，人民幣42.9百萬元或上市所得款項淨額之64.4%已獲動用。於本公告日期，本公司董事預期有關所得款項將按本集團招股章程裏的方式使用。

下文載列所得款項淨額於2020年12月31日的實際用途：

所得款項淨額(人民幣百萬元)

項目	百分比	可動用	已動用	未動用	使用未動用所得款項的預期時間
1 收購其他物業管理公司	51.8%	34.5	34.5	-	於2022年12月31日或之前
2 投標新物業管理項目	7.7%	5.1	1.3	3.8	於2022年12月31日或之前
3 投資於先進技術及智能社區	23.1%	15.4	4.7	10.7	於2022年12月31日或之前
4 拓展增值服務業務分部	14.4%	9.6	0.4	9.2	於2022年12月31日或之前
5 營運資金及一般公司用途	3.0%	2.0	2.0	-	於2022年12月31日或之前
	<u>100.0%</u>	<u>66.6</u>	<u>42.9</u>	<u>23.7</u>	

配售股份所得款項

於2020年6月24日，本公司按發行價每股1.28港元向不少於六名承配人(其或其最終實益擁有人為獨立第三方)發行80,000,000股普通股(「配售股份」)。因此，本公司取得所得款項淨額約100,864,000港元(相當於約人民幣91,930,000元)(經扣除配售佣金及其他相關開支後)。有關所得款項將用於潛在之未來併購事項以及一般營運資金。於2020年6月15日(釐定配售協議條款當日)，配售股份在聯交所所報市價為每股1.33港元。於2020年12月31日，人民幣27.4百萬元或配售股份所得款項淨額的30.0%已動用。本公司將使用審謹方針繼續物色適當併購目標，以按計劃於2021年上半年利用所得款項淨額。有關配售股份的詳情載於本公司日期為2020年6月15日及2020年6月24日的公告。

資產押記

於2020年12月31日，概無本集團資產作抵押(2019年12月31日：零)。

重大資產收購及出售

本集團計劃透過併購(收購物業管理公司的大部分股權)擴展本集團服務種類及物業組合的規模與內容。年內，本集團完成了若干重大股權收購項目(詳見本公告附註16)。該等收購有助於本集團進一步擴大其業務規模及範圍，加深與現有項目的協同性並達到區域和業態互補的效果。

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告其他部分所披露者外，於2020年，本集團並無任何重大投資，且於本公告日期，並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

資產負債比率

本集團於2020年12月31日並無任何計息借款(2019年12月31日：無)。

或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何或然負債(2019年12月31日：無)。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。董事會緊密監察本集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

外匯風險

截至2020年12月31日止年度，本公司及在香港註冊成立的附屬公司的功能貨幣由人民幣更改為港元。因此，以港元計值的銀行存款不會承受重大外幣風險，而本集團於截至2020年12月31日止年度對外匯的敏感度已降低。本集團承受的貨幣風險主要來自其以港元計值的銀行存款，而港元並非與該等交易有關的本集團實體的功能貨幣。於2019年12月31日，本集團以港元計值的銀行存款為人民幣25,883,000元。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有約2,154名僱員，相比2019年12月31日為996名僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團的員工成本總額約為人民幣116.5百萬元。僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和薪金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團需遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹我們的企業文化，以令彼等了解我們的服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情在於本公告「購股權計劃」一段。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。有關企業管治常規的詳情將於本公司本年度的報告中披露。董事會認為，於截至2020年12月31日止年度，本公司一直遵從聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員買賣本公司證券的操守守則(「證券買賣守則」)。

本公司已向全體董事作出特定查詢且彼等已確認，彼等於截至2020年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券買賣守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年12月31日止年度，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。

審閱賬目

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。審計委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事陳磊博士、范智超先生及錢紅驥先生組成。

股息

董事會決議不就截至2020年12月31日止年度宣派末期股息。

就2020年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

為確定出席本公司將於2021年6月28日(星期一)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的股東的權利，本公司將於2021年6月23日(星期三)至2021年6月28日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊登記手續，有關期間不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席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須不遲於2021年6月22日(星期二)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

股東週年大會通告

股東週年大會將於2021年6月28日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

公眾持股量的充足程度

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事會所知，於本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定之充足公眾持股量。

核數師的工作範圍

本集團的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)已就本集團截至2020年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團本年度的草擬綜合財務報表所載金額核對一致。核數師就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而作出的核證工作，故此核數師亦未就初步公告作出核證。

刊登年度業績及年報

本公告分別刊登於本公司(www.hevolwy.com.cn)及聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2020年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2021年3月25日

於本公告日期，董事會之成員包括二名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；二名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及四名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生、李永瑞博士及錢紅驥先生。