



和泓服務

HEVOL SERVICES

股票代碼：06093.HK

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)

年度報告

2020

和泓相伴，幸福一生



目錄

頁次

2	公司資料
4	主席致辭
8	管理層討論與分析
31	董事及高級管理層履歷
37	企業管治報告
55	環境、社會及管治報告
97	董事會報告
119	獨立核數師報告
128	綜合損益及其他全面收益表
129	綜合財務狀況表
131	綜合權益變動表
133	綜合現金流量表
135	綜合財務報表附註
234	五年財務概要



公司資料

董事會

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事

劉江先生(主席)
周煒先生

獨立非執行董事

錢紅驥先生
李永瑞博士
范智超先生
陳磊博士

審核委員會

范智超先生(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

薪酬委員會

李永瑞博士(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

提名委員會

劉江先生(主席)
錢紅驥先生
李永瑞博士

公司秘書

李立強先生
(香港執業會計師)

授權代表

王文浩先生
李立強先生

註冊辦事處

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

根據公司條例第十六部註冊的香港 主要營業地點

香港灣仔
告士打道108號
光大中心3101室

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
北京市海澱區
中關村南大街甲18號
北京國際大廈D座16層

開曼群島主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港灣仔
軒尼詩道28號
12樓

合規顧問

西證(香港)融資有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號
利園一期40樓

法律顧問

關於香港法律：
繆氏律師事務所
(與漢坤律師事務所聯營)
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈39樓
3901-05室

主要往來銀行

中國建設銀行北京中關村南大街支行
中國建設銀行北京古城支行

公司網站

www.hevolwy.com.cn

股份代號

6093

上市日期

2019年7月12日

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%。



主席致辭

規模擴張勢頭強勁

直至本年報日期，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。



主席致辭

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



管理層討論與分析



表現概要

本集團的總收入由2019年的約人民幣248.3百萬元增加約人民幣167.6百萬元或67.5%至2020年的約人民幣415.9百萬元。物業管理服務的收入由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。社區增值服務的收入由2019年的約54.1百萬元增加約人民幣23.0百萬元或42.5%至2020年的約人民幣77.1百萬元。非業主增值服務的收入由2019年的約人民幣25.8百萬元大幅增加約人民幣53.7百萬元或208.2%至2020年的約人民幣79.5百萬元。

本集團的毛利由2019年的約人民幣84.1百萬元增加約人民幣64.8百萬元或77.0%至2020年的約人民幣148.9百萬元。與2019年相比，2020年的毛利率由33.9%增加至35.8%。

管理層討論與分析

2020年的除所得稅後溢利約為人民幣60.0百萬元，較2019年約人民幣13.8百萬元增加約人民幣46.2百萬元或約334.8%。本公司權益股東應佔年內全面收益總額約為人民幣50.8百萬元，2019年則約為人民幣13.8百萬元。

截至2020年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股盈利為人民幣12.76分(2019年：人民幣3.97分)。

	截至12月31日止年度			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
收益	415,870	248,275	167,595	67.5
毛利	148,905	84,133	64,772	77.0
毛利率	35.8%	33.9%		
淨利潤	59,977	13,793	46,184	334.8
淨利潤率(%)	14.4%	5.6%		
股東應佔溢利及全面收益總額	50,784	13,793	36,991	268.2
每股盈利(每股人民幣分)	12.76	3.97	8.79	221.4



行業回顧

於2020年初COVID-19疫情爆發期間，我們的物業管理人員履行其疫情防控職務，為控制疫情蔓延作出貢獻。物業管理服務對疫情防控發揮重要的作用。在疫情期間，我們的物業管理人員加強環境衛生檢查，確保環境已適當消毒。同時，我們的物業管理人員通過居民出入管制方法，及早偵測可疑病例，並在必要時提供資料以追溯個人及活動變動。彼等亦維護社區秩序，包括以臨時通行證出入管制、體溫檢測及保留社區登記記錄等。我們的物業管理人員亦提供運送服務，以確保居民於居家隔離期間的日常需要。

疫情在中國內地得到了控制。民眾的日常生活回復正常，餐飲、娛樂、購物及其他商業活動已走出困局。物業管理行業適應能力較強，很多同行仍能保持穩定的業務增長。加上疫情期間為物業管理公司推出社會保險及住房公稅金減免及政府補貼政策，大大減輕了物業管理企業員工成本的壓力，該等企業透過利用補貼在疫情期間仍能增聘人員以控制好社區的防疫工作，防止了疫情在社區大規模爆發。經歷這波疫情後，民眾在危難中體會到物業管理服務與日常生活息息相關，也增強他們對於優質物業管理服務的需求。地方政府也日漸重視物業管理行業對社會的重要性，從而鼓勵及扶持地方物業管理公司的發展。疫情已加快物業管理行業的迅速發展，並憑藉行業的健康現金流，相信疫情過後，物業管理行業未來一遍光明，加速發展。



管理層討論與分析

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，收購是發展我們的服務和物業管理組合的一種具有成本效益的方式，收購長三角地區、大灣區、西南以及中國其他地區的物業管理公司，憑借其現有實力和經驗，可與本集團業務產生協同效應。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。



管理層討論與分析

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：

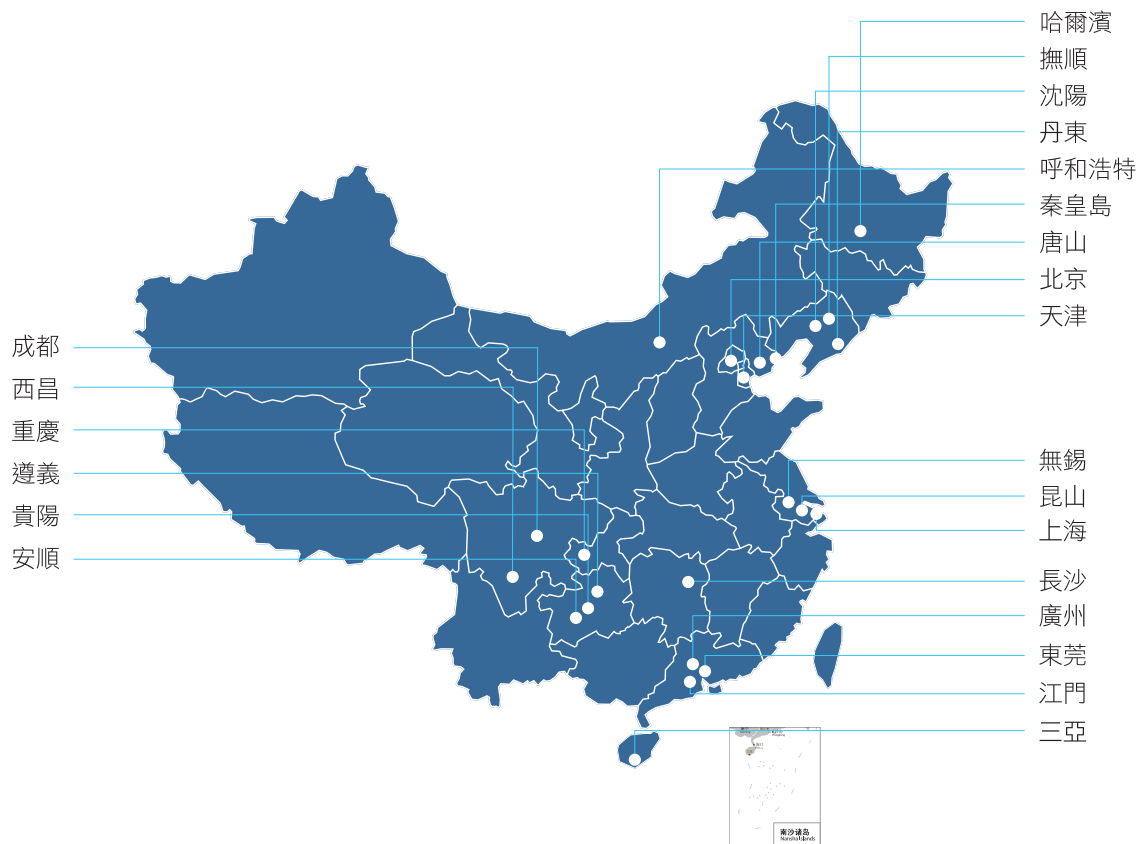
	2020年12月31日				2019年12月31日			
	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%
華北地區 ⁽¹⁾	79,817	30.8	5,460	30.6	71,113	42.2	3,336	40.4
東北地區 ⁽²⁾	14,437	5.6	894	5.0	12,550	7.5	604	7.3
西南地區 ⁽³⁾	70,594	27.2	5,911	33.1	60,375	35.9	3,411	41.4
華南地區 ⁽⁴⁾	27,759	10.7	2,175	12.2	24,341	14.4	898	10.9
華東地區 ⁽⁵⁾	66,707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

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。下圖展示於2020年12月31日我們在管物業的地理覆蓋範圍：



管理層討論與分析

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	259,314	100.0	17,856	100.0	168,379	100.0	8,249	100.0

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年報日期的約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%。

管理層討論與分析

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	415,870	100.0	248,275	100.0	167,595	67.5

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	148,905	35.8	84,133	33.9	64,772	77.0

管理層討論與分析

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。



管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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142.2百萬元，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(iv)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75.8百萬港元（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。於本年報日期，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。



管理層討論與分析

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
	100.0%	66.6	42.9	23.7	

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(詳見綜合財務報表附註26)。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

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



管理層討論與分析

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，詳情在於本年報「購股權計劃」一段。



董事及高級管理層履歷

執行董事

王文浩先生，42歲，於2019年2月13日獲委任為本公司執行董事、總經理及行政總裁。王先生負責監督本集團的日常運營。

王先生於物業管理方面擁有逾17年經驗。加入本集團之前，自2002年5月至2005年5月，王先生擔任深圳市金地物業管理有限公司管理部主任助理及客戶服務經理。自2005年6月至2007年5月，王先生擔任北京安港物業服務有限公司的項目經理，主要負責提供項目前期物業服務及制定項目管理計劃及操作手冊。自2007年5月至2018年4月，王先生獲委任為北京和泓物業服務有限公司(「北京和泓」)總經理。自2015年9月至2018年4月，王先生亦擔任北京泓升投資有限責任公司(「北京泓升」)董事及戰略發展部主任。自2012年11月起，王先生擔任湖南和華物業服務有限公司的董事。自2018年4月起，王先生一直擔任北京泓升總經理及自2019年2月起一直擔任北京泓升執行董事。

王先生於2013年7月在中央廣播電視大學完成行政管理專業專科學業。於2011年6月，王先生獲中國建築工程總公司授予電氣工程師資格。

胡洪芳女士，53歲，於2018年8月9日獲委任為本公司董事，於2019年2月13日調任為執行董事及首席財務官。胡女士負責本集團整體戰略規劃、業務發展及財務管理。

加入本集團之前，自1992年8月至2003年3月，胡女士於鐵道部濟南局徐州鐵路西站擔任助理會計。自2003年4月至2005年11月，彼於徐州鐵路廣告裝飾信息網絡有限公司擔任財務部經理及會計師。自2005年12月至2007年5月，胡女士於重慶祺山實業有限公司擔任副總經理及首席財務官。自2007年6月起，胡女士一直擔任重慶和泓物業服務有限公司的執行董事及總經理。自2018年9月起，胡女士亦擔任貴州福瑞盈信息諮詢有限公司(「貴州外商獨資企業」)的董事長，自2018年8月起，胡女士擔任和泓集團有限公司的董事以及擔任貴州和泓豐盈物業管理有限公司(「和泓豐盈」)的董事兼董事會主席。



胡女士於1991年7月獲中國華東交通大學會計學學士學位。胡女士於1996年5月獲中國財政部認證為會計師。

非執行董事

劉江先生，53歲，為本集團創始人，於2018年5月28日獲委任為本公司董事及於2019年2月13日調任為非執行董事兼董事會主席。劉先生負責就本集團的整體發展提供指導。劉先生為董事會提名委員會主席。

劉先生於物業開發及管理方面擁有逾24年經驗。自1995年2月至2001年3月，劉先生於北京龍洋房地產開發有限公司擔任副總經理。自2001年3月起，劉先生一直擔任和泓控股集團有限公司(「和泓投資」)董事長。自2015年9月至2017年12月，劉先生亦擔任北京泓升的董事長。劉先生亦為和泓置地集團的創始人及控股股東。

自2015年3月起，劉先生擔任聯眾國際控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：6899))的非執行董事。

劉先生於1991年7月獲中國華東交通大學會計學學士學位。

周煒先生，47歲，於2019年2月13日獲委任為本公司非執行董事。周先生負責就本集團的整體發展提供指導。

於2003年加入和泓置地集團之前，周先生在不同設計及建築機構或公司擔任不同職位。自2003年8月至2015年9月，周先生擔任和泓置地集團有限公司(「和泓置地」)研發中心總經理。自2015年9月至2019年4月，周先生於北京泓升擔任董事。自2018年4月起，周先生擔任和泓置地的副總裁。周先生自2018年7月起擔任和泓豐盈董事兼總經理，自2018年9月起擔任貴州外商獨資企業董事兼總經理，及自2018年10月起至2019年2月擔任北京和泓執行董事。周先生亦於2006年11月至2018年1月期間擔任貴陽和泓物業服務有限公司執行董事兼總經理。

董事及高級管理層履歷

周先生於1995年7月獲中國北方工業大學建築學學士學位。

獨立非執行董事

錢紅驥先生，46歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。彼負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

自1999年5月至2004年5月，錢先生為北京豐聯立成律師事務所的律師及合夥人。自2005年5月至今，錢先生於北京大成律師事務所任職，擔任資深合夥人及全球董事。

自2018年3月起，錢先生一直為中國生物科技服務控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：8037)的獨立非執行董事。

錢先生於1998年7月在中國獲得中國青年政治學院法學學士學位及於2009年1月獲中國北京大學法學碩士學位。錢先生現為中國執業律師。

范智超先生，35歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會審核委員會主席。

范先生於會計及企業融資方面擁有逾12年經驗。於2007年10月至2011年6月，范先生於普華永道會計師事務所擔任高級經理，自2011年7月至2014年2月，范先生於巴克萊投資銀行擔任分析師，自2014年4月至2015年3月，范先生擔任萬安控股(香港)有限公司的財務主任。范先生於2015年4月加入強泰環保控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1395))擔任財務總監，自2015年6月起，范先生現為首席財務官。自2017年7月起，范先生目前擔任怡園酒業控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：8146))的執行董事。彼(a)自2019年6月起擔任勛龍汽車輕量化應用有限公司(其股份在聯交所上市，股份代號：1930)的獨立非執行董事；以及(b)自2020年6月起擔任威海市商業銀行股份有限公司(其股份在聯交所上市，股份代號：9677)的獨立非執行董事。



董事及高級管理層履歷

范先生於2007年12月獲得香港中文大學的專業會計學士學位。范先生於2011年1月獲香港會計師公會認證為執業會計師。

陳磊博士，48歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事，負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為審核委員會及薪酬委員會成員。

陳博士於會計及管理方面擁有逾11年經驗。自2008年7月起，陳博士於北京大學光華管理學院任教，其目前擔任北京大學光華管理學院的會計學副教授。陳博士亦擔任《中國管理會計》雜誌的副編輯。

陳博士(a)自2015年5月起擔任曙光信息產業股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：603019))的獨立非執行董事；(b)自2017年5月起擔任大秦鐵路股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601006))的獨立非執行董事；及(c)自2017年8月起擔任東易日盛家居裝飾集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002713))的獨立非執行董事。

陳博士於1996年7月獲得中國清華大學國際金融學士學位。陳博士亦於1999年9月在美國獲得印第安納大學商業碩士學位，以及於2004年8月獲得德克薩斯大學達拉斯分校管理學哲學博士。陳博士於2012年5月取得深圳證券交易所上市公司高級管理人員培訓結業證。



董事及高級管理層履歷

李永瑞博士，51歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。彼負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會薪酬委員會主席及提名委員會成員。

李博士現為北京師範大學政府管理學院副教授。自2003年7月起，李博士於北京師範大學擔任管理學講師及自2005年6月起，擔任北京師範大學副教授。

李博士於1991年7月及1997年7月分別獲貴州師範大學理學學士學位及中國遼寧師範大學運動教育學碩士學位。李博士於2001年7月自中國北京體育大學畢業，獲教育學博士學位。自2001年7月至2003年7月，彼為中國北京師範大學的心理學博士後研究員。

高級管理層

高永星先生，43歲，於2019年2月13日獲委任為本公司副總經理。高先生負責本集團的日常運營。

於加入本集團前，自2001年1月至2004年10月，高先生擔任北京紫羅園物業管理有限公司的副總經理。自2004年11月至2007年5月，高先生擔任北京碧興源物業管理有限公司碧興園管理處的項目經理。自2007年5月起，高先生擔任北京和泓的副總經理。自2015年9月起，高先生擔任北京泓升的監事。

高先生於1998年7月在中國河北科技大學完成物業管理專業專科學業及於2017年7月在中國國家開放大學完成行政管理專業專科學業。高先生於2011年6月由中國建築工程總公司授予經濟師資格。



公司秘書

李立強先生，38歲，於2019年2月13日獲委任為我們的公司秘書。

於2008年9月至2011年2月，李先生在香港立信德豪會計師事務所有限公司任職，離職前擔任高級審計師。於2011年2月至2012年1月，李先生在安永會計師事務所任職，離職前擔任高級審計師。於2012年3月至2015年5月，李先生在中審眾環(香港)會計師事務所有限公司擔任審計師，離職前擔任副經理。於2017年2月至2017年5月，李先生在集美證券有限公司擔任合規主任及內部審計總監。於2015年6月至2017年8月，李先生任職於星光文化娛樂集團有限公司，擔任內部審計高級經理兼審計總監，該公司股份在聯交所上市(股份代號：1159)。李先生自2019年2月22日以來一直擔任百利達集團控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：8179)的獨立非執行董事。

李先生於2008年11月獲得香港城市大學的會計學士學位。李先生於2012年7月獲得香港會計師公會的香港註冊會計師資格。



企業管治報告

和泓服務集團有限公司(「和泓服務」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事會(「董事會」)致力維持高企業管治標準。

董事會認為，高企業管治標準對本集團提供框架維護本公司股東(「股東」)的利益，提升企業價值，制定其業務策略及政策以及提高透明度及問責制而言至為重要。

於截至2020年12月31日止年度，本公司已採納及遵守上市規則附錄十四中企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文。

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。上述期內並未發現任何違規事件。

董事會

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現，並應就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所須作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並由董事會成員共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。



於截至2020年12月31日止年度，本公司已為董事及高級管理人員安排適當的董事及高級管理人員責任保險，以保障董事及高級管理人員因企業活動而引起之賠償責任。本公司每年均會檢討該等保險的承保範圍及保額。於本年度內，本公司並無任何董事因履行其職責而遭提出任何法律行動。

董事會組成

於2020年12月31日，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

截至2020年12月31日止年度，董事會包括以下董事：

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事

劉江先生(主席)
周焯先生

獨立非執行董事

范智超先生
錢紅驥先生
陳磊博士
李永瑞博士

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。除該節所披露者外，據本公司所深知，本公司董事及高級管理層之間概無任何其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。



企業管治報告

於截至2020年12月31日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。

截至2020年12月31日止年度，本公司公司秘書確認，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓以更新其知識及技能。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及股東之利益。

本公司已接獲各名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。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。



董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事充分了解本集團的運作及業務、他們在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務，並加強他們在這方面的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。

截至2020年12月31日止年度，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓類型 ⁽¹⁾
劉江先生(主席)	A/B
王文浩先生(行政總裁)	A/B
胡洪芳女士	A/B
周煒先生	A/B
陳磊博士	A/B
李永瑞博士	A/B
范智超先生	A/B
錢紅驥先生	A/B

附註：

(1) A： 出席與董事職務及職責或企業管治相關的研討會及／或會議。

B： 閱讀與董事職務及職責或企業管治或監管更新相關的材料。

企業管治報告

董事會會議

董事會及董事會委員會(「**董事會委員會**」)定期會晤以討論及制訂本集團整體策略以及營運及財務表現。董事可親自或透過電子通訊方式出席會議。

全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事會委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

董事會會議及委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於截至2020年12月31日止年度，董事對本集團事務作出積極貢獻，並召開四次董事會會議以考慮(其中包括)本集團進行的多項交易及審閱並批准本集團中期及年度業績。

本公司的組織章程大綱及細則載有條文，規定倘董事或其任何聯繫人於交易中擁有重大利益，則有關董事須於批准該等交易的會議上放棄投票及不計入法定人數。

於本年報日期，董事被認為非常了解本集團的業務及營運。



董事出席會議的記錄

於截至2020年12月31日止年度，董事會舉行四次董事會會議及兩次股東大會。有關各董事出席董事會會議的資料如下：

董事會成員姓名／ 董事會委員會	出席會議情況／舉行會議次數 董事會會議	出席會議情況／舉行會議次數			股東大會
		審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	
執行董事：					
王文浩先生(行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
胡洪芳女士	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事：					
劉江先生(主席)	4/4	不適用	不適用	1/1	2/2
周煒先生	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
獨立非執行董事：					
陳磊博士	4/4	4/4	1/1	不適用	2/2
李永瑞博士	4/4	不適用	1/1	1/1	2/2
范智超先生	3/4	4/4	不適用	不適用	2/2
錢紅驥先生	4/4	4/4	1/1	1/1	2/2

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。董事會程序符合本公司組織章程細則(「細則」)及有關規章及規例。截至2020年12月31日止年度，細則並無重大變動。

企業管治報告

主席及行政總裁

劉江先生(「劉先生」)為本公司主席及王文浩先生(「王先生」)為行政總裁。主席與行政總裁的角色已有所區分。劉先生與王先生在任何方面均無關連。主席負責領導董事會並確保董事會層面有明確的職責分工。行政總裁負責監察本公司日常管理，監督本集團業務並確保董事會委員會工作順暢及有效。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會確認，企業管治應屬董事的共同責任，彼等的企業管治職能包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；



- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露；及
- (f) 檢討及監察本公司對本公司的舉報政策的遵守情況。

董事會已履行其企業管治職能審閱企業管治報告。

委任及重選董事

各執行董事與本公司已訂立服務合同，任期自2019年7月12日(「上市日期」)起計初步為期三年。相關執行董事或本公司均可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合同。

各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委聘書，為期三年，自上市日期起計。根據彼等各自的委聘書，各獨立非執行董事有權收取定額董事袍金，而非執行董事無權收取任何酬金。

除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合同，但不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同。

根據細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一的董事(或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的董事人數)須輪值退任，每位董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。獲董事會委任以填補董事會的臨時空缺或作為新任董事之董事，須於委任後的下一次股東大會上由股東重選為董事。

企業管治報告

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於細則。提名委員會負責檢討董事會的組成方式，並就董事的委任、重選連任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

董事會委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作，有關書面職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。所有董事會委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

審核委員會

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即范智超先生(擔任主席)、陳磊博士及錢紅驥先生。

審核委員會的職責包括(其中包括)審閱及監察本公司的財務報告、風險管理及內部控制系統，並協助董事會履行其有關審計的職責；就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；及檢討本公司的財務監控、風險管理及內部控制系統。審核委員會應每年召開兩次會議以討論及審閱財務資料、風險管理及內部控制系統及相關事宜。審核委員會會議的議事程序與董事會會議相同。審核委員會的職權範圍目前可於聯交所及本公司網站查閱。

於2020年，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、於2020年6月30日之中期業績、財務報告及合規程序、合規及內部控制報告、風險管理及內部控制制度、外聘核數師薪酬、本集團會計及財務匯報職能部門的員工資源、資格及經驗，以及員工的培訓計劃及預算是否充足。



審核委員會已審閱本公司於本年度之年度業績公告及年度報告。

於截至2020年12月31日止年度，審核委員會舉行四次會議，各成員之出席率以記名方式載列於上文「董事出席會議的記錄」一節。

核數師酬金

於截至2020年12月31日止年度，就本集團外聘核數師的審計及非審計服務而已付／應付的費用總額載列如下：

服務類型	已付／ 應付費用 人民幣千元
審計服務	1,616
非審計服務	240
總計	1,856

薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即李永瑞博士(擔任主席)、陳磊博士及錢紅驥先生。

薪酬委員會的職責及權力由其職權範圍明確界定，其主要職責包括：

- (i) 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構、設立正規且透明的程序以制訂薪酬政策，向董事會作出建議；
- (ii) 參照董事會不時議決的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；



企業管治報告

- (iii) 向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及補償付款(包括就喪失或終止職務或委任而應付的任何補償)；
- (iv) 向董事會建議非執行董事薪酬；
- (v) 考慮可比較公司支付薪酬的水平、董事及高級管理層的時間投入與職責、本公司及其附屬公司以及併表聯屬實體的僱傭情況等因素；
- (vi) 考慮為吸引及挽留董事以成功管理本公司所須達到的薪酬水平；
- (vii) 確保董事或其任何聯繫人不得參與釐定自身薪酬。謹此說明，委員會成員不得參與釐定自身薪酬；
- (viii) 檢討及批准本公司董事及高級管理層因喪失或終止職務或委任，或因行為失當而遭解聘或罷免所涉賠償款項與安排，並評估建議賠償款項或安排是否公平、適度、合理，有否遵守相關合約條款，或在其他方面是否適當；及
- (ix) 就如何根據上市規則規定對須經股東批准的任何董事服務合約進行表決向本公司股東提供意見。

董事會連同薪酬委員會監察執行董事及高級管理層之表現。此項職責劃分可確保權力平衡。薪酬委員會在有需要時可隨時召開會議。有關薪酬委員會之職權範圍現已載於聯交所及本公司網站。

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，各成員之出席率以記名方式載列於上文「董事出席會議的記錄」一節。



董事及高級管理層薪酬

本公司已為制訂有關本集團董事及高級管理層的薪酬政策設立正規且透明的程序。各董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註11(a)。

五名最高薪酬人士(包括本集團董事、高級管理層及僱員)的詳情載於綜合財務報表附註11(b)。

提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，包括一名非執行董事，即劉先生(擔任主席)，及兩名獨立非執行董事，即李永瑞博士及錢紅驥先生。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)檢討董事會的架構、人數及組成，物色合資格成為董事會成員的人士，評價獨立非執行董事的獨立性，及就董事的委任及罷免向董事會提出建議。有關提名委員會之職權範圍現已載於聯交所及本公司網站。

於截至2020年12月31日止年度，提名委員會舉行一次會議，各成員之出席率以記名方式載列於上文「董事出席會議的記錄」一節。

提名委員會主要負責以下職責：

- (i) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)並向董事會建議任何擬議變更，以完善本公司的公司策略；
- (ii) 制訂識別及評價董事人選資格及評估人選的標準；
- (iii) 物色合資格成為董事會成員的人士，並就甄選提名人士為董事向董事會作出甄選或推薦建議；



企業管治報告

- (iv) 評價獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 就董事的委任或重新委任及董事(尤其是本公司主席及主要行政人員)的繼任計劃向董事會提出建議。

董事會成員多元化政策

董事會已根據上市規則規定採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，當中載列實現董事會成員多元化的方式。董事會成員多元化政策旨在訂明基本原則，以確保董事會成員在技能、經驗及觀點方面取得適當平衡，藉以加強董事會的有效職能，並維持高企業管治水平。

提名及委任

所有董事會提名及委任均以任人唯賢基準原則，並計及日常業務所需及董事會成員多元化的裨益而作出。最終決定將基於獲選之候選人的優點及將為董事會帶來貢獻而決定。提名委員會主要負責識別具備適當資格的人士，並選擇提名人出任董事或就有關事宜向董事會提供意見。

可衡量目標

候選人將基於一系列多元化政策，並參考本公司的業務模式及具體需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗而挑選。

政策聲明

為實現可持續均衡發展，本公司將董事會成員日益多元化視為支持其戰略目標及可持續發展的關鍵因素。董事會的所有任命乃根據任人唯賢原則，並經考慮董事會成員多元化裨益而作出。



監控及匯報

提名委員會負責檢討董事會成員多元化政策，以及擴展及檢討可衡量目標，以確保董事會成員多元化政策已獲推行並監察達至可衡量目標的進度。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策及可衡量目標，以確保董事會繼續有效運作。提名委員會已檢討董事會成員多元化政策以確保其成效，並認為本集團於截至2020年12月31日止年度已實施董事會成員多元化政策。

提名政策

提名委員會已採納提名政策(「**提名政策**」)，當中載有提名、委任及重新委任董事的挑選準則及程序。用於評估候選人是否合適的挑選準則包括(其中包括)其學術背景及專業資格、相關行業經驗、品格及誠信及其是否可使董事會達到多元化；有關詳情載於董事會成員多元化政策。委任及重新委任董事的程序概述如下：

- 提名委員會任何成員或董事會提名及邀請合適的候選人；
- 董事會根據提名政策及董事會成員多元化政策所載的所有挑選準則評估候選人；
- 對各候選人進行盡職審查及作出推薦建議，以供董事會考慮及批准；
- 如屬獨立非執行董事的提名，根據相關守則條文及上市規則評估候選人的獨立性；
- 如提名獨立非執行董事於股東大會上選舉，審慎考慮守則條文A.5.5的事項；
- 如屬重新委任退任董事，審閱候選人的整體貢獻及表現，並向董事會及／或作出推薦建議，以考慮於股東大會上重選有關候選人；及
- 召開董事會會議，以考慮委任或重新委任候選人為董事。



企業管治報告

董事就綜合財務報表之責任

董事已知悉彼等就編製本公司截至2020年12月31日止年度財務報表之責任。

董事會負責對年度報告及上市規則與其他監管規定要求的其他披露呈報均衡、清晰及易於理解的評估。管理層已向董事會提供必要解釋及資料，使其能夠就提呈董事會批准的本集團財務資料及狀況作出知情評估。

概無任何事項或情況的重大不確定因素可能使本公司持續經營的能力受嚴重質疑。

不競爭契據

本公司最終控股股東（「**控股股東**」）劉先生已以本公司為受益人訂立日期為2019年6月14日的不競爭契據，據此，其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與與本公司業務可能構成競爭的任何業務或於當中持有任何權利或權益或以其他方式涉及其中，其進一步詳情載於本公司日期為2019年6月27日的招股章程中「不競爭契據」一段。

本公司已收到劉先生就其於截至2020年12月31日止年度遵守不競爭承諾條款的事實確認。獨立非執行董事已審閱劉先生於截至2020年12月31日止年度遵守及落實不競爭承諾條款的情況。

風險管理及內部控制

董事會負責本公司的風險管理及內部控制系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。



風險管理

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部控制系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

內部審計職能

於截至2020年12月31日止年度，本公司設有內部控制及合規部門以監察本集團日常營運。本集團亦委聘一名外聘內部控制顧問對本集團及若干附屬公司於2020年1月1日至2020年12月31日的內部控制系統特定方面進行獨立審閱。審閱範圍由審核委員會代表董事會預先釐定及批准。內部控制顧問已向本集團管理層提交其發現報告及建議。本集團管理層已作出回應並採取必要行動及制定計劃以整改所發現的情況。審核委員會已審閱內部控制顧問編製的報告。此外，本公司亦已通過審核委員會審閱會計及財務部及內部審計部的員工資源、資格及經驗，以及員工的培訓計劃及預算是否充足。

截至2020年12月31日止年度，董事透過審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部控制系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司的風險管理及內部控制系統為足夠並有效。

本公司已制定其披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關僱員提供有關處理機密資料、監察消息披露及回應查詢的一般指引。本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權獲取及使用內幕消息。



企業管治報告

章程文件變動

於2020年1月1日至2020年12月31日期間，概無對本公司章程文件作出修訂。章程文件的最新版本已載於聯交所及本公司網站。

與股東的溝通及投資者關係

與股東的溝通

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司主席及董事將出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

本公司設立網站<http://www.hevolwy.com.cn/>，提供本公司的業務發展及營運的資料及最新資訊、董事名單及其角色及職能、憲章文件、董事會及其委員會的職權範圍、提名董事參選的程序、股東權利及溝通政策、企業管治常規、向聯交所發佈的公告、通函及報告以及其他資料。本公司網站<http://www.hevolwy.com.cn/>所載資料將不時更新。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。



召開股東特別大會及提呈建議

根據細則，股東可於本公司股東大會上提出建議以供考慮。任何一位或以上於遞呈要求當日持有本公司有權於本公司股東大會上投票並繳足股本不少於十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；上述會議應於相關要求遞呈後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行按正常程序召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東大會而合理產生的所有開支應由公司向要求人士作出償付。

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

向董事會作出查詢

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度及中期業績、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱細則。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則進行投票表決。於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司及聯交所網站。



環境、社會及管治報告

報告目的

和泓服務集團有限公司連同其附屬公司(「和泓服務」、「本集團」或「我們」)發佈的《環境、社會及管治報告》(「本報告」或「ESG報告」)旨在公開透明地披露本集團在截至2020年12月31日止年度於環境、社會及管治方面的政策、管理方針、措施、績效及表現，以回應各持份者對於本集團之可持續發展工作的關注與期望。

報告範圍

本報告匯報期間為2020年1月1日至2020年12月31日(「報告期」或「本年度」)，與本集團財政年度一致。本報告披露之社會關鍵績效政策覆蓋本集團整體業務，而環境關鍵績效指標則涵蓋本集團位於北京之總部辦公室，以及選定了12個具代表性的核心物業管理項目。本年度報告範圍新增了一個新納入本集團業務的項目：上海君望庭，原因是其為於報告期收購的上海同進的核心物業管理項目。

編製依據

本報告遵循香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》中所列的要求編製。本報告報告內容亦參考了已識別之持分者的關注事宜，進行ESG重要議題選擇、收集相關資料及數據，並應用了重要性、量化、平衡和一致性四項原則下編製。

資料來源及董事會責任

本報告披露信息來自本集團正式文件、統計數據或公開數據。董事會了解他們需要對本集團之環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，並對本報告內容的真實性、準確性和完整性負責。



報告語言及形式

本報告設有中文和英文版，如有不符之處，請參閱中文版。本報告的電子版可在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 或我們的網站 (<http://www.hevolwy.com.cn>) 查詢。倘對本報告及其內容有任何疑問，或者想給我們反饋，請發送郵件至 Hehongfuwu@hevol.com.cn。

確認及批准

本報告於2021年3月25日獲董事會審批通過。

可持續發展管治架構

本集團董事會(「**董事會**」)負責監管所有環境、社會及管治(「**ESG**」或「**可持續發展**」)相關事宜，並且負責制訂可持續發展管治策略。我們的管理層負責向董事會匯報ESG相關的風險與機遇，並共同討論有關ESG系統的有效性。為了全面開展ESG工作，本集團在本年度成立了由副總經理、物業管理部、品質管理部及審計監察部等各個部門參與組成的可持續發展工作小組，負責執行董事會制訂的ESG策略方案，並向董事會匯報ESG工作進展。董事會定期審閱本集團的ESG表現並審批本集團的年度ESG報告。



環境、社會及管治報告

董事會之監督角色

董事會致力在各級營運中實現可持續發展，而在他們的領導下，我們於本年度完善我們的可持續發展策略，協助完成本集團第二份披露的ESG報告。董事會的監督工作包括：

- 與本集團管理層討論集團營運中與ESG相關的重大風險和機遇；
- 確保本集團風險管理及內部控制系統的有效性；
- 檢視可持續發展策略在回應企業和持份者關注問題方面的適用性；
- 定期檢討ESG工作進展及表現；及
- 審批本集團的年度ESG報告。

可持續性管治發展目標

本集團秉持「和同眾志，泓濟於民」的核心價值觀，積極把社會及環境責任與集團的整體政策及業務計劃結合。在推動品牌價值和增長行業地位的同時，我們持續優化管治策略和內部政策，致力為持份者創造可持續的價值。本集團承諾會不斷尋找更多可持續發展機會以履行環境和社會責任，提高透明度，致力爭取持份者的信任。



匯報原則

於本報告的編製過程中，我們應用了「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」四項匯報原則，概述了本集團在企業社會責任方面的表現。以下描述了我們應用匯報原則的方式。

匯報原則	描述	應用匯報原則的方式
重要性	當董事會釐定有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時，發行人就應作出匯報。	我們透過進行持份者溝通及重要性評估識別出彼等認為重要的議題，並於報告中披露相關的政策及績效以回應他們的關注點。董事會亦會考慮議題與業務的相關性。當有關環境、社會及管治事宜對本集團或持份者產生重要影響時便會適當地作出披露。若因為不重要因而不作披露，本報告會說明相關的情況或依據。
量化	有關歷史數據的關鍵績效指標須可予計量。發行人應訂下減少個別影響的目標(可以是實際數字或方向性、前瞻性的聲明)，使環境、社會及管治政策及管理系統的效益可被評估及驗證。量化數據應附帶說明，闡述其目的及影響，並在適當的情況下提供比較數據。	我們依據《環境、社會及管治報告指引》收集數據並計算關鍵績效指標，所使用的標準、計算方法、所使用的轉換因素的來源等資料已於《關鍵績效指標的計算方法和排放系數參考》一節中披露。



環境、社會及管治報告

匯報原則	描述	應用匯報原則的方式
平衡	環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈現，避免可能會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。	我們在編製報告時依據客觀的數據和事實進行披露及解釋，以避免出現誇張失實的情況。
一致性	一致性發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	本報告的披露統計方法與去年一致，當中若有需要進行調整，亦會於相關績效指標附近以備註方式說明原因及調整方式。

持份者參與

我們努力與持份者坦誠溝通，細心聆聽各持份者的意見，因此我們透過多種溝通管道與持份者保持緊密聯繫，務求以雙向的方式互動，充分掌握持份者關注之事項。下表總結了我們與持份者的溝通方式、他們的主要關注事項，以及我們回應他們的渠道。



持份者類別	溝通方式	主要關注事項	我們的回應渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 召開股東大會 發佈通函、中期報告與年度報告 上市公司信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> 投資回報及增長 保護股東與投資者權益 實現信息透明與高效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 召開股東週年大會 在集團網站提供詳盡投資者資訊 及時發佈通函、中期及年度報告及會議通告
業主及客戶	<ul style="list-style-type: none"> 個別會晤 客戶溝通會議 收集業主及客戶的意見反饋 	<ul style="list-style-type: none"> 高質量服務 客戶服務及體驗 隱私保密 意見及投訴處理 	<ul style="list-style-type: none"> 服務規範化、標準化 設置地點便利的物業管理處 積極回應業主及客戶的意見及投訴 切實保障客戶隱私
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 各種內部溝通網路 工作坊 	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬與福利保障 職業發展 機會平等 員工健康與安全 	<ul style="list-style-type: none"> 建立完善的績效考核及薪酬福利體系 員工關懷及福利活動 因應員工的職業發展需求安排培訓課程 員工信箱



環境、社會及管治報告

持份者類別	溝通方式	主要關注事項	我們的回應渠道
政府	<ul style="list-style-type: none"> • 納稅申報 • 政策執行情況匯報 	<ul style="list-style-type: none"> • 滿足監管機構合規要求 • 依法按時納稅 • 保持地方政府良好關係 	<ul style="list-style-type: none"> • 嚴格遵守國家法律及法規 • 按時依法足額繳納稅款 • 與省、市、區政府保持對話，理解地方法則
分包商及 供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 分包商及供應商表現審核及評價 • 溝通會議 • 信息共享 	<ul style="list-style-type: none"> • 分包商及供應商選擇流程透明度 • 誠信經營 • 履行合同 • 資源共享 	<ul style="list-style-type: none"> • 建立公開透明的招標採購政策 • 定期考核分包商及供應商服務質量 • 召開合格供方會議
地方社區	<ul style="list-style-type: none"> • 舉辦／參與社區活動 • 媒體宣傳報導 • 支持地方發展 	<ul style="list-style-type: none"> • 促進地方就業發展 • 社區文化及服務 • 社區安全管理 • 綠色環保 	<ul style="list-style-type: none"> • 在住宅社區舉辦不定期的康樂活動 • 創造就業機會 • 倡導節能環保



重要性評估

為確定本報告的披露重點，我們已與持份者對環境、社會及管治議題進行重要性評估。以下為重要性評估之流程：

第一步：識別潛在的環境、社會及管治議題

根據《環境、社會及管治報告指引》的披露要求、整合和泓服務的業務發展策略及行業動態，我們本年度共識別了以下20個環境、社會及管治議題。這些議題被認為通過我們的營運對持份者和集團業務產生相關影響。

環境、社會及管治層面		編號	環境、社會及管治議題
A. 環境	層面A1：排放物	1	空氣污染排放
		2	溫室氣體排放
		3	廢棄物處理及循環利用
	層面A2：資源使用	4	能源消耗
		5	水資源消耗
		6	紙張消耗
		7	環境風險管理
		層面A3：環境及天然資源	7
B. 社會	層面B1：僱傭	8	平等機會
		9	僱員福利
	層面B2：健康與安全	10	職業健康與安全
	層面B3：發展及培訓	11	僱員發展
	層面B4：勞工準則	12	禁止僱傭童工與強迫勞工
	層面B5：供應鏈管理	13	供應商篩選及評估過程
		14	供應鏈環境及社會風險管理
	層面B6：產品責任	15	服務質素及安全
		16	客戶服務及滿意度
		17	保護知識產權
		18	客戶數據私隱及數據安全
	層面B7：反貪污	19	反貪污及反洗錢
層面B8：社區投資	20	社區響應及公共參與	

環境、社會及管治報告

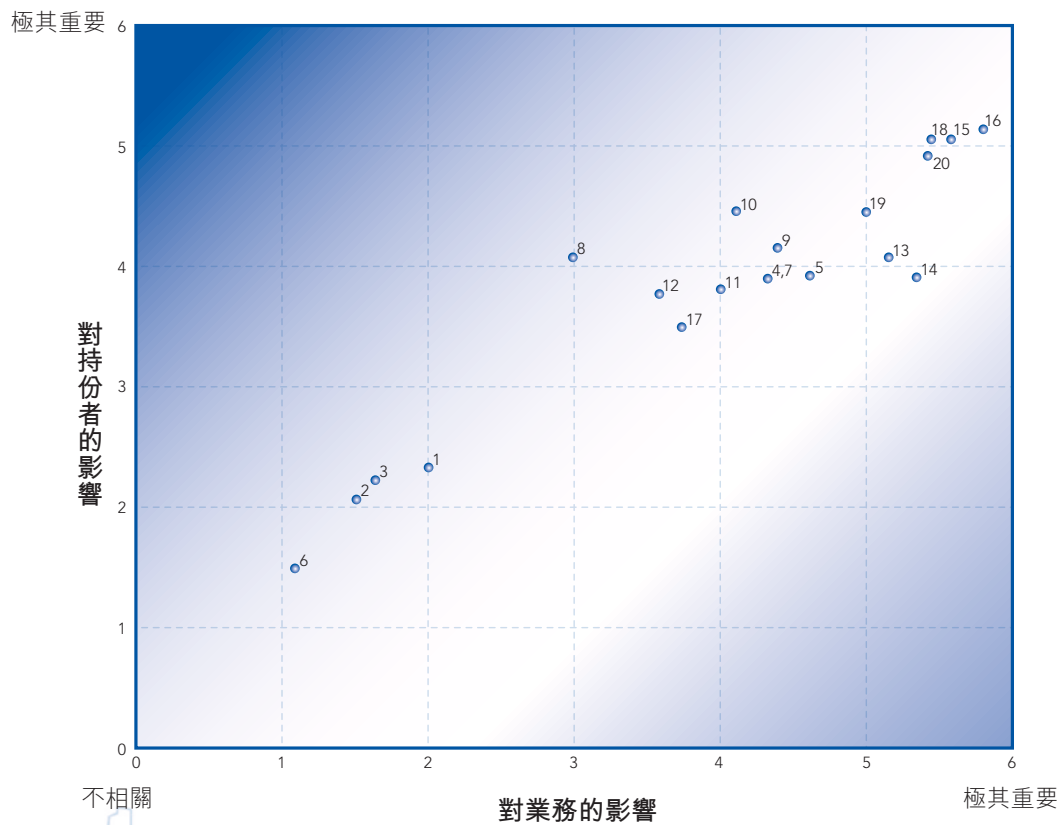
第二步：重要性評估

和泓服務持續不斷與各持份者群體進行溝通，以確定所識別的環境、社會及管治議題的重要性。本集團管理層根據各持份者的意見和回饋進行內部評估，對每個議題的相關程度或重要性進行評分。

第三步：排列優先次序

我們利用評分所得的結果繪製以下重要性矩陣，顯示20個重要性議題對持份者和集團業務的重要性及影響：

重要性矩陣



編號 環境、社會及管治議題

編號 環境、社會及管治議題

1	空氣污染排放	11	僱員發展
2	溫室氣體排放	12	禁止僱傭童工與強迫勞工
3	廢棄物處理及循環利用	13	供應商篩選及評估過程
4	能源消耗	14	供應鏈環境及社會風險管理
5	耗水	15	服務質素及安全
6	紙張消耗	16	客戶服務及滿意度
7	環境風險管理	17	保護知識產權
8	平等機會	18	客戶數據私隱及數據安全
9	僱員福利	19	反貪污及反洗錢
10	職業健康與安全	20	社區響應及公共參與

我們感激持份者的積極參與及反饋。作為中國物業管理行業的知名市場參與者，我們明白持份者對服務質素及安全、客戶服務及滿意度和客戶數據私隱及數據安全等重要議題上的關注。為滿足持份者對本集團環境和社會責任表現的期望，我們將在本報告中對重要議題上的行動和績效作出更詳盡的披露。

環境層面

和泓服務致力樹立「節約就是創造價值」的可持續發展理念，積極提倡「節約光榮、浪費可恥」的風氣。本集團將「綠色辦公」作為我們重點工作目標之一。我們嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固定廢棄物污染環境防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、「[十三五]控制溫室氣體排放工作方案」等法例法規。並且積極落實了一系列《和泓服務集團生活垃圾分類管理規定》、《和泓服務集團節能降耗管理規定》、《和泓服務集團污染物控制程序》等有關節能降耗、垃圾分類的內部政策與措施，致力打造綠色健康的工作環境。

環境、社會及管治報告

A1：排放物

空氣排放物

我們的空氣排放物主要來自於(1)員工食堂的燃氣灶及氣體煮食爐所使用的液化石油氣、天然氣及生物柴油、緊急發電機測試所使用的柴油、園林綠化管理使用的除草機、割灌機、綠籬機及旋耕機等設備所使用的汽油，以及(2)公務汽車使用無鉛汽油產生的排放。

關鍵績效指標	單位	2020年	2019年
空氣排放物 ¹	氮氧化物(NO _x)	6.84	53.86
	硫氧化物(SO _x)	0.12	21.40
	懸浮顆粒(PM)	3.13	14.67

於報告期內，本集團產生的氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)以及懸浮顆粒排放量分別約為6.84 千克、0.21 千克及3.13 千克。本年度較去年減少排放主要是由於我們減少了緊急發電機的測試和汽車的使用。

溫室氣體

我們的溫室氣體排放量主要是來自外購電力的使用；另外，我們營運過程中使用各種設備所消耗的燃料、僱員乘坐飛機出外公幹的燃料消耗等亦會產生溫室氣體。於報告期內，我們的溫室氣體總排放量約為10,586.93噸二氧化碳當量，較去年增加之主要原因是由於本年度新增了1個納入報告範圍之項目。我們鼓勵員工使用視頻會議系統或電話會議系統以減少因出差而間接產生的溫室氣體。本集團在項目社區種植了總共63棵高於5米的樹，成功減低了約1.45噸在營運業務所產生的二氧化碳，除此之外，各項目亦種植了冬青、桂花、扶桑、蜘蛛蘭、蚊母等超過29,000棵植物和超過50,000平方米的綠化面積。

¹ 本年度我們參考了其他同業的排放指標及考慮到可吸入顆粒物、一氧化碳和碳氫化合物並非我們的持分者主要關注(由於並非重大空氣污染類別)的項目，我們本年度開始集中披露氮氧化物、硫氧化物及懸浮顆粒的排放。

關鍵績效指標		單位	2020年	2019年
溫室氣體 排放	溫室氣體排放量(範疇一) ²	噸二氧化碳當量	50.83	123.25
	新種植樹木的溫室氣體減除	噸二氧化碳當量	1.45	3.24
	溫室氣體排放量(範疇二) ³	噸二氧化碳當量	10,358.82	8,839.27
	溫室氣體排放量(範疇三) ⁴	噸二氧化碳當量	178.74	170.82
	溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	10,586.93	9,130.10
	溫室氣體排放強度	噸二氧化碳當量/ 百萬平方米	2,507.54	2,343.30

無害廢棄物

我們的業務在日常營運中沒有產生重大的有害廢棄物⁵。而本集團產生的無害廢棄物則主要來自於員工食堂廚餘及辦公室用紙，本年度我們增加了員工食堂廚餘的披露，於報告期內產生了約7.57噸廚餘及1.17噸廢紙。我們關注紙張消弭帶來的林木減少。為此我們發佈了《關於重申行政費用厲行節約的通知》之節約用紙的規定，努力提倡無紙化辦公室文化，要求所有員工減少廢紙的產生。

² 範圍一指涵蓋由集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放。

³ 範圍二指涵蓋來自集團內部消耗(購回來的或取得的)電力、熱能等所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

⁴ 範圍三指涵蓋集團以外發生的所有其他間接溫室氣體排放，包括棄置到堆填區的廢紙、政府部門處理食水及污水時而消耗的電力及僱員乘坐飛機出外公幹間接引致的溫室氣體排放。

⁵ 由於我們的業務均位於中華人民共和國境內，我們對有害廢棄物的定義的參考依據是來自於生態環境部發佈的《國家危險廢物名錄》。

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標		單位	2020年	2019年
無害廢棄物	無害廢棄物總量	噸	8.74	0.40
	無害廢棄物強度	噸／百萬平方米	2.07	0.10

A2：資源使用

和泓服務積極承擔企業公民的社會責任。我們深相堅持「綠色運營」的原則有效推動環境保護和節能降耗的效益。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國節約能源法》等有關環境保護及節能減排的國家法律法規，以此為基準編製《和泓服務集團節能降耗管理規定》。按內部政策訂明，項目負責人需對節能降耗擬定工作計劃及具體指標，集團管理人員不時檢討及評估其執行情況及成效。我們期望有關措施能加強集團整體對節能降耗的關注，以達至節約資源降低物業運行成本的目標。

能源消耗

我們主要的能源消耗主要來自於能源耗量主要來自項目辦公室及物業管理公用區域的電力消耗。另外固定源設備和公務汽車等亦會消耗天然氣、生物柴油、液化石油氣、柴油和汽油。我們鼓勵員工參加集體公務活動盡量合乘車輛，以減少汽油消耗。於報告期內，本集團的能源總耗量約為11,089,253千瓦時，較去年增加的原因主要是來自於本年度新增披露的項目。



關鍵績效指標		單位	2020年	2019年
能源消耗量	外購電量	千個千瓦時	10,855.01	9,682.92
	天然氣	千個千瓦時	17.30	16.81
	生物柴油	千個千瓦時	151.13	151.13
	液化石油氣	千個千瓦時	54.92	70.77
	柴油	千個千瓦時	0.65	66.46
	汽油	千個千瓦時	10.20	213.86
	總能耗	千個千瓦時	11,089.25	10,205.01
	總能耗強度	千個千瓦時/ 百萬平方米	2,626.52	2,619.18

水資源消耗

作為物業管理服務企業，我們的日常營運及服務(綠化、清潔及辦公室等)需要消耗水資源，我們的用水主要來自市政管網的自來水，不涉及取用地下水資源。於報告期內，本集團的耗水量約為226,427.34立方米，用水量較去年增加的主要原因是本年度新增了披露的項目，以及由於疫情需要加強清潔公共區域。

關鍵績效指標		單位	2020年	2019年
水資源消耗量	水資源消耗總量	立方米	226,427.34	185,316.60
	水資源消耗強度	立方米/ 百萬平方米	53,629.93	47,562.65



環境、社會及管治報告

防止浪費水資源

我們已採取一系列措施減少水資源浪費，包括：

- 合理調整保潔、綠化作業頻次和用水量；
- 保潔、綠化取水點設置專用開關、接頭或者上鎖，避免非工作人員擅自開啟取水；
- 設置計量分表，準確統計公共區域用水量，通過同比、環比核對，排查異常情況，減少水耗損失；
- 對水損率較高的項目組織查漏、補漏，減少不必要的浪費。

節能減排措施

和泓服務明白節能降耗的實際效益依賴員工的積極參與及意識程度。本集團不僅嚴格遵守國家對於排放污染物及節能管理制定的法律法規的要求，我們在《員工手冊》中特制訂節約守則，從員工的日常崗位工作細節入手，提高員工對節能減排的關注，從而達到節能降耗的目標。具體措施包括：

- 鼓勵員工下班隨手關上燈、空調和辦公設備(包括計算機、複印機和打印機等)的電源；
- 辦公區域內的空調按季節氣候設定：夏天設定為攝氏26度及在冬天設定為攝氏22度；
- 在光線充足的時候，減少使用不必要的照明(包括辦公區域、項目公共區域及員工宿舍的照明燈)；
- 鼓勵員工實施垃圾分類存放，盡可能回收紙張、塑料、金屬等材料製品，減少棄置率。



我們透過訂立各項可持續發展的目標和計劃，以及對環保目標的落實和執行情況進行積極監督，進一步加強本集團環保政策及工作的成效：

可持續發展的目標	可持續發展的目標所採取的計劃
溫室氣體排放量 減少辦公室及項目公共區域的電力耗量	<ul style="list-style-type: none"> • 分區域控制公共照明系統，並在合理範圍內減少其使用量 • 在辦公區域張貼節電標籤，加強員工節電的意識 • 在採購電子設備時優先選擇有助節能降耗的工具
廢棄物 加強廢物分類回收措施	<ul style="list-style-type: none"> • 廢舊計算機及顯示器、墨盒等分類收集，交由有關專業機構進行回收處理 • 收集辦公垃圾後作集中回收處理，以減少廢物的棄置率
能源使用 推動員工節約能源的意識	<ul style="list-style-type: none"> • 鼓勵員工下班隨手關閉燈具、空調及辦公設備 • 減少使用辦公區域不必要的照明系統 • 在辦公區域張貼節能標籤，增加員工對節能降耗的關注
用水 減少辦公室及項目公共區域的用水量	<ul style="list-style-type: none"> • 陸續在物業管理項目採用噴灌滴管，減少耗水量 • 在辦公區域張貼減少耗水的海報



環境、社會及管治報告

此外，我們亦響應國家環保號召，引進電動車充電廠家，積極在園區設置電動車充電設備，並陸續更換電動的清潔及綠化養護設備(如電動綠籬機、割灌機等)、微噴灌溉設施等，以求進一步提升節能效果。

A3：環境及天然資源

作為物業管理服務提供者，我們積極推動政策，以負責任的方式管理項目社區環境。為此，我們制定了《和泓服務集團生活垃圾分類管理規定》及《和泓服務集團污染物控制程序》等內部制度，以規範日常經營活動、辦公室所產生的排放及資源消耗，同時提升員工的環保意識，

社會層面

B1：僱傭

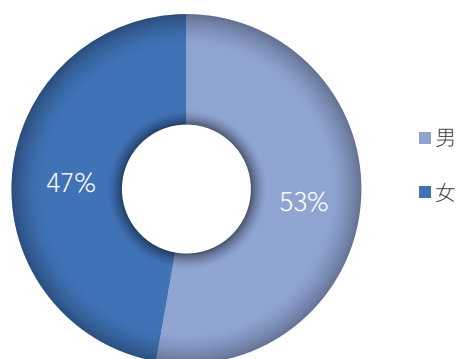
和泓服務堅守「和同眾志，泓濟於民」的核心價值觀，務求繼承低調務實的優良傳統，以海納百川的氣度吸引各方賢才，增強企業核心競爭力。我們深信員工是企業可持續發展的關鍵因素之一。故此，我們嚴格遵循《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國促進就業法》和《中華人民共和國社會保險法》等與僱傭相關的法例法規，並主動出台了《和泓服務集團人員招聘管理制度》、《和泓服務集團社會保險及住房公積金管理制度》、《和泓服務集團績效考核管理制度》及《和泓服務集團考勤與休假管理制度》等內部政策文件。我們期望借助完善員工各項基本權益的保障體系，令員工在公平、公開、公正的企業環境中充分發揮自身潛能，實現員工與集團的共同成長。



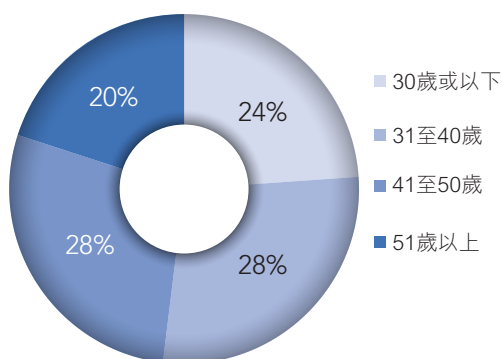
招聘及晉升

員工是我們得以提供優質服務的基礎，對本集團將來的業務發展尤關重要。因此我們制定嚴格控制人員甄選過程，建立了《和泓服務集團人員招聘管理制度》，確保能夠招攬足夠和合適的人才。我們通過多元化的社會招聘渠道，包括網路招聘、媒體招聘、獵頭招聘、內部員工競聘、招聘會招聘等，為集團招納優秀人才。在啟動招聘前，我們根據空缺業務崗位的需求人數及特性，選擇合適的招聘渠道。我們在招聘過程中會與應聘者進行背景調查及管理層面試，務求令業務需求匹配到合適的人才。我們發掘優秀人才的同時，亦不忘提拔現有精英，為建設強大團隊做好準備。我們的「泓鷹才」計劃，培訓應屆畢業生成為我們的儲備管理幹部，通過各類專項培養計劃及雙通道晉升的職業發展機會，讓他們能快速轉化成為物業管理領導專才。於2020年12月31日，本集團所有項目的員工人數合共為2,154人，其分佈如下：

按性別劃分員工情況(%)

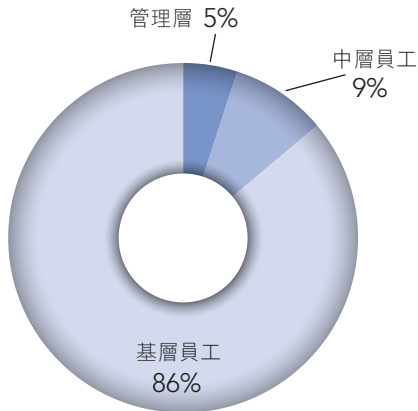


按年齡劃分員工情況(%)

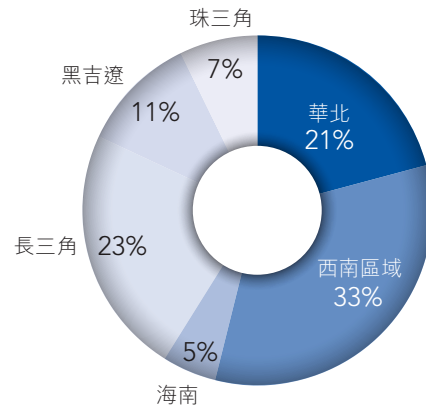


環境、社會及管治報告

按職能類別劃分員工情況(%)

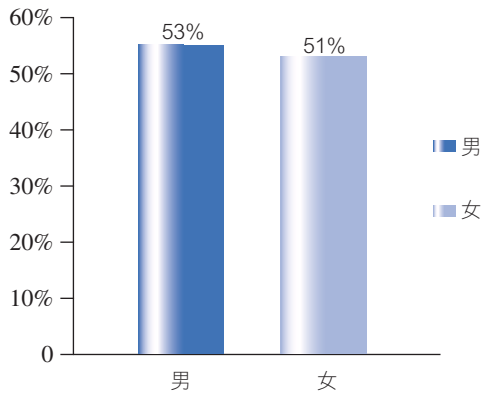


按地區劃分員工情況(%)

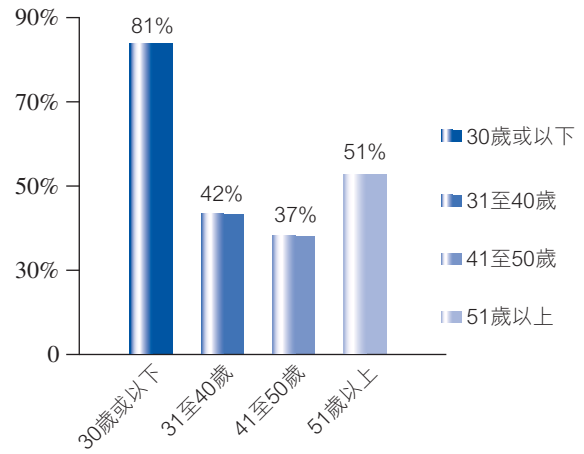


「賞罰分明」是我們得以留住優秀人才的要訣。我們根據員工的表現及貢獻向其提供獎金及晉升機會。我們制定了《和泓服務集團績效考核管理制度》，透過建立健全的員工績效考核及晉升體系，幫助我們吸引、挽留及激勵人才，除了定期進行業績考核會評定員工的崗位職責、工作態度、學習培訓情況等實際表現，以全面、公平、公正的方式評估員工的表現，監察員工的成長與發展。對空缺的管理崗位，我們優先採取內部提升，無合適人選才會外部招聘，讓一直表現良好的員工得到提升，我們每年亦會對工作業績優秀的員工進行調薪嘉許，並建立開放、雙向的溝通管道，郵件、座談，面談等，保持有效的溝通。這不但提升我們物業服務質量及工作效率，亦讓員工見到清晰的事業發展前景，從而減低員工流失率，以配合集團的可持續發展長期目標。

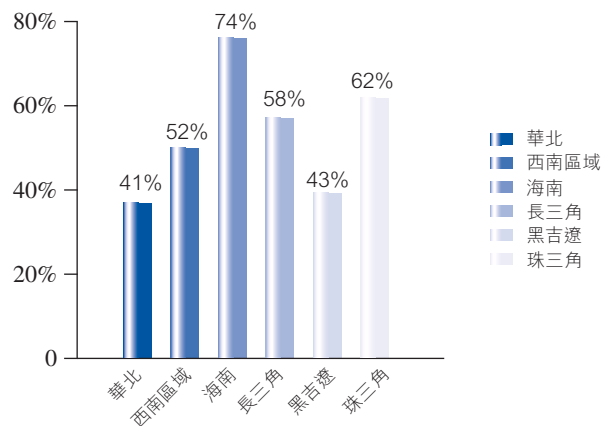
按性別劃分僱員流失比率(%)



按年齡劃分僱員流失比率(%)



按地區劃分員工情況(%)



環境、社會及管治報告

薪酬和福利

員工為我們辛勤工作，我們同樣地努力為他們提供良好的薪酬和福利待遇，我們定期參考同業的基準薪酬與福利配套，以保證集團薪酬福利體繫在市場的相對競爭力。集團亦制定了《和泓服務集團薪資福利管理制度》、《和泓服務集團社會保險及住房公積金管理制度》及《和泓服務集團考勤與休假管理制度》，以規範薪酬結構，並嚴格遵守「五險一金」、有薪節假日等的員工法定權益。此外，我們亦為員工提供各種補貼(包括車輛／交通補貼、值班餐費補貼及通訊補貼等)、假期(初婚及再婚假期、喪假、計劃生育假、產假、護理假和年休假等)、健康檢查(除了全體員工的一般年度檢查，亦有為易患職業病和特殊崗位人員的專項檢查，以及女性職工的婦科檢查)，以及舉辦面向員工及其家屬的各種交流活動等福利。

工作時數與假期

我們明年員工作息平衡對工作效率及員工身心健康的重要性。我們設置了《和泓服務集團考勤與休假管理制度》規管員工加班事宜，我們並不鼓超時工作，但倘若員工因工作需要加班，我們必定按規定支付加班費用。與此同時，和泓服務除了提供國家的法律法規要求的假期外，我們亦為員工提供各種特殊帶薪休假，例如初婚及再婚假期、喪假、計劃生育假、產假、護理假和年休假等。

平等機會、多元化與反歧視

無論是對本集團員工或是應聘者，和泓服務都致力於提倡平等機會。根據本集團的《和泓服務集團勞動保護管理制度》註明，本集團及我們的員工絕不允許以任何理由，包括性別、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、懷孕、殘疾、種族或宗教等，對其他員工或是應聘者做出區別對待及歧視行為，以確保員工或是應聘者享受公平待遇及相應自由和人權。



B2：健康與安全

我們視職業健康與安全為企業風險管理的重要環節。我們於2013年6月通過了國際SGS認證機構的「質量、環境、職業健康安全」三標管理體系認證，並致力遵循《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》和《中華人民共和國工傷保險條例》等與勞動安全相關的法例法規。我們制定了《和泓服務集團勞動保護管理制度》及《和泓服務集團安全防護控制程序》，定義了我們在保障員工健康及維持工作環境安全中所扮演的角色和責任。我們亦會定期進行工作間安全風險評估及為員工提供需要的勞動保護用品，包括工作服、手套、防暑降溫用品、防蚊蟲叮咬用品等，為員工提供舒適安全的工作環境。

我們亦重視健康與安全培訓，定期安排所有員工進行有關勞動保護、安全和預防職業病等知識的培訓，新入職員工及更換工種的員工亦需要進行崗位安全相關的培訓。我們相信透過培訓提高員工的安全意識，可有效減少因人為失誤而導致意外發生。我們亦通過標準化工作流程，建立安全健康的工作環境，保護員工免受職業傷害和勞動損傷。

我們已為員工依法購買社會保險，確保員工在因工受傷的情況下有所保障。於本報告期內，本集團沒有涉及因工死亡事故，工傷事件共有7宗，主要為扭傷、挫傷、摔倒及車輛事故，大部分已經康復，而因工傷損失工作日數為460天，本集團共發出約人民幣66,000元慰問金。



環境、社會及管治報告

B3：發展及培訓

和泓服務深信優秀的員工團隊與我們的服務質素息息相關。因此，我們十分重視員工的發展，竭力為員工提供多樣化的學習及發展機會。本集團每年會根據員工的需要、集團的業務發展及外部政策的變更，制定《年度培訓計劃》及《專項培訓計劃》，為員工提供涵蓋專業知識技能、管理能力及其他提高員工綜合素質等主題的內部培訓課程，促進員工的整體發展。

與此同時，本集團堅守「職業有發展、工作有快樂、生活有品質」的企業管理方針，確信促進部門的協作及增強企業凝聚力能有效推動企業持續穩定發展。因此，本集團會不定期為全體員工開展戶外拓展培訓活動，進一步加強員工之間的交流與溝通。我們期望透過多元化及系統化的員工培訓體系，達到本集團完善人才梯隊建設的長遠目標。本年度曾參與培訓的總人數(包括已離職員工)為2,335人，培訓時數合共約34,000小時。

指標

二零二零年
百分比 平均時數(註1)

性別分類受訓僱員	男	100%	13.48小時
	女	100%	16.25小時
僱員職能類別	管理層	100%	71.12小時
	中層員工	100%	23.56小時
	基層員工	100%	11.04小時

註1：僱員平均受訓時數是以該組別於年內僱員的總受訓時數除以該組別於年內曾受訓的總人數(包括已離職員工)而得出。

B4：勞工準則

和泓服務拒絕使用童工和強制勞工。我們在避免僱傭聘用年齡未滿18週歲者及保障勞工權益方面竭盡全力。我們嚴格遵守《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》等防止童工和強制勞工的法律法規，並制定了《和泓服務集團勞動保護管理制度》。我們在員工招聘、入職審批、入職報到等環節核實應聘者的有效身份證明文件。一旦發現違反勞工準則的情況，我們將會根據國家法律法規，從保護勞動者合法利益角度出發，採取相關消除措施，包括立即通報相關勞動行政部門備案等。我們亦拒絕任何型式的強制勞工，本集團所有被聘用的員工必須自願、不欺騙、不強迫。我們亦拒絕向使用童工和強制勞工的供應商購買產品或服務，一旦發現，定必立即中止合作關係。於本報告期內，本集團未有發生聘用童工或強制勞工的現象。

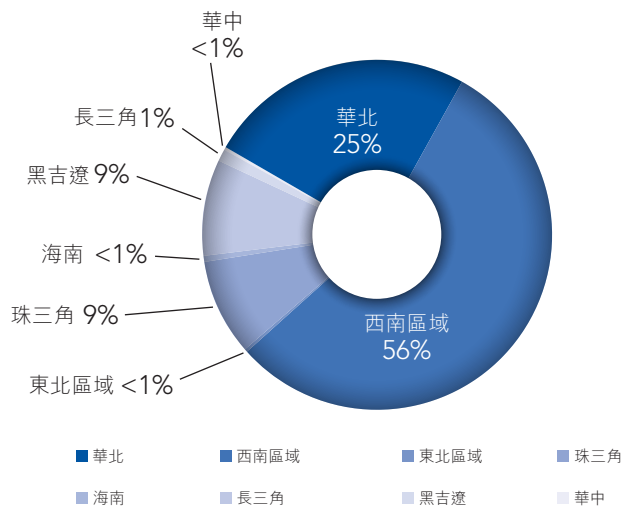
另外，我們的《和泓服務集團考勤與休假管理制度》亦訂明了員工加班的補償要求，加班必須合理、不過量並且要向員工支付足夠的加班及交通補貼費用。我們在集團內部亦設置了員工關係經理，負責從法律的角度出發規範集團用人制度與政策，保證和泓服務的人事制度體系及時更新，以防止出現違反任何勞動人事法規。



B5：供應鏈管理

完善的供應鏈管理對維護我們的服務品質及品牌聲譽相當重要，主要分為常規業務供應商(保安、保潔、工程等業務外包服務)及行政類採購供應商(辦公品採購)兩類，截止2020年12月31日，與我們合作的供應商共計約534家。我們建立了《和泓服務集團採購管理控制程序》、《和泓服務集團合格供方管理控制程序》、《和泓服務集團合格供方管理規定》等一系列供應鏈管理程序，持續地監督和考核供應商，以確保嚴格地遵守《中國人民共和國招投標法》以及其他包括履行採購/服務外包合約責任等法律法規。供應商按地區分佈如下：

按地區劃分員工情況(%)



合格供應商甄選

甄選合格供應商是供應鏈管理的開端，也是重要的一環。除了一般供應商外，我們的業務亦需要外判安保、清潔、園藝、綠化、維修及保養等物業管理服務予第三方供應商(分包商)，因此分包商及供應商的表現將直接影響到客戶對我們的服務質量評價及滿意程度。因此我們制定了《和泓服務集團合格供方管理控制程序》及《和泓服務集團合格供方管理規定》等內部政策規範我們甄選供應商的過程。我們進行甄選時關注供應商(及分包商)經營狀況、企業榮譽和信譽、資質是否良好、是否有取得有效的三標體系認證。我們亦會到他們負責的其他項目進行現場實地考察，考慮他們的實際能力，現場工作的組織管理及架構設置是否合理，以及員工宿舍、休息區的環境、現場品質及該項目負責人的評價，以確保供應商的質素確保他們符合我們的服務及社會責任標準。本年度我們共有74個新增供應商，我們對其中69個新增供應商進行了現場評審。

合格供應商監控及管理

通過我們嚴格審核的供應商會被納入《合格供應商目錄》，成為整個集團可選擇錄用的認可供應商。我們會持續監控《合格供應商目錄》中所有供應商的表現，並且定期對所有供應商進行考核評估：



環境、社會及管治報告

考核類型	考核內容
月度履約情況評估	月度履約情況評估項目專業負責按照合同約定的管理標準對供方的現場服務表現進行監控。我們在結算費用時，項目專業主管需要對供應商當月的人員及服務質量進行評估。如發現部分服務不符合集團標準，我們將即時與供應商溝通及理解情況，確保集團的服務水平。
年度綜合表現評估	品質部評核人員不僅參考月度履約情況評估的考核結果，我們亦會對供應商的現場品質管理、業主及客戶滿意度、團隊管理、安全責任及配合等方面對供應商進行評分，以評估是否繼續聘用有關供應商。

我們在《和泓服務集團合格供方管理控制程序》中明確制定供應商評估及評分標準。倘若因供應商的服務質量而造成重大質量、安全、治安、消防事故的情況，或供應商的評分表現持續未能達到集團的標準，本集團要求有關公司負責人整改，如仍然未能符合要求會遭終止合同，嚴重的情況會將此供應商移至黑名單，不再錄用。我們期望通過規範化的供應商服務監控體系，協助我們持續維持集團整體的優良服務質素。本年度我們對93個現有供應商進行了現場審查，佔現有供應商總數約20%。



此外，本集團堅持履行競爭性及公平性的採購原則。無論透過何等方式進行採購活動，我們均確保得到3家以上的供應商參與以確保有效的競爭。我們亦承諾在採購活動中以相同標準與所有供應商商談，公平的對待所有合作的供應商。同時，我們在《和泓服務集團供方評審及採購控制管理規定》的內部政策規範各類採購方式的實施方式。當單個項目的採購總價超過人民幣20,000元以上時，本集團需以招標形式進行採購，和泓服務承諾在招標的過程中將堅守公平招標、充分競爭、透明公正、廉潔奉公及保密的原則，確保其符合《中國人民共和國招投標法》的國家政策規定。

B6：產品責任

和泓服務始終堅持「客戶第一」的服務宗旨，秉承「客戶價值的提升，是我們存在的最大價值」的客戶觀。我們的服務已通過國際SGS認證機構的「質量、環境、職業健康安全」三標管理體系認證，致力爭取達成「做中國最受尊重的物業服務企業」的理想。我們嚴格遵守《物業管理條例》及《中華人民共和國消費者權益保護法》等國家政策，編製《和泓服務集團業戶滿意度調查操作規定》、《和泓服務集團品質管理部月度檢查規定》及《和泓服務集團業戶投訴處理規程》等一系列貫穿於整個項目的生命週期的品質管理程序。我們期望通過服務規範化及標準化服務準則，確保我們的產品和服務滿足客戶需求。



環境、社會及管治報告

客戶服務及客戶滿意度

為了替業主及客戶打造一個安心舒適的生活環境，本集團編製了《和泓服務集團服務標準白皮書》以規範一系列的員工儀容儀表通用標準、標識通用標準及各專業觸點服務標準。我們亦編製了《和泓服務集團品質管理部月度檢查規定》及《和泓服務集團品質管理部季度檢查定》，定期對我們的服務進行檢查與考評。我們期望通過有效的內部質量檢查體系，及時發現並處理我們的服務中存在的問題，從而不斷提高物業服務質量，提高和泓服務的品牌形象。同時，我們透過定期舉行的《業戶滿意度調查》為客戶提供一個正式的溝通渠道。我們非常樂意聆聽業主及客戶對我們服務的意見，務求不斷提升我們的服務質素以貼近市場的需求，秉承和泓服務「服務至上，創新發展」的管理方針。

客戶溝通及投訴處理

和泓服務深信業主及客戶在我們的服務中提出的意見回饋對推動我們持續改進有莫大幫助。我們在集團的官方網站上設定了客戶留言頁面，亦公示了集團品質管理部投訴處理的電話及電子郵件，以方便業主及客戶的查詢與意見反饋。在處理投訴事件時，和泓服務堅持履行「及時準確、誠實信用、專業人性」的處理原則，確保我們在面對業主及客戶的投訴事件時能更有效及時應對。為此，我們編製的《和泓服務集團業戶投訴處理規程》詳述集團業主及客戶投訴處理的流程，針對客戶投訴內容的類型制定規範化的應對方案及標準：

客戶投訴類型

客戶投訴類型應對方案及標準

一般投訴(包括工程管理、環境管理、客戶服務及安全管理類等的客戶投訴)	品質管理部在接到有效投訴時應在1小時內下發到項目負責人處。項目負責人需要在1小時內聯繫業主了解情況，並在24小時內出具業戶認可的執行方案，並按方案執行及落實，直至投訴關閉。
------------------------------------	--



客戶投訴類型

客戶投訴類型應對方案及標準

重大或群體投訴

重大或群體投訴品質管理部在接到有關重大或群體投訴時應在48小時內通知相關城市或項目負責人負責跟進落實，由項目負責人第一時間出面以示對當事人的尊重，並及時查明情況並上報相關管理人員部門編製執行方案。

我們對各種形式的投訴予以文字保留完整記錄，保證其可追溯性。同時，我們規定品質管理部需定期檢視及評估所有已接到的有效投訴，並透過投訴處理專題匯報的形式上報管理層。我們相信通過檢視及評估總結過往的經驗及教訓能協助管理層擬定有效的糾正措施，以減少和預防同類型的投訴事件，提高業主及客戶對服務的滿意度。於報告期內，本集團接獲關於服務的投訴數目為95宗，並已經完成全部投訴的跟進工作，98.9%客戶對我們的跟進工作感到滿意。



環境、社會及管治報告

客戶私隱保護

和泓服務了解保障業主及客戶個人和其他資料的隱私是與建立互相長遠關係不可或缺的一環，本集團致力維護各方面的權益。為了明確規範業主及客戶檔案資料的信息收集、管理和控制措施，我們編製了《和泓服務集團業主檔案管理規定》的內部政策以涵蓋業主及客戶檔案的管理工作，當中具體措施包括(但不限於)：

- 電子版業主及客戶檔案由管理人員加密保存；
- 紙製版業主及客戶檔案由專人負責管理及保管；
- 借閱檔案需填寫相關申請表並通過審批，檔案亦只限在檔案室裡使用；及
- 禁止借閱檔案者私自轉借、拆卸、調換、污損所借檔案。

於報告期內，我們並無發現任何違反客戶私隱或客戶資料外洩的投訴。

B7：反貪污

我們認為誠信是企業發展可持續及成功業務的基礎。因此，我們堅持「誠實做人，誠信處事，合作共贏」的經營原則，對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪污事件採取零容忍態度，以保障我們的業務利益。和泓服務不僅嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》國家法律法規的規定，在集團的員工行為守則中亦已明確禁止員工接受或收受任何我們的現有或潛在持份者(包括供應商、業主及客戶等)所給予的利益、禮物或款待。於報告期內，我們按照國家法律法規及行為守則的內容，向董事及員工提供合共12小時的反貪污培訓課程，以加強員工的廉潔意識，教育員工履行職責時應有的道德標準。



此外，本集團設立了多樣及暢通的舉報渠道(包括客戶服務投訴熱線、投訴信箱等)，我們亦已在集團的官方網站上公示了集團廉潔舉報的電子郵件，我們歡迎內部及外部的持份者向我們反饋任何懷疑的不當行為疑慮。如發現任何違反行為守則或反貪污政策的事件，我們將秉持「凡舉報必查」的原則處理截獲的舉報並將違例事項向合適的執法部門報告。於報告期內，本集團沒有違反任何與反貪污有關的法律及法規，未因貪腐事件解僱或紀律處分員工，亦未因貪腐違規行為與商業夥伴終止合約或未續約。

B8：社區投資

「關懷社區、回報社會」是企業應盡的社會責任。我們在穩健快速發展的同時，亦期望可以通過我們的業務促進社會和諧進步，為實現企業社會責任付出。我們相信社區文化具有「凝聚力、導向功能、約束功能、激勵功能和輻射功能」。為此，和泓服務編製了《和泓服務集團社區文化活動管理規定》以規範開展各項目社區文化活動的管理工作，為小區居民豐富業餘生活，提高物業公司的服務質量，增強社區的凝聚力。在本年度中，我們舉辦一系列有助推動社區發展的項目和活動，包括：

活動類型

具體成果

社區文化

「和泓服務全方位，真誠服務零距離」是我們堅持的服務宗旨，我們在節假日及月度活動舉辦期間，會為社區提供理髮、磨刀、免費義診、健康講座、猜燈謎等活動，在拉近與社區的距離，增進了感情同創美好家園等。



環境、社會及管治報告

活動類型

具體成果

保護環境

我們透過「創文創衛」活動，對社區和公共設施等小廣告、亂推亂放等情況進行逐一排查清理，全方位開展衛生環境整治活動，吸引居民參與並加強他們愛護環境的意識，宣揚保護環境的重要性。我們在北京政府對垃圾分類的指導下，主動配合街道等主管部門共同進行垃圾分類等工作，指定垃圾分類指導員，對垃圾分類相關知識進行宣傳引導，共同維護居住生活環境。

弱勢群體

我們聯合中華慈善總會。一張紙奉獻愛心行動共同發起了「衣舊換心，以愛禦寒」公益捐贈活動，將閒置衣物變成愛心，所得善款均用於貧困先天性心臟病患兒的救治和包蟲病患者的救治。



關鍵績效指標概覽¹

環境績效

關鍵績效指標		單位	2020年	2019年
空氣排放物	氮氧化物(NO _x)	千克	6.84	53.86
	硫氧化物(SO _x)	千克	0.12	21.40
	懸浮顆粒(PM)	千克	3.13	14.67
溫室氣體排放	溫室氣體排放量(範疇一) ⁴	噸二氧化碳當量	50.82	123.25
	新種植樹木的溫室氣體減除	噸二氧化碳當量	1.45	3.24
	溫室氣體排放量(範疇二) ⁵	噸二氧化碳當量	10,358.82	8,839.27
	溫室氣體排放量(範疇三) ⁶	噸二氧化碳當量	178.74	170.82
	溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	10,586.93	9,130.10
	溫室氣體排放強度	噸二氧化碳當量/百萬平方米	2,507.54	2,343.30
無害廢棄物	無害廢棄物總量	噸	8.74	0.40
	無害廢棄物強度	噸/百萬平方米	2.07	0.10

⁴ 範圍一指涵蓋由集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放棄置到堆填區的廢紙、政府部門處理食水及污水時而消耗的電力及僱員乘坐飛機出外公幹間接引致的溫室氣體排放。

⁵ 範圍二指涵蓋來自集團內部消耗(購回來的或取得的)電力、熱能等所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

⁶ 範圍三指涵蓋集團以外發生的所有其他間接溫室氣體排放，包括棄置到堆填區的廢紙、政府部門處理食水及污水時而消耗的電力及僱員乘坐飛機出外公幹間接引致的溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標		單位	2020年	2019年
能源消耗量	外購電量	千個千瓦時	10,855.01	9,682.92
	天然氣	千個千瓦時	17.30	16.81
	生物柴油	千個千瓦時	151.13	151.13
	液化石油氣	千個千瓦時	54.92	70.77
	柴油	千個千瓦時	0.65	66.46
	汽油	千個千瓦時	10.20	213.86
	總能耗	千個千瓦時	11,089.25	10,205.01
	總能耗強度	千個千瓦時/ 百萬平方米	2,626.52	2,619.18
水資源消耗量	水資源消耗總量	立方米	226,427.34	185,316.60
	水資源消耗強度	立方米/ 百萬平方米	53,629.93	47,562.65



適用法律法規

法律法規：

《中華人民共和國反洗錢法》
《中華人民共和國反不正當競爭法》
《中華人民共和國公司法》
《中華人民共和國勞動法》
《中華人民共和國勞動合同法》
《中華人民共和國職業病防治法》
《中華人民共和國安全生產法》
《中華人民共和國環境保護法》
《中華人民共和國大氣污染防治法》

內部政策：

《反舞弊管理制度》
《舉報政策》
《質量手冊》
《進料檢驗管理辦法》
《制程檢驗作業指導書》
《出貨檢驗標準》
《採購控制程序》
《人力資源管理制度》
《員工守則》
《安全操作規範》
《環境保護管理制度》

關鍵績效指標的計算方法和排放系數參考

- 環境、社會及管治報告中計算環境關鍵績效指標的方式和排放系數參照聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告？—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》，另有說明除外。
- 排放物及資源使用強度以本年度在管的12項目及位於北京之總部辦公室總面積為基準單位。
- 溫室氣體排放系數參考環境保護部華南環境科學研究所發佈的《生活源產排污係數及使用說明》、國家發展改革委員會辦公廳發布的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》和European Environment Agency發佈的《EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook》。
- 處理食水每單位耗電量的溫室氣體排放系數參考香港水務署年報2017/18。
- 處理污水每單位耗電量的溫室氣體排放系數參考香港渠務署可持續發展報告2019/20。
- 能源耗量轉換系數參考CDP發佈的《有關燃料數據轉換為MWh的技術說明》。



《環境、社會及管治報告指引》索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵業績指標		章節／聲明
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。	空氣排放物
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度。	溫室氣體
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度。	我們的業務在日常營運中沒有產生重大的有害廢棄物。
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度。	無害廢棄物
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	節能減排措施
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	無害廢棄物



主要範疇、層面、一般披露及關鍵業績指標		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。 註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	資源使用
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	能源消耗
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度。	水資源消耗
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	節能減排措施
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	本集團的水資源消耗來自於市政管網，不涉及求取水源問題。 防止浪費水資源
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量。	我們的業務在日常營運不涉及使用包裝材料。
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。	本集團的業務並未涉及對環境和天然資源帶來重大影響的環節。

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵業績指標		章節／聲明
B. 社會		
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、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	僱傭
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	僱傭
層面 B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
關鍵績效指標 B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	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、一般披露及關鍵業績指標		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。	發展及培訓
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	發展及培訓
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	發展及培訓
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	勞工準則
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	合格供應商甄選 合格供應商監控及管理

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵業績指標		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。	產品責任
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，本集團業務不涉及銷售產品。
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。	客戶溝通及投訴處理
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。	本集團業務不涉及知識產權。
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	客戶服務及客戶滿意度 本集團業務不涉及銷售產品。
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。	客戶私隱保護



主要範疇、層面、一般披露及關鍵業績指標		章節／聲明
層面 B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	反貪污
關鍵績效指標 B7.1	於匯報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。	反貪污
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	反貪污
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了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。	社區投資
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源。	社區投資



董事會報告

和泓服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司年報連同截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

全球發售

本公司於2019年7月12日進行全球發售，包括100,000,000股每股股份1.28港元的股份。有關所得款項相關用途的詳情，請參閱本年報「上市所得款項」一節。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司主要在中國提供物業管理服務及增值服務。

本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註29。本集團年內收益按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註4。

業務回顧

本集團的年內業務回顧包括本集團所面臨主要風險及不明朗因素的討論、使用主要表現指標的本集團表現分析、年內影響本集團的重要事件詳情以及本集團業務可能未來發展的指標，載於本年報「主席報告」、「管理層討論與分析」及「企業管治報告」。回顧及討論構成本董事會報告的一部分。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的已刊發業績與資產、負債及權益的概要載於本年報第234至236頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。



上市所得款項

本公司於2019年7月12日在聯交所主板成功上市，並發行100,000,000股新股。經扣除股份發行成本、上市開支及包銷佣金後，上市所得款項淨額約為75.8百萬港元(相當於約人民幣66.6百萬元)。於2020年12月31日，人民幣42.9百萬元或本公司上市所得款項之64.4%已獲動用。於2021年，本公司將根據其發展策略、市場狀況及有關所得款項擬定用途而動用上市所得款項。詳盡資料載於本年報「管理層討論與分析」一節「上市所得款項」。

主要供應商及客戶

於回顧年度，本集團的最大客戶和泓置地集團有限公司(「和泓置地」)佔本集團總收益16.9%。本集團的五大客戶佔本集團總收益18.7%。於回顧年度，本集團的最大供應商佔本集團總採購3.9%。本集團的五大供應商佔本集團總採購15.9%。

除上述者外，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何據董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於本集團的五大供應商或五大客戶擁有任何實益權益。

暫停辦理股東名冊登記手續

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。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第128頁的綜合損益及全面收益表。



董事會報告

股息

董事會並不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息。

我們的股息政策

於開曼群島公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的數額。細則規定可動用我們的利潤(已變現或未變現)或動用本公司在法律上可供分配的任何儲備(包括股份溢價)宣派和派付股息。

董事可酌情宣派股息，而實際宣派和支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

我們日後向我們的股東派付的股息款項亦將取決於我們有否自中國附屬公司取得股息而定。中國法律規定以根據中國會計原則(於若干方面有別於國際財務報告準則)所計算的淨利潤派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部分淨利潤保留作法定儲備。這些法定儲備不可用作分派現金股息。此外，我們的附屬公司如有債務或虧損，或根據銀行信貸融資或我們或我們附屬公司日後所訂立其他協議的任何限制條款，其股息分派亦可能受到限制。

任何財政年度的任何末期股息將須經我們的股東批准。



股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註22。

儲備及可供分派儲備

年內本集團儲備變動詳情載於本年報第131至132頁的綜合權益變動表。

於2020年12月31日，本集團可供分派儲備金額約為人民幣223.4百萬元(2019年：人民幣137.9百萬元)。

借款

截至2020年12月31日止年度，本集團並無直接或間接向董事、本公司高級管理層、控股股東或彼等各自關連人士作出任何借款或提供任何貸款擔保。

物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止年度，本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

退休福利計劃

本集團須為任何香港僱員參與香港強制性公積金，而中國附屬公司僱員為中國政府經營的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司僱員須向退休福利計劃繳交其工資的若干百分比以撥付福利。本集團就該退休福利計劃的唯一責任為繳交計劃所規定供款。

本集團退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註7。

慈善捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團捐贈零港元(2019年：1.0百萬港元)作為慈善捐款。



董事會報告

董事

董事會目前由以下八名董事組成：

執行董事

王文浩先生(行政總裁)

胡洪芳女士(首席財務官)

非執行董事

劉江先生(「劉先生」)(主席)

周煒先生

獨立非執行董事

錢紅驥先生

范智超先生

陳磊博士

李永瑞博士

根據細則第83(3)條，全體董事須於股東週年大會上輪席告退，並願意膺選連任。將於股東週年大會上膺選連任之董事詳情載於在2021年4月23日派發予股東之通函。

董事及高級管理層履歷詳情

於本年報日期本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第31至36頁「董事及高級管理層履歷」一節。董事確認並無資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。



獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條確認彼等的獨立性，而本公司認為自彼等委任日期至2020年12月31日止有關董事均為獨立人士，並於截至本年報日期維持獨立。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。董事委任須受細則項下董事輪席退任的條文所規限。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

管理合約

除董事服務合約及委任函外，於年末或截至2020年12月31日止年度期間任何時間，概無訂立或存在與本集團整體或任何重大部分業務的管理及行政事務有關的合約。

已獲准彌償保證條文

根據細則，一項以董事利益之已獲准彌償保證條文現時正生效並於財政年度內一直生效。本公司已投購董事及高級職員責任保險，為董事依法履職過程中可能產生的賠償責任提供保障。



董事會報告

董事及高級管理層薪酬

董事會參考薪酬委員會提供的建議並考慮本集團經營業績、個別人士表現及可比擬市場統計資料釐定本集團董事及高級管理層薪酬。本集團董事酬金及五名最高薪酬人士按範圍劃分的酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。

截至2020年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士的任何人士發放薪酬，作為加盟本集團或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。截至2020年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

除上文披露者外，截至2020年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

人力資源

於2020年12月31日，本集團約有2,154名僱員，而於2019年12月31日則有996名僱員。本集團與僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利、違約責任及終止理由等事宜。

本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利，並參考彼等之經驗、資歷及一般市場狀況釐定。本集團僱員的薪酬政策由董事會根據僱員的長處、資歷及能力而制定。



董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定彼被當作或被視為持有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於已發行股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	59.67%

附註：

- Brilliant Brother Limited(「Brilliant Brother」)的全部已發行股本由劉先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Brilliant Brother持有的所有股份中擁有權益。

於相聯法團中的好倉

董事姓名	相聯法團	權益性質	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉先生 ⁽¹⁾	Brilliant Brother	實益擁有人	1	100.0%

附註：

- Brilliant Brother(其全部已發行股本由劉先生持有)為本公司的最終控制公司。因此，根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

董事會報告

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之權益及好倉

股東名稱	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	股權 概約百分比
劉先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	59.67%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	59.67%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	59.67%

附註：

- (1) 劉先生持有Brilliant Brother全部已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於Brilliant Brother持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於其配偶劉先生所持有的股份中擁有權益。劉先生之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

購買股份或債權證安排

除本年報其他章節所披露者外，本公司、其控股公司或任何附屬公司概無於回顧年度任何時間訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債務證券(包括債權證)而獲益。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報綜合財務報表附註27「重大關聯方交易」所披露者外，於本年年末或截至2020年12月31日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並非任何就有關本集團業務且其董事或與任何該董事的關連實體擁有直接或間接重大權益的其他重大交易、安排或合約的訂約方。

董事於競爭業務的權益

於回顧年度，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團的業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益(擔任本公司及／或其附屬公司董事除外)。

根據上市規則持續披露責任

除本年報披露者外，本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。



董事會報告

控股股東合約

除本年報綜合財務報表附註27「重大關聯方交易」一節所披露者外，截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約且概無有關合約於年末存續，截至2020年12月31日止年度，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約且概無有關合約於年末存續。

關連交易

於回顧年度內，本公司已就其持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下規定。有關持續關連交易的詳情如下：

全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

提供消費品及服務

本集團一直不時向和泓置地(一間由和泓投資及上海恒久投資有限公司分別擁有80%及20%的公司，亦為本集團一名關連人士)及其附屬公司提供消費品及服務，如酒店住宿及餐飲服務。由於和泓置地的全部股權最終由劉先生(最終控股股東)擁有，而和泓置地及其附屬公司為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。預期本集團將繼續向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務及根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。就此，本集團於2019年2月17日與和泓置地訂立框架協議，期限為2019年2月17日至2021年12月31日。



本集團向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務乃按與在公開市場向獨立第三方消費者所提供者相若的條款作出且將根據上市規則第14A.97條獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

過渡商標許可協議

本集團使用的中國商標乃由和泓投資擁有。於2018年11月30日，我們的間接全資附屬公司北京泓升與和泓投資訂立一項協議，據此，和泓投資同意將商標轉讓予北京泓升，代價為零（「商標轉讓協議」）。

根據商標轉讓協議，待北京泓升在中國完成新的商標註冊擁有人註冊前，和泓投資授予本集團按免授權費基準使用商標的獨家許可（「過渡商標許可安排」）。該等獨家許可有效期至北京泓升在中國完成商標註冊擁有人註冊時止。

由於和泓投資的全部股權由劉先生（我們的最終控股股東）最終擁有，故和泓投資為劉先生的聯繫人及本公司的關連人士。過渡商標許可安排項下的交易將於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據商標轉讓協議，本集團獲授按免授權費基準使用許可商標的權利，故有關交易將於上市規則第14A.76條項下的最低限額範圍內及將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。



董事會報告

有關交大嘉園的租賃協議

北京和泓(本集團的全資附屬公司)及和泓置地就(i)位於交大園(為和泓置地集團開發並由本集團管理的一處住宅物業)內的一間會所，及(ii)一間鍋爐房內的供暖設施，於每年11月15日至次年3月15日期間作為交大嘉園集體供暖系統的供暖裝置，訂立若干營運及管理協議。根據該等協議，和泓置地授予北京和泓佔用、運營及管理會所及供暖設施的權利。北京和泓有權獲得該等物業產生的所有收入，包括自住戶收取的取暖費用，根據當地法規及政策收到政府就供暖設施給予的補助，以及就使用會所設施向住戶收取的服務費。反過來，北京和泓應向和泓置地支付年費。

會所及供暖設施的營運及管理協議將分別於2018年11月30日及2018年6月30日屆滿。於2019年1月29日，北京和泓及和泓置地訂立兩份租賃協議，一份為會所租賃協議(「**會所租賃協議**」)，另一份為供暖設施租賃協議(「**供暖設施租賃協議**」)，據此，和泓置地分別以年租金人民幣294,000元及人民幣432,000元向北京和泓出租會所及供暖設施。

雙方的權利及義務與上述營運及管理協議項下權利及義務相似。會所租賃協議的有效期為自2018年12月1日起至2021年11月30日止，供暖設施租賃協議的有效期為自2018年7月1日起至2021年6月30日止。



由於和泓置地為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，會所租賃協議及供暖設施租賃協議項下的交易將於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於會所租賃協議及供暖設施租賃協議下相關交易的性質相似，且訂約方相同，董事認為於計算該等協議下應付最高年租時將該等協議下款項合併乃屬適當。董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們根據會所租賃協議及供暖設施租賃協議應付的最高年費總額將不超過人民幣726,000元。為達致上述年度上限總額，董事已計及(i)獨立估值師分別就會所及加熱設備發出的公平租金函件；及(ii)該等協議的條款及條件以及於過往年度的歷史交易額。

由於就會所租賃協議及供暖設施租賃協議的年度上限總額按上市規則計算的各適用百分比率低於5%及總代價為3,000,000港元以下，該等協議項下的交易將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

合約物業權益

根據北京和泓與北京福發房地產開發有限公司(「福發房地產」)、北京東和偉業房地產開發有限公司(「東和偉業」)及和泓置地各自訂立的安排，本集團有權享有物業權益(其中包括投資物業帶來的享有、佔用、使用及收取收入及資本收益(或虧損)的權利)。福發房地產及東和偉業為和泓置地的全資附屬公司。因此福發房地產及東和偉業為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據有關安排與和泓置地、東和偉業及福發房地產進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於本集團已悉數支付擁有投資物業的實益權益之代價且有權享有該等物業權益而無須支付後續經常性費用，故該等交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

董事會報告

與物業管理軟件有關的採購協議

北京社區半徑信息技術有限公司(「社區半徑有限公司」)與北京和泓於2017年5月22日訂立一份買賣協議及於2019年1月29日簽訂一份補充協議(統稱「物業管理軟件協議」)，據此，社區半徑有限公司向北京和泓授出使用「社區半徑」應用程序(均為軟件即服務版本及移動應用程序版本)的許可，代價為人民幣59,400元。北京和泓已支付有關代價。物業管理軟件協議生效期直至2022年5月20日。

社區半徑有限公司由我們的最終控股股東劉先生持有51%權益，故其為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，物業管理軟件協議項下的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於北京和泓已根據物業管理軟件協議就享有產品、功能及服務的權利支付一次過代價且其後使用不會產生任何後續經常性費用，故有關交易將於上市規則第14A.76條規定的最低限額範圍內及將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

總服務協議及補充總服務協議

本集團與和泓置地集團附屬公司就彼等開發的物業訂立若干前期物業管理服務協議。根據該等協議，本集團提供的物業管理服務主要包括(i)安保服務；(ii)維修保養服務；及(iii)保潔及園林景觀維護服務(「和泓物業管理服務」)。本集團亦向和泓置地集團提供若干非業主增值服務，主要包括銷售協助服務，如示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務(「和泓開發商相關服務」)。此外，本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(「物業管理配套服務」)。

於2019年6月27日，本集團與和泓置地訂立一份總服務協議(「總服務協議」)，以為和泓置地集團持續提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務。於2020年4月29日，本集團與和泓置地訂立補充總服務協議(「補充總服務協議」)，年期由2020年4月29日至2021年12月31日，以修訂總服務協議，據此，本集團同意除和泓物業管理服務以及和泓開發商相關服務外，也向和泓置地集團提供物業管理配套服務。雙方的相關附屬公司將分別訂立服務協議，其中根據總服務協議條款載列具體條款及條件。

本集團董事估計，截至2021年12月31日止三個年度，和泓置地集團就本集團根據總服務協議提供的和泓物業管理服務應付的最高年費將分別不超過人民幣8.7百萬元、人民幣13.3百萬元及人民幣15.0百萬元；而相同三個年度就和泓開發商相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣26.0百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣22.4百萬元。因此，截至2021年12月31日止三個年度各年根據總服務協議應付本集團的費用總額將分別不超過人民幣34.7百萬元、人民幣39.8百萬元及人民幣37.4百萬元。此外，截至2021年12月31日止兩個年度，有關補充總服務協議項下物業管理配套服務的最高年費將分別不超過人民幣53.6百萬元及人民幣80.7百萬元。

上述經修訂年度上限乃經董事參照(i)每個城市的物業管理配套服務的定價政策基準；(ii)我們根據補充總服務協議提供物業管理配套服務將予確認的估計收益；(iii)我們根據現有合約提供總服務協議將予確認的原有估計收益以及我們現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；及(iv)和泓置地集團將交付物業的估計總建築面積後估計得出。餘下部分指本集團在任何不可預見情況下為物業管理配套服務提供約30%的緩衝額。

和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，總服務協議下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於就總服務協議的年度上限按上市規則計算之適用比率預期高於5%，和泓物業管理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。



董事會報告

本公司根據其內部控制程序調整獲豁免披露(倘必要)之持續關連交易之範疇及金額以及年度上限。截至2020年12月31日止年度，於釐定所進行之有關交易之價格及條款時，本公司已遵守本年報所披露之各持續關連交易之定價政策及指引。董事認為，本公司內部控制程序足以且可有效確保該等交易如是進行。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審核於年內進行的持續關連交易，並確認該等交易已：

- (i) 在本集團的日常及一般業務過程中訂立及進行；
- (ii) 按照一般或較佳商業條款訂立及進行；及
- (iii) 根據規管交易的協議按公平合理並符合股東的整體利益的條款訂立及進行。

本公司委聘核數師根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參考實務說明第740號「香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於上述持續關連交易發出載有其發現和結論的函件：

- (i) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易未經董事會批准。
- (ii) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易並非在各重大方面按照本集團定價政策及規管該等交易的相關協議訂立。
- (iii) 就各持續關連交易總額而言，概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易已超過本公司制定的年度上限。

本公司已向聯交所遞交有關本集團截至2020年12月31日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。



關聯方交易

有關本集團截至2020年12月31日止年度關聯方交易的詳情，載於本年報綜合財務報表附註27。

除上文所披露者外，於回顧年度，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第14A章的獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定之關連交易或持續關連交易。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年止年度，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。

股權掛鈎協議

本公司於年內概無訂立而於年末亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

酬金政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制訂。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註11，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權而致使本公司須按比例向現有股東發售新股份之條文。



董事會報告

環保及遵守法律及法規

作為中國物業服務提供商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，包括有關空氣及噪音污染以及廢物及污水的法律及法規。本集團已遵守對本集團營運屬重要的法律及法規。此外，相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如周年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

重大法律訴訟

截至2020年12月31日止年度，本集團概無涉及任何重大法律訴訟。

持有重大投資

除本年報所披露者外，於2020年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。



附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

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(詳見綜合財務報表附註26)。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。

有關資本資產之重大投資的未來計劃

於2020年12月31日，除本年報所披露者外，本集團並無任何有關重大投資及資本資產的其他即時計劃。

稅項減免及上市證券持有人豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅項減免或豁免。

企業管治

本公司承認良好企業管治對加強本公司管理及保障本公司股東整體利益的重要性。本公司已採用企業管治守則之守則條文作為其自身守則以規管企業管治常規。董事認為，本公司已於報告期間遵守企業管治守則所載相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司常規以維持高標準的企業管治。有關本公司所採納的企業管治常規的資料，載於本年報第37至54頁的企業管治報告。



董事會報告

環境及社會事宜

截至2020年12月31日止年度，本公司有關上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引所載相關條文的合規事宜載於將於本年報第55至96頁的環境、社會及管治報告。

報告日期後事項

有關於報告日期後發生的重大事件詳情載於綜合財務報表附註33。

法律及法規合規情況

截至2020年12月31日止年度，本公司已遵守對本公司有重大影響的相關法律法規。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事及本集團高級管理層(彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有本集團或本公司證券的內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧年度內均遵守標準守則。此外，據本公司所知，本集團高級管理層於回顧年度內並無任何違反標準守則的情況。

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，於本年報日期，本公司一直維持上市規則所規定之公眾持股量。



核數師

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表經致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

代表董事會

王文浩

行政總裁及執行董事

香港，2021年3月25日



獨立核數師報告



致和泓服務集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已完成審核第128頁至第233頁所載和泓服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於2020年12月31日之綜合財務狀況報表以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他說明附註。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及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之披露規定適當編製。

意見基礎

我們已根據《國際審計準則》(「國際審計準則」)進行審計。我們在該等準則下須承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據國際會計師職業道德準則理事會之職業會計師道德守則(「國際會計師職業道德準則理事會守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行國際會計師職業道德準則理事會守則中的其他專業道德責任。本核數師相信，我們已取得充足適當的審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間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。



關鍵審計事項(續)

—業務合併的購買價分配

請參閱綜合財務報表附註2.3所載主要會計政策、附註3所載重大會計估計及判斷以及附註26所載收購附屬公司披露。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>年內 貴集團完成收購五間附屬公司， 貴公司分別確認商譽及無形資產人民幣59,626,000元及人民幣20,916,000元。 貴集團在獨立估值專家的協助下，使用收入法下的估值技術進行業務合併的購買價分配。</p> <p>計入無形資產內客戶關係的公平值乃基於部分建立在對業務未來表現主要假設之上的估值技術。</p> <p>我們將該事項確認為關鍵審計事項，原因乃(a)收購的重大性；(b)識別及評估所收購無形資產的價值涉及重大會計估計及判斷對已確認資產及負債的估值。於釐定收購所確認的資產及負債的公平值時，使用了包括收益增速、永久增長率、貼現率、利潤率、留存率及預期可使用年期在內的關鍵假設。該等關鍵假設的任何重大變動可能引起直接影響已確認商譽的被收購資產及負債(包括無形資產)的公平值。</p>	<p>我們有關收購會計處理的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 審查收購相關協議，並審閱管理層採納的收購會計處理； - 評估獨立估值專家的才幹、能力、客觀性及獨立性，並與彼會面，以了解並評估其工作及估值技術；及 - 取得預測模型、檢查其數學準確程度並根據我們對行業的了解、所收購公司的相關歷史數據及外部市場數據，評估及評價估值模型所用的關鍵假設之合理性，如收益增速、永久增長率、利潤率、貼現率、留存率及客戶關係的可使用年期。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備

請參閱綜合財務報表附註2.10所載主要會計政策、附註3所載重大會計估計及判斷、附註17所載貿易及其他應收款項以及附註31.2所載信貸風險政策披露。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>於2020年12月31日，貴集團有貿易及其他應收款項人民幣165,797,000元符合預期信貸虧損模式範圍。貴集團按貴集團的過往歷史、現有市場狀況及前瞻性資料釐定貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。</p> <p>我們將貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備識別為關鍵審計事項，乃由於評估預期信貸虧損模式項下信貸風險應用大量判斷及估計。該等判斷及估計包括(但不限於)債務人的付款記錄及信用、過往違約率及前瞻性宏觀經濟因素。</p>	<p>我們有關貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">– 審閱債務人的付款記錄；– 抽樣評估管理層對未來還款的預測及對債務人財務狀況的理解；– 評估管理層對按攤銷成本計量的其他應收款項之信貸風險大幅增加的判斷；– 審閱貿易應收款項的賬齡分析及評估估計預期信貸虧損率所用參數；及– 根據貴集團所用預期信貸虧損率檢查撥備的數學準確程度。

關鍵審計事項(續)

商譽減值

請參閱綜合財務報表附註2.8及2.20所載主要會計政策、附註3所載重大會計估計及判斷以及附註15所載商譽披露。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>於2020年12月31日，貴集團因業務合併產生商譽人民幣59,626,000元。</p> <p>商譽每年進行減值測試。管理層已參考獨立專業估值師進行的估值，於2020年12月31日進行商譽減值測試，並認為並無確認減值虧損。該結論基於使用價值計算得出，使用價值計算以管理層批准的，使用須作出重大判斷的有關收益增速、永久增長率、貼現率及利潤率的關鍵假設制定的五年期財務預算為基礎。</p> <p>我們將該事項確認為關鍵審計事項，原因乃商譽結餘的重要性且管理層於估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額時須行使重大判斷。</p>	<p>我們有關管理層商譽減值評估的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 評估獨立專業估值師的資質、能力及客觀性； - 評估估計使用價值所用的估值技術及關鍵假設的恰當性； - 根據我們對業務及行業的了解質疑關鍵假設的合理性；及 - 將輸入數據與支持性憑據(如已獲批的預算)對賬，並考慮該等預算的合理性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

客戶關係(計入無形資產)減值

請參閱綜合財務報表附註2.7及2.20所載主要會計政策、附註3所載重大會計估計及判斷以及附註13所載無形資產披露。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>於2020年12月31日，客戶關係(計入無形資產)的賬面值為人民幣19,637,000元。管理層每年或於出現減值跡象時更頻繁檢討客戶關係的賬面值。</p> <p>倘出現減值跡象，管理層須參考獨立專業估值師進行的估值，根據採用未來現金流預測的使用價值計算評估客戶關係的可收回金額。客戶關係的估值要求在使用主觀假設時應用重大判斷。估值對估值師所應用的基本假設具敏感性，例如所使用的貼現率及留存率基於資產的過往表現及管理層對市場發展的預期，而未來現金流量預測基於管理層批准的五年財務預算。</p>	<p>我們有關管理層對 貴集團客戶關係減值評估的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">– 評估獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；– 評估估值技術及估計使用價值所用的關鍵假設的恰當性；– 根據我們對業務及行業的了解質疑關鍵假設的合理性；及– 將輸入數據與支持性憑據(如已獲批的預算)對賬，並考慮該等預算的合理性；

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司2020年年報內的全部資料，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資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責編製的綜合財務報表，根據由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定已真實及公平地編製，和董事會確定是必要的內部監控，以確保呈報的綜合財務報表不存在由於欺詐或失誤所引致的重大錯誤陳述。

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。

董事在審計委員會的協助下負責履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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。我們僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，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《國際審計準則》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：

- 識別和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。
- 評估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。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(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，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於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、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、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、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審計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。

我們還向審計委員會提交聲明，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，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與審計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。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2021年3月25日

韓佩瑜

執業證書編號：P07101



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		(266,965)	(164,142)
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)	(187)	(150)
除所得稅前溢利	6(b)	74,820	23,214
所得稅開支	8	(14,843)	(9,421)
年內溢利		59,977	13,793
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		(5,573)	-
年內全面收益總額		54,404	13,793
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		3,620	-
		59,977	13,793
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		3,620	-
		54,404	13,793
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	10	12.76	3.97

第135至233頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

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	12	13,886	6,806
無形資產	13	24,869	2,657
投資物業	14	29,817	30,902
商譽	15	59,626	–
就收購附屬公司支付按金	17	7,800	24,875
遞延稅項資產	21	6,573	2,726
		142,571	67,966
流動資產			
存貨	16	178	106
貿易及其他應收款項	17	167,544	38,755
按公平值計入損益的金融資產	18	11,446	–
銀行結餘及現金		291,507	199,829
		470,675	238,690
流動負債			
合約負債	4(a)	80,444	58,297
貿易及其他應付款項	19	178,070	73,935
租賃負債	20	1,970	1,918
所得稅負債		13,004	1,262
		273,488	135,412
流動資產淨值		197,187	103,278
總資產減流動負債		339,758	171,244
非流動負債			
租賃負債	20	642	2,188
遞延稅項負債	21	11,917	4,600
		12,559	6,788
資產淨值		327,199	164,456

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
權益			
股本	22	34	28
儲備	23	307,136	164,428
本公司權益股東應佔權益		307,170	164,456
非控股權益		20,029	-
權益總額		327,199	164,456

王文浩
董事

胡洪芳
董事

第135至233頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司權益股東應佔								非控股權益 人民幣 千元 (附註29)	權益總額 人民幣 千元
	股本	股份溢價*	資本儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	總計			
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣		
	千元 (附註22)	千元 (附註23(a))	千元 (附註23(c))	千元 (附註23(b))	千元 (附註23(d))	千元	千元	千元		
於2019年1月1日之結餘	-**	-	34,226	9,019	-	36,861	80,106	-	80,106	
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	13,793	13,793	-	13,793	
與擁有人的交易										
- 已付股息	-	-	-	-	-	(25,400)	(25,400)	-	(25,400)	
- 資本化發行(附註22(i))	21	(21)	-	-	-	-	-	-	-	
- 就本公司股份上市而 發行新股(附註22(ii))	7	112,452	-	-	-	-	112,459	-	112,459	
- 股份發行開支 (附註22(ii))	-	(16,502)	-	-	-	-	(16,502)	-	(16,502)	
- 撥付至法定儲備	-	-	-	640	-	(640)	-	-	-	
與擁有人的交易總額	28	95,929	-	640	-	(26,040)	70,557	-	70,557	
於2019年12月31日之結餘	28	95,929	34,226	9,659	-	24,614	164,456	-	164,456	

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司權益股東應佔						總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價*	資本儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*			
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
	(附註	(附註	(附註	(附註	(附註			(附註	
	22)	23(a)	23(c)	23(b)	23(d)			29)	
於2020年1月1日之結餘	28	95,929	34,226	9,659	-	24,614	164,456	-	164,456
年內全面收益總額									
年內溢利	-	-	-	-	-	56,357	56,357	3,620	59,977
年內其他全面開支									
-換算海外業務財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(5,573)	-	(5,573)	-	(5,573)
	-	-	-	-	(5,573)	56,357	50,784	3,620	54,404
與擁有人的交易									
-於配股發行股份(附註22(iii))	6	93,324	-	-	-	-	93,330	-	93,330
-配發新股的發行開支(附註22(iii))	-	(1,400)	-	-	-	-	(1,400)	-	(1,400)
-收購附屬公司	-	-	-	1,637	-	(1,637)	-	16,409	16,409
-撥付至法定儲備	-	-	-	3,099	-	(3,099)	-	-	-
與擁有人的交易總額	6	91,924	-	4,736	-	(4,736)	91,930	16,409	108,339
於2020年12月31日之結餘	34	187,853	34,226	14,395	(5,573)	76,235	307,170	20,029	327,199

* 該等總額於報告日期於綜合財務狀況表內「儲備」呈列。

** 結餘指金額少於人民幣1,000元。

第135至233頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		74,820	23,214
經調整：			
無形資產攤銷	6(b)	2,397	257
物業、廠房及設備折舊	6(b)	3,689	2,055
投資物業折舊	6(b)	1,085	1,086
利息開支	6(a)	187	150
銀行利息收入	5	(954)	(654)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	6(b)	6,162	-
收回壞賬	5	(4,416)	-
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備撥回		-	(4,534)
出售物業、廠房及設備之虧損	6(b)	35	28
營運資金變動前的經營溢利		83,005	21,602
存貨增加		(72)	(38)
按金、貿易及其他應收款項(增加)/減少		(88,249)	43,204
合約負債增加/(減少)		8,320	(14,819)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		24,201	(9,977)
經營所得現金		27,205	39,972
已收利息		954	654
已付所得稅		(11,140)	(20,561)
經營活動所得現金淨額		17,019	20,065
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(2,469)	(751)
出售物業、廠房及設備所得款項		5	-
購買無形資產		(3,693)	(1,990)
收購附屬公司，扣除所收購現金	26(v)	4,145	-
應收關聯方款項(增加)/減少		(524)	7,647
就收購附屬公司支付的按金	25(b)	(7,800)	(24,875)
投資活動所用現金淨額		(10,336)	(19,969)

綜合現金流量表

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
融資活動所得現金流量			
償還應付關聯方款項	30(b)	(1,308)	(5,346)
來自關聯方的墊款	30(b)	2,283	1,308
支付租賃負債	30(b)	(2,337)	(1,203)
已付股息		–	(25,400)
就本公司股份上市而發行新股所得款項		–	112,459
配股發行股份所得款項	22(iii)	93,330	–
支付股份發行開支	22(iii)	(1,400)	(16,502)
融資活動所得現金淨額		90,568	65,316
現金及現金等價物增加淨值			
年初現金及現金等價物		199,829	134,417
外匯匯率變動的影響		(5,573)	–
年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列		291,507	199,829

第135至233頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

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列示(「人民幣千元」)。

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. 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所用主要會計政策載列如下。除另有說明外，下列政策於所有呈列年度內貫徹應用。

2.1 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(見附註2.9)以公平值列賬。計量基準均概述於下文會計政策。

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。涉及較高度判斷或複雜程度的領域或假設及估計對綜合財務報表意義重大的領域披露於下文附註3。

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，例如配售於2020年完成，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。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 本集團採納的經修訂國際財務報告準則及會計政策變動

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，該等新訂及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

除以下所述外，本年度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製訂及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

國際財務報告準則第3號之修訂本「業務的定義」

該修訂收窄及釐清業務的定義，旨在協助實體釐定交易是否作為業務合併或資產收購入賬。

該等修訂：

- 釐清業務被視為所收購的一系列活動及資產，則必須包括至少一項投入及一個實質性過程，且兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂本提供指引並舉例說明，以幫助實體評估是否已獲得一個實質性過程；
- 集中說明向客戶提供的貨品及服務以及移除對降低成本能力的引述，以收緊業務及產出的定義；

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 本集團採納的經修訂國際財務報告準則及會計政策變動(續)

國際財務報告準則第3號之修訂本「業務的定義」(續)

該等修訂(續)：

- 增加一項可選擇的集中測試，容許以簡化方式評估所收購的一系列活動及資產是否並非一項業務；及
- 移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失的投入或過程並繼續產生產出的評估。

應用該等修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

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」

有關修訂釐清重大的定義，說明「倘遺漏、錯誤陳述或模糊某資料，可合理地預期會對提供某一特定申報實體財務資料的通用財務報表主要使用者基於該等財務報表所作的決定造成影響，該等資料即屬重大」。重大程度取決於資料的性質或程度，或兩者均為取決因素。

該等修訂亦：

- 在考慮重大程度時引進模糊資料概念，並提供若干可能導致重大資料模糊的情況的例子；
- 在重大的定義中以「可合理地預期影響」取代「可影響」的閾值，以釐清重大性評估須考慮何謂可合理地預期影響主要使用者所作出的經濟決定；及
- 釐清重大性評估將須考慮向通用財務報表主要使用者(即依賴通用財務報表取得大部分所需財務資料的現有及潛在投資者、貸款人及其他債權人)提供的資料。

應用該等修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 已發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、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	Covid-19相關租金寬減 ⁶
國際會計準則第1號之修訂本	負債劃分為即期及非即期 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，所有宣告將於宣告生效日期或之後開始之首個期間應用於本集團之會計政策。預期對本集團會計政策帶來影響的新訂及經修訂國際財務報告準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂國際財務報告準則預期不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號之修訂本「COVID-19相關租金寬減」(「國際財務報告準則第16號之修訂本」)

國際財務報告準則第16號之修訂本僅適用於承租人會計處理，對出租人會計處理並無影響。修訂本提供了一項實際的權宜之計，允許承租人無須評估COVID-19直接引致的若干合資格租金寬減(「COVID-19相關租金寬減」)是否為租賃修訂，並將該等租金寬減入賬，猶如有關變更並非租賃修訂。

該實際權宜之計僅適用於COVID-19相關租金寬減，並且必須滿足以下所有條件：

- 租賃付款的變更導致租賃的修訂代價與緊接變更前的租賃代價實質上相同或小於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款(例如，倘租金寬減導致2021年6月30日或之前租賃付款減少而於2021年6月30日之後租賃付款增加，則其滿足此條件)；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變化。

選擇採用該實際權宜之計的承租人必須將其貫徹應用於所有具有相似特徵及相似情況的租賃合約。倘使用該實際權宜之計，則須進行額外披露。

國際財務報告該準則第16號之修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度報告期間生效。承租人須追溯應用該修訂，並於承租人首次應用修訂時的年度期間開始，確認初步應用該修訂所產生的累計影響，以調整保留溢利(或視合適情況，調整權益的其他組成項目)期初結餘。上述修訂可提前應用。董事預期該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第1號之修訂本「負債劃分為即期及非即期」(「國際會計準則第1號之修訂本」)

該等修訂提供進一步指引，以澄清如何將債務及其他負債分類為流動或非流動，概述如下：

- 澄清倘實體有權(而不是修訂前所述的無條件權利)將負債結算從報告日起推遲至少12個月，則該負債為非流動。該權利須於報告期存在，而無論貸款人於該日期亦或更晚的日期測試合規性；
- 對報告期後事件的任何預期不影響在報告日對負債分類進行的評估；及
- 「結算」重新定義為導致債務消滅的向交易對手的轉移。轉移可採取現金、其他經濟資源(如商品或服務)或實體自身的權益工具的形式。因此，倘根據國際會計準則第32號「金融工具：呈報」(「國際會計準則第32號」)，交易對手轉換選擇權被歸類為負債，則負債的即期或非即期分類而言，通過行使轉換選擇權進行的權益工具轉讓構成負債的結算。該定義的例外乃倘交易對手轉換選擇權根據國際會計準則第32號被歸類為權益，則通過行使轉換選擇權進行的權益工具轉讓不構成負債結算，於釐定負債為流動亦或非流動時將不予考慮。

國際會計準則第1號之修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，且追溯應用。可提早應用。董事預期該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製的截至各年12月31日的綜合財務報表。

附屬公司為本集團擁有其控制權的實體。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。評估本集團是否擁有對該實體的權力時，僅考慮本集團及其他方所持有關該實體的實質權利。

本集團自取得控制權之日起將附屬公司的收入及開支列入綜合財務報表，直至本集團不再控制附屬公司之日為止。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損會於編製綜合財務報表時對銷。附屬公司財務報表中呈報的金額已作出必要調整，以確保與本集團採納的會計政策一致。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團在總體上對該等權益產生符合金融負債的定義的合約性責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按其於附屬公司可識別淨資產之分佔比例計量任何非控股權益。

非控股權益計入綜合財務狀況表之股東權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內，非控股權益於綜合損益及其他全面收益表呈列為非控股權益與本公司權益股東於年內損益總額及全面收益總額中作出的分配。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併

收購附屬公司及業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公平值之總額。有關收購之成本通常於產生時於損益中確認。

在業務合併中所收購可識別的資產及所承擔的負債及或然負債初步按彼等於收購日期的公平值計量。

商譽乃以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權(如有)公平值的總和超出收購日期所收購可識別資產及所承擔負債淨額的部分計量。倘經過評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方權益(如有)公平值的總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

2.4 外幣換算

計入集團各實體綜合財務報表的項目乃採用該實體經營所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣自2020年1月1日起提前轉為港元。綜合財務報表乃以人民幣呈列，原因乃本集團主要經營附屬公司的功能貨幣為人民幣。

各綜合實體之個別財務報表中，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣入賬。於報告日期，以外幣計值之貨幣資產及負債按當日之外幣匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生之外幣匯兌收益及虧損於損益內確認。



2. 主要會計政策概要(續)

2.4 外幣換算(續)

按歷史成本計量以外幣為單位的非貨幣項目均使用換算當日的匯率折算並不重新換算(即只在交易日使用匯率換算)。

於綜合財務報表內，資產及負債已根據各報告期末的收市匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日期的匯率或報告期的平均匯率換算為人民幣，前提是匯率波動不大。因此過程產生的任何差額已於其他全面收益確認，並於權益的匯兌儲備單獨累計。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(附註2.20)。成本(附註2.14所述使用權資產成本除外)包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及存放地點作擬定用途所產生之直接成本。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法按以下年利率撇銷成本減其殘值計提：

樓宇	5%
傢俬及固定裝置及辦公設備	20%
汽車	20%至33.3%

使用權資產折舊的會計政策載於附註2.14。

資產折舊方法、殘值及可使用年期須於各報告日期末檢討及調整(如適用)。

報廢或出售所產生之收益或虧損乃按出售所得款項與有關資產賬面值之差額釐定，並於損益內確認。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.5 物業、廠房及設備(續)

僅當與項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且其項目成本能可靠計量時，則將後續成本計入該項資產之賬面值或確認為個別資產(如適用)。維修及保養費等所有其他成本於產生之財政期間之損益中扣除。

2.6 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或按租賃權益持有的土地及／或建築物，其中包括現時未確定將來用途之土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計量。成本包括收購投資物業直接應佔之開支。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損(附註2.20)計量(如有)。採用直線法按期限(20至43年)計算折舊以撇銷投資物業成本(扣除預期剩餘價值)。可使用年期、殘值及折舊方法須於各報告期末檢討及調整(如適用)。

2.7 無形資產(商譽除外)

所收購無形資產根據購買及使用該特定無形資產所引起之成本撥充資本。初始確認後，可使用年期有限的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註2.20)。

可使用年期有限的無形資產於估計可使用年期內按直線法作攤銷撥備。無形資產一旦可供使用即開始攤銷。應用的可使用年期如下：

電腦軟件	5年
客戶關係	6至10年



2. 主要會計政策概要(續)

2.7 無形資產(商譽除外)(續)

資產攤銷方法及可使用年期須於各報告日期檢討及調整(如適用)。

無形資產予以進行減值測試，載於下文附註2.20。

2.8 商譽

業務合併產生之商譽乃於控制權屬必須之日期(收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額(如有)之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公平值超過所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，其超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位(「現金產生單位」)並每年進行減值測試(見附註2.20)。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初始計量

除並無重大融資成分且根據國際財務報告準則第15號「客戶合約之收益」(「國際財務報告準則第15號」)按交易價格計量之貿易應收款項外，所有金融資產均按公平值初步計量，倘為並非按公平值計入損益計量的金融資產，則加上收購金融資產直接應佔的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表內支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公平值計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。



2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及初始計量(續)

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於「財務成本」或「其他收入」內呈列，惟金融資產的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)會於損益內呈列為獨立項目。

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初始確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入納入至損益。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的銀行結餘及現金以及貿易及其他應收款項均屬於此類金融資產。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益的金融資產

在「持有收集」或「持有收集和出售」之外的不同商業模式中持有的金融資產按公平值計入損益分類。此外，無論業務模式如何，合約現金流量不僅僅是本金和利息支付的金融資產均按公平值計入損益入賬。

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及租賃負債。

金融負債(租賃負債除外)按公平值初步計量及(倘適用)就交易成本予以調整，除非本集團指定按公平值計入損益的金融負債。

隨後，金融負債(租賃負債除外)使用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定按公平值計入損益的衍生工具及金融負債除外，其隨後按公平值計量且於損益中確認收益或虧損。

所有利息相關的開支以及(倘適用)工具的公平值變動均計入綜合損益及其他全面收益表中的「財務成本」或「其他收入」。

租賃負債的會計政策載於附註2.14。



2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值

國際財務報告準則第9號(「國際財務報告準則第9號」)的新減值要求使用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損—「預期信貸虧損模型」。本集團的貿易及其他應收款項、銀行結餘以及現金屬於預期信貸虧損模型的範疇。

本集團於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮多種因素，包括影響工具未來現金流量預期可收回性的過往事件、現時狀況、合理及具支持性預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融資產(「**第一階段**」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融資產(「**第二階段**」)。

「**第三階段**」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據之金融資產。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值(續)

「12個月之預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期之預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融資產預計存續期之信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並基於在各報告日期的整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已基於其過往信貸虧損經驗及外部指標制訂撥備矩陣，就債務人及經濟環境特定的前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期狀況分類。管理層亦將個別評估應收關聯方的貿易應收款項之可收回程度。

其他按攤銷成本列賬的金融資產

本集團按12個月預期信貸虧損計量其他應收款項的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來有大幅上升，則本集團確認終身預期信貸虧損。評估是否應確認終身預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅上升。

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會比較報告日期與初始確認日期金融資產出現的違約風險。在作出該評估時，本集團考慮合理且有理據的定量及定性信息，包括毋須耗費過多的成本或努力即可獲得之歷史經驗及前瞻性資料。



2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本列賬的金融資產(續)

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期將出現顯著下滑；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 監管、業務、金融、經濟環境或技術環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；及
- 債務人的經營業績實際或預期出現顯著惡化；

儘管如此，倘債務工具於各報告日期被釐定為具有低信貸風險，則本集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本列賬的金融資產(續)

就內部信貸風險管理而言，當內部編製的資料或從外部來源獲得的資料表明債務人不可能向其債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本集團持有的任何抵押品)時，本集團認為此等情況構成違約事件。

信貸減值金融資產

於各報告日期，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，則金融資產出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於出現財務困難，金融資產活躍市場消失。



2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值(續)

撤銷政策

若日後存在實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產之總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源以償還應撤銷之金額。隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認。

有關應收貿易賬款及按攤銷成本計量的其他金融資產預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註31.2。

2.11 存貨

存貨以成本和可變現淨值中的較低者列賬。成本值乃以先入先出法釐定。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及適用銷售費用計算。

2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金。

2.13 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價(參見附註2.17)，即確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(參見附註2.9)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.14 租賃

(a) 租賃之定義及本集團作為承租人

於一項合約開始時，本集團考慮有關合約是否屬租賃或包含租賃。租賃被定義為「以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分」。為應用該定義，本集團評估有關合約是否符合三個關鍵評估項，即：

- 合約中明示或資產可供本集團使用時暗示合約是否包括一項已識別資產；
- 經考慮其於合約界定範圍內的權利後，本集團是否有權於整個使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整個使用期間是否有權指示已識別資產的使用。本集團會評估其於整個使用期間是否有權指示資產的「使用方式及用途」。

對於包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據其相對獨立價格將合約中的代價分配給每個租賃及非租賃組成部分。



2. 主要會計政策概要(續)

2.14 租賃(續)

(a) 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表內確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生之任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生之任何估計成本；及於租賃開始日期前預付之任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產之可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租金之現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含之利率予以折現，或倘該利率不易確定，則採用本集團之遞增借款利率予以折現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率之可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租金亦包括本集團合理確定會行使之購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付之罰款。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.14 租賃(續)

(a) 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃的計量及確認(續)

於初步計量後，負債將因已付租金而縮減，並因租賃負債之利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產內反映，或倘使用權資產縮減為零，則計入損益表內。

本集團選擇實際合宜方法，對短期租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下之租賃。

於綜合財務狀況表中，使用權資產已作為物業、廠房及設備呈列，與其呈列其所擁有的同一性質的相關資產的類目相同。



2. 主要會計政策概要(續)

2.14 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦從其投資物業的經營租賃賺取租金收入。租金收入於租賃期間按直線法確認。

2.15 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟資源流失，並能可靠地衡量涉及金額，則確認有關撥備。若金錢時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。所有撥備於各報告日作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟資源流失之可能性不大，或未能可靠地衡量該責任之金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗非完全由本集團控制的事件而確定其會否實現)亦會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.16 股本

普通股分類為權益。股本以已發行股份的面值釐定。任何與股份發行有關之交易成本均自股份溢價(扣除任何相關所得稅利益)中扣減，惟以該權益交易直接應佔之增加成本為限。

2.17 收益確認

本集團向非業主提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本集團遵循五個步驟以釐定是否確認收益：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當/隨履約責任的履行而確認收益

在各情況下，合約的總交易價格按履約責任的相關獨立售價分配至各項履約責任。合約的交易價格不包括代表第三方收取的任何款項。

當(或隨)本集團透過將所承諾貨品或服務轉移給其客戶而履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收益。



2. 主要會計政策概要(續)

2.17 收益確認(續)

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就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匹配的金額確認為收益。

就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額、或物業單位產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區增值服務

就社區增值服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。社區增值服務通常於提供服務時即時計費。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.17 收益確認(續)

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)現場銷售協助服務，主要包括向物業開發商提供清潔及安保服務，該等服務根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格計費及結算，而收益於提供有關服務時確認，及(ii)物業交付及其他諮詢服務與物業開發商相關，按每月基準計費，而收益於提供服務時確認。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察數據的可用性)。

2.18 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.19 政府補助

當可合理保證補助將可收取及本集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。

與收入有關之政府補助於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收入」項下以總額列示。



2. 主要會計政策概要(續)

2.20 非金融資產減值

物業、廠房及設備(包括使用權資產)、無形資產、投資物業、收購附屬公司產生的商譽、就收購附屬公司支付的按金及本公司財務狀況表中的於附屬公司的投資須進行減值測試。商譽至少每年進行減值測試，而不論是否存在減值跡象。於任何時候倘有跡象顯示資產之賬面值或許不能收回，則應測試所有其他資產減值情況。

減值虧損乃資產賬面值超過其可收回金額之差額，有關差額實時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況之公平值減出售成本及使用價值之較高者計算。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間價值及有關資產特有風險之評估。

就減值評估而言，倘資產產生之現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別進行減值測試，而另一些則按現金產生單位級別進行測試。特別是商譽乃分配至預期從相關業務合併之協同效應中獲利之相關現金產生單位，即本集團就內部管理之目而監控商譽之最低水平，且不大於經營分部。

就已獲分配商譽之現金產生項目確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損於現金產生單位內按比例自其他資產扣除，惟資產的賬面值將不會削減至低於其個別公平值減出售成本，或使用價值(如可以釐定)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.20 非金融資產減值(續)

商譽之減值虧損不可於其後之期間撥回。至於其他資產，倘用於釐定資產可收回金額之估計發生有利改變，則立即撥回減值虧損及確認為收益，惟資產之賬面值不超過本應釐定的賬面值(倘尚未確認減值虧損，則扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會在其後期間撥回。即使在僅於與中期期間有關之財政年度年終進行減值評估而不會確認虧損或確認較少虧損之情況下，亦會如此處理。

2.21 僱員福利

退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

供款於損益內確認為僱員年內提供服務的開支。本集團於該等計劃項下的義務乃受限於固定的應付供款比例。

短期僱員福利

僱員有權享有年假，且於僱員支取年假時確認入賬。本集團會就截至報告日期止僱員已提供之服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計缺勤賠償(如病假及產假)於僱員支取有關假期時方會確認入賬。



2. 主要會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

離職福利

離職福利於本集團不能再取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

2.22 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅收抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅收抵免為限。

倘由商譽或首次確認(業務合併除外)交易之資產及負債產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 所得稅會計處理(續)

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時差額之撥回及有可能於可預見將來不會撥回者則除外。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產之期間適用稅率計算(不作出折現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中之項目或直接計入權益中之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

釐定平均稅率需要以下估計：(i)現有暫時性差額將會撥回的時間；及(ii)該等年度內未來應課稅溢利金額。未來應課稅溢利的估計包括：

- 收入或虧損，扣除暫時性差額；及
- 現有暫時性差額的撥回。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

- (a) 本集團有法律上可行使的權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及結付負債。

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 所得稅會計處理(續)

本集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有法律上可行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於未來期間(而預期於有關期間內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

2.23 分部報告

經營分部按照向負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)(即執行董事)提供之內部報告一致之方式呈報。

2.24 股息分派

本公司股東的股息分派乃於有關股息獲本公司股東或董事會批准期間(倘適當)，於本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.25 關聯方

就該等綜合財務報表而言，該名人士將被視為與本集團有關聯，倘：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，倘該自然人：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之成員。
- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
 - (i) 該實體及本集團屬同一集團之成員。
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合資公司(或為某一集團成員公司的聯營公司或合資公司，而該另一實體為此集團之成員)。
 - (iii) 該實體與本集團皆為相同第三方的合資公司。
 - (iv) 一個實體為第三實體之合資公司及另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。

2. 主要會計政策概要(續)

2.25 關聯方(續)

(b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用(續)：

(vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理人員之成員。

(viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

估計不確定因素

本集團會就未來作出估計及假設。顧名思義，由此得出之會計估計甚少相等於有關實際結果。對下一個財政年度內之資產及負債賬面值產生重大調整風險之估計及假設於下文論述：



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計不確定因素(續)

對客戶關係公平值估計及確認業務合併產生的商譽

對客戶關係的公平值評估以及業務合併產生的商譽的確認涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採用適當的估值方法及估值中使用關鍵假設(主要包括收益平均年度及長期增速、利潤率、貼現率、留存率及物業管理合同及客戶關係的預計使用期限)。有關該等因素的假設變動可能導致對客戶關係及商譽的賬面值作出重大調整。詳情請分別參閱附註13及附註15。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備估計

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。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減值撥備的賬面值。

於2020年12月31日，屬於預期信貸虧損模式範圍內的貿易及其他應收款項賬面值為人民幣165,797,000元(2019年：人民幣37,347,000元)。有關貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備之詳情載於附註31.2。



3. 重大會計估計及判斷(續)

估計不確定因素(續)

商譽減值評估

就商譽減值評估而言，管理層將各已收購物業管理公司視為一組獨立的現金產生單位，並已將商譽分配至各已收購物業管理公司。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額來評估商譽減值。進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採納適當的估值方法，以及在估值中採用關鍵假設，而有關假設主要包括收益平均年度及長期增速、利潤率及貼現率。該等假設與未來事件及狀況有關。實際結果可能有異，並可能導致對下一個財政年度內商譽的賬面值作出重大調整。詳情請參閱附註15。

於2020年12月31日，商譽的賬面值為人民幣59,626,000元(2019年：零)。截至2020年及2019年12月31日止年度概無確認減值虧損。

物業、廠房及設備、無形資產(商譽除外)以及投資物業減值

當有事件或情況變動顯示賬面值或不能收回時，物業、廠房及設備、無形資產(商譽除外)及投資物業作減值檢討。當出現有關下降時，賬面值會減至可收回金額。資產的可收回金額已按公平值與使用價值計算的較高者減出售成本釐定。該等計算均須運用判斷及估計。假設及估計變動可能對減值測試所用可收回金額造成重大影響。

於2020年12月31日，本集團物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的賬面值分別約為人民幣13,886,000元(2019年：人民幣6,806,000元)、人民幣24,869,000元(2019年：人民幣2,657,000元)及人民幣29,817,000元(2019年：人民幣30,902,000元)。截至2020年及2019年12月31日止年度概無確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計不確定因素(續)

即期及遞延所得稅

如附註8所述，本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

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異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。有關遞延稅項資產的詳情載於附註21。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。倘該等中國附屬公司的未分派保留溢利被視為以股息形式匯返及分派，則於2020年12月31日的遞延所得稅負債約人民幣104,832,000元(2019年：人民幣41,862,000元)(附註21)。

釐定租賃合約的租期

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況。延期選擇權(或終止選擇權後的期間)僅會在合理肯定租約將會延長時(或不終止時)計入租期，從而影響計及物業、廠房及設備的租賃負債及所有相應使用權資產的賬面值。截至2020年及2019年12月31日止年度，租賃辦公物業、供暖設施及員工宿舍的延期選擇權未計入租賃負債的計算當中。

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(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
	413,710	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
	415,870	248,275

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 收益及分部資料(續)

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)以及可分配無形資產及商譽的經營地點均位於中國。

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	80,444	58,297

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。

4. 收益及分部資料(續)

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
	55,940	70,966

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

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
	9,529	4,743

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中國政府就增值稅減免及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	187	150
(b) 其他項目		
核數師酬金	1,616	1,216
無形資產攤銷(附註13)	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(附註14)	1,085	1,086
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	612	146

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	101,818	61,975
退休福利計劃供款(附註)	4,920	11,349
遣散費	357	865
其他僱員福利	9,359	6,235
	116,454	80,424

附註：

截至2020年12月31日止年度，退休福利計劃供款減少主要由於中國政府為應對COVID-19爆發而發出的監管支持政策導致豁免社會保險供款。

8. 所得稅開支

	附註	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		16,015	7,381
遞延稅項	21		
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		(346)	905
		(1,172)	2,040
所得稅開支總計		14,843	9,421

8. 所得稅開支(續)

於綜合損益及全面收益表的實際所得稅費用與就除所得稅前溢利應用法定稅率所得款額的差額可對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	74,820	23,214
除所得稅前溢利的稅項(按相關稅務司法權區適用法定稅率計算)	14,870	8,064
不可扣稅支出的稅務影響	279	279
毋須課稅收入的稅務影響	-	(92)
未確認稅務虧損的稅務影響	462	690
動用以往未確認的稅務虧損	(422)	(425)
稅率變動對遞延稅項結餘的影響	(346)	905
所得稅開支	14,843	9,421

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

截至2020年12月31日止年度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，故並無於截至2019年12月31日止年度為香港利得稅作出撥備。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

8. 所得稅開支(續)

附註(續)：

(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%。

9. 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。



10. 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就所述資本化發行影響(見附註22(i)所界定)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)	441,749	347,397
每股基本盈利(以人民幣分列示)	12.76	3.97

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金

(a) 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)節及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及最高行政人員的薪酬如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣 千元	基本薪金 及津貼 人民幣 千元	退休福利 計劃供款 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
2020年					
執行董事：					
王文浩先生(行政總裁)	(i)	-	592	34	626
胡洪芳女士		-	484	-	484
非執行董事：					
劉先生(主席)		-	-	-	-
周煒先生		-	-	-	-
獨立非執行董事：					
錢紅驥先生		160	-	-	160
李永瑞博士		160	-	-	160
范智超先生		160	-	-	160
陳磊博士		160	-	-	160
		640	1,076	34	1,750

11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金(續)

(a) 董事薪酬(續)

董事姓名	附註	袍金 人民幣 千元	基本薪金 及津貼 人民幣 千元	退休福利 計劃供款 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
2019年					
執行董事：					
王文浩先生(行政總裁)	(i), (ii)	-	330	101	431
胡洪芳女士		-	358	-	358
非執行董事：					
劉先生(主席)		-	-	-	-
周煒先生	(ii)	-	249	33	282
獨立非執行董事：					
錢紅驥先生	(iii)	87	-	-	87
李永瑞博士	(iii)	87	-	-	87
范智超先生	(iii)	87	-	-	87
陳磊博士	(iii)	87	-	-	87
		348	937	134	1,419

附註：

(i) 王文浩先生亦為本集團行政總裁。

(ii) 於2019年2月13日獲委任。

(iii) 於2019年6月14日獲委任。

上述酬金指諸位董事於截至2020年及2019年12月31日止年度作為本集團旗下公司的董事/僱員而獲得的酬金。

截至2020年及2019年12月31日止年度，並無任何本公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括2名(2019年：2名)董事，彼等的酬金反映於附註11(a)呈列的分析內。年內支付予餘下3名(2019年：3名)人士的酬金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本薪金及津貼	1,539	890
退休福利計劃供款	78	246
	1,617	1,136

酬金介乎以下範圍：

	2020年 人數	2019年 人數
酬金範圍 零至1,000,000港元	3	3

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入本集團或於加入本集團時的獎金或離職補償。

12. 物業、廠房及設備

	樓宇	傢俬及 固定裝置及 辦公設備	汽車	辦公室處所	供暖設施	員工宿舍	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	人民幣千元
於2019年1月1日	-	1,808	1,171	896	-	-	3,875
截至2019年12月31日止年度							
期初賬面淨值	-	1,808	1,171	896	-	-	3,875
添置	-	724	27	3,256	1,007	-	5,014
出售	-	(28)	-	-	-	-	(28)
折舊	-	(720)	(221)	(711)	(403)	-	(2,055)
期末賬面淨值	-	1,784	977	3,441	604	-	6,806
於2019年12月31日							
成本	-	5,639	4,603	4,152	1,007	-	15,401
累計折舊	-	(3,855)	(3,626)	(711)	(403)	-	(8,595)
賬面淨值	-	1,784	977	3,441	604	-	6,806
截至2020年12月31日止年度							
期初賬面淨值	-	1,784	977	3,441	604	-	6,806
收購附屬公司(附註26)	6,900	794	200	-	-	212	8,106
添置	-	2,178	291	234	-	-	2,703
出售	-	(40)	-	-	-	-	(40)
折舊	(358)	(922)	(433)	(1,560)	(403)	(13)	(3,689)
期末賬面淨值	6,542	3,794	1,035	2,115	201	199	13,886
於2020年12月31日							
成本	6,900	8,091	5,086	4,386	1,007	212	25,682
累計折舊	(358)	(4,297)	(4,051)	(2,271)	(806)	(13)	(11,796)
賬面淨值	6,542	3,794	1,035	2,115	201	199	13,886

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12. 物業、廠房及設備(續)

已確認折舊費用分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	1,020	995
行政開支	2,669	1,060
	3,689	2,055

於2020年12月31日，物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	賬面值		折舊	
	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
汽車	-	-	200	-
辦公室處所	2,115	3,441	1,560	711
供暖設施	201	604	403	403
員工宿舍	199	-	13	-
	2,515	4,045	2,176	1,114

截至2020年12月31日止年度，計入物業、廠房及設備的使用權資產總添置為人民幣234,000元(附註30(a)) (2019年：人民幣4,263,000元)。有關該等租賃的詳情載於附註20。

13. 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

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13. 無形資產(續)

	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
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26)	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

14. 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初賬面淨值	30,902	31,988
折舊	(1,085)	(1,086)
期末賬面淨值	29,817	30,902

本集團的所有投資物業均購自本集團當時股東和泓置地集團有限公司(「和泓置地」)及其附屬公司(由控股股東控制)。投資物業乃持有以賺取租金或作資本增值。

於2020年12月31日，尚無相關業權證書的物業應佔本集團投資物業的賬面值約為人民幣29,817,000元(2019年：人民幣30,902,000元)。本集團已透過與持有業權證書的投資物業賣家訂立的合約安排(「合約安排」)取得對該等投資物業的實際控制權。根據合約安排，儘管缺乏業權證書，本集團有權佔用、使用、出售及出租該等物業。經本公司的中國法律顧問告知，根據合約安排，本集團擁有該等物業的重大風險及回報。因此，該等物業的控制權、重大風險及回報歸屬於本集團，且本集團已將該等物業確認為投資物業。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

本集團的投資物業於使用權期限內以直線法折舊。

於2020年12月31日，本集團投資物業的公平值分別約為人民幣122,600,000元(2019年：人民幣126,900,000元)。本集團於2020年及2019年12月31日的投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值，彼持有認可的相關專業資格，並擁有所估值投資物業位置及性質之近期估值經驗。投資物業之公平值屬於第三級公平值計量，乃使用市場比較法經參考相若物業的近期市價釐定。尚無相關業權證書的物業的公平值已獲評估，猶如本集團已擁有有效的業權證書。估值方法於截至2020年及2019年12月31日止年度並無發生變化。市場單價增加/(減少)可能導致投資物業公平值增加/(減少)。

以下有關投資物業的金額已於綜合損益及其他全面收益表確認：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入增值服務所得收益的租賃收入(國際財務報告準則第15號範圍外)	2,160	2,137

除投資物業的折舊費用外，本集團並無因可賺取租賃收入的投資物業所產生的重大直接營運開支。

15. 商譽

商譽的賬面淨值分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	-	-
收購附屬公司(附註26)	59,626	-
於12月31日	59,626	-

截至2020年12月31日止年度，本集團完成收購五間附屬公司(見附註26)。於各收購日期該等公司的可識別淨資產總值約為人民幣42,624,000元。已轉移代價及被收購對象非控股權益金額超過已收購可識別淨資產公平值的部分入賬列作商譽。

商譽人民幣59,626,000元已分配至於年內相應被收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。管理層於報告日期對商譽進行減值測試。該等附屬公司的可收回金額乃基於五年財政預算按使用價值計算釐定。下表載列管理層進行商譽減值測試所用現金流量估計倚賴的關鍵假設：

預測期的收益增速	3%至15%
預測期的毛利率	25%至46%
終端增長率	3%
除稅前貼現率	17.0%至19.4%

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15. 商譽(續)

根據管理層對年內收購附屬公司可收回金額的評估，彼等認為無需於2020年12月31日計提減值。

16. 存貨

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
將用於增值服務的材料	13	13
消耗品	165	93
期末賬面淨值	178	106

17. 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	27(b)	50,147	4,104
		121,306	40,215
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(17,009)	(10,847)
		104,297	29,368
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	27(b)	524	—
		71,047	34,262
減：			
就收購附屬公司支付且計入 非流動資產之按金	25(b)	(7,800)	(24,875)
		63,247	9,387
		167,544	38,755

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 貿易及其他應收款項(續)

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
	104,297	29,368

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	6,162	(2,789)
年末結餘	17,009	10,847

17. 貿易及其他應收款項(續)

a) 貿易應收款項(續)

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。有關信貸風險及預期信貸虧損撥備的詳情載於31.2。

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物業開發商或業主委員會支付的按金。

按攤銷成本計量的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)減值乃進行共同及個別評估並按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。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 貿易及其他應收款項(續)

b) 其他應收款項(續)

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備(續)

按攤銷成本計量的其他應收款項結餘總額的變動如下：

	階段1 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	14,180
產生的新貸款／金額	476,228
年內收回或償還的貸款／金額	(482,429)
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘	7,979
收購附屬公司	14,373
產生的新貸款／金額	460,012
年內收回或償還的貸款／金額	(420,864)
於2020年12月31日的結餘	61,500

17. 貿易及其他應收款項(續)

b) 其他應收款項(續)

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備(續)

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	階段1 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	1,745
撥回的預期信貸虧損撥備	(1,745)
於2019年12月31日、2020年1月1日及 2020年12月31日的結餘	-

18. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
理財產品	(a)	11,446	-

附註：

- a) 本集團投資多種理財產品。該等產品並無固定期限，預期收益率介乎每年2.12%至5.12%。該等投資的公平值乃根據與對手方的相關合約規定的預期收益率釐定。公平值計量的重大不可觀察輸入數據為預期年收益率。預期年收益率越高，公平值越高。本集團理財產品投資的公平值按附註31.6所載方式計量。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19. 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)	35,855	10,513
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	27(b)	2,283	1,308
		142,215	63,422
		178,070	73,935

(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	658	555
	35,855	10,513

20. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的餘下合約到期狀況：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃付款總額：		
於一年內到期	2,061	2,094
於一年以上但兩年以內到期	659	1,854
於兩年以上但五年以內到期	-	411
	2,720	4,359
租賃負債的未來財務開支	(108)	(253)
租賃負債的現值	2,612	4,106
租賃付款的現值：		
於一年內到期	1,970	1,918
於一年以上但兩年以內到期	642	1,782
於兩年以上但五年以內到期	-	406
	2,612	4,106
減：包括在流動負債內於一年內到期的部分	(1,970)	(1,918)
包括在非流動負債內於一年以上到期的部分	642	2,188

於2020年12月31日，租賃負債人民幣2,612,000元(2019年：人民幣4,106,000元)按加權平均實際年利率5.64%(2019年：年利率5.60%)計息，並由有關相關資產實際抵押，乃由於租賃資產的權利將於本集團拖欠還款時轉還出租人。

截至2020年12月31日止年度，租賃(包括短期租賃)的現金流出總額為人民幣2,949,000元(2019年：人民幣1,349,000元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 租賃負債(續)

租賃活動詳情

於2020年及2019年12月31日，本公司已就辦公室處所、供暖設施及員工宿舍訂立租約。

使用權資產類別	計入以下項目的使用權資產之財務報表項目	租約數目	餘下租期範圍	詳情
辦公室處所	「物業、廠房及設備」內辦公室處所	5(2019年：3)	1至2年 (2019年：2至3年)	• 包含可透過於合約結束前向業主給予一個月通知而於合約結束後重續租約的選項
供暖設施	「物業、廠房及設備」內供暖設施	1(2019年：1)	0.5年 (2019年：1.5年)	• 包含可透過於合約結束前向出租人給予三個月通知而於合約結束後重續租約的選項
員工宿舍	「物業、廠房及設備」內員工宿舍	2(2019年：零)	1至3.5年 (2019年：零)	• 包含可透過於合約結束前向業主給予一個月通知而於合約結束後重續租約的選項

本集團認為將不會於租約開展日期行使延期選項或終止選項。

21. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	6,573	2,726
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	(11,917)	(4,600)
遞延稅項淨負債	(5,344)	(1,874)

遞延稅項淨資產／(負債)的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	(1,874)	166
收購附屬公司(附註26)	(4,642)	-
於損益內確認(附註8)	826	(1,135)
因稅率變動產生(附註8)	346	(905)
年末	(5,344)	(1,874)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 遞延稅項(續)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	撥備及 應計款項 人民幣千元	應收款項的 預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,775	2,991	4,766
於損益內確認	(294)	(841)	(1,135)
因稅率變動產生(附註8)	(394)	(511)	(905)
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,087	1,639	2,726
收購附屬公司(附註26)	260	2,733	2,993
於損益內確認	630	(122)	508
因稅率變動產生(附註8)	244	102	346
於2020年12月31日	2,221	4,352	6,573

遞延稅項負債

	按公平值計入 損益的金融 資產的公平值 人民幣千元	業務合併的 公平值調整 人民幣千元	未分派 溢利預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日、2019 年12月31日及2020年 1月1日	-	-	(4,600)	(4,600)
收購附屬公司(附註26)	(1,879)	(5,756)	-	(7,635)
於損益內確認	-	318	-	318
於2020年12月31日	(1,879)	(5,438)	(4,600)	(11,917)

21. 遞延稅項(續)

於2020年12月31日，本集團於中國成立的附屬公司的累計溢利為人民幣150,832,000元(2019年：人民幣87,862,000元)，須根據中國相關法律及法規繳納預扣稅。董事認為，本集團可控制該等附屬公司的股息政策，故遞延稅項負債僅於預期在可見未來分派有關溢利時方始作出撥備。

董事預期於可見未來宣派及分派累計溢利達人民幣46,000,000元，及因此確認遞延稅項負債人民幣4,600,000元。於2020年12月31日，與未確認遞延稅項負債的未分派保留盈利相關的暫時差額總額約達人民幣104,832,000元(2019年：人民幣41,862,000元)。

於2020年12月31日，本集團有未使用稅項虧損約人民幣22,091,000元(2019年：人民幣14,865,000元)，可結轉以抵銷若干附屬公司的未來應課稅收入。由於日後溢利流之不可預測性，並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於各報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	-	2,822
2021年	2,666	2,666
2022年	3,691	3,736
2023年	5,592	2,881
2024年	7,466	2,760
2025年	2,676	-
	22,091	14,865

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22. 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	5,000,000,000	50,000		
	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)	100,000,000	1,000	7
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)	80,000,000	800	6
於2020年12月31日		480,000,000	4,800	34

* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

22. 股本(續)

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

23. 儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

a) 股份溢價

股份溢價指本公司股份發行所得款項淨額超出其面值的餘額。

b) 法定儲備

根據本集團在中國註冊成立的附屬公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%(經抵銷任何過往年度虧損後)至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損(如有)及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

c) 資本儲備

本集團的資本儲備指來自股東的出資。

d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。該項儲備按附註2.4所載會計政策處理。



23. 儲備(續)

e) 本公司的儲備及變動如下：

	股份溢價 人民幣 千元	合併儲備 人民幣 千元 (附註)	匯兌儲備 人民幣 千元	累計虧損 人民幣 千元	總儲備 人民幣 千元
於2019年1月1日	-	101,178	-	(11,694)	89,484
年內虧損	-	-	-	(22,138)	(22,138)
已付股息(附註9)	-	-	-	(25,400)	(25,400)
資本化發行 (附註22(i))	(21)	-	-	-	(21)
就本公司股份上市 而發行新股 (附註22(ii))	112,452	-	-	-	112,452
股份發行開支 (附註22(ii))	(16,502)	-	-	-	(16,502)
於2019年12月31日 及2020年1月1日	95,929	101,178	-	(59,232)	137,875
年內虧損	-	-	-	(6,424)	(6,424)
年內其他全面開支 -換算財務報表的匯 兌差額	-	-	(8,986)	-	(8,986)
	-	-	(8,986)	(6,424)	(15,410)
配售時發行股份 (附註22(iii))	93,324	-	-	-	93,324
配售新股發行成本 (附註22(iii))	(1,400)	-	-	-	(1,400)
於2020年12月31日	187,853	101,178	(8,986)	(65,656)	214,389

附註：合併儲備指所收購附屬公司的公平值與本公司作為代價發行的股本面值之間的差額。

於2020年12月31日，可供分配予本公司權益持有人的總儲備為人民幣223,375,000元(2019年：人民幣137,875,000元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24. 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。

25. 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
	3,772	4,458

25. 承擔(續)

a) 租賃承擔(續)

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	270	60

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
收購附屬公司(附註)	50,700	4,715

附註：

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」)及宋連漢先生(「賣方C」，連同賣方A賣方B統稱「賣方」)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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 承擔(續)

b) 資本承擔(續)

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，詳情載於附註26。

26. 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。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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 收購附屬公司的業務合併(續)

(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	上海同嘉	東莞寶盈	貴州星際	呼和浩特 慧谷	總計
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
物業、廠房及設備 (附註12)	7,607	5	368	64	62	8,106
無形資產(附註13)	6,855	-	2,296	9,520	2,245	20,916
遞延稅項資產(附註21)	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(附註21)	(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

26. 收購附屬公司的業務合併(續)

(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 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
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	3,847	2,425	3,074	5,056	2,007	16,409
收購產生的商譽	20,615	112	10,389	20,237	8,273	59,626

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 收購附屬公司的業務合併(續)

(iv) 收購產生的商譽(續)

本集團就收購事項產生的收購相關總成本人民幣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	(59,111)
	<u>(4,145)</u>

附註：

於2020年12月31日，收購浩特慧谷的部分應付代價人民幣6,000,000元計入其他應付款項。該款項已於2021年1月清償。

(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。截至2020年12月31日止年度的收益包括上海同進、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。

27. 重大關聯方交易

本集團有關關聯方的會計政策披露於附註2.25。除該等綜合財務報表其他地方披露的交易／資料外，本集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 與本集團關聯方於日常業務過程中進行的交易如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
受劉先生控制的公司		
產生自提供物業管理及增值服務的收益*	70,311	38,036
租賃開支*	—	722
購買無形資產*	1,750	1,593

* 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
— 受劉先生控制的公司	50,147	4,104
其他應收款項		
— 受劉先生控制的公司(附註)	524	—
	50,671	4,104
應付關聯方款項		
其他應付款項		
— 受劉先生控制的公司(附註)	2,283	1,308

附註：到期償還之款項屬非貿易性質，為無抵押、免息、按要求償還及以人民幣計值。

(c) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
董事袍金	640	348
薪金、花紅及津貼	2,615	1,857
退休福利計劃供款	112	345
	3,367	2,550

28. 本公司財務狀況表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資(附註)	101,178	101,178
流動資產		
應收附屬公司款項	88,810	38,465
銀行結餘及現金	36,057	24,819
	124,867	63,284
流動負債		
其他應付款項	11,622	26,559
流動資產淨值	113,245	36,725
資產淨值	214,423	137,903
權益		
股本	34	28
儲備(附註23(e))	214,389	137,875
權益總額	214,423	137,903

已於2021年3月25日獲董事會批准及授權發佈。

附註：主要附屬公司之詳情載於附註29。

王文浩
董事

胡洪芳
董事

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 附屬公司詳情

於2020年及2019年12月31日主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有股權	主要業務
本公司直接持有				
和泓集團有限公司 ³	香港/ 2018年6月7日	1美元	100% (2019年：100%)	代理業務及投資控股
Rime Venture Limited ³	英屬處女群島/ 2018年3月28日	1美元	100% (2019年：100%)	投資控股
本公司間接持有				
Rime Venture (HK) Limited ³	香港/ 2018年5月23日	1美元	100% (2019年：100%)	投資控股
貴州外商獨資企業 ¹	中國/ 2018年9月13日	人民幣81,575,600元 (2019年：人民幣 41,575,600元)	100% (2019年：100%)	管理諮詢及投資控股
貴州和泓豐盈物業管理有限 公司 ²	中國/ 2018年7月19日	人民幣5,000,000元	100% (2019年：100%)	投資控股
北京泓升投資有限責任公司 ² (「北京泓升」)	中國/ 2006年1月13日	人民幣30,000,000元	100% (2019年：100%)	管理諮詢及投資控股
北京和泓物業服務 ²	中國/ 2002年4月9日	人民幣12,000,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務
天津和泓物業管理服務有限 公司 ²	中國/ 2008年4月30日	人民幣1,000,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務
重慶和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2007年6月22日	人民幣3,000,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務
唐山和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2011年1月11日	人民幣500,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務
瀋陽和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2010年8月16日	人民幣1,000,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務

29. 附屬公司詳情(續)

於2020年及2019年12月31日主要附屬公司的詳情如下(續)：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有股權	主要業務
本公司間接持有				
湖南和華物業服務有限公司 ²	中國/ 2012年11月26日	人民幣2,000,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務
貴陽和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2006年11月9日	人民幣500,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務
海南和泓酒店物業服務有限公司 ²	中國/ 2012年1月18日	人民幣5,000,000元	100% (2019年：100%)	物業管理服務
北京泓韻教育諮詢服務有限公司 ²	中國/ 2019年8月22日	人民幣10,000元	100% (2019年：100%)	諮詢服務
上海同進物業服務有限公司 ^{2,5}	中國/ 2003年5月29日	人民幣50,000,000元	70% (2019年：零)	物業管理服務
江蘇同進物業服務有限公司 ^{2,5}	中國/ 2009年1月9日	人民幣5,000,000元	70% (2019年：零)	物業管理服務
上海萬潤物業管理有限公司 ^{2,5}	中國/ 2005年4月5日	人民幣500,000元	70% (2019年：零)	物業管理服務
共青城嘉盈投資管理有限公司 ^{2,4}	中國/ 2020年3月9日	人民幣10,000,000元	100% (2019年：零)	暫無業務
上海同嘉物業服務有限公司 ^{2,6}	中國/ 2018年10月31日	人民幣25,000,000元	60% (2019年：零)	物業管理服務
東莞市寶盈物業管理有限公司 ^{2,7}	中國/ 2013年5月2日	人民幣3,000,000元	60% (2019年：零)	物業管理服務
貴州星際物業服務有限公司 ^{2,8}	中國/ 2009年9月11日	人民幣2,000,000元	51% (2019年：零)	物業管理服務

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 附屬公司詳情(續)

於2020年及2019年12月31日主要附屬公司的詳情如下(續)：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有股權	主要業務
本公司間接持有				
安順和泓物業服務 有限公司 ^{2,4}	中國/ 2020年8月31日	人民幣1,000,000元	100% (2019年：零)	物業管理服務
重慶泓韻教育資訊諮詢 有限公司 ^{2,4}	中國/ 2020年10月10日	人民幣1,000,000元	100% (2019年：零)	諮詢服務
呼和浩特市慧谷物業服務 有限公司 ^{2,9}	中國/ 2012年10月26日	人民幣500,000元	65% (2019年：零)	物業管理服務

¹ 根據中國法律註冊為外商獨資企業

² 根據中國法律註冊為有限公司

³ 根據當地法律註冊成立為有限公司

⁴ 於截至2020年12月31日止年度註冊成立

⁵ 於2020年1月22日收購

⁶ 於2020年6月3日收購

⁷ 於2020年10月27日收購

⁸ 於2020年11月5日收購

⁹ 於2020年12月24日收購

本集團旗下所有公司均已採納12月31日為其財政年度截止日。

29. 附屬公司詳情(續)

本集團有以下具有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司，詳情及扣除集團內公司間對銷前的財務資料概要如下：

上海同進及其附屬公司：

	2020年 人民幣千元
非控股權益百分比	30%
流動資產	72,436
非流動資產	16,716
流動負債	(62,527)
非流動負債	(1,971)
淨資產	24,654
非控股權益賬面值	7,396
收益	87,154
期內溢利及全面收益總額	11,832
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	3,549
經營活動所得現金流量	20,451
投資活動所用現金流量	(872)
融資活動所用現金流量	(206)
期內現金流入淨額	19,373

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 附屬公司詳情(續)

本集團有以下具有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司，詳情及扣除集團內公司間對銷前的財務資料概要如下(續)：

東莞寶盈：

	2020年 人民幣千元
非控股權益百分比	40%
流動資產	15,751
非流動資產	3,107
流動負債	(8,728)
非流動負債	(2,298)
淨資產	7,832
非控股權益賬面值	3,133
收益	4,589
期內溢利及全面收益總額	145
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	59
經營活動所得現金流量	350
投資活動所用現金流量	(33)
融資活動所用現金流量	(35)
期內現金流入淨額	282

29. 附屬公司詳情(續)

本集團有以下具有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司，詳情及扣除集團內公司間對銷前的財務資料概要如下(續)：

貴州星際：

	2020年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
流動資產	27,425
非流動資產	9,981
流動負債	(23,962)
非流動負債	(2,340)
淨資產	11,104
非控股權益賬面值	5,441
收益	9,104
期內溢利及全面收益總額	787
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	385
經營活動所得現金流量	4,741
投資活動所用現金流量	(10)
融資活動所得現金流量	-
期內現金流入淨額	4,731

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

30. 綜合現金流量表附註

a) 主要非現金交易

於截至2020年12月31日止年度，本集團訂立若干租賃合約，其中於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債增加人民幣234,000元(2019年：人民幣4,263,000元)(附註12)。

b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列截至2020年及2019年12月31日止年度融資活動所產生負債之對賬。

	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	896	5,346	6,242
現金流量			
—所得款項	—	1,308	1,308
—還款	—	(5,346)	(5,346)
—支付租賃資本部分	(1,053)	—	(1,053)
—支付租賃利息部分	(150)	—	(150)
非現金交易			
—訂立新租賃	4,263	—	4,263
—租賃負債的利息開支	150	—	150
於2019年12月31日及 2020年1月1日	4,106	1,308	5,414
—所得款項	—	2,283	2,283
—還款	—	(1,308)	(1,308)
—支付租賃資本部分	(2,150)	—	(2,150)
—支付租賃利息部分	(187)	—	(187)
非現金交易			
—收購附屬公司(附註26)	422	—	422
—訂立新租賃	234	—	234
—租賃負債的利息開支	187	—	187
於2020年12月31日	2,612	2,283	4,895

31. 財務風險管理及公平值計量

本集團因在日常業務過程及投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括利率風險及外匯風險)。本集團的整體風險管理策略尋求將對本集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由本集團的高級管理層進行並經董事會批准。

就金融工具或其管理及計量風險之方式而言，本集團承受之風險類別並無變動。

31.1 金融資產及負債的類別

於綜合財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及金融負債有關：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	165,797	37,347
— 銀行結餘及現金	291,507	199,829
按公平值計入損益的金融資產		
— 理財產品	11,446	—
	468,750	237,176
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	168,590	70,172
租賃負債	2,612	4,106
	171,202	74,278

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 財務風險管理及公平值計量(續)

31.2 信貸風險

信貸風險指金融資產的對手方未能根據金融資產的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。於各報告日期，本集團就金融資產而面臨之最大信貸風險限於附註31.1所概述之賬面值。

(i) 貿易應收款項

本集團之政策為與信譽良好之對方進行交易。客戶付款記錄得以密切監控。本集團並無政策要求客戶提供抵押品。

此外，誠如附註2.10所載，本集團根據國際財務報告準則第9號按撥備矩陣評估貿易應收款項的預期信貸虧損，預期虧損率基於過去36個月的銷售付款情況以及該期間相應的歷史信貸虧損計算。管理層亦將個別評估應收關聯方的貿易應收款項之可收回程度。對歷史利率進行調整，以反映影響客戶結算未付金額能力的當前及未來宏觀經濟因素(包括來自2019新型冠狀病毒的經濟環境變動)。於各報告日期，更新歷史違約率，分析前瞻性估計的變化。

當並無合理的收回預期時，貿易應收款項會被註銷(即終止確認)。於信貸期內未付款，以及未能與本集團就替代付款安排達成一致，均被視為無法合理預期收回的指標。

31. 財務風險管理及公平值計量(續)

31.2 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項(續)

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備按如下方式釐定。以下預期信貸虧損亦包含前瞻性資料並反映信貸質素的變動：

	第三方				關聯方	總計
	0至90日 人民幣千元	91至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日						
加權平均預期信貸 虧損率	10.1%	18.5%	24.7%	37.4%	0.5%	
賬面總值	18,630	12,568	18,985	20,976	50,147	121,306
計提預期信貸 虧損撥備	1,874	2,336	4,709	7,839	251	17,009
於2019年12月31日						
加權平均預期信貸 虧損率	13.9%	23.9%	25.0%	44.3%	0.5%	
賬面總值	8,926	5,418	7,020	14,747	4,104	40,215
計提預期信貸 虧損撥備	1,238	1,297	1,758	6,534	20	10,847

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 財務風險管理及公平值計量(續)

31.2 信貸風險(續)

(i) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、應收關聯方款項以及銀行結餘及現金。本集團的其他應收款項涉及多名關聯方以外的交易方。概無信貸風險集中情況。為盡量降低其他應收款項及應收關聯方款項的信貸風險，管理層將根據歷史結算記錄及過往經驗以及抵押品及現有外部資料，對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行定期集中及個別評估，並調整以反映概率加權前瞻性資料，包括相關債務人營運所在的違約率。亦設有其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，管理層認為，該等金融資產自初始確認以來信貸風險並未大幅增加，由於經考慮附註2.10所載因素後，違約風險較低，因此，所確認的預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損，且預期信貸虧損的影響就綜合財務報表而言屬不重大。

銀行存款主要存置於國有金融機構及聲譽卓著的銀行，其均為信貸質素優良的金融機構。管理層預期概無因該等對手方違約而產生的重大損失。



31. 財務風險管理及公平值計量(續)

31.3 流動風險

流動風險乃與本集團無法透過交付現金或另一金融資產結算金融負債而履行其責任之風險有關。本集團因附註31.1概述的已確認金融負債的結算及現金流管理面臨流動性風險。本集團的目標乃維持適當水平的流動資產及承諾資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

於2020年及2019年12月31日，本集團金融負債之剩餘合約到期日分析如下。倘債權人有權選擇償還負債的時間，此等負債將於目標集團被要求償還的最早日期入賬。倘此等負債須分期償還，每筆還款將於本集團承諾償還的最早期間入賬。

以下合約到期日分析乃基於金融負債的未貼現現金流量：

	一年內或 按要求 人民幣 千元	一年以上 兩年以內 人民幣 千元	兩年以上 五年以內 人民幣 千元	合約未貼 現總額 人民幣 千元	賬面值 人民幣 千元
於2020年12月31日					
貿易及 其他應付款項	168,590	-	-	168,590	168,590
租賃負債	2,061	659	-	2,720	2,612
	170,651	659	-	171,310	171,202
於2019年12月31日					
貿易及 其他應付款項	70,172	-	-	70,172	70,172
租賃負債	2,094	1,854	411	4,359	4,106
	72,266	1,854	411	74,531	74,278

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 財務風險管理及公平值計量(續)

31.4 利率風險

本集團的銀行存款及租賃負債分別承受現金流量利率風險及公平值利率風險。由於董事認為產生自浮動利率銀行存款的現金流量利率公平值利率風險於不久將來並不會很重大，因此未有進行敏感性分析。

31.5 外匯風險

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。

於2020年12月31日，本集團以人民幣存放於中國銀行的銀行存款為人民幣242,907,000元(2019年：人民幣172,743,000元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

本集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。



31. 財務風險管理及公平值計量(續)

31.6 公平值計量

於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及負債可分為三個公平值層級。三個層級基於可觀察性及計量所用重大輸入數據的定義如下：

- 第一級： 相同資產及負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級： 就資產或負債而言可直接或間接觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)且未使用重大不可觀察輸入數據。
- 第三級： 資產或負債的重大不可觀察輸入數據。

金融資產或負債整體所應歸入的公平值層級基於對公平值計量具有重大意義的最低層級輸入數據。

	第三級 人民幣千元
於2020年12月31日	
資產	
按公平值計入損益的金融資產—理財產品	11,446

截至2020年12月31日止年度概無轉入或轉出第三級。

該等投資的公平值按與對手方的相關合約所訂預期收益率釐定。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 財務風險管理及公平值計量(續)

31.6 公平值計量(續)

(i) 下表載列截至2020年12月31日止年度的第三級金融資產變化：

	2020年 人民幣千元
於1月1日	-
收購附屬公司(附註26)	11,446
於12月31日	11,446

本集團除按公平值計入損益的金融資產以外的金融資產及負債的公平值與其賬面值並無重大差異乃由於該等金融工具立即到期或到期期限較短。

32. 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團的持續經營能力，藉以回報股東及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳資本架構以提升股東長遠價值。

本集團積極及定期檢討資本架構，並根據經濟條件的變動作出調整。作為該檢討的一部分，本公司董事考慮資金成本及有關已發行股本的風險。本集團可調整向股東派付的股息金額、發行新股份、退還資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

33. 毋須作出調整的報告日期後事項

除該等綜合財務報表另有披露者外，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(詳情載於附註25(b))，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(詳情載於附註25(b))，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(詳情載於附註25(b))，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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

33. 毋須作出調整的報告日期後事項(續)

- 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」)(續)

直至該等綜合財務報表獲批准之日，本公司董事仍在落實該等交易的會計入賬，並預期於2021年上半年結束前完成分配所收購資產及所承擔負債的購買代價。

- 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)。

34. 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。



五年財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	169,027	196,027	224,450	248,275	415,870
銷售成本	(118,550)	(129,906)	(143,958)	(164,142)	(266,965)
毛利	50,477	66,121	80,492	84,133	148,905
其他收入	5,403	1,827	1,573	4,743	9,529
貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)					
撥備撥回／(撥備)	-	-	-	4,534	(6,162)
行政開支	(29,927)	(37,251)	(39,966)	(52,353)	(77,265)
上市相關開支	-	-	(11,694)	(17,693)	-
財務成本	-	-	-	(150)	(187)
除所得稅前溢利	25,953	30,697	30,405	23,214	74,820
所得稅開支	(7,219)	(8,827)	(13,519)	(9,421)	(14,843)
年內溢利	18,734	21,870	16,886	13,793	59,977
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	-	-	-	-	(5,573)
年內全面收益總額	18,734	21,870	16,886	13,793	54,404

五年財務概要

	截至12月31日止年度				2020年 人民幣千元
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
以下各項應佔年內 溢利：					
本公司權益股東	18,734	21,870	16,886	13,793	56,357
非控股權益	-	-	-	-	3,620
	18,734	21,870	16,886	13,793	59,977
以下各項應佔年內 全面收益總額：					
本公司權益股東	18,734	21,870	16,886	13,793	50,784
非控股權益	-	-	-	-	3,620
	18,734	21,870	16,886	13,793	54,404
本公司權益持有人 應佔盈利 (以人民幣分列示)					
基本及攤薄	6.24	7.29	5.63	3.97	12.76

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產					
非流動資產	49,428	38,988	40,657	67,966	142,571
流動資產	150,695	194,385	219,557	238,690	470,675
資產總額	200,123	233,373	260,214	306,656	613,246
權益及負債					
權益總額	62,724	84,594	80,106	164,456	327,199
非流動負債	-	-	4,600	6,788	12,559
流動負債	137,399	148,779	175,508	135,412	273,488
負債總額	137,399	148,779	180,108	142,200	286,047
權益及負債總額	200,123	233,373	260,214	306,656	613,246