

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



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

截至2021年12月31日止年度之年度業績公告

財務概要

- 本集團的總收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣415.9百萬元增加84.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣766.8百萬元。
- 本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣148.9百萬元增加77.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣264.2百萬元。與截至2020年12月31日止年度相比，截至2021年12月31日止年度的毛利率由35.8%略微下降至34.5%。
- 截至2021年12月31日止年度的除所得稅後溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣60.0百萬元增加約人民幣48.6百萬元或81.0%至2021年的約人民幣108.6百萬元。淨利潤率維持穩定，截至2021年12月31日止年度為14.2%及截至2020年12月31日止年度為14.4%。
- 截至2021年12月31日止年度，本公司權益股東應佔每股盈利為人民幣15.60分(2020年：人民幣12.76分)。

和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2021年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	766,791	415,870
銷售成本		<u>(502,598)</u>	<u>(266,965)</u>
毛利		264,193	148,905
其他收入	5	15,496	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		(5,810)	(6,162)
行政開支		(134,464)	(77,265)
財務成本	6(a)	<u>(465)</u>	<u>(187)</u>
除所得稅前溢利	6(b)	138,950	74,820
所得稅開支	7	<u>(30,314)</u>	<u>(14,843)</u>
年內溢利		<u>108,636</u>	<u>59,977</u>
年內其他全面收益，扣除零稅項 其後不會重新分類至損益的項目： —換算海外業務財務報表的匯兌差額		<u>(981)</u>	<u>(5,573)</u>
年內全面收益總額		<u>107,655</u>	<u>54,404</u>
以下各項應佔年內溢利：			
本公司權益股東		86,194	56,357
非控股權益		<u>22,442</u>	<u>3,620</u>
		<u>108,636</u>	<u>59,977</u>
以下各項應佔年內全面收益總額：			
本公司權益股東		85,213	50,784
非控股權益		<u>22,442</u>	<u>3,620</u>
		<u>107,655</u>	<u>54,404</u>
本公司權益股東應佔每股盈利 (以人民幣分列示)			
基本及攤薄	9	<u>15.60</u>	<u>12.76</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		20,254	13,886
無形資產	10	85,215	24,869
投資物業		28,768	29,817
商譽		292,661	59,626
就收購附屬公司支付按金	11	50,735	7,800
遞延稅項資產		10,752	6,573
		<u>488,385</u>	<u>142,571</u>
流動資產			
存貨		585	178
貿易及其他應收款項	11	284,204	167,544
按公平值計入損益的金融資產		–	11,446
受限制銀行存款	12	9,845	–
銀行結餘及現金		391,228	291,507
		<u>685,862</u>	<u>470,675</u>
流動負債			
合約負債	4(a)	182,714	80,444
貿易及其他應付款項	12	332,674	178,070
租賃負債		1,897	1,970
所得稅負債		43,436	13,004
		<u>560,721</u>	<u>273,488</u>
流動資產淨值		<u>125,141</u>	<u>197,187</u>
總資產減流動負債		<u>613,526</u>	<u>339,758</u>
非流動負債			
銀行借款		4,000	–
租賃負債		647	642
遞延稅項負債		20,853	11,917
		<u>25,500</u>	<u>12,559</u>
資產淨值		<u>588,026</u>	<u>327,199</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益			
股本	13	38	34
儲備		<u>523,748</u>	<u>307,136</u>
本公司權益股東應佔權益		523,786	307,170
非控股權益		<u>64,240</u>	<u>20,029</u>
權益總額		<u><u>588,026</u></u>	<u><u>327,199</u></u>

附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而除非另有說明外，綜合財務報表乃以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。綜合財務報表乃以人民幣呈列，本公司董事認為其向以人民幣監察本集團表現及財務狀況管理層呈列較為相關的資料。

董事會於2022年3月31日批准刊發截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。

2. 編製基準

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

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

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

3. 採納經修訂國際財務報告準則

本集團採納的新訂或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新訂或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2021年1月1日或以後開始之年度期間：

- 利率基準改革—IBOR「第2階段」(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)
- Covid-19相關租金寬減(國際財務報告準則第16號之修訂本)

該等經修訂國際財務報告準則對本集團當前或過往期間業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂國際財務報告準則。

已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

以下可能與本集團財務報表相關的新訂及經修訂國際財務報告準則已頒佈但尚未生效，且本集團並無提前採納。本集團目前計劃於該等準則生效當日應用該等變動。

	由下列日期或 之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則第16號之修訂本，2021年6月30日之後的Covid-19相關租金寬減	2021年4月1日
國際財務報告準則第3號之修訂本，概念框架之提述	2022年1月1日
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	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修訂本，虧損合約—履約成本	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號之修訂本，會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修訂本，會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號之修訂本，與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修訂本，負債劃分為即期及非即期	2023年1月1日

本集團正評估該等發展於首次應用期間之預期影響。迄今為止，本集團認為採納該等發展不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益及分部資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即本公司執行董事)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：

	2021年 人民幣千元	2020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	528,510	259,314
社區增值服務	136,220	74,916
非業主增值服務	100,193	79,480
	<u>764,923</u>	<u>413,710</u>
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	1,868	2,160
	<u>766,791</u>	<u>415,870</u>

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2021年及2020年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)均位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2021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8.3%(2020年：16.9%)。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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債	<u>182,714</u>	<u>80,444</u>

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

b) 針對合約負債確認的收益

下表載列確認與轉入的合約負債相關的收益。

	2021年 人民幣千元	2020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	74,202	52,532
社區增值服務	4,006	3,408
	<u>78,208</u>	<u>55,940</u>

c) 未履行的履約義務

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

社區增值服務乃於短期內提供，且於報告期末並無尚未履行的履約義務。

5. 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	1,374	954
匯兌收益淨額	602	–
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	1,724	–
收回壞賬	5,128	4,416
政府補助收入(附註)	5,182	3,412
雜項收入	1,486	747
	<u>15,496</u>	<u>9,529</u>

附註：

截至2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	186	187
計息銀行借款之財務成本	279	—
	<u>465</u>	<u>187</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金		
— 審計費	2,400	1,616
— 其他服務	1,602	240
無形資產攤銷(附註10)	8,325	2,397
物業、廠房及設備折舊		
— 自有資產	3,777	1,513
— 使用權資產	1,910	2,176
投資物業折舊	1,049	1,085
法律及專業費用	13,167	9,167
出售物業、廠房及設備之虧損	3	35
租賃費用：		
— 短期租賃及租期低於12個月之租賃	—	612
	<u>—</u>	<u>612</u>

7. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
本年度	34,147	16,015
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(3,833)	(826)
稅率變動對遞延稅項結餘的影響	—	(346)
	<u>(3,833)</u>	<u>(1,172)</u>
所得稅開支總計	<u>30,314</u>	<u>14,843</u>

附註：

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至2021年及2020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

2021年的香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5% (2020年：16.5%) 計算。截至2021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。該附屬公司的香港利得稅撥備按截至2020年12月31日止年度的相同基準計算。

(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2021年及2020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2021年及2020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2021年及2020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2021年及2020年12月31日止年度，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入享有75%及50%的稅項減免。

(e) 中國預扣所得稅

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

8. 股息

董事不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：人民幣零元)。

9. 每股盈利

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。

	2021年	2020年
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	86,194	56,357
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>552,439</u>	<u>441,749</u>
每股基本盈利(以人民幣分列示)	<u>15.60</u>	<u>12.76</u>

b) 每股攤薄盈利

由於截至2021年及2020年12月31日止年度，不存在潛在攤薄普通股，故於該等年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日			
成本	–	3,391	3,391
累計攤銷	–	(734)	(734)
賬面淨值	–	2,657	2,657
截至2020年12月31日止年度			
期初賬面淨值	–	2,657	2,657
收購附屬公司	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日及2021年1月1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
截至2021年12月31日止年度			
期初賬面淨值	19,637	5,232	24,869
收購附屬公司(附註16(ii))	66,527	528	67,055
添置	–	1,616	1,616
攤銷	(6,888)	(1,437)	(8,325)
期末賬面淨值	79,276	5,939	85,215
於2021年12月31日			
成本	87,402	9,269	96,671
累計攤銷	(8,126)	(3,330)	(11,456)
賬面淨值	79,276	5,939	85,215

已確認攤銷費用分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	–	20
行政開支	8,325	2,377
	8,325	2,397

11. 貿易及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		178,985	71,159
— 關聯方		57,958	50,147
		<u>236,943</u>	<u>121,306</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(19,523)	(17,009)
		<u>217,420</u>	<u>104,297</u>
其他應收款項	(b)		
按金、預付款項及其他應收款項		59,439	18,213
其他按金		39,666	33,495
代業主支付的款項		21,165	18,362
向僱員提供的墊款		545	453
應收關聯方款項		—	524
		<u>120,815</u>	<u>71,047</u>
減：			
就收購附屬公司支付且計入非流動資產之按金		(3,296)	—
		<u>117,519</u>	<u>71,047</u>
減：			
就收購附屬公司支付之按金(計入非流動資產) (不包括撥備人民幣1,515,000元)	15(b)	(50,735)	(7,800)
		<u>66,784</u>	<u>63,247</u>
		<u>284,204</u>	<u>167,544</u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至90天	62,865	66,652
91至180天	36,143	10,232
181至365天	54,111	14,276
1至2年	49,629	7,445
2年以上	14,672	5,692
	<u>217,420</u>	<u>104,297</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初結餘	17,009	10,847
確認的預期信貸虧損撥備	<u>2,514</u>	<u>6,162</u>
年末結餘	<u>19,523</u>	<u>17,009</u>

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

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

(b) 其他應收款項

代業主支付的款項

有關結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

其他按金

其他按金主要指於物業管理服務合約投標開始時向政府或物業開發商支付的按金。

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)減值乃進行個別評估並按12個月預期信貸虧損或存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。應收關聯方款項減值以12個月預期信貸虧損為限，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

12. 貿易及其他應付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	<u>53,540</u>	<u>35,855</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		62,467	16,483
已發出財務擔保(附註)		19,000	—
自業主收取的裝修保證金		46,188	22,306
代業主收取的款項		73,466	55,982
其他稅項負債		15,992	9,480
員工成本及福利預提費用		61,387	35,681
應付關聯方款項		<u>634</u>	<u>2,283</u>
		<u>279,134</u>	<u>142,215</u>
		<u>332,674</u>	<u>178,070</u>

附註：

於過往年度，獨立第三方貴州華信融資擔保有限公司(「貴州華信」)(從事提供金融服務)簽訂若干財務擔保合約，就獨立第三方借款人(「獨立借款人」)自若干中國銀行取得的銀行借款為獨立借款人提供財務擔保。本公司附屬公司貴陽興隆亦與貴州華信及中國之銀行訂立財務擔保合約，為貴州華信提供財務擔保。根據上述擔保條款，倘獨立借款人拖欠銀行借款，貴州華信及貴陽興隆須就償還獨立借款人拖欠中國之銀行之本金連同應計利息及罰款(「拖欠款項」)承擔連帶責任。擔保期限自銀行授出銀行借款之日起至財務擔保合約屆滿時止。財務擔保合約人民幣19,000,000元(2020年：無)於收購貴陽興隆日期及報告期末於合併財務狀況表中確認。財務擔保合約的最大風險敞口為人民幣38,000,000元(2020年：人民幣零元)。

受限制銀行存款包括已被中國法院凍結之結餘人民幣9,845,000元(2020年：人民幣零元)，尚待中國銀行就與本集團發出的財務擔保有關係的若干銀行借款合同提起的法律訴訟結果。訴訟解決之前，貴陽興隆可能無法使用凍結的銀行結餘。

(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30天	40,899	27,319
31至180天	10,860	7,346
181至365天	796	532
1年以上	<u>985</u>	<u>658</u>
	<u>53,540</u>	<u>35,855</u>

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司的普通股：		
於2020年1月1日、2020年12月31日、2021年1月1日及 2021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2020年1月1日		4,000,000,000	40,000	28
配售時發行股份	(i)	<u>80,000,000</u>	<u>800</u>	<u>6</u>
於2020年12月31日及 2021年1月1日		480,000,000	4,800	34
配售時發行股份	(ii)	<u>80,000,000</u>	<u>800</u>	<u>4</u>
於2021年12月31日		<u><u>560,000,000</u></u>	<u><u>5,600</u></u>	<u><u>38</u></u>

附註：

- (i) 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配售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，及人民幣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。
- (ii) 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港元的發行價配售不超過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配售80,000,000股新股，募集所得款項(扣除開支前)為160,000,000港元(相當於人民幣133,404,000元)，其中人民幣4,000元計入股本賬，及人民幣133,400,000元計入股份溢價賬。相關交易成本為人民幣2,001,000元，已計入股份溢價賬。

14. 購股權計劃

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

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

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

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

15. 承擔

(a) 租賃承擔

作為出租人

本集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	2021年 人民幣千元	2020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	343	685
五年後	—	343
	<u>3,087</u>	<u>3,772</u>

作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<u>—</u>	<u>270</u>

(b) 資本承擔

於2021年12月31日，未撥備的未付資本承擔如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收購附屬公司(附註)	<u>39,200</u>	<u>50,700</u>

附註：

於2021年12月25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(「貴州福瑞盈」)與獨立第三方上海徠達商務諮詢中心(有限合夥)(「上海徠達」)訂立買賣協議，據此，貴州福瑞盈同意向上海徠達收購遵義市金寧物業管理有限公司(「遵義金寧」)68.75%的股權，總代價為人民幣91,450,000元。於2021年12月31日，本集團已向上海徠達支付按金人民幣52,250,000元，且因此本集團就收購遵義金寧有資本承擔為人民幣39,200,000元。

於2020年11月3日，本公司間接全資附屬公司貴州福瑞盈信息諮詢有限公司(「貴州外商獨資企業」)與獨立第三方黃加紅先生(「賣方A」)、楊學鵬先生(「賣方B」)及宋運漢先生(「賣方C」，連同賣方A及賣方B統稱「賣方」)訂立買賣協議，據此，貴州外商獨資企業同意自賣方收購中山市中正物業管理有限公司(「中山中正」)的51%股權，總現金代價人民幣15,400,000元。於2020年12月31日，本集團已向賣方支付按金人民幣7,700,000元，因此，本集團就收購中山中正有資本承擔人民幣7,700,000元。收購中山中正於2021年1月4日完成，詳情載於本公告附註16。

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。收購北京紅藤的交易於2021年1月4日完成，詳情載於本公告附註16。

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2020年12月31日，本集團就收購四川萬晟有資本承擔人民幣42,900,000元。收購於2021年1月25日完成，詳情載於本公告附註16。

16. 收購附屬公司

截至2021年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購七間附屬公司。

(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
中山中正	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年1月4日	51%	15,400
四川萬晟	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年1月25日	60%	42,900
盤錦四季城物業管理有限公司 (「盤錦四季」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年5月25日	51%	18,360
江蘇深華時代物業集團有限公司 (「江蘇深華」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年3月16日	51%	40,800
北京和眾置地房地產經紀有限公司 (「北京和眾」)	提供房產經紀服務	2021年6月16日	51%	2,000
湖南金鷹物業管理有限公司 (「湖南金鷹」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年5月18日	51%	—*
貴陽興隆物業管理有限公司 (「貴陽興隆」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年8月2日	70%	156,800

* 現金代價金額不超過人民幣1,000元

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

(ii) 於各收購日期所收購附屬公司可識別資產及負債的公平值

	中山中正 人民幣千元	四川萬晟 人民幣千元	江蘇深華 人民幣千元	湖南金鷹 人民幣千元	盤錦四季 人民幣千元	北京和眾 人民幣千元	貴陽興隆 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	562	531	33	2,033	-	1,716	4,875
無形資產	5,202	11,808	13,775	-	4,313	-	31,957	67,055
遞延稅項資產	-	73	1,182	-	63	-	2,401	3,719
按公平值計入損益的金融資產	-	-	-	-	-	-	13,000	13,000
貿易及其他應收款項	593	59,607	43,743	596	2,796	432	96,279	204,046
存貨	-	8	163	-	10	-	70	251
受限制銀行存款	-	-	-	-	-	-	9,845	9,845
銀行結餘及現金	12,203	5,410	2,054	213	5,936	60	5,921	31,797
合約負債	(91)	-	-	(396)	-	-	(36,705)	(37,192)
貿易及其他應付款項	(3,490)	(60,575)	(34,188)	(440)	(9,759)	2,000	(86,647)	(193,099)
長期借款	-	-	(4,000)	-	-	-	-	(4,000)
所得稅負債	(171)	(411)	(1,188)	(6)	(47)	(93)	(9,957)	(11,873)
遞延稅項負債	(1,301)	(1,771)	(3,444)	-	(1,078)	-	(4,715)	(12,309)
已收購可識別淨資產總值	<u>12,945</u>	<u>14,711</u>	<u>18,628</u>	<u>-</u>	<u>4,267</u>	<u>2,399</u>	<u>23,165</u>	<u>76,115</u>

(iii) 非控股權益

於各收購日期確認的於中山中正、四川萬晟、江蘇深華、湖南金鷹、盤錦四季、北京和眾及貴陽興隆的非控股權益分別49%、40%、49%、49%、49%、49%及30%乃經參考中山中正、四川萬晟、江蘇深華、湖南金鷹、盤錦四季、北京和眾及貴陽興隆已確認資產淨值分別人民幣6,343,000元、人民幣5,884,000元、人民幣9,127,000元、人民幣零元、人民幣2,091,000元、人民幣1,176,000元及人民幣8,269,000元所佔份額計量。

(iv) 收購產生的商譽

	中山中正 人民幣千元	四川萬晟 人民幣千元	江蘇深華 人民幣千元	湖南金鷹 人民幣千元	盤錦四季 人民幣千元	北京和眾 人民幣千元	貴陽興隆 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	15,400	42,900	40,800	-*	18,360	2,000	156,800	276,260
已收購可識別淨資產的公平值	(12,945)	(14,711)	(18,628)	-	(4,267)	(2,399)	(23,165)	(76,115)
非控股權益	<u>6,343</u>	<u>5,884</u>	<u>9,127</u>	<u>-</u>	<u>2,091</u>	<u>1,176</u>	<u>8,269</u>	<u>32,890</u>
收購產生的商譽	<u>8,798</u>	<u>34,073</u>	<u>31,299</u>	<u>-</u>	<u>16,184</u>	<u>777</u>	<u>141,904</u>	<u>233,035</u>

* 現金代價金額少於人民幣1,000元。

收購中山中正、四川萬晟、江蘇深華、湖南金鷹、盤錦四季、北京和眾及貴陽興隆產生商譽，因為所轉撥之代價包含控制權溢價。此外，所轉撥之代價實際包含有關中山中正、四川萬晟、江蘇深華、湖南金鷹、盤錦四季、北京和眾及貴陽興隆預期協同、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。

(v) 收購附屬公司的現金流入淨額

人民幣千元

總現金代價	276,260
於2020年12月31日已付現金按金	(7,800)
於2021年12月31日計入其他應付款項的遞延代價(附註)	(52,145)
已收購銀行結餘及現金	<u>(31,797)</u>
	<u>184,518</u>

附註：

收購四川萬晟及貴陽興隆的部分應付代價人民幣2,145,000元及人民幣50,000,000元計入2021年12月31日的其他應付款項。

主席致辭

謹致各位股東：

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2021年12月31日止十二個月的年度業績(「**報告期**」)。

2021年是國家發展歷史進程中具有里程碑意義的一年，也是中國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃(「**十四五規劃**」)的開局之年。這一年實行的政策利好物業管理行業發展，國家和社會重視行業在保障社會穩定及促進社會就業等方面的積極作用。從2021年1月5日住建部等十部門《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》到2022年初國務院辦公廳印發《「十四五規劃」城鄉社區服務體系建設規劃》，首次將城鄉社區服務體系建設規劃列為「十四五規劃」時期重點專項規劃之一，多項舉措推動和支持物業企業良性發展。物業管理服務最貼近居民，在滿足人民美好生活需求中扮演重要角色，隨著國家城鎮化進程的推進，物業管理行業、本公司仍將獲得廣闊的發展空間。

業務回顧

截至2021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**」)實現收益約人民幣766.8百萬元，較2020年同期增加約84.4%；其中物業管理服務收入約人民幣528.5百萬元，同比增加約103.8%；社區增值服務收入約人民幣138.1百萬元，同比增加約79.2%；非業主增值服務收入約人民幣100.2百萬元，同比增加約26.1%；毛利約人民幣264.2百萬元，較2020年同期增加約77.4%。

本年度集團溢利約人民幣108.6百萬元，較2020年同期增加約81.0%。股東應佔每股盈利約為人民幣15.60分，相比2020年同期的約人民幣12.76分，集團盈利能力不斷提升。

規模增長重點突出，體量邁入中大型行列

截至2021年12月31日，本集團在16個省及直轄市的35個城市管理195個物業管理項目，總訂約建築面積達約46.1百萬平方米，較2020年同期的約22.5百萬平方米增加約104.9%。總在管建築面積達約34.0百萬平方米，較2020年同期的約17.9百萬平方米增加約89.9%。

2021年，我們在貴州市場進行了重點突破：2021年8月成功收購貴陽興隆物業管理有限公司（「貴陽興隆」）70%股權，貴陽興隆位列2021年中國百強物業管理企業第83位，是貴陽物業市場最為重要的行業領軍品牌之一；2021年12月25日，本集團訂立買賣協議，以收購遵義市金寧物業管理有限公司（「遵義金寧」）68.75%股權，遵義金寧為貴州省遵義物業市場規模最大、專業化程度最高的物業管理企業。在該協議完成後，集團訂約建築面積將達到約53.7百萬平方米，在管建築面積將達到約40.1百萬平方米，其中西南區域市場的在管建築面積將達到本集團整體在管建築面積的45.9%。在其他區域市場，我們加強外拓力度，通過項目招投標、管理諮詢、科技賦能等多種方式不斷拓展市場份額。通過上市兩年多的努力，公司總訂約建築面積增長超5倍，首次突破5,000萬平方米大關，實現了從2019年7月上市伊始816萬平方米的小型物企到中大型物企的歷史跨越，是行業中少有的跨越式發展典範。更重要的是，通過實現跨越式發展，鍛鍊造就了一批懂市場、懂業務、求進取的精英業務團隊。此外，本集團高度重視併購整合工作，組建了專門管理部門和專業團隊，努力實現業務協同、發掘增長潛力、創造更大價值。

強化運營品質提升，品牌建設邁上新台階

報告期內公司全面加強運營體系建設，在「五享」產品服務基礎上，對運營體系文件進行了全面優化提升，前後修訂原有標準5份，新增標準36份。通過科技手段，打造項目運營數字化看板，實現數據實時抓取，計劃預警管理，實現線上品質檢查與現場品質檢查相結合，依托後台大數據全面監管各區域品質檢查執行情況。年內總部開發專業課件23份，組織32場現場專項培訓，總結並推廣各區域品質提升先進經驗。集團第三方客戶滿意度水平超出行業平均水平10%以上。

打造「大客戶」體系，實現400客戶服務系統的智慧化運作，將客戶信息、項目信息整合到線上平台，提升400話務員業務處理效率，以更專業的業務水平為客戶提供精準服務。通過呼叫中心機器人語音、微信生態多場景觸達業主，智慧管理和智慧服務於一體，為業主帶來更優質的服務體驗。增值業務呈現房產經紀、家政服務、社區電商等競相發展的局面，其中北京和眾置地租售業務業績表現優異，相繼在北京、天津、唐山、中山成立和眾置地二手房經紀公司，全年社區增值業務增長率水平達到79.2%，保持高速增長態勢。

2021年內公司榮獲多項殊榮，在提升了和泓服務的知名度與美譽度的同時也增加了公司的行業影響力，公司品牌建設邁上新台階。和泓服務蟬聯「中國物業服務百強企業」榮譽，位列38名，並獲得中國物管協會、中指研究院、克而瑞、樂居財經等權威行業機構評選的22項大獎，先後獲得中國物業服務百強企業成長性領先企業、中國物業服務企業品牌價值100強、中國物業成長性品牌企業、中國物業服務市場化運營領先品牌企業、貴陽市物業服務市場地位領先企業。2021中房指數系統典型樣本項目及標桿企業中，和泓服務四個在管項目：成都麓江府、昆山同進君望庭、內江萬晟城·華府、三亞假日陽光分別榮獲「2021成都市物業服務標桿項目」、「2021蘇州市物業服務標桿項目」、「2021內江市物業服務標桿項目」及「2021三亞市物業服務標桿項目」榮譽稱號。

科技物業特色鮮明，加快推進數字化轉型

本集團注重科技物業管理在營造高品質社區生活方面的重要作用，致力於打造信息化、數字化和智能化的智慧社區。進行科技化建設，推進數字化轉型，是品質提升、降本增效、業務創新的必由之路。在面向社區管理的運營平台建設方面，我們構建了智能物聯管理體系，不斷升級與完善房屋檔案、客戶畫像、智慧通行、智能門禁、安防監控、AI梯控、智能派單、巡檢功能，並實現各業務模塊間的信息數據互聯互通。在面向業主端的服務平台建設方面，我們部署推廣智社區APP、小程序，上線包括手機開門、報事報修、智能繳費、在線管家、便民服務等眾多功能，更好的便利了業主與物業管理人員之間的聯繫，加深了業主與物業管理人員、業主與業主間的溝通互動，為增值服務開展創造了條件。在面向本集團內部管理的數字化中後台方面，建立起涵蓋業務運營、客戶關係、財務收費、人力資源、資產管理、OA系統等物業內部管理全業務場景覆蓋的系統，並通過數據互通、分析與可視化管理平台搭建，加快推進本集團數字化轉型。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。

前景

2022年是和泓服務集團成立20周年，20年艱苦創業，踔厲前行，我們初心不變，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。站在新的歷史起點上，我們會緊緊抓住當前行業發展的寶貴機遇，努力構建經營穩健、特色鮮明的中國第三方物業服務合作平台。在市場拓展方面更加注重第三方全委托業務發展，同時與重點優質物業企業開展股權合作，適當延伸公司上下游產業鏈，保持規模進一步增長、業態更加豐富。深入實施「六化六感」，實現規模的有序擴張和服務品質的穩步提升。加大科技業務投入，增加社區增值服務供給，實現本集團更快水平增長，更高質量發展。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會，對各位股東、業務夥伴、客戶及供應商的大力支持和信任表達謝意，同時感謝管理層及全體員工在過去一年的貢獻及努力。

劉江

董事會主席

香港，2022年3月31日

業務回顧及前景

行業回顧

2021年是國家「十四五」規劃的開局之年，國家和社會重視物業管理企業在保障社會穩定及促進社會就業等方面的積極作用，各級地方出台多項政策不斷提及物業和社區，「物業+生活服務」、「物業+養老服務」、老舊社區改造正在成為趨勢，隨著社會經濟發展，業主的需求也在變化，未來也將會有越來越多的服務移至社區場景中。總體來看，物業管理行業發展將會保持良好的趨勢。特別是在當前疫情防控面臨複雜性、反覆性的形勢下，疫情防控仍時刻考驗著物業管理企業及物業服務人，也正是所有物業服務人在疫情前線的守護，保障了社區居民的安全及日常生活所需，物業企業作為社區治理的重要參與者之一，在政策的支持下未來將承擔更多的社會責任。

同時，2021年下半年受地產行業經濟下行等眾多因素影響，物業行業資本市場估值水平也大幅調整，資本市場、房地產行業變局助推物業管理行業加速整合，行業頭部企業對已上市、准上市物業企業開展併購整合，市場集中度不斷提升，行業競爭程度進一步加劇。搶抓行業發展機遇，積極應對市場挑戰，本集團將積極響應國家政策，立足當下，面向未來，圍繞社區服務探索創新，將本集團打造成為經營穩健、特色鮮明的中國第三方物業服務合作平台。

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20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，本集團名列「2021中國物業服務百強企業」第38位，於2015年至2021年，以中國物業管理綜合實力計，被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。於2021年12月31日，本集團在中國35個城市管理195個物業管理項目，總訂約建築面積（「**建築面積**」）達約46.1百萬平方米（2020年：22.5百萬平方米）及總在管建築面積達約34.0百萬平方米（2020年：17.9百萬平方米）。

於2021年，本集團的管理規模取得較快增長，總收入由2020年的約人民幣415.9百萬元增加84.4%至2021年的約人民幣766.8百萬元。於2021年，本集團的總在管建築面積達到約34.0百萬平方米，而2020年約為17.9百萬平方米。年內，本集團已完成若干重大股權收購，包括(i)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**」）51%股權；(ii)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**」）60%股權；(iii)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**」）51%股權；(iv)以代價人民幣18.4百萬元收購盤錦四季城物業管理有限公司（「**盤錦四季**」）51%股權；(v)以代價人民幣156.8百萬元收購貴陽興隆物業管理有限公司（「**貴陽興隆**」）70%股權；及(vi)以代價人民幣2.0百萬元收購北京和眾置地房地產經紀有限公司（「**北京和眾**」）51%股權。上述所有收購於2021年完成，本集團的在管建築面積得到快速提升。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2021年12月31日的在管總建築面積合共達到約34.0百萬平方米。此外，本集團就以代價人民幣91.5百萬元收購遵義市金寧物業管理有限公司（「**遵義金寧**」）68.75%股權訂立買賣協議且收購事項於買賣協議所載條件獲達成後完成。該收購事項完成後，本集團的總在管建築面積進一步增加約6.1百萬平方米並超過40.1百萬平方米。我們在中國的地域覆蓋範圍擴大至35個城市，而本集團於中國的地域覆蓋範圍現時包括華北地區、西南地區、東北地區、華南地區及華東地區。

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2021年12月31日，本集團在中國35個城市管理195個物業管理項目，總在管建築面積為34.0百萬平方米，涵蓋中國五個地區，包括華北地區、西南地區、東北地區、華南地區及華東地區。

地域覆蓋範圍

下表載列於截至2021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：

	2021年12月31日				2020年12月31日			
	收入		在管建築面積		收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
華北地區 ⁽¹⁾	116,861	22.1	6,181	18.2	79,817	30.8	5,460	30.6
東北地區 ⁽²⁾	31,949	6.1	2,551	7.5	14,437	5.6	894	5.0
西南地區 ⁽³⁾	180,823	34.2	12,802	37.7	70,594	27.2	5,911	33.1
華南地區 ⁽⁴⁾	81,373	15.4	4,050	11.9	27,759	10.7	2,175	12.2
華東地區 ⁽⁵⁾	117,504	22.2	8,392	24.7	66,707	25.7	3,416	19.1
總計	<u>528,510</u>	<u>100.0</u>	<u>33,976</u>	<u>100.0</u>	<u>259,314</u>	<u>100.0</u>	<u>17,856</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山、秦皇島及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、沈陽、盤錦、撫順及丹東。
- (3) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、貴陽、遵義、安順及黔南州。
- (4) 「華南地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化、東莞、中山、佛山、江門、三亞及陵水。
- (5) 「華東地區」包括上海、杭州、崑山、無錫、徐州、靖江、淮安及黃山。

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：

	2021年12月31日				2020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	475,577	90.0	31,915	93.9	225,985	87.1	16,747	93.8
非住宅物業	52,933	10.0	2,061	6.1	33,329	12.9	1,109	6.2
總計	<u>528,510</u>	<u>100.0</u>	<u>33,976</u>	<u>100.0</u>	<u>259,314</u>	<u>100.0</u>	<u>17,856</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團按物業發展商劃分的截至所示日期的在管物業建築面積明細及物業管理服務於所示期間產生的收入明細：

	12月31日							
	2021年				2020年			
	收入		在管建築面積		收入		在管建築面積	
人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	
和泓置地集團	233,401	44.2	7,405	21.8	160,926	62.1	7,151	40.0
其他物業開發商	295,109	55.8	26,571	78.2	98,388	37.9	10,705	60.0
總計	<u>528,510</u>	<u>100.0</u>	<u>33,976</u>	<u>100.0</u>	<u>259,314</u>	<u>100.0</u>	<u>17,856</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

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

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，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。

截至2021年12月31日，社區增值服務收入約人民幣138.1百萬元，較2020年的約人民幣77.1百萬元增加約人民幣61.0百萬元或約79.2%，主要由於在管項目數量增加使得居家生活服務、房產經紀服務以及停車位租賃等相關收入增加。

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，圍繞物業開發商的需求，主要為物業開發商提供案場服務及多樣的配套物業管理服務，於物業銷售及交付前提供全週期、全流程服務，以本集團在物業管理行業的專業服務標準，協助物業開發商全面提升品牌價值。

截至2021年12月31日，非業主增值服務收入約人民幣100.2百萬元，較2020年同期的約人民幣79.5百萬元增加約人民幣20.7百萬元或約26.1%，主要由於和泓置地集團及其他物業開發商於2021年有更多在建物業達到銷售階段並需要本集團的銷售協助服務，以及向和泓置地集團及其他物業開發商提供的配套物業管理服務增加。

前景

未來展望

2022年是和泓服務集團成立二十週年，上市兩年多來，借助資本市場力量，和泓服務從一家小型物管上市企業發展成為規模體量突破5000萬平方米大關的中大型物企，實現了本集團的跨越式發展和歷史性變革。站在集團發展新的歷史起點上展望未來，我們將始終秉持「和同眾志，泓濟於民」的核心價值和初心願景，踐行「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，把集團打造成為經營穩健、特色鮮明的中國第三方物業服務合作平台。

在規模擴張方面，我們堅持「投拓區域集中化、在管項目連片化、新增項目優質化」的原則，堅持獨立第三方市場拓展與重點項目戰略性股權合作相結合，增強各區域市場拓展能力建設，依托現有管理項目，向周邊進行集中連片市場輻射，在擴大市場規模的同時，發掘協同效應潛力，發揮規模效應優勢，實現發展保持高速度，經營保持高質量。

在數字化建設方面，依托現已形成的面向社區管理的運營平台、面向業主端的服務平台、面向集團管理的數字化中後台基礎上，深入推進企業數字化轉型進程。在股權合作企業層面進行科技賦能，推動其在業務、管理、品牌、供應鏈等各方面進化升級，借助科技體系塑造新的投後管理體系，形成更高水平上的業務體系整合和人員文化融合。

在社區增值方面，以專業品牌、產業化運營為方向，做大做強現有傳統社區增值業務，如和眾品牌房產經紀業務，將依托更多城市在管項目實現規模擴張、業務升級。在其他社區增值業務領域，結合社會發展趨勢和社區實際需求，積極發展社區養老、托幼，建設低碳綠色住宅小區等。

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。總收入由2020年的約人民幣415.9百萬元增加約人民幣350.9百萬元或約84.4%至截至2021年的約人民幣766.8百萬元，該增加乃主要由於：(i)收購六間主要附屬公司的財務影響導致收入增加，該等公司於2021年合共貢獻收入約人民幣239.8百萬元；(ii)來自社區增值服務分部居家生活服務及車位出租的收入增加，原因是物業管理項目數量由2020年的121個增加至2021年的195個；及(iii)向和泓置地集團提供的物業管理配套服務增加及向其他物業開發商提供的協銷服務收入增加。

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					
	2021年		2020年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	528,510	68.9	259,314	62.4	269,196	103.8
社區增值服務 (包括租賃收入)	138,088	18.0	77,076	18.5	61,012	79.2
非業主增值服務	100,193	13.1	79,480	19.1	20,713	26.1
總計	<u>766,791</u>	<u>100.0</u>	<u>415,870</u>	<u>100.0</u>	<u>350,921</u>	<u>84.4</u>

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的安保、清潔及園藝以及物業維修及保養服務而支付的物業管理費。收入由2020年的約人民幣259.3百萬元增加約人民幣269.2百萬元或103.8%至2021年的約人民幣528.5百萬元。該增加主要由於通過自然增長及收購六間主要附屬公司(於2021年共貢獻物業管理服務收入約人民幣162.2百萬元)進行業務擴張，以致總在管建築面積增加。本集團的總在管建築面積由2020年約17.9百萬平方米增加約89.9%至2021年約34.0百萬平方米，物業管理項目數量由121個增加到195個。

社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2020年的約人民幣77.1百萬元增加約人民幣61.0百萬元或約79.2%至截至2021年的約人民幣138.1百萬元，主要分為三個分部，包括(i)居家服務；(ii)停車位租賃；及(iii)公共設施租賃，2021年分別錄得約人民幣68.2百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣21.1百萬元。2020年，來自居家服務、停車位租賃及公共設施租賃的收入分別錄得約人民幣35.9百萬元、人民幣21.8百萬元及人民幣17.4百萬元。該增長乃由於本年度通過競標以及收購六間主要附屬公司使物業管理項目數量由2020年的121個增至2021年的195個。此外，本集團積極發展及擴展對現有住宅社區的增值服務，這也有助於該項增加。

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。來自非業主增值服務的收入由2020的約人民幣79.5百萬元增加約人民幣20.7百萬元或約26.1%至2021的約人民幣100.2百萬元。收入增加乃由於與2020年同期相比，和泓置地集團及其他物業開發商於2021年有更多在建物業達到銷售階段並需要本集團的銷售協助服務，以及向和泓置地集團及其他物業開發商提供的物業管理配套服務增加。

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2020年的約人民幣267.0百萬元增加約人民幣235.6百萬元或88.3%至2021年的約人民幣502.6百萬元。該增加主要由於(i)本集團的員工成本由2020年約人民幣102.0百萬元增加約人民幣54.3百萬元到2021年約人民幣156.3百萬元，原因是業務擴充及收購附屬公司；(ii)本集團的分包費用由2020年的約人民幣73.5百萬元增加約人民幣106.0百萬元至2021年的約人民幣179.5百萬元，原因是擴充物業管理服務導致其總在管總建築面積增加；(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50.1百萬元；及(iv)物業管理配套服務成本增加約人民幣11.4百萬元，原因是向和泓置地集團及其他物業開發商提供的配套服務及協銷服務增加。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					
	2021年		2020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	152,759	28.9	76,769	29.6	75,990	99.0
社區增值服務 (包括租賃收入)	72,644	52.6	40,387	52.4	32,257	79.9
非業主增值服務	38,790	38.7	31,749	39.9	7,041	22.2
總計	264,193	34.5	148,905	35.8	115,288	77.4

本集團整體毛利由2020年約人民幣148.9百萬元增加約人民幣115.3百萬元或77.4%至2021年約人民幣264.2百萬元。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2020年的約35.8%減少至2021年的約34.5%。有關減少乃主要由於：(i)工資提高導致員工成本增加；及(ii)若干新收購附屬公司的物業管理服務分部毛利率較低的影響。

物業管理服務

本集團的物業管理服務的毛利由2020年約人民幣76.8百萬元增加約人民幣76.0百萬元或99.0%至2021年約人民幣152.8百萬元。毛利增加乃主要由於：(i)物業管理項目數量增加導致總在管建築面積增加；及(ii)本集團物業管理服務的平均費率不斷上升。毛利率由2020年的29.6%減少至2021年的28.9%，原因是工資提高導致員工成本增加及新收購附屬公司的毛利率較低影響。

社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由2020年約人民幣40.4百萬元增加人民幣32.2百萬元或79.9%至2021年約人民幣72.6百萬元。有關增加乃主要由於物業管理項目數量由2020年的121個增加到2021年的195個，使居家生活和其他服務、停車位管理及租賃、公用設備租賃等社區增值服務的收入合共增加約人民幣61.0百萬元。毛利率維持穩定，2020年為52.4%及2021年為52.6%。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利由2020年約人民幣31.7百萬元增加約人民幣7.1百萬元或22.2%至2021年約人民幣38.8百萬元。有關變動因和泓置地集團及其他物業開發商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開發項目數量增加所致。此外，為和泓置地集團提供的物業管理配套服務於2021年貢獻收入約人民幣37.8百萬元及可觀毛利。毛利率由2020年約39.9%減少至2021年約38.7%，主要是由於物業管理配套服務的材料及人工成本增加。

其他收入

2021年的其他收入約為人民幣15.5百萬元，較2020的約人民幣9.5百萬元增加約人民幣6.0百萬元或約63.2%。增加乃主要由於投資收入、收到的政府補助、收回壞賬、銀行存款利息及匯兌收益增加。

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2020的約人民幣77.3百萬元增加約人民幣57.2百萬元或約74.0%至2021年的約人民幣134.5百萬元，主要由於：(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加；(ii)有關收購附屬公司的專業費用增加，(iii)計入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及物業、廠房及設備折舊增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2020年約人民幣14.8百萬元增加約人民幣15.5百萬元或104.7%至2021年約人民幣30.3百萬元，乃主要由於經營溢利增加及計入新收購附屬公司的所得稅以致我們的應課稅收入增加。

年內溢利

年內溢利由2020年約人民幣60.0百萬元增加約人民幣48.6百萬元或81.1%至2021年約人民幣108.6百萬元，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的淨利潤；(iii)向和泓置地集團及其他物業開發商提供的物業管理配套服務增加。

無形資產

無形資產從2020年的約人民幣24.9百萬元增加至2021年的約人民幣85.2百萬元。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67.0百萬元以及添置電腦軟件約人民幣1.6百萬元，被年內攤銷及折舊總額約人民幣8.3百萬元所抵銷。

投資物業

投資物業(包括若干停車位及商鋪)由2020年的人民幣29.8百萬元減少至2021年的人民幣28.8百萬元，乃主要由於折舊。

商譽

商譽由2020年12月31日的約人民幣59.6百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣292.7百萬元，乃由於收購中山中正、四川萬晟、江蘇深華、湖南金鷹、盤錦四季、北京和眾及貴陽興隆。有關收購事項產生的商譽的更多詳情載於本公告內財務報表附註16(iv)。

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。

就收購一間附屬公司支付的按金

於2021年12月31日，就收購一間附屬公司支付的按金約人民幣50.7百萬元(原金額為人民幣52.2百萬元，扣除撥備人民幣1.5百萬元)主要指就收購遵義金寧的68.75%股權支付的按金。收購事項將於買賣協議所載條件達成後完成。進一步詳情載於本公告財務報表附註11。

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2020年12月31日的約人民幣104.3百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣217.4百萬元，乃主要由於計入新收購附屬公司的應收款約人民幣90.0百萬元，以及規模擴大後貿易應收款項自然增長。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2020年12月31日的約人民幣63.2百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣66.8百萬元，主要是由於就訂立物業管理服務合約支付按金產生的其他按金增加。

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2020年12月31日的約人民幣80.4百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣182.7百萬元，增加約人民幣102.3百萬元，主要由於(i)管理的物業管理項目持續增加；及(ii)計入新收購附屬公司的合約負債約人民幣37.2百萬元。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2020年12月31日的約人民幣35.9百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣53.5百萬元，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，以及計入新收購附屬公司的貿易應付款項約人民幣7.7百萬元。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2020年12月31日的約人民幣142.2百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣279.1百萬元，乃主要由於(i)物業管理項目數量增加產生應計費用及其他應付款項約人民幣46.0百萬元；(ii)收購貴陽興隆70%股權導致就若干第三方向貴州省兩間銀行取得的借款向彼等提供財務擔保的相關案件訴訟撥備的淨影響人民幣19.0百萬元；(iii)業主代收收款以支付水電費增加約人民幣17.5百萬元；(iv)收自業主的裝修保證金約人民幣23.9百萬元；及(v)員工成本及應計福利增加約人民幣25.7百萬元，全部由於截至2021年12月31日止年度物業管理項目數目增加及計入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2021年12月31日，本集團的銀行結餘及現金由2020年12月31日的約人民幣291.5百萬元增加約人民幣99.7百萬元至2021年12月31日的約人民幣391.2百萬元，乃主要由於(i)於2021年2月5日按發行價每股股份2.0港元發行80,000,000股普通股，所得款項淨額約為人民幣133.4百萬元；及(ii)計入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2021年12月31日，本集團的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣197.2百萬元減少至2021年12月31日的約人民幣125.1百萬元。於2021年12月31日，本集團的流動比率約為1.22倍，相較2020年12月31日為1.72倍。該減少乃由於(i)就收購附屬公司付款，導致非流動資產中的商譽及無形資產增加；及(ii)計入該等新收購附屬公司的貿易及其他應付款項以及或然負債結餘。於2021年12月31日，本集團因收購江蘇深華產生一筆借款人民幣4.0百萬元及概無就該借款抵押任何資產。

上市所得款項

本公司股份於2019年7月12日在聯交所上市後，全球發售的所得款項淨額約為75.8百萬元(相等於約人民幣66.6百萬元)，將用於本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」)所載之目的。於2021年12月31日，人民幣59.8百萬元或上市所得款項淨額之89.8%已獲動用。於本公告日期，本公司董事預期有關所得款項將按招股章程裏的方式使用。

下文載列所得款項淨額於2021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	-	-
2 投標新物業管理項目	7.7%	5.1	3.9	1.2	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	9.8	5.6	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	9.6	-	-
5 營運資金及一般公司 用途	3.0%	2.0	2.0	-	-
	<u>100.0%</u>	<u>66.6</u>	<u>59.8</u>	<u>6.8</u>	

配售股份所得款項

於2020年6月24日，本公司按發行價每股1.28港元發行80,000,000股普通股（「第一次股份配售」）。因此，本公司取得所得款項淨額約100.9百萬港元（相當於人民幣91.9百萬元）（經扣除配售佣金及其他相關開支後）。於2021年12月31日，第一次股份配售的全部所得款項淨額已被動用。約96.2百萬港元（相當於人民幣87.7百萬元）（佔第一次股份配售所得款項淨額的約95.4%）已被用於收購其他物業管理公司及餘額約4.7百萬港元（相當於約人民幣4.2百萬元）（佔第一次股份配售所得款項淨額的約4.6%）已被用作本集團的一般營運資金。

於2021年2月5日，本公司按發行價每股2.00港元發行80,000,000股普通股（「第二次股份配售」）。因此，本公司取得所得款項淨額約157.6百萬港元（相當於約人民幣131.4百萬元）（經扣除配售佣金及其他相關開支後）。有關所得款項擬被全數用於收購其他物業管理公司。於2021年12月31日，第二次股份配售所得款項已全部使用完畢。

資產押記

於2021年12月31日，概無本集團資產作抵押（2020年：零）。

重大資產收購及出售

本集團計劃透過併購（收購物業管理公司的大部分股權）擴展本集團服務種類及物業組合的規模與內容。年內，本集團完成了若干重大股權收購項目（詳見本公告附註16）。該等收購有助於本集團進一步擴大其業務規模及範圍，加深與現有項目的協同性並達到區域和業態互補的效果。於2021年12月25日，本集團訂立一份買賣協議（「買賣協議」），以代價約人民幣91.5百萬元收購遵義金寧的68.75%股權，已支付按金約人民幣52.3百萬元。收購事項於買賣協議所載條件達成後完成。

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告其他部分所披露者外，於2021年，本集團並無任何重大投資，且於本公告日期，並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

資產負債比率

於2021年及2020年12月31日，本集團資產負債比率維持淨現金狀況。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何或然負債(2020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

本集團承受的貨幣風險主要來自其以人民幣存放於中國銀行的銀行結餘人民幣359.7百萬元(2020年：242.9百萬元)。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。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有約4,957名僱員，相比2020年12月31日為2,154名僱員。截至2021年12月31日止年度，本集團的員工成本總額約為人民幣277.2百萬元(2020年：人民幣116.5百萬元)。僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和薪金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團需遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹我們的企業文化，以令彼等了解我們的服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情在於本公告財務報表附註14。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。有關企業管治常規的詳情將於本公司本年度的報告中披露。董事會認為，於截至2021年12月31日止年度，本公司一直遵從聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

董事遵守進行證券交易的標準守則

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

本公司已向全體董事作出特定查詢且彼等已確認，彼等於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券買賣守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱賬目

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。審計委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事范智超先生、陳磊博士及錢紅驥先生組成。

股息

董事會決議不就截至2021年12月31日止年度宣派末期股息(截至2020年12月31日止年度：零)。

就2021年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

為確定出席本公司將於2022年5月31日(星期二)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2022年5月26日(星期四)至2022年5月31日(星期二)(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2022年5月25日(星期三)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

股東週年大會通告

股東週年大會將於2022年5月31日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

公眾持股量的充足程度

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

核數師的工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)已就本集團截至2021年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團本年度的草擬綜合財務報表所載金額核對一致。核數師就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而作出的核證工作，故此核數師亦未就初步公告作出核證。

刊登年度業績及年報

本公告分別刊登於本公司(www.hevolwy.com.cn)及聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2021年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2022年3月31日

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