



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

2021
年度報告

和泓相伴，幸福一生

目錄

頁次

2	公司資料
4	主席致辭
9	管理層討論與分析
32	董事及高級管理層履歷
38	企業管治報告
58	環境、社會及管治報告
98	董事會報告
126	獨立核數師報告
135	綜合損益及其他全面收益表
136	綜合財務狀況表
138	綜合權益變動表
140	綜合現金流量表
142	綜合財務報表附註
248	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
港灣道26號
華潤大廈
2609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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
干諾道中111號
永安中心25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

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日止年度的年度報告(「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。

主席致辭

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，本集團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，本集團加強外拓力度，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。

主席致辭

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，本集團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，本集團部署推廣智社區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年是本集團成立20周年，20年艱苦創業，踔厲前行，本集團初心不變，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，本集團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

管理層討論與分析

表現概要

本集團的總收入由2020年的約人民幣415.9百萬元增加約人民幣350.9百萬元或84.4%至2021年的約人民幣766.8百萬元。物業管理服務的收入由2020年的約人民幣259.3百萬元大幅增加約人民幣269.2百萬元或103.8%至2021年的約人民幣528.5百萬元。社區增值服務的收入由2020年的約人民幣77.1百萬元增加約人民幣61.0百萬元或79.2%至2021年的約人民幣138.1百萬元。非業主增值服務的收入由2020年的約人民幣79.5百萬元增加約人民幣20.7百萬元或26.1%至2021年的約人民幣100.2百萬元。

本集團的毛利由2020年的約人民幣148.9百萬元增加約人民幣115.3百萬元或77.4%至2021年的約人民幣264.2百萬元。與2020年相比，2021年的毛利率由35.8%略微減少至34.5%。



2021年的除所得稅後溢利約為人民幣108.6百萬元，較2020年約人民幣60.0百萬元增加約人民幣48.6百萬元或約81.0%。本公司權益股東應佔年內全面收益總額約為人民幣85.2百萬元，2020年則約為人民幣50.8百萬元。

截至2021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15.60分(2020年：人民幣12.76分)。

	截至12月31日止年度			
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
收益	766,791	415,870	350,921	84.4
毛利	264,193	148,905	115,288	77.4
毛利率	34.5%	35.8%		
淨利潤	108,636	59,977	48,659	81.1
淨利潤率(%)	14.2%	14.4%		
股東應佔溢利及全面收益總額	85,213	50,784	34,429	67.8
每股盈利(每股人民幣分)	15.60	12.76	2.84	22.3



管理層討論與分析

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）。



管理層討論與分析

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有限公司及其附屬公司(「**和泓置地集團**」)開發的物業管理項目。本集團於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。本集團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。



管理層討論與分析

地域覆蓋範圍

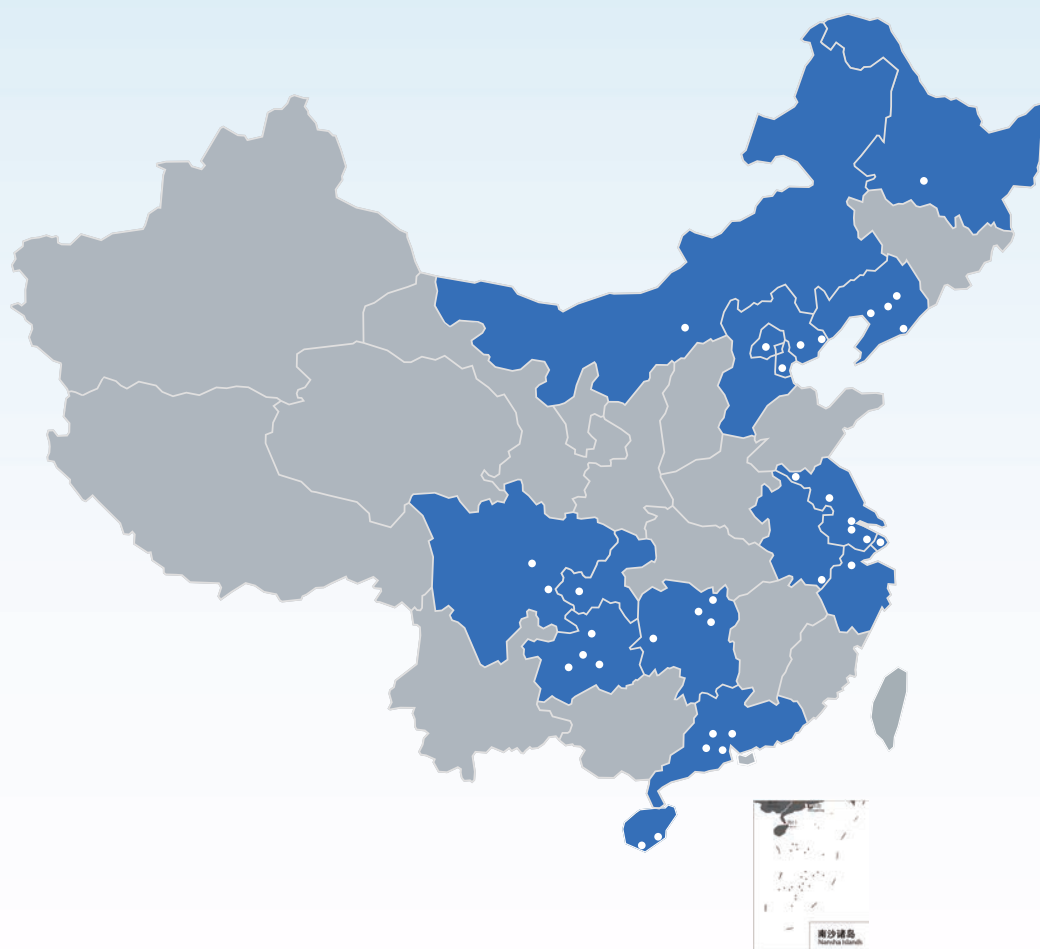
下表載列於截至2021年12月31日止年度按本集團的物業管理業務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	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	528,510	100.0	33,976	100.0	259,314	100.0	17,856	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。

於2021年12月31日，本集團的物業管理項目地域覆蓋範圍已擴展至中國35個城市。下圖展示於2021年12月31日本集團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住宅物業，在不久的將來，其將繼續貢獻本集團收入的絕大部分。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	528,510	100.0	33,976	100.0	259,314	100.0	17,856	100.0

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	528,510	100.0	33,976	100.0	259,314	100.0	17,856	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。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。

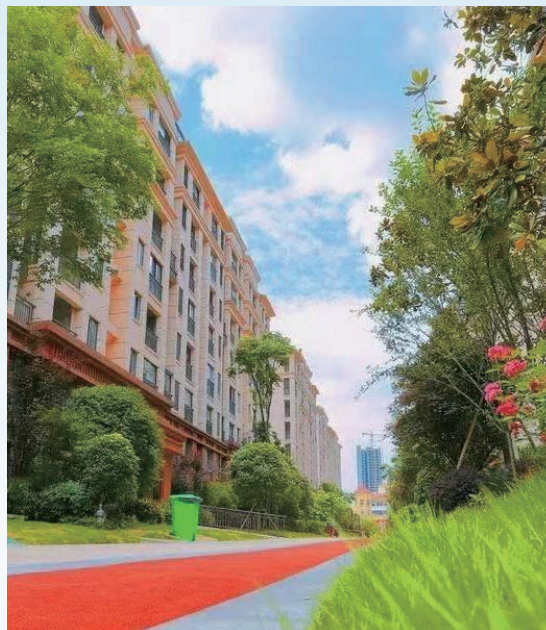
管理層討論與分析

前景

未來展望

2022年是本集團成立二十週年，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，本集團將始終秉持「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，本集團堅持「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。

在社區增值服務方面，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。



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。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	766,791	100.0	415,870	100.0	350,921	84.4

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。

管理層討論與分析

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的頻率增加。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	毛利率	毛利	毛利率	變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	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。

管理層討論與分析

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本集團的應課稅收入增加。

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舖)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年報綜合財務報表附註15。

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。進一步詳情載於本年報綜合財務報表附註17。

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。

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約人民幣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。於本年報日期，本公司董事（「董事」）預期有關所得款項將繼續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	-	-
	100.0%	66.6	59.8	6.8	

管理層討論與分析

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)。第二次股份配售所得款項已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(詳見本年報綜合財務報表附註27)。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

除本年報其他部分所披露者外，於2021年，本集團並無任何重大投資，且於本年報日期，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。

管理層討論與分析

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，並向彼等介紹本集團的企業文化，以令彼等了解本集團的服務標準和程序。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，詳情在於本年報綜合財務報表附註25。



董事及高級管理層履歷

執行董事

王文浩先生，43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19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（「北京和泓物業服務」）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董事及戰略發展部主任。

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，54歲，於2018年8月9日獲委任為董事，於2019年2月13日調任為本公司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。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

劉江先生，54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26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投資有限責任公司(「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，48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及自2018年9月起擔任貴州外商獨資企業董事兼總經理。

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，47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，36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13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審計員，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月至2021年9月，范先生為首席財務官。自2017年7月至2021年9月，范先生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。彼自2021年11月起一直擔任奧邦建築集團有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1615))首席投資官。彼亦(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。

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註冊會計師。

董事及高級管理層履歷

陳磊博士，49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12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。彼(a)自2013年12月至2020年2月擔任北京大北農科技集團有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002385))的獨立非執行董事；及(b)自2017年6月至2020年2月擔任華電重工股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601226))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。

李永瑞博士，52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

李鵬飛先生，47歲，於2021年7月13日獲任為本公司副總經理。李先生負責本集團的日常運營。

於加入本集團前，自2003年9月至2015年7月，李先生擔任和泓置地集團北京公司營銷策劃部總監。自2015年7月至2019年12月，李先生擔任北京社區半徑信息技術有限公司總裁。自2020年1月起，李先生擔任和泓服務集團上海區域公司總經理。

李先生於2017年12月在西北大學完成高級管理人員工商管理碩士專業學習，獲高級管理人員工商管理碩士專業學位。

董事及高級管理層履歷

公司秘書

李立強先生，39歲，於2019年2月13日獲委任為本公司的公司秘書。

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2021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2021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。

企業管治報告

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2021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2021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2021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)
周煒先生

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2021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2021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2021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2021年12月31日止年度，董事對本集團事務作出積極貢獻，並召開六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2021年12月31日止年度，董事會舉行六次董事會會議及一次股東大會。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)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
胡洪芳女士	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事：					
劉江先生(主席)	6/6	不適用	不適用	1/1	1/1
周煒先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
陳磊博士	6/6	3/3	1/1	不適用	1/1
李永瑞博士	6/6	不適用	1/1	1/1	1/1
范智超先生	6/6	3/3	不適用	不適用	1/1
錢紅驥先生	6/6	3/3	1/1	1/1	1/1

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2021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。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、於2021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截至2021年12月31日止年度之年度業績公告及年度報告。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會舉行三次會議，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2021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	2,400
非審計服務	1,602
總計	4,002

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2021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2021年12月31日止年度的薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註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)的詳情載於本年報綜合財務報表附註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2021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2021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；

企業管治報告

- 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。

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2021年12月31日止年度綜合財務報表之責任。

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2021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2021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。

企業管治報告

內部審計職能

於截至2021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2021年1月1日至2021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2021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。

章程文件變動

於2021年1月1日至2021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。

為(i)使本公司之現行經修訂及重列組織章程大綱及細則(「**現行組織章程細則**」)切合上市規則(尤其是當中附錄三所載的核心標準)及開曼群島法例的相關規定；及(ii)對現行組織章程細則作出其他相應及內部管理之修訂，將在擬訂於二零二二年五月三十一日召開及舉行的應屆股東週年大會上取得本公司股東批准以採納本公司新的經修訂及重列組織章程大綱及細則(「**新組織章程細則**」)。建議採納新組織章程細則須於擬訂於二零二二年五月三十一日召開及舉行的應屆股東週年大會上藉特別決議案獲得本公司股東批准後，方可作實。

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。

企業管治報告

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

關於本報告

和泓服務集團有限公司(「和泓服務」、「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」或「我們」)欣然發表其第三份環境、社會及管治報告(「本報告」或「ESG報告」)，向持份者披露其於過去一年的可持續發展政策、管理方針、措施、績效及表現。

報告範圍及期間

本報告的匯報期間為2021年1月1日至2021年12月31日(「報告期」)，與本集團財政年度一致。除非另有說明，本報告披露範圍涵蓋我們的主要業務—位於中華人民共和國(「中國」)的物業管理服務及相關增值服務，而環境關鍵績效指標則涵蓋本集團位於北京的總部辦公室，以及83個本集團管理的核心物業管理項目，共佔本集團總收入約70%。對比於去年的報告範圍，本報告期間剔除了其中一個位於天津市的項目，同時新增了72個本集團以及透過收購其他物業管理公司而新納入的項目，以更全面地披露本集團的重點可持續發展績效。

編製依據

本報告參照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》編製。根據指引，本報告依循「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」四個匯報原則編製。

原則	定義	我們的回應
重要性	本報告所涵蓋的議題應反映本集團在有關影響持份者評估和決策的環境和社會方面的重大影響。	透過與持份者溝通，同時考慮業務性質和發展，識別對本集團而言重大的可持續發展議題。
量化	本報告應披露可計量的關鍵績效指標。	本集團採用在可行情況下披露其關鍵環境和社會績效指標。

環境、社會及管治報告

原則	定義	我們的回應
平衡	本報告應客觀呈列本集團所有資料，以便合理評估整體表現。	本集團披露有關已識別重大議題的成就和挑戰，以全面地反映其可持續發展表現。
一致性	本集團應確認編製本報告所採用的方法與往年一致，或述明經修訂報告方法，或列示其他相關會影響具意義比較的因素。	本報告的報告範圍與匯報方法與去年大體一致，本報告亦已披露相關對比數據。

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。

確認及批准

本報告於2022年3月31日獲董事會審批通過。

意見反饋

持份者的寶貴意見對推動本集團的可持續發展十分重要。如閣下對本報告或本集團的可持續發展績效有任何意見，歡迎電郵至 Hehongfuwu@hevol.com.cn。

關於我們

和泓服務集團有限公司成立於2002年，並在2019年7月12日上市，是中國領先的物業服務企業，提供物業管理、顧問諮詢、專業培訓、家居裝飾、設備設施專業管理、停車服務等全方位服務，同時擔任中國物業管理協會常務理事及北京物業管理協會理事，具備國家一級物業服務企業的資質。截至2021年12月31日，我們在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，總在管建築面積約34.0百萬平方米。

我們的業務

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。本集團的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業、機關及學校等。

社區增值服務

本集團為業主、住戶提供社區增值服務，解決業主及住戶有關生活方式及日常生活的需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，以及創造更加健康便利的居住社區。服務主要包括居家生活服務、車位出租及公共設施租賃。

非業主增值服務

本集團為物業開發商提供案場服務、協銷服務、諮詢服務及規劃服務、物業辦公室設立服務、交付查驗服務、返修服務、開荒清潔等服務。



環境、社會及管治報告

企業使命

和同眾志，泓濟於民

企業願景

成為中國第三方物業服務平台的建構者和領軍者

企業宗旨

品質為先，信譽為誠

管理為本，創新為智

核心價值觀

開放創新，同創共成

2021年獲得獎項及榮譽

2021中國物業服務企業品牌價值100強

2021中國物業服務華北品牌企業20強

2021中國物業服務百強企業第38位

2021中國物業服務百強企業成長性領先企業

可持續發展管治方針

作為中國物業管理行業的成長速度最快的企業之一，在推動品牌價值和增長行業地位的同時，本集團視可持續發展為我們的核心價值，我們透過負責任營運，積極把環境、社會及管治(「ESG」)元素融入業務發展中，致力為持份者創造可持續價值，並為我們服務的環境和社區及更廣泛的社群作出貢獻。

可持續發展管治及董事會監督

本集團的董事會對集團的環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任。為有效落實可持續發展管治工作，於報告期間，我們成立了可持續發展工作小組，成員包括副總經理、物業管理部、品質管理部及審計監察部等各部門的代表，以有效執行董事會制定的可持續發展策略，並定期向董事會匯報。可持續發展工作小組就所需事項向董事會提供建議及匯報，包括：

- 制定、執行和匯報本集團的ESG戰略、管理方針、ESG指標和目標
- 識別、評估、管理並向董事會報告與ESG相關的重大議題(包括業務風險)
- 就環境、社會及管治相關目標和指標，彙報所推行的ESG策略、績效表現以及進展
- 監督、實施、評估為促進可持續發展而採取的ESG相關政策、程序和措施
- 檢視可持續發展策略在回應持份者關注議題方面的適用性
- 審查任何與ESG相關的違規行為和不遵守適用法律、規則和法規的情況
- 檢討及審批集團就其在可持續發展表現的公開彙報/ESG報告

環境、社會及管治報告

可持續發展風險管理

我們已制定全面的《風險管理制度》，識別及緩解所識別的風險，包括環境、社會及管治風險，確保本集團風險管理及內部控制體系的有效性和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，定期檢討可持續發展工作的進展及表現。為確保ESG相關風險的應對措施有效執行，於報告期間，我們進行了ESG相關風險評估，當中包括氣候變化風險及供應鏈ESG風險等。我們根據ESG大趨勢和議題、同業分析、收集持份者意見以及業務性質，識別本集團潛在的ESG風險，並根據各風險對本集團的影響程度及可能性進行優次排序。其後，我們會為重大的ESG風險制定應對策略及措施，定期評估及監督措施的有效性，並讓董事會定期審視現有措施的成效，在有需要時提出改善方案。

持份者參與

與持份者建立緊密良好的關係，是和泓服務長遠業務成功策略的基礎。我們致力維持與持份者的雙向溝通，不時了解他們對本集團的意見和期望，助力集團不斷優化我們的業務和可持續發展方針。我們已識別股東及投資者、業主及客戶、僱員、政府、分包商及供應商和地方社區為我們的關鍵持份者，並透過多種正式和非正式的溝通渠道，了解並回應他們的關注事項。

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

持份者類別	溝通方式	主要關注事項	我們的回應渠道
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
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

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
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

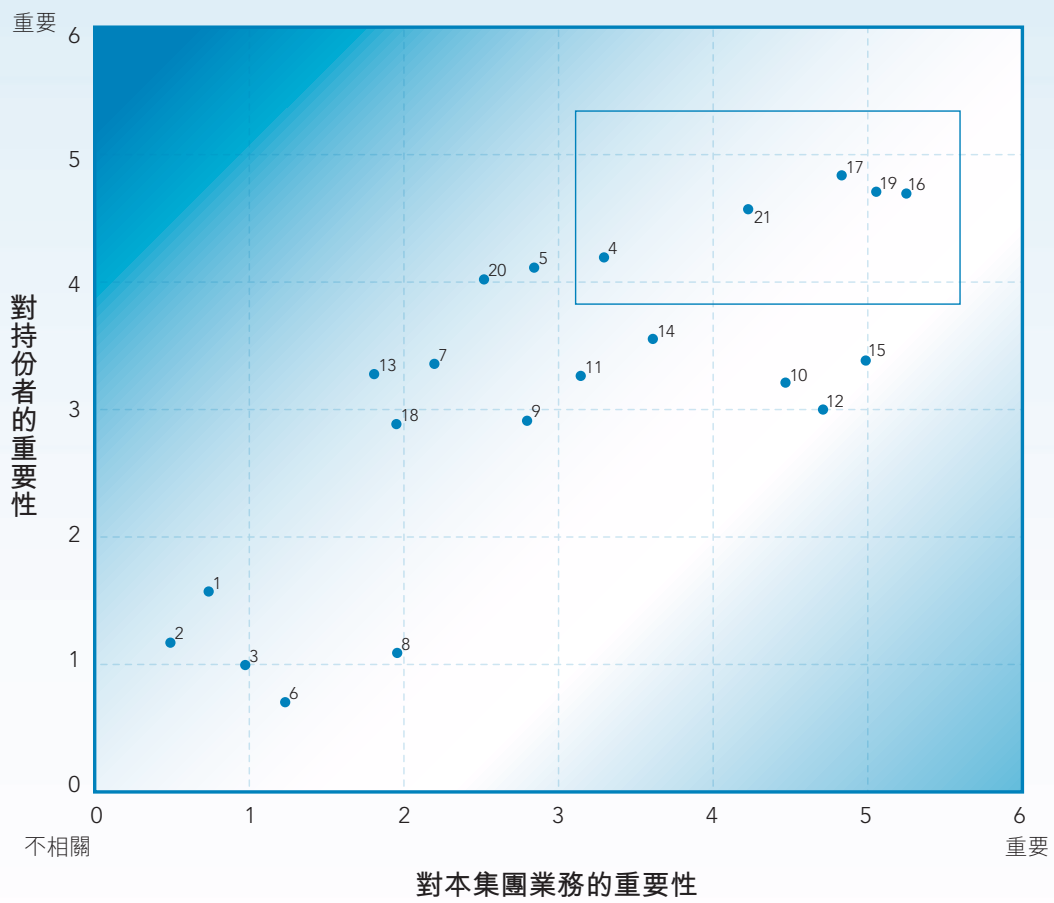
重要性評估

除了上述的恆常溝通，我們亦進行了重要性評估，收集持份者的意見，識別對本集團重大的環境、社會及管治議題，從而針對重大的議題作出有效管理並在報告中披露。於報告期間，本次重要性評估的步驟如下：

1. 識別潛在環境、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21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。
2. 重要性評估：邀請持份者進行溝通並收集他們的意見，以確定議題對本集團的重要性。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。

3. 排列優先次序：根據上述評分繪製重要性矩陣，識別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



環境、社會及管治報告

序號	議題	序號	議題
1	空氣污染排放	12	僱員發展
2	溫室氣體排放	13	禁止僱傭童工與強迫勞工
3	廢棄物處理及循環利用	14	供應商篩選及評估過程
4	能源消耗	15	供應鏈環境及社會風險管理
5	耗水	16	服務質素及安全
6	紙張消耗	17	客戶服務及滿意度
7	環境風險管理	18	保護知識產權
8	氣候變化	19	客戶數據私隱及數據安全
9	平等機會	20	反貪污及反洗錢
10	僱員福利	21	社區響應及公共參與
11	職業健康與安全		

根據以上的重要性矩陣，我們識別了其中5個議題，分別為能源消耗、服務質素及安全、客戶服務及滿意度、客戶數據私隱及數據安全，以及社區響應及公共參與為重點關注議題，這些議題將在本報告中重點披露。

環境保護

我們已取得ISO14001：2015環境管理體系認證，致力透過嚴謹的環境管理制度和措施，監察業務的環境表現，同時識別並實施合適的節能減排方案，務求將業務對環境造成的影響減至最低。秉承「節約就是創造價值」的可持續發展理念，我們制定《生活垃圾分類管理規定》、《節能降耗管理規定》及《污染物控制程序》等相關制度，指導員工在日常營運中貫徹「綠色辦公」的目標。

本集團致力確保業務的環境合規性，嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國水法》、《國家危險廢物名錄》、《危險廢物轉移管理辦法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等與環境相關的適用法律及規例。於報告期間，本集團並不知悉有任何嚴重違反相關環境法律及法規的行為。

環境目標

為有效減低排放，同時優化資源使用，本集團已針對我們的溫室氣體排放、廢棄物、能源使用及用水，制定一系列的目標，並透過各項措施實踐這些目標。

指標	目標	採取計劃	報告期間進度
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 	進行中
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 	已達成
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 	已達成
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 	進行中

環境、社會及管治報告

廢氣及溫室氣體排放

本集團的廢氣及溫室氣體排放主要源自燃油消耗，包括食堂使用的液化石油氣、天然氣及生物柴油、緊急發電機使用的柴油、除草機、割灌機、綠籬機及旋耕機等設備使用的汽油、以及公司用車使用的汽油所產生的直接排放、外購電力所產生的間接排放，以及商業航空所產生的其他間接排放。

關鍵績效指標*		單位	2021年	2020年
廢氣排放	氮氧化物	千克	132.47	6.84
	硫氧化物	千克	3.58	0.12
	懸浮顆粒	千克	266.54	3.13
溫室氣體排放	溫室氣體排放量(範圍一) ¹	噸二氧化碳當量	1,378.84	50.83
	溫室氣體減除量	噸二氧化碳當量	1.79	1.45
	溫室氣體排放量(範圍二) ²	噸二氧化碳當量	34,103.44	10,358.82
	溫室氣體排放量(範圍三) ³	噸二氧化碳當量	664.35	178.74
	溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	36,146.63	10,586.93
	溫室氣體排放強度	噸二氧化碳當量/ 百萬平方米	1,814.25	2,507.54

*註：基於報告範圍的變化，報告期間的數據涵蓋北京總部及83個項目，故兩年數據無法作直接對比。

為減低廢氣及溫室氣體排放，我們鼓勵員工盡量使用視頻會議或電話會議，取代商業航空旅行，而減低因乘搭飛機而造成的溫室氣體排放，同時亦鼓勵他們盡量合乘車輛，減少汽車的燃油消耗。此外，我們亦積極綠化項目社區，透過日常綠化管理和植樹活動，種植冬青、桂花、扶桑、蜘蛛蘭、蚊母等植物和樹木，吸收空氣中的二氧化碳排放，同時美化環境。於報告期間，我們的綠化面積超過1,000,000平方米，總共有超過400,000棵植物。

廢棄物

我們在日常營運過程中主要會產生生活垃圾、紙張、廚餘等無害廢棄物。此外，我們在辦公過程亦會產生少量廢棄燈泡、墨盒、硒鼓、電池、藥品容器等有害廢棄物。為妥善處理這些廢棄物，以免對周邊環境造成負面影響，我們會將廢棄物分類收集及交由合資格的第三方清理及處置。我們指導員工盡量回收廢棄紙張、塑膠、金屬等，減少廢棄物的棄置量。此外，我們亦強調無紙化辦公的原則，倡導員工盡量使用電子渠道進行辦公及溝通，減少用紙，從源頭減廢。

關鍵績效指標*		單位	2021年	2020年
無害廢棄物	無害廢棄物總量	噸	48.13	8.74
	無害廢棄物強度	噸／百萬平方米	2.42	2.07
	無害廢棄物棄置量	噸	47.63	不適用
	無害廢棄物回收量	噸	0.50	不適用
有害廢棄物	有害廢棄物總量	噸	1.40	不適用
	有害廢棄物強度	噸／百萬平方米	0.07	不適用

*註：基於報告範圍的變化，報告期間的數據涵蓋北京總部及83個項目，故兩年數據無法作直接對比。

環境、社會及管治報告

能源

基於業務性質，我們的能源消耗主要包括外購電力、公司用車使用的汽油、食堂使用的液化石油氣、天然氣及生物柴油、緊急發電機使用的柴油、除草機、割灌機、綠籬機及旋耕機等設備使用的汽油。

關鍵績效指標*	單位	2021年	2020年 ¹
能源消耗			
外購電力	千個千瓦時	55,898.12	10,855.01
天然氣	千個千瓦時	166.93	17.30
生物柴油	千個千瓦時	94.60	70.95
液化石油氣	千個千瓦時	112.33	54.92
柴油	千個千瓦時	100.82	0.70
汽油	千個千瓦時	232.50	58.63
能源消耗總量	千個千瓦時	56,605.30	10,986.63
能源消耗強度	千個千瓦時/ 百萬平方米	2,841.10	2,602.71

*註：基於報告範圍的變化，報告期間的數據涵蓋北京總部及83個項目，故兩年數據無法作直接對比。

為優化能源消耗，提升能源效益，我們積極在項目引入多項節能措施，包括：

- 分區域控制公共照明系統，減少不必要的照明系統，降低用量
- 在辦公區域張貼節電標識，加強員工節電意識
- 在採購電子設備時優先選擇能源效益較高的設備
- 鼓勵員工下班隨手關閉燈具、空調及辦公設備電源
- 辦公區域空調按季節氣候設定：夏天設定為攝氏26度；冬天設定為攝氏22度
- 鼓勵員工盡量合乘車輛，減少燃油消耗

1 2020年的能源消耗數據有所調整，以更準確反映本集團的能源消耗情況。

用水

本集團會消耗市政用水，用作綠化、清潔、日常辦公等用途。這些用水主要由市政管網提供，因此我們在求取適用水源上並無遇到任何重大問題。

關鍵績效指標*		單位	2021年	2020年
用水	水資源消耗總量	立方米	1,314,001.69	226,427.34
	水資源消耗強度 ²	立方米/ 百萬平方米	67,548.94	53,635.82

*註：基於報告範圍的變化，報告期間的數據涵蓋北京總部及83個項目，故兩年數據無法作直接對比。

眼見水資源日漸緊絀，我們積極尋求各項節水措施，減低用水消耗，提升用水效益。我們會適時調整綠化及保潔的用水頻率和用量，減少整體消耗，同時於取水點設置開關或上鎖，定期檢查及維護用水設備以及監察公共區域的用水情況，避免漏水或浪費食水的情況出現。我們亦陸續於項目採用噴灌滴管進行綠化，可以減低耗水量。另外，我們亦在辦公區域張貼減少耗水的海報，提醒員工珍惜食水。

2 由於集團總部及三個項目的用水由物業控制，無法提供獨立分錶，故水資源消耗強度並不包括集團總部及三個項目，而2020年的水資源消耗強度亦因此作出調整。

氣候變化

氣候變化問題日趨嚴峻，縱然我們認為本集團的業務對環境沒有造成重大影響，但作為企業社會公民，我們十分關注氣候變化事宜。氣候變化會導致海平面上升、全球溫度上升及越趨頻繁的極端天氣事件。本集團致力應對氣候變化問題，嚴格管控我們的排放及資源使用。管理層負責監督氣候變化風險，並在集團層面的風險評估納入氣候變化風險，識別相關的實體風險和轉型風險，同時制定應對措施，盡力減緩氣候變化問題。於報告期間，我們參考了金融穩定委員會的氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)框架進行氣候變化風險評估，當中的影響和集團的應對措施如下：

風險	影響	應對措施	
實體風險	極端天氣事件	<p>物業的設施、設備及環境，如牆身及電梯等容易因為極端天氣事件如颱風和水浸造成損毀，需要維修和保養，增加維修及保養以及防範措施的成本。</p> <p>極端天氣事件如颱風和水可能浸造成漏水，導致物業設施設備損毀，因維修及保養導致營運成本增加、資本成本增加或現有資產的註銷和提前報廢，以及租戶／住戶滿意度降低。</p>	<p>定期對涉及排水、配電、公區設施等進行定期巡視檢查，對異常情況進行及時處理，最大程度避免因極端天氣導致的設備設施損壞風險。如發生極端特殊天氣，將按照《緊急事件處理預案》及時採取措施對設備設施即時防護。</p> <p>定期對設備設施運行情況進行巡視檢查及保養維護，時刻關注水量變化情況。</p>

風險	影響	應對措施
轉型風險	低碳經濟轉型	市場對低碳建築物料及措施的需求提高，為滿足市場需要增加與建築物料的支出，同時因客戶需求轉移導致對產品及服務需求降低。
		制定內部政策規範供應商甄選程式，督促供應商優先選擇低碳建築物料。同時，我們鼓勵各項目採取節能減排措施，如優先選用LED燈取代傳統燈具或使用感應燈、優先採購節能設備，並推行無紙化辦公。

僱傭

本著「和同眾志，泓濟於民」的價值觀和「以人為本」的用人原則，我們致力為員工打造一個和諧、平等、零歧視而且安全的工作環境，希望與我們的員工攜手共同向前發展，不斷進步。我們竭力遵守與薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利相關的適用法律及規例，包括但不限於《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》、《中華人民共和國職業病防治法》及《禁止使用童工規定》等，制定完善的招聘、薪酬福利、職業發展、培訓、職業健康及安全等僱傭相關制度，保障員工的福祉。

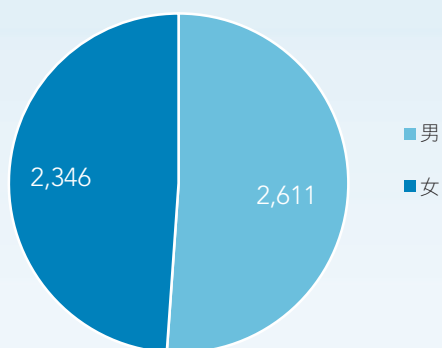
於報告期間，本集團並不知悉在僱傭相關法律及規例方面涉及重大違規行為。

環境、社會及管治報告

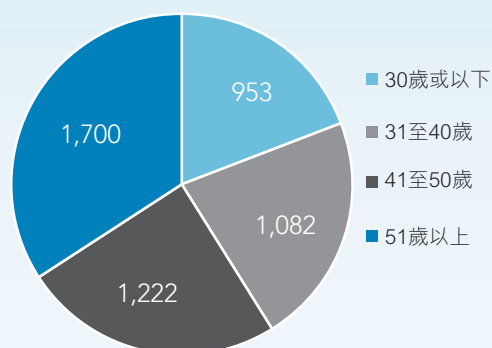
僱傭概況

截止2021年12月31日，本集團一共聘用4,957位員工，當中包括4,869位全職及88位兼職／合約員工。按性別、年齡、職能及地區劃分的員工人數以及離職比率如下：

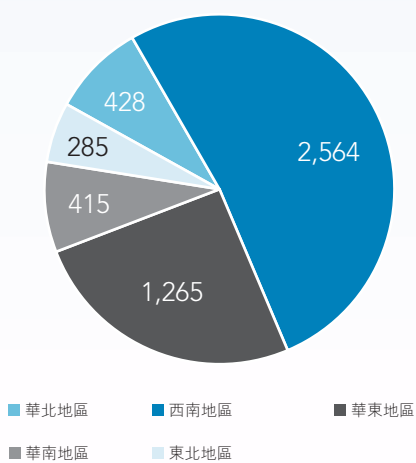
按性別分類



按僱用年齡類別分類



按工作地點分類



員工流失比率

按性別劃分

男性	18.72%
女性	27.37%

按地區劃分

華北地區	27.46%
西南地區	27.30%
華東地區	28.33%
華南地區	41.71%
東北地區	40.63%

按年齡組別劃分

30歲以下	43.61%
31–40歲	30.37%
41–50歲	21.36%
51歲以上	25.31%

招募人才

我們視員工為本集團最重要的資產。為建立強大專業的團隊，我們制定了《和泓服務集團人員招聘管理制度》，積極招賢納士，會透過網絡招聘、媒體招聘、內部員工競聘、招聘會、校園招聘等渠道招募合適的人才。在招聘過程中，我們會對應聘者進行背景調查及管理層面試。我們致力成為平等機會僱主，在職場中時刻秉持多元化和反歧視的原則對待每一位員工。為此，我們制定了《和泓服務集團勞動保護管理制度》，防範針對員工的性別、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、懷孕、殘疾、種族或宗教等所作出的歧視或任何不公平行為，保障每一位員工的權益。

環境、社會及管治報告

薪酬福利

我們十分關注員工的福祉，因此我們完善《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》，為員工提供具競爭力的薪酬及福利配套，吸引並挽留集團人才。我們根據《中華人民共和國社會保險法》為員工繳納社會保險及住房公積金。員工可以享有法定假期和公眾假期，以及病假、工傷假、事假、婚假、喪假、產假、流產假、哺乳假、帶薪年休假等假期。我們亦會為新員工提供健康檢查，並向員工發放勞保用品，守護他們的安康。除此之外，員工亦可享有加班費、餐費補貼、通訊補貼、交通補貼等。我們亦會不定期舉辦多元化的員工活動，加強團隊建設之餘讓員工平衡工作與生活。

為了解員工的意見及期望，讓我們能持續優化薪酬及福利制度，我們建立開放、透明、雙向的溝通渠道，包括電郵、座談、面談等，切實聆聽並回應員工的需要。

健康安全

作為以人為本的企業，我們十分關注員工的身心健康。我們已通過ISO45001：2018職業健康及安全管理體系認證，並建立健全的職業健康與安全相關制度，包括《緊急事件處理預案》、《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》，保障員工的健康及安全。我們所採納的措施包括：

- 為新入職員工安排體檢，定期為易患職業病和特殊崗位人員安排身體檢查、為女性職工安排年度婦科檢查，同時為全體員工安排年度體檢

- 發放勞保用品，包括工作服、手套、防暑降溫用品、防蚊蟲叮咬用品等
- 制定《緊急事件處理預案》，就交通事故、人員傷亡、自然災害、停電、停水、爆炸、電梯故障等突發事件，按照事件嚴重級別進行預防及應對工作
- 定期識別物業項目中的危險源風險因素，包括漏電、車禍、中暑、火災等，並作出記錄及控制措施以防範及減低風險所產生的影響

於報告期間，本集團錄得24宗輕微工傷事故，主要涉及扭傷、摔傷、割傷、車輛事故等，共計涉及約1,523日因工傷損失工作日數。本集團共發出約人民幣38,000元慰問金。我們亦錄得1宗因工死亡事故，累計在過去三年期間(包括報告期間)共有1宗因工死亡事故。

發展培訓

隨著本集團業務持續擴張，我們必須緊貼最新的市場動態和資訊，與員工攜手向前發展。有見及此，我們致力完善職業發展和培訓體系，為員工提供足夠的職業發展機會，以及內外部培訓課程，讓他們不斷學習，精益求精。

環境、社會及管治報告

我們每年會按照員工的培訓需要、集團業務發展策略和市場最新發展，制定《年度培訓計劃》及《專項培訓計劃》，安排各種培訓課程，包括專業知識技能、管理能力、綜合素質，以至戶外拓展培訓活動，提升員工的專業知識、技能和個人素質。於報告期間，我們為員工安排超過166,000小時的培訓課程，而全體員工的受訓比率為100%。當中按性別及職能劃分的平均培訓時數及培訓比例如下：

	每員工平均培訓時數	培訓比例
男	14.61小時	52.75%
女	14.92小時	47.25%
管理層	51.16小時	0.95%
中層員工	61.43小時	3.49%
基層員工	12.69小時	95.56%



為鼓勵員工不斷發展，我們設有完善的職業發展階梯，讓員工按照自己的興趣和職業發展方向作出晉升。我們設有內部晉升機制，如集團內部有任何空缺職位，會優先考慮晉升現有員工。我們亦會透過《績效考核管理控制程序》，實行月度、季度和年度績效考核，評核員工的工作表現、工作態度、培訓情況等。考核結果會作為決定員工晉升機會、績效工資和年終獎金的重要依據。我們希望藉著完善的績效考核制度，激勵員工不斷進步。

「泓鷹才」儲備管理幹部培訓班

我們相信培育優秀人才對集團向前發展至關重要。為此，我們建立了「泓鷹才」儲備管理幹部培訓班，為應屆畢業生提供多元化的專項培養計劃和雙通道晉升的職業發展機會，讓他們透過在職培訓，裝備自己，快速成為合格的職業經理人，培育他們成為集團的未來領袖。



環境、社會及管治報告

勞工準則

本著維護僱傭權益的原則，我們致力遵守勞工準則，透過完善的人力資源體系，包括《和泓服務集團勞動保護管理制度》，杜絕童工及強制勞動的情況，確保符合《中華人民共和國未成年人保護法》及《禁止使用童工規定》等規定。在招聘、入職審批、報到等程序，我們會審核應聘者的身份證明文件，確保彼等已達到合法工作年齡。我們在《員工守則》及其他人力資源相關制度正式列明有關工作時數、休假、加班補償及離職的條款。我們採取標準工時制，安排每週40小時及週一至週五工作。如員工因工作需要加班，我們會提供加班費和交通津貼。如在工作場所發現任何童工及強制勞工，我們會及時向彼等提供適切援助，並作出應對措施，包括向相關勞動行政部門申報及為未成年將作出登記。我們亦會檢討人力資源制度及體系，識別當中漏洞並及時整改，確保合規。此外，我們亦在供應商管理的體系加入防止童工及強制勞動的要求，如發現供應商涉及相關情況，我們會終止合作關係。

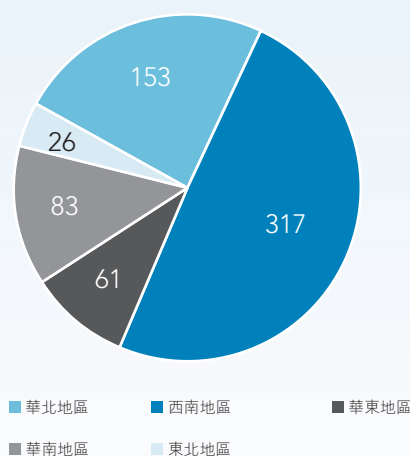
於報告期間，本集團並不知悉工作場所內有任何童工或強制勞工。



供應鏈管理

我們致力提升供應鏈管理，希望利用我們的影響力，與供應商攜手實現環境和社會的可持續發展。我們的供應商主要包括保安、保潔、工程等業務外包服務的供應商，以及辦公品採購等行政類供應商。截止2021年12月31日，本集團的供應商有640家，全部位於中國大陸，當中按地區分佈如下：

按供應商地區分類



我們積極管理供應商的环境及社會風險。選擇合適供應商時，我們會對供應商進行評審，評審準則會涵蓋環境及社會元素，包括彼等是否聘用達到法定年齡的員工。我們亦十分關注供應商的环境保護工作，響應國家有關環保的號召。我們積極與提供電動車充電設備的供應商合作，於園區設置相關設備，另外亦與提供清潔及綠化養護電動設備的供應商合作，引進電動綠籬機割灌機、微噴灌溉設施等，取代使用燃油的設備，達致節能減排的目標。

環境、社會及管治報告

我們於報告期間針對主要供應商的環境及社會風險進行風險評估。董事會及管理層負責監督整體供應鏈的環境及社會風險，並檢視管理措施的有效性，不斷優化供應商的風險管理制度。根據風險評估結果，我們並未發現有供應商被評為具有高風險。

我們亦會透過《採購管理控制程序》和《合格供方管理控制程序》等，對供應商實施全面的質量管理。甄選供應商時，我們會對候選供應商進行詳細的資格審查和實地考察，檢查他們的資質證明、信譽、工作質量、商業誠信、安全水平、體系認證、工作環境等範疇。符合要求的供應商會被納入《合格供應商目錄》。我們亦會對現有供應商進行定期評估，包括月度履約情況評估和年度綜合表現評估，確保他們的產品及服務品質符合集團要求。

月度履約情況評估

每月對供應商進行現場服務表現監控，評估供應商人員的服務質量、治安安全、人員管理、服務態度、投訴等，如有服務不符合標準，我們會即時與供應商溝通並跟進改善情況。

年度綜合表現評估

我們會安排評核人員每年對供應商進行評估，評核彼等的現象品質管理、業主及客戶滿意度、團隊管理、安全責任及配合度等範疇，以決定是否繼續與彼等合作。

如我們發現任何供應商出現重大質量、安全、治安、消防事故等情況，或彼等的表現持續未能達標，我們會終止合作關係並將之納入黑名單。於報告期間，我們對297個現有供應商進行了現場審查，佔現有供應商總數約46%。

產品責任

我們致力從業主和客戶的角度出發，堅持「客戶第一」的服務宗旨，提供最優質的服務，讓他們有一個舒適的家。本集團已通過ISO9001：2015質量管理體系認證，並按照其要求制定全面的質量管理政策，同時遵守與產品及服務的健康與安全和私隱保護相關的法律及規例，包括但不限於《物業管理條例》、《中華人民共和國消費者權益保護法》等，以滿足業主和客戶需求。其餘業務性質，本集團並不涉及重大知識產權，而廣告及標籤亦非我們的重大關注事宜。於報告期間，我們並不知悉在產品責任相關法律及規例方面涉及任何重大違規行為。

服務品質

我們致力將服務標準化，務求給予業主和客戶最優質的體驗。為此，我們制定《和泓服務集團服務標準白皮書》，規範員工的服務和醫院標準，同時制定《品質檢查管理控制程序》，對旗下項目的服務進行定期質量檢查及考評，確保服務符合集團標準，如發現任何問題會及時要求相關人員作出整改，務求服務品質達到以至超越業主和客戶的期望，提升他們的滿意度。此外，我們會定期進行《業戶滿意度調查》，收集並聆聽業主及客戶的意見。我們會適當採納他們的意見以不斷提升服務水平。

安全管理

保障業主和客戶健康和安全的我們的重任。我們會根據《設備設巡視檢查規定》，定期對項目設備及設施，包括消防通道、消防設備、地下空間等進行檢查及維護，識別當中的安全隱患並即時整改。各項目每年亦需要按照應急預案的要求進行安全演練，提升相關人員的安全意識。

環境、社會及管治報告

在報告期間，基於新冠肺炎肆虐，業主和客戶會面對健康安全風險。我們特別編製針對疫情防控工作的指引，指導項目人員嚴格執行政府部門的防疫要求和配合隔離措施，並為員工提供防護裝備，同時對需要隔離的社區發放所需物資，盡最大程度保障業主和客戶的健康與安全。

投訴處理

為不斷提升服務質素，我們十分重視客戶的意見。我們會透過官方網站的客戶留言頁面、電話及電郵收集投訴。針對投訴，我們制定了《集團業戶投訴處理規程》，規範投訴處理程序和時限，秉持「及時準確、誠實信用、專業人性」的處理原則。對於一般投訴，包括針對工程管理、環境管理、客戶服務及安全管理類等的投訴，品質管理部會在1小時內通知項目負責人，彼等亦會在1小時內聯繫業主了解情況，並在24小時內提出應對方案。而對於重大或群體投訴，品質管理部會在48小時內通知項目負責人，彼等會即時聯繫當事人並提出應對方案，及時解決問題。

於報告期間，我們接獲453宗關於產品及服務的投訴，全部已獲得及時處理。

私隱保護

我們相信，保障業主和客戶資料私隱對我們建立長遠關係十分重要。我們已制定《保密管理制度》及《和泓服務集團業主檔案管理規定》，要求接觸機密資料的員工簽署《保密協議》，亦會與涉及隱私資料的合作夥伴簽訂保密合同，確保業主及客戶資料在未經同意的前提下不得向第三方披露。我們在交付單位時會收集業主的個人資料，包括業主姓名、電話、身份證號碼、住址、證件副本等。針對保管及使用此等資料，我們設有人員和權限管理，如需借閱及使用相關資料須先獲得審批。我們亦建立完善的信息網絡安全制度，對信息及網絡系統進行保密管理。

如發生資料洩漏事故，我們會進行及時全面的調查，了解資料洩漏源頭，並制定改善措施，避免同類事件再次發生。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。

反貪污

本集團在日常營運中堅守商業道德及誠信，嚴格禁止一切形式的貪污及其他違法違規行為，包括但不限於賄賂、欺詐、勒索及洗黑錢。為維持廉潔合規的企業文化，本集團制定了全面的《公司反舞弊制度》，指導審計部組織及執行集團的反舞弊工作，包括設立舉報電話及電子郵箱，收集涉及職業道德問題的檢舉及投訴，及時調查相關事件並向管理層匯報調查結果及跟進行動，以及採取適當的補救措施，提升企業管治，防範同類事件再次發生。如調查結果發現涉及違法違規，我們會將涉案人士移交司法機關處理。在調查過程中，我們會確保舉報人的身份及舉報內容保密。

我們亦在員工守則內列明禁止收受饋贈的條款，不容許員工接受或收受第三方給予的利益、禮物或款待。如該等饋贈或款待的價值不相稱，則需要作出及時申報。

環境、社會及管治報告

為倡導誠信正直的企業文化，我們在報告期間為所有新員工安排有關反舞弊和誠信道德的培訓，確保他們了解公司的文化及守則。

於報告期內，我們並不知悉任何涉及腐敗、勒索、欺詐及洗錢等法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國刑法》、《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《中華人民共和國公司法》等的重大不合規事宜。

社區投資

「取諸社會，用諸社會」，我們作為企業社會公民，堅守「關懷社區、回報社會」的理念，大力推動各項社區投資項目，透過我們作為物業管理服務商，在社區的影響力和資源，了解社區的需要，回饋社會。為此，我們制定了《和泓服務集團社區文化活動管理規定》，倡導各物業管理項目的員工組織和參與多元化的社區文化活動，加強社區的凝聚力，建立和諧良好的社區文化。與此同時，我們亦為學生提供實習機會，讓他們透過在職培訓裝備自己。於報告期間，我們專注於社區文化、保護環境以及弱勢群體的範疇，投入超過45,000小時，動員超過2,000位員工，用實際行動向社會作出貢獻。



社區文化

秉承「和泓服務全方位，真誠服務零距離」的服務宗旨，各個物業項目於不同的節慶日均會籌劃各項社區活動，如元宵節猜燈謎、DIY工作坊、端午節粽子製作活動、母親節送花活動、兒童節手工藝活動等，邀請居民參與，一同感受濃厚的節日氣氛，拉近彼此之間的距離。除了各項文娛活動，我們亦會在不同節慶日組織探訪、義診、健康講座、捐血等活動，動員員工的力量關懷有需要的人士，向他們送上溫暖。

「花燈賀歲，喜迎元宵」



於元宵佳節為業主舉辦應節活動，包含猜燈謎、花燈DIY工作坊、送贈元宵燈環節，營造歡樂喜慶的節日氛圍。

重陽節居民義診服務



於重陽節在社區內開展免費義診活動，為區內老人家提供健康諮詢，打造「幸福園區」，提高業主的幸福感。

環境、社會及管治報告

保護環境

保護生態環境是我們的責任。在政府的指導下，我們在社區開展了「創文創衛」工作，對社區和公共設施進行環境整治工作，集合員工和業主的力量整頓社區的環境衛生問題，打造綠色美好的居住環境。除了恆常的環境整治工作，我們亦不時舉辦主題活動，如暑期「小紅帽進社區」活動、「植樹節活動」、「六一兒童趣味運動會」等，帶領區內的小孩子清理社區的廢棄物和植樹，向他們傳達保護環境的重要性。



弱勢群體

為弘揚愛心，扶助弱勢社群，我們於報告期間聯同中華慈善總會，發起「情暖社區，益路有你」暨第二屆和泓服務及中華慈善總會。一張紙獻愛心「衣舊換心，以愛禦寒」全國項目聯動捐贈活動，於全國各個項目設置舊衣捐贈網點，鼓勵業主及大眾捐贈衣物，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83個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》。
- 員工離職率基於報告期間的總離職人數除以截止2021年12月31日的員工人數和離職人數總和計算。

香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
A. 環境			
層面 A1：排放物			
一般披露	<p>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：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	廢氣及溫室氣體 排放 廢棄物	第 69-70 頁
關鍵績效 指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。		
關鍵績效 指標 A1.2	直接(範圍 1)及能源間接(範圍 2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效 指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效 指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效 指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。		
關鍵績效 指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
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。	能源 用水	第 71-72 頁
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以兆瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。		
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。		
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量	本集團並不涉及製成品包裝材料。	不適用
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。	環境保護	第 67-74 頁
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。		

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面 A4：氣候變化			
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化	第 73-74 頁
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。		
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面 B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭概況	第 75-76 頁
關鍵績效指標 B 1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	僱傭概況	第 75 頁
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。	僱傭概況	第 76 頁

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
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。	健康安全	第 77-78 頁
關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。		
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。		
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。		
層面 B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註： 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	發展培訓	第 78-80 頁
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。		
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。		

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
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。	招募人才	第 76 頁
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。		
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。		
營運慣例			
層面 B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理	第 82-83 頁
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。		
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。		
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。		
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
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	第 84-86 頁
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。	本集團並無產品因安全與健康理由而須回收。	不適用
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。	投訴處理	第 85 頁
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。	基於業務性質，知識產權並非本集團重大關注議題。	不適用
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	本集團並不涉及產品檢定及回收。	不適用
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。	私隱保護	第 86 頁

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
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	第 86-87 頁
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。		
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。		
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。		
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	第 87-89 頁
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。		
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。		

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2021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本年報綜合財務報表附註30。本集團年內收益按主要業務劃分之分析載於本年報綜合財務報表附註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「主席致辭」、「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248至250頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

董事會報告

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2021年12月31日，人民幣59.8百萬元或本公司上市所得款項淨額之89.8%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」)佔本集團總收益約為8.3%。本集團的五大客戶佔本集團總收益約為13.7%。於回顧年度，本集團的最大供應商佔本集團總採購約為1.6%。本集團的五大供應商佔本集團總採購約為4.8%。

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。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報第135頁的綜合損益及全面收益表。

股息

董事會並不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(截至2020年12月31日止年度：零)。

股息政策

於開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法令，經合併及修訂)的規限下，本公司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：

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

日後向股東派付的股息款項亦將取決於本公司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，本公司附屬公司如有債務或虧損，或根據銀行信貸融資或本公司或其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股東批准。

董事會報告

股本

年內本公司股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註23。

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138至139頁的綜合權益變動表。

於2021年12月31日，本集團可供分派儲備金額約為人民幣345.9百萬元(2020年：人民幣223.4百萬元)。

借款

截至2021年12月31日止年度本集團借款之詳情載於本集團綜合財務報表附註21。

物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止年度，本集團物業及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註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本年報綜合財務報表附註7。

截至2021年12月31日止財政年度，概無中國及香港退休福利計劃項下的供款被沒收(由本集團代表其於有關供款悉數歸屬前退出計劃的僱員)，如上市規則附錄十六第26(2)段所述，可由本集團用於降低現有供款水平。因此，年內並無動用被沒收供款，且於2021年12月31日，並無可供本集團用於降低現有退休福利計劃供款水平的被沒收供款(2020年：無)。

慈善捐款

截至2021年12月31日止年度，本集團捐贈零港元(2020年：零港元)作為慈善捐款。

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2022年4月29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32至37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。

董事會報告

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2021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2021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2021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2021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2021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2021年12月31日，本集團約有4,957名僱員，而於2020年12月31日則有2,154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。

董事會報告

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2021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	51.15%

附註：

1. 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	100.00%

附註：

1. 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。

除上文所披露者外，於2021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2021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	51.15%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	51.15%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	51.15%

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2021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。

董事會報告

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28「重大關聯方交易」所披露者外，於本年年末或截至2021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。

控股股東合約

除本年報綜合財務報表附註28「重大關聯方交易」一節所披露者外，截至2021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2021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。

董事會報告

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，本公司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（本集團最終控股股東）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。

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。

北京和泓及和泓置地於2021年12月1日續簽會所租賃協議(「續期會所租賃協議」)期限為2021年12月1日至2024年11月30日，及於2021年7月1日續簽供暖設施租賃協議(「續期供暖設施租賃協議」)期限為2021年7月1日至2024年6月30日，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。

董事會報告

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，本集團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。

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本集團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」)。

董事會報告

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。

根據總服務協議，截至2021年12月31日止三個年度，和泓置地集團就本集團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)本集團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)本集團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本集團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。

新主服務協議

由於補充主服務協議於2021年12月31日屆滿，預期本集團將繼續訂立與現有主服務協議及補充主服務協議的性質相若之交易。

於2021年12月31日，本集團與和泓置地訂立新主服務協議(「**新主服務協議**」)，內容有關本集團於自緊隨新主服務協議所載全部條件(包括本公司獨立股東批准)達成後日期起至2024年12月31日止期間內持續提供和泓物業管理服務、和泓開發商相關服務及配套物業管理服務。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。於2022年3月9日，本公司召開臨時股東大會，以審議及批准(其中包括)新主服務協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易(「**決議案**」)且決議案獲獨立股東正式通過為本公司普通決議案。

本集團董事估計，截至2024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24.8百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣13.8百萬元；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35.6百萬元、人民幣30.5百萬元及人民幣25.7百萬元；及相同三個年度就配套物業管理服務應付的最高年費將分別不超過人民幣70.5百萬元、人民幣53.8百萬元及人民幣53.7百萬元。

董事會報告

上述經修訂年度上限乃經董事參照(i)每個城市的和泓物業管理服務、和泓開發商相關服務及配套物業管理服務的定價政策基準、(ii)於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月分別與現有主服務協議及補充主服務協議有關的歷史交易金額、(iii)根據(a)現有合約就新主服務協議將予確認的估計交易金額增加；以及(b)將向和泓置地集團提供的物業管理服務可能因和泓置地集團原定於2021年交付的物業及項目竣工推遲到2022年而增加、(iv)本集團根據和泓置地就截至2024年12月31日止未來三年期間提供的物業管理項目、銷售配合項目及配套物業管理項目的經更新開發計劃所管理項目的估計規模、(v)於各座城市提供類似服務的本地市價，作為定價政策的基準及(vi)約15%的合理緩衝，以應付(a)意料之外的業務增長；(b)中國通脹；及(c)上文(iii)項所述配套物業管理服務的潛在增加。

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，新主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。

由於就新主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%，新主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。

昆山同周框架協議及浙江中證框架協議

於2021年4月1日，董事會批准本公司非全資附屬公司上海同嘉物業服務有限公司(「上海同嘉」)與昆山同周置業有限公司(「昆山同周」)就上海同嘉於2021年4月2日至2023年12月31日期間向昆山同周提供服務而訂立的昆山同周框架協議(「昆山同周框架協議」)。

於2021年4月1日，董事會批准上海同嘉與浙江中證置業有限公司(「浙江中證」)就上海同嘉於2021年4月2日至2021年12月31日期間向浙江中證提供服務而訂立的浙江中證框架協議(「浙江中證框架協議」)。

根據昆山同周框架協議及浙江中證框架協議，上海同嘉同意向昆山同周及浙江中證提供(i)銷售配合服務、(ii)前期介入諮詢服務、(iii)前期物業服務開辦服務及(iv)前期物業管理服務。上海同嘉、昆山同周及浙江中證將於必要時就服務的詳細服務範圍另行訂立書面協議。

本集團董事估計，截至2023年12月31日止三個年度，昆山同周就上海同嘉根據昆山同周框架協議提供的服務應付的最高年費將分別不超過人民幣9.0百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣4.5百萬元及截至2023年12月31日止三個年度，浙江中證就上海同嘉根據浙江中證框架協議提供的服務應付的最高年費將分別不超過人民幣2.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣1.9百萬元；

以上年度上限乃由董事經參考以下各項後作出估計：(i)物業所在地的當地機關的定價指引(如有)；(ii)員工成本(包括薪金及員工開支)；(iii)獨立第三方於日常業務過程中按一般商業條款提供類似產品及服務的現時市價；(iv)關連方及獨立第三方就非關連交易的價格；及(v)在任何情況下有關條款不遜於上海同嘉就向獨立第三方提供類似服務及產品所訂立者。

董事會報告

昆山同周由劉哲先生、孫益功先生及黃旻女士分別擁有47.5%、47.5%及5%。浙江中證由劉哲先生、孫益功先生及黃旻女士分別擁有43.225%、43.225%及4.55%。由於上海同嘉由本集團及上海同進分別擁有60%及40%，而上海同進最終由劉哲先生、孫益功先生及黃旻女士分別擁有47.5%、47.5%及5%，故劉哲先生、孫益功先生及上海同進各自為本集團的關連人士或聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，昆山同周框架協議及浙江中證框架協議項下的交易構成本集團的持續關連交易。

楊先生框架協議

於2021年4月1日，董事會批准貴州星際物業服務有限公司(「貴州星際」)與楊武林先生(「楊先生」)就貴州星際於2021年4月2日至2021年12月31日期間就向楊先生之聯屬公司提供服務而訂立的楊先生框架協議(「楊先生框架協議」)。

根據楊先生框架協議，貴州星際同意向楊先生之聯屬公司提供(i)銷售配合服務、(ii)清潔服務、(iii)前期物業服務開辦服務及(iv)前期物業管理服務。

本集團董事估計，截至2023年12月31日止三個年度，楊先生之聯屬公司就貴州星際根據楊先生框架協議提供的服務應付的最高年費將分別不超過人民幣15.6百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣10.2百萬元。

以上年度上限乃由董事經參考以下各項後作出估計：(i)物業所在地的當地機關的定價指引(如有)；(ii)員工成本(包括薪金及員工開支)；(iii)獨立第三方於日常業務過程中按一般商業條款提供類似產品及服務的現時市價；(iv)關連方及獨立第三方就非關連交易的價格；及(v)在任何情況下有關條款不遜於貴州星際就向獨立第三方提供類似服務及產品所訂立者。

貴州星際由本集團及楊武均先生分別擁有51%及49%。由於楊武均先生為楊先生的胞兄弟，故楊先生及其聯屬公司均為本集團的關連人士或聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，楊先生框架協議項下的交易構成本集團的持續關連交易。

萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議

於2021年5月28日，董事會批准本公司非全資附屬公司四川萬晟物業服務有限公司(「四川萬晟」)與四川萬晟投資有限公司(「萬晟投資」)就四川萬晟於2021年5月29日至2023年12月31日期間就向萬晟投資提供服務而訂立的萬晟投資框架協議(「萬晟投資框架協議」)。

於2021年5月28日，董事會批准四川萬晟與四川華信萬晟房地產有限公司(「華信萬晟」)就四川萬晟於2021年5月29日至2023年12月31日期間就向華信萬晟提供服務而訂立的華信萬晟框架協議(「華信萬晟框架協議」)。

根據萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議，四川萬晟同意向萬晟投資及華信萬晟提供(i)前期物業管理服務、(ii)銷售配合服務、(iii)前期規劃及諮詢服務、(iv)物業管理辦公室設立服務及(v)查驗服務。四川萬晟、萬晟投資及華信萬晟將於必要時另行訂立書面協議，當中將載有彼等各自的服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款。

本集團董事估計，截至2023年12月31日止三個年度，萬晟投資就四川萬晟根據萬晟投資框架協議提供的服務應付的最高年費將分別不超過人民幣9.4百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣8.4百萬元及截至2023年12月31日止三個年度，華信萬晟就四川萬晟根據華信萬晟框架協議提供的服務應付的最高年費將分別不超過人民幣11.0百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣11.3百萬元。

以上年度上限乃由董事經參考以下各項後作出估計：(i)物業的數量、性質、類別及位置；(ii)物業的估計總建築面積；(iii)估計停車位數量；(iv)本集團就類似服務向獨立第三方提供的一般費率；(v)本集團的預期員工成本；及(vi)為應付任何意料之外的物業管理服務而提供的合理緩衝。

董事會報告

由於四川萬晟由本集團及鄧利華(「鄧先生」)分別擁有60%及40%，鄧先生為本集團的關連人士。萬晟投資由鄧先生擁有36.55%及華信萬晟投資由鄧先生擁有90%。因此，根據上市規則第14A章，萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議項下的交易構成本集團的持續關連交易。

由於根據上市規則有關昆山同周框架協議、浙江中證框架協議、楊先生框架協議、萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議的適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等協議項下的交易構成本公司之持續關連交易，且須遵守申報、年度審閱及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易。

昆山同周框架協議、浙江中證框架協議及楊先生框架協議的進一步詳情載於本公司日期為2021年4月1日的公告，而萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議進一步詳情載於本公司日期為2021年5月28日的公告。

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2021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2021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2021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28。

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。

董事會報告

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。董事薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註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。

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

貴陽興隆物業管理有限公司(「貴陽興隆」)與貴州華信融資擔保有限公司(「貴州華信」)之間存在與貸款糾紛有關的若干正在進行的訴訟申索，且貴陽興隆作為擔保人的最大風險敞口約為人民幣38,000,000元。請參閱本年報綜合財務報表附註19。除上文所披露者外，於截至2021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2021年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

董事會報告

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(詳見本年報綜合財務報表附註27)。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2021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38至57頁的企業管治報告。

環境及社會事宜

截至2021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58至97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本年報綜合財務報表附註35。

法律及法規合規情況

截至2021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。



董事會報告

核數師

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表經香港立信德豪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香港立信德豪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，2022年3月31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135頁至第247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2021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於所有重大方面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」)中肯地反映 貴集團於2021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

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港核數準則》(「《香港核數準則》」)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。根據香港會計師公會之「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期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。

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所載重大會計估計以及附註27所載收購附屬公司披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團有七項業務合併。管理層已聘請獨立合資格估值師協助彼等識別無形資產，並對被收購公司於各收購日期的已識別資產及負債進行估值，且據此管理層對每項收購進行購買價分配，導致確認無形資產人民幣66,527,000元，即已識別的客戶關係。確認商譽人民幣233,035,000元，即已轉移代價及被收購方非控股權益金額超過所收購已識別資產淨值公平值的金額。

對已識別客戶關係的公平值評估以及因業務合併確認的商譽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於估值中使用關鍵假設，主要為年收入增長率、毛利率、貼現率及客戶關係的預期使用壽命。

我們側重該範疇，乃由於已識別的客戶關係及因業務合併確認的商譽的規模，以及對已識別的客戶關係的公平值評估及因業務合併確認的商譽涉及的重大管理層判斷及估計。

關鍵審計事項(續)

我們的審計如何處理該事項

我們有關業務合併的購買價分配的程序包括：

- 評估管理層聘請的外部估值師的能力、客觀性及獨立性；
- 獲取管理層聘請的外部估值師就該等收購的購買分配出具的估值報告，並聘請我們的估值專家評估所採用的估值方法的適當性以及管理層所使用的客戶關係的貼現率及使用壽命的合理性，及質疑及評估估值中使用的關鍵假設的合理性；
- 評估管理層對關鍵假設變化對已識別客戶關係及商譽的影響進行的敏感性分析；及
- 檢查已識別客戶關係及商譽的公平值計算的數學準確性。

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32.2所載信貸風險政策披露。

於2021年12月31日，貴集團有貿易及其他應收款項結餘總額人民幣350,569,000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。

鑑於評估預期信貸虧損模式項下信貸風險及釐定撥備金額中涉及重大管理層判斷及估計，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。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。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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：

- 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2.21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。

於2021年12月31日，貴集團因業務合併產生商譽人民幣292,661,000元。

商譽至少每年進行減值測試，不論是否存在任何減值跡象。管理層已參考獨立專業估值師進行的估值，於2021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及估計的有關收益增速、永久增長率、貼現率及毛利率的關鍵假設制定的五年期財務預算為基礎。

我們將該事項確認為關鍵審計事項，原因乃商譽賬面值的重要性及商譽減值評估中涉及重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計團隊包含一名估值專家。我們有關管理層商譽減值評估的程序包括：

- 評估管理層聘請的獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；
- 評估估計使用價值計算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)

其他事項

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由另一核數師審核，該核數師於2021年3月25日就該等報表發表無保留意見。

年度報告中的其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的資料，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編製及中肯呈列該等綜合財務報表，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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。就此而言，審核委員會會協助董事履行彼等的職責。

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。本報告根據我們的委聘條款僅為閣下(作為整體)作出，除此之外別無其他目的。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《香港核數準則》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《香港核數準則》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。

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)

- 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。

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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

方慧儀
執業證書編號：P06821

香港，二零二二年三月三十一日

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		(502,598)	(266,965)
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)	(465)	(187)
除所得稅前溢利	6(b)	138,950	74,820
所得稅開支	8	(30,314)	(14,843)
年內溢利		108,636	59,977
年內其他全面開支，扣除零稅項 其後不會重新分類至損益的項目： －將本公司財務報表換算為其呈列貨幣的 匯兌差額		(981)	(5,573)
年內全面收益總額		107,655	54,404
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		22,442	3,620
		108,636	59,977
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		22,442	3,620
		107,655	54,404
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	15.60	12.76

第142至247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	12	20,254	13,886
無形資產	13	85,215	24,869
投資物業	14	28,768	29,817
商譽	15	292,661	59,626
就收購附屬公司支付按金	17	50,735	7,800
遞延稅項資產	22	10,752	6,573
		488,385	142,571
流動資產			
存貨	16	585	178
貿易及其他應收款項	17	284,204	167,544
按公平值計入損益的金融資產	18	–	11,446
受限制銀行存款	19	9,845	–
銀行結餘及現金		391,228	291,507
		685,862	470,675
流動負債			
合約負債	4(a)	182,714	80,444
貿易及其他應付款項	19	332,674	178,070
租賃負債	20	1,897	1,970
所得稅負債		43,436	13,004
		560,721	273,488
流動資產淨值		125,141	197,187
總資產減流動負債		613,526	339,758
非流動負債			
銀行借款	21	4,000	–
租賃負債	20	647	642
遞延稅項負債	22	20,853	11,917
		25,500	12,559
資產淨值		588,026	327,199

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
權益			
股本	23	38	34
儲備	24	523,748	307,136
本公司權益股東應佔權益		523,786	307,170
非控股權益		64,240	20,029
權益總額		588,026	327,199

王文浩
董事

胡洪芳
董事

第142至247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2021年12月31日止年度

	本公司權益股東應佔								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	非控股權益	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	(附註23)	(附註24(a))	(附註24(c))	(附註24(b))					
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
年內其他全面收益									
—將本公司財務報表換算 為其呈列貨幣的匯兌 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									
—配售時發行股份 (附註23(i))	6	93,324	-	-	-	-	93,330	-	93,330
—配發新股的發行開支 (附註23(i))	-	(1,400)	-	-	-	-	(1,400)	-	(1,400)
—收購附屬公司(附註27)	-	-	-	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

綜合權益變動表

截至2021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23)	(附註24(a))	(附註24(c))	(附註24(b))					
於2021年1月1日之結餘	34	187,853	34,226	14,395	(5,573)	76,235	307,170	20,029	327,199
年內全面收益總額									
年內溢利	-	-	-	-	-	86,194	86,194	22,442	108,636
年內其他全面開支									
-將本公司財務報表換算為其呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	(981)	-	(981)	-	(981)
	-	-	-	-	(981)	86,194	85,213	22,442	107,655
與擁有人的交易									
-配售時發行股份(附註23(ii))	4	133,400	-	-	-	-	133,404	-	133,404
-配發新股的發行開支(附註23(ii))	-	(2,001)	-	-	-	-	(2,001)	-	(2,001)
-收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	32,890	32,890
-撥付至法定儲備	-	-	-	5,926	-	(5,926)	-	-	-
-向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	(11,121)	(11,121)
與擁有人的交易總額	4	131,399	-	5,926	-	(5,926)	131,403	21,769	153,172
於2021年12月31日之結餘	38	319,252	34,226	20,321	(6,554)	156,503	523,786	64,240	588,026

* 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142至247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
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		138,950	74,820
經調整：			
無形資產攤銷	6(b)	8,325	2,397
物業、廠房及設備折舊	6(b)	5,687	3,689
投資物業折舊	6(b)	1,049	1,085
利息開支	6(a)	465	187
銀行利息收入	5	(1,374)	(954)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	17	5,810	6,162
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	5	(1,724)	–
出售物業、廠房及設備之虧損	6(b)	3	35
營運資金變動前的經營溢利		157,191	87,421
存貨增加		(156)	(72)
按金、貿易及其他應收款項減少／(增加)		82,567	(92,665)
合約負債增加		65,078	8,320
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(83,270)	24,201
經營所得現金		221,410	27,205
已收利息		1,374	954
已付所得稅		(15,588)	(11,140)
經營活動所得現金淨額		207,196	17,019

綜合現金流量表

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
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(5,521)	(2,469)
出售物業、廠房及設備所得款項		681	5
收購按公平值計入損益的金融資產的付款		(11,158)	–
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		37,328	–
購買無形資產		(1,616)	(3,693)
收購附屬公司，扣除所收購現金	27(a)(v), (b)(v)	(184,518)	4,145
關聯方還款(向關聯方墊款)		524	(524)
支付去年收購之尚未支付代價		(6,000)	–
就收購附屬公司支付的按金	26(b)	(52,250)	(7,800)
投資活動所用現金淨額		(222,530)	(10,336)
融資活動所得現金流量			
償還應付關聯方款項	31	(2,283)	(1,308)
來自關聯方的墊款	31	634	2,283
支付租賃負債	31	(2,597)	(2,337)
已付非控股權益股息		(11,121)	–
配股發行股份所得款項	23(i), (ii)	133,404	93,330
支付股份發行開支	23(i), (ii)	(2,001)	(1,400)
融資活動所得現金淨額		116,036	90,568
現金及現金等價物增加淨值		100,702	97,251
年初現金及現金等價物		291,507	199,829
外匯匯率變動的影響		(981)	(5,573)
年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列		391,228	291,507

第142至247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。本公司的控股股東為劉江先生(「劉先生」或「控股股東」)。

除非另有說明，本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而綜合財務報表以千元人民幣(「人民幣千元」)呈列。綜合財務報表乃以人民幣呈列，本公司董事認為這呈列向以人民幣監察本集團表現及財務狀況的管理層提供較相關的資料。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2021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

以下可能與本集團財務報表有關的新訂或經修訂國際財務報告準則均已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納。本集團目前擬於該等變動生效日期予以採用。

	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

本集團正評估該等修訂本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修訂本不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

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2021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. 主要會計政策概要(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2021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

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2.21)。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%-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。

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. 主要會計政策概要(續)

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2.21)計量(如有)。採用直線法按使用權期限(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

所收購無形資產根據購買及使用該特定軟件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2.21)。

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	5至10年

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2.21。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

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並每年進行減值測試(見附註2.21)。

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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

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(「按公平值計入損益」)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；
- 按公平值計入損益計量；或
- 按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。

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。

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」)會於綜合財務報表中於「行政開支」內呈列。

綜合財務報表附註

截至2021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)

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、其他按金以及貿易及其他應收款項均屬於此類金融資產。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

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。

金融負債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。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至2021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

國際財務報告準則第9號(「國際財務報告準則第9號」)要求實體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。

「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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值(續)

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。

其他按攤銷成本列賬的金融資產

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，此情況下，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。

綜合財務報表附註

截至2021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)

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。

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。

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32.2。

2. 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

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2.18)，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)。

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承租人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，承租人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

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)

- 承租人於整個使用期間是否有權指示已識別資產的使用。本集團會評估承租人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。然而，就本集團作為承租人之物業租賃而言，本集團已選擇不予區分非租賃部分，而是將租賃及非租賃部分入賬列為單一租賃部分。

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。

綜合財務報表附註

截至2021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)

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。

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。不依賴於指數或利率的可變租賃付款，乃於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

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，對短期租賃及低價值資產租賃進行會計處理。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2021年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.16 已發出財務擔保

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之條款如期作出付款時，發行人(或擔保人)須支付指定金額予持有人以補償其所蒙受虧損之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平值初步確認為其他應付款項內之財務擔保負債。財務擔保之公平值乃根據債務工具所須合約付款與無擔保所須付款之間的現金流量差額之現值釐定，或根據應付第三方之估計金額以供評估責任而釐定。倘在發出該擔保時有已收或應收之代價，有關代價則根據適用於該類資產之本集團政策確認。倘並無已收或應收之有關代價，於初步確認任何遞延收入時於損益確認即時開支。

其後，財務擔保按照附註2.10所載國際財務報告準則第9號之預期信貸虧損所釐定金額與初步確認減(倘適用)擔保期內確認之累計收入金額之較高者計量。

2.17 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. 主要會計政策概要(續)

2.18 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。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.18 收益確認(續)

物業管理服務(續)

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。

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. 主要會計政策概要(續)

2.19 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按權責發生制確認。

2.20 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。

2.21 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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 非金融資產減值(續)

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)。

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. 主要會計政策概要(續)

2.22 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。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.23 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。

倘由首次確認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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.23 所得稅會計處理(續)

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。

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。

2.24 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(已被確定為制定戰略決策的執行董事)提供之內部報告一致之方式呈報。

2.25 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2021年12月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

2.26 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) 為本集團或本公司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。
 - (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公司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

本集團會就應用本集團會計政策的過程作出判斷及亦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：

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2021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總賬面值為人民幣350,569,000元(2020年：人民幣182,806,000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32.2。

綜合財務報表附註

截至2021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)

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增長速度、終端增長速度、毛利率及貼現率。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2021年12月31日，商譽的賬面值為人民幣292,661,000元(2020年：人民幣59,626,000元)。截至2021年及2020年12月31日止年度概無確認減值虧損。

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22。

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2021年12月31日的遞延所得稅負債約人民幣153,001,000元(2020年：人民幣104,832,000元)(附註22)。

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2021年及2020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。

綜合財務報表附註

截至2021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)

財務擔保估值

財務擔保估值需要於為財務擔保合約選擇合適估值技術時使用管理層判斷，且假設包括指定交易對手違約的概率以及對交易對手當前及未來財務狀況的分析。財務擔保合約的進一步詳情載於附註19。

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(「**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
	764,923	413,710
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
	766,791	415,870

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)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	182,714	80,444

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

4. 收益及分部資料(續)

有關主要客戶的資料(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。

	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
	78,208	55,940

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
	15,496	9,529

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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	—
	465	187
(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13)	8,325	2,397
物業、廠房及設備折舊(附註12)		
— 自有資產	3,777	1,513
— 使用權資產	1,910	2,176
投資物業折舊(附註14)	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

7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	226,049	101,818
退休福利計劃供款(附註)	39,043	4,920
遣散費	591	357
其他僱員福利	11,507	9,359
	277,190	116,454

附註：

截至2020年12月31日止年度，退休福利計劃供款較低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	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	22		
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)
		(3,833)	(1,172)
所得稅開支總計		30,314	14,843

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	138,950	74,820
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)	30,121	14,870
不可扣稅支出的稅務影響	2,233	279
未確認稅務虧損的稅務影響	841	462
動用以往未確認的稅務虧損	(2,881)	(422)
稅率變動對遞延稅項結餘的影響	-	(346)
所得稅開支	30,314	14,843

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。

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%。

9. 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)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

10. 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)	552,439	441,749
每股基本盈利(以人民幣分列示)	15.60	12.76

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。

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	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
2021年				
執行董事：				
王文浩先生(行政總裁)	-	776	91	867
胡洪芳女士	-	428	-	428
非執行董事：				
劉先生(主席)	-	-	-	-
周煒先生	-	125	30	155
獨立非執行董事：				
錢紅驥先生	149	-	-	149
李永瑞博士	149	-	-	149
范智超先生	149	-	-	149
陳磊博士	149	-	-	149
	596	1,329	121	2,046

綜合財務報表附註

截至2021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)

(a) 董事薪酬(續)

董事姓名	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)	-	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

附註：

王文浩先生亦為本集團行政總裁。

上述酬金指諸位董事於截至2021年及2020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2021年及2020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。

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(2020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(2020年：3名)人士的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
基本薪金及津貼	1,549	1,539
退休福利計劃供款	270	78
	1,819	1,617

酬金介乎以下範圍：

	2021年 人數	2020年 人數
酬金範圍 零至1,000,000港元	3	3

截至2021年及2020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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

12. 物業、廠房及設備

	傢俬及固定裝置及						總計
	樓宇	辦公設備	汽車	辦公室處所	供暖設施	員工宿舍	
	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2020年1月1日	-	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27(b))	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
截至2021年12月31日止年度							
期初賬面淨值	6,542	3,794	1,035	2,115	201	199	13,886
收購附屬公司(附註27(a))	1,713	1,477	1,685	-	-	-	4,875
添置	174	4,811	536	904	1,240	199	7,864
出售	-	(172)	(512)	-	-	-	(684)
折舊	(527)	(2,550)	(700)	(1,407)	(407)	(96)	(5,687)
期末賬面淨值	7,902	7,360	2,044	1,612	1,034	302	20,254
於2021年12月31日							
成本	8,787	14,207	6,795	5,290	2,247	411	37,737
累計折舊	(885)	(6,847)	(4,751)	(3,678)	(1,213)	(109)	(17,483)
賬面淨值	7,902	7,360	2,044	1,612	1,034	302	20,254

12. 物業、廠房及設備(續)

已確認折舊費用分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	505	1,020
行政開支	5,182	2,669
	5,687	3,689

於2021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2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
汽車	-	-	-	200
辦公室處所	1,612	2,115	1,407	1,560
供暖設施	1,034	201	407	403
員工宿舍	302	199	96	13
	2,948	2,515	1,910	2,176

截至2021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2,343,000元(附註31(a)) (2020年：人民幣234,000元)。有關該等租賃的詳情載於附註20。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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2020年1月1日			
成本	–	3,391	3,391
累計攤銷	–	(734)	(734)
賬面淨值	–	2,657	2,657
截至2020年12月31日止年度			
期初賬面淨值	–	2,657	2,657
收購附屬公司(附註27(b))	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

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27(a))	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

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初賬面淨值	29,817	30,902
折舊	(1,049)	(1,085)
期末賬面淨值	28,768	29,817

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2021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28,768,000元(2020年：人民幣29,817,000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。

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2021年12月31日，本集團投資物業的公平值分別約為人民幣124,000,000元(2020年：人民幣122,600,000元)。本集團於2021年及2020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經常性公平值計量，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2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020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)	1,868	2,160

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

15. 商譽

商譽的賬面淨值分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	59,626	—
收購附屬公司(附註27)	233,035	59,626
於12月31日	292,661	59,626

截至2021年12月31日止年度，本集團完成收購七間(二零二零年：五間)於中國提供物業管理服務及其他相關增值服務的附屬公司(見附註27)。於各收購日期該等公司的可識別淨資產總值約為人民幣76,115,000元(二零二零年：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292,661,000元(二零二零年：人民幣59,626,000元)已分配至通過業務合併收購的附屬公司的現金產生單位，以於報告期末進行減值測試。管理層對商譽進行減值測試。該等附屬公司的可收回金額乃利用基於管理層批准的五年財政預算的稅前現金流量預測基於使用價值計算釐定。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：

	2021年	2020年
預測期的收益增速	0%至20%	3%至15%
預測期的毛利率	18%至68%	25%至46%
終端增長率	2%	3%
除稅前貼現率	20%至33%	17.0%至19.4%

根據管理層對收購附屬公司現金產生單位的可收回金額的評估，彼等認為無需於2021年12月31日計提減值(二零二零年：零)。

16. 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
將用於增值服務的材料	398	13
消耗品	187	165
期末賬面淨值	585	178

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

17. 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	28(b)	57,958	50,147
		236,943	121,306
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(19,523)	(17,009)
		217,420	104,297
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	28(b)	—	524
		120,815	71,047
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(3,296)	—
		117,519	71,047
減：			
就收購附屬公司支付且計入非流動資產之 按金(扣除撥備人民幣1,515,000元 (2020年：人民幣零元))	26(b)	(50,735)	(7,800)
		66,784	63,247
		284,204	167,544

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：

	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
	217,420	104,297

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	2,514	6,162
年末結餘	19,523	17,009

綜合財務報表附註

截至2021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(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32.2(i)。

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。信貸風險及預期信貸虧損撥備詳情載於附註32.2(ii)。

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2020年1月1日之結餘	7,979
收購附屬公司	14,373
產生的新貸款／金額	460,012
年內償還的貸款／金額	(420,864)
於2020年12月31日及2021年1月1日之結餘	61,500
收購附屬公司	45,882
產生的新貸款／金額	19,381
年內償還的貸款／金額	(13,137)
於2021年12月31日之結餘	113,626

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2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日之結餘	-
確認的預期信貸虧損撥備	3,296
於2021年12月31日之結餘	3,296

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

18. 按公平值計入損益的金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
理財產品(附註)		
於1月1日之結餘	11,446	—
收購附屬公司(附註27)	13,000	—
添置	11,158	11,446
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	1,724	—
出售	(37,328)	—
於12月31日之結餘	—	11,466

附註：

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32.6所載方式計量。

於截至2021年12月31日止年度，本集團出售全部理財產品，出售按公平值計入損益的金融資產之收益人民幣1,724,000元(2020年：人民幣零元)於綜合損益及其他全面收益表中確認為其他收入(見附註5)。

19. 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)	53,540	35,855
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	28(b)	634	2,283
		279,134	142,215
		332,674	178,070

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：人民幣零元)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，本集團可能無法使用凍結的銀行結餘。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

19. 貿易及其他應付款項(續)

(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	985	658
	53,540	35,855

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃付款總額：		
於一年內到期	1,956	2,061
於一年以上但兩年以內到期	694	659
	2,650	2,720
租賃負債的未來財務開支	(106)	(108)
租賃負債的現值	2,544	2,612
租賃付款的現值：		
於一年內到期	1,897	1,970
於一年以上但兩年以內到期	647	642
	2,544	2,612
減：包括在流動負債內於一年內到期的部分	(1,897)	(1,970)
包括在非流動負債內於一年以上到期的部分	647	642

於2021年12月31日，租賃負債人民幣2,544,000元(2020年：人民幣2,612,000元)按加權平均實際年利率5.26%(2020年：年利率5.64%)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2021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2,597,000元(2020年：人民幣2,949,000元)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

20. 租賃負債(續)

租賃活動詳情

於2021年及2020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(2020年: 5)	0.1至3年 (2020年: 1至2年)	<ul style="list-style-type: none">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(2020年: 1)	2.5年 (2020年: 0.5年)	<ul style="list-style-type: none">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	4(2020年: 2)	0.5至3年 (2020年: 1至3.5年)	<ul style="list-style-type: none">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. 銀行借款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款：		
—有抵押	4,000	—

銀行借款須按以下方式償還：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內或按要求	—	—
一年後兩年內	4,000	—

銀行借款按固定年利率4.2%計息(2020年：無)。

於報告期末，本集團未使用的借款額度如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
固定利率		
超過一年到期	407	—

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

21. 銀行借款(續)

多項銀行信貸須履行涉及本集團財務業績及信用評級之契諾，而此等常見於與金融機構訂立之借款安排。倘本集團違反契諾，已支取之信貸即成為須應要求償還。該等銀行借款概無包含按要還款條款。

本集團定期監察是否遵守該等契諾，並根據貸款協議償還貸款。本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註32.3。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無違反有關動用信貸額度的契諾(二零二零年：無)。

22. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	10,752	6,573
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	(20,853)	(11,917)

遞延稅項淨資產／(負債)的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	(5,344)	(1,874)
收購附屬公司(附註27)	(8,590)	(4,642)
於損益內確認(附註8)	3,833	826
因稅率變動產生(附註8)	—	346
年末	(10,101)	(5,344)

22. 遞延稅項(續)

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2020年1月1日	1,087	1,639	2,726
收購附屬公司(附註27(b))	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日及2021年1月1日	2,221	4,352	6,573
收購附屬公司(附註27(a))	-	3,719	3,719
於損益內確認	(220)	680	460
於2021年12月31日	2,001	8,751	10,752

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

22. 遞延稅項(續)

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2020年1月1日	-	-	(4,600)	(4,600)
收購附屬公司(附註27(b))	(1,879)	(5,756)	-	(7,635)
於損益內確認	-	318	-	318
於2020年12月31日及 2021年1月1日	(1,879)	(5,438)	(4,600)	(11,917)
收購附屬公司(附註27(a))	-	(12,309)	-	(12,309)
於損益內確認	1,879	1,494	-	3,373
於2021年12月31日	-	(16,253)	(4,600)	(20,853)

於2021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220,137,000元(2020年：人民幣150,832,000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(2020年：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(2020年：人民幣4,600,000元)。於2021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153,001,000元(2020年：人民幣104,832,000元)。

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

於2021年12月31日，本集團有未使用稅項虧損約人民幣10,947,000元(2020年：人民幣22,091,000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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2021年	–	2,666
2022年	2,639	3,691
2023年	1,391	5,592
2024年	1,818	7,466
2025年	4,965	2,676
2026年	134	–
	10,947	22,091

23. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司普通股：		
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

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

23. 股本(續)

	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		400,000,000	4,000	28
配售時發行股份	(i)	80,000,000	800	6
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)	80,000,000	800	4
於2021年12月31日		560,000,000	5,600	38

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。

24. 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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

24. 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)
年內其他全面收益					
-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23(i))	93,324	-	-	-	93,324
配發新股的發行開支(附註23(ii))	(1,400)	-	-	-	(1,400)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	187,853	101,178	(8,986)	(65,656)	214,389
年內虧損	-	-	-	(8,854)	(8,854)
年內其他全面收益					
-換算財務報表的匯兌差額	-	-	(5,768)	-	(5,768)
	-	-	(5,768)	(8,854)	(14,622)
配售時發行股份(附註23(ii))	133,400	-	-	-	133,400
配發新股的發行開支(附註23(ii))	(2,001)	-	-	-	(2,001)
於2021年12月31日	319,252	101,178	(14,754)	(74,510)	331,166

24. 儲備(續)

(e) 本公司的儲備及變動如下:(續)

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2021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345,920,000元(2020年: 人民幣223,375,000元)。

25. 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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

26. 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
	3,087	3,772

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	—	270

26. 承擔(續)

(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)	39,200	50,700

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(「貴州外商獨資企業」)與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，貴州外商獨資企業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外商獨資企業與獨立第三方黃加紅先生(「賣方A」)、楊學鵬先生(「賣方B」)及宋運漢先生(「賣方C」)，連同賣方A賣方B統稱「賣方」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，詳情載於附註27(a)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

26. 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。收購北京紅藤的交易於2021年1月4日完成，詳情載於附註27(a)。

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。收購四川萬晟於2021年1月25日完成，詳情載於附註27(a)。

27. 收購附屬公司

(a) 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。

27. 收購附屬公司(續)

(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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27. 收購附屬公司(續)

(ii) 於各收購日期所收購附屬公司可識別負債及資產的公平值

	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(附註12)	-	562	531	33	2,033	-	1,716	4,875
無形資產(附註13)	5,202	11,808	13,775	-	4,313	-	31,957	67,055
遞延稅項資產(附註22)	-	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	2,432	96,279	206,046
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)	-	(86,647)	(195,099)
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(附註22)	(1,301)	(1,771)	(3,444)	-	(1,078)	-	(4,715)	(12,309)
已收購可識別淨資產總值	12,945	14,711	18,628	-	4,267	2,399	23,165	76,115

27. 收購附屬公司(續)

(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	6,343	5,884	9,127	-	2,091	1,176	8,269	32,890
收購產生的商譽	8,798	34,073	31,299	-	16,184	777	141,904	233,035

* 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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27. 收購附屬公司(續)

(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	(31,797)
	<u>184,518</u>

附註：於2021年12月31日，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元已計入其他應付款項。

(vi) 收購對本集團業績的影響

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及其附屬公司的額外業務分別產生溢利人民幣2,932,000元、溢利人民幣7,316,000元、溢利人民幣8,047,000元、虧損人民幣85,000元、溢利人民幣4,260,000元、溢利人民幣990,000元及人民幣12,774,000元，計入截至2021年12月31日止年度的溢利。截至2021年12月31日止年度的收益包括中山中正、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收益分別人民幣36,307,000元、人民幣54,637,000元、人民幣45,898,000元、人民幣1,802,000元、人民幣18,533,000元、人民幣5,050,000元及人民幣79,399,000元。

倘收購於2021年1月1日發生，則本集團截至2021年12月31日止年度的收益及溢利將分別為人民幣885,413,000元及人民幣143,805,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2021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。

(b) 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。

27. 收購附屬公司(續)

(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
上海同進物業服務有限公司 (「上海同進」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	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 相關增值服務	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 相關增值服務	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 相關增值服務	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 相關增值服務	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2021年12月31日止年度

27. 收購附屬公司(續)

(ii) 於各收購日期所收購附屬公司之可識別資產及負債的公平值

	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
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22)	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22)	(2,240)	-	(2,072)	(2,380)	(943)	(7,635)
已收購可識別淨資產總值	12,823	6,063	7,685	10,319	5,734	42,624

(iii) 非控股權益

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

27. 收購附屬公司(續)

(iv) 收購產生的商譽

	上海同進	上海同嘉	東莞寶盈	貴州星際	呼和 浩特慧谷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價	29,591	3,750	15,000	25,500	12,000	85,841
已收購可識別淨資產的公平值	(12,823)	(6,063)	(7,685)	(10,319)	(5,734)	(42,624)
非控股權益	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，因為已轉移代價包含控制權溢價。此外，已轉移代價實際包含有關上海同進、上海同嘉、東莞寶盈、貴州星際及呼和浩特慧谷預期協同、收益增速、未來市場發展及勞動力組合效益。該等效益並未與商譽分開確認，因其並未滿足可識別無形資產的確認標準。

預期收購產生的商譽均不能用於稅項扣減。

本集團就收購事項產生的收購相關總成本人民幣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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27. 收購附屬公司(續)

(v) 收購附屬公司的現金流入淨額

	人民幣千元
總現金代價(附註)	85,841
於2019年12月31日已付現金按金	(24,875)
於2020年12月31日計入其他應付款項的遞延代價(附註)	(6,000)
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。

28. 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2.26。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：

	2021年 人民幣千元	2020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*	63,960	70,311
購買無形資產*	-	1,750

* 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。

(b) 與關聯方的結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<u>應收關聯方款項</u>		
貿易應收款項		
—受劉先生控制的公司	39,035	50,147
其他應收款項		
—受劉先生控制的公司(附註)	-	524
	39,035	50,671
<u>應付關聯方款項</u>		
其他應付款項		
—受劉先生控制的公司(附註)	634	2,283

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

28. 重大關聯方交易(續)

(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
董事袍金	597	640
薪金、花紅及津貼	2,934	2,615
退休福利計劃供款	390	112
	3,921	3,367

29. 本公司財務狀況表

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資(附註)	93,978	101,178
	93,978	101,178
流動資產		
應收附屬公司款項	233,102	88,810
銀行結餘及現金	10,056	36,057
	243,158	124,867
流動負債		
其他應付款項	5,932	11,622
流動資產淨值	237,226	113,245
資產淨值	331,204	214,423
權益		
股本	38	34
儲備(附註24(e))	331,166	214,389
權益總額	331,204	214,423

已於2022年3月31日獲董事會批准及授權發佈。

附註：要附屬公司之詳情載於附註30。

王文浩
董事

胡洪芳
董事

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 附屬公司詳情

於2021年及2020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% (2020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% (2020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% (2020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 230,575,600元	100% (2020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% (2020年：100%)	投資控股
北京泓升投資有限責任公司 〔北京泓升〕 ²	中國／ 2006年1月13日	人民幣 30,000,000元	100% (2020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	註冊： 人民幣60,000,000元 已發行及繳足： 人民幣12,000,000元	100% (2020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	註冊： 人民幣50,000,000元 已發行及繳足： 人民幣1,000,000元	100% (2020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 10,000,000元	100% (2020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% (2020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% (2020年：100%)	物業管理服務

30. 附屬公司詳情(續)

於2021年及2020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(續)				
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% (2020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% (2020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% (2020年: 100%)	物業管理服務
上海同進 ²	中國/ 2003年5月29日	註冊: 人民幣50,000,000元 已發行及繳足: 人民幣5,000,000元	70% (2020年: 70%)	物業管理服務
江蘇同進物業服務有限公司 ²	中國/ 2009年1月9日	人民幣 5,000,000元	70% (2020年: 70%)	物業管理服務
上海萬潤物業管理有限公司 ²	中國/ 2005年4月5日	人民幣 500,000元	70% (2020年: 70%)	物業管理服務
共青城嘉盈私募基金管理 有限公司 ²	中國/ 2020年3月9日	註冊: 人民幣10,000,000元 已發行及繳足: 人民幣3,000,000元	100% (2020年: 100%)	暫無業務
上海同嘉物業服務有限公司 ²	中國/ 2018年10月31日	註冊: 人民幣25,000,000元 已發行及繳足: 人民幣6,250,000元	60% (2020年: 60%)	物業管理服務
東莞市寶盈物業管理有限公司 ²	中國/ 2013年5月2日	人民幣 3,000,000元	60% (2020年: 60%)	物業管理服務
貴州星際物業服務有限公司 ²	中國/ 2009年9月11日	人民幣 2,000,000元	51% (2020年: 51%)	物業管理服務

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 附屬公司詳情(續)

於2021年及2020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(續)				
安順和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2020年8月31日	人民幣 1,000,000元	100% (2020年：100%)	物業管理服務
呼和浩特市慧谷物業服務 有限公司 ²	中國/ 2012年10月26日	人民幣 500,000元	65% (2020年：65%)	物業管理服務
中山市中正物業管理有限公司 ^{2,4}	中國/ 2008年1月18日	人民幣 10,000,000元	51% (2020年：零)	物業管理服務
四川萬晟物業服務有限公司 ^{2,5}	中國/ 2013年4月23日	人民幣 5,000,000元	60% (2020年：零)	物業管理服務
江蘇深華時代物業集團 有限公司 ^{2,6}	中國/ 2008年9月5日	註冊： 人民幣20,000,000元 已發行及繳足： 人民幣5,000,000元	51% (2020年：零)	物業管理服務
湖南金鷹物業管理有限公司 ^{2,7}	中國/ 2019年5月22日	註冊： 人民幣3,000,000元 已發行及繳足： 人民幣零元	51% (2020年：零)	物業管理服務
盤錦四季城物業管理有限公司 ^{2,8}	中國/ 2006年8月23日	註冊： 人民幣10,000,000元 已發行及繳足： 人民幣3,000,000元	51% (2020年：零)	物業管理服務
北京和眾置地房地產經紀 有限公司 ^{2,9}	中國/ 2007年1月5日	註冊： 人民幣10,000,000元 已發行及繳足： 人民幣1,000,000元	51% (2020年：零)	房產經紀服務
貴陽興隆物業管理有限公司 ^{2,10}	中國/ 2004年6月10日	人民幣10,000,000元	70% (2020年：零)	物業管理服務
貴州中鐵興隆物業管理 有限公司 ^{2,10}	中國/ 2011年9月23日	人民幣5,000,000元	56.7% (2020年：零)	物業管理服務

30. 附屬公司詳情(續)

於2021年及2020年12月31日主要附屬公司的詳情如下(續)：

- 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2021年1月4日收購
- 5 於2021年1月25日收購
- 6 於2021年3月16日收購
- 7 於2021年5月18日收購
- 8 於2021年5月25日收購
- 9 於2021年6月16日收購
- 10 於2021年8月2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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 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：

中山中正：

	2021年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
流動資產	18,531
非流動資產	4,894
流動負債	(6,378)
非流動負債	(1,170)
資產淨值	15,877
非控股權益賬面值	7,780
收益	36,307
期內溢利及全面收益總額	2,932
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	1,437
經營活動所用現金流量	(1,648)
投資活動所得現金流量	103
年內現金流出淨額	(1,545)

30. 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)

四川萬晟：

	2021年 人民幣千元
非控股權益百分比	40%
流動資產	40,490
非流動資產	11,451
流動負債	(27,379)
非流動負債	(1,609)
資產淨值	22,953
非控股權益賬面值	9,181
收益	54,637
年內溢利及全面收益總額	7,316
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	2,926
經營活動所得現金流量	30,373
投資活動所用現金流量	(807)
年內現金流入淨額	29,566

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 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)

江蘇深華：

	2021年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
流動資產	52,276
非流動資產	14,508
流動負債	(32,924)
非流動負債	(7,185)
資產淨值	26,675
非控股權益賬面值	13,070
收益	45,898
年內溢利及全面收益總額	8,047
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	3,943
經營活動所得現金流量	10,798
投資活動所用現金流量	(137)
融資活動所用現金流量	(128)
年內現金流入淨額	10,533

30. 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)

盤錦四季：

	2021年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
流動資產	15,215
非流動資產	6,342
流動負債	(12,014)
非流動負債	(1,015)
資產淨值	8,528
非控股權益賬面值	4,179
收益	18,533
年內溢利及全面收益總額	4,260
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	2,087
經營活動所得現金流量	6,147
投資活動所用現金流量	(3)
年內現金流入淨額	6,144

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 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)

貴陽興隆及其附屬公司：

	2021年 人民幣千元
非控股權益百分比	30%
流動資產	182,820
非流動資產	34,235
流動負債	(177,124)
非流動負債	(4,518)
資產淨值	35,413
非控股權益賬面值	11,821
收益	79,339
年內溢利及全面收益總額	12,774
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	4,079
經營活動所得現金流量	47,554
投資活動所得現金流量	35,284
年內現金流入淨額	82,838

31. 綜合現金流量表附註

a) 主要非現金交易

於截至2021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2,343,000元(2020年：人民幣234,000元)(附註12)。

31. 綜合現金流量表附註(續)

b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列截至2021年及2020年12月31日止年度融資活動所產生負債之對賬。

	銀行借款 人民幣千元	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2020年1月1日	-	4,106	1,308	5,414
現金流量				
—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27(b))	-	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
現金流量				
—所得款項	-	-	634	634
—還款	-	-	(2,283)	(2,283)
—支付租賃資本部分	-	(2,411)	-	(2,411)
—支付租賃利息部分	-	(186)	-	(186)
非現金交易				
—收購附屬公司(附註27(a))	4,000	-	-	4,000
—訂立新租賃	-	2,343	-	2,343
—租賃負債的利息開支	-	186	-	186
於2021年12月31日	4,000	2,544	634	7,178

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

32. 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。

32.1 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：

	2021年 人民幣千元	2020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	327,750	165,797
— 受限制銀行存款	9,845	—
— 銀行結餘及現金	391,228	291,507
按公平值計入損益的金融資產		
— 理財產品	—	11,446
	728,823	468,750
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 銀行借款	4,000	—
— 貿易及其他應付款項	297,682	168,590
已發出財務擔保	19,000	—
租賃負債	2,544	2,612
	323,226	171,202

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.2 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32.1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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.2 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至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年12月31日								
加權平均預期信貸虧損率	1.6%	3.6%	5.2%	7.0%	34.6%	56.6%	0.1%	
賬面總值	41,299	26,586	43,812	39,077	14,301	13,910	57,958	236,943
計提預期信貸虧損撥備	642	966	2,297	2,744	4,954	7,874	46	19,523
於2020年12月31日								
加權平均預期信貸虧損率	10.1%	18.5%	24.7%	25.8%	47.1%	54.9%	0.5%	
賬面總值	18,630	12,568	18,985	11,888	2,862	6,226	50,147	121,306
計提預期信貸虧損撥備	1,874	2,336	4,709	3,073	1,347	3,419	251	17,009

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.2 信貸風險(續)

(iii) 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。

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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.2 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

按階段劃分的其他應收款項的總賬面值如下：

	12個月 之預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	整個存續期 之預期信貸虧損 第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日 其他應收款項	113,626	-	-	113,626
於2020年12月31日 其他應收款項	61,500	-	-	61,500

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	12個月 之預期 信貸虧損 人民幣千元	整個存續期 之預期 信貸虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日、 2020年12月31日及 2021年1月1日	-	-	-
確認的預期信貸虧損撥備	3,296	-	3,296
於2021年12月31日	3,296	-	3,296

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.3 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32.1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2021年及2020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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.3 流動風險(續)

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2021年12月31日					
貿易及其他應付款項	297,682	-	-	297,682	297,682
銀行借款	-	4,336	-	4,336	4,000
租賃負債	1,956	694	-	2,650	2,544
	299,638	5,030	-	304,668	304,226
財務擔保	38,000	-	-	38,000	19,000
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

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.4 利率風險

本集團的銀行存款、銀行借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。由於董事認為分別產生自浮動利率銀行存款、銀行借款及租賃負債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。

32.5 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2021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359,664,000元(2020年：人民幣242,907,000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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.6 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2021年12月31日	
資產	
按公平值計入損益的金融資產—理財產品(i)	—
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(ii)	11,446

截至2021年及2020年12月31日止年度概無轉入或轉出第三級。

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.6 公平值計量(續)

(i) 下表載列截至2021年12月31日止年度的第三級金融資產變化：

	2021年 人民幣千元
於1月1日	11,446
收購附屬公司(附註27)	13,000
添置	11,158
計入損益的公平值變動	1,724
出售	(37,328)
於12月31日	—

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2021年12月31日止年度

32. 財務風險管理及公平值計量(續)

32.6 公平值計量(續)

(ii) 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	—
添置	11,446
於12月31日	11,446

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。

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。

33. 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。

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				
	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	2021年 人民幣千元
收益	196,027	224,450	248,275	415,870	766,791
銷售成本	(129,906)	(143,958)	(164,142)	(266,965)	(502,598)
毛利	66,121	80,492	84,133	148,905	264,193
其他收入	1,827	1,573	4,743	9,529	15,496
貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損(「預期 信貸虧損」)撥備	-	-	4,534	(6,162)	(5,810)
行政開支	(37,251)	(39,966)	(52,353)	(77,265)	(134,464)
上市相關開支	-	(11,694)	(17,693)	-	-
財務成本	-	-	(150)	(187)	(465)
除所得稅前溢利	30,697	30,405	23,214	74,820	138,950
所得稅開支	(8,827)	(13,519)	(9,421)	(14,843)	(30,314)
年內溢利	21,870	16,886	13,793	59,977	108,636
年內其他全面開支，扣 除零稅項 其後不會重新分類至損 益的項目：					
一將本公司財務報表換 算為其呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	(5,573)	(981)
年內全面收益總額	21,870	16,886	13,793	54,404	107,655

五年財務概要

	截至12月31日止年度				2021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	
以下各項應佔年內 溢利：					
本公司權益股東	21,870	16,886	13,793	56,357	86,194
非控股權益	-	-	-	3,620	22,442
	21,870	16,886	13,793	59,977	108,636
以下各項應佔年內 全面收益總額：					
本公司權益股東	21,870	16,886	13,793	50,784	85,213
非控股權益	-	-	-	3,620	22,442
	21,870	16,886	13,793	54,404	107,655
本公司權益持有人 應佔盈利 (以人民幣分列示)					
基本及攤薄	7.29	5.63	3.97	12.76	15.60

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	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	2021年 人民幣千元
資產					
非流動資產	38,988	40,657	67,966	142,571	488,385
流動資產	194,385	219,557	238,690	470,675	685,862
資產總額	233,373	260,214	306,656	613,246	1,174,247
權益及負債					
權益總額	84,594	80,106	164,456	327,199	588,026
非流動負債	–	4,600	6,788	12,559	25,500
流動負債	148,779	175,508	135,412	273,488	560,721
負債總額	148,779	180,108	142,200	286,047	586,221
權益及負債總額	233,373	260,214	306,656	613,246	1,174,247