

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



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

截至2022年12月31日止年度之年度業績公告

財務概要

- 本集團的總收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣766.8百萬元增加35.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,041.2百萬元。
- 本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣264.2百萬元增加11.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣295.3百萬元。與截至2021年12月31日止年度相比，截至2022年12月31日止年度的毛利率由34.5%下降至28.4%。
- 截至2022年12月31日止年度的除所得稅後溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣108.6百萬元減少約人民幣5.0百萬元或4.6%至2022年的約人民幣103.6百萬元。與截至2021年12月31日止年度的淨利潤率14.2%相比，截至2022年12月31日止年度的淨利潤率下降至10.0%。
- 截至2022年12月31日止年度，本公司權益股東應佔每股盈利為人民幣12.27分(2021年：人民幣15.60分)。

和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2022年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	1,041,221	766,791
銷售成本		<u>(745,913)</u>	<u>(502,598)</u>
毛利		295,308	264,193
其他收入及收益	5	16,220	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		(46,976)	(5,810)
行政開支		(145,810)	(134,464)
財務成本	6(a)	<u>(465)</u>	<u>(465)</u>
除所得稅前溢利	6(b)	118,277	138,950
所得稅開支	7	<u>(14,713)</u>	<u>(30,314)</u>
年內溢利		<u><u>103,564</u></u>	<u><u>108,636</u></u>
年內其他全面收益，扣除零稅項 其後不會重新分類至損益的項目： —換算本公司財務報表為其呈列貨幣的 匯兌差額		<u>22,155</u>	<u>(981)</u>
年內全面收益總額		<u><u>125,719</u></u>	<u><u>107,655</u></u>
以下各項應佔年內溢利：			
本公司權益股東		68,718	86,194
非控股權益		<u>34,846</u>	<u>22,442</u>
		<u><u>103,564</u></u>	<u><u>108,636</u></u>
以下各項應佔年內全面收益總額：			
本公司權益股東		90,873	85,213
非控股權益		<u>34,846</u>	<u>22,442</u>
		<u><u>125,719</u></u>	<u><u>107,655</u></u>
本公司權益股東應佔每股盈利 (以人民幣分列示)			
基本及攤薄	9	<u>12.27</u>	<u>15.60</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		25,754	20,254
無形資產	10	127,496	85,215
投資物業		40,483	28,768
商譽		481,533	292,661
就收購附屬公司支付按金	11	–	50,735
遞延稅項資產		29,460	10,752
		<u>704,726</u>	<u>488,385</u>
流動資產			
存貨		1,619	585
貿易及其他應收款項	11	643,677	284,204
受限制銀行存款	12	7,319	9,845
銀行結餘及現金		275,922	391,228
		<u>928,537</u>	<u>685,862</u>
流動負債			
銀行借款		5,000	–
合約負債	4(a)	295,689	182,714
貿易及其他應付款項	12	554,088	332,674
租賃負債		3,767	1,897
所得稅負債		9,138	43,436
		<u>867,682</u>	<u>560,721</u>
流動資產淨值		<u>60,855</u>	<u>125,141</u>
總資產減流動負債		<u>765,581</u>	<u>613,526</u>
非流動負債			
銀行借款		4,000	4,000
其他應付款項	12	20,000	–
租賃負債		3,324	647
遞延稅項負債		26,789	20,853
		<u>54,113</u>	<u>25,500</u>
資產淨值		<u>711,468</u>	<u>588,026</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
權益			
股本	13	38	38
儲備		<u>614,621</u>	<u>523,748</u>
本公司權益股東應佔權益		614,659	523,786
非控股權益		<u>96,809</u>	<u>64,240</u>
權益總額		<u><u>711,468</u></u>	<u><u>588,026</u></u>

附註

截至2022年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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

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

董事會於2023年3月31日批准刊發截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。

2. 編製基準

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

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製。

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

3. 採納經修訂國際財務報告準則

本集團採納的新訂或經修訂國際財務報告準則及會計政策變動

在本年度內，本集團首次應用以下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2022年1月1日或以後開始之年度期間：

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
國際會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履約成本
國際財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
國際財務報告準則第16號之修訂本	2021年6月30日後Covid-19相關租金優惠
國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號及 國際會計準則第41號之修訂本	國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進

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

已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

以下可能與本集團財務報表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。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
國際會計準則第1號之修訂本	負債劃分為即期或非即期(「2020年修訂本」) ^{3,4}
國際會計準則第1號之修訂本	附有契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ³
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 ¹
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ¹
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 ¹
國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回租賃負債 ³

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 該等修訂本應前瞻性地應用於待定日期或之後開始的年度期間發生的資產出售或注資

³ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 由於2022年修訂本，2020年修訂本的生效日期推遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，由於2020年修訂本及2022年修訂本。香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已予修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變。

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。

4. 收益及分部資料

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

本集團收益分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021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	779,422	528,510
社區增值服務	172,569	136,220
非業主增值服務	85,392	100,193
	<u>1,037,383</u>	<u>764,923</u>
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)		
社區增值服務	3,838	1,868
	<u>1,041,221</u>	<u>766,791</u>

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2022年及2021年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)均位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2022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5.0%(2021年：8.3%)。除控股股東所控制公司外，本集團擁有多個客戶，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

a) 合約負債

本集團確認下列收益相關合約負債：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債	<u>295,689</u>	<u>182,714</u>

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

b) 針對合約負債確認的收益

下表載列確認與轉入的合約負債相關的收益。

	2022年 人民幣千元	2021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	157,929	74,202
社區增值服務	10,926	4,006
非業主增值服務	145	—
	<u>169,000</u>	<u>78,208</u>

c) 未履行的履約義務

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

社區增值服務乃於短期內提供，且於報告期末並無尚未履行的履約義務。

5. 其他收入及收益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	7,351	5,182
收回壞賬	5,502	5,128
銀行利息收入	1,203	1,374
雜項收入	1,944	1,486
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	87	1,724
出售物業、廠房及設備之收益	133	—
匯兌收益淨額	—	602
	<u>16,220</u>	<u>15,496</u>

附註：

截至2022年及2021年12月31日止年度，政府補助收入主要有關中國政府就增值稅減免及經營活動授出的現金津貼，其為無條件或已達成條件。

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	245	186
計息銀行借款之財務成本	220	279
	<u>465</u>	<u>465</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金		
— 審計費	2,400	2,400
— 其他服務	—	1,602
無形資產攤銷(附註10)	13,569	8,325
物業、廠房及設備折舊		
— 自有資產	4,654	3,777
— 使用權資產	3,414	1,910
投資物業折舊	1,110	1,049
法律及專業費用	12,026	13,167
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(133)	3
	<u>(133)</u>	<u>3</u>

7. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
本年度	25,055	34,147
過往年度超額撥備	(2,712)	—
	<u>22,343</u>	<u>34,147</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生撥回淨額	(7,630)	(3,833)
	<u>(7,630)</u>	<u>(3,833)</u>
所得稅開支總計	<u>14,713</u>	<u>30,314</u>

附註：

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至2022年及2021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

由於本公司於本年度及過往年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，基於截至2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021年12月31日止年度，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入享有75%及50%的稅項減免。

(e) 中國預扣所得稅

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

8. 股息

董事不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

9. 每股盈利

a) 每股基本盈利

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

	2022年	2021年
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	68,718	86,194
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>560,000</u>	<u>552,439</u>
每股基本盈利(以人民幣分列示)	<u>12.27</u>	<u>15.60</u>

b) 每股攤薄盈利

由於截至2022年及2021年12月31日止年度，不存在潛在攤薄普通股，故於該等年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	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
	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2022年12月31日止年度			
期初賬面淨值	79,276	5,939	85,215
收購附屬公司	54,763	85	54,848
添置	–	1,196	1,196
出售	–	(194)	(194)
攤銷	(11,874)	(1,695)	(13,569)
期末賬面淨值	122,165	5,331	127,496
於2022年12月31日			
成本	142,165	10,356	152,521
累計攤銷	(20,000)	(5,025)	(25,025)
賬面淨值	122,165	5,331	127,496
已確認攤銷費用分析如下：			
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
行政開支		13,569	8,325

11. 貿易及其他應收款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		382,025	178,985
— 關聯方		106,845	57,958
		<u>488,870</u>	<u>236,943</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(67,766)</u>	<u>(19,523)</u>
		<u>421,104</u>	<u>217,420</u>
其他應收款項	(b)		
按金及其他應收款項		88,319	52,250
其他按金		109,693	39,666
代業主支付的款項		13,459	21,165
向僱員提供的墊款		4,111	545
		<u>215,582</u>	<u>113,626</u>
減：就收購附屬公司支付且計入非流動資產之按金		<u>(2,029)</u>	<u>(3,296)</u>
		<u>213,553</u>	<u>110,330</u>
預付款項		<u>9,020</u>	<u>7,189</u>
		<u>222,573</u>	<u>117,519</u>
減：			
於2021年12月31日就收購附屬公司支付之按金(計入非流動資產)(不包括撥備人民幣1,515,000元)		<u>-</u>	<u>(50,735)</u>
		<u>222,573</u>	<u>66,784</u>
		<u>643,677</u>	<u>284,204</u>

a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至90天	99,294	62,865
91至180天	57,481	36,143
181至365天	97,460	54,111
1至2年	104,675	49,629
2至3年	43,917	14,672
3年以上	18,277	—
	<u>421,104</u>	<u>217,420</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初結餘	19,523	17,009
確認的預期信貸虧損撥備	<u>48,243</u>	<u>2,514</u>
年末結餘	<u>67,766</u>	<u>19,523</u>

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

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

b) 其他應收款項

代業主支付的款項

有關結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

其他按金

其他按金主要指於物業管理服務合約投標開始時向政府或物業開發商支付的按金。

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備

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

12. 貿易及其他應付款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	<u>123,448</u>	<u>53,540</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		169,650	10,322
應付代價		59,138	52,145
已發出財務擔保	(i)	18,439	19,000
自業主收取的裝修保證金		75,074	46,188
代業主收取的款項		35,362	73,466
其他稅項負債		25,975	15,992
員工成本及福利預提費用		67,002	61,387
應付關聯方款項		<u>—</u>	<u>634</u>
		<u>450,640</u>	<u>279,134</u>
減非流動部分：			
應付代價		<u>(20,000)</u>	<u>—</u>
		<u>430,640</u>	<u>279,134</u>
		<u>554,088</u>	<u>332,674</u>

附註：

- (i) 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物業管理有限公司（「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。擔保期由銀行借貸授出日期起至財務擔保合約屆滿為止。根據收購貴陽興隆的買賣協議，賣方已承諾就於收購日期前針對貴陽興隆的訴訟及申索產生的任何損失向本集團作出彌償。於2022年12月31日，財務擔保合約的最大風險為人民幣18,439,000元（2021年12月31日：人民幣38,000,000元）。財務擔保人民幣21,362,000元已於截至2022年12月31日止年度結清。賣方就已結算的財務擔保向本集團作出彌償。於報告期末，財務擔保合約人民幣18,439,000元（2021年12月31日：人民幣19,000,000元）已於綜合財務狀況表確認。

受限制銀行存款包括已被中國法院凍結之結餘人民幣6,794,000元（2021年：人民幣9,845,000元），尚待中國銀行就與本集團發出的財務擔保有關的若干銀行借款合同提起的法律訴訟結果。訴訟解決之前，貴陽興隆可能無法使用凍結的銀行結餘。

(a) 貿易應付款項

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至30天	43,522	40,899
31至180天	49,561	10,860
181至365天	20,339	796
1年以上	10,026	985
	<u>123,448</u>	<u>53,540</u>

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)		
法定：				
本公司的普通股：				
於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日及 2022年12月31日的普通股	5,000,000,000	50,000		
	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>		
	附註	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：				
本公司普通股：				
於2021年1月1日		480,000,000	4,800	34
配售時發行股份	(i)	<u>80,000,000</u>	<u>800</u>	<u>4</u>
於2021年12月31日、 2022年1月1日及 2022年12月31日		<u>560,000,000</u>	<u>5,600</u>	<u>38</u>

附註：

- (i) 於2021年1月14日，本公司與配售代理訂立配售協議，以每股股份2.00港元的發行價配售不超過80,000,000股新股。於2021年2月5日，配售完成，配售代理以每股股份2.00港元的發行價向不少於六名承配人配售80,000,000股新股，募集所得款項(扣除開支前)為160,000,000港元(相當於人民幣133,404,000元)，其中人民幣4,000元計入股本賬，及人民幣133,400,000元計入股份溢價賬。相關交易成本為人民幣2,001,000元，已計入股份溢價賬。

14. 購股權計劃

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

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

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

自採納日期起直至報告期末，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

15. 承擔

a) 租賃承擔

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：

	2022年 人民幣千元	2021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	343	686
四年後但五年內	—	343
	<u>2,401</u>	<u>3,087</u>

b) 資本承擔

於報告期末未撥備的未付資本承擔如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收購附屬公司	<u>—</u>	<u>39,200</u>

16. 收購附屬公司

(a) 截至2022年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購兩間附屬公司。

(i) 已收購附屬公司

	主營業務	收購日期	收購股份比例	所轉讓 現金代價 人民幣千元
遵義市金寧物業管理有限公司 (「遵義金寧」)	提供物業管理服務及相關 增值服務	2022年4月10日	68.75%	91,450
重慶新隆信物業管理有限公司 (「重慶新隆信」)	提供物業管理服務及相關 增值服務	2022年10月23日	100%	100,000

(ii) 於各收購日期所收購附屬公司可識別資產及負債的公平值

	遵義金寧 人民幣千元	重慶新隆信 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	187	939	1,126
無形資產(附註10)	26,242	28,606	54,848
投資物業	–	12,825	12,825
遞延稅項資產	3,424	9,932	13,356
貿易及其他應收款項，扣除預期 信貸虧損撥備	58,827	136,388	195,215
存貨	267	545	812
銀行結餘及現金	12,456	10,229	22,685
合約負債	(18,615)	(47,551)	(66,166)
貿易及其他應付款項	(18,320)	(174,300)	(192,620)
長期借款	–	(5,000)	(5,000)
所得稅負債	(7,067)	(2,515)	(9,582)
遞延稅項負債	(3,936)	(4,278)	(8,214)
已收購可識別資產/(負債)淨值 總額	<u>53,465</u>	<u>(34,180)</u>	<u>19,285</u>

(iii) 非控股權益

於遵義金寧的非控股權益(於收購日期為31.25%)乃參考應佔遵義金寧已確認資產淨值金額人民幣16,707,000元的比例計量。

(iv) 收購產生的商譽

	遵義金寧 人民幣千元	重慶新隆信 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	91,450	100,000	191,450
可識別(淨資產)/淨負債的公平值	(53,465)	34,180	(19,285)
非控股權益	16,707	—	16,707
收購產生的商譽	<u>54,692</u>	<u>134,180</u>	<u>188,872</u>

由於所轉讓代價包括控制權溢價，故收購遵義金寧及重慶新隆信產生商譽。此外，實際轉讓的代價包括與遵義金寧及重慶新隆信的預期協同效應、收益增長、未來市場發展及裝配勞動力的利益有關的金額。由於不符合可識別無形資產之確認準則，因此該等利益並未與商譽分開確認。

預期收購產生的商譽均不能用於稅項扣減。

(v) 收購對本集團業績的影響

遵義金寧及重慶新隆信的額外業務分別產生溢利人民幣14,821,000元及溢利人民幣4,334,000元，計入截至2022年12月31日止年度的溢利。截至該日止年度的收益包括遵義金寧及重慶新隆信的收入分別人民幣90,980,000元及人民幣40,631,000元。

倘收購於2022年1月1日發生，則本集團截至2022年12月31日止年度的收益及溢利將分別為人民幣1,232,449,000元及人民幣107,998,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2022年1月1日發生則本集團將實際可能實現的收益及業績的暗示，亦不擬作為未來業績的預測。

(b) 截至2021年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購七間附屬公司。

(i) 收購附屬公司

	主營業務	收購日期	收購股份比例	所轉讓 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
江蘇深華時代置業集團 有限公司有限公司 (「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」)	提供房地產經紀業務	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	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年8月2日	70%	156,800

* 現金代價金額不超過人民幣1,000元

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

(ii) 於各收購日期所收購附屬公司可識別資產及負債的公平值

	中山中正 人民幣千元	四川萬晟 人民幣千元	江蘇深華 人民幣千元	湖南金鷹 人民幣千元	盤錦四季 人民幣千元	北京和眾 人民幣千元	貴陽興隆 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	562	531	33	2,033	-	1,716	4,875
無形資產(附註10)	5,202	11,808	13,775	-	4,313	-	31,957	67,055
遞延稅項資產	-	73	1,182	-	63	-	2,401	3,719
按公平值計入損益的金融資產	-	-	-	-	-	-	13,000	13,000
貿易及其他應收款項	593	59,607	43,743	596	2,796	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	(1,301)	(1,771)	(3,444)	-	(1,078)	-	(4,715)	(12,309)
已收購可識別資產淨值總額	<u>12,945</u>	<u>14,711</u>	<u>18,628</u>	<u>-</u>	<u>4,267</u>	<u>2,399</u>	<u>23,165</u>	<u>76,115</u>

(iii) 非控股權益

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

(iv) 收購產生的商譽

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

收購中山中正、四川萬晟、江蘇深華、湖南金鷹、盤錦四季、北京和眾及貴陽興隆產生商譽，因為所轉撥之代價包含控制權溢價。此外所轉撥之代價實際包含有關中山中正、四川萬晟、江蘇深華、湖南金鷹、盤錦四季、北京和眾及貴陽興隆預期協同、收益增速、未來市場發展及勞動力組合效益。該等效益並未與商譽分開確認，因其並未滿足可識別無形資產的確認標準。

預期收購產生的商譽均不能用於稅項扣減。

(v) 收購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。

主席致辭

謹致各位股東：

本人僅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2022年12月31日止年度(「**報告期**」)的業績公告。

隨著2022年12月國務院發佈了新冠疫情「新十條」防控優化措施，各地防疫政策陸續放開，全國進入了「後疫情時代」，新冠病毒改變了我們過去三年的生活，也將改變我們未來的生活。「後疫情時代」，重振經濟是未來三年的主基調，有的放矢保障經濟正常運轉，努力降低疫情影響，奮力走出疫情泥潭，經濟與社會發展回暖復蘇的動能不斷繼續、釋放，經濟上行將是大概率事件。

截至2022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**」)實現收入約人民幣1,041.2百萬元，較2021年同期增加約35.8%；其中物業管理服務收入約人民幣779.4百萬元，同比增加約47.5%；社區增值服務收入約人民幣176.4百萬元，同比增加約27.7%；非業主增值服務收入約人民幣85.4百萬元，同比減少約14.8%；本集團毛利約人民幣295.3百萬元，較2021年同期增加約11.8%。

2022年，在全體員工的共同努力下，本集團克服重重困難，取得了不俗的業績，保持了快速、健康的發展，這些成績離不開每一位員工的辛勤付出。站在嶄新的2023年，我們要深刻了解物業管理市場經營邏輯，發揮自身優勢，走正確發展道路。

堅持服務品質根基不動搖！

從基礎服務做起，微笑服務，圍繞業主真正的生活需求來升級服務品質，將基礎服務和公共管理服務做得更加全面、細緻，讓「品質長期主義」全面落地，為業主營造舒適美好的生活場景。始終堅定品質樹品牌信念，強根固本，夯實基礎，樹立「服務為本，業主至上」的服務理念，推動物業服務品質高速發展，贏得業主口碑，成為站穩市場的關鍵因素。

堅持三年發展規劃不動搖！

依託服務力、拓展力和運營力等綜合能力的提升，走快速、高質量發展道路。自2019年7月本集團登陸香港資本市場，開啟了公司發展的新篇章，三年以來取得了傲人的成績。面對未來的發展，集團仍將與時俱進，使命必達，錨定三年發展目標，聚焦「規模、收入、利潤」等關鍵指標，堅持集團高質量、高水平發展。

堅持全委發展路線不動搖！

聚焦全委及合資合作，明確全委拓展目標，打造客戶滿意的標桿項目，深耕現有城市，持續提升區域化管理密度，佈局全國發展。整合協調內外部資源，全力賦能全委拓展，開闢全委拓展新思路，全面提升全委拓展業務能力。同時，在住宅物業服務的基礎上，堅持創新發展戰略，持續開闢新業態，從住宅物業走向更多非住宅細分業態並逐步夯實。

堅持利益共享原則不動搖！

完善薪酬績效體系，以目標為導向，績效平衡，激發動能，是集團堅持與員工實現共贏的核心動力，使所有員工感受到既是創業者又是企業成長紅利的分享者；秉持「開放創新、同創共成」的企業價值觀，致力於搭建資源共享的合作平台，建立互惠互利的長期合作關係，以創造更大的商業價值和社會效益。通過企業高質量、高水平的持續發展，為股東創造更大的投資回報。

「後疫情時代」，面對新形勢、新要求，我們必須把推動發展的立足點轉移到提高質量和效益上來，要始終堅持「四不動搖」戰略思想，以推動高質量發展為主題，以提高業主滿意度為方向，以改革創新為根本動力，以滿足業主日益增長的美好生活需要為根本目的，深入實施品控管理戰略，全面推動標準化體系落地，提升品牌知名度和影響力，助力本集團穩步、優質、快速發展！

最後，本人謹代表董事會，對諸位董事、管理層和全體員工在充滿挑戰的市場環境中團結協作、拚搏奮進致以誠摯的謝意。本人亦向長期以來給予本集團信任和支持的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及供應商表達衷心的感謝！

劉江

董事會主席

香港，2023年3月31日

業務回顧及前景

行業回顧

2022年，中國經濟面臨著很多挑戰，其中包括外部動盪的國際環境、內部疫情反覆和市場需求萎縮等。這些因素對物業管理行業也帶來了很大的影響和挑戰。然而，中國政府出臺了相應的政策，為房地產開發商和物業管理公司提供了流動性支援和發展機遇。

在這樣的環境下，本集團採取了一系列措施來應對挑戰和開發市場機遇。首先，我們致力於提高服務品質，通過提供更好的物業管理服務來滿足客戶的需求。同時，我們擴大了服務範圍、加強了市場拓展，通過在更多的城市開展業務來擴大我們的客戶群體。

總體而言，本集團在2022年取得了不俗的業績，為未來的增長和發展打下了良好的基礎。我們將繼續努力提高服務品質和擴大市場規模，以實現更好的業績和回報。

業務回顧

本集團是中國物業管理行業的知名市場參與者，2022年4月，本集團位列中國指數研究院物業服務百強企業排名第32位，較2021年再晉6位。截至2022年12月31日，本集團在中國39個城市提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，總訂約項目數量326個，總訂約建築面積（「**建築面積**」）達約62.4百萬平方米（2021年：46.1百萬平方米），總在管項目數量291個，總在管建築面積約51.4百萬平方米（2021年：34.0百萬平方米），訂約建築面積及在管建築面積均實現相當規模的增長。

二十一載歲月淬煉，顧客至上，服務第一，本集團始終堅守「和泓相伴，幸福一生」的承諾，搭建品質生命線，把優質服務送給千家萬戶，為客戶提供有溫度的服務，做中國最受尊重的物業服務企業。

於報告期內，集團獲得多項榮譽：

2022中國物業服務百強企業TOP32

2022中國物業服務成長性領先企業

2022中國物業服務滿意度百強企業TOP23

2022中國物業服務品牌力百強

2022物業上市公司領先企業發展速度TOP5

2022物業上市公司領先企業發展潛力TOP5

2022中國物業服務市場化運營領先品牌企業

截至2022年12月31日，本集團實現營業收入約為人民幣1,041.2百萬元，較2021年同期增加約35.8%；毛利約為人民幣295.3百萬元，較2021年同期增加約11.8%；毛利率約為28.4%，同比下降約6.1個百分點。本集團截至2022年12月31日止十二個月的除稅後淨利潤約為人民幣103.6百萬元，較2021年同期減少約4.6%。

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各種物業管理服務，主要包括安保、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、公建及學校等。

截至2022年12月31日，物業管理服務收入約為人民幣779.4百萬元，較2021年同期的約人民幣528.5百萬元增加約人民幣250.9百萬元或約47.5%，截至2022年12月31日止十二個月，本集團自物業管理服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約74.9%。

於2022年12月31日，本集團在中國39個城市管理291個物業管理項目，總在管建築面積約為51.4百萬平方米，涵蓋中國五個地區，包括華北地區、東北地區、西南地區、華南地區及華東地區。

本集團集中優勢資源，持續擴大管理規模，2022年4月，遵義市金寧物業管理有限公司（「**遵義金寧**」）作為遵義當地規模最大、專業化程度最高的物業服務企業，正式加入本集團，在同行業中奠定了當地第一品牌的地位，塑造貴州區域服務新標桿。於2022年9月，本集團收購重慶新隆信物業管理有限公司（「**重慶新隆信**」）100%股權，是本集團上市以來合作的第三家百強物業管理企業。重慶新隆信深耕重慶19載，在管項目集中於重慶主城及周邊城區，多個項目被授予「全國管理示範小區」、「重慶十佳住宅小區」等稱號。本集團始終堅持「開放創新、同創共成」的企業價值觀，攜手品質優良、業務協同的優秀合作夥伴進行優勢互補、協同並進，隨著股權戰略合作的圓滿達成，進一步強化本集團在西南地區的戰略佈局及品牌影響力。

地域覆蓋範圍

下表載列於所示期間按本集團的物業管理服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：

	2022年12月31日				2021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	%
華北地區 ⁽¹⁾	103,650	13.3	5,463	10.6	116,861	22.1	6,181	18.2
東北地區 ⁽²⁾	42,534	5.5	2,660	5.2	31,949	6.1	2,551	7.5
西南地區 ⁽³⁾	388,502	49.8	30,098	58.6	180,823	34.2	12,802	37.7
華南地區 ⁽⁴⁾	91,162	11.7	4,109	8.0	81,373	15.4	4,050	11.9
華東地區 ⁽⁵⁾	153,574	19.7	9,060	17.6	117,504	22.2	8,392	24.7
總計	<u>779,422</u>	<u>100.0</u>	<u>51,390</u>	<u>100.0</u>	<u>528,510</u>	<u>100.0</u>	<u>33,976</u>	<u>100.0</u>

附註：

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

本集團管理多樣化的物業管理組合，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、公建及學校等。截至2022年12月31日，本集團的物業管理服務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：

	2022年12月31日				2021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	689,089	88.4	46,322	90.1	475,577	90.0	31,915	93.9
非住宅物業	90,333	11.6	5,068	9.9	52,933	10.0	2,061	6.1
總計	<u>779,422</u>	<u>100.0</u>	<u>51,390</u>	<u>100.0</u>	<u>528,510</u>	<u>100.0</u>	<u>33,976</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間(i)按物業開發商類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業開發商類型劃分的總在管建築面積明細：

	2022年12月31日				2021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	%
和泓置地集團	196,430	25.2	8,257	16.1	233,401	44.2	7,405	21.8
其他物業開發商	582,992	74.8	43,133	83.9	295,109	55.8	26,571	78.2
總計	<u>779,422</u>	<u>100.0</u>	<u>51,390</u>	<u>100.0</u>	<u>528,510</u>	<u>100.0</u>	<u>33,976</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，圍繞業主及住戶需求提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助於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居家生活服務、房產經紀、美居裝修服務、社區類團購、線上社商平台、停車位租賃及公共設施租賃等。

截至2022年12月31日，社區增值服務收入約人民幣176.4百萬元，較2021年同期的約人民幣138.1百萬元增加約人民幣38.3百萬元或約27.7%。截至2022年12月31日止十二個月，本集團自社區增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約16.9%。

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2022年12月31日，非業主增值服務收入約人民幣85.4百萬元，較2021年同期的約人民幣100.2百萬元減少約人民幣14.8百萬元或約14.8%。截至2022年12月31日止十二個月，本集團自非業主增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約8.2%。

前景

以品質築基提高客戶黏性

回歸服務本質，夯實品質管理。根據集團戰略發展要求，持續完善一、二、三級體系制度，實現體系制度線上化、標準化、流程化、規範化。強化品質巡檢及客戶觸點標準化打造，以「客戶觸點」為基礎，制定五級檢查督導機制。完善客戶畫像及強化社區氛圍營造，針對關鍵節點和關鍵客群，策劃不同類型的文化活動，讓社區有溫暖更有情懷。

以全委拓展促進規模擴張

精準聚焦，助力全委。市場拓展聚焦全委及合資合作，由集團嚴控風險，整合各區域資源，以市場線條為對外發展門戶，搭建市場一體化管理平台；推進客戶關係管理組織建設，完善客戶關係管理體系。積極打造客戶滿意的標桿項目，以「抓經營、抓品質、抓特色、塑品牌」為工作思路，「亮點工程」助推業主滿意度及業界知名度提升，助力全委拓展事業。嚴格遵照六化戰略，踐行拓展區域集中化、在管項目連片化、新增項目優質化，拓後實現社區管理智慧化、增值服務創模化、品質提升全員化。

以增值服務拉動收入增長

業務多線條，全週期覆蓋。以客戶需求為導向，依託智社區平台，倡導社區多元化增值服務新模式，通過拓寬社區服務及產品邊界，在社區團購、租售、到家等多個領域探索，實現從服務模式到場景模式，再到生活模式的生態閉環，搭建社區生活服務全週期覆蓋的增值服務平台。增值服務品質升級，以客戶體驗為核心，聚焦增值服務，通過對社區的精準細分，搭建業主服務平台並保障優質服務供給，品質提升促進業主滿意度提高，帶動增值服務大發展。

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2021年的約人民幣766.8百萬元增加約人民幣274.4百萬元或約35.8%至截至2022年的約人民幣1,041.2百萬元，該增加乃主要由於：(i)收購兩間主要附屬公司的財務影響導致收入增加，該等公司於2022年合共貢獻收入約人民幣131.6百萬元；及(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2021年的195個增加至2022年的291個。

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					
	2022年		2021年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	779,422	74.9	528,510	68.9	250,912	47.5
社區增值服務 (包括租賃收入)	176,407	16.9	138,088	18.0	38,319	27.7
非業主增值服務	85,392	8.2	100,193	13.1	(14,801)	(14.8)
總計	<u>1,041,221</u>	<u>100.0</u>	<u>766,791</u>	<u>100.0</u>	<u>274,430</u>	<u>35.8</u>

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅、商業及其他類型的物業提供的安保、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2021年的約人民幣528.5百萬元增加約人民幣250.9百萬元或47.5%至2022年的約人民幣779.4百萬元。該增加主要由於通過自然增長及收購兩間主要附屬公司(於2022年共貢獻物業管理服務收入約人民幣131.6百萬元)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2021年約34.0百萬平方米增加約51.2%至2022年約51.4百萬平方米，物業管理項目數量由195個增加到291個。

社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2021年的約人民幣138.1百萬元增加約人民幣38.3百萬元或約27.7%至截至2022年的約人民幣176.4百萬元，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，2022年分別錄得約人民幣85.8百萬元、人民幣48.4百萬元及人民幣42.2百萬元。2021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68.2百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣21.1百萬元。該增長乃由於本年度通過競標以及收購兩間主要附屬公司使物業管理項目數量由2021年的195個增加至2022年的291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，包括案場服務及配套物業管理服務。來自非業主增值服務的收入由2021的約人民幣100.2百萬元減少約人民幣14.8百萬元或約14.8%至2022的約人民幣85.4百萬元。收入減少乃由於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收入減少。

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2021年的約人民幣502.6百萬元增加約人民幣243.3百萬元或48.4%至2022年的約人民幣745.9百萬元。該增加乃主要由於：與(i)本集團的員工成本由2021年的約人民幣179.5百萬元增加約人民幣117.8百萬元至2022年的約人民幣297.3百萬元，乃由於業務擴張及收購附屬公司導致服務僱員人數增加；(ii)維修及保養開支增加乃由於物業管理項目數目由2021年的195個增加至2022年的291個；及(iii)公用事業增加約人民幣41.9百萬元，乃由於物業管理項目數目增加所致。銷售成本的增加與收入的增長率基本一致，主要是由於本集團業務擴張導致成本同步增加。

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					
	2022年		2021年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	人民幣千元	%
物業管理服務	187,654	24.1	152,759	28.9	34,895	22.8
社區增值服務 (包括租賃收入)	79,720	45.2	72,644	52.6	7,076	9.7
非業主增值服務	27,934	32.7	38,790	38.7	(10,856)	(28.0)
總計	<u>295,308</u>	<u>28.4</u>	<u>264,193</u>	<u>34.5</u>	<u>31,115</u>	<u>11.8</u>

本集團整體毛利由2021年約人民幣264.2百萬元增加約人民幣31.1百萬元或11.8%至2022年約人民幣295.3百萬元。毛利增加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2021年的約34.5%減少至2022年的約28.4%。有關減少乃主要由於：(i)工資提高導致員工成本增加以及收購附屬公司后員工人數的增加；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2021年約人民幣152.8百萬元增加約人民幣34.9百萬元或22.8%至2022年約人民幣187.7百萬元。毛利增加乃主要由於物業管理項目數量增加導致總在管建築面積增加。毛利率由2021年的28.9%減少至2022年的24.1%，原因是工資提高及按擴展分類的員工人數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2021年約人民幣72.6百萬元增加人民幣7.1百萬元或9.7%至2022年約人民幣79.7百萬元。有關增加乃主要由於物業管理項目數量增加導致總在管建築面積增加，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增加。毛利率由2021年的52.6%減少至2022年的45.2%，乃由於向新收購附屬公司提供服務的毛利率較低的影響所致。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利由2021年約人民幣38.8百萬元減少約人民幣10.9百萬元或28.0%至2022年約人民幣27.9百萬元。有關變動乃主要由於向和泓置地集團提供的物業管理配套服務與2021年同期相比有所減少。毛利率由2021年約38.7%減少至2022年約32.7%，主要是由於物業管理配套服務的材料成本增加及收入的減少。

其他收入

2022年的其他收入約為人民幣16.2百萬元，較2021的約人民幣15.5百萬元增加約人民幣0.7百萬元或約4.5%，乃主要由於政府補助收入增加。

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、專業費用、電訊、公用事業、折舊及攤銷。本集團的行政開支由2021的約人民幣134.5百萬元增加約人民幣11.3百萬元或約8.4%至2022年的約人民幣145.8百萬元，主要由於：(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加；(ii)計入新收購附屬公司的行政開支，及(iii)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。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備由2021年的約人民幣5.8百萬元增加約人民幣41.2百萬元或約710.3%至2022年的約人民幣47.0百萬元。本集團已建立基於其歷史信貸虧損經驗及外部因素的撥備矩陣，並就針對債務人的前瞻性因素做出調整。本集團亦將個別評估應收關聯方的貿易應收款項之可收回程度。來自第三方的其他應收款項(不包括預付款項及向僱員提供的墊款)的減值乃集體及個別評估，並按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備增加乃主要由於貿易應收款項增加及根據過往36個月的銷售回款情況以及該期間的相應歷史信貸虧損對預期信貸虧損率進行若干上調，以及當前及前瞻性宏觀經濟因素，主要包括國內房地產行業的現狀及2019 新型冠狀病毒的持續影響，影響客戶結算未償還款項的能力。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2021年約人民幣30.3百萬元減少約人民幣15.6百萬元或51.5%至2022年約人民幣14.7百萬元，乃主要由於計入毋須課稅收入的稅務影響及動用先前並未確認的稅項虧損。

年內溢利

年內溢利由2021年約人民幣108.6百萬元減少約人民幣5.0百萬元或4.6%至2022年約人民幣103.6百萬元，主要由於貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備增加約人民幣41.2百萬元(導致年度淨利潤率下降4.0%)，抵銷兩間新收購附屬公司產生的除稅後溢利增加約人民幣19.2百萬元及本集團來自擴展的溢利增長。

無形資產

無形資產從2021年的約人民幣85.2百萬元增加至2022年的約人民幣127.5百萬元。有關增加主要由於收購兩間附屬公司導致添置無形資產約人民幣54.8百萬元及添置電腦軟件約人民幣1.2百萬元，被年內攤銷及折舊總額約人民幣13.6百萬元所抵銷。

投資物業

投資物業(包括若干停車位及商舖)由2021年的人民幣28.8百萬元增加至2022年的人民幣40.5百萬元，乃主要由於收購附屬公司約人民幣12.8百萬元，被折舊約人民幣1.1百萬元所抵銷。

商譽

商譽由2021年12月31日的約人民幣292.7百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣481.5百萬元，乃由於收購遵義金寧及重慶新隆信。

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，按金約人民幣50.7百萬元乃指就收購遵義金寧的68.75%股權所支付的按金，該收購事項已於2022年4月完成。

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2021年12月31日的約人民幣217.4百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣421.1百萬元，乃主要由於計入新收購附屬公司的應收款約人民幣129.3百萬元，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2021年12月31日的約人民幣117.5百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣222.6百萬元，主要是由於就訂立物業管理服務合約支付的按金增加導致其他按金增加及收購兩間附屬公司的影響，導致其他應收款項合共增加約人民幣62.6百萬元。本集團致力加強對其未償還應收款項的嚴格控制。本集團對其客戶進行持續信貸評估，並經常與其客戶聯絡，以鼓勵定期支付管理費(如需要)。

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2021年12月31日的約人民幣182.7百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣295.7百萬元，增加約人民幣113.0百萬元，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76.5百萬元。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2021年12月31日的約人民幣53.5百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣123.4百萬元，乃主要由於就本集團業務擴張而支付的分包服務、材料及公用事業費用增加，以及計入新收購附屬公司的貿易應付款項約人民幣51.3百萬元。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2021年12月31日的約人民幣279.1百萬元增加至2022年12月31日的約人民幣430.6百萬元，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增加約人民幣143.3百萬元；(ii)收自業主的裝修保證金增加約人民幣28.9百萬元；及(iii)員工成本及應計福利增加約人民幣5.6百萬元，全部由於截至2022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2022年12月31日，本集團的銀行結餘及現金由2021年12月31日的約人民幣391.2百萬元減少約人民幣115.3百萬元至2022年12月31日的約人民幣275.9百萬元，乃主要由於(i)於本年度收購兩間附屬公司現金流出淨額約人民幣73.5百萬元；及(ii)於訂立物業管理服務合約之初向物業開發商或業主委員會或其他第三方支付按金。本集團的財務狀況維持穩健。於2022年12月31日，本集團的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣125.1百萬元減少至2022年12月31日的約人民幣60.9百萬元。於2022年12月31日，本集團的流動比率約為1.07倍，相較2021年12月31日為1.22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合約負債結餘。於2022年12月31日，本集團因收購重慶新隆信產生一筆借款約人民幣5.0百萬元及就該借款抵押本集團若干投資物業約人民幣12.8百萬元。

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)，擬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，分別用於競投新物業管理項目及投資於先進技術及智能社區的人民幣1.2百萬元及人民幣5.6百萬元仍未動用(統稱「未動用所得款項」)。於2022年12月31日，未動用所得款項及所有上市所得款項淨額已按與招股章程所載者一致的方式動用。

下文載列所得款項淨額於2022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	5.1	-	-
3 投資於先進技術及智能社區	23.1%	15.4	15.4	-	-
4 拓展增值服務業務分部	14.4%	9.6	9.6	-	-
5 營運資金及一般公司用途	3.0%	2.0	2.0	-	-
	<u>100.0%</u>	<u>66.6</u>	<u>66.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

配售股份所得款項

於2020年6月24日，本公司按發行價每股1.28港元發行80,000,000股普通股（「第一次股份配售」）。因此，本公司取得所得款項淨額約100.9百萬港元（相當於人民幣91.9百萬元）（經扣除配售佣金及其他相關開支後）。於2022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2022年12月31日，第二次股份配售所得款項淨額已全部使用完畢。

資產押記

於2022年12月31日，本集團的投資物業價值為人民幣12.8百萬元用作抵押一筆人民幣5.0百萬元的貸款（2021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，本集團完成了兩個重大股權收購項目（詳見本公告綜合財務報表附註16）。該等收購有助於本集團進一步擴大其業務規模及範圍，加深與現有項目的協同性並達到區域和業態互補的效果。

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告其他部分所披露者外，於2022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

資產負債比率按淨負債除以權益總額計算。淨負債按計息債務總額減現金及現金等價物計算。於2022年及2021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2022年12月31日，本集團並無任何或然負債(2021年：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270.4百萬元(2021年：人民幣359.7百萬元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。本集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有約5,146名僱員(2021年12月31日：4,957名僱員)。截至2022年12月31日止年度，本集團的員工成本總額約為人民幣383.4百萬元(2021年：人民幣277.2百萬元)。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，詳情在於本公告綜合財務報表附註14。

報告期後重大事項

除本公告綜合財務報表附註12所披露者外，於2022年12月31日後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重大事項。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。有關企業管治常規的詳情將於本公司本年度的報告中披露。董事會認為，於截至2022年12月31日止年度，本公司一直遵從聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

董事遵守進行證券交易的標準守則

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

本公司已向全體董事作出特定查詢且彼等已確認，彼等於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券買賣守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱賬目

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。審計委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事范智超先生、陳磊博士及錢紅驥先生組成。

股息

董事會並不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(截至2021年12月31日止年度：零)。

就2022年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

為確定出席本公司將於2023年5月31日(星期三)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2023年5月25日(星期四)至2023年5月31日(星期三)(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2023年5月24日(星期三)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

股東週年大會通告

股東週年大會將於2023年5月31日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據聯交所上市規則所規定的形式刊印及寄發。

公眾持股量的充足程度

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

核數師的工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)已就本集團截至2022年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團本年度的草擬綜合財務報表所載金額核對一致。核數師就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而作出的核證工作，故此核數師亦未就初步公告作出核證。

刊登年度業績及年報

本公告分別刊登於本公司網站(www.hevolwy.com.cn)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司截至2022年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2023年3月31日

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