

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2023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2022年12月31日止年度的約人民幣1,041.2百萬元增加約26.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,313.3百萬元。
- 本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣295.3百萬元增加約13.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣336.2百萬元。與截至2022年12月31日止年度相比，截至2023年12月31日止年度的毛利率由28.4%下降至25.6%。
- 本集團的除所得稅後溢利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣103.6百萬元增加約10.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣114.1百萬元。與截至2022年12月31日止年度相比，截至2023年12月31日止年度的淨利潤率由10.0%下降至8.7%。
- 截至2023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13.91分(2022年：人民幣12.27分)。
- 本集團的總訂約建築面積由截至2022年12月31日止年度的約62.4百萬平方米增加約3.7%至截至2023年12月31日止年度的約64.7百萬平方米；總在管建築面積由截至2022年12月31日止年度的約51.4百萬平方米增加約8.6%至截至2023年12月31日止年度的約55.8百萬平方米。

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2023年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2022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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	3	1,313,283	1,041,221
銷售成本		<u>(977,067)</u>	<u>(745,913)</u>
毛利		336,216	295,308
其他收入、收益及虧損	4	39,724	16,220
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備，淨額		(45,519)	(46,976)
行政開支		(186,583)	(145,810)
財務成本	5(a)	(1,380)	(465)
分佔聯營公司溢利		<u>12</u>	<u>-</u>
除所得稅前溢利	5(b)	142,470	118,277
所得稅開支	6	<u>(28,336)</u>	<u>(14,713)</u>
年內溢利		<u><u>114,134</u></u>	<u><u>103,564</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>4,396</u>	<u>22,155</u>
年內全面收益總額		<u><u>118,530</u></u>	<u><u>125,719</u></u>
以下各項應佔年內溢利：			
本公司權益股東		77,899	68,718
非控股權益		<u>36,235</u>	<u>34,846</u>
		<u><u>114,134</u></u>	<u><u>103,564</u></u>
以下各項應佔年內全面收益總額：			
本公司權益股東		82,295	90,873
非控股權益		<u>36,235</u>	<u>34,846</u>
		<u><u>118,530</u></u>	<u><u>125,719</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	8	<u><u>13.91</u></u>	<u><u>12.27</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		23,581	25,754
無形資產	9	107,146	127,496
投資物業		55,005	40,483
商譽		461,296	481,533
於聯營公司的投資		412	–
其他按金	10	25,329	–
遞延稅項資產		31,572	29,460
		<u>704,341</u>	<u>704,726</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,381	1,619
貿易及其他應收款項	10	565,332	643,677
按公平值計入損益的金融資產		3,180	–
受限制銀行存款		34	7,319
銀行結餘及現金		378,205	275,922
		<u>948,132</u>	<u>928,537</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款		16,500	5,000
合約負債	3(a)	334,877	295,689
貿易及其他應付款項	11	435,602	554,088
租賃負債		9,477	3,767
所得稅負債		9,079	9,138
		<u>805,535</u>	<u>867,682</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>142,597</u>	<u>60,855</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>846,938</u>	<u>765,581</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		38,500	4,000
其他應付款項	11	–	20,000
租賃負債		5,510	3,324
遞延稅項負債		25,622	26,789
		<u>69,632</u>	<u>54,113</u>
<b>資產淨值</b>		<u>777,306</u>	<u>711,468</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
權益			
股本	12	38	38
儲備		<u>696,916</u>	<u>614,621</u>
本公司權益股東應佔權益		<u>696,954</u>	<u>614,659</u>
非控股權益		<u>80,352</u>	<u>96,809</u>
權益總額		<u><u>777,306</u></u>	<u><u>711,468</u></u>

## 附註

截至2023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2024年3月28日批准刊發截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

### 2. 編製基準

#### 編製基準

本公司該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則及國際會計準則及詮釋(統稱為「國際財務報告會計準則」)編製。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。

除按公平值計量的若干金融資產以外，綜合財務報表已根據歷史成本基準編製。

敬請注意，該等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。

## 新訂及經修訂國際財務報告會計準則及會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的新訂及經修訂國際財務報告會計準則：

- 國際財務報告準則第17號保險合約；
- 會計政策的披露(國際會計準則第1號財務報表的呈列及國際財務報告準則實務公告第2號作出有關重要性之判斷之修訂本)；
- 會計估計的定義(國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及差錯之修訂本)；
- 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(國際會計準則第12號所得稅之修訂本)；及
- 國際稅務改革—支柱稅務模型規則(國際會計準則第12號所得稅之修訂本)(緊隨該等修訂本發佈後生效並追溯生效)。

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。採納新訂及經修訂國際財務報告會計準則的影響討論如下：

### 國際財務報告準則第17號，保險合約

國際財務報告準則第17號由國際會計準則理事會於2017年頒佈，並於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間取代國際財務報告準則第4號。

國際財務報告準則第17號引入國際一致的保險合約會計處理方法。於國際財務報告準則第17號之前，全球範圍內有關保險合約的會計處理及披露存在重大多元化，國際財務報告準則第4號允許遵循許多先前的會計處理方法。

由於國際財務報告準則第17號適用於實體發行的所有保險合約(有限的範圍不包括在內)，其採納可能對非保險公司(如本集團)產生影響。本集團對其合約及營運進行評估，且得出的結論為，採納國際財務報告準則第17號對本集團的年度綜合財務報表並無影響。

會計政策的披露(國際會計準則第1號，財務報表的呈列及國際財務報告準則實務公告第2號，作出有關重要性之判斷之修訂本)

該等修訂本旨在透過要求實體披露重大會計政策資料以作出會計政策更多資料的披露，並就對會計政策披露應用重要性的概念提供指引。

該等修訂本對本集團綜合財務報表內任何項目的計量或呈列並無影響，惟影響本集團會計政策的披露。

會計估計的定義(國際會計準則第8號，會計政策、會計估計變動及差錯之修訂本)

國際會計準則第8號的該等修訂本就區分會計政策變動與會計估計變動提供進一步指引。由於本集團區分會計政策變動及會計估計變動的方法與該等修訂本一致，故該等修訂本對該等綜合財務報表並無重大影響。

與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(國際會計準則第12號, 所得稅之修訂本)

國際會計準則理事會發佈了國際會計準則第12號之修訂本, 該修訂本澄清了初步確認豁免是否適用於導致同時確認資產及負債的若干交易(例如國際財務報告準則第16號範圍內的租賃)。該等修訂本引入初步確認豁免的額外標準, 據此, 豁免不適用於在交易時產生相等應課稅及可扣減暫時差額的資產或負債的初步確認。

該等修訂本對本集團的綜合財務報表並無影響。

國際稅務改革—支柱稅務模型規則(國際會計準則第12號, 所得稅之修訂本)

該等修訂本就為實施經濟合作與發展組織(「經合組織」)頒佈的第二支柱模型規則而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅引入一項遞延稅項會計處理的暫時強制豁免(該等稅法產生的所得稅於下文統稱為「**第二支柱所得稅**」), 包括實施該等規則所述合資格國內最低補足稅項的稅法。該等修訂本亦引入有關該稅項的披露規定, 包括第二支柱所得稅的估計稅項風險。

本集團管理層已確定, 本集團不屬於經合組織的第二支柱模型規則的範圍, 故與第二支柱所得稅相關的遞延稅項資產及負債資料的確認及披露的例外情況不適用於本集團。

#### 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

截至該等綜合財務報表刊發日期, 國際會計準則理事會已頒佈多項於截至2023年12月31日止年度尚未生效且並無於該等綜合財務報表提早採納的國際財務報告準則的修訂。該等變動包括以下可能與本集團有關的事項:

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
負債劃分為即期或非即期 (國際會計準則第1號財務報表的呈列之修訂本)	2024年1月1日
附帶契諾的非流動負債 (國際會計準則第1號財務報表的呈列之修訂本)	2024年1月1日
售後租回租賃負債(國際財務報告準則第16號租賃之修訂本)	2024年1月1日
供應商融資安排(國際會計準則第7號現金流量表及 國際財務報告準則第7號金融工具: 披露之修訂本)	2024年1月1日
缺乏可換性(國際會計準則第21號匯率變動的影響之修訂本)	2025年1月1日

本集團正評估該等變動於首次應用期間之預期影響。迄今為止, 董事認為採納該等修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 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和租賃服務。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：

	2023年 人民幣千元	2022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	987,472	779,422
社區增值服務	243,069	172,569
非業主增值服務	72,275	85,392
	<u>1,302,816</u>	<u>1,037,383</u>
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)	10,467	3,838
	<u>1,313,283</u>	<u>1,041,221</u>

#### 地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2023年及2022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2023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3.1%(2022年：5.0%)。除控股股東所控制公司外，本集團擁有多個客戶，截至2023年及2022年12月31日止年度，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

#### a) 合約負債

於12月31日，本集團確認下列收益相關合約負債：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債	<u>334,877</u>	<u>295,689</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。

	2023年 人民幣千元	2022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	232,164	157,929
社區增值服務	15,661	10,926
非業主增值服務	474	145
	<u>248,299</u>	<u>169,000</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，且於報告日期並無重大尚未履行的履約義務。

**4. 其他收入、收益及虧損**

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	5,240	7,351
收回壞賬	43,766	5,502
銀行利息收入	420	1,203
雜項收入	2,438	1,944
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	18	87
出售物業、廠房及設備之收益	81	133
出售一間附屬公司之虧損	(14,024)	—
出售投資物業之收益	986	—
議價收購之收益	799	—
	<u>39,724</u>	<u>16,220</u>

附註：

截至2023年及2022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支持本集團經營活動授出的現金津貼，其為無條件或已達成條件。

## 5. 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	423	245
計息銀行借款之財務成本	957	220
	<u>1,380</u>	<u>465</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金	2,480	2,400
無形資產攤銷(附註9)	16,273	13,569
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	5,105	4,654
—使用權資產	3,541	3,414
投資物業折舊		
—自有資產	3,858	1,110
—使用權資產	2,435	—
法律及專業費用	14,916	12,026
	<u>14,916</u>	<u>12,026</u>

## 6. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
本年度	31,719	25,055
於過往年度撥備不足/(超額撥備)	205	(2,712)
	<u>31,924</u>	<u>22,343</u>
遞延稅項		
於年內計入損益	(3,588)	(7,630)
所得稅開支總計	<u>28,336</u>	<u>14,713</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2023年及2022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2023年及2022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2023年及2022年12月31日止年度，處於中國西部大開發計劃及海南自由貿易港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2023年及2022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2023年及2022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%。

7. 股息

董事建議不派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

8. 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。

	2023年	2022年
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	77,899	68,718
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>560,000</u>
每股基本盈利(以人民幣分列示)	<u>13.91</u>	<u>12.27</u>

b) 每股攤薄盈利

由於截至2023年及2022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。

## 9. 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
<b>截至2022年12月31日止年度</b>			
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)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>122,165</b>	<b>5,331</b>	<b>127,496</b>
<b>於2022年12月31日</b>			
成本	142,165	10,356	152,521
累計攤銷	(20,000)	(5,025)	(25,025)
<b>賬面淨值</b>	<b>122,165</b>	<b>5,331</b>	<b>127,496</b>
	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
<b>截至2023年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	122,165	5,331	127,496
收購附屬公司	2,327	-	2,327
出售一間附屬公司	(6,506)	-	(6,506)
添置	-	102	102
攤銷	(14,598)	(1,675)	(16,273)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>103,388</b>	<b>3,758</b>	<b>107,146</b>
<b>於2023年12月31日</b>			
成本	137,986	10,458	148,444
累計攤銷	(34,598)	(6,700)	(41,298)
<b>賬面淨值</b>	<b>103,388</b>	<b>3,758</b>	<b>107,146</b>
已確認攤銷費用分析如下：			
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
行政開支		16,273	13,569

## 10. 貿易及其他應收款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>	(a)		
— 第三方		<b>397,572</b>	382,025
— 關聯方		<b>77,094</b>	106,845
		<u>474,666</u>	<u>488,870</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(86,364)</u>	<u>(67,766)</u>
		<u>388,302</u>	<u>421,104</u>
<b>其他應收款項</b>	(b)		
按金及其他應收款項		<b>72,685</b>	88,319
其他按金		<b>117,301</b>	109,693
代業主支付的款項		<b>5,551</b>	13,459
向僱員提供的墊款		<b>3,788</b>	4,111
		<u>199,325</u>	<u>215,582</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(7,235)</u>	<u>(2,029)</u>
		<u>192,090</u>	<u>213,553</u>
預付款項		<b>10,269</b>	9,020
		<u>202,359</u>	<u>222,573</u>
減：分類為非流動資產的其他按金 (已扣除預期信貸虧損撥備人民幣3,709,000元)		<u>(25,329)</u>	<u>—</u>
		<u>177,030</u>	<u>222,573</u>
		<u><b>565,332</b></u>	<u>643,677</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至90天	89,610	99,294
91至180天	61,467	57,481
181至365天	99,659	97,460
1至2年	87,585	104,675
2至3年	26,603	43,917
3年以上	23,378	18,277
	<u>388,302</u>	<u>421,104</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初結餘	67,766	19,523
出售一間附屬公司	(6,028)	—
撇銷壞賬	(15,321)	—
確認的預期信貸虧損撥備淨額	<u>39,947</u>	<u>48,243</u>
年末結餘	<u>86,364</u>	<u>67,766</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。

於2023年12月31日，本集團金額為人民幣70,000,000元(2022年：人民幣零元)的若干貿易應收款項已抵押作為本集團銀行借款人民幣40,000,000元的抵押。

截至2023年12月31日止年度，若干貿易債務人同意將其自有物業的法定所有權轉讓予本集團，以結算其欠付本集團的未償還貿易應收款項合共人民幣6,200,000元。該等物業於轉讓日期的公平值與該等貿易應收款項的賬面值相等。

截至2023年12月31日止年度，本集團亦與其貿易債務人及貿易債權人簽訂數份三方協議，據此，本集團同意向該等債權人轉讓債務人結欠的未償還債務合共人民幣55,091,000元的全部權利、所有權及權益，以抵銷本集團結欠該等債權人的貿易應付款項。

此外，截至2023年12月31日止年度，本集團透過向賣方轉讓其若干貿易應收款項人民幣36,911,000元的全部權利、所有權及權益部分結算收購重慶新隆信的應付代價(附註11(ii))。

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。

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>			
— 第三方	(a)	<u>128,400</u>	<u>123,448</u>
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他應付款項		104,463	169,650
應付代價	(ii)	6,089	59,138
已發出財務擔保	(i)	5,721	18,439
自業主收取的裝修保證金		68,055	75,074
代業主收取的款項		31,008	35,362
其他稅項負債		31,939	25,975
員工成本及福利預提費用		<u>59,927</u>	<u>67,002</u>
		<u>307,202</u>	<u>450,640</u>
減非流動部分：			
應付代價		<u>—</u>	<u>(20,000)</u>
		<u>307,202</u>	<u>430,640</u>
		<u>435,602</u>	<u>554,088</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。根據本集團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，有三份尚未履行的財務擔保合約，最大風險為人民幣18,439,000元。根據年內就兩份財務擔保合約發出的最終法院命令，本集團須承諾就該等兩份財務擔保合約向中國的銀行償還總金額人民幣12,718,000元。貴陽興隆的賣方已就本集團承擔的總虧損人民幣12,718,000元向本集團作出彌償，方式為將該金額抵銷應付賣方的尚未償還代價人民幣6,534,000元及就餘額人民幣6,184,000元向本集團作出現金結算。於2023年12月31日，餘下財務擔保合約的最大風險為人民幣5,721,000元，與該餘下財務擔保合約有關的金融負債人民幣5,721,000元已於綜合財務狀況表中確認。

於2022年12月31日，受限制銀行存款包括結餘人民幣6,794,000元，該結餘已被中國法院凍結，以等待中國的銀行就與貴陽興隆出具的兩項財務擔保合約有關的若干銀行借款合同提起的法律訴訟的結果。於年內最終結算該兩項財務擔保合約後（於上文所詳述），該等受限制銀行結餘於2023年12月31日解除。

- (ii) 於2022年12月31日，與收購重慶新隆信及貴陽興隆有關的應付代價分別為人民幣43,000,000元及人民幣16,138,000元。

誠如附註10(a)所詳述，本集團透過向賣方轉讓本集團若干貿易應收款項的全部權利、所有權及權益人民幣36,911,000元，於年內部分結算收購重慶新隆信的應付代價。於2023年12月31日，應付重慶新隆信餘下代價為人民幣6,089,000元。

於年內，本集團透過(i)代表賣方結算收購事項相關的稅項開支人民幣7,500,000元；(ii)抵銷財務擔保合約彌償金額人民幣6,534,000元（上文附註(i)）；及(iii)以現金結算餘下結餘人民幣2,104,000元悉數結算與收購貴陽興隆有關的應付代價。

**(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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30天	59,310	43,522
31至180天	48,670	49,561
181至365天	12,462	20,339
1年以上	7,958	10,026
	<u>128,400</u>	<u>123,448</u>



## 12. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司的普通股：		
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日的普通股	5,000,000,000	50,000

	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2022年1月1日、2022年12月31日、  
2023年1月1日及2023年12月31日

560,000,000	5,600	38
-------------	-------	----

## 13. 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。

## 14. 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	1,479	686
一年後但兩年內	686	686
兩年後但三年內	343	686
三年後但四年內	—	343
	<u>2,508</u>	<u>2,401</u>

### b) 資本承擔

於報告期末未撥備的未付資本承擔如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向附屬公司的注資	3,510	—
向聯營公司的注資	<u>960</u>	<u>—</u>
	<u>4,470</u>	<u>—</u>

## 15. 收購附屬公司

a. 截至2023年12月31日止年度，本集團自一名關連方及一名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
駐馬店市現代物業 管理有限公司 (「駐馬店」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2023年7月2日	100%	—*
四川仁郡物業服務 有限公司 (「四川仁郡」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2023年8月17日	100%	6,000

\* 指金額少於人民幣1,000元。

### 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

	駐馬店 人民幣千元	四川仁郡 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	—	56	56
無形資產	—	2,327	2,327
遞延稅項資產	7	—	7
貿易及其他應收款項，扣除預期信 貸虧損撥備	1,713	2,905	4,618
預付款	—	19	19
銀行結餘及現金	107	7,963	8,070
合約負債	(1,007)	(3,297)	(4,304)
貿易及其他應付款項	(740)	(2,899)	(3,639)
所得稅負債	(10)	(38)	(48)
遞延稅項負債	—	(307)	(307)
已收購可識別資產淨值總額	<u>70</u>	<u>6,729</u>	<u>6,799</u>

### iii. 收購產生的商譽

	駐馬店 人民幣千元	四川仁郡 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	—*	6,000	6,000
減：可識別淨資產的公平值	<u>(70)</u>	<u>(6,729)</u>	<u>(6,799)</u>
議價收購收益	<u>(70)</u>	<u>(729)</u>	<u>(799)</u>

\* 指金額少於人民幣1,000元

預期該等收購所產生之負商譽毋須課稅。

iv. 收購附屬公司之現金流出淨額

人民幣千元

現金代價總額	6,000
已付現金代價	(6,000)
銀行結餘及所收購現金	8,070
	<hr/>
	8,070
	<hr/> <hr/>

v. 收購對本集團業績的影響

駐馬店及四川仁郡的額外業務分別產生溢利人民幣413,000元及溢利人民幣1,607,000元，計入截至2023年12月31日止年度的溢利。截至該日止年度的收益包括駐馬店及四川仁郡的收益分別人民幣2,091,000元及人民幣4,041,000元。

倘收購於2023年1月1日發生，則本集團截至2023年12月31日止年度的收益及溢利將分別為人民幣1,319,497,000元及人民幣114,991,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2023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. 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	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

於收購日期，遵義金寧31.25%的非控股權益，乃經參考遵義金寧已確認資產淨值人民幣16,707,000元所佔份額計量。

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
可識別資產／(負債)淨值 之公平值	(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>

收購遵義金寧及重慶新隆信產生商譽，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遵義金寧及重慶新隆信預期協同、收益增速、未來市場發展及勞動力組合效益。該等效益並未與商譽分開確認，因其並未滿足可識別無形資產的確認標準。

預期收購產生的商譽均不能用於稅項扣減。

v. 收購附屬公司之現金流出淨額

	人民幣千元
現金代價總額	191,450
於2021年12月31日已付現金按金	(52,250)
於2022年12月31日計入其他應付款項的遞延代價(附註)	(43,000)
銀行結餘及所收購現金	<u>(22,685)</u>
	<u>73,515</u>

附註：

於2022年12月31日，收購重慶新隆信的部分應付代價人民幣43,000,000元已計入其他應付款項。

vi. 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。

## 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董事會欣然提呈本公司截至2023年12月31日止年度(「報告期」)的業績公告。

### 邁步西南，開啟全新徵程

2023年是本集團歷史性的一年，集團在成都設立運營總部，開立北京、成都雙總部運營模式。依托西南省份殷實的經濟基礎與巨大潛力的物業市場，重點開展市場拓展業務，提高市場份額、增強規模效應、優化區域佈局，提升區域化服務能力和市場競爭力。同時，在集團「堅持三年發展規劃不動搖、堅持服務品質根基不動搖、堅持全委發展路線不動搖、堅持利益共享原則不動搖」的「四個堅持不動搖」戰略方針指引下，打好「品質、拓展、增值」三大戰役，年內取得了不俗的成績，營業收入、盈利水平、管理規模持續穩健增長。

截至2023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實現收入約人民幣1,313.3百萬元，較2022年同期增加約26.1%；其中物業管理服務收入約人民幣987.5百萬元，同比增加約26.7%；社區增值服務收入約人民幣253.5百萬元，同比增加約43.7%；非業主增值服務收入約人民幣72.3百萬元，同比減少約15.4%；本集團毛利約人民幣336.2百萬元，較2022年同期增加約13.9%。

本年度集團淨利潤約為人民幣114.1百萬元，較2022年同期增加約10.1%；本公司股東應佔利潤約為人民幣77.9百萬元，較2022年同期增加約13.4%；每股基本盈利約為人民幣13.91分。

截至2023年12月31日，本集團在管項目數量為335個，總在管建築面積約55.8百萬平方米，較2022年同期的約51.4百萬平方米增加約8.6%，其中西南地區在管建築面積約29.6百萬平方米，佔總在管建築面積的約53.0%；本集團訂約項目數量為359個，總訂約建築面積約64.7百萬平方米，較2022年同期的約62.4百萬平方米增加約3.7%。

## **夯實品質根基，強化服務體驗**

隨著國家對基層治理和社區服務的重視，物業服務界限逐漸延伸，物業行業步入獨立發展階段，物企回歸本源，追求高品質服務。本集團作為百強物企的一員，以「堅持服務品質根基不動搖」的戰略方針，完善「五享服務體系」：強化服務觸點管理，為業主提供精細化、專業化、智能化的物業服務，讓業主在服務中獲得最好的體驗感和安全感；通過五級巡檢，不斷總結經驗，夯實基礎服務。本集團堅守服務初心，穿透服務本質，全員品質管理，為實現「和泓相伴，幸福一生」的服務理念不懈努力。

## **規模穩健擴張，打造多元業態**

隨著政策推動，物管行業有序發展，各地社區積極響應成立業委會，存量市場物業服務呈現公開化、市場化的良好趨勢。本集團高度重視全委市場拓展，抓住行業機遇，通過不斷積累的行業經驗和服務品質，深耕存量市場，實現規模的穩健增長。2023年，集團優化業務流程，完善激勵及培訓體系，為全委拓展業務的開展提供有力支持。在管理業態方面，不斷探索新的領域和業務模式，提高細分賽道的專業化服務能力，全面豐富打造多元業態，立志成為一家綜合性的物業服務商。

## **圍繞業主需求，做精房車服務**

通過近年的業務實踐，本集團已建立居家生活、房屋租售、家居裝修、社區旅遊、社區零售等增值服務體系，圍繞業主生活所需不斷豐富服務品類，提高業主滿意度。年內明確以「房、車」業務為增值服務核心，打造以房為主題，圍繞業主房屋置換、租賃、裝修、家居換新等需求的房管家服務體系；以及以車為主題，圍繞車的洗護、車務、維修等需求的車管家服務體系。以專業、務實的態度，不斷將增值服務做細、品質做精。



新的征程已開啟，本集團將不斷提升服務品質，為業主營造美好舒適的生活環境；豐富社區增值服務品類，滿足業主生活所需；加強全委市場拓展力度，穩步擴大業務規模；堅持集團高質量發展路線，為股東創造更大的投資回報。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝一直支持及信任本集團的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及供應商，同時亦感謝管理層及全體員工為本集團付出的辛勞及貢獻。

**劉江**

董事會主席

香港，2024年3月28日

## 行業回顧

2023年是全面貫徹黨的二十大精神的開局之年，是三年新冠疫情防控後經濟恢復發展的一年。中國經濟在持續承壓中走出一條回升向好的復蘇之路，取得殊為不易的成績。伴隨著經濟整體紮實前進的步伐，物業行業在探索高質量發展的道路穩步前行。2023年12月27日，國家發改委發佈《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，將物業服務行業從「鼓勵類—其他服務業」，調整至「鼓勵類—商務服務業」，行業定位和性質進一步明確，體現出國家對於物業行業一如既往的支持。物業服務企業作為貼近居民、服務社會的重要角色，將擁有更廣闊的發展空間，本集團將始終秉持「和泓相伴、幸福一生」的服務理念，繼續為廣大業主、客戶提供更多優質的服務。

## 業務回顧

本集團是中國物業管理服務行業的知名市場參與者，從事物業管理服務逾22年。憑借物業管理服務的綜合實力，連續多年榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」，綜合排名由2022年的第32位晉升至2023年的第29位。同時，於年內獲得「2023中國上市物企增長速度TOP2」、「2023中國上市物企獨立發展TOP5」、「2023中國物業服務品質領先品牌」、「2023中國物業增值服務運營領先企業」、「2023中國物業科技賦能領先企業」等諸多榮譽。

截至2023年12月31日，本集團在中國17個省及直轄市的42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。總訂約項目數量為359個，總訂約建築面積(「**建築面積**」)約64.7百萬平方米(2022年：62.4百萬平方米)；總在管項目數量為335個，總在管建築面積約55.8百萬平方米(2022年：51.4百萬平方米)。總訂約建築面積及在管建築面積均保持穩步增長。

截至2023年12月31日，本集團實現營業收入約為人民幣1,313.3百萬元，較2022年同期增加約26.1%；毛利約為人民幣336.2百萬元，較2022年同期增加約13.9%。本集團截至2023年12月31日止十二個月的除稅後淨利潤約為人民幣114.1百萬元，較2022年同期增加約10.1%。

## 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，主要包括保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務。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，如商業物業及政府機關、學校、醫院等專業服務項目。

在數字科技浪潮的推動下，本集團積極擁抱變革，以科技力量提升物業服務品質。通過應用先進的數字技術和智能化系統，實現物業管理服務的全面升級。集團根據大數據和人工智能技術進行數據分析，深入了解業主的需求和偏好，提供更加精準的服務；通過智慧安防系統的運用，讓社區的安全管理更加嚴密，為業主打造一個安心舒適的居住環境。數字科技的應用不僅提升了物業服務的效率和品質，也進一步增強了業主的滿意度和歸屬感。

截至2023年12月31日，物業管理服務收入約為人民幣987.5百萬元，較2022年同期的約人民幣779.4百萬元增加約人民幣208.1百萬元或約26.7%。截至2023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75.2%。

本集團高度重視市場拓展，將其上升為集團三大戰略之一。西南地區作為本集團重點佈局的區域，於2023年末集團在成都設立運營總部，全面助力西南區域市場的發展。年內集團優化業務流程和激勵體系，完善市場拓展拓後評估體系，取得了優異的成績，新增訂約項目60餘個，新增項目飽和收入約人民幣2億元。

於2023年12月31日，本集團在中國17個省及直轄市的42個城市管理335個物業服務項目，總在管建築面積約為55.8百萬平方米，較2022年同期的51.4百萬平方米增加約8.6%，主要涵蓋中國六個地區，包括華北地區、東北地區、華東地區、華中地區、西南地區及華南地區。

## 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：

	2023年12月31日				2022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 <sup>(1)</sup>	107,759	10.9	6,099	10.9	103,650	13.3	5,463	10.6
東北地區 <sup>(2)</sup>	42,082	4.3	2,845	5.1	42,534	5.5	2,660	5.2
華東地區 <sup>(3)</sup>	186,409	18.9	12,247	22.0	153,574	19.7	9,060	17.6
華中地區 <sup>(4)</sup>	16,762	1.7	1,062	1.9	14,038	1.8	633	1.2
西南地區 <sup>(5)</sup>	545,679	55.2	29,561	53.0	388,502	49.8	30,098	58.6
華南地區 <sup>(6)</sup>	88,781	9.0	3,951	7.1	77,124	9.9	3,476	6.8
總計	<u>987,472</u>	<u>100.0</u>	<u>55,765</u>	<u>100.0</u>	<u>779,422</u>	<u>100.0</u>	<u>51,390</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、瀋陽、盤錦及丹東。
- (3) 「華東地區」包括上海、杭州、嘉興、蘇州、昆山、靖江、江陰、泰興、興化、徐州、新沂、淮安及黃山。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化及駐馬店。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、貴陽、遵義、黔南州及盤州。
- (6) 「華南地區」包括東莞、中山、佛山、江門、惠州、三亞、陵水、文昌及樂東。

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。非住宅物業主要包括商業物業及其他類型的專業服務項目。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：

	2023年12月31日				2022年12月31日			
	物業管理服務收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%	物業管理服務收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%
住宅物業	873,350	88.4	52,275	93.7	689,089	88.4	46,322	90.1
非住宅物業	114,122	11.6	3,490	6.3	90,333	11.6	5,068	9.9
總計	<u>987,472</u>	<u>100.0</u>	<u>55,765</u>	<u>100.0</u>	<u>779,422</u>	<u>100.0</u>	<u>51,390</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：

	2023年12月31日				2022年12月31日			
	物業管理服務收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%	物業管理服務收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	%
和泓置地集團 <sup>(1)</sup>	211,474	21.4	8,810	15.8	196,430	25.2	8,257	16.1
其他物業開發商	775,998	78.6	46,955	84.2	582,992	74.8	43,133	83.9
總計	<u>987,472</u>	<u>100.0</u>	<u>55,765</u>	<u>100.0</u>	<u>779,422</u>	<u>100.0</u>	<u>51,390</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指和泓置地集團有限公司(「和泓置地」)及其附屬公司。

## 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滿足業主及住戶品質生活的需求，提升客戶體驗，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。

年內，本集團的社區增值服務實現跨越式增長。圍繞業主資產管理需要，為業主提供房屋租售、裝修改造等服務，保障業主資產的保值增值；關注業主的精神追求，開展多樣的陪同旅遊服務；同時集團更加重視業主的居家生活需求，豐富社區生活配套服務。集團以提升業主滿意度為核心，營造便捷舒心的居家生活環境，做社區美好生活服務的管家。

截至2023年12月31日，社區增值服務收入約為人民幣253.5百萬元，較2022年同期的約人民幣176.4百萬元增加約人民幣77.1百萬元或約43.7%。截至2023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19.3%。

## 非業主增值服務

本集團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2023年12月31日，非業主增值服務收入約為人民幣72.3百萬元，較2022年同期的約人民幣85.4百萬元減少約人民幣13.1百萬元或約15.4%。截至2023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5.5%。

## 未來展望

本集團堅守「和泓相伴、幸福一生」的服務理念，致力於提升服務品質，不斷創新和完善物業管理服務體系。未來，本集團將進一步加大科技投入，推動智慧物業建設，提升管理效率；加強團隊建設，培養更多優秀的物業管理服務人才，為業主、客戶提供更專業、更貼心的服務；同時亦將積極開拓市場，尋求更多合作機會，拓展業務版圖，推動本集團高質量發展。

## 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2022年的約人民幣1,041.2百萬元增加約人民幣272.1百萬元或約26.1%至截至2023年的約人民幣1,313.3百萬元，該增加主要由於：2022年收購兩間主要附屬公司的影響，以及集團加強市場拓展力度，努力獲取新的物業服務項目，實現總在管建築面積增加，同時集團積極發展及豐富現有社區增值服務品類，使得物業管理服務收入增加約人民幣208.1百萬元或約26.7%以及社區增值服務收入增加約人民幣77.1百萬元或約43.7%。於2022年4月和10月收購兩間主要附屬公司，2023年合共貢獻物業管理服務收入約人民幣213.5百萬元及社區增值服務收入約人民幣55.2百萬元。本集團的總在管建築面積由2022年的約51.4百萬平方米增加約8.6%至2023年的約55.8百萬平方米，在管項目數量由291個增加至335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					
	2023年		2022年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	987,472	75.2	779,422	74.9	208,050	26.7
社區增值服務 (包括租賃收入)	253,536	19.3	176,407	16.9	77,129	43.7
非業主增值服務	72,275	5.5	85,392	8.2	(13,117)	(15.4)
總計	<u>1,313,283</u>	<u>100.0</u>	<u>1,041,221</u>	<u>100.0</u>	<u>272,062</u>	<u>26.1</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保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務而支付的物業管理費。收入由2022年的約人民幣779.4百萬元增加約人民幣208.1百萬元或約26.7%至2023年的約人民幣987.5百萬元。該增長主要由於集團加強市場拓展力度，努力獲取新的物業服務項目，實現總在管建築面積的增加，以及於2022年收購兩間主要附屬公司的影響，該等附屬公司於2023年合共貢獻物業管理服務收入約人民幣213.5百萬元。本集團的總在管建築面積由2022年的約51.4百萬平方米增加約8.6%至2023年約55.8百萬平方米，在管項目數量由291個增加至335個。

## 社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2022年的約人民幣176.4百萬元增加約人民幣77.1百萬元或約43.7%至截至2023年的約人民幣253.5百萬元。有關收入分為三個分部，包括(i)居家服務；(ii)停車位租賃；及(iii)公共設施租賃，2023年分別錄得約人民幣106.2百萬元、人民幣93.5百萬元及人民幣53.8百萬元。2022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85.8百萬元、人民幣48.4百萬元及人民幣42.2百萬元。該增加主要是由於本集團積極發展及豐富對現有社區增值服務品類所帶來的收入增加以及於2022年收購兩間附屬公司的影響，該等附屬公司於2023年合共貢獻社區增值服務收入約人民幣55.2百萬元。

## 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、協銷服務及配套物業管理服務。來自非業主增值服務的收入由2022年的約人民幣85.4百萬元減少約人民幣13.1百萬元或約15.4%至2023年的約人民幣72.3百萬元。收入減少主要由於受國內房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務收入減少。



## 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2022年的約人民幣745.9百萬元增加約人民幣231.2百萬元或約31.0%至2023年的約人民幣977.1百萬元。該增加主要由於：(i)本集團的員工成本由2022年的約人民幣297.3百萬元增加約人民幣31.5百萬元至2023年的約人民幣328.8百萬元，乃由於業務擴張及收購附屬公司導致員工成本增加；(ii)住宅社區中部分陳舊公共設施產生的維修保養成本有所增加，使得維修及保養開支由2022年的約人民幣208.2百萬元增加約人民幣92.1百萬元至2023年的約人民幣300.3百萬元；及(iii)物業服務項目增加，以致公用事業費用增加約人民幣37.6百萬元，以及部分服務(如綠化及安保)外包予其他服務提供商，分包成本增加約人民幣37.6百萬元。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					
	2023年		2022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	218,379	22.1	187,654	24.1	30,725	16.4
社區增值服務 (包括租賃收入)	98,666	38.9	79,720	45.2	18,946	23.8
非業主增值服務	19,171	26.5	27,934	32.7	(8,763)	(31.4)
總計	<u>336,216</u>	<u>25.6</u>	<u>295,308</u>	<u>28.4</u>	<u>40,908</u>	<u>13.9</u>

本集團整體毛利由2022年的約人民幣295.3百萬元增加約人民幣40.9百萬元或約13.9%至2023年的約人民幣336.2百萬元。毛利增加主要由於本集團擴大業務規模帶來的規模經濟效應。本集團的整體毛利率由2022年的約28.4%減少至2023年的約25.6%。有關減少主要由於：(i)業務擴張及收購附屬公司導致員工成本增加；(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；及(iii)住宅社區內部分老舊設施維修及保養產生的費用增加。

### **物業管理服務**

本集團物業管理服務的毛利由2022年的約人民幣187.7百萬元增加約人民幣30.7百萬元或約16.4%至2023年約人民幣218.4百萬元。毛利增加乃主要由於集團加強市場拓展力度，努力獲取新的物業服務項目，實現總在管建築面積增加。毛利率由2022年的約24.1%減少至2023年的約22.1%，乃主要由於業務擴張及收購附屬公司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2022年的約人民幣79.7百萬元增加約人民幣19.0百萬元或約23.8%至2023年的約人民幣98.7百萬元。有關增加主要由於總在管建築面積增加及本集團積極發展及豐富社區增值服務品類，使居家生活及其他服務、停車位租賃、公用設備租賃等服務的收入增加。毛利率由2022年的約45.2%減少至2023年的約38.9%，乃由於在住宅社區對該等停車設施進行維修及保養以及安裝高新設備產生成本增加所致。

### **非業主增值服務**

本集團非業主增值服務的毛利由2022年的約人民幣27.9百萬元減少約人民幣8.7百萬元或約31.4%至2023年的約人民幣19.2百萬元。有關變動乃主要由於受中國房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務減少。毛利率由2022年的約32.7%減少至2023年的約26.5%，主要是由於薪資上漲致使員工成本增加以及毛利率相對較高的協銷服務及配套物業管理服務的收入減少。

## 其他收入、收益及虧損

本集團的其他收入由2022年的約人民幣16.2百萬元增加約人民幣23.5百萬元或約145.1%至2023年的約人民幣39.7百萬元，該增加由於收回壞賬增加約人民幣38.3百萬元，抵銷掉出售一間附屬子公司的虧損約為人民幣14.0百萬元。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、差旅及招待、專業費用、電訊、公用事業、折舊及攤銷。本集團的行政開支由2022的約人民幣145.8百萬元增加約人民幣40.8百萬元或約28.0%至2023年的約人民幣186.6百萬元，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增加；(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；及(iv)有關有效管理之法律、內部監控、審計、估值、合規以及盡職審查的專業費用增加。

## 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2022年的約人民幣47.0百萬元減少約人民幣1.5百萬元或約3.2%至2023年的約人民幣45.5百萬元。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，並針對債務人的前瞻性因素做出調整，本集團已考慮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國內市場經濟增長，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2022年的約人民幣14.7百萬元增加約人民幣13.6百萬元或約92.5%至2023年的約人民幣28.3百萬元，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

本集團的年內溢利由2022年的約人民幣103.6百萬元增加約人民幣10.5百萬元或約10.1%至2023年的約人民幣114.1百萬元，該增加主要由於本集團加大市場拓展力度，新獲取的物業服務項目產生的溢利。

## 無形資產

無形資產由2022年12月31日的約人民幣127.5百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣107.1百萬元。有關減少主要由於年內攤銷及折舊總額約人民幣16.3百萬元及出售一間附屬公司而撇銷客戶關係約人民幣6.5百萬元。

## 投資物業

投資物業(包括若干停車位及商舖)由2022年12月31日的約人民幣40.5百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣55.0百萬元，該增加主要由於年內投資物業添置約人民幣23.9百萬元，被投資物業出售及折舊總額約人民幣9.4百萬元所抵銷。

## 商譽

商譽由2022年12月31日的約人民幣481.5百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣461.3百萬元，乃由於出售附屬公司貴州星際物業服務有限公司(「貴州星際」)以致商譽減少約人民幣20.2百萬元。

## 其他應收款項

其他應收款項指就預期於一年後完成及償還的若干項目支付的按金。

## 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2022年12月31日的約人民幣421.1百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣388.3百萬元，乃主要由於向關聯方提供的案場服務、協銷服務及配套物業管理服務減少。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2022年12月31日的約人民幣222.6百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣177.0百萬元，有關減少主要由於(i)將其他應收款項約人民幣25.3百萬元重新分配至非流動資產；及(ii)出售一間附屬公司導致按金及其他應收款項、代表業主付款及向僱員墊款金額減少。本集團致力加強對未償還應收款項的嚴格控制，對客戶進行持續信貸評估，並經常與客戶聯絡，以鼓勵其定期支付管理費。

## 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2022年12月31日的約人民幣295.7百萬元增加約人民幣39.2百萬元至2023年12月31日的約人民幣334.9百萬元，該增加主要由於所管理的物業服務項目持續增加，由2022年的291個增加至2023年的335個。

## 貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2022年12月31日的約人民幣123.4百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣128.4百萬元，乃主要由於本集團業務擴張而支付的材料及公用事業費用增加。其他應付款項主要包括應計員工成本、應計費用及其他應付款項、及代業委會及業主收取的款項。本集團的其他應付款項由2022年12月31日的約人民幣430.6百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣307.2百萬元，乃主要由於(i)抵銷應付重慶新隆信物業管理有限公司(「重慶新隆信」)前任股東款項約人民幣36.9百萬元及出售一間附屬公司減少應計費用及其他應付款項約人民幣9.3百萬元，以致應計費用及其他應付款項減少約人民幣46.2百萬元；(ii)結算收購重慶新隆信及貴陽興隆物業管理有限公司(「貴陽興隆」)的代價分別約人民幣36.9百萬元及約人民幣16.1百萬元，以致應付代價減少約人民幣53.0百萬元；及(iii)來自貴陽興隆的賣方的財務擔保減少約人民幣12.7百萬元已就於收購日期前針對貴陽興隆的訴訟及申索產生的虧損向本集團清償彌償所致。

## 流動資金、資本結構及財務資源

本集團的銀行結餘及現金由2022年12月31日的約人民幣275.9百萬元增加約人民幣102.3百萬元至2023年12月31日的約人民幣378.2百萬元，主要由於(i)銀行借款增加約人民幣46.0百萬元；及(ii)在管項目數量由2022年的291個增加至2023年的335個，以致客戶作出的物業管理預付款增加及收取的物業管理費增加。本集團的財務狀況維持穩健。於2023年12月31日，本集團的流動資產淨值由2022年12月31日的約人民幣60.9百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣142.6百萬元。於2023年12月31日，本集團的流動比率約為1.18倍(2022年12月31日：1.07倍)，該增加主要由於結算收購重慶新隆信及貴陽興隆的應付代價導致其他應付款項減少。於2023年12月31日，本集團的借款約人民幣55.0百萬元(2022年：約人民幣9.0百萬元)，其中本集團若干投資物業約人民幣12.1百萬元已就借款人民幣4.0百萬元作抵押。

### 資產押記

於2023年12月31日，本集團的投資物業價值為人民幣12.1百萬元(2022年：人民幣12.8百萬元)用作抵押一筆人民幣4.0百萬元(2022年：人民幣5.0百萬元)的銀行借款。本集團若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元(2022年：無)用作抵押人民幣40.0百萬元(2022年：無)的銀行借款。

### 重大資產收購及出售

於2023年12月1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(「賣方」)與楊武均先生、車子勇先生(統稱「買方」)及貴州星際訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購貴州星際合共51%股權，總代價為人民幣25,500,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年12月1日的公告。

除上文所披露者外，於報告期間，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

截至2023年12月31日，本集團並無持有任何重大投資，且於本公告日期，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

### 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2023年及2022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2023年12月31日，本集團並無任何或然負債(2022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373.9百萬元(2022年：人民幣270.4百萬元)。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2023年12月31日，本集團擁有4,849名僱員(2022年12月31日：5,146名)。截至2023年12月31日止年度，本集團的員工成本總額約為人民幣446.5百萬元(2022年：人民幣383.4百萬元)。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，詳情載於本公告綜合財務報表附註13。

## 報告期後重大事項

於2023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年度報告中披露。董事會認為，於截至2023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C1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C3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2023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2023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C1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2023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

董事會建議不派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(截至2022年12月31日止年度：零)。

## 暫停辦理股東名冊登記手續

為確定出席本公司將於2024年5月31日(星期五)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2024年5月28日(星期二)至2024年5月31日(星期五)(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2024年5月27日(星期一)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2024年5月31日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

## 公眾持股量的充足程度

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

## 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2023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經審核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](http://www.hevolwy.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司截至2023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，2024年3月28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。