



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

年度報告  
2019



# 目錄

## 頁次

2	公司資料
4	主席致辭
6	管理層討論與分析
24	董事及高級管理層履歷
30	企業管治報告
48	環境、社會及管治報告
91	董事會報告
112	獨立核數師報告
117	綜合損益及其他全面收益表
118	綜合財務狀況表
120	綜合權益變動表
122	綜合現金流量表
124	綜合財務報表附註
203	四年財務概要

# 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  
(香港註冊會計師)

## 授權代表

王文浩先生  
李立強先生

## 註冊辦事處

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

## 根據公司條例第十六部註冊的香港 主要營業地點

香港灣仔  
告士打道108號  
光大中心3101室

## 總部及中國主要營業地點

中華人民共和國  
北京市海澱區  
中關村南大街甲18號  
北京國際大廈D座16層

## 開曼群島主要股份過戶登記處

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

## 公司資料

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17M樓

### 核數師

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

### 合規顧問

西證(香港)融資有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

### 法律顧問

#### 關於香港法律：

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

### 主要往來銀行

中國建設銀行北京中關村南大街支行  
中國建設銀行北京古城支行

### 公司網站

[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)

### 股份代號

6093

### 上市日期

2019年7月12日

# 主席致辭

尊敬的各位股東，

本人謹代表和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2019年12月31日止十二個月的年度業績。本公司於2019年7月12日(「上市日期」)成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。涉足香港資本市場為本公司帶來新的發展機遇。本公司管理層充分把握機遇，進一步提升本公司的品牌認可度、拓闊業務，以期實現長足盈利。本公司管理層將繼續推廣物業管理行業技術及智慧管理系統的應用，以滿足客戶不斷上升的服務需求。本公司管理層將繼續創新管理機制，改善本公司的經營及管理效率以及本公司股東(「股東」)的回報。

截至2019年12月31日止十二個月，和泓服務集團有限公司及其附屬公司(「本集團」)實現收益人民幣248.3百萬元，較2018年同期增加10.6%；毛利人民幣84.1百萬元，較2018年同期增加4.5%。截至2019年12月31日止十二個月，除稅後淨利潤由2018年同期的人民幣16.9百萬元減少18.3%，至人民幣13.8百萬元，主要由於一次過上市開支及上市後相關專業費用增加。經調整除所得稅後溢利(不包括上市相關開支)為人民幣31.5百萬元，較2018年同期增加人民幣2.9百萬元，或10.1%。於2019年及2018年，股東應佔每股盈利分別為人民幣3.97分及人民幣5.63分。

本公司致力打造物業管理行業一流品牌，透過提高經營效率及智慧管理程式，為客戶提供優質服務。創立十七年以來，本集團乃知名物業管理參與者，於行業內的地位不斷提高。於2019年，本集團榮膺中國指數院發佈的中國物業服務百強企業第44名。於2019年12月31日，本集團實現總訂約建築面積(「建築面積」)超過8.2百萬平方米；總收費管理建築面積為6.6百萬平方米。本公司管理團隊有信心於未來取得更高成就，而總收費管理建築面積將透過收購物業管理項目及物業管理公司以及透過公開招標取得物業管理服務項目而增加。和泓置地集團有限公司及其附屬公司(「和泓置地集團」)將透過向本集團提供各種優質物業管理項目繼續向本集團提供支援。

## 主席致辭

數年來，我們已開發出整合行業價值鏈中所有物業管理服務的業務模式，並成功擴大於中國的地域覆蓋範圍。我們已成功複製業務模式並將服務範圍擴展至在戰略上對我們於中國四個不同區域(包括北部地區、西南地區、東北地區及南部地區)的發展而言至關重要的城市。於2019年12月，本集團訂立買賣協議，以收購上海同進物業服務有限公司(「上海同進」)的70%股權，代價為人民幣29.6百萬元。於收購後，本集團的物業管理項目總數增加至70個，而總在管總建築面積增加至約11.9百萬平方米。於中國的地域覆蓋範圍擴展至16個城市及於中國的地區覆蓋範圍現時包括北部地區、西南地區、東北地區、南部地區及東部地區。本集團認為，收購乃於新地理區域市場拓闊其服務供應及物業管理組合的低成本有效措施。收購可透過合併上海同進於中國長江三角洲物業管理領域的現有實力及經驗，創造與本集團業務的協同效應。本集團將能夠進一步提升其市場份額及品牌影響力，並彌補區域市場空白，擴展其物業管理業務的範圍及規模，以及改善業務增長及盈利能力。

展望未來，本集團將繼續積極探索與優質物業管理服務企業合作，優化區域佈局。同時，本集團將進一步加強標準化及智能管理服務，升級增值服務業務，把握機遇以期實現業務多元化發展。本集團將發展多元物業管理服務，持續改善服務質量，鞏固並進一步增強本集團於中國物業管理服務行業的競爭力及品牌認可度，為社區創造更大價值，為股東創造更大回報。

劉江

董事會主席

香港，2020年3月25日

# 管理層討論與分析



## 表現概要

本集團的總收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣224.5百萬元增加10.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣248.3百萬元。

本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣80.5百萬元增加4.5%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣84.1百萬元。與2018年相比，截至2019年12月31日止年度的毛利率由35.9%減少至33.9%。

截至2019年12月31日止年度的除所得稅後溢利約為人民幣13.8百萬元，而截至2018年12月31日止年度則約為人民幣16.9百萬元。經調整除所得稅後溢利(不包括上市開支)由截至2018年12月31日止年度的約人民幣28.6百萬元增加10.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.5百萬元。

## 管理層討論與分析

截至2019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3.97分(2018年：人民幣5.63分)。

	截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	變動 人民幣千元	%
收益	248,275	224,450	23,825	10.6
毛利	84,133	80,492	3,641	4.5
毛利率	33.9%	35.9%		
淨利潤	13,793	16,886	(3,093)	(18.3)
淨利潤率(%)	5.6%	7.5%		
經調整淨利潤(不包括上市開支)	31,486	28,580	2,906	10.2
經調整淨利潤率(%)	12.7%	12.7%		
股東應佔溢利及全面收益總額	13,793	16,886	(3,093)	(18.3)
每股盈利(每股人民幣分)	3.97	5.63	(1.66)	(29.5)



### 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(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務及(iii)非業主增值服務逾17年。根據中國指數研究院的資料，基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任等若干主要因素，以中國物業管理綜合實力計，於2019年，其名列「2019中國物業服務百強企業」第44位，於2017年至2019年，以中國物業管理綜合實力計，其被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。於2019年12月31日，本集團在中國11個城市管理36個物業管理項目，總訂約建築面積(「**建築面積**」)超過8.2百萬平方米及總收費管理建築面積為6.6百萬平方米。

於2019年12月，本集團訂立買賣協議，以收購上海同進的70%股權，代價為人民幣29.6百萬元。於收購後，本集團的物業管理項目總數增加至70個，而總在管總建築面積增加至約11.9百萬平方米及總收費管理建築面積約為10.0百萬平方米。於中國的地域覆蓋範圍擴展至16個城市。本集團於中國的地區覆蓋範圍現時包括北部地區、西南地區、東北地區、南部地區及東部地區。本集團認為，收購乃於新地理區域市場拓闊其服務供應及物業管理組合的低成本有效措施。收購可透過合併上海同進於中國長江三角洲物業管理領域的現有實力及經驗，創造與本集團業務的協同效應。本集團將能夠進一步提升其市場份額及品牌影響力，並彌補區域市場空白，擴展其物業管理業務的範圍及規模，以及改善業務增長及盈利能力。



## 管理層討論與分析

本集團的管理層致力於透過可讓本集團提高經營效率及有效控制成本的標準化及智能管理程序，為客戶提供優質服務。通過提供物業管理服務，本集團已實現收益增長、擴展其業務並建立其忠實的客戶群，從而為本集團提供及進一步發展增值服務打下堅實基礎。作為物業管理服務的補充，本集團的社區增值服務提升了業主及住戶的滿意度及忠誠度。本集團於物業開發及銷售階段向物業開發商提供銷售協助服務，以補充物業管理服務。本集團在此過程中獲得的技能及知識有助其管理層了解對物業管理服務供應商不斷變化的要求。本集團有雄厚實力提供可滿足客戶需求的服務，實現收益基礎多元化及提高市場地位。

### 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(其中包括)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2019年12月31日，本集團在中國11個城市管理36個物業管理項目，總收費管理建築面積為6.6百萬平方米，涵蓋中國四個地區，包括華北地區、西南地區、東北地區及華南地區。

地域覆蓋範圍

下表載列於截至2019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)收費管理建築面積明細：

	2019年12月31日				2018年12月31日			
	收入 人民幣千元	%	收費管理建築面積 千平方米	%	收入 人民幣千元	%	收費管理建築面積 千平方米	%
華北地區 <sup>(1)</sup>	71,113	42.2	3,077	46.3	64,769	41.7	2,876	45.3
東北地區 <sup>(2)</sup>	12,550	7.5	573	8.6	12,491	8.0	477	7.5
西南地區 <sup>(3)</sup>	60,375	35.9	2,218	33.4	56,003	36.1	2,218	35.0
華南地區 <sup>(4)</sup>	24,341	14.4	776	11.7	22,064	14.2	776	12.2
總計	168,379	100.0	6,644	100.0	155,327	100.0	6,347	100.0

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津及唐山。
- (2) 「東北地區」包括丹東、哈爾濱及沈陽。
- (3) 「西南地區」包括重慶、貴陽及成都。
- (4) 「華南地區」包括三亞及長沙。

## 管理層討論與分析

本集團管理多樣化的物業組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業包括商業物業及其他類型的公共設施。年內，本集團的物業管理服務收入大部分來自管理住宅物業，在不久的將來，其將繼續貢獻我們收入的絕大部分。下表載列於所示期間(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總收費管理建築面積明細：

	2019年12月31日				2018年12月31日			
	物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
住宅物業	152,838	90.8	6,311	95.0	141,816	91.3	6,014	94.8
非住宅物業	15,541	9.2	333	5.0	13,511	8.7	333	5.2
總計	168,379	100.0	6,644	100.0	155,327	100.0	6,347	100.0

### 社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，其向本集團管理的物業管理項目的業主及住戶提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助解決業主及住戶有關生活方式及日常生活的需求，提升彼等的客戶體驗、滿意度及忠誠度，以及創造更加健康便利的居住社區。本集團主要提供三個類型的社區增值服務，即(i)家居服務，(ii)停車位租賃，及(iii)公共設施租賃。

本集團應業主需求提供家居服務，如物業維修保養服務、清潔、室內裝潢、收取電費、購置協助服務以及酒店及餐飲服務。本集團亦將公共區域(如游泳池、停車位及廣告位)租賃予第三方承包商以產生穩定的業務收益流。本集團致力於培養和諧緊密的社區文化。本集團定期組織各式各樣的社區文化活動，包括為物業管理項目住戶舉辦社區運動會、社區嘉年華、老年護理及社區節慶活動。

### 非業主增值服務

本集團致力於擴大非業主增值服務範圍及實現收益來源多元化。就服務物業開發商而言，本集團提供綜合支持服務，如物業開發商所開發的物業開發項目的銷售協助服務及管理諮詢服務。舉例說，本集團於物業管理項目的銷售及營銷階段為物業開發商提供陳列單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務，以促進該等發展項目的銷售。提供非業主增值服務有助於本集團實現業務分部多元化，了解物業開發商的需求並增進物業管理的各方面知識。



### 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2018年的約人民幣224.5百萬元增加約人民幣23.8百萬元，或約10.6%，至2019年的約人民幣248.3百萬元。



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					
	2019年		2018年		變動	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	168,379	67.8	155,327	69.2	13,052	8.4
社區增值服務	54,105	21.8	55,252	24.6	(1,147)	(2.1)
非業主增值服務	25,791	10.4	13,871	6.2	11,920	85.9
<b>總計</b>	<b>248,275</b>	<b>100.0</b>	<b>224,450</b>	<b>100.0</b>	<b>23,825</b>	<b>10.6</b>

整體收入由2018年的人民幣224.5百萬元增加約人民幣23.8百萬元或10.6%至2019年的人民幣248.3百萬元，有關增長乃主要由於來自物業管理服務的收入增加以及來自非業主增值服務的收入增加，與其業務增長一致。



## 管理層討論與分析



### 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的物業管理費，其收入由2018年的約人民幣155.3百萬元增加約人民幣13.1百萬元或8.4%至2019年的約人民幣168.4百萬元。有關增加乃主要由於通過自然增長的業務擴張使總在管建築面積增加。收費管理建築面積由2018年12月31日的6.3百萬平方米增加4.8%至2019年12月31日的6.6百萬平方米，乃主要由於物業管理項目數量由2018年的34個增加至2019年的36個。

### 社區增值服務

社區增值服務的收入分為三個部分，包括居家服務、租賃停車位及租賃公共設施，截至2019年12月31日止年度分別錄得約人民幣23.8百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣11.4百萬元。截至2018年12月31日止年度，來自居家服務、租賃停車位及租賃公用設施的收入分別錄得約人民幣21.8百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣12.4百萬元。

於截至2018年及2019年止年度，來自社區增值服務的收入分別佔本集團總收入約24.6%及約21.8%。其由約人民幣55.3百萬元減少人民幣1.1百萬元或2.1%至約人民幣54.1百萬元，乃由於(i)停車位租賃數量減少導致停車位租賃收入減少；(ii)地方政府機關對於公共區域投放廣告的嚴格規管導致公共設施租賃收入減少。

### 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2018年的約人民幣13.9百萬元增加約人民幣11.9百萬元或85.9%至2019年的約人民幣25.8百萬元，收入增加乃由於與2018年相比，和泓置地集團於2019年有更多在建物業達到銷售階段並需要我們的銷售協助服務。

### 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、材料成本及銷售稅。銷售成本由2018年的約人民幣144.0百萬元增加約人民幣20.1百萬元或14.0%至2019年的約人民幣164.1百萬元。有關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。與2018年相比，本集團截至2019年12月31日止年度的分包成本增加約人民幣21.2百萬元或40.5%，乃由於其物業管理服務業務的擴張導致其在管的收費管理建築面積增加。

### 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					
	2019年		2018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	50,299	29.9	48,388	31.2	1,911	3.9
社區增值服務	29,707	54.9	29,936	54.2	(229)	(0.8)
非業主增值服務	4,127	16.0	2,168	15.6	1,959	90.3
<b>總計</b>	<b>84,133</b>	<b>33.9</b>	<b>80,492</b>	<b>35.9</b>	<b>3,641</b>	<b>4.5</b>

## 管理層討論與分析

本集團整體毛利由2018年約人民幣80.5百萬元增加約人民幣3.6百萬元或4.5%至2019年約人民幣84.1百萬元。各分部的毛利增加與各分部的收入增加一致，乃主要由於本集團擴大業務規模導致毛利增加。本集團的整體毛利率由2018年的約35.9%減少至2019年的約33.9%。有關減少乃由於本集團現有物業管理項目的新建設階段完成及物業管理項目數量增加導致分包成本增加。

### 物業管理服務

本集團的物業管理服務的毛利由2018年約人民幣48.4百萬元增加約人民幣1.9百萬元或3.9%至2019年約人民幣50.3百萬元。毛利增加乃主要由於(i)物業管理項目數量增加導致收費管理建築面積增加；及(ii)本集團物業管理服務的平均費率不斷上升。毛利率由2018年的約31.2%輕微減少至2019年的約29.9%，乃主要由於本集團現有物業管理項目的新建設階段完成產生的分包成本增加及物業管理項目數量增加。

### 社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由2018年約人民幣29.9百萬元輕微減少人民幣0.2百萬元或0.8%至2019年約人民幣29.7百萬元，乃由於與物業管理項目數量增加有關的維修保養成本增加。截至2019年12月31日止年度的毛利率維持穩定於54.9%。



### 非業主增值服務

非業主增值服務的毛利由2018年約人民幣2.2百萬元增加約人民幣2.0百萬元或90.3%至2019年約人民幣4.1百萬元。有關變動與和泓置地集團於年內達到銷售階段並需要本集團銷售協助服務的在建物業發展項目數量一致。截至2019年12月31日止年度的毛利率維持相對穩定，乃主要由於年內向物業開發商收取的費率及分包成本及員工成本維持相對穩定。

### 其他收入

其他收入由2018年約人民幣1.6百萬元增加人民幣7.7百萬元或481.3%，相比2019年約人民幣9.3百萬元，乃主要由於匯兌收益增加約人民幣1.3百萬元、貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備撥回約人民幣4.5百萬元以及收到無條件政府補貼增加約人民幣1.3百萬元。

### 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、差旅及招待開支、專業費用、會議費用及僱員培訓成本、通訊費用及水電費以及折舊及攤銷。本集團的行政開支由2018年約人民幣40.0百萬元增加約人民幣12.4百萬元或31.0%至2019年約人民幣52.4百萬元，乃主要由於(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加；及(ii)就上市後的年度審核、法律及財務諮詢以及(iii)收購上海同進及其附屬公司的專業費用增加。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2018年約人民幣13.5百萬元減少約人民幣4.1百萬元或30.4%至2019年約人民幣9.4百萬元，乃主要由於其若干附屬公司的適用稅率減少以及暫時性差異的產生及撥回減少。

### 年內溢利及全面收益總額

本集團的年內溢利及全面收益總額由2018年約人民幣16.9百萬元減少約人民幣3.1百萬元或18.3%至2019年約人民幣13.8百萬元，乃主要由於(i)上市相關開支增加約人民幣6.0百萬元；(ii)員工成本增加約人民幣1.8百萬元；及(iii)行政開支中的專業費用增加約人民幣4.9百萬元。

## 管理層討論與分析

### 投資物業

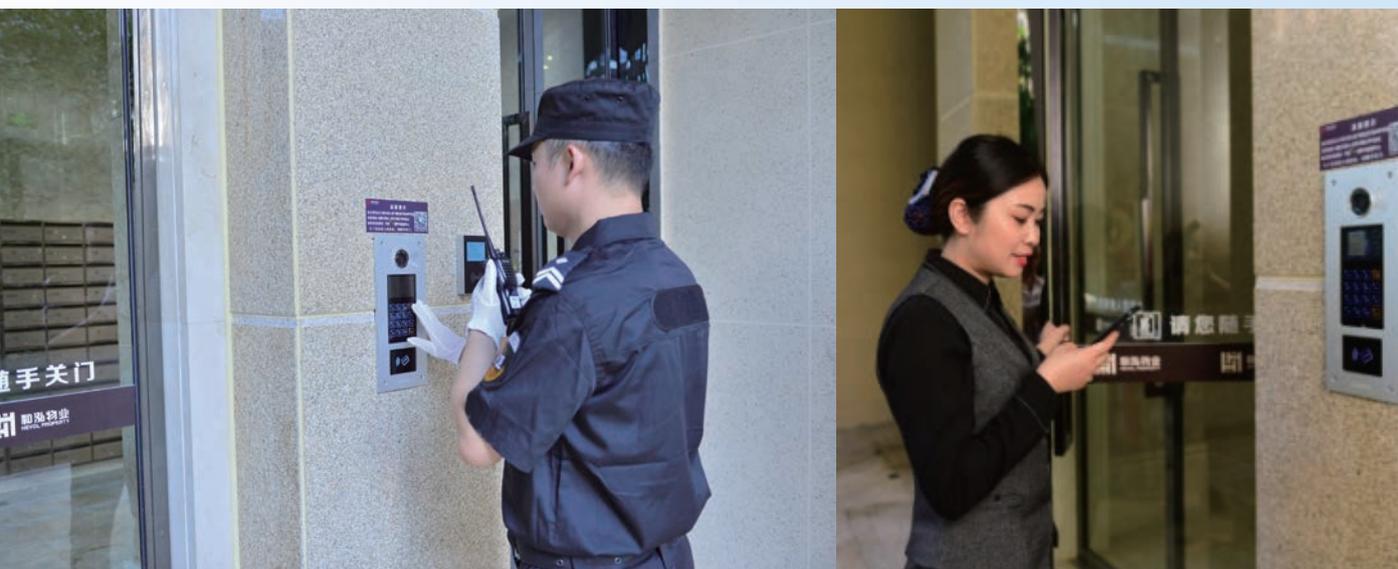
於2019年12月31日，投資物業(包括若干停車位及商舖)由2018年的人民幣32.0百萬元減少至2019年的人民幣30.9百萬元，乃主要由於折舊。

### 就收購附屬公司支付的按金

於2019年12月31日就收購附屬公司支付的按金約人民幣24.9百萬元指就收購上海同進支付的按金。詳情載於截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表附註23(b)。

### 貿易及其他應收款項

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2018年12月31日的約人民幣66.2百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣29.4百萬元，乃主要由於本集團加快收款流程導致有關物業管理費的貿易應收款項減少。



其他應收款項主要包括按金及代表業主作出的付款。本集團的其他應收款項由2018年12月31日的約人民幣18.9百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣9.4百萬元，乃主要由於償還應收關聯方款項人民幣7.6百萬元及確認2018年遞延首次公開發售成本約人民幣3.5百萬元。

### 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2018年12月31日的約人民幣73.1百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣58.3百萬元，乃主要由於尚未提供的物業管理服務的預付款減少。

### 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指日常業務過程中就採購向供應商付款的責任。本集團的貿易應付款項由2018年12月31日的約人民幣7.7百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣10.5百萬元，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。

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金及代表業主收款。本集團的其他應付款項由2018年12月31日的約人民幣80.2百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣63.4百萬元，乃主要由於(i)償還應付關聯方款項淨額約人民幣4.0百萬元；(ii)於年底前支付花紅導致員工成本及應計福利減少約人民幣3.4百萬元；及(iii)於年底前就業主的水電費付款而導致代表業主收款減少約人民幣7.6百萬元。

### 流動資金、資本結構及財務資源

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘及現金由2018年12月31日的約人民幣134.4百萬元增加約人民幣65.4百萬元至約人民幣199.8百萬元，乃主要由於(i)透過經改善過程收取貿易應收款項，以從業主收取未結算物業管理費；及(ii)上市所得款項。本集團的財務狀況維持穩定。於2019年12月31日，本集團的流動資產淨值由2018年12月31日的約人民幣44.0百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣103.3百萬元。本集團的流動比率約為1.76倍(2018年12月31日：約1.25倍)。於2019年12月31日，本集團並無任何借款。

## 管理層討論與分析

### 上市所得款項

本公司於2019年7月12日在聯交所主板上市，並發行100,000,000股新股。經扣減包銷費用及相關開支後，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2019年12月31日，1.5百萬港元或上市所得款項淨額之2.0%已獲動用。於本報告日期，本公司董事預期有關所得款項將按與本集團招股章程一致的方式使用。

1. 約51.8%將用於收購為中國住宅物業提供服務的其他物業管理公司；
2. 約7.7%將用於投標新物業管理項目以獲取新市場機遇；
3. 約23.1%將用於投資於有關本集團現有物業管理項目及預期將管理的新項目的先進技術及智能社區；
4. 約14.4%將用於拓展本集團的增值服務業務分部及提高本集團的綜合服務水平；及
5. 約3.0%將用作營運資金及一般公司用途。



### 資產押記

於2019年12月31日，概無本集團資產作抵押(2018年12月31日：零)。

### 重大資產收購及出售

除以人民幣29.6百萬元的代價收購上海同進70%股權外，本集團於2019年12月31日並無任何重大資產收購或出售。

### 持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

於2019年，本集團並無任何重大投資，且於本報告日期，並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

### 資產負債比率

本集團於2019年12月31日並無任何計息借款(2018年12月31日：無)。

### 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無任何或然負債(2018年12月31日：無)。

### 外匯風險

本集團絕大部分業務於中國以人民幣進行。於2019年12月31日，本集團持有以港元計值的銀行及現金結餘相當於約人民幣25.9百萬元，因此該等款項須承受外匯風險。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

## 管理層討論與分析

### 僱員及福利政策

於2019年12月31日，本集團聘用約996名僱員(2018年12月31日：約1,013名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。



# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**王文浩先生**，41歲，於2019年2月13日獲委任為本公司執行董事、總經理及行政總裁。王先生負責監督本集團的日常運營。

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

王先生於2013年7月在中國國家開放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**，52歲，於2018年8月9日獲委任為本公司董事，於2019年2月13日調任為執行董事及首席財務官。胡女士負責本集團整體戰略規劃、業務發展及財務管理。

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

## 董事及高級管理層履歷

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

## 非執行董事

劉江先生，52歲，為本集團創始人，於2018年5月28日獲委任為本公司董事及於2019年2月13日調任為非執行董事兼董事會主席。劉先生負責就本集團的整體發展提供指導。劉先生為董事會提名委員會主席。

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

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

劉先生於1991年7月獲中國華東交通大學會計學學士學位。

周煒先生，46歲，於2019年2月13日獲委任為本公司非執行董事。周先生負責就本集團的整體發展提供指導。

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

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**，45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**，34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11年經驗。於2007年10月至2011年6月，范先生於普華永道會計師事務所擔任高級經理，自2011年7月至2014年2月，范先生於巴克萊投資銀行擔任分析師，自2014年4月至2015年3月，范先生擔任萬安控股(香港)有限公司的財務主任。范先生於2015年4月加入ELL Environmental Holdings Limited(其股份於聯交所上市(股份代號：1395))擔任財務總監，自2015年6月起，范先生現為首席財務官。自2017年7月起，范先生目前擔任Grace Wine Holdings Limited(其股份於聯交所上市(股份代號：8146))的執行董事。彼自2019年6月起擔任勳龍汽車輕量化應用有限公司(股份代號：1930)的獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層履歷

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

**陳磊博士**，47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10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2013年12月起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；(b)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；(c)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；(d)自2017年6月起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；及(e)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。於2020年2月，陳博士辭任北京大北農科技集團有限公司及華電重工股份有限公司的獨立非執行董事職務。

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**，50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

**孫暘先生**，42歲，於2019年2月13日獲委任為本公司副總經理。孫先生負責本集團的日常運營。

加入本集團之前，自2007年10月至2013年8月，孫先生擔任北京民族飯店大堂部經理。自2013年8月至2017年8月，孫先生為北京星天地酒店管理公司及星天地酒店總經理。於2017年9月，孫先生加入北京和泓，並自此一直擔任副總經理。

孫先生於2005年6月獲英國諾森比亞大學(國際酒店及旅遊管理)學士學位。

**高永星先生**，42歲，於2019年2月13日獲委任為本公司副總經理。高先生負責本集團的日常運營。

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

## 董事及高級管理層履歷

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

## 公司秘書

李立強先生，37歲，於2019年2月13日獲委任為我們的公司秘書。

於2008年9月至2011年2月，李先生在香港立信德豪會計師事務所有限公司任職，離職前擔任高級審計師。於2011年2月至2012年1月，李先生在安永會計師事務所任職，離職前擔任高級審計師。於2012年3月至2015年5月，李先生在中審眾環(香港)會計師事務所有限公司擔任審計師，離職前擔任副經理。於2017年2月至2017年5月，李先生在集美證券有限公司擔任合規主任及內部審計總監。於2015年6月至2017年8月，李先生任職於集美國際娛樂集團有限公司，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日以來一直擔任新煮意控股有限公司(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。

自本公司於2019年7月12日(「上市日期」)在聯交所主板上市起，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

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，彼等自上市日期至2019年12月31日止期間一直遵守標準守則及證券買賣守則。上述期內並未發現任何違規事件。

## 董事會

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

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

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

## 企業管治報告

自上市日期至2019年12月31日止期間，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2019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。

自上市日期至2019年12月31日止期間，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)。

於上市日期至2019年12月31日期間，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2019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。

## 企業管治報告

### 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。

於上市日期至2019年12月31日期間，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓類型 <sup>(1)</sup>
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。

## 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。

於上市日期至本年報日期期間，董事對本集團事務作出積極貢獻，並召開四次董事會會議以考慮(其中包括)本集團進行的多項交易及審閱並批准本集團中期業績。

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。

自上市日期起至本年報日期，董事被認為非常了解本集團的業務及營運。

## 企業管治報告

### 董事出席會議的記錄

自上市日期起及直至本年報日期，董事會舉行四次董事會會議且並無舉行股東大會。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／ 董事會會議	出席會議情況／舉行會議次數		
		審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
<b>執行董事：</b>				
王文浩先生(行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用
胡洪芳女士	4/4	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事：</b>				
劉江先生(主席)	4/4	不適用	不適用	2/2
周煒先生	4/4	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事：</b>				
陳磊博士	4/4	3/3	2/2	不適用
李永瑞博士	4/4	不適用	2/2	2/2
范智超先生	4/4	3/3	不適用	不適用
錢紅驥先生	4/4	3/3	2/2	2/2

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

在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。董事會程序符合本公司組織章程細則(「細則」)及有關規章及規例。截至2019年12月31日止年度，細則並無重大變動。

### 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；

## 企業管治報告

- (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。

根據章程細則，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。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於章程細則。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2019年，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、於2019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。

## 企業管治報告

審核委員會已審閱本公司於本年度之年度業績公告及年度報告。

自上市日期起及直至本年報日期，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2019年12月31日止年度，就本集團外聘核數師的審計及非審計服務而已付／應付的費用總額載列如下：

服務類型	已付／ 應付費用 人民幣千元
審計服務	1,216
非審計服務	1,384
總計	2,600

## 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；

- (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。

自上市日期起及直至本年報日期，薪酬委員會舉行兩次會議，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。

## 企業管治報告

### 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2019年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註11(a)。

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

### 提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，包括一名非執行董事，即劉江先生(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。

自上市日期起及直至本年報日期，提名委員會舉行兩次會議，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；

- (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。

## 企業管治報告

### 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2019年12月31日止年度已實施董事會成員多元化政策。

### 提名政策

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

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

## 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2019年12月31日止年度財務報表之責任。

董事會負責對年度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2019年12月31日止年度遵守不競爭承諾條款的確認。獨立非執行董事已審閱劉先生於截至2019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。

## 企業管治報告

### 風險管理

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

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

### 內部審計職能

於截至2019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2019年1月1日至2019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2019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

於上市日期至2019年12月31日期間，概無對本公司章程文件作出修訂。章程文件的最新版本已載於聯交所及本公司網站。

## 與股東的溝通及投資者關係

### 與股東的溝通

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

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

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

### 股東權利

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

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

## 企業管治報告

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則，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。

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

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

# 環境、社會及管治報告

## 報告目的

和泓服務集團有限公司連同其附屬公司(「和泓服務」、「集團」或「我們」)發佈的《環境、社會及管治報告》(「本報告」或「ESG報告」)旨在公開透明地披露本集團在截至2019年12月31日止年度於環境、社會及管治方面的表現，以回應各持份者對於本集團可持續發展的關注與期望。

## 報告範圍

本報告匯報期間為2019年1月1日至2019年12月31日(「報告期」或「本年度」)，與本集團財政年度一致。本報告闡述和泓服務在環境、社會及管治方面的管理方針、績效及措施。其中，本報告披露的社會關鍵績效指標覆蓋本集團整體業務範圍<sup>1</sup>；而環境關鍵績效指標則涵蓋本集團位於北京之總部辦公室，及從華北<sup>2</sup>、東北<sup>3</sup>、西南<sup>4</sup>及華南<sup>5</sup>地區的物業管理服務中所選定的11個核心物業管理項目及其辦公區域。

## 報告標準

本報告乃參考香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》中所列的要求編製。於本報告的編製過程中，我們根據「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的匯報原則概述了本集團在企業社會責任方面的表現。請參閱下表，了解我們對該等匯報原則的理解及回應。

- <sup>1</sup> 本集團整體業務範圍包括物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。
- <sup>2</sup> 華北地區包括北京、天津及唐山。
- <sup>3</sup> 東北地區包括丹東、哈爾濱及瀋陽。
- <sup>4</sup> 西南地區包括重慶、貴陽及成都。
- <sup>5</sup> 華南地區包括三亞及長沙。

## 環境、社會及管治報告

匯報原則	含義	我們的回應
重要性	當董事會釐定有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時，發行人就應作出匯報。	透過進行持份者溝通及重要性評估，我們已識別有關重要議題並對相關行動和績效進行披露。對於識別為不重要因而不作披露的「不遵守就解釋」條文，本報告亦已提供本集團作出該項決定的依據。
量化	有關歷史數據的關鍵績效指標須可予計量。發行人應訂下減少個別影響的目標(可以是實際數字或方向性、前瞻性的聲明)，使環境、社會及管治政策及管理系統的效益可被評估及驗證。量化數據應附帶說明，闡述其目的及影響，並在適當的情況下提供比較數據。	本報告已闡述關鍵績效指標的目的及影響，披露所使用的標準、計算方法、所使用的轉換因素的來源。
平衡	環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本報告已討論我們於可持續發展方面所得的成就和所面對的挑戰。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	本報告是本集團首份披露的ESG報告。有關數據披露的統計方法已經在本報告擬定及確認，並將在後續年度保持一致。

### 信息來源

本報告披露信息來自本集團正式文件、統計數據或公開數據。董事會對本報告內容的真實性、準確性和完整性負責。

### 可持續發展理念及管治

#### 可持續性管治發展目標

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

#### 可持續性管治策略

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

## 環境、社會及管治報告

### 董事會參與

董事會致力在各級營運中實現可持續發展，而在他們的領導下，我們於本年度完善我們的可持續發展策略，協助完成本集團首份披露的ESG報告。董事會明白其在監督本集團ESG策略方面的整體責任，包括：

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

### 持份者溝通

為所有持份者提供優質服務，是和泓服務長遠業務成功策略的基礎。本集團努力與持份者保持坦誠溝通，我們重視各持份者群體的意見，透過開拓多元化且靈活的溝通管道，包括正式及非正式會議、工作坊、公開活動及其他渠道，以雙向互動的方式了解持份者關注之事項。

下表總結了我們與持份者的溝通方式、他們的關注事項和我們所制定的行動計劃。

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

## 環境、社會及管治報告

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

## 重要性評估

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

### 第一步：識別潛在的環境、社會及管治議題

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

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

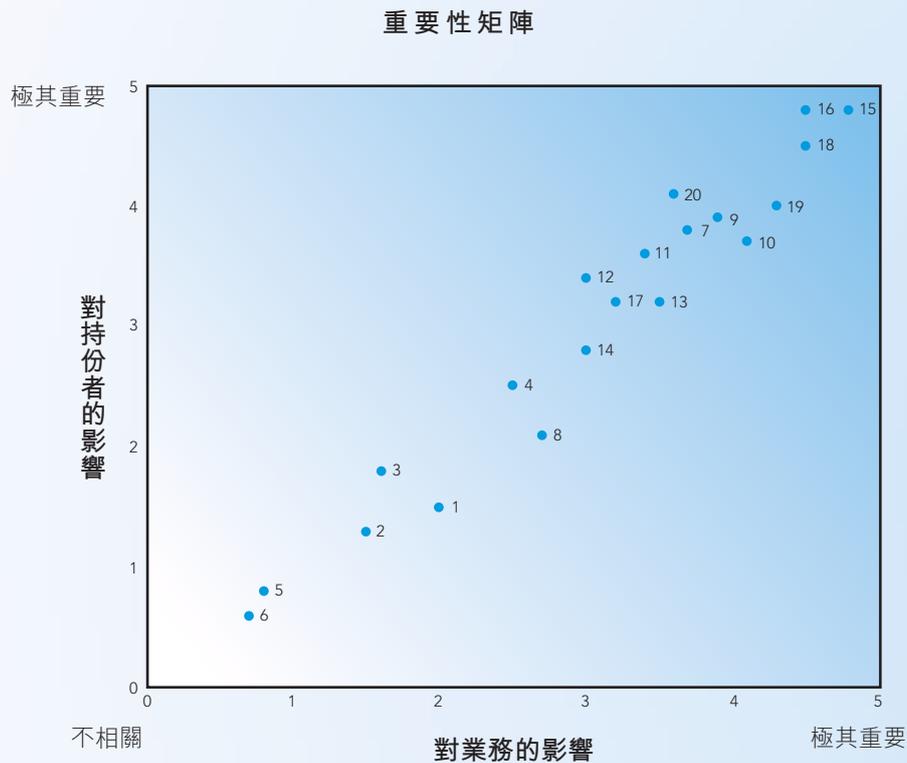
## 第二步：重要性評估

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

## 環境、社會及管治報告

### 第三步：排列優先次序

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



#### 編號 環境、社會及管治議題

- 1 空氣污染排放
- 2 溫室氣體排放
- 3 廢棄物處理及循環利用
- 4 能源消耗
- 5 耗水
- 6 紙張消耗
- 7 環境風險管理
- 8 平等機會
- 9 僱員福利
- 10 職業健康與安全

#### 編號 環境、社會及管治議題

- 11 僱員發展
- 12 禁止僱傭童工與強迫勞工
- 13 供應商篩選及評估過程
- 14 供應鏈環境及社會風險管理
- 15 服務質素及安全
- 16 客戶服務及滿意度
- 17 保護知識產權
- 18 客戶數據私隱及數據安全
- 19 反貪污及反洗錢
- 20 社區響應及公共參與

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

### 環境層面

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

#### A1：排放物

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

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

## 環境、社會及管治報告

### 空氣排放物

固定源設備(包括員工食堂的燃氣灶及氣體煮食爐、緊急發電機、園林綠化管理使用的除草機、割灌機、綠籬機及旋耕機)及公務汽車的燃油耗量是我們空氣排放物的主要來源。於報告期內，本集團產生的氮氧化物、硫氧化物、可吸入顆粒物、細顆粒物、一氧化碳和碳氫化合物的排放量分別約為53.86千克、21.40千克、15.34千克、14.67千克、1,925.79千克及537.99千克。

### 溫室氣體

我們的溫室氣體排放量(範圍一<sup>1</sup>)主要來自固定源及公務汽車的燃油消耗；溫室氣體排放量(範圍二<sup>2</sup>)主要來自外購電力和煤氣使用；溫室氣體排放量(範圍三<sup>3</sup>)主要來自政府部門處理食水及污水時的電力使用、棄置到堆填區的廢紙、僱員乘坐飛機出外公幹的燃料消耗。於報告期內，本集團的溫室氣體總排放量約為9,130.10噸二氧化碳當量，當中約97%來自外購電力的使用。為減少溫室氣體排放量對環境的影響，本集團在項目社區種植了總共141棵樹，成功減低了約3.24噸在營運業務所產生的二氧化碳。

### 有害和無害廢棄物

參照「一九八九年控制危險廢物越境轉移及其處置巴塞爾公約<sup>4</sup>」的定義，我們的業務在日常營運中沒有產生其所界定的任何有害廢棄物。至於本集團產生的無害廢棄物則主要來自辦公室用紙，總數約產生了0.4噸廢紙。紙張於我們日常業務中至關重要。我們嚴格執行《關於重申行政費用厲行節約的通知》相關節約用紙的規定，努力提倡無紙化辦公室文化，以減少廢紙的產生。

<sup>1</sup> 範圍一指涵蓋由集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放。

<sup>2</sup> 範圍二指涵蓋來自集團內部消耗(購回來的或取得的)電力、熱能、冷凍及蒸氣所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

<sup>3</sup> 範圍三指涵蓋集團以外發生的所有其他間接溫室氣體排放，包括上游及下游的排放。

<sup>4</sup> 該公約界定了何謂該公約歸類為「有害廢棄物」，當中包括醫療及化學廢棄物，製造及使用油墨、染料、塗料及油漆等而產生的廢棄物。

詳見[https://www.epd.gov.hk/epd/tc\\_chi/international\\_conventions/hazardous\\_wastes/hazardous\\_wastes\\_main.html](https://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/international_conventions/hazardous_wastes/hazardous_wastes_main.html)

## A2：資源使用

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

### 能源使用

我們主要的直接能源耗量主要來自固定源設備和公務汽車所使用的天然氣、生物柴油、液化石油氣、柴油和汽油；間接能源耗量主要來自項目辦公室及物業管理公用區域的電力消耗及員工食堂的煤氣消耗。為減少碳足印的影響，我們鼓勵員工參加集體公務活動盡量合乘車輛，以減少汽油消耗。同時，我們鼓勵員工使用視頻會議系統或電話會議系統以減少出差頻率。於報告期內，本集團的能源總耗量約為10,205,010千個千瓦時。

## 環境、社會及管治報告

### 耗水量

本集團用水主要來自市政管網自來水。作為物業管理服務企業，我們主要因日常服務用水、辦公用水及綠化用水而導致本集團的用水量較大。因此，為了減少用水消耗量我們已採取一系列措施，包括：

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

於報告期內，本集團的耗水量約為185,316.60立方米。

### A3：環境及天然資源

隨著氣候變化對社會構成的威脅不斷增長，我們深明本集團業務對環境的潛在影響。為此，我們編製《和泓服務集團生活垃圾分類管理規定》及《和泓服務集團污染物控制程序》內部制度。作為物業管理的服務提供商，我們積極推動政策以規範辦公室及項目社區污染物及廢物處置方式，力求在日常經營活動中提升員工的環保意識，以達至保護環境、保護社區的目標。

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

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

## 環境、社會及管治報告

### 社會層面

#### B1：僱傭

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

#### 招聘及晉升

員工是集團得以提供優質服務的基礎，我們相信成功招聘合適的人才對本集團將來的業務發展尤關重要。和泓服務堅守《和泓服務集團人員招聘管理制度》適用於人員甄選程的規定。我們通過多元化的社會招聘渠道，包括網路招聘、媒體招聘、獵頭招聘、內部員工競聘、招聘會招聘等，為集團招納優秀人才。在啟動招聘前，我們按照空缺業務崗位的需求人數及特性以選擇合適的招聘渠道。我們在招聘過程中會與應聘者進行背景調查及管理層面試，務求令業務需求匹配到合適的人才。而且，和泓服務在發掘優秀人才的同時也明白做好梯隊建設的重要性，我們為應屆畢業生舉辦「泓鷹才」儲備管理幹部培訓班，通過各類專項培養計劃及雙通道晉升的職業發展機會，使應屆生能快速成長為合格的職業經理人，培育他們成為集團年輕一代精練能幹的領袖。

為激勵我們的員工，我們根據個人表現及貢獻向其提供獎金及晉升機會。透過建立健全的員工績效考核及晉升體系，我們旨在幫助吸引、挽留及激勵人才。為此，和泓服務編製了《和泓服務集團績效考核管理制度》，除了定期進行業績考核外，我們亦會定期考核員工的崗位職責、工作態度、學習培訓情況等實際表現，以宏觀方式公平公正的評估員工的晉升機會。

我們相信通過對員工多方面的績效考核有利於員工的個人成長及發展，從而提升物業服務質量及工作效率，達到集團可持續發展的長期目標。

### 薪酬和福利

為了保持競爭優勢，和泓服務會定期參考同業的基準薪酬與福利配套，保證集團薪酬福利體繫在市場的相對競爭力。在此基礎上，集團制定了《和泓服務集團薪資福利管理制度》、《和泓服務集團社會保險及住房公積金管理制度》及《和泓服務集團考勤與休假管理制度》，以規範薪酬結構、「五險一金」、有薪節假日等的員工法定權益。

與此同時，和泓服務不定期開展多樣的文化建設活動，並建立《和泓服務集團勞動保護管理制度》以規範化員工勞動保護與健康相關的保障，致力協助員工融入企業文化：

- 定期為易患職業病和特殊崗位人員安排的身體檢查，而集團全體員工亦享有每年一次的身體檢查，費用由集團承擔；
- 每年為女性職工進行婦科檢查，費用由集團承擔；
- 為員工及其家屬舉辦多樣的交流活動，加強「高素質、專業化」團隊建設；及
- 為員工提供各種補貼，包括車輛／交通補貼、值班餐費補貼及通訊補貼等。

## 環境、社會及管治報告

### 工作時數與假期

和泓服務提倡高效率的工作，致力維持員工作息平衡的生活素質。倘若員工因工作安排需要加班，和泓服務將根據《和泓服務集團考勤與休假管理制度》中所認可的加班情形支付加班費用。與此同時，和泓服務堅守國家的法律法規，為員工提供各種特殊帶薪休假，如法定節假日、初婚及再婚假期、喪假、計劃生育假、產假、護理假和年休假等。

### 平等機會、多元化與反歧視

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

在本報告期內，和泓服務的董事會共有8名成員，其中男性成員佔比約87%，女性員工佔比約13%。我們共有996名員工，其中男性員工與女性員工比例分別約佔51%和49%。於報告期內並沒有錄得歧視的個案。

### B2：健康與安全

和泓服務視職業健康與安全為企業風險管理的重要環節。我們於2013年6月通過了國際SGS認證機構的「質量、環境、職業健康安全」三標管理體系認證，並致力遵循《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》和《中華人民共和國工傷保險條例》等與勞動安全相關的法例法規。我們制訂《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》亦詳述了我們在關心員工健康及維持工作環境安全方面所扮演的角色和責任。我們定期進行工作間安全風險評估及為員工提供需要的勞動保護用品，包括工作服、手套、防暑降溫用品、防蚊蟲叮咬用品等，以實際措施為員工提供舒適安全的工作環境。

此外，本集團在《和泓服務集團勞動保護管理制度》覆蓋了有關健康與安全的員工培訓安排。按制度規定，我們會定期向所有員工提供勞動保護、安全和預防職業病等知識的培訓和教育，新入職員工及更換工種的員工亦需要進行崗位安全相關的培訓。我們深信有關培訓能有效的提高員工的安全意識，盡量減少因人為失誤而導致意外發生。我們期望通過標準化規章制度的建立能為員工塑造健康的工作環境，保護員工免受職業傷害和勞動損傷，在健康安全的环境下為我們的業主及客戶提供高品質的服務。

我們已為員工依法購買社會保險，確保員工在因工受傷的情況下有所保障。於本報告期內，本集團涉及因工死亡事故的員工數目為零，而因工傷損失工作日數為171天。

### B3：發展及培訓

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

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

和泓服務為所有員工提供平等的培訓發展機會。於本報告期內，本集團受訓的員工佔100%，每名僱員完成受訓的平均時數為32小時。

## 環境、社會及管治報告

### B4：勞工準則

和泓服務在避免僱傭聘用年齡未滿18週歲者及保障勞工權益方面竭智盡力。我們嚴格遵守《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》等對應的法律法規，出台了《和泓服務集團勞動保護管理制度》，在員工招聘、入職審批、入職報到等各環節多方面審核應聘者的有效身份證明。若發現違反勞工準則的情況，我們將根據國家法律法規，從保護勞動者合法利益角度出發，採取相關消除措施。例如，若發現因誤招或其他原因導致招聘了童工，將立即提供必要的援助，按照對於童工最有益的方法進行處理，若發現有未滿18週歲者入職，將立即向相關勞動行政部門報備並辦理登記。與此同時，我們杜絕強制勞工的現象，本集團所有被聘用的員工以自願為原則，不欺騙、不強迫。於本報告期內，本集團未有發生聘用童工或強制勞工的現象。

我們所制定的《和泓服務集團考勤與休假管理制度》亦為員工提供加班服務的保障，為認可的加班情形向員工支付加班及交通補貼費用。我們在集團內部亦定崗了員工關係經理，負責從法律的角度出發規範集團用人制度與政策，保證和泓服務的人事制度體系的更新以規避相關勞動人事風險。

### B5：供應鏈管理

和泓服務始終堅信完善的供應鏈管理對維護我們的品牌聲譽及業務的可持續性相當重要。我們不僅嚴格遵守《中國人民共和國招投標法》的國家政策，亦編製了一系列《和泓服務集團採購管理控制程序》、《和泓服務集團合格供方管理控制程序》及《和泓服務集團合格供方管理規定》等內部政策，全面涵蓋從供應商招投標、履行採購／服務外包合約責任、供應商持續考核等供應鏈管理程序。截止2019年12月31日，本集團的合作供應商主要分為常規業務供應商(保安、保潔、工程等業務外包服務)及行政類採購供應商(辦公品採購)，共計約300家。

### 合格供應商甄選及管理

我們明白甄選合格供應商是供應鏈管理的開端，也是掌控整體控制有效性的重要一環。尤其是我們委聘了第三方常規業務供應商向業主及客戶提供部分物業管理服務(包括安保、清潔、園藝、綠化、維修及保養服務)，供應商的表現將直接影響到我們的服務質量及客戶滿意程度。有見及此，本集團制定了《和泓服務集團合格供方管理控制程序》及《和泓服務集團合格供方管理規定》等內部政策以規範甄選供應商的程序。我們會於選擇供應商時進行詳細的資格審查，審查內容不僅覆蓋公司實力及市場地位，我們同時會考慮他們以往的工作質量、商業誠信、從業資質、以及安全水平等方面的表現，以確保其遵守與我們相約的服務及責任標準。

### 合格供應商監控及管理

我們採用了合格供應商目錄管理體系，符合條件的供應商會被納入《合格供應商目錄》，成為整個集團可選擇錄用的認可供應商。此外，我們採取積極的方式持續監控《合格供應商目錄》中所有供應商的表現，定期對所有供應商進行考核評估：

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

## 環境、社會及管治報告

我們在《和泓服務集團合格供方管理控制程序》中明確制定供應商評估及評分標準。倘若因供應商的服務質量而造成重大質量、安全、治安、消防事故的情況，或供應商的評分表現持續未能達到集團的標準，本集團會無條件終止合同，並將此供應商納入至黑名單，全集團範圍均不得錄用。我們期望通過規範化的供應商服務監控體系，協助我們持續維持集團整體的優良服務質素。

### 供應商的選擇

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

### B6：產品責任

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

### 客戶服務及客戶滿意度

為了替業主及客戶打造一個安心舒適的生活環境，本集團編製了《和泓服務集團服務標準白皮書》以規範一系列的員工儀容儀表通用標準、標識通用標準及各專業觸點服務標準。我們亦編製了《和泓服務集團品質管理部月度檢查規定》及《和泓服務集團品質管理部季度檢查規定》，定期對我們的服務進行檢查與考評。我們期望通過有效的內部質量檢查體系，及時發現並處理我們的服務中存在的問題，從而不斷提高物業服務質量，提高和泓服務的品牌形象。

同時，我們透過定期舉行的《業戶滿意度調查》為客戶提供一個正式的溝通渠道。我們非常樂意聆聽業主及客戶對我們服務的意見，務求不斷提升我們的服務質素以貼近市場的需求，秉承和泓服務「服務至上，創新發展」的管理方針。

## 環境、社會及管治報告

### 客戶溝通及投訴處理

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

#### 客戶投訴類型

#### 應對方案及標準

一般投訴(包括工程管理、環境管理、客戶服務及安全管理類等的客戶投訴)

品質管理部在接到有效投訴時應在1小時內下發到項目負責人處。項目負責人需要在1小時內聯繫業主了解情況，並在24小時內出具業戶認可的執行方案，並按方案執行及落實，直至投訴關閉。

重大或群體投訴

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

我們對各種形式的投訴予以文字保留完整記錄，保證其可追溯性。同時，我們規定品質管理部需定期檢視及評估所有已接到的有效投訴，並透過投訴處理專題匯報的形式上報管理層。我們相信通過檢視及評估總結過往的經驗及教訓能協助管理層擬定有效的糾正措施，以減少和預防同類型的投訴事件，提高業主及客戶對服務的滿意度。於報告期內，本集團接獲關於服務的投訴數目為86宗。

### 客戶私隱保護

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

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

於報告期內，我們並無發現任何違反客戶私隱或客戶資料外洩的投訴。

## 環境、社會及管治報告

### B7：反貪污

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

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

**B8：社區投資**

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

活動類型	具體成果
健康發展	舉辦籃球聯誼賽，加強各單位之間的交流與溝通
社區文化	在春節及元宵節佈置社區，營造節日氛圍
	舉辦中秋晚會匯演活動，拉近與業主之間距離，增進與業主之間感情
	舉辦兒童節活動，為小朋友們提供展示多彩才藝的平台
	舉辦青少年足球邀請賽
	舉辦少兒書法繪畫活動
保護環境	開展植樹綠化活動，用實際行動美化身邊環境
弱勢群體	為社區業主免費理髮、量血壓、測血糖、磨刀、修理自行車、發放安全溫馨提示指導手冊等便民服務和諮詢

關鍵績效指標概覽<sup>1</sup>

環境績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
A1.1 排放物 <sup>2</sup>	氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	53.86
	硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	21.40
	可吸入顆粒物(PM <sub>10</sub> )	千克	15.34
	細顆粒物(PM <sub>2.5</sub> )	千克	14.67
	一氧化碳(CO)	千克	1,925.79
	碳氫化合物(HC)	千克	537.99
A1.2 溫室氣體 <sup>3</sup>	<b>範圍1：直接產生的溫室氣體排放</b>		
	固定源—員工食堂的燃氣灶	二氧化碳當量噸	44.10
	固定源—緊急發電機	二氧化碳當量噸	16.99
	固定源—員工食堂的氣體煮食爐	二氧化碳當量噸	3.08
	固定源—園林綠化管理使用的除草機、割灌機、綠籬機及旋耕機	二氧化碳當量噸	2.77
	流動源—公務汽車	二氧化碳當量噸	56.31
	新種植樹木的溫室氣體減除	二氧化碳當量噸	3.24
	<b>直接二氧化碳當量排放總排放量</b>	二氧化碳當量噸	120.01
	<b>直接二氧化碳當量排放總排放量密度<sup>4</sup></b>	二氧化碳當量噸／百萬平方米	30.80

關鍵績效 指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
	<b>範圍2：間接產生的溫室氣體排放</b>		
	外購電力 <sup>5</sup>	二氧化碳 當量噸	8,838.84
	外購煤氣	二氧化碳 當量噸	0.43
	<b>間接二氧化碳當量排放總排放量</b>	二氧化碳 當量噸	8,839.27
	<b>間接二氧化碳當量排放總排放量密度<sup>6</sup></b>	二氧化碳 當量噸/ 百萬平方米	2,268.65
	<b>範圍3：其他間接產生的溫室氣體排放</b>		
	棄置到堆填區的廢紙	二氧化碳 當量噸	2.06
	政府部門處理食水及污水時而消耗的 電力 <sup>7</sup>	二氧化碳 當量噸	130.95
	僱員乘坐飛機出外公幹	二氧化碳 當量噸	37.81
	<b>其他間接二氧化碳當量排放總排放量</b>	二氧化碳 當量噸	170.82
	<b>其他間接二氧化碳當量排放總排放量 密度<sup>8</sup></b>	二氧化碳 當量噸/ 百萬平方米	43.84

## 環境、社會及管治報告

關鍵績效 指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
	溫室氣體總排放量		
	溫室氣體總排放量	二氧化碳 當量噸	9,130.10
	溫室氣體總排放量密度 <sup>9</sup>	二氧化碳 當量噸/ 百萬平方米	2,343.30
A1.4 無害廢棄物	廢紙	噸	0.40
	無害廢棄物總量	噸	0.40
	無害廢棄物總量密度 <sup>10</sup>	噸/ 百萬平方米	0.10
A2.1 能源 <sup>11</sup>	直接能源消耗		
	天然氣	千個 千瓦時	16.81
	生物柴油	千個 千瓦時	151.13
	液化石油氣	千個 千瓦時	70.77
	柴油	千個 千瓦時	66.46
	汽油	千個 千瓦時	213.86

關鍵績效 指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
	直接能源耗量	千個 千瓦時	519.03
	直接能源耗密度 <sup>12</sup>	千個 千瓦時/ 百萬平方米	133.21
	間接能源消耗		
	外購電力	千個 千瓦時	9,682.92
	外購煤氣	千個 千瓦時	3.06
	間接能源耗量	千個 千瓦時	9,685.98
	間接能源耗密度 <sup>13</sup>	千個 千瓦時/ 百萬平方米	2,485.97
	能源總耗量		
	能源總耗量	千個 千瓦時	10,205.01
	能源總耗量密度 <sup>14</sup>	千個 千瓦時/ 百萬平方米	2,619.18
<b>A2.2</b>	耗水量	立方米	185,316.60
<b>耗水量</b>	耗水密度	立方米/ 百萬平方米	47,562.65

## 環境、社會及管治報告

- 1 環境、社會及管治報告中計算環境關鍵績效指標的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。
- 2 排放量計算參照研究機構發佈的《基於本地污染源調查的杭州市大氣污染物排放清單研究—環境科學學報》(2017年版)、國家環境保護總局《熱力生產和供應行業(包括工業鍋爐)》(含硫量  $S = 30\text{mg/m}^3$ )、科研機構提供的轉換系數([http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel\\_energy.html](http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html))、挪威統計局《Emission factors used in the estimations of emissions from combustion》、香港總商會《清新空氣約章》商界指南及美國環境保護局《空氣污染物排放系數手冊》(AP-42, 第五版)、中華人民共和國環境保護部發佈的《道路機動車大氣污染物排放列表編製技術指南(試行)》和香港特別行政區環境保護署《珠江三角洲空氣質素研究》。
- 3 直接產生、外購煤氣和外購天然氣的二氧化碳當量排放量計算參照科研機構提供的轉換系數([http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel\\_energy.html](http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html))和國際通用的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》中所提供的《能源消耗引起的溫室氣體排放計算工具》。
- 4 直接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 直接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積
- 5 中國內地各電網排放因子數據參考國家發展和改革委員會發佈的《2016年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》。
- 6 間接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 間接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積
- 7 在中國的處理食水及污水每單位耗電量分別設為0.6及0.28328千瓦時，而中國的購置電力預設排放系數設為0.8千克/千瓦時。
- 8 其他間接二氧化碳當量排放總排放量密度 = 其他間接二氧化碳當量排放量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積
- 9 溫室氣體總排放量密度 = 溫室氣體總排放量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積
- 10 無害廢棄物總量密度 = 無害廢棄物總量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積
- 11 能源耗量是根據中華人民共和國國家標準《綜合能耗計算通則》(GB/T 2589-2008)換算因子和科研機構提供的轉換系數([http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel\\_energy.html](http://w.astro.berkeley.edu/~wright/fuel_energy.html))進行計算得出。

<sup>12</sup> 直接能源耗密度 = 直接能源耗量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積

<sup>13</sup> 間接能源耗密度 = 間接能源耗量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積

<sup>14</sup> 能源總耗量密度 = 能源總耗量 ÷ 本年度在管的11項目及位於北京之總部辦公室總面積

## 社會績效

關鍵績效 指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
<b>B1.1</b> 僱員總數	<b>按僱傭類型劃分</b>		
	全職	人	996
	兼職	人	0
	<b>按地區劃分</b>		
	華北區域(京、津、唐)	人	355
	西南區域(貴、重、成)	人	274
	南方區域(海南、湖南)	人	218
	東北區域(瀋陽、丹東、哈爾濱)	人	149
	<b>按性別劃分</b>		
	男性	人	507
	女性	人	489
	<b>按年齡劃分</b>		
	30歲或以下	人	298
	31-40歲	人	294
	41-50歲	人	235
51歲或以上	人	169	

## 環境、社會及管治報告

關鍵績效 指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
<b>B1.2</b> 僱員流失比率	僱員流失總人數	人	537
	僱員流失總比例	%	54%
	<b>按僱傭類型劃分</b>		
	全職	%	100%
	兼職	%	0
	<b>按地區劃分</b>		
	華北區域(京、津、唐)	%	22%
	西南區域(貴、重、成)	%	29%
	南方區域(海南、湖南)	%	35%
	東北區域(瀋陽、丹東、哈爾濱)	%	14%
	<b>按性別劃分</b>		
	男性	%	60%
	女性	%	40%
	<b>按年齡劃分</b>		
	30歲或以下	%	40%
31-40歲	%	29%	
41-50歲	%	13%	
51歲或以上	%	18%	

關鍵績效 指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
<b>B2.1</b> 因工亡故的 人數及比率	因工亡故的人數	人	0
	因工亡故的人數比率	%	0%
<b>B2.2</b> 因工傷損失 工作日數	因工傷損失工作日數	日	171
<b>B3.1</b> 受訓僱員 百分比	受訓僱員百分比	%	100%
	按性別劃分		
	男	%	100%
	女	%	100%
	按職級劃分		
	管理層	%	100%
	中層員工	%	100%
<b>B3.2</b> 每名僱員 完成受訓的 平均時數	每名僱員完成受訓的平均時數	小時	32
	按性別劃分		
	男	小時	30
	女	小時	34
	按職級劃分		
	管理層	小時	38
	中層員工	小時	54
基層員工	小時	27	

## 環境、社會及管治報告

關鍵績效 指標序號	關鍵績效指標	單位	2019年
<b>B5.1</b> 供應商數目	供應商數量按地區劃分		
	華北區域(京、津、唐)	間	116
	西南區域(貴、重、成)	間	103
	南方區域(海南、湖南)	間	27
	東北區域(瀋陽、丹東、哈爾濱)	間	54
<b>B6.2</b> 關於產品 及服務的 投訴數目	接獲關於服務的投訴數目	宗	86
<b>B7.1</b> 貪污訴訟案件	提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	宗	0
	向董事及員工提供的反貪污培訓	小時	12

聯交所環境、社會及管治報告指引對照

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
<b>A. 環境</b>			
<b>層面 A1：排放物</b>			
一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		已披露	環境層面
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	環境層面、關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	環境層面、關鍵績效指標概覽
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)。	不適用	我們營運中不會產生重大的有害廢棄物，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。

## 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		披露情況	章節／解釋
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)。	已披露	環境層面、關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	已披露	環境層面
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	已披露	環境層面
<b>層面A2：資源使用</b>			
一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 附註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。		已披露	環境層面
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(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	環境層面、關鍵績效指標概覽
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)。	已披露	環境層面、關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	已披露	環境層面

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	已披露	環境層面
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。	不適用	我們營運中未涉及包裝材料的使用，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務。
<b>層面A3：環境及天然資源</b>			
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。		已披露	環境層面
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。	已披露	環境層面

## 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		披露情況	章節／解釋
<b>B. 社會</b>			
<b>僱傭及勞工常規</b>			
<b>層面 B1：僱傭</b>			
一般披露 有關薪酬及解雇、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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 政策；及</li> <li>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>		已披露	社會層面
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
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。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
<b>層面 B2：健康與安全</b>			
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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 政策；及</li> <li>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>		已披露	社會層面

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
關鍵績效指標 B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
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。	已披露	社會層面
<b>層面B3：發展及培訓</b>			
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。		已披露	社會層面
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
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。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽

## 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		披露情況	章節／解釋
<b>層面 B4：勞工準則</b>			
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。		已披露	社會層面
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。	已披露	社會層面
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。	已披露	社會層面
<b>營運慣例</b>			
<b>層面 B5：供應鏈管理</b>			
一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。		已披露	社會層面
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
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。	已披露	社會層面

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
<b>層面 B6：產品責任</b>			
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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 政策；及</li> <li>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>		已披露	社會層面
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	我們營運中未涉及產品的銷售或運送，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務
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。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
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。	已披露	社會層面

## 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		披露情況	章節／解釋
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用	我們營運中未涉及產品的質量檢定過程及回收程序，所以此關鍵績效指標不適用於我們的業務
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	社會層面
<b>層面B7：反貪污</b>			
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。		已披露	社會層面
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。	已披露	社會層面、關鍵績效指標概覽
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	社會層面

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露情況	章節／解釋
社區			
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。		已披露	社會層面
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)。	已披露	社會層面
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	社會層面

# 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2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 全球發售

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

## 主要業務

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

本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註26。本集團年內收益按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註4。

## 業務回顧

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

## 財務概要

本集團於過往四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203至204頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

### 上市所得款項

本公司於2019年7月12日在聯交所主板成功上市，並發行100,000,000股新股。經扣除股份發行成本、上市開支及包銷佣金後，上市所得款項淨額約為75.8百萬港元(相當於約人民幣66.6百萬元)。於2019年12月31日，1.5百萬港元或本公司上市所得款項之2.0%已獲動用。於2020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15.3%。本集團的五大客戶佔本集團總收益17.0%。於回顧年度，本集團的最大供應商佔本集團總採購4.5%。本集團的五大供應商佔本集團總採購22.2%。

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2020年6月19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2020年6月16日(星期二)至2020年6月19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2020年6月15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17M樓)以辦理登記手續。

### 業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報第117頁的綜合損益及全面收益表。

## 董事會報告

### 股息

董事會並不建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息。

### 我們的股息政策

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

董事可酌情宣派股息，而實際宣派和支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

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

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

任何財政年度的任何末期股息將須經我們的股東批准。

## 股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

## 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120至121頁的綜合權益變動表。

於2019年12月31日，本集團可供分派儲備金額約為人民幣137.9百萬元(2018年：人民幣89.5百萬元)。

## 借款

截至2019年12月31日止年度，本集團並無直接或間接向董事、本公司高級管理層、控股股東或彼等各自關連人士作出任何借款或提供任何貸款擔保。

## 物業、廠房及設備

截至2019年12月31日止年度，本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

## 退休福利計劃

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

本集團退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註7。

## 慈善捐款

截至2019年12月31日止年度，本集團捐贈1.0百萬港元作為慈善捐款。

## 董事會報告

### 董事

董事會目前由以下八名董事組成：

#### 執行董事

王文浩先生(行政總裁)(於2019年2月13日獲委任)

胡洪芳女士(首席財務官)(於2018年8月9日獲委任)

#### 非執行董事

劉江先生(「劉先生」)(主席)(於2018年5月28日獲委任)

周煒先生(於2019年2月13日獲委任)

#### 獨立非執行董事

錢紅驥先生(於2019年6月14日獲委任)

范智超先生(於2019年6月14日獲委任)

陳磊博士(於2019年6月14日獲委任)

李永瑞博士(於2019年6月14日獲委任)

根據章程細則第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2020年4月27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24至29頁「董事及高級管理層履歷」一節。董事確認並無資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條確認彼等的獨立性，而本公司認為自彼等委任日期至2019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2019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

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

## 董事會報告

### 董事及高級管理層薪酬

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

截至2019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2019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2019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2019年12月31日，本集團約有996名僱員，而於2018年12月31日則有1,013名僱員。本集團與僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利、違約責任及終止理由等事宜。

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

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2019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 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	286,439,934	71.61%

附註：

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

### 於相聯法團中的好倉

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

附註：

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

## 董事會報告

除上文所披露者外，於2019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。

## 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。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於2019年12月31日，下列公司(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內之權益或淡倉：

### 於本公司普通股的好倉

股東姓名	權益性質	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉先生 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	286,439,934	71.61%

附註：

1. 劉先生為Brilliant Brother的創辦人，於286,439,934股股份持有好倉。

除本報告所披露者外，於2019年12月31日，董事並不知悉任何人士(董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須於登記冊記錄之權益或淡倉。

### 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24「重大關聯方交易」所披露者外，於本年年末或截至2019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24「重大關聯方交易」一節所披露者外，截至2019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2019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：

## 董事會報告

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

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

#### 過渡商標許可協議

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

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

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

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

### 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。

## 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，我們根據會所租賃協議及供暖設施租賃協議應付的最高年費總額將不超過人民幣726,000元。為達致上述年度上限總額，董事已計及(i)獨立估值師分別就會所及加熱設備發出的公平租金函件；及(ii)該等協議的條款及條件以及於過往年度的歷史交易額。

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

### 合約物業權益

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

### 與物業管理軟件有關的採購協議

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

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

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

### 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

### 總服務協議

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」)。

## 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。雙方的相關附屬公司將分別訂立服務協議，其中根據總服務協議條款載列具體條款及條件。

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

為達致和泓物業管理服務的上述年度上限，本集團董事已計及(i)於過往年度的歷史服務費；(ii)本集團根據現有合約提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務將予確認的估計收益及本集團現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；及(iii)按和泓置地集團所交付的物業及於2018年12月31日和泓置地集團持有的開發中物業總建築面積以及估計預售及交付時間計，和泓置地集團的預計銷量以及將由本集團管理的物業項目的面積及數目。

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。

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2019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2019年12月31日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。

## 董事會報告

### 關聯方交易

有關本集團截至2019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24。

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

自2019年7月12日起及直至本年報日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 股權掛鈎協議

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

### 酬金政策

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

### 優先購買權

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

### 環保及遵守法律及法規

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

### 與本集團持份者的主要關係

#### 工作場所質素

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

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

### 重大法律訴訟

截至2019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

於2019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

除分別於本公司日期為2019年10月23日、2019年12月28日及2020年2月27日的公告所述的上海同進70%股權的重大收購事項外，截至2019年12月31日止年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售事項。

### 有關資本資產之重大投資的未來計劃

於2019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30至47頁的企業管治報告。

### 環境及社會事宜

截至2019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48至90頁的環境、社會及管治報告。

### 報告日期後事項

有關於報告日期後發生的重大事件詳情載於綜合財務報表附註30。

### 法律及法規合規情況

截至2019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2019年12月31日止年度的綜合財務報表經致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

代表董事會

王文浩

行政總裁及執行董事

香港，2020年3月25日

# 獨立核數師報告



致和泓服務集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已完成審核第117頁至第202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2019年12月31日之綜合財務狀況報表以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他說明附註。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定適當編製。

## 意見基礎

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

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 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2.7及2.8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16所載貿易及其他應收款項披露。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>於2019年12月31日，貴集團有貿易及其他應收款項人民幣37,347,000元符合預期信貸虧損模式範圍。貴集團按貴集團的過往歷史、現有市場狀況及前瞻性資料釐定貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。</p> <p>我們將貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備識別為關鍵審計事項，乃由於評估預期信貸虧損模式項下信貸風險應用大量判斷及估計。該等判斷及估計包括(但不限於)債務人的付款記錄及信用、過往違約率及前瞻性宏觀經濟因素。</p>	<p>我們有關預期信貸虧損撥備的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱債務人的付款記錄；</li><li>• 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；</li><li>• 評估管理層對信貸風險大幅增加的判斷；</li><li>• 審閱貿易應收款項的賬齡及評估估計預期信貸虧損率的參數；及</li><li>• 根據貴集團所用預期信貸虧損率檢查撥備準確程度。</li></ul>

### 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2019年年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑑證結論。

## 其他資料(續)

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事對綜合財務報表之責任

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

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事在審計委員會的協助下負責履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 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)

在根據《國際審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 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，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2020年3月25日

韓佩瑜

執業證書編號：P07101

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
<b>收益</b>	4	<b>248,275</b>	224,450
銷售成本		(164,142)	(143,958)
<b>毛利</b>		<b>84,133</b>	80,492
其他收入	5	9,277	1,573
行政開支		(52,353)	(39,966)
上市相關開支		(17,693)	(11,694)
財務成本	6(a)	(150)	–
<b>除所得稅前溢利</b>	6(b)	<b>23,214</b>	30,405
所得稅開支	8	(9,421)	(13,519)
<b>本公司權益持有人應佔年內溢利及全面收益總額</b>		<b>13,793</b>	16,886
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b> (以每股人民幣分列示)			
基本及攤薄	10	3.97	5.63

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料未予重列。請參閱附註2.1.1。

第124至202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2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	6,806	2,979
無形資產	13	2,657	924
投資物業	14	30,902	31,988
遞延稅項資產	19	2,726	4,766
就收購附屬公司支付按金	16	24,875	—
		<b>67,966</b>	40,657
<b>流動資產</b>			
存貨	15	106	68
貿易及其他應收款項	16	38,755	85,072
銀行結餘及現金		199,829	134,417
		<b>238,690</b>	219,557
<b>流動負債</b>			
合約負債	4(a)	58,297	73,116
貿易及其他應付款項	17	73,935	87,950
租賃負債	18	1,918	—
所得稅負債		1,262	14,442
		<b>135,412</b>	175,508
<b>流動資產淨值</b>		<b>103,278</b>	44,049
<b>總資產減流動負債</b>		<b>171,244</b>	84,706
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	18	2,188	—
遞延稅項負債	19	4,600	4,600
		<b>6,788</b>	4,600
<b>資產淨值</b>		<b>164,456</b>	80,106

## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
<b>權益</b>			
股本	20	28	—*
儲備	21	164,428	80,106
<b>權益總額</b>		<b>164,456</b>	<b>80,106</b>

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料未予重列。請參閱附註2.1.1。

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

王文浩  
董事

胡洪芳  
董事

第124至202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2019年12月31日止年度

	股本 人民幣千元 (附註20)	股份溢價* 人民幣千元 (附註21(a))	資本儲備* 人民幣千元 (附註21(c))	法定儲備* 人民幣千元 (附註21(b))	保留溢利* 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日之結餘	30,000	-	4,000	7,416	43,178	84,594
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	16,886	16,886
與擁有人的交易						
- 本公司註冊成立時發行及 配發股份時獲配發的股份 (附註20(i))	-**	-	-	-	-	-**
- 已付股息(附註9)	-	-	-	-	(21,600)	(21,600)
- 股東出資(附註21(c))	-	-	7,633	-	-	7,633
- 重組產生的視作分派 (附註21(c))	-	-	(7,407)	-	-	(7,407)
- 重組的影響(附註20)	(30,000)	-	30,000	-	-	-
- 撥付至法定儲備	-	-	-	1,603	(1,603)	-
與擁有人的交易總額	(30,000)	-	30,226	1,603	(23,203)	(21,374)
於2018年12月31日之結餘(附註)	-**	-	34,226	9,019	36,861	80,106

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	股本 人民幣千元 (附註20)	股份溢價* 人民幣千元 (附註21(a))	資本儲備* 人民幣千元 (附註21(c))	法定儲備* 人民幣千元 (附註21(b))	保留溢利* 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日之結餘	-**	-	34,226	9,019	36,861	80,106
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	13,793	13,793
與擁有人的交易						
—已付股息(附註9)	-	-	-	-	(25,400)	(25,400)
—資本化發行(附註20(iii))	21	(21)	-	-	-	-
—就本公司股份上市而 發行新股(附註20(iv))	7	112,452	-	-	-	112,459
—股份發行開支(附註20(iv))	-	(16,502)	-	-	-	(16,502)
—撥付至法定儲備	-	-	-	640	(640)	-
與擁有人的交易總額	28	95,929	-	640	(26,040)	70,557
於2019年12月31日之結餘	28	95,929	34,226	9,659	24,614	164,456

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料未予重列。請參閱附註2.1.1。

\* 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124至202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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅前溢利		23,214	30,405
經調整：			
無形資產攤銷	6(b)	257	58
物業、廠房及設備折舊	6(b)	2,055	612
投資物業折舊	6(b)	1,086	1,085
利息開支	6(a)	150	–
銀行利息收入	5	(654)	(293)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備撥回	5	(4,534)	–
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備		–	2,986
出售物業、廠房及設備之虧損	6(b)	28	42
無形資產撇銷		–	3
營運資金變動前的經營溢利		21,602	34,898
存貨增加		(38)	(44)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		43,204	(4,005)
合約負債(減少)／增加		(14,819)	14,216
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(9,977)	4,129
經營所得現金		39,972	49,194
已收利息		654	293
已付所得稅		(20,561)	(6,411)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>20,065</b>	<b>43,076</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(751)	(1,780)
購買無形資產		(1,990)	(803)
應收關聯方款項減少		7,647	640
就收購附屬公司支付之按金	23(b)	(24,875)	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(19,969)</b>	<b>(1,943)</b>

## 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
償還應付關聯方款項	27	(5,346)	(3,831)
來自關聯方的墊款	27	1,308	4,047
支付租賃負債	27	(1,203)	–
償付遞延首次公開發售成本		–	(3,629)
已付股息	9	(25,400)	(21,600)
股東出資		–	7,633
重組產生的視作分派		–	(2,633)
就本公司股份上市而發行新股所得款項	20(iv)	112,459	–
支付股份發行開支	20(iv)	(16,502)	–
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>65,316</b>	<b>(20,013)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨值</b>			
年初現金及現金等價物		134,417	113,297
<b>年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列</b>		<b>199,829</b>	<b>134,417</b>

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料未予重列。請參閱附註2.1.1。

第124至202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2019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(「上市業務」)。

於2019年7月12日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「上市」)。

董事認為，於2019年12月31日，本公司的直接及最終控股公司為英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立公司Brilliant Brother Group Limited。本集團的控股股東為劉江先生(「劉先生」或「控股股東」)。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元列示(「人民幣千元」)。

董事會於2020年3月25日批准刊發截至2019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2019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 呈列及編製基準

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。

根據本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及公司架構」一節所詳述之重組(「重組」)於2018年12月26日完成，緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由北京泓升持有，主要通過北京泓升投資有限責任公司(「北京泓升」)及其全資附屬公司(統稱「北京泓升集團」)進行。根據重組，北京泓升及上市業務於2018年10月30日轉讓予本公司並由本公司持有。本公司於重組前並無涉及任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為上市業務的重組，而該業務的管理並無變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。因此，本集團因重組而被視為北京泓升集團旗下上市業務的延續，及由於本集團的資產及負債按其於截至2018年12月31日止年度於北京泓升集團綜合財務報表下上市業務的賬面值確認及計量，故綜合財務報表乃作為北京泓升集團綜合財務報表之延續而編製及呈列。並無因重組作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 呈列及編製基準(續)

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。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及會計政策變動。

#### 2.1.1 本集團採納的新訂及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及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2019年1月1日或以後開始之年度期間：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的預付款項特性
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則之年度改進(2015年至2017年週期)
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性

除以上所述外，本年度採納新訂及經修訂的國際財務報告準則對本集團本期間及過往期間已製訂及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

#### 國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」(「國際會計準則第17號」)連同三項詮釋(即國際財務報告詮釋委員會第4號「釐定安排是否包含租賃」(「國際財務報告詮釋委員會第4號」)、常設詮釋委員會第15號「經營租賃－優惠」及常設詮釋委員會第27號「評估涉及租賃法律形式的交易實質」)。應用國際財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納國際財務報告準則第16號的累計影響於權益確認，作為本年度保留溢利期初結餘調整。過往期間未予重列。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 呈列及編製基準(續)

#### 2.1.1 本集團採納的新訂及經修訂國際財務報告準則及會計政策變動(續)

##### 國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)(續)

就於首次應用日期已存續之合約，本集團選擇應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號項下之租賃定義，對先前並未根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號定義為租賃的安排並無應用國際財務報告準則第16號。

##### 作為承租人

就於國際財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)已存續之經營租賃，本集團選擇於計量使用權資產時不計初始直接成本。於當日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額(經已就於過渡日期存在之任何預付或應計租金予以調整)計量使用權資產。

本集團依賴其於緊接首次應用國際財務報告準則第16號日期前所作有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審查。

於過渡期間，就先前按經營租賃入賬處理且剩餘租期低於十二個月之租賃及低價值資產之租賃，本集團採取選擇性豁免，不確認使用權資產，而是於剩餘租期內以直線法按租賃費用入賬處理。根據國際財務報告準則第16號確認之租賃負債適用之加權平均遞增借款年利率為5.5%。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 呈列及編製基準(續)

#### 2.1.1 本集團採納的新訂及經修訂國際財務報告準則及會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)(續)

作為承租人(續)

2018年12月31日之經營租賃承擔總額與2019年1月1日確認之租賃負債對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日所披露之經營租賃承擔總額(附註23(a))	1,117
確認豁免：	
— 剩餘租期低於十二個月之租賃	(118)
折現前之經營租賃負債	999
按2019年1月1日之遞增借款利率折現	(103)
於2019年1月1日根據國際財務報告準則第16號確認之經營租賃負債	896
分類為：	
— 流動租賃負債	275
— 非流動租賃負債	621
	896

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 呈列及編製基準(續)

#### 2.1.1 本集團採納的新訂及經修訂國際財務報告準則及會計政策變動(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)(續)

##### 作為出租人

自首次應用國際財務報告準則第16號起，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據國際財務報告準則第16號為該等租賃入賬。比較資料並未經重列。

下表概述過渡至國際財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日之綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
於物業、廠房及設備呈列之使用權資產增加	896
租賃負債增加	(896)

#### 2.1.2 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

於批准此等綜合財務報表當日，本集團並無提早採納若干已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則 第39號及國際財務報告準則第7號之 修訂本	利率基準改革 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號之修訂本	重大之定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效之日尚未釐定

<sup>4</sup> 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始時或之後之業務合併及資產收購生效

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 呈列及編製基準(續)

#### 2.1.2 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

董事預計，所有宣告將於宣告生效日期或之後開始之首個期間應用於本集團之會計政策。預期對本集團會計政策帶來影響的新訂及經修訂國際財務報告準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂國際財務報告準則預期不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

#### 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號「重大之定義」之修訂本

該等修訂澄清重大的定義，並訂明「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。重大性取決於有關資料的性質或重要性或兩者。

修訂亦：

- 於考慮重要性時引入資料模糊不清的概念，並舉例說明可能會導致重大資料模糊不清的情況；
- 澄清重大性評估亦須計及重大性定義中用「合理預期會造成影響」代替「會影響」會如何合理預期會對主要用戶作出之經濟決策造成影響；及
- 澄清重大性評估亦須計及通用財務報表的主要用戶(即就大部分彼等所需要財務資料而依賴通用財務報表的現有及潛在投資者、債務人及其他債權人)所提供的資料。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 呈列及編製基準(續)

#### 2.1.2 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

*國際會計準則第1號及國際會計準則第8號「重大之定義」之修訂本(續)*

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)於2020年1月1日或之後開始的年度報告期間生效並於未來應用，允許提前採用。董事預期該等修訂將不會對該等財務報表造成重大影響。

### 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。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.3 外幣換算

計入本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。綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣亦為本公司功能貨幣。

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

### 2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(附註2.12所述使用權資產成本除外)以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(附註2.18)。成本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：

傢俬及固定裝置及辦公設備	20%
汽車	20%

於應用國際財務報告準則第16號後，使用權資產折舊的會計政策載於附註2.12。

資產折舊方法、殘值及可使用年期須於各報告日期末檢討及調整(如適用)。

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

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 主要會計政策概要(續)

#### 2.4 物業、廠房及設備(續)

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

#### 2.5 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2.18)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)。

#### 2.6 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2.18)。

可使用年期有限的無形資產於估計可使用年期(5年)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。資產的攤銷方法及可使用年期於各報告期予以審閱及調整(倘適用)。

無形資產予以進行減值測試，載於下文附註2.18。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.7 金融工具

#### 確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

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

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及初始計量

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

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值計入損益；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」)。

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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.7 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及初始計量(續)

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於「財務成本」或「其他收入」內呈列，惟金融資產的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)會於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」內呈列。

##### 金融資產之後續計量

##### 債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件，則該資產按攤銷成本計量：

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

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.7 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2.12。

##### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始以賬面值確認，隨後使用實際利息法以成本列賬。

### 2.8 金融資產減值

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

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 金融資產減值(續)

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。

「**十二個月之預期信貸虧損**」於第一階段下確認，而「**整個存續期之預期信貸虧損**」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融資產預計存續期之信貸虧損釐定。

#### 貿易應收款項

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

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期狀況分類。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 金融資產減值(續)

#### 其他按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

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；
- 業務、金融或經濟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；
- 債務人的經營業績實際或預期出現顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 金融資產減值(續)

#### 其他按攤銷成本列賬的金融資產(續)

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28.2。

#### 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；

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 金融資產減值(續)

#### 信貸減值金融資產(續)

- 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。

### 2.9 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。

### 2.10 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。

### 2.11 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2.15)，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2.7)。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.12 租賃

#### (a) 租賃之定義及本集團作為承租人

自2019年1月1日起適用的政策

就於2019年1月1日或之後訂立之任何新合約，本集團考慮有關合約是否屬租賃或包含租賃。租賃被定義為「以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分」。為應用該定義，本集團評估有關合約是否符合三個關鍵評估項，即：

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

對於包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據其相對獨立價格將合約中的代價分配給每個租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團作為承租人的物業租賃而言，本集團選擇不區分非租賃組成部分，而將租賃及非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.12 租賃(續)

#### (a) 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

自2019年1月1日起適用的政策(續)

##### 作為承租人之租賃的計量及確認

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.12 租賃(續)

#### (a) 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

自2019年1月1日起適用的政策(續)

作為承租人之租賃的計量及確認(續)

於初步計量後，負債將因已付租金而縮減，並因租賃負債之利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。不依賴指數或利率的可變租賃付款將於出現觸發付款的事件或條件時確認為支出。

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。

於2019年1月1日前適用的政策

倘本集團決定一項安排(包括一項交易或一連串交易)涉及於協議期間內將一項特定或多項資產之使用權出讓，以換取一筆或一連串付款，則該安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於對安排實際內容的評估而作出，而不論該項安排是否以租賃的法律形式作出。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.12 租賃(續)

#### (a) 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

於2019年1月1日前適用的政策(續)

##### (i) 本集團承租資產之分類

本集團以租賃方式持有之資產，倘租賃使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產歸類為根據融資租賃持有之資產；倘租賃不會使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則歸類為經營租賃。

##### (ii) 作為承租人之經營租賃費用

倘本集團有權使用根據經營租賃持有之資產，則租賃以直線法按有關租期於損益中扣除，除非有另一種更能反映租賃資產所衍生利益時間模式之基準則另作別論。所獲租賃減免於損益內確認為已付淨租金總額之一部分。

#### (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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.13 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。

所有撥備於各報告日期予以審閱，並作出調整以反映目前最佳估計。

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。

### 2.14 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。

### 2.15 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. 主要會計政策概要(續)

### 2.15 收益確認(續)

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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.15 收益確認(續)

#### 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)。

### 2.16 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按應計基準確認。

### 2.17 政府補助

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

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.18 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。於任何時候倘有跡象顯示資產之賬面值或許不能收回，則應測試其減值情況。

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

就減值評估而言，倘資產產生之現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別進行減值測試，而另一些則按現金產生單位級別進行測試。

減值虧損按比例計入現金產生單位的資產內，惟資產賬面值將不會調低至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

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)。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.19 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。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.20 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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.20 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。

### 2.21 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(已被界定為作出戰略決策的執行董事)提供之內部報告一致之方式呈報。

### 2.22 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。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.23 關聯方

就該等綜合財務報表而言，該名人士將被視為與本集團有關聯，倘：

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

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.23 關聯方(續)

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

## 3. 重大會計估計及判斷

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

### 估計不確定因素

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

#### 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2019年12月31日，屬於預期信貸虧損模式範圍內的貿易及其他應收款項賬面值為人民幣37,347,000元(2018年：人民幣78,640,000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28.2。

### 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所得稅資產。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19。

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盈利被視為以股息形式匯返及分派，則於2019年12月31日的遞延所得稅負債約人民幣41,862,000元(2018年：人民幣24,963,000元)(附註19)。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 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」)(即本集團執行董事)審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

本集團收益分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	168,379	155,327
社區增值服務	54,105	55,252
非業主增值服務	25,791	13,871
	248,275	224,450

#### 地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2019年及2018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2019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15.3%(2018年：13.0%)。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。

#### 4. 收益及分部資料(續)

##### a) 合約負債

本集團確認下列收益相關合約負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約負債	58,297	73,116

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。於2019年12月31日合約負債的減少乃主要由於業主較去年支付較少預付款。

##### 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。

	2019年 人民幣千元	2018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	66,653	41,865
社區增值服務	4,313	3,697
	70,966	45,562

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 4. 收益及分部資料(續)

#### 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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行利息收入	654	293
匯兌收益	1,348	—
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備撥回(附註16)	4,534	—
無條件政府補助收入	2,493	1,190
雜項收入	248	90
	<b>9,277</b>	<b>1,573</b>

## 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
<b>(a) 財務成本</b>		
租賃負債的利息開支	150	-
<b>(b) 其他項目</b>		
核數師酬金	1,216	-
無形資產攤銷(附註13)	257	58
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	941	612
—使用權資產	1,114	-
投資物業折舊(附註14)	1,086	1,085
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備 (附註16)	-	2,986
出售物業、廠房及設備之虧損	28	42
無形資產撇銷	-	3
租賃費用：		
—按經營租賃持有的物業	-	1,039
—短期租賃及租期低於首次應用國際財務報告 準則第16號時12個月之租賃	146	-

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料未予重列。請參閱附註2.1.1。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	61,975	61,126
退休福利計劃供款	11,349	11,338
遣散費	865	195
其他僱員福利	6,235	5,954
	<b>80,424</b>	<b>78,613</b>

### 8. 所得稅開支

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅 本年度		7,381	9,805
遞延稅項	19		
暫時性差異的產生及撥回		1,135	4,104
稅率變動對遞延稅項結餘的影響		905	(390)
		<b>2,040</b>	<b>3,714</b>
所得稅開支總計		<b>9,421</b>	<b>13,519</b>

## 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>23,214</b>	30,405
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)	8,064	8,637
不可扣稅支出的稅務影響	279	704
毋須課稅收入的稅務影響	(92)	-
未確認稅務虧損的稅務影響	690	720
動用以往未確認的稅務虧損	(425)	(752)
稅率變動對遞延稅項結餘的影響	905	(390)
由未分派溢利預扣稅產生的遞延稅項費用(附註19)	-	4,600
<b>所得稅開支</b>	<b>9,421</b>	13,519

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2019年及2018年12月31日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 8. 所得稅開支(續)

附註：(續)

#### c) 香港利得稅

由於本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無為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2019年及2018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2019年及2018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2019年及2018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」，年度應納稅收入於截至2019年及2018年12月31日止年度各年少於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦有權享受分別75%及50%應納稅收入的稅項減免。

#### 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

於2018年7月，北京泓升向其當時股東擬宣派、批准及派付特別股息人民幣21,600,000元。於2019年2月14日，本公司已向其當時股東宣派、批准及派付特別股息人民幣25,400,000元。

董事不建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息。

## 10. 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就重組影響及所述資本化發行及(見附註20(ii)及附註20(iii))所界定進行追溯調整，猶如重組及資本化發行已於2018年1月1日完成。

### a) 每股基本盈利

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

	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	13,793	16,886
就計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	347,397	300,000
<b>每股基本盈利(以每股人民幣分列示)</b>	<b>3.97</b>	5.63

### b) 每股攤薄盈利

由於截至2019年及2018年12月31日止年度，不存在潛在攤薄普通股，故於該等年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金

#### (a) 董事薪酬

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

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2019年</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生(行政總裁)	(i), (ii)	-	330	101	431
胡洪芳女士	(v)	-	358	-	358
<b>非執行董事：</b>					
劉先生(主席)	(iv)	-	-	-	-
周煒先生	(ii)	-	249	33	282
<b>獨立非執行董事：</b>					
錢紅驥先生	(iii)	87	-	-	87
李永瑞博士	(iii)	87	-	-	87
范智超先生	(iii)	87	-	-	87
陳磊博士	(iii)	87	-	-	87
		348	937	134	1,419

## 11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金(續)

## (a) 董事薪酬(續)

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生(行政總裁)	(i), (ii)	-	148	76	224
胡洪芳女士	(v)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生(主席)	(iv)	-	-	-	-
周煒先生	(ii)	-	476	121	597
		-	624	197	821

附註：

- (i) 王文浩先生亦為本集團行政總裁。
- (ii) 於2019年2月13日獲委任。
- (iii) 於2019年6月14日獲委任。
- (iv) 於2018年5月28日獲委任。
- (v) 於2018年8月9日獲委任。

上述酬金指諸位董事於截至2019年及2018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2019年及2018年12月31日止年度，並無任何本公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括2名(2018年：1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(2018年：4名)人士的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金及津貼	890	975
退休福利計劃供款	246	291
	<b>1,136</b>	<b>1,266</b>

酬金介乎以下範圍：

	2019年 人數	2018年 人數
酬金範圍 零至1,000,000港元	3	4

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入本集團或於加入本集團時的獎金或離職補償。

## 12. 物業、廠房及設備

	傢俬及 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室處所 人民幣千元	供暖設施 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>					
成本	4,691	4,003	-	-	8,694
累計折舊	(3,232)	(3,609)	-	-	(6,841)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,459</b>	<b>394</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,853</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	1,459	394	-	-	1,853
添置	873	907	-	-	1,780
出售	(25)	(17)	-	-	(42)
折舊	(499)	(113)	-	-	(612)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,808</b>	<b>1,171</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,979</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
成本	5,133	4,576	-	-	9,709
累計折舊	(3,325)	(3,405)	-	-	(6,730)
<b>於2018年12月31日的</b>					
賬面淨值	1,808	1,171	-	-	2,979
來自採納國際財務報告準則 第16號的調整(附註2.1.1)	-	-	896	-	896
<b>於2019年1月1日的</b>					
賬面淨值，經重列	1,808	1,171	896	-	3,875

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 12. 物業、廠房及設備(續)

	傢俬及 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室處所 人民幣千元	供暖設施 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	1,808	1,171	896	-	3,875
添置	724	27	3,256	1,007	5,014
出售	(28)	-	-	-	(28)
折舊	(720)	(221)	(711)	(403)	(2,055)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,784</b>	<b>977</b>	<b>3,441</b>	<b>604</b>	<b>6,806</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
成本	5,639	4,603	4,152	1,007	15,401
累計折舊	(3,855)	(3,626)	(711)	(403)	(8,595)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,784</b>	<b>977</b>	<b>3,441</b>	<b>604</b>	<b>6,806</b>

已確認折舊費用分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	995	-
行政開支	1,060	612
	<b>2,055</b>	<b>612</b>

## 12. 物業、廠房及設備(續)

於2019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2019年 12月31日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
辦公室處所	3,441	896	711
供暖設施	604	—	403
	4,045	896	1,114

計入物業、廠房及設備的使用權資產總添置為人民幣4,263,000元(附註27(a))。有關該等租賃的詳情載於附註18。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 13. 無形資產

電腦軟件  
人民幣千元

於2018年1月1日	
成本	603
累計攤銷	(421)
<b>賬面淨值</b>	<b>182</b>
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	182
添置	803
撇銷	(3)
攤銷	(58)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>924</b>
於2018年12月31日及2019年1月1日	
成本	1,403
累計攤銷	(479)
<b>賬面淨值</b>	<b>924</b>
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	924
添置	1,990
攤銷	(257)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>2,657</b>
於2019年12月31日	
成本	3,391
累計攤銷	(734)
<b>賬面淨值</b>	<b>2,657</b>

### 13. 無形資產(續)

已確認攤銷費用分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
行政開支	257	58

### 14. 投資物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	31,988	33,073
折舊	(1,086)	(1,085)
期末賬面淨值	30,902	31,988

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2019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30,902,000元(2018年：人民幣31,988,000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。

本集團的投資物業於使用權期限內以直線法折舊。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 14. 投資物業(續)

於2019年12月31日，本集團投資物業的公平值分別約為人民幣126,900,000元(2018年：人民幣126,600,000元)。本集團於2019年及2018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2019年及2018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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入增值服務所得收益的租賃收入 (國際財務報告準則第15號範圍外)	2,137	825

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

### 15. 存貨

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
將用於增值服務的材料	13	13
消耗品	93	55
期末賬面淨值	106	68

## 16. 貿易及其他應收款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>	(a)		
— 第三方		36,111	40,894
— 關聯方	24(c)	4,104	38,947
		40,215	79,841
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(10,847)	(13,636)
		29,368	66,205
<b>其他應收款項</b>	(b)		
按金、預付款項及其他應收款項		28,518	3,224
代業主支付的款項		5,550	4,794
向僱員提供的墊款		194	1,494
應收關聯方款項		—	7,647
遞延首次公開發售成本		—	3,453
		34,262	20,612
減：就收購附屬公司支付且計入 非流動資產之按金	23(b)	(24,875)	—
		9,387	20,612
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		—	(1,745)
		9,387	18,867
		38,755	85,072

## 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管理服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 16. 貿易及其他應收款項(續)

#### a) 貿易應收款項(續)

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至90天	11,772	18,487
91至180天	4,121	4,483
181至365天	5,262	5,636
1至2年	3,727	28,879
2年以上	4,486	8,720
	<b>29,368</b>	66,205

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	13,636	10,650
(撥回)/確認的預期信貸虧損撥備	(2,789)	2,986
年末結餘	<b>10,847</b>	13,636

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28.2。

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

## 16. 貿易及其他應收款項(續)

## 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、向僱員提供的墊款及遞延首次公開發售成本)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。

其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	1,745	1,745
預期信貸虧損撥備撥回	(1,745)	-
年末結餘	-	1,745

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 17. 貿易及其他應付款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	10,513	7,740
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		19,207	20,163
代業主收取的款項		20,997	28,556
其他稅項負債		3,763	4,623
員工成本及福利預提費用		18,147	21,522
應付關聯方款項	24(c)	1,308	5,346
		63,422	80,210
		73,935	87,950

#### (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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30天	9,000	5,480
31至180天	952	1,169
181至365天	6	298
1年以上	555	793
	10,513	7,740

## 18. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的餘下合約到期狀況：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
最低租賃付款總額：		
於一年內到期	2,094	—
於一年以上但兩年以內到期	1,854	—
於兩年以上但五年以內到期	411	—
	4,359	—
租賃負債的未來財務開支	(253)	—
租賃負債的現值	4,106	—
最低租賃付款的現值：		
於一年內到期	1,918	—
於一年以上但兩年以內到期	1,782	—
於兩年以上但五年以內到期	406	—
	4,106	—
減：包括在流動負債內於一年內到期的部分	(1,918)	—
包括在非流動負債內於一年以上到期的部分	2,188	—

本集團已使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘以確認有關過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之租賃負債。於2018年12月31日的比較資料未予重列。有關過渡至國際財務報告準則第16號的詳情載於附註2.1.1。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 18. 租賃負債(續)

於2019年12月31日，租賃負債人民幣4,106,000元(2018年：人民幣零元)按加權平均實際年利率5.6%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2019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1,349,000元。

#### 租賃活動詳情

於2019年12月31日，本公司已就辦公室處所及供暖設施訂立租約。

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

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。

## 19. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	2,726	4,766
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	(4,600)	(4,600)
遞延稅項淨(負債)/資產	(1,874)	166

遞延稅項淨(負債)/資產的變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	166	3,880
於損益內確認(附註8)	(1,135)	(4,104)
因稅率變動產生(附註8)	(905)	390
年末	(1,874)	166

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 19. 遞延稅項(續)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債變動如下：

#### 遞延稅項資產

	撥備及 應計款項 人民幣千元	應收款項的 預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,654	2,226	3,880
於損益內確認	(80)	576	496
因稅率變動產生(附註8)	201	189	390
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,775	2,991	4,766
於損益內確認	(294)	(841)	(1,135)
因稅率變動產生(附註8)	(394)	(511)	(905)
<b>於2019年12月31日</b>	<b>1,087</b>	<b>1,639</b>	<b>2,726</b>

#### 遞延稅項負債

	未分派 溢利預扣稅 人民幣千元
於2018年1月1日	-
於損益內確認	(4,600)
<b>於2018年12月31日、2019年1月1日及2019年12月31日</b>	<b>(4,600)</b>

於2019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87,862,000元(2018年：人民幣70,963,000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。

## 19. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(續)

董事預期於可見未來宣派及分派累計溢利達人民幣46,000,000元，及因此確認遞延稅項負債人民幣4,600,000元。於2019年12月31日，與未確認遞延稅項負債的中國附屬公司未分派保留盈利相關的暫時差額總額約達人民幣41,862,000元(2018年：人民幣24,963,000元)。

於2019年12月31日，本集團有未使用稅項虧損約人民幣14,865,000元(2018年：人民幣15,919,000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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2019年	—	3,814
2020年	2,822	2,822
2021年	2,666	2,666
2022年	3,736	3,736
2023年	2,881	2,881
2024年	2,760	—
	<b>14,865</b>	15,919

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 20. 股本

於2018年1月1日的股本指本集團現時旗下公司的合併繳足資本，經扣除於公司間的投資。由於於2018年12月26日完成重組，本公司成為本集團的控股公司，而合併繳足資本人民幣30,000,000元(即來自股東的出資)轉撥至資本撥備(附註21(c))。

	附註	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：			
本公司普通股：			
註冊成立時及於2018年及2019年12月31日 的普通股	(i)	5,000,000,000	50,000

	附註	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：				
本公司普通股：				
註冊成立時發行	(i)	100	-	-*
配發股份時獲配發	(ii)	104,634	1	-*
於2018年12月31日及2019年1月1日		104,734	1	-*
資本化發行	(iii)	299,895,266	2,999	21
就本公司股份上市而發行新股	(iv)	100,000,000	1,000	7
於2019年12月31日		400,000,000	4,000	28

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

## 20. 股本(續)

附註：

- (i) 本公司於2018年5月28日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股。於註冊成立時，100股普通股已按面值發行予本公司股東。
- (ii) 根據重組，於2018年7月19日及2018年12月26日，本公司股東分別獲配發及發行900股及99,000股股份。於2018年12月26日，本公司向Rime Venture Limited(「Rime Venture」)當時股東配發及發行額外4,734股每股面值0.00001美元的股份，作為交換Rime Venture全部股權的代價。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。
- (iii) 根據日期為2019年6月14日的股東決議案，待本公司股份溢價賬因根據招股章程所述建議股份發售發行發售股份而獲得進賬後，本公司將資本化股份溢價賬的進賬額約2,999美元(相當於人民幣21,000元)，將該金額撥充資本以按面值繳足299,895,266股股份(「資本化發行」)。資本化發行於2019年7月12日完成。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。
- (iv) 於2019年7月12日，於上市後，本公司按發行價每股1.28港元發行100,000,000股新普通股，並籌得所得款項總額約128,000,000港元(相當於人民幣112,459,000元)，其中約人民幣7,000元計入股本賬及結餘人民幣112,452,000元計入本公司的股份溢價賬。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。

股份發行開支主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他與上市相關的成本。與發行新股直接相關的增量成本人民幣16,502,000元被視為來自發行的股份溢價賬扣減。

## 21. 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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 21. 儲備(續)

#### b) 法定儲備

根據本集團旗下目前在中國註冊成立的各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。

於2018年12月26日重組完成後，本公司成為本集團的控股公司，合併繳足資本(即來自股東的出資)人民幣30,000,000元轉入資本儲備(附註20)。

於2018年7月19日，貴州和泓豐盈物業管理有限公司(「**貴州和泓**」)及Rime Venture (HK) Limited(「**Rime Venture (HK)**」)當時股東分別向貴州和泓及Rime Venture (HK)注資人民幣5,000,000元及人民幣2,633,000元。因此，該等金額計入截至2018年12月31日止年度的資本供款。

於2018年8月22日及2018年10月19日，Rime Venture (HK)及貴州福瑞盈信息諮詢有限公司(「**貴州外商獨資企業**」)分別收購貴州和泓(一家控制北京泓升集團的中國公司)已發行股本的4.52%及95.48%，代價分別為人民幣2,633,000元及人民幣4,774,000元。因此，已支付的代價入賬為自資本儲備扣除。

## 21. 儲備(續)

d) 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	累計虧損 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於註冊成立日期 (2018年5月28日)	—	—	—	—
期內虧損	—	—	(11,694)	(11,694)
產生自重組(附註)	—	101,178	—	101,178
<b>於2018年12月31日及 2019年1月1日</b>	—	101,178	(11,694)	89,484
年內虧損	—	—	(22,138)	(22,138)
已付股息(附註9)	—	—	(25,400)	(25,400)
資本化發行(附註20(iii))	(21)	—	—	(21)
就本公司股份上市而發行 新股(附註20(iv))	112,452	—	—	112,452
股份發行開支(附註20(iv))	(16,502)	—	—	(16,502)
<b>於2019年12月31日</b>	<b>95,929</b>	<b>101,178</b>	<b>(59,232)</b>	<b>137,875</b>

附註：於2018年12月26日完成重組後，本公司成為本集團的控股公司。於重組完成日期所收購附屬公司的公平值與進行交換的本公司已發行股本的面值之間的差額記為合併儲備。

於2019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137,875,000元(2018年：人民幣89,484,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 22. 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。

### 23. 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	686	886
第二年至第五年	2,743	1,845
五年後	1,029	—
	4,458	2,731

## 23. 承擔(續)

## a) 租賃承擔(續)

## 作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔(2018年：本集團根據不可撤銷經營租賃的應付未來最低租賃付款總額)如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	60	442
第二年至第五年	-	675
	60	1,117

## b) 資本承擔

於2019年12月28日，本公司的全資附屬公司北京泓升與獨立第三方上海同進置業有限公司(「第一賣方」)及湖州懿宏企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「第二賣方」)，與第一賣方統稱為「賣方」訂立一份買賣協議，據此，北京泓升同意向賣方收購上海同進物業服務有限公司(「上海同進」)70%的股權，總現金代價為人民幣29,590,000元。於2019年12月31日，本集團已向賣方支付人民幣24,875,000元的按金，因此，本集團就收購上海同進的資本承擔為人民幣4,715,000元。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 24. 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2.23。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) 與本集團進行交易的關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
劉先生	控股股東
和泓置地	一家受控股股東控制的公司
和泓控股集團有限公司	一家受控股股東控制的公司
北京福發房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
北京東和偉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
北京社區半徑信息技術有限公司	一家受控股股東控制的公司
成都和華偉業置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
成都和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶佑山房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶和泓投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶祺山實業有限公司	一家受控股股東控制的公司
湖南和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
湖南大信投資置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
湖南鵬盛投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
三亞和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓偉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司

## 24. 重大關聯方交易(續)

(a) 與本集團進行交易的關聯方如下(續)：

關聯方	與本集團的關係
唐山和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓嘉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山博軒房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山市豐南區華信房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津泰達和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津和泓四季投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津和泓東泰置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
貴州東海房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
貴州和源聚文旅小鎮置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
海南陵水億和地產投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
黑龍江愛晚房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶和泓嘉業投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶恒拓置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
三亞順澤房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
瀋陽和泓嘉瑞房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 24. 重大關聯方交易(續)

(b) 與本集團關聯方於日常業務過程中進行的交易如下：

	2019年 人民幣千元	2018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*	38,036	29,094
租賃開支*	722	610
購買無形資產*	1,593	—

\* 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(c) 與關聯方的結餘

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
—受劉先生控制的公司	4,104	38,947
其他應收款項		
—受劉先生控制的公司(附註)	—	7,647
	4,104	46,594
應付關聯方款項		
其他應付款項		
—受劉先生控制的公司(附註)	1,308	5,346

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。

## 24. 重大關聯方交易(續)

### (d) 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
董事袍金	348	—
薪金、花紅及津貼	1,857	1,019
退休福利計劃供款	345	303
	<b>2,550</b>	<b>1,322</b>

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 25. 本公司財務狀況表

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資(附註)	101,178	101,178
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	38,465	4,157
銀行結餘及現金	24,819	—
	63,284	4,157
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	26,559	15,851
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<b>36,725</b>	(11,694)
<b>資產淨值</b>	<b>137,903</b>	89,484
<b>權益</b>		
股本	28	—*
儲備(附註21(d))	137,875	89,484
<b>權益總額</b>	<b>137,903</b>	89,484

已於2020年3月25日獲董事會批准及授權發佈。

附註：主要附屬公司之詳情載於附註26。

王文浩  
董事

胡洪芳  
董事

## 26. 附屬公司詳情

於2019年及2018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
<b>本公司直接持有</b>				
和泓集團有限公司 <sup>3</sup>	香港/ 2018年6月7日	1美元	100%	投資控股
Rime Venture <sup>3</sup>	英屬處女群島/ 2018年3月28日	1美元	100%	投資控股
<b>本公司間接持有</b>				
Rime Venture (HK) <sup>3</sup>	香港/ 2018年5月23日	1美元	100%	投資控股
貴州外商獨資企業 <sup>1</sup>	中國/ 2018年9月13日	人民幣 41,575,600元 (2018：人民幣 1,000,000元)	100%	管理諮詢及投資控股
貴州和泓 <sup>2</sup>	中國/ 2018年7月19日	人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
北京泓升 <sup>2</sup>	中國/ 2006年1月13日	人民幣 30,000,000元	100%	投資控股
北京和泓物業服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2002年4月9日	人民幣 12,000,000元	100%	物業管理服務
天津和泓物業管理服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2008年4月30日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理服務
重慶和泓物業服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2007年6月22日	人民幣 3,000,000元	100%	物業管理服務
唐山和泓物業服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2011年1月11日	人民幣 500,000元	100%	物業管理服務

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 26. 附屬公司詳情(續)

於2019年及2018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
<b>本公司間接持有</b>				
瀋陽和泓物業服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2010年8月16日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理服務
湖南和華物業服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2012年11月26日	人民幣 2,000,000元	100%	物業管理服務
貴陽和泓物業服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2006年11月9日	人民幣 500,000元	100%	物業管理服務
海南和泓酒店物業服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2012年1月18日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理服務
北京泓韻教育諮詢服務有限公司 <sup>2</sup>	中國/ 2019年8月22日	人民幣10,000元	100%	暫無業務

1 根據中國法律註冊為外商獨資企業

2 根據中國法律註冊為有限公司

3 根據當地法律註冊成立為有限公司

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。

## 27. 綜合現金流量表附註

## a) 主要非現金交易

於截至2019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4,263,000元(附註12)。

## b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列截至2019年及2018年12月31日止年度融資活動所產生負債之對賬。

	租賃負債 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	-	356	356
現金流量			
— 融資活動所得現金流入	-	4,047	4,047
— 融資活動所得現金流出	-	(3,831)	(3,831)
非現金交易			
— 重組產生的視作分派	-	4,774	4,774
於2018年12月31日	-	5,346	5,346
首次應用國際財務報告準則 第16號(附註2.1.1)	896	-	896
於2019年1月1日(經調整)	896	5,346	6,242
現金流量			
— 融資活動所得現金流入	-	1,308	1,308
— 融資活動所得現金流出	(1,203)	(5,346)	(6,549)
非現金交易			
— 訂立新租賃	4,263	-	4,263
— 租賃負債的利息開支	150	-	150
於2019年12月31日	4,106	1,308	5,414

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 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。

#### 28.1 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	37,347	78,640
— 銀行結餘及現金	199,829	134,417
	237,176	213,057
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	70,172	83,327
租賃負債	4,106	—
	74,278	83,327

## 28. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 28.2 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28.1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2.8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。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。於各報告日期，更新歷史違約率，分析前瞻性估計的變化。然而，鑑於信貸風險的時間較短，該等宏觀經濟因素的影響於報告期內並未被視為重大。

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2019年12月31日止年度

### 28. 財務風險管理及公平值計量(續)

#### 28.2 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項(續)

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

	第三方				關聯方	總計
	0至90日 人民幣千元	91至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日						
加權平均預期信貸虧損率	13.9%	23.9%	25.0%	44.3%	0.5%	
賬面總值	8,926	5,418	7,020	14,747	4,104	40,215
計提虧損撥備	1,238	1,297	1,758	6,534	20	10,847
於2018年12月31日						
加權平均預期信貸虧損率	12.8%	16.4%	19.1%	44.3%	0.5%	
賬面總值	6,277	4,582	5,637	24,398	38,947	79,841
計提虧損撥備	801	752	1,077	10,811	195	13,636

## 28. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 28.2 信貸風險(續)

#### (ii) 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。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2.8所載因素後，違約風險較低，因此，所確認的預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損，且預期信貸虧損的影響就綜合財務報表而言屬不重大。

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

### 28.3 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28.1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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 財務風險管理及公平值計量(續)

#### 28.3 流動風險(續)

於2019年及2018年12月31日，本集團金融負債之剩餘合約到期日分析如下。倘債權人有權選擇償還負債的時間，此等負債將於目標集團被要求償還的最早日期入賬。倘此等負債須分期償還，每筆還款將於本集團承諾償還的最早期間入賬。

以下合約到期日分析乃基於金融負債的未貼現現金流量：

	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 兩年以內 人民幣千元	兩年以上 五年以內 人民幣千元	合約 未貼現總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	70,172	-	-	70,172	70,172
租賃負債	2,094	1,854	411	4,359	4,106
	<b>72,266</b>	<b>1,854</b>	<b>411</b>	<b>74,531</b>	<b>74,278</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	83,327	-	-	83,327	83,327

#### 28.4 利率風險

本集團的銀行存款及租賃負債分別承受現金流量利率風險及公平值利率風險。兩者均主要集中於銀行的市場利率波動上。由於董事認為分別產生自浮動利率銀行存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。

## 28. 財務風險管理及公平值計量(續)

### 28.5 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。

本集團承受的貨幣風險主要來自其港元(「港元」)的銀行存款，而港元並非與該等交易有關的集團實體的功能貨幣。於2019年12月31日，本集團的港元銀行存款為人民幣25,883,000元(2018年：人民幣零元)。

下表說明本集團於年內的除所得稅後溢利以及權益對集團實體的功能貨幣兌港元升值的敏感度。該等敏感度比率為向主要管理人員內部報告外匯風險時所使用的比率，指管理層對外匯率可能發生變動的最佳估算。

集團實體的功能貨幣兌港元的貶值百分比相同，則本集團於年內的除稅後溢利將有相同幅度的變動，惟效果相反。

	敏感度比率	除稅後溢利減少 人民幣千元	權益減少 人民幣千元
<b>2019年</b>			
港元	5%	1,294	1,294
<b>2018年</b>			
港元	5%	-	-

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 財務風險管理及公平值計量(續)

#### 28.5 外匯風險(續)

於2019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172,743,000元(2018年：人民幣132,521,000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。

#### 28.6 金融資產及負債的公平值

本集團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。

### 29. 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。

### 30. 毋須作出調整的報告日期後事項

除該等綜合財務報表另有披露者外，於2019年12月31日之後發生了以下重大事件：

**a) 完成收購上海同進**

於2020年1月22日，已完成收購上海同進(詳情載於附註23(b))，因此，上海同進成為本公司的非全資附屬公司。

**b) 2019年冠狀病毒疾病爆發(「COVID-19爆發」)的影響**

2020年初COVID-19爆發後，本集團已實施一系列額外的預防及控制措施，包括延長本集團僱員的農曆新年假期、對人員出行及交通安排的若干限制及控制措施以及提升社區內的衛生及防疫措施等。

考慮到COVID-19爆發所帶來的負面影響，其可能因於提供服務時的額外衛生及防疫措施而導致成本增加，以及由於對社區活動的限制及控制而使來自社區增值服務的收益減少。

本集團尚未能夠量化上述由於COVID-19爆發所帶來的影響。然而，本集團將密切留意COVID-19爆發的進展及其影響，並將繼續作出相關評估及主動採取適當措施。

# 四年財務概要

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	169,027	196,027	224,450	<b>248,275</b>
銷售成本	(118,550)	(129,906)	(143,958)	<b>(164,142)</b>
毛利	50,477	66,121	80,492	<b>84,133</b>
其他收入	5,403	1,827	1,573	<b>9,277</b>
行政開支	(29,927)	(37,251)	(39,966)	<b>(52,353)</b>
上市相關開支	–	–	(11,694)	<b>(17,693)</b>
財務成本	–	–	–	<b>(150)</b>
除所得稅前溢利	25,953	30,697	30,405	<b>23,214</b>
所得稅開支	(7,219)	(8,827)	(13,519)	<b>(9,421)</b>
本公司權益持有人應佔 年內溢利及 全面收益總額	18,734	21,870	16,886	<b>13,793</b>
本公司權益持有人應佔 每股盈利 (以每股人民幣分列示)				
基本及攤薄	6.24	7.29	5.63	<b>3.97</b>

## 綜合資產、權益及負債

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