

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



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

截至2024年12月31日止年度之年度業績公告

財務概要

- 截至2024年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,365.1百萬元，較2023年同期的約人民幣1,313.3百萬元增加約人民幣51.8百萬元或約3.9%。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣349.6百萬元，較2023年同期的約人民幣336.2百萬元增加約人民幣13.4百萬元或約4.0%。截至2024年12月31日止年度，本集團的整體毛利率約為25.6%，與2023年同期基本保持一致。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團的除所得稅後溢利約為人民幣86.6百萬元，較2023年同期的約人民幣114.1百萬元減少約人民幣27.5百萬元或約24.1%。截至2024年12月31日止年度，本集團的淨利潤率約為6.3%，較2023年同期的約8.7%下降2.4%。
- 截至2024年12月31日止年度，本公司權益股東應佔每股盈利為人民幣9.71分(2023年：人民幣13.91分)。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團的總在管建築面積約為62.2百萬平方米，較2023年同期的約55.8百萬平方米增加約6.4百萬平方米或約11.5%；截至2024年12月31日止年度，總訂約建築面積約為70.2百萬平方米，較2023年同期的約64.7百萬平方米增加約5.5百萬平方米或約8.5%。

和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2024年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	1,365,068	1,313,283
銷售成本		<u>(1,015,461)</u>	<u>(977,067)</u>
毛利		349,607	336,216
其他收入、收益及虧損	4	11,041	39,724
貿易及其他應收款項的預期信貸 虧損撥備，淨額		(43,132)	(45,519)
行政開支		(206,082)	(186,583)
財務成本	5(a)	(3,660)	(1,380)
分佔聯營公司溢利		<u>101</u>	<u>12</u>
除所得稅前溢利	5(b)	107,875	142,470
所得稅開支	6	<u>(21,252)</u>	<u>(28,336)</u>
年內溢利		<u><u>86,623</u></u>	<u><u>114,134</u></u>
年度其他全面收益，扣除零稅項 其後不會重新分類至損益的項目：			
—換算本公司財務報表為其呈列貨幣的 匯兌差額		<u>(173)</u>	<u>4,396</u>
年內全面收益總額		<u><u>86,450</u></u>	<u><u>118,530</u></u>
以下各項應佔年內溢利：			
本公司權益股東		54,388	77,899
非控股權益		<u>32,235</u>	<u>36,235</u>
		<u><u>86,623</u></u>	<u><u>114,134</u></u>
以下各項應佔年內全面收益總額：			
本公司權益股東		54,215	82,295
非控股權益		<u>32,235</u>	<u>36,235</u>
		<u><u>86,450</u></u>	<u><u>118,530</u></u>
本公司權益股東應佔每股盈利 (以人民幣分列示)			
基本及攤薄	8	<u><u>9.71</u></u>	<u><u>13.91</u></u>

綜合財務狀況表
於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		23,784	23,581
無形資產	9	92,161	107,146
投資物業		78,868	55,005
商譽		460,519	461,296
於聯營公司的投資		1,661	412
其他按金	10	26,476	25,329
遞延稅項資產		36,674	31,572
		<u>720,143</u>	<u>704,341</u>
流動資產			
存貨		1,245	1,381
貿易及其他應收款項	10	731,199	565,332
按公允值計入損益的金融資產		-	3,180
受限制銀行存款		1,232	34
銀行結餘及現金		273,705	378,205
		<u>1,007,381</u>	<u>948,132</u>
流動負債			
銀行借款		46,965	16,500
合約負債	3(a)	381,434	334,877
貿易及其他應付款項	11	445,227	435,602
租賃負債		10,923	9,477
所得稅負債		6,375	9,079
		<u>890,924</u>	<u>805,535</u>
流動資產淨值		<u>116,457</u>	<u>142,597</u>
總資產減流動負債		<u>836,600</u>	<u>846,938</u>
非流動負債			
銀行借款		35,980	38,500
租賃負債		6,829	5,510
遞延稅項負債		24,708	25,622
		<u>67,517</u>	<u>69,632</u>
資產淨值		<u><u>769,083</u></u>	<u><u>777,306</u></u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益			
股本	12	38	38
儲備		<u>693,047</u>	<u>696,916</u>
本公司權益股東應佔權益		<u>693,085</u>	<u>696,954</u>
非控股權益		<u>75,998</u>	<u>80,352</u>
權益總額		<u><u>769,083</u></u>	<u><u>777,306</u></u>

附註

截至2024年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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

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

董事會於2025年3月28日批准刊發截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表。

2. 編製基準

編製基準

本公司該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告會計準則、國際會計準則及詮釋(統稱為「國際財務報告會計準則」)編製。綜合財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定及包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除按公允值計量的若干金融資產以外，綜合財務報表已根據歷史成本基準編製。

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

新訂及經修訂國際財務報告會計準則及會計政策變動

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

- 國際財務報告準則第16號之修訂本—售後租回租賃負債；
- 國際會計準則第1號之修訂本—負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）；
- 國際會計準則第1號之修訂本—附有契諾的非流動負債（「2022年修訂本」）；及
- 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本—供應商融資安排。

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

售後租回租賃負債(國際財務報告準則第16號租賃之修訂本)

國際財務報告準則第16號之修訂本訂明賣方—承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方—承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號當日起並無可變租賃付款獨立於指數或利率的售後租回交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況表或表現並無任何影響。

負債分類為流動或非流動及附有契諾的非流動負債(國際會計準則第1號財務報表的呈列之修訂本)

2020年修訂本澄清了將負債分類為流動或非流動負債之規定，包括延遲償還負債權利的涵義，以及延遲償還負債權利必須在報告期末存在。負債之分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清了負債可以用其自身權益工具結算，只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。

2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契諾才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體在報告期後12個月內必須遵守未來契諾的非流動負債，需要進行額外披露。

本集團已於2023年及2024年1月1日重新評估其負債的條款及條件，並決定其負債的流動或非流動分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂本對該等綜合財務報表並無任何影響。

供應商融資安排(國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本)

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本澄清了供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

已發佈但尚未生效的國際財務報告會計準則

截至該等綜合財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項於截至2024年12月31日止年度尚未生效且並無於該等綜合財務報表提早採納的國際財務報告會計準則的修訂。與本集團潛在相關的該等修訂如下：

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
財務報表中的呈列和披露(國際財務報告準則第18號)	2027年1月1日
無需承擔公共責任的附屬公司：披露(國際財務報告準則第19號)	2027年1月1日
金融工具分類與計量之修訂本(國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂本)	2026年1月1日
投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 (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)	附註
缺乏可換性(國際會計準則第21號匯率變動的影響之修訂本)	2025年1月1日
國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告 準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之 修訂本(國際財務報告會計準則年度改進—第11卷)	2026年1月1日

備註：尚未確定強制生效日期，但可供採用

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

3. 收益及分部資料

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

本集團收益分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	1,077,895	987,472
社區增值服務	241,491	243,069
非業主增值服務	29,212	72,275
	<u>1,348,598</u>	<u>1,302,816</u>
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)	<u>16,470</u>	<u>10,467</u>
	<u><u>1,365,068</u></u>	<u><u>1,313,283</u></u>

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2024年及2023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)均位於中國境內。

有關主要客戶的資料

截至2024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2.0% (2023年：3.1%)。除控股股東控制的公司外，本集團擁有多名客戶，截至2024年及2023年12月31日止年度，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

(a) 合約負債

本集團於報告期末確認下列收益相關合約負債：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債	<u>381,434</u>	<u>334,877</u>

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

(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。

	2024年 人民幣千元	2023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	209,678	232,164
社區增值服務	13,473	15,661
非業主增值服務	<u>642</u>	<u>474</u>
	<u>223,793</u>	<u>248,299</u>

(c) 未履行的履約義務

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

社區增值服務乃於短期內提供，且於報告日期並無重大尚未履行的履約義務。

4. 其他收入、收益及虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	2,641	5,240
收回壞賬	7,474	43,766
銀行利息收入	410	420
雜項收入	1,165	2,438
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益	25	18
出售物業、廠房及設備之收益	7	81
出售一間附屬公司之虧損	-	(14,024)
出售投資物業之收益	-	986
商譽減值	(777)	-
議價收購之收益	96	799
	<u>11,041</u>	<u>39,724</u>

附註：

截至2024年及2023年12月31日止年度，政府補助收入主要有關中國政府就增值稅減免及支持本集團經營活動授出的現金津貼，其為無條件或已達成條件。

5. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	643	423
計息銀行借款之財務成本	3,017	957
	<u>3,660</u>	<u>1,380</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金	2,250	2,480
無形資產攤銷(附註9)	15,143	16,273
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	5,634	5,105
—使用權資產	2,460	3,541
投資物業折舊		
—自有物業	2,562	3,858
—分租物業	5,997	2,435
法律及專業費用	16,136	14,916
短期租賃	1,628	1,592
	<u>16,628</u>	<u>16,416</u>

6. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
本年度	27,988	31,719
於過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(808)</u>	<u>205</u>
	<u>27,180</u>	<u>31,924</u>
遞延稅項		
於年內損益計入	<u>(5,928)</u>	<u>(3,588)</u>
所得稅開支總計	<u><u>21,252</u></u>	<u><u>28,336</u></u>

附註：

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(c) 香港利得稅

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

(d) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、詮釋及慣例，基於截至2024年及2023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2024年及2023年12月31日止年度，處於中國西部大開發計劃及海南自由貿易港計劃範圍內的本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2024年及2023年12月31日止年度合資格為小型微利企業的本集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至2024年及2023年12月31日止年度，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入享有75%及50%的稅項減免。

(e) 中國預扣所得稅

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

7. 股息

董事建議不派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	2024年	2023年
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	54,388	77,899
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>560,000</u>	<u>560,000</u>
每股基本盈利(以人民幣分列示)	<u>9.71</u>	<u>13.91</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於截至2024年及2023年12月31日止年度，不存在潛在攤薄普通股，故於該等年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度			
期初賬面淨值	122,165	5,331	127,496
收購附屬公司	2,327	–	2,327
出售一間附屬公司	(6,506)	–	(6,506)
添置	–	102	102
攤銷	(14,598)	(1,675)	(16,273)
期末賬面淨值	<u>103,388</u>	<u>3,758</u>	<u>107,146</u>
於2023年12月31日			
成本	137,986	10,458	148,444
累計攤銷	(34,598)	(6,700)	(41,298)
賬面淨值	<u>103,388</u>	<u>3,758</u>	<u>107,146</u>
	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
期初賬面淨值	103,388	3,758	107,146
添置	–	334	334
出售	–	(176)	(176)
攤銷	(13,951)	(1,192)	(15,143)
期末賬面淨值	<u>89,437</u>	<u>2,724</u>	<u>92,161</u>
於2024年12月31日			
成本	137,986	10,616	148,602
累計攤銷	(48,549)	(7,892)	(56,441)
賬面淨值	<u>89,437</u>	<u>2,724</u>	<u>92,161</u>
已確認攤銷費用分析如下：			
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
行政開支		<u>15,143</u>	<u>16,273</u>

10. 貿易及其他應收款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		473,795	397,572
— 關聯方		89,825	77,094
		<u>563,620</u>	<u>474,666</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(110,953)	(86,364)
		<u>452,667</u>	<u>388,302</u>
其他應收款項	(b)		
按金及其他應收款項		83,554	72,685
其他按金		193,159	117,301
代業主支付的款項		6,440	5,551
向僱員提供的墊款		3,276	3,788
		<u>286,429</u>	<u>199,325</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(8,549)	(7,235)
		<u>277,880</u>	<u>192,090</u>
預付款項		27,128	10,269
		<u>305,008</u>	<u>202,359</u>
減：分類為非流動資產的其他按金(已扣除預期 信貸虧損撥備人民幣2,525,000元 (2023年：人民幣3,709,000元))		(26,476)	(25,329)
		<u>278,532</u>	<u>177,030</u>
		<u>731,199</u>	<u>565,332</u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業管理服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至90日	83,317	89,610
91至180日	54,883	61,467
181至365日	105,135	99,659
1至2年	109,602	87,585
2至3年	63,931	26,603
3年以上	35,799	23,378
	<u>452,667</u>	<u>388,302</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初結餘	86,364	67,766
出售一間附屬公司	-	(6,028)
撇銷壞賬	(17,229)	(15,321)
確認的預期信貸虧損撥備淨額	<u>41,818</u>	<u>39,947</u>
年末結餘	<u>110,953</u>	<u>86,364</u>

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

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

於2024年12月31日，本集團金額為人民幣70,000,000元(2023年：人民幣70,000,000元)的若干貿易應收款項已抵押作為本集團銀行借款人民幣35,500,000元的抵押。

截至2024年12月31日止年度，若干貿易債務人同意將其自有物業的法定所有權轉讓予本集團，以結算其欠付本集團的未償還貿易應收款項合共人民幣31,056,000元(2023年：人民幣6,200,000元)。該等物業於轉讓日期的公允值與該等貿易應收款項的賬面值相等。

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

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

(b) 其他應收款項

代業主支付的款項

有關結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

其他按金

其他按金主要指於訂立物業管理服務合約投標開始時向政府或物業開發商支付的按金。

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備

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

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付貿易賬款			
— 第三方	(iii)	<u>137,307</u>	<u>128,400</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		122,567	104,463
應付代價	(ii)	487	6,089
已發出財務擔保	(i)	—	5,721
自業主收取的裝修保證金		64,032	68,055
代業主收取的款項		42,293	31,008
其他稅項負債		30,433	31,939
員工成本及福利預提費用		<u>48,108</u>	<u>59,927</u>
		<u>307,920</u>	<u>307,202</u>
		<u>445,227</u>	<u>435,602</u>

附註：

- (i) 於過往年度，獨立第三方貴州華信融資擔保有限公司（「貴州華信」）（從事提供金融服務）簽訂若干財務擔保合約，就獨立第三方借款人（「獨立借款人」）自若干中國境內之銀行取得的銀行借款為獨立借款人提供財務擔保。本公司附屬公司貴陽興隆物業管理有限公司（「貴陽興隆」）亦與貴州華信及中國境內之銀行訂立財務擔保合約，為貴州華信提供財務擔保。根據上述擔保條款，倘獨立借款人拖欠銀行借款，貴州華信及貴陽興隆須就償還獨立借款人拖欠中國之銀行之本金連同應計利息及罰款（「拖欠款項」）承擔連帶責任。擔保期由銀行借貸授出日期起至財務擔保合約屆滿為止。根據本集團收購貴陽興隆的買賣協議，貴陽興隆的賣方（「賣方」）已承諾就於收購日期前針對貴陽興隆的訴訟及申索產生的任何損失向本集團作出彌償。於2023年12月31日，一份尚未結清的財務擔保合約的最大風險敞口為人民幣5,721,000元，與此財務擔保合約相關的財務負債為人民幣5,721,000元。根據於期內就此財務擔保合約發出的最終法院命令，本集團須承諾就有關財務擔保合約向中國境內之銀行償還總額人民幣5,462,000元。賣方已就本集團承擔的虧損總額人民幣5,462,000元向本集團作出彌償，並以現金支付人民幣5,000,000元予本集團，賣方應付的餘額人民幣462,000元已於綜合財務狀況表中確認為其他應收款項。於截至2024年12月31日止年度，財務擔保合約的超額撥備人民幣259,000元於綜合損益及其他全面收益表中確認為其他收入。因此，所有財務擔保合約已於期內結清，並且於2024年12月31日餘額為零。
- (ii) 誠如附註10(a)所詳述，本集團透過向賣方轉讓本集團若干貿易應收款項的全部權利、所有權及權益人民幣36,911,000元，於截至2023年12月31日止年度部分結算收購重慶新隆信的應付代價人民幣43,000,000元。於2023年12月31日，應付重慶新隆信餘下代價為人民幣6,089,000元。於2024年12月31日，本集團仍結欠重慶新隆信的賣方代價款項人民幣487,000元。

截至2023年12月31日止年度，本集團亦透過(i)代表賣方結算收購事項相關的稅項開支人民幣7,500,000元；(ii)抵銷財務擔保合約彌償金額人民幣6,534,000元；及(iii)以現金結算餘下結餘人民幣2,104,000元悉數結算與收購貴陽興隆有關的應付代價人民幣16,138,000元。

(iii) 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至30天	57,286	59,310
31至180天	46,745	48,670
181至365天	13,316	12,462
1年以上	19,960	7,958
	<u>137,307</u>	<u>128,400</u>

12. 股本

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

	股份數目	股份面值 美元	股份面值 等額 人民幣千元
已發行及繳足：			
本公司普通股：			
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日	560,000,000	5,600	38

13. 購股權計劃

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

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

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

自採納日期起直至該等綜合財務報表日期止，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。

14. 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	1,546	1,479
一年後但兩年內	343	686
兩年後但三年內	—	343
	<u>1,889</u>	<u>2,508</u>

(b) 資本承擔

於報告期末未撥備的未付資本承擔如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向若干附屬公司的注資	489	3,510
向聯營公司的注資	—	960
	<u>489</u>	<u>4,470</u>

主席致辭

謹致各位股東：

本人僅代表和泓服務集團有限公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司截至2024年12月31日止年度(「報告期」)的業績公告。

2024年是充滿挑戰與機遇的一年。面對複雜多變的市場環境，本集團全體員工團結一心，砥礪前行，取得了令人矚目的成績：管理規模穩步增長，新簽約項目數量創新高，進一步鞏固了集團在核心區域的市場份額；服務品質不斷加強，成功打造多個「五享服務標杆」項目；客戶滿意度持續提升，品牌影響力顯著增強，2024年中國物業服務百強企業排名晉升至第24位。本集團始終秉持「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，不斷提升服務品質，積極拓展市場，深化增值服務，持續穩健發展。

截至2024年12月31日止十二個月，本集團實現收入約為人民幣1,365.1百萬元，較2023年同期的約人民幣1,313.3百萬元增加約51.8百萬元或約3.9%；本集團毛利約為人民幣349.6百萬元，較2023年同期的約人民幣336.2百萬元增加約人民幣13.4百萬元或約4.0%；除稅後溢利約為人民幣86.6百萬元，較2023年同期的約人民幣114.1百萬元減少約人民幣27.5百萬元或約24.1%；本公司股東應佔溢利約為人民幣54.4百萬元，較2023年同期的約人民幣77.9百萬元減少約人民幣23.5百萬元或約30.2%；每股基本盈利約為人民幣9.71分。

截至2024年12月31日止十二個月，本集團在全國18個省及直轄市的45個城市管理394個物業服務項目，總在管建築面積(「建築面積」)約為62.2百萬平方米，較2023年同期的約55.8百萬平方米增加約6.4百萬平方米或約11.5%；總訂約項目數量422個，總訂約建築面積約為70.2百萬平方米，較2023年同期的約64.7百萬平方米增加約5.5百萬平方米或約8.5%。

堅守服務品質根基，厚植集團發展底蘊

在物業管理服務行業奮進的征程中，本集團始終將服務品質視為企業發展的根基，這一根基承載著對業主的責任與承諾。集團深挖業主的潛在需求，致力於為業主營造溫暖、舒適的生活氛圍。本年度，集團在黨建引領的號召下，精心搭建「一心六翼」黨建引領模式，以實際行動詮釋責任和擔當，與社區攜手開啟「共治、

共建、共享」的基層治理嶄新局面。凝練「兩點一線」服務標準，強化業主生活觸點的品質體驗；搭建暖服務體系，深度革新傳統服務模式，逐步推動「滿意服務」向「感動服務」升華。聯合街道與熱心業主，開展服務創新、熱情幫扶、暖心關懷等活動，用心傳遞溫暖，為社區基層治理匯聚強大向心力。本集團堅持服務品質根基不動搖，不斷完善專業、暖心的服務體系，積極創新，增強市場競爭力，助力集團在物業服務行業中持續穩健發展。

堅持全委發展路線，驅動規模持續提升

本集團堅持全委發展路線不動搖，在競爭激烈的物業管理服務市場中，積極把握市場機遇，不斷拓展業務版圖，憑藉專業的市場研判與果敢的決策，成功簽約多個優質項目，進一步鞏固集團的行業地位。集團始終堅持「開放創新，同創共成」的核心價值觀，踐行合夥人機制，與眾多志同道合的合作夥伴攜手並肩。在項目推進過程中，充分發揮雙方優勢，從前期的項目規劃、資源整合，到中期的項目執行、服務落地，再到後期的運營管理，每一個階段都緊密協作。實現互利共贏，共同開拓出更為廣闊的市場空間。同時集團深耕現有市場，將提升服務質量作為核心競爭力，持續加強品牌影響力，贏得更多客戶的信任，在市場競爭中進一步擴大市場份額，向著更高的發展目標穩步邁進。

聚焦房、車業務，打造增值服務增長極

本集團站在行業發展的前沿，深刻認識到物業服務企業早已不是傳統的基礎服務提供者，正逐步轉型成為美好生活的締造者。為進一步拓展服務邊界，提升業主生活品質，集團精準聚焦房、車兩大與業主生活息息相關的核心領域，以創新為驅動，積極探索增值服務的全新模式，為業主提供更加多元化、個性化的服務體驗，打造一站式生活服務平台。在房產增值服務領域，推出房屋租售、裝修美居、房屋託管等服務，幫助業主進行資產管理，實現房產價值的最大化；在汽車服務領域，為業主提供車輛清洗及養護維修、新能源充電、新車置換等便捷服務，滿足業主日益增長的用車需求。集團將始終堅定不移的以業主需求為核心導向，為業主提供更加優質、貼心、切實需要的增值服務，同時也為集團在激烈的市場競爭中開闢新的增長路徑。

積極擁抱AI變革，開啟智慧服務新篇章

當下AI智能化浪潮席捲全球，深刻地改變著各個行業的發展格局。本集團敏銳地捕捉到這一時代機遇，以開放創新的姿態，積極探索AI技術與社區安防、設備管理、客戶服務及運營決策的多元融合，致力於將AI打造成為推動智慧服務的全新強勁引擎。集團將持續升級智能化管理平台，實現數據的互聯互通與協同運作，以科技為強大驅動力，全方位提升服務效率，深度優化服務體驗，打造智慧服務新社區。

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

劉江

董事會主席

香港，2025年3月28日

業務回顧

本集團是中國物業管理服務行業的知名市場參與者，從事物業管理服務近23年。憑借物業管理服務的綜合實力，連續多年榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」，綜合排名由2023年的第29位晉升至2024年的第24位。同時，於年內獲得「2024中國物業服務百強企業成長性領先企業」、「2024中國物業服務質量領先企業」、「2024中國物業增值服務運營領先企業」、「2024中國物業科技賦能領先企業」、「2024中國上市物企增長速度TOP5」等諸多榮譽。

截至2024年12月31日，本集團在全國18個省及直轄市的45個城市提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。總在管項目數量為394個，總在管建築面積約62.2百萬平方米，較2023年同期的約55.8百萬平方米增加約6.4百萬平方米或約11.5%。總訂約項目數量為422個，總訂約建築面積約為70.2百萬平方米，較2023年同期的約64.7百萬平方米增加約5.5百萬平方米或約8.5%。

截至2024年12月31日，本集團實現營業收入約為人民幣1,365.1百萬元，較2023年同期的約人民幣1,313.3百萬元增加約人民幣51.8百萬元或約3.9%；毛利約為人民幣349.6百萬元，較2023年同期的約人民幣336.2百萬元增加約人民幣13.4百萬元或約4.0%。本集團截至2024年12月31日止十二個月的除稅後淨利潤約為人民幣86.6百萬元，較2023年同期的約人民幣114.1百萬元減少約人民幣27.5百萬元或約24.1%。

物業管理服務

物業管理服務

本集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，主要包括保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務。本集團的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業物業及政府機關、學校、醫院等專業服務項目。

堅持服務品質為根基，是集團不變的追求，也是集團在物業服務領域穩健前行的根本保障。集團深刻認識到，唯有真誠的以客戶為中心，兼顧高品質、溫暖貼心的物業服務，方能契合現代業主對於社區美好生活的多元需求。為此，集團定期開展品質分析，強化品質管理思想，不斷完善「兩點一線」品質管控細則，持續細化業主歸家動線上的觸點服務質量標準，並通過培訓、考核、檢查確保質量標準落地實施，精心打造服務亮點；此外，依託黨建引領和暖服務指引，開展豐富多

樣的社區文化活動，如紅色觀影、黨史知識競賽、社區運動會等，增強業主的歸屬感與認同感。集團將繼續秉持對服務品質的執著追求，在黨建引領下，不斷深化暖服務內涵，提升服務觸點品質，為客戶創造更優質的服務體驗，推動企業邁向更高的發展台階。

截至2024年12月31日，物業管理服務收入約為人民幣1,077.9百萬元，較2023年同期的約人民幣987.5百萬元增加約人民幣90.4百萬元或約9.2%。截至2024年12月31日止十二個月，本集團自物業管理服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約79.0%。

全委市場拓展作為集團戰略重點之一，本年度集團在多個維度上取得了顯著成果，展現了強勁的發展勢頭。在區域佈局方面，依託成都運營總部的區位優勢，進一步鞏固了集團在西南地區的市場地位。在深耕這一核心區域的同時，積極向外延伸，實現全國化戰略佈局。集團積極踐行市場拓展外部合夥人機制，充分結合內部資源與外部力量，形成了內外協同發展的新格局。得益於此，年內新增訂約項目超過80個，成功拓展了多樣化的服務業態，彰顯出強勁的市場競爭力和增長潛力。

於2024年12月31日，本集團在全國18個省及直轄市的45個城市管理394個物業服務項目，總在管建築面積約為62.2百萬平方米，較2023年同期的約55.8百萬平方米增加約6.4百萬平方米或約11.5%，主要涵蓋中國六個地區，包括華北地區、東北地區、華東地區、華中地區、西南地區及華南地區。

地域覆蓋範圍

下表載列於所示期間按本集團的物業管理服務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	2024年12月31日				2023年12月31日			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
華北地區 ⁽¹⁾	140,932	13.1	6,751	10.8	107,759	10.9	6,099	10.9
東北地區 ⁽²⁾	38,333	3.6	2,606	4.2	42,082	4.3	2,845	5.1
華東地區 ⁽³⁾	221,772	20.6	15,536	25.0	186,409	18.9	12,247	22.0
華中地區 ⁽⁴⁾	22,059	2.0	1,484	2.4	16,762	1.7	1,062	1.9
西南地區 ⁽⁵⁾	555,363	51.5	30,838	49.6	545,679	55.2	29,561	53.0
華南地區 ⁽⁶⁾	99,436	9.2	4,982	8.0	88,781	9.0	3,951	7.1
總計	<u>1,077,895</u>	<u>100.0</u>	<u>62,197</u>	<u>100.0</u>	<u>987,472</u>	<u>100.0</u>	<u>55,765</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、瀋陽、盤錦及丹東。
- (3) 「華東地區」包括上海、杭州、嘉興、溫嶺、蘇州、昆山、靖江、江陰、泰興、興化、徐州、新沂、淮安、濟南及黃山。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化及棗陽。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、眉山、貴陽、遵義及黔南州。
- (6) 「華南地區」包括廣州、東莞、中山、佛山、江門、惠州、海口、三亞、陵水及文昌。

本集團管理多樣化的物業管理組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業主要包括商業物業及其他類型的專業服務項目。下表載列於所示期間(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總在管建築面積明細：

	2024年12月31日				2023年12月31日			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
住宅物業	939,070	87.1	56,463	90.8	873,350	88.4	52,275	93.7
非住宅物業	138,825	12.9	5,734	9.2	114,122	11.6	3,490	6.3
總計	<u>1,077,895</u>	<u>100.0</u>	<u>62,197</u>	<u>100.0</u>	<u>987,472</u>	<u>100.0</u>	<u>55,765</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，圍繞業主及住戶需求提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助於滿足業主及住戶品質生活的需求，提升客戶體驗，以及創造更加健康便利的居住社區。社區增值服務主要包括居家生活服務、房產經紀、美居裝修服務、社區類團購、線上社商平台、停車位租賃及公共設施租賃等。

本年度集團重新梳理增值服務邊界，搭建「和享好物」系統為業主提供最便捷、最優質的一站式到家服務，讓居家生活更美好；同時專注於業主切實需要，聚焦房產和車輛兩大核心業務板塊。在房產業務領域，創立「和享好房」品牌，開展房屋租售和酒店經營服務，讓業主的閒置資產保值增值；開展房屋裝修換新服務，幫助業主實現對完美舒適生活空間的嚮往。在車輛資產業務領域，本集團順應新能源發展的熱潮，設立「泓智新能源」公司，自主開展新能源充電樁的建設，為新能源車主提供便捷的充電服務；圍繞業主車輛的使用，構建起系統化的車輛周邊服務體系，全面滿足業主車輛日常養護的各類需求。本集團致力於通過對業主需求的深度洞察，以精準、高效的服務幫助業主實現訴求，讓業主切實感受到「和泓相伴，幸福一生」的服務理念。

截至2024年12月31日，社區增值服務收入約為人民幣258.0百萬元，較2023年同期的約人民幣253.5百萬元增加約人民幣4.5百萬元或約1.8%。截至2024年12月31日止十二個月，本集團自社區增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約18.9%。

非業主增值服務

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

截至2024年12月31日，非業主增值服務收入約為人民幣29.2百萬元，較2023年同期的約人民幣72.3百萬元減少約人民幣43.1百萬元或約59.6%。截至2024年12月31日止十二個月，本集團自非業主增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約2.1%。

未來展望

本集團始終秉持「和泓相伴、幸福一生」的服務理念，矢志不渝地堅守服務初心，全力推進集團邁向新高度。在服務品質上，持續優化每一個服務細節，從社區環境的精雕細琢到設施設備的高效運維，從快速響應業主需求到提供個性化貼心服務，全方位提升業主滿意度。業務拓展方面，深化與合作夥伴的協同，發揮合夥人機制優勢，積極拓展市場版圖，實現互利共贏。增值服務領域，聚焦房、車業務創新升級，滿足業主多樣化需求。持續探索AI技術應用，為業主打造便捷、舒適的智慧生活場景，鑄就集團發展新篇章。

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2023年的約人民幣1,313.3百萬元增加約人民幣51.8百萬元或約3.9%至截至2024年的約人民幣1,365.1百萬元，該增加主要由於：集團加強市場拓展力度，努力獲取新的物業服務項目，實現總在管建築面積增加，本集團的總在管建築面積由2023年的約55.8百萬平方米增加約6.4百萬平方米或約11.5%至2024年的約62.2百萬平方米，在管項目數量由335個增加至394個，使得物業管理服務收入增加約人民幣90.4百萬元或約9.2%。集團積極發展及豐富現有社區增值服務品類使得社區增值服務收入增加約人民幣4.5百萬元或約1.8%。同時，受國內房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務減少，以致非業主增值服務收入減少約人民幣43.1百萬元或約59.6%。

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					
	2024年		2023年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,077,895	79.0	987,472	75.2	90,423	9.2
社區增值服務 (包括租賃收入)	257,961	18.9	253,536	19.3	4,425	1.8
非業主增值服務	29,212	2.1	72,275	5.5	(43,063)	(59.6)
總計	1,365,068	100.0	1,313,283	100.0	51,785	3.9

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅、商業及其他類型的物業提供的保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務。收入由2023年的約人民幣987.5百萬元增加約人民幣90.4百萬元或約9.2%至2024年的約人民幣1,077.9百萬元。該增加主要由於集團加強市場拓展力度，努力獲取新的物業服務項目，實現總在管建築面積的增加。本集團的總在管建築面積由2023年的約55.8百萬平方米增加約6.4百萬平方米或約11.5%至2024年的約62.2百萬平方米，在管項目數量由335個增加至394個。

社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2023年的約人民幣253.5百萬元增加約人民幣4.5百萬元或約1.8%至截至2024年的約人民幣258.0百萬元。該增加主要是由於本集團積極發展及豐富對現有社區增值服務品類所帶來的收入增加。

非業主增值服務

本集團提供各類非業主增值服務，包括案場服務、協銷服務及配套物業管理服務。來自非業主增值服務的收入由2023年的約人民幣72.3百萬元減少約人民幣43.1百萬元或約59.6%至2024年的約人民幣29.2百萬元。該減少主要由於受國內房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務收入減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、維修保養成本、提供物業管理配套服務的成本、材料成本及銷售稅。銷售成本由2023年的約人民幣977.1百萬元增加約人民幣38.4百萬元或約3.9%至2024年的約人民幣1,015.5百萬元。該增加主要由於：(i)公建類物業服務項目增加，以致部分服務(如綠化及安保)外包予其他服務提供商，分包成本增加約人民幣32.8百萬元；及(ii)住宅社區中部分陳舊公共設施產生的維修保養成本有所增加，使得維修及保養開支由2023年的約人民幣300.3百萬元增加約人民幣2.3百萬元至2024年的約人民幣302.6百萬元。銷售成本的增加與收入的增長率基本一致，主要是由於本集團業務擴張導致成本同步增加。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2024年		2023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	238,760	22.2	218,379	22.1	20,381	9.3
社區增值服務 (包括租賃收入)	105,051	40.7	98,666	38.9	6,385	6.5
非業主增值服務	5,796	19.8	19,171	26.5	(13,375)	(69.8)
總計	<u>349,607</u>	<u>25.6</u>	<u>336,216</u>	<u>25.6</u>	<u>13,391</u>	<u>4.0</u>

本集團整體毛利由2023年的約人民幣336.2百萬元增加約人民幣13.4百萬元或約4.0%至2024年的約人民幣349.6百萬元。毛利增加主要由於本集團擴大業務規模帶來的規模經濟效應。本集團的整體毛利率與2023年同期的約25.6%基本保持一致。

物業管理服務

本集團物業管理服務的毛利由2023年的約人民幣218.4百萬元增加約人民幣20.4百萬元或約9.3%至2024年的約人民幣238.8百萬元。毛利增加主要由於集團加強市場拓展力度，努力獲取新的物業服務項目，實現總在管建築面積增加。物業管理服務的毛利率由2023年的約22.1%略微增加至2024年的約22.2%，基本保持一致。

社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由2023年的約人民幣98.7百萬元增加約人民幣6.4百萬元或約6.5%至2024年的約人民幣105.1百萬元，毛利率由2023年的約38.9%增加至2024年的約40.7%，毛利及毛利率增加主要由於本集團積極發展及豐富社區增值服務品類，使居家生活及其他服務的收入增加。

非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利由2023年的約人民幣19.2百萬元減少約人民幣13.4百萬元或約69.8%至2024年的約人民幣5.8百萬元。毛利減少主要由於受中國房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務減少。非業主增值服務的毛利率由2023年的約26.5%減少至2024年的約19.8%，乃主要由於毛利率相對較高的協銷服務及配套物業管理服務的收入減少。

其他收入、收益及虧損

本集團的其他收入由2023年的約人民幣39.7百萬元減少約人民幣28.7百萬元或約72.2%至2024年的約人民幣11.0百萬元，該減少主要由於收回壞賬減少約人民幣36.3百萬元，政府補助、雜項收入減少約3.0百萬元，與出售附屬公司之虧損的減少相抵消。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、差旅及招待、專業費用、電訊、公用事業、折舊及攤銷。本集團的行政開支由2023的約人民幣186.6百萬元增加約人民幣19.5百萬元或約10.5%至2024年的約人民幣206.1百萬元，主要由於：(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加；(ii)為提升管理效率以致信息系統服務費用增加；及(iii)有關有效管理之法律服務及居間服務等專業服務費用增加。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備由2023年的約人民幣45.5百萬元減少約人民幣2.4百萬元或約5.2%至2024年的約人民幣43.1百萬元。本集團已建立基於其歷史信貸虧損經驗及外部因素的撥備矩陣，並針對債務人的前瞻性因素做出調整，本集團已考慮個別評估應收關聯方的貿易應收款項之可收回程度。來自第三方的其他應收款項(不包括預付款項及向僱員提供的墊款)的減值乃集體及個別評估，並按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備增加乃主要由於貿易應收款項增加及根據過往36個月的銷售回款情況以及該期間的相應歷史信貸虧損對預期信貸虧損率進行若干上調，以及當前及前瞻性宏觀經濟因素，主要包括國內房地產行業的現狀及國內市場經濟增長，影響客戶結算未償還款項的能力。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2023年的約人民幣28.3百萬元減少約人民幣7.0百萬元或約24.7%至2024年的約人民幣21.3百萬元，乃主要由於計入毋須課稅收入的稅務影響及動用先前並未確認的稅項虧損。

年內溢利

本集團的年內溢利由2023年的約人民幣114.1百萬元減少約人民幣27.5百萬元或約24.1%至2024年的約人民幣86.6百萬元，該減少主要由於本集團為擴大管理規模而加大市場拓展力度導致相關費用增加，以及本年度對貿易應收賬款增加計提信用減值撥備導致。

無形資產

無形資產由2023年12月31日的約人民幣107.1百萬元減少至2024年12月31日的約人民幣92.2百萬元。該減少主要由於年內攤銷及折舊總額約人民幣15.1百萬元所致。

投資物業

投資物業(包括若干停車位及商舖)由2023年12月31日的約人民幣55.0百萬元增加至2024年12月31日的約人民幣78.9百萬元，該增加主要由於年內投資物業添置約人民幣33.3百萬元，被投資物業出售及折舊總額約人民幣9.4百萬元所抵銷。

商譽

商譽由2023年12月31日的約人民幣461.3百萬元略微減少至2024年12月31日的約人民幣460.5百萬元，該減少主要由於收購北京和眾置地房地產經紀有限公司(「北京和眾」)的商譽減值所致。

其他應收款項

其他應收款項指就預期於一年後完成及償還的若干項目支付的按金。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、預付款及其他應收款項。貿易應收款項主要與物業管理服務及增值服務有關。本集團的貿易應收款項由2023年12月31日的約人民幣388.3百萬元增加至2024年12月31日的約人民幣452.7百萬元，該增加主要由於在管項目數量由2023年的335個增加至2024年的394個以致應收賬款的增加。其他應收款項主要包括按金、預付款及其他應收款以及代業主支付的款項。其他應收款項由2023年12月31日的約人民幣177.0百萬元增加至2024年12月31日的約人民幣278.5百萬元，該增加主要由於(i)將其他應收款項約人民幣26.5百萬元重新分配至非流動資產；及(ii)於訂立物業管理服務合約之初向物業開發商或業主委員會或其他第三方支付按金。本集團致力於加強對未償還應收款項的嚴格控制，對客戶進行持續信貸評估，並經常與客戶聯絡，以鼓勵其定期支付管理費。

合約負債

本集團的合約負債主要來自客戶作出的預付款，而相關物業管理服務仍待提供。本集團的合約負債由2023年12月31日的約人民幣334.9百萬元增加至2024年12月31日的約人民幣381.4百萬元，該增加主要由於所管理的物業服務項目持續增加，由2023年的335個增加至2024年的394個。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2023年12月31日的約人民幣128.4百萬元增加至2024年12月31日的約人民幣137.3百萬元，該增加主要由於本集團業務擴張而應付的材料及公用事業費用增加。其他應付款項主要包括應計員工成本、應計費用及其他應付款項、及代業委會和業主收取的款項。本集團的其他應付款項由2023年12月31日的約人民幣307.2百萬元略微增加至2024年12月31日的約人民幣307.9百萬元。其他應付款總額基本保持一致，應計費用及其他應付款、代業主收取的款項增加，與應付代價、已發出財務擔保、應計員工成本等款項的減少相抵銷。

流動資金、資本結構及財務資源

本集團的銀行結餘及現金由2023年12月31日的約人民幣378.2百萬元減少至2024年12月31日的約人民幣273.7百萬元，主要由於再次收購四川萬晟物業服務有限公司(「四川萬晟」)30%股權支付代價約人民幣52.3百萬元，以及於訂立物業管理服務合約之初向物業開發商或業主委員會或其他第三方支付按金。現金及現金等價物以人民幣及港元計值。本集團的財務狀況維持穩健。本集團的流動資產淨值由2023年12月31日的約人民幣142.6百萬元減少至2024年12月31日的約人民幣116.5百萬元。於2024年12月31日，本集團的流動比率約為1.13倍(2023年12月31日：1.18倍)，該減少主要由於在管項目數量由2023年的335個增加至2024年的394個以致成本費用支出的增加。於2024年12月31日，本集團的借款約人民幣82.9百萬元(2023年：約人民幣55.0百萬元)，其中本集團若干投資物業約人民幣36.5百萬元已就借款人民幣21.5百萬元作抵押。

資產押記

於2024年12月31日，本集團的投資物業價值為人民幣36.5百萬元(2023年：人民幣12.1百萬元)用作抵押人民幣21.5百萬元的銀行借款(2023年：人民幣4.0百萬元)。本集團若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元(2023年：人民幣70.0百萬元)用作抵押人民幣35.5百萬元(2023年：人民幣40.0百萬元)的銀行借款。

重大資產收購及出售

於2024年12月2日，本公司間接全資附屬公司和泓福瑞盈(貴州)信息諮詢有限公司(「買方」)與鄧利華先生(「賣方」)及四川萬晟訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購四川萬晟合共30%股權，總代價為人民幣65,400,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年12月2日的公告。

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

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

截至2024年12月31日，本集團並無持有任何重大投資，且於本公告日期，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

資產負債比率

資產負債比率按淨負債除以權益總額計算。淨負債按計息債務總額減現金及現金等價物計算。於2024年及2023年12月31日，本集團資產負債比率維持淨現金狀況。

或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何或然負債(2023年：無)。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。董事會緊密監察本集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

外匯風險

本集團承受的貨幣風險主要來自其以人民幣存放於中國境內之銀行的銀行結餘人民幣267.0百萬元(2023年：人民幣373.9百萬元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。本集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團擁有4,951名僱員(2023年12月31日：4,849名)。截至2024年12月31日止年度，本集團的員工成本總額約為人民幣425.8百萬元(2023年：人民幣446.5百萬元)。僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和薪金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團需遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹本集團的企業文化，以令彼等了解本集團的服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情載於本公告綜合財務報表附註13。

報告期後重大事項

截至本公告日期，於2024年12月31日後並無發生可能對我們的經營及財務表現產生重大影響的重大事項。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。有關企業管治常規的詳情將於本公司年度報告中披露。董事會認為，於截至2024年12月31日止年度，本公司一直遵從聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員買賣本公司證券的操守守則(「證券買賣守則」)。

本公司已向全體董事作出特定查詢且彼等已確認，彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券買賣守則。上述期內並未發現任何違規事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱賬目

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照上市規則附錄C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。審計委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事范智超先生、陳磊博士及錢紅驥先生組成。

股息

董事會建議不派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(截至2023年12月31日止年度：無)。

暫停辦理股東名冊登記手續

為確定出席本公司將於2025年5月30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2025年5月27日(星期二)至2025年5月30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2025年5月26日(星期一)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

股東週年大會通告

股東週年大會將於2025年5月30日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

公眾持股量的充足程度

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

核數師的工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)已就本集團截至2024年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。核數師就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而作出的核證工作，故此核數師亦未就初步公告作出核證。

刊登年度業績及年報

本公告分別刊登於本公司網站(www.hevolwy.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至2024年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2025年3月28日

於本公告日期，董事會之成員包括兩名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；兩名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及四名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生、李永瑞博士及錢紅驥先生。