

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

截至2021年12月31日止年度 全年業績公告

財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度，本集團營業收入約人民幣13,193.5百萬元，毛利潤約人民幣3,663.9百萬元，淨虧損約人民幣388.8百萬元。本公司擁有人應佔虧損約人民幣316.3百萬元，每股基本虧損約人民幣0.03元。
- 於2021年12月31日，本集團總合約面積約822百萬平方米，在管面積約473百萬平方米，管理規模保持行業領先水平。
- 董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付任何末期股息。
- 本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收各類應收款項，包括但不限於已經撥備減值的應收款項，及因不滿足收入確認條件而暫未計入收入的應收款項。同時本集團正與中國恒大集團就本集團134億元被佔用資金商討償還方案，積極維護本集團利益。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
收入	7	13,193,464	10,781,578
銷售成本		(9,529,531)	(6,765,689)
毛利		3,663,933	4,015,889
其他收入	8	326,118	154,755
其他損失	9	(595,831)	(46,221)
金融資產減值損失(減值損失)／撥回		(2,575,947)	35,730
投資物業公允價值收益		5,153	—
行政及營銷開支		(980,053)	(644,951)
經營(虧損)／利潤		(156,627)	3,515,202
按公允值計入損益的金融資產的公允值損失		(774)	—
融資成本		(61,503)	(17,674)
除所得稅前(虧損)／利潤		(218,904)	3,497,528
所得稅開支	11	(169,880)	(851,060)
年內(虧損)／利潤		<u>(388,784)</u>	<u>2,646,468</u>
以下人士應佔(虧損)／利潤：			
— 本公司擁有人		(316,294)	2,647,099
— 非控股權益		(72,490)	(631)
		<u>(388,784)</u>	<u>2,646,468</u>
其他全面收益／(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目			
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額		315	(1,142)
年內全面(開支)／收益總額		<u>(388,469)</u>	<u>2,645,326</u>
以下人士應佔全面(開支)／收益總額：			
— 本公司擁有人		(315,979)	2,645,957
— 非控股權益		(72,490)	(631)
		<u>(388,469)</u>	<u>2,645,326</u>
每股(虧損)／盈利			
— 基本及攤薄	12	人民幣 (0.03)元	人民幣 0.26元

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
資產			
非流動資產			
物業及設備		70,672	54,100
使用權資產	19	188,423	24,793
無形資產	14	2,205,277	128,683
投資物業		40,021	–
以權益法入賬的投資		29,240	–
遞延所得稅資產		147,966	80,311
		<u>2,681,599</u>	<u>287,887</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	2,713,914	4,196,305
預付款項		34,376	13,729
按公允值計入損益的金融資產		5,489	–
受限制現金		36,596	2,005,222
現金及現金等價物		1,130,154	10,605,396
		<u>3,920,529</u>	<u>16,820,652</u>
資產總值		<u>6,602,128</u>	<u>17,108,539</u>
權益			
股本	16	7,060	7,060
儲備	17	(6,824,318)	6,522,290
保留盈利		2,950,707	3,316,298
		<u>(3,866,551)</u>	<u>9,845,648</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		364,021	10,962
		<u>(3,502,530)</u>	<u>9,856,610</u>
(權益虧絀)／權益總額		<u>(3,502,530)</u>	<u>9,856,610</u>

於 2021 年 12 月 31 日

		2021 年	2020 年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
負債			
非流動負債			
借款		150,000	—
租賃負債	19	218,551	11,314
其他應付款項	18	54,018	—
應付或然代價		58,310	—
遞延所得稅負債		253,081	14,887
		<u>733,960</u>	<u>26,201</u>
流動負債			
合約負債	7	3,080,149	2,725,759
應付貿易賬款及其他應付款項	18	5,536,520	4,196,587
財務擔保合約		—	50,000
即期所得稅負債		501,011	238,881
租賃負債	19	103,018	14,501
借款		150,000	—
		<u>9,370,698</u>	<u>7,225,728</u>
負債總額		<u>10,104,658</u>	<u>7,251,929</u>
權益及負債總額		<u>6,602,128</u>	<u>17,108,539</u>

綜合財務報表附註

1. 公司資料

恒大物業集團有限公司(「本公司」)為一家於2020年3月13日根據開曼群島《公司法》(1961年第3號法例第22章)(經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司的最終控股公司為中國恒大集團，其為在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司，本公司及其子公司(「本集團」)主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。

除另有列明外，綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數。

2. 編製綜合財務報表的基準

(i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)

本公司的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟於各報告期末按公允值計量的投資物業、按公允值計入損益的金融資產以及應付或有代價除外。

綜合財務報表乃遵照香港財務報告準則編製，須運用若干關鍵會計估計。其亦須要管理層於應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

(iii) 持續經營假設

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得約人民幣388,794,000元的虧損。於2021年12月31日，本集團之淨流動負債及淨負債分別為人民幣5,450,169,000元及人民幣3,502,530,000元。上述事項表明本集團將需確保於可見未來取得大量資金以撥付各合約及其他安排項下的有關財務責任。

鑒於上述情況，本公司董事已檢討本集團直至2024年6月30日期間的現金流量預測。董事認為，考慮到截至2021年12月31日止年度已採取的以下行動及將實施的計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其直至2024年6月30日的財務責任。

- 本集團現正與中國恒大集團商討償還本集團合共約人民幣13,400,000,000元存單質押擔保(「案件」)所涉及資金的方案。案件屬特殊情況且本集團將就內部控制系統採取若干措施。案件不會對本集團之未來經營現金流量產生進一步重大影響；
- 本集團已與若干債權人(包括應付貿易賬款、業務合併應付對價及關聯方)達成協議，同意延長還款期，由一至四年不等。本公司董事認為，在必要時可以獲得進一步延期；及
- 本公司董事目前並將繼續通過進一步精簡本集團營運實施行政及其他開支方面的成本控制，以改善本集團之經營及財務狀況。

在所有該等措施均能成功實施的基礎上，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金來履行其到期的財務責任，因此，截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表按持續經營基礎編製。

縱有上文所述，但鑒於中華人民共和國（「中國」）房地產行業的波動性及能否取得本集團債權人的支持存在不確定性，本集團能否實現其上述計劃和措施存在重大不明朗因素。

倘本集團無法持續經營業務，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額淨額，就可能產生的任何額外負債計提撥備並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表內。

(iv) 本集團在本年度已應用與本集團相關的以下會計政策：

與公司股東的交易

本集團進行了向公司股東視為分配集團資源的交易。所有公司股東貢獻和分配的交易均直接扣除自或計入資本儲備。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂

本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則的修訂，

香港財務報告準則第16號的修訂	<i>新冠疫情相關租金寬減</i>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂	<i>利率基準改革－第2階段</i>

於本年度應用香港財務報告準則的修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的銷售或資產注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號的修訂	保險合約 ^{2, 5}
香港會計準則第1號的修訂	分類為流動或非流動負債 ^{2, 4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號的修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號的修訂	繁重合約－履行合約成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

⁴ 由於香港會計準則第1號的修訂，於2020年10月修訂了香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對包含按需還款條款的定期貸款的分類，以使相應措詞保持一致而結論不變

⁵ 由於2020年10月發佈的香港財務報告準則第17號的修訂，對香港財務報告準則第4號進行了修訂，以擴大臨時豁免範圍，允許保險公司在2023年1月1日之前開始的年度期間採用香港會計準則第39號而不是香港財務報告準則第9號

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

4. 上一年度調整

本集團管理層發現了之前刊發的截至2020年12月31日止年度綜合財務報表的以下錯誤。

於截至2020年12月31日止年度，本集團就一家第三方公司的融資向一家金融機構提供人民幣2,000,000,000元定期存單的存單質押擔保，使該第三方公司獲得人民幣2,000,000,000元的銀行承兌匯票並已轉至中國恒大集團的一家子公司。本集團管理層注意到於2020年12月31日並無記錄財務擔保合約。

因此，截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已重新表述，以糾正所發現的錯誤。經發現，於2020年12月31日的錯誤致使(i)於2020年12月31日確認的財務擔保撥備出現少報及(ii)於2020年12月31日的儲備出現多報。重新表述於2020年12月31日的綜合財務狀況表所呈列金額的影響概述如下：

- (i) 相應調整導致於2020年12月31日的綜合財務狀況表確認財務擔保合約負債公平值人民幣50,000,000元。相應調整亦導致截至2020年12月31日止年度的儲備減少人民幣50,000,000元。上述錯誤與於截至2020年12月31日止年度簽訂的財務擔保合約相關，因此並無對本集團於2020年1月1日的綜合財務狀況表重新表述。
- (ii) 相應的現金及現金等價物人民幣2,000,000,000元已重新分類至受限制現金。

上述重述的影響於附註5披露。

5. 應用共同控制下的業務合併

於2021年4月27日，本集團的直接全資子公司與恒大互聯網集團有限公司(「恒大互聯網集團」)訂立收購協議，據此，本集團同意按對價約人民幣39,198,000元收購恒大保險經紀有限公司(「恒大保險經紀」，為中國恒大集團的全資子公司)的全部股權。恒大保險經紀為恒大互聯網集團的全資子公司。

為貫徹應用本集團有關共同控制合併的會計政策，收購事項乃按香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制下合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)所載合併會計原則入賬。綜合財務報表採用合併會計基準編製，猶如當前的集團架構於整個呈報期間一直存在。於2020年1月1日的期初結餘已經重列，並對截至2020年12月31日止年度的比較數據作相應調整。

下表載列綜合財務報表附註4所披露的上一年度調整及恒大保險經紀的共同控制下業務合併對2020年1月1日及2020年12月31日的綜合財務狀況表以及截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表所產生影響的對賬：

於2020年1月1日

	最初呈列 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	上一年度 調整的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
非流動資產				
物業及設備	57,195	777	–	57,972
無形資產	433	1,096	–	1,529
使用權資產	25,844	599	–	26,443
遞延所得稅資產	66,280	22,747	–	89,027
非流動資產總值	<u>149,752</u>	<u>25,219</u>	<u>–</u>	<u>174,971</u>
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	5,256,799	6,944	–	5,263,743
預付款項	15,968	235	–	16,203
應收關聯方金額	1,349,686	–	–	1,349,686
受限制現金	102	5,000	–	5,102
現金及現金等價物	684,348	1,337	–	685,685
流動資產總值	<u>7,306,903</u>	<u>13,516</u>	<u>–</u>	<u>7,320,419</u>
資產總值	<u><u>7,456,655</u></u>	<u><u>38,735</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>7,495,390</u></u>

	最初呈列 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	上一年度 調整的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
權益				
股本	-	-	-	-
儲備	373,636	50,000	-	423,636
保留盈利	1,387,971	(76,631)	-	1,311,340
本公司擁有人應佔權益	1,761,607	(26,631)	-	1,734,976
非控股權益	12,850	-	-	12,850
權益總額	1,774,457	(26,631)	-	1,747,826
非流動負債				
租賃負債	12,750	452	-	13,202
流動負債				
合約負債	2,285,276	-	-	2,285,276
應付貿易賬款及其他應付款項	2,969,115	64,745	-	3,033,860
即期所得稅負債	398,383	-	-	398,383
租賃負債	13,724	169	-	13,893
借款	2,950	-	-	2,950
流動負債總額	5,669,448	64,914	-	5,734,362
負債總額	5,682,198	65,366	-	5,747,564
權益及負債總額	7,456,655	38,735	-	7,495,390

於2020年12月31日

	最初呈列 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	上一年度 調整的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
非流動資產				
物業及設備	53,855	245	–	54,100
使用權資產	23,084	1,709	–	24,793
無形資產	127,662	1,021	–	128,683
遞延所得稅資產	56,902	23,409	–	80,311
非流動資產總值	261,503	26,384	–	287,887
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	4,186,287	10,018	–	4,196,305
預付款項	12,213	1,516	–	13,729
受限制現金	222	5,000	2,000,000	2,005,222
現金及現金等價物	12,603,924	1,472	(2,000,000)	10,605,396
流動資產總值	16,802,646	18,006	–	16,820,652
資產總值	17,064,149	44,390	–	17,108,539
權益				
股本	7,060	–	–	7,060
儲備	6,522,290	50,000	(50,000)	6,522,290
保留盈利	3,393,829	(77,531)	–	3,316,298
本公司擁有人應佔權益	9,923,179	(27,531)	(50,000)	9,845,648
非控股權益	10,962	–	–	10,962
權益總額	9,934,141	(27,531)	(50,000)	9,856,610

	最初呈列 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	上一年度 調整的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
非流動負債				
租賃負債	10,613	701	-	11,314
遞延所得稅負債	14,888	(1)	-	14,887
非流動負債總額	25,501	700	-	26,201
流動負債				
合約負債	2,725,759	-	-	2,725,759
應付貿易賬款及其他應付款項	4,126,388	70,199	-	4,196,587
財務擔保合約	-	-	50,000	50,000
即期所得稅負債	238,881	-	-	238,881
租賃負債	13,479	1,022	-	14,501
流動負債總額	7,104,507	71,221	50,000	7,225,728
負債總額	7,130,008	71,921	50,000	7,251,929
權益及負債總額	17,064,149	44,390	-	17,108,539

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	最初呈列 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	上一年度 調整的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
收入	10,508,859	272,719	–	10,781,578
銷售成本	(6,502,704)	(262,985)	–	(6,765,689)
毛利	4,006,155	9,734	–	4,015,889
其他收入	149,786	4,969	–	154,755
其他損失	(46,221)	–	–	(46,221)
金融資產減值損失撥回	35,742	(12)	–	35,730
行政開支	(629,385)	(15,566)	–	(644,951)
經營利潤	3,516,077	(875)	–	3,515,202
融資成本	(17,338)	(336)	–	(17,674)
除所得稅前利潤	3,498,739	(1,211)	–	3,497,528
所得稅開支	(851,371)	311	–	(851,060)
年內利潤	<u>2,647,368</u>	<u>(900)</u>	<u>–</u>	<u>2,646,468</u>
以下人士應佔：				
— 本公司擁有人	2,647,999	(900)	–	2,647,099
— 非控股權益	(631)	–	–	(631)
	<u>2,647,368</u>	<u>(900)</u>	<u>–</u>	<u>2,646,468</u>

	最初呈列 人民幣千元	共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	上一年度 調整的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
其他全面開支				
其後可能重新分類至損益之項目				
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額	<u>(1,142)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,142)</u>
年內全面收益總額	<u>2,646,226</u>	<u>(900)</u>	<u>-</u>	<u>2,645,326</u>
以下人士應佔全面收益總額：				
本公司擁有人	<u>2,646,857</u>	<u>(900)</u>	<u>-</u>	<u>2,645,957</u>
非控股權益	<u>(631)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(631)</u>
	<u>2,646,226</u>	<u>(900)</u>	<u>-</u>	<u>2,645,326</u>

6. 分部資料

管理層根據主要營運決策人(「主要營運決策人」)所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認定為本公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

於截至2021年12月31日止年度，本集團主要從事在中國內地提供物業管理服務及相關增值服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，因為不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

本集團的主要經營實體位於中國，於截至2021年及2020年12月31日止年度，大部分收入均在中國內地取得。

於2021年及2020年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

7. 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
物業管理服務	9,101,820	6,321,505
社區增值服務	2,288,944	1,536,857
非業主增值服務	1,802,700	2,923,216
	<u>13,193,464</u>	<u>10,781,578</u>
收入確認時間		
— 於一段時間內	12,467,184	9,960,264
— 於某一時點	726,280	821,314
	<u>13,193,464</u>	<u>10,781,578</u>

截至2021年及2020年12月31日止年度，由本集團向同系子公司及中國恒大集團的合營企業提供的收入分別佔本集團收入的21%及37%。

除同系子公司及中國恒大集團的合營企業外，本集團擁有大量客戶，於截至2021年及2020年12月31日止年度概無客戶為本集團帶來10%或以上收入。

(a) 合約負債

i. 本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日		於1月1日
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債			
—物業管理服務	2,891,673	2,631,016	2,239,527
—社區增值服務	188,476	94,743	45,749
	<u>3,080,149</u>	<u>2,725,759</u>	<u>2,285,276</u>

ii. 合約負債重大變動

本集團合約負債主要產生自客戶在尚未獲提供相關服務時所作出的預付款項。本年度合約負債增加主要由於收費管理面積增大所致。

iii. 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收入金額。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初計入合約負債餘額的已確認收入		
－物業管理服務	2,374,190	2,239,527
－社區增值服務	94,743	45,749
	<u>2,468,933</u>	<u>2,285,276</u>

(b) 未履行的履約責任

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月或每個結算週期確認的收入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。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主合約年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務於短期內提供，通常不足一年，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2021年及2020年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

8. 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
政府補助(附註a)	91,890	92,779
滯納金收益	7,002	10,393
利息收入	208,710	46,230
應佔聯營公司及合營企業利潤及其他全面收益	4,307	–
議價購買的收益(附註20)	460	–
其他	13,749	5,353
	<u>326,118</u>	<u>154,755</u>

(a) 政府補助主要包括額外進項增值稅扣減、就聘用退伍軍人的退稅，以及已繳失業保險退款。補助並無附帶尚未達成的條件或或然情況。

9. 其他損失

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	1,959	46,027
商譽減值虧損	593,946	–
出售物業及設備的(收益)/虧損	(74)	194
	<u>595,831</u>	<u>46,221</u>

10. 按性質劃分的開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
僱員福利開支	5,767,308	3,873,885
綠化及保潔開支	1,825,662	1,453,054
維護成本	821,284	673,062
公用設施	527,194	488,200
短期及低值租賃開支	310,452	143,084
稅項及其他徵費	102,419	94,669
辦公費用	129,383	89,528
上市費用	-	65,772
差旅及酬酢開支	64,411	54,977
保安費用	64,993	54,343
折舊及攤銷費用	386,151	42,993
社區活動開支	51,886	31,485
銀行收費	25,983	18,164
制服成本	12,027	8,116
諮詢費用	-	7,899
核數師酬金	7,500	4,245
服務費用	245,293	262,985
專業費用	18,619	-
罰款	40,523	-
已售貨品成本	64,235	-
其他	44,261	44,179
	<u>10,509,584</u>	<u>7,410,640</u>

11. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項	256,371	841,993
遞延稅項	(86,491)	9,067
	<u>169,880</u>	<u>851,060</u>

本公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島的子公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

就本年度的香港業務而言，香港利得稅乃基於估計應課稅利潤，按稅率16.5%計提撥備。

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2021年及2020年12月31日止年度的法定稅率為25%。本集團在中國的若干子公司及分公司位於西部城市，該等公司於截至2021年及2020年12月31日止年度內按優惠所得稅率15%繳稅。本集團位於海南省的子公司及分公司自2020年1月1日起可享有15%的優惠所得稅率。

12. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據截至2021年及2020年12月31日止年度的本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以普通股加權平均數計算。在釐定截至2020年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，於重組時已發行的10,000,000,000股本公司股份被視為自2020年1月1日起已一直發行。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司並無任何發行在外的潛在普通股。每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

	2021年	2020年 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(316,294)	2,647,099
已發行普通股加權平均數(千股)	10,810,811	10,064,421
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	人民幣(0.03)元	人民幣0.26元

13. 股息

本公司於截至2021年及2020年12月31日止年度並無宣派或派付股息。

14. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日				
成本	14,309	61,823	56,619	132,751
累計攤銷	(1,795)	(2,273)	–	(4,068)
賬面淨值	12,514	59,550	56,619	128,683
截至2021年12月31日止年度				
年初賬面淨值	12,514	59,550	56,619	128,683
收購子公司(附註20)	3,345	1,133,376	1,698,809	2,835,530
添置	2,711	–	–	2,711
攤銷	(4,552)	(163,149)	–	(167,701)
減值	–	–	(593,946)	(593,946)
年終賬面淨值	14,018	1,029,777	1,161,482	2,205,277
於2021年12月31日				
成本	20,365	1,195,199	1,755,428	2,970,992
累計攤銷及減值虧損	(6,347)	(165,422)	(593,946)	(765,715)
賬面淨值	14,018	1,029,777	1,161,482	2,205,277

	電腦軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2020 年 1 月 1 日				
成本	1,311	–	–	1,311
累計攤銷	(878)	–	–	(878)
年初賬面淨值(原先呈列)	433	–	–	433
共同控制合併	1,098	–	–	1,098
年初賬面淨值(重新表述)	1,531	–	–	1,531
添置	11,639	–	–	11,639
收購子公司	–	61,823	56,619	118,442
攤銷	(656)	(2,273)	–	(2,929)
年終賬面淨值	12,514	59,550	56,619	128,683
於 2020 年 12 月 31 日				
成本	14,309	61,823	56,619	132,751
累計攤銷	(1,795)	(2,273)	–	(4,068)
賬面淨值	12,514	59,550	56,619	128,683

附註：

(a) 無形資產攤銷已在綜合損益及其他全面收益表內從以下類別中扣除：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
銷售成本	163,149	2,273
行政開支	4,552	656
	<u>167,701</u>	<u>2,929</u>

(b) 於2021年及2020年12月31日，概無無形資產受限制或質押為擔保。

(c) 物業管理合約及客戶關係和商譽

截至2021年12月31日止年度，本集團按總代價人民幣2,167,981,000元收購七家物業管理公司(附註20)。已識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,133,376,000元確認為無形資產。收購代價超出所收購可識別資產淨值部份的金額人民幣1,698,809,000元入賬列為商譽。獨立估值師已進行估值，以釐定有關無形資產的公平值。

截至2020年12月31日止年度，本集團收購了五家公司。本集團已確認可識別的物業管理合約及客戶關係人民幣61,823,000元。收購代價超出已收購可識別的淨資產值部分的金額人民幣56,619,000元記錄為商譽。獨立估值師已進行估值，以釐定有關無形資產的公平值。

根據管理層評估結果，於2021年12月31日就商譽確認減值撥備人民幣593,946,000元(2020年：零)。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
應收貿易賬款(附註i)	1,999,699	3,827,570
可收回增值稅	51,412	10,347
其他應收款項(附註ii)	662,803	358,388
	<u>2,713,914</u>	<u>4,196,305</u>

(i) 應收貿易賬款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
應收貿易賬款		
有關連人士(附註21)	2,499,704	1,681,775
第三方	2,204,407	1,495,758
	<u>4,704,111</u>	<u>3,177,533</u>
應收票據		
有關連人士(附註21)	1,420	758,465
第三方	-	5,390
	<u>1,420</u>	<u>763,855</u>
應收貿易賬款及票據總額	4,705,531	3,941,388
減：應收貿易賬款減值撥備		
- 有關連人士(附註21)	(2,440,150)	(11,105)
- 第三方	(265,682)	(102,713)
	<u>1,999,699</u>	<u>3,827,570</u>

(ii) 其他應收款項

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元 (經重列)
最終控股公司		
– 融資擔保(附註d)	13,400,000	–
減：		
– 融資擔保質押被強制執行(附註d)	<u>(13,400,000)</u>	<u>–</u>
	<u>–</u>	<u>–</u>
其他關連人士(附註21)	9,134	–
第三方		
– 代業主付款(附註c)	501,470	333,524
– 按金	164,138	27,096
– 其他	<u>60,784</u>	<u>19,501</u>
其他應收款項總額	<u>735,526</u>	<u>380,121</u>
減：自損益中扣除的其他應收款項的減值撥備		
– 第三方	<u>(72,723)</u>	<u>(21,733)</u>
	<u>662,803</u>	<u>358,388</u>

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自包幹制物業管理服務收入及增值服務。物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。增值服務收入通常於發出結算文件後要求付款。

- (b) 於2021年及2020年12月31日，按收入確認日期劃分的應收貿易賬款及應收票據賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
0至180日	2,640,193	2,477,366
181至365日	1,407,462	1,094,667
1至2年	471,274	204,942
2至3年	110,585	80,314
3年以上	76,017	84,099
	<u>4,705,531</u>	<u>3,941,388</u>

- (c) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。
- (d) 誠如公司與中國恒大集團(公司的最終控股公司)日期為2023年2月15日的公告內所述的獨立調查委員會的相關調查結果，在2020年12月28日至2021年8月2日期間，公司的6家子公司通過8家銀行提供總值人民幣13,400,000,000元的銀行存款作為擔保，用於為各第三方公司(作為擔保方)提供融資。相關的人民幣13,400,000,000元資金後續通過部分擔保方和各中間公司轉移至中國恒大集團(扣除各項費用)，公司本身沒有保留任何資金。

在截至2021年12月31日止年度內，由於第三方借款人違約，銀行執行了擔保並扣除了本集團提供的人民幣13,400,000,000元擔保存款。截至本公告日期，公司尚未向中國恒大集團追回上述任何金額。鑒於中國恒大集團當前的財務狀況，儘管成功追回的可能性存在重大不確定性，本集團仍持續在採取多種舉措向中國恒大集團追回上述金額。截至本公告日期，本公司尚未與中國恒大集團就償還方案達成一致。

根據獨立調查委員會的調查結果，中國恒大集團利用其控制力及影響力提出並策劃了本安排，要求本集團的子公司提供擔保。儘管從形式上，本公司向銀行提供了財務擔保，但於商業實質上此安排的目的是在於滿足中國恒大集團的資金需求，而非本公司的商業目標。從本集團的角度而言，此舉缺乏能為集團創造經濟利益的任何商業實質，本公司亦沒有收到任何對價作為承擔在違約情況下向銀行提供賠償的義務的交換。

上述關聯方交易實質上構成一次非商業的權益分配，相關資金最終轉移至集團的控股股東中國恒大集團，屬於中國恒大集團佔用本公司金融資產。因此，本公司認為該關聯方交易實質上是在控股股東相關人士安排下向其進行的非互惠性資本分配。基於《香港財務報告準則》第9號和《香港會計準則》第1號的要求，其已在權益中列報。

- (e) 於2021年及2020年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項以人民幣計值，而應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

16. 股本

	普通股數目	普通股面值 千美元	普通股等值面值 人民幣千元
法定：			
於2020年3月13日(註冊成立日期)(附註a)	5,000,000	50	350
分拆(附註b)	495,000,000	–	–
法定股本增加	99,500,000,000	9,950	69,650
	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>70,000</u>
於2020年12月31日、2021年1月1日 及2021年12月31日			
已發行：			
於2020年3月13日(註冊成立日期)(附註a)	1	–*	–*
分拆(附註b)	99	–*	–*
向CEG Holdings Limited(「CEG Holdings」) 發行股份(附註b)	9,999,900	1	7
資本化發行(附註c)	9,990,000,000	999	6,519
就本公司上市發行股份(附註d)	810,811,000	81	534
	<u>10,810,811,000</u>	<u>1,081</u>	<u>7,060</u>
於2020年12月31日、2021年1月1日 及2021年12月31日			

* 少於人民幣1,000元

附註：

- (a) 於2020年3月13日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的普通股。於本公司註冊成立後，向當時股東按面值發行一股股份。於2020年7月20日，該股股份按代價0.01美元向中間控股公司CEG Holdings轉讓。
- (b) 於2020年7月27日，每股0.01美元的已發行及未發行股份各自己分拆為100股每股0.0001美元的股份。因此，CEG Holdings持有的本公司一股已發行股份已分拆為100股股份。於同日，按面值向CEG Holdings發行額外9,999,900股每股0.0001美元的股份以換取現金，作為重組一部分。
- (c) 根據股東於2020年11月13日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售獲得進賬後，本公司將股份溢價賬中999,000美元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值繳足合共9,990,000,000股股份，以按該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的持股比例，向彼等發行及配發股份。
- (d) 於2020年12月2日，在股份於聯交所主板上市當時，本公司按每股8.80港元的價格發行810,811,000股普通股。發行所得款項總額為7,135,137,000港元(相等於人民幣6,038,823,000元)。於扣除包銷費用及其他已資本化的上市開支後，發行所得款項淨額為人民幣5,951,238,000元，其中人民幣534,000元記錄為股本，而人民幣5,950,704,000元記錄為股份溢價(附註17)。

17. 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日的結餘 (如先前所呈報)	5,944,185	371,774	207,239	(908)	6,522,290
共同控制合併(附註5)	-	-	50,000	-	50,000
上一年度調整(附註4)	-	-	(50,000)	-	(50,000)
於2021年1月1日的結餘(重新表述)	<u>5,944,185</u>	<u>371,774</u>	<u>207,239</u>	<u>(908)</u>	<u>6,522,290</u>
轉撥至法定儲備(附註a)	-	49,297	-	-	49,297
共同控制下所收購子公司的 當時股東注資	-	-	50,000	-	50,000
收購共同控制下子公司(附註5)	-	-	(39,198)	-	(39,198)
解除對最終控股公司的融資 擔保(附註15(d))	-	-	50,000	-	50,000
與最終控股公司進行的股權 交易(附註15(d))	-	-	(13,400,000)	-	(13,400,000)
外幣換算差額	-	-	-	315	315
其他	-	-	(57,022)	-	(57,022)
於2021年12月31日的結餘	<u>5,944,185</u>	<u>421,071</u>	<u>(13,188,981)</u>	<u>(593)</u>	<u>(6,824,318)</u>

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日的結餘 (如先前所呈報)	–	91,970	281,432	234	373,636
共同控制合併(附註5)	–	–	50,000	–	50,000
於2020年1月1日的結餘(重新表述)	–	91,970	331,432	234	423,636
轉撥至法定儲備(附註a)	–	279,804	–	–	279,804
重組時向餘下集團收購子公司 (附註b)	–	–	(74,193)	–	(74,193)
資本化發行(附註16(c))	(6,519)	–	–	–	(6,519)
就本公司上市發行股份(附註16(d))	6,038,289	–	–	–	6,038,289
有關發行股份的成本(附註16(d))	(87,585)	–	–	–	(87,585)
外幣換算差額	–	–	–	(1,142)	(1,142)
於2020年12月31日的結餘	<u>5,944,185</u>	<u>371,774</u>	<u>257,239</u>	<u>(908)</u>	<u>6,572,290</u>

(a) 法定儲備

根據中國相關規則及規例以及本公司組織章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後利潤不少於10%（根據中國會計準則及規例計算）至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相應公司的資本。

- (b)** 於截至2020年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣86,510,000元向餘下集團收購若干從事分拆業務的子公司全部股權。該現金代價乃支付予餘下集團及非控股權益，並視作向餘下集團及非控股權益的投資回報。

18. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
應付貿易賬款(附註a)		
有關連人士(附註21)	225,530	113,703
第三方	<u>1,913,508</u>	<u>1,475,176</u>
	<u>2,139,038</u>	<u>1,588,879</u>
應付票據(附註a)		
有關連人士(附註21)	1,168	3,757
第三方	<u>1,909</u>	<u>844,528</u>
	<u>3,077</u>	<u>848,285</u>
應計薪金	569,532	390,487
其他應付款項		
暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註b)	723,767	586,707
按金	345,249	322,528
其他應付稅項	419,829	189,609
業務合併應付代價	839,278	-
其他	<u>550,768</u>	<u>270,092</u>
	<u>2,878,891</u>	<u>1,368,936</u>
	5,590,538	4,196,587
減：非流動負債部分	<u>(54,018)</u>	<u>-</u>
流動負債部分	<u>5,536,520</u>	<u>4,196,587</u>

(a) 於2021年及2020年12月31日，基於發票日期的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
1年內	2,070,749	2,386,395
1至2年	57,149	32,152
2至3年	7,726	10,201
3年以上	6,491	8,416
	<u>2,142,115</u>	<u>2,437,164</u>

(b) 有關金額主要指暫時向業主收取的公用事業費用以向相關服務供應商付款以及將退還予業主的承租人租金收入。

(c) 於2021年及2020年12月31日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

19. 租賃

(a) 使用權資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日		
成本	62,268	46,242
累計折舊	(37,475)	(19,799)
賬面淨值	<u>24,793</u>	<u>26,443</u>
於12月31日		
年初賬面淨值	24,793	26,443
收購子公司(附註20)	25,114	–
添置	331,299	16,026
折舊	(192,783)	(17,676)
年終賬面淨值	<u>188,423</u>	<u>24,793</u>
於12月31日		
成本	418,681	62,268
累計折舊	(230,258)	(37,475)
賬面淨值	<u>188,423</u>	<u>24,793</u>

本集團擁有物業及停車場租賃安排。租期一般介乎15至81個月。本集團亦已就若干物業及停車場訂立短期租賃安排。

截至2021年12月31日止年度，本集團已分租部分租賃物業及停車場。本集團將分租分類為經營租賃。截至2021年12月31日止年度，本集團確認分租的租金收入人民幣70,686,000元。

(b) 租賃負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
流動	103,018	14,501
非流動	218,551	11,314
	<u>321,569</u>	<u>25,815</u>

(c) 於綜合損益及其他全面收益表內確認之金額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
使用權資產折舊		
— 物業	192,783	17,676
利息開支(列入融資成本)	17,574	1,998
短期及低價值租賃相關開支(列入銷售成本及行政開支)	310,452	143,084

截至2021年及2020年12月31日止年度，租賃現金流出總額分別為人民幣305,671,000元及人民幣72,766,000元。

20. 業務合併

截至2021年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣2,167,981,000元收購七家物業管理公司。已識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,133,376,000元確認為無形資產。收購代價超出所收購可識別資產淨值部份的金額人民幣1,698,809,000元(附註14)確認為商譽。

	人民幣千元
收購代價	
現金代價的公平值總額	2,109,671
應付或然代價	58,310
	<hr/>
已轉代價總額	2,167,981
	<hr/>
所收購可識別資產及承擔負債之已確認金額	
現金及銀行結餘	217,407
按公平值計入損益的金融資產	181,468
預付款項	5,862
應收貿易賬款及其他應收款項	640,456
物業及設備	27,575
物業管理合約及客戶關係(附註14)	1,133,376
其他無形資產(附註14)	3,345
使用權資產(附註19)	25,114
投資物業	35,143
以權益法入賬的投資	18,084
遞延所得稅資產	26,314
借款	(71,738)
合約負債	(136,940)
應付貿易賬款及其他應付款項	(710,061)
即期所得稅負債	(190,707)
租賃負債	(26,410)
遞延所得稅負債	(283,344)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	894,944
	<hr/> <hr/>

人民幣千元

可識別資產淨值總額	894,944
減：非控股權益	<u>(425,312)</u>
本集團應佔可識別資產淨值	469,632
商譽(附註14)	1,698,809
議價購買的收益(附註8)	<u>(460)</u>
總收購代價之公平值	<u><u>2,167,981</u></u>

(a) 於截至2021年12月31日止年度因收購產生的現金流出淨額：

人民幣千元

已轉代價總額	2,167,981
減：應付或然代價	(58,310)
減：於2021年12月31日應付的現金代價	<u>(790,469)</u>
年內支付的現金代價	1,319,202
減：所收購子公司的現金及現金等價物	<u>(217,407)</u>
年內現金流出量	<u><u>1,101,795</u></u>

(b) 已收購應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項的公平值為人民幣640,456,000元。到期的應收貿易賬款及其他應收款項的總合約金額為人民幣707,513,000元，於收購時確認的虧損撥備為人民幣67,057,000元。

(c) 收入及利潤貢獻

被收購的業務在其各自的收購日期至2021年12月31日期間為本集團貢獻人民幣2,468,637,000元的收益及產生人民幣25,626,000元的淨虧損。倘收購發生在2021年1月1日，截至2021年12月31日止年度的綜合收益及綜合稅後利潤將分別為人民幣2,833,144,000元及人民幣48,567,000元。

21. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易：

除該等綜合財務報表其他地方詳列的交易外，本集團與有關連人士有以下交易。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	2,668,837	3,953,738
— 本集團最終控股公司的合營企業	151,655	76,027
	2,820,492	4,029,765
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	116,562	122,130
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	72,250	90,083

上述所有交易均於本集團日常業務過程中按各交易方協定的條款進行。

從2021年9月開始，由於中國恒大集團流動性困難，集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益具有高度不確定性。由於物業服務客戶包括全體業主並涉及社區的各個方面，其作為一個整體具有整體性及不可分割性，將中國恒大集團從向該等閒置物業提供物業管理服務中撇除並不可行。且該服務不會產生額外的成本，因此，本集團繼續向中國恒大集團提供物業管理服務。本集團預計截至2021年12月31日止年度的服務收入金額約人民幣417,735,000元。本集團並無就其交付的物業管理服務確認收入，同時本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。

(b) 與有關連人士的結餘：

除於附註15(d)所披露者外，本集團與關聯方有以下結餘。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	2,396,639	1,625,055
— 本集團最終控股公司的合營企業	103,065	56,720
	<u>2,499,704</u>	<u>1,681,775</u>
減：應收貿易賬款的減值撥備(自損益中扣除)	(2,440,150)	(11,105)
	<u>59,554</u>	<u>1,670,670</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應收賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	9,134	—
	<u>9,134</u>	<u>—</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收票據		
— 由本集團最終控股公司控制	1,420	736,169
— 本集團最終控股公司的合營企業	—	22,296
	<u>1,420</u>	<u>758,465</u>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>3,688</u>	<u>4,666</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	225,481	113,570
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>49</u>	<u>133</u>
	<u>225,530</u>	<u>113,703</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付票據		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>1,168</u>	<u>3,757</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	179,016	96,943
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>540</u>	<u>508</u>
	<u>179,556</u>	<u>97,451</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
財務擔保合約		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>—</u>	<u>50,000</u>

- (i) 上述應收貿易賬款及應收票據、預付款項以及應付貿易賬款及應付票據為貿易性質、不計息及按合約條款還款。

(c) 主要管理人員薪酬：

本公司董事以外的主要管理人員薪酬載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	4,679	4,567
養老金計劃供款開支	161	130
	<u>4,840</u>	<u>4,697</u>

22. 報告期後事項

2023年3月22日，本公司的最終控股公司中國恒大集團發佈公告關於擬議的境外債務重組(「建議重組」)。建議重組的主要條款載於三份日期為2023年3月20日的具有約束力的條款清單(恒大條款清單、景程條款清單及天基條款清單，統稱為「條款清單」，而每一份為「條款清單」)。

根據建議重組，本公司由中國恒大集團持有的股份(「恒大物業股份」)合計：(a) 2,493,778,025股的恒大物業股份(相當於截至恒大條款清單日期的已發行恒大物業股份總數的約23.1%)；以及(b) 749,465,275股的恒大物業股份(相當於截至恒大條款清單日期已發行恒大物業股份總數的約6.9%)，應存入證券賬戶並質押以分別為A2恒大物業股份掛鉤票據(「股份掛鉤票據」)和C2恒大物業股票掛鉤票據(均在恒大條款清單中定義)提供擔保(「恒大物業股份賬戶質押」)。受恒大物業股份賬戶質押約束的恒大物業股份可以在恒大條款清單中規定的某些條件下會被釋放以出售給戰略投資者。向戰略投資者出售恒大物業股份應在A2恒大物業股票掛鉤票據和C2恒大物業股票掛鉤票據之間按比例進行。

此外，中國恒大集團將發行強制可交換債券，可交換為2,331,985,700股的恒大物業股份(佔截至恒大條款清單日期已發行恒大物業股份總數的約21.57%)，這些恒大物業股份應存入質押的證券賬戶(受限於慣常的解除條款)。

於2023年4月3日，中國恒大集團與債權人特別小組簽訂三份重組支持協議，並公佈重組支持協議。據此，各方同意合作以促進擬議重組的實施。

23. 財務擔保合約

- (i) 於2020年12月31日，財務擔保合約指就其最終控股公司獲授的信貸額度向一家金融機構作出的擔保，銀行機構授予的貸款額度為人民幣2,000,000,000元。本集團並無就有關擔保持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。財務擔保合約乃按預期信貸損失撥備及初始確認的金額減去已確認的累計收入金額兩者間的較高者計量。預期信貸損失撥備乃通過估計現金差額(即預期為補償持有人(即金融機構)所蒙受的信貸損失而作出的付款減去本集團預期將從債務人(即獨立第三方)收取的任何金額)釐定。於截至2020年12月31日止年度，已確認財務擔保合約人民幣50,000,000元。

截至2021年12月31日止年度，由於最終控股公司已向金融機構全額償還人民幣2,000,000,000元的貸款，財務擔保合約被解除。

- (ii) 於截至2021年12月31日止年度，本集團向最終控股公司提供金額為人民幣13,400,000,000元的財務擔保合約，並於年內被強制執行。詳情請參閱綜合財務報表附註15。

獨立核數師報告摘要

以下為恒大物業集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)外聘核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

意見

我們已審核恒大物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實、公允地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們按該等準則下的責任在我們報告的「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節中進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「該守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據該守則履行其他道德責任。我們相信，我們所取得的審計證據是充分及適當的，為我們的意見提供基礎。

與持續經營相關的重大不確定性

我們提請貴公司注意，如綜合財務報表附註2所述關於採用持續經營基礎編製綜合財務報表。截至2021年12月31日止的年度，集團虧損約為人民幣388,784,000元及截至該日期的淨流動負債和淨負債分別約為人民幣5,450,169,000元和人民幣3,502,530,000元。這些狀況加上綜合財務報表附註2中提出的其他事項，表明存在可能影響貴集團持續經營能力的重大不確定性。貴集團正在實施各種措施來改善其流動性。在所有這些措施能成功實施的基礎上，貴公司董事認為集團將有足夠的營運資金來償還到期的財務債務，因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。就此事項，我們的意見未作修改。

強調事項

貴集團定期存款質押的執行情況

我們提請貴公司注意，如綜合財務報表附註22所述，貴集團因為若干金融擔保而於本年內產生約人民幣13,400,000,000元的現金流出。根據貴集團獨立調查委員會進行的調查結果顯示，該等金融擔保籌集的資金實際上已在截至2021年12月31日止年度流入了中國恒大集團的附屬公司，中國恒大集團是貴公司及其子公司的最終控股公司。就此事項，我們的意見未作修改。

其他事項

貴公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由另一核數師審核，其於2021年3月16日對該等報表發表無保留意見。

於此等綜合財務報表獲批准的同日，我們亦已就貴公司截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表作出報告。因此，股東或可考慮該等綜合財務報表，並與貴公司截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。

主席報告書

謹致各位股東：

本人代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度之業績。

2021年回顧

截至2021年12月31日，本集團物業管理規模進一步擴大，總合約管理面積約822百萬平方米，較2020年底新增約257百萬平方米；在管面積約473百萬平方米，較2020年底新增約173百萬平方米；其中，由第三方開發商開發的物業管理面積約138百萬平米，佔總在管面積近30%，較2020年底新增約128百萬平方米。

截至2021年12月31日止年度，本集團全年營業收入約人民幣13,193.5百萬元，同比增長約22.4%。其中，物業管理服務收入約人民幣9,101.8百萬元，社區增值服務收入約人民幣2,288.9百萬元，兩類收入佔總營收約86.3%。毛利潤約人民幣3,663.9百萬元。

沉潛深耕26載，本集團始終以客戶需求為導向，以客戶滿意為目標，堅持高質量、可持續發展。2021年，我們繼續保持戰略定力，圍繞「高滿意度+高續約率」的雙高標準，持續精進服務基本功，提升業戶滿意度與用戶粘性，建立良好口碑，穩固公司經營的基本盤；非業主增值服務方面，下半年以來受關聯方流動性危機的影響，本集團對非業主增值服務作出主動調整，

大幅減少向關聯方提供的案場服務、維保修服務等業務，確保公司穩健經營；社區增值服務方面，公司大力拓展社區增值業務，在場地服務、車位租賃、房產代理、社區團購、家政服務等業務取得快速增長，進一步釋放公司多元發展潛力。

本集團積極踐行企業社會責任，堅持黨建引領，主動參與社會基層治理。截至2021年底，本集團成立紅色物業黨支部近200個，組織助老幫扶、文藝晚會、黨史大講堂等紅色社區活動近1.5萬場。同時本集團響應政府號召，充分發揮在社區治理中的先天優勢，積極參與到疫情防控、防汛抗災等工作中，用實際行動守護住戶的健康安全，贏得了各地政府和廣大業主的高度認可。

2022年展望

面對日趨完善的行業監管政策、複雜的房地產市場環境與反復的新冠疫情，如何實現企業的高質量、可持續發展成為本集團乃至整個物業行業面臨的課題。2022年本集團將把握「以人為本」的服務本質，堅持高質量發展與品牌化運營，以更多元的服務組合、更優質的業務水平及更加獨立的姿態贏得公眾認可，助力本集團市場化轉型。

堅持以高質量服務為發展的基礎。本集團將始終秉承服務初心，以客戶為中心，以精細服務及標準建設為抓手，發展服務場景融合創新，在歸家動線打造、園區設備設施煥新、客戶人文關懷等領域開展一系列服務提升；同時推行「員工風採」專項行動，鼓勵員工以優質服務贏得業主認可，持續提升客戶滿意度，夯實物業發展內生基石。

滿足客戶多元化社區生活需求。本集團將立足高質量的基礎服務，依託豐富的社區生活場景，深挖社區增值服務潛力，進一步拓展現有社區增值業務覆蓋廣度與深度，大力發展社區團購、家庭服務、家裝美居及保險經紀等業務；同時圍繞社區發展階段、家庭成長週期及社區生活場景，積極挖掘客戶深層次需求，有的放矢擴展服務種類。通過內孵外引整合多方資源，開發具有高頻次、高粘性、高複購率等特性的增值業務，助力社區經濟發展。

加快推進市場化拓展步伐。本集團將依託自身的管理規模與專業化的服務能力，充分發揮收並購公司區域內的專業優勢和品牌優勢，以市場化項目拓展為未來規模增長的主要發力點，遵循「全業態佈局、多品牌發展」的理念，深耕存量與增量市場，篩選和獲取符合發展方向且有緊密協同價值的優質目標，高質量實現規模壯大。

最後，本人謹代表董事會，感謝我們全體員工和管理團隊為公司發展做出的貢獻，本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示誠摯的感謝。

段勝利

董事會主席

香港，2023年6月5日

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團收入主要來自三項業務板塊：(i) 物業管理服務；(ii) 社區增值服務；及(iii) 非業主增值服務。截至2021年12月31日止年度，本集團總收入約人民幣13,193.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度增長約22.4%。

	截至2021年 12月31日止年度		截至2020年 12月31日止年度		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元) (重新表述)	收入佔比 (%)	
物業管理服務	9,101,820	69.0	6,321,505	58.6	44.0
社區增值服務	2,288,944	17.3	1,536,857	14.3	48.9
非業主增值服務	1,802,700	13.7	2,923,216	27.1	-38.3
合計	<u>13,193,464</u>	<u>100.0</u>	<u>10,781,578</u>	<u>100.0</u>	22.4

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入約人民幣9,101.8百萬元，同比增長約44.0%，佔總收入比約69.0%。

截至2021年12月31日，本集團總合約管理面積約822百萬平方米，在管面積約473百萬平方米，管理項目2,504個，向320多萬戶住戶提供物業管理服務。其中，由第三方開發商開發的物業管理面積約138百萬平方米，較2020年底新增約128百萬平方米，主要得益於本集團不斷延伸服務邊界，加速市場拓展，吸納優質標的，涵蓋住宅、商寫、產業園、公建設施及城市公服等業態，管理面積穩步增長。

(二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入約人民幣2,288.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,536.9百萬元(重新表述))，同比增長約48.9%，佔總收入比約17.3%。社區增值服務收入增加主要由於公司大力拓展社區增值業務，在場地服務、車位租賃、房產代理、社區團購、家政服務等方面取得快速增長。

(三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約人民幣1,802.7百萬元，同比下降約38.3%，佔總收入比約13.7%。

非業主增值服務收入下降主要由於關聯方的流動性危機，公司主動停止了回款保障較差的非業主增值等業務。

成本

本集團成本包括員工成本、綠化保潔成本、維修成本、公用設施、安保分包成本、佣金開支、稅項及其他徵費等。

年內，由於本集團管理面積的不斷增加及社區增值服務快速擴張，相應各類成本均有所增加，銷售成本由2020年度約人民幣6,765.7百萬元(重新表述)同比增長約40.9%至2021年度約人民幣9,529.5百萬元。

毛利及毛利率

下表為所示年度，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至 2021 年		截至 2020 年	
	12 月 31 日止年度		12 月 31 日止年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
			(重新表述)	
物業管理服務	2,451,242	26.9	2,120,998	33.6
社區增值服務	1,025,638	44.8	811,689	52.8
非業主增值服務	187,053	10.4	1,083,202	37.1
合計	<u>3,663,933</u>	<u>27.8</u>	<u>4,015,889</u>	<u>37.2</u>

年內，本集團整體毛利約人民幣3,663.9百萬元，同比下降約8.8%。

- 1、物業管理服務方面，本集團基於謹慎性考慮，對部分回款存在不確定性的關聯方業務調整了收入確認節奏，因此部分收入未於本年度確認，及部分新收購公司毛利率偏低，導致本集團物業管理服務毛利率由2020年度約33.6%降低約6.7個百分點至2021年度約26.9%。
- 2、社區增值服務方面，為積累長期發展能力，本集團在房產代理及租售等業務中進一步推進自營模式，導致經營成本上升；同時本集團深挖業主需求，持續豐富產品品類，毛利相對較低的購銷業務規模佔比上升，拉低了社區增值業務整體毛利率，本集團社區增值服務毛利率由2020年度約52.8% (重新表述) 下降約8.0個百分點至2021年度約44.8%。

3、非業主增值服務方面，由於關聯方流動性危機，關聯方款項的收回存在較大不確定性，導致已發生的部分成本得不到有效覆蓋，本集團非業主增值服務毛利率由2020年度約37.1%降低約26.7個百分點至2021年度約10.4%。

行政及營銷開支

年內，由於本集團業務規模擴大導致僱員開支增加，行政及營銷開支約人民幣980.1百萬元，較2020年12月31日止年度約人民幣645.0百萬元增長約52.0%。

其他收入

年內，其他收入約人民幣326.1百萬元，較2020年12月31日止年度的約人民幣154.8百萬元(重新表述)增長約110.7%。

其他收入增加主要由於定期存款增加導致銀行利息收入增加。

其他損失

截至2021年12月31日止年度，本集團其他損失淨額約人民幣595.8百萬元，而2020年同期其他損失淨額約人民幣46.2百萬元。其他損失淨額增加主要由於年內商譽減值增加約人民幣593.9百萬元，部分由匯兌虧損淨額減少約人民幣44.1百萬元抵銷所致。

所得稅開支

年內，所得稅開支約人民幣169.9百萬元，較2020年同期約人民幣851.1百萬元(重新表述)下降約80.0%。

所得稅費用下降主要由於年內稅前利潤總額下降導致。

年內虧損／利潤

年內，本集團淨虧損約人民幣388.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度淨利潤約人民幣2,646.5百萬元(重新表述)轉盈為虧，主要由於對截至2021年12月31日止年度關聯方經營性應收尚未收回的部分，按全額計提減值撥備所致。

年內，本公司擁有人應佔虧損約人民幣316.3百萬元，較2020年同期約人民幣2,647.1百萬元(重新表述)轉盈為虧。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括房屋、機械、汽車、家具、固定裝置及設備。

於2021年12月31日，本集團的物業及設備淨賬面值約人民幣70.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣54.1百萬元(重新表述)增長約30.6%，主要由於收購公司帶來的固定資產增加所致。

使用權資產

本集團的使用權資產主要包括集團租賃的辦公室、員工宿舍等資產。於2021年12月31日，本集團的租賃資產約人民幣188.4百萬元，較2020年12月31日約人民幣24.8百萬元(重新表述)增加約人民幣163.6百萬元，主要由於業務擴張合併所產生。

無形資產

本集團的無形資產包括物業合同、客戶關係、軟件及商譽。

截至2021年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣2,205.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣128.7百萬元(重新表述)增加約人民幣2,076.6百萬元，主要由於：(i)收購公司確認的客戶關係及物業管理合同產生約人民幣1,133.4百萬元；(ii)收購公司產生商譽約人民幣1,698.8百萬元；及(iii)年內因收購而產生的客戶關係及商譽發生了攤銷及減值約人民幣757.1百萬元。

應收貿易賬款及其他應收款項

年內，由於本集團關聯方回款速度減緩，考慮信用風險後，本集團對關聯方應收款項計提的減值準備較2020年大幅增加，應收貿易賬款由2020年12月31日約人民幣3,827.6百萬元(重新表述)下降約人民幣1,827.9百萬元至2021年12月31日約人民幣1,999.7百萬元。本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。

其他應收款項由2020年12月31日約人民幣368.7百萬元(重新表述)增加約人民幣345.5百萬元至2021年12月31日約人民幣714.2百萬元，主要由於收購公司帶來的其他應收款項增加所致。

應付貿易賬款及其他應付款項

於2021年12月31日，本集團的應付貿易賬款及應付票據約人民幣2,142.1百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,437.2百萬元(重新表述)減少約人民幣295.1百萬元。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣1,759.4百萬元(重新表述)增加約人民幣1,635.0百萬元至2021年12月31日約人民幣3,394.4百萬元，主要由於(i)收並購業務應付股權轉讓款增加所致；及(ii)本集團物業管理業務規模擴大，成本上升所致。

合約負債

合約負債主要來自客戶就尚未提供的物業管理服務及社區增值服務等相關服務繳納的預付款。

合約負債由2020年12月31日約人民幣2,725.8百萬元(重新表述)增加至2021年12月31日約人民幣3,080.1百萬元，增加約人民幣354.3百萬元，主要由於收費管理面積增大，物業服務費預繳款項增加所致。

流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團的銀行存款和現金(包括本集團的現金及現金等價物和受限制現金)總額約人民幣1,166.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣12,610.6百萬元(重新表述)減少約人民幣11,443.8百萬元。銀行存款及現金減少，主要因本集團為多家第三方公司(作為被擔保方)融資提供存款質押擔保，相關資金透過部分被擔保方及多家通道公司(扣除費用後)劃轉至中國恒大集團後，因質押擔保期限屆滿，觸發質權實現條件，被銀行強制執行本集團總計價值為人民幣134億元所致。

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣36.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣2,005.2百萬元(重新表述))，主要為恒大保險經紀有限公司的受限制股本、根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金及部分子公司訴訟保全資金。

於2021年12月31日，本集團的流動負債淨值約人民幣5,450.2百萬元(2020年12月31日：流動資產淨值約人民幣9,594.9百萬元(重新表述))。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約0.4倍(2020年12月31日：約2.3倍(重新表述))。

於2021年12月31日，本集團短期借款約人民幣150.0百萬元，長期借款約人民幣150.0百萬元。本集團於2021年12月31日錄得權益虧絀，因此，資本負債比率(按所示日期的總借款減租賃負債除以權益總額計算)不適用(2020年12月31日：零)。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運可能受到行業監管環境及相關措施影響，主要為物業管理公司就管理服務收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督；本集團的業務表現取決於合約面積、可收費在管面積及所管理的物業項目數量，但業務增長受到及將可能繼續受到中華人民共和國(「中國」)政府有關本集團所屬行業的法規影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於能否有效控制運營成本，本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按照計劃或按合適進度、價格獲得新物業管理服務合同；本集團可能無法從客戶收回物業管理費等相關收入，致使可能產生應收款項減值虧損；本集團大量物業管理服務合同終止或無法續簽可能對業務、財務情況及經營業績造成重大不利影響。

匯兌風險

本集團業務主要位於中國，除以外幣計值的銀行存款外，並未面對任何重大直接匯率波動風險。年內，董事成員預期人民幣匯率不會對本集團營運造成重大不利影響；目前，本集團並未訂立合約對沖所承受的外匯風險，但管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低可能存在的匯兌風險。

持續性經營風險

因關聯方流動性危機及「人民幣134億元存款質押」事件（「該等事項」），本集團出現了重大損失。本集團維持持續經營取決於能否擁有充足運營資金以應付未來十二個月內到期的財務責任。如本集團綜合財務報表附註2(iii)所述，本集團已採取若干措施以解決持續經營不確定性，包括與中國恒大集團商討償還該質押涉及款項的方案、精簡本集團營運成本、與供應商及收並購公司洽談應付款展期協議，及提升內部控制以保障公司持續穩健經營等。上述措施已有效緩解本集團經營現金流動性壓力，但該等事項是否會對本集團未來經營產生進一步重大影響尚存在不確定性。

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團有73,381名僱員。年內，員工總成本約人民幣5,767.3百萬元。

僱員乃根據本集團薪酬福利政策，並結合僱員所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而制定薪酬。

本集團須參與地方政府組織的社會保險繳納計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

員工培訓及發展

依託「總部－地區－項目」三級培訓機制，堅持落實校招管培生三年培養計劃、新入職僱員培訓及關鍵人才培養等項目，並結合業務發展需求及員工職業規劃，組織實施各類專業技能、通用素質、管理能力及企業文化等培訓，以提高僱員的綜合素質及工作能力。

年內，全體員工均參與培訓，總受訓時間達300多萬小時，人均受訓時數為42.83小時。

資產質押

於2021年12月31日，本集團以其附屬公司寧波市雅太酒店物業服務有限公司（「寧波雅太酒店物業」）80%的股權作為銀行借款質押。

或然負債

於2021年12月31日，本集團存在股權轉讓協議中約定業績保證獎勵及保證期內雙方利潤分成的或然負債。

重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

收購寧波雅太酒店物業的股份

2021年1月29日，本集團簽訂收購寧波雅太酒店物業的股權轉讓協議，以代價人民幣1,500百萬元(乃經公平磋商後確定)收購其100%權益，並於2021年2月23日完成80%股權變更及工商變更登記。

收購深圳福田物業的股份

2021年2月28日，本集團簽訂收購深圳福田物業的股權轉讓協議，以代價約人民幣371.39百萬元(乃經公平磋商後確定)收購其100%權益，並於2021年4月19日完成100%股權變更及工商變更登記。

收購武漢傑佰利物業的股份

2021年2月28日，本集團簽訂收購武漢傑佰利物業的股權轉讓協議，以代價人民幣306.6百萬元(乃經公平磋商後確定)收購其70%權益，並於2021年3月25日完成51%股權變更及工商變更登記，於2021年9月6日完成19%股權變更及工商變更登記。

收購浙江金都物業的股份

2021年3月17日，本集團簽訂收購浙江金都物業的股權轉讓協議，以代價約人民幣252百萬元(乃經公平磋商後確定)收購其100%權益，並於2021年4月19日完成100%股權變更及工商變更登記。

收購恒大保險經紀有限公司的股份

2021年4月27日，本集團簽訂收購恒大保險經紀有限公司的股權轉讓協議，以代價約人民幣39.20百萬元(乃經公平磋商後確定)收購其100%權益，並於2021年4月29日完成100%股權變更及工商變更登記。

除上文披露信息外，截至2021年12月31日止年度內，本集團概無其他重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

全球發售所得款項

本公司股份於2020年12月2日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，根據全球發售(定義見本公司日期為2020年11月23日的招股章程(「招股章程」))配發及發行810,811,000股新股份，剔除包銷費用及佣金後，全球發售所得款項淨額約人民幣5,793.9百萬元。

截至2021年12月31日止年度，本集團將所得款項約人民幣1,932.6百萬元用於戰略收購及投資、發展本集團增值服務、升級信息系統及設備，以及招聘及培養人才，並將所得款項約人民幣254.1百萬元用於支持本集團的運營，符合本公司於2020年11月23日發佈的招股說明書所載所得款項用途。截至2021年12月31日止年度，本集團將所得款項中約人民幣3,123.9百萬元已存入銀行作為第三方質押擔保的保證金，已由相關銀行執行。截至2021年12月31日，本公司剩餘未使用的全球發行所得款項約人民幣483.3百萬元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

購股權計劃

本公司股東已於2021年5月10日舉行的本公司股東特別大會上批准及採納購股權計劃。自採納購股權計劃起至2021年12月31日概無授出購股權。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自報告期末直至本公告日期，概無發生其他重大期後事項。

2021年度業績延遲發佈

鑒於本公司關連方中國恒大集團經營情況發生重大變化，核數師無法按期完成審計程序，本公司無法根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.49(1)條，於2022年3月31日或之前刊發截至2021年12月31日止之年度經審核業績，詳情請參閱本公司日期為2022年3月21日有關預期延遲刊發二零二一年經審核業績之公告及2022年6月20日有關復牌指引及更新信息之公告。

存款質押保證金被銀行強制執行

本公司在審核截至2021年12月31日止年度的財務報告過程中，發現本公司約人民幣134億元的存款質押保證金被相關銀行強制執行(「存款質押事件」)。詳情參閱本公司日期為2022年3月21日有關存款質押事件之公告。

股份暫停買賣

鑒於2021年度業績延遲發佈及存款質押事件，公司股份自2022年3月21日早上9時正起於聯交所停止買賣。詳情參閱本公司2022年3月21日有關短暫停牌之公告。

獨立調查工作

茲提述本公司日期為2022年3月29日、2022年7月22日、2023年2月15日就獨立調查的公告，及2022年9月21日、2022年12月20日就季度信息更新的公告(統稱「**相關公告**」)，除文義另有所指外，下文所用詞匯與相關公告所用詞匯具有相同涵義。

公司已成立獨立調查委員會就存款質押事件進行調查，獨立調查委員會由獨立非執行董事文豔紅女士、彭燎原先生及郭朝暉先生組成，其中文豔紅女士為獨立調查委員會主席。

獨立調查委員會已委任歐華律師事務所、北京金誠同達律師事務所以及致同會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所作為獨立調查委員會專業顧問，協助調查工作。

本公司於2023年2月15日已發佈獨立調查主要結果。根據獨立調查結果，於2020年12月28日至2021年8月2日期間，本公司的六家附屬公司(分別是金碧物業、金碧恒盈、金碧華府、恒大恒康、金碧世家和金碧恒康)通過銀行1-8，為第三方1-36(作為被擔保方)融資提供該質押，相關的資金透過部分被擔保方及多家通道公司(扣除費用後)劃轉至恒大集團。該質押擔保期限屆滿，因觸發質權實現條件，銀行2、3、5、6、7及8劃扣／劃轉了合計約人民幣134億元的存單存款。

該事件在一定程度上體現了本集團內控制度不足，本公司已委任內控顧問對本公司的內控及風險管理制度做出全面評估。

根據相關法律規定，對於被劃扣／劃轉的人民幣134億元存單，本集團可依據相關法律規定和質押擔保合同的約定向被擔保人，或依據債權債務關係向資金實際流入方或使用方追償。本公司正與中國恒大商討償還該質押所涉及款項的方案，方案主要透過恒大集團轉讓資產予本集團抵消相關款項。本公司已就償還方案聘請歐華律師事務所為本公司境外律師，北京大成(廣州)律師事務所為本公司境內律師，邁時資本有限公司為獨立財務顧問，及香港評值國際有限公司為物業評估師，協助本公司推進償還方案。在有關償還方案落實後，本公司將發出進一步公告。獨立調查工作的詳情請參閱相關公告。

聯交所復牌指引

本公司於2022年6月15日及2022年8月30日分別接獲聯交所復牌指引及額外復牌指引：

- (a) 公佈上市規則規定的所有未公佈的財務業績，並解決任何審計保留意見的事項；
- (b) 對本公司人民幣134億元的質押擔保被相關銀行強制執行進行獨立調查，公佈調查結果並採取適當的補救措施；
- (c) 證明本公司遵守上市規則第13.24條的規定；
- (d) 向市場通報所有重要信息使本公司股東和其他投資者可評估本公司的情況；

- (e) 管理層的誠信及／或對本公司管理及運營有重大影響的任何人的誠信，或會對投資者構成風險，並損害對市場的信心，需證明沒有合理的監管疑慮；及
- (f) 進行獨立的內部監控檢討，需證明本公司已制定足夠的內部監控及程序，以履行上市規則項下的責任。

本公司已根據上市規則 13.24A 就有關發展發出季度公告，並會採取合適措施，遵守復牌指引。

有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為 2022 年 6 月 20 日、2022 年 9 月 1 日、2022 年 9 月 21 日、2022 年 12 月 20 日及 2023 年 3 月 22 日的公告。

檢討內控制度

本公司已委任致同諮詢服務有限公司為本公司的內控顧問，對本公司的內部監控制度進行獨立檢討。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為 2022 年 12 月 20 日之公告。

財匯局對本公司帳目展開查訊

根據財務匯報局（「財匯局」）日期為 2022 年 8 月 15 日有關本公司的新聞公報，財匯局已展開就本公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度和截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的財務報表的查訊。詳情參閱本公司日期為 2022 年 8 月 16 日之公告。

更換合規顧問

於 2022 年 9 月 2 日，本公司與華泰金融控股（香港）有限公司因商業原因已相互同意終止雙方所訂立的合規顧問協議。同時本公司根據上市規則第 3A.19 條委任創富融資有限公司為本公司的新合規顧問，自 2022 年 9 月 2 日起生效。詳情請參閱本公司日期為 2022 年 9 月 1 日之公告。

董事委任及辭任

於2022年2月9日，彭燎原先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會（「**審核委員會**」）成員及提名委員會（「**提名委員會**」）成員。同日，陳鎮洪先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員。詳情請參閱本公司日期為2022年2月9日之公告。

於2022年7月22日，段勝利先生獲委任為本公司執行董事、董事會主席、提名委員會主席及授權代表，呂沛美先生獲委任為執行董事，及余芬女士獲委任為本公司執行董事及首席財務官。同日，甄立濤先生辭任本公司執行董事、董事會主席及提名委員會主席，趙長龍先生辭任執行董事及本公司授權代表，安麗紅女士辭任執行董事。詳情請參閱本公司日期為2022年7月22日之公告。

重續持續關連交易

於2022年12月30日，本公司與中國恒大集團就(i)本集團向中國恒大集團的子公司、合營企業及聯營公司（「**恒大聯系人**」）租賃若干車位訂立車位租賃總協議；及(ii)本集團向恒大聯系人提供物業管理及相關服務訂立物業管理及相關服務總協議，以重續現有持續關連交易協議，服務期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止為期三年。詳情參閱本公司日期為2022年12月30日之公告。

更換核數師

茲提述本公司日期為2023年1月16日有關變更核數師之公告(「該公告」)。於2023年1月16日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)應本公司的建議辭任本公司核數師。羅兵咸於其致審核委員會及董事會日期為2023年1月16日的辭任函中闡明導致其辭去本公司核數師職務的事項同時為羅兵咸認為應提請股東及本公司債權人垂注的事項。同日，董事會於考慮審核委員會的推薦建議下，委任上會栢誠為本公司新核數師，以填補羅兵咸辭任後產生之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東周年大會結束為止。上會栢誠為上會會計師事務所(特殊普通合夥)於香港的成員所。詳情參閱該公告。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為本公司企業管治守則。截至2021年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券易的行為準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2021年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

末期股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付任何末期股息。

股東周年大會

召開本公司股東周年大會之通告將於適當時候按上市規則規定方式刊發及寄予本公司股東。

審核委員會

根據企業管治守則及上市規則的規定，本公司已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會，成員包括文豔紅女士(主席)、彭燎原先生及郭朝暉先生。審核委員會及本公司管理層已考慮及審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論有關風險管理、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱本集團截至2021年12月31日止年度的綜合經審核財務報表。財務資料(包括比較數字)已由審核委員會審閱。

上會栢誠的工作範圍

本集團的核數師上會栢誠已就本業績公告所載本集團截至2021年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。上會栢誠就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此上會栢誠並未對本業績公告發出任何核證。

刊發全年業績及年報

本全年業績公告已在聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.evergrandeservice.com>)刊登。載有上市規則所規定所有數據的本公司截至2021年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司股東並在上述網站可供查閱。

繼續暫停證券買賣

應本公司的要求，本公司的股份由2022年3月21日上午9時正起於聯交所停止買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事並考慮諮詢專業人士的意見。

承董事會命
恒大物業集團有限公司
董事長
段勝利

香港，2023年6月5日

於本公告日期，董事會包括執行董事段勝利先生、胡亮先生、呂沛美先生、王震先生及余芬女士；及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士及郭朝暉先生。