



2021 年度報告

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)

股票代號：6666





目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	7
董事及高級管理層	18
企業管治報告	23
董事會報告	42
獨立核數師報告	64
綜合損益及其他全面收益表	74
綜合財務狀況表	75
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	78
綜合財務報表附註	79
五年財務概覽	172



公司資料

董事會

執行董事

段勝利先生(主席)

胡亮先生

呂沛美先生

王震先生

余芬女士

獨立非執行董事

彭燎原先生

文豔紅女士

郭朝暉先生

審核委員會

文豔紅女士(主席)

彭燎原先生

郭朝暉先生

薪酬委員會

郭朝暉先生(主席)

文豔紅女士

胡亮先生

提名委員會

段勝利先生(主席)

彭燎原先生

郭朝暉先生

授權代表

段勝利先生

方家俊先生

公司秘書

方家俊先生

總部及中國主要營業地點

中國廣東省

廣州市

天河區

黃埔大道西78號

3101房之三

香港主要營業地點

香港

灣仔

告士打道38號

中國恒大中心15樓

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands



香港股份過戶登記處

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
17 樓 1712-1716 室

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板的股份代號

6666

公司網站

www.evergrandeservice.com



主席報告書

謹致各位股東：

本人代表恒大物業集團有限公司(「恒大物業」或「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影响，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



管理層討論及分析

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	13,193,464	100.0	10,781,578	100.0	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12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元) (重新表述)	毛利率 (%)
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	3,663,933	27.8	4,015,889	37.2

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。其他虧損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%。

所得稅開支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，本集團的使用權資產約人民幣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。

除應收貿易賬款外的其他應收款項由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行業監管資金、根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金、僅限用於按酬金制管理的項目的現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。

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。

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。

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252.0百萬元(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39.2百萬元(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。



董事及高級管理層

執行董事

段勝利先生，41歲，於2022年7月22日獲委任為執行董事。彼亦為本公司董事會主席及提名委員會主席。彼主要負責就本集團整體發展提供指引及制定業務策略。

段先生於房地產項目開發、經營及管理擁有逾18年經驗。段先生於2005年7月加入中國恒大集團，曾擔任不同職務，包括恒大地產集團北京公司董事長、恒大地產集團河南公司董事長、童世界創意設計集團董事長等。段先生現任本集團董事長。

段先生於2005年7月取得清華大學學士學位。

胡亮先生，35歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會成員。彼主要負責本集團的集團政策制定及日常業務運營。彼目前於本集團多家子公司擔任董事職位。

胡先生於物業管理行業擁有逾15年經驗。胡先生於2008年7月加入恒大集團，並於恒大集團子公司擔任多個職位。胡先生曾擔任不同職務，包括金碧物業有限公司(「金碧物業」)廣州分公司項目副總經理、金碧物業南寧分公司總經理助理、恒大地產集團南寧有限公司總經理助理、金碧物業石家莊分公司董事長、恒大地產集團北京有限公司副總經理、恒大集團有限公司物業經營管理中心總經理、恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)物業管理中心常務副總經理及物業管理中心總經理。自2020年3月起至2021年7月擔任本集團總經理，自2021年7月至2021年9月擔任本集團常務副總經理，自2021年9月起至今擔任本集團總經理。

胡先生於2008年7月取得中國西北農林科技大學社會學學士學位。胡先生現為中國物業管理協會名譽副主席兼廣東省物業管理協會副會長。



呂沛美先生，37歲，於2022年7月22日獲委任為執行董事。

呂先生於2012年3月加入中國恒大集團，曾擔任不同職務，包括恒大地產集團北京物業公司董事長、恒大地產集團物業管理中心總經理、新疆廣匯實業投資(集團)有限責任公司總裁助理等。彼亦為聯交所主板上市公司易居(中國)企業控股有限公司(股份代號：2048)的非執行董事。

呂先生於2008年6月取得廣東外語外貿大學學士學位，並於2009年11月取得香港科技大學碩士學位。

王震先生，38歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的業務運營規劃、人力資源及行政管理。

王先生於人力資源及行政管理方面擁有逾15年經驗。王先生於2008年7月加入恒大集團，並於恒大集團子公司擔任多個職位。王先生曾先後擔任恒大園林集團有限公司(「恒大園林」)行政及人事部副經理、行政及人事部經理以及副總經理，恒大地產物業管理中心總經理助理及副總經理，恒大地產北京分公司副總經理及金碧物業北京分公司董事長、恒大地產物業管理中心的常務副總經理。王先生自2020年3月起擔任本集團副總經理。

王先生於2008年6月取得中國天津商業大學英語學士學位，並於2017年6月取得中國武漢科技大學項目管理碩士學位。

余芬女士，54歲，於2022年7月22日獲委任為執行董事。彼亦為本集團首席財務官及副總經理。彼主要負責本集團財務及成本管理。

余女士在會計及財務管理方面擁有逾30年經驗。余女士於2000年11月加入中國恒大集團，曾擔任不同職務，包括中國恒大集團財務中心總經理、財務計劃中心總經理等。

余女士於1990年畢業於桂林電子工業學院，於1998年畢業於中南財經大學。



獨立非執行董事

彭燎先生，54歲，於2022年2月9日獲委任為獨立非執行董事。彭先生亦為本公司審核委員會及提名委員會的成員。彭先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

彭先生於法律事務擁有逾30年經驗，現為廣東連越律師事務所高級合夥人。彭先生於2019年5月至2021年11月擔任深圳市普路通供應鏈管理股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：002769))獨立董事。彼自2017年12月、2019年7月及2019年12月起分別於廣州無線電集團有限公司、廣東省廣晟控股集團有限公司及廣州珠江實業集團有限公司擔任外部董事。彼亦自2020年9月起於大業信託有限責任公司擔任獨立董事。

彭先生於1992年取得華南師範大學政法系學士學位，為中國執業律師。彭先生現為廣東省企業家協會常務副會長。

文豔紅女士，53歲，於2021年11月19日獲委任為獨立非執行董事。文女士亦為本公司審核委員會主席及本公司薪酬委員會的成員。文女士負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

文女士於會計及審計擁有逾17年經驗，曾參與多家在中國首次發行公司的審計工作。文女士於2005年6月至2012年10月於廣州衡運會計師事務所有限公司擔任審計師，於2012年11月至2020年7月先後於廣州而翔會計師事務所及天健會計事務所廣東分所擔任合夥人。彼自2017年2月起一直擔任廣州衡運稅務師事務所有限公司法定代表人兼主任稅務師，並自2020年7月起一直擔任大華會計師事務所(特殊普通合夥)合夥人。彼亦自2021年6月起一直擔任廣東股權交易中心股份有限公司財務專家。



文女士於1990年7月畢業於桂林電子工業學院工業財務專業，並於2015年8月畢業於中山大學知優才學院總裁班。文女士亦為中國註冊會計師、中國註冊稅務師。

郭朝暉先生，45歲，於2020年11月13日獲委任為獨立非執行董事。郭先生亦為本公司薪酬委員會主席及本公司審核委員會及提名委員會的成員。郭先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

郭先生自2004年10月起先後擔任武漢科技大學助教、講師、副教授和碩士生導師等多個職位，主要負責人力資源管理相關培訓及研究工作。郭先生自2019年10月起一直擔任嘉凱城集團股份有限公司(一家主要從事物業及電影院業務的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：000918))的獨立董事。

郭先生於2001年6月取得中國武漢科技大學的人力資源管理學士學位，於2004年6月取得中國中南財經政法大學行政管理碩士學位，並於2021年6月取得中國武漢科技大學的機械工程博士學位。郭先生於2011年6月獲得湖北省職稱改革工作領導小組辦公室頒發的副教授(經濟及管理)專業技術資格證書，其於2019年12月獲深圳證券交易所頒發的上市公司獨立董事資格證書。

高級管理層

方舜先生，35歲，於2015年11月加入本集團，並自2020年3月起擔任本集團副總經理。彼主要負責社區增值業務。

方先生於2011年7月加入恒大集團，曾先後擔任物料及設備供貨商廣州恒大材料設備有限公司採購主管、恒大園林規劃及監理中心質量監理經理、恒大地產物業管理中心副總經理。

方先生於2011年6月取得中國中山大學高分子材料與工程學士學位。



韓超先生，34歲，於2015年1月加入本集團，並自2021年3月起擔任本集團副總經理。彼主要負責物業服務質量管理、品牌宣傳與信息化建設業務。

韓先生於2011年7月加入恒大集團，曾先後擔任恒大園林採購部副經理及工程服務中心副經理、金碧物業廣州分公司項目總經理助理、恒大地產規劃及監理中心經理助理、金碧物業廣州分公司項目總經理助理、恒大地產物業管理中心質量管理部副總監及物業管理中心總經理助理。於2020年3月至2021年3月，韓先生擔任本集團總經理助理，主要負責物業管理服務的質量管理。

韓先生於2011年7月取得中國復旦大學博物館學學士學位。

公司秘書

方家俊先生，48歲，於2020年9月23日獲委任為我們的公司秘書，負責本集團的公司秘書事務。

方先生於合併、收購及資本市場方面擁有豐富經驗。方先生於1999年9月至2001年9月在香港的國際律師事務所歐華律師事務所任職，於2001年9月至2006年7月在香港的全球律師事務所盛德律師事務所工作。自2006年7月至2009年3月，方先生在蘇格蘭皇家銀行(前稱ABN AMRO Bank N.V.)投資銀行部擔任董事，主要負責並購及股本市場集資。自2009年6月起，彼加入中國恒大集團，現時擔任公司秘書及副主席。彼亦自2015年3月起擔任中國恒大新能源汽車集團有限公司的公司秘書及自2015年10月起擔任恒騰網絡集團有限公司(現稱中國儒意控股有限公司)的公司秘書。

方先生於1997年12月及1998年9月分別獲得香港大學法律學士學位及法律研究生證書。彼亦於2000年11月獲得倫敦大學倫敦政治經濟學院的銀行及金融法碩士學位。方先生自2001年12月起獲認可為香港律師。



企業管治報告

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。董事會盡力遵守良好的企業管治原則，以符合法例及商業準則及規定，專注於內部監控、風險管理、公平披露及向股東的問責性等範疇。

董事認為截至2021年12月31日止年度，本公司一直按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)¹的原則進行業務，並已遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事會組成

於截至2021年12月31日止年度及截至本年報日期內，董事會由下列成員組成。

執行董事

段勝利先生(主席)(於2022年7月22日獲委任)

胡亮先生(總經理)

王震先生

呂沛美先生(於2022年7月22日獲委任)

余芬女士(於2022年7月22日獲委任)

甄立濤先生(於2021年7月8日獲委任及於2022年7月22日辭任)

趙長龍先生(於2022年7月22日辭任)

安麗紅女士(於2022年7月22日辭任)

獨立非執行董事

彭燎原先生(於2022年2月9日獲委任)

文豔紅女士(於2021年11月19日獲委任)

郭朝暉先生

陳鎮洪先生(於2022年2月9日辭任)

黃偉德先生(於2021年11月19日辭任)

¹ 新的企業管治守則於2022年1月1日生效，而新企業管治守則項下的規定適用於自2022年1月1日或之後開始的財政年度的企業管治報告。由於本企業管治報告為截至2021年12月31日止年度，故本報告所述企業管治守則指於截至2021年12月31日止年度內有效的企業管治守則。



當前董事會成員的履歷詳情載於本年報第 18 至 21 頁。除身為董事會成員外，董事會成員之間並無任何關係(包括財務、業務、家庭或其他重要關係)。

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，董事會一直遵守上市規則第 3.10 及 3.10A 條所載有關 (i) 最少委任三名獨立非執行董事；(ii) 所委任的獨立非執行董事佔董事會最少三分之一；及 (iii) 最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。該等委任須遵守本公司組織章程細則(「細則」)項下董事輪值退任之條文。根據細則，於本公司每屆股東週年大會(「股東週年大會」)，當時三分之一的董事或(倘人數非三或三的倍數時)最接近但不少於三分之一的人數須輪值退任，而每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任一次。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條之規定而發出有關其獨立身份之年度確認書。董事會信納獨立非執行董事的獨立性。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本公司已作出適當投保安排，就其董事及高級管理人員因本公司企業活動面臨之任何法律訴訟，為董事及高級管理人員之責任投保。



董事會及管理層之角色及職能

董事會負責制定策略業務發展、檢討及監察本集團的業務表現、批准主要撥款及投資建議以及編製及批准本集團財務報表。董事會亦會就授予管理層行政及管理本集團職能的權力發出清晰指示。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條(自2022年1月1日起編號已變更為守則條文第C.2.1條)，上市公司主席及行政總裁的職務應加以區分，不應由同一人兼任。本公司已根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條將主席與行政總裁的角色分開。目前，段勝利先生為董事會主席，主要負責就本集團整體發展提供指引及制定業務策略，而胡亮先生為本公司總經理，主要負責本集團日常營運、制定整體策略、業務規劃及營運決策。

企業管治職能

董事會將負責履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(b)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及(e)檢討本公司遵守載於上市規則附錄十四所載的企業管治守則的情況及在本公司年報內的企業管治報告內的披露事項。

董事會可將企業管治職責指派予旗下的委員會負責。董事會定期會晤以討論及制訂本集團之整體策略以及營業及財務表現。董事或會親自或委任代表出席或透過電子通訊方式參與會議。

董事出席會議的記錄

截至2021年12月31日止年度，本公司曾召開七次董事會會議。董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦會發出合理通知。

個別董事出席於截至2021年12月31日止年度舉行的董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數				
	股東大會	董事會會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
甄立濤先生(附註1)	0/0	4/4	—	—	2/2
趙長龍先生(附註2)	2/2	3/3	—	—	1/1
胡亮先生	2/2	7/7	—	3/3	—
王震先生	2/2	7/7	—	—	—
安麗紅女士(附註3)	2/2	5/7	—	—	—
陳鎮洪先生(附註4)	2/2	5/7	2/2	—	3/3
黃偉德先生(附註5)	2/2	4/6	2/2	2/2	—
郭朝暉先生	2/2	5/7	2/2	3/3	3/3
文豔紅女士(附註6)	0/0	1/1	0/0	1/1	—

附註：

- (1) 甄立濤先生於2021年7月8日獲委任為執行董事、董事會主席及提名委員會主席，並於2022年7月22日辭任上述職務。
- (2) 趙長龍先生於2021年7月8日不再擔任提名委員會主席，並於2022年7月22日辭任執行董事。
- (3) 安麗紅女士於2022年7月22日辭任執行董事。
- (4) 陳鎮洪先生於2022年2月9日辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員。
- (5) 黃偉德先生於2021年11月19日辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。
- (6) 文豔紅女士於2021年11月19日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。



董事培訓

董事應參與適當的持續專業發展，發展並更新自身知識及技能。截至2021年12月31日止年度，本公司已安排董事參加由其法律顧問開展的培訓課程並閱讀與最新監管規定及合規事宜相關的材料。新上任董事履新時應接受正式及全面的就職培訓，以確保彼對本公司的宗旨有適當瞭解。於回顧年內，本公司全體董事均已遵照企業管治守則的守則條文第A.6.5條(自2022年1月1日起編號已變更為守則條文第C.1.4條)出席持續專業發展培訓班。

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理和內部監控系統，及向董事會提供有關係統有效性的確認。穩健的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理

本年度，本集團通過以下工作在集團層面持續改善所搭建的風險管理體系架構，指引風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- ✓ **提升現有的風險管理組織架構**—設立以本集團董事會為決策層，董事長和各中心分管總經理及各級管理人員為具體執行層的組織架構，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線。



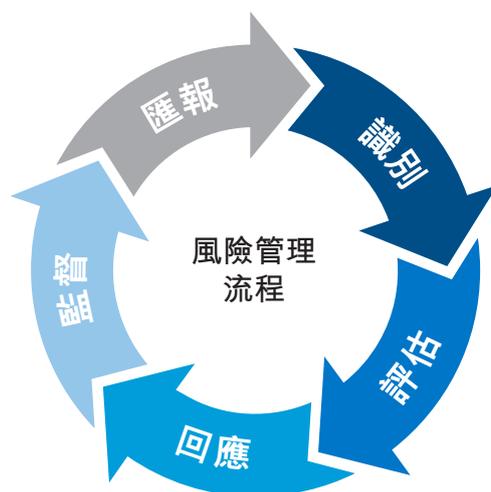
風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 評估及釐定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現• 就上一年度進行的檢討，檢討重大風險性質及嚴重程度的變化，並檢討本集團應對業務及外部環境變化的能力• 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統• 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控
審核委員會(決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 審核風險管理的架構及職責並持續監控其有效性，審核風險管理基本制度• 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控• 監察期內發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
本集團高級管理層 (領導層)	<ul style="list-style-type: none">• 負責推動風險管理體系建設，定期審議本公司風險管理相關的政策和制度• 設計、實施及監督本集團風險管理工作，定期向審核委員會報告風險管理情況，並向審核委員會匯報及揭示重大風險信息• 向審核委員會提供有關風險管理體系是否有效的確認



角色	主要職責
本集團總部管理層、 下屬地區公司功能部門 管理層(執行層)	<ul style="list-style-type: none">• 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作• 制定並實施所屬業務的風險應對方案• 負責具體風險管理措施的執行及實施• 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理領導層報告風險信息• 開展風險管理的其他相關工作
內審職能	<ul style="list-style-type: none">• 為風險管理監督機構，負責監督評價集團及下屬地區公司風險管理工作

- ✓ **更新風險評估標準**—根據本集團內外部經營環境變化及業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，更新本集團適用的風險評估標準，並運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估。
- ✓ **完善風險管理工作流程**—完善了包括識別、評估、回應、監控、匯報為主要步驟的風險管理程序(詳見以下圖一：風險管理流程)，以系統地整理、減輕以及監控風險。主要元素包括集團經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體的風險發生可能性及潛在影響；針對識別的風險採取具體的應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。



(圖一、風險管理流程)

- ✓ 按照已制定之檢討頻次進行風險管理檢討—按照本集團風險管理評估及報告的頻率(至少每年一次)及本集團《風險管理手冊》對上述關鍵元素進行檢討。

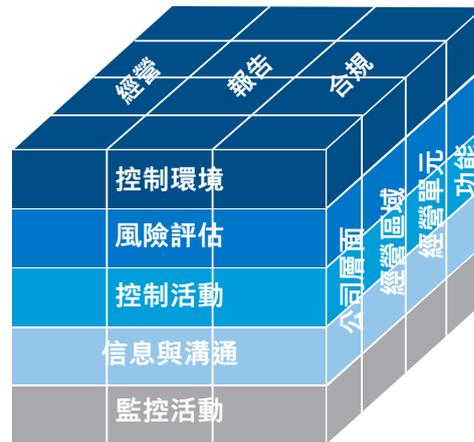
年內，董事會通過審核委員會，對集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並在外部諮詢機構的協助下，對業務所面臨的潛在風險進行了識別及應對措施的梳理，明確了風險主責部門和下一步應對措施及改善方向，並向審核委員會就評估結果進行了匯報。

內部監控

本集團參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 內部控制管理框架(參見圖二：COSO 內部控制管理框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、信息與溝通及監控活動。



本集團的內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本集團面臨的各項風險為基礎而形成。本集團已制訂保護其資產免受不法盜用的程序，妥善保存會計記錄以提供可靠的財務資料作內部或刊發用途，並確保本集團遵守適用法律、規則及法規。然而，該等系統僅旨在就不會有失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。



(圖二：COSO內部控制管理框架)

內部審計

本集團設置了內審職能，負責獨立監督。管理層已對內審發現的漏洞及弱點制訂了改善方案，並由綜合監察中心定期作出跟進，以確保有關改善措施得以及時執行。

風險管理及內部監控系統檢討

年內，董事會透過審核委員會，對本集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，期間覆蓋截至2021年12月31日止財政年度，範圍涵蓋本集團及下屬地區公司，對主要重大的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了檢討，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務轉變的能力。



審核委員會已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，並認為是足夠的。

茲提述本公司日期為2022年3月22日、2022年7月22日及2023年2月15日的公告，內容有關本集團約人民幣134億元的存款質押（「該質押」）被相關銀行強制執行。本公司已成立獨立調查委員會（「獨立委員會」）對該質押進行獨立調查。獨立委員會在獨立調查結果中表示該質押反映本集團的內控制度存在缺陷。有關該等缺陷的概述，請參閱本公司日期為2023年2月15日的公告。

董事會確認，獨立調查結果反映本集團之內部監控系統存在缺陷，主要包括：

- (a) 存在有關存單質押擔保方案和合同的審批未遵守內控管理制度以及相關內部審批流程由恒大集團而非本集團最終決定的問題；
- (b) 印章和檔案管理方面，涉及該質押事件的本集團子公司未設立獨立的印章和檔案管理制度，其公司級印章均由恒大集團實際控制；
- (c) 涉及該質押事件的本集團子公司依賴恒大集團合同管理中心進行重大合同的審核，表明本集團於外部質押擔保及資金使用方面缺少必要的獨立風險評估程序或制度；
- (d) 該質押事件所涉及的存單質押擔保均非基於本集團自身的實際經營需要而作出。



基於調查結果，獨立調查委員會建議本集團的境內子公司就其公司治理及合規管理方面採取如下措施：

- (a) 強化落實現有制度的實施和執行，確保制度行之有效；
- (b) 設立獨立的印章和檔案管理制度，對歸檔工作的落實情況定期檢查監督，規範管理檔案；
- (c) 設置必要的、獨立的風險評估程序或制度，對合作單位等進行必要的盡職調查，重大交易事項應匹配相應風險防範措施；
- (d) 優化現有管理制度中關於投資、對外擔保等重大事項的決議、決策及審批程序，完善大額付款審批制度，規範重大合同的審批及簽訂流程，形成有效的制衡機制以確保應有的監督、授權及批准；
- (e) 加強對高級管理人員的培訓，提升其風險識別能力，強化其風險防範意識；
- (f) 有必要時，可委任其他相關專業機構協助完善公司治理及合規管理；及
- (g) 嚴格遵守《上市規則》及其項下信息披露的有關要求，進行獨立的內部監控評估，並設立足夠的內部監控及程式以履行《上市規則》項下的信息披露責任。

本公司已委任內控顧問對本集團的內控及風險管理制度作全面評估。本公司將依照內控顧問的建議，實施強化的內控及風險管理制度。



與此同時，為進一步加強內部監控環境，本公司將採取以下措施以避免未來違反上市規則的可能性：

- (a) 內審部將定期對重要的內部監控問題進行檢討，強化落實內部監控系統的實施和執行；
- (b) 提醒董事、本集團高級管理層及相關人員遵守內部監控程序的重要性並提高彼等於相關方面的意識；及
- (c) 定期為全體董事、本集團高級管理層及相關人員提供培訓及研討課程。

經考慮內部監控檢討的結果及本集團所採取的補救措施，審核委員會及董事會認為，於本年報日期，集團的內部監控及流程(包括制度、流程和控制執行)已基本完善，也能使相關內部監控風險控制在合理的水平。

反欺詐系統

本公司已訂有舉報程序，讓僱員、客戶及供應商可匿名報告與本公司有關的不當行為或其他事宜。

本集團嚴禁一切形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。本集團設有監督職能，以統籌建立本公司的反欺詐系統。該監督職能負責對任何舉報開展調查，向本集團總部、職員及單位提供指引，宣傳誠信。

披露內幕消息的框架

本公司已遵守證券及期貨條例就處理及披露內幕消息設置框架。該框架載列適時處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，包括(但不限於)建立監察業務及公司發展及事務的監控以即時識別並增加任何潛在內幕消息，按是否有需要知悉的基準限制有限數目的僱員閱覽內幕消息，以及確保持有內幕消息的僱員完全熟知其保密責任，從而讓全體股東及利益相關者評估本集團的最新狀況。



審核委員會

審核委員會目前包括三名成員，分別為文豔紅女士(委員會主席)、彭燎原先生及郭朝暉先生，全部均是獨立非執行董事。審核委員會已採納大致與企業管治守則的守則條文第C.3.3條(自2022年1月1日起編號已變更為守則條文第D.3.3條)所載者相同的書面職權範圍。審核委員會主要負責(其中包括)下列職務：

- 就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事會提供推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭任或辭退的事宜；
- 根據適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定及實行政策；
- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目以及中期報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務申報判斷；
- 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效的內部監控及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；及
- 審閱外聘核數師致管理層函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大詢問及管理層的回應。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議。各成員的出席會議次數載於上文「董事出席會議的記錄」一節。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績及年度報告、截至2021年6月30日止六個月之中期業績及中期報告、財務報表、合規程序、關連交易、外聘核數師薪酬、本公司於會計、內審及財務報告職能方面的資源、員工資格及經驗以及其員工的培訓計劃和預算，並確認上述方面均屬充分。審核委員會與董事會於甄選本公司外聘核數師方面概無意見分歧。



於截至2021年12月31日止年度，本集團外聘核數師年度審核及審閱本公司財務報表的酬金為人民幣7.5百萬元。於截至2021年12月31日止年度，並無就非審計服務向本公司的外聘核數師支付費用。

薪酬委員會

薪酬委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第B.1.2條(自2022年1月1日起編號已變更為守則條文第E.1.2條)所載範圍大致相同。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。目前，薪酬委員會成員包括郭朝暉先生(委員會主席)、文豔紅女士及胡亮先生。薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就制訂有關薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事會提出推薦建議及提議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬組合；
- 透過參照董事會不時議決的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 檢討及批准向執行董事支付與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保有關合約條款及該賠償乃屬公平並不會對本公司造成過重負擔；
- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的安排，以確保該等安排是按有關合約條款制定，且有關賠償屬合理恰當；及
- 確保董事或其任何聯繫人不涉及釐定本身薪酬。

於截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會共舉行3次會議。各成員的出席會議次數載於上文「董事出席會議的記錄」一節。薪酬委員會已審議執行董事的薪酬政策、檢討董事及獨立非執行董事的薪酬待遇並向董事會提出建議、評估執行董事的表現以及審批執行董事服務合約的條款。



截至2021年12月31日止年度，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條(自2022年1月1日起已重新編號為守則條文第E.1.5條)，截至2021年12月31日止年度高級管理人員(不包括董事)的薪酬範圍載列如下：

年度薪酬範圍	人數
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	2
零港元至 1,000,000 港元	1

提名委員會

提名委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第A.5.2條(自2022年1月1日起編號已變更為守則條文第B.3.1條)所載範圍大致相同。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。目前，提名委員會成員包括段勝利先生(委員會主席)、彭燎原先生及郭朝暉先生。

提名委員會主要負責以下職責：

- 定期檢討董事會架構、人數及組成(包括技能、多元化、知識及經驗方面)，並就任何擬作出的變動向董事會作出推薦建議及提議；
- 物色具備合適資格及多元化可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局作出推薦建議及提議；
- 根據適用法律、規則及規例的規定，評核獨立非執行董事的獨立身份；及
- 就本公司委任及續聘董事以及董事繼任計劃有關事宜向董事會作出推薦建議及提議。



於截至2021年12月31日止年度，提名委員會共舉行3次會議。各成員的出席會議次數載於上文「董事出席會議的記錄」一節。提名委員會已審議董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)、就提呈於股東週年大會上重選的董事向董事會作出推薦建議、評核獨立非執行董事的獨立身份。

提名政策及程序

在提名新董事加入董事會時，提名委員會將不時公開審議可能的新人選，並顧及本公司及董事會的策略需要。潛在的候選人包括(但不限於)本地及海外學術界、香港及海外上市公司的董事、行政人員及相關領域的專家。

提名委員會將根據經驗、技能及專業知識方面的優勢以及董事會整體多元化考慮候選人，並於適當時向董事會作出建議。

董事會多元化政策

董事會亦已採納「董事會多元化政策」，以確保董事會具備提高董事會效力及保持高標準企業管治所需的適當技能、經驗及觀點多元化之平衡。董事會候選人的甄選應以一系列觀點多元化為基礎，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。

提名委員會於適當時檢討董事會多元化政策，以確保董事會的持續效力。

董事會認為其已達致性別、年齡、教育背景、行業經驗及專業經驗等方面的多元化。提名委員會將不時監督董事會多元化政策及所有可計量目標的落實，以確保政策的效力，並於必要時就政策的任何修訂向董事會作出建議。

董事進行證券交易

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」)，作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經對全體董事作出特定查詢後，各董事已確認於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則所載有關其進行證券交易的規定準則。



董事有關財務報表之責任

董事瞭解彼等有責任按照法定規定及適用會計準則編製本集團之綜合財務報表。董事亦瞭解彼等有責任確保適時刊發本集團之綜合財務報表。

除本年報「管理討論及分析」的「持續經營風險」一節所披露者外，董事並不知悉有任何重大不確定因素可能對本公司持續經營業務的能力構成重大疑問。

核數師有關其對本公司財務報表之申報責任的聲明載於本年度第64至73頁的獨立核數師報告。

股息政策

本公司已採取股息政策（「**股息政策**」），於情況允許下，本公司每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議宣派股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團在年內所產生的可派發利潤、本集團的財務狀況及流動資金、投資需求及應預留用於未來發展目標的保留利潤。在與股東分享利潤的同時，本公司亦將維持足夠的儲備，以償還負債，並確保實施本集團未來發展戰略。股息的宣派亦受到開曼群島法律、香港法律及細則所規限。

與控股股東之關係

本公司已接獲許家印博士、鑫鑫(BVI)有限公司、中國恒大集團、安基(BVI)有限公司、盛建(BVI)有限公司及CEG Holdings (BVI) Limited（合稱為「**承諾控股股東**」）各自發出遵守彼等各自以本公司為受益人所訂立不競爭契據（「**契據**」）的年度聲明，據此各承諾控股股東對本公司作出無條件承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方法參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務。獨立非執行董事已審閱並信納各承諾控股股東於截至2021年12月31日止年度已遵守契據。



對本公司章程文件的修訂

於截至2021年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱及組織章程細則。有關憲章文件的最新版本可於本公司網站(www.evergrandeservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)的權利(包括於股東特別大會上提出建議／動議決議案的權利)

任何一名或多名在遞交請求當日持有本公司不少於十分之一的附帶本公司股東大會投票權的已繳足股本的股東(「合資格股東」)有權隨時向董事會或公司秘書遞交書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求所指明的任何事項(包括於股東特別大會上提出建議或動議決議案)。

有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經相關合資格股東簽署的書面請求(「請求」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心15樓)，收件人為公司秘書。

倘董事會未有在請求遞交後21天內通知合資格股東且未能召開有關股東特別大會，則合資格股東有權根據細則自行召開股東特別大會，對於合資格股東因董事會未有行事而產生的所有合理費用，本公司應當向有關合資格股東進行補償。

於股東大會上提名董事人選的權利

倘股東有意提名非本公司董事的人士參選董事，則該股東必須將一份書面通知(「通知」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心15樓)，或本公司的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)，收件人為公司秘書。通知必須清楚列明股東姓名及其股權、擬為選舉董事提名的人選的全名，包括上市規則第13.51(2)條要求有關該人士的履歷詳情，並由相關的股東(而非所提名的人選)簽署。



通知亦必須附有經所提名參選的人士簽署關於其願意競選董事的同意書。遞交通知的期限將從不早於本公司寄發選舉本公司董事的相關股東大會通知翌日開始並在不遲於有關股東大會日期前七(7)天結束。

通知將由本公司股份過戶登記分處驗證，於確認請求乃屬適當及符合議事規程後，公司秘書將請求本公司的提名委員會(「**提名委員會**」)及本公司的董事會考慮將決議案納入提呈該人士參選董事的股東大會的議程中。

免責聲明

本報告「股東權利」一節的內容僅供參考及為遵從披露規定而作出，並不代表亦不應被視為向股東作出的法律或其他專業意見，股東對其作為本公司股東的權利如有疑問，應自行徵詢獨立法律或其他專業意見。本公司不會就股東因依賴「股東權利」一節中任何內容而招致的一切責任及損失承擔責任。

投資者關係

本公司重視與機構投資者的溝通，藉以提高本公司透明度，並著重收集與回應機構投資者意見的途徑。

於回顧年內，董事及本公司高級管理層曾參與多項路演及投資會議。此外，本公司亦通過新聞發佈會及本公司網站發放消息及回答媒體提問，並定期與媒體溝通。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

電話：(852) 2287 9208

郵遞：香港灣仔告士打道38號中國恒大中心15樓

電郵：IR@evergrandeservice.com



董事會報告

董事欣然提呈本年報連同本集團截至截至2021年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司是中國最大和增長最快的綜合物業管理服務企業之一。本公司乃全方位的物業管理企業，管理多元化的物業組合(包括中高端住宅物業、寫字樓及商用物業)，並已訂約管理其他物業類型(如產業園、康養項目、特色小镇及學校等)。

業務回顧

一般事項

有關本集團於截至2021年12月31日止年度業務的回顧、對本集團業務未來發展的論述及本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第4至6頁的主席報告書及第7至17頁的管理層討論及分析。於本年報第7至17頁的管理層討論及分析闡述了本集團的主要財務表現指標分析及所面對的主要風險及不明朗因素，而綜合財務報表附註6載述本集團的財務風險管理目標及政策。有關截至2021年12月31日止財政年度結束以來發生影響本集團之重大事項之詳情載於本年報第58至62頁。

遵守法律及法規

本集團已建立相應程序，以確保其業務符合適用法律、規則及法規。董事會負責監督本集團實現遵守法律及其他監管規定的政策及常規，有關政策及常規將被定期審閱。適用法律、規則及法規的任何變動均會在必要時提請相關員工及相關經營單位注意。

據本公司所知，本集團於所有重大方面均遵守對本集團的業務及經營有重大影響的法律及法規。



環境政策及表現

本集團致力於其經營所處的環境及社區之長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律法規經營務，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情將載於獨立刊發的截至2021年12月31日止年度環境、社會及管治報告。

與權益持有人的關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供有質量的服務，並提升與業務夥伴的合作。本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等提供有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。進一步詳情載於本年報7至17頁的管理層討論及分析。

本集團致力於與作為長期業務夥伴的供應商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。透過積極有效的持續溝通，其與供應商的業務關係得到加強。

客戶對服務及產品的滿意度，對本集團盈利能力產生深遠的影響。本集團通過隨時待命的24小時管家，打造了安全、便利、健康和關愛的社區。本集團以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：本集團推行智能信息平台，利用資訊和智能技術促進我們的客戶與管家的線上互動，提升了客戶體驗、減少倚賴人手勞動並提升運營效率。

財務報表

本集團年內的業績載於第74頁之綜合損益及其他全面收益表。

本集團於2021年12月31日的財務狀況載於第75及76頁之綜合財務狀況表。

本集團年內的現金流量表載於第78頁之綜合現金流量表。



股本

本公司年內的股本變動詳情載於第 145 及 146 頁之綜合財務報表附註 26。

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。於 2021 年 12 月 31 日，概無本公司股東放棄或同意放棄任何股息或未來股息。

儲備

本公司年內的儲備變動詳情載於第 147 至 149 頁之財務報表附註 27。

於 2021 年 12 月 31 日，本公司的可供分派儲備約人民幣 -6,824.3 百萬元，不建議派發本年度股息。

物業及設備

物業及設備於年內的變動載於第 130 及 131 頁之財務報表附註 18。

主要客戶及供應商

本集團的最大客戶及五大客戶分別佔本公司截至 2021 年 12 月 31 日止年度的收入約 1.2% 及 4.9%。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本公司向最大及五大供應商作出的總採購額分別佔本公司年內的總採購額約 1.3% 及 5.0%。

就本公司所知，各董事、彼等的聯繫人及擁有本公司股本 5% 以上的股東概無在上述五大供應商及客戶中擁有任何權益。



董事

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期仍在任的董事如下：

執行董事

段勝利先生(於2022年7月22日獲委任)

胡亮先生

王震先生

呂沛美先生(於2022年7月22日獲委任)

余芬女士(於2022年7月22日獲委任)

甄立濤先生(於2021年7月8日獲委任及於2022年7月22日辭任)

趙長龍先生(於2022年7月22日辭任)

安麗紅女士(於2022年7月22日辭任)

獨立非執行董事

彭燎原先生(於2022年2月9日獲委任)

文豔紅女士(於2021年11月19日獲委任)

郭朝暉先生

陳鎮洪先生(於2022年2月9日辭任)

黃偉德先生(於2021年11月19日辭任)

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層資料」一節。

根據細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一人數的董事(或如其人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)應輪值退任，惟每名董事應至少每三年一次在股東週年大會上退任。因此，胡亮先生、王震先生及郭朝暉先生須在應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意在股東週年大會上膺選連任。

根據細則第83(3)條，任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將至其獲委任後的首次股東大會，並須在該會議上重選連任，而任何獲委任作為新增董事會成員的董事任期將至下屆股東週年大會，屆時將符合資格重選連任。因此，段勝利先生、呂沛美先生、余芬女士、彭燎原先生及文豔紅女士均須在應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意在股東週年大會上膺選連任。



獲准許的彌償條文

細則訂明，每位董事均有權獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因彼就各自之職務或信託履行其職責或假定職責作出、同意或遺漏之任何行為而招致或蒙受之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損失，惟因(如有)彼等各自本身故意疏忽或失職而招致或蒙受者除外。

於截至2021年12月31日止年度，本集團已投購及續保董事責任保單，為董事作適當保障。以董事為受益人訂立之獲准許彌償條文於截至2021年12月31日止年度一直生效且於本年報日期仍有效力。

管理合約

於截至2021年12月31日止年度，年末概無訂立或存在有關管理本公司任何業務整體或重要部分的管理或行政的合約。

董事的服務合約

於應屆股東週年大會上擬重選連任的董事，概無與本公司訂有本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事於合約的權益

本集團任何成員公司概無訂有於本年度結束時或於年內任何時間仍存續，而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益的與本集團業務有重大關係之合約。

董事於競爭業務的權益

概無董事及彼等各自的聯繫人在與本集團所從事業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。



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決議採納本公司購股權計劃(「**購股權計劃**」)。

購股權計劃旨在令本公司能向選定合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為購股權計劃將激勵合資格參與者對本集團的發展作出貢獻。購股權計劃的形式為授出可認購股份的購份權，將令本集團能招攬、激勵及保留高質素人才。董事認為，對本集團的合資格參與者(其中包括作出貢獻的本集團及本公司任何相聯法團的全職或兼職僱員、行政人員、高級人員或董事以及任何顧問、諮詢顧問、代理、供應商或合營企業夥伴)授予獎勵，使其利益及目標與本集團一致，乃符合現代商業慣例。

購股權計劃並無訂明行使購股權前須持有的最短期限或須達到業績目標的規定。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可於授出購股權時全權酌情釐定有關條款及條件。

按照於股東特別大會日期已發行的10,810,811,000股本公司股份(「**股份**」)計算，於根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可發行的最大股份數目為1,081,081,100股，即於採納購股權計劃日期及本年報日期本公司已發行股本的10%。

就根據購股權計劃可向任何合資格參與者授出的購股權所發行的最大股份數目不得超過於任何十二個月期間已發行股份的1%。

當構成接納購股權的要約文件副本經承授人正式簽署，且本公司收到承授人向本公司匯款的作為授出購股權代價的1.00港元，則將視為已授出購股權要約並獲承授人接納。

董事會全權酌情釐定購股權的行使價，並將不低於於要約日期在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價、於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價的平均值，以及本公司股份面值中的最高者。



於截至2021年12月31日止年度的年初及年末，根據購股權計劃可授出的全部購股權及根據本公司其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使時，可予發行的股份總數為10,810,811,000股。

購股權計劃自其採納日期起至2031年5月9日止十年內有效及生效。於本年報日期，購股權計劃的剩餘期限約為7年11個月。自其採納日期起至2021年12月31日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

權益掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於截至2021年12月31日止年度概無訂立且於年末概無存續權益掛鈎協議。

董事從收購股份或債券的權利中所得利益

除購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其任何控股公司或其任何子公司概無參與任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。

董事於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2021年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的股份及相關股份的權益

董事姓名	持有權益的身份	擁有權益的股份 數目	股權概約 百分比 ⁽¹⁾
甄立濤先生 ⁽²⁾	實益擁有人	2,880,000	0.03%

附註：

- 該百分比乃按於2021年12月31日已發行的股份總數計算。
- 甄立濤先生於2022年7月22日辭任董事職務。



(ii) 於本公司相聯法團的股份及相關股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	股份或相關股份數目	股權概約百分比 ⁽¹⁾
甄立濤先生 ⁽⁴⁾	中國恒大集團	實益擁有人	25,708,000 ⁽²⁾	0.19%
	中國恒大新能源汽車集團有限公司	實益擁有人	4,010,000	0.04%
趙長龍先生 ⁽⁴⁾	中國恒大集團	實益擁有人	6,600,000 ⁽³⁾	0.05%
胡亮先生	中國恒大集團	實益擁有人	3,300,000 ⁽³⁾	0.02%
王震先生	中國恒大集團	實益擁有人	1,300,000 ⁽³⁾	0.01%
安麗紅女士 ⁽⁴⁾	中國恒大集團	實益擁有人	250,000 ⁽³⁾	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2021年12月31日已發行的股份總數計算。
2. 該等權益包括於中國恒大集團的5,108,000股股份及中國恒大集團的20,600,000份購股權。
3. 該等權益的形式為中國恒大集團的購股權。
4. 甄立濤先生、趙長龍先生及安麗紅女士於2022年7月22日辭任董事職務。

(iii) 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	債權證貨幣	持有債權證數量	已發行相同類別債權證數量 ⁽¹⁾
甄立濤先生 ⁽²⁾	中國恒大集團	實益擁有人	美元	1,000,000	1,000,000,000

附註：

- 按於2021年12月31日已發行的相同類別債權證數量計算。
- 甄立濤先生於2022年7月22日辭任董事職務。

除上文披露者外，於2021年12月31日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

主要股東的權益及淡倉

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於2021年12月31日，以下人士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分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	持有權益的身份	持有權益的股份數量	股權概約百分比 ⁽¹⁾
許家印博士	受控制法團權益	6,290,229,000 ⁽²⁾	58.18%
許太太	配偶權益	6,290,229,000 ⁽³⁾	58.18%
鑫鑫(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,290,229,000 ⁽⁴⁾	58.18%
中國恒大集團	受控制法團權益及實益擁有人	6,290,229,000 ⁽⁵⁾	58.18%
安基(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,083,074,000 ⁽⁶⁾	56.27%
盛建(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,083,074,000 ⁽⁶⁾	56.27%
CEG Holdings (BVI) Limited	實益擁有人	6,083,074,000 ⁽⁶⁾	56.27%



附註：

1. 該百分比乃按於2021年12月31日已發行的股份總數計算。
2. 該等股份由中國恒大集團及其子公司持有。許家印博士(「許博士」)為中國恒大集團的控股股東，故根據證券及期貨條例被視為於該等股份中擁有權益。
3. 許太太為許博士的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於許博士的相同權益中擁有權益。
4. 鑫鑫(BVI)有限公司為一間由許博士全資擁有的公司，亦為中國恒大集團的直接控股股東。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司被視為於中國恒大集團所持有本公司股份中擁有權益。
5. 在6,290,229,000股股份中，6,083,074,000股股份由中國恒大集團透過其子公司持有，而207,155,000股股份由中國恒大集團直接持有。
6. CEG Holdings (BVI) Limited由中國恒大集團及盛建(BVI)有限公司分別直接擁有50%及50%權益。盛建(BVI)有限公司由安基(BVI)有限公司全資擁有，而後者由中國恒大集團全資擁有。根據證券及期貨條例，盛建(BVI)有限公司、安基(BVI)有限公司及中國恒大集團被視為於CEG Holdings (BVI) Limited所持有的股份中擁有權益。

子公司

本公司於2021年12月31日的主要子公司詳情載於第170及171頁之財務報表附註40。

利潤保證

茲提述本公司日期為2021年1月29日的公告(「收購事項公告」)。

本集團於2021年1月29日，以人民幣15億元總對價，收購寧波市雅太酒店物業服務有限公司(「目標公司」，連同其子公司統稱「目標集團」)100%股權。該公司於中國成立，主要從事物業管理業務。

目標公司全部股東(「賣方」)保證，目標集團於2021年度營業總收入實現人民幣20億元、淨利潤實現人民幣1.2億元；於2022年度營業總收入實現人民幣23億元、淨利潤實現人民幣1.4億元。上述業績承諾需逐年結算，業績承諾期結束後可兩年合併結算。

對保證期內淨利潤及營業收入是指根據其年度審計報告中的淨利潤和營業收入金額，經雙方書面確認後的目標集團全部合法淨利潤和營業收入。經賣方及本集團書面確認，目標集團於2021年度營業總收入及年度淨利潤(不包含物業管理合約及客戶關係攤銷)分別為約人民幣20.1億元及人民幣1.2億元，較2021年度業績目標分別超出人民幣0.1億元及人民幣0億元。



因此，超過該淨利潤的30%將作為賣方的獎勵，餘下2021年度淨利潤將按照目標公司訂約方的持股比例分配。

有關詳情，請參閱收購事項公告。

關連交易

於2021年4月27日，恒大恒康物業有限公司(本公司之全資子公司)與恒大互聯網集團有限公司(「恒大互聯網」)訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)，據此，本集團以人民幣39,198,300元的總對價，收購恒大保險經紀有限公司(為一家於中國成立的公司，主要從事保險經紀業務)100%股權。恒大互聯網是恒大集團有限公司(中國恒大集團的間接全資子公司)的全資子公司。中國恒大集團是本公司的控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。由於恒大互聯網是中國恒大集團的子公司，因此，根據上市規則第14A章，訂立股份轉讓協議構成本公司的關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年4月27日的公告。

持續關連交易

於年內，本集團與關連人士(定義見上市規則)有以下交易及安排而構成本公司的持續關連交易，須遵照上市規則第14A章的披露規定在本年報內披露。

1. 車位租賃

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份車位租賃總協議(「車位租賃總協議」)，據此，本集團將向中國恒大集團子公司、合營企業及聯營公司(「恒大聯繫人」)租賃位於由恒大聯繫人發展並由本集團管理的住宅及商業物業內的若干車位(「車位」)，從而將有關車位分租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶。車位租賃總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。



本集團就租賃車位支付的租金乃參考(其中包括)位於相似地點及類似物業的車位的現行市值租金及本集團向恒大聯繫人所租賃車位的數目及出租率經公平磋商釐定。

據估計，截至2021年12月31日止年度，本集團就租賃車位應付的最高租金金額將不超過人民幣146.2百萬元。於年內，車位租賃總協議項下的交易總額約為人民幣72.3百萬元。

2. 採購商品及服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份採購總協議(「**採購總協議**」)，據此，本集團同意向恒大聯繫人採購若干商品及服務，包括但不限於(i)維護用於本集團運營的材料及零部件；(ii)辦公室及通訊設備；(iii)職員制服及其他消耗品；及(iv)園藝服務(「**採購**」)。採購總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

本集團就採購支付的費用乃參考(i)恒大聯繫人及其他獨立第三方供應商商品的目錄價格(如可提供)；及(ii)同類商品及服務的現行市價(經計及服務範疇及預期運營成本(包括惟不限於勞工成本及材料成本))後經公平磋商後釐定。

據估計，截至2021年12月31日止年度，本集團就採購應付的最高費用金額將不超過人民幣169.0百萬元。於年內，採購總協議項下的交易總額約為人民幣116.6百萬元。

3. 運動文娛綜合樓運營管理服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份運動文娛綜合樓運營管理服務總協議(「**運動文娛綜合樓運營管理服務總協議**」)，據此，本集團同意為位於由恒大聯繫人開發及擁有的住宅及商業物業的運動文娛綜合樓提供運營管理服務(「**運動文娛綜合樓運營管理服務**」)。運動文娛綜合樓運營管理服務總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。



就運動文娛綜合樓运营管理服務收取的費用乃參考現行市場費率(經考慮運動文娛綜合樓的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本))經公平磋商後釐定。

據估計，截至2021年12月31日止年度，就運動文娛綜合樓运营管理服務應付本集團的最高服務費金額將不超過人民幣20.1百萬元。於年內，運動文娛綜合樓运营管理服務總協議項下的交易總額約為人民幣17.1百萬元。

4. 物業交易協助服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份物業交易協助服務總協議(「物業交易協助服務總協議」)，據此，本集團同意就(i)向第三方租賃由恒大聯繫人擁有的物業作商業用途(不包括車位)；及(ii)向第三方銷售位於由恒大聯繫人發展的住宅及商業物業內的車位提供物業交易協助服務(「物業交易協助服務」)。物業交易協助服務總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

就物業交易協助服務收取的費用乃參考(i)將通過物業交易協助服務租賃的物業的租金及建築面積；(ii)將通過物業交易協助服務銷售的車位的售價及數目；(iii)物業交易協助服務範圍；及(iv)按與恒大聯繫人向其他獨立物業交易協助服務提供商就類似服務支付的當時市場費率相若的若干服務費後經公平磋商後釐定。

據估計，截至2021年12月31日止年度，就物業交易協助服務應付本集團的最高服務費金額將不超過人民幣157.6百萬元。於年內，物業交易協助服務總協議項下的已支付費用總額約為人民幣112.9百萬元。



5. 物業管理及相關服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向恒大聯繫人提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為未出售物業及恒大聯繫人擁有的物業提供物業管理服務；(ii)交付前服務，包括(a)施工現場、樣板間及物業售樓處的管理及維護服務以及交付前階段的前期規劃和設計諮詢服務、(b)交付前保潔服務及(c)交付前檢驗服務；及(iii)於恒大聯繫人發展的住宅及商業物業的質保期內提供維修和保養服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

就物業管理及相關服務收取的費用乃參考現行市價（已考慮物業的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本）、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

據估計，截至2021年12月31日止年度，就物業管理及相關服務應付本集團的最高服務費金額將不超過人民幣5,305.7百萬元。於年內，物業管理及相關服務總協議項下的交易總額約為人民幣2,608.9百萬元。

中國恒大為本公司的控股公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，(i)車位租賃總協議；(ii)採購總協議；(iii)運動文娛綜合樓運營管理服務總協議；(iv)物業交易協助服務總協議；及(v)物業管理及相關服務總協議各自項下的交易，於上市時構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。



確認

根據上市規則第 14A.55 條，所有獨立非執行董事已審閱以上持續關連交易，並確認該等交易：

1. 在本集團日常及一般業務過程中訂立；
2. 按正常或更佳商業條款訂立；及
3. 依據規管上述持續關連交易的各自的協議訂立，而該等協議的條款誠屬公平合理，並且符合股東的整體利益。

此外，根據上市規則第 14A.56 條，本集團已委聘核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團核數師已向董事會發出函件，確認並無注意到有關事項會使彼等相信上述持續關連交易：

1. 未經董事會批准；
2. 超出有關各個上限；
3. 未有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
4. 在該等交易涉及本集團提供貨品或服務的情況下未有依據本集團的定價政策。

有關連人士交易

本集團於截至 2021 年 12 月 31 日止年度的有關連人士交易詳情，在本集團的綜合財務報表附註 37 披露。除上文披露者外，於回顧年度內，概無有關連人士交易構成根據上市規則第 14A 章須遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定之關連交易或持續關連交易。

控股股東於重大合約之權益

除本年報所披露者外，截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本公司及其子公司均無與本公司或其任何子公司的控股股東訂立任何重大合約。



僱員及酬金政策

於2021年12月31日，本集團聘用合共73,381名僱員。本集團乃按個別人士的在職表現及發展潛力招聘及擢升員工。全體員工(包括董事)所獲的酬金待遇乃參考彼等的表現及市場當時的薪金水平而釐定。本公司亦已採納購股權計劃，以獎勵經選定合資格參與者(包括(其中包括)本集團之僱員及董事)對本集團作出的貢獻或潛在貢獻。購股權計劃之詳情載於上文「購股權計劃」一節。

承諾

承諾的詳情載於第157頁之財務報表附註34。

獨立確認

本公司已根據上市規則第3.13條，收到各獨立非執行董事的獨立性確認書。董事會信納各獨立非執行董事均具獨立性。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治。本公司企業管治常規的進一步資料載於第23至41頁之企業管治報告內。

外匯風險

外匯風險的詳情載於第109頁之財務報表附註6.1.1(i)。

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。

根據上市規則第13.20條作出的披露

就董事所知，並無出現會導致上市規則第13.20條項下有關於本公司向實體墊款的披露責任之情況。

根據上市規則第13.51B條披露

自2021年10月起，獨立非執行董事的董事袍金有所變動。根據上市規則第13.51B(1)條，於本年報日期，經修訂董事袍金詳情如下：—

董事	經修訂董事袍金 (每月港幣)
彭燎原先生	42,000
文豔紅女士	42,000
郭朝暉先生	42,000

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自報告期末直至本報告日期，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2021年經審核業績之及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

茲提述本公司分別於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，獨立調查委員會由本公司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(特殊普通合伙)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式，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日止年度喝截至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、提名委員會主席及本公司授權代表，呂沛美先生獲委任為本公司執行董事，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、提名委員會主席，趙長龍先生辭任本公司執行董事及本公司授權代表，安麗紅女士辭任本公司執行董事。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，本公司與中國恒大就(i)本集團向中國恒大的附屬公司、合營企業及聯營公司(「恒大聯繫人」)租賃若干車位訂立車位租賃總協議；及(ii)本集團向恒大聯繫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的日期為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已載列於該公告，此等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，董事會委任上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)為本公司新核數師，以填補羅兵咸辭任後之臨時空缺，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(特殊普通合伙)於香港的成員所。詳情參閱該公告。

財務概要

本集團過往五個年度的業績、資產及負債概要載於第172頁。

優先購買權

細則或開曼群島法例中並無優先購買權的規定，以規定本公司於發行新股時須向本公司現有股東按其各自的股權比例發售新股份。



稅務寬免

董事會並不知悉本公司股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務寬免或豁免。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公眾資料及就董事於本報告日期所知，本公司已維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

核數師

除上文「報告期後事項」一節所披露者外，於截至2021年12月31日止年度或前三個年度任何一年，本公司概無更換核數師，其中，本公司2020年度核數師為羅兵咸，2021年度及2022年度核數師為上會栢誠，將於應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘上會栢誠為本公司核數師。

代表董事會
董事長
段勝利

香港，2023年6月5日

獨立核數師報告



致恒大物業集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核第74至171頁所載之恒大物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表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、公允地反映了本集團於2021年12月31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。這些條件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

本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大部分實際上已在截至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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們之專業判斷，認為對審計本期間綜合財務報表而言最為重要之事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理。我們不會對該等事項提供單獨之意見。



關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

1. 商譽及物業管理合約及客戶關係減值評估

參閱綜合財務報表附註 19 及第 96 頁至第 97 頁的會計政策。

於 2021 年 12 月 31 日，貴集團的商譽及物業管理合約及客戶關係為人民幣 1,161,482,000 元及人民幣 1,029,777,000 元。

就管理層在商譽及物業管理合約及客戶關係的減值評估中所使用的判斷及估計，我們已執行的程序包括：

- 瞭解、評估及測試對商譽及物業管理合約及客戶關係減值評估的內部控制，並根據估計的不確定性程度及其他因素的水平，如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 評估了外部估值師的資質、能力及客觀性；



關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

誠如綜合財務報表附註19所披露，管理層透過估計已獲分配商譽及物業管理合約及客戶關係的現金產生單位的可收回金額評估商譽及物業管理合約及客戶關係減值。使用價值計算要求貴集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量、長期增長率及合適的貼現率。貴集團聘請獨立估值師協助估計。編製預期未來現金流量所涉及的主要估計包括(i)預期收入增長率；(ii)最終增長率；及(iii)稅前貼現率。

吾等已識別商譽及物業管理合約及客戶關係減值為關鍵審計事項，原因為結餘對綜合財務報表之整體重要性，加上貴集團就獲分配至現金產生單位的商譽及物業管理合約及客戶關係之現可收回金額作出重大程度估計。

- 通過以下方式質詢及評估管理層所採用的主要假設和輸入數據的合理性：(i)評估歷史現金流量預測的準確性，例如將上一年度所用預測與本年度的實際業務表現進行比較；(ii)通過與過往財務資料及經批准預算進行比較，評估現金流量預測中使用的關鍵假設的合理性，包括預期收入增長率；(iii)就最終增長率而言，我們基於我們的獨立研究並經參考長期預期通脹率對其進行評估；(iv)基於我們的行業知識及獨立研究，參考可比上市公司對稅前貼現率進行評估；



關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

- 對來源數據(如經批准預算及公開可用的市場數據)進行抽樣測試，並考慮其合理性；
- 評估管理層對主要假設進行的敏感性分析的合理性，以瞭解假設的合理變動對可回收金額的影響；及
- 評估選擇方法時所作判斷及主要假設是否將引致產生潛在管理層偏向的跡象。

基於以上所述，我們發現商譽及物業管理合約及客戶關係減值評估所採用的重大管理層判斷及主要假設均能得到現有證據的支持。



關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

2. 貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損估計撥備

參閱綜合財務報表附註22及第98頁至第99頁的會計政策。

於2021年12月31日，貿易應收款項及其他應收款項的賬面值為人民幣2,713,914,000元，而截至2021年12月31日止年度，信貸虧損撥備人民幣2,575,947,000元於損益中確認。此外，截至2021年12月31日年度，被強制執行的向貴公司最終控股公司提供的財務擔保人民幣13,400,000,000元從資本儲備中扣除。

由於在評估貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備涉及吾等重大管理估計，我們已將貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附錄22所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損，而撥備率乃根據各債務人按賬齡分類釐定，其乃認為具類似虧損模式並考慮到過往違約率及前瞻性資料。就其他應收款項而言，管理層衡量的虧損撥備等於12個月的預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險有重大增加，本集團確認全期預期信貸虧損。對是否應確認全期預期信貸虧損的評估基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

就管理層在評估貿易及其他應收款項的預期信貸虧損時所使用的判斷及估計，我們已執行的程序包括：

- 了解貴集團對貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損的內部控制及評估程序，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素(如複雜性及主觀性)來評估重大錯誤陳述的固有風險；



關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

- 評估所採用的方法的適當性及主要假設的合理性：(i)基於我們對貴集團業務程序、信貸控制程序及貿易應收款項及其他應收款項的信貸風險特徵的瞭解評估債務人分組的適當性；(ii)參考債務人的信用信息及過往結算表現評估用於估計虧損率的重要假設的合理性，並將管理層的闡釋與公開可得信息及佐證證據一併進行佐證；(iii)參考對貴集團業務、行業及外部宏觀經濟數據的瞭解，質詢及評估管理層對債務人財務狀況、現行市況及前瞻性因素的評估；
- 按抽樣基準測試管理層就佐證文件編製的貿易應收款項的賬齡分析的準確性；
- 檢查計算虧損準備撥備的數學準確度；及
- 評估與貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損評估有關的披露的充分性。

基於以上所述，我們發現管理層就貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損評估作出的主要判斷及估計能得到現有證據的支持。



年報內所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，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。關於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瞭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。如果基於我們已執行的工作，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。

貴公司董事及負責管理的人就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表方面，貴集團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，除非貴集團董事有意將貴集團清盤或停止經營，或除這樣做外並無其他實際的替代方案。

管理層協助貴公司董事履行監督貴集團綜合財務報告過程的責任。



核數師對綜合財務報表的審計責任

我們的目的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作出合理鑑證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他用途。我們不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理鑑證是高水平的鑑證，但不能保證按照香港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合併計算可能影響使用者依據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述被視作重大。

在根據香港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，擬定及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分且適當的審計憑證，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。
- 評估貴公司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，則我們應當發表非無保留意見。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。吾等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。

我們與審核委員會溝通了(其中包括其他事項)計劃的審計範圍及時間、重大審計發現等，包括我們在審計中識別的內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵從有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等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，所採取減輕威脅的措施或應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。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，如合理預期在我們報告中傳達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傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李國麟先生。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023年6月5日

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	9	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	10	326,118	154,755
其他損失	11	(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	14	(61,503)	(17,674)
除所得稅前(虧損)/利潤		(218,904)	3,497,528
所得稅開支	15	(169,880)	(851,060)
年內(虧損)/利潤		(388,784)	2,646,468
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)
		(388,784)	2,646,468
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		(388,469)	2,645,326
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)
		(388,469)	2,645,326
每股(虧損)/盈利			
– 基本及攤薄	16	人民幣(0.03)元	人民幣0.26元

以上綜合損益及其他全面收益表應與隨附的附註一併閱讀。



綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業及設備	18	70,672	54,100
使用權資產	30	188,423	24,793
無形資產	19	2,205,277	128,683
投資物業	20	40,021	–
以權益法入賬的投資	21	29,240	–
遞延所得稅資產	32	147,966	80,311
		2,681,599	287,887
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	22	2,713,914	4,196,305
預付款項	23	34,376	13,729
按公允值計入損益的金融資產		5,489	–
受限制現金	25	36,596	2,005,222
現金及現金等價物	24	1,130,154	10,605,396
		3,920,529	16,820,652
資產總值		6,602,128	17,108,539
權益			
股本	26	7,060	7,060
儲備	27	(6,824,318)	6,522,290
保留盈利		2,950,707	3,316,298
本公司擁有人應佔權益		(3,866,551)	9,845,648
非控股權益	36	364,021	10,962
(權益虧絀)／權益總額		(3,502,530)	9,856,610



	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
負債			
非流動負債			
借款	31	150,000	–
租賃負債	30	218,551	11,314
其他應付款項	28	54,018	–
應付或然代價	33	58,310	–
遞延所得稅負債	32	253,081	14,887
		733,960	26,201
流動負債			
合約負債	9	3,080,149	2,725,759
應付貿易賬款及其他應付款項	28	5,536,520	4,196,587
財務擔保合約	29	–	50,000
即期所得稅負債		501,011	238,881
租賃負債	30	103,018	14,501
借款	31	150,000	–
		9,370,698	7,225,728
負債總額		10,104,658	7,251,929
權益及負債總額		6,602,128	17,108,539

以上綜合財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

第74至171頁的綜合財務報表已於2023年6月5日獲董事會批准並代為簽署。

段勝利
董事

胡亮
董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註26)	合併資本 人民幣千元 (附註27)	儲備 人民幣千元 (附註27)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2019年12月31日的結餘 (如過往所呈報)	-	105,751	267,885	1,387,971	1,761,607	12,850	1,774,457
共同控制合併(附註2)	-	-	50,000	(76,631)	(26,631)	-	(26,631)
於2020年1月1日的結餘(重新表述)	-	105,751	317,885	1,311,340	1,734,976	12,850	1,747,826
年內溢利	-	-	-	2,647,099	2,647,099	(631)	2,646,468
貨幣換算差額	-	-	(1,142)	-	(1,142)	-	(1,142)
	-	-	(1,142)	2,647,099	2,645,957	(631)	2,645,326
與本公司擁有人進行的交易							
上一年度調整(附註4)	-	-	(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)
發行普通股	7	-	-	-	7	-	7
資本化發行	6,519	-	(6,519)	-	-	-	-
就上市發行股份	534	-	6,038,289	-	6,038,823	-	6,038,823
有關發行股份的成本	-	-	(87,585)	-	(87,585)	-	(87,585)
重組時向餘下集團收購子公司	-	(105,751)	31,558	-	(74,193)	(12,317)	(86,510)
收購子公司	-	-	-	-	-	11,060	11,060
支付予餘下集團的股息	-	-	-	(362,337)	(362,337)	-	(362,337)
轉撥至法定儲備	-	-	279,804	(279,804)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘 (重新表述)	7,060	-	6,522,290	3,316,298	9,845,648	10,962	9,856,610
於2021年1月1日的結餘 (如過往所呈報)	7,060	-	6,522,290	3,393,829	9,923,179	10,962	9,934,141
上一年度調整(附註4)	-	-	(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)
共同控制合併(附註2)	-	-	50,000	(77,531)	(27,531)	-	(27,531)
於2021年1月1日的結餘(重新表述)	7,060	-	6,522,290	3,316,298	9,845,648	10,962	9,856,610
年內虧損	-	-	-	(316,294)	(316,294)	(72,490)	(388,784)
貨幣換算差額	-	-	315	-	315	-	315
	-	-	315	(316,294)	(315,979)	(72,490)	(388,469)
與本公司擁有人進行的交易							
收購子公司	-	-	-	-	-	425,312	425,312
共同控制下收購的子公司當時的 股東注資	-	-	50,000	-	50,000	-	50,000
收購共同控制下的子公司	-	-	(39,198)	-	(39,198)	-	(39,198)
解除對最終控股公司的 財務擔保(附註29)	-	-	50,000	-	50,000	-	50,000
股東權益交易(附註22)	-	-	(13,400,000)	-	(13,400,000)	-	(13,400,000)
轉撥至法定儲備	-	-	49,297	(49,297)	-	-	-
其他	-	-	(57,022)	-	(57,022)	237	(56,785)
於2021年12月31日	7,060	-	(6,824,318)	2,950,707	(3,866,551)	364,021	(3,502,530)

以上綜合權益變動表應與隨附的附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	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)
經營活動的現金流量			
經營所得現金淨額	33	4,668,344	4,130,616
已付中國企業所得稅		(184,948)	(1,003,568)
經營活動所得現金淨額		4,483,396	3,127,048
投資活動的現金流量			
購置物業及設備	18	(17,479)	(17,951)
出售物業及設備所得款項		2,889	40
購置無形資產		(2,711)	(11,639)
購置以權益法核算的投資		(7,462)	–
出售合營企業及聯營公司所得款項		613	–
收購子公司應付代價的付款淨額	35	(1,101,795)	(54,751)
購買按公允值計入損益的金融資產		(2,554,226)	–
出售按公允值計入損益的金融資產		2,729,431	–
已收利息		208,710	46,230
應收有關連人士款項減少淨額		–	994,794
投資活動(所用)/所得現金淨額		(742,030)	956,723
融資活動的現金流量			
強制執行向最終控股公司提供的財務擔保		(13,400,000)	–
就上市發行普通股所得款項		–	6,038,823
就發行股份相關成本的付款		–	(85,492)
借款所得款項		350,000	–
償還借款		(121,738)	(2,950)
已付利息		(13,207)	(441)
租賃付款的本金部分		(79,529)	(18,683)
子公司當時股東出資		50,000	–
重組時收購子公司的付款		–	(86,510)
已付股息		–	(7,329)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(13,214,474)	5,837,418
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等價物		10,605,396	685,685
現金及現金等價物的匯兌虧損		(2,134)	(1,478)
年末現金及現金等價物		1,130,154	10,605,396

以上綜合現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。



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。涉及較高程度判斷或較大複雜性的範疇，或當中的假設及估計對綜合財務報表而言屬重要的範疇在附註7披露。



2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iii) 持續經營假設

本集團於截至2021年12月31日止年度錄得虧損約人民幣388,794,000元，且於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，本公司已檢討本集團直至2024年6月30日期間的現金流量預測。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於直至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。



2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iii) 持續經營假設(續)

在所有該等措施均能成功實施的基礎上，本公司認為，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) 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：

2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併(續)

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	149,752	25,219	–	174,971
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	7,306,903	13,516	–	7,320,419
資產總值	7,456,655	38,735	–	7,495,390



2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併(續)

於2020年1月1日(續)

	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

2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併(續)

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



2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併(續)

於2020年12月31日(續)

	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

2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併(續)

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	2,647,368	(900)	–	2,646,468
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)
	2,647,368	(900)	–	2,646,468



2. 編製綜合財務報表的基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併(續)

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

	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	(1,142)	-	-	(1,142)
年內全面收益總額	2,646,226	(900)	-	2,645,326
以下人士應佔全面收益總額：				
本公司擁有人	2,646,857	(900)	-	2,645,957
非控股權益	(631)	-	-	(631)
	2,646,226	(900)	-	2,645,326

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	新冠疫情相關租金寬減
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	利率基準改革—第2階段

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。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

上述重新表述的影響披露於綜合財務報表附註2(iv)。



5. 主要會計政策概要

5.1 綜合及權益會計法原則

5.1.1 子公司

子公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構實體)。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。子公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。子公司的會計政策一直變動(如需要)以確保與本集團採納的政策一致。

佔子公司業績及權益的非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內確認。

5.1.2 子公司擁有權權益變動而控制權不變

本集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於子公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。



5. 主要會計政策概要(續)

5.2 業務合併

本集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購子公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被購買業務前擁有人所產生負債
- 本集團所發行股本權益(如有)
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 子公司任何早已存在股本權益的公平值。

在有限例外情況下，業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按其於收購日的公平值計量。本集團按個別收購基準以公平值或非控股權益佔被收購實體可識別淨資產的股份比例，確認在被收購實體的任何非控股權益。

購買相關成本在產生時支銷。

- 轉讓的代價，
- 被收購實體任何非控股權益金額，以及
- 被收購實體任何之前股本權益於收購日的公平值

超過所收購可識別淨資產公平值的數額乃列為商譽。如該等金額較所收購業務可識別淨資產公平值低，則該差額會直接在損益表內確認為議價購買。

倘遞延結算現金代價任何部分，未來應付款項將按交換日期的現值貼現。所用貼現率為實體的增量借款利率，即根據可比較條款及條件下可自獨立融資人獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益內確認。



5. 主要會計政策概要(續)

5.2 業務合併(續)

不符合計量期間調整條件的或然代價，其往後的入賬方式應取決於或然代價的分類方法。分類為權益的或然代價於其後的報告日期不會重新計量，其日後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價於其後的報告日期按公平值重新計量，相應收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值為按收購日期的公平值重新計量；該重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益內確認。

5.2.1 涉及共同控制下實體業務合併的合併會計處理

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或企業的財務報表項目，猶如合併自合併實體或企業首次受控制方控制的日期起已經發生。

合併實體或企業的資產淨值乃按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的條件下，共同控制合併時並無就商譽代價或收購方於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額的權益高出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括自最早呈列日期起或自合併實體或企業首次受共同控制日期起(以期限較短者為準)(不論共同控制合併的日期)合併實體或企業各自的業績。

綜合財務報表的比較金額乃按猶如該等實體或企業於先前報告期間已合併的方式呈列，除非該等合併實體或企業於較後日期首次受共同控制。



5. 主要會計政策概要(續)

5.3 獨立財務報表

在本公司的財務狀況表中，投資子公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將子公司的業績按已收及應收股息的基準入賬。

倘投資子公司收取的股息超過子公司於股息宣派期間的全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則須於從該等投資收到股息時對投資子公司進行減值測試。

5.4 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

5.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表包括的項目乃按該等實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損一般在損益確認。



5. 主要會計政策概要(續)

5.5 外幣換算(續)

(c) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各財務狀況表所示資產及負債，按該財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各損益及其他全面收益表所示收入及開支，按平均匯率換算(除非這並非於交易日期現行匯率的累計影響的合理概約值，在此情況下，收入及開支於交易日期換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

於綜合賬目時，換算於海外業務的淨投資所產生的匯兌差額，均列入權益持有人的權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

5.6 物業及設備

物業及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值損失列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入本集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。

以直線法按以下估計可使用年期或(如屬租賃改善工程及若干租賃物業)租期兩者間較短者分配成本至剩餘價值計算折舊：

— 物業	20年
— 機器	3-10年
— 車輛	3-10年
— 傢俱、固定裝置及設備	3-10年



5. 主要會計政策概要(續)

5.6 物業及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末審視，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在綜合損益及其他全面收益表內的「其他虧損」中確認。

5.7 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由本集團佔用的物業，分類為投資物業。現時在建或開發中以供日後用作投資物業的物業及土地使用權，均會分類為投資物業。

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當在建投資物業的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量，直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日(以較早者為準)為止。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整(如需要)活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，本集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。

只會在與項目有關的日後經濟利益將有可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間在損益確認。

投資物業的公平值變動於損益中確認。

倘投資物業成為業主自用或開始進一步開發以作銷售，則重新分類為物業及設備及土地使用權或開發中物業，其於用途改變當日的公平值就會計處理而言成為其成本。

倘物業及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面值與公平值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備重估。然而，倘公平值收益撥回過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益內確認。



5. 主要會計政策概要(續)

5.8 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註5.2所述計量。收購子公司產生的商譽列入無形資產。商譽不進行攤銷，但每年進行減值測試，或在事件或情況變化表明其可能減值時更頻繁地進行測試，並按成本減去累計減值損失列報。出售實體產生的收益和虧損包括與所售實體有關的商譽的賬面價值。

為進行減值測試，商譽被分配到現金產生單位(「現金產生單位」)。該等現金產生單位或現金產生單位組別預期會從產生商譽的企業合併中獲益。就內部管理而言，該等單位或單位組別是在商譽監查的最低層次，即經營分部。

(b) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併中實現的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合約及客戶關係有限的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合約的預計使用年期內採用直線法進行計算。客戶關係的預計使用年期為10年。

(c) 電腦軟件

購入的電腦軟件程式根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(2至3年)按直線法攤銷。

5.9 非金融資產減值

有不限定可使用年期的商譽及無形資產不進行攤銷，但每年進行減值測試，或在事件或情況變化表明其可能減值時更頻繁地進行測試。其他資產則會於有任何事件或情況有變顯示須折舊或攤銷資產的賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值損失按資產賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。



5. 主要會計政策概要(續)

5.9 非金融資產減值(續)

就評估減值而言，資產按當中大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入量的可獨立識別現金流入量的最低水平(「現金產生單位」)分類。倘非金融資產(商譽除外)出現減值，則會於各報告期間審視撥回減值的可能性。

5.10 投資及其他金融資產

5.10.1 分類

本集團將金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(計入其他全面收益或計入損益)的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於債務工具投資，這將會視乎所持投資業務模式而定。對於權益工具投資，這取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇將其入賬為按公平值計入其他全面收益的權益工具。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

5.10.2 確認及終止確認

一般金融資產的買賣乃於本集團承諾買賣該資產之日，即交易日確認。倘收取來自金融資產的現金流量的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。



5. 主要會計政策概要(續)

5.10 投資及其他金融資產(續)

5.10.3 計量

於初始確認時，本集團按金融資產的公平值另加(倘金融資產並非透過損益按公平值列賬)直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。

本集團僅持有按攤銷成本分類為金融資產的債務工具。

倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表中進行確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

5.10.4 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)進行前瞻性評估。所應用減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸損失為對金融資產預期年期的信貸損失(即所有現金不足額的現值)的可能性進行的加權估計。

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自初始確認資產起予以確認。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。



5. 主要會計政策概要(續)

5.10 投資及其他金融資產(續)

5.10.4 減值(續)

其他應收款項減值按 12 個月預期信貸損失或全期預期信貸損失計量，視乎信貸風險自初始確認起有否大幅上升。如自初始確認後應收款項信貸風險大幅上升，則按全期預期信貸損失計量減值。

5.11 金融工具抵銷

當擁有法定可執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債將互相抵銷，並以淨額列報於綜合資產負債表內。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦須可強制執行。

5.12 財務擔保合約

本集團簽發的財務擔保合約為該等需要付款以補償持有人因指定債務人未按照債務工具的條款在到期時付款而蒙受的損失的合同。金融擔保合約最初按其公平值確認為負債，並根據直接由簽發擔保產生的交易成本進行調整。初始確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據 5.10.4 「投資及其他金融資產減值」所載的政策釐定的預期信貸損失撥備；及(ii) 初始確認的金額減去適當時確認的累計收入金額。

5.13 應收貿易賬款

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出商品或所提供服務應收客戶的款項。倘預期在一年或以內(倘屬較長期間，須在正常業務營運周期中)收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

倘應收貿易賬款初始按無條件代價金額確認，但當其包含重大融資部分時，則按公平值進行初始確認。本集團持有應收貿易賬款，目標為收取合約現金流量，因而其後使用實際利率法按攤銷成本計量該等應收貿易賬款。



5. 主要會計政策概要(續)

5.14 現金及現金等價物

就綜合現金流量表列報而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金。

5.15 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

5.16 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項指就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任，而有關金額將由本集團向其對手方償還。如果付款期限為12個月或以內，則該等金額被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

5.17 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間的任何差額，於借款期間採用實際利率法在損益內確認。

倘有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬，直至提取貸款為止。

倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資，則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於與其有關的融資期間攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自資產負債表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔負債)之間的差額，在損益中確認為財務成本。

除非本集團有無條件權利延遲清償負債的時間至報告期後最少12個月，否則借款乃分類為流動負債。



5. 主要會計政策概要(續)

5.18 借款成本

所有借款成本於產生期間於綜合損益及其他全面收益表內確認。

5.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於綜合損益及其他全面收益表確認為「所得稅開支」，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按在本公司子公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施。其在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，如遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不會確認遞延稅項負債。倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅在日後將有應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。



5. 主要會計政策概要(續)

5.19 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外部基準差異

遞延所得稅負債就於子公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由本集團控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

遞延所得稅資產就於子公司投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

5.20 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅營運定額供款退休金計劃。根據中華人民共和國(「中國」)的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金的某個百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除該等每月供款外，本集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產在由政府管理的獨立管理基金中與本集團的資產分開持有。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。



5. 主要會計政策概要(續)

5.20 僱員福利(續)

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，惟受限於若干上限。本集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期的較早者確認離職福利：(a) 本集團不可撤回提供該等福利時；及(b) 實體確認香港會計準則第37號範圍內的重組成本，並涉及支付離職福利時。就鼓勵自願離職而提供離職福利而言，離職福利乃根據預期將接納的僱員人數計量。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

(d) 短期責任

直至報告期末的僱員服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於綜合財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。



5. 主要會計政策概要(續)

5.21 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時可能需要資源流出，且該金額能可靠地估計，則確認法律申索、服務保證及妥善履行責任的撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層就於報告期末履行責任所需開支的最佳估算的現值計量。釐定現值所用的貼現率為稅前貼現率，反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現有市場評估。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

5.22 收入確認

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。當服務或商品控制權轉移予客戶時確認收入。服務或商品控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。本集團辨別在與客戶的交易中本集團是否為主事人或代理。當本集團以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當本集團以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

就物業管理服務而言，本集團按月對所提供的服務開具固定金額賬單，並按本集團有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。本集團收入主要來自按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入，本集團有權獲取按已收或應收物業管理服務費價值計算的收入。



5. 主要會計政策概要(續)

5.22 收入確認(續)

非業主增值服務主要包括(i)前期物業管理服務，包括保潔、綠化及維修和保養服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為收入；(ii)為物業開發商提供房屋檢查和交付前清潔服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為收入；及(iii)出售車位使用權和出租物業開發商擁有的物業，分別於簽訂相關出售及租賃合約的時間點確認。

社區增值服務收入主要包括(i)推廣及促進第三方業務，根據所提供服務隨時間確認；(ii)在銷售產品予第三方提供協助的收入，於產品轉移時按淨額基準確認；(iii)從餘下集團租賃車位所得租金收入；(iv)管理本集團在管物業的公共區域的廣告和其他活動所得收入，於提供服務時隨時間確認；(v)物業租賃期間向業主提供服務所得收入；及(vi)其他社區便利服務收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

倘合約涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計(視是否有可觀察資料而定)。

合約一方履約時，本集團將有關合約於資產負債表呈列作合約資產或合約負債，視乎本集團履約與客戶付款的關係。

合約資產為本集團以代價交換為本集團已轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或本集團有權無條件獲得某代價款項，則本集團向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將有關合約呈列作合約負債。合約負債為本集團對客戶轉移服務的責任，而本集團已就此自客戶收取代價(或某代價款項已到期)。



5. 主要會計政策概要(續)

5.22 收入確認(續)

於本集團有權無條件獲得代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需度過時間，獲得代價的權利方為無條件。

獲取合約所產生增量成本(如可收回)會於確認相關收入時資本化及列作資產，並在其後攤銷。

倘向客戶轉移已承諾商品或服務與客戶付款之間被視為存在重大差異，且某些合約中存在隱含財務成分，本集團調整交易價格以反映金錢的時間值。

5.23 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方式，是將：

- 本公司擁有人應佔利潤(不包括除普通股外的服務性權益的任何成本)除以，
- 財政年度內發行在外的普通股加權平均數(就年內已發行普通股的紅利成分作調整，且不包括庫存股份)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對釐定每股基本盈利所使用的數字作調整，以計及以下因素：

- 具攤薄潛力的普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響，及
- 假設在所有具攤薄潛力普通股獲轉換情況下應發行在外的額外普通股的加權平均數。



5. 主要會計政策概要(續)

5.24 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

5.25 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該選擇權)，及
- 倘若租賃期反映承租人行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

倘若能夠釐定該利率或本集團的增量借款利率，租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。

租賃付款在本金及融資成本之間分配。融資成本於租期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額的固定定期利率。



5. 主要會計政策概要(續)

5.25 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租約。低價值資產包括辦公室設備小物件。

來自本集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法確認。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租金收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入綜合財務狀況表。

5.26 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派的任何股息金額(已經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

5.27 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計入資本儲備。

5.28 政府補助

倘合理確定將會收到補助且本集團將符合所有附帶條件，來自政府的補助乃按公平值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間在綜合損益及其他全面收益表中確認。



6. 財務風險管理

6.1 財務風險因素

6.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故本集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干子公司以功能貨幣以外的外幣列值的貨幣資產。於2021年及2020年12月31日，本集團於綜合財務狀況表所示以外幣計值的貨幣資產如下：

貨幣資產	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
— 港元	57,277	78,573
— 美元	1,980	3,431
	59,257	82,004

於2021年及2020年12月31日，倘人民幣兌有關外幣升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則截至2021年及2020年12月31日止年度的除稅後利潤應分別增加／減少約人民幣2,963,000元及人民幣4,100,000元。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團因若干計息銀行存款而面臨利率風險。按浮動利率計息的銀行存款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率獲取的借款令本集團面臨公平值利率風險。

截至2021年及2020年12月31日，倘銀行存款及受限制現金利率上升／下降0.5%，而所有其他變數保持不變，則本集團年內除稅後利潤將因按浮動利率計息的銀行存款利息增加／減少而分別增加／減少人民幣5,824,000元及人民幣47,278,000元。



6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險

本集團就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項及銀行現金存款面臨信貸風險。應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項及銀行現金存款的賬面金額代表本集團有關金融資產面臨的最高信貸風險。

(i) 風險管理

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，本集團管理層設有監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團檢討該等應收款項的可收回性，確保已就呆賬作出足夠減值損失。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅降低。

(ii) 減值

本集團考慮資產初始確認後違約可能性以及各報告期的信貸風險是否在整個期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，本集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期的違約風險作對比。其認為有可用的合理及可支撐前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況發生實際或者預期的重大不利變動而預期導致債務人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或債務人財務狀況的實際或者預期重大變化
- 債務人預期表現及行為的重大變化，包括債務人及個別業主付款情況的變化



6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

於無法合理預期收回金融資產情況下，將撇銷金融資產，例如債務人未能參與公司還款計劃。

支持本集團預期信貸損失模型的假設概要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸損失撥備的基準
正常	客戶違約風險較低 並且具有滿足合約， 現金流量的強大實力	12個月預期虧損， 倘資產的預期全期 少於12個月，則預期虧損 按其預期全期計量
關注	應收賬款涉及的信貸風險 顯著增加；在利息及本金 還款逾期超過180天的 情況下假定信貸風險大幅增加	全期預期虧損
不良	利息及本金還款逾期超過365天	全期預期虧損

本集團通過及時適當就預期信貸損失作出撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸損失比率時，本集團考慮各類應收賬款的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

銀行現金存款

本集團預期，由於銀行現金存款大部分存放於具有高信貸評級的銀行，故與此有關的信貸風險並不重大。管理層預期將不會因該等對手方未能還款而造成任何重大虧損。

6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

應收貿易賬款及應收票據

本集團應用簡化模型為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失進行撥備，允許應收貿易賬款及應收票據使用全期預期損失撥備。為計量預期信貸損失，應收貿易賬款及應收票據根據共同的信貸風險特徵進行分組。預期信貸損失亦納入影響客戶結清應收賬款能力的宏觀經濟因素前瞻性資料。本集團已認定以往年度的中國貨幣供應總量及總人口變化為對個別客戶作前瞻調整的最相關因素，並認定中國總人口及國內生產總值所佔貨幣總體供應的百分比為對相關及第三方公司客戶作前瞻調整的最相關因素，因此根據該等因素的預期變動調整過往損失率。

截至2021年及2020年12月31日，應收業主的貿易賬款的已計提損失撥備釐定如下。下列預期信貸損失亦包含前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
應收個別業主的 貿易賬款							
於2021年12月31日							
預期損失率	4%	16%	42%	100%	100%	100%	
賬面總值 (人民幣千元)	1,373,880	201,994	70,839	33,329	16,898	15,389	1,712,329
已計提損失撥備 (人民幣千元)	54,955	32,319	29,752	33,329	16,898	15,389	182,642



6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

應收貿易賬款及應收票據(續)

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
應收個別業主的							
貿易賬款							
於2020年12月31日							
預期損失率	2.7%	7.4%	15.8%	32%	58%	100%	
賬面總值							
(人民幣千元)	823,078	202,142	80,235	40,974	20,923	22,137	1,189,489
已計提損失撥備							
(人民幣千元)	22,223	14,958	12,677	13,112	12,135	22,137	97,242

於2021年及2020年12月31日，本集團使用外部數據方法評估應收有關連人士(主要為物業發展商)的賬款的預期信貸損失。應收有關連人士的貿易賬款及票據的預期信貸損失率分別為98%(2020年：0.5%)。於2021年及2020年12月31日的已計提損失撥備分別為人民幣2,440,150,000元(2020年：人民幣11,105,000元)。

於2021年及2020年12月31日，考慮到外部數據方法可為財務資料使用者提供更有效信息，故本集團使用外部數據方法評估應收第三方公司客戶的賬款的預期信貸損失賬面總金額為人民幣492,078,000元(2020年：人民幣311,659,000元)。應收該等第三方公司客戶的貿易賬款及票據的預期信貸損失率為17%(2020年：1.8%)。於2021年12月31日計提的損失撥備為人民幣83,040,000元(2020年：人民幣5,471,000元)。

其他應收款項

本集團採用上述預期信貸損失模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。於2021年及2020年12月31日，本集團評估各類其他應收款項的預期信貸損失。

6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.2 信貸風險(續)

(iii) 減值(續)

其他應收款項(續)

為計量預期信貸損失，已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對其他應收款項進行了分組。

於2021年及2020年12月31日，應收貿易賬款及應收票據以及其他應收款項的已計提損失撥備與年初就該等款項計提的損失撥備對賬如下：

	應收貿易賬款		其他應收款項	總計
	12個月預期 信貸損失 人民幣千元	全期預期 信貸損失 人民幣千元	全期預期 信貸損失 人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	23,453	130,311	17,517	171,281
金融資產 (減值虧損撥回)／ 減值虧損	(1,230)	(38,716)	4,216	(35,730)
於2020年12月31日	22,223	91,595	21,733	135,551
收購子公司	—	67,057	—	67,057
金融資產減值虧損	32,732	2,492,225	50,990	2,575,947
於2021年12月31日	54,955	2,650,877	72,723	2,778,555



6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為本集團營運提供資金及緩減現金流量波動影響的水平。

下表按於各報告期末至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析本集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日					
借款	160,091	113,742	58,231	–	332,064
租賃負債	106,940	124,099	81,141	24,693	336,873
應付貿易賬款及 其他應付款項 (應計薪金負債及 其他應付稅項除外)	4,547,159	54,018	–	–	4,601,177
	4,814,190	291,859	139,372	24,693	5,270,114
於2020年12月31日 (經重列)					
租賃負債	15,954	8,079	8,079	194	32,306
財務擔保合約	50,000	–	–	–	50,000
應付貿易賬款及 其他應付款項 (應計薪金負債及 其他應付稅項除外)	3,616,491	–	–	–	3,616,491
	3,682,445	8,079	8,079	194	3,698,797

6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.4 金融工具的公平值計量

(a) 公平值層級

下表根據在計算公平值的估值方法中所運用到的輸入數據的層級，分析按公平值入賬或列示的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除了第1級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3級)。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
金融資產				
按公平值計入損益的 金融資產 (「按公平值計入損益」)	-	-	5,489	5,489
金融負債				
應付或然代價	-	-	58,310	58,310



6. 財務風險管理(續)

6.1 財務風險因素(續)

6.1.4 金融工具的公平值計量(續)

(b) 下表顯示截至2021年12月31日止年度第3級金融工具的變動：

	金融資產		
	理財產品 人民幣千元	非上市 權益投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	—	—	—
添置	2,554,226	—	2,554,226
收購子公司	162,148	19,320	181,468
於損益內確認的收益/(虧損)	46	(820)	(774)
出售	(2,714,111)	(15,320)	(2,729,431)
於2021年12月31日	2,309	3,180	5,489

6.2 資金管理

本集團管理資金的目標是保障本集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為股東和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。



7. 重大會計估計及判斷

綜合財務報表的編製需要使用會計估計，而根據定義，該等會計估計很少會與實際結果相同。管理層亦需在應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷經不斷評估。估計及判斷乃建基於過往經驗及其他因素，當中包括對實體產生財務影響且在有關情況下認為屬合理的未來事件。

(a) 應收賬款的預期信貸損失

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項撥備。本集團基於本集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情在附註22內披露。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須繳付中國企業所得稅，須就釐定稅項撥備及相關稅項付款時間作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。



7. 重大會計估計及判斷(續)

(c) 商譽及物業管理合約和客戶關係減值估計

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則更頻繁地進行減值測試。釐定商譽是否減值須估計獲分配有關商譽的現金產生單位的可收回金額，即使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者。計算需要本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合用作計算現值的折現率作出估計。倘實際未來現金流量少於預期之金額或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損或進一步減值虧損。

本集團根據綜合財務報表附註5.9所披露的會計政策評估物業管理合約及客戶關係是否存在任何減值跡象。於釐定資產是否出現減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，管理層須評估是否出現可影響資產價值之事件，或該影響資產價值之事件是否不再存在。倘有跡象存在，資產可收回金額按公平值減出售成本與使用價值之較高者釐定，而有關計算涉及作出估計。由於未來現金流量及公平值減出售成本之時間及數額估計涉及固有風險，故該資產之估計可收回金額或會與實際收回金額有所不同，而此估計之準確度可能對損益造成影響。

(d) 業務合併中識別的客戶關係的可使用年期估計

於相關收購日期業務合併中識別的客戶關係(附註35)確認為無形資產。客戶關係主要與收購日期被收購方的現有合約有關。被收購方的現有合約中有很一部分並無具體的到期日。根據過往經驗，與物業發展商或業主協會終止或不重續物業管理合約的情況並不常見。因此，根據有關物業管理合約的預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為10年。

8. 分部資料

管理層根據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。

9. 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
	13,193,464	10,781,578
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
	13,193,464	10,781,578

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%。



9. 收入(續)

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
	3,080,149	2,725,759	2,285,276

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
	2,468,933	2,285,276

9. 收入(續)

(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。

10. 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(附註21)	4,307	–
議價購買的收益(附註35)	460	–
其他	13,749	5,353
	326,118	154,755

- (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。



11. 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
	595,831	46,221

12. 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(附註13)	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
	10,509,584	7,410,640

13. 僱員福利開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
薪金、花紅及其他福利	5,232,896	3,816,606
養老金計劃供款開支(附註a)	534,412	57,279
	5,767,308	3,873,885

(a) 本集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國子公司按地方市政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

(b) 董事及最高行政人員酬金

截至2021年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	薪金及			養老金	
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
甄立濤先生 (i)	90	2,300	3	17	2,410
趙長龍先生	180	3,350	809	37	4,376
胡亮先生	180	1,916	230	39	2,365
安麗紅女士	180	1,328	114	30	1,652
王震先生	180	868	15	17	1,080
非執行董事					
陳鎮洪先生 (ii)	330	-	-	-	330
郭朝暉先生 (ii)	330	-	-	-	330
黃偉德先生 (ii) 及 (iii)	282	-	-	-	282
文豔紅女士 (iv)	49	-	-	-	49



13. 僱員福利開支(續)

(b) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2020年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	薪金及			養老金	總計
	袍金	其他福利	酌情花紅	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
趙長龍先生	49	2,320	637	—	3,006
胡亮先生	49	2,040	647	3	2,739
王震先生	49	2,008	312	3	2,372
安麗紅女士	49	1,024	409	3	1,485
非執行董事					
陳鎮洪先生(ii)	40	—	—	—	40
黃偉德先生(ii)及(iii)	40	—	—	—	40
郭朝暉先生(ii)	40	—	—	—	40

(i) 甄立濤先生於2021年7月8日獲委任為執行董事。

(ii) 陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生於2020年11月13日獲委任為本集團非執行董事。

(iii) 黃偉德先生於2021年11月19日辭任本公司非執行董事。

(iv) 文豔紅女士於2021年11月19日獲委任為本公司非執行董事。

13. 僱員福利開支(續)

(c) 五名最高薪人士

截至2021年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士包括4名(2020年：4名)董事，其酬金已反映於上述分析內。應付予其餘人士的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,488	1,465
酌情花紅	127	400
養老金計劃供款	89	3
	1,704	1,868

本集團其餘人士的酬金屬於以下組別：

	2021 人數	2020 人數
酬金組別		
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	-
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	-	1

(d) 董事退休及終止服務福利

於截至2021年及2020年12月31日止年度，概無董事就彼等提供與本公司或其子公司業務管理相關的其他服務而獲支付或應收取任何退休福利。於截至2021年及2020年12月31日止年度，董事概無獲支付款項作為提早終止任期的補償。



13. 僱員福利開支(續)

(e) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價

於截至2021年及2020年12月31日止年度，概無就本公司董事及前任董事提供董事服務而向彼等任何前僱主支付款項。

(f) 以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易之資料

於截至2021年及2020年12月31日止年度，概無以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的其他貸款、準貸款或其他交易。

(g) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年未或截至2021年及2020年12月31日止年度內任何時間，本公司董事概無於本集團已訂立與本集團業務有關的重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

14. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
借款利息	13,207	441
租賃負債利息	17,574	1,998
應付代價利息	17,455	–
其他融資成本(附註a)	13,267	15,235
	61,503	17,674

附註：

(a) 其他融資成本指本集團就個人業主預付物業管理費而向其提供的一次性折扣內所包含的融資開支。

15. 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
	169,880	851,060

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。



15. 所得稅開支(續)

使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團稅前(虧損)/利潤的稅項差異如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
所得稅前(虧損)/利潤	(218,904)	3,497,528
按適用公司所得稅率 25% 計算的稅項	(54,726)	874,382
無需徵稅收入的稅項影響	(24,515)	(23,195)
不可扣稅開支的稅項影響	200,336	59,507
未確認稅項虧損的稅項影響	64,930	-
適用於若干子公司及分公司的不同稅的稅項影響	(16,145)	(59,634)
	169,880	851,060

16. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以截至2021年及2020年12月31日止年度的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，於集團重組時已發行的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

17. 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。

18. 物業及設備

	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日					
成本	2,646	39,404	21,408	106,987	170,445
累計折舊	(114)	(29,180)	(11,552)	(75,499)	(116,345)
年初賬面淨值	2,532	10,224	9,856	31,488	54,100
添置	960	3,274	3,011	10,234	17,479
收購子公司(附註35)	–	2,379	12,425	12,771	27,575
出售	(1)	(9)	(34)	(2,771)	(2,815)
折舊支出	(135)	(2,602)	(6,342)	(16,588)	(25,667)
年終賬面淨值	3,356	13,266	18,916	35,134	70,672
於2021年12月31日					
成本	3,605	45,048	36,810	127,222	212,685
累計折舊	(249)	(31,782)	(17,894)	(92,088)	(142,013)
賬面淨值	3,356	13,266	18,916	35,134	70,672



18. 物業及設備(續)

	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2020 年 1 月 1 日					
成本	2,276	35,574	19,923	94,865	152,638
累計折舊	–	(23,496)	(8,535)	(63,412)	(95,443)
年初賬面淨值(原先呈列)	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195
共同控制合併	–	28	–	748	776
年初賬面淨值(重新表述)	2,276	12,106	11,388	32,201	57,971
添置	–	3,874	1,856	12,221	17,951
收購子公司	370	58	270	102	800
出售	–	(8)	(36)	(190)	(234)
折舊支出	(114)	(5,806)	(3,622)	(12,846)	(22,388)
年終賬面淨值	2,532	10,224	9,856	31,488	54,100
於 2020 年 12 月 31 日					
成本	2,646	39,404	21,408	106,987	170,445
累計折舊	(114)	(29,180)	(11,552)	(75,499)	(116,345)
賬面淨值	2,532	10,224	9,856	31,488	54,100

折舊支出於以下綜合損益及全面收益表的類別中扣除：

	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元 (經重列)
銷售成本	16,990	16,425
行政開支	8,677	5,963
	25,667	22,388

於 2021 年及 2020 年 12 月 31 日，概無物業及設備受限制或質押為擔保。

19. 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35)	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



19. 無形資產(續)

	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

19. 無形資產(續)

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
	167,701	2,929

- (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35)。可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，以釐定相關無形資產的公平值。

於截至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份的金額人民幣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)。



19. 無形資產(續)

(c) 物業管理合約及客戶關係和商譽(續)

現金產生單位的可收回金額乃按使用價值利用根據高級管理層批准的五年期財政預算的現金流量預測計算。管理層考慮根據當前狀況進行計算。財務預算乃根據五年業務計劃而編製，當中已考慮過往表現、中長期增長目標的達成情況。財務預算亦已計及中國物業管理業務的發展，包括客戶組合的變化以及所導致的預計成本及利潤率的變動，且亦已計及新冠疫情的不利影響所引致的客戶大幅減少，新冠疫情後業務復甦的合理預期以及成本節省措施。獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司已審閱使用價值的計算。計算中使用的關鍵假設如下：

	截至 2021 年 12 月 31 日止年度
預期收入增長率	-6.7%-14.9%
稅前貼現率	14.5%-18.5%
最終增長率	2%-3%

分配予上述關鍵假設的數值與外部資料來源一致。

19. 無形資產(續)

(c) 物業管理合約及客戶關係和商譽(續)

倘現金產生單位的現金流量預測所使用的預期增長率較管理層的估計低1%，則現金產生單位的使用價值將較估計金額低約人民幣117,512,000元。

倘現金產生單位的現金流量預測所使用的稅前貼現率較管理層的估計高1%，則現金產生單位的使用價值將較估計金額低約人民幣107,305,000元。

倘現金產生單位的現金流量預測所使用的最終增長率較管理層的估計低1%，則現金產生單位的使用價值將較估計金額低約人民幣65,455,000元。

20. 投資物業

	商業物業 人民幣千元	車位 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	—	—	—
收購一家子公司(附註35)	34,283	860	35,143
投資物業的公平值收益	1,618	3,535	5,153
出售	—	(275)	(275)
於2021年12月31日	35,901	4,120	40,021

(a) 本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業的公平值根據獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。管理層與估值師至少每六個月進行一次估值程序及結果的討論，與本集團之中期及年度報告日期一致。

估值乃採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售而作出。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出會計調整。



20. 投資物業(續)

(b) 下表提供於2021年12月31日的投資物業公平值釐定方法的資料：

物業類別	公平值層級	於2021年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值方法及關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值的關鍵輸入 數據與重大 不可觀察輸入 數據之間的關係
商業物業	第3級	35,901	市場比較法 —參考類似物業的近期平均成交價， 並就性質、所在位置及物業面積 作出調整	每平方米 經調整價格 (人民幣/平方米)	28,604-30,100	市場單價越高， 公平值越高
停車位	第3級	4,120	市場比較法 —參考類似物業的近期平均成交價， 並就所在位置作出調整	每平方米 經調整價格 (人民幣/平方米)	15,000	市場單價越高， 公平值越高

(c) 已於綜合損益及其他全面收益表確認以下金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	1,244	—
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	(248)	—
	996	—



20. 投資物業(續)

(d) 不可撤銷經營租約項下的未來最低應收租金總額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
不超過1年	1,244	—
超過1年但不超過5年	5,434	—
超過5年	6,105	—
	12,783	—

21. 以權益法入賬之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司的投資	20,635	—
合營企業的投資	8,605	—
	29,240	—

於損益中確認的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔聯營公司利潤	3,862	—
應佔合營企業利潤	445	—
	4,307	—



21. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資

於聯營公司之投資變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	—	—
添置	16,773	—
應佔聯營公司全面收益總額	3,862	—
於12月31日	20,635	—

於報告期末的主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	實體形式	註冊成立及 運營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 擁有權權益 的比例	主要業務
上饒市亞太物業服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	35%	提供物業管理服務
寧波市景勝城市綜合 物業服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	35%	提供物業管理服務
臨海市昱誠物業服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	49%	提供物業管理服務
寧波春江物業服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	30%	提供物業管理服務
江西泰心康護理服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 2,000,000元	49%	提供物業管理服務

該等聯營公司於綜合財務報表中採用權益法入賬。

並無個別重要聯營公司對本集團於2021年12月31日的業績及資產淨值產生重大影響。

21. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資

於合營企業之投資變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	-	-
添置	8,160	-
應佔合資企業全面收益總額	445	-
於12月31日	8,605	-

於報告期末的主要合營企業詳情如下：

公司名稱	實體形式	註冊成立及 運營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 擁有權權益 的比例	主要業務
石家莊國恒物業服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 20,000,000元	51%	提供物業管理服務
曲靖恒鈺物業管理有限公司	有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	51%	提供物業管理服務
海南恒辰物業服務有限公司	有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	51%	提供物業管理服務

該等合營企業於綜合財務報表中採用權益法入賬。

並無個別重要合營企業對本集團於2021年12月31日的業績及資產淨值產生重大影響。



22 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
	2,713,914	4,196,305

(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37)	2,499,704	1,681,775
第三方	2,204,407	1,495,758
應收票據		
有關連人士(附註37)	1,420	758,465
第三方	—	5,390
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37)	(2,440,150)	(11,105)
— 第三方	(265,682)	(102,713)
	1,999,699	3,827,570

22 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(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)	(13,400,000)	–
	–	–
其他關連人士(附註37)	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	60,784	19,501
其他應收款項總額	735,526	380,121
減：自損益中扣除的其他應收款項的減值撥備		
– 第三方	(72,723)	(21,733)
	662,803	358,388

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
	4,705,531	3,941,388



22 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。

(d) 誠如本公司與中國恒大集團(本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，本公司的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)，本集團本身沒有保留任何資金。

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元擔保質押存款。截至本報告日期，本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，本集團仍繼續採取多種措施以向中國恒大集團追回該等款項。截至本報告日期，本公司與中國恒大集團尚未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。從本公司的角度而言，此舉缺乏能為本公司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本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。

23. 預付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
向供應商預付款項：		
– 有關連人士(附註37)：	3,688	4,666
– 第三方	30,688	9,063
	34,376	13,729

24. 現金及現金等價物

現金及現金等價物指按基於每日銀行存款利率之浮動利率計息的銀行現金及手頭現金。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
銀行現金	1,128,159	10,602,168
手頭現金	1,995	3,228
	1,130,154	10,605,396

(a) 現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣計值：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
人民幣	1,070,897	10,523,392
美元	1,980	3,431
港元	57,277	78,573
	1,130,154	10,605,396

(b) 在中國的銀行存放的人民幣計值存款轉換為外幣，以及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，均受到中國政府頒佈的外匯管制相關規例及條例所規限。

25. 受限制現金

受限制現金主要指 (i) 恒大保險經紀有限公司的行業監管資金；(ii) 根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金；(iii) 僅限用於按酬金制管理的項目的現金；(iv) 部分子公司訴訟保全資金；及 (v) 金融機構為財務擔保合約持有的存款。



26. 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
<hr/>			
於2020年12月31日、2021年1月1日 及2021年12月31日	100,000,000,000	10,000	70,000
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
<hr/>			
於2020年12月31日、2021年1月1日 及2021年12月31日	10,810,811,000	1,081	7,060

* 少於人民幣1,000元



26. 股本(續)

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美元向居間控股公司CEG Holdings發行。
- (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已分拆為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27)。



27. 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註 a)	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 2)	-	-	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)	5,944,185	371,774	207,239	(908)	6,522,290
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
共同控制下收購子公司 (附註 2)	-	-	(39,198)	-	(39,198)
解除對最終控股公司的 財務擔保(附註 22d)	-	-	50,000	-	50,000
與最終控股公司進行的股權 交易(附註 22)	-	-	(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	5,944,185	421,071	(13,188,981)	(593)	(6,824,318)

27. 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	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2)	–	–	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
上一年度調整(附註4)	–	–	(50,000)	–	(50,000)
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26(c))	(6,519)	–	–	–	(6,519)
就本公司上市發行股份 (附註26(d))	6,038,289	–	–	–	6,038,289
有關發行股份的成本 (附註26(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 (重新表述)	5,944,185	371,774	207,239	(908)	6,522,290

(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。



27. 儲備(續)

(b) 資本儲備

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返還。

28. 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37)	225,530	113,703
第三方	1,913,508	1,475,176
	2,139,038	1,588,879
應付票據(附註a)		
有關連人士(附註37)	1,168	3,757
第三方	1,909	844,528
	3,077	848,285
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	550,768	270,092
	2,878,891	1,368,936
	5,590,538	4,196,587
減：非流動負債部分	(54,018)	—
流動負債部分	5,536,520	4,196,587

28. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

(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
	2,142,115	2,437,164

(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公平值與其賬面值相若。

29. 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，金融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。



29. 財務擔保合約(續)

- (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22。

30. 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	24,793	26,443
於12月31日		
年初賬面淨值	24,793	26,443
收購子公司(附註35)	25,114	-
添置	331,299	16,026
折舊	(192,783)	(17,676)
年終賬面淨值	188,423	24,793
於12月31日		
成本	418,681	62,268
累計折舊	(230,258)	(37,475)
賬面淨值	188,423	24,793

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。



30. 租賃(續)

(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
	321,569	25,815

(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。



31. 借款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期	150,000	–
非即期	150,000	–
	300,000	–

於2021年12月31日，本集團之銀行借款人民幣300,000,000元(2020年：零)乃以本集團於若干子公司的股權作抵押及由非控股權益擔保。

借款到期日如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	150,000	–
1-2年	100,000	–
2年以上	50,000	–
	300,000	–

實際利率如下：

	2021年 人民幣千元	實際加權 平均利率 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	實際加權 平均利率 2020年 人民幣千元
銀行借款	300,000	6.33%	–	–

32. 遞延所得稅

遞延稅項分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產：		
將於12個月內收回	68,077	28,169
將於超過12個月後收回	79,889	52,142
	147,966	80,311

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項負債：		
將於12個月內變現	(47,895)	(2,434)
將於超過12個月後變現	(205,186)	(12,453)
	(253,081)	(14,887)



32. 遞延所得稅(續)

並無考慮在同一稅務管轄區內對銷結餘之遞延所得稅變動如下：

	遞延稅項 資產－ 呆賬撥備 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 稅務虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 其他 人民幣千元	遞延稅項 負債－無形 資產攤銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	41,933	24,188	159	–	66,280
收購子公司	–	–	–	(15,455)	(15,455)
於綜合損益及全面收益表 (扣除)／入賬	(8,890)	22,824	97	568	14,599
於2020年12月31日	33,043	47,012	256	(14,887)	65,424
收購子公司(附註35)	–	26,314	–	(283,344)	(257,030)
於綜合損益及全面收益表 入賬	33,480	7,292	569	45,150	86,491
於2021年12月31日	66,523	80,618	825	(253,081)	(105,115)

根據企業所得稅法，當中國境外直接控股公司的中國子公司於2008年1月1日後各自就所賺取的利潤宣派股息，則對其徵收10%預扣所得稅。若中國子公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則可按5%的較低稅率繳納預扣所得稅。

於2021年12月31日，本集團有因本集團中國子公司對香港直接控股公司的未分配利潤引起的未確認遞延所得稅負債。由於董事已確認有關利潤將於可見將來不會分配，因此並無就有關預扣稅作出撥備。相關未匯返盈利為人民幣1,728,833,000元(2020年：人民幣3,741,549,000元)。

32. 遞延所得稅(續)

截至報告期末，由於本集團若干子公司的未來利潤來源難以預測，因此並無確認與該等子公司的未使用稅項虧損總額人民幣259,719,000元(2020年：零)有關的遞延稅項資產。

33. 現金流量資料

(a) 經營所得／(所用)現金

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前(虧損)／利潤	(218,904)	3,497,528
就以下各項調整：		
— 融資成本	48,236	2,439
— 物業及設備折舊(附註18)	25,667	22,388
— 使用權資產折舊(附註30(a))	192,783	17,676
— 其他無形資產攤銷(附註19)	167,701	2,929
— 出售物業及設備(收益)／虧損	(74)	194
— 金融資產減值／(減值虧損撥備撥回)	2,575,947	(35,730)
— 利息收入	(208,710)	(46,230)
— 投資物業的公平值收益變動	(5,153)	—
— 出售投資物業虧損	275	—
— 應佔按權益法入賬的投資之利潤	(4,307)	—
— 按公平值計入損益的金融資產之公平值虧損	774	—
— 對商譽確認的減值虧損	593,946	—
— 匯兌虧損	—	336
— 議價買賣收益	(460)	—
營運資金變動		
— 應收貿易賬款及其他應收款項	(34,682)	1,111,422
— 預付款項	(14,785)	—
— 合約負債	217,450	440,051
— 應付貿易賬款及其他應付款項	(635,986)	1,117,733
— 受限制現金	1,968,626	(2,000,120)
	4,668,344	4,130,616



33. 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
於2020年1月1日	2,950	26,474	29,424
租賃添加	-	16,026	16,026
應計利息開支	-	1,998	1,998
現金流量	(2,950)	(18,683)	(21,633)
於2020年12月31日	-	25,815	25,815
於2021年1月1日	-	25,815	25,815
收購子公司(附註35)	71,738	26,410	98,148
租賃添加	-	331,299	331,299
應計利息開支	-	17,574	17,574
現金流量	228,262	(79,529)	148,733
於2021年12月31日	300,000	321,569	621,569

34. 承諾

資本承諾

就於2021年及2020年12月31日已訂約但未完成的向非控股權益收購子公司股權(2020年：收購子公司)而將予支付的代價如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1至2年	300,000	37,929

35. 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。可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19)確認為商譽。

35. 業務合併(續)

於2020年9月至11月，本集團按總代價人民幣106,023,000元收購五家物業管理公司。可識別物業管理合約及客戶關係人民幣61,823,000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56,619,000元記錄為商譽。本公司董事認為，年內所收購的子公司對本集團並不重要，因此並無披露該等子公司於收購日期的個別財務資料。收購代價及所收購資產淨值的詳情如下：

	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
已轉代價總額	2,167,981
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(附註18)	27,575
物業管理合約及客戶關係(附註19)	1,133,376
其他無形資產(附註19)	3,345
使用權資產(附註30)	25,114
投資物業(附註20)	35,143
以權益法入賬的投資	18,084
遞延所得稅資產(附註32)	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(附註32)	(283,344)
可識別資產淨值總額	894,944



35. 業務合併(續)

	人民幣千元
可識別資產淨值總額	894,944
減：非控股權益	(425,312)
本集團應佔可識別資產淨值	469,632
商譽(附註19)	1,698,809
議價收購的收益(附註10)	(460)
總收購代價的公允值	2,167,981

(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	(790,469)
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	(217,407)
年內現金流出量	1,101,795

(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。

35. 業務合併(續)

(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除稅後利潤將分別為人民幣2,833,144,000元及人民幣48,567,000元。

(d) 應付或然代價

應付或然代價指賣方就業務合併提供的業績保證。應付或然代價已於初始確認時指定為金融負債，並於報告期末按公平值計量。

根據有關收購6間物業管理公司的買賣協議，賣方已向本集團提供業績保證。

業績保證詳情如下：

賣方1：

截至以下日期止財政年度	收入 人民幣千元	除稅後利潤 人民幣千元
2021年12月31日	2,000,000	120,000
2022年12月31日	2,300,000	140,000

賣方2：

截至以下日期止財政年度	收入 人民幣千元	除稅後利潤 (不包括 非經營性項目) 人民幣千元
2021年12月31日	424,490	24,530
2022年12月31日	466,940	26,980
2023年12月31日	513,630	29,680



35. 業務合併(續)

(d) 應付或然代價(續)

賣方3：

截至以下日期止財政年度	收入 (含增值稅) 人民幣千元	除稅後利潤 (不包括 非經營性項目) 人民幣千元
2021年12月31日	190,000	18,000
2022年12月31日	190,000	18,000

賣方4：

截至以下日期止財政年度	收入 人民幣千元	除稅後利潤 (不包括 非經營性項目) 人民幣千元
2021年12月31日	142,366	40,150
2022年12月31日	156,603	44,165

賣方5：

截至以下日期止財政年度	收入 人民幣千元	除稅後利潤 (不包括 非經營性項目) 人民幣千元
2021年12月31日	80,120	5,958
2022年12月31日	104,156	7,149
2023年12月31日	135,403	8,579

35. 業務合併(續)

(d) 應付或然代價(續)

賣方 6:

截至以下日期止財政年度	收入 人民幣千元	除稅後利潤 (不包括 非經營性項目) 人民幣千元
2021年12月31日	14,876	2,400
2022年12月31日	17,852	2,880

36. 非控股權益

下表載列擁有非控股權益且對本集團而言屬重要的各子公司的財務資料概要。所披露有關各子公司的金額乃於集團內公司間抵銷前金額。

財務狀況表概要	武漢傑佰利 物業管理 有限公司 2021年 人民幣千元	寧波市雅太酒店 物業服務 有限公司 2021年 人民幣千元
流動資產	62,465	903,362
流動負債	21,337	959,769
流動資產/(負債)淨值	41,128	(56,407)
非流動資產	216,414	638,406
資產淨值	257,542	581,999



36. 非控股權益(續)

損益及其他全面收益表概要	武漢傑佰利	寧波市雅太酒店
	物業管理 有限公司 2021年 人民幣千元	物業服務 有限公司 2021年 人民幣千元
收入	119,822	1,827,412
年度利潤	22,222	3,568

37. 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，本集團與關聯方訂有以下交易。

	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。

37. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易：(續)

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22(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
	2,499,704	1,681,775
減：應收貿易賬款減值撥備(自損益中扣除)	(2,440,150)	(11,105)
	59,554	1,670,670



37. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘：(續)

	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	—
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
	1,420	758,465
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	3,688	4,666
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	49	133
	225,530	113,703

37. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘：(續)

	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	1,168	3,757

	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	540	508
	179,556	97,451

	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	—	50,000

(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

附註13所披露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
	4,840	4,697



38. 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**」)季度業務更新。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恒大物業股票掛鉤票據(「**股票掛鉤票據**」)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。

39. 本公司的財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於子公司的投資	(a)	—	9,102,560
流動資產			
應收有關連人士款項		6,376	8,434
其他應收款項		57,465	—
預付款項		619	611
現金及現金等價物		19,915	75,642
		84,375	84,687
資產總值		84,375	9,187,247
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		7,060	7,060
儲備(附註(a))		9,233,219	9,233,219
累計虧損		(9,278,439)	(93,099)
(權益虧絀)/權益總額		(38,160)	9,147,180
負債			
流動負債			
應付有關連人士款項		—	9,728
其他應付款項		122,535	30,339
		122,535	40,067
權益及負債總額		84,375	9,187,247

附註：

- (a) 於2021年12月31日，於子公司的投資按成本約人民幣9,102,560,000元(2020年12月31日：人民幣9,102,560,000元)列賬，且已於損益中就於子公司的投資確認減值虧損約人民幣9,102,560,000元(2020年：零)。



39. 本公司的財務狀況表(續)

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	資本重整儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	–	–	–
於重組時收購分拆業務	–	3,289,034	3,289,034
資本化發行	(6,519)	–	(6,519)
就上市發行股份	6,038,289	–	6,038,289
有關發行股份的成本	(87,585)	–	(87,585)
於2020年12月31日、2021年1月1日及 2021年12月31日的結餘	5,944,185	3,289,034	9,233,219

40. 本公司主要子公司的詳情

本集團於2021年及2020年12月31日以及本報告日期的主要子公司的詳情載列如下：

公司名稱	成立／註冊及 業務地點	企業結構形式	已發行普通股股本 的面值	本公司應佔股權百分比				主要業務
				直接 2021年	間接 2020年	2021年	2020年	
Eagle Investment (BVI)Limited	英屬 維爾京群島	有限責任公司	1美元	100%	100%	—	—	投資控股
Knight Honour Global Limited	英屬 維爾京群島	有限責任公司	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
東欣集團有限公司	英屬 維爾京群島	有限責任公司	1美元	—	—	100%	100%	投資控股
雅立集團有限公司	香港	有限責任公司	1,000港元	—	—	100%	100%	投資控股
升裕物業管理有限公司	香港	有限責任公司	1港元	—	—	100%	100%	物業管理服務
金碧物業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 10,000,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理服務
武漢金碧嘉園物業管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣3,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理服務
貴陽中渝物業服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣3,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理服務
重慶同景物業服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理服務
貴陽新生活物業服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,010,000元	—	—	100%	100%	物業管理服務

40. 本公司主要子公司的詳情(續)

公司名稱	成立/註冊及 業務地點	企業結構形式	已發行普通股股本 的面值	本公司應佔股權百分比		主要業務		
				直接 2021年	間接 2020年		2021年	2020年
寧波市亞太酒店物業 管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣66,370,000元	—	—	80%	—	物業管理服務
福田物業發展 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣60,000,000元	—	—	100%	—	物業管理服務
浙江金都物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000,000元	—	—	100%	—	物業管理服務
武漢傑佰利物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000,000元	—	—	70%	—	物業管理服務
南昌天翔物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣82,700,000元	—	—	70%	—	物業管理服務
太原藍潔仕物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,180,000元	—	—	65%	—	物業管理服務
重慶泰廣房地產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000元	—	—	100%	—	物業管理服務

41. 批准財務報表

綜合財務報表已於2023年6月5日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概覽

綜合業績

	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (重新表述)	2021年 (人民幣千元)
收入	4,399,356	5,903,226	7,332,722	10,781,578	13,193,464
除所得稅前利潤／(虧損)	136,942	310,292	1,229,185	3,497,528	(218,904)
所得稅費用	(30,378)	(71,284)	(298,661)	(851,060)	(169,880)
本年度利潤／(虧損)	106,564	239,008	930,524	2,646,468	(388,784)
應佔利潤／(虧損)歸屬於：					
本公司股東	106,564	239,075	930,232	2,647,099	(316,294)
非控制性權益	—	(67)	292	(631)	(72,490)
	106,564	239,008	930,524	2,646,468	(388,784)
本公司股東應佔利潤的 每股盈利／(虧損) (以人民幣元／股表示)					
基本	不適用	不適用	0.09	0.26	(0.03)
攤薄	不適用	不適用	0.09	0.26	(0.03)

綜合財務狀況

	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (經重列)	2021年 (人民幣千元)
非流動資產	91,128	138,740	149,752	287,887	2,681,599
流動資產	3,611,241	5,703,078	7,306,903	16,820,652	3,920,529
流動負債	3,141,027	5,036,741	5,669,448	7,225,728	9,370,698
流動資產／(負債)淨值	470,214	666,337	1,637,455	9,594,924	(5,450,169)
總資產減流動負債	561,342	805,077	1,787,207	9,882,811	(2,768,570)
非流動負債	4,704	8,304	12,750	26,201	733,960
本公司股東應佔權益	556,638	796,840	1,761,607	9,845,648	(3,866,551)
非控制性權益	—	(67)	12,850	10,962	364,021
權益總額／(權益虧絀)	556,638	796,773	1,774,457	9,856,610	(3,502,530)

