



EVERGRANDE PROPERTY SERVICES GROUP LIMITED

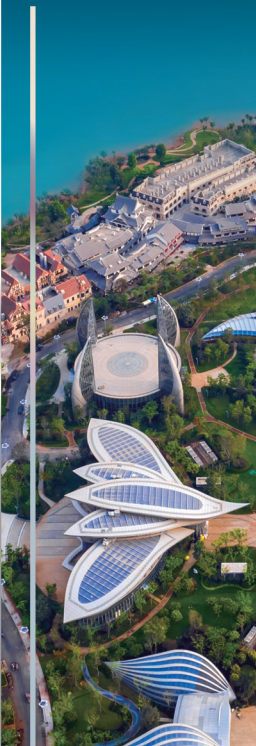
恒大物業集團有限公司

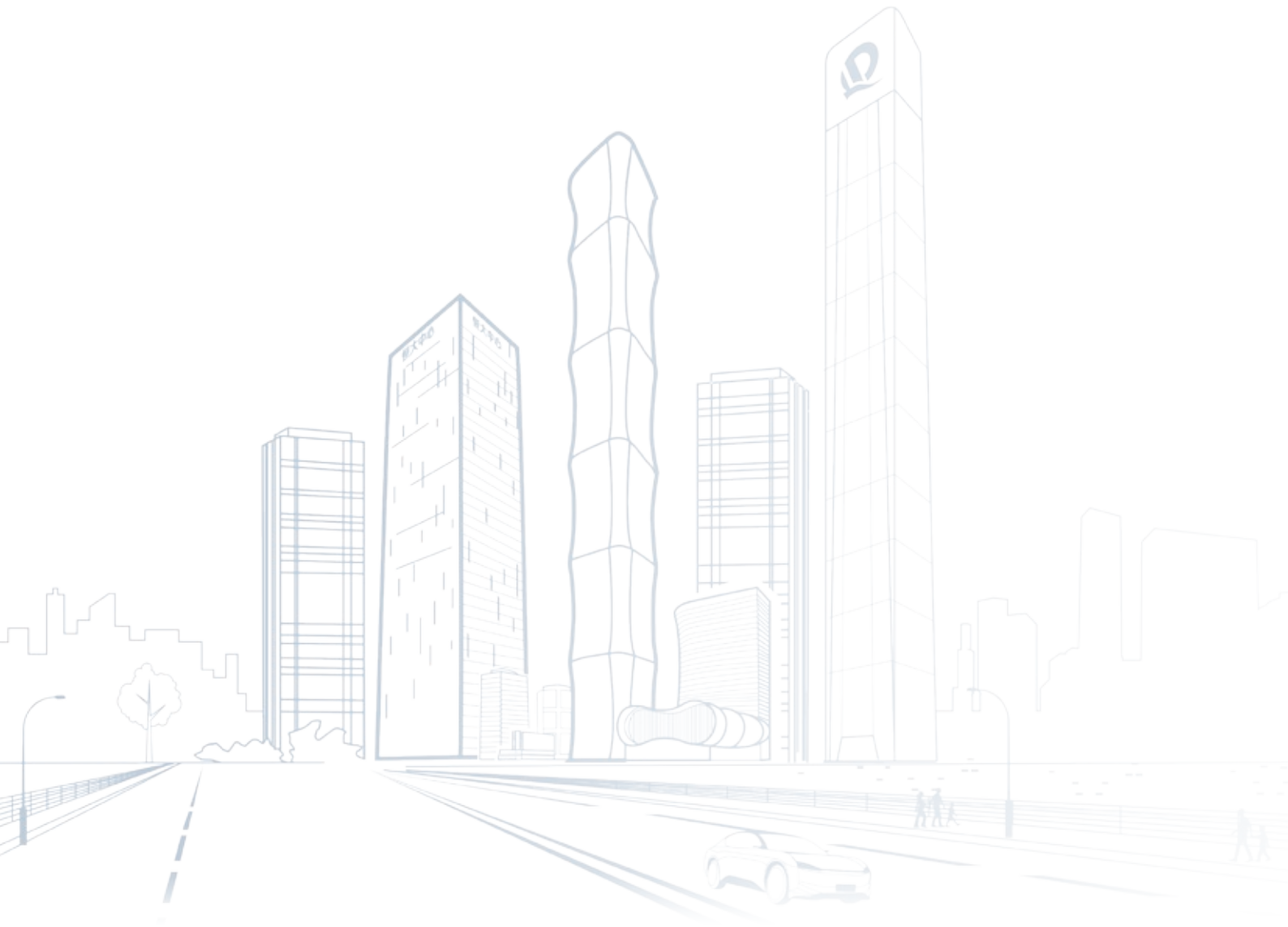
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：6666

2020 年報

貼心服務 | 真誠相伴





目 錄

公司簡介	2
公司資料	4
大事記	6
獎項及榮譽	8
主席報告書	10
管理層討論及分析	14
董事及高級管理層	34
企業管治報告	43
董事會報告	56
獨立核數師報告	71
綜合全面收益表	77
綜合資產負債表	78
綜合權益變動表	80
綜合現金流量表	81
綜合財務報表附註	82
四年財務概覽	140

公司簡介

恒大物業集團有限公司（「恒大物業」或「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」）是中國最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商之一，本集團憑借高品質服務，贏得了市場高度認可，並榮獲2020年中國物業服務企業品牌價值百強榜第三、2020中國物業服務百強服務質量領先企業、2020中國物業服務百強滿意度領先等多項榮譽稱號。

恒大物業成立於1997年，歷經25年的發展與沉澱，始終秉承「貼心服務、真誠相伴」的人性化服務理念，牢記「急客戶所急，想客戶所想，全心全意為客戶服務」的質量方針，執行「過程與結果雙滿意」的工作宗旨，通過獨有的標準化運營管理模式，提供貼心、專業的物業服務，打造最佳居住體驗，提升業主滿意度和客戶黏性，並基於不同周期客戶訴求，有效整合商家資源，打通上下游合作單位，提供全周期全場景服務。

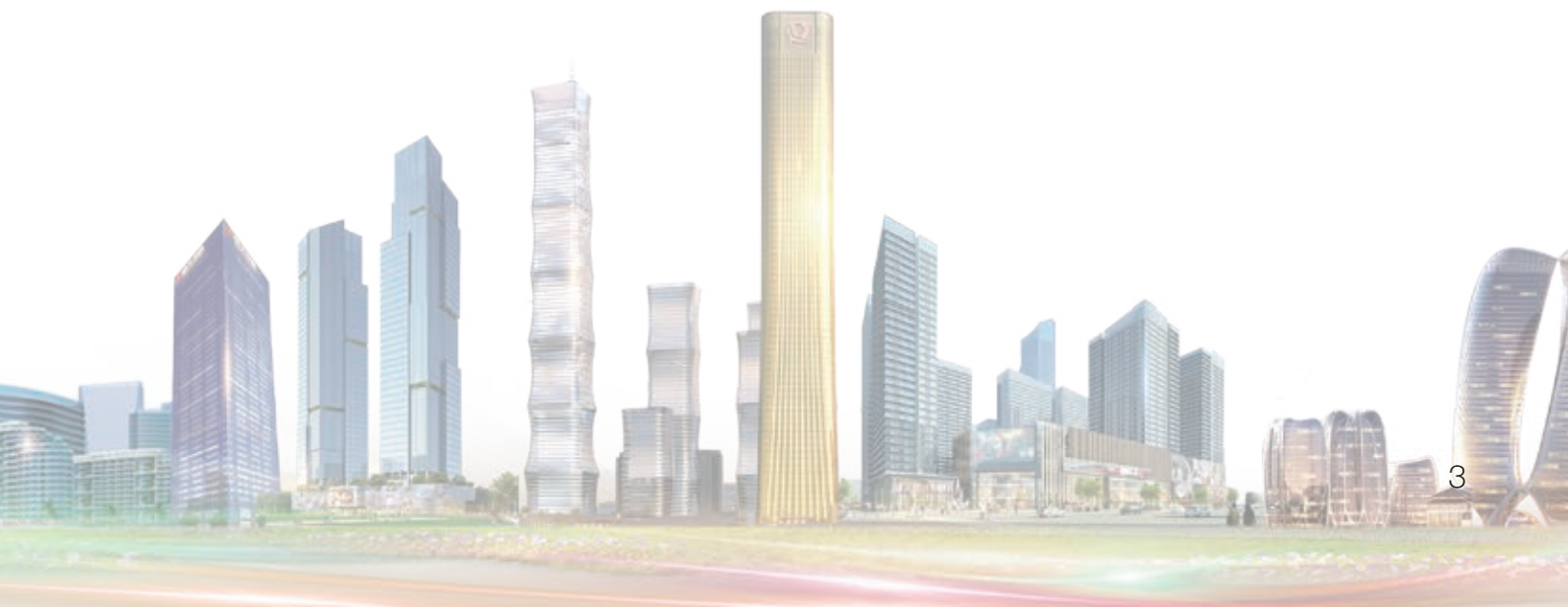
恒大物業始終以客戶需求為導向，以客戶滿意為目標，堅持規模化發展、標準化運營、專業化服務、智慧化管理，為客戶提供高質量的物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。截至2020年12月31日，本集團總合約管理面積約565百萬平方米，在管面積約300百萬平方米，覆蓋22個省，5個自治區，4個直轄市及香港，共290個城市，管理項目937個，服務超過220萬戶家庭。

物業管理服務 — 本集團為住戶、物業開發商及非住宅物業客戶提供廣泛的物業管理服務，包括管家服務、秩序維護服務、保潔及綠化服務、維修和保養服務等。本集團以住宅類服務為主，隨着中國恒大集團（「中國恒大」，連同其子公司統稱為「恒大集團」，本集團的最終控股公司）多元化產業發展，以及第三方管理規模迅猛增長，將加快公司多元化業態進程，業態覆蓋住宅、商寫、主題樂園、產業園、康養項目，及學校、醫院、銀行、政府大樓、高鐵、機場、景區等公建設施，並向城市公服方向快速拓展。

社區增值服務 — 本集團大力發展社區增值服務，緊扣住戶生活需求，圍繞社區發展階段、家庭成長周期及社區生活各場景，打造全周期、全鏈條、全流程的多元化增值服務，包括(i)社區經營服務(包括社區團購、社區空間運營等)；(ii)社區資產管理服務(包括車位租賃、房產代理及運動文娛綜合樓運營服務等)；及(iii)社區生活服務(家政服務、家裝升級等)。

非業主增值服務 — 本集團提供的非業主增值服務基本覆蓋房地產開發建設的全流程，主要包括(i)施工及預售過程中的前期物業管理服務(包括工地管理、案場服務及諮詢服務)；(ii)開發竣工後及交付過程中的交付前服務(包括交付前清潔及驗收服務和交付過程協助)；(iii)交付後物業質保期間的維修和保養服務；及(iv)與車位及商舖有關的物業交易協助服務。

2020年12月2日，恒大物業在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市，是恒大物業騰飛的新起點。在聯交所主板上市(「上市」)以來，恒大物業受到市場關注與認可，2021年1月至3月，多家投行發佈研報，給予「買入」評級，潛在漲幅巨大；2021年3月15日，恒大物業納入恒生綜合指數(大型股)。



公司資料

董事會

執行董事

趙長龍先生
胡亮先生
王震先生
安麗紅女士

獨立非執行董事

陳鎮洪先生
黃偉德先生
郭朝暉先生

審核委員會

黃偉德先生(主席)
陳鎮洪先生
郭朝暉先生

薪酬委員會

郭朝暉先生(主席)
黃偉德先生
胡亮先生

提名委員會

趙長龍先生(主席)
陳鎮洪先生
郭朝暉先生

授權代表

趙長龍先生
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23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

羅兵咸永道會計師事務所
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
中信銀行股份有限公司
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

大事記

2020年1月

新冠肺炎疫情發生以來，恒大物業數萬名員工日以繼夜堅守疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護着全國280多個城市近200萬戶家庭的健康安全，贏得了各地政府和廣大業主的高度認可。



2020年2月

恒大集團發佈「重大嘉獎令」，對春節假期堅守一線的本集團員工，除發放國家法定節假日加班工資外，再給予1至3倍工資及核定綜合獎金的嘉獎。

2020年8月

恒大物業引入中信資本、騰訊控股、雲鋒基金及紅杉資本等一批戰略投資者，總代價為235億港元，是物業公司有史以來最大規模的股權融資。

2020年9月

恒大物業以100%股權佔比收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義市中信、永康市嘉華物業管理有限公司。



2020年12月2日

恒大物業(6666.HK)在聯交所主板正式上市，開啟公司發展新篇章。



獎項及榮譽

部分節選



2020中國物業服務百強企業



2020中國物業服務百強企業服務
規模TOP10



2020中國物業服務百強服務
質量領先企業

2020年5月，恒大物業榮獲中國指數研究院頒發的「2020中國物業服務百強企業」、「2020中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2020中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2020中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2020中國特色物業服務領先企業－社區附加價值提升」等稱號。



2020中國物業服務百強滿意度
領先企業



2020中國特色物業服務領先企業
——社區附加值提升——



誠信標杆企業



2020物業管理資本論壇最具
社會責任獎

2020年8月，恒大物業榮獲中國房地產報頒發的「2020中國物業服務企業品牌價值百強榜—第三名」，廣東省物業管理行業協會頒發的「誠信標杆企業」。

2020年12月，恒大物業榮獲《證券日報》社頒發的「2020物業管理資本論壇最具社會責任獎」。

主席報告書

謹致各位股東：

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度之業績。

本集團全年營業收入約人民幣10,509百萬元，同比增長約43.3%。毛利潤約人民幣4,006百萬元，同比增長約128.3%。淨利潤約人民幣2,647百萬元，同比增長約184.5%。股東應佔利潤約人民幣2,648百萬元，同比增長約184.7%。每股基本盈利約人民幣0.26元。

2020年是極不平凡的一年，年初新冠疫情來襲，全體恒大物業人積極響應國家號召，踐行企業社會責任，高效協同各級政府共克時艱，採取最嚴格、最全面、最徹底的防控舉措，打響疫情防控的阻擊戰。

值此年度業績發佈之際，首先請容許我代表本集團向堅守在抗疫一線的全體物業服務人員致以崇高的敬意。他們勇敢逆行、堅守崗位，義無反顧地奮戰在抗擊疫情的「最後一公里」，構築疫情防控第一道防線；他們全力以赴做好社區「封閉式管理」，嚴密防控和人性化服務並舉，嚴控園區出入口，全覆蓋、多頻次消殺重點區域，積極做好送物送菜上門等服務；他們扛起防疫重任，眾志成城，全力保障居民生活健康，爭做千萬家的「安全衛士」，默默守護共同家園，他們的堅守讓更多居民群眾安心，更彰顯物業服務企業的社會價值。

突如其來的疫情重塑了市場對物業企業價值和定位的認知，物業服務行業抗周期屬性強、適用性廣泛、潛在資源巨大及輕資產運營等獨特屬性逐步凸顯，引發市場高度關注。隨着政府出台各項行業利好政策，城市化進程加速，規模萬億的藍海市場已逐漸形成，物業管理行業進入了高速發展時期。

2020年是物管行業的「能力建設年」，行業標杆企業加快轉型升級，加大規模擴張力度，並注重高質量增長，積極探索多種經營新的收入增長點，深化運用高新科技手段優化管理、降本增效，行業向標準化、專業化、智能化升級。

隨着行業集中度日益增強，品牌物業企業競爭優勢日趨凸顯，優質的服務質量和領先的服務品牌，更易贏得市場和客戶的認可，在企業擴張和多元發展等領域呈現強者恒強的態勢，物業行業將迎來發展的分水嶺。

縱觀十四五規劃對物管行業提出更高更新的要求，持續提升服務品質和創新性滿足客戶多樣化需求的能力，將成為物業服務企業發展的重點方向，物業企業將革新服務模式、升級科技能力、豐富增值服務內容，並借乘資本市場東風，實現跨越式發展、高質量增長及品牌化運營，征戰萬億級行業市場。

我們堅持「規模制勝」戰略，始終保持高質量擴張及多元化佈局。依託高品質服務、標準化運營及科技賦能等優勢，本集團已建立了完善的市場拓展體系，外拓及併購成效顯著，2020年公司規模增長再創新高。隨着中國恒大多元化產業發展，及第三方管理規模迅速增加，加快了本集團多元化業態進程，業態覆蓋住宅、商寫、主題樂園、產業園、康養項目，及學校、醫院、銀行、政府大樓、高鐵、機場、景區等公建設施，並向城市公服方向快速拓展，構建了更豐富的服務業態及更均衡的區域佈局，進一步鞏固了行業龍頭地位，並為未來高速穩健發展提供廣闊空間。

我們堅持「標準化運營」戰略，始終聚焦品質提升及服務創新。我們始終以住戶美好生活需求為導向，經過近25年的發展與沉澱，通過獨有的標準化運營管理模式，提供貼心、專業、細緻、安全的服務，打造最佳居住體驗，用服務贏得認同，夯實物業發展內生基石。在不斷豐富基礎服務內涵和外延的同時，本集團基於社區發展階段、家庭成長周期及社區生活場景，有效整合經營資源，打通上下游合作單位，逐步拓展延伸增值服務業態佈局，提供社區空間運營、社區團購、社區資產、社區生活等多元化增值服務，並積極探索更多服務組合，借助科技、大數據等手段實現精準營銷，打造差異化服務優勢，持續提升盈利能力與規模。

我們堅持「科技轉型」戰略，始終推進科技賦能及數字化發展。基於人工智能、雲計算、大數據、物聯網等技術，本集團通過與科技龍頭企業合作，構建完善的智慧物業管理服務體系，擁有240多項技術專利，實現標準化運營線上化，包括智慧生活、智慧園區、智慧管理及物業SaaS平台，滿足多業態、多場景、多客戶的管理需求，構建線上線下生活服務圈，品質提升與降本增效效果顯著。

本集團整合現有技術成果，憑藉大數據、大科技、大生態優勢，打造了以智慧海花島為藍本的智慧城市運營體系，進一步推動智能運營體系與城市服務深度融合，完成了從封閉園區到開放社區再到城市運營的智慧化服務升級，助力公司佈局城市綜合服務業務，智慧城市服務體系未來將覆蓋交通、醫療、社區、公服等場景。

我們堅持「人才強企」戰略，始終打造「兩高一輕」團隊及全方位培養體系。本集團圍繞選、育、用、留四個方面，為所有員工提供完善的培訓及發展體系。秉持高標準、適度超前的用人機制，結合崗位特點與需求，大量引入高學歷、高素質、年輕化的專業人才，為公司不斷注入新鮮血液；通過優化「專業+管理」雙通道職業發展路徑，推動一專多能員工培養機制，促進企業發展和員工成長實現雙贏；不斷完善員工激勵及保障計劃，關注員工體驗、發展和成長，注重過程中互動與溝通，增強員工歸屬感。通過打造技能型、應用型、複合型、創新型的高素質人才隊伍，為企業高速發展持續提供有力的人才保障。

2021年是「十四五」規劃開局之年，本集團將把握市場整合機遇，圍繞規模、品質、運營、科技、品牌、人才六大關鍵能力，堅持多元化佈局規模拓展策略，不斷完善標準化運營體系，升級革新智慧物業管理體系，持續釋放社區增值業務潛力，以高速度、高淨值、輕資產、科技化等核心優勢，鞏固行業龍頭地位，致力成為全球規模最大、佈局最廣、業態最全、效益最好的物業服務集團。

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，本人亦對所有本公司股東（「股東」）和利益相關者的信任與支持表示誠摯的感謝。

趙長龍

董事會主席

香港，2021年3月16日

管理層討論及分析

業務回顧

2020年面對紛繁複雜的經濟形勢和行業競爭，恒大物業始終以客戶需求為導向，以客戶滿意為目標，堅持規模化發展、標準化運營、專業化服務、智慧化管理，為客戶提供高品質的物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。本年度公司管理規模、城市覆蓋數、經營業績增長等多項指標位列行業前茅，成為中國最大、增長最快的物業管理服務運營商之一，並於2020年12月2日在香港聯交所主板成功上市，開啟公司發展新篇章。

物業管理服務

本集團為住戶、物業開發商及非住宅物業客戶提供廣泛的物業管理服務，包括管家服務、秩序維護服務、保潔及綠化服務、維修和保養服務等。本集團以住宅類服務為主，隨著中國恒大多元化產業發展，以及第三方管理規模迅猛增長，將加快公司多元化業態進程，業態覆蓋住宅、商寫、主題樂園、產業園、康養項目，以及學校、醫院、銀行、政府大樓、高鐵、機場、景區等公建設施，並向城市公服方向快速拓展。



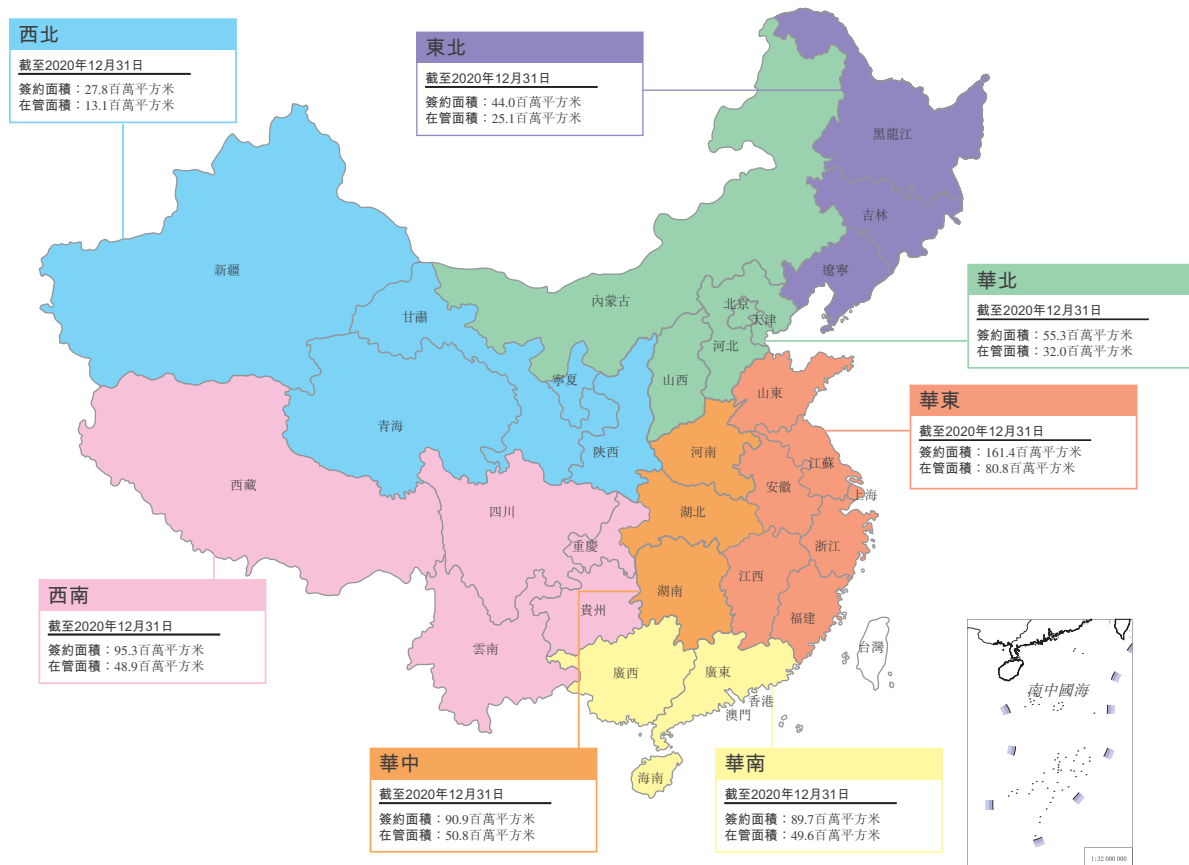
下表載列本集團按物業類別劃分的在管面積變化情況：

	於2020年 12月31日 在管面積 (千平方米)	佔比 (%)	於2019年 12月31日 在管面積 (千平方米)	佔比 (%)	變動 (千平方米)	增長率 (%)
住宅物業	291,597	97.1	235,788	99.1	55,809	23.7
非住宅物業	8,843	2.9	2,067	0.9	6,776	327.8
合計	300,440	100	237,855	100	62,585	26.3

截至2020年12月31日，本集團按地區劃分的合約管理面積及在管面積情況如下：

	合約管理面積 (千平方米)	佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	佔比 (%)
華東 ¹	161,446	28.6	80,847	26.9
華北 ²	55,347	9.8	32,046	10.7
西北 ³	27,845	4.9	13,129	4.4
華南 ⁴	89,690	15.9	49,636	16.5
西南 ⁵	95,304	16.9	48,899	16.3
華中 ⁶	90,863	16.1	50,770	16.9
東北 ⁷	44,013	7.8	25,112	8.4
合計	564,507	100.0	300,440	100.0

- 1、包括上海、江蘇、浙江、安徽、江西、山東及福建。
- 2、包括北京、天津、河北、山西及內蒙古。
- 3、包括陝西、甘肅、青海、寧夏及新疆。
- 4、包括廣東、廣西、海南及香港。
- 5、包括重慶、四川、貴州、雲南及西藏。
- 6、包括河南、湖北及湖南。
- 7、包括黑龍江、吉林及遼寧。



截至2020年12月31日，本集團總合約管理面積約565百萬平方米，在管面積約300百萬平方米（含第三方開發商開發的物業面積約9.7百萬平米），覆蓋22個省，5個自治區，4個直轄市及香港，共290個城市，管理項目937個，向220多萬戶住戶提供物業管理服務，憑借高品質的服務獲得了市場高度認可，本年度客戶滿意度為95.6，項目續約率為100%，並榮獲2020年中國物業服務企業品牌價值百強榜第三、2020年中國物業服務百強服務質量領先企業、2020年中國物業服務百強滿意度領先企業等多項榮譽稱號。

年內，物業管理服務收入約人民幣6,321.5百萬元，同比增長約37.1%，毛利率上升15.9個百分點至約33.6%，佔總收入比約60.2%。

社區增值服務

本集團大力發展社區增值服務，緊扣住戶生活需求，圍繞社區發展階段、家庭成長周期及社區生活各場景，打造全周期、全鏈條、全流程的多元化增值服務，包括社區經營服務、社區資產管理、社區生活及其他服務。

年內，社區增值服務收入約人民幣1,264.1百萬元，同比增長約120.6%，毛利率約63.4%，佔總收入比由2019年同期約7.8%上升至約12.0%。其中：

- 1、 本集團深度挖掘住戶多樣化服務需求及社區巨大可利用空間資源，發揮佈局全國的規模優勢及豐富的合作商家資源，大力開展社區團購、社區傳媒及社區空間運營等業務。年內，社區經營服務實現收入約人民幣621.5百萬元，同比增長約207.3%。
- 2、 通過充分利用在管項目的豐富物業資源，本集團為住戶提供車位租賃及運動文娛綜合樓服務，並與商家合作開展二手房租售協助等服務。年內，社區資產管理實現收入約人民幣481.0百萬元，同比增長約58.8%。

- 3、 整合全國大量優質生活服務資源，不斷融入住戶日常生活各類場景，本集團為廣大住戶提供安全、便捷、專業、貼心的家政服務、家裝升級及公眾業務代辦等服務。年內，社區生活服務實現收入約人民幣161.6百萬元，同比增長約138.0%。

社區增值服務業績大幅增長，驗證了公司業務決策、內容及模式的正確性，且此塊業務規模化效應正逐漸形成。



非業主增值服務

非業主增值服務基本覆蓋房地產開發建設的全流程，主要包括前期物業管理服務、交付前服務、維修和保養服務及物業交易協助服務。年內，非業主增值服務收入約人民幣2,923.2百萬元，同比增長約36.1%，毛利率約37.1%，佔總收入比約27.8%。

2021年1月起，本集團對維修和保養服務模式進行調整，將與裝修單位直接簽訂服務協議，質保期內以年度包幹方式承接裝修後維修保養業務。新模式的實施將更加及時、高效的響應住戶需求，且有利於公司進一步提升人均效能，創造更大價值。

智慧物業建設

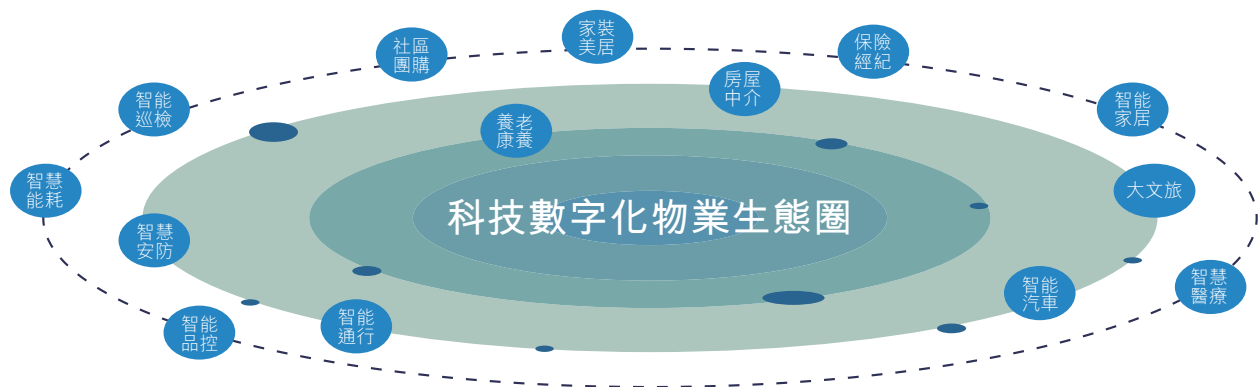
本集團依托互聯網和物聯網IoT等技術，已建成恒大物業智慧管理體系，包括智慧生活、智慧園區及智慧管理，為客戶提供優質、便捷服務的同時，大幅提高公司人均效能並降低運營成本。

智慧生活方面，已研發恒大智慧社區APP，全國範圍整合上線了大量優質生活服務資源，包括生活繳費、智慧充電、社區團購、快遞寄取、貨運搬家、家政服務等，通過產品疊代及不斷豐富服務內容，以滿足住戶多樣化生活需求。

智慧園區方面，已完成包括通行道閘、園區監控、周界預警、信息發佈、智能梯控、指揮調度大屏等物聯網系統平台搭建，基本覆蓋各類物業服務場景，並形成一套完善的智慧園區整體方案。

智慧管理方面，已完成恒大物業ERP系統建設，包括收費管理、在線客服、派工管理、服務監督、設備維護、資產管理等業務模塊，通過科技手段完善了公司標準化運營體系，移動辦公、智能監控等方式顯著提高工作效率。

本集團通過智慧管理體系建設，在降本增效方面取得顯著效果，人均在管面積從2018年3,635平方米提升至2020年7,464平方米，三年複合增長率約43.3%；年度人均產值由2018年11.12萬元提升至2020年24.88萬元，三年複合增長率約49.6%。



抗擊新冠疫情

新冠疫情爆發以來，社區作為疫情聯防聯控第一線，也是外防輸入、內防擴散最有效的防線。本集團積極響應國家防疫要求，配合各級政府部門和街道落實各項防控措施，全面開展社區防疫工作。數萬名員工日以繼夜堅守疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護着本集團在全國所管理物業的220多萬戶住戶的健康安全，贏得了各地政府和廣大業主的高度認可。

本集團竭盡所能，多措並舉，積極落實社區防控宣傳、出入口排查登記、居民體溫測量、園區消殺滅毒、物資配送等工作。同時，充分利用科技手段，降低人員接觸感染風險，築起無形防線，包括配置自動消毒通道、熱成像測溫儀、智能口罩回收桶等。

疫情期間，智慧社區APP開啟在線預定生活用品、健康通行證、每日疫情播報、政策宣傳等功能，僅2020年3月累計使用超300萬人次，全方位保障業主生活健康安全。

長遠來看，疫情對物業行業及本集團是考驗也是機遇，主要體現在：

- 1、 物業行業的價值再度被挖掘和重視，優秀的物業企業將會更加受到市場的青睞；
- 2、 優質的物業服務獲得了住戶認可，有利於保持物業費高收繳率，也為物業費適度提價創造了空間；
- 3、 本集團的快速響應機制大幅增強住戶黏性，有助於增值業務的拓展；
- 4、 加速科技在社區的推廣與運用，有利於推動本集團全面科技轉型。

本集團將堅持社區防疫毫不鬆懈，持續提升風險應對能力，將各項常態化疫情防控工作落到實處，為住戶提供更加健康安全的居住環境。



前景及未來計劃

展望未來，物管行業規模不斷擴大，在國家政策規範的指引下，物管行業將迸發更大能量，承擔更多社會責任，行業發展迎來最佳機遇。為此，本集團將質量與速度並舉，力爭管理規模跨越式發展，深挖社區增值服務潛力，通過橫向鋪面、縱向深耕高淨值增值業務，持續提升盈利能力，同時加大科技投入及新技術運用，實現常規服務自動化，大幅提升管理效率，不斷升級完善智慧物業管理體系與服務平台，向科技型服務企業快速轉型。

規模發展制勝，不斷豐富業態類型，多渠道快速擴大管理規模

本集團將把握行業高速發展機遇，充分調動公司內外部資源，深耕全國主要城市，發揮標準化運營優勢，立足現有在管項目，實現「一拓十」發散式擴張和快速管理複製，確保高速擴張不走樣。

公司已組建強大的專業投拓團隊，制定了強有力的考核措施，確保年度外拓目標達成。由本年度期末至2021年2月28日，本集團累計簽訂外拓及併購物業合約面積約115百萬平方米，在管面積約110百萬平方米，並新增城市公服項目36個，進一步鞏固了規模優勢、行業地位及市場競爭力，大幅提升本集團在公共建設、城市公建服務等領域的管理能力和人才儲備。

未來本集團將在住宅管理規模穩健增長，保持既有龍頭優勢的基礎上，快速擴大非住宅業態市場份額，重點關注商寫、公建、產業園及城市公服領域，運用靈活多樣的拓展方式，優化多元業態結構，2021年在管面積目標突破600百萬平方米，力爭成為全球最大綜合城市服務運營商。



科技提升管理，完善標準化智慧物業管理體系，持續推動降本增效

本集團已與商湯、大華、捷順等人工智能及安防行業龍頭企業開展合作，重點針對機器視覺、自然語言處理、物聯網、AI智能、5G等技術，在智能客服、智能通行、智慧交通、智能安防、智慧樓宇、智能品控、智能調度等業務領域全面應用，打造安全、便捷、高效的智慧社區管理平台。

本集團將通過「智能化設備+恒管家APP」，系統自動分配工作，量化工作內容並核算員工績效，以此優化崗位設置，持續提升人均效能，並進一步升級恒大物業ERP管理系統，實現業務流程與功能模塊全覆蓋，通過科技強化公司標準化運營體系，進一步實現降本增效。

科技價值延伸，革新智慧物業管理體系，全面實施科技轉型

本集團始終堅持以客戶需求為導向，結合物業SaaS管理平台、ERP智能管理平台、數據分析決策平台、大會員平台及營銷中台等平台建設，在智慧客戶畫像、智能服務系統、智能設備應用及智慧決策方面持續深耕，升級現有智慧社區和智慧旅遊服務平台，同時搭建智慧商寫、智慧產業園及智慧家居等領域智慧平台，打造全生態、全智能、全感知的智慧運營體系，覆蓋客戶居家、出行、生活、娛樂、健康、消費、商務、政務、旅遊等全服務場景。

智慧城市建設方面，本集團通過對佔地約8平方公里的智慧海花島建設，積累了包括交通管理、客流監測、設備管理、安全管理等在內的城市化項目智慧建設及運營經驗。憑借大數據、大科技、大生態優勢，本集團將全面推動智慧運營體系與城市服務深度融合，建設「城市大腦」等數字化基礎設施，涵蓋交通、醫療、社區、商業、公服等場景服務，助力提升城市綜合治理能力及智慧化水平。

深挖社區增值業務，提供全周期社區生活服務，不斷提升盈利能力

近期國家發佈行業利好政策，鼓勵有條件的物業服務企業積極探索「物業服務+生活服務」模式，以滿足居民多樣化多層次居住生活需求。

本集團將深挖社區增值服務潛力，一是進一步拓展現有社區增值業務覆蓋廣度與深度，立足業主高頻需求，重點發力社區團購、家裝美居等高淨值業務；二是與中國恒大旅遊、健康、房車寶、保險、汽車等多元化業務板塊協同，聯動8,300家上下游及戰略合作企業，充分發揮海量客戶及資源優勢，開展房產中介、保險經紀及養老康養等新業務。

- 1、 本集團將擴大社區團購業務範圍，總部牽頭嚴選各地剛需產品，公司自營與商家合作結合，線上線下雙渠道開展業務，依托社區「最後一公里」入口優勢，以點帶面輻射周邊社區，全渠道吸引客戶，深挖千萬住戶資源。
- 2、 本集團通過整合家裝美居品牌資源，提供覆蓋毛坯裝修、舊裝煥新、局部改造、智能家居等增值服務，立足自身在管項目，並通過與房車寶合作，拓寬業務覆蓋面，在新房銷售、二手房交易環節植入家裝美居業務，產生經營疊加規模效應。
- 3、 憑借掌握的百萬房產信息及千萬住戶資源優勢，本集團將與恒大房車寶集團合作，依托線上全民經紀人平台及專屬線下中介機構，並聯手各地專業房產經紀公司，借助物業與住戶良好關係，提供房源信息整合與推薦、拓客引流帶看、房產託管維護等房產經紀協助服務，征戰萬億規模房產交易市場。

- 4、 本集團將新增保險經紀業務，憑借佈局全國的規模優勢、8,300家上下游及戰略合作企業的資源，與恒大保險在內的行業優秀公司合作，通過裂變式全民拓客模式，代理壽險、財險、車險等多元產品，挖掘千萬級海量客戶資源。
- 5、 通過與中國恒大全國近30個養生谷及博鰲恒大國際醫院合作，借助國際一流的醫療技術、先進設備、養生養老產品及掌握的豐富醫療資源，提供居家養老、生活護理、健康監測、照護康復等社區養老服務。

本集團始終秉承「貼心服務，真誠相伴」的服務理念，堅持規模制勝，力爭城市佈局最廣、在管面積全球最大，保持行業龍頭地位；堅持「科技+標準化」運營，搭建全業態標準化管理體系，打造領先的全生態、全智能、全場景的智慧運營體系；堅持精耕基礎服務，創新增值服務，持續提升盈利能力，保持企業高質量增長；並致力成為全球規模最大、佈局最廣、業態最全、效益最好的物業服務集團。



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2020年12月31日止年度，本集團總收入約人民幣10,508.9百萬元，同比增長約43.3%。

	2020年收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	2019年收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	增長率 (%)
物業管理服務	6,321,505	60.2	4,612,212	62.9	37.1
社區增值服務	1,264,138	12.0	572,983	7.8	120.6
非業主增值服務	2,923,216	27.8	2,147,527	29.3	36.1
合計	10,508,859	100	7,332,722	100	43.3

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入約人民幣6,321.5百萬元（其中獨立第三方開發商開發的項目物業管理服務收入約人民幣26.5百萬元），同比增長約37.1%，佔總收入比約60.2%。下表載列本集團按開發商類別劃分的物業管理服務收入變化情況：

	截至2020年12月31日				截至2019年12月31日			
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	在管面積 佔比(%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	在管面積 佔比(%)
由中國恒大開發的物業	6,294,963	99.6	290,739	96.8	4,597,585	99.7	237,033	99.7
由獨立第三方開發商開發 的物業	26,542	0.4	9,701	3.2	14,627	0.3	822	0.3
合計	6,321,505	100	300,440	100	4,612,212	100	237,855	100

物業管理服務收入增加主要歸於總在管面積由2019年同期約238百萬平方米增至約300百萬平方米，平均物業費單價由2019年同期每平方米2.18元上升至每平方米2.28元；此外，來自停車場管理的收入由2019年約人民幣382.8百萬元增長127.8%至約人民幣872.2百萬元，由於本集團開始就150個項目收取停車場管理費所致。

(二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入約人民幣1,264.1百萬元，同比增長約120.6%，佔總收入比約12.0%。

社區增值服務收入增加主要由於：

社區經營服務方面收入約人民幣621.5百萬元，同比增長約207.3%。

社區資產管理方面收入約人民幣481.0百萬元，同比增長約58.8%。

社區生活服務方面收入約人民幣161.6百萬元，同比增長約138.0%。

隨着管理規模及服務戶數快速增長，本集團不斷從縱深兩個方面持續推動增值服務覆蓋度，規模效益日趨凸顯；本集團持續規範業務開展形式，創新服務內容，加強經營監管，大力推動社區團購、社區傳媒、車位租賃、生活家居服務等豐富、便利的增值服務。

(三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約人民幣2,923.2百萬元，同比增長約36.1%，佔總收入比約27.8%。其中：

前期物業管理服務收入約人民幣1,593.0百萬元，同比下降約0.8%。

交付前服務收入約人民幣839.5百萬元，同比增長約81.1%。

維修和保養服務收入約人民幣364.1百萬元，同比增長約5,442.2%（2019年試點業務，2020年全面開展）。

物業交易協助服務收入約人民幣126.6百萬元，同比增長約77.1%。

非業主增值服務收入增加主要歸於開盤項目數量增加及大量項目交付，前介服務、交付前服務及物業交易協助服務等業務穩定增長。

銷售成本

本集團的銷售成本約人民幣6,502.7百萬元，同比增長約16.6%。

銷售成本增加主要由於所管理面積的不斷增加帶動綠化清潔成本、安保分包成本、維修成本及原材料成本上升所致。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	2020年毛利 (人民幣千元)	2020年毛利率 (%)	2019年毛利 (人民幣千元)	2019年毛利率 (%)
物業管理服務	2,120,998	33.6	816,460	17.7
社區增值服務	801,955	63.4	328,821	57.4
非業主增值服務	1,083,202	37.1	609,702	28.4
合計	4,006,155	38.1	1,754,983	23.9

年內，本集團整體毛利約人民幣4,006.2百萬元，同比增長約128.3%。

物業管理服務毛利率約33.6%，相比2019年的17.7%增長15.9個百分點。主要由於：(i)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目比例增加；(ii)大力推動就以往並無收費的停車場收取物業管理費；(iii)持續科技投入，減少人工依賴，提升運營效率；(iv)持續開展系列成本控制措施；及(v)本年度受疫情影響，政府減免社保，人工成本下降。

社區增值服務毛利率約63.4%，相比2019年的57.4%增長6.0個百分點。主要由於：(i)全面梳理社區增值業務模式，堵塞經營漏洞；(ii)擴大社區增值業務覆蓋度，大力開展社區團購、生活家居服務等高頻剛需業務；及(iii)加強營收佔比較大的社區傳媒、車位租賃等重點業務開展，並創新服務內容，新增二手房租售協助等業務。

非業主增值服務毛利率約37.1%，相比2019年的28.4%增長8.7個百分點。主要由於：(i)本集團業務持續增長帶來的規模經濟效益；(ii)質保期內維修和保養服務規模擴張；及(iii)擴充毛利相對較高的交付前服務及物業交易協助服務。

行政開支

年內，行政開支約人民幣629.4百萬元，較2019年同期約人民幣515.1百萬元增長約22.2%。

行政開支增加主要由於：(i)上市費用增加；及(ii)隨着業務規模的擴大，管理成本相應增加。

其他收入

年內，其他收入約人民幣149.8百萬元，較2019年同期約人民幣66.6百萬元增長約125.1%。

其他收入增加主要由於：(i)本集團本年度收到的疫情補貼及穩崗補貼增加；(ii)增加聘用退役軍人獲得稅收減免及服務業增值稅加計抵減增加；(iii)基於公司業績大幅提升及回款及時性形成的大額資金帶來銀行利息收入增加。

其他損失

年內，其他損失約人民幣46.2百萬元，較2019年同期約人民幣0.2百萬元增加約人民幣46.0百萬元。

其他損失增加主要由於因上市募集資金由港幣兌換人民幣而導致匯兌損失淨額所致。

所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣851.4百萬元，較2019年同期約人民幣298.7百萬元增長約185.1%。

所得稅費用增加與本年度稅前利潤增加一致。

年內利潤

年內，本集團年內利潤約人民幣2,647.4百萬元，較2019年同期約人民幣930.5百萬元增長約184.5%。

年內，本集團擁有人應佔年內利潤約人民幣2,648.0百萬元，較2019年同期約人民幣930.2百萬元增長約184.7%。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括家私、固定裝置及設備、機器及汽車。

截至2020年12月31日，本集團的物業及設備淨額約人民幣53.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣57.2百萬元下降約5.8%，主要由於年內折舊。

無形資產

本集團的無形資產包括股權收購產生的商譽、物業合同及客戶關係、軟件資產。

截至2020年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣127.7百萬元，較2019年12月31日約人民幣0.4百萬元增加約人民幣127.3百萬元，主要由於：(i)收併購公司確認的客戶關係及物業管理合同產生約人民幣61.8百萬元；(ii)收購公司產生商譽約人民幣56.6百萬元；及(iii)購入軟件。

貿易應收款及其他應收款

截至2020年12月31日，本集團的貿易應收款項及其他應收款約人民幣4,186.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣5,256.8百萬元降低約人民幣1,070.5百萬元，主要由於：(i)主要客戶（包括中國恒大）及時結算令應收貿易賬款減少，加上大力增加向住戶催繳物業管理費的力度，令收繳率進一步提高；及(ii)其他應收款減少，主要由於水電表移交市政部門及推動預付費式插卡水電表改造令代業主支付的款項減少。

貿易應付款及其他應付款

截至2020年12月31日，貿易應付及其他應付款約人民幣4,126.4百萬元，較2019年12月31日約人民幣2,969.1百萬元增加約人民幣1,157.3百萬元，主要由於本集團材料採購、勞務外包、清潔服務及能耗費用等成本因業務擴充而上升所致。

合同負債

合同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。

合同負債由2019年12月31日約人民幣2,285.3百萬元增加至2020年12月31日約人民幣2,725.8百萬元，增加約人民幣440.5百萬元，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

截至2020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12,604.1百萬元，較2019年12月31日約人民幣684.5百萬元增加約人民幣11,919.6百萬元。銀行存款及現金增加，主要因本集團上市募集資金、業績大幅增長而產生大量資金，以及適時從客戶收款。

截至2020年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣9,698.1百萬元（2019年12月31日：約人民幣1,637.5百萬元）。本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約2.37倍（2019年12月31日：約1.29倍）。

截至2020年12月31日，本集團沒有任何借款。因此，於2020年12月31日的資本負債比率（按所示日期的總借款減租賃負債除以權益總額計算）為零。

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，主要為物業企業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，業務增長受到及將可能繼續受到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

本集團業務主要集中於中國，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；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。

僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日，本集團有42,244名僱員。年內，員工總成本約人民幣3,861.9百萬元。

僱員的薪酬待遇包括薪金、績效獎金及其他現金補貼。僱員薪酬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釐定。

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

依托「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。

2020年疫情影響下，本集團各類培訓以線上為主，年度內開展培訓7.2萬餘場次，共10.2萬課時，參與人數達70萬人次。

資產抵押

截至2020年12月31日，本集團並無資產抵押。

或然負債

截至2020年12月31日，本集團並無重大或然負債。

重大投資、重大收購和子公司及關聯公司的處置

收購南昌馨雅物業的股份

2020年9月4日，本集團簽訂收購南昌馨雅物業的股權轉讓協議，以代價人民幣30.7百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%股份，並於2020年9月25日完成51%股權變更及工商變更登記。

收購成都威爾斯普物業的股份

2020年9月5日，本集團簽訂收購成都威爾斯普物業的股權轉讓協議，以代價人民幣39百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%股份，並於2020年11月2日完成100%股權變更及工商變更登記。

收購遵義中信物業的股份

2020年9月8日，本集團簽訂收購遵義市中信物業的股權轉讓協議，以代價約人民幣19.1百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%股份，並於2020年10月19日完成100%股權變更及工商變更登記。

收購湖北冠博物業的股份

2020年9月10日，本集團簽訂收購湖北冠博物業的股權轉讓協議，以代價約人民幣12.2百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其51%股份，並於2020年10月12日完成51%股權變更及工商變更登記。

收購永康嘉華物業的股份

2020年9月10日，本集團簽訂收購永康嘉華物業的股權轉讓協議，以代價人民幣20百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%股份，並於2020年10月14日完成100%股權變更及工商變更登記。

除上文披露信息外，年內，本集團無重大投資和對子公司及關聯公司的處置情況。

報告期後事項

截至2021年2月28日，本集團佈局全國310個城市，已簽約並服務2,792個項目，服務301萬戶業主，其中由本年度期末至2021年2月28日，本集團累計簽訂外拓及併購物業合約面積約115百萬平方米，在管面積約110百萬平方米，以及城市公服項目36個。

於2021年1月29日，本集團訂立協議，按現金代價人民幣1,500百萬元收購寧波市雅太酒店物業服務有限公司及其子公司（統稱為「寧波雅太集團」）100%股權。

於上述收購完成後，寧波雅太集團將成為本集團的子公司。



董事及高級管理層

執行董事

趙長龍先生，56歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事兼董事長。彼主要負責本集團的整體管理及戰略規劃。趙先生於2007年8月加入本集團，並自2020年7月起一直擔任本集團董事長，負責其整體運營管理。

趙先生於物業開發及物業管理行業擁有逾21年經驗。趙先生於2003年9月加入恒大集團，並於恒大集團子公司先後擔任多個職位。於2003年9月至2005年2月，趙先生於金屬材料製造商茂名恒大鋼鐵集團有限公司擔任總經理，主要負責其整體運營。於2005年2月至2007年8月，趙先生於恒大地產的開發中心先後擔任副總裁、總裁助理及總經理，主要負責其開發管理。於2007年8月至2020年7月，趙先生曾於多家地區公司擔任多個職位，包括恒大地產集團西安有限公司董事長兼總經理、恒大地產集團江西有限公司董事長，以及恒大地產集團山西有限公司董事長，主要負責地區公司運營及管理，包括其物業管理業務。趙先生亦自2017年11月起一直為恒大地產董事。

加入恒大集團前，於1998年3月至2003年7月，趙先生於地產開發商廣州恒大實業集團有限公司的開發中心擔任總裁助理，其後擔任助理總裁兼總經理，主要負責其開發管理。

趙先生於1986年7月畢業於中國瀋陽冶金機械專科學校，主修冶金及熱處理專業。趙先生於1997年12月畢業於中國鄭州工業大學，主修工業工程。

胡亮先生，33歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。胡先生於2008年7月加入本集團，並自2020年3月起一直擔任本集團總經理。彼主要負責本集團集團政策的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13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。於2008年7月至2009年11月，胡先生於恒大地產擔任品質管理專員，主要負責其品質管理工作。於2009年11月至2010年11月，胡先生於金碧物業廣州分公司擔任項目副總經理，主要負責各項目的物業管理服務。於2010年11月至2014年3月，胡先生擔任金碧物業南寧分公司總經理助理及欽州恒大綠洲客服中心副總經理，主要負責其營運質量管理及客戶服務中心的管理。於2014年3月至2015年4月，胡先生擔任恒大地產集團南寧有限公司總經理助理，主要負責管理其物業管理服務。於2015年4月至2015年7月，胡先生擔任金碧物業石家莊分公司董事長，負責其整體管理。於2015年7月至2016年12月，胡先生擔任恒大地產集團北京有限公司副總經理，主要負責管理其物業管理服務。於2017年1月至2017年7月，胡先生擔任恒大集團有限公司物業經營管理中心總經理，主要負責管理其物業管理服務。於2017年7月至2020年3月，胡先生於恒大地產先後擔任物業管理中心常務副總經理及物業管理中心總經理，主要負責管理其物業管理服務工作。

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。

王震先生，36歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。王先生於2015年1月加入本集團，並自2020年3月起擔任本集團副總經理。彼主要負責本集團的業務運營規劃、人力資源及行政管理、法務合同及招標採購管理。

王先生於人力資源及行政管理方面擁有逾13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。於2008年7月至2015年1月，王先生先後擔任恒大園林集團有限公司（「恒大園林」，主要從事提供園藝工程及設計服務的公司）的人事管理專員、行政及人事部副經理、行政及人事部經理以及副總經理，主要負責其人力資源、行政管理、法律及內部控制管理。於2015年1月至2017年7月，王先生先後擔任恒大地產物業管理中心總經理助理及副總經理，主要負責其人力資源、行政管理及培訓管理。於2017年7月，王先生擔任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，負責管理物業管理服務。於2017年7月至2020年3月，王先生擔任恒大地產物業管理中心的常務副總經理，主要負責人力資源、行政管理及培訓管理。

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。

安麗紅女士，50歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。安女士於2015年4月加入本集團，並自2020年3月起擔任本集團副總經理。彼主要負責本集團財務及成本管理。

安女士在會計及財務管理方面擁有逾28年經驗。安女士於2003年8月加入恒大集團。於2003年8月至2006年12月，安女士於恒大地產擔任會計師，負責其收入與成本管理。於2006年12月至2009年2月，安女士於主要從事房地產相關業務的公司廣州市越秀住宅建築工程有限公司擔任副財務經理，主要負責其財務管理。於2009年2月至2020年1月，安女士擔任恒大地產財務中心的多個職位，包括財務二部的副經理、財務二部經理、財務一部經理、副總經理及財務中心地區財務經理。於2020年1月至2020年3月，安女士擔任恒大地產物業管理中心的副總經理，主要負責財務管理。

加入恒大集團前，安女士於1993年7月至2001年3月在主要從事房地產及建設相關業務的公司哈爾濱正大建築企業集團有限公司擔任會計師，負責財務會計。於2001年3月至2003年8月，安女士在主要從事房地產及建設相關業務的公司信恒集團有限公司擔任會計及財務部總監，主要負責其財務會計管理。

安女士於2004年7月取得中國東北農業大學會計學士學位。於1998年4月，安女士獲哈爾濱市財政局認可為註冊會計師，並於2000年5月獲財政部認可為中級會計師。

獨立非執行董事

陳鎮洪先生，57歲，於2020年11月13日獲委任為獨立非執行董事。陳先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

陳先生於私募基金管理擁有逾26年經驗。陳先生於1991年10月至1994年10月於HSBC Private Equity Management Limited (一家主要從事投資管理的公司)擔任高級經理，於1997年2月至2000年11月於蘇伊士亞洲投資有限公司(一家主要從事投資管理的公司)擔任董事；於2000年11月至2007年11月於JAFCO Investment (Asia Pacific) Ltd. (一家主要從事私募基金投資的公司)擔任董事總經理兼公司董事；並於2007年10月至2015年12月於天泉私募投資有限公司(一家主要從事私募基金投資的公司)擔任行政總裁。陳先生自2016年1月起一直擔任新盟資本香港有限公司(一家主要從事私募基金投資的公司)擔任高級董事總經理。彼自2020年9月起一直擔任嘉泓物流國際控股有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：2130))的獨立非執行董事，並自2019年2月起擔任Memories Group Limited (新加坡證券交易所凱利板上市公司)的非執行董事。

陳先生於2005年7月至2011年3月擔任證監會公眾股東權益小組委員，並於2007年5月至2012年5月擔任聯交所主板及GEM上市委員會成員。陳先生現時擔任香港創業及私募投資協會會長兼執行董事。陳先生現為中國人民政治協商會議成都市委員會第十五屆政協委員。陳先生自2020年7月起為聯交所主板及GEM上市覆核委員會成員。

陳先生於1986年11月取得香港大學文學士學位，並於1988年7月取得英國曼徹斯特維多利亞大學工商管理碩士學位。彼於1993年9月獲認許為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

黃偉德先生，49歲，於2020年11月13日獲委任為獨立非執行董事。黃先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

黃先生於財務、會計及交易服務擁有逾28年經驗。彼於1993年1月加入香港羅兵咸永道會計師事務所，並於2005年7月成為其合夥人，並擔任該角色直至2014年6月。於2014年7月至2017年8月，彼擔任香港畢馬威會計師事務所合夥人。黃先生自2018年2月起擔任老百姓大藥房連鎖股份有限公司(上海證券交易所上市公司(股票代碼：603883))的獨立非執行董事。彼自2018年8月起一直擔任青島海爾生物醫療股份有限公司(上海證券交易所科創板上市公司(股票代碼：688139))的獨立非執行董事。彼自2019年3月起一直擔任萬寶盛華大中華有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：2180))的獨立非執行董事。彼自2019年6月起一直擔任思考樂教育集團(聯交所主板上市公司(股份代號：1769))的獨立非執行董事。彼自2019年9月起一直擔任滔搏國際控股有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：6110))的獨立非執行董事。彼自2020年6月起一直擔任中遠海運能源運輸股份有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：1138))及新時代能源有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：166))的獨立非執行董事。黃先生曾擔任兩間聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，分別於2018年12月至2020年12月及2020年2月至2020年11月擔任利邦控股有限公司(股份代號：891)及煜盛文化集團(股份代號：1859)的獨立非執行董事。

黃先生於1992年9月取得美國加州大學洛杉磯分校的文學士(經濟及商業學)學位。彼於1996年6月獲認許為香港會計師公會(Hong Kong Institute of Certified Public Accountants)(前稱Hong Kong Society of Accountants)會員。彼於2018年6月亦取得上海證券交易所獨立董事資格。

郭朝暉先生，42歲，於2020年11月13日獲委任為獨立非執行董事。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），為中國恒大集團的子公司）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，並於2004年6月取得中國中南財經政法大學行政管理碩士學位。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，33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和綜合監察管理。

方先生於2011年7月加入恒大集團。於2011年7月至2013年6月，方先生於物料及設備供應商廣州恒大材料設備有限公司擔任採購主管，彼主要負責採購及交付。於2013年7月至2015年11月，方先生於恒大園林任職，最後出任其規劃及監理中心的質量監理經理，主要負責其業務監督及規劃管理。於2015年11月至2020年3月，方先生在恒大地產擔任多個職位，最後出任其物業管理中心副總經理，主要負責其採購、社區增值服務及綜合業務監督。

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。

陳相先生，35歲，於2012年8月加入本集團，並自2020年3月起擔任本集團副總經理。彼主要負責投資與對外業務拓展。

陳先生於2012年8月加入恒大集團。於2012年8月至2015年10月，陳先生於金碧物業武漢分公司先擔任副總經理兼項目總經理，其後擔任副總經理，主要負責物業管理項目的管理及其營運的質量管理。於2015年10月至2016年2月，陳先生擔任恒大地產物業管理中心總經理助理，主要負責其物業業務監督及規劃管理。於2016年2月至2016年8月，陳先生擔任恒大地產集團廣東房地產開發有限公司（「恒大廣東房地產」）的副總經理，主要負責其物業管理業務。於2016年8月至2017年7月，陳先生任職恒大地產，最後出任其物業管理中心的總經理助理，主要負責物業管理服務的質量管理。於2017年7月至2020年3月，陳先生擔任恒大地產集團重慶有限公司副總經理兼金碧物業重慶分公司董事長，負責其物業管理業務。

加入恒大集團前，於2007年4月至2012年8月，陳先生任職於武漢市萬科物業服務有限公司（為物業開發商、深圳證券交易所上市公司（股票代碼：000002）及聯交所上市公司（股份代號：2202）萬科企業股份有限公司的子公司），離職前任部門經理。

陳先生於2005年6月畢業於中國人民解放軍軍事經濟學院，主修物流管理專業，並於2007年6月以線上學習取得中國人民解放軍炮兵學院計算機科學與技術學士學位。

韓超先生，32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品質管理、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。於2011年7月至2013年7月，韓先生擔任恒大地產監理中心調查員，主要負責其內部紀律監督。於2013年7月至2015年1月，韓先生先後擔任恒大園林採購部副經理及工程服務中心副經理，主要負責採購及工程管理。於2015年1月至2015年5月，韓先生擔任金碧物業廣州分公司項目總經理助理，主要負責其物業管理項目的管理。於2015年5月至2015年11月，韓先生先後擔任恒大地產規劃及監理中心經理助理及物業管理中心員工，主要負責協助監督及採購管理。於2015年11月至2016年5月，韓先生擔任金碧物業長沙分公司的質量管理人員，主要負責協助提升物業管理服務質量。於2016年5月至2017年3月，韓先生於恒大地產物業管理中心工作，主要負責協助提升物業管理服務質量。於2017年3月至2018年5月，韓先生擔任金碧物業廣州分公司項目總經理助理，主要負責有關項目的物業管理。於2018年5月至2020年3月，韓先生先後擔任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，主要負責物業管理服務的質量管理。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，45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，主要負責併購及股本市場集資。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月起擔任恒大汽車的公司秘書及自2015年10月起擔任恒騰網絡的公司秘書。

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。

董事認為自2020年12月2日上市日期（「上市日期」）起至2020年12月31日，本公司一直按照上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則進行業務，並已遵守企業管治守則的所有守則條文。

截至2020年12月31日止年度，董事已檢討本公司風險管理及內部監控制度的成效，並認為該等制度有效及充分。

董事會

董事會組成

於截至2020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

趙長龍先生（主席）

胡亮先生（總經理）

王震先生

安麗紅女士

獨立非執行董事

陳鎮洪先生

黃偉德先生

郭朝暉先生

當前董事會成員的履歷詳情載於本年報第34至40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）。

自上市日期起至2020年12月31日，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。

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，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.1.2條將主席與行政總裁的角色分開。趙長龍先生為董事會主席，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。

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例及條例。截至2020年12月31日止年度，董事已檢討本集團內部監控及風險管理制度的整體成效。內部審核部門已成立，以對本公司及其子公司執行定期財務及營運審閱以及進行審核及風險管理評估。內部審核部門進行的工作將確保內部監控及風險管理制度到位及發揮預定功能。

外聘核數師在其審核工作的過程中所注意到本集團內部監控及會計程序的不足之處，將會向本公司呈報。

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。

截至2020年12月31日止年度，本公司曾召開四次董事會會議。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2020年12月31日止年度舉行的董事會會議及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數 股東大會	會議舉行次數 董事會會議
趙長龍先生	0/0	4/4
胡亮先生	0/0	4/4
王震先生	0/0	3/4
安麗紅女士	0/0	3/4
陳鎮洪先生	0/0	1/4
黃偉德先生	0/0	1/4
郭朝暉先生	0/0	1/4

董事會委員會

本公司已就董事會成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事培訓

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。

該等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搭建了風險管理體系架構，指引風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- ✓ **建立了風險管理組織架構** — 包括以本集團審核委員會為決策層，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組織架構組成，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 ▪ 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
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，定期審議公司風險管理相關的政策和制度 ▪ 設計、實施及監督集團風險管理工作，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系統是否有效的確認
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
內部審計職能	<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

- ✓ **建立了風險評估標準** — 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，建立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。
- ✓ **制定及規範風險管理工作流程** — 建立了包括識別、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。
- ✓ **明確了風險管理檢討頻次** — 確定了本集團風險管理評估及報告的頻率（至少每年一次），並把上述關鍵元素通過本集團《風險管理手冊》對報告的形式及頻率進行規範。

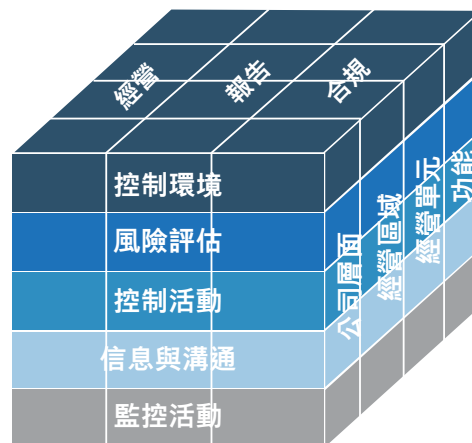


（圖一、風險管理流程）

年內，董事會通過審核委員會，對集團風險管理進行了一次全面的檢討，並在外部諮詢機構的協助下，對業務所面臨的前十大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。



(圖二：COSO內部控制管理框架)

恒大物業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。集團總部管理層、下屬地區公司管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規相關的流程，設計、實施了一系列的政策及程序，並監察有關政策及程序的執行情況及效果。

內部審計

恒大物業集團設置了內審職能，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2020年會計年度，範圍涵蓋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，並認為該等系統是有效且足夠的。

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。

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

審核委員會包括三名成員，分別為委員會主席黃偉德先生、陳鎮洪先生及郭朝暉先生，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施政策；
- 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。

由於審核委員會僅於2020年11月13日成立，該委員會自其成立日期以來至2020年12月31日並無舉行會議。

於截至2020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4.2百萬元。於截至2020年12月31日止年度，外聘核數師提供非核數服務的酬金約為人民幣1.1百萬元。

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。薪酬委員會成員包括許郭朝暉先生（薪酬委員會主席）、黃偉德先生及胡亮先生。

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。

由於薪酬委員會僅於2020年11月13日成立，該委員會自其成立日期以來至2020年12月31日並無舉行會議。

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。提名委員會成員包括委員會主席趙長龍先生、陳鎮洪先生及郭朝暉先生。

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
- 就本公司委任及重新委任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。

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。

由於提名委員會僅於2020年11月13日成立，該委員會自其成立日期以來至2020年12月31日並無舉行會議。

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，各董事已確認自上市日期以來至2020年12月31日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。

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的的保留利潤。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)有限公司及CEG Holdings(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式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自上市日期以來至2020年12月31日已遵守契據。



對本公司章程文件的修訂

為籌備股份在聯交所上市，股東已遵照上市規則，於2020年11月13日決議採納經修訂及重列的細則。

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23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23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23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2020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人，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（如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等）。

業務回顧

一般事項

有關本集團於截至2020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10至13頁的主席報告書及第14至33頁的管理層討論及分析。於本年報第14至33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利率風險、外匯風險，而綜合財務報表附註3載述本集團的財務風險管理目標及政策。有關截至2020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綜合財務報表附註32。

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14至33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77頁之綜合全面收益表。

本集團於2020年12月31日的財務狀況載於第78及79頁之綜合資產負債表。

本集團年內的現金流量表載於第81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127頁之綜合財務報表附註21。



股息

因本集團於2020年12月2日上市，仍處於業務快速擴展階段，董事不建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息。

儲備

本公司年內的儲備變動詳情載於第128頁之財務報表附註22。

於2020年12月31日，本公司的可供分派儲備約人民幣9,140.1百萬元，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121及122頁之財務報表附註15。

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2020年12月31日止年度的收入約2.43%及3.74%。

截至2020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2.49%及6.53%。

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

於年內及直至本報告日期仍在任的董事如下：

執行董事

趙長龍先生（於2020年9月23日獲委任）

胡亮先生（於2020年9月23日獲委任）

王震先生（於2020年9月23日獲委任）

安麗紅女士（於2020年9月23日獲委任）

獨立非執行董事

陳鎮洪先生（於2020年11月13日獲委任）

黃偉德先生（於2020年11月13日獲委任）

郭朝暉先生（於2020年11月13日獲委任）

董事及高級管理層的履歷詳情載於本報告「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，趙長龍先生及胡亮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。

此外，陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生均為於2020年11月13日獲委任作為新增董事會成員的董事，而根據細則第83(3)條，彼等各自的任期僅至下一次股東大會為止。因此，陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生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2020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2020年12月31日止年度一直生效且於本報告日期仍有效力。



管理合約

於截至2020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。

中國恒大集團及其若干子公司（由中國恒大集團主席許家印博士實益控制）為本公司的控股股東。

該等控股股東已就遵守彼等所作出的不競爭承諾提供年度確認書。

獨立非執行董事已審視控股股東對不競爭承諾的遵守情況。獨立非執行董事已確認，就彼等所能確定，概無控股股東違反彼等所作出的不競爭承諾。

董事從收購股份或債券的權利中所得利益

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2020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	擁有權益的股份數目	股權概約百分比
趙長龍先生	中國恒大集團	7,800,000 ⁽¹⁾	0.06%
	恒騰網絡集團有限公司	1,000,000	0.00%
胡亮先生	中國恒大集團	3,300,000 ⁽²⁾	0.02%
	中國恒大新能源汽車集團有限公司	5,000	0.00%
王震先生	中國恒大集團	1,300,000 ⁽²⁾	0.01%
安麗紅女士	中國恒大集團	250,000 ⁽²⁾	0.00%

附註：

(1) 這包括截至最後實際可行日期尚未行使的中國恒大集團涉及6,600,000股股份的購股權的權益。

(2) 該等權益為中國恒大集團的購股權。

(ii) 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	債權證貨幣	持有債權證數量	已發行相同類別債權證數量
黃偉德先生	中國恒大集團	美元	200,000	1,000,000,000

除上文披露者外，於2020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2020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	股份權益	股權概約百分比
許博士	受控制法團權益	6,486,619,000 ⁽¹⁾	60.00%
許太太	配偶權益	6,486,619,000 ⁽²⁾	60.00%
鑫鑫(BVI)	受控制法團權益及實益擁有人	6,486,619,000 ⁽³⁾	60.00%
中國恒大集團	受控制法團權益	6,486,619,000 ⁽⁴⁾	60.00%
安基(BVI)	受控制法團權益	6,383,074,000 ⁽⁵⁾	59.04%
盛建(BVI)	受控制法團權益	6,383,074,000 ⁽⁵⁾	59.04%
CEG Holdings	實益擁有人	6,383,074,000 ⁽⁵⁾	59.04%

附註：

- 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。
- 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。
- 鑫鑫(BVI)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)被視為於中國恒大集團所持有本公司股份中擁有權益。
- 在6,486,619,000股股份中，6,383,074,000股股份由中國恒大集團透過其子公司持有，而103,545,000股股份由中國恒大集團直接持有。
- CEG Holdings由中國恒大集團及盛建(BVI)分別直接擁有50%及50%權益。盛建(BVI)由安基(BVI)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)、安基(BVI)及中國恒大集團被視為於CEG Holdings所持有的股份中擁有權益。

子公司

本公司於2020年12月31日的主要子公司詳情載於第139頁之財務報表附註31。

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2020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121.8百萬元。於年內，車位租賃總協議項下的交易總額約為人民幣90.1百萬元。

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2020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146.1百萬元。於年內,採購總協議項下的交易總額約為人民幣122.1百萬元。

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。

就運動文娛綜合樓運營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2020年12月31日止年度,就運動文娛綜合樓運營管理服務應付本集團的最高服務費金額將不超過人民幣4.2百萬元。於年內,運動文娛綜合樓運營管理服務總協議項下的交易總額約為人民幣4.0百萬元。

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2020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121.7百萬元。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118.5百萬元。

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2020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3,945.3百萬元。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3,901.3百萬元。

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。

豁免

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的申報、年度審查、公告及獨立股東批准之規定（如適用），但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應協議的年度上限所載列的相關金額。

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. 超出有關公佈所列明的各個上限；
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2020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29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。

僱員及酬金政策

於2020年12月31日，本集團聘用合共42,244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。

承諾

承諾的詳情載於第134頁之財務報表附註27。

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，並已遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則。本公司企業管治常規的進一步資料載於第43至55頁之企業管治報告內。

外匯風險

外匯風險的詳情載於第104頁之財務報表附註3.1.1。

購買、出售及贖回股份

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何子公司概無購買或贖回本公司任何上市證券。

按本公司日期為2020年11月23日的招股章程所載，作為全球發售（定義見招股章程）的一部分，本公司發售合共810,811,000股新股份。本公司證券已於2020年12月2日在聯交所上市。

全球發售所得款項

本公司股份於2020年12月2日成功在聯交所上市，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5,951.2百萬元。

截至2020年12月31日，本集團暫未使用募集資金。

誠如招股章程所載，本公司擬按以下方式使用所得款項：

- 約65%將用於戰略收購及投資；
- 約15%將用於進一步開發本集團的增值服務；
- 約8%將用於升級信息系統及設備；
- 約2%將用作招聘及培養人才；及
- 約10%將用作營運資金及其他一般企業用途。

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條項下有關本公司向實體墊款的披露責任之情況。

報告期後事項

報告期後事項的詳情載於第139頁之財務報表附註32。



財務概要

本集團過往四個年度的業績、資產及負債概要載於第140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。

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

本公司已委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至2020年12月31日止年度的核數師。本公司將於本公司應屆股東週年大會上提呈續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會

董事長

趙長龍

香港，2021年3月16日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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

我們已審計的內容

恒大物業集團有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其子公司(以下統稱「**貴集團**」)列載於第77至139頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020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，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項為對應收貿易賬款的預期信貸損失的評估。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估應收貿易賬款的預期信貸損失

請參閱綜合財務報表附註4(a)「關鍵會計估計及判斷」及附註17「應收貿易賬款及其他應收款項」。

於2020年12月31日，應收貿易賬款總額為人民幣3,932,721,000元，佔 貴集團總資產約23%。管理層已評估應收貿易賬款的預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)，並已對應收貿易賬款總額作出損失撥備人民幣113,665,000元。

管理層應用香港財務報告準則第9號的簡化方法，計量應收貿易賬款的預期信貸損失。為計量預期信貸損失，應收貿易賬款根據共有的信貸風險特性分組。管理層根據對違約風險及預期損失率的估計以評估預期信貸損失，且在作出有關假設及選擇減值計算的輸入數據(包括過往結算記錄、信貸評級及影響還款能力的其他因素)時運用判斷。管理層亦考慮到現行市場狀況及前瞻性資料。

由於應收貿易賬款的重要性及模型的複雜性以及估計預期信貸損失時所使用重大假設及數據之主觀性，故我們關注此範疇。

我們了解管理層對應收貿易賬款的預期信貸損失的內部監控及評估程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他內在風險因素(例如模型的複雜性及重大假設及使用數據的主觀性)以評估重大失實陳述的內在風險。

我們評價及測試管理層就應收貿易賬款的預期信貸損失的評估所進行之主要監控，包括審核賬齡分析。

我們評估基於共有信貸風險特性及賬齡期以及管理層所採納的信貸損失撥備方法對貿易應收賬款進行分組的恰當性。

我們以抽樣方式，透過核對銷售發票或其他有關文件，以測試管理層編製的應收貿易賬款賬齡狀況的準確性。

我們以抽樣方式，透過核對銀行存單以檢測客戶的過往結算，從而評估管理層估計程序之有效性。

我們參考客戶信貸資料(包括結算記錄、彼等的財務狀況及還款能力)，質疑管理層對違約風險的預期信貸損失率的估計，並以公眾可得資料及支持證據來協調管理層的解釋。

我們參考我們的行業知識及相關已公佈的宏觀經濟數據，評估前瞻性資料的恰當性。

我們查核計算預期信貸損失撥備的計算準確性。

我們發覺管理層在評估應收貿易賬款的預期信貸損失時應用的模型、重大假設及數據，得到可引用的證據所支持。



其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括載入年報內的所有信息，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信息，亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述的其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及管治人員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》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備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。

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

管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 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以公平呈列的方式反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治人員溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Yeung Chor Ho。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月16日

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	10,508,859	7,332,722
銷售成本		(6,502,704)	(5,577,739)
毛利		4,006,155	1,754,983
行政開支		(629,385)	(515,061)
金融資產減值損失撥回／(撥備)		35,742	(48,210)
其他收入	7	149,786	66,550
其他損失	8	(46,221)	(194)
經營利潤		3,516,077	1,258,068
融資成本	11	(17,338)	(28,883)
除所得稅前利潤		3,498,739	1,229,185
所得稅開支	12	(851,371)	(298,661)
年度利潤		2,647,368	930,524
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		2,647,999	930,232
— 非控股權益		(631)	292
		2,647,368	930,524
其他全面(虧損)／收益			
可重新分類至損益之項目			
外幣換算差額		(1,142)	160
年度全面收益總額		2,646,226	930,684
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		2,646,857	930,392
— 非控股權益		(631)	292
		2,646,226	930,684
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 基本及攤薄	13	0.26	0.09

以上綜合全面收益表應與隨附的附註一併閱讀。



綜合資產負債表

	附註	2020年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	15	53,855	57,195
無形資產	16	127,662	433
使用權資產	24	23,084	25,844
遞延所得稅資產	25	56,902	66,280
		261,503	149,752
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	17	4,186,287	5,256,799
預付款項	18	12,213	15,968
應收有關連人士款項	29	–	1,349,686
現金及現金等價物	19	12,603,924	684,348
受限制現金	20	222	102
		16,802,646	7,306,903
資產總值		17,064,149	7,456,655
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	7,060	–
儲備	22	6,522,290	373,636
保留盈利		3,393,829	1,387,971
		9,923,179	1,761,607
非控股權益		10,962	12,850
權益總額		9,934,141	1,774,457
負債			
非流動負債			
租賃負債	24	10,613	12,750
遞延所得稅負債	25	14,888	–
		25,501	12,750

	附註	2020年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元
流動負債			
合約負債	6	2,725,759	2,285,276
應付貿易賬款及其他應付款項	23	4,126,388	2,969,115
即期所得稅負債		238,881	398,383
租賃負債	24	13,479	13,724
借款		–	2,950
		7,104,507	5,669,448
負債總額		7,130,008	5,682,198
權益及負債總額		17,064,149	7,456,655

以上綜合資產負債表應與隨附的附註一併閱讀。

第77至139頁的財務報表已於2021年3月16日獲董事會批准並代為簽署。

趙長龍
董事

胡亮
董事

綜合權益變動表

	附註	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21)	合併資本 人民幣千元 (附註22)	儲備 人民幣千元 (附註22)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2019年1月1日的結餘		-	67,876	204,881	524,083	796,840	(67)	796,773
全面收益								
年度利潤		-	-	-	930,232	930,232	292	930,524
外幣換算差額		-	-	160	-	160	-	160
與本公司擁有人進行的交易								
本集團當時股東出資		-	37,500	-	-	37,500	12,500	50,000
餘下集團收購本集團現時旗下的 子公司	22	-	375	-	-	375	125	500
支付予餘下集團的股息	14	-	-	-	(3,500)	(3,500)	-	(3,500)
轉撥至法定儲備		-	-	62,844	(62,844)	-	-	-
於2019年12月31日的結餘		-	105,751	267,885	1,387,971	1,761,607	12,850	1,774,457
於2020年1月1日的結餘		-	105,751	267,885	1,387,971	1,761,607	12,850	1,774,457
全面收益								
年度利潤		-	-	-	2,647,999	2,647,999	(631)	2,647,368
外幣換算差額		-	-	(1,142)	-	(1,142)	-	(1,142)
與本公司擁有人進行的交易								
發行普通股	21 (b)	7	-	-	-	7	-	7
資本化發行	21 (c)	6,519	-	(6,519)	-	-	-	-
就上市發行股份	21 (d)	534	-	6,038,289	-	6,038,823	-	6,038,823
有關發行股份的成本	21 (d)	-	-	(87,585)	-	(87,585)	-	(87,585)
重組時向餘下集團收購子公司	22	-	(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	14	-	-	-	(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		7,060	-	6,522,290	3,393,829	9,923,179	10,962	9,934,141

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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用)現金	26	6,176,190	(360,782)
已付中國企業所得稅		(1,003,217)	(7,455)
經營活動所得／(所用)現金淨額		5,172,973	(368,237)
投資活動的現金流量			
購置物業及設備		(17,947)	(17,135)
出售設備		40	86
購置無形資產		(11,580)	(92)
收購子公司付款，淨額	28	(54,751)	—
應收有關連人士款項減少，淨額		994,678	139,417
投資活動所得現金淨額		910,440	122,276
融資活動的現金流量			
就上市發行普通股所得款項	21(d)	6,038,823	—
就發行股份相關成本的付款	21(d)	(85,492)	—
借款所得款項		—	2,950
償還借款		(2,950)	(150,000)
已付利息		(146)	(4,856)
租賃付款		(18,755)	(18,423)
子公司當時股東出資		—	50,000
重組時向餘下集團收購子公司的付款	22	(86,510)	—
已付股息	14	(7,329)	(3,500)
融資活動所得／(所用)現金淨額		5,837,641	(123,829)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等價物		684,348	1,054,138
現金及現金等價物的匯兌虧損		(1,478)	—
年末現金及現金等價物		12,603,924	684,348

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 一般資料及重組

1.1 一般資料

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。

本公司股份在聯交所主板首次上市(「**上市**」)，構成從中國恒大集團的分拆(「**分拆**」)。中國恒大集團及其子公司(不包括本集團)在本綜合財務報表內統稱為「**餘下集團**」。

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(「**分拆業務**」)。

本公司股份於2020年12月2日在聯交所上市。

爆發2019新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)對經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。新冠疫情或會影響物業管理行業的財務表現及狀況。自爆發新冠疫情以來，本集團一直留意新冠疫情發展情況，並對本集團財務狀況及經營業績所受影響作出積極反應。於綜合財務資料批准刊發日期，新冠疫情並無對本集團財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

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。

本綜合財務報表已於2021年3月16日由本公司董事會(「**董事會**」)批准刊發。

1 一般資料及重組(續)

1.2 重組

於本公司註冊成立及下述重組(「重組」)完成前，分拆業務乃主要通過Jinbi Property Management Company Limited(「Jinbi Property Management」)及其子公司以及餘下集團過往旗下從事分拆業務的若干其他實體(統稱為「經營實體」)經營。

為籌備本公司股份於聯交所主板首次公開發售，已進行重組，且從事分拆業務的經營實體已轉移至本公司並由本公司持有。重組主要包括以下步驟：

- (a) 2020年5月至9月期間，Jinbi Property Management以現金代價向餘下集團收購從事分拆業務的實體的全部股權。
- (b) 於2020年5月至6月，Jinbi Property Management向餘下集團出售並非從事分拆業務的兩家子公司。因此，本集團截至2020年及2019年12月31日止年度的財務報表不包括該兩家子公司的財務報表。
- (c) 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，向一名獨立初始認購人按面值發行一股股份。於2020年7月20日，股份以代價0.01美元轉讓予中國恒大集團的子公司CEG Holdings Limited(「CEG Holdings」)，自此本公司方作為重組一部分成為從事分拆業務的本集團的一部分。
- (d) 於2020年7月20日，Eagle Investment (BVI) Limited(「Eagle Investment」)於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，向本公司發行一股股份。



1 一般資料及重組 (續)

1.2 重組 (續)

- (e) 於2020年8月，通過與餘下集團進行的一系列交易，Eagle Investment收購Jinbi Property Management全部股權。因而分拆業務轉讓予本公司並由本公司持有。代價以CEG Holdings一股認購股份償付。
- (f) 於2020年8月6日，東欣集團有限公司(「東欣」)(Eagle Investment的全資子公司)以現金代價9,939,000港元向餘下集團收購了Fortune Ascent Management Limited(「**Fortune Ascent**」)的全部已發行股本。

於重組完成後，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，分拆業務乃通過本集團現時旗下的經營實體進行，而該等經營實體乃受中國恒大集團控制。根據重組，分拆業務轉讓予本公司並由本公司持有。本公司於重組前並無從事任何其他業務，且不符合業務定義。重組純為分拆業務的資本重整而有關業務的管理層並無變動，且分拆業務最終股東仍為同一人。因此，本集團的綜合財務報表已按截至2019年及2020年12月31日止年度分拆業務的賬面值編製及呈列，猶如現時集團架構於該兩年度已一直存在。

2 主要會計政策概要

本附註提供編製本綜合財務報表時採納的主要會計政策列表。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）（「香港公司條例」）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。

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4披露。

(iii) 本集團已採納的新準則、修訂及詮釋

本集團已就其自2020年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂：

- 重要的定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂
- 業務的定義 — 香港財務報告準則第3號的修訂
- 利率基準改革 — 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號的修訂
- 財務報告的經修訂概念框架



2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(iv) 已頒佈但未生效的新準則及準則的修訂

經已頒佈但尚未就截至2020年12月31日止年度強制生效且本集團尚未提早採納的若干新會計準則及準則的修訂如下：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂	新冠疫情相關租金寬減	2020年6月1日
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	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架更新參照	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	擬定用途前款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂 年度改進	繁重合約 – 履行合約成本 香港財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022年1月1日 2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	一般整合的合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	分類為流動或非流動負債	2023年1月1日
香港詮釋第2號 (2020年)	財務報表的呈列 – 由借款人分類定期貸款	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的 銷售或資產注資	待定

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。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合及權益會計法原則

2.2.1 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。

2.2.2 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。



2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併

除重組外，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。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

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。

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。

2.4 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。

2.5 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定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。

2.6 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。



2 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(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。

與借款有關的匯兌收益及虧損在融資收入／(成本)中列報。所有其他匯兌收益及虧損均按淨額基準列報為其他收益／(虧損)。

(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：

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各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。

2.7 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 物業及設備(續)

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至10年
— 車輛	3至10年
— 傢俱、固定裝置及設備	3至10年

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，並在全面收益表內的「其他收益／(虧損)，淨額」中確認。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.3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。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。

2 主要會計政策概要(續)

2.8 無形資產(續)

(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。

2.9 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。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。

2.10 投資及其他金融資產

2.10.1 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

2.10.1 分類(續)

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。

2.10.2 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。

2.10.3 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。



2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

2.10.4 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。

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。

2.11 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 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。

2.13 現金及現金等價物

就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。

2.14 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。

2.15 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。



2 主要會計政策概要(續)

2.16 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。

2.17 借款成本

所有借款成本於產生期間於綜合全面收益表內確認。

2.18 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅(續)

(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。

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。



2 主要會計政策概要(續)

2.19 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。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

(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。負債於財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

2.20 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.21 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。

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時按淨額基準確認。

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)。

2 主要會計政策概要(續)

2.21 收入確認(續)

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)。

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。

2.22 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)。



2 主要會計政策概要(續)

2.22 每股盈利(續)

(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。

2.23 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.24 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.24 租賃(續)

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。

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資產負債表。

2.25 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。



2 主要會計政策概要(續)

2.26 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全面收益表中確認。

3 財務風險管理

本集團的業務面臨多項財務風險：市場風險、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

3.1 財務風險因素

3.1.1 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金融資產及負債。

本集團於各自的資產負債表所示以外幣計值的資產及負債如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貨幣資產		
— 港元	78,573	7,950
— 美元	3,431	21
	82,004	7,971

於2020年12月31日，倘人民幣兌有關外幣升值／貶值5%（2019年12月31日：5%），而所有其他變數保持不變，則截至2020年及2019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4,100,000元及人民幣399,000元。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(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2020年及2019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47,253,000元及人民幣2,552,000元。

3.1.2 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、應收有關連人士款項及銀行現金存款而面臨信貸風險。應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、應收有關連人士款項及銀行現金存款的賬面金額指本集團有關金融資產而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



3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(ii) 減值 (續)

- 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。

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

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。

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。



3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(ii) 減值 (續)

應收貿易賬款及應收票據 (續)

截至2020年及2019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%	32.0%	58.0%	100.0%	
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
應收貿易賬款及 應收票據(不包括 應收有關連人士的 貿易賬款及票據)							
於2019年12月31日							
預期損失率	2.5%	10.0%	20.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
賬面總值(人民幣千元)	929,568	228,417	113,919	56,785	33,980	35,755	1,398,424
已計提損失撥備 (人民幣千元)	23,453	22,842	22,784	28,392	16,990	35,755	150,216

於2020年及2019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0.5%及0.1%。於2020年及2019年12月31日的已計提損失撥備分別為人民幣11,105,000元及人民幣3,548,000元。

於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。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1.8%。於2019年12月31日，第三方公司客戶的預期信貸損失乃根據賬齡情況以及個別業主的預期信貸損失而評估。因此，損失撥備已包括在上表內。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(ii) 減值(續)

其他應收款項及應收有關連人士款項

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

就應收有關連人士款項而言，由於該等有關連人士具備雄厚實力於短期內償還有關款項，故本集團預期有關信險風險乃屬於低。本集團已評估應收有關連人士款項預期信貸損失率並認為較低，因此損失撥備亦不重大。其他應收款項主要包括按金，其指相關政府機關所持履約擔保，並將按法規退回。董事認為並無重大減值風險。

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2020年及2019年12月31日，應收貿易賬款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 及應收票據 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	111,554	11,517	123,071
金融資產減值損失撥備	42,210	6,000	48,210
於2019年12月31日	153,764	17,517	171,281
於2020年1月1日	153,764	17,517	171,281
金融資產減值損失(撥回)/撥備	(40,099)	4,357	(35,742)
於2020年12月31日	113,665	21,874	135,539



3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.3 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2020年12月31日					
租賃負債	14,682	7,001	4,170	194	26,047
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)	3,547,289	-	-	-	3,547,289
	3,561,971	7,001	4,170	194	3,573,336
於2019年12月31日					
借款	3,161	-	-	-	3,161
租賃負債	14,209	8,061	6,756	262	29,288
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)	2,276,672	-	-	-	2,276,672
	2,294,042	8,061	6,756	262	2,309,121

3.2 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。

4 重大會計估計及判斷

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3.1.2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。

5 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2020年12月31日止年度，本集團主要從事在中國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。



5 分部資料 (續)

本集團的主要經營實體位於中國，於截至2020年及2019年12月31日止年度，大部分收入均在中國取得。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團大部分非流動資產位於中國。

6 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2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	6,321,505	4,612,212
非業主增值服務	2,923,216	2,147,527
社區增值服務	1,264,138	572,983
	10,508,859	7,332,722
收入確認時間		
— 於一段時間內	9,687,545	6,784,732
— 於某一時點	821,314	547,990
	10,508,859	7,332,722

截至2020年及2019年12月31日止年度，由本集團向餘下集團及其合營企業提供的收入分別佔本集團收入的38%及37%。除餘下集團及其合營企業外，本集團擁有大量客戶，於截至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。

截至2020年及2019年12月31日止年度，社區增值服務包括出租車位的租金收入人民幣375,339,000元及人民幣291,808,000元。

6 收入(續)

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	2,631,016	2,239,527
— 社區增值服務	94,743	45,749
	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。與2019年12月31日比較，於2020年12月31日的合約負債並無重大變動。

(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。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019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	2,239,527	2,257,496
— 社區增值服務	45,749	24,907
	2,285,276	2,282,403

(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。



6 收入 (續)

(b) 未履行的履約責任 (續)

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2020年及2019年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助(附註a)	90,203	50,887
滯納金收益	10,393	8,110
利息收入	45,735	3,590
其他	3,455	3,963
	149,786	66,550

(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。

8 其他損失

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
匯兌損失淨額	(46,027)	-
出售物業及設備的損失	(194)	(194)
	(46,221)	(194)

9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、行政開支及金融資產減值損失(撥回)/撥備的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註10)	3,861,940	4,133,095
綠化及保潔開支	1,453,054	790,194
維護成本	672,913	304,640
公用設施	488,200	393,522
短期及低值租賃開支	141,782	124,010
稅項及其他徵費	94,659	67,828
辦公費用	88,996	66,236
上市費用	65,772	—
差旅及酬酢開支	54,931	62,972
保安費用	54,343	8,459
舊及攤銷費用	41,822	37,971
社區活動開支	31,485	24,671
金融資產減值損失(撥回)/撥備(附註3.1.2)	(35,742)	48,210
銀行收費	18,124	16,025
制服成本	8,116	11,853
諮詢費用	7,899	4,758
核數師酬金	4,245	274
其他	43,808	46,292
	7,096,347	6,141,010

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	3,804,661	3,726,829
養老金計劃供款開支(附註a)	57,279	406,266
	3,861,940	4,133,095



10 僱員福利開支 (續)

(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2020年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
趙長龍先生(i)	49	2,957	—	3,006
胡亮先生	49	2,687	3	2,739
王震先生	49	2,320	3	2,372
安麗紅女士	49	1,433	3	1,485
非執行董事				
陳鎮洪先生(ii)	40	—	—	40
黃偉德先生(ii)	40	—	—	40
郭朝暉先生(ii)	40	—	—	40
	316	9,397	9	9,722

10 僱員福利開支(續)

(b) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2019年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
趙長龍先生(i)	—	—	—	—
胡亮先生	—	2,996	32	3,028
王震先生	—	2,639	32	2,671
安麗紅女士	—	1,083	32	1,115
非執行董事				
陳鎮洪先生(ii)	—	—	—	—
黃偉德先生(ii)	—	—	—	—
郭朝暉先生(ii)	—	—	—	—
	—	6,718	96	6,814

(i) 趙長龍先生為本集團董事長。於截至2019年12月31日止年度，趙長龍先生就為本集團服務所得酬金由中國恒大集團承擔，而不分配至本集團，此乃由於本公司管理層認為並無分配的合理理據。

(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。

(c) 五名最高薪人士

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士分別包括4名及3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：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	1,865	3,699
養老金計劃供款	3	64
	1,868	3,763



10 僱員福利開支 (續)

(c) 五名最高薪人士 (續)

上述本集團其餘人士的酬金屬於以下組別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
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	1
	1	2

(d) 董事退休及終止服務福利

於截至2020年及2019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2020年及2019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。

(e) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價

於截至2020年及2019年12月31日止年度，概無就本公司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2020年及2019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2020年及2019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。

11 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款利息開支	146	4,856
租賃負債利息	1,957	1,574
其他融資成本(附註a)	15,235	22,453
	17,338	28,883

(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。

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	841,993	309,367
遞延所得稅	9,378	(10,706)
	851,371	298,661

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2020年及2019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2020年及2019年12月31日止年度內按優惠所得稅率15%繳稅。本集團位於海南省的子公司及分公司自2020年1月1日起可享有15%的優惠所得稅率。



12 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利潤的稅項差異如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所得稅前利潤	3,498,739	1,229,185
按適用公司所得稅率25%計算的稅項	874,685	307,296
下列項目的稅項影響：		
— 不可扣稅的開支	36,320	3,314
— 適用於若干子公司及分公司的不同稅率影響	(59,634)	(11,949)
	851,371	298,661

13 每股盈利

每股盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以截至2020年及2019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年及2019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2019年1月1日起已一直發行。

於截至2020年及2019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。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,647,999	930,232
已發行普通股加權平均數(千股)	10,064,421	10,000,000
年內本公司擁有人應佔每股基本盈利(以每股人民幣表示)	0.26	0.09

14 股息

本公司自註冊成立至本報告日期為止並無宣派或派付股息。

14 股息(續)

根據本集團若干子公司董事通過的決議案，派付予該等子公司當時股東的股息人民幣362,337,000元(2019年：人民幣3,500,000元)已於截至2020年12月31日止年度內宣派及結算。

15 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	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日					
成本	-	31,790	18,456	88,605	138,851
累計折舊	-	(17,771)	(5,624)	(54,358)	(77,753)
賬面淨值	-	14,019	12,832	34,247	61,098
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	-	14,019	12,832	34,247	61,098
添置	2,276	3,950	1,989	8,920	17,135
出售	-	(11)	(27)	(242)	(280)
折舊支出	-	(5,880)	(3,406)	(11,472)	(20,758)
年終賬面淨值	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195
於2019年12月31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)
賬面淨值	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195
截至2020年12月31日止年度					
年初賬面淨值	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195
添置	-	3,874	1,856	12,217	17,947
收購子公司(附註28)	370	58	270	102	800
出售	-	(8)	(36)	(190)	(234)
折舊支出	(114)	(5,798)	(3,622)	(12,319)	(21,853)
年終賬面淨值	2,532	10,204	9,856	31,263	53,855
於2020年12月31日					
成本	2,646	39,364	21,408	105,169	168,587
累計折舊	(114)	(29,160)	(11,552)	(73,906)	(114,732)
賬面淨值	2,532	10,204	9,856	31,263	53,855



15 物業及設備(續)

折舊開支於以下綜合全面收益表的類別中扣除：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	16,425	15,360
行政開支	5,428	5,398
	21,853	20,758

(a) 於2020年及2019年12月31日，概無物業及設備受限制或質押為負債抵押。

16 無形資產

	軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元 (附註b)	商譽 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
於2019年1月1日				
成本	1,219	—	—	—
累計攤銷	(562)	—	—	—
賬面淨值	657	—	—	—
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	657	—	—	657
添置	92	—	—	92
攤銷	(316)	—	—	(316)
年終賬面淨值	433	—	—	433
於2019年12月31日				
成本	1,311	—	—	1,311
累計攤銷	(878)	—	—	(878)
賬面淨值	433	—	—	433

16 無形資產(續)

	軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元 (附註b)	商譽 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	433	—	—	433
添置	11,580	—	—	11,580
收購子公司(附註28)	—	61,823	56,619	118,442
攤銷	(520)	(2,273)	—	(2,793)
年終賬面淨值	11,493	59,550	56,619	127,662
於2020年12月31日				
成本	12,891	61,823	56,619	131,333
累計攤銷	(1,398)	(2,273)	—	(3,671)
賬面淨值	11,493	59,550	56,619	127,662

(a) 無形資產攤銷已在綜合全面收益表內從以下類別中扣除：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	2,273	—
行政開支	520	316
	2,793	316

(b) 於2020年及2019年12月31日，概無無形資產受限制或質押為負債抵押。

(c) 物業管理合約及客戶關係和商譽

於截至2020年12月31日止年度，本集團收購了數家公司(附註28)。本集團已確認所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所識別的淨資產值部分的金額人民幣56,619,000元記錄為商譽。獨立估值師已進行估值，以釐定有關無形資產的公平值。



17 應收貿易賬款及其他應收款項

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 有關連人士(附註29)	1,681,773	3,515,642
— 第三方	1,487,093	1,398,424
應收票據		
— 有關連人士(附註29)	758,465	32,116
— 第三方	5,390	—
應收貿易賬款總額	3,932,721	4,946,182
減：應收貿易賬款及應收票據減值撥備(附註3.1.2)	(113,665)	(153,764)
	3,819,056	4,792,418
可收回增值稅	10,347	5,072
其他應收款項		
— 代表業主付款(附註c)	333,524	423,802
— 按金	26,621	24,012
— 其他	18,613	29,012
其他應收款項總額	378,758	476,826
減：其他應收款項減值撥備(附註3.1.2)	(21,874)	(17,517)
	356,884	459,309
	4,186,287	5,256,799

- (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。

17 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (b) 於2020年及2019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：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至180日	2,468,718	2,209,541
181至365日	1,094,667	781,823
1至2年	204,923	1,081,253
2至3年	80,314	657,925
3年以上	84,099	215,640
	3,932,721	4,946,182

- (c) 代表業主付款主要指物業的公用事業成本。
- (d) 於2020年及2019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。
- (e) 於2020年及2019年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項(不包括可收回增值稅)的賬面淨值人民幣4,175,940,000元及人民幣5,251,727,000元為本集團所面對的最大信貸損失風險。

18 預付款項

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向供應商預付款項		
— 有關連人士(附註29)	4,661	5,756
— 第三方	7,552	10,212
	12,213	15,968



19 現金及現金等價物

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行現金	12,600,696	680,329
手頭現金	3,228	4,019
	12,603,924	684,348

(a) 現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣計值：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	12,521,920	676,377
港元	78,573	7,950
美元	3,431	21
	12,603,924	684,348

(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。

20 受限制現金

受限制現金主要指按地方政府機關規定持有作為抵押的存款。

21 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
於2020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
	10,810,811,000	1,081	7,060

* 少於人民幣1,000元

- (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份。於2020年7月20日，該股份按代價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22）。



22 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註b)	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	–	29,126	243,557	74	272,757
轉撥至法定儲備(附註a)	–	62,844	–	–	62,844
來自本集團當時股東的注資	–	–	37,500	–	37,500
餘下集團收購本集團現時旗下的 子公司並視作向本集團出資	–	–	375	–	375
外幣換算差額	–	–	–	160	160
於2019年12月31日的結餘	–	91,970	281,432	234	373,636
於2020年1月1日的結餘	–	91,970	281,432	234	373,636
轉撥至法定儲備(附註a)	–	279,804	–	–	279,804
重組時向餘下集團收購子公司 (附註b)	–	–	(74,193)	–	(74,193)
資本化發行(附註21(c))	(6,519)	–	–	–	(6,519)
就本公司上市發行股份 (附註21(d))	6,038,289	–	–	–	6,038,289
有關發行股份的成本(附註21(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	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。

(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。

23 應付貿易賬款及其他應付款項

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註a)		
— 有關連人士(附註29)	113,703	183,616
— 第三方	1,464,855	578,841
	1,578,558	762,457
應付票據		
— 有關連人士(附註29)	3,757	530
— 第三方	844,528	333,335
	848,285	333,865
應計薪金	389,678	531,201
其他應付款項		
— 暫時向／代表業主或出租人收取的款項(附註b)	586,707	780,833
— 按金	322,528	307,011
— 其他應付稅項	189,421	161,242
— 其他	211,211	92,506
	1,309,867	1,341,592
	4,126,388	2,969,115

(a) 於2020年及2019年12月31日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	2,376,074	1,066,737
1至2年	32,152	20,429
2至3年	10,201	8,990
3年以上	8,416	166
	2,426,843	1,096,322

23 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

- (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2020年及2019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。

24 租賃

(a) 使用權資產

	物業 人民幣千元
於2019年1月1日	
成本	36,543
累計折舊	(15,132)
賬面淨值	21,411
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	21,411
添置	21,330
折舊	(16,897)
年終賬面淨值	25,844
於2019年12月31日	
成本	45,113
累計折舊	(19,269)
賬面淨值	25,844
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	25,844
添置	14,416
折舊	(17,176)
年終賬面淨值	23,084
於2020年12月31日	
成本	59,529
累計折舊	(36,445)
賬面淨值	23,084

24 租賃(續)

(b) 租賃負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債		
— 流動	13,479	13,724
— 非流動	10,613	12,750
	24,092	26,474

(c) 於綜合全面收益表內確認之金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊：		
— 物業	17,176	16,897
利息開支(列入融資成本)	1,957	1,574
短期及低價值租賃相關開支 (列入銷售成本及行政開支)	141,782	124,010

截至2020年及2019年12月31日止年度，租賃現金流出總額分別為人民幣160,537,000元及人民幣142,434,000元。

25 遞延所得稅

遞延稅項分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於12個月內收回	28,169	21,222
— 將於超過12個月後收回	28,733	45,058
	56,902	66,280
遞延稅項負債：		
— 將於12個月內收回	(2,435)	—
— 將於超過12個月後收回	(12,453)	—
	(14,888)	—
	42,014	66,280

25 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 — 於業務合併 中收購的 無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	30,267	25,161	146	—	55,574
於綜合全面收益表入賬/ (扣除)	11,666	(973)	13	—	10,706
於2019年12月31日	41,933	24,188	159	—	66,280
於2020年1月1日	41,933	24,188	159	—	66,280
收購子公司	—	—	—	(15,455)	(15,455)
於綜合全面收益表入賬/ (扣除)	(8,936)	(537)	95	567	(8,811)
於2020年12月31日	32,997	23,651	254	(14,888)	42,014

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2020年及2019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。相關未匯返盈利分別為人民幣3,741,549,000元及人民幣1,216,309,000元。

26 現金流量資料

(a) 經營所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	3,498,739	1,229,185
就以下各項調整：		
— 融資成本	2,103	6,430
— 物業及設備折舊(附註15)	21,853	20,758
— 使用權資產折舊(附註24(a))	17,176	16,897
— 其他無形資產攤銷(附註16)	2,793	316
— 出售物業及設備虧損	194	194
— 金融資產減值損失(撥回)／撥備	(35,742)	48,210
— 匯兌損失	336	—
營運資金變動：		
— 應收貿易賬款及其他應收款項	1,115,779	(2,160,583)
— 合約負債	440,051	(205,791)
— 應付貿易賬款及其他應付款項	1,113,028	683,602
— 受限制現金	(120)	—
	6,176,190	(360,782)

(b) 債務淨額對賬

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	150,000	21,994	171,994
租賃添加	—	21,330	21,330
應計利息開支	—	1,574	1,574
現金流量	(147,050)	(18,424)	(165,474)
於2019年12月31日	2,950	26,474	29,424
於2020年1月1日	2,950	26,474	29,424
租賃添加	—	14,416	14,416
應計利息開支	—	1,957	1,957
現金流量	(2,950)	(18,755)	(21,705)
於2020年12月31日	—	24,092	24,092



27 承諾

(a) 資本承諾

就截至2020年12月31日止年度已訂約但未完成的收購子公司將予支付的代價如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
最多1年	-	-
1至2年	37,929	-
	37,929	-

28 業務合併

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	106,023
所收購可識別資產及承擔負債之已確認金額	
物業及設備	800
無形資產－物業管理合約及客戶關係	61,823
應收貿易賬款及其他應收款項	5,602
預付款項	161
現金及現金等價物	13,343
遞延所得稅負債	(15,455)
合約負債	(432)
應付貿易賬款及其他應付款項	(4,223)
即期所得稅負債	(1,155)
可識別資產淨值總額	60,464
減：非控股權益	(11,060)
本集團應佔可識別資產淨值	49,404
商譽(附註16)	56,619

28 業務合併(續)

(a) 於截至2020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
現金代價總額	106,023
減：於2020年12月31日應付的現金代價	(37,929)
期內支付的現金代價	68,094
減：所收購子公司的現金及現金等價物	(13,343)
年內現金流出量	54,751

29 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	3,953,738	2,658,346
— 本集團最終控股公司的合營企業	75,987	87,514
	4,029,725	2,745,860
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	122,130	111,614
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	90,083	59,659

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。

(b) 由有關連人士提供的擔保

於2019年12月31日，本集團的銀行借款由餘下集團持作出售的已竣工物業人民幣10,000,000元擔保。由有關連人士提供的擔保其後已於2020年8月償還借款時解除。



29 有關連人士交易 (續)

(c) 與有關連人士的結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	1,625,055	3,418,277
— 本集團最終控股公司的合營企業	56,718	97,365
	1,681,773	3,515,642
應收票據		
— 由本集團最終控股公司控制	736,169	24,900
— 本集團最終控股公司的合營企業	22,296	7,216
	758,465	32,116
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	4,661	5,756

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	113,570	176,523
— 本集團最終控股公司的合營企業	133	7,093
	113,703	183,616
應付票據		
— 由本集團最終控股公司控制	3,757	530

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收有關連人士款項(ii)		
— 由本集團最終控股公司控制	—	1,349,686

(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。

(ii) 應收有關連人士款項為非貿易性質、免息及按要求還款，而有關金額已於截至2020年12月31日止年度內全部結清。

29 有關連人士交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

附註10所披露董事以外的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	4,567	4,545
養老金供款開支	130	120
	4,697	4,665

30 本公司的資產負債表及儲備變動

	於2020年 12月31日 人民幣千元
資產	
非流動資產	
於子公司的權益	9,102,560
流動資產	
應收有關連人士款項	8,434
預付款項	611
現金及現金等價物	75,642
	84,687
資產總值	9,187,247
權益	
本公司股東應佔權益	
股本	7,060
儲備(附註(a))	9,233,219
累計虧損	(93,099)
權益總額	9,147,180



30 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

	於2020年 12月31日 人民幣千元
負債	
流動負債	
應付有關連人士款項	9,728
其他應付款項	30,339
	40,067
權益及負債總額	9,187,247

本公司的資產負債表已於2021年3月16日由董事會批准，並由以下董事代為簽署：

趙長龍
董事

胡亮
董事

(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日的結餘	5,944,185	3,289,034	9,233,219

於2020年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣9,140,120,000元。

31 子公司

本集團於2020年及2019年12月31日以及本報告日期的主要子公司詳情載列如下：

子公司名稱	註冊成立日期	註冊／已發行及 實繳股本	主要業務	本集團持有的 股權
由本公司直接持有				
<i>於英屬維爾京群島註冊成立及營運的有限責任公司</i>				
Eagle Investment	2020年7月20日	1美元	投資控股	100%
由本公司間接持有				
<i>於英屬維爾京群島註冊成立及營運的有限責任公司</i>				
Knight Honour Global Limited	2019年11月5日	1美元	投資控股	100%
東欣	2019年11月5日	1美元	投資控股	100%
<i>於香港註冊成立及營運的有限責任公司</i>				
雅立集團有限公司	2007年7月5日	1,000港元	投資控股	100%
升裕	2017年10月6日	1港元	物業管理服務	100%
<i>於內地註冊成立及營運的有限責任公司</i>				
Jinbi Property Management	1997年9月10日	人民幣10,000,000,000元／ 人民幣5,971,530,000元	物業管理服務	100%
武漢金碧嘉園物業管理有限公司	2006年3月3日	人民幣3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	物業管理服務	100%
貴陽中渝物業管理有限責任公司	2011年6月28日	人民幣3,000,000元／ 人民幣600,000元	物業管理服務	100%
重慶同景物業服務有限公司	2007年4月29日	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	物業管理服務	100%
Guiyang New Life Property Services Co., Ltd.	2007年8月21日	人民幣5,010,000元／ 人民幣5,010,000元	物業管理服務	100%

32 報告期後事項

於2021年1月29日，本集團訂立協議，按現金代價人民幣1,500,000,000元收購寧波市雅太酒店物業服務有限公司及其子公司（統稱為「寧波雅太集團」）100%股權。

於上述收購完成後，寧波雅太集團將成為本集團的子公司。

四年財務概覽

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
收入	4,399,356	5,903,226	7,332,722	10,508,859
除所得稅前利潤	136,942	310,292	1,229,185	3,498,739
所得稅費用	(30,378)	(71,284)	(298,661)	(851,371)
本年度利潤	106,564	239,008	930,524	2,647,368
應佔利潤歸屬於：				
本公司股東	106,564	239,075	930,232	2,647,999
非控制性權益	–	(67)	292	(631)
	106,564	239,008	930,524	2,647,368
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以人名幣分／股表示)				
基本	不適用	不適用	0.09	0.26
攤薄	不適用	不適用	0.09	0.26

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
非流動資產	91,128	138,740	149,752	261,503
流動資產	3,611,241	5,703,078	7,306,903	16,802,646
流動負債	3,141,027	5,036,741	5,669,448	7,104,507
流動資產淨值	470,214	666,337	1,637,455	9,698,139
總資產減流動負債	561,342	805,077	1,787,207	9,959,642
非流動負債	4,704	8,304	12,750	25,501
本公司股東應佔權益	556,638	796,840	1,761,607	9,923,179
非控制性權益	–	(67)	12,850	10,962
權益總額	556,638	796,773	1,774,457	9,934,141

