

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

**截至2020年12月31日止年度
全年業績公告**

財務摘要

- 截至2020年12月31日止年度（「本年度」）營業收入約人民幣10,509百萬元，同比增長約43.3%。
- 本年度毛利潤約人民幣4,006百萬元，同比增長約128.3%。
- 本年度淨利潤約人民幣2,647百萬元，同比增長約184.5%。
- 本年度股東應佔利潤約人民幣2,648百萬元，同比增長約184.7%。
- 本年度合約面積約565百萬平方米，新增約59.4百萬平方米。
- 本年度在管面積約300百萬平方米，新增約62.6百萬平方米。

綜合全面收益表

		截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	10,508,859	7,332,722
銷售成本	7	(6,502,704)	(5,577,739)
毛利		4,006,155	1,754,983
行政開支	7	(629,385)	(515,061)
金融資產減值損失撥回／(撥備)	7	35,742	(48,210)
其他收入	5	149,786	66,550
其他損失	6	(46,221)	(194)
經營利潤		3,516,077	1,258,068
融資成本	8	(17,338)	(28,883)
除所得稅前利潤		3,498,739	1,229,185
所得稅開支	9	(851,371)	(298,661)
年度利潤		<u>2,647,368</u>	<u>930,524</u>
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
		<u>2,647,368</u>	<u>930,524</u>
其他全面收益			
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		<u>2,646,226</u>	<u>930,684</u>
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
		<u>2,646,226</u>	<u>930,684</u>
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	10	<u>0.26</u>	<u>0.09</u>

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2020年	2019年
		附註 人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		53,855	57,195
無形資產		127,662	433
使用權資產		23,084	25,844
遞延所得稅資產		56,902	66,280
		<u>261,503</u>	<u>149,752</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	12	4,186,287	5,256,799
預付款項		12,213	15,968
應收有關連人士款項		—	1,349,686
現金及現金等價物		12,603,924	684,348
受限制現金		222	102
		<u>16,802,646</u>	<u>7,306,903</u>
資產總值		<u>17,064,149</u>	<u>7,456,655</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	7,060	—
儲備		6,522,290	373,636
保留盈利		3,393,829	1,387,971
		<u>9,923,179</u>	<u>1,761,607</u>
非控股權益		<u>10,962</u>	<u>12,850</u>
權益總額		<u>9,934,141</u>	<u>1,774,457</u>

		於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
負債			
非流動負債			
租賃負債		10,613	12,750
遞延所得稅負債		14,888	—
		<u>25,501</u>	<u>12,750</u>
流動負債			
合約負債		2,725,759	2,285,276
應付貿易賬款及其他應付款項	14	4,126,388	2,969,115
即期所得稅負債		238,881	398,383
租賃負債		13,479	13,724
借款		—	2,950
		<u>7,104,507</u>	<u>5,669,448</u>
負債總額		<u>7,130,008</u>	<u>5,682,198</u>
權益及負債總額		<u><u>17,064,149</u></u>	<u><u>7,456,655</u></u>

財務報表附註

1 一般資料

恒大物業集團有限公司（「本公司」或「恒大物業」）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（「中國恒大」），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」），構成從中國恒大的分拆（「分拆」）。中國恒大及其子公司（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。

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。

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。

(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

(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	繁重合約－履行合約成本	2022年1月1日
年度改進	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
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。

3 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。

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。

4 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。

5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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
	<u>149,786</u>	<u>66,550</u>

(a) 政府補助主要包括額外進項增值稅扣減、就聘用退伍軍人的退稅，以及已繳失業保險退款。

6 其他損失

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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)
	<u>(46,221)</u>	<u>(194)</u>

7 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	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	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
折舊及攤銷費用	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	(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
	<u>7,096,347</u>	<u>6,141,010</u>

8 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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
	<u>17,338</u>	<u>28,883</u>

(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。

9 所得稅開支

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

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

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

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至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。

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	<u>3,498,739</u>	<u>1,229,185</u>
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	<u>(59,634)</u>	<u>(11,949)</u>
	<u><u>851,371</u></u>	<u><u>298,661</u></u>

10 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）	<u>10,064,421</u>	<u>10,000,000</u>
年內本公司擁有人應佔每股基本盈利（以每股人民幣表示）	<u><u>0.26</u></u>	<u><u>0.09</u></u>

11 股息

本公司自註冊成立至本公告日期為止並無宣派或派付股息。

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。

12 應收貿易賬款及其他應收款項

	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		
－ 有關連人士	1,681,773	3,515,642
－ 第三方	1,487,093	1,398,424
應收票據		
－ 有關連人士	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	(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	(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。

- (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：

	於12月31日	
	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
	<u>3,932,721</u>	<u>4,946,182</u>

- (c) 代表業主付款主要指物業的公用事業成本。

13 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	<u>99,500,000,000</u>	<u>9,950</u>	<u>69,650</u>
於2020年12月31日	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>70,000</u>
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）	<u>810,811,000</u>	<u>81</u>	<u>534</u>
	<u>10,810,811,000</u>	<u>1,081</u>	<u>7,060</u>

* 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 (BVI) Limited (「**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，作為集團重組一部分。
- (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。

14 應付貿易賬款及其他應付款項

	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 (附註a)		
－ 有關連人士	113,703	183,616
－ 第三方	1,464,855	578,841
	<u>1,578,558</u>	<u>762,457</u>
應付票據		
－ 有關連人士	3,757	530
－ 第三方	844,528	333,335
	<u>848,285</u>	<u>333,865</u>
應計薪金	389,678	531,201
其他應付款項		
－ 暫時向／代表業主收取的款項 (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
	<u>1,309,867</u>	<u>1,341,592</u>
	<u>4,126,388</u>	<u>2,969,115</u>

- (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
	<u>2,426,843</u>	<u>1,096,322</u>

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

管理層討論與分析

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。

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，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，質保期內以年度包乾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

本集團依託互聯網和物聯網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，通過產品迭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能。

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，用實際行動守護著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，並將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。憑藉大數據、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，提供全週期社區生活服務，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，依託社區「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、憑藉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，依託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，憑藉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，同比增加約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	<u>10,508,859</u>	<u>100</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100</u>	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%。

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%。

隨著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	<u>4,006,155</u>	38.1	<u>1,754,983</u>	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)隨著業務規模的擴大，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傢俬、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；(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。

主要風險及不明朗因素

行業風險

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。

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，本集團約有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。

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

於2020年12月31日，本集團並無資產抵押。

或然負債

於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。

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。
- 約10%將用作營運資金及其他一般企業用途。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本業績公告所載的綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註所列數字與本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本業績公告發出任何核證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自本公司股份於2020年12月2日在聯交所上市至2020年12月31日止期間，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

遵守企業管治守則

自本公司股份於2020年12月2日在聯交所上市至2020年12月31日止期間，本公司已一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券易的守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼此已確認自2020年12月2日本公司股份上市以來直至2020年12月31日一直遵守標準守則。

末期股息

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。

股東周年大會

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

審核委員會

根據上市規則附錄14所載企業管治守則及上市規則的規定，本公司已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會（「**審核委員會**」），成員包括黃偉德先生（主席）、陳鎮洪先生及郭朝暉先生。審核委員會及本公司管理層已考慮及審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論有關風險管理、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至2020年12月31日止年度的綜合經審核財務報表。財務數據（包括比較數字）已由審核委員會審閱。

刊發全年業績及年報

本全年業績公告已在聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.evergrandeservice.com>) 刊登。載有上市規則所規定所有數據的本公司截至2020年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命
恒大物業集團有限公司
董事長
趙長龍

香港，2021年3月16日

於本公告日期，董事會包括執行董事趙長龍先生、胡亮先生、王震先生及安麗紅女士；及獨立非執行董事陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生。