

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2022年12月31日止年度

全年業績公告

### 財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度，本集團營業收入約人民幣11,809.2百萬元，毛利潤約人民幣2,719.1百萬元，淨利潤約人民幣1,478.6百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,422.7百萬元，每股基本盈利約人民幣0.13元。
- 於2022年12月31日，本集團總合約面積約819百萬平方米，在管面積約500百萬平方米，管理規模保持行業領先水平。
- 董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付任何末期股息。
- 本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收各類應收款項，包括但不限於已經撥備減值的應收款項，及因不滿足收入確認條件而暫未計入收入的應收款項。同時本集團正與中國恒大集團就本集團134億元被佔用資金商討償還方案，積極維護本集團利益。
- 本集團專注於「物業服務+生活服務」模式為廣大業主和住戶提供高質量服務。2022年度，本集團來自關聯方的收入約人民幣140.5百萬元，僅佔總收入約1.2%，控股股東流動性危機對本集團整體收入基本沒有任何重大影響。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	11,809,176	13,193,464
銷售成本		(9,090,093)	(9,529,531)
<b>毛利</b>		<b>2,719,083</b>	3,663,933
其他收入	6	156,763	326,118
其他損失	7	(3,791)	(595,831)
金融資產減值損失		(108,832)	(2,575,947)
投資物業公允價值收益		232	5,153
行政及營銷開支		(777,358)	(980,053)
<b>經營利潤／(虧損)</b>		<b>1,986,097</b>	(156,627)
按公允值計入損益的金融資產的公允價值收益／(損失)		7,102	(774)
融資成本		(56,202)	(61,503)
<b>除所得稅利潤／(虧損)</b>		<b>1,936,997</b>	(218,904)
所得稅開支	9	(458,423)	(169,880)
<b>年內利潤／(虧損)</b>		<b>1,478,574</b>	(388,784)
以下人士應佔利潤／(虧損)：			
— 本公司擁有人		1,422,679	(316,294)
— 非控股權益		55,895	(72,490)
		<b>1,478,574</b>	(388,784)
<b>其他全面收益</b>			
其後可能重新分類至損益之項目			
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額		2,849	315
<b>年內全面收益／(開支)總額</b>		<b>1,481,423</b>	(388,469)
以下人士應佔全面收益／(開支)總額：			
— 本公司擁有人		1,425,528	(315,979)
— 非控股權益		55,895	(72,490)
		<b>1,481,423</b>	(388,469)
<b>每股盈利／(虧損)</b>			
— 基本及攤薄	10	人民幣0.13元	人民幣(0.03)元

## 綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		57,680	70,672
使用權資產		69,255	188,423
無形資產		1,986,971	2,205,277
投資物業		40,253	40,021
以權益法入賬的投資		32,532	29,240
遞延所得稅資產		65,836	147,966
		<u>2,252,527</u>	<u>2,681,599</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	12	3,199,307	2,713,914
預付款項		36,734	34,376
按公允值計入損益的金融資產		3,180	5,489
受限制現金		88,044	36,596
現金及現金等價物		1,567,979	1,130,154
		<u>4,895,244</u>	<u>3,920,529</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>7,147,771</u></u>	<u><u>6,602,128</u></u>
<b>權益</b>			
股本	13	7,060	7,060
儲備		(6,305,377)	(6,824,318)
保留盈利		4,290,073	2,950,707
		<u>(2,008,244)</u>	<u>(3,866,551)</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		495,479	364,021
		<u>495,479</u>	<u>364,021</u>
<b>權益虧絀總額</b>		<u><u>(1,512,765)</u></u>	<u><u>(3,502,530)</u></u>

	於12月31日		
	2022年	2021年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		<b>66,667</b>	150,000
租賃負債		<b>124,784</b>	218,551
其他應付款項	14	–	54,018
應付或有對價		<b>51,208</b>	58,310
遞延所得稅負債		<b>201,276</b>	253,081
		<u><b>443,935</b></u>	<u>733,960</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	5	<b>2,688,029</b>	3,080,149
應付貿易賬款及其他應付款項	14	<b>4,925,270</b>	5,536,520
即期所得稅負債		<b>278,068</b>	501,011
租賃負債		<b>142,201</b>	103,018
借款		<b>183,033</b>	150,000
		<u><b>8,216,601</b></u>	<u>9,370,698</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>8,660,536</b></u>	<u>10,104,658</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>7,147,771</b></u>	<u>6,602,128</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 公司資料

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

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

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

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

### 2. 編製綜合財務報表的基準

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

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

#### (ii) 歷史成本慣例

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

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

### (iii) 持續經營假設

於2022年12月31日，本集團之淨流動負債及淨負債分別為人民幣3,321,357,000元及人民幣1,512,765,000元。上述事項表明本集團將需確保於可見未來取得大量資金以撥付各合約及其他安排項下的有關財務責任。

鑒於上述情況，本公司董事已檢討本集團直至2024年6月30日期間的現金流量預測。董事認為，考慮到截至2022年12月31日止年度已採取的以下行動及將實施的計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其直至2024年6月30日的財務責任。

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

在所有該等措施均能成功實施的基礎上，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金來履行其到期的財務責任，因此，截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表按持續經營基礎編製。

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

倘本集團無法持續經營業務，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額淨額，就可能產生的任何額外負債計提撥備並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表內。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 本年度強制生效的香港財務報告準則修訂

本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2022年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則的修訂：

香港財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日之後的新冠疫情相關租金寬減
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架之提述
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號的修訂	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	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號的修訂

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

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的銷售或資產注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則第17號於2020年10月及2022年2月的修訂)	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號的修訂	分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號(2020年)「財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類」相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號的修訂	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於特定日期或之後開始的年度期間生效

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



#### 4. 分部資料

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

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團主要從事在中國內地提供物業管理服務及相關增值服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，因為不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

本集團的主要經營實體位於中國，於截至2022年及2021年12月31日止年度，大部分收入均在中國內地取得。

於2022年及2021年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

#### 5. 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2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務	9,440,560	9,101,820
社區增值服務	2,280,523	2,288,944
非業主增值服務	88,093	1,802,700
	<u>11,809,176</u>	<u>13,193,464</u>
收入確認時間		
— 於一段時間內	11,255,221	12,467,184
— 於某一時點	553,955	726,280
	<u>11,809,176</u>	<u>13,193,464</u>

截至2022年及2021年12月31日止年度，由本集團向同系子公司及中國恒大集團的合營企業提供的收入分別佔本集團收入的1%及21%。

除同系子公司及中國恒大集團的合營企業外，本集團擁有大量客戶，於截至2022年及2021年12月31日止年度概無客戶為本集團帶來10%或以上收入。

**(a) 合約負債**

- i. 本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日		於1月1日
	2022年	2021年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債			
—物業管理服務	<b>2,654,505</b>	2,891,673	2,631,016
—社區增值服務	<b>33,524</b>	188,476	94,743
	<b><u>2,688,029</u></b>	<u>3,080,149</u>	<u>2,725,759</u>

- ii. 合約負債重大變動

本集團合約負債主要產生自客戶在尚未獲提供相關服務時所作出的預付款項。本年度合約負債減少主要由於本年度新交付面積較2021年度減少，導致來自客戶的物業服務費預繳款項減少所致。

iii. 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收入金額。

	2022年 人民幣千元	2021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	2,397,850	2,374,190
—社區增值服務	188,476	94,743
	<u>2,586,326</u>	<u>2,468,933</u>

(b) 未履行的履約責任

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主合約年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

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

(c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2022年及2021年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

## 6. 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助(附註a)	119,653	91,890
滯納金收益	4,258	7,002
利息收入	9,082	208,710
應佔聯營公司及合營企業利潤及其他全面收益	2,892	4,307
議價購買收益(附註15)	-	460
其他	20,878	13,749
	<u>156,763</u>	<u>326,118</u>

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

## 7. 其他損失

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
匯兌(收益)/虧損淨額	(2,328)	1,959
商譽減值虧損	-	593,946
其他無形資產減值虧損	6,119	-
出售物業及設備的收益	-	(74)
	<u>3,791</u>	<u>595,831</u>

## 8. 按性質劃分的開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支	5,329,374	5,767,308
綠化及保潔開支	1,758,697	1,825,662
維護成本	777,346	821,284
公用設施	522,792	527,194
短期及低值租賃開支	172,306	310,452
稅項及其他徵費	71,417	102,419
辦公費用	128,780	129,383
差旅及酬酢開支	43,578	64,411
保安費用	66,268	64,993
折舊及攤銷費用	355,073	386,151
社區活動開支	38,558	51,886
銀行收費	22,609	25,983
制服成本	13,356	12,027
核數師酬金	4,500	7,500
服務費用	224,115	245,293
專業費用	39,144	18,619
罰款	41,724	40,523
已售貨品成本	199,880	64,235
其他	57,934	44,261
	<u>9,867,451</u>	<u>10,509,584</u>

## 9. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項	428,098	256,371
遞延稅項	30,325	(86,491)
	<u>458,423</u>	<u>169,880</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2022年及2021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2022年及2021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。

## 10. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據截至2022年及2021年12月31日止年度的本公司擁有人應佔利潤／(虧損)除以普通股加權平均數計算。

於截至2022年及2021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／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	1,422,679	(316,294)
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>10,810,811</u>	<u>10,810,811</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)	<u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣(0.03)元</u>

## 11. 股息

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司並無宣派或派付股息。

## 12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註i)	2,739,020	1,999,699
可收回增值稅	22,985	51,412
其他應收款項(附註ii)	437,302	662,803
	<u>3,199,307</u>	<u>2,713,914</u>

### (i) 應收貿易賬款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收貿易賬款		
有關連人士(附註16)	2,464,090	2,499,704
第三方	3,084,954	2,204,407
	<u>5,549,044</u>	<u>4,705,531</u>
應收票據		
有關連人士(附註16)	—	1,420
	<u>5,549,044</u>	<u>4,705,531</u>
應收貿易賬款及應收票據總額	<u>5,549,044</u>	<u>4,705,531</u>
減：應收貿易賬款減值撥備		
—有關連人士(附註16)	(2,455,691)	(2,440,150)
—第三方	(354,333)	(265,682)
	<u>2,739,020</u>	<u>1,999,699</u>



(ii) 其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
最終控股公司		
— 融資擔保	13,400,000	13,400,000
減：		
— 融資擔保質押被強制執行	<u>(13,400,000)</u>	<u>(13,400,000)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
其他有關連人士(附註16)	11,770	9,134
第三方		
— 代業主付款(附註c)	296,749	501,470
— 按金	153,044	164,138
— 其他	<u>53,102</u>	<u>60,784</u>
其他應收款項總額	<u>514,665</u>	<u>735,526</u>
減：其他應收款項的減值撥備		
— 第三方	<u>(77,363)</u>	<u>(72,723)</u>
	<u><b>437,302</b></u>	<u><b>662,803</b></u>

- (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2022年及2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至180日	3,002,519	2,640,193
181至365日	729,450	1,407,462
1至2年	1,343,503	471,274
2至3年	375,846	110,585
3年以上	97,726	76,017
	<u>5,549,044</u>	<u>4,705,531</u>

(c) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。

(d) 於2022年及2021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。

### 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2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年12月31日	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>70,000</u>
已發行：			
於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年12月31日	<u>10,810,811,000</u>	<u>1,081</u>	<u>7,060</u>

#### 14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註a)		
有關連人士(附註16)	267,345	225,530
第三方	<u>1,646,059</u>	<u>1,913,508</u>
	<u>1,913,404</u>	<u>2,139,038</u>
應付票據(附註a)		
有關連人士(附註16)	-	1,168
第三方	<u>-</u>	<u>1,909</u>
	<u>-</u>	<u>3,077</u>
應計薪金	574,926	569,532
其他應付款項		
暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註b)	348,124	723,767
按金	337,690	345,249
其他應付稅項	214,588	419,829
業務合併應付代價	772,225	839,278
其他	<u>764,313</u>	<u>550,768</u>
	<u>2,436,940</u>	<u>2,878,891</u>
	<u>4,925,270</u>	<u>5,590,538</u>
減：非流動部分	-	(54,018)
流動部分	<u><u>4,925,270</u></u>	<u><u>5,536,520</u></u>

(a) 於2022年及2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	1,661,300	2,070,749
1至2年	209,330	57,149
2至3年	35,599	7,726
3年以上	7,175	6,491
	<u>1,913,404</u>	<u>2,142,115</u>

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

(c) 於2022年及2021年12月31日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 15. 業務合併

截至2021年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣2,167,981,000元收購七家物業管理公司。已識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,133,376,000元確認為無形資產。收購代價超出所收購可識別資產淨值部份的金額人民幣1,698,809,000元確認為商譽。本公司董事認為，年內所收購的子公司對本集團並不重要，因此並無披露該等子公司於收購日期的個別財務資料。收購代價及所收購資產淨值的詳情如下：

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

	人民幣千元
可識別資產淨值總額	894,944
減：非控股權益	<u>(425,312)</u>
本集團應佔可識別資產淨值	469,632
收購所產生之商譽	1,698,809
議價收購收益(附註6)	<u>(460)</u>
代價之公平值	<u><u>2,167,981</u></u>

(a) 於截至2021年12月31日止年度因收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
代價總額	2,167,981
減：應付或然代價	(58,310)
減：於2021年12月31日應付的現金代價	<u>(790,469)</u>
期內支付的現金代價	1,319,202
減：所收購子公司的現金及現金等價物	<u>(217,407)</u>
年內現金流出量	<u><u>1,101,795</u></u>

(b) 已收購應收款項

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

(c) 收入及利潤貢獻

自彼等各自收購日期起至2021年12月31日期間，已收購業務為本集團貢獻收入人民幣2,468,637,000元及淨虧損人民幣25,626,000元。倘收購於2021年1月1日已發生，截至2021年12月31日年度的綜合收益及淨利潤將分別為人民幣2,833,144,000元及人民幣48,567,000元。

## 16. 有關連人士交易

### (a) 有關連人士交易：

除綜合財務報表其他部分詳述的交易外，本集團與有關連人士有以下交易。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	93,169	2,668,837
— 本集團最終控股公司的合營企業	47,354	151,655
	<u>140,523</u>	<u>2,820,492</u>
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	83,539	116,562
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	30,910	72,250

上述所有交易均於本集團日常業務過程中按各交易方協定的條款進行。

從2021年9月開始，由於中國恒大集團流動性困難，集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益具有高度不確定性。由於物業服務客戶包括全體業主並涉及社區的各個方面，其作為一個整體具有整體性及不可分割性，將中國恒大集團從向該等閒置物業提供物業管理服務中撇除並不可行。且該服務不會產生額外的成本，因此，本集團繼續向中國恒大集團提供物業管理服務。本集團預計截至2022年12月31日止年度的服務收入金額約人民幣1,034,292,000元。本集團並無就其交付的物業管理服務確認收入，同時本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。

(b) 與有關連人士的結餘：

除附註12(d)披露者外，本集團與有關連人士有以下結餘。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	2,354,584	2,396,639
— 本集團最終控股公司的合營企業	109,506	103,065
	<u>2,464,090</u>	<u>2,499,704</u>
減：應收貿易賬款的減值撥備(自損益中扣除)	(2,455,691)	(2,440,150)
	<u>8,399</u>	<u>59,554</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應收賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	11,770	9,134



	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收票據		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>—</u>	<u>1,420</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>1,581</u>	<u>3,688</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	267,055	225,481
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>290</u>	<u>49</u>
	<u>267,345</u>	<u>225,530</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付票據		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>—</u>	<u>1,168</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	158,555	179,016
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>621</u>	<u>540</u>
	<u><b>159,176</b></u>	<u><b>179,556</b></u>

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

(c) 主要管理人員薪酬：

主要管理人員薪酬載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	1,984	4,679
養老金計劃供款開支	<u>104</u>	<u>161</u>
	<u><b>2,088</b></u>	<u><b>4,840</b></u>

## 17. 期後事項

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

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

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

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

## 獨立核數師報告摘要

以下為恒大物業集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)外聘核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)就本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

### 意見

我們已審核恒大物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則真實、公允地反映了貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

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

## 與持續經營相關的重大不確定性

我們提請貴公司注意綜合財務報表附註2關於採用持續經營基礎編製綜合財務報表。於2022年12月31日，貴集團截至該日期的淨流動負債和淨負債分別約為人民幣3,321,357,000元和人民幣1,512,765,000元。這些將況加上綜合財務報表附註2所載的其他事項，表明存在可能影響貴集團持續經營能力的重大不確定性。貴集團正在實施各種措施來改善其流動性。在所有這些措施能成功實施的基礎上，貴公司董事認為貴集團將有足夠的營運資金來償還到期的財務債務，因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。就此事項，我們的意見未作修改。

## 主席報告書

謹致各位股東：

本人代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至2022年12月31日止之年度業績。

### 2022年回顧

2022年，物業管理行業歷經地產行業波動、資本估值下滑、疫情反復等多重考驗，物管企業規模增速放緩；但隨著國家不斷加大宏觀政策支持力度，為物業行業營造了良好發展環境，物業行業依舊未來可期。2022年亦是本集團具有「挑戰性」的一年，面臨諸多壓力和困難，本集團革故鼎新，愈加注重獨立發展，追求有質量的增長，以「固根本、提效能、穩增長、尋突破」為指導，持續打造極致服務體驗，推進精細化管理，創新服務舉措，不斷築牢發展根基；同時全面提升市場化拓展能力，穩步踏入高質量發展新征程。

截至2022年12月31日止年度，本集團實現營業收入約人民幣11,809.2百萬元，毛利潤約人民幣2,719.1百萬元，淨利潤約人民幣1,478.6百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,422.7百萬元，每股基本盈利約人民幣0.13元。

**以人為本，築牢品質根基，持續夯實基礎服務。**截至2022年12月31日，本集團總合約面積約819百萬平方米，在管面積約500百萬平方米，較2021年末新增約27百萬平方米，管理規模保持行業領先水平。在大規模的管理體量下，我們持續向業務一線進行資源傾斜，始終堅持高品質的服務輸出。年內，本集團著眼業主「所需所盼」，深挖不同場景的服務觸點，通過「訴求分析、研究解決、創新推廣、反饋升級」形成服務閉環，不斷完善服務標準及品質管控體系。例如，本集團年內在歸家動線打造、客戶訴求處理、設備設施煥新、社區安全等領域開展一系列服務提升舉措，同時積極開展客戶關懷活動、社區便民活動、黨建文化活動等，全面提升客戶居住體驗，全年每千戶客戶投訴率同比下降13.5%，物業服務業主滿意度穩步提升。

**緊扣住戶生活需求，釋放多元增值空間。**本集團重點圍繞社區發展階段、家庭成長週期及社區生活場景，積極挖掘客戶高頻生活需求，大膽嘗試業務創新，通過內孵外引整合多方資源，不斷豐富增值服務業務內容。年內，公司大力開展社區團購業務，秉承「源頭甄選、服務到家、售後無憂」的經營理念，組建專業選品、營銷團隊，結合業主日常生活需求，線上線下融合發展，推出多款物美價廉的爆品；社區生活服務方面，以家政服務為切入口打造「金碧到家」生活服務品牌，聯合行業優秀龍頭企業，不斷融入住戶日常生活各類場景，為業主提供更便捷、更專業、更貼心的優質社區服務。

**堅定第三方拓展步伐，直面市場競爭。**本集團依託自身管理規模及全域化、全業態佈局的優勢，整合收並購公司在公建及城市公服等領域的資源，全面打開市場，實現項目有效簽約落地。截至2022年12月31日，本集團第三方項目管理面積約148百萬平方米，佔本集團總在管面積約30%，其中新增的第三方管理面積佔集團總新增管理面積比例約37%，市場化拓展成效顯著。年內，本集團成功拓展大批地標性項目，如武漢軌道交通、重慶太平洋廣場、紹興名城景區、台州方特主題樂園等，實現了多業態管理的新突破。同時，不斷加強與地方國資企業及第三方開發商的深入合作，通過成立合資公司實現優勢互補，進一步搶佔市場，已在河南、北京、海南等地成立9家合資公司，年飽和收入約1.16億元。

**堅持黨建引領，積極踐行企業社會責任。**本集團始終將黨建引領融入企業發展，截至2022年底，共成立紅色物業黨支部近200個，籌備紅色社區活動近1.5萬場。下半年國內新冠疫情形勢持續升級，本集團數萬名員工駐守項目現場，在各級地方政府的領導下，積極配合屬地疫情防控部門，做好社區核酸檢測、消殺保潔等工作，同時精心策劃、大膽嘗試，在社區物資供保和業主精神生活方面探索出多條「有效率、有意義、可借鑒」的新型路徑，用心守護住戶的健康安全，得到了各級地方政府和廣大業主的讚譽。此外，本集團全年為2,400余名退役軍人妥善安置就業，榮獲廣東省物業服務企業「承擔社會責任、助力社會就業」突出貢獻獎。



## 2023年展望

2023年，物業行業仍處在深度調整期，但行業發展規律不變、「存量+增量」的發展模式不變、人民對美好生活和優質服務的嚮往追求不變。本集團將立足高品質服務，不斷強化公司的拓展力、產品力及運營力，提升客戶的獲得感、幸福感、安全感，矢志將公司發展成為「管理規模更大」、「綜合服務更好」、「管理效益更優」、「社會美譽度更高」的中國物業服務行業標杆，全面提升公司市場化增長動能，促進企業長遠發展。

**品質為引，服務築基，堅守高質量服務主航道。**本集團將恪守品質初心，以客戶為中心，不斷進行服務模式迭代，沉澱服務標準，針對不同屬性項目分類施策，多維度開展服務，使物業服務「看得見、摸得著、有驚喜」；同時深化細分業態管理能力，進一步提高物業細分賽道核心競爭力，大力發展「金碧+」的獨立化、多元化品牌發展戰略，助力集團高質量發展。

**需求導向，多元發展，助推物業服務提質升級。**本集團將專注於「物業服務+生活服務」模式，圍繞客戶全年齡階段、社區全生活場景，持續深挖業主生活需求，打造全方位綜合性服務門戶，聚焦房屋租售、家政服務、家裝美居等基礎生活服務，提升客戶便利度；同時不斷拓寬服務邊界，開展社區旅遊、社區康養等延伸服務，全面滿足住戶多元化配套需求。此外，本集團將深耕社區團購服務，持續強化選品專業性，開發出精準匹配業主需求的產品，並通過線下門店與線上服務雙管齊下，不斷提升用戶消費體驗，培養業主消費習慣，提高服務滲透率及業主複購率，也為公司帶來更多發展空間和業績增長點，實現物業服務和經營收入雙提升。

行穩致遠，規模固本，不斷強化市場化發展能力。本集團將圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，調整內部發展策略，優化項目拓展標準，因地制宜、綜合考慮標的項目業務協同性、佈局互補性及長期盈利能力等多重因素，加大優質存量項目的拓展力度，實現第三方項目拓展工作從「規模化」向「效益及規模化」轉變，提升重點城市項目密度，優化業態佈局，推動規模發展再上新台階。

回顧過往，面對關聯方流動性危機，本集團堅持穩健經營，始終保持業績穩定。2023年，本集團將以「穩中求進」的工作思路審慎經營，始終堅持服務至上的原則，不斷夯實高品質服務能力，持續釋放社區增值業務潛力；貫徹多元化佈局規模拓展策略，強化公司綜合運營競爭能力；同時全面審視並優化內控管理系統，提升公司內部控制水平，切實強化監督與管控能力，推動本集團實現更高質量、更可持續的發展。

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

段勝利

董事會主席

香港，2023年6月5日

## 管理層討論及分析

### 與控股股東的關係

自2021年本公司控股股東中國恒大發生流動性危機以來，本集團業務受到了一定影響，尤其是非業主增值服務方面。得益於物業管理行業「輕資產、穩定現金流」的行業特性，在公司董事會及管理層的努力下，本集團專注於「物業服務+生活服務」模式為廣大業主和住戶提供高質量服務，並已經擺脫了控股股東流動性危機所帶來的諸多不利影響，公司總體經營表現穩健，市場化拓展能力進一步增強，具備長期持續發展的能力。

本集團堅持市場化發展原則，穩步提升項目拓展能力，確保公司獨立、穩健、持續經營。截至2022年12月31日，本集團來自第三方開發商的管理面積約1.48億平方米，佔比約30%，獨立第三方項目拓展不斷取得新突破。

於房產交付給業主後，物業公司將按照與業主簽訂的前期物業服務合同提供物業服務，並向業主收取物業服務費用及其他增值服務費用，與項目開發商不存在任何關聯，物業公司完全處於市場化的競爭環境。2022年度，本集團來自關聯方的收入約人民幣140.5百萬元，僅佔總收入約1.2%，對本集團整體收入基本沒有任何重大影響。本集團致力於不斷為業主提供多元化服務，減少對關聯方業務的依賴。

下表載列本集團按收入來源類別劃分的收入變化情況：

業務類別	收入來源	2022年		2021年		同比增長率
		收入 (千元)	佔比	收入 (千元)	佔比	
物業管理服務	關聯方	<b>12,681</b>	<b>0.1%</b>	967,503	7.3%	-98.7%
	第三方	<b>9,427,879</b>	<b>79.8%</b>	8,134,317	61.7%	15.9%
社區增值服務	關聯方	<b>50,613</b>	<b>0.4%</b>	98,728	0.7%	-48.7%
	第三方	<b>2,229,910</b>	<b>18.9%</b>	2,190,216	16.6%	1.8%
非業主增值服務	關聯方	<b>77,229</b>	<b>0.7%</b>	1,754,261	13.3%	-95.6%
	第三方	<b>10,864</b>	<b>0.1%</b>	48,439	0.4%	-77.6%
總收入	關聯方	<b>140,523</b>	<b>1.2%</b>	2,820,492	21.4%	-95.0%
	第三方	<b>11,668,653</b>	<b>98.8%</b>	10,372,972	78.6%	12.5%

註：關聯方指中國恒大集團子公司、合營企業及聯營公司

此外，本集團委聘獨立內控顧問對公司內控管理進行全面審視和優化，完善公司內控相關制度，加強董事、高級管理人員及相關人員的培訓，全面提升本集團內部控制水平，確保本集團管理獨立、營運獨立及財務獨立。

## 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2022年12月31日止年度，本集團總收入約人民幣11,809.2百萬元。

	截至2022年		截至2021年		增長率
	12月31日止年度		12月31日止年度		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(%)
物業管理服務	9,440,560	79.9	9,101,820	69.0	3.7
社區增值服務	2,280,523	19.3	2,288,944	17.3	-0.4
非業主增值服務	88,093	0.7	1,802,700	13.7	-95.1
合計	<u>11,809,176</u>	<u>100.0</u>	<u>13,193,464</u>	<u>100.0</u>	-10.5

#### (一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入約人民幣9,440.6百萬元，同比增長約3.7%，主要由於隨著本集團業務擴張，在管面積增加所致。

截至2022年12月31日，本集團總在管面積約500百萬平方米，較2021年度增加約27百萬平方米。

2022年度，因關聯方流動性危機，基於穩健性原則，本集團年內物業管理服務收入剔除了向關聯方提供的基礎物業服務部分收入約人民幣1,034.3百萬元。若不剔除該部分收入，基礎服務收入約人民幣10,474.9百萬元。

## (二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入約人民幣2,280.5百萬元，同比下降約0.4%，主要由於關聯方流動性危機導致交付延遲，來自新交付物業管理項目的家裝美居服務、房產租售等業務收入較去年同期大幅減少。本集團及時調整戰略部署，聚焦業主高頻剛需業務，重點發力社區團購、家政服務等社區生活服務業務，截至2022年12月31日止年度的社區生活服務收入較2021年同期上漲逾66.8%。

## (三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約人民幣88.1百萬元，同比下降95.1%，主要由於受關聯方流動性危機影響，本集團基於市場化原則對非業主增值服務進行戰略收縮，主動大幅減少了向關聯方提供案場服務、維保修服務等業務。

## 成本

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

年內，本集團銷售成本約人民幣9,090.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣9,529.5百萬元下降約4.6%。

成本下降主要由於(i)公司基於市場化原則，主動大幅減少了向開發商提供的非業主增值服務；及(ii)縮減低質業務規模，加大成本管控，提升運營效率。

## 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：

	截至 2022 年		截至 2021 年	
	12 月 31 日止年度		12 月 31 日止年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	1,803,140	19.1	2,451,242	26.9
社區增值服務	907,346	39.8	1,025,638	44.8
非業主增值服務	8,597	9.8	187,053	10.4
合計	<u>2,719,083</u>	<u>23.0</u>	<u>3,663,933</u>	<u>27.8</u>

年內，本集團整體毛利約人民幣2,719.1百萬元，毛利率約為23.0%。

- 物業管理服務方面，本集團物業管理服務毛利率由2021年度約26.9%降低約7.8個百分點至2022年度約19.1%。毛利率的下降主要由於本集團基於謹慎性考慮，對部分回款存在不確定性的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致部分收入未於本年度確認。若剔除該部分影響，2022年年內本集團物業管理服務的毛利率與2021年基本持平。

- 2、社區增值服務方面，本集團社區增值服務毛利率由2021年度約44.8%降低約5.0個百分點至2022年度約39.8%。毛利率下降主要由於受到關聯方流動性危機及疫情反復的影響，家裝美居、房屋租售等業務開展受阻，且毛利率相對較低的購銷業務佔比上升所致。
- 3、非業主增值服務方面，2022年本集團非業主增值服務毛利率與2021年同期基本持平。

### 行政及營銷開支

年內，由於本集團調整組織架構，優化人員配置，節約成本支出，行政及營銷開支約人民幣777.4百萬元，較2021年12月31日止年度約人民幣980.1百萬元下降約20.7%。

### 其他收入

年內，由於銀行存款大幅減少導致銀行利息收入下降，其他收入約人民幣156.8百萬元，較2021年12月31日止年度的約人民幣326.1百萬元下降約51.9%。

### 其他損失

截至2022年12月31日止年度，本集團其他損失淨額約人民幣3.8百萬元，而2021年同期其他損失淨額約人民幣595.8百萬元。其他損失淨額減少主要由於年內商譽減值較去年減少所致。



## 所得稅開支

年內，所得稅開支約人民幣458.4百萬元，較2021年同期約人民幣169.9百萬元增加約169.9%。

所得稅費用增加主要由於年內稅前利潤總額增加，相應產生納稅義務的增加。

## 年內利潤

2022年度，本集團堅守市場化發展原則，持續穩健經營、降本增效，取得良好成效。年內，本集團淨利潤約人民幣1,478.6百萬元，本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,422.7百萬元。

## 物業及設備

本集團的物業及設備主要包括房屋、機械、汽車、家具、固定裝置及設備。

於2022年12月31日，本集團的物業及設備淨賬面值約人民幣57.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣70.7百萬元下降約18.4%，主要由於新購入資產少於本年度按會計政策所計提的折舊費用，資產淨值下降。

## 使用權資產

本集團的使用權資產主要包括集團租賃的辦公室、員工宿舍、經營性商鋪等資產。於2022年12月31日，本集團的租賃資產約人民幣69.3百萬元，較2021年12月31日約人民幣188.4百萬元減少約人民幣119.1百萬元，主要由於經營性商鋪的剩餘租賃期限減少所致。

## 無形資產

本集團的無形資產包括物業合同、客戶關係、軟件及商譽。

於2022年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,987.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣2,205.3百萬元減少約人民幣218.3百萬元，主要由於收購公司確認的客戶關係及物業管理合同於年內產生約人民幣197.7百萬元的攤銷及減值額。

## 應收貿易賬款及其他應收款項

於2022年12月31日，本集團的應收貿易賬款約為人民幣2,739.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,999.7百萬元增長約人民幣739.3百萬元，主要由於受疫情影響，物業費收繳率略有下降所致。本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。

其他應收款項由2021年12月31日約人民幣714.2百萬元下降約人民幣253.9百萬元至2022年12月31日約人民幣460.3百萬元，主要由於收回本集團押金及業主公共能耗費用等款項所致。

## 應付貿易賬款及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項及其他應付款項，其中其他應付款項包括暫時代收款、應付押金、收並購應付對價款、應付工資及福利、應付股利及應交稅費等。

於2022年12月31日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,913.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣2,142.1百萬元減少約人民幣228.7百萬元。

其他應付款項由2021年12月31日約人民幣3,394.4百萬元減少約人民幣382.5百萬元至2022年12月31日約人民幣3,011.9百萬元，主要由於支付過往年度收購交易的應付對價。

## 合約負債

於2022年12月31日，本集團合約負債約人民幣2,688.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣3,080.1百萬元減少約人民幣392.1百萬元，主要由於本年度新交付面積較2021年度減少，導致來自客戶的物業服務費預繳款項減少所致。

## 流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團的銀行存款和現金(包括本集團的現金及現金等價物和受限制現金)總額約人民幣1,656.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,166.8百萬元增加約人民幣489.2百萬元。銀行存款及現金增加主要由於年內經營活動所產生的淨現金流入。

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣88.0百萬元，主要為恒大保險經紀有限公司的受限制股本、根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金及部分子公司訴訟保全資金。

於2022年12月31日，本集團的流動負債淨值約人民幣3,321.4百萬元(2021年12月31日：流動負債淨值約人民幣5,450.2百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約0.60倍。

於2022年12月31日，本集團短期借款約人民幣183.0百萬元，長期借款約人民幣66.7百萬元。

本集團於2022年12月31日錄得權益虧絀，因此，資本負債比率(按所示日期的總借款減租賃負債除以權益總額計算)不適用(2021年12月31日：不適用)。

## 主要風險及不明朗因素

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

### 行業風險

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

### 業務風險

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

### 匯兌風險

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

## 持續性經營風險

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

## 僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團有72,076名僱員。年內，員工總成本約人民幣5,329.4百萬元。

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

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

## 員工培訓及發展

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

年內，全體員工均參與培訓，總受訓時間達 138 多萬小時，人均受訓時數為 19.19 小時。

## 資產質押

於 2022 年 12 月 31 日，本集團以其附屬公司寧波市雅太酒店物業服務有限公司 80% 的股權作為銀行借款質押。

## 或然負債

於 2022 年 12 月 31 日，本集團存在股權轉讓協議中約定業績保證獎勵及保證期雙方利潤分成的或然負債。

## 重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，本集團概無任何重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 購股權計劃

本公司股東已於2021年5月10日舉行的本公司股東特別大會上批准及採納購股權計劃。自採納購股權計劃起至2022年12月31日概無授出購股權。

## 報告期後事項

有關報告期後事項，詳情參閱本公司同日發佈的本公司截至2021年12月31日年度全年業績公告「報告期後事項」一節。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文，作為本公司企業管治守則。截至2022年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

## 遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2022年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

## 末期股息

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付任何末期股息。

## 股東周年大會

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

## 審核委員會

根據企業管治守則及上市規則的規定，本公司已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會(「審核委員會」)，成員包括文豔紅女士(主席)、彭燎原先生及郭朝暉先生。審核委員會及本公司管理層已考慮及審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論有關風險管理、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱本集團截至2022年12月31日止年度的綜合經審核財務報表。財務資料(包括比較數字)已由審核委員會審閱。



## 上會栢誠的工作範圍

本集團的核數師上會栢誠已就本業績公告所載本集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。上會栢誠就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此上會栢誠並未對本業績公告發出任何核證。

## 刊發全年業績及年報

本全年業績公告已在聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.evergrandeservice.com>)刊登。載有上市規則所規定所有數據的本公司截至2022年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司股東並在上述網站可供查閱。

## 繼續暫停證券買賣

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

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

承董事會命  
恒大物業集團有限公司  
董事長  
段勝利

香港，2023年6月5日

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